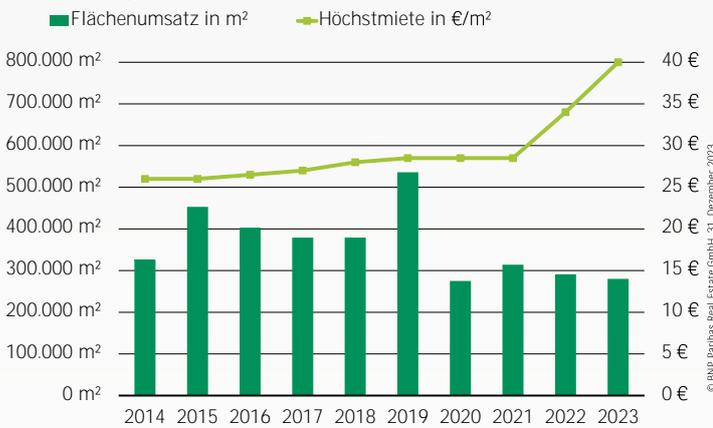




At a Glance **Q4 2023**

BÜROMARKT DÜSSELDORF

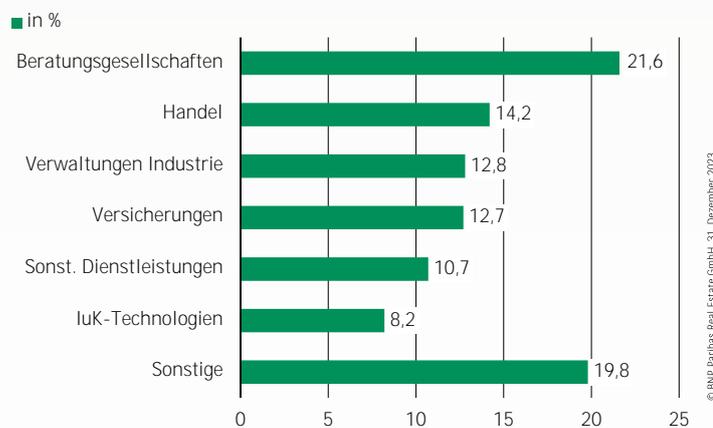
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



➤ DÜSSELDORFER BÜROMARKT VERGLEICHSWEISE SOLIDE

Der Düsseldorfer Büromarkt präsentierte sich 2023 vergleichsweise solide. Mit einem Flächenumsatz von 280.000 m² wurde das Vorjahresresultat nur leicht um 4 % verfehlt, der langjährige Durchschnitt jedoch um 23 % unterschritten. Dabei geht das unterdurchschnittliche Abschneiden insbesondere auf das verhaltene Vermietungsgeschehen im ersten Halbjahr (95.000 m²) zurück. Positiv anzumerken ist die Marktbelebung der vergangenen zwei Quartale. So konnte im zweiten Halbjahr in Düsseldorf ein Flächenumsatz von 185.000 m² und damit ein Aufwärtstrend registriert werden. Eine Besonderheit des Düsseldorfer Marktes ist die deutliche Verteuerung der Mieten im absoluten Top-Segment. Der bemerkenswerte Anstieg der Spitzenmiete um 6 €/m² (+18 %) auf aktuell 40 €/m² ist zu einem Großteil auf Projektentwicklungen rund um die Königsallee zurückzuführen. Wie auch an den anderen deutschen Top-Bürostandorten trifft in Düsseldorf eine hohe Nachfrage nach modernen Flächen in Premiumlagen auf ein sehr geringes Leerstandsvolumen. Parallel legte die Durchschnittsmiete um 1,50 €/m² (+8 %) auf aktuell 20,90 €/m² zu.

Flächenumsatz nach Branchen 2023



➤ BERATUNGSGESELLSCHAFTEN WEITERHIN PLATZHIRSCHE

Auch 2023 führten Beratungsgesellschaften das Branchenranking an. Mit rund 60.000 m² kommen diese absolut betrachtet auf einen Flächenumsatz im Bereich des langjährigen Durchschnitts. Relativ betrachtet notiert der Marktanteil von gut 21 % über dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 17 %). Den größten Abschluss tätigte hier Freshfields Bruckhaus Deringer mit 10.500 m² im Le Coeur. Handelsunternehmen folgen auf Platz 2 und kommen mit 14 % auf den höchsten Marktanteil der letzten zehn Jahre. Dahinter folgen Verwaltungen von Industrieunternehmen sowie Versicherungen mit jeweils knapp 13 %. Versicherungen kommen im langjährigen Durchschnitt dagegen nur auf einen Marktanteil von knapp 3 %.

