

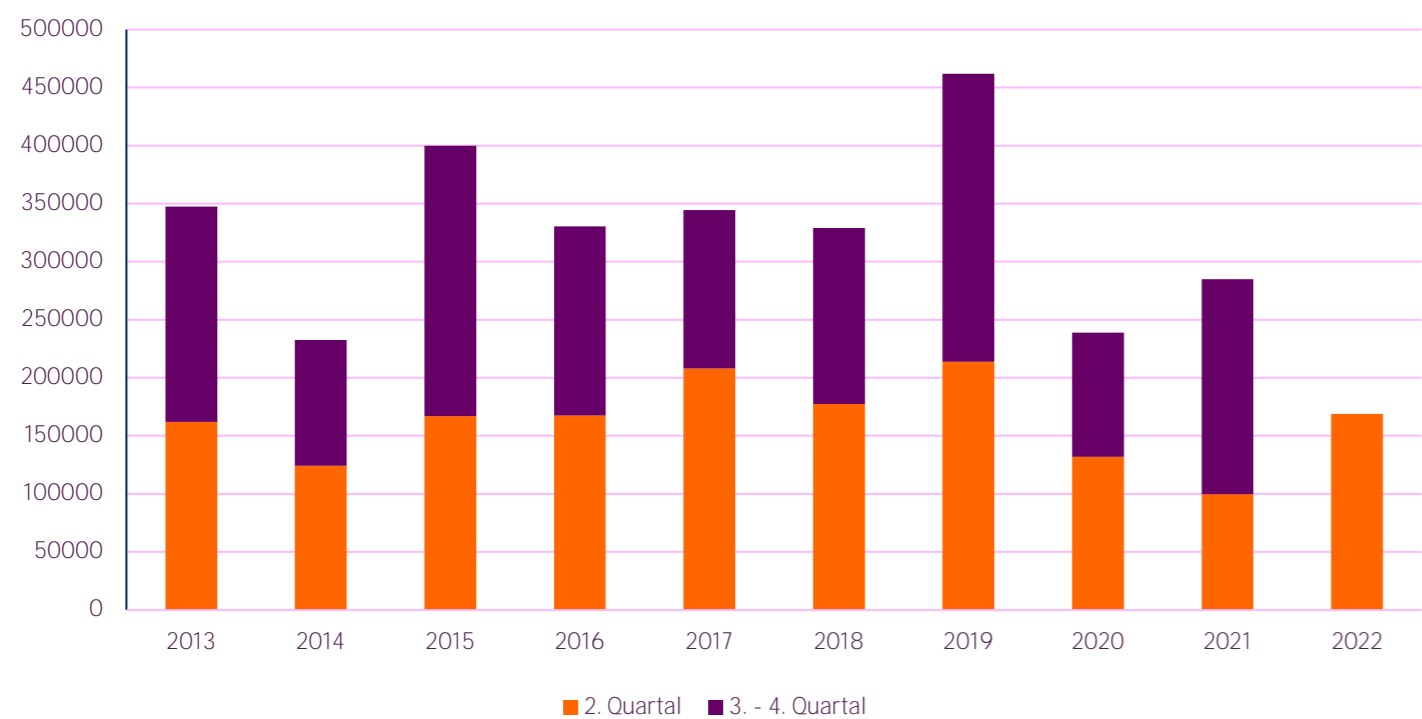
Büromarkt Düsseldorf 1. Halbjahr 2022

Der Büromarkt in Düsseldorf legt deutlich zu /
Spitzenmiete steigt

Nach Corona bedingter Zurückhaltung 2021 auch im zweiten Quartal 2022 weiter ansteigender Büroflächenumsatz auf dem Düsseldorfer Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ IN QM

Im ersten Halbjahr 2022 verzeichnet imovo - Partner der NAI apollo group - in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 168.933 qm. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen erfreulichen Anstieg von 71 Prozent (1. Halbjahr 2021: 98.990 qm). Das Halbjahresergebnis liegt damit 25 Prozent über dem 10-Jahresdurchschnitt von 135.035 qm.

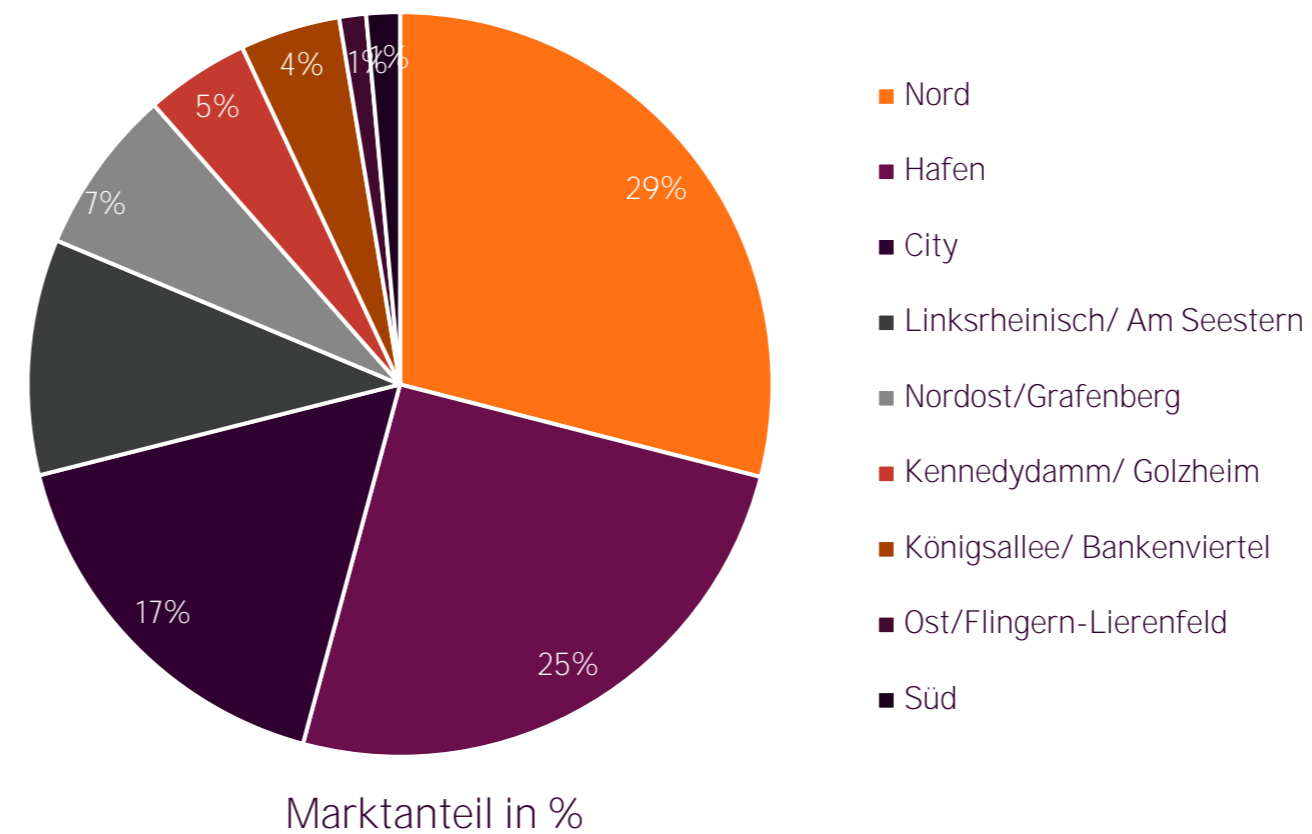


Flächenumsatz in QM

FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Den höchsten Büroflächenumsatz mit 48.996 qm (29 Prozent Marktanteil) erzielte der Teilmarkt Nord. Der Flächenumsatz ist demnach im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt (1. Halbjahr 2021: Flächenumsatz: 17.153 qm, Marktanteil: 17,3 Prozent). Es folgt der Teilmarkt Hafen mit 42.565 qm. Der Flächenumsatz nahm in diesem Teilmarkt um mehr als das Dreifache (1. Halbjahr 2021: 10.467 qm) zu, während der Marktanteil von 10,57 Prozent auf 25,2 Prozent anstieg. Als drittstärkster Teilmarkt

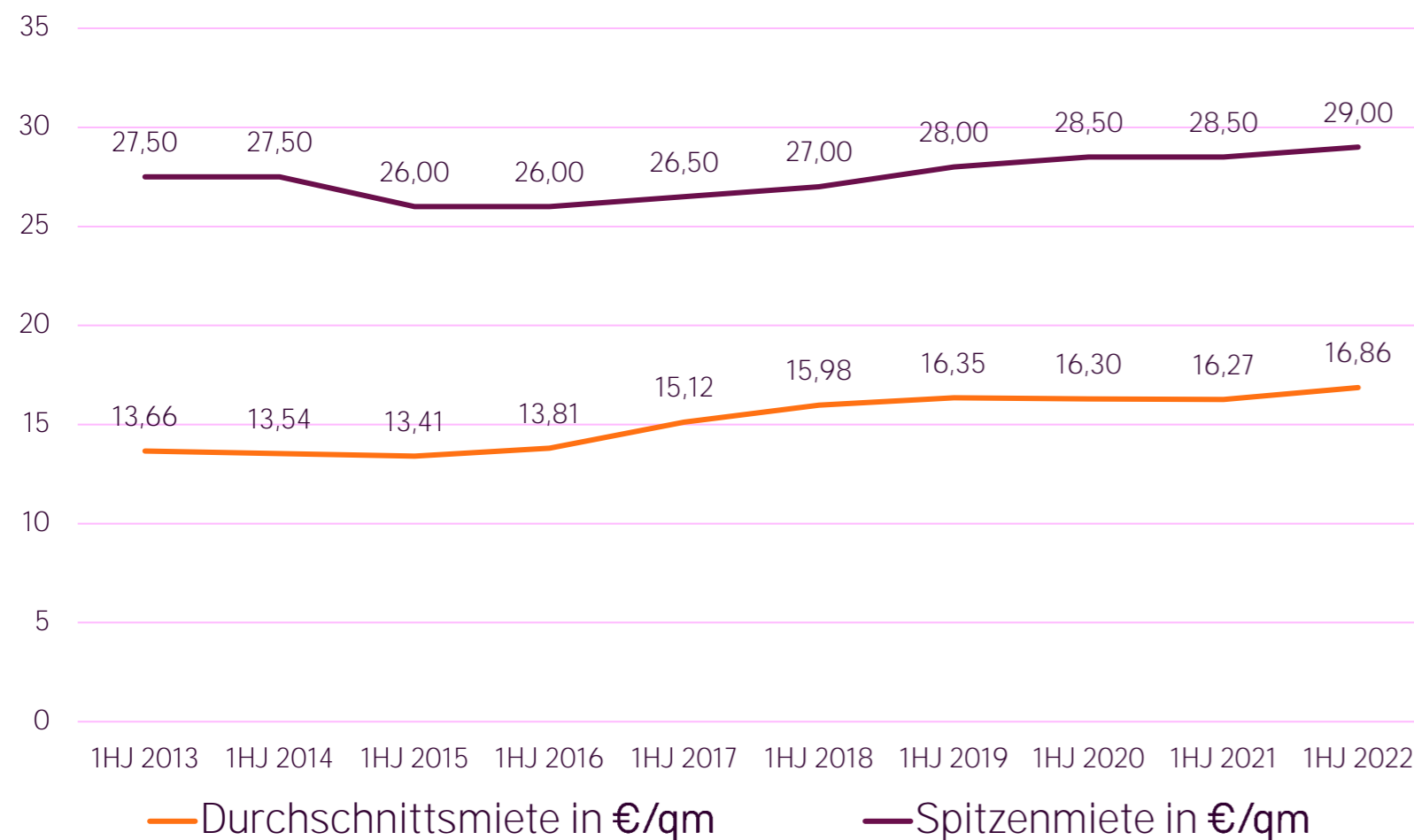
konnte sich der Teilmarkt City mit 28.500 qm Flächenumsatz und einem Marktanteil von 16,83 Prozent behaupten. Hier ist ein Flächenzuwachs von 18 Prozent festzustellen. (1. Halbjahr 2021: höchster Teilmarkt-Flächenumsatz von 24.113 qm, Marktanteil 24,36 Prozent). Den vierten Platz belegt der Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern mit einem Flächenumsatz von 17.316 qm und einem Marktanteil von 10,25 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist dies ein Flächenrückgang von 16,73 Prozent (1. Halbjahr 2021: 20.794 qm). Es folgt der Teilmarkt Nordost/Grafenberg mit einem Flächenumsatz von 12.145 qm. Hier konnte der Flächenumsatz der ersten Jahreshälfte 2021 von 4.396 qm fast verdreifacht werden, während sich der Marktanteil von 4,4 Prozent im ersten Halbjahr 2021, auf nun 7,19 Prozent fast verdoppelte.



Spitzenmiete steigt / Durchschnittsmiete bleiben auf konstantem Niveau

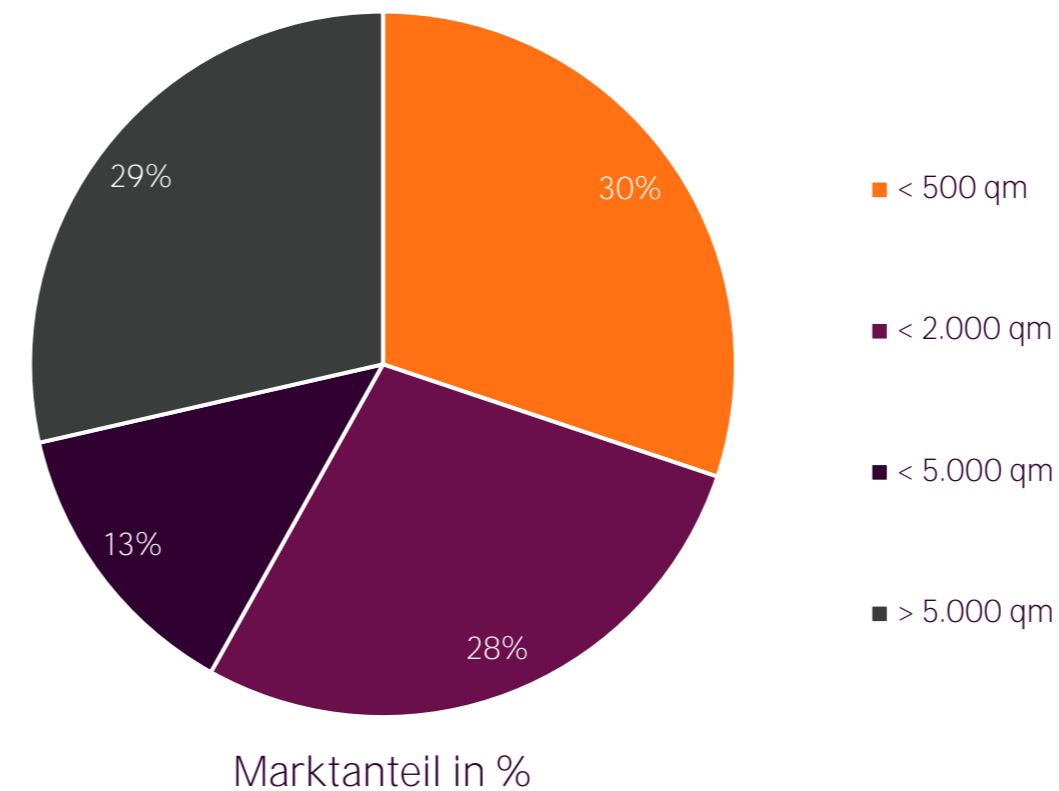
MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Spitzenmiete in Düsseldorf steigt in der ersten Jahreshälfte 2022 nach zwei konstanten Jahren mit 28,50 €/qm auf nun 29,00 €/qm. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee / Bankenviertel erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 mit 16,27 €/qm und aktuell 16,86 €/qm ebenfalls etwas angestiegen.



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

Mit 176 Abschlüssen wurde der höchste Marktanteil mit 30 Prozent und 50.948 qm vermieteter Bürofläche im Flächensegment unter 500 qm erzielt. Vergleicht man dies mit dem Vorjahreszeitraum, ist der Flächenumsatz um 29 Prozent gestiegen (1. Halbjahr 2021: 39.593 qm). Es folgt das Flächensegment über 5.000 qm mit 4 Abschlüssen, einem Flächenumsatz von 48.264 qm und einem Marktanteil von 29 Prozent. In diesem Flächensegment konnte im Vorjahreszeitraum kein Mietvertragsabschluss verzeichnet werden, durchaus eine Ursache für den signifikanten Anstieg des Gesamtflächenumsatzes von 71 Prozent. Mit 52 Mietvertragsabschlüssen, einem Flächenumsatz von 47.225 qm und einem Marktanteil von 28 Prozent, sicherte sich das Flächensegment zwischen 500 qm und 2.000 qm den dritten Platz. (1. Halbjahr 2021: höchster Anteil mit 40.674 qm). Im Flächenbereich zwischen 2.000 qm und 5.000 qm sind in diesem Halbjahr mit 9 Mietvertragsabschlüssen 22.496 qm verzeichnet worden. Dies entspricht einem Marktanteil von 13 Prozent (1. Halbjahr 2021: 16.852 qm)



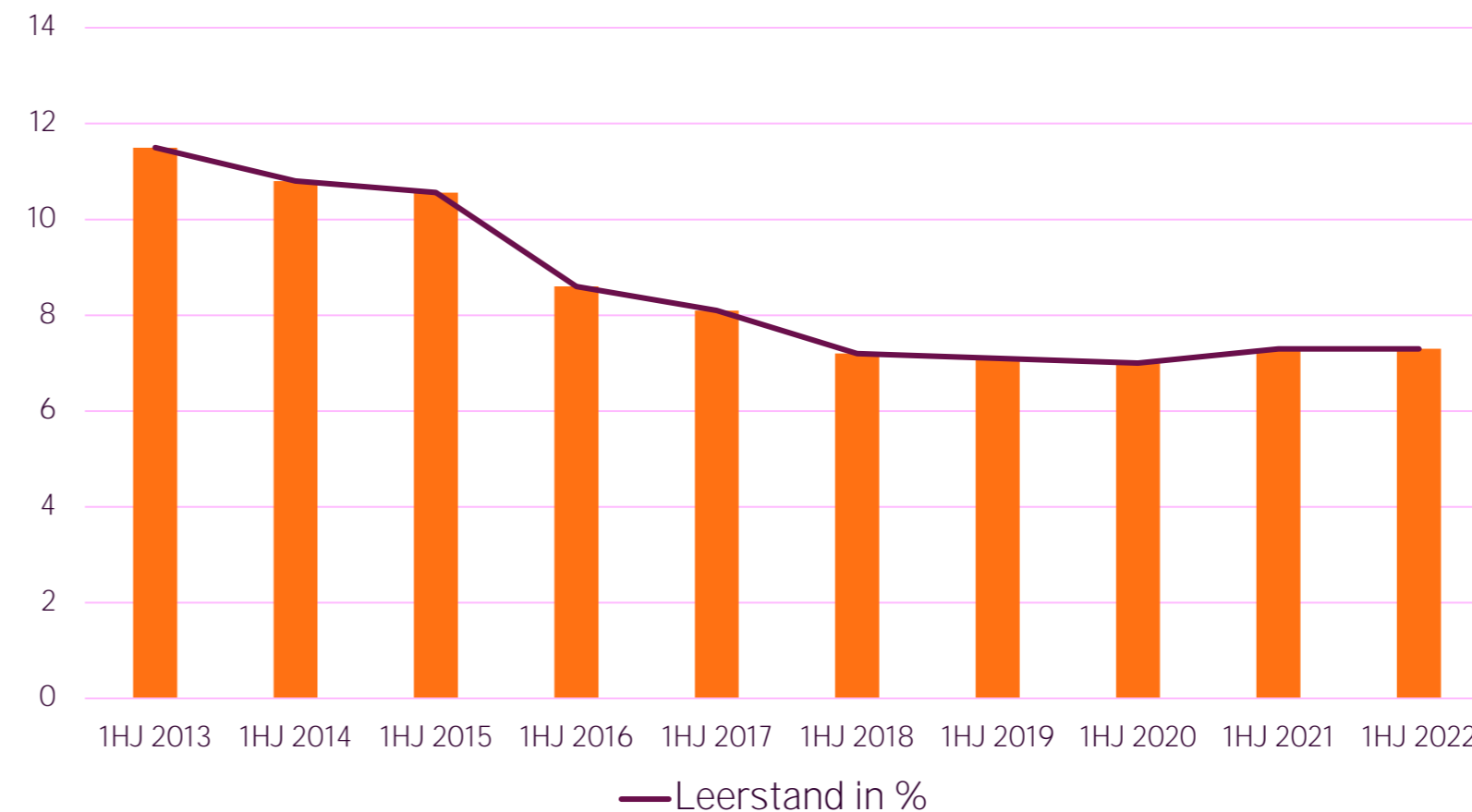
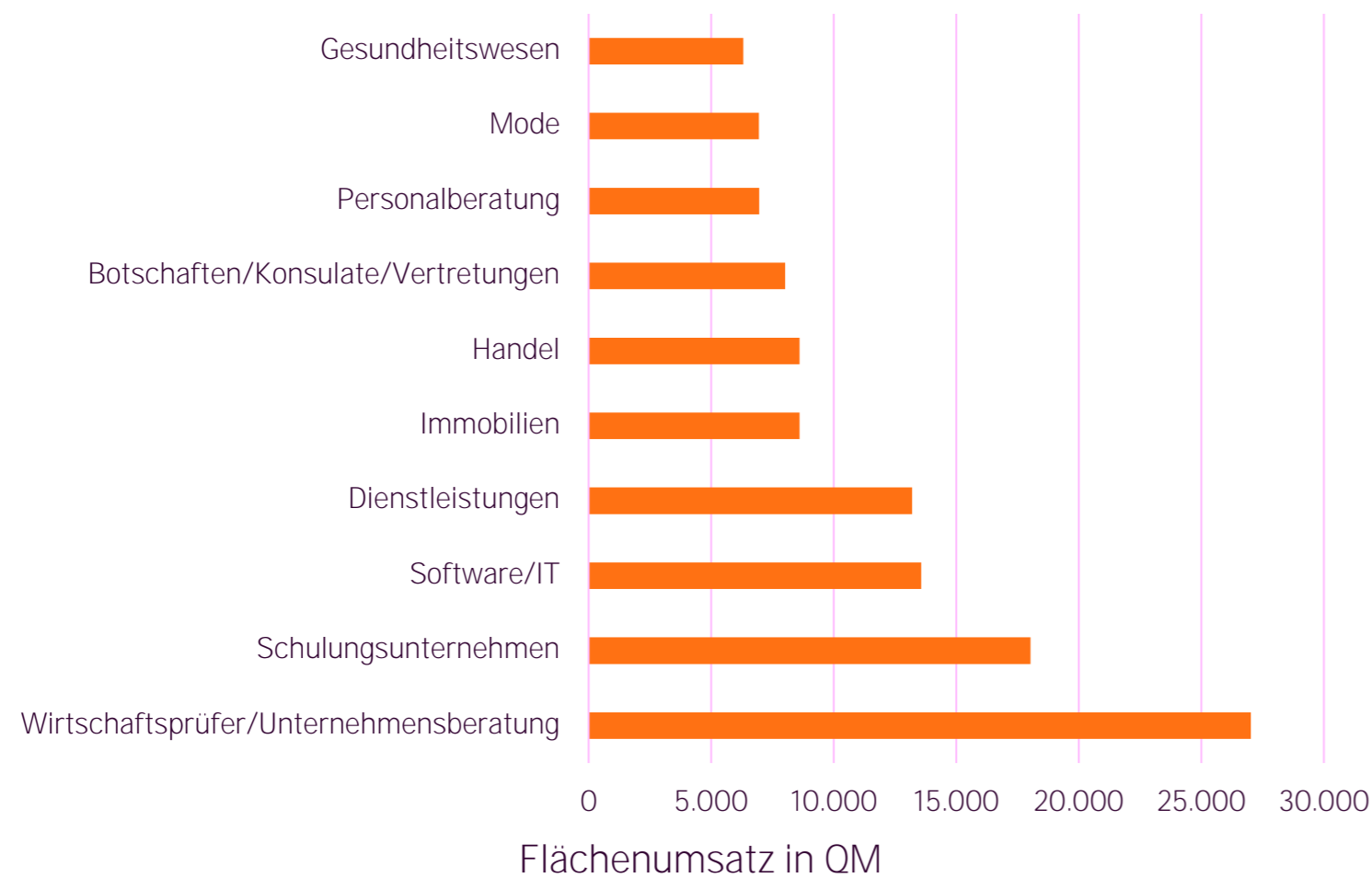
Wirtschaftsprüfer/Unternehmensberater dominieren, Leerstandsquote bleibt konstant zum Vorjahreszeitraum

FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der höchste Flächenumsatz wurde von Wirtschaftsprüfern/Unternehmensberatern mit 27.015 qm erzielt. Nicht zu vergleichen mit dem Vorjahreszeitraum von 5.034 qm. Mit einem Flächenumsatz von 18.027 qm folgen die Schulungsunternehmen. Den dritten Platz belegt die Branche Software/IT mit 13.571 qm, die zu Beginn des Jahres mit 9.966 qm den höchsten Flächenumsatz erzielte. Dicht gefolgt die Branche der Dienstleistungen mit 13.199 qm. Im Anschluss folgen die Branchen Immobilien, Handel und Botschaften/Konsulate/Vertretungen mit Flächenumsätzen zwischen 8.010 qm und 8.605 qm. Noch unter den Top Ten, folgen die Branchen Personalberatung, Mode und Gesundheitswesen mit einem Flächenumsatz zwischen 6.309 qm und 6.952 qm. Dieses Halbjahr liegen die Rechtsanwälte/Steuerberater mit 4.815 qm lediglich auf Platz 12, während sie im Vorjahreszeitraum mit 5.034 qm noch den ersten Platz belegten.

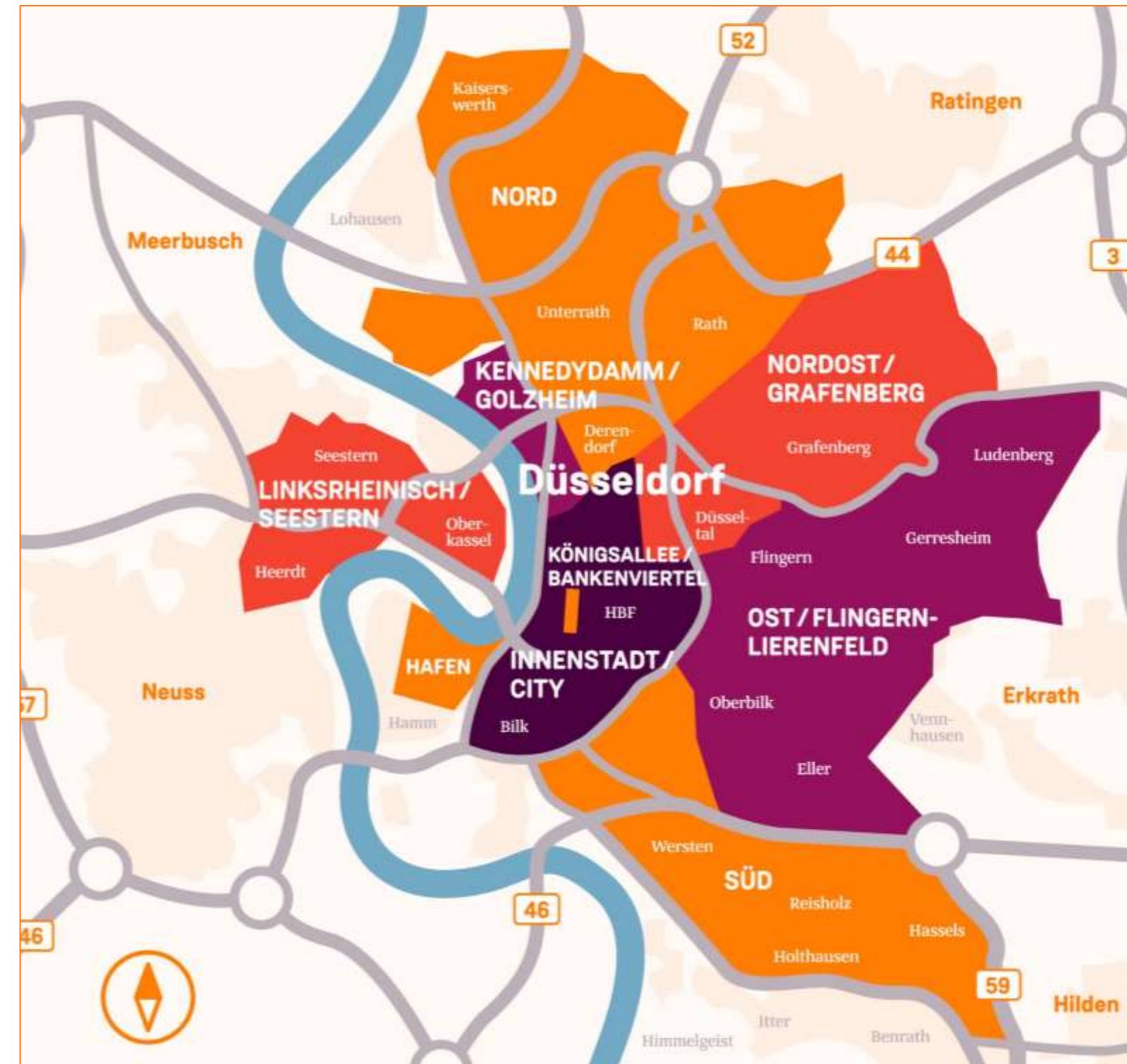
ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Die Leerstandsquote im Düsseldorfer Stadtgebiet liegt aktuell bei 7,3 Prozent und ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konstant geblieben. Der aktuelle Flächenbestand liegt bei 7.536.133 qm (Leerstand gesamt 552.945 qm)



Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

Teilmarkt	Vergleich 1HJ 2021/ Ø Miete €/qm	Vergleich 1HJ 2021 Spitze €/qm	Vergleich 1HJ 2021 Umsatz qm
City	↓ 16,85	↓ 26,00	↑ 28.500
Linksrheinisch / Am Seestern	↑ 14,24	↓ 21,00	↓ 17.316
Nord	↓ 11,89	↓ 17,50	↑ 48.996
Kennedydamm/ Golzheim	↑ 21,27	↑ 27,00	↓ 7.630
Königsallee / Bankenviertel	↓ 23,34	↑ 29,00	↓ 7.347
Hafen	↑ 22,24	→ 27,00	↑ 42.565
Nordost / Grafenberg	↑ 15,84	↑ 17,90	↑ 12.145
Süd	↑ 10,61	↑ 12,00	↑ 2.469
Ost / Flingern-Lierenfeld	↑ 15,29	→ 17,00	↓ 1.964



FAZIT

Der Düsseldorfer Büromarkt führt die positive Entwicklung der letzten Quartale mit insgesamt 241 Mietvertragsabschlüssen erfreulicherweise weiter fort und verzeichnet die höchste Anzahl von Mietvertragsabschlüssen seit 2017 (2016: 257 Mietvertragsabschlüsse). Weiterhin ist die Anzahl der Großabschlüsse eher gering und im Gegensatz hierzu die Nachfrage im Flächensegment < 500 qm sehr hoch. Mehr als 2/3 der Vertragsabschlüsse sind in diesem Segment verzeichnet worden. Vor allem Großkonzerne agieren weiterhin eher zurückhaltend am Markt. Die aktuellen Krisen und die gestiegene Inflation sind hierfür ausschlaggebend. Mittelständische, zumeist inhabergeführte Unternehmen sind im Gegensatz hierzu weiterhin sehr aktiv. „**Aufgrund** der sich fortführenden Dynamik gehen wir weiterhin von einem Bürovermietungsumsatz von bis zu 320.000 qm aus, jedoch wird ausschlaggebend hierfür die weitere Entwicklung der aktuellen Krisen und vor allem der Inflation sein.“, erläutert Knud Schaaf geschäftsführender Gesellschafter von imovo.

Über imovo

Ein hohes Maß an Kundenorientierung – das ist auch das Erfolgsrezept des Immobilienberatungs-unternehmens 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, orange, lowercase sans-serif font, centered within a dark purple rectangular background.

Kontakt

imovo GmbH
Schanzenstraße 102
40549 Düsseldorf

T 0211 / 90 99 66 - 0
F 0211 / 90 99 66 - 10
info@imovo.de
www.imovo.de

Partner der
NAapollo group