



BÜROVERMIETUNG

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Der Bürovermietungsmarkt in Düsseldorf hat im 1. Halbjahr 2023 einen Flächenumsatz von 84.300 m² erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 48 % unterschritten und liegt somit wieder auf dem Niveau des Halbjahresergebnisses 2021. Für das Gesamtjahr 2023 ist bereits jetzt abzusehen, dass die ursprüngliche Prognose des Flächenumsatzes nicht erreicht wird. Hierfür wäre bereits bis zur Jahresmitte eine höhere Marktaktivität in allen Flächen-segmenten notwendig gewesen. Bei der räumlichen Verteilung des Flächenumsatzes ist der CBD mit knapp 23 % an der Spitze zu

finden, gefolgt vom Kennedydamm mit einem Anteil von gut 15 %. Bei der Branchenverteilung positionieren sich Beratungsunternehmen mit einem Anteil von rund 27 % wieder als deutlich stärkste Branche. Die realisierte Spitzenmiete zieht im Jahresvergleich durch großflächige, hochpreisige Anmietungen im CBD um 33 % auf 38,00 €/m² an. Die Durchschnittsmiete erreicht 21,00 €/m². Damit verfügt die Landeshauptstadt weiterhin über das höchste Mietpreisniveau in Nordrhein-Westfalen. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot von 7,6 % leicht über dem Vorjahresniveau.

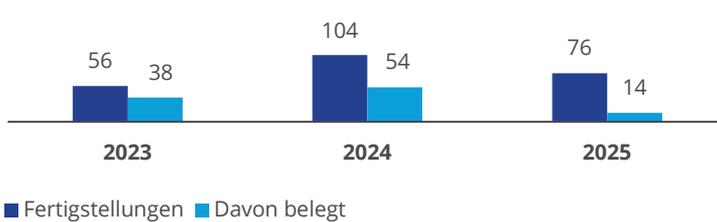
Fast Facts

	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	84.300 m ²	- 48 %
Vermietungsumsatz	83.100 m ²	-47 %
Leerstand	605.900 m ²	+2 %
Leerstandsquote	7,6 %	+20 bp
Spitzenmiete	38,00 €/m ²	+33 %
Durchschnittsmiete	21,00 €/m ²	+18 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



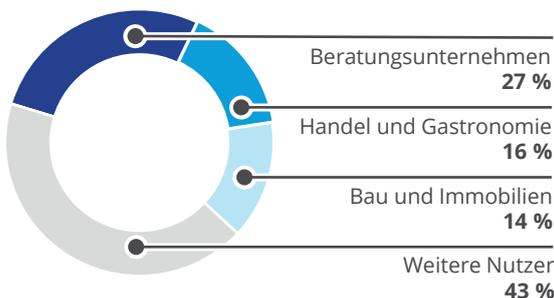
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Auf dem Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf wurden im 1. Halbjahr 2023 Immobilien und Grundstücke im Wert von 500 Mio. € gehandelt. Insgesamt wurden nur sehr wenige Transaktionen registriert. Das Ergebnis liegt damit deutlich unter dem Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes, das maßgeblich von großvolumigen Unternehmensbeteiligungen geprägt war. Die Adjustierung von Angebot und Nachfrage hält weiter an. Im 2. Quartal erhöhte sich die Spitzenrendite für Büroimmobilien um

weitere 30 Basispunkte auf 4,50 %. Als größte Transaktion des 1. Halbjahres ist der Verkauf des Areal Böhler an der Hansaallee an Jamestown zu nennen. Ein weiterer großer Teil des Transaktionsvolumens entfällt auf eine 20 %-Beteiligung von Signa Prime an den beiden Galeria-Warenhausobjekten an der Königsallee und an der Shadowstraße / Am Wehrhahn, die im Rahmen eines deutschlandweiten Portfolios vom Offenen Immobilienfonds Hausinvest der Commerz Real veräußert wurde.

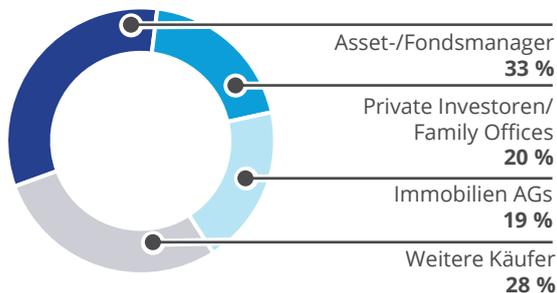
Fast Facts

	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	500 Mio. €	- 67 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	+120 bp
Bedeutendste Assetklasse	Industrie/Logistik	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

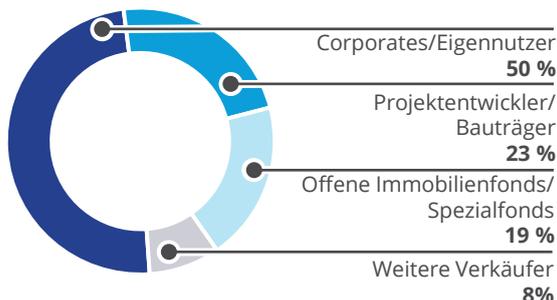
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



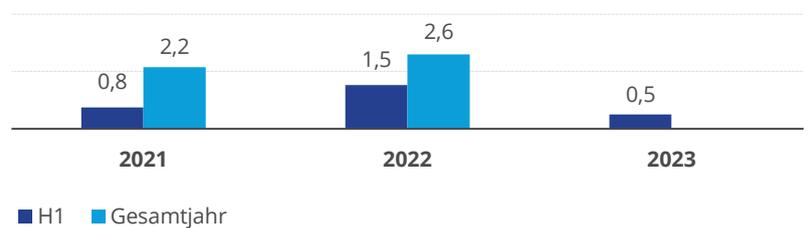
TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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