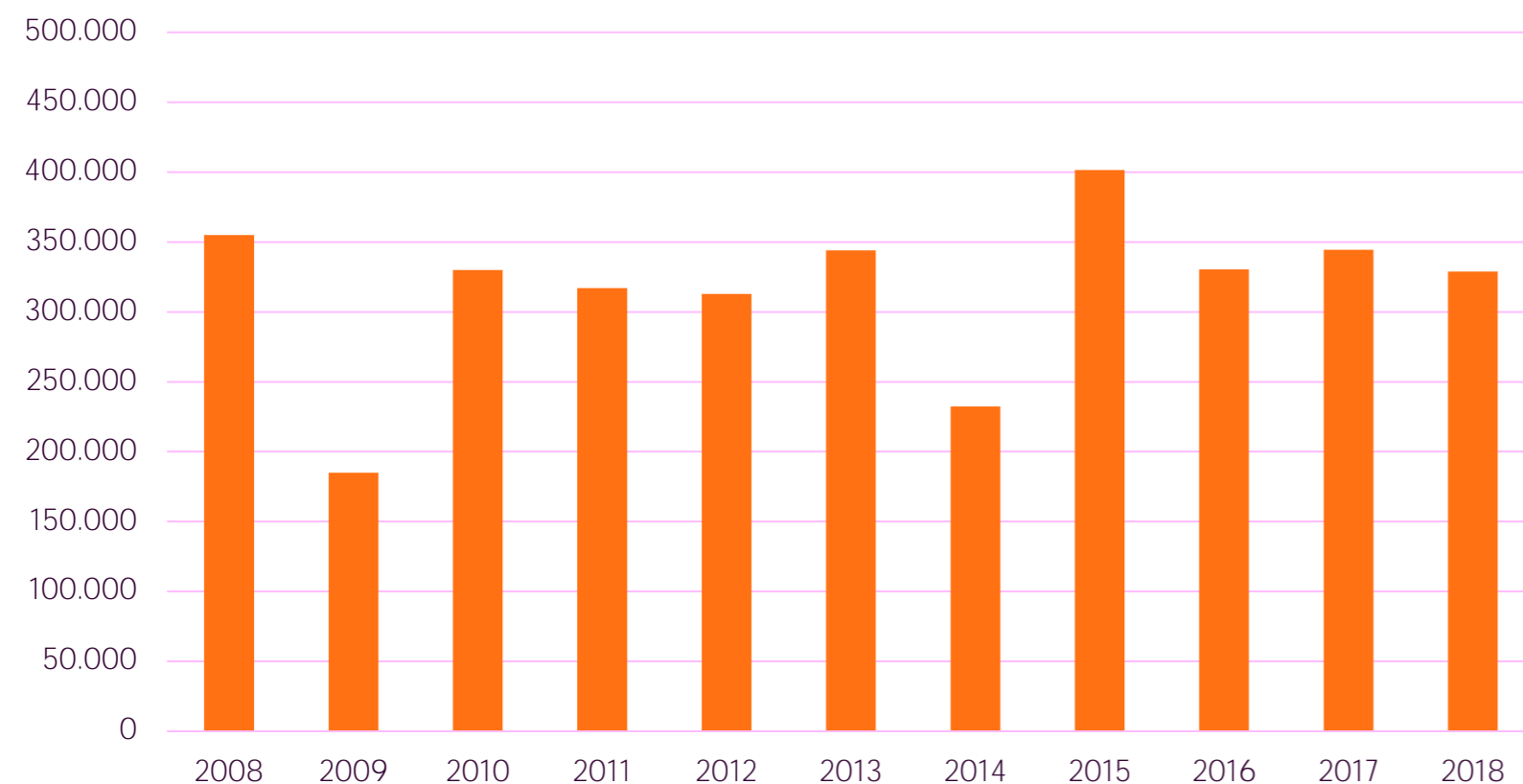


Düsseldorfer Büromarkt weiterhin auf Erfolgskurs

Der Düsseldorfer Büroimmobilienmarkt erzielt mit 408 Mietvertragsabschlüssen ein Vermietungsergebnis von rund 328.924 qm. Das Vorjahresergebnis in Höhe von 344.568 qm wurde somit um ca. 4,5 Prozent verfehlt. Aufgrund der aktuellen Flächenknappheit sinkt außerdem die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse von 451 Mietverträgen im Jahr 2017 um 43 Abschlüsse. Die Spitzenmiete hingegen steigt auf 27,50 €/qm. imovo verzeichnet zum Ende des Jahres eine Leerstandsquote von 7,2 Prozent. Der Abbau des Leerstands hält somit erfreulicherweise weiterhin an.

