



BÜROVERMIETUNG

H1 | 2019 | DÜSSELDORF



Fast Facts

	H1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	211.000 m ²	+ 17,9 %
Vermietungsumsatz	209.200 m ²	+ 20,1 %
Leerstand	497.200 m ²	- 7,7 %
Leerstandsquote	6,4 %	- 60 bp
Spitzenmiete	28,00 €/m ²	+ 3,7 %
Durchschnittsmiete	16,10 €/m ²	- 0,6 %

Ausblick 2019

Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

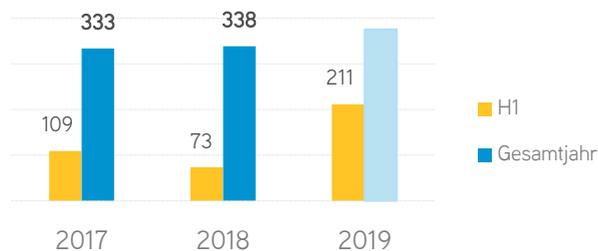
Getrieben durch drei Großabschlüsse über 10.000 m² wurde im 1. Halbjahr der bisherige Umsatzrekord im Stadtgebiet Düsseldorf aus dem Jahr 2010 knapp übertroffen. Weitere vier Mietverträge im Flächensegment über 5.000 m² verdeutlichen die aktuell sehr hohe Nachfrage von Großunternehmen, die auch in der zweiten Jahreshälfte weiter anhalten wird. Die räumliche Verteilung des Flächenumsatzes konzentrierte sich insbesondere auf die Teilmärkte Hafen, Linksrheinisch und Innenstadt. Im Zuge der hohen Flächennachfrage

wird die Verknappung des Angebotes insbesondere in den zentralen Lagen weiter voranschreiten. Im CBD liegt die Leerstandsquote (exklusive Untermietflächen) derzeit nur noch bei 3,2 % – Tendenz weiter sinkend. Dabei sind Flächen größer als 2.000 m² kurzfristig kaum verfügbar. Für das Gesamtjahr 2019 ist ein Flächenumsatz von mindestens 375.000 m² realistisch. Der Leerstandsabbau wird sich in einem moderaten Tempo fortsetzen und weitere Mietpreissteigerungen in den fragten Lagen begünstigen.

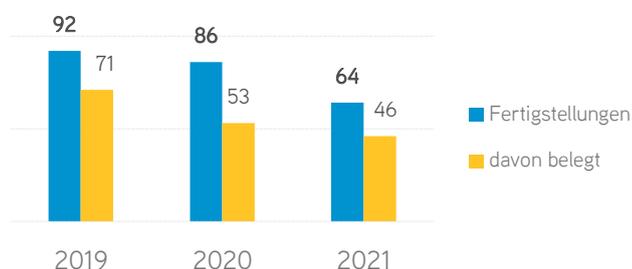
Teilmärkte



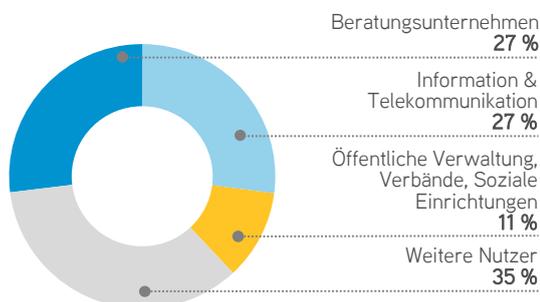
Flächenumsatz in 1.000 m²



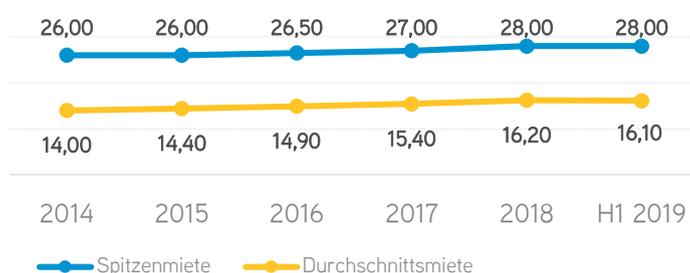
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

H1 | 2019 | DÜSSELDORF



Fast Facts

	H1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.190 Mio. €	+ 8,2 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,50 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/ Bauträger	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 1,2 Mrd. € konnte der Düsseldorfer Investmentmarkt einen neuen Halbjahresrekord aufstellen und den bisherigen Spitzenwert der ersten Jahreshälfte 2014 leicht übertreffen. Drei Deals über jeweils 100 Mio. € trugen hierzu bei, zudem lagen zwei weitere Transaktionen knapp unterhalb dieser Marke. Als räumliche Schwerpunkte im bisherigen Jahresverlauf sind die Teilmärkte Innenstadt, Kennedydamm und

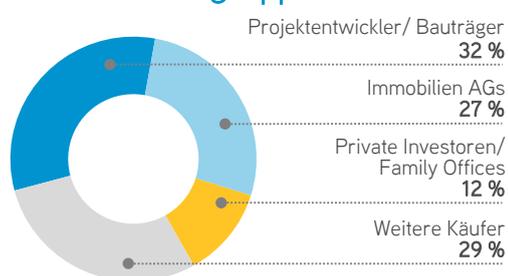
Hafen zu nennen. Für das Gesamtjahr 2019 ist ein Transaktionsvolumen im Stadtgebiet von rund 2,75 Mrd. € realistisch. Bei den Spitzenrenditen ist die Renditekompression nunmehr abgeschlossen. Zudem haben sich die besten Lagen der Teilmärkte Kennedydamm und Hafen mittlerweile den Spitzenrenditen in Düsseldorf stark angenähert, sodass dort bei Top-Objekten Bruttoanfangsrenditen auf CBD-Niveau möglich sind.

Bedeutende Assetklassen

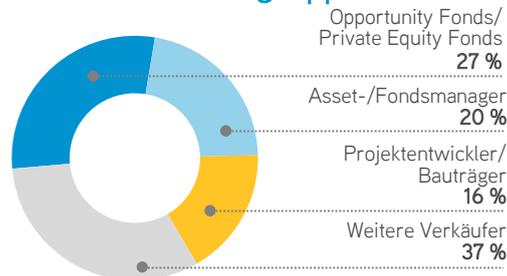
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



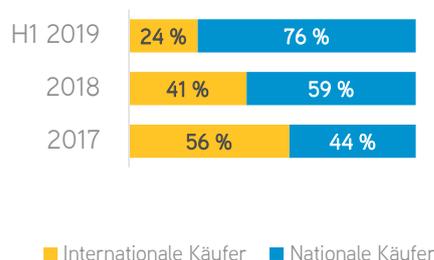
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Lars Zenke
Director | Research
+49 211 862 062 48
lars.zenke@colliers.com