

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

93.000 m²
Flächenumsatz (kum.)



9,9 %
Leerstandsquote



395.000 m²
Flächen im Bau



38,00 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J
Veränderung

98,4

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Jun. 2023)



226.900

Bürobeschäftigte Stadt Düsseldorf
(Jun. 2023)



6,9 %

Arbeitslosenquote Stadt Düsseldorf
(Jun. 2023)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die konjunkturelle Erholung in der Wirtschaftsregion Düsseldorf gerät ins Stocken. Laut der im April durchgeführten Konjunkturbefragung der IHK Düsseldorf war die aktuelle Geschäftslage bei dem Großteil der Unternehmen im Frühjahr zwar stabil, die Erwartungen für die kommenden Monate jedoch mehrheitlich pessimistisch. Als größte Geschäftsrisiken wurden neben der hohen Inflation und den hohen Zinsen nun auch zunehmend der Arbeitsmarkt genannt. Nahezu die Hälfte der befragten Betriebe (45 %) beurteilten die hohen Arbeitskosten und den Fachkräftemangel als wesentliches Risiko. Hier belasten vor allem die hohen Tarifabschlüsse der vergangenen Monate die Geschäftsperspektive.

FLÄCHENUMSATZ

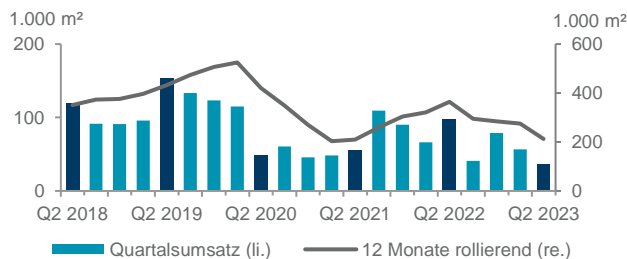
Der Büervermietungsmarkt in Düsseldorf hat im 1. Halbjahr 2023 einen historisch niedrigen Flächenumsatz von nur 93.000 m² erzielt. Das Ergebnis liegt 43 % unter dem des Vorjahreszeitraumes. Einen Halbjahresumsatz unter 100.000 m² gab es zuletzt 2005. Insbesondere die Zahl der Großvermietungen oberhalb von 5.000 m² blieb im Jahresverlauf sehr gering. In den Monaten April bis Juni wurden keine Vermietungen dieser Größenordnung registriert – und so bleibt der Vertragsabschluss von Hengeler Müller im „Trinkhaus Karree“ aus dem 1. Quartal im Teilmarkt CBD mit rund 9.600 m² die größte Anmietung im bisherigen Jahresverlauf.

Die Corona-Pandemie hat die Flächenbedarfe vieler Großnutzer verringert. Der Marktanteil der so wichtigen umsatztreibenden Großvermietungen über 5.000 m² hat sich am Düsseldorfer Büromarkt seitdem erheblich verringert. Ihr Umsatzanteil liegt seit 2020 bei durchschnittlich rund 23 % im Jahr, zuvor waren es knapp 37 %.

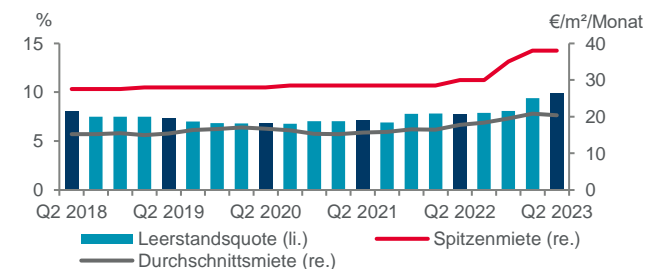
LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand ist weiter gestiegen und liegt zum Ende des 2. Quartals bei 923.200 m². Die Leerstandsquote notiert damit bei aktuell 9,9 %. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das verfügbare Flächenangebot um knapp 29 % erhöht. Im 1. Quartal ist der Leerstand vor allem aufgrund einer deutlichen Zunahme der angebotenen Untermietflächen gestiegen. Dieser Trend hat sich im 2. Quartal zwar nicht weiter verschärft, im Jahresvergleich aber bleibt die starke Zunahme der Untermietflächen der Haupttreiber des Leerstands. Aktuell stehen 129.000 m² Untermietflächen zur Verfügung.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im bisherigen Jahresverlauf 2023 wurden nur wenige Büroflächen fertiggestellt. Das Volumen von lediglich rund 8.500 m² ist knapp 51.000 m² geringer als ein Jahr zuvor. Aktuell befinden sich rund 62.500 m² Bürofläche kurz vor Fertigstellung im Jahr 2023, so dass das Volumen für das Gesamtjahr auf knapp 71.000 m² ansteigen dürfte. Insgesamt befinden sich aktuell rund 395.000 m² Büroflächen im Bau, von denen allein 145.200 m² erst im Jahr 2025 auf den Markt kommen sollen. Insgesamt liegt die Vorvermietungsquote für Projekte der Jahre 2023-2026 bei rund 36 % und damit niedriger als im Vorjahreszeitraum (knapp 43 %).

