

Germany

Office Market Snapshot DÜSSELDORF

Q3 | 2020



ÜBERBLICK

Nachdem die Arbeitslosenquote seit Beginn der Pandemie im März kontinuierlich gestiegen war, markiert der September mit einer Quote von 8,3 % den Wendepunkt. Im Vormonat lag die Quote noch bei 8,5 %. Wirtschaftlich profitiert Düsseldorf von seiner heterogenen Branchenstruktur und kann vor allem bei Unternehmen aus dem Baugewerbe und Dienstleistungssektor eine positive Auftragslage vermelden.

MARKT FÜR MIETFLÄCHEN

Der Düsseldorfer Büromarkt verzeichnete in den ersten drei Quartalen einen Flächenumsatz von rund 222.700 m². Im Vergleich zum Rekordjahr 2019 bedeutet dies einen Umsatzrückgang von knapp 42 %. Aufgrund weniger Großvermietungen ist auch der Flächenumsatz des dritten Quartals eher verhalten und beträgt rund 55.700 m². Die Marktaktivität hat vor allem im klein- bis mittelflächigen Größensegment wieder zugenommen.

LEERSTAND UND PROJEKTE

Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 6,8 % und ist nach dem Anstieg des Vorquartals wieder leicht rückläufig. Insgesamt stehen somit rund 616.500 m² Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung. Bis zum dritten Quartal wurden bereits 77.400 m² Bürofläche fertiggestellt. Weitere 59.600 m² werden voraussichtlich bis zum Ende des Jahres auf den Markt kommen, wovon bereits gut 93 % vermietet sind. Im Jahr 2021 werden rund 187.300 m² fertiggestellt.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete liegt weiterhin auf einem hohen Niveau und beträgt aktuell 28,50 €/m²/Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete der vergangenen 12 Monate weist gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Änderungen auf und beträgt zum Abschluss des dritten Quartals 16,30 €/m²/Monat.

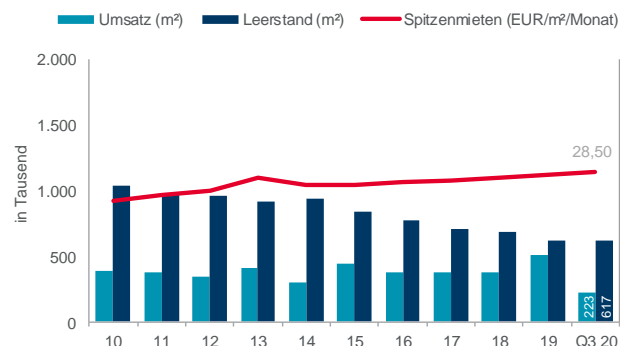
INVESTMENT FOKUS

Der Düsseldorfer Investmentmarkt wird von Bürotransaktionen dominiert und erreichte von Januar bis September ein Bürotransaktionsvolumen von rund 2,1 Milliarden Euro. Im dritten Quartal summiert sich der Umsatz auf 480 Millionen Euro. Die zuvor aufgeschobenen An- und Verkaufsprozesse werden wieder fortgesetzt, sodass eine ansteigende Dynamik zu beobachten ist. Die Bürospezialrendite ist im Jahresverlauf erneut gesunken und erreicht mit 3,00 % ein neues Rekordtief.

WICHTIGE TRANSAKTIONEN

Die Büroflächenanmietung von Thyssen Krupp Elevator mit rund 9.100 m² in der E-Plus Straße im Teilmarkt Nord ist der größte Mietvertragsabschluss des dritten Quartals. Die Anmietung der Oberfinanzdirektion mit rund 33.500 m² im Teilmarkt Ost im ersten Quartal bleibt der bisher größte Abschluss des Jahres.

BÜROMARKT DÜSSELDORF



MIETPREISSPANNEN Q3 2020

TEILMARKT	EUR/M ² /MONAT
CBD	17,00 – 28,50
City	12,00 – 26,50
City-Ost	9,50 – 14,50
City-Süd	10,00 – 24,00
Kennedydamm/Derendorf	13,00 – 22,00
Grafenberg	9,50 – 15,00
Medienhafen	14,00 – 24,00
Airport-City	12,50 – 17,50
Seestern	9,50 – 16,50
Linksrheinisch	7,50 – 22,00
Nord	8,00 – 16,50
Süd	8,00 – 13,50
Ratingen-Ost	9,50 – 16,00
Ratingen-West	6,50 – 9,50
Neuss-Hammfelddamm	7,00 – 12,00
Neuss-Grimmlinghausen	5,00 – 9,50
Neuss-Sonstige Lagen	4,50 – 11,50

3-MONATSAUSBLICK

Spitzenmieten	▶
Spitzenrenditen	▶
Leerstand	▲
Flächenumsatz	▼

Quelle: Cushman & Wakefield