

Büro- und Investmentmarkt Düsseldorf | Gesamtjahr 2019

Rekordergebnis: Flächenumsatz 38% höher als im Vorjahr – 17 Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² – Nachfrageüberhang in allen Größensegmenten

Düsseldorf, 10. Januar 2020. Der Düsseldorfer Büromarkt hat zum Jahresende 2019 einen Rekord-Flächenumsatz von 461.000 m² erreicht und übertrifft damit den bisherigen Bestwert aus dem Jahr 2007 um 25.000 m². Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das einen Anstieg von satten 38%.

Dazu beigetragen haben allem voran 17 Mietvertragsabschlüsse mit rund 224.000 m² in der Größenordnung oberhalb von 5.000 m². Die Top-3-Deals im Gesamtjahr 2019 waren der Abschluss aus dem ersten Halbjahr von WPP Deutschland mit rund 34.100 m² im Projekt „MIZAL“ an der Plockstraße, der Abschluss von PWC mit fast 26.000 m² im Projekt „Eclipse“ an der Georg-Glock-Straße/Ecke Kennedydamm sowie der erst kurz vor Jahresende bekannt gewordene Abschluss des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz mit 21.275 m² in der ehemaligen E.ON-Zentrale am E.ON-Platz 1.

Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, ergänzt hierzu: *„Das Rekordergebnis am Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt bestätigt einmal mehr, dass die Landeshauptstadt insbesondere dank interessanter Projektentwicklungen sowohl für bereits in Düsseldorf ansässige, als auch für Unternehmen aus dem Umland, besonders attraktiv ist. So wurden von den Vermietungen oberhalb von 5.000 m² alleine etwa 92.000 m² in Neubauten abgeschlossen. Die deutliche Zunahme von Projektentwicklungen und/oder Kernsanierungen stimmt insofern auch positiv, als dass die „Altflächen“ der Großmieter den aktuell noch vorhandenen Angebotsengpass mittelfristig entspannen werden.“*

Spitzenmiete und Durchschnittsmiete steigend – Leerstandsquote weiterhin im Sinkflug – Unternehmen weichen in Randlagen aus

Das aktuelle Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Düsseldorfer Büromarkt lässt weiterhin ein Mietpreiswachstum zu.

Die realisierte Spitzenmiete ist innerhalb eines Jahres erneut von 27,50 auf 28,50 Euro/m²/Monat (+4%) gestiegen. Piekarski ergänzt hierzu: *„Die Düsseldorfer Spitzenmiete hat zwar noch Potenzial für einen weiteren moderaten Anstieg in den kommenden Jahren, ein rasantes Wachstum wie beispielsweise in Berlin ist allerdings auszuschließen. Die absoluten Top-Mieten werden in der Regel nur in Neubauprojekten oder im Bankenviertel gezahlt. Nichts desto trotz ist in naher Zukunft ein Anstieg in Richtung 30,00 Euro/m²/Monat durchaus realistisch.“*

Bei der gewichteten Durchschnittsmiete konnte im Jahresverlauf ein leichter Anstieg von 3% beobachtet werden, diese liegt nun bei 16,60 Euro/m²/Monat.

Das Interesse nach neuen Büroflächen in allen Größensegmenten führt auch zu einem kontinuierlichen Leerstandsabbau. Piekarski ergänzt hierzu: *„Der Leerstandsabbau findet mittlerweile in allen Teilmärkten statt. Bereits im Citybereich ansässige Unternehmen tendieren aus Mangel an adäquaten Flächen immer mehr dazu, auf Stadtrandbereiche oder klassische*

Bürostandorte auszuweichen, da dort großvolumige, zusammenhängende Flächen verfügbar sind.“

Mit rund 502.000 m² stehen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt etwa 10 % weniger Büroflächen leer - die Leerstandsrate lag somit zum Ende des Jahres 2019 bei, für den Düsseldorfer Büromarkt historisch niedrigen, 7,1%.

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreichte bis Ende 2019 ein Volumen von 711.000 m² und wird in 2020 um weitere 19 Projektentwicklungen mit insgesamt über 138.000 m² wachsen. Hiervon sind bereits 84% vorvermietet. Im Jahr 2021 werden nach derzeitigem Stand rund zehn Projekte mit insgesamt 195.200 m² hinzukommen. Bei diesen sind bereits 64% der Flächen vorvermietet.

+ „Kennedydamm/Derendorf“ ist umsatzstärkster Teilmarkt – umtriebige Branche: „IT/Telekommunikation“ – deutlicher Anstieg bei Anmietungen von Coworking-Anbietern

Mit 89.000m² wurde im Gesamtjahr 2019 die meiste Fläche im Teilmarkt „Kennedydamm/Derendorf“ umgesetzt, gefolgt vom Teilmarkt „Linksrheinisch/Seestern“, der mit 85.300 m² den zweiten Platz erreichen konnte. Den dritten Rang belegt im betrachteten Zeitraum knapp dahinter der Teilmarkt „City“ mit einem Flächenumsatz von 78.100 m².

+ An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befindet sich, Ende des vierten Quartals, die „IT/Telekommunikation“ mit einem Flächenumsatz von 72.500 m² bzw. einem Anteil von 16%, gemessen am Gesamtumsatz. Hiervon dicht gefolgt, belegt die „Öffentliche Hand“ mit einem Flächenumsatz von 71.100 m² Rang 2 und auf Platz 3 rangiert „Industrie-/Handelsunternehmen“ mit 53.100 m².

