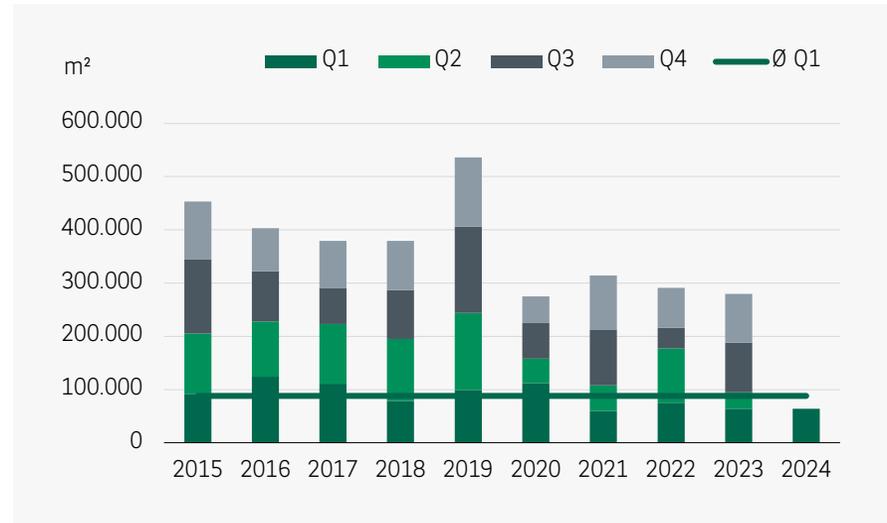


○ DÜSSELDORF

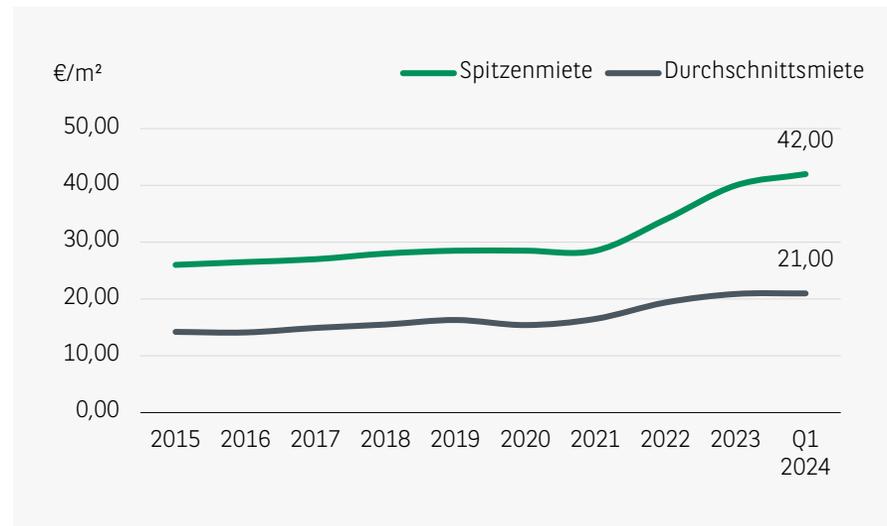
REPORT BÜROMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



