



BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2021 | Düsseldorf



Fast Facts

	Q1-3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	193.000 m ²	- 4,0 %
Vermietungsumsatz	181.400 m ²	- 3,4 %
Leerstand	550.900 m ²	+ 32,1 %
Leerstandsquote	6,9 %	+ 150 bp
Spitzenmiete	28,50 €/m ²	0 %
Durchschnittsmiete	16,60 €/m ²	0 %

Ausblick 2021

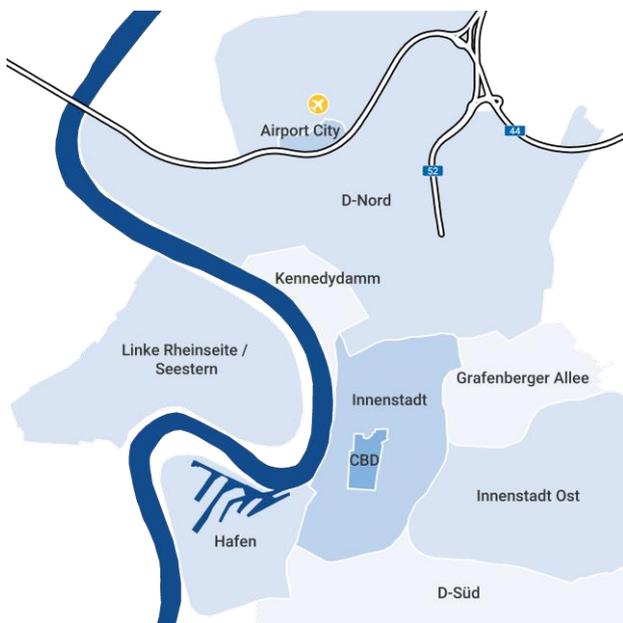
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

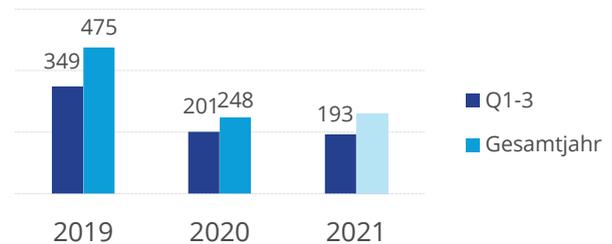
Nachdem die erste Jahreshälfte im zweiten Jahr unter Corona-Bedingungen mieterseitig erwartungsgemäß zurückhaltend ausgefallen ist, war im 3. Quartal wieder eine erhöhte Aktivität in allen Größensegmenten zu verzeichnen. Im Vorjahresvergleich erreicht der Büroflächenumsatz damit nahezu das gleiche Niveau im Stadtgebiet Düsseldorf. Insgesamt 15 Anmietungen wurden im Bereich zwischen 2.000 und 5.000 m² registriert, allein neun davon entfallen auf das 3. Quartal. Dieses Segment kann

stellvertretend für die zunehmende Marktdynamik herangezogen werden. Seit Jahresbeginn hat sich der Anteil der angebotenen Untermietflächen merklich erhöht. Waren zum Jahresende 2019 nur vereinzelt Untermietflächen am Markt verfügbar, so sind derzeit gut 8 % der kurzfristig verfügbaren Flächen den Untermietflächen zuzuschreiben. Im Gesamtjahr 2021 ist daher ein Büroflächenumsatz von mindestens 260.000 m² weiterhin sehr realistisch.

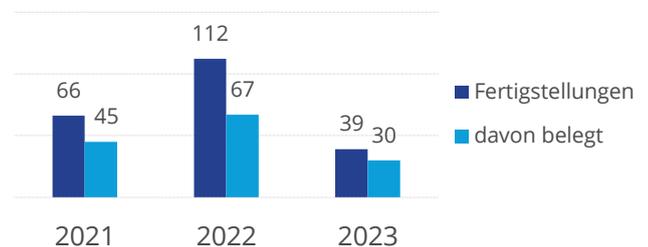
Teilmärkte



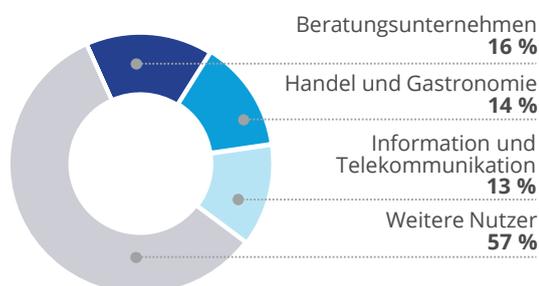
Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	Q1-3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.100 Mio. €	- 45,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,05 %	- 25 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/Bauträger	

Ausblick 2021

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Nachdem der Düsseldorfer Investmentmarkt im 2. Quartal des laufenden Jahres zunehmend an Fahrt aufgenommen hat, konnte im 3. Quartal dieser Trend grundsätzlich fortgesetzt werden. Jedoch dauert bei zahlreichen Transaktionen der Prüfungsprozess weiterhin an, sodass eine Konzentration der Dealabschlüsse im 4. Quartal zu erwarten ist. In gewohnter Weise nahmen Büroimmobilien mit einem Anteil von 69 % am Transaktionsvolumen die Spitzenposition ein, gefolgt von

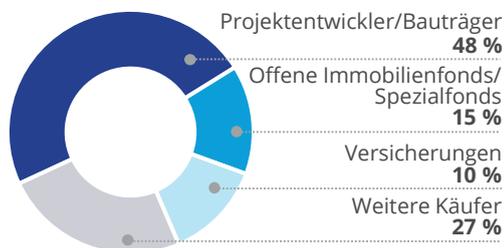
einigen Grundstücks- und Einzelhandelstransaktionen. Die erwartete Renditekompression bei Top-Büroimmobilien hat im 3. Quartal stattgefunden. Im Vergleich zum Vorquartal hat die Spitzenrendite im CBD um 15 Basispunkte nachgegeben und liegt damit aktuell nur noch marginal über der 3 %-Marke. Das Transaktionsvolumen wird im Gesamtjahr 2021 den 10-Jahres-Durchschnitt, der bei gut 2,3 Milliarden Euro liegt, aber voraussichtlich nicht erreichen.

Bedeutende Assetklassen

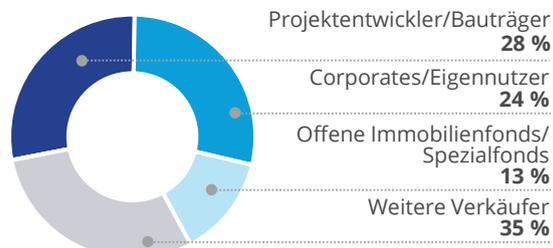
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



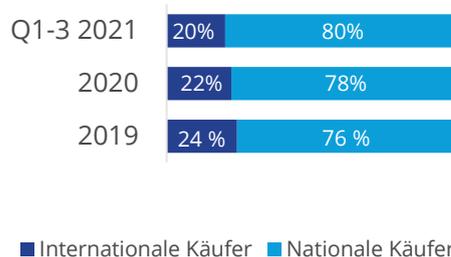
Transaktionsvolumen

in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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