

Q4 2010 im Vergleich zu...

	Q3 10	Q4 09
Umsatz	↘	↗
Leerstand	↗	↗
Spitzenmiete	→	↗
Spitzenrendite	→	→
Fertigstellungen	↗	↘

Q4 2010 aus Expertensicht

Hubert F. Breuer,
Head of Agency Düsseldorf:

„Im vergangenen Jahr wurde bezüglich der Anzahl der Vertragsabschlüsse ein signifikant hoher Stand erreicht. Dies untermauert die Stabilität des Düsseldorfer Marktes, der nicht nur auf Großvermietungen – die es natürlich aber auch gab – angewiesen ist, um ein akzeptables Ergebnis zu erreichen.“

„Die zu erwartenden Fertigstellungen haben sich deutlich reduziert. Ohne eine entsprechend hohe Vorvermietungsquote werden keine neuen Projekte in Angriff genommen, auch wenn sich Neubauflächen durchweg sehr hoher Beliebtheit erfreuen.“

ÜBERBLICK

• Gesamtwirtschaftliche Aspekte

Das Jahr 2010 verlief für die deutsche Volkswirtschaft deutlich positiver als das Vorjahr. Die Exportwirtschaft erholte sich, getrieben durch die wieder erstarkende weltweite Nachfrage, deutlich. Die positiven Impulse werden sich zunehmend auch wieder auf die Binnennachfrage und den privaten Konsum übertragen. Viele Unternehmen holen ihre in der Krisenzeit aufgeschobenen Investitionen nach. Der ifo-Index zum Geschäftsklima in Nordrhein-Westfalen hat sich weiterhin verbessert. Die Firmen beurteilen ihre Lage so gut wie seit Januar 2007 nicht mehr.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Düsseldorf lag im Dezember 2010 bei 9,2 %. Sowohl im Vergleich zum Vormonat als auch zum Vorjahr ist dieser Wert unverändert.

• Büromarkt

Im Jahr 2010 wurden im Marktgebiet Düsseldorf (inkl. Hilden, Erkrath, Ratingen und Neuss) insgesamt 391.800 m² Bürofläche umgesetzt. Im Vergleich zum Jahr 2009 entspricht dies einer Steigerung um 77 %. Maßgeblich trugen zu diesem starken Ergebnis die Vertragsabschlüsse von *Vodafone*, *Axa*, *Rölfspartner*, *Ericsson*, die *AOK* sowie die *DWP Deutsche WertpapierService Bank* bei.

Das Volumen leerstehender Büroflächen stieg im Jahresverlauf um rund 11,5 % auf aktuell 976.800 m² an. Die Leerstandsrate erhöhte sich auf 11,0 %. Die erzielbare Spitzenmiete blieb das dritte Quartal in Folge stabil bei 23,00 €/m²/Monat, was im Vorjahresvergleich einem Anstieg um 2,2 % entspricht. Auch die gewichtete Durchschnittsmiete stieg um 2,1 % auf nunmehr 13,87 €/m²/Monat an.

• Investmentmarkt

Im Jahr 2010 wurden am gesamtdeutschen Markt rund 19,1 Mrd. € in Gewerbeimmobilien investiert, davon alleine 6,8 Mrd. € im Jahresendquartal. Überwiegend richtet sich die Nachfrage weiterhin auf Core-Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsnutzung. Sowohl das im Rahmen von Portfoliotransaktionen gehandelte Volumen als auch die Aktivität internationaler Investoren hat sich weiter erholt. Der Düsseldorfer Investmentmarkt verbuchte mit gehandelten Gewerbeimmobilien im Gegenwert von rund 1,2 Mrd. € ein sattes Plus in Höhe von ca. 50 % im Vergleich zum Jahr 2009. Der Großteil der Investitionen entfiel auf das letzte Quartal des Jahres. Die Bürospitzenrendite ging im Vergleich zum Vorquartal um 0,1 Prozentpunkte auf 5,10 % ab.

Büromarktkennzahlen*

	Q4 2009	Q4 2010	Jahres- vergleich
Bestand, in Mio. m ²	8,71	8,88	+ 2,0 %
Umsatz, kum. in 1.000 m ²	221,3	391,8	+ 77,0 %
Leerstand, in Mio. m ²	0,88	0,98	+ 11,4 %
Leerstandsrate, in %	10,1	11,0	+ 0,9 %-Pkt.
Spitzenmiete, in €/m ² /Monat	22,50	23,00	+ 2,2 %
Spitzenrendite, in %	5,20	5,20	0,0 %-Pkt.
Kapitalwertindex (Q1 1986 = 100)	134	137	+ 2,2 %

* Düsseldorf inkl. Ratingen, Hilden, Erkrath und Neuss

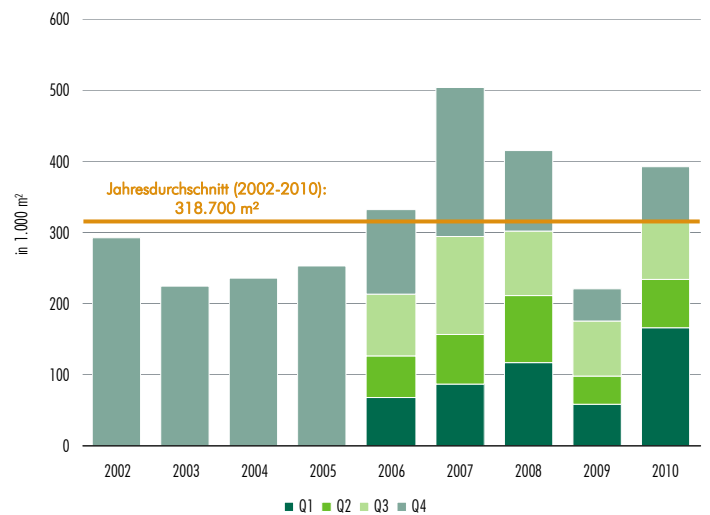
UMSATZ

Der Büroflächenumsatz im Marktgebiet Düsseldorf erreichte im Jahr 2010 ein Volumen in Höhe von 391.800 m². Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um 77 %. Getrieben wurde dieses starke Ergebnis nicht nur durch die Anmietung von Vodafone (86.000 m²) im Seestern, sondern auch durch acht weitere Abschlüsse im Segment über 5.000 m². Hierzu zählen neben den oben bereits genannten Vertragsabschlüssen auch die Anmietungen von Cemex, die Eigennutzung der Lindner-Gruppe sowie die Vermietung an die ITK Rheinland in Neuss. Insgesamt wurden 555 Abschlüsse registriert. Tendenziell verschoben sich die Anmietungsaktivitäten ins kleinflächigere Segment – rund 43 % aller Abschlüsse liefen über Flächen unterhalb von 250 m². Hierdurch sank die durchschnittlich pro Transaktion vermietete Fläche auf aktuell rund 706 m². Das Hauptaugenmerk der Kunden liegt auf der Qualität der Flächen. Mit 225.100 m² entfielen 58 % der in 2010 erfolgten Anmietungen auf Flächen der Ausstattungskategorie „erstklassig“ (sog. A-Flächen). Weitere 41 % des Umsatzes wurden in Flächen mit durchschnittlicher Qualität getätigt (sog. B-Flächen). Flächen mit C-Qualität erfuhren so gut wie keine Nachfrage. Auf das Stadtgebiet Düsseldorf entfiel mit 345.300 m² gut 90 % des Gesamtumsatzes. Weitere 37.500 m² wurden im Umland umgesetzt, wobei der Schwerpunkt auf Neuss und Ratingen lag.

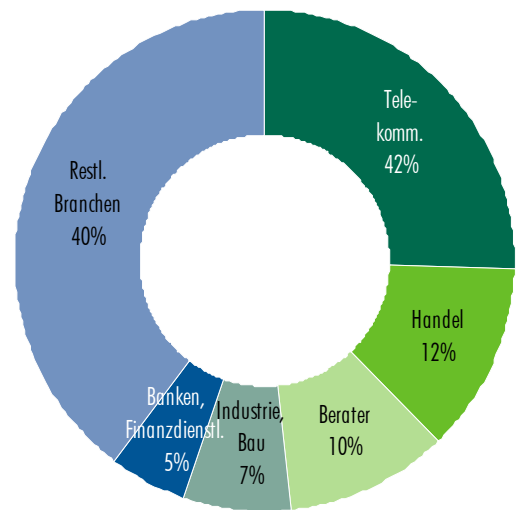
LEERSTAND

Weiterhin steigt der Leerstand im Marktgebiet kontinuierlich an. Aktuell stehen 976.800 m² Bürofläche leer – dies entspricht 11,0 % des Bürobestandes in Düsseldorf und Umgebung. Im Vergleich zum Jahr 2009 entspricht dies einem Anstieg des absoluten Leerstandsvolumens um 11,5 % bzw. der Leerstandsrate um 0,9 Prozentpunkte. Am stärksten sind mit einem Anteil von 59 % am Gesamtleerstand Flächen durchschnittlicher Ausstattungsqualität (B-Kategorie) betroffen. Eine steigende Tendenz zeigt sich deutlich bei veralteten Flächen der C-Kategorie. Ohne entsprechende Investitionen seitens der Eigentümer ist es nahezu unmöglich, Mieter für diese Flächen zu gewinnen. Hochwertige Neubauf Flächen bzw. sanierte Flächen im Erstbezug stehen bei umzugswilligen Unternehmen dagegen hoch im Kurs. Spekulative Fertigstellungen, die den Leerstand erhöhen könnten, sind in deutlich geringerem Umfang zu verzeichnen als zuvor. Zusätzlich zum Leerstand werden rund 40.900 m² Bürofläche zur Untervermietung angeboten. Deren räumlicher Schwerpunkt liegt mit einem Anteil von knapp 61 % in den Teilmärkten Hafen und Kennedydamm. Zum Büroflächenangebot sind zusätzlich zum Leerstand und den Untervermietungsflächen auch die in den nächsten zwölf Monaten zu erwartenden spekulativen Fertigstellungen hinzuzurechnen. Dieses beläuft sich im Marktgebiet aktuell auf rund 1 Mio. m², was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 7 % bedeutet.

Büroflächenumsatz

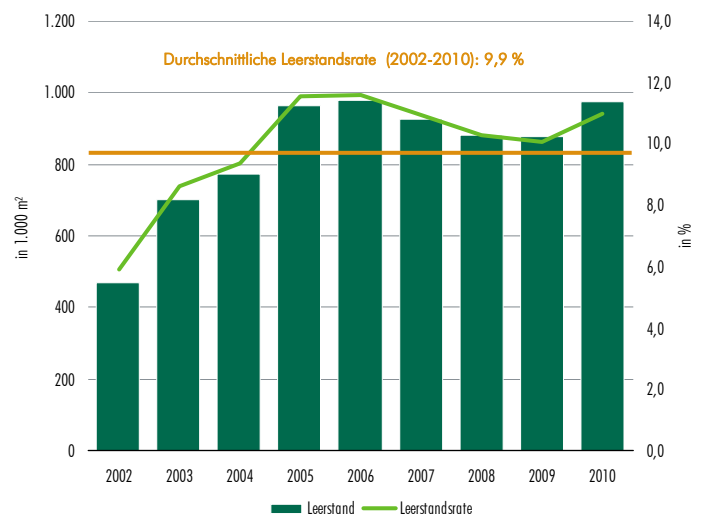


Büroflächenumsatz (kumuliert, in %) nach Branchen* -Top 5-



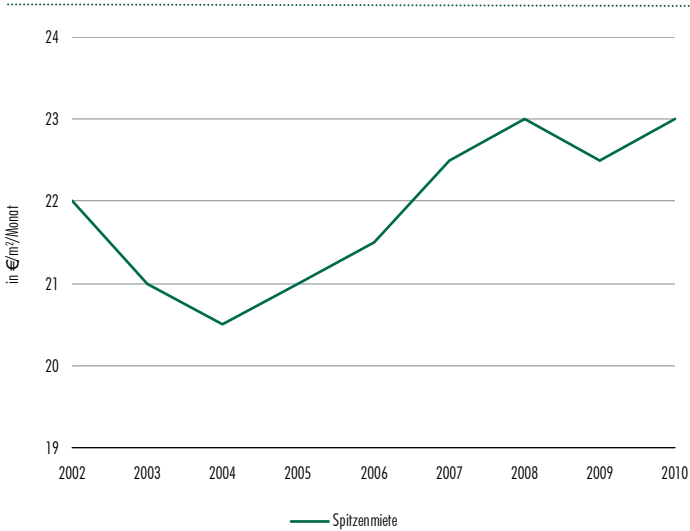
* Grundgesamtheit aus 20 Branchen

Büroflächenleerstand

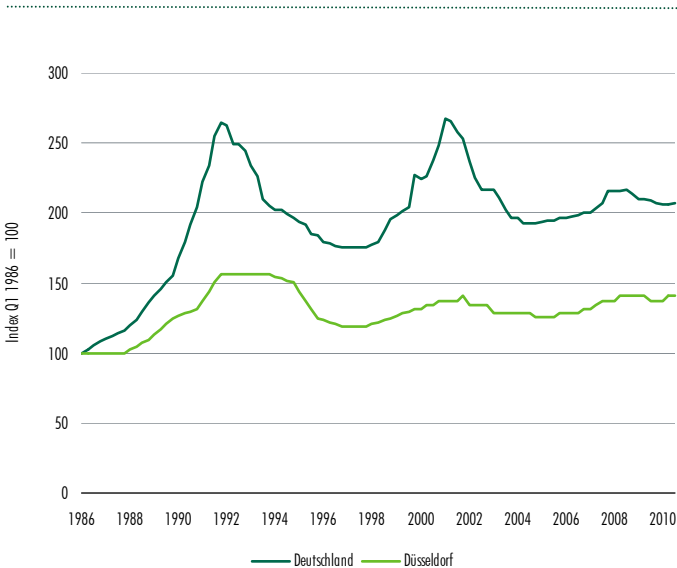


ab Q1 2009 Leerstand exkl. Untervermietungsflächen

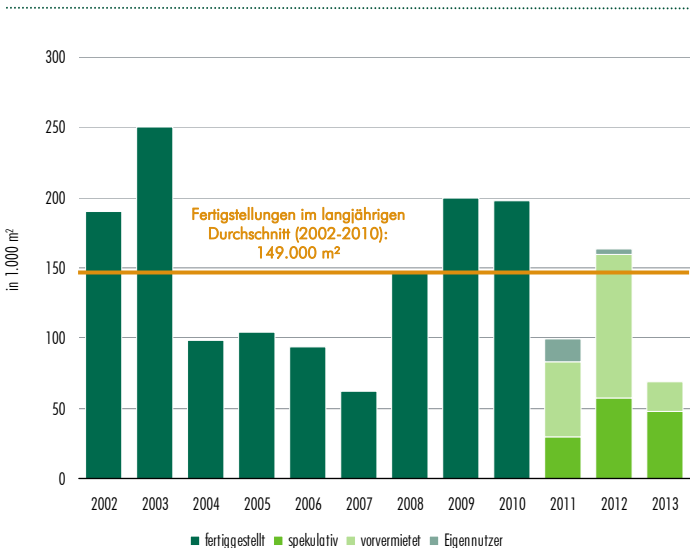
Spitzenmiete



Mietpreisindex



Büroflächenpipeline



MIETE

Wie auch in den beiden Vorquartalen registrierten wir eine nachhaltig erzielbare Spitzenmiete in Höhe von 23,00 €/m²/Monat. Im Vergleich zum Jahresende 2009 liegt dieser Wert, aufgrund höherer Nachfrage bei gleichzeitig weiterhin limitiertem Angebot in bestimmten Teilmärkten, um 2,2 % höher. Die tatsächlich realisierte Spitzenmiete (3 % des Gesamtumsatzes), lag bei 24,00 €/m²/Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete verzeichneten wir zum Jahresende bei 13,87 €/m²/Monat. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt belief sich damit auf 2,1 %. Mit einer Durchschnittsmiete von 17,78 €/m²/Monat wurde der höchste Wert, vornehmlich bedingt durch hochpreisige Anmietungen durch Banken und Unternehmen der Beraterbranche, weiterhin im Teilmarkt Kennedydamm erreicht. Hier zeigt sich im Vorjahresvergleich ein Anstieg der Durchschnittsmiete um 7,6 %. Es folgt der Teilmarkt Hafen mit einer leicht um 1,7 % gesunkenen Durchschnittsmiete von 16,73 €/m²/Monat. Deutlich gesteigert hat sich im Vergleich zum Jahresende 2009 die Durchschnittsmiete in den Teilmärkten Seestern und Neuss. Hier stieg der Wert um 17,3 % auf 14,44 €/m²/Monat bzw. um 6,6 % auf 8,24 €/m²/Monat an. Die Veränderungen beruhen größtenteils auf einzelnen, großvolumigen Vermietungen im Betrachtungszeitraum (zwölf Monate) zu Mietpreisen, die von den teilmarkttypischen Werten abweichen. Die Mietpreisspannen, innerhalb derer das Gros der angebotenen Flächen liegt, sind im Vergleich zum Vorquartal unverändert. Die Spitzenmieten reichen unter allen Teilmärkte im Marktgebiet von 11,00 €/m²/Monat (Erkrath, Hilden) bis zur nachhaltig erzielbaren Spitzenmiete von 23,00 €/m²/Monat (City, Bankenviertel).

