

# Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf

Bericht 1. Halbjahr 2017



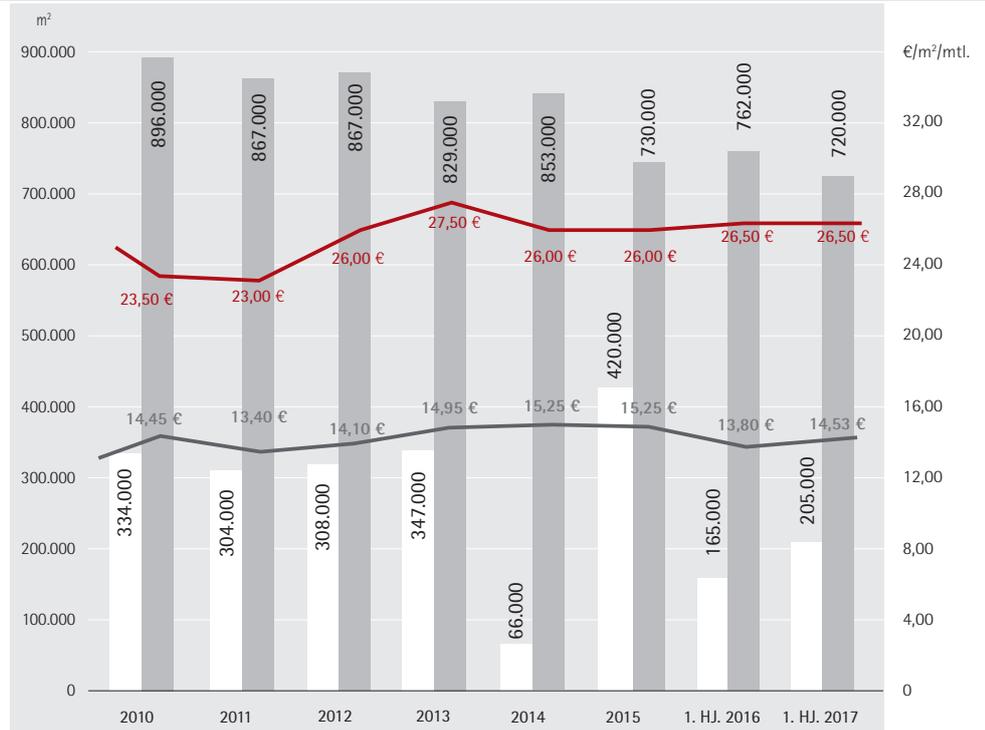
## STANDORTKENNZIFFERN

Einwohnerzahl	635.704
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	388.613
Kaufkraftindex	118,7
Büroflächenbestand	7,62 Mio. m <sup>2</sup>
Arbeitslosenquote	8,5 %
Gewerbesteuerhebesatz	440

## ENTWICKLUNG DER WICHTIGSTEN BÜROMARKTKENNZIFFERN

- Flächenumsatz steigt um fast 25 % gegenüber 1. HJ. 2016
- Spitzenmiete unverändert bei 26,50 €/m<sup>2</sup> mtl.
- Durchschnittsmiete steigt um 0,73 €/m<sup>2</sup>

