

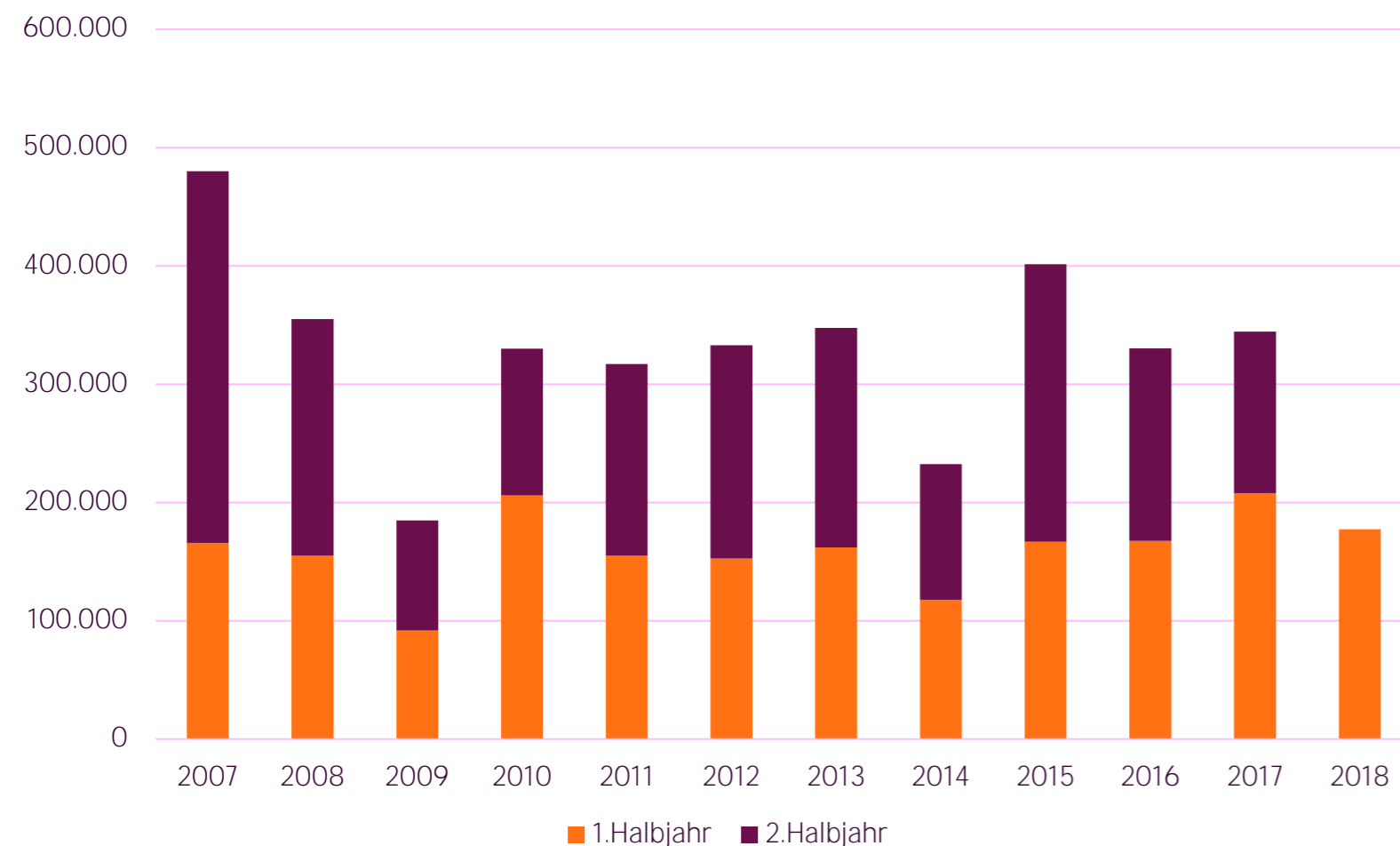


## Düsseldorfer Büromarkt mit erfolgreichem Halbjahresergebnis

Mit 208 Mietvertragsabschlüssen konnte im ersten Halbjahr 2018 ein erfolgreiches Halbjahresergebnis erzielt werden. Im Vorjahreszeitraum wurden zwar 32 zusätzliche Mietverträge abgeschlossen, allerdings liegt auch das aktuelle Halbjahresergebnis über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Die Spitzenmiete steigt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiter an.

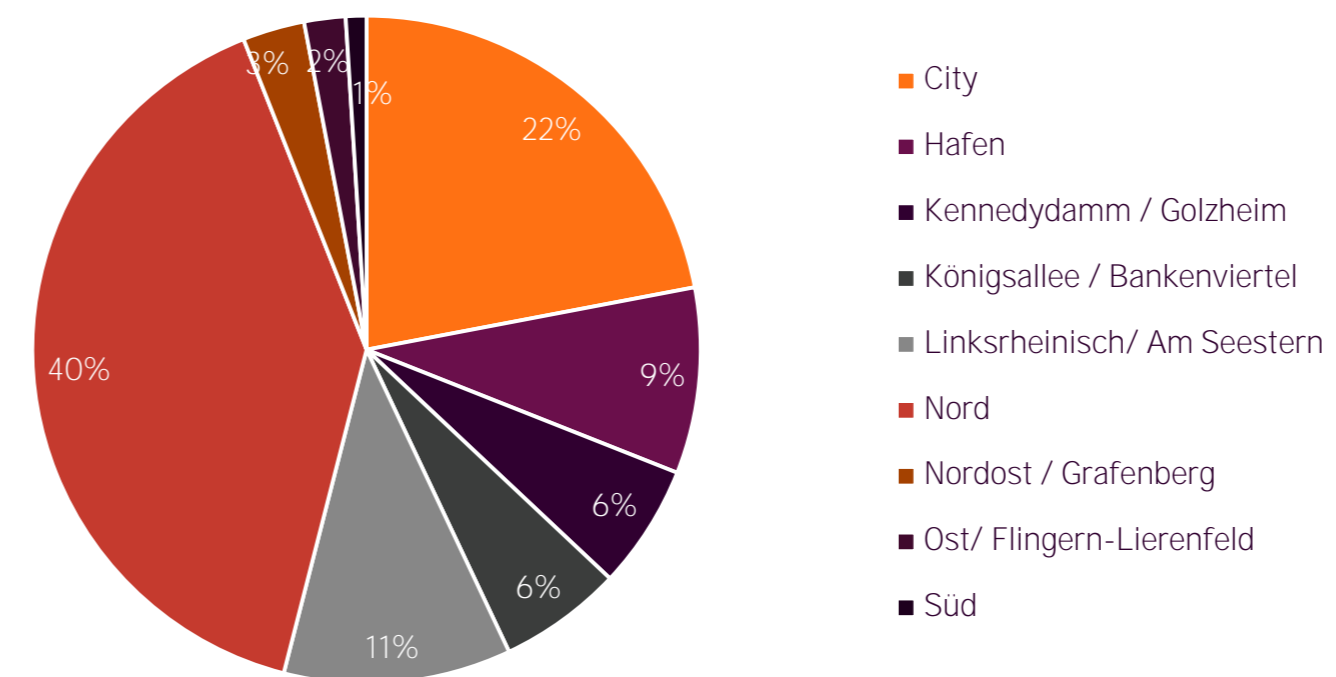
### FLÄCHENUMSATZ IN QM

Im ersten Halbjahr 2018 verzeichnet imovo – Partner der NAI apollo Group – in Düsseldorf (nur Stadtgebiet, kein Umland) einen Flächenumsatz von insgesamt 177.363 qm. Dies entspricht zwar einem Rückgang des Flächenumsatzes von fast 15 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017, das Ergebnis liegt damit dennoch 12 % über dem 10-Jahresdurchschnitt (158.986 qm). Im zweiten Quartal wurden insgesamt 116.071 qm vermietet.



### FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

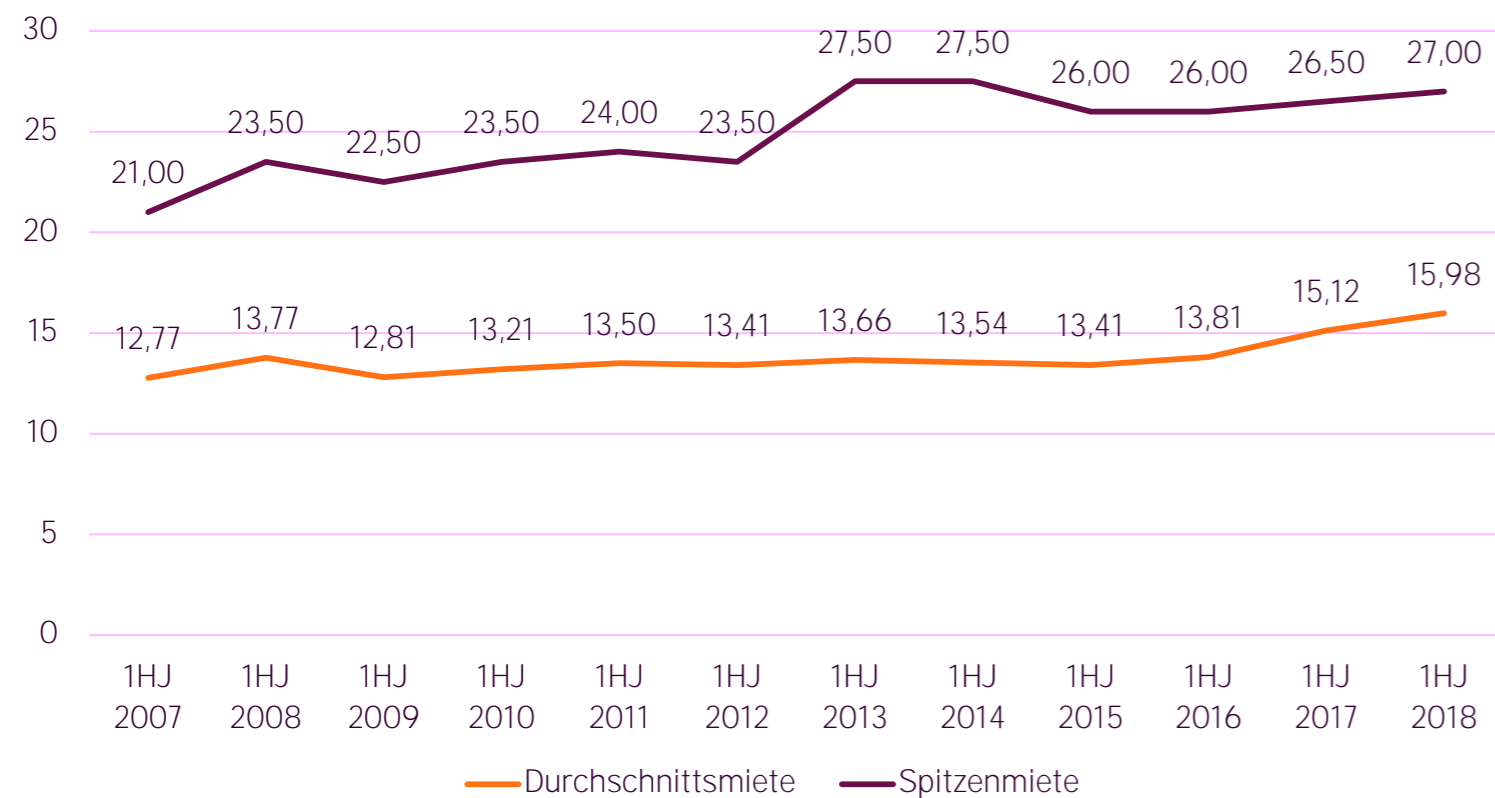
Der höchste Büroflächenumsatz mit 67.279 qm (40 % Marktanteil) erfolgte im Teilmarkt Nord. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum beträgt der Umsatzanstieg 37.903 qm (129 %). Dies ist vor allem auf die Anmietung des Wirtschaftsprüfungsunternehmens Deloitte im „Heinrich Campus“, mit 35.500 qm zurückzuführen. Als zweitstärkster Teilmarkt konnte sich der Teilmarkt City etablieren. In dem gewohnt starken Teilmarkt konnten 36.393 qm Bürofläche umgesetzt werden (22 % Marktanteil). Der Marktanteil bleibt damit konstant auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Der drittstärkste Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern verzeichnet einen Flächenumsatz von 19.241 qm und einen Marktanteil von 11 %. Der Flächenumsatz sinkt somit um 31.339 qm (1. Halbjahr 2017). Dies entspricht einem Rückgang von fast 62 %. Viertstärkster Teilmarkt ist der Teilmarkt Hafen. Mit einem Marktanteil von 9 % und einem Flächenumsatz von 15.587 qm konnte sich der Teilmarkt gegenüber den Teilmärkten Kennedydamm/Golzheim und Königsallee/Bankenviertel (jeweils 6 % Marktanteil) durchsetzen. Der Marktanteil stieg um 2 Prozentpunkte im Vergleich zum 1. Halbjahr 2017.



## Spitzenmiete und Durchschnittsmiete gestiegen

### MIETPREISENTWICKLUNG IN €/QM

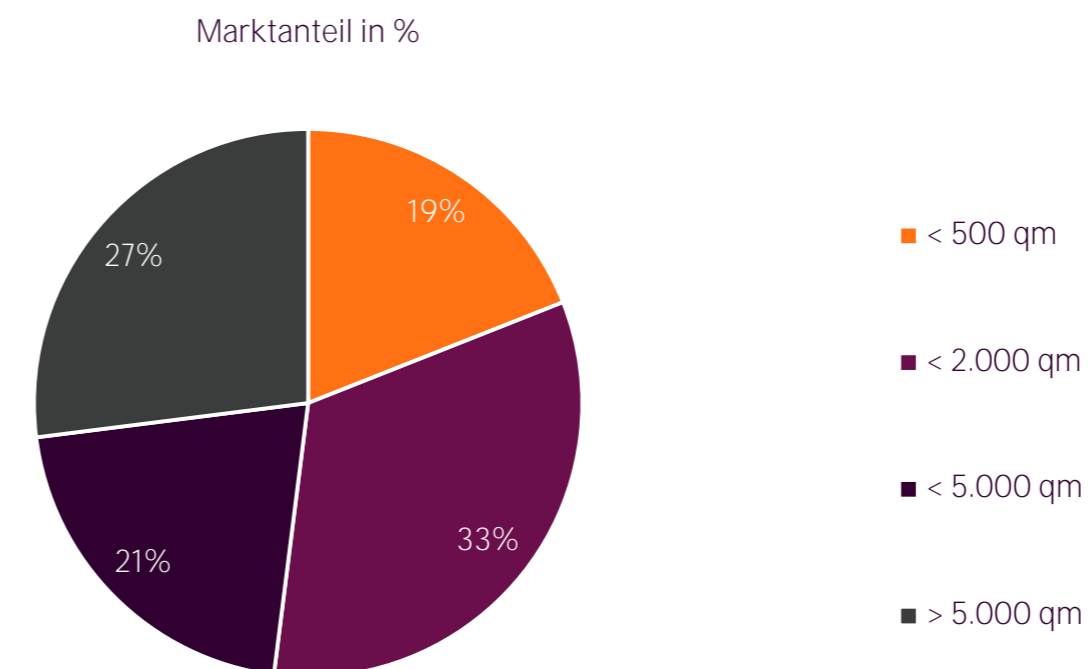
Die Spitzenmiete in Düsseldorf beträgt zum ersten Halbjahr 2018 27,00 €/qm und steigt somit um 0,50 €/qm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Damit verbleibt sie auf einem konstant sehr hohen Niveau. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/ Bankenviertel erzielt.



Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die gewichtete Durchschnittsmiete ebenfalls aufgrund hochpreisiger Mietvertragsabschlüssen um 0,86 €/qm auf 15,98 €/qm gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von fast 6 %.

### FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN

Das Flächenintervall zwischen 500 qm und 2.000 qm verzeichnet mit 59 Mietvertragsabschlüssen den höchsten Flächenumsatz mit 55.286 qm. Damit liegt der Flächenumsatz auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums (51.485 qm). Der Marktanteil liegt bei ca. 33 %.

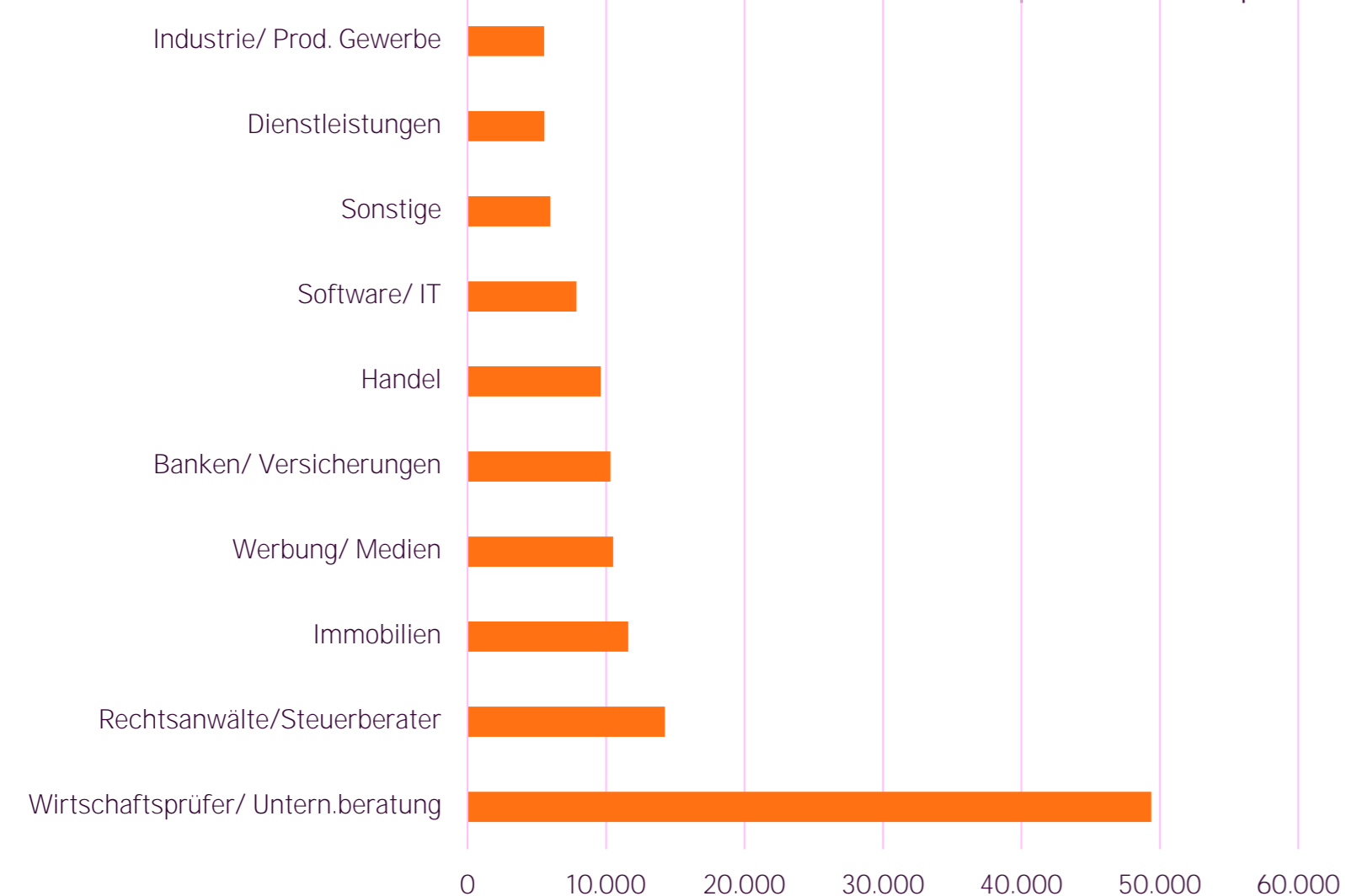


Das Flächensegment der Großvermietungen (>5.000 qm) verzeichnet mit 3 Abschlüssen den zweithöchsten Umsatz mit 46.007 qm in diesem Halbjahr. Der Marktanteil beläuft sich auf 27 %. Der Flächenumsatz sinkt somit um 4.573 qm. Die Größenklasse zwischen 2.000 qm und 5.000 qm besitzt mit 35.049 qm umgesetzter Fläche den dritthöchsten Marktanteil (20,8 %). Der Marktanteil steigt damit von 13,71 % im Vorjahreszeitraum um 7 Prozentpunkte. Das kleinteilige Flächensegment (<500 qm) mit 32.575 qm Flächenumsatz besitzt einen Marktanteil von 19,3 %. Der Umsatz sinkt somit um fast 29 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (45.690 qm).

# Wirtschaftsprüfungs- und Unternehmensberatungsbranche dominiert, 350.000 qm - 400.000 qm Jahresumsatz für 2018 prognostiziert

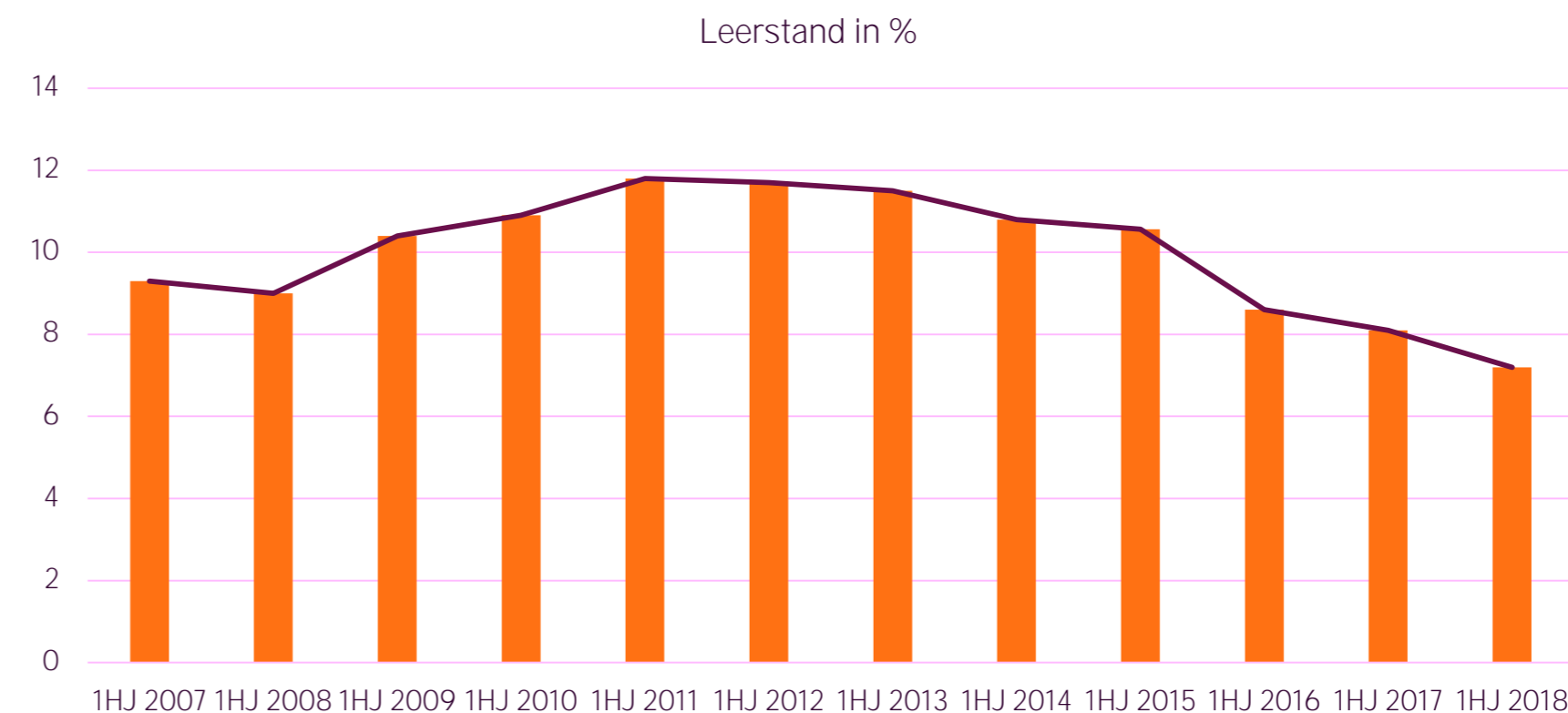
## FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Der mit Abstand höchste Flächenumsatz wurde in der Wirtschaftsprüfungs- und Unternehmensberatungsbranche mit über 49.000 qm erzielt, was vor allem auf die Großanmietung von Deloitte mit 35.500 qm, aber auch auf die Großanmietung von WTS Steuerberatungsgesellschaft – vermittelt durch imovo - im „Shift“ in der Airport City zurückzuführen ist (5.200 qm). Es folgt die Branche Rechtsanwälte/Steuerberater mit einem Flächenumsatz von mehr als 14.000 qm. Im Anschluss folgen die Branchen Immobilien, Werbung/Medien, Banken/Versicherungen und Handel mit nahezu kongruenten Flächenumsätzen zwischen 11.500 qm und 9.600 qm. 7.800 qm wurden an die Software/IT-Branche vermietet. Zuletzt folgen die Branchen Sonstige, Dienstleistungen und Industrie/Produzierendes Gewerbe mit Flächenumsätzen zwischen 6.000 qm und 5.500 qm.



## ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDES

Der Leerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet ist auf 7,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (8,1 %) gefallen und entspricht 537.888 qm bei einem Flächenbestand von 7,47 Mio. qm.



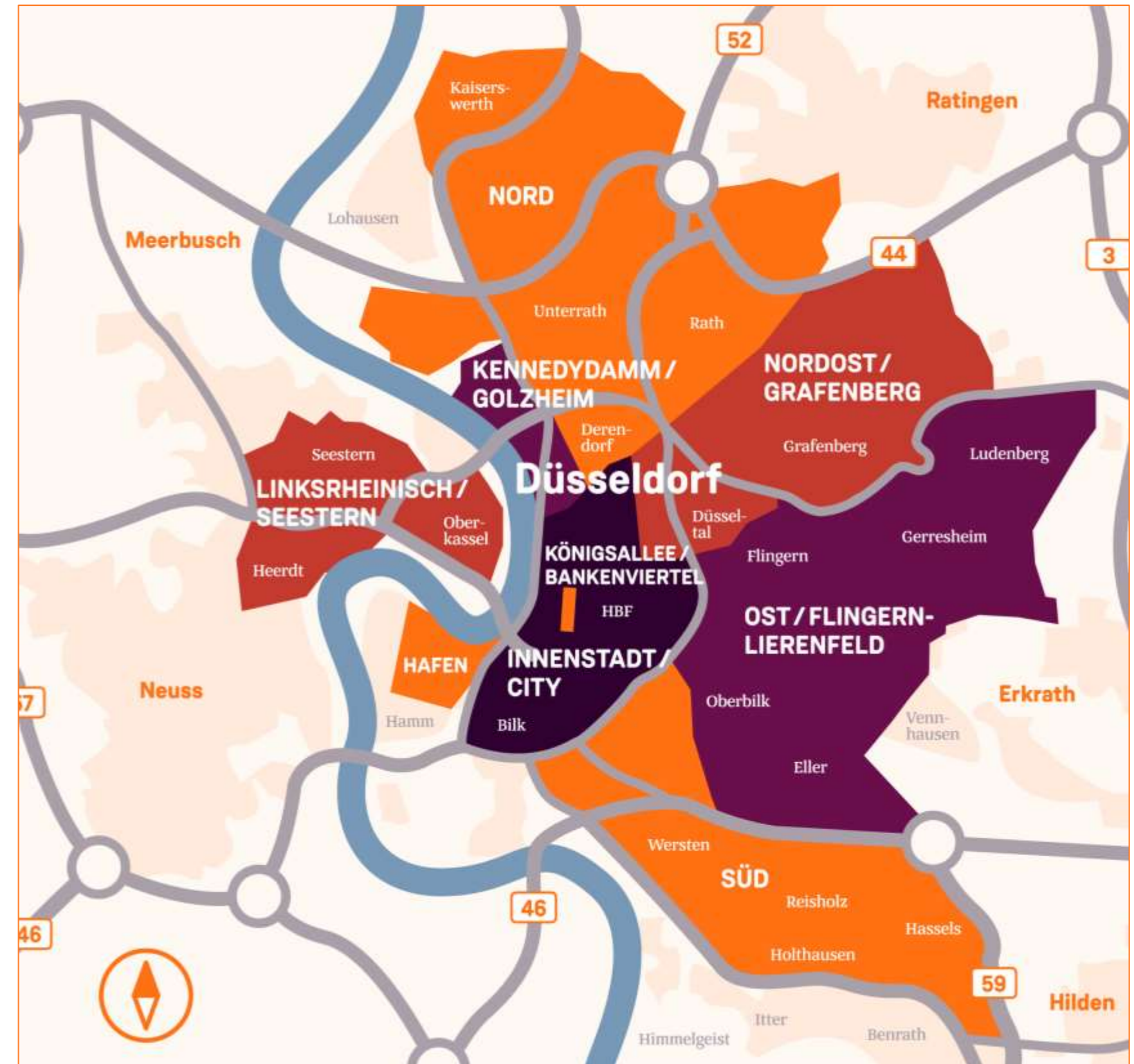
## FAZIT

Nach dem soliden Start im ersten Quartal 2018 kann die Landeshauptstadt Düsseldorf ein erfolgreiches Halbjahresergebnis erzielen, auch wenn das rekordverdächtige Vorjahresergebnis verfehlt wird. Die Vermietungsleistung in Höhe von 177.363 qm liegt ca. 12 % über dem 10-Jahresdurchschnitt (158.986 qm). Die Spitzenmiete steigt auf 27,00 €/qm und die gewichtete Durchschnittsmiete steigt um 6 % aufgrund hochpreisiger Anmietungen. Bis zum Ende des Jahres geht imovo, aufgrund aktueller Großgesuche, von einer weiterhin konstant hohen Nachfrage aus und hält einen Jahresumsatz zwischen 350.000 qm und 400.000 qm für möglich.

## Mieten und Flächenumsätze nach Teilmärkten

| Teilmarkt                      | Vergleich 1H 2017/<br>Ø Miete €/qm | Vergleich 1H 2017<br>Spitze €/qm | Vergleich 1H 2017<br>Umsatz qm |
|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| City / Innenstadt              | ↑ 16,86                            | ↑ 26,50                          | ↓ 36.393                       |
| Seestern /<br>Linksrheinisch   | ↓ 12,94                            | ↓ 18,00                          | ↓ 19.241                       |
| Nord                           | ↑ 15,13                            | ↑ 18,00                          | ↑ 67.279                       |
| Kennedydamm/<br>Golzheim       | ↓ 18,22                            | ↑ 21,00                          | ↓ 9.659                        |
| Königsallee /<br>Bankenviertel | ↑ 22,03                            | ↑ 26,50                          | → 10.401                       |
| Hafen                          | ↑ 19,07                            | ↑ 23,50                          | → 15.587                       |
| Nordost / Grafenberg           | ↓ 11,03                            | ↓ 13,00                          | ↓ 5.853                        |
| Süd                            | ↓ 9,09                             | ↓ 10,00                          | ↓ 1.749                        |
| Ost-Flingern/Lierenfeld*       | 9,50                               | 9,50                             | → 1.755                        |

\*Auswertung ohne Teilmarkt Ost / Flingern-Lierenfeld in 2017



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](mailto:info@imovo.de)  
[www.imovo.de](http://www.imovo.de)