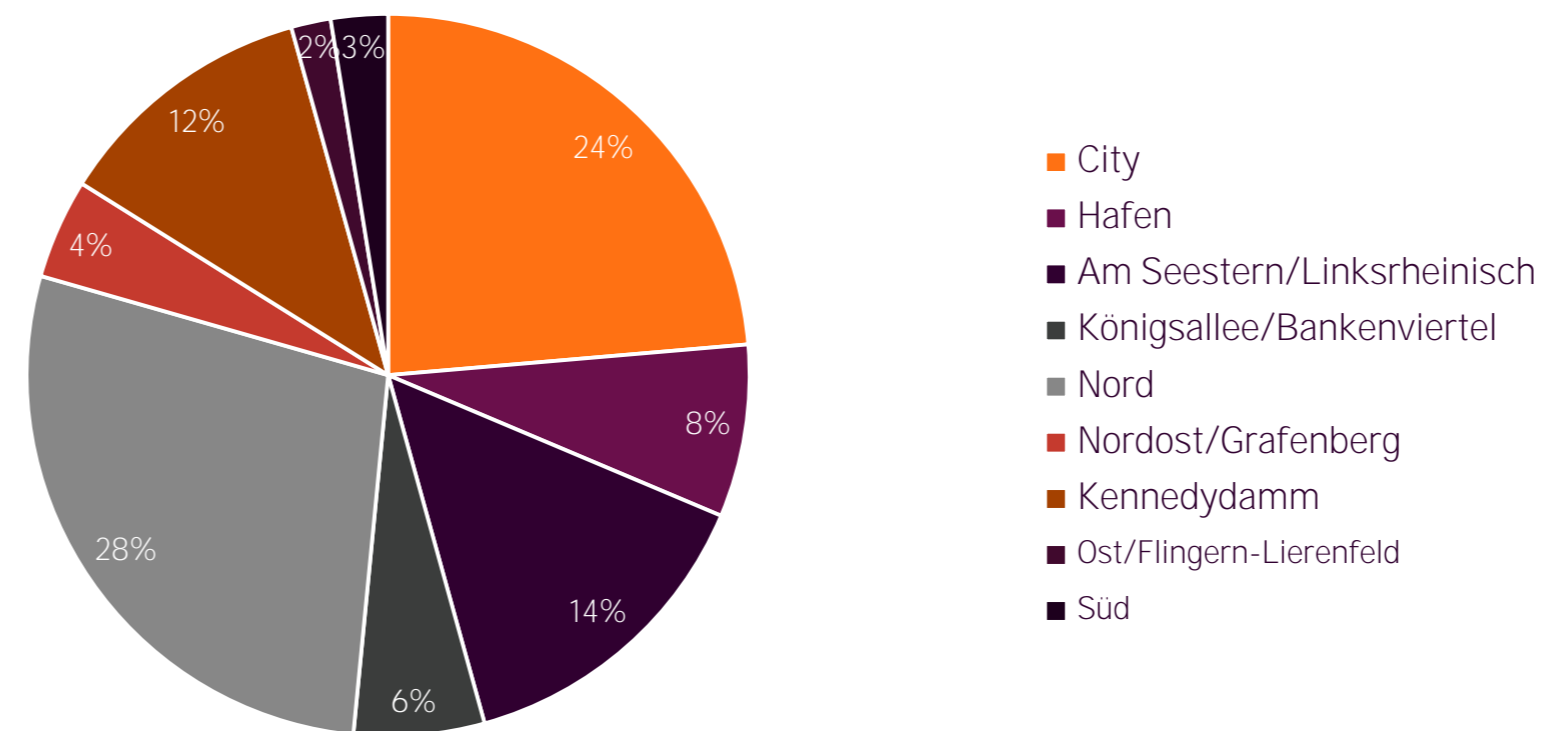
FLÄCHENUMSATZ IN QM

Für das Jahr 2018 verzeichnet imovo- Partner der NAI apollo Group- in der Landeshauptstadt (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von rund 328.924 qm. Das Jahresergebnis wurde somit um ca. 4,5 Prozent im Vergleich zum Jahr 2017 verfehlt, liegt damit aber auf ähnlichem Niveau. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um fast 14.000 qm übertroffen (315.294 qm). Der Wachstumskurs der Landeshauptstadt setzt sich somit weiterhin fort.



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

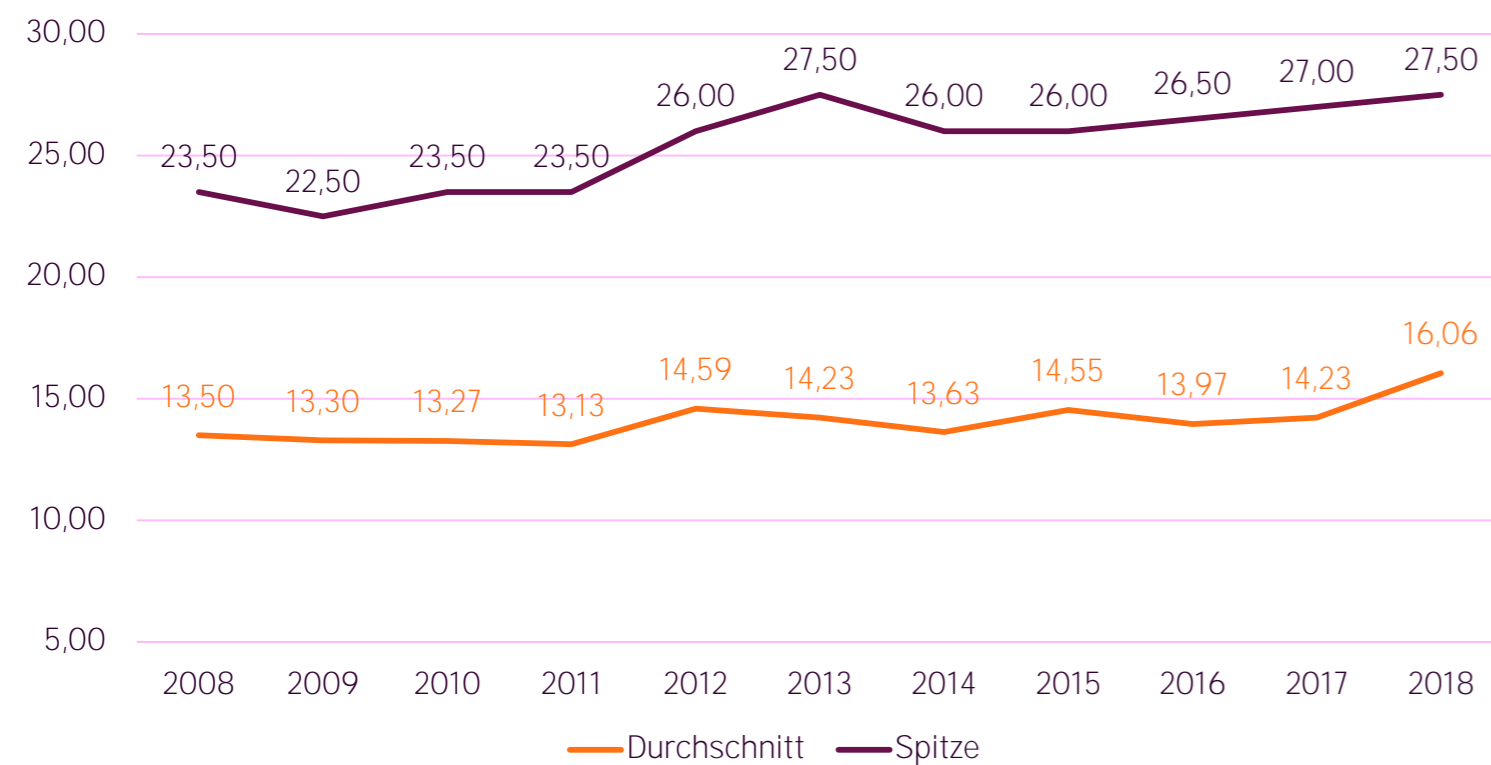
Der höchste Büroflächenumsatz wurde mit 89.073 qm (28 Prozent Marktanteil) im Teilmarkt Nord erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Marktanteil um fast 12 Prozent und der Flächenumsatz um etwa 66 Prozent gestiegen. Dies ist vor allem auf die Großanmietung von Deloitte mit über 35.000 qm zurückzuführen. Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt City mit einem Flächenumsatz von 75.506 qm etablieren. Damit ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um rund 13 Prozent gesunken (2017: 87.485 qm). Der Teilmarkt Linksrheinisch/ Am Seestern konnte sich mit einem Marktanteil von etwa 14 Prozent und einem Flächenumsatz von rund 45.785 qm als drittstärkster Teilmarkt etablieren. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Marktanteil jedoch um über zehn Prozent und der Flächenumsatz um etwa 43 Prozent gesunken (2017: 80.360 qm, Marktanteil: 24 Prozent). Dieses Umsatzdefizit ist auf die im Jahr 2017 erfolgten Großanmietungen, wie die der HSBC Transaction Services GmbH, zurückzuführen. Es folgt mit 37.632 qm und einem Marktanteil von rund 12 Prozent der Teilmarkt Kennedydamm/Golzheim (2017: 26.554 qm, Marktanteil: 8 Prozent). Der Teilmarkt Hafen erzielt mit einem Flächenumsatz von etwa 24.638 qm und einem Marktanteil von circa 8 Prozent ein ähnliches Jahresergebnis wie im Jahr 2017. Auch der hochkarätige Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel schließt sich hinsichtlich der Vermietungsleistung mit einem Flächenumsatz von 18.664 qm und einem Marktanteil von 6 Prozent nahtlos an das Vorjahresergebnis an.



Spitzenmiete und Durchschnittsmiete steigen

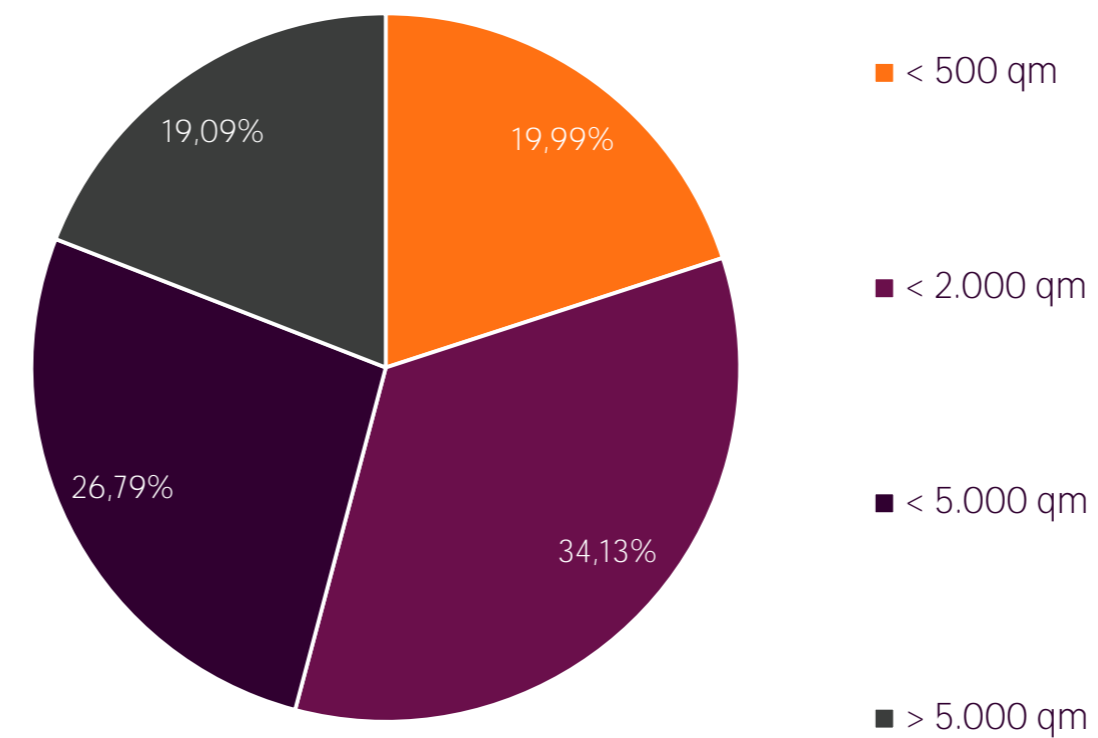
MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

Die Düsseldorfer Spitzenmiete steigt zum Ende des Jahres 2018 um 0,50 €/qm auf 27,50 €/qm. Damit verbleibt sie auf einem konstant sehr hohen Niveau. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Auch die gewichtete Durchschnittsmiete steigt im Vergleich zum Vorjahr und liegt derzeit bei 16,06 €/qm. Dies ist besonders auf hochpreisige Großanmietungen zurückzuführen.



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

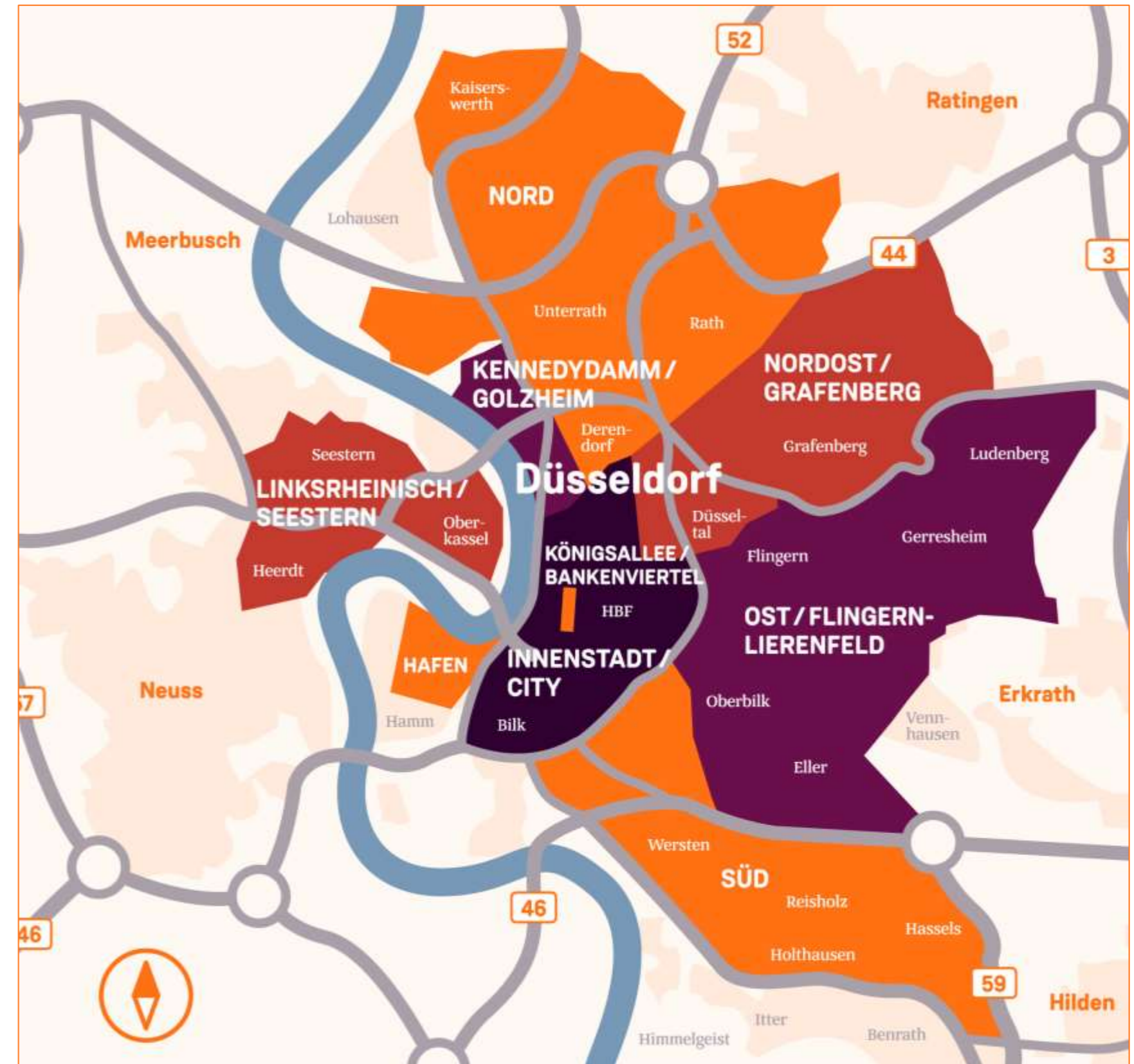
Den höchsten Flächenumsatz stellt mit 108.981 qm der Größenbereich von 500 qm bis 2.000 qm dar (34,13 Prozent Marktanteil). Dieses Flächensegment erzielt damit ein ähnliches Ergebnis wie im Vorjahr (2017: 98.927 qm Flächenumsatz, 30,15 Prozent Marktanteil). Mit 30 Mietvertragsabschlüssen und einer Gesamtvermietungsleistung in Höhe von 85.551 qm, sichert sich das Flächensegment 2.000 qm bis 5.000 qm den zweiten Platz mit einem Marktanteil von 26,79 Prozent. Im Vergleich zum Jahr 2017 ist der Flächenumsatz in diesem Flächenintervall um fast 65 Prozent gestiegen (2017: 51.696 qm).



Mit 257 Vertragsabschlüssen und einem Flächenumsatz von 63.835 qm (- 22 Prozent im Vergleich zu 2017) folgt das Flächensegment < 500 qm. Das Flächensegment der Großabschlüsse (> 5.000 qm) erzielt mit 5 Mietvertragsabschlüssen und einer Vermietungsleistung von 60.977 qm einen ähnlichen Marktanteil wie der kleinteilige Größenbereich.

Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

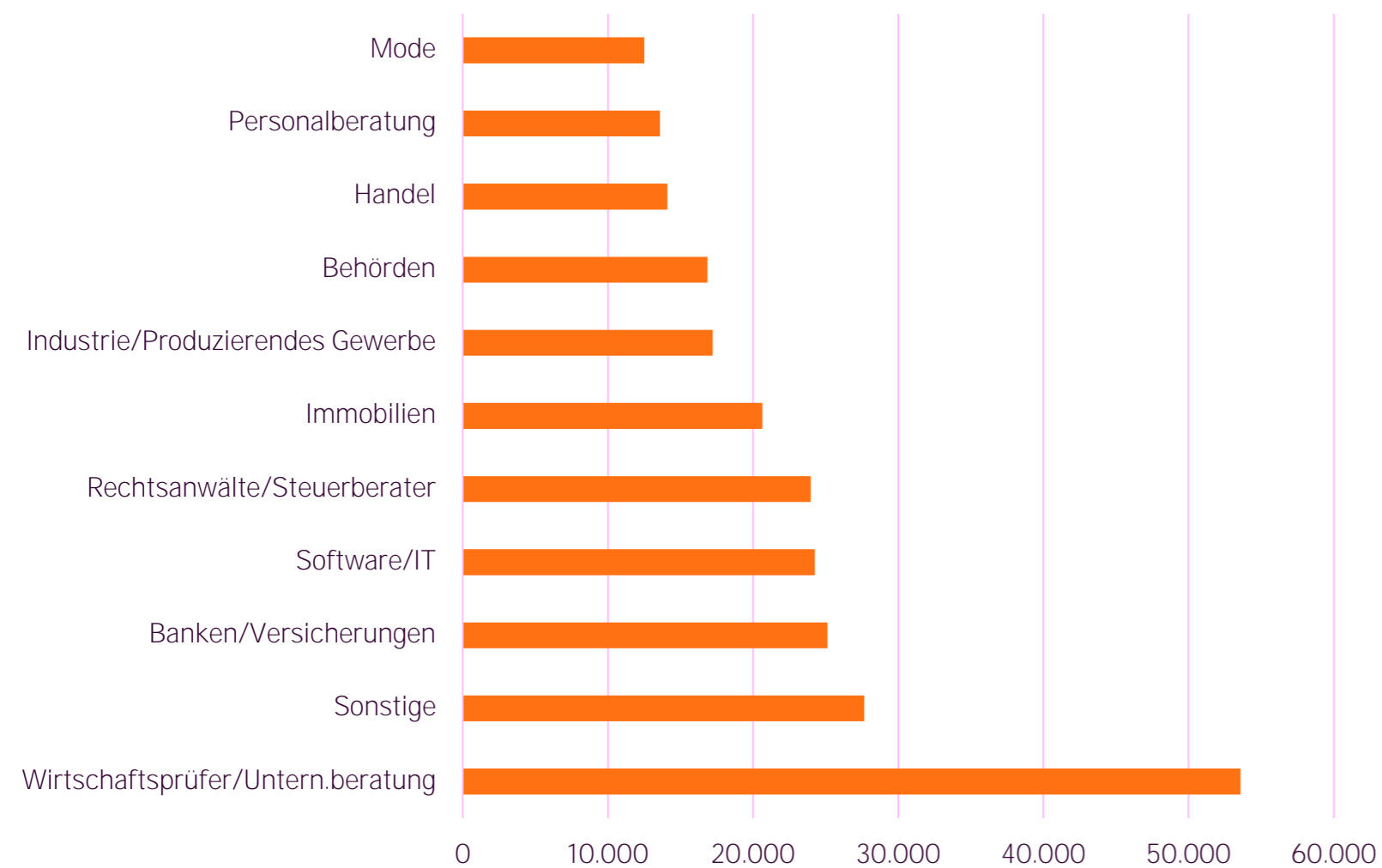
Teilmarkt	Vergleich 2017 Ø Miete €/qm	Vergleich 2017 Spitze €/qm	Vergleich 2017 Umsatz qm
City / Innenstadt	↑ 16,00	↑ 26,50	↓ 75.506
Am Seestern / Linksrheinisch	→ 13,40	↑ 19,50	↓ 45.785
Nord	↑ 14,61	→ 18,00	↑ 89.073
Kennedydamm/ Golzheim	↓ 18,07	↓ 22,00	↑ 37.632
Königsallee / Bankenviertel	↑ 22,86	↑ 27,50	→ 18.664
Hafen	↑ 18,55	↑ 23,50	→ 24.638
Nordost / Grafenberg	↑ 12,24	↓ 14,00	↓ 14.264
Süd	→ 10,05	↓ 11,00	↓ 8.129
Ost-Flingern/Lierenfeld*	↓ 9,66	↓ 14,50	↓ 5.654



Wirtschaftsprüfungs- und Unternehmensberatungsbranche dominiert, Leerstandsquote sinkt weiter

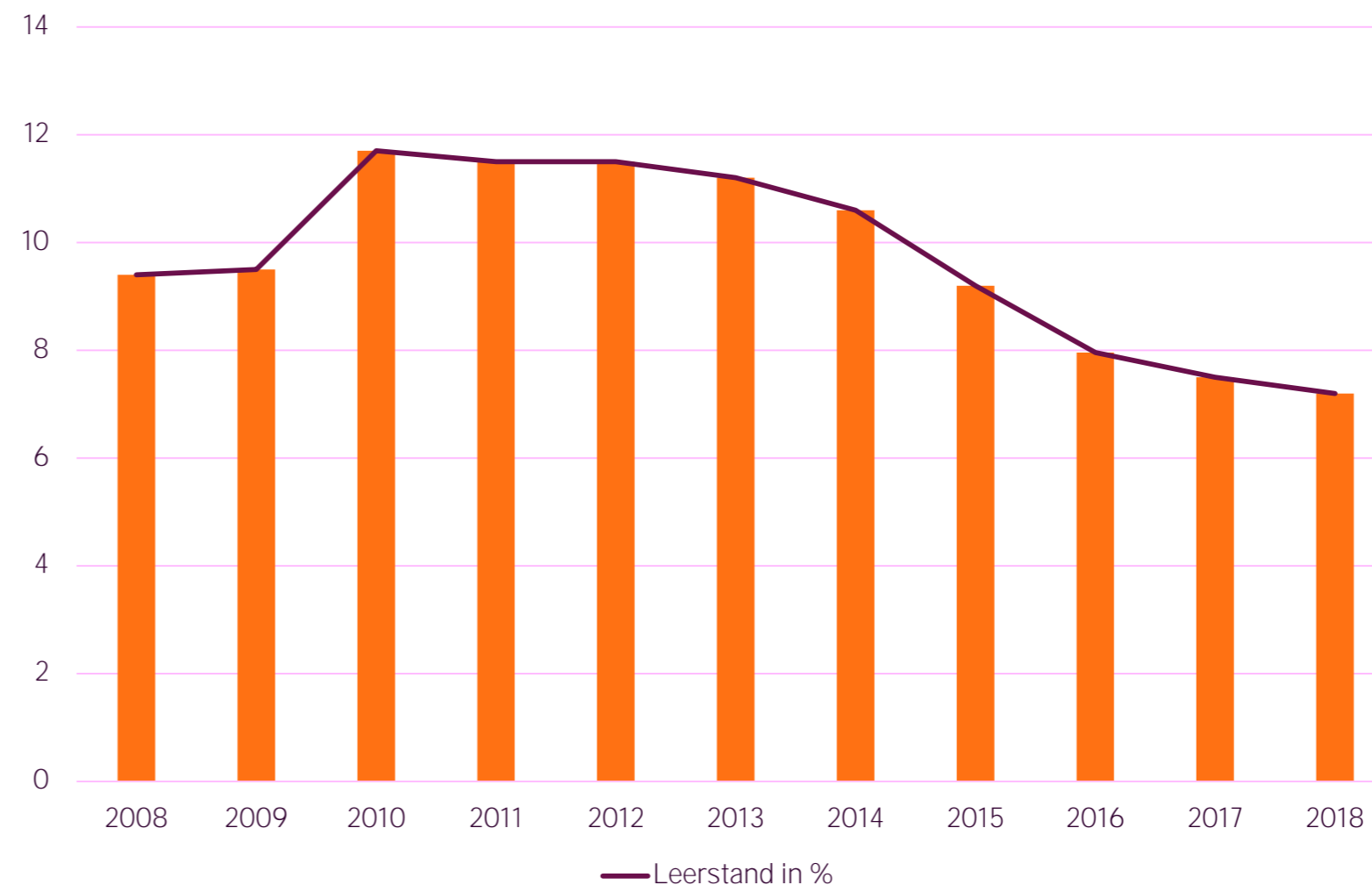
FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Bedingt durch den Großabschluss von Deloitte konnte die Branche der Wirtschaftsprüfer und Unternehmensberatungen mit 53.569 qm den höchsten Flächenumsatz erzielen. Der Banken- und Versicherungssektor erzielt im Jahr 2018 einen Flächenumsatz von 25.130 qm. Es folgen die Branchen Software/IT mit 24.247 qm sowie Rechtsanwälte/Steuerberater mit 23.961 qm.



ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Ausgehend von einem Flächenbestand von 7.506.090 qm beträgt die aktuelle Leerstandsquote 7,2 Prozent und entspricht somit einem Leerstand von 525.426 qm. Gegenüber dem Vorjahr konnte der Leerstand somit weiter abgebaut werden (2017: 7,5 Prozent). Somit setzt sich die Flächenverknappung, gerade von modernen und hochwertigen Büroflächen, weiter fort.



FAZIT

Die Landeshauptstadt erzielt aufgrund einiger Großabschlüsse ein beständiges Jahresergebnis, das nahtlos an das erfolgreiche Vorjahr anknüpft. Ebenso erfreulich ist die positive Entwicklung der Spitzenmiete und der Durchschnittsmiete (27,50 €/qm und 16,06 €/qm). Für das Jahr 2018 wurde der höchste Flächenumsatz in dem Größenbereich zwischen 500 qm und 2.000 qm mit einem Marktanteil von 34,13 % verzeichnet. In dem Teilmarkt Nord konnte mit 89.073 qm der höchste Flächenumsatz erzielt werden. Der Leerstand sinkt weiter auf einen Wert von 7,2 Prozent, ausgehend von einem Flächenbestand von 7.506.090 qm. Somit beträgt der flächenmäßige Leerstand 525.426 qm.

AUSBLICK

Aufgrund einiger Großgesuche auf dem Düsseldorfer Büromarkt prognostiziert imovo für das Jahr 2019 einen Anstieg des Flächenumsatzes. Dies wird gestützt durch die konstant hohe Nachfrage. Unter dieser Prämisse hält imovo einen Jahresumsatz von 350.000 qm bis zu 400.000 qm auf dem Düsseldorfer Büromarkt in 2019 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 **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
www.imovo.de