ANTEON

# Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf
## 1. Halbjahr 2020

**Standortkennziffern**

| Einwohnerzahl | Büroflächenbestand |
|---|---|
| **642.304** | **7,17 Mio. m²** |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte | Arbeitslosenquote |
| **409.195** | **6,9 %** |
| Kaufkraftindex | Gewerbesteuerhebesatz |
| **118,6** | **440** |

ANTEON

# Erste Auswirkungen von Covid 19 spürbar. Büroflächenumsatz bricht um 35 % ein.

## Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2020

### Büroflächenumsatz

**139.500 m²**

-35 %

### Leerstand

**490.000 m²**

-9 %

### Leerstandsquote

**6,8 %**

-0,5 %

### Realisierte Spitzenmiete

**28,50 €/m²**

+2 %

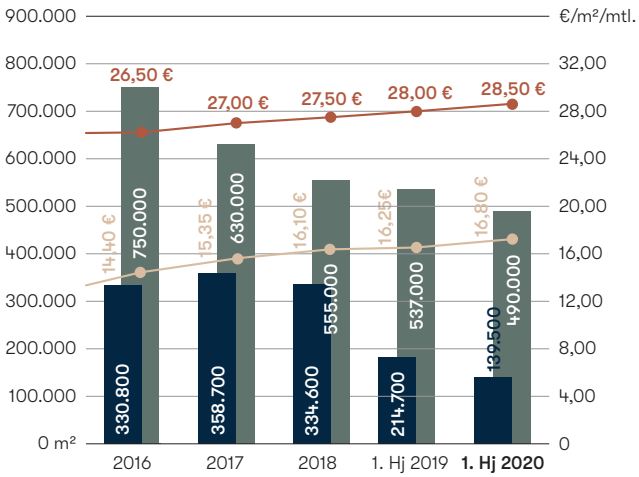
### Durchschnittsmiete

**16,80 €/m²**

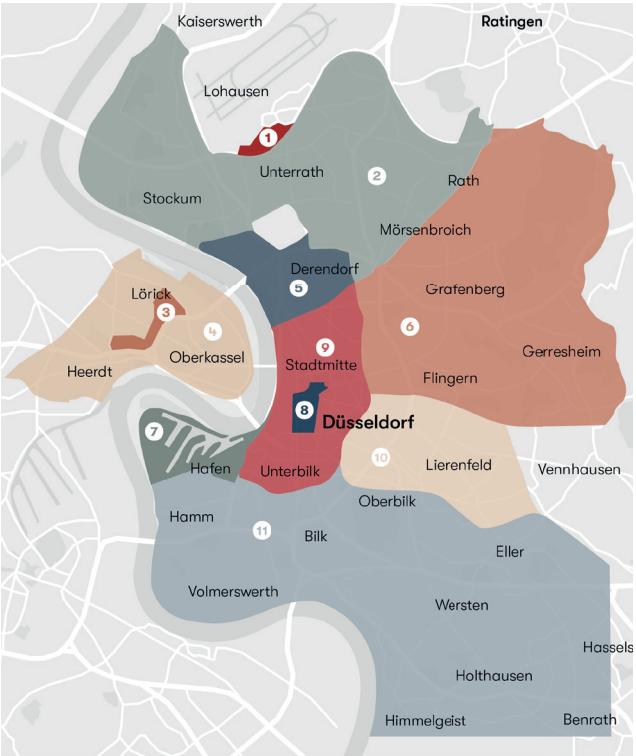
+3 %

## Entwicklung Büromarktziffern

● Büroflächenumsatz ● Leerstand ● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete

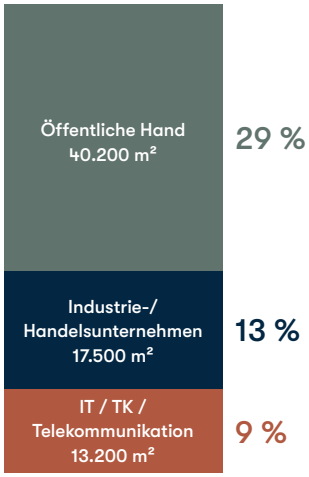



## Düsseldorfer Teilmärkte



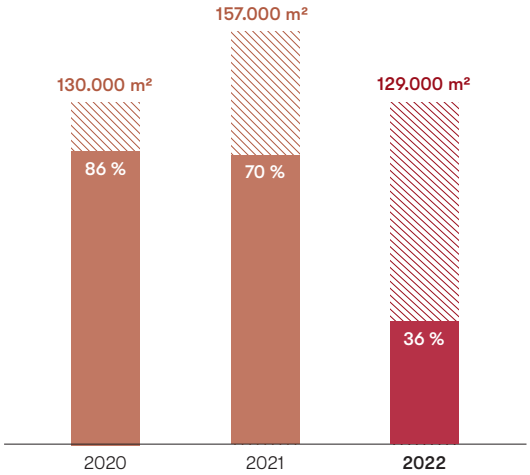

| Teilmarkt | ⌀Miete €/m² | Spitze €/m² | Umsatz m² |
|---|---|---|---|
| 1 Airport City | 16,00 | 17,50 | 16.200 |
| 2 Nord | 13,40 | 15,50 | 18.900 |
| 3 Seestern | 14,20 | 15,90 | 7.500 |
| 4 Linksrheinisch | 13,50 | 22,00 | 12.700 |
| 5 Kennedydamm/Derendorf | 22,50 | 25,00 | 2.700 |
| 6 Grafenberg | 15,80 | 17,50 | 4.900 |
| 7 MedienHafen | 21,50 | 24,50 | 13.400 |
| 8 Königsallee/Bankenviertel | 24,60 | 28,50 | 8.400 |
| 9 City | 18,70 | 24,60 | 12.100 |
| 10 City Ost | 13,60 | 15,50 | 36.800 |
| 11 Süd | 11,20 | 13,20 | 5.900 |

## TOP 3 Branchen



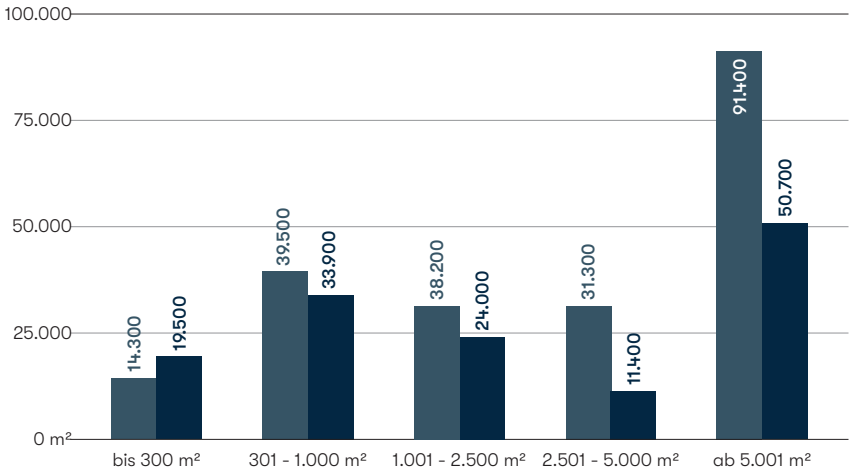

## Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)




## Umsatz nach Größenklassen

● Büroflächenumsatz 1. Hj. 2019 ● Büroflächenumsatz 1. Hj. 2020




## Top-Deals

© Anteon Immobilien GmbH & Co.KG

Zu den bedeutendsten Abschlüssen im 1. Halbjahr 2020 zählen:

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

**LEG Management GmbH**
Eigennutzung mit ca. 7.650 m² im Objekt F99, Flughafen Str. 99, Teilmarkt Airport City.

**IT.NRW**
mit ca. 7.700 m² im Objekt Königshof, Hamborner Str. 51-55, Teilmarkt Nord.

## Über den Büromarkt

Die Corona-Pandemie schlägt sich nun auch deutlich am Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt nieder. Zum Quartalsende wurde ein Flächenumsatz von nur 139.500 m² erzielt, was gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung von -35 % bedeutet als noch 214.700 m² umgesetzt wurden. Die realisierte Spitzenmiete ist innerhalb eines Jahres um 2 % auf 28,50 Euro/m²/Monat gestiegen. Ebenso konnte bei der gewichteten Durchschnittsmiete ein Anstieg von 3 % beobachtet werden, diese liegt nun bei 16,80 Euro/m²/Monat. Der Leerstandsabbau setzte sich kontinuierlich fort und liegt aktuell bei 6,8 %. Zeitgleich stieg allerdings auch die Anzahl der Untermietflächen, des sog. verdeckten Leerstands, nachdem dieser in den letzten Jahren deutlich gesunken war. Derzeit werden im Stadtgebiet 30.200 m² zur Untermiete angeboten, was einer verdeckten Leerstandsquote von 6,4 % entspricht. Eine Prognose für das Gesamtjahresergebnis ist angesichts der abwartenden Haltung der Unternehmen und der sich neu ergebenen räumlichen Anforderungen von Mietern (mobiles Arbeiten) schwierig, da nicht absehbar ist wann diese immobilienwirtschaftlich umgesetzt werden. Eines ist jedoch bereits klar, der Büromarkt wird in 2020 ein deutliches Umsatzminus verkraften müssen.

ANTEON

# Transaktionsvolumen übersteigt Vorjahresergebnis um 46 %. Büro bleibt begehrteste Assetklasse.

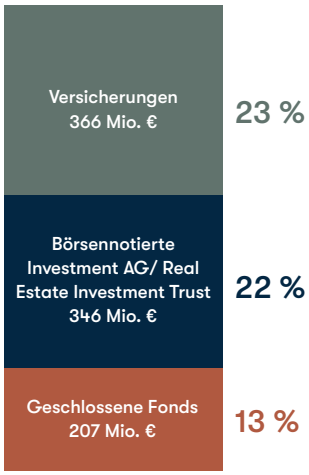
## Key Facts Investment

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2020

| Transaktionsvolumen | Stärkste Assetklasse |
|---|---|
| **1.585 Mio. €** ↗ | **Büro 94 %** ↘ |
| +46 % | +189 % |
| **Netto-Spitzenrendite Büro** | **Stärkste Käufergruppe** |
| **2,95 %** → | **Versicherungen** |
| -0,05 % Pkt. | **23 %** |
| **Anteil ausländ. Investoren** | **Anteil Portfoliokäufe** |
| **391 Mio. €** ↗ | **391 Mio. €** ↗ |
| +40 % | +221 % |

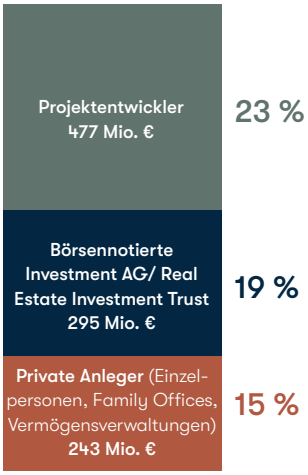
## TOP 3 Käufergruppen

(nach TAV)



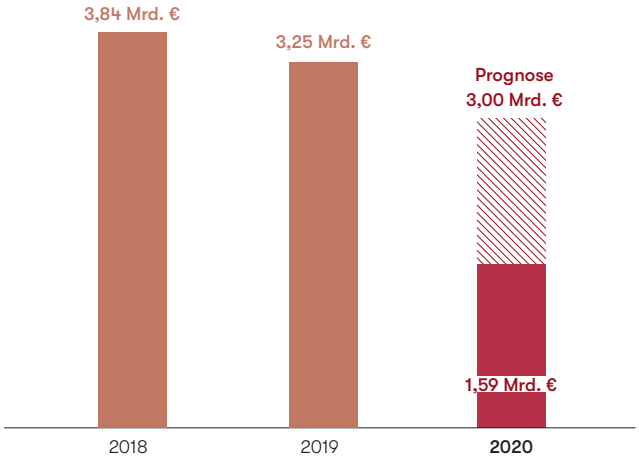

## TOP 3 Verkäufergruppen

(nach TAV)

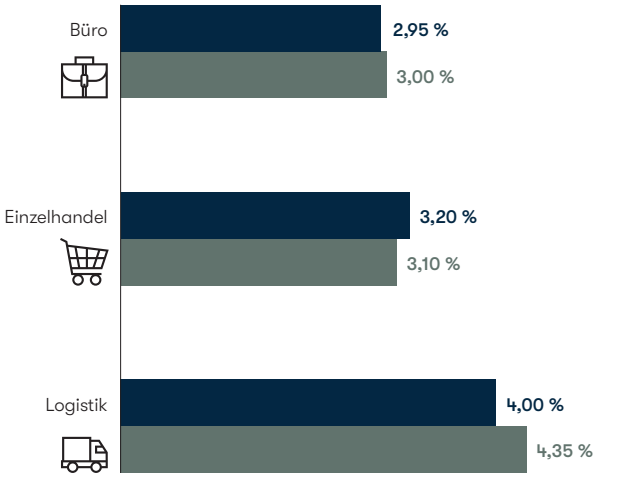



## Transaktionsvolumen

(TAV, Mrd. €)




● Netto-Spitzenrendite 1. Hj. 2020 ● Netto-Spitzenrendite 1. Hj. 2019




## Über den Investmentmarkt

Der Düsseldorfer Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien beendet das erste Halbjahr 2020, trotz der von der Corona-Pandemie bedingten Umstände, ausgesprochen positiv und erzielt mit rund 1,6 Mrd. Euro (+ 46 %) ein sehr gutes erstes Halbjahresergebnis. Verkaufsprozesse großvolumiger Transaktionen, die bereits zum Ende des Vorjahres bzw. zu Jahresbeginn 2020 angestoßen wurden, konnten über den Lockdown hinweg abgewickelt werden. Als aktivste Käufergruppe zeigten sich die der „Versicherungen" mit 366 Mio. Euro und 23 % Anteil, die stärkste Verkäufergruppe war in den vergangenen drei Monaten die der „Projektentwickler" mit demselben Volumen und Anteil am Verkaufsgeschehen. Internationale Investoren und im Portfolio realisierte Ankäufe kommen auf einen Wert von rund 390 Mio. Euro, was einem Marktanteil von 25 % entspricht. Die dargestellten Netto-Spitzen-Renditen bilden die in den letzten 3. Quartalen angestoßenen Deals ab und weisen ebenfalls noch keine Covid-19-Auswirkungen aus.

*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.