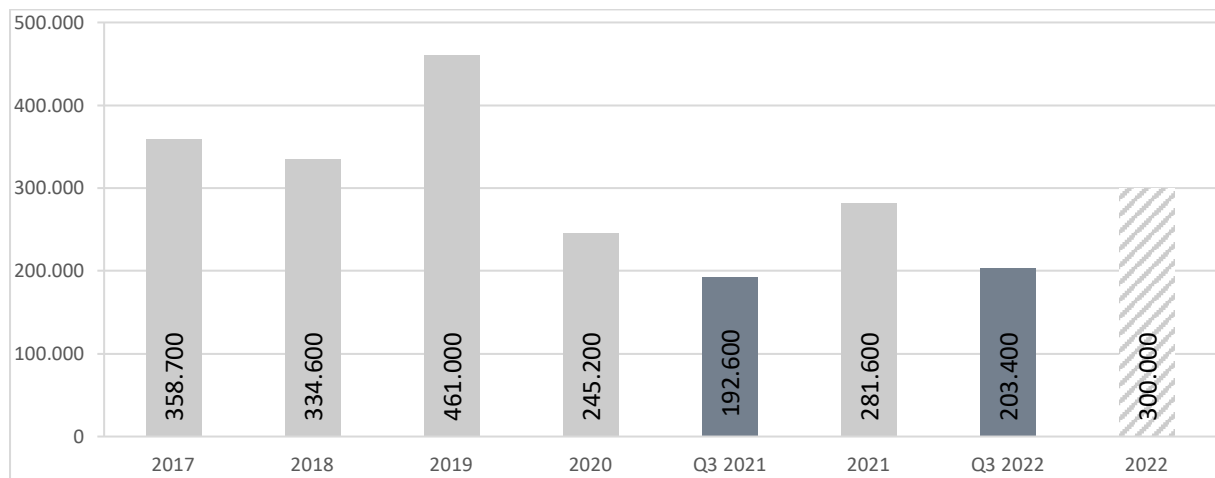


Büromarkt Düsseldorf | 3. Quartal 2022

Flächenumsatz steigt um 6 % – Mietdynamik zieht im 3. Quartal an – weniger Abschlüsse in kleineren Segmenten

Düsseldorf, 4. Oktober 2022. Der Bürovermietungsmarkt erzielte im dritten Quartal 2022 einen Flächenumsatz von 203.400 m². Damit übertrifft die Landeshauptstadt das Vorjahresergebnis mit einem Plus von 6 %, als insgesamt nur 192.600 m² umgesetzt wurden. Der Eigennutzeranteil betrug dabei 3 %, nach 6 % im Vorjahr.



Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Quartalsergebnis wie folgt: „Die weltpolitischen Unsicherheiten und nachlassende konjunkturelle Dynamik hat sich noch nicht auf den Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt ausgewirkt. Büronutzer setzen vermehrt Ihre konkreten Anmietungsentscheidungen um. Während in den ersten beiden Quartalen dieses Jahres im Flächenumsatz noch ein Minus von 30 % gegenüber dem Vorjahr zu beobachten war, ist der Markt im dritten Quartal ordentlich in Schwung gekommen und es konnte allein in diesem 42 % mehr Fläche vermietet werden als im selbigen des Vorjahres.“

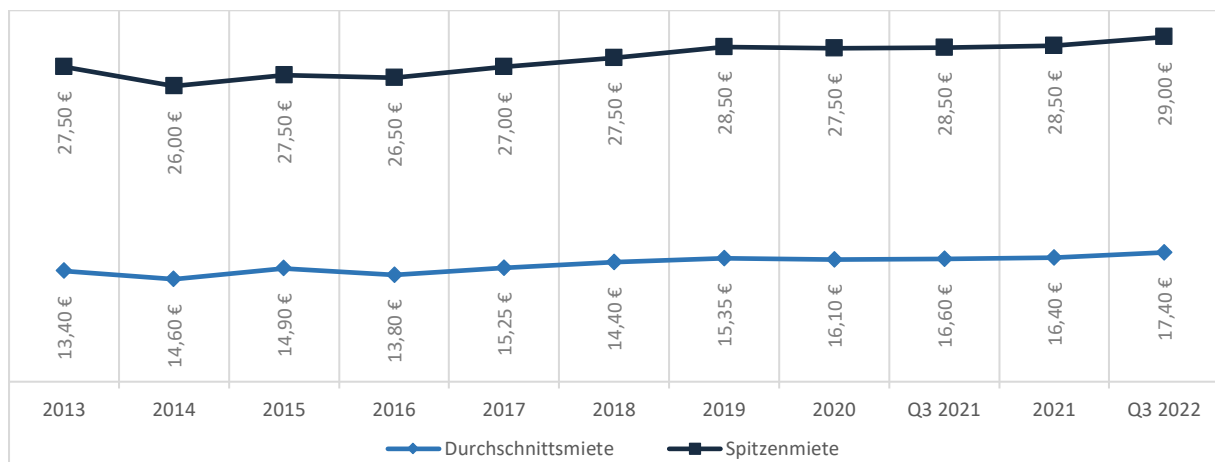
Betrachtet man die Mietabschlüsse nach Größenordnung, so ist zum Ende des 3. Quartals 2022 über alle Größenbereiche ab 301 m² gegenüber dem Vorjahresquartal ein leichter Anstieg in der Anzahl der Vertragsabschlüsse zu beobachten. Lediglich im kleinsten Segment bis 300 m² wurde deutlich weniger als im Vorjahr vermietet. Insgesamt wurden in dem Bereich 32 Abschlüsse weniger gezählt, was in Summe der Fläche aber nur ein Minus von rd. 4.850 m² bedeutet. Allerdings kamen auch nach vier Mietverträgen mit Volumina ab 5.000 m² im 2. Quartal im 3. Quartal keine weiteren über 5.000 m² dazu.

Umsätze nach Größenordnung:

- 0 - 300 m² = 119 Abschlüsse (Vgl. Q3 2021 - 32 Abschlüsse weniger)
- 301 - 1.000 m² = 138 Abschlüsse (Vgl. Q3 2021 + 7 Abschlüsse weniger)
- 1.001 - 2.500 m² = 26 Abschlüsse (Vgl. Q3 2021 +1 Abschluss weniger)
- 2.501 - 5.000 m² = 6 Abschlüsse (Vgl. Q3 2021 + 2 Abschlüsse mehr)
- > 5.000 m² = 4 Abschlüsse (Vgl. Q3 2021 + 2 Abschlüsse mehr).

Top-Deals 3. Quartal 2022

Zu den bisherigen drei Top-Deals des Jahres 2022 gehört der Abschluss der Volkshochschule Düsseldorf im „Yorcks“ an Yorckstraße 19-29 mit rund 17.570 m² im Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf, gefolgt von der Anmietung von Ernst & Young im Projekt „Pandion Rise“ an der Völklinger Straße 2 mit 14.740 m² im Teilmarkt Medienhafen. Drittplatziert ist die Anmietung der Bezirksregierung Düsseldorf an der Metro Straße 1 mit 8.010 m² im Teilmarkt Grafenberg. Größter Abschluss im 3. Quartal 2022 war die Anmietung von Air Liquide Deutschland im Projekt „The Oval“ an der Hans-Böckler-Straße 33 mit 4.400 m² im Teilmarkt Kennedydamm / Derendorf.



Spitzenmiete und Durchschnittsmiete steigen kontinuierlich – Leerstandquote steigt

Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten der Landeshauptstadt bewegten sich im 3. Quartal auf neue Höchststände. Die realisierte Durchschnittsmiete lag im Vorjahresvergleich um 5 % höher und stieg dabei von 16,60 Euro/m²/Monat auf nun 17,40 Euro/m²/Monat. Die realisierte Spitzenmiete lag im Vorjahresquartal noch bei 28,50 Euro/m²/Monat und stieg um 2% auf 29,00 Euro/m²/Monat. „Die Anstiege bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten resultieren aus den Intentionen der Büronutzer Standorte in 1-A-Lagen in hochwertigen Büroobjekten und -projekten anzumieten. So erwarten wir bis zum Jahresende, dass die 30-Euro-Schwelle in Projektentwicklung überschritten wird. bewertet Piekarski und ergänzt: „Bereits jetzt werden am Markt selektiv höhere Preise aufgerufen und bezahlt. Für größere, moderne und zentrale Flächen sind potenzielle Mieter durchaus bereit, entsprechende Preise zu bezahlen. Dies wird durch die Mietpreissteigerungen in einige Teilmärkten bereits eindrücklich unterstrichen. Zusammen mit den gestiegenen Baukosten führt dies dazu, dass langfristig höhere Mietpreise aufgerufen werden müssen.“

