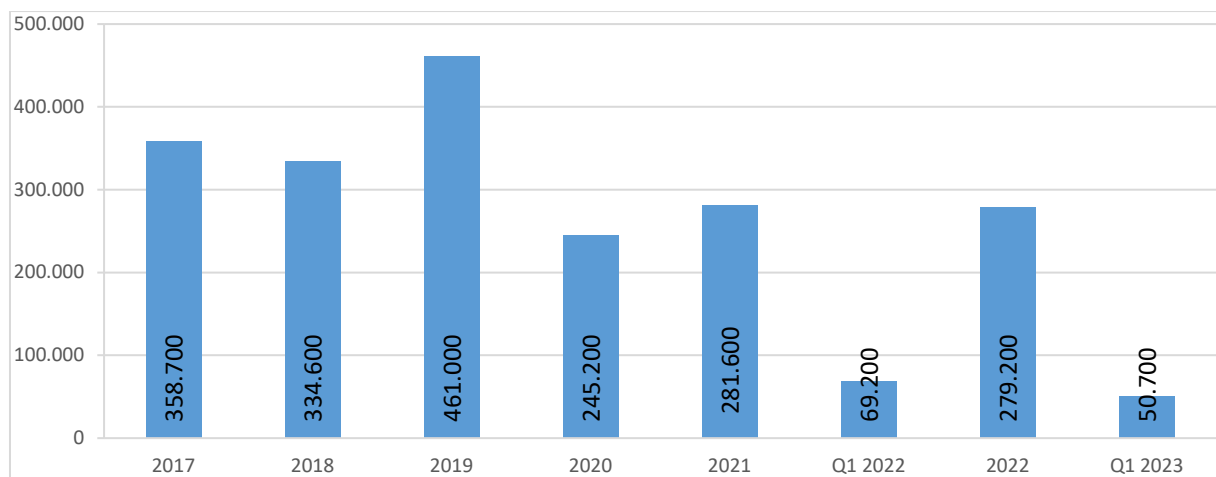


Büromarkt Düsseldorf | 1. Quartal 2023

Flächenumsatz unter Vorjahresniveau – Neue Rekordwerte bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten - Mietdynamik schwächt sich ab – weniger Abschlüsse in größeren Segmenten als im Vorjahresquartal

Düsseldorf, 3. April 2023. Der Bürovermietungsmarkt in Düsseldorf verbuchte zum 1. Quartalsende 2023 einen Flächenumsatz von rund 50.700 m². Damit unterschritt die Landeshauptstadt das Vorjahresergebnis um 27 %, als insgesamt noch 69.200 m² umgesetzt wurden. Der Eigennutzeranteil betrug dabei im betrachteten Zeitraum lediglich 2 %, nach 6 % im 1. Quartal 2022.

Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Ergebnis wie folgt: „Zum Jahresanfang zeigt sich der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt verhalten. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde um 22 % verfehlt. Wir bemerken zwar eine Nachfrage nach neueren, hochwertigeren Büroflächen- und lagen, allerdings sind viele dieser Gesuche erst im Verlauf des Jahres abschlussreif.“



