BÜROVERMIETUNG

DÜSSELDORF Q1 | **Q2** | Q3 | Q4 | 2022

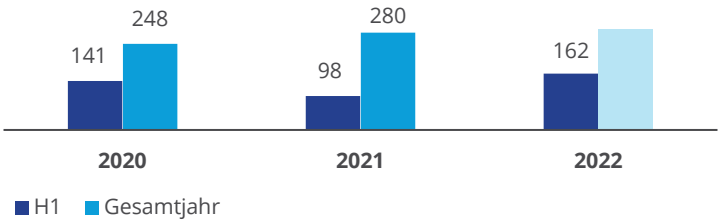
Der Markt im Überblick

Das Umsatzergebnis auf dem Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt hat nach einem zurückhaltenden 1. Quartal im weiteren Jahresverlauf 2022 merklich an Fahrt aufgenommen. Im Vergleich zur schwachen ersten Jahreshälfte 2021 ist ein deutliches Plus von 66 % festzuhalten. Dabei ist hervorzuheben, dass sich diese positive Entwicklung des Flächenumsatzes auf nahezu alle Größenklassen erstreckt. Zugleich hat sich die Zunahme des Flächenangebotes seit dem Frühjahr 2022 deutlich verlangsamt. Die gewichtete Durchschnittsmiete konnte sich im Jahresvergleich um 9 % merklich erhöhen. Damit nähert sie sich erstmalig der 18,00 €-Marke. Für die kommenden Monate gilt es, die Projektplanungen teilweise neu zu bewerten, da das Finanzierungsumfeld in Kombination mit der aktuellen Dynamik der Baukostenentwicklung erhebliche Auswirkungen auf den Markt hat. Nichtsdestotrotz hat der Bürovermietungsmarkt in der Landeshauptstadt seine Schwächephase überwunden, was besonders eindrucksvoll an der bereits merklich gestiegenen Durchschnittsmiete deutlich wird. Dieser Trend wird sich in der zweiten Jahreshälfte auch im Spitzensegment zeigen.

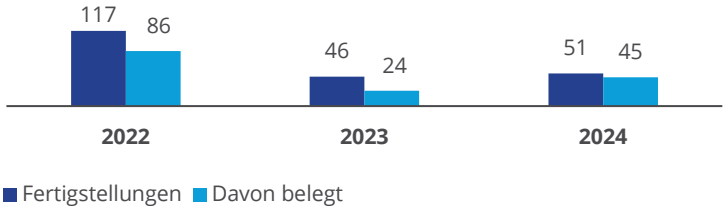
Fast Facts

	H1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	162.000 m²	+66,2 %
Vermietungsumsatz	158.000 m²	+62,9 %
Leerstand	593.800 m²	+12,0 %
Leerstandsquote	7,4 %	+70 bp
Spitzenmiete	28,50 €/m²	0 %
Durchschnittsmiete	17,80 €/m²	+8,5 %

Flächenumsatz in 1.000 m²

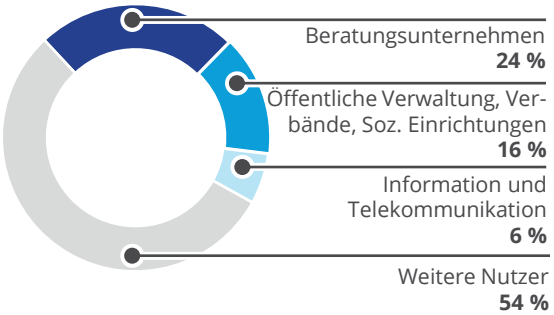


Fertigstellungen in 1.000 m²



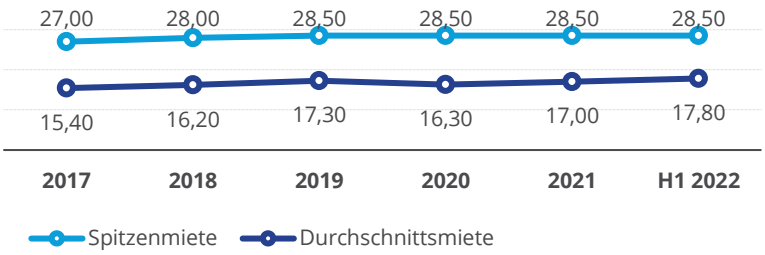
Teilmärkte

TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. I Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber ©2022. Alle Rechte vorbehalten.

