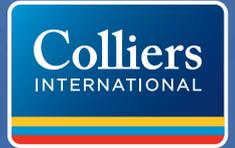


MARKTBERICHT

Düsseldorf
2013/2014



Bürovermietung und Investment



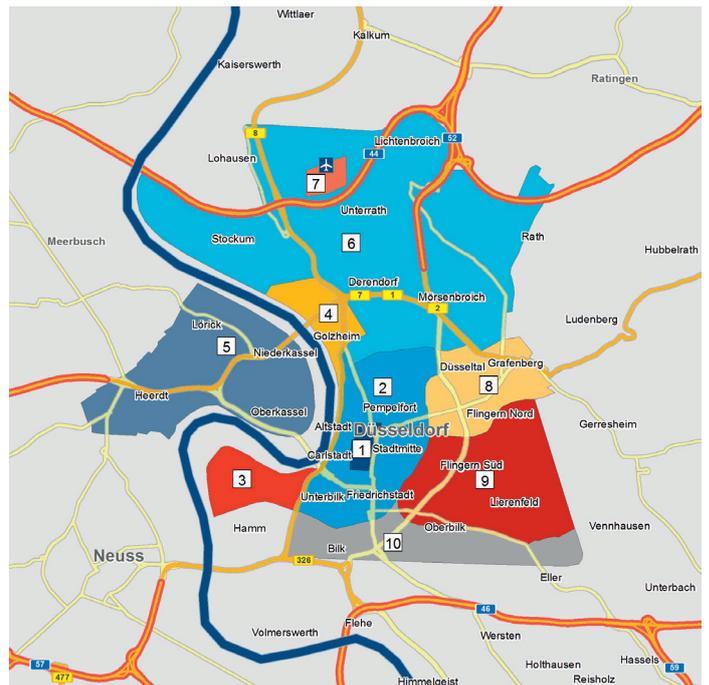
Accelerating success.



Bürovermietung

Großanmietungen der Öffentlichen Hand sorgen für deutliches Umsatzplus

Auf dem Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt (Stadtgebiet Düsseldorf, ohne Umland) wurde im Gesamtjahr 2013 ein Büroflächenumsatz von 346.000 Quadratmeter registriert. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 13 Prozent und der Durchschnittswert der letzten 10 Jahre (rund 295.000 Quadratmeter) sogar um 17 Prozent übertroffen. Im letzten Quartal des Jahres waren zwei Großanmietungen



Düsseldorf	
IN ZAHLEN	
Einwohner	596.411
Arbeitslosenquote	8,7 %
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	374.396
EZH-Kaufkraftkennziffer	118,3
Gewerbesteuerhebesatz	440
Verfügbares Einkommen/Kopf	22.520 €

Quellen: Information und Technik Nordrhein Westfalen, Bundesagentur für Arbeit, Stadt Düsseldorf, infas Geodaten

Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG	
Flächenumsatz	346.000 m ²
Vermietungsumsatz	329.800 m ²
Spitzenmiete	27,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,80 €/m ²
Leerstandsquote	10,8 %
Flächenbestand	7,51 Mio. m ²

Büroflächenumsatz in 1.000 m²



in Projekten im Düsseldorfer Norden zu vermelden: Zum einen das Anlagenbau-Unternehmen Technip mit circa 12.000 Quadratmetern an der Theodorstraße in Rath und zum anderen die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Warth & Klein Grant Thornton mit circa 7.400 Quadratmeter im Projekt „Clara & Robert“ zwischen Johannstraße und Ulmenstraße in Derendorf. Bereits im 3. Quartal sorgte die Anmietung des nordrhein-westfälischen Innenministeriums mit rund 45.000 Quadratmeter im ehemaligen WestLB Gebäude an der Friedrichstraße für den größten Mietvertragsabschluss des Jahres. Ebenfalls im Herbst wurde bekannt, dass das Wirtschaftsministerium etwa 10.000 Quadratmeter Büroflächen im ehemaligen Vodafone-Hochhaus am Mannesmannufer beziehen wird. Insgesamt sind vier der zehn größten Mietverträge des laufenden Jahres mit zusammen rund 66.000 Quadratmetern der Branche Öffentliche Verwaltung und Verbände zuzuschreiben. Im Central Business District (CBD) sind die beiden Landmark-Objekte Kö-Bogen und Dreischeibenhaus, kurz vor Fertigstellung der Büroeinheiten (1. Quartal 2014) zu Großteilen vermietet. Grundsätzlich ist derzeit festzustellen, dass top-ausgestattete Neubauflächen – insbesondere im CBD – zunehmend knapper werden. Für das Jahr 2014 liegt die Vorvermietungsquote der Projektpipeline bei knapp 80 Prozent.

Flächenumsatz

Mit 420 Mietverträgen im Jahr 2013 wurden etwa 6 Prozent weniger Abschlüsse als im Vorjahr registriert. Das kleinste Flächensegment bis 500 Quadratmeter lieferte wie bereits in den vorangegangenen Jahren die solide Basis für den Vermietungsmarkt. Zwar wurde das

Vorjahresergebnis von 81.600 Quadratmetern nicht ganz erreicht – insgesamt wurden 2013 in diesem Segment knapp 77.000 Quadratmeter (22 Prozent) umgesetzt. Die Summe der aktuellen Gesuche lässt für das Jahr 2014 ein ähnlich hohes Umsatzvolumen für das kleinflächige Segment erwarten und bestätigt eindrucksvoll die positive Wirtschaftsentwicklung der Landeshauptstadt.

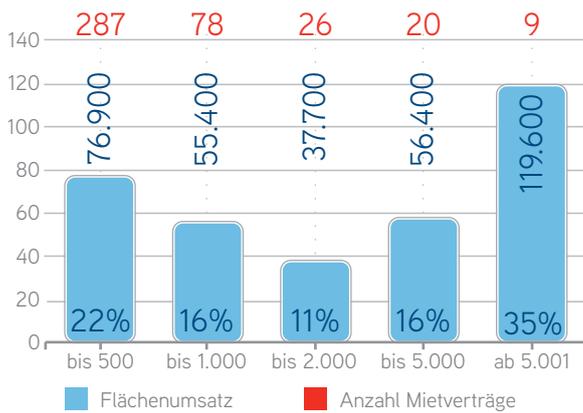
Während bei den beiden Größenklassen 501 bis 1.000 Quadratmeter (rund 55.000 Quadratmeter Flächenumsatz) und 2.001 bis 5.000 Quadratmeter (rund 56.000 Quadratmeter Flächenumsatz) im Jahresvergleich wenig Änderungen festzustellen waren, gab es einen deutlichen Umsatzrückgang im mittleren Flächensegment von 1.001 bis 2.000 Quadratmeter. Diese Vermietungsklasse musste ein Minus von rund 27 Prozent auf nun 37.700 Quadratmeter hinnehmen. In Summe wurden in diesem Segment 12 Mietverträge weniger als im Vorjahr abgeschlossen.

Bedingt durch die Großanmietungen der Ministerien war im Jahresverlauf die Innenstadt mit 98.800 Quadratmetern der umsatzstärkste Teilmarkt. Weiterhin umsatzstark präsentierten sich die beiden Teilmärkte Düsseldorf-Nord mit 61.000 Quadratmetern und Linksrheinisch mit 46.800 Quadratmetern. Dabei ist das Seesterngebiet weiterhin ein beliebter (Backoffice-) Standort, insbesondere bei Unternehmen der Branche Information und Telekommunikation. Im CBD lag das Vermietungsvolumen bei 35.000 Quadratmetern und damit etwa 20 Prozent unter dem Vorjahresergebnis.

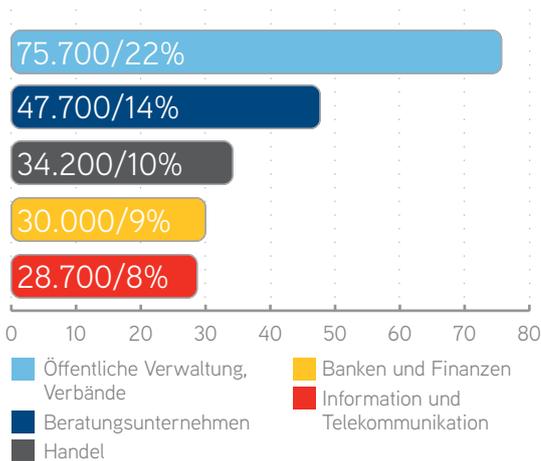
Bei der Zuordnung des Büroflächenumsatzes nach Flächenqualitäten zeigte sich, dass im hochwertigsten Qualitätssegment (A-Qualität)* in 2013 rund 18.000 Quadratmeter weniger als im Vorjahr umgesetzt werden.

