

Pressemitteilung

Düsseldorfer Bürovermietungs- und Investmentmarkt bleibt zum Jahresauftakt 2021 bisher ohne Großtransaktionen

- Bürovermietungsmarkt mit schwachem Umsatz zum Jahresauftakt
- Knapp 100 Vertragsabschlüsse, aber großflächige Vermietungen bleiben Mangelware
- Bürospitzenmiete weiter auf hohem Niveau, Durchschnittsmiete rückläufig
- Büroleerstand nur unwesentlich höher als im Vorjahresquartal
- Investmentmarkt startet noch verhalten ins Jahr 2021
- Bisher keine Großtransaktionen, Produktpipeline bis Ende des Jahres jedoch gut gefüllt
- Keine Preisabschläge bei Core Immobilien erkennbar

Düsseldorf, 09.04.2021 – Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt knüpft zum Jahresauftakt an die schwachen Flächenumsätze der vergangenen Quartale an und erreicht im ersten Quartal 2021 einen Flächenumsatz von 48.600 Quadratmetern. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von rund 58 Prozent. Ein vergleichbar niedriges Quartalsergebnis wurde zuletzt im Krisenjahr 2009 registriert. Ein ähnliches Bild verzeichnet das international tätige Immobilienberatungsunternehmen Cushman & Wakefield auf dem gewerblichen Investmentmarkt. Das Transaktionsvolumen von 243 Millionen Euro bedeutet einen Umsatzrückgang von 77 Prozent.

Der Düsseldorfer Büromarkt verzeichnet zu Beginn des neuen Jahres einen schwachen Flächenumsatz und liegt weit unter den durchschnittlichen Vermietungszahlen. Der 5-Jahresmittelwert für die jeweils ersten Quartale liegt bei rund 99.200 Quadratmetern. „Durch die weiterhin unsichere Pandemieentwicklung und den anhaltenden Lockdown fällt es Unternehmen schwer, Anmietungsentscheidungen zu treffen – dies gilt vor allem für Großnutzer mit langen und intensiven Prüfungsprozessen“, erklärt **Luisa Rotthaus, Niederlassungsleiterin und Head of Office Agency in Düsseldorf bei Cushman & Wakefield**. „Es ist nicht so, dass überhaupt keine Vermietungen stattfanden, das schwache Umsatzergebnis spiegelt die Anmietungsaktivitäten nur unzureichend wider“, fügt **Luisa Rotthaus hinzu**. „Wir haben im bisherigen Jahresverlauf sehr viele Anmietungen im kleinteiligen Bereich und insgesamt bereits mehr Vermietungen als im umsatzstarken Vorjahresquartal registriert. Es mangelt ganz klar an Großabschlüssen und aktuell sind auch nur wenige Großgesuche am Markt aktiv“, so **Luisa Rotthaus weiter**. Bundesweit sind keine einheitlichen Lockerungsmaßnahmen oder gar ein Ende des Lockdowns in Sicht, so dass auch weiterhin die Unsicherheiten über zukünftige Flächenstrategien der Unternehmen überwiegen. „Unter Berücksichtigung der genannten Problematiken müssen wir uns auch in diesem Jahr auf ein vergleichbares Umsatzergebnis wie im Vorjahr unterhalb von 300.000 Quadratmetern einstellen“, **prognostiziert Luisa Rotthaus abschließend**.

Großabschlüsse blieben als Umsatztreiber aus

Das umsatzschwache Quartalsergebnis ist maßgeblich den fehlenden Vermietungen oberhalb von 5.000 Quadratmetern zuzuschreiben. Als bisher größter Mietvertragsabschluss ist mit rund 4.200 Quadratmetern die Anmietung von Mitsubishi Chemicals in der Schiessstraße 45-49 im Teilmarkt Linksrheinisch zu erwähnen. Mit

Pressekontakt:

Verena S. Bauer
Cushman & Wakefield
+49 69 50 60 73 360
verena.bauer@cushwake.com

Philipp Bieschke
schoesslers GmbH
+49 151 629 204 70
philipp@schoesslers.com

Abstand folgt die Vermietung an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit 2.700 Quadratmetern im Teilmarkt Kennedydamm.

Besonders hoch war dagegen die Nachfrage im kleinteiligen Flächensegment bis 500 Quadratmeter. Nahezu ein Drittel aller Mietvertragsabschlüsse entfällt auf diese Größenklasse, die somit entscheidend zu der hohen Gesamtanzahl an Büroflächenanmietungen in Düsseldorf beiträgt. Mit insgesamt 70 Vermietungen innerhalb dieser Größenklasse liegt die Anzahl bereits über dem Niveau des Vorjahres.

Bürospitzenmiete weiterhin stabil

Die erzielbare Bürospitzenmiete liegt zum Abschluss des ersten Quartals bei 28,50 Euro pro Quadratmeter und Monat und wird im Teilmarkt Central Business District (CBD) erzielt. Bereits seit drei Quartalen in Folge verharrt die Bürospitzenmiete somit auf diesem hohen Niveau. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum lag die Spitzenmiete noch bei 28,00 Euro pro Quadratmeter und Monat. Trotz der Pandemie bleiben die Vertragsmieten stabil, jedoch sind Tendenzen hin zu mietfreien Zeiten und damit geringeren Effektivmieten erkennbar.

Die gewichtete Durchschnittsmiete der vergangenen 12 Monate liegt aktuell bei 15,21 Euro pro Quadratmeter und Monat. Gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres entspricht dies einem Rückgang von rund elf Prozent. Hauptausschlaggebend dafür ist die geringe Anzahl an großflächigen Vermietungen im hochpreisigen Segment.

Büroneubauten weiterhin stark gefragt, Leerstand nur leicht gestiegen

Im ersten Quartal 2021 wurden insgesamt rund 42.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Bis zum Ende des Jahres werden – bei planmäßigem Baufortschritt – noch weitere 116.000 Quadratmeter Bürofläche bezugsfertig. Auch in diesem Jahr ist die Vorvermietungsquote auf einem hohen Niveau, so dass bereits 67 Prozent der 116.000 Quadratmeter vermietet sind.

Die Leerstandsquote beträgt zum Ende des ersten Quartals 7,0 Prozent und hat sich gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum nur leicht erhöht. In absoluten Zahlen betrachtet ist die Summe der verfügbaren und kurzfristig beziehbaren Büroflächen um rund vier Prozent auf knapp 647.100 Quadratmeter gestiegen.

Düsseldorfer Investmentmarkt noch zurückhaltend

Der Düsseldorfer Investmentmarkt erreicht im ersten Quartal 2021 ein gewerbliches Transaktionsvolumen von insgesamt rund 243 Millionen Euro. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Umsatzrückgang von rund 77 Prozent. Auch verglichen mit dem 5-Jahresmittelwert steht ein Umsatzminus von 56 Prozent zu Buche. Ein so verhaltenes Transaktionsgeschehen zum Jahresauftakt wurde zuletzt im Jahr 2015 registriert.

Die klare Marktdominanz und hohe Beliebtheit von Büroimmobilien bleibt unter den Investoren jedoch weiterhin bestehen. Insgesamt wurden rund 171 Millionen Euro in Büroimmobilien investiert, was 71 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens entspricht. Hier sind besonders die beiden bisher größten Büroverkäufe zu erwähnen: der Erwerb eines Büro- und Medizinkomplexes in der Luise-Rainer-Straße 6-10 durch Tristan Capital im Zuge einer Off-Market Transaktion sowie der Verkauf der Hansaallee 299 aus dem überregionalen Commodus Portfolio an die CLS Holding. Mit großem Abstand und einem geringen Marktanteil von 15 Prozent folgen Handelsimmobilien.

„Der Investmentmarkt kann im ersten Quartal als Spiegelbild des Vermietungsmarktes betrachtet werden: Zahlreiche Transaktionen im kleinteiligen Preissegment sowie eine hohe Nachfrage, aber bisher keine Großtransaktionen im dreistelligen Millionen Euro Bereich“, erklärt Angelo Augenbroe, Head of Capital Markets in Düsseldorf bei Cushman & Wakefield. „Der andauernde Lockdown, dessen weiterer Verlauf aktuell nur bedingt kalkulierbar ist, hat die Käufer- und Verkäuferseite zu einer stärkeren Zurückhaltung hinsichtlich Anlage- und Exit-Entscheidungen bewogen. Die ‚Produktpipeline‘ wurde zum ersten Quartal daher noch nicht gefüllt, was nun jedoch zeitlich verzögert anläuft“, kommentiert Angelo Augenbroe weiter.

Auch aufgrund der bisher fehlenden Großtransaktionen von institutionellen Investoren entfällt der Großteil aller gewerblichen Investments auf die Core+ und Value-add Risikoklasse. *„Mit Blick auf die kommenden Quartale steht uns allerdings eine sehr dynamische Marktentwicklung mit einigen großvolumigen Transaktionen als wichtige Umsatztreiber bevor. Darunter befinden sich auch einige attraktive und hochpreisige Core Immobilien, die auf eine ungebrochen starke Nachfrage, hohen Anlagedruck und viel Liquidität treffen. Auch ist mittelfristig nicht mit einer Umkehr der Geldmarktpolitik mit aktuell historisch niedrigen Fremdkapitalzinsen zu rechnen und gleichzeitig bleibt das Angebot an attraktiven Alternativinvestments mit stabilem Cash-Flow sehr gering“*,

Pressekontakt:

Verena S. Bauer
Cushman & Wakefield
+49 69 50 60 73 360
verena.bauer@cushwake.com

Philipp Bieschke
schoesslers GmbH
+49 151 629 204 70
philipp@schoesslers.com

prognostiziert Angelo Augenbroe abschließend.

Die Spitzenrendite für hochqualitative Core Büroimmobilien in sehr guten innerstädtischen Lagen verharrt zum ersten Quartal 2021 bei aktuell 2,90 Prozent. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Rückgang von 20 Basispunkten. Analog zum Bürovermietungsmarkt sind somit auch auf dem Investmentmarkt, vor allem für Core Büroobjekte, keine coronabedingten Kaufpreisabschläge erkennbar.

Über Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 50.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2020 betrug der Umsatz 7,8 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

Pressekontakt:

Verena S. Bauer
Cushman & Wakefield
+49 69 50 60 73 360
verena.bauer@cushwake.com

Philipp Bieschke
schoesslers GmbH
+49 151 629 204 70
philipp@schoesslers.com