

Düsseldorf Büromarkt, Q2 2017

Bürovermietungsmarkt Düsseldorf mit starkem ersten Halbjahr



Büroflächenumsatz
103.400 m²



Spitzenmiete
26,50 €/m²



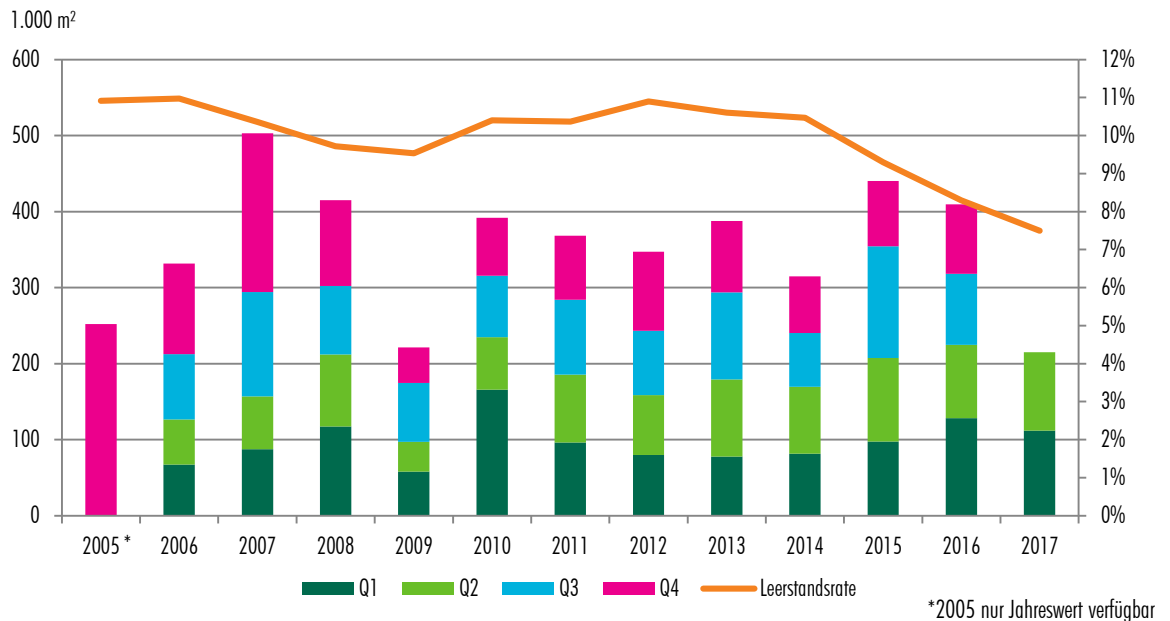
Leerstandsrate
7,5 %



Fertigstellungen
23.400 m²

Pfeilrichtung zeigt Veränderung zum Vorquartal

Abbildung 1: Büroflächenumsatz und Leerstandsrate



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

- Flächenumsatz im Marktgebiet mit 215.200 m² lediglich 4 % unter starkem Vorjahresergebnis
- Leerstandsrate sinkt auf 7,5 % – Stadt Düsseldorf bei 6,6 %
- Angebotsmangel in innerstädtischen Teilmärkten besonders ausgeprägt
- Erzielbare Spitzenmiete weiterhin stabil bei 26,50 €/m²/Monat
- Investmentmarkt mit starkem ersten Halbjahr – Gewerbeimmobilien für über 1 Mrd. € gehandelt, 30 % mehr als im H1 2016
- Ausblick: gut gefüllte Pipeline für weiteren Jahresverlauf

