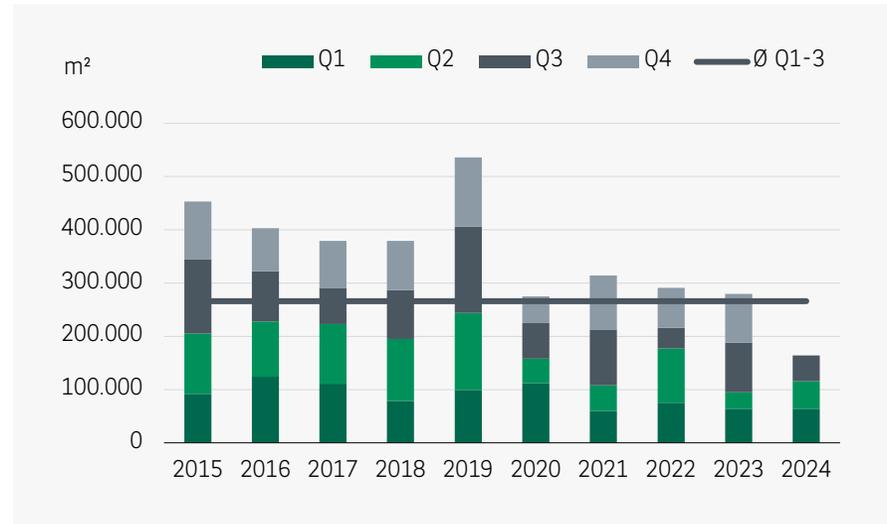


○ DÜSSELDORF

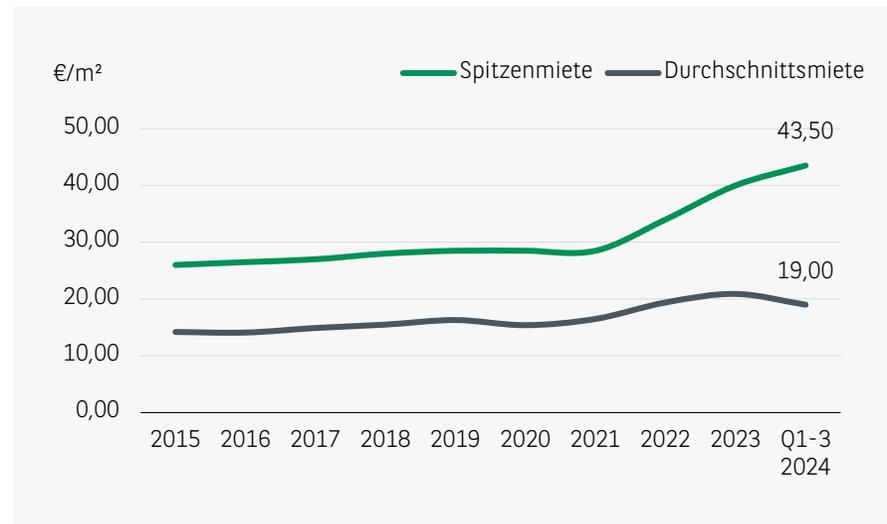
# REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2024

## Entwicklung des Flächenumsatzes



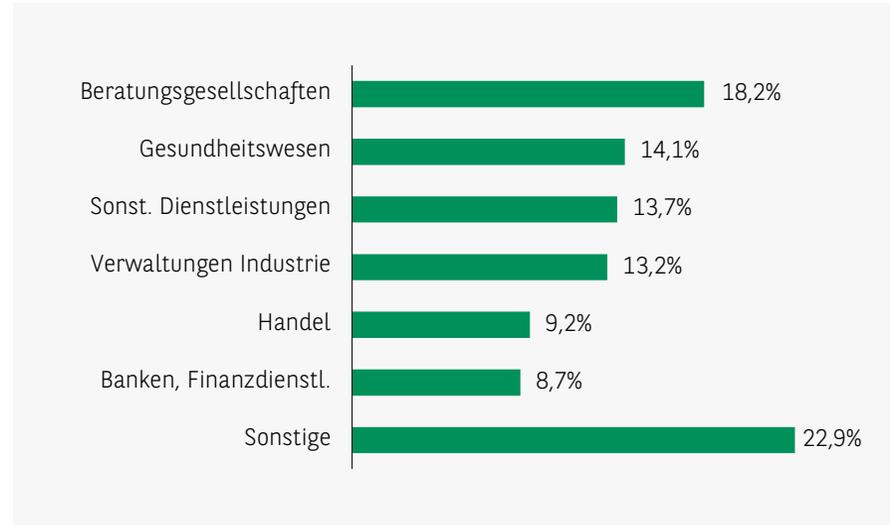
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## DEUTLICH WENIGER UMSATZ IM STADTGEBIET; LEBHAFTHE DYNAMIK IM KLEINEN FLÄCHENSEGMENT

