

Pressemitteilung

Düsseldorf, 13. Oktober 2011

Investmentmarkt Düsseldorf: Büroimmobilien wieder im Fokus der Investoren

- *Stabiler Trend: Transaktionsumsatz zum Ende des dritten Quartals bei 700 Millionen Euro*
- *Büroimmobilien wieder stärkste Assetklasse*
- *Mutige Anleger: Zwei Großverkäufe im Value-Add-Segment*
- *Wohnimmobilien nach wie vor stark nachgefragt*
- *Teilmarkt Innenstadt lockt die Hälfte des Investmentkapitals an*
- *Internationale Käufergruppen kehren nach Düsseldorf zurück*

Düsseldorf, Oktober 2011. Die Staatsschuldenkrisen in Europa und die am 1. Oktober 2011 in Kraft getretene Erhöhung der Grunderwerbssteuer in Nordrhein-Westfalen von 3,5 auf 5 Prozent haben das Immobilien-Investmentgeschäft in Düsseldorf zum Ende des dritten Quartals merklich beflügelt. Durch einige Transaktionen, die noch kurz vor dem 1. Oktober beurkundet wurden, wuchs das Transaktionsvolumen auf einen Wert von 700 Millionen Euro an. Damit liegt das Ergebnis der ersten drei Quartale 2011 nahezu exakt auf dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (717 Millionen Euro).

„Die Anleger vertrauen auf die exzellenten Rahmenbedingungen und die Stabilität, die sie in Düsseldorf vorfinden. Das geringere Wirtschaftswachstum, das die Stimmung der Unternehmen bundesweit eintrübt, wird in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt durch besonders gute Standortfaktoren aufgefangen. Das merkt man dann auch bei den Investitionen“, zeigt sich Ignaz Trombello, geschäftsführender Gesellschafter der Colliers Trombello Immobilienconsulting GmbH in Düsseldorf, mit dem Geschehen am Markt zufrieden.

So fand bezogen auf die Nutzungsarten eine deutliche Verschiebung bei den Ankäufen statt: Im Fokus der Investoren steht wieder das Segment „Büroimmobilie“. Nachdem Wohnimmobilien im Jahresverlauf die Nase vorn hatten, sorgten einige größere Eigentümerwechsel dafür, dass Bürogebäude im Ranking nach Nutzungsarten wieder führend sind. 45 Prozent des bisher investierten Immobilienkapitals entfiel auf das Segment „Büro“. Das waren umgerechnet 313 Millionen Euro. Dahinter folgt die Assetklasse Wohnen mit einem Anteil von knapp 43 Prozent und einem Volumen von rund 300 Millionen Euro. Gemessen daran fristeten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von sieben Prozent und einem Umsatz von 46 Millionen Euro eher ein Nischendasein. Die weiteren Assetklassen – etwa Hotel- und Logistikimmobilien – spielten im Jahresverlauf nur eine untergeordnete Rolle.

Deals abseits von Core – Auch Value-Add ist in Düsseldorf gefragt

„Erstaunlich ist auch, dass zwei der insgesamt vier größeren Büroinvestments nicht dem Core-Segment zuzurechnen sind. Der Mut der Investoren zeigt, dass sie auch langfristig auf eine gute Verzinsung ihres in Düsseldorf eingesetzten Kapitals rechnen“, so Trombello weiter. Als besonders aktiv auf der Käufer- wie auch auf der Verkäuferseite zeigten sich Projektentwickler. Seit Jahresbeginn veräußerten Düsseldorfs Developer Immobilien im Wert von 217 Millionen Euro, wobei es sich im Schwerpunkt um Wohnprojekte handelte. Ausnahmen stellten der Verkauf der Büroimmobilie „Airgate“ in der Airport City sowie das Projekt „La Cour“ im Quartier Central an eine deutsche Versicherung dar.

Auch auf der Käuferseite waren die Projektentwickler tonangebend. Einen großen Einfluss auf die Statistik hatte hierbei jedoch der Verkauf des Dreischeidenhauses. Versicherungsunternehmen erwarben Immobilien im Wert von 132 Millionen Euro und lagen mit einem Anteil von 19 Prozent nur knapp hinter den Entwicklern.

Internationale Anleger für ein Viertel des Umsatzes verantwortlich

Und noch ein Trendwechsel kennzeichnet das Geschehen am Düsseldorfer Markt: Internationale Investorengruppen kehren in die Rheinmetropole zurück. So erreichten ausländische Käufer in den ersten drei Quartalen 2011 einen Anteil am Transaktionsvolumen von rund 25 Prozent oder umgerechnet 175 Millionen Euro. Im Fokus dieser Gruppe stehen vor allem langfristig vermietete Bürogebäude in guten Lagen sowie bestehende Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial im gesamten Stadtgebiet.

Ausblick: Dynamischer Jahresabschluss erwartet

Der Düsseldorfer Investmentmarkt hat sich im dritten Quartal 2011 spürbar belebt. Für eine kleine Sonderkonjunktur sorgte dabei sicherlich die Erhöhung der Grunderwerbssteuer in Nordrhein-Westfalen zum 1. Oktober 2011 von 3,5 auf 5 Prozent. Gerade in den letzten Tagen des Quartals wurden noch zahlreiche Transaktionen – insbesondere im Bürosegment – abgeschlossen. Für die letzten drei Monate des Jahres erwarten wir weiterhin eine dynamische Marktentwicklung, sodass am Jahresende ein Transaktionsvolumen von rund einer Milliarde Euro erreicht werden kann. Die Renditen im Spitzensegment entwickelten sich im Jahresverlauf äußerst stabil – kurzfristig sind auch hier keine Änderungen zu erwarten.

Pressekontakt:

Ignaz Trombello

Colliers International

Trombello Kölbl Immobilienconsulting GmbH

Steinstraße 1-3

40212 Düsseldorf

Telefon: 0211- 8 620 62-0

Telefax: 0211- 8 620 62-62

E-Mail: Trombello@colliers-tk.de

Internet: www.colliers-tk.de