



STÄDTE - REPORT

DÜSSELDORF

Büromarkt

GERINGERER FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit den Städten Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im abgelaufenen Jahr 2016 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 355.000 m² und blieb damit 116.000 m² bzw. rd. 25 % unter dem Vorjahresergebnis (2015: rd. 471.000 m²). Im Vergleich zur jüngsten Dekade (Ø 2006 - 2015: 371.000 m² p. a.) ist ein Minus von 4 % zu konstatieren.

Die aktuell mit 3,8 % (2015: 5,1 %) vergleichsweise niedrige Umsatzdynamik in Düsseldorf resultiert aus einer sehr geringen Anzahl an Großabschlüssen in diesem Jahr. Nachdem im Vorjahr sieben Vertragsabschlüsse in der Größenordnung von über 10.000 m² mit insgesamt rd. 137.000 m² getätigt wurden, war 2016 mit der Anmietung von rd. 12.000 m² durch die Unfallkasse Nordrhein-Westfalen in einer Projektentwicklung an der Moskauer Straße nur ein Abschluss in diesem Größensegment zu verzeichnen.

2017 sind die Perspektiven für den Büromarkt in der Region Düsseldorf u. a. aufgrund der Robustheit der deutschen Wirtschaft insgesamt weiterhin positiv. Da 2016 einige Großabschlüsse nicht zum Zuge gekommen sind, erwartet AENGEVELT-RESEARCH nun für das Jahr 2017 einen überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz um 400.000 m².

SINKENDE LEERSTÄNDE

Im Jahresverlauf 2016 setzte sich in der Region Düsseldorf der von AENGEVELT-RESEARCH prognostizierte Trend der Leerstandsreduzierung fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve ging gegenüber dem Vorjahr markant um rd. 55.000 m² zurück und liegt Ende 2016 bei ca. 850.000 m².

Im Düsseldorfer Stadtgebiet belief sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven Ende 2016 auf nominell rd. 615.000 m² (Ende 2015: rd. 695.000 m²). Das ist ein markanter Leerstandsabbau von 80.000 m². Demgegenüber erhöhte sich im Düsseldorfer Umland der Leerstand um 25.000 m² und stellte sich auf ca. 235.000 m² (2015: ca. 210.000 m²). Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) sank von 9,7 % Ende 2015 binnen Jahresfrist auf aktuell 9,2 %. Dabei ist zum Berichtszeitpunkt die Leerstandsquote im Stadtgebiet mit 8,1 % allerdings markant geringer als im Umland mit 14,0 %.

Im Zuge einer anhaltend regen Büroflächennachfrage, einer weiterhin unterdurchschnittlichen Verfügbarkeit von Erstbezugsflächen und einer verstärkten Umnutzung von Büro- in Wohnflächen prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2017 für die Büromarktregion einen weiteren Leerstandsabbau um 50.000 m² auf rd. 800.000 m² bzw. 8,7% des Bestandes.



Bis 2019 wird auf dem Gustav-Gründgens-Platz in der nördlichen Innenstadt mit dem Projekt "Kö-Bogen II" ein weiterer Handels- und Dienstleistungsmagnet als Gelenk zwischen Königsallee und Schadowstraße entstehen. © ingenhoven architects

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

Nachdem 2014 der Umfang der Bürofertigstellungen (Neubau und umfassende Sanierungen) mit rd. 121.000 m² überdurchschnittlich war, hat sich dieser in den Jahren 2015 und 2016 auf rd. 69.000 m² und 48.000 m² markant reduziert und lag somit im Berichtsjahr 2016 lediglich etwa bei der Hälfte des Dekadenmittels (Ø 2006 - 2015: 101.000 m² p. a.). Das aktuelle Fertigstellungsniveau war das niedrigste der letzten 20 Jahre in Düsseldorf. Nach jetzigem Erkenntnisstand erwartet AENGEVELT-RESEARCH für 2017 wieder ein moderates Anziehen des an den Markt gelangenden Neubaufächenvolumens, und zwar auf rd. 59.000 m², womit dennoch das mittlere Neubauvolumen der jüngsten Dekade um rd. 40 % unterschritten bleibt. Hierbei ist für die Beurteilung der Marktwirksamkeit der Erstbezugsflächen unbedingt zu beachten, dass zum Jahresanfang 2017 eine Vorvermarktung, d. h. eine Vorvermietungs- bzw. Eigennutzungsquote, von bereits ca. 73 % erreicht wurde. Angesichts dieser markant hohen Vorvermarktungsquote werden damit dem Markt im Jahr 2017 lediglich noch rd. 16.000 m² Absatzes ungebundene Neubaufäche zugeführt.

MIETPREISNIVEAU

Nachdem die gewichtete Spitzenmiete in den letzten beiden Jahren konstant bei EUR 26,-/m² lag, konnte sie aufgrund hochpreisiger Anmietungen, z. B. im Kö-Bogen und Kö-Quartier, auf aktuell EUR 26,50/m² ansteigen. Für 2017 geht AENGEVELT-RESEARCH von einer Stabilisierung der Spitzenmiete auf dem aktuellen Niveau aus.

Im gleichen Analysezeitraum stieg der durchschnittlich erzielte Mietpreis in Düsseldorfer Citylagen um EUR 0,30/m² auf nunmehr EUR 18,10/m². In Cityrandlagen war ebenfalls ein leichtes Anziehen des mittleren Mietpreises von EUR 14,60/m² auf aktuell EUR 14,70/m² zu beobachten. Nur in Stadtrandlagen gab die Durchschnittsmiete binnen Jahresfrist um EUR 0,20/m² auf nunmehr EUR 11,40/m² geringfügig nach.

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 3. Gleichzeitig zur Zentralität übertrifft Düsseldorf z. B. auch hinsichtlich Kaufkraft je Einwohner traditionell den Bundesdurchschnitt. Hier nimmt Düsseldorf – nach München - sogar Platz 2 ein.

Die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung Düsseldorfs betrug sich 2016 nach Angaben der „IFH“ auf rd. EUR 7.490 je Einwohner. Das entspricht einer Steigerung um 2 % bzw. EUR 150 auf den Vorjahreswert (2015: EUR 7.340). Damit bleibt Düsseldorf im Vergleich der größten deutschen Städte mit einer Kaufkraftkennziffer von aktuell 110,6 (2015: 111,0) auch weiterhin unmittelbar hinter Spitzenreiter München (119,2) hochrangig positioniert.

HOHE MIETEN IN TOPLAGEN

Im Jahresverlauf 2016 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 sogar leicht steigern. 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 220,-/m² sowie die Achse Königsallee/Schadowstraße. Die Spitzenmieten für Ladeneinheiten vergleichbarer Qualität und Größe liegen hier Anfang 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 80,-/m².

In B- und C-Lagen, wie z. B. Berliner Allee und Oststraße, wurden Spitzenmieten von bis zu EUR 30,-/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 weiteren Anstieg des Spitzenmietniveaus prognostiziert.

