

JJ Veränderung 12-Monats-Prognose

**112.800 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz (kum.)



**10,1 %**  
Leerstandsquote



**436.400 m<sup>2</sup>**  
Flächen im Bau



**42,00 €**  
Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



## ARBEITSMARKT

JJ Veränderung

**95,9**

Ifo-Beschäftigungsbarometer  
Deutschland (Jun. 2024)



**224.900**

Bürobeschäftigte Stadt Düsseldorf  
(Jun. 2024)



**7,7 %**

Arbeitslosenquote Stadt Düsseldorf  
(Jun. 2024)



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

## WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Geschäftslage in der regionalen Wirtschaft hat sich im Frühsommer wieder leicht verschlechtert, und erstmals seit dem Winter-Lockdown 2020/21 melden mehr Unternehmen eine schlechte als eine gute Geschäftslage. Das ist das Ergebnis der im April 2024 durchgeführten Frühsommer Konjunkturbefragung der IHK Düsseldorf/Niederrhein. Mit 63 % der befragten Betriebe erwartet die Mehrheit keine grundlegende Änderung hinsichtlich ihrer zukünftigen Geschäftserwartung, während nur rund 15 % eine Verbesserung erwarten. Über ein Viertel der Unternehmen hat geplante Investitionen zurückgestellt, hauptsächlich aufgrund von unzuverlässiger Wirtschaftspolitik, Bürokratiebelastung und hohen Energiekosten.

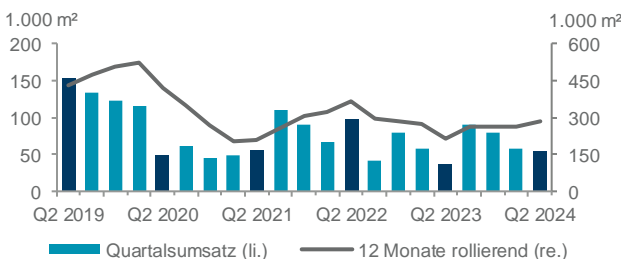
## FLÄCHENUMSATZ

Am Düsseldorfer Büovermietungsmarkt wurde im 1. Halbjahr 2024 ein Flächenumsatz von 112.800 m<sup>2</sup> erzielt. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Umsatzplus von 21 %. Das Anmietungsgeschehen wurde weiterhin von klein- bis mittelflächigen Vermietungen dominiert und war insgesamt deutlich lebhafter als das 1. Halbjahr 2023. Mit knapp 200 registrierten Vertragsabschlüssen wurden rund 30 Verträge mehr gezählt als noch ein Jahr zuvor. Noch fehlen allerdings Großabschlüsse, die für höhere Umsatzergebnisse sorgen. Großnutzer beschäftigen sich wieder intensiver mit Anmietungsthemen und mögliche Mietvertragsabschlüsse werden sich in den nächsten 12 Monaten im Flächenumsatz oder in Bestandsverlängerungen widerspiegeln. Im 1. Halbjahr gab es nur zwei Großabschlüsse oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup>: Die Anmietung der internationalen Anwaltskanzlei Noerr LLP mit rund 6.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> im „Infinity Office“ an der Schwannstraße 10 im Teilmarkt Kennedydamm.

