

Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf

1. Halbjahr 2023

Standortkennziffern

Einwohnerzahl

653.585

Büroflächenbestand

7,46 Mio. m²

Sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte

443.963

Arbeitslosenquote

6,8 %

Kaufkraftindex

117,0

Gewerbesteuerhebesatz

440 %



Flächenumsatz weit unter Vorjahresniveau - Höchstwerte bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten

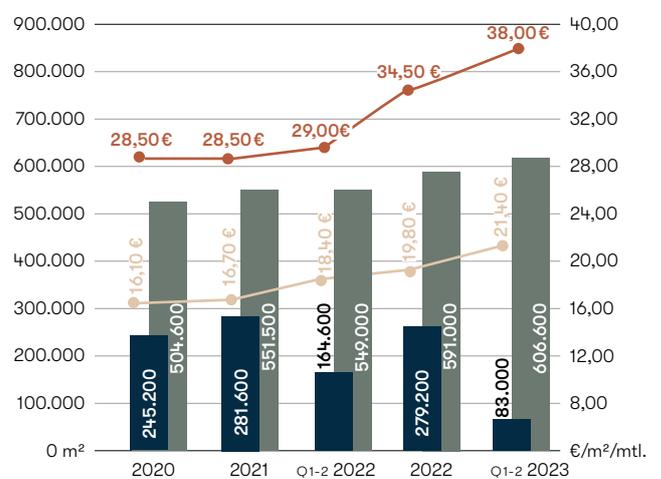
Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2023

Büroflächenumsatz	Büroflächenbestand
83.000 m² -50 %	7,46 Mio. m² +1 %
Leerstand	Leerstansquote
606.600 m² +10 %	8,1 % +0,7 % P
Realisierte Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
38,00 €/m² +31 %	21,40 €/m² +8 %

Entwicklung Büromarktziffern

● Büroflächenumsatz ● Leerstand ● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete



Düsseldorfer Teilmärkte



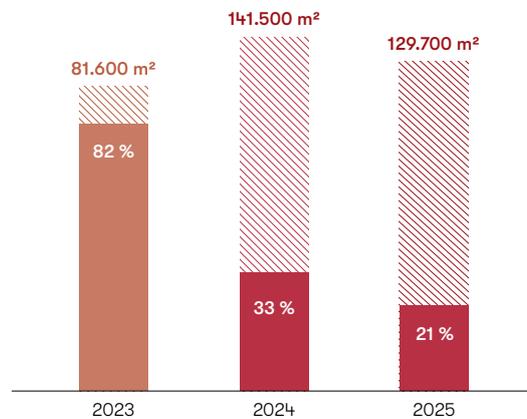
Teilmarkt	ØMiete €/m ²	Spitze €/m ²	Umsatz m ²
1 Airport City	17,00	19,00	9.000
2 Nord	13,10	19,50	6.900
3 Seestern	14,60	16,50	2.600
4 Linksrheinisch	15,00	24,50	4.800
5 Kennedydamm/Derendorf	19,80	26,10	13.600
6 Grafenberg	15,10	20,00	1.500
7 MedienHafen	21,90	27,20	9.900
8 Königsallee/Bankenviertel	31,80	38,00	17.700
9 City	19,30	28,80	13.900
10 City Ost	19,30	25,00	2.700
11 Süd	12,40	14,00	500

TOP 3 Branchen



Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)



Top-Deals



Foto: Trinkaus Karree, Königsallee 21-23, Düsseldorf

Zu den bedeutendsten Abschlüssen des 1. Halbjahres 2023 zählen:

Hengeler Mueller Partnerschaft von Rechtsanwälten

mit ca. 9.570 m² im „Trinkaus Karree“, Königsallee 21-23, Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel

Ed. Züblin AG

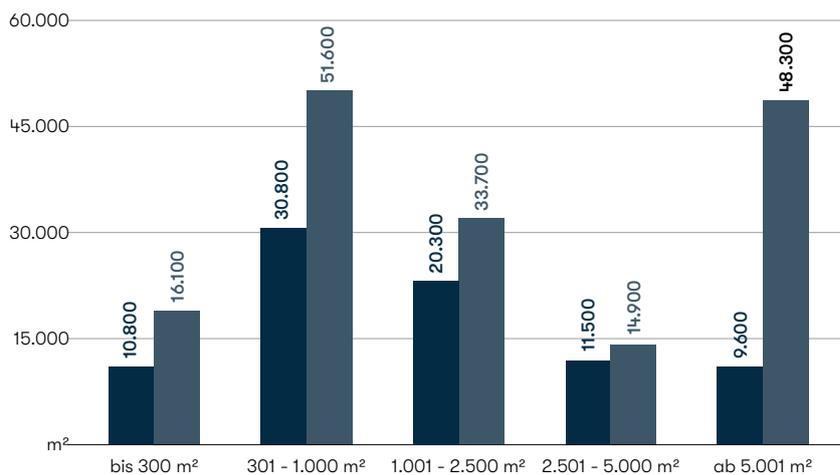
mit ca. 4.210 m² im „F101“, Flughafenstraße 101, Teilmarkt Airport City

municofashion.company GmbH

mit ca. 4.200 m² im „KennedyPark“, Kaiserswerther Straße 117-119, Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf

Umsatz nach Größenklassen

● Büroflächenumsatz 1. HJ 2023 ● Büroflächenumsatz 1. HJ 2022



Über den Büromarkt

Der Bürovermietungsmarkt in Düsseldorf verzeichnete zum Ende des 2. Quartals 2023 einen Flächenumsatz von etwa 83.000 m², was einem Rückgang von 50 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten erreichten zur Jahresmitte neue Rekordwerte. Die realisierte Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr um 8 % von 18,40 €/m²/Monat auf nunmehr 21,40 €/m²/Monat. Die Spitzenmiete lag im Vorjahresquartal noch bei 29,00 €/m²/Monat und stieg um beeindruckende 31 % auf 38,00 €/m²/Monat an. Der Leerstand setzt seinen Anstieg fort und ist von 549.000 m² im Vorjahreszeitraum um 10 % auf 606.600 m² gestiegen. Die Leerstandsquote betrug zur Jahresmitte 8,1 % und stieg somit im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,7 Prozentpunkte. Der Flächenbestand erhöhte sich innerhalb eines Jahres lediglich um 1 %. Insgesamt stehen nun etwa 7,46 Mio. m² Bürofläche zur Verfügung. Für das Gesamtjahr 2023 wird ein ähnliches Ergebnis wie im Vorjahr erwartet, das bei rund 220.000 m² lag.

Anhaltende Zurückhaltung am Düsseldorfer Investmentmarkt

Key Facts Investment

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2023

Transaktionsvolumen*

460 Mio. €
-69 %



Stärkste Assetklasse

Büro 44 %
-85 %



Netto-Spitzenrendite Büro

3,80 %
+1 %P



Stärkste Käufergruppe

Projektentwickler 68 %

Anteil ausländ. Investoren

keine
verzeichnet



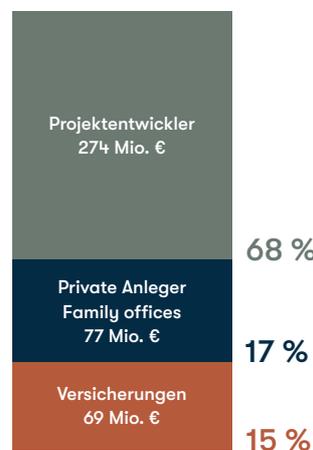
Anteil Portfoliokäufe

keine
verzeichnet



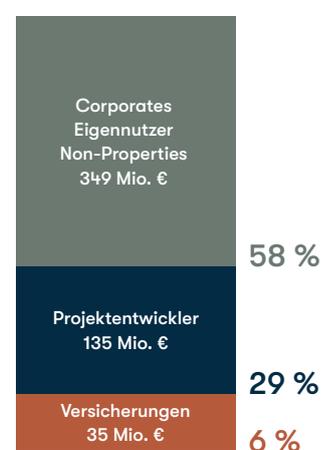
TOP Käufergruppen (nach TAV)

(nach TAV)



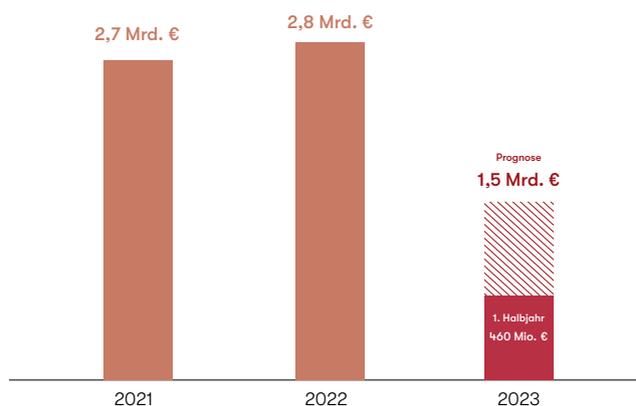
TOP Verkäufergruppen (nach TAV)

(nach TAV)

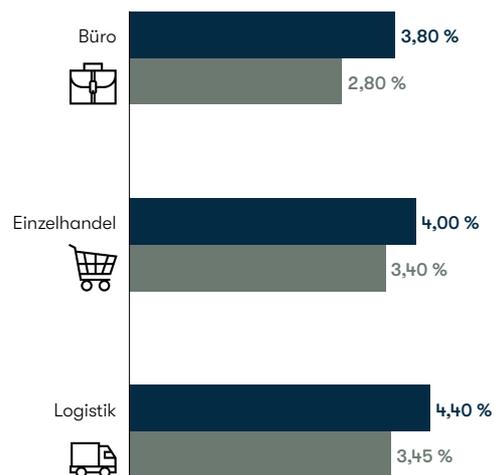


Transaktionsvolumen (TAV, Mrd. €)

(TAV, Mrd. €)



● Netto-Spitzenrendite 1. HJ 2023 ● Netto-Spitzenrendite 1. HJ 2022



Über den Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen (TAV) am gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt in Düsseldorf erreichte zum Ende des 1. Halbjahres 2023 einen Wert von etwa 460 Millionen €. Dies stellt einen Rückgang von 69% gegenüber dem Vorjahreszeitraum dar, der jedoch auf die großvolumige Übernahme des alstria-Portfolios durch Brookfield zurückzuführen ist und somit nicht das tatsächliche Marktgeschehen widerspiegelt. Die anhaltende Zurückhaltung der Investoren wird weiterhin von wirtschaftlichen Faktoren wie der Zinsentwicklung und der Inflation beeinflusst. Es ist jedoch festzustellen, dass Investoren mit einer soliden Eigenkapitalbasis derzeit mehr Bereitschaft zu Investitionen zeigen als institutionelle Anleger. Die Netto-Spitzenrenditen sind in allen Assetklassen weiter in die Höhe gestiegen, allerdings liegen diesen nur wenige Referenzfälle zugrunde. Eine Belebung des Marktes ist auch im weiteren Verlauf des Jahres nicht zu erwarten, da die Europäische Zentralbank weitere Zinsschritte plant. Mögliche Marktbelebung und ein Transaktionsvolumen von etwa 1,5 Milliarden € könnten jedoch noch erzielt werden.

*Unsere Analyse berücksichtigt ausschließlich gewerbliche Immobilientransaktionen im Düsseldorfer Stadtgebiet. Wohninvestmenttransaktionen werden hier nicht berücksichtigt.

Herausgeber

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
+49 (0) 211 58 58 89-0
+49 (0) 211 58 58 89-88 (Fax)

research@anteon.de
www.anteon.de

Netzwerk

German Property Partners (GPP)
ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal
führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister:

Grossmann & Berger in Hamburg und Berlin,
Anteon in Düsseldorf und Essen,
GREIF & CONTZEN in Köln | Bonn,
blackolive in Frankfurt a. M. sowie
E & G Real Estate in Stuttgart und München.

germanpropertypartners.de



Unser Researchteam



Bürovermietung

Heiko Piekarski
Geschäftsführender
Gesellschafter
+49 (0) 211 58 58 89-20
h.piekarski@anteon.de



Bürovermietung

Daniela Morsek
Research
+49 (0) 211 58 58 89-61
d.morsek@anteon.de



Investment

Marius Varro
Geschäftsführender
Gesellschafter
+49 (0) 211 58 58 89-90
m.varro@anteon.de



Investment

Paulina Wingenroth
Head of Research
+49 (0) 211 58 58 89-12
p.wingenroth@anteon.de

Disclaimer

Diese Publikation wurde von Anteon Immobilien GmbH & Co. KG für informative Zwecke erstellt. Anteon übernimmt keine Garantie, Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten und bereitgestellten Informationen resultieren.

Es kann kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erhoben werden. Die Nutzer dieser Publikation haben die Verpflichtung die Angaben eigenständig zu überprüfen. Diese Publikation ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Anteon. Alle Rechte vorbehalten. © Anteon

Copyright

Anteon ist eine eingetragene Marke, Firmenname und Firmenlogo sind urheberrechtlich geschützt.
