

# Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf

## Bericht 1. Quartal 2019

---

### Standortkennziffern

Einwohnerzahl	Büroflächenbestand
---------------	--------------------

<b>639.407</b>	<b>7,3 Mio. m<sup>2</sup></b>
----------------	-------------------------------

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote
---	-------------------

<b>237.671</b>	<b>6,8 %</b>
----------------	--------------

Kaufkraftindex	Gewerbesteuerhebesatz
----------------	-----------------------

<b>117,7</b>	<b>440</b>
--------------	------------




# Deutlicher Anstieg des Flächenumsatzes Mieten im Aufwärtstrend


## Key Facts Büromarkt

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2019

### Büroflächenumsatz

**87.400 m<sup>2</sup>**   
**+28 %**


### Leerstand

**550.000 m<sup>2</sup>**   
**-10 %**


### Leerstansquote

**7,5 %**   
**-0,7 % Pkt.**

### Realisierte Spitzenmiete

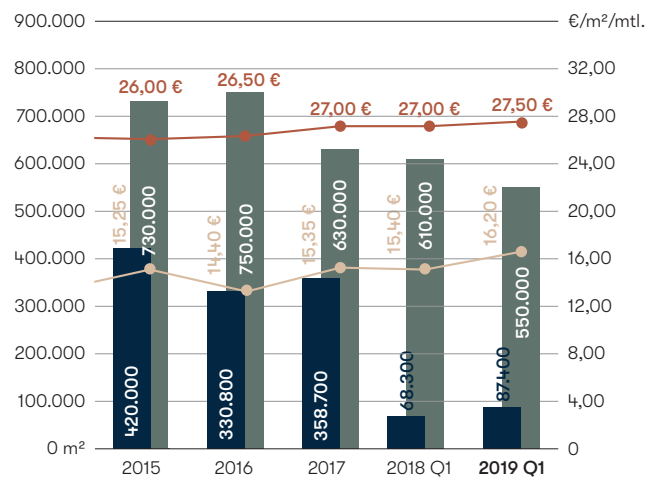
**27,50 €/m<sup>2</sup>**   
**+2 %**

### Durchschnittsmiete

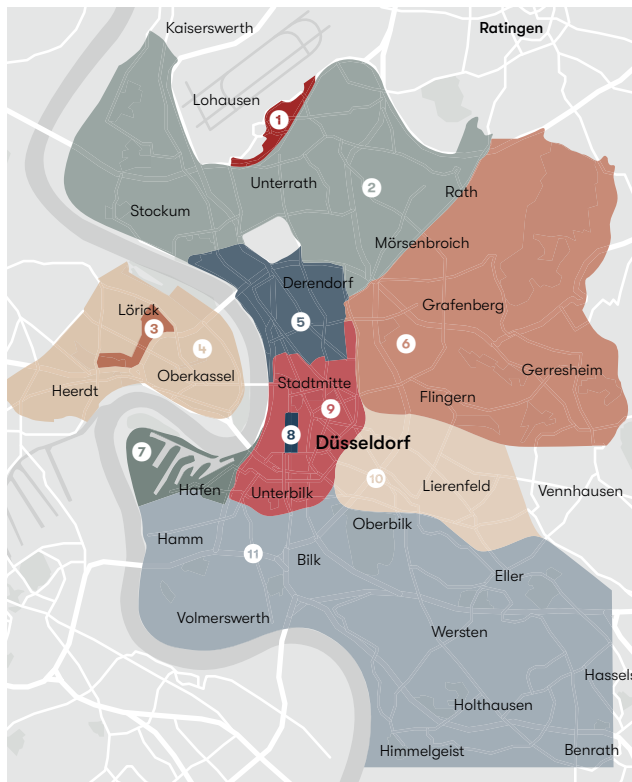
**16,20 €/m<sup>2</sup>**   
**+5 %**

## Entwicklung Büromarktziffern

● Büroflächenumsatz ● Leerstand ● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete

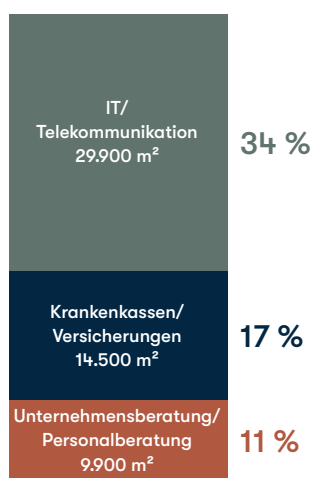


## Düsseldorfer Teilmärkte



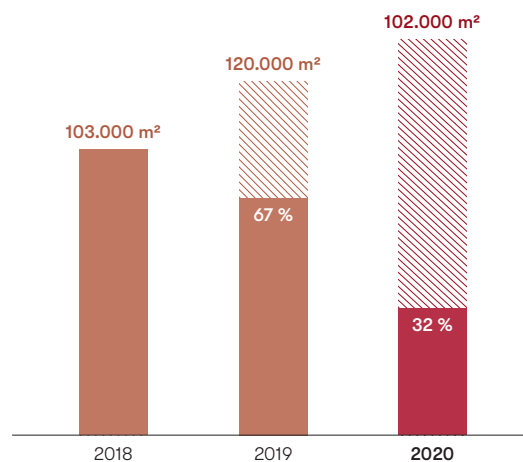
Teilmarkt	ØMiete €/m <sup>2</sup>	Spitze €/m <sup>2</sup>	Umsatz m <sup>2</sup>
1 Airport City	15,70	16,00	3.100
2 Nord	11,90	13,50	6.200
3 Seestern	13,20	15,70	11.600
4 Linksrheinisch	12,00	21,00	15.000
5 Kennedydamm/Derendorf	19,50	23,00	11.200
6 Grafenberg	16,50	17,50	10.300
7 MedienHafen	19,80	21,50	1.300
8 Königsallee/Bankenviertel	24,50	27,50	8.700
9 City	18,50	27,00	18.600
10 City Ost	13,00	14,00	400
11 Süd	10,50	12,00	1.000

### TOP 3 Branchen



### Projektfertigstellungen

(Vorvermietung in %)



### Top-Deals



Den größten Deal im ersten Quartal 2019 hat die Barmer Versicherung mit einer vermieteten Fläche von ca. 12.800 m² im Objekt, Heerdter Lohweg35, „Albertusbogen“ abgeschlossen. Teilmarkt Seestern.

Zu den weiteren Top Deals zählen im ersten Quartal u.a.:

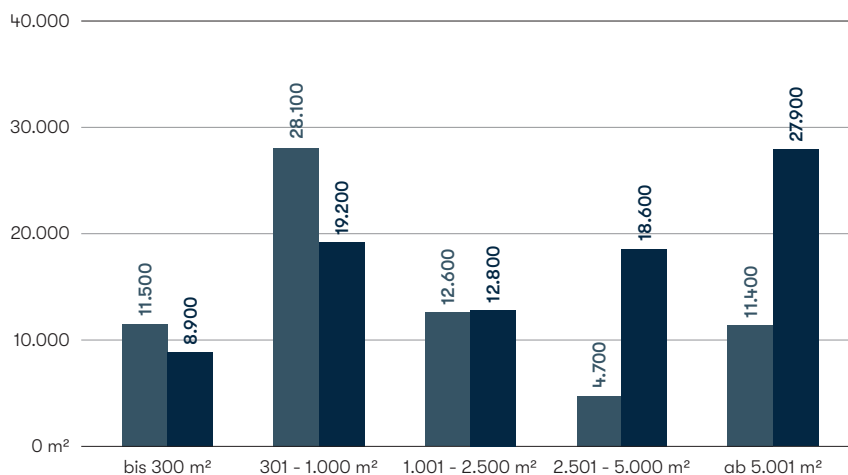
Jobcenter Düsseldorf mit ca. 11.800 m², Luisenstr. 105, Teilmarkt City.

Ubisoft Blue Byte mit ca. 7.740 m² im Objekt "Duo", Luise-Rainer-Str. 7-11, Teilmarkt Grafenberg.

SMS Group mit ca. 7.400 m² im Objekt Ivo-Beucker-Str. 43, Teilmarkt Grafenberg.

### Umsatz nach Größenklassen

● Büroflächenumsatz 2019 Q1 ● Büroflächenumsatz 2018 Q1



### Über den Büromarkt

Der Düsseldorfer Büromarkt ist dynamisch ins neue Jahr gestartet und konnte bereits im ersten Quartal 2019 einen Flächenumsatz von 87.400 m² erreichen. Das bedeutet einen Anstieg von 28 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum von 2018 mit 68.300 m². Die im vergangenen Jahr realisierte Spitzenmiete hält ihr hohes Niveau von 27,50 € und ein weiterer Anstieg der erzielbaren Spitzenmiete auf 28,00 € erscheint realistisch. Die Durchschnittsmiete ist gegenüber dem ersten Quartal 2018 von 15,40 €/m² auf 16,20 €/m² erneut deutlich angestiegen, was einer Steigerung von rund 5 % entspricht. Der Leerstand erreicht mit 7,5 % einen neuen Tiefstand, insgesamt sind somit noch 550.000 m² verfügbar. Großnutzer müssen lange im Voraus mit der Planung beginnen, damit sie ihre Chancen auf einen geeigneten Standort und ein passendes Objekt mit entsprechender Ausstattungsqualität erhöhen. An der Spitze der umsatzstärksten Branchen befinden sich nach dem ersten Quartal die „IT / Telekommunikation“ mit einem Flächenumsatz von 29.900 m².

# Stabiler Investmentmarkt mit guter Prognose für das Gesamtjahr 2019

## Key Facts Investment

● Veränderung zum Vorjahr ● Ausblick Gesamtjahr 2019

Transaktionsvolumen

**435 Mio. €**  
-22 %



Stärkste Assetklasse

**Büro 72 %**  
-14 %



Netto-Spitzenrendite Büro

**3,00 %**  
-0,3 % Pkt.

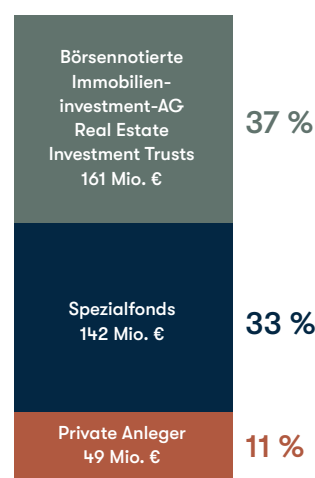


Stärkste Käufergruppe

**Immobilieninvest-  
ment-AG/ REIM \*\***  
37 %

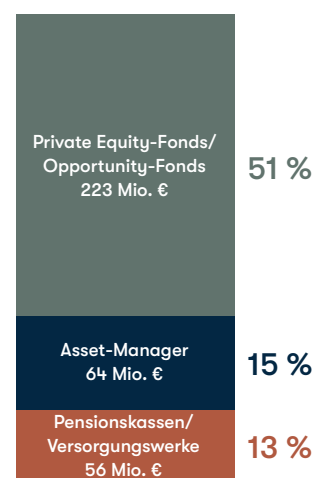
## TOP 3 Käufergruppen

(nach TAV)



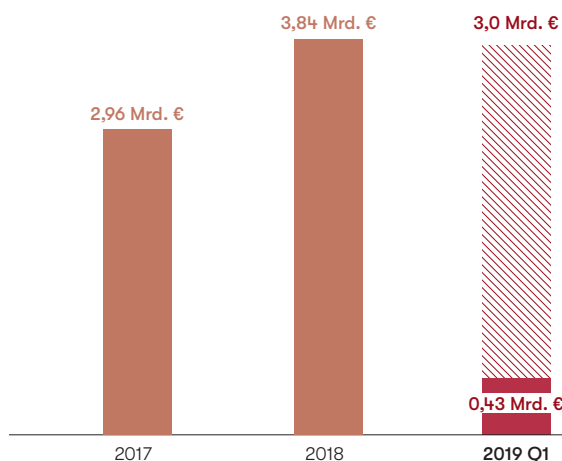
## TOP 3 Verkäufergruppen

(nach TAV)

