

Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf

Bericht 1. Halbjahr 2019

Standortkennziffern

Einwohnerzahl	Büroflächenbestand
---------------	--------------------

642.307	7,29 Mio. m²
----------------	--------------------------------

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote
--	-------------------

243.475	6,9 %
----------------	--------------

Kaufkraftindex	Gewerbesteuerhebesatz
----------------	-----------------------

115,3	440
--------------	------------



Deutlicher Anstieg des Flächenumsatzes. Erheblicher Flächenmangel führt zu großer Anzahl von Vertragsprolongationen.

Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2019

Büroflächenumsatz

214.700 m² 
+18 %

Leerstand **537.000 m²** 
-9 %

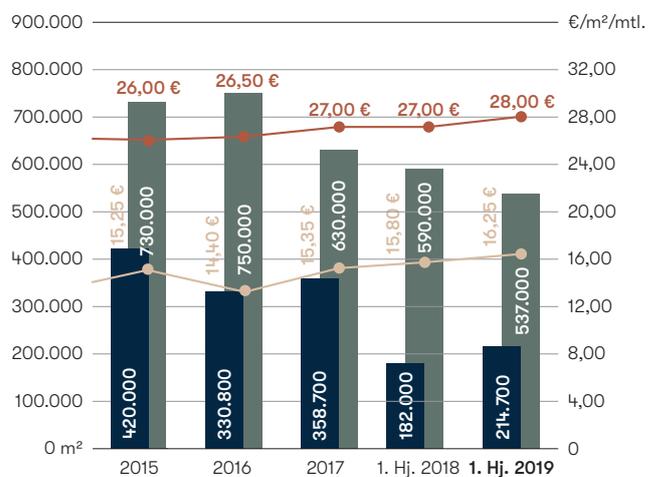
Leerstandsquote **7,4 %** 
-0,6 %

Realisierte Spitzenmiete **28,00 €/m²** 
+4,0+ %

Durchschnittsmiete **16,25 €/m²** 
+3,0 %

Entwicklung Büromarktziffern

● Büroflächenumsatz ● Leerstand ● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete

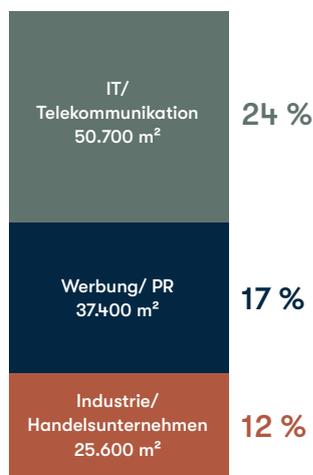


Düsseldorfer Teilmärkte



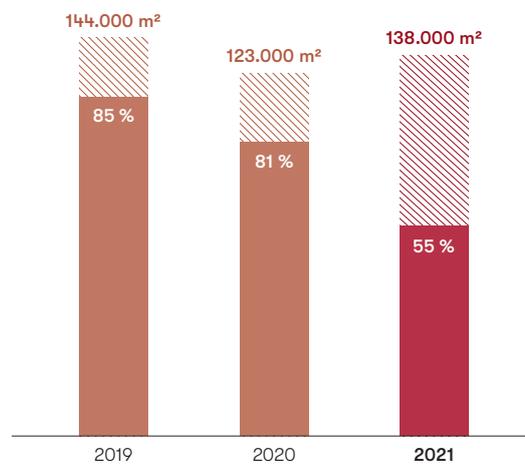
Teilmarkt	ØMiete €/m ²	Spitze €/m ²	Umsatz m ²
1 Airport City	15,70	16,00	3.900
2 Nord	13,20	14,00	23.800
3 Seestern	13,40	15,80	25.300
4 Linksrheinisch	12,00	21,00	20.600
5 Kennedydamm/Derendorf	19,50	23,00	18.800
6 Grafenberg	16,50	17,50	12.600
7 MedienHafen	20,60	22,50	61.200
8 Königsallee/Bankenviertel	24,90	28,00	10.800
9 City	18,60	27,00	30.700
10 City Ost	13,40	14,00	2.200
11 Süd	11,00	12,50	4.800

TOP 3 Branchen



Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)



Top-Deals



Zu den größten Abschlüssen des ersten Halbjahres zählen:

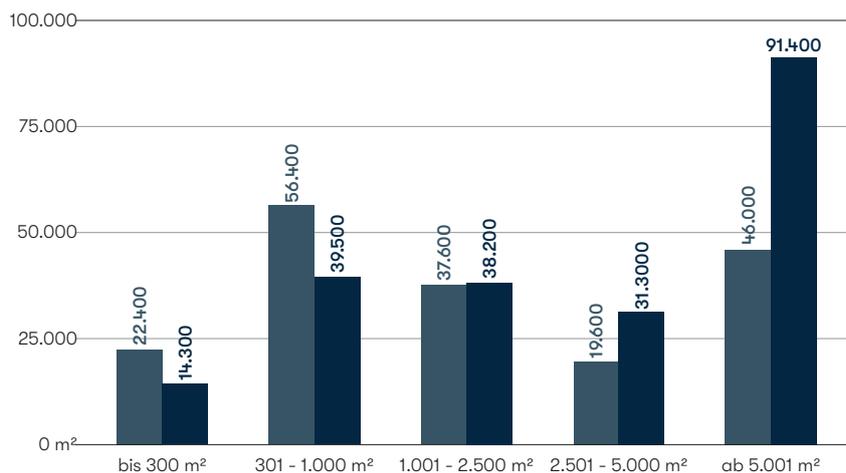
WPP Deutschland mit ca. 34.100 m² im Projekt „MIZAL“ an der Plockstraße, Teilmarkt MedienHafen.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW mit ca. 15.500 m² im „RWI 4“ an der Völklinger Straße 4., Teilmarkt MedienHafen.

Barmer Krankenkasse mit ca. 13.600 m² im Objekt „Albertusbogen“ am Heerdter Lohweg 35, Teilmarkt Linksrheinisch.

Umsatz nach Größenklassen

● Büroflächenumsatz 1. Hj. 2018 ● Büroflächenumsatz 1. Hj. 2019



Über den Büromarkt

Der Düsseldorfer Büromarkt zeigt sich im ersten Halbjahr 2019 erneut sehr rege und konnte einen Flächenumsatz von 214.700 m² erreichen. Das bedeutet einen Anstieg von 18% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum in 2018, als 182.000 m² umgesetzt wurden. Das aktuelle Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Düsseldorfer Büromarkt lässt ein weiteres Mietpreiswachstum auf breiter Basis zu. Dabei nimmt, vor allem im Innenstadtbereich und im Seestern, das Flächenangebot weiter ab, weshalb insbesondere hier die Mieten steigen. Die Spitzenmiete wird vor allem im Teilmarkt Königsallee/ Bankenviertel erzielt und ist binnen eines Jahres von 27,00 auf 28,00 Euro/m²/Monat (+4%) gestiegen. Die Durchschnittsmiete zog im selben Zeitraum von 15,80 auf 16,25 Euro/m²/Monat (+3%) an. Die Leerstandsquote sank weiter leicht und liegt bei aktuell 7,4 % (1. Hj. 2018: 8%).

Nachfrage der Investoren an Düsseldorfer Gewerbeimmobilien weiterhin unvermindert.

Key Facts Investment

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2019

Transaktionsvolumen

1.085 Mio. €

-6 %



Stärkste Assetklasse

Büro 48 %

-26 %



Netto-Spitzenrendite Büro

2,90 %

-0,40 % Pkt.



Stärkste Käufergruppe

Projektentwickler

Anteil ausländ. Investoren

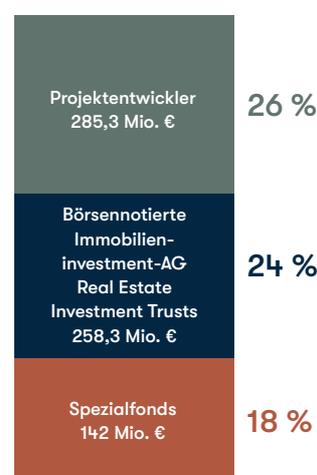
278,4 Mio. €

-21 %



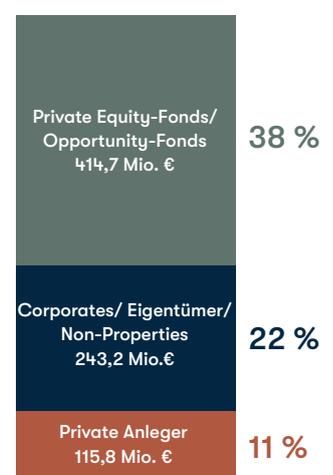
TOP 3 Käufergruppen

(nach TAV)



