

Pressemitteilung

Colliers International: Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt mit spürbarem Umsatzrückgang im ersten Halbjahr 2020

- **Büroflächenumsatz für das Stadtgebiet Düsseldorf im ersten Halbjahr 2020 mit 141.000 Quadratmeter merklich unter dem Vorjahresniveau (minus 33 Prozent)**
- **Leerstandsquote nun bei 5,5 Prozent**
- **Branchenübergreifend sind Unternehmen weiterhin in einer abwartenden Position**
- **Sowohl Spitzen- als auch gewichtete Durchschnittsmiete aber nahezu unverändert zum Vorquartal**
- **Vorvermietungsquote bei Projektentwicklungen für das laufende Jahr derzeit bei 60 Prozent**

Düsseldorf, 7. Juli 2020 – Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat im ersten Halbjahr 2020 nach Angaben von Colliers International einen Flächenumsatz von 141.000 Quadratmeter erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 33 Prozent verfehlt. Nur etwa ein Drittel des Flächenumsatzes entfiel dabei auf das zweite Quartal. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge verharrten aber weiterhin mit 5,5 Prozent auf einem niedrigen Niveau.

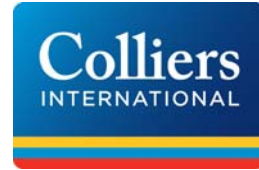
Cem Ergüney, Head of Office Letting bei Colliers International in Nordrhein-Westfalen: „Wie zu erwarten wurde das sehr hohe Flächenumsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes nicht erreicht. Branchenübergreifend sind Unternehmen weiterhin in einer abwartenden Position, da die wirtschaftlichen Auswirkungen noch nicht gänzlich absehbar sind. Besonders deutlich zeigte sich diese Unsicherheit an der Entwicklung des Büroflächenumsatzes der Branche Beratungsunternehmen, die üblicherweise Quartal für Quartal einen Spitzenplatz in der Landeshauptstadt belegt, aber im zweiten Quartal in Summe lediglich weniger als 4.000 Quadratmeter Flächenumsatz generierte. Jedoch können wir auch beobachten, dass viele Unternehmen, die ihre Flächengesuche zunächst zurückgestellt hatten, in den vergangenen Wochen wieder eine Zunahme der Aktivitäten zeigten.“

Gut ein Viertel des Flächenumsatzes des zweiten Quartals entfiel auf die Branche Öffentliche Verwaltung, Verbände und soziale Einrichtungen. Dabei blieb eine Anmietung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen die einzige Vermietung im Segment über 5.000 Quadratmeter im zweiten Quartal. Im Zusammenspiel mit der Großanmietung des Finanzamtes zu Jahresbeginn ist der Öffentlichen Hand im ersten Halbjahr ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes zuzuschreiben.

Im Vergleich zur ersten Jahreshälfte des Vorjahres mussten sämtliche Größenklassen deutliche Umsatzeinbußen hinnehmen. Bei den kleinsten Flächen bis 500 Quadratmeter sowie bei den beiden mittleren Flächensegmenten im Bereich zwischen 500 und 2.000 Quadratmeter hat sich die Summe der Büroflächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr halbiert. In den größeren Flächensegmenten fielen die Rückgänge im Vergleich zum starken Vorjahresergebnis noch deutlicher aus, da sich hier die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse stark reduziert hat.

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 36.500 Quadratmeter die Rangliste aufgrund der großflächigen Anmietung des Finanzamtes an, gefolgt von den Teilmärkten Düsseldorf-Nord und Linksrheinisch mit jeweils rund 20.000 Quadratmeter Flächenumsatz. Die höchste Anzahl der Mietvertragsabschlüsse konnte der Teilmarkt Innenstadt verbuchen. Hier bezogen 37 Mieter ihre neuen Flächen. Im CBD wurden 24 Mietvertragsabschlüsse gezählt – damit liegt man nahezu 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. Im weiteren Jahresverlauf setzte aber hierbei der, wenngleich moderate, krisenbedingte Richtungswechsel ein. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge lassen sich zur Jahresmitte auf 428.600 Quadratmeter beziffern. „Diese Entwicklung resultiert in der aktuellen Leerstandsquote von 5,5 Prozent für das Stadtgebiet Düsseldorf. Sie liegt damit in etwa auf dem gleichen, historisch niedrigen Niveau wie vor dem Ende des New Economy Hypes im Jahr



2000. Die nachhaltigen Auswirkungen werden erst frühestens im Herbst zu bewerten sein“, kommentiert **Ergüney**.

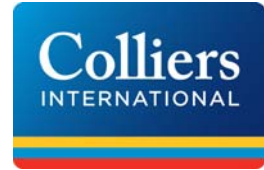
Im Jahr 2020 wird die Fertigstellung von insgesamt knapp 90.000 Quadratmeter in Projektentwicklungen erwartet. Von diesen Flächen sind derzeit etwas mehr als 60 Prozent belegt, so dass sich hier wahrscheinlich Auswirkungen auf den kurzfristigen Leerstand zeigen werden. Im darauffolgenden Jahr 2021 liegen die avisierten Fertigstellungen bei rund 124.000 Quadratmeter, jedoch sind hiervon bereits etwa 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 unverändert zum Vorquartal bei 28,50 Euro pro Quadratmeter. Bei der gewichteten Durchschnittsmiete, die aktuell bei 17,20 Euro pro Quadratmeter liegt, ist eine Steigerung um 5 Prozent zum Vorjahr festzuhalten. Im Vergleich zum Vorquartal ist bei der Durchschnittsmiete auch eine stabile Entwicklung zu beobachten.

„Für die zweite Jahreshälfte ist davon auszugehen, dass die Quote von Prolongationen und der Anteil von Untermietflächen weiter zunehmen werden. 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. Auch werden größere, in den Startlöchern stehende Projektentwicklungen für Eigennutzer einen merklichen Beitrag zum zukünftigen Flächenumsatz leisten. Die mittelfristige Entwicklung der Mietpreise bleibt aufgrund der möglichen Zunahme von Untermietflächen und der abwartenden Haltung des Marktes weiter 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