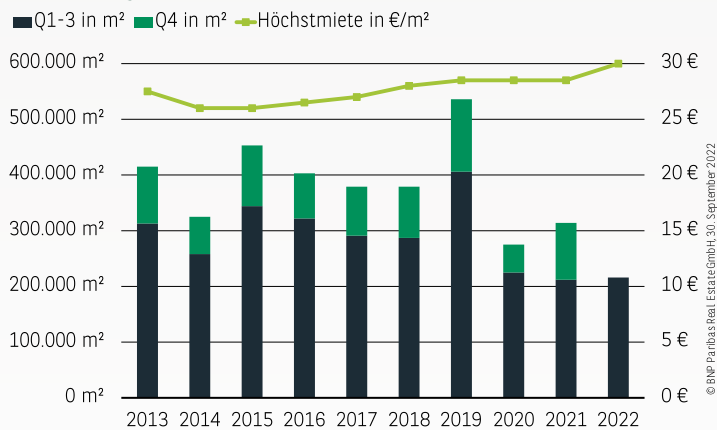




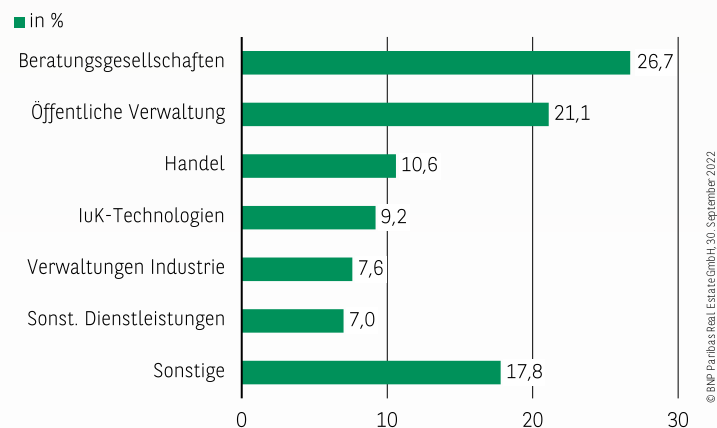
At a Glance **Q3 2022**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

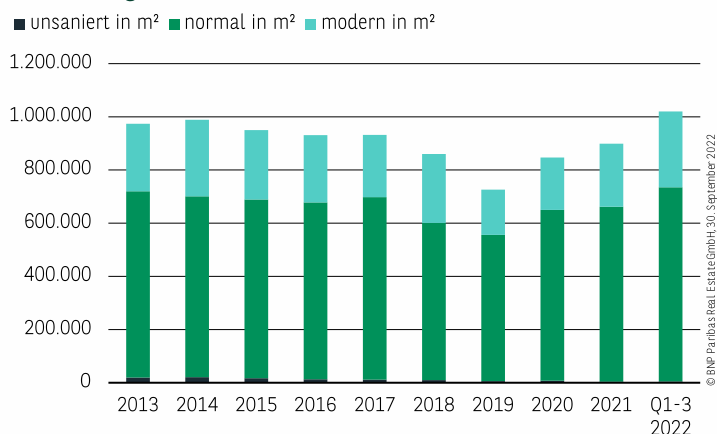
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2022



Entwicklung des Leerstands



FLÄCHENUMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU

Der Düsseldorfer Büromarkt präsentiert sich nach drei Quartalen auf einem ähnlichen Niveau wie in den beiden Vorjahren. Im Vorjahresvergleich steht ein Plus von 2 % auf aktuell 216.000 m² zu Buche, allerdings wurde damit der 10-Jahresdurchschnitt um knapp 25 % verfehlt. Nach einem insgesamt soliden Jahresauftakt (Q1: 75.000 m²) und einem deutlich dynamischeren zweiten Quartal (Q2: 102.000 m²) hat sich das Anmietungs-geschehen in den vergangenen drei Monaten spürbar verlangsamt. Für das dritte Quartal wird ein unterdurchschnittlicher Flächenumsatz von nur 39.000 m² registriert. Über alle Größenklassen hinweg ist ein deutlicher Rückgang bei den Vertragsabschlüssen zu vermelden, wobei insbesondere das Nachlassen im mittleren und großen Flächensegment auffällig ist. Im dritten Quartal wurde kein Mietvertrag jenseits der 5.000 m² erfolgreich zum Abschluss gebracht. Mit Ausnahme des Air Liquide Vertrags (4.400 m²) belief sich die Mietfläche sämtlicher Verträge in Q3 auf weniger als 1.500 m².

BERATUNGSGESELLSCHAFTEN DEUTLICH VORNE

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen zeigt aktuell eine vergleichsweise starke Konzentration auf die Beratungsgesellschaften (27 %) und die öffentliche Verwaltung (21 %). Am Ende des dritten Quartals beläuft sich der Flächenumsatz der Beratungsgesellschaften auf knapp 58.000 m², sodass hier das dritthöchste Ergebnis der Dekade zu verzeichnen ist. Neben dem Vertragsabschluss von Ernst & Young (14.700 m²) zeichnet eine rege Anmietungstätigkeit bei den Verträgen unter 2.000 m² für das gute Resultat verantwortlich. Ebenfalls auf deutlich zweistellige Prozentsätze kommen die Kategorien Sonstige (18 %) und Handelsunternehmen (11 %). Das Ranking wird von IuK-Technologien (9 %), Verwaltungen/Dienstleistungen (8 %) und sonstigen Dienstleistungen (7 %) komplettiert.

LEERSTAND DEUTLICH ERHÖHT

Die Leerstandsrate ist im Vorjahresvergleich um 1,3 Prozentpunkte auf 10,5 % gestiegen. Entsprechend stehen aktuell knapp 1 Mio. m² kurzfristig zur Verfügung. Dabei hat gerade der Leerstand mit modernem Ausstattungsstandard einen deutlichen Zuwachs von 192.000 m² auf 285.000 m² erfahren. Ein Großteil dieser Flächen (204.000 m²) konzentriert sich dabei auf Düsseldorfs vermietungsstarke Bürozentren. Demgegenüber stehen insgesamt nur 20.000 m² moderne Flächen in den Top-Lagen CBD/Bankenviertel und Innenstadt zur Verfügung. Im Teilmarkt CBD/Bankenviertel notiert die Leerstandsquote mit aktuell 4,3 % weiterhin unter der Fluktuationsreserve, während sie in der Innenstadt im dritten Quartal von 7,0 % auf jetzt 6,6 % gesunken ist.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.5	VHS Düsseldorf	17.600
3.1	Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	14.700
2.1	Bezirksregierung Düsseldorf	8.000
4.1	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ITZ Bund)	7.900
2.3	Air Liquide	4.400
1.1	Mindspace	3.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2021	Q1-3 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	212.000 m²	216.000 m²	↗
Leerstand	884.000 m²	1.020.000 m²	→
Flächen im Bau (gesamt)	273.000 m²	355.000 m²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	61.000 m²	225.000 m²	↘
Höchstmietpreis	28,50 €/m²	30,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

➤ VERFÜGBARKEIT VON NEUBAUFLÄCHEN STEIGT DEUTLICH

Das Bauvolumen ist im dritten Quartal auf 355.000 m² gesunken, wovon knapp zwei Drittel der Flächen dem Markt noch zur Verfügung stehen. Die aktuelle Vorvermietungsquote im Marktgebiet von 37 % fällt im langjährigen Vergleich deutlich unterdurchschnittlich aus (10-Jahresdurchschnitt: 57 %). Eine Analyse auf Teilmarktebene zeigt, dass allen voran in der Innenstadt und im Cityrand Projektflächen immer noch zügig vom Markt absorbiert werden. Die Vorvermietungsquote notiert in der Innenstadt Ende September 2022 bei rund 60 % und im Cityrand bei knapp 50 %.

➤ MIETEN ERREICHEN NEUE REKORDWERTE

Trotz der vergleichsweise guten Flächenverfügbarkeit sind die Durchschnittsmieten im dritten Quartal weiter auf aktuell 18,40 €/m² gestiegen, was einem Wachstum von 14 % gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht und ein klares Indiz für die Bevorzugung von modernen Flächen seitens der Mieter ist. Die Spitzenmiete notiert im zweiten Quartal in Folge stabil bei 30,00 €/m².

➤ PERSPEKTIVEN

Trotz des insgesamt enttäuschenden dritten Quartals schickt sich der Düsseldorfer Markt an, am Jahresende einen Flächenumsatz von gut 300.000 m² vermelden zu können. Eine traditionelle Jahresendrallye ist vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen zwar wenig wahrscheinlich, dennoch ist weiterhin auch ein Ergebnis über Vorjahresniveau (314.000 m²) möglich. Beim Leerstand zeichnet sich eine Seitwärtsbewegung ab, während ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete aufgrund geringer Leerstände im CBD, prestigeträchtiger Neubauprojekte in Bestlage und einer konstanten Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen als wahrscheinlich gilt.

Kennzahlen Q1-3 2022

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 CBD/Bankenviertel		30,00	20.000	30.000	13.000	1.000	61.000	59.000	89.000	41.500
1.2 Innenstadt		26,50	15.000	55.000	7.000	0	17.500	7.000	62.000	25.000
2 Bürozentren	14,50	- 28,00	102.000	347.500	204.000	25.000	122.000	80.000	427.500	278.000
3 Cityrand	14,50	- 25,00	28.500	48.000	6.000	0	43.500	22.000	70.000	95.500
4 Nebenlagen	16,00	- 22,00	42.500	189.500	31.000	2.000	111.000	57.000	246.500	334.000
Summe Düsseldorf			208.000	670.000	261.000	28.000	355.000	225.000	895.000	774.000
5 Peripherie	10,00	- 15,00	8.000	350.000	24.000	1.000	0	0	350.000	91.000
Total			216.000	1.020.000	285.000	29.000	355.000	225.000	1.245.000	865.000

* 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 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: 30.09.2022

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