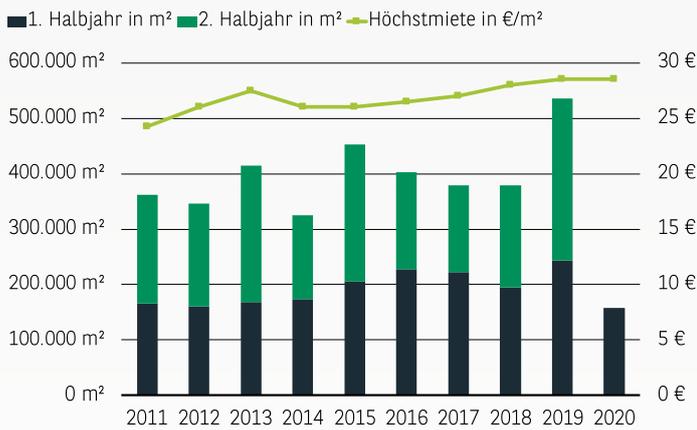




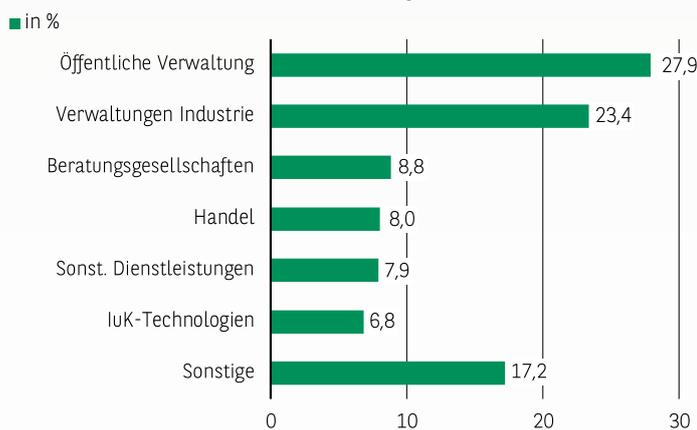
At a Glance **Q2 2020**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

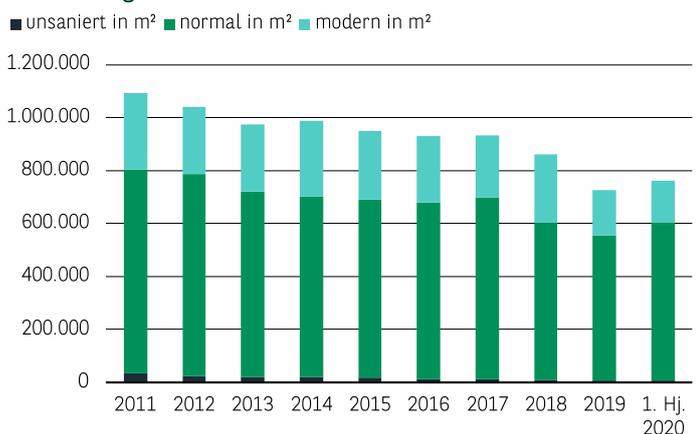
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020



Entwicklung des Leerstands



➤ CORONA BREMST DIE BÜROMARKT-AKTIVITÄT

Nach einem starken Ergebnis im ersten Quartal dieses Jahres hat die Corona-Krise auch die Aktivität auf dem Düsseldorfer Büromarkt eingeschränkt: In Summe schlägt somit zum Ende des 1. Halbjahrs ein Flächenumsatz von 158.000 m² zu Buche, was einem Resultat von knapp 18 % unter dem langjährigen Durchschnitt entspricht. Diese Entwicklung ist jedoch vor dem Hintergrund des wochenlangen Lockdowns sowie der Unsicherheiten mit der bevorstehenden Rezession nicht verwunderlich. Das Volumen im zweiten Quartal (46.000 m²) verdeutlicht aber die temporäre Zurückhaltung der Nachfrager, die teilweise Anmietungen von neuen Büroflächen vorläufig verschoben haben. Neben dem externen Effekt der Corona-Krise beeinflusst auch das aktuell geringe Angebot an Flächen mit moderner Ausstattungsqualität in Citylagen den Flächenumsatz. Auf Grundlage dieses Angebotsengpasses ist auch in den nächsten Quartalen vorläufig mit keiner Mietpreisanpassung zu rechnen.