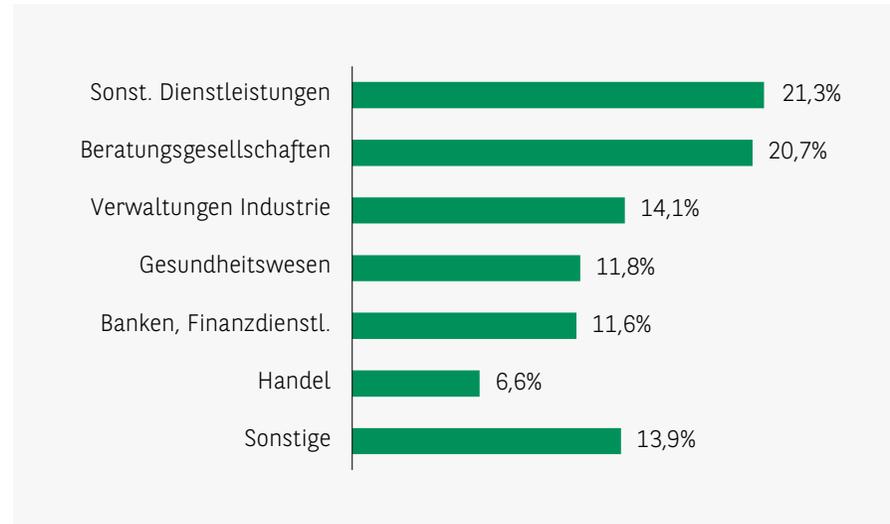
Spitzen- und Durchschnittsmieten



PUNKTLANDUNG ZUM JAHRESAUFTAKT: FLÄCHENUMSATZ Q1 AUF VORJAHRESNIVEAU

- Für den Düsseldorfer Büromarkt kann zum Jahresauftakt 2024 eine Punktlandung vermeldet werden. Wie im Vorjahr beläuft sich der Flächenumsatz im ersten Quartal auf 64.000 m². Die hohe Marktdynamik aus der zweiten Jahreshälfte 2023 konnte nicht mit ins neue Jahr genommen werden, weshalb auch der 10-Jahresdurchschnitt von 88.000 m² um rund 27 % verfehlt wurde.
- Es ist vor allem der Mangel an großflächigen Deals, der sich dämpfend auf das Ergebnis auswirkt. Für einen Jahresauftakt nicht ungewöhnlich fehlt bis dato ein Vertrag jenseits der 10.000-m²-Marke. Deutlich stärker ins Gewicht fällt demgegenüber die bisher geringe Abschlussaktivität im Größensegment zwischen 5.001 und 10.000 m², wo nur die Anmietung von Noerr Partnerschaftsgesellschaft (6.000 m²) im Projekt Le Coeur auf der Königsallee zu registrieren ist.
- Erfreulich ist der überdurchschnittliche Flächenumsatz in den kleineren und mittleren Größenklassen zwischen 201 und 5.000 m², der damit ein stabiles Fundament für den Düsseldorfer Büromarkt liefert. Hervorzuheben ist dabei das über dem Durchschnitt notierende Ergebnis im Segment zwischen 2.001 und 5.000 m², das rund 21 % zum Flächenumsatz in Q1 beigetragen hat.
- Die unverändert hohe Nachfrage nach Top-Flächen, die in den vergangenen Monaten immer wieder auch in großflächige Premiumabschlüsse mündete, hat zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete geführt, denn das Angebot in diesem Qualitätssegment ist weiterhin sehr begrenzt. Die Spitzenmiete notiert aktuell bei 42,00 €/m² (+10,5 % ggü. dem Vorjahr) und auch die Durchschnittsmiete ist weiter auf jetzt 21,00 €/m² gestiegen (+3 % ggü. dem Vorjahr).

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2024



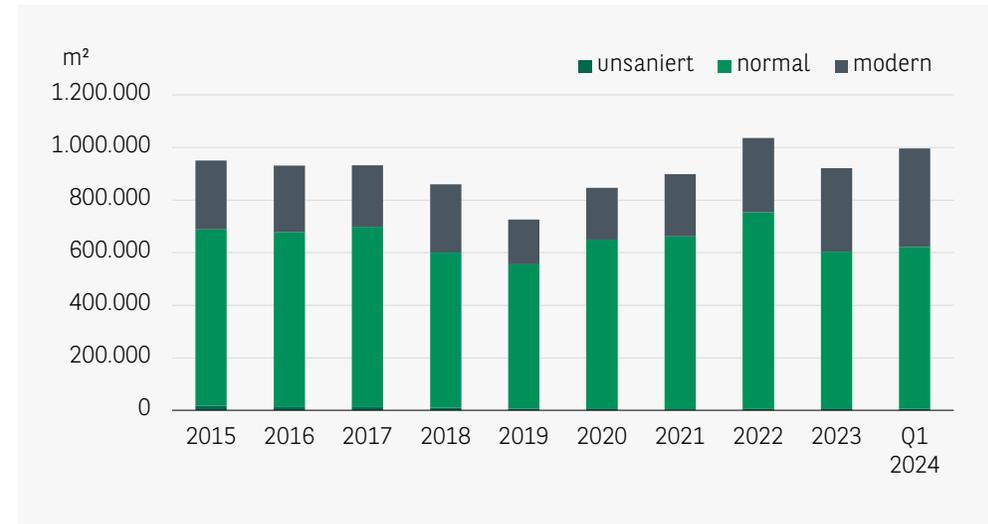
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2024

BMZ	Unternehmen	m²
1.1	Noerr Partnerschaftsgesellschaft	6.000
2.3	Oddo BHF	3.900
2.4	voestalpine Edelstahl Deutschland	3.900
2.6	GEA Group	3.300
5.2.2	3M Deutschland	2.100
1.1	Latham & Watkins	1.600

BERATUNGSGESELLSCHAFTEN BLEIBEN TONANGEBEND

- Beratungsgesellschaften bleiben im Düsseldorfer Markt weiter tonangebend. Ihr Flächenumsatz notiert im ersten Quartal bei leicht überdurchschnittlichen 13.300 m². Ihr Marktanteil beläuft sich damit auf rund 21 %. Abgesehen von der Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen liegen sie damit deutlich vor allen anderen Branchen und zeichnen dann auch für den größten Abschluss (Noerr mit 6.000 m²) verantwortlich.
- Düsseldorfs CBD/Bankenviertel kann sich mit deutlichem Abstand als umsatzstärkster Standort im Marktgebiet behaupten. Aktuell können vor allem die zentralen und gut erschlossenen Lagen in Düsseldorf überzeugen.
- Das Leerstandsvolumen beläuft sich aktuell auf knapp 1 Mio. m² und bewegt sich damit leicht unter Vorjahresniveau (-6 %). Gleiches gilt für den modernen Leerstand, der bei 375.000 m² notiert (-4 %). Die Leerstandsquote liegt im Marktgebiet bei 10,1 %.

Entwicklung des Leerstands



Kennzahlen Büromarkt Düsseldorf

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 2024	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		42,00	12.100	32.700	23.400	1.900	57.700	17.200	49.900	53.700
1.2 Innenstadt		28,50	5.100	42.800	5.800	1.100	18.200	1.800	44.600	28.100
2 Bürozentren	16,50 -	28,50	29.900	306.900	191.700	20.000	71.900	55.800	362.700	180.900
3 Cityrand	17,00 -	25,00	1.100	48.200	22.700	0	39.200	22.600	70.800	59.600
4 Nebenlagen	15,00 -	23,00	11.800	210.400	75.400	6.000	128.000	44.600	255.000	295.700
Summe Düsseldorf			60.000	641.000	319.000	29.000	315.000	142.000	783.000	618.000
5 Peripherie	10,00 -	15,50	4.000	356.000	56.000	0	0	0	356.000	0
Gesamt			64.000	997.000	375.000	29.000	315.000	142.000	1.139.000	618.000

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

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf

Tel. +49 (0)211-52 00-00

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN