



Marktreport 2021 · Düsseldorf
Büroflächen

DÜSSELDORF



7,7 Mio. m²
Flächenbestand



6,5%
Leerstandsquote



270.000 m²
Flächenumsatz



28,50 EUR/m²
Spitzenmiete



15,80 EUR/m²
Durchschnittsmiete

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa, IZ Research

Auf dem Düsseldorfer Büromarkt wurde im Jahr 2020 ein Flächenumsatz von rund 270.000 m² erzielt. Dieses Ergebnis stellt einen Rückgang um rund 43 % gegenüber dem Vorjahr dar. Damit gab der Flächenumsatz in Düsseldorf stärker nach als etwa in Köln. Dies ist auf die unterschiedliche Ausgangssituation zurückzuführen, in der sich die beiden Büromärkte zu Beginn der Corona-Pandemie befanden. Mit einer Leerstandsquote von rund 6,5 % herrschte in der Landeshauptstadt zu Jahresbeginn, anders als in Köln (2,9 %), ein Büromarkt mit gesundem Büroflächenangebot und entsprechender Flächenfluktuation. Diese Flächenverfügbarkeit machte in Düsseldorf zuvor den Umsatz des Rekordjahres 2019 von rund 470.000 m² möglich. Als jedoch der Rückgang der Büroflächennachfrage im Zuge der Corona-Pandemie auf die anhaltend hohe Flächenverfügbarkeit traf, schlug sich dies unmittelbar in Form eines Umsatzrückgangs nieder.

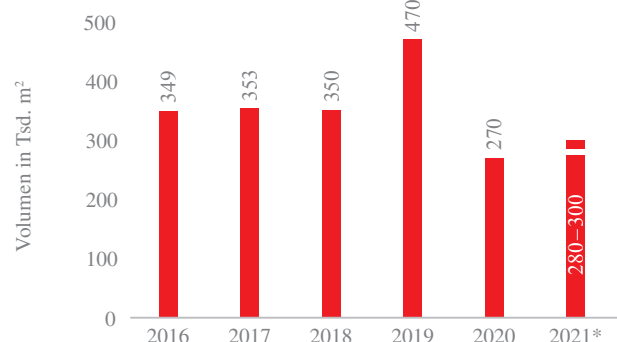
Spitzenmiete bleibt unverändert

Ein Absinken des Mietniveaus war im Jahr 2020 nicht zu beobachten. Dies liegt unter anderem daran, dass die projektierte Bürofläche parallel zur Nachfrage abnahm und somit den Nachfragerückgang teilweise kompensierte. Die Projektpipeline ist unter anderem geschrumpft, weil sich der Baubeginn von Büroprojekten wegen nicht erfüllter Vorvermietungsquoten verschoben hat. Die Spitzenmiete von 28,50 EUR/m² wurde nach wie vor im CBD aufgerufen. In diesem Top-Segment trifft weiterhin ein schmales Büroflächenangebot auf eine konstante Nachfrage.

Marktgeschehen normalisiert sich

Unternehmen gewinnen zunehmend mehr Sicherheit im Umgang mit der Corona-Pandemie und bei der Einschätzung des Büroflächenbedarfs. Dementsprechend erlebt der Büromarkt gegenwärtig wieder einen Anstieg der Vermietungsaktivität, und sei es im Zuge von Flächenreduzierungen. Hierbei sind sowohl Neuanmietungen als auch Untervermietungen zu beobachten. Sofern durch eine erfolgreiche Durchimpfung der Gesellschaft und weitere Maßnahmen die Pandemie zügig bewältigt wird, ist eine rasche Rückkehr des Büromarktgeschehens zum Vorkrisenniveau wahrscheinlich. In diesem Sinn ist für den Büromarkt eine dynamischere zweite Jahreshälfte anzunehmen. Engel & Völkers Commercial rechnet mit einem soliden Flächenumsatz zwischen 280.000 und 300.000 m² im Jahr 2021.

