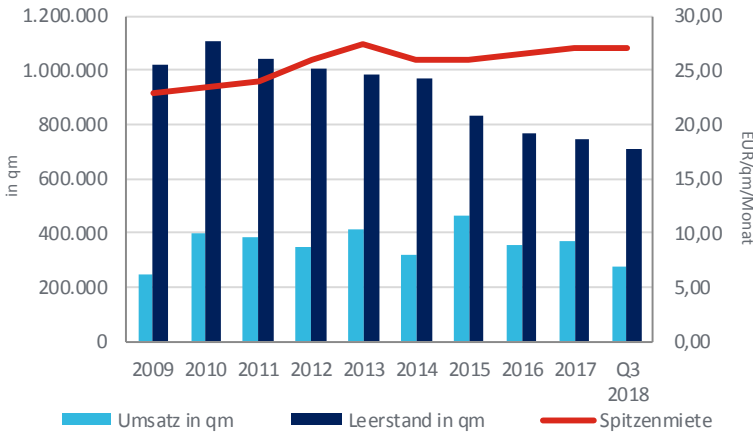




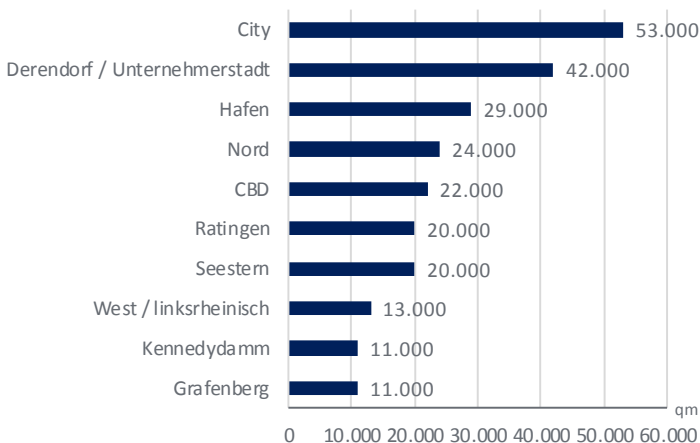
BÜROMARKT DÜSSELDORF Q3 2018



Überblick

Düsseldorfs Büromarkt ist in den vergangenen 12 Monaten von großer Stabilität geprägt. Abgesehen vom überdurchschnittlich umsatzstarken zweiten Quartal mit 118.000 qm, liegt das Vermietungsvolumen seit Q3 2017 quartalsweise bei rund 80.000 qm - so auch in Q3 2018. Ende September kann ein Vermietungsvolumen von 276.000 qm gemeldet werden und somit ein Ergebnis fast auf Vorjahresniveau (Q3 2017: 285.000 qm). Der Leerstand ist wie erwartet weiter gesunken. Die Spitzenmiete ist im 3. Quartal auf 27,50 EUR/qm/Monat gestiegen.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Düsseldorf*

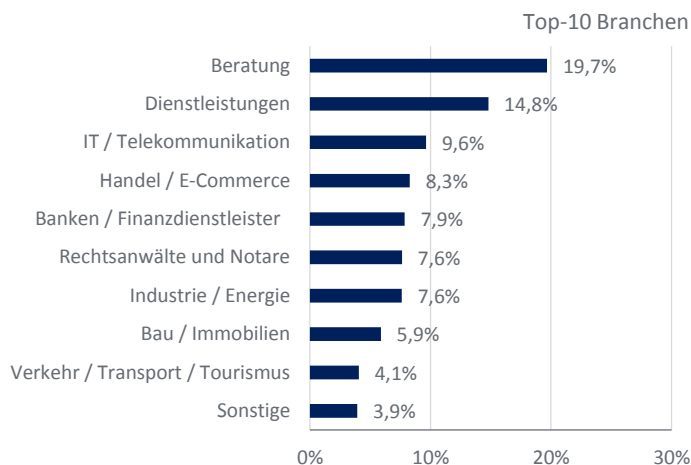
Flächenumsatz	276.000 qm
Leerstand	709.000 qm
Leerstandsquote	7,6 %
Fertigstellungen	74.600 qm
Flächen im Bau	330.000 qm
Spitzenmiete	27,50 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,30 %

DÜSSELDORF

Einwohner (2017)	639.407
Arbeitslosenquote (09-2018)	6,6 % (Dtl. 5,0 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	440 %

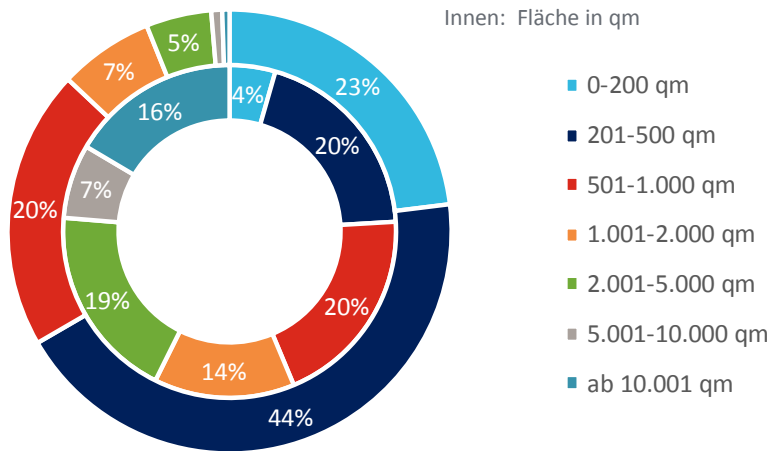
Flächenumsatz nach Branche

Die Beratungsbranche kann sich auch im dritten Quartal an der Spitze der wichtigsten Mietergruppen mit einem Marktanteil von 19,7 % behaupten. Co-Working Anbieter haben rund 22.000 qm Mietfläche im laufenden Jahr angemietet und damit den Anteil der Dienstleistungsbranche auf 14,8 % steigen lassen. Weiterhin verfügt Düsseldorf über eine breite Nachfragebasis. So tragen bis dato vier Branchen jeweils rund 8 % zum Vermietungsergebnis bei.



Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

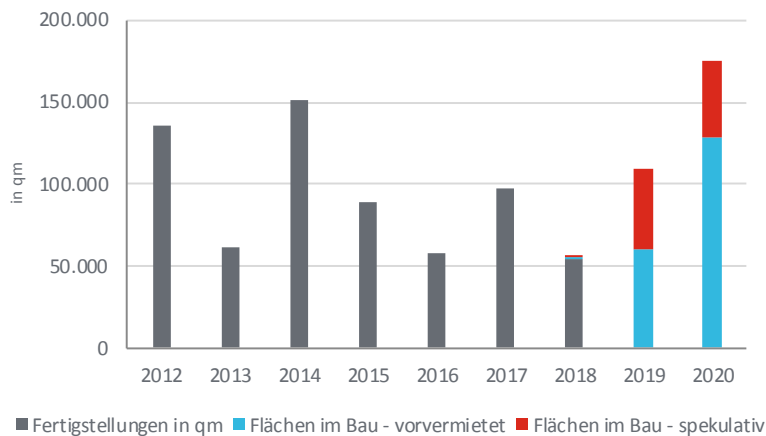
Den größten Vertrag hat weiterhin Deloitte mit 35.500 qm abgeschlossen, gefolgt von Lowell Financial Services, die im 3. Quartal 9.200 qm in Ratingen angemietet haben. Während im Vorjahresvergleich die Zahl der Großabschlüsse deutlich niedriger ausfällt, hat besonders im wichtigen Segment zwischen 2.001 – 5.000 qm das Anmietungsgeschehen mit bis dato 18 Verträgen (Q3 2017: 11 Verträge) und rund 52.000 qm Flächenumsatz angezogen. Rege ist weiterhin die Nachfrage im kleinteiligen Segment. Auf Verträge unter 1.000 qm Mietfläche entfällt gut 40 % des Flächenumsatzes.

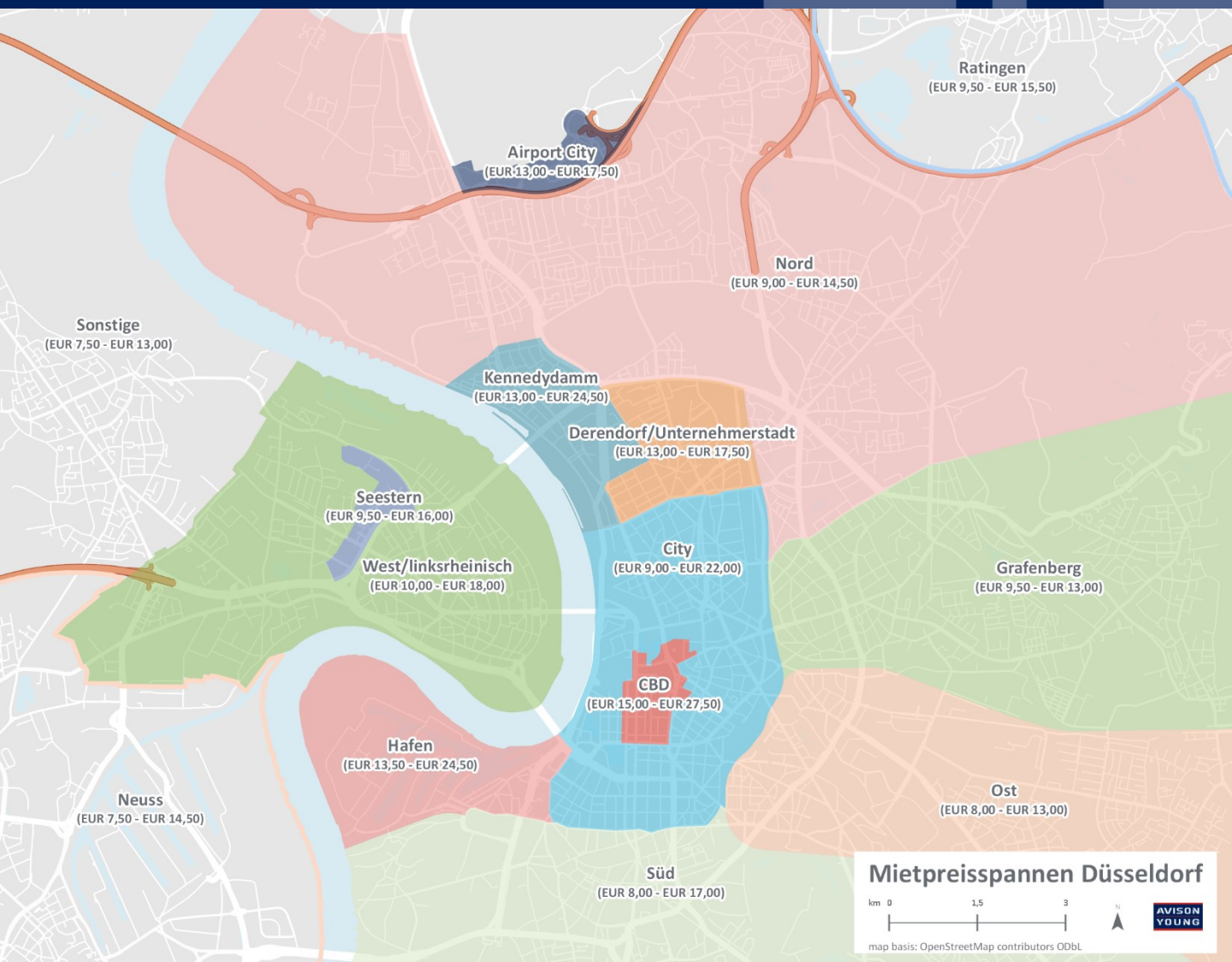


Marktanteile ≤ 2 % werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Im Düsseldorfer Marktgebiet sind aktuell rund 330.000 qm im Bau. Dazu zählen auch zahlreiche großvolumige Objekte wie der Konrad-Adenauer-Platz 1, die sich aktuell in der Sanierung befinden. Ein Großteil der Projektflächen ist bereits heute vorvermietet. Von den für 2019 avisierten Flächen sind mehr als 50 % vorvermietet. Die Vorvermietungsquote der Projekte mit einem Fertigstellungsdatum 2020 liegt bei 73 %.





Ausblick

- Ein lebhaftes Jahresende liegt vor dem Düsseldorfer Büroflächenmarkt. Einige Großgesuche befinden sich im Markt, die noch vor Jahresende zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden könnten. Weiterhin ist für das Jahr 2020 ein Flächenumsatz im langjährigen Durchschnitt und somit um die 400.000 qm zu erwarten.
- Vor allem in den innerstädtischen Lagen wird der Leerstand weiter sinken. Bereits jetzt sind große Flächen in den Top-Lagen kaum vorhanden. Wer kurzfristig große Flächen beziehen will und muss, wird nach Alternativen in dezentraleren Lagen suchen müssen. Dazu zählen u.a. die Teilmärkte Seestern, Medienhafen und Kennedydamm.
- Für die kommenden Monate erwarten wir moderat steigende Mietpreise auch für Bestandsflächen, denn der Leerstand wird vorerst weiterhin auf vergleichsweise niedrigem Niveau verharren.

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

Avison Young - Germany GmbH

Bleichstraße 14
40211 Düsseldorf

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

David Podlesny Associate Director Office Leasing
Tel: +49 211 22070 230 | david.podlesny@avisonyoung.com



Platinum member

avisonyoung.de