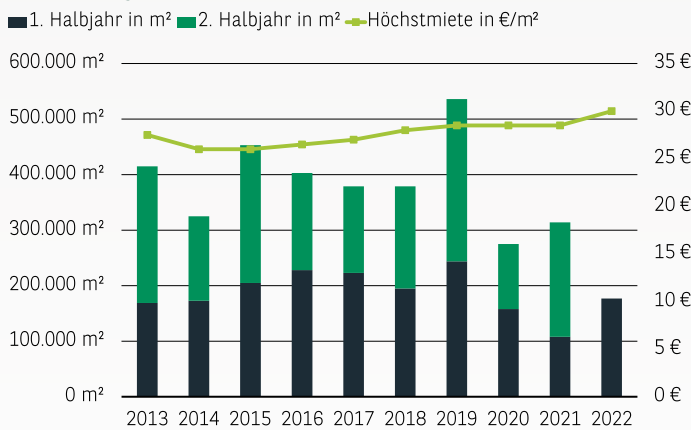




At a Glance **Q2 2022**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten

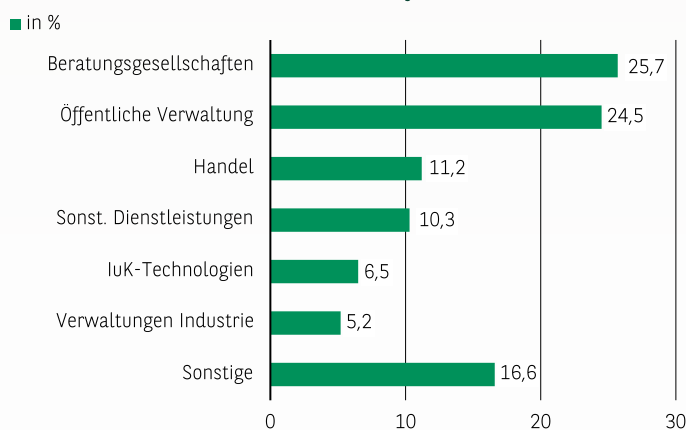


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ ANMIETUNGSGESCHEHEN IN Q2 DEUTLICH GESTIEGEN

Der Düsseldorfer Büromarkt präsentiert sich zum Ende des ersten Halbjahres 2022 wieder deutlich lebhafter. Insgesamt wurde ein Flächenumsatz von 177.000 m² registriert, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg von 64 % entspricht. Allerdings bleibt der Markt damit für den Moment noch 6 % hinter dem langjährigen Schnitt. Vor allem im zweiten Quartal hat sich das Anmietungsgeschehen deutlich beschleunigt. Es wurde ein Umsatzvolumen von 102.000 m² registriert, was einer Zunahme von 36 % zum verhaltenen Jahresauftakt (Q1: 75.000 m²) darstellt. Bemerkenswert ist dabei, dass anders als noch zum Jahresstart gleich zwei Abschlüsse im fünfstelligen Bereich getätigt wurden. Hierzu zählen der Abschluss der VHS Düsseldorf im Teilmarkt Derendorf mit einem Volumen von 17.600 m² Fläche und der Abschluss von Ernst & Young im Teilmarkt Friedrichstadt mit ungefähr 14.700 m² Flächenumsatz. Vor allem im mittleren Größensegment hat der Markt deutlich an Dynamik gewonnen. In der Flächengröße zwischen 5.000 und 10.000 m² hat das Vermietungsvolumen im zweiten Quartal um 16 % zugelegt, zwischen 2.000 und 5.000 m² gar um 36 %.

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2022

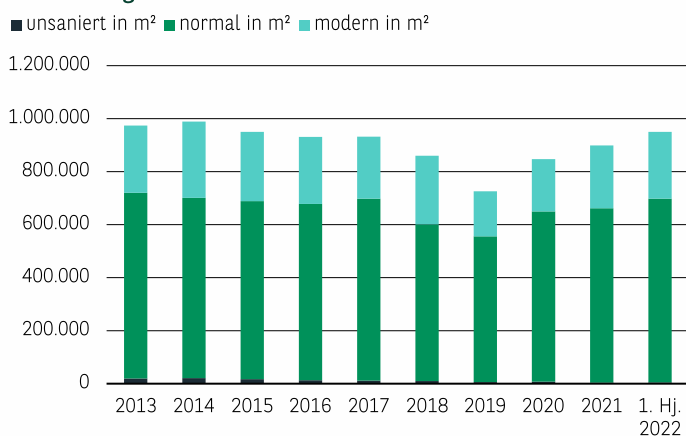


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ BERATUNGSGESELLSCHAFTEN BLEIBEN AN DER SPITZE

Mit vier Branchen im zweistelligen Bereich zeigt sich eine lebhaftere Branchenverteilung. Wie schon im Vorjahr führen die Beratungsgesellschaften auch weiterhin das Feld an. Mit einem Anteil von etwa 26 % (45.500 m²) am Flächenumsatz unterstreichen sie Düsseldorfs Stellung als Beraterstandort. Hierzu zählt der oben genannte Großabschluss von Ernst & Young. Knapp dahinter siedelt sich mit etwa 43.400 m² des Flächenumsatzes (25 %) die öffentliche Verwaltung auf Platz zwei an. Der in Düsseldorf traditionell starke Handel steuert aktuell zwar nur 11 % zum Umsatz bei. Dies entspricht allerdings einem Halbjahresergebnis von knapp 20.000 m² und ist damit der mit Abstand höchste Wert in diesem Zeitraum seit 2018.

