

Pressemitteilung

Düsseldorf: Bürovermietungsmarkt verzeichnet deutlichen Umsatzrückgang im ersten Halbjahr 2020, Investmentmarkt zeigt sich robust

- *Flächenumsatz des zweiten Quartals durch Großflächenanmietung gestützt*
- *Spitzenmiete bleibt stabil*
- *Leerstandsquote ist seit Jahresbeginn unverändert*
- *Robustes Ergebnis am Investmentmarkt*
- *Investmentgeschehen stark durch signifikante Großdeals geprägt*

Düsseldorf, 10.07.2020 – Im ersten Halbjahr 2020 wurde Analysen der international tätigen Immobilienberatung [Cushman & Wakefield](#) zufolge am Düsseldorfer Büromarkt ein Flächenumsatz von 167.000 Quadratmetern registriert. Das Ergebnis liegt 21 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten fünf ersten Halbjahre von rund 210.000 Quadratmetern. Begründet wird das schwache Ergebnis durch den Umsatzrückgang im zweiten Quartal. Von April bis Juni wurden lediglich 52.000 Quadratmeter umgesetzt. Es ist das schwächste Quartal seit Q2 2009 (damals waren es 50.000 Quadratmeter).

„Es war abzusehen, dass das sehr hohe Umsatzergebnis aus dem Vorjahreszeitraum 2019 nicht erreicht werden würde. Infolge der Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie wurde ein großer Teil der laufenden Büroflächengesuche ab Mitte März vorübergehend eingestellt oder verschoben. Seit einigen Wochen nimmt die Zahl der akuten Büroflächengesuche erfreulicherweise wieder zu. Entscheidend für die Entwicklung des zweiten Halbjahres ist jedoch, wie schnell sich die Wirtschaft wieder erholen wird. Für das Gesamtjahr 2020 ist ein Flächenumsatz unter dem Zehn-Jahresdurchschnitt von rund 375.000 Quadratmetern für das Düsseldorfer Stadtgebiet inklusive Ratingen und Neuss zu erwarten“, **kommentiert Luisa Rotthaus, Niederlassungsleiterin und Head of Office Agency in Düsseldorf bei Cushman & Wakefield, die aktuelle Situation.**

Zahl der Vertragsabschlüsse deutlich zurückgegangen

Mit dem schwachen Flächenumsatz ist auch die Zahl der Vertragsabschlüsse zurückgegangen. Im zweiten Quartal wurden 34 Mietvertragsneuabschlüsse unterzeichnet. Im ersten Quartal gab es im direkten Vergleich dazu 117 Abschlüsse.

Ohne eine Großflächentransaktion wäre das Ergebnis des zweiten Quartals noch schwächer ausgefallen. Die AOK Rheinland erwarb den zweiten Bauabschnitt des Projekts Toniq II in der Wanheimer Straße mit dem

Pressekontakt:

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

Corinna Leschke
schoesslers GmbH
+49 30 555 73 05 18
corinna.leschke@schoesslers.com

Ziel, die insgesamt entstehenden 26.500 Quadratmeter Bürofläche selbst zu nutzen. Damit sorgte die Krankenkasse für über 50 Prozent des Flächenumsatzes im letzten Quartal. Der Eigennutzerabschluss und die Anmietung der Oberfinanzdirektion über rund 33.500 Quadratmeter im Teilmarkt City Ost im ersten Quartal, sind die einzigen Abschlüsse über 10.000 Quadratmeter im ersten Halbjahr.

Spitzenmiete bleibt konstant

Die im CBD erzielbare Spitzenmiete bleibt unverändert zum Vorquartal bei 28,00 Euro pro Quadratmeter und Monat. Diesen Wert hält sie nun seit einem Jahr. Es ist davon auszugehen, dass die Spitzenmiete auch Ende des Jahres ihr aktuelles Niveau bestätigen wird. Die gewichtete Durchschnittsmiete über alle Neuabschlüsse der letzten zwölf Monate liegt nach Abschluss des zweiten Quartals bei 16,70 Euro pro Quadratmeter und Monat. Gegenüber dem Vorquartal ist sie mit 2,3 Prozent oder 0,40 Euro pro Quadratmeter und Monat leicht zurückgegangen.

Bautätigkeit nicht eingeschränkt

Im ersten Halbjahr wurden bislang rund 50.000 Quadratmeter an neuer Bürofläche fertiggestellt. Weitere 96.000 Quadratmeter befinden sich mit geplantem Fertigstellungstermin bis Ende 2020 in Bau. Von diesen sind zum jetzigen Zeitpunkt 73 Prozent an Nutzer vergeben. Weitere knapp 150.000 Quadratmeter befinden sich im Bau, die bis Ende 2021 fertiggestellt werden sollen. 35 Prozent dieser Flächen stehen noch zur Anmietung zur Verfügung.

Die Leerstandsquote ist in den letzten drei Monaten stabil bei 6,8 Prozent geblieben. Vom Anmietungsgeschehen in den nächsten Monaten und der weiteren Entwicklung der Vorvermietungsquote, der bis Ende 2020 bezugsfertig werdenden Flächen, hängt ab, welche Entwicklung die Leerstandsquote im weiteren Jahresverlauf zeigen wird.

Investmentmarkt dynamischer als Büovermietungsmarkt

Anders als am Büovermietungsmarkt, zeigte sich der Investmentmarkt Düsseldorf trotz Kriseneinfluss deutlich dynamischer. Im ersten Halbjahr 2020 wurde ein Investmentvolumen von gut 1,8 Milliarden Euro erzielt, wobei Büro-Investments mit rund 1,6 Milliarden Euro deutlich dominierten. Auch wenn bereits viele Deals im vierten Quartal 2019 und im ersten Quartal 2020 angestoßen wurden, zeigte sich das zweite Quartal 2020 nur unwesentlich schwächer als das erste. Das Marktgeschehen war insbesondere durch einige Großdeals geprägt. Insgesamt wurden sechs Büroobjekte für jeweils mehr als 100 Millionen Euro verkauft. Darunter zuletzt das Projekt Mizal im Teilmarkt Medienhafen, das die R+V Versicherung erworben hat, und das bereits erwähnte Projekt Toniq II in der Nähe des Düsseldorfer Flughafens, welches die AOK Rheinland sich für eine Eigennutzung gesichert hat. Beide Transaktionen wurden im zweiten Quartal abgeschlossen und unterstreichen die Attraktivität des Düsseldorfer Marktes. Die Spitzenrendite für Büroobjekte blieb seit Jahresbeginn stabil bei 3,10 Prozent.

Angelo Augenbroe, Head of Capital Markets Düsseldorf, erwartet, dass die Dynamik auf dem Investmentmarkt in den nächsten Wochen signifikant zunehmen wird: „In den kommenden Monaten werden wir wieder neuangestoßene Verkaufsprozesse und erfolgreich abgeschlossene Transaktionen sehen. Deals, die aktuell in Vorbereitung oder bereits im laufenden Prozess sind, lassen bereits jetzt ein Transaktionsvolumen von rund drei Milliarden Euro in diesem Jahr möglich erscheinen. Core- und Core+-Objekte in etablierten Lagen sind weiterhin ein knappes Gut. Wir konnten in dieser Assetklasse derzeit keine Corona bedingten Preisabschläge sehen. Somit wird der Druck auf die Spitzenrendite bis zum Jahresende vermutlich weiter zunehmen.“

Über Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) gehört zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen

Pressekontakt:

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

Corinna Leschke
schoesslers GmbH
+49 30 555 73 05 18
corinna.leschke@schoesslers.com

und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 53.000 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, Leipzig 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 2019 betrug der Umsatz 8,8 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

Corinna Leschke
schoesslers GmbH
+49 30 555 73 05 18
corinna.leschke@schoesslers.com