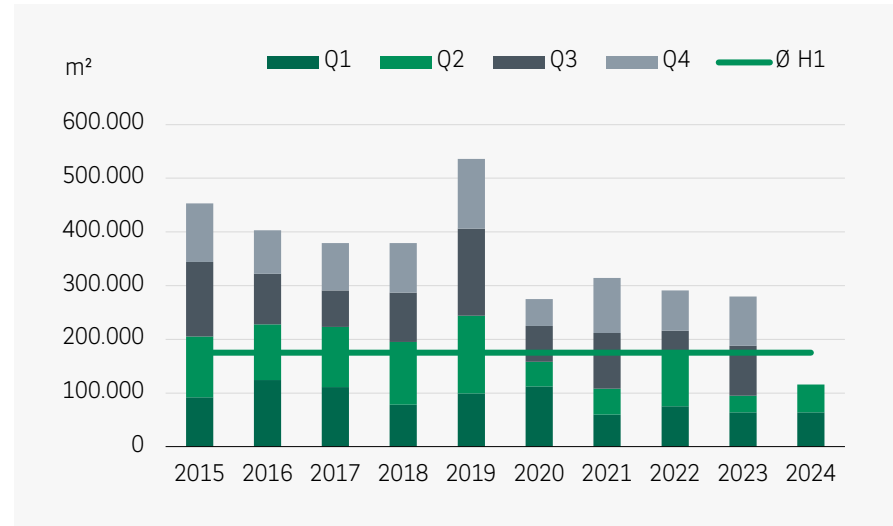


○ DÜSSELDORF

REPORT BÜROMARKT

H1 2024

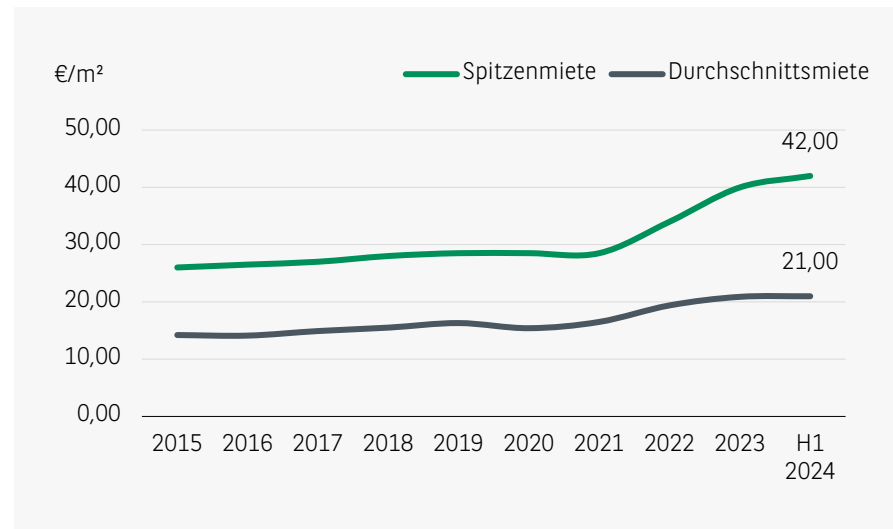
Entwicklung des Flächenumsatzes



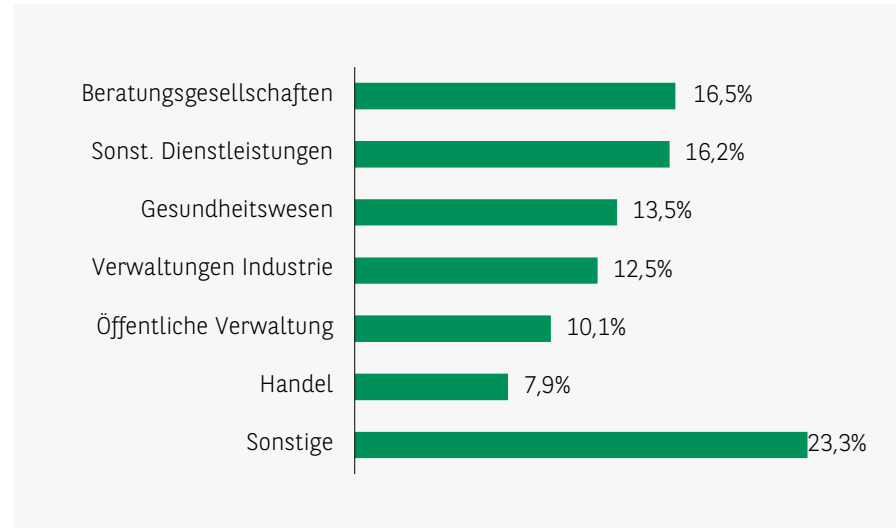
GROSSDEALS WEITERHIN MANGELWARE

- Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 116.000 m² verzeichnete Düsseldorf ein besseres erstes Halbjahr als im Vorjahr (95.000 m²). Damit ordnet sich das Ergebnis jedoch erneut unter dem langjährigen Durchschnitt (175.000 m²; -34 %) ein. Ein wesentlicher Grund für das relativ schwache Abschneiden ist, wie auch an anderen Top-Standorten, das unsichere konjunkturelle Umfeld. Die Nutzer halten sich in der aktuellen Marktphase mit Entscheidungen zu größeren Anmietungen tendenziell zurück.
- Im ersten Halbjahr konnte der Markt noch nicht von Abschlüssen über 10.000 m² profitieren. Jedoch konnten zumindest schon zwei größere Anmietungen über 5.000 m² registriert werden: Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW mietete eine 6.900 m² Fläche in der Büromarktzone Kennedydamm an und die Noerr Partnerschaftsgesellschaft hat für ein Objekt in der zentralen Königsallee einen Mietvertrag über 6.000 m² abgeschlossen.
- Im Vergleich zum Segment größerer Abschlüsse präsentierte sich das mittlere und insbesondere das kleinere Segment deutlich lebhafter. Auf die weit gefasste Flächenkategorie bis 5.000 m² gehen rund 89 % (Durchschnitt 10 Jahre: 75 %) zurück. Mit überdurchschnittlichen 49 % (Durchschnitt 10 Jahre: 40 %) gehen fast die Hälfte der Verträge auf kleinere Abschlüsse im Segment bis 1.000 m² zurück.
- Die Düsseldorfer Spitzenmiete stabilisierte sich in den vergangenen drei Monaten auf dem erreichten Niveau von 42,00 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr steht dennoch ein Plus von knapp 11 % zu Buche. Sie wird für qualitativ hochwertige Büroflächen in bester Citylage erzielt.

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Branchen H1 2024



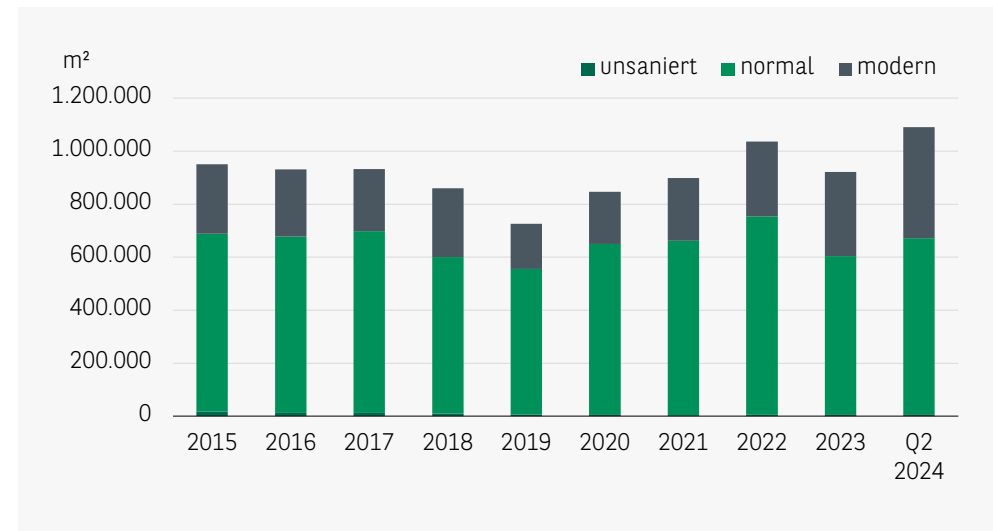
Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2024

