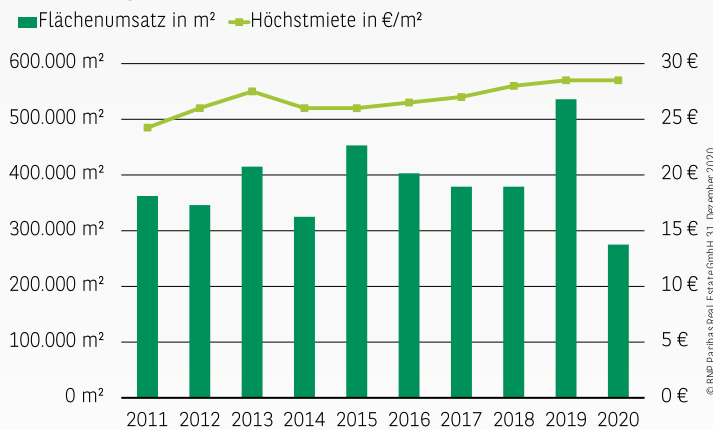




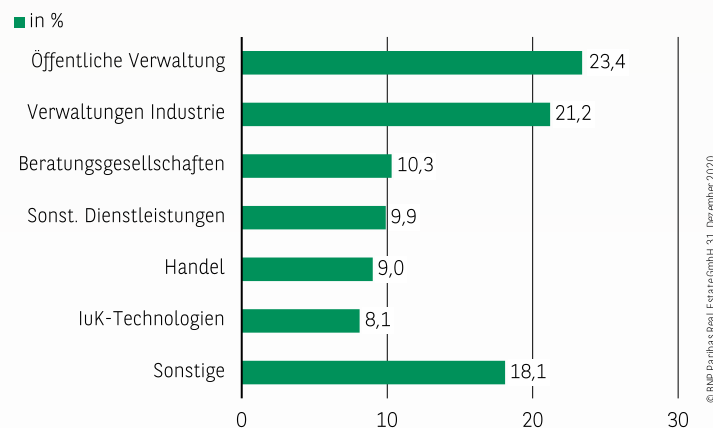
At a Glance **Q4 2020**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

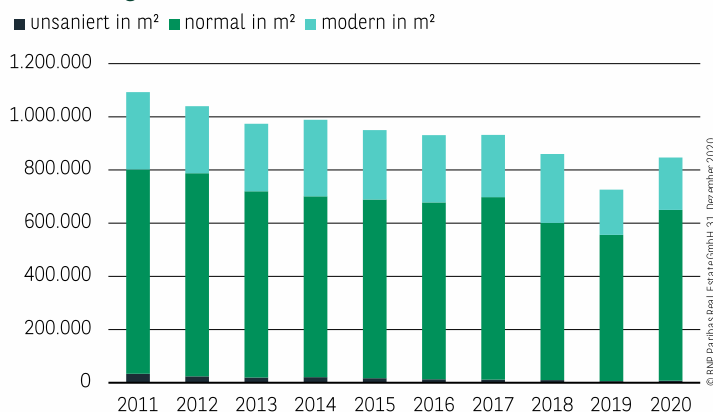
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2020



Entwicklung des Leerstands



➤ CORONA BEEINFLUSST VERMIETUNGSAKTIVITÄT

Corona hat den Düsseldorfer Büromarkt im Jahr 2020 stark geprägt. Mit einem Flächenumsatz von 275.000 m² wurde das Rekordergebnis des Gesamtjahres 2019 deutlich um etwa 49 % unterschritten. Ebenso wurde der langjährige Durchschnitt um knapp 29 % verfehlt. Verantwortlich für dieses unterdurchschnittliche Resultat ist eindeutig die Corona-Krise und die damit einhergehenden Unsicherheiten für die Unternehmen, die infolgedessen langfristige Investitionsentscheidungen vermieden und geplante Anmietungen dementsprechend zum Teil vorläufig verschoben haben. Der Pandemieverlauf zeigt sich deutlich anhand der jeweiligen Quartalsergebnisse: Im ersten Quartal des Jahres wurde mit 112.000 m² noch ein gutes Volumen erzielt, wohingegen der erste Lockdown das Q2 Ergebnis (46.000 m²) deutlich prägte. Im dritten Quartal konnte eine leichte Belebung der Marktaktivitäten beobachtet werden (67.000 m²), welche sich dann aufgrund der erneuten gesellschaftlichen Einschränkungen im traditionell starken letzten Quartal wieder abschwächte (50.000 m²).

➤ ZWEI SEKTOREN AN DER SPITZE

Wie 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 gut 23 % und kann mit dem Großdeal der Oberfinanzdirektion (29.800 m²) im Teilmarkt City Ost auch den größten Abschluss des Jahres vorweisen. Mit 21 % sichern sich die Verwaltungen von Industrieunternehmen, die ebenso nicht so stark von den Maßnahmen des zweiten Lockdowns betroffen waren, den zweiten Platz und erzielen zugleich ihr bestes prozentuales Ergebnis der letzten zehn Jahre. Nennenswert ist in diesem Kontext die Anmietung über 10.300 m² von Fujifilm in Ratingen Ost. Auf einem Rang dahinter platzieren sich Beratungsgesellschaften (10%), sonstige Dienstleistungen (10 %) sowie der Handel (9 %).

➤ VERHALTENE NACHFRAGE BEEINFLUSST ANGEBOT

In Folge der schwächeren Nachfrage konnte im Jahresverlauf ein leichter Anstieg der Leerstände auf dem Düsseldorfer Büromarkt festgestellt werden. Zum Jahresende steht im gesamten Düsseldorfer Marktgebiet 847.000 m² Bürofläche leer, was einer Leerstandsrate von 8,8 % entspricht. In den letzten zehn Jahren wurde nur Ende 2019 eine niedrigere Rate verzeichnet. Der Anteil des bei Unternehmen besonders populären Segments der modernen Büroflächen liegt weiterhin nur bei gut einem Viertel. Im enger gefassten Düsseldorfer Stadtgebiet ist die Summe der vakanten Flächen ebenso leicht angestiegen (518.000 m²). Die aktuelle Leerstandsquote im besonders stark nachgefragten Stadtgebiet liegt bei lediglich 6,4 %.

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	8.700
4.1	IT.NRW	7.700
2.6	LEG	7.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2020

BAUAKTIVITÄT AUF HOHEM NIVEAU

Das Volumen an Flächen im Bau hat sich in den vergangenen 12 Monaten nochmals um 18 % erhöht und summiert sich aktuell auf 249.000 m². Jedoch wird ein Großteil dieser Flächen entweder von Eigennutzern errichtet oder ist bereits vorvermietet, sodass dem Vermietungsmarkt nur rund 28 % zur Verfügung stehen. Zusätzlich werden knapp drei Viertel des Volumens erst ab 2022 fertiggestellt, sodass von keinen gravierenden, kurzfristigen Auswirkungen auf das Angebot durch die Bauaktivität auszugehen ist. Dass die Marktteilnehmer den Düsseldorfer Büromarkt als langfristig attraktiv erachten, zeigt sich an dem Volumen projektierte Flächen (572.000 m²).

MIETEN IM TOP-SEGMENT STABIL

Trotz der geringeren Nachfrage zeigen sich die Büromieten auch 2020 robust. Die Spitzenmiete ist aufgrund des geringen Angebots moderner Flächen stabil geblieben und notiert auch zum Ende des Jahres bei 28,50 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Rückgang der Durchschnittsmiete zu erkennen, die momentan bei 15,40 €/m² notiert.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2019	2020	Trend 2021
Flächenumsatz	536.000 m²	275.000 m²	↗
Leerstand	726.000 m²	847.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	211.000 m²	249.000 m²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	41.000 m²	70.000 m²	↘
Höchstmietpreis	28,50 €/m²	28,50 €/m²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2020

PERSPEKTIVEN

Auch der Düsseldorfer Büromarkt wurde von der Coronapandemie nicht verschont und verzeichnete eine geringere Marktaktivität. Trotz der auch zum Jahresbeginn 2021 noch anhaltenden schwierigen Marktbedingungen lässt sich mit dem Impfstart und der infolgedessen eintretenden Normalisierung des gesellschaftlichen Lebens im Laufe des zweiten Quartals optimistisch auf das neue Jahr blicken. Vor diesem Hintergrund sollte sich das Vermietungsgeschehen spätestens gegen Jahresmitte spürbar beleben, sodass tendenziell auch von weiterhin stabilen Mieten auszugehen ist.

Kennzahlen 2020

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	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	19.500	43.000	20.500	3.000	4.000	4.000	47.000	8.500
1.2 Innenstadt		26,50	22.500	50.000	4.000	0	5.000	4.000	54.000	0
2 Bürozentren	14,00 -	25,00	77.500	203.500	106.500	27.000	121.000	30.500	234.000	169.000
3 Cityrand	14,50 -	24,00	55.500	41.500	7.500	0	74.000	0	41.500	61.000
4 Nebenlagen	14,00 -	22,00	68.000	180.000	30.500	0	42.000	31.500	211.500	287.500
Summe Düsseldorf			243.000	518.000	169.000	30.000	246.000	70.000	588.000	526.000
5 Peripherie	10,00 -	15,00	32.000	329.000	28.000	2.000	3.000	0	329.000	46.000
Total			275.000	847.000	197.000	32.000	249.000	70.000	917.000	572.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2020](#)

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: 31.12.2020

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