

Pressemitteilung vom 09. Juli 2019

Büro- und Investmentmarkt Düsseldorf | 1. Halbjahr 2019

Deutlicher Anstieg des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr

Erheblicher Flächenmangel führt zu großer Anzahl von Vertragsprolongationen

Düsseldorf, 09. Juli 2019. Der Düsseldorfer Büromarkt zeigt sich im ersten Halbjahr 2019 erneut sehr rege und konnte einen Flächenumsatz von 214.700 m² erreichen. Das bedeutet einen Anstieg von 18% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum in 2018, als 182.000 m² umgesetzt wurden.

Dazu beigetragen haben unter anderem drei Abschlüsse in der Größenordnung oberhalb von 10.000 m²: der Abschluss von WPP Deutschland mit rund 34.100 m² im Projekt „MIZAL“ an der Plockstraße, der Abschluss des Landes NRW mit 15.500 m² im „RWI 4“ an der Völklinger Straße 4 sowie der bereits im 1. Quartal 2019 bekannt gewordene Abschluss der Barmer Krankenkasse mit 13.600 m² im Objekt „Albertusbogen“ am Heerdter Lohweg 35.

Spitzenmiete und Durchschnittsmiete steigend – Mangel an hochwertigen Großflächen – sinkende Leerstandsquote

Das aktuelle Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Düsseldorfer Büromarkt lässt ein Mietpreiswachstum zu. Die Spitzenmiete wird vor allem im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt und ist binnen eines Jahres von 27,00 auf 28,00 Euro/m²/Monat (+4%) gestiegen. Die Durchschnittsmiete zog im selben Zeitraum von 15,80 auf 16,25 Euro/m²/Monat (+3%) an.

Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, ergänzt hierzu: *„Die Ansprüche der Nutzer steigen spürbar, wichtige Themen sind hochwertiger Innenausbau und moderne Arbeitsplatzkonzepte. Zugleich müssen die steigenden Grundstückspreise und Baukosten vor allem in Neuentwicklungen und in sanierten Objekten wiederum durch höhere Mieten ausgeglichen werden.“*

Der deutliche Nachfrageüberhang, insbesondere in den üblicherweise besonders umsatzstarken Lagen City, Kennedydamm/Derendorf und Seestern, wirkt sich aber auch auf die Quote der Mietvertragsverlängerungen aus. *„Der Umsatz der Prolongierungen wird zwar nicht in den Büroflächenumsatz eingerechnet, die wachsende Zahl von Vertragsverlängerungen wirkt aber quer durch alle Branchen. Viele Top-Unternehmen wie Hogan Lovells, McKinsey, SMS Group oder Telefónica haben die Prolongierung einem Standortwechsel vorgezogen“*, betont Piekarski.

Ebenfalls führt die Flächenknappheit in A-Lagen zu einer erhöhten Flächenabnahme in B-Lagen und somit zu einer weiteren Abnahme der Gesamt leerstandsquote. So sinkt die Leerstandsquote zum Ende des ersten Halbjahres 2019 im Vergleich zum betrachteten Vorjahreszeitraum von 8,0% bzw. 550.000 m² auf 7,4% bzw. 537.000 m².

Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis dato ein Volumen von 7,28 Mio.m² und wird im weiteren Verlauf des Jahres um zehn Projektentwicklungen mit insgesamt über 144.000 m² wachsen, wovon bereits 85% vorvermietet sind. Im kommenden Jahr werden nach derzeitigem Stand rund elf Projekte mit insgesamt 99.600 m² hinzukommen. Bei ihnen sind bereits 81% der Flächen vorvermietet.

Pressemitteilung vom 09. Juli 2019

Spitzenreiter der Teilmärkte – umsatzstärkste Branchen – deutlicher Rückgang der Abschlüsse in Business-Centern und Co-Working-Flächen

Umsatzstärkster Teilmarkt war mit einer Fläche von 61.200 m² der „MedienHafen“, gefolgt vom Teilmarkt „City“, der mit 30.700 m² den zweiten Platz erreichen konnte. Den dritten Rang belegt im betrachteten Zeitraum der Teilmarkt „Seestern“ mit einem Umsatz von 25.300 m².