- Büroflächenumsatz
- Leerstand
- Spitzenmiete
- Durchschnittsmiete



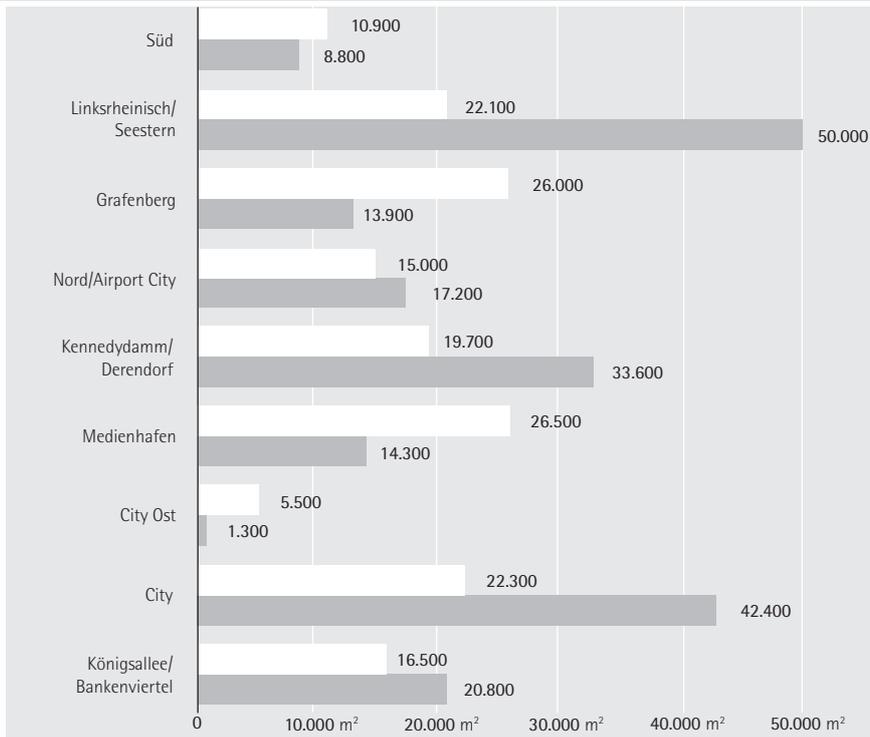
## Büromarkt Düsseldorf 1. Halbjahr 2017

Der Düsseldorfer Büromarkt hat seinen Höhenflug nach dem sehr guten ersten Quartal fortgesetzt und das erste Halbjahr mit einer Vermietungsleistung von 205.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Dies ist eine Steigerung um 24 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum, als 165.000 m<sup>2</sup> vermietet wurden. Das sehr gute Ergebnis ist vor allem auf sieben Abschlüsse in der Größenklasse über 5.000 m<sup>2</sup> zurückzuführen – zwei davon oberhalb von 10.000 m<sup>2</sup>.

## KENNZAHLEN BÜROVERMIETUNG

<b>205.000 m<sup>2</sup></b>	Vermietungsvolumen auf Rekordkurs
<b>14,53 Euro/m<sup>2</sup></b>	Durchschnittsmiete kennt nur eine Richtung
<b>26,50 Euro/m<sup>2</sup></b>	Spitzenmiete auf konstant hohem Niveau
<b>50.000 m<sup>2</sup></b>	Teilmarkt Linksrheinisch/Seestern vorn
<b>720.000 m<sup>2</sup></b>	Leerstandsabbau schreitet voran

## UMSATZ NACH LAGEN



- Großanmietungen in Projekten beflügeln den Linksrheinischen Teilmarkt und den Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf
- Teilmarkt City Ost bricht mangels Flächenangebot ein (-75 % ggü. 1. HJ. 2016)

Büroflächenumsatz 1. HJ. 2016

Büroflächenumsatz 1. HJ. 2017

## Hansaallee 1-3

## TEILMARKT LINKSRHEINISCH



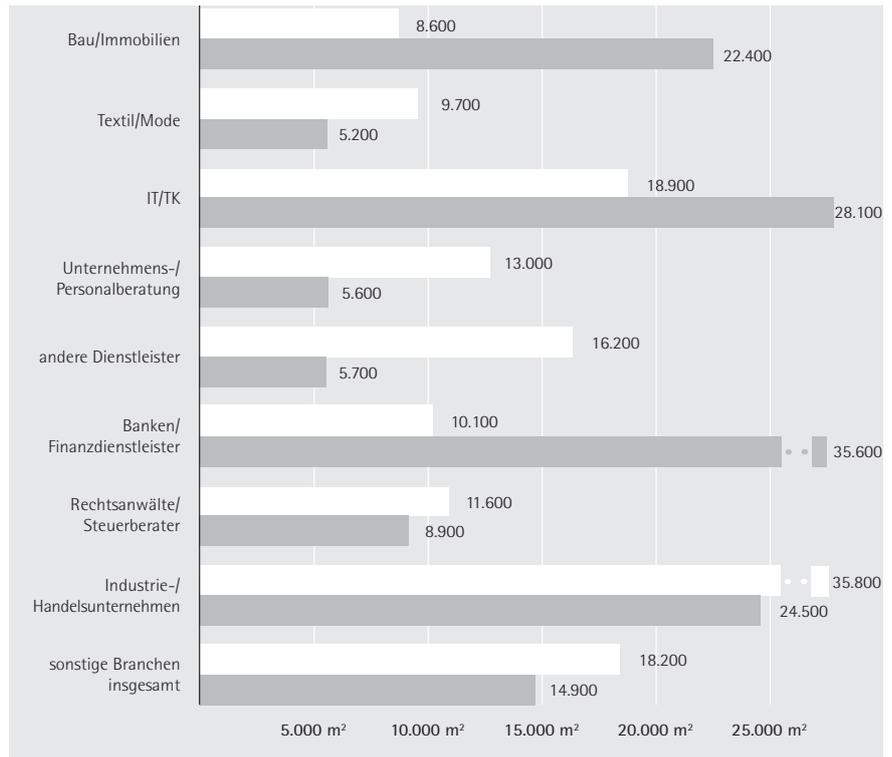
Mieter: HSBC Transaction Services GmbH  
Flächengröße: ca. 20.100 m<sup>2</sup>

Die umsatzstärkste Branche im ersten Halbjahr war die der Banken und Finanzdienstleister mit einer Vermietungsleistung von 34.500 m<sup>2</sup>. Für dieses starke Resultat sorgten fast allein die HSBC Transaction Services GmbH, die über 20.100 m<sup>2</sup> in einer Projektentwicklung in der Hansaallee 1-3 anmietete, und das Bankhaus Lampe, das einen Mietvertrag über 13.000 m<sup>2</sup> in einem Neubau in der Schwannstraße 10 abschloss. Der IT-Dienstleister Atos Origin sorgte mit der Anmietung über 7.600 m<sup>2</sup> im Objekt am Seestern 1 für den drittgrößten Deal des Halbjahres.

## UMSATZ NACH BRANCHEN

- Banken/Finanzdienstleister  
gleichauf mit Industrie-/  
Handelsunternehmen
- Anmietungen durch Berater  
weiter rückläufig

□ Büroflächenumsatz 1. HJ. 2016  
■ Büroflächenumsatz 1. HJ. 2017



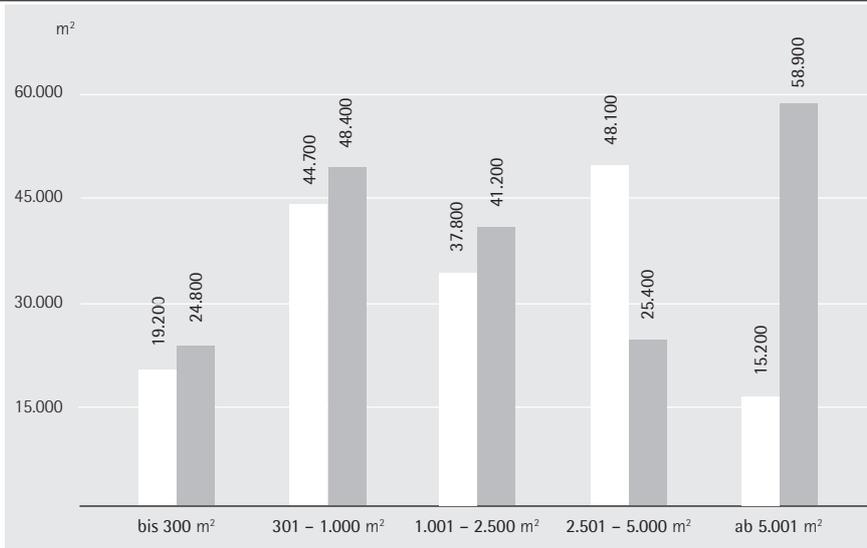
## Mieten

Die Spitzenmiete hat sich auf hohem Niveau stabilisiert und liegt wie schon vor einem Jahr bei 26,50 €/m<sup>2</sup>. Insbesondere Abschlüsse im Bankenviertel halten die Spitzenmiete konstant hoch. Die Durchschnittsmiete ist im Vergleichszeitraum um 5 % von 13,80 €/m<sup>2</sup> auf 14,53 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Durch die beiden größten Anmietungen des Halbjahres mit insgesamt über 33.000 m<sup>2</sup> Neubaufäche ist die Durchschnittsmiete noch einmal deutlich nach oben gegangen.

## Leerstand

Der Leerstand am Düsseldorfer Büromarkt ist weiterhin rückläufig und gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um rund 42.000 m<sup>2</sup> auf 720.000 m<sup>2</sup> gefallen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,5 %. Zur Jahresmitte 2016 lag sie noch bei 10 %. In nahezu allen Größenbereichen werden in den Top-Lagen die Flächen knapp. Dies galt auch für den kleinteiligen Bereich. Für Lichtblicke könnten die Umzüge von Großmietern wie Trivago, L'Oreal oder E.ON in neue Objekte sorgen. In 2018 werden dadurch insbesondere im Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf einige Flächen frei, die auf dem Mietmarkt dringend benötigt werden.

## UMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



- Gesamtergebnis wird getragen von Abschlüssen > 5.000 m<sup>2</sup> (+390 % ggü. 1. HJ. 2016)
- Alle Größenbereiche bis 2.500 m<sup>2</sup> mit Zuwächsen

Büroflächenumsatz 1. HJ. 2016   
 Büroflächenumsatz 1. HJ. 2017

## Projektfertigstellungen

Die Neubaupipeline ist derzeit gut gefüllt. In diesem Jahr werden voraussichtlich elf Projekte mit etwa 105.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt. 90 % dieser Flächen sind bereits vorvermietet. 2018 kommen nach derzeitigem Stand Projekte mit einer Gesamtfläche von 90.000 m<sup>2</sup> hinzu. Der Büroflächenbestand umfasste zuletzt 7.560.000 m<sup>2</sup> – das entspricht einem Rückgang um 0,1 % gegenüber dem Vorjahr.

## Teilmärkte

Der beliebteste Teilmarkt war im ersten Halbjahr das Linksrheinische/Seestern mit ca. 50.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz – gegenüber 22.100 m<sup>2</sup> im Vorjahreszeitraum. Dazu trugen maßgeblich die erwähnten Anmietungen von HSBC und Atos Origin bei.

Schwannstraße 10

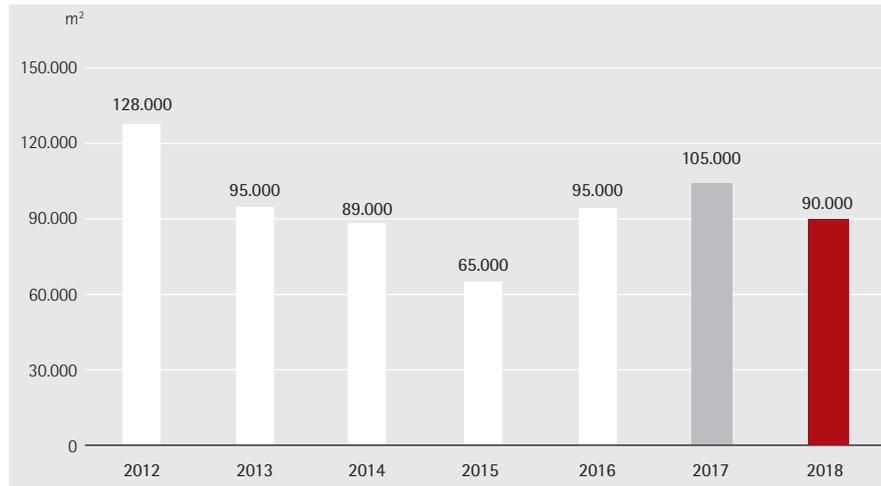
TEILMARKT KENNEDYDAMM/DERENDORF



Mieter: Bankhaus Lampe  
 Flächengröße: ca. 13.000 m<sup>2</sup>

## PROJEKTFERTIGSTELLUNGEN

- Projektfertigstellungen 2017/2018 lassen interessante Bestandsobjekte frei werden
- Projektpipeline 2019 ff. prall gefüllt



Platz zwei belegte die City mit ca. 42.600 m<sup>2</sup> (Vorjahr ca. 22.300 m<sup>2</sup>).

Hier mieteten die Stadtbücherei ca. 6.900 m<sup>2</sup> und die Galderma Laboratorium GmbH 2.310 m<sup>2</sup>. Rang drei unter den besonders nachgefragten Teilmärkten nahm der Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf mit ca. 33.600 m<sup>2</sup> (Vorjahr ca. 19.700 m<sup>2</sup>) ein. Hier waren das Bankhaus Lampe ca. 13.000 m<sup>2</sup> und IT NRW mit ca. 6.900 m<sup>2</sup> prägend.

### Ausblick

Der deutsche Immobilienmarkt im Allgemeinen und der Düsseldorfer Markt im Speziellen profitieren weiterhin von den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen. In bewegten Zeiten nehmen private und institutionelle Anleger Deutschland unverändert als Hort der Stabilität wahr. Die gute konjunkturelle Entwicklung sorgt zudem für eine erhöhte Flächennachfrage.

Aufgrund des außergewöhnlich guten Ergebnisses des ersten Halbjahres und der aktuellen Flächensuche wird für das Gesamtjahr ein Vermietungsergebnis von über 400.000 m<sup>2</sup> prognostiziert. Damit würde 2017 das Vorjahr deutlich übertreffen, als rund 330.000 m<sup>2</sup> einen neuen Mieter fanden.

## DÜSSELDORFER TEILMÄRKTE



Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz
Airport City	15,30	16,00	2.400
Nord	10,00	12,50	14.800
Kennedydamm/Derendorf	18,10	21,00	33.600
City	14,50	21,00	42.600
Königsallee/Bankenviertel	21,60	26,00	20.800
Linksrheinisch	15,90	15,50	30.500

Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz
Seestern	11,80	11,80	19.500
Medienhafen	19,10	22,50	14.300
Grafenberg	12,60	13,50	13.900
City Ost	11,00	13,00	1.300
Süd	9,50	11,40	8.800

## Investmentmarkt Düsseldorf 1. Halbjahr 2017

KENNZAHLEN INVESTMENT	
<b>930 Mio. €</b>	Solides Transaktionsvolumen
<b>3,70 %</b>	Netto-Spitzenrendite Büro weiter unter Druck
<b>701,4 Mio. €</b>	Favorisierte Assetklasse: Büro

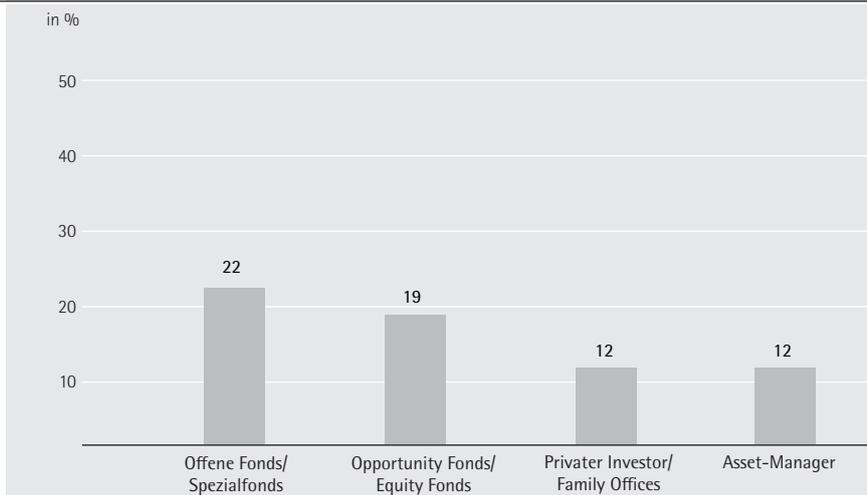
Ein sehr starkes zweites Quartal hat auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt für ein gutes Halbjahresergebnis gesorgt. Nachdem in den ersten drei Monaten des Jahres 307 Millionen € investiert worden waren, stieg das Transaktionsvolumen zwischen April und Juni auf 623 Millionen €. Mit 930 Millionen € übertrifft das Transaktionsvolumen des ersten Halbjahres 2017 damit deutlich – um rund 39 % – das Vorjahresergebnis von 671 Millionen €.

Nachdem die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zuletzt gedämpft war, ist das rege Investmentgeschehen im zweiten Quartal vor allem auf Veräußerungen in der Assetklasse Büro zurückzuführen. Mit 701,4 Millionen € bzw. 75 % Anteil am gesamten Transaktionsvolumen in den ersten sechs Monaten des Jahres behaupteten sich Büroimmobilien einmal mehr als beliebteste Assetklasse. Die Deals waren vornehmlich in einer Bandbreite von 20 bis 60 Millionen € angesiedelt. Transaktionen oberhalb von 100 Millionen € sind ausgeblieben.

- Transaktionsvolumen liegt 39 % über dem Vorjahreswert (1. HJ. 2017: ca. 671 Mio. €)



## ANTEIL VERKÄUFERGRUPPE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN



- Offene Fonds/Spezialfonds überwiegen als Verkäufergruppe mit einem Anteil von knapp 22 %

Rolandstraße 44

TEILMARKT KENNEDYDAMM/DERENDORF



Flächengröße: ca. 12.500 m<sup>2</sup>

Käufer: BNP Paribas REIM

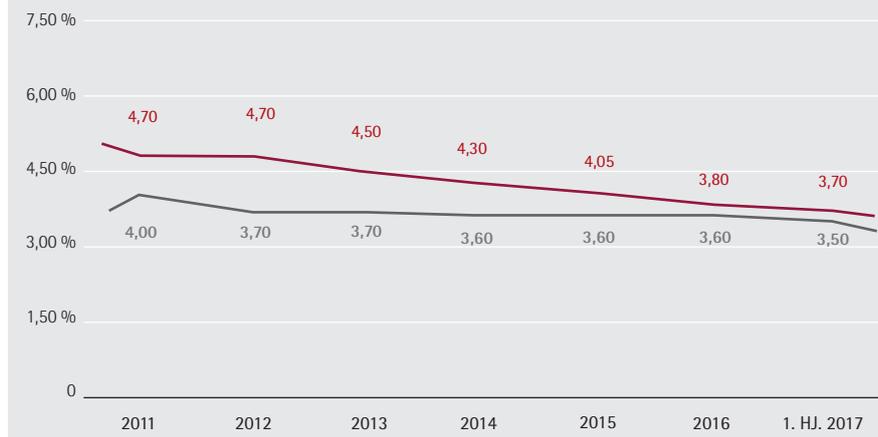
Germany

### Käufer-/Verkäufergruppen

Die stärkste Verkäufergruppe waren mit 204,5 Millionen € und einem Anteil von 22 % am Transaktionsvolumen des ersten Halbjahres Offene Fonds/Spezialfonds, nachdem im ersten Quartal noch Opportunity Fonds und Equity Fonds und im ersten Halbjahr 2016 Projektentwickler und Bauträger dominiert hatten. Die aktivste Käufergruppe stellten mit 387,2 Millionen € und einem Anteil von 42 % einmal mehr Asset Manager. Das Hauptaugenmerk von Asset Managern liegt weiterhin darauf, die ihnen von Investoren zur Verfügung gestellten Mittel rentierlich anzulegen. Angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus bleiben Immobilien dafür eine der attraktivsten Optionen. Mit 475,6 Millionen € und einem Anteil von 51 % meldeten sich im ersten Halbjahr ausländische Investoren eindrucksvoll auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt zurück.

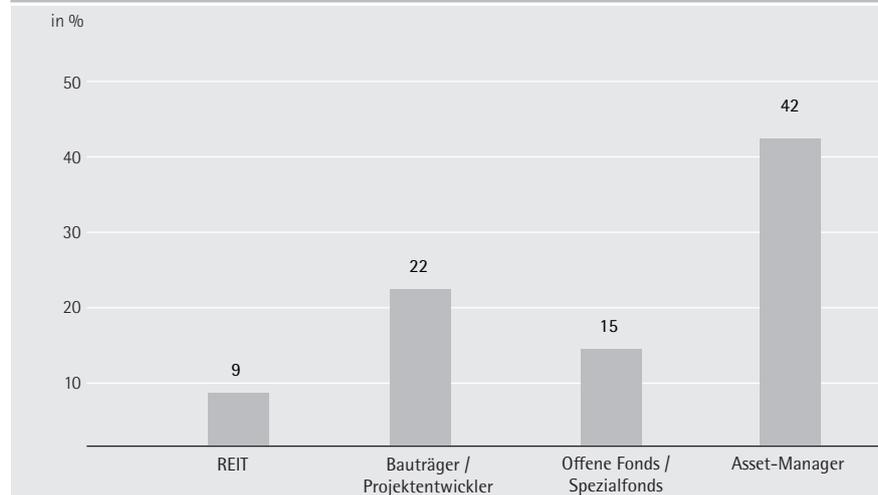
## NETTO-SPITZENRENDITEN IN DÜSSELDORF

- Netto-Spitzenrendite Büro
- Netto-Spitzenrendite Einzelhandel



- Die Käufergruppe Asset-Manager prägten 42 % vom Transaktionsvolumen

## ANTEIL KÄUFER AM TRANSAKTIONSVOLUMEN



In der ersten Hälfte des Vorjahres hatten sie lediglich 188,4 Millionen € investiert, was 28 % am Gesamtinvestmentmarkt entsprach. Auch der Anteil von Portfoliokäufen stieg spürbar – von 73 Millionen € bzw. 11 % in den ersten sechs Monaten 2016 auf 282,7 Millionen € bzw. 30 % im abgelaufenen Halbjahr. Diese Entwicklung hatte sich bereits im ersten Quartal angedeutet, als 114,4 Millionen € in Portfolios geflossen waren.

**Ausblick**

Auch für den Investmentmarkt wird ein gutes Gesamtjahresergebnis erwartet. Derzeit werden eine Vielzahl von Transaktionen abgewickelt oder vorbereitet, sodass die Chance besteht, dass am Ende des Jahres ein ähnlich hohes Ergebnis zu verbuchen ist wie 2016, als 2,6 Milliarden € in Düsseldorfer Gewerbeimmobilien flossen.



Flächengröße: ca. 11.000 m<sup>2</sup>  
Käufer: Goldman Sachs

## Glossar

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Grundlage für die Flächenangaben ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G).

Zum Leerstand zählen alle Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untermietflächen sind Teil des Leerstandes.

Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen zwölf Monaten und stellt hieraus den Median dar.

Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge in den abgelaufenen zwölf Monaten mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Bei den Angaben handelt es sich um nominale Nettokaltmieten.

Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise aller erfassten, am Markt bekannten Transaktionen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums getätigt werden. Maßgeblich für die Erfassung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung.

Die Spitzenrendite entspricht der (Netto-)Anfangsrendite für Immobilien mit bester Qualität und Ausstattung in den absoluten Spitzenlagen am Immobilienmarkt.

## FLÄCHENUMSATZ

## LEERSTAND

## SPITZENMIETE

## DURCHSCHNITTMIETE

## TRANSAKTIONSVOLUMEN

## RENDITE



**Herausgeber:**

ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG

**Hauptverantwortlich für den Inhalt:**

Heiko Piekarski

Marius Varro

Geschäftsführende Gesellschafter

**Copyright:**

ANTEON ist eine eingetragene Marke,  
Firmenname und Firmenlogo sind  
urheberrechtlich geschützt

**ANTEON Immobilien  
GmbH & Co. KG**

ERNST-SCHNEIDER-PLATZ 1  
40212 DÜSSELDORF

TEL +49 (0)211 585889-0

FAX +49 (0)211 585889-88

[research@anteon.de](mailto:research@anteon.de)

[www.anteon.de](http://www.anteon.de)

[www.germanpropertypartners.de](http://www.germanpropertypartners.de)