ANTEON

Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf
3. Quartal 2022

Standortkennziffern

Einwohnerzahl	Büroflächenbestand
644.280	**7,42 Mio. m²**
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote
435.317	**6,6 %**
Kaufkraftindex	Gewerbesteuerhebesatz
117,3	**440 %**

ANTEON

Der bisherige Flächenumsatz konnte die letzten Vergleichsquartale der beiden Vorjahre leicht übertreffen. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten sind leicht gestiegen.

Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2022

Büroflächenumsatz

203.400 m²
+6 %

Leerstand

588.600 m²
+9 %

Leerstandsquote

7,9 %
+0,5 %

Realisierte Spitzenmiete

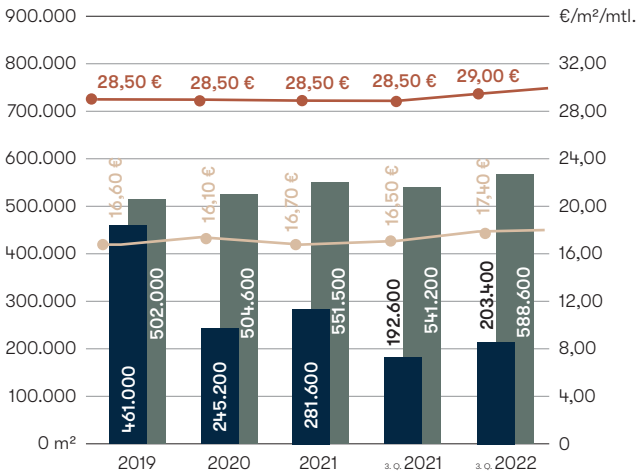
29,00 €/m²
+2 %

Durchschnittsmiete

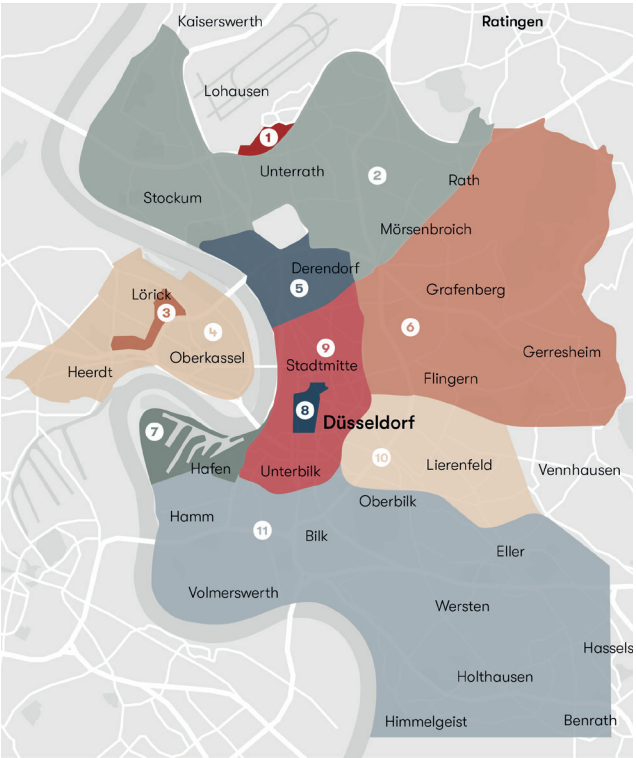
17,40 €/m²
+5 %

Entwicklung Büromarktziffern

● Büroflächenumsatz ● Leerstand ● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete

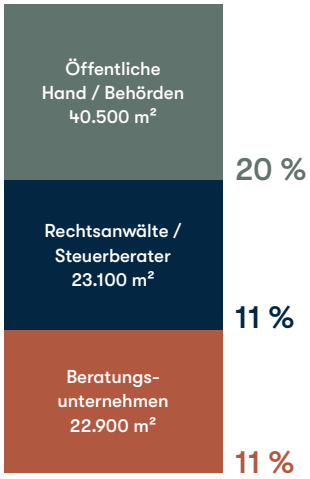


Düsseldorfer Teilmärkte



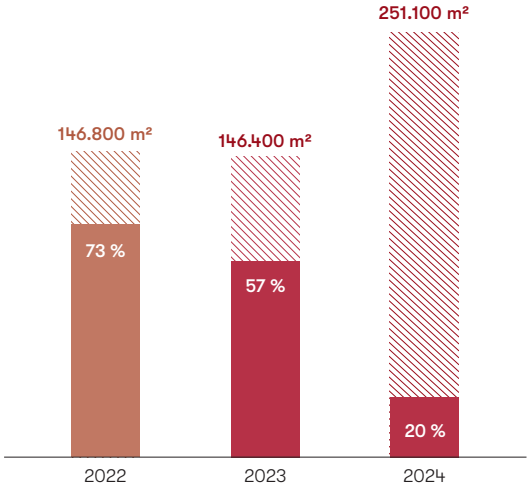
Teilmarkt	⌀Miete €/m²	Spitze €/m²	Umsatz m²
1 Airport City	16,20	17,50	7.500
2 Nord	13,20	18,50	28.300
3 Seestern	13,70	15,00	12.500
4 Linksrheinisch	14,85	22,00	8.400
5 Kennedydamm/Derendorf	19,20	25,30	37.100
6 Grafenberg	15,60	15,90	13.700
7 MedienHafen	20,70	28,00	43.600
8 Königsallee/Bankenviertel	23,50	29,00	19.200
9 City	16,90	28,50	24.800
10 City Ost	17,30	18,00	5.700
11 Süd	11,20	13,20	2.600

