

DÜSSELDORF

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2019/2020





CITY FACTS DÜSSELDORF

Einwohnerzahl in 1.000	619
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	424
Arbeitslosenquote in %	6,5
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	28.742

Fast Facts

Bürovermietung Düsseldorf	2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	475.000 m ²	40,5 %
Vermietungsumsatz	470.800 m ²	45,9 %
Spitzenmiete	28,50 €/m ²	1,8 %
Durchschnittsmiete	17,30 €/m ²	6,8 %
Leerstandsquote	5,9 %	-50 bp
Flächenbestand	7,75 Mio. m ²	0,8 %



Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
CBD	28,50	23,40
Innenstadt	25,00	19,20
Hafen	25,00	19,50
Kennedydamm	25,00	21,60
Linksrheinisch	18,00	13,20
Düsseldorf-Nord	18,00	13,80
Airport City	17,50	16,20
Grafenberger Allee	16,00	14,00
Innenstadt-Ost	16,00	11,50
Düsseldorf-Süd	12,00	11,00

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

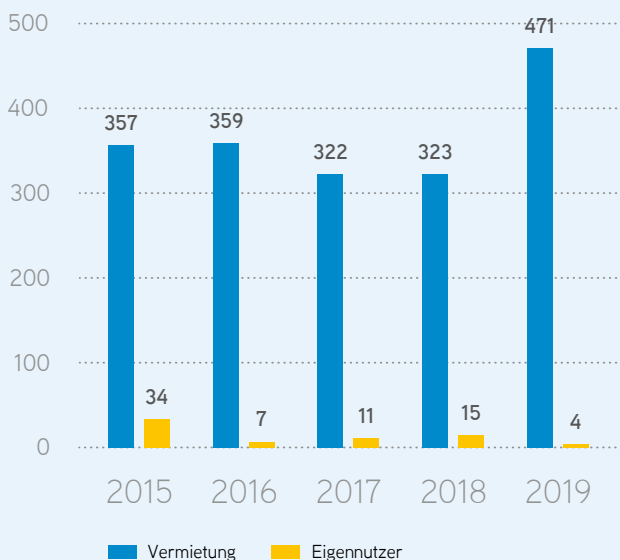
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat 2019 einen Flächenumsatz von 475.000 m² erzielt und damit nach vielen Jahren ein neues Rekordergebnis aufgestellt – der vorherige Bestwert datierte aus dem Jahr 2007. Mit diesem Resultat wurde das gute Umsatzergebnis des Vorjahres um 41% deutlich überschritten und der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre wurde sogar um 51% übertroffen. Insgesamt wurden neun Großabschlüsse über 10.000 m² registriert.

Wenngleich die beiden größten Mietverträge in Projektentwicklungen stattfanden, konzentrierten sich die weiteren Abschlüsse ab 5.000 m² fast ausnahmslos auf Bestandsimmobilien. Als Resultat ist das kurzfristig verfügbare Flächenangebot deutlich gesunken. Neben Beratungsunternehmen spielte die Öffentliche Verwaltung eine wesentliche Rolle.

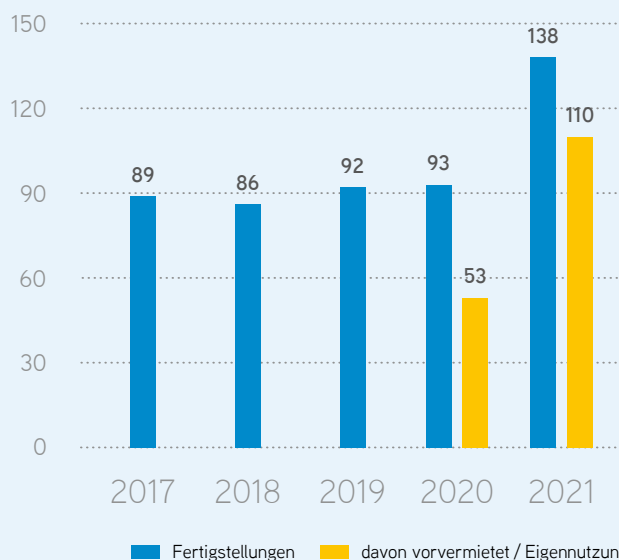
Während sich das kleinste Flächensegment bis 500 m² im Vergleich zum Vorjahr stabil entwickelt hat, musste das nächstgrößere Segment bis 1.000 m² einen merklichen Rückgang des Umsatzes von –29% hinnehmen. Hier spiegeln sich aber die hohen Flächenumsätze der letzten Jahre und die daraus resultierende Angebotsverknappung in den gefragten Teilmärkten wider. Die mittelgroßen Flächenkategorien zwischen 1.000 m² und 5.000 m² konnten ihre Vermietungsanteile weitgehend behaupten.

Die räumliche Verteilung des Flächenumsatzes konzentrierte sich insbesondere auf drei Teilmärkte, die allesamt deutliche Zugewinne im Vergleich zum Vorjahr verbuchen konnten. Die Innenstadt stellte dabei mit 95.800 m² und einem Plus von 3% das höchste Ergebnis – etwas mehr als 100 Mietverträge wurden hier registriert. Es folgen die Teilmärkte Linksrheinisch mit 88.300 m² (+90%) und Hafen mit 81.200 m² (+202%), beide mit jeweils knapp 40 Mietvertragsabschlüssen.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Die Spitzenmiete im CBD hat leicht zugelegt und notierte zum Jahresende 2019 bei 28,50 €/m². Perspektivisch ist hier aufgrund der limitierten Flächenverfügbarkeit in den kommenden Quartalen ein weiterer Anstieg realistisch. Die gewichtete Durchschnittsmiete konnte merklich auf 17,30 €/m² zulegen – ein Plus von 7 %.

Angebot und Leerstand

Getrieben durch die zahlreichen Großanmietungen in Bestandsimmobilien notierte die Leerstandsquote zum Jahresende bei 5,9% und damit 0,5 Prozentpunkte niedriger als noch Ende 2018. Im Zuge der aktuell äußerst hohen Flächennachfrage wird die Verknappung des Angebotes insbesondere in den zentralen Lagen weiter voranschreiten. Dabei sind Flächen größer als 2.000 m² kurzfristig kaum verfügbar, aber auch in den kleineren Flächensegmenten um 1.000 m² sind ähnliche Tendenzen zu erkennen. Dementsprechend verlängert sich der zeitliche Vorlauf bei Gesuchen immer weiter.

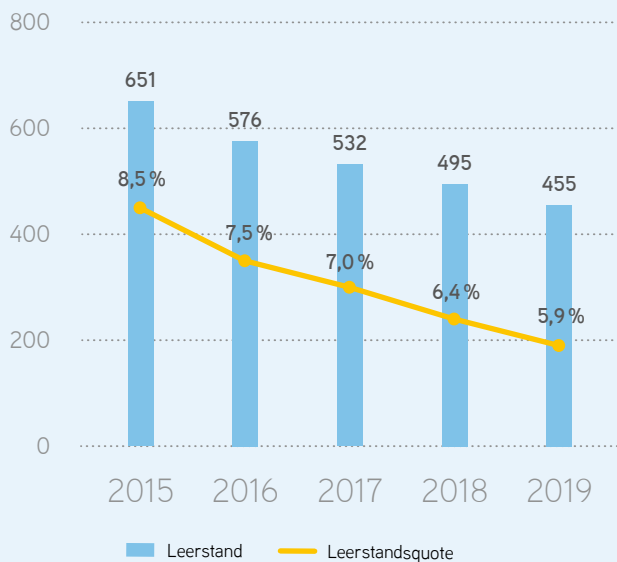
Entwicklungsschwerpunkte

Im laufenden Jahr 2020 wird die Fertigstellung von rund 93.400 m² in Projekten erwartet. Von diesen Flächen sind aber nur rund 57% belegt, so dass potenzielle Mieter durchaus kurzfristig noch Flächen in diesen Projekten anmieten können. 2021 sind weitere knapp 140.000 m² avisiert, jedoch liegt hier die Vorvermietungsquote bereits bei 80%. Als räumliche Schwerpunkte sind die Teilmärkte Hafen, Nord und Kennedydamm zu nennen.

