

MARKTBERICHT

Düsseldorf
1. Halbjahr 2014



Bürovermietung und Investment

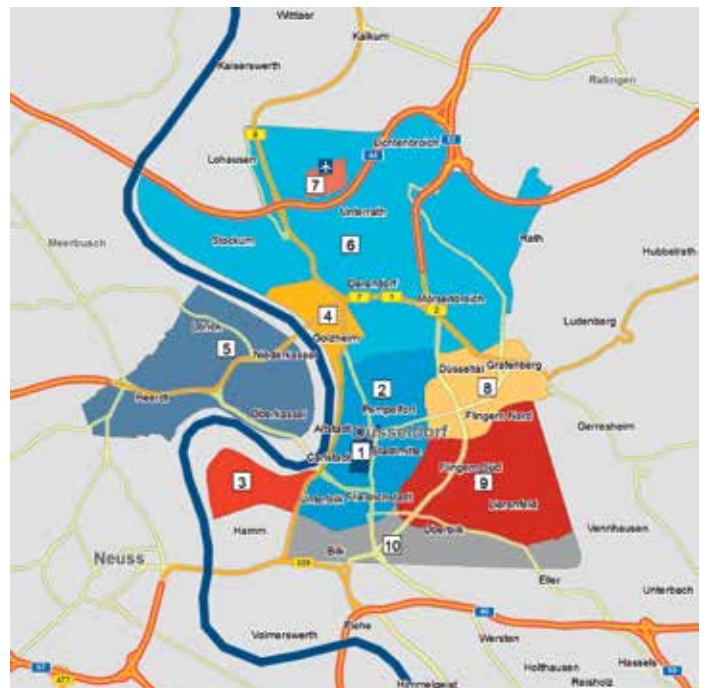
Accelerating success.



Bürovermietung

Relativ verhaltenes zweites Quartal auf dem Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt

Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt (nur Stadtgebiet Düsseldorf, ohne Umland) zeigte sich im zweiten Quartal des laufenden Jahres eher verhalten. Insgesamt konnte im ersten Halbjahr 2014 ein Büroflächenumsatz in Höhe von 124.300 Quadratmeter verzeichnet werden. Dabei betrug der reine Vermietungsumsatz 107.900 Quadratmeter, dazu sind Eigennutzern 16.400 Quadratmeter zuzuschreiben.

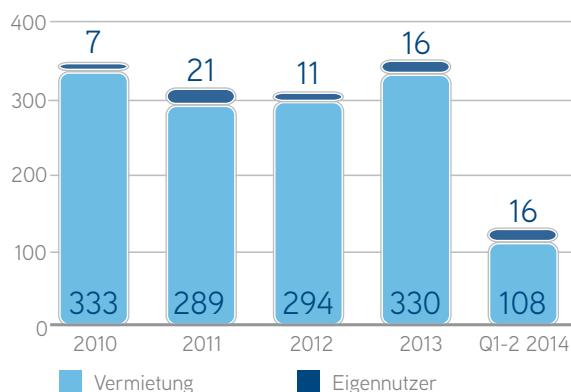


Düsseldorf	
IN ZAHLEN	
Einwohnerzahl	596.411
Arbeitslosenquote	8,7 %
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	378.950
EZH-Kaufkraftkennziffer	115,0
Gewerbesteuerhebesatz	440
Verfügbares Einkommen/Kopf	22.520 €

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

Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG	
Flächenumsatz	124.300 m ²
Vermietungsumsatz	107.900 m ²
Spitzenmiete	27,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,50 €/m ²
Leerstandsquote	10,6 %
Flächenbestand	7,6 Mio. m ²

Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Im Vergleich mit dem ersten Halbjahr 2013 bedeutet das Ergebnis einen Rückgang von 16 Prozent. Dieser Rückgang des Flächenumsatzes ist in erster Linie darin begründet, dass im zweiten Quartal keine Mietverträge über 5.000 Quadratmeter abgeschlossen wurden. Unter den größten Mietvertragsabschlüssen des bisherigen Jahresverlaufes waren unter anderem die Anmietungen von mfi management für immobilien AG (circa 5.000 Quadratmeter in einer Projektentwicklung in der Airport City) und der Techniker Krankenkasse (rund 4.250 Quadratmeter im Objekt „DUO“ im Teilmarkt Grafenberger Allee) zu finden.

Flächenumsatz

Erfreulich ist für die ersten sechs Monate des Jahres festzuhalten, dass mit 225 Mietverträgen rund 6 Prozent mehr Vertragsabschlüsse als im ersten Halbjahr 2013 getätigt wurden. Die Steigerung ist in erster Linie dem kleinflächigen Segment zuzuschreiben, das weiterhin die solide Basis des Marktes bleibt. Auf den Bereich bis 500 Quadratmeter entfiel im ersten Halbjahr mit etwa 42.000 Quadratmetern gut ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes. Im Vergleich mit dem ersten Halbjahr 2013 konnte dieses Segment um etwa fünf Prozent zulegen. Im kleinflächigen Segment wurden die meisten neuen Mietverträge im Teilmarkt Central Business District (CBD) registriert (35 Abschlüsse). Es folgen die Teilmärkte Düsseldorf-Nord (30 Mietverträge) sowie die Innenstadt (29 Mietverträge).

Dagegen musste das Flächensegment 1.001 bis 2.000 Quadratmeter einen deutlichen Rückgang hinnehmen. In den ersten sechs Monaten des Jahres wurden lediglich 9.300 Quadratmeter in dieser Größenklasse

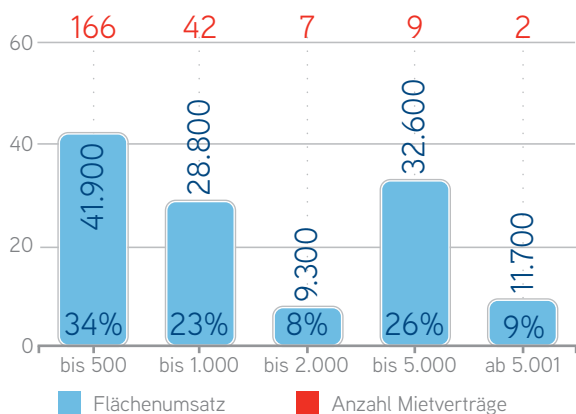
vermietet – ein Minus von 40 Prozent zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden in diesem mittleren Segment nur sieben Vertragsabschlüsse gezählt. Betrachtet man die letzten 18 Monate, so stellt man nach dem starken Gesamtjahr 2012 mit mehr als 50.000 Quadratmetern Flächenumsatz bei gut 40 Vertragsabschlüssen eine stetige Abnahme im Flächensegment 1.001 bis 2.000 Quadratmeter fest. Jedoch ist aufgrund von auslaufenden Mietverträgen in den kommenden Jahren eine wieder ansteigende Aktivität der Mieter in diesem Flächensegment zu erwarten.

Ohne Berücksichtigung der Eigennutzer standen über alle Größenklassen hinweg bis zur Jahresmitte drei Teilmärkte im Fokus der Mieter. In der Mietergunst ganz oben zu finden war der Düsseldorfer Norden mit etwas mehr als 25.000 Quadratmeter Vermietungsumsatz, gefolgt von den zentralen Lagen Innenstadt (21.600 Quadratmeter) und dem CBD (14.700 Quadratmeter exklusive Eigennutzer). In der Innenstadt konnten beispielsweise für die frühere WestLB-Zentrale („Herzogterrassen“) mit den Unternehmen Mitsui und Meriten Investment neue Großnutzer gefunden werden.

