



At a Glance **Q3 2021**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

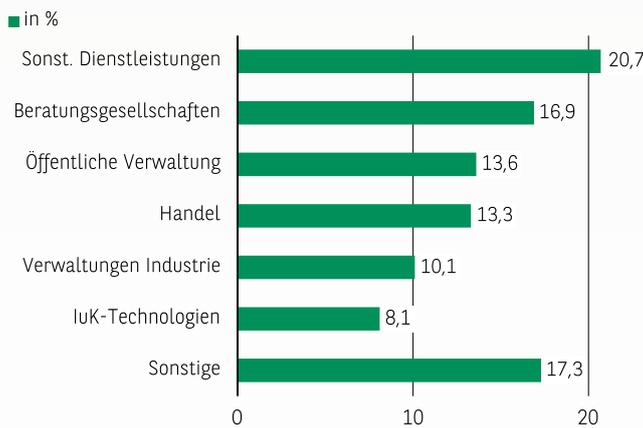
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



➤ AUFHOLBEWEGUNG IM DRITTEN QUARTAL

Der Düsseldorfer Büromarkt erzielt bis zum Ende des dritten Quartals ein insgesamt verhaltenes Ergebnis. Mit den aktuell registrierten 212.000 m² wurde der langjährige Durchschnitt um 26,5 % verfehlt. Auch das bereits schwache Vorjahresergebnis wurde noch einmal um knapp 6 % unterschritten. Der verhältnismäßig niedrige Flächenumsatz täuscht allerdings etwas darüber hinweg, dass der Markt durchaus lebhaft ist. So konnten bis Ende September fast 370 Abschlüsse registriert werden und damit sogar mehr als im Rekordjahr 2019. Darüber hinaus ist in den vergangenen drei Monaten auch wieder eine deutliche Belebung des Markts hinsichtlich des Flächenumsatzes erkennbar. So wurden alleine im dritten Quartal mit 104.000 m² in etwa so viel wie in den sechs Monaten zuvor umgesetzt. Zurückzuführen ist die Aufholbewegung nicht zuletzt auf zwei Großabschlüsse: So hat zum einen die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für das Hauptzollamt gut 12.600 m² in Lichtenbroich angemietet. Zum anderen wird Alltours voraussichtlich im Jahr 2023 seine neue rund 10.600 m² große Firmenzentrale an der Rheinufersperrpromenade beziehen.

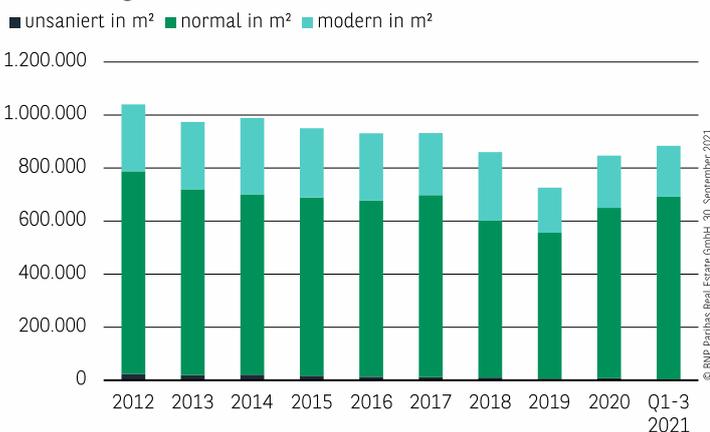
Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2021



➤ SEHR BREITES NACHFRAGESPEKTRUM

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen zeigt aktuell ein vergleichsweise breit gefächertes Spektrum, was ein deutlicher Beleg für die diversifizierte Nachfragebasis in der Rheinmetropole ist. Angeführt wird das Ranking von der Kategorie sonstige Dienstleistungen (knapp 21 %). Wie für Düsseldorf üblich, erzielen auch Beratungsgesellschaften mit anteilig rund 17 % ein gutes Ergebnis. Dahinter kommt es zu einem Kopf-an-Kopf-Rennen, welches die öffentliche Verwaltung knapp vor Handelsunternehmen für sich entscheidet. Ebenfalls nennenswerte Ergebnisanteile erzielen Verwaltungen von Industrieunternehmen (10 %) sowie Unternehmen der IuK-Technologien (8 %).

