

## Schwerpunkt Immobilienstandort Nordrhein-Westfalen

# Büroimmobilien in Düsseldorf – Markt mit hoher Dynamik

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt gehört zweifellos zu den Gewinnern, weil den gefragten Regionen im Bundesland. Auch auf dem Büroimmobilienmarkt ist die Nachfrage nach Objekten hoch, was sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten auf neue Höchststände treibt. Allerdings bleibt auch die Leerstandsquote unverändert bei rund elf Prozent. Daneben bleibt auch das Investoreninteresse hoch. Die Eine-Milliarden-Euro-Marke beim Transaktionsvolumen ist schon geknackt, weitere Abschlüsse stecken in der Pipeline. Spitzenrenditen von über fünf Prozent versprechen bei den Büroimmobilien ein interessantes Investment, weiß der Autor. (Red.)

Der Düsseldorfer Büovermietungsmarkt zeigte sich in den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres sehr dynamisch. Von Januar bis Ende September 2013 wurde im Stadtgebiet Düsseldorf ein Büroflächenumsatz von 26 500 Quadratmeter erfasst. Das Ergebnis liegt damit etwas mehr als 20 Prozent über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Dabei prägten Großanmietungen der öffentlichen Hand den bisherigen Jahresverlauf.

### Großanmietungen der öffentlichen Hand

So entschied sich das Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen für rund 45 000 Quadratmeter Bürofläche im ehemaligen WestLB-Gebäude an der Friedrichstraße. Darüber hinaus wird das Wirtschaftsministerium etwa 10 000 Quadratmeter Büroflächen im ehemaligen Vodafone-Hochhaus am Mannesmannufer beziehen. Insgesamt sind vier der zehn größten Vermietungen des laufenden Jahres

der Branche öffentliche Verwaltung und Verbände zuzuschreiben. Neben den bereits oben genannten Ministerien mietete das Finanzamt Düsseldorf-Nord rund 6 800 Quadratmeter Bürofläche im Teilmarkt Kennedydamm und der Rheinisch-Westfälische Genossenschaftsverband (RWGV) aus Münster mehr als 4 000 Quadratmeter in der Airport City an.

Des Weiteren konnte Düsseldorf mit Alltours einen neuen Großmieter gewinnen. Der aus Duisburg stammende größte konzernunabhängige Reiseveranstalter in Deutschland wird zirka 8 000 Quadratmeter im Dreischeidenhaus belegen. Damit nähert sich das Hochhaus im Central Business District (CBD) kurz vor Abschluss der Refurbishment-Arbeiten der Vollvermietung. Generell ist festzuhalten, dass Neubauflächen im CBD auch im 3. Quartal weiterhin sehr begehrt waren. So sicherte sich beispielsweise die Düsseldorfer Talent- und Karriereberatung von Rundstedt rund 2 000 Quadratmeter Bürofläche im Projekt C.O.R. an der Shadowstraße. Durch diese Vermietung ist eine weitere Projektentwicklung mit Top-Flächen im CBD nun fast vollständig vermietet.

### Innenstadt vor Linksrheinisch

Neben der Branche öffentliche Verwaltung und Verbände präsentierten sich in den ersten drei Quartalen mehrere Branchen abschlussfreudig und sorgten für ein ausgeglichenes Branchenbild am Düsseldorfer Markt. Allen voran sind traditionell die Beratungsunternehmen (zirka 28 600 Quadratmeter) und Handelsunternehmen (rund 28 300 Quadrat-

meter) zu nennen. Drei weitere Branchen folgen nahezu gleichauf mit jeweils etwa 23 000 Quadratmetern: Information und Telekommunikation, Tourismus und Verkehr sowie Banken und Finanzen. Aufgrund der beiden Großanmietungen der Ministerien ist der höchste Flächenumsatz mit 89 400 Quadratmetern der Innenstadt zuzuordnen.

Dahinter folgt bereits der Teilmarkt Linksrheinisch (34 800 Quadratmeter), der trotz steigender Leerstände weiterhin ein sehr beliebter (Backoffice) Standort bleibt. Auf den weiteren Rängen folgen nahezu gleichauf die beiden begehrt-

Das Wilhelm-Marx-Haus



Bildquelle: Deka Immobilien GmbH

ten Teilmärkte Kennedydamm (29 000 Quadratmeter) und CBD (28 700 Quadratmeter).

Ende September 2013 betrug der Büroflächenleerstand (innerhalb von drei Monaten verfügbare Fläche) im Düsseldorfer Stadtgebiet rund 838 000 Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorquartal sowie zum Stand von vor zwölf Monaten hat sich der Leerstand damit nur marginal verändert. Die aktuelle Leerstandsquote beträgt damit 11,0 Prozent und notiert 0,2 Prozentpunkte niedriger als Ende des 3. Quartals 2012. Ohne Berücksichtigung

### Der Autor

#### Ignaz Trombello

Geschäftsführer, Head of Investment Germany, Colliers International Düsseldorf GmbH, Düsseldorf



der zur Verfügung stehenden Untermietflächen (zirka 47 800 Quadratmeter) liegt sie bei 10,4 Prozent. Im Teilmarkt Linksrheinisch hat sich die Leerstandssituation in den letzten drei Monaten weiter angespannt – trotz guter Flächenumsätze standen hier Ende des 3. Quartals rund 205 100 Quadratmeter leer. In 15 Objekten im Teilmarkt Linksrheinisch stehen jeweils mehr als 5 000 Quadratmeter zur kurzfristigen Anmietung bereit.

### Leerstandsquote unverändert

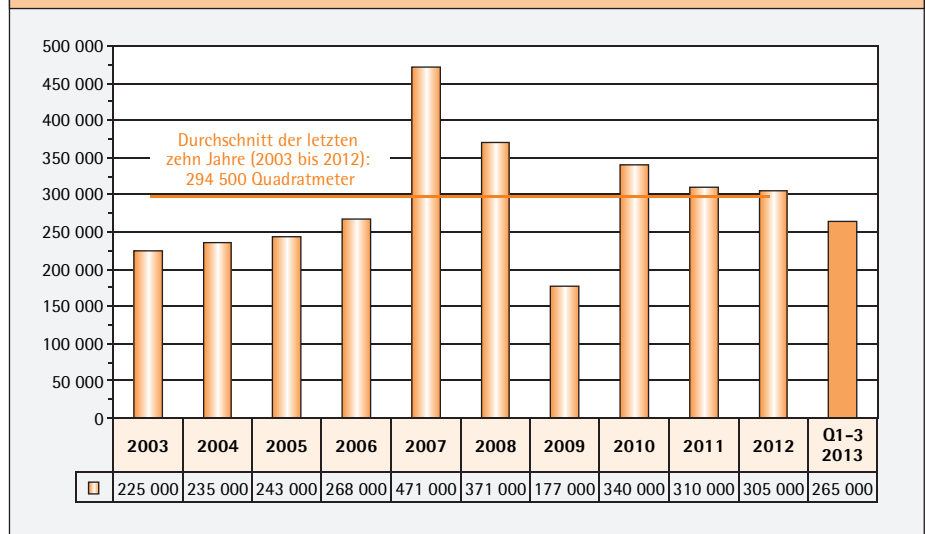
Der Anteil von qualitativ hochwertigen Flächen (A-Qualität, Neubau) am gesamten Leerstand im Stadtgebiet Düsseldorf hat sich weiter reduziert, sodass aktuell rund Top-Flächen mit rund 97 000 Quadratmetern ohne Nutzer sind. Auf der anderen Seite wächst der Anteil der leerstehenden Flächen mit der schlechtesten C-Qualität (sanierungsbedürftig, nur schwierig vermarktbar) weiter an: Rund 178 000 Quadratmeter haben im aktuellen Zustand und Marktumfeld nur geringe Vermarktungschancen. Die beiden Teilmärkte mit den meisten leerstehenden Büroflächen der C-Qualität sind Düsseldorf-Nord (etwa 56 200 Quadratmeter) und Linksrheinisch (etwa 43 000 Quadratmeter).

Nachdem in den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres rund 15 000 Quadratmeter neue Bürofläche fertiggestellt worden sind, wird für das Schlussquartal die Fertigstellung von weiteren 95 000 Quadratmetern erwartet. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Teilmarkt CBD mit den beiden Großprojekten Kö-Bogen und Dreischeidenhaus. In beiden Gebäuden ist die Vorvermietungsquote schon sehr hoch, sodass die Fertigstellungen die Leerstandssituation kaum beeinflussen. Für das Jahr 2014 hat sich das Volumen in der Projektpipeline erhöht. So werden in Summe knapp 105 000 Quadratmeter erwartet, die Belegungsquote beträgt hierbei etwas weniger als 50 Prozent.

### Mieten auf historischem Höchststand

Im 3. Quartal war bei der Spitzenmiete keine weitere Änderung zu beobachten, nachdem sie zur Jahresmitte durch einige hochpreisige Vermietungen im CBD auf 27,50 Euro pro Quadratmeter und Monat angestiegen ist. Die gewichtete Durchschnittsmiete für das Stadtgebiet

**Büroflächenumsatz Düsseldorf** (Angaben in Quadratmeter)



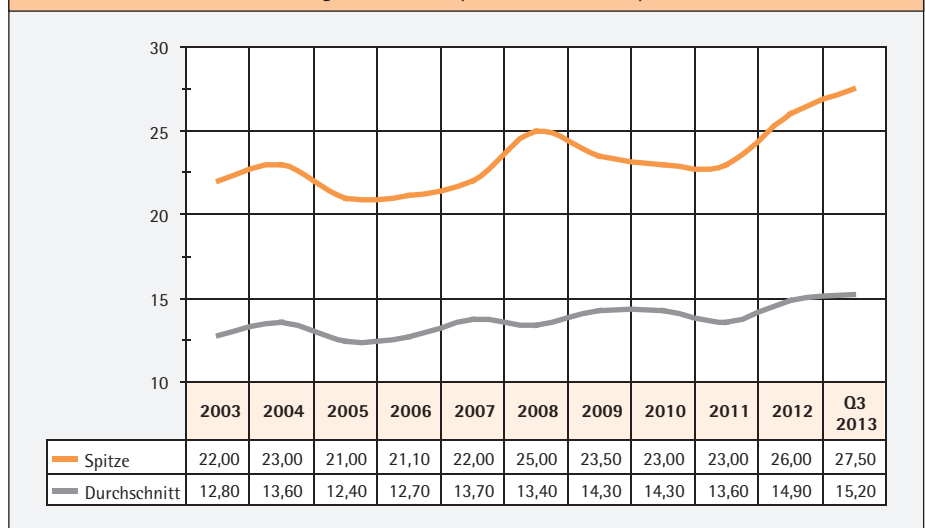
Düsseldorf hat in den vergangenen drei Monaten leicht um 0,30 Euro zugelegt und beläuft sich aktuell auf 15,20 Euro pro Quadratmeter und Monat. Sowohl Spitzenmiete als auch gewichtete Durchschnittsmiete notieren damit auf einem historischen Höchststand. Bis zum Jahresende erwartet Colliers International noch weitere Vertragsabschlüsse von Nutzern im großflächigen Bereich, die sich bereits seit einiger Zeit in konkreten Verhandlungen befinden. Sollten diese Abschlüsse tatsächlich noch in diesem Jahr stattfinden, könnte sogar noch die 350 000-Quadratmeter-Marke erreicht werden.

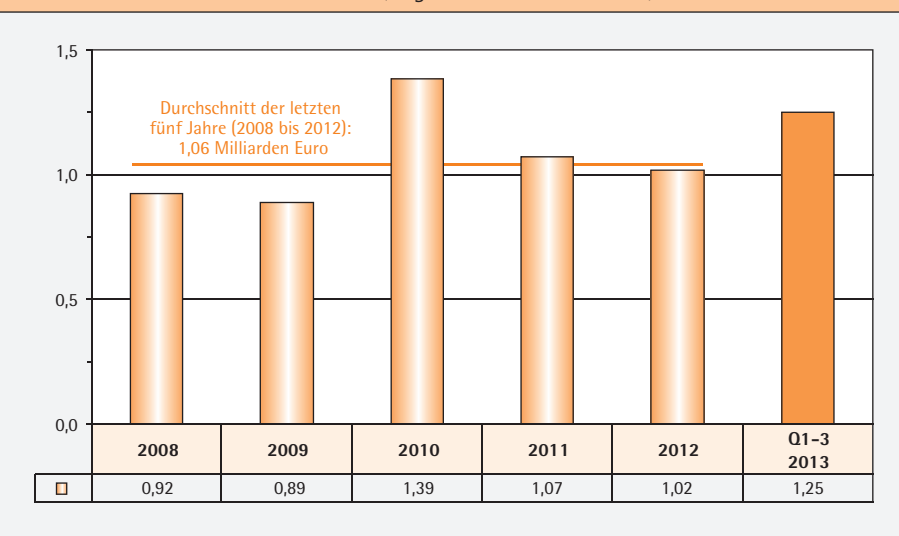
### Investmentmarkt weiter auf Erfolgskurs

Auch der Investmentmarkt in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt ist

im Jahr 2013 weiter auf Erfolgskurs. Nachdem bereits zur Jahresmitte die Eine-Milliarden-Euro-Marke geknackt worden ist – maßgeblich beeinflusst durch die drei Großtransaktionen Kö-Bogen, Stadttor und Hafenspitze – war im 3. Quartal in Bezug auf das umgesetzte Volumen ein ruhigeres Marktgeschehen zu beobachten. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt Immobilien und Grundstücke im Wert von 1,25 Milliarden Euro gehandelt. Durch den Kauf des Kö-Bogens (für etwas mehr als 400 Millionen Euro) sind die Pensionskassen, bezogen auf das Transaktionsvolumen, die stärkste Käufergruppe (etwa 33 Prozent). Es folgen mit deutlichem Abstand die Offenen Immobilienfonds/Spezialfonds (knapp 19 Prozent), die sich aber in nahezu allen Assetklassen aktiv zeigten. Geschlossene Immobilienfonds generierten im bisherigen Jahresverlauf

**Büromieten Düsseldorf** (Angaben in Euro pro Quadratmeter pro Monat)



**Transaktionsvolumen Düsseldorf** (Angaben in Milliarden Euro)

einen Anteil von zirka elf Prozent am Transaktionsvolumen.

Auf der Verkäuferseite entfiel knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens auf die Projektentwickler. Betrachtet man die Jahre 2011 und 2012, so stellt man eine kontinuierliche Steigerung des Anteils der Projektentwickler auf der Verkäuferseite am Düsseldorfer Transaktionsvolumen um jährlich etwa zehn Prozentpunkte fest. Des Weiteren sind auf der Verkäuferseite

nur noch die Opportunity Fonds/Private Equity Fonds hervorzuheben, die sich für weitere 23 Prozent des Transaktionsvolumens verantwortlich zeigten. Alle anderen Investorengruppen spielten auf der Verkäuferseite in den ersten drei Quartalen eine untergeordnete Rolle. Auch im 3. Quartal konnte der bereits zur Jahreshälfte hohe Anteil internationaler Verkäufer weiter zulegen. Alle Verkäufe der internationalen Player erreichten zusammen einen Anteil von rund 29 Prozent am

Transaktionsvolumen. Die Käuferseite wird aktuell jedoch deutlich von nationalen Investoren geprägt. 85 Prozent des Transaktionsvolumens entfiel im Jahresverlauf auf nationale Käufer.

**Büroimmobilien stärkste Assetklasse**

Im Jahresverlauf entwickelten sich Büroimmobilien wieder zur stärksten Assetklasse in Düsseldorf – sowohl bezogen auf das Transaktionsvolumen (500 Millionen Euro) als auch auf die Anzahl der Deals (40 Transaktionen). Für die Segmente Einzelhandel und Wohnen (institutionelle Produkte) gilt weiterhin, dass Produkte sehr limitiert sind. Vier Einzelhandelstransaktionen summierten sich auf 458 Millionen Euro (zirka 37 Prozent). Es folgen die Segmente Wohnimmobilien (etwa 113 Millionen Euro) und Hotelimmobilien (109 Millionen Euro) mit jeweils rund neun Prozent Anteil. Weiterhin waren bei Projektentwicklern auch Bürogebäude mit Umnutzungspotenzial sehr begehrt. Als ein aktuelles Beispiel hierfür ist der Kauf der Büroimmobilie Grafenberger Allee 159 in Flinngern-Nord durch die Garbe Gruppe zu nennen. Nach Auszug des Mieters wird eine Nutzungsänderung in Wohnen und eine damit einhergehende umfassende Sanierung durchgeführt.

**Spitzenrendite im Bürobereich bei 5,1 Prozent**

Nachdem die Spitzenrendite im Bürobereich zur Jahresmitte um zehn Basispunkte auf 5,1 Prozent leicht nachgegeben hatte, gab es im 3. Quartal keine weitere Anpassung zu verzeichnen. Die Retail-Spitzenrendite notiert in den besten Einzelhandelslagen im CBD nach wie vor 4,25 Prozent. Top-Produkte im Fachmarktsegment werden derzeit mit Renditen von rund 6,0 Prozent gehandelt. Die Spitzenrendite für institutionelle Wohninvestmentprodukte liegt unverändert bei 4,9 Prozent.

Bis zum Jahresende werden noch weitere größere Deals abgeschlossen werden. Insgesamt befinden sich derzeit Produkte im Wert von knapp 600 Millionen Euro in konkreten Ankaufverhandlungen beziehungsweise in Exklusivität. Dieser positive Trend und die Konzentration auf Großdeals werden sich auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt auch im Jahr 2014 weiter fortsetzen.

**Margenanstieg in der Bestandsfinanzierung**

Die Finanzierungsbedingungen am gewerblichen Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland werden von den Kapitalgebern im dritten Quartal 2013 im Vergleich zum Vorquartal als deutlich progressiver, das heißt besser bewertet. Aktuell schätzen rund 28 Prozent der Befragten die Rahmenbedingungen als gut ein, im Vorquartal waren es nur 22 Prozent.

Seit Anfang des Jahres hat sich die „progressive“ Stimmung damit um knapp 20 Prozent erhöht. Ergänzend dazu liegt der Anteil derjenigen, die die Ausgangslage als restriktiv bewerten, im 3. Quartal nur noch bei 2,2 Prozent, während es im 2. Quartal noch 11,8 Prozent waren. Das sind die Ergebnisse des aktuellen „FAP-Barometers für gewerbliche Immobilienfinanzierung“ des Beratungshauses Flatow Advisory Partners GmbH (FAP). Befragt wurden 225 Experten, die mehrheitlich direkt mit der Vergabe von gewerblichen Immobilienkrediten betraut sind.

Bei der Finanzierung von Immobilienbeständen sind Finanzierungsausläufe zwischen 55 und 95 Prozent des Immobilienmarktwertes möglich. Im Vergleich zum zweiten Quartal liegen die Werte leicht höher. Die Margen erreichen Werte ab 75 und gehen bis über 600 Basispunkte.

Im Durchschnitt bieten die Finanzierer Margen von 221 Punkten, was einem Anstieg gegenüber dem Vorquartal von knapp zwölf Prozent gleichkommt. Damit scheint die Zeit zu Ende zu gehen, in der Banken zur Risikominimierung in der Immobilienfinanzierung geringere Margen in Kauf nehmen müssen.

Die Finanzierungsausläufe von Projektentwicklungen fächern sich immer mehr auf und liegen aktuell zwischen 50 und 100 Prozent der Gesamtkosten. Der Schwerpunkt bleibt bei 72 Prozent. Somit sind nach wie vor rund 30 Prozent Eigenkapital sowohl bei Bestands- als auch Projektentwicklungsfinanzierungen einzubringen. Red.