



STÄDTE - REPORT

DÜSSELDORF

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit den Städten Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im abgelaufenen Jahr 2018 einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 390.000 m². Er liegt damit rd. 61.000 m² bzw. 13,5 % unter dem Vorjahrsergebnis (2017: rd. 451.000 m²). Dennoch wurde das langjährige Umsatzmittel (Ø 2008-2017: 371.000 m² p. a.) um 5% übertroffen. Damit blieb der regionale Düsseldorfer Büroflächenmarkt im Rahmen der anhaltend positiven Wirtschaftsentwicklung und der breitgefächerten Nachfrage zwar hinter den allgemeinen Erwartungen zurück, präsentiert sich jedoch insgesamt weiterhin als sehr stabil. Die mit 4,2 % im Jahresvergleich etwas geringere Umsatzdynamik in Düsseldorf (2017: 4,9 %) resultiert aus einem Rückgang der Anzahl an Großabschlüssen im Berichtsjahr. Nachdem im Vorjahr 14 Vertragsabschlüsse in der Größenordnung über 5.000 m² mit insgesamt rd. 141.000 m² getätigt wurden, halbierte sich das Marktvolumen für Großabschlüsse im jüngsten Berichtsjahr mit sieben Deals auf rd. 74.000 m² Bürofläche. AENGEVELT-RESEARCH erwartet für 2019 einen regionalen Büroflächenumsatz von mindestens 400.000 m², der somit mindestens rd. 9 % oberhalb des mittleren Umsatzvolumens der letzten Dekade (Ø 2009 - 2018: rd. 367.000 m² p. a.) läge.

SINKENDE LEERSTÄNDE

Im Jahresverlauf 2018 setzte sich in der Region Düsseldorf der von AENGEVELT-RESEARCH prognostizierte Trend der Leerstandsreduzierung fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve ging gegenüber dem Vorjahr um rd. 50.000 m² zurück und liegt Ende 2018 bei ca. 730.000 m². Im Düsseldorfer Stadtgebiet belief sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven Ende 2018 auf

nominell rd. 515.000 m² (Ende 2017: rd. 560.000 m²). Das ist ein markanter Leerstandsabbau von 45.000 m². Im Düsseldorfer Umland ging der Leerstand um 5.000 m² zurück und stellte sich auf ca. 215.000 m² (2017: ca. 220.000 m). Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) sank von 8,4% Ende 2017 binnen Jahresfrist auf aktuell 7,8 %. Dabei ist zum Berichtszeitpunkt die Leerstandsquote im Stadtgebiet mit 6,8% allerdings markant geringer als im Umland mit 12,8 %.

Im Zuge einer anhaltend regen Büroflächennachfrage und einer weiterhin unterdurchschnittlichen Verfügbarkeit von Erstbezugsflächen prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2018 für die Büromarktregion einen weiteren Leerstandsabbau auf unter 700.000 m² bzw. nominell rd. 7,5 % des Bestandes.



AENGEVELT vermittelt einem Finanzdienstleister einen Mietvertragsabschluss über ca. 360 m² Bürofläche im repräsentativen Bürogebäude „Burggrafenstraße 5/5a“ in Düsseldorf-Oberkassel.
© Foto AENGEVELT

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

Nachdem in Düsseldorf der Umfang der Bürofertigstellungen (Neubau und umfassende Sanierung) in den Jahren 2015 und 2016 mit 69.000 m² bzw. 48.000 m² sehr gering war, konnte das Volumen in 2017 mit rd. 82.000 m² und vor allem in 2018 mit ca. 92.000 m² merklich anziehen. Auch wenn 2019 mit einem knapp höheren Fertigstellungsniveau von rd. 94.000 m² gerechnet wird, liegt dieses noch unter dem jüngsten Dekadenmittel (2009 - 2018: Ø 97.000 m² p. a.).

MIETPREISNIVEAU

Seit 2016 (EUR 26,50/m²) steigt die gewichtete Spitzenmiete aufgrund hochpreisiger Anmietungen in den Premium-Objekten in der Innenstadt wieder kontinuierlich an und erreichte zum Jahresende 2018 rd. EUR 28,-/m². Für 2019 geht AENGEVELT-RESEARCH von einer weiteren Mietpreiserhöhung im Spitzensegment aus.

Im gleichen Analysezeitraum stieg der durchschnittlich erzielte Mietpreis in Düsseldorfer Citylagen um EUR 0,20/m² auf nunmehr EUR 18,60/m². In den Cityrandlagen war ein starkes Anziehen des mittleren Mietpreises von EUR 14,90/m² auf aktuell EUR 16,10/m² zu beobachten. Auch in den Stadtrandlagen wurde ein Mietwachstum analysiert. Hier zog die realisierte Durchschnittsmiete binnen Jahresfrist um EUR 0,20/m² auf nunmehr EUR 12,40/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. 24 % 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 2018 nach Angaben der „IFH“ auf rd. EUR 7.760 je Einwohner. Das entspricht einer Steigerung um 2,9 % bzw. EUR 220 auf den Vorjahreswert (2017: EUR 7.540). Damit bleibt Düsseldorf im Vergleich der

größten deutschen Städte mit einer Kaufkraftkennziffer von aktuell 109,7 (2017: 110,2) auch weiterhin unmittelbar hinter Spitzenreiter München (118,9) hochrangig positioniert.

HOHE MIETEN IN TOPLAGEN

Im Jahresverlauf 2018 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 2018 bei rd. EUR 250,-/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 sowie neue Gastronomiekonzepte halten auch 2019 die Nachfrage nach qualifizierten Gewerbeflächen in Düsseldorf auf hohem Niveau, so dass AENGEVELT-RESEARCH für qualifizierte Lagen und Zuschnitte einen weiterhin hohen und stabilen Spitzenmietniveau prognostiziert.



Feierlichkeiten zum 5-jährigen Standort-Jubiläum des Warenhauses „Breuninger“ im Düsseldorfer „Kö-Bogen“ im September 2018.
© Foto AENGEVELT