



BÜROVERMIETUNG

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

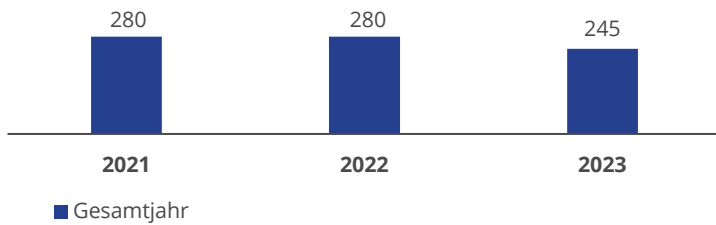
Das Jahresergebnis des Büroflächenumsatzes im Stadtgebiet Düsseldorf spiegelt die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten wider. Demgegenüber steht eine weiterhin dynamische Mietpreisentwicklung sowohl im Spitzensegment als auch beim Durchschnittswert. Festzuhalten bleibt, dass die zweite Jahreshälfte im Vergleich zum 1. Halbjahr zwar eine zunehmende Dynamik in allen Flächensegmenten gezeigt hat, diese aber nicht ausreichte, um die ursprüngliche Prognose des Flächenumsatzes zu erreichen. Die kurzfristig verfügbaren Leerstände erhöhten sich im 2. Halbjahr in erster Linie durch neue Untermietflächen-

angebote auf 647.000 m². Als Ergebnis notiert die Leerstandsquote nun bei 8,1 % und liegt damit auf dem Niveau der Jahresmitte 2016. Bei der Analyse des derzeitigen Flächenangebotes wird zudem deutlich, dass insbesondere im mittleren Preissegment weiterhin ein Mangel an ESG ausgerichteten Produkten herrscht. Die Spitzenmiete konnte nach dem deutlichen Anstieg im 1. Halbjahr zum Jahresende durch mehrere Vermietungen in Projektentwicklungen im CBD, wie zum Beispiel die Anmietung von Freshfields mit rund 10.500 m² im Le Coeur, nochmals leicht auf den neuen Rekordwert von 40,00 €/m² zulegen.

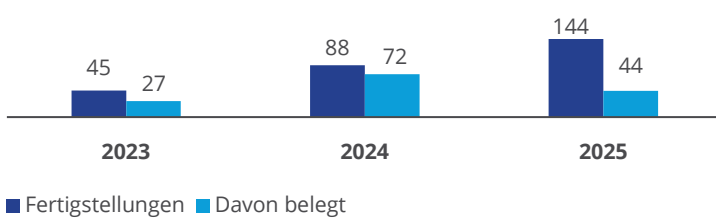
Fast Facts

	Q1-4 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	245.000 m ²	-12 %
Vermietungsumsatz	216.600 m ²	-17 %
Leerstand	647.000 m ²	+4 %
Leerstandsquote	8,1 %	+30 bp
Spitzenmiete	40,00 €/m ²	+16 %
Durchschnittsmiete	21,20 €/m ²	+9 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



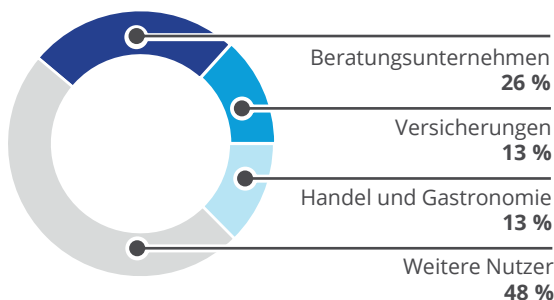
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

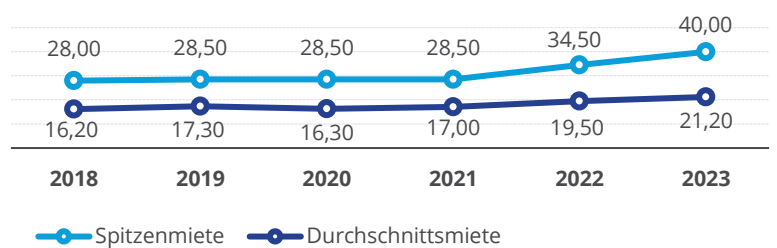


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Wie schon bereits in der ersten Jahreshälfte 2023 wurden auch im 2. Halbjahr nur sehr wenige Transaktionen auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt registriert. Im Schlussquartal blieb die Spitzenrendite für Büroimmobilien unverändert zum Vorquartal bei 5,00 %. Mit einer Belebung des Transaktionsgeschäftes ist zu rechnen, wenn weitere Transaktionen als Referenzen herangezogen werden können und sich das Zins- und Finanzierungsumfeld stabilisiert. Erst dann werden die Marktbedingungen wieder als planbar wahrgenommen. Die sechs größten

Transaktionen entfallen allesamt auf das 1. Halbjahr. Die größte Transaktion des gesamten Jahres war der Verkauf des Areal Böhler an der Hansaallee an Jamestown. Als größte Transaktion im Segment Büroimmobilien ist zu Jahresbeginn der Forward-Deal eines der beiden Bürogebäude des Quartiers Maxfrei im Teilmarkt Düsseldorf-Nord an die Barmenia Krankenversicherung zu nennen. Für das laufende Jahr 2024 ist weiterhin ein Transaktionsvolumen auf einem eher niedrigen Niveau zu erwarten, sodass das langjährige Mittel deutlich verfehlt werden dürfte.

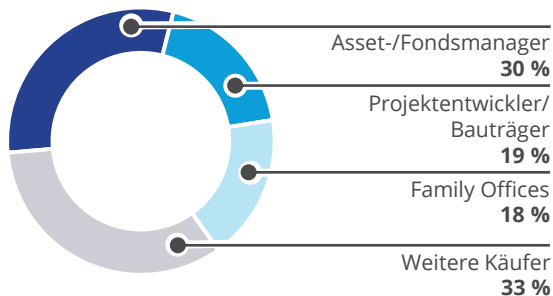
Fast Facts

	Q1-4 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	610 Mio. €	-77 %
Transaktionsvolumen Wohnen	119 Mio. €	-60 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+110 bp
Bedeutendste Assetklasse	Industrie/Logistik	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

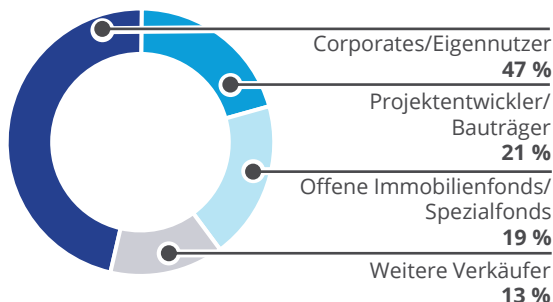
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



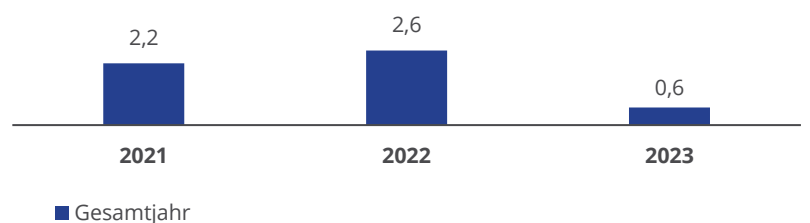
TOP 3 Käufergruppen



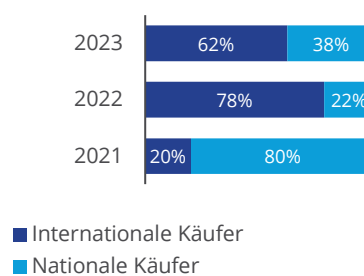
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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