

Germany

Office Market Snapshot DÜSSELDORF

Q2 | 2020



ÜBERBLICK

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist mit rund 646.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Nordrhein-Westfalen und wichtiges Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum. Die Arbeitslosenquote hat sich infolge der COVID-19-Beschränkungen im Vergleich zu Ende März 2020 von 6,6 % auf 8,2 % Ende Juni erhöht. Die Anfang Juni durchgeführte Konjunkturumfrage der regionalen Handelskammer zeichnete eine trübe Stimmungslage bei den Unternehmen vor Ort.

MARKT FÜR MIETFLÄCHEN

Am Düsseldorfer Büromarkt wurde im ersten Halbjahr ein Flächenumsatz von 167.000 m² registriert. Das Ergebnis liegt 21 % unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre von rund 210.000 m². Begründet ist das schwache Ergebnis durch den Umsatzrückgang im zweiten Quartal. Hier wurden lediglich 52.000 m² umgesetzt.

LEERSTAND UND PROJEKTE

Die Leerstandsquote liegt bei 6,8% und hat damit ihr Niveau von Ende März bestätigt. Im ersten Halbjahr wurden bislang knapp 60.000 m² neue Büroflächen fertiggestellt. Weitere 96.000 m² befinden sich mit geplantem Fertigstellungstermin bis Ende 2020 in Bau, von diesen sind zum jetzigen Zeitpunkt 73 % an Nutzer vergeben. Das gesamte für 2020 erwartete Fertigstellungsvolumen von fast 160.000 m² wird deutlich über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von rund 105.000 m² liegen.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete liegt seit einem Jahr unverändert bei 28,00 €/m²/Monat. Als gewichtete Durchschnittsmiete über alle Neuabschlüsse der letzten zwölf Monate ergibt sich nach Abschluss des zweiten Quartals ein Wert von 16,70 €/m²/Monat.

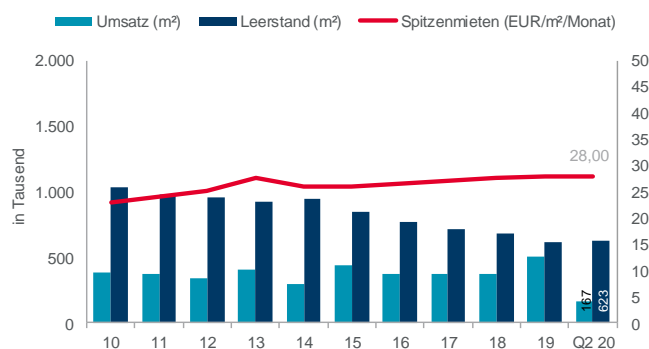
INVESTMENT FOKUS

Im ersten Halbjahr 2020 wurde ein Büroinvestmentvolumen von rund 1,6 Milliarden Euro erzielt. Insgesamt wurden sechs Objekte für jeweils mehr als 100 Millionen Euro verkauft. Darunter das Projekt Mizal im Medienhafen, welches von der R+V Versicherung erworben wurde und das Projekt Toniq II in der Nähe des Düsseldorfer Flughafens, das sich die AOK Rheinland zur Eigennutzung sicherte. Die Spitzenrendite für Büroobjekte blieb seit Jahresbeginn stabil bei 3,10 %.

WICHTIGE TRANSAKTIONEN

Der Kauf des Projekts Toniq II der AOK Rheinland ist gleichzeitig auch der größte Flächenabschluss im zweiten Quartal. Dieser Eigennutzerabschluss über insgesamt 26.500 m² und die Anmietung der Oberfinanzdirektion über rund 33.500 m² im Teilmarkt City Ost im ersten Quartal, sind die einzigen Abschlüsse über 10.000 m².

BÜROMARKT DÜSSELDORF



MIETPREISSPANNEN Q2 2020

TEILMARKT	EUR/M ² /MONAT
CBD	17,00 – 28,00
City	12,00 – 26,50
City-Ost	9,50 – 14,50
City-Süd	10,00 – 24,00
Kennedydamm/Derendorf	13,00 – 22,00
Grafenberg	9,50 – 15,00
Medienhafen	14,00 – 24,00
Airport-City	12,50 – 17,50
Seestern	9,50 – 16,50
Linksrheinisch	7,50 – 22,00
Nord	8,00 – 16,50
Süd	8,00 – 13,50
Ratingen-Ost	9,50 – 16,00
Ratingen-West	6,50 – 9,50
Neuss-Hammfelddamm	7,00 – 12,00
Neuss-Grimmlinghausen	5,00 – 9,50
Neuss-Sonstige Lagen	4,50 – 11,50

3-MONATSAUSBLICK

Spitzenmieten	▶
Spitzenrenditen	▶
Leerstand	▶
Flächenumsatz	▼

Quelle: Cushman & Wakefield