

# Büromarkt Düsseldorf 2016

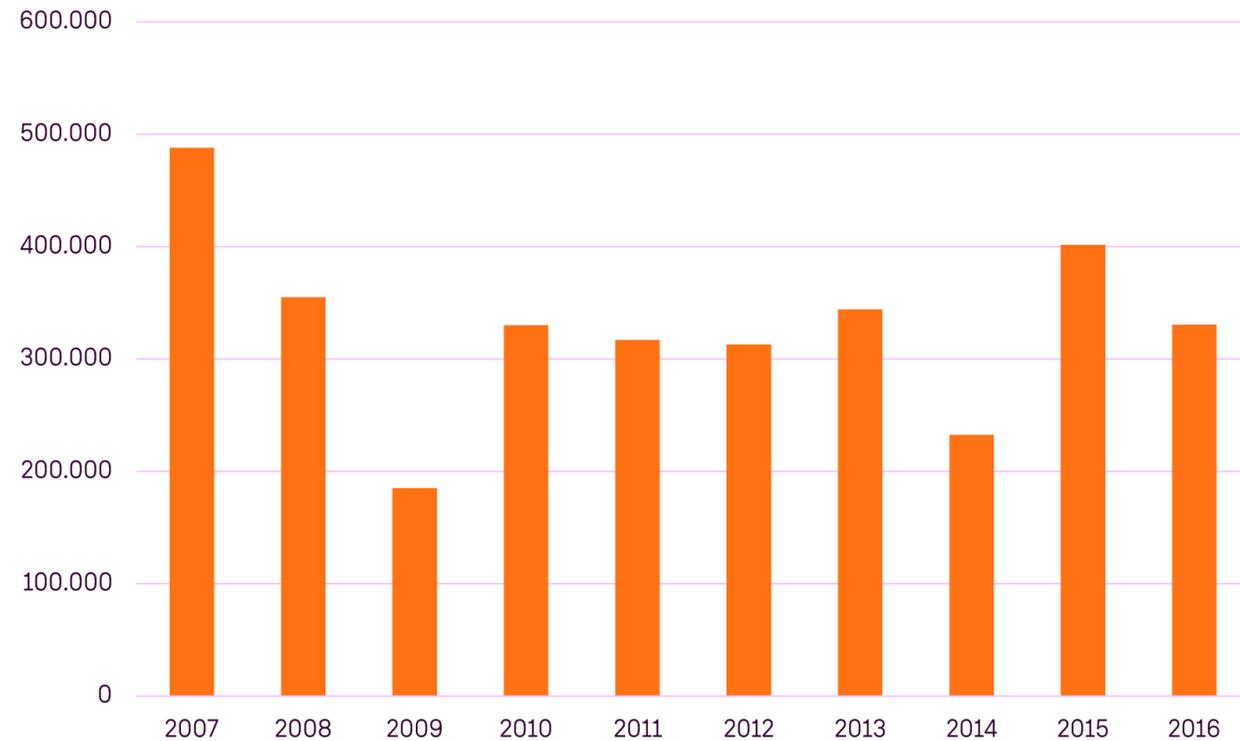
Düsseldorfer Büromarkt mit robustem  
Jahresergebnis

## Düsseldorfer Büromarkt mit robustem Jahresergebnis

Der Düsseldorfer Büromarkt verzeichnet im Vergleich zum Vorjahr mit 504 Mietvertragsabschlüssen eine deutlich höhere Anzahl an abgeschlossenen Mietverträgen (2015: 383 Mietverträge). Dies entspricht einer Steigerung von fast 32 % (121 Mietverträge). Mit einer Vermietungsleistung von 330.343 qm bleibt das Ergebnis jedoch unter Vorjahresniveau (401.510 qm). Die Spitzenmiete liegt weiterhin stabil bei 26,50 €/qm. imovo verzeichnet zum Ende des Jahres eine Leerstandsquote von 7,96 %. Der Abbau des Leerstands hält somit weiterhin an.

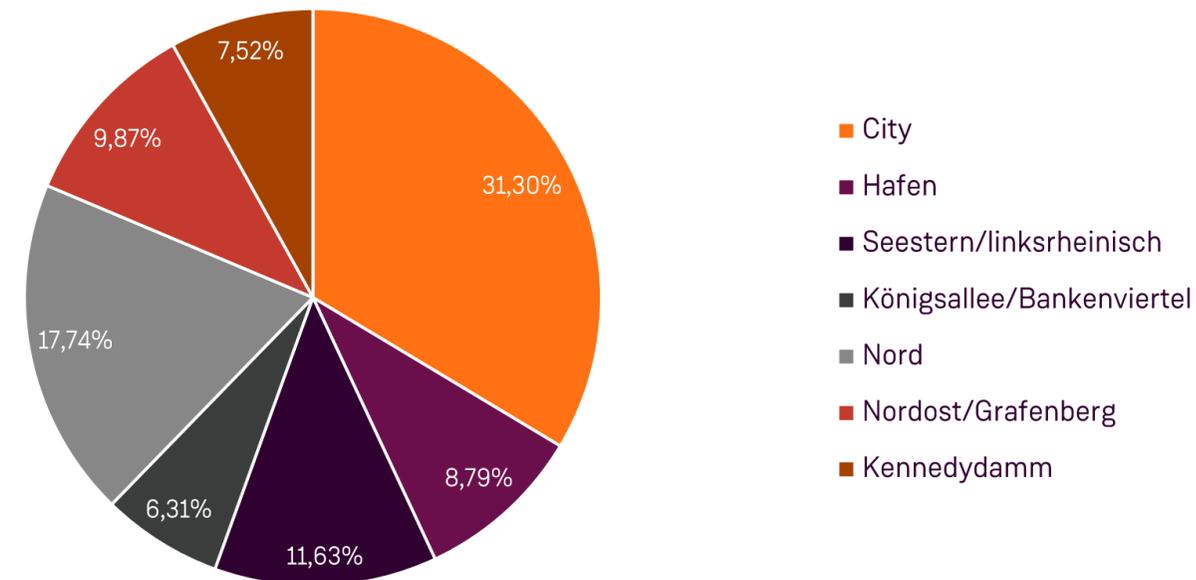
### FLÄCHENUMSATZ IN QM

Für das Jahr 2016 verzeichnet imovo in der Landeshauptstadt (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von 330.434 qm. An das herausragende Vorjahr mit 401.510 qm umgesetzter Fläche kann somit nicht angeknüpft werden, der Vergleich im Zehnjahres-Durchschnitt ist allerdings als stabil zu bezeichnen.



### FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

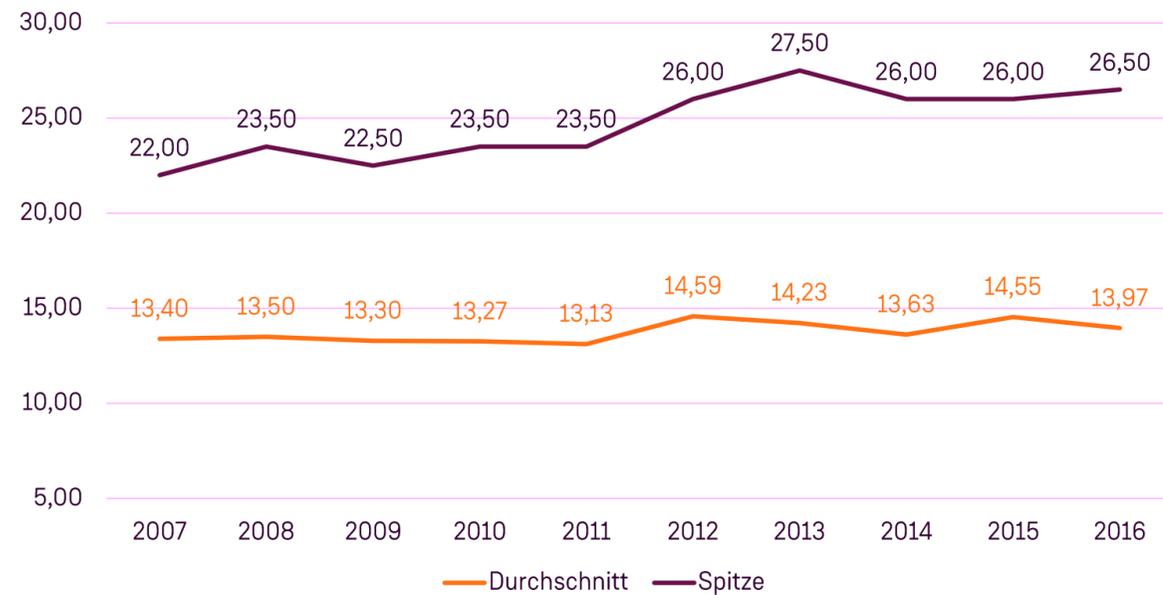
Den höchsten Büroflächenumsatz mit 103.517 qm (31,3 % Marktanteil) erzielte der Teilmarkt City. Gegenüber dem bereits sehr erfolgreichen Vorjahr, konnte der Flächenumsatz sogar um 13 % gesteigert. Der Teilmarkt Nord konnte sich mit annähernd gleichbleibendem Umsatz von 58.632 qm (57.610 qm in 2015) und einem Marktanteil von 17,7 % als zweitstärkster Teilmarkt etablieren. Es folgt mit 38.431 qm der Teilmarkt Seestern/Linksrheinisch, der im Vergleich zu 2015 erhebliche Umsatzeinbußen von 42,6 % verzeichnet. Hintergrund ist, dass ein Großabschluss, wie die Anmietung der Telekom AG mit 28.840 qm, im Jahr 2016 fehlte. Viertgrößter Teilmarkt ist in diesem Jahr das Gebiet Nordost/Grafenberg mit 32.609 qm Umsatz, gefolgt von dem Teilmarkt Hafen mit 29.039 qm. Während der Teilmarkt Hafen im Jahr 2015 noch zweitstärkster Teilmarkt mit 78.630 qm war, liegt dieser nun aufgrund von fehlenden Großabschlüssen nur auf Platz fünf. Dies entspricht einer Abnahme von über 63 %.



# Spitzenmiete leicht gestiegen, Durchschnittsmiete leicht gesunken

## MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

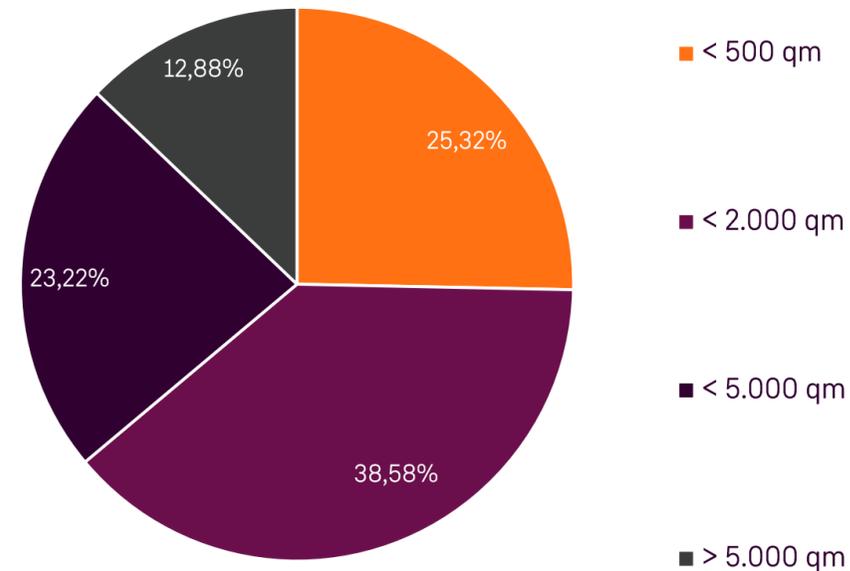
Die Spitzenmiete in Düsseldorf beträgt zum Ende des Jahres 2016 26,50 €/qm und steigt somit um 0,50 €/qm im Vergleich zum Vorjahr. Damit verbleibt sie auf einem konstant sehr hohen Niveau. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/ Bankenviertel erzielt.



Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die gewichtete Durchschnittsmiete um 0,58 €/qm gesunken und beträgt derzeit 13,97 €/qm.

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

Den höchsten Flächenumsatz stellt mit 127.465 qm der Größenbereich von 500 qm bis 2.000 qm dar (38,58 % Marktanteil). Somit übertrifft das Segment mit 137 Mietvertragsabschlüssen das Rekordergebnis von 105.050 qm (103 Mietvertragsabschlüsse) aus dem Jahr 2015.

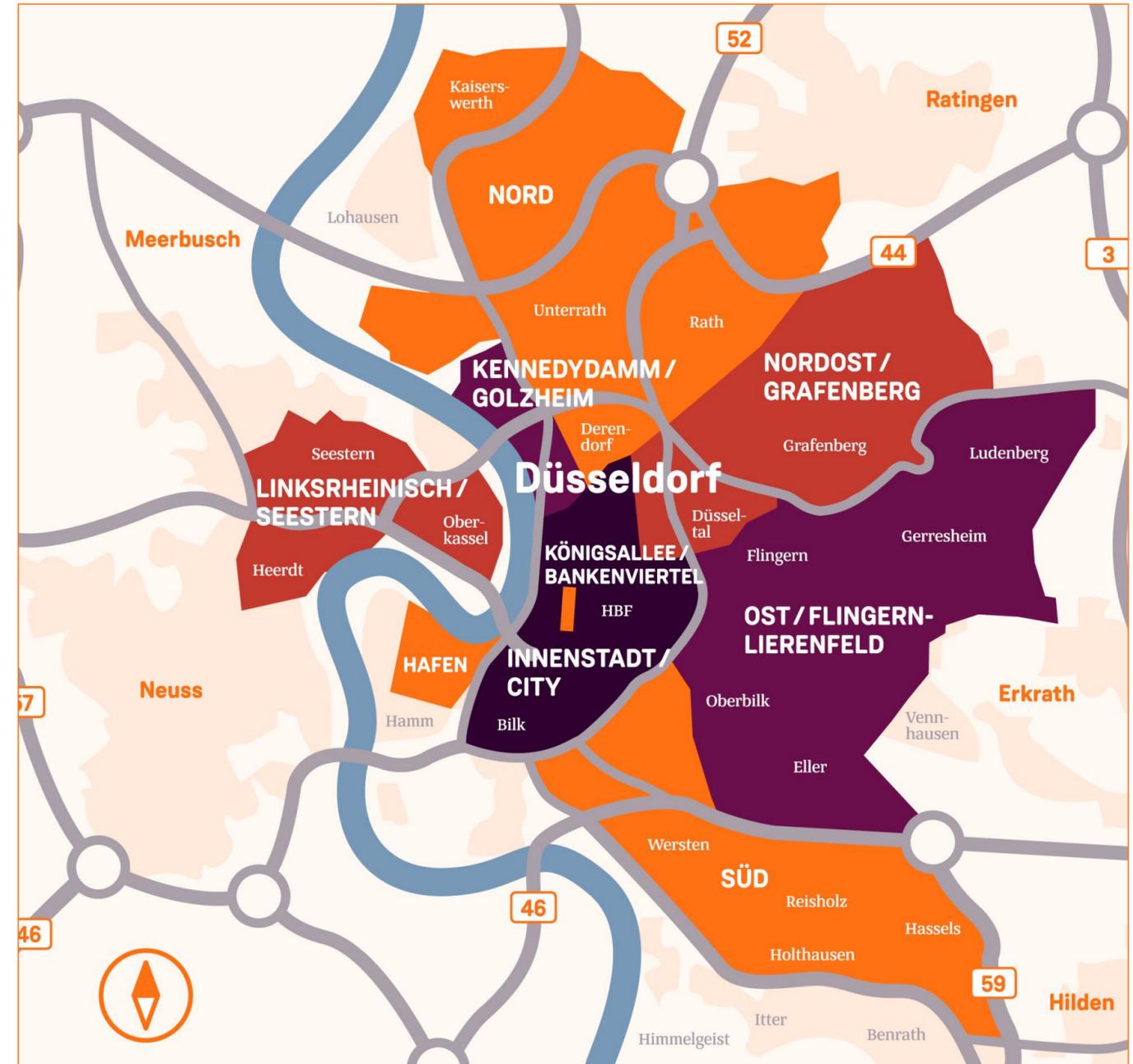


Mit 340 Vertragsabschlüssen und einem Flächenumsatz von 83.651 qm (+30 % im Vergleich zu 2015) folgt das Flächensegment bis 500 qm. Zum Vorjahr ging dieses aufgrund von vielen Großabschlüssen als schwächste Größenklasse mit 64.330 qm hervor. Der Größenbereich von 2.000 qm bis 5.000 qm erreicht in diesem Jahr mit 76.737 qm und 22 Mietvertragsabschlüssen einen