



BÜROVERMIETUNG

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

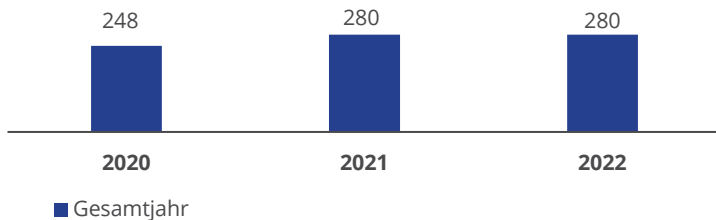
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat im Gesamtjahr 2022 einen Flächenumsatz von 280.000 m² erzielt. Damit wurde exakt das Umsatzergebnis des Vorjahres erreicht. Zugleich hat sich das kurzfristig verfügbare Flächenangebot erwartungsgemäß erhöht. Die realisierte Spitzenmiete zieht durch 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 sich aber festhalten, dass zukunftsorientierte und ESG-konforme Büros eine zunehmend hohe Nachfrage erfahren werden. Der jüngste Anstieg der Mietpreise im Spitzensegment verdeutlicht weiterhin eindrucksvoll den Bedarf an Top-Produkten.

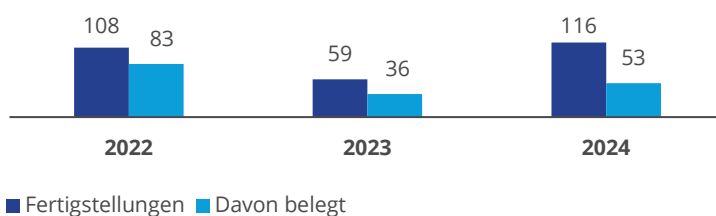
Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	280.000 m ²	0 %
Vermietungsumsatz	261.000 m ²	+9,7 %
Leerstand	625.400 m ²	+15,3 %
Leerstandsquote	7,8 %	+80 bp
Spitzenmiete	34,50 €/m ²	+ 21,1 %
Durchschnittsmiete	19,50 €/m ²	+14,7 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



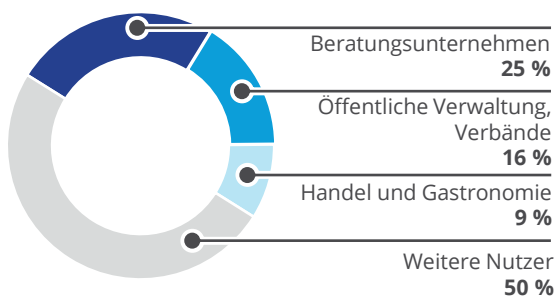
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

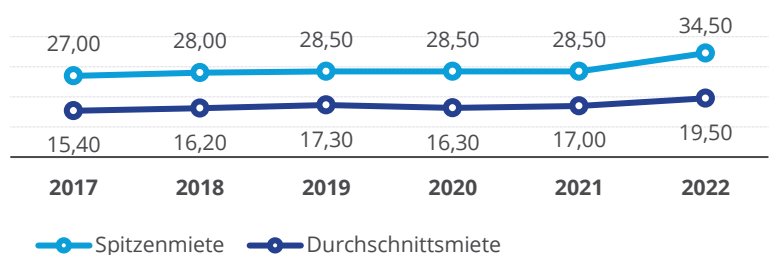


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

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

Colliers

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. Die 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 2023 werden die Preiskorrekturen in allen Assetklassen fortsetzen lassen, die in guten Lagen zum Teil über steigende Mietpreise kompensiert werden.

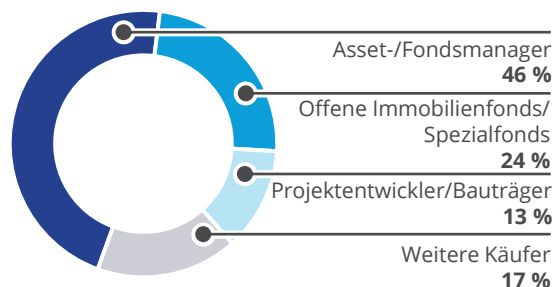
Fast Facts

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

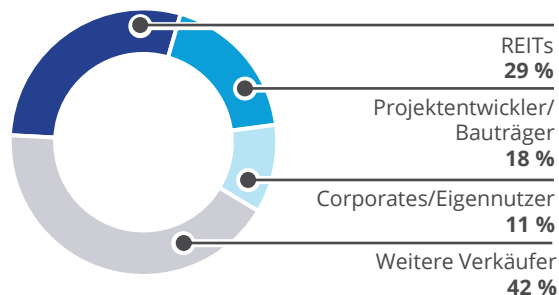
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



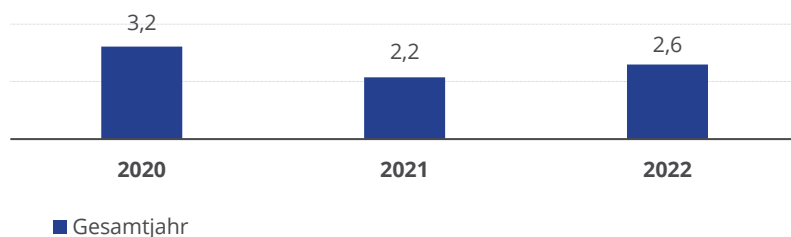
TOP 3 Käufergruppen



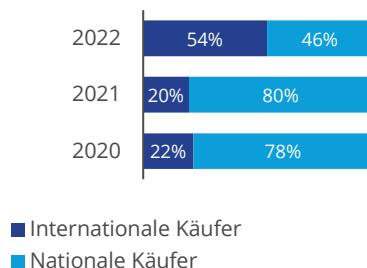
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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