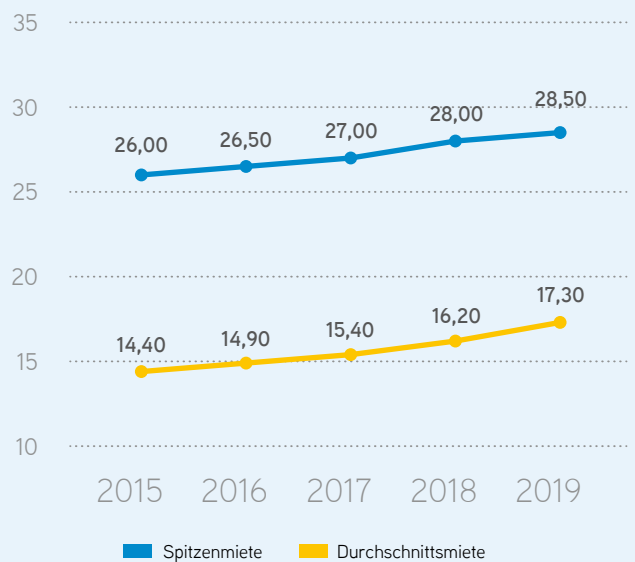
Fazit und Prognose

Der Büovermietungsmarkt Düsseldorf kann auf ein durch zahlreiche Großabschlüsse getriebenes Allzeithoch im Jahr 2019 zurückblicken. Für 2020 ist ein merklich niedrigerer Flächenumsatz im Stadtgebiet von rund 360.000 m² realistisch. Der Leerstandsabbau wird sich voraussichtlich weiter fortsetzen und moderate Mietpreissteigerungen in den gefragten Lagen ermöglichen.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

Mit einem fulminanten Schlussquartal konnte der Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf das Transaktionsvolumen der ersten drei Quartale verdoppeln und erzielte so im Gesamtjahr 2019 einen neuen Allzeitrekord in Höhe von etwas mehr als 3,8 Mrd. €. Damit wurde das bisherige Rekordergebnis aus dem Jahr 2018 nochmals um 12 % sowie der Durchschnitt der letzten fünf Jahre um 50 % übertroffen. Zusammen mit den zahlreichen Transaktionen im Umland, die sich in Summe auf 450 Mio. € beliefen, hat das Transaktionsvolumen im Großraum Düsseldorf damit

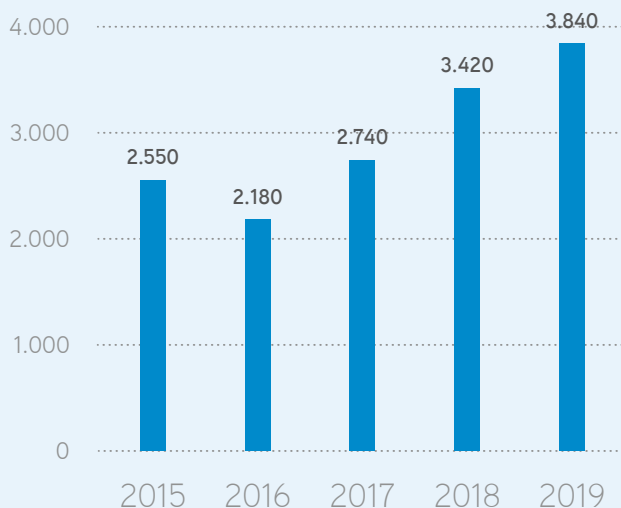
sogar erstmalig die 4-Mrd.-€-Marke übertroffen. Allein 10 Verkäufe über 100 Mio. € wurden im Stadtgebiet registriert. Aber auch das Segment zwischen 50 und 100 Mio. € trug mit 13 Transaktionen zum Spitzenergebnis bei.

Portfoliotransaktionen hatten ähnlich wie im Vorjahr nur einen moderaten Anteil von rund 22 % am Transaktionsvolumen. Neben klassischen Immobilientransaktionen und Übernahmen ganzer Bestandspakete wurden zunehmend Minderheitsbeteiligungen an Immobilienbestandshaltern beobachtet, die sich im Gesamtjahr alleine im Stadtgebiet auf fast 400 Mio. € summierten.

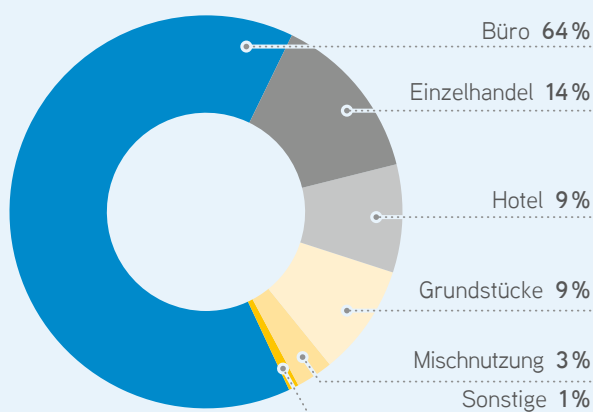
Fast Facts

Investment Düsseldorf	2019	2018
Transaktionsvolumen	3.840 Mio. €	3.420 Mio. €
Portfoliotransaktionen	22 %	30 %
Internationale Käufer	24 %	41 %
Internationale Verkäufer	48 %	22 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 64 %	Büro 66 %
Spitzenrendite Büro	3,30 %	3,50 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2019 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

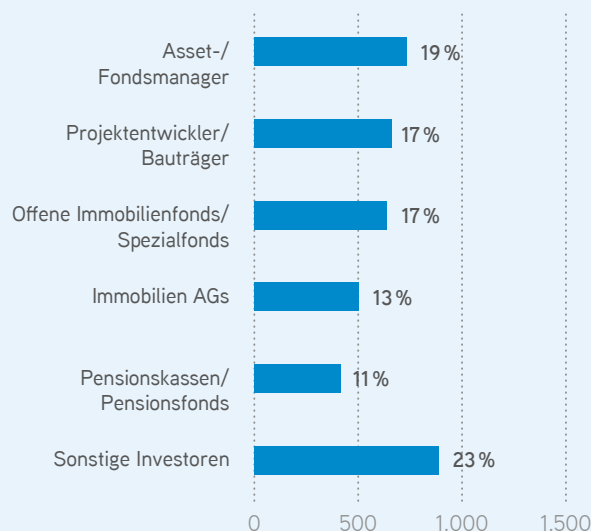
Bei den Assetklassen nahmen Büroimmobilien in gewohnter Weise mit einem Anteil von 64 % bzw. 2,5 Mrd. € Transaktionsvolumen die Spitzenposition ein, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien, auf die ein Anteil von 14 % bzw. 525 Mio. € entfiel. Hotels und Grundstückstransaktionen für zukünftige Projekt- und Quartiersentwicklungen folgten mit jeweiligen Anteilen um die 10 % auf den weiteren Rängen. Diese Entwicklungen werden mittelfristig einen signifikanten Anteil zum Transaktionsvolumen in der Landeshauptstadt beisteuern, der sich auf knapp 1 Mrd. € beziffern lässt. Alle anderen Assetklassen spielten nur eine sehr untergeordnete Rolle. Der Anteil von Core und Core Plus belief sich 2019 über alle Assetklassen hinweg auf 73 % am Transaktionsvolumen.

Als räumliche Schwerpunkte des Transaktionsgeschehens sind sowohl die beiden zentralen Teilmärkte Innenstadt und CBD als auch die Teilmärkte Kennedydamm und Nord zu nennen, auf die jeweils ein Transaktionsvolumen von mehr als

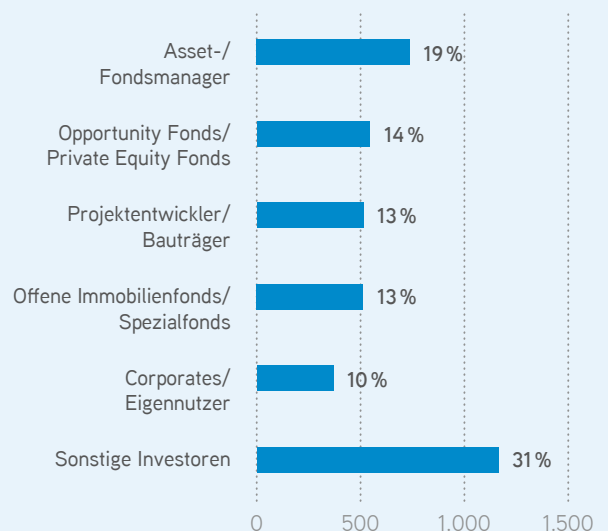
eine halbe Milliarde Euro entfällt. Der Innenstadt ist mit 25 Deals die höchste Anzahl von Kauffällen zuzuschreiben, gefolgt von den Teilmärkten Nord mit 14 und Kennedydamm mit 12 Transaktionen.