PIPELINE

Im Verlauf des Jahres 2010 wurden insgesamt rund 197.300 m² Bürofläche als Neubau oder als sanierte Flächen fertig gestellt. Dies entspricht in etwa dem Fertigstellungsvolumen des Jahres 2009, als der Wert bei 199.400 m² lag. Das größte Volumen kam im Teilmarkt City-Süd durch das neue Landeskriminalamt hinzu. Auch im Hafen erhöhte sich der Bestand u.a. durch die neuen Bürohäuser Sign und Hafenspitze. Bis zum Ende des Jahres 2013 werden rund 332.500 m² Bürofläche neu auf den Düsseldorfer Markt (inkl. Umland) kommen. Davon sind ca. 18 % sanierte Flächen, der Rest befindet sich in Neubauten. Vom Gesamtvolumen sind noch knapp 41 % unvermietet (spekulative Flächen), wohingegen bereits für 53 % Mieter gefunden wurden. Eigennutzer nehmen mit etwas über 6 % lediglich einen sehr kleinen Anteil am Projektvolumen ein. Zur Auswirkung des zukünftigen Fertigstellungsvolumens auf den Leerstand bleibt abzuwarten, ob sich die Vorvermietungsquoten bis zur Fertigstellung der jeweiligen Gebäude noch erhöhen. Die größten Projekte, die bis Ende des Jahres 2013 fertig gestellt werden sollen, sind das neue Vodafone-Quartier sowie der Kö-Bogen. Vom erwarteten Gesamtvolumen befinden sich rund 65 % bereits im Bau, die übrigen 35 % noch im Planungsstadium.

PIPELINE NACH TEILMÄRKTEN

Mit ca. 97.300 m² entfällt gut 29 % des bis Ende 2013 projektierten Flächenvolumens auf den Teilmarkt Seestern. Zu über 97 % sind diese Flächen bereits vermietet (Neubauten Vodafone, Axa). Die für 2013 anvisierte Fertigstellung des Projektes Kö-Bogen sowie die Revitalisierung des Andreas-Quartiers bescheren der Düsseldorfer City mit insgesamt 54.400 m² ebenfalls ein ungewöhnlich hohes Projektvolumen, wovon der größte Teil jedoch spekulativ errichtet wird. Ein fast gleich hohes Volumen wird mit 38.500 m² resp. 38.000 m² für die beiden Teilmärkte Nord und City-Süd erwartet – auch hier ist die Mehrheit der Flächen bereits vermietet, auch wenn der spekulative Anteil höher ist als im Seestern.

INVESTMENT

Im Jahr 2010 wurden am gesamtdeutschen Markt rund 19,1 Mrd. € in Gewerbeimmobilien investiert. Mit 6,8 Mrd. € stellte das vierte Quartal ein beachtenswertes Schlussquartal dar. Weiterhin sind vorrangig Core-Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsnutzung nachgefragt.

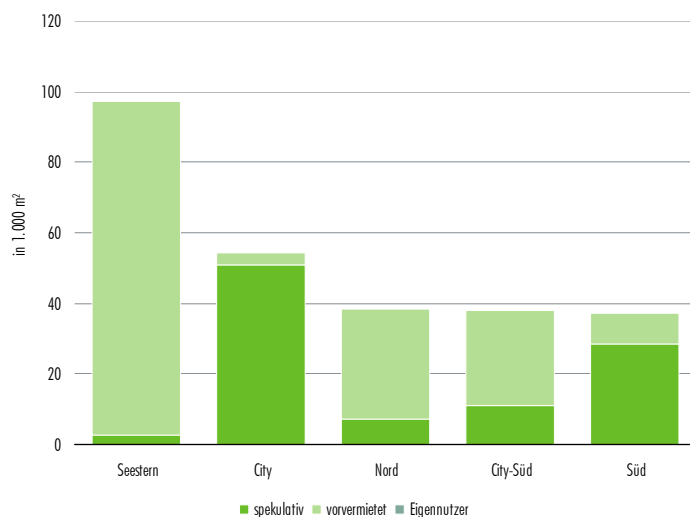
Am Düsseldorfer Investmentmarkt wurden im vergangenen Jahr Gewerbeimmobilien in Höhe von rund 1,2 Mrd. € gehandelt. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem Zuwachs um 50 %. Beinahe die Hälfte des Gesamtvolumens wurde im vierten Quartal investiert. Dies war vorrangig durch den Verkauf der Vodafone-Projektentwicklung sowie eines weiteren Deals oberhalb der 100 Mio. Euro-Marke bedingt. Über 80 % des Investitionsvolumens floss in Gebäude mit überwiegender Büronutzung, gut 10 % in Einzelhandelsimmobilien. Einen Anteil von knapp 7 % wurde durch Transaktionen im Rahmen von Portfolioverkäufen erreicht. Die wichtigsten Käufergruppen waren Geschlossene Fonds, Immobilienunternehmen sowie Offene Immobilienfonds. Zu rund einem Viertel waren internationale Investoren am Marktgeschehen beteiligt.

Die Bürospitzenrendite sank auch in Düsseldorf durch die stetig hohe Nachfrage nach Core-Immobilien im Vergleich zum Vorquartal um 0,1 Prozentpunkte auf aktuell 5,10 % ab. Gegenüber der Benchmark der 10-jährigen Staatsanleihen ergibt sich somit ein Premium von 215 Basispunkten.

PROGNOSE

Das vergangene Jahr bescherte dem Düsseldorfer Büromarkt ein Umsatzhoch. Auch wenn bereits im ersten Quartal befürchtet wurde, dass der Vertragsabschluss von Vodafone den Umsatz künstlich hochtreiben würde, zeigte sich der Markt im weiteren Jahresverlauf mit vielen weiteren großen Vermietungen sowie insgesamt einer Rekordzahl an Abschlüssen durchaus dynamisch. Im Jahr 2011 werden die Umsatzzahlen das vorige Ergebnis zwar nicht erreichen, aber dennoch ist ein solider Wert über dem 10-Jahresdurchschnitt (319.000 m²) zu erwarten. Die Tatsache, dass der Leerstand gestiegen ist und auch weiter steigen wird, ist jedoch der Wermutstropfen in diesem Szenario. Trotz ausgedünnter Pipeline ist hier keine Trendumkehr abzusehen. Die Spitzenmiete dagegen wird sich vorerst noch stabil auf dem aktuellen Niveau halten und könnte längerfristig sogar noch weiter anziehen.

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

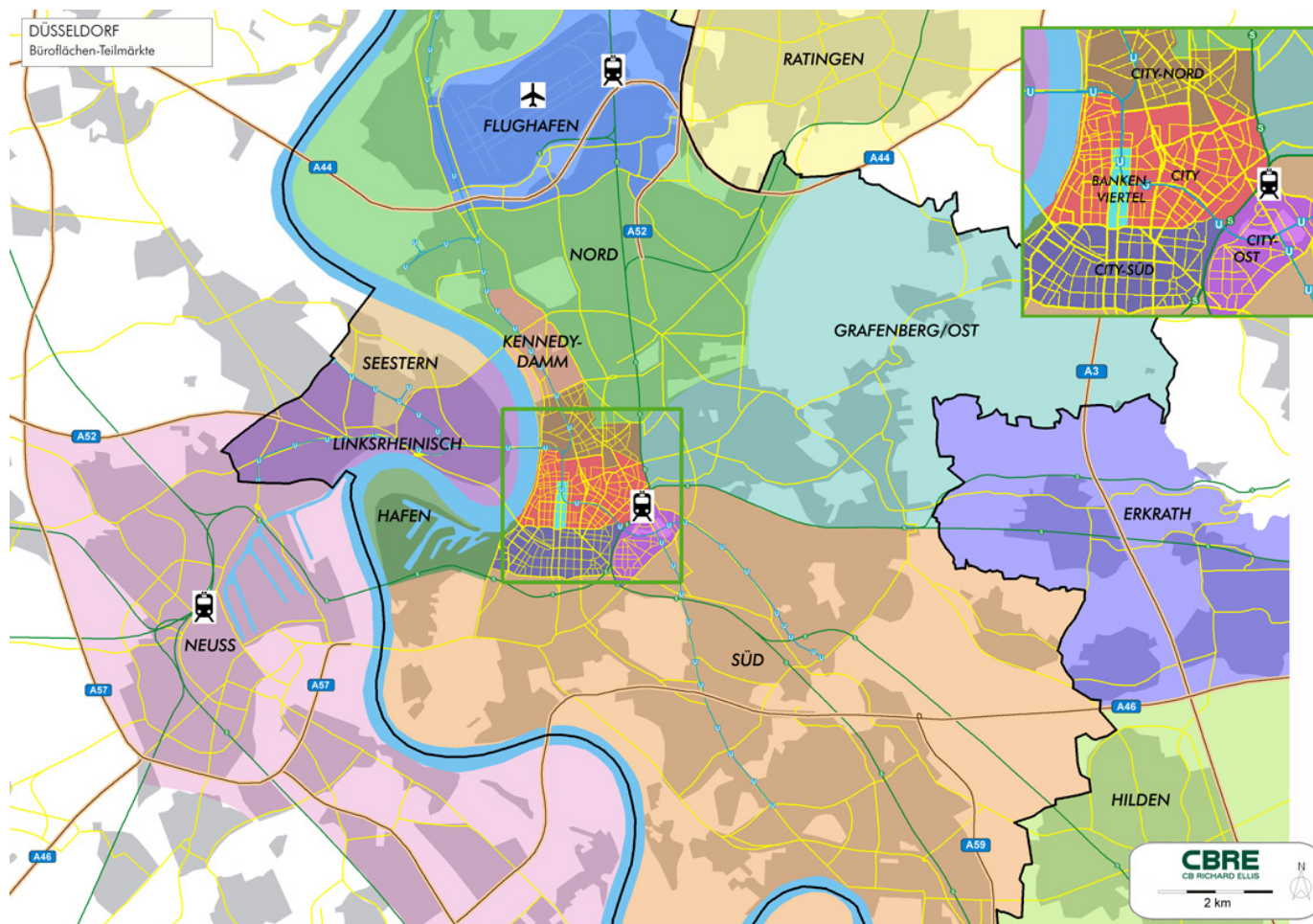


* Grundgesamtheit aus 17 Teilmärkten

Bürospitzenrendite, Kapitalwert und Benchmarkrendite



Teilmarkt	Kumulierter Flächenumsatz in m ²	Fertigstellungen 2011 – 2013 in m ²	Leerstands- volumen in m ²	Mietpreis- spanne in €/m ² /Monat	Gewichtete Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat
Bankenviertel	10.700	0	12.400	14,50 – 23,00	12,63
City	38.900	54.400	112.100	9,50 – 23,00	15,35
City-Nord	4.300	0	13.200	9,50 – 13,00	11,08
City-Ost	2.300	0	16.000	9,50 – 12,50	10,88
City-Süd	13.000	38.000	23.900	9,00 – 14,00	12,91
Flughafen	28.800	0	71.000	10,50 – 15,00	13,13
Grafenberg/Ost	2.600	0	41.800	10,00 – 14,00	10,69
Hafen	23.700	4.500	34.900	13,50 – 22,00	16,73
Kennedydamm	37.200	19.000	58.300	13,50 – 19,00	17,78
Linksrheinisch	10.500	20.400	95.500	7,50 – 14,00	9,94
Nord	53.600	38.500	134.600	9,00 – 14,00	13,17
Seestern	119.400	97.300	74.200	9,00 – 12,50	14,44
Süd	9.300	37.100	28.400	8,00 – 12,00	8,55
Neuss	14.800	6.700	118.600	7,50 – 10,00	8,24
Ratingen	18.200	8.900	91.200	7,00 – 12,50	9,78
Hilden	3.100	7.800	20.800	7,50 – 11,00	n/a
Erkrath	1.400	0	29.900	6,50 – 11,00	n/a
GESAMT	391.800	332.600	976.800	6,50 – 23,00	13,87



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