

Büromarkt Düsseldorf 1. Quartal 2018

Düsseldorfer Büromarkt startet verhalten in das Jahr 2018

Düsseldorfer Büromarkt startet verhalten in das Jahr 2018

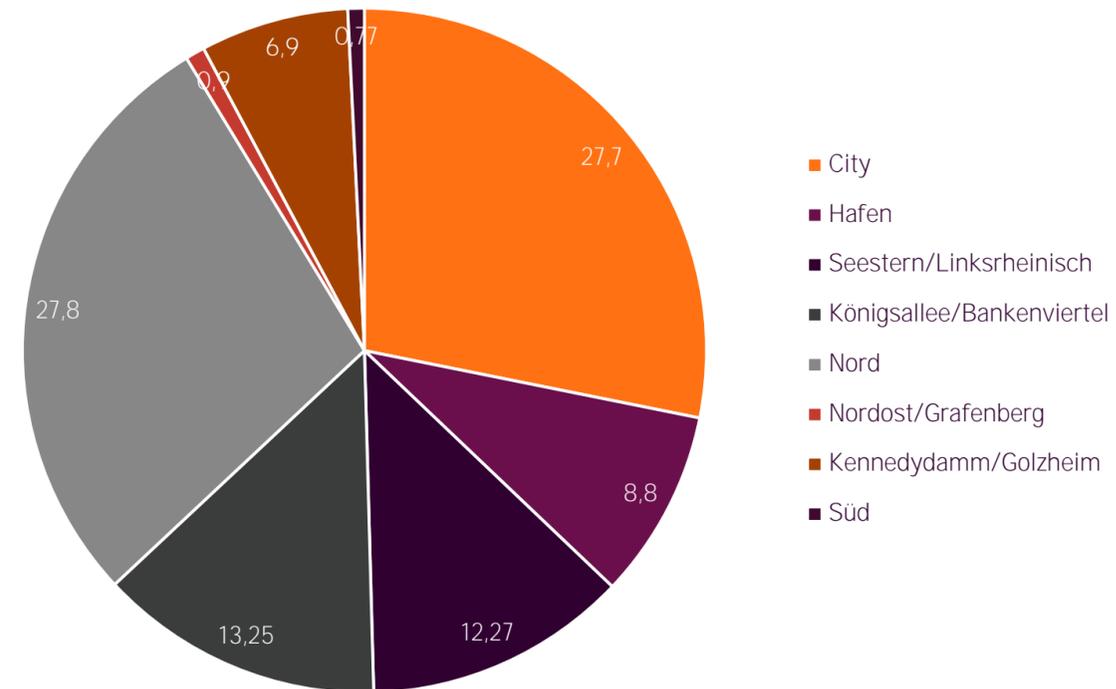
FLÄCHENUMSATZ IN QM

Im ersten Quartal 2018 verzeichnet imovo in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 70.800 qm. Dies entspricht einem Umsatzrückgang von fast 35 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (1. Quartal 2017: 108.908 qm). Das Quartalsergebnis weicht damit um ca. 15 % vom 10-Jahresdurchschnitt ab (83.190 qm).



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

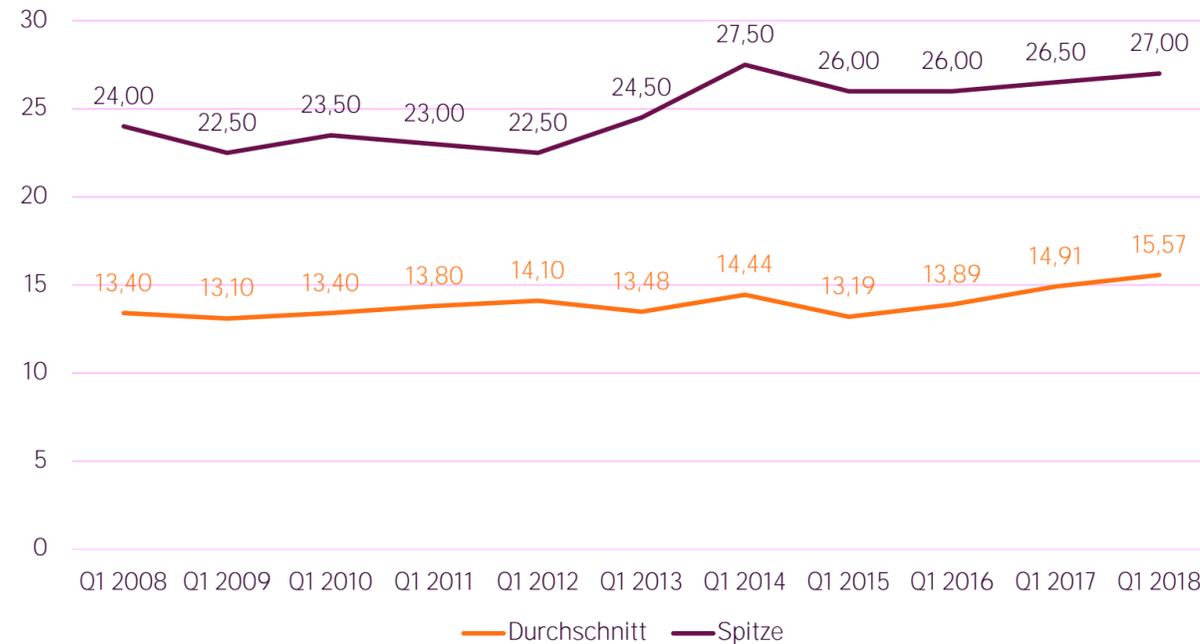
Den höchsten Büroflächenumsatz mit 17.072 qm (27,8 % Marktanteil) erzielte der Teilmarkt Nord. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahresergebnis einem Rückgang des Flächenumsatzes von 11 %, während der Marktanteil um 8,32 Prozentpunkte gestiegen ist (1.Quartal 2017: 19.285 qm, 19,48 % Marktanteil). Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt City, mit 17.034 qm Flächenumsatz und einem Marktanteil von 27,7 % behaupten. Der Marktanteil konnte im Vergleich zu der Vorjahresperiode mehr als verdoppelt werden (1. Quartal 2017: 11,09 %). Es folgt der Teilmarkt Königsallee mit 8.156 qm. Auch in diesem Teilmarkt konnte der Marktanteil von 5,29 % in der Vorjahresperiode, auf aktuell 13,25 % gesteigert werden. Während der Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern im Vorjahresquartal als stärkster Teilmarkt, mit einem Flächenumsatz von 29.868 qm und einem Marktanteil von über 30 % hervorging, erzielte der Teilmarkt in dieser Periode nur einen Flächenumsatz von 7.552 qm und einen Marktanteil von 12,27 %. Es folgen die Teilmärkte Hafen und Kennedydamm/Golzheim mit Flächenumsätzen von 5.430 qm und 4.271 qm. In den beiden Teilmärkten konnten Marktanteile von 8,8 % (Hafen) und 6,9 % (Kennedydamm/Golzheim) erzielt werden.



Spitzenmiete und Durchschnittsmiete leicht gestiegen

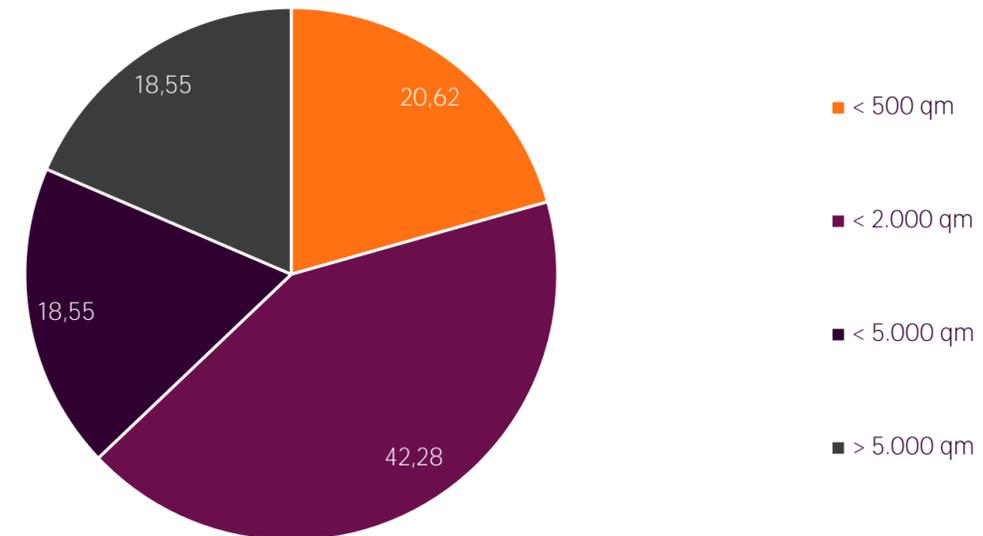
MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Spitzenmiete in Düsseldorf beträgt zu Beginn des Jahres 2018 27,00 €/qm und steigt somit um 0,50 €/qm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Damit verbleibt sie auf einem konstant sehr hohen Niveau. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/ Bankenviertel erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die gewichtete Durchschnittsmiete um 0,66 €/qm gestiegen und beträgt derzeit 15,57 €/qm.



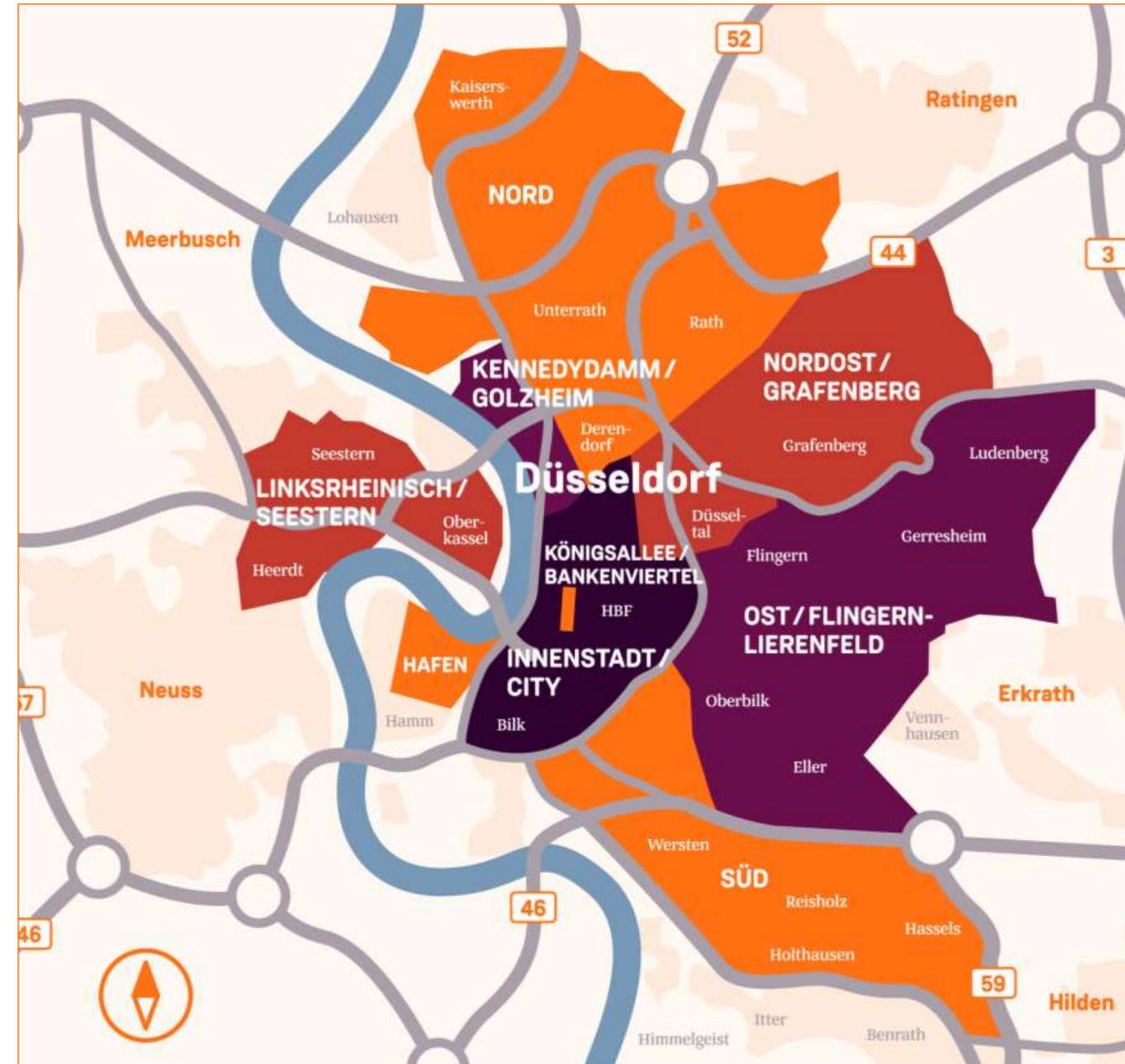
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

Der höchste Marktanteil, in Höhe von 42,28 % wurde im Flächensegment zwischen 500 qm und 2.000 qm, mit einem Flächenumsatz von 26.029 qm erzielt. Im Vorjahreszeitraum erzielte dieses Segment mit einem Flächenumsatz von 23.176 qm einen Marktanteil von 23,41 %. Es folgt der kleinteilige Flächenbereich < 500 qm mit einem Flächenumsatz von 12.694 qm und einem Marktanteil von 20,62 %. Während dieses Flächensegment im Vorjahreszeitraum einen ähnlichen Marktanteil erzielen konnte (20,86 %), ist ein Rückgang des Flächenumsatzes von ca. 39 % zu erkennen. Die beiden Flächensegmente zwischen > 2.000 qm und 5.000 qm und > 5.000 qm konnten mit jeweils ca. 11.400 qm Flächenumsatz und Marktanteilen von jeweils 18,55 %, ein beinahe identisches Ergebnis erzielen.



Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

Teilmarkt	Vergleich Q1 2017 Ø Miete €/qm	Vergleich Q1 2017 Spitze €/qm	Vergleich Q1 2017 Umsatz qm
City / Innenstadt	↑ 16,37	↑ 22,50	↑ 17.034
Seestern / Linksrheinisch	↓ 12,10	↓ 15,90	↓ 7.552
Nord	↓ 12,43	↓ 16,75	→ 17.072
Kennedydamm/ Golzheim	→ 19,04	↑ 21,00	↓ 4.271
Königsallee / Bankenviertel	↑ 22,40	↑ 27,00	↑ 8.156
Hafen	↓ 16,87	→ 22,00	↓ 5.430
Nordost / Grafenberg	↓ 11,50	↓ 13,50	↓ 577
Süd	→ 9,50	↓ 11,00	↓ 473



350.000 qm Jahresumsatz 2018 prognostiziert

FAZIT

Nach dem hervorragenden Jahresergebnis 2017 kann die Landeshauptstadt Düsseldorf mit einem unterdurchschnittlichen Vermietungsergebnis nicht an das 1. Quartal 2017 anknüpfen, da es zu Jahresbeginn an Großabschlüssen fehlte. „**Aufgrund** von aktuell mehreren großflächigen Gesuchen auf dem Markt, gehen wir jedoch von einem Jahresergebnis von bis zu 350.000 qm Flächenumsatz aus. Das Jahresergebnis würde demnach ca. 11,5 % über dem 10-Jahresdurchschnitt (314.000 qm) liegen und für den Düsseldorfer Büromarkt ein positives Ergebnis **darstellen**“, erläutert Knud Schaaf, Geschäftsführender Gesellschafter, der imovo GmbH. Die gestiegenen Mietpreise untermauern das steigende Interesse am Standort Düsseldorf.

ÜBER IMOVO

Ein hohes Maß an Kundenorientierung – das ist auch das Erfolgsrezept des Immobilienberatungsunternehmens imovo. „**Der** Kunde, der sich für imovo entscheidet, bekommt ein starkes Team zur Seite gestellt, welches sich als Berater und Problemlöser auf Augenhöhe **versteh**t“, verspricht Knud Schaaf, geschäftsführender Gesellschafter von imovo. „**Wir** betrachten Projekte immer ganzheitlich, gehen auf jeden Anspruch ein und kreativ über Standards hinaus.“ Offenheit und Ehrlichkeit in der Kommunikation, Verantwortungsbewusstsein, Zielorientierung und Präzision in der Ausführung – diese Werte reklamiert das Unternehmen. Schaaf: „**Unsere** Kunden können sich auf uns als Partner verlassen.“

The logo for imovo, featuring the word "imovo" in a bold, lowercase, sans-serif font. The text is white and is set against a dark blue rectangular background. The background of the entire page is a warm, orange-toned photograph of a modern building's glass and metal facade, with the lines of the structure creating a grid-like pattern.

imovo

Kontakt

imovo GmbH
Schanzenstraße 102
40549 Düsseldorf

T 0211 / 90 99 66 - 0
F 0211 / 90 99 66 - 10
info@imovo.de
www.imovo.de