



Pressemitteilung

Colliers International: Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt stellt neues Rekordergebnis auf

- **Büroflächenumsatz für das Stadtgebiet Düsseldorf in 2019 mit 475.000 Quadratmeter deutlich über dem Vorjahresniveau (plus 41 Prozent)**
- **Das Ergebnis stellt ein neues Allzeithoch dar und liegt 51 Prozent über dem 10-jährigen Durchschnitt**
- **Neun Anmietungen über 10.000 Quadratmeter registriert**
- **Neben Beratungsunternehmen spielte die Öffentliche Verwaltung eine wesentliche Rolle**
- **Verknappung des Angebotes setzt sich fort – Leerstandsquote erstmalig unter der 6 Prozent-Marke**
- **Merklicher Anstieg der gewichteten Durchschnittsmiete auf nun 17,30 Euro (plus 7 Prozent)**

Düsseldorf, 7. Januar 2020 – Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat in 2019 nach Angaben von Colliers International einen Flächenumsatz von 475.000 Quadratmeter erzielt und damit nach vielen Jahren ein neues Rekordergebnis aufgestellt – der vorherige Bestwert datierte aus dem Jahr 2007. Mit diesem Resultat wurde das gute Umsatzergebnis des Vorjahres um 41 Prozent deutlich überschritten und der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre wurde sogar um 51 Prozent übertroffen.

Insgesamt wurden neun Großabschlüsse über 10.000 Quadratmeter registriert. Für den größten Mietvertragsabschluss des Abschlussquartals zeichnete das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen verantwortlich, das rund 21.000 Quadratmeter am E.ON-Platz angemietet hat. Zudem hat ein Unternehmen aus der Branche Verarbeitendes Gewerbe im Teilmarkt Linksrheinisch rund 11.000 Quadratmeter Bürofläche in einer Bestandsimmobilie angemietet. Als weitere Großanmietungen des Gesamtjahres sind die Abschlüsse von WPP und PwC, beide in Projektentwicklungen, sowie WeWork in den Herzogterrassen zu nennen, die jeweils über 20.000 Quadratmeter angemietet haben.



Cem Ergüney, Head of Office Letting bei Colliers International in Nordrhein-Westfalen: „Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt erlebte ein außerordentlich starkes Jahr 2019. Mit 475.000 Quadratmetern konnte der bisherige Bestwert aus dem Jahr 2007 leicht übertroffen werden. Neben Beratungsunternehmen spielte die Öffentliche Verwaltung eine wesentliche Rolle. Wenngleich die beiden größten Mietverträge in Projektentwicklungen stattfanden, konzentrierten sich die weiteren Abschlüsse ab 5.000 Quadratmeter fast ausnahmslos auf Bestandsimmobilien. Als Resultat ist das kurzfristig verfügbare Flächenangebot deutlich gesunken und die Leerstandsquote erstmalig unter die 6 Prozent-Marke gefallen.“

Während sich das kleinste Flächensegment bis 500 Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr stabil entwickelt hat, musste das nächstgrößere Segment bis 1.000 Quadratmeter einen merklichen Rückgang des Umsatzes (minus 29 Prozent) hinnehmen. Hier spiegeln sich aber die hohen Flächenumsätze der letzten Jahre und die daraus resultierende Angebotsverknappung in den gefragten Teilmärkten wider. Als Beispiel hierfür ist die Leerstandsentwicklung im CBD anzuführen – im Teilmarkt beträgt die Leerstandsquote lediglich noch 4,0 Prozent – Tendenz weiter sinkend. Die mittelgroßen Flächenkategorien zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmeter konnten im Jahresvergleich ihre Vermietungsanteile weitgehend behaupten. Zudem entfiel mit rund 94.000 Quadratmeter etwa ein Fünftel des gesamten Büroflächenumsatzes auf Projektentwicklungen.

Die räumliche Verteilung des Flächenumsatzes im Düsseldorfer Stadtgebiet konzentrierte sich 2019 insbesondere auf drei Teilmärkte, die allesamt deutliche Zugewinne im Vergleich zum Vorjahr verbuchen konnten. Die Innenstadt stellte dabei mit 95.800 Quadratmetern (plus 53 Prozent zum Vorjahr) das höchste Ergebnis – etwas mehr als 100 Mietverträge wurden hier registriert. Es folgen die Teilmärkte Linksrheinisch mit 88.300 Quadratmeter (plus 90 Prozent) und Hafen mit 81.200 Quadratmeter (plus 202 Prozent), beide mit jeweils knapp 40 Mietvertragsabschlüssen.

Auch im Jahresverlauf 2019 setzte sich der Leerstandsabbau in der Landeshauptstadt fort. Getrieben durch zahlreiche Großanmietungen in Bestandsimmobilien notierte die Leerstandsquote zum Jahresende bei 5,9 Prozent und damit 0,5 Prozentpunkte niedriger als noch Ende 2018. Die kurzfristig verfügbaren Leerstände liegen so aktuell bei 454.400 Quadratmeter. „Im Zuge der aktuell äußerst hohen Flächennachfrage wird die Verknappung des Angebotes insbesondere in den zentralen Lagen weiter voranschreiten. Dabei sind Flächen



größer als 2.000 Quadratmeter kurzfristig kaum verfügbar, aber auch in den kleineren Flächensegmenten um 1.000 Quadratmeter sind ähnliche Tendenzen zu erkennen. Dementsprechend nimmt der zeitliche Vorlauf bei Gesuchen immer weiter zu“, kommentiert **Ergüney** die Verfügbarkeitssituation.

2019 wurden insgesamt rund 92.000 Quadratmeter in Projektentwicklungen fertiggestellt, die aber nahezu vollständig vermietet sind. Im laufenden Jahr 2020 wird die Fertigstellung von rund 93.400 Quadratmeter in Projekten erwartet. Von diesen Flächen sind zum heutigen Stand aber nur rund 57 Prozent belegt, so dass potenzielle Mieter durchaus kurzfristig noch Flächen in diesen Projekten anmieten können. 2021 sind weitere knapp 140.000 Quadratmeter neue Bürofläche avisiert, jedoch liegt hier die Vorvermietungsquote bereits bei satten 80 Prozent.

Die Spitzenmiete im CBD hat im Vergleich zum Vorjahr um 2 Prozent leicht zugelegt und notiert aktuell bei 28,50 Euro pro Quadratmeter. Perspektivisch ist hier aufgrund der oben angesprochenen Flächenverfügbarkeit in den kommenden Quartalen ein weiterer Anstieg realistisch. Die gewichtete Durchschnittsmiete konnte im Jahresvergleich merklicher zulegen und liegt aktuell bei 17,30 Euro pro Quadratmeter (plus 7 Prozent). Ohne die Berücksichtigung von Anmietungen in Projektentwicklungen würde die gewichtete Durchschnittsmiete für Bestandsimmobilien im Stadtgebiet bei 16,10 Euro pro Quadratmeter liegen (plus 2 Prozent). Für Projektentwicklungen alleine beträgt sie derzeit 21,50 Euro pro Quadratmeter.

„Der Büovermietungsmarkt Düsseldorf kann auf ein durch zahlreiche Großabschlüsse getriebenes Allzeithoch im Jahr 2019 zurückblicken. Für 2020 ist ein doch merklich niedriger Flächenumsatz im Stadtgebiet von rund 360.000 Quadratmeter realistisch. Der Leerstandsabbau wird sich voraussichtlich weiter fortsetzen und moderate Mietpreissteigerungen in den gefragten Lagen ermöglichen“, resümiert **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 14.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

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