



# BÜROVERMIETUNG

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



## Der Markt im Überblick

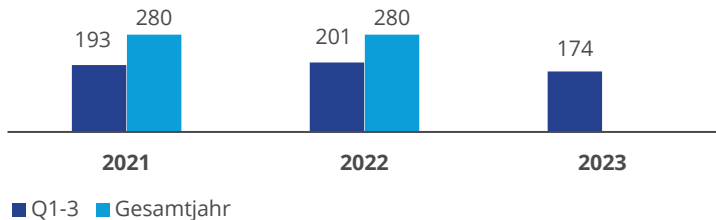
Das Umsatzergebnis im Stadtgebiet Düsseldorf im bisherigen Jahresverlauf spiegelt die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten wider. Demgegenüber steht eine weiterhin dynamische Mietpreisentwicklung sowohl im Spitzensegment als auch beim Durchschnittswert. Festzuhalten bleibt, dass das 3. Quartal 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 % des Gesamtumsatzes auf die beiden kleinsten Segmente bis

1.000 m<sup>2</sup>. 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 Eigentümers 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 €/m<sup>2</sup>. Eine nachhaltige Etablierung auf 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.

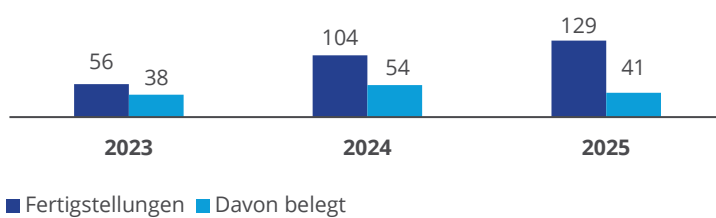
## Fast Facts

	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 m <sup>2</sup>	+10 %
Leerstandsquote	8,1 %	+70 bp
Spitzenmiete	39,00 €/m <sup>2</sup>	+37 %
Durchschnittsmiete	21,20 €/m <sup>2</sup>	+15 %

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



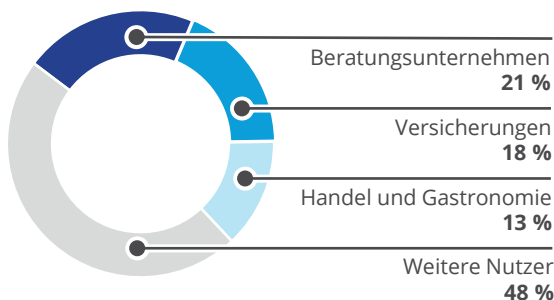
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

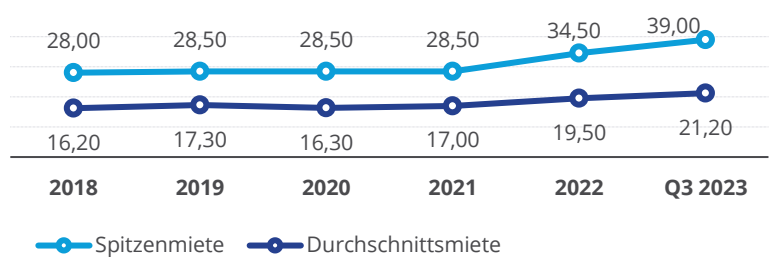


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



## Der Markt im Überblick

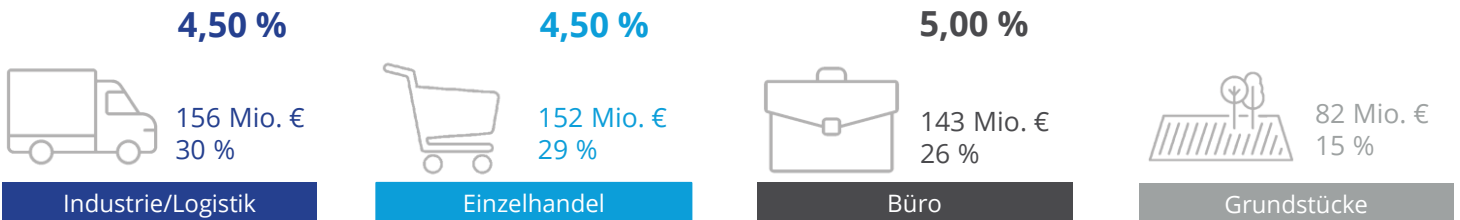
Wie schon bereits in der ersten Jahreshälfte wurden auch im 3. Quartal nur sehr wenige Transaktionen auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt registriert. Die Adjustierung von Angebot und Nachfrage setzt sich weiter fort. Im dritten Quartal erhöhte sich die Spitzenrendite für Büroimmobilien um weitere 50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

bisherigen Jahresverlaufes ist der Verkauf des Areal Böhler an Jamestown zu nennen. Ein weiterer großer Teil des Transaktionsvolumens 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.

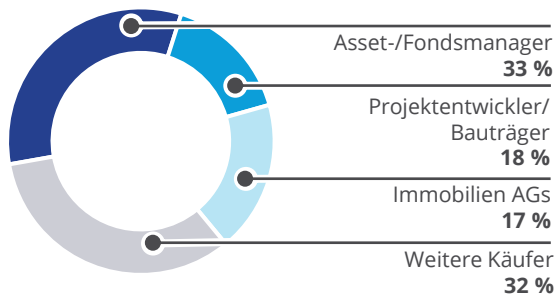
## Fast Facts

	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	

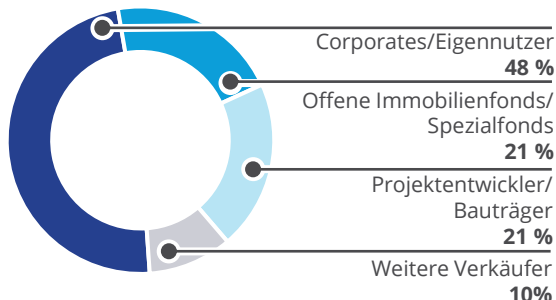
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



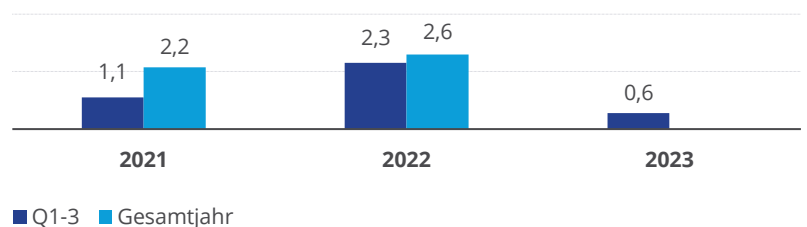
## TOP 3 Käufergruppen



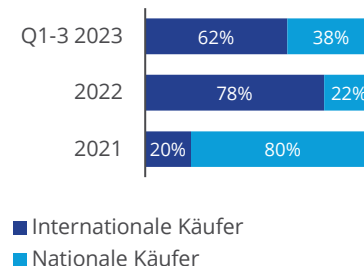
## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



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