Marktanteil von 23,22 % und steigert seinen Flächenumsatz im Vergleich zum Jahr 2015 um weitere 4,1 %. Der geringste Umsatz ist oberhalb der 5.000 qm verzeichnet worden. Mit nur fünf Mietvertragsabschlüssen und einem Gesamtumsatz von 42.581 qm erzielt dieses Segment einen Marktanteil von 12,88% (2015: 9 Mietvertragsabschlüsse, 150.350 qm, 37,4% Marktanteil).

## Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

Teilmarkt	Vergleich 2015 Ø Miete €/qm	Vergleich 2015 Spitze €/qm	Vergleich 2015 Umsatz qm
City / Innenstadt	↓ 13,78	↑ 24,00	↑ 103.517
Seestern / Linksrheinisch	↓ 11,30	→ 18,50	↓ 38.431
Nord	↑ 13,06	↑ 20,00	→ 58.632
Kennedydamm/ Golzheim	↓ 17,49	↓ 23,00	↓ 24.835
Königsallee / Bankenviertel	↑ 22,55	→ 28,00	↑ 20.854
Hafen	↓ 16,65	↓ 22,00	↓ 29.039
Nordost / Grafenberg	↓ 11,19	↑ 15,00	↑ 32.609
Süd	↓ 10,14	↑ 11,50	↑ 15.144
Ost-Flingern/Lierenfeld*			7.373

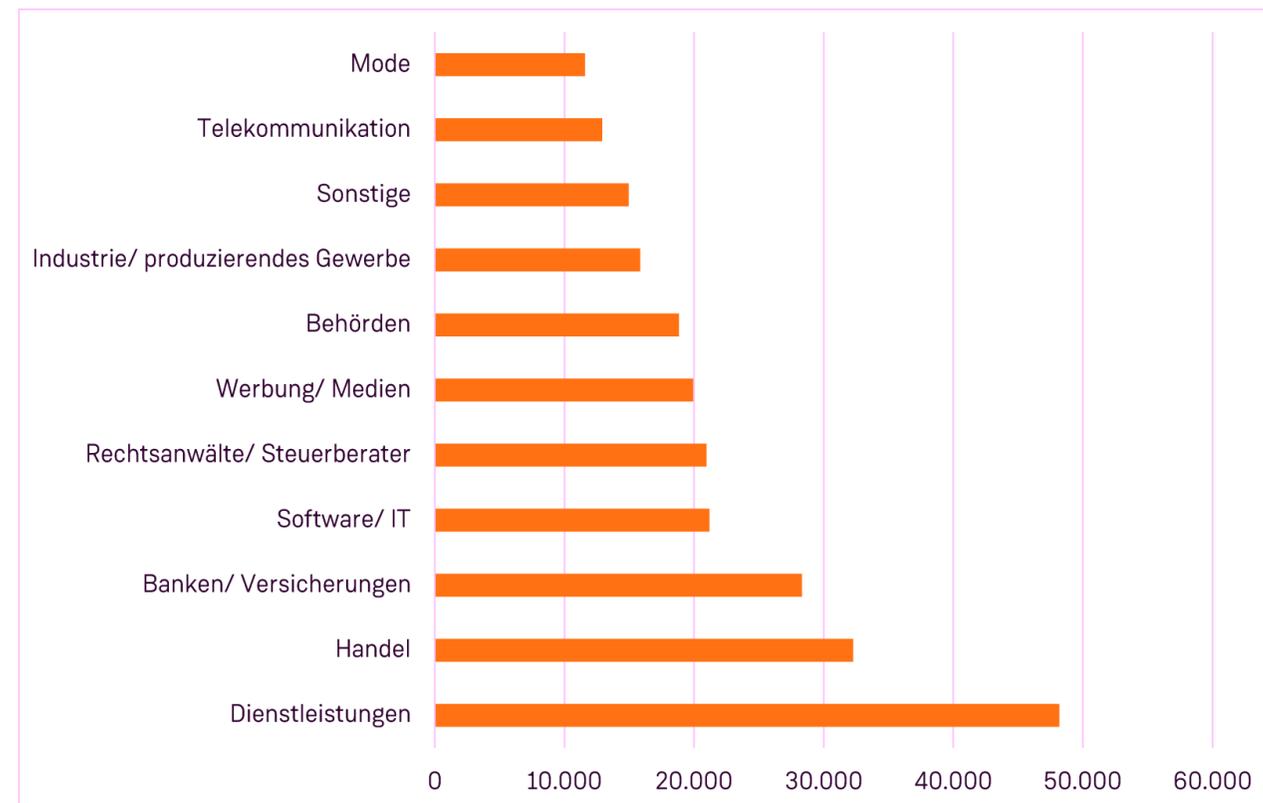
\*Auswertung ohne Teilmarkt Ost / Flingern-Lierenfeld in 2015/2016



# Breitgefächerte Flächenumsätze, Dienstleistungen dominieren

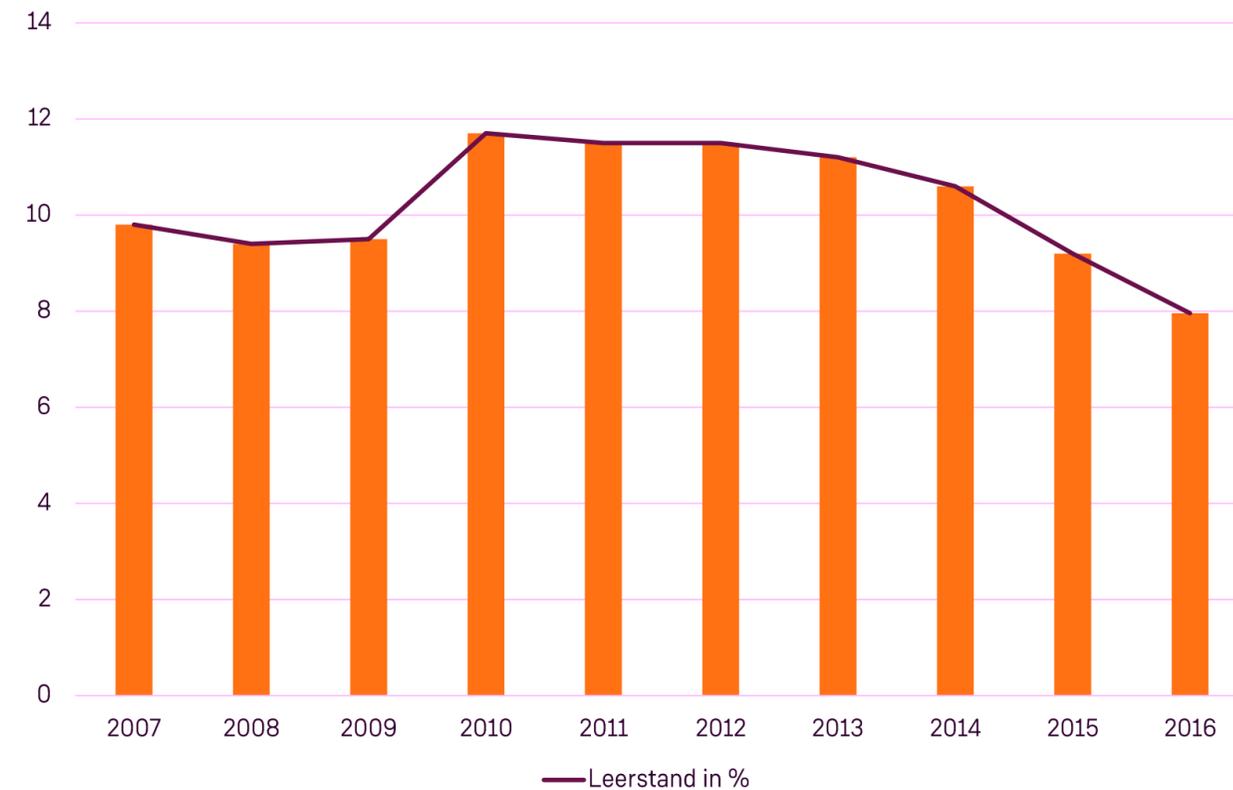
## FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der höchste Flächenumsatz ist unangefochten mit 48.185 qm im Sektor der Dienstleistungen zu beobachten. Auf dem zweiten Platz liegt aufgrund des Großabschlusses der Douglas Holding AG die Handelsbranche mit 32.284 qm. Besonders die Branche der Banken/Versicherungen ist an dieser Stelle hervorzuheben, die durch den Großabschluss der Unfallkasse NRW über 14.000 qm einen gesamten Flächenumsatz von 28.327 qm verzeichnen kann. Die restlichen Branchen von Mode (11.579 qm) bis zu der Branche Software/IT (21.198 qm) stellen ein relativ gleichmäßig verteiltes Feld dar.



## ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Die aktuelle Leerstandsquote beträgt 7,96 % und entspricht einem Leerstand von 598.000 qm. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum konnte der Leerstand somit weiter um 103.630 qm abgebaut werden und erreicht seinen bisher absoluten Tiefststand.



## **FAZIT**

Die Landeshauptstadt erzielt aufgrund einer hohen Nachfrage ein insgesamt solides Jahresergebnis, kann jedoch nicht an das Rekordjahr 2015 anknüpfen, da 2016 lediglich ein Großabschluss oberhalb der 10.000 qm – Marke registriert wurde. Der höchste Flächenumsatz ist weiterhin im Größenbereich 500 qm bis 2.000 qm. Erfreulich ist die weiterhin stabile Entwicklung der Spitzenmiete, die auf hochpreisige Vermietungen im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel basiert. Die gewichtete Durchschnittsmiete sinkt im Vergleich dazu auf 13,97 €/qm. Die Leerstandsquote sinkt weiter auf einen Wert von 7,96 % und erreicht damit ihren bisher tiefsten Wert.

## **ÜBER IMOVO**

Ein hohes Maß an Kundenorientierung – das ist auch das Erfolgsrezept des Immobilienberatungsunternehmens imovo, das als Management Buy Out aus dem Beratungsunternehmen Catella hervorgegangen ist. „Der Kunde, der sich für imovo entscheidet, bekommt ein starkes Team zur Seite gestellt, welches sich als Berater und Problemlöser auf Augenhöhe versteht“, 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.

## Kontakt

imovo GmbH  
Schanzenstraße 102  
40549 Düsseldorf

T 0211 / 90 99 66 - 0  
F 0211 / 90 99 66 - 10  
[info@imovo.de](mailto:info@imovo.de)  
[www.imovo.de](http://www.imovo.de)