



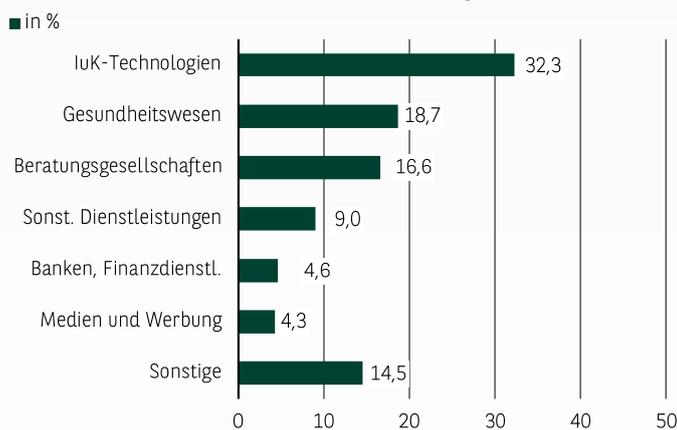
At a Glance **Q1 2019**

# BÜROMARKT DÜSSELDORF

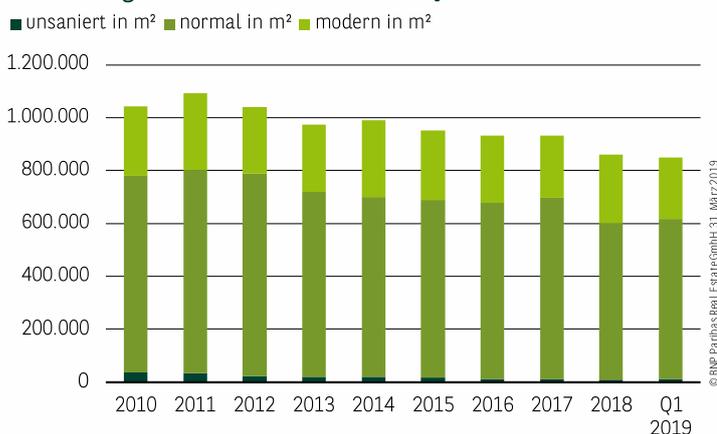
**Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Düsseldorf**



**Flächenumsatz nach Branchen in Düsseldorf Q1 2019**



**Entwicklung des Leerstands in Düsseldorf**



**➤ GELUNGENER JAHRESSTART AUF DEM BÜROMARKT**

Der Düsseldorfer Büromarkt kommt zum Jahresauftakt sehr gut aus den Startlöchern und erreicht im ersten Quartal einen Flächenumsatz von 99.000 m². Dies entspricht einem Zuwachs um mehr als ein Viertel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum; der 10-Jahres-Durchschnitt wurde um gut 4 % übertroffen. Wie üblich steuerte das Stadtgebiet mit 92.000 m² (93 %) den Löwenanteil zum Gesamtergebnis bei, während in der Peripherie insgesamt 7.000 m² Bürofläche (7 %) umgesetzt wurde. Eine auffällig hohe Vermietungsaktivität konnte in der Büromarktzone Seestern festgestellt werden. Hier wurde nicht nur fast ein Drittel des Gesamtumsatzes des Düsseldorfer Stadtgebietes erzielt, sondern gleich drei der sechs größten Abschlüsse getätigt. Den prominentesten Vertragsabschluss kann dabei die Barmer Krankenkasse für sich reklamieren, die sich nahe des Albertussees insgesamt 13.500m² Bürofläche sichert.

**➤ TECHNOLOGIESEKTOR FÜHRT DAS FELD AN**

Dank drei größerer Abschlüsse durch Ubisoft (8.000 m²) im Teilmarkt Grafenberger Allee sowie IBM Deutschland (7.500 m²) und Damovo (4.000 m²) in der Büromarktzone Seestern setzen sich die Informations- und Kommunikationstechnologien mit einem Umsatzanteil von annähernd einem Drittel an die Spitze der Branchenverteilung. Mit knapp 19 % des Gesamtumsatzes erklimmt die Gesundheitsbranche, die von dem bereits erwähnten Großabschluss der Barmer Krankenkasse profitiert, den zweiten Platz des Podiums. Die in Düsseldorf sonst oftmals dominanten Beratungsgesellschaften tragen etwa 17 % zum Gesamtergebnis bei und müssen sich im ersten Quartal 2019 mit dem dritten Platz begnügen. Erwähnenswerte Umsätze wurden ferner in den Branchen sonstige Dienstleistungen (9,0%), Banken und Finanzdienstleister (4,6%) sowie Medien und Werbung (4,3%) erzielt.

