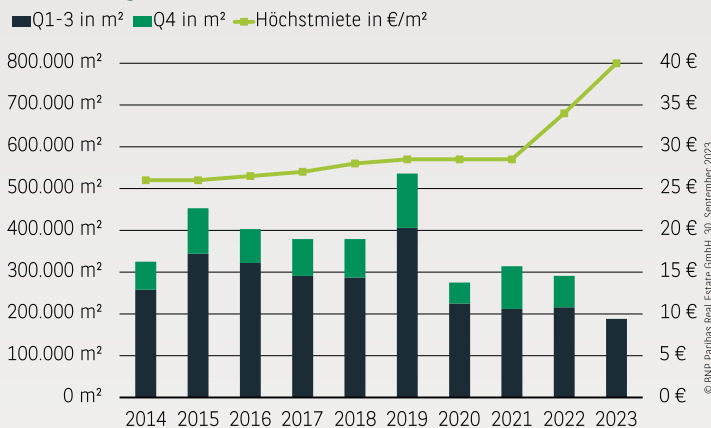




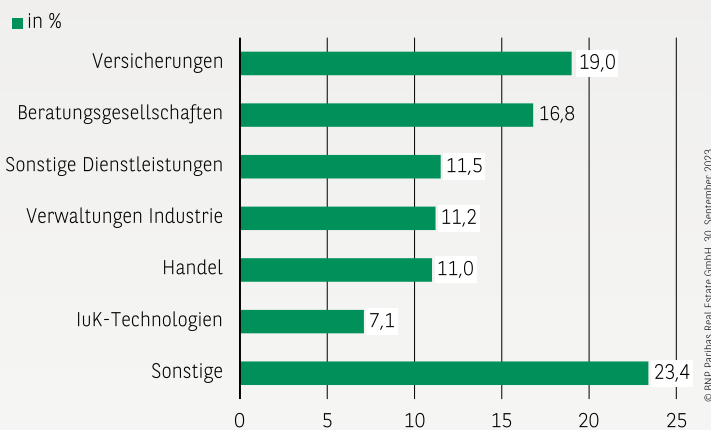
At a Glance **Q3 2023**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

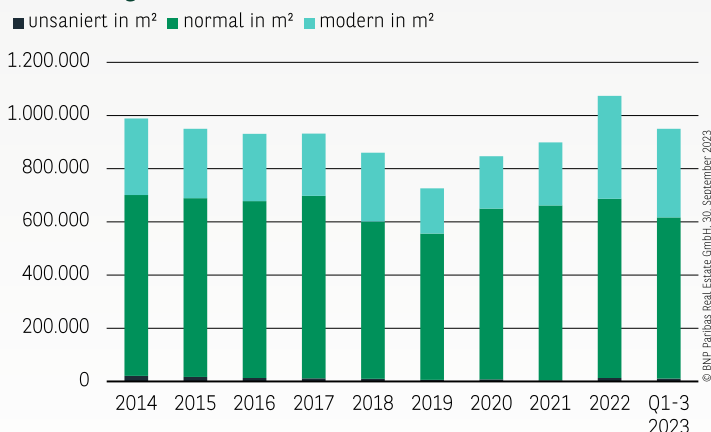
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2023



Entwicklung des Leerstands



STARKES DRITTES QUARTAL, ABER NOCH UNTER DEM SCHNITT

Der Düsseldorfer Büromarkt hat sich nach einem verhaltenen ersten Halbjahr mit einem starken Flächenumsatz im dritten Quartal zurückgemeldet. Während zur Jahresmitte noch rund 46 % zum Vorjahresergebnis und 47 % zum langjährigen Durchschnitt fehlten, sind es nach drei Quartalen mit einem Flächenumsatz von rund 188.000 m² nur noch 13 % bzw. 31 %. Mit allein 93.000 m² in den letzten drei Monaten konnte eine im Vergleich der letzten Jahre überdurchschnittliche Bilanz verzeichnet werden. Zurückzuführen ist das hohe Volumen in erster Linie auf den Eigennutzerabschluss der ÖRAG/Deutschen Rückversicherung im Projekt Twin Cubes in Heerdt über 27.100 m². Aber auch ohne diesen Großdeal hätten einige weitere Verträge mit mehr als 2.000 m² wie u. a. der des Amtes für Gebäudemanagement im „élise“ den bislang umsatzstärksten Jahresabschnitt beschert. In der Teilmarktübersicht liegen nicht zuletzt durch die hier abgeschlossenen größeren Verträge die Büromarktzonen Düsseldorf West/linksrheinisch (35.800 m²), CBD/Bankenviertel (27.700 m²) und Kennedydamm (21.700 m²) vorne.

