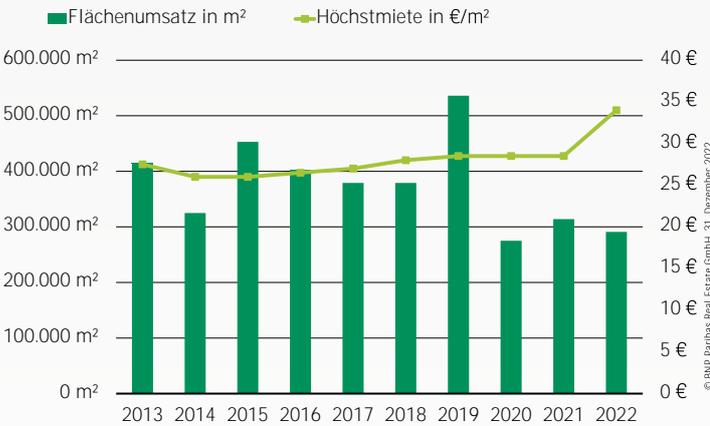




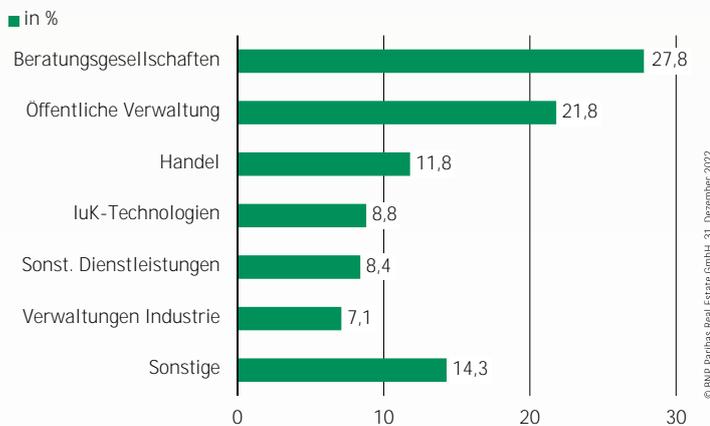
At a Glance **Q4 2022**

**BÜROMARKT DÜSSELDORF**

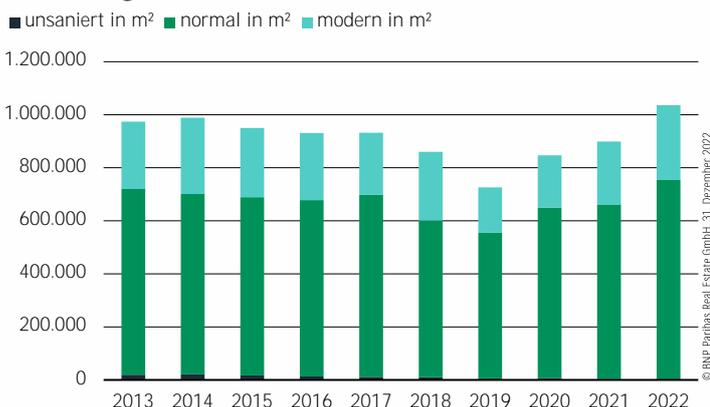
**Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten**



**Flächenumsatz nach Branchen 2022**



**Entwicklung des Leerstands**



**➤ AUFWÄRTSTREND IM VIERTEN QUARTAL**

Der Düsseldorfer Büromarkt präsentierte sich 2022 vergleichsweise verhalten. Mit einem Flächenumsatz von 291.000 m² wurde das Vorjahresresultat um rund 7 % und der langjährige Durchschnitt um knapp 23 % unterschritten. Nach einer sehr soliden Zwischenbilanz zum Halbjahr (H1: 177.000 m²) zeichnet insbesondere das schwache dritte Quartal mit nur 39.000 m² Flächenumsatz für das unterdurchschnittliche Ganzjahresergebnis verantwortlich. Positiv ins Gewicht fällt die Marktbelebung im vierten Quartal. Trotz der anhaltenden konjunkturellen Schwäche der deutschen Wirtschaft konnte in Düsseldorf wieder ein deutlicher Aufwärtstrend mit 75.000 m² Flächenumsatz beobachtet werden. Bemerkenswert ist die Mietpreisentwicklung im absoluten Top-Segment, die getrieben durch eine ganz besondere Faktorenkombination eine bisher im Markt nicht gesehene Steigerung von 33 % vollzieht. Wie in den anderen deutschen Bürohochburgen trifft in Düsseldorf eine hohe Nachfrage nach Top-Flächen in Top-Lagen auf ein sehr geringes, nachfrageadäquates Leerstandsvolumen. Was die Lage in der Rheinmetropole besonders macht, ist die Tatsache, dass mit den aktuellen Projektentwicklungen insbesondere rund um die Königsallee Produkt- bzw. Flächenqualitäten auf den Markt kommen, die Düsseldorf so seit geraumer Zeit nicht gesehen hat. Flächen in diesen Premium-Projekten wurden vereinzelt bereits Ende des vierten Quartals zu einem Mietpreis von 38,00 € erfolgreich vermietet, weitere Abschlüsse auf einem vergleichbaren Mietpreisniveau werden voraussichtlich zeitnah folgen. Die nach „gjf“ berechnete realisierte Spitzenmiete notiert aktuell noch bei € 34,00 (+19,3 % ggü. Q4 2021).

