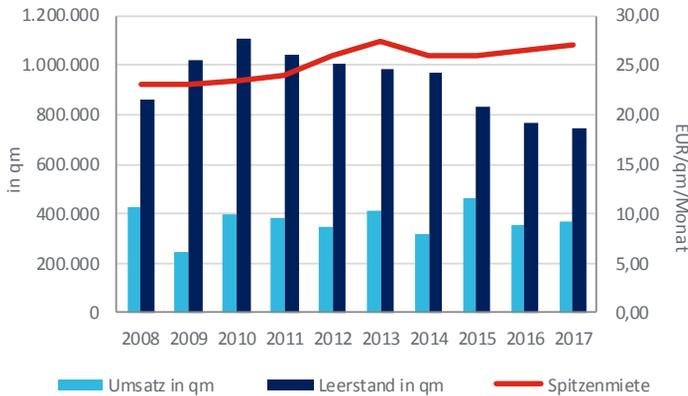




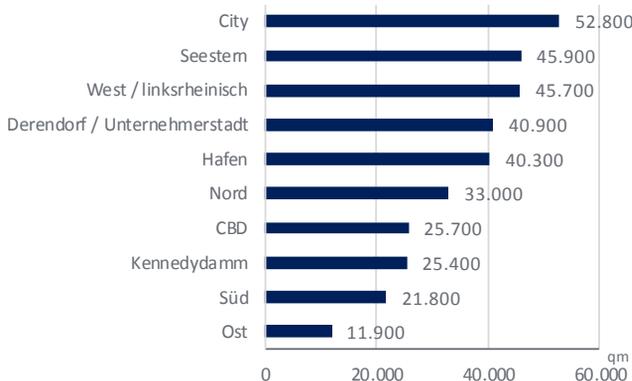
## BÜROMARKT DÜSSELDORF Q4 2017



### Überblick

Der Düsseldorfer Büromarkt hat zum Jahresende 2017 noch einmal Fahrt aufnehmen können. Im vierten Quartal wurden 82.000 qm Bürofläche vermietet, so dass sich das Ganzjahresvolumen auf 367.000 qm belief. Es ist ein solides Ergebnis, das 4,3 % über dem Vorjahreswert liegt, allerdings wurde der 10-Jahresdurchschnitt von 383.200 qm verfehlt. Der Leerstand ist 2017 um 50.000 qm gesunken, der Leerstandsabbau hat sich jedoch in der 2. Jahreshälfte spürbar verlangsamt. Da Flächen besonders im CBD rar, aber stark nachgefragt sind, ist die Spitzenmiete jüngst um EUR 0,50 pro qm/Monat gestiegen.

### Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



## KENNZAHLEN

### Marktgebiet Düsseldorf\*

Flächenumsatz	367.000 qm
Leerstand	747.000 qm
Leerstandsquote	8,00 %
Fertigstellungen	96.800 qm
Flächen im Bau	221.200 qm
Spitzenmiete	27,00 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,50 %

## DÜSSELDORF

Einwohner (12-2016)	635.704
Arbeitslosenquote (01-2018)	7,2 % (Dtl. 5,8 %)
Gewerbesteuerhebesatz	440 %

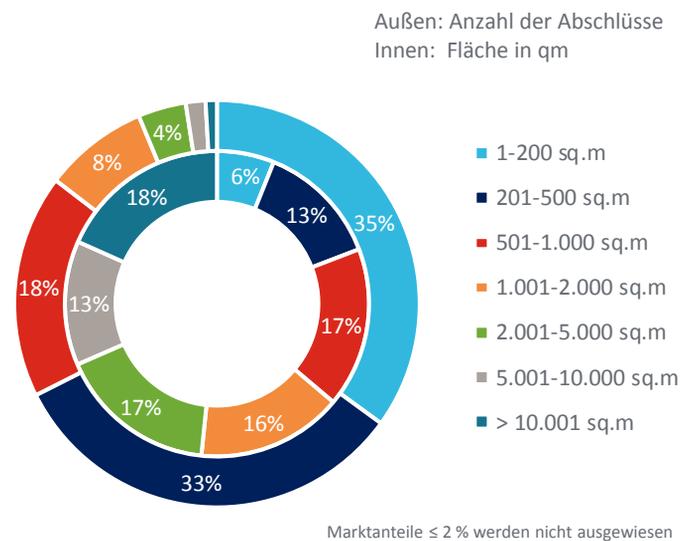
## Flächenumsatz nach Branche

Dienstleistungsunternehmen sowie Banken und Finanzdienstleister haben 2017 jeweils einen Marktanteil von gut 15 % erreichen können. Während bei ersteren eine Vielzahl von kleineren Vertragsabschlüssen zum Ergebnis beigetragen hat, waren dies bei letzteren die Großverträge von HSBC (22.000 qm) und dem Bankhaus Lampe (15.000 qm). Insgesamt zeigt sich der Markt breit und solide aufgestellt. Die wichtigen Branchen Handel, IT und Öffentliche Verwaltung haben jeweils weitere 8 % beigesteuert.



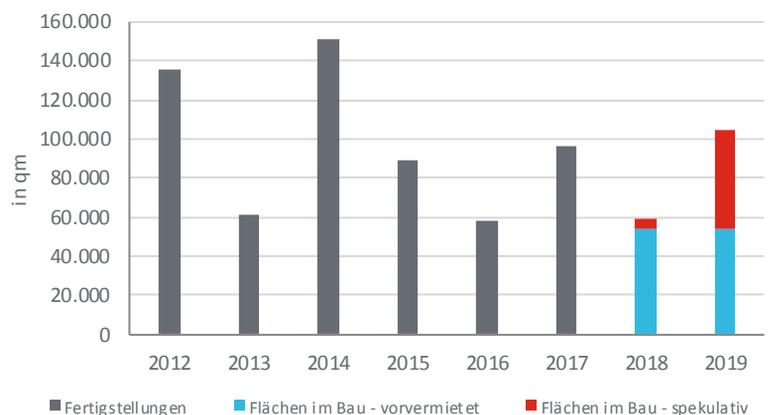
## Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

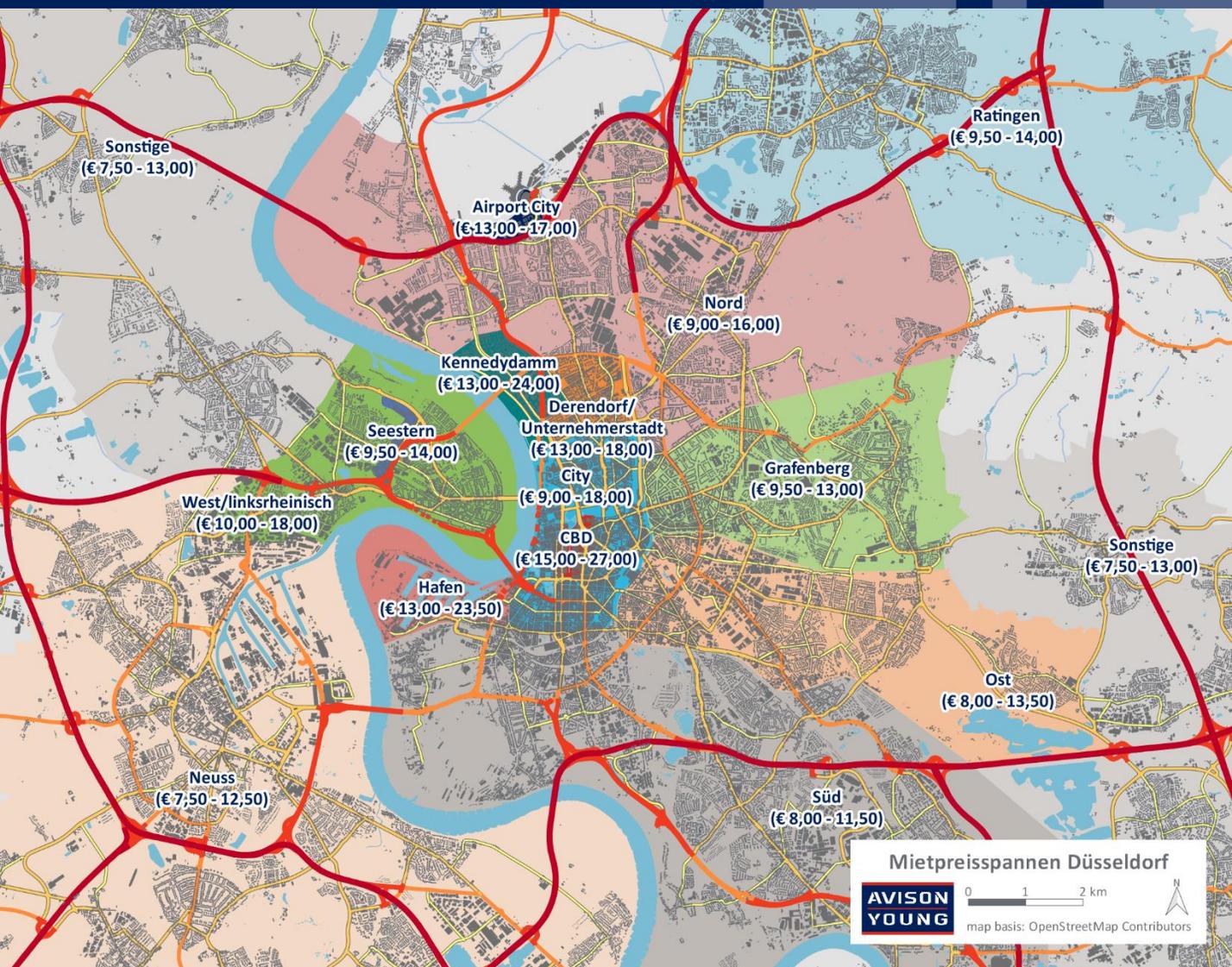
Gegenüber 2016 hat sich die Zahl der Großverträge über 10.000 qm Mietfläche auf 4 verdoppelt. Sie haben insgesamt 67.300 qm bzw. 18 % zum Jahresergebnis beigetragen. Das Anmietungsgeschehen war jedoch in sämtlichen Größenkategorien lebhaft und nahezu überraschend ausgeglichen. Sämtliche Größenkategorien über 501 qm haben Marktanteile zwischen 13 % - 18 % erreicht, was für einen sehr stabilen Markt spricht. Weniger überraschend ist die hohe Anzahl an Abschlüssen, die in der Größenkategorie unter 500 qm abgeschlossen wurden. Es waren mehr als 200 bzw. 68 % aller Verträge.



## Baufertigstellungsvolumen

Im Jahr 2018 wird das Baufertigstellungsvolumen mit 60.000 qm unterdurchschnittlich ausfallen. Bereits jetzt sind 98 % dieser Flächen vorvermietet. Erst im Jahr 2019 wird wieder ein Fertigstellungsvolumen über 100.000 qm erwartet, doch auch hier liegt die Vorvermietungsquote bereits bei 50 %. Insgesamt befinden sich 222.000 qm Bürofläche im Bau mit einer Vorvermietungsquote von 70 %.





## Ausblick

- Die Düsseldorfer Marktakteure starten sämtlich guter Stimmung ins neue Jahr. Dies gilt für Eigentümer wie auch Mieter.
- Aktuell sind einige Großkunden mit Flächengesuchen von mehr als 5.000 qm Mietfläche im Markt unterwegs und generell wird weiterhin ein reges Anmietungsinteresse registriert. Ungebrochen hoch ist vor allem die Nachfrage in innerstädtischen Lagen.
- Im Jahr 2018 wird der Leerstand weiter moderat sinken, trotz des insgesamt steigenden Volumens an Projektentwicklungen. Die jetzt spekulativ errichteten Flächen dürften erst nach 2019 in nennenswertem Umfang auf den Markt kommen und zu einer Angebotsausweitung führen.
- Insgesamt zeichnet sich für 2018 eine Seitwärtsbewegung der Mietpreisniveaus ab. Nur für ausgesuchte Lagen und Objekte ist eine nennenswerte Steigerung zu erwarten, allen voran im CBD.

Quellen: Thomas Daily, Bundesagentur für Arbeit, Destatis, Stadt 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



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.