

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

104.200
Flächenumsatz (kum.), m²

7,1 %
Leerstandsquote

242.700
Flächen im Bau, m²

28,50 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat

ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

103,7
Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Jun. 2021)

205.600
Bürobeschäftigte Düsseldorf
(Dez. 2020)

7,9 %
Arbeitslosenquote Düsseldorf
(Jun. 2021)

Quelle: ifo-Institut, Moodys Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Zum Ende des ersten Halbjahres 2021 beträgt die Arbeitslosenquote in Düsseldorf 7,9 % und hat im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (8,2 %) leicht abgenommen. Trotz der pandemiebedingten Einschränkungen der vergangenen Wochen vermeldet die jüngste IHK Konjunkturumfrage eine insgesamt positive Entwicklung der Wirtschaft. Vor allem für Industrieunternehmen hat sich die konjunkturelle Lage im Vergleich zum Frühjahr deutlich verbessert. Im Gegensatz hierzu ist die wirtschaftliche Situation im Non-food-Einzelhandel, Gastronomie sowie kontaktintensiven Dienstleistungen weiterhin angespannt. Mit sinkenden Infektionszahlen und steigenden Impfraten der vergangenen Wochen sind jedoch auch die Lockerungsmaßnahmen stetig gestiegen, so dass sich die Situation allmählich aufhellt. Besucherfrequenzanalysen aus den Monaten Mai und Juni haben die Shadowstraße zudem als die sich am besten erholende Einkaufsstraße bundesweit eingestuft.

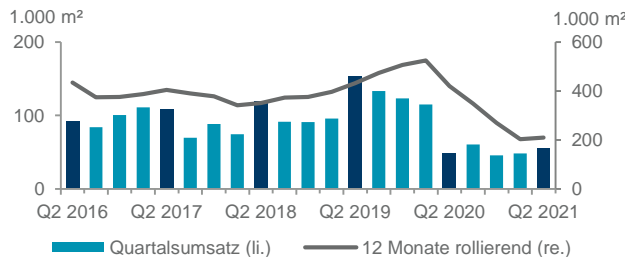
FLÄCHENUMSATZ

Der Bürovermietungsmarkt in Düsseldorf liegt zum Ende des ersten Halbjahres 2021 weiterhin unter dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden in den ersten 6 Monaten 104.200 m² Bürofläche vermietet, was gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum einem Rückgang von rund 36 % entspricht. Hauptausschlaggebend für die anhaltend niedrigen Flächenumsätze sind die fehlenden Großvermietungen oberhalb von 5.000 m². Die Auswirkungen der Pandemie sorgen vor allem bei den Großnutzern noch mehrheitlich für Zurückhaltung. Immerhin steigerte sich der Vermietungsumsatz nun leicht seit drei Quartalen in Folge. Mit 55.600 m² lag der Flächenumsatz des zweiten Quartals circa 14 % über dem des ersten Quartals. Der bisher größte Abschluss des Jahres bleibt die Anmietung von knapp 4.400 m² durch Mitsubishi Chemicals im Teilmarkt Linksrheinisch aus dem ersten Quartal. Im bisherigen Jahresverlauf hat die Anmietungsaktivität in Bezug auf die Gesamtanzahl der Mietvertragsabschlüsse jedoch deutlich zugenommen und mit insgesamt 232 Vermietungen ein Plus von 52 % gegenüber dem ersten Halbjahr aus 2020 erzielt.

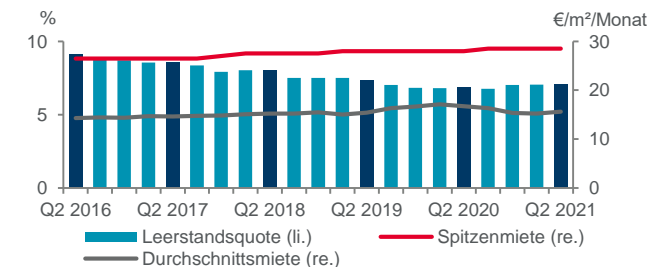
LEERSTAND

Die Büroleerstandsquote beträgt zum Ende des zweiten Quartals knapp 7,1 % und hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt (6,8 %) leicht erhöht. Insgesamt ist die Summe der verfügbaren und kurzfristig beziehbaren Büroflächen in den letzten zwölf Monaten um knapp 5 % auf 652.400 m² angestiegen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im ersten Halbjahr 2021 summiert sich das Bürofertigstellungsvolumen auf 89.600 m². Ein höheres Volumen in einem ersten Halbjahr wurde zuletzt im Jahr 2014 registriert. Bis zum Ende des Jahres werden – bei planmäßigem Baufortschritt – noch weitere 72.000 m² Bürofläche bezugsfertig, wovon bereits gut 84 % an Nutzer vergeben sind. Von den aktuell im Bau befindlichen Projekten mit Fertigstellung bis 2024 entfällt der Großteil auf die Teilmärkte Airport-City und Nord.

MIETEN

Die erzielbare Bürospitzenmiete liegt zum Abschluss des zweiten Quartals bei 28,50 €/m²/Monat und wird im Teilmarkt Central Business District (CBD) erzielt. Trotz der Corona-Pandemie kann der Düsseldorfer Büromarkt nun seit drei Quartalen das hohe Spitzenmietniveau konstant halten. Die gewichtete Durchschnittsmiete der vergangenen 12 Monate liegt aktuell bei 15,64 €/m²/Monat - Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 ein Rückgang von rund 6 %, jedoch konnte im aktuellen Quartal erstmals seit Jahresbeginn ein leichter Anstieg verzeichnet werden. Hier schlägt auch die stark gestiegene Anzahl an Vertragsabschlüssen ins Gewicht.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

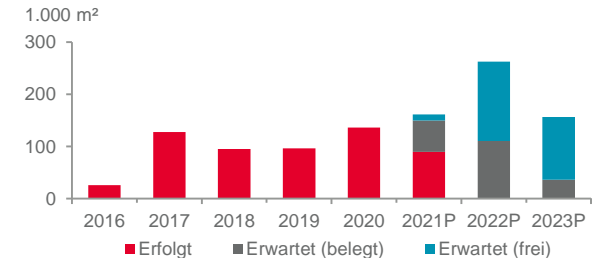
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche m ²	Eigentümer
Mizal	Medienhafen	Im Bau	2021	34.000	R+V Versicherung
Kesselstraße 7	Medienhafen	Fertiggestellt	2021	20.600	Immofinanz
Smart Office	Airport-City	Fertiggestellt	2021	14.400	Hanse Merkur
Kirchfeldstraße 60	City-Süd	Fertiggestellt	2021	9.000	Rheinischer Sparkassen- und Giroverband

MARKTSTATISTIK

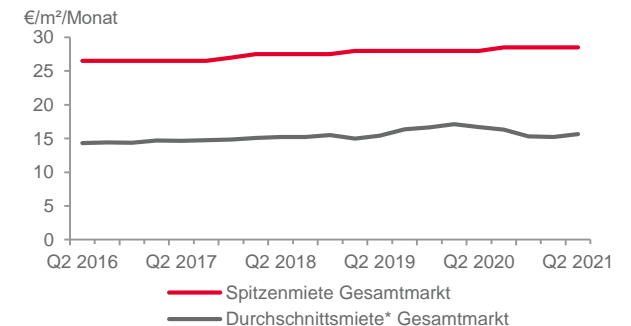
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-2 2021 (m ²)	Fertigstellungen Q1-2 2021 (m ²)	Flächen im Bau Q1-2 2021 (m ²)	Spitzenmiete Q2 2021 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q2 2021 (€/m ² /Monat)
City	16.800	5.400	20.400	26,50	18,17
Medienhafen	12.100	25.600	39.300	24,00	20,85
Kennedydamm	11.600	0	39.500	23,50	17,32
CBD	9.900	0	1.000	28,50	22,33
Gesamtmarkt Düsseldorf	104.200	89.600	242.700	28,50	15,64

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

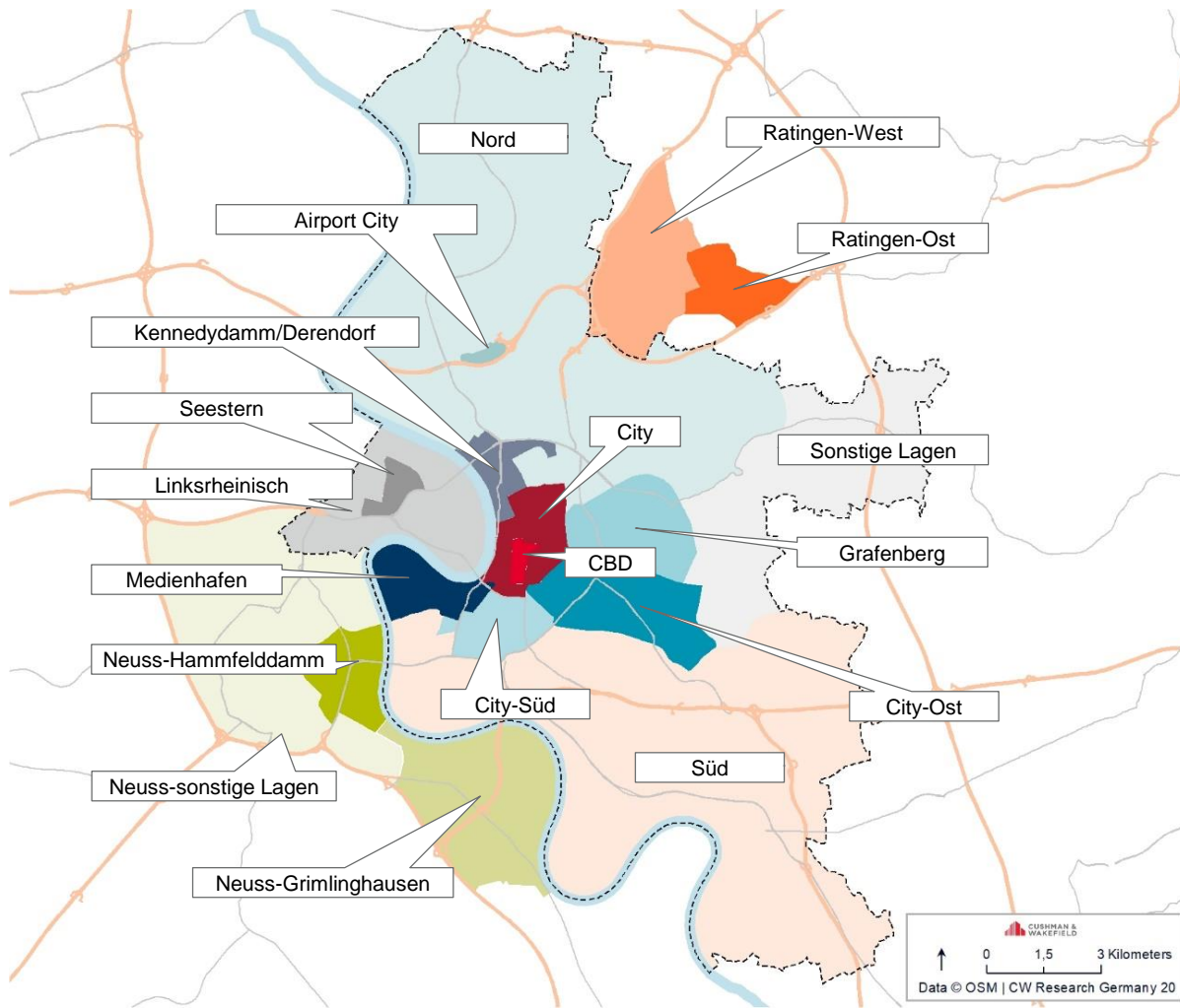
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2021

Teilmarkt	€/m ² /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	15,00 - 23,50
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

BÜROINVESTMENTMARKT

Der Düsseldorfer Investmentmarkt erreicht im ersten Halbjahr 2021 ein gewerbliches Transaktionsvolumen von insgesamt rund 890 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Umsatzrückgang von knapp 51 %. Nach einem schwachen Umsatzergebnis im Jahresauftaktquartal, hat die Transaktionsdynamik im zweiten Quartal deutlich zugenommen und einen Wert von rund 647 Mio. € erzielt. Insgesamt bleiben Büroimmobilien die klar dominierende Nutzungsart und stehen vor allem bei institutionellen Investoren nach wie vor hoch im Kurs. Der Halbjahresumsatz von knapp 688 Mio. € entspricht einem Marktanteil von rund 77 % am gesamten Transaktionsvolumen. Ein relevanter Teil des Bürotransaktionsvolumens entfällt auf zwei Großtransaktionen mit jeweils über 100 Mio. € (Königsallee 21-23 und Klaus-Bungert-Straße 8).

Die Bürospitzenrendite beträgt aktuell 2,90 %, gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres verteuerten sich Core Büroimmobilien somit um weitere 20 Basispunkte.

Martin Höfler

Associate – Lease Advisory Services
Tel: +49 211 54 08 98 12
martin.hoefler@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

ECKDATEN

688 Mio. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)

JJ Veränderung
12-Monats-Prognose



77 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

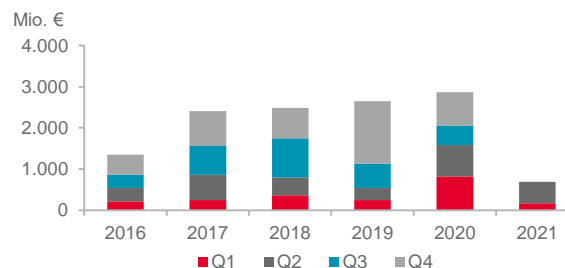


2,90 %

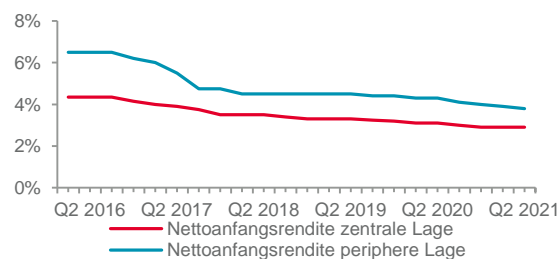
Nettoanfangsrendite



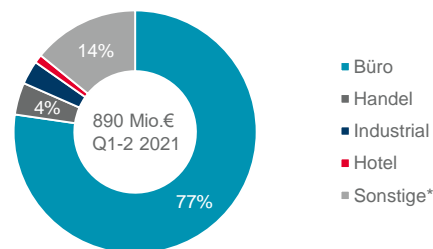
BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



BÜROSPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

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.