

# PRESSEMITTEILUNG



Düsseldorf, den 03.07.2020

## Corona-Krise trifft den Düsseldorfer Büromarkt

Im ersten Halbjahr 2020 verzeichnet imovo - Partner der NAI apollo Group - in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 131.966 qm mit 144 Mietvertragsabschlüssen. Dementsprechend ist ein Rückgang des Flächenumsatzes von rund 38 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 (213.872) festzustellen. Das Ergebnis liegt damit rund 24 % unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (172.708 qm). Die Spitzenmiete steigt von 28,00 €/qm (1. Halbjahr 2019) auf nun 28,50 €/qm.

### Büroflächenumsatz nach Teilmärkten

- Der höchste Büroflächenumsatz mit 52.281 qm (40 % Marktanteil) erfolgte im Teilmarkt City. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum hat sich der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt, mit einem Anstieg um 47 %, deutlich erhöht (1. HJ 2019: 35.615 qm). Der Marktanteil hat sich somit im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 (17 % Marktanteil) mehr als verdoppelt, wobei die Anmietung der Oberfinanzdirektion des Landes NRW mit fast 30.000 qm maßgeblich war.
- Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt Nord etablieren. Hier konnten 32.958 qm Bürofläche umgesetzt werden (25 % Marktanteil), wodurch ein Anstieg im Flächenumsatz von fast 21 % (1.HJ 2019: 27.343 qm) zu verzeichnen ist. Auch hier ist der Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen (1. HJ 2019: 13 %)
- Der drittstärkste Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern verzeichnet einen Flächenumsatz von 22.064 qm und somit einen Marktanteil von fast 17 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind Flächenumsatz (1. HJ 2019: 44.424 qm) und Marktanteil (1. HJ 2019: 21 %) deutlich zurückgegangen.
- Viertstärkster Teilmarkt ist der Teilmarkt Nordost/Grafenberg, welcher sich mit einem Flächenumsatz von 5.636 qm und einem Marktanteil von 4 % nur knapp gegenüber dem fünftstärksten Teilmarkt Hafen (5.040 qm Flächenumsatz) durchsetzen konnte. Auch hier ist bezüglich des Flächenumsatzes ein deutlicher Rückgang um 60 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 (14.078 qm Flächenumsatz) zu verzeichnen.

### Büroflächenumsatz nach Flächensegmenten

- Das Flächensegment der Großvermietungen (>5.000 qm) verzeichnet mit 5 Mietvertragsabschlüssen den höchsten Flächenumsatz mit 54.391 qm. Der Flächenumsatz liegt hier ca. 42 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums (94.117 qm). Der Marktanteil liegt bei ca. 41 % und verbleibt somit auf einem konstant hohem Niveau (1. HJ 2019: 44%).
- Das Flächenintervall zwischen 500 qm und 2.000 qm verzeichnet mit 43 Abschlüssen den zweithöchsten Umsatz mit 39.419 qm in diesem Halbjahr. Im Vorjahresvergleich fällt der Flächenumsatz um ca. 9 % (1. HJ 2019: 45.874 qm), während der Marktanteil (30 %) einen Anstieg um 9 Prozentpunkte (1. HJ 2019: 21 %) verzeichnen kann.

- Das kleinteilige Flächensegment (<500 qm) erzielt mit 21.402 qm umgesetzter Fläche den dritthöchsten Marktanteil (16 %). Der Marktanteil liegt hier um 9 Prozentpunkte höher als im Vorjahr (7 %).
- In der Größenklasse zwischen 2.000 qm und 5.000 qm wurden 16.754 qm umgesetzt, mit einen Marktanteil von 13 %. Beide Kennzahlen sinken hier deutlich im Vergleich zum Vorjahr (44.539 qm Flächenumsatz; 20% Marktanteil).

### Mietpreisentwicklung

- Die Spitzenmiete in Düsseldorf beträgt zum ersten Halbjahr 2020 28,50 €/qm und steigt somit um 0,50 €/qm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Somit steigt die Miete weiter an. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt.
- Die gewichtete Durchschnittsmiete verbleibt mit 16,30 €/qm auf einem ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahreszeitraum (16,35 €/qm).

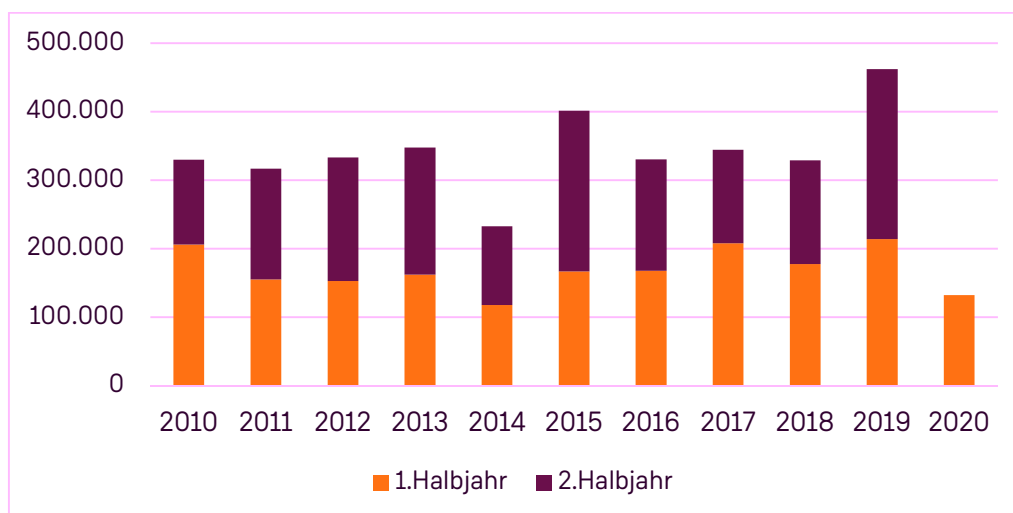
### Leerstand

- Der Leerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet ist auf 7,0 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (7,1 %) gefallen, ausgehend von einem Flächenbestand von 7.367.000 qm.

### Fazit

- Nach einem soliden Jahresauftakt mit einer Vermietungsleistung von 100.267 qm, werden zum Halbjahr 2020 die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Düsseldorfer Büromarkt sichtbar. Im zweiten Quartal wurden insgesamt nur 31.699 qm vermietet. Im Vergleich zum ersten Quartal bricht der Flächenumsatz im Düsseldorfer Stadtgebiet somit um fast 70 % ein.
- Die Vermietungsleistung des ersten Halbjahres (131.966 qm) erreicht damit einen historischen Tiefpunkt, der zuletzt nur im Jahr 2014 unterschritten wurde (1.HJ 2014: 117.805).
- imovo geht aktuell davon aus, dass die Vermietungsleistung in der zweiten Jahreshälfte wieder steigen wird, allerdings muss klar sein, dass mit keinem herausragendem Jahresergebnis zu rechnen ist.

### Büroflächenumsatz



## **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 versteht“, 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.“

## **Pressekontakt**

Knud Schaaf

Geschäftsführender Gesellschafter

+49 211 90 99 66 22

knud.schaaf@imovo.de