INVESTMENT

DÜSSELDORF Q1 | **Q2** | Q3 | Q4 | 2022

Der Markt im Überblick

Wenngleich im 2. Quartal aufgrund der abwartenden Haltung auf Investorenseite nur wenig Transaktionen abgeschlossen worden sind, wurde das Halbjahresergebnis des Vorjahres in erster Linie durch großvolumige strategische Unternehmensübernahmen und Beteiligungen zu Jahresbeginn in etwa verdoppelt. Preiskorrekturen erfolgen aktuell assetklassenübergreifend, jedoch in unterschiedlichen Ausprägungen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien haben ihr historisch niedriges Niveau verlassen und notieren derzeit bei 3,30 %, dies entspricht dem Stand zur Jahresmitte 2020. Wir gehen davon aus, dass die bestehenden Unsicherheiten bezüglich der Preisfindung über den Sommer weitestgehend ausgeräumt werden können. Davon wird maßgeblich das Transaktionsgeschehen der zweiten Jahreshälfte abhängen. Aller Voraussicht nach wird mindestens die 2 Mrd. €-Marke am Jahresende erreicht sein. Die Abschlüsse werden sich insbesondere auf das Schlussquartal konzentrieren.

Fast Facts

	H1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.530 Mio. €	+104,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,30 %	+10 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büroimmobilien
Größte Käufergruppe		Asset-/Fondsmanager

Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %

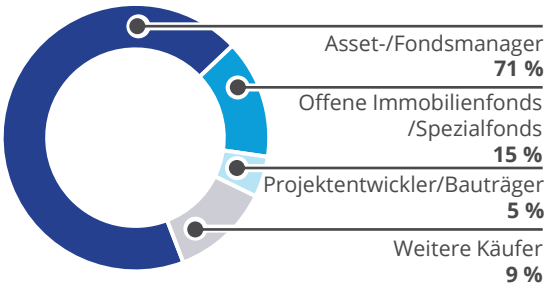
3,30 %
1,3 Mrd. €
86 %
Büro

3,55 %
90 Mio. €
7%
Einzelhandel

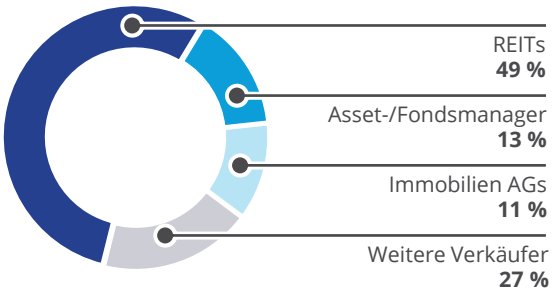
50 Mio. €
4 %
Mischnutzung

43 Mio. €
3 %
Grundstücke

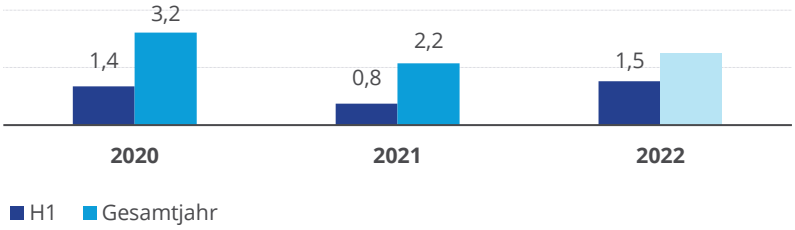
TOP 3 Käufergruppen



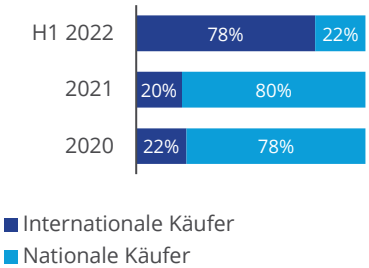
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner

Lars Zenke
Director | Research
+49 211 862062 48
lars.zenke@colliers.com

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. I Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber ©2022. Alle Rechte vorbehalten.