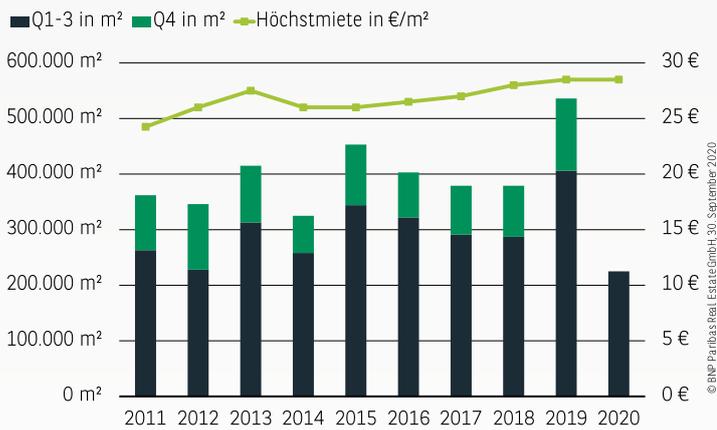




## At a Glance Q3 2020

# BÜROMARKT DÜSSELDORF

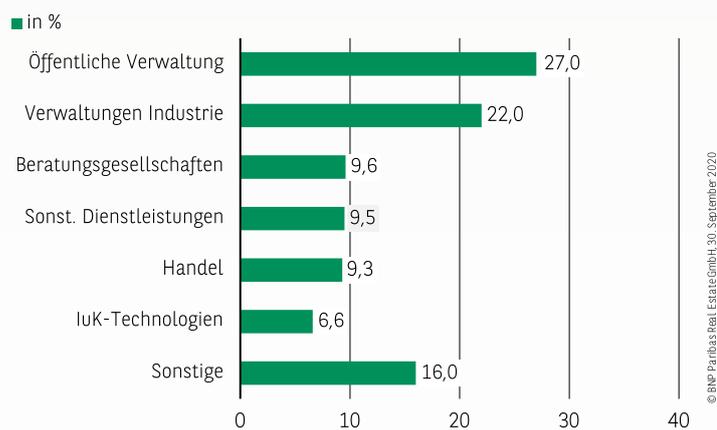
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### LEICHTE ZUNAHME DER MARKTAKTIVITÄT IN Q3

Nachdem die Corona-Pandemie und der Lockdown im zweiten Quartal das Marktgeschehen auf dem Düsseldorfer Büromarkt stark beeinflusst haben, konnte im dritten Quartal dieses Jahres eine etwas höhere Marktaktivität festgestellt werden. Nichtsdestotrotz wurde mit einem Flächenumsatz von 225.000 m² der langjährige Durchschnitt um 24 % verfehlt. Die Ergebnisse der einzelnen Quartale verdeutlichen den Corona-Effekt: In Q1 wurde mit 112.000 m² fast genau so viel Bürofläche umgesetzt wie in den sechs Monaten danach (113.000 m²). Auch in den Monaten seit Anfang Juli haben sich viele Unternehmen vorsichtig verhalten und geplante Anmietungen wurden vorläufig verschoben. Diese Zurückhaltung zeigt sich besonders bei den Großensegmenten über 5.000 m², die im bisherigen Jahresverlauf einen unterdurchschnittlichen Ergebnisbeitrag geleistet haben.

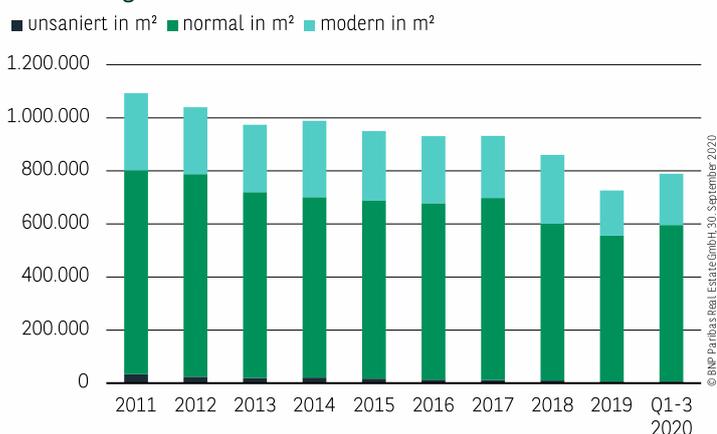
### Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



### AUF DIE ÖFFENTLICHE VERWALTUNG IST VERLASS

Wie schon in vorherigen Krisen präsentiert sich die öffentliche Verwaltung auch in der Corona-Zeit als wichtiger Nachfrager. Die öffentliche Hand setzt sich an die Spitze der Branchenverteilung mit einem Anteil von 27 %. Profitiert hat diese besonders vom Großdeal der Oberfinanzdirektion (29.800 m²) im Teilmarkt City Ost. Mit 22 % sichern sich die Verwaltungen von Industrieunternehmen den zweiten Platz und erzielen zugleich ihr bestes prozentuales Ergebnis der letzten 10 Jahre. Nennenswert ist in diesem Kontext die Anmietung über 10.300 m² von Fujifilm in Ratingen Ost. Auf einem vergleichbaren Niveau ordnen sich Beratungsgesellschaften (10 %), sonstige Dienstleistungen (9,5 %) sowie der Handel (9 %) dahinter ein.