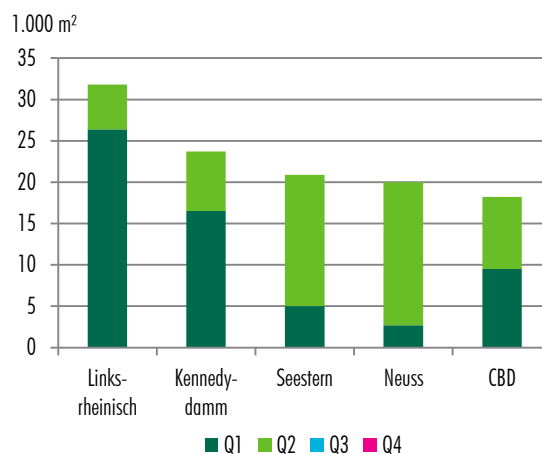
Die Arbeitslosenquote für die Stadt Düsseldorf sank im Juni im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,6 %-Punkte auf aktuell 7,2 %. Das ifo Geschäftsklima in der gewerblichen Wirtschaft Nordrhein-Westfalens zeigte sich im Juni deutlich verbessert – sowohl hinsichtlich der aktuellen Lage als auch der zukünftigen Entwicklung. Die Konsensusprognose vom Juni geht für das Gesamtjahr 2017 von einem Wirtschaftswachstum in Deutschland von 1,6 % aus. Für 2018 werden derzeit 1,7 % erwartet.

BÜROFLÄCHENUMSATZ

Auf dem Bürovermietungsmarkt Düsseldorf (inkl. Erkrath, Ratingen, Neuss und Hilden) wurden im ersten Halbjahr 2017 rund 215.200 m² Fläche umgesetzt und damit lediglich 4 % weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Das Gros des Flächenumsatzes entfiel mit 190.300 m² auf das Stadtgebiet Düsseldorf. Während hier im Vorjahresvergleich ein leichter Umsatzrückgang um 7 % zu verzeichnen war, wurden in den Umlandgemeinden 24.900 m² – ein Anstieg von knapp 28 % – verzeichnet, insbesondere getrieben durch einen Großabschluss in Neuss.

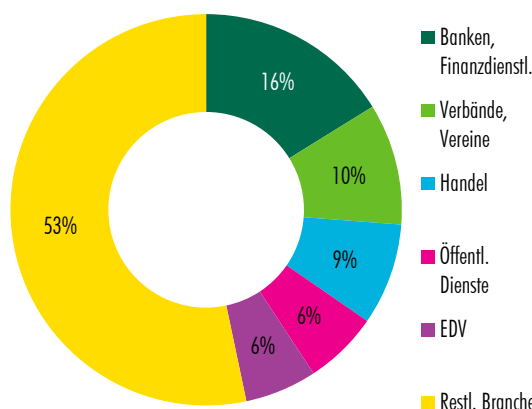
Die Teilmärkte Linksrheinisch, Kennedydamm und Seestern konnten gut ein Drittel des Umsatzes auf sich verbuchen. Die durchschnittliche Abschlussgröße lag bei gut 800 m². Auf Abschlüsse unterhalb der 1.000-m²-Marke entfielen rund 36 % des Umsatzes. Oberhalb der 5.000-m²-Marke wurden im ersten Halbjahr insgesamt sieben Abschlüsse registriert – im Vorjahreszeitraum waren es drei, darunter auch der Großabschluss durch Uniper. Neben den beiden Großabschlüssen durch eine internationale Bank an der Hansaallee und das Bankhaus Lampe an der Schwannstraße – beide in Projektentwicklungen – gab es im zweiten Quartal einen weiteren Abschluss über mehr als 10.000 m² durch Creditreform in Neuss, die somit dem Standort treu bleiben und in einen Neubau umziehen werden.

Abbildung 2: Büroflächenumsatz nach Teilmärkten (Top 5)



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

Abbildung 3: Büroflächenumsatz nach Branchen* (Top 5)



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

*Grundgesamtheit aus 20 Branchen

Abbildung 4: Büromarktkennzahlen	Q2 2016	Q2 2017	J/J
Büroflächenbestand, in Mio. m ²	9,49	9,42	- 0,7 %
Umsatz, kumuliert, in 1.000 m ²	224,5	215,2	- 4,1 %
Leerstand, in Mio. m ²	0,83	0,70	- 15,7 %
Leerstandsrate, in %	8,7	7,5	- 1,2 %-Pkt.
Spitzenmiete, in €/m ² /Monat	26,50	26,50	0,0 %
Spitzenrendite, in %	4,10	3,60	- 0,5 %-Pkt.
Kapitalwertindex (Q1 1986 = 100)	198	225	13,6 %

Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

MIETPREISENTWICKLUNG

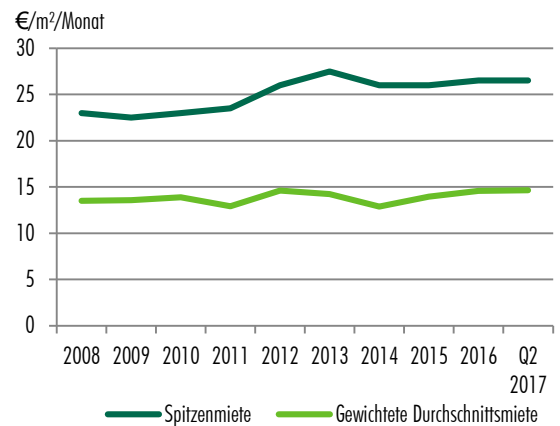
Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete liegt weiter stabil bei 26,50 €/m²/Monat. Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte nur eine geringe Veränderung und stieg im Vorjahresvergleich leicht um ein Prozent auf 14,66 €/m² pro Monat an. Nur auf das Stadtgebiet Düsseldorf bezogen lag dieser Wert mit 15,11 €/m²/Monat deutlich höher und somit fast auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr (14,99 €/m²/Monat). Insgesamt ziehen die Mietpreise für moderne Flächen im Düsseldorfer Markt weiter an, insbesondere aufgrund der ungebrochen starken Nachfrage nach Neubauflächen. Rund 44 % des Flächenumsatzes im ersten Halbjahr entfiel auf Flächen mit erstklassiger Ausstattung, darunter rund 55.000 m² in Projektentwicklungen. Dementsprechend kamen auch im zweiten Quartal kaum spekulative Flächen auf den Markt.

BÜROFLÄCHENPIPELINE

Von den bis Jahresende 2019 auf den Markt kommenden Flächen sind bereits heute knapp 63 % vermietet. Die Flächen sind entweder noch vor der Fertigstellung vermietet oder werden durch Eigennutzer belegt.

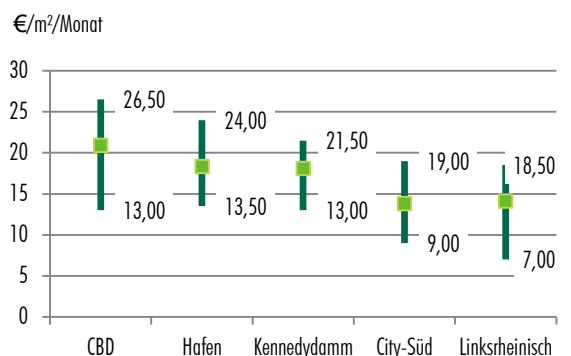
Das größte Fertigstellungsvolumen bis Jahresende 2019 wird mit 59.400 m² im Teilmarkt Hafen erwartet – hier sind aber lediglich 6 % der Flächen noch verfügbar. Das Gros des projektierten Volumens entfällt auf die vorvermieteten Projekte für Trivago sowie das Float, welches durch Uniper belegt ist. Deren Fertigstellung wird für 2018 erwartet. Auch im Teilmarkt Kennedydamm werden mit insgesamt 43.900 m² zahlreiche neue Flächen realisiert, unter anderem in dem Projekt Fantastic44 und perspektivisch in der Hans-Böckler-Straße 33. Hier stehen dem Markt noch größere Flächenkontingente zur Verfügung. Der an der Schwannstraße geplante Neubau dagegen ist vollständig an das Bankhaus Lampe, das dort im ersten Quartal dieses Jahres anmietete, vergeben. Auch im CBD und den Cityteilmärkten kommen in den nächsten zweieinhalb Jahren mit knapp 113.000 m² zahlreiche neue Flächen auf den Markt. Derzeit ist davon noch gut die Hälfte zur Anmietung verfügbar.

