

Düsseldorfs Bürokrise: Höchster Leerstand seit Jahren!

Düsseldorf: Erfahrungen mit Büroflächen-Leerstand, Änderungen im Immobilienmarkt und geplante Neubauten bis 2025.



In Düsseldorf, einem der zentralen wirtschaftlichen Knotenpunkte Deutschlands, steht ein bedeutendes Bauprojekt an. Der Grundstücksbesitzer, die Hamburger Entwicklungsfirma Quantum, plant einen Umbau des Areals am Hofgarten, welches sich zwischen Jägerhofstraße und Gartenstraße erstreckt. Auf fast 5000 Quadratmetern sollen zwei Gebäude revitalisiert werden, die jahrzehntelang als Zentrale einer Privatbank dienten. Der Umbruch kam, als das Geldinstitut während der Corona-Pandemie aus dem Standort auszog, was in der Folge einen Leerstand erzeugte, der bis heute anhält. Trotz initialer Pläne für einen größeren Bürokomplex scheiterte das Vorhaben, und das Grundstück wurde unter neuen Vorzeichen verkauft, wie rp-online.de berichtet.

Die Situation in Düsseldorfs Büroimmobilienmarkt ist vielschichtig. Laut einer Statista-Analyse haben sich die Leerstände von Büroflächen in der Stadt in den letzten Jahren erhöht. Die Rate lag 2024 bei alarmierenden 10%, was Düsseldorfs Rang in der Liste der Städte mit den höchsten Leerständen weiter bestätigte. Damit reiht sich Düsseldorf hinter Frankfurt, wo die Quote bei 11% liegt. Diese Entwicklung ist besonders bemerkenswert im Kontext eines stagnierenden Marktes, der sich aus einem Rückgang des Flächenumsatzes speist, der in den 127 größten deutschen Büromärkten um 4% sank. Dieser Rückgang wird größtenteils der Pandemie geschuldet, die das Arbeitsumfeld grundlegend verändert hat **stellt Statista fest.**

Herausforderungen im Immobilienmarkt

Der Markt für Büroimmobilien, welcher einen Schlüsselbereich für die Wirtschaft darstellt, hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Herausforderungen erlebt. Der demografische Wandel, der Fachkräftemangel und die kontinuierliche Zunahme von Homeoffice-Arbeitsplätzen haben die Nachfrage nach Büroflächen beeinflusst. Gleichzeitig besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf, der Schätzungen zufolge zwischen 160 und 200 Milliarden Euro in sogenannten A-Städten ausmacht. Die Notwendigkeit gezielter Förderprogramme zur Umnutzung und Sanierung führt zu offenen Fragen über die Zukunft von Objekten wie denjenigen am Hofgarten **berichtet die ZIA.**

Zudem haben die Spitzenrenditen für Büroimmobilien 2024 zugenommen, wobei A-Städte eine Rentabilität von 4,5% (+40 Basispunkte gegenüber 2023) verzeichneten. Für Düsseldorf, als B-Stadt, beträgt diese 5,1%, was eine moderate Dynamik zeigt trotz der Marktanpassungen. Die Entwicklung der Mietpreise spiegelt ebenfalls die Verschiebungen im Markt wider: In den A-Städten stiegen die durchschnittlichen Spitzenmieten von 40,30 auf 42,50 Euro pro Quadratmeter.

Die Notwendigkeit, Büroflächen effizient zu nutzen und an

moderne Standards anzupassen, wird auch in Zukunft eine entscheidende Rolle spielen. Insbesondere im städtischen Raum muss ein Gleichgewicht zwischen der Revitalisierung alter Strukturen und der Schaffung zeitgemäßer Arbeitsumgebungen gefunden werden. Das Beispiel Düsseldorf illustriert diese Konflikte und Chancen, während das Bauprojekt am Hofgarten demnächst beginnen soll – sollte es erfolgreich umgesetzt werden.

Details	
Quellen	• rp-online.de • de.statista.com

Besuchen Sie uns auf: n-ag.de