



BÜROVERMIETUNG

H1 | 2021 | Düsseldorf



Fast Facts

	H1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	97.500 m ²	- 30,9 %
Vermietungsumsatz	97.000 m ²	- 24,2 %
Leerstand	530.200 m ²	+ 23,7 %
Leerstandsquote	6,7 %	+ 120 bp
Spitzenmiete	28,50 €/m ²	0 %
Durchschnittsmiete	16,40 €/m ²	- 4,6 %

Ausblick 2021

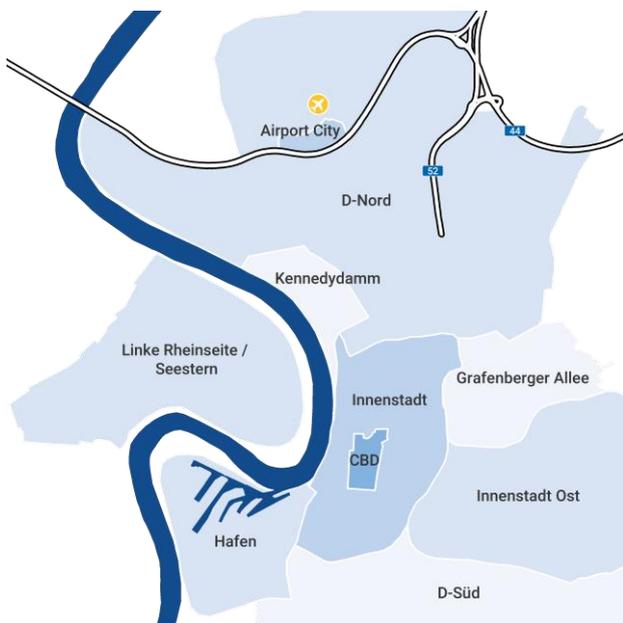


Der Markt im Überblick

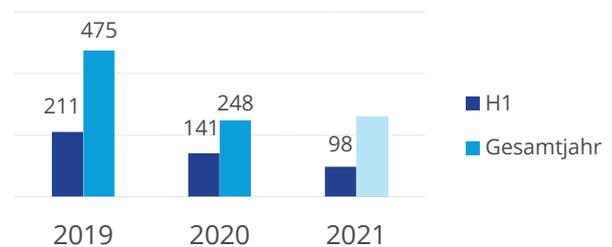
Erwartungsgemäß fiel die erste Jahreshälfte im zweiten Jahr unter Corona-Bedingungen mieterseitig zurückhaltend aus. Der Vorjahresvergleich ist aber allein wegen des Ausnahmedeals der Finanzverwaltung mit rund 30.000 m² zum Jahresbeginn 2020 nur bedingt aussagefähig. Gestützt von soliden Vermietungsumsätzen im kleinflächigen Segment bis 1.000 m² erzielte der Markt aber im bisherigen Jahresverlauf ein Ergebnis, das knapp 15 % über dem Bodensatz, der sich im Zuge der Finanzkrise im 1. Halbjahr 2009

gezeigt hatte, liegt. Die kurzfristig verfügbaren Leerstände haben erwartungsgemäß zugenommen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Anteil der angebotenen Untermietflächen merklich erhöht hat. Die Mietpreisentwicklung zeigte sich aber in allen Segmenten sehr robust. Für das 2. Halbjahr ist zu erwarten, dass neben zahlreichen Mietvertragsprolongationen aber auch die größeren Flächensegmente wieder zunehmend belebt werden. Ein Büroflächenumsatz von rund 260.000 m² ist durchaus realistisch.

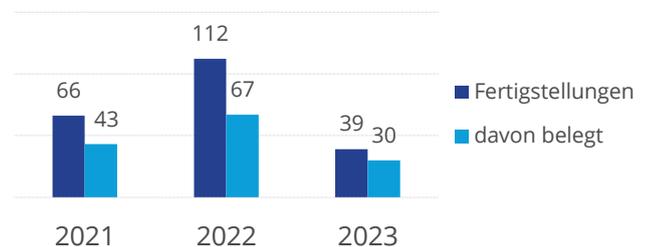
Teilmärkte



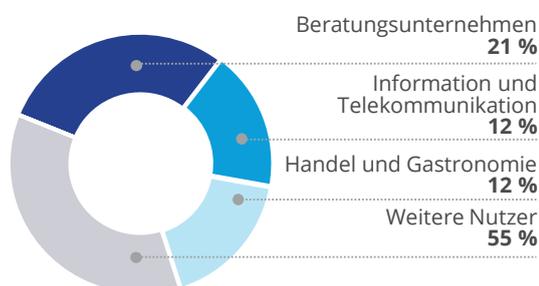
Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	H1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	750 Mio. €	- 44,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,20 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/Bauträger	

