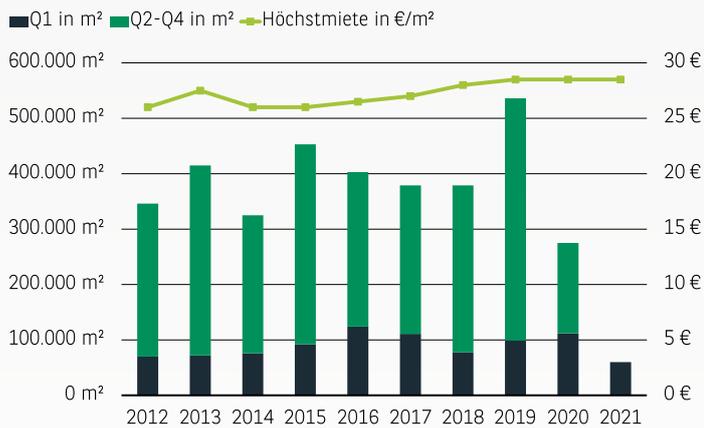




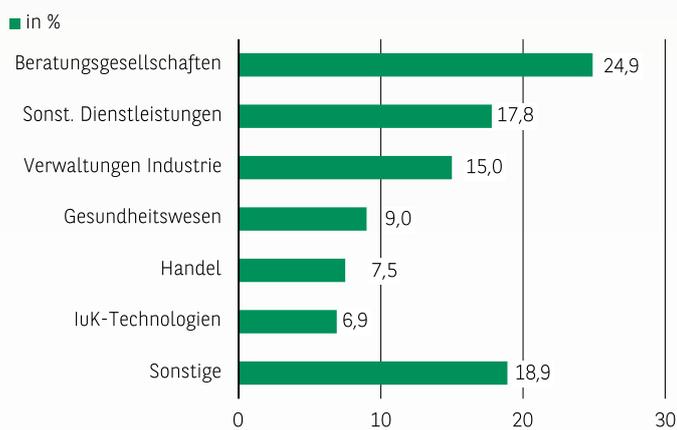
At a Glance **Q1 2021**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

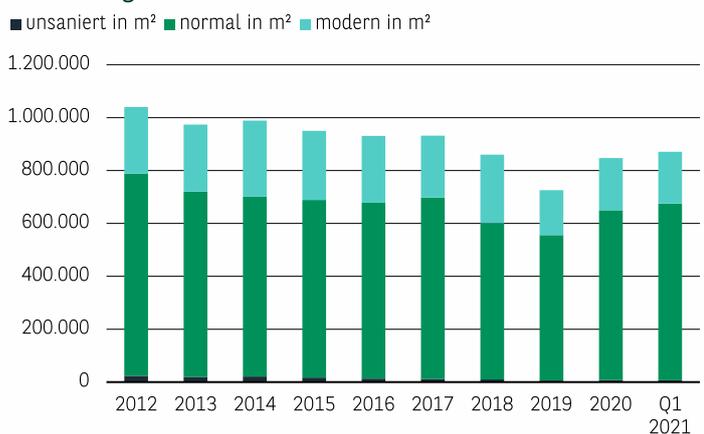
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2021



Entwicklung des Leerstands



VERHALTENE MARKTAKTIVITÄT IM ERSTEN QUARTAL

Der Düsseldorfer Büromarkt startet mit einem Flächenumsatz von 60.000 m² zurückhaltend in das neue Jahr. Damit liegt das Ergebnis rund ein Drittel unter dem langjährigen Schnitt. Warum der Büromarkt der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt noch nicht so richtig in Schwung gekommen ist, kann anhand von zwei Faktoren erklärt werden. Zum einem stellt die anhaltende Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Unsicherheiten die Marktteilnehmer weiter vor Herausforderungen, sodass zum Teil geplante Anmietungen vereinzelt immer noch auf Umsetzung warten. Zum anderen konnte in den ersten drei Monaten noch kein Abschluss mit einem Volumen von über 5.000 m² und im Vergleich zu den Vorjahren auch deutlich weniger Abschlüsse zwischen 1.000 – 5.000 m² registriert werden, was die derzeit verhaltene Dynamik im Gesamtmarkt verdeutlicht. Dass trotz der schwierigen Rahmenbedingungen in den Citylagen durch eine Vielzahl kleinteiliger Vermietungen im ersten Quartal ein überdurchschnittliches Resultat (7 %) erzielt wurde, unterstreicht eindrucksvoll die lebhaftere Nachfrage für die innerstädtischen Standorte der Rheinmetropole.

BERATUNGSGESELLSCHAFTEN WIEDER AM AKTIVSTEN

Düsseldorf wird seinem Ruf als Berater-Hochburg auch in den ersten drei Monaten des Jahres gerecht. Mit knapp einem Viertel stellen die Beratungsgesellschaften wieder einmal das Zugpferd des Düsseldorfer Büromarkts dar. Bemerkenswert ist dieses Resultat insbesondere, da dieser Sektor keinen Großabschluss über 2.000 m² verzeichnen kann. Die traditionell starke Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen rangiert mit knapp 18 % auf Platz zwei der Branchenverteilung. Knapp dahinter folgen die Industrieunternehmen mit 15 %, die mit dem Mitsubishi Chemical Europe Deal (4.200 m² in der Zone Düsseldorf West/linksrheinisch) den bisher größten Deal des Jahres registriert haben. Im langjährigen Vergleich agiert die öffentliche Verwaltung im ersten Quartal dagegen noch zurückhaltend.

LEERSTANDSANSTIEG VERLANGSAMT SICH

Obwohl der Leerstand im gesamten Düsseldorfer Marktgebiet in den vergangenen 12 Monaten Corona-bedingt um 20 % angestiegen ist, kann seit Jahresende eine deutliche Verlangsamung dieses Trends beobachtet werden. Zum Ende des ersten Quartals 2021 stehen insgesamt 871.000 m² Bürofläche leer, wovon jedoch nur 22,5 % eine moderne Ausstattungsqualität aufweisen. Die Leerstandsquote von 9,0 % liegt in etwa auf dem Niveau des Jahresendes. In dem besonders gefragtem Teilmarkt CBD/Bankenviertel, in dem seit Jahresende sogar ein leichter Leerstandsabbau zu verzeichnen ist, liegt sie lediglich bei 5,7 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
4.4	Mitsubishi Chemical Europe	4.200
2.3	BIMA	2.700
2.2	Mediadesign Hochschule für Design und Informatik	1.900
5.1.2	Postcon Service	1.800
5.2.2	Medisana	1.300
1.2	Buse Heberer Fromm	1.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

➤ SEHR HOHE VORVERMIETUNGSQUOTE

In den letzten 12 Monaten konnte ein Rückgang der Flächen im Bau um 11 % beobachtet werden, auch wenn das Bauvolumen im langfristigen Vergleich noch auf einem relativ hohen Niveau liegt. Wichtiger ist aber, dass hiervon nur noch 70.000 m² und damit lediglich gut ein Viertel dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. In keiner anderen A-Stadt ist ein ähnlich niedriger Wert zu verzeichnen. Dem gegenüber steht ein hohes Volumen an projektierten Flächen.

➤ ROBUSTE MIETENTWICKLUNG

Aufgrund des immer noch vergleichsweise geringen Angebots von modernen Flächen in den besonders gefragten Büromarktlagen erweist sich die Spitzenmiete stabil und notiert weiterhin bei 28,50 €/m². Die realisierte Durchschnittsmiete kann im Vergleich zum Jahresende 2020 sogar leicht um knapp 6 % zulegen und liegt wieder wie im Vorjahresquartal bei 16,30 €/m².

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	112.000 m²	60.000 m²	➔
Leerstand	728.000 m²	871.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	282.000 m²	250.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	85.000 m²	68.000 m²	↘
Höchstmietpreis	28,50 €/m²	28,50 €/m²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

➤ PERSPEKTIVEN

Trotz des verhaltenden Starts in das Jahr und den immer noch herausfordernden Rahmenbedingungen aufgrund der Corona-Pandemie kann wegen der anziehenden Impfkampagne und möglicher Nachholeffekte auf den Nutzermärkten davon ausgegangen werden, dass sich die Marktdynamik im weiteren Jahresverlauf beschleunigt und die Flächenumsätze spürbar zulegen. Aus heutiger Sicht ist eine weitere Stabilisierung des Leerstands niveaus im Verlauf des Jahres das wahrscheinlichste Szenario. Damit einhergehend kann auch von einer seitlichen Bewegung der Mietpreise ausgegangen werden.

Kennzahlen Q1 2021

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Quartal 2021	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 City										
1.1 CBD/Bankenviertel	28,50		8.000	42.500	21.000	3.000	8.500	7.500	50.000	50.500
1.2 Innenstadt	26,50		8.000	52.000	7.500	0	5.000	3.000	55.000	0
2 Bürozentren	14,00 - 25,00		22.000	205.000	102.000	27.000	121.500	26.000	231.000	186.500
3 Cityrand	14,50 - 24,00		2.000	43.500	7.500	0	74.000	0	43.500	113.500
4 Nebenlagen	14,00 - 22,00		11.000	198.000	32.000	0	41.000	31.500	229.500	310.500
Summe Düsseldorf			51.000	541.000	170.000	30.000	250.000	68.000	609.000	661.000
5 Peripherie	10,00 - 15,00		9.000	330.000	26.000	2.000	0	0	330.000	45.000
Total			60.000	871.000	196.000	32.000	250.000	68.000	939.000	706.000

* 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: 31.03.2021

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 31. März 2021