

ÜBERBLICK

• Gesamtwirtschaftliche Aspekte

Die deutsche Wirtschaft zeigt sich auch in Zeiten der schweren Staatsschuldenkrise innerhalb der Eurozone als äußerst robust. Der konjunkturelle Aufschwung setzt sich weiter fort, wenn auch zuletzt eher gemäßigt, die Situation am Arbeitsmarkt ist so gut wie nie zuvor im wiedervereinigten Deutschland und der Binnenkonsum zeigt sich weiterhin stark. Das reale Bruttoinlandsprodukt legte 2011 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts gegenüber dem Vorjahr um 3,0 % zu. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Für das Jahr 2012 wird allerdings nur noch ein leichtes Wachstum um 0,5 % prognostiziert. Dennoch hat sich das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima im Dezember nochmals verbessert. Die aktuelle Lage wird von den Unternehmen als besser wahrgenommen als in den letzten vier Monaten. Die Erwartungen in Bezug auf das erste Halbjahr 2012 sind jedoch weiterhin gedämpft. Die gute Arbeitsmarktbilanz zeigte sich auch in Düsseldorf. Die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) sank im Laufe der letzten zwölf Monate im Dezember 2011 auf 8,4 % und verblieb somit auf dem Stand des Vormonats. Auch wenn die Quote damit in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt weiterhin über dem bundesdeutschen Wert (6,6 %) lag, verzeichnet Düsseldorf einen stärkeren Rückgang im Vergleich zum Vorjahresmonat (- 80 Basispunkte; Deutschland gesamt -50 Basispunkte).

• Büromarkt

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt rund 368.100 m² Bürofläche im Marktgebiet Düsseldorf (inkl. Erkrath, Hilden, Ratingen und Neuss) umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr ist das Jahresumsatzergebnis, trotz des außergewöhnlich großen Vertragsabschlusses durch Vodafone über 86.000 m² im ersten Quartal 2010, lediglich leicht um 6 % zurückgegangen. Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete im Marktgebiet stieg durch entsprechende Vertragsabschlüsse um gut 2 % auf aktuell 23,50 €/m²/Monat an. Die gewichtete Durchschnittsmiete dagegen sank weiterhin auf aktuell 12,93 €/m²/Monat ab. Aktuell stehen rund 10,4 % des Büroflächenbestandes leer. Damit liegt das Leerstandsvolumen auf dem Niveau von Ende 2010.

• Investmentmarkt

Am gewerblichen Investmentmarkt Deutschland wurden im vergangenen Jahr rund 22,6 Mrd. € investiert. Gegenüber dem Jahr 2010 ist dies eine Steigerung um 18 %. Auf die Top 5-Investmentzentren (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) entfielen mit rund 11,1 Mrd. € 49 % des Gesamtvolumens. Im Marktgebiet Düsseldorf betrug der Investmentumsatz knapp 1 Mrd. € – ein Rückgang um 25 % gegenüber einem sehr starken Vorjahr mit den beiden Großtransaktionen Vodafone Campus und Deutsche Bank-Carrée mit zusammen rund 475 Mio. €. Die Nettoanfangsrendite für Düsseldorf ist weiterhin stabil bei 5,10 %.

Büromarktkennzahlen*

	Q4 2010	Q4 2011	Jahres- vergleich
Bestand, in Mio. m ²	9,39	9,61	+ 2,3 %
Umsatz, kum. in 1.000 m ²	391,8	368,1	- 6,0 %
Leerstand, in Mio. m ²	0,98	1,00	+ 2,0 %
Leerstandsrate, in %	10,4	10,4	0,0 %-Pkt.
Spitzenmiete, in €/m ² /Monat	23,00	23,50	+2,2 %
Spitzenrendite, in %	5,20	5,10	0,0 %-Pkt.
Kapitalwertindex (Q1 1986 = 100)	137	140	+ 2,2 %

* Düsseldorf inkl. Ratingen, Hilden, Erkrath und Neuss

Quelle: CBRE

©2012, CBRE GmbH

Q4 2011
im Vergleich zu...

	Q3 11	Q4 10
Umsatz	↓	↑
Leerstand	↓	↑
Spitzenmiete	↑	↑
Spitzenrendite	→	→
Fertigstellungen	↓	↓

Q4 2011 aus Expertensicht

Hubert F. Breuer,
Head of Agency Düsseldorf:

„Der Düsseldorfer Büromarkt stellt mal wieder seine Stabilität unter Beweis. Trotz des erneut schwierigeren Wirtschaftsumfeldes wurde ein sehr erfreuliches Umsatzergebnis erreicht. Zusammen mit dem Anstieg der erzielbaren Spitzenmiete und dem Leerstandsrückgang ist das Jahr 2011 rückblickend als durchaus gut zu bewerten.“

UMSATZ

Der Bürovermietungsmarkt in Düsseldorf, Neuss, Erkrath, Ratingen und Hilden zeigte sich im vergangenen Jahr trotz neuerlicher Krisenstimmung in der Wirtschaft als sehr solide. Insgesamt fanden 368.100 m² Bürofläche – davon 314.000 m² innerhalb des Stadtgebiets Düsseldorf – neue Nutzer. Die reine Vermietungsleistung belief sich auf 94 %, die weiteren 6 % des Umsatzes entfielen auf Eigennutzer. Im Vorjahresvergleich ging das Umsatzvolumen um lediglich 6 % zurück. Ohne den Großabschluss durch Vodafone im ersten Quartal 2010 hätte sich das Ergebnis sogar deutlich gesteigert, auch wenn eine Jahresendrallye 2011 nicht stattfand. Im Schlussquartal wurde mit knapp 84.000 m² vermieteter Fläche das schwächste Quartal im Jahresverlauf registriert. Im Vergleich zum Jahresendquartal 2010 jedoch erhöhte sich der Büroflächenumsatz um 10 %.

Die Hälfte des Umsatzes entfiel auf die Teilmärkte Linksrheinisch und Kennedydamm (jeweils 11 %), Düsseldorf Nord und City (je 10 %) sowie Düsseldorf Süd. Dazu trugen vor allem die Abschlüsse durch KPMG (rund 9.500 m²), Vallourec & Mannesmann (9.000 m²), LEG NRW (7.100 m²) sowie Siemens Enterprise Communications (5.500 m²) bei. Zwei Drittel des Gesamtumsatzes im Marktgebiet wurden in Flächen erstklassiger Ausstattung getätigt, knapp ein Drittel in Flächen durchschnittlicher Qualität. Auf Flächen mit veralteter Ausstattung entfiel mit 2.600 m² nicht einmal 1 % der Anmietungen.

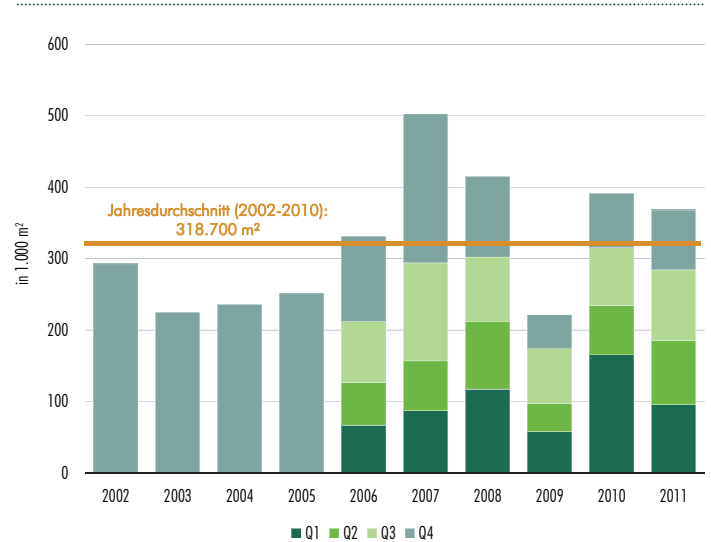
Im Jahresverlauf erhöhte sich die durchschnittlich pro Anmietung belegte Fläche kontinuierlich. Im ersten Quartal lag der Wert noch bei 590 m², zum Jahresende hin steigerte er sich um 60 % auf knapp 943 m². Über die Hälfte des Umsatzvolumens wurde durch Vermietungen kleiner als 1.500 m² generiert. Nach der Anzahl der Vertragsabschlüsse entfallen auf diese Größenklassen gar 91 %.

LEERSTAND

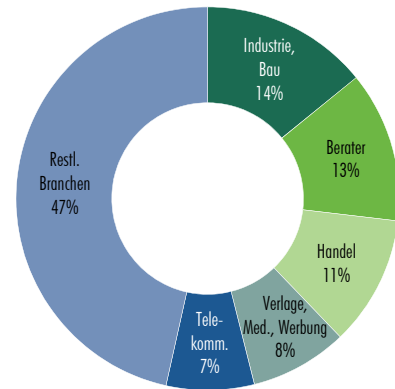
Der Büroflächenleerstand (ohne Untervermietungsflächen) im Marktgebiet setzte auch zum Jahresende den Mitte 2011 begonnenen Rückgang auf aktuell 996.400 m² fort. Bedingt war dies überwiegend durch das solide Umsatzniveau sowie den Umstand, dass in den letzten drei Monaten des Jahres keine unvermieteten Flächen neu auf den Markt kamen. Absolut betrachtet standen 2 % mehr Büroflächen leer als im Vorjahr, jedoch liegt der auf den Bestand berechnete Anteil in beiden Jahren bei 10,4 %. Im Stadtgebiet Düsseldorf standen rund 9,7% der Büroflächen leer, in den vier Umlandgemeinden Erkrath, Ratingen, Hilden und Neuss 13,4 %.

Die mittelfristige Leerstandsentwicklung wird stark von weiteren Vermietungserfolgen in Projekten abhängen. Das für die kommenden zwölf Monate prognostizierte spekulative Fertigstellungsvolumen liegt deutlich über dem Durchschnittswert der vergangenen drei Jahre.

Büroflächenumsatz

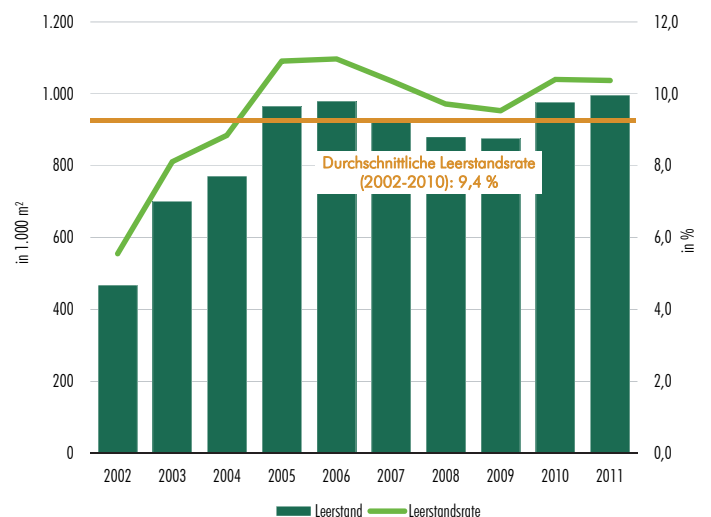


Büroflächenumsatz (kumuliert, in %) nach Branchen* -Top 5-



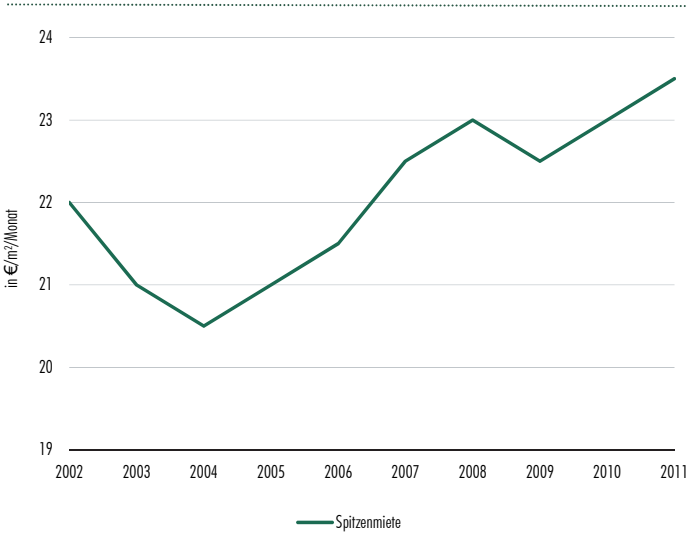
* Grundgesamtheit aus 20 Branchen

Büroflächenleerstand

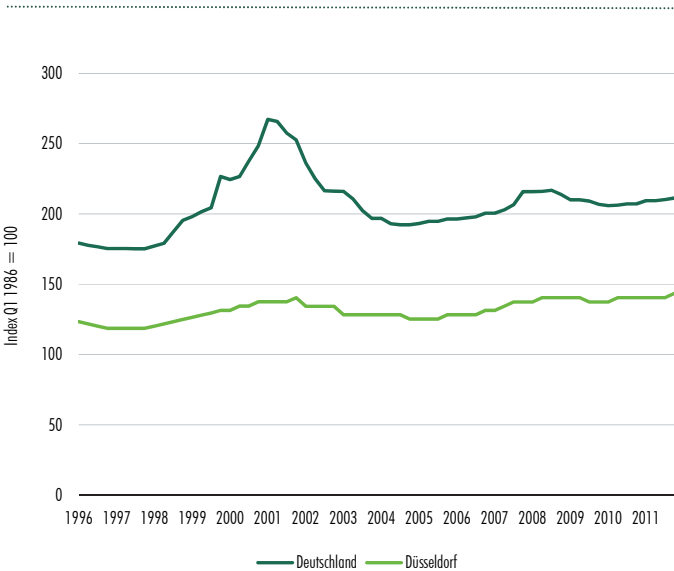


Ab Q1 2009 Leerstand exkl. Untervermietungsflächen

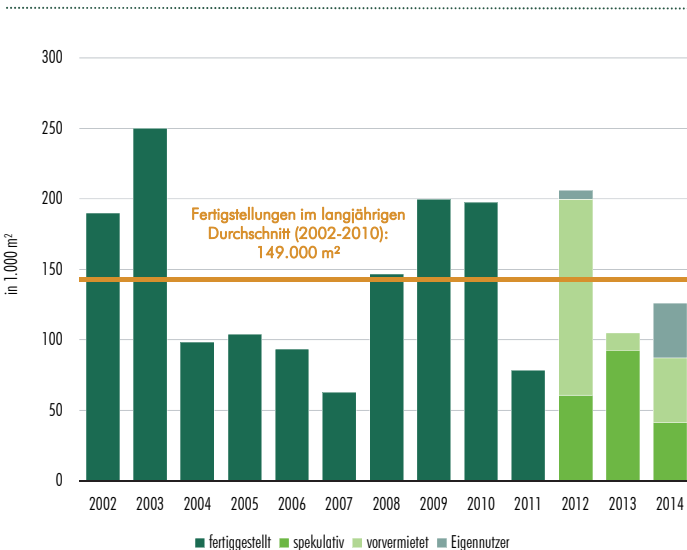
Spitzenmiete



Mietpreisindex



Büroflächenpipeline



MIETE

Zum Jahresende stieg die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete im Marktgebiet auf 23,50 €/m²/Monat an. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um 2,2 %. War der bisherige Spitzenmietpreis sowohl im Bankenviertel als auch in der Düsseldorfer City erzielbar, so trifft dies nunmehr ausschließlich auf den Teilmarkt Bankenviertel zu. Die gewichtete Durchschnittsmiete dagegen sank weiterhin auf aktuell 12,93 €/m²/Monat ab. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um knapp 7 %. Die höchste gewichtete Durchschnittsmiete wurde weiterhin im Bankenviertel erzielt und lag bei 21,66 €/m²/Monat, gefolgt vom Teilmarkt Hafen mit 17,09 €/m²/Monat und Kennedydamm mit 16,02 €/m²/Monat. Gegenüber dem Vorjahr war der stärkste Anstieg der gewichteten Durchschnittsmiete im Bankenviertel zu registrieren (+71 %), wo im Jahr 2010 allerdings ein ungewöhnlich niedrigpreisiger Abschluss den Wert stark nach unten drückte, sowie im Teilmarkt City-Nord und in Düsseldorf Süd (jeweils +33 %). Der stärkste Rückgang dagegen war mit 21 % im Teilmarkt Seestern zu verzeichnen. Auch die realisierte Spitzenmiete, welche 3 % der Vertragsabschlüsse zu den höchsten Mietpreisen der vergangenen zwölf Monate umfasst, verzeichnete einen weiteren Rückgang auf nunmehr 23,00 €/m²/Monat; zu Jahresbeginn lag dieser Wert noch bei 24,00 €/m²/Monat.

PIPELINE

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt rund 94.300 m² Bürofläche neu errichtet bzw. saniert, von denen lediglich knapp ein Viertel unvermietet auf den Markt kam. Die größte Fertigstellung war die Halle 30 von Gerry Weber im Teilmarkt Nord, gefolgt vom doubleU in der Unternehmerstadt und dem neuen Sitz der Axa-Versicherung im Prinzenpark. Insgesamt blieb das Fertigstellungsvolumen jedoch unter dem langjährigen Durchschnitt zurück, was sich positiv auf den Leerstand auswirkte.

In den kommenden drei Jahren werden voraussichtlich rund 437.000 m² Bürofläche neu bzw. saniert auf den Markt kommen. Jeweils 45 % davon sind vorvermietet bzw. noch unvermietet, die restlichen 10 % werden für Eigennutzer erstellt. Über die Hälfte des Projektvolumens ist bereits im Bau befindlich. Das sicherlich prominenteste Sanierungsobjekt ist das ehemals durch Thyssen Krupp genutzte Dreischeidenhaus in der Düsseldorfer Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zum Prestigeneubau Kö-Bogen am Jan-Wellem-Platz. Der flächenmäßig größte Neuzugang im Jahr 2012 wird der neue Vodafone-Campus im Teilmarkt Seestern. 2013 folgen dann u.a. das Dreischeidenhaus, der Kö-Bogen sowie der Neubau Silizium an der Hansaallee.

PIPELINE NACH TEILMÄRKTEN

Weiterhin wird das höchste Fertigstellungsvolumen mit rund 118.000 m² bis Ende 2014 im Teilmarkt Seestern erwartet. Zusätzlich zum Neubau für Vodafone wird das ehemalige Sternplaza, nunmehr X-Cite, saniert und wird dem Markt voraussichtlich 2014 wieder zugeführt. An zweiter Stelle folgt der Teilmarkt Nord, in dem das projektierte Volumen auf dem ehemaligen Schlösser-Gelände dominiert. Mit einem sehr hohen spekulativen Anteil steht die Düsseldorfer City an dritter Stelle nach Projektvolumina. Dies ist maßgeblich durch den Kö-Bogen sowie das Dreischeidenhaus bedingt. Die Fertigstellung beider Projekte wird für 2013 erwartet.

