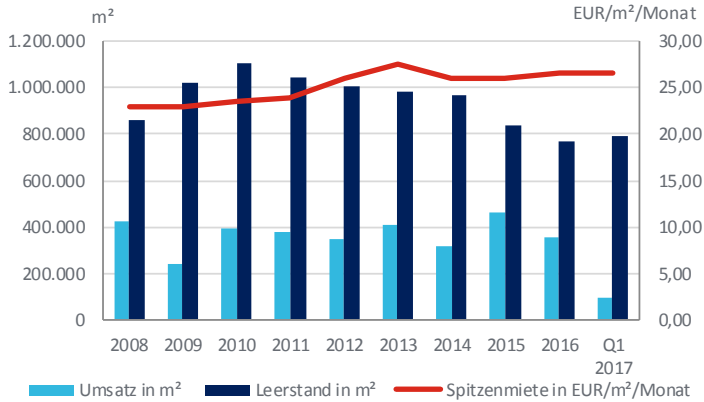




BÜROMARKT DÜSSELDORF Q1 2017



Überblick

Mit einem Vermietungsumsatz von 95.000 m² liegt das Quartalsergebnis fast auf Vorjahresniveau (97.000 m²). Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt ist damit sehr gut ins neue Jahr gestartet. Da mehrere Unternehmen ihre neuen Flächen in jüngst fertiggestellten Projekten bezogen haben, wurden Mietflächen größeren Umfangs in älteren Bestandsobjekten frei. Oftmals ist eine Nachvermietung dieser Flächen noch nicht erfolgt, so dass der Büroflächenleerstand leicht stieg. Die Leerstandsrate liegt aktuell bei 8,5 %. Die Spitzenmiete wird weiterhin bei EUR 26,50 pro m²/Monat im CBD notiert.

Flächenumsatz nach Teilmarkt



KENNZAHLEN

Marktgebiet Düsseldorf*

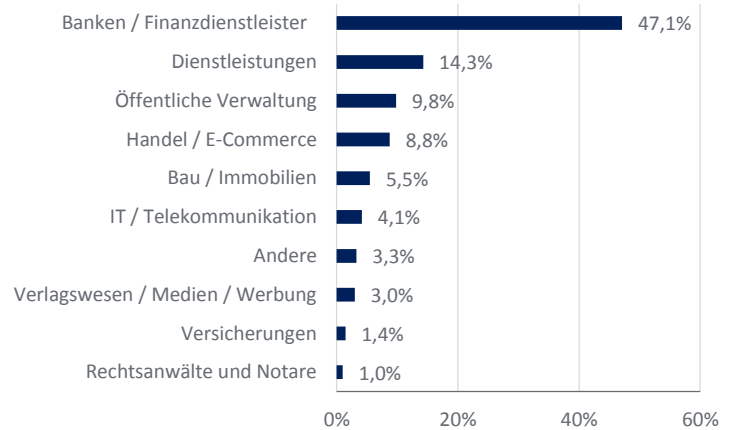
Flächenumsatz	95.000 m ²
Leerstand	789.000 m ²
Leerstandsquote	8,5 %
Fertigstellungen	167.000 m ²
Flächen in Bau	25.100 m ²
Spitzenmiete	26,50 EUR/m ² /Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,90 %

DÜSSELDORF

Einwohner (12-2016)	635.704
Arbeitslosenquote (03-2017)	7,4 % (Dtl. 6,0 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	440 %

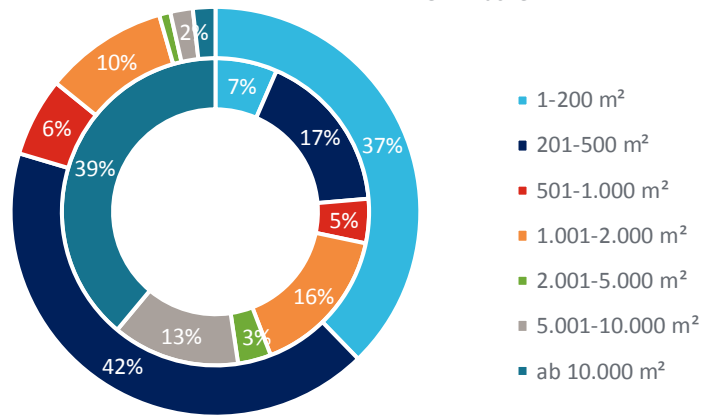
Flächenumsatz nach Branche

Banken und Finanzdienstleister haben 47 % zum Flächenumsatz in Q1 beigetragen. Die Großabschlüsse von HSBC (ca. 22.000 m²), Bankhaus Lampe (ca. 15.000 m²) und der Sparkasse (ca. 5.500 m²) sind hier zu nennen. Anmietungsstark präsentierte sich einmal mehr der Dienstleistungssektor wie auch die öffentliche Hand. Die Anmietung von IT NRW (rund 7.200 m²; siehe auch Foto S. 1) fiel hier ins Gewicht. Der starke Sektor Handel und E-Commerce trug rund 9 % zum Flächenumsatz bei.



Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

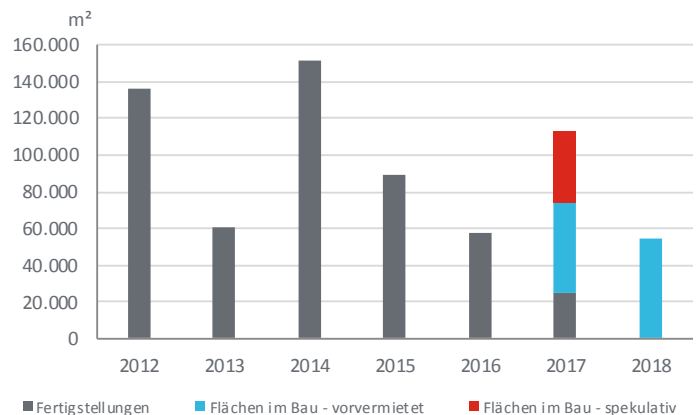
Mit einem Marktanteil von 39 % haben 2 Verträge über 10.000 m² entscheidend zum Quartalsergebnis beigetragen. Weitere 13 % entfielen auf 2 Abschlüsse, die im Segment zwischen 5.001 – 10.000 m² getätigt wurden. Rege war auch das Anmietungsgeschehen im Größensegment zwischen 1.001 – 2.000 m² mit 11 Verträgen bzw. 16 % Marktanteil. Insgesamt präsentiert sich der Markt zum Jahresauftakt breit aufgestellt mit einer starken Basis im kleinteiligen Flächensegment unter 1.000 m² (24 % Marktanteil).

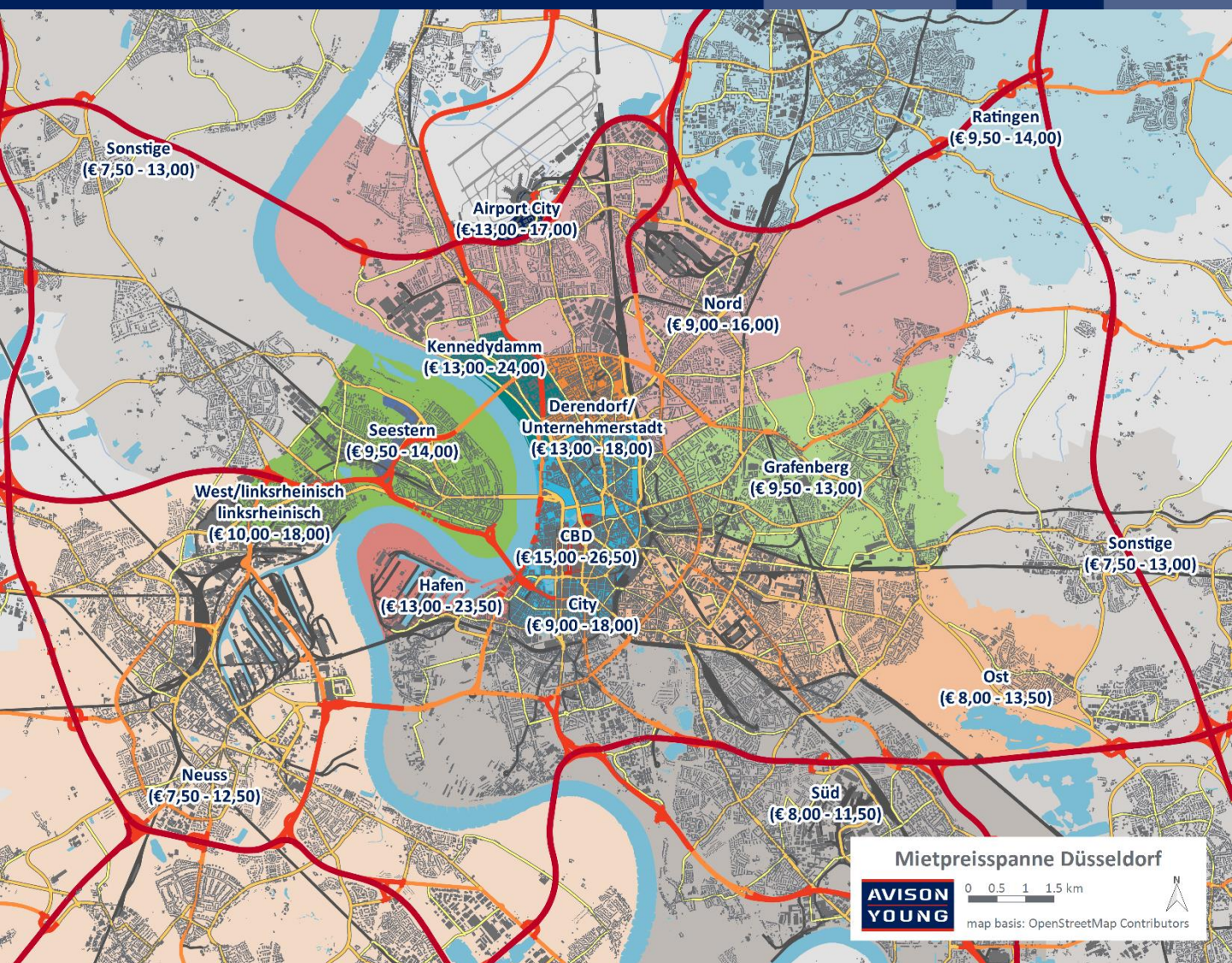


Marktanteile < 2 % werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Im ersten Quartal wurden 25.100 m² Bürofläche fertiggestellt, die zu 100 % vorvermietet waren. Im Laufe des Jahres 2017 werden weitere 87.200 m² im Marktgebiet erwartet mit einer aktuellen Vorvermietungsquote von 56 %. Ende März befanden sich darüber hinaus 54.000 m² im Bau, für die ein Fertigstellungsdatum im Jahr 2018 prognostiziert wird – sie werden komplett spekulativ errichtet.





Ausblick

- Die Stimmung im Düsseldorfer Marktgebiet ist zum Jahresbeginn 2017 sehr gut.
- Einige Großtransaktionen sind in der Pipeline, die bereits im ersten Halbjahr 2017 zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden könnten. Weiterhin gehen einige Projektentwicklungen in die Vermarktung, die Mietern attraktive Flächen für Neuanmietungen bieten.
- Der Büroflächenleerstand dürfte im Jahresverlauf 2017 moderat nach oben tendieren. Mit einer umfangreichen Angebotsausweitung im CBD wird allerdings erst nach 2018 gerechnet.
- Die Mietpreinsniveaus stehen aktuell im gesamten Marktgebiet unter leichtem Aufwärtsdruck. Die Spitzenmiete wird stabil bei EUR 26,50 pro m²/Monat erwartet.
- Der Gesamtflächenumsatz dürfte 2017 mindestens auf Vorjahresniveau liegen.

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

Bildnachweis: Bürogebäude One in der Derendorfer Allee 1: Der Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT NRW) hat das Gebäude mit ca. 7.200 m² vollständig angemietet.

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

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. © 2017 Avison Young – Germany GmbH.