### Entwicklung des Leerstands



### LEERSTAND MIT LEICHTEM ANSTIEG

In Folge der pandemiebedingt schwächeren Nachfrage konnte im Jahresverlauf ein leichter Anstieg der Leerstände auf dem Düsseldorfer Büromarkt festgestellt werden. Zum Ende des dritten Quartals summieren sich die vakanten Büroflächen im gesamten Marktgebiet auf 789.000 m² (+9 % seit Jahresanfang). Der Leerstandsanteil mit der von Nutzern präferierten modernen Ausstattungsqualität liegt weiterhin nur bei knapp einem Viertel. Auch im enger gefassten Düsseldorfer Stadtgebiet ist der Leerstand leicht angestiegen und notiert aktuell bei 479.000 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von nur 5,9 %, was das grundsätzlich moderate Leerstandsniveau in den stark nachgefragten Lagen zum Ausdruck bringt.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m²
3.2	Oberfinanzdirektion	29.800
5.1.2	Fujifilm	10.300
4.1	ThyssenKrupp Elevator	9.200
3.1	Stadt Düsseldorf	8.900
4.1	IT.NRW	7.700
2.6	LEG	7.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

**➤ DEUTLICHER ANSTIEG DER PROJEKTIERTEN FLÄCHEN**

Aktuell befinden sich 244.000 m² Büroflächen im Bau, wovon etwa 27 % dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen. Ein Großteil der verfügbaren Flächen wird jedoch erst im Jahr 2022 fertiggestellt, sodass die Bautätigkeit kurzfristig nur geringe Auswirkungen auf die Angebotsentwicklung haben wird. Bemerkenswert ist außerdem, dass die projektierten Flächen sogar in diesen wirtschaftlich unsicheren Zeiten angestiegen sind (+39 % zum Vorjahr). Diese Entwicklung verdeutlicht die grundsätzlich hohe Attraktivität des Düsseldorfer Büro markts für Projektentwickler.

**➤ MIETEN BLEIBEN STABIL**

Aufgrund des grundsätzlich knappen Angebots sind die Mietpreise in Düsseldorf auch während der Corona-Pandemie weitgehend stabil geblieben. Die Spitzenmiete liegt wie zum Jahresanfang bei 28,50 €/m² und wird für moderne Flächen im CBD erzielt. Die realisierte Durchschnittsmiete über das gesamte Stadtgebiet unterliegt wie üblich leichten Schwankungen und notiert aktuell leicht unter dem Vorjahresniveau bei 15,20 €/m².

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	406.000 m²	225.000 m²	➔
Leerstand	810.000 m²	789.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	243.000 m²	244.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	48.000 m²	67.000 m²	↘
Höchstmietpreis	28,00 €/m²	28,50 €/m²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

**➤ PERSPEKTIVEN**

Wie auch an den anderen großen deutschen Bürostandorten wurde das Ergebnis bis Ende Q3 deutlich durch den Corona-Schock geprägt. Aufgrund der bestehenden Unsicherheit und der wieder an Fahrt aufnehmenden Infektionszahlen ist auch im letzten Quartal von einem unterdurchschnittlichen Ergebnis auszugehen. Vor diesem Hintergrund ist tendenziell mit einem weiteren, moderaten Anstieg der Leerstände zu rechnen. Trotzdem sind aus heutiger Perspektive aufgrund des grundsätzlich moderaten Leerstands stabile Mietpreise das wahrscheinlichste Szenario.

**Kennzahlen Q1-3 2020**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 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	14.000	34.500	16.000	3.000	4.000	4.000	38.500	8.000
1.2 Innenstadt		26,50	19.000	46.000	4.000	0	5.000	4.000	50.000	0
2 Bürozentren	14,00 - 25,00		54.500	194.500	106.000	27.000	105.000	27.000	221.500	184.500
3 Cityrand	14,50 - 24,00		52.000	42.500	7.500	0	74.000	0	42.500	61.500
4 Nebenlagen	14,00 - 22,00		60.500	161.500	30.500	0	53.000	32.000	193.500	318.000
<b>Summe Düsseldorf</b>			<b>200.000</b>	<b>479.000</b>	<b>164.000</b>	<b>30.000</b>	<b>241.000</b>	<b>67.000</b>	<b>546.000</b>	<b>572.000</b>
5 Peripherie	10,00 - 15,00		25.000	310.000	29.000	4.000	3.000	0	310.000	46.000
<b>Total</b>			<b>225.000</b>	<b>789.000</b>	<b>193.000</b>	<b>34.000</b>	<b>244.000</b>	<b>67.000</b>	<b>856.000</b>	<b>618.000</b>

\* 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: 30.09.2020

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)