ANTEON

Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf
Jahresbericht 2020

Standortkennziffern

Einwohnerzahl	Büroflächenbestand
645.923	**7,29 Mio. m²**
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote
433.752	**8,3 %**
Kaufkraftindex	Gewerbesteuerhebesatz
118,0	**440**

Flächenumsatz am Düsseldorfer Büromarkt hat sich fast halbiert. Nur sechs Abschlüsse oberhalb von 5.000 m².

Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2021

Büroflächenumsatz

245.200 m² ↗

-47 %

Leerstand

504.600 m² ↗

+1 %

Leerstandsquote

6,9 % ↗

-0,1 %

Realisierte Spitzenmiete

28,50 €/m² →

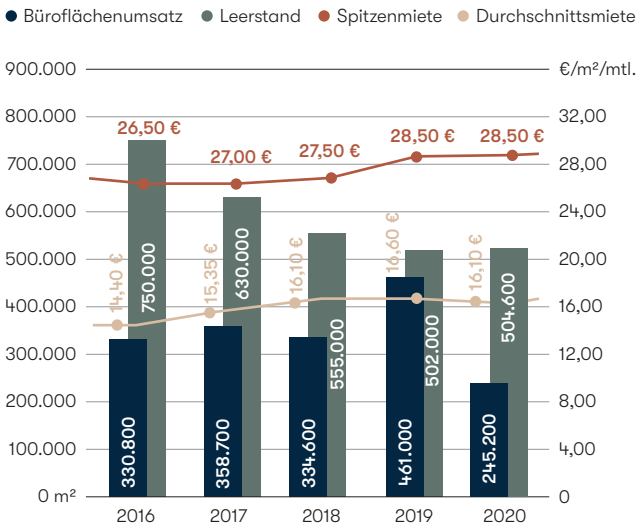
0 %

Durchschnittsmiete

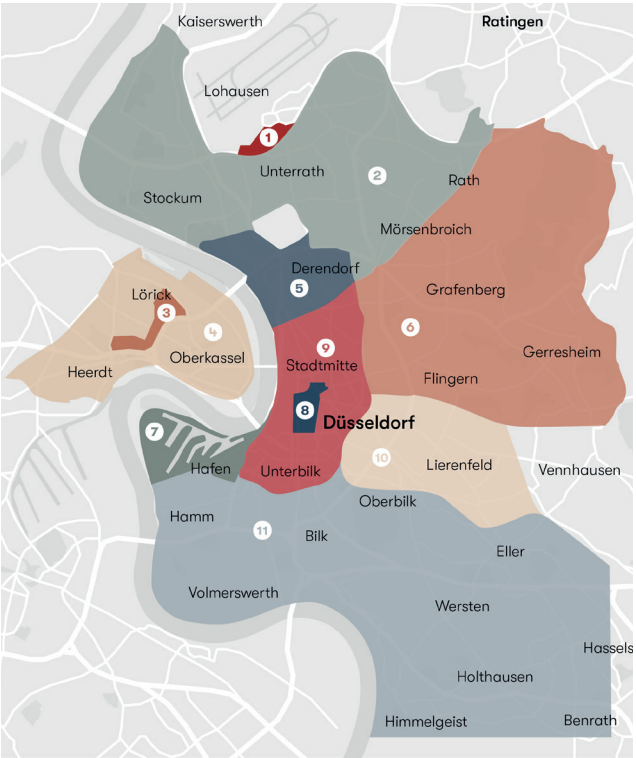
16,10 €/m² ↘

-3 %

Entwicklung Büromarktziffern

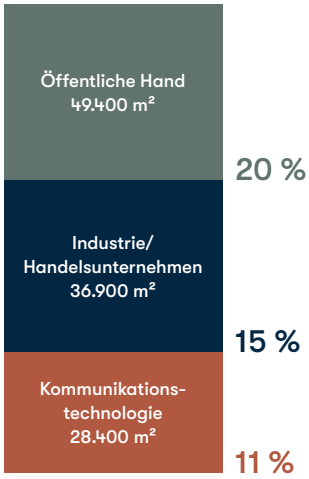


Düsseldorfer Teilmärkte



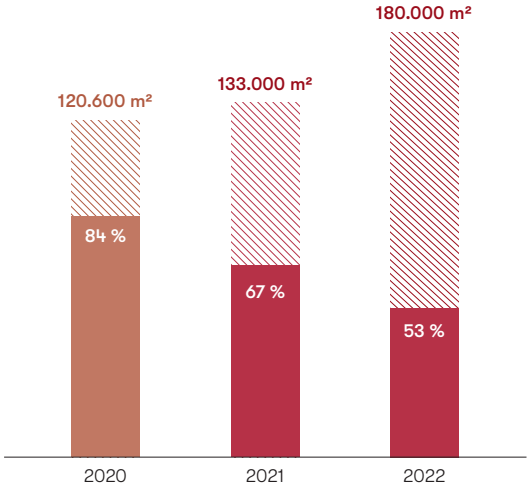
Teilmarkt	⌀Miete €/m²	Spitze €/m²	Umsatz m²
1 Airport City	15,50	17,85	24.900
2 Nord	13,50	15,30	36.800
3 Seestern	13,10	15,40	22.600
4 Linksrheinisch	15,00	22,00	15.600
5 Kennedydamm/Derendorf	18,60	22,50	8.100
6 Grafenberg	14,20	17,50	11.900
7 MedienHafen	21,20	26,00	22.200
8 Königsallee/Bankenviertel	22,30	28,50	16.500
9 City	15,90	25,50	30.100
10 City Ost	14,70	15,90	40.100
11 Süd	13,20	14,20	16.400

TOP 3 Branchen

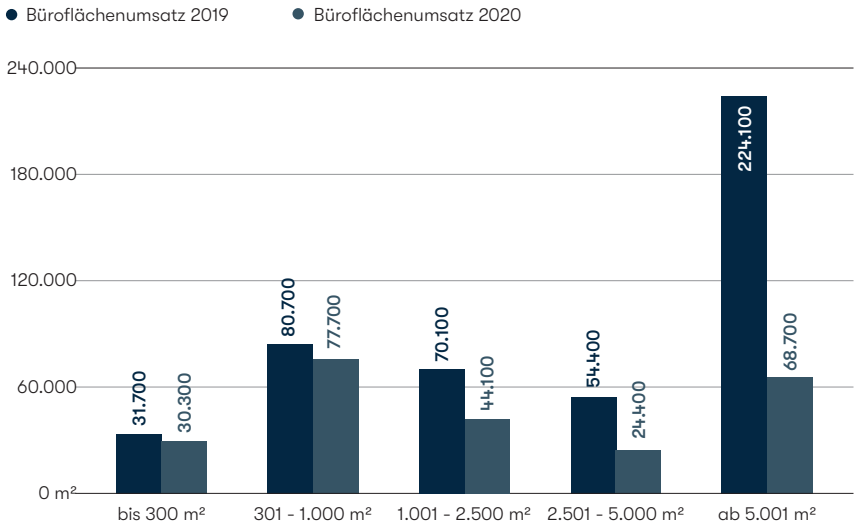


Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)



Umsatz nach Größenklassen



Top-Deals

Zu den bedeutendsten Abschlüssen des Gesamtjahres 2020 zählen:

Oberfinanzdirektion Düsseldorf
mit ca. 29.810 m²
in der Moskauer Straße 19,
Teilmarkt City Ost.

ThyssenKrupp Elevator AG
mit ca. 9.170 m²
in der E-Plus-Straße 1,
Teilmarkt Nord.

Landeshauptstadt Düsselorf
mit ca. 8.665 m²
in der Mecumstraße 10,
Teilmarkt Süd.

Information und Technik NRW (IT.NRW)
mit ca. 9.700 m²
in der Hamborner Straße 51-55,
Teilmarkt Nord.

Über den Büromarkt

Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt hat angesichts der aktuellen Corona-Pandemie ein deutliches Umsatzminus verbucht. Zum Jahresende wurde für das Stadtgebiet ein Flächenumsatz von nur 245.200 m² beobachtet. Die realisierte Spitzenmiete stagniert bei 28,50 €/m²/Monat. Bei der realisierten Durchschnittsmiete mit 16,10 €/m²/Monat konnte ein leichter Abstieg registriert werden. Im Vergleich zum Vorjahr stehen mit 504.600 m² insgesamt nur etwa 1 % mehr Bürofläche zur Verfügung als Ende 2019. Für den Jahresanfang 2021 wird damit gerechnet, dass die Nachfrage weiter niedrig bleibt und je nach gesamtwirtschaftlicher Lage und der branchenspezifischen Auswirkung der Pandemie, die Zahl der Untermietflächen weiter zunehmen wird. Angesichts der zahlreichen, kurzfristigen Mietvertragsverlängerungen in 2020 sowie des Wechsels von einem Vermieter- hin zu einem Mietermarkt kann man verhalten positiv auf das neue Jahr blicken und hoffen, dass sich ein Abflachen der Pandemie, dank einiger wirksamer Impfstoffe, einstellt. Für den Düsseldorfer Büromarkt wird für das Jahr 2021 ein Flächenumsatz von rd. 300.000 m² prognostiziert.

Transaktionsvolumen erzielt das zweitbeste Ergebnis seiner Historie.

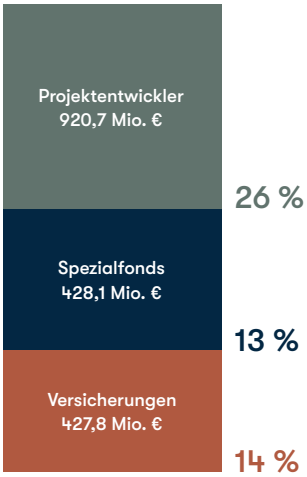
Key Facts Investment

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr

Transaktionsvolumen	Stärkste Assetklasse
3.371 Mio. € ↘	**Büro 76 %** ↗
+4 %	+25 %
Netto-Spitzenrendite Büro	**Stärkste Käufergruppe**
2,90 % ↘	**Projektentwickler**
-0,1 % Pkt.	26 %
Anteil ausländ. Investoren	**Anteil Portfoliokäufe**
425,3 Mio. € ↘	**754,6 Mio. €** ↗
-50 %	+94 %

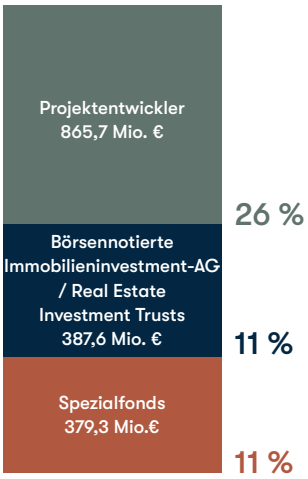
TOP 3 Käufergruppen

(nach TAV)



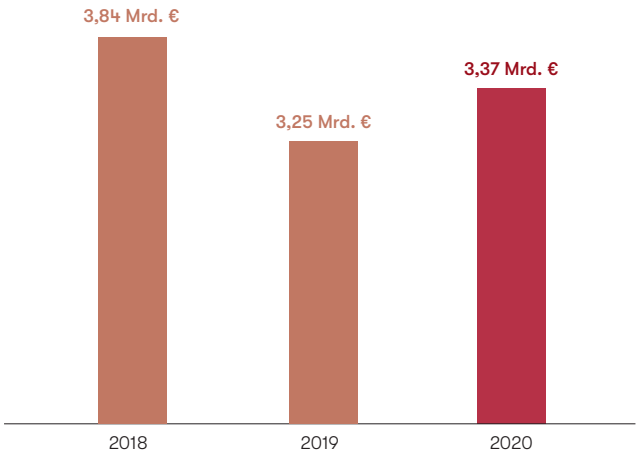
TOP 3 Verkäufergruppen

(nach TAV)

