

Pressemitteilung

Colliers International: Düsseldorfer Büovermietungsmarkt mit Leerstandsabbau im ersten Quartal 2020

- **Büroflächenumsatz für das Stadtgebiet Düsseldorf im ersten Quartal 2020 mit 99.000 Quadratmeter leicht über dem Vorjahresniveau (plus 9 Prozent)**
- **Verknappung des Angebotes ist weiter vorangeschritten – Leerstandsquote nun bei 5,3 Prozent**
- **Branchenübergreifend sind Unternehmen in einer abwartenden Position**
- **Sowohl Spitzenmiete als auch gewichtete Durchschnittsmiete unverändert zum Vorquartal**
- **Vorvermietungsquote bei Projektentwicklungen für das laufende Jahr erst bei 61 Prozent**

Düsseldorf, 7. April 2020 – Der Büovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat im ersten Quartal 2020 nach Angaben von Colliers International einen Flächenumsatz von 99.000 Quadratmeter erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 9 Prozent leicht übertroffen und auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurde um plus 8 Prozent leicht überschritten. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge reduzierten sich im Vergleich zum Frühjahr 2019 deutlich auf nun 5,3 Prozent.

Cem Ergüney, Head of Office Letting bei Colliers International in Nordrhein-Westfalen: „Natürlich ist aber in Anbetracht der aktuellen Situation sicher davon auszugehen, dass diese Dynamik nun deutlich abgeschwächt wird.

Branchenübergreifend sind Unternehmen in einer abwartenden Position, da die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Unternehmen noch nicht absehbar sind. Der weitere Jahresverlauf wird von unserer Seite einen erhöhten Monitoring-Bedarf der Märkte erfordern, um dem Beratungsbedarf der Büronutzer und Eigentümer in der aktuellen Situation gerecht zu werden.“



Eine Großanmietung der Öffentlichen Hand (Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen im Teilmarkt Innenstadt-Ost) blieb die einzige Vermietung im Segment über 10.000 Quadratmeter in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres. Zwei weitere Anmietungen sind dem Segment über 5.000 Quadratmeter zuzuschreiben. Während die beiden mittleren Flächensegmente im Bereich zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmeter bereits im bisherigen Jahresverlauf nennenswerte Verluste zwischen 23 und 48 Prozent hinnehmen mussten, konnte das Segment zwischen 500 und 1.000 Quadratmeter um 66 Prozent deutlich zulegen. Bei den kleinsten Flächen bis 500 Quadratmeter kam es zu einem Rückgang um 16 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres.

Die räumliche Verteilung der Mietverträge konzentrierte sich im bisherigen Jahresverlauf insbesondere auf zwei Teilmärkte. Der Teilmarkt Innenstadt konnte mit 21 Mietverträgen die höchste Anzahl der Abschlüsse verbuchen. Dahinter folgen die Teilmärkte Linksrheinisch und Central Business District mit jeweils 16 Vertragsabschlüssen. Der höchste Flächenumsatz mit etwas mehr als 35.000 Quadratmeter entfällt auf die Innenstadt-Ost, gefolgt von der Airport City mit knapp 13.000 Quadratmeter.

Der Leerstandsabbau im Stadtgebiet Düsseldorf hat sich zu Jahresbeginn weiter fortgesetzt. Im Ergebnis ist die 400.000 Quadratmeter-Marke in Sichtweite gekommen. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge lassen sich auf 408.100 Quadratmeter beziffern. „Diese Entwicklung resultiert in der aktuellen Leerstandsquote von 5,3 Prozent für das Stadtgebiet. Sie liegt damit in etwa auf dem gleichen Niveau wie vor dem Ende des New Economy Hypes im Jahr 2000. Die Leerstandsquote wird sich bis zum Jahresende bedingt durch die Corona-Pandemie sicherlich erhöhen. Die nachhaltigen Auswirkungen werden jedoch erst frühestens im Herbst zu bewerten sein“, kommentiert **Ergüney**.

Im Jahr 2020 wird die Fertigstellung von insgesamt knapp 94.000 Quadratmeter in Projektentwicklungen erwartet. Von diesen Flächen sind erst etwas mehr als 60 Prozent belegt, sodass hier durchaus Auswirkungen auf den kurzfristigen Leerstand möglich sind. Im darauffolgenden Jahr 2021 liegen die avisierten Fertigstellungen bei rund 124.000 Quadratmeter, jedoch sind hiervon bereits rund 82 Prozent an Nutzer vergeben.

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 bei 28,50 Euro pro Quadratmeter. Bei der gewichteten Durchschnittsmiete, die aktuell bei 17,30 Euro pro Quadratmeter liegt, ist eine Steigerung um 5 Prozent festzuhalten. Im Vergleich zum Vorquartal ist sowohl bei der Spitzen- als auch Durchschnittsmiete eine stabile Entwicklung zu beobachten.

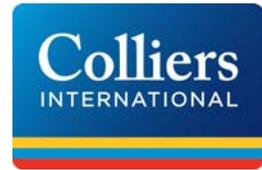
„Im weiteren Jahresverlauf ist davon auszugehen, dass die Quote von Prolongationen weiter zunehmen wird. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation ist anzunehmen, dass der Anteil von Untermietflächen ebenfalls merklich steigen wird. Für das Gesamtjahr 2020 ist in Summe ein unterdurchschnittlicher Büroflächenumsatz zu erwarten, der aber für das Stadtgebiet Düsseldorf unter Berücksichtigung der Analyse der vorangegangenen Krisen voraussichtlich trotzdem bei mindestens 265.000 Quadratmeter liegen dürfte. Die mittelfristige Entwicklung der Mietpreise bleibt aufgrund der möglichen Zunahme von Untermietflächen und der abwartenden Haltung des Marktes zu beobachten“, 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](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