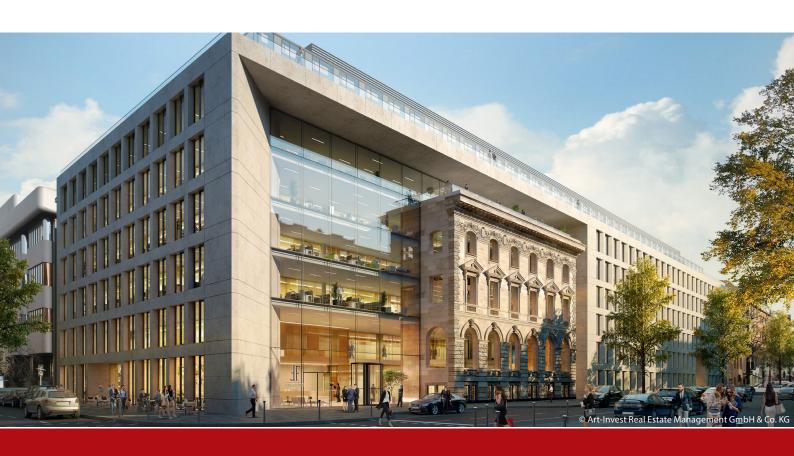




Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf

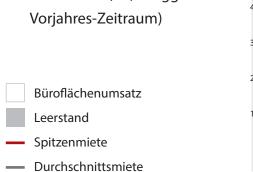
Bericht 1. Quartal 2018

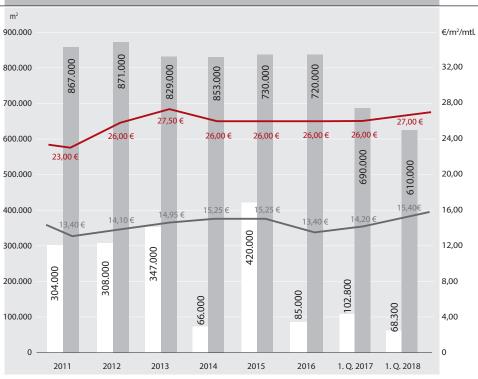


STANDORTKENNZIFFERN	
Einwohnerzahl	639.407
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	273.964
Kaufkraftindex	120,7
Büroflächenbestand	7,45 Mio. m ²
Arbeitslosenquote	6,9 %
Gewerbesteuerhebesatz	440

ENTWICKLUNG DER WICHTIGSTEN BÜROMARKTKENNZIFFERN

- Flächenumsatz sinkt auf 2016er Niveau
- Spitzenmiete weiterhin auf hohem Niveau mit 27,00 €/ m² mtl.
- Durchschnittsmiete auf Allzeithoch (+9,2 % ggü. Vorjahres-Zeitraum)
- Leerstand Spitzenmiete



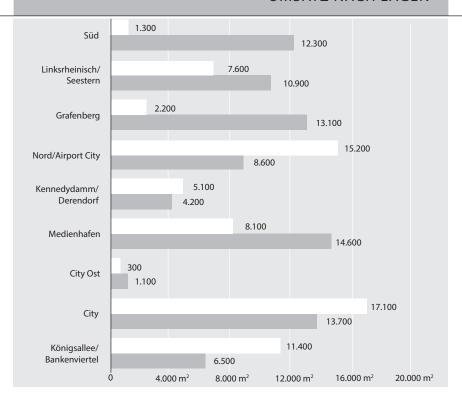


Büromarkt Düsseldorf 1. Quartal 2018

Am Düsseldorfer Büromarkt wurden im ersten Quartal 2018 ca. 68.300 m² umgesetzt. Dies entspricht einem Rückgang von ca. 34 % gegenüber dem herausragend guten Vorjahresquartal. Angesichts der außergewöhnlich starken Vermietungsleistung im vergangenen Jahr war nicht zu erwarten, dass sich dies wiederholt. Dafür fehlten nach dem Jahreswechsel unter anderem Abschlüsse in der Größenklasse über 5.000 m². Dennoch ist der Jahresauftakt, der ein vergleichbares Ergebnis wie die Jahre 2014 und 2016 aufweist, zufriedenstellend. Aktuelle Großgesuche stimmen für das Gesamtjahresergebnis sehr positiv.

KENNZAHLEN BÜROVERMIETUNG		
68.300 m ²	Flächenumsatz sinkt um 34 %	
15,40 Euro/m ²	Durchschnittsmiete auf Rekordniveau	
27,00 Euro/m ²	Spitzenmiete weiterhin konstant	
17.100 m ²	City begehrtester Teilmarkt	
610.000 m ²	Leerstand sinkt um ca. 18 %	

UMSATZ NACH LAGEN



- City einmal mehr ganz vorn, mit knapp 25 % am Gesamtvermietungsumsatz
- City Ost bildet das
 Schlusslicht mit einem
 Umsatz von 300 m²

Büroflächenumsatz 1. Q. 2018 Büroflächenumsatz 1. Q. 2017



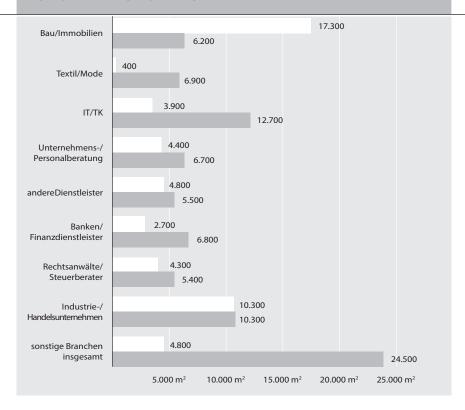
Mieten

Die Spitzenmiete hat sich auf hohem Niveau stabilisiert und ist gegenüber dem Vorjahresquartal von 26,50 €/m² auf nun 27,00 €/m² angestiegen. Verträge mit den höchsten Mieten wurden traditionell im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel abgeschlossen. Die Durchschnittsmiete ist gegenüber dem Vorjahresquartal von 14,20 €/m² auf 15,40 €/m² deutlich gestiegen. Durch Anmietungen in hochpreisigen Neubauprojekten hat die Durchschnittsmiete spürbar angezogen. Des Weiteren hat sich die Angebotsverknappung bei Bestandsflächen nicht nur in geringeren Incentives, sondern auch in höheren Nominalmieten niedergeschlagen. Es wurde eine Steigerung von fast 10 % realisiert.

Mieter: Regus Spaces Flächengröße: ca. 4.200 m²

UMSATZ NACH BRANCHEN

Bau- und Immobilienbranche mit starkem Umsatzwachstum (+279 % gg. Vorjahr) durch 4 Abschlüsse im Co-Working/ Business-Center Bereich mit ca. 10.200 m²



Büroflächenumsatz 1. O. 2018 Büroflächenumsatz 1. Q. 2017

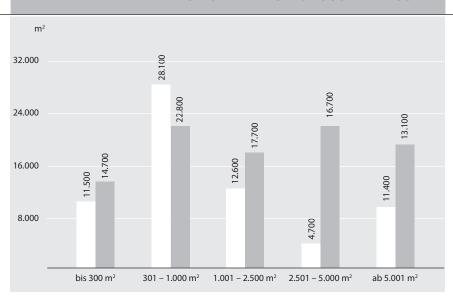
Leerstand

Der Leerstand am Düsseldorfer Büromarkt ist weiterhin rückläufig. Nachdem am Ende des ersten Quartals 2017 noch ca. 740.000 m² Bürofläche verfügbar waren, sind es ein Jahr später nur noch rund 610.000 m². Dies entspricht einem Rückgang um 18 % und bei einem Büroflächenbestand von ca. 7,45 Millionen m² einer Leerstandsrate von 8,2 % ggü. 9,7 % im Vorjahr. Von den leerstehenden Flächen sind ca. 2 % als struktureller Leerstand zu bezeichnen, so dass sich der Leerstand kurz-bzw. mittelfristig auf einem Niveau befindet, der echte Flächenengpässe in nahezu allen Qualitäts- und Preissegmenten entstehen lässt. Allerdings sind davon nicht alle Teilmärkte betroffen. Linderung verschaffen die zahlreichen Projektanmietungen der vergangenen Jahre. 2018 werden dadurch einige Bestandsflächen von Großmietern wie der Verlagsgruppe Handelsblatt, Trivago, Uniper oder auch L'Oréal frei. Diese werden im Wesentlichen 2019 dem Vermietungsmarkt wieder zugeführt und erfreuen sich bereits heute einer regen Nachfrage. Auch der Umzug der E.ON-Konzernzentrale nach Essen lässt im Teilmarkt City interessante Flächenoptionen von bis zu 25.000 m² entstehen.

Teilmärkte

Bei den beliebtesten Teilmärkten lag zu Jahresbeginn die City mit einem Flächenumsatz von ca. 17.100 m² auf Platz eins. In diesem Teilmarkt wurde auch die größte Vermietung des ersten Quartals erzielt. Die Design Offices GmbH



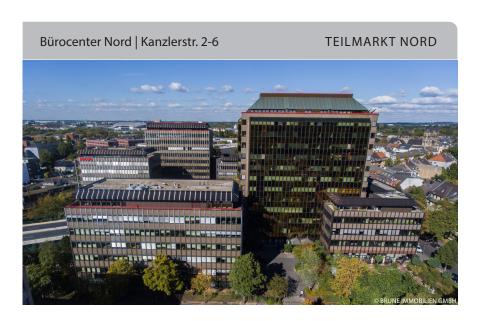


- Intervall ab 5.001 m² bricht um 21 % ein
- Intervall zwischen 301-1.000 m² um 43 % stärker als im Vorjahresquartal

Büroflächenumsatz 1. Q. 2018

Büroflächenumsatz 1. O. 2017

mietet im Objekt Fürst & Friedrich rund 5.400 m² an. Auf Platz zwei folgt der Teilmarkt Airport City/Nord mit etwa 15.200 m². Den dritten Platz belegt der Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel mit ca. 11.400 m². Zu diesem Ergebnis hat die Anmietung durch die Regus Spaces in der Breite Str. 3-5 über rund 4.200 m² maßgeblich beigetragen. Im ersten Quartal zählt die Bau-/Immobilienbranche zu den umsatzstärksten – mit Anmietungen im Umfang von ca. 17.300 m². Interessant ist hier die Entwicklung bei Co-Working- und Business-Center-Flächen. Allein vier Abschlüsse summierten sich auf ca. 10.200 m². Industrieund Handelsunternehmen mieteten insgesamt rund 10.300 m² und belegen somit Rang zwei. Durch einen großen Abschluss mit ca. 4.700 m² im Bürocenter Nord landet die Öffentliche Hand auf dem dritten Platz der umsatzstärksten Branchen am Düsseldorfer Vermietungsmarkt.

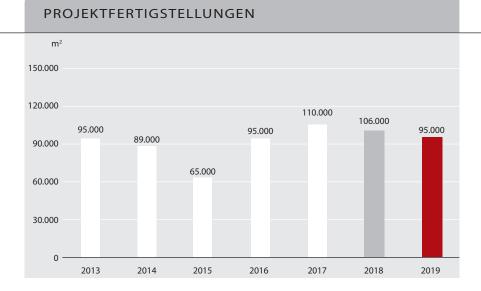


Mieter: Oberfinanzdirektion

Rheinland

Flächengröße: ca. 4.700 m²

- Projektpipeline sinkt
- Verfügbarkeit erhöht sich jedoch dank geringerer Vorvermietungsquoten

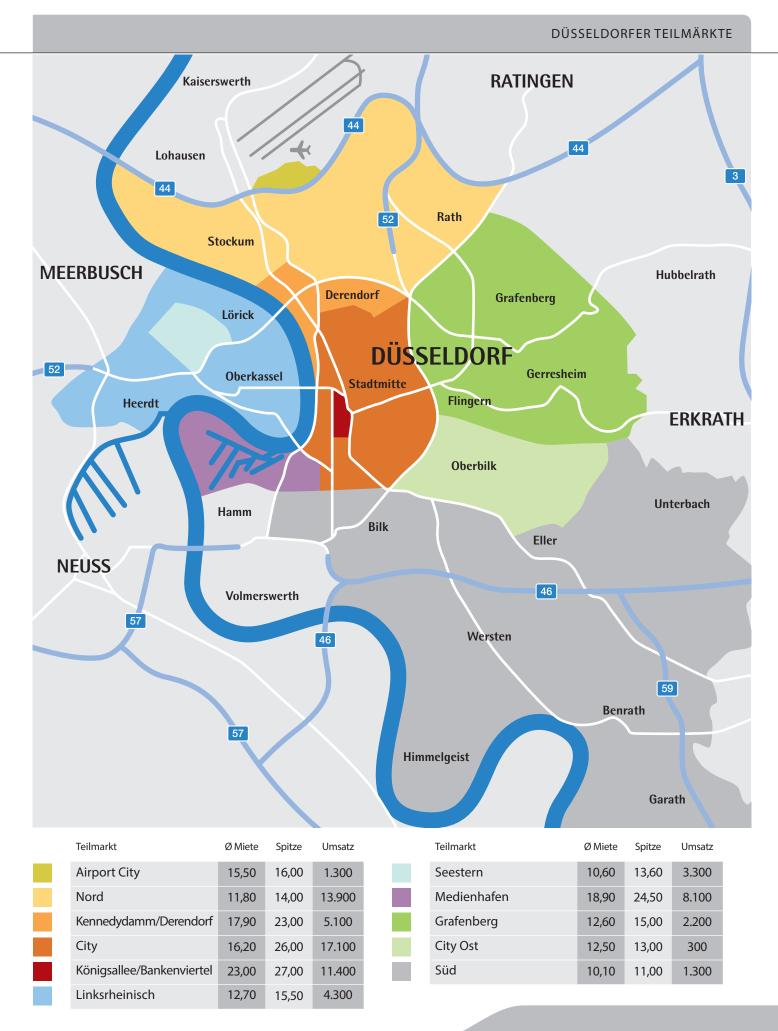


Projektfertigstellungen

Im Laufe des Jahres werden nach aktuellem Stand sieben Projektentwicklungen im Stadtgebiet fertiggestellt und auf diesem Wege zusätzlich ca. 106.000 m² für etwas Entspannung am Marktsorgen. Für 2019 sind der zeit neun Fertigstellungen im Umfangvon etwa 95.000 m² zu erwarten. Die Verfügbarkeit an Projektflächen wird mittelfristig weiter zunehmen.

Ausblick

Die deutsche Wirtschaft ist weiterhin der Wachstumsmotor in Europa. Davon profitiert auch der deutsche Immobilienmarkt, der insbesondere in den A-Städten und somit auch in Düsseldorf sehr stabil bleibt. Trotz des etwas verhalteneren Starts in das neue Jahr ist ein Jahresergebnis von über 400.000 m² Flächenumsatz durchaus möglich. Es gibt weiterhin einige Großgesuche von über 10.000 m² am Markt, die bei Abschluss für ein hohes Volumen sorgen werden. In hochpreisigeren Lagen wie Königsallee/Bankenviertel sind Gesuche ab 1.500 m² nur noch partiell abbildbar. Etwas entspannter ist die Lage dagegen beispielsweise noch an Standorten wie dem Seestern oder im Düsseldorfer Norden. Im Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf wird aufgrund der freiwerdenden Flächen von Trivago und L'Oréal insgesamt das größte Flächenangebot mit kurzfristig möglichem Bezug entstehen. Infolge des teilmarktabhängigen Angebotsengpasses dürften die Mieten 2018 weiter steigen, während Vermieter immer weniger Incentives bieten.

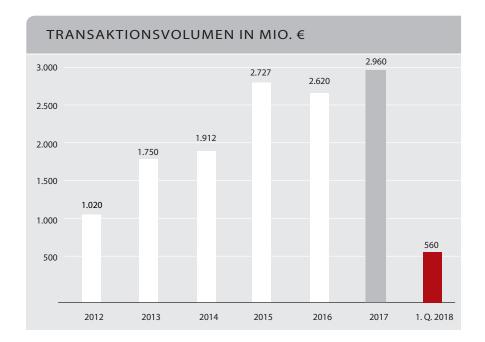


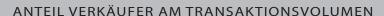
Investmentmarkt Düsseldorf 1. Quartal 2018

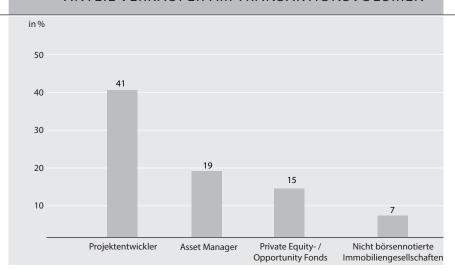
KENNZAHLEN INVESTMENT		
560 Mio. €	Transaktionsvolumen auf Rekordniveau	
3,30 %	Nettospitzenrendite Büro	
365 Mio.€	Favorisierte Assetklasse: Büro	

Der Düsseldorfer Investmentmarkt ist kraftvoll in das neue Jahr gestartet. In den ersten drei Monaten des Jahres wurden für 20 Gewerbeimmobilien 560 Millionen € investiert. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 307 Millionen € entspricht dies einer Steigerung um 82 %. Die beliebteste Assetklasse waren in den ersten drei Monaten des Jahres zum erneut Büroimmobilien, in die rund 365,1 Millionen € investiert wurden. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtinvestmentmarkt von 65 %. Im Vorjahresquartal lag der Anteil bei 56 %. Auf dem zweiten Platz landeten Grundstücke im Wert von 64,4 Millionen € und mit einem Anteil von 11 %. Die Nettospitzenrenditen fielen auf aktuell 3,30 % bei Büroimmobilien und auf 3,20 % bei Geschäftshäusern. Für Logistikimmobilien liegen die Nettospitzenrenditen mittlerweile mit 4,60 % deutlich unter 5 %. Durch die hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot stehen die Spitzenrenditen weiterhin unter Druck.

Transaktionsvolumen legt mit einem Plus von rund 82 % kräftig zu (1. Q. 2017: ca. 307 Mio. €)







 Projektentwickler überwiegen mit einem Anteil von knapp 40 %



Flächengröße: ca. 15.060 m² Käufer: M&G European Fund

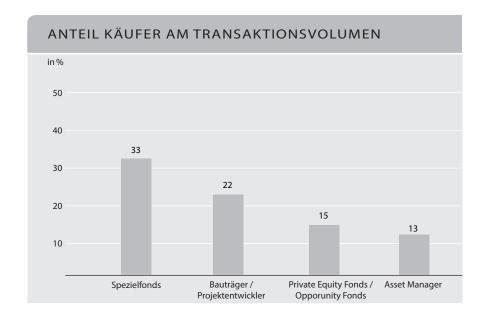
Käufer-/Verkäufergruppe

Die aktivste Verkäufergruppe waren im ersten Quartal 2018 Projektentwickler mit einem Anteil von 41 %. Sie verkauften Immobilien im Wert von 228,3 Millionen €. Stärkste Käufergruppe waren Spezialfonds. Sie kauften für 186,9 Millionen € ein. Das entspricht einem Anteil von 33 %. Am größten Abschluss des ersten Quartals war der Projektentwickler Art-Invest als Verkäufer und der Spezialfonds M&G European Property Fund als Käufer beteiligt: Das Projekt Fürst & Friedrich wechselte für rund 110 Millionen € den Besitzer. Ebenfalls hoch bleibt der Anteil ausländischer Investoren, die mit einem Anteil von 58 % für den Großteil der Transaktionen sorgen.



- Nettospitzenrendite Büro
- Nettospitzenrendite Einzelhandel

Die Käufergruppe Spezialfonds prägten 33 % vom Transaktionvolumen



Ausblick

Der generelle positive Trend am Düsseldorfer Investmentmarkt setzt sich fort. Trotz des außergewöhnlich umsatzstarken Jahresstarts, bedingt vor allem durch die nachgeholten Abwicklungen aus dem Vorjahr, wird sich das Transaktionsvolumen wahrscheinlich zum Jahresende stabilisieren und auf ähnlich hohem Niveau wie in den Vorjahren schließen. Ein Transaktionsvolumen von etwa 2,6 Milliarden € für das Gesamtjahr 2018 ist realistisch. Aufgrund von Gewinnmitnahmeeffekten führen immer kürzere Haltedauern der Eigentümer zu einem sehr dynamischen Markt. In A-Lagen herrscht weiterhin Angebotsmangel, weshalb sich Investoren zunehmend für Immobilien in B-Lagen interessieren.

La Vie | Gladbecker Str. 1-3

TEILMARKT NORD / AIRPORT CITY



Flächengröße: ca. 12.855 m² Käufer: SILVER CLOUD Invest

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 werdennicht als Umsatzerfasst. Grundlage für die Flächenangaben ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G).

FLÄCHENUMSATZ

GmbH & Co. KG

Zum Leerstandzählen alle Büroflächen, die innerhalbvondrei Monaten beziehbars ind. Untermiet flächen sind Teil des Leerstandes.

LEERSTAND

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

SPITZENMIETE

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

DURCHSCHNITTSMIETE

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. **TRANSAKTIONSVOLUMEN**

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

Bild Seite 1: Fürst&Friedrich

Copyrigh Art-Invest Real Estate

Bild Seite 3: Foto 3Hoch5

http://momeni-immobilien.com/de/geschaeftsbe-

reiche/details/3hoch5

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 www.anteon.de www.germanpropertypartners.de