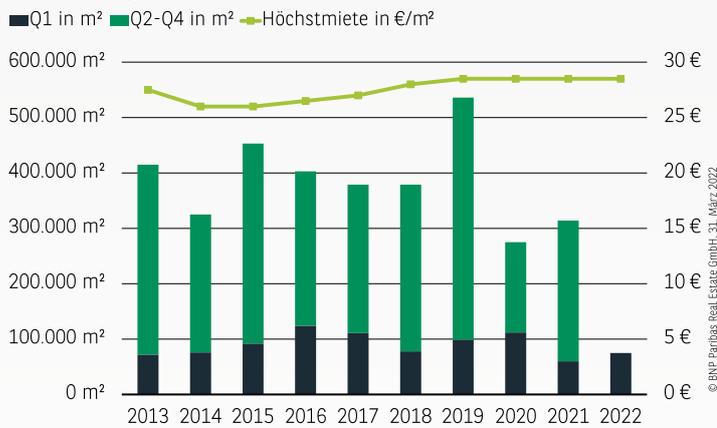




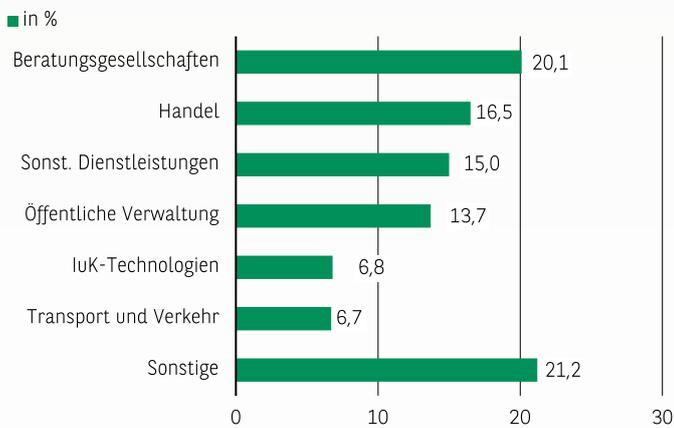
At a Glance **Q1 2022**

# BÜROMARKT DÜSSELDORF

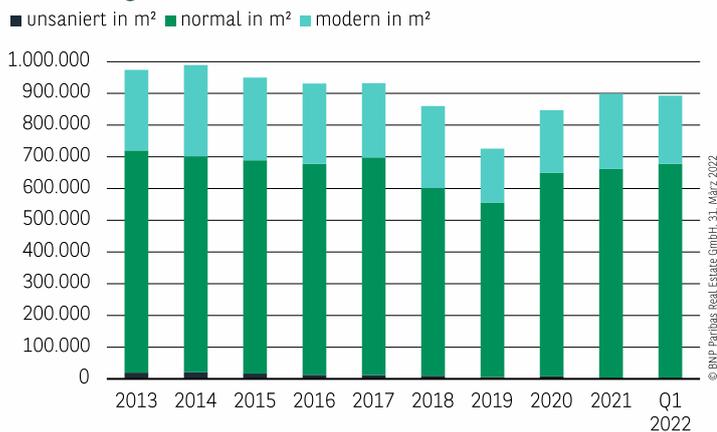
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ SOLIDER START IM ERSTEN QUARTAL

Mit einem Flächenumsatz von 75.000 m² startet der Düsseldorfer Büromarkt solide in das neue Jahr. Damit liegt der Flächenumsatz der letzten drei Monate rund 25 % über dem des schwachen Vorjahresquartals. Das aktuelle Ergebnis der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt ist auf in allen Teilmärkten gestiegene Umsätze zurückzuführen. Die Analyse nach Größenklassen zeigt dabei insbesondere das gestiegene Anmietungsgeschehen im mittleren Größensegment. Verträge jenseits der 10.000 m² wurden bis dato nicht geschlossen, anders als im Vorjahr kann aber ein Abschluss zwischen 5.001 und 10.000 m² registriert werden. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) hat durch die Vermittlung von BNPPRE 7.900 m² Bürofläche im Teilmarkt Düsseldorf Nord angemietet. Auch zwischen 2.000 und 5.000 m² gab es im Vergleich zum Vorjahr ein spürbares Plus (+73 %). Das Größensegment unter 1.000 m² hat sich mit einem Volumen von rund 44.000 m² einmal mehr als solides Fundament präsentiert.

### ➤ BERATUNGSGESELLSCHAFTEN WEITERHIN SPITZENREITER

Wie schon im Vorjahr zeichnen sich die Beratungsgesellschaften auch in den ersten drei Monaten dieses Jahres wieder als deutlicher Umsatzsieger ab. Mit knapp 20 % unterstreichen sie Düsseldorfs Stellung als Beraterhochburg. Besonders erwähnenswert ist, dass dieses Ergebnis ohne einen Großabschluss zu Stande kam. Auf Platz zwei der Branchenverteilung rangiert mit knapp 17 % die Kategorie Handel, hierunter der 3.000-m²-Abschluss von Epson Deutschland. Der Umsatz des Handels hat sich insgesamt mehr als verdoppelt, wozu in erster Linie Verträge im kleineren Segment beigetragen haben. Auf Rang drei ordnen sich die sonstigen Dienstleistungen (15%) ein. Der überdurchschnittliche Umsatz der öffentlichen Verwaltung geht in erster Linie auf den zuvor genannten Vertrag der BIMA zurück.

