GERMAN PROPERTY PARTNERS

ANTEON

Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf

Bericht 3. Quartal 2017

© Deka Immobilien GmbH

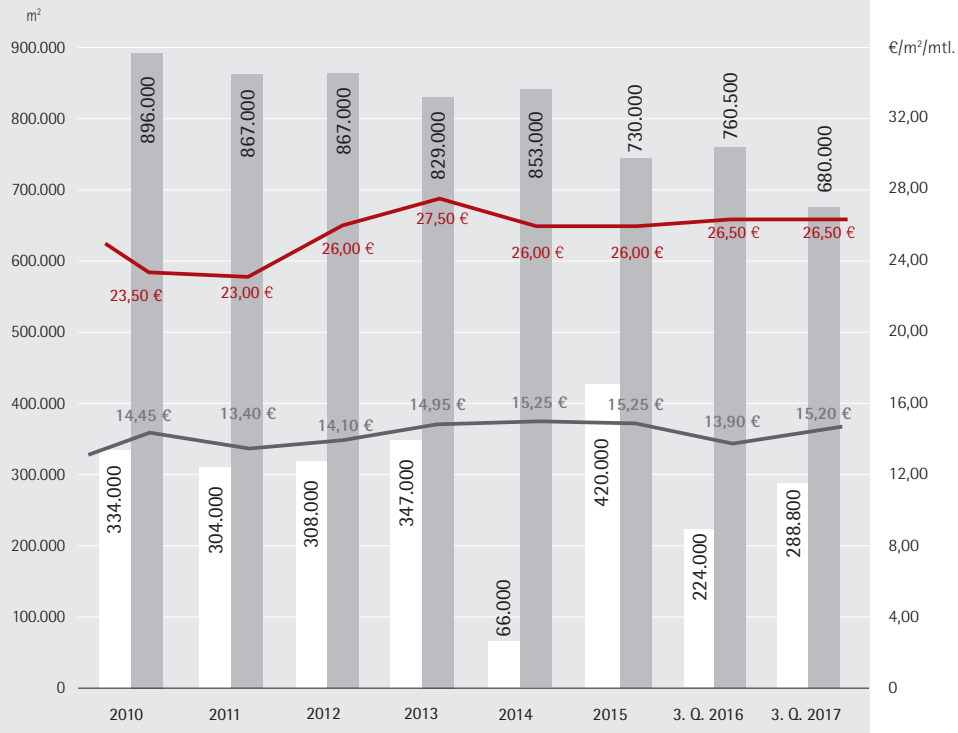
STANDORTKENNZIFFERN	
Einwohnerzahl	635.704
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	388.613
Kaufkraftindex	118,7
Büroflächenbestand	9,12 Mio. m^2
Arbeitslosenquote	8,5 %
Gewerbesteuerhebesatz	440

www.anteon.de

- Flächenumsatz steigt um fast 30 % ggü. 3. Q. 2016
- Spitzenmiete bleibt stabil
- Durchschnittsmiete steigt um 1,30 €/m²

Büroflächenumsatz
Leerstand
Spitzenmiete
Durchschnittsmiete

ENTWICKLUNG DER WICHTIGSTEN BÜROMARKTKENNZIFFERN



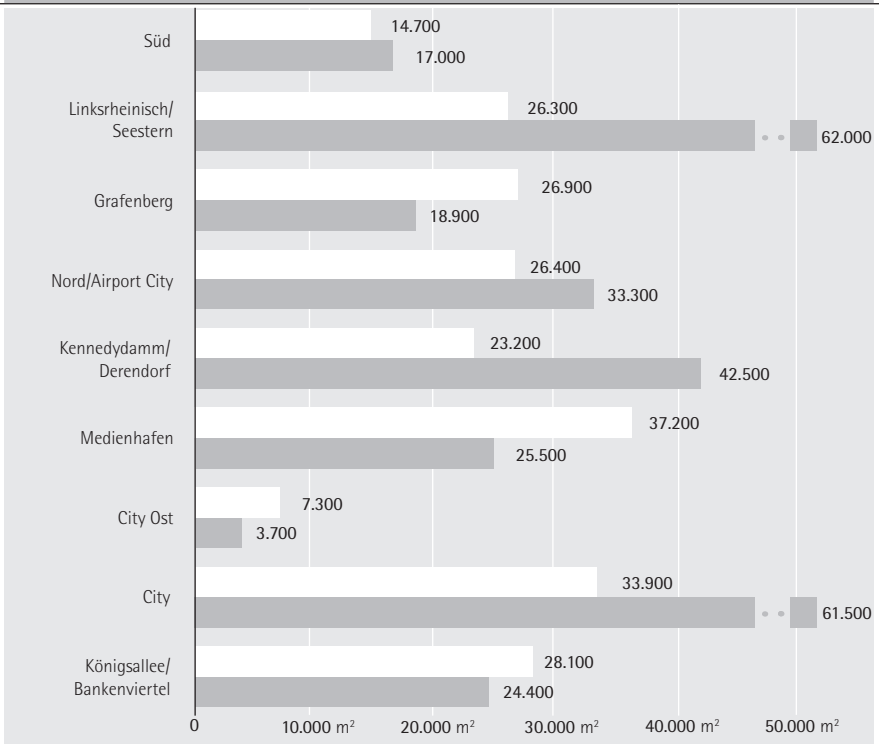
Büromarkt Düsseldorf 3. Quartal 2017

Der positive Trend auf dem Düsseldorfer Büromarkt hat sich mit einer Vermietungsleistung von rund 83.800 m² auch im dritten Quartal fortgesetzt. Damit wurden seit Januar etwa 288.800 m² neu vermietet. Gegenüber dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums mit circa 224.000 m² entspricht dies einem Plus von 29 %. Das Quartalsergebnis überrascht nach dem außergewöhnlich guten ersten Halbjahr und den offenen Flächengesuchen zur Jahresmitte nicht. Bis zum 30. September waren elf Abschlüsse über rund 5.000 m² zu verbuchen. Hierbei handelte es sich bei vier Abschlüssen um Großvermietungen über etwa 10.000 m².

KENNZAHLEN BÜROVERMIETUNG

288.800 m²	Flächenumsatz legt erneut zu
15,20 Euro/m²	Durchschnittsmiete steigt einmal mehr deutlich
26,50 Euro/m²	Spitzenmiete auf konstant hohem Niveau
62.000 m²	Teilmarkt Linksrheinisch/Seestern an der Spitze
655.000 m²	Leerstand sinkt kontinuierlich

UMSATZ NACH LAGEN



- Linksrheinisch/Seestern und City mit rd. 62.000 m² nahezu gleichauf
- Teilmarkt Kennedydamm/ Derendorf dank Projektanmietungen ebenfalls stark

Büroflächenumsatz 3. Q. 2016
Büroflächenumsatz 3. Q. 2017

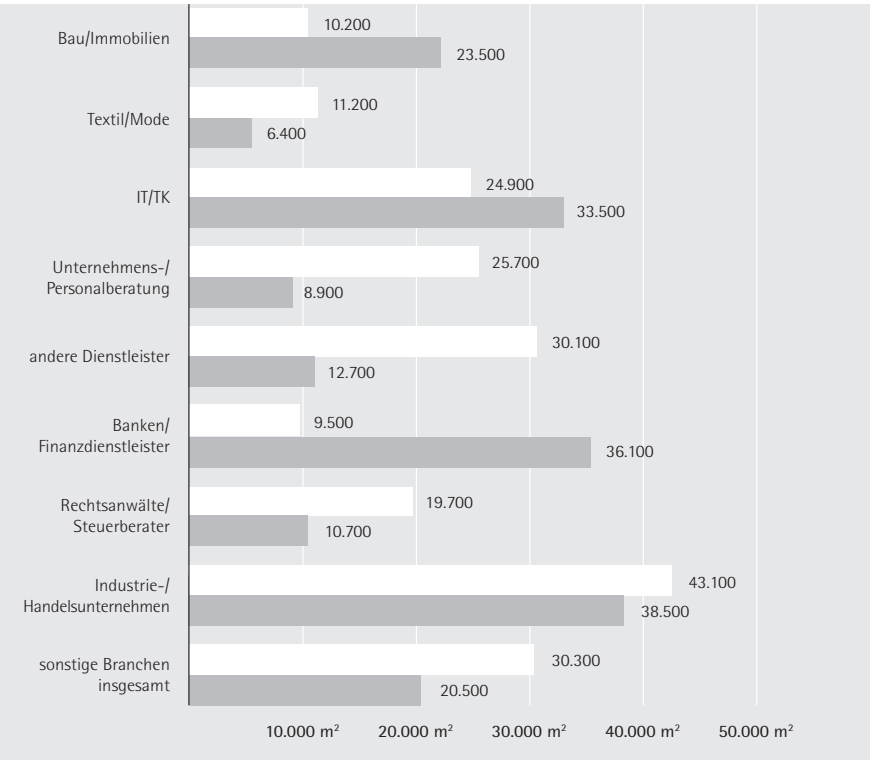
Toulouser Allee 25-29, La Tête — TEILMARKT CITY

Mieter: Euroforum Deutschland GmbH
Flächengröße: ca. 3.750 m²
Berater: ANTEON

Nachdem im ersten Halbjahr Banken und Finanzdienstleister die Branche mit dem größten Flächenumsatz waren, wurden sie im dritten Quartal von Industrie- und Handelsunternehmen abgelöst. Diese sorgten mit circa 38.500 m² für 13 % des Flächenumsatzes. Damit ähnelt die aktuelle Entwicklung der des Vorjahreszeitraums, als diese ebenfalls die umsatzstärkste Branche des dritten Quartals war – seinerzeit mit rund 43.100 m² bzw. 19,2 % Anteil an der Gesamtvermietungsleistung. Die drei umfangreichsten Vermietungen steuerten jedoch andere Branchen bei. Größter Deal war mit etwa 20.300 m² die Anmietung der Zentralbibliothek Düsseldorf am

- Industrie- und Handelsunternehmen erneut stark
- Textil/Mode befindet sich im Abwärtstrend

UMSATZ NACH BRANCHEN



Büroflächenumsatz 3. Q. 2016

Büroflächenumsatz 3. Q. 2017

Konrad-Adenauer-Platz 1. Bereits in den Vorquartalen unterschrieb die HSBC Transaction Services GmbH einen Mietvertrag über circa 20.100 m² in einer Projektentwicklung an der Hansaallee 1-3 und das Bankhaus Lampe einen Vertrag über rund 13.000 m² in einem Neubau, dem sogenannten Infinity Office, in der Schwannstraße 10.

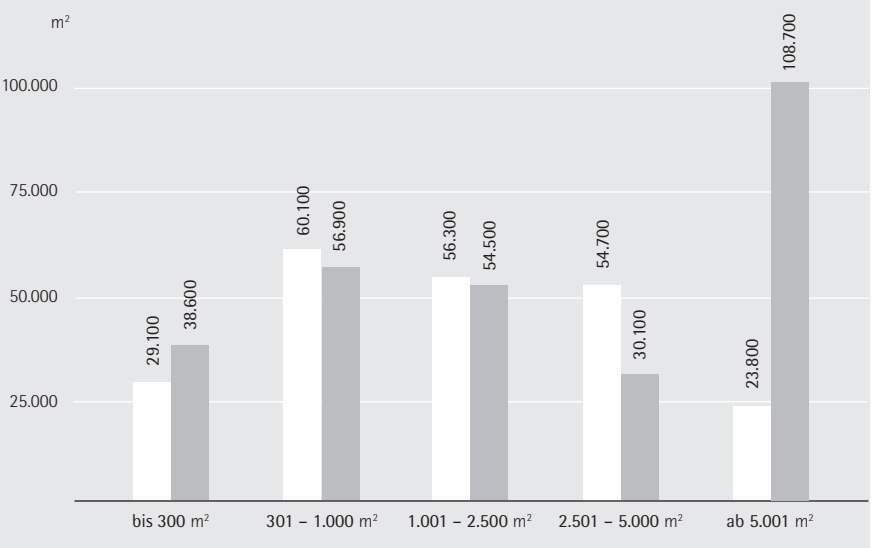
Mieten

Die Spitzenmiete verharrte im dritten Quartal mit 26,50 €/m² auf hohem Niveau. Bewegung dagegen, war bei der Durchschnittsmiete zu beobachten. Nicht zuletzt durch Anmietungen im Neubausegment bzw. in Projektentwicklungen stieg sie auf 15,20 €/m² (+ 9,4 % ggü. 3. Quartal 2016). Zum Halbjahr hatte sie noch bei 14,53 €/m² gelegen, am Ende des dritten Quartals 2016 bei 13,90 €/m².

Leerstand

Der Leerstand sank gegenüber dem Vorjahresquartal um etwa 105.500 m² auf circa 655.000 m². Auch im Vergleich zum Halbjahr war er rückläufig. Aktuell liegt die Leerstandsquote bei 8,7 %, gemessen an einem ebenfalls leicht reduzierten Büroflächenbestand von 7,56 Millionen m². Trotz der sich im Bau befindlichen Flächen, ist mit einer weiteren Verknappung von großflächigen, zusammenhängenden Büroflächen im hochwertigen Qualitäts- bzw. Preissegment, zu rechnen. Rund 45.000 m², bisher als Büroraum genutzte Flächen, wurden vom

UMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



- Segment 301 - 5.000 m² insgesamt rückläufig
- Großabschlüsse oberhalb von 5.000 m² katapultieren das Ergebnis nach oben (+ 457 %)

Büroflächenumsatz 3. Q. 2016
Büroflächenumsatz 3. Q. 2017

Markt genommen, um sie zu Wohnraum oder Hotels umzunutzen.

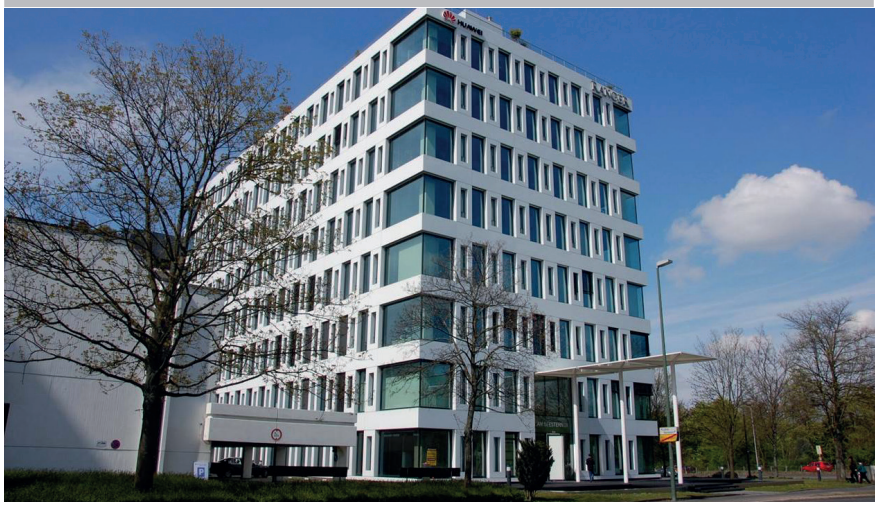
Projektfertigstellungen

Neu entwickelt werden im laufenden Jahr etwa 105.000 m², wovon der Großteil bereits vorvermietet ist. Sie verteilen sich auf elf Projekte. Für 2018 sind weitere sieben Neubauvorhaben mit insgesamt circa 130.000 m² in der Pipeline. Für 2017 und 2018 ergeben sich somit zusätzliche Flächen im Umfang von rund 235.000 m², verteilt auf 18 Projekte.

Teilmärkte

Der stärkste Teilmarkt in den ersten neun Monaten des Jahres war Linksrheinisch/ Seestern, mit einer vermieteten Fläche von insgesamt etwa 62.000 m².

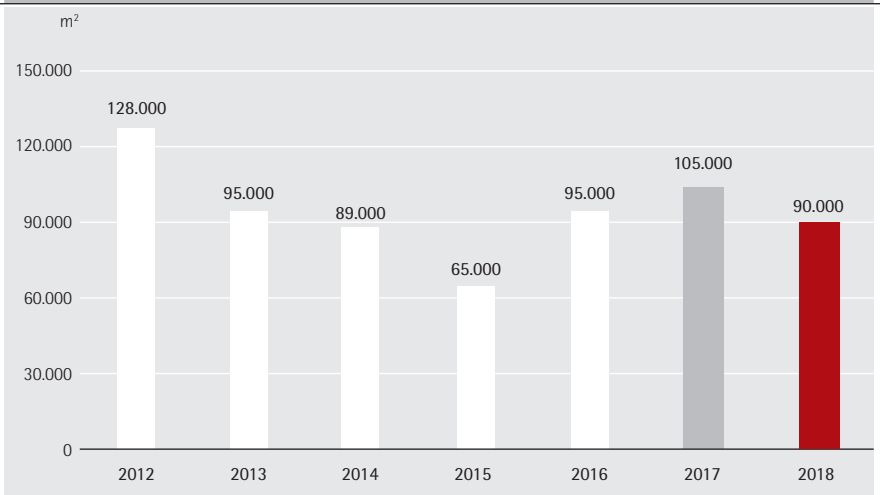
Am Seestern 24 TEILMARKT SEESTERN



Mieter: Athlon Germany GmbH
Flächengröße: ca. 8.300 m²

- Projektfertigstellungen 2017/2018 größtenteils vorvermietet (rd. 85 %)
- Projektpipeline 2019 ff. gut gefüllt

PROJEKTFERTIGSTELLUNGEN



Er löst damit hauchdünn den Teilmarkt City ab, der circa 61.500 m² verbuchen konnte. Bereits zur Jahresmitte hatte der Teilmarkt Linksrheinisch/Seestern mit rund 50.000 m² den größten Flächenumsatz aufgewiesen. Auf dem dritten Platz landete der Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf mit etwa 42.500 m².

Ausblick

Der Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarkt erfreut sich unverändert großer Beliebtheit. Die gute konjunkturelle Entwicklung schlägt sich auch im Flächenumsatz nieder. Das gute Ergebnis des dritten Quartals und der Vormonate lässt ein Jahresendergebnis von über 400.000 m² erwarten. Sogar die Rekordmarke aus dem Jahr 2015 ist in Reichweite. Damals wurden circa 420.000 m² umgesetzt. Grund zu dieser Annahme liefern unter anderem diverse offene Großgesuche auf dem Markt, die einige Abschlüsse im Segment über 10.000 m² zum Jahresendergebnis beisteuern könnten.

DÜSSELDORFER TEILMÄRKTE

Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz
Airport City	15,50	16,00	5.400
Nord	11,80	14,00	27.900
Kennedydamm/Derendorf	17,90	23,00	42.500
City	15,10	26,00	61.500
Königsallee/Bankenviertel	22,00	26,50	24.400
Linksrheinisch	15,80	18,50	31.000

Teilmarkt	Ø Miete	Spitze	Umsatz
Seestern	12,20	14,50	31.000
Medienhafen	18,90	24,50	25.500
Grafenberg	12,60	13,00	18.900
City Ost	12,20	13,00	3.700
Süd	10,10	12,00	17.000

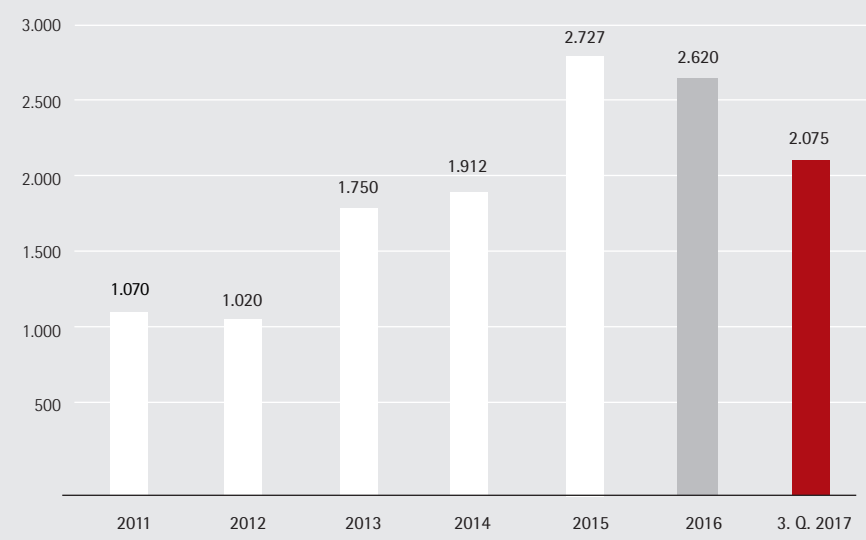
Investmentmarkt Düsseldorf 3. Quartal 2017

KENNZAHLEN INVESTMENT	
2,08 Mrd. €	Sehr hohes Transaktionsvolumen
3,60 %	Netto-Spitzenrendite Büro weiter unter Druck
1,63 Mrd. €	Favorisierte Assetklasse: Büro

Der Düsseldorfer Investmentmarkt war auch in den ersten neun Monaten 2017 von einer sehr hohen Dynamik geprägt. Nach einem Transaktionsvolumen von rund 930 Millionen € im ersten Halbjahr, wurden allein im dritten Quartal Immobilien für etwa 1,15 Milliarden € gehandelt. Das ergibt ein Transaktionsvolumen von circa 2,08 Milliarden € von Januar bis September 2017 und damit 36 % mehr als im Vergleichszeitraum 2016, als Immobilien für rund 1,53 Milliarden € den Besitzer wechselten. Bereits in der ersten Jahreshälfte zeichnete sich ein weiteres starkes Jahr im Düsseldorfer Investmentmarkt ab, was sich nun immer mehr bestätigt. Während im ersten Halbjahr eine Vielzahl von Investment-Tickets unterhalb von 50 Millionen € gehandelt wurden, sind die letzten drei Monate von einigen wenigen großvolumigen Transaktionen mit teils weit über 50 Millionen € geprägt. Portfolios wechselten insgesamt für 447,1 Millionen € den Eigentümer.

- Transaktionsvolumen liegt 36 % über dem Vorjahreswert (3. Q. 2016: ca. 1,53 Mrd. €)

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN IN MIO. €



ANTEIL VERKÄUFERGRUPPE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN

- Asset-Manager überwiegen als Verkäufergruppe mit einem Anteil von knapp 19 %

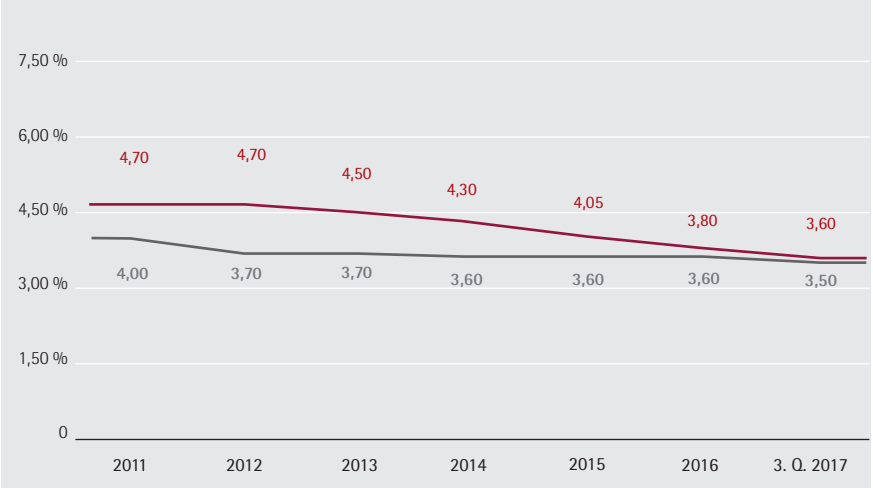
E.ON-Platz 1 TEILMARKT KENNEDYDAMM/DERENDORF

Flächengröße: ca. 36.000 m²
Käufer: JP Morgan Asset Management Europe & Indigo Invest Holding

Käufer-/Verkäufergruppen

Asset-Manager nutzten das gute Marktumfeld und waren mit etwa 393,7 Millionen € bzw. einem Anteil von 19 % am Transaktionsvolumen die stärkste Verkäufergruppe der ersten drei Quartale. Vor allem im zweiten und dritten Quartal bestimmten sie das Verkaufsgeschehen, nachdem im ersten Quartal noch Opportunity Fonds und Equity Fonds für den meisten Umsatz gesorgt hatten. Offene Fonds/Spezialfonds waren besonders als Käufer aktiv und behaupteten sich als die stärkste Käufergruppe. Bis Ende September erwarben sie für circa 646,9 Millionen € Düsseldorfer Immobilien. Das entspricht einem Marktanteil von 31 %. Ausländische Investoren setzten ihr bereits zur Jahresmitte zu beobachtendes Engagement auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt auch in den vergangenen drei Monaten fort. Über die ersten drei Quartale betrachtet, lag ihr Anteil am Trans- aktionsvolumen bei rund 1,05 Milliarden € bzw. 50 %.

NETTO-SPITZENRENDITEN IN DÜSSELDORF



Netto-Spitzenrendite Büro

Netto-Spitzenrendite Einzelhandel

ANTEIL KÄUFER AM TRANSAKTIONSVOLUMEN

- Die Käufergruppe Offene Fonds/Spezialfonds prägte 31 % vom Transaktionvolumen

Dabei waren aber längst nicht alle ausländischen Investitionen auf den ersten Blick erkennbar, da einige Käufe durch Asset-Manager erfolgten, bei denen der dahinter stehende internationale Investor nicht in Erscheinung trat. Ein internationaler Opportunity Fonds von JP Morgan Asset Management Europe erwarb zusammen mit Indigo Invest Holding die Uniper Hauptverwaltung am E.ON-Platz 1 für knapp unter 100 Millionen € und sorgte damit für einen der bisher größten veröffentlichten Deals des Jahres. Die GEG German Real Estate Group AG investierte annähernd 80 Millionen € in den „Business Campus am Park" in der Werdener Straße 10. Verkäufer war mit Cetus Immobilien ein Vertreter aus der Kategorie Pensionsfonds/Pensionskassen.

Ausblick

Auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt bahnen sich mehrere in Exklusivität befindliche Deals an, daher ist es durchaus wahrscheinlich, dass das Vorjahresergebnis von etwa 2,62 Milliarden € und womöglich das Rekordjahr von 2015 mit circa 2,73 Milliarden € übertroffen wird.

Werdener Str. 10 TEILMARKT CITY OST

Flächengröße: ca. 21.000 m^2
Käufer: GEG German Estate Group AG

Glossar

FLÄCHENUMSATZ

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).

LEERSTAND

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

SPITZENMIETE

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.

DURCHSCHNITTSMIETE

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.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

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.

RENDITE

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

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

www.anteon.de

www.germanpropertypartners.de