TOP 3 Branchen

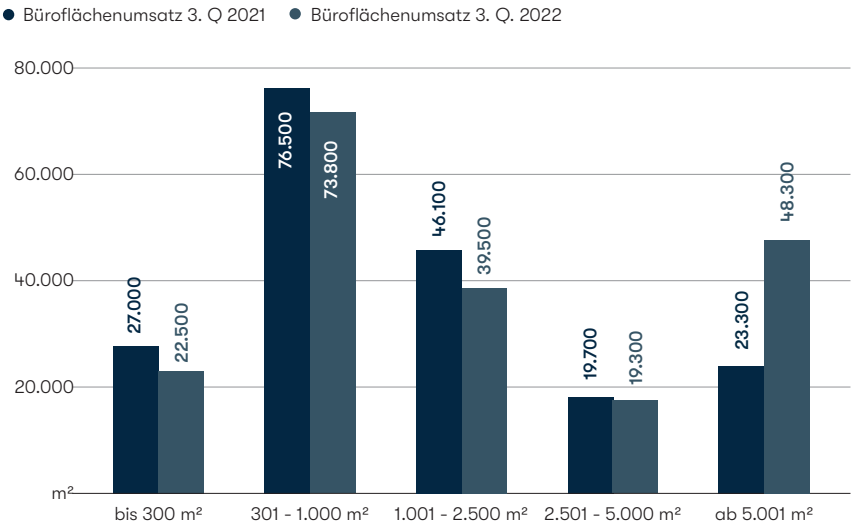


Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)



Umsatz nach Größenklassen



Top-Deals

Zu den bedeutendsten Abschlüssen des Q3 2022 zählen:

Vokshochschule Düsseldorf
mit ca. 17.570 m²
im Yorcks, Yorckstraße 19-29,
Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf

Ernst & Young
mit ca. 14.740 m²
im Pandion Rise, Völklinger Straße 2,
Teilmarkt Medienhafen

Bezirksregierung Düsseldorf
mit ca. 8.010 m²
in der Metro Straße 1,
Teilmarkt Grafenberg

Über den Büromarkt

Der Bürovermietungsmarkt erzielte im dritten Quartal 2022 einen Flächenumsatz von 203.400 m² und übertrifft das Vorjahresergebnis mit einem Plus von 6 %, als insgesamt nur 192.600 m² umgesetzt wurden. Die realisierte Durchschnittsmiete lag im Vorjahresvergleich um 5 % höher und stieg dabei von 16,60 Euro/m²/Monat auf nun 17,40 Euro/m²/Monat. Die realisierte Spitzenmiete lag im Vorjahresquartal noch bei 28,50 Euro/m²/Monat und stieg um 2% auf 29,00 Euro/m²/Monat. Die Leerstandsquote betrug am Ende des 3. Quartals 7,9 % und ist damit um 0,5 % im Vergleich zum 3. Quartal 2021 gestiegen. Insgesamt stehen mit 588.600 m² nur etwa 9 % mehr Bürofläche zur Verfügung als im dritten Quartal des Vorjahres, als noch 541.200 m² erfasst wurden. Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis zum Quartalsende ein Volumen von 7,4 Mio. m² und wird nach derzeitigem Stand durch weitere Bauaktivitäten zu Jahresende 2022 um weitere 13 Projektentwicklungen mit insgesamt über 146.800 m² wachsen, wovon bereits 73 % der Flächen vorvermietet sind. Im Jahr 2023 werden nach derzeitigem Stand 16 Projekte mit insgesamt 146.400 m² hinzukommen, auch hier sind bereits jetzt 57 % vorvermietet. Für das Gesamtjahr 2022 wird ein Flächenumsatz von rund 300.000 m² prognostiziert.