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

VORVERMIETUNGSQUOTE STEIGT SIGNIFIKANT

- Für Düsseldorf nicht untypisch ist, dass die Beratungsgesellschaften mit gut 16 % zu den Umsatztreibern gehören. Besonders auffällig ist der überdurchschnittlich hohe Anteil des Gesundheitswesens von gut 13 % (Durchschnitt 10 Jahre: 5 %), obwohl bislang keine Großabschlüsse durch diese Branche zu verzeichnen sind.
- Auf dem Düsseldorfer Markt für Büroimmobilien befinden sich aktuell 266.000 m² Fläche im Bau, was einem Rückgang um 22 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Hiervon stehen dem Markt noch 130.000 m² zur Verfügung. Damit steigt die Vormietungsquote gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 (42 %) auf 51 %.
- Das Leerstandsvolumen ist gegenüber dem ersten Quartal um rund 9 % auf 1,1 Mio. m² angestiegen. Davon sind rund 419.000 m² dem modernen Ausstattungsstandard zuzuordnen. Die Leerstandsquote erhöht sich damit leicht auf 11,0 %.

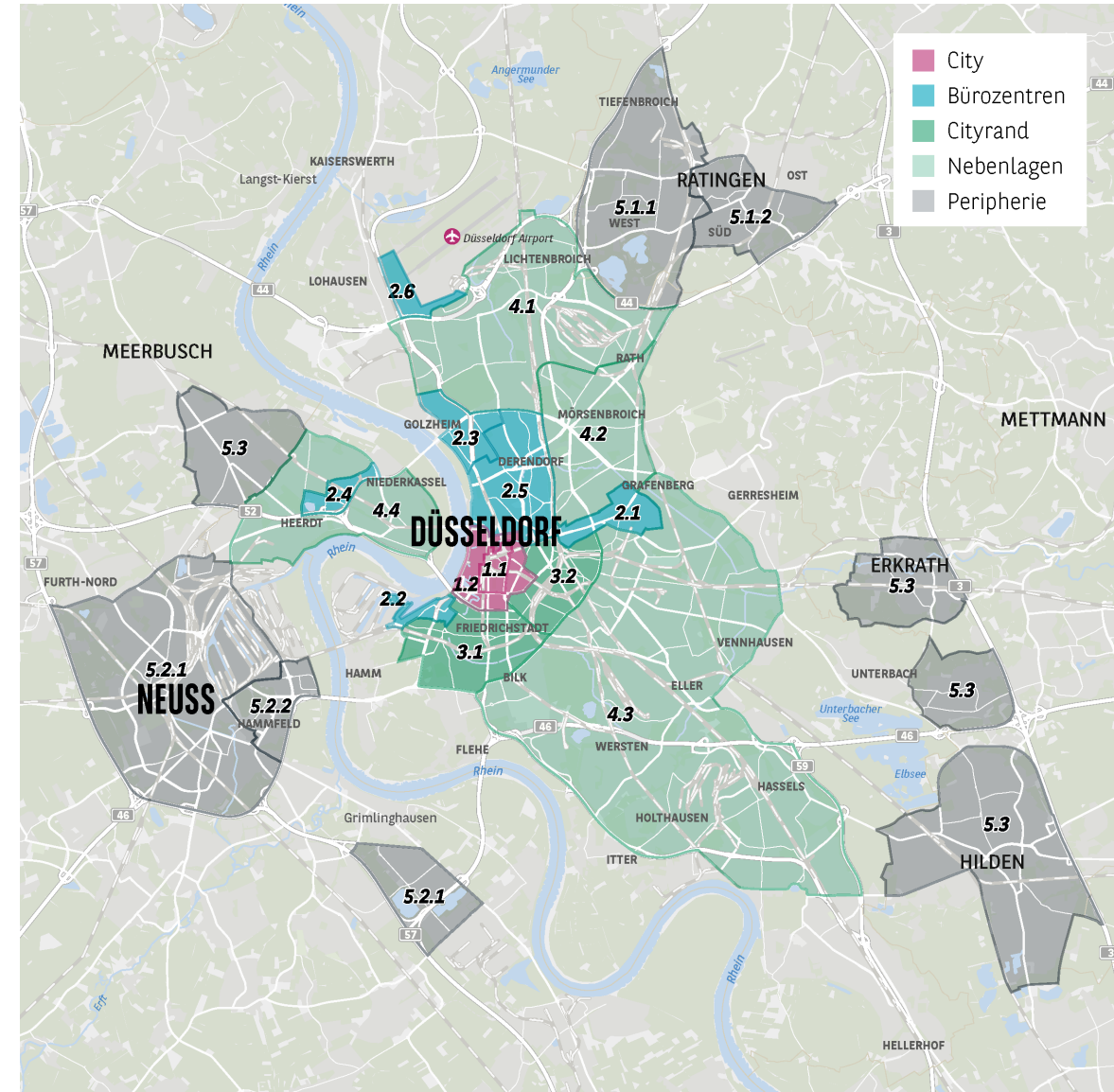
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Düsseldorfer Büromarkt verzeichnete ein besseres erstes Halbjahr als noch im Vorjahr. Nichtsdestotrotz präsentiert sich das Anmietungsgeschehen im aktuellen Jahr im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt noch vergleichsweise wenig dynamisch. Der Markt wird aktuell weiter durch eher kleine und mittlere Flächenumsätze bestimmt.
- Nachfrageseitig wirkte sich besonders die schwächelnde makroökonomische Situation negativ auf die Flächenumsätze aus. In Erwartung eines leicht zunehmenden konjunkturellen Rückenwindes im weiteren Jahresverlauf und der Aussicht auf einen deutlicher anspringenden Konjunkturmotor im kommenden Jahr, dürfte sich in der zweiten Jahreshälfte ein leichter Aufwärtstrend bei den Umsätzen abzeichnen. Ein Flächenumsatz auf Vorjahresniveau erscheint zum Jahresende damit aus heutiger Sicht als ambitioniertes, aber dennoch realistisches Szenario.
