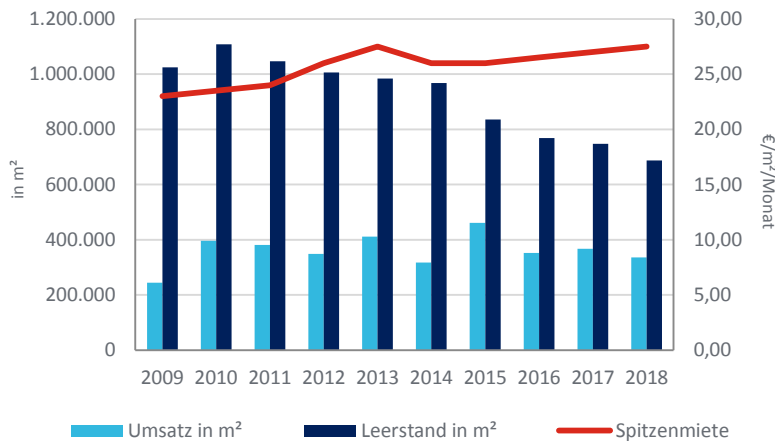




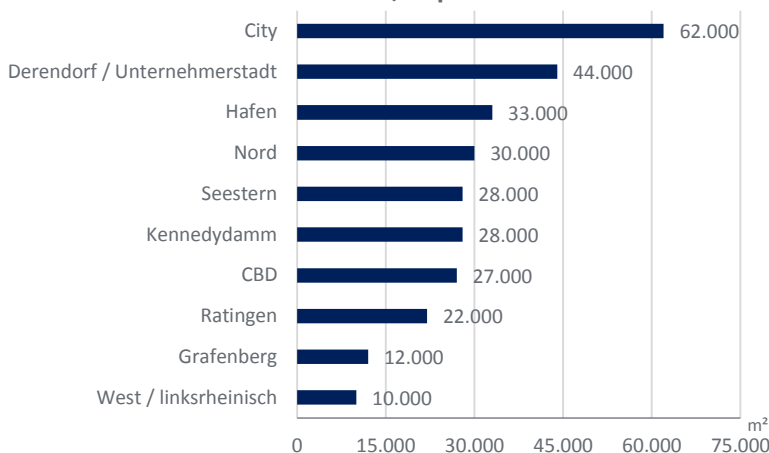
BÜROMARKT DÜSSELDORF Q4 2018



Überblick

Die große Jahresendrallye blieb 2018 auf dem Düsseldorfer Büromarkt aus. Rund 60.000 m² wurden im Schlussquartal neu vermietet, so dass sich der Flächenumsatz 2018 auf insgesamt 336.000 m² belief. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 8,5 % verfehlt und im langjährigen Vergleich zählt 2018 zu den etwas schwächeren, dennoch soliden Jahren. Generell war eine rege Nachfrage zu verzeichnen, nur die Zahl der Großverträge fiel unterdurchschnittlich aus. Der Leerstand ist im Jahresverlauf weiter gesunken. Die Spitzenmiete gab im 4. Quartal dem Aufwärtsdruck nach und stieg um 0,50 €/m²/Monat.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Düsseldorf*

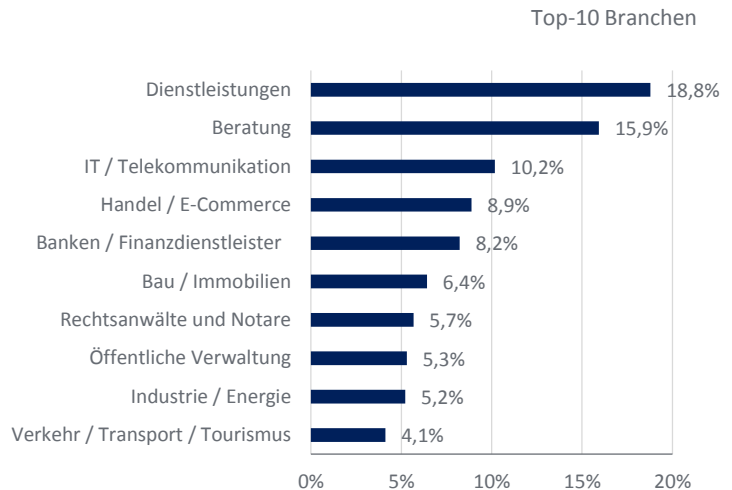
Flächenumsatz	336.000 m ²
Leerstand	688.000 m ²
Leerstandsquote	7,4 %
Fertigstellungen	78.300 m ²
Flächen im Bau	301.000 m ²
Spitzenmiete	27,50 €/m ² /Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,10 %

DÜSSELDORF

Einwohner (2017)	639.407
Arbeitslosenquote (12-2018)	6,5 % (Dtl. 4,9 %)
Gewerbesteuerhebesatz	440 %

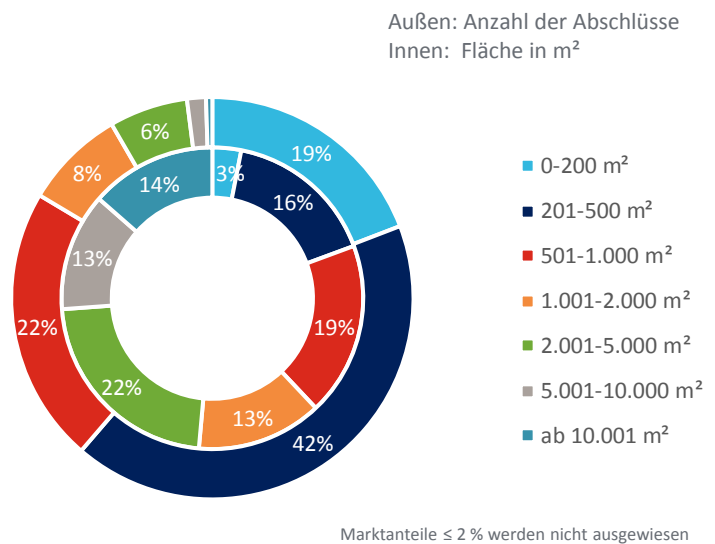
Flächenumsatz nach Branche

Dienstleistungsunternehmen konnten sich 2018 an der Spitze der wichtigsten Mieterbranchen behaupten. Ins Gewicht fallen hier die 12 Mietverträge über insgesamt 27.000 m², die Co-Working Anbieter geschlossen haben. Die Großanmietung von Deloitte über 35.500 m² war wiederum Umsatztreiber für die Beratungsbranche. Anmietungsstark präsentierte sich einmal mehr die IT-Branche mit mehr als 30.000 m² Vermietungsvolumen. Insgesamt ist das Branchenspektrum breit gefächert und sorgt für eine stabile Nachfragebasis.



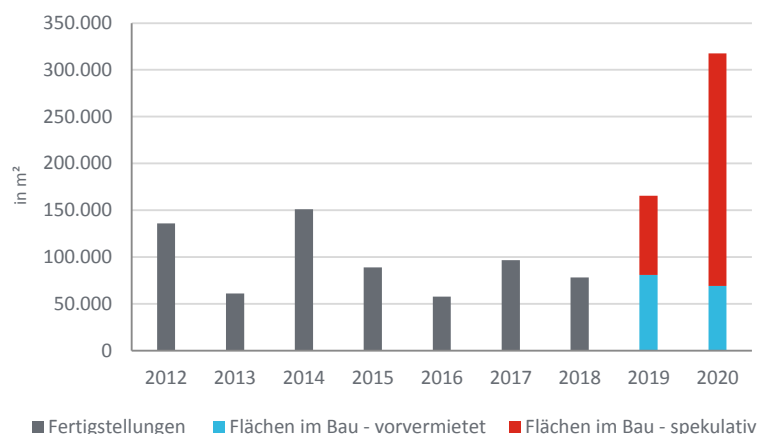
Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

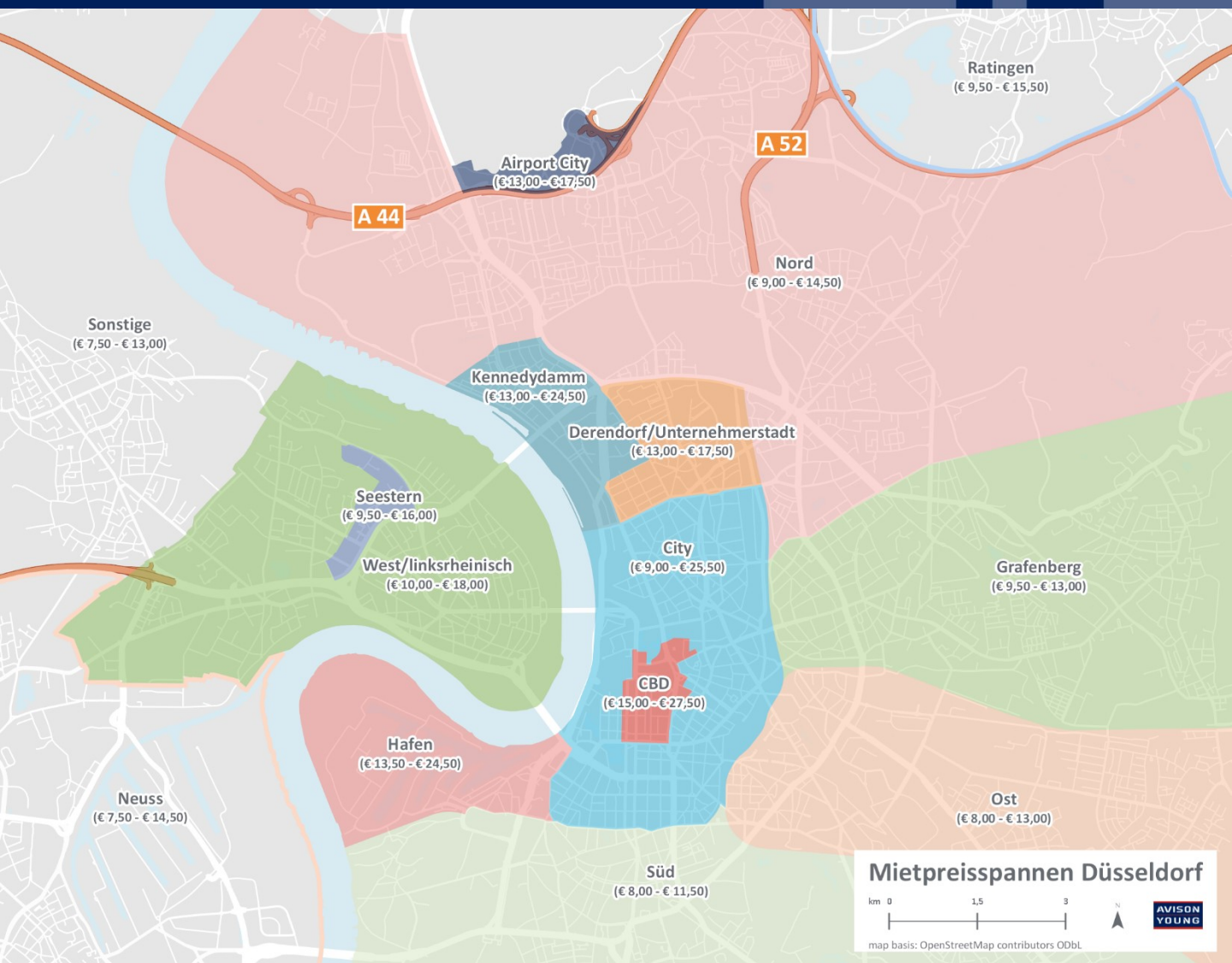
Der Vorjahresvergleich zeigt, dass der jüngste Umsatzrückgang in erster Linie auf die geringere Zahl an Großverträgen zurückzuführen ist. Wurden 2017 noch 4 Verträge über 10.000 m² mit insgesamt 67.300 m² Mietfläche abgeschlossen, so waren es 2018 nur 2 Verträge mit zusammen 45.500 m² Mietfläche. Erfreulich stark fiel demgegenüber 2018 das Anmietungs-geschehen im Segment 2.001 - 5.000 m² mit 25 Abschlüssen aus (2017: 17 Verträge). Eine wichtige Grundlage für den Markt sind weiterhin Verträge zwischen 201 - 1.000 m², die sowohl hinsichtlich Umsatz als auch Anzahl gegenüber 2017 zugelegt haben.



Baufertigstellungsvolumen

Die Bautätigkeit ist im Jahresverlauf spürbar um 36 % auf aktuell 301.000 m² gestiegen. Allerdings sind von diesen bereits 77 % vorvermietet. Bei den für 2019 avisierten Flächen beläuft sich die Vorvermietungsquote auf 69 %, und bereits 83 % aller für 2020 erwarteten Flächen haben einen Mieter gefunden. Insgesamt stehen nur noch knapp 70.000 m² der im Bau befindlichen Flächen zur Anmietung.





Ausblick

- Die Stimmung unter den Düsseldorfer Marktteilnehmern ist gut, die Nachfrage nach Büroflächen ist hoch und es befinden sich einige großflächige Gesuche im Markt, für die bereits in der ersten Jahreshälfte eine erfolgreiche Vertragsunterzeichnung wahrscheinlich ist. Der Jahresauftakt dürfte entsprechend lebhaft ausfallen. Getragen von einer insgesamt stabilen wirtschaftlichen Entwicklung erwarten wir für 2019 einen soliden Flächenumsatz, der sich auf Vorjahresniveau und somit um 350.000 m² bewegen dürfte.
- Der Leerstand wird 2019 weiter sinken. Die noch freien Flächen in den Projekten im Bau werden schnell Mieter finden und noch vor Baufertigstellung voll vermietet sein.
- Die Mietpreise werden ihr hohes Niveau in den kommenden Monaten halten. In ausgewählten und besonders stark nachgefragten Lagen sehen wir Potential für weitere moderate Mietpreisteigerungen.

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

Avison Young - Germany GmbH

Bleichstraße 14
40211 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



Platinum member

avisonyoung.de