

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das 4. Quartal 2021

Büromarkt Düsseldorf legt konstant hohes Tempo im 2. Halbjahr hin

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. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„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 Belebung des Vermietungsmarkts zum Jahresende bleibt das Ergebnis mit minus 18 % spürbar hinter dem langjährigen Mittelwert zurück. Insgesamt wurden 2021 knapp 480 Vertragsabschlüsse registriert, was einem Zuwachs um mehr als 100 Abschlüsse im Vergleich zum Vorjahr entspricht“, erläutert Philip Bellenbaum, Düsseldorfer Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH. 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.

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 BlmA für das Hauptzollamt (12.600 m²) und der AOK Rheinland / Hamburg (26.000 m²) erzielen auch die



PRESSEMITTEILUNG

öffentliche Verwaltung und die Versicherungen mit gut 11 % bzw. 10 % signifikante Ergebnisbeiträge.

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.

Hohe Vorvermietungsquote, Durchschnittsmiete zieht deutlich an

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.

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.

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-



PRESSEMITTEILUNG

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“, so Philip Bellenbaum.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

