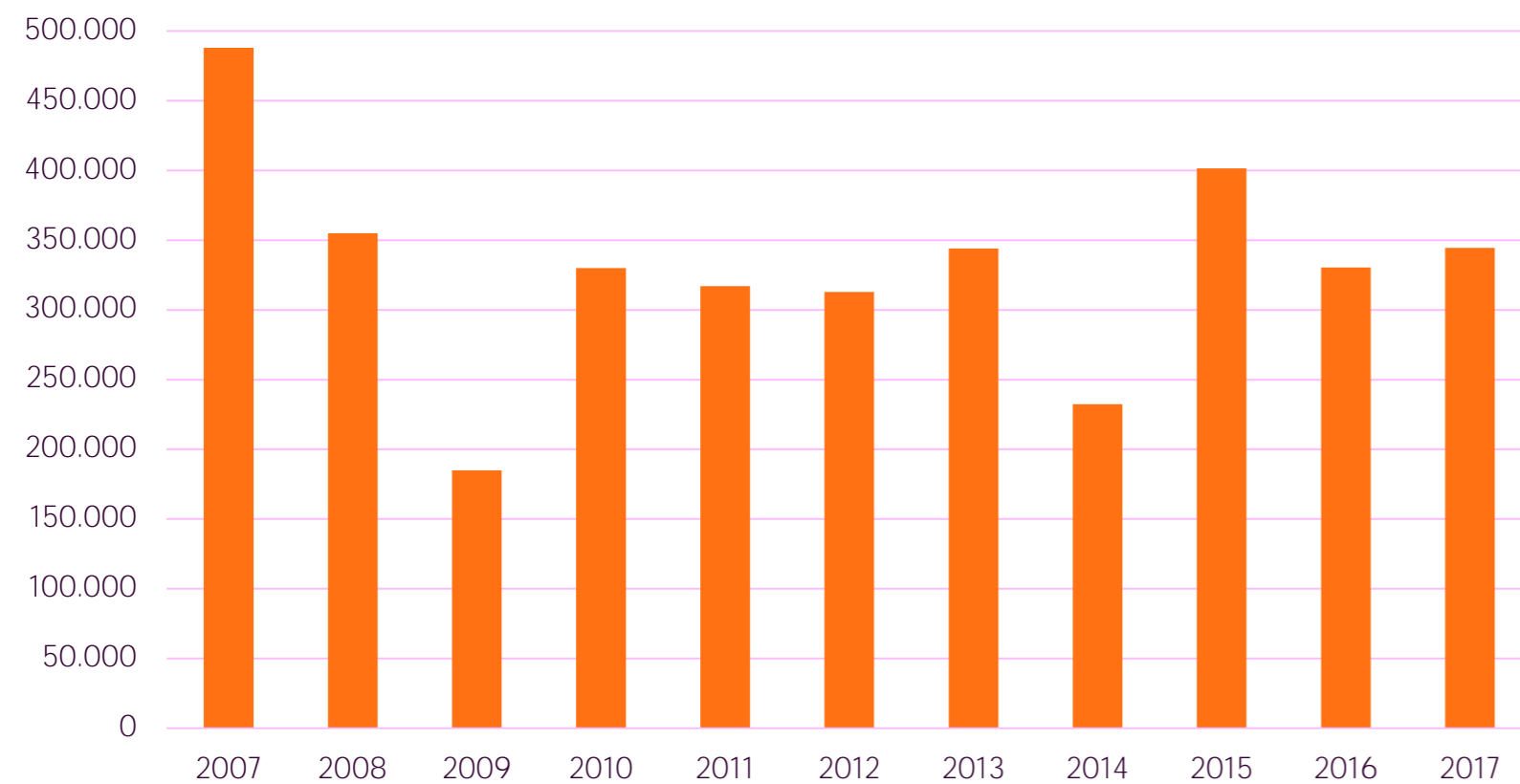


Düsseldorfer Büromarkt bleibt beständig

Der Düsseldorfer Büroimmobilienmarkt erzielt mit 451 Mietvertragsabschlüssen ein Vermietungsergebnis von 344.568 qm. Das Vorjahresergebnis in Höhe von 330.343 qm konnte somit um über vier Prozent gesteigert werden, während die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge von 504 Abschlüssen im Jahr 2016 um 53 gesunken ist. Die Spitzenmiete hingegen steigt auf 27,00 €/qm. imovo verzeichnet zum Ende des Jahres eine Leerstandsquote von 7,5 %. Der Abbau des Leerstands hält somit erfreulicherweise weiterhin an.

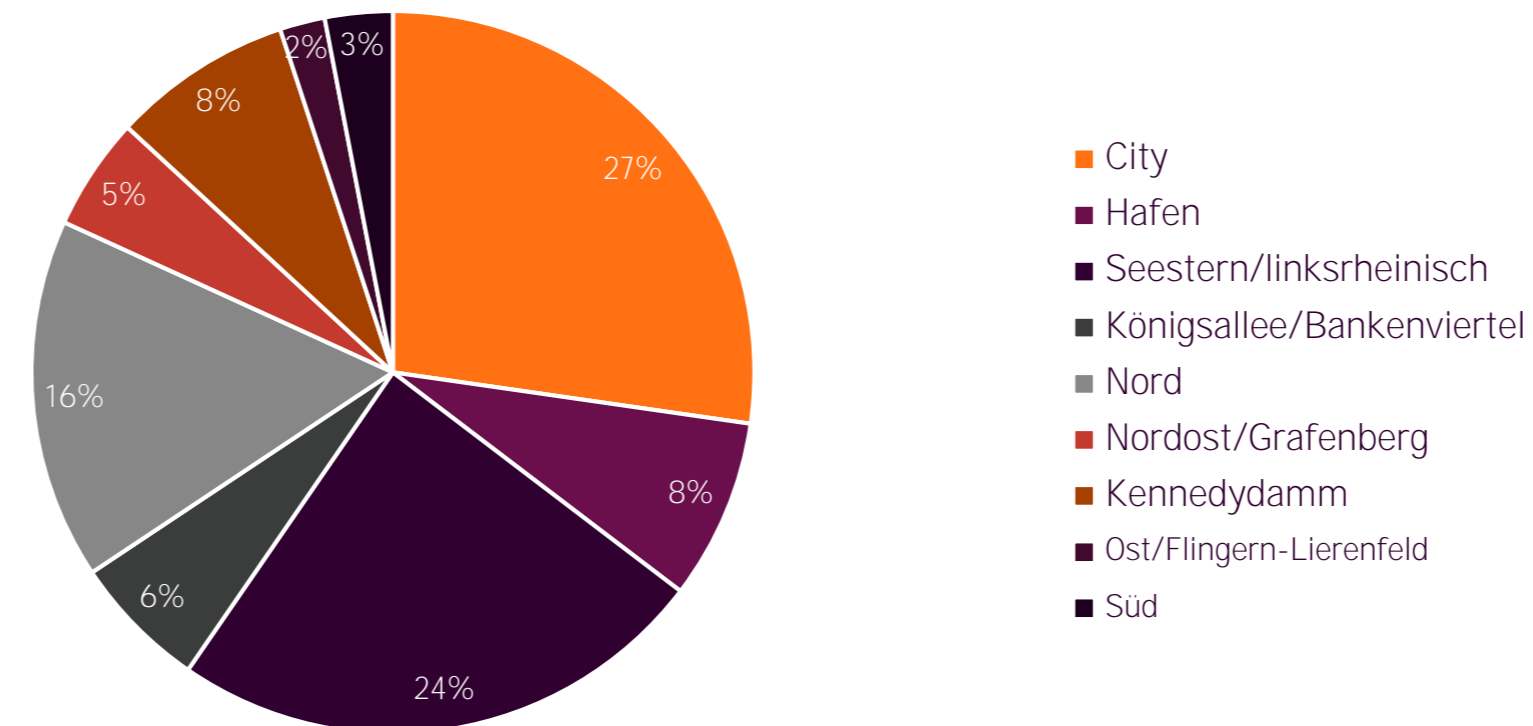
FLÄCHENUMSATZ IN QM

Für das Jahr 2017 verzeichnet imovo in der Landeshauptstadt (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von 344.568 qm. Das Jahresergebnis konnte somit um vier Prozent im Vergleich zum Jahr 2016 gesteigert werden, liegt damit aber auf ähnlichem Niveau (330.343 qm). Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um fast 15.000 qm übertroffen (329.500 qm). Der Wachstumskurs der Landeshauptstadt bleibt somit weiterhin ersichtlich.



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

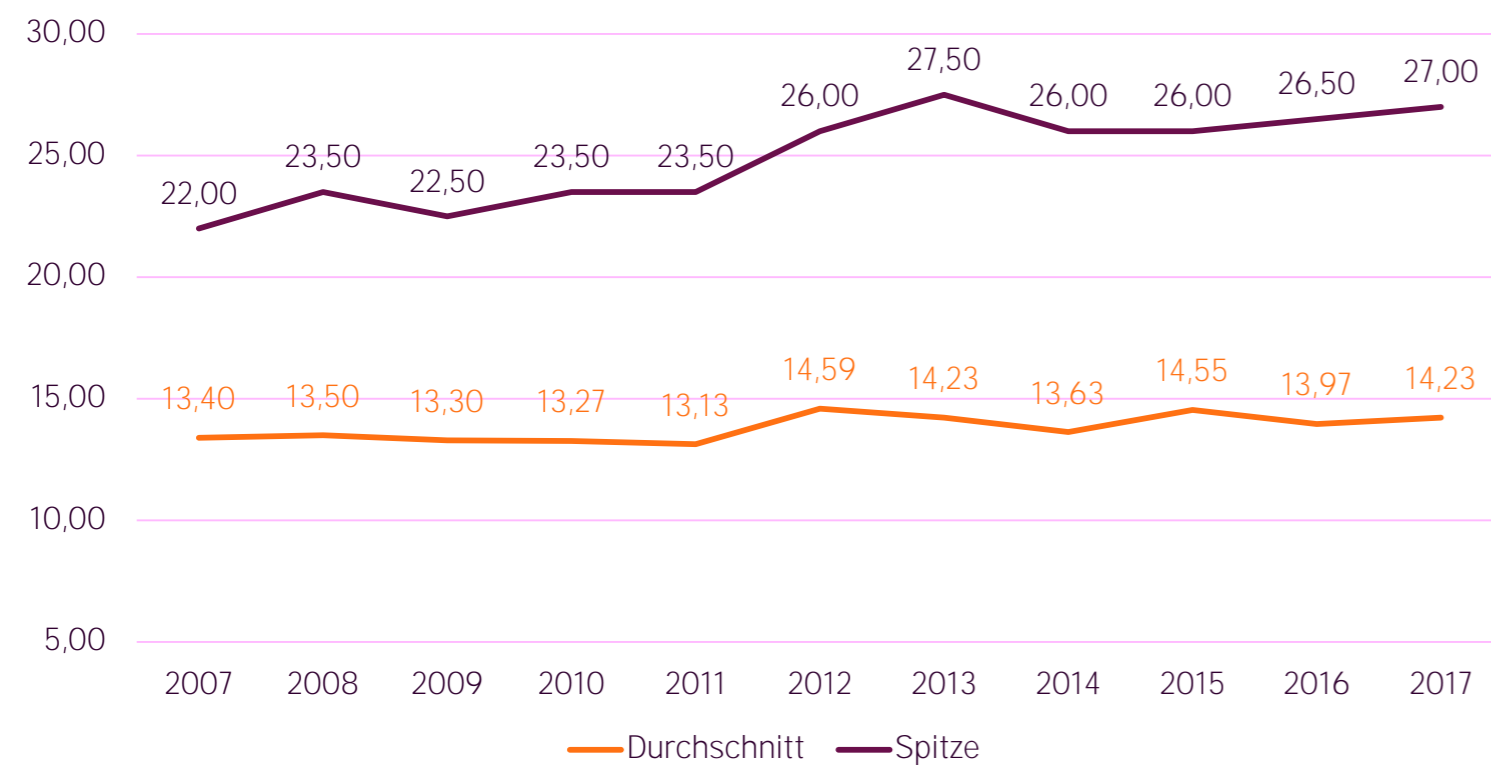
Der höchste Büroflächenumsatz wurde mit 87.485 qm (27 % Marktanteil) in dem gewohnt dominanten Teilmarkt City erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Marktanteil jedoch um über vier Prozent und der Flächenumsatz um mehr als 15 Prozent gesunken (2016: 103.517 qm, Marktanteil: 31,3 %). Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern mit einem Flächenumsatz von 80.360 qm etablieren. Durch Großanmietungen wie die der HSBC Transaction Services GmbH mit über 20.000 qm und weiteren Abschlüsse über 5.000 qm, konnte der Flächenumsatz mehr als verdoppelt werden (2016: 38.431 qm). Gleichzeitig ist der Marktanteil um mehr als 12 Prozent auf 24 Prozent gestiegen. Der Teilmarkt Nord konnte sich mit annähernd gleichbleibendem Umsatz von 53.722 qm (58.632 qm in 2016) und einem Marktanteil von 16 Prozent als drittstärkster Teilmarkt etablieren. Es folgt mit 26.889 qm und einem Marktanteil von 8 Prozent der Teilmarkt Hafen, der im Vorjahr ein ähnliches Ergebnis erzielte (2016: 29.039 qm, Marktanteil: 8,8 %). Der Teilmarkt Kennedydamm/Golzheim knüpft an der Vermietungsleistung des Teilmarkts Hafen mit 26.554 qm nahtlos an und weist ebenfalls einen Marktanteil von acht Prozent auf. Auch der hochkarätige Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt mit einem Flächenumsatz von 18.484 qm und einem Marktanteil von sechs Prozent, ein ähnliches Jahresergebnis wie im Jahr 2016.



Spitzenmiete und Durchschnittsmiete steigen an

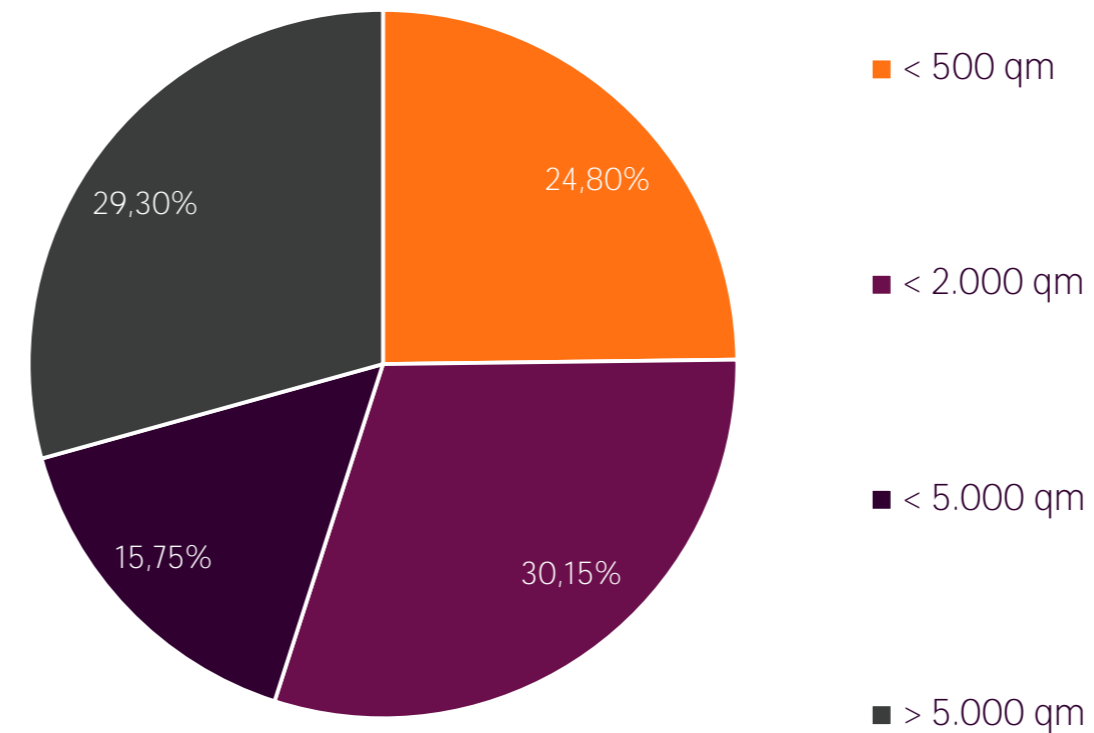
MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Düsseldorfer Spitzenmiete steigt zum Ende des Jahres 2017 um 0,50 €/qm auf 27,00 €/qm. 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 0,26 €/qm gestiegen und beträgt derzeit 14,23 €/qm. Dies ist besonders auf hochpreisige Großanmietungen zurückzuführen.



