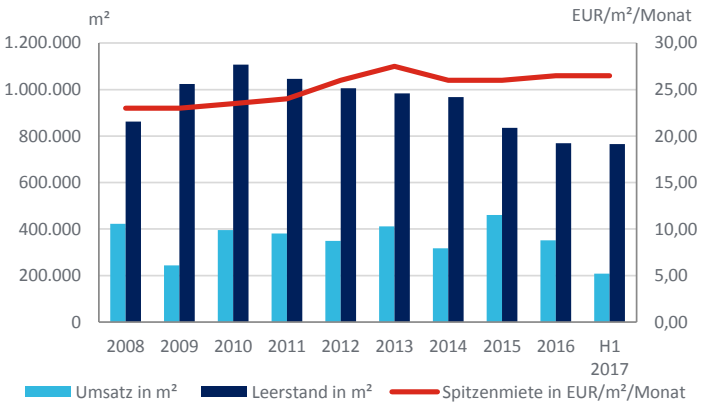


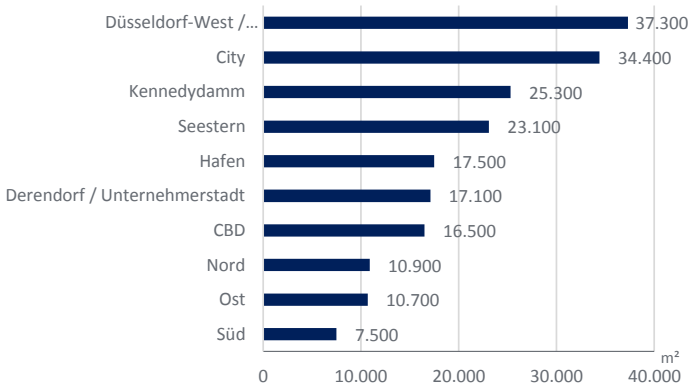
BÜROMARKT DÜSSELDORF H1 2017



Überblick

Nach einem starken Jahresauftakt hat der Düsseldorfer Büromarkt im zweiten Quartal sogar noch einmal zulegen können. Der Flächenumsatz von 113.000 m² im zweiten Quartal hat das Halbjahresergebnis auf 208.000 m² ansteigen lassen. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 14 % übertroffen.
Die Entwicklung des Büroflächenleerstandes folgt wieder dem langfristigen Trend. Die Leerstandsrate ist von 8,5 % Ende März auf aktuell 8,3 % gesunken. Die im CBD erzielte Spitzenmiete liegt weiterhin bei EUR 26,50 pro m²/Monat. Insgesamt präsentierten sich die Mietniveaus in den Teilmärkten stabil und tendieren nur in ausgewählten Lagen leicht nach oben.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Düsseldorf*

Flächenumsatz	208.000 m²
Leerstand	766.000 m²
Leerstandsquote	8,3 %
Fertigstellungen	38.100 m²
Flächen in Bau	198.000 m²
Spitzenmiete	26,50 EUR/m²/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,90 %

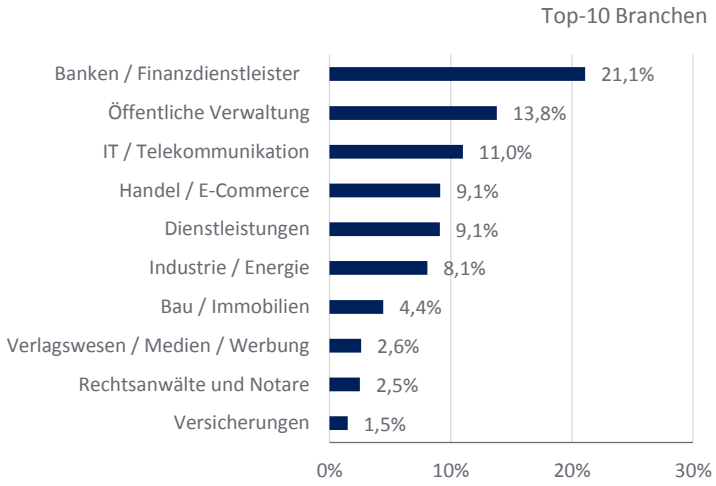
DÜSSELDORF

Einwohner (12-2016)	635.704
Arbeitslosenquote (06-2017)	7,2 % (Dtl. 5,5 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	440 %

*Marktgebiet = Stadt Düsseldorf, Neuss, Ratingen

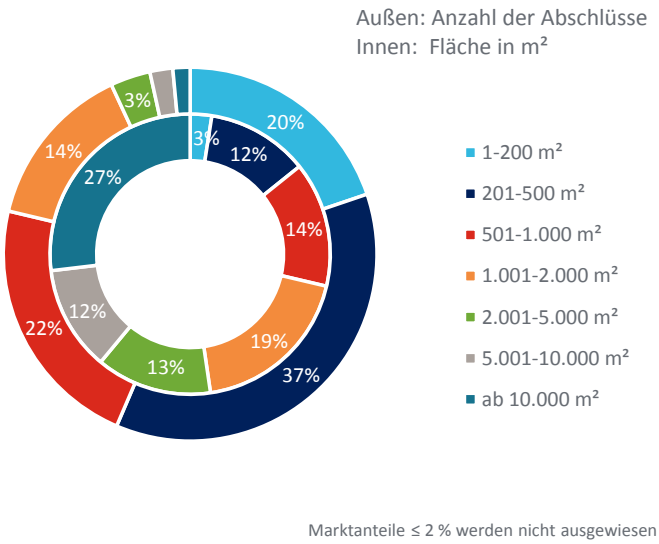
Flächenumsatz nach Branche

Getragen von den beiden Großabschlüssen seitens HSBC (ca. 22.000 m²) und Bankhaus Lampe (ca. 15.000 m²) waren Banken und Finanzdienstleister einmal mehr die stärkste Mietergruppe mit einem Marktanteil von 21 %. Ähnlich stark auch der Einfluss des 20.300 m² Vertrages, den die Stadt Düsseldorf abgeschlossen hat. Er ließ den Anteil der öffentlichen Verwaltung auf 14 % steigen. IT Unternehmen und Düsseldorfs starke Handelsbranche folgen auf den Plätzen mit 11 % bzw. 9 % Marktanteil.



Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

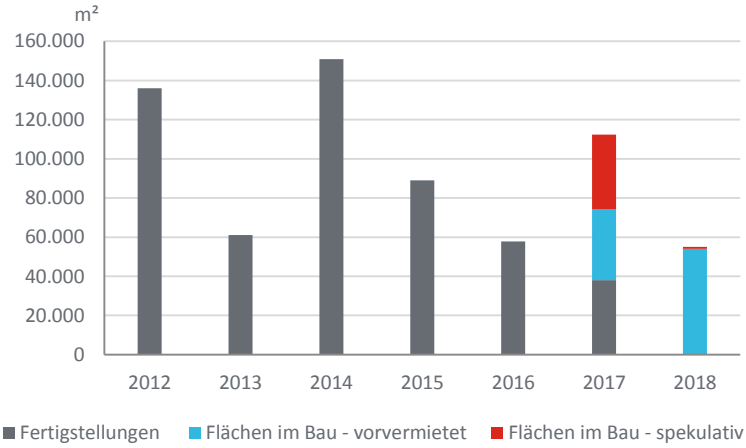
Insgesamt hat sich das Anmietungsgeschehen in allen Größenklassen im Vorjahresvergleich deutlich belebt. Allen voran im Segment zwischen 1.001 und 2.000 m² mit 29 Verträgen bzw. einem Vermietungsvolumen von 40.000 m² (19 % Marktanteil). Während in H1 2016 kein Vertrag jenseits der 10.000 m²-Marke abgeschlossen wurde, waren es nun 3 mit einem Marktanteil von 27 %. Die Tatsache, dass vier Größenklassen jeweils 12 – 14 % zum Flächenumsatz beigetragen haben, unterstreicht die Stabilität und breite Nutzerbasis des Düsseldorfer Marktes.

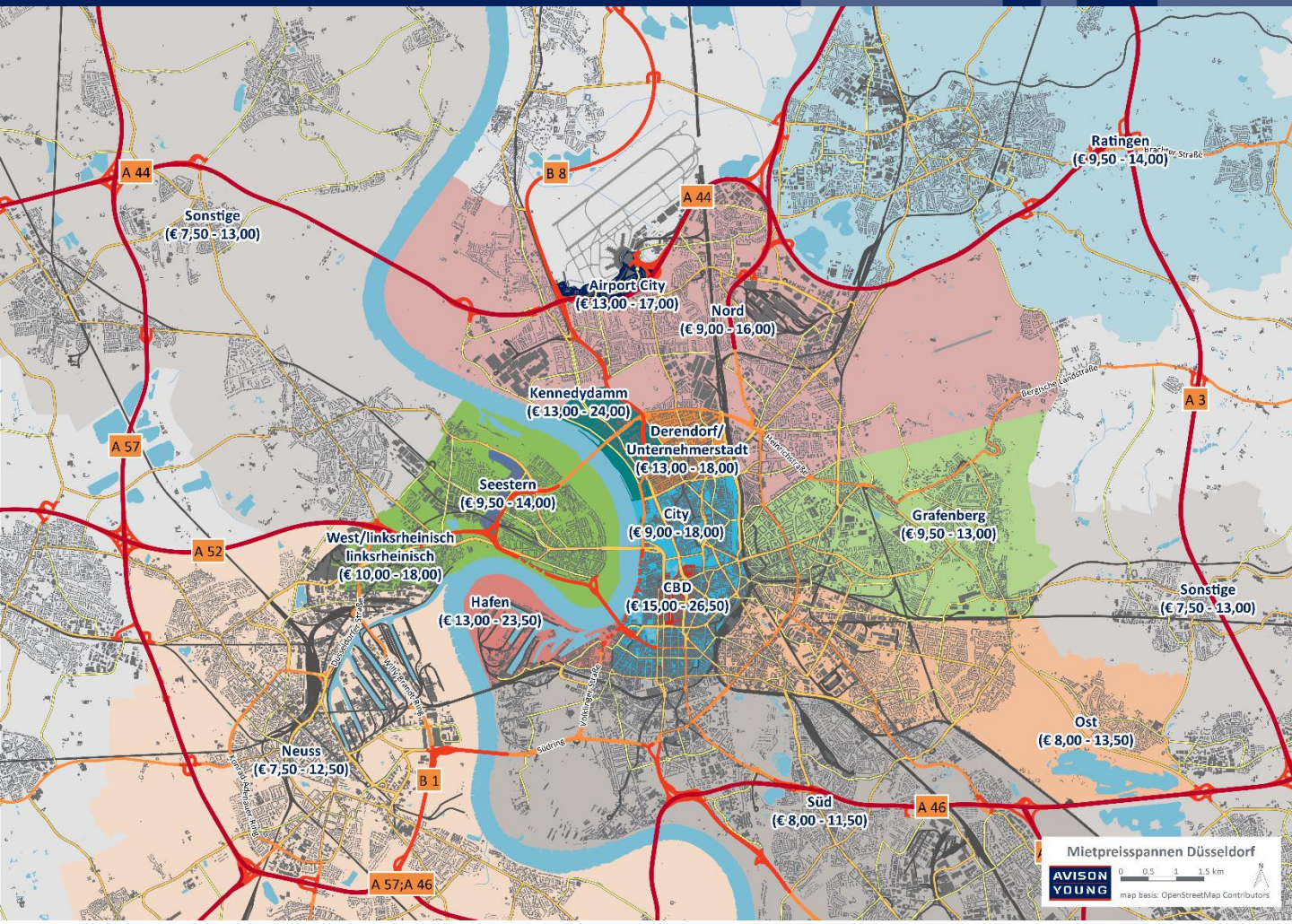


Marktanteile ≤ 2 % werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Im ersten Halbjahr wurden 38.100 m² Bürofläche fertiggestellt. Im Jahresverlauf 2017 sollen weitere 74.000 m² folgen, von denen Ende Juni rund 50 % vorvermietet waren. Das Baufertigstellungsvolumen wird 2018 spürbar auf rund 55.000 m² sinken. Bereits heute sind diese Flächen nahezu komplett vorvermietet. Insgesamt befinden sich aktuell 198.000 m² in Bau mit einer Vorvermietungsquote von 70 %.





Ausblick

- Der Düsseldorfer Büromarkt steuert auf ein lebhaftes zweites Halbjahr und damit auf ein gutes Jahresergebnis zu.
- Die Stimmung unter den Marktteilnehmern ist gut und die Flächennachfrage insbesondere nach attraktiven Neubauflächen hoch.
- Der Büroflächenleerstand dürfte sich in der zweiten Jahreshälfte 2017 weitestgehend stabil präsentieren und wenn, dann nur moderat sinken.
- Die Spitzenmiete wird stabil bei EUR 26,50 pro m²/Monat erwartet - wie insgesamt das Mietniveau im Marktgebiet. Nur in ausgewählten Lagen zeichnet sich ein Anstieg der Mieten ab.
- Der Gesamtflächenumsatz dürfte 2017 jenseits der 350.000 m² liegen.

Quellen: Thomas Daily, Bundesagentur für Arbeit, Destatis, Stadt Düsseldorf, IHK Düsseldorf, Avison Young

Bildnachweis: Bürogebäude Graf-Adolf-Platz 1-2. Ein weiteres am CBD angrenzendes Objekt, das mit Hilfe von Avison Young vollständig vermietet wurde.

Avison Young - Germany GmbH

Bleichstraße 14
40211 Düsseldorf

Johann Mikhof Senior Consultant Office Leasing
Tel: +49 211 22070 220 | johann.mikhof@avisonyoung.com

Stephan Wege Senior Consultant Office Leasing
Tel: +49 211 22070 230 | stephan.wege@avisonyoung.com

Marc Hofmann Consultant Office Leasing
Tel: +49 211 22070 240 | marc.hofmann@avisonyoung.com

avisonyoung.de

Disclaimer
Die diesem Report zugrundeliegenden Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit Avison Young – Germany GmbH keine Gewähr übernimmt. Die von uns getroffenen Aussagen und zur Verfügung gestellten Daten können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Vervielfältigung dieses Reports, in Teilen als auch im Ganzen, ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Avison Young – Germany GmbH möglich. © 2017 Avison Young – Germany GmbH.