- Mit einem Flächenumsatz von rund 154.000 m² im Stadtgebiet fällt das Ergebnis des Düsseldorfer Büromarkts deutlich unterdurchschnittlich aus. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum wurde etwa 14 % weniger Fläche innerhalb der Stadtgrenzen umgesetzt. Auch im gesamten Marktgebiet inklusive Peripherie summiert sich das Vermietungsvolumen auf nur 164.000 m² und liegt damit sowohl knapp 13 % unter dem Vorjahreswert als auch gut 38 % unter dem langjährigen Mittel (266.000 m²).
- Besonders Großvermietungen fehlen: Nachdem im Vorjahr doppelt so viele Abschlüsse ab 5.000 m² registriert werden konnten, konzentriert sich das Marktgeschehen im aktuellen Jahr auf die Flächensegmente bis 5.000 m² – etwa 92 % des Umsatzes werden in diesen Größenkategorien erzielt. Somit bleibt die Anmietung des BLB NRW im Kennedydamm mit etwa 7.000 m² weiterhin der größte Abschluss des laufenden Kalenderjahres. Die Dynamik im Flächensegment bis 500 m² ist mit über 50.000 m² (~31 %) Umsatz besonders lebhaft.
- Insgesamt entfallen 94 % des Ergebnisses auf das Stadtgebiet, wo die Lage CBD/Bankenviertel mit rund 20.000 m² den höchsten Umsatz im Teilmarktvergleich verzeichnet. Ebenfalls nennenswerte Umsätze werden in den Teilmärkten Seestern (gut 19.000 m²) und Kennedydamm (knapp 18.000 m²) erzielt.
- Die zunehmende Verknappung moderner Flächen in den besten Lagen der Stadt hat die Spitzenmiete auf einen neuen Rekordwert von 43,50 €/m² (+9 % ggü. Q3 2023) ansteigen lassen. Die generell volatilere Durchschnittsmiete liegt Ende September 2024 bei 19,00 €/m².

## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2024



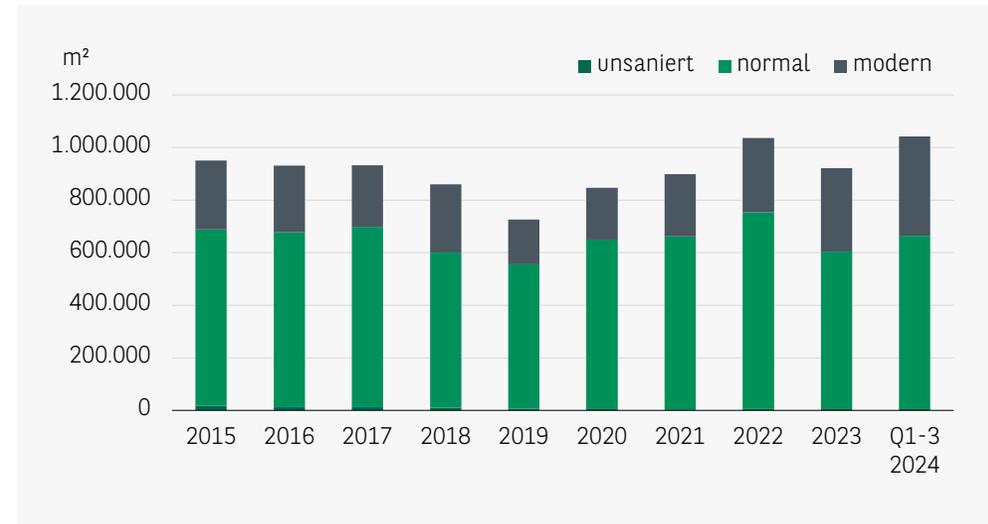
## Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q2	2.3	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB)	6.900
Q1	1.1	Noerr Partnerschaftsgesellschaft	6.000
Q1	2.3	Oddo BHF SE	3.900
Q1	2.4	voestalpine Edelstahl Deutschland	3.900
Q2	4.2	Stadt Düsseldorf	3.400
Q1	2.6	GEA Group	3.300