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befindet sich zum Abschluss des ersten Halbjahres die Branche „IT/Telekommunikation“ mit einem Flächenumsatz von 50.700 m². Getragen vom WWP-Abschluss im Projekt „MIZAL“, belegt die Branche „Werbung/PR“ mit einem Flächenumsatz von 37.400 m² Rang 2. Auf Platz 3 rangiert „Industrie-/Handelsunternehmen“ mit 25.600 m². In Co-Working- und Business-Centern fanden nur rund 1.200 m² neue Nutzer, was einen prägnanten Rückgang von 91% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 bedeutet, als noch 14.000 m² in diesen Flächen umgesetzt wurden.

Attraktiver Investmentmarkt mit hohem Umsatzniveau – begehrter Markt trotz steigender Preise bzw. sinkender Renditen

Die Entwicklung des Transaktionsvolumens am Düsseldorfer Investmentmarkt nahm im 2. Quartal einen positiven Verlauf und erreicht für das 1. Halbjahr 2019 einen Wert von 1.085 Millionen Euro (-6% im Vgl. zu Q2 2018). Für das Gesamtjahr wird wieder ein Transaktionsvolumen in Rekordnähe erwartet, denn die Nachfrage der Investoren ist weiterhin unvermindert.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, als 60% vom Transaktionsvolumen der Assetklasse Büro zugeschrieben wurden, konnten 49% den Bürotransaktionen zugeordnet werden. Der leichte Rückgang ist allerdings nur eine Momentaufnahme, denn bereits jetzt befinden sich eine Vielzahl der in Vermarktung befindlichen Büroimmobilien bereits in Exklusivität. Außerdem prägen großvolumige Grundstückstransaktionen, gemessen mit 19% vom Gesamtvolumen, das Marktgeschehen. Das lässt auf baldige rege Bautätigkeit im Stadtgebiet schließen, denn wegen der Produktnaptheit setzt man auf Nachverdichtung und Neubau.

Folgerichtig sind die „Projektentwickler“ als stärkste Käufergruppe mit einer Beteiligung von 258,2 Millionen Euro und einem Anteil von 26% am Transaktionsvolumen besonders aktiv gewesen. Aktivste Verkäufergruppe war in den vergangenen sechs Monaten die der „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ mit einem Investitionsvolumen von 414,7 Millionen Euro. Dazu beigetragen hat der in diesem Jahr größte erfasste Abschluss im ersten Quartal 2019, der Verkauf der „Herzogterrassen“ von Blackstone an Godewind für 140 Millionen Euro. Der Anteil der ausländischen Investoren fällt zum Quartalsende niedriger als im Vorjahr aus. Diese hatten im 1. Halbjahr 2018 noch einen Anteil von 30%, aktuell sind sie nur noch mit rund 26% vertreten.

„Produktmangel und hohe Nachfrage prägen weiterhin den Düsseldorfer Investmentmarkt. So konnten vereinzelt Multiplikatoren für Core-Büroimmobilien vereinzelt oberhalb des 30-fachen beobachtet werden“, so Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter von Anteon Immobilien. Hierbei gerieten vor allem die Renditen in den Core-City-Lagen am stärksten unter Druck. Folgerichtig liegt die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien zum Ende des

Pressemitteilung vom 09. Juli 2019

ersten Halbjahres 2019 auf einem Rekord-Tiefststand von 2,9%. Die Netto-Spitzenrenditen des Einzelhandels steigen tendenziell wieder leicht und liegen nun bei 3,1% (zum Jahresende 2018 lagen sie noch bei 3%). Die Netto-Spitzenrendite für Logistikimmobilien liegt mit 4,35% ebenfalls deutlich unter dem Vorjahreswert von 4,6%.

Fazit und Ausblick

Im ersten Halbjahr wurde ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz an Düsseldorfer Büro-Vermietungsmarkt umgesetzt. Auch die Aussichten für den weiteren Jahresverlauf sind positiv, Piekarski begründet das wie folgt: *„Da zahlreiche Mietinteressenten mit Großgesuchen Flächen auf dem Markt prüfen“*, prognostiziert er bis zum Jahresende *„einen Flächenumsatz von mindestens 400.000 m²“*. 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 schauen optimistisch auf die weitere Entwicklung des Düsseldorfer Investmentmarktes“*, sagt Varro, *„denn eine ganze Reihe von Deals befinden sich in Vermarktungsvorbereitung, in Exklusivität oder bereits kurz vor Beurkundung.“* Bis zum Jahresende besteht also durchaus die Möglichkeit, das prognostizierte Transaktionsvolumen von rund 3 Milliarden Euro zu übertreffen.

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