

Pressemitteilung vom 03. April 2019

Büro- und Investmentmarkt Düsseldorf | 1. Quartal 2019

Deutlicher Anstieg des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr – Mieten im Aufwärtstrend – Stabiler Investmentmarkt mit guter Prognose für das Gesamtjahr 2019

Düsseldorf, 03. April 2019. Der Düsseldorfer Büromarkt ist dynamisch ins neue Jahr gestartet und konnte bereits im ersten Quartal 2019 einen Flächenumsatz von 87.400 m² erreichen. Das bedeutet einen Anstieg von 28% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum von 2018 mit 68.300 m². Dazu beigetragen haben drei Abschlüsse in der Größenordnung oberhalb von 5.000 m². Hinzu kamen zahlreiche Mietvertragsverlängerungen mit einem Gesamtvolumen von etwa 25.000 m². Darunter auch von Großnutzern, wie z. B. das Jobcenter mit 11.800 m² in der Luisenstr. 105, sowie der SMS Group mit 7.400 m² im Objekt Ivo-Beucker-Str. 43.

Mit einer vermieteten Fläche von 12.800 m² an die Barmer im „Albertusbogen“ und der Vermietung von 7.300 m² im „Seestern Tower“ an IBM erreichte der Teilmarkt „*linksrheinisch / Seestern*“ mit 26.600 m² Platz 1.

Der Teilmarkt City konnte mit 18.600 m² den zweiten Platz erreichen, gefolgt vom Teilmarkt „*Kennedydamm / Derendorf*“ mit 11.200 m². Dazu hat der Abschluss mit der SOP Architekten GmbH mit rund 2.100 m² in der Emmericher Str. 20 einen deutlichen Teil beigetragen.

Spitzenmiete weiterhin stabil mit steigender Tendenz, Flächenknappheit steigt

Die im vergangenen Jahr realisierte Spitzenmiete hält ihr hohes Niveau von 27,50 Euro und ein weiterer Anstieg der erzielbaren Spitzenmiete auf 28,00 Euro erscheint für dieses Jahr realistisch. Die Durchschnittsmiete ist gegenüber dem ersten Quartal 2018 von 15,40 Euro/m² auf 16,20 Euro/m² erneut deutlich angestiegen, was einer Steigerung von rund 5 % entspricht und sich durch Anmietungen in qualitativ hochwertigen Neubauten beziehungsweise Projektentwicklungen erklären lässt.

Da der Nachfrageüberhang im CBD weiterhin zunimmt und die Leerstandsquote im Teilmarkt ohne die Berücksichtigung von Untermietflächen bereits die 4 %-Marke unterschritten hat, rücken immer öfter die wenigen verfügbaren hochpreisigen Projektentwicklungen in den Fokus potenzieller Nutzer. Die Gesamtleerstandsquote sinkt um 0,1 Prozentpunkte auf 7,5 %, was die Verhandlungsposition der Eigentümer weiter stärkt. Objekte in Top-Lagen werden immer mehr zur Mangelware. Insgesamt sind nur noch 550.000 m² verfügbar, was einem Rückgang von 0,7 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Außerdem müssen Großnutzer bereits lange im Voraus mit der Planung beginnen, damit sie ihre Chancen auf einen geeigneten Standort und ein passendes Objekt mit entsprechender Ausstattungsqualität erhöhen.

An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befinden sich nach dem ersten Quartal die „*IT / Telekommunikation*“ mit einem Flächenumsatz von 29.900 m². Hier ist der größte erfasste Mieter die Ubisoft Blue Byte mit 7.740 m². „*Krankenkassen / Versicherungen*“ belegen mit einem Flächenumsatz von 14.500 m² Rang 2. Auf Platz 3 befindet sich die Branche „*Unternehmensberatung / Personalberatung*“.

Düsseldorfer Investmentmarkt mit vergleichsweise gutem Ergebnis

Der Düsseldorfer Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist nach den Erhebungen von Anteon mit einem guten Ergebnis in das Jahr gestartet. Das Transaktionsvolumen betrug in den ersten drei Monaten 2019 rund 435 Millionen Euro. Es bewegte sich damit 22 % unter dem Rekordwert des Vorjahres. Im Vergleich zum Q1 der Vorjahre, liegt dieser Wert jedoch immer noch auf einem hohen Niveau. Das Ergebnis des ersten Quartals 2019 wurde von Einzeltransaktionen getragen und es wurden keinerlei Portfoliodeals beobachtet.