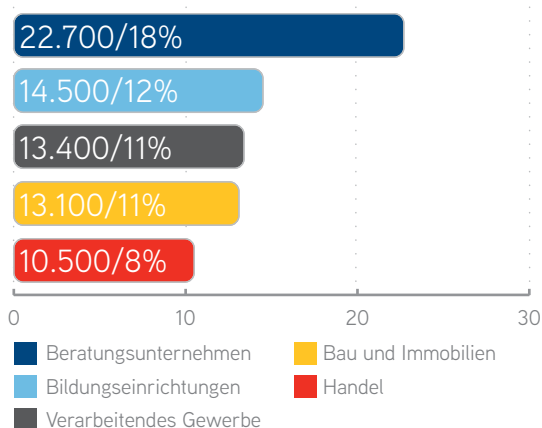
Im bisherigen Jahresverlauf entfielen lediglich 35.300 Quadratmeter (entsprechend 28 Prozent des Umsatzes) auf Top-Flächen (A-Qualität)* – knapp 7.000 Quadratmeter weniger als noch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Unter anderem ist hierfür das immer geringer werdende Angebot von Flächen mit Top-Ausstattung verantwortlich. Insbesondere im CBD werden diese Flächen immer knapper. So ist hier beispielsweise auch mittlerweile das Dreischeidenhaus vollvermietet. Der Großteil des Büroflächenumsatzes lässt sich mit 62 Prozent (76.500 Quadratmeter) weiterhin im mittleren Qualitätssegment finden (B-Qualität).

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 2014 in m ²
CBD	1	15.200	12	27,50	20,70	57.100	29.600
Innenstadt	2	21.700	17	19,00	14,80	91.800	18.800
Hafen	3	8.300	7	22,00	15,70	83.600	0
Kennedydamm	4	10.600	9	20,50	16,10	60.700	1.700
Linke Rheinseite	5	11.500	9	15,50	11,90	209.600	32.200
Düsseldorf-Nord	6	37.200	30	16,50	12,60	147.400	5.400
Airport City	7	4.800	4	16,50	14,50	10.500	8.600
Grafenberger Allee	8	9.700	8	12,50	12,00	67.200	0
Innenstadt-Ost	9	1.800	1	13,50	10,50	33.400	0
Düsseldorf-Süd	10	3.500	3	11,50	8,40	40.500	0
Stadtgebiet		124.300	100	27,50	14,50	801.800	96.300

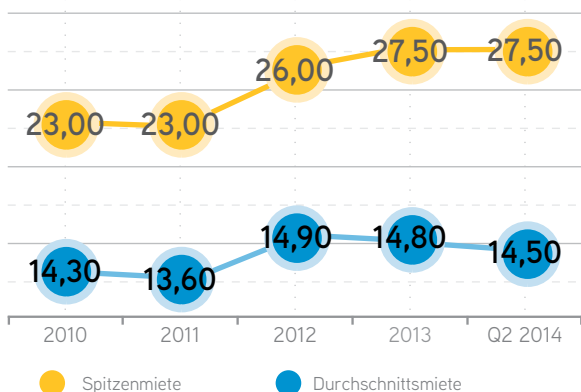
Flächenumsatz nach Mietgröße (in m² und %) und Anzahl Mietverträge



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



Spitzen- und Durchschnittsmiete (in €/m²)



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

Angebot und Leerstand

Zur Jahreshälfte notierte der Büroflächenleerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet bei 801.800 Quadratmeter, was eine aktuelle Leerstandsquote von 10,6 Prozent reflektiert. Ohne Berücksichtigung der angebotenen Untermietflächen beträgt die Leerstandsquote derzeit 9,9 Prozent und fällt damit erstmals seit Anfang 2010 wieder unter die 10 Prozent-Marke. Im Vergleich zum Stand Mitte 2013 konnte der absolute Leerstand damit um circa 35.000 Quadratmeter abgebaut werden. In erster Linie ist dieser Rückgang jedoch auf einige größere Flächenabgänge zurückzuführen, wie beispielsweise das ehemalige Thyssen-Trade-Center im Teilmarkt Grafenberger Allee (Umnutzung in Wohnen). Der aktuelle Anteil der besten Flächenqualität (A-Flächen) am Gesamtleerstand beträgt lediglich 12 Prozent. Etwa 130.000 Quadratmeter leerstehende Bürofläche haben aufgrund sehr schlechter Qualität so gut wie keine Vermarktungschancen im jetzigen Zustand.

