



STÄDTE - REPORT

DÜSSELDORF

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt in der Region Düsseldorf hat im Berichtsjahr 2022 einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 330.000 m² erzielt. Somit wurde das Vorjahresergebnis um 5.000 m² bzw. 1,5 % (2021: 325.000 m²) übertroffen. Der langjährige Umsatzmittelwert (Ø 2012–2021: 383.000 m² p.a.) wurde dagegen um 14 % unterschritten. Das Vertrauen in den Düsseldorfer Büromarkt ist ungebrochen, was die dynamische Marktentwicklung im vierten Quartal unterstreicht. Die Dynamik auf dem Düsseldorfer Büromarkt ist weiterhin auf einem aufsteigenden Niveau.

Die Umsatzdynamik im Vergleich zum Vorjahr blieb konstant bei 3,5 %. Das Stadtgebiet Düsseldorf verzeichnete im Jahr 2022 ein kontrahiertes Büroflächenvolumen von rd. 288.000 m², wodurch die Marktquote am Gesamtumsatz rd. 87 % erreichte (2021: rd. 280.000 m² bzw. 86 %).

Für 2023 wird ein vorläufiger Flächenumsatz prognostiziert, der mit rd. 330.000 auf dem Niveau von 2022 verharret. Für das erste Quartal ist ein Umsatz von rd. 55.000 m² aufgrund der Herausforderungen durch die Ukraine- und Energiekrise, Rohstoffmangel, Preisanstiege und rapide Erhöhungen des Zinsniveaus zu erwarten.

ZUNEHMENDE LEERSTÄNDE

Die Leerstandsreduzierung wurde im Jahresverlauf 2021 gestoppt, wie von Aengevelt Research prognostiziert. Im aktuellen Berichtsjahr 2022 ist ein Anstieg der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve zu beobachten. Sie stieg um rd. 80.000 m² gegenüber dem Vorjahr und lag Ende des Jahres bei ca. 750.000 m².

Die nominelle Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) nahm somit von 7,2 % Ende 2021 binnen Jahresfrist 2022 auf aktuell 8,1 % zu. Für das Jahr

2023 erwartet Aengevelt Research eine Stabilisierung der Angebotsreserve bei rd. 750.000 m².



„KennedyHaus“ - repräsentative Büroflächen am Kennedydamm.
Copyright: AGB Development

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

Die Neubautätigkeit, die in den vergangenen Jahren zwischen 91.000 m² und 94.000 m² lag, sank gegenüber dem starken Vorjahr (2021: 98.500 m²) im Jahr 2022 um rd. 8,6 % auf rd. 90.000 m². Dennoch wurde das langjährige Mittel (Ø 2012–2021: 88.000 m² p.a.) um 3,4 % übertroffen. In Folge des Gesamtbestandes von 9,26 Mio. m² stellten sich demnach die Innovationsquoten in den letzten drei Jahren auf weiterhin moderate plus/minus 1 %.

Für das Jahr 2023 ist aufgrund des Fachkräftemangels und steigender Bauzinsen, welche die Bautätigkeiten stark beeinflussen, ein Fertigstellungsniveau von lediglich rd. 100.000 m² bzw. 0,8 % des Bestandes zu erwarten.

MIETPREISNIVEAU

Seit 2016 gab es in der Innenstadt aufgrund hochpreisiger Anmietungen in den Premium-Objekten einen kontinuierlichen Anstieg der gewichteten Spitzenmiete, die zum Jahresende 2019 rd. EUR 28,50/m² erreichte. Dieses Niveau wurde bis einschließlich 2021 gehalten. 2022 kam es zu einem Anstieg auf rd. EUR 31,00/m². Für das Jahr 2023 prognostiziert Aengevelt Research einen weiteren Anstieg im Spitzensegment.

Nach einem kontinuierlichen Anstieg des durchschnittlich erzielten Mietpreises in Düsseldorfer Citylagen, welcher im Jahr 2021 EUR 21,90/m² betrug, ist im aktuellen Berichtsjahr ein leichter Anstieg auf rd. EUR 22,00/m² zu beobachten. In den Cityrandlagen ist ebenfalls ein leichter Anstieg von EUR 18,30/m² (2021) auf EUR 19,00/m² zu verzeichnen.

Einzelhandel

Als Messe- und Modestadt inmitten der Metropolregion Rhein-Ruhr gehört Düsseldorf nicht nur zu den wichtigsten Oberzentren Deutschlands, sondern stellt auch einen distinguierten Shopping-Standort für ein anspruchsvolles internationales Publikum dar. Diesbezüglich stößt die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt als Einzelhandelsstandort auf höchstes Interesse seitens nationaler und internationaler Einzelhändler, Entwickler und Investoren. Die Nachfrage nach qualifizierten Einzelhandelsflächen in Top-Lagen ist in der Landeshauptstadt sehr dynamisch. Düsseldorf ist einer der beliebtesten Expansionsstandorte in Deutschland, insbesondere für internationale Anbieter aus dem Luxussegment. Die Attraktivität im Handelsflächensegment spiegelt sich u. a. in der markant hohen Zentralitätskennziffer von 112,1 wider. Gleichwohl die Rhein-Ruhr-Metropole allein über rd. 626.000 Einwohner verfügt, geht das Einzugsgebiet weit über die Stadtgrenzen hinaus. Düsseldorf nimmt, was die Zentralität betrifft, in der Gruppe der „Big Seven“ den vierten Platz knapp hinter Köln, Stuttgart und München ein.

Bezüglich der Kaufkraft je Einwohner liegt Düsseldorf (2022: 114,7) traditionell deutlich über dem Bundesdurchschnitt und belegt - nach München (123,5) - den zweiten Platz in der Führungsspitze. Die internationale Nachfrage nach marktgerechten Objekten in Top-Lagen blieb im Jahr 2022 in Folge des knappen Angebots ungebrochen hoch. Die hohe Kaufkraft der Einwohner in den Umlandgemeinden wirkt sich aufgrund der hohen Zentralität der Landeshauptstadt zusätzlich stimulierend auf den dortigen Einzelhandel aus.

Der verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraftanteil der Düsseldorfer Bevölkerung verzeichnete einen leichten Anstieg im Vorjahresvergleich um EUR 47,- bzw. 0,6 % auf rd. EUR 7.500 je Einwohner. Düsseldorf bleibt somit mit einer Kaufkraftkennziffer von aktuell 114,7 in der Rangliste deutscher Städte weiterhin unmittelbar hinter München (Platz 1 mit 123,5) auf Platz 2 positioniert.

HOHE MIETEN IN TOPLAGEN

Während das Spitzenmietenniveau für Einzelhandelsflächen sich vor der Corona-Pandemie bei EUR 290/m² stabilisierte, sank dieses – ausgehend von den pandemiebedingten Einschränkungen und Lockdowns – wie vielerorts auch in

Düsseldorf. Diese Beschränkungen führten zu einem temporären Rückgang der Passantenfrequenzen und des Konsums und führte zu Leerständen in der Gastronomie und im Einzelhandel. Allerdings sind im Berichtsjahr 2022 wegen noch laufender Mietverträge keine deutlichen Rückgänge des Mietniveaus festzustellen.

Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in den besten Lagen (A-Lage) liegen weiterhin – wie gegenüber dem Vorjahr - konstant bei EUR 280,-/m². Diese Mieten werden an der *Königsallee* erreicht.

Nach der *Königsallee* folgen in Düsseldorf die *Flinger Straße*, die Achse *Königsallee/Schadowstraße* und der *Carlsplatz*. Die Spitzenmieten für die erweiterte A-Lage liegen hierbei zwischen EUR 140 – 250,-/m².

In den B- und C-Lagen wie z. B. *Berliner Allee* und *Oststraße* erreichte die Spitzenmiete bis zu EUR 60,-/m². Die untere Mietpreisbremse beginnt bei ca. EUR 15,-/m².

Die Innenstadt befindet sich seit Jahren in einem umfangreichen Entwicklungsprozess, dessen Ziel die aufwertende Umgestaltung des Straßen- und Einzelhandelskonzeptes ist. Hierzu gehören die baulich abgeschlossenen, architektonisch anspruchsvollen und sehenswerten Neubauten des „Kö Bogen I“ und „Kö Bogen II“, die Neustrukturierung der eleganten Galerien und Passagen und die von der Düsseldorfer CENTRUM-GRUPPE seit Jahren vorangetriebene Planung des nach seinem international bekannten spanischen Architekten genannten „Calatrava-Boulevard“.



Im Kö-Bogen II sind mehrere internationale Marken ansässig. Der Kö-Bogen II in unmittelbarer Nachbarschaft zur Königsallee ist ein Paradebeispiel der umfangreichen Neugestaltung der Innenstadt Düsseldorfs. Mit der europaweit größten begrünten Fassade steigert das außergewöhnliche Bauwerk nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern lädt auch zum Verweilen auf der Flaniermeile ein.

© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG