

# BÜROVERMIETUNG

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2023



#### Der Markt im Überblick

Das Umsatzergebnis im Stadtgebiet Düsseldorf im bisherigen Jahresverlauf spiegelt die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten wider. Demgegenüber steht eine weiterhin dynamische Mietpreisentwicklung sowohl im Spitzensegment als auch beim Durchschnittswert. Festzuhalten bleibt, dass das 3. Quartal im Vergleich zur ersten Jahreshälfte zwar eine zunehmende Dynamik in allen Flächensegmenten gezeigt hat, diese aber nicht genügen wird, die ursprüngliche Prognose des Flächenumsatzes zu erreichen. In Summe entfallen 44 % Gesamtumsatzes auf die beiden kleinsten Segmente bis

1.000 m². Drei Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> summierten sich auf rund 42.300 m<sup>2</sup> Flächenumsatz, einer davon entfällt auf den Baustart des großflächigen Eigennutzers ÖRAG / Deutsche Rück. Elf weitere Abschlüsse waren zudem im Segment 2.001 bis 5.000 m<sup>2</sup> zu vermelden. Die realisierte Spitzenmiete springt auf 39,00 €/m². Eine nachhaltige Etablierung diesem Niveau ist für die kommenden Monate sehr realistisch. Steigende Mietpreise für zeitgemäße, ESG-ausgerichtete Flächen in Top-Lagen werden teilweise durch eine Reduktion von Flächen kompensiert.

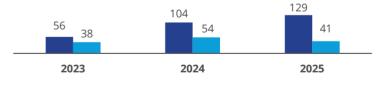
#### **Fast Facts**

	Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	174.200 m <sup>2</sup>	-13 %
Vermietungsumsatz	145.900 m <sup>2</sup>	-25 %
Leerstand	652.500 m2	+10 %
Leerstandsquote	8,1 %	+70 bp
Spitzenmiete	39,00 €/m2	+37 %
Durchschnittsmiete	21,20 €/m2	+15 %

#### Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



#### Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>

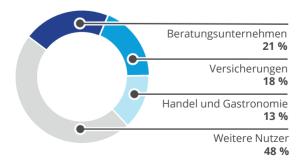


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

#### Teilmärkte



#### **TOP 3 Branchen**



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>



Copyright © 2023 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gasund Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2023. Alle Rechte vorbehalten.



# INVESTMENT

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2023



#### Der Markt im Überblick

Wie schon bereits in der ersten Jahreshälfte wurden auch im 3. Quartal nur sehr wenige Transaktionen auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt registriert. Die Adjustierung von Angebot und Nachfrage setzt sich weiter fort. Im dritten Quartal erhöhte sich die Spitzenrendite für Büroimmobilien um weitere 50 Basispunkte auf nun 5,00 %. Mit einer Belebung des Transaktionsgeschäfts rechnen, wenn weitere Transaktionen als Referenzen herangezogen werden können und sich das Zinsund Finanzierungsumfeld stabilisiert. Als größte Transaktion des

bisherigen Jahresverlaufes ist der Verkauf des Areal Böhler an Jamestown zu nennen. Ein weiterer großer Teil des Transaktionvolumens entfällt auf eine von Signa Prime an den beiden Galeria-Warenhausobjekten an der Königsallee und an der Schadowstraße, die im Rahmen eines deutschlandweiten Portfolios vom offenen Immobilienfonds Hausinvest der Commerz Real veräußert wurde. Als größte Büro-Transaktion ist der Forward-Deal eines der beiden Bürogebäude des neuen Quartiers Maxfrei in Derendorf zu nennen.

#### **Fast Facts**

	Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	560 Mio. €	-76 %
Transaktionsvolumen Wohnen	127 Mio. €	-27 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+150 bp
Bedeutendste Assetklasse		Industrie/Logistik
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

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

4,50 %



O- 30 %

4,50 %

Industrie/Logistik



152 Mio. € 29 %

Einzelhandel



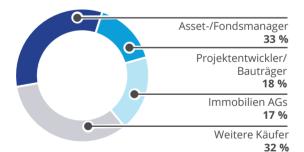




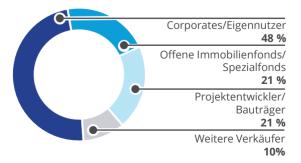
82 Mio. € 15 %

Grundstücke

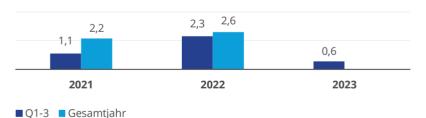
#### **TOP 3 Käufergruppen**



### **TOP 3 Verkäufergruppen**

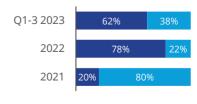


#### Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft

#### nach TAV



- Internationale Käufer
- Nationale Käufer

### **Ansprechpartner**



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

Copyright © 2023 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gasund Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es it unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2023. Alle Rechte vorbehalten.