



BÜROVERMIETUNG

Düsseldorf Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

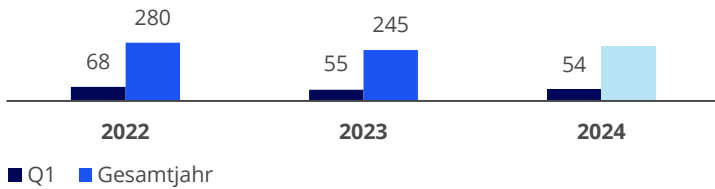
Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt startet erwartungsgemäß verhalten ins Jahr 2024. Der konjunkturelle Ausblick bleibt weiter eingetrübt, die geopolitischen Unsicherheiten bestehen weiterhin. Demgegenüber steht die anhaltende dynamische Mietpreisentwicklung im Spitzensegment. Für den weiteren Jahresverlauf sind positive Impulse, insbesondere von Seiten der Großnutzer, frühestens ab dem Sommer zu erwarten. Im bisherigen Jahresverlauf wurde ein Flächenumsatz von 54.000 m² erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes lediglich um 2 % leicht verfehlt. Bei der Analyse der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge (85) schlägt

dagegen ein leichtes Plus von 10 % zu Buche. Die realisierte Spitzenmiete zieht durch weitere Anmietungsaktivitäten im CBD auf 42,00 €/m² an. Die gewichtete Durchschnittsmiete dagegen bewegt sich wenig verändert im Jahresvergleich bei 20,80 €/m² und damit nur leicht unter dem Allzeithoch. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat im Vergleich zum Vorjahr merklich auf nun 664.000 m² zugenommen. Damit notiert die Leerstandsquote für das Stadtgebiet aktuell bei 8,3 %. Für das Gesamtjahr 2024 ist in Summe ein verhaltenes Umsatzergebnis auf dem Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt zu erwarten, welches voraussichtlich im Bereich um 260.000 m² liegen wird.

Fast Facts

	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	54.000 m ²	-2 %
Vermietungsumsatz	50.100 m ²	-7 %
Leerstand	664.000 m ²	+9 %
Leerstandsquote	8,3 %	+70 bp
Spitzenmiete	42,00 €/m ²	+11 %
Durchschnittsmiete	20,80 €/m ²	-1 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



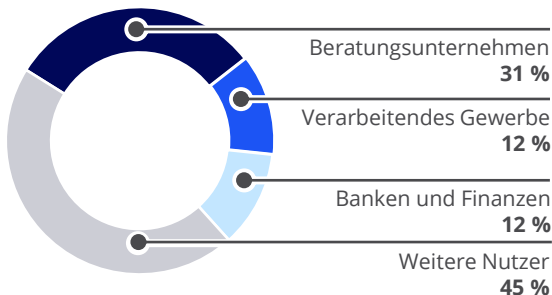
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

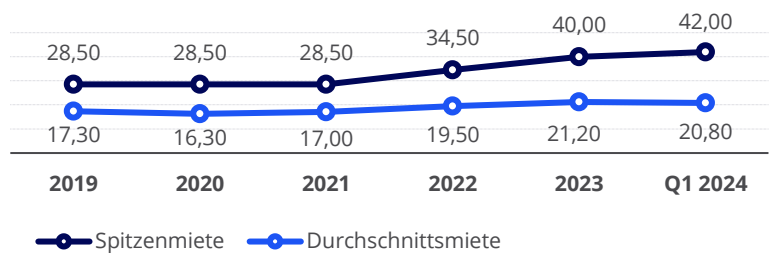


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Düsseldorf Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Auch im 1. Quartal 2024 wurden nur sehr wenige Transaktionen auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt registriert. Zwar notierte das Transaktionsvolumen in Summe bei 285 Mio. €, jedoch entfiel dabei ein Großteil auf den Insolvenzverkauf der Centrum-Anteile am Kö-Bogen II. Darüber hinaus ist eine größere Grundstückstransaktion sowie ein Verkauf einer Büroimmobilie, jeweils im Teilmarkt Linksrheinisch, zu nennen. Festzuhalten bleibt für den Jahresauftakt die weiterhin äußerst geringe Anzahl an Transaktionen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien verblieb unverändert zum Vorquartal bei 5,00 %. Die Rückkehr des Investorenvertrauens insbesondere in das hochpreisige Bürosegment wird

erst mit einer besseren Kalkulierbarkeit des Anlagerisikos und zugleich niedrigeren Finanzierungskosten einhergehen. Neben den zuvor angesprochenen Transaktionen runden sehr wenige, kleinere Transaktionen die weiterhin verhaltene Transaktions-tätigkeit ab. Auch für das 2. Quartal ist eine Fortsetzung der Abwartehaltung zu erwarten. Die Zinsen bleiben vorerst auf hohem Niveau, auch wenn die realistische Annahme einer Zinssenkung zur Jahresmitte viele Investoren zu erhöhten Sondierungsaktivitäten anregen. Die gegenüber der Boomphase geringere Zahl aktiver Käufergruppen und die Fokussierung auf kleinvolumige Abschlüsse werden bis auf Weiteres das Transaktionsvolumen beschränken.

Fast Facts

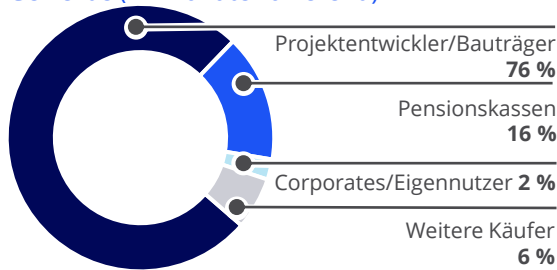
	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	285 Mio. €	-11 %
Transaktionsvolumen Wohnen	60,6 Mio. €	-60 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+80 bp
Bedeutendste Assetklasse	Einzelhandel	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/Bauträger	

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



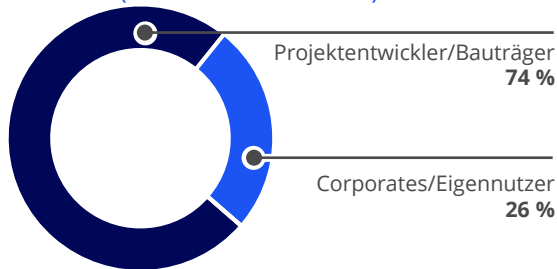
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

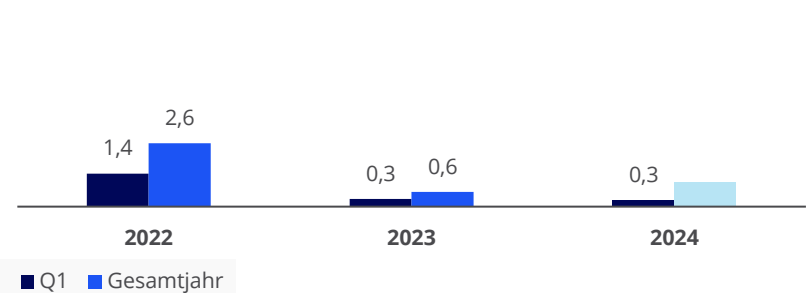


TOP 3 Verkäufergruppen

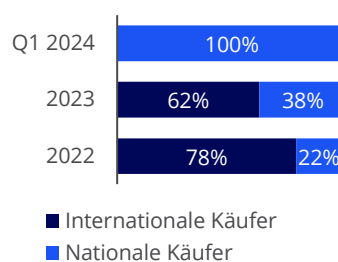
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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