

	JJ Veränderung	12-Monats- Prognose
<b>205.200 m<sup>2</sup></b> Flächenumsatz (kum.)	▼	▲
<b>7,9 %</b> Leerstandsquote	▲	▲
<b>313.800 m<sup>2</sup></b> Flächen im Bau	▲	▼
<b>30,00 €</b> Spitzenmiete, €/m <sup>2</sup> /Monat	▲	▲

## ARBEITSMARKT

	JJ Veränderung
<b>99,5</b> Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Sep. 2022)	▼
<b>222.500</b> Bürobeschäftigte Stadt Düsseldorf (Sep. 2022)	▲
<b>6,8 %</b> Arbeitslosenquote Stadt Düsseldorf (Sep. 2022)	▼

*Quellen: ifo-Institut, Moodys Analytics, Bundesagentur für Arbeit*

## WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Das aktuell vorherrschende Konjunkturmilieu aus hoher Inflation und teuren Energie- und Rohstoffpreisen sorgt vor allem bei den Unternehmen aus der Industrie und produzierendem Gewerbe für große Unsicherheiten. Auch aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus sind die Investitionspläne der Unternehmen deutlich restriktiver. Trotz alledem hat sich der Arbeitsmarkt in Düsseldorf in den vergangenen 12 Monaten positiv entwickelt. Ende September 2022 sind 23.489 Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote notiert damit bei rund 6,8 %. Zum vergleichbaren Zeitpunkt des Vorjahres lag die Zahl der Arbeitslosen bei insgesamt 26.332 und einer Quote von 7,6 %.

## FLÄCHENUMSATZ

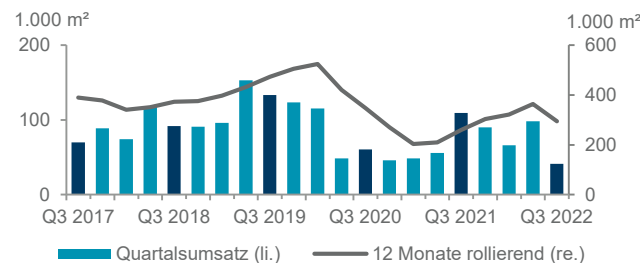
Der Düsseldorfer Büovermietungsmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2022 einen Flächenumsatz von insgesamt 205.200 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres entspricht das Ergebnis einem leichten Rückgang von rund 4 %. Nach zuletzt einigen Quartalen mit zunehmenden Flächenumsätzen, hat die Anmietungsdynamik im 3. Quartal wieder nachgelassen und der Quartalsumsatz (40.900 m<sup>2</sup>) sank auf das Niveau wie zu Beginn der Pandemie. Hauptausgangspunkt dafür sind fehlende Großabschlüsse. Die Anmietung der Volkshochschule Düsseldorf (VHS) mit 17.500 m<sup>2</sup> im Teilmarkt Nord im 2. Quartal ist der bisher größte Vertragsabschluss. Großnutzer agieren aufgrund der konjunkturellen Unsicherheiten weiter sehr zurückhaltend. Ein Umstand, der sich vor allem bei spekulativen Büroprojekten in zunehmend geringen Vorvermietungsquoten niederschlägt.

Für das Schlussquartal bleibt abzuwarten, ob die wenigen in Verhandlung befindlichen Großgesuche noch in diesem Jahr zum Abschluss kommen. Für das Jahr 2022 wird daher ein Büroflächenumsatz von bis zu 300.000 m<sup>2</sup> prognostiziert.

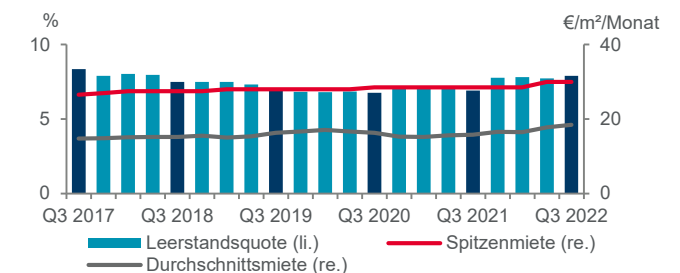
## LEERSTAND

Die Büroleerstandsquote beträgt zum Ende des 3. Quartals 2022 knapp 7,9 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt haben sich die zum kurzfristigen Bezug verfügbaren Büroflächen um rund 15 % auf nun 731.400 m<sup>2</sup> erhöht. Einige Großnutzer passen ihre Büroflächen dem reduzierten Flächenbedarf an und entscheiden sich für eine Untervermietung. Perspektivisch ist daher mit einer steigenden Leerstandsquote zu rechnen.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



**FERTIGSTELLUNGEN**

In den ersten neun Monaten summiert sich das Bürofertigstellungsvolumen auf 96.900 m<sup>2</sup> und liegt somit nur knapp (+1 %) über dem Fertigstellungsvolumen des Vorjahres. Im 4. Quartal werden – bei planmäßigem Baufortschritt – noch weitere 21.800 m<sup>2</sup> Bürofläche bezugsfertig, wovon bereits gut 78 % an Nutzer vergeben sind. Für 2023 beträgt das erwartete Fertigstellungsvolumen rund 216.400 m<sup>2</sup>, wovon noch gut zwei Drittel zur Anmietung zur Verfügung stehen. Die Bürofertigstellungs-Pipeline in Düsseldorf beläuft sich bis 2025 (aktuelle Flächen im Bau) auf rund 313.800 m<sup>2</sup>, wovon knapp 38 % vermietet sind. Im Vergleich zum Vorjahr (70 %) hat die Vorvermietungsquote damit deutlich abgenommen.

**MIETEN**

Die erzielbare Bürospitzenmiete in Düsseldorf liegt seit dem 2. Quartal 2022 stabil bei 30,00 €/m<sup>2</sup>/Monat und wird vornehmlich im Teilmarkt Central Business District (CBD) erzielt. Vertragsabschlüsse auf ähnlich hohem Mietniveau sind in sehr guten Lagen und hochmodernen Flächen auch im Büroteilmarkt City zu beobachten.

Die gewichtete Durchschnittsmiete hat in den vergangenen zwölf Monaten weiter zugelegt und erreicht mit aktuell 18,40 €/m<sup>2</sup>/Monat einen neuen Höchststand. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von rund 17 %. Seit Ausbruch der Pandemie treiben vorwiegend die hohen Qualitätsansprüche sowie die Nachfrage nach neuwertigen und hochmodernen Büroflächen die Mietpreise in die Höhe.

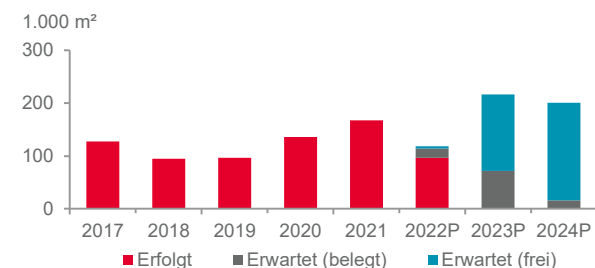
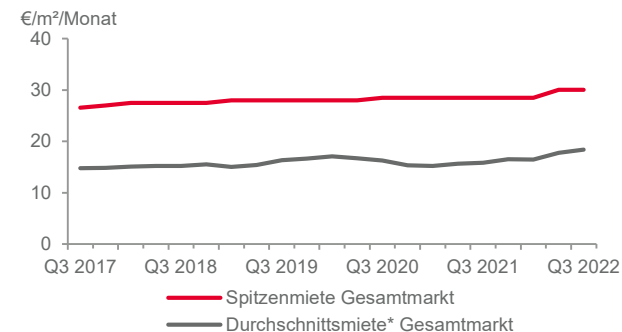
**AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN**

Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche m <sup>2</sup>	Eigentümer
Toniq2	Nord	Im Bau	2023	26.000	AOK Rheinland
Eclipse	Kennedydamm	Fertiggestellt	2022	26.000	Union Investment
Trigon	Linksrheinisch	Fertiggestellt	2022	10.300	BEMA Development

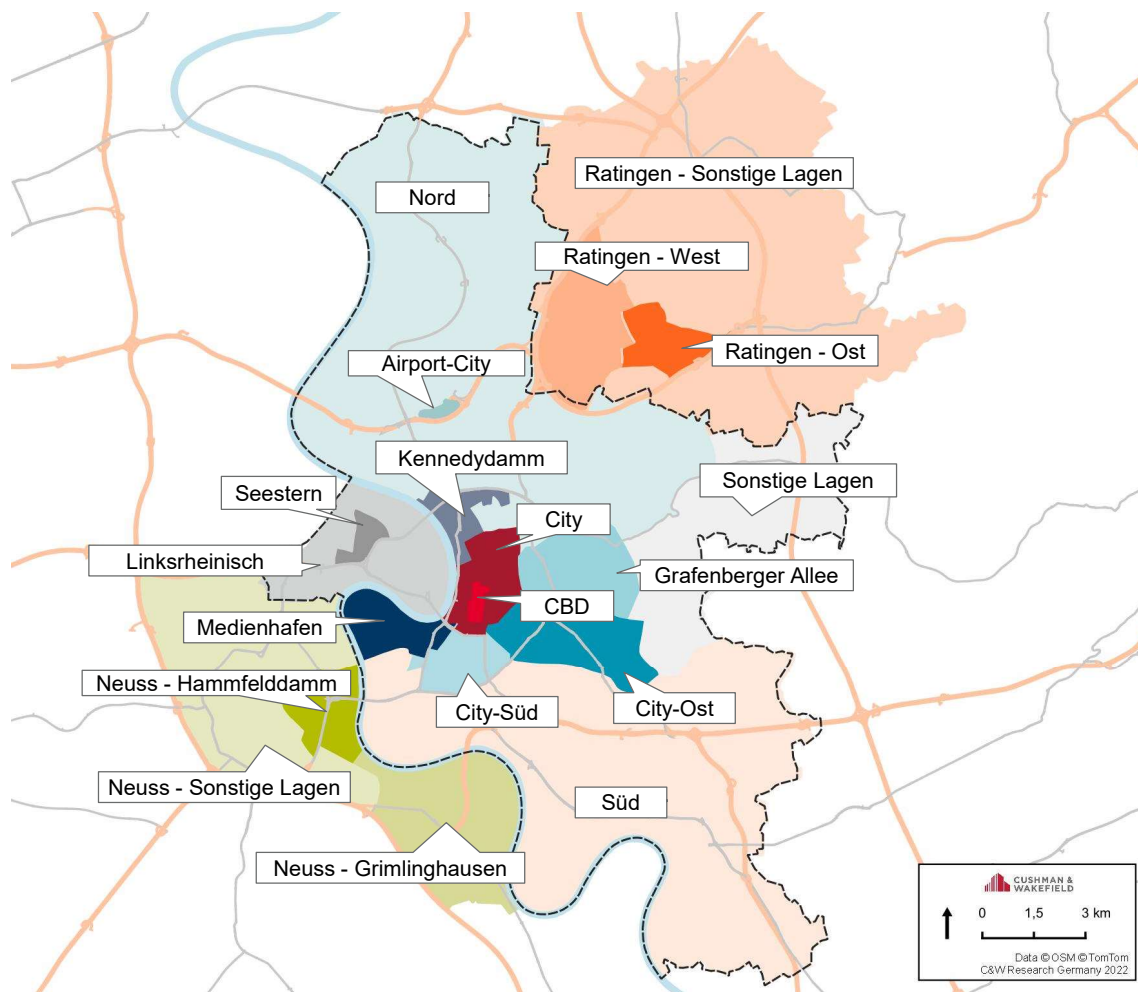
**MARKTSTATISTIK**

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-3 2022 (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Q1-3 2022 (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Q3 2022 (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Q3 2022 (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Q3 2022 (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Nord	45.000	0	73.500	16,50	14,60
Medienhafen	42.300	0	40.900	26,00	22,50
City	22.400	6.200	39.900	28,00	18,10
Kennedydamm	18.200	62.500	69.800	26,50	22,00
<b>Gesamtmarkt Düsseldorf</b>	<b>205.200</b>	<b>96.900</b>	<b>318.800</b>	<b>30,00</b>	<b>18,40</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

**FERTIGSTELLUNGEN****MIETEN**

## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## MIETPREISSPANNEN Q3 2022

Teilmarkt	€/m²/Monat
CBD	17,00 - 30,00
City	12,00 - 28,00
City-Ost	9,50 - 15,00
City-Süd	12,50 - 24,00
Kennedydamm	16,00 - 26,50
Grafenberger Allee	11,50 - 20,00
Medienhafen	14,00 - 26,00
Airport-City	14,50 - 17,50
Seestern	9,50 - 16,50
Linksrheinisch	7,50 - 22,00
Nord	8,00 - 16,50
Süd	8,00 - 13,50
Ratingen - Ost	9,50 - 16,00
Ratingen - West	6,50 - 9,50
Neuss - Hammfelddamm	7,00 - 11,00
Neuss - Grimlinghausen	5,00 - 9,50
Neuss - Sonstige Lagen	4,50 - 11,50



## BÜROINVESTMENTMARKT

Der gewerbliche Investmentmarkt in Düsseldorf erreicht in den ersten drei Quartalen 2022 ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,83 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umsatzvolumen mehr als verdoppelt (+126 %). Büroimmobilien sind nach wie vor die klar bevorzugte Nutzungsart der Investoren. Das Transaktionsvolumen dieser Assetklasse summiert sich auf 1,89 Mrd. €. Die hohen Fremdfinanzierungskosten und die von den Banken geforderte höhere Eigenkapitalunterlegung erschweren weiterhin die Preisfindungsprozesse zwischen Käufern und Verkäufern. Für das Gesamttransaktionsvolumen 2022 wird ein Ergebnis in Höhe der 3,5-Mrd.-Euro-Marke erwartet, was unter Berücksichtigung der erschwerten Gemengelage ein solides Jahresergebnis bedeutet.

Die Spitzenrendite für hochqualitative und moderne Core-Büroimmobilien ist im Vergleich zum 2. Quartal um 10 Basispunkte auf aktuell 3,25 % gestiegen.

### Martin Höfler

Head of Office Agency Düsseldorf  
Tel: +49 211 54 08 98 12  
[martin.hoefler@cushwake.com](mailto:martin.hoefler@cushwake.com)

### Angelo Augenbroe

Head of Capital Markets Düsseldorf  
Tel: +49 211 54 08 98 66  
[angelo.augenbroe@cushwake.com](mailto:angelo.augenbroe@cushwake.com)

### Andreas Slupik

Senior Research Analyst  
Tel: +49 211 54 08 98 70  
[andreas.slupik@cushwake.com](mailto:andreas.slupik@cushwake.com)

### Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany  
Tel: +49 69 50 60 73 140  
[ursula-beate.neisser@cushwake.com](mailto:ursula-beate.neisser@cushwake.com)

### Helge Zahrt MRICS

Head of Research & Insight Germany  
Tel: +49 40 300 88 11 50  
[helge.zahrt@cushwake.com](mailto:helge.zahrt@cushwake.com)

## A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) or follow @CushWake on Twitter.

©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

## ECKDATEN

**1,89 Mrd. €**

Bürotransaktionsvolumen (kum.)

JJ Veränderung



12-Monats-Prognose



**67 %**

Anteil Büroinvestments an Gesamt

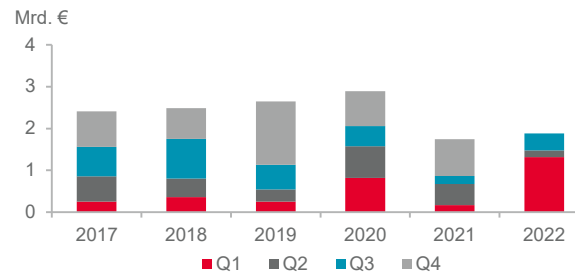


**3,25 %**

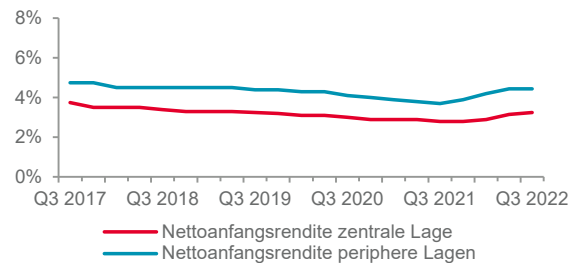
Bürospitzenrendite, netto



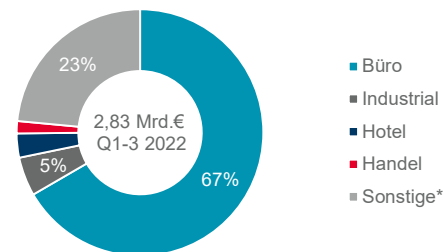
## BÜROTRANSAKTIONSOLUMEN



## BÜROSPITZENRENDITEN



## TRANSAKTIONSOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



\* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.