DÜSSELDORF

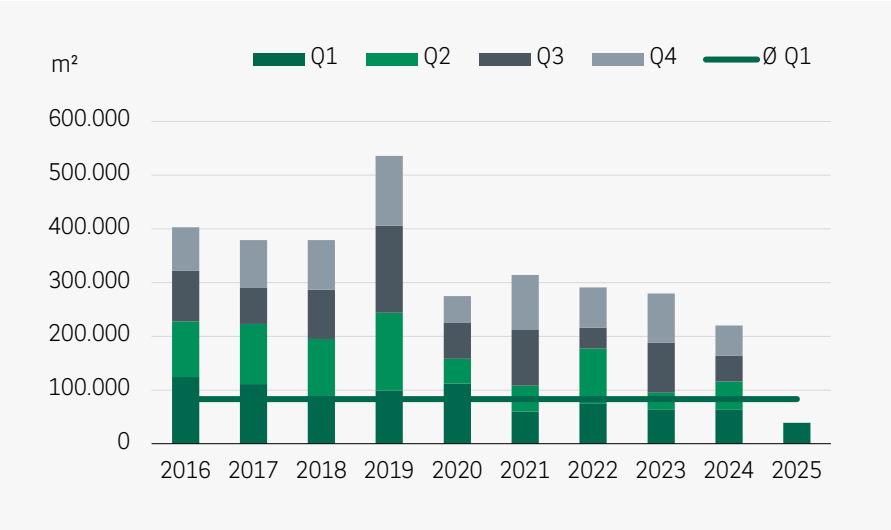
REPORT BÜROMARKT

Q1 2025

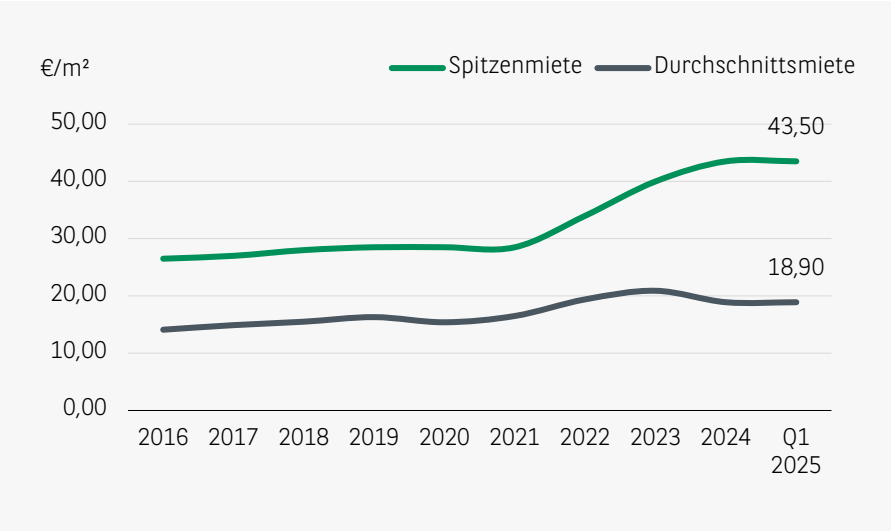
BNP PARIBAS REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten

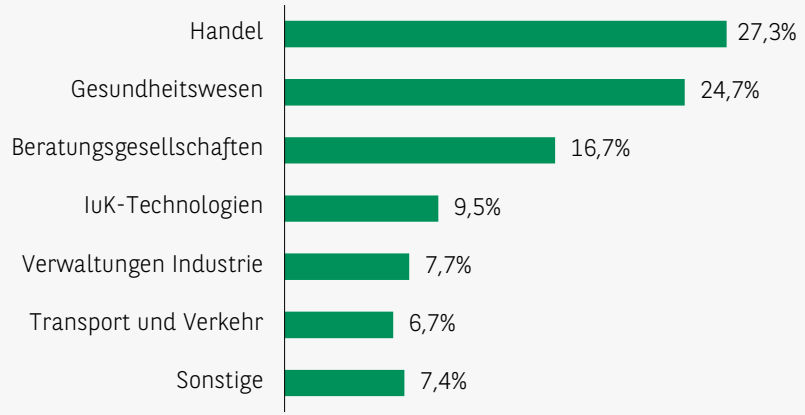


VERHALTENER JAHRESSTART FÜR DEN DÜSSELDORFER BÜROMARKT

- Der Düsseldorfer Büromarkt ist verhalten in das Jahr 2025 gestartet. Nach den ersten drei Monaten wurde ein Flächenumsatz von 39.000 m² registriert. Damit liegt der Flächenumsatz 39 % unter dem Vorjahresquartalsergebnis und rund 53 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt (83.000 m²). Somit hat der Markt seine aktuelle Schwächephase noch nicht beendet.
- Ein Grund für den geringen Flächenumsatz ist insbesondere die geringe Anzahl größerer Abschlüsse über 1.000 m² und mit Ausnahme der Anmietung von GALERIA (6.800 m²) nur einem Abschluss mit mehr als 5.000 m². Durch die insgesamt verhaltene Nachfrage kommt die Größenklasse zwischen 5.000 m² und 10.000 m² somit jedoch auf einen überdurchschnittlichen Marktanteil von knapp 18 % (Ø 10 Jahre: 11%).
- Der hohe Anteil von Abschlüssen in einer Größenklasse von bis 1.000 m² macht auch im 1. Quartal, für den Düsseldorfer Büromarkt typisch, die Hälfte der Flächenumsätze aus. Jedoch fällt hierbei auf, dass auch hier absolut betrachtet die Umsätze in diesen Größenklassen deutlich unter ihrem langjährigen Durchschnitt notieren.
- Das sehr begrenzte Angebot und die unverändert hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen hatte bereits in den vergangenen Monaten zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahresquartal geführt. Die Spitzenmiete notiert aktuell bei 43,50 €/m² (+4 % ggü. dem Vorjahr). Hingegen zollt die volatilere Durchschnittsmiete dem insgesamt verhaltenen Vermietungsgeschehen Tribut und stabilisiert sich auf dem Niveau des letzten Quartals mit 18,90 €/m².

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März. 2025

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2025



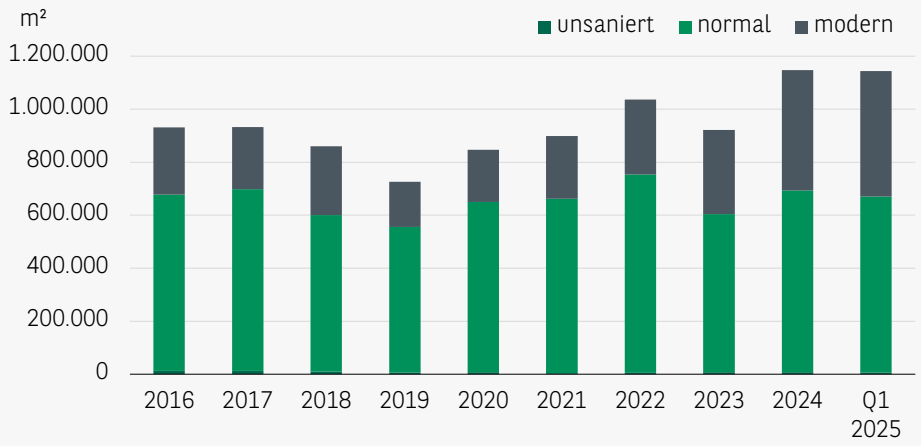
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2025

BMZ	Unternehmen	m²
3.1	GALERIA	6.800
1.1	Dr. Hilton & Partner	2.900
4.1	AGES Maut System	1.900
4.3	RICOH Deutschland	1.300
2.5	Gesundheitswesen	1.200
3.1	vivenu	1.100

LEERSTAND BLEIBT RELATIV STABIL

- Das Branchenranking führen mit 27 % der Handel und das Gesundheitswesen mit gut 24 % an. Damit liegt der Marktanteil beider Branchen deutlich über ihrem jeweiligen Durchschnitt in Höhe von 9 % bzw. 7 %. Nach den ersten drei Monaten ist die Auswertung nach Branchen jedoch vielmehr als Momentaufnahme zu betrachten.
- Bedingt durch den GALERIA Abschluss und einer ansonsten recht gleichmäßigen Verteilung der Neuanmietungen im Stadtgebiet ist nicht wie sonst üblich Düsseldorfs CBD/Bankenviertel Düsseldorfs umsatzstärkste Büromarktzone sondern die Friedrichstadt.
- Das Leerstandsvolumen beläuft sich aktuell auf 1,14 Mio. m² und liegt damit in etwa auf Vorquartalsniveau. Der moderne Leerstand (474.000 m²) ist leicht (4 %) gegenüber dem Vorquartal angestiegen. Die Flächen im Bau sind indes gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen (282.000 m²), wobei die relativ geringe Vorvermietungsquote (38 %) auf eine etwas schwächelnde Flächenabsorption auf Gesamtmarktebene hindeutet.

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März. 2025

PERSPEKTIVEN

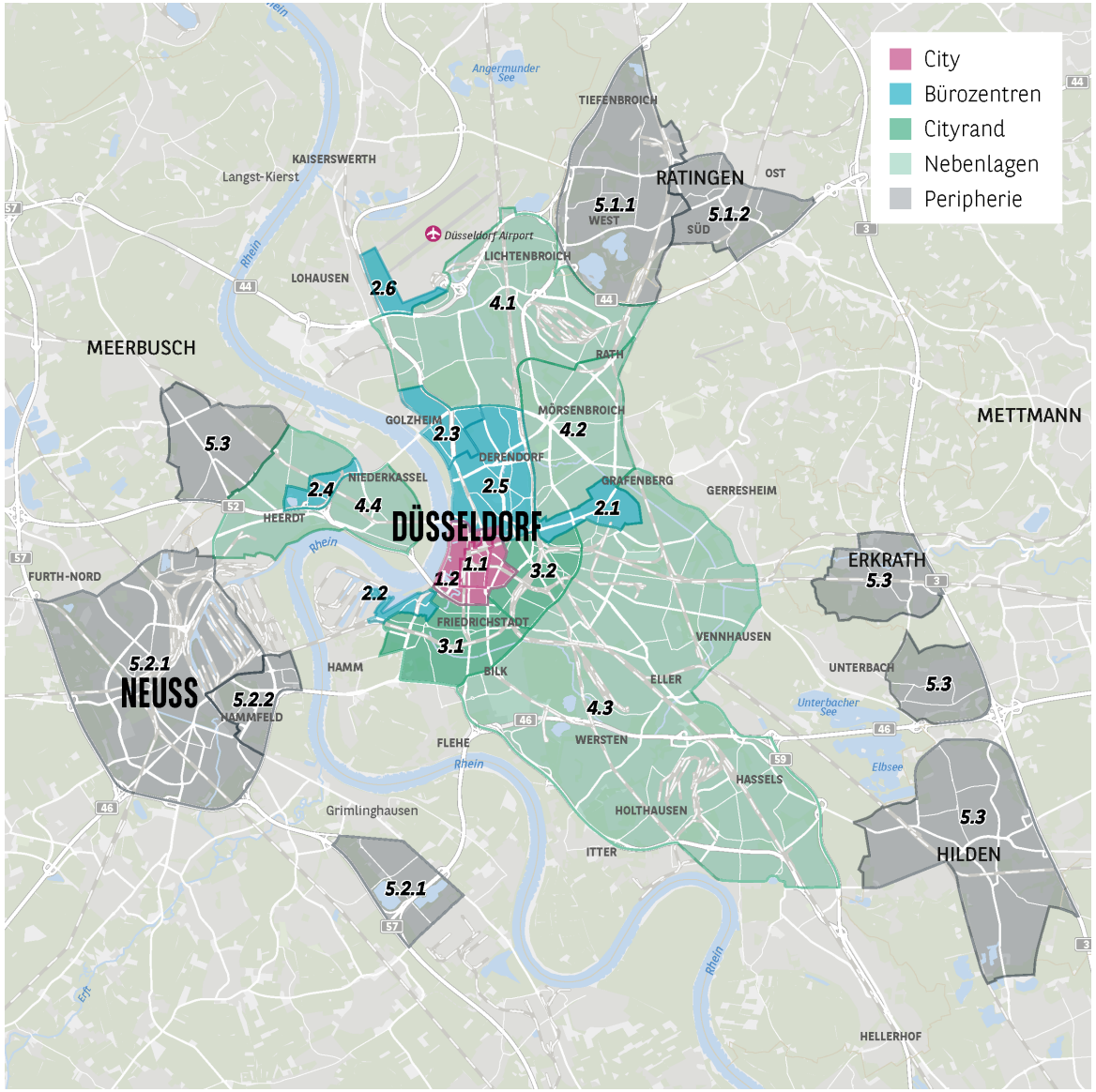
- Der Düsseldorfer Büromarkt ist historisch schwach in das Jahr 2025 gestartet. Ein Grund hierfür dürfte die anhaltende konjunkturelle Schwächephase sowie die aktuell erhöhte Unsicherheit für einen nachhaltigen ökonomischen Auftrieb in Deutschland sein.

- Angebotsseitig dürfte in den kommenden Quartalen der Leerstand weiter ansteigen und vermehrt Produkt auf den Markt kommen. Die Flächen im Bau sind im Vorjahresvergleich zwar leicht rückläufig, die Vorvermietungsquote ist jedoch deutlich gesunken. Dementsprechend sind derzeit noch rund 176.000 m² an Flächen im Bau verfügbar. Allerdings zeigt sich, dass gerade die hochwertigen Flächen in zentralen Lagen weiterhin schnell vom Markt absorbiert werden. Dies spiegelt sich in der hohen Vorvermietungsquote in der City (70 %) wider.

- Die Mieten dürften sich im weiteren Jahresverlauf daher weiter mit einer zweigeteilten Dynamik entwickeln. Während die Durchschnittsmieten sich stabilisieren dürften, könnte der sich abzeichnende Angebotsmangel von modernen Flächen in Top-Lagen zu einer wieder anziehenden Spitzenmiete führen.

- Vor dem Hintergrund der beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen dürfte die deutsche Konjunktur zumindest ab dem kommenden Jahr wieder an Fahrt gewinnen. Auch im weiteren Jahresverlauf könnten sich schon erste Zeichen der Erholung einstellen und schon wesentlich zur Stimmungsaufhellung beitragen. Aktuell laufende und aufkommende Großgesuche ermöglichen zudem einen positiveren Ausblick auf die kommenden Monate. Somit erscheint ein Jahresendergebnis im Bereich des Vorjahres mit über 200.000 m² als realistisch.

Büromarktlagen in Düsseldorf



© mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL

Kennzahlen Büromarkt Düsseldorf

		HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	Q1 2025	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	3.900	32.200	20.600	400	59.000	17.800	50.000	54.600
1.2	Innenstadt		28,50	3.700	51.400	4.900	400	28.800	12.400	63.800	28.100
2	Bürozentren	16,50	29,50	11.600	346.600	218.100	43.900	83.100	72.300	418.900	156.900
3	Cityrand	17,00	20,00	8.600	62.200	44.000	2.000	29.000	18.300	80.500	36.800
4	Nebenlagen	15,00	23,00	7.200	222.600	95.400	20.300	82.100	55.200	277.800	295.600
	Summe Düsseldorf			**35.000**	**715.000**	**383.000**	**67.000**	**282.000**	**176.000**	**891.000**	**572.000**
5	Peripherie	10,00	15,50	4.000	429.000	91.000	3.000	0	0	429.000	0
	Gesamt			**39.000**	**1.144.000**	**474.000**	**70.000**	**282.000**	**176.000**	**1.320.000**	**572.000**

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.
** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research".

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31 März. 2025

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 ConsultGmbH | Stand: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ERFAHREN