ANTEON

Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf
Jahresbericht 2023

Standortkennziffern

Einwohnerzahl	Büroflächenbestand
653.585	**7,51 Mio. m²**
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote
443.965	**7,1 %**
Kaufkraftindex	Gewerbesteuerhebesatz
116,1	**440 %**

Flächenumsatz leicht unter Vorjahresniveau. Höchstwerte bei Spitzen- & Durchschnittsmieten.

Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2024

Büroflächenumsatz

245.900 m² →
-12 %

Leerstand

700.900 m² ↗
+19 %

Leerstandsquote

9,33 % ↗
+1,4 %-Pkt.

Realisierte Spitzenmiete

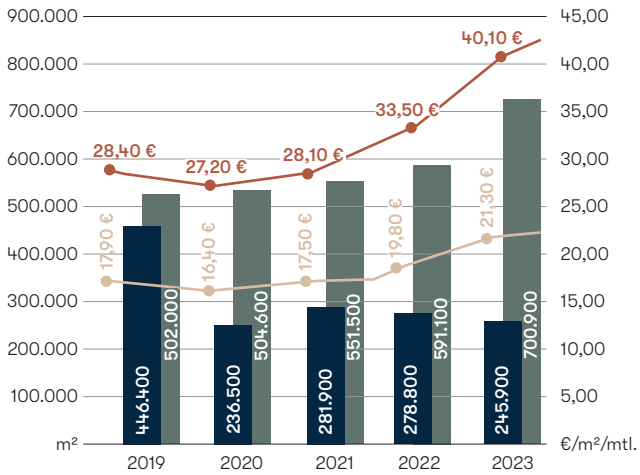
40,10 €/m² ↗
+20 %

Durchschnittsmiete

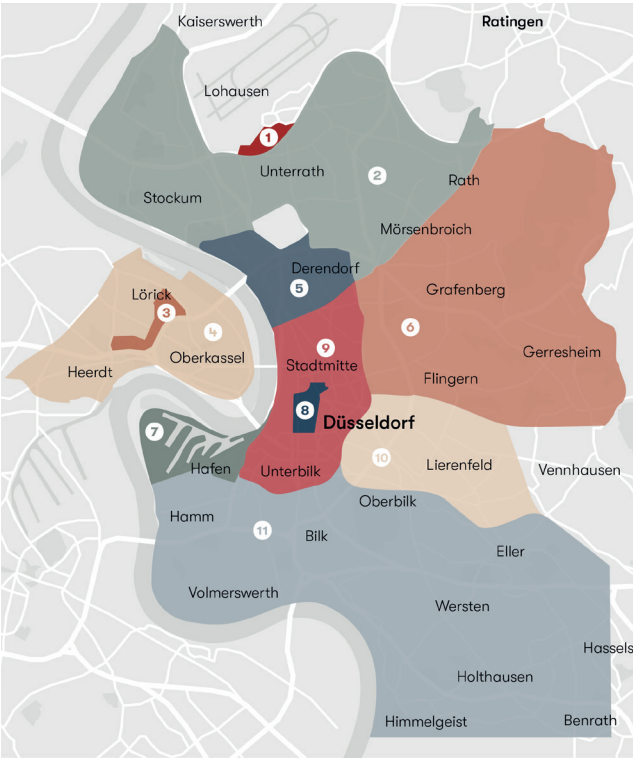
21,30 €/m² ↗
+8 %

Entwicklung Büromarktziffern

● Büroflächenumsatz ● Leerstand ● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete



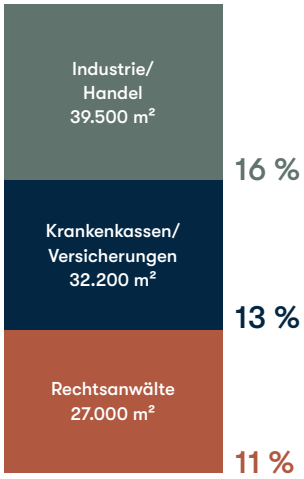
Düsseldorfer Teilmärkte



Teilmarkt	⌀Miete €/m²	Spitze €/m²	Umsatz m²
1 Airport City	16,80	17,90	21.100
2 Nord	14,10	20,00	17.800
3 Seestern	14,40	16,70	12.400
4 Linksrheinisch	14,60	22,90	37.700
5 Kennedydamm/Derendorf	21,50	29,50	45.000
6 Grafenberg	15,40	16,60	8.800
7 MedienHafen	20,40	25,50	22.500
8 Königsallee/Bankenviertel	35,00	40,10	41.700
9 City	19,90	28,50	31.500
10 City Ost	19,60	22,60	3.700
11 Süd	12,40	13,50	3.700

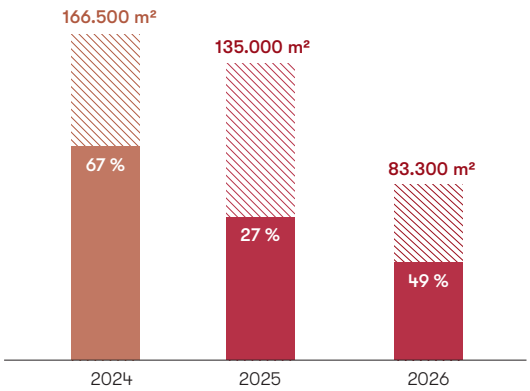
Mietabschlüsse nach Größensegmenten wurden durch Abschlüsse aller Größenordnungen getragen. Untermietflächenangebot steigt weiterhin.

TOP 3 Branchen

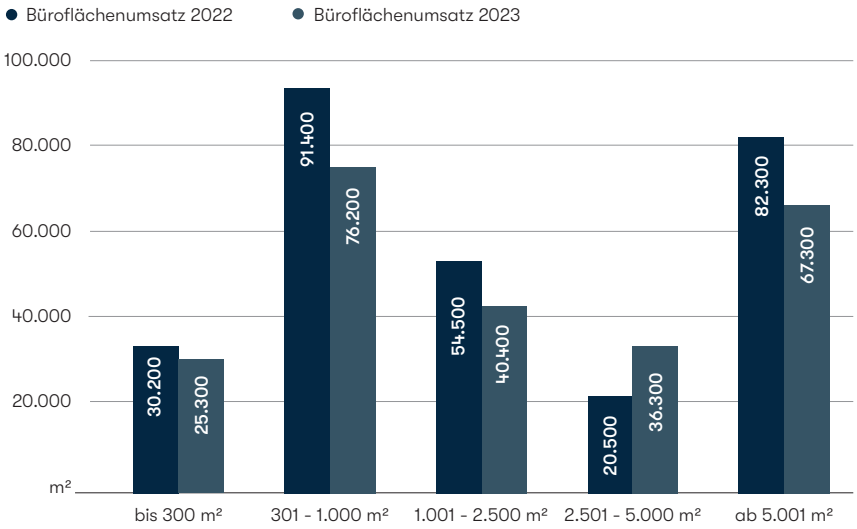


Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)



Umsatz nach Größenklassen



Top-Deals

Zu den bedeutendsten Abschlüssen 2023 zählen:

Deutsche Rückversicherung und die ÖRAG Rechtsschutzversicherung
mit ca. 27.100 m²
in den "Twin Cubes", Heerdter Lohweg 53,
Teilmarkt Linksrheinisch

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
mit ca. 10.534 m²
im "Le Coeur", Königsallee 37,
Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel

Hengeler Mueller Partnerschaft
mit ca. 9.570 m²
im "TRINKAUS KARREE", Königsallee 21-23,
Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel

Über den Büromarkt

Der Bürovermietungsmarkt in Düsseldorf schloss das Jahr 2023 mit einem Flächenumsatz von ca. 245.900 m² ab, was lediglich einer 12 %-igen Unterschreitung des Vorjahresergebnisses von 279.200 m² entspricht. Im vierten Quartal wurden einige bedeutende Deals abgeschlossen, wodurch begehrte Flächen knapper wurden. Großnutzer geraten unter Druck, um ihre Wunschflächen nicht anderweitig vermieten zu lassen. Unternehmen stehen weiterhin unter Veränderungsdruck für neue Arbeitsplatzkonzepte, nachhaltige Immobilien und die "neue Mitte" zwischen Büropräsenz und mobilem Arbeiten. Die Entschlussfreudigkeit der Nutzer wird in diesem dynamischen Markt honoriert, selbst bei vermeintlich schlechteren Konditionen und kleineren Flächen. Trotz eines hohen Leerstands und einem 19 %-igen Anstieg allein im letzten Jahr zeigt sich eine bemerkenswerte Entwicklung bei Spitzen- und Durchschnittsmieten. Dies unterstreicht die robuste Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in Premiumlagen. Der Markt polarisiert sich, mit steigenden Mieten und Vermietungsquoten für nachhaltige Immobilien in Top-Lagen, während ältere Immobilien in B-Lagen vermehrt um Mieter konkurrieren. Dieser Trend wird voraussichtlich im kommenden Jahr anhalten.

Investmentaktivitäten bewegten sich im gesamten Jahresverlauf auf einem niedrigen Niveau. Die Folgen der Krise werden immer deutlicher sichtbar.