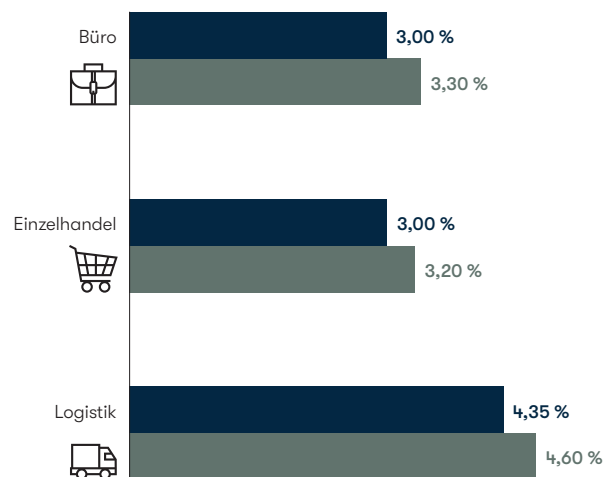


## Transaktionsvolumen

(TAV, Mrd. €)



● Netto-Spitzenrendite Q1 2019 ● Netto-Spitzenrendite Q1 2018



## Über den Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen betrug in den ersten drei Monaten 2019 rund 435 Millionen Euro. Es bewegte sich damit 22 % unter dem Rekordwert des Vorjahres. Im Vergleich zum Q1 der Vorjahre, liegt dieser Wert jedoch immer noch auf einem hohen Niveau. Dazu beigetragen hat der bis dato größten erfassten Abschluss, der Verkauf der 'Herzogterrassen' von Blackstone an Godewind für 140 Millionen Euro. Der Anteil der ausländischen Investoren liegt deutlich niedriger als im Vorjahr. Diese hatten im 1. Quartal 2018 einen Anteil von 58% und sind nun nur noch mit 6% vertreten. Die Aussichten für den Düsseldorfer Investmentmarkt 2019 sind weiterhin positiv und Gewerbeimmobilien bleiben eine attraktive und gefragte Anlageklasse. Die Pipeline ist für die kommenden Monate wieder bereits gut gefüllt und großvolumige Transaktionen sind bereits im Markt, so dass mit einem weiteren starken Investmentjahr zu rechnen ist. Für das Jahr 2019 wird ein Transaktionsvolumen von etwa 3 Milliarden Euro prognostiziert.

\*Unsere Analyse berücksichtigt ausschließlich gewerbliche Immobilientransaktionen im Düsseldorfer Stadtgebiet. Wohninvestmenttransaktionen werden hier nicht berücksichtigt.

\*\*Börsennotierte Immobilieninvest-AG/ Real Estate Investment Trusts.

---

## Herausgeber

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG  
Ernst-Schneider-Platz 1  
40212 Düsseldorf  
+49 (0) 211 58 58 89-0  
+49 (0) 211 58 58 89-88 (Fax)

research@anteon.de  
www.anteon.de

---

## Netzwerk

German Property Partners (GPP)  
ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal  
führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister:

Grossmann & Berger in Hamburg und Berlin,  
Anteon in Düsseldorf,  
GREIF & CONTZEN in Köln | Bonn,  
blackolive in Frankfurt a. M. sowie  
ELLWANGER & GEIGER in Stuttgart und München.

germanpropertypartners.de



---

## Unser Researchteam



### Bürovermietung

Heiko Piekarski  
Geschäftsführender  
Gesellschafter  
+49 (0) 211 58 58 89-20  
h.piekarski@anteon.de



### Bürovermietung

Daniela Morsek  
Research  
+49 (0) 211 58 58 89-61  
d.morsek@anteon.de



### Investment

Marius Varro  
Geschäftsführender  
Gesellschafter  
+49 (0) 211 58 58 89-90  
m.varro@anteon.de



### Investment

Paulina Wingenroth  
Head of Research  
+49 (0) 211 58 58 89-12  
p.wingenroth@anteon.de

---

## Disclaimer

Diese Publikation wurde von Anteon Immobilien GmbH & Co. KG. für informative Zwecke erstellt. Anteon übernimmt keine Garantie, Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten und bereitgestellten Informationen resultieren.

Es kann kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erhoben werden. Die Nutzer dieser Publikation haben die Verpflichtung die Angaben eigenständig zu überprüfen. Diese Publikation ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Anteon. Alle Rechte vorbehalten. © Anteon

## Copyright

Anteon ist eine eingetragene Marke, Firmenname und Firmenlogo sind urheberrechtlich geschützt.

---