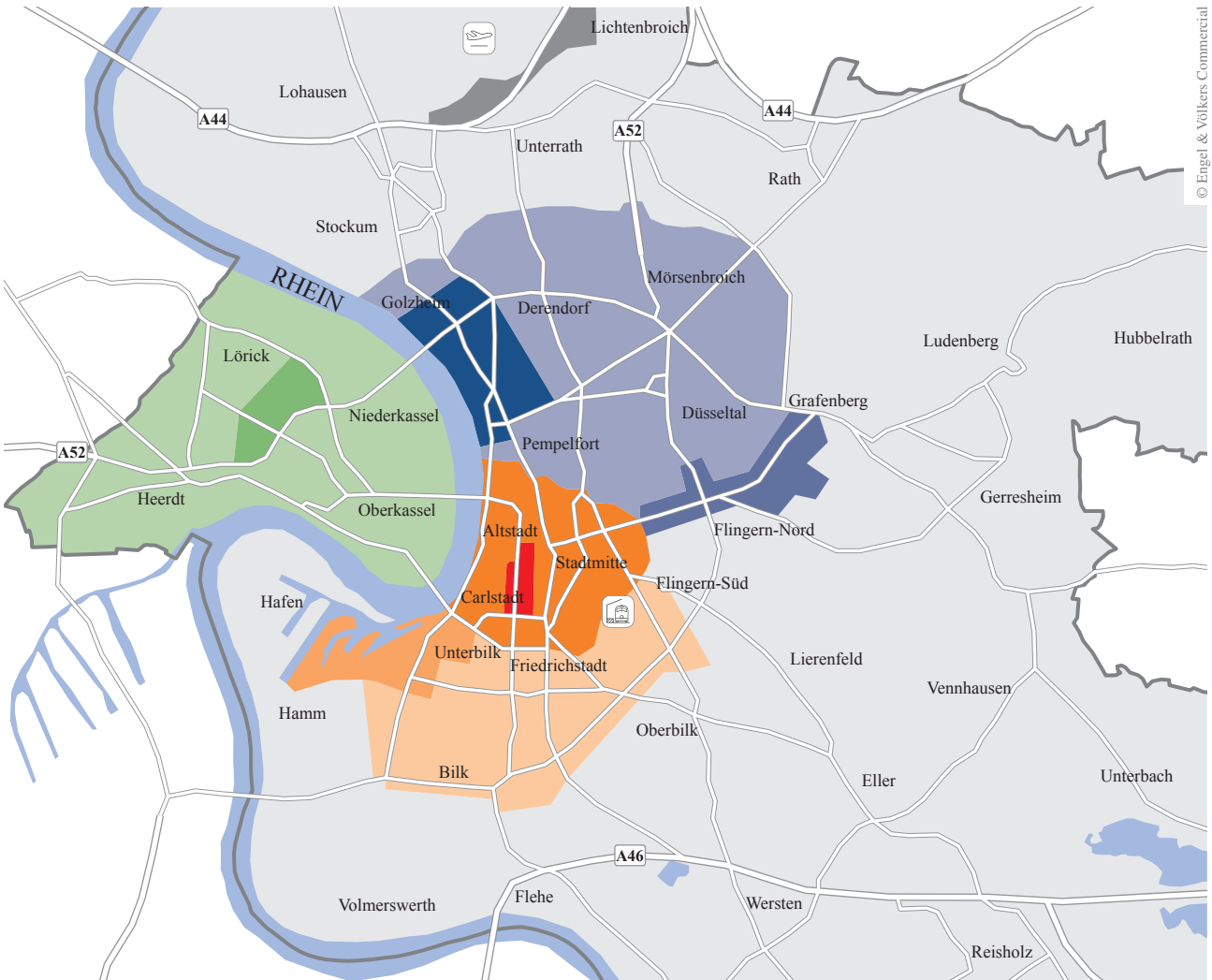
Flächenumsatz



* Prognosespanne

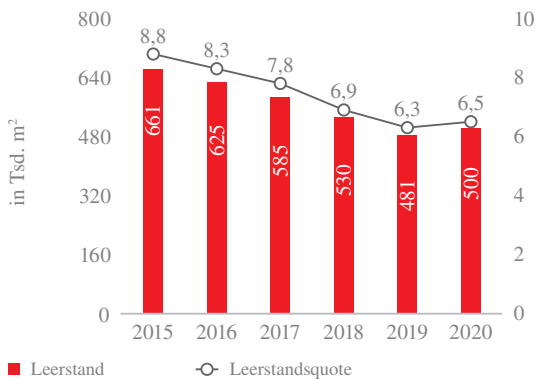
Quellen: Engel & Völkers Commercial, IZ Research

Mietpreise nach Lage (EUR/m²)



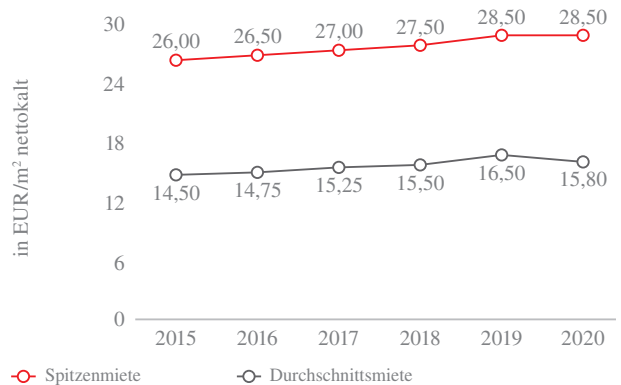
- | | | | |
|---|---|---|--|
| ■ Bankenviertel
16,50–28,50 EUR/m ² | ■ Süd
8,00–14,00 EUR/m ² | ■ Golzheim/Kennedydamm
14,00–23,50 EUR/m ² | ■ Flughafen
11,00–17,00 EUR/m ² |
| ■ City
9,00–26,00 EUR/m ² | ■ Seestern
9,50–15,00 EUR/m ² | ■ Grafenberger Allee
9,00–14,00 EUR/m ² | ■ Sonstiges Stadtgebiet
11,00–14,00 EUR/m ² |
| ■ Medienhafen
14,00–25,00 EUR/m ² | ■ West
7,50–21,00 EUR/m ² | ■ Nord
8,00–17,50 EUR/m ² | |

Leerstand



Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Büromieten



Quellen: Engel & Völkers Commercial, IZ Research

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: März 2021.

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Toulouser Allee 3 · 40211 Düsseldorf
Tel. +49-(0)211-86 32 04 0 · DüsseldorfCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/düsseldorfcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL