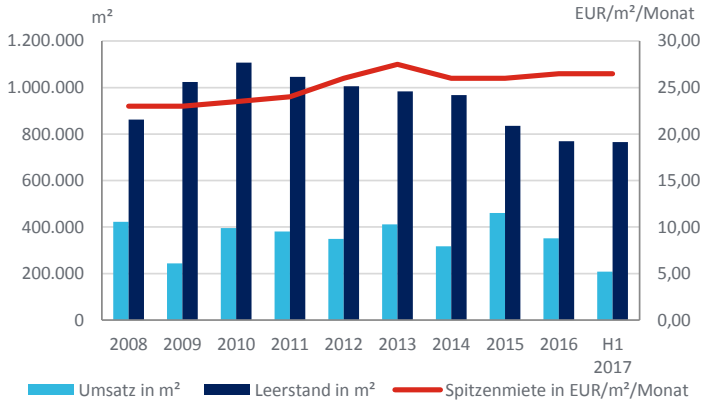




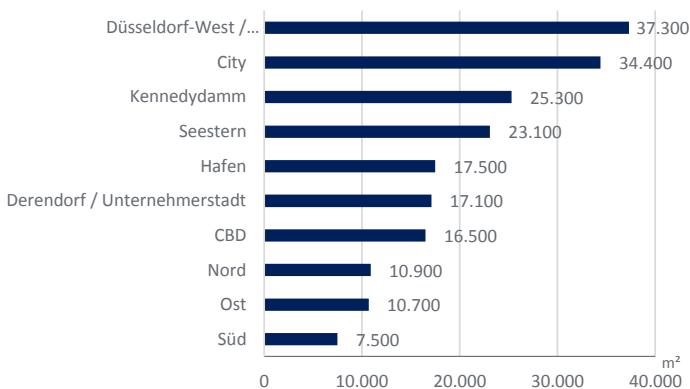
BÜROMARKT DÜSSELDORF H1 2017



Überblick

Nach einem starken Jahresauftakt hat der Düsseldorfer Büromarkt im zweiten Quartal sogar noch einmal zulegen können. Der Flächenumsatz von 113.000 m² im zweiten Quartal hat das Halbjahresergebnis auf 208.000 m² ansteigen lassen. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 14 % übertroffen. Die Entwicklung des Büroflächenleerstandes folgt wieder dem langfristigen Trend. Die Leerstandsrate ist von 8,5 % Ende März auf aktuell 8,3 % gesunken. Die im CBD erzielte Spitzenmiete liegt weiterhin bei EUR 26,50 pro m²/Monat. Insgesamt präsentierten sich die Mietniveaus in den Teilmärkten stabil und tendieren nur in ausgewählten Lagen leicht nach oben.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Düsseldorf*

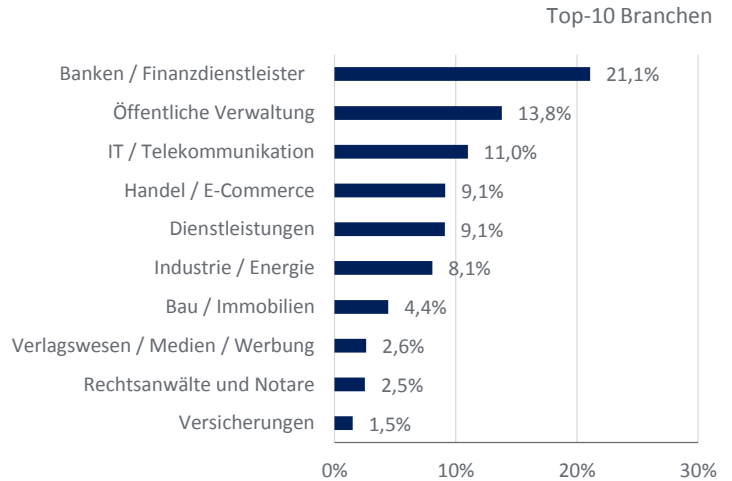
Flächenumsatz	208.000 m ²
Leerstand	766.000 m ²
Leerstandsquote	8,3 %
Fertigstellungen	38.100 m ²
Flächen in Bau	198.000 m ²
Spitzenmiete	26,50 EUR/m ² /Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,90 %

DÜSSELDORF

Einwohner (12-2016)	635.704
Arbeitslosenquote (06-2017)	7,2 % (Dtl. 5,5 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	440 %

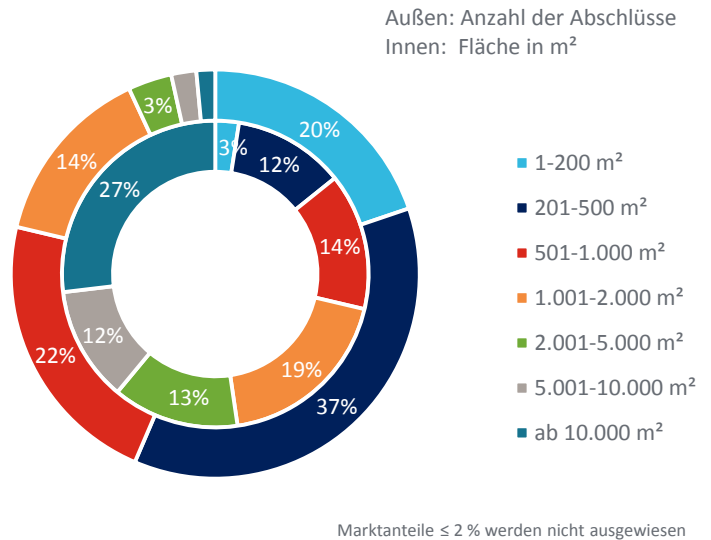
Flächenumsatz nach Branche

Getragen von den beiden Großabschlüssen seitens HSBC (ca. 22.000 m²) und Bankhaus Lampe (ca. 15.000 m²) waren Banken und Finanzdienstleister einmal mehr die stärkste Mietergruppe mit einem Marktanteil von 21 %. Ähnlich stark auch der Einfluss des 20.300 m² Vertrages, den die Stadt Düsseldorf abgeschlossen hat. Er ließ den Anteil der öffentlichen Verwaltung auf 14 % steigen. IT Unternehmen und Düsseldorfs starke Handelsbranche folgen auf den Plätzen mit 11 % bzw. 9 % Marktanteil.



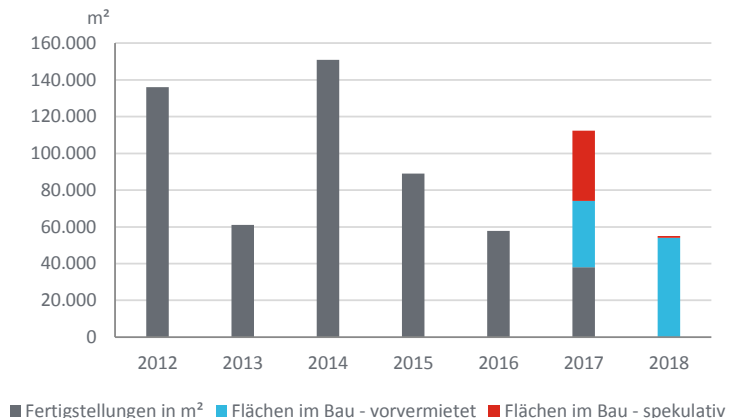
Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

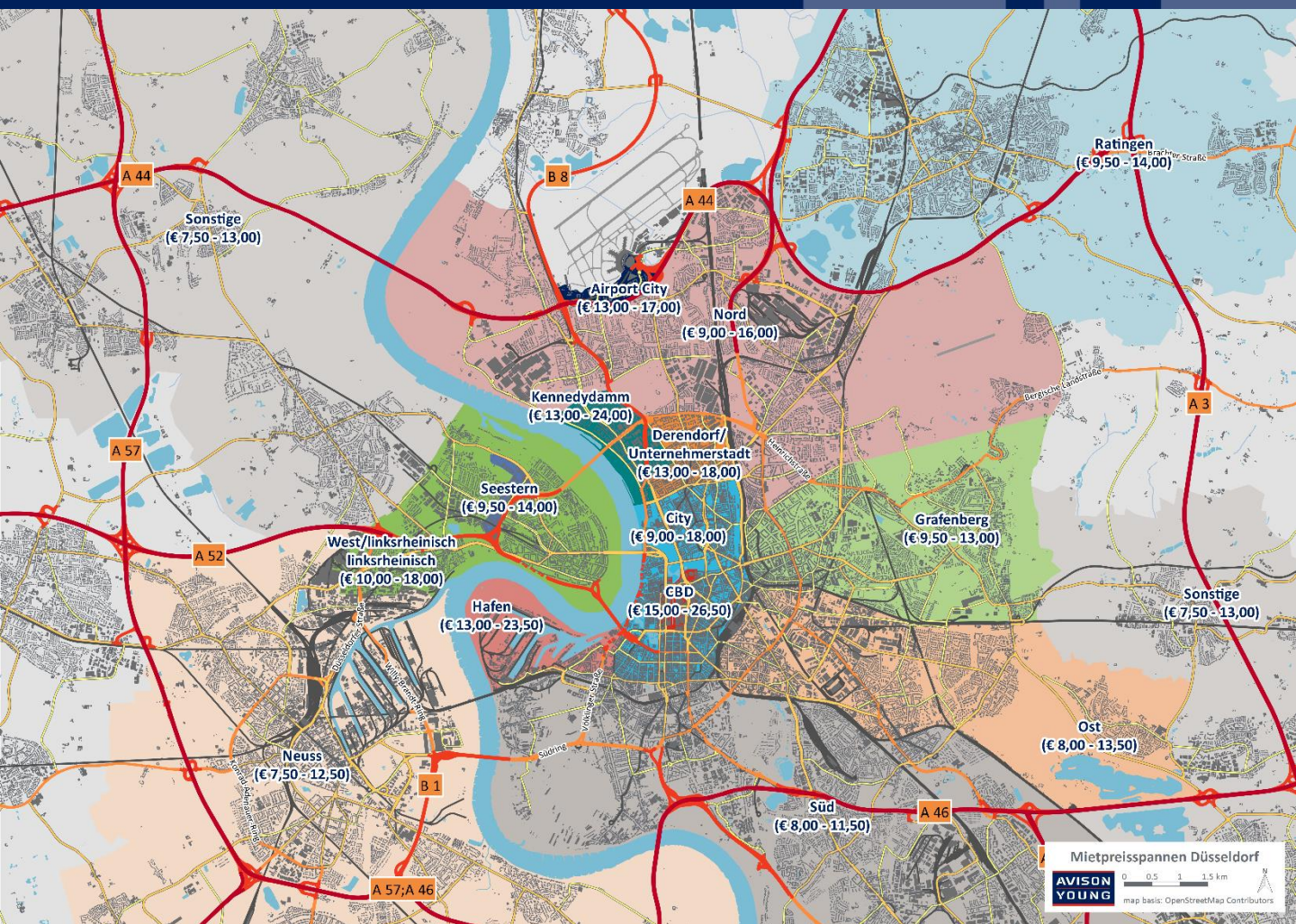
Insgesamt hat sich das Anmietungsgeschehen in allen Größenklassen im Vorjahresvergleich deutlich belebt. Allen voran im Segment zwischen 1.001 und 2.000 m² mit 29 Verträgen bzw. einem Vermietungsvolumen von 40.000 m² (19 % Marktanteil). Während in H1 2016 kein Vertrag jenseits der 10.000 m²-Marke abgeschlossen wurde, waren es nun 3 mit einem Marktanteil von 27 %. Die Tatsache, dass vier Größenklassen jeweils 12 – 14 % zum Flächenumsatz beigetragen haben, unterstreicht die Stabilität und breite Nutzerbasis des Düsseldorfer Marktes.



Baufertigstellungsvolumen

Im ersten Halbjahr wurden 38.100 m² Bürofläche fertiggestellt. Im Jahresverlauf 2017 sollen weitere 74.000 m² folgen, von denen Ende Juni rund 50 % vorvermietet waren. Das Baufertigstellungsvolumen wird 2018 spürbar auf rund 55.000 m² sinken. Bereits heute sind diese Flächen nahezu komplett vorvermietet. Insgesamt befinden sich aktuell 198.000 m² in Bau mit einer Vorvermietungsquote von 70 %.





Ausblick

- Der Düsseldorfer Büromarkt steuert auf ein lebhaftes zweites Halbjahr und damit auf ein gutes Jahresergebnis zu.
- Die Stimmung unter den Marktteilnehmern ist gut und die Flächennachfrage insbesondere nach attraktiven Neubauflächen hoch.
- Der Büroflächenleerstand dürfte sich in der zweiten Jahreshälfte 2017 weitestgehend stabil präsentieren und wenn, dann nur moderat sinken.
- Die Spitzenmiete wird stabil bei EUR 26,50 pro m²/Monat erwartet - wie insgesamt das Mietniveau im Marktgebiet. Nur in ausgewählten Lagen zeichnet sich ein Anstieg der Mieten ab.
- Der Gesamtflächenumsatz dürfte 2017 jenseits der 350.000 m² liegen.

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

Bildnachweis: Bürogebäude Graf-Adolf-Platz 1-2. Ein weiteres am CBD angrenzendes Objekt, das mit Hilfe von Avison Young vollständig vermietet wurde.

Avison Young - Germany GmbH

Bleichstraße 14
40211 Düsseldorf

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

Stephan Wege Senior Consultant Office Leasing
Tel: +49 211 22070 230 | stephan.wege@avisonyoung.com

Marc Hofmann Consultant Office Leasing
Tel: +49 211 22070 240 | marc.hofmann@avisonyoung.com



avisonyoung.de