

ÜBERBLICK

• Gesamtwirtschaftliche Aspekte

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland ist weiterhin sehr günstig und die Konjunkturaussichten für 2011 und 2012 entsprechend positiv. Vor allem die weitere Belebung des Arbeitsmarktes sorgt für ein Anziehen der Binnennachfrage, die sich mehr und mehr als zweiten Säule des Wirtschaftsaufschwungs neben dem Außenhandel etabliert. Dementsprechend geht die aktuelle Konsensusprognose für 2011 von einem realen Wirtschaftswachstum von 2,9 % für Deutschland aus. Der ifo-Geschäftsklimaindex in Nordrhein-Westfalen hat sich im Vergleich zum Februar leicht abgeschwächt, liegt jedoch mit 112,6 Punkten weiter über dem Januarwert (111,1 Punkte). Im März 2010 lag der Index bei 99,2 Punkten. Die Arbeitslosenquote der Stadt Düsseldorf lag im März 2011 bei 9,4 %, nachdem sie im Februar noch bei 9,6 % verzeichnet wurde. Gegenüber dem Vorjahreswert ist dies eine Verringerung um 0,1 Prozentpunkte. Oxford Economics prognostiziert zum Jahr 2025 eine dem aktuellen Niveau entsprechende Beschäftigungszahl, wobei bis 2022 ein kontinuierlicher Anstieg im tertiären Sektor vorhergesagt wird, während die Beschäftigtenzahlen im primären und sekundären Sektor tendenziell sinken.

• Büromarkt

In den ersten drei Monaten des Jahres 2011 wurden im Marktgebiet Düsseldorf rund 82.400 m² Bürofläche umgesetzt. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum hat sich das Umsatzergebnis somit halbiert. Ohne den Vodafone-Deal, der das erste Quartal 2010 stark dominierte, ergibt sich jedoch eine leichte Steigerung des Umsatzes um gut 3 %. Gegenüber dem ersten Quartal des Krisenjahres 2009 betrug die Steigerung sogar 42 %. Der Büroflächenleerstand stieg im neuen Jahr leicht an und liegt aktuell bei 10,5 % des Bestandes oder absolut 993.800 m². Zusätzlich zu den leerstehenden Flächen werden rund 59.100 m² Bürofläche zur Untervermietung angeboten. Die erzielbare Spitzenmiete liegt weiterhin bei 23,00 €/m²/Monat. Verglichen mit dem Vorjahr entspricht dies einer Erhöhung um 0,50 € oder 2,2 %. Die gewichtete Durchschnittsmiete im Marktgebiet liegt bei 13,51 €/m²/Monat.

• Investmentmarkt

Am deutschen Investmentmarkt wurden in den ersten drei Monaten 2011 rund 5,5 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert. Das Ergebnis des Düsseldorfer Investmentmarktes wurde stark durch den Verkauf des Rheinpark-Centers in Neuss für über 200 Mio. € dominiert. Somit wurde im Jahresvergleich eine Steigerung von 208 % erreicht; ohne den Verkauf des Einkaufszentrums an Union Investment hätte das Investmentergebnis leicht unter dem des ersten Quartals 2010 gelegen. Die Bürositzenrendite blieb im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 5,10 %. Gegenüber dem Vorjahresquartal zeichnete sich ein Rückgang um 0,1 Prozentpunkte ab.

Büromarktkennzahlen*

	Q1 2010	Q1 2011	Jahres- vergleich
Bestand, in Mio. m ²	9,25	9,42	+ 1,8 %
Umsatz, kum. in 1.000 m ²	165,7	82,4	- 50,3 %
Leerstand, in Mio. m ²	0,86	0,99	+ 15,1 %
Leerstandsrage, in %	9,3	10,5	+ 1,2 %-Pkt.
Spitzenmiete, in €/m ² /Monat	22,50	23,00	+ 2,2 %
Spitzenrendite, in %	5,20	5,10	- 0,1 %-Pkt.
Kapitalwertindex (Q1 1986 = 100)	134	140	+ 4,5 %

* Düsseldorf inkl. Ratingen, Hilden, Erkrath und Neuss

Quelle: CB Richard Ellis

©2011, CB Richard Ellis GmbH

Q1 2011 im Vergleich zu...

	Q4 10	Q1 10
Umsatz	↑	↓
Leerstand	↑	↑
Spitzenmiete	→	↑
Spitzenrendite	→	↓
Fertigstellungen	↓	↓

Q1 2011 aus Expertensicht

Hubert F. Breuer,
Head of Agency Düsseldorf:

„Der Düsseldorfer Büromarkt hat einen sportlichen Start ins neue Jahr hingelegt, wenngleich der Vergleich mit dem Vorjahresquartal, das durch die Großanmietung durch Vodafone gekennzeichnet war, eine vermeintlich gegenläufige Entwicklung aufzeigt. Mit dem Umsatzergebnis können wir sehr zufrieden sein. Es ist durchaus eine gute Dynamik im Markt erkennbar, die sich hoffentlich weiter fortsetzen wird. So erwarten wir in naher Zukunft mehrere Vertragsabschlüsse über jeweils mehr als 5.000 m² Bürofläche, zusätzlich zu den zahlreichen kleineren Anmietungen, die weiterhin verstärkt getätigt werden.“

UMSATZ

Der Flächenumsatz im ersten Quartal 2011 lag mit 82.400 m² deutlich unter dem Vorjahresergebnis, wie es jedoch bereits vorherzusehen war, da der Vodafone-Abschluss über 86.000 m² im Vorjahresquartal eine absolute Ausnahmegröße darstellte. Bei Ausblendung dieses Deals ergibt sich jedoch aktuell eine Steigerung des Flächenumsatzes um über 3 %. Gegenüber dem Krisenjahr 2009 ergibt sich eine sehr deutliche Steigerung von über 42 %.

Das Umland hatte mit rund einem Fünftel (ca. 16.900 m²) einen relativ hohen Anteil am Umsatzergebnis, maßgeblich bedingt durch die Anmietung durch LG Electronics in Ratingen. Insgesamt setzt sich jedoch der Trend zu eher kleinvolumigen Anmietungen auch in diesem Jahr weiter fort. Beinahe 70 % der in den vergangenen drei Monaten registrierten Abschlüsse wurden über Flächen getätigt, die kleiner als 500 m² sind. Die durchschnittliche Flächengröße pro Abschluss lag im ersten Quartal 2011 bei 704 m². Der Großteil der Vermietungen entfiel mit 74 % auf Flächen von durchschnittlicher Ausstattungsqualität. Knapp 26 % des Umsatzes wurde in hochwertigen Flächen (A-Kategorie) erzielt. Im Jahresverlauf 2010 wurde hier noch ein Wert von 57 % erreicht, während auf Flächen der B-Kategorie lediglich 41 % entfielen. Flächen mit veralteter Ausstattung sind am Markt jedoch nach wie vor nur sehr schwer vermittelbar.

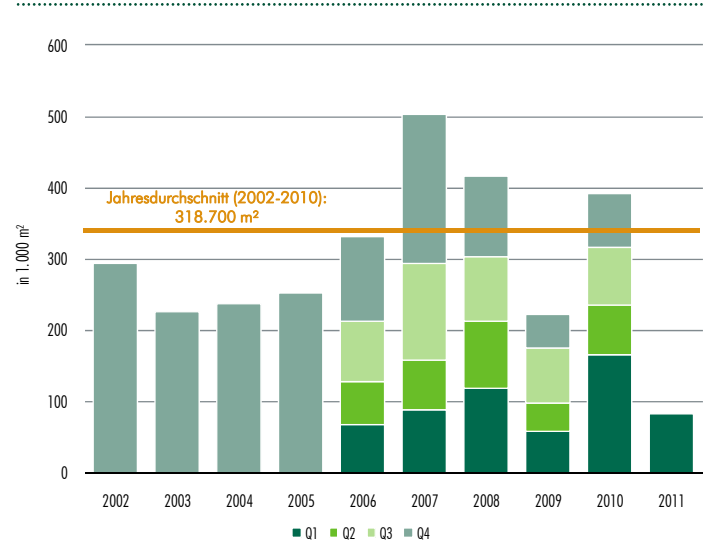
LEERSTAND

Der Anteil leerstehender Büroflächen im Marktgebiet stieg im neuen Jahr leicht an und liegt aktuell bei 10,5 % des Bestandes oder absolut 993.800 m². Gegenüber den Ergebnissen von März 2010 erhöhte sich die Leerstandsrate im Marktgebiet um 0,1 Prozentpunkte. Der Anteil hochwertiger Flächen liegt bei rund einem Drittel. Knapp unter 8 % zählen zum Sockelleerstand, also Flächen von veralteter Ausstattungsqualität, die kaum mehr marktfähig sind.

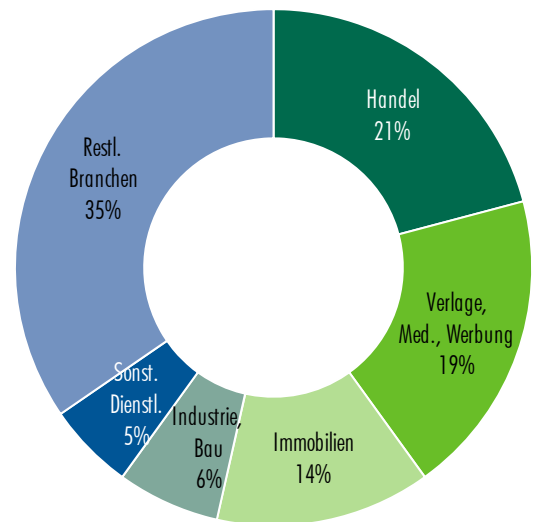
Auf Teilmarktebene weist das Bürogebiet Seestern die höchste Leerstandsrate auf. Rund ein Fünftel aller Bestandsflächen sind hier ohne Mieter. Ähnlich sieht es in den Teilmärkten Flughafen und Düsseldorf Nord aus. Hier liegt die Rate bei 18,4 % bzw. 17,2 %. Die niedrigste Leerstandsrate findet sich im Teilmarkt City-Nord (2,7 %).

Zusätzlich zu den leerstehenden Flächen werden rund 59.100 Quadratmeter Bürofläche zur Untervermietung angeboten. Des Weiteren werden in den kommenden 12 Monaten Flächen auf den Markt kommen, die zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vermietet wurden. Mit knapp 21.000 m² fällt deren Volumen im historischen Vergleich jedoch recht gering aus. Rund die Hälfte dieser Flächen entfällt auf das südliche Stadtgebiet Düsseldorfs (Teilmärkte Süd und City-Süd).

Büroflächenumsatz

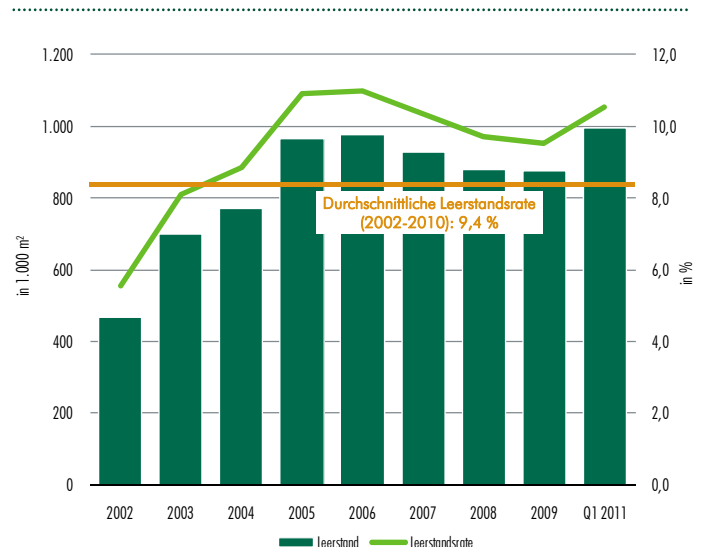


Büroflächenumsatz (kumuliert, in %) nach Branchen* -Top 5-



* Grundgesamtheit aus 20 Branchen

Büroflächenleerstand



Ab Q1 2009 Leerstand exkl. Untervermietungsflächen

Spitzenmiete

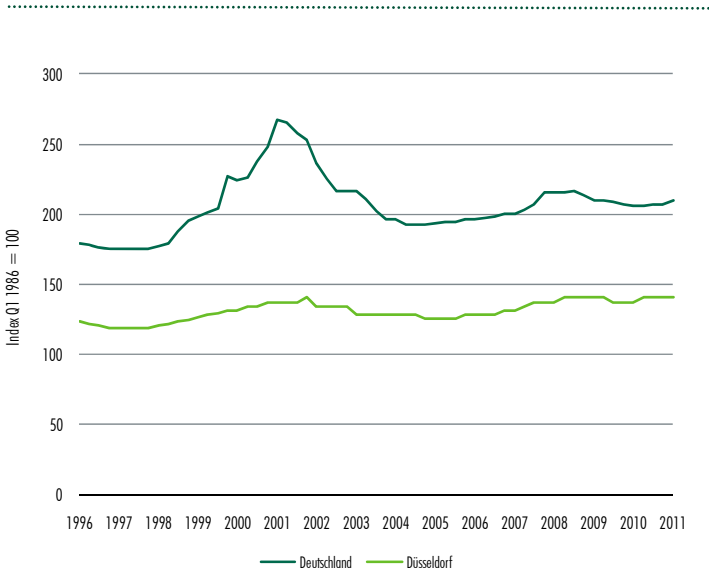


MIETE

Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete liegt weiterhin bei 23,00 €/m²/Monat. Verglichen mit dem Vorjahr entspricht dies einer Erhöhung um 0,50 € oder 2,2 %. Erzielbar ist die Spitzenmiete weiterhin in den Teilmärkten City und Bankenviertel. Durch die konstant hohe Nachfrage bei gleichzeitig limitiertem Angebot besonders in diesen beiden Teilmärkten ist jedoch kurz- bis mittelfristig mit einer Erhöhung dieses Wertes zu rechnen. Die realisierte Spitzenmiete, welche die hochpreisigsten 3% des Flächenumsatzes umfasst, lag wiederum bei 24,00 €/m²/Monat.

Die gewichtete Durchschnittsmiete im Marktgebiet sank gegenüber dem ersten Quartal 2010 um 0,8 % ab und liegt aktuell bei 13,51 €/m²/Monat. Der höchste Zuwachs war im Teilmarkt Bankenviertel zu beobachten. Hier stieg die gewichtete Durchschnittsmiete um 63,6 % auf 20,56 €/m²/Monat. Somit ist in diesem Teilmarkt wieder eine gewichtete Durchschnittsmiete auf gewohntem Niveau erreicht, welche zuvor durch nicht teilmarktadäquate Mietpreise nach unten gedrückt wurde. Auch im Teilmarkt Flughafen (+26,2 %) und City-Nord (+15,7 %) stiegen die Durchschnittsmieten deutlich an und liegen nun bei 13,81 €/m²/Monat bzw. 14,20 €/m²/Monat. Gesunken ist dagegen die gewichtete Durchschnittsmiete im Teilmarkt Seestern, hier bedingt durch den Abschluss von Vodafone im ersten Quartal 2010, der den Wert durch das große Flächenvolumen nach oben trieb. Die Mietpreisspannen der Teilmärkte blieben unverändert.

Mietpreisindex

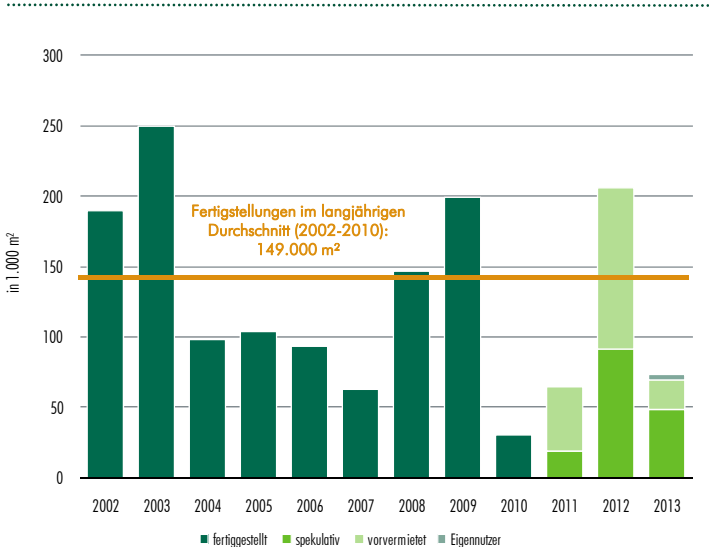


PIPELINE

In den ersten drei Monaten des Jahres 2011 kamen 30.500 m² Bürofläche neu bzw. als sanierte Flächen auf den Markt. Gut 59 % davon waren zur Eigennutzung erstellte Flächen. Weitere 17 % waren bereits vorvermietet und somit ebenfalls nicht leerstandsrelevant. Der spekulative Anteil, welcher größtenteils im Teilmarkt City-Süd liegt, betrug somit knapp 24 % oder 7.200 m².

Bis Jahresende 2013 werden voraussichtlich ca. 344.500 m² Bürofläche, davon 79.000 m² Sanierungen, zusätzlich auf den Markt kommen. Über die Hälfte dieses Volumens ist bereits vorvermietet, 46 % stehen noch zur Verfügung. Der Anteil der Eigennutzungen ist mit nicht einmal 2 % sehr gering. Mit über 205.000 m² wird der Löwenanteil des Projektvolumens im kommenden Jahr fertig gestellt. Hier ist u.a. der Neubau für Vodafone enthalten. Insgesamt sind knapp 65 % der projektierten Flächen bereits im Bau. Die Planungspipeline dünnt sich aufgrund der nach wie vor schwierigen Finanzierungs- sowie Vermietungssituation tendenziell immer weiter aus. Es werden kaum Projekte ohne eine entsprechende Vorvermietungsquote in Angriff genommen. Das dennoch hohe projektierte Volumen resultiert vorrangig aus Einzelprojekten wie dem bereits vorvermieteten Neubau für Vodafone 2012 und dem spekulativem innerstädtischen Projekt Kö-Bogen 2013.

Büroflächenpipeline



PIPELINE NACH TEILMÄRKTEN

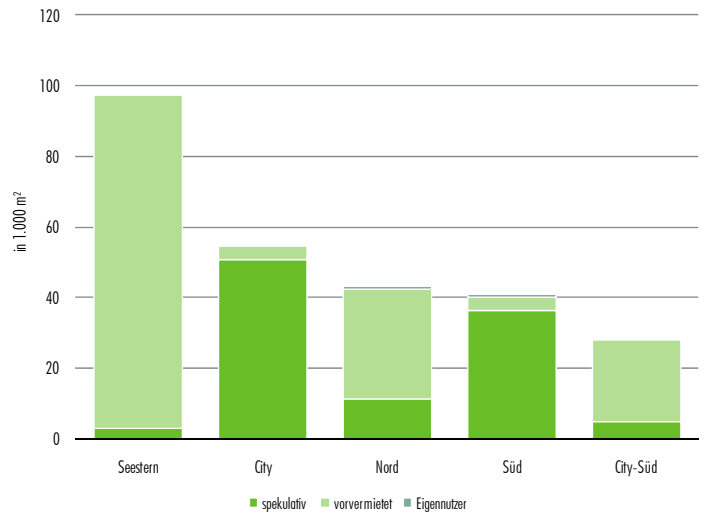
Nach wie vor ist durch die Neubauten für die Vodafone D2 GmbH und die Axa AG bis Ende 2013 mit 97.300 m² das größte projektierte Volumen im Teilmarkt Seestern zu erwarten. An zweiter Stelle steht die Düsseldorfer City, wo durch den Kö-Bogen sowie die angedachte Revitalisierung des Andreas-Quartiers Büroflächen neu geschaffen werden. Das Projektvolumen liegt in diesem Teilmarkt bei 54.400 m². Vermietungen vor Fertigstellungsdatum stehen noch aus. Auch in den Teilmärkten Düsseldorf Nord und Düsseldorf Süd sollen mit 43.000 m² bzw. 40.100 m² einige neue Büroflächen entstehen. Punktuell neue Entwicklungen sind bis Ende 2013 u. a. in den Teilmärkten Bankenviertel, Hafen sowie Flughafen absehbar.

INVESTMENT

Im ersten Quartal 2011 wurden bundesweit rund 5,5 Mrd. € und somit 18 % mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum in gewerbliche Immobilien investiert. Der Investorenfokus liegt weiterhin auf Core-Immobilien, besonders mit Einzelhandelsnutzung.

