

JJ Veränderung 12-Monats-Prognose

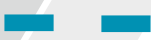
**48.600**

Flächenumsatz (aggr.), m<sup>2</sup>



**7,0 %**

Leerstandsquote



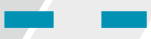
**281.400**

Flächen in Bau, m<sup>2</sup>



**28,50 €**

Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



## ARBEITSMARKT

JJ Veränderung

**97,6**

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Mrz. 2021)



**267.000**

Bürobeschäftigte Düsseldorf (Dez. 2019)



**8,3 %**

Arbeitslosenquote Düsseldorf (Mrz. 2021)



Quelle: ifo-Institut, Riwis, Bundesagentur für Arbeit

## WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Zum Ende des ersten Quartals 2021 beträgt die Arbeitslosenquote in Düsseldorf 8,3 %, zum vergleichbaren Zeitpunkt des Vorjahres lag die Quote noch bei 6,6 %. Insgesamt hat sich – laut der jüngsten IHK Konjunkturbefragung – aufgrund der anhaltenden Pandemielage die Erholung der Unternehmen und deren wirtschaftliche Perspektive wieder verlangsamt bzw. verschlechtert. Die angespannte Lage ist weiterhin in nahezu allen Wirtschaftszweigen spürbar. Als besonders krisenresistent sticht jedoch das Baugewerbe hervor. Aufgrund der massiven staatlichen Finanzhilfen und Aussetzung der Insolvenzantragspflicht bis Ende April 2021, sind in Düsseldorf die Unternehmensinsolvenzen auf einem historisch niedrigem Niveau. Nach Ablauf der Staatshilfen ist zwar von einer Zunahme der Insolvenzen auszugehen, dennoch wird diese nach Expertenmeinung schwächer ausfallen als nach der Finanzkrise 2008/2009.

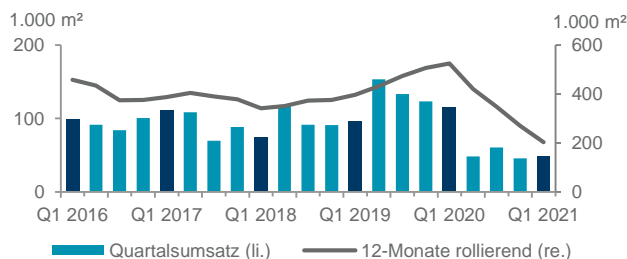
## FLÄCHENUMSATZ

Der Düsseldorfer Büovermietungsmarkt knüpft zum Jahresauftakt an die schwachen Flächenumsätze der vorangegangenen Quartale an und erreicht im ersten Quartal 2021 einen Flächenumsatz von 48.600 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von rund 58 %. Ein vergleichbar niedriger Quartalswert wurde zuletzt im Krisenjahr 2009 registriert. Das schwache Umsatzergebnis ist maßgeblich den fehlenden Großvermietungen oberhalb von 10.000 m<sup>2</sup> zuzuschreiben. Als bisher größter Mietvertragsabschluss wurde mit rund 4.200 m<sup>2</sup> die Anmietung von Mitsubishi Chemicals in der Schiessstraße 45-49 in Teilmarkt Linksrheinisch registriert. Besonders hoch war die Marktaktivität im kleinteiligen Flächensegment bis 500 m<sup>2</sup>. Nahezu drei Viertel aller Mietvertragsabschlüsse entfällt auf diese Größenklasse und trägt somit entscheidend zu der hohen Gesamtanzahl an Büroflächenanmietungen in Düsseldorf bei. Mit insgesamt 70 Vermietungen innerhalb dieser Größenklasse liegt die Anzahl bereits über dem Niveau des Vorjahresquartals.

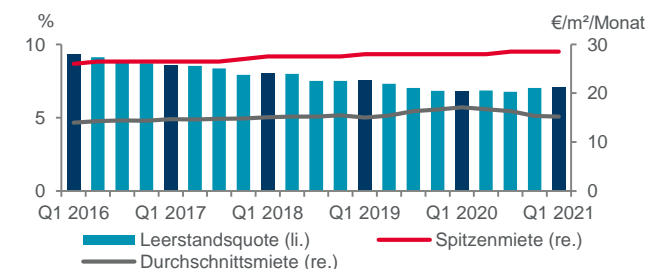
## LEERSTAND

Die Leerstandsquote beträgt zum Ende des ersten Quartals rund 7,0 % und hat sich gegenüber dem vergleichbaren Vorjahrzeitpunkt nur leicht erhöht (+ 0,2 Prozentpunkte). In absoluten Zahlen betrachtet ist die Summe der zum kurzfristigen Bezug verfügbaren Büroflächen um knapp 4 % auf 647.100 m<sup>2</sup> angestiegen.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

Im ersten Quartal 2021 wurden bereits rund 42.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Fertigstellungsvolumen nahezu verfünffacht. Bis zum Ende des Jahres werden – bei planmäßigem Baufortschritt – weitere 116.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, so dass sich das Gesamtvolumen auf rund 158.000 m<sup>2</sup> summiert. Die Nachfrage nach modernen Neubauten ist weiterhin hoch und wird durch eine hohe Vorvermietungsquote von rund 67 % der aktuell im Bau befindlichen Projekte mit diesjähriger Fertigstellung untermauert.

## MIETEN

Die erzielbare Bürospitzenmiete liegt zum Abschluss des ersten Quartals bei 28,50 €/m<sup>2</sup>/Monat und wird im Teilmarkt Central Business District (CBD) erzielt. Bereits seit drei Quartalen in Folge verharrt die Bürospitzenmiete somit auf diesem hohen Niveau. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum lag der Wert noch bei 28,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Trotz der Pandemie sind somit keine Preisabschläge zu registrieren, jedoch sind Tendenzen zu höheren Incentives erkennbar. Die gewichtete Durchschnittsmiete der vergangenen 12 Monate liegt aktuell bei 15,21 €/m<sup>2</sup>/Monat. Gegenüber dem ersten Quartal 2020 entspricht dies einem Rückgang von rund 11 %, primär aufgrund der geringen Anzahl an hochpreisigen Großvermietungen.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

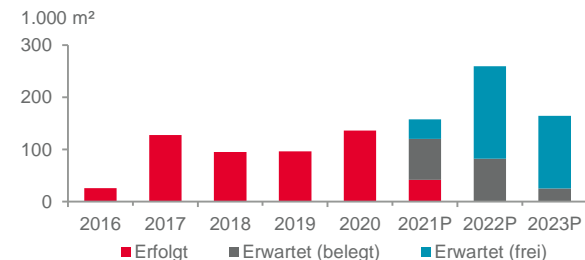
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche m <sup>2</sup>	Eigentümer
Mizal Minor	Medienhafen	Im Bau	2021	17.500	R+V Versicherung
Smart Office	Airport-City	Im Bau	2021	14.000	Düsseldorfer Liegenschaftsgesellschaft
The Oval	Kennedydamm	Im Bau	2021	13.500	Gerchgroup
Pandion Francis	City	Fertiggestellt	2021	5.500	Pandion

## MARKTSTATISTIK

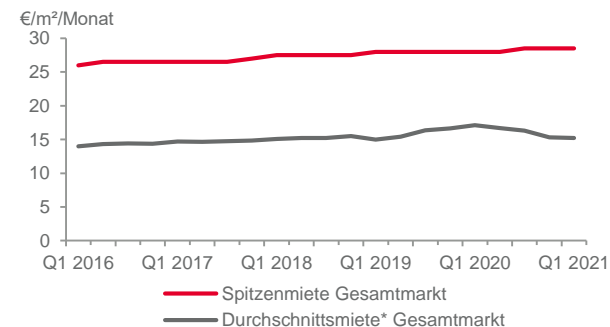
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1 2021 (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Q1 2021 (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Q1 2021 (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Q1 2021 (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Q1 2021 (€/m <sup>2</sup> /Monat)
City	9.000	5.400	19.400	26,50	18,52
Linksrheinisch	6.900	0	13.100	22,00	12,95
Medienhafen	4.700	0	44.300	24,00	20,85
CBD	4.500	0	0	28,50	22,73
<b>Gesamtmarkt Düsseldorf</b>	<b>48.600</b>	<b>41.800</b>	<b>281.400</b>	<b>28,50</b>	<b>15,21</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

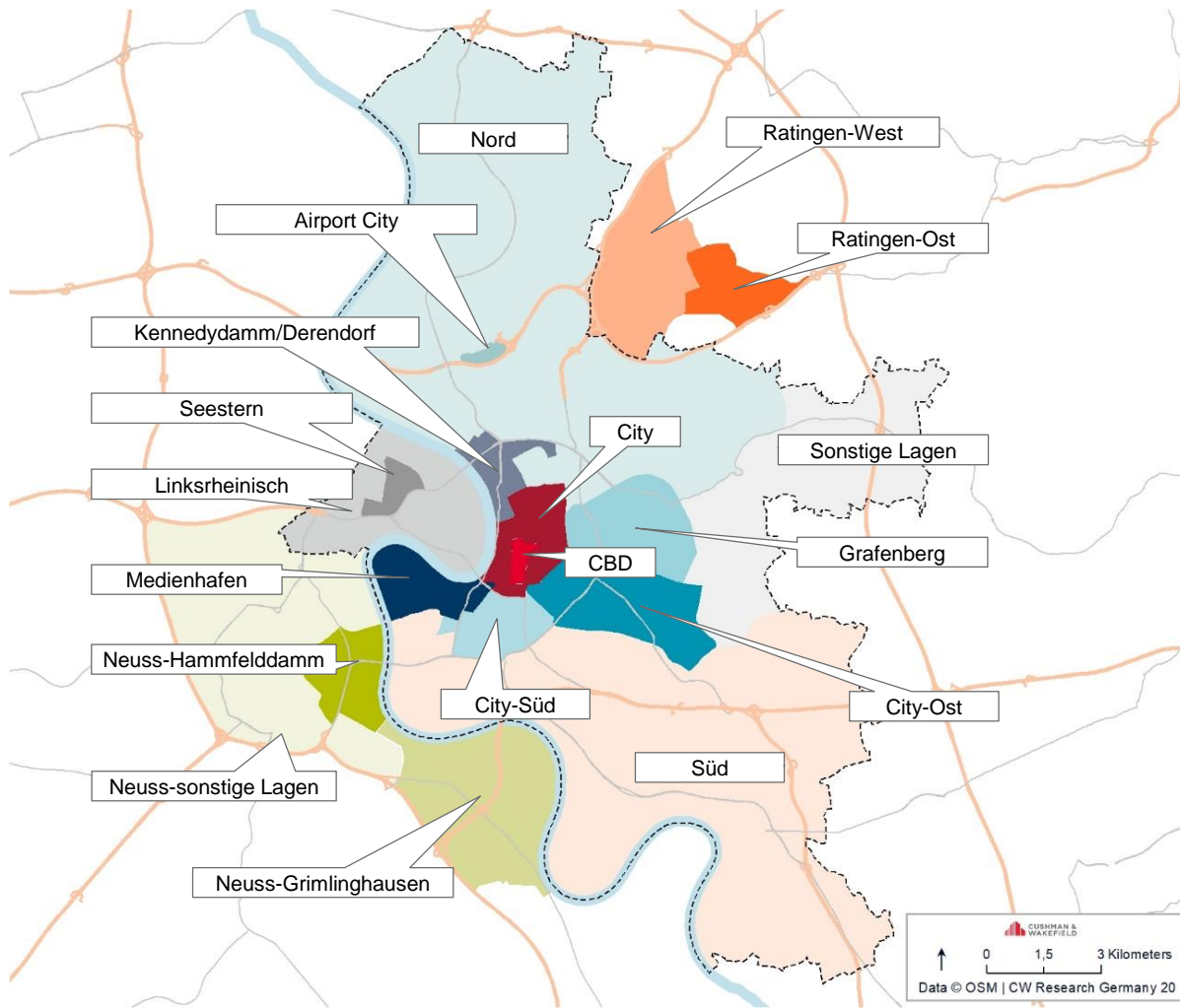
## FERTIGSTELLUNGEN



## MIETEN



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## MIETPREISSPANNEN Q1 2021

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	14,00 - 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 ersten Quartal 2021 ein gewerbliches Transaktionsvolumen von insgesamt rund 243 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Umsatzrückgang von knapp 77 %. Nichtsdestotrotz wurde eine rege Marktaktivität im kleinteiligen Preissegment verzeichnet, jedoch mangelt es bisher an Großtransaktionen im dreistelligen Millionen Euro Bereich. Die Nachfrage und Investitionsaktivität der Investoren ist stark auf Büroimmobilien fokussiert, so dass sich der Umsatzanteil dieser Nutzungsart auf rund 71 % summiert. In den kommenden Quartalen ist mit deutlich mehr Verkäufen zu rechnen, da sich bereits einige attraktive und hochpreisige Core-Büroinvestments in der Transaktionspipeline befinden. Die Bürospitzenrendite beträgt aktuell 2,90 %, gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres entspricht dies einem Rückgang von 20 Basispunkten. Auch für Büroimmobilien in dezentralen Lagen ist die Rendite sukzessive gesunken und beträgt derzeit 3,90 %.

### ECKDATEN

**171 Mio. €**

Büro-Transaktionsvolumen (YTD)

JJ Veränderung  
12-Monats-Prognose



**71 %**

Anteil Büroinvestments an Gesamt

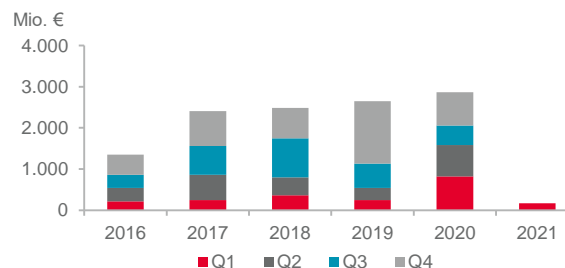


**2,90 %**

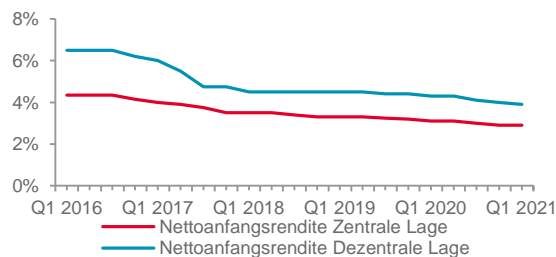
Nettoanfangsrendite



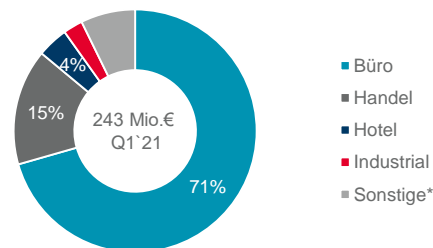
## BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



## BÜROSPITZENRENDITEN



## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



\* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

### Luisa Rotthaus

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

### Angelo Augenbroe

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

### Andreas Slupik

Senior Research Analyst  
Tel: +49 211 54 08 98 70  
[andreas.slupik@cushwake.com](mailto:andreas.slupik@cushwake.com)

### Ursula-Beate Neißer

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

### Helge Zahrnt MRICS

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