



## Schwungvoller Jahresauftakt auf dem Bürovermietungs- und Investmentmarkt

Lars Zenke Director | Research | Düsseldorf

### Bürovermietung

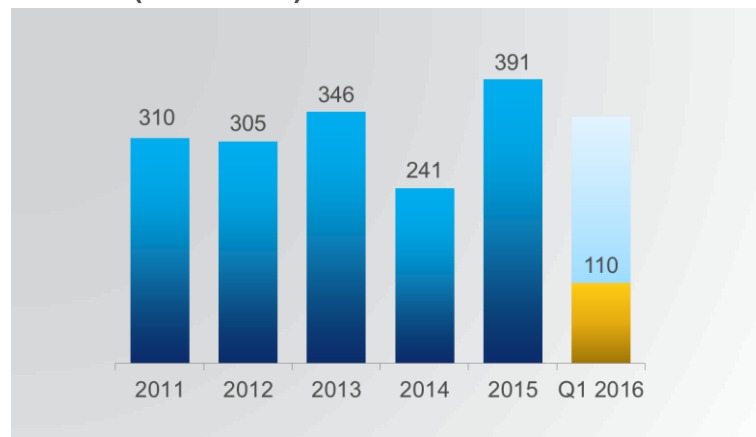
Der Bürovermietungsmarkt Düsseldorf (nur Stadtgebiet) startet mit einem Büroflächenumsatz von 109.700 m<sup>2</sup> in das Jahr 2016 und konnte damit das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 49 % übertreffen. Zudem konnte der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt nahtlos an die sehr gute Entwicklung des Gesamtjahres 2015 anknüpfen. Aufgrund der guten Flächenumsätze der letzten Monate sowie einiger Flächenumwidmungen ist auch die Leerstandsquote im Vergleich zum Frühjahr 2015 deutlich auf nun 8,3 % gesunken.

#### Großabschluss beflügelt Quartalsergebnis

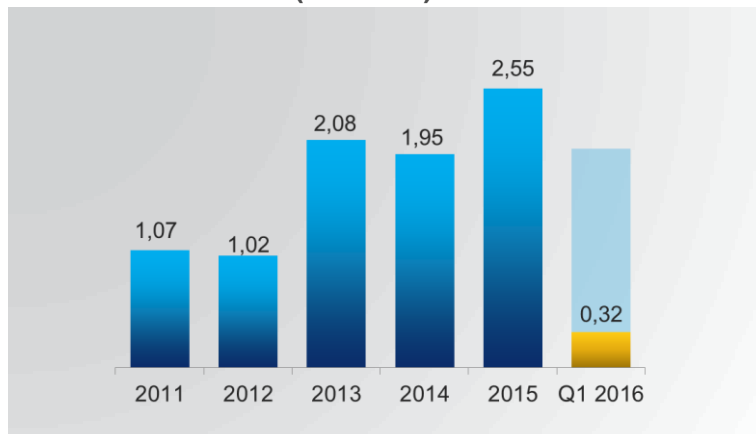
Das gute Quartalsergebnis ist unter anderem dem Großabschluss von Uniper über knapp 28.000 m<sup>2</sup> in einer Projektentwicklung im Teilmarkt Hafen geschuldet. Ohne diesen Großvertrag zum Jahreswechsel läge das Ergebnis aber immerhin noch gute 12 % über dem Vorjahreswert. Insgesamt wurden über alle Größenklassen hinweg im bisherigen Jahresverlauf 121 Mietverträge im Stadtgebiet Düsseldorf gezählt.

Besonders hervorzuheben für die ersten drei Monate des Jahres ist die hohe Marktaktivität in den beiden Flächensegmenten 501 bis 1.000 m<sup>2</sup> sowie 2.001 bis 5.000 m<sup>2</sup>. In der Größenklasse 501 bis 1.000 m<sup>2</sup> konnte der Flächenumsatz mehr als verdoppelt werden auf 14.300 m<sup>2</sup>. Mehr als 20 Neuabschlüsse trugen zu dieser Steigerung bei.

Büroflächenumsatz in Düsseldorf  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



Gewerbliches Transaktionsvolumen in Düsseldorf (in Mrd. €)



Ebenfalls eine hohe Aktivität zeigte die Nachfrageseite im Flächensegment 2.001 bis 5.000 m<sup>2</sup> und erzielte mit einem Flächenumsatz von 27.500 m<sup>2</sup> ein Plus von etwas mehr als 50 %. Dagegen mussten das kleinflächigste Segment bis 500 m<sup>2</sup> sowie der mittelgroße Flächenbereich im Jahresvergleich jeweils Einbußen um die 20 % hinnehmen.

#### Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes in den Teilmärkten Hafen und Linksrheinisch

Bei der räumlichen Verteilung des Büroflächenumsatzes sind im ersten Quartal die beiden Teilmärkte Hafen (37.500 m<sup>2</sup>, sieben Abschlüsse) und Linksrheinisch (16.300 m<sup>2</sup>, 19 Abschlüsse) besonders hervorzuheben. Der Teilmarkt Düsseldorf-Nord erzielt mit 13.300 m<sup>2</sup> ebenfalls ein gutes Quartalsergebnis, gefolgt von den beiden zentralen Teilmärkten Innenstadt (12.100 m<sup>2</sup>) und Central Business District (10.100 m<sup>2</sup>).

#### Leerstandsquote fällt auf den niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre

Ein erfreuliches Bild zeigten die vergangenen Quartale bei der Leerstandsentwicklung. Auch in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres konnte sich dieser Trend fortsetzen und die Angebotsüberhänge konnten weiter reduziert werden. Während Ende März 2015 der Büroflächenleerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet noch 9,9 % betrug, konnten die freien, kurzfristig verfügbaren Flächen auf nun 635.200 m<sup>2</sup> deutlich verringert werden. Die aktuelle Leerstandsquote (inklusive Untermietflächen) liegt mit 8,3 % auf dem niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre.

#### Großflächige Anmietungen in Projektentwicklungen lassen gewichtete Durchschnittsmiete steigen

Die zahlreichen großflächigen Vermietungen in Projektentwicklungen in den vergangenen Monaten hatten einen merklichen Einfluss auf die gewichtete Durchschnittsmiete für das gesamte Stadtgebiet Düsseldorf. Im Vergleich zum Stand Frühjahr 2015 ist diese um rund 9,5 % gestiegen und notiert aktuell bei 15,00 Euro pro Quadratmeter.

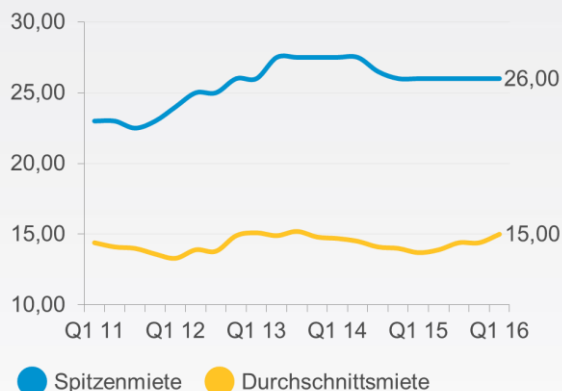
Klammert man Projektentwicklungen und Immobilien mit Top-Neubauqualität aus und analysiert nur die Abschlüsse in Bestandsimmobilien, so ergibt sich hierfür eine gewichtete Durchschnittsmiete von rund 13,50 Euro pro Quadratmeter. Keine Änderung gibt es hingegen bei der Spitzenmiete. Seit Jahresende 2014 liegt sie unverändert bei 26,00 Euro pro Quadratmeter.

Fast Facts	
Bürovermietung	
Flächenumsatz	109.700 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	103.800 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	26,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	15,00 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	8,3 %
Flächenbestand	7,67 Mio. m <sup>2</sup>

#### Entwicklung der Leerstandsquote (in %)



#### Entwicklung der Durchschnitts- und Spitzenmiete (in €/m<sup>2</sup>)



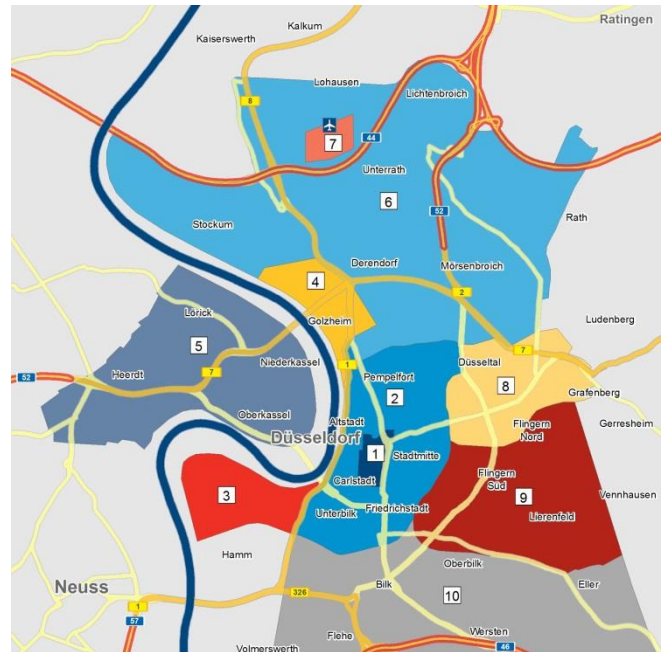
## Vorvermietungsquote für Projekte mit Fertigstellung im laufenden Jahr noch unter 50 %

Im weiteren Jahresverlauf könnte aber der Leerstand aufgrund von Projektfertigstellungen, für die bis zur Fertigstellung für Teilflächen keine Mieter gefunden wurden, wieder leicht ansteigen. Denn die Vorvermietungsquote für Projektentwicklungen mit Fertigstellung im laufenden Jahr liegt erst bei rund 40 %. In Summe werden für das Gesamtjahr 2016 gut 82.000 m<sup>2</sup> Fertigstellungen erwartet, sodass derzeit noch fast 50.000 m<sup>2</sup> potenziellen Mietern zur Verfügung.

## Ausblick: 340.000 m<sup>2</sup> zum Jahresende realistisch

Für das Gesamtjahr 2016 wird es schwierig werden, das im Vorjahr erzielte Ergebnis von 391.000 m<sup>2</sup> nochmals zu erreichen. Colliers International erwartet für das Stadtgebiet Düsseldorf einen Büroflächenumsatz von rund 340.000 m<sup>2</sup>.

## Teilmarktkarte Düsseldorf



## Bürovermietungsmarkt Düsseldorf (1. Quartal 2016)

Der Markt im Überblick				
Teilmarkt	Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	Leerstand (inkl. Untermietflächen in m <sup>2</sup> )
(1) CBD	10.100	26,00	20,10	41.700
(2) Innenstadt	12.100	20,00	13,90	78.300
(3) Hafen	37.500	23,00	18,40	92.100
(4) Kennedydamm	3.900	20,00	16,80	27.400
(5) Linke Rheinseite	16.300	16,50	11,90	182.500
(6) Düsseldorf-Nord	13.300	17,00	12,20	120.200
(7) Airport City	1.900	16,50	15,80	11.700
(8) Grafenberger Allee	4.800	12,50	11,40	41.400
(9) Innenstadt-Ost	3.300	13,00	12,40	20.500
(10) Düsseldorf-Süd	6.500	11,50	10,30	19.400
<b>Stadtgebiet Düsseldorf</b>	<b>109.700</b>	<b>26,00</b>	<b>15,00</b>	<b>635.200</b>

## Investment

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Düsseldorf wurden in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres 320 Mio. € investiert. Nach einem sehr starken Gesamtjahr 2015 mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 2,5 Mrd. verlief damit auch der Jahresauftakt 2016 sehr positiv. Im Vergleich zum ersten Quartal 2015 ist sogar eine Steigerung des Transaktionsvolumens um 78 % zu vermelden. Insgesamt wurden 15 Transaktionen im gesamten Stadtgebiet registriert.

### Fokus auf Core Plus-Immobilien von 20 bis 50 Mio. €

Das erste Quartal wurde in erster Linie von Transaktionen im Segment Büroimmobilien geprägt. In Summe entfällt mehr als 90 % des Transaktionsvolumens auf die Assetklasse Büro. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Core Plus-Immobilien im Bereich von 20 bis 50 Mio. €. Als größte Transaktion im bisherigen Jahresverlauf ist der Verkauf des historischen Commerzbank-Gebäudes (Breite Straße) im CBD zu nennen, das für einen hohen zweistelligen Millionenbetrag veräußert wurde. Weitere nennenswerte Transaktionen sind dem Teilmarkt Hafen zuzuordnen. Hier hat zu Jahresbeginn beispielsweise Art-Invest Real Estate für rund 30 Mio. € die Büroimmobilie Kaistraße 5 erworben. Der Ankauf erfolgte für einen Spezialfonds. Weitere Transaktionen im Volumenbereich über 20 Mio. € fanden in den Teilmärkten Düsseldorf-Nord sowie Grafenberger Allee statt. Diese Verteilung der Transaktionen über das nahezu gesamte Stadtgebiet veranschaulicht auch die Knappheit von Produkten im zentralen Innenstadtbereich.

### Nationale Käufer erreichen Mehrheitsanteil

Wenngleich die größte Transaktion des ersten Quartals einem internationalen Käufer zuzuschreiben ist, entfiel mit etwas mehr als 60 % (circa 196 Mio. €) der Großteil des Transaktionsvolumens auf nationale Investoren. Auf Verkäuferseite haben nationale Investoren deutlich die Nase vorne. Diese trennten sich von Immobilien im Wert von 309 Mio. €, was gut 96 % des Transaktionsvolumens entspricht. Zudem ist festzuhalten, dass im bisherigen Jahresverlauf ausschließlich Einzeltransaktionen getätigt wurden.

### Nochmalige Anpassung der Spitzenrendite für Büroimmobilien

Die ersten drei Monate des laufenden Jahres brachten zudem nochmals Bewegung in die Entwicklung des Düsseldorfer Renditegefüges. Aufgrund der weiterhin ungebrochen hohen Nachfrage kam es zum Jahresbeginn zu einer weiteren merklichen Anpassung der Spitzenrendite für Büroimmobilien in Düsseldorf um 25 Basispunkte. Sie notiert aktuell bei 4,5 % und liegt damit auf dem niedrigsten Stand seit 10 Jahren. Für High Street Retail Immobilien werden weiterhin Spitzenrenditen von bis zu 4,10 % erzielt.

### Ausblick

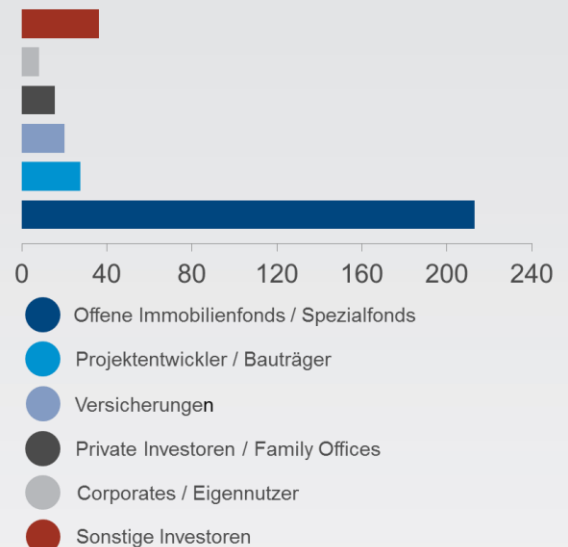
Das Transaktionsvolumen in Düsseldorf wird auch im Jahr 2016 auf einem hohen Niveau bleiben und das erste Quartal hat hierfür einen Grundstein gelegt. Für das Gesamtjahr 2016 erwartet Colliers International, dass das Transaktionsvolumen voraussichtlich wieder die 2 Milliarden-Marke übertreffen wird.

### Fast Facts

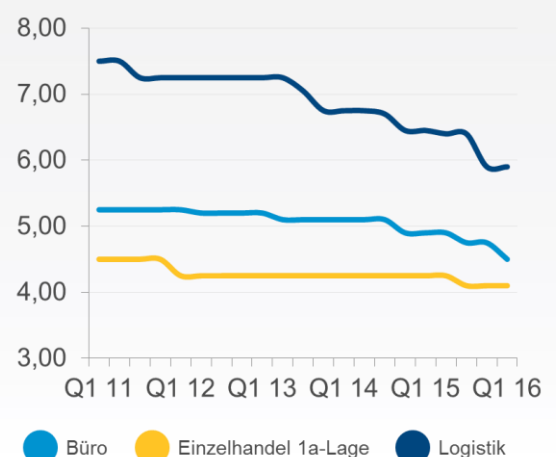
#### Investment

Transaktionsvolumen	320 Mio. €
Größte Käufergruppe: Offen Immobilienfonds/ Spezialfonds	66,5 %
Größte Verkäufergruppe: Banken	36,8 %
Wichtigster Immobilientyp: Büro	90,9 %
Spitzenrendite Büro	4,50 %

### Anlagevolumen nach Käufergruppe (in Mio. €)



### Spitzenrenditen nach Nutzungsart (in %)



# 554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **231**

EMEA: **112**

**€ 2,3**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**€ 103**

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als  
80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

**186**

Millionen m<sup>2</sup>  
gemanagte Fläche

**16.000**

Mitarbeiter  
weltweit

Autor:

Lars Zenke  
Director Research | Düsseldorf  
+49 211 862062-0  
lars.zenke@colliers.com

Colliers International  
Düsseldorf GmbH  
Königsallee 60 C / Eingang Grünstraße  
D – 40212 Düsseldorf  
+49 211 862062-0



## Über Colliers International

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.*

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Bildnachweis: Medienhafen Düsseldorf - Foto: hespasoft, [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)

Copyright © 2016 Colliers International Düsseldorf GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem 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/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.