



BÜROVERMIETUNG Q3 2018

DÜSSELDORF



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz **[+1%]**

262.000 m²

Vermietungsumsatz **[+4%]**

254.500 m²

Leerstand **[+8%]**

536.000 m²

Leerstandsquote **[+40 bp]**

7,0%

Spitzenmiete **[+4%]**

27,50 €/m²

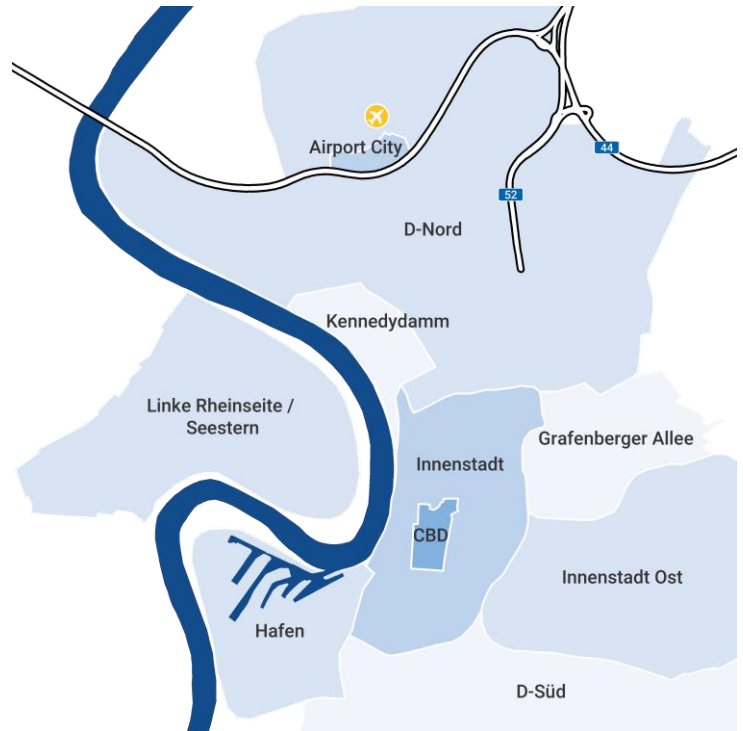
Durchschnittsmiete **[+6%]**

16,20 €/m²

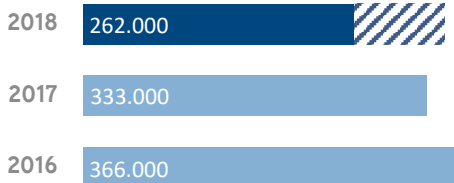
Ausblick 2018

Nachfrage → Leerstand ↘ Ø Miete ↗

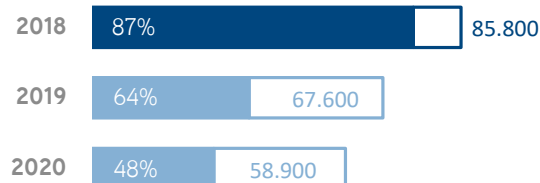
TEILMÄRKTE



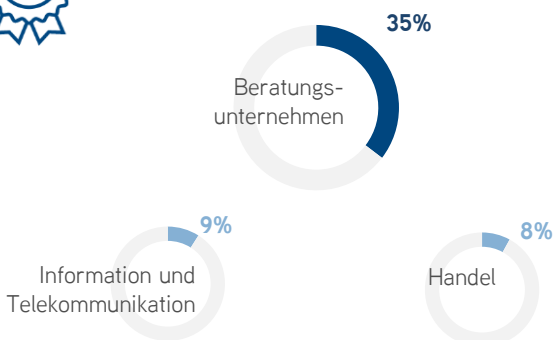
FLÄCHENUMSATZ (m²)



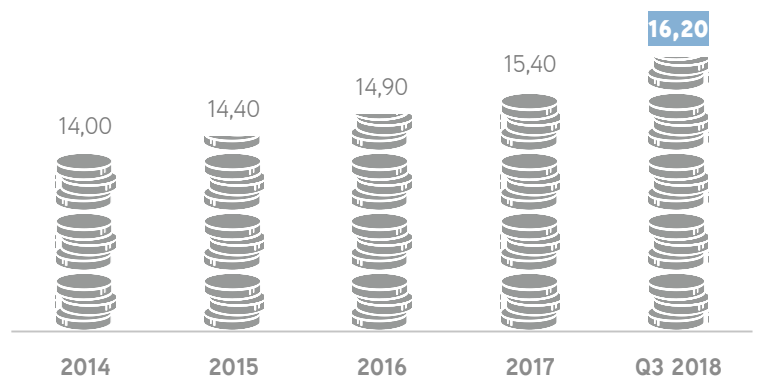
FERTIGSTELLUNGEN (m², Vorvermietung in %)



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTSMIETE (in €/m²)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Auf dem Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf gab es im 3. Quartal keinen großvolumigen Mietvertragsabschluss zu vermelden. Nichtsdestotrotz konnte das Umsatzergebnis im bisherigen Jahresverlauf das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes leicht übertreffen. Auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurde marginal übertroffen. Bezogen auf die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse hat der Markt deutlich an Fahrt aufgenommen (+ 10 % im Vergleich zum Vorquartal). Dabei

präsentierte sich insbesondere das mittlere Flächensegment zwischen 2.000 und 5.000 m² sehr umsatzstark. Die Spitzenmiete im Düsseldorfer CBD hat durch einige Vermietungen im Kö-Quartier im 3. Quartal auf 27,50 €/m² zugelegt. Dieser Trend ist auf die zunehmende Flächenknappheit im CBD zurückzuführen. Denn die Leerstandsquote im Teilmarkt hat ohne die Berücksichtigung von Untermitflächen bereits die 5 %-Marke unterschritten. Daher rücken immer öfter die wenigen hochpreisigen Projektentwicklungen in den Fokus der potentiellen Nutzer.





INVESTMENT Q3 2018

DÜSSELDORF



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen **+66%**

2,55 Mrd. €

Wichtigste Assetklasse

Büro (1,59 Mrd. €)

Brutto-Spitzenrendite Büro **[-25 bp]**

3,5 %

Größte Käufergruppe

Offene Immobilienfonds/Spezialfonds

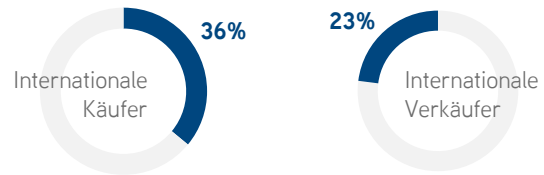
Ausblick 2018

Transaktionsvolumen ↗ Spitzenrendite →

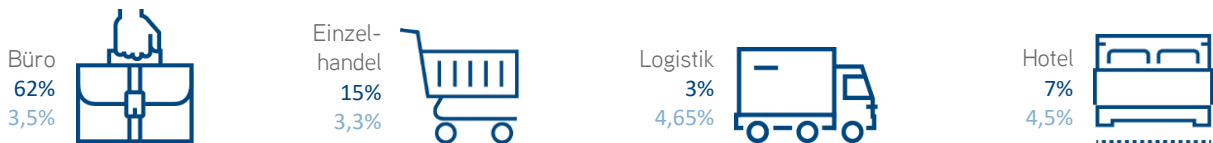
TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



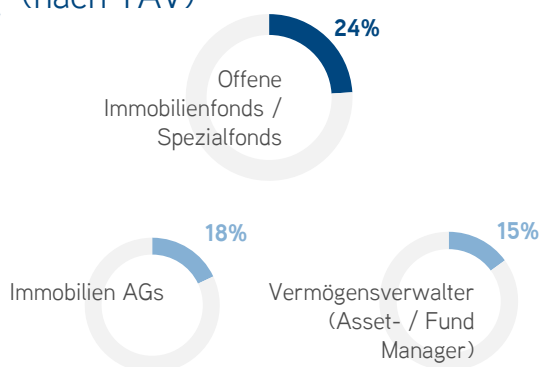
KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



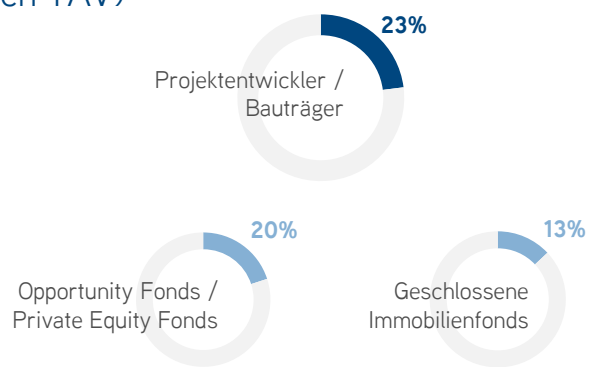
BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Düsseldorfer Investmentmarkt steuert auf ein neues Rekordergebnis für das Gesamtjahr 2018 zu. Bereits zum Ende des 3. Quartals wurde im Stadtgebiet die 2,5 Mrd. €-Marke leicht überschritten, sodass ein Erreichen der 3 Mrd. € zum Jahresende realistisch erscheint. Der bisherige Rekordwert aus 2017 beträgt 2,74 Mrd. €. Berücksichtigt man zusätzlich alle Transaktionen im Düsseldorfer Umland, die sich im bisherigen Jahresverlauf bereits auf knapp 400 Mio. € summieren, so ist in Summe sogar ein

Transaktionsvolumen von rund 3,5 Mrd. € für den Großraum Düsseldorf zu erwarten. Nachdem zu Jahresbeginn auf der Käuferseite noch internationale Investoren deutlich dominierten, hat sich im weiteren Jahresverlauf das Blatt gewendet. Als Resultat erreichten die internationalen Investoren einen Anteil von 36 % am Transaktionsvolumen beziehungsweise von 25 % bezogen auf die Anzahl der Deals. Trotz dieser neuen Rekordzahlen beim Transaktionsvolumen scheint bei den Renditen für Gewerbeimmobilien in Düsseldorf aber nun der Boden erreicht zu sein.



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.