

Büromarktbericht Düsseldorf 3. Quartal 2018

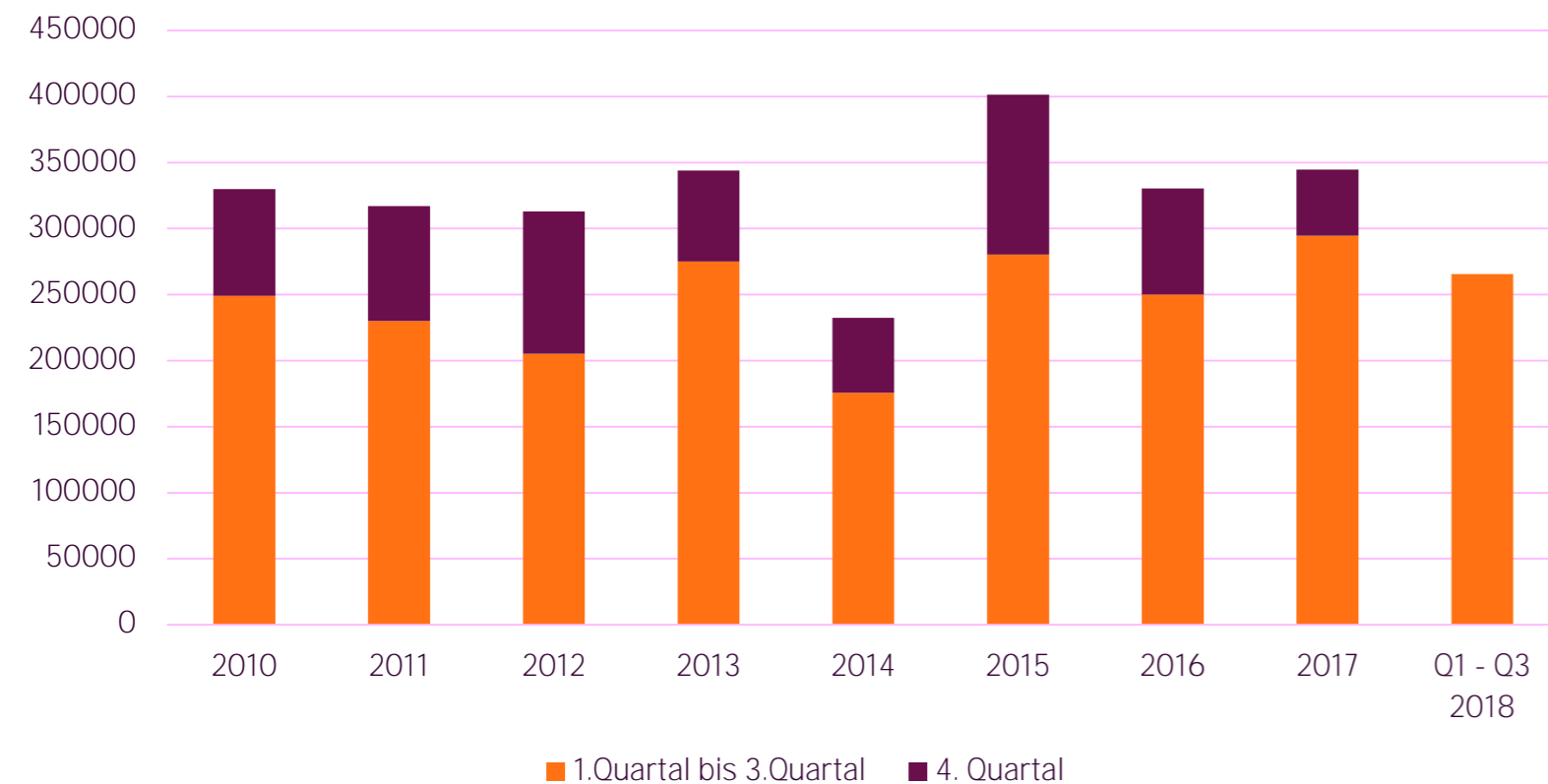
Düsseldorfer Büromarkt erzielt
überdurchschnittliches Quartalsergebnis

Düsseldorfer Büromarkt erzielt überdurchschnittliches Quartalsergebnis

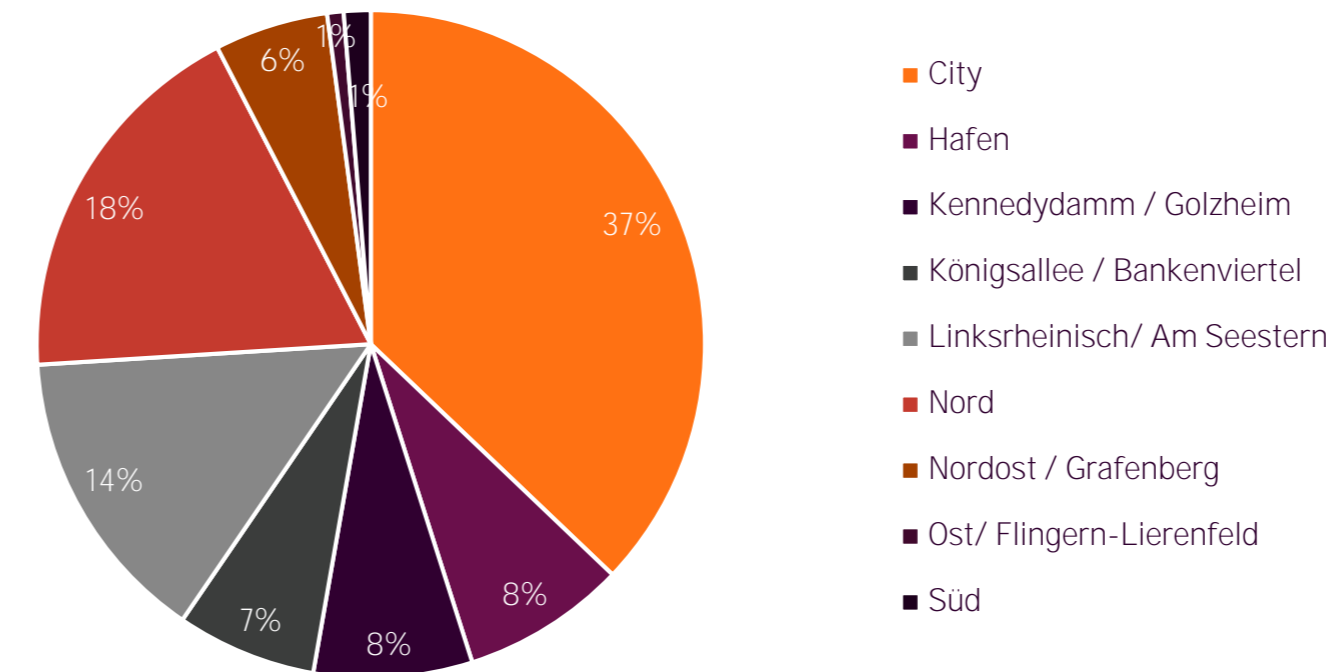
Mit 321 Mietvertragsabschlüssen konnte zum dritten Quartal 2018 ein überdurchschnittliches Quartalsergebnis erzielt werden. Die Spitzenmiete steigt von 26,50 €/qm auf 27,00 €/qm.

FLÄCHENUMSATZ IN QM

Für den bisherigen Jahresverlauf verzeichnet imovo in der Landeshauptstadt (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von 265.634 qm. Das Quartalsergebnis des Vorjahres wurde somit um 29.073 qm verfehlt und entspricht einem Rückgang des Flächenumsatzes von ca. 9,8 Prozent. Dieser Rückgang basiert vor Allem auf der Angebotsverknappung in zentralen Innenstadtlagen. Das Quartalsergebnis liegt jedoch 43.050 qm (ca. 19,3%) über dem Flächenumsatz der Zehnjahresbetrachtung und ist somit als positiv zu bewerten.



16 Prozent (3. Quartal 2017) auf nun 18 Prozent. Der drittstärkste Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern verzeichnet einen Marktanteil von 14 Prozent. Vor einem Jahr lag der Marktanteil hier bei 24 Prozent. Zum dritten Quartal 2018 wurden 34.965 qm Fläche umgesetzt, während zum dritten Quartal 2017 ein Büroflächenumsatz von 67.904 qm erzielt wurde. Es folgen die Teilmärkte Hafen (19.230 qm Flächenumsatz) und Kennedydamm/Golzheim (18.536 qm Flächenumsatz) mit jeweils acht Prozent Marktanteil. Im vergangenen Jahr erzielten beide Teilmärkte mit ebenfalls acht Prozent ein kongruentes Ergebnis.



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

Der höchste Büroflächenumsatz wurde im Teilmarkt City mit 89.651 qm (37 % Marktanteil) erzielt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum (79.102 qm Flächenumsatz) konnte der Flächenumsatz um über elf Prozent gesteigert werden, während der Marktanteil um neun Prozentpunkte steigt. Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt Nord etablieren. Der Büroflächenumsatz ist hier im Vergleich zu der Vorjahresperiode (44.061 qm Büroflächenumsatz)

Im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel konnte ein Flächenumsatz von 16.358 qm erzielt werden. Der Marktanteil steigt leicht von sechs Prozent im dritten Quartal 2017 auf nun sieben Prozent. Während der Teilmarkt Nordost/Grafenberg im Vorjahreszeitraum noch einen Marktanteil von fünf Prozent erzielte, stieg dieser zum dritten Quartal 2017 auf sechs Prozent.

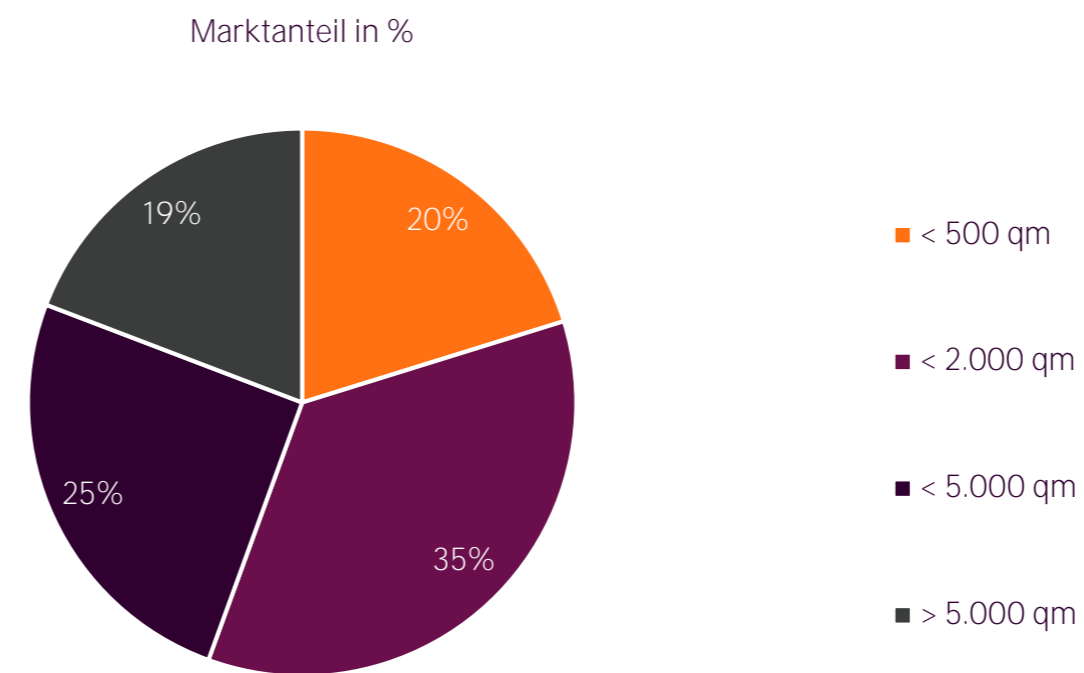
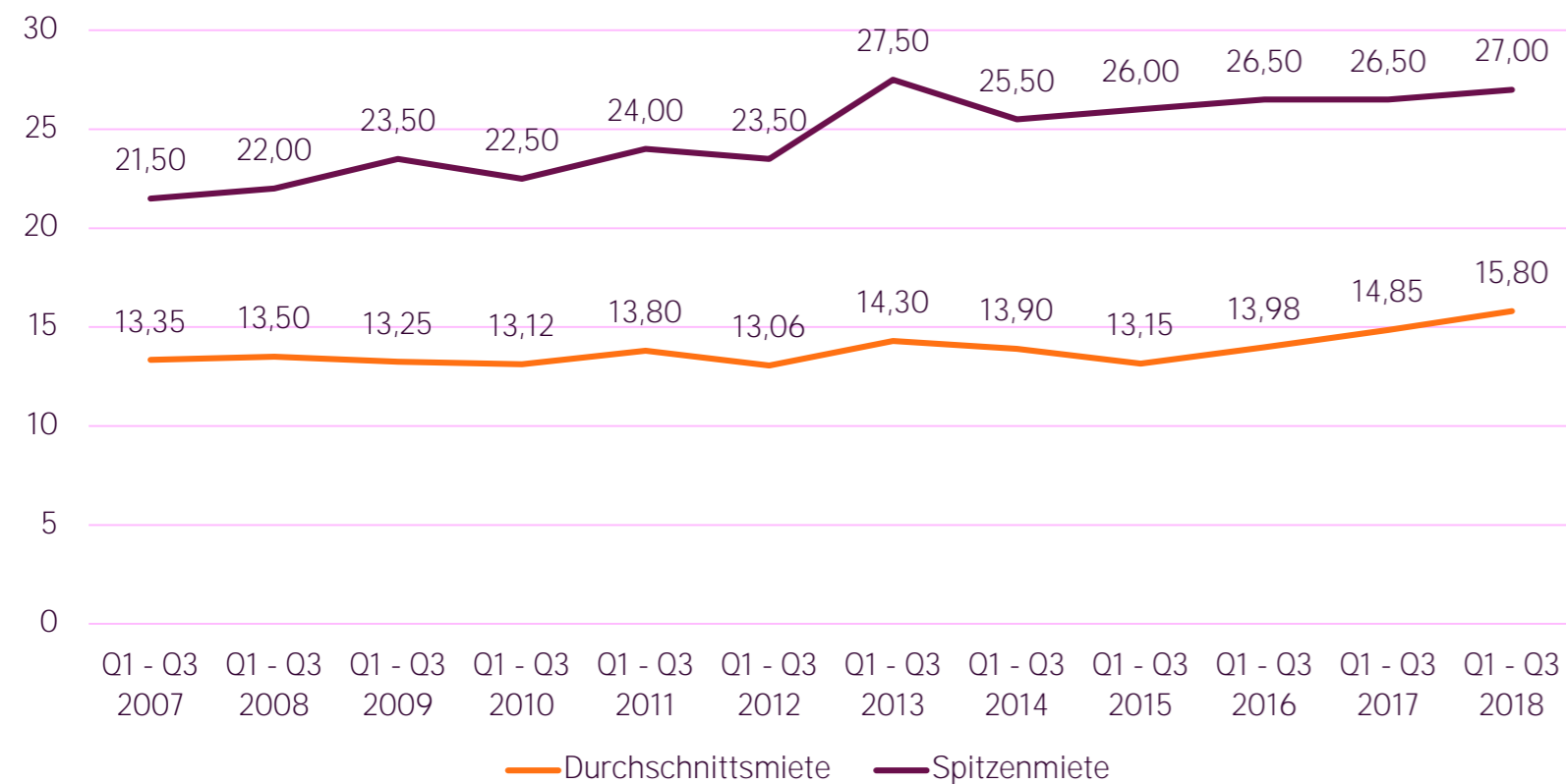
Spitzenmiete und Durchschnittsmiete steigen weiter

MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Spitzenmiete in Düsseldorf steigt von 26,50 €/qm im dritten Quartal 2017 auf 27,00 €/qm im dritten Quartal 2018. Die Spitzenmietpreise werden weiterhin in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete steigt von 14,85 €/qm um 0,95 €/qm auf 15,80 €/qm.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

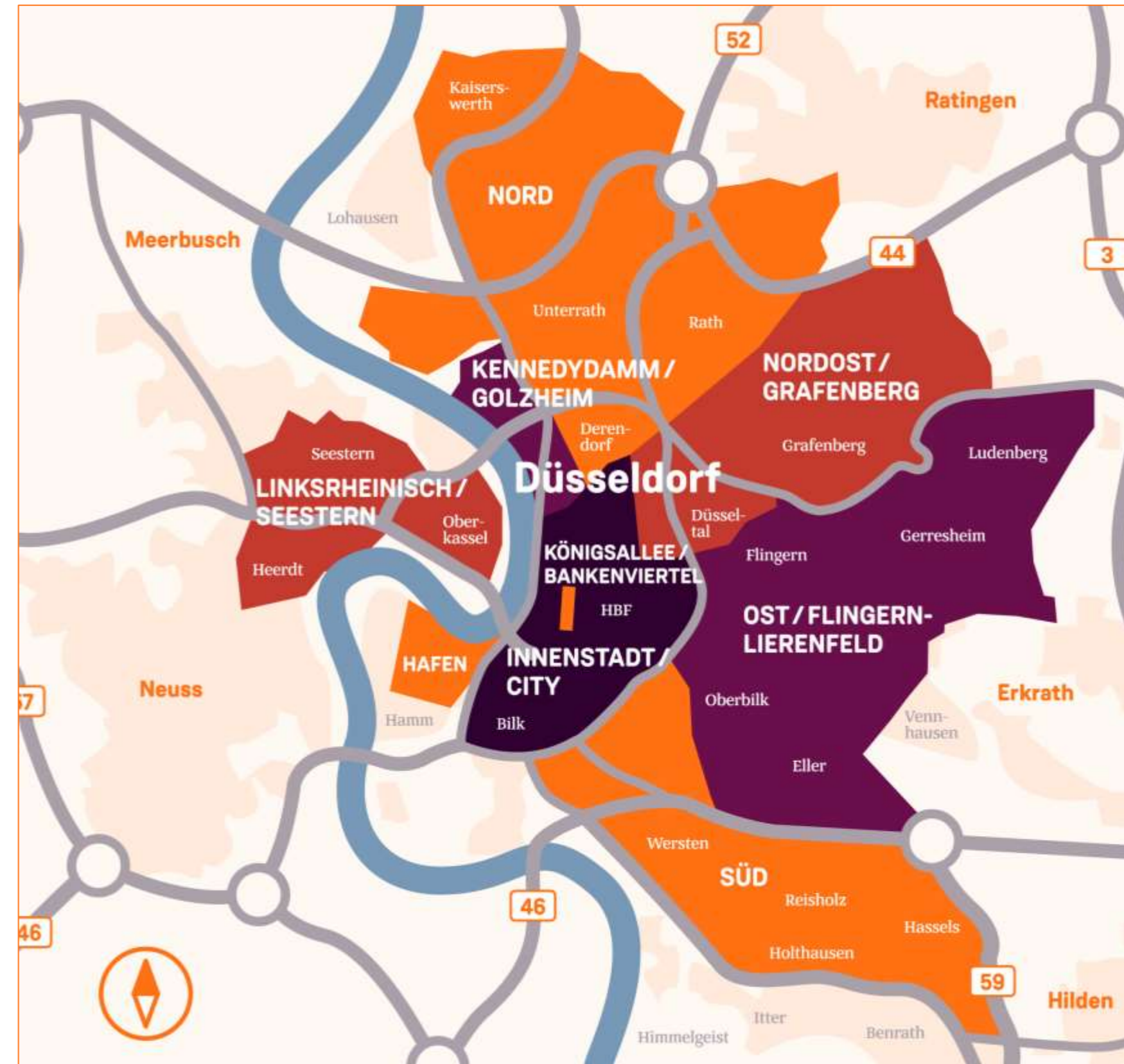
Den größten Flächenumsatz verzeichnet im jetzigen Jahresverlauf das Flächensegment zwischen 500 qm bis 2.000 qm mit 93 Mietvertragsabschlüssen und einem Flächenumsatz von 84.564 qm. Zum Vorjahreszeitpunkt wurde ein Flächenumsatz von 70.621 qm verzeichnet. Dies entspricht einer Steigerung von fast 20 Prozent. Das zweitstärkste Flächenintervall zwischen 2.000 qm bis 5.000 qm erzielte 61.563 qm Flächenumsatz und einen Marktanteil von 25 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg der Flächenumsatz hier um 19.204 qm (ca. 45 %).



Drittstärkstes Flächensegment stellen Mietvertragsabschlüsse im Bereich unter 500 qm dar. 204 Mietvertragsabschlüsse erreichten hier einen Flächenumsatz von 49.351 qm (20 % Marktanteil). Im Vorjahr lag das Ergebnis bei 63.363 qm und somit 14.012 qm über dem heutigen Stand. Dies entspricht einem Rückgang von fast 28 Prozent. Die Größenklasse über 5.000 qm erzielte einen Flächenumsatz von 46.007 qm und somit einen Marktanteil von fast 20 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr von fast 44 Prozent.

Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

Teilmarkt	Vergleich Q1 – Q3 2017		Vergleich Q1 – Q3 2017	
	Ø Miete €/qm	Spitze €/qm	Umsatz qm	
City / Innenstadt	↑ 17,05	↑ 26,50	↑ 87.896	
Seestern / Linksrheinisch	↓ 13,11	↑ 19,50	↓ 34.965	
Nord	↓ 12,21	→ 17,00	→ 44.393	
Kennedydamm/ Golzheim	↑ 18,96	↑ 22,00	↓ 18.536	
Königsallee / Bankenviertel	↑ 22,93	↑ 27,00	→ 16.358	
Hafen	↑ 18,85	↑ 23,50	↓ 19.230	
Nordost / Grafenberg	→ 11,63	↓ 13,00	→ 13.291	
Süd	→ 9,59	↓ 10,50	↓ 3.141	
Ost-Flingern/Lierenfeld*	→ 11,93	↓ 10,00	↓ 3.676	



350.000 bis 400.000 qm Jahresumsatz 2018 weiterhin prognostiziert

FAZIT

Nach dem guten Halbjahresergebnis kann die Landeshauptstadt Düsseldorf ein überdurchschnittliches Quartalsergebnis erzielen. Die Spitzenmiete steigt von 26,50 €/qm auf 27,00 €/qm, während die gewichtete Durchschnittsmiete um sechs Prozent auf 15,80 €/qm steigt. Bis zum Ende des Jahres geht imovo von einer weiterhin konstant hohen Nachfrage aus und hält einen Jahresumsatz zwischen 350.000 qm und 400.000 qm für realistisch.

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 creating a grid-like pattern.

imovo

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