



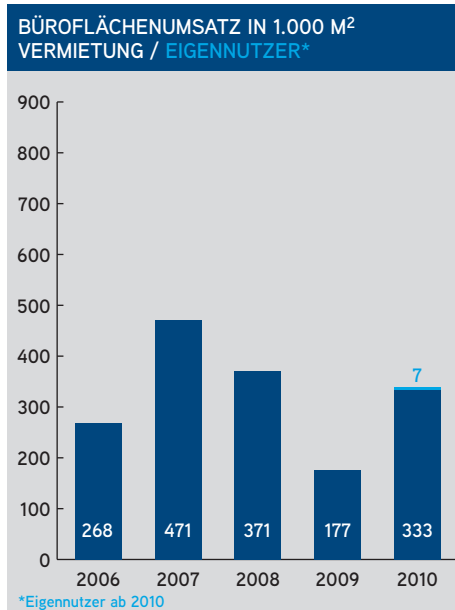
MARKTBERICHT BÜROVERMIETUNG UND INVESTMENT

DÜSSELDORF | 2010/2011

Bürovermietung

Trendwende geschafft: Jahresumsatz auf dem Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt steigt mit circa 340.000 vermieteten Quadratmetern Bürofläche um rund 92 Prozent im Vergleich zum Vorjahr

Das zarte Pflänzchen Aufschwung hat sich am Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarkt zu einem robusten Aufwärtstrend entwickelt. Im abgelaufenen Jahr 2010 wurden wieder deutlich mehr Büroflächen neu vermietet als im Jahr zuvor. Nach einem sehr verhaltenen Jahr setzten Unternehmen ihre Flächenwünsche in die Tat um. Viele nutzten die mieterfreundlichen Marktbedingungen und sicherten sich hochwertige Büros zu einem verhältnismäßig günstigen Preis. Berater, Anwälte und Wirtschaftsprüfer gönnten sich Qualität, die auch wieder etwas mehr kosten durfte.



GROSSNUTZER BELEBTE DIE NACHFRAGE SPÜRBAR

Insgesamt fanden zwischen Januar und Dezember 2010 im Düsseldorfer Stadtgebiet (ohne Neuss, Ratingen und Umland) rund 340.000 Quadratmeter Bürofläche neue Nutzer, circa 92 Prozent mehr als 2009 (circa 177.000 Quadratmeter). Lässt man die Vodafone-Anmietung am Seestern über rund 90.000 Quadratmeter außer acht, so wurde das 2009er Ergebnis um immerhin 41 Prozent

übertrafen.

Getragen wurde das gute Abschneiden des Düsseldorfer Bürovermietungsmarktes vor allem durch eine Reihe von Großnutzern mit Flächenentscheidungen jenseits der 5.000-Quadratmeter-Marke. Insgesamt acht Mietverträge bezogen sich auf Flächen dieser Größenkategorie. Sie machten damit allein rund 145.000 Quadratmeter des gesamten Jahresumsatzes aus. Bei vier der acht Großverträge handelte es sich um Projektanmietungen. So unterschrieb die Prüfungsgesellschaft RölfsPartner

DÜSSELDORF IN ZAHLEN

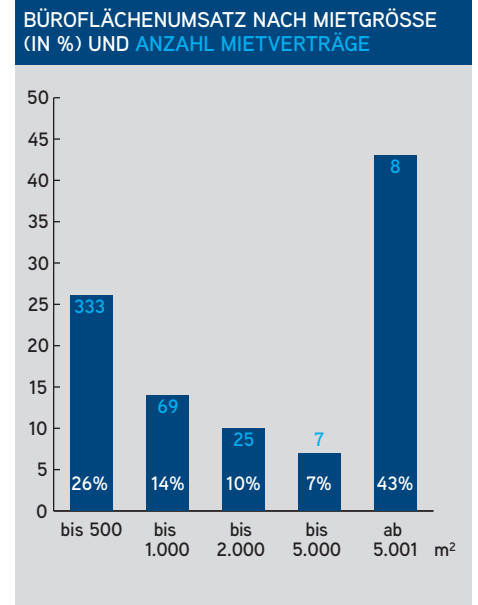
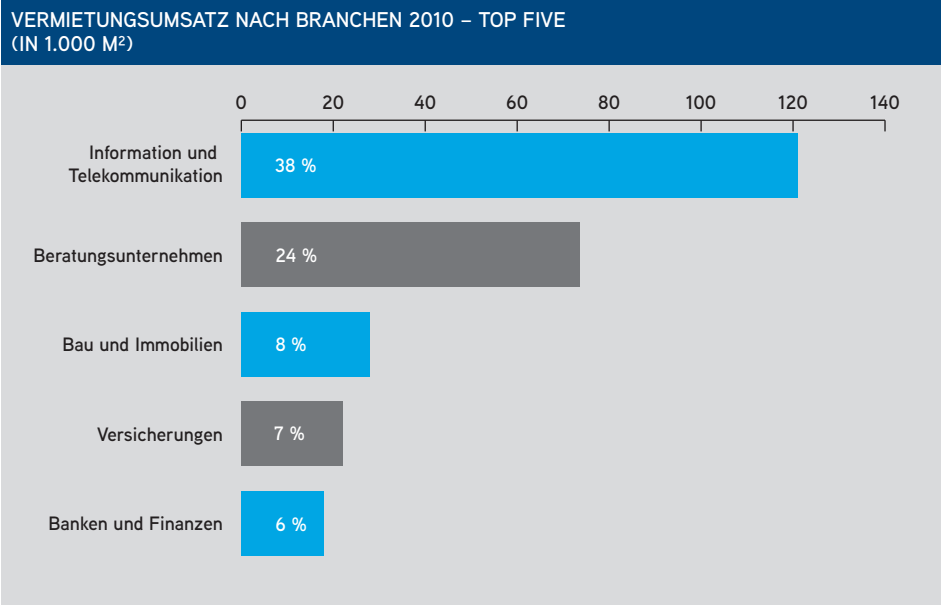
Einwohnerzahl	586.217
Arbeitslosenquote	9,2 %
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	359.431
Gewerbesteuerhebesatz	440
Bruttoinlandsprodukt	39,55 Mrd. €

Quellen: Information und Technik Nordrhein Westfalen/ Stadt Düsseldorf

FAST FACTS BÜROVERMIETUNG

Büroflächenumsatz	340.000 m ²
Spitzenmiete	23,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,30 €/m ²
Leerstandsrate	11,5 %
Büroflächenbestand	7,75 Mio. m ²





im 3. Quartal einen Vertrag über 9.000 Quadratmeter Neubaufäche im CUBES auf der Cecilienallee. Auch die Ansiedlungsentscheidung von AXA im Prinzenpark (5. Bauabschnitt, Teilmarkt Seestern) bezog sich auf eine noch in Bau befindliche Immobilie. Zwar bietet der Markt über das gesamte Stadtgebiet verteilt viele hochwertige Büroneubauten. Individuelle Grundriss- und Ausbauwünsche lassen sich bei einer frühzeitigen Anmietung allerdings weitaus leichter geltend machen als bei einem schon fertigen Gebäude. Von dieser Mitsprachemöglichkeit machten die Unternehmen 2010 verstärkt Gebrauch.

Unverändert groß war zudem das Interesse an eher kleinen Flächen. Sie hatten schon 2008 und 2009 in der Mietergunst weit oben gestanden. Gut 26 Prozent (circa 87.800 Quadratmeter) des gesamten Jahresumsatzes und mehr als 300 Mietverträge gingen auf das Konto von Einheiten mit weniger als 500 Quadratmetern

Fläche. Der Anteil am Gesamtergebnis legte im Vergleich zum Vorjahr um rund 55 Prozent zu. Das Segment der 500 bis 1.000 Quadratmeter großen Flächen konnte mit einem Anteil am Jahresumsatz von circa 14 Prozent sogar um knapp 75 Prozent im Jahresvergleich zulegen. Stabil entwickelte sich das nächst größere Segment (1.001 - 2.000 Quadratmeter). Das Beliebtheitsbarometer für Büros der mittleren Größenklasse (2.001 - 5.000 Quadratmeter) zeigte dagegen nach unten. Hier reduzierte sich der Vermietungsumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 28 Prozent.

Beim Umsatz nach Branchen belegten die Unternehmen der Information und Telekommunikation gemessen am Umsatzvolumen, natürlich maßgeblich bedingt durch die Vodafone Anmietung in Düsseldorf-Heerdt über rund 90.000 Quadratmeter, den Spitzenplatz. Auf sie entfielen mit circa 121.800 Quadratmeter etwa 38 Prozent des gesamten Umsatzes. Zu-

dem nutzen verstärkt Unternehmensberater, Anwälte und Wirtschaftsprüfer das günstige Preisklima, um in exklusivere Adressen zu wechseln. Fast ein Viertel des Umsatzes in 2010 ging auf das Konto dieser Nutzergruppen (circa 75.500 Quadratmeter). Gemessen an der Anzahl der Mietverträge konnten die Beratungsunternehmen mehr als 150 Mietvertragsabschlüsse verbuchen und liegen damit weit vor allen anderen Branchen.

Flächenmäßig verteilte sich 2010 der Bürovermietungsumsatz schwerpunktmäßig auf die drei Teilmärkte Seestern/Linksrheinisch (circa 141.400 Quadratmeter), Düsseldorf-Nord (circa 72.800 Quadratmeter) und Innenstadt (circa 62.500 Quadratmeter). Damit konnte der Teilmarkt Düsseldorf-Nord ein Plus von gut 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verbuchen. Als größte Vermietungen sind hier die Deutsche Wertpapier Service Bank (Projekt Casa Altra in der Unternehmerstadt), Cemex

DER MARKT IM ÜBERBLICK

Lage	Flächenumsatz in m ² inkl. Eigennutzer	Umsatzanteil in %	Spitzenmiete in €/m ² /mtl.	Durchschnittsmiete in €/m ² /mtl.	Flächenleerstand in m ² inkl. Untermietflächen	Fertigstellungen 2011 in m ²
Innenstadt 1	87.800	18	23,00	13,90	218.100	10.600
Hafen 2	21.900	7	21,50	15,60	90.000	0
Kennedydamm 3	30.700	9	22,50	17,90	99.600	7.600
Linke Rheinseite 4	141.400	42	19,00	14,00	185.100	13.600
Grafenberger Allee 5	4.500	1	12,50	11,20	57.600	0
Innenstadt Ost 6	2.700	1	13,00	10,30	18.400	0
D-Nord 7	72.800	21	17,00	13,70	188.000	26.400
D-Süd 8	3.500	1	10,80	9,50	33.200	0
Stadtgebiet	340.000	100	23,00	14,30	890.000	58.200

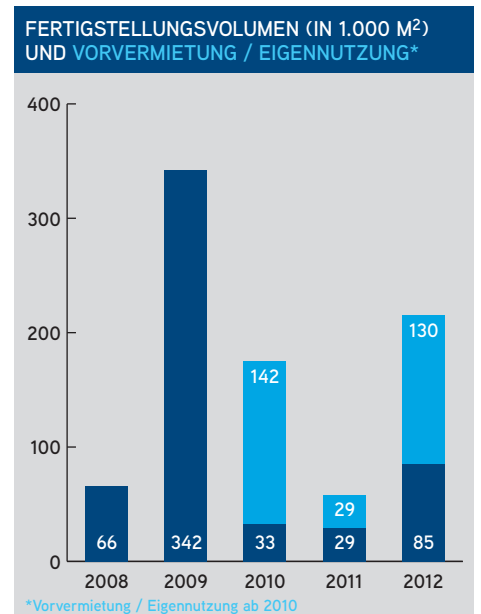
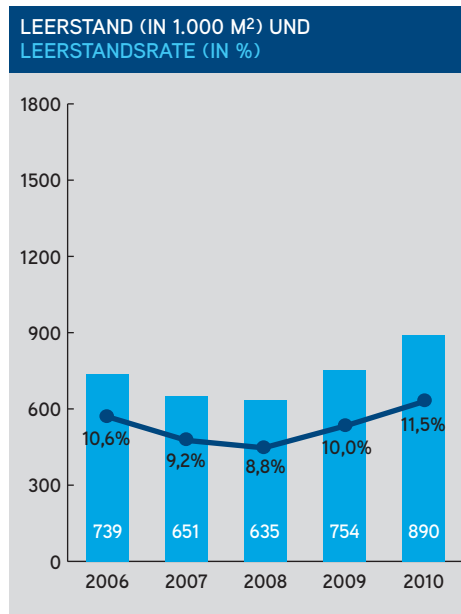
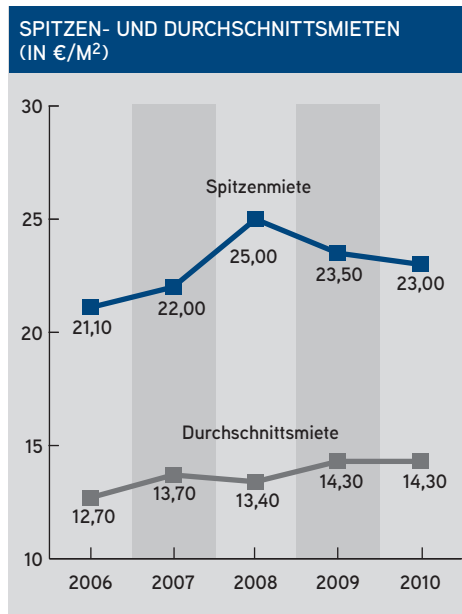
Deutschland (Theodorstraße) sowie GEA (Airport City) zu nennen. In der Innenstadt war das Mietinteresse im Vergleich zu 2009 unverändert hoch und konnte sogar noch um rund 14 Prozent zulegen. Deutlich stärker als im Vorjahr präsentierte sich 2010 zudem der Teilmarkt Kennedydamm. Hier konnten circa 30.700 Quadratmeter Bürofläche neu vermietet werden, im Vorjahr waren es nur rund 16.000 Quadratmeter gewesen.

auf diese Entwicklung hatte unter anderem der Auszug der Thyssen-Krupp-Verwaltung aus dem Dreischeidenhaus oder auch die spekulative Fertigstellung des Projektes „Airport Garden´s“ am Düsseldorfer Flughafen. Trotz des vorhandenen Überangebotes werden größere zusammenhängende Büroeinheiten in besserer Citylage allmählich knapp.

Die Überhänge im Düsseldorfer Stadtgebiet konzentrieren sich aktuell im Wesentlichen auf drei Teilmärkte: Ein Viertel des Leerstandes

Diverse Flächenfreizüge sorgen dafür, dass sich der absolute Büroflächenleerstand in großen Schritten der 1-Million-Quadratmetermarke nähert. Diesen Trend kann auch die erfreulich hohe Vorvermietungsquote im Neubaubereich nicht stoppen. Im Jahresverlauf 2010 wurden in Düsseldorf rund 180.000 Quadratmeter Bürofläche fertig gestellt. Davon waren rund 81 Prozent vorvermietet oder wurden im Auftrag von Eigennutzern erstellt.

Für 2011 ist die Projektpipeline jedoch weniger



LEERSTANDSRATE KLETTERT AUF RUND 11,5 PROZENT

Das rege Mietinteresse hielt die Leerstandsrate in Düsseldorf seit Jahresmitte auf konstantem Niveau. Zur Jahreswende waren – wie schon im Sommer – rund 11,5 Prozent aller Büroflächen ohne Nutzer. Absolut musste die westdeutsche Bürometropole dennoch einen leichten Anstieg hinnehmen: Waren Ende Juni circa 873.100 Quadratmeter Bürofläche unvermietet, waren es zur Jahreswende etwa 890.000 Quadratmeter. Davon entfallen rund 84.300 Quadratmeter auf Untermietflächen. Im Vergleich zum Jahresende 2009 fällt die Erhöhung des Leerstandes schon drastischer aus – um 1,5 Prozentpunkte legte der Leerstand zu. Alleine im zweiten Quartal 2010 wuchs der reine Leerstand um rund 70.000 Quadratmeter. Maßgeblichen Einfluss

(etwa 218.100 Quadratmeter) entfällt auf die Innenstadt. Dahinter folgt der Düsseldorfer Norden mit rund 21 Prozent (etwa 188.000 Quadratmeter) sowie die linksrheinischen Gebiete mit circa 21 Prozent (rund 185.100 Quadratmeter), hier vor allem am Standort Seestern. Circa 34 Prozent der Überhänge finden sich in Neubauten oder sanierten Altbauten (A-Objekte), bei rund 59 Prozent handelt es sich Bestandsgebäude, die älter als fünf Jahre alt sind (B-Objekte). Etwa 7 Prozent der ungenutzten Büroflächen weisen einen C-Standard auf.

Allerdings darf der drohende Mangel im Spitzensegment keinesfalls den Blick auf die wachsende Leerstandsproblematik verstellen. Verglichen mit den Überhängen der Jahreswende 2008 / 2009 ist der absolute Leerstand um stattliche 250.000 Quadratmeter angestiegen.

gefüllt. Insgesamt werden rund 58.000 Quadratmeter auf den Markt kommen, davon ist bereits etwa die Hälfte vorvermietet worden.

DURCHSCHNITTMiete UND SPITZENMiete BLIEBEN STABIL

Das Mietpreisgefüge am Düsseldorfer Büromarkt bleibt von Konjunktur- oder Nachfrageschwankungen offenbar völlig unberührt. Weder die Umsatzrückgänge der Krisenjahre 2008 und 2009 noch die nun wieder anziehende Nachfrage wirkten sich auf die Miethöhen aus. Die Spitzenmiete in der Innenstadt gab in den vergangenen zwölf Monaten nur leicht von 23,50 Euro auf 23,00 Euro pro Monat und Quadratmeter nach. In einzelnen Premiumobjekten – wie etwa an der Königsallee – werden vereinzelt 25,00 Euro erreicht.

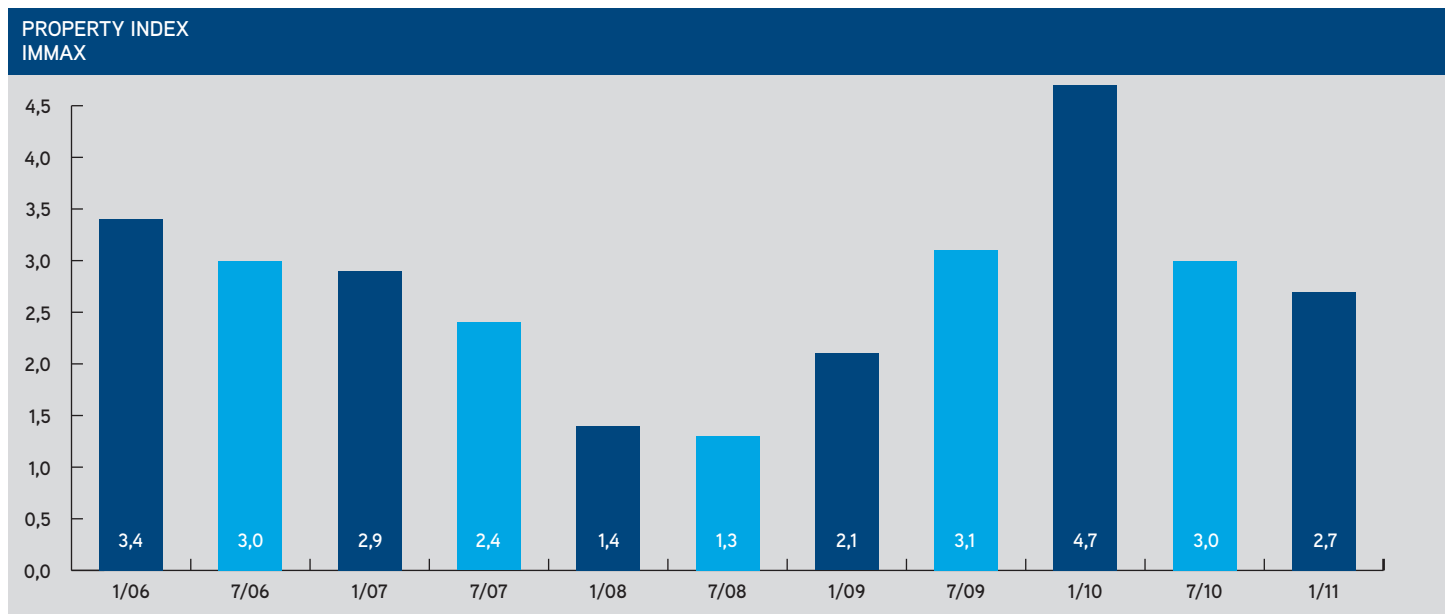
Auch die Durchschnittsmieten schwankten in den vergangenen Monaten kaum. Mit 14,30 Euro pro Monat und Quadratmeter müssen Flächensuchende derzeit im Schnitt rechnen. Eigentümer müssen Interessenten aber mit mietfreien Zeiten, Ausbaurückstellungen oder Umzugskostenbeihilfen entgegenkommen. Sechs bis zwölf Monate dauert es im Schnitt, bis ein neuer Büromietvertrag in Düsseldorf unter Dach und Fach ist.

Nach der Innenstadt waren 2010 der Kennedy-

gangenen 12 Monate. Für Düsseldorf beträgt derzeit dieses Verhältnis 2,7. Im Vergleich zum Höchststand am Jahresende 2009 (Wert: 4,7) ist der PropertyIndex um rund 40 Prozent gesunken, ist nun damit wieder auf dem Niveau der Jahresmitte 2009.

AUSBLICK

Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt wird 2011 von der anhaltenden Konjunkturbelebung profitieren. Ob sich die Umzugsfreude von



damm sowie der Hafen die zweit- bzw. dritteuersten Lagen. Hier wurden Mieten von bis zu 22,50 und 21,50 Euro pro Quadratmeter und Monat erzielt. Der Teilmarkt mit der aktuell höchsten Durchschnittsmiete ist der Kennedydamm. Diese lag Ende des Jahres hier bei 17,90 Euro je Monat und Quadratmeter. Dahinter folgt der Teilmarkt Hafen mit 15,60 Euro je Monat und Quadratmeter. In der Innenstadt notierte sie bei rund 13,90 Euro je Monat und Quadratmeter.

PROPERTY INDEX IMMAX

Unser PropertyIndex veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Büromarkt. Er bildet die Relation zwischen dem Angebot innerhalb der nächsten 12 Monate und dem Flächenumsatz der ver-

Großnutzern zu einem Trend mit anhaltend hohem Flächenabsatz manifestieren wird, bleibt zwar abzuwarten. Die Vielzahl der vorhandenen Anfragen macht aber ein vergleichbar hohes Jahresergebnis wahrscheinlich.

Die Leerstandsentwicklung – vor allem im Bestand – wird sich in den kommenden Monaten nicht entspannen. Hier wird mit einer weiteren Zunahme der Flächenüberhänge zu rechnen sein. Die Mieten weisen geringe Schwankungsbreiten auf – daran wird sich auch 2011 nichts ändern. Ein Anstieg im Premiumsegment kann in Anbetracht der nach wie vor regen Nachfrage für 2011 nicht ausgeschlossen werden.

Investment

Umsatzplus von rund 56 Prozent im Vergleich zum Vorjahr: Investoren gaben 1,385 Milliarden Euro für Immobilien in Düsseldorf aus

Auch am Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt hellte sich die Stimmung 2010 merklich auf. Investoren kehrten an den Markt zurück und dokumentierten, dass sie von einer nachhaltigen Erholung der Wirtschaft mit einer anziehenden Büroflächennachfrage sowie steigenden Mieten überzeugt sind. Im Jahresverlauf wechselten in der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens Immobilien im Wert von rund 1,385 Milliarden Euro den Besitzer. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Plus von rund 56 Prozent. Dabei wurden auch die Transaktionen wieder größer. Bei acht Deals flossen je mehr als 50 Millionen Euro – dies ist sicherlich bei einigen Transaktionen auch als positives Signal in Bezug auf die Finanzierungsbereitschaft der Banken zu werten. Die fünf größten Transaktionen machten gut 52

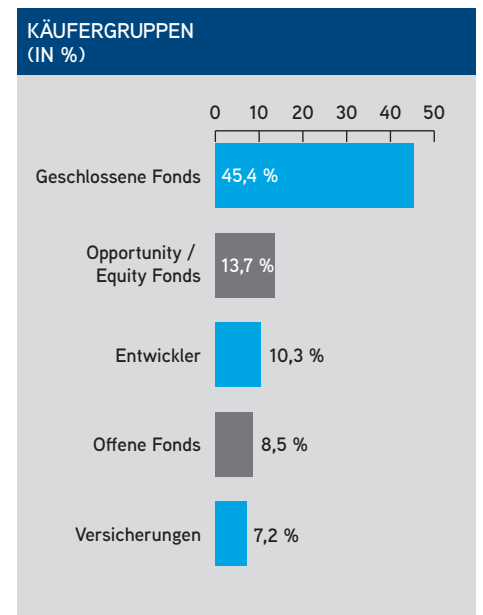
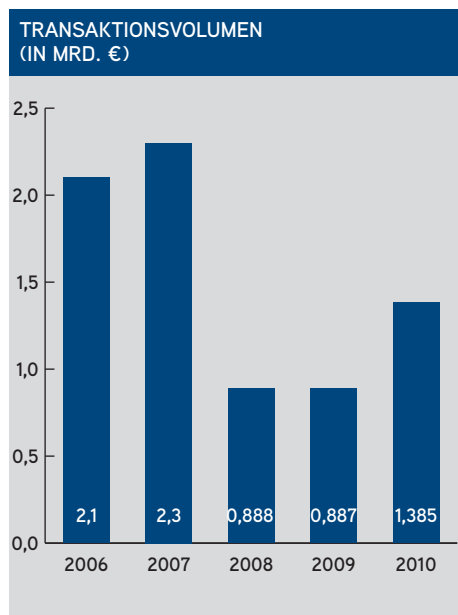
Prozent des gesamten Jahresumsatzes aus. Der durchschnittliche Kaufpreis für Gebäude betrug in Düsseldorf 2010 rund 26 Millionen Euro. Die Anzahl der Transaktionen (53 Abschlüsse) wurde im Vergleich zu 2009 um circa 15 Prozent gesteigert.

moblie mit knapp 90.000 Quadratmetern Bürofläche beträgt rund 300 Millionen Euro. Weitere große Transaktionen waren beispielsweise das M19 (Moskauer Straße 19) im Teilmarkt Innenstadt-Ost sowie das Spherion im Teilmarkt Kennedydamm. Die räumliche Verteilung der Transaktionen konzentrierte sich im laufenden Jahr auf den Teilmarkt Innenstadt. Hier wurden knapp die Hälfte aller Transaktionen getätigt, das Transaktionsvolumen für den Teilmarkt Innenstadt beläuft sich auf rund 570 Millionen Euro.

Die Spitzenrendite für Büroobjekte lag zur Jahreswende bei 5,25 Prozent und damit 50 Basispunkte niedriger als noch Ende 2009. Für Top-Einzelhandelsimmobilien werden gegenwärtig 4,5 Prozent erzielt.

FAST FACTS INVESTMENT

Transaktionsvolumen	1,385 Mrd €
Größte Käufergruppe:	
Geschlossene Fonds	45 %
Größte Verkäufergruppe:	
Entwickler	39 %
Nachgefragtester Immobilientyp:	
Büro	72 %
Spitzenrendite Büro	5,25 %



Als größte Transaktion des Jahres ist der Verkauf des Vodafone-Campus in Düsseldorf-Heerdt an die Deutsche Fonds Holding zu nennen, die die neue Vodafone-Zentrale in einen geschlossenen Fonds einbringen wird. Das Investitionsvolumen für die neu entstehende Im-

moblie mit knapp 90.000 Quadratmetern Bürofläche beträgt rund 300 Millionen Euro. Weitere große Transaktionen waren beispielsweise das M19 (Moskauer Straße 19) im Teilmarkt Innenstadt-Ost sowie das Spherion im Teilmarkt Kennedydamm. Die räumliche Verteilung der Transaktionen konzentrierte sich im laufenden Jahr auf den Teilmarkt Innenstadt. Hier wurden knapp die Hälfte aller Transaktionen getätigt, das Transaktionsvolumen für den Teilmarkt Innenstadt beläuft sich auf rund 570 Millionen Euro.

INSTITUTIONELLE ANLEGER SETZEN AUF DIE STABILITÄT DES DÜSSELDORFER MARKTES

In der Käufergunst weit oben standen traditionsgemäß Büroimmobilien, auf die rund 72 Prozent des Umsatzes oder rund 1 Milliarde Euro entfielen. Auf Platz zwei landeten mit einem Anteil von gut 13 Prozent und einem Transaktionsvolumen von circa 185 Millionen Euro Wohnimmobilien. Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien spiegelt die hohe Sicherheitsorientierung der Käufer wider. Darin

drückt sich zudem die berechtigte Erwartung aus, dass Düsseldorf eine Zuzugsregion mit steigenden Einwohnerzahlen bleiben wird und Wohnimmobilien attraktive Wertsteigerungen erzielen werden. Beispiele für Transaktionen aus dem Segment Wohnen sind die Projektentwicklungen Wohnpark Färberstraße, der 2. Bauabschnitt Le Flair oder auch der 2. Bauabschnitt Veenpark.

