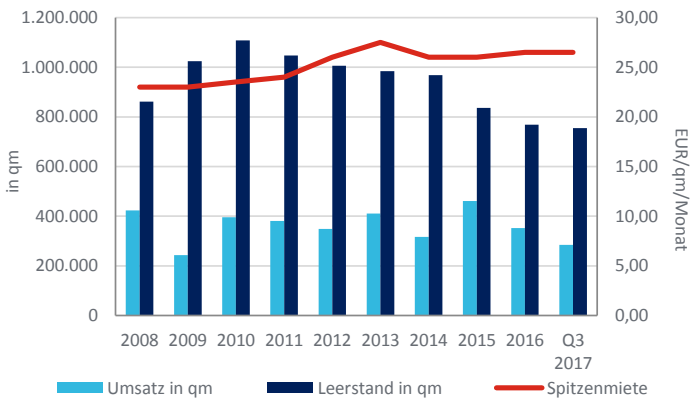
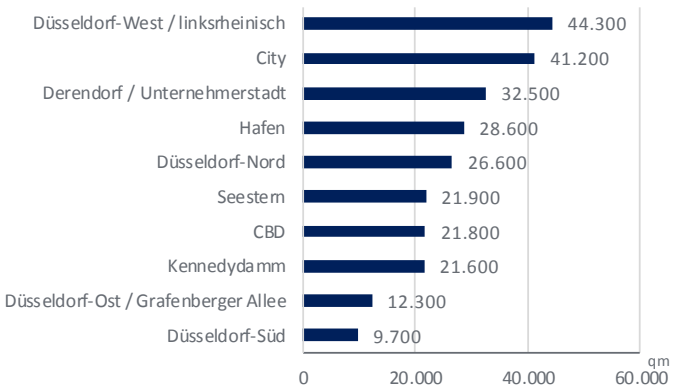
BÜROMARKT DÜSSELDORF Q3 2017



Überblick

Bis Ende September wurden 285.000 qm Bürofläche im Düsseldorfer Marktgebiet neu angemietet. Damit lag das Vermietungsvolumen 5 % über dem Vorjahresergebnis. Nach zwei überdurchschnittlich starken Quartalen folgte nun ein solider Umsatz von 77.000 qm. Der Leerstand ist weiter leicht rückläufig. Kurzfristig stehen aktuell 754.000 qm zur Anmietung zur Verfügung. Die Leerstandsrate wird bei 8,1 % notiert (Q3 2016: 8,4 %). Die Mietpreisniveaus präsentieren sich in allen Teilmärkten auf nachhaltigem Niveau stabil. Dies gilt auch für die Spitzenmiete, die bei EUR 26,00 pro qm/Monat steht.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Düsseldorf*

Flächenumsatz	285.000 qm
Leerstand	754.000 qm
Leerstandsquote	8,1 %
Fertigstellungen	70.600 qm
Flächen im Bau	193.000 qm
Spitzenmiete	26,50 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,75 %

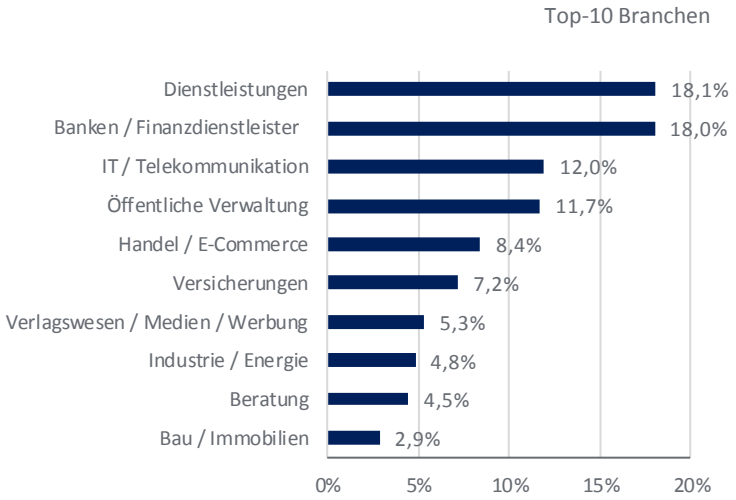
DÜSSELDORF

Einwohner (12-2016)	635.704
Arbeitslosenquote (09-2017)	7,2 % (Dtl. 5,5 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	440 %

*Marktgebiet = Stadt Düsseldorf, Neuss, Ratingen

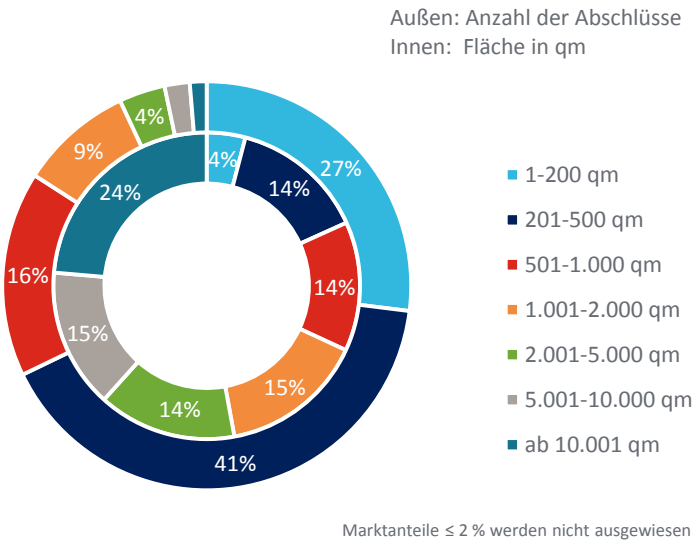
Flächenumsatz nach Branche

Reges Anmietungsgeschehen vor allem im Größensegment zwischen 1.001 – 2.000 qm in Kombination mit dem von Athlon Car Lease Germany unterzeichneten Vertrag über 8.500 qm haben den Marktanteil der traditionell starken Dienstleistungen auf 18 % steigen lassen. Die Großverträge von HSBC (22.000 qm) und dem Bankhaus Lampe (15.000 qm) trugen zum guten Abschneiden der Banken und Finanzdienstleister bei. Sie kamen auf einen Marktanteil von 18 %.
IT und die Öffentliche Verwaltung folgen mit jeweils rund 12 %.



Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

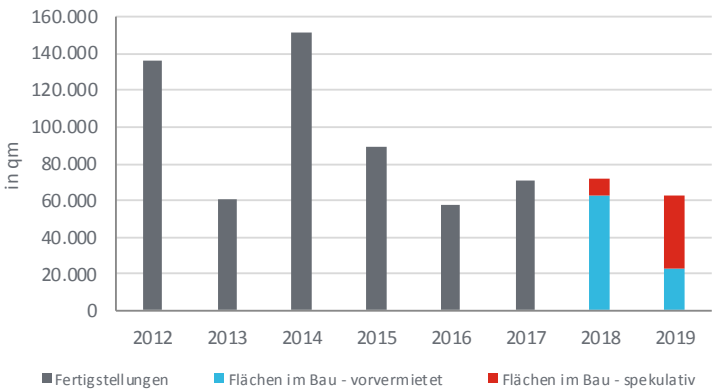
Der sehr gute Flächenumsatz fußt auf einer ausgesprochen breiten und stabilen Nachfrage. Vertragsabschlüsse unter 1.000 qm haben 32 % zum Ergebnis beigetragen. Weitere 15 % bzw. 14 % wurden von mittelgroßen Verträgen zwischen 1.001 qm und 5.000 qm beigesteuert. Sehr stark ist auch der Flächenumsatz bei großflächigen Verträgen ausgefallen. Insgesamt wurden 10 Verträge über 5.000 qm abgeschlossen, davon 4 jenseits der 10.000 qm-Marke. Zur gleichen Zeit waren es im Vorjahr nur 3, davon keiner über 10.000 qm.

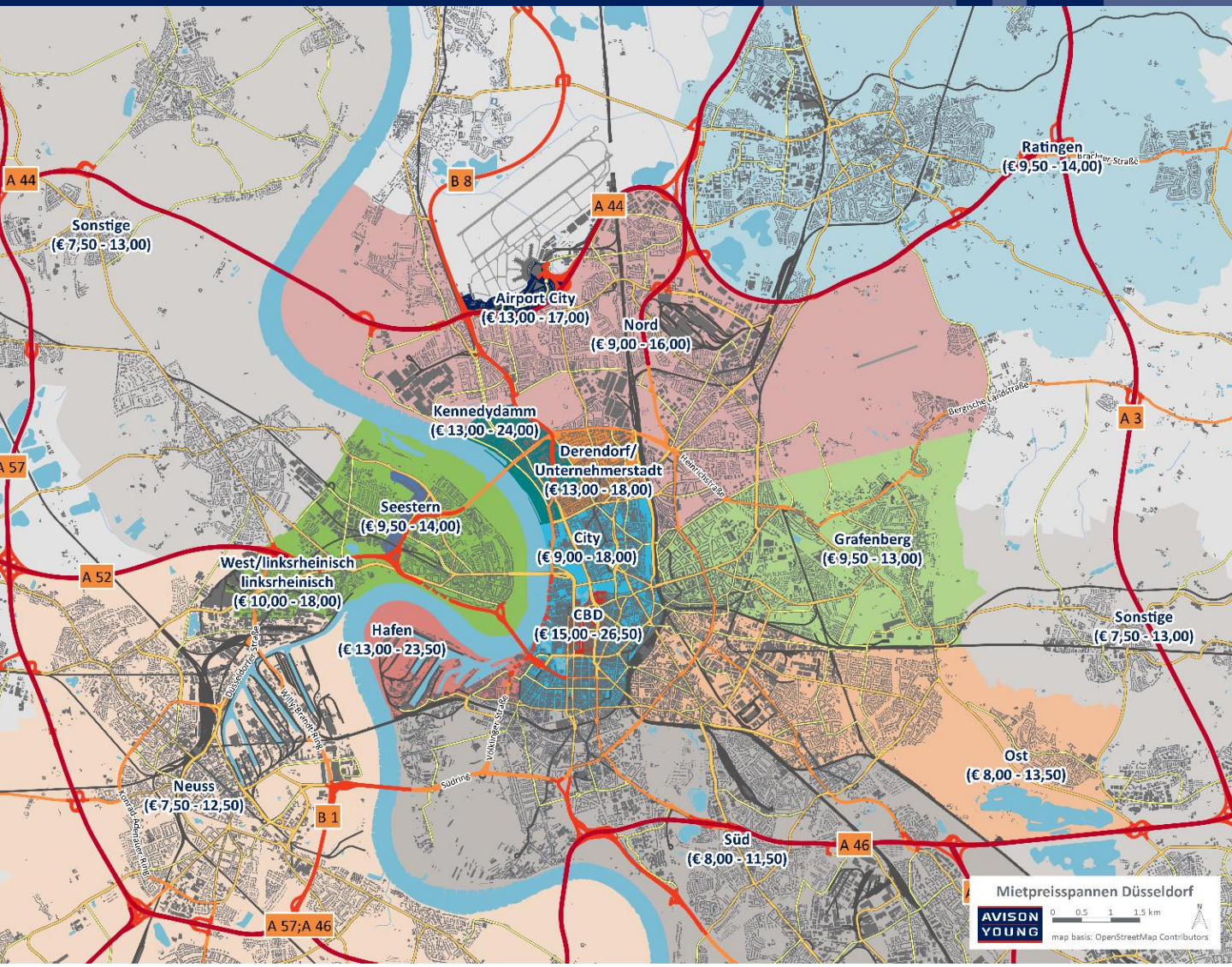


Marktanteile ≤ 2 % werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Das Baufertigstellungsvolumen beläuft sich bis Ende September auf 70.600 qm. Aktuell befinden sich rund 193.000 qm im Bau. Die Vorvermietungsquote für die im Jahr 2018 avisierten 72.000 qm beläuft sich aktuell auf 88 %. Von den 63.000 qm, die im Jahr 2019 fertiggestellt werden sollen, sind bereits 37 % vorvermietet. Weitere Projekte sind in Planung, die kurzfristig und spekulativ angeschoben werden könnten.





Ausblick

- Die Zeichen für eine Jahresendrallye stehen gut. Aktuell befinden sich viele Gesuche zwischen 1.000 qm und 3.000 qm im Markt, die noch im Jahr 2017 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden können.
- Die rege Büroflächennachfrage könnte das Jahresergebnis an die 400.000 qm-Marke heranführen.
- Das Leerstandsvolumen wird in den kommenden Monaten weiter sinken, denn die im Bau befindlichen Flächen sind bereits jetzt weitestgehend vorvermietet. Für großflächige Mieter hat dies zur Konsequenz, dass sie sich im Teilmarkt Seestern nach einer neuen Unternehmensadresse umschauen oder aber Projektentwicklungen in ihrer Standortwahl berücksichtigen. Anders sind großflächige Gesuche aktuell im Markt nicht mehr zu bedienen.
- Die Mietpreise sind insgesamt stabil, allerdings steht die Spitzenmiete aktuell unter Aufwärtsdruck.

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

Avison Young - Germany GmbH

Bleichstraße 14
40211 Düsseldorf

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