



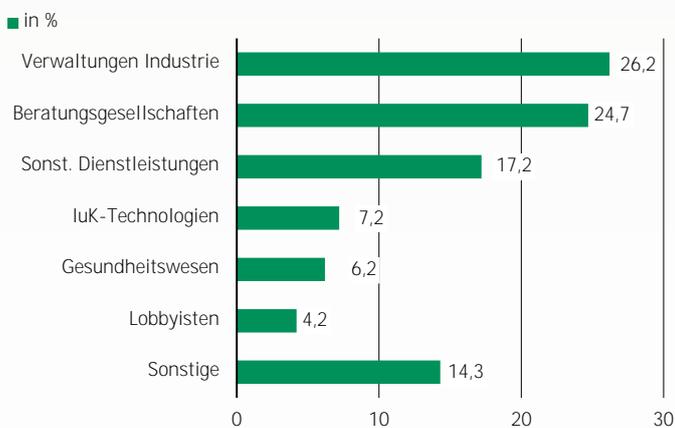
At a Glance **Q1 2023**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

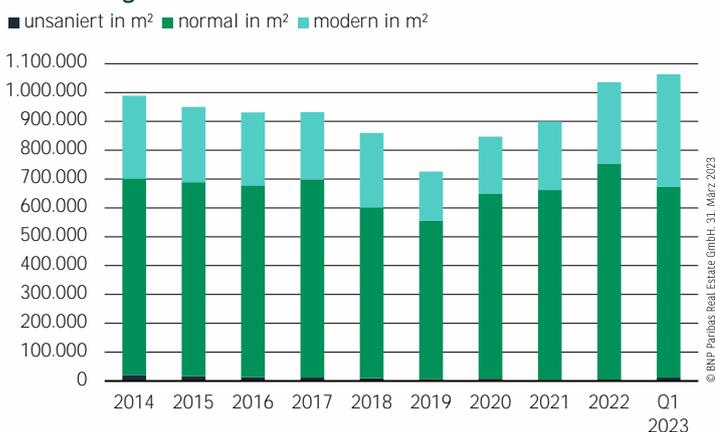
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ MITTELGROSSE FLÄCHEN DOMINIEREN UMSATZ

Der Düsseldorfer Büromarkt startet mit 64.000 m² vergleichsweise zurückhaltend ins neue Jahr, liegt jedoch im Rahmen der beiden Vorjahresquartalsergebnisse. Für einen robusteren Flächenumsatz fehlen dem Büromarkt der Landeshauptstadt im Wesentlichen Großabschlüsse. Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen und einer neuen makroökonomischen Großwetterlage bleiben viele Nutzer eher abwartend in der Anmietung neuer großer Flächen. So wurden Mietverträge über große Flächen mit über 10.000 m², wie schon im Vorjahr, im ersten Quartal nicht abgeschlossen. Tragende Säule des Vermietungsumsatzes sind Anmietungen mit einer Mietfläche bis zu 2.000 m². Ihr Umsatzanteil liegt bei gut 64,5 %. Als bedeutendster Vertragsabschluss zählt die Anmietung der Anwaltssozietät Hengeler Müller über 9.600 m² im Trinkaus Karree.

➤ BERATUNGSGESELLSCHAFTEN AUF PLATZ 2 VERDRÄNGT

Gegenüber dem Vorjahr schiebt sich in der Rheinmetropole die Industrie (26 %) als stärkster Umsatztreiber knapp vor die Beratungsgesellschaften (25 %). Die Verwaltungen von Industrieunternehmen kommen damit auf ein deutlich überdurchschnittliches Resultat (10-Jahresdurchschnitt: 13 %). Ein Großteil davon geht auf den Mietvertrag mit dem japanischen Konzern NGK Spark Plug Europe GmbH in Ratingen Ost über 5.700 m² sowie Ed. Züblin AG mit rund 4.200 m² in der Airport City zurück. Auf Platz 3 folgen mit einem Anteil im zweistelligen Prozentbereich (17 %) die sonstigen Dienstleistungen. Auf den nachfolgenden Plätzen ordnen sich LuK-Technologien (7 %), Gesundheitswesen (6 %) und Lobbyisten (4 %) ein. Hingegen fiel der Umsatztreiber aus dem vergangenen Jahr, die öffentliche Verwaltung, in diesem Jahr bislang aus.

