

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

58.500 m²
Flächenumsatz (kum.)



10,2 %
Leerstandsquote



392.400 m²
Flächen im Bau



42,00 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

96,3

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Mär. 2024)



225.500

Bürobeschäftigte Stadt Düsseldorf
(Mär. 2024)



7,7 %

Arbeitslosenquote Stadt Düsseldorf
(Mär. 2024)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Laut der zu Jahresbeginn (Januar 2024) durchgeführten Konjunkturbefragung der IHK Düsseldorf/Niederrhein sehen viele Unternehmen einem weiterhin konjunkturell schwierigem Jahr entgegen. Im Vergleich zur Herbstumfrage hat sich die Geschäftslage der Betriebe nochmals leicht verschlechtert, auch die Geschäftserwartungen für 2024 werden insbesondere aufgrund der hiesigen wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen als Geschäftsrisiko wahrgenommen. Viele Unternehmen verschieben oder halten ihre Investitionspläne weitestgehend zurück, so auch im Personalwesen. Die Arbeitslosenquote betrug Ende März 2024 7,7 % und ist in den vergangenen 12 Monaten um 0,9 Prozentpunkte gestiegen.

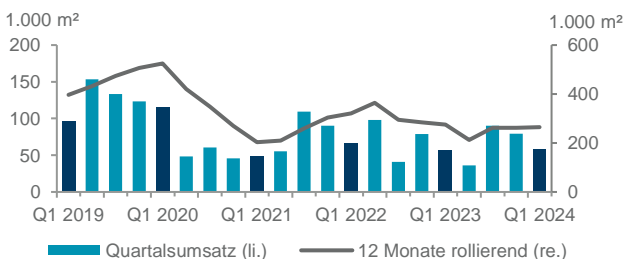
FLÄCHENUMSATZ

Am Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt wurde im 1. Quartal 2024 ein Flächenumsatz von 58.500 m² erzielt. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht dies einem leichten Umsatzplus von 3 %. Dennoch liegt das Ergebnis deutlich unter den langjährigen Durchschnittswerten zurück, sowohl im 5- als auch im 10-jährigen Vergleich um 23 % respektive 30 %. Diese Entwicklung ist insbesondere auf das Fehlen von Großabschlüssen zurückzuführen, wo weiterhin die größten Flächenanpassungen und -reduzierungen stattfinden. Mit insgesamt 102 Vertragsabschlüssen ist das Anmietungs-geschehen hoch und weitestgehend auf dem Niveau der Vorquartale. Die größte und bisher einzige Anmietung oberhalb von 5.000 m² erfolgte durch die Anwaltskanzlei Noerr LLP mit rund 6.000 m² in dem im Bau befindlichen Projekt „Le Coeur“ auf der Königsallee 37 im Teilmarkt CBD. Kleinteilige Vermietungen unterhalb von 1.000 m² sind für den Großteil (58 % Umsatzanteil) des Büroflächenumsatzes verantwortlich. Rund 34.000 m² wurden in diesem Größensegment registriert, das sind knapp 6.000 m² mehr als ein Jahr zuvor.