Der Markt im Überblick							
LAGE		Flächenumsatz in m ² inkl. Eigennutzer	Umsatzanteil in %	Spitzenmiete in €/m ² mtl.	Durchschnittsmiete in €/m ² /mtl.	Flächenleerstand in m ² inkl. Untermietflächen	Fertigstellungen 2013 in m ²
CBD	1	35.000	10	27,50	21,50	47.700	0
Innenstadt	2	98.800	28	21,00	14,60	103.300	1.200
Hafen	3	20.100	6	22,00	16,00	81.000	0
Kennedydamm	4	37.200	11	20,50	15,90	67.700	0
Linke Rheinseite	5	46.800	13	15,50	12,00	205.800	17.800
Düsseldorf-Nord	6	61.000	18	16,50	13,10	164.200	13.000
Airport City	7	26.700	8	16,50	15,70	9.100	9.600
Grafenberger Allee	8	5.600	2	12,50	11,60	59.900	0
Innenstadt-Ost	9	7.000	2	13,50	12,20	34.800	9.200
Düsseldorf-Süd	10	7.800	2	11,50	9,10	37.500	600
Stadtgebiet		346.000	100	27,50	14,80	811.000	51.400

Flächenumsatz nach Mietgröße (in m² und %) und Anzahl Mietverträge



Flächenumsatz nach Branchen – Top Five (in m²) und Anteil am Flächenumsatz (in %)



Spitzen- und Durchschnittsmiete (in €/m²)



Gründe hierfür sind zum einen das geringer werdende Angebot von Flächen mit hochwertiger Ausstattung und zum anderen die weiterhin spürbare Preissensibilität vieler Mieter abseits des Premiumsegments. In der Summe sind zwei Drittel des Jahresumsatzes dem mittleren Qualitätssegment (Qualität B) zuzuordnen. Im gesamten Stadtgebiet Düsseldorf wurden im Jahresverlauf 2013 die meisten Mietverträge in der Mietpreisklasse von 10,01 bis 12,50 Euro pro Quadratmeter und Monat abgeschlossen. Diese knapp 100 Mietverträge summierten sich auf ein Volumen von gut 60.000 Quadratmeter.

- * A-Qualität Neubau, hochwertige Qualität
- B-Qualität Bestand, Standardausstattung
- C-Qualität sanierungsbedürftig, nur schwierig vermarktbar

Angebot und Leerstand

Durch gute Vermietungsleistungen und größere Flächenabgänge (Umnutzungen) hat sich die Leerstandsquote im Vergleich zum Jahresende 2012 leicht reduziert und liegt nun bei 10,8 Prozent. Als größter Flächenabgang ist das Thyssen Trade Center an der Grafenberger Allee mit rund 37.000 Quadratmetern Bürofläche zu nennen. Hier werden zukünftig mehr als 300 Wohneinheiten entstehen. Damit ist dies die bundesweit größte Umnutzung von gewerblicher zu wohnungswirtschaftlicher Nutzung. Insgesamt stehen derzeit potenziellen Nutzern im gesamten Stadtgebiet Düsseldorf rund 811.000 Quadratmeter zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Der Anteil der besten Flächenqualität (A-Flächen) beträgt dabei lediglich 12 Prozent.

Der Teilmarkt Linksrheinisch verfügt weiterhin über das größte, kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot in ganz Düsseldorf. Trotz guter Vermietungsleistungen erhöhte sich der Leerstand im Teilmarkt um knapp 17.000 Quadratmeter auf nun 205.800 Quadratmeter. Mit 164.200 Quadratmetern steht im Teilmarkt Düsseldorf-Nord ebenfalls ein sehr großes Angebot an Flächen potenziellen Mietern zur Verfügung. Hier war jedoch im Jahresvergleich eine stabile Entwicklung zu beobachten.

2013 wurden im Düsseldorfer Stadtgebiet insgesamt 51.400 Quadratmeter fertiggestellt, darunter z. B. das Panta Rhei in der Airport City. Die ursprünglich geplanten Fertigstellungen der Büroflächen im Kö-Bogen und im Dreischeibenhaus haben sich nun doch um ein Quartal verschoben, sodass die Fertigstellung der beiden Objekte ins Jahr 2014 fällt. Somit befinden sich für 2014 rund 125.300 Quadratmeter in der Büroflächenpipeline. Die hohe Vorvermietungsquote beträgt dabei bereits 76 Prozent.

Nachfrage

Rund 22 Prozent des Flächenumsatzes (75.700 Quadratmeter) entfiel in 2013 auf die Branche Öffentliche Verwaltung und Verbände. Dahinter präsentierten sich traditionell die Beratungsunternehmen umsatzstark (47.700 Quadratmeter), mit Schwerpunkten im CBD (gut 15.000 Quadratmeter) sowie Düsseldorf-Nord (circa 12.400 Quadratmeter). Ebenfalls abschlussfreudig zeigte sich mit 57 Neuverträgen die Branche Handel (insgesamt 34.200 Quadratmeter) mit Fokus auf die Teilmärkte Kennedydamm und Düsseldorf-Nord.

Mieten

Während sich die gewichtete Durchschnittsmiete (14,80 Euro pro Quadratmeter) im Jahresvergleich nahezu unverändert zeigte, konnte die Spitzenmiete durch einige hochpreisige Vermietungen im CBD um etwa 6 Prozent auf 27,50 Euro pro Quadratmeter und Monat zulegen. Jedoch wird für das Jahr 2014 kein weiterer Anstieg erwartet. Im CBD werden weiterhin die höchsten gewichteten Durchschnittsmieten erzielt. Innerhalb der letzten 24 Monate ist sie um rund 16 Prozent auf aktuell 21,50 Euro pro Quadratmeter und Monat gestiegen. Mit großem Abstand folgen die Teilmärkte Hafen (16,00 Euro) und Kennedydamm (15,90 Euro). In beiden Teilmärkten ist das kurzfristig verfügbare Angebot an hochwertigen Flächen der A-Qualität sehr limitiert.

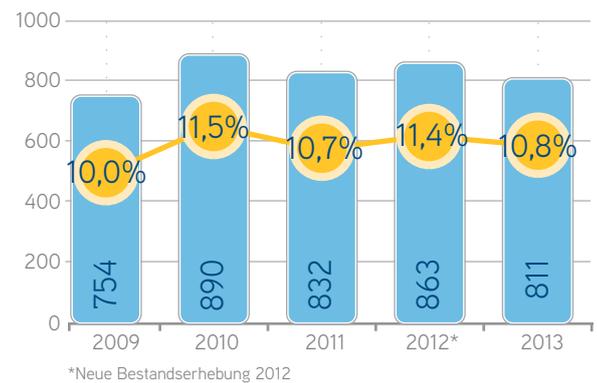
Property Index IMMAX

Der Colliers PropertyIndex IMMAX veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Büromarkt. Er bildet die Relation zwischen dem Angebot innerhalb der nächsten 12 Monate und dem Flächenumsatz der vergangenen 12 Monate. Für Düsseldorf beträgt dieses Verhältnis derzeit 2,4 und damit knapp 15 Prozent niedriger als noch vor 12 Monaten (Stand Ende 2012: 2,8).