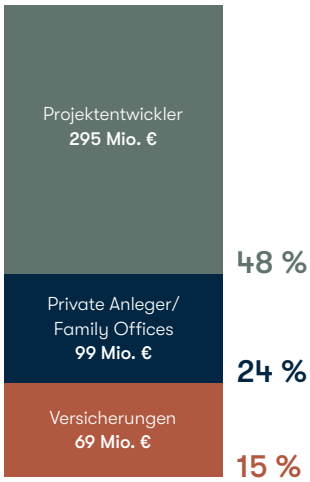
Key Facts Investment*

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2024

Transaktionsvolumen	Stärkste Assetklasse
610 Mio. € ↗	**Büro 46 %** →
-78 %	-86 %
Netto-Spitzenrendite Büro	**Stärkste Käufergruppe**
4,25 % ↗	**Projektentwickler**
+0,85 %-Pkt.	48 %
Anteil ausländ. Investoren	**Anteil Portfoliokäufe**
5 Mio. € ↗	**29 Mio. €** ↗
-100 %	-88 %

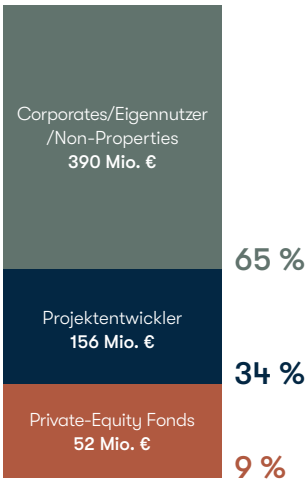
TOP Käufergruppen

(nach TAV)



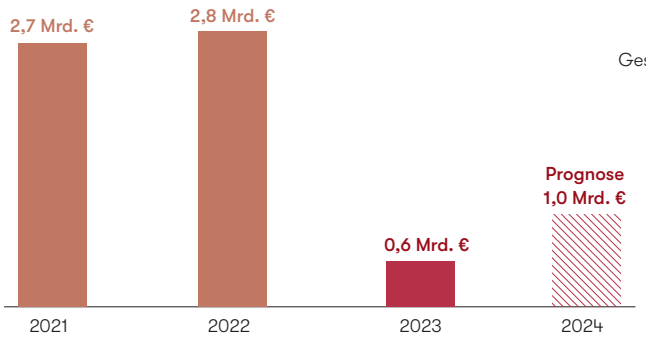
TOP Verkäufergruppen

(nach TAV)

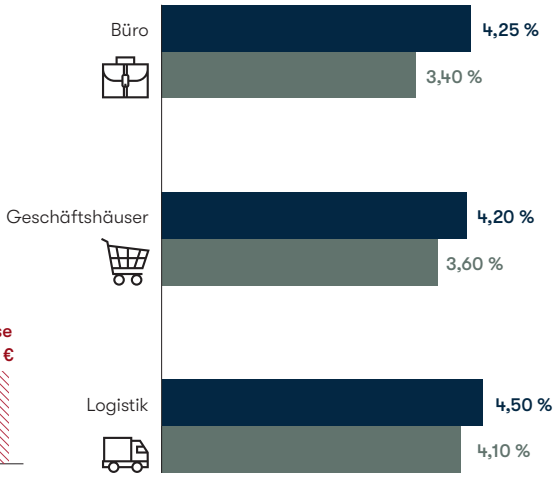


Transaktionsvolumen

(TAV, Mrd. €)



● Netto-Spitzenrendite 2023 ● Netto-Spitzenrendite 2022



Über den Investmentmarkt

Die Auswirkungen der Krise sind deutlich spürbar: Zum Jahresende wurden lediglich 610 Mio. € umgesetzt, etwa 78 % weniger als im Vorjahr. Dieser drastische Rückgang ist vor allem auf die anhaltende Marktabwärtsbewegung in den letzten Monaten zurückzuführen, was zu seltenen Transaktionen und unvollendeten Projekten führt. Banken und Insolvenzverwalter spielen eine zunehmende Rolle, da sie Projekte mit Augenmaß abwickeln müssen, um Bauruinen zu vermeiden. Die Spitzenrenditen sind derzeit kalkulatorische Annahmen. Es wird erwartet, dass sie weiter steigen, was Immobilien für Investoren wieder attraktiver machen könnte. Statt auf die "German Angst" zu setzen, ist es wichtig, sich an die vorherrschende Marktsituation anzupassen. Eine positive Einstellung und Vertrauen in die Finanzmärkte sind entscheidend. Optimismus wird besonders betont, da eine verbesserte wirtschaftliche Situation zur Jahresmitte 2024 erwartet wird, bedingt durch gestoppte Zinserhöhungen und erste Anzeichen einer erneuten Zinswende. Auch wenn nicht alle alten Faktoren und Margen sofort zurückkehren werden, werden in absehbarer Zeit wieder Transaktionen mit wirtschaftlichem Erfolg möglich sein.

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

ANTEON

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.