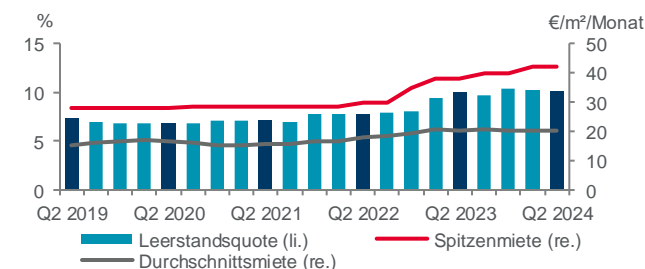
## LEERSTAND

Zum Ende des 2. Quartals 2024 lag der Büroflächenleerstand bei rund 940.000 m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von 10,1 % entspricht. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der absolute Leerstand um rund 2 % erhöht. Seit dem bisherigen Höchststand von 971.000 m<sup>2</sup> im 4. Quartal 2023 hat sich der Leerstand jedoch leicht verringert, hauptsächlich aufgrund des sinkenden Untermietflächenangebots, das aktuell bei 126.000 m<sup>2</sup> liegt. Im weiteren Jahresverlauf wird eine Seitwärtsbewegung hinsichtlich des Leerstands erwartet. Gründe dafür sind der geringere Bedarf an Büroflächen durch Desk-Sharing, eine hohe Fertigstellungspipeline und die schwierigere Vermarktung älterer Bestandsgebäude, insbesondere außerhalb der Innenstadtlagen.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Halbjahr 2024 wurden insgesamt 43.000 m<sup>2</sup> Büroflächen fertiggestellt. Zu den bedeutendsten Fertigstellungen gehört das Büroprojekt „Toniq2“ der AOK Rheinland im Teilmarkt Nord aus dem 2. Quartal. Das zur Eigennutzung verwendete Objekt umfasst insgesamt rund 26.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Das Bauvolumen der im Bau befindlichen Büroflächen betrug Ende Juni 2024 rund 436.000 m<sup>2</sup>, was einer Steigerung von 41.000 m<sup>2</sup> Vorjahresvergleich entspricht. Von diesen Flächen sind derzeit noch etwa 62 % zur Anmietung verfügbar. Besonders in den stark nachgefragten Teilmärkten CBD und City befinden sich lediglich rund 90.000 m<sup>2</sup> der im Bau befindlichen Flächen.

## MIETEN

Die nachhaltig erzielbare Bürospitzenmiete in Düsseldorf liegt zum Ende des 2. Quartals 2024 bei 42,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Im Vergleich zum 2. Quartal des Vorjahres entspricht das einem Anstieg um 4,00 € (11%). Hauptsächlich hierfür sind einige hochpreisige Vertragsabschlüsse in den aktuell im Bau befindlichen Projektentwicklungen im CBD. Gegenüber dem 1. Quartal 2024 blieb die Spitzenmiete je-doch unverändert. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen in den besten Innenstadtlagen bleibt weiterhin sehr hoch, bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Die gewichtete Durchschnittsmiete notiert aktuell bei 20,00 €/m<sup>2</sup>/Monat und ist in den vergangenen zwölf Monaten leicht um rund 2 % gesunken.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

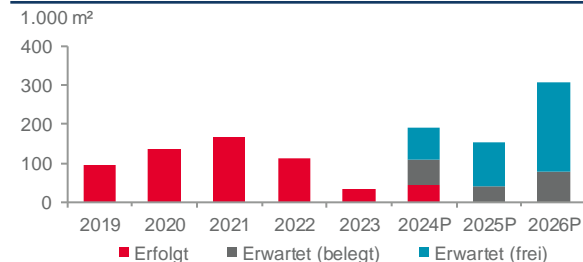
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche m <sup>2</sup>	Eigentümer
Toniq2	Nord	Fertiggestellt	2024	26.000	AOK Rheinland
Lyght	Kennedydamm	Im Bau	2024	13.000	Momeni
Curve	City-Ost	Im Bau	2024	10.800	Becken Development

## MARKTSTATISTIK

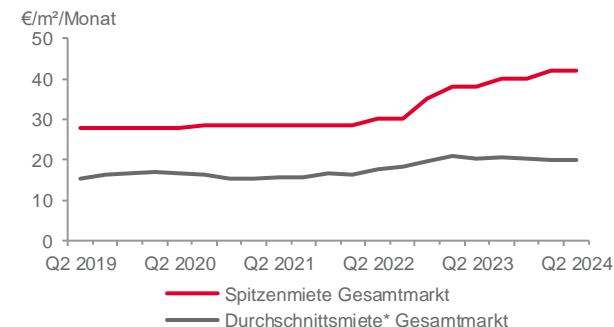
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Berichtsquartal (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Kennedydamm	19.400	6.100	107.600	32,00	21,45
CBD	15.400	0	60.700	42,00	36,15
Seestern	12.100	0	0	16,50	14,00
Nord	10.600	26.000	71.900	16,50	14,05
<b>Gesamtmarkt Düsseldorf</b>	<b>112.800</b>	<b>42.900</b>	<b>436.400</b>	<b>42,00</b>	<b>20,00</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

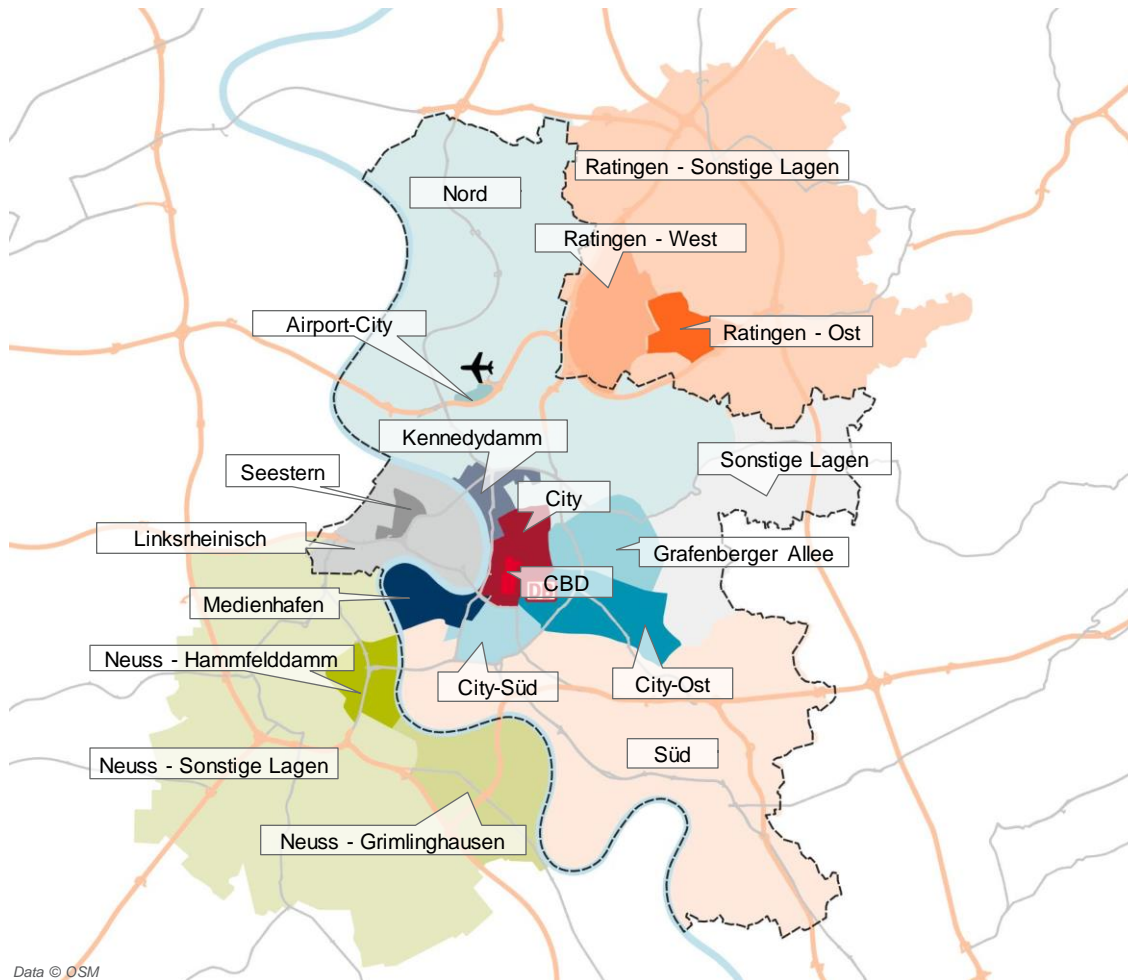
## FERTIGSTELLUNGEN



## MIETEN



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



Data © OSM

## MIETPREISSPANNEN Q2 2024

Teilmarkt	€/m <sup>2</sup> /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 Q2 2024



**Martin Höfler**

*Head of Office Agency Düsseldorf*

Tel: +49 211 54 08 98 12

[martin.hoefler@cushwake.com](mailto:martin.hoefler@cushwake.com)

**Andreas Slupik**

*Senior Research Analyst*

Tel: +49 211 54 08 98 70

[andreas.slupik@cushwake.com](mailto:andreas.slupik@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) 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](http://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](http://cushmanwakefield.com)