

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

66.100 m²
Flächenumsatz (kum.)



7,8 %
Leerstandsquote



379.900 m²
Flächen im Bau



28,50 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

102,1

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Mär. 2022)



218.300

Bürobeschäftigte Stadt Düsseldorf (Mär.2022)



6,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Düsseldorf (Mär.2022)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Der Arbeitsmarkt in Düsseldorf hat sich seit Jahresbeginn stetig verbessert. Die Arbeitslosenquote notiert Ende März 2022 bei 6,8 %. Gegenüber dem vergleichbaren Zeitpunkt des Vorjahres ist die Zahl der Arbeitslosen um rund 17 % gesunken. Vor einem Jahr lag die Arbeitslosenquote noch bei knapp 8,3 %. Mit Blick auf die Aufhebungen zahlreicher Corona-Restriktionen blickt vor allem der Einzelhandel wieder optimistischer in die Zukunft. Derweil dämpft der Krieg in der Ukraine auch zunehmend die Geschäftsperspektiven im produzierenden Gewerbe. Durch Störungen in den Lieferketten fehlen wichtige Rohstoffe und Vorprodukte, außerdem sind Herstellungs- und Energiekosten in den vergangenen Monaten stark gestiegen. Bei Personaleinstellungen könnten einzelne Unternehmen zunächst eine eher abwartende Stellung einnehmen.

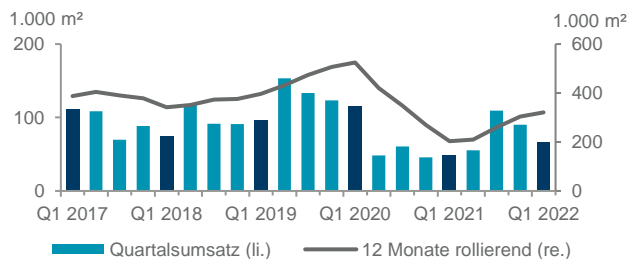
FLÄCHENUMSATZ

Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt erreichte im ersten Quartal 2022 einen Flächenumsatz von 66.100 m². Im Vergleich zum umsatzschwachen Ergebnis des Vorjahres entspricht dies einem Anstieg von rund 36 %. Großabschlüsse blieben zwar weiterhin selten, insgesamt ist die Anmietungsdynamik mit fast 120 registrierten Mietvertragsabschlüssen jedoch wieder sehr hoch. Bisher größter Vertragsabschluss war die Anmietung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) für das Informationstechnikzentrum Bund mit rund 7.900 m² in der Theodorstraße 109 im Teilmarkt Nord. Vor allem Unternehmen mit hohem Flächenbedarf sondieren ihre mittelfristigen Arbeitsplatzstrategien und Remote-Working-Policies sehr genau. Mit Blick auf die bestehende Angebotsreserve und im Bau befindliche Büroprojekte stehen aktuell ausreichend Flächenoptionen zur Verfügung. Besonders das perspektivische Angebot neuer Projektentwicklungen wird den Anforderungen nach flexibler Raumgestaltung, innovativer Bürokonzepte sowie Nachhaltigkeitsaspekten gerecht. Unter Berücksichtigung der Aufhebung der meisten Corona-Restriktionen sowie einiger aktiver Großgesuche ist bis zum Jahresende ein Büroflächenumsatz von bis zu 320.000 m² realistisch.

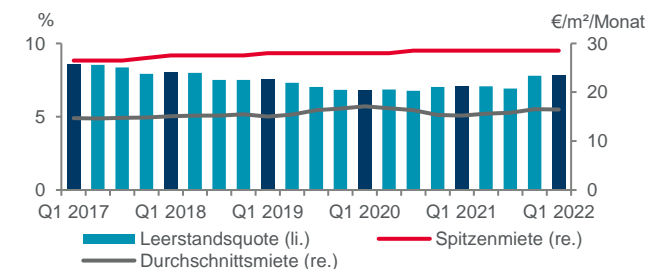
LEERSTAND

Die Büroleerstandsquote beträgt zum Ende des ersten Quartals 2022 knapp 7,8 %. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres hat sich die Zahl der kurzfristig zur Anmietung verfügbaren Büroflächen um rund 12 % auf nun 724.500 m² erhöht. Gleichzeitig hat sich der Leerstandsanstieg der vergangenen Quartale deutlich verlangsamt. Zum Jahresende 2021 lag der Düsseldorfer Büroleerstand mit 718.200 m² nur geringfügig niedriger.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im ersten Quartal summierte sich das Bürofertigstellungsvolumen auf rund 42.000 m² und liegt somit knapp 36 % unter dem Volumen des Vorjahres. Aktuell befinden sich noch etwa 95.900 m² Bürofläche im Bau, so dass bei planmäßigem Baufortschritt für das Gesamtjahr 2022 ein Fertigstellungsvolumen in Höhe von rund 138.000 m² prognostiziert wird. Circa 33 % der im Bau befindlichen Flächen mit Fertigstellung in 2022 sind aktuell noch verfügbar.

MIETEN

Die erzielbare Bürospitzenmiete liegt zum Ende des ersten Quartals bei monatlich 28,50 €/m² und wird im Teilmarkt Central Business District (CBD) erzielt. Bis zum Ende des Jahres ist mit einem leichten Anstieg zu rechnen. Die Preissteigerung wird sich in erster Linie aufgrund der gestiegenen Material- und Grundstücks-kosten auf Neubauprojekte auswirken.

Die gewichtete Durchschnittsmiete der vergangenen 12 Monate liegt aktuell bei 16,45 €/m²/Monat. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Anstieg von rund 8 %. Dieser ist insbesondere auf die zahlreichen Vertragsabschlüsse im mittleren Flächensegment von 1.000 bis 2.999 m² zurückzuführen. Unter den Vermietungen befinden sich einige hochpreisige und qualitativ hochwertige Flächen. Insgesamt ist auch bei den kleinteiligen Vermietungen die Zahlungsbereitschaft für eine hohe Qualität gestiegen.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

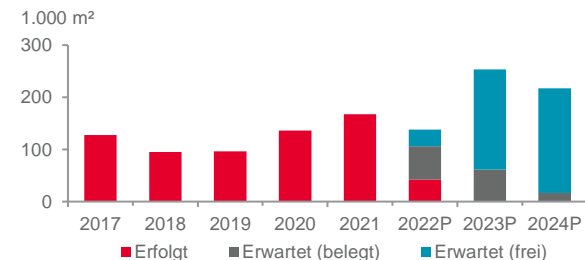
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche m ²	Eigentümer
Heinrich-Campus	Kennedydamm	Fertiggestellt	2022	36.500	BASF, E.ON, Generali
Eclipse	Kennedydamm	Im Bau	2022	26.000	die developer
Trigon	Linksrheinisch	Im Bau	2022	10.300	Bema Development

MARKTSTATISTIK

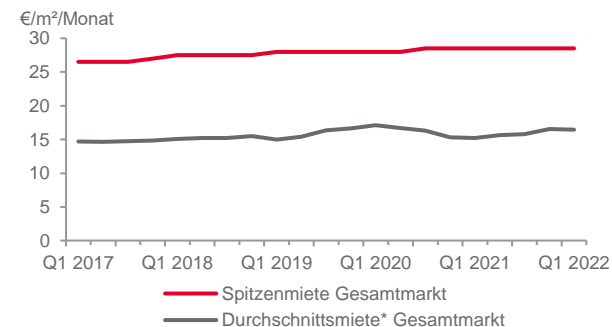
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1 2022 (m ²)	Fertigstellungen Q1 2022 (m ²)	Flächen im Bau Q1 2022 (m ²)	Spitzenmiete Q1 2022 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q1 2022 (€/m ² /Monat)
Nord	15.200	0	109.200	16,50	14,70
Medienhafen	9.500	0	40.900	26,00	19,40
City	8.700	5.500	33.900	26,50	17,20
Linksrheinisch	5.900	0	10.300	22,00	13,90
Gesamtmarkt Düsseldorf	66.100	42.000	379.900	28,50	16,45

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

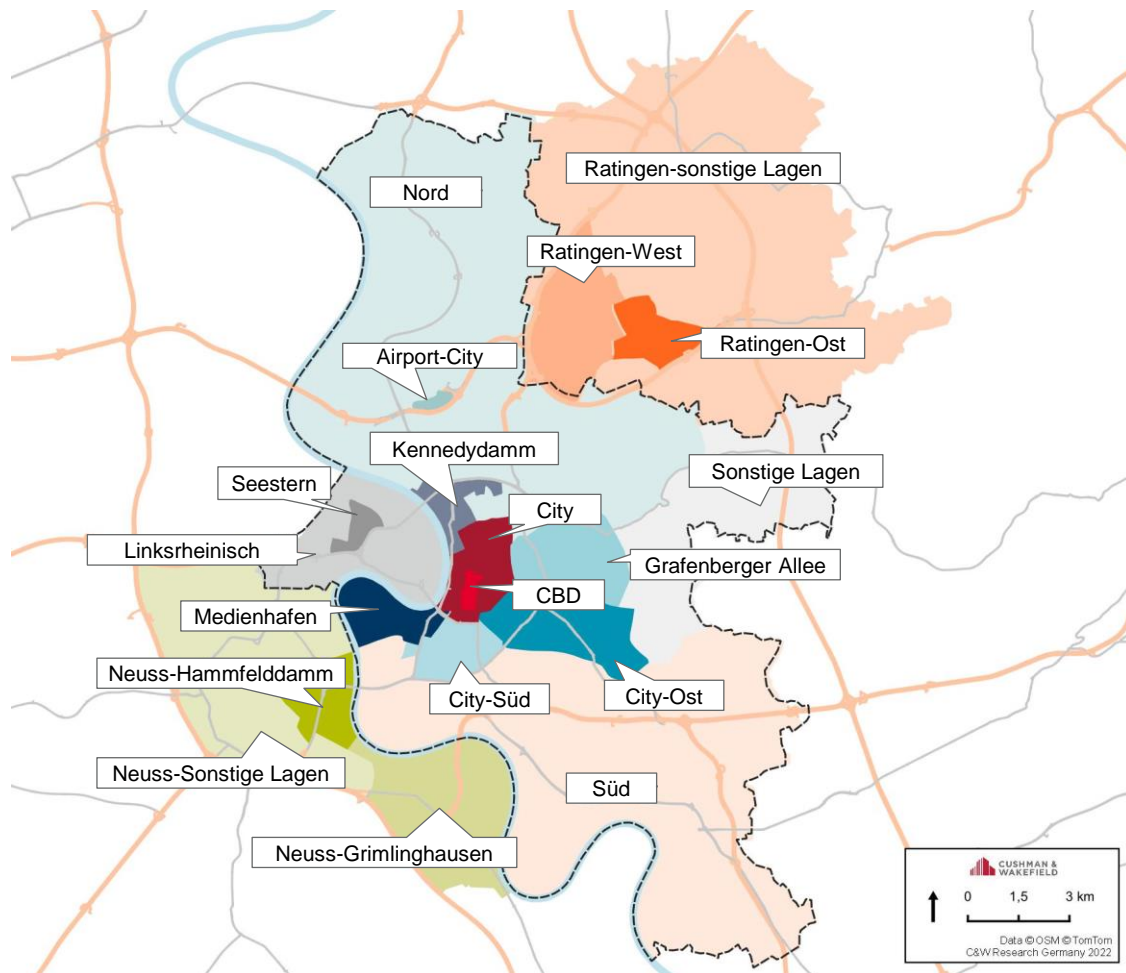
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 2022

