

BÜROVERMIETUNG

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



Der Markt im Überblick

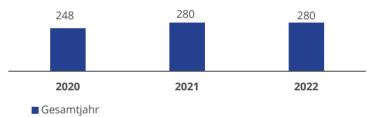
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat im Gesamtjahr einen 2022 Flächenumsatz von 280.000 m² erzielt. Damit wurde exakt das Umsatzergebnis des Vorjahres erreicht. Zugleich hat sich das kurzfristig verfügbare Flächenangebot erwartungsgemäß erhöht. Die realisierte Spitzenmiete zieht durch großflächige, hochpreisige Anmietungen im CBD um gut 20 % auf 34,50 €/m² an. Für 2023 ist eine nachhaltige Etablierung der Spitzenmiete auf diesem Niveau realistisch. Die gewichtete Durchschnittsmiete kann ebenfalls deutlich zulegen auf ein neues historisches Hoch von

19,50 €/m². Damit hat die Durchschnittsmiete erstmalig die 19,00 Euro-Marke überschritten. Für die Projektplanungen der darauffolgenden Jahre wird es teilweise zu einer Neubewertung kommen, da das Finanzierungsumfeld in Kombination mit der aktuellen Dynamik der Baukostenentwicklung erhebliche Auswirkungen auf den Markt hat. Grundsätzlich lässt aber festhalten, sich zukunftsorientierte und konforme Büros eine zunehmend hohe Nachfrage erfahren werden. Der jüngste Anstieg der Mietpreise im Spitzensegment verdeutlicht weiterhin eindrucksvoll den Bedarf an Top-Produkten.

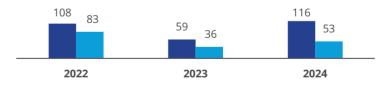
Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	280.000 m²	0 %
Vermietungsumsatz	261.000 m²	+9,7 %
Leerstand	625.400 m²	+15,3 %
Leerstandsquote	7,8 %	+80 bp
Spitzenmiete	34,50 €/m²	+ 21,1 %
Durchschnittsmiete	19,50 €/m²	+14,7 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²



■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



Copyright © 2023 Colliers International Deutschland GmbH. I Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber ©2023. Alle Rechte vorbehalten.



INVESTMENT

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



Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf wurden im Jahr 2022 Immobilien und Grundstücke im Wert von 2,6 Mrd. € gehandelt. Dieses Ergebnis wurde maßgeblich von großvolumigen, strategischen Unternehmensübernahmen und -beteiligungen zu Jahresbeginn getrieben. Allen voran ist die mehrheitliche Übernahme der Anteile an der alstria Office Reit AG durch den kanadischen Investor Brookfield zu nennen. Die Preiskorrekturen am Markt setzten sich aufgrund der Entwicklungen des Zinsumfeldes und der Bau- und Finanzierungskosten im vierten Quartal asset-

klassenübergreifend fort. Spitzenrendite für Top-Büroimmobilien in der Landeshauptstadt ist im Vergleich zum Herbst um weitere 40 Basispunkte angestiegen und notiert derzeit bei 3,90 %. Auch bei den anderen Nutzungsarten ist eine ähnliche Entwicklung zu beobachten, so liegt die Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien aktuell ebenfalls bei 3,90 %. Weitere mögliche Zinserhöhungen im Frühjahr werden die Preiskorrekturen in Assetklassen allen fortsetzen lassen, die in guten Lagen zum Teil über steigende Mietpreise kompensiert werden.

Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2.600 Mio. €	+20,9 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,90 %	+85 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büroimmobilien
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

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

3,90 %



1,99 Mrd. € 77 %

Büro



275 Mio. € 11 %

Grundstücke

3,90 %



141 Mio. € 5 %

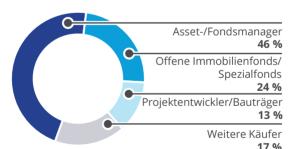
Einzelhandel

77 Mio. € 3 %

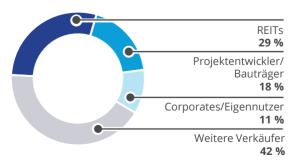
Hotel

4.95 %

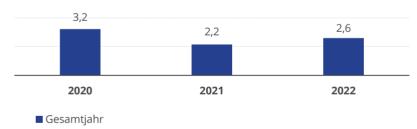
TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen

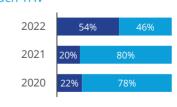


Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



■ Internationale Käufer

■ Nationale Käufer

Ansprechpartner



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

Copyright © 2023 Colliers International Deutschland GmbH. I Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber ©2023. Alle Rechte vorbehalten.