



At a Glance **Q3 2019**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

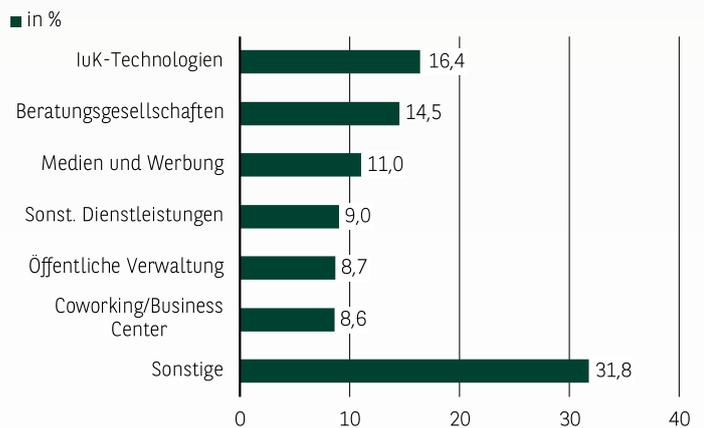
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



REKORDUMSATZ ZUM DRITTEN QUARTAL

Der Düsseldorfer Büromarkt präsentiert sich zum Ende des dritten Quartals in bärenstarker Form und erzielt mit einem Flächenumsatz von 406.000 m² ein wahres Traumergebnis. Der bisherige Rekord aus dem Jahr 2015 wurde um satte 18 % übertroffen. Allein im dritten Quartal wurden 162.000 m² Bürofläche vermietet bzw. von Eigenutzern belegt. Mit gut 91 % Umsatzanteil stellte das Stadtgebiet einmal mehr das Rückgrat des Düsseldorfer Büromarkts dar, während die Peripherie knapp 9 % zum Gesamtergebnis beisteuerte. Auf Teilmarktenebene glänzten vor allem die Büromarktzone Friedrichstadt und Seestern, die mit 88.500 bzw. 60.000 m² jeweils beeindruckende Ergebnisbeiträge lieferten. In den genannten Teilmärkten wurden alleine fünf der insgesamt sechs Großabschlüsse über 10.000 m² erzielt und somit die Basis für die starke Gesamtleistung gelegt.

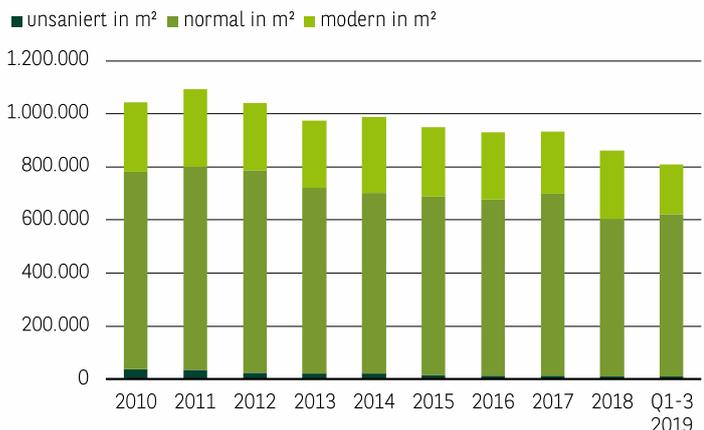
Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2019



AUSGEGLICHENE BRANCHENVERTEILUNG

Die gleichmäßige Verteilung des Gesamtumsatzes auf mehrere Branchen mit hohem Flächenbedarf beweist, dass der Düsseldorfer Vermietungsmarkt nicht von einzelnen Schlüsselbranchen abhängig ist, sondern für viele unterschiedliche Nutzergruppen interessant ist. Mit dem Abschluss von IBM (7.400 m²) im Teilmarkt Seestern sowie einigen weiteren namhaften Deals setzen sich die luK-Technologien an die Spitze der Branchenverteilung (16 %). Es folgen die Beratungsgesellschaften (15 %), die unter anderem die Vermietung von 23.800 m² Bürofläche an PwC im Teilmarkt Kennedydamm vermelden. Den dritten Platz belegt die Branche Medien und Werbung (11 %), die mit dem Abschluss von WPP Deutschland über 34.000 m² im Teilmarkt Friedrichstadt den mit Abstand größten Deal des bisherigen Jahres landet.