Das Branchenbild auf Investorenmenseite zeigte sich im abgelaufenen Jahr 2019 recht diversifiziert. Dabei ist Asset- und Fondsmanagern mit knapp 740 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen zuzuschreiben. Dahinter positionierten sich bereits Projektentwickler und Bauträger mit einem Transaktionsvolumen von rund 660 Mio. € sowie offene Immobilien- und Spezialfonds mit etwa 640 Mio. €. Auf der Verkäuferseite sind die Asset- und Fondsmanager mit rund 740 Mio. € Transaktionsvolumen ebenfalls auf der Spitzenposition zu finden, gefolgt von den Opportunity Fonds und Private Equity Fonds, Projektentwicklern sowie offenen Immobilien- und Spezialfonds mit jeweils etwas mehr als 500 Mio. €.

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



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



Internationale Investoren konnten auf der Käuferseite 2019 ihre hohen Anteile aus dem Vorjahr nicht bestätigen – ihnen ist lediglich ein Anteil von 24 % am Transaktionsvolumen zuzuschreiben. Etwas mehr als die Hälfte dieses internationalen Kapitals ist europäischer Herkunft, ein weiteres Drittel lässt sich amerikanischen Käufern zuordnen und der Rest entfällt auf asiatische Investoren.

Renditen

Mit der anhaltenden Dynamik am Investmentmarkt bleiben die Bruttoanfangsrenditen weiter unter Druck. Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte in den besten Lagen der Landeshauptstadt haben im Vergleich zum Jahresende 2018 nochmals um 20 Basispunkte nachgegeben und lagen Ende Dezember bei 3,30 %. Für Einzelhandelsimmobilien beziehungsweise Mischnutzungsobjekte sind im CBD bis zu 3,20 % möglich, in Einzelfällen in der Mikrolage Königsallee auch niedriger. Auch in den besten Lagen der sehr nachgefragten Teilmärkte Kennedydamm und Hafen ist die Renditekompression zum Jahresende weiter fortgeschritten, so dass dort bei Top-Büroobjekten mittlerweile Renditen auf CBD-Niveau möglich sind.

Fazit und Prognose

Die bereits in den Vorjahren sehr hohe Nachfrage nach gewerblichen Immobilieninvestments aller Risikoklassen auf dem Düsseldorfer Markt setzte sich 2019 mit einer äußerst hohen Dynamik fort, sodass für das dritte Jahr in Folge ein neues Rekordergebnis aufgestellt wurde. Zahlreiche Großtransaktionen, hauptsächlich im Bürosegment, trugen zum neuen Allzeithoch bei.

Das Ergebnis hätte durchaus noch etwas höher ausfallen können, da einige sehr weit fortgeschrittene Großtransaktionen in das neue Jahr verschoben worden sind. Daher ist davon auszugehen, dass der Düsseldorfer Investmentmarkt auch im laufenden Jahr 2020 seine dynamische Entwicklung fortführen wird, wenngleich es schwierig werden dürfte, nochmals an das neu aufgestellte Rekordergebnis heranzureichen. Für das Stadtgebiet Düsseldorf ist unter Berücksichtigung der Großtransaktionen am Markt nichtsdestotrotz ein Transaktionsvolumen von mindestens 3,0 Mrd. € als realistisch einzuschätzen. Die hohe Investorennachfrage basiert auf einem großen Vertrauen in den Bürovermietungsmarkt, der mit einer weiter sinkenden Leerstandsquote sowie steigenden Mieten die solide Basis hierfür bildet.



Der Investmentmarkt Düsseldorf konnte 2019 den letztjährigen Rekordwert nochmals übertreffen. Als Resultat wurde im Stadtgebiet die 4-Mrd.-€-Marke fast erreicht.



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: Shaftesbury Asset Management (Germany) GmbH
Innenseite: Fotolia

Copyright © 2020 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.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Königsallee 60 C
40212 Düsseldorf

