

Pressemitteilung

Colliers International: Düsseldorfer Investmentmarkt erreicht neues Rekordergebnis

- **Transaktionsvolumen im Düsseldorfer Stadtgebiet im Jahr 2018 bei 3,42 Milliarden Euro (plus 25 Prozent)**
- **Zudem hohe Aktivität im Düsseldorfer Umland (knapp 500 Millionen Euro Transaktionsvolumen)**
- **Segment Büroimmobilien dominiert mit einem Anteil von 66 Prozent**
- **Internationale Investoren verlieren Mehrheitsanteil aufgrund hoher Aktivität deutscher Investoren bei Großtransaktionen**
- **Spitzenrendite für Büroimmobilien bei 3,5 Prozent – Boden erreicht**

Düsseldorf, 11. Januar 2019 – Der gewerbliche Investmentmarkt Düsseldorf konnte nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International 2018 eine neue Rekordmarke setzen. Erstmals wurde die 3-Milliarden-Euro-Marke übertroffen – insgesamt wurden im Stadtgebiet 3,42 Milliarden Euro investiert. Der bisherige Spitzenwert aus dem Vorjahr wurde somit um satte 25 Prozent und der Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre sogar um gut 50 Prozent übertroffen. Würde man zudem alle Transaktionen aus dem Umland mit Schwerpunkten in Ratingen und Neuss hinzurechnen, hätte das Transaktionsvolumen im Großraum Düsseldorf sogar fast die 4-Milliarden-Euro-Marke erreicht.

Herwig Lieb, Regional Manager von Colliers International in Nordrhein-Westfalen: „Einen maßgeblichen Beitrag zum neuen Rekordergebnis leisteten im Jahresverlauf insgesamt neun Großtransaktionen im dreistelligen Millionen-Bereich, wie zum Beispiel die beiden Verkäufe des Metro und des IKB Headquarters sowie die Verkäufe des Infinity Office im Teilmarkt Kennedydamm und des Stadttors im Teilmarkt Hafen. Aber auch im mittleren Volumensegment zwischen 30 und 100 Millionen Euro entfaltete sich eine äußerst hohe Dynamik. Hier trugen fast 30 Deals zum bisher höchsten Ergebnis in der Landeshauptstadt bei.“

Das Gesamtjahr 2018 war einmal mehr sehr deutlich von Transaktionen im Segment Büroimmobilien geprägt. Insgesamt entfiel 66 Prozent des Transaktionsvolumens auf diese Assetklasse. Bis auf fünf Ausnahmen sind die

20 größten Transaktionen allesamt dem Bürosektor zuzuordnen. Auf dem zweiten Rang folgen Einzelhandelsimmobilien, getrieben durch die Fusion von Kaufhof und Karstadt und die damit verbundenen Transaktionen, mit rund 464 Millionen Euro. Hotelimmobilien erfreuten sich ebenfalls einer hohen Nachfrage und generierten mit knapp 200 Millionen Euro ein respektables Ergebnis.

Bei der räumlichen Verteilung der Transaktionen zeigte sich ein relativ ausgewogenes Bild. In den beiden zentralen Teilmärkten Innenstadt und CBD wurde ein Transaktionsvolumen von zusammen rund 1,2 Milliarden Euro erzielt. Dahinter erreichten die Teilmärkte Kennedydamm und Linksrheinisch mit jeweils rund 500 Millionen Euro ebenfalls hohe Transaktionsvolumina. Aber auch die Teilmärkte Grafenberger Allee, Düsseldorf-Nord und der Hafen generierten ein jeweiliges Transaktionsvolumen zwischen 300 und 400 Millionen Euro.

Die Käuferseite wurde stark von nationalen wie auch internationalen Vermögensverwaltern (Asset / Fund Manager) mit knapp 830 Millionen Euro Transaktionsvolumen dominiert. Ein ähnlich hohes Ankaufsvolumen (620 Millionen Euro) wurde durch offene Immobilien- und Spezialfonds erzielt. Internationale Investoren konnten in 2018 ihren deutlichen Mehrheitsanteil aus dem Vorjahr nicht bestätigen und generierten mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund 1,4 Milliarden Euro einen Anteil von 41 Prozent am Gesamtvolumen. Auf der Verkäuferseite generierten Projektentwickler / Bauträger mit knapp gut 760 Millionen Euro das höchste Transaktionsvolumen, gefolgt von Opportunity Funds / Private Equity Funds mit gut 560 Millionen Euro. Auf der Verkäuferseite waren nur wenige internationale Player zu finden. In Summe waren diese für lediglich 22 Prozent des Transaktionsvolumens verantwortlich.

Nachdem die Spitzenrendite für Büroimmobilien im Jahresverlauf 2017 deutlich nach unten korrigiert worden ist, hat sich im Jahr 2018 die weitere Renditekompression zunehmend abgeschwächt. Im Ergebnis liegt sie aktuell bei 3,5 Prozent. Im Vergleich zum Jahresende 2017 ist damit eine Reduzierung um 25 Basispunkte festzuhalten. Dieses Renditeniveau ist den absoluten Top-Lagen im CBD vorbehalten, aber auch in sehr guten Innenstadtlagen können im Idealfall auch Bruttoanfangsrenditen bis zu 3,65 Prozent erzielt werden. In den besten Lagen der Teilmärkte Kennedydamm und Hafen sind bei Top-Objekten ebenfalls bis zu 3,65 Prozent möglich. Die Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien in der Landeshauptstadt hat im Jahresverlauf ebenfalls nochmals leicht nachgegeben und notiert derzeit bei 3,2 Prozent. In der Top-Lage Königsallee kann in Einzelfällen ein



noch deutlich niedriges Renditeniveau erzielt werden. Gleichwohl scheint bei den Renditen für Gewerbeimmobilien in Düsseldorf aber nun der Boden erreicht zu sein.

„Es ist davon auszugehen, dass der Düsseldorfer Investmentmarkt auch im laufenden Jahr 2019 seine Entwicklung auf diesem hohen Niveau fortführen wird, wenngleich es sehr schwierig werden dürfte, an das neu aufgestellte Rekordergebnis heranzureichen. Für das Gesamtjahr 2019 ist daher ein Transaktionsvolumen für das Stadtgebiet Düsseldorf in Höhe von rund 2,75 Milliarden Euro realistisch“, so **Ignaz Trombello** MRICS, Head of Capital Markets Düsseldorf bei Colliers International, abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 13.000 Experten in 69 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Ignaz Trombello MRICS
Head of Capital Markets Düsseldorf
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 211 86 20 62 0
ignaz.trombello@colliers.com

Herwig Lieb
Regional Manager | NRW
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 211 86 20 62 0
herwig.lieb@colliers.com
www.colliers.de



Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de