### ➤ SEITWÄRTSBEWEGUNG BEIM LEERSTAND

Zwar ist gegenüber dem Vorjahresquartal ein leichter Anstieg des Leerstandsvolumens auf jetzt 893.000 m² (+3%) zu verzeichnen, allerdings beobachten wir aktuell eine Seitwärtsbewegung des Leerstands, der weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt von 923.000 m² liegt. Lediglich 215.000 m² Fläche weisen eine moderne Ausstattungsqualität auf, das sind nur ungefähr 24 % des gesamten Leerstands. In den zentralen Lagen ist das Angebot an modernen Flächen weiterhin knapp. Die Leerstandsquote notiert bei 9,2 % und ist damit auf dem gleichen Niveau wie zum Ende des Jahres 2021. Auch im enger gefassten Stadtgebiet Düsseldorfs ist die Leerstandsquote gleichgeblieben und umfasst rund 6,8 %.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
4.1	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	7.900
4.4	EPSON Deutschland	3.000
2.2	Hays	2.700
3.1	TRU Fitness	2.500
3.2	Gesamtverband der Genossenschaften	2.500
2.6	Adler Group // SSN Development	2.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

**WEITERHIN HOHE VORVERMIETUNGSQUOTE**

Aktuell befinden sich 220.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau. Gegenüber dem Vorjahr ist die Bauaktivität leicht um 12 % gesunken, gleichwohl liegt das Volumen weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt von 201.000 m<sup>2</sup>. Dies unterstreicht das Vertrauen der Projektentwickler in den Wirtschafts- und Bürostandort Düsseldorf. Von dem registrierten Bauvolumen stehen davon nur noch etwas über 20 % (50.000 m<sup>2</sup>) dem Vermietungsmarkt zur Verfügung. Im Vergleich mit den anderen A-Städten verzeichnet Düsseldorf damit den niedrigsten Wert. Die hohe Vorvermietungsquote belegt die starke Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen.

**KONSTANTE MIETPREISENTWICKLUNG**

Auch zu Beginn des neuen Jahres bleibt die Spitzenmiete der Landeshauptstadt Düsseldorf konstant und liegt wie auch im Vorjahresquartal weiterhin bei 28,50 €/m<sup>2</sup>. Die traditionell volatile Durchschnittsmiete sinkt im Vergleich zum Jahresende 2021 leicht um 1,8 % und liegt damit im ersten Quartal 2022 bei 16,20 €/m<sup>2</sup> (Q1 2021 16,30 €/m<sup>2</sup>).

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1 2021	Q1 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	60.000 m <sup>2</sup>	75.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	871.000 m <sup>2</sup>	893.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	250.000 m <sup>2</sup>	220.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	68.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	→
Höchstmietpreis	28,50 €/m <sup>2</sup>	28,50 €/m <sup>2</sup>	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

**PERSPEKTIVEN**

Der Düsseldorfer Büromarkt präsentiert sich zu Beginn des neuen Jahres 2022 in guter Verfassung. In welchem Umfang die erwarteten Nach- und Aufholeffekte der Corona-Pandemie unter dem Eindruck des Krieges gegen die Ukraine ausfallen werden, kann aktuell nicht abschließend eingeschätzt werden. Sicher ist jedoch, dass der Düsseldorfer Markt über das Potenzial verfügt, einen Flächenumsatz im langjährigen Durchschnitt zu erreichen. Eine Steigerung der Spitzenmiete ist angesichts des begrenzten Angebots an hochwertigen Flächen in Top-Lagen in den kommenden Monaten zu erwarten.

**Kennzahlen Q1 2022**

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Quartal 2022	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		4.000	43.000	21.000	1.000	10.500	7.500	50.500	86.500
1.2 Innenstadt	26,50		7.000	58.000	7.000	0	12.000	2.000	60.000	25.000
2 Bürozentren	14,50 - 26,00		34.000	216.500	116.000	34.000	90.500	19.000	235.500	229.500
3 Cityrand	14,50 - 24,00		3.500	52.500	8.500	0	40.000	0	52.500	138.500
4 Nebenlagen	14,00 - 22,00		24.500	185.000	39.500	0	67.000	21.500	206.500	318.500
<b>Summe Düsseldorf</b>			<b>73.000</b>	<b>555.000</b>	<b>192.000</b>	<b>35.000</b>	<b>220.000</b>	<b>50.000</b>	<b>605.000</b>	<b>798.000</b>
5 Peripherie	10,00 - 13,00		2.000	338.000	23.000	1.000	0	0	338.000	91.000
<b>Total</b>			<b>75.000</b>	<b>893.000</b>	<b>215.000</b>	<b>36.000</b>	<b>220.000</b>	<b>50.000</b>	<b>943.000</b>	<b>889.000</b>

\* 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: 31.03.2022

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022