Der Leerstand inkl. Untermietflächen erhöht sich aufgrund gedämpften Expansionsdynamik seitens einiger Nutzer sowie durch Umzüge in Neubauten weiter, wenngleich der Anstieg geringer ausfiel als in den vorhergehenden Quartalen. Die Leerstandsquote betrug am Ende des 3. Quartals 7,9 % und ist damit um 0,5 % im Vergleich zum 3. Quartal 2021 gestiegen. Insgesamt stehen mit 588.600 m² nur etwa 9 % mehr Bürofläche zur Verfügung als im dritten Quartal des Vorjahres, als noch 541.200 m² erfasst wurden.

Der im Jahr 2021 noch deutlich erhöhte verdeckte Leerstand durch Untermietflächen konnte hingegen weiter abgebaut werden. Sei es durch Untervermietungen oder auch durch wieder selbst benötigte Flächen der Anbieter. Insgesamt wurden 39.400 m² Untermietfläche registriert, was im Vergleich zum Vorjahresquartal, als noch 62.700 m² zur Verfügung standen, eine Reduzierung von 37 % bedeutet. Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis zum Quartalsende ein Volumen von 7,4 Mio. m² und wird nach derzeitigem Stand durch weitere Bauaktivitäten zu Jahresende 2022 um weitere 13 Projektentwicklungen mit insgesamt über 146.800 m² wachsen, wovon bereits 73 % der Flächen vorvermietet sind. Im Jahr 2023 werden nach derzeitigem Stand 16 Projekte mit insgesamt 146.400 m² hinzukommen, auch hier sind bereits jetzt 57 % vorvermietet.

+, **„Medienhafen“ ist umsatzstärkster Teilmarkt – „Öffentliche Hand“ trägt 20 % zu Flächenumsatz bei**

Mit 43.600 m² wurde zum Ende des dritten Quartals 2022 die meiste Fläche im Teilmarkt „Medienhafen“ umgesetzt, gefolgt vom Teilmarkt „Kennedydamm“, der mit 37.100 m² den zweiten Platz erreicht hat. Dahinter belegt den dritten Rang der Teilmarkt „Nord“ mit einem Flächenumsatz von 28.300 m².

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befindet sich zum Halbjahresende die „Öffentliche Hand“ mit insgesamt 40.500 m² bzw. einem Marktanteil am Flächenumsatz von 20 %. Hiervon gefolgt belegen die Branchen „Rechtsanwälte“ mit einem Flächenumsatz von 23.100 m² Platz 2 und auf Platz 3 rangiert dicht gefolgt die Branche der „Beratungsunternehmen“ mit 22.900 m².

+, Auch der Umsatz in Co-Working-Spaces/Business-Centern steigerte sich in den vergangenen neun Monaten. Insgesamt wurden in diesem Segment 5.400 m² vermietet, während es vor einem Jahr nur 1.090 m² waren.

Fazit und Ausblick

Der Ausblick auf den Düsseldorfer Büovermietungsmarkt bleibt optimistisch. „Trotz gedämpfter Wirtschaftslage und der damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf viele Branchen erwarten wir weiterhin ein dynamisches Vermietungsgeschehen. Weiterhin bleibt der Fokus der Nutzer auf technische und räumliche Flexibilität ihrer Arbeitsräume, aber auch energetische Faktoren der Gebäude werden gerade in diesen Krisenzeiten für neue Anmietentscheidungen ausschlaggebend sein. So erwarten wir einen Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2022 von rund 300.000 m²,“ 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 ist eine inhabergeführte Immobilienberatungsgesellschaft mit Fokus auf die Metropolregion Rhein-Ruhr. Anteon steht für die erfolgreiche Vermittlung von Büro-, Mixed-Use, Hotel- und Logistik-Flächen als auch von gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilienanlageobjekten. 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.

Über German Property Partners

German Property Partners ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobiliendienstleister. 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-7-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 über 420 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. 2021 vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 640.000 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,6 Mrd. €.

Erfahren Sie mehr unter:

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

<https://www.germanpropertypartners.de>