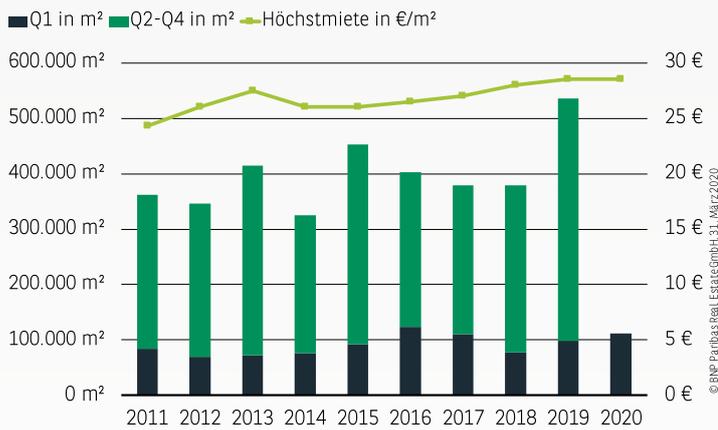




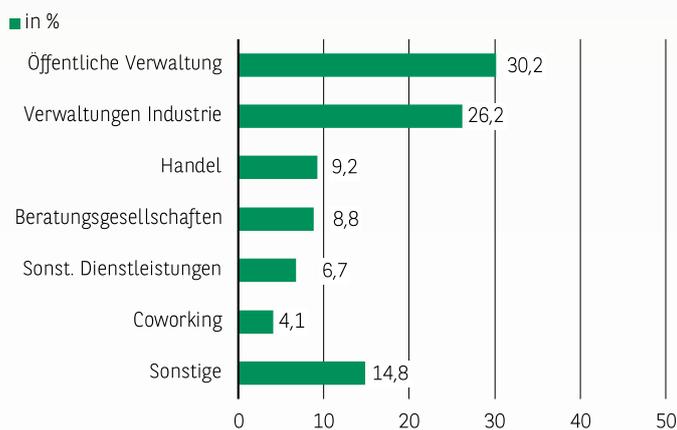
At a Glance **Q1 2020**

# BÜROMARKT DÜSSELDORF

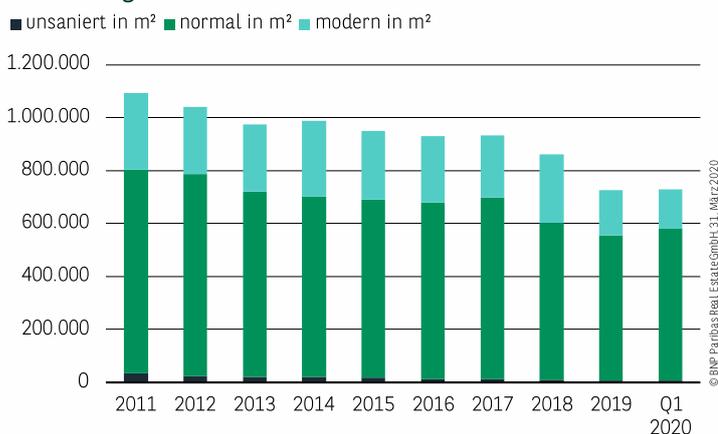
**Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten**



**Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020**



**Entwicklung des Leerstands**



**➤ GUTER START AUFGUND VON GROSSVERMIETUNGEN**

Mit einem fulminanten Jahresendergebnis im Rücken ist der Düsseldorfer Büromarkt auch gut in das neue Jahr gestartet. Am Ende der ersten drei Monate steht ein Flächenumsatz von 112.000m² zu Buche, was einem Anstieg um rund 13% im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht. Das Resultat übertrifft sogar den langjährigen Durchschnitt um knapp 22%. Besonders stark präsentiert sich zum Jahresbeginn das Größensegment über 5.000m², was in Summe das größte Volumen der letzten zehn Jahre erzielt. Aber auch kleinere Abschlüsse unterhalb 5.000m² zeichnen für über 50% des Umsatzes verantwortlich. Das Quartalsergebnis der Rheinmetropole wurde folglich nicht von der Corona-Krise beeinflusst, was nicht zuletzt dadurch zu erklären ist, dass sämtliche Großabschlüsse wie üblich über eine längere Periode von bis zu einem Jahr verhandelt wurden und noch vor der dynamischen Zunahme der wirtschaftlichen sowie gesellschaftlichen Folgen der weltweiten COVID-19 Ausbreitung zum Abschluss gebracht wurden.

