



BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2021 | Düsseldorf



Fast Facts

	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	50.500 m ²	- 49,0 %
Vermietungsumsatz	50.500 m ²	- 49,0 %
Leerstand	473.500 m ²	+ 16,0 %
Leerstandsquote	6,0 %	+ 70 bp
Spitzenmiete	28,50 €/m ²	0 %
Durchschnittsmiete	16,10 €/m ²	- 7,0 %

Ausblick 2021

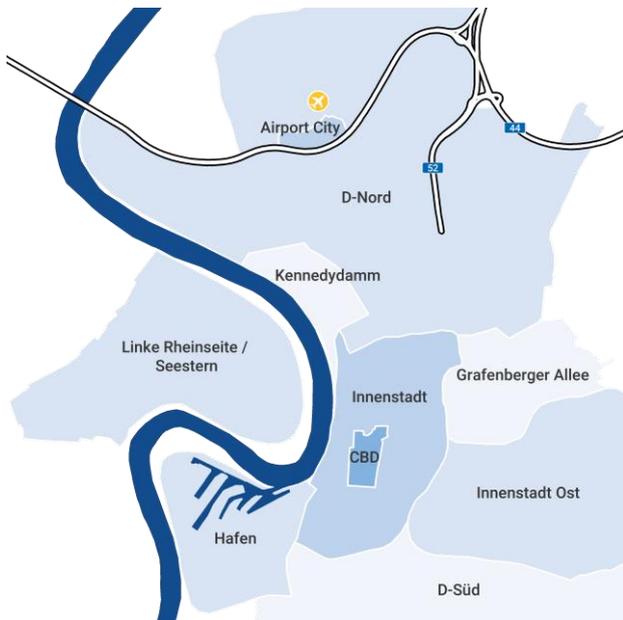
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

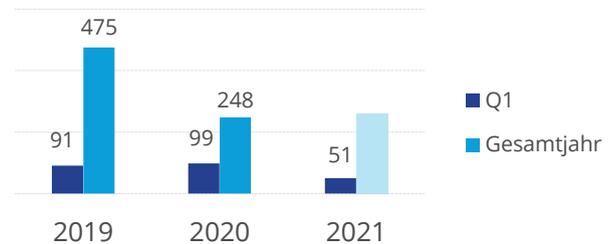
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat im 1. Quartal 2021 einen Flächenumsatz von 50.500 m² erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes erwartungsgemäß um 49 % verfehlt. Während zum Jahresauftakt 2020 der Flächenumsatz durch den Großabschluss der Finanzverwaltung im Teilmarkt Innenstadt-Ost getrieben worden ist, wurde im 1. Quartal 2021 kein Mietvertragsabschluss im Flächensegment über 5.000 m² registriert. Die kurzfristig verfügbaren

Flächenüberhänge erhöhten sich im Vergleich zum Frühjahr 2020 moderat auf 6,0 %. Dabei hatte die Entwicklung der angebotenen Untermietflächen einen merklichen Anteil. Die Mietpreisentwicklung zeigte sich aber in allen Segmenten robust. In Anbetracht der Gesamtsituation ist aber davon auszugehen, dass auch das 2. Quartal von Zurückhaltung und Mietvertragsprolongationen geprägt sein wird. Für das Gesamtjahr 2021 ist gleichwohl ein Büroflächenumsatz von mindestens 260.000 m² realistisch.

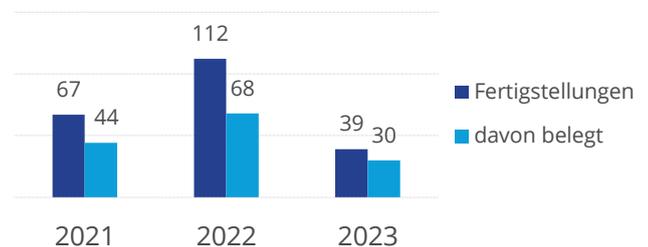
Teilmärkte



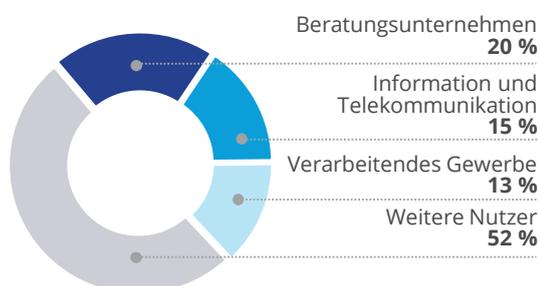
Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1 | 2021 | Düsseldorf



Fast Facts

	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	140 Mio. €	- 83,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,20 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Immobilien AGs	

Ausblick 2021

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf wurden im 1. Quartal 2021 Immobilien und Grundstücke im Wert von 140 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes wurde damit um 83 % verfehlt. Nachdem das Jahr 2020 mit einem äußerst umsatzstarken Schlussquartal zum wiederholten Male die 3 Mrd. €-Marke übertroffen hatte, sorgte die dadurch limitierte Deal-Pipeline zum Jahresauftakt erwartungsgemäß für einen verhaltenen Start

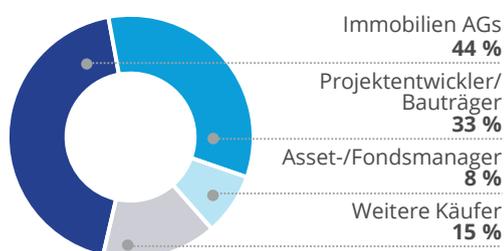
in das zweite Jahr unter Corona-Bedingungen. Büroimmobilien nehmen mit einem Anteil von 63 % am Transaktionsvolumen die Spitzenposition ein, gefolgt von wenigen Einzelhandels- und Grundstückstransaktionen. Bis in den Frühsommer hinein könnte das Transaktionsvolumen aufgrund der anhaltenden Corona-bedingten Einschränkungen weiterhin limitiert bleiben. Dementsprechend wird der Fokus des diesjährigen Transaktionsvolumens auf der zweiten Jahreshälfte liegen.

Bedeutende Assetklassen

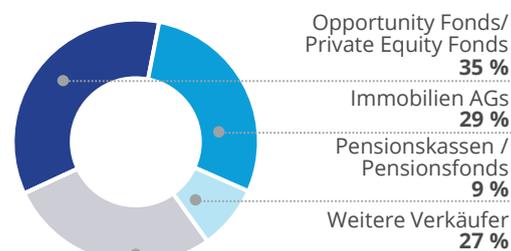
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

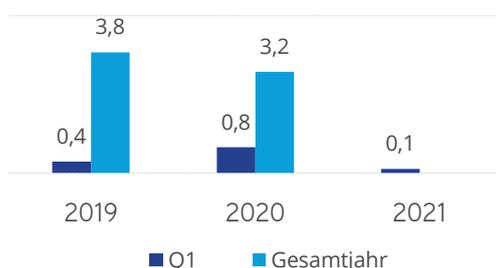


TOP 3 Verkäufergruppen



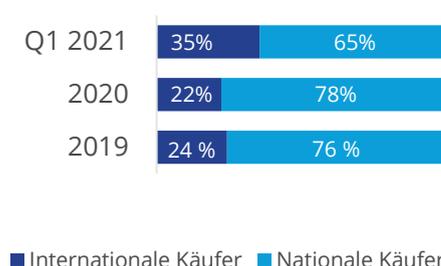
Transaktionsvolumen

in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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