Mit insgesamt rund 26.800 m² fanden in Coworking-Anbieter bis zum Ende des vierten Quartals 2019 neue Flächen für Business-Center, was einen prägnanten Anstieg von 49% im Vergleich zum Vorjahr bedeutet, als diese nur 18.000 m² im Stadtgebiet angemietet hatten. Getragen wird dieser Umsatz von dem Abschluss von WeWork in den „Herzogterrassen“, die hier allein mehr als 20.000 m² angemietet haben.

Sagenhafter Jahresendspurt am Investmentmarkt – Büro bleibt begehrteste Assetklasse – Historisch niedrige Netto-Spitzenrenditen testen die 3% Marke und bleiben auf sehr niedrigem Niveau

Das Transaktionsvolumen für Investments in Gewerbe-Immobilien (ohne Wohn-Investments) lag an dem Top-7-Standort Düsseldorf für das Gesamtjahr 2019 bei rd. 3.250 Millionen Euro, wovon allein im traditionell starken letzten Quartal, 49% aller Verkäufe getätigt wurden. Gegenüber dem Vergleichswert aus dem Rekordjahr 2018, als das Transaktionsvolumen bei 3.840 Millionen Euro lag, bedeutet das nur ein Minus von 15 %. Somit wurde das zweitbeste Ergebnis seit Erfassung des Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarktes erreicht. Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon begründet: „Bei der anhaltend enorm starken Nachfrage nach Immobilienprodukten scheint kein Ende in Sicht. Dies führt vermehrt zu Höchstpreisen und hoher Volatilität im Markt. Eigentümer nutzen diese, nun schon länger anhaltende, Marktphase zunehmend für Gewinnmitnahmen.“ So wurden von Anteon, im betrachteten Zeitraum, allein im Düsseldorfer Stadtgebiet rund 80 Immobilientransaktionen ermittelt.

Wie üblich entfiel der größte Teil des Transaktionsvolumens mit 60% auch in 2019 auf die Assetklasse Büro. Grundstückskäufe, Einzelhandels- sowie Hoteltransaktionen folgen mit jeweils 9% des Gesamtvolumens. Als aktivste Käufergruppe zeigt sich die der „Projektentwickler“ mit 706 Mio. Euro, was auf viele weitere Neubauprojekte in der Landeshauptstadt schließen lässt. Aktivste Verkäufergruppe war in den vergangenen neun Monaten die der „Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds“ mit einem Investitionsvolumen von 605 Millionen Euro. Der Anteil der durch internationale Investoren realisierten Transaktionen, nahm von 39% auf 26% ab, da oftmals nur deren deutsche Asset Manager in Erscheinung treten. Der Anteil der Portfolio-Deals lag im Jahr 2019 mit nur 12% unter dem vergleichbaren Wert des Vorjahrs (25%).

Die Netto-Spitzenrendite für die Assetklasse Büro testet weiterhin die 3,00%-Marke. Die für EZH liegt leicht erhöht bei 3,10% (+0,10%-Punkte). Der Wert für Logistikimmobilien sinkt auf 4,00% (-0,35-Punkte).

+ Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, ergänzt hierzu: *„Kapital ist bei den Anlegern nach wie vor im Überfluss vorhanden und wir verzeichnen eine selektiv zunehmende Risikobereitschaft! Der Spielraum für weiter sinkende Renditen wird jedoch immer geringer, auch wenn wir dies in Teilbereichen nicht ausschließen wollen.“*

Fazit und Ausblick

+ Die Betrachtung des Gesamtjahres 2019 verdeutlicht die Attraktivität der Wirtschaftsmetropole Düsseldorf für Unternehmen. Heiko Piekarski prognostiziert für das neue Jahr: *„Der Leerstandsabbau wird sich in einem moderaten Tempo fortsetzen und weitere Mietpreissteigerungen in den gefragten Lagen begünstigen.“* Deshalb ergänzt er: *„muss die Weiterentwicklung bereits bestehender Bürostandorte, wie zum Beispiel im Teilmarkt „Kennedydamm/Derendorf“ mit u.a. dem Areal der alten Fachhochschule, die Halbinsel Kesselstraße im „MedienHafen“ oder die Erweiterung der „Airport City“, mit Hilfe der Stadt Düsseldorf, auch weiterhin vorangetrieben werden, so dass weitere neue Flächenpotentiale, idealerweise auch im Nutzungsmix, entstehen.“*

Ferner bleibt festzuhalten, dass sich das dynamische Investmentmarktgeschehen auch im Jahr 2020 fortsetzen wird, Varro ergänzt: *„Solange das Zinsumfeld auf diesem Nullzins-Niveau verharret – auch hier scheint kein Ende in Sicht – werden Nachfrage und Transaktionsvolumen ungebremst hoch bleiben! und „Solange keine exogenen, vor allem weltpolitische, Faktoren den Motor abwürgen, wird der Renditedruck bestehen bleiben!“*

Über Anteon

Anteon Immobilien wurde 2008 von den Partnern Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro gegründet. Heute arbeitet ein 37-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: [\[www.anteon.de\]](http://www.anteon.de)

+
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

+
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