



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz [-6%]

179.000 m²

Vermietungsumsatz [-4%]

174.200 m²

Leerstand [+3%]

538.400 m²

Leerstandsquote [+10 bp]

7,0%

Spitzenmiete [+2%]

27,00 €/m²

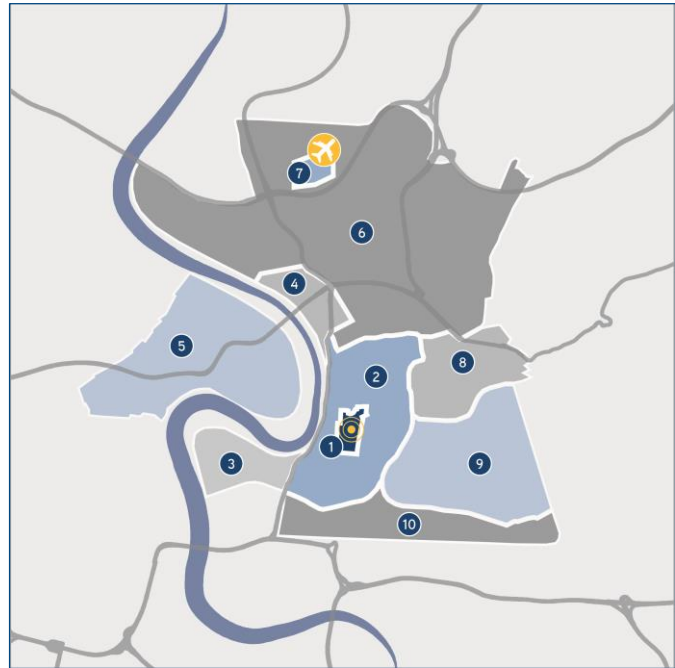
Durchschnittsmiete [+5%]

16,20 €/m²

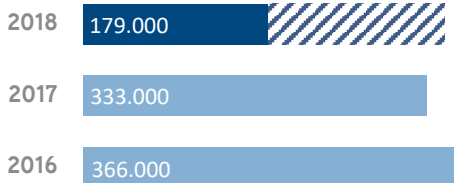
Ausblick 2018

Nachfrage → Leerstand ↘ Ø Miete ↗

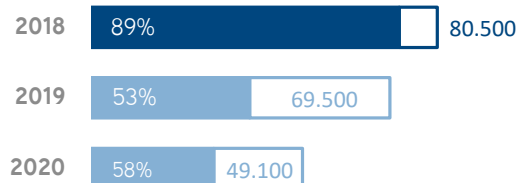
TEILMÄRKTE



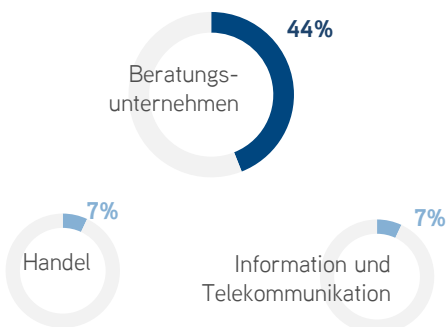
FLÄCHENUMSATZ (m²)



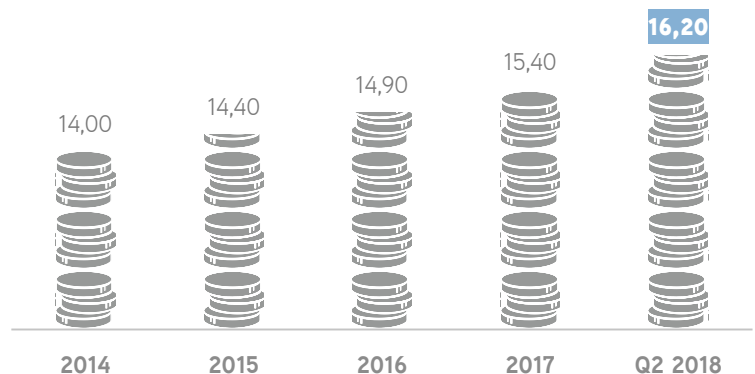
FERTIGSTELLUNGEN (m², Vorvermietung in %)



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTSMIETE (in €/m²)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Im 1. Halbjahr war die Großvermietung an Deloitte mit 35.500 m² in der Projektentwicklung Heinrich Campus in Derendorf marktprägend. Doch trotz dieser Großanmietung blieb das Ergebnis hinter dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum leicht zurück (minus 6 %). Maßgeblich für diese Entwicklung sind zum einen die wenigen weiteren Abschlüsse über 5.000 m², zum anderen aber auch das rückläufige Umsatzergebnis in der kleinsten Größenklasse bis 500 m². Neben dem Teilmarkt Nord generierte

die Innenstadt ein sehr gutes Umsatzergebnis, unter anderem durch die Mietvertragsabschlüsse der Unternehmen Ebner Stolz und Gebit Solutions (in Summe etwas mehr als 5.000 m²) im Projekt Momentum der alstria. Hierbei zeigt sich eindrucksvoll, dass der Markt spekulative Entwicklungen in guten Innenstadtlagen schnell absorbiert. Im weiteren Jahresverlauf werden aktuelle Großgesuche am Markt dafür sorgen, dass der Büroflächenumsatz im Stadtgebiet Düsseldorf für das Gesamtjahr 2018 voraussichtlich die 350.000 m² Marke erreichen wird. Leichte Mietpreissteigerungen sind dabei möglich.





INVESTMENT H1 2018 DÜSSELDORF



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen **[+47%]**

1,1 Mrd. €

Wichtigste Assetklasse

Büro (674 Mio. €)

Brutto-Spitzenrendite Büro **[-50 bp]**

3,5 %

Größte Käufergruppe

Offene Immobilienfonds/Spezialfonds

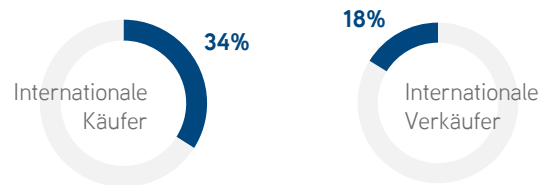
Ausblick 2018

Transaktionsvolumen → Spitzenrendite →

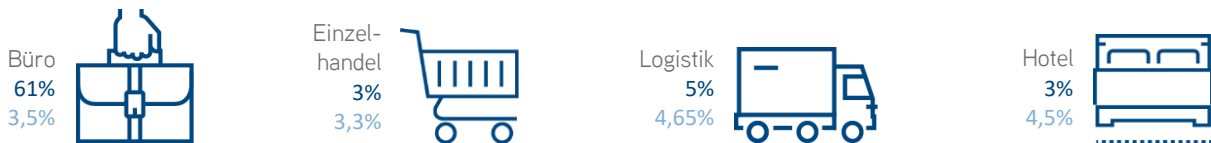
TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



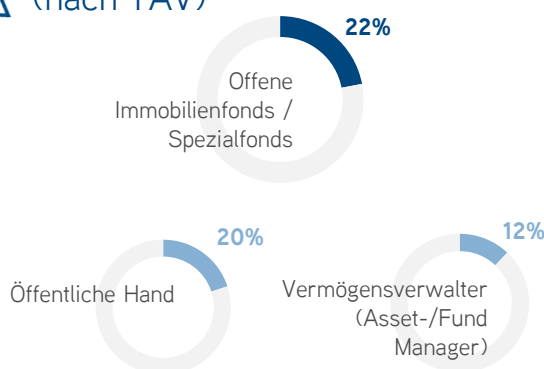
KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



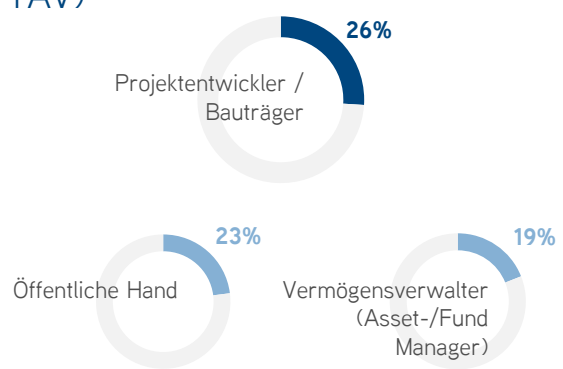
BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf konnte im 1. Halbjahr 2018 das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 47 % steigern. Der Durchschnitt der jeweils 1. Halbjahre der letzten fünf Jahre wurde ebenfalls um 30 % überschritten. Der bisherige Jahresverlauf wurde erwartungsgemäß von Transaktionen im Segment Büroimmobilien (61 % Anteil) geprägt. Durch die limitierte Produktverfügbarkeit im Stadtgebiet kam es zudem vermehrt zu Transaktionen im Umland.

Rechnet man diese hinzu, erhöht sich das Transaktionsvolumen sogar auf etwas mehr als 1,3 Mrd. €. Für das Gesamtjahr 2018 halten wir an unserer Prognose für das Transaktionsvolumen im Stadtgebiet Düsseldorf von 2,5 Mrd. € fest. Die Renditekompression ist im bisherigen Jahresverlauf weiter fortgeschritten, so dass die Spitzenrendite für Büroimmobilien im CBD aktuell bei 3,5 % liegt. Aber auch abseits des CBD können in sehr guten Innenstadtlagen sowie in den besten Lagen der Teilmärkte Kennedydamm und Hafen bei Top-Objekten ebenfalls bis zu 4,0 % erzielt werden.



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

Copyright © 2018 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 © 2018. Alle Rechte vorbehalten.