

DÜSSELDORF

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2020/2021



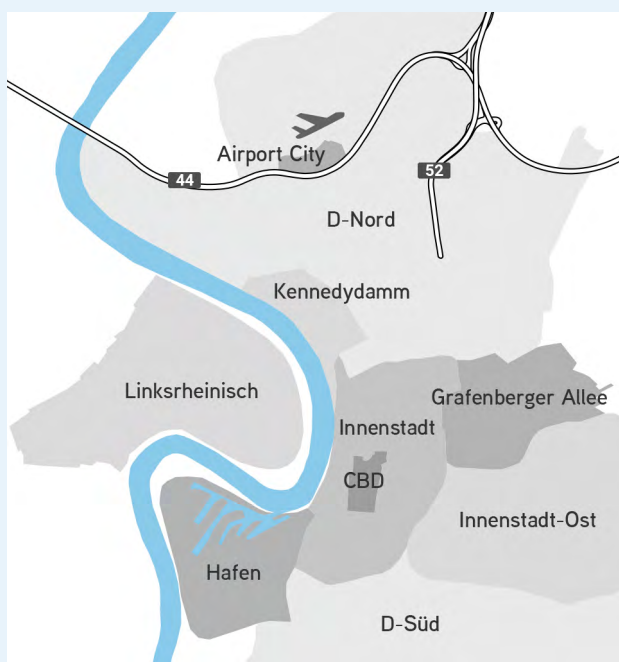


CITY FACTS DÜSSELDORF

Einwohnerzahl in 1.000	622
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	430
Arbeitslosenquote in %	8,0
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	28.528

Fast Facts

Bürovermietung Düsseldorf	2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	248.000 m ²	- 47,8 %
Vermietungsumsatz	234.500 m ²	- 50,2 %
Spitzenmiete	28,50 €/m ²	0,0 %
Durchschnittsmiete	16,30 €/m ²	- 5,8 %
Leerstandsquote	5,5 %	- 40 bp
Flächenbestand	7,86 Mio. m ²	1,4 %



Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Mietpreisspanne
CBD	18,50 - 28,50
Innenstadt	13,00 - 26,00
Hafen	16,50 - 25,00
Kennedydamm	16,50 - 25,00
Linksrheinisch	11,00 - 22,00
Düsseldorf-Nord	11,00 - 18,00
Airport City	14,50 - 17,50
Grafenberger Allee	12,00 - 14,50
Innenstadt-Ost	10,00 - 16,00
Düsseldorf-Süd	9,00 - 12,00

BÜROVERMIETUNG

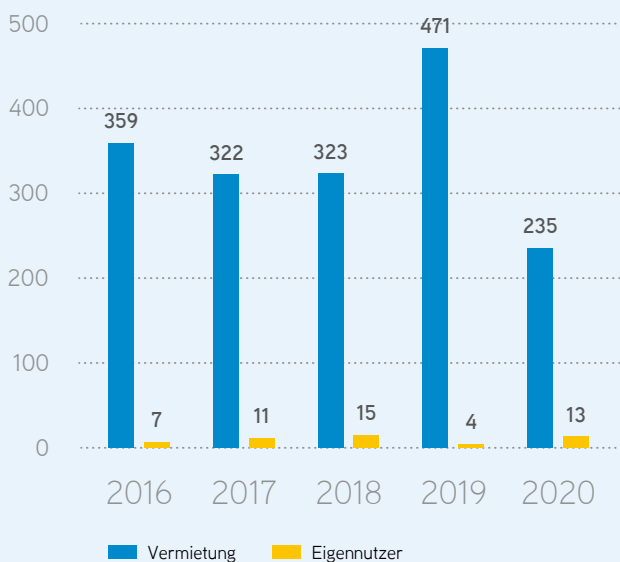
Flächenumsatz

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat im Jahr 2020 einen Flächenumsatz von 248.000 m² erzielt. Damit wurde erwartungsgemäß im Zuge der Corona-bedingten Einschränkungen das Umsatzergebnis des Vorjahres, das mit 475.000 m² einen historischen Rekordwert erzielte, um 48 % verfehlt. Bei der Analyse des Jahresverlaufes ist festzustellen, dass der Flächenumsatz im 3. Quartal mit rund 60.000 m² gegenüber dem sehr schwachen 2. Quartal merklich zulegen konnte. Dagegen fiel das Schlussquartal vor dem Hintergrund der wieder stärkeren allgemeinen Einschränkungen etwas schwächer aus. Rund ein Viertel des Flächenumsatzes des Gesamtjahres entfiel auf die Branche Öffentliche Verwaltung. Die Branche Beratungsunternehmen, traditionell eine der stärksten Mietergruppen in der Landeshauptstadt, konnte in der zweiten Jahreshälfte wieder merklich zulegen und folgte schlussendlich mit einem Umsatzanteil von 14 % auf dem zweiten Rang.

