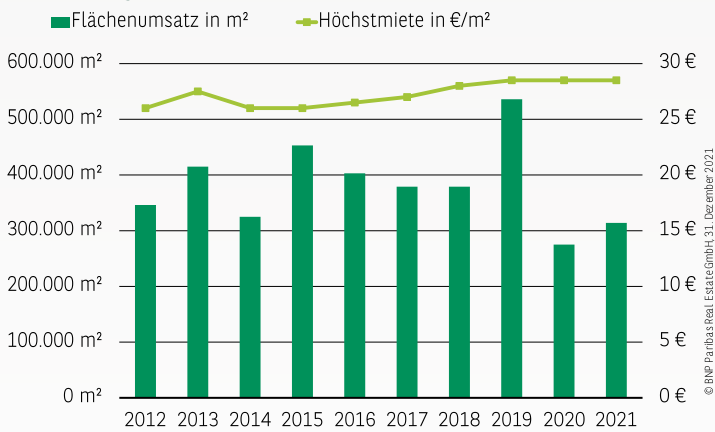




At a Glance **Q4 2021**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

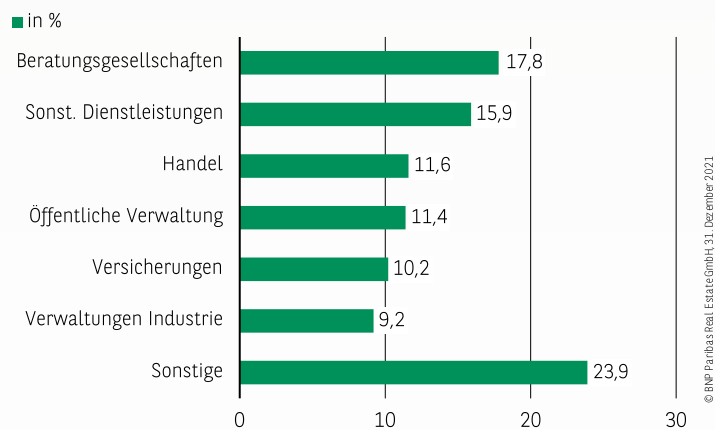
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



➤ KONSTANT HOHES TEMPO IM 2. HALBJAHR

In einem sehr herausfordernden Umfeld beendet der Düsseldorfer Büromarkt das Jahr 2021 mit zwei starken Schlussquartalen und einem Jahresumsatz von 314.000 m². Das Vorjahresergebnis wird somit um gut 14 % übertroffen. Der Aufwärtstrend ist auf die deutlich gestiegene Marktaktivität zurückzuführen, für die mit 104.000 bzw. 102.000 m² in den beiden letzten Quartalen ein konstant hohes Tempo festgestellt werden kann. Trotz der Belegung des Vermietungsmarkts zum Jahresende bleibt das Ergebnis spürbar hinter dem langjährigen Mittelwert zurück (-18 %). Insgesamt wurden 2021 knapp 480 Vertragsabschlüsse registriert, was einem Zuwachs um mehr als 100 Abschlüsse im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Höchstwert des Jahres 2019 wurde nur knapp verfehlt (-6 %). Dies zeugt von einer sehr hohen Marktaktivität des Düsseldorfer Büromarkts, wobei der größte Teil der Vermietungen auf das kleinvolumige Segment entfiel und Großabschlüsse die Ausnahme blieben.

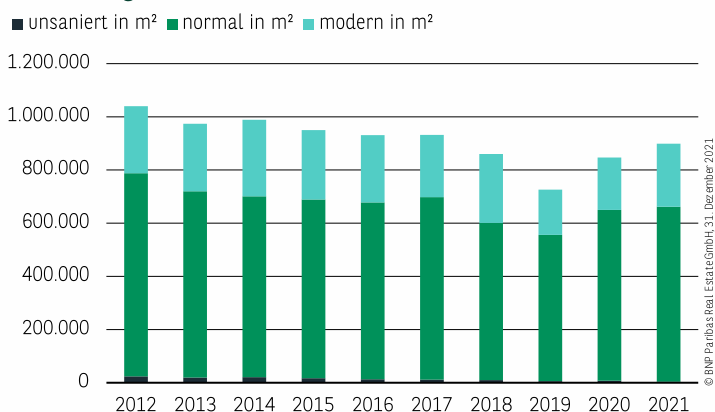
Flächenumsatz nach Branchen 2021



➤ SEHR BREITES NACHFRAGESPEKTRUM

Die Umsatzverteilung nach Branchen zeigt ein sehr breit gefächertes Spektrum, was ein deutlicher Beleg für die diversifizierte Nachfragebasis in der rheinischen Metropole ist. Angeführt wird das Ranking von den traditionell starken Beratungsgesellschaften, die knapp 18 % des Flächenumsatzes auf sich vereinen. Auch die sonstigen Dienstleistungen erzielen mit etwa 16 % ein sehr gutes Ergebnis, was unter anderem auf den Abschluss von alltours über 10.600 m² zurückzuführen ist. Der dritte Platz geht an die Handelsbranche, die für knapp 12 % des Gesamtergebnisses verantwortlich zeichnet. Dank der Großabschlüsse der BI MA für das Hauptzollamt (12.600 m²) und der AOK Rheinland / Hamburg (26.000 m²) erzielen auch die öffentliche Verwaltung und die Versicherungen mit gut 11 % bzw. 10 % signifikante Ergebnisbeiträge.

Entwicklung des Leerstands



➤ WEITERE LEICHTE ZUNAHME BEIM LEERSTAND

Nach einer umfangreichen Leerstandsreduktion zwischen 2011 und 2019, wurde 2021 zum zweiten Mal in Folge eine leichte Zunahme der vakanten Büroflächen auf aktuell knapp 900.000 m² registriert (+6 %). Die Leerstandsquote stieg von 8,8 % auf 9,2 %. Auch in Düsseldorf zeigt sich aber, dass gerade die präferierten zentralen Lagen nur über ein begrenztes Angebot verfügen. Die Leerstandsquote im CBD liegt lediglich bei 3,9 %. Betrachtet man nur das Marktsegment der modernen Büroflächen, fällt der Leerstandsanstieg noch etwas deutlicher aus. Hier sind 237.000 m² Bürofläche kurzfristig verfügbar, 20 % mehr als noch im Vorjahr. Ursächlich hierfür sind vereinzelte, spekulativ errichtete Neubauten mit entsprechenden Leerständen sowie einzelne leergezogene Flächen durch den Auszug der derzeitigen Mieter.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
4.1	AOK Rheinland / Hamburg	26.000
4.1	BIMA Hauptzollamt	12.600
1.2	Alltours	10.600
3.2	Verbraucherzentrale NRW	6.500
1.2	RKW Architekten	5.700
3.2	SPIE Deutschland & Zentraleuropa	4.700

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

HOHE VORVERMIETUNGSQUOTE

Aktuell befinden sich rund 218.000 m² Bürofläche im Bau, wovon dem Vermietungsmarkt allerdings nur noch knapp ein Viertel zur Verfügung steht. Die hohe Vorvermietungsquote ist ein deutlicher Beleg für die nach wie vor kräftige Büroflächennachfrage. In einigen Lagen, etwa in der Innenstadt oder am Cityrand, ist das Angebot an modernen Büroflächen trotz des insgesamt verhältnismäßig großen Leerstands in der Rheinmetropole teilweise durchaus knapp.

DURCHSCHNITTSMIETE ZIEHT DEUTLICH AN

Trotz der wirtschaftlich unsicheren Gesamtlage notiert die Spitzenmiete in Düsseldorf seit 2019 stabil bei 28,50 €/m². Einem Anstieg der Top-Miete steht derzeit lediglich ein Mangel entsprechender Flächenangebote in den Top-Lagen entgegen. Die deutlich weiter gefasste Durchschnittsmiete entwickelte sich zuletzt hingegen sehr dynamisch und liegt aktuell bei 16,50 €/m², was einem Zuwachs um 7 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2020	2021	Trend 2022
Flächenumsatz	275.000 m ²	314.000 m ²	↗
Leerstand	847.000 m ²	899.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	249.000 m ²	218.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	70.000 m ²	53.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	28,50 €/m ²	28,50 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

PERSPEKTIVEN

Auch wenn noch immer Unsicherheit hinsichtlich des weiteren Verlaufs der Corona-Pandemie besteht, sind die gesamtwirtschaftlichen Perspektiven grundsätzlich positiv. Davon dürfte auch der Düsseldorfer Büromarkt profitieren, der sich 2022 weiter beleben und ein Ergebnis deutlich jenseits der 300.000 m²-Marke registrieren dürfte. Mit Blick auf die noch immer prall gefüllte Entwicklungspipeline ist nicht zu erwarten, dass sich der Leerstand kurzfristig deutlich verringern wird. Ein Anstieg der Spitzenmiete erscheint dennoch nicht unwahrscheinlich, denn hochwertige Flächen in den Top-Lagen der Rheinmetropole dürften weiterhin Mangelware bleiben.

Kennzahlen 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	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		29.000	29.000	15.500	1.500	11.000	8.000	37.000	86.500
1.2 Innenstadt	26,50		40.000	49.000	7.500	0	10.000	0	49.000	25.000
2 Bürozentren	14,50 - 26,00		97.000	249.500	147.000	27.500	91.000	19.000	268.500	222.500
3 Cityrand	14,50 - 24,00		17.000	48.500	0	0	40.000	0	48.500	138.500
4 Nebenlagen	14,00 - 22,00		100.000	183.000	43.000	0	66.000	26.000	209.000	318.500
Summe Düsseldorf			283.000	559.000	213.000	29.000	218.000	53.000	612.000	791.000
5 Peripherie	10,00 - 15,00		31.000	340.000	24.000	2.000	0	0	340.000	91.000
Total			314.000	899.000	237.000	31.000	218.000	53.000	952.000	882.000

* 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 2021](#)

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: 31.12.2021

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