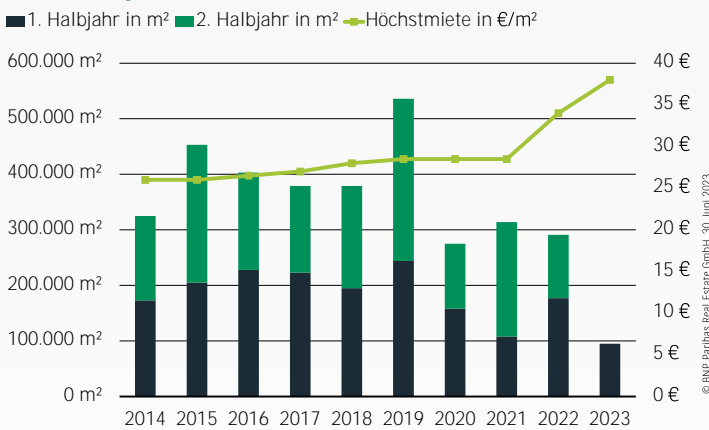




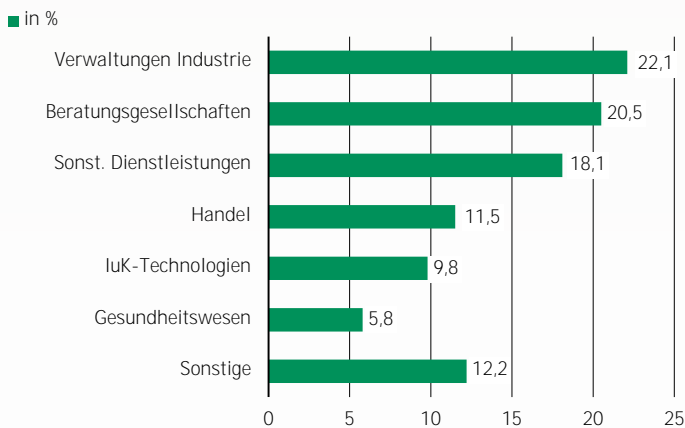
At a Glance **Q2 2023**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

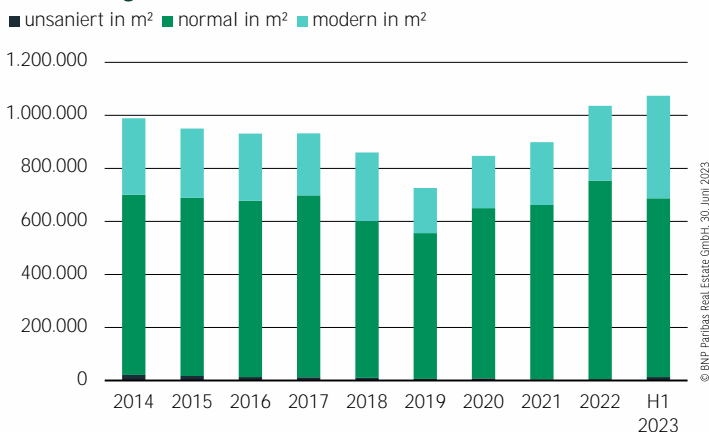
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ SEHR VERHALTENER FLÄCHENUMSATZ IM ERSTEN HALBJAHR

Der Düsseldorfer Büromarkt zeigt sich im ersten Halbjahr 2023 sehr verhalten. Mit einem Flächenumsatz von lediglich 95.000 m² wurde das gute Vorjahresresultat um gut 46 % verfehlt. Wie auch an anderen Standorten führt das aktuell schwache konjunkturelle Umfeld in Verbindung mit der technischen Rezession, in die Deutschland gerutscht ist, zu erheblichen Umsatzrückgängen. Vor allem im zweiten Quartal fiel der Flächenumsatz mit lediglich 31.000 m² stark unterdurchschnittlich aus. Verantwortlich hierfür ist vor allem die Tatsache, dass viele Unternehmen größere Investitionsentscheidungen verschieben, um erstmal die weitere konjunkturelle Entwicklung abzuwarten. Spürbar ist die eher vorsichtige Haltung der Mieter insbesondere bei der Nachfrage im großflächigen Marktsegment. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass bisher noch kein Vertrag über 10.000 m² registriert werden konnte. Die beiden größten Abschlüsse im ersten Halbjahr wurden von Hengeler Müller (9.600 m²) im CBD und NGK Spark Plug Europe (5.700 m²) in Ratingen Ost getätigt.