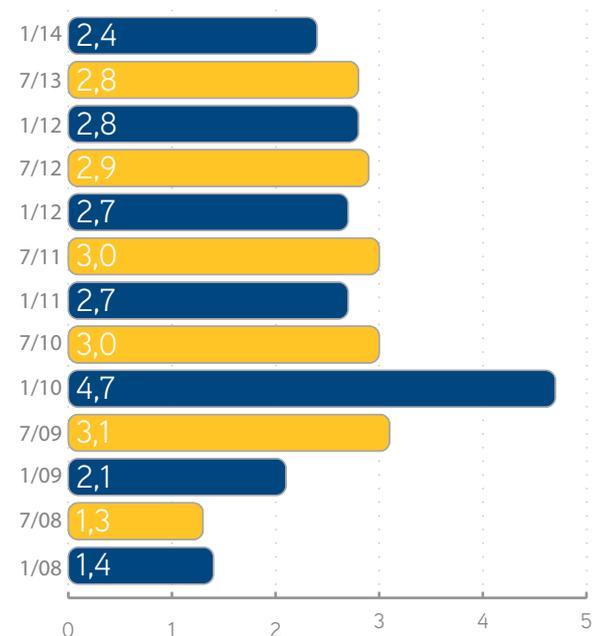
Fazit und Prognose

Konjunktur­experten sehen dem Jahr 2014 mit Optimismus entgegen. Auch für den Düsseldorf­er Bürovermietungs­markt sind die Aussichten gut – für das Jahr 2014 prognostiziert Colliers International für das Stadtgebiet Düsseldorf einen Flächenumsatz von mindestens 300.000 Quadratmetern. Dabei könnten die größten Chancen für preissensible (auch bisher nicht in Düsseldorf ansässige) Großnutzer in den Teilmärkten Linksrheinisch und Düsseldorf-Nord liegen. Denn hier lassen sich aktuell die mit Abstand größten Angebotsüberhänge im Stadtgebiet finden. Zusammen entfallen rund 45 Prozent des Leerstandes auf diese beiden Teilmärkte.

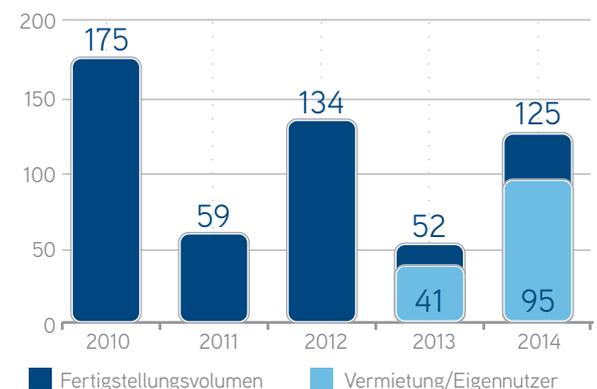
Leerstand (in 1.000 m²) und Leerstandsrate (in %)



Property Index IMMAX



Fertigstellungsvolumen (in 1.000 m²) und Vorvermietung / Eigennutzung





Lars Zenke
 Dipl.-Geogr. | Research | Düsseldorf
 Tel +49 211 - 862062 - 0
 E-Mail Lars.Zenke@colliers.de

Colliers International Düsseldorf GmbH

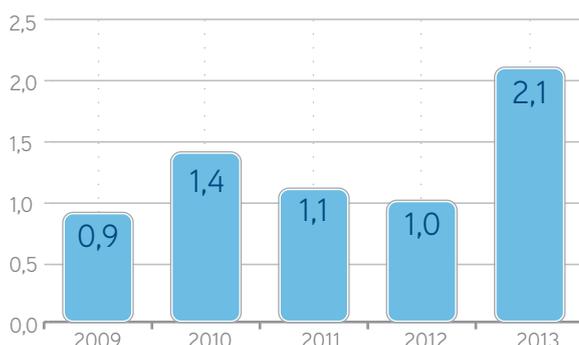
Steinstraße 1-3
 D – 40212 Düsseldorf

Tel +49 211 - 862062 - 0



Fast Facts	
INVESTMENT	
Transaktionsvolumen	2,08 Mrd. €
Größte Käufergruppe: Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds	25 %
Größte Verkäufergruppe: Projektentwickler/ Bauträger	31 %
Nachgefragtester Immobilientyp: Büro	59 %
Spitzenrendite Büro	5,1 %

Transaktionsvolumen (in Mrd. €)



Investment

Höchstes Transaktionsvolumen seit 2007: Düsseldorfer Investmentmarkt knackt die 2-Milliarden-Euro-Marke

Transaktionsvolumen

Durch einen sehr starken Jahresabschluss hat das Transaktionsvolumen auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt 2013 die 2-Milliarden-Euro-Marke geknackt (2,08 Mrd. Euro). Maßgeblich beeinflusst wurde das beste Ergebnis seit 2007 durch fünf Großtransaktionen (darunter der Kö-Bogen, das Stadttor und die Hafenspitze), auf die zusammen bereits etwa mehr als 1 Milliarde Transaktionsvolumen entfiel. Auch die Anzahl der Transaktionen (73 Deals) konnte im Jahresvergleich um circa 11 Prozent zulegen.

Mit dem Ergebnis konnte auch das durchschnittliche Transaktionsvolumen der letzten fünf Jahre auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt verdoppelt werden. Bemerkenswert ist dabei der hohe internationale Kapitalzufluss von mehr als 800 Mio. Euro, der insbesondere auf die zweite Jahreshälfte entfiel. Wie bereits in den vorangegangenen Jahren waren auch 2013 in Düsseldorf Büroimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,23 Mrd. Euro (59 Prozent) die stärkste Assetklasse.

Käufer- und Verkäufergruppen

Auf der Käuferseite zeigten sich Offene Immobilienfonds und Spezialfonds im Jahresverlauf sehr aktiv und generierten ein Transaktionsvolumen von rund 511 Mio. Euro (circa 25 Prozent). Durch den Kauf des Kö-Bogens sind die Pensionskassen, bezogen auf das Transaktionsvolumen, die zweitstärkste Käufergruppe (410 Mio. Euro oder knapp 20 Prozent). Bei beiden Investorengruppen lag der Fokus eindeutig auf Büroimmobilien. Als dritte Käuferklasse mit einem zweistelligen Anteil am Transaktionsvolumen (circa 12 Prozent oder 242 Mio. Euro) folgen Asset / Fund Manager mit internationalen Kapitalquellen.

Drei Viertel des Transaktionsvolumens entfiel in der Summe auf drei Verkäufergruppen. Allen voran die Projektentwickler mit 645 Mio. Euro, jedoch bereits dicht gefolgt von (ausschließlich internationalen) Opportunity Fonds / Private Equity Fonds (582 Mio. Euro). Als dritte Verkäufergruppe sind die Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds zu nennen, deren Verkäufe sich auf etwas mehr als 340 Mio. Euro summierten.

Während die Käuferseite in der ersten Jahreshälfte noch von nationalen Investoren geprägt wurde, konnte der Düsseldorfer Investmentmarkt in der zweiten Jahreshälfte einen bemerkenswert hohen internationalen Kapitalzufluss von rund 650 Mio. Euro verzeichnen. Für das Gesamtjahr beläuft sich das Investmentvolumen der internationalen Käufer auf etwas mehr als 800 Mio. Euro (circa 39 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr (rund 156 Mio. Euro bzw. 15 Prozent) bedeutet dies eine deutliche Steigerung.

Investitionsobjekte

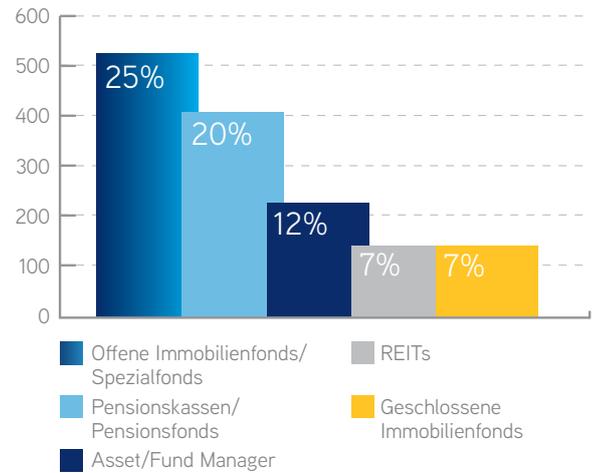
Mit großem Abstand waren 2013 Büroimmobilien mit 59 Prozent wieder die stärkste Assetklasse. Mehr als 30 Transaktionen summierten sich dabei auf rund 1,23 Mrd. Euro. Lediglich vier Einzelhandelstransaktionen generierten zusammen etwa 458 Mio. Euro (circa 22 Prozent). Das Segment Wohnimmobilien folgt mit etwa 160 Mio. Transaktionsvolumen (circa 8 Prozent) auf dem dritten Rang und bleibt damit gut 27 Prozent unter dem Vorjahresergebnis von 220 Mio. Euro, zurückzuführen in erster Linie auf die weiterhin eingeschränkte Produktverfügbarkeit bei institutionellen Wohninvestments in Düsseldorf.