Abbildung 5: Spitzenmiete und gewichtete Durchschnittsmiete



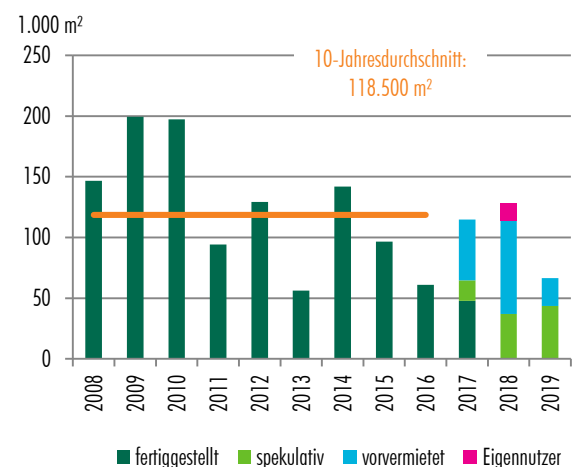
Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

Abbildung 6: Mietpreisspannen der Teilmärkte (Top 5)



Quelle: CBRE Research, Q2 2017. ■ Gewichtete Durchschnittsmiete

Abbildung 7: Büroflächenfertigstellungen und Pipeline



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

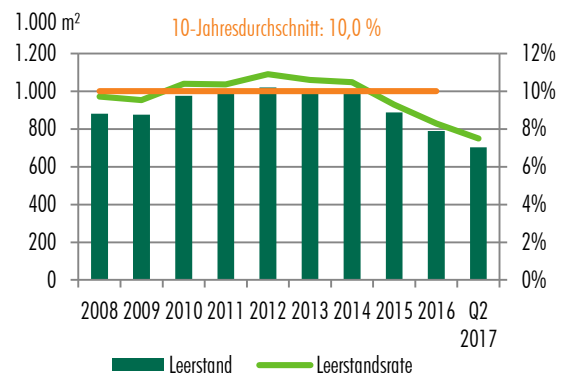
LEERSTAND

In Verbindung mit zahlreichen Umnutzungen – überwiegend zu Hotel und Wohnen – sowie dem starken Umsatz sank der Anteil leerstehender Bürofläche im Marktgebiet weiter ab. Die Leerstandsrate (exklusive zur Untervermietung angebotene Flächen) im Marktgebiet sank auf 7,5 %; absolut verringerte sich das Leerstandsvolumen damit um knapp 127.000 m² im Vergleich zum Vorjahr. Innerhalb der Stadt Düsseldorf liegt die Leerstandsrate bei lediglich 6,6 %. Auch viele Flächen aus Projektentwicklungen haben bereits Nutzer gefunden. Da in den zentralen Teilmärkten ein Angebotsmangel an großen, zusammenhängenden Büroflächen und Bauland herrscht, ist dies ein Zugewinn für sekundäre Lagen, da Düsseldorf eine kompakte Stadtstruktur hat. Daher bieten auch die Teilmärkte außerhalb der direkten Innenstadt ähnliche Lageparameter und eine gute Verkehrsanbindung – teils auch in Verbindung mit gemäßigteren Preisen. Zudem werden ab nächstem Jahr auch großvolumige Flächen freigezogen, deren aktuelle Mieter wie L'Oréal oder Trivago dann in die für sie in Realisierung befindlichen Neubauten ziehen und somit der Leerstand im Bestand wächst – was wiederum die Angebotslage entspannen wird, wenn auch nicht in den Cityteilmärkten.

INVESTMENTMARKT

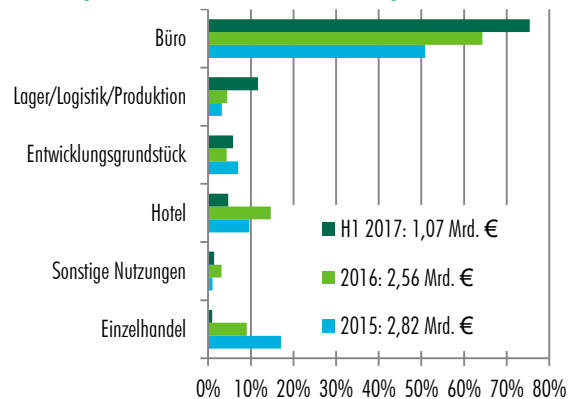
Auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien wurde mit einem Transaktionsvolumen von knapp 1,1 Mrd. € ein starkes erstes Halbjahr verzeichnet. Damit überstieg das Volumen das entsprechende Vorjahresergebnis um 30 %. Rund zwei Drittel des Investmentvolumens entfielen auf Büroimmobilien. Damit sind diese nach wie vor die erfolgreichste Assetklasse. Rund die Hälfte des Investmentvolumens stammte von Fonds- und Assetmanagern, die oft auch für internationale Investoren agieren. Für erstklassige moderne Büroobjekte in Toplage Düsseldorfs, insbesondere in der Größenordnung um 50 Mio. €, ging die Spitzenrendite zur Jahresmitte auf 3,60 % zurück. Damit liegt die Spitzenrendite nochmals 30 Basispunkte unter dem Vorquartal und ganze 50 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahreszeitraums.

