



BÜROVERMIETUNG

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

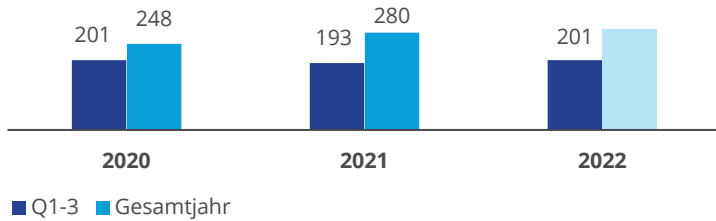
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat in den ersten drei Quartalen 2022 einen Flächenumsatz von 200.500 m² erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 4 % übertröffen. Dabei zeigte sich das 3. Quartal aufgrund fehlender Großabschlüsse eher zurückhaltend. Zugleich hat sich im Vergleich zum Vorquartal das kurzfristig verfügbare Flächenangebot nicht weiter erhöht. Die Mietpreise im Spitzensegment bleiben vorerst auf einem stabilen Niveau – für die kommende Monate ist von einem Anstieg auszugehen.

Die gewichtete Durchschnittsmiete kann im Vergleich zum Herbst 2021 deutlich zulegen auf einen neuen Höchststand. Für das Gesamtjahr 2022 ist trotz aller bestehenden Unsicherheiten aber weiterhin ein Büroflächenumsatz im Bereich von 290.000 m² möglich. Für die kommenden Monate gilt es, die Projektplanungen teilweise neu zu bewerten, da das Finanzierungsumfeld in Kombination mit der aktuellen Dynamik der Baukostenentwicklung sowie der weiterhin vorherrschenden globalen Unsicherheit nach wie vor Auswirkungen auf den Markt haben wird.

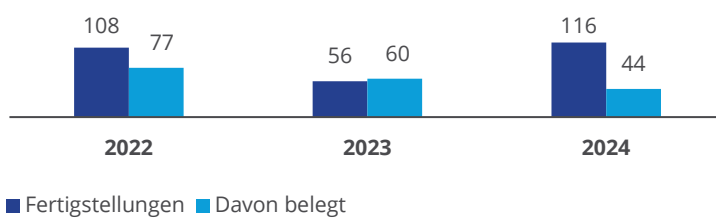
Fast Facts

	Q3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	200.500 m ²	+3,9 %
Vermietungsumsatz	195.400 m ²	+7,7 %
Leerstand	593.200 m ²	+7,6 %
Leerstandsquote	7,4 %	+50 bp
Spitzenmiete	28,50 €/m ²	0 %
Durchschnittsmiete	18,50 €/m ²	+11,4 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



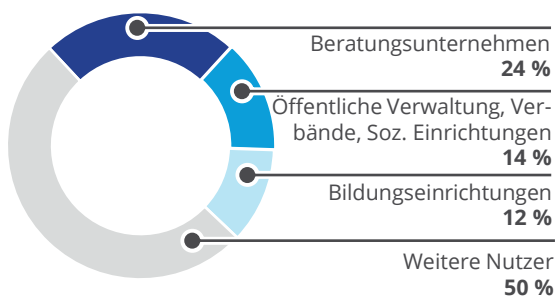
Fertigstellungen in 1.000 m²



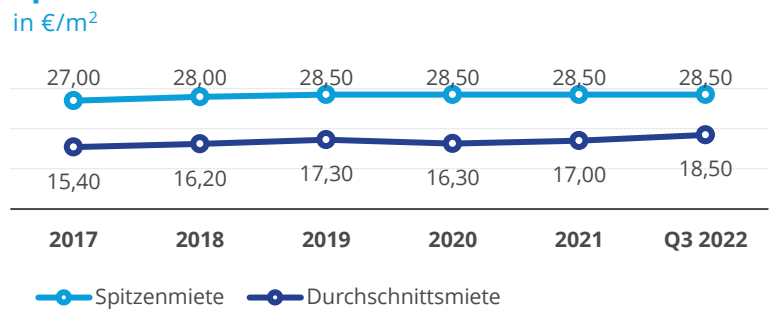
Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete





INVESTMENT

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet wurden in den ersten drei Quartalen 2022 Immobilien und Grundstücke im Wert von 2,32 Mrd. € gehandelt. Dieses Ergebnis wurde maßgeblich von großvolumigen Unternehmensübernahmen und -beteiligungen zu Jahresbeginn getrieben. Nach einer ausgeprägten Zurückhaltung im 2. Quartal wurden in der Folgezeit wieder einige Transaktionen auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt registriert. Allen voran sind dabei der Verkauf des Bürohochhauses Eclipse am Kennedydamm an Union Investment sowie weitere Grund-

stücksverkäufe für Logistik- und Quartiersentwicklungen zu nennen.

Die bestehenden Unsicherheiten bezüglich der Preisfindung halten weiter an und laufende Verkaufsverhandlungen verlängern sich oder werden zunächst ‚on hold‘ gesetzt. Die Spitzenrendite für Top-Büroimmobilien ist im Vergleich zur Jahresmitte um weitere 20 Basispunkte angestiegen. Investoren agieren aktuell selektiv und zurückhaltend, sodass keinesfalls mit einem starken Schlussquartal gerechnet werden kann.

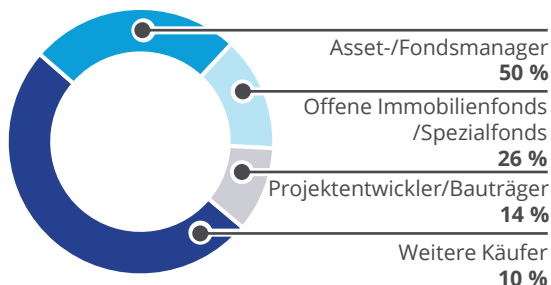
Fast Facts

	Q3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2.315 Mio. €	+110,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,50 %	+45 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

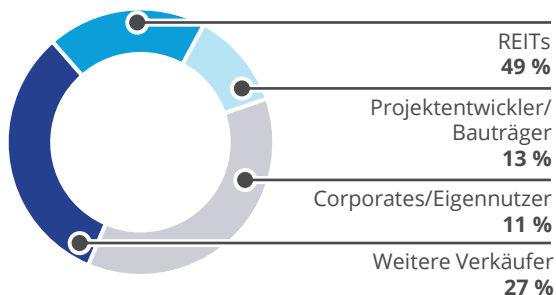
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



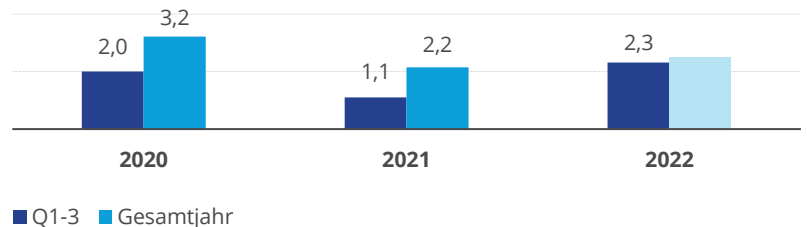
TOP 3 Käufergruppen



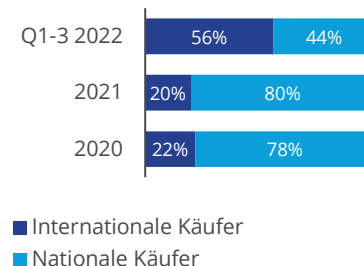
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



Lars Zenke
 Director | Market Intelligence & Foresight
 +49 211 862062 48
 lars.zenke@colliers.com