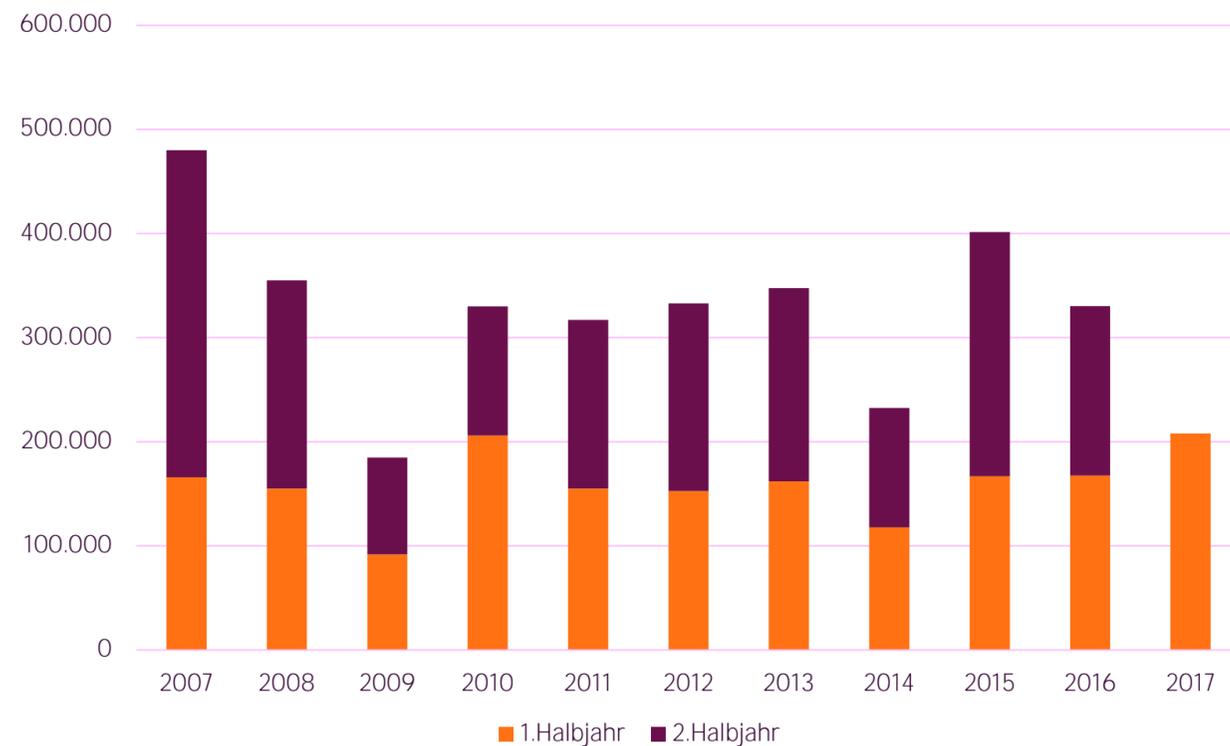


Düsseldorfer Büromarkt mit außergewöhnlichem Halbjahresergebnis

Mit 240 Mietvertragsabschlüssen konnte im ersten Halbjahr 2017 ein außergewöhnliches Halbjahresergebnis erzielt werden. Im Vorjahreszeitraum wurden zwar siebzehn zusätzliche Mietverträge abgeschlossen, allerdings konnten die diesjährigen Großabschlüsse für eine Flächenumsatzsteigerung sorgen. Die Spitzenmiete knüpft unverändert an das erste Quartal 2017 an.

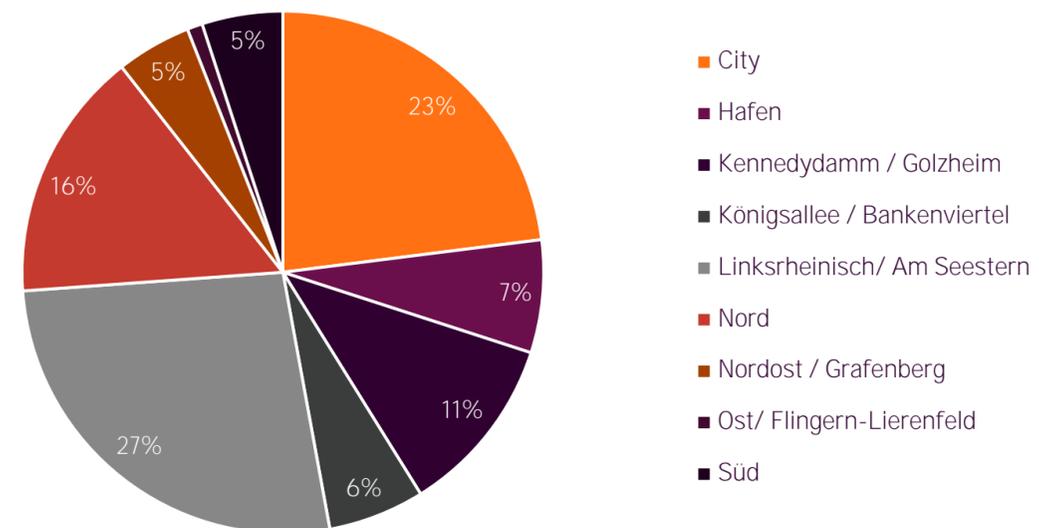
FLÄCHENUMSATZ IN QM

Im ersten Halbjahr 2017 verzeichnet imovo in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 208.033 qm. Dies entspricht einer Flächenumsatzsteigerung von fast 28 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016. Nur im ersten Halbjahr 2015 konnte in den letzten zehn Jahren ein höherer Flächenumsatz erzielt werden (234.705 qm). Im zweiten Quartal konnten 99.125 qm vermietet werden.



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

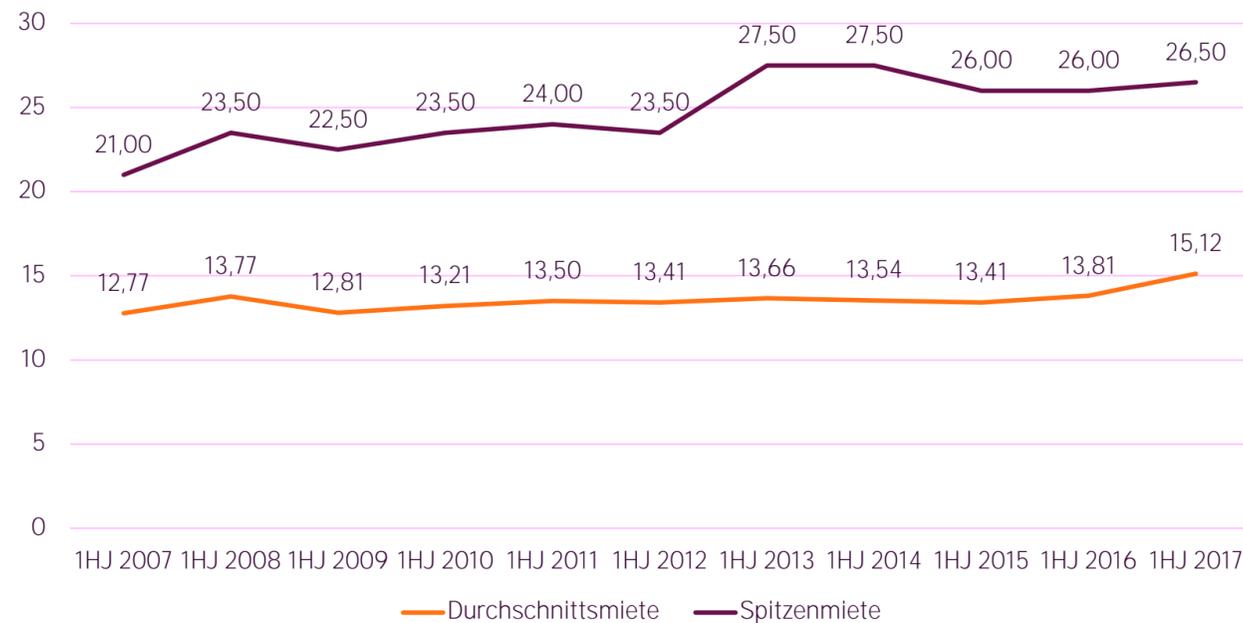
Der höchste Büroflächenumsatz mit 50.580 qm (27 % Marktanteil) erfolgte im Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum beträgt der Umsatzanstieg 27.246 qm (117 %). Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt City etablieren. In dem gewohnt starken Teilmarkt konnten 43.500 qm Bürofläche umgesetzt werden (23 % Marktanteil). Auch hier ist eine Steigerung zu erkennen (9.255 qm, 27 %). Der drittstärkste Teilmarkt Nord verzeichnet einen Flächenumsatz von 29.376 qm und einen Marktanteil von 16 %. Die Steigerung zum Vorjahreszeitraum beträgt fast 30 % (6.730 qm). Viertstärkster Teilmarkt ist der Teilmarkt Kennedydamm/Golzheim. Mit einem Marktanteil von 11 % und einem Flächenumsatz von 21.090 qm konnte sich der Teilmarkt gegenüber den Teilmärkten Hafen (7 % Marktanteil) und Königsallee/Bankenviertel (6 % Marktanteil) durchsetzen. Der Teilmarkt Hafen verliert im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 12.682 qm an Umsatz (51 %) und besitzt im Moment einen Marktanteil von 7 %. Es folgen die Teilmärkte Nordost/Grafenberg und Süd mit jeweils 5 % Marktanteil und der Teilmarkt Ost/Flingern-Lierenfeld mit 1 % Marktanteil.



Spitzenmiete sehr stabil, Durchschnittsmiete gestiegen

MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

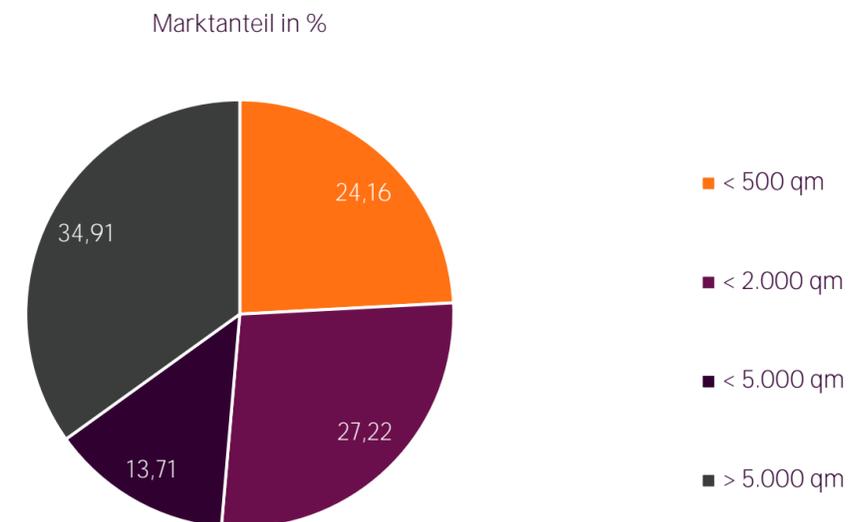
Die Spitzenmiete in Düsseldorf beträgt zum ersten Halbjahr 2017 26,50 €/qm und steigt somit um 0,50 €/qm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Damit verbleibt sie auf einem konstant sehr hohen Niveau. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/ Bankenviertel erzielt.



Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die gewichtete Durchschnittsmiete ebenfalls aufgrund der Großanmietungen im Bankensektor (HSBC und Bankhaus Lampe) um 1,31 €/qm auf 15,12 €/qm gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von fast 10 %.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

Das Flächensegment der Großvermietungen (>5.000 qm) verzeichnet mit sieben Abschlüssen weiterhin den höchsten Umsatz mit 66.024 qm in diesem Jahr. Der Marktanteil beläuft sich auf 34,91 %. Der Flächenumsatz konnte aufgrund der Großanmietungen HSBC (20.100 qm) und Bankhaus Lampe (13.000 qm) um das Viereinhalbfache im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (14.200 qm) gesteigert werden.

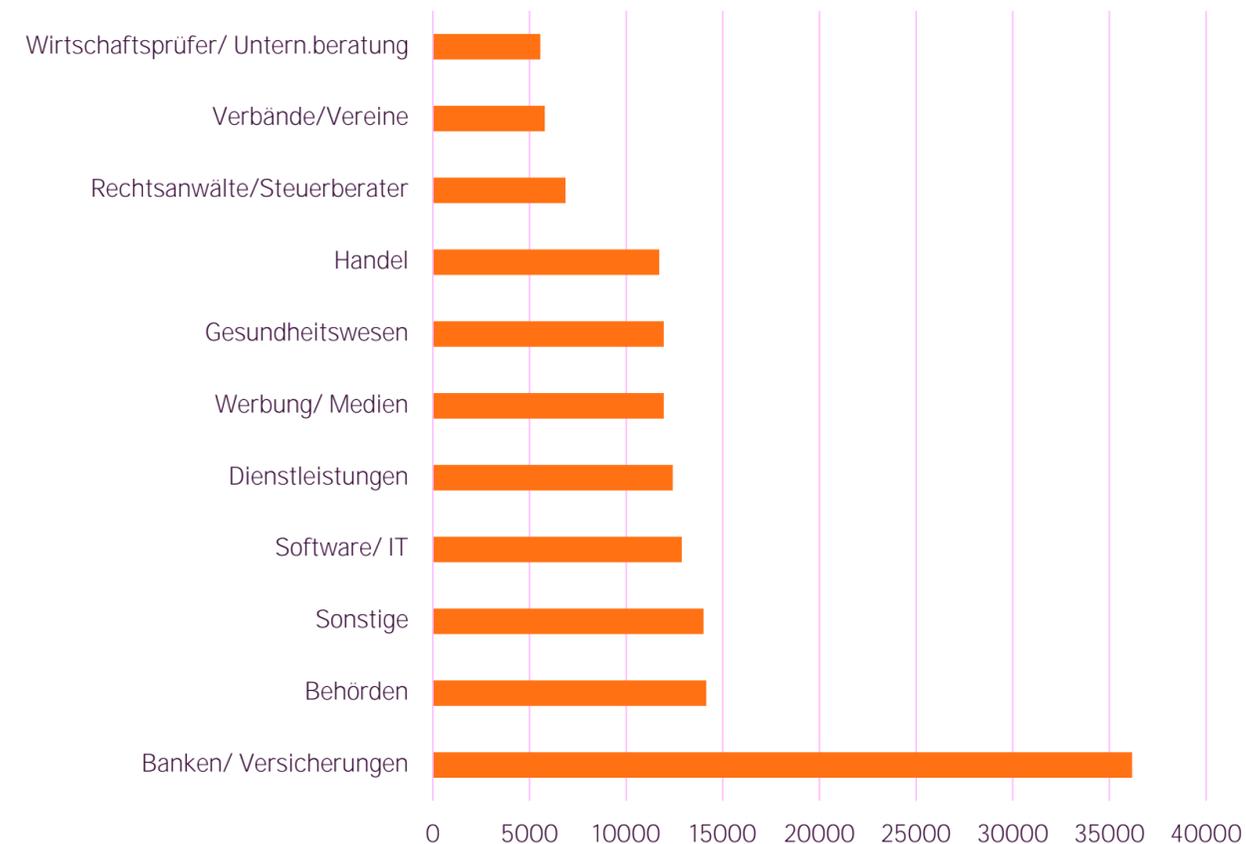


Es folgt das Flächenintervall zwischen 500 qm und 2.000 qm mit einem Flächenumsatz von 51.485 qm (27,22 % Marktanteil). Hier ist der Flächenumsatz um 15 % gesunken (9.415 qm). Das kleinteilige Flächensegment (<500 qm) mit 45.690 qm Flächenumsatz besitzt einen Marktanteil von 24,16 %. Der Umsatz konnte hier um 8 % gesteigert werden. Die Größenklasse zwischen 2.000 qm und 5.000 qm besitzt mit 25.922 qm umgesetzter Fläche den geringsten Marktanteil (13,71 %). Der Umsatz sank in diesem Bereich von 50.000 qm im ersten Halbjahr 2016 um fast 50 %.

Banken- und Versicherungsbranche dominiert, 400.000 qm Jahresumsatz für 2017 prognostiziert

FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der mit Abstand größte Flächenumsatz wurde in der Banken- und Versicherungsbranche mit über 36.000 qm erzielt, was vor allem auf die Großanmietungen der HSBC und des Bankhaus Lampe zurückzuführen ist. Allein diese beiden Vermietungen betragen zusammen 33.100 qm. Es folgen die Branchen Behörden, Software/IT, Dienstleistungen, Werbung/Medien, Gesundheitswesen und Handel mit nahezu kongruenten Flächenumsätzen zwischen 11.700 qm und 14.000 qm. 6.800 qm wurden an Rechtsanwälte und Steuerberater vermietet. Ein ähnlicher Umsatz wurde im Bereich der Verbände und Vereine analysiert (5.700 qm). Zu Letzt folgt die Branche der Wirtschaftsprüfer und Unternehmensberatungen mit fast 5.600 qm.



ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Der Leerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet ist auf 8,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (8,6 %) gefallen und entspricht 605.904 qm bei einem Flächenbestand von 7,49 Mio. qm.



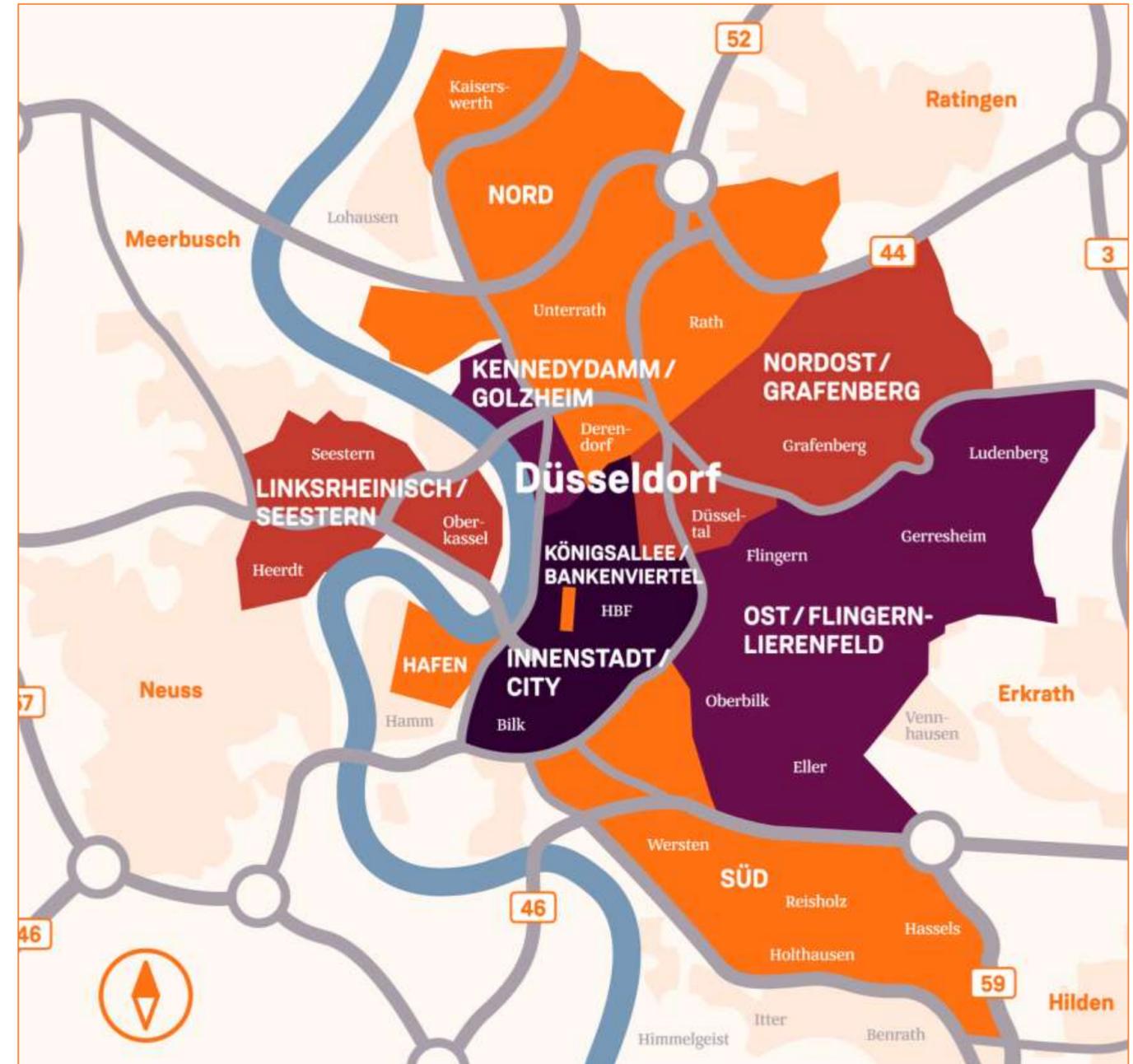
FAZIT

Nach dem erfolgreichen Start im ersten Quartal 2017 kann die Landeshauptstadt Düsseldorf nun auch ein überdurchschnittlich gutes Halbjahresergebnis erzielen, was hauptsächlich auf Großabschlüsse oberhalb von 5.000 qm zurückzuführen ist. Die Spitzenmiete steigt auf 26,50 €/qm und auch die gewichtete Durchschnittsmiete steigt um 10 % aufgrund hochpreisiger Anmietungen. Bis zum Ende des Jahres geht imovo von einer weiterhin konstant hohen Nachfrage aus und hält einen Jahresumsatz von bis zu 400.000 qm für möglich.

Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

Teilmarkt	Vergleich 1H 2016/ Ø Miete €/qm	Vergleich 1H 2016 Spitze €/qm	Vergleich 1H 2016 Umsatz qm
City / Innenstadt	↑ 15,66	↑ 26,00	↑ 43.502
Seestern / Linksrheinisch	↑ 14,23	→ 18,50	↑ 50.583
Nord	↑ 13,91	↑ 17,00	↑ 29.376
Kennedydamm/ Golzheim	↑ 18,69	↓ 20,00	↑ 21.089
Königsallee / Bankenviertel	↓ 19,31	↑ 26,50	↓ 11.302
Hafen	↑ 16,78	→ 22,00	↓ 13.206
Nordost / Grafenberg	↑ 11,90	↑ 15,00	↓ 8.791
Süd	↓ 10,07	→ 11,50	↑ 9.471
Ost-Flingern/Lierenfeld*			↓ 1.797

*Auswertung ohne Teilmarkt Ost / Flingern-Lierenfeld in 2016



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.

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