

BÜROVERMIETUNG UND INVESTMENT

Q3 2016



Düsseldorfer Bürovermietungs- und Investmentmarkt auf Vorjahresniveau

Lars Zenke Director | Research | Düsseldorf

Bürovermietung

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet

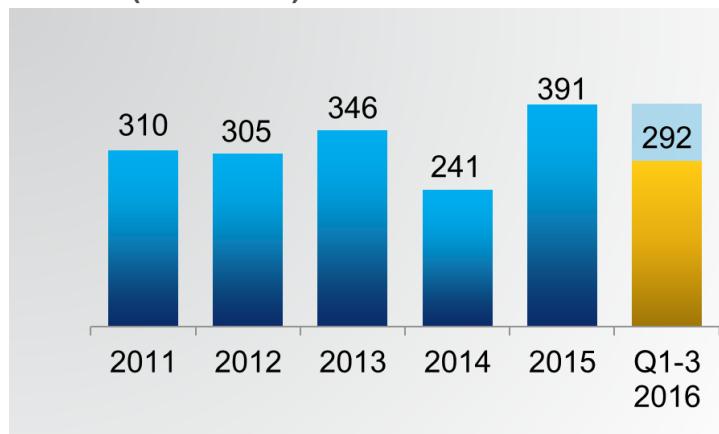
Düsseldorf erzielt in den ersten neun Monaten 2016 einen Büroflächenumsatz von 292.000 m² und konnte damit an das sehr gute Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes anknüpfen. Zwar wurde das vergleichbare Vorjahresergebnis um knapp 2 % verfehlt, aber die Anzahl der Vermietungen (387 Mietvertragsabschlüsse) konnte insgesamt um gut 4 % zulegen. Sehr bemerkenswert ist die Entwicklung der Leerstandssituation – der Leerstandsabbau auf dem Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt setzt sich weiter fort.

Mittelgroße Vertragsabschlüsse beflügeln Ergebnis im bisherigen Jahresverlauf

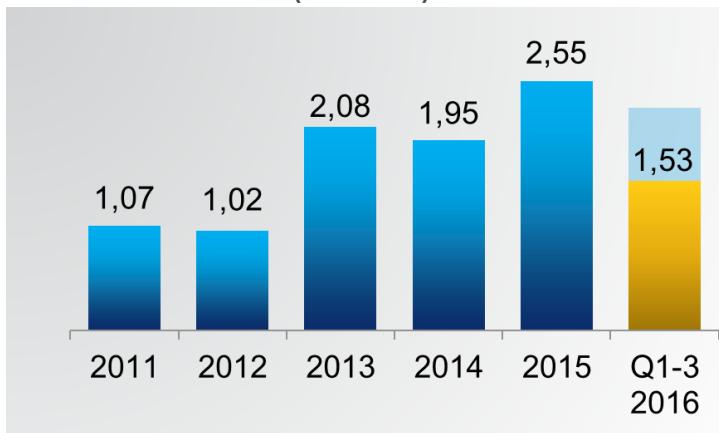
23 % des Büroflächenumsatzes (66.900 m²) sind dem kleinflächigen Segment bis 500 m² zuzuordnen – knapp 250 Abschlüsse wurden hier gezählt. Damit wurde das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes leicht übertroffen. Einen großen Zuwachs ist dem Flächensegment 501 bis 1.000 m², das mit einem Umsatzvolumen von 56.400 m² um rund ein Drittel zulegen konnte, zu bescheinigen.

Besonders hervorzuheben ist jedoch für die ersten neun Monate des laufenden Jahres die Umsatzleistung im Bereich 2.001 bis 5.000 m². Hier betrug die Zunahme im Vergleich zum Vorjahreszeitraum etwa 25 % auf nun 66.700 m².

Büroflächenumsatz in Düsseldorf
(in 1.000 m²)



Gewerbliches Transaktionsvolumen in Düsseldorf (in Mrd. €)



Vier Teilmärkte als räumliche Schwerpunkte der Anmietungen

Die räumliche Verteilung des Flächenumsatzes wird – natürlich von der Anmietung von Uniper zu Jahresbeginn getrieben – vom Teilmarkt Hafen mit 67.400 m² angeführt, auf den etwa fast ein Viertel des gesamten Flächenumsatzes entfällt. Im Teilmarkt Düsseldorf-Nord wurden 45.500 m² umgesetzt und im Teilmarkt Linksrheinisch belief sich die Summe der Vermietungen auf knapp 41.400 m². Dicht dahinter folgt die Innenstadt mit einem Flächenumsatz von 40.000 m².

Leerstandsquote fällt auf den niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre

Einhergehend mit den guten Umsatzzahlen setzt sich der Leerstandsabbau am Düsseldorfer Markt weiter fort. Die starke Flächennachfrage in Verbindung mit einem moderaten Neubauvolumen führten zu einem sich weiter fortsetzenden Leerstandsabbau, der inzwischen bei 570.700 m² beziehungsweise 7,5 % angekommen ist. Untermietflächen spielen derzeit keine nennenswerte Rolle.

Der Teilmarkt Linksrheinisch hält zwar weiterhin mit Abstand das größte, kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot in Düsseldorf vor, konnte aber in den vergangenen 12 Monaten nennenswerte Flächenüberhänge abbauen. Ende September 2016 waren aber immer noch 156.400 m² vakant, entsprechend gut 27 % des gesamten Leerstandes im Düsseldorfer Stadtgebiet.

PropertyIndex nochmals deutlich gesunken

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 nur noch 1,6 und liegt damit 20 % unter dem Vorjahreswert. Dies veranschaulicht eindrucksvoll die guten Flächenumsätze und den Leerstandsabbau der letzten Quartale.

Kurzfristige Erhöhung des Leerstandes zum Jahresende durch spekulative Fertigstellungen möglich

Für das Gesamtjahr 2016 werden insgesamt Baufertigstellungen in Höhe von etwa 71.500 m² erwartet. Die Vorvermietungsquote liegt hier aktuell bei 60 %. Diese noch verfügbaren Flächen könnten Einfluss auf die Leerstandssituation zum Jahresende haben und die Leerstandsquote kurzfristig erhöhen.

Fast Facts

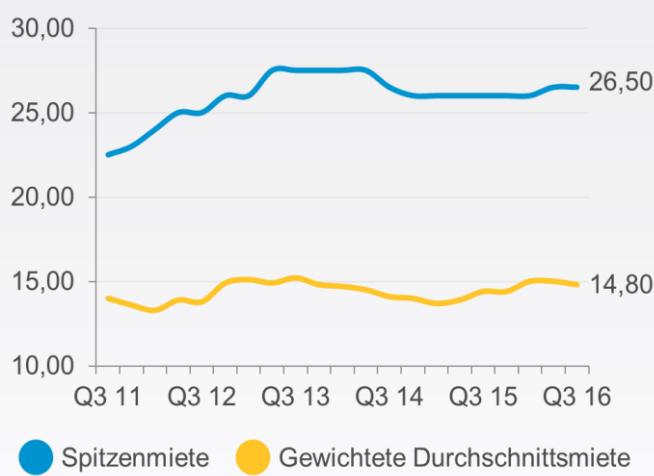
Bürovermietung

Flächenumsatz	292.000 m ²
Vermietungsumsatz	285.000 m ²
Spitzenmiete	26,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,80 €/m ²
Leerstandsquote	7,5 %
Flächenbestand	7,67 Mio. m ²

Entwicklung der Leerstandsquote (in %)



Entwicklung der Durchschnitts- und Spitzenmiete (in €/m²)



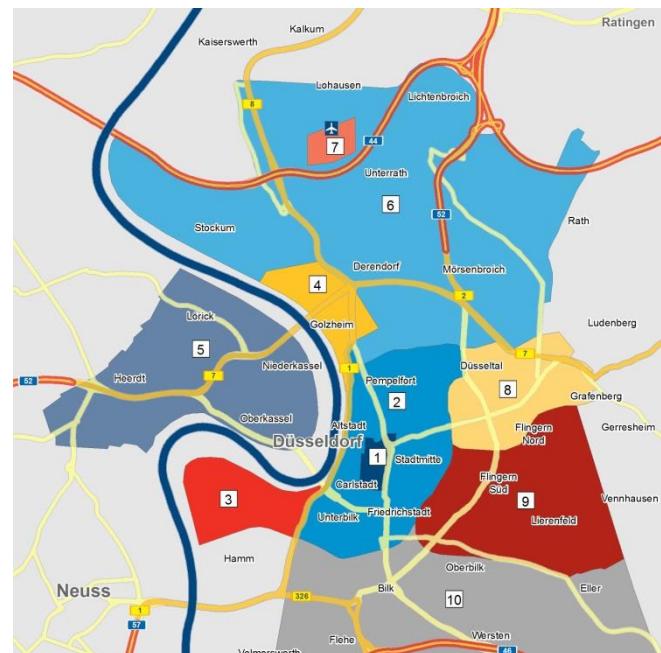
Flächennachfrage sorgt für ein leicht gestiegenes Mietpreisgefüge

Die große Flächennachfrage sorgte in den zurückliegenden 12 Monaten für ein leicht gestiegenes Mietpreisgefüge. Gegenüber dem Vorjahr ist die Durchschnittsmiete um 3 % auf nun 14,80 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Auch die Spitzenmiete kletterte um 2 % auf 26,50 Euro pro Quadratmeter. Verantwortlich dafür zeichnete sich unter anderem der erste Mietvertragsabschluss im Projekt Kö-Quartier des Projektentwicklers Hines.

Fazit und Ausblick

Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt erfreute sich auch im 3. Quartal 2016 einer unveränderten Dynamik. Als Ergebnis wurde bereits nach den ersten neun Monaten fast die 300.000 Quadratmeter-Marke erreicht. Mit einem starken Schlussquartal könnte man durchaus auf das Niveau des Vorjahres (391.000 m²) gelangen.

Teilmarktkarte Düsseldorf



Bürovermietungsmarkt Düsseldorf (1.-3. Quartal 2016)

Der Markt im Überblick				
Teilmarkt	Flächenumsatz (in m ²)	Spitzenmiete (in €/m ²)	Durchschnittsmiete (in €/m ²)	Leerstand (inkl. Untermietflächen in m ²)
(1) CBD	23.000	26,50	21,20	41.400
(2) Innenstadt	40.000	20,50	14,70	79.800
(3) Hafen	67.400	21,50	17,50	73.900
(4) Kennedydamm	20.300	21,00	17,50	35.000
(5) Linke Rheinseite	41.400	16,50	10,80	156.400
(6) Düsseldorf-Nord	45.500	17,00	12,80	108.200
(7) Airport City	5.300	16,00	15,70	6.900
(8) Grafenberger Allee	29.300	12,50	10,90	32.200
(9) Innenstadt-Ost	8.100	13,00	11,70	14.700
(10) Düsseldorf-Süd	11.700	11,50	10,10	22.200
Stadtgebiet Düsseldorf	292.000	26,50	14,80	570.700

Investment

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Düsseldorf (nur Stadtgebiet) wurden in den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres Immobilien und Grundstücke im Wert von zusammen 1,53 Mrd. € gehandelt. Maßgeblichen Einfluss auf dieses sehr gute Ergebnis, das das letztjährige Ausnahmeergebnis um zehn Prozent verfehlt, hatte das außerordentlich starke 3. Quartal, in dem alleine ein Transaktionsvolumen von rund 860 Mio. € generiert worden ist.

Mehr als 20 Transaktionen alleine im 3. Quartal

Nachdem das erste Halbjahr ganz im Zeichen der Produktnappheit stand, konnte im 3. Quartal eine Vielzahl von Transaktionen abgeschlossen werden – mehr als 20 Beurkundungen wurden registriert. Dabei standen vor allem Projektentwicklungen, Hotelimmobilien und innerstädtische Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotential auf der Einkaufsliste der Investoren.

Die ersten neun Monate des laufenden Jahres wurden deutlich von Transaktionen im Segment Büroimmobilien geprägt. Insgesamt entfällt 61 % des Transaktionsvolumens auf die Assetklasse Büro. Fünf Transaktionen oberhalb der 50 Millionen-Marke wurden dabei gezählt. Dahinter folgen die Assetklassen Hotel und Einzelhandel, jeweils mit einem Anteil von circa 15 %. Insbesondere das Hotelsegment konnte aufgrund großvolumiger Verkäufe im Jahresvergleich deutlich an Transaktionsvolumen zulegen.

Internationale Investoren erhöhen ihren Anteil wieder deutlich

Nachdem internationale Investoren im ersten Halbjahr eine kleine Verschauelpause einlegten, konnten sie ihren Anteil erwartungsgemäß nun wieder auf fast 50 % am Transaktionsvolumen erhöhen. Dabei standen Großtransaktionen im Fokus der internationalen Investoren. Vier der fünf größten Ankäufe gehen auf das Konto internationaler Käufer. Neben zahlreichen Spezialfonds waren dabei vor allem Opportunity Funds und Private Equity Funds aktiv.

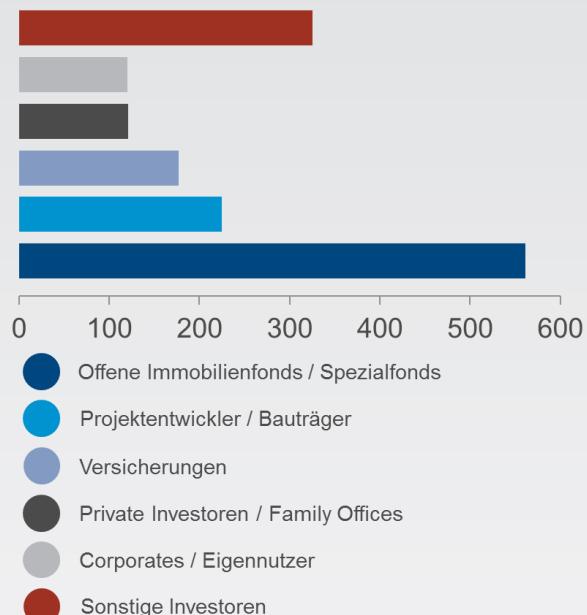
Die Spitzenrendite für Büroimmobilien war bereits zur Mitte des Jahres auf 4,35 % gesunken und notiert aktuell weiterhin auf diesem Niveau. Auffällig dabei ist, dass dieses Renditeniveau mittlerweile nicht mehr ausschließlich dem CBD vorbehalten ist, sondern auch in den besten Lagen der Teilmärkte Kennedydamm und Hafen erzielt werden kann.

Ausblick

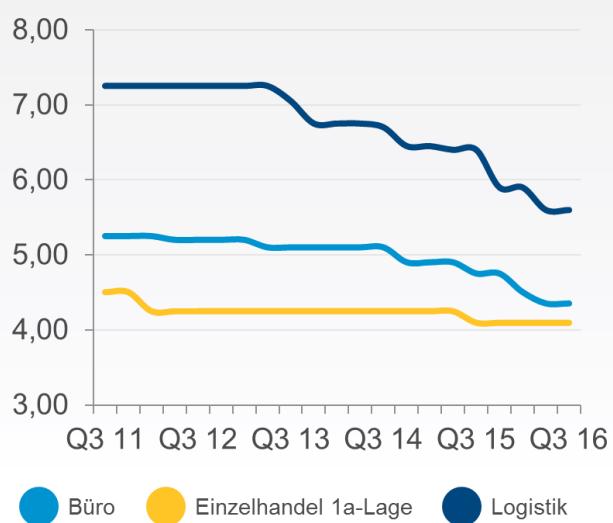
Es ist zu erwarten, dass der Investmentmarkt Düsseldorf ein starkes Schlussquartal und eine weitere Renditeanpassung zeigen wird. Im Oktober werden dem Markt noch einige neue Produkte zugeführt, sodass – eine entsprechende Transaktionsgeschwindigkeit auf Investorenseite vorausgesetzt – das Transaktionsvolumen am Jahresende wieder über der 2 Milliarden-Marke liegen wird. Gleichwohl wird es wahrscheinlich nicht gelingen, das Rekordergebnis des Vorjahres von 2,55 Mrd. € nochmals zu erreichen.

Fast Facts	
Investment	
Transaktionsvolumen	1,53 Mrd. €
Größte Käufergruppe: Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds	36,7 %
Größte Verkäufergruppe: Projektentwickler	28,0 %
Wichtigster Immobilientyp: Büro	61,3 %
Spitzenrendite Büro	4,35 %

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 m²

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

Bildnachweis: Medienhafen Düsseldorf - Foto: hespasoft, 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.