

Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf

1. Halbjahr 2022

Standortkennziffern

Einwohnerzahl	Büroflächenbestand
---------------	--------------------

644.280	7,43 Mio. m²
----------------	--------------------------------

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote
---	-------------------

435.317	6,6 %
----------------	--------------

Kaufkraftindex	Gewerbesteuerhebesatz
----------------	-----------------------

117,3	440 %
--------------	--------------



Flächenumsatz steigt um 68 % – Mietdynamik in allen Flächensegmenten spürbar

Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2022

Büroflächenumsatz

164.600 m² ↗
+68 %

Leerstand

549.000 m² ↗
+2 %

Leerstandsquote

7,4 % →
+0 %

Realisierte Spitzenmiete

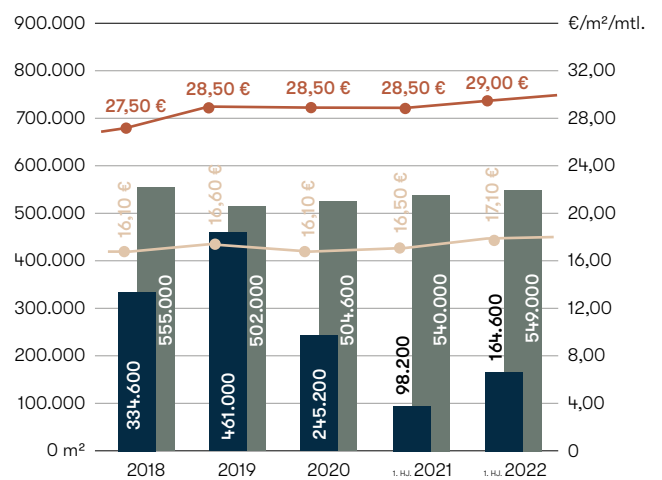
29,00 €/m² ↗
+2 %

Durchschnittsmiete

17,10 €/m² ↗
+4 %

Entwicklung Büromarktziffern

● Büroflächenumsatz ● Leerstand ● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete

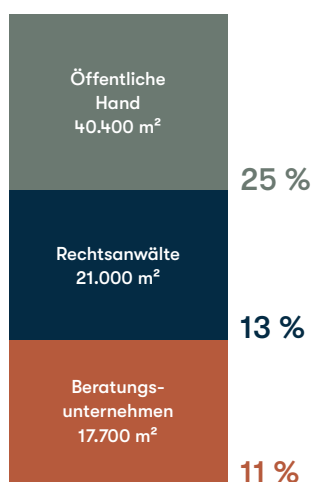


Düsseldorfer Teilmärkte



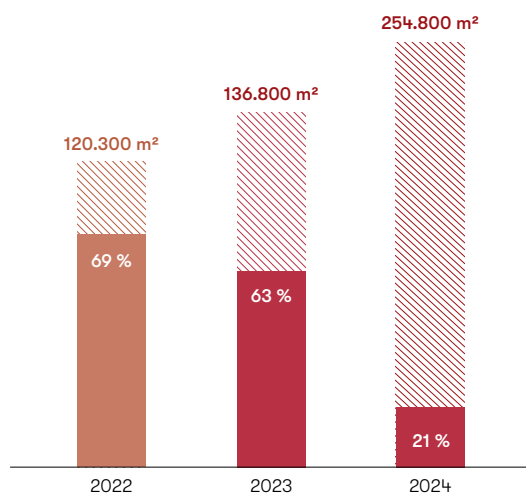
Teilmarkt	ØMiete €/m ²	Spitze €/m ²	Umsatz m ²
1 Airport City	15,50	17,50	4.200
2 Nord	12,80	18,50	23.400
3 Seestern	13,90	17,00	9.500
4 Linksrheinisch	13,60	22,00	7.900
5 Kennedydamm/Derendorf	18,60	25,00	29.500
6 Grafenberg	14,90	15,90	13.100
7 MedienHafen	21,40	28,00	36.100
8 Königsallee/Bankenviertel	23,80	29,00	15.600
9 City	16,60	28,00	17.700
10 City Ost	16,70	18,00	5.700
11 Süd	10,95	12,90	1.900

TOP 3 Branchen



Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)



Top-Deals



Zu den bedeutendsten Abschlüssen des 1. Halbjahres 2022 zählen:

Vokshochschule Düsseldorf

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

Ernst & Young

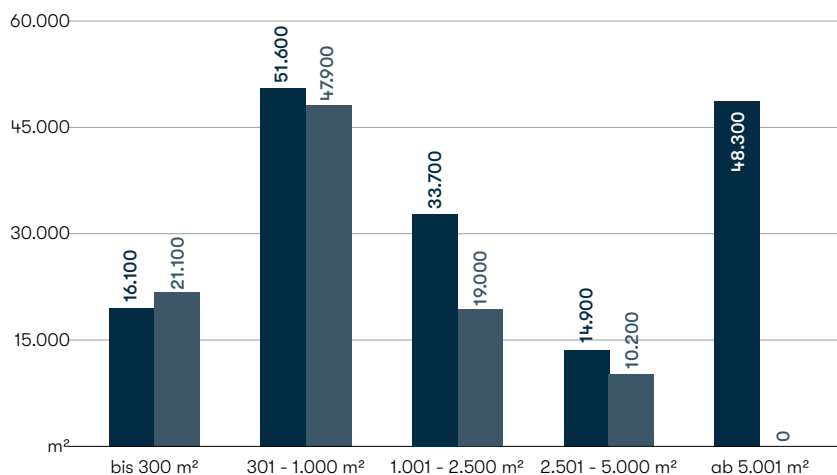
mit ca. 14.740 m²
im Pandion Rise, Völklinger Straße 2,
Teilmarkt Medienhafen

Bezirksregierung Düsseldorf

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

Umsatz nach Größenklassen

● Büroflächenumsatz 1. HJ 2022 ● Büroflächenumsatz 1. HJ 2021



Über den Büromarkt

Der Bürovermietungsmarkt erzielte im ersten Halbjahr 2022 einen Flächenumsatz von 164.600 m², ein Plus von 68 % im Vergleich zum Vorjahresergebnis. Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten des Stadtgebietes bewegten sich im 1. Halbjahr auf neue Höchststände. Die Durchschnittsmiete stieg dabei von 16,50 €/m² auf nun 17,10 €/m², die realisierte Spitzenmiete kletterte um 2 % auf 29,00 €/m². Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete wird unter anderem durch weiter steigende Baukosten noch in diesem Jahr die 30,00 €/m²-Schwelle überschreiten. Insgesamt stehen in der Landeshauptstadt mit 549.000 m² nur etwa 2 % mehr Bürofläche zur Verfügung als im zweiten Quartal des Vorjahres. Nach einem guten ersten Halbjahr spricht vieles dafür, dass die Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte weiterhin dynamisch bleiben dürfte und gewisse Nachholeffekte aufgrund von aufgeschobenen Anmietungen während der ersten anderthalb Jahre der Corona-Pandemie weiterhin zu erwarten sind. Gedämpft wird die Aussicht durch die schwierige konjunkturelle und weltpolitische Lage und der damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft. Dennoch prognostizieren wir für das Gesamtjahr 2022 ein gutes Bürovermittlungsvolumen von 300.000 m².

Investmentmarkt bricht im 2. Quartal ein

Key Facts Investment

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2022

Transaktionsvolumen

1,49 Mrd. €
+61 %



Stärkste Assetklasse

Büro 90 %
+122 %



Netto-Spitzenrendite Büro

2,80 %
-0,10 %-Pkt.



Stärkste Käufergruppe

Asset- & Fondsmanager
+74 %

Anteil ausländ. Investoren

1,22 Mrd. €
+428 %



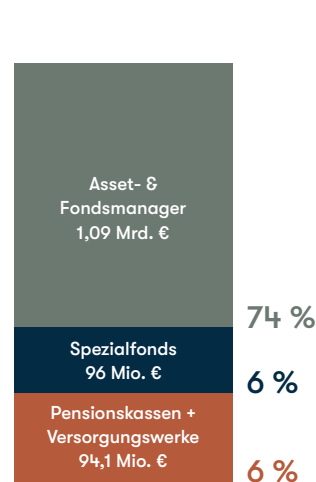
Anteil Portfoliokäufe

1,10 Mrd. €
+351 %



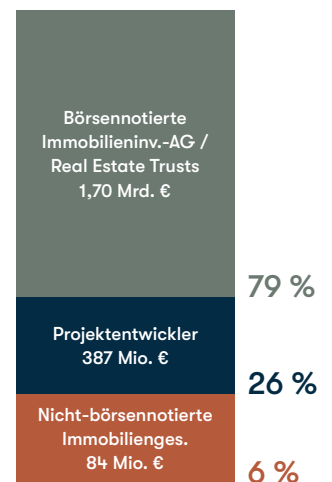
TOP Käufergruppen

(nach TAV)



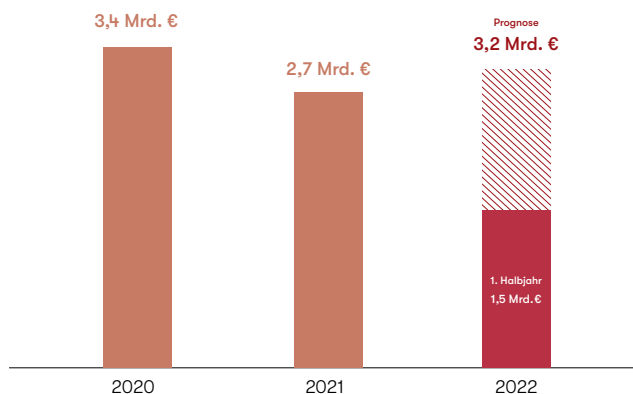
TOP Verkäufergruppen

(nach TAV)

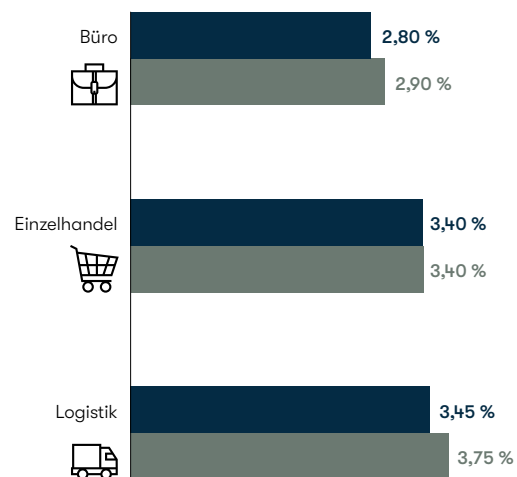


Transaktionsvolumen

(TAV, Mrd. €)



● Netto-Spitzenrendite 1. HJ 2022 ● Netto-Spitzenrendite 1. HJ 2021



Über den Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen (TAV) am Markt für gewerbliche Immobilieninvestments in Düsseldorf ist zum Ende des 1. Halbjahres 2022 auf rund 1,5 Mrd. € (Q2 2021: 920 Mio. €) gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 61 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum, der jedoch weiterhin von der großvolumigen Übernahme des alstria-Portfolios durch Brookfield im 1. Quartal getragen wird und nicht das tatsächliche Marktgeschehen abbildet. Betrachtet man ausschließlich das 2. Quartal 2022, wechselten lediglich rund 248 Mio. € den Besitzer. Grund für den Einbruch des gewerblichen Investmentmarkts sind vor allem gestiegene Finanzierungskosten in Verbindung mit weiterhin hohen Preiserwartungen der Verkäufer. Investoren reduzierten folgerichtig ihre Investitionsbereitschaft. Wie sich die Anlagestimmung in Düsseldorf im weiteren Jahresverlauf entwickeln wird, ist angesichts weltpolitischer Unsicherheiten schwer vorherzusehen. Sofern sich die Zinsen auf einem kalkulierbaren Niveau einpendeln und die Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern zusammenfinden, könnte dies den Markt im zum Jahresende wiederbeleben und ein Transaktionsvolumen von rund 3,2 Mrd. € erreichen.

*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.
