Colliers

Accelerating success.

Düsseldorf 2021 / 2022

Markt-Bericht

Büro- und Investmentmarkt

Düsseldorf

City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	621
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	435
Arbeitslosenquote in %	7,8
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	28.329

Fast Facts

Bürovermietung	2021	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	280.000 m²	12,9 %
Vermietungsumsatz	237.900 m²	1,4 %
Spitzenmiete	28,50 €/m²	0 %
Durchschnittsmiete	17,00 €/m²	4,3 %
Leerstandsquote	6,9 %	140 bp
Flächenbestand	7,92 Mio. m²	0,8 %

Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Mietpreisspanne
CBD	18,50 – 28,50
Innenstadt	13,00 – 26,00
Hafen	16,50 – 25,50
Kennedydamm	16,50 – 24,50
Linksrheinisch	11,00 – 22,00
Düsseldorf-Nord	11,00 – 18,00
Airport City	14,50 – 17,50
Grafenberger Allee	12,00 – 14,00
Innenstadt-Ost	10,00 – 16,50
Düsseldorf-Süd	9,00 – 11,50

Bürovermietung

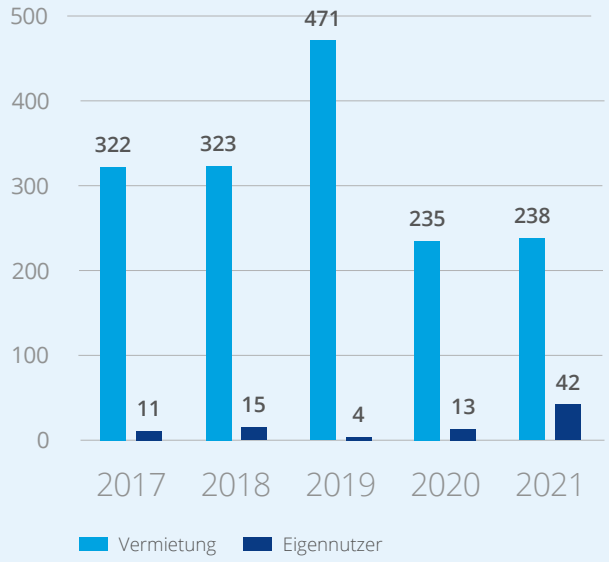
Flächenumsatz

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat 2021 einen Flächenumsatz von 280.000 m² erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des Vorjahres um 13 % übertroffen. Wenngleich sich ab der Jahresmitte die zunehmenden Anmietungsaktivitäten im mittleren und großen Flächensegment bestätigt haben, bleibt der Büroflächenumsatz des Gesamtjahres aber rund 16 % unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre zurück. Während in der 1. Jahreshälfte kein Mietvertragsabschluss im Flächensegment über 5.000 m² registriert wurde, waren im 2. Halbjahr gleich drei Umsätze über 10.000 m² zu vermelden. Bemerkenswert ist zudem die hohe Anzahl der Abschlüsse in Projekten und Refurbishments. Acht der zehn größten Flächenumsätze entfallen auf Neubauentwicklungen mit einem Schwerpunkt im Düsseldorfer Norden sowie in der Innenstadt.

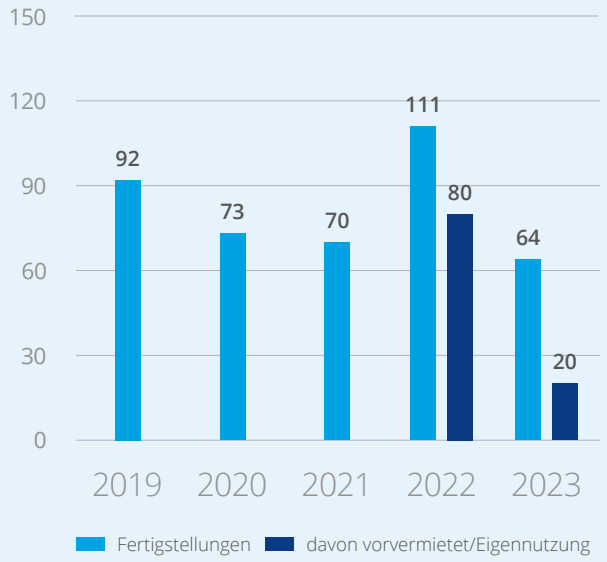
Neben fünf Großabschlüssen im Segment über 5.000 m² wurden im Gesamtjahr 20 Anmietungen im Bereich zwischen 2.000 und 5.000 m² registriert, allein 14 davon entfielen auf das 2. Halbjahr. Dieses Marktsegment kann stellvertretend für die grundsätzlich anziehende Marktdynamik genannt werden. In Summe hat sich das Umsatzvolumen dieser Größenklasse zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum um knapp 50 % erhöht.

Die räumliche Verteilung des Flächenumsatzes konzentrierte sich hauptsächlich auf zwei Teilmärkte. Der Teilmarkt Düsseldorf-Nord konnte mit 84.100 m² den höchsten Flächenumsatz verbuchen. Dahinter folgt die Innenstadt mit 60.200 m². Zudem konnte insbesondere der Teilmarkt CBD eine Vielzahl von neuen Mietvertragsabschlüssen mit mehr als 60 Verträgen und insgesamt 28.900 m² generieren. Bei der Branchenverteilung nehmen Beratungsunternehmen die Spitzenposition ein, gefolgt von der öffentlichen Hand sowie der Handelsbranche.

GRAFIK 1: **Büroflächenumsatz** in 1.000 m²



GRAFIK 2: **Büroflächenfertigstellung** in 1.000 m²



Mieten

Die Mietpreisentwicklung zeigte sich im Jahresverlauf sehr stabil. Die Spitzenmiete im CBD notiert unverändert bei 28,50 €/m². Die gewichtete Durchschnittsmiete konnte sich im Jahresvergleich – in erster Linie durch die zuvor angesprochenen Anmietungen in Projektentwicklungen – leicht um 4 % erhöhen auf 17,00 €/m². Damit bewegt sich die Durchschnittsmiete Stand Ende Dezember weiterhin im oberen Bereich des Korridors der vergangenen Dekade.

Angebot und Leerstand

Im Zuge der zurückliegenden Quartale haben sich die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge erwartungsgemäß erhöht. Als Ergebnis notierte die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen zum Jahresende 2021 bei 6,9 %, was 542.500 m² Leerstand entspricht. Dabei ist anzumerken, dass sich in den letzten Quartalen der Anteil der angebotenen Untermietflächen merklich erhöht hat. Waren vor zwei Jahren nur vereinzelt Untermietflächen am Markt verfügbar, so sind derzeit rund 8 % der kurzfristig verfügbaren Flächen den Untermietflächen zuzuschreiben.

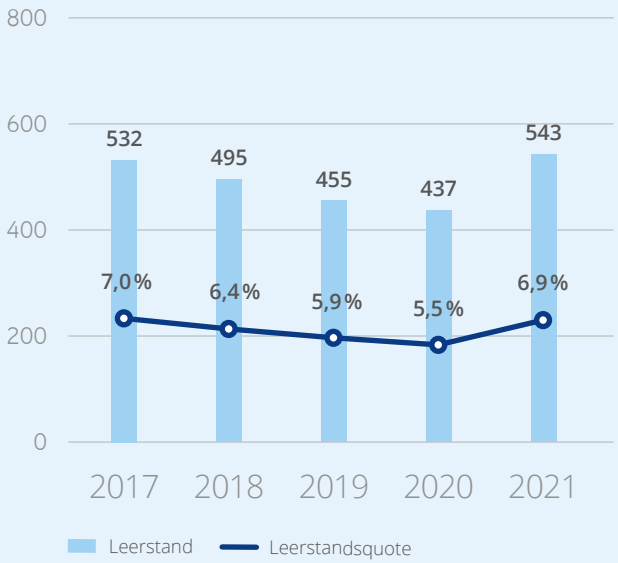
Entwicklungsschwerpunkte

2021 wurden Fertigstellungen in Höhe von gut 70.000 m² registriert. Dabei lag die Vorvermietungsquote bei 75 %. Für das Gesamtjahr 2022 sind weitere 112.000 m² angekündigt, auch hier beträgt die Vorvermietungsquote bereits knapp 75 %. Als räumlicher Schwerpunkt ist das nördliche Stadtgebiet mit seinen Teilmärkten Nord, Kennedydamm und Airport City zu nennen.

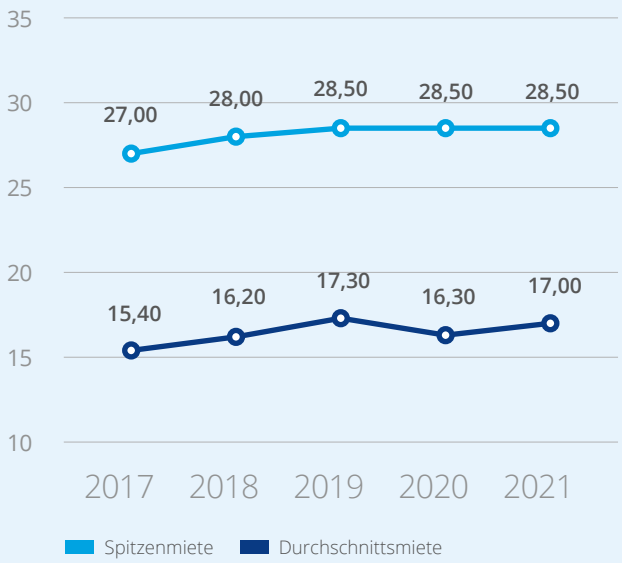
Fazit und Prognose

Der Bürovermietungsmarkt Düsseldorf hat 2021 einen soliden Büroflächenumsatz gezeigt und die Zunahme des Flächenangebots bewegt sich weiterhin im prognostizierten Korridor. Dabei war die Mietpreisentwicklung in allen Segmenten sehr robust und konnte für den Gesamtmarkt im Durchschnitt sogar leicht zulegen. Für das laufende Jahr 2022 ist unter Berücksichtigung der aktuellen Gesuche ein Büroflächenumsatz von rund 290.000 m² zu erwarten.

GRAFIK 3: **Leerstandsquote** in % **und Leerstand** in 1.000 m²



GRAFIK 4: **Spitzen- und Durchschnittsmieten** in €/m²



Investment Gewerbeimmobilien

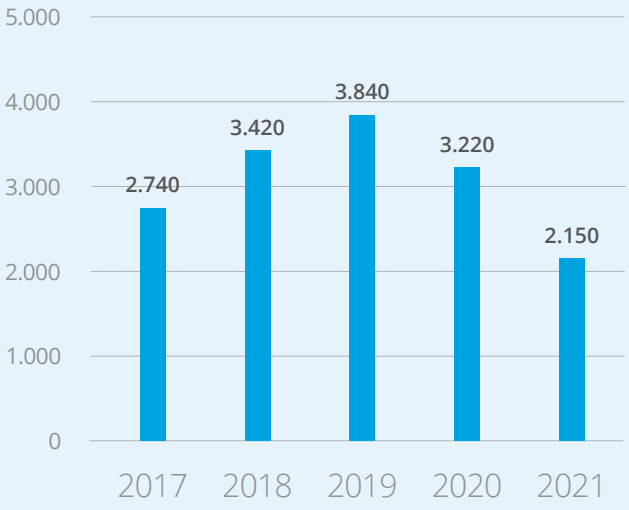
Transaktionsvolumen

Auf dem Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf wurden im Gesamtjahr 2021 Immobilien und Grundstücke im Wert von rund 2,2 Mrd. € gehandelt. Nachdem sich der Markt bis zum Herbst eher verhalten präsentierte, setzte im Schlussquartal der erwartete Jahresendspurt ein. So wurde das bis Ende September erzielte Transaktionsvolumen allein in den letzten drei Monaten des Jahres verdoppelt. Die Konzentration der Vertragsabschlüsse im 4. Quartal war zu erwarten, gleichwohl konnte der Investmentmarkt in der Landeshauptstadt trotz der Jahresendrallye nicht an die Topergebnisse der vergangenen Jahre anknüpfen. Das hohe Ergebnis des Vorjahres wurde um 33 % verfehlt und auch der Zehnjahresdurchschnitt konnte – wenngleich nur knapp – nicht erreicht werden. Maßgeblich hierfür war die Verschiebung einiger Transaktionen in das laufende Jahr 2022, was für ein starkes Auftaktquartal im neuen Jahr sorgen könnte. Zusätzlich wurden im Gesamtjahr 2021 etwas mehr als 200 Mio. € Transaktionsvolumen im Düsseldorfer Umland registriert, sodass die Region Düsseldorf ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,4 Mrd. € erzielte.

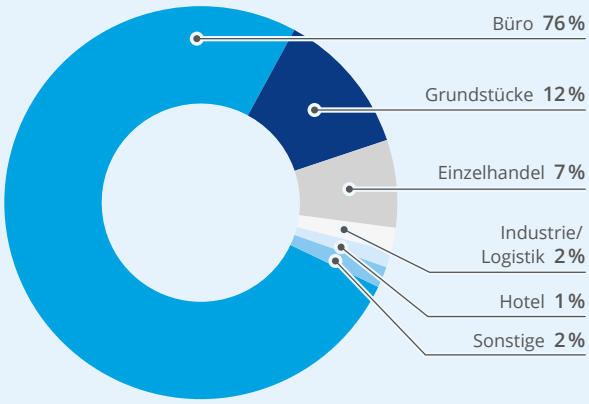
Fast Facts

Investment Düsseldorf	2021	2020
Transaktionsvolumen	2.150 Mio. €	3.220 Mio. €
Portfoliotransaktionen	15 %	23 %
Internationale Käufer	22 %	22 %
Internationale Verkäufer	9 %	30 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 76 %	Büro 83 %
Spitzenrendite Büro	3,05 %	3,20 %

GRAFIK 5: **Transaktionsvolumen**
in Mio. €



GRAFIK 6: **Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2021** Anteil in %



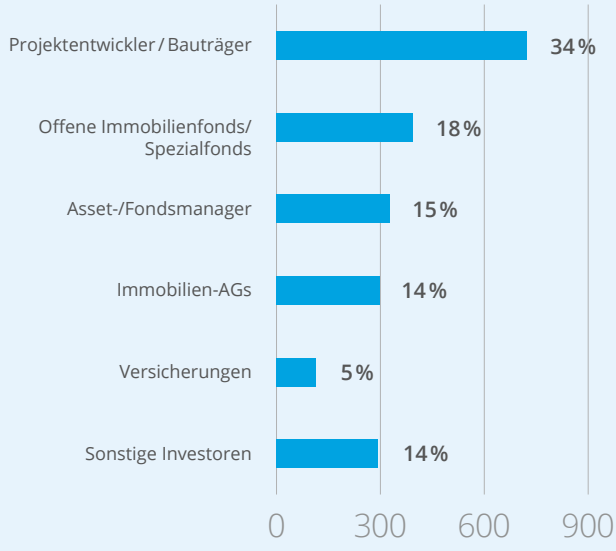
Angebot und Nachfrage

Allein neun der zehn größten Verkäufe entfielen auf Büroimmobilien, fünf davon sind dem dreistelligen Volumenbereich zuzuordnen. Weitere sechs Office-Transaktionen liegen im Segment zwischen 50 und 100 Mio. €. Wie sich bei der weiteren Analyse des gesamten Transaktionsvolumens nach Assetklassen zeigt, bleiben Büroimmobilien im Ergebnis auch 2021 – unbeeindruckt von der weiterhin geführten Homeoffice-Debatte – hoch in der Anlegergunst. So nehmen Büroimmobilien in gewohnter Weise mit einem Anteil von 76 % am Transaktionsvolumen die Spitzenposition ein, gefolgt von zahlreichen Grundstücksdeals und einigen Einzelhandelstransaktionen. Aufgrund der coronabedingten Einschränkungen traten internationale Akteure käuferseitig wie im Vorjahr mit einem Anteil von etwas über 20 % am Transaktionsvolumen erwartungsgemäß nur verhalten in Erscheinung.

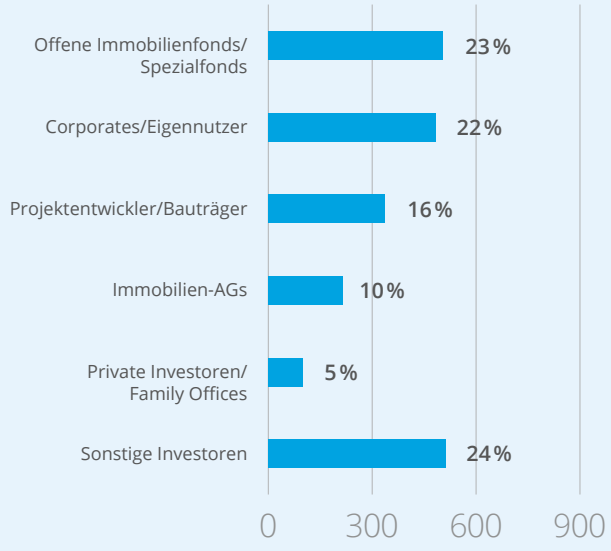
Als räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens aller Assetklassen ist der Teilmarkt CBD mit knapp 550 Mio. € Transaktionsvolumen zu nennen. Auf den weiteren Rängen folgen die Teilmärkte Kennedydamm und Nord mit jeweils um 300 Mio. € Transaktionsvolumen. Das übrige Volumen verteilt sich recht ausgewogen auf die anderen Teilmärkte.