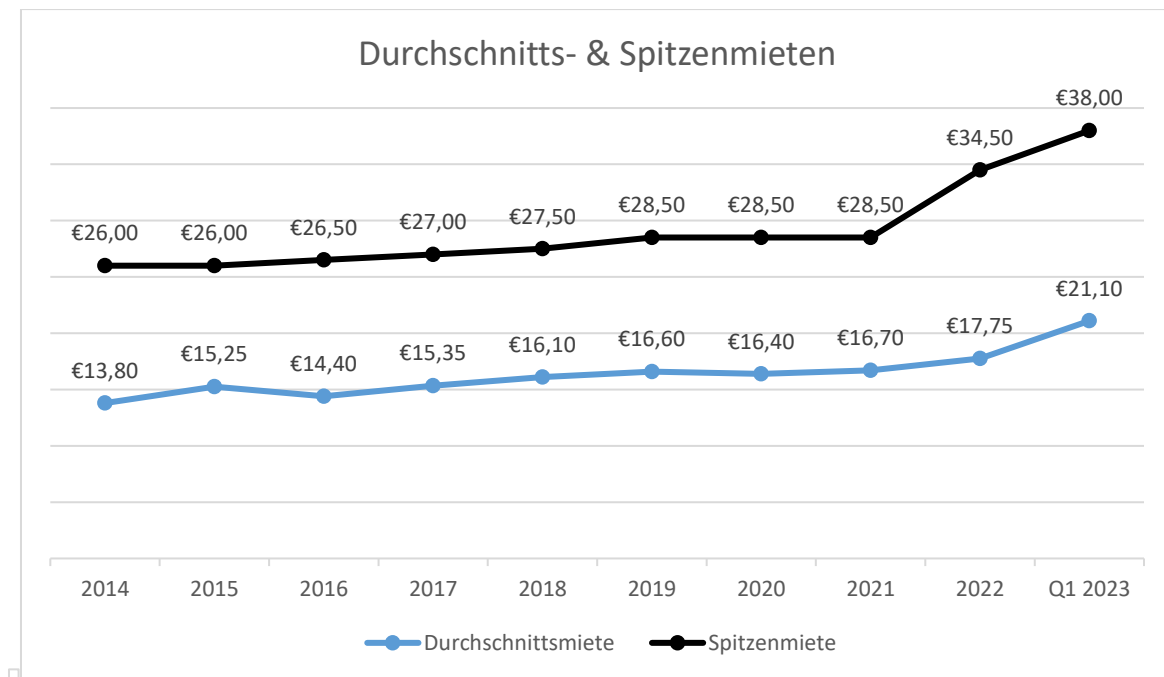
Betrachtet man die Mietabschlüsse nach Größenordnung, so wurde die Umsatzdynamik durch Abschlüsse der Größenordnungen von 0 bis 2.500 m² ausschlaggebend getragen. Bis zum Ende des 1. Quartals 2023 war verglichen mit dem 1. Quartal 2022 über alle Größenbereiche ein leichter Rückgang in der Anzahl der Vertragsabschlüsse zu verzeichnen. Nur die Anzahl der Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² erhöht sich im Vorjahresvergleich um einen Großabschluss auf zwei Abschlüsse insgesamt. Auf alle Größenordnungen verteilt wurden mit 71 gezählten Mietvertragsabschlüssen 48 Abschlüsse weniger getätigt.

Umsätze nach Größenordnung:

- 0 - 300 m² = 26 Abschlüsse (24 Abschlüsse weniger als 2022)
- 301 - 1.000 m² = 32 Abschlüsse (21 Abschlüsse weniger als 2022)
- 1.001 - 2.500 m² = 11 Abschlüsse (gleiche Anzahl der Abschlüsse wie 2022)
- 2.501 - 5.000 m² = 0 Abschlüsse (1 Abschluss weniger als 2022)
- > 5.000 m² = 2 Abschlüsse (1 Abschluss mehr als 2022).

Top-Deals des 1. Quartals 2023

Zu den drei Top-Deals des 1. Quartals 2023 gehörte der Abschluss von Hengeler Mueller im „TRINKAUS KARREE“ an Königsallee 21-23 mit rund 10.000 m² im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel, gefolgt von der Anmietung von Züblin im „F101“ an Flughafenstraße 101 mit circa 4.200 m² im Teilmarkt Airport City. Drittplatziert war der Abschluss von Sram Deutschland im Objekt „Plange Mühle“ an der Plange Mühle 1-6 mit rund 2.050 m² im Teilmarkt MedienHafen.



Spitzenmiete und Durchschnittsmiete stiegen überdurchschnittlich auf neue Rekordwerte – Leerstandsquote erhöhte sich

Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten der Landeshauptstadt bewegten sich zum Jahresanfang auf neue Rekordwerte. Die realisierte Durchschnittsmiete lag im Vergleich zum Vorjahr 19 % höher und stieg dabei von 16,85 €/m²/Monat auf nun 20,10 €/m²/Monat. Die realisierte Spitzenmiete lag im Vorjahresquartal noch bei 28,50 €/m²/Monat und stieg um satte 33 % auf 38,00 €/m²/Monat. „Die Anstiege bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten resultieren aus Abschlüssen in Neubauten bzw. höherwertigen Bestandsimmobilien. Der Anstieg der Spitzenmiete hat dabei ein Niveau erreicht, welches noch nie am Düsseldorfer Büromarkt innerhalb eines Jahres beobachtet werden konnte,“ bewertet Piekarski und ergänzt: „hohe Bau- und Finanzierungskosten, sowie die aktuell noch immer nicht gefundene, gemeinsame Kaufpreisbasis zwischen Verkäufer und Käufer erschweren weitere Projektentwicklungen, so dass wir mittelfristig mit Angebotsknappheit und damit einhergehend weiter steigenden Mieten für Flächen dieser Art rechnen müssen.“

Der Leerstand inkl. Untermietflächen erhöhte sich aufgrund der gedämpften Expansionsdynamik seitens der Nutzer sowie durch Umzüge in Neubauten weiter, wengleich der Anstieg geringer ausfiel als in den vorhergehenden Quartalen. Die Leerstandsquote betrug zum Jahresanfang 8,1 % und ist damit um 0,2 %-Pkt. im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen.