VERSICHERUNGEN DURCH EIGENNUTZER AN DER SPITZE

Auch in der Umsatzverteilung auf die unterschiedlichen Nachfragergruppen spiegelt sich der Einfluss der großvolumigen Abschlüsse wider: Somit liegen Versicherungen durch die ÖRAG/Deutsche Rückversicherung mit 19 % im Nutzer-Ranking der ersten drei Quartale vorne. Dahinter profitieren die Beratungsgesellschaften u. a. durch den Vertrag von Hegeler Müller (9.600 m²) im Trinkhaus Karree und belegen mit knapp 17 % Platz zwei. Über der 5%-Marke ordnen sich zudem noch sonstige Dienstleistungen (12 %), Verwaltung Industrie (11 %), Handel (11 %) und IuK-Technologien (7 %) ein.

LEERSTANDSRATE FÄLLT WIEDER UNTER DIE 10%-MARKE

Die erhöhte Marktdynamik hat sich auch in der Entwicklung des Leerstandsvolumens niedergeschlagen: Während in der ersten Jahreshälfte noch ein leichter Anstieg des Volumens zu beobachten war, haben sich vakante Flächen im Düsseldorfer Marktgebiet im dritten Quartal auf unter eine Millionen Quadratmeter (rund 950.000 m²) reduziert. Dies entspricht einem Rückgang um knapp 7 % in den letzten 12 Monaten. Insgesamt 333.000 m² und damit nur 35 % entfallen aktuell auf Flächen mit einer modernen Ausstattung. Parallel zur positiven Entwicklung der kurzfristig verfügbaren Flächen hat auch die Leerstandsquote nachgegeben und notiert für das Düsseldorfer Marktgebiet zum ersten Mal seit dem zweiten Quartal 2022 wieder unter der 10%-Marke.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
4.4	ÖRAG & Deutsche Rück	27.100
1.1	Hengeler Müller	9.600
5.1.2	NGK Spark Plug Europe	5.700
3.1	Amt für Gebäudemanagement	5.600
2.6	Ed. Züblin	4.200
2.3	munichfashion.company	4.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	216.000 m²	188.000 m²	↗
Leerstand	1.020.000 m²	950.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	355.000 m²	325.000 m²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	225.000 m²	168.000 m²	↘
Höchstmietpreis	30,00 €/m²	40,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ BAUAKTIVITÄT GESUNKEN, VORVERMIETUNG GESTIEGEN

Auch bei der zweiten Angebotskomponente, den Flächen im Bau, ist in Düsseldorf wie auch bundesweit ein sinkender Trend zu konstatieren. Im Vorjahresvergleich haben sie sich um knapp 9 % auf jetzt rund 325.000 m² verringert. Wesentlich deutlicher um 25 % auf 168.000 m² nachgegeben haben hierbei Flächen, die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen. Vom gesamten Bauvolumen sind nur knapp 52 % nicht vergeben. Bei der Verteilung der Bauaktivität über das Marktgebiet stechen der Kennedydamm (77.500 m²), Düsseldorf Nord (72.000 m²) und CBD/Bankenviertel (51.900 m²) heraus.

➤ WEITERE MIETANSTIEGE IN DER SPITZE UND IM SCHNITT

Das Mietpreisniveau hat auch im dritten Quartal seinen Aufwärtstrend fortgesetzt: Insgesamt ist die Spitzenmiete aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit sehr hochwertiger Flächen in Top-Lagen in den letzten 12 Monaten um gut 33 % auf 40 €/m² gestiegen. Und auch die Durchschnittsmiete hat sich um gut 10 % auf aktuell 20,30 €/m² erhöht.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Büromarkt blickt auf ein gutes drittes Quartal zurück, das zwar nicht über die moderate Zwischenbilanz hinwegtäuscht, aber durchaus ein positives Signal für die kommenden Monate sendet. Zu den wichtigsten Trends zählt insbesondere, dass die zentralen Lagen bzw. der CBD im Standortvergleich sowohl gemessen an den Gesuchen als auch an den Flächenumätzen sukzessive noch weiter in den Nachfragefokus rücken dürfte. Somit dürfte die hier jetzt schon angespannte Angebots-Nachfrage-Situation vor allem bei Premium-Flächen in Top-Lagen den Druck auf die Entwicklung der Spitzenmiete weiterhin sehr hochhalten.

Kennzahlen Q1-3 2023

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 2023	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		40,00	27.700	26.300	14.200	4.300	51.900	31.000	57.300	76.900
1.2 Innenstadt		28,50	14.900	46.700	8.800	0	15.000	2.900	49.600	28.100
2 Bürozentren	16,50 -	28,00	69.500	292.500	180.000	20.300	97.600	88.100	380.600	141.200
3 Cityrand	17,00 -	25,00	13.600	47.800	22.900	0	39.200	21.900	69.700	77.600
4 Nebenlagen	15,00 -	23,00	52.300	199.700	58.100	18.400	121.300	24.100	223.800	364.200
Summe Düsseldorf			178.000	613.000	284.000	43.000	325.000	168.000	781.000	688.000
5 Peripherie	10,00 -	15,50	10.000	337.000	49.000	4.000	0	0	337.000	0
Total			188.000	950.000	333.000	47.000	325.000	168.000	1.118.000	688.000

* 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2023

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