

Büromarkt Düsseldorf 1. Halbjahr 2019

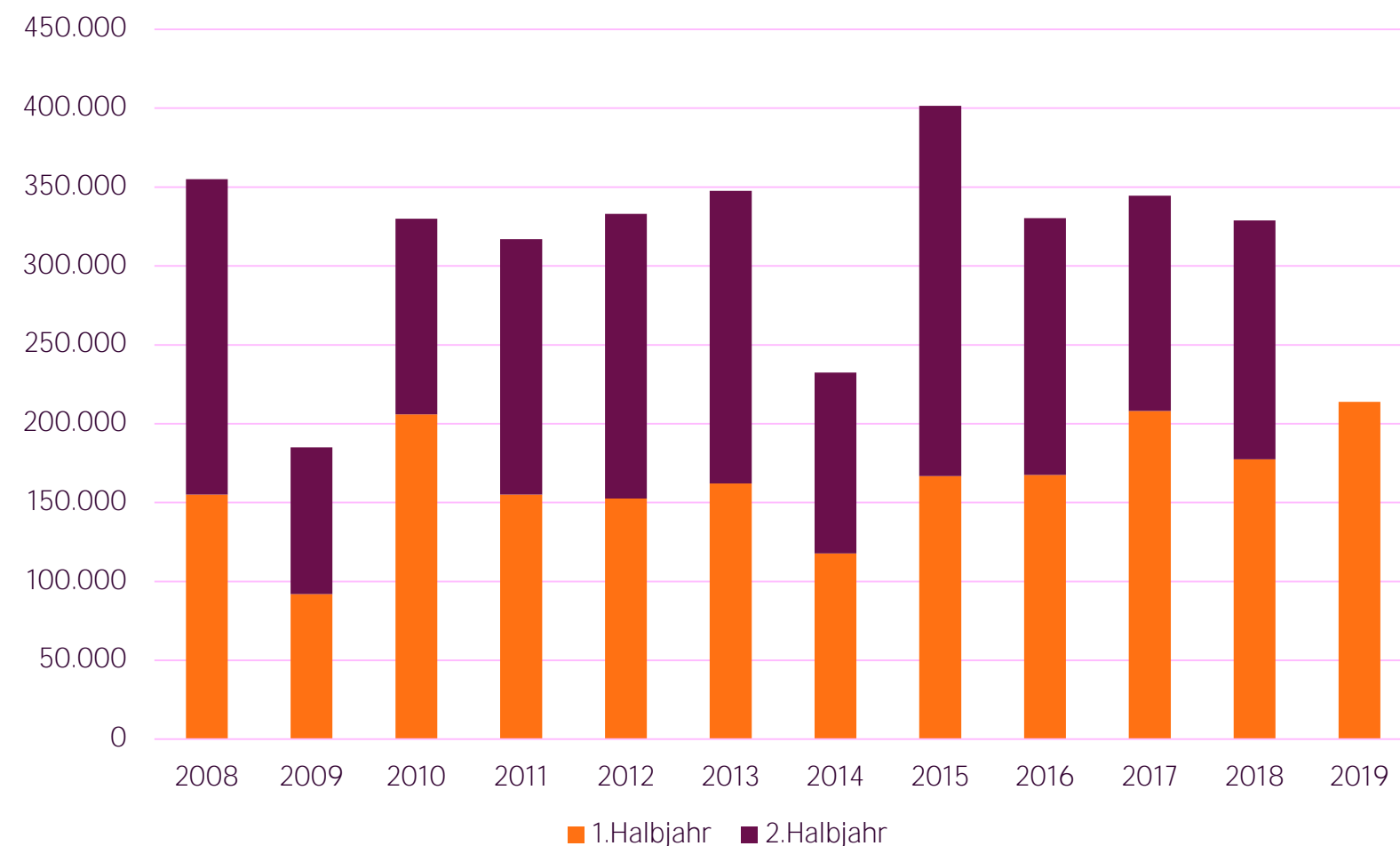
Düsseldorfer Büromarkt mit spektakulärem
Halbjahresergebnis

