

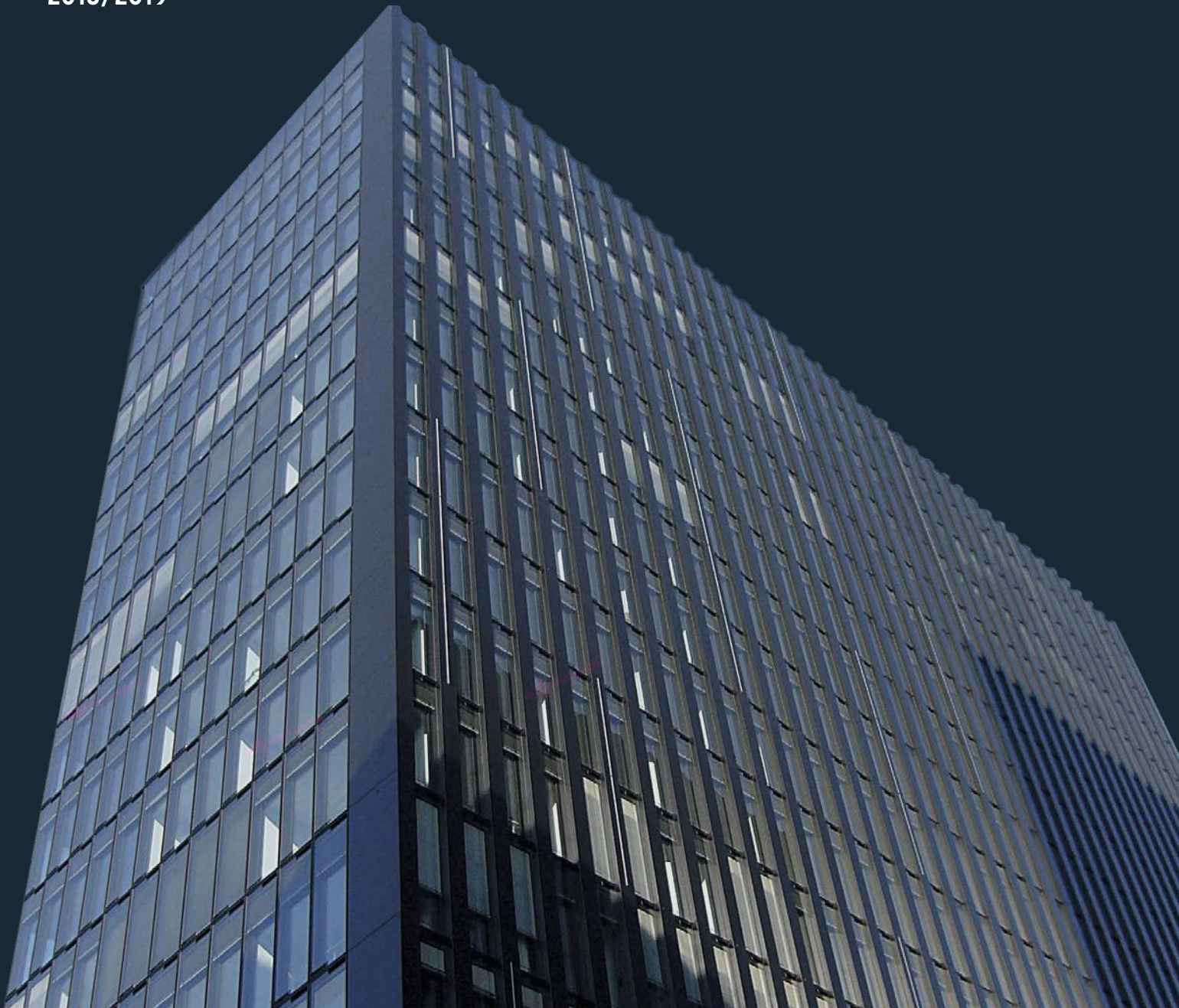


DÜSSELDORF

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2018/2019





CITY FACTS DÜSSELDORF

Einwohnerzahl in 1.000	617
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	416
Arbeitslosenquote in %	6,5
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	28.317

Fast Facts

Bürovermietung Düsseldorf	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	338.000 m ²	1,5 %
Vermietungsumsatz	332.700 m ²	0,2 %
Spitzenmiete	28,00 €/m ²	3,7 %
Durchschnittsmiete	16,20 €/m ²	5,2 %
Leerstandsquote	6,4 %	-60 bp
Flächenbestand	7,69 Mio. m ²	1,2 %



Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
CBD	28,00	22,80
Innenstadt	26,50	16,60
Hafen	24,00	18,50
Kennedydamm	24,00	18,40
Linksrheinisch	18,00	12,80
Düsseldorf-Nord	18,40	15,20
Airport City	16,00	15,90
Grafenberger Allee	13,50	12,20
Innenstadt-Ost	14,00	11,50
Düsseldorf-Süd	11,50	9,00

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

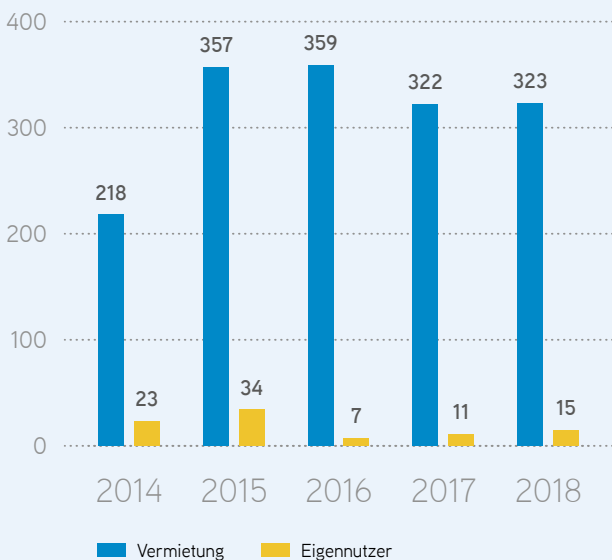
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat auch 2018 seine Dynamik beibehalten und erreichte einen Büroflächenumsatz von 338.000 m². Damit wurde sowohl das Umsatzergebnis des Vorjahres als auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre marginal übertroffen. Die marktprägende Großvermietung an das Unternehmen Deloitte, das sich im 2. Quartal für rund 35.500 m² in der Projektentwicklung Heinrich Campus in Derendorf entschieden hat, blieb dabei die einzige Vermietung im Segment über 10.000 m².

Neben einem unverändert starken kleinteiligen Flächensegment bis 1.000 m² präsentierte sich im Jahresverlauf insbesondere das Flächensegment zwischen 2.000 und 5.000 m² äußerst umsatzstark. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Größenklasse mit den beispielhaften Anmietungen der Unternehmen Schüller-Plan oder auch FrieslandCampina ein

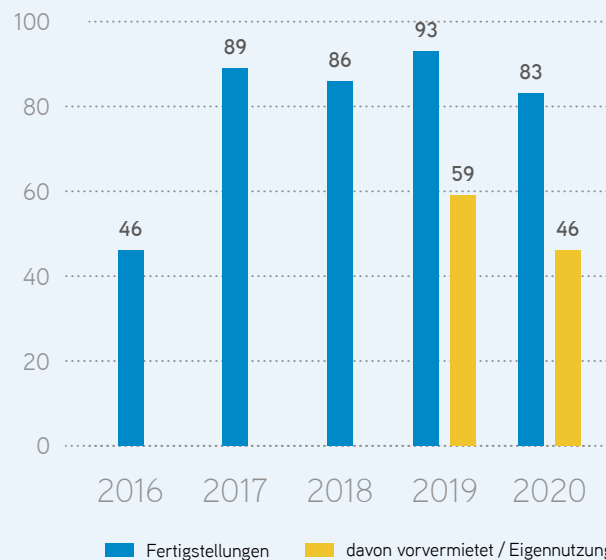
Zuwachs von satten 69 % auf 81.300 m² zu bescheinigen.

Der Düsseldorfer Norden konnte eine stattliche Anzahl an neuen Mietern gewinnen und generierte inklusive dem Großabschluss mit Deloitte einen Flächenumsatz von 82.100 m². Zudem wurde lebhaftes Marktgeschehen in der Innenstadt mit einem Flächenumsatz von 61.100 m² registriert, unter anderem durch zahlreiche Mietvertragsabschlüsse im Projekt Momentum. An diesem Projekt zeigt sich eindrucksvoll, dass der Markt spekulative Entwicklungen in guten Innenstadtlagen schnell absorbiert. Darüber hinaus konnte sich der Teilmarkt Linksrheinisch inklusive dem Seestern auch im bisherigen Jahresverlauf als beliebter Bürostandort bestätigen und erzielte einen Flächenumsatz von 46.500 m².