Nachdem die Spitzenrendite für Büroimmobilien zur Jahresmitte um 10 Basispunkte auf 5,1 Prozent leicht nachgegeben hatte, war im zweiten Halbjahr eine stabile Entwicklung in einem gesunden Markt zu verzeichnen. Die Einzelhandels-Spitzenrendite liegt in den Top-Einzelhandelslagen der Landeshauptstadt nach wie vor bei 4,25 Prozent. Sehr gute Produkte im Fachmarktsegment werden derzeit mit Renditen von rund 6,0 Prozent gehandelt.

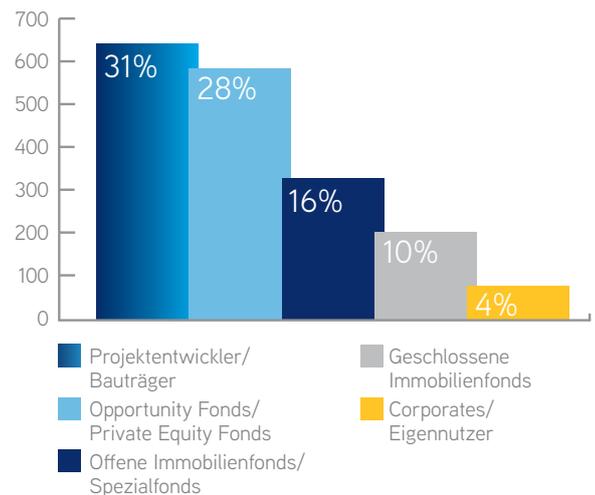
Fazit und Prognose

Der Düsseldorfer Investmentmarkt zeigte sich 2013 sehr dynamisch. Gleichwohl ist die aktuelle Situation durch ein gesundes und stabiles Renditegefüge gekennzeichnet. Colliers International erwartet für das Jahr 2014 eine weitere Konzentration auf Großdeals. Unter Berücksichtigung der aktuellen Deal-Pipeline ist ein Transaktionsvolumen von circa 1,6 Mrd. Euro als realistisch einzustufen und kennzeichnet einen Wert, der rund 18 Prozent über dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre liegt.

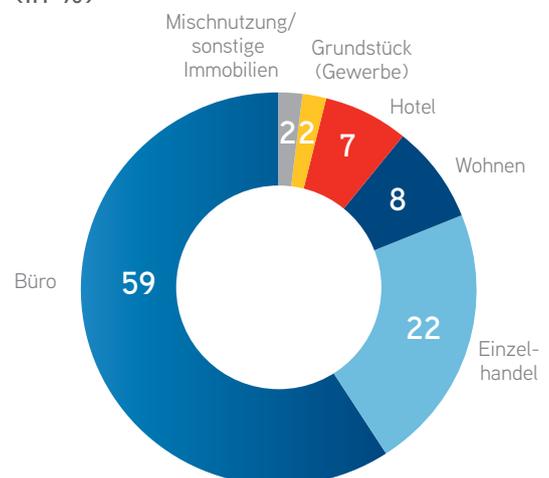
Transaktionsvolumen nach Käufergruppen (in Mio. €), Anteil (in %)



Transaktionsvolumen nach Verkäufergruppen (in Mio. €), Anteil (in %)



Anteil der Immobilientypen (in %)



482 Büros in 62 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **140**

Kanada: **42**

Lateinamerika: **20**

Asien / Pazifik: **195**

EMEA: **85**

€1,5

Milliarden

Umsatz weltweit

104

Millionen m²

gemanagte Flächen

Über

13.500

Mitarbeiter

Über Colliers International Deutschland

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten.

Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe- und Hotelgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit sind die Mitglieder der Colliers International Property Consultants Inc. mit mehr als 13.500 Experten und 482 Büros in 62 Ländern tätig.

colliers.com

Bildnachweis

Colliers International Düsseldorf GmbH

Copyright © 2014 Colliers International Düsseldorf GmbH

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren.

Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.