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ LEERSTAND WEITER STEIGEND

Das Volumen der kurzfristig verfügbaren Flächen ist im zweiten Quartal weiter gestiegen. Aktuell beläuft sich das Leerstandsvolumen auf 950.000 m², jedoch weisen nur etwas mehr als ein Viertel dieser Flächen eine moderne Qualität auf. Getrieben von umfangreichen Baufertigstellungen ist vor allem im Düsseldorf Stadtgebiet der Leerstand gestiegen, denn nicht alle neuen Objekte verfügten über Vollvermietung bei Fertigstellung. Die Leerstandsquote notiert aktuell bei 9,8 % im Gesamtmarktgebiet. Aus der Historie kennt Düsseldorf jedoch vor allem aus den Jahren 2004-2018 deutlich höhere Leerstandsquoten.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.5	VHS Düsseldorf	17.600
3.1	Ernst & Young	14.700
2.1	Bezirksregierung Düsseldorf	8.000
4.1	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	7.900
1.1	Mindspace	3.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2021	1. Hj. 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	108.000 m ²	177.000 m ²	↗
Leerstand	887.000 m ²	950.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	256.000 m ²	399.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	75.000 m ²	234.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	28,50 €/m ²	30,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

Kennzahlen 1. Halbjahr 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 City											
1.1 CBD/Bankenviertel		30,00	16.000	43.000	22.000	1.500	61.500	61.500	104.500	31.500	
1.2 Innenstadt		26,50	11.000	59.500	7.000	0	18.000	7.500	67.000	25.000	
2 Bürozentren	14,50 -	28,00	82.000	287.500	163.000	35.000	124.000	84.500	372.000	270.000	
3 Cityrand	14,50 -	25,00	27.000	46.500	5.500	0	83.500	22.500	69.000	95.500	
4 Nebenlagen	14,00 -	22,00	35.000	175.500	32.500	2.500	112.000	58.000	233.500	325.000	
Summe Düsseldorf			171.000	612.000	230.000	39.000	399.000	234.000	846.000	747.000	
5 Peripherie	10,00 -	15,00	6.000	338.000	22.000	1.000	0	0	338.000	0	
Total			177.000	950.000	252.000	40.000	399.000	234.000	1.184.000	747.000	

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

** 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: 30.06.2022

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ VERFÜGBARE NEUBAUFLÄCHEN STEIGEN

Das Vertrauen der Projektentwickler in den Düsseldorfer Büromarkt ist ungebrochen, sodass sich zum Ende des ersten Halbjahres 399.000 m² Büroflächen im Bau befinden, davon sind alleine im zweiten Quartal rund 180.000 m² in Bau gegangen. Dem Vermietungsmarkt stehen vom aktuellen Bauvolumen noch etwa 234.000 m² zur Anmietung zur Verfügung. Die hieraus resultierende Vorvermietungsquote notiert bei etwa 41 %. Weiterhin ist auch das Volumen der projektierten Flächen auf jetzt 747.000 m² gestiegen (+4 % gegenüber dem Vorjahr), was die Attraktivität der Landeshauptstadt einmal mehr eindrucksvoll unterstreicht.

➤ MIETPREISENTWICKLUNG SETZT AUFWÄRTSTREND FORT

Die Spitzenmiete notiert zum Ende des zweiten Quartals bei 30 €/m² und legt damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (28,50 €/m²) um knapp 5 % zu. Erzielt wird sie im CBD/Bankenviertel. Die realisierte Durchschnittsmiete beträgt 17,50 €/m² und macht damit einen Sprung von rund 7 % (Hj 2021 bei 16,30 €/m²).

➤ PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Büromarkt blickt auf ein gutes erstes Halbjahr 2022 zurück, das neben dem deutlich gestiegenen Flächenumsatz von einem anziehenden Mietniveau sowie einer steigenden Bauaktivität gekennzeichnet ist. Trotz der überlagernden gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten präsentiert sich der Düsseldorfer Büromarkt in einer guten Verfassung, sodass ein Gesamtjahresumsatz oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts durchaus möglich erscheint. Der Trend moderat steigender Leerstandsvolumen dürfte sich vorerst fortsetzen, doch der Mangel an kurzfristig verfügbaren Top-Flächen sowie die Projektpipeline für Neubauprojekte im CBD dürfte die Spitzenmiete weiter unter Druck halten.