

Pressemitteilung vom 02. Juli 2018

Büro- & Investmentmarkt Düsseldorf, 1. Halbjahr 2018

Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt zieht im zweiten Quartal an – Stabile Spitzen- und Durchschnittsmiete – Düsseldorfer Gewerbeimmobilien bei Investoren hoch im Kurs

Düsseldorf, 2. Juli 2018. Auf dem Düsseldorfer Büromarkt wurden laut dem Immobilienberatungsunternehmen ANTEON im ersten Halbjahr 2018 ca. 182.000 m² umgesetzt. Damit bleibt der Flächenumsatz in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres um 11 % hinter dem Vorjahresresultat zurück, als rund 205.000 m² neu vermietet wurden. „Bereits im ersten Quartal zeigte sich, dass die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr abfällt. Wenngleich im zweiten Quartal deutlich mehr Fläche vermietet wurde als im ersten Quartal mit 68.300 m², fehlten für ein besseres Halbjahresergebnis Großabschlüsse“, sagt Heiko Piekarski, geschäftsführender Gesellschafter der ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG. Mit drei Abschlüssen über 5.000 m² waren dies nur halb so viele wie im Vergleichszeitraum 2017.

Mieten auf hohem Niveau, Leerstand weiter rückläufig

Die Spitzenmiete lag zur Jahresmitte mit 27,00 €/ m² weiterhin auf dem hohen Niveau, das sie bereits zum Ende des ersten Quartals 2018 erreicht hatte. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 0,50 €/ m². Der Anstieg der Durchschnittsmiete von 14,50 €/ m² Ende Juni 2017 auf nunmehr 15,80 €/ m² fiel noch deutlicher aus. Begründet liegt er insbesondere in Anmietungen in Neubauprojekten.

Auch beim Leerstand setzte sich die gewohnte Entwicklung fort: Er sank weiter – von 720.000 m² zum Halbjahr 2017 auf zuletzt 590.000 m². Das entspricht einer Leerstandsquote von 8 %. Aktuell umfasst der Düsseldorfer Büroflächenbestand 7,4 Mio. m². Ergänzt wird er im laufenden Jahr um sechs Projektentwicklungen mit insgesamt über 100.000 m², wovon fast 90 % vorvermietet sind, und 2019 nach derzeitigem Stand um elf Projekte mit ca. 115.000 m², bei denen bereits zur Hälfte die neuen Nutzer feststehen.

Neuer Spitzenreiter unter den Teilmärkten

An der Spitze der beliebtesten Teilmärkte gab es einen Wechsel. Der im ersten Quartal 2018 noch führende Teilmarkt City wurde mit 39.400 m² auf Halbjahressicht auf den zweiten Rang verdrängt. Der größte Flächenumsatz war mit 53.700 m² im Teilmarkt Kennedydamm zu verbuchen. Er ist maßgeblich auf eine umfangreiche Anmietung über ca. 35.500 m² durch die Deloitte & Touche GmbH zurückzuführen.

Die stärkste Branche stellten in den ersten sechs Monaten des Jahres Rechtsanwälte/ Steuerberater. Sie sorgten für Anmietungen über ca. 57.400 m² und damit für rund ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes. In Co-Working- und Business-Centern fanden rund 14.000 m² neue Nutzer.

Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt übertrifft Vorjahresergebnis

Im ersten Halbjahr 2018 wechselten Düsseldorfer Gewerbeimmobilien für 1.160 Mio. € den Eigentümer. Damit fällt das Transaktionsvolumen um 25 % höher als im Vorjahreszeitraum aus. „Düsseldorf behauptet sich als attraktiver Immobilieninvestmentmarkt“, sagt Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter ANTEON Immobilien. „Die starke Nachfrage nach Core-Immobilien trifft allerdings zunehmend auf einen Produktmangel in A-Lagen.“

Büroimmobilien bleiben mit 60 % am Transaktionsvolumen auch im Betrachtungszeitraum die

Pressemitteilung vom 02. Juli 2018

beliebteste Assetklasse unter den Investoren. Grundstücke, Objekte mit Mischnutzung und Hotels folgen weit abgeschlagen. Stärkste Verkäufergruppe waren Projektentwickler mit einem Umsatz von 509,7 Mio. €. Unter den Käufern waren Asset-Manager mit 204,7 Mio. € am aktivsten.

„Die Netto-Anfangsrenditen sind weiter rückläufig, jedoch wurde die Grenze von 3,00 % noch nicht unterschritten“, erklärt Varro die Entwicklung der Renditen. Die Spitzenrendite für Büros sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,40 %-Punkte auf 3,30 %, jene für Geschäftshäuser und Logistikimmobilien um jeweils 0,30 %-Punkte auf 3,20 % bzw. 4,60%.

Fazit und Ausblick

„Trotz des im Vorjahresvergleich etwas schwächeren ersten Halbjahres ist ein Flächenumsatz von 400.000 m² zum Jahresende weiterhin möglich“, sagt Piekarski. Dafür sprechen einige Großgesuche auf dem Markt mit deutlich mehr als ca. 10.000 m². Gelingt hier der Abschluss, hätte dies einen höheren Gesamtflächenumsatz als 2017 zur Folge, als knapp 360.000 m² umgesetzt wurden. In Folge des in einigen Teilmärkten immer deutlicher zutage tretenden Angebotsengpasses dürften die Mieten im Jahresverlauf 2018 weiter steigen, während die Incentives sinken.

„Das rege Investmentgeschehen auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt dürfte sich im Jahresverlauf fortsetzen“, prognostiziert Varro. „Aufgrund der zu erwartenden großvolumigen Transaktionen auf dem Markt wird das Transaktionsvolumen unseres Erachtens zum Jahresende auf ähnlich hohem Niveau wie in den Vorjahren schließen. Wir prognostizieren daher für das Gesamtjahr 2018 ein Transaktionsvolumen von ca. 2,6 Mrd. €.“

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 lokaler führender Gewerbeimmobiliendienstleister. Dieser Verbund ist mit über 380 Immobilienexperten an allen Top-7-Standorten Deutschlands vertreten. *Weitere Informationen* unter: 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
Email: h.piekarski@anteon.de