Das Büroflächenangebot erhöhte sich innerhalb des letzten Jahres lediglich um 3 %. Insgesamt standen mit 603.800 m² nur etwa 18.200 m² mehr Bürofläche zur Verfügung als im ersten Quartal des Vorjahres, als noch 585.600 m² erfasst wurden.

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreichte bis zum Quartalsende ein Volumen von 7,45 Mio. m² und wird nach derzeitigem Stand durch weitere Bauaktivitäten im Jahr 2023 um 10 weitere Projektentwicklungen mit einem Bauvolumen von insgesamt 81.600 m² wachsen, wovon die Vorvermietungsquote der Flächen bei 83 % liegt. Im Jahr 2024 werden nach derzeitigem Stand ebenfalls 10 Projekte mit insgesamt 177.700 m² hinzukommen, auch hier sind bereits jetzt 25 % vorvermietet.

„Königsallee/Bankenviertel“ ist umsatzstärkster Teilmarkt – „Rechtsanwälte“ tragen 20 % zu Flächenumsatz bei

Mit rund 15.310 m² wurde zum Jahresanfang 2023 die meiste Fläche im Teilmarkt „Königsallee/Bankenviertel“ umgesetzt, gefolgt vom Teilmarkt „Airport City“, der mit 9.060 m² den zweiten Platz erreicht hat. Dahinter belegt den dritten Rang der Teilmarkt „MedienHafen“ mit einem Flächenumsatz von 8.300 m².

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befand sich zum Ende des 1. Quartals die „Rechtsanwälte“ mit insgesamt 10.300 m² bzw. einem Marktanteil am Flächenumsatz von 20 %. Hiervon gefolgt belegte die Branche „Industrie-/Handelsunternehmen“ mit einem Flächenumsatz von 4.700 m² und einem Anteil von 9 % Platz 2 und auf Platz 3 rangiert dicht gefolgt die Branche der „Bauunternehmen“ mit 4.200 m² bzw. 8 %.

Der Umsatz in Co-Working-Spaces/Business-Centern betrug 1.800 m², während im Vorjahr kein Umsatz in diesem Segment registriert wurde.

Fazit und Ausblick

Der Ausblick auf den Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt bleibt verhalten optimistisch. „Hinsichtlich der stark gestiegenen Bedeutung von ESG-konformen Flächen für Nutzerentscheidungen, ist bei entsprechenden Neubauten mit einer hohen Flächenabsorption bereits vor Fertigstellung zu rechnen. Für das Gesamtjahr 2023 erwarten wir ein ähnliches Ergebnis wie im Vorjahr, das bei rund 270.000 m² lag,“ kommentiert Piekarski.

Pressekontakt

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Heiko Piekarski
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
Tel. +49 (0)211 58 58 89-20
E-Mail: h.piekarski@anteon.de

Kristina Jurick
Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
Tel. +49 (0)211 58 58 89-24
E-Mail: k.jurick@anteon.de

Über Anteon

Anteon gehört zu den marktführenden Immobiliendienstleistern für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in der Metropolregion Rhein-Ruhr. An den beiden Standorten Düsseldorf und Essen beschäftigt das 2008 gegründete Unternehmen aktuell 50 Mitarbeiter. Die hohe Marktkompetenz verdankt Anteon dem langjährigen Know-how seiner fünf Gründer Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro, dem strategischen Ausbau seines auf Immobilien und Vermögensanlagen fokussierten Netzwerkes sowie dem leidenschaftlichen Engagement seines qualifizierten Teams. Anteon ist Mitglied des deutschlandweiten Gewerbeimmobiliennetzwerks German Property Partners (GPP), das mit mehr als 420 Branchenexperten an insgesamt 9 Standorten im Bundesgebiet vertreten ist. Über das Tochterunternehmen Projektlabor bietet Anteon zudem bundesweit strategisches Workplace-Consulting an.

Über German Property Partners

German Property Partners ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobilien dienstleister. Es zeichnet sich durch tiefe Marktkenntnisse vor Ort, langjährig für die Partnerunternehmen tätige Immobilienberater und das persönliche Engagement der Gesellschafter und Geschäftsführer aus. Das Netzwerk verfügt in den Top-9-Städten Hamburg, Berlin, Düsseldorf | Essen, Köln | Bonn, Frankfurt, Stuttgart und München über eigene Standorte und bietet Dienstleistungen in den Bereichen Immobilien-Investments, gewerbliche Vermietung, unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM), Immobilienbewertung und Research an. Bank-, Finanzierungs- und Verwaltungs-Dienstleistungen runden das Leistungsspektrum ab.

Aktuell sind mehr als 420 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. 2022 vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 580.000 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 1,5 Mrd. €.

Erfahren Sie mehr unter:

<https://www.anteon.de/>

<https://www.germanpropertypartners.de>