Entwicklung des Leerstands



➤ LEERSTAND IM BEREICH DES LANGJÄHRIGEN DURCHSCHNITTS

Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit ist die Leerstandsquote im Vorjahresvergleich um 1,2 Prozentpunkte auf nun 9,4 % gesunken. Das Leerstandsvolumen beläuft sich damit auf rund 921.000 m² und befindet sich damit im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts. Jedoch ist im modernen Flächensegment ein Zuwachs von 35.000 m² auf aktuell rund 317.000 m² kurzfristig zur Verfügung stehender Fläche zu verzeichnen. Gerade im nachgefragtem Teilmarkt CBD/Bankenviertel wird eine sehr angespannte Angebotssituation beobachtet, was durch die sehr geringe Leerstandsquote von 3,0 % gestützt wird.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
4.4	ÖRAG & Deutsche Rück	27.100
1.1	Freshfields Bruckhaus Deringer	10.500
1.1	Hengeler Mueller	9.600
2.5	GEA Group	7.800
5.2.1	Culligan Deutschland	7.000
2.5	Robert Half Deutschland	5.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

➤ VORVERMIETUNGSQUOTE AUF 59 % ERHÖHT

Nach wie vor liegt das Bauvolumen mit 290.000 m² aktuell auf einem erhöhten Niveau (Ø 10 Jahre: 219.000 m²). Dem Vermietungsmarkt stehen hiervon jedoch nur rund 119.000 m² zur Verfügung. Damit notiert die Vorvermietungsquote bei 59 %. Erwartet wird, dass rund 156.000 m² der im Bau befindlichen Flächen 2024 und 134.000 m² ab 2025 fertiggestellt werden. In den stark nachgefragten Lagen im CBD/Bankenviertel und in der Innenstadt liegen die Vorvermietungsquoten bei 65 % bzw. 90 %.

➤ SPITZENMIETE STEIGT DEUTLICH AUF 40 €/M²

Vor dem Hintergrund der begrenzten Verfügbarkeit sehr hochwertiger Flächen bei gleichzeitig kaum vorhandenem modernen Leerstand in Premiumlagen wie dem CBD ist die Spitzenmiete durch Abschlüsse im Neubausegment um 18 % auf 40 €/m² gestiegen. Die Durchschnittsmiete verteuerte sich im Jahresverlauf von 19,40 €/m² auf 20,90 €/m² (+8 %).

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2022	2023	Trend 2024
Flächenumsatz	291.000 m ²	280.000 m ²	➔
Leerstand	1.036.000 m ²	921.000 m ²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	343.000 m ²	290.000 m ²	➘
Flächen im Bau (verfügbar)	226.000 m ²	119.000 m ²	➘
Höchstmietpreis	34,00 €/m ²	40,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

➤ PERSPEKTIVEN

Das starke zweite Halbjahr 2023 stimmt zuversichtlich für das Vermietungsgeschehen auf dem Düsseldorfer Büromarkt im Jahr 2024. Im neuen Jahr dürfte die deutsche Konjunktur wieder merklich an Fahrt aufnehmen und mit ihr die Flächenumsätze auf dem Düsseldorfer Büromarkt. Die jüngsten Premiumabschlüsse bzw. die deutlich gestiegene Spitzenmiete unterstreichen eindrucksvoll das große Interesse der Unternehmen am Standort Düsseldorf. Die Aussicht auf weitere Abschlüsse im Top-Segment und das anhaltend zu geringe Angebot an adäquaten hochwertigen Flächen dürften zu einer Verfestigung der Spitzenmiete auf dem aktuellen Niveau führen. Durch die zu erwartende robuste Nachfrage nach modernen Flächen dürfte auch die Durchschnittsmiete ansteigen.

Kennzahlen 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	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	40,00		43.800	21.600	13.200	1.500	62.600	21.600	43.200	53.700
1.2 Innenstadt	28,50		17.700	43.600	5.800	0	18.200	1.800	45.400	28.200
2 Bürozentren	16,50 - 28,50		113.600	256.300	154.000	12.600	72.300	55.800	307.100	181.100
3 Cityrand	17,00 - 25,00		14.100	47.300	22.900	0	39.200	21.800	69.200	59.600
4 Nebenlagen	15,00 - 23,00		63.800	212.200	69.100	21.900	97.700	18.000	235.100	295.400
Summe Düsseldorf			253.000	581.000	265.000	36.000	290.000	119.000	700.000	618.000
5 Peripherie	10,00 - 15,50		27.000	340.000	52.000	3.000	0	0	334.000	0
Total			280.000	921.000	317.000	39.000	290.000	119.000	1.034.000	618.000

* 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 2023](#)

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. Dezember 2023