Entwicklung des Leerstands



➤ LEICHTER ANSTIEG BEIM LEERSTAND

Der Leerstand hat sich im Verlauf des dritten Quartals stabilisiert bzw. ist minimal rückläufig. Er summiert sich auf aktuell 884.000 m², was einer Leerstandsquote von 9,2 % entspricht. Von den vakanten Flächen weisen allerdings nur rund 22 % den von Nutzern präferierten modernen Ausstattungsstandard auf. Innerhalb dieses Segments ist sogar ein leichter Rückgang um 3 % seit Jahresbeginn zu verzeichnen. In den besonders beliebten Citylagen sind lediglich noch 24.500 m² mit modernem Standard verfügbar. Die Leerstandsquote ist hier im Jahresverlauf um 70 Basispunkte auf 5,2 % gesunken.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
4.1	BIMA Hauptzollamt	12.600
1.2	Alltours	10.600
4.1	SPIE Deutschland & Zentraleuropa	4.700
4.4	Mitsubishi Chemical Europe	4.400
3.1	Picknick	3.000
2.6	Deutsche Glasfaser Holding	3.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

STARKER ANSTIEG BEI PROJEKTIERTEN FLÄCHEN

Aktuell befinden sich rund 273.000 m² Bürofläche im Bau, wovon allerdings nur noch gut ein Fünftel dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Die hohe Vorvermietungsquote ist ein deutlicher Beleg dafür, dass trotz des insgesamt verhältnismäßig großen Leerstands in der Rheinmetropole die Angebots- und Nachfrage-Relation im modernen Flächensegment teilweise durchaus angespannt ist.

MIETNIVEAU WEITGEHEND STABIL

Aufgrund des knappen Angebots an modernen Flächen notiert die Spitzenmiete trotz der unsicheren wirtschaftlichen Lage der vergangenen 1,5 Jahre seit Ende 2019 stabil bei 28,50 €/m². Demgegenüber unterliegt die realisierte Durchschnittsmiete deutlich größeren Schwankungen. Im Vergleich zum Vorquartal ist sie zwar leicht um 10 Cent auf 16,20 €/m² gesunken, liegt damit aber immer noch rund 7 % über dem Vorjahreszeitpunkt und damit auf Vorpandemieniveau.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	225.000 m ²	212.000 m ²	↗
Leerstand	789.000 m ²	884.000 m ²	→
Flächen im Bau (gesamt)	244.000 m ²	273.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	67.000 m ²	61.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	28,50 €/m ²	28,50 €/m ²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

PERSPEKTIVEN

Auch wenn es aus heutiger Perspektive wahrscheinlich ist, dass der Markt bis zum Jahresende die Aufholbewegung der letzten drei Monate fortsetzt, wird das Gesamtjahresresultat aller Voraussicht nach deutlich unterdurchschnittlich ausfallen. Die Marke von 300.000 m² dürfte nichtsdestotrotz geknackt werden. Analog hierzu ist auch eine weitere Stabilisierung des Leerstandsnieveaus das aktuell realistischste Szenario. Entsprechend ist auch bei den Mietpreisen nicht mit großen Veränderungen zu rechnen.

Kennzahlen Q1-3 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 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		25.500	30.500	16.500	1.500	8.000	5.500	36.000	88.500
1.2 Innenstadt	26,50		26.000	51.000	8.000	0	15.000	3.000	54.000	25.000
2 Bürozentren	14,50 - 25,00		73.500	212.000	104.500	27.500	122.500	32.500	244.500	207.500
3 Cityrand	14,50 - 24,00		9.500	46.000	7.000	0	74.000	0	46.000	113.500
4 Nebenlagen	14,00 - 22,00		59.500	198.500	30.000	0	53.500	20.000	218.500	323.500
Summe Düsseldorf			194.000	538.000	166.000	29.000	273.000	61.000	599.000	758.000
5 Peripherie	10,00 - 15,00		18.000	346.000	26.000	2.000	0	0	346.000	91.000
Total			212.000	884.000	192.000	31.000	273.000	61.000	945.000	849.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** 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 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 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: 30.09.2021

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