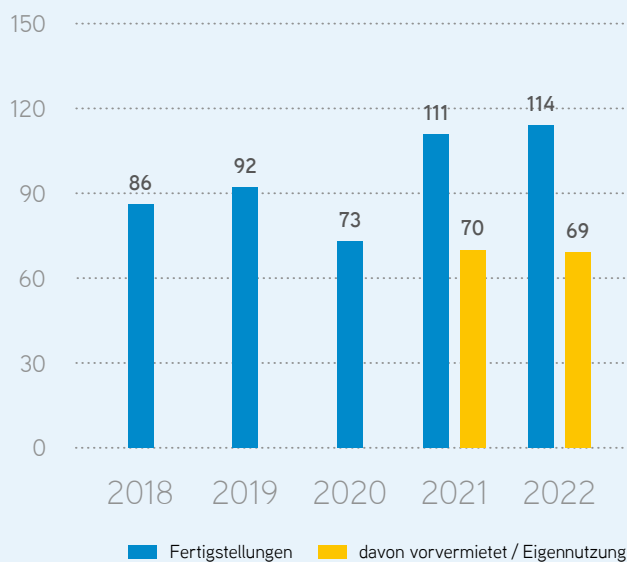
Im Vergleich zum Vorjahr mussten nahezu alle Größenklassen deutliche Umsatzeinbußen hinnehmen. Einzig das Flächensegment zwischen 500 und 1.000 m² konnte im Jahresvergleich einen Zuwachs von rund 5 % verbuchen. In den mittleren und größeren Flächensegmenten fielen die Rückgänge im Vergleich zum äußerst starken Vorjahresergebnis sehr deutlich aus, da hier die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse stark rückläufig war.

Die räumliche Verteilung des Flächenumsatzes konzentrierte sich bezogen auf das Gesamtvolumen insbesondere auf drei dezentrale Teilmärkte: Der Teilmarkt Innenstadt-Ost führt dabei mit 41.000 m² die Rangliste aufgrund der großflächigen Anmietung der Finanzverwaltung an, dicht gefolgt von den Teilmärkten Düsseldorf-Nord und Linksrheinisch mit jeweils rund 39.000 m² Flächenumsatz.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Das Mietpreiswachstum in Düsseldorf ist in der jüngeren Vergangenheit moderat ausgefallen. Im Vorjahresvergleich zeigte sich in erster Linie eine stabile Entwicklung. Während die Spitzenmiete im CBD zum Ende des Jahres unverändert zum Vorjahr bei 28,50 €/m² notierte, ist bei der gewichteten Durchschnittsmiete mit 16,30 €/m² ein moderater Rückgang um 6 % zum Rekordwert des Vorjahres festzuhalten.

Angebot und Leerstand

Der Leerstandsabbau hatte sich am Jahresbeginn 2020 weiter fortgesetzt, sodass zunächst die 400.000-m²-Marke in Sichtweite rückte. Zum Jahresende notierte die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen bei 5,5 % – der Leerstand entsprechend bei rund 437.000 m². Dabei ist anzumerken, dass sich im Jahresverlauf der Anteil der angebotenen Untermietflächen leicht erhöht hat. Waren zum Jahresende 2019 nur vereinzelt Untermietflächen am Markt verfügbar, so sind derzeit knapp 7 % der kurzfristig anmietbaren Flächen den Untermietflächen zuzuschreiben.