Teilmarkt	€/m ² /Monat
CBD	17,00 - 28,50
City	12,00 - 26,50
City-Ost	9,50 - 15,00
City-Süd	12,50 - 24,00
Kennedydamm	16,00 - 26,50
Grafenberger Allee	11,50 - 20,00
Medienhafen	14,00 - 26,00
Airport-City	14,50 - 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 - 11,00
Neuss-Grimlinghausen	5,00 - 9,50
Neuss-Sonstige Lagen	4,50 - 11,50

BÜROINVESTMENTMARKT

Der gewerbliche Investmentmarkt in Düsseldorf erreicht im ersten Quartal 2022 ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 1,51 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr (0,43 Mrd. €) hat sich das Umsatzvolumen somit mehr als verdreifacht. Maßgeblich beeinflusst wurde das Düsseldorfer Transaktionsergebnis durch zwei große Anteilsübernahmen: So erwarb die kanadische Brookfield Asset Management 91,6 % der deutschen alstria office REIT-AG und die österreichische Immofinanz AG verkaufte 53,3 % seiner Unternehmensanteile an die CPI Property Group aus Luxemburg. Allein die in Düsseldorf befindlichen Büroimmobilienbestände der alstria AG fließen mit rund 853 Mio. € in das Transaktionsvolumen ein. Insgesamt entfallen somit auch 87 % des Gesamtvolumens auf Büroimmobilien. Die aktuelle Gemengelage aus geopolitischen Spannungen und den bereits gestiegenen Finanzierungskosten wird von den Investoren kritisch berücksichtigt. Die Bürospitzenrendite ist im Vergleich zum Jahresende 2021 um 10 Basispunkte gestiegen und liegt damit auf demselben Niveau wie ein Jahr zuvor (2,90 %).

ECKDATEN

1,32 Mrd. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)

JJ Veränderung
12-Monats-Prognose



87 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

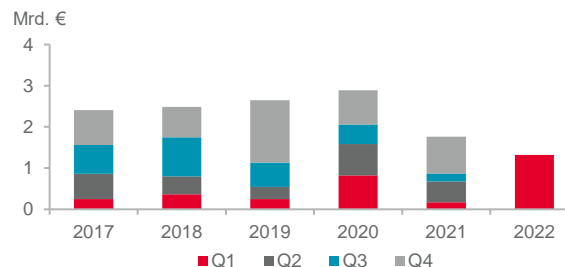


2,90 %

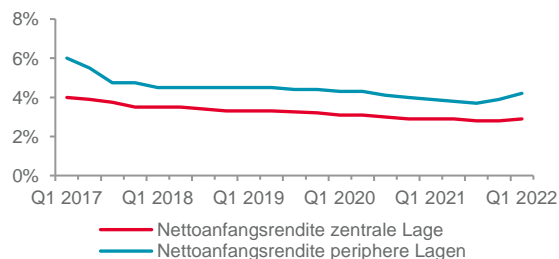
Bürospitzenrendite, netto



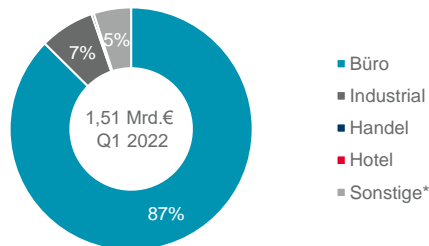
BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



BÜROSPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

Martin Höfler

Head of Office Agency Düsseldorf
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

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 50,000 employees in over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2022 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.