

Pressemitteilung vom 4. April 2017

Büro- & Investmentmarkt Düsseldorf 1. Quartal 2017

Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt startet mit Bestwert ins Jahr 2017 – Neue Projektentwicklungen kommen auf den Markt – Transaktionsvolumen über Vorjahresergebnis

Düsseldorf, 4. April 2017. Der Düsseldorfer Büromarkt ist mit einem fulminanten Vermietungsergebnis in das neue Jahr gestartet. Dem Immobilienberatungsunternehmen ANTEON zufolge wurden im ersten Quartal 2017 etwa 102.800 m² umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht dies einer Steigerung von 21 %. Der Fünfjahresdurchschnitt von 79.760 m² wurde deutlich übertroffen. „Wir haben den besten Jahresauftakt seit fünf Jahren erlebt“, sagt Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter der ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG. „Zu dem sehr guten Ergebnis haben insbesondere die vielen Abschlüsse in der Größenklasse über 5.000 m² beigetragen, die sich auf rund 47.400 m² summierten und so fast die Hälfte des Umsatzes ausmachten. Diese Beobachtung und weitere Großgesuche stimmen uns auch für das Gesamtjahresergebnis sehr zuversichtlich.“

Spitzenmiete mit steigender Tendenz, Leerstand wächst leicht

Die Spitzenmiete hat sich auf hohem Niveau stabilisiert und ist gegenüber dem Vorjahresquartal von 26,00 €/m² auf nun 26,50 €/m² angestiegen. Die höchsten Mieten wurden im Kö-Bankenviertel abgeschlossen. Die Durchschnittsmiete ist gegenüber dem Vorjahr von 13,40 €/m² auf 14,20 €/m² gestiegen. „Durch die hochpreisigen Anmietungen in Projektentwicklungen hat die Durchschnittsmiete spürbar angezogen“, erklärt Piekarski diese Entwicklung.

Der Leerstand am Düsseldorfer Büromarkt ist gegenüber dem Vorjahresquartal um rund 20.000 m² auf 740.000 m² angestiegen. Dies entspricht einer Leerstandsrate von 9,7 % – im Vorjahr lag sie bei 9,4 %. „Da mehr Projektflächen auf den Markt gekommen sind, haben wir einen leichten Anstieg erwartet, dies ist nun folgerichtig eingetreten“, sagt Piekarski. „Ein Grund zur Sorge ist diese Entwicklung aber noch lange nicht. Vielmehr werden die neuen qualitativ hochwertigen Flächen dringend benötigt. Im vergangenen Jahr haben viele Unternehmen keine geeigneten Flächen mehr gefunden, so dass die neuen Flächen nun zügig vom Markt aufgenommen werden“, beobachtet Piekarski. Insgesamt umfasst der Düsseldorfer Büroflächenbestand am Ende des ersten Quartals des laufenden Jahres 7,62 Millionen m².

Projektfertigstellungen erhöhen Flächenumsatzpotenzial

2017 werden nach aktuellem Stand zehn Projektentwicklungen im Stadtgebiet fertiggestellt, darunter der neue Sitz des Kosmetikkonzerns L'Oréal am Kennedydamm mit einer Bruttogeschossfläche von über 24.000 m². Insgesamt werden rund zusätzliche 130.000 m² für Entspannung am Markt sorgen. Für 2018 sind derzeit sechs Fertigstellungen im Umfang von mindestens sechs Projekten und 90.000 m² zu erwarten. Die Verfügbarkeit an Projektflächen wird mittelfristig folglich weiter zunehmen.

Kräfteverschiebung auf Teilmärkten

Bei den beliebtesten Teilmärkten lag zu Jahresbeginn das Linksrheinische/ Seestern mit vermieteten 29.900 m² auf Platz 1. Maßgeblich beigetragen zu diesem Ergebnis hat die Anmietung durch die HSBC Transaction Services GmbH in einem Neubau in der Hansaallee mit rund 22.000 m². Dies war auch zugleich der größte Abschluss des Jahres im Gesamtmarkt. Auf Platz zwei folgt der Teilmarkt Nord/ Airport City mit etwa 11.000 m². Hier sorgte der Rheinische

Pressemitteilung vom 4. April 2017

Sparkassen- & Giroverband mit rund 5.360 m² für den größten Deal. Den dritten Platz der Teilmärkte mit dem größten Flächenumsatz belegt die City mit circa 9.200 m². Für den größten Abschluss sorgte hier der Anbieter von Software-Lösungen Audicon mit einem Vertrag über 1.420 m². Die umsatzstärkste Branche waren im ersten Quartal Banken und Finanzdienstleister, die 37.100 m² anmieteten.

Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt mit dynamischem Jahresauftakt

Der Düsseldorfer Investmentmarkt ist zu Beginn des Jahres weiterhin nachfragegeprägt. In den ersten drei Monaten des Jahres wurden 307 Millionen € investiert. Im Vorjahr lag das Ergebnis mit 305 Millionen € knapp darunter. „Die Stimmung am Investmentmarkt ist weiterhin sehr gut und Immobilien bleiben hochattraktiv“, sagt Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter ANTEON Immobilien. „Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist aktuell allerdings gedämpft. Zudem sind weniger großvolumige Transaktionen über 100 Millionen € zu erwarten.“

Die beliebteste Assetklasse war auch in den ersten drei Monaten des Jahres unverändert die Büroimmobilie – allerdings nicht mehr so deutlich wie in den Quartalen zuvor. Rund 171,4 Millionen € wurden in Büros investiert. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtinvestmentmarkt von 56 %. Im Vorjahresquartal lag der Anteil noch bei 78 %. Auf dem zweiten Platz landeten Grundstücke im Wert von 61 Millionen € und einem Anteil von 20 %. Hotelimmobilien belegten mit 24,4 Millionen € und einem Anteil von 8 % den dritten Platz. Einzelhandelsimmobilien rangierten mit 7,5 Millionen € und einem Anteil von 2 % zu Jahresbeginn nur unter ferner liefen.

Die aktivste Verkäufergruppe des Jahres waren im ersten Quartal 2017 Opportunity Fonds und Equity Fonds mit einem Anteil von 26 %. Die stärkste Käufergruppe stellten mit 44 % Asset Manager. Die beiden größten Abschlüsse des Jahres wurden ebenfalls von Asset Managern getätigt. „Immobilien stellen in zinsarmen Zeiten wie diesen eine der attraktivsten Optionen dar“, sagt Varro. „Asset Manager bekommen daher von ihren Investoren weiterhin viel Liquidität zur Verfügung gestellt, um sie in Immobilien anzulegen.“ Bemerkenswert war außerdem der hohe Anteil an Portfolio-Deals, die sich im ersten Quartal auf 114,4 Millionen € summierten und einen Anteil von über 37 % am Gesamtmarkt hatten. Im Vorjahr wurden nur 13,2 Millionen € in Portfolios gehandelt.

Mit aktuell 3,7 % bei Büro- und 3,5 % bei Geschäftshäusern bietet der Düsseldorfer Markt Investoren weiterhin stabile Nettospitzenrenditen, wenngleich mit leicht sinkender Tendenz. „Durch die hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot werden die Spitzenrenditen weiterhin unter Druck stehen“, erklärt Varro. „Dies beschränkt sich nicht nur auf Objekte in bester Innenstadtlage, sondern auch jene in den Teilmärkten.“

Fazit und Ausblick

Deutschland ist und bleibt der sichere Hafen und der Hort der Stabilität. Durch die unvermindert schwelenden Krisenherde in der Euro-Zone, die anstehenden Austrittsverhandlungen mit Großbritannien und die gute Konjunktur in Deutschland wird sich dies auf absehbare Zeit nicht ändern. Das anhaltende Niedrigzinsumfeld und die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sorgen außerdem weiter für viel Liquidität im Markt. Der Immobilienmarkt profitiert davon, da Investoren in ihm die beste Alternative für die Geldanlage sehen.

Von diesen Rahmenbedingungen wird auch in den nächsten Monaten der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt profitieren. „Nach dem phänomenalen Start ist ein Jahresergebnis von über 400.000 m² Flächenumsatz durchaus möglich“, sagt Piekarski. „Es gibt einige Großgesuche am Markt, die bisher mangels Angebot nicht erfüllt werden konnten. Durch die neu hinzukommenden Flächen aus Projektentwicklungen könnte sich dies jedoch bald ändern, so dass wir mit einem dynamischen Vermietungsmarkt rechnen. Vor dem Hintergrund des starken Marktes in Düsseldorf sowie der aktuellen Gesuche erwarten wir zudem eine deutliche Belegung des Vermietungsmarkts im Düsseldorfer Umland, zum Beispiel Neuss, Monheim oder Langenfeld.“

Auch der Investmentmarkt in Düsseldorf bleibt weiter attraktiv. „Nach wie vor gibt es einen

Pressemitteilung vom 4. April 2017

deutlichen Nachfrageüberhang nach Core-Objekten“, sagt Varro. „Der Mangel an Core-Objekten und der hohe Anlagedruck führen zu größerer Risikobereitschaft. In der Folge werden vermehrt alternative Anlagemöglichkeiten an B-Standorten, in Core-Plus- oder Value-Add-Objekte sowie opportunistische Investments geprüft. Aus heutiger Sicht erwarten wir bis zum Ende des Jahres 2017 ein leicht rückläufiges Transaktionsvolumen von rund 2,3 Milliarden €.“

Über ANTEON:

ANTEON Immobilien steht für Menschen, die Immobilien lieben und leben. 2008 wurde das Unternehmen von den Partnern Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro gegründet. Heute arbeitet ein 25-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 250 Immobilienexperten an allen Top-7-Standorten Deutschlands vertreten. *Weitere Informationen unter:* www.anteon.de

Pressekontakt:

Paulina Wingenroth
ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
Tel. +49 (0)211 58 58 89-12
Fax +49 (0)211 58 58 89-88
Email: p.wingenroth@anteon.de