



STÄDTE - REPORT

DÜSSELDORF

Büromarkt

HOHER FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit den Städten Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im abgelaufenen Jahr 2017 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 451.000 m². Er liegt damit rd. 96.000 m² bzw. 27 % über dem Vorjahrsergebnis (2016: rd. 355.000 m²) und markiert den dritthöchsten je gemessenen Jahresumsatz in der Region Düsseldorf. Nur 2007 und 2015 wurden mit 510.000 m² bzw. 471.000 m² noch höhere Werte registriert.

Die aktuell mit 4,9 % (2016: 3,8 %) vergleichsweise rege Umsatzdynamik in Düsseldorf resultiert aus einer erheblich höheren Anzahl an Großabschlüssen in diesem Jahr. Nachdem im Vorjahr sechs Vertragsabschlüsse in der Größenordnung über 5.000 m² mit insgesamt rd. 45.000 m² getätigt wurden, waren im Berichtsjahr 14 Deals in diesem Größensegment mit insgesamt rd. 141.000 m² zu verzeichnen. Darunter waren sogar fünf Anmietungen mit jeweils mehr als 10.000 m². 2018 sind die Perspektiven für den Büromarkt in der Region Düsseldorf u. a. aufgrund der Robustheit der deutschen Wirtschaft insgesamt weiterhin positiv. AENGEVELT-RESEARCH erwartet für das Jahr 2018 einen regionalen Büroflächenumsatz von plus/minus 400.000 m², der somit rd. 8 % oberhalb des mittleren Umsatzvolumens der letzten Dekade (2008-2017: rd. 371.000 m²) läge.

SINKENDE LEERSTÄNDE

Im Jahresverlauf 2017 setzte sich in der Region Düsseldorf der prognostizierte Trend der Leerstandsreduzierung fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve ging gegenüber dem Vorjahr markant um rd. 70.000 m² zurück und liegt Ende 2017 bei ca. 780.000 m².

Im Düsseldorfer Stadtgebiet belief sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven Ende 2017 auf nominell rd. 560.000 m² (Ende 2016: rd. 615.000 m²). Das ist ein markanter Leerstandsabbau von 55.000 m². Auch im Düsseldorfer Umland ging der Leerstand um 15.000 m² zurück und stellte sich auf ca. 220.000 m² (2016: ca. 235.000 m). Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) sank von 9,2 % Ende 2016 binnen Jahresfrist auf aktuell 8,4 %. Dabei ist zum Berichtszeitpunkt die Leerstandsquote im Stadtgebiet mit 7,4 % allerdings markant geringer als im Umland mit 13,1 %.

Im Zuge einer anhaltend regen Büroflächennachfrage, einer weiterhin unterdurchschnittlichen Verfügbarkeit von Erstbezugflächen und einer hohen Umnutzungsaktivität von Büro- in Wohnflächen wird für 2018 für die Büromarktregion mit einem weiteren Leerstandsabbau auf rd. 720.000 m² bzw. nominell 7,8 % des Bestandes gerechnet.



AENGEVELT vermittelt einen langfristigen Mietvertrag über rd. 25.500 m² in der direkt am Düsseldorfer Hauptbahnhof gelegenen Liegenschaft "Konrad-Adenauer-Platz 1" an die Landeshauptstadt Düsseldorf u. a. zur Unterbringung der Zentralbibliothek. © Projektvisualisierung RKW Architekten +

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

Nachdem 2014 der Umfang der Bürofertigstellungen (Neubau und umfassende Sanierungen) mit rd. 121.000 m² überdurchschnittlich war, hat sich das Volumen in den Jahren 2015 und 2016 auf rd. 69.000 m² und 48.000 m² mehr als halbiert. 2017 wurden zwar mit rd. 82.000 m² etwas mehr Büroflächen fertiggestellt, doch liegt dieser Wert immer noch ca. 15 % unter dem jüngsten Dekadenmittel (2007-2016: Ø 97.000 m² p. a.). Nach jetzigem Erkenntnisstand erwartet AENGEVELT-RESEARCH für 2018 weiterhin ein zu geringes Neubaufächenvolumen von rd. 77.000 m² (das sind lediglich 0,8 % des Büroflächenbestandes von 9,23 Mio. m²). Hierbei ist für die Beurteilung der Marktwirksamkeit der Erstbezugsflächen unbedingt zu beachten, dass zum Jahresanfang 2018 eine Vorvermarktung, d. h. eine Vorvermietungs- bzw. Eigennutzungsquote, von bereits ca. 75 % erreicht wurde. Angesichts dieser markant hohen Vorvermarktungsquote werden damit dem Markt im Jahr 2018 lediglich noch rd. 19.000 m² bzw. 5 % des prognostizierten Absatzes ungebundene Neubaufäche zugeführt.

MIETPREISNIVEAU

Seit 2016 (EUR 26,50/m²; 2015: EUR 26,-/m²) steigt die gewichtete Spitzenmiete aufgrund hochpreisiger Anmietungen z. B. im "Dreischeibenhaus" und "Kö-Bogen" wieder und erreichte zum Jahresende 2017 rd. EUR 27,-/m². Für 2018 geht AENGEVELT-RESEARCH von einer weiteren Mietpreiserhöhung im Spitzensegment aus.

Im gleichen Analysezeitraum stieg der durchschnittlich erzielte Mietpreis in Düsseldorfer Citylagen um EUR 0,30/m² auf nunmehr EUR 18,40/m². In den Cityrandlagen war ebenfalls ein leichtes Anziehen des mittleren Mietpreises von EUR 14,70/m² auf aktuell EUR 14,90/m² zu beobachten. Nur in den Stadtrandlagen war das analysierte Mietwachstum akzentuierter. Hier zog die realisierte Durchschnittsmiete binnen Jahresfrist um EUR 0,80/m² auf nunmehr EUR 12,20/m² an.

Einzelhandel

Als Messe- und Modestadt gehört Düsseldorf inmitten der Metropolregion Rhein-Ruhr zu den wichtigsten Oberzentren Deutschlands. Hierdurch zeichnet sich die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt 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. Düsseldorfs Attraktivität spiegelt sich seit Jahrzehnten im Handelsflächensegment u. a. in einer markant hohen Zentralität. Sie reflektiert die ausgesprochen attraktive innerstädtische Sortimentsvielfalt und den damit verbundenen robusten Freiheitsgrad mit einem hohen Düsseldorfer Positivsaldo von rd. 22 % 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 und Köln auf Platz drei. Gleichzeitig zur Zentralität übertrifft Düsseldorf z. B. auch hinsichtlich Kaufkraft je Einwohner traditionell den Bundesdurchschnitt. Hier nimmt Düsseldorf – nach München – sogar Platz zwei ein.

Die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung Düsseldorfs betrug 2017 nach Angaben der „IFH“ auf rd. EUR 7.540 je Einwohner. Das entspricht einer Steigerung um 0,7 % bzw. EUR 50 auf den Vorjahreswert (2016: EUR 7.490). Damit bleibt Düsseldorf im Vergleich der größten deutschen Städte mit einer Kaufkraftkennziffer von aktuell 110,2 (2016: 110,6) auch weiterhin unmittelbar hinter Spitzenreiter München (119,2) hochrangig positioniert.

HOHE MIETEN IN TOPLAGEN

Im Jahresverlauf 2017 blieb das Mietniveau für Ladenflächen in der Mehrzahl der marktrelevanten Lagen Düsseldorfs stabil. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in den besten Lagen konnten ihr hohes Niveau im Berichtsjahr konstant halten. Das Spitzenmietniveau von EUR 290,-/m² wird vor allem in den hochfrequentierten Top-Lagen der *Königsallee* und *Schadowstraße* erzielt.

Als zweitwerthaltigste Einzelhandelslage in Düsseldorf gilt die *Flinger Straße* mit Topwerten um EUR 210/m² sowie die Achse *Königsallee/Schadowstraße*. Die Spitzenmieten für Ladeneinheiten vergleichbarer Qualität und Größe liegen hier Ende 2017 bei rd. EUR 260,-/m².

In nachgeordneten A-Lagen (z. B. *Carlsplatz*) bewegt sich die Spitzenmiete für ebenerdige Ladenlokale mit rd. 100 m² Mietfläche im Berichtsjahr um bis zu EUR 90,-/m².

In B- und C-Lagen wie z. B. *Berliner Allee* und *Oststraße* wurden Spitzenmieten von bis zu EUR 40,-/m² erzielt. Die marktübliche untere Mietpreisspanne beginnt hier bei ca. EUR 20,-/m².

In benachbarten Lagen - *Friedrich-Ebert-Straße*, *Immermannstraße*, *Liesegangstraße*, *Hüttenstraße* – liegen die Mietwerte aktuell zwischen ca. EUR 11,-/m² und EUR 14,-/m².

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 2017 die Nachfrage nach qualifizierten Handelsflächen in Düsseldorf auf hohem Niveau, so dass AENGEVELT-RESEARCH für qualifizierte Lagen und Zuschnitte einen weiterhin hohen und stabilen Spitzenmietniveau prognostiziert.