- Durch den Fokus der Nachfrageseite auf qualitativ hochwertige Flächen, die zudem ESG-Konformität aufweisen, ist ein weiter Anstieg des Leerstands gerade von älteren, schlechter ausgestatteten Büroimmobilien im Bestand nicht auszuschließen.
- Positiv hervorzuheben ist, dass die Vorvermietungsquote zuletzt deutlich gestiegen ist und das Angebot an zentralen Top-Flächen besser vom Markt absorbiert wird. Zusammen mit der Aussicht auf ein an Dynamik gewinnendes Vermietungsgeschehen ist ein leichter Anstieg der Spitzenmiete für Premiumobjekte in den Citylagen in der zweiten Jahreshälfte daher sehr wahrscheinlich.

Büromarktlagen in Düsseldorf



Kennzahlen Büromarkt Düsseldorf

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	H1 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		42,00	15.500	29.600	21.600	1.200	49.000	12.000	41.600	53.700
1.2 Innenstadt		28,50	7.900	54.600	7.800	1.000	10.000	0	54.600	28.100
2 Bürozentren	16,50 -	28,50	52.800	332.800	206.200	39.800	65.100	53.100	385.900	180.900
3 Cityrand	17,00 -	25,00	7.700	49.200	21.900	0	39.000	20.100	69.300	59.600
4 Nebenlagen	15,00 -	23,00	24.100	230.800	91.500	21.000	102.900	44.800	275.600	295.700
Summe Düsseldorf			108.000	697.000	349.000	63.000	266.000	130.000	827.000	618.000
5 Peripherie	10,00 -	15,50	8.000	394.000	70.000	2.000	0	0	394.000	0
Gesamt			116.000	1.091.000	419.000	65.000	266.000	130.000	1.221.000	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, 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN