



Büro- und Investmentmarkt Düsseldorf



Der Düsseldorfer Markt im gesamtdeutschen Vergleich

Bürovermietung								
	TOP 7	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
BÜROFLÄCHENBESTAND in Mio. m ²	90,52	19,50	7,60	11,57	13,75	7,85	22,40	7,85
BÜROFLÄCHENUMSATZ 2017 in m ²	4.156.700	937.000	333.000	710.100	622.000	302.000	984.200	268.400
Veränderung ggü. Vorjahr in %	6	9	-9	29	14	-20	26	-38
PROGNOSE bis Ende 2018	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
BÜROFLÄCHENUMSATZ in m ² (Gesamtjahr) 10-Jahres-Durchschnitt	3.167.900	634.300	331.800	462.700	505.130	261.000	718.400	254.600
Nachhaltig erzielte SPITZENMIETE in €/m ²		31,30	27,00	41,00	26,00	21,50	35,60	24,30
PROGNOSE bis Ende 2018		➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
DURCHSCHNITTMIETE in €/m ²		19,15	15,40	20,00	15,40	12,90	17,30	13,40
PROGNOSE bis Ende 2018		➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
BÜROFLÄCHENLEERSTAND in m ²	3.652.800	390.000	532.400	1.104.900	625.000	314.000	535.900	164.600
LEERSTANDSQUOTE in %	4,1	2,0	7,0	9,6	4,5	4,0	2,4	2,1
Veränderung ggü. Vorjahr in bp*	-80	-100	-50	-160	-50	-100	-60	-70
PROGNOSE bis Ende 2018	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔

Die Angaben für Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Köln beziehen sich auf das jeweilige Stadtgebiet, die Angaben für Frankfurt, München und Stuttgart auf den Gesamtmarkt.

*) Basispunkte

Investment									
	DEUTSCHLAND	TOP 7	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
TRANSAKTIONSVOLUMEN 2017 in Mio. €	57.289	29.954	7.522	2.740	6.912	3.410	2.000	6.170	1.200
Veränderung ggü. Vorjahr in %	9	4	54	26	13	-31	14	-10	-37
PROGNOSE bis Ende 2018	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
TRANSAKTIONSVOLUMEN in Mio. € (Gesamtjahr) 10-Jahres-Durchschnitt	33.667	18.490	4.090	1.538	3.790	2.912	1.110	4.100	950
SPITZENRENDITE BÜRO in %			3,20	3,75	3,30	3,30	4,25	3,20	3,80
SPITZENRENDITE EINZELHANDEL in %			3,20	3,50	2,80	3,20	3,50	2,80	3,10
SPITZENRENDITE INDUSTRIE/LOGISTIK in %						4,65**			

**) Bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

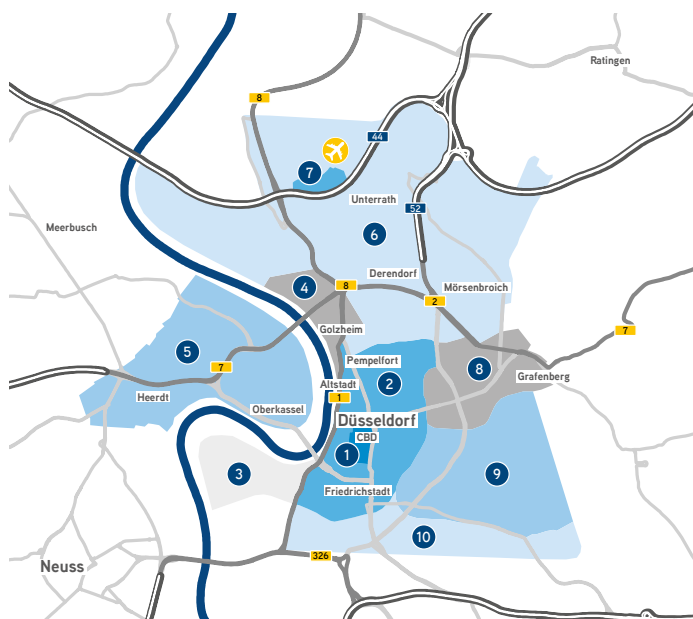


Bürovermietung

Flächenumsatz

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf erzielte im Jahr 2017 einen Flächenumsatz von 333.000 m² und verfehlte damit das äußerst gute Ergebnis des Vorjahres um 9%. Insgesamt wurden über 450 neue Flächenbelegungen registriert, darunter sechs Eigennutzer. Trotz zahlreicher Großvermietungen konnte das Resultat nicht ganz an das Resultat des Jahres 2016 heranreichen. Grund hierfür ist der Rückgang des Umsatzvolumens in den mittleren Flächensegmenten im Vergleich zum Vorjahr. Gleichwohl stellt der erzielte Flächenumsatz ein überdurchschnittliches Ergebnis dar, denn der zehnjährige Durchschnitt wurde um knapp 4% übertroffen.

Elf Großvermietungen in der Größenklasse oberhalb von 5.000 m² summierten sich auf 96.200 m² – ein Plus von rund 37% im Jahresvergleich. Alle anderen Flächensegmente



City Facts	
DÜSSELDORF	
Einwohnerzahl in 1.000	636
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	409
Arbeitslosenquote in %	6,9
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	27.137

Fast Facts		
BÜROVERMIETUNG DÜSSELDORF	2017	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	333.000 m ²	-9,0 %
Vermietungsumsatz	322.200 m ²	-10,3 %
Spitzenmiete	27,00 €/m ²	1,9 %
Durchschnittsmiete	15,40 €/m ²	3,4 %
Leerstandsquote	7,0 %	-50 bp*
Flächenbestand	7,60 Mio. m ²	-0,5 %

Erzielte Mietpreisspannen		
DÜSSELDORF	Spanne in €/ m ²	Durchschnitt in €/ m ²
1 CBD	16,50-27,00	20,90
2 Innenstadt	10,50-25,00	15,60
3 Hafen	14,00-22,00	16,10
4 Kennedydamm	13,50-24,00	18,90
5 Linke Rheinseite	10,00-17,50	13,70
6 Düsseldorf-Nord	10,00-17,50	13,60
7 Airport City	14,50-16,00	15,30
8 Grafenberger Allee	10,00-12,50	12,10
9 Innenstadt-Ost	10,00-14,00	10,90
10 Düsseldorf-Süd	9,50-11,50	9,50

*) Basispunkte

mussten im Vergleich zum Vorjahr Rückgänge hinnehmen. Moderat fielen diese im kleinsten Flächensegment bis 500 m² mit einem Flächenumsatz von 80.800 m² (minus 8 %) aus. Das Segment 1.001 bis 2.000 m² musste eine Reduzierung um knapp 16 % auf 53.400 m² hinnehmen. Die beiden weiteren Größenklassen mussten noch deutlichere Einbußen im Jahresvergleich hinnehmen. Am stärksten war das Segment 2.001 bis 5.000 m² betroffen (minus 34 %). In der Größenklasse 501 bis 1.000 m² betrug der Umsatzrückgang knapp 24 %. Bei der geographischen Verteilung des Büroflächenumsatzes sind im Gesamtjahr neben dem Teilmarkt Linksrheinisch (76.000 m²) die Teilmärkte Innenstadt (64.600 m²) und Düsseldorf-Nord (57.500 m²) hervorzuheben. Im CBD wurden 32.500 m² und damit Flächenumsatz auf Vorjahresniveau registriert.

Über alle Größenklassen hinweg standen drei Teilmärkte im Fokus der Mieter. Getrieben durch die Großanmietung von HSBC an der Hansaallee belegte der Teilmarkt Linksrheinisch mit 76.000 m² bei 64 Abschlüssen den Spitzenplatz. Nahezu doppelt so viele Mietverträge wurden im Teilmarkt Innenstadt registriert, auf den in Summe 64.600 m² entfielen. Ebenfalls stark präsentierte sich der Düsseldorfer Norden, der 57.500 m² bei 68 Mietverträgen verbuchen konnte.

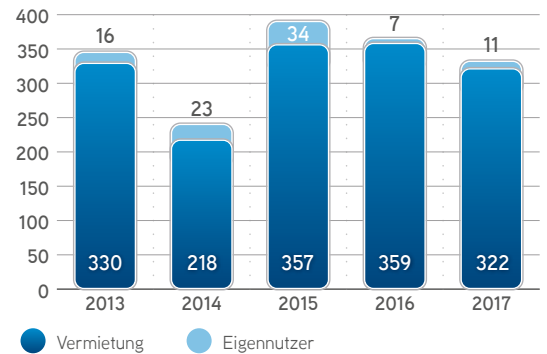
Mieten

Für die Spitzenmiete im Düsseldorfer CBD konnte im Schlussquartal des abgelaufenen Jahres ein Anstieg beobachtet werden. Mehrere hochpreisige Mietvertragsabschlüsse in der Projektentwicklung Kö-Quartier sorgten für ein Plus im Jahresvergleich um 2 % auf nun 27,00 €/m². Für 2018 wird eine Bestätigung dieses Mietpreisniveaus erwartet. Die soliden Flächenumsätze und der damit einhergehende Leerstandsabbau sorgten zudem dafür, dass die durchschnittliche Miete aller Neuabschlüsse im Jahresvergleich um fast 4 % auf nun 15,40 €/m² gestiegen ist. Dies bedeutet einen historischen Höchststand für die gewichtete Durchschnittsmiete im Stadtgebiet Düsseldorf.

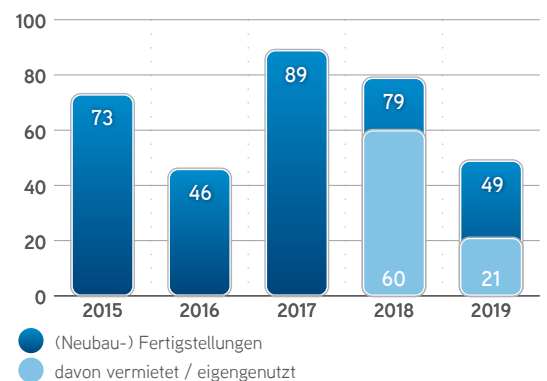
Angebot und Leerstand

Der äußerst bemerkenswerte Abbau der Flächenüberhänge in der Landeshauptstadt hat sich im Zuge der soliden Flächenumsätze im Jahr 2017 weiter fortgesetzt. Als Ergebnis lag der absolute Leerstand zum Jahresende bei 532.400 m², was einer Leerstandsquote von 7,0 % (minus 0,5 Prozentpunkte im Vergleich zum Jahresende 2016) entspricht. Zur Anmietung stehende Untermietflächen spielen mit knapp 10.000 m² nur eine untergeordnete Rolle. Die größten Flächenüberhänge lassen sich nach wie vor in den Teilmärkten Linksrheinisch (131.600 m²) und Düsseldorf-Nord (118.500 m²) finden. Im CBD stehen 31.600 m² potenziellen Nutzern kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 4,7 % entspricht. Davon sind jedoch lediglich etwas weniger als 12.000 m² der besten Flächenqualität A zuzuordnen.

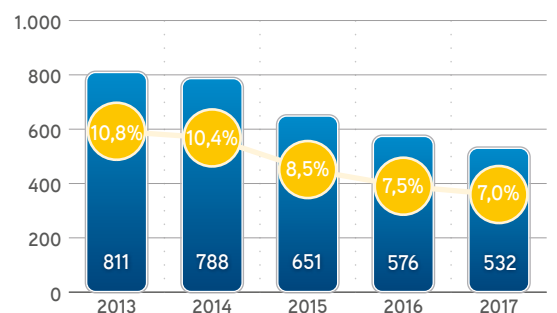
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



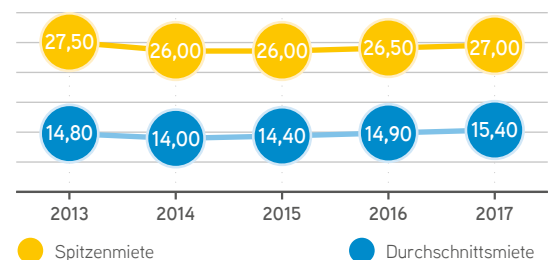
Büroflächenfertigstellung (in 1.000 m²)



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



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Entwicklungsschwerpunkte

Die Baufertigstellungen für das Jahr 2018 (knapp 79.000 m²) werden keinen großen Einfluss auf die Leerstandssituation haben, da bereits knapp 75 % dieser Flächen vorvermietet sind. Im Jahr 2019 werden weitere knapp 50.000 m² Bürofläche in Projektentwicklungen erwartet – diese Flächen sind fast zur Hälfte vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Als räumliche Schwerpunkte der Projekte in den kommenden beiden Jahren sind die Teilmärkte Hafen und CBD / Innenstadt zu nennen.

Fazit und Prognose

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf kann auf ein sehr ordentliches und leicht überdurchschnittliches Umsatzergebnis im Jahr 2017 zurückblicken. Die Aussichten für das laufende Jahr 2018 sind weiterhin gut. Es ist davon auszugehen, dass in Summe wieder der langjährige Durchschnitt übertroffen und ein Büroflächenumsatz von mindestens 330.000 m² erzielt wird. In Kombination mit den hohen Vorvermietungsquoten der Projektentwicklungen wird der Leerstand in der Landeshauptstadt weiter fallen, was zu weiteren moderaten Mietpreissteigerungen, sowohl im Spitzensegment als auch bei der gewichteten Durchschnittsmiete, führen könnte.

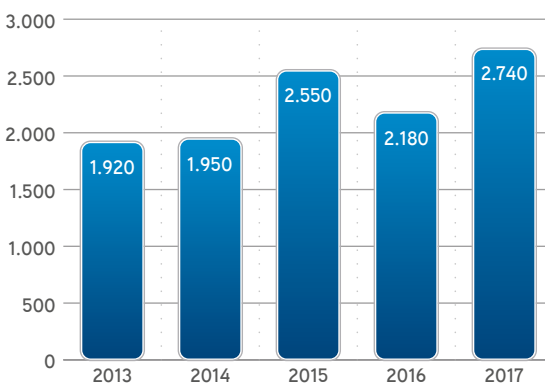
Fast Facts		
INVESTMENT DÜSSELDORF	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	2.740	2.180
Portfoliotransaktionen	19 %	18 %
Internationale Käufer	56 %	53 %
Internationale Verkäufer	50 %	16 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro: 80 %	Büro: 65 %
Spitzenrendite Büro	3,75 %	4,15 %

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

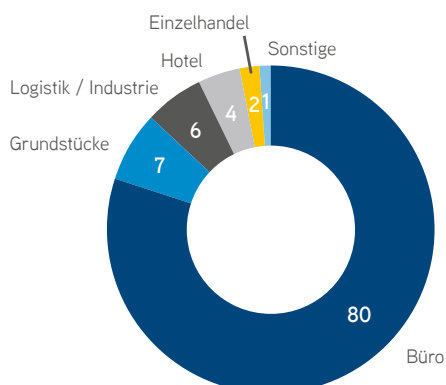
Mit einem fulminanten Schlussquartal mit alleine rund 1,2 Mrd. € Transaktionsvolumen konnte der gewerbliche Investmentmarkt Düsseldorf für 2017 eine neue Rekordmarke setzen. Insgesamt wurden im Stadtgebiet 2,74 Mrd. € investiert. Das Vorjahresergebnis wurde um knapp 26 % und der bisherige Spitzenwert aus dem Jahr 2015 (2,6 Mrd. €) um gut 7 % übertroffen. Würde man in 2017 alle Transaktionen aus den Nachbarstädten Ratingen und Neuss hinzurechnen, hätte das Transaktionsvolumen im Großraum Düsseldorf sogar erstmals die 3 Mrd. €-Marke überschritten.

Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Einen maßgeblichen Beitrag leisteten im Jahresverlauf vier Großtransaktionen im dreistelligen Millionen-Bereich, wie zum Beispiel der Verkauf des Vodafone Headquarters oder auch des Projekts New Office mit dem Hauptmieter HSBC, beide im Teilmarkt Linksrheinisch gelegen. Aber auch im mittleren Volumensegment zwischen 30 und 100 Mio. € trugen fast 20 Transaktionen zum bisher höchsten Ergebnis in der Landeshauptstadt bei.

Immobilientypen (Transaktionsvolumen Anteil in %)



Angebot und Nachfrage

Das Gesamtjahr 2017 war äußerst deutlich von Transaktionen im Segment Büroimmobilien geprägt. Insgesamt entfallen 80 % des Transaktionsvolumens auf diese Assetklasse. Bis auf zwei Ausnahmen sind die 20 größten Transaktionen allesamt dem Bürosegment zuzuordnen. Auf den weiteren Rängen folgen Einzelhandelsimmobilien mit gut 200 Mio. € sowie Gewerbegrundstücke mit etwa 160 Mio. €. Die geographische Verteilung der Transaktionen konzentrierte sich insbesondere auf den Innenstadtbereich sowie den Düsseldorfer Norden. Allen voran ist hier der Teilmarkt Kennedydamm zu nennen, dem ein Transaktionsvolumen von fast 400 Mio. € zuzuschreiben ist. In den beiden zentralen Teilmärkten Innenstadt und CBD wurde zusammen ein Transaktionsvolumen von einer rund 850 Mio. € erzielt.

Die Käuferseite wurde stark von nationalen wie auch internationalen Vermögensverwaltern (Asset / Fund Manager) mit rund 1,1 Mrd. € Transaktionsvolumen dominiert. Bemerkenswerterweise positionierten sich Projektentwickler / Bauträger mit einem Volumen in der Größenordnung von knapp 450 Mio. € bereits auf dem zweiten Rang, was eindrucksvoll das vorhandene Potenzial der Landeshauptstadt für zukünftige Projektentwicklungen verdeutlicht. Ein ähnlich hohes Ankaufsvolumen (430 Mio. €) wurde durch offene Immobilienfonds und Spezialfonds erzielt. Auf der Verkäuferseite generierten Opportunity Fonds / Private Equity Fonds mit knapp 640 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen, gefolgt von Vermögensverwaltern (Asset / Fund Manager) mit gut 570 Mio. €.

Internationale Investoren konnten auch in 2017 ihren hohen Anteil aus dem Vorjahr bestätigen. 56 % oder etwas mehr als 1,5 Mrd. € des Transaktionsvolumens entfallen auf internationale Käufer. Dabei traten erstmalig asiatische Investoren bei Großtransaktionen in Erscheinung. So erwarb die Quantum-Gruppe das Ministerium für Inneres und Kommunales NRW für koreanische institutionelle Investoren unter der Führung von Capstone Asset Management. Daneben sicherte sich die südkoreanische Mirae Asset Global Investments das Vodafone Headquarter. Weitere Schwerpunkte der Herkunftsländer sind Frankreich, Großbritannien, die USA und auch Israel. Auf der Verkäuferseite waren auch zahlreiche internationale Player zu finden. In Summe waren diese für die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich.

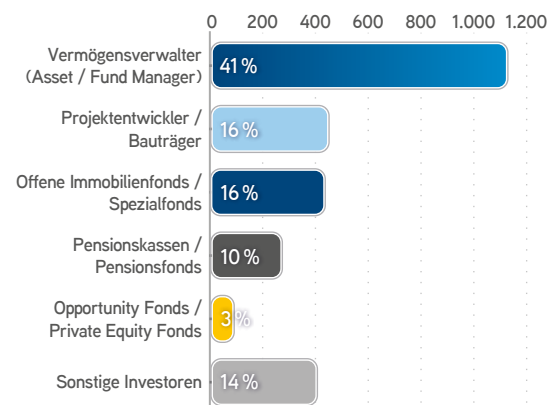
Renditen

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien hat sich im Jahresverlauf 2017 deutlich nach unten korrigiert und liegt aktuell bei 3,75 %. Im Vergleich zum Jahresende 2016 ist damit eine Reduzierung um 40 Basispunkte festzuhalten. Dieses Renditeniveau ist den absoluten Top-Lagen im CBD vorbehalten, aber auch in sehr guten Innenstadtlagen können im Idealfall bis zu 4,0 % erzielt werden. In den besten Lagen der Teilmärkte Kennedydamm und Hafen können bei Top-Objekten ebenfalls bis zu 4,0 % erzielt werden.

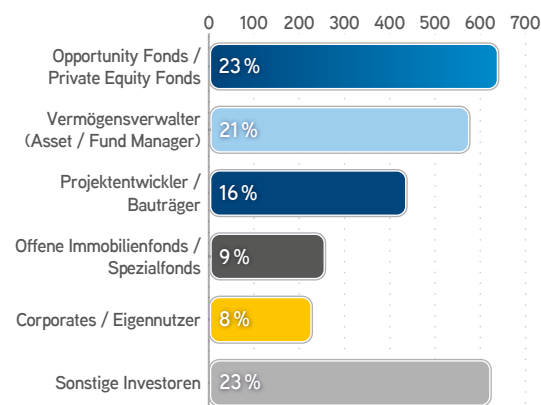
Fazit und Prognose

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Immobilieninvestments aller Risikoklassen auf dem gewerblichen Investmentmarkt Düsseldorf setzte sich auch in 2017 fort und resultierte in einem neuen Rekordergebnis. Auch der Durchschnitt der letzten 10 Jahre (circa 1,5 Mrd. €) wurde durch eine außergewöhnlich starke Jahresendrallye um 78 % deutlich übertroffen. Es ist davon auszugehen, dass der Düsseldorfer Markt auch 2018 seine Entwicklung auf diesem hohen Niveau fortführen wird und trotz Produktmangel im Core Segment an dieses Rekordergebnis anknüpfen kann.

Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Lars Zenke

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



Glossar

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst.

Vermietungsumsatz

Der Vermietungsumsatz entspricht dem Flächenumsatz ohne Berücksichtigung eigengenutzter Flächen.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3% des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt aus der Anzahl der Mietabschlüsse den Median dar.

Durchschnittsmiete

Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet.

Leerstand

Zum Leerstand zählen alle Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten beziehbar sind.

Spitzenrenditen

Die Spitzenrendite entspricht der (Brutto-) Anfangsrendite für Immobilien mit bester Qualität und Ausstattung in den absoluten Spitzenlagen am jeweiligen Immobilienmarkt.

Bildnachweise
Titelseite – Colliers International Deutschland GmbH

Bildnachweise Innenseiten
Seite 2, 3 – Fotolia
Seite 7 – iStock, william87

403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153

Kanada: 29

Lateinamerika: 24

Asien / Pazifik: 86

EMEA: 111

Ansprechpartner:

Lars Zenke

Director | Research

+49 211 862062-48

lars.zenke@colliers.com

Colliers International Deutschland GmbH

Königsallee 60 C/Eingang Grünstraße

40212 Düsseldorf

+49 211 862062-0



€ 2,3

Milliarden

Umsatz weltweit

€ 95

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

170

Millionen m²

unter Verwaltung

15.000

Mitarbeiter

Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, 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 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

colliers.de

Copyright © 2018 Colliers International Deutschland 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 © 2018. Alle Rechte vorbehalten