INVESTMENT

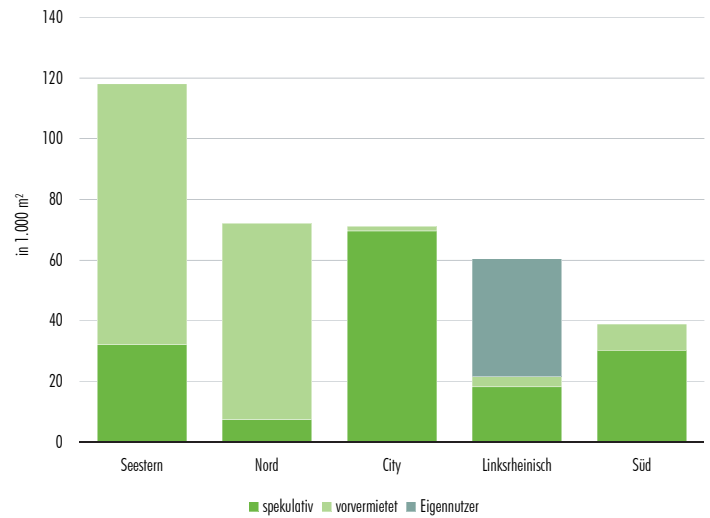
In den letzten drei Monaten des Jahres wurde mit über 332 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen im Jahresverlauf registriert. Hierzu trugen u.a. die Verkäufe des Four Elements durch die HIH Hamburgische Immobilien Handlung an Hansainvest sowie des Airport Garden's in der Airport City von Strabag Real Estate, u.a. beraten durch CBRE, an Union Investment Real Estate bei. Zum Jahresende verlagerte sich der Fokus der Investoren somit wieder auf das Bürosegment, auf das im Gesamtjahr rund 61 % des Volumens entfielen, nachdem in den ersten drei Quartalen, bedingt durch den Verkauf des Rheinpark-Centers im Teilmarkt Neuss, ein größerer Teil der Investitionen auf einzelhandelsgenutzte Objekte entfiel. Diese Assetklasse erreichte im Gesamtjahr einen Anteil von knapp 34 % am Gesamtvolumen. Gekauft wurde vor allem von Offenen Immobilien-/Spezialfonds, auf die mit Investitionen in Höhe von rund 450 Mio. € gut 45 % entfielen. Des Weiteren engagierten sich in größerem Maße auch Projektentwickler/Bauträger (14 %), Versicherungen/Pensionskassen sowie Asset-/Fondsmanager (jeweils 13 %) im Marktgebiet. Inländische Käufer überwogen auf der Käuferseite;

auf internationale Akteure entfiel nur rund ein Viertel der Investitionen. Auf Verkäuferseite überwogen diese jedoch und trennten sich von Immobilien im Wert von rund 540 Mio. € (54 %). Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien blieb stabil bei 5,10 %. Gegenüber dem Referenzwert der 10-jährigen Staatsanleihen ergibt sich somit ein Premium von 323 Basispunkten.

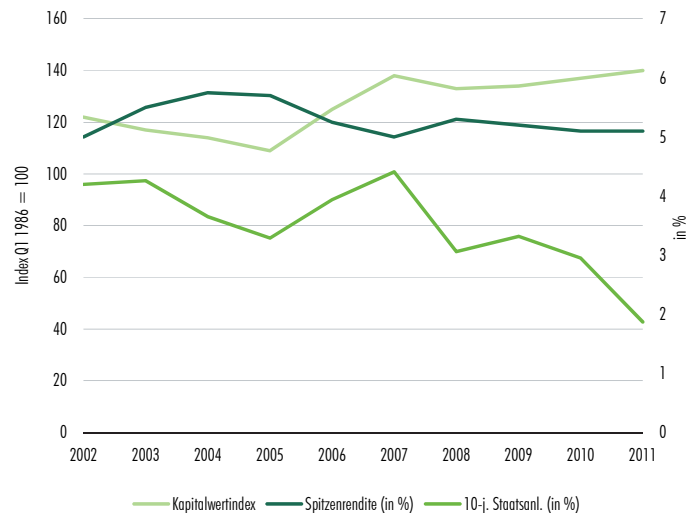
PROGNOSE

Der Düsseldorfer Büromarkt hat seine solide Entwicklung auch im vierten Quartal weiter fortgesetzt. Insbesondere angesichts der neuerlichen Unsicherheiten in der Eurozone und den damit befürchteten Einflüssen auf die Realwirtschaft wurde ein beachtliches Umsatzergebnis im Gesamtjahr erzielt. Die Schere zwischen der Spitzenmiete, die für hochwertige Flächen in bester Lage erzielbar ist, und der gewichteten Durchschnittsmiete klafft jedoch weiter auseinander – eine Entwicklung, die auch weiterhin anhalten dürfte. Die Spitzenmiete wird mittelfristig weiter anziehen. Der Büroflächenleerstand könnte durch das relativ hohe spekulative Projektvolumen in seinem Abwärtstrend gestoppt werden; hier müssen jedoch weitere Vermietungen abgewartet werden. Die stabile Nachfrage nach hochwertigen Flächen am Düsseldorfer Markt sollte jedoch dafür sorgen, dass keine dramatische Erhöhung stattfindet. Insgesamt ist das Jahr 2011 im Rückblick positiv zu sehen. Auch im laufenden Jahr dürfte der Düsseldorfer Büromarkt seine Stabilität erneut unter Beweis stellen.

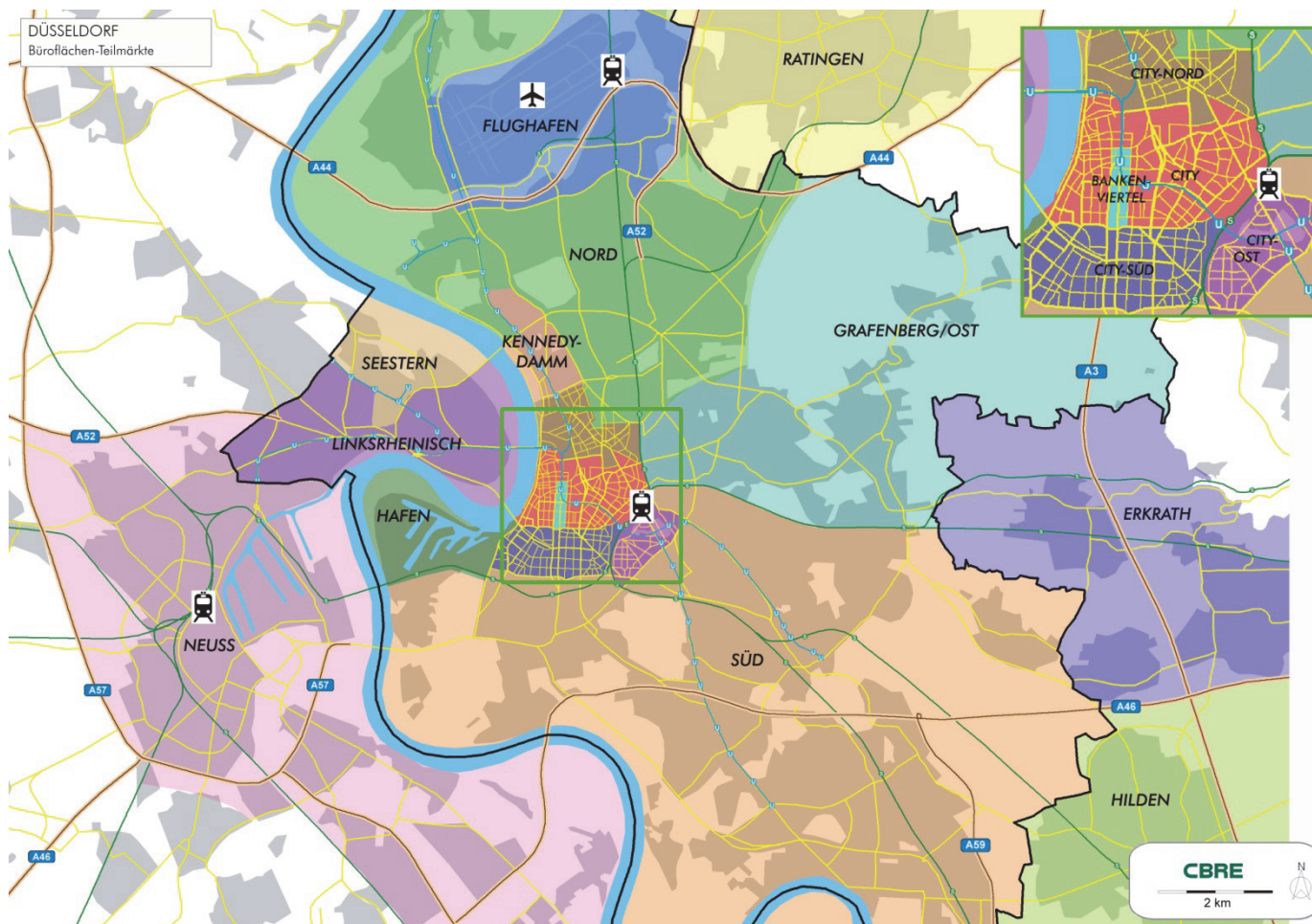
Büroflächenpipeline (2012-2014) nach Teilmärkten* -Top 5-



Bürospitzenrendite, Kapitalwert und Benchmarkrendite



Teilmarkt	Kumulierter Flächenumsatz in m ²	Fertigstellungen 2012– 2014 in m ²	Leerstands- rate in %	Mietpreis- spanne in €/m ² /Monat	Gewichtete Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat
Bankenviertel	5.200	1.100	3,1	14,50 – 23,50	21,66
City	37.100	71.100	7,6	9,50 – 23,00	14,70
City-Nord	16.300	13.200	2,4	9,50 – 13,00	14,77
City-Ost	3.500	0	6,4	9,50 – 12,50	11,79
City-Süd	18.400	11.900	6,3	9,00 – 14,00	13,46
Flughafen	27.400	0	15,2	10,50 – 15,00	12,22
Grafenberg/Ost	12.800	0	11,2	10,00 – 14,00	12,06
Hafen	26.000	4.500	9,1	13,50 – 22,00	17,09
Kennedydamm	39.300	32.400	9,1	13,50 – 19,00	16,02
Linksrheinisch	40.100	60.500	15,5	7,50 – 14,00	11,00
Nord	38.100	72.100	16,4	9,00 – 14,00	12,51
Seestern	21.700	118.100	22,9	9,00 – 12,50	11,38
Süd	28.100	45.200	4,4	8,00 – 12,00	11,34
Neuss	23.100	6.800	11,8	7,50 – 10,00	7,39
Ratingen	24.500	0	16,4	7,00 – 12,50	9,22
Hilden	5.300	0	12,7	7,50 – 11,00	k. A.
Erkrath	1.200	0	14,8	6,50 – 11,00	k. A.
GESAMT	368.100	436.900	10,4	6,50 – 23,50	12,93



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 2012 CBRE

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 CBRE GmbH bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CBRE GmbH vervielfältigt werden.

Für weitere Informationen:

AGENCY KONTAKT

Hubert F. Breuer

Senior Director,

Head of Agency Düsseldorf

CBRE GmbH

Kasernenstr. 69

40213 Düsseldorf

t: +49 211 86066 0

e: hubert.breuer@cbre.com

RESEARCH KONTAKTE

Dr. Jan Linsin

Senior Director,

Head of Research Germany

CBRE GmbH

WestendDuo

Bockenheimer Landstr. 24

60323 Frankfurt/M.

t: +49 69 170077 663

e: jan.linsin@cbre.com

Anja Scholz

Senior Analyst,

Düsseldorf Research

CBRE GmbH

Kasernenstr. 69

40213 Düsseldorf

t: +49 211 86066 149

e: anja.scholz@cbre.com