ANTEON

Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf
1. Quartal 2022

Standortkennziffern

Einwohnerzahl	Büroflächenbestand
644.280	**7,41 Mio. m²**
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote
429.514	**7,3 %**
Kaufkraftindex	Gewerbesteuerhebesatz
115,8	**440 %**

ANTEON

Flächenumsatz steigt um 37 %.

Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2022

Büroflächenumsatz

69.200 m²

+37 %

Leerstand

585.600 m²

+9 %

Leerstandsquote

7,9 %

+0,6 %

Realisierte Spitzenmiete

28,50 €/m²

0 %

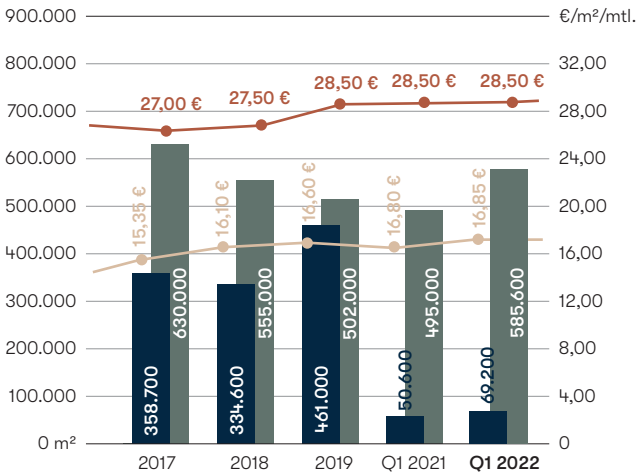
Durchschnittsmiete

16,85 €/m²

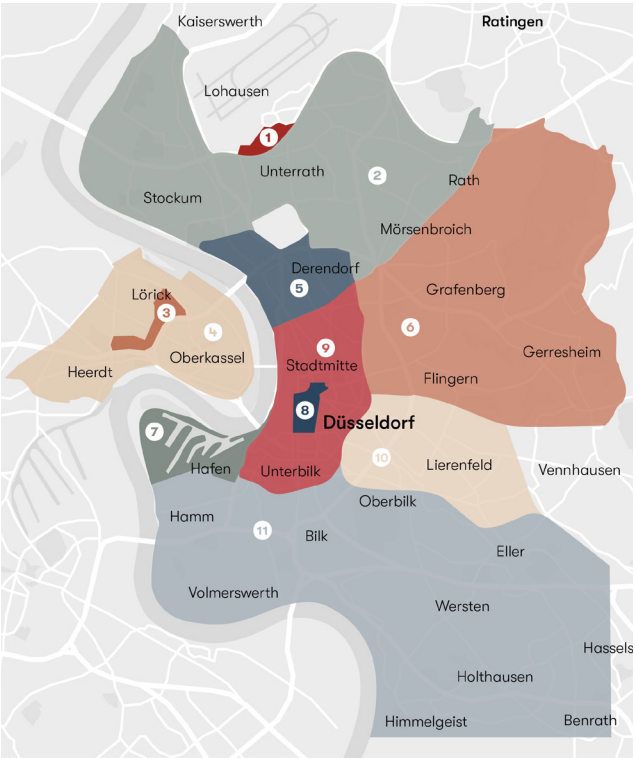
0 %

Entwicklung Büromarktziffern

● Büroflächenumsatz ● Leerstand ● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete



Düsseldorfer Teilmärkte

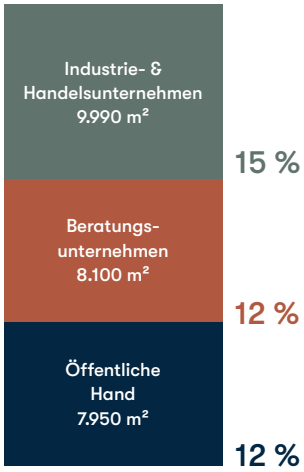


Teilmarkt	⌀Miete €/m²	Spitze €/m²	Umsatz m²
1 Airport City	15,35	17,50	3.600
2 Nord	12,90	18,50	16.600
3 Seestern	13,90	17,00	4.100
4 Linksrheinisch	13,20	25,00	6.300
5 Kennedydamm/Derendorf	18,25	25,00	5.200
6 Grafenberg	14,10	15,90	4.100
7 MedienHafen	21,00	28,00	13.700
8 Königsallee/Bankenviertel	23,10	28,50	1.900
9 City	16,50	28,00	8.870
10 City Ost	16,60	18,00	1.970
11 Süd	10,95	12,90	2.860

ANTEON

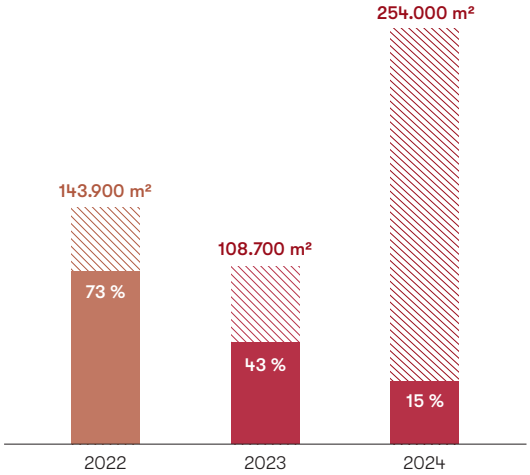
Büromarkt sendet positives Signal zum Jahresauftakt.

TOP 3 Branchen

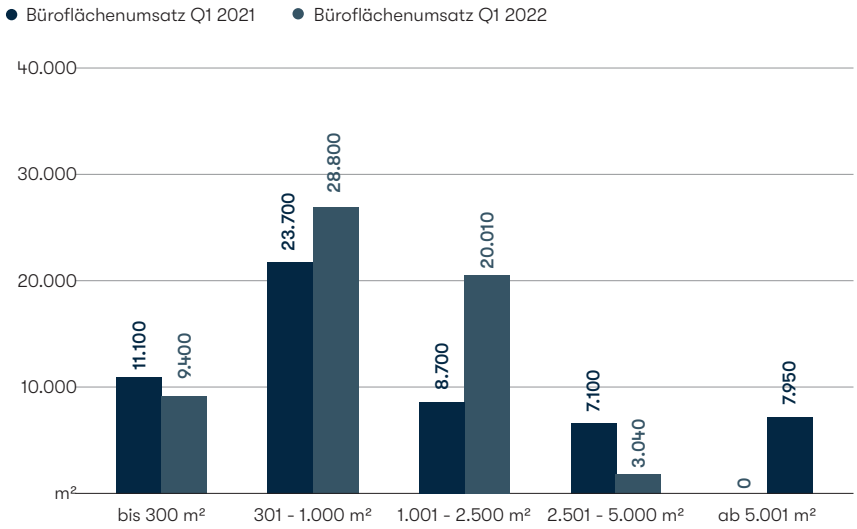


Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)



Umsatz nach Größenklassen



Top-Deals

Theodorstrasse 109
Bildnachweis: ©slapa oberholz pszczulny | architekten

Zu den bedeutendsten Abschlüssen in 2022 zählen:

Bima
mit ca. 7.950 m² an der
Theodorstraße 109
Teilmarkt Nord

Epson Deutschland GmbH
mit ca. 3.040 m²
im "TRIGON" an der
Schiessstraße 45 -51,
Teilmarkt Linksrheinisch

Genossenschaftsverband - Verband der Regionen e.V.
mit ca. 2.500 m² an der
Ludwig-Erhard-Allee 20,
Teilmarkt City Ost

Über den Büromarkt

Der Düsseldorfer Büromarkt erzielte im 1. Quartal 2022 einen Flächenumsatz von 69.200 m². Damit übertrifft die Landeshauptstadt das schwache Vorjahresergebnis um 37 %, als insgesamt nur 50.600 m² umgesetzt wurden. Bezogen auf die Anzahl der Umsätze nach Größenordnung war dabei besonders auffällig, dass die Abschlüsse von 301 m² bis 1.000 m² in Anzahl sowie auch absolut deutlich zulegen konnten, wohingegen oberhalb von 2.500 m² die Vertragsabschlüsse mit zunehmender Größe weiterhin verhaltener ausfielen. Vergleicht man die Mietabschlüsse in der Größenordnung über 5.000 m², so wurde im ersten Quartal 2022 ein Abschluss mit insgesamt rund 7.950 m² gezählt, im Vorjahresquartal gab es keinen. Die andauernde, leichte Zurückhaltung im großvolumigen Bereich lässt sich unter anderem weiterhin auf die Debatte um Homeoffice oder damit einhergehenden Mietvertragsverlängerungen zurückführen. Der zunehmende Fokus der Mieter auf ESG-Kriterien könnte dazu führen, dass sich die in Düsseldorf mehr als prall gefüllte Projektpipeline in echte Bautätigkeit wandelt. Weitere Gesuche im Markt deuten auf die Fortsetzung der Dynamik hin, so dass für das Gesamtjahr 2022 ein solides Bürovermietungsvolumen von 300.000 m² prognostiziert wird.

ANTEON

Alstria-Übernahme dominiert Investmentmarkt.

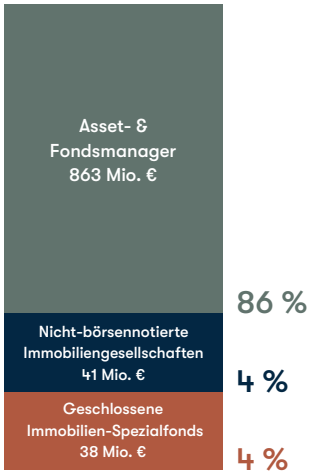
Key Facts Investment

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2022

Transaktionsvolumen	Stärkste Assetklasse
1,0 Mrd. € ↗	**Büro 94 %** ↗
+400 %	+1000 %
Netto-Spitzenrendite Büro	**Stärkste Käufergruppe**
2,80 % →	**Asset- & Fondsmanager**
-0,1 %-Pkt.	86 %
Anteil ausländ. Investoren	**Anteil Portfoliokäufe**
891 Mio. € ↗	**866 Mio. €** ↗
+644 %	+200 %

TOP Käufergruppen

(nach TAV)

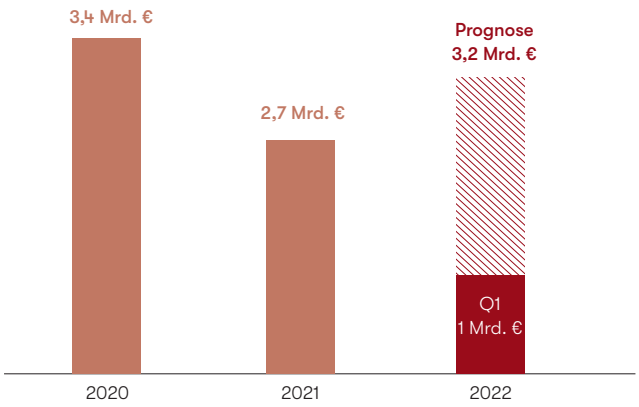


TOP Verkäufergruppen

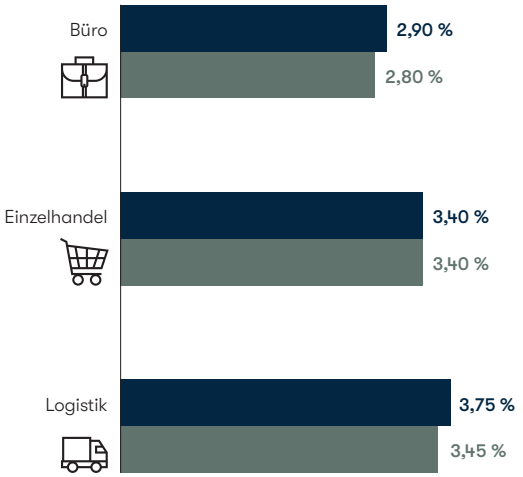
(nach TAV)

Transaktionsvolumen

(TAV)



● Netto-Spitzenrendite Q1 2021 ● Netto-Spitzenrendite Q1 2022



Über den Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen (TAV) am Markt für gewerbliche Immobilieninvestments in Düsseldorf belief sich zum Ende des 1. Quartal 2022 auf rund 1,0 Mrd. € (Q1 2021: 200 Mio. €). Getrieben wurde dieses Ergebnis mit einem Plus von 400 % maßgeblich durch die Mehrheitsübernahme der Alstria durch Brookfield mit 20 Immobilien und einem Wert von rund 750 Mio. €. Internationale Investoren waren im Zuge der Alstria-Übernahme mit einem Volumenanteil von 89 % (Q1 2021: 60 %) außergewöhnlich präsent. Auch der Anteil an Portfolio-Deals war aufgrund des genannten Sondereffekts mit 87 % (Q1 2021: 29 %) ausgesprochen hoch. Das Marktgeschehen wird in den kommenden Monaten stark vom verfügbaren Angebot abhängen und es wird sich zeigen, wie Zinsentwicklung, Inflation und Auswirkungen des Ukrainekrieges den Investmentmarkt beeinflussen werden. Durch den starken Jahresauftakt und einiger großvolumiger Deals in der Pipeline wird für das Gesamtjahr am Markt für gewerbliche Immobileninvestments ein Transaktionsvolumen von rund 3,2 Mrd. € prognostiziert.

*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

GERMAN PROPERTY PARTNERS

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.