



BÜROVERMIETUNG

Düsseldorf Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024

Colliers

Der Markt im Überblick

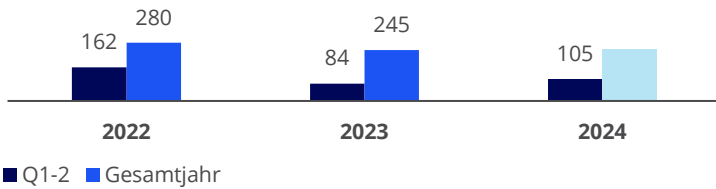
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat im 1. Halbjahr 2024 einen Flächenumsatz von 105.000 m² erzielt. Damit wurde das schwache Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 25 % übertroffen. Bei der Analyse der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge (181) schlägt ein Plus von rund 21 % zu Buche. Als einzige Abschlüsse im Segment über 5.000 m² sind die Anmietungen von Noerr im CBD und BLB NRW am Kennedydamm zu nennen. Die realisierte Spitzenmiete zieht durch die Anmietungsaktivitäten in den CBD-Projekten auf 42,00 €/m² an. Die gewichtete Durchschnittsmiete dagegen bewegt sich wenig verändert im Jahresvergleich bei 20,70 €/m² und damit weiterhin

nur leicht unter dem Allzeithoch. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat im Jahresvergleich merklich auf nun 678.000 m² zugenommen. Damit notiert die Leerstandsquote für das Stadtgebiet aktuell bei 8,4 %. Für das Gesamtjahr 2024 liegt das Neubaul volumen in der Landeshauptstadt bei 87.700 m². Die Vorvermietungsquote liegt hier derzeit bereits bei 84 %, sodass die Fertigstellungen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Leerstandssituation haben werden. Für die zweite Jahreshälfte sind zudem positive Impulse – insbesondere von Seiten der Großnutzer – zu erwarten, sodass für das Gesamtjahr 2024 ein Umsatzergebnis auf dem Niveau des Vorjahres von etwa 250.000 m² erzielt werden kann.

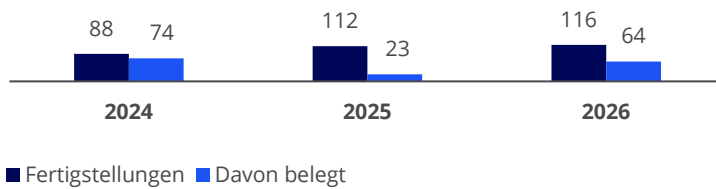
Fast Facts

	Q1-2 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	105.000 m ²	+25 %
Vermietungsumsatz	100.800 m ²	+21 %
Leerstand	678.000 m ²	+12 %
Leerstandsquote	8,4 %	+80 bp
Spitzenmiete	42,00 €/m ²	+11 %
Durchschnittsmiete	20,70 €/m ²	-1 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



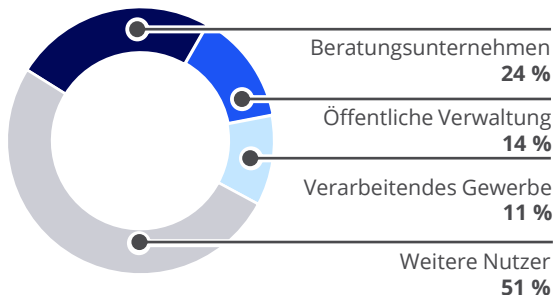
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

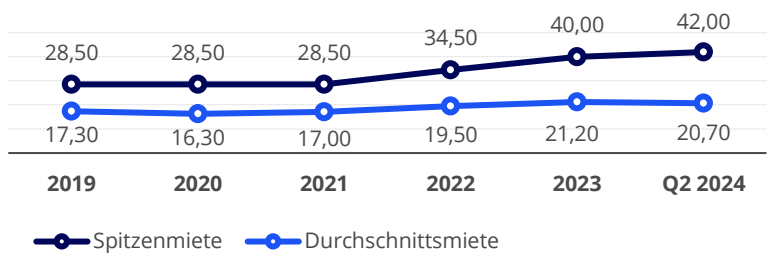


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Düsseldorf Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Auch im 1. Halbjahr 2024 wurden nur sehr wenige Transaktionen auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt registriert. Zwar notierte das gewerbliche Transaktionsvolumen mit einem Plus von 10 % zum Vorjahr in Summe bei 550 Mio. €, jedoch entfiel dabei ein Großteil auf den Insolvenzverkauf der Centrum-Anteile am Kö-Bogen II sowie auf den Ankauf des früheren Kaufhofs Am Wehrhahn durch die Stadt Düsseldorf für das neue Opernhaus. Darüber hinaus ist eine größere Grundstückstransaktion im Segment Industrie & Logistik im Teilmarkt Linksrheinisch zu nennen. Zudem ist für das Bürosegment grundsätzlich eine zunehmende Aktivität von Value Add-Investoren zu beobachten. Dies

mündete bereits in einen Ankauf einer Büroimmobilie im Düsseldorfer Norden im mittleren Volumenbereich. Festzuhalten bleibt für die erste Jahreshälfte, dass sich der Düsseldorfer Markt aber weiterhin in Wartestellung befindet. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in der Landeshauptstadt verblieb unverändert zum Vorquartal bei 5,00 %. Die gegenüber der Boomphase geringere Zahl aktiver Käufergruppen und die Fokussierung auf kleinvolumige Abschlüsse werden auch im weiteren Jahresverlauf das Transaktionsvolumen im Düsseldorfer Stadtgebiet limitieren.

Fast Facts

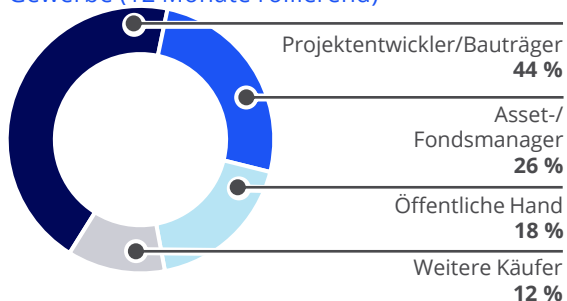
	Q1-2 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	550 Mio. €	+10 %
Transaktionsvolumen Wohnen	185 Mio. €	+113 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+50 bp
Bedeutendste Assetklasse	Grundstücke	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/Bauträger	

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



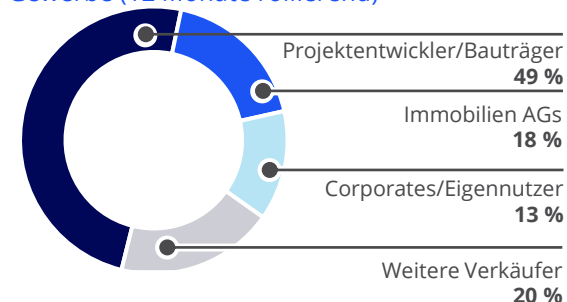
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

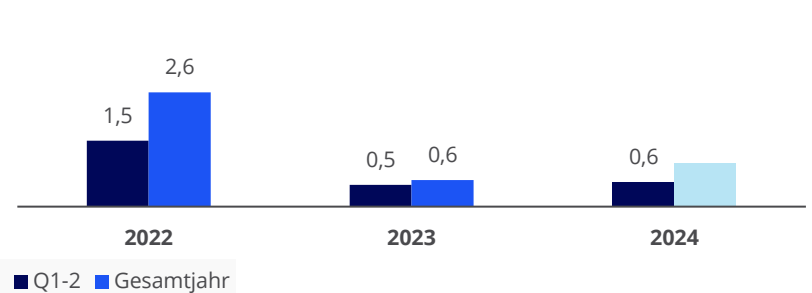


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

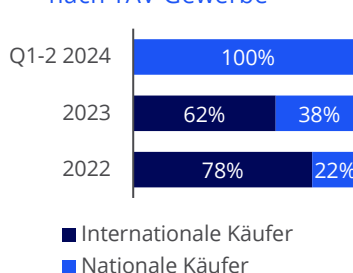


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



Lars Zenke
Director
Market Intelligence & Foresight
+49 211 862062 48
lars.zenke@colliers.com