Der Teilmarkt Linksrheinisch verfügt weiterhin über das größte, kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot in ganz Düsseldorf. Trotz guter Vermietungsleistungen in den vergangenen Jahren beläuft sich der Leerstand im Teilmarkt auf nun 209.600 Quadratmeter. Mit ebenfalls hohen Verfügbarkeiten folgen mit 147.400 Quadratmetern die Teilmärkte Düsseldorf-Nord sowie mit 91.800 Quadratmetern die Innenstadt. Hier sind knapp 22.000 Quadratmeter der schlechtesten C-Kategorie zuzuordnen und somit nur sehr schwierig vermittelbar.

Nachfrage

Hinsichtlich der Branchenverteilung bestätigte der Düsseldorfer Büromarkt auch im ersten Halbjahr 2014, dass er über ein sehr ausgeglichenes Branchenbild verfügt. Als stärkste Branche präsentierten sich traditionell die Beratungsunternehmen, auf die rund 22.700 Quadratmeter des Flächenumsatzes entfielen. Auf den weiteren Rängen folgten mehrere Branchen nahezu gleichauf: Bildungseinrichtungen mit 15.500 Quadratmetern, das Verarbeitende Gewerbe mit 13.400 Quadratmetern sowie die Branche Bau und Immobilien mit 13.100 Quadratmetern. Bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge ist zudem noch die Branche Information und Telekommunikation hervorzuheben, die mehr als 20 Mietverträge generieren konnte, eine Vielzahl davon im Teilmarkt Linksrheinisch und Düsseldorf-Nord.

Mieten

Bei der Spitzenmiete herrscht weiterhin Stabilität und Nachhaltigkeit auf hohem Niveau. Sie notiert nach wie vor bei 27,50 Euro pro Quadratmeter monatlich und kennzeichnet damit einen historischen Höchststand. Seit 2011 konnte sie um fast 20 Prozent zulegen, jedoch wird kein weiterer Anstieg erwartet. Gleichwohl ist dieser Spitzenmietzins nur wenigen Top-Objekten im CBD vorbehalten. Bei der gewichteten Durchschnittsmiete war im bisherigen Jahresverlauf ein leichter Abwärtstrend bemerkbar. Im Vergleich zum Vorjahr hat diese um knapp drei Prozent auf nun 14,50 Euro pro Quadratmeter nachgegeben. Dieses Niveau dürfte aber aufgrund des regen Marktgeschehens in höherpreisigen Teilmärkten und Objekten gehalten werden.

Im CBD wird mit 20,70 Euro je Quadratmeter und Monat nach wie vor die höchste gewichtete Durchschnittsmiete erzielt, jedoch hat sich diese in den vergangenen 12 Monaten um circa 1,10 Euro pro Quadratmeter reduziert. Ausschlaggebend ist die Tatsache, dass mehrere großvolumige Abschlüsse in den Top-Objekten Dreischeibenhaus und Kö-Bogen bereits 2012 stattgefunden haben und heute nicht mehr mit in die Berechnung der Durchschnittsmiete einfließen.

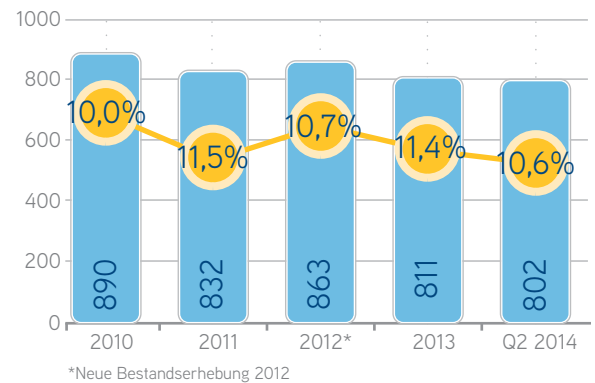
Property Index IMMAX

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 2,7 – eine marginale Reduzierung um knapp 4 Prozent im Jahresvergleich.

