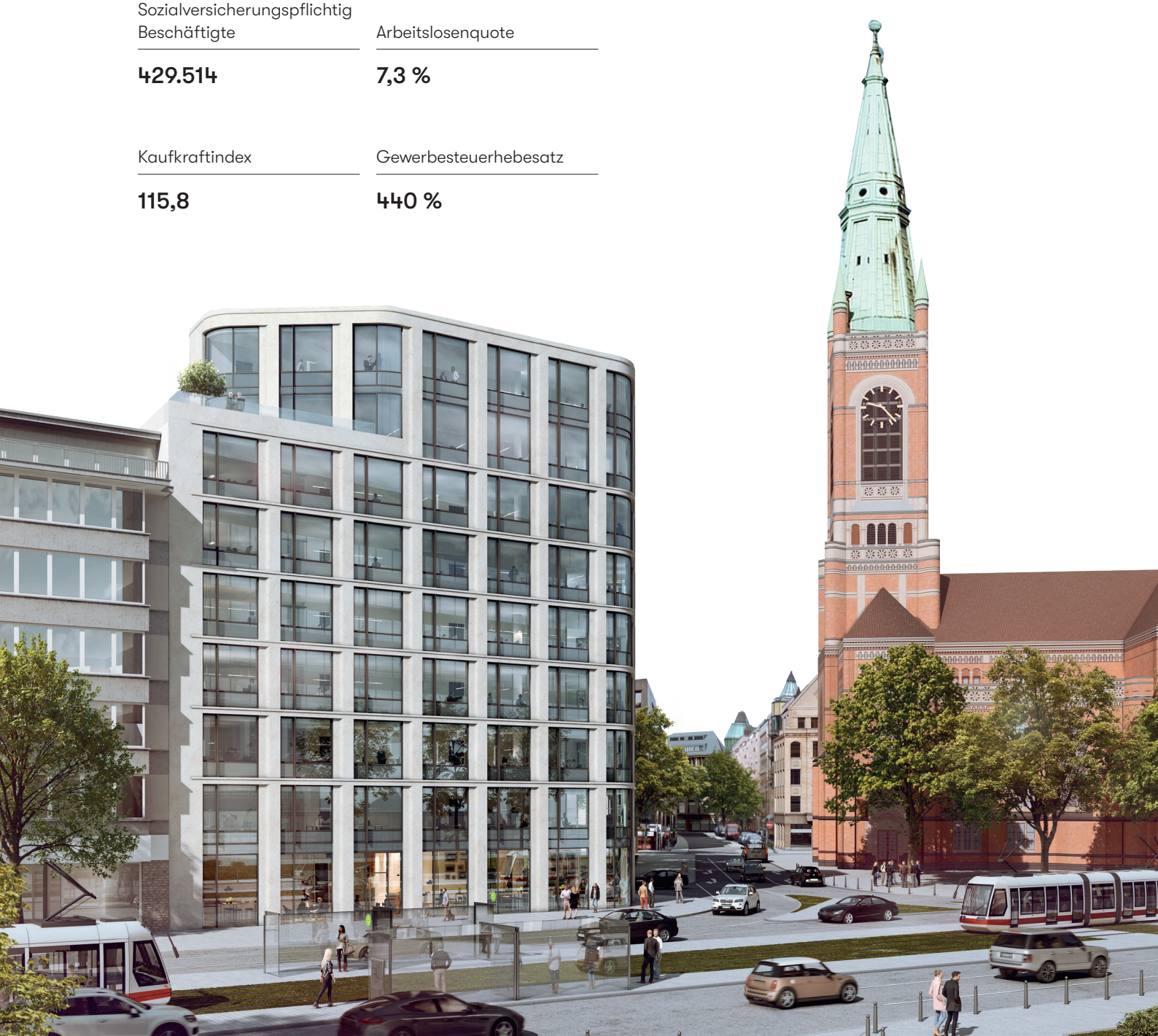
ANTEON

Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf
Jahresbericht 2021

Standortkennziffern

Einwohnerzahl	Büroflächenbestand
644.280	**7,33 Mio. m²**
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote
429.514	**7,3 %**
Kaufkraftindex	Gewerbesteuerhebesatz
115,8	**440 %**



ANTEON

Flächenumsatz steigt um 15 %.

Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2022

Büroflächenumsatz

281.600 m²
+15 %

Leerstand

551.500 m²
+9 %

Leerstandsquote

7,5 %
+0,6 %

Realisierte Spitzenmiete

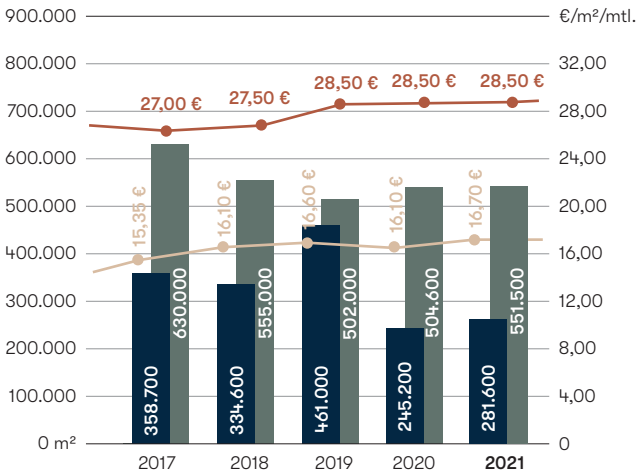
28,50 €/m²
0 %

Durchschnittsmiete

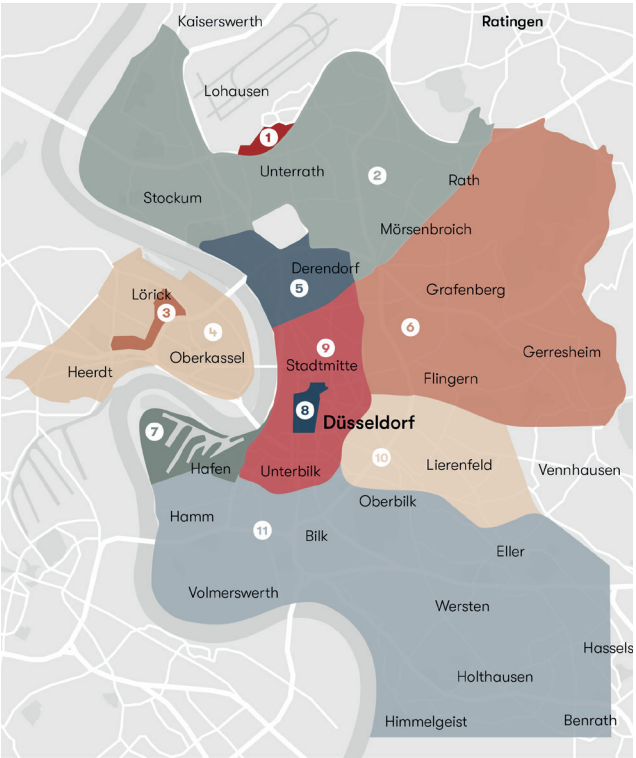
16,70 €/m²
+4 %

Entwicklung Büromarktziffern

● Büroflächenumsatz ● Leerstand ● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete



Düsseldorfer Teilmärkte

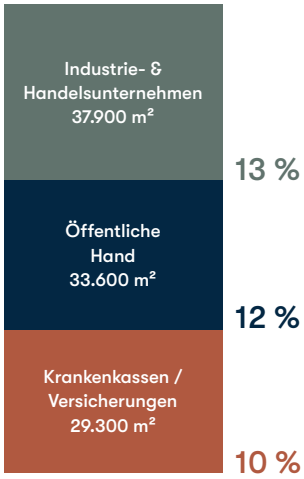


Teilmarkt	⌀Miete €/m²	Spitze €/m²	Umsatz m²
1 Airport City	15,20	17,50	6.400
2 Nord	12,90	18,50	70.600
3 Seestern	14,20	17,50	15.000
4 Linksrheinisch	13,00	25,00	20.500
5 Kennedydamm/Derendorf	17,90	24,50	36.000
6 Grafenberg	13,90	15,60	8.300
7 MedienHafen	20,60	28,00	23.400
8 Königsallee/Bankenviertel	23,20	28,50	33.000
9 City	16,20	28,00	59.100
10 City Ost	15,20	17,00	1.900
11 Süd	11,20	13,00	7.400

ANTEON

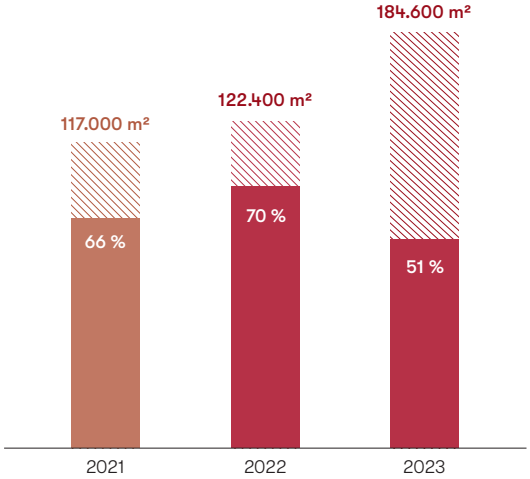
Größere Aktivität bei Mietinteressenten in kleineren Segmenten.

TOP 3 Branchen



Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)



Top-Deals

"TONIQ II" , Wanheimer Straße,
Bildnachweis: ©Hartmann Architekten

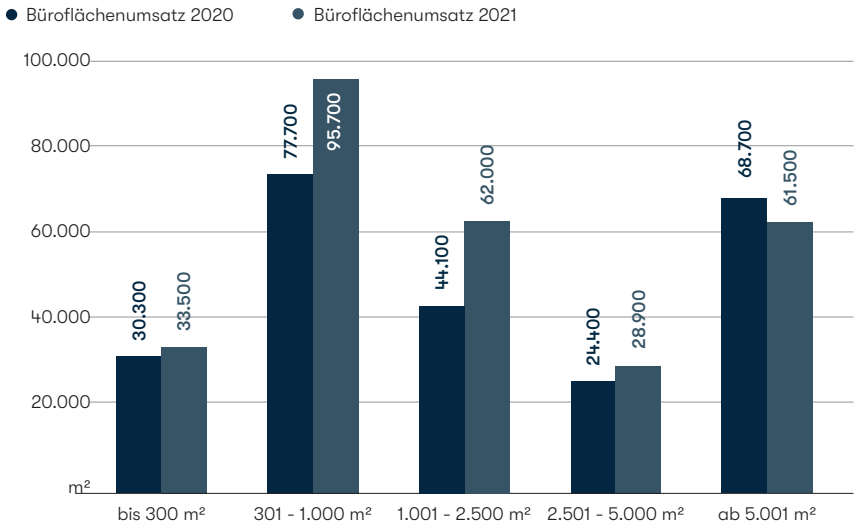
Zu den bedeutendsten Abschlüssen in 2021 zählen:

AOK Rheinland/Hamburg
mit ca. 26.000 m²
im "TONIQ II"
Wanheimerstraße 74 a-b,
Teilmarkt Nord

Bima
mit ca. 12.600 m²
im "TONIQ I" an der
Wanheimerstraße 74 a-b,
Teilmarkt Nord

alltours flugreisen
mit ca. 10.600 m²
am Mannesmannufer 3,
Teilmarkt City

Umsatz nach Größenklassen



Über den Büromarkt

Der Düsseldorfer Büromarkt erzielte im Jahr 2021 einen Flächenumsatz von 281.600 m². Damit übertrifft die Landeshauptstadt das schwache Vorjahresergebnis um 15 %, als insgesamt nur 245.200 m² umgesetzt wurden. Nach den starken Corona-Auswirkungen im Vorjahr, kurbelt der Vermietungsumsatz wieder an und weist auf eine positive Entwicklung hin. Bezogen auf die Anzahl der Umsätze nach Größenordnung war dabei besonders auffällig, dass die Abschlüsse bis 300 m² und bis 1.000 m² in Anzahl sowie auch absolut deutlich zulegen konnten, wohingegen oberhalb von 1.000 m² die Vertragsabschlüsse mit zunehmender Größe weiterhin verhaltener ausfielen. Vor dem Hintergrund dieser Zurückhaltung hat sich die traditionell nicht in den Marktzahlen ausgewiesene Anzahl der Mietvertragsverlängerungen zwar entsprechend erhöht, allerdings sind die Verlängerungszeiträume deutlich kürzer geworden und/oder man hat die häufig vertraglich vereinbarte automatische Verlängerung gewählt. Für das Jahr 2022 wird ein solides Bürovermietungsvolumen von 300.000 m² prognostiziert. Dennoch wird die Nachfrage nicht in allen Branchen anziehen, denn die branchenspezifischen Auswirkungen der Pandemie und die damit verbundene gesamtwirtschaftliche Lage wird den Markt teils einbremsen.

Solides Jahresendergebnis am Düsseldorfer Investmentmarkt.

