

Pressemitteilung

vom 08. Januar 2019

ANTEON

Büromarkt- & Investmentmarkt Düsseldorf - Jahresergebnis 2018

Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt verfehlt Prognose – Mietanstieg auf breiter Front – Neuer Rekord am Düsseldorfer Investmentmarkt

Düsseldorf, 08. Januar 2019. Der Düsseldorfer Büromarkt hat das Jahr 2018 mit einem Vermietungsergebnis von 334.600 m² abgeschlossen. Das bedeutet laut dem Immobilienberatungsunternehmen Anteon einen Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr, als 358.700 m² neu vermietet wurden. Der Flächenumsatz im vierten Quartal 2018 blieb mit 56.600 m² sowohl hinter dem Ergebnis des dritten Quartals 2018 (96.000 m²) als auch dem letzten Quartal des Vorjahres (69.900 m²) zurück. „Dass der zu Jahresbeginn prognostizierte und bis zuletzt erwartbare Büroflächenumsatz von ca. 400.000 m² nicht erreicht wurde, liegt unter anderem in der Flächenknappheit des Düsseldorfer Marktes begründet. So gab es einige Mietkunden, die gerne noch im laufenden Jahr einen neuen Vertrag geschlossen hätten, allerdings aufgrund des Wettbewerbs um die Objekte auf Alternativflächen ausweichen und diese neu verhandeln mussten. Dadurch konnten einige Großkunden nicht im Rahmen der mietvertraglich vereinbarten Frist neu anmieten bzw. mussten Ihr Gesuch für einige Monate zurückstellen“, sagt Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter der Anteon Immobilien GmbH & Co. KG. Nachdem im dritten Quartal keine Abschlüsse über 5.000 m² zu verzeichnen gewesen waren, gab es im vierten Quartal zwei solcher Vermietungen und damit auf Jahressicht fünf Abschlüsse dieser Größenordnungen – insgesamt jedoch nur halb so viele wie 2017.

Nachfrageüberhang treibt Mieten, Entwickler reagieren mit mehr Projektvorhaben

Nachdem die Spitzenmiete lange Zeit bei hohen 27,00 €/ m² verharrte, machte sie zum Jahresende noch einen Sprung auf 27,50 €/ m². „Der neuerliche Anstieg der Spitzenmiete ist zum einen einigen Vermietungen im KÖ-Quartier sowie Carlsquartier geschuldet. Zum anderen ist er Ausdruck des Nachfrageüberhangs im Central Business District (CBD)“, erklärt Piekarski. Die Durchschnittsmiete setzte ihren positiven Trend ebenfalls fort: Sie stieg gegenüber dem Vorquartal Q3 2018 von ca. 16,00 €/ m² auf ca. 16,10 €/ m² – vor allem infolge von Anmietungen in neugebauten Objekten bzw. Projektentwicklungen. Besonders deutlich fällt mit ca. 5 % das Plus im Vorjahresvergleich aus. 2017 hatte mit einer Durchschnittsmiete von 15,35 €/ m² geschlossen.

Der Leerstand erreichte mit 7,6 % bzw. 555.000 m² einen neuerlichen Tiefstand. Im Vergleich zum Vorjahr ging er damit um 12 % zurück. Allerdings schwand auch der Büroflächenbestand im gleichen Zeitraum um 3 % auf zuletzt 7.320.000 m². Dem gegenüber stehen fertiggestellte Flächen im Umfang von 103.000 m² im abgelaufenen Jahr sowie geplante Fertigstellungen 2019 und 2020 von insgesamt 269.000 m².

Keine Überraschungen bei beliebtesten Teilmärkten und umsatzstärksten Branchen

Der Teilmarkt Kennedydamm hat seine zur Jahresmitte eingenommene Spitzenposition bis zum Jahresende nicht mehr abgegeben. Maßgeblich zum Gesamtumsatz von ca. 80.200 m² trug die Anmietung von der Deloitte GmbH (ca. 35.500 m²) im Heinrich Campus (ehemaliges Straßenverkehrsamt) in der ersten Jahreshälfte bei. Auch auf den folgenden Rängen gab es im letzten Quartal des Jahres keine Veränderungen mehr. Im Teilmarkt City wurden ca. 71.800 m² neu vermietet, im Teilmarkt Airport City/Nord ca. 47.000 m².

Pressemitteilung

vom 08. Januar 2019

ANTEON

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen behaupten sich zum Jahresende Rechtsanwälte/ Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer mit ca. 70.300 m² – getragen von der erwähnten Großanmietung von Deloitte. Es folgen wie im Vorquartal Industrie-/Handelsunternehmen mit ca. 39.800 m² und Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche mit angemieteten Flächen im Umfang von ca. 35.200 m².

Rekordergebnis auf dem Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt

Der Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt hat das Jahr mit einem neuerlichen Rekord abgeschlossen: 2018 wurden Objekte im Wert von 3,84 Mrd. € gehandelt. Das Transaktionsvolumen lag damit um 30 % höher als im Vorjahr, in dem bereits mit 2,96 Mrd. € ein Rekordergebnis zu Buche stand. „Zu dem neuen Rekordwert haben mit über 700 Mio. € allein drei Transaktionen jenseits von 200 Mio. € beigetragen, etwa der Verkauf der Metro-Zentrale, der IKB-Zentrale und des Stadttors. Insgesamt haben wir für das Gesamtjahr ca. 90 Transaktionen am Markt erfasst“, sagt Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter Anteon Immobilien.

Büroimmobilien waren mit einem Anteil von 63 % und einem Transaktionsvolumen von rund 2,43 Mrd. € wiederholt die beliebteste Assetklasse. Einzelhandelsimmobilien sicherten sich mit 345 Mio. € bzw. 9 % den zweiten Platz vor Hotels mit 324 Mio. € bzw. 8 % Marktanteil. Die größte Verkäufergruppe stellen Projektentwickler mit einem Umsatz von 1,15 Mrd. € und einem Anteil von 30 % dar. Bei den Käufern waren Asset-Manager am aktivsten und investierten mit 754,9 Mio. € rund ein Fünftel des gesamten Transaktionsvolumens 2018.

„Es besteht weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Core-Objekten. Daraus resultierend steigen die Preise und die Spitzenrenditen sinken entsprechend weiter – bei Düsseldorfer Büroobjekten im Jahresverlauf im Vergleich zum Vorjahr noch einmal um 40 Basispunkte“, erklärt Varro. Die Netto-Spitzenrendite für Büros liegt damit aktuell bei 3,00 % (Vorjahr: 3,40 %). Die Netto-Spitzenrendite von Logistikimmobilien sank in den vergangenen zwölf Monaten von 4,75 % auf nunmehr 4,35%.

Fazit und Ausblick

„Nachdem ein Büroflächenumsatz von ca. 400.000 m² lange Zeit realistisch war, blieb das Jahresergebnis schlussendlich hinter der Prognose zurück“, sagt Piekarski. Zu einem spürbaren Dämpfer in der Umsatzstatistik habe vor allem der Mangel an Flächen in guter Lage, insbesondere in der Größenordnung ab 5.000 m², geführt. „Die Großgesuche sind nach wie vor im Markt und deuten auf einen guten Jahresstart 2019 sowie einen Büroflächenumsatz im Stadtgebiet Düsseldorf für das Gesamtjahr 2019 von voraussichtlich 380.000 bis 400.000 m² hin – zumal die geplanten Fertigstellungen höher als 2018 ausfallen sollten.“ Bei größeren Flächengesuchen müssen Nutzer jedoch lange im Voraus planen und Geduld mitbringen, um sich einen geeigneten Standort mit entsprechender Ausstattungsqualität zu sichern. Angesichts der hohen Flächennachfrage ist ein Anstieg der Spitzenmiete auf 28,00 €/ m² denkbar.

„Das Angebot an Immobilien dürfte sich in den kommenden Monaten bei weiterhin starker Nachfrage zunehmend verknappen. Die Aussichten für den Düsseldorfer Investmentmarkt 2019 sind daher zwar grundsätzlich positiv, aber nicht euphorisch. Da die Pipeline für den Jahresanfang aber bereits gut gefüllt ist, prognostizieren wir bis zum Jahresende 2019 ein Transaktionsvolumen von 3,0 Mrd. € und liegen damit etwa auf 2017er Niveau“, sagt Varro. „Die Netto-Spitzenrenditen für Bürohäuser könnten dabei erstmals unter die Marke von 3,00 % fallen.“

Pressemitteilung

vom 08. Januar 2019

ANTEON

Über Anteon:

Anteon Immobilien wurde 2008 von den Partnern Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro gegründet. Heute arbeitet ein 35-köpfiges Team erfolgreich regional und überregional in den Bereichen Investment, Vermietung, Projektbegleitung, Immobilienmarketing und Research. Die Immobilienberatungsgesellschaft ist ein rechtlich selbstständiges Mitglied bei German Property Partners (GPP), einem deutschlandweiten Netzwerk lokal führender Gewerbeimmobiliendienstleister. Dieser Verbund ist mit über 400 Immobilienexperten an allen Top-7-Standorten Deutschlands vertreten. Weitere Informationen unter: www.anteon.de



Pressekontakt:

Bürovermietung

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
Email: h.piekarski@anteon.de

Investment

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
Email: m.varro@anteon.de