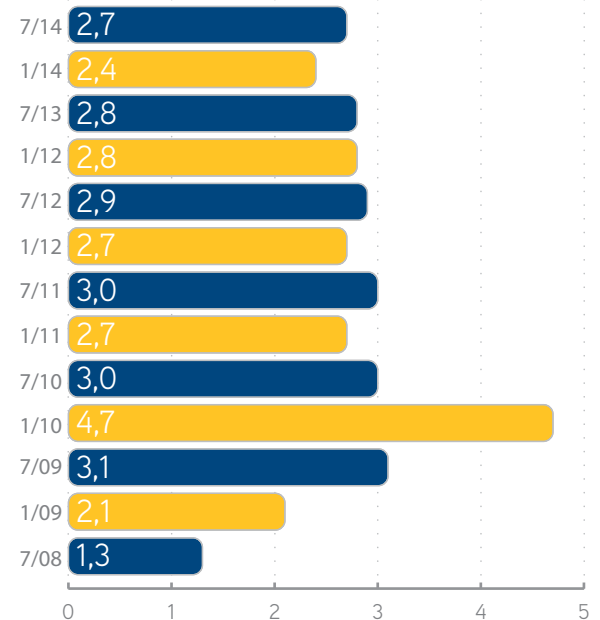
Fazit und Prognose

Obwohl insbesondere das zweite Quartal auf dem Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt eher verhalten verlief, ist für das Gesamtjahr aufgrund einiger Großgesuche ein Flächenumsatz in Höhe von 325.000 Quadratmetern möglich. Bei der Projektentwicklungspipeline ist der hohe Anteil der bereits vorvermieteten Flächen hervorzuheben. Insgesamt werden für das Gesamtjahr 2014 Fertigstellungen in Summe von rund 96.000 Quadratmetern erwartet. Davon sind aber bereits mehr als 75 Prozent vorvermietet, sodass die Auswirkungen auf die Leerstandssituation bei Fertigstellung nur geringfügig sein werden.

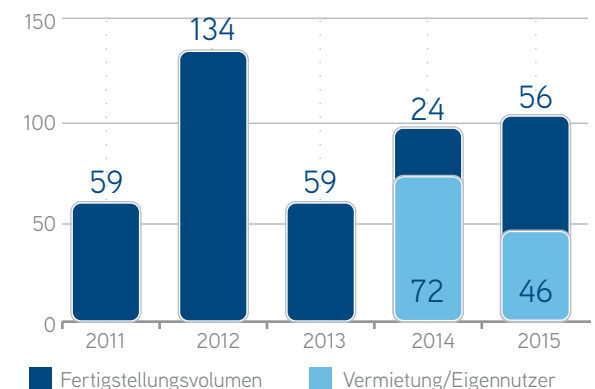
Leerstand (in 1.000 m²) und Leerstandsrate (in %)



Property Index IMMAX



Fertigstellungsvolumen (in 1.000 m²) und Vorvermietung / Eigennutzung





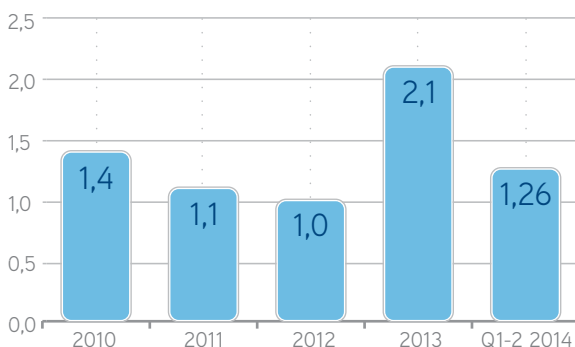
Lars Zenke
 Dipl.-Geogr. | Research | Düsseldorf
 Tel +49 211 - 862062 - 0
 E-Mail Lars.Zenke@colliers.de

Colliers International Düsseldorf GmbH
 Steinstraße 1-3
 D - 40212 Düsseldorf
 Tel +49 211 - 862062 - 0



Fast Facts	
INVESTMENT	
Transaktionsvolumen	1,26 Mrd. €
Größte Käufergruppe: Opportunity Fonds/ Private Equity Fonds	31 %
Größte Verkäufergruppe: Banken	28 %
Nachgefragtester Immobilientyp: Büro	61 %
Spitzenrendite Büro	5,1 %

Transaktionsvolumen (in Mrd. €)



Investment

Großdeals sorgen für Spitzen- ergebnis: Transaktionsvolumen auf dem Düsseldorfer Investment- markt bereits zur Jahresmitte bei 1,26 Milliarden Euro

Transaktionsvolumen

Maßgeblich beeinflusst durch drei Großtransaktionen konnte auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt das bereits sehr gute Halbjahresergebnis 2013 in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres noch einmal um 20 Prozent getoppt werden. Insgesamt summierten sich die Immobilien- und Grundstücksverkäufe bis zur Jahresmitte 2014 auf ein Transaktionsvolumen von 1,26 Milliarden Euro.