➤ LEERSTANDSQUOTE IM CBD/BANKENVIERTEL WEITER NIEDRIG

Gegenüber dem Vorquartal ist ein leichter Anstieg des Leerstandsvolumens auf jetzt 1,1 Mio. m² (+3 %) zu verzeichnen. Es liegt rund 15 % über dem langjährigen Durchschnitt (923.000 m²). Auch moderne Flächen verzeichnen einen Anstieg (+ 38 %) des Leerstandsvolumens auf 390.000 m². Der Anteil des modernen Leerstands am gesamten Leerstand ist damit auf knapp 37 % angestiegen. Die Leerstandsquote verzeichnete gegenüber dem Vorjahresquartal einen Anstieg von 9,2 % auf 10,8 %. In der besonders relevanten Büromarktzone CBD/Bankenviertel steigt die Leerstandsquote jedoch nur unwesentlich an und liegt weiterhin bei niedrigen 3,9 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	Hengeler Müller	9.600
5.1.2	NGK Spark Plug Europe	5.700
2.6	Ed. Züblin	4.200
2.2	SRAM Deutschland	2.000
4.1	TÜV Rheinland	1.500
2.3	Blades 1775	1.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ DEUTLICH ÜBERDURCHSCHNITTLICHE BAUAKTIVITÄT

347.000 m² Büroflächen befinden sich aktuell im Bau. Damit ist die Bauaktivität gegenüber dem Vorjahresquartal deutlich um 58 % angestiegen. Dieser Wert liegt ebenfalls deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (215.000 m²) und untermauert weiter das solide Grundvertrauen der Projektentwickler in den Büromarkt Düsseldorf. Allerdings sind von dem gesamten registrierten Bauvolumen noch etwa 63 % (220.000 m²) weiter zur Vermietung verfügbar. Damit liegt die Vorvermietungsquote (37 %) zwar deutlich unter dem Vorjahreswert, rangiert jedoch nur leicht unter der durchschnittlichen Vorvermietungsquote der Big Six (46 %).

➤ SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE STEIGEN WIEDER AN

Bei der Spitzenmiete konnte ein Anstieg um rund 12 % auf 38 €/m² beobachtet werden. Auch die eher volatile Durchschnittsmiete legte am Jahresanfang deutlich um 26 % zu und notiert damit im ersten Quartal 2023 bei 20,40 €/m² (Q1 2022: 16,20 €/m²).

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2022	Q1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	75.000 m ²	64.000 m ²	➔
Leerstand	893.000 m ²	1.064.000 m ²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	220.000 m ²	347.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	50.000 m ²	220.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	28,50 €/m ²	38,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

➤ PERSPEKTIVEN

Zum Jahresbeginn 2023 präsentiert sich der Flächenumsatz des Düsseldorfer Büromarkts in ähnlicher Verfassung wie noch in den beiden Vorjahren. Nichtsdestotrotz wirken sich die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die neuen makroökonomischen Unsicherheiten auf alle Nutzermärkte aus. Die weitere Entwicklung des Düsseldorfer Büromarkts dürfte im Jahresverlauf durch die zu erwartende konjunkturelle Erholung positiv beeinflusst werden. Ein weiterer moderater Anstieg der Spitzenmiete erscheint vor dem Hintergrund einer ungebrochen guten Nachfrage im CBD, einem geringen Leerstand in der entsprechenden zentralen Lage sowie prestigeträchtiger Neubauprojekte wahrscheinlich.

Kennzahlen Q1 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 2023	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	38,00		16.800	27.500	15.100	4.300	49.200	31.500	59.000	76.900
1.2 Innenstadt	27,00		4.500	49.800	8.800	0	15.000	5.000	54.800	28.100
2 Bürozentren	15,50 - 28,00		24.800	372.300	234.300	23.100	116.100	105.100	476.400	251.100
3 Cityrand	14,50 - 25,00		2.800	54.400	28.800	0	39.200	21.800	76.200	77.600
4 Nebenlagen	14,00 - 22,00		9.100	216.000	70.000	3.600	127.500	56.600	272.600	367.300
Summe Düsseldorf			58.000	720.000	357.000	31.000	347.000	220.000	939.000	801.000
5 Peripherie	10,00 - 15,00		6.000	344.000	33.000	0	0	0	344.000	91.000
Total			64.000	1.064.000	390.000	31.000	347.000	220.000	1.283.000	892.000

* 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.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023