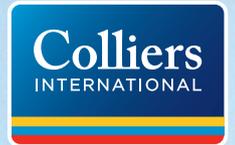


MARKTBERICHT

Düsseldorf
2016/2017



Accelerating success.

Bürovermietung und Investment



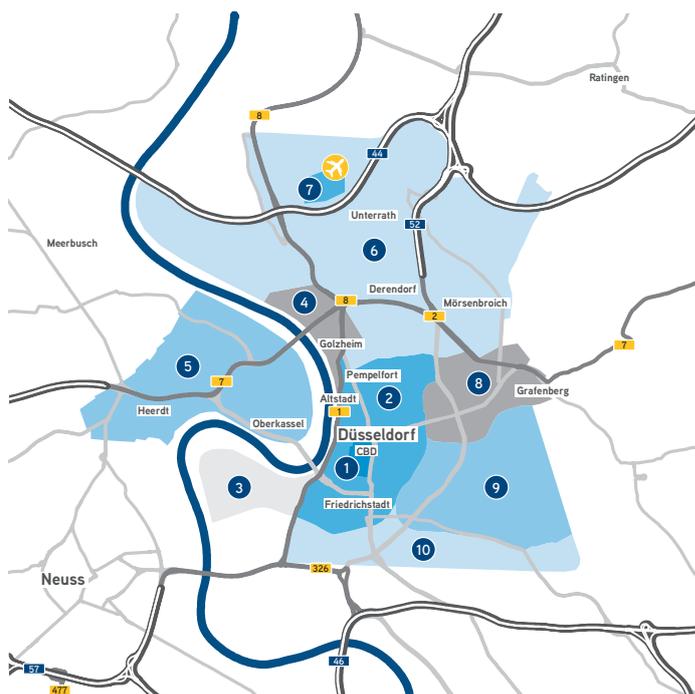


Bürovermietung

Flächenumsatz

Nach dem außerordentlich starken Vorjahresergebnis verzeichnete der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt (nur Stadtgebiet) mit 366.000 m² auch 2016 einen Flächenumsatz, der deutlich über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre liegt, aber das Ergebnis aus dem Vorjahr um 6 % verfehlt hat. Betrachtet man nur den Vermietungsumsatz (359.000 m²) und lässt die Eigennutzer unberücksichtigt, so stellt man sogar ein minimales Plus von 1 % im Vergleich zum vorjährigen Vermietungsumsatz fest. Abgesehen vom großflächigen Segment gab es 2016 Zuwächse in allen Größenklassen, was eindrucksvoll die derzeitige Dynamik des Marktes veranschaulicht.

Während das Umsatzergebnis des Vorjahres zwar leicht verfehlt worden ist, wurde aber der Durchschnitt der letzten 10 Jahre um

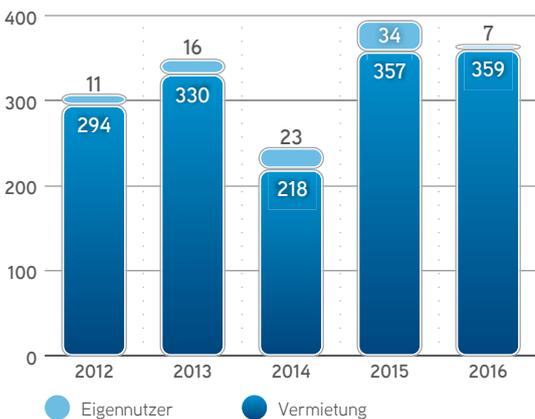


Düsseldorf	
IN ZAHLEN	
Einwohner	628.437
Fläche	217 km ²
Arbeitslosenquote	7,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	399.760
Gewerbesteuerhebesatz	440
Verfügbares Einkommen/Kopf	26.563 €

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

Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG	
Flächenumsatz	366.000 m ²
Vermietungsumsatz	359.000 m ²
Spitzenmiete	26,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,90 €/m ²
Leerstandsquote	7,5 %
Flächenbestand	7,64 Mio. m ²

Büroflächenumsatz in 1.000 m²



14 % übertroffen. Die Anzahl der Mietverträge legte leicht um 2 % zu. Auf Eigennutzer entfielen insgesamt 7.000 m² (minus 80 % im Vergleich zum Vorjahr).

Knapp ein Viertel des Büroflächenumsatzes (88.200 m²) sind dem kleinflächigen Segment bis 500 m² zuzuordnen – 331 Abschlüsse wurden hier gezählt. Damit wurde das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes leicht übertroffen. Das Flächensegment 501 bis 1.000 m² konnte mit einem Umsatzvolumen von 71.300 m² um etwa 13 % wachsen. Das nächstgrößere Segment bis 2.000 m² steigerte sich um 15 %, während die Klasse 2.001 bis 5.000 m² sogar um 16 % zulegen. Vermietungen im Segment ab 5.000 m² blieben dagegen rund 43 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück.

Über alle Größenklassen hinweg standen drei Teilmärkte im Fokus der Mieter. Getrieben durch die Großanmietung von Uniper belegte der Hafen mit 72.300 m² bei 48 Abschlüssen den Spitzenplatz. Mehr als doppelt so viele Mietverträge wurden im Teilmarkt Innenstadt registriert, auf den in Summe 48.700 m² entfielen. Ebenfalls stark präsentierte sich der Düsseldorfer Norden, der knapp 61.000 m² bei 94 Mietverträgen verbuchen konnte.

Auch einige großflächige Abschlüsse in Projektentwicklungen sorgten 2016 nicht dafür, dass sich das gewohnte Bild bei der Zuordnung des Büroflächenumsatzes nach Flächenqualitäten verschieben konnte. Rund ein Drittel wurde demnach in Top-Flächen (Qualität A)*, vermietet, während wie bereits in den Vorjahren etwa 60 % des Jahresumsatzes auf Büroflächen des mittleren Qualitätssegmentes (Qualität B) entfiel. Der Anteil der C-Flächen blieb wie gewohnt deutlich unter der 10 Prozent-Marke.

- * A-Qualität Neubau, hochwertige Qualität.
- B-Qualität Bestand, Standardausstattung
- C-Qualität sanierungsbedürftig, nur schwierig zu vermarkten

Angebot und Leerstand

Einhergehend mit den guten Umsatzzahlen setzte sich der Leerstandsabbau auch 2016 weiter fort. Die hohe Flächennachfrage im vergangenen Jahr in Verbindung mit einem moderaten Fertigstellungsvolumen führte zu einem sich weiter fortsetzenden Leer-

standsabbau, der inzwischen bei etwa 575.000 m² beziehungsweise 7,5 % angelangt ist. Etwa 87.000 m² des Leerstandes verfügen über eine nur noch schwierig vermarktbar C-Qualität.

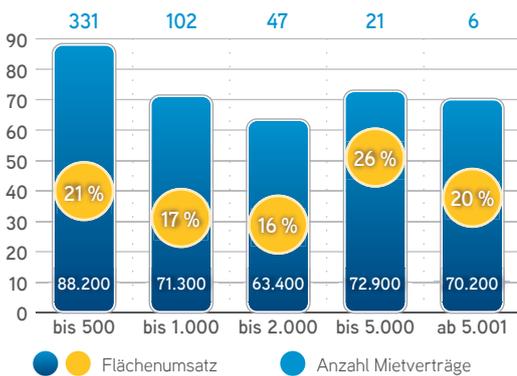
Über das gesamte Stadtgebiet Düsseldorf stehen Mietinteressenten aktuell in rund 300 Gebäuden vakante Büroflächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Betrachtet man die Angebotsmieten in diesen Gebäuden, so errechnet sich ein Durchschnittswert von circa 13,30 €/m²/Monat. In acht Immobilien stehen derzeit mehr als 10.000 m² zur Verfügung, weitere 22 Objekte bieten jeweils mindestens 5.000 m².

Der Teilmarkt Linksrheinisch mit dem Seestern-Gebiet verfügt nach wie vor über das größte, kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot in ganz Düsseldorf. Zwar konnte der Teilmarkt vom starken Leerstandsrückgang in den vergangenen Quartalen auch gut profitieren, jedoch beläuft sich der Leerstand im Teilmarkt immer noch auf 153.000 m². Hier stehen in drei Gebäuden jeweils mehr als 10.000 m² zur kurzfristigen Anmietung bereit und weitere sieben Immobilien bieten mindestens 5.000 m². Die Angebotsmieten bewegen sich dabei in einer Spanne von 9,00 bis 13,00 €/m²/Monat. Es folgen mit 104.300 m² der Düsseldorfer Norden sowie mit rund 102.300 m² der Teilmarkt Innenstadt. Im Central Business District (CBD) standen Ende des Dezember 40.200 m² potenziellen Mietern kurzfristig zur Verfügung. Dies bedeutet im CBD eine Leerstandsquote inklusive Untermietflächen von lediglich 5,7 %. Insbesondere größere zusammenhängende Top-Flächen mit kurzfristiger Verfügbarkeit sind äußerst knapp – erst neue Projektentwicklungen wie z. B. das Kö-Quartier bieten hier neue Optionen im CBD.

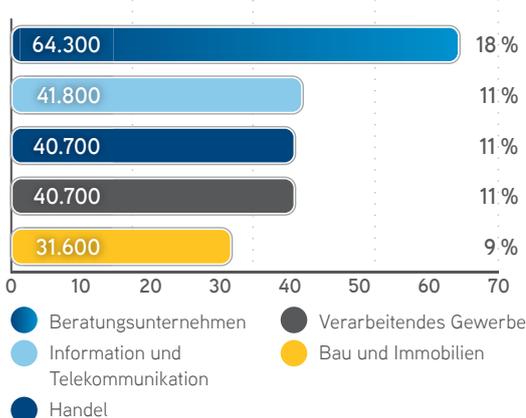
2016 wurden insgesamt 45.500 m² Bürofläche fertiggestellt. Davon waren zum Fertigstellungszeitpunkt 83 % vorvermietet, sodass hier keine nennenswerten Auswirkungen auf die Leerstandssituation zu berichten sind. Für 2017 werden insgesamt Baufertigstellungen in Höhe von etwa 53.600 m² erwartet. Die Vorvermietungsquote liegt hier aktuell bei nahezu 50 %. Es ist davon auszugehen, dass sich die Vorvermietungsquote im Jahresverlauf deutlich erhöhen wird. Im darauffolgenden Jahr 2018 werden weitere rund 112.000 Quadratmeter in Projektentwicklungen erwartet, davon sind aber bereits etwa 80 % vermietet oder durch Eigennutzer belegt.

Der Markt im Überblick						
LAGE	FLÄCHENUMSATZ (inkl. Eigennutzer) in m ²	VERMIETUNGSUMSATZ (exkl. Eigennutzer) in m ²	ERZIELTE MIETPREISSPANNEN in €/m ² mtl.	DURCHSCHNITTMIETE in €/m ² mtl.	FLÄCHENLEERSTAND (inkl. Untermietflächen) in m ²	FERTIGSTELLUNGEN 2017 in m ²
1 CBD	33.000	33.000	15,00-26,50	21,70	40.200	0
2 Innenstadt	48.700	48.200	10,00-19,00	14,60	102.300	42.800
3 Hafen	72.300	72.300	14,00-21,50	17,50	70.600	0
4 Kennedydamm	27.600	27.600	13,50-22,00	18,20	31.300	10.800
5 Linke Rheinseite	43.900	39.500	10,00-17,00	10,70	153.000	0
6 Düsseldorf-Nord	60.900	59.000	10,50-17,00	12,90	104.300	0
7 Airport City	6.900	6.900	14,50-16,00	15,60	7.100	0
8 Grafenberger Allee	30.300	30.300	10,00-13,00	10,90	31.800	0
9 Innenstadt-Ost	27.200	27.000	10,00-14,00	11,60	15.700	0
10 Düsseldorf-Süd	15.200	15.200	8,00-11,50	9,70	19.400	0
Stadtgebiet	366.000	359.000		14,90	575.700	53.600

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)



Nachfrage

Im Gesamtjahr 2016 zeigte sich ein vielfältiges Branchenbild am Düsseldorfer Markt. Unangefochten belegen die Beratungsunternehmen mit einem Umsatz von 64.300 m² den Spitzenrang. Dahinter folgen in etwa gleich auf drei Branchen (Information und Telekommunikation, Handel und Gastronomie sowie das Verarbeitende Gewerbe) mit Umsätzen zwischen 38.900 und 41.800 m².

Betrachtet man ausschließlich die beiden kleinen Flächensegmente bis 1.000 m² (insgesamt 159.500 m² Flächenumsatz), so finden sich ebenfalls Beratungsunternehmen mit einem Anteil von 19 % (entsprechend rund 31.000 m²) an der Spitze der Nachfrageseite. Gleichauf nehmen Handelsunternehmen sowie Unternehmen der Branche Information und Telekommunikation mit jeweils 12 % (entsprechend rund 19.500 m²) die weiteren Plätze ein. Bei den Handelsunternehmen sind in diesem Größensegment insbesondere die Modeunternehmen herauszustellen, die sich schwerpunktmäßig am Kennedydamm (z. B. Kaiserswerther Straße und Cecilienallee), im Düsseldorfer Norden (Unternehmerstadt) oder im Teilmarkt Hafen ansiedelten. Weitere nennenswerte Anteile sind den Branchen Bau und Immobilien (9 % oder 14.700 m²) sowie Gesundheits- und Sozialwesen (7 % oder 11.000 m²) zuzuschreiben.

Mieten

Die Flächennachfrage sorgte in den vergangenen 12 Monaten für ein leicht gestiegenes Mietpreisgefüge im Düsseldorfer Stadtgebiet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Durchschnittsmiete um gut 3 % auf nun 14,90 €/m² angestiegen. Nachdem die Spitzenmiete zur Jahresmitte 2014 – getrieben durch zahlreiche großflächige Vermietungen im Kö Bogen und Dreischeibenhaus – auf dem historischen Höchststand von 27,50 €/m² lag, kam es in der Folge zu einer Anpassung auf 26,00 €/m². 2016 legte die Spitzenmiete leicht um 2 % auf 26,50 €/m² zu. Verantwortlich dafür zeichnete sich unter anderem die ersten Mietvertragsabschlüsse im Projekt Kö-Quartier des Entwicklers Hines.

Im CBD wird mit 21,70 €/m²/Monat nach wie vor die höchste gewichtete Durchschnittsmiete erzielt, ein deutlicher Zuwachs von circa 10 % im Vergleich zum Vorjahreswert wurde hier festgestellt. Es folgen die Teilmärkte Kennedydamm mit 18,20 €/m² und der Hafen mit 17,50 €/m², die im Vergleich zum Vorjahr ihre Plätze getauscht haben. Im Vergleich dieser beiden nach wie vor stark nachgefragten Teilmärkte hat der Kennedydamm auch bei der Spitzenmiete leicht die Nase vorn. Diese notiert bei 22,00 €/m², und damit 0,50 €/m² höher als im Teilmarkt Hafen. Bereits mit deutlichem Abstand folgt die Innenstadt mit 19,00 €/m².

23 % des Büroflächenumsatzes bzw. 25 % aller Mietvertragsabschlüsse sind der Mietpreisklasse 10,01 bis 12,50 €/m² zuzuordnen. Weitere 12 % des Umsatzes entfällt sogar auf sehr preissensible Mieter, die zu maximal 10,00 €/m² anmieteten. Dem Premium-Segment mit Mietpreisen oberhalb von 20,00 €/m² sind 8 % des Flächenumsatzes bzw. 29.500 m² zuzuschreiben.

Im Vergleich aller Branchen ist dem Verarbeitenden Gewerbe mit rund 17,80 €/m² die höchste Durchschnittsmiete zuzuschreiben, dahinter folgen Unternehmen aus dem Bereich Bau und Immobilien mit etwa 17,10 €/m². Die Banken- und Finanzbranche (16,50 €/m²)

positionierten sich genau wie Beratungsunternehmen (16,80 €/m²) etwas niedriger. Für Flächen der mittleren Ausstattungsqualität B wurden über das gesamte Stadtgebiet im Schnitt 13,30 €/m² erzielt, für Top-Flächen (A-Qualität) lag der Durchschnittswert bei 18,60 €/m².

Property Index IMMAX

Der Colliers Property Index IMMAX veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für Büroflächen. Er bildet die Relation zwischen dem Angebot zum jeweiligen Zeitpunkt und dem Absatz von Büroflächen in den vergangenen zwölf Monaten ab. Das Angebot berücksichtigt sowohl aktuelle Leerstandsflächen (verfügbar innerhalb von drei Monaten) als auch das Flächenpotential, das innerhalb von zwölf Monaten durch Neubauten und frei werdende Bestandsflächen zur Verfügung stehen wird. Auf der Absatzseite geht der Vermietungsumsatz der vergangenen zwölf Monate in die Rechnung ein. Die Belegung von Büroflächen durch Eigennutzer ist somit nicht berücksichtigt.

Für Düsseldorf beträgt dieses Verhältnis derzeit nur noch 1,6 und ist im Vergleich zum Vorjahr um 11 % gefallen. Betrachtet man den zurückliegenden 5-Jahres-Zeitraum, so beträgt die Reduzierung des PropertyIndex rund 40 %, was eindrucksvoll die Veränderung der Marktbedingungen aufzeigt.

Fazit und Prognose

Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt konnte mit einem Umsatz von 366.000 m² auch in 2016 an das äußerst gute Vorjahresergebnis anknüpfen. Abgesehen vom großflächigen Segment gab es Zuwächse in allen Größenklassen. Damit einhergehend setzte sich der Leerstandsabbau rasant fort. Seit dem Höchststand im Jahr 2010 konnte die Leerstandsquote für das Stadtgebiet Düsseldorf um 4 Prozentpunkte reduziert werden und notierte Ende 2016 nur noch bei 7,5 %. Die Flächennachfrage sorgte zudem für ein leicht gestiegenes Mietpreisgefüge.

Der Markt wird sicherlich auch in 2017 diese dynamische Entwicklung fortführen. Daher ist ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz von bis zu 350.000 m² wahrscheinlich. Die Mietpreise werden sich weiterhin stabil entwickeln.

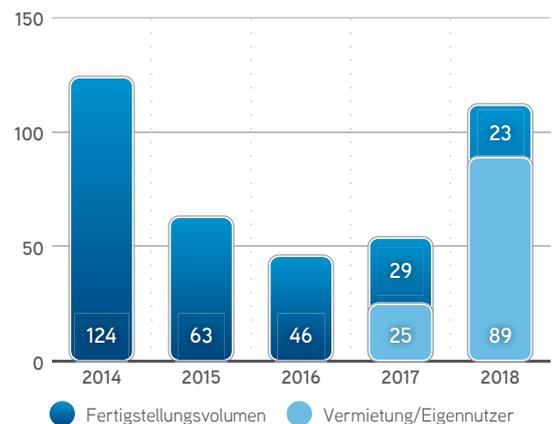
Leerstand (in 1.000 m²) und Leerstandsrate (in %)



Property Index IMMAX



Fertigstellungsvolumen (in 1.000 m²) und Vorvermietung/Eigennutzung





Lars Zenke

Dipl. Geogr. | Director Research | Düsseldorf
 +49 211 - 862062 - 48
 lars.zenke@colliers.com

Fast Facts	
INVESTMENT	
Gewerbliches Transaktionsvolumen	2.180 Mio. €
Größte Käufergruppe: Offene Immobilienfonds/Spezialfonds	28 %
Größte Verkäufergruppe: Projektentwickler/Bauträger	21 %
Nachgefragtester Immobilientyp: Büro	65 %
Spitzenrendite Büro	4,15 %

Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Mrd. €)



Investment

Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Düsseldorf wurden 2016 nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International Immobilien und Grundstücke im Wert von insgesamt 2,18 Mrd. € gehandelt. Damit konnte die Landeshauptstadt nahtlos an das Rekordergebnis des Vorjahres (2,55 Mrd. €) anknüpfen, wengleich dieses erwartungsgemäß um rund 15 % verfehlt wurde. 2016 entfiel in Summe nur etwas mehr als ein Drittel des Transaktionsvolumens auf Core Produkte.

Alleine im vierten Quartal wurde im Stadtgebiet Düsseldorf ein Transaktionsvolumen von 650 Mio. € registriert, sodass am Jahresende mit Leichtigkeit die 2 Milliarden-Euro Marke überschritten wurde. Damit reiht sich bezogen auf das Transaktionsvolumen das Jahr 2016 hinter dem Rekordergebnis 2015 und 2007 ein. Im Jahresverlauf standen vor allem im Bau befindliche Projektentwicklungen sowie innerstädtische Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotential auf der Einkaufsliste der Investoren.

Zudem scheint sich das Transaktionsvolumen auf diesem hohen Niveau einzupendeln, denn 2016 war das vierte Jahr in Folge, in dem ein Transaktionsvolumen von mindestens 1,9 Mrd. € am Düsseldorfer Markt erzielt worden ist. Dies ist bisher einmalig in der Historie, zuletzt gab es 2006 / 2007 nur zwei äußerst starke Jahre mit einem jeweiligen Transaktionsvolumen um die 2 Mrd. €.

Käufer- und Verkäufergruppen

Die Käuferseite wurde stark von den Offene Immobilienfonds/Spezialfonds mit rund 610 Mio. € und geprägt. Zudem erzielten Opportunity Fonds/Private Equity Fonds sowie Projektentwickler/Bauträger mit Volumina in der Größenordnung von 420 bzw. 260 Mio. € nennenswerte Anteile am Transaktionsvolumen. Auf der Verkäuferseite generierten Projektentwickler/Bauträger mit gut 450 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen, gefolgt von Vermögensverwaltern (Asset/Fund Manager), auf die rund 350 Mio. € entfielen. Auf den weiteren Rängen sind Opportunity Fonds/Private Equity Fonds, Offene Immobilienfonds/Spezialfonds sowie Privatinvestoren mit einem jeweiligen Transaktionsvolumen im Bereich von 170 bis 190 Mio. € anzuführen.

Internationale Käufer konnten auch 2016 ihre hohen Marktanteile weiter festigen. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen beläuft sich für das Gesamtjahr auf 47 %. Damit ist einem Transaktionsvolumen von etwas mehr als 1 Mrd. € eine internationale Kapitalquelle zuzuordnen. Insbesondere Private Equity Funds mit einer nordamerikanischen Herkunft sowie europäische Spezialfonds bestimmten dabei das Marktgeschehen.

Investitionsobjekte

Auch 2016 wurde der Markt von der Assetklasse Büro dominiert. Diese konnten sich mit einem Anteil von 65 % zum wiederholten Male auf dem Spitzenplatz positionieren. Dahinter folgten mit einem Anteil von gut 17 % bereits Hotelimmobilien, die die Einzelhandels-

immobilien (10 % Anteil) deutlich hinter sich lassen. Alle anderen Assetklassen erlangten nur jeweils Anteile unter 3 %. Während 2015 noch jeder dritte Deal einem Portfolioverkauf zuzuschreiben war, ist dies in 2016 lediglich bei jeder fünften Transaktion der Fall gewesen.

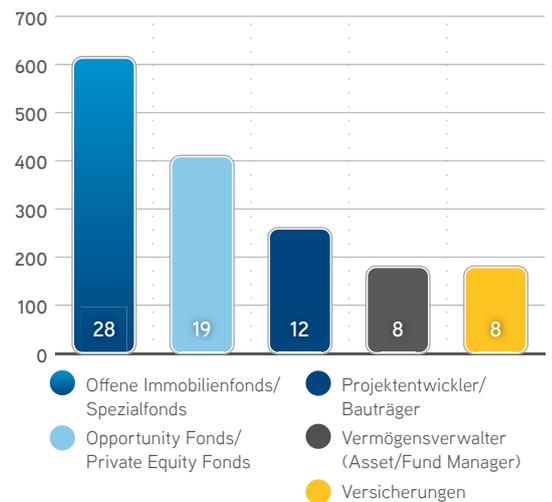
Die räumliche Verteilung der Transaktionen konzentrierte sich 2016 insbesondere auf zwei Teilmärkte. Sowohl in der Innenstadt als auch im Düsseldorfer Norden wurden jeweils mehr als 20 Transaktionen registriert. Das Transaktionsvolumen in der Innenstadt summierte sich am Jahresende auf fast 600 Mio. €, im Norden auf gut 400 Mio. €. Dahinter folgen mit Volumina zwischen 250 und 320 Mio. Euro die Teilmärkte Hafen, CBD und Kennedydamm.

Einhergehend mit dem Jahresendspurt kam es bei den Spitzenrenditen für Büro-Objekte in Düsseldorf zu einer weiteren Anpassung um 20 Basispunkte auf nun 4,15 %. Die Spitzenrendite für High Street Retail gab um 10 Basispunkte auf nun 4,0 % nach, in Einzelfällen wird bei Premium-Objekten auf der Königsallee sogar noch eine deutlich niedrige Rendite erzielt.

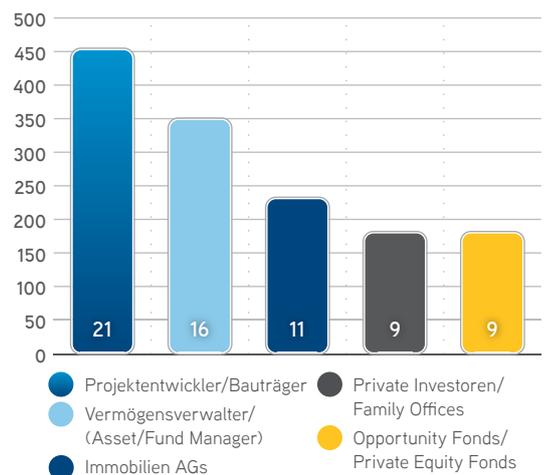
Fazit und Prognose

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Düsseldorf war 2016 die Nachfrage nach Immobilieninvestments unverändert hoch, jedoch ist das Angebot insbesondere in den Top-Lagen äußerst begrenzt und Investoren weichen verstärkt in B-Lagen oder Objekte mit höherem Risikoprofil aus. Nichtsdestotrotz wurde am Jahresende mit Leichtigkeit die 2 Milliarden-Euro Grenze überschritten. Es ist davon auszugehen, dass der Düsseldorfer Markt auch 2017 seine Entwicklung auf diesem hohen Niveau fortführen wird und trotz Produktmangel im Core Segment wieder die 2 Milliarden-Euro Marke erreichen kann.

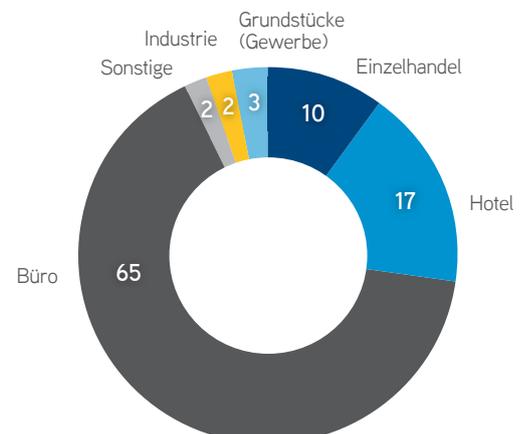
Transaktionsvolumen nach Käufergruppen (in Mio. €), Anteil (in %)



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



Immobilientypen (Anteil in %)



554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153
Kanada: 34
Lateinamerika: 24
Asien / Pazifik: 231
EMEA: 112

Ansprechpartner:

Lars Zenke
Director | Research
+49 211-862062-48
lars.zenke@colliers.com

Colliers International Düsseldorf GmbH
Königsallee 60 C/Eingang Grünstraße
D – 40212 Düsseldorf

+49 211-862062-0



€ 2,3

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 103

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

186

Millionen m²
unter Verwaltung

Über

16.000

Mitarbeiter

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.

colliers.de

Copyright © 2017 Colliers International.

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 © 2017. Alle Rechte vorbehalten

