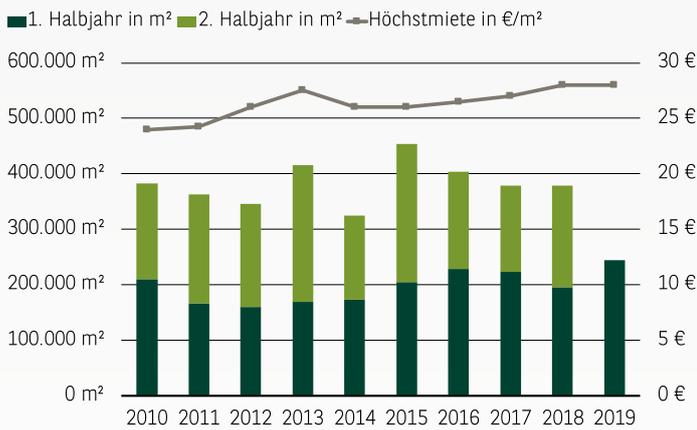




At a Glance **Q2 2019**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten

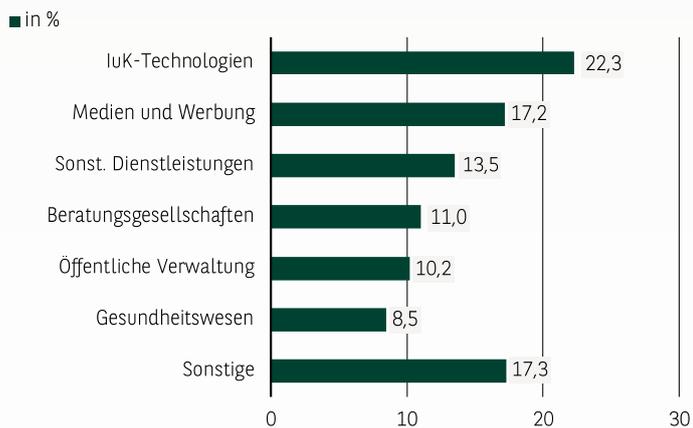


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ REKORDUMSATZ IM ERSTEN HALBJAHR

Der Düsseldorfer Büromarkt vermeldet ein rundum gelungenes erstes Halbjahr 2019, welches zudem von einem neuen Umsatzrekord gekrönt wird. Mit einem Flächenumsatz von 244.000 wurde der bisherige Bestwert aus dem Jahr 2016 klar übertroffen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum steht ein Wachstum um gut 25 % zu Buche und auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um knapp 24 % übertroffen. Der Löwenanteil des Flächenumsatzes wurde dabei wie üblich im Stadtgebiet erzielt (217.000 m²), während die Büromarktzonen der Peripherie insgesamt 27.000 m² zum Gesamtergebnis beisteuerten. Auf Teilmarktenebene stachen vor allem die Büromarktzonen Friedrichstadt und Seestern hervor, die mit 60.000 bzw. 41.500 m² jeweils beeindruckende Ergebnisbeiträge lieferten. In den genannten Teilmärkten wurden auch alle drei Großabschlüsse über 10.000 m² erzielt, die einen wichtigen Baustein für den Umsatzrekord im ersten Halbjahr darstellen.

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2019

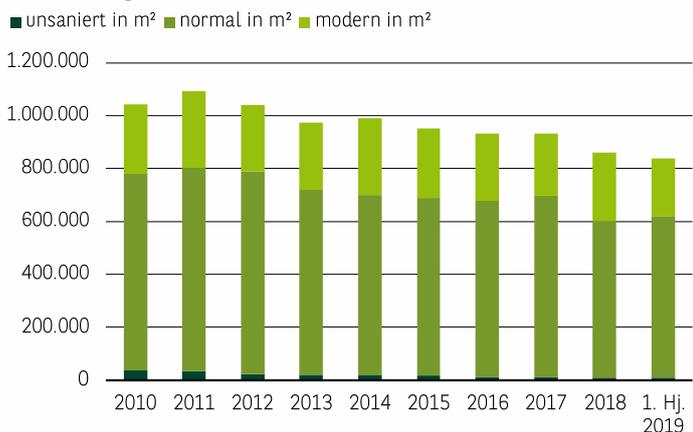


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ AUSGEGLICHENE BRANCHENVERTEILUNG

Bezüglich der Umsatzverteilung nach Branchen zeigt sich der Düsseldorfer Büromarkt im ersten Halbjahr 2019 besonders ausgeglichen. Gleich fünf Branchen erreichen einen zweistelligen Marktanteil, was als Beleg zu dafür werten ist, dass der Vermietungsmarkt in der nordrhein-westfälische Landeshauptstadt nicht von einzelnen Schlüsselbranchen abhängig, sondern im Gegenteil für viele unterschiedliche Nutzergruppen interessant ist. Mit den Abschlüssen von Ubisoft (8.000 m²) im Teilmarkt Grafenberger Allee und IBM in der Büromarktzone Seestern setzten sich die IuK-Technologien an die Spitze der Branchenverteilung (22 %). Es folgt die Branche Medien und Werbung (17 %), die mit dem Abschluss von WPP über 34.100 m² in der Friedrichsstadt die größte Vermietung im ersten Halbjahr vorweisen kann. Mit einem Umsatzanteil von 11 % schneiden die Beratungsgesellschaften dagegen schlechter ab als üblich.