## LEERSTAND BEI ÜBER 1 MIO. M<sup>2</sup>; NUR 36 % MODERN

- Die breit aufgestellte Nachfrage zeigt sich mit Blick auf die Verteilung des Umsatzes nach Branchen. Gleich vier Gruppen halten Anteile im zweistelligen Bereich. Platz eins sichern sich die traditionell starken Beratungsgesellschaften mit rund 18 % vor Unternehmen aus dem Gesundheitswesen (14 %), die ihren Beitrag gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich ausbauen konnten (+7,8 Prozentpunkte).
- Nachdem der Leerstand zum Jahresende 2023 unter die 1-Mio.-m<sup>2</sup>-Marke gefallen war, ist er im Jahresverlauf wieder auf den aktuellen Wert von 1,04 Mio. m<sup>2</sup> gestiegen und liegt damit knapp 10 % über dem Vorjahreswert. Der Anteil moderner Flächen am gesamten Leerstand verharrt auf niedrigem Niveau und erreicht gerade einmal 36 %. Die Leerstandsrate ist im Jahresvergleich gestiegen und liegt bei 7,6 % im Stadt- und bei 10,5 % im Marktgebiet.

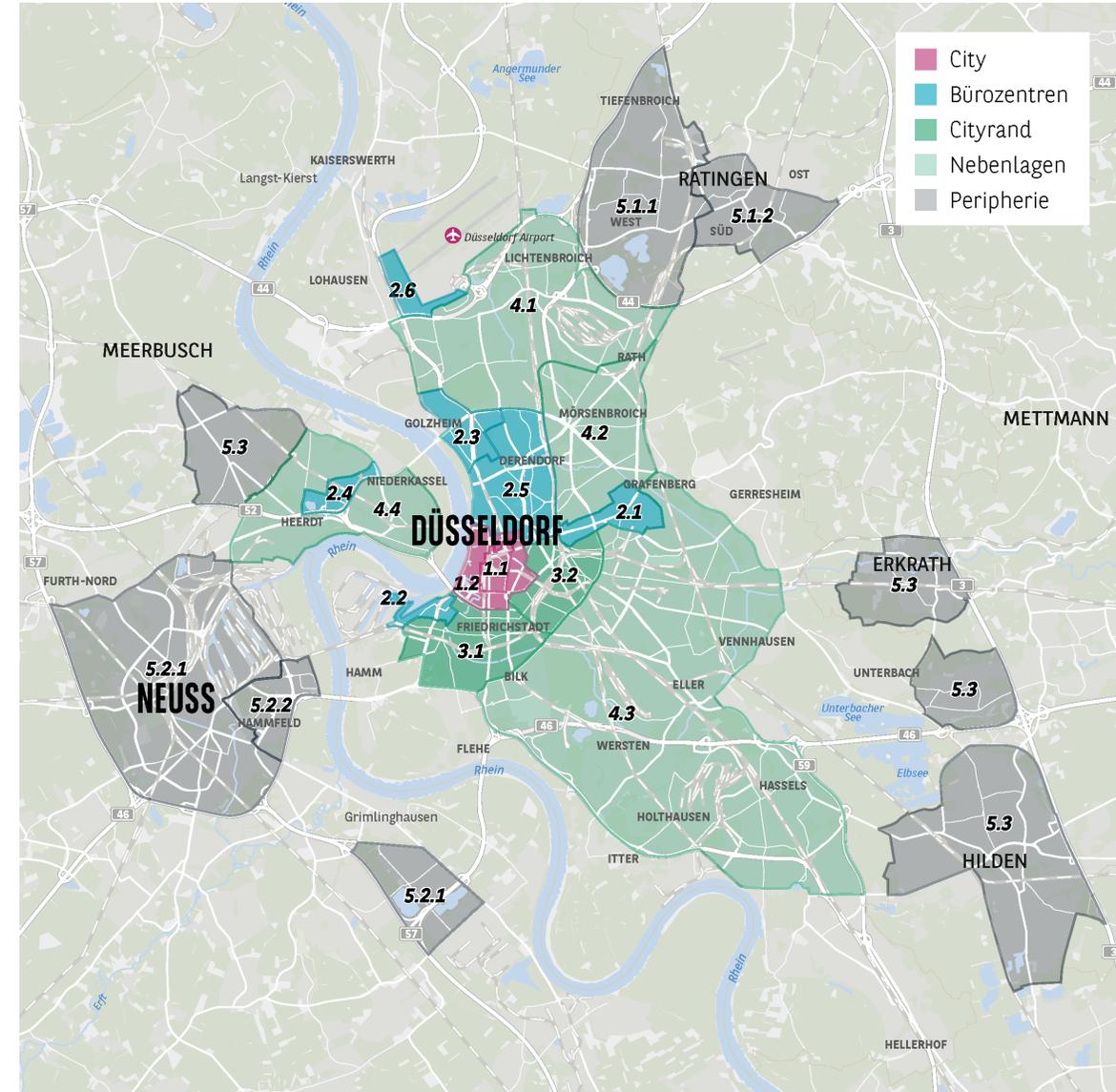
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Der Düsseldorfer Büromarkt blickt auf ein verhaltenes Dreivierteljahr zurück. Das Anmietungsgeschehen präsentiert sich im Vergleich zum langjährigen Schnitt weiterhin weniger dynamisch. Die schwächelnde gesamtwirtschaftliche Situation wirkt sich nach wie vor spürbar dämpfend auf die Nachfrage am Düsseldorfer Büromarkt aus, insbesondere im großflächigen Segment. Kleine und mittlere Flächenumsätze dominieren im aktuellen Marktumfeld. Vor dem Hintergrund und in Erwartung einer langsam wieder anziehenden Konjunktur ist für das Schlussquartal dennoch von einer leichten Umsatzsteigerung auszugehen, sodass für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz von rund 230.000 m<sup>2</sup> ein realistisches Szenario darstellt.
- Angebotsseitig ist ein weiterer, wenngleich moderaterer Anstieg des Leerstands vorerst nicht auszuschließen, wobei die 1,1-Mio.-m<sup>2</sup>-Marke (Gesamtmarktgebiet) in erreichbare Nähe rücken dürfte. Durch den Nachfragefokus auf qualitativ hochwertige Büroflächen dürfte sich der Leerstandsanstieg gerade im Segment der älteren und nicht ESG-konformen Büroimmobilien vollziehen.
- Gleichzeitig dürften die immer noch herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwickler mittel bis langfristig zu einem Rückgang der Neubautätigkeit führen. Das Bauvolumen notiert aktuell bei 300.000 m<sup>2</sup>. Dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen hiervon nur noch rund 154.000 m<sup>2</sup>, was einen Rückgang um etwa 8 % repräsentiert und die schnelle Absorption von Neubauflächen gut widerspiegelt.
- Durch die angespannte Angebots-/Nachfrage-Situation vor allem bei Premiumflächen in Top-Lagen dürfte der Druck hinsichtlich der Entwicklung der Spitzenmiete nach wie vor hoch bleiben, sodass ein weiterer Anstieg nicht auszuschließen ist.

