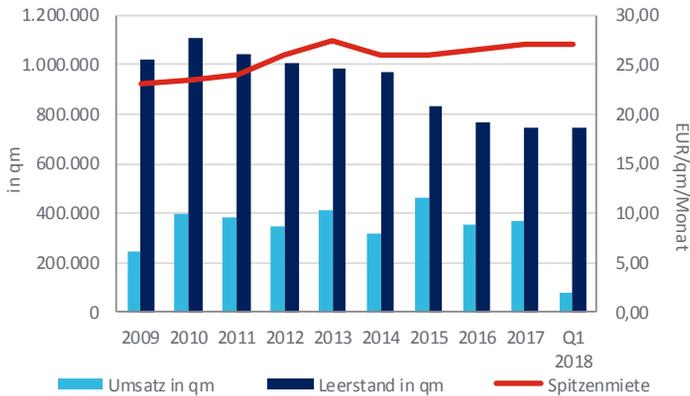




## BÜROMARKT DÜSSELDORF Q1 2018



### Überblick

Mit einem insgesamt soliden Quartalsergebnis ist der Düsseldorfer Büromarkt ins neue Jahr gestartet. Der Flächenumsatz belief sich bis Ende März auf 80.000 qm. Damit wurde das sehr gute Vorjahresergebnis um 16 % verfehlt – nicht zuletzt auch weil großflächige Mietverträge bis jetzt ausblieben. Die Leerstandsrate wird weiterhin bei 8,0 % notiert. Die Mietpreinsniveaus präsentieren sich über alle Teilmärkte hinweg stabil. Dies gilt auch für die im CBD erzielte Spitzenmiete von EUR 27,00 pro qm/Monat.

### Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



### KENNZAHLEN

#### Marktgebiet Düsseldorf\*

Flächenumsatz	80.000 qm
Leerstand	743.000 qm
Leerstandsquote	8,0 %
Fertigstellungen	26.900 qm
Flächen im Bau	194.800 qm
Spitzenmiete	27,00 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,50 %

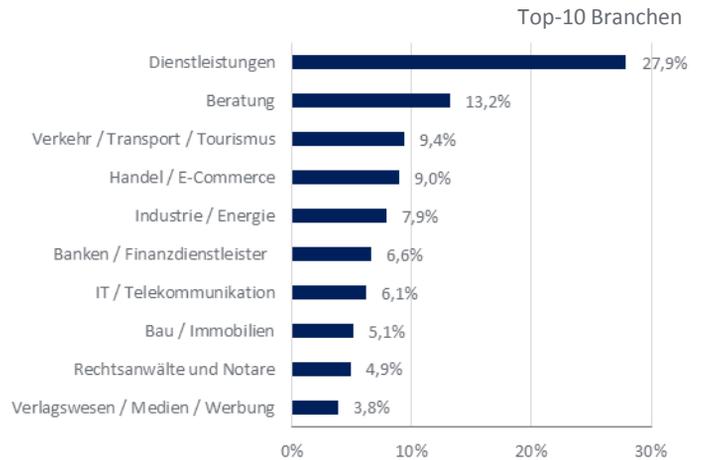
### DÜSSELDORF

Einwohner (2017)	639.407
Arbeitslosenquote (03-2018)	6,9 % (Dtl. 5,5 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	440 %