Abbildung 8: Büroflächenleerstand



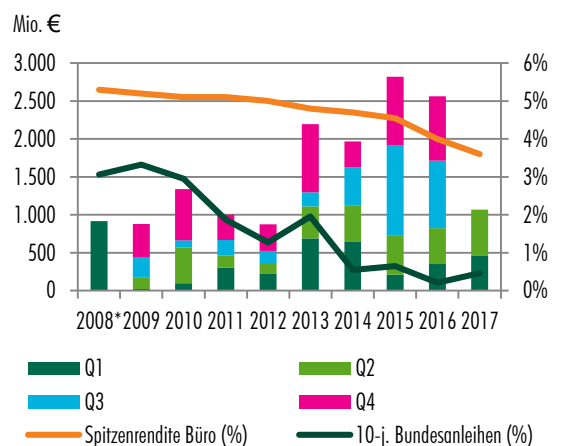
Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

Abbildung 9: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

Abbildung 10: Transaktionsvolumen, Spitzenrendite Büro, Benchmarkrendite



Quelle: CBRE Research, Q2 2017.

*vor 2009 nur Jahreswert verfügbar

AUSBLICK

Weiterhin sind insbesondere Neubauf Flächen stark nachgefragt. Die Fertigstellungspipeline befindet sich im laufenden Jahr und auch im kommenden Jahr hinsichtlich des projektierten Volumens wieder auf einem normaleren Level als in den Vorjahren; jedoch werden der geringe und stetig sinkende spekulative Anteil die Nachfrage nicht vollständig bedienen können. Durch Umzüge in Neubauten erhöht sich jedoch das Angebot im Bestand – in den Cityteilmärkten und im CBD sind größere zusammenhängende Flächen jedoch auch im Bestand Mangelware.

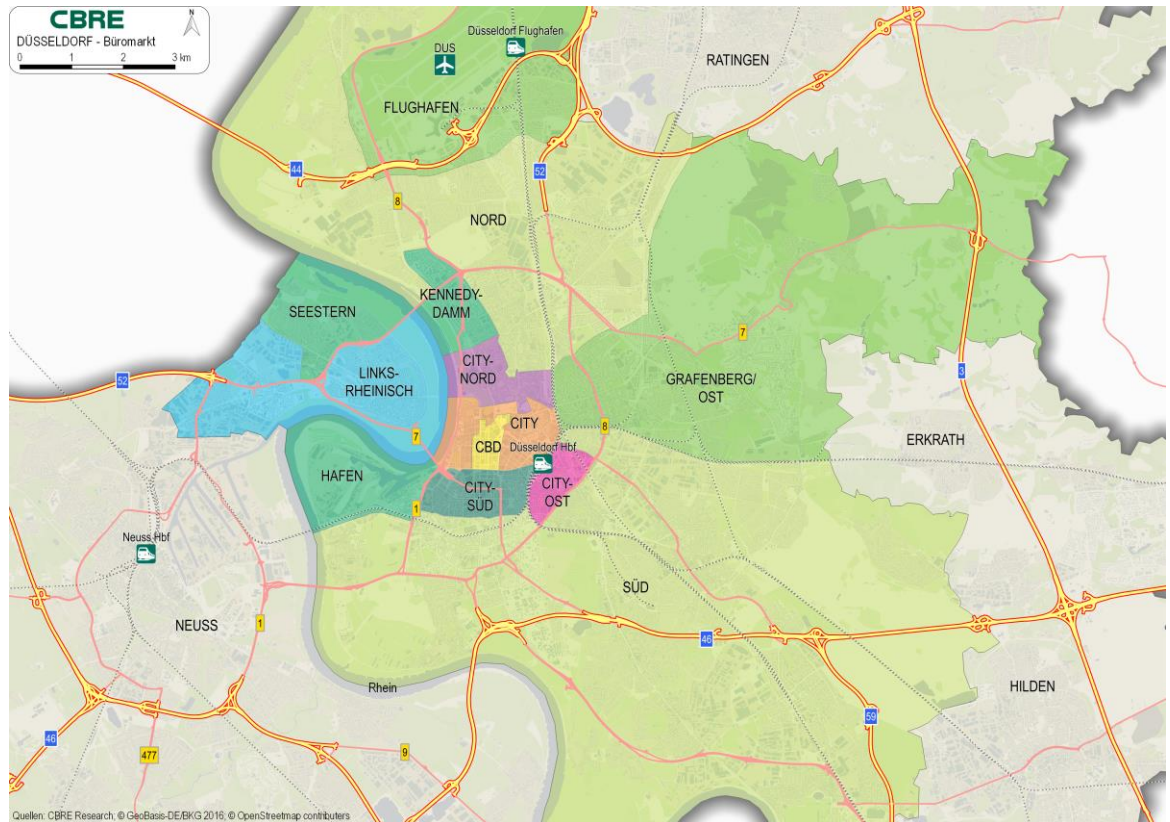
Die Mietpreise für Neubauten werden aufgrund des Nachfrageüberhangs auch weiter steigen, wenn auch moderat.

