

Büroinvestmentmarkt

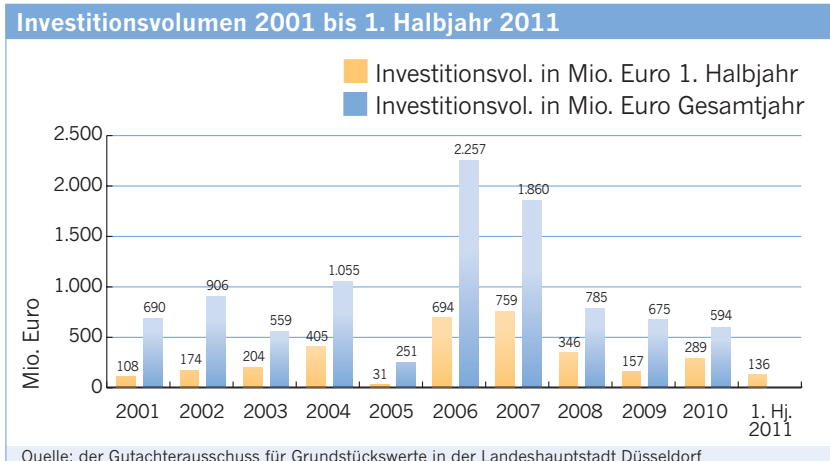
Gute, sichere Anlagemöglichkeiten, ein stabiler Mietermarkt und investorenfreundliche Rahmenbedingungen kennzeichnen den Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt.

Die Umsätze des Düsseldorfer Büroinvestmentmarktes, die beim Gutachterausschuss Düsseldorf registriert werden (sog. Asset-Deals), lagen im Teilmarkt bebauter Bürogrundstücke im Jahr 2010 bei ca. 594 Mio. Euro und damit rd. 12 Prozent niedriger als im Jahr 2009.

Die beiden größten Deals des Jahres 2010 waren die Projektentwicklung „Vodafone Campus“ in Düsseldorf-Heerdt (ca. 300 Mio. Euro) und das

Dieser gegenüber dem Vorjahr um ca. 50 Prozent höhere Wert zeigt, dass die Investoren nach zwei aufeinander folgenden Jahren sinkender Umsätze wieder an den Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt zurückgekehrt sind.

Dass im Jahr 2010 gleichzeitig auch auf dem Wohnungsmarkt steigende Investitionsumsätze zu verzeichnen waren (+ 24 Prozent), ist besonders erfreulich, denn in der Vergangenheit führten



Deutsche Bank Carrée auf der Königsallee (160 Mio. Euro). Zusätzlich erfolgten weitere, auch größere Transaktionen als sogenannte Share-Deals, die zwar konkrete Immobilieninvestitionen darstellen, jedoch nicht in die Auswertungen des Gutachterausschusses einfließen (z. B. der Verkauf von Anteilen am Bürohaus „Spherion“ am Kennedydamm für rd. 100 Mio. Euro). Das tatsächliche Volumen der Investitionen in Düsseldorfer Büroimmobilien lag daher im Jahr 2010 wesentlich höher und wird von den Research-Abteilungen der Maklerhäuser mit rund 1 Mrd. Euro beziffert.

erhöhte Investitionen in Wohnimmobilien oft zu deutlich niedrigeren Transaktionsvolumina bei den Büroimmobilien.

Die bereits 2009 eingeleitete Trendwende zu wieder größeren Transaktionen bestätigte sich damit auch 2010. Der Anteil der Verkäufe in einer Größenordnung von über 50 Mio. Euro am Gesamtumsatz stieg auf über 50 Prozent (2009: ca. 45 Prozent).

Core-Immobilien (Objekte in guten Lagen mit langfristig gebundenen guten Mietern) lagen auch 2010 noch

Dreischeibenhaus in der Innenstadt.



im Schwerpunkt der Kaufinteressenten. Trotz der deutlichen Trendwende, die durch stabile Marktdaten belegt wird, ist die Risikobereitschaft der Investoren auch aufgrund der mittelfristig noch etwas unsicheren Lage auf den Finanzmärkten noch nicht wesentlich gestiegen. Langfristig sichere Anlagen haben immer noch einen Vorsprung gegenüber Immobilieninvestitionen mit höheren Ertragschancen, weil diese auch einen höheren Risikofaktor haben.



Links: Airgate in der Airport City; daneben: Vodafone Campus Düsseldorf.

Zentrale Lagen wieder gefragt

2010 waren zentrale Lagen als Investitionsstandorte gefragter denn je. Cityrandlagen (55,2 Prozent) und die City (34,9 Prozent) tauschten, wie im Übrigen in jedem Jahr seit 2006, die Rangfolge der beliebtesten Lagen für Büroimmobilien-Investments. Damit wurden über 90 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens allein in diesen beiden Gebietstypen umgesetzt. Die übrigen Bereiche (Nebenlagen: 6,0 Prozent und Peripherie: 3,9 Prozent) spielten folglich kaum eine Rolle.

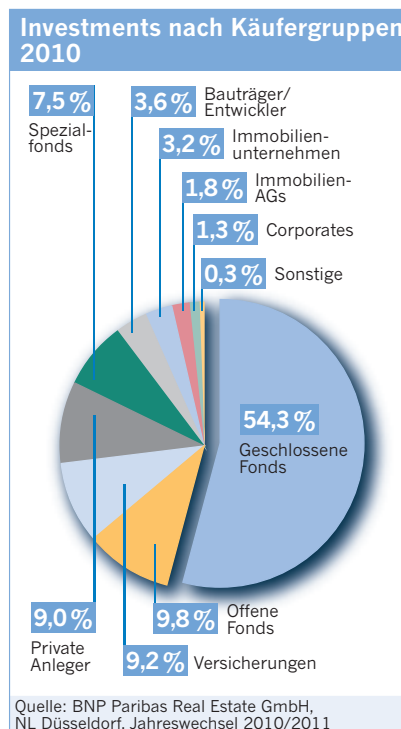
Anteil ausländischer Käufer steigt wieder

Nachdem der Anteil ausländischer Käufer im Jahr 2009 auf den sehr niedrigen Stand von lediglich 2,9 Prozent abgesunken war, scheint der deutlich angestiegene Wert von 25 Prozent im Jahr 2010 auch hier eine Trendwende aufzuzeigen. Gute, sichere Anlagemöglichkeiten, ein stabiler Mietmarkt sowie investorenfreundliche Rahmenbedingungen, z. B. die in Deutschland wohl einzigartig hohen städtischen Investitionen in die Infrastruktur Düsseldorfs, haben auch die ausländischen Investoren wieder nach Düsseldorf gelockt!

Bei den Anteilen am gesamten Transaktionsvolumen schoben sich die geschlossenen Fonds mit 54,3 Prozent noch weiter in den Vordergrund als im Vorjahr (2009: 44,6 Prozent). Zweitwichtigste Gruppe, jedoch mit enormem Abstand, waren die offenen Fonds mit einem Anteil von 9,8 Prozent (Vorjahr 9,2 Prozent). Leichte Steigerungen konnten noch Versiche-

rungen (9,2 Prozent/Vorjahr 7,5 Prozent), private Anleger (9,0 Prozent/8,6 Prozent) und die Spezialfonds (7,5 Prozent/3,5 Prozent) erzielen.

Den größten Rückgang hatte die Gruppe der Bauträger/Entwickler zu verzeichnen, die im Jahr 2009 noch 22,1 Prozent des Gesamtvolumens umsetzten (2010 nur 3,6 Prozent)*.



Renditeentwicklung

Die weiterhin gute Nachfragesituation, insbesondere nach sicheren Core-Objekten, führte zu einem Anstieg der Kaufpreise und damit zu weiterhin leicht sinkenden Renditen. Bei Büro- und Geschäftshäusern in Citylagen lag die Spanne zwischen 4,75 Prozent und 6,25 Prozent (2009: 5,0 Prozent bis 7,0 Prozent). Auch in den 1b-Lagen gaben die Werte nach und

erreichten 6,25 Prozent bis 8,25 Prozent (2009: 7,0 Prozent bis 8,5 Prozent).

Trend/Prognose

Im ersten Halbjahr 2011 wurde beim Gutachterausschuss für den Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt ein Umsatz von gut 136 Mio. Euro registriert**. Dies entspricht einer deutlichen Verringerung des Vorjahreswertes, der Mitte 2010 noch bei 289 Mio. Euro lag.

Allerdings war der Anteil der sogenannten „share deals“*** in den ersten beiden Quartalen des Jahres wieder verhältnismäßig hoch, so dass die Researchabteilungen der Maklerhäuser ein Gesamt-Transaktionsvolumen von leicht über 200 Mio. Euro notierten.

Die Rahmenbedingungen für ein gutes Investmentjahr 2011 sind vor dem Hintergrund einer weiterhin guten gesamtwirtschaftlichen Lage, der bekannt hohen Stabilität des Düsseldorfer Immobilienmarktes sowie aufgrund einiger Transaktionen, die sich auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt abzeichnen, als positiv zu bewerten. Allerdings sind die Prognosen für das Gesamtjahr eher vorsichtig und kündigen für den Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt einen Jahresgesamtsatz an, der leicht unter dem Jahreswert 2010 liegen wird.

Da man für Düsseldorf auch 2011 von einer stabil guten Nachfrage ausgeht, wird auch für dieses Jahr eine Trendfortsetzung leicht sinkender Renditen prognostiziert.

* Quelle: BNP Paribas Real Estate

** Quelle: der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf; Umsätze der registrierten Kaufverträge (sog. Asset-Deals bebauter Bürogrundstücke, ohne Umsätze sogenannter Share-Deals, bei denen lediglich Anteilsrechte erworben werden).