



BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2020 | DÜSSELDORF



Fast Facts

	Q1-3 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	201.000 m ²	- 42,4 %
Vermietungsumsatz	187.700 m ²	- 45,7 %
Leerstand	416.900 m ²	- 9,4 %
Leerstandsquote	5,4 %	- 60 bp
Spitzenmiete	28,50 €/m ²	+ 1,8 %
Durchschnittsmiete	16,60 €/m ²	- 4,0 %

Der Markt im Überblick

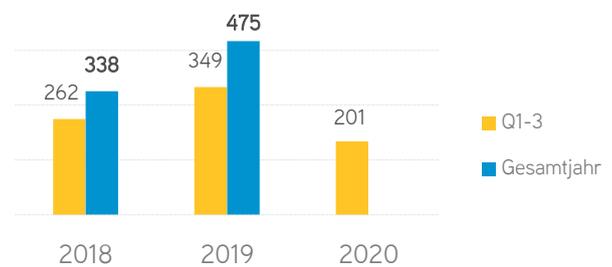
Erwartungsgemäß wurde im Stadtgebiet Düsseldorf das äußerst hohe Flächenumsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes nicht erreicht. Branchenübergreifend sind Unternehmen weiterhin in einer abwartenden Position, da die wirtschaftlichen Auswirkungen noch nicht gänzlich absehbar sind. Beim Vergleich der einzelnen Quartale des laufenden Jahres ist aber festzustellen, dass der Flächenumsatz in der Landeshauptstadt im 3. Quartal mit rund 60.000 m² gegenüber dem sehr schwachen 2. Quartal merklich

zulegen konnte. Rund 30 % des Flächenumsatzes des bisherigen Jahresverlaufes entfiel auf die Branche Öffentliche Verwaltung. Beratungsunternehmen folgten mit einem Umsatzanteil von gut 13 % auf dem zweiten Rang. Viele Unternehmen, die ihre Flächengesuche zunächst zurückgestellt hatten, zeigten in den vergangenen Wochen wieder eine Zunahme der Aktivitäten. Für das Gesamtjahr 2020 ist daher für das Stadtgebiet Düsseldorf ein Flächenumsatz von mindestens 265.000 m² realistisch.

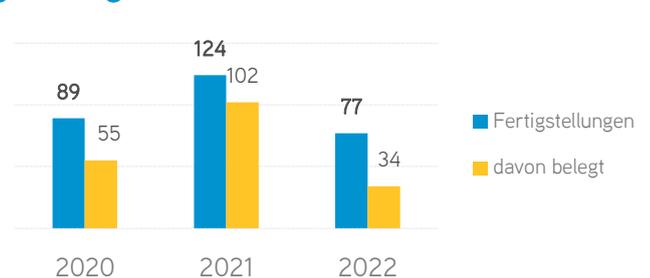
Teilmärkte



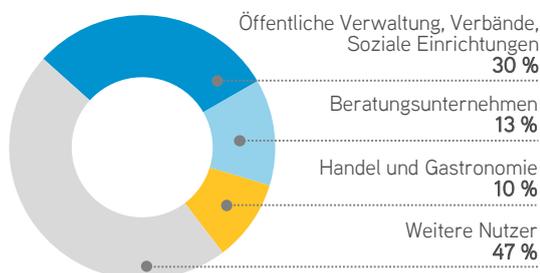
Flächenumsatz in 1.000 m²



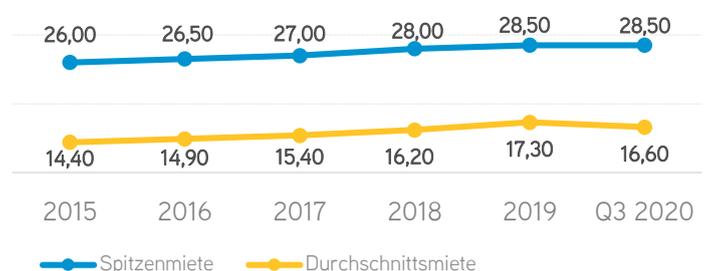
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1-3 | 2020 | DÜSSELDORF



Fast Facts

	Q1-3 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2.000 Mio. €	+ 3,1 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,30 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/Spezialfonds	

Der Markt im Überblick

Der Düsseldorfer Investmentmarkt zeigte sich auch zu Beginn des 2. Halbjahres sehr robust und konnte bis Ende September bereits die 2 Mrd. €-Marke erreichen. Dabei leisteten mehrere, erst nach dem Lockdown begonnene Transaktionen ihren Beitrag zu diesem Transaktionsvolumen auf sehr hohem Niveau. In den letzten Wochen sind auf Investoreseite weiterhin zunehmende Aktivitäten am Markt festzustellen. Insbesondere die Nachfrage im

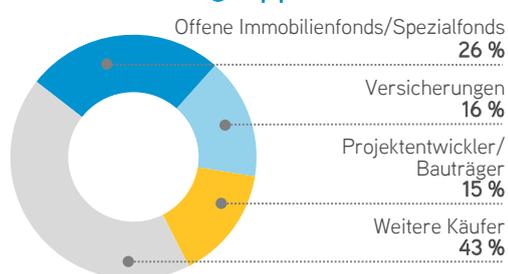
Core-Segment für Büroimmobilien bleibt ungebrochen hoch und führt dazu, dass sich das niedrige Niveau der Spitzenrenditen in der Landeshauptstadt bestätigt. In Summe entfielen knapp 40 % des Transaktionsvolumens auf Portfolio-Deals. Dazu zählt neben dem Medicus-Portfolio, das von Hines an Union Investment übergang und vier Immobilien im Düsseldorfer CBD beinhaltete, auch das Selection-Portfolio, das von AEW an Tristan veräußert wurde.

Bedeutende Assetklassen

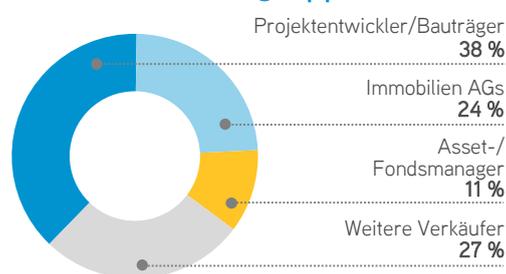
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



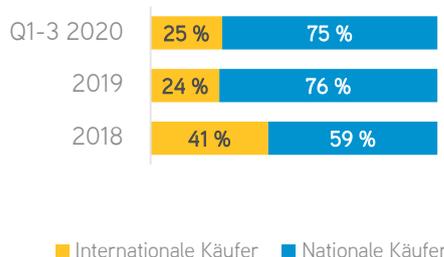
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Lars Zenke
Director | Research
+49 211 862 062 48
lars.zenke@colliers.com