



## STÄDTE - REPORT

# DÜSSELDORF

## Büromarkt

### HOHER FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im abgelaufenen Jahr 2015 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 471.000 m<sup>2</sup> und übertraf damit das Vorjahresergebnis (2014: rd. 317.000 m<sup>2</sup>) um 154.000 m<sup>2</sup> bzw. 49%. Damit wurde das beste Umsatzergebnis nach dem Rekordjahr 2007 mit rd. 510.000 m<sup>2</sup> realisiert. Im Vergleich zur jüngsten Dekade (Ø 2005-2014: 350.000 m<sup>2</sup> p. a.) ist ein Plus von ca. 35% zu konstatieren.

Die mit 5,1% (2014: 3,4%) vergleichsweise sehr hohe Umsatzdynamik in Düsseldorf resultiert aus einer höheren Anzahl an Großabschlüssen in diesem Jahr. Nachdem im Vorjahr nur ein Vertragsabschluss in der Größenordnung über 10.000 m<sup>2</sup> getätigt wurde, waren es 2015 sieben Abschlüsse in diesem Größensegment – Telekom, Uniper, Trivago, L'Oréal, Handelsblatt, PWC und Rheinbahn - mit insgesamt rd. 137.000 m<sup>2</sup>. Daneben gab es weitere großflächige Mietverträge im vierstelligen m<sup>2</sup>-Bereich, z. B. der von AENGEVELT an das Industrieunternehmen Metso vermittelte über rd. 4.000 m<sup>2</sup> in der Grafenberger Allee für deren neues Headquarter.

### SINKENDE LEERSTÄNDE

Im Jahresverlauf 2015 setzte sich in der Region Düsseldorf der von AENGEVELT-RESEARCH prognostizierte Trend der Leerstandsreduzierung fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve ging gegenüber dem Vorjahr markant um rd. 135.000 m<sup>2</sup> zurück und liegt Ende 2015 bei ca. 905.000 m<sup>2</sup>.

Im Düsseldorfer Stadtgebiet belief sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven Ende 2015 auf

nominell rd. 695.000 m<sup>2</sup> (Ende 2014: rd. 800.000 m<sup>2</sup>). Der markante Rückgang um rd. 105.000 m<sup>2</sup> ist u. a. auf die Umwandlung von mehr als 30.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden zurückzuführen. Im Düsseldorfer Umland liegt der Leerstand bei ca. 210.000 m<sup>2</sup> (2014: ca. 240.000 m<sup>2</sup>).

Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) sank von 11,2% Ende 2014 binnen Jahresfrist auf 9,7% Ende 2015. Dabei ist die Quote im Stadtgebiet mit 9,1% allerdings markant geringer als im Umland mit 12,5%.

Für das laufende Jahr 2016 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen weiteren Leerstandsabbau auf rd. 850.000 m<sup>2</sup>.



Die IKB Deutsche Industriebank hat 2015 ihr bislang angemietetes Hauptverwaltungsgebäude in der Wilhelm-Bötckes-Straße 1/ Uerdinger Straße 96 in Düsseldorf erworben.

## FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

Nachdem 2013 mit rd. 49.000 m<sup>2</sup> (das sind nur 49% des jüngsten Dekadenmittels) die niedrigste Neubautätigkeit in Düsseldorf seit 20 Jahren registriert wurde, hatte sich der Umfang an Büroflächenfertigstellungen im Vorjahr 2014 auf ca. 121.000 m<sup>2</sup> mehr als verdoppelt, um im Berichtsjahr wieder auf ca. 69.000 m<sup>2</sup> zu fallen. Nach jetzigem Erkenntnisstand erwartet AENGEVELT-RESEARCH für 2016 indessen wieder ein moderates Anziehen des an den Markt gelangenden Neubaufächenvolumens, und zwar auf rd. 81.000 m<sup>2</sup>, womit das mittlere Neubauvolumen der jüngsten Dekade um 20% unterschritten wird (Dekadenmittel 2006-2015: rd. 101.000 m<sup>2</sup> p. a.). Hierbei ist für die Beurteilung der Marktwirksamkeit der Erstbezugsflächen unbedingt zu beachten, dass zum Jahresanfang 2016 eine Vorvermarktung, d. h. eine Vorvermietungs- bzw. Eigennutzungsquote, von ca. 42% erreicht wurde. Angesichts dieser Vorvermarktungsquote werden damit dem Markt im Jahr 2016 lediglich noch rd. 47.000 m<sup>2</sup> ungebundene Neubaufäche zugeführt.

## MIETPREISNIVEAU

Die gewichtete Spitzenmiete stellt sich zum Jahresende 2015 auf EUR 26,-/m<sup>2</sup>, nachdem sie zur Jahreswende 2013/2014 infolge hochpreisiger Vermietungen in den fertiggestellten Projektentwicklungen "Kö-Bogen I" und „Dreischeibenhaus“ auf EUR 27,50/m<sup>2</sup> gestiegen war. Für 2016 geht AENGEVELT-RESEARCH von einer Stabilisierung der Spitzenmiete auf dem aktuellen Niveau von EUR 26,-/m<sup>2</sup> aus. Im gleichen Analysezeitraum stieg der durchschnittlich erzielte Mietpreis in Düsseldorfer Citylagen um EUR 0,60/m<sup>2</sup> auf nunmehr EUR 17,80/m<sup>2</sup>. In den Cityrandlagen war ebenfalls ein Anziehen des mittleren Mietpreises von EUR 14,-/m<sup>2</sup> auf aktuell EUR 14,60/m<sup>2</sup> zu beobachten. Nur in den Stadtrandlagen gab die Durchschnittsmiete binnen Jahresfrist um EUR 0,20/m<sup>2</sup> auf nunmehr EUR 11,60/m<sup>2</sup> geringfügig nach.

## AUSBLICK 2016

Für das Jahr 2016 sind die Perspektiven für den Büromarkt in der Region Düsseldorf insgesamt positiv. So prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für das laufende Jahr einen Büroflächenumsatz von etwa 400.000 m<sup>2</sup> und damit einen über dem mittleren Niveau der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 371.000 m<sup>2</sup> p. a.) liegenden Marktverlauf. Hinsichtlich des Mietpreisniveaus wird eine insgesamt stabile und auch im Spitzensegment auf hohem Niveau konstante Mietperformance prognostiziert.

## Einzelhandel

Als Messe- und Modestadt gehört Düsseldorf zu den wichtigsten Oberzentren Deutschlands und zeichnet sich als Einzelhandelsstandort durch höchstes Interesse seitens sowohl nationaler als auch internationaler Einzelhändler aus. Die Nachfrage nach Flächen in den Top-Lagen ist anhaltend hoch und führte ungeachtet der Verschuldungs- und Eurokrise zu einem stabilen bis partiell weiter ansteigenden

Mietpreisniveau. Düsseldorf zeichnet sich seit Jahrzehnten im Handelsflächensegment u. a. durch seine markant hohe Zentralität – zuverlässig gemessen an der Zentralitätskennziffer - aus. Sie reflektiert die ausgesprochen attraktive innerstädtische Sortimentsvielfalt und den damit verbundenen robusten Freiheitsgrad mit einem hohen Düsseldorfer Positivsaldo von rd. 25% gegenüber der Vielzahl konkurrierender Shopping Center auf der „grünen Wiese“ und den Handelsangeboten in den „per Straßenbahn“ erreichbaren benachbarten Großstädten. Düsseldorf liegt damit in der Gruppe der „Big Seven“ hinter Stuttgart nahezu gleichauf mit Köln auf Platz zwei. Indessen übertrifft in Düsseldorf nicht nur die Zentralität, sondern auch die Kaufkraft traditionell markant den Bundesdurchschnitt. So nimmt Düsseldorf auch hinsichtlich der Kaufkraft pro Einwohner – nach München – eine führende Position ein.

Die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung Düsseldorfs stellte sich 2014 nach Angaben der „IFH“ auf rd. EUR 7.340 je Einwohner. Das entspricht einer Erhöhung um 5,5% bzw. EUR 380 auf den Vorjahreswert (2014: EUR 6.960). Damit bleibt Düsseldorf im Vergleich der größten deutschen Städte mit einer Kaufkraftkennziffer von aktuell 111,0 (2014: 111,5) auch weiterhin unmittelbar hinter Spitzenreiter München (119,4) hochrangig positioniert.

## HOHE MIETEN IN TOPLAGEN

Im Jahresverlauf 2015 blieb das Mietniveau für Ladenflächen in der Mehrzahl der marktrelevanten Lagen Düsseldorfs stabil hoch. Die Spitzenmieten für Ladengeschäfte in den besten Lagen konnten ihr hohes Niveau im Berichtsjahr halten oder sogar leicht steigern. Das Spitzenmietniveau von EUR 280,-/m<sup>2</sup> wird vor allem in den hochfrequentierten Top-Lagen der Königsallee und Schadowstraße erzielt.

Als zweitwerthaltigste Einzelhandelsstandorte in Düsseldorf gelten die Flinger Straße mit Topwerten um EUR 220/m<sup>2</sup> und die Achse Königsallee/Schadowstraße. Die Spitzenmieten für Läden vergleichbarer Qualität und Größe liegen hier Anfang 2016 bei rd. EUR 250,-/m<sup>2</sup>.

In nachgeordneten A-Lagen (z. B. Carlsplatz) bewegen sich die Spitzenmieten für ebenerdige Ladenlokale mit rd. 100 m<sup>2</sup> im Berichtsjahr bei bis zu EUR 80,-/m<sup>2</sup>.

In B- und C-Lagen wie z. B. Berliner Allee und Oststraße wurden Spitzenmieten von bis zu EUR 30,-/m<sup>2</sup> erzielt. Die marktübliche untere Mietpreisspanne beginnt hier bei ca. EUR 20,-/m<sup>2</sup>.

In benachbarten Lagen - Friedrich-Ebert-Straße, Immermannstraße, Liesegangstraße, Hüttenstraße – liegen die Mietwerte aktuell zwischen ca. EUR 11,-/m<sup>2</sup> und EUR 14,-/m<sup>2</sup>.

Anhaltende Engpässe auf der Angebotsseite verhindern, dass zahlreiche Gesuche in erfolgreiche An- und Umsiedlungen münden. Nationale und internationale Retailer auf der Suche nach geeigneten Flächen für Flagship-Stores halten auch 2016 die Nachfrage nach qualifizierten Handelsflächen in Düsseldorf auf hohem Niveau, so dass AENGEVELT-RESEARCH für qualifizierte Lagen und Zuschnitte einen weiteren Anstieg des Spitzenmietniveaus prognostiziert.