Die stärkste Käufergruppe gemessen am Transaktionsvolumen bildete, wie bereits auch schon im Jahr 2009, die Klasse der geschlossenen Fonds mit einem Anteil von rund 45 Prozent (circa 629 Millionen Euro). Im Vergleich zum Vorjahr (rund 350 Millionen Euro) wurde das Volumen nochmal um gut 80 Prozent gesteigert.

waren bei einem Transaktionsvolumen von etwa 530 Millionen Euro ausländische Investoren involviert. 2009 waren es etwa 220 Millionen Euro.

AUSBLICK

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt wird 2011 auch im Investmentsegment weiterhin von der anhaltenden Konjunkturbelebung profitieren. Wohnimmobilien werden auch zukünftig eine herausragende Rolle spielen. Ob Investoren und Financier ein Abrücken von Core-Strategien wagen, werden die kommenden Monate erst zeigen. Für Anleger mit Core- sowie Value-Add-Strategien bleibt Düsseldorf auf jeden Fall ein spannender und lohnender Markt.

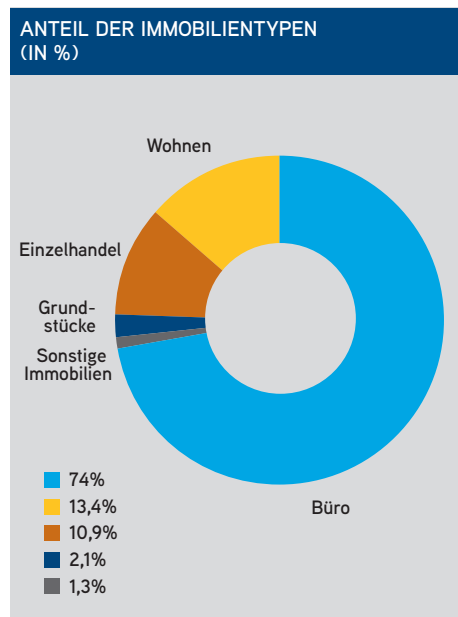
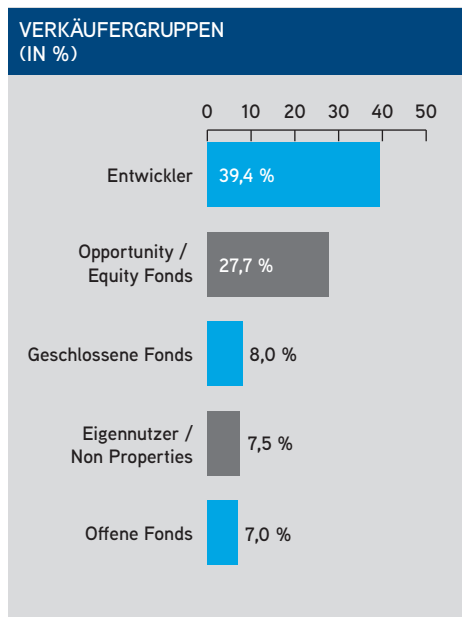
480 Büros in 61 Ländern auf 6 Kontinenten

- USA: 135
- Kanada: 39
- Lateinamerika: 17
- Asien/Pazifik: 194
- EMEA: 95

- \$1,9 Mrd. Umsatz weltweit
- Über 15,000 Mitarbeiter

**TROMBELLO KÖLBEL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH**

Steinstraße 1-3
D - 40212 Düsseldorf
TEL +49 211 862062-0
FAX +49 211 862062-62



FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Lars Zenke
Dipl.-Geogr. | Research | Düsseldorf
TEL +49 211-862062-0
E-MAIL Zenke@colliers-tk.de

Auf der Seite der Verkäufer hatten Entwickler mit einem Anteil von rund 39 Prozent (circa 546 Millionen Euro) und Opportunity / Equity Fonds mit einem Anteil von rund 28 Prozent (circa 383 Millionen Euro) die Nase vorn.

Der Anteil ausländischer Investoren hat sich im Vergleich zum Vorjahr wieder merklich erhöht. Bei einem Transaktionsvolumen von etwas über 300 Millionen Euro waren ausländische Käufer beteiligt. 2009 betrug der Wert nur circa 70 Millionen Euro. Auf der Verkäuferseite

Bildnachweis
Titelseite: © Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH

Copyright © 2010 Colliers International
Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.



Accelerating success.

