

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**270.000**

Flächenumsatz (aggr.), m<sup>2</sup>



**7,0 %**

Leerstandsquote



**223.000**

Flächen in Bau, m<sup>2</sup>



**28,50 €**

Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



## ARBEITSMARKT

J/J  
Veränderung

**95,5**

Ifo-Beschäftigungsbarometer  
Deutschland (Dez. 2020)



**267.000**

Bürobeschäftigte Düsseldorf  
(Dez. 2019)



**8,0 %**

Arbeitslosenquote Düsseldorf  
(Dez. 2020)



Quelle: ifo-Institut, Riwis, Bundesagentur für Arbeit

## WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist in Düsseldorf zum Jahresende nochmal gestiegen und betrug im Dezember 2020 rund 8,0 %. Im Vorjahr lag die Quote dagegen noch bei rund 6,5 %. Die Corona-Krise hat somit maßgeblich die Entwicklung des Düsseldorfer Arbeitsmarktes beeinflusst und zugleich auch einen neuen Höchststand bei der Anzahl der Menschen in Kurzarbeit registriert (ca. 255.000 Beschäftigte). Insgesamt hat sich die Wirtschaftslage zum Ende des Jahres leicht verbessert, dies gilt vor allem für Unternehmen aus Industriezweigen und der Digitalbranche. Unter Berücksichtigung der weiteren Pandemieentwicklung sowie das Voranschreiten der Impfkampagne blickt die stark in Mitleidenschaft gezogene Einzelhandelsbranche noch verhalten optimistisch in das Jahr 2021.

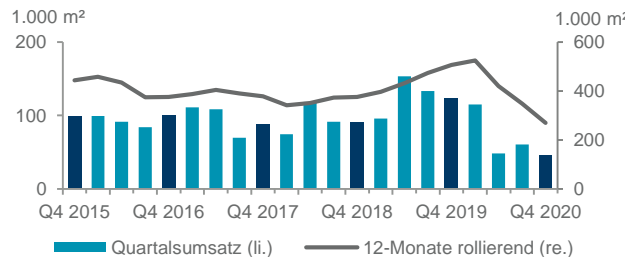
## FLÄCHENUMSATZ

Der Düsseldorfer Büovermietungsmarkt verzeichnet für das Gesamtjahr 2020 einen Flächenumsatz von insgesamt 270.000 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Rekordjahr 2019 hat sich die Quadratmeteranzahl somit nahezu halbiert, der Umsatzrückgang beträgt 47 %. Im vierten Quartal summiert sich der Flächenumsatz auf 45.800 m<sup>2</sup> was gleichzeitig das schwächste Schlussquartal überhaupt bedeutet. Das Ergebnis ist vor allem aufgrund fehlender Großvermietungen oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup> zurückzuführen. Als größte Anmietung ist hier die Deutsche Glasfaser Holding mit rund 4.250 m<sup>2</sup> Bürofläche im Teilmarkt Airport City zu erwähnen. Die höhere Anzahl an Mietverträgen ist in diesem Quartal besonders den kleinteiligen Büovermietungen bis 500 m<sup>2</sup> zuzuschreiben. Nahezu ein Drittel aller Abschlüsse entfällt auf diese Größenordnung. Die größte Vermietung des Jahres bleibt die Anmietung der Oberfinanzdirektion mit 33.500 m<sup>2</sup> im Teilmarkt City-Ost, gefolgt von ThyssenKrupp Elevator AG mit 9.120 m<sup>2</sup> im Teilmarkt Nord. Insgesamt bleibt das Jahr 2020 somit ein Jahr mit wenigen Großabschlüssen. So beläuft sich die Gesamtanzahl auf insgesamt sechs Vermietungen, im Vorjahr wurden dagegen zwanzig Anmietungen dieser Größenordnung registriert.

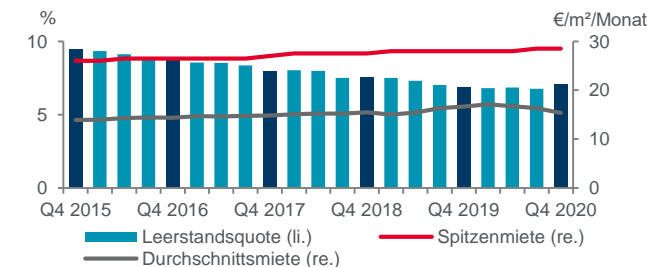
## LEERSTAND

Die Leerstandsquote beträgt zum Ende des Jahres knapp 7,0 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Insgesamt hat sich somit die Quadratmeteranzahl der verfügbaren Büroflächen um rund 4 % auf 647.000 m<sup>2</sup> erhöht.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

Im Gesamtjahr 2020 wurden insgesamt rund 136.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Somit wurden rund 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche mehr realisiert als noch im Vorjahr. Auch im Jahr 2021 wird das Fertigstellungsvolumen mit knapp 126.000 m<sup>2</sup> ein ähnlich hohes Niveau erreichen. Bemerkenswert sind die nach wie vor hohen Vorvermietungsquoten mit rund 76 %, so dass lediglich gut 30.000 m<sup>2</sup> Bürofläche für eine Anmietung zur Verfügung stehen.

## MIETEN

Die erzielbare Büros Spitzenmiete liegt zum Abschluss des vierten Quartals bei 28,50 €/m<sup>2</sup>/Monat und wird im Teilmarkt Central Business District (CBD) erzielt. Somit bleibt die Spitzenmiete bereits seit dem zweiten Quartal auf einem konstant hohem Niveau. In Abhängigkeit von Objekt- und Flächenqualität sind auch vereinzelt Vermietungen oberhalb des Spitzenmietwertes möglich.

Die gewichtete Durchschnittsmiete der vergangenen 12 Monate liegt aktuell bei 15,32 €/m<sup>2</sup>/Monat. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang von rund acht Prozent und ist in erster Linie auf die geringere Zahl an hochpreisigen Großvermietungen in hochqualitativen Objekten und Lagen zurückzuführen.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

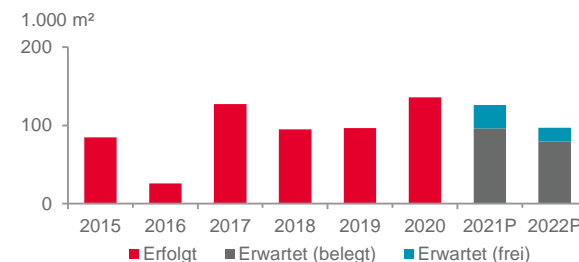
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche m <sup>2</sup>	Eigentümer
OBRKSSL	Linksrheinisch	Fertiggestellt	2020	22.000	Patrizia AG
Mizal Minor	City-Süd	Im Bau	2021	17.300	R+V Versicherung
The Oval	Kennedydamm	Im Bau	2021	15.200	Gerchgroup
Smart Office	Airport-City	Im Bau	2021	14.000	Düsseldorfer Liegenschaftsgesellschaft

## MARKTSTATISTIK

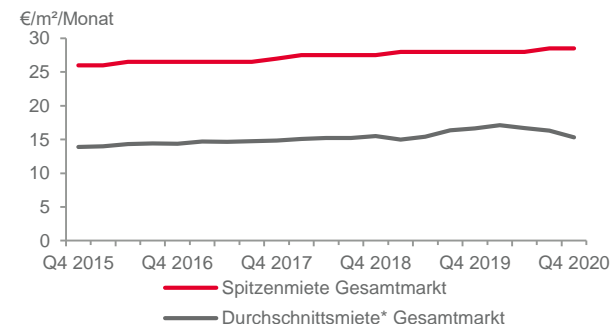
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz 2020 (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen 2020 (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Q4 2020 (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Q4 2020 (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* 2020 (€/m <sup>2</sup> /Monat)
City-Ost	46.400	2.500	3.100	15,00	13,59
City	26.700	4.700	22.400	26,50	17,37
Airport-City	26.100	14.500	33.100	17,50	16,21
CBD	14.800	6.500	8.600	28,50	22,78
<b>Gesamtmarkt Düsseldorf</b>	<b>270.000</b>	<b>136.000</b>	<b>223.000</b>	<b>28,50</b>	<b>15,32</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

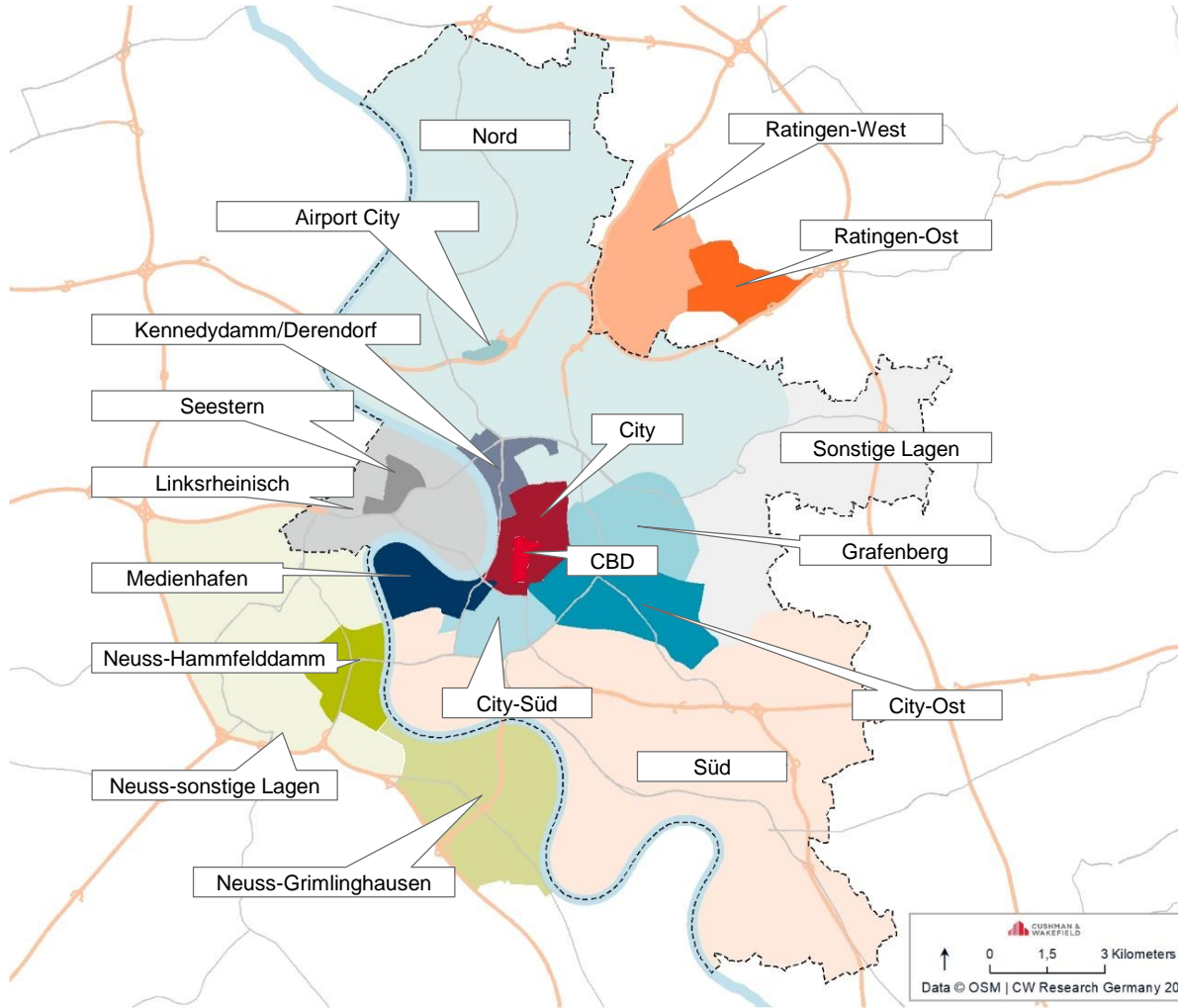
## FERTIGSTELLUNGEN



## MIETEN



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## MIETPREISSPANNEN Q4 2020

Teilmarkt	€/m <sup>2</sup> /Monat
CBD	17,00 - 28,50
City	12,00 - 26,50
City-Ost	9,50 - 15,00
City-Süd	10,00 - 24,00
Kennedydamm/Derendorf	13,00 - 22,00
Grafenberg	9,50 - 15,00
Medienhafen	14,00 - 24,00
Airport-City	12,50 - 17,50
Seestern	9,50 - 16,50
Linksrheinisch	7,50 - 22,00
Nord	8,00 - 16,50
Süd	8,00 - 13,50
Ratingen-Ost	9,50 - 16,00
Ratingen-West	6,50 - 9,50
Neuss-Hammfelddamm	7,00 - 12,00
Neuss-Grimlinghausen	5,00 - 9,50
Neuss-Sonstige Lagen	4,50 - 11,50

## BÜRO-INVESTMENTMARKT

Der Düsseldorfer Investmentmarkt erreicht im Jahr 2020 ein gewerbliches Transaktionsvolumen von insgesamt rund 3,4 Milliarden Euro. Das Ergebnis entspricht zwar einem Umsatzrückgang von rund 14 % gegenüber dem Vorjahr, dennoch hat sich der Düsseldorfer Investmentmarkt eher unbeeindruckt von der Pandemie gezeigt. Büroimmobilien bleiben dabei nach wie vor die beliebteste Assetklasse unter den Investoren und erreichen einen Anteil von knapp 86 % des Gesamtvolumens.

Im vierten Quartal konnte das gewerbliche Transaktionsvolumen die Milliardengrenze erneut knapp überschreiten und somit nahezu das starke Jahresauftaktergebnis wiederholen. Hier schlagen vor allem die Einzeltransaktionen von drei Büroimmobilien mit einem Verkaufspreis von jeweils über 100 Millionen Euro positiv zu Buche. Die Bürospitzenrendite ist zum Ende des Jahres auf aktuell 2,90 % gesunken, was einem Rückgang von 30 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht.

### ECKDATEN

**2,9 Mrd. €**

Büro-Transaktionsvolumen (YTD)



**86 %**

Anteil Büroinvestments an Gesamt

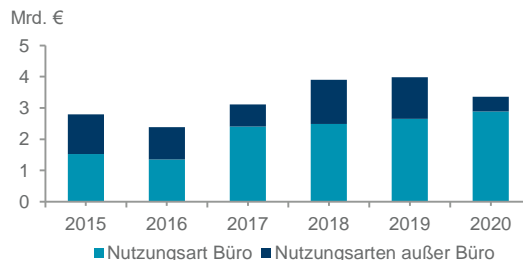


**2,90 %**

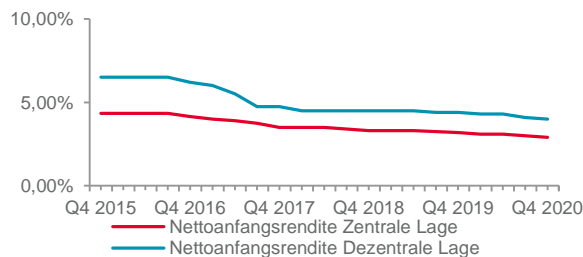
Nettoanfangsrendite



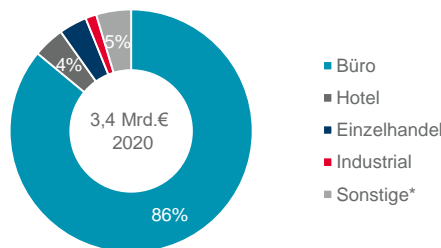
### TRANSAKTIONSVOLUMEN



### SPITZENRENDITEN



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



#### Luisa Rotthaus

Head of Office Agency Düsseldorf  
Tel: +49 211 54 08 98 11  
luisa.rotthaus@cushwake.com

#### Angelo Augenbroe

Head of Capital Markets Düsseldorf  
Tel: +49 211 54 08 98 66  
angelo.augenbroe@cushwake.com

#### Andreas Slupik

Senior Research Analyst  
Tel: +49 211 54 08 98 70  
andreas.slupik@cushwake.com

#### Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany  
Tel: +49 69 50 60 73 140  
ursula-beate.neisser@cushwake.com

#### Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany  
Tel: +49 40 300 88 11 50  
helge.zahrnt@cushwake.com

### A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.