**➤ BERATUNGSGESELLSCHAFTEN ERZIELEN STARKES ERGEBNIS**

Erneut führen die Beratungsgesellschaften die Branchenverteilung an, die mit mehr als 80.000 m² Flächenumsatz das zweitbeste Resultat der vergangenen zehn Jahre registrieren. Den größten Abschluss tätigte hier Ernst & Young mit 14.700 m². Die öffentliche Verwaltung trägt mit zwei Großabschlüssen rund 63.000 m² (22 %) zum Umsatz bei. Handelsunternehmen folgen mit einem leicht unterdurchschnittlichen Ergebnis von 34.000 m² (12 %).

**➤ LEERSTAND SPÜRBAR GESTIEGEN**

Die Leerstandsquote hat im Vorjahresvergleich um 1,4 Prozentpunkte auf nun 10,6 % zugelegt. Damit beläuft sich das Leerstandsvolumen auf rund 1 Mio. m². Im modernen Flächensegment liegt der Zuwachs im Jahresverlauf bei 45.000 m², sodass hier aktuell rund 282.000 m² kurzfristig zur Verfügung stehen. Insbesondere im gefragten Teilmarkt CBD/Bankenviertel ist die Angebotssituation weiterhin sehr angespannt. Die Leerstandsquote liegt dort bei lediglich noch 3,5 %.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.5	VHS Düsseldorf	17.600
3.1	Ernst & Young	14.700
2.5	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	12.900
1.1	Hogan Lovells LLP	9.200
2.1	Bezirksregierung Düsseldorf	8.000
4.1	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ITZ Bund)	7.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

**HOHES BAUVOLUMEN**

Das Bauvolumen liegt aktuell mit 343.000 m<sup>2</sup> auf einem sehr hohen Niveau, was ein Beleg für das ungebrochene Vertrauen der Projektentwickler in den Düsseldorfer Markt ist. Dem Vermietungsmarkt stehen hiervon noch rund 226.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, womit die Vorvermietungsquote bei 34 % notiert. Ein wesentlicher Teil der im Bau befindlichen Projekte avisiert derzeit eine Fertigstellung bis 2025/2026. Vor dem Hintergrund des geringen Flächenangebots im Düsseldorfer Bankenviertel kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere die Vorvermietungsquoten der Premium-Entwicklungen kurzfristig weiter steigen werden.

**HÖCHSTMIETEN ERREICHEN NEUES NIVEAU**

Die Kombination aus hoher Nachfrage nach Top-Flächen im CBD, ein kaum vorhandener moderner Leerstand in dieser Lage und die Realisierung von bisher in Düsseldorf nicht gekannten Premiumflächen im Herzen der Rheinmetropole haben die erzielbare Höchstmiete auf 38 € steigen lassen. Sie wurde bereits in einzelnen Verträgen realisiert und weitere Abschlüsse auf diesem Niveau werden in Kürze folgen. Die Durchschnittsmiete ist im Jahresverlauf von 16,50 € auf 19,40 € (+18 %) gestiegen.

**PERSPEKTIVEN**

Das stärkere vierte Quartal stimmt zuversichtlich für die herausfordernden Monate, die im Zuge einer weiteren möglichen Verlangsamung der deutschen Wirtschaft noch folgen könnten. Das Vertrauen in den Bürostandort Düsseldorf ist da und wird durch die jüngsten Premiumabschlüsse eindrucksvoll unterstrichen. Weitere werden kurzfristig erwartet, sodass sich die Höchstmiete auf dem neuen Niveau verfestigen dürfte. Auch die Durchschnittsmiete dürfte vor dem Hintergrund der robusten Nachfrage nach modernen Flächen weiter nach oben tendieren.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	2021	2022	Trend 2023
Flächenumsatz	314.000 m <sup>2</sup>	291.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	899.000 m <sup>2</sup>	1.036.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (gesamt)	218.000 m <sup>2</sup>	343.000 m <sup>2</sup>	➡
Flächen im Bau (verfügbar)	53.000 m <sup>2</sup>	226.000 m <sup>2</sup>	➡
Höchstmietpreis	28,50 €/m <sup>2</sup>	34,00 €/m <sup>2</sup>	➡

**Kennzahlen 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	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	34,00		39.000	25.000	8.000	2.000	57.500	51.500	76.500	77.000
1.2 Innenstadt	27,00		18.000	74.000	9.000	0	15.000	5.000	79.000	28.000
2 Bürozentren	14,50 - 28,00		140.000	337.500	209.000	29.000	101.000	91.000	428.500	267.000
3 Cityrand	14,50 - 25,00		31.000	48.000	6.000	0	43.500	22.500	70.500	102.500
4 Nebenlagen	14,00 - 22,00		49.000	196.500	32.000	4.000	126.000	56.000	252.500	388.500
Summe Düsseldorf			277.000	681.000	264.000	35.000	343.000	226.000	907.000	863.000
5 Peripherie	10,00 - 15,00		14.000	355.000	18.000	0	0	0	355.000	91.000
Total			291.000	1.036.000	282.000	35.000	343.000	226.000	1.262.000	954.000

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %

\*\* Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarkebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2022](#)

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: 31.12.2022

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. Dezember 2022