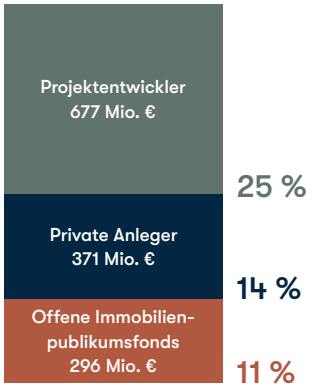
Key Facts Investment

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2022

Transaktionsvolumen	Stärkste Assetklasse
2,66 Mrd. € ↗	**Büro 73 %** ↘
-21 %	-23 %
Netto-Spitzenrendite Büro	**Stärkste Käufergruppe**
2,80 % →	**Projektentwickler**
-0,10 %-Pkt.	
Anteil ausländ. Investoren	**Anteil Portfoliokäufe**
596 Mio. € →	**368 Mio. €** ↗
+40 %	-38 %

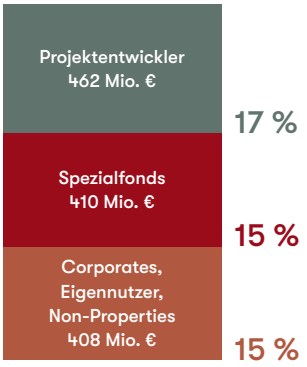
TOP Käufergruppen

(nach TAV)



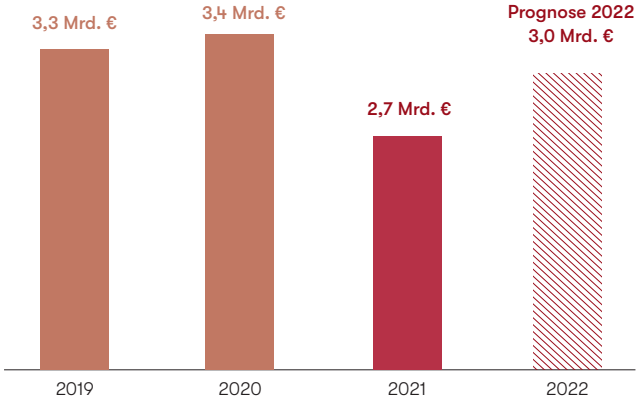
TOP Verkäufergruppen

(nach TAV)

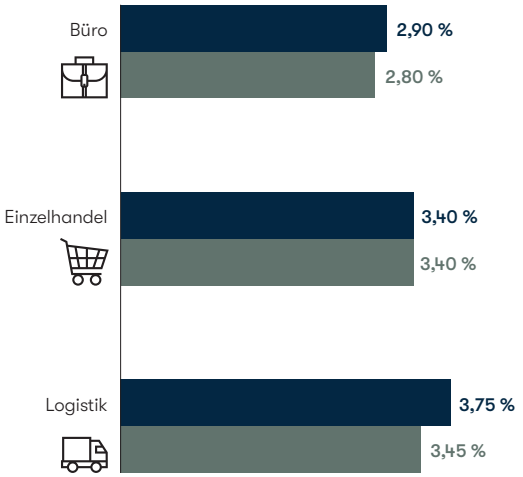


Transaktionsvolumen

(TAV)



● Netto-Spitzenrendite 2020 ● Netto-Spitzenrendite 2021



Über den Investmentmarkt

Der Markt für gewerbliche Immobilieninvestments zeigt sich in Düsseldorf zum Jahresende 2021 mit einem Transaktionsvolumen (TAV) von 2,66 Mrd. € wieder stabil. Dazu trug insbesondere das traditionell umsatzstärkste vierte Quartal bei, das allein mit insgesamt 49 % am Volumen beteiligt war. Im langjährigen Vergleich liegt das Ergebnis allerdings unter dem Durchschnitt. Grund für das leicht rückläufige Ergebnis waren ausbleibende großvolumige Abschlüsse, pandemiebedingte Unsicherheiten und weiterhin Produktmangel im Core-Segment. Außerdem blieben im Gegensatz zum Vorjahresergebnis Überläufer aus dem vierten Quartal aus. Getragen wurde das Jahresendergebnis von lediglich fünf Abschlüssen oberhalb von 100 Mio. € (vgl. 2020: 7 Abschlüsse), wie etwa der Verkauf der „Trinkaus-Galerie" im Teilmarkt Bankenviertel/Königsallee, der Verkauf des „Cubes" im Teilmarkt Kennedydamm oder der Verkauf des „Smart Office" in der Airport City. Abschlüsse oberhalb von 200 Mio. € blieben gänzlich aus (vgl. 2020: 3 Abschlüsse). Für das Jahr 2022 wird ein TAV von mindestens 3 Mrd. € erwartet.

*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

GERMAN PROPERTY PARTNERS

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.