



## STÄDTE - REPORT

# DÜSSELDORF

## Büromarkt

### FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit den Städten Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im abgelaufenen Jahr 2020 einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigentümer) von rd. 284.000 m<sup>2</sup>. Er liegt damit um rd. 241.000 m<sup>2</sup> bzw. 46 % unter dem Vorjahrsresultat (2019: rd. 525.000 m<sup>2</sup>). Dabei wurde auch das langjährige Umsatzmittel (Ø 2011 - 2020: 387.000 m<sup>2</sup> p. a.) um 26 % verfehlt. Die Coronapandemie hatte somit deutliche Auswirkungen auf das Umsatzgeschehen des regionalen Düsseldorfer Büroflächenmarktes in 2020.

Die mit 3,0 % im Jahresvergleich geringere Umsatzdynamik in Düsseldorf (2019: 5,6 %) resultiert aus einer geringeren Anzahl an Großabschlüssen im Berichtsjahr. Nachdem im Vorjahr 21 Vertragsabschlüsse in der Größenordnung von über 5.000 m<sup>2</sup> mit insgesamt rd. 264.000 m<sup>2</sup> getätigt wurden, sank das Marktvolumen für Großabschlüsse im jüngsten Berichtsjahr mit neun Deals auf rd. 118.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Aengevelt Research erwartet für das Gesamtjahr 2021, als eine erste vorläufige Prognose, einen Flächenumsatz von rd. 275.000 m<sup>2</sup>. Zwar existiert bereits ein Impfstoff und die zeitlichen Rückstellungen von Anmietungen werden voraussichtlich größtenteils 2021 nachgeholt, allerdings startete der Düsseldorfer Büromarkt mit einem Flächenumsatz von nur knapp 50.000 m<sup>2</sup> relativ verhalten ins erste Quartal.

### SINKENDE LEERSTÄNDE

Im Jahresverlauf 2020 setzte sich in der Region Düsseldorf der von Aengevelt Research prognostizierte Trend der Leerstandsreduzierung fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve ging gegenüber dem Vorjahr nochmals um rd. 20.000 m<sup>2</sup> zurück und liegt Ende 2020 bei ca. 600.000 m<sup>2</sup>.

Im Düsseldorfer Stadtgebiet belief sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven Ende 2020 auf nominell rd. 415.000 m<sup>2</sup> (Ende 2019: rd. 430.000 m<sup>2</sup>). Somit ging der Leerstand trotz der geringen Angebotsreserve im Düsseldorfer Stadtgebiet um weitere 15.000 m<sup>2</sup> zurück. Im Düsseldorfer Umland ging der Leerstand um 5.000 m<sup>2</sup> zurück und stellte sich auf ca. 185.000 m<sup>2</sup> (2019: ca. 190.000 m<sup>2</sup>).

Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) sank von 6,6 % Ende 2019 binnen Jahresfrist auf aktuell 6,4 %. Dabei ist zum Berichtszeitpunkt die Leerstandsquote im Stadtgebiet mit 5,5 % allerdings markant geringer als im Umland mit 10,8 %.

Im Zuge einer pandemiebedingten geringeren Büroflächennachfrage bei der weiterhin unterdurchschnittlichen Verfügbarkeit von Erstbezugsflächen prognostiziert Aengevelt Research für 2021 für die Büromarktregion einen Stopp des Leerstandabbaus bzw. einen leichten Anstieg der Angebotsreserve auf rd. 620.000 m<sup>2</sup>.



Die DIC Asset AG vermietet in Düsseldorf über Aengevelt Immobilien rd. 12.500 Quadratmeter in dem rd. 25.000 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Büroobjekt „Wacker Hof“ in der Erkrather Straße 377 - 389 an die öffentliche Hand. © Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

## FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

Nachdem in Düsseldorf der Umfang der Bürofertigstellungen (Neubau und umfassende Sanierung) in den Jahren 2018 und 2019 mit 92.000 m<sup>2</sup> bzw. 94.000 m<sup>2</sup> nahezu identisch war, blieb auch die diesjährige Neubautätigkeit mit ca. 90.000 m<sup>2</sup> fertig gestellter Bürofläche auf ähnlichem Niveau und liegt um rd. 10 % über dem Dekadenmittel (2011 - 2020: Ø 82.000 m<sup>2</sup> p. a.). In Anbetracht des Gesamtbestandes von 9,32 Mio. m<sup>2</sup> stellten sich demnach die jüngsten drei Innovationsquoten auf moderate plus minus 1 %. 2020 wird mit einem nach Jahren wieder deutlich höheren Fertigstellungsniveau von rd. 151.000 m<sup>2</sup> gerechnet.

## MIETPREISNIVEAU

Seit 2016 (EUR 26,50/m<sup>2</sup>) stieg die gewichtete Spitzenmiete aufgrund hochpreisiger Anmietungen in den Premium-Objekten in der Innenstadt wieder kontinuierlich an und erreichte zum Jahresende 2019 rd. EUR 28,50/m<sup>2</sup>. Auch im Berichtsjahr konnte dieses Niveau gehalten werden. Für 2021 geht Aengevelt Research von einer weiteren moderaten Mietpreiserhöhung im Spitzensegment aus.

Im gleichen Analysezeitraum, d. h. zwischen 2016 und 2019, stieg der durchschnittlich erzielte Mietpreis in Düsseldorfer Citylagen um rd. 13 % auf EUR 21,-/m<sup>2</sup> an. 2020 wurde eine weitere Steigerung auf EUR 21,90/m<sup>2</sup> erreicht. In den Cityrandlagen stellt sich der mittlere Mietpreis stabil zum Vorjahr auf EUR 18,10/m<sup>2</sup>. Auch in den Stadtrandlagen wurde ein Mietwachstum analysiert. Hier zog die realisierte Durchschnittsmiete binnen Jahresfrist um EUR 0,50/m<sup>2</sup> auf nunmehr EUR 13,40/m<sup>2</sup> 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 Pandemie zu einem stabilen Mietpreisniveau. Düsseldorf's Attraktivität spiegelt sich seit Jahrzehnten im Handelsflächen-segment wider, 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 Köln, Stuttgart und München auf Platz vier. Gleichzeitig zur markant hohen Zentralität übertrifft Düsseldorf z. B. auch hinsichtlich Kaufkraft je Einwohner traditionell den Bundesdurchschnitt deutlich. Hier nimmt Düsseldorf – nach München – sogar Platz zwei ein.

Die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung Düsseldorfs betrug 2020 nach Angaben der „GfK“ rd. EUR 7.000 je Einwohner. Das entspricht einer Steigerung

um 1 % bzw. EUR 60 auf den Vorjahreswert (2019: EUR 6.940). Damit bleibt Düsseldorf im Vergleich der größten deutschen Städte mit einer Kaufkraftkennziffer von aktuell 116,5 auch weiterhin unmittelbar hinter Spitzenreiter München (128,0) hochrangig positioniert.

## HOHE MIETEN IN TOPLAGEN

Im Jahresverlauf 2020 blieb das Mietniveau für Ladenflächen in der Mehrzahl der marktrelevanten Lagen Düsseldorfs konstant bis allenfalls leicht rückgängig. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in den besten Lagen konnten ihr hohes Niveau im Berichtsjahr nahezu halten. Das Spitzenmietniveau von EUR 285,-/m<sup>2</sup> (2019: EUR 290,-/m<sup>2</sup>) wird vor allem in den hochfrequentierten Top-Lagen der *Königsallee* und *Schadowstraße* erzielt.

Als zweitwertigste Einzelhandelslage in Düsseldorf gilt die *Flinger Straße* mit Topwerten um EUR 210,-/m<sup>2</sup> sowie die Achse *Königsallee/Schadowstraße*. Die Spitzenmieten für Ladeneinheiten vergleichbarer Qualität und Größe liegen hier Ende 2020 bei rd. EUR 260,-/m<sup>2</sup>.

In nachgeordneten A-Lagen (z. B. *Carlsplatz*) bewegt sich die Spitzenmiete für ebenerdige Ladenlokale mit rd. 100 m<sup>2</sup> Mietfläche im Berichtsjahr um bis zu EUR 90,-/m<sup>2</sup>.

In B- und C-Lagen wie z. B. *Berliner Allee* und *Oststraße* wurden Spitzenmieten von bis zu EUR 40,-/m<sup>2</sup> erzielt. Die marktübliche untere Mietpreisspanne beginnt hier bei ca. EUR 20,-/m<sup>2</sup>.

Die Düsseldorfer Innenstadt befindet sich seit Jahren in einem umfangreichen Wandlungsprozess, der die aufwertende Umgestaltung des Straßen- und Verkehrskonzepts und des öffentlichen Raumes sowie Neubau von architektonisch anspruchsvollen Büro- und Einzelhandelsflächen (z. B. „*Kö-Bogen I\**“ und „*Kö-Bogen II\**“) und die Neustrukturierung der eleganten Galerien und Passagen umfasst und in Folge die Attraktivität des Cityeinzelhandels deutlich steigert.

Die Coronakrise schwächt zwar den stationären Einzelhandel, mit einem bemerkenswerten Anstieg des Leerstandes ist allerdings nicht zu rechnen. Nach wie vor verhindern anhaltende Engpässe auf der Angebotsseite, dass zahlreiche Gesuche in erfolgreiche An- und Umsiedlungen münden.



Absolute Rarität: Aengevelt vermittelt das Geschäfts- und Bürohaus „Schadowplatz 18“ in Top-Citylage an die CENTRUM Gruppe, die die Liegenschaft neu entwickeln und insbesondere die Fassade des achtgeschossigen Gebäudes umfassend modernisieren will. Im Erdgeschoss entsteht dabei hochwertiger Einzelhandel. © Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