**➤ LEERSTAND WEITER RÜCKLÄUFIG**

Der Abbau des Leerstands auf dem Düsseldorfer Büromarkt setzt sich auch zum Jahresauftakt 2019 fort. Im gesamten Marktgebiet standen zum Ende des ersten Quartals insgesamt 849.000 m² Bürofläche frei, satte 108.000 m² bzw. gut 11 % weniger als zum Ende des Vorjahreszeitraum. Der Anteil der bei Nutzern besonders nachgefragten modernen Flächen am Gesamt leerstand beträgt etwas mehr als ein Viertel, in diesem Segment stehen kurzfristig also nur noch 232.000 m² Büroflächen zur Disposition (-8 %). Die Leerstandsquote sinkt um 1,3 Prozentpunkte auf nur noch 8,9 %, was den geringsten Wert seit 2002 darstellt. Betrachtet man nur das Düsseldorfer Stadtgebiet, so sanken die Vakanzen um gut 9 % auf 534.000 m², woraus sich eine Leerstandsquote von 6,7 % (-0,8 Prozentpunkte) errechnet.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse in Düsseldorf**

BMZ	Unternehmen	m²
2.4	Barmer Krankenkasse	13.500
2.1	Ubisoft	8.000
2.4	IBM Deutschland	7.500
3.1	Infosys	4.500
2.4	Damovo Deutschland	4.000
2.5	TWT Digital Group	3.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2018

**➤ ÜBERSCHAUBARE NEUBAUAKTIVITÄT**

In Bezug auf den Neubau von Büroflächen zeigen sich Projektentwickler und Investoren eher zurückhaltend. Das Bauvolumen lag zum Ende des ersten Quartals bei 178.000 m², was im Vergleich der Top-Standorte ein relativ geringer Wert ist. Die Bauaktivitäten konzentrieren sich in erster Linie auf die Büromarktzone Friedrichstadt (49.000 m²), Derendorf (45.000 m²), Medienhafen (29.000 m²) und CBD (25.000 m²), also auf Teilmärkte, die sich üblicherweise einer hohen Nachfrage nach Büroflächen erfreuen. Im gesamten Düsseldorfer Marktgebiet liegt die Vorvermietungsquote bei knapp 60 %, was nochmals verdeutlicht, dass moderne Büroflächen in Düsseldorf nach wie vor sehr gefragt sind.

**➤ WEITERER PREISAUFTRIEB IN DER SPITZE**

Die Spitzenmiete auf dem Düsseldorfer Büromarkt lag zum Ende des ersten Quartals unverändert bei 28,00 €/m², gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dies jedoch eine Zunahme um knapp 4 %. Die Höchstmiete wird nach wie vor für gut ausgestattete, hochwertige Büroflächen im CBD erzielt. Aber auch in der Büromarktzone Innenstadt werden mit 26,50 €/m² attraktive Höchstmieten aufgerufen. Im Vergleich zum ersten Quartal 2018 steigt die Durchschnittsmiete leicht um 0,1 €/m² auf 15,00 €/m².

**➤ PERSPEKTIVEN**

Nach dem gelungenen Jahresstart stehen die Zeichen auch für den weiteren Jahresverlauf auf Wachstum. Vorbehaltlich eines weiterhin günstigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds erscheint ein Büroflächenumsatz von über 400.000 m² für das Gesamtjahr 2019 realistisch. Zudem wird mit einem weiteren leichten Rückgang des Leerstands und einer moderaten Steigerung der Spitzenmiete gerechnet.

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2019

**Trend wichtiger Marktindikatoren in Düsseldorf**

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	78.000 m²	99.000 m²	↗
Leerstand	957.000 m²	849.000 m²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	186.000 m²	178.000 m²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	47.000 m²	76.000 m²	↘
Höchstmietpreis	27,00 €/m²	28,00 €/m²	↗

**Kennzahlen Düsseldorf Q1 2019**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Quartal 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzone**	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)		9
1 City										
1.1 CBD/Bankenviertel	28,00		8.000	21.000	9.500	0	25.000	6.000	27.000	4.000
1.2 Innenstadt	26,50		8.000	31.500	4.000	500	5.000	5.000	36.500	0
2 Bürozentren	13,50 - 24,00		54.000	218.500	92.000	4.000	80.000	23.000	241.500	172.500
3 Cityrand	13,50 - 22,50		11.500	49.500	34.500	0	49.000	37.500	87.000	51.500
4 Nebenlagen	12,00 - 20,00		10.500	213.500	48.000	0	19.000	4.500	218.000	176.000
<b>Summe Düsseldorf</b>			<b>92.000</b>	<b>534.000</b>	<b>188.000</b>	<b>4.500</b>	<b>178.000</b>	<b>76.000</b>	<b>610.000</b>	<b>404.000</b>
5 Peripherie	7,50 - 14,00		7.000	315.000	44.000	5.500	0	0	315.000	51.000
<b>Total</b>			<b>99.000</b>	<b>849.000</b>	<b>232.000</b>	<b>10.000</b>	<b>178.000</b>	<b>76.000</b>	<b>925.000</b>	<b>455.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2019

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

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: 31.03.2019

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