➤ ÖFFENTLICHE VERWALTUNG TROTZT DER KRISE

Wie schon in vorherigen turbulenten Zeiten präsentiert sich die öffentliche Verwaltung auch während der Corona-Pandemie besonders stark auf dem Düsseldorfer Büromarkt. Mit einem Ergebnisanteil von knapp 28 % führt sie das Ranking klar an. Maßgeblich dafür verantwortlich war die Anmietung von 29.800 m² im Teilmarkt City Ost durch die Oberfinanzdirektion. Auf dem zweiten Podiumsplatz folgen die Verwaltungen der Industrieunternehmen mit einem Beitrag von 23 %, was zugleich den höchsten prozentualen Anteil dieser Branche in den letzten 10 Jahren darstellt. Etwas zurückhaltender als gewohnt agierten die Beratungsgesellschaften, die mit knapp 9 % den letzten Platz auf dem Treppchen einnehmen.

➤ ANGEBOT VON MODERNEN FLÄCHEN IMMER NOCH GERING

In den vergangenen zwölf Monaten hat sich der Leerstand im gesamten Düsseldorfer Marktgebiet um weitere 9 % verringert und liegt aktuell bei 762.000 m². Nur ein Fünftel dieser freistehenden Büroflächen verfügt dabei über eine modernen Ausstattungsqualität. Im Vergleich zum Jahresanfang hat der Gesamt-leerstand in Folge der Corona-Pandemie nur leicht um 5 % zugenommen. Im enger gefassten Stadtgebiet beläuft sich die Summe der vakanten Flächen momentan nur auf 459.000 m², was einer Leerstandsquote von 5,7 % entspricht. Im besonders stark nachgefragten Düsseldorfer CBD liegt die Leerstandsrate sogar nur bei 4,8 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.2	Oberfinanzdirektion	29.800
5.1.2	Fujifilm	10.300
4.1	IT.NRW	7.700
2.6	LEG	7.600
3.1	BLB	5.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	244.000 m ²	158.000 m ²	➔
Leerstand	837.000 m ²	762.000 m ²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	222.000 m ²	283.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	39.000 m ²	98.000 m ²	➡
Höchstmietpreis	28,00 €/m ²	28,50 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

➔ BAUBEGINN EINIGER BÜROPROJEKTE

Das auf dem Düsseldorfer Büromarkt schon länger bestehende angespannte Verhältnis von Angebot und Nachfrage hat in den letzten Monaten zum Baubeginn einiger Büroobjekte geführt. Das Volumen der Flächen im Bau ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 27,5 % gestiegen und liegt aktuell bei 283.000 m², wovon momentan nur noch etwa 35 % dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Bemerkenswert in diesem Kontext ist der Baubeginn des Projekts „The Oval“ (etwa 12.000 m²) im Teilmarkt Kennedydamm, das im Jahr 2022 fertig gestellt werden soll.

➔ MIETEN BLEIBEN WIDERSTANDSFÄHIG

Die Angebotsknappheit hat dazu geführt, dass die Mieten sich trotz des temporären Nachfragerückgangs überwiegend widerstandsfähig gezeigt haben. Die Spitzenmiete notiert wie zum Ende des letzten Jahres bei 28,50 €/m² und wird für moderne Flächen im CBD erzielt. Die Durchschnittsmiete hat seit Anfang des Jahres über alle Teilmärkte leicht um 6 % auf 15,30 €/m² nachgegeben, was jedoch auf die Angebotsknappheit von modernen Flächen und somit auf den deutlich geringen Anteil des Flächenumsatzes in diesem Segment zurückzuführen ist.

➔ PERSPEKTIVEN

Im Hinblick auf die sich abzeichnende Rezession und die vorübergehende Zurückhaltung der Unternehmen ist von einem geringeren Jahresergebnis als in den letzten Jahren auszugehen. Mit der Rückkehr zur Normalität im gesellschaftlichen Leben erscheinen jedoch in den nächsten zwei Quartalen leicht steigende Flächenumsätze als nicht unwahrscheinlich. Aus heutiger Sicht dürften die Mieten ebenfalls im weiteren Verlauf des Jahres konstant bleiben, da kein starker Anstieg des Leerstands zu erwarten ist.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2020

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2020	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 CBD/Bankenviertel		28,50	10.500	30.000	13.000	0	8.000	8.000	38.000	8.500
1.2 Innenstadt		26,50	12.500	46.000	4.500	0	5.000	5.000	51.000	0
2 Bürozentren	14,00 -	25,00	37.000	161.500	78.500	3.000	140.500	53.500	215.000	183.500
3 Cityrand	14,50 -	24,00	42.000	52.000	7.500	0	74.000	0	52.000	61.500
4 Nebenlagen	14,00 -	22,00	41.000	169.500	25.500	0	52.500	31.500	201.000	175.500
Summe Düsseldorf			143.000	459.000	129.000	3.000	280.000	98.000	557.000	429.000
5 Peripherie	10,00 -	15,00	15.000	303.000	27.000	4.000	3.000	0	303.000	46.000
Total			158.000	762.000	156.000	7.000	283.000	98.000	860.000	475.000

* 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: 30.06.2020

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. Juni 2020