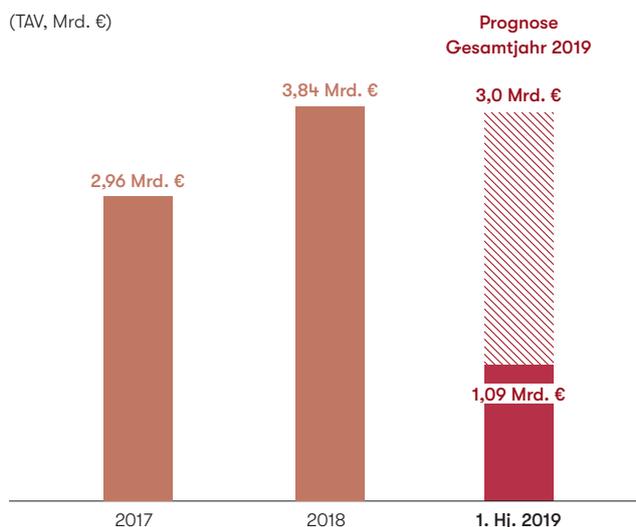
TOP 3 Verkäufergruppen

(nach TAV)

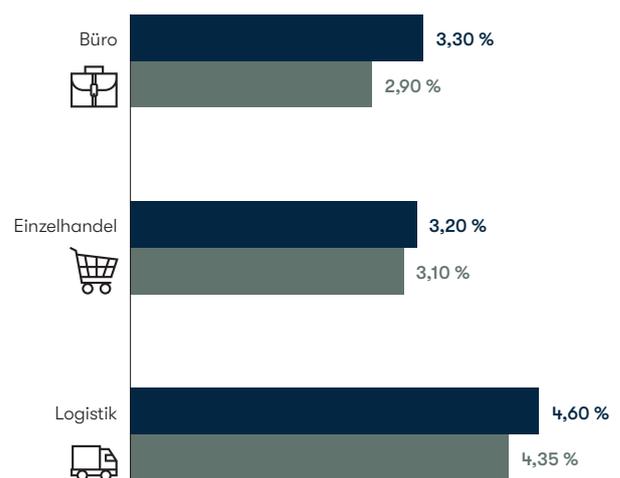


Transaktionsvolumen

(TAV, Mrd. €)



● Netto-Spitzenrendite 1. Hj. 2018 ● Netto-Spitzenrendite 1. Hj. 2019



Über den Investmentmarkt

Die Entwicklung des Transaktionsvolumens am Düsseldorfer Investmentmarkt nahm im 2. Quartal einen positiven Verlauf und erreicht für das 1. Halbjahr 2019 einen Wert von 1.085 Millionen Euro (1. Hj. 2018: -6%). Für das Gesamtjahr wird wieder ein Transaktionsvolumen in Rekordnähe erwartet, denn die Nachfrage der Investoren ist weiterhin unvermindert. Bis zum Jahresende besteht also durchaus die Möglichkeit, das prognostizierte Transaktionsvolumen von rund 3 Milliarden Euro zu übertreffen. Der Anteil der ausländischen Investoren fällt zum Quartalsende niedriger als im Vorjahr aus. Diese hatten im 1. Halbjahr 2018 noch einen Anteil von 30%, aktuell sind sie nur noch mit rund 26% vertreten. Produktmangel und hohe Nachfrage prägen weiterhin den Düsseldorfer Investmentmarkt. Hierbei gerieten vor allem die Renditen in Core-City-Lagen am stärksten unter Druck. Folgerichtig liegt die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien zum Ende des ersten Halbjahres 2019 auf einem Rekord-Tiefstand von 2,9%.

*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,
GREIF & CONTZEN in Köln | Bonn,
blackolive in Frankfurt a. M. sowie
ELLWANGER & GEIGER in Stuttgart und München.

germanpropertypartners.de



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.
