



Accelerating success.

Düsseldorf | Bürovermietung und Investment | 1. Quartal 2014

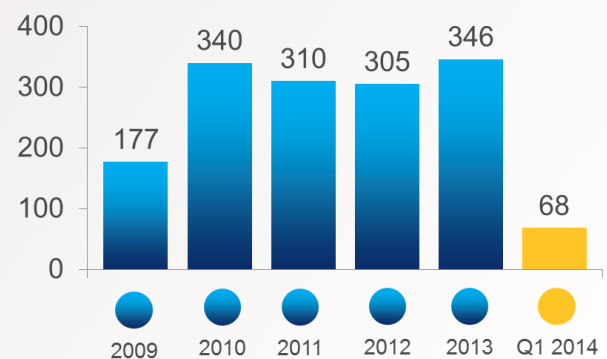
MARKTBERICHT

Bürovermietungs- markt sehr stabil – Investmentmarkt weiter dynamisch

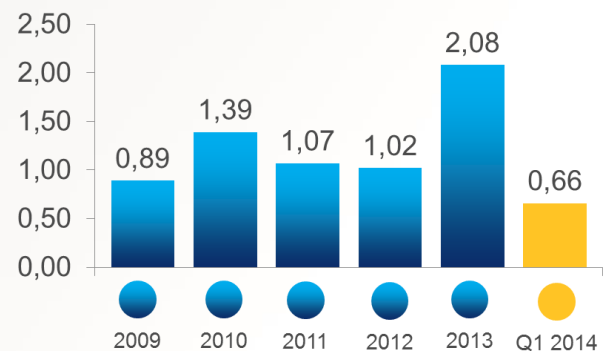
LARS ZENKE | Research Analyst

- > 68.000 Quadratmeter Büroflächenumsatz im 1. Quartal 2014 (minus 4 Prozent)
- > Einige größere Mietvertragsabschlüsse ab 4.000 Quadratmeter (z. B. mfi management für immobilien AG in der Airport City)
- > Leerstandsquote (inklusive Untermietflächen) knapp unterhalb der 11%-Marke
- > Spitzenmiete mit 27,50 Euro pro Quadratmeter weiter auf historischem Höchststand, Durchschnittsmiete gibt im Jahresvergleich leicht nach
- > Investmentmarkt: Verkauf der ehemaligen WestLB-Zentrale sorgt für hohes Transaktionsvolumen im 1. Quartal
- > Bezogen auf die Anzahl der Kauffälle präsentierten sich Offene Immobilienfonds und Spezialfonds in den ersten drei Monaten des Jahres sehr aktiv
- > Unter Berücksichtigung der aktuellen Deal-Pipeline ist ein Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr von mindestens 1,6 Mrd. Euro als realistisch einzuschätzen.

Büroflächenumsatz (in 1.000 m²)



Transaktionsvolumen (in Milliarden Euro)





Düsseldorf Rheinufer (© Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH)

Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt (nur Stadtgebiet Düsseldorf, ohne Umland) konnte in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres einen Büroflächenumsatz in Höhe von 68.000 Quadratmetern verzeichnen. Dies bedeutet im Vergleich mit dem ersten Quartal 2013 (circa 71.000 Quadratmeter Büroflächenumsatz) einen leichten Rückgang von rund 4 Prozent. Dabei betrug der reine Vermietungsumsatz 57.400 Quadratmeter. Weitere 10.600 Quadratmeter wurden durch Eigennutzer belegt.

Erwartungsgemäß ruhiger Jahresbeginn auf dem Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt

Nach einem umsatzstarken Jahresende 2013 verliefen die ersten drei Monate des Jahres 2014 erwartungsgemäß etwas ruhiger. Nichtsdestotrotz wurden einige größere Mietvertragsabschlüsse ab 4.000 Quadratmeter registriert. So wird beispielsweise die mfi management für immobilien AG ihre Zentrale Mitte 2015 in die Düsseldorfer Airport City verlegen. Das bisher in Essen ansässige Unternehmen hat dafür rund 5.000 Quadratmeter Bürofläche im „AirPark“, ein Projekt der Dr. Helmut Greve Bau- und Boden AG, gemietet. Darüber hinaus konnte im Objekt „DUO“ der Deko Immobilien GmbH im Teilmarkt Grafenberger Allee der erste große Vertragsabschluss nach umfangreichem Refurbishment abgeschlossen werden. Eine Krankenkasse mietete hier rund 4.250 Quadratmeter Bürofläche. In der Summe hatte das mittelgroße Flächensegment (2.001 bis 5.000 Quadratmeter) mit rund 24.900 Quadratmeter (fast 40 Prozent des Quartalsumsatzes) einen maßgeblichen Einfluss auf das Quartalsergebnis. Ebenfalls stark präsentierte sich zu Jahresbeginn das kleinste Flächensegment bis 500 Quadratmeter. Hier wurden mehr als 80 neue Mietverträge registriert, die sich auf 20.500 Quadratmeter (30 Prozent) summierten.

RESEARCH KONTAKT



Düsseldorf

Lars Zenke | Research Analyst
lars.zenke@colliers.de

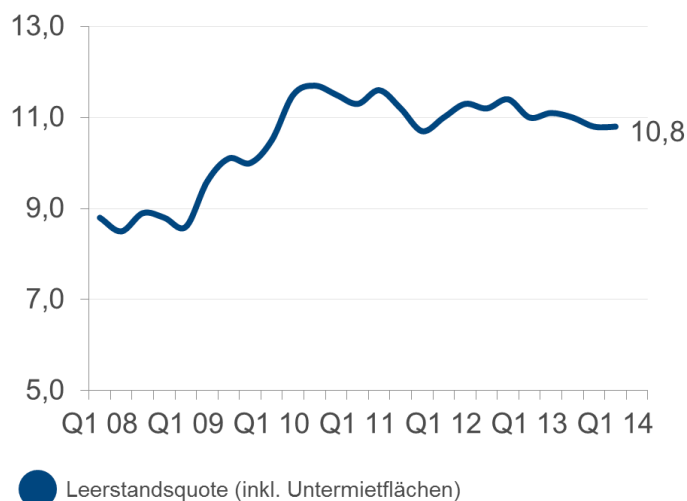
Vermietungsstand der früheren WestLB-Zentrale erhöht sich weiter

Fast gleichauf waren im ersten Quartal der Düsseldorfer Norden (17.500 Quadratmeter) und die Innenstadt (16.700 Quadratmeter) die umsatzstärksten Teilmärkte. In der Innenstadt konnten für die frühere WestLB-Zentrale an der Herzogstraße 15, die unter dem Namen Herzogterrassen vermarktet wird, zwei neue Großmieter gefunden werden, die jeweils Büroflächen zwischen 3.000 und 4.500 Quadratmeter gemietet haben. Im angrenzenden Central Business District (CBD) betrug der Büroflächenumsatz in den ersten drei Monaten 4.900 Quadratmeter. Ebenfalls abschlussfreudig zeigten sich Mieter im Teilmarkt Kennedydamm, der auf einen Flächenumsatz von 8.200 Quadratmeter kam.

Leerstandsquote im Jahresvergleich leicht rückläufig

Ende März 2014 betrug der Büroflächenleerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet 817.100 Quadratmeter. Dies entspricht einer aktuellen Leerstandsquote von 10,8 Prozent. Ohne Berücksichtigung der angebotenen Untermietflächen beträgt die Leerstandsquote derzeit 10,0 Prozent. Im Vergleich zum Stand Ende des ersten Quartals 2013 hat die Leerstandsquote damit leicht um 0,2 Prozentpunkte nachgegeben.

Entwicklung der Leerstandsquote für Büroimmobilien (in %)



Während sich in einigen Teilmärkten wie zum Beispiel Kennedydamm oder auch Düsseldorf-Nord der Leerstand im Jahresvergleich leicht reduzieren konnte, hat sich im Teilmarkt Linksrheinisch/Seestern die Leerstandssituation weiter angespannt. Standen hier Ende März 2013 noch 188.800

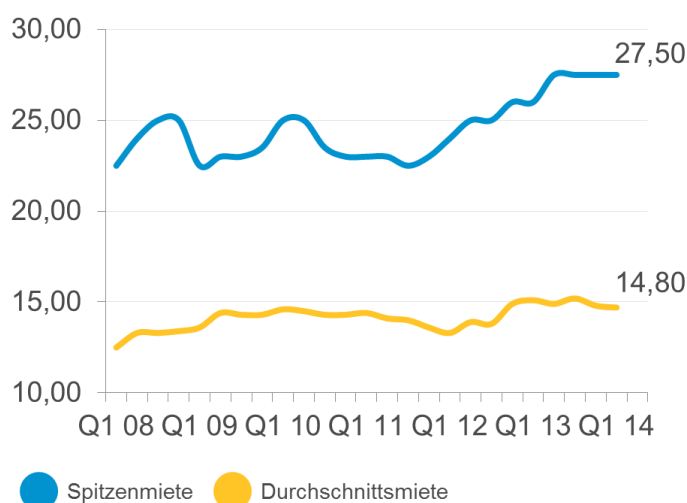
Quadratmeter potenziellen Mietern zur Verfügung, so waren es Ende des ersten Quartals 2014 rund 215.000 Quadratmeter.

In den ersten drei Monaten des Jahres wurden insgesamt 27.700 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Davon entfallen gut 17.000 Quadratmeter auf den CBD mit den nun fertigen Objekten Kö-Bogen und C.O.R. Für den weiteren Jahresverlauf sind weitere Fertigstellungen von Projekten mit insgesamt 97.400 Quadratmetern angekündigt, unter anderem das Dreischeibenhaus im CBD. Die Fertigstellungen im laufenden Jahre haben jedoch keine große Auswirkung auf die Leerstandssituation, da bereits knapp 80 Prozent dieser neuen Flächen vorvermietet sind.

Spitzenmiete mit 27,50 Euro weiter auf historischem Höchststand

Innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2014 war bei der Spitzenmiete im Düsseldorfer CBD keine Änderung zu vermelden. Sie notiert damit weiterhin bei 27,50 Euro pro Quadratmeter und Monat und damit circa 5,8 Prozent höher als vor 12 Monaten. Wie gehabt herrscht ein Mangel an größeren zusammenhängenden Top-Flächen im CBD, der oftmals potenzielle Nutzer zwingt, auf andere Teilmärkte auszuweichen. Die gewichtete Durchschnittsmiete für das Stadtgebiet Düsseldorf ist im Jahresvergleich von ihrem Allzeithoch um 2,6 Prozent auf nun 14,70 Euro pro Quadratmeter und Monat zurückgegangen. Mehr als die Hälfte aller Mietvertragsabschlüsse im ersten Quartal sind preissensiblen Mietern zuzuordnen und wurden unterhalb der 12,50 Euro-Marke abgeschlossen. In der Summe sind dies 31.300 Quadratmeter Flächenumsatz.

Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmiete von Büroimmobilien (in €/m²/Monat)



Sehr ausgewogenes Branchenbild am Jahresanfang

Zum Jahresbeginn zeichnete sich die Abschluss- und Nachfragesituation auf dem Düsseldorfer Vermietungsmarkt durch ein sehr ausgewogenes Branchenbild aus. Vier Branchen zeigten sich dabei besonders aktiv und generierten jeweils Umsatzanteile zwischen 12 und 13 Prozent: Öffentliche Verwaltung (9.100 Quadratmeter), Verarbeitendes Gewerbe (8.900 Quadratmeter), Bau und Immobilien (8.100 Quadratmeter) sowie Beratungsunternehmen (7.900 Quadratmeter).

Colliers Property Index gibt im Jahresvergleich um fast 15 Prozent nach

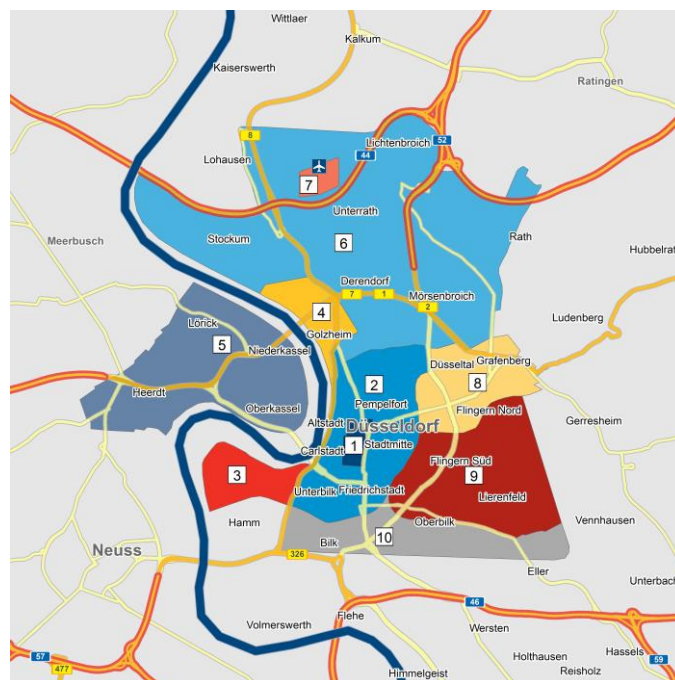
Der Colliers PropertyIndex IMMAX veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Büromarkt, indem er die Relation zwischen dem Angebot innerhalb der nächsten 12 Monate und dem Flächenumsatz der vergangenen 12 Monate bildet. Für die nordrheinwestfälische Landeshauptstadt beträgt dieses Verhältnis derzeit 2,4. Der Wert ist damit knapp 15 Prozent niedriger als noch vor 12 Monaten (Stand Ende März 2013: 2,8).

Ausblick

Die Aussichten für den weiteren Jahresverlauf auf dem aktuell sehr stabilen Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt sind als gut einzuschätzen. Für das Gesamtjahr 2014 prognostiziert Colliers International für Düsseldorf (nur Stadtgebiet, ohne Umland) einen Büroflächenumsatz von mindestens 300.000 Quadratmeter.

Fast Facts	
Bürovermietung	
Flächenumsatz	68.000 m ²
Vermietungsumsatz	57.400 m ²
Spitzenmiete	27,50 €
Leerstandsquote	10,8 %
Flächenbestand	7,54 Mio. m ²

Teilmarktkarte Düsseldorf



Kennziffern des Bürovermietungsmarktes Düsseldorf im 1. Quartal 2014

Der Markt im Überblick

Teilmarktdaten

Lage	Flächen- umsatz in m²	Umsatzanteil in %	Spitzenmiete in €/m²/Monat	Durchschnitts- miete in €/m²/Monat	Flächenleerstand (inkl. Untermiet- flächen) in m²	Fertigstellungen 2014 in m²
Stadtgebiet Düsseldorf						
(1) CBD	4.900	7	27,50	21,40	50.200	47.800
(2) Innenstadt	16.700	25	20,50	14,90	103.300	18.800
(3) Hafen	2.900	4	20,60	15,20	86.400	0
(4) Kennedydamm	8.200	12	20,50	15,20	60.000	12.300
(5) Linke Rheinseite	6.200	9	15,50	11,60	215.000	32.200
(6) Düsseldorf- Nord	17.500	26	16,50	12,70	152.100	5.400
(7) Airport City	4.800	7	16,50	14,90	9.200	8.600
(8) Grafenberger Allee	5.100	8	12,50	12,00	64.600	0
(9) Innenstadt-Ost	1.500	2	13,50	12,10	34.300	0
(10) Düsseldorf- Süd	200	< 1	10,50	9,40	42.000	0
Gesamtmarkt	68.000	100	27,50	14,70	817.100	125.100

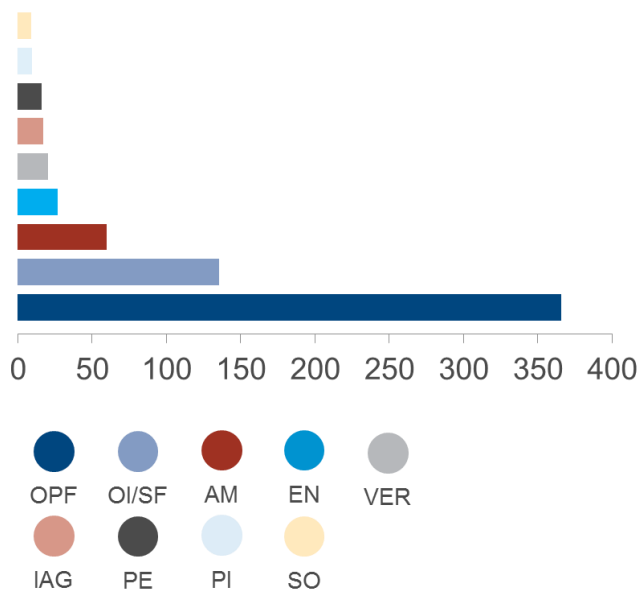
Investmentmarkt: Starker Auftakt

Die starke Performance des Düsseldorfer Investmentmarktes hat sich auch im 1. Quartal 2014 fortgesetzt. Nachdem 2013 die 2-Milliarden-Euro-Marke geknackt worden ist, wurden in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres bereits Immobilien und Grundstücke im Wert von 660 Millionen Euro gehandelt. Maßgeblich beeinflusst wurde der Jahresstart durch den Verkauf der ehemaligen WestLB-Zentrale an der Herzogstraße/Friedrichstraße, die unter dem Namen Herzogterrassen derzeit neu vermietet wird, für rund 350 Millionen Euro an Blackstone. Aber auch neben dieser Großtransaktion zeigte sich der Markt sehr dynamisch. Alleine sechs weitere Deals mit einem jeweiligen Volumen über 20 Millionen Euro wurden registriert.

Offene Immobilienfonds / Spezialfonds weiterhin sehr aktiv

Bezogen auf die Anzahl der Transaktionen (5 Deals) präsentierten sich Offene Immobilienfonds und Spezialfonds in den ersten drei Monaten sehr aktiv und generierten ein Transaktionsvolumen von rund 136 Millionen Euro (knapp 21 Prozent). Dieser Wert wurde nur durch Opportunity / Private Equity Fonds (366 Millionen Euro) übertroffen, fast ausschließlich zurückzuführen auf den Blackstone-Deal.

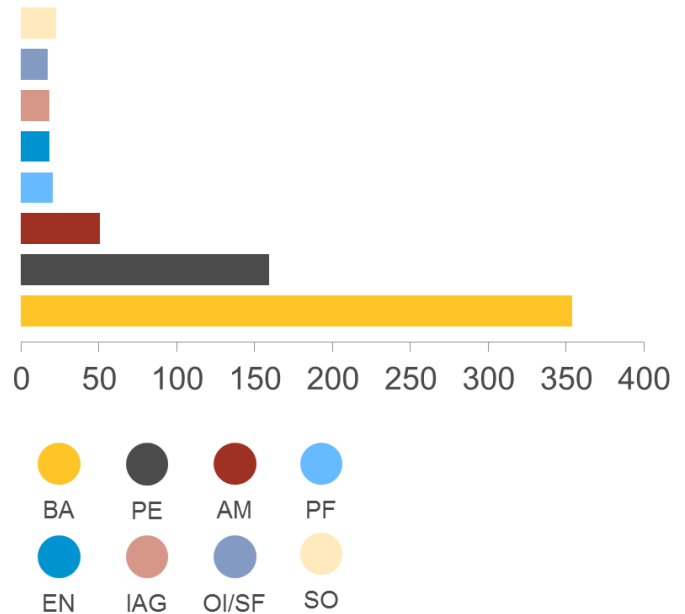
Transaktionsvolumen nach Käuferbranche (in Millionen EUR)



OPF = Opportunity Fonds und Private Equity Fonds / OI/SF = Offene Immobilienfonds/Spezialfonds / AM = Asset Manager / EN = Eigennutzer / VER = Versicherungen / IAG= Immobilien AGs / PE = Projektentwickler / PI = Privatinvestoren / SO = Sonstige

Auf der Verkäuferseite entfiel die höchste Anzahl der Transaktionen (knapp 30 Prozent aller Deals) auf Projektentwickler und Bauträger, die ihre fertiggestellten Produkte an Endinvestoren veräußert haben. Ebenfalls aktiv zeigten sich hier auch diverse Vermögensverwalter und Fund Manager (16 Prozent aller Transaktionen).

Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Millionen EUR)



BA = Banken / PE = Projektentwickler / AM = Asset Manager / PF = Pensionsfonds / EN = Eigennutzer / IAG= Immobilien AGs / OI/SF = Offene Immobilienfonds/Spezialfonds / SO = Sonstige

Büroimmobilien führen das Feld mit deutlichem Abstand an

Wie bereits in den vorangegangenen Jahren waren auch im ersten Quartal 2014 in Düsseldorf Büroimmobilien (558 Millionen Euro Transaktionsvolumen) die dominierende Nutzungsklasse. Ein weiterer nennenswerter Anteil ist dem Segment institutionelle Wohninvestments (etwa 100 Millionen Euro) zuzuordnen. Alle anderen Assetklassen wurden so gut wie nicht gehandelt. Bei der räumlichen Verteilung der Transaktionen im ersten Quartal zeigte sich ein sehr ausgewogenes Bild.

Neben der Innenstadt standen gleichermaßen die Teilmärkte Kennedydamm, Linksrheinisch und Düsseldorf-Nord im Fokus der Investoren. Ebenfalls wurden in der Airport City zwei Liegenschaften gehandelt. Im Central Business District (CBD) wurde im bisherigen Jahresverlauf keine Transaktion registriert. Hier sind Produkte weiterhin sehr limitiert.

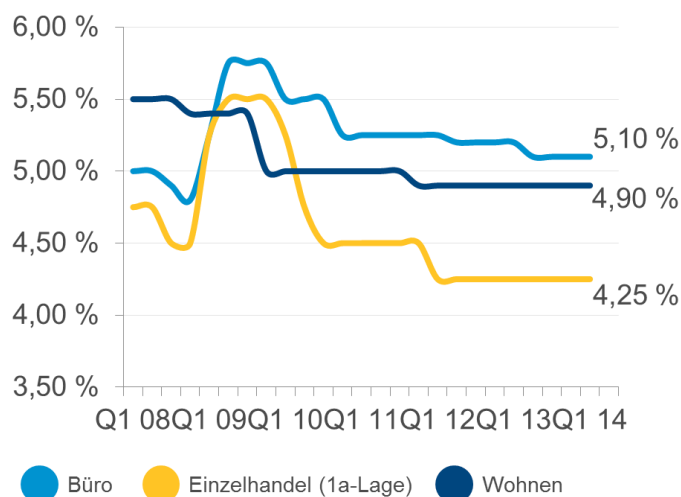


Düsseldorf Medienhafen (© Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH)

Stabiles Renditegefüge kennzeichnet den Markt

Das Renditegefüge am Düsseldorfer Investmentmarkt blieb auch zum Jahresbeginn stabil. Über alle Assetklassen hinweg waren keine Änderungen zu verzeichnen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt damit weiterhin bei 5,1 Prozent und damit 85 Basispunkte über der Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen der Landeshauptstadt. Die Spitzenrenditen für institutionelle Wohninvestmentprodukte notieren derzeit bei 4,9 Prozent.

Entwicklung der Bruttospitzenrendite nach Nutzungsart (in %)



Fast Facts

Investment	
Transaktionsvolumen	660 Mio. €
Größte Käufergruppe: Opportunity Fonds / Private Equity Fonds	55,4 %
Größte Verkäufergruppe: Banken	53,6 %
Wichtigster Immobilientyp: Büro	84,6 %
Spitzenrendite Büro	5,1 %

Ausblick

Colliers International erwartet für die kommenden Monate eine weitere Konzentration auf Großdeals. Unter Berücksichtigung der aktuellen Deal-Pipeline ist für den Düsseldorfer Markt ein Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2014 von mindestens 1,6 Milliarden Euro als realistisch einzuschätzen.

485 Büros in 63 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **146**

Kanada: **44**

Lateinamerika: **25**

Asien / Pazifik: **186**

EMEA: **84**

€1,54

Milliarden
Umsatz weltweit

136

Millionen Quadratmeter
gemanagte Fläche

15.800

Mitarbeiter
weltweit

Research Kontakt:

Lars Zenke

Research Analyst | Düsseldorf

+49 211 862062-0

lars.zenke@colliers.de

Colliers International Düsseldorf GmbH

Steinstraße 1-3

40212 Düsseldorf | Deutschland

+49 211-862062-0



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

Copyright © 2014 Colliers International Düsseldorf GmbH

Alle in dieser Broschüre Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2014. Alle Rechte vorbehalten.



Accelerating success.