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

Den höchsten Flächenumsatz stellt mit 98.927 qm der Größenbereich von 500 qm bis 2.000 qm dar (30,15 % Marktanteil). Nach dem im Vorjahr erzielten Flächenumsatz von 127.465 qm ist hier ein Rückgang von ungefähr 22 Prozent zu verzeichnen. Mit elf Mietvertragsabschlüssen und einer Gesamtvermietungsleistung in Höhe von 96.153 qm, sichert sich das Flächensegment der Großabschlüsse (> 5.000 qm) den zweiten Platz mit einem Marktanteil von 29,3 Prozent. Im Vergleich zum Jahr 2016 konnte hier ein drastischer Anstieg des Flächensegments von 125,8 Prozent erreicht werden. Dieses herausragende Ergebnis konnte aufgrund von elf Großanmietungen erzielt werden.

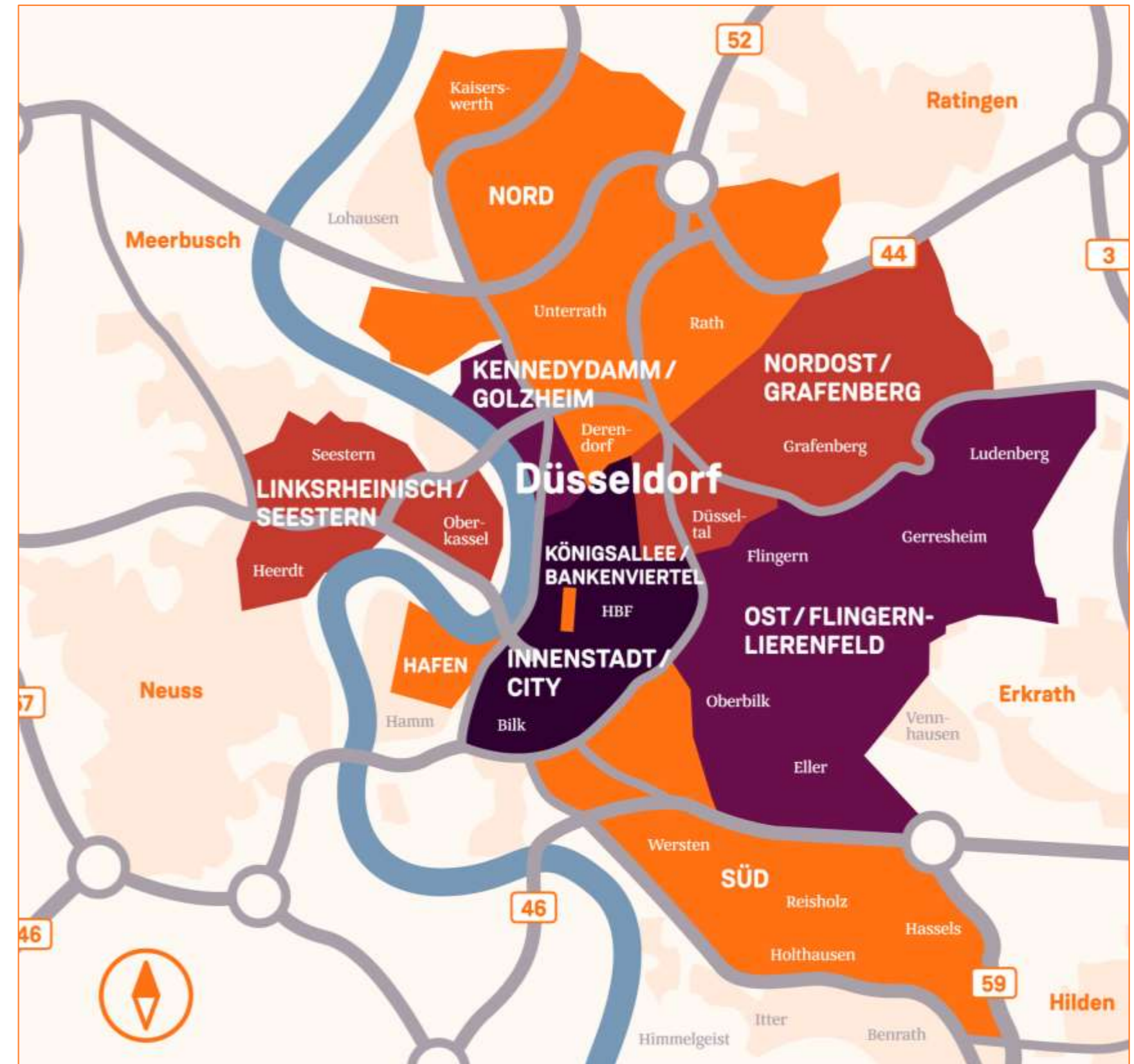


Mit 313 Vertragsabschlüssen und einem Flächenumsatz von 81.384 qm (- 2,8 Prozent im Vergleich zu 2016) folgt das Flächensegment < 500 qm. Der Größenbereich von 2.000 qm bis 5.000 qm erreicht in diesem Jahr mit 51.696 qm und 17 Mietvertragsabschlüssen einen Marktanteil von 15,75 Prozent. Im Vorjahresvergleich schneidet dieser Bereich um 52 % schlechter ab (76.737 qm).

Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

Teilmarkt	Vergleich 2016 Ø Miete €/qm	Vergleich 2016 Spitze €/qm	Vergleich 2016 Umsatz qm
City / Innenstadt	↓ 13,18	→ 24,00	↓ 87.485
Seestern / Linksrheinisch	↑ 13,52	→ 18,50	↑ 80.360
Nord	↑ 13,50	↓ 18,00	→ 53.722
Kennedydamm/ Golzheim	↑ 18,23	→ 23,00	↑ 26.554
Königsallee / Bankenviertel	↓ 21,44	↓ 27,30	↓ 18.484
Hafen	→ 16,34	→ 22,00	↓ 26.890
Nordost / Grafenberg	↑ 11,85	→ 15,00	↓ 15.887
Süd	→ 10,17	↑ 12,50	↓ 10.966
Ost-Flingern/Lierenfeld*	10,85	15,00	→ 7.813

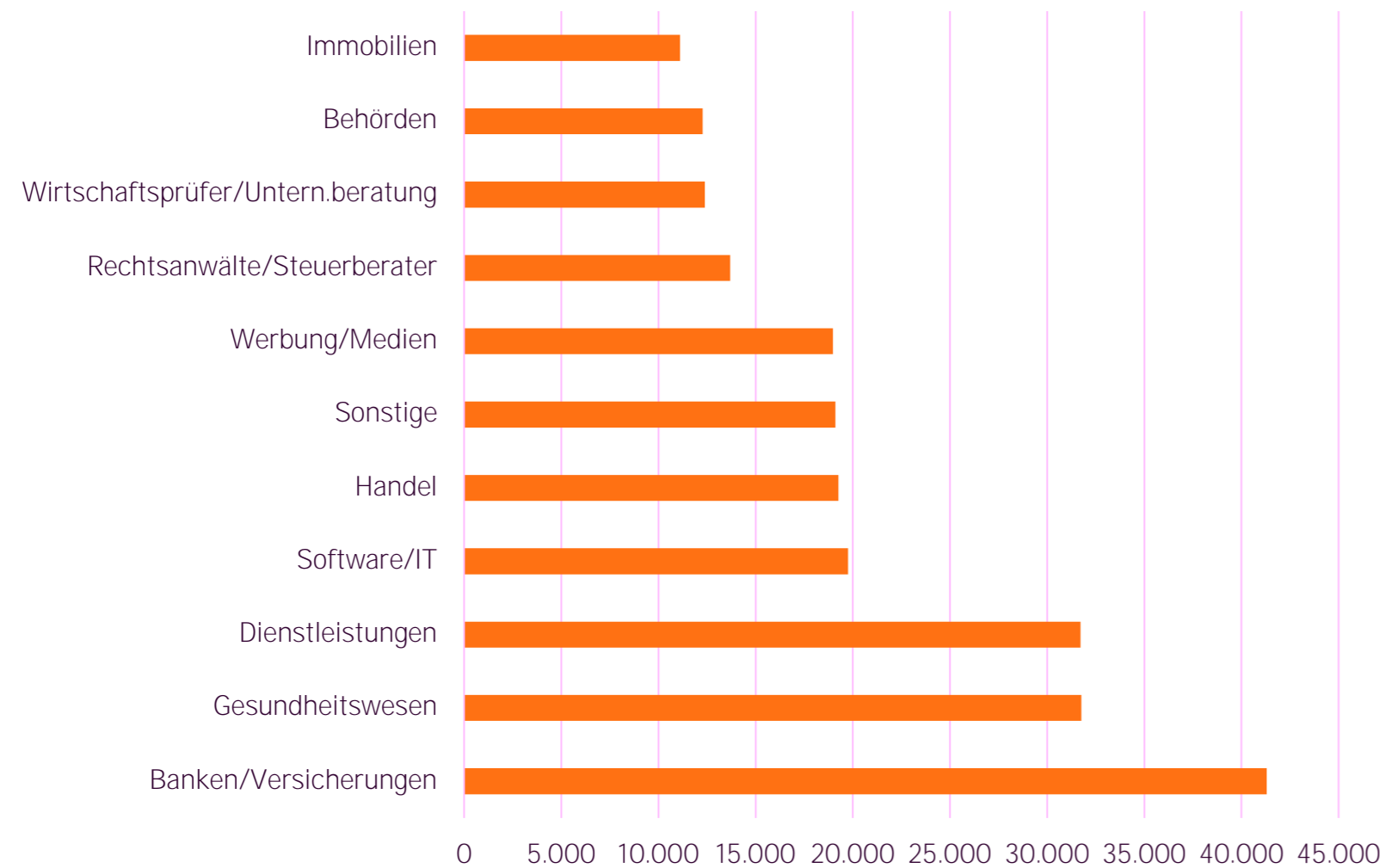
*Auswertung ohne Teilmarkt Ost / Flingern-Lierenfeld in 2016



Bankenbranche dominiert, Leerstandsquote sinkt weiter

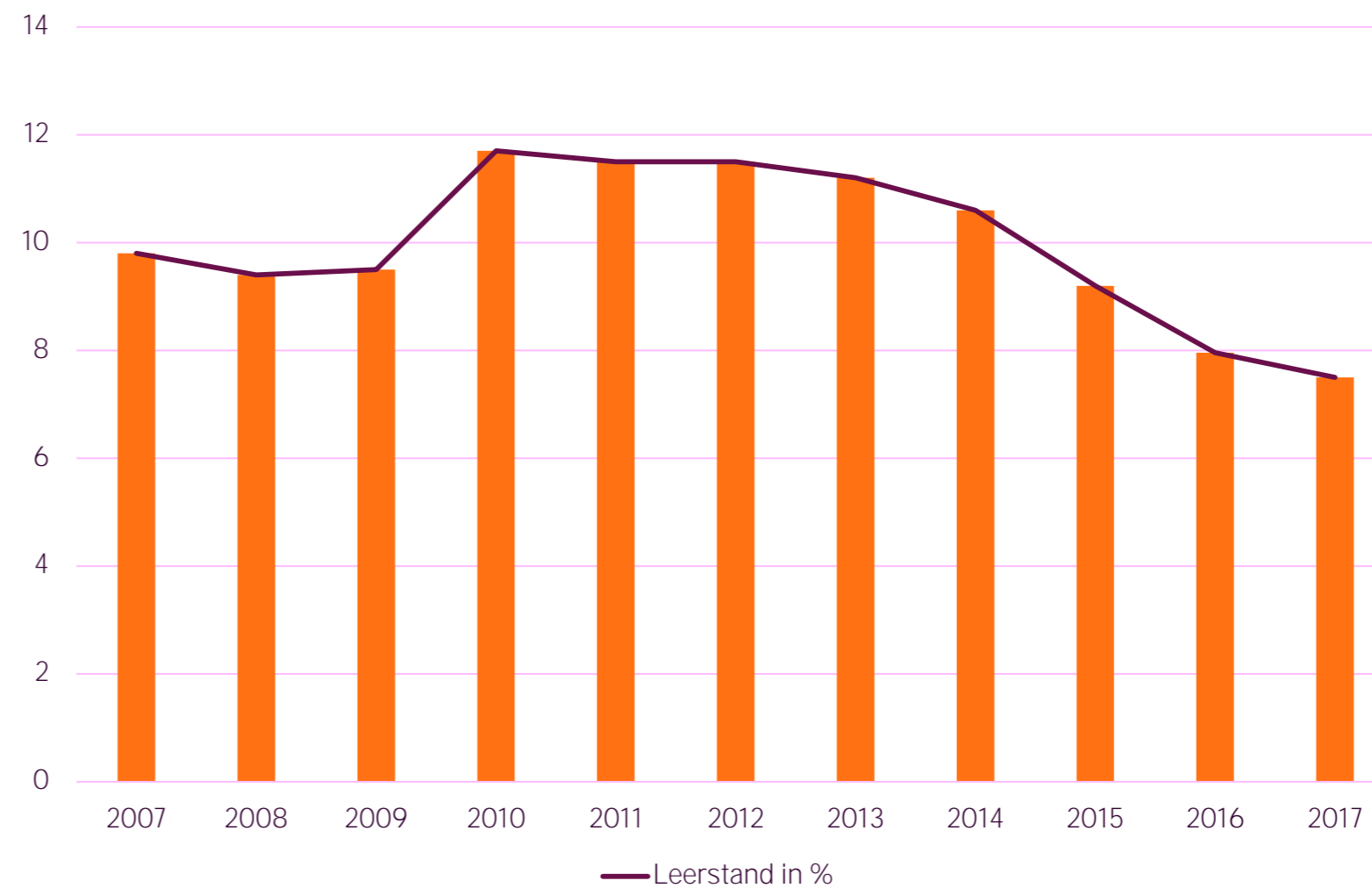
FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Bedingt durch mehrere Großabschlüsse, wie die der HSBC Transaction Services GmbH und des Bankhaus Lampe, konnte die Branche der Banken und Versicherungen mit 41.303 qm den höchsten Flächenumsatz erzielen. Der gewohnt starke Sektor der Dienstleistungen erreicht mit 31.713 qm den dritten Platz hinter der Gesundheitsbranche (31.759 qm). Während die Branchen Software/IT, Handel, Sonstige und Werbung/Medien jeweils ca. 19.000 qm erzielten, ist in den Branchen Rechtsanwälte/Steuerberater, Wirtschaftsprüfer/Unternehmensberatungen, Behörden und Immobilien ein Flächenumsatz zwischen 11.100 qm und 13.600 qm analysiert worden.



ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Die aktuelle Leerstandsquote beträgt ausgehend von einem Flächenbestand von 7.462.000 qm, 7,5 Prozent und entspricht einem Leerstand von 559.650 qm. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum konnte der Leerstand somit weiter abgebaut werden (2016: 7,96 Prozent).



FAZIT

Die Landeshauptstadt erzielt aufgrund zahlreicher Großabschlüsse ein beständiges Jahresergebnis, das nahtlos an das erfolgreiche Vorjahr anknüpft. Ebenso erfreulich ist die positive Entwicklung der Spitzenmiete und der Durchschnittsmiete (27,00 €/qm und 14,23 €/qm). Für das Jahr 2017 wurde der höchste Flächenumsatz in dem Größenbereich zwischen 500 qm und 2.000 qm mit einem Marktanteil von 30,15 % verzeichnet. In dem gewohnt starken Teilmarkt City konnte mit 87.484 qm der höchste Flächenumsatz erzielt werden. Der Marktanteil des Teilmarkts Linksrheinisch/Am Seestern verdoppelte sich aufgrund von Großanmietungen im Vergleich zum Vorjahr auf 24 %. Der Leerstand sinkt weiter auf einen Wert von 7,5 Prozent, ausgehend von einem Flächenbestand von 7.462.000 qm. Somit beträgt der flächenmäßige Leerstand 559.650 qm.

AUSBLICK

Aufgrund einiger Großgesuche auf dem Düsseldorfer Büromarkt, prognostiziert imovo für das Jahr 2018 einen weiteren Anstieg des Flächenumsatzes. Dies wird gestützt durch die konstant hohe Nachfrage der kleinteiligen Flächensegmente. Unter dieser Prämisse hält imovo einen Jahresumsatz von bis zu 400.000 qm, auf dem Düsseldorfer Büromarkt, für möglich.

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 slightly blurred.

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