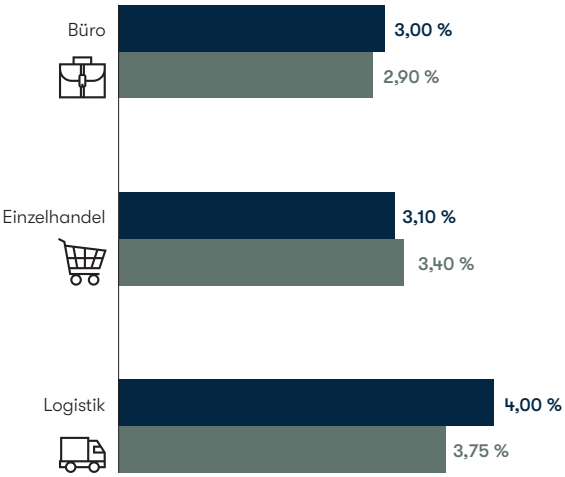


Transaktionsvolumen

(TAV, Mrd. €)



● Netto-Spitzenrendite 2019 ● Netto-Spitzenrendite 2020



Über den Investmentmarkt

Der Düsseldorfer Investmentmarkt zeigt einmal mehr seine Krisenresistenz in schwierigen Zeiten. Die Vorteile des Düsseldorfer Branchenmixes sind offenkundig und erklären die geringe Volatilität. Demzufolge können wir, trotz der anhaltenden Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Marktumbrüche, mit einem Investmentvolumen von 3,4 Mrd. € im Jahr 2020 das zweitbeste Ergebnis seiner Historie vermelden. Gegenüber dem Rekordjahr 2018 (3,8 Mrd. €) bedeutet das lediglich ein Minus von 12 % und gegenüber dem Vorjahr 2019 (3,3 Mrd. €) ein Plus von 4 %. Dass sich die Stadt Düsseldorf stetig weiterentwickelt und an Attraktivität als Immobilienstandort gewinnen wird, zeigen zahlreiche Akquisitionen durch „Projektentwickler", die mit 921 Mio. € die aktivste Käufergruppe stellt. Auch im kommenden Jahr wird der Düsseldorfer Investmentmarkt aller Voraussicht nach keine merklichen Rückschritte erleben. Alle Indikatoren stehen auf Stabilität. Die Pipeline für den Jahresanfang ist bereits jetzt gut gefüllt. Für 2021 prognostizieren wir eine anhaltende Dynamik und erneut ein sehr starkes Düsseldorfer Investmentjahr mit einem Transaktionsvolumen oberhalb der 3 Mrd. €-Marke.

*Unsere Analyse berücksichtigt ausschließlich gewerbliche Immobilientransaktionen im Düsseldorfer Stadtgebiet. Wohninvestmenttransaktionen werden hier nicht berücksichtigt.

Herausgeber

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
+49 (0) 211 58 58 89-0
+49 (0) 211 58 58 89-88 (Fax)

research@anteon.de
www.anteon.de

Netzwerk

German Property Partners (GPP)
ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister:

Grossmann & Berger in Hamburg und Berlin,
Anteon in Düsseldorf,
GREIF & CONTZEN in Köln | Bonn,
blackolive in Frankfurt a. M. sowie
E & G Real Estate in Stuttgart und München.

germanpropertypartners.de

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Unser Researchteam

Bürovermietung

Heiko Piekarski
Geschäftsführender Gesellschafter
+49 (0) 211 58 58 89-20
h.piekarski@anteon.de

Bürovermietung

Daniela Morsek
Research

+49 (0) 211 58 58 89-61
d.morsek@anteon.de

Investment

Marius Varro
Geschäftsführender Gesellschafter
+49 (0) 211 58 58 89-90
m.varro@anteon.de

Investment

Paulina Wingenroth
Head of Research

+49 (0) 211 58 58 89-12
p.wingenroth@anteon.de

Disclaimer

Diese Publikation wurde von Anteon Immobilien GmbH & Co. KG für informative Zwecke erstellt. Anteon übernimmt keine Garantie, Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten und bereitgestellten Informationen resultieren.
Es kann kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erhoben werden. Die Nutzer dieser Publikation haben die Verpflichtung die Angaben eigenständig zu überprüfen. Diese Publikation ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Anteon. Alle Rechte vorbehalten. © Anteon

Copyright

Anteon ist eine eingetragene Marke, Firmenname und Firmenlogo sind urheberrechtlich geschützt.