

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

167.800 m²
Flächenumsatz (kum.)



10,1 %
Leerstandsquote



398.600 m²
Flächen im Bau



43,50 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

94,0
Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Sep. 2024)



225.800
Bürobeschäftigte Stadt Düsseldorf
(Sep. 2024)



7,8 %
Arbeitslosenquote Stadt Düsseldorf
(Sep. 2024)



Quellen: ifo-Institut, Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Im September fiel das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima auf den niedrigsten Stand seit fast zwei Jahren. Die befragten Unternehmen zeigten sich besonders unzufrieden mit der aktuellen Geschäftslage und den Aussichten für die nächsten sechs Monate. Der Geschäftsklimaindex sank im September um 3,2 Punkte auf -13,5 Punkte, wobei die aktuelle Lage und die Erwartungen stark negativ bewertet wurden. Besonders betroffen sind der Dienstleistungssektor und die Logistik, die unter der Industrieschwäche leiden. Ein wirtschaftlicher Aufschwung, auch angesichts der schwachen Weltkonjunktur, ist derzeit nicht in Sicht. Die Arbeitslosenquote betrug Ende September 7,8 %, plus 0,7 Prozentpunkte gegenüber 2023.

FLÄCHENUMSATZ

Auf dem Düsseldorfer Büovermietungsmarkt wurde in den ersten drei Quartalen 2024 ein Büroflächenumsatz von 167.800 m² erzielt. Das Ergebnis liegt rund 9 % unterhalb des Vorjahresergebnisses. Insgesamt wurden 296 Vertragsabschlüsse verzeichnet und damit 37 mehr als noch ein Jahr zuvor. Gut 70 % aller Vermietungen entfielen dabei auf das kleinteilige Flächensegment bis 500 m². Dem Düsseldorfer Büromarkt fehlen weiterhin, trotz zunehmender Anzahl an Großgesuchen und einer generell hohen Anmietungsdynamik, die umsatztreibenden Großabschlüsse. Diese dürften im kommenden Jahr wieder zunehmen. Im bisherigen Jahresverlauf gab es nur zwei Großabschlüsse oberhalb von 5.000 m²: Die Anmietung der internationalen Anwaltskanzlei Noerr LLP mit rund 6.000 m² in dem im Bau befindlichen Projekt „Le Coeur“ auf der Königsallee 37 im Teilmarkt CBD sowie der Abschluss des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW mit 6.900 m² im „Infinity Office“ an der Schwannstraße 10 im Teilmarkt Kennedydamm. Unternehmen fokussieren sich vermehrt auf hybride Arbeitsmodelle mit reduzierter Fläche, legen dabei jedoch großen Wert auf hochwertige Objekte und erstklassige Lagen.

LEERSTAND

Zum Ende des 3. Quartals 2024 lag der Büroflächenleerstand bei rund 950.000 m², was einer Leerstandsquote von 10,1 % entspricht. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der absolute Leerstand damit um rund 5 % erhöht. Das Untermietflächenangebot hat sich innerhalb der vergangenen zwölf Monate um knapp 18 % auf aktuell 125.000 m² reduziert. In den kommenden Quartalen ist nicht mit einem Rückgang des Leerstands zu rechnen. Die Fertigstellungszahlen für die Folgejahre sind weiterhin hoch und die Vermarktungsperspektiven für ältere Bestandsgebäude außerhalb der Innenstadtlagen werden zunehmend herausfordernder.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

In den ersten drei Quartalen 2024 wurden insgesamt rund 93.000 m² Bürofläche fertiggestellt, davon entfielen knapp 50.000 m² nur auf das 3. Quartal. Bis Jahresende wird ein Baufertigstellungsvolumen von insgesamt 130.000 m² erwartet.

Das Bauvolumen der im Bau befindlichen Büroflächen betrug Ende September 2024 rund 399.000 m², das sind rund 11 % weniger als ein Jahr zuvor. Von diesen Flächen sind derzeit noch etwa 61 % zur Anmietung verfügbar.

MIETEN

Die hochpreisigen Vertragsabschlüsse im Teilmarkt CBD haben im 3. Quartal zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete auf nun 43,50 €/m²/Monat geführt. Ende Juni 2024 betrug die Spitzenmiete 42,00 €/m²/Monat und Ende des 3. Quartals 2023 noch 40,00 €/m²/Monat. Aufgrund in Bau befindlicher Projektentwicklungen in erstklassigen Lagen ist ein weiterer Anstieg zu erwarten. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen in den besten Innenstadtlagen bleibt weiterhin sehr hoch, bei gleichzeitig begrenztem Angebot.

Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 19,65 €/m²/Monat und hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 4 % verringert.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

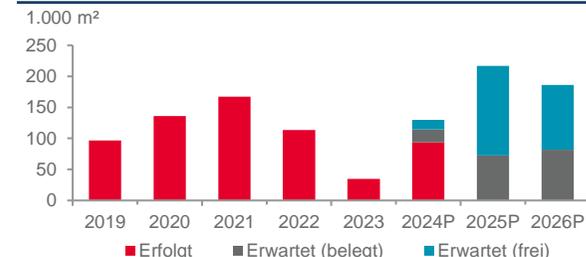
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche m ²	Eigentümer
Alltours HQ	City	Im Bau	2024	10.600	Alltours
Curve	City-Ost	Fertiggestellt	2024	10.800	Becken Development
Levelz	Kennedydamm	Fertiggestellt	2024	6.700	Kriton Immobilien

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)
Kennedydamm	24.700	45.800	67.900	32,00	20,55
CBD	21.700	0	60.700	43,50	36,30
City	16.500	0	29.700	32,00	18,45
Seestern	16.500	0	0	16,50	14,20
Gesamtmarkt Düsseldorf	167.800	93.400	398.600	43,50	19,65

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

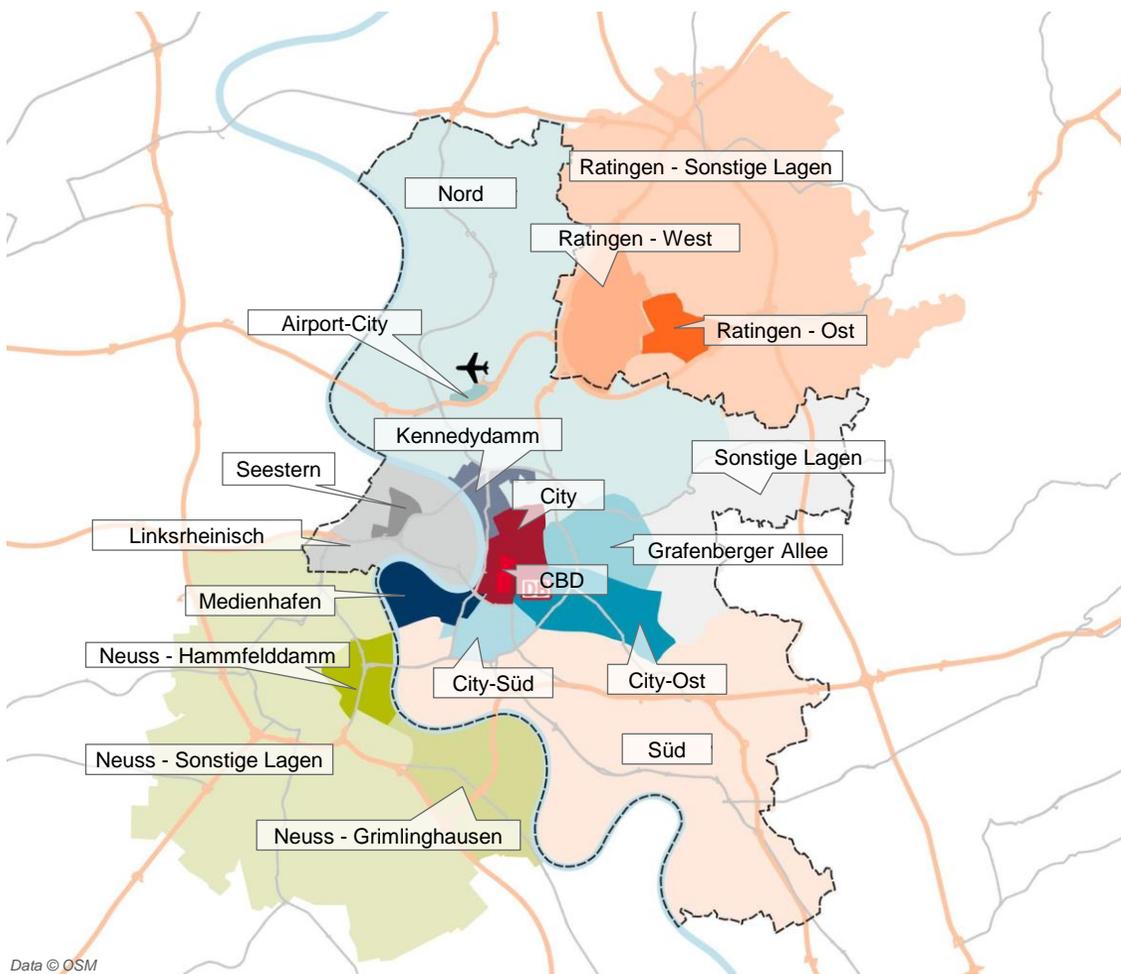
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2024

Teilmarkt	€/m ² /Monat
CBD	19,50 - 43,50
City	12,00 - 32,00
Kennedydamm	16,00 - 32,00
Medienhafen	17,00 - 28,00
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 Q3 2024



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 ca. 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. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 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