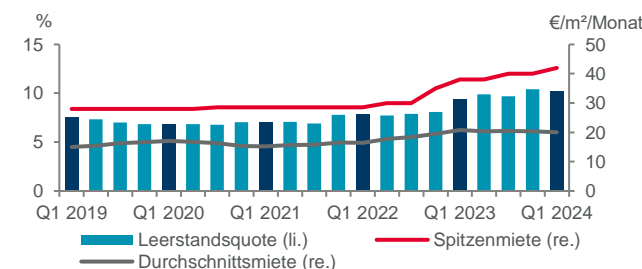
LEERSTAND

Zum Ende des 1. Quartals 2024 betrug der Büroflächenleerstand 948.800 m², was einer Leerstandsquote von 10,2 % entspricht. Das verfügbare Flächenangebot hat sich damit um 8 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Das hohe Untermietflächenangebot war der wesentliche Treiber des stark gestiegenen Gesamtflächenleerstands. Die Summe der Flächen beläuft sich derzeit auf insgesamt 149.000 m². Für den Rest des Jahres wird kein signifikanter Leerstandsabbau erwartet. Dies liegt nicht nur an einem geringeren Bedarf an Büroflächen durch Desk-Sharing, sondern auch an der Herausforderung, ältere Bestandsgebäude außerhalb der innenstadtnahen Lagen zu vermarkten. Eine leichte Abnahme wird jedoch bei den verfügbaren Untermietflächen erwartet.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Quartal 2024 wurden nur etwa 14.000 m² Bürofläche fertiggestellt, wovon fast die Hälfte bereits vermietet oder von Eigennutzern belegt ist. Das Bauvolumen (Flächen im Bau) lag Ende März 2024 bei 392.400 m², wobei noch etwa 57 % der Flächen zur Anmietung zur Verfügung stehen. Etwa 33 % des Bauvolumens entfallen auf Bestandsmodernisierungen und Sanierungen. Weiterhin haben die Insolvenzen einiger Projektentwickler einen spürbaren Einfluss auf das potentielle Bauvolumen. Insgesamt summieren sich die Bauvorhaben, welche abgebrochen wurden oder bei denen eine baldige Fortführung des Bauvorhabens nicht mehr wahrscheinlich ist, auf rund 267.000 m².

MIETEN

Die nachhaltig erzielbare Bürospitzenmiete in Düsseldorf liegt zum Ende des 1. Quartals 2024 bei 42,00 €/m²/Monat. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Anstieg um 4,00 € (11 %). Hauptsächlich hierfür sind einige hochpreisige Vertragsabschlüsse in den aktuell im Bau befindlichen Projektentwicklungen im Teilmarkt CBD. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach hochwertigen Flächen wird die Spitzenmiete mindestens auf diesem Niveau verbleiben.

Die gewichtete Durchschnittsmiete notiert aktuell bei monatlich 20,05 €/m²/Monat und ist in den vergangenen zwölf Monaten leicht um rund 4 % gesunken.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

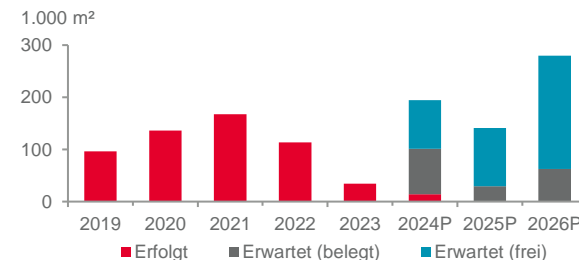
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche m ²	Eigentümer
The Cradle	Medienhafen	Fertiggestellt	2024	6.600	Interboden
Lyght	Kennedydamm	Im Bau	2024	13.000	Momeni
Curve	City-Ost	Im Bau	2024	10.800	Becken Development

MARKTSTATISTIK

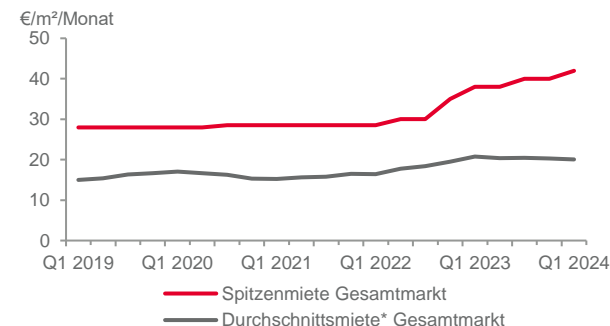
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m ²)	Flächen im Bau Berichtsquartal (m ²)	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m ² /Monat)
CBD	11.400	0	60.700	42,00	36,10
Kennedydamm	8.900	6.100	105.600	32,00	21,60
Seestern	6.300	0	0	16,50	14,20
Airport-City	5.100	0	0	18,00	16,40
Gesamtmarkt Düsseldorf	58.500	13.800	392.400	42,00	20,05

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

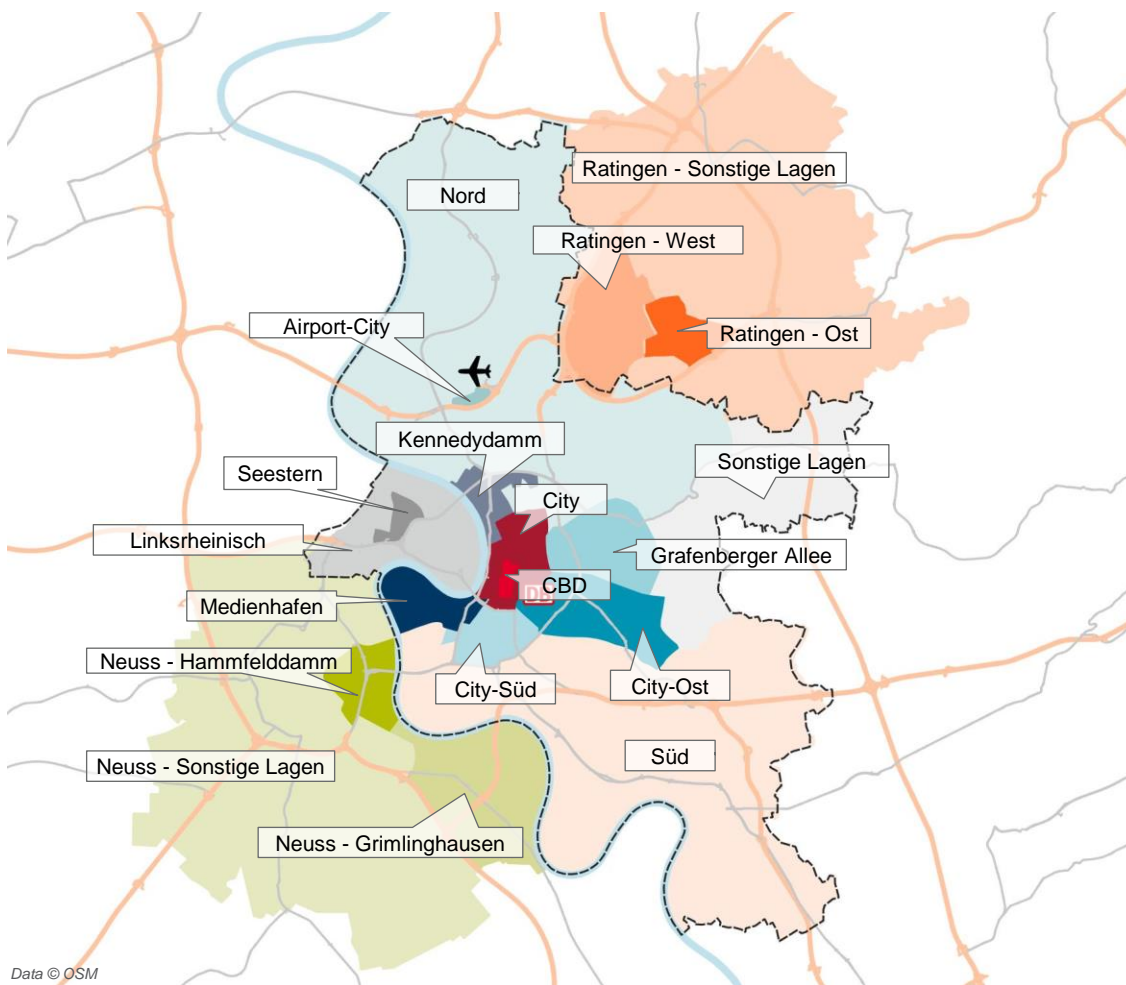
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 2024

Teilmarkt	€/m ² /Monat
CBD	19,50 - 42,00
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 Q1 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