Ausblick 2021

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

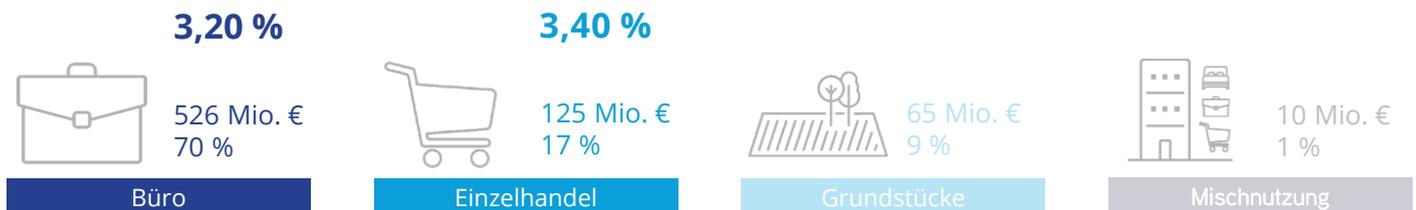
Der Markt im Überblick

Nachdem die limitierte Deal-Pipeline zum Jahresauftakt 2021 erwartungsgemäß für einen verhaltenen Start in das zweite Jahr unter Corona-Bedingungen sorgte, konnten im 2. Quartal stetig zunehmende Aktivitäten zahlreicher Marktakteure registriert werden. Natürlich erreichte dabei das Transaktionsvolumen nicht das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraum, aber festzuhalten bleibt, dass der Düsseldorfer Investmentmarkt wieder deutlich an Fahrt aufnimmt. Die Spitzen-

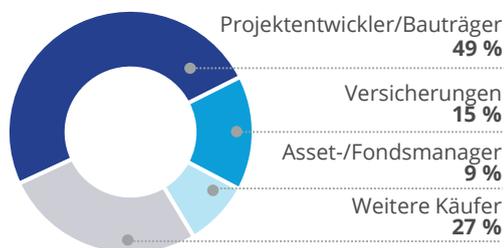
renditen für Top-Büroobjekte in den besten Lagen der Landeshauptstadt haben im Vergleich zum Vorjahr um 10 Basispunkte nachgegeben auf nun 3,2 %. Wie bereits zu Jahresbeginn prognostiziert, wird der Fokus des diesjährigen Transaktionsvolumens auf der zweiten Jahreshälfte liegen. In Summe könnte das Transaktionsvolumen im Stadtgebiet Düsseldorf im Gesamtjahr 2021 dann den 10-Jahres-Durchschnitt, der bei gut 2,3 Mrd. € liegt, um rund 10 bis 20 % übertreffen.

Bedeutende Assetklassen

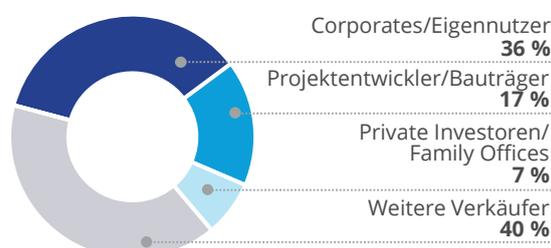
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



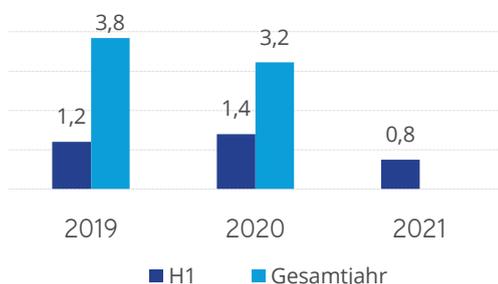
TOP 3 Käufergruppen



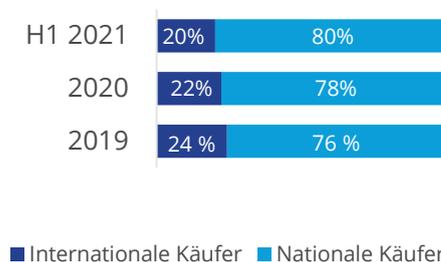
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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