MIETEN

Die nachhaltig erzielbare Bürospitzenmiete in Düsseldorf liegt zum Ende des 2. Quartals 2023 bei 38,00 €/m²/Monat und wird vornehmlich im Teilmarkt Central Business District (CBD) erzielt. Gegenüber dem 2. Quartal des Vorjahres hat sich das Spitzenmietniveau um 8,00 €/m²/Monat erhöht. Für den überdurchschnittlich starken Mietzuwachs sind in erster Linie einige der Projektentwicklungen und Refurbishments im CBD-Bereich verantwortlich. Bis zum Ende des Jahres wird die Bürospitzenmiete mindestens auf diesem Niveau verbleiben. Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 20,35 €/m²/Monat und ist in den vergangenen 12 Monaten deutlich um 15 % gestiegen. Gleichwohl wurde die Mietpreisdynamik im 2. Quartal erstmals wieder ausgebremst. Im Vergleich zum Vorquartal ist die Durchschnittsmiete um rund 2 % gesunken. Der Rückgang ist primär auf die geringe Zahl hochpreisiger und großflächiger Vermietungen zurückzuführen.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

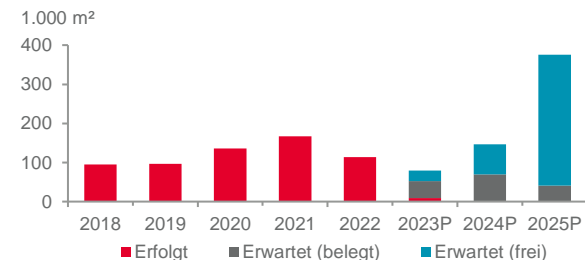
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche m ²	Eigentümer
Toniq1	Nord	Im Bau	2023	12.600	Langen Immobilien
Vertikum	City	Fertiggestellt	2023	3.300	AEW Europe
NewH	CBD	Fertiggestellt	2023	2.800	6B47

MARKTSTATISTIK

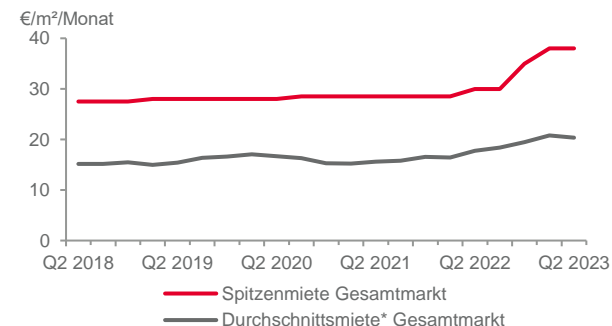
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m ²)	Flächen im Bau Berichtsquartal (m ²)	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m ² /Monat)
CBD	18.300	5.100	52.800	38,00	31,20
Kennedydamm	14.000	0	97.200	27,00	20,50
Medienhafen	9.900	0	56.900	28,00	21,90
Airport-City	8.700	0	0	18,00	16,95
Gesamtmarkt Düsseldorf	93.000	8.500	395.000	38,00	20,35

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

FERTIGSTELLUNGEN

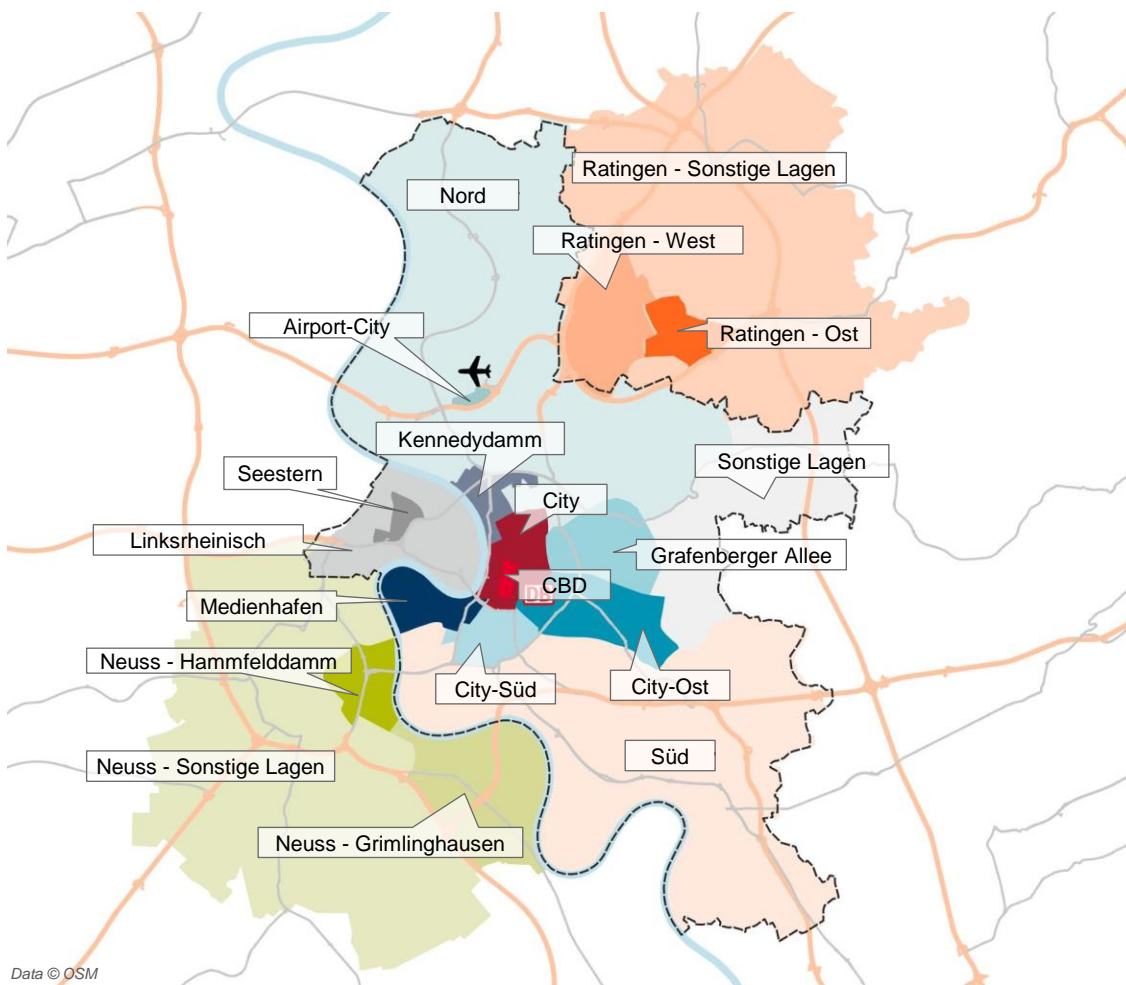


MIETEN





ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2023

Teilmarkt	€/m ² /Monat
CBD	19,50 - 38,00
City	12,00 - 32,00
Medienhafen	17,00 - 28,00
Kennedydamm	16,00 - 27,00
City-Süd	12,50 - 24,00
Linksrheinisch	7,50 - 22,00
Grafenberger Allee	11,50 - 20,00
Airport-City	14,50 - 18,00
City-Ost	9,50 - 17,50
Seestern	9,50 - 16,50
Nord	8,00 - 16,50
Ratingen - Ost	9,50 - 16,00
Süd	8,00 - 13,50
Neuss - Hammfelddamm	7,00 - 11,50
Neuss - Grimlinghausen	5,00 - 10,00
Neuss - Sonstige Lagen	4,50 - 9,50
Ratingen - West	6,50 - 9,50

MARKETBEAT

DÜSSELDORF

Büromarkt Q2 2023



Martin Höfler

Head of Office Agency Düsseldorf

Tel: +49 211 54 08 98 12

martin.hoefler@cushwake.com

Andreas Slupik

Senior Research Analyst

Tel: +49 211 54 08 98 70

andreas.slupik@cushwake.com

Helge Zahrt MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©2023 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