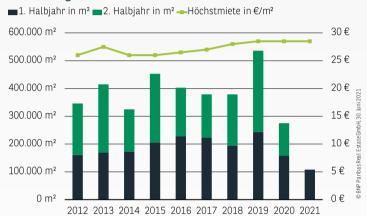
RESEARCH

# At a Glance **Q2 2021**

# BÜROMARKT DÜSSELDORF

#### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



#### Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2021



### Entwicklung des Leerstands



#### VIELE ABSCHLÜSSE, ABER NOCH WENIG FLÄCHENUMSATZ

Der Düsseldorfer Büromarkt zeigt sich zum Ende des ersten Halbjahres 2021 noch verhalten. So liegt der aktuell registrierte Flächenumsatz mit 108.000 m² fast ein Drittel unter dem des Vorjahres und gut 42 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Der scheinbar drastische Rückgang relativiert sich allerdings etwas, wenn man einen Blick auf die Anzahl der Abschlüsse wirft: Mit mehr als 230 registrierten Transaktionen zeigt sich der Markt diesbezüglich sogar aktiver als in den ersten sechs Monaten des Jahres 2019, in denen der bisherige Umsatzrekord aufgestellt wurde. Ein im langjährigen Vergleich zumindest durchschnittlicher Flächenumsatz wurde also vor allem deshalb verpasst, da es bisher noch keine Deals im Segment >5.000 m² gab. So entfällt der aktuell größte Abschluss des Jahres auf die Anmietung von 4.200 m<sup>2</sup> durch Mitsubishi Chemical Europe im Neubauprojekt Trigon. Zurückzuführen ist der Mangel an Großabschlüssen insbesondere auf das für viele Unternehmen weiter herausfordernde Marktumfeld im Zuge der Corona-Pandemie, welches oftmals zu einer noch abwartenden Haltung führt. Mit dem raschen fortschreiten der Impfkampagne dürfte sich dies jedoch in den kommenden Monaten merklich ändern.

#### BERATUNGS GESELLSCHAFTEN ERNEUT AN DER SPITZE

Düsseldorf gilt als eine der Berater-Metropolen Deutschlands, und so macht die Landeshauptstadt auch im ersten Halbjahr 2021 auf dem Büromarkt ihrem Ruf alle Ehre: Mit etwas mehr als einem Viertel des gesamten Flächenumsatzes dominieren Beratungsgesellschaften das Branchenranking deutlich. Trotz fehlendem Großabschluss erzielen sie auch absolut betrachtet mit mehr als 27.500 m² ihr zweitbestes Ergebnis der vergangenen zehn Jahre. Auf dem zweiten Platz liegt die traditionell starke Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen (18 %), gefolgt von Handelsunternehmen, auf die 12 % des Flächenumsatzes entfallen. Die Vielzahl an unterschiedlichen Branchen, die momentan relevante Umsatzanteile ausmachen, ist ein deutlicher Beleg für die trotz Corona-Pandemie weiterhin breit diversifizierte Nachfragebasis.

#### LEERSTAND IM CBD SINKT WIEDER

Der Leerstand hat sich seit Jahresbeginn zwar um rund 5 % erhöht und beläuft sich somit aktuell auf 887.000 m², jedoch weisen nur etwas mehr als ein Fünftel dieser Flächen eine moderne Qualität auf. Innerhalb dieses Segments ist das Volumen an vakanten Flächen sogar minimal um rund 1.000 m² gesunken. Während die Leerstandsquote über den ganzen Markt mit 9,2 % etwas höher liegt als noch am Jahresanfang, ist sie im besonders nachgefragten CBD/Bankenviertel um 30 Basispunkte auf 5,5 % gesunken.

#### Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
4.4	Mitsubishi Chemical Europe	4.200
2.6	Deutsche Glasfaser Holding	3.000
2.3	BIMA	2.700
2.5	s. Oliver	2.500
2.4	Land Nordrhein-Westfalen	2.100

#### Trend wichtiger Marktindikatoren

•			
	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	158.000 m²	108.000 m²	71
Leerstand	762.000 m²	887.000 m²	7
Flächen im Bau (gesamt)	283.000 m²	256.000 m²	7
Flächen im Bau (verfügbar)	98.000 m²	75.000 m²	7
Höchstmietpreis	28,50 €/m²	28,50 €/m²	<b>→</b>

#### PLÄCHEN IM BAU WEITER AUF HOHEM NIVEAU

Obwohl der Leerstand in Düsseldorf insgesamt vergleichsweise hoch ist, herrscht im modernen Flächensegment bereits seit Jahren ein angespanntes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Da verwundert es nicht, dass der Markt reagiert und sich das Volumen an Flächen im Bau seit Mitte 2019 auf einem konstant hohen Level bewegt. Aktuell beläuft es sich auf 256.000 m². Dem Vermietungsmarkt stehen hiervon allerdings lediglich noch etwa 75.000 m² frei zur Verfügung. Mit Ausnahme von Köln (70.000 m²) ist das Angebot an Neubauflächen in keiner anderen A-Stadt so gering wie in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt.

#### DURCHSCHNITTS MIETE WIEDER AUF VOR-CORONA-NIVEAU

Da insbesondere in den zentralen Büromarktzonen das Angebot an modernen Flächen weiterhin gering ist, notiert die Spitzenmiete trotz des herausfordernden Marktumfeldes mit 28,50 €/m² unverändert auf einem konstant hohen Niveau. Erzielt wird sie im CBD/Bankenviertel. Die realisierte Durchschnittsmiete konnte seit Jahresbeginn sogar um rund 6 % zulegen und liegt damit bereits wieder auf dem Vor-Corona-Niveau von 16,30 €/m².

#### PERSPEKTIVEN

Durch die fortschreitende Impfkampagne und der sich abzeichnenden konjunkturellen Aufhellung wird die Markdynamik in der zweiten Jahreshälfte voraussichtlich weiter an Fahrt gewinnen. Es ist somit wahrscheinlich, dass bis zum Jahresende auch wieder Großabschlüsse verzeichnet werden können und sich die trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ungebrochen hohe Nachfrage dann auch wieder im Flächenumsatz widerspiegelt. Aus heutiger Sicht ist eine weitere Stabilisierung des Leerstandniveaus das wahrscheinlichste Szenario. Entsprechend kann auch von einer weiteren Seitwärtsbewegung der Mieten ausgegangen werden.

## Kennzahlen 1. Halbjahr 2021

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz Leerstand (m²) (m²)			Fläche (I		im Bau ²)	Flächenangebot (m²)	
		von	bis	1. Halbjahr 2021	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**		1	2	3	4	5	6	7	8=(3+7)	9	
1	City	'									
1.1	CBD/Bankenviertel		28,50	15.000	41.000	19.500	3.000	8.000	7.000	48.000	65.500
1.2	Innenstadt		26,50	10.000	55.000	7.500	0	5.000	3.000	58.000	0
2	Bürozentren	14,00 -	25,00	51.000	208.000	103.000	27.000	127.000	33.000	241.000	181.000
3	Cityrand	14,50 -	24,00	3.500	46.500	7.000	0	74.000	0	46.500	113.500
4	Nebenlagen	14,00 -	22,00	19.500	202.500	31.000	0	42.000	32.000	234.500	311.000
	Summe Düsseldorf			99.000	553.000	168.000	30.000	256.000	75.000	628.000	671.000
5	Peripherie	10,00 -	15,00	9.000	334.000	28.000	2.000	0	0	334.000	46.000
	Total			108.000	887.000	196.000	32.000	256.000	75.000	962.000	717.000

<sup>\*</sup> 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 Einspeicherung 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 Hafung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.062021

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



<sup>\*\*</sup> Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter "Research".