



BÜROVERMIETUNG

Düsseldorf Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

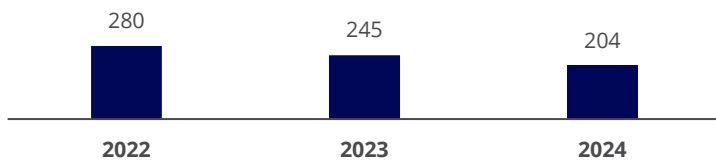
Der Düsseldorfer Bürovermietungs- markt erzielt mit 204.000 m² Flächen- umsatz ein verhaltenes Ergebnis in 2024. Weiterhin fehlen umsatz- treibende Großabschlüsse über der 10.000 m²-Marke. Insgesamt wurde das Umsatzergebnis des Vorjahres um 17 % verfehlt. Positiv anzumerken ist jedoch die leichte Zunahme der Anzahl der Mietvertragsabschlüsse im Vergleich zum Vorjahr. In Summe entfallen rund 53 % des Gesamt- umsatzes im Stadtgebiet auf die beiden kleinsten Flächensegmente bis 1.000 m². Als Abschlüsse im Segment über 5.000 m² sind die beiden Anmietungen aus dem 1. Halbjahr von Noerr im CBD sowie der Abschluss des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW im Teilmarkt Kennedydamm zu nennen. Im Verlauf der letzten

Quartale haben sich die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge er- wartungsgemäß auf nun 744.500 m² erhöht. Als Ergebnis notiert die Leer- standsquote inklusive Untermiet- flächen bei 9,3 %. Untermietflächen summieren sich dabei auf etwas mehr als 90.000 m². Die gewichtete Durch- schnittsmiete hat sich im Jahres- vergleich spürbar reduziert auf nun 20,00 €/m². Dies liegt vor allem an der hohen Präsenz der Abschlüsse der öffentlichen Hand im großflächigen Segment, welche ausschließlich unter der 20,00 €-Marke lagen. Dagegen konnte die realisierte Spitzenmiete nach dem deutlichen Anstieg im Vorjahr nochmals leicht zulegen auf einen neuen historischen Höchststand in Höhe von 43,00 €/m².

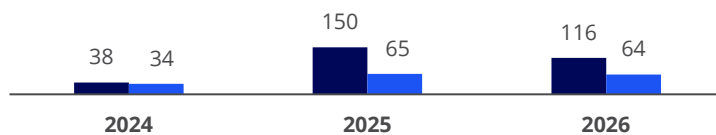
Fast Facts

	2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	204.000 m ²	-17 %
Vermietungsumsatz	199.900 m ²	-8 %
Leerstand	744.500 m ²	+15 %
Leerstandsquote	9,3 %	+120 bp
Spitzenmiete	43,00 €/m ²	+8 %
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²	-6 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²

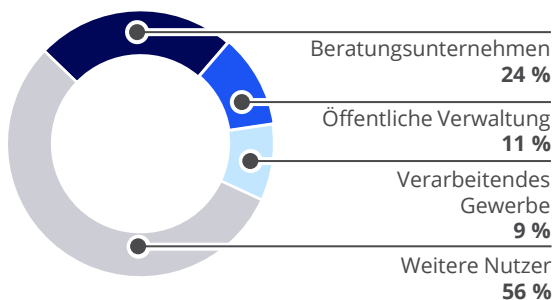


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

Teilmärkte

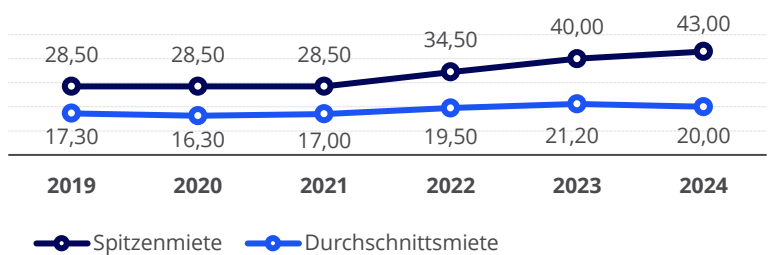


TOP 3 Branchen



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 Gesamtjahr 2024 Immobilien und Grundstücke im Wert von 910 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis liegt damit 49 % über dem Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes. Zusammen mit den Transaktionen im Düsseldorfer Umland wurde knapp die 1 Mrd. €-Marke erreicht. Drei Großtransaktionen im Stadtgebiet prägen dabei maßgeblich das Transaktionsvolumen. Neben dem Verkauf des ehemaligen Vallourec-Produktionsareal im Teilmarkt Nord sind der Insolvenzverkauf der Centrum-Anteile am Kö-Bogen II sowie der Ankauf des früheren Kaufhofs Am Wehrhahn durch die Stadt Düsseldorf zu nennen. Darüber hinaus war

lediglich kleinteiliges Transaktionsgeschehen zu beobachten. Seit Jahresmitte wurde nur eine Transaktion über der 20 Mio. Euro-Marke registriert. Projektentwickler bilden mit 56 % Anteil am Transaktionsvolumen die stärkste Käufergruppe. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien verblieb unverändert zum Vorjahr bei 5,00 %. Damit scheint die Bodenbildung nahezu abgeschlossen zu sein. Für die kommenden Monate könnte sich im Office-Segment eine erste Renditekompression im Bereich von 10 bis 20 Basispunkten abzeichnen. Im Hinblick auf das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2025 ist das Erreichen der 1,5 Mrd. €-Marke möglich.

Fast Facts

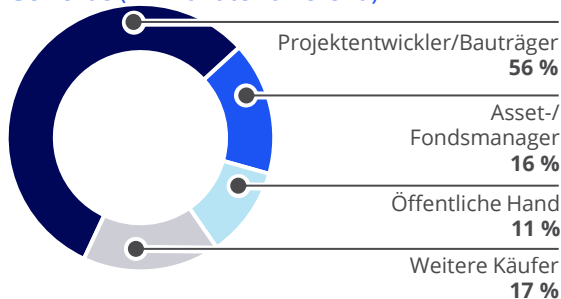
	2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	910 Mio. €	+49 %
Transaktionsvolumen Wohnen	371 Mio. €	+192 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Gewerbegrundstücke	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/Bauträger	

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



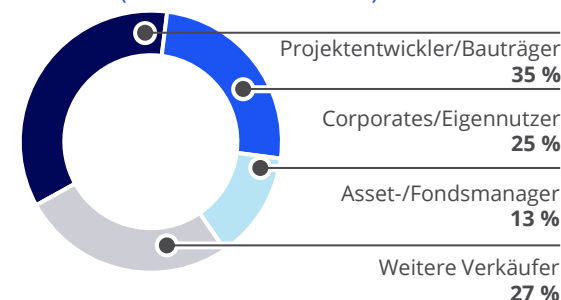
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

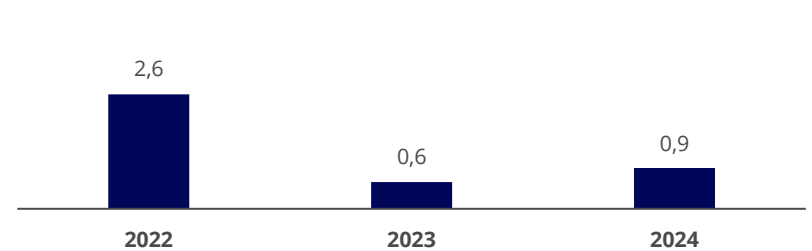


TOP 3 Verkäufersgruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

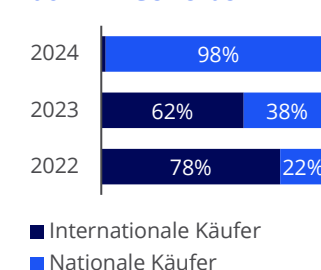


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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