➤ HOHE ANTEILE DER DÜSSELDORFER LEITBRANCHEN

Auch im insgesamt sehr ambitionierten Umfeld haben die Düsseldorfer Leitbranchen, die auch in der Vergangenheit die höchsten Umsatzbeiträge geleistet haben, wieder ihre Bedeutung bestätigt. An die Spitze der Branchengruppen haben sich Verwaltungen von Industrieunternehmen platziert, die auf einen Anteil von gut 22 % kommen. Nur knapp dahinter folgen die für Düsseldorf traditionell wichtigen Beratungsgesellschaften, die 20,5 % zum Ergebnis beisteuern. Weitere nennenswerte Beiträge leisten darüber hinaus noch der Handel mit 11,5 % sowie die luK-Technologien, die für fast 10 % des Gesamtumsatzes verantwortlich zeichnen. Auch die Sammelgruppe sonstige Dienstleistungen gehört zu den relativ aktiven Nachfragern und erreicht 18 %.

➤ LEERSTANDSANSTIEG HAT SICH FORTGESETZT

Der Leerstand ist im zweiten Quartal weiter gestiegen, wofür nicht zuletzt das aktuell moderate Vermietungsgeschehen mitverantwortlich ist. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat das Gesamtvolumen der Leerstände um 13 % auf jetzt 1,07 Mio. m² zugenommen. Die Leerstände mit moderner Flächenqualität haben im gleichen Zeitraum sogar um knapp 54 % zugelegt und erreichen aktuell 387.000 m². Damit verfügen 36 % aller Leerstände über eine von den Mietern bevorzugte Qualität. Dies ist im bundesweiten Vergleich ein durchschnittlicher Wert. Die Leerstandsquote liegt mit 10,9 % weiter im zweistelligen Bereich. Zu berücksichtigen ist aber, dass im besonders stark nachgefragten CBD lediglich eine Leerstandsrate von 3,8 % zu verzeichnen ist.

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
2.3	munichfashion.company	4.200
4.4	Wayss & Freitag	2.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ BAUTÄTIGKEIT SPÜRBAR RÜCKLÄUFIG

Bei der zweiten Angebotskomponente, den Flächen im Bau, ist eine gegenläufige Entwicklung zum Leerstand zu beobachten. Im Vorjahresvergleich haben sie sich um gut 14 % auf jetzt rund 342.000 m² verringert. Dem Vermietungsmarkt stehen hiervon noch 197.000 m² zur Verfügung. Das sind knapp 16 % weniger als vor einem Jahr. Vom gesamten Bauvolumen sind demzufolge noch knapp 58 % nicht vergeben. Nur in Berlin und Frankfurt liegt die Verfügbarkeit bei Flächen im Bau noch höher. Positiv zu werten ist allerdings, dass sie sich in Düsseldorf seit Ende des ersten Quartals um rund sechs Prozentpunkte reduziert hat.

➤ MIETPREISE HABEN DEUTLICH ZUGELEGT

Ungeachtet der aktuell moderaten Nachfrage haben die Mietpreise im Jahresvergleich erheblich angezogen. Die Spitzenmiete ist aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit sehr hochwertiger Flächen in Top-Lagen um knapp 27 % auf 38 €/m² gestiegen. Und auch die Durchschnittsmiete hat sich um gut 15 % auf 20,20 €/m² erhöht.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	H1 2022	H1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	177.000 m ²	95.000 m ²	↗
Leerstand	950.000 m ²	1.074.000 m ²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	399.000 m ²	342.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	234.000 m ²	197.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	30,00 €/m ²	38,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ PERSPEKTIVEN

Da seitens der Konjunktur auch im zweiten Halbjahr noch nicht mit starkem Rückenwind zu rechnen ist, ist aus heutiger Sicht ein unterdurchschnittliches Gesamtjahresergebnis sehr wahrscheinlich. Allerdings bestehen durchaus realistische Chancen, dass eine leichte Marktbelebung bereits im zweiten Halbjahr einsetzen könnte, nicht zuletzt auch im großflächigen Segment. Beim Leerstand zeichnet sich für die kommenden Monate eine Seitwärtsbewegung ab, während der Aufwärtsdruck bei den Spitzenmieten aufgrund des weiterhin geringen Leerstands im Top-Segment Bestand haben dürfte. Bezüglich der mittelfristigen Perspektiven ist darauf hinzuweisen, dass die Erholungsbewegungen bei wieder positiver BIP-Entwicklung ebenfalls stark ausfallen dürften.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 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	18.600	26.800	14.600	4.300	52.100	33.500	60.300	76.900
1.2 Innenstadt		28,00	8.300	49.100	7.900	0	15.000	5.000	54.100	28.100
2 Bürozentren	16,50 -	28,00	39.000	370.200	232.200	22.200	97.700	88.100	458.300	141.200
3 Cityrand	16,00 -	25,00	3.300	55.800	29.600	0	39.200	21.800	77.600	77.600
4 Nebenlagen	15,00 -	23,00	17.800	222.100	69.700	3.500	138.000	48.600	270.700	364.200
Summe Düsseldorf			87.000	724.000	354.000	30.000	342.000	197.000	921.000	688.000
5 Peripherie	10,00 -	15,50	8.000	350.000	33.000	0	0	0	350.000	0
Total			95.000	1.074.000	387.000	30.000	342.000	197.000	1.271.000	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.