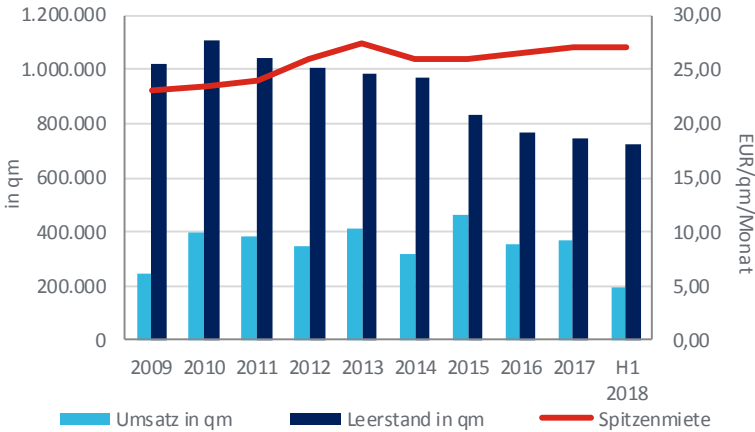




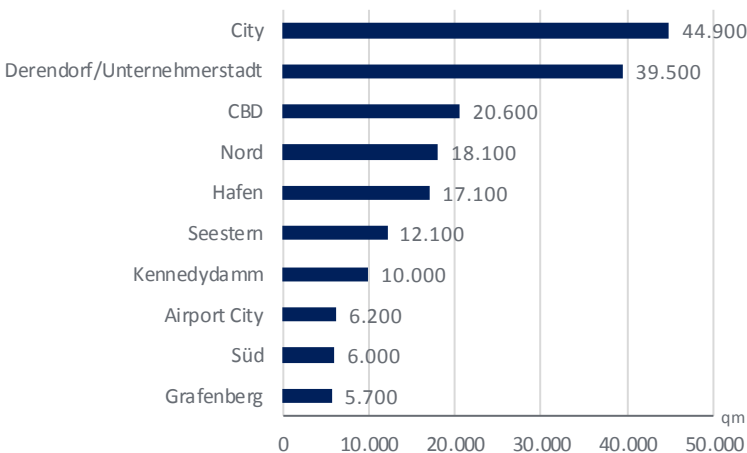
BÜROMARKT DÜSSELDORF H1 2018



Überblick

Der Düsseldorfer Büromarkt hat im zweiten Quartal deutlich Fahrt aufgenommen. In Q2 wurden 118.000 qm vermietet, so dass ein Halbjahresergebnis von 198.000 qm vermeldet werden kann. Damit wurde zwar das Vorjahresergebnis um 4,8 % verfehlt, jedoch war das zweite Quartal das umsatzstärkste seit 2015. Der Leerstand ist weiter moderat gesunken. Die Leerstandsrate liegt bei 7,8 %, was einem Volumen von 726.000 qm entspricht. Die Spitzenmiete notiert im dritten Quartal in Folge bei EUR 27,00 pro qm/Monat. Insgesamt präsentiert sich das Mietpreisgefüge stabil auf nachhaltigem Niveau.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Düsseldorf*

Flächenumsatz	198.000 qm
Leerstand	726.000 qm
Leerstandsquote	7,8 %
Fertigstellungen	54.100 qm
Flächen im Bau	215.000 qm
Spitzenmiete	27,00 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,40 %

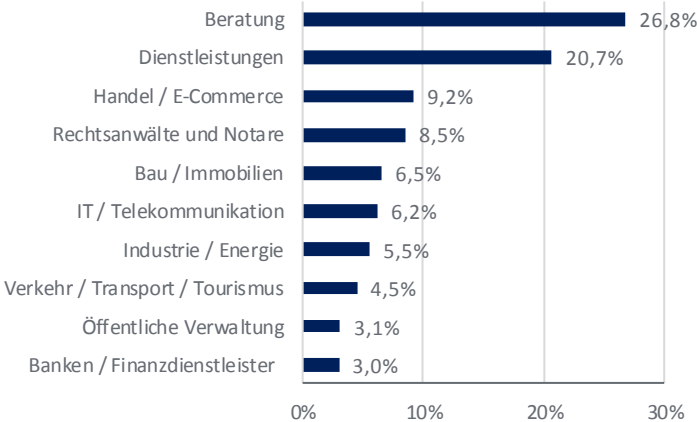
DÜSSELDORF

Einwohner (2017)	639.407
Arbeitslosenquote (06-2018)	6,6 % (Dtl. 5,0 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	440 %

Flächenumsatz nach Branche

Der Deloitte Vertragsabschluss über 35.500 qm hat die Branche Beratung auf Platz 1 der Branchen-Rangliste katapultiert. Einen wesentlichen Beitrag zu diesem guten Ergebnis hat auch die Anmietung von WTS über 5.200 qm geleistet. Co-Working Anbieter haben erneut wesentlich zum starken Umsatz der Dienstleistungsbranche beigetragen. Sie haben 8 Verträge über insgesamt 21.000 qm im 1. Halbjahr abgeschlossen. Die meisten Mietverträge wurden von Handel / E-Commerce Unternehmen getätigt: bis Ende Juni waren es 31 Abschlüsse. Weiterhin präsentiert sich der Markt breit aufgestellt. Keine Branche dominiert das Marktgeschehen.

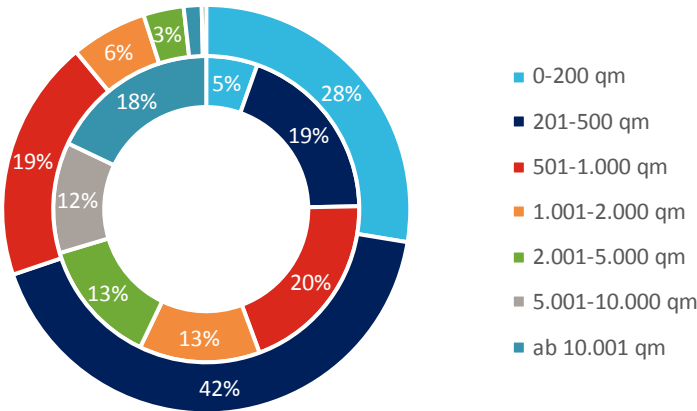
Top-10 Branchen



Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

Vor allem bei den großflächigen Anmietungen hat der Düsseldorfer Markt im 2.Quartal aufgeholt. Es wurden 3 Verträge jeweils über mehr als 5.000 qm abgeschlossen, darunter Deloitte mit 35.500 qm. Es war bis dato der einzige Vertrag über 10.000 qm. Im 1. Halbjahr 2017 waren es 3 Verträge in dieser Größenordnung. Dass der Düsseldorfer Markt weiterhin auf einer breiten und gesunden Basis fußt, unterstreicht der Marktanteil der Abschlüsse unter 1.000 qm mit 44 % des Flächenumsatzes im ersten Halbjahr. Verlässlich stabil präsentiert sich auch das Anmietungsgeschehen im mittleren Größensegment zwischen 1.001 - 2.000 qm.

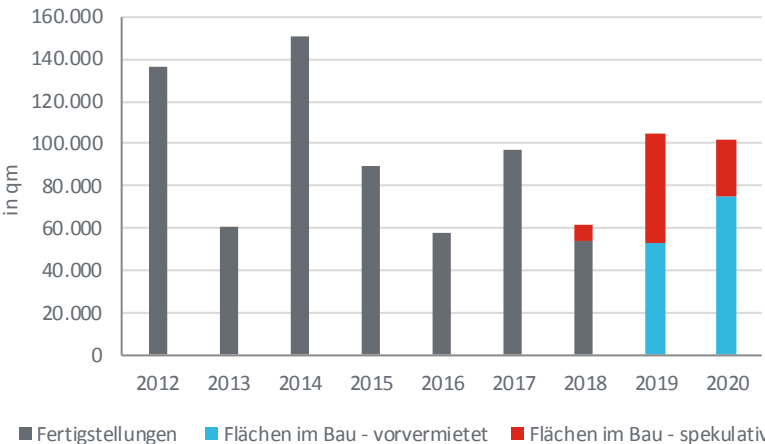
Außen: Anzahl der Abschlüsse
Innen: Fläche in qm

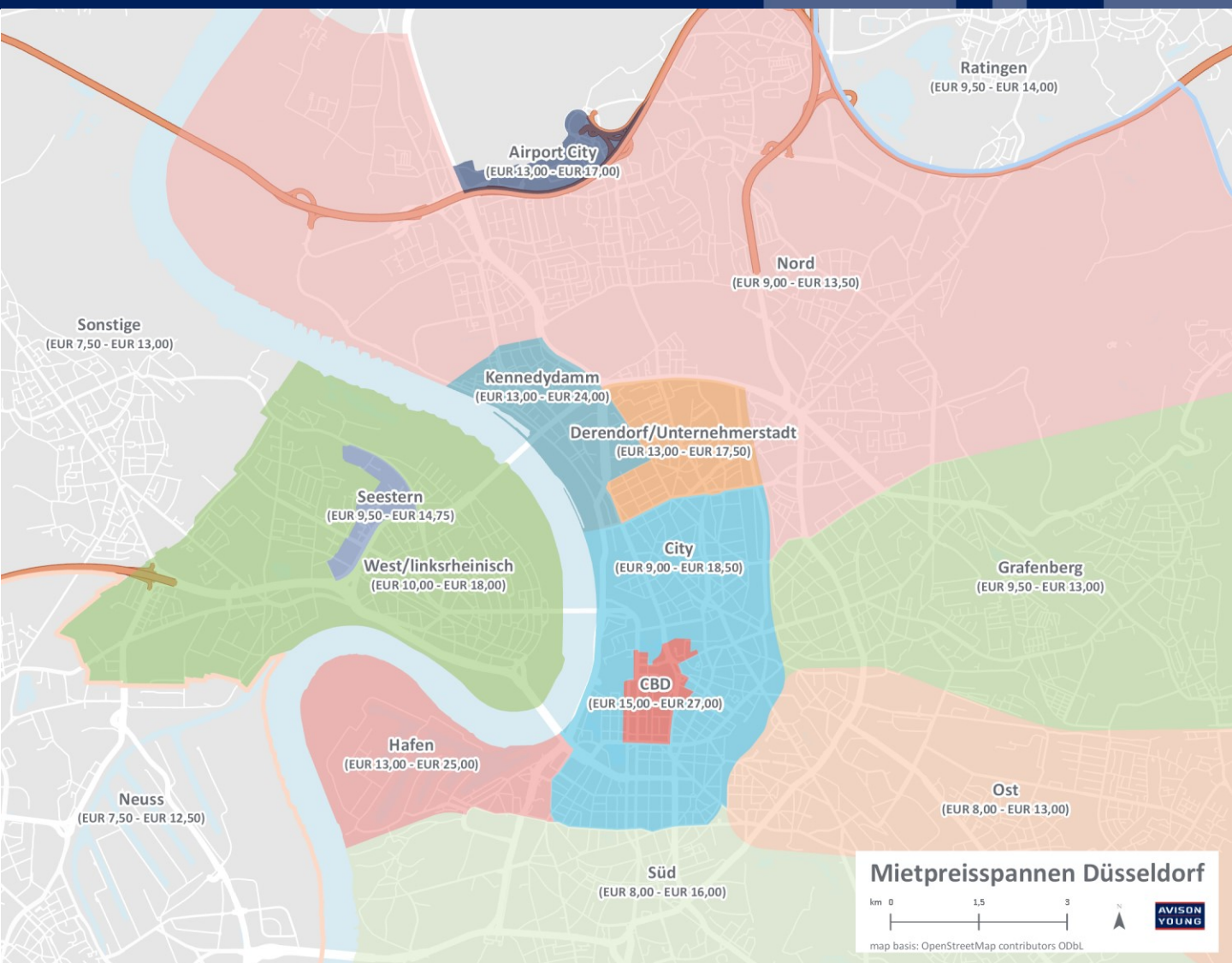


Marktanteile ≤ 2 % werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Aktuell befinden sich im Marktgebiet 215.000 qm Bürofläche im Bau. Hiervon werden im zweiten Halbjahr aller Voraussicht nach nur knapp 8.000 qm fertiggestellt. Das Baufertigstellungsvolumen wird damit wie in den Jahren 2013 und 2016 nur um die 60.000 qm pendeln. Für die Jahre 2019 und 2020 zeichnen sich deutlich höhere Volumen von dann jeweils gut 100.000 qm ab. Die Vorvermietungsquote lag für alle Flächen im Bau Ende Juni 2018 bei 60 %.





Ausblick

- Die Büroflächennachfrage im Marktgebiet Düsseldorf ist rege und die Zeichen stehen günstig für ein lebhaftes zweites Halbjahr. Insbesondere Co-Working Anbieter sind auf der Suche nach weiteren Flächen. Ein Flächenumsatz im langjährigen Durchschnitt und somit um die 400.000 qm ist zu erwarten.
- Das Leerstandsvolumen dürfte im weiteren Jahresverlauf moderat sinken, denn viele Unternehmen sind weiterhin auf Expansionskurs bzw. umzugswillig und das kurzfristig zur Verfügung stehende Angebot dürfte sukzessive vom Markt absorbiert werden.
- Für ausgesuchte Lagen und Objekte werden die Mietpreise in den kommenden Monaten leicht steigen. Insgesamt werden aber keine überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen im Marktgebiet erwartet.

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

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.