Entwicklung des Leerstands



LEERSTANDSABBAU SETZT SICH WEITER FORT

Als Folge des starken Flächenumsatzes entwickelt sich der Leerstand auf dem Düsseldorfer Büromarkt weiter rückläufig und lag zum Ende des dritten Quartals bei nur noch 810.000 m², was den niedrigsten Wert der letzten 16 Jahre darstellt. Gegenüber dem Vorjahr gehen die Vakanzen um 8 % zurück, im modernen Angebotssegment liegt der Leerstand bei nur noch 188.000 m² (-16 %). Im gesamten Marktgebiet sank die Leerstandsquote daher um 0,8 Prozentpunkte auf 8,5 %. Betrachtet man nur das Stadtgebiet, liegt die Quote bei nur noch 6,1 % und damit einen Prozentpunkt niedriger als im Vorjahr. Dies ist insbesondere auf den Teilmarkt Seestern zurückzuführen, wo der Leerstand durch zahlreiche Großabschlüsse wie den der Commerzbank über 15.000 m² um etwa 40 % gegenüber dem Vorjahr gesunken ist.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	WPP Deutschland	34.000
2.3	PwC	23.800
3.1	WeWork	21.500
3.1	Familienministerium NRW	15.000
2.4	Commerzbank	15.000
2.4	Barmer Krankenkasse	13.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

➤ VERFÜGBARE NEUBAUFLÄCHEN AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Die anhaltend hohe Flächennachfrage führt zu einem signifikanten Anstieg der Bautätigkeit, sodass sich zum Ende des dritten Quartals 243.000 m² Büroflächen im Bau befanden, mehr als doppelt soviel wie im Vorjahreszeitraum. Die Anzahl der verfügbaren Neubauflächen zum jeweiligen Zeitpunkt stieg hingegen nur minimal von 45.000 auf 48.000 m². Die daraus resultierende Vorvermietungsquote von derzeit gut 80 % unterstreicht ein weiteres mal die starke Verfassung des Düsseldorfer Büromarkts. Das insgesamt verfügbare moderne Flächenangebot (moderner Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) liegt mit 236.000 m² gut 12 % niedriger als zum Ende des Vorjahreszeitraums.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	287.000 m ²	406.000 m ²	↗
Leerstand	881.000 m ²	810.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	117.000 m ²	243.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	45.000 m ²	48.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	27,50 €/m ²	28,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

➤ SPITZEN - UND DURCHSCHNITTSMIETE LEGEN WEITER ZU

Zum Ende des dritten Quartals wird eine Spitzenmiete in Höhe von 28,00 €/m² erzielt, was eine Steigerung um knapp 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet. Erzielt wird die Höchstmiete weiterhin für moderne Büroflächen im CBD. Eine ähnlich prominente Höchstmiete wird auch in der Büromarktzonen Innenstadt aufgerufen (26,50 €/m²). Infolge des starken Flächenumsatzes legte auch die Durchschnittsmiete nach langer Seitwärtsbewegung wieder spürbar zu und erreicht jetzt einen Wert von 16,20 €/m² (+4,5 %).

➤ PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Büromarkt freut sich zum Ende des dritten Quartals über eine herausragende Performance. Hierbei stehen weitere Fortschritte beim Leerstandsabbau sowie eine nach wie vor positive Mietentwicklung im Vordergrund. Trotz der eingeschränkten Verfügbarkeit moderner Büroflächen wird für das Gesamtjahr 2019 mit einem Flächenumsatz im Bereich von 500.000 m² gerechnet.

Kennzahlen Q1-3 2019

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 CBD/Bankenviertel	28,00		24.000	21.500	9.000	0	25.500	6.500	28.000	4.000
1.2 Innenstadt	26,50		25.500	33.500	1.500	0	5.000	5.000	38.500	0
2 Bürozentren	13,50 - 24,00		167.000	180.500	89.500	4.000	101.500	34.000	214.500	192.000
3 Cityrand	13,50 - 23,00		92.000	25.000	11.000	0	89.000	0	25.000	51.500
4 Nebenlagen	12,00 - 20,00		62.500	225.500	41.000	0	19.000	2.500	228.000	153.500
Summe Düsseldorf			371.000	486.000	152.000	4.000	240.000	48.000	534.000	401.000
5 Peripherie	10,00 - 14,50		35.000	324.000	36.000	4.000	3.000	0	324.000	45.000
Total			406.000	810.000	188.000	8.000	243.000	48.000	858.000	446.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.
 ** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | www.realestate.bnpparibas.de

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019