Am Bürovermietungsmarkt erwarten wir ein Jahresumsatzergebnis von über 400.000 m², da im zweiten Halbjahr noch mehrere Vertragsabschlüsse über je 5.000 m² zu erwarten sind. Insgesamt dürfte 2017 somit wieder ein sehr starkes Jahr am Gewerbeimmobilienmarkt Düsseldorf werden.

Abbildung 11: Teilmärkteübersicht

Teilmarkt	Kumulierter Flächenumsatz (m ²)	Fertigstellungen Q3 2017 - 2019 (m ²)	Leerstandsrate (%)	Mietpreisspanne (€/m ² /Monat)	Gewichtete Durchschnittsmiete (€/m ² /Monat)
CBD	18.200	31.400	4,4	13,00 – 26,50	20,93
City	12.900	25.900	3,7	9,00 – 17,50	16,97
City-Nord	7.000	22.400	3,7	10,00 – 16,00	14,87
City-Ost	300	14.000	5,1	9,50 – 12,50	15,27
City-Süd	9.300	19.200	5,6	9,00 – 19,00	13,80
Flughafen	13.100	11.200	11,2	10,00 – 16,50	11,74
Grafenberg/Ost	11.200	0	6,8	10,00 – 13,00	11,75
Hafen	14.300	59.400	3,6	13,50 – 24,00	18,33
Kennedydamm	23.700	43.900	4,9	13,00 – 21,50	18,09
Linksrheinisch	31.800	0	11,2	7,00 – 18,50	14,12
Nord	16.800	28.300	11,0	9,00 – 17,00	14,11
Seestern	20.900	0	11,4	7,00 – 14,50	11,68
Süd	10.800	0	4,6	8,00 – 13,50	10,48
Neuss	20.000	0	8,5	7,00 – 10,00	10,90
Ratingen	2.100	5.700	13,8	7,00 – 14,50	9,58
Hilden	800	0	10,6	8,00 – 11,00	10,14
Erkrath	2.000	0	14,6	6,50 – 11,00	k. A.
GESAMT	215.200	261.400	7,5	6,50 – 26,50	14,66

Quelle: CBRE Research, Q2 2017.


KONTAKT

Dr. Jan Linsin
Senior Director
Head of Research Germany
 +49 69 170 077 663
 jan.linsin@cbre.com

Anja Scholz
Senior Analyst
 +49 211 860 661 49
 anja.scholz@cbre.com

Hubert Breuer
Senior Director
Head of Office Leasing Düsseldorf
 +49 211 860 661 88
 hubert.breuer@cbre.com

EMEA KONTAKT

Richard Holberton
Senior Director
EMEA Research
 +44 20 7182 3348
 richard.holberton@cbre.com

Wenn Sie mehr über CBRE Research erfahren möchten oder einen weiteren Marktbericht benötigen, besuchen Sie bitte den Global Research Gateway unter www.cbre.com/researchgateway