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ IMMER WENIGER LEERSTEHENDE FLÄCHEN

Der Leerstand auf dem Düsseldorfer Büromarkt entwickelt sich weiter rückläufig und lag zum Ende des ersten Halbjahrs 2019 bei nur noch 837.000, was den niedrigsten Wert der letzten 16 Jahre darstellt. Im Vergleich zum Vorjahresende reduzierten sich die Vakanzen um knapp 3 %. Betrachtet man nur das moderne Angebotssegment, so warten lediglich 217.000 m² Bürofläche auf neue Nutzer, gut 16 % weniger als im Vorjahr. Im gesamten Marktgebiet ging die Leerstandsquote dementsprechend um 0,3 Prozentpunkte auf 8,8 % zurück; im Düsseldorfer Stadtgebiet liegt sie bei nur noch 6,5 % (-0,2 Prozentpunkte).

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	WPP Deutschland	34.100
3.1	Ministerium	15.000
2.4	Barmer Krankenkasse	13.600
5.2.2	WISAG Gebäudereinigung Nordwest Mitte	9.600
2.1	Ubisoft	8.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	195.000 m ²	244.000 m ²	↗
Leerstand	953.000 m ²	837.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	186.000 m ²	222.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	37.000 m ²	39.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	27,00 €/m ²	28,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 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	10.000	22.500	11.000	0	25.000	5.500	28.000	4.000
1.2 Innenstadt		26,50	17.000	36.500	2.500	0	5.000	5.000	41.500	0
2 Bürozentren	13,50 -	24,00	90.500	195.000	84.000	4.000	80.000	22.500	217.500	200.500
3 Cityrand	13,50 -	22,50	62.000	50.500	34.000	0	89.500	3.500	54.000	51.500
4 Nebenlagen	12,00 -	20,00	37.500	212.500	45.500	0	19.500	2.500	215.000	154.000
Summe Düsseldorf			217.000	517.000	177.000	4.000	219.000	39.000	556.000	410.000
5 Peripherie	7,50 -	14,00	27.000	320.000	40.000	6.000	3.000	0	320.000	46.000
Total			244.000	837.000	217.000	10.000	222.000	39.000	876.000	456.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

* 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: 30.06.2019

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

➤ NUR NOCH WENIGE VERFÜGBARE NEUBAUFLÄCHEN

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage befinden sich zum Ende des ersten Halbjahrs 222.000 m² Büroflächen im Bau und damit knapp 20 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Allerdings stehen dem Vermietungsmarkt zum jetzigen Zeitpunkt davon nur 39.000 m² zur Verfügung. Die hieraus resultierende Vorvermietungsquote von gut 82 % ist ein eindrucksvoller Beweis für die starke Verfassung des Düsseldorfer Büromarkts. Das insgesamt verfügbare moderne Flächenangebot (moderner Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) liegt mit 256.000 m² um fast 16 % niedriger als zum Ende des Vorjahres.

➤ SPITZENMIETE LEGT WEITER ZU

Die Spitzenmiete liegt zum Ende des zweiten Quartals bei 28 €/m² und legte damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (27 €/m²) um knapp 4 % zu. Erzielt wird die Höchstmiete weiterhin im CBD. Die Durchschnittsmiete beträgt 15,50 €/m² und bewegt sich damit weiterhin seitwärts im Preisbereich zwischen 15 und 16 €/m². Ein deutlicher Anstieg der Durchschnittsmiete wird dadurch verhindert, dass zuletzt aufgrund der geringen Verfügbarkeit moderner Büroobjekte vergleichsweise wenige Vermietungen in diesem Segment registriert wurden.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Büromarkt blickt auf ein gelungenes erstes Halbjahr 2019 zurück, das von einer anziehenden Spitzenmiete und weiteren Fortschritten beim Leerstandsabbau gekennzeichnet ist. Mit einem neuen Rekord beim Flächenumsatz wurde zudem der Grundstein für ein starkes Jahresergebnis gelegt, das sich im Bereich zwischen 420.000 und 440.000 m² bewegen dürfte. Aufgrund der geringen Marktverfügbarkeit von Neubauf Flächen sollte sich das Leerstandsvolumen weiter rückläufig entwickeln.