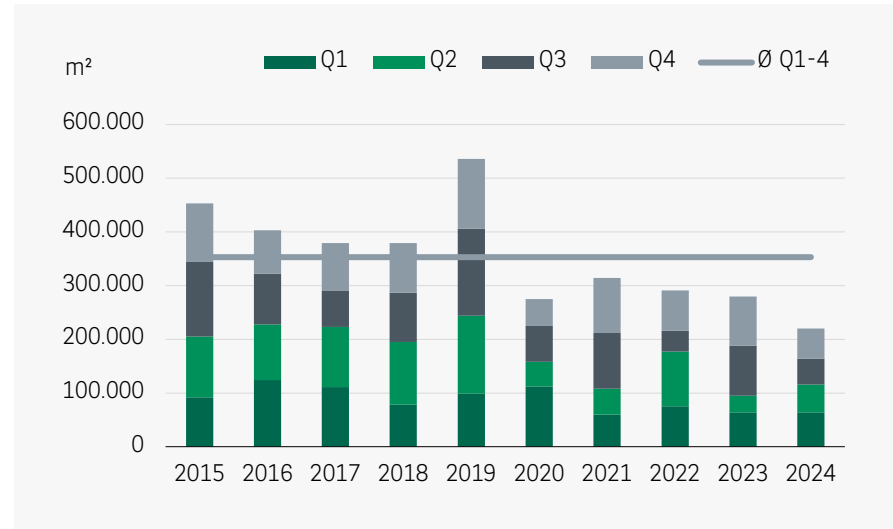


○ DÜSSELDORF

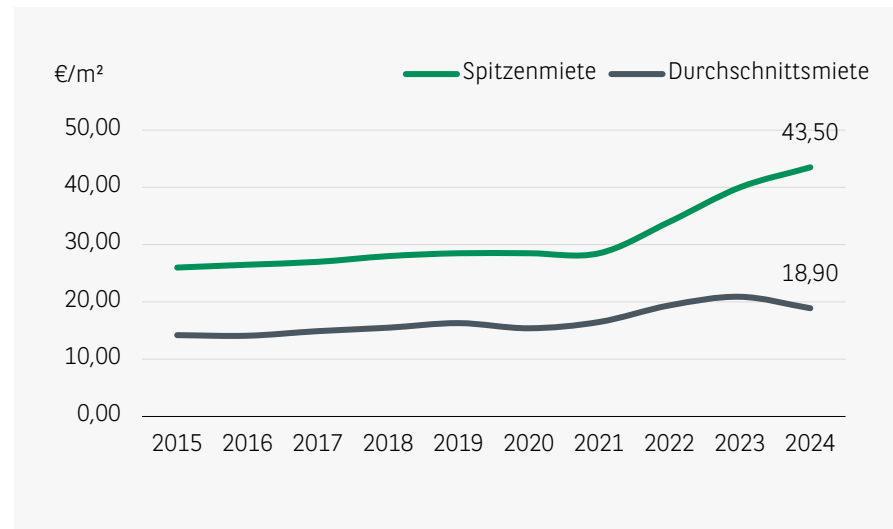
REPORT BÜROMARKT

2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



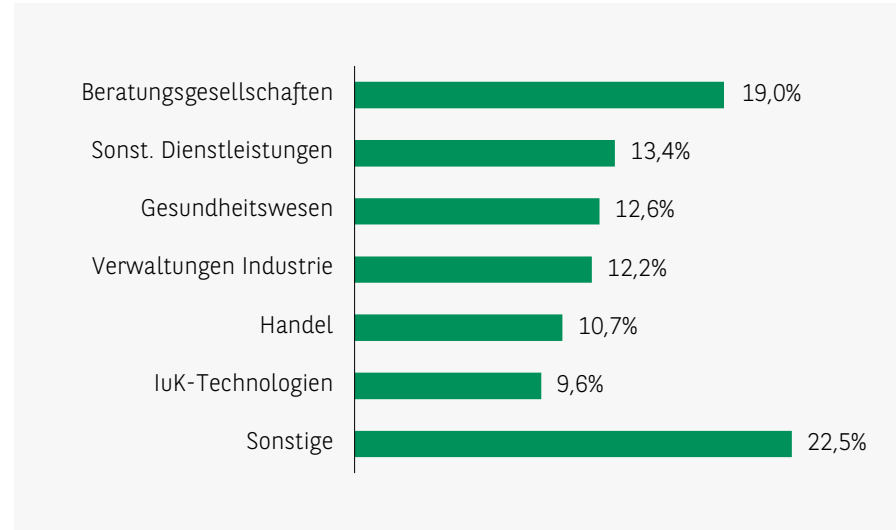
Spitzen- und Durchschnittsmieten



DYNAMISCHES MARKTGESCHEHEN IM KLEINEN SEGMENT: DEALANZAHL BLEIBT GLEICH, NUR DER UMSATZ SINKT

- Auch wenn der Düsseldorfer Büromarkt im Zuge der nur langsam fortschreitenden Konjunkturerholung ein gutes Resultat beim Flächenumsatz im Jahr 2024 verpasst, gibt es dennoch Anzeichen für die durchaus vorhandenen Vermietungsdynamiken der letzten 12 Monate: Somit verfehlt die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt mit einem Volumen von insgesamt rund 220.000 m² die Gesamtbilanz aus 2023 zwar um 21 %, die Entwicklungen, die hinter diesem Umsatz stecken, sind jedoch sehr differenziert zu betrachten.
- Hierbei springt in erster Linie die Umsatzverteilung auf die Größenklassen ins Auge, wobei die Segmente bis 2.000 m² sogar um 3 % zulegen konnten, während der Umsatzrückgang auf die darüberliegenden Kategorien zurückzuführen ist. In diesem Zusammenhang wurde mit Verträgen ab 2.000 m² rund 49 % weniger umgesetzt als noch 12 Monate zuvor.
- Als weiterer Faktor, durch den sich das Marktgeschehen inzwischen wesentlich heterogener gestaltet als noch vor wenigen Jahren, ist die Lagesensibilität der Nutzer anzuführen. Dass rund zwei Drittel des Flächenumsatzes auf Bürostandorte in den Citylagen oder in den Düsseldorfer Bürozentren entfallen, spricht für diese Beobachtung. Hierbei konnten die Teilmärkte Innenstadt (22.600 m²; +28 %), Grafenberger Allee (10.300 m²; +41 %) und Seestern (20.600 m²; +70 %) sogar bessere Ergebnisse erzielen als noch 2023.
- Die Fokussierung der Nachfrage auf eher kleinteilige Premium-Büroflächen in den besten Lagen hat sich im 12-Monatsvergleich spürbar in der Entwicklung der Spitzenmiete niedergeschlagen: Mit aktuell 43,50 €/m² hat sie seit Jahresende 2023 um 9 % zugelegt. Die Durchschnittsmiete notiert derweil bei 18,90 €/m².

Flächenumsatz nach Branchen 2024



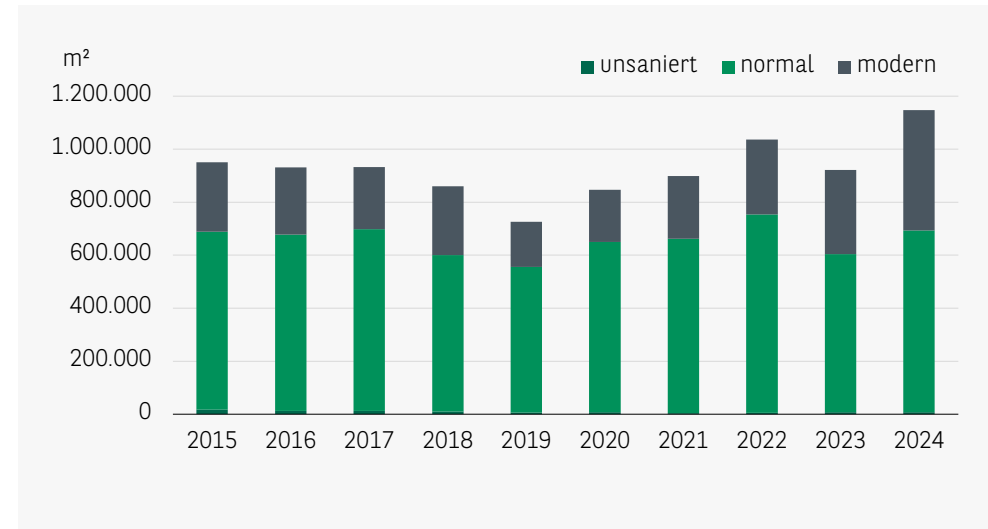
Bedeutende Vertragsabschlüsse 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q2	2.3	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	6.900
Q1	1.1	Noerr Partnerschaftsgesellschaft	6.000
Q4	1.2	Stadt Düsseldorf	4.800
Q1	2.3	Oddo BHF	3.900
Q1	2.4	voestalpine Edelstahl Deutschland	3.900
Q2	4.2	Stadt Düsseldorf	3.400

BREITE NACHFRAGESTRUKTUR, LEERSTANDSRATE BEI 11,5 %

- Dass sich in der Umsatzverteilung auf die Branchen im Jahr 2024 gleich sechs Nutzergruppen wiederfinden, die mit Anteilen von knapp 10 und fast 20 % am Ergebnis beteiligt sind, unterstreicht die breite Nachfragebasis in Düsseldorf. Darüber hinaus kommt hierbei das Fehlen von Großverträgen zum Tragen, die sich in der Regel entscheidend auf das Branchen-Ranking auswirken. An der Spitze konnten sich die Beratungsgesellschaften absetzen, die von einer hohen Dealanzahl profitiert haben. Darunter der zweitgrößte Vertrag der Noerr Partnerschaftsgesellschaft (6.000 m²) im „Le Coeur“ auf der Königsallee.
- Auf der Angebotsseite zeichnen sich die gleichen Trends ab, die auch in anderen Top-Büromärkten zu beobachten sind: So ist das Leerstandsvolumen (rund 1,15 Mio. m²; +25 %) vor allem im modernen Segment durch die Fertigstellung von Projekten (454.000 m²; +43 %) im Jahresverlauf weiter angestiegen. Dass die Leerstandsquote im Stadtgebiet bei 8,6 % notiert, während der Gesamtmarkt bei 11,5 % erreicht, verdeutlicht jedoch auch hier die unterschiedlichen Rahmenbedingungen innerhalb des Marktgebietes.

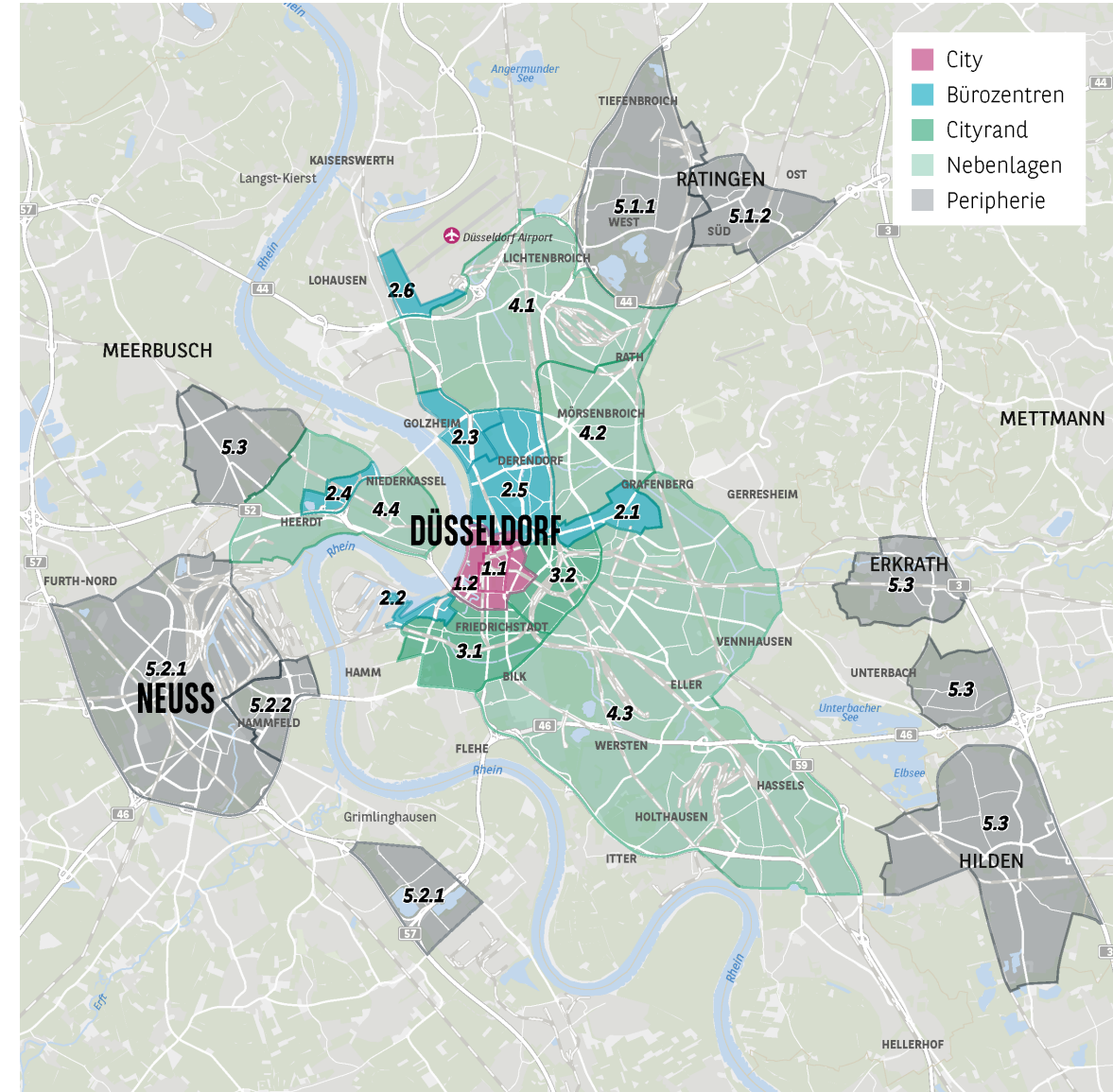
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Auf den ersten Blick lässt das Ergebnis des Düsseldorfer Büromarktes eine eher schwache Bilanz vermuten. Schaut man dann aber hinter die wichtigsten Treiber des Marktgeschehens, so sieht man, dass sich die Vermietungsdynamik nicht weniger lebhaft gestaltet hat als noch 2023, sondern lediglich große umsatz-generierende Deals fehlten.
- Unterstrichen wird diese These dadurch, dass sich die Zahl der registrierten Verträge sogar auf Augenhöhe mit den Abschlüssen des Vorjahres bewegt. Dies ist bei einem Umsatzrückgang um 21 % umso bemerkenswerter und eine Folge des spürbar gesunkenen durchschnittlichen Flächenumsatzes pro Vermietung. Dass Großdeals im Bereich von mindestens 10.000 m² in den letzten 12 Monaten nicht verzeichnet wurden, steht in enger Verbindung mit dem nach wie vor herausfordernden Wirtschaftsumfeld. Vor dem Hintergrund, dass im vierten Quartal in manchen anderen Top-Märkten bereits wieder eine leicht steigende Tendenz bei Großabschlüssen zu verzeichnen war, kann auch der Düsseldorfer Büromarkt zuversichtlich in das Jahr 2025 starten. Die Sicherheit dürfte hierbei auch bei den Großvermietungen peu à peu zurückkehren.
- Auf der Angebotsseite ist auch im kommenden Jahresverlauf bisher zunächst nicht abzusehen, dass der Leerstandsanstieg gänzlich gestoppt wird. Vielmehr ist von weiterhin sehr heterogenen Entwicklungen auszugehen, wobei in der Summe ein Gesamtvolumen im Bereich von rund 1,3 Mio. m² möglich erscheint.
- Dies ändert jedoch nichts am hohen Nachfragedruck für die Top-Lagen und Premiumobjekte sowie an der immer weiter steigenden Bedeutung von ESG-konformen Flächen. Hieraus resultierend bleibt auch bei der Spitzenmiete noch Luft nach oben, wobei weitere Abschlüsse im Segment von rund 45 €/m² zu erwarten sind.

Büromarktlagen in Düsseldorf



Kennzahlen Büromarkt Düsseldorf

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	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		43,50	26.700	27.700	19.600	400	58.900	17.700	45.400	54.600
1.2 Innenstadt		28,50	22.600	58.900	6.000	400	28.800	12.400	71.300	28.100
2 Bürozentren	16,50 -	29,70	98.000	349.400	219.100	40.800	83.300	72.500	421.900	156.900
3 Cityrand	17,00 -	23,00	10.300	48.100	24.600	200	29.200	18.300	66.400	36.800
4 Nebenlagen	15,00 -	23,00	51.400	243.900	100.700	19.200	81.800	55.100	299.000	295.600
Summe Düsseldorf			209.000	728.000	370.000	61.000	282.000	176.000	904.000	572.000
5 Peripherie	10,00 -	15,50	11.000	419.000	84.000	3.000	0	0	419.000	0
Gesamt			220.000	1.147.000	454.000	64.000	282.000	176.000	1.323.000	572.000

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

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

*** Die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Kennzahlentabelle 2024](#)

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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN