



BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2019 | DÜSSELDORF



Fast Facts

	Q1-3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	349.000 m ²	+ 33,2 %
Vermietungsumsatz	345.500 m ²	+ 35,8 %
Leerstand	460.200 m ²	- 14,1 %
Leerstandsquote	6,0 %	- 100 bp
Spitzenmiete	28,00 €/m ²	+ 1,8 %
Durchschnittsmiete	17,30 €/m ²	+ 6,8 %

Ausblick 2019



Der Markt im Überblick

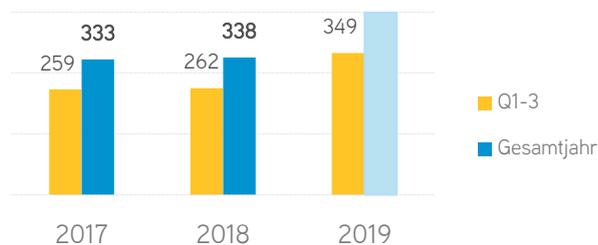
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat in den ersten drei Quartalen ein neues Rekordergebnis aufgestellt. Das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes wurde um 33 % deutlich überschritten und der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre wurde sogar um 46 % übertroffen. Insgesamt wurden sechs Großabschlüsse über 10.000 m² registriert. Im Zuge der hohen Flächennachfrage wird die Verknappung des Angebotes insbesondere in den zentralen Lagen

weiter voranschreiten. Dabei sind Flächen größer als 2.000 m² kurzfristig kaum verfügbar. Dementsprechend nimmt der zeitliche Vorlauf bei Gesuchen weiter zu. Die gewichtete Durchschnittsmiete konnte zudem merklich zulegen. Für das Gesamtjahr erscheint ein Flächenumsatz von mindestens 450.000 m² aufgrund einiger kurz bevorstehender Großabschlüsse realistisch, sodass das bisherige Allzeitrekordergebnis in Höhe von 471.000 m² aus dem Jahr 2007 in Reichweite rückt.

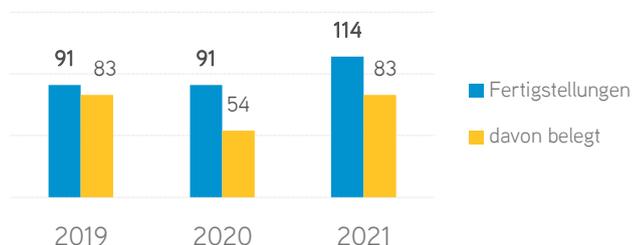
Teilmärkte



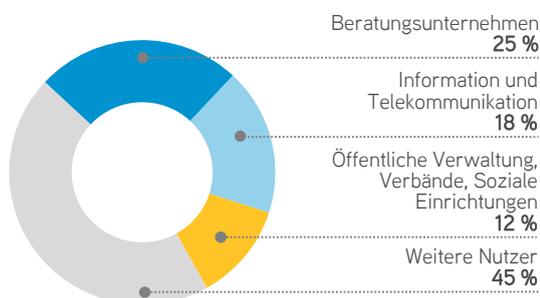
Flächenumsatz in 1.000 m²



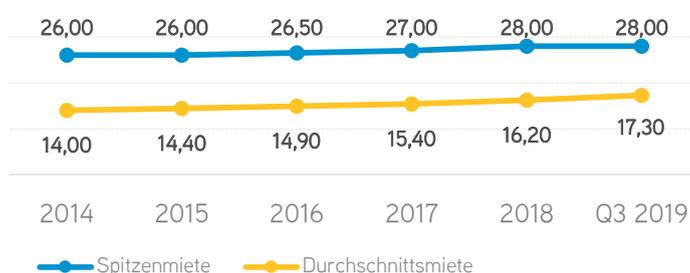
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1-3 | 2019 | DÜSSELDORF



Fast Facts

	Q1-3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.940 Mio. €	- 23,9 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,40 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/ Bauträger	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

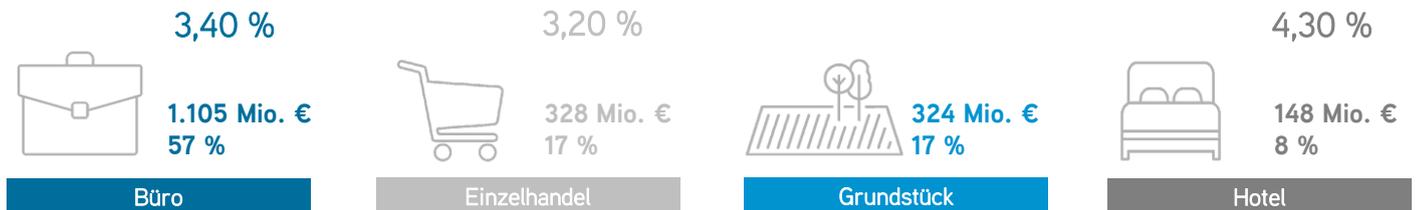
Der Markt im Überblick

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 2 Mrd. € verfehlte der gewerbliche Investmentmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 24 %. Dagegen wurde der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre um 11 % übertroffen. Vier Deals über jeweils 100 Mio. € trugen zum Ergebnis im bisherigen Jahresverlauf bei – in den ersten drei Quartalen 2018 wurde die doppelte Anzahl an Großtransaktionen

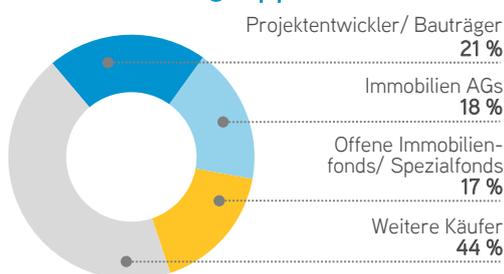
gezählt. Jedoch konnte im laufenden Jahr die Anzahl aller Transaktionen um 12 % gesteigert werden. Für das Schlussquartal sind zudem noch einige größere Transaktionen in der Pipeline, die das Gesamtergebnis wieder in Richtung 3 Mrd. €-Marke treiben könnten. Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte in den besten Lagen der Landeshauptstadt haben im Vergleich zum Herbst 2018 um 10 Basispunkte leicht nachgegeben und liegen aktuell bei 3,4 %.

Bedeutende Assetklassen

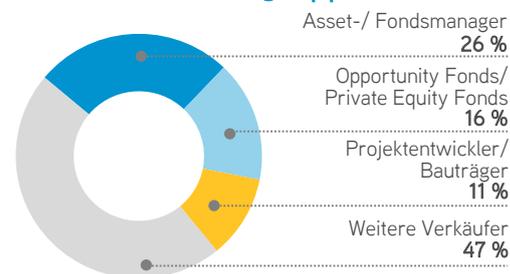
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