Das Branchenbild der Investoren auf Käuferseite präsentierte sich im Jahresverlauf sehr diversifiziert, was die anhaltende Attraktivität der Landeshauptstadt für zahlreiche Investorengruppen unterstreicht. Dabei ist auf der Käuferseite sogar den Projektentwicklern und Bauträgern mit 34 % der höchste Anteil am Transaktionsvolumen zuzuschreiben. Als markanteste Transaktion in diesem Segment ist der Ankauf des bisherigen Stammhauses von HSBC Deutschland an der Königsallee durch die Momeni-Gruppe in einem Joint Venture mit Wirtgen Invest und Black Horse Investments zu nennen. Dahinter folgten mit deutlichem Abstand die Käufergruppen offene Immobilien- und Spezialfonds sowie Asset- und Fondsmanager mit einem jeweiligen Anteil am Transaktionsvolumen von etwas unter 20 %. Auch die Verkäufergruppen präsentierten sich breit gefächert, wobei offene Immobilien- und Spezialfonds mit rund 23 % die Rang-

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



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



folge knapp vor den Corporates/Eigennutzern anführen. Insgesamt entfielen lediglich 15 % des Transaktionsvolumens auf Portfolio-Deals, in erster Linie ist hier der Portfolioverkauf von Summit an den Opportunity Fonds Episo 5 von Tristan in der 1. Jahreshälfte zu nennen. Der Verkauf des Summit-Portfolios steht symbolisch für die Rückkehr von opportunistisch geprägten Anlegern, die lange Zeit den Markt den risikoaversen Core-Investoren überlassen haben. In Summe beträgt der Anteil des Transaktionsvolumens für Value-Add-Produkte, Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial sowie Grundstücke im Gesamtjahr 2021 rund 40 %.

Renditen

Die Spitzenrenditen für Topbüroobjekte in den besten Lagen der Landeshauptstadt haben im Vergleich zum Vorjahr um 15 Basispunkte nachgegeben und notierten Ende Dezember bei 3,05 %. Bereits zum Jahresbeginn 2021 zeigten einige Transaktionen in den zentralen Teilmärkten CBD und Innenstadt den Druck auf die Spitzenrenditen, der sich im weiteren Jahresverlauf mit der fortschreitenden Renditekompression bestätigt hat. Die Renditen in den Top-B-Lagen der gefragten Teilmärkte Kennedydamm und Hafen entwickelten sich stabil. An dieser Entwicklung wird sich voraussichtlich auch in den kommenden Monaten nichts ändern. Zudem könnte die Verfügbarkeit von neuen Produkten in nächster Zeit weiterhin limitiert sein, sodass sich die aktiven Investoren auf wenige verfügbare Assets konzentrieren müssen.

Fazit und Prognose

Der Düsseldorfer Investmentmarkt hat sich im zweiten Jahr unter Coronabedingungen bis zum Herbst eher zurückhaltend präsentiert und konnte trotz eines äußerst starken Schlussquartals, in dem das bis Ende September erzielte Transaktionsvolumen verdoppelt wurde, nicht an die Spitzenergebnisse der Jahre 2017 bis 2020 anknüpfen.

Für 2022 ist im Stadtgebiet Düsseldorf ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. € zu erwarten. Dabei wird die anziehende Dynamik des Büromarktes den Grundstein für zahlreiche Transaktionen legen. Zudem wird der kanadische Vermögensverwalter Brookfield mit der Übernahme des alstria office REITs, dessen Bestandsportfolio über zahlreiche Büroimmobilien in Düsseldorf verfügt, das Transaktionsvolumen in der Landeshauptstadt merklich befeuern.

> Der Düsseldorfer Investmentmarkt kann 2021 trotz Jahresendspurt nicht an die Topergebnisse der vergangenen Jahre anknüpfen. Die anziehende Dynamik des Vermietungsmarktes wird aber 2022 positive Auswirkungen entfalten.

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

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen 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. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International Deutschland GmbH
Königsallee 60 C
40212 Düsseldorf

Bildnachweis
Titelseite: Jochen Tack / Alamy Stock Foto
Innenseite: Colliers, Gerrit Heidenreich