

Presseinformation

Trendwende geschafft: Düsseldorfer Immobilienmarkt schließt 2010 mit Spitzenumsätzen im Vermietungs- und Investmentgeschäft ab

- ***Jahresumsatz steigt mit circa 340.000 vermieteten Quadratmetern Bürofläche um mehr als 90 Prozent***
- ***Großnutzer kehrten an den Markt zurück und belebten die Nachfrage spürbar***
- ***Vor allem Neubauten in guten Lagen gefragt***
- ***Größere zusammenhängende Flächen in der City schon knapp***
- ***Leerstand inklusive Untermietflächen jetzt bei circa 11,5 Prozent***
- ***Durchschnittsmiete und Spitzenmiete blieben stabil***
- ***Immobilien-Investmentmarkt überrascht mit sattem Umsatzplus: rund 1,4 Milliarden Euro flossen in Düsseldorfer Immobilien, knapp 60 Prozent mehr als 2009***

Düsseldorf, 3. Januar 2011. 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. Auch das Investmentgeschäft zog nach zwei Flautejahren merklich an und bescherte der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt ein Rekordergebnis. „Mit einer derart guten Jahresbilanz hätte vor zwölf Monaten wohl niemand gerechnet. Nach zwei sehr verhaltenen Jahren 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“, so Renate Köbel, geschäftsführende Gesellschafterin der Colliers Trombello Köbel Immobilienconsulting GmbH (CTK).

Großnutzer sorgten für Umsatzsprung

Insgesamt fanden zwischen Januar und Dezember 2010 im Düsseldorfer Stadtgebiet (ohne Neuss, Ratingen und Umland) rund 340.000 Quadratmeter Bürofläche neue Nutzer, etwa 92 Prozent mehr als 2009 (circa 177.000 Quadratmeter). Lässt man die Vodafone-Anmietung über rund 90.000 Quadratmeter außer acht, so wurde das 2009er Ergebnis um immerhin 41 Prozent übertroffen. Getragen wurde das gute Abschneiden des Düsseldorfer Büovermietungsmarktes 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 RölfPartner einen Vertrag über rund 9.000 Quadratmeter Neubaufäche im CUBES auf der Cecilienallee. CTK war hier vermittelnd tätig. Auch die Ansiedlungsentscheidung von AXA im Prinzenpark (5. Bauabschnitt, Teilmarkt Seestern) bezog sich auf eine noch in Bau befindliche Immobilie. „Der Run auf Neubaufächen hält in Düsseldorf an. 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“, so Kölbl weiter.

Klein und fein nach wie vor gefragt

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 circa 55 Prozent zu. Das Segment der 500 bis 1.000 Quadratmeter großen Flächen konnte mit einem Anteil am Jahresumsatz von etwa 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 rund 28 Prozent.

Leerstand bei circa 11,5 Prozent – Tendenz steigend

Das rege Mietinteresse hielt die Leerstandsquote 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 circa 890.000 Quadratmeter. Davon entfallen rund 84.300 Quadratmeter auf Untermietflächen. „Trotz des vorhandenen Überangebotes werden größere zusammenhängende Büroeinheiten in bester Citylage allmählich knapp“, so Kölbl weiter.

Allerdings dürfe der drohende Mangel im Spitzensegment keinesfalls den Blick auf die wachsende Leerstandsproblematik verstellen. Verglichen mit den Überhängen der Jahreswende 2008 / 2009 sei der absolute Leerstand um stattliche 250.000 Quadratmeter angestiegen. Als Hauptverursacher nennt die Marktexpertin einige größere Flächenaufgaben. „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“, sagt Kölbl. 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.

Spitzenmiete bei 23,00 Euro – lange Vermarktungszeiten

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 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, Ausbaukostenzuschuss oder Umzugskostenbeihilfen entgegenkommen. Die Zeit der Incentives hält an“, so Kölbl. Und auch für Vermittler ist es vom Erstkontakt bis zur Unterschrift ein langer Weg. Sechs bis zwölf Monate dauert es im Schnitt, bis ein neuer Büromietvertrag in Düsseldorf unter Dach und Fach ist.

Umsatzplus von rund 60 Prozent: Investoren gaben rund 1,4 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 1,4 Milliarden Euro den Besitzer. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Plus von knapp 60 Prozent. „Der Markt für Gewerbeimmobilien hat sich von den Folgen der Krise bestens erholt. Neben dem erfreulichen Jahresumsatz lesen wir die Trendwende auch an den Transaktionen selbst ab. Die Deals wurden wieder größer“, stellt Ignaz Trombello, geschäftsführender Gesellschafter bei CTK, fest. Bei acht Transaktionen flossen mehr als 50 Millionen Euro. Die fünf größten Deals machten rund 50 Prozent des gesamten Jahresumsatzes aus. Weitere Transaktionen stehen kurz vor Abschluss.

„Finanzierungen sind offenbar wieder leichter zu erhalten. Außerdem finden sicherheitsorientierte Käufer in einer wirtschaftlich und demografisch robusten Metropole wie Düsseldorf genau die richtigen Produkte“, so Trombello weiter. Als größte Transaktion des Jahres nennt der Investmentexperte den Verkauf des Vodafone-Campus in Düsseldorf-Heerdt an die Deutsche Fonds Holding. Die Spitzenrendite für Büroobjekte lag zur Jahreswende bei circa 5,25 Prozent und damit 50 Basispunkte niedriger als noch Ende 2009. Für Top-Einzelhandelsimmobilien werden gegenwärtig rund 4,5 Prozent erzielt.

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 knapp 14 Prozent und einem Transaktionsvolumen von circa 185 Millionen Euro Wohnimmobilien. „Das ist schon erstaunlich, denn in den meisten anderen Großstädten waren 2010 verstärkt Einzelhandelsobjekte verkauft worden. Auch der Run auf 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“, so Trombello weiter. Als stärkste Käufergruppe traten wie schon im Vorjahr die geschlossenen Fonds auf, die Gewerbeimmobilien im Wert von circa 629 Millionen Euro erwarben. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtumsatz von rund 45 Prozent und einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 41 Prozent (445 Millionen Euro). Auf der Seite der Verkäufer hatten Entwickler mit einem Anteil von rund 39 Prozent und Opportunity / Equity Funds mit einem Anteil von circa 28 Prozent die Nase vorn.

Ausblick und Fazit

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt wird 2011 im Vermietungs- wie im Investmentsegment von der anhaltenden Konjunkturbelebung profitieren. Ob sich die Umzugsfreude von 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. Dank ihrer hohen Anziehungskraft auf Unternehmen und Mitarbeiter weisen die Mieten 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. Auf dem Investmentmarkt werden Wohnimmobilien auch in diesem Jahr eine herausragende Rolle spielen. Ob Investoren und Finanzierer 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.

Pressekontakt:

Renate Köbel

Trombello Köbel

Immobilienconsulting GmbH

Steinstraße 1-3

D - 40212 Düsseldorf

Telefon +49 211 - 862062-0

Telefax +49 211 - 862062-62

koelbel@colliers-tk.de

www.colliers-tk.de

www.colliers.com