



BÜROVERMIETUNG Q3 2017

DÜSSELDORF



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz [-11%]

259.000 m²

Vermietungsumsatz [-14%]

244.500 m²

Leerstand [-13%]

498.000 m²

Leerstandsquote [-90 bp]

6,6 %

Spitzenmiete [-]

26,50 €/m²

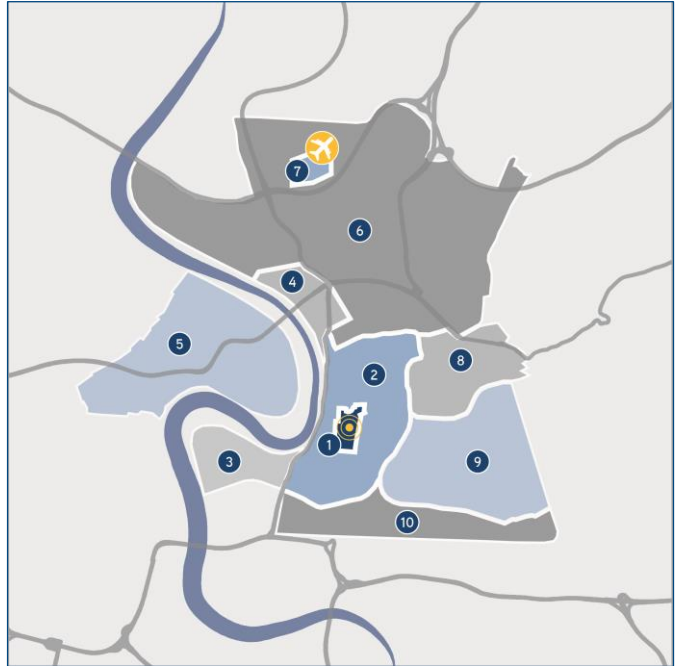
Durchschnittsmiete [+3%]

15,30 €/m²

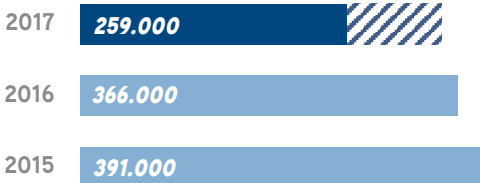
Ausblick 2017

Nachfrage → Leerstand ↘ ∅ Miete ↗

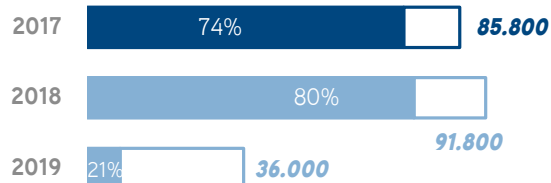
TEILMÄRKTE



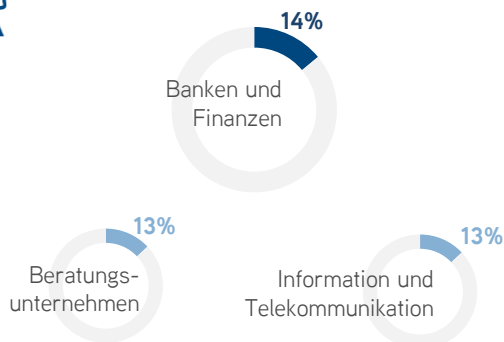
FLÄCHENUMSATZ (m²)



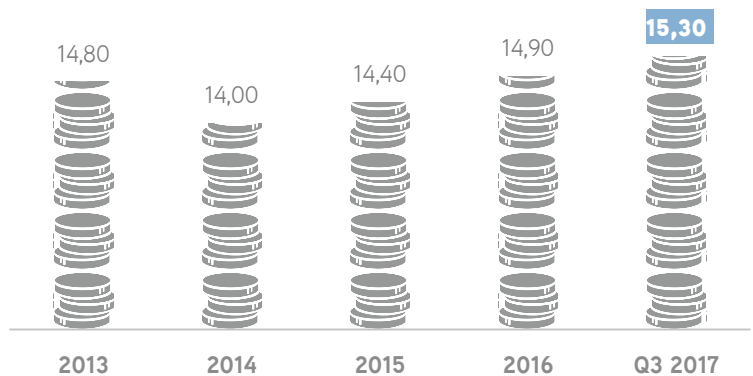
FERTIGSTELLUNGEN (m², Vorvermietung in %)



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTSMIETE (in €/m²)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf konnte im bisherigen Jahresverlauf einen Flächenumsatz von 259.000 m² generieren. Damit wurde jedoch das starke Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes nicht ganz erreicht. Die reine Vermietungsleistung betrug insgesamt 244.500 m². Alleine sechs Großabschlüsse über 5.000 m² summierten sich auf knapp 80.000 m². Dem kleinsten Flächensegment ist ein Flächenumsatz von gut 64.000 m² zuzuschreiben. Beim Leerstand kann der Markt

auf eine sehr bemerkenswerte Entwicklung in den vergangenen Jahren zurückblicken, die sich auch im bisherigen Jahresverlauf in einem hohen Tempo fortgesetzt hat. Die kurzfristig verfügbaren Flächen im Stadtgebiet konnten auf nun 498.000 m² nochmals reduziert werden. In Kombination mit den hohen Vorvermietungsquoten der Projektentwicklungen ist der Leerstand damit erstmals unter die 500.000 m²-Marke gefallen. Im Zuge dieser Entwicklung ist die gewichtete Durchschnittsmiete leicht angestiegen. Für das Abschlussquartal des Jahres ist zudem mit einem Anstieg der Spitzenmiete im CBD zu rechnen.





INVESTMENT Q3 2017 DÜSSELDORF



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen [0%]

1,533 Mrd. €

Wichtigste Assetklasse

Büro (1,3 Mrd. €)

Brutto-Spitzenrendite Büro [-60 bp]

3,75 %

Größte Käufergruppe

Vermögensverwalter (Asset-/Fund Manager)

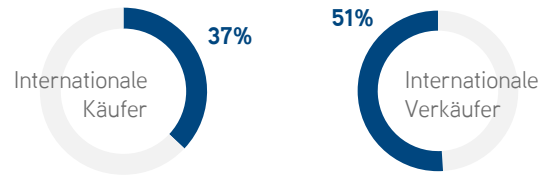
Ausblick 2017

Transaktionsvolumen → Spitzenrendite ↘

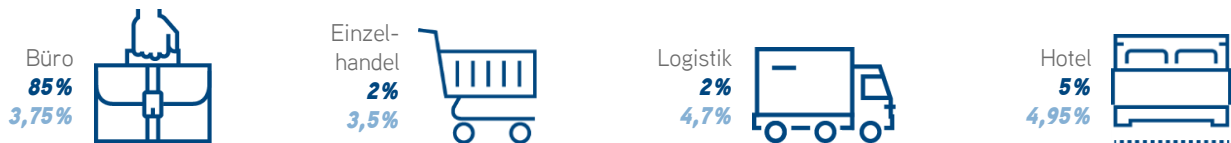
TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



KAPITALHERKUNFT (nach TAV)

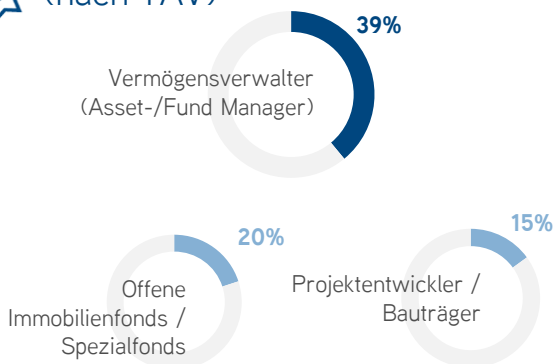


BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



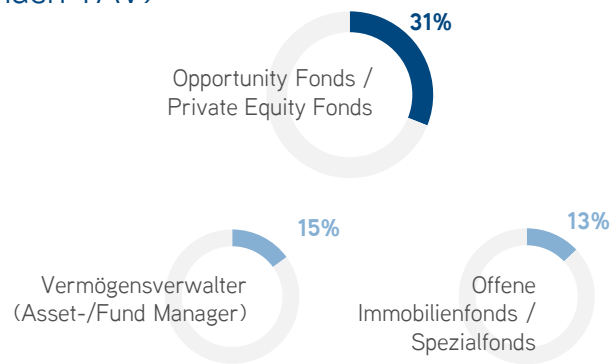
TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)

(nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)

(nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Düsseldorf wurde im Zeitraum 1.-3. Quartal 2017 insgesamt 1,533 Mrd. € investiert. Damit wurde exakt das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes erreicht. Würde man alle Transaktionen in den Nachbarstädten Ratingen und Neuss hinzurechnen, würde das Transaktionsvolumen in großen Schritten auf die 2 Mrd. €-Marke zugehen. Internationale Investoren zeigten auch im bisherigen Jahresverlauf eine hohe Aktivität, jedoch lag ihr Anteil etwas

niedriger als im Vorjahr. Die räumliche Verteilung der Transaktionen konzentrierte sich insbesondere auf den Innenstadtbereich sowie auf den Kennedydamm. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien hat sich nochmals deutlich nach unten korrigiert und liegt nun im CBD bei 3,75 %. In den besten Lagen der Teilmärkte Kennedydamm und Hafen können bei Top-Objekten bis zu 4,0 % erzielt werden. High Street Retail Immobilien im CBD werden zu Spitzenrenditen von nun 3,5 % gehandelt. Für das Gesamtjahr ist zu erwarten, dass das Transaktionsvolumen wieder mindestens die 2 Mrd. €-Marke erreichen wird.



Ansprechpartner: Lars Zenke | Director | E-mail: Lars.Zenke@colliers.com | T: +49 211 862062-48

Copyright © 2017 Colliers International Deutschland GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2017. Alle Rechte vorbehalten.