

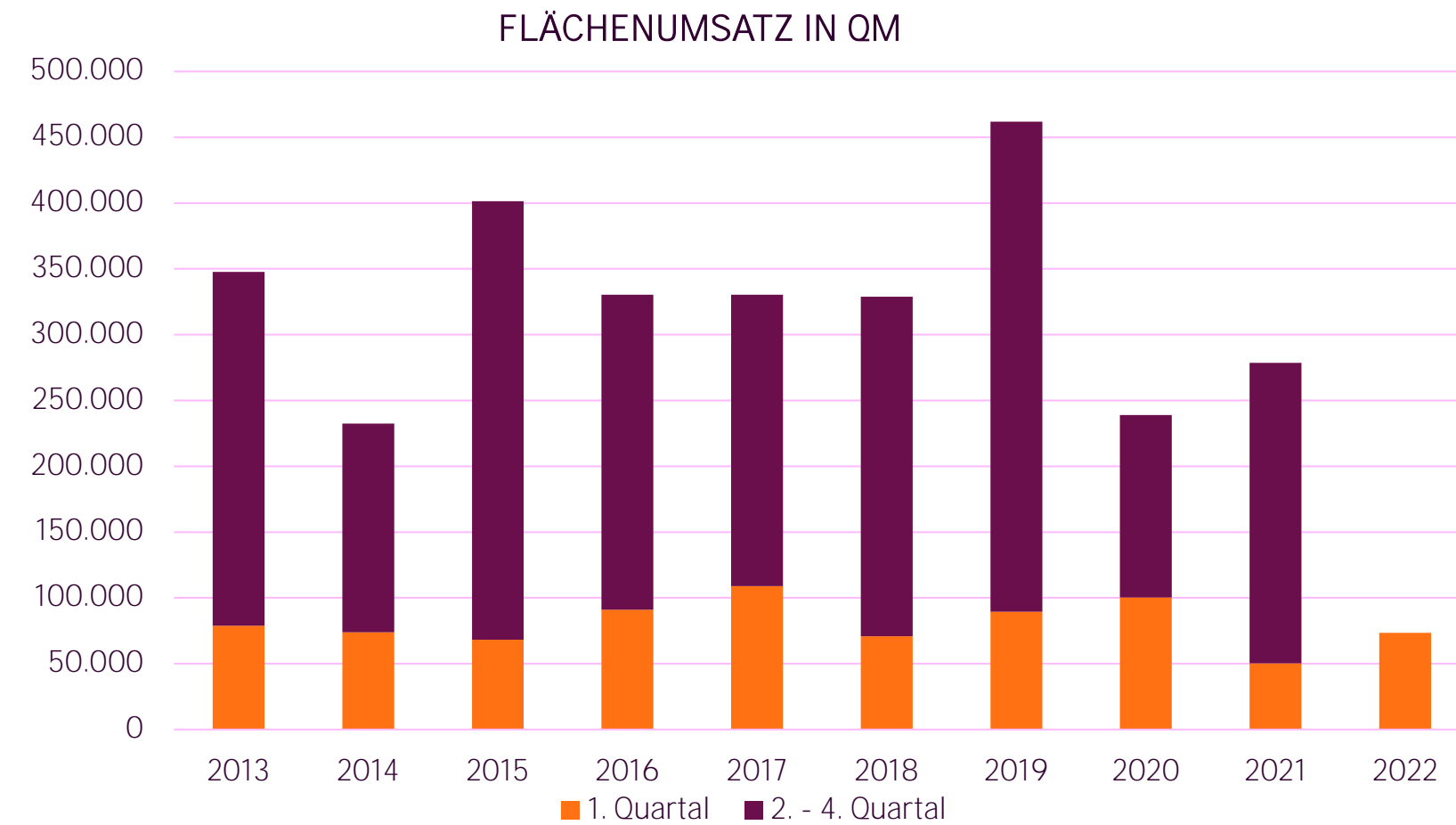
# Büromarkt Düsseldorf 1. Quartal 2022

Der Düsseldorfer Büromarkt erholt sich weiterhin.  
Signifikante Großabschlüsse bleiben jedoch weiter aus.