Im Marktgebiet Düsseldorf wurde mit rund 301 Mio. € ein wesentlich höheres Volumen als im korrespondierenden Vorjahresquartal investiert (+208 %). Der größte Anteil entfiel auf den Verkauf des Rheinpark-Centers in Neuss an Union Investment. Dementsprechend dominierte auch in Düsseldorf, analog zum gesamtdeutschen Markt, der Einzelhandelssektor. In der Vergangenheit waren eher Büroimmobilien bzw. High Street-Objekte seitens der Investoren gefragt. Offene Immobilien-/Spezialfonds stellten die stärkste Käufergruppe, ebenfalls beeinflusst durch den Verkauf in Neuss. Portfolio-transaktionen spielten in Düsseldorf und Umgebung im ersten Quartal 2011 kaum eine Rolle. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien blieb gegenüber dem Vorquartal stabil bei 5,10 %. Betrachtet man als Benchmark den Referenzzinssatz 10-jähriger Staatsanleihen, ergibt sich ein Premium gegenüber diesen von 177 Basispunkten.

Büroflächenpipeline (Q2 2011-2013) nach Teilmärkten* -Top 5-



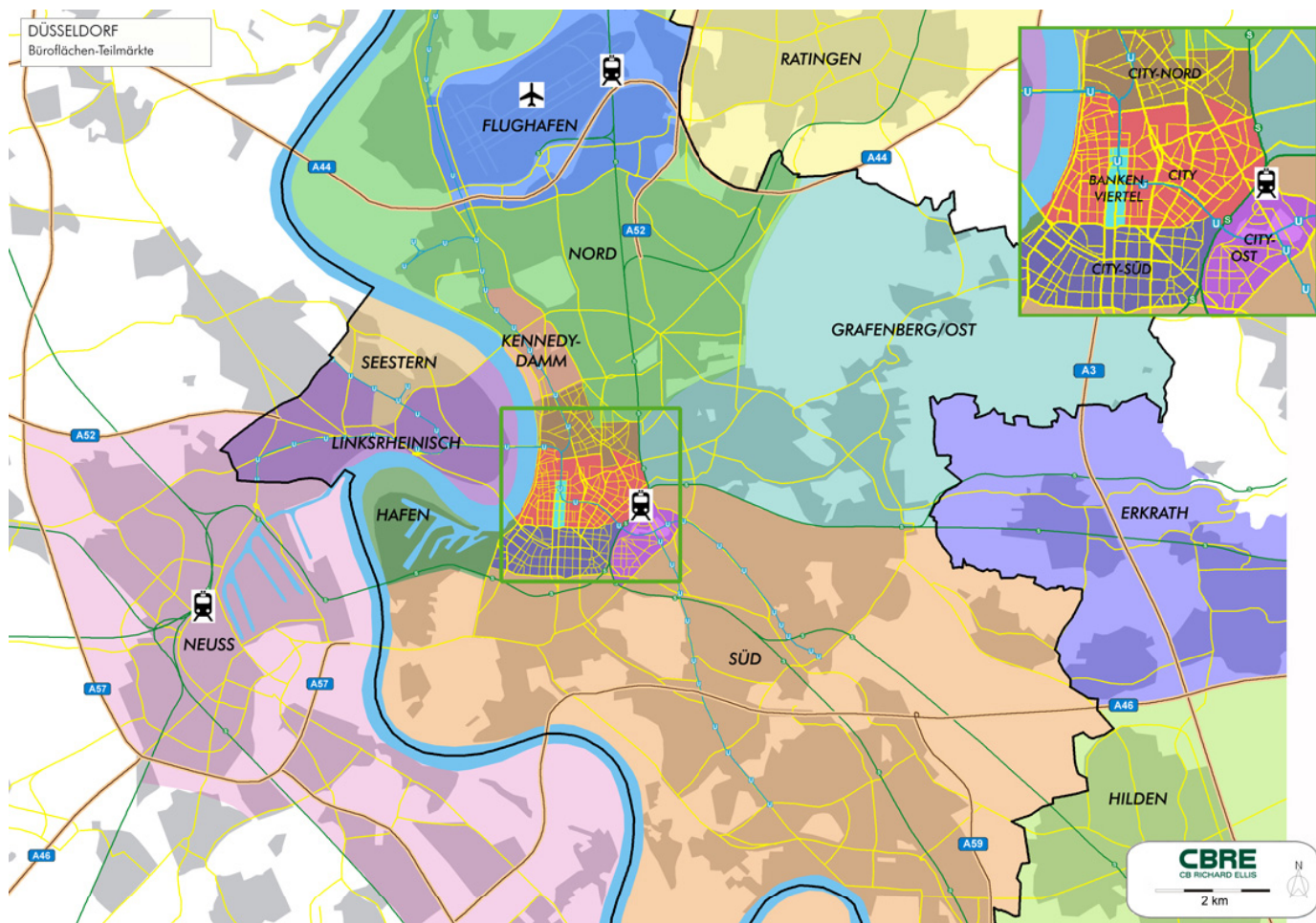
Bürospitzenrendite, Kapitalwert und Benchmarkrendite



PROGNOSE

Der Düsseldorfer Büromarkt zeigt sich zunehmend dynamisch. Gegenüber dem Krisenjahr 2009 stieg der Umsatz sogar wieder beträchtlich an. Dass die Vergleiche zum Jahr 2010 nicht positiv ausfallen können, war aufgrund des außergewöhnlich großen Vodafone-Abschlusses bereits abzusehen. Da jedoch auf dem Bürovermietungsmarkt einige größere Abschlüsse innerhalb der nächsten Monate erwartet werden, wird die Dynamik und die positive Tendenz der Umsatzentwicklung fort dauern. Die anhaltende Problematik des steigenden Leerstandniveaus wird sich dennoch kurzzeitig weiter steigern, besonders im Teilmarkt Grafenberg/Ost. Die Spitzenmiete hat sich nun bereits seit drei Quartalen auf dem Niveau von 23,00 €/m²/Monat gehalten. Hier erwarten wir innerhalb der nächsten Monate einen erneuten Anstieg. Auslöser ist die wiederkehrende Expansionsfreude der Unternehmen und die damit verbundene anziehende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen, der aber ein begrenztes Flächenangebot gegenüber steht. Wir erwarten weiterhin ein Jahresergebnis, welches mit rund 350.000 m² über dem 10-Jahresdurchschnitt liegen wird.

Teilmarkt	Kumulierter Flächenumsatz in m ²	Fertigstellungen Q2 2011 – 2013 in m ²	Leerstands- rate in %	Mietpreis- spanne in €/m ² /Monat	Gewichtete Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat
Bankenviertel	0	1.100	3,6	14,50 – 23,00	20,56
City	7.700	54.400	8,7	9,50 – 23,00	15,74
City-Nord	13.000	13.400	2,7	9,50 – 13,00	14,20
City-Ost	500	0	5,8	9,50 – 12,50	10,50
City-Süd	4.800	27.900	5,1	9,00 – 14,00	14,71
Flughafen	3.900	6.000	18,4	10,50 – 15,00	13,81
Grafenberg/Ost	500	0	6,7	10,00 – 14,00	10,69
Hafen	6.900	4.500	9,6	13,50 – 22,00	16,25
Kennedydamm	11.500	18.900	9,0	13,50 – 19,00	16,60
Linksrheinisch	6.700	20.400	15,1	7,50 – 14,00	10,06
Nord	3.300	43.000	17,2	9,00 – 14,00	13,22
Seestern	2.900	97.300	20,8	9,00 – 12,50	13,16
Süd	3.800	40.100	3,3	8,00 – 12,00	8,80
Neuss	4.200	7.500	16,3	7,50 – 10,00	7,89
Ratingen	12.700	0	17,1	7,00 – 12,50	9,89
Hilden	0	0	13,6	7,50 – 11,00	k. A.
Erkrath	0	0	14,8	6,50 – 11,00	k. A.
GESAMT	82.400	334.500	10,5	6,50 – 23,00	13,51



DEFINITIONEN**Umsatz**

Summe aller Büroflächen, die in einem genau abgegrenzten (Teil-)Markt innerhalb einer definierten Zeiteinheit vermietet, verleast oder an einen Eigennutzer verkauft werden. Dabei sind auch Untervermietungen innerhalb von Hauptmietverträgen oder von eigengenutzten Flächen zu erfassen. Mietvertragsverlängerungen werden als Flächenumsatz erfasst, wenn die angemietete Bürofläche größer als die bisher genutzte ist. Als Flächenumsatz am bisherigen Standort wird in diesem Fall nur die Anmietung der zusätzlichen Mietflächen berücksichtigt.

Leerstand

Summe aller fertig gestellten Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, zur Vermietung oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weiternutzung) angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untervermietungen zählen nicht zum Leerstand und werden getrennt ausgewiesen.

Angebot

Das Angebot umfasst die Summe aller angebotenen Büroflächen, für die eine Vermarktung zum Beobachtungszeitpunkt (jeweils Quartalsende) vorgesehen ist und die noch verfügbar sind. Hierzu zählen die Leerstandsflächen, Untervermietungsflächen sowie die spekulativen Fertigstellungen in den nächsten zwölf Monaten.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete gibt die höchste nachhaltig erzielbare Nominalmiete in €/m²/Monat in der jeweiligen Toplage in einem erstklassigen Gebäude mit erstklassiger Ausstattung an. Sie basiert sowohl auf den in einem bestimmten Zeitraum getätigten Mietvertragsabschlüssen, als auch auf der Marktübersicht der Vermietungsabteilungen vor Ort.

Gewichtete Durchschnittsmiete

Die gewichtete Durchschnittsmiete repräsentiert die mit den vermieteten Flächen gewichtete Durchschnittsmiete für eine abgegrenzte Region. Grundlage sind alle abgeschlossenen Mietverträge innerhalb eines Jahres. Zur Ermittlung einer gewichteten Durchschnittsmiete sollten grundsätzlich mindestens zehn Mietverträge im bezogenen Markt- und Berichtszeitraum abgeschlossen worden sein um somit als Basis herangezogen werden können.

Bei der Anmietung von vorsteuerabzugsfähigen Unternehmen verstehen sich Mietpreise zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Bei Anmietungen von mehrwertsteuerbefreiten Unternehmen beinhaltet der Mietpreis eventuell eine Ausgleichszahlung in variabler Höhe für die nicht mögliche Gegenrechnung der vom Vermieter geleisteten Vorsteuer für Dienstleistungen zur Errichtung bzw. Herrichtung der Mietsache.

Spitzenrendite

Die Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) zeigt das Verhältnis von den anfänglichen jährlichen Nettomieteinnahmen (Miete abzüglich nicht umlagefähige Kosten) zur Gesamtinvestitionssumme (Kaufpreis plus Erwerbsnebenkosten = Bruttokaufpreis), ausgedrückt in Prozent, erzielbar in der jeweiligen Toplage in einem Gebäude mit erstklassiger Ausstattung, welches zu Marktkonditionen voll vermietet ist. Sie basiert sowohl auf den in einem Zeitraum getätigten Kaufvertragsabschlüssen, als auch auf der Marktübersicht der Investmentabteilungen vor Ort.

Disclaimer 2011 CB Richard Ellis

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar. Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der CB Richard Ellis GmbH bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CB Richard Ellis GmbH vervielfältigt werden.

Für weitere Informationen:

AGENCY KONTAKT

Hubert F. Breuer

Director,

Head of Agency Düsseldorf

CB Richard Ellis

Kasernenstr. 69

40213 Düsseldorf

t: +49 211 86066 0

e: hubert.breuer@cbre.com

RESEARCH KONTAKTE

Dr. Jan Linsin

Director,

Head of Research Germany

CB Richard Ellis

WestendDuo

Bockenheimer Landstr. 24

60323 Frankfurt/M.

t: +49 69 170077 663

e: jan.linsin@cbre.com

Anja Scholz

Analyst,

Düsseldorf Research

CB Richard Ellis

Kasernenstr. 69

40213 Düsseldorf

t: +49 211 86066 149

e: anja.scholz@cbre.com

SONDERSEITE Rückrechnung Büroflächenbestand

Für den aktuellen Büromarktbericht Düsseldorf wurde die zugrunde liegende Datenbasis einer umfassenden und kritischen Prüfung unterzogen, bei der auch neue Marktinformationen Berücksichtigung fanden, die aufgrund der hohen Intransparenz der Immobilienmärkte bislang unzugänglich waren. In erster Linie betrifft dies die Kennzahlen zum Büroflächenbestand. Viele nationale und internationale Marktteilnehmer nutzen die von CBRE publizierten Daten, um ihrerseits mittel- und langfristige Trends am Düsseldorfer Büroimmobilienmarkt zu identifizieren und ihre Anlagestrategie entsprechend anzupassen.

Zur Erleichterung entsprechender Fortschreibungen werden nachfolgend die Werte des Büroflächenbestandes – rückwirkend bis zum Jahr 2003 – dargestellt.

Büroflächenbestand in m ²							
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
8.623.80	8.713.800	8.833.800	8.913.800	8.948.800	9.060.100	9.186.800	9.393.900