Hohes Transaktionsvolumen getragen von Sondereffekten durch Anteils- & Unternehmensübernahmen. Die Anzahl, insbesondere großvolumiger Einzeltransaktionen, ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

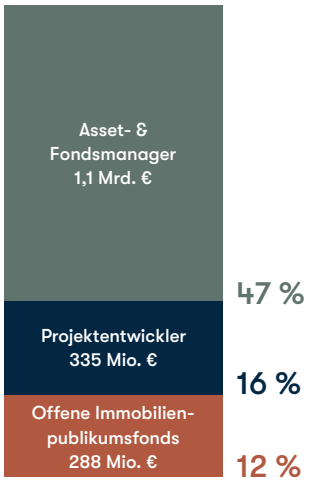
Key Facts Investment*

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2022

Transaktionsvolumen	Stärkste Assetklasse
2,40 Mrd. €	**Büro 70 %**
+79 %	+104 %
Netto-Spitzenrendite Büro	**Stärkste Käufergruppe**
3,20 %	**Asset- & Fondsmanager**
+0,30 %-Pkt.	+47 %
Anteil ausländ. Investoren	**Anteil Portfoliokäufe**
1,25 Mrd. €	**1,09 Mrd. €**
+214 %	+99 %

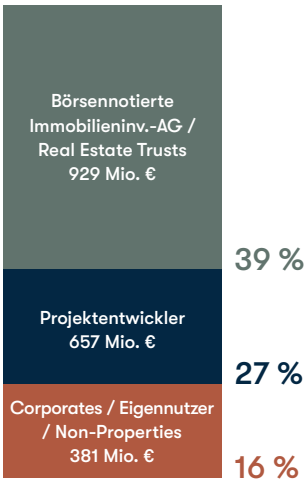
TOP Käufergruppen

(nach TAV)



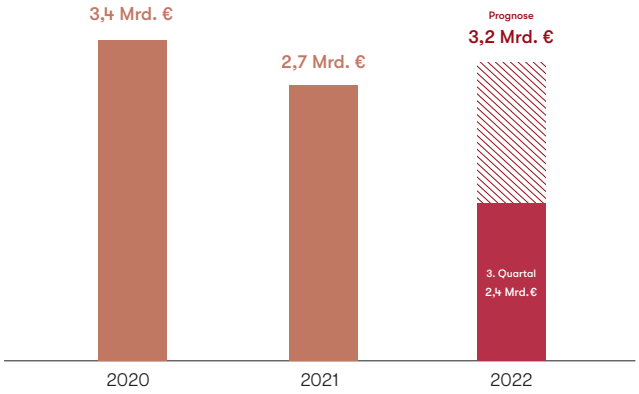
TOP Verkäufergruppen

(nach TAV)

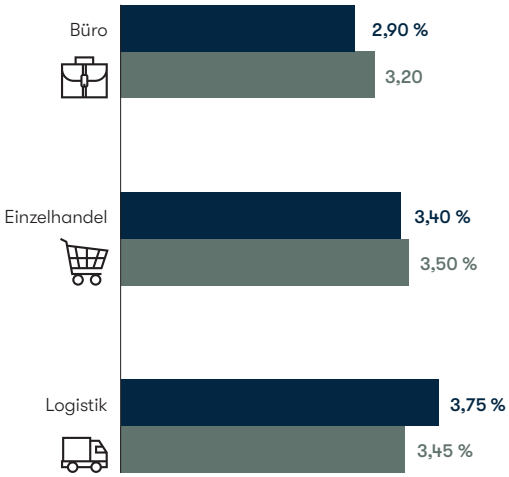


Transaktionsvolumen

(TAV, Mrd. €)



● Netto-Spitzenrendite 3. Q. 2021 ● Netto-Spitzenrendite 3. Q. 2022



Über den Investmentmarkt

Auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist in den vergangenen neun Monaten ein Transaktionsvolumen von 2,4 Mrd. € erzielt worden. Das Ergebnis liegt damit 79 % über dem Resultat des Vorjahreszeitraums. Hierzu trugen neben der alstria-Übernahme durch Brookfield (Q1), die Anteilsübernahme der Immofinanz durch CPI sowie einige größere Grundstückstransaktionen im 3. Quartal zum starken Ergebnis bei. Die größte Düsseldorfer Einzeltransaktion war das Projekt „Eclipse", dass für ca. 250 Mio. € von dem Projektentwickler die developer an die Union Investment für den "UnilImmo: Deutschland" verkauft wurde. Die über viele Jahre anhaltende Renditekompression scheint vorerst gestoppt. So bewegt sich die Spitzenrendite für Büroobjekte nach Jahren des Rückgangs wieder nach oben. Im Vorjahresvergleich stieg die Netto-Spitzenrendite für Büro-Immobilien um +0,30 %-Punkte auf 3,20 % an. Mit einem Anteil von 70 % am Verkaufsvolumen entfiel der Großteil der Abschlüsse auf Büro-Objekte. Insgesamt wird zum Ende des 4. Quartals ein Volumen von 3,2 Mrd. € prognostiziert. Allerdings erschweren weitere Zinsanstiege und damit verbundene Preiskorrekturen das Transaktionsgeschehen am Investmentmarkt.

*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.