Pressemitteilung vom 03. April 2019

Die beliebteste Assetklasse im betrachteten Zeitraum war, wie im Vorjahr, die der „Büroimmobilien“, mit einem Wert von 314 Millionen Euro. Das entspricht einem Anteil von 72%. Im Vorjahresquartal lag dieser bei 65%, was in Zahlen ausgedrückt aber einen annähernd vergleichbaren Umsatz, von rund 365 Millionen Euro, hin zu nun 314 Millionen Euro, bedeutet.

Aktivste Verkäufergruppe war in den vergangenen drei Monaten die der „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“, mit einem Investitionsvolumen von 223 Millionen Euro. Dazu beigetragen hat der bis dato größte erfasste Abschluss, der Verkauf der 'Herzogterrassen' von Blackstone an Godewind für 140 Millionen Euro.

„Immobilieninvestment-AGs / Real Estate Investment Trusts“ waren die stärkste Käufergruppe mit 161 Millionen Euro und einem Marktanteil von rund 37%. Auffällig ist, dass in diesem Jahr der Anteil der ausländischen Investoren deutlich niedriger als im Vorjahr ist. Diese hatten im 1. Quartal 2018 einen Anteil von 58% und sind nun nur noch mit 6% vertreten. Dies liegt sicherlich darin begründet, dass diese sich zunehmend von den etablierten deutschen Asset Managern vertreten lassen und somit indirekt investieren. Ebenso wurden in diesem Zeitraum keine Forward-Deals, Paktetverkäufe oder Transaktionen im Düsseldorfer CBD umgesetzt.

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt bietet Investoren im Jahresvergleich weiterhin sinkende Nettospitzenrenditen mit aktuell 3 % bei Büroimmobilien und Geschäftshäusern. Hierbei sind vor allem die Renditen in Core-Lagen am stärksten unter Druck. Die Nettospitzenrenditen für Logistikimmobilien liegen mittlerweile mit 4,35 % deutlich unter dem Vorjahreswert von 4,60 %.

Fazit und Ausblick

„Wir schauen optimistisch auf die weitere Entwicklung des Düsseldorfer Bürovermietungsmarktes für Gewerbeimmobilien. Kürzlich wurde ein großer Mietvertrag über 35.000 m² unterzeichnet, der aufgrund aufschiebender Bedingungen jedoch noch nicht in den Flächenumsatz des ersten Quartals 2019 eingeflossen ist. Ebenso wurden zahlreiche Großgesuche des letzten Jahres aufgeschoben. Wir sind guter Dinge, dass ein Flächenumsatz von mindestens 400.000 m² erzielt werden kann,“ prognostiziert Heiko Piekarski, Geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon, für das Gesamtjahr 2019.

Ferner bleibt festzuhalten, dass die Mieten auf breiter Front steigen. Das schlägt sich sowohl in der Spitzen- als auch in den Durchschnittsmieten nieder. Darüber hinaus führt die mangelnde Verfügbarkeit größerer Flächen in guten Lagen zu einem spürbaren Dämpfer in der Umsatzstatistik, da einige Großnutzer die geplante räumliche Veränderung nicht durchführen konnten und auch in naher Zukunft nicht umsetzen werden. Diese „alternativlosen“ Bestandsverlängerungen werden aber in der oben aufgeführten Umsatzzahl nicht berücksichtigt. Des Weiteren ist auf dem Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt verstärkt zu beobachten, dass Eigentümer immer weniger Bereitschaft zeigen potentiellen Nutzern Incentives, wie z.B. mietfreie Zeiten, zu gewähren.

Die Aussichten für den Düsseldorfer Investmentmarkt 2019 sind weiterhin positiv und Gewerbeimmobilien bleiben eine attraktive und gefragte Anlageklasse. „Dies ist vor allem den ausgebliebenen Zinserhöhungen der Notenbanken geschuldet“, so Marius Varro, Geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon. „Angebotsknappheit sowie Anlagedruck bleiben auch in 2019 die maßgeblichen Preistreiber.“ Dennoch ist die Pipeline auch für die kommenden Monate wieder bereits gut gefüllt. Großvolumige Transaktionen, wie etwa die Kö-Galerie mit prognostizierten 390-420 Millionen Euro, sind bereits im Markt, so dass mit einem weiteren starken Investmentjahr zu rechnen ist. Für das Jahr 2019 prognostiziert Varro ein Transaktionsvolumen von etwa 3 Milliarden Euro und ergänzt: „Von einem Rekordjahr wie in 2018, in dem knapp 4 Milliarden Euro umgesetzt wurden, kann derzeit nicht ausgegangen werden. Auch wenn laut unserer Prognose, im 10-Jahres-Vergleich, immer noch ein sehr starkes Ergebnis herauskommen dürfte.“

Pressemitteilung vom 03. April 2019

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

Email: 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

Email: m.varro@anteon.de