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Die Spitzenmiete hat im Vergleich zum Vorjahr um 4 % zugelegt und notierte Ende Dezember bei 28,00 €/m². Dieser Trend ist auf die zunehmende Flächenknappheit im CBD zurückzuführen, denn die Leerstandsquote im Teilmarkt hat ohne die Berücksichtigung von Untermietflächen bereits die 4 %-Marke unterschritten. Daher rücken immer öfter die wenigen hochpreisigen Projektentwicklungen in den Fokus der potenziellen Nutzer. Bei der gewichteten Durchschnittsmiete, die aktuell bei 16,20 €/m² liegt, ist eine Steigerung um 5 % festzuhalten.

Angebot und Leerstand

Der Abbau der Leerstände hat sich nach einer kleinen Verschnaufpause in der ersten Jahreshälfte zum Jahresende 2018 weiter fortgesetzt. Als Ergebnis ist der Leerstand knapp unter die 500.000 m²-Marke gefallen. Die Leerstandsquote beträgt so derzeit 6,4 % und notiert damit 0,6 Prozentpunkte niedriger als noch vor einem Jahr.

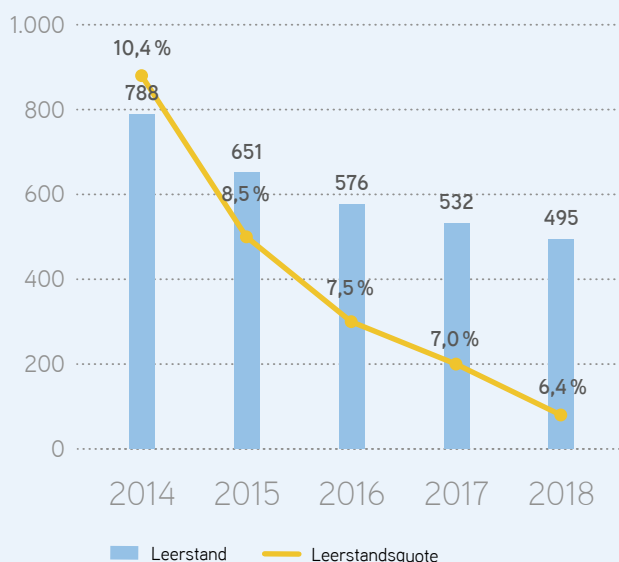
Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2019 wird die Fertigstellung von rund 93.000 m² in Projekten erwartet. Diese Flächen sind zu knapp zwei Dritteln bereits belegt. Als räumliche Schwerpunkte im Jahr 2019 sind die Teilmärkte CBD, Innenstadt und Kennedydamm zu nennen. Die weiter fortschreitende Angebotsknappheit in den guten Lagen führt zudem dazu, dass die Entstehung neuer Lagen befördert wird.

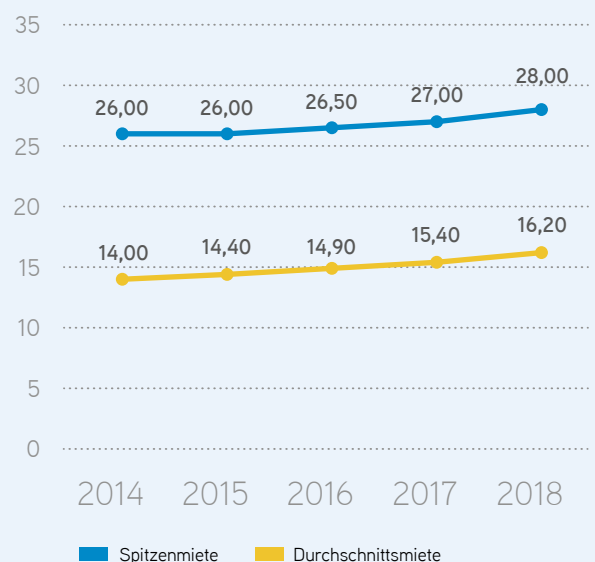
Fazit und Prognose

Der Büovermietungsmarkt Düsseldorf kann auf ein solides Jahr 2018 zurückblicken. Es ist davon auszugehen, dass auch 2019 in Summe wieder der langjährige Durchschnitt übertroffen und ein Flächenumsatz von mindestens 340.000 m² erzielt wird. In Kombination mit den hohen Vorvermietungsquoten der Projektentwicklungen wird der Leerstand weiter sinken, wenngleich weniger rasant als in den vergangenen Jahren. Dies könnte zu weiteren moderaten Mietpreissteigerungen führen.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

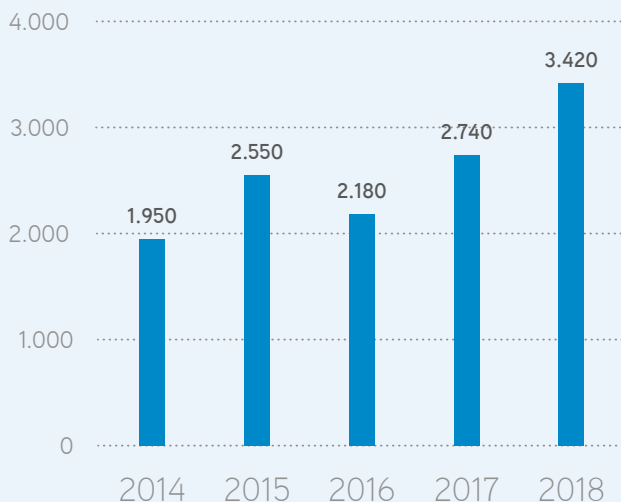
Der gewerbliche Investmentmarkt Düsseldorf konnte 2018 eine neue Rekordmarke setzen. Erstmals wurde die 3-Mrd.-€-Marke übertroffen – insgesamt wurden im Stadtgebiet 3,4 Mrd. € investiert. Der bisherige Spitzenwert aus dem Vorjahr wurde damit um satte 25 % und der Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre sogar um gut 50 % 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 Mrd. €-Marke erreicht.

Einen maßgeblichen Beitrag zum neuen Rekordergebnis leisteten im Jahresverlauf insgesamt neun Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich, wie zum Beispiel die 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 Mio. € entfaltete sich eine äußerst hohe Dynamik. Hier trugen fast 30 Deals zum bisher höchsten Ergebnis in der Landeshauptstadt bei.

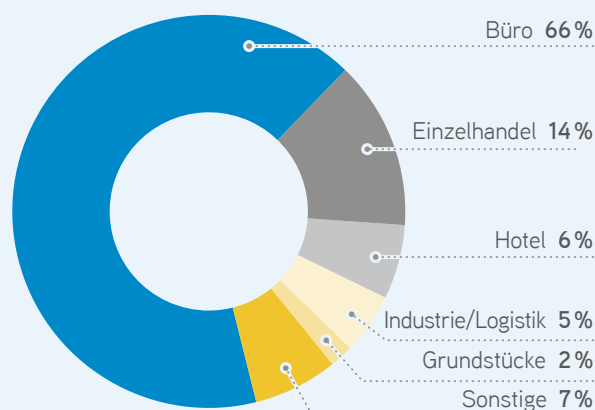
Fast Facts

Investment Düsseldorf	2018	2017
Transaktionsvolumen	3.420 Mio. €	2.740 Mio. €
Portfoliotransaktionen	30 %	19 %
Internationale Käufer	41 %	56 %
Internationale Verkäufer	22 %	50 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 66 %	Büro 80 %
Spitzenrendite Büro	3,50 %	3,75 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

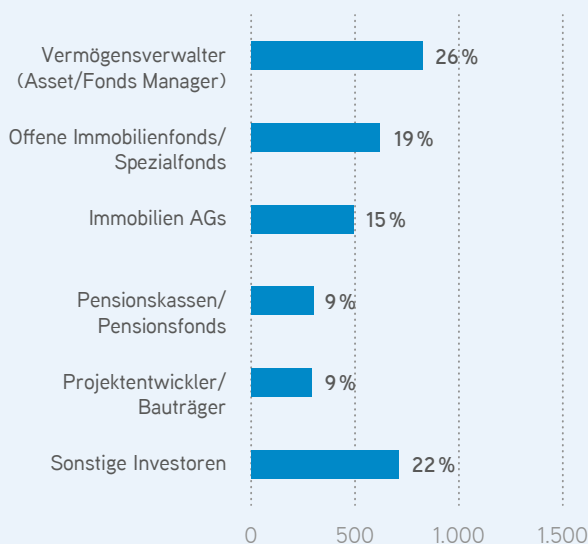
Das Gesamtjahr 2018 war einmal mehr sehr deutlich von Transaktionen im Segment Büroimmobilien geprägt. Insgesamt entfielen 66 % des Transaktionsvolumens auf diese Assetklasse. Bis auf fünf Ausnahmen sind die 20 größten Transaktionen allesamt dem Bürosektor zuzuordnen. Auf dem zweiten Rang folgen Einzelhandelsimmobilien – getrieben durch die Fusion von Kaufhof und Karstadt und die damit verbundenen Transaktionen – mit rund 464 Mio. €. Hotelimmobilien erfreuten sich ebenfalls einer hohen Nachfrage und generierten mit knapp 200 Mio. € 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 Mrd. € erzielt. Dahinter erreichten die Teilmärkte Kennedydamm und Linksrheinisch mit jeweils rund 500 Mio. € ebenfalls hohe Transaktionsvolumina. Aber auch die Teilmärkte Gra-

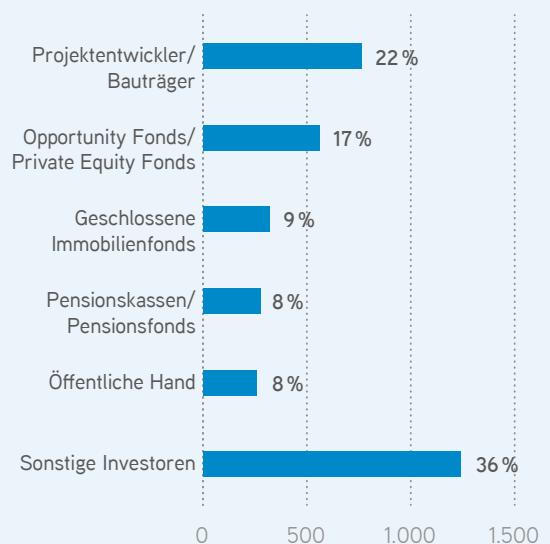
fenberger Allee, Düsseldorf-Nord und der Hafen generierten ein jeweiliges Transaktionsvolumen zwischen 300 und 400 Mio. €.

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

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



Renditen

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 3,50 %. 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 Bruttoanfangsrenditen von bis zu 3,65 % erzielt werden. In den besten Lagen der Teilmärkte Kennedydamm und Hafen sind bei Top-Objekten ebenfalls bis zu 3,65 % möglich. Die Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien in der Landeshauptstadt hat im Jahresverlauf ebenfalls nochmals leicht nachgegeben und notiert derzeit bei 3,20 %. In der Top-Lage Königsallee kann in Einzelfällen ein noch deutlich niedrigeres Renditeniveau erzielt werden.

Trotz dieser neuen Rekordzahlen scheint bei den Renditen für Gewerbeimmobilien in Düsseldorf aber nun der Boden erreicht zu sein. Eine weitere Renditekompression ist auch bei anhaltend hohen Liquiditätsreserven und dem Fortbestand einer mittelfristig eher unwahrscheinlichen Null-Zins-Politik der EZB nicht zu erwarten,

obwohl steigende Baukosten, höhere Grundstückskosten sowie oftmals schwierige politische Regelungen die Preise weiter beeinflussen müssten. Genauso wenig ist von einem zeitnah ansteigenden Renditeniveau auszugehen.

Fazit und Prognose

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Immobilieninvestments aller Risikoklassen auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt setzte sich nach dem bisherigen Rekordjahr 2017 im Jahr 2018 mit einer in dieser Ausprägung nicht zu erwartenden Dynamik fort und resultierte in einem neuen historischen Rekordergebnis – und das auch ohne großvolumige Bürotransaktionen im CBD und einem weiterhin ausgeprägtem Produktmangel im Core-Segment.

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 2,8 Mrd. € realistisch.



Der Investmentmarkt Düsseldorf konnte 2018 eine neue Rekordmarke setzen. Erstmals wurde im Stadtgebiet die 3-Mrd.-€-Marke übertroffen – und zwar deutlich.

KONTAKT

Lars Zenke Director | Research
 +49 211 862062-48, lars.zenke@colliers.com



ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

Lars Zenke
Director | Research
+49 211 862062-48
lars.zenke@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Hafenspitze Speditionstraße, Colliers International
Innenseite: Medienhafen, Fotolia

Copyright © 2019 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Königsallee 60 C
40212 Düsseldorf

