

Büro- und Investmentmarkt Düsseldorf | 3. Quartal 2019

**Flächenumsatz 25% höher als im Vorjahr – drei Abschlüsse oberhalb von 20.000 m<sup>2</sup>  
– Nachfrageüberhang in allen Größensegmenten**

Düsseldorf, 04. Oktober 2019. Der Düsseldorfer Büromarkt zeigt sich im dritten Quartal 2019 erneut sehr rege und konnte einen Flächenumsatz von 348.600 m<sup>2</sup> erreichen. Das bedeutet einen Anstieg von 25% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum in 2018, als 278.000 m<sup>2</sup> umgesetzt wurden.

Dazu beigetragen haben unter anderem drei Abschlüsse in der Größenordnung oberhalb von 20.000 m<sup>2</sup>: der Abschluss aus dem ersten Halbjahr von WPP Deutschland mit rund 34.100 m<sup>2</sup> im Projekt „MIZAL“ an der Plockstraße, der Abschluss von PWC mit fast 26.000 m<sup>2</sup> im Projekt „Eclipse“ an der Georg-Glock-Straße/Ecke Kennedydamm sowie der Abschluss mit dem Co-Working-Anbieter WeWork mit 20.300 m<sup>2</sup> im Objekt „Herzogterassen“ an der Herzogstraße 15.

Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, ergänzt hierzu: *„Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt steht vor einem Rekordergebnis. Wir beobachten eine unverändert rege Nachfrage – das bezieht sich auf alle Größensegmente, wobei allem voran, derzeit große Flächengesuche häufig am Markt vertreten sind. Der daraus resultierende Nachfrageüberhang veranlasst auch bereits ansässige Unternehmen immer mehr dazu, auf Randlagen auszuweichen und dort zunehmend auch Flächen anzumieten.“*

**Spitzenmiete und Durchschnittsmiete steigend – Leerstandsquote konstant im Steilflug – Dezentrale Standorte profitieren von Flächenknappheit in A-Lagen**

Das aktuelle Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Düsseldorfer Büromarkt lässt weiterhin ein Mietpreiswachstum zu. Piekarski ergänzt: *„Die Ansprüche der Nutzer steigen spürbar, wichtige Themen sind new work, Innenausbau und Flächenqualitäten. Stetig steigende Grundstückspreise und Baukosten, die wiederum Einfluss auf die Nominalmieten haben, führen kurz- und mittelfristig zu steigenden Spitzen- und Durchschnittsmieten.“* Die Spitzenmiete wird vor allem im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt und ist binnen eines Jahres von 27,00 auf 28,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat (+4%) gestiegen. Die Durchschnittsmiete zog im selben Zeitraum von 16,00 auf 16,30 Euro/m<sup>2</sup>/Monat (+2%) an.

Während die Mieter Kompromisse eingehen müssen und immer seltener Incentives angeboten bekommen, profitieren dezentrale Standorte von der aktuellen Marktsituation.

So führt die Flächenknappheit in A-Lagen zu einer erhöhten Flächenabnahme in B-Lagen und somit zu einer weiteren Abnahme der Gesamt-Leerstandsquote. Diese sinkt zum Ende des dritten Halbjahres 2019 im Vergleich zum betrachteten Vorjahreszeitraum von 7,8% bzw. 570.000 m<sup>2</sup> auf 7,3% bzw. 528.000 m<sup>2</sup>.

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis dato ein Volumen von 7,26 Mio.m<sup>2</sup> und wird im weiteren Verlauf des Jahres um zehn Projektentwicklungen mit insgesamt über 144.000 m<sup>2</sup> wachsen, wovon bereits 94% vorvermietet sind. Im kommenden Jahr werden nach derzeitigem Stand rund zehn Projekte mit insgesamt 101.000 m<sup>2</sup> hinzukommen. Bei ihnen sind bereits 83% der Flächen vorvermietet.

### **MedienHafen ist Spitzenreiter der Teilmärkte – „IT/Telekommunikation“ ist umsatzstärkste Branche – prägnanter Flächenumsatz von Coworking-Anbietern**

Umsatzstärkster Teilmarkt war mit einer Fläche von 68.100m<sup>2</sup> der „MedienHafen“, gefolgt vom Teilmarkt „Linksrheinisch/Seestern“, der mit 63.900 m<sup>2</sup> den zweiten Platz erreichen konnte. Den dritten Rang belegt im betrachteten Zeitraum knapp dahinter der Teilmarkt „Kennedydamm / Derendorf“ mit einem Umsatz von 58.600 m<sup>2</sup>.

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befindet sich Ende des dritten Quartals die Branche „IT/Telekommunikation“ mit einem Flächenumsatz von 54.800 m<sup>2</sup> und insgesamt 33 am Markt beobachteten Abschlüssen. Die Branche „Werbung/PR“ belegt mit einem Flächenumsatz von 42.000 m<sup>2</sup> Rang 2 und auf Platz 3 rangiert die der „Öffentlichen Hand“ mit 39.100 m<sup>2</sup>.

Mit insgesamt rund 25.500 m<sup>2</sup> fanden in Coworking-Anbieter bis zum dritten Quartal 2019 neue Flächen für Business-Center, was einen prägnanten Anstieg von 82% im Vergleich zum Vorjahr bedeutet, als diese nur 14.000 m<sup>2</sup> im Stadtgebiet angemietet haben. Getragen wird dieser Umsatz von dem Abschluss von WeWork in den „Herzogterassen“, die hier allein mehr als 20.000 m<sup>2</sup> angemietet haben.

### **Investmentmarkt vor Jahresendspurt – Büro bleibt begehrteste Assetklasse – Spielraum für sinkende Renditen wird geringer**

Das Transaktionsvolumen für Investments in Gewerbe-Immobilien (ohne Wohn-Investments) wird an dem Top-7-Standort Düsseldorf für das Gesamtjahr 2019 nah an der 3-Milliarden-Schwelle liegen. Für die ersten drei Quartale des laufenden Jahres hat Anteon bereits ein Transaktionsvolumen in Höhe von 1.672 Millionen Euro ermittelt. Gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr von 2.780 Millionen Euro bedeutet das allerdings ein Minus von 40 %. Der Rückgang erklärt sich unter anderem auch, weil großvolumige Transaktionen bisher ausgeblieben sind.

Mit 997,5 Millionen Euro entfiel in den ersten drei Quartalen der Löwenanteil des Transaktionsvolumens auf das Bürosegment. Grundstückskäufe haben mit einem Transaktionsvolumen von 236,3 Millionen Euro (+57%) und 14% vom Gesamtvolumen den zweiten Platz eingenommen. Folgerichtig weist als aktivste Käufergruppe, die der Projektentwickler mit einem 25%-Anteil, auf eine rege Bauaktivität in der Landeshauptstadt hin. Aktivste Verkäufergruppe war in den vergangenen neun Monaten die der „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ mit einem Investitionsvolumen von 518,0 Millionen Euro. Der Anteil der durch internationale Investoren realisierten Transaktionen nahm gegenüber dem Vergleichszeitraum von 32% auf 22% leicht ab, auch der Anteil der Portfolio-Deals lag nach drei Quartalen im Jahr 2019 mit nur 7 % unter dem vergleichbaren Wert aus dem Vorjahr (29%).

Die Nachfrage übersteigt weiterhin das Angebot, so dass ein verschärfter Investorenwettbewerb für Netto-Spitzenrenditen auf sehr niedrigem Niveau sorgt. Die durchschnittlichen Netto-Spitzenrenditen sind sowohl bei Büroimmobilien (auf nun 3,0%) als auch bei Geschäftshäusern (3,2%) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiter gefallen. Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, ergänzt hierzu: „Der Spielraum für weiter sinkende Renditen wird immer geringer, auch wenn wir dies bei der anhaltenden Produktnapppheit, in einigen Teilbereichen, nicht ausschließen wollen.“

## Fazit und Ausblick

In der Landeshauptstadt Düsseldorf sind Büroimmobilien weiterhin extrem gefragt. Das Angebot sinkt und die Leerstandsquote verringert sich weiterhin. Der Flächenumsatz fällt deutlich höher als zum selben Zeitpunkt im starken Jahr 2018 aus. Auch die Aussichten für das Jahresergebnis sind durchweg positiv, Piekarski begründet das wie folgt: „Weiterhin prüfen zahlreiche Mietinteressenten mit Großgesuchen Flächen auf dem Markt“, so prognostiziert er bis zum Jahresende „einen Flächenumsatz von mindestens 450.000 m<sup>2</sup>“. Die Leerstandsquote wird weiterhin in einem moderaten Tempo sinken und dadurch weitere Mietpreissteigerungen begünstigen.

+ Ferner bleibt festzuhalten, dass Büroimmobilien nach wie vor eine gefragte und attraktive Anlageklasse bleiben. *„Wir rechnen mit einem lebhaften Transaktionsgeschehen im Schlussquartal“*, sagt Varro, *„angesichts diverser, in fortgeschrittenen Verhandlungen befindlicher, Deals in allen Größenbereichen, darunter auch mindestens fünf Objekte oberhalb von 100 Millionen Euro, besteht für das Gesamtjahr 2019 durchaus noch eine gute Chance, das prognostizierte Transaktionsvolumen von rund drei Mrd. Euro zu erreichen.“*

### Pressekontakt:

+ Anteon Immobilien GmbH & Co. KG

Heiko Piekarski

Ernst-Schneider-Platz 1

40212 Düsseldorf

Tel. +49 (0)211 58 58 89-20

Fax +49 (0)211 58 58 89-88

E-Mail: [h.piekarski@anteon.de](mailto:h.piekarski@anteon.de)

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG

Marius Varro

Ernst-Schneider-Platz 1

40212 Düsseldorf

Tel. +49 (0)211 58 58 89-90

Fax +49 (0)211 58 58 89-88

E-Mail: [m.varro@anteon.de](mailto:m.varro@anteon.de)