## Büromarktlagen in Düsseldorf



## Kennzahlen Büromarkt Düsseldorf

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND			FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)	(m²)			(m²)		(m²)	
	von	bis	Q1-3 2024	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		43,50	19.800	24.700	16.800	1.200	57.000	16.000	40.700	53.700
1.2 Innenstadt		28,50	11.800	53.900	7.400	600	18.000	2.000	55.900	28.100
2 Bürozentren	16,50 -	28,50	75.600	300.900	177.000	12.900	83.100	71.100	372.000	162.800
3 Cityrand	17,00 -	25,00	8.600	43.900	21.900	0	39.200	20.300	64.200	59.700
4 Nebenlagen	15,00 -	23,00	38.200	218.600	82.900	20.300	102.700	44.600	263.200	295.700
<b>Summe Düsseldorf</b>			<b>154.000</b>	<b>642.000</b>	<b>306.000</b>	<b>35.000</b>	<b>300.000</b>	<b>154.000</b>	<b>796.000</b>	<b>600.000</b>
5 Peripherie	10,00 -	15,50	10.000	400.000	72.000	3.000	0	0	400.000	0
<b>Gesamt</b>			<b>164.000</b>	<b>1.042.000</b>	<b>378.000</b>	<b>38.000</b>	<b>300.000</b>	<b>154.000</b>	<b>1.196.000</b>	<b>600.000</b>

\* 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, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Speicherung 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: 30.09.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf  
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►  
ERFAHREN