**➤ DUO SETZT SICH AN DIE SPITZE**

Im ersten Quartal bestimmen zwei Sektoren das Ranking der Nachfrager. Dank des bisher größten Deals des Jahres, der Anmietung von 29.000 m² der Oberfinanzdirektion sowie 6.000 m² des Landesrechnungshofs, setzt sich die öffentliche Verwaltung an die Spitze der Branchenverteilung. Ebenfalls wesentlich zum Volumen trägt die Verwaltung von Industrieunternehmen (26%) bei. Auf einem ähnlichen Niveau folgen die Sektoren Handel (9%) Beratungsgesellschaft (9%) und die Sammelkategorie Sonstige Dienstleistungen (7%), wobei die in Düsseldorf traditionell starke Beratungsbranche ein unterdurchschnittliches Ergebnis erzielt. Abschließend ist die Coworking-Branche (4%) zu nennen, die sich mit zwei Deals im CBD und Medienhafen am marktgeschehen beteiligt.

**➤ MODERNE FLÄCHEN SEHR BELIEBT**

Obwohl sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum das Leerstandsvolumen (-14%) über das gesamte Düsseldorfer Stadtgebiet deutlich verringert hat, ist im ersten Quartal des Jahres keine nennenswerte Entwicklung beim Gesamt leerstand zu beobachten. Im Gegensatz dazu hat sich der Leerstand von Flächen mit moderner Ausstattungsqualität in den ersten drei Monaten des Jahres nochmal erheblich um 14% verringert. Auch im enger gefasstem Stadtgebiet konnte im ersten Quartal noch ein Rückgang von leerstehenden Flächen um gut 1% beobachtet werden.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.2	Oberfinanzdirektion	29.000
5.1.2	Fujifilm	10.200
2.6	LEG	7.600
3.1	Landesrechnungshof	6.000
2.6	Boston Scientific	4.500
4.4	Metro Markets	3.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

**➤ MARKT REAGIERT AUF MANGEL VON MODERNEN FLÄCHEN**

Die hohe Nachfrage nach verfügbaren Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität hat in den vergangenen 12 Monaten zu einem erheblichen Anstieg der Flächen im Bau (+58 %) geführt. Diese Entwicklung ist auch in den ersten Monaten des Jahres festzustellen. Eine Entspannung auf der Angebotsseite ist trotz der erhöhten Bautätigkeit aktuell noch nicht zu beobachten, da etwa 70 % der neu geschaffenen Flächen von Eigennutzern errichtet oder schon vorvermietet sind.

**➤ MIETPREISENTWICKLUNG IM ERSTEN QUARTAL**

Die Mietentwicklung im ersten Quartal wurde noch nicht durch die Corona-Krise beeinflusst. Nicht zuletzt, da vor allem größere Verträge bereits länger verhandelt wurden und kurz vor Abschluss standen. Die Spitzenmiete liegt aktuell demzufolge bei 28,50 €/m<sup>2</sup> und die Durchschnittsmiete notiert bei 16,30 €/m<sup>2</sup>.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	99.000 m <sup>2</sup>	112.000 m <sup>2</sup>	↘
Leerstand	849.000 m <sup>2</sup>	728.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (gesamt)	178.000 m <sup>2</sup>	282.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	76.000 m <sup>2</sup>	85.000 m <sup>2</sup>	→
Höchstmietpreis	28,00 €/m <sup>2</sup>	28,50 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

**➤ PERSPEKTIVEN**

Da weite Teile der Wirtschaft zumindest temporär unter den Auswirkungen der Corona-Krise leiden, dürften Mietgesuche und Investitionen teilweise verschoben werden. Vor diesem Hintergrund ist mit einem deutlich niedrigeren Flächenumsatz zu rechnen als 2019. Wie hoch die Veränderung ausfallen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt aber noch nicht seriös vorherzusagen. Gleiches gilt für die Mietentwicklung, auch wenn hier aufgrund des im langjährigen Vergleichs relativ geringen Angebots deutliche Rückgänge eher unwahrscheinlich sind.

**Kennzahlen Q1 2020**

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Quartal 2020	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
<b>Büromarktzonen**</b>										
1 City										
1.1 CBD/Bankenviertel	28,50		7.300	24.600	9.500	0	13.000	9.000	33.600	0
1.2 Innenstadt	26,50		8.500	45.000	3.500	0	5.000	5.000	50.000	0
2 Bürozentren	14,00 - 25,00		27.900	145.900	69.500	3.000	126.500	38.500	184.400	187.500
3 Cityrand	14,50 - 24,00		38.300	28.500	5.500	0	74.000	0	28.500	56.500
4 Nebenlagen	14,00 - 22,00		19.000	176.000	33.000	0	60.500	32.500	208.500	169.000
<b>Summe Düsseldorf</b>			<b>101.000</b>	<b>420.000</b>	<b>121.000</b>	<b>3.000</b>	<b>279.000</b>	<b>85.000</b>	<b>505.000</b>	<b>413.000</b>
5 Peripherie	10,00 - 15,00		11.000	308.000	26.000	4.000	3.000	0	308.000	46.000
<b>Total</b>			<b>112.000</b>	<b>728.000</b>	<b>147.000</b>	<b>7.000</b>	<b>282.000</b>	<b>85.000</b>	<b>813.000</b>	<b>459.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

\* 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: 31.03.2020

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)