Düsseldorfer Büromarkt mit spektakulärem Halbjahresergebnis

Mit 179 Mietvertragsabschlüssen konnte im ersten Halbjahr 2019 ein spektakuläres Halbjahresergebnis erzielt werden. Im Vorjahreszeitraum wurden zwar 29 zusätzliche Mietverträge abgeschlossen, allerdings liegt das aktuelle Halbjahresergebnis, aufgrund von mehreren Großabschlüssen über 5000 qm an der Spitze der letzten zehn Jahre. Die Durchschnittsmiete und die Spitzenmiete steigen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiter an.

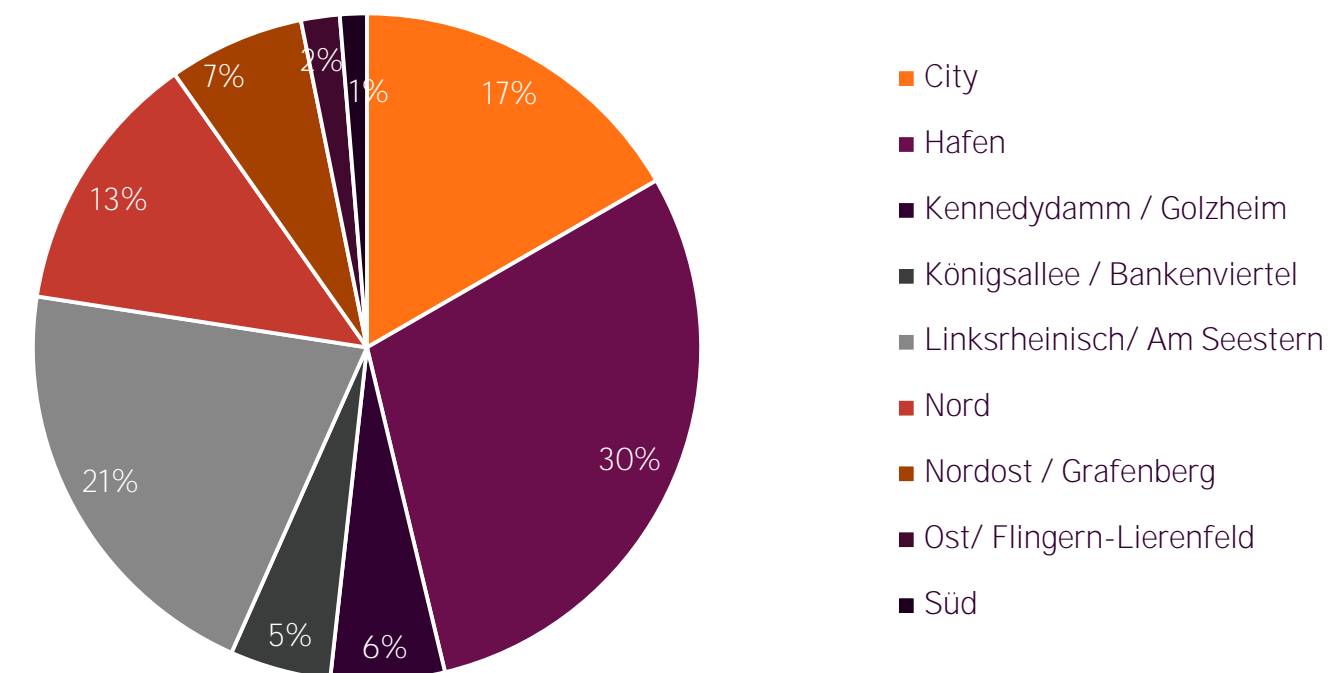
FLÄCHENUMSATZ IN QM

Im ersten Halbjahr 2019 verzeichnet imovo – Partner der NAI apollo Group - in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 213.872 qm. Dies entspricht einem Anstieg des Flächenumsatzes von fast 21 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 (177.363 qm), das Ergebnis liegt damit fast 22 % über dem 10-Jahresdurchschnitt (176.021 qm). Alleine im zweiten Quartal wurden insgesamt 118.043 qm vermietet.



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Der höchste Büroflächenumsatz mit 63.179 qm (30 % Marktanteil) erfolgte im Teilmarkt Hafen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum hat sich der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt fast vervierfacht (1. HJ 2018: 15.587 qm). Dies ist vor allem auf die Anmietung des britischen Medienunternehmens „WPP plc.“ im Projekt „Mizal“, mit 34.000 qm zurückzuführen. Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern etablieren. Hier konnten 44.424 qm Bürofläche umgesetzt werden (21 % Marktanteil). Der Marktanteil hat sich somit im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 (11 % Marktanteil) fast verdoppelt. Der drittstärkste Teilmarkt City verzeichnet einen Flächenumsatz von 35.615 qm und somit einen Marktanteil von 17 %. Damit erzielt der Teilmarkt ein äquivalentes Ergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Viertstärkster Teilmarkt ist der Teilmarkt Nord. Mit einem Marktanteil von 13 % und einem Flächenumsatz von 27.343 qm konnte sich der Teilmarkt deutlich gegenüber den fünft- und sechststärksten Teilmärkten Nordost/Grafenberg und Kennedydamm/Golzheim (jeweils ca. 6 % Marktanteil) durchsetzen. Der Marktanteil fiel hier jedoch um 27 Prozentpunkte im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018, in welchem der Teilmarkt Nord noch der umsatzstärkste Teilmarkt war.

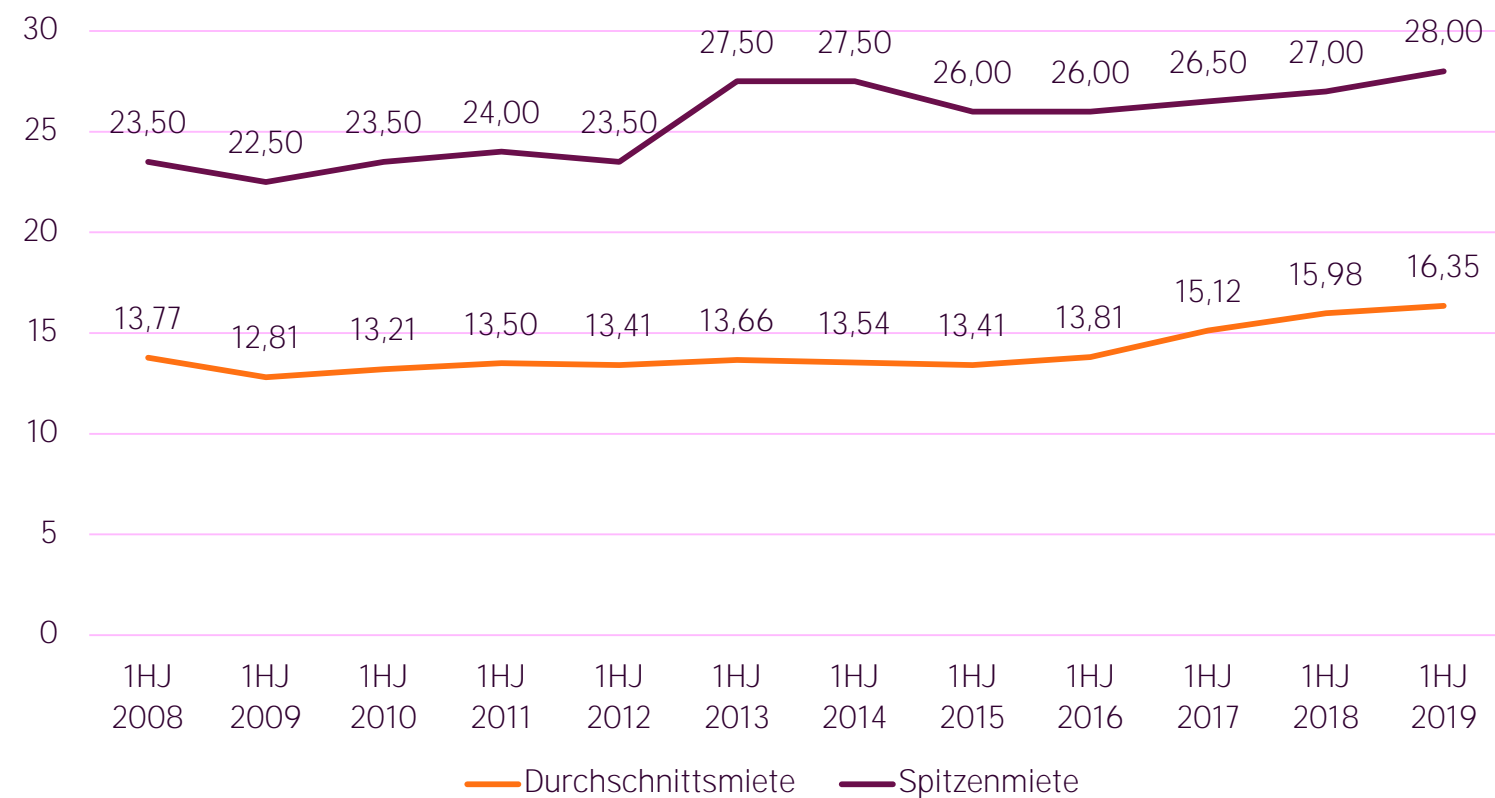


Spitzenmiete und Durchschnittsmiete gestiegen

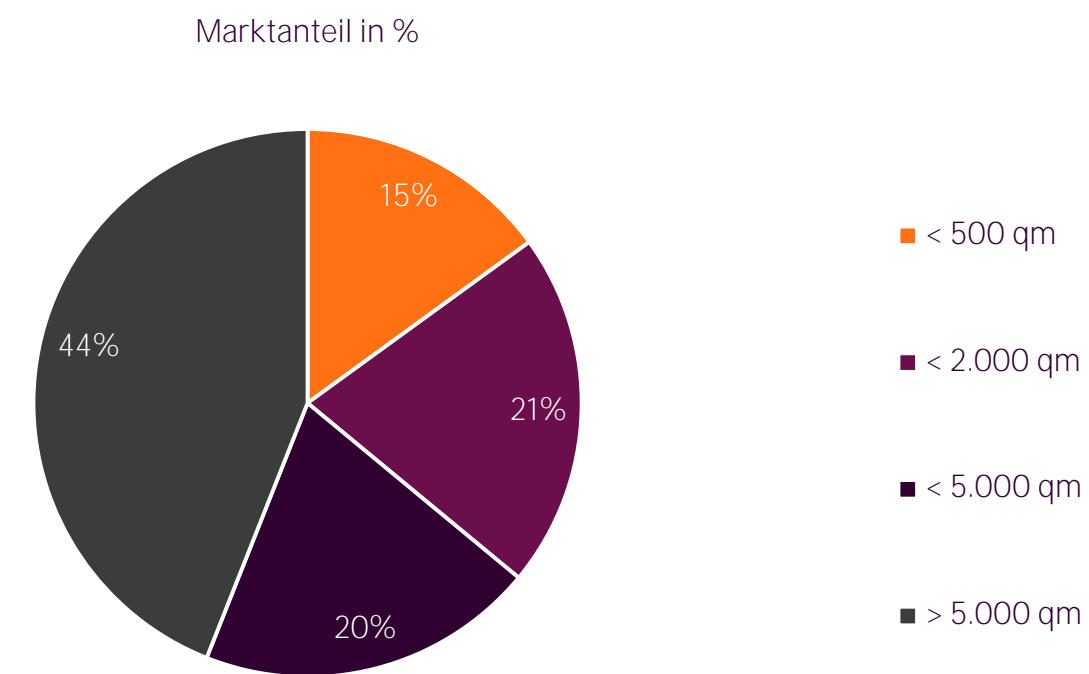
MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Spitzenmiete in Düsseldorf beträgt zum ersten Halbjahr 2019 28,00 €/qm und steigt somit um 1,00 €/qm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/ Bankenviertel erzielt.

Das Flächensegment der Großvermietungen (> 5.000 qm) verzeichnet mit sieben Mietvertragsabschlüssen den höchsten Flächenumsatz mit 94.117 qm. Damit liegt der Flächenumsatz hier deutlich über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (46.007 qm). Der Marktanteil liegt bei ca. 44 %.



Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die gewichtete Durchschnittsmiete ebenfalls um 0,37 €/qm auf 16,35 €/qm gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von fast 2,3 %.

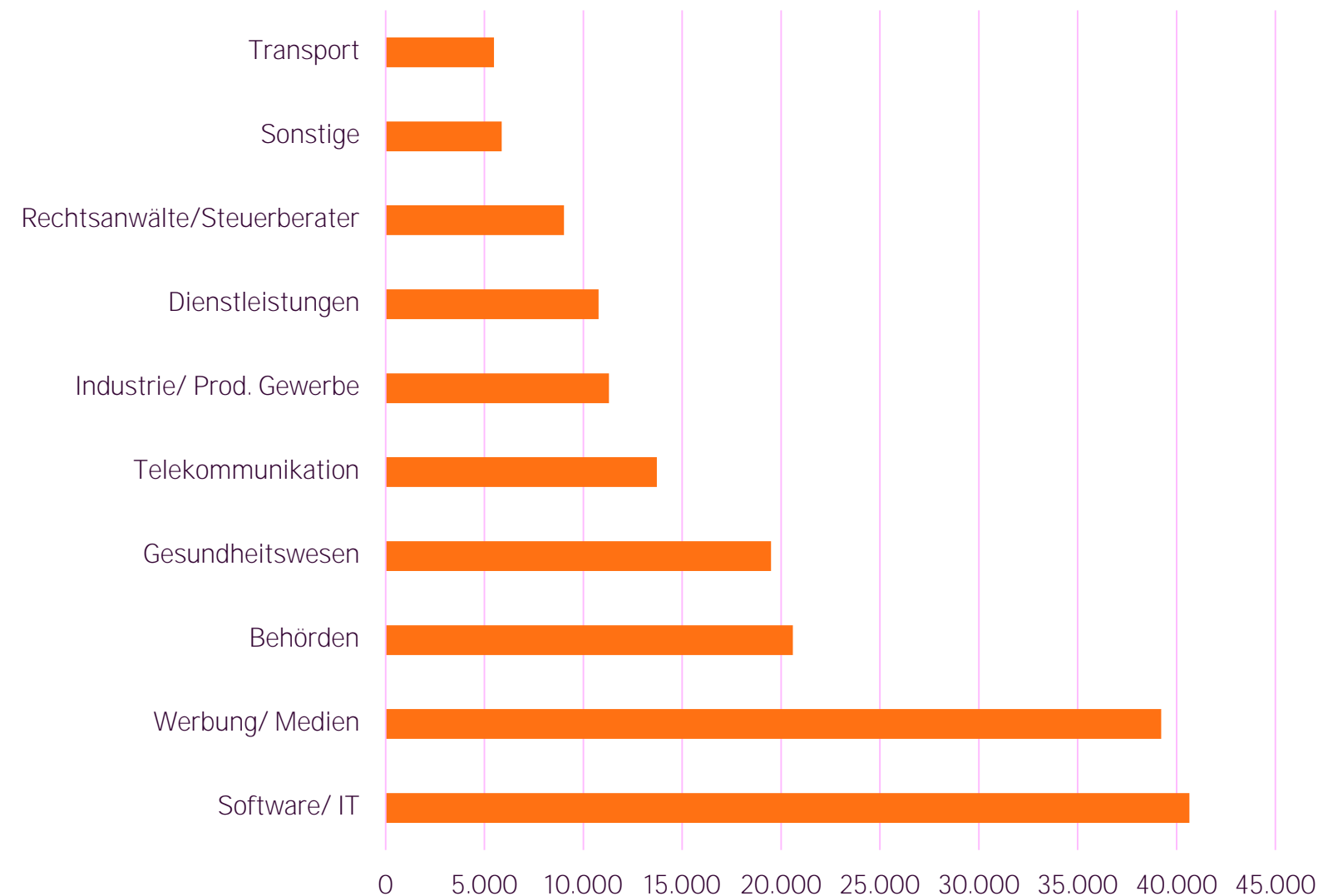


Das Flächenintervall zwischen 500 qm und 2.000 qm verzeichnet mit 46 Abschlüssen den zweithöchsten Umsatz mit 45.874 qm in diesem Halbjahr. Der Marktanteil beläuft sich auf 21 %. Der Flächenumsatz sinkt hier im Vorjahresvergleich um 9.412 qm. Die Größenklasse zwischen 2.000 qm und 5.000 qm besitzt mit 43.539 qm umgesetzter Fläche den dritthöchsten Marktanteil (20 %). Der Marktanteil bleibt somit im Vergleich zum Vorjahr konstant. Das kleinteilige Flächensegment (< 500 qm) mit 30.342 qm Flächenumsatz besitzt einen Marktanteil von 15 %. Der Umsatz sinkt somit um fast 7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (32.575 qm).

Software/IT-Branche dominiert, bis zu 400.000 qm Jahresumsatz für 2019 prognostiziert

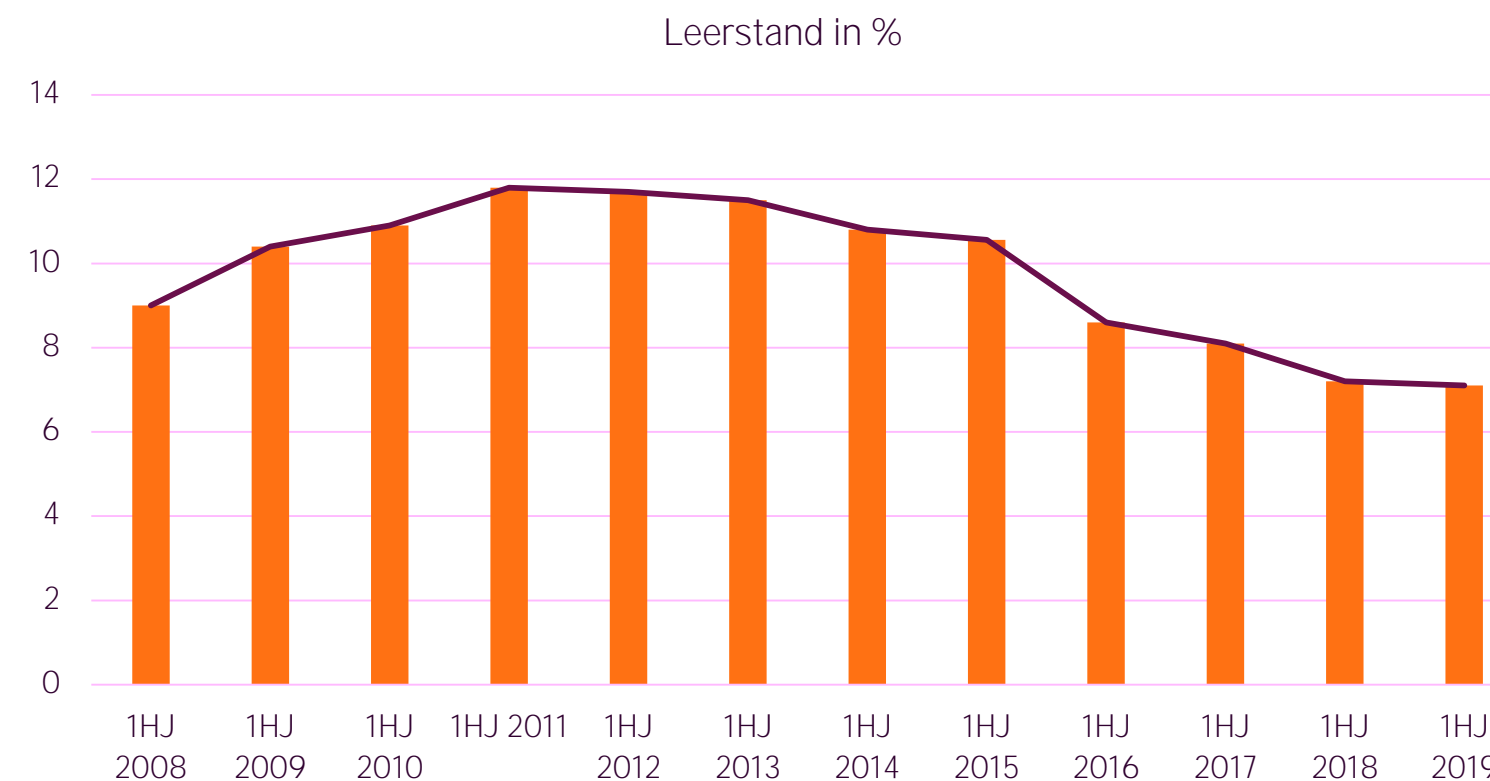
FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der höchste Flächenumsatz wurde in der Software/IT-Branche mit über 40.600 qm erzielt. Dies ist vor allem auf die Großanmietung von der Ubisoft Blue Byte GmbH mit 8.000 qm, aber auch auf die Großanmietung von IBM mit 7.400 qm, so wie einer Vielzahl weiterer relativ großer Anmietungen zurückzuführen. Mit nur geringem Abstand folgt die Branche Werbung/Medien mit einem Flächenumsatz von mehr als 39.200 qm. Hier war die Großanmietung von WPP (34.000 qm) ausschlaggebend. Im Anschluss folgen die Branchen Behörden, Gesundheitswesen und Telekommunikation mit Flächenumsätzen zwischen 13.700 qm und 20.600 qm. Zum Schluss folgen die Branchen Industrie/Produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen, Rechtsanwälte/Steuerberater, Sonstige und Transport mit Flächenumsätzen zwischen 5.500 qm und 11.300 qm.



ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Der Leerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet ist auf 7,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (7,2 %) gefallen und entspricht 532.460 qm bei einem Flächenbestand von 7,5 Mio. qm.

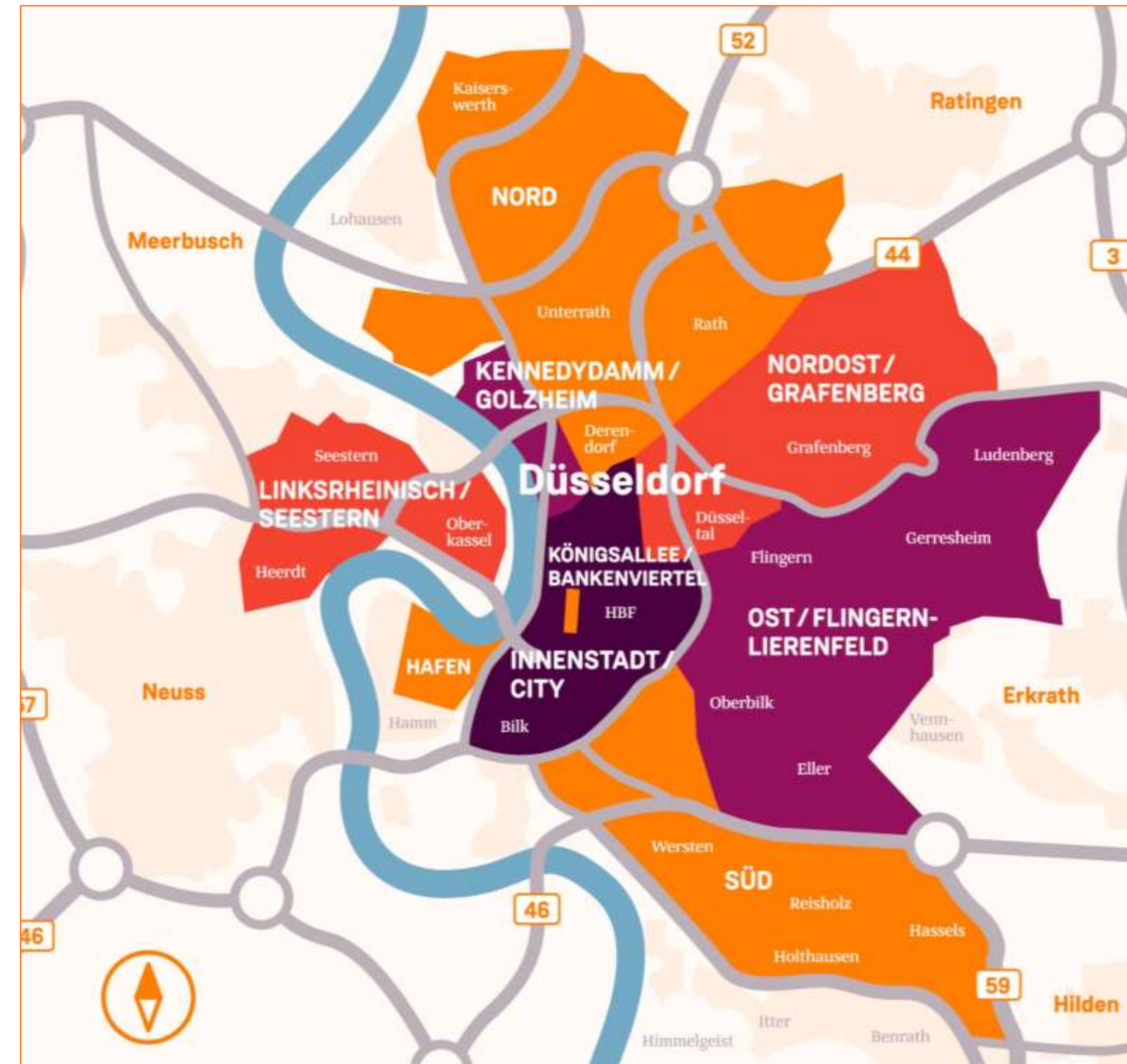


FAZIT

Nach dem bereits herausragenden Start im ersten Quartal 2019 kann die Landeshauptstadt Düsseldorf sich noch weiter steigern und ein rekordverdächtiges Halbjahresergebnis erzielen, welches nun an der Spitze der letzten zehn Jahre steht. Die Vermietungsleistung in Höhe von 213.872 qm liegt ca. 22 % über dem 10-Jahresdurchschnitt (176.021 qm) und 5.839 qm über dem vorherigen Höchstergebnis der letzten zehn Jahre (1. HJ 2017: 208.033 qm). Die Spitzenmiete steigt von 27,00 €/qm auf 28,00 €/qm und die gewichtete Durchschnittsmiete verzeichnet einen Anstieg von 2,3 % und liegt aktuell bei 16,35 €/qm. 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 1HJ 2018/ Ø Miete €/qm	Vergleich 1HJ 2018 Spitze €/qm	Vergleich 1HJ 2018 Umsatz qm
City / Innenstadt	↓ 16,72	↓ 24,00	→ 35.615
Seestern / Linksrheinisch	↓ 12,43	↓ 17,00	↑ 44.424
Nord	↓ 13,93	→ 18,00	↓ 27.343
Kennedydamm/ Golzheim	↑ 18,94	↑ 22,00	↑ 11.788
Königsallee / Bankenviertel	↑ 23,74	↑ 28,00	→ 10.427
Hafen	↑ 20,61	↑ 24,00	↑ 63.179
Nordost / Grafenberg	↑ 15,37	↑ 17,50	↑ 14.078
Süd	↑ 10,75	↑ 12,00	↑ 2.786
Ost-Flingern/Lierenfeld	↑ 9,64	↑ 12,00	↑ 4.008



The logo for imovo, featuring the word "imovo" in a bold, orange, lowercase sans-serif font, centered within a dark purple rectangular background.

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

Partner der
NAlapolo group