Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf

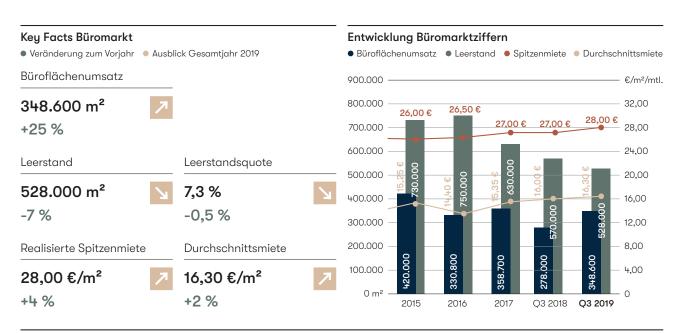
Bericht 3. Quartal 2019

Standortkennziffern			
Einwohnerzahl	Büroflächenbestand 7,26 Mio. m ²		
642.304			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote		
409.195	6,6 %		
Kaufkraftindex	Gewerbesteuerhebesatz		
118.5	440		

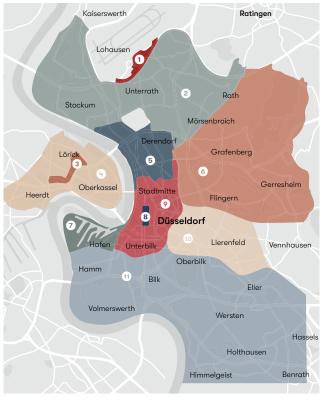




Nachfrageüberhang in allen Größensegmenten.

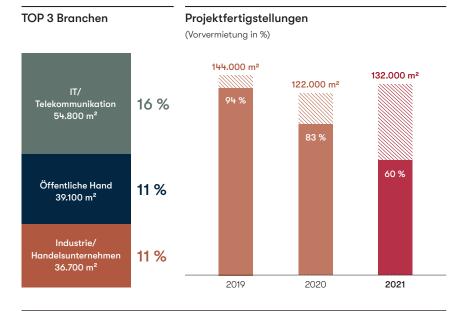


Düsseldorfer Teilmärkte



Teilmarkt	øMiete €/m²	Spitze €/m²	Umsatz m²
1 Airport City	15,70	17,00	13.900
2 Nord	13,00	14,00	25.600
3 Seestern	13,90	15,80	42.000
Linksrheinisch	11,80	21,00	21.900
6 Kennedydamm/Derendorf	22,00	24,00	58.600
6 Grafenberg	15,60	17,50	13.600
MedienHafen	21,00	23,00	68.100
8 Königsallee/Bankenviertel	23,60	28,00	24.300
O City	18,70	25,00	57.900
© City Ost	13,40	14,00	3.900
11 Süd	11,00	12,60	18.800

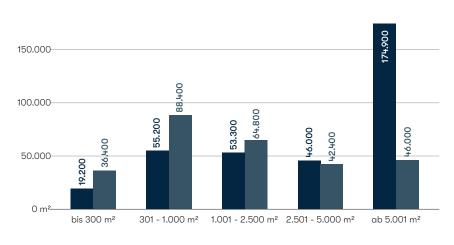




Umsatz nach Größenklassen

200.000-

Büroflächenumsatz Q3 2019
 Büroflächenumsatz Q3 2018



Top-Deals



Zu den größten Abschlüssen zum Ende des dritten Quartals zählen:

PWC

mit ca. 26.000 m² im Objekt "Eclipse" an der Danziger Straße/ Uerdinger Straße, Teilmarkt Kennedydamm/ Derendorf.

WeWork

mit ca. 21.600 m² in den Herzogterrassen, Ecke Herzogstraße/ Friedrichstraße, Teilmarkt City.

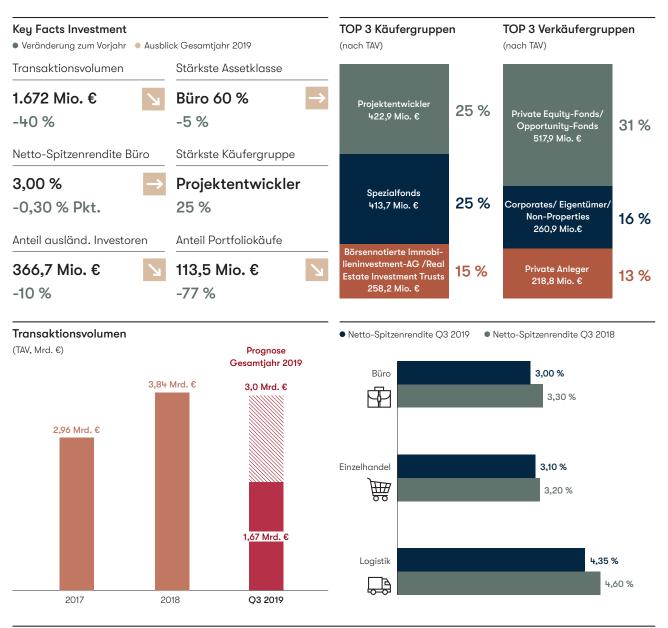
Familienministerium NRW mit ca. 15.640 m² im Objekt "RWI 4", Völklinger Str. 4, Teilmarkt MedienHafen.

Über den Büromarkt

Der Düsseldorfer Büromarkt zeigt sich im dritten Quartal 2019 erneut sehr rege und konnte einen Flächenumsatz von 348.600 m² erreichen, was einen Anstieg von 25% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum in 2018 bedeutet. Dazu beigetragen haben unter anderem drei Abschlüsse in der Größenordnung oberhalb von 20.000 m². Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs ist ein Anstieg der Durchschnitts- und Spitzenmiete zu verzeichnen. 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 16,00 auf 16,30 Euro/m²/Monat (+2%) an. Der Flächenmangel in den A-Lagen wirkt sich zunehmend positiv auf die dezentralen Standorte aus, was sich in der erhöhten Flächenabnahme in B-Lagen und der sinkenden Gesamt-Leerstandsquote äußert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sinkt diese von 7,8% (570.000 m²) auf 7,3% (528.000 m²). In Hinblick auf das Jahresendergebnis wird ein Flächenumsatz von mindestens 450.000 m² prognostiziert. Die Leerstandsquote wird weiterhin in einem moderaten Tempo sinken und dadurch weitere Mietpreissteigerungen begünstigen.



Investmentmarkt vor Jahresendspurt. Spielraum für sinkende Renditen wird geringer.



Über den Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen für Investments in Gewerbe-Immobilien wird für Düsseldorf zum Jahresende nah an der 3-Milliarden-Schwelle liegen. Für die ersten drei Quartale des laufenden Jahres wurde ein Transaktionsvolumen in Höhe von 1.672 Millionen Euro (-40%) ermittelt. Mit 997,5 Millionen Euro (60%) entfiel der Löwenanteil auf das Bürosegment.

Grundstückskäufe haben mit einem Transaktionsvolumen von 236,3 Millionen Euro (+57%) den zweiten Platz eingenommen. Folgerichtig weist als aktivste Käufergruppe, die der Projektentwickler mit einem 25%-Anteil, auf eine rege Bauaktivität in der Landeshauptstadt hin. Der Anteil der durch internationale Investoren realisierten Transaktionen nahm gegenüber dem Vergleichszeitraum von 32% auf 22% leicht ab, auch der Anteil der Portfolio-Deals lag nach drei Quartalen im Jahr 2019 mit nur 7 % unter dem vergleichbaren Wert aus dem Vorjahr (29%). Die durchschnittlichen Netto-Spitzenrenditen sind sowohl bei Büroimmobilien (auf nun 3,00%) als auch bei Geschäftshäusern (3,20%) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiter gefallen, aber der Spielraum für weiter sinkende Renditen wird immer geringer, auch wenn dies bei der anhaltenden Produktknappheit nicht ausgeschlossen ist.

^{*}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-Diensleister:

Grossmann & Berger in Hamburg und Berlin,
Anteon in Düsseldorf,
GREIF & CONTZEN in Köln | Bonn,
blackolive in Frankfurt a. M. sowie
ELLWANGER & GEIGER in Stuttgart und München.

germanpropertypartners.de





Unser Researchteam



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



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

Bürovermietung



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



Paulina Wingenroth Head of Research +49 (0) 211 58 58 89-12 p.wingenroth@anteon.de

Investment

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.