

Pressemitteilung

Colliers International: Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt mit erwartetem Umsatzrückgang im bisherigen Jahresverlauf

- **Büroflächenumsatz für das Stadtgebiet Düsseldorf in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres mit 201.000 Quadratmeter deutlich unter dem Vorjahresniveau (minus 42 Prozent)**
- **Leerstandsquote stabil bei 5,4 Prozent**
- **Drittes Quartal zeigt eine Belebung der Vermietungsaktivitäten im Vergleich zum Vorquartal**
- **Spitzenmiete im CBD stabil, gewichtete Durchschnittsmiete gibt leicht nach**
- **Vorvermietungsquote bei Projektentwicklungen für das kommende Jahr bereits bei über 80 Prozent**

Düsseldorf, 7. Oktober 2020 – Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres nach Angaben von Colliers International einen Flächenumsatz von 201.000 Quadratmeter erzielt. Damit wurde im Zuge der Corona-bedingten Einschränkungen das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes, das mit 349.000 Quadratmeter einen Rekordwert erzielte, um 42 Prozent verfehlt. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge verharrten aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau und notierten Ende September bei mit 5,4 Prozent.

Cem Ergüney, Head of Office Letting bei Colliers International in Nordrhein-Westfalen: „Erwartungsgemäß wurde das äußerst hohe Flächenumsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes nicht erreicht. Branchenübergreifend sind Unternehmen weiterhin in einer abwartenden Position, da die wirtschaftlichen Auswirkungen noch nicht gänzlich absehbar sind. Beim Vergleich der einzelnen Quartale des laufenden Jahres ist aber festzustellen, dass der Flächenumsatz in der Landeshauptstadt im dritten Quartal mit rund 60.000 Quadratmeter gegenüber dem sehr schwachen zweiten Quartal merklich zulegen konnte. Viele Unternehmen, die ihre Flächengesuche zunächst zurückgestellt hatten, zeigten in den vergangenen Wochen wieder eine Zunahme der Aktivitäten.“

Rund 30 Prozent des Flächenumsatzes des bisherigen Jahresverlaufes entfiel auf die Branche Öffentliche Verwaltung, Verbände und soziale Einrichtungen. Neben der Großanmietung des Finanzamtes zu Jahresbeginn sind der Öffentlichen Hand weitere Großanmietungen im Segment über 5.000 Quadratmeter zuzuschreiben, als Mieter sind dabei der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen sowie die Stadt Düsseldorf zu nennen. Beratungsunternehmen folgten mit einem Umsatzanteil von gut 13 Prozent auf dem zweiten Rang.

Im Vergleich zu den ersten drei Quartalen des Vorjahres mussten nahezu alle Größenklassen deutliche Umsatzeinbußen hinnehmen. Einzig das Flächensegment zwischen 500 und 1.000 Quadratmeter konnte im Jahresvergleich einen Zuwachs von gut 25 Prozent verbuchen. In der kleinsten Größenklasse bis 500 Quadratmeter sowie im mittleren Flächensegment im Bereich zwischen 1.000 und 2.000 Quadratmeter hat sich die Summe der Büroflächenumsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum moderat reduziert. In den größeren Flächensegmenten fielen die Rückgänge im Vergleich zum äußerst starken Vorjahresergebnis dagegen deutlicher aus, da hier die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse stark rückläufig war.

Die räumliche Verteilung des Flächenumsatzes konzentrierte sich im bisherigen Jahresverlauf bezogen auf das Gesamtvolumen insbesondere auf drei dezentrale Teilmärkte. Der Teilmarkt Innenstadt-Ost führt dabei mit 38.900 Quadratmeter die Rangliste aufgrund der großflächigen Anmietung des Finanzamtes an, gefolgt von den Teilmärkten Düsseldorf-Nord mit 36.100 Quadratmeter und Linksrheinisch mit 30.500 Quadratmeter Flächenumsatz. Die höchste Anzahl der Mietvertragsabschlüsse konnte der Teilmarkt Innenstadt verbuchen. Hier bezogen 67 Mieter ihre neuen Flächen. Im CBD wurden 31 Mietvertragsabschlüsse gezählt – damit liegt man exakt auf dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes.

Der Leerstandsabbau im Stadtgebiet Düsseldorf hatte sich zu Jahresbeginn weiter fortgesetzt, so dass im Ergebnis die 400.000 Quadratmeter-Marke in Sichtweite gekommen ist, aber nicht unterschritten wurde. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge lassen sich Ende September auf 416.900 Quadratmeter beziffern. „Als Ergebnis notiert die Leerstandsquote im Stadtgebiet Düsseldorf aktuell bei 5,4 Prozent. Sie liegt damit in etwa auf dem gleichen, historisch niedrigen Niveau wie vor dem Ende des New Economy Hypes im Jahr 2000. Die



weiteren Auswirkungen hängen von der Entwicklung der nächsten Monate ab und werden somit erst im kommenden Jahr zu bewerten sein“, kommentiert **Ergüney**.

Eine leichte Erhöhung des Leerstandes ist zum Jahresende aufgrund von nicht vollständig vermieteten, fertiggestellten Projekten zu erwarten. Im kommenden Jahr 2021 ist die Fertigstellung von rund 124.000 Quadratmeter angekündigt, jedoch sind hiervon bereits etwa 82 Prozent an Mieter vergeben, sodass keine nennenswerten Auswirkungen auf den Leerstand gegeben sein werden.

Anders als in den meisten anderen Top 7-Städten ist das Mietpreiswachstum in den vergangenen Quartalen in der Landeshauptstadt moderat gewesen. Die Spitzenmiete im CBD hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2 Prozent marginal erhöht und notiert derzeit unverändert zum Vorquartal bei 28,50 Euro pro Quadratmeter. Bei der gewichteten Durchschnittsmiete ist mit 16,60 Euro pro Quadratmeter ein leichter Rückgang um 4 Prozent zum Vorjahr, in dem ein neues Allzeithoch von 17,30 Euro pro Quadratmeter erzielt wurde, festzuhalten.

„Für die kommenden Monate ist davon auszugehen, dass die Quote von Prolongationen und der Anteil von Untermietflächen langsam aber stetig zunehmen werden. Für das Gesamtjahr 2020 halten wir an unserer, zu Beginn der Pandemie unter Berücksichtigung der Analyse der vorangegangenen Krisen, aufgestellten Umsatzprognose fest. In Summe ist daher für das Stadtgebiet Düsseldorf ein Flächenumsatz von mindestens 265.000 Quadratmeter realistisch. Die mittelfristige Entwicklung der Mietpreise bleibt aufgrund der möglichen Zunahme von Untermietflächen und der abwartenden Haltung des Marktes weiter zu beobachten, jedoch sind größere Abschlüsse hierbei auszuschließen“, so **Ergüney** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von



Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Cem Ergüney
Head of Office Letting | NRW
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 211 86 20 62 0
cem.ergueney@colliers.com

Herwig Lieb
Regional Manager | NRW
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 211 86 20 62 0
herwig.lieb@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de