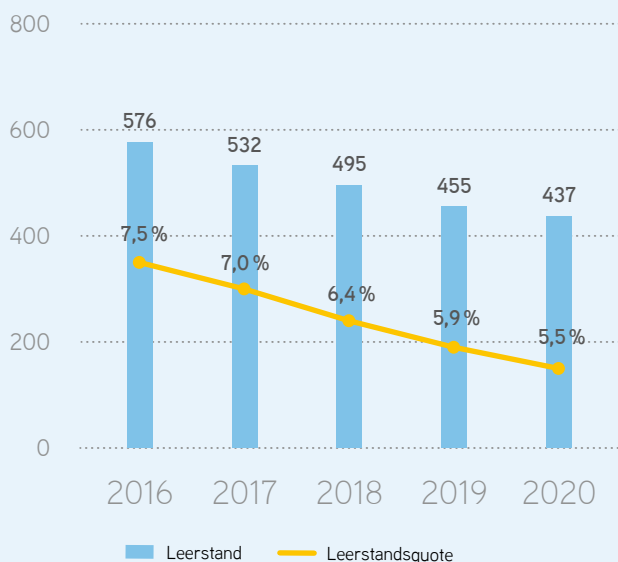
Entwicklungsschwerpunkte

2020 wurden insgesamt rund 73.000 m² in Projektentwicklungen fertiggestellt. Die Vorvermietungsquote lag bei hohen 82 %. In den beiden Jahren 2021 und 2022 sind Fertigstellungen von jeweils rund 110.000 m² angekündigt. Die Vorvermietungsquote liegt bei etwas mehr als 60 %. Als räumliche Schwerpunkte sind die Teilmärkte Hafen, Kennedydamm und Airport City zu nennen.

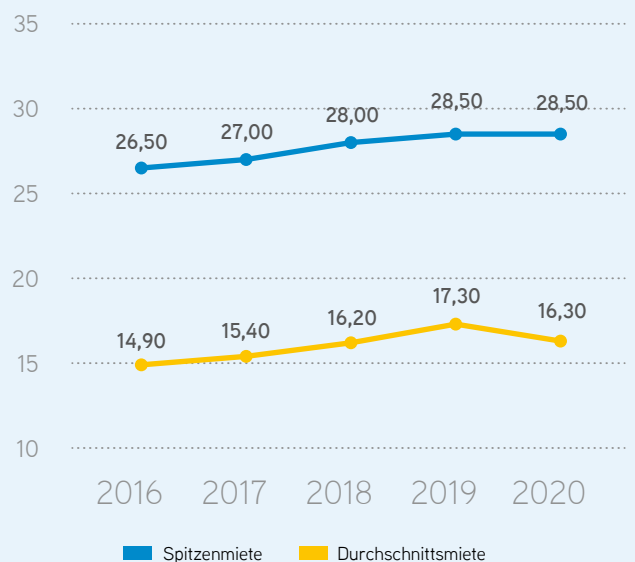
Fazit und Prognose

Wie bereits zu Beginn der Pandemie unter Berücksichtigung der Analyse der vergangenen Krisen prognostiziert, lag das Umsatzergebnis im Stadtgebiet 2020 aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen etwa 28 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Für 2021 ist ein Büroflächenumsatz von mindestens 275.000 m² realistisch. Die Quote der Prolongationen wird weiter zunehmen – gleiches gilt für den Anteil von Untermietflächen.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

Auf dem Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf wurden im Gesamtjahr 2020 Immobilien und Grundstücke im Wert von gut 3,2 Mrd. € gehandelt. Das Rekordergebnis des Vorjahres wurde erwartungsgemäß um 16 % verfehlt. Jedoch wurde der Fünfjahresdurchschnitt um 9 % übertroffen. Zusätzlich wurden knapp 400 Mio. € im Düsseldorfer Umland registriert, sodass die Region Düsseldorf ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 3,6 Mrd. € erzielte. Insbesondere das Schlussquartal des Jahres präsentierte sich sehr umsatzstark und sorgte dafür, dass das Jahresergebnis

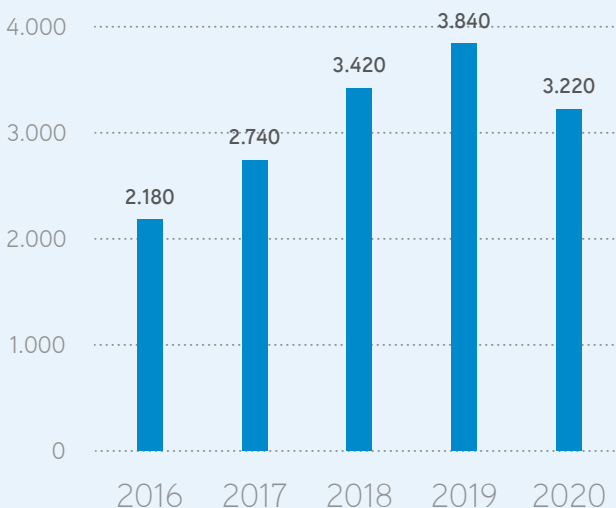
trotz der Corona-bedingten Einschränkungen zum dritten Mal in Folge die 3-Mrd.-€-Marke übertreffen konnte.

Zahlreiche, erst im Spätsommer beziehungsweise im Herbst begonnene Transaktionen leisteten ihren Beitrag zu diesem Transaktionsvolumen auf sehr hohem Niveau: Allein acht Verkäufe über 100 Mio. € wurden im Stadtgebiet registriert. Weitere 12 Transaktionen entfielen auf das Segment zwischen 50 und 100 Mio. €. Festzuhalten bleibt, dass die Nachfrage im Core-Segment für Büroimmobilien ungebrochen hoch ist und die Spitzenrenditen zunehmend unter Druck geraten.

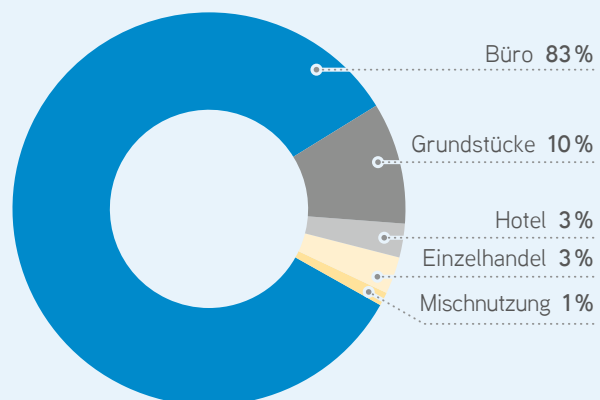
Fast Facts

Investment Düsseldorf	2020	2019
Transaktionsvolumen	3.220 Mio. €	3.840 Mio. €
Portfoliotransaktionen	23 %	22 %
Internationale Käufer	22 %	24 %
Internationale Verkäufer	30 %	48 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 83 %	Büro 64 %
Spitzenrendite Büro	3,20 %	3,30 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2020 Anteil in %



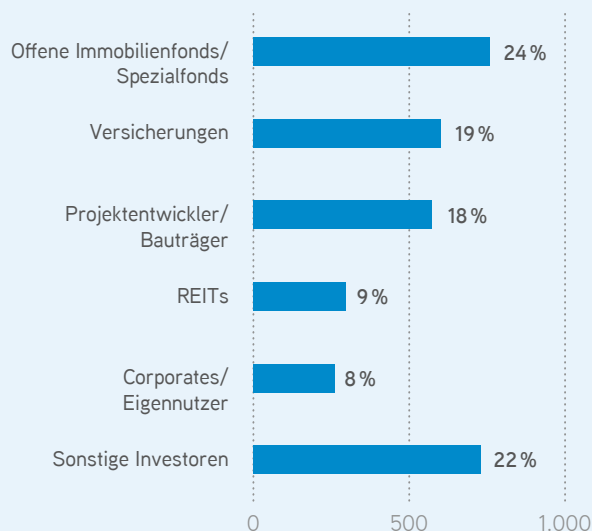
Angebot und Nachfrage

Büroimmobilien bleiben trotz der Homeoffice-Debatte weiter hoch in der Anlegergunst, wie sich eindrucksvoll bei der Analyse des Transaktionsvolumens nach Assetklassen zeigt. In gewohnter Weise nahmen Büroimmobilien mit einem Anteil von 83 % am Transaktionsvolumen (knapp 2,7 Mrd. €) die Spitzenposition ein, gefolgt von zahlreichen Grundstückstransaktionen (10 %, entsprechend 320 Mio. €) für zukünftige Projekt- und Quartiersentwicklungen. Diese Entwicklungen – größtenteils Quartiere mit Mischnutzungscharakter in sehr guten Lagen – werden mittelfristig einen maßgeblichen Anteil zum Transaktionsvolumen beisteuern, der sich mittlerweile auf mehr als eine Milliarde Euro beziffern lässt, verteilt auf die kommenden Jahre. Das restliche Transaktionsvolumen war in erster Linie den Bereichen Hotel- und Einzelhandelsimmobilien zuzuordnen.

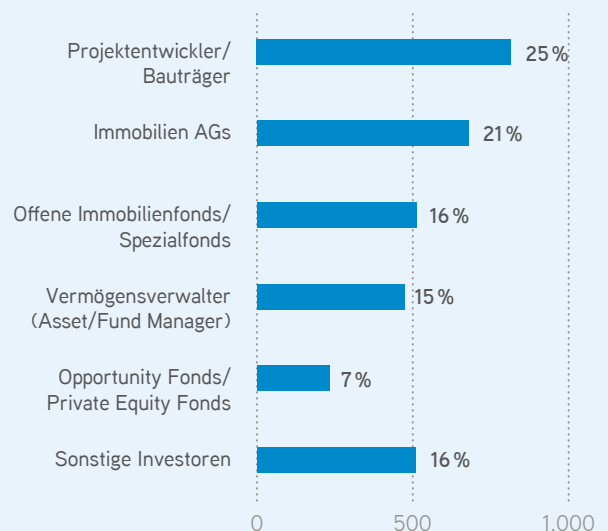
Als räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens aller Assetklassen im Gesamtjahr ist der Teilmarkt Innenstadt mit etwas mehr als 700 Mio. € Transaktionsvolumen zu nennen. Auf den weiteren Rängen folgten die drei Teilmärkte Düsseldorf-Nord, CBD und Hafen mit jeweils um 500 Mio. € Transaktionsvolumen.

Das Branchenbild der Investoren auf Käuferseite präsentierte sich im Jahresverlauf sehr diversifiziert, was die Attraktivität der Landeshauptstadt für zahlreiche Investorengruppen verdeutlicht. Dabei war den offenen Immobilien- und Spezialfonds mit rund 760 Mio. € (24 %) das höchste Transaktionsvolumen zuzuschreiben, maßgeblich beeinflusst durch das im Herbst beurkundete Medicus-Büroportfolio, das von Hines an Union Investment überging und vier Immobilien im Düsseldorfer CBD beinhaltete. Dahinter folgten recht nah beieinander die Käufergruppen Versicherungen sowie Projektentwickler und Bauträger mit einem jeweiligen Anteil am Transaktionsvolumen von rund 18 %. Den Projektentwicklern war dabei mit 20 Transaktionen die höchst-

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



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



te Anzahl von Deals zuzuschreiben. Auf der Verkäuferseite dominierten die Projektentwickler erwartungsgemäß das Marktgeschehen mit etwas mehr als 800 Mio. € Transaktionsvolumen, gefolgt von Immobilien AGs mit knapp 680 Mio. €.

In Summe entfiel knapp ein Viertel des Transaktionsvolumens auf Portfolio-deals. Dazu zählte neben dem Medicus-Portfolio auch das Selection-Portfolio, das von AEW an Tristan veräußert wurde. Insgesamt entfiel rund ein Viertel des Transaktionsvolumens auf internationale Käufer. Damit wurde der Vorjahreswert bestätigt. In den Jahren zuvor lag der Anteil der internationalen Investoren jeweils merklich höher im Bereich zwischen 40 % und 55 %. Auf der Verkäuferseite zeigte sich für internationale Marktteure ein etwas höherer Anteil am Transaktionsvolumen von 30 %.

Renditen

Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte in den besten Lagen der Landeshauptstadt haben im Vergleich zum Vorjahr um 10 Basispunkte auf nun 3,20 % nachgegeben. Insbesondere zum Ende des abgelaufenen Jahres verdeutlichten einige Transaktionen in den zentralen Teilmärkten CBD und Innenstadt den derzeitigen Druck auf die Spitzenrenditen. Aber auch die Renditen in den Top B-Lagen in den gefragten Teil-

märkten Kennedydamm und Hafen werden sich nach heutiger Einschätzung in den kommenden Quartalen nur unwesentlich verändern. Denn die Verfügbarkeit von neuen Produkten wird in nächster Zeit weiterhin limitiert sein, sodass sich die aktiven Investoren auf wenige verfügbare Assets konzentrieren müssen. Dagegen ist für Value-Add-Produkte von leicht steigenden Renditen auszugehen.

Fazit und Prognose

Der Düsseldorfer Investmentmarkt hat sich vor dem Hintergrund der Corona-bedingten Einschränkungen sehr robust präsentiert und im Gesamtjahr 2020 ein sehr gutes Transaktionsvolumen erreicht, mit dem zur Jahresmitte noch nicht zu rechnen war. Mehrere Großtransaktionen, die fast vollständig dem Bürosegment zuzuordnen sind, trugen zu diesem äußerst respektablen Resultat bei.

Das anziehende Neugeschäft wird auch im laufenden Jahr 2021, jedoch eher mit einer limitierten Anzahl von großvolumigen Deals, für die Fortsetzung des dynamischen Marktgeschehens sorgen. Vor diesem Hintergrund könnte im Jahr 2021 das Transaktionsvolumen im Stadtgebiet Düsseldorf den Zehnjahresdurchschnitt, der bei gut 2,3 Mrd. € liegt, um etwa 10 bis 20 % übertreffen.



Der Düsseldorfer Investmentmarkt konnte 2020 trotz der Corona-bedingten Einschränkungen zum dritten Mal in Folge die 3-Mrd.-€-Marke übertreffen.

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: istock, Standret
Innenseite: Fotolia

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einem Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International
Deutschland GmbH
Königsallee 60 C
40212 Düsseldorf

