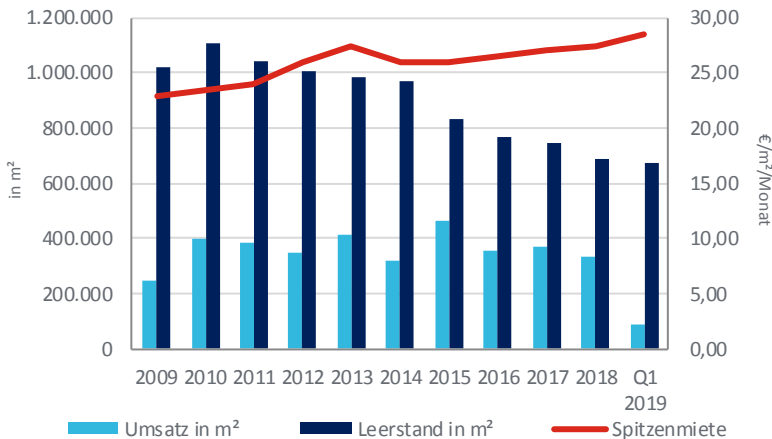




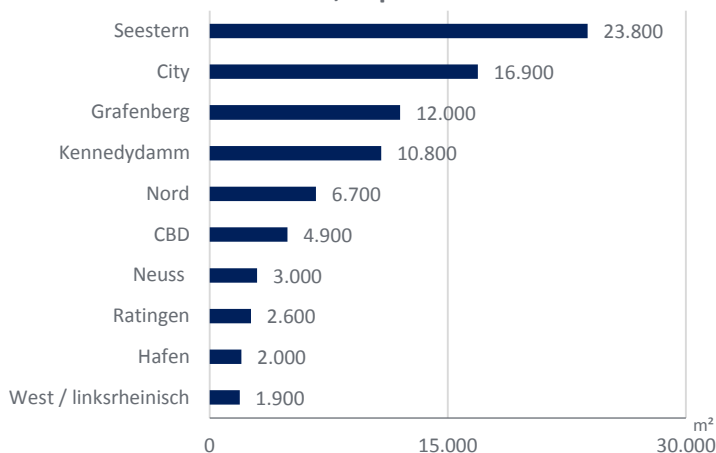
BÜROMARKT DÜSSELDORF Q1 2019



Überblick

Nach einem eher verhaltenen Jahresschlussquartal 2018 ist der Düsseldorfer Markt gut ins neue Jahr gestartet. Das Vermietungsvolumen belief sich in Q1 auf 89.000 m². Damit lag das Ergebnis im langjährigen Durchschnitt und 11,3 % über Vorjahresniveau. Im Gegensatz zu 2018 konnte bereits zu Jahresbeginn der erste Vertragsabschluss mit mehr als 10.000 m² Mietfläche registriert werden. Der Leerstand ist weiter gesunken (-9,6 % im Vgl. Q1 2018) und die Leerstandsrate notiert aktuell bei 7,2 %. Die Spitzenmiete ist in Q1 auf € 28,50 pro m²/Monat gestiegen (+ 5,6 % im Vgl. Q1 2018).

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Düsseldorf*

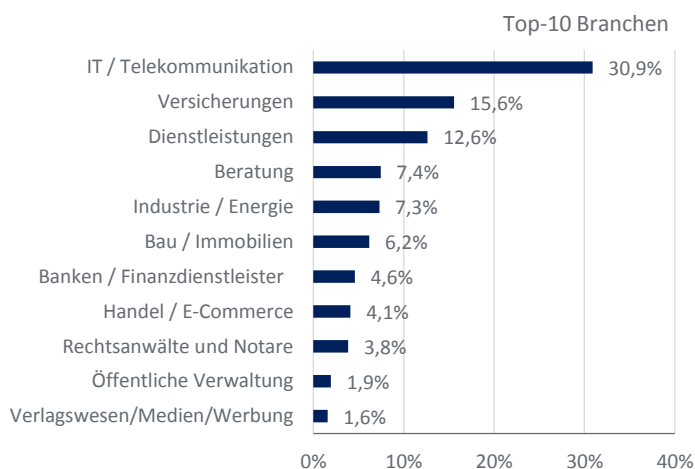
Flächenumsatz	89.000 m ²
Leerstand	672.000 m ²
Leerstandsquote	7,2 %
Fertigstellungen	72.000 m ²
Flächen im Bau	261.000 m ²
Spitzenmiete	28,50 €/m ² /Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,10 %

DÜSSELDORF

Einwohner (6-2018)	618.128
Arbeitslosenquote (03-2019)	6,5 % (Dtl. 5,1 %)
Gewerbesteuerhebesatz	440 %

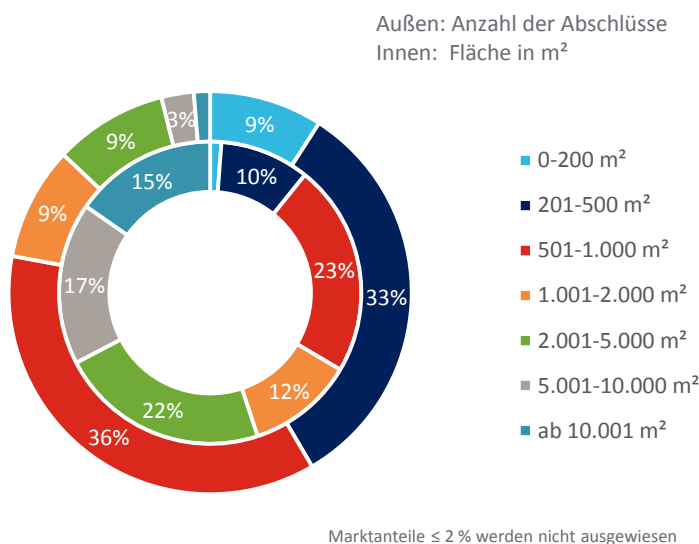
Flächenumsatz nach Branche

Acht Vertragsabschlüsse seitens IT-Unternehmen haben diese Branche zur anmietungsstärksten im ersten Quartal gemacht. Darunter der ca. 8.000 m² Vertrag von Ubisoft und der Abschluss von IBM über ca. 7.400 m². Der 15,6 % Marktanteil von Versicherungen wurde allein von der Barmer Krankenkasse getragen (s.u.). Unter den Top-3 Branchen finden sich einmal mehr Dienstleistungsunternehmen, die 12,6 % zum Umsatz beigetragen haben, darunter die ca. 5.000 m² Anmietung des Coworking Anbieters Spaces.



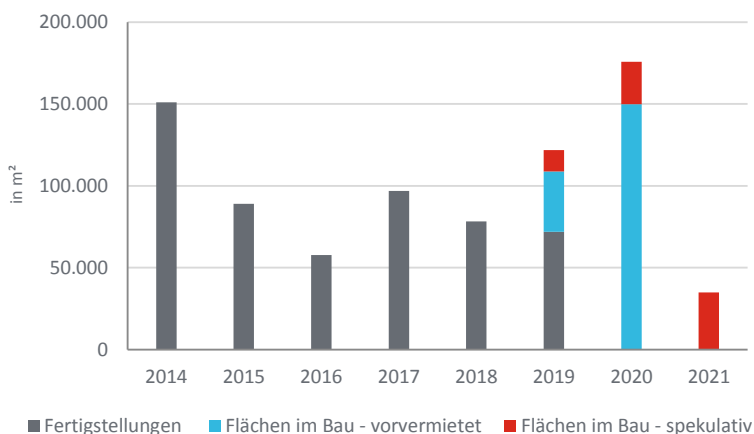
Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

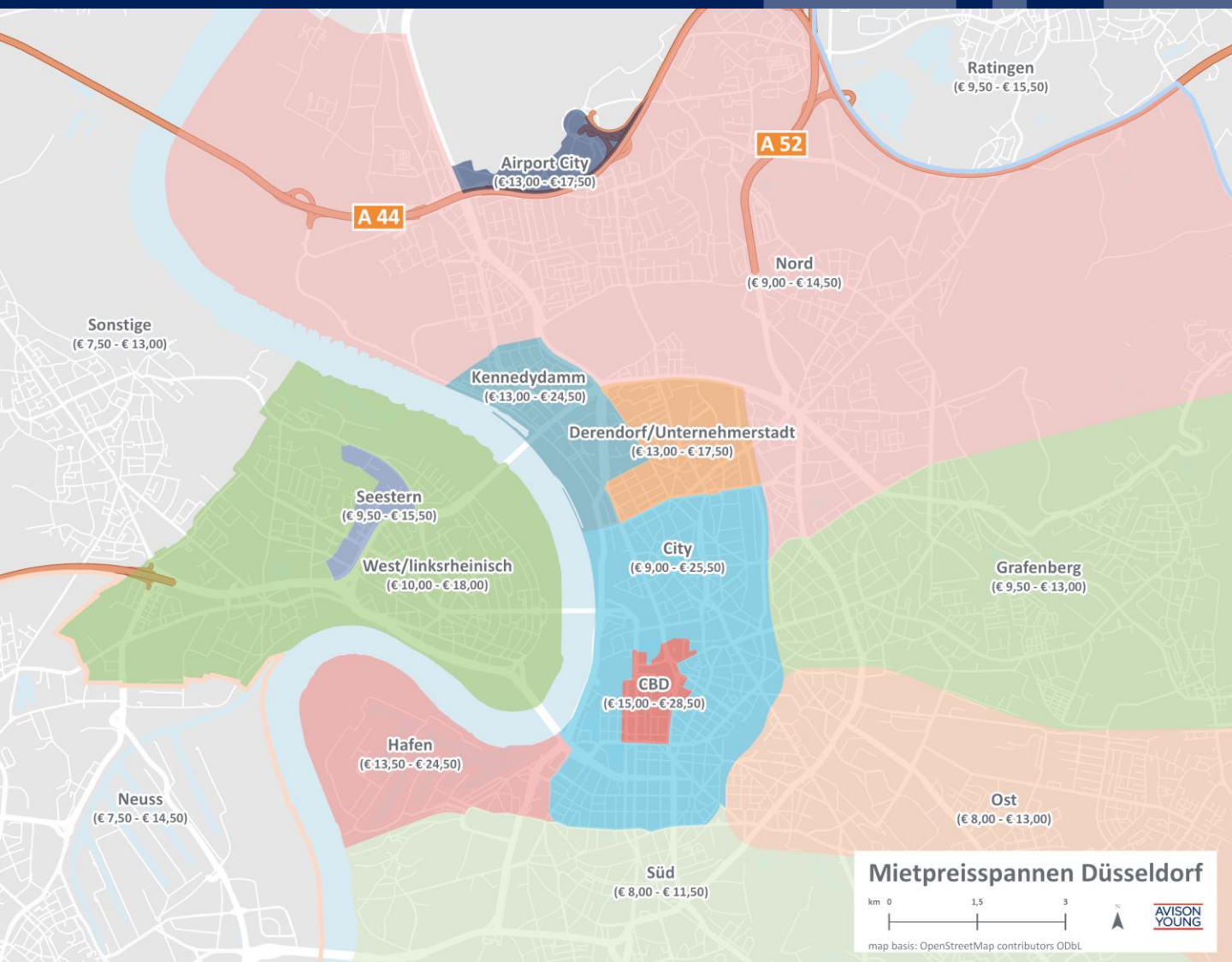
Die Barmer Krankenkasse hat bis jetzt den einzigen Vertrag über 10.000 m² abgeschlossen (ca. 13.600 m² Mietfläche). Generell hat die Anmietungstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr besonders in den größeren Flächensegmenten zugelegt. So wurden zwischen 2.001 und 10.000 m² jüngst 9 Verträge mit insgesamt ca. 35.000 m² abgeschlossen, während es in Q1 2018 nur 6 Verträge mit insgesamt 24.600 m² waren. Vertragsabschlüsse unter 1.000 m² haben bis jetzt 34 % zum Flächenumsatz beigetragen. Ihr Anteil dürfte traditionell in den kommenden Monaten noch steigen.



Baufertigstellungsvolumen

Im ersten Quartal 2019 wurden 72.000 m² neue Büroflächen fertiggestellt. Weitere 176.000 m² sollen im Jahresverlauf folgen. Insgesamt befinden sich im Düsseldorfer Marktgebiet 261.000 m² im Bau (+34 % gegenüber Q1 2018). Der Anteil der bereits vorvermieteten Flächen beläuft sich aktuell auf 72 %. Eine Analyse der für 2020 avisierten Flächen zeigt, dass von diesen bereits 85 % vom Markt absorbiert wurden.





Ausblick

- Die Düsseldorfer Marktakteure haben sich zu Jahresbeginn keine Pause gegönnt und sind bester Stimmung ins Jahr 2019 gestartet. Die Nachfrage nach Büroflächen ist in allen Größensegmenten ungebrochen und es befinden sich einige Großgesuche im Markt, die voraussichtlich in diesem Jahr zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden. Die Zeichen stehen gut für einen Gesamtjahresumsatz im langjährigen Durchschnitt (\varnothing 10 Jahre: 361.000 m²).
- Der Leerstand wird in den kommenden Monaten weiter sinken. Bereits jetzt können Großgesuche im Bestand kaum bedient werden. Größere Unternehmen auf Expansionskurs müssen mittlerweile auch in Düsseldorf einen längeren Planungshorizont haben und aktuelle Projekte in ihrer Suche berücksichtigen.
- Die Mietpreise tendieren im Marktgebiet spürbar nach oben. Dies gilt nicht nur für Düsseldorfs Top-Lagen, sondern vor allem auch für den City-Rand, wo sich die Mieten um die € 20-Marke einpendeln.

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

Avison Young - Germany GmbH

Kasernenstraße 51
40213 Düsseldorf

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

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

**AVISON
YOUNG**

**BEST
MANAGED
COMPANIES**

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. © 2019 Avison Young – Germany GmbH.