## Düsseldorfer Büromarkt zieht 2022 wieder an

### FLÄCHENUMSATZ IN QM

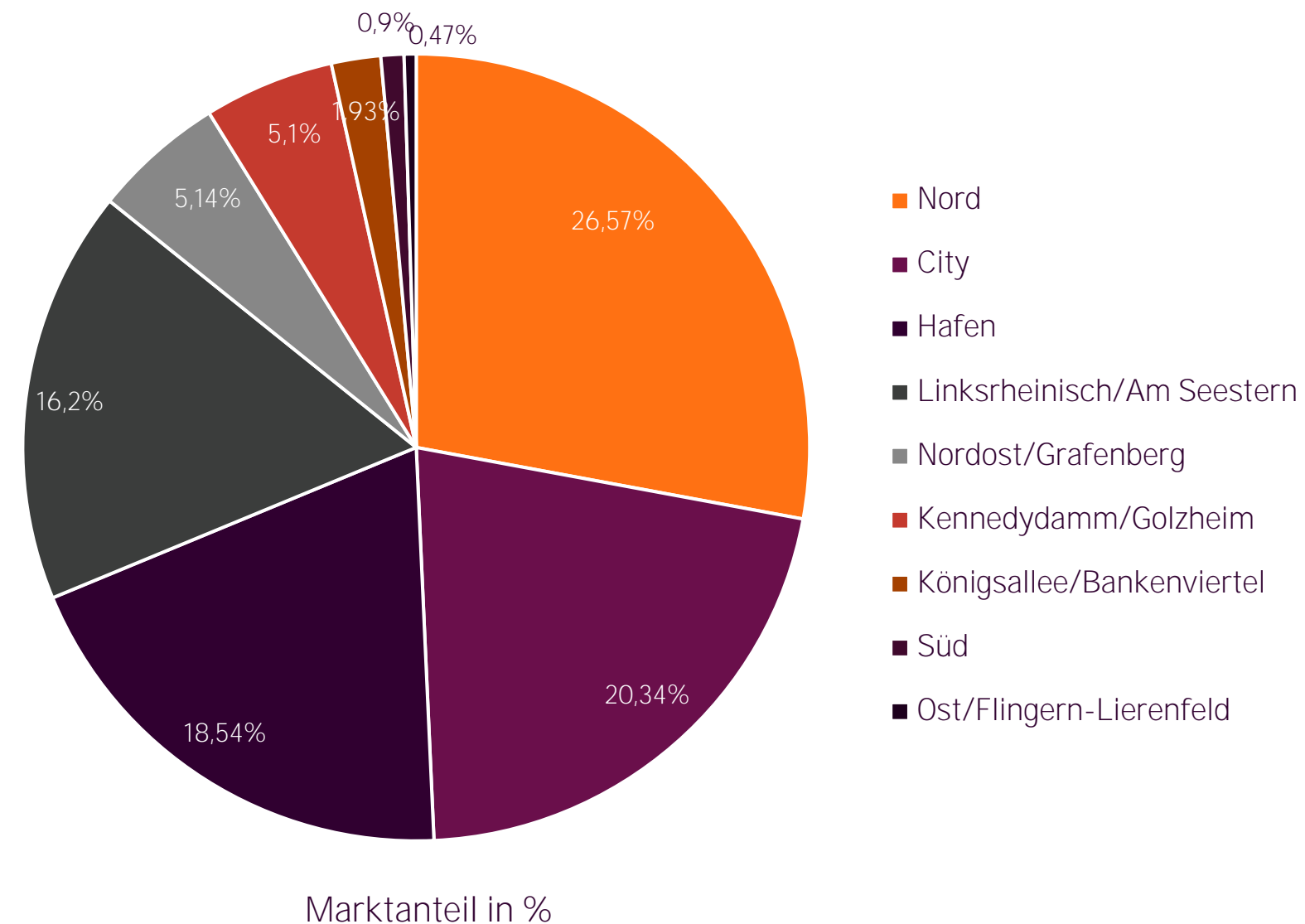
Im ersten Quartal 2022 verzeichnet imovo - Partner der NAI apollo Group - in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 73.373 qm. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen erfreulichen Anstieg von 46,03 % (Jahr 2021: 50.244 qm). Im Flächensegment der Großabschlüsse konnte jedoch lediglich ein Abschluss mit 7.947 qm verzeichnet werden.



### FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Den höchsten Büroflächenumsatz mit 19.495 qm (26,57 % Marktanteil) erzielte der Teilmarkt Nord. Dieser Wert liegt damit um ein vielfaches höher als im Vorjahreszeitraums (1. Quartal 2021: Flächenumsatz: 5.762 qm, Marktanteil: 11,5 %). Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt City mit 14.925 qm Flächenumsatz und einem Marktanteil von 20,34 % behaupten. Der Flächenumsatz ist demnach im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wieder um fast die Hälfte gestiegen (1. Quartal 2021: Flächenumsatz 10.164 qm, Marktanteil 20,02 %). Es folgt der Teilmarkt Hafen mit 13.605 qm. Der Flächenumsatz hat sich in diesem Teilmarkt im Vergleich zum

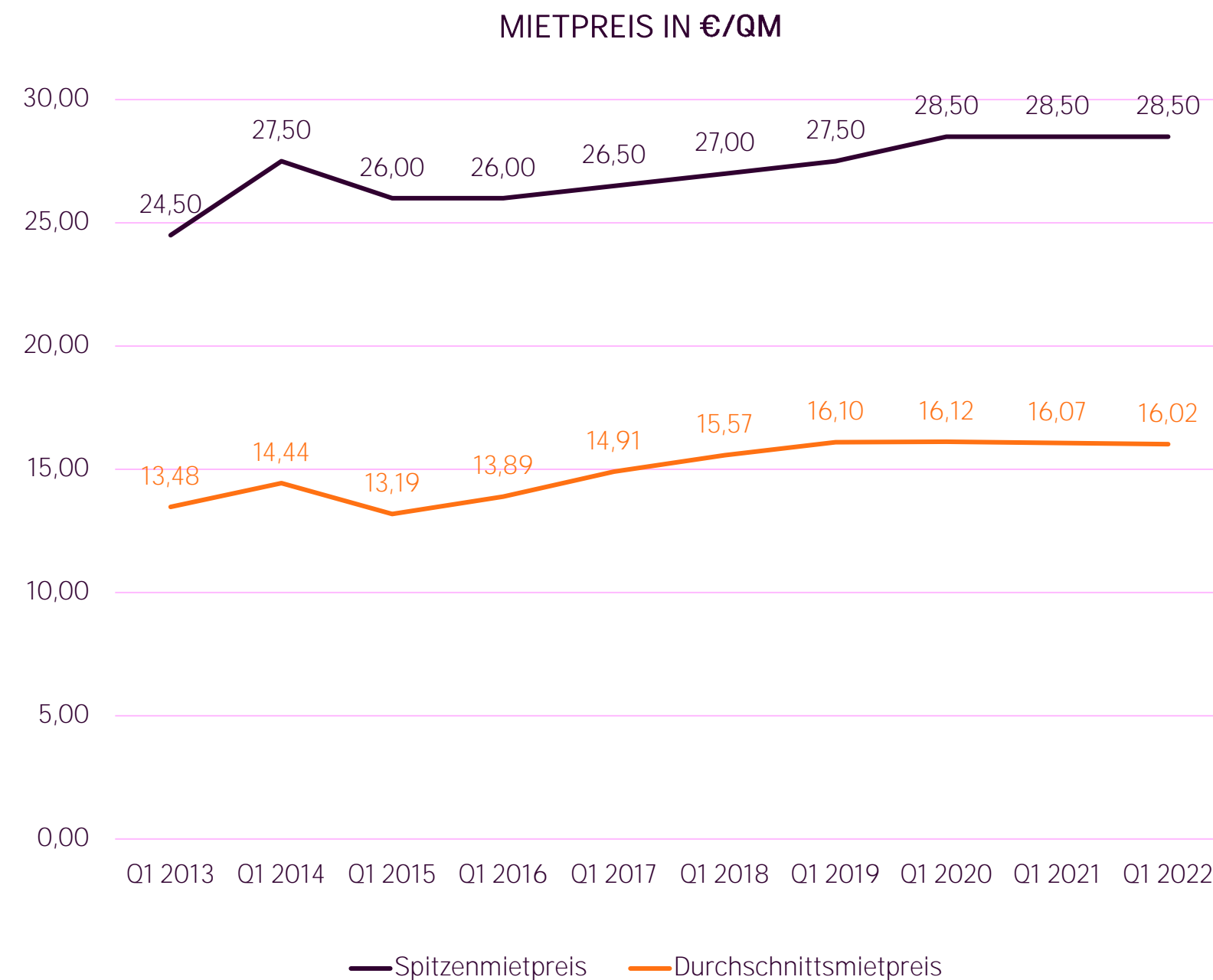
Vorjahreszeitraum fast verdreifacht (Q1 2021: 4.767 qm). Der Marktanteil verdoppelte sich von 9,5 % auf 18,54 %. Den vierten Platz belegt der Teilmarkt Linksrheinisch / Am Seestern mit einem Flächenumsatz von 11.887 qm und einen Marktanteil von 16,2 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Flächenumsatz leicht gesunken. (1. Quartal 2021: Flächenumsatz 12.936 qm). Es folgt der Teilmarkt Nordost / Grafenberg mit einem Flächenumsatz von 3.769 qm und einem Marktanteil von 5,14 %. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum ersten Quartal 2021 mit 4.214 qm ebenfalls leicht gesunken (Marktanteil Q1 2021: 8,39 %).