Während bereits im ersten Quartal die ehemalige WestLB an der Herzogstraße / Friedrichstraße, die unter dem Namen Herzogterrassen derzeit neu vermietet wird, für rund 350 Millionen Euro an Blackstone veräußert wurde, wurde im zweiten Quartal die Kö Galerie an der Königsallee für rund 300 Millionen Euro an Allianz Real Estate verkauft. Verkäufer sind Fonds, die von der US-amerikanischen Investmentgesellschaft Blackstone gemanagt werden sowie der Hamburger Shoppingcenter-Betreiber ECE. Zudem hat kurz vor Ende des zweiten Quartals die Metro Group ihr Headquarter im Rahmen eines Sale-and-Lease-Back Deals an ein von der IVG gemanagtes Sondervermögen verkauft. Dabei handelt es sich um einzelne Büroimmobilien mit zusammen rund 75.500 Quadratmetern auf dem Metro-Campus im Teilmarkt Grafenberger Allee. Diese Großtransaktionen in Kombination mit einer Vielzahl von weiteren kleineren Transaktionen sorgte dafür, dass der Düsseldorfer Investmentmarkt bereits zur Jahreshälfte 2014 das durchschnittliche Transaktionsvolumen der letzten fünf Gesamtjahre erreichen konnte.

Käufer- und Verkäufergruppen

Auf der Käuferseite zeigten sich insbesondere Opportunity Fonds / Private Equity Fonds sowie Versicherungen im bisherigen Jahresverlauf sehr aktiv und waren zusammen für mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich. In vier Transaktionen generierten die Opportunity Fonds / Private Equity Fonds ein Transaktionsvolumen von knapp 400 Millionen Euro. Bezogen auf die Anzahl der Deals waren Family Offices sowie Projektentwickler mit jeweils sieben Transaktionen die aktivsten Käufergruppen.

Zudem ist für die erste Jahreshälfte festzuhalten, dass weiterhin der Großteil der Transaktionen dem Core und Core Plus Segment zuzuordnen ist, jedoch die „Risikobereitschaft“ der Investoren weiter zunimmt. Der Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt bietet nicht nur für sicherheitsorientierte Anleger eine hohe Attraktivität. Aufgrund der diversifizierten Produktverfügbarkeit und der stabilen Performance des Marktes steht Investoren fast aller Risikoklassen ein adäquates Angebot zur Verfügung. Gleichwohl sind die getätigten opportunistischen Transaktionen bis zur Jahresmitte ausschließlich im Volumenbereich bis 20 Millionen Euro angesiedelt.

Der bisherige Jahresverlauf zeigte zudem eindrucksvoll, dass internationale Anleger weiterhin sehr großes Vertrauen in den Düsseldorfer Investmentmarkt setzen. Während sich der Anteil der internationalen Investoren in der ersten Jahreshälfte 2013 noch auf 15 Prozent belief, kam es 2014 zu einer deutlichen Steigerung der Aktivitäten. Insgesamt waren im bisherigen Jahresverlauf fast 40 Prozent des eingesetzten Kapitals einer internationalen Herkunft zuzuordnen, mit Schwerpunkten auf Investoren aus Großbritannien und den USA. Zukünftig könnten aber auch Akteure aus Asien weiter an Bedeutung gewinnen.

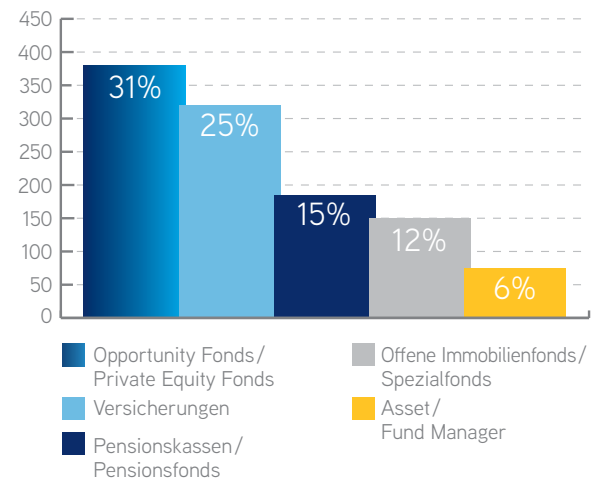
Investitionsobjekte

Die Entwicklung in den vorangegangenen Jahren hat gezeigt, dass Büroimmobilien in Düsseldorf „Investors Liebling“ sind. Dies wird auch im ersten Halbjahr 2014 bestätigt, denn Büroimmobilien erfreuten sich mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 61 Prozent. Weitere 25 Prozent sind den Einzelhandelsimmobilien zuzuordnen. Darüber hinaus lassen sich Wohninvestments (9 Prozent) sowie Hotels (4 Prozent) auf den weiteren Rängen finden.

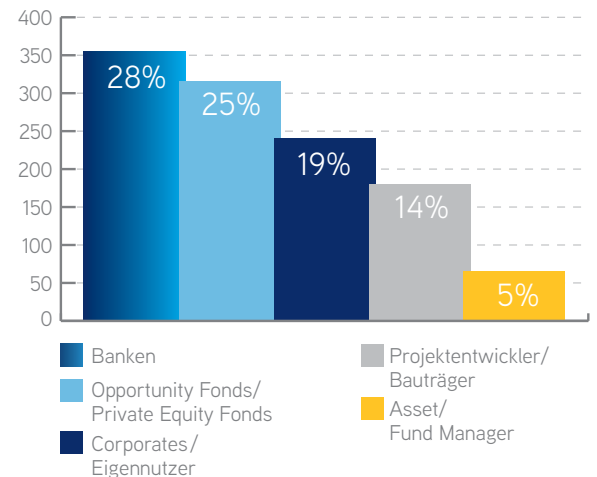
Fazit und Prognose

Der Düsseldorfer Investmentmarkt konnte bereits zur Hälfte des Jahres 2014 das durchschnittliche Transaktionsvolumen der letzten fünf Gesamtjahre erreichen. Die weiteren Aussichten sind gut – es wird ein starkes zweites Halbjahr erwartet. Colliers International prognostiziert für den Düsseldorfer Investmentmarkt für das Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen von mindestens 2,0 Milliarden Euro. Damit hätte man auch das Ergebnis des Jahres 2013 (2,08 Milliarden Euro) erreicht. Die Entwicklung der Transaktionsvolumina der letzten Jahre zeigt, dass die Haltedauer von Immobilien zunehmend kürzer geworden und die Immobilie mehr und mehr zum Handelsgut geworden ist.

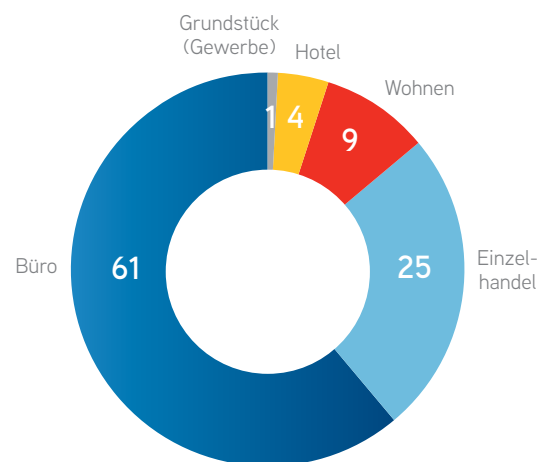
Transaktionsvolumen nach Käufergruppen (in Mio. €), Anteil (in %)



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



Anteil der Immobilientypen (in %)



485 Büros in 63 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **146**

Kanada: **44**

Lateinamerika: **25**

Asien / Pazifik: **186**

EMEA: **84**

€1,4

Milliarden

Umsatz weltweit

136

Millionen m²

gemanagte Flächen

Über

15.800

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 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig.

colliers.com

Bildnachweis
Deka Immobilien 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.

