



BÜROVERMIETUNG

Düsseldorf Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

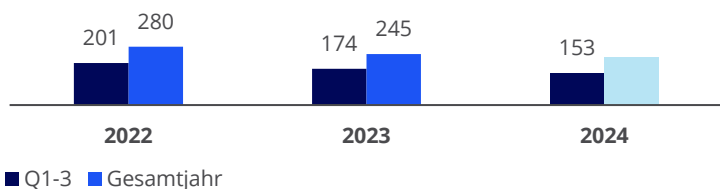
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat in den ersten drei Quartalen 2024 einen Flächenumsatz von 153.000 m² erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 12 % verfehlt. Bei der Analyse der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge (258) schlägt jedoch ein Plus von rund 9 % zu Buche. In Summe entfallen rund 55 % des Gesamtumsatzes auf die beiden kleinsten Flächensegmente bis 1.000 m² (228 Neuverträge). 17 Abschlüsse waren zudem im Segment von 1.001 bis 2.000 m² zu vermelden und 11 weitere im nächstgrößeren Bereich zwischen 2.001 und 5.000 m². Als Abschlüsse im Segment über 5.000 m² sind die beiden Anmietungen aus der ersten Jahres-

hälfte von Noerr im Projekt Le Coeur im CBD sowie der Abschluss des BLB NRW im Infinity Office im Teilmarkt Kennedydamm zu nennen. Die realisierte Spitzenmiete zieht durch die Anmietungsaktivitäten in den CBD-Projekten auf 43,00 €/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 knapp 700.000 m² zugenommen. Damit beträgt die Leerstandsquote für das Stadtgebiet nun 8,7 %. Die darin enthaltenen Untermietflächen summieren sich insgesamt auf 88.400 m².

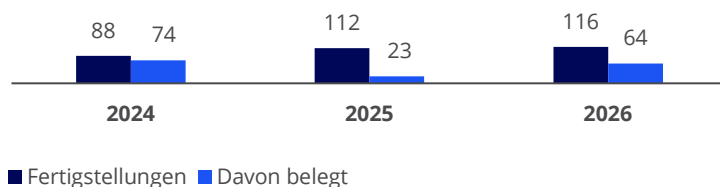
Fast Facts

	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	153.000 m ²	-12 %
Vermietungsumsatz	148.900 m ²	+2 %
Leerstand	697.600 m ²	+7 %
Leerstandsquote	8,7 %	+60 bp
Spitzenmiete	43,00 €/m ²	+10 %
Durchschnittsmiete	20,70 €/m ²	-2 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



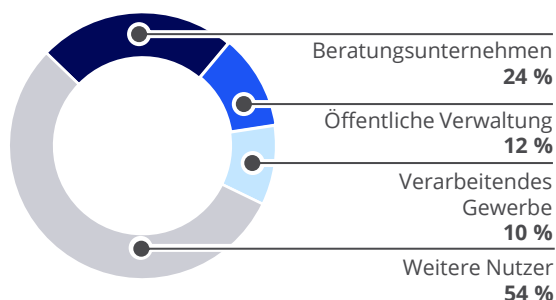
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

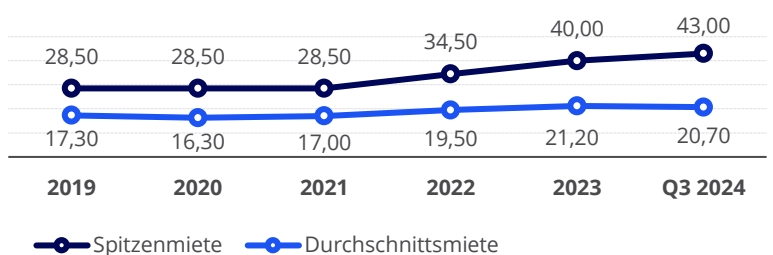


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Düsseldorf Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf wurden im 1. bis 3. Quartal 2024 Immobilien und Grundstücke im Wert von 670 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis liegt damit 20 % über dem Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes. Der Markt wurde im 3. Quartal hauptsächlich von kleinteiligem Transaktionsgeschehen geprägt. Seit Jahresmitte wurde keine Transaktion über der 30 Mio. €-Marke registriert. Zwar notiert das Transaktionsvolumen im bisherigen Jahresverlauf in Summe bei fast 700 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

in der ersten Jahreshälfte. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in der Landeshauptstadt verblieb unverändert zum Herbst des Vorjahres bei 5,00 %. Positiv anzumerken ist eine grundsätzlich zunehmende Investorenaktivität in den vergangenen Monaten. Jedoch bleiben trotz der vollzogenen Zinsanpassung durch die EZB im September die Zinsen vorerst noch auf einem hohen Niveau. Die gegenüber der Boomphase geringere Zahl aktiver Käufergruppen und die Fokussierung auf kleinvolumige Abschlüsse werden auch im Schlussquartal das Transaktionsvolumen limitieren. Für das Gesamtjahr 2024 ist nichtdestotrotz das Erreichen der 1 Mrd. €-Marke möglich.

Fast Facts

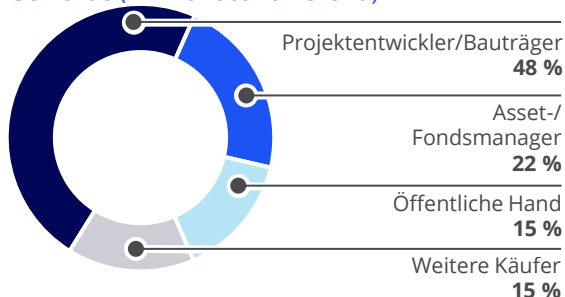
	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	670 Mio. €	+20 %
Transaktionsvolumen Wohnen	249 Mio. €	+96 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/Bauträger	

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



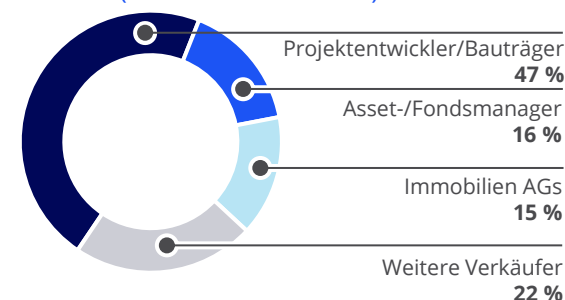
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

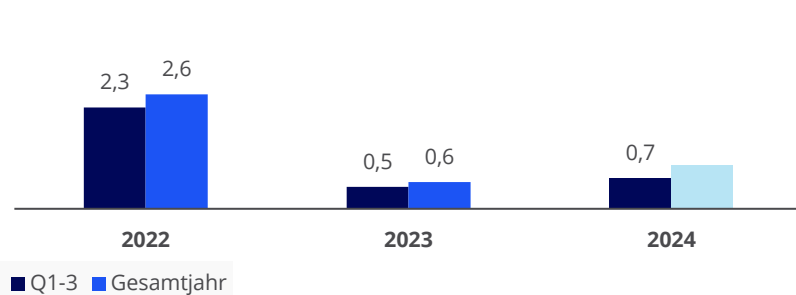


TOP 3 Verkäufergruppen

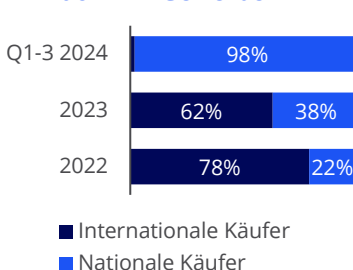
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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