## Spitzen- und Durchschnittsmietpreis weiter konstant

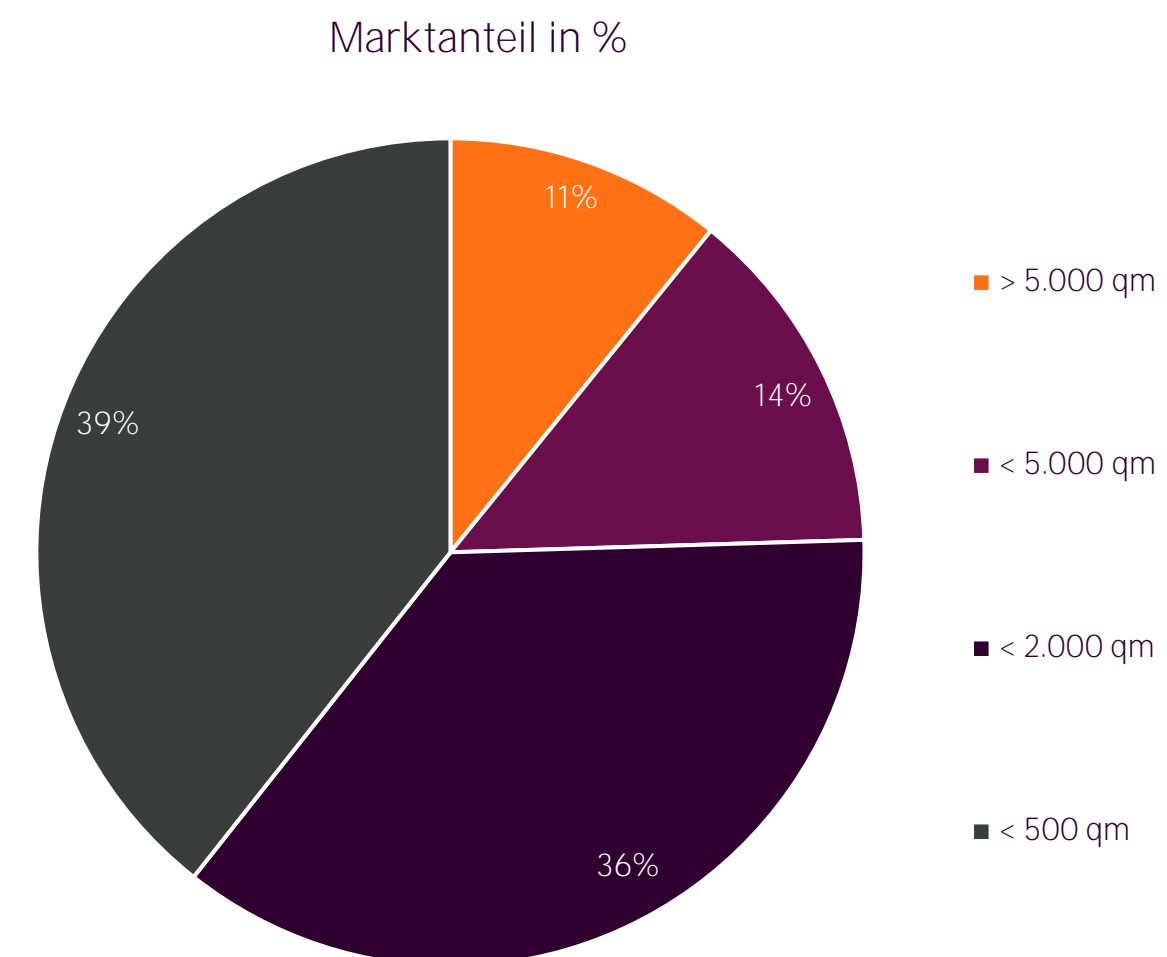
### MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Spitzenmiete in Düsseldorf bleibt zu Beginn des Jahres 2022 mit 28,50 €/qm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert und somit auf einem konstant sehr hohen Niveau. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 16,02 €/qm und ist somit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum relativ konstant geblieben.



### FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

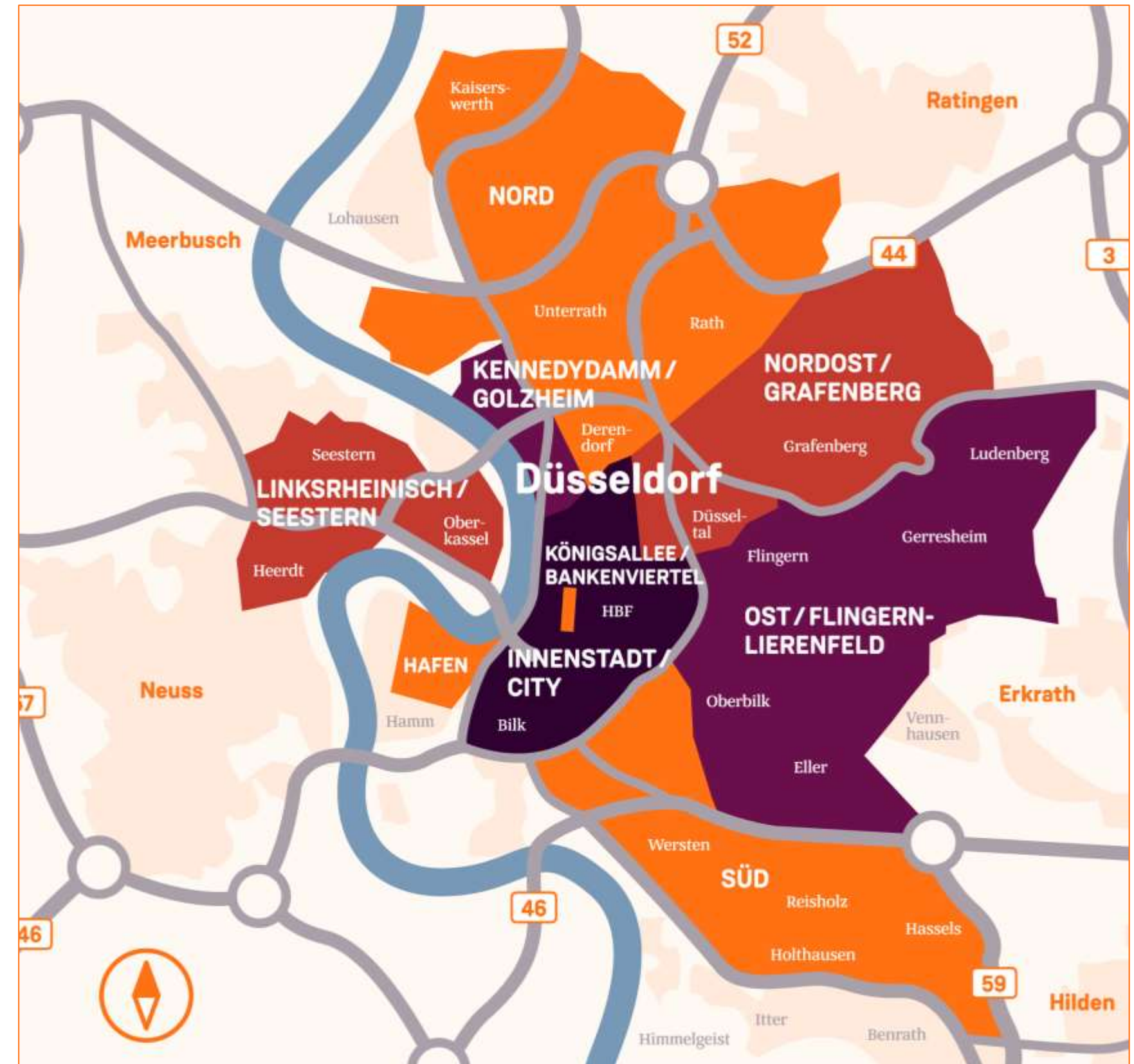
Mit 108 Abschlüssen wurde der höchste Marktanteil mit 39 % und 28.871 qm vermieteter Bürofläche im Flächensegment unter 500 qm erzielt. Vergleicht man dies mit dem Vorjahr, ist der Flächenumsatz um 50 % gestiegen (Q1 2021: 19.153 qm). Es folgt das Flächensegment zwischen 500 qm und 2.000 qm mit 29 Abschlüssen, einem Flächenumsatz von 26.513 qm und einem Marktanteil von 36 %. Hierbei erhöhte sich der Flächenumsatz um 12 % im Vergleich zu der Vorjahresperiode (Q1 2021 höchster Marktanteil mit 47 % und einem Flächenumsatz von 23.594 qm). Das Flächensegment > 2.000 qm und < 5.000 qm sicherte sich mit einem Zuwachs von 34 % im Vergleich zum Vorjahr den dritten Platz. Der Flächenumsatz liegt hier mit 4 Abschlüssen bei 10.043 qm bei einem Marktanteil von 14 % (Q1 2021: 7497 qm / 15 %). Im Flächenbereich > 5.000 qm ist in diesem Quartal ein Mietvertragsabschluss über 7.947 qm verzeichnet worden. Dies entspricht einem Marktanteil von 11 %. Im Vorjahreszeitraum konnte in diesem Flächensegment kein Vertragsabschluss verzeichnet werden.





## Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

Teilmarkt	Vergleich Q1 2021 Ø Miete €/qm	Vergleich Q1 2021 Spitze €/qm	Vergleich Q1 2021 Umsatz qm
City / Innenstadt	↓ 16,12	↓ 26,00	↑ 14.925
Linksrheinisch / Am Seestern	↑ 13,85	↑ 21,00	↓ 11.887
Nord	↓ 12,95	↑ 19,50	↑ 19.495
Kennedydamm / Golzheim	↑ 19,25	↑ 25,00	↑ 3.743
Königsallee / Bankenviertel	↓ 20,82	→ 28,50	↓ 1.418
Hafen	↓ 20,72	↑ 27,95	↑ 13.605
Nordost / Grafenberg	↑ 13,71	↑ 20,85	↓ 3.769
Süd	↑ 11,61	↑ 12,90	↓ 657
Ost / Flingern-Lierenfeld	↑ 20,00	↑ 20,00	↓ 346



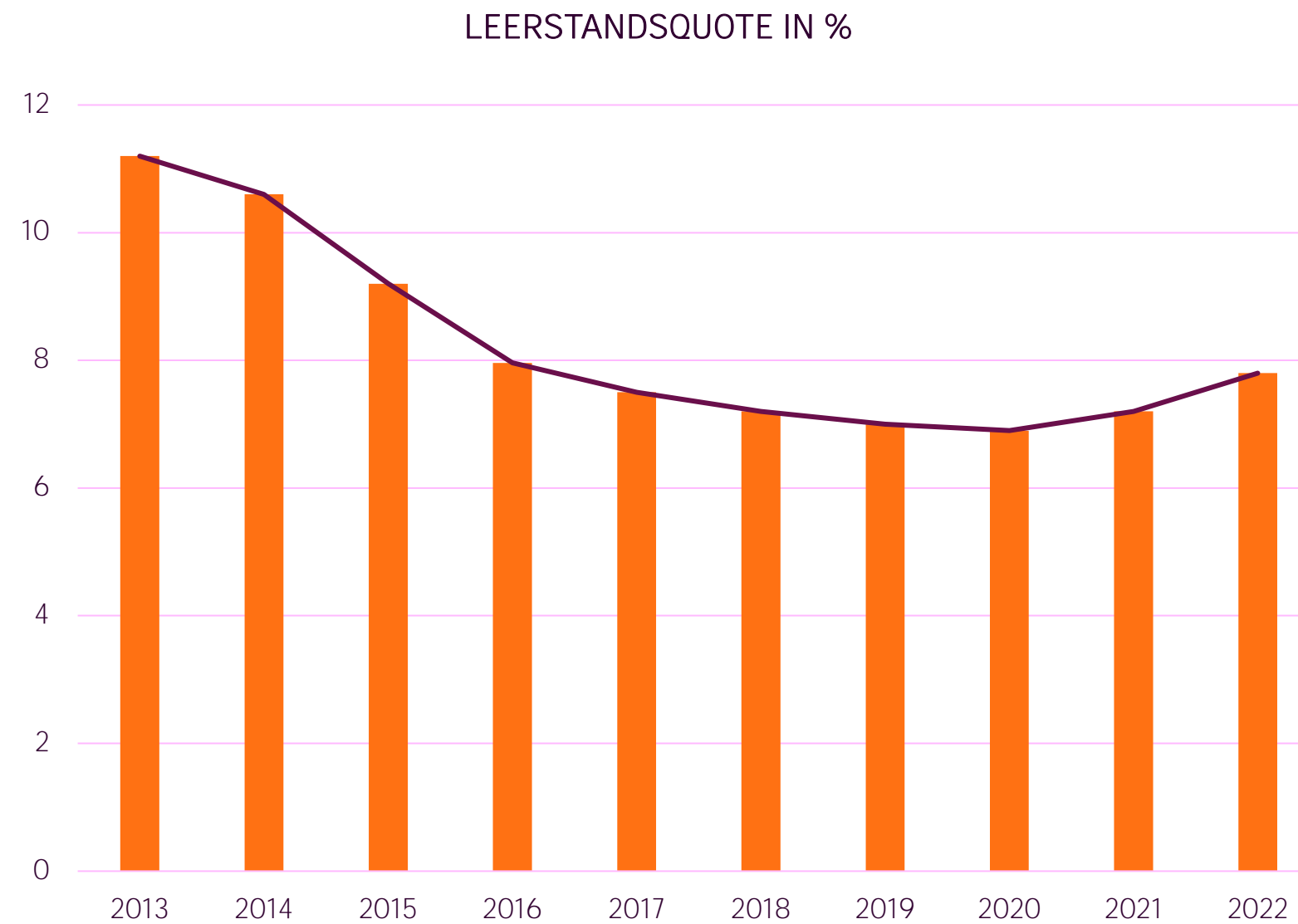
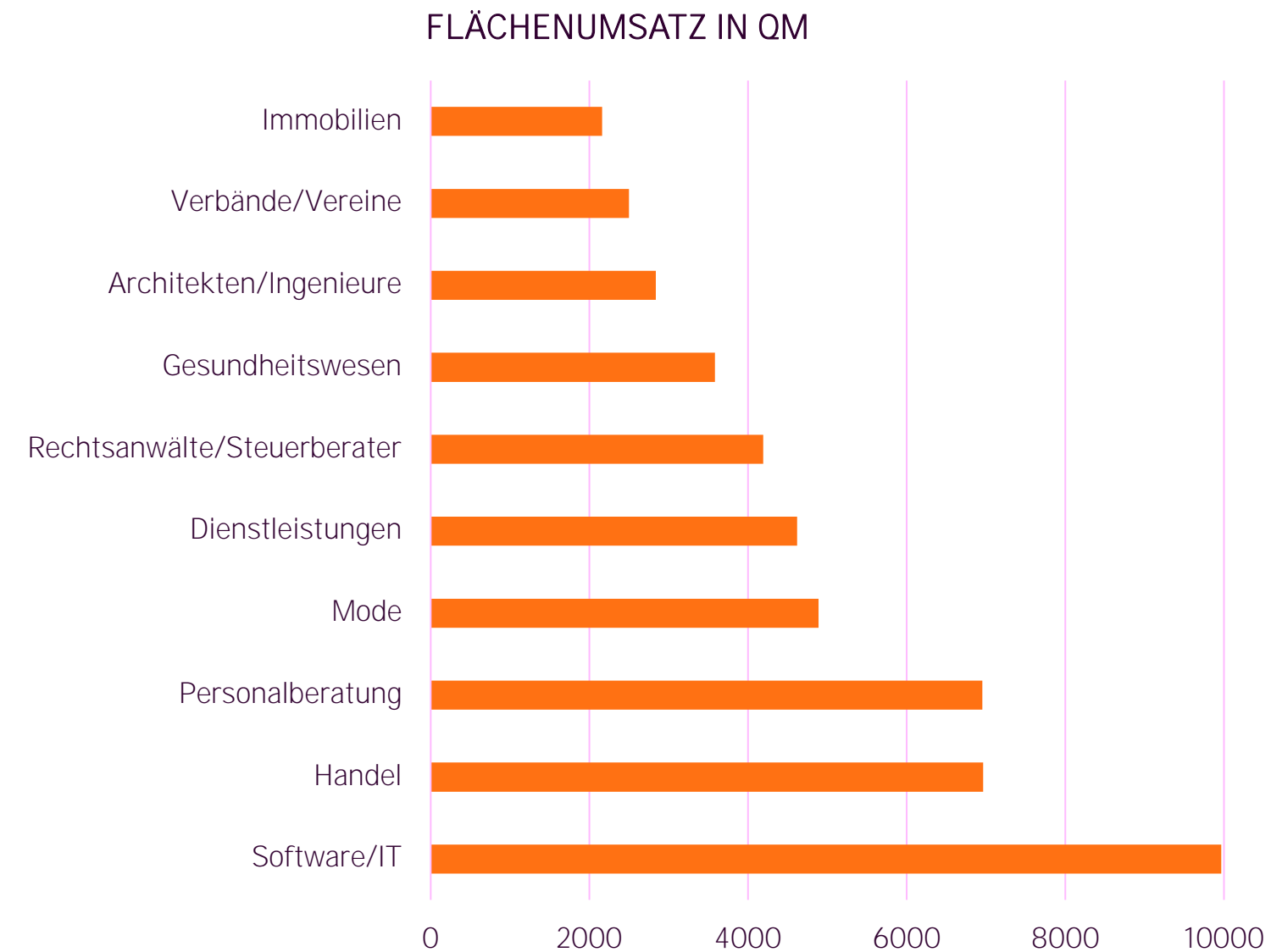
## Software/IT Unternehmen erzielen Bestergebnis, Leerstandsquote steigt leicht an

### FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Software/IT Unternehmen konnten mit 9.966 qm den höchsten Flächenumsatz erzielen. Die Branche Handel erzielte im ersten Quartal 2022 mit 6.963 qm den zweithöchsten Flächenumsatz, dicht gefolgt von Personalberatungen mit 6.952 qm umgesetzter Bürofläche.

### ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Der Leerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet ist auf 7,8 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (7,2 %) gestiegen, ausgehend von einem Flächenbestand von 7.410.941 qm.



## Zukünftige Entwicklung des Düsseldorfer Büromarkts wieder optimistisch

### FAZIT

Der Büromarkt in Düsseldorf führt die positive Entwicklung der 2. Jahreshälfte des letzten Jahres fort. Insbesondere die Steigerung der Abschlüsse von 109 im 1. Quartal 2021 auf nunmehr 142 ist hierfür verantwortlich. Die größte Belegung ist in dem Größensegment bis 1.000 qm zu verzeichnen. Die Größenklasse größer als 5.000 qm ist nach wie vor noch sehr zurückhaltend und verzeichnet lediglich einen Abschluss. Ein Grund hierfür ist sicherlich die von Großunternehmen weiterhin praktizierte hohe Home-Office Quote, so dass in diesem Bereich aktuell die Suche nach neuen Büroflächen eher verhalten angegangen und vermehrt bestehende Mietverträge kurzfristig zunächst verlängert werden.

„Im Gegensatz hierzu stellen wir fest, dass gerade inhabergeführte mittelständische Unternehmen merklich ihre Schlussfolgerungen aus der Corona Krise erarbeitet haben und aktiv auf der Suche sind. Die Anforderungen haben sich jedoch nachhaltig verändert. Der Mietpreis ist bei weitem nicht mehr der wichtigste oder einzige Entscheidungsfaktor. In den Fokus sind vor allem die Ausstattung und Gestaltung der Fläche gerückt. Der Wandel von einer reinen Arbeitsfläche hin zu einer Kommunikationsfläche wird seitens dieser Unternehmen aktiv angegangen und vollzogen.“

„Aufgrund der sich fortführenden Dynamik gehen wir weiterhin von einem Bürovermietungsumsatz von bis zu 320.000 qm aus“, erläutert Knud Schaaf geschäftsführender Gesellschafter von imovo.

### ÜBER IMOVO

Ein hohes Maß an Kundenorientierung – das ist auch das Erfolgsrezept des Immobilienberatungsunternehmens imovo. „Der Kunde, der sich für imovo entscheidet, bekommt ein starkes Team zur Seite gestellt, welches sich als Berater und Problemlöser auf Augenhöhe **versteh**t“, verspricht Knud Schaaf, geschäftsführender Gesellschafter von imovo. „Wir betrachten Projekte immer ganzheitlich, gehen auf jeden Anspruch ein und kreativ über Standards hinaus.“ Offenheit und Ehrlichkeit in der Kommunikation, Verantwortungsbewusstsein, Zielorientierung und Präzision in der Ausführung – diese Werte reklamiert das Unternehmen. Schaaf: „Unsere Kunden können sich auf uns als Partner verlassen.“

The logo for imovo, featuring the word "imovo" in a bold, lowercase, sans-serif font. The text is white and is set against a dark blue rectangular background. The background of the entire page is a warm, orange-toned photograph of a modern building's glass and metal facade, with the lines of the structure slightly blurred.

## Kontakt

imovo GmbH  
Schanzenstraße 102  
40549 Düsseldorf

T 0211 / 90 99 66 - 0  
F 0211 / 90 99 66 - 10  
[info@imovo.de](mailto:info@imovo.de)  
[www.imovo.de](http://www.imovo.de)