\*Marktgebiet = Stadt Düsseldorf, Neuss, Ratingen

## Flächenumsatz nach Branche

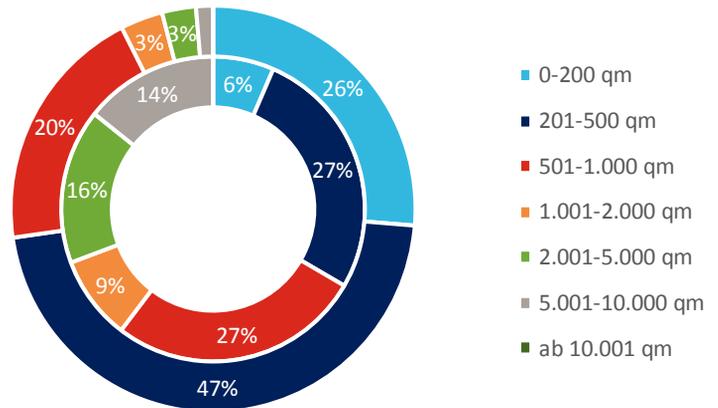
Einmal mehr waren Dienstleistungsunternehmen die stärkste Mietergruppe. Ihr hoher Marktanteil von 28 % wurde in erster Linie von Coworking Anbietern generiert, die mit 6 Verträgen einen Flächenumsatz von mehr als 17.000 qm auf sich vereinigen. Abgesehen von Dienstleistern und Beratern hat es keine andere Branche geschafft, mehr als 10 % Marktanteil auf sich zu vereinigen. Entsprechend breit ist der Düsseldorfer Markt aufgestellt.



## Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

Auf dem Düsseldorfer Büromarkt wurde bis Ende März kein Vertrag über 10.000 qm Mietfläche unterzeichnet, und auch sonst waren größere Vertragsabschlüsse bis dato eine Seltenheit. Insgesamt wurden nur 11 Verträge über 1.000 qm abgeschlossen, im Vorjahreszeitraum waren es 16. Umso erfreulicher ist die rege Anmietungstätigkeit im kleinteiligen Segment. Mehr als 60 % des Flächenumsatzes wurde in der Größenklasse unter 1.000 qm generiert. Aufbauend auf dieser stabilen Basis kann der Markt in den kommenden Monaten weiter Fahrt aufnehmen.

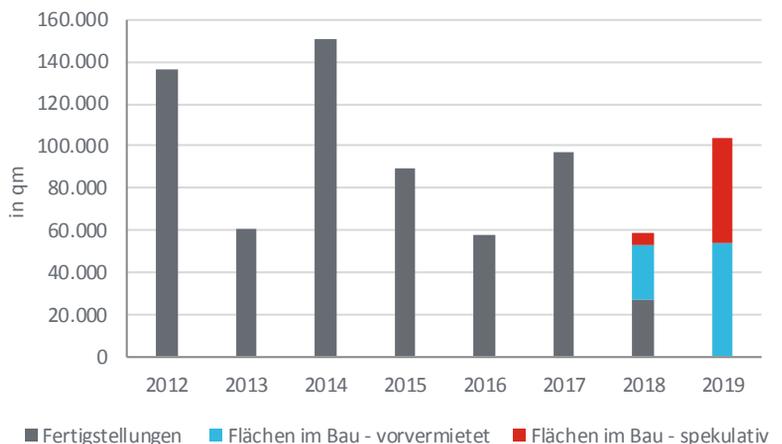
Außen: Anzahl der Abschlüsse  
Innen: Fläche in qm

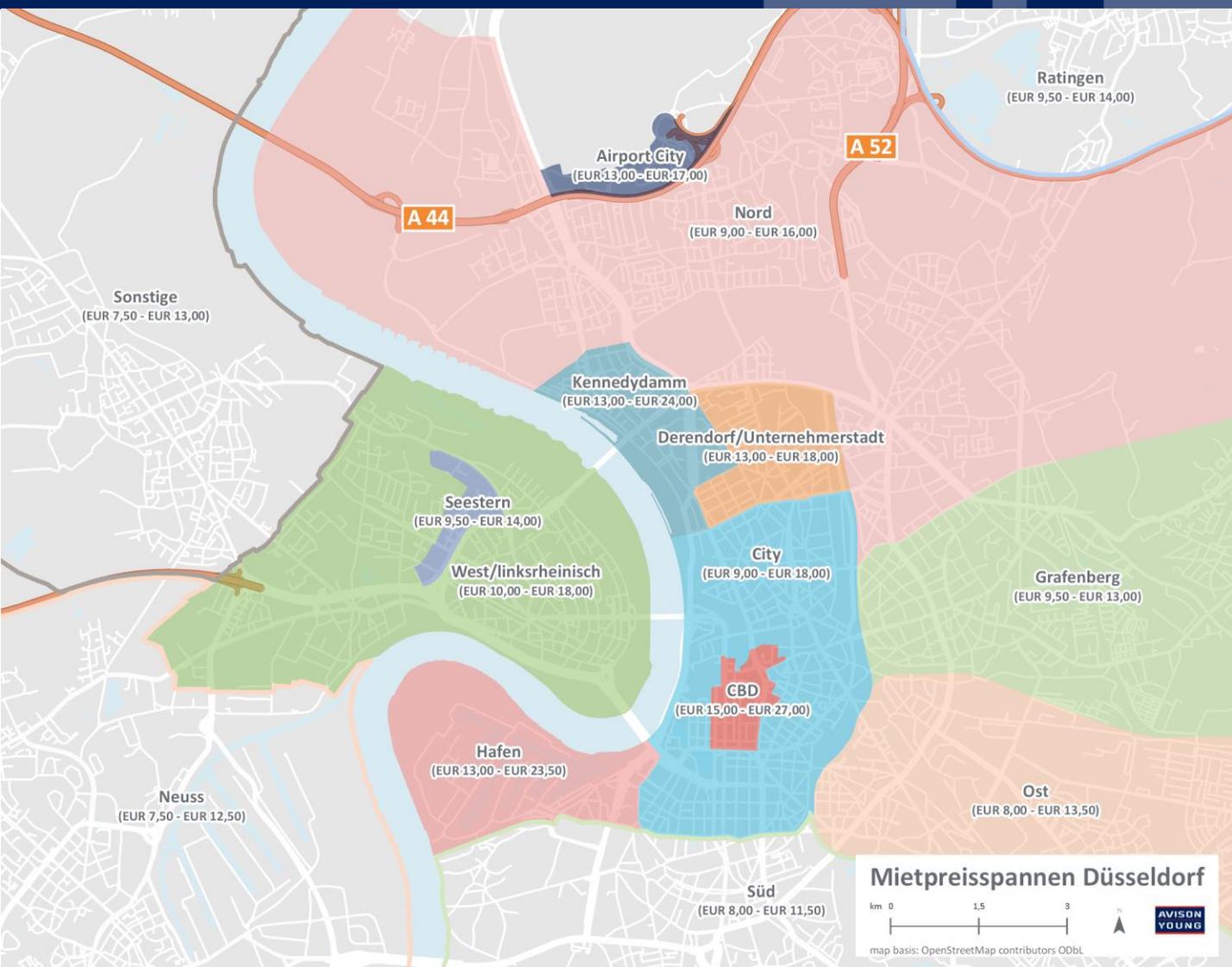


Marktanteile ≤ 2 % werden nicht ausgewiesen

## Baufertigstellungsvolumen

Für das Gesamtjahr 2018 wird ein Baufertigstellungsvolumen von nur knapp 60.000 qm erwartet. Hiervon sind bereits Ende März fast 50 % fertiggestellt worden. Von den noch folgenden 31.000 qm stehen nur noch gut 5.000 qm zur Anmietung zur Verfügung. Erst 2019 wird wieder ein Volumen von mehr als 100.000 qm neuer Flächen erwartet. Davon stehen aktuell noch 48 % zur Verfügung.





## Mietpreisspannen Düsseldorf



## Ausblick

- Weiterhin sind einige Unternehmen mit Flächengesuchen von mehr als 5.000 qm Mietfläche im Markt unterwegs. Die Mehrheit von ihnen dürfte noch 2018 zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden, so dass der Flächenumsatz in den kommenden Monaten spürbar steigen sollte. Ein Ergebnis im langjährigen Durchschnitt ist durchaus im Rahm der Möglichkeiten.
- Wir erwarten für den weiteren Jahresverlauf einen sehr moderaten Rückgang des Leerstandsvolumens. Allerdings zeichnet sich für 2019 eine Angebotsausweitung ab, denn die dann auf den Markt kommenden Neubauflächen dürften nicht komplett vorvermietet sein.
- In den kommenden Monaten ist eine Seitwärtsbewegung der Mietpreisniveaus wahrscheinlich. Nur für ausgesuchte Lagen und Objekte prognostizieren wir eine nennenswerte Steigerung, allen voran im CBD.

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

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



Platinum member

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. © 2018 Avison Young – Germany GmbH.