



Der Markt im Überblick

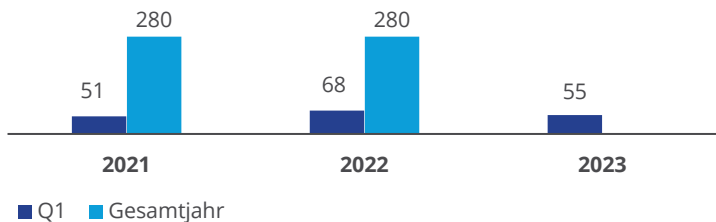
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat im 1. Quartal 2023 einen Flächenumsatz von 55.000 m² erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 19 % unterschritten. Die realisierte Spitzenmiete zieht durch großflächige, hochpreisige Anmietungen im CBD um 33 % auf 38,00 €/m² an. Die gewichtete Durchschnittsmiete kann ebenfalls deutlich zulegen auf einen neuen Höchststand von 21,00 €/m². Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot liegt mit einer Leerstandsquote von 7,6 % leicht über dem Vorjahresniveau. Dabei ist anzumerken, dass in den ver-

gangenen Monaten ein Zuwachs bei den Untermietflächen zu beobachten war, auf die derzeit ein Anteil von etwa 10 % am Gesamt leerstand entfällt. Das Neubauvolumen für das Gesamtjahr 2023 ist mit rund 56.000 m² und einer Belegungsquote von 68 % zu beziffern, sodass hier keine besonderen Auswirkungen auf die Leerstandssituation im Markt zu erwarten sind. Im Folgejahr 2024 verdoppelt sich dann die Flächenpipeline in der Landeshauptstadt auf knapp 105.000 m². Die Vorvermietungsquote liegt hier derzeit bei 52 %.

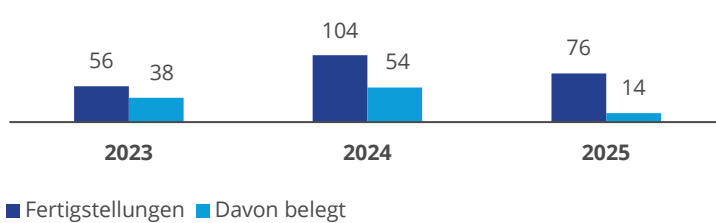
Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	55.000 m ²	- 19,1 %
Vermietungsumsatz	53.800 m ²	- 15,9 %
Leerstand	606.500 m ²	+ 3,8 %
Leerstandsquote	7,6 %	+ 30 bp
Spitzenmiete	38,00 €/m ²	+ 33,3 %
Durchschnittsmiete	21,00 €/m ²	+ 23,5 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



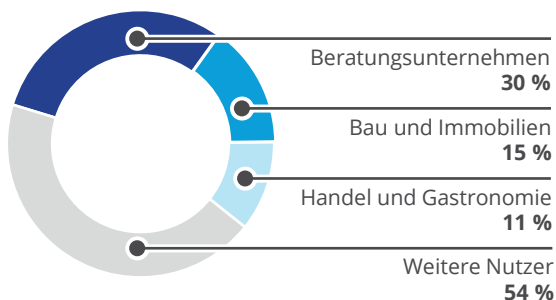
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

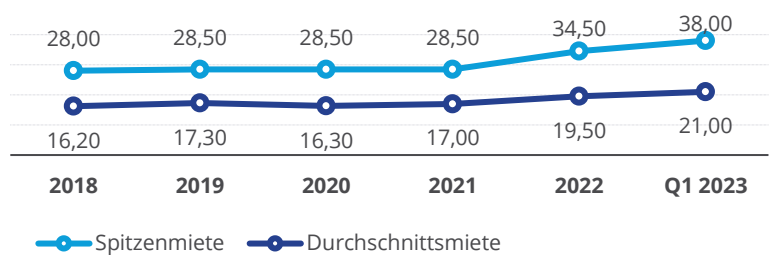


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Düsseldorf wurden im 1. Quartal 2023 Immobilien und Grundstücke im Wert von 320 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis liegt damit deutlich unter dem Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes, das jedoch maßgeblich von großvolumigen, strategischen Unternehmensübernahmen und -beteiligungen geprägt war. Die Unsicherheiten bezüglich der Preisfindung halten weiter an. Mit einer schrittweisen Erholung ist zu rechnen, sofern sich das Zins- und Finanzierungsumfeld stabilisiert hat und die Marktbedingungen wieder

als planbar wahrgenommen werden. Zum Jahresauftakt wurden lediglich neun Transaktionen registriert. Zwei Drittel hiervon sind Büro-immobilien, unter anderem der Forward-Deal eines der beiden Bürogebäude des Quartiers "Maxfrei" im Teilmarkt Nord an die Barmenia Krankenversicherung. Das Projekt auf dem Grundstück der ehemaligen Justizvollzugsanstalt in Derendorf wird von Hamburg Team und Interboden bis 2025 realisiert. Alle weiteren Bürotransaktionen sind dem kleinflächigen Segment unter 10 Mio. € zuzuordnen.

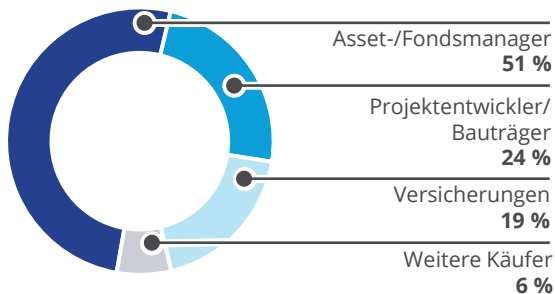
Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	320 Mio. €	- 76,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,20 %	+115 bp
Bedeutendste Assetklasse	Industrie/Logistik	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

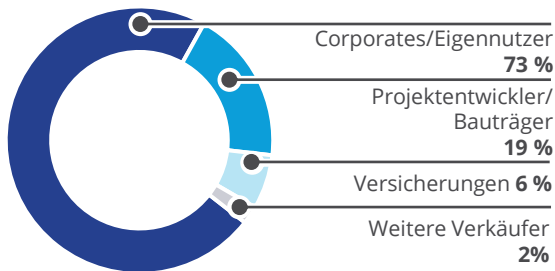
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



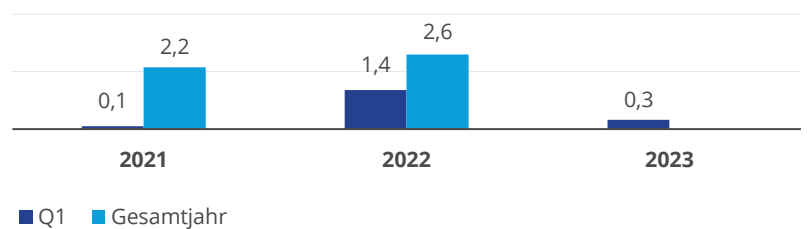
TOP 3 Käufergruppen



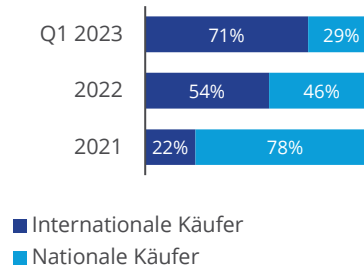
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



Lars Zenke
 Director | Research
 +49 211 862062 48
 lars.zenke@colliers.com