ANTEON

Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf

Bericht 3. Quartal 2018

Standortkennziffern

Einwohnerzahl	Büroflächenbestand
639.407	**9,15 Mio. m²**
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote
237.671	**6,8 %**
Kaufkraftindex	Gewerbesteuerhebesatz
117,7	**440**

ANTEON

Prognose: Büroflächenumsatz im Stadtgebiet Düsseldorf knackt zum Jahresende die 400.000 m² Marke

Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2018

Büroflächenumsatz

278.000 m² ↗
-4 %

Leerstand

570.000 m² ↘
-16 %

Leerstandsquote

7,8 % ↘
-1,2 % Pkt.

Spitzenmiete

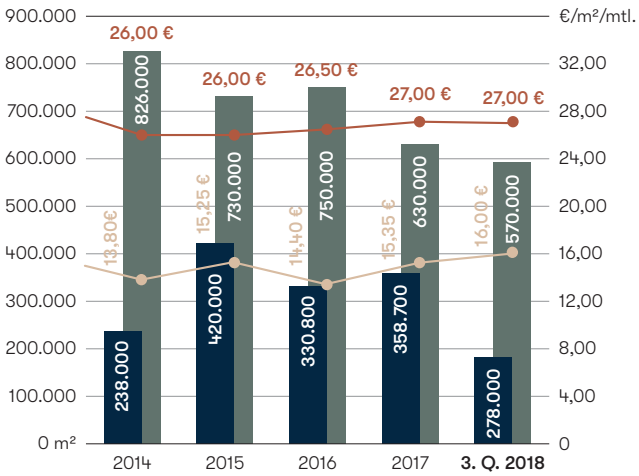
27,00 €/m² ↗
+2 %

Durchschnittsmiete

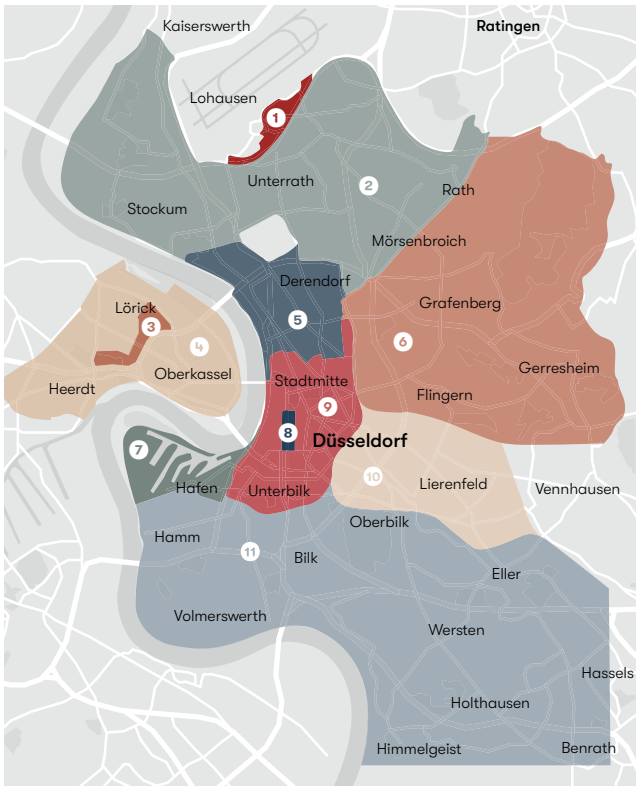
16,00 €/m² ↗
+5 %

Entwicklung Büromarktziffern

● Büroflächenumsatz ● Leerstand ● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete

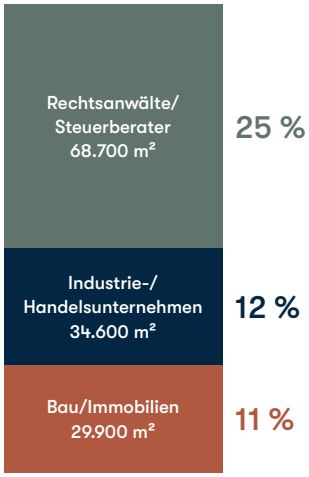


Düsseldorfer Teilmärkte



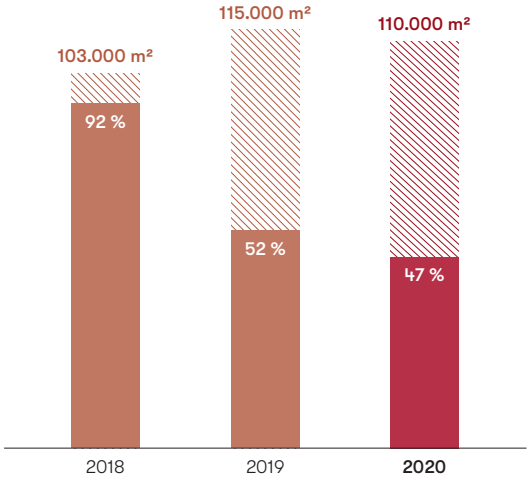
Teilmarkt	⌀Miete €/m²	Spitze €/m²	Umsatz m²
1 Airport City	15,60	16,00	8.800
2 Nord	11,90	14,00	19.200
3 Seestern	12,50	14,80	10.200
4 Linksrheinisch	13,60	15,80	9.300
5 Kennedydamm/Derendorf	19,40	23,00	53.700
6 Grafenberg	12,70	15,00	7.300
7 MedienHafen	18,90	24,50	14.800
8 Königsallee/Bankenviertel	24,00	27,00	15.800
9 City	17,00	26,00	39.400
10 City Ost	13,00	13,50	1.500
11 Süd	10,10	11,00	2.000

TOP 3 Branchen

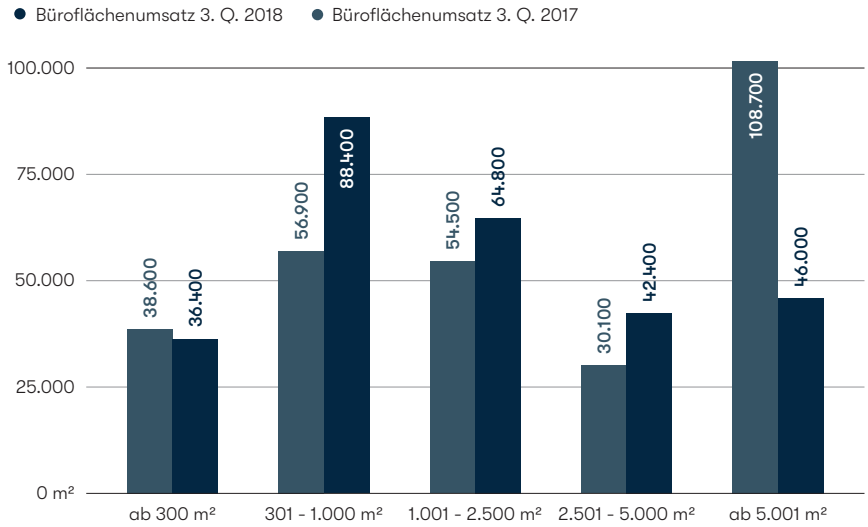


Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)



Umsatz nach Größenklassen



Top-Deal

Deloitte mietet 35.500 m²
im Heinrich Campus

Zu den größeren Abschlüssen des bisherigen Geschäftsjahres zählen:

Deloitte & Touche GmbH mit ca. 35.500 m² im Objekt Heinrich Campus, Heinrich-Erhardt-Str. 61
Oberfinanzdirektion Rheinland mit ca. 5.260 m² im Objekt Bürocenter Nord, Kanzlerstr. 2-6
WTS Steuerberatungsgesellschaft mit ca. 5.247 m² im Objekt Shift, Klaus-Bungert-Str. 7

Über den Büromarkt

Durch die aktuellen Großgesuche ist davon auszugehen, dass der Büroflächenumsatz im Stadtgebiet Düsseldorf für das Gesamtjahr 2018 voraussichtlich die 400.000 m²-Marke erreichen wird. Die Leerstandsquote ist weiterhin rückläufig und sinkt von 8,0 % in Q2 auf 7,8 %. Es ist festzuhalten, dass sich der Leerstand kurz- und mittelfristig auf einem Niveau befindet, welches Flächenengpässe in nahezu allen Qualitäts-/und Preissegmenten entstehen lässt. In hochpreisigen Lagen wie dem Kö-/Bankenviertel sind Gesuche ab 1.500 m² nur noch partiell abbildbar. Etwas entspannter ist die Lage beispielsweise noch an Standorten wie im Seestern oder im Düsseldorfer Norden. In Folge des teilmarktabhängigen Angebotsengpasses werden die Mieten 2018 voraussichtlich weiter steigen, während die Incentives abnehmen. Einige Bestandsflächen von Großmietern wie der Handelsblatt Media Group, Trivago oder auch L'Oreal werden 2019 wieder dem Vermietungsmarkt zugeführt und erfreuen sich jetzt schon einer hohen Nachfrage.

ANTEON

Düsseldorfer Investmentmarkt auf Rekordkurs

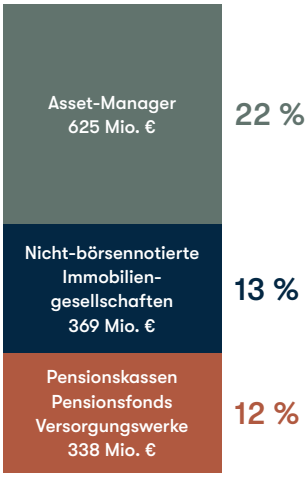
Key Facts Investment

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2018

Transaktionsvolumen	Stärkste Assetklasse
2.780 Mio. € ↗	**Büro 65 %** →
+60 %	+39 %
Netto-Spitzenrendite Büro	**Stärkste Käufergruppe**
3,30 % ↘	**Asset-Manager**
-0,4 % Pkt.	22 %
Anteil ausländ. Investoren	**Anteil Portfolio-Käufe**
878 Mio. € ↘	**804 Mio. €** ↗
+ 24 %	+ 13 %

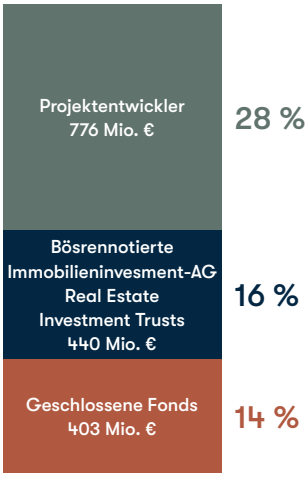
TOP 3 Käufergruppen

(nach TAV)



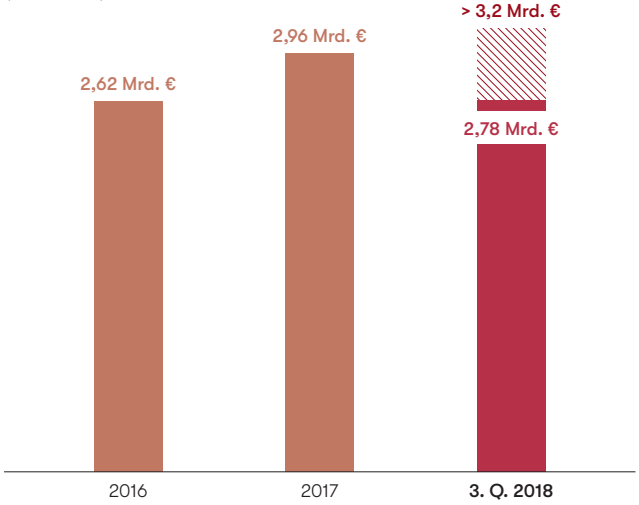
TOP 3 Verkäufergruppen

(nach TAV)

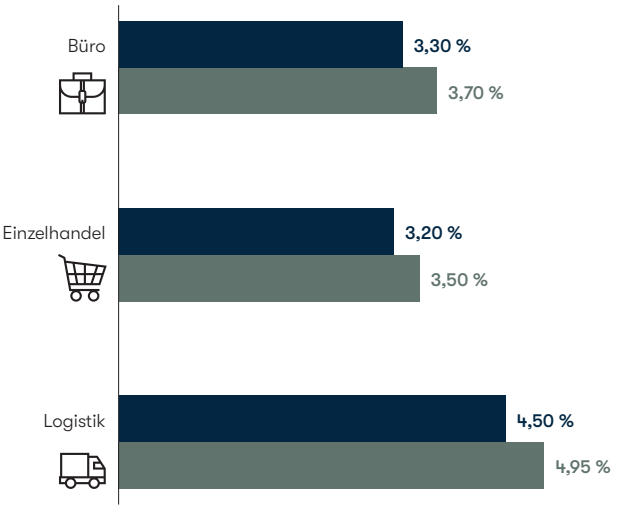


Transaktionsvolumen

(TAV, Mrd. €)



● Netto-Spitzenrendite 3. Q. 2018 ● Netto-Spitzenrendite 3. Q. 2017



Über den Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen fällt um 60 % höher aus als der betrachtete Vorjahreszeitraum und nährt sich bereits jetzt schon dem Rekord-Jahresendergebnis des Vorjahres. Dazu beigetragen haben vor allem großvolumige Transaktionen, wie etwa der Verkauf der Metro-Zentrale mit einem Kaufpreis von ca. 270 Mio. €, der Verkauf des Stadttors mit ca. 205 Mio. € oder der des Infinity-Office mit 153 Mio. €. Die positive Entwicklung wird sich auch im Jahresendspurt fortsetzen: Die in den letzten drei Jahren am Düsseldorfer Investmentmarkt erreichten Rekordwerte, werden höchst wahrscheinlich erneut übertroffen.

*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
ELLWANGER & GEIGER 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
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.