

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen 2019

Paukenschlag zum Jahresende: Düsseldorfer Büromarkt fährt Rekordergebnis ein

Der Düsseldorfer Büromarkt beendete das Jahr 2019 mit einem Paukenschlag und erzielte mit einem Vermietungsergebnis von 536.000 m² einen neuen Umsatzrekord. Der bisherige Höchstwert aus dem Jahr 2015 (453.000 m²) wurde dabei geradezu pulverisiert, und auch das Vorjahresergebnis wurde mehr als deutlich übertroffen (+41 %). Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Der Löwenanteil des Vermietungsumsatzes entfiel wie üblich auf das Stadtgebiet im engeren Sinne, wo ein Flächenumsatz von 490.000 m² erzielt wurde (+45 % gegenüber 2018). „Weitere 46.000 m² steuerten die peripheren Bürolagen bei, die damit einen Umsatzanteil von knapp 10 % erreichen“, sagt Sebastian Grobe, Düsseldorfer Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH. „Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass der Düsseldorfer Büromarkt auf einem äußerst stabilen Fundament steht und derzeit keine signifikante Anfälligkeit gegenüber einzelnen Einflussfaktoren besteht. Dennoch ist das Ausnahmeergebnis von 2019 in erster Linie einer ungewöhnlich hohen Zahl an Großabschlüssen über 10.000 m² zu verdanken. Diese tragen fast ein Drittel zum Gesamtumsatz bei und haben dem Markt damit stärker als je zuvor ihren Stempel aufgedrückt.“

Bezüglich der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte hat sich 2019 ein Wechsel an der Spitze ergeben. Die im Vorjahr führende Büromarktzone Derendorf tritt in die zweite Reihe zurück und macht Platz für den neuen Spitzenreiter Friedrichstadt. Hier wurde ein Vermietungsumsatz von sage und schreibe 91.000 m² erzielt, was eine Steigerung um mehr als das Sechsfache gegenüber dem Vorjahresergebnis bedeutet. Mit den Abschlüssen von WPP Deutschland (34.000 m²), WeWork (20.500 m²) und dem Wirtschaftsministerium NRW (15.500 m²) entfallen drei der fünf größten Deals 2019 auf diesen Teilmarkt. Auf den Plätzen folgen die Büromarktzone Seestern und Kennedydamm, die auf einen Flächenumsatz von 66.000 m² bzw. 59.000 m² kommen und damit ihre hohe Bedeutung für den Düsseldorfer Büromarkt einmal mehr unter Beweis stellen.



PRESSEMITTEILUNG

Die Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen wird wie erwähnt von den Großabschlüssen ab 10.000 m² dominiert, die etwa 31 % des gesamten Flächenumsatzes auf sich vereinen. Darüber hinaus erreichen fünf weitere Größenklassen einen zweistelligen Umsatzanteil, was einen eindrucksvollen Beweis für die Ausgeglichenheit des Marktes und die Relevanz der kleineren und mittleren Abschlüsse liefert.

Auch in der Branchenverteilung spiegelt sich die breit aufgestellte Nachfrageseite deutlich wider. Gleich drei Branchen liefern sich ein Kopf-an-Kopf-Rennen um die Spitze, wobei sich die öffentliche Verwaltung mit einem Marktanteil von 14,3 % knapp durchsetzt. Neben dem bereits erwähnten Abschluss des Wirtschaftsministeriums in der Friedrichstadt war hier vor allem der Vertrag des Umweltministeriums im Teilmarkt Derendorf (21.500 m²) ausschlaggebend. Plätze zwei und drei belegen die IuK-Technologien (14 %) und die Beratungsgesellschaften (13,5 %). Letztere profitieren insbesondere vom Großabschluss von PWC in der Büromarktzone Kennedydamm (24.000 m²). Nennenswerte Marktanteile erzielen überdies die Branchen Medien und Werbung (10 %), Industrie-/Bauunternehmen (10 %) und sonstige Dienstleistungen (9 %).

Düsseldorf hat beim Abbau des Leerstands auch 2019 bedeutende Fortschritte erzielt. Sowohl im Stadtgebiet als auch in der Peripherie reduzierten sich die frei stehenden Büroflächen spürbar. Insgesamt belief sich das Volumen zum Ende des vierten Quartals 2019 auf 726.000 m² (-16 % gegenüber 2018). Bezogen auf das gesamte Marktgebiet sank die Leerstandsquote um 1,5 Prozentpunkte auf 7,6 % und markiert damit den niedrigsten Stand seit 2001. Im Stadtgebiet wurde ein Rückgang um 1,5 Prozentpunkte auf nunmehr 5,3 % registriert. Noch drastischer fällt der Leerstandsabbau bei Flächen mit moderner Ausstattung aus: Deren Verfügbarkeit ging im Vergleich zu 2018 um gut ein Drittel zurück, sodass in mehreren Teilmärkten, wie z. B. Derendorf, Airport City oder Innenstadt, keine bzw. so gut wie keine modernen Büroflächen mehr verfügbar sind.

Projektentwickler und Investoren haben auf die anhaltend hohe Nachfrage auf dem Düsseldorfer Büromarkt reagiert: 2019 befanden sich 211.000 m² Bürofläche im Bau und damit etwa 28 % mehr als im Vorjahr. Hiervon stehen dem Markt allerdings nur noch 41.000 m² zur Verfügung, d. h. mehr als 80 % des

PRESSEMITTEILUNG

Neubauvolumens sind bereits vorvermietet bzw. von Eigennutzern belegt. Einzig in den Büromarktzonen Medienhafen und Airport City sind noch spekulativ errichtete Büroflächen in nennenswertem Volumen verfügbar. Das insgesamt verfügbare moderne Flächenangebot (moderner Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) beläuft sich auf nur noch 211.000 m² und sinkt um etwa 30 % im Vergleich zu 2018. Es zeigt sich, dass moderne Büroflächen in Düsseldorf immer mehr zur Mangelware werden.

Als Folge der konstant positiven Entwicklung des Düsseldorfer Büromarkts hat die Spitzenmiete zum Jahresende um knapp 2 % auf 28,50 €/m² zugelegt. Sie wird nach wie vor für Premiumobjekte im CBD erzielt. Trotz der hohen Nachfrage gestaltet sich der Preisauftrieb in der Rheinmetropole im Vergleich zu den übrigen großen Bürostandorten bislang noch eher moderat. In einzelnen Büromarktzonen war jedoch ein kräftiger Mietanstieg zu beobachten, so etwa in der Friedrichstadt, wo die Top-Miete um 3,60 €/m² auf 24 €/m² zugelegt hat. Deutlich nach oben ging es zudem bei der Durchschnittsmiete, die nun bei 16,30 €/m² liegt. Dies entspricht einem Zuwachs um gut 5 % gegenüber 2018 und unterstreicht die starke Verfassung des Marktes in der Breite.

Perspektiven

„Der Düsseldorfer Büromarkt blickt auf ein fulminantes Jahr 2019 zurück und legt die Messlatte in puncto Flächenumsatz weit nach oben. Gleichzeitig ging der Leerstand vor allem im modernen Segment weiter spürbar zurück, sodass es in einigen Teilmärkten allmählich zu Angebotsengpässen kommt. Da darüber hinaus auf absehbare Zeit nur wenige verfügbare Neubauf Flächen auf den Markt kommen werden, ist es aus heutiger Sicht wenig wahrscheinlich, dass das Ausnahmeergebnis von 2019 auch 2020 bestätigt werden kann. Vielmehr dürfte sich der Flächenumsatz im Bereich von 400.000 bis 500.000 m² bewegen. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass der Leerstandsabbau weiter anhalten wird und auch bei den Mietzuwächsen das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht ist“, prognostiziert Sebastian Grobe.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel**

Düsseldorf, 10. Januar 2020

PRESSEMITTEILUNG

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com

Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel