



STÄDTE - REPORT

DÜSSELDORF

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Im Jahr 2024 wurde im Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Neuss, Ratingen, Erkrath, etc.) ein Flächenumsatz von etwa 231.400 m² erzielt, einschließlich Eigennutzer. Damit lag das Ergebnis um 50.600 m² bzw. 18 % unter dem Vorjahreswert von 282.000 m². Der Durchschnitt der letzten zehn Jahre (Ø 2014–2023: 373.000 m²) wurde somit deutlich verfehlt – um rund 38 %. Trotz anhaltender globaler Unsicherheiten und wirtschaftlicher Herausforderungen bleibt das Investorenvertrauen in den Düsseldorfer Büromarkt bestehen, auch wenn sich ein leichter Rückgang bemerkbar machte. Der unter dem Schnitt liegende Flächenumsatz lässt sich auf ein schwaches zweites Halbjahr zurückführen. Die Umsatzdynamik ging im Jahresvergleich von 3,0 % auf 2,4 % zurück.

Innerhalb der Stadtgrenzen Düsseldorfs wurden 2024 etwa 201.400 m² Bürofläche umgesetzt, was einem Anteil von rund 87 % am Gesamtvolumen entspricht (2023: ca. 250.000 m² bzw. 89 %).

Für das Jahr 2025 wird ein leicht steigender Büroflächenumsatz erwartet, der sich mit rund 260.000 m² nur geringfügig über dem Niveau von 2024 bewegt, jedoch weiterhin rund 30 % unter dem langjährigen Mittelwert bleibt. Im ersten Quartal wurde ein Umsatz von ca. 40.500 m² realisiert – das entspricht einem Rückgang von etwa 34 % gegenüber dem ersten Quartal 2024 (61.500 m²).

MODERAT STEIGENDE LEERSTÄNDE

Im Berichtsjahr 2024 zeigte sich ein Anstieg der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve. Im Vergleich zum Vorjahr vergrößerte sie sich um rund 80.000 m² und erreichte zum Jahresende ein Volumen von etwa 1.000.000 m².

Die daraus resultierende nominale Leerstandsquote für den gesamten Büromarkt – einschließlich des Umlands – erhöhte sich innerhalb eines Jahres von 9,8 % Ende 2023 auf 10,5 % Ende 2024. Dies bei einem Gesamtflächenbestand von rund 9,5 Millionen m².

Von dem Leerstand entfallen rd. 800.000 m² auf das Düsseldorfer Stadtgebiet. Dies entspricht bei einem Gesamtbestand von etwa 7,8 Mio. m² in Düsseldorf einer Leerstandsquote von aktuell rd. 10,3 % (Anfang 2024: 9,7 %). Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war die Tatsache, dass viele Unternehmen und Büronutzer vor dem Hintergrund der herausfordernden wirtschaftlichen Lage geplante Expansionen verschoben oder ihre Flächenanforderungen sogar reduziert haben. Dadurch erhöhte sich die Zahl kurzfristig verfügbarer Flächen (bezugsfähig innerhalb von drei Monaten) weiter.

Für 2025 rechnet Aengevelt Research mit einem weiteren moderaten Anstieg der verfügbaren Büroflächen auf etwa 1.100.000 m².



Düsseldorfer City: Aengevelt und Anteon Immobilien vermitteln Hamburg Commercial Bank AG Büroräume auf der Königsallee 4.
© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

Trotz eines gestiegenen Gesamtangebots bleibt der Markt für moderne, ESG-konforme Büroflächen in Düsseldorf weiterhin unversorgt – die starke Nachfrage kann nicht ausreichend bedient werden. Hauptursache hierfür ist die seit Jahren nur verhaltene Neubautätigkeit. Zwischen 2014 und 2023 wurden im Durchschnitt jährlich rund 84.000 m² an neuen Büroflächen fertiggestellt. Auch im Jahr 2024 setzte sich dieser Trend fort, mit lediglich rund 78.000 m² an Neubaufächen (2023: 50.000 m²). Angesichts eines Gesamtflächenbestands von 9,5 Mio. m² ergibt sich daraus für 2024 eine Innovationsquote von nur 0,8 %. Diese liegt zwar leicht über dem Vorjahreswert von 0,5 %, bleibt jedoch auf niedrigem Niveau.

Für das Jahr 2025 wird – bedingt durch Nachholeffekte – ein deutlich höheres Fertigstellungsvolumen erwartet. Prognosen gehen von rund 150.000 m² neuer Büroflächen aus, was einer Innovationsquote von etwa 1,6 % des Bestands entspräche.

MIETPREISNIVEAU

Der anhaltende Anstieg der gewichteten Spitzenmiete auf aktuell rund EUR 43,50/m² ist vor allem auf die starke Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in Premiulagen wie der Königsallee, der Breite Straße und der Kasernenstraße zurückzuführen – bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Nachdem das Mietniveau in den Jahren 2019 bis 2021 auf einem stabilen Wert von EUR 28,50 /m² verharrte, setzt sich der Aufwärtstrend seither fort. Für das Jahr 2025 erwartet Aengevelt Research eine weitere Steigerung im Spitzenbereich auf voraussichtlich EUR 45,00/m². Auch die Durchschnittsmieten in der Düsseldorfer Innenstadt entwickeln sich stabil. Während im Jahr 2022 noch ein Wert von EUR 22,00/m² verzeichnet wurde, liegt das aktuelle Mietniveau konstant bei rund EUR 25,00/m². Diese Preisstabilität deutet auf eine anhaltend hohe Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Büroflächen hin. In den Cityrand-Lagen blieb das Mietniveau im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei rund EUR 19,00/m², was ebenfalls auf eine konstante Nachfrage schließen lässt.

Einzelhandel

Mit seinem Mix aus Shopping, Gastronomie, Kultur und Entertainment gehört Düsseldorf zu den attraktivsten Einkaufsstädten Deutschlands, besonders im Premium- und Luxussegment. Die Mischung aus Luxus-Boutiquen, Kaufhäusern und Fachgeschäften für ein breites Publikum und individuellen Angeboten in z. T. sehr attraktivem städtebaulichen Ambiente macht die Landeshauptstadt als Einkaufsstadt besonders reizvoll – sowohl für Einheimische als auch für nationale und internationale Shopping-Touristen. Dementsprechend begehrt sind Einzelhandelsstandorte in Düsseldorfer 1a-Lagen bei internationalen Luxusmarken, Einzelhändlern, Projektentwicklern und Investoren.

Die starke Position Düsseldorfs im Einzelhandel spiegelt sich unter anderem in einer überdurchschnittlichen

Zentralitätskennziffer von 110,1 wider. Obwohl die Stadt selbst rund 635.000 Einwohner zählt, reicht ihr Einzugsgebiet deutlich über die Stadtgrenzen hinaus. Im Vergleich der sogenannten „Big Seven“ Städte Deutschlands rangiert Düsseldorf in puncto Zentralität knapp hinter Köln und Stuttgart auf dem dritten Platz. Auch bei der Kaufkraft liegt Düsseldorf traditionell an der Spitze: Mit einem Indexwert von 113,7 im Jahr 2024 positioniert sich die Landeshauptstadt deutlich über dem Bundesdurchschnitt und belegt – hinter München (121,7) – den zweiten Platz im nationalen Vergleich. Die internationale Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Toplagen blieb 2024 angesichts des begrenzten Angebots weiterhin hoch. Zusätzlich profitiert der lokale Einzelhandel von der starken Kaufkraft der Bevölkerung im Umland, die durch Düsseldorf zentrale Funktion weiter verstärkt wird. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftanteil pro Kopf stieg im Vergleich zum Vorjahr um 81 Euro bzw. 1,1 % und liegt nun bei rund EUR 7.700 je Einwohner.

HOHE MIETEN IN TOPLAGEN

Trotz der fortschreitenden Digitalisierung und steigender Inflation bleibt das Spitzenmietniveau im Einzelhandel auf einem stabilen Niveau – auch wenn der zunehmende Onlinehandel das Konsumverhalten verändert hat. Diese wirtschaftlichen Entwicklungen führten zeitweise zu einem Rückgang der Passantenfrequenz und einem gedämpften Konsum, was sich in Leerständen, insbesondere in der Gastronomie und im stationären Einzelhandel, niederschlug. Die Mieten für Einzelhandelsflächen in den besten Innenstadtlagen (A-Lagen) sind seit 2019 nur moderat rückläufig und verharren im Jahr 2024 bei stabilen EUR 275,-/m². Damit rangiert Düsseldorf im Vergleich der „Big Seven“ Städte hinter München (EUR 340,-/m²) und Berlin (EUR 310,-/m²) auf dem dritten Platz. Dieses Mietniveau wird vorrangig in der Königsallee erzielt.

Weitere gefragte Lagen in Düsseldorf sind die Flinger Straße, die Achse Königsallee/Schadowstraße sowie der Carlsplatz. In diesen erweiterten A-Lagen bleiben die Spitzenmieten weitgehend stabil und bewegen sich zwischen 130 und EUR 250,-/m².

In den B- und C-Lagen, wie der Berliner Allee oder der Oststraße, liegt das durchschnittliche Mietniveau bei maximal EUR 60,-/m². Die unteren Mietpreise beginnen weiterhin bei etwa EUR 10,-/m².



Aengevelt vermittelt weiteren Standort für „BEAT81“ in Düsseldorf. Der Fitness-Club „BEAT81“ mietet rund 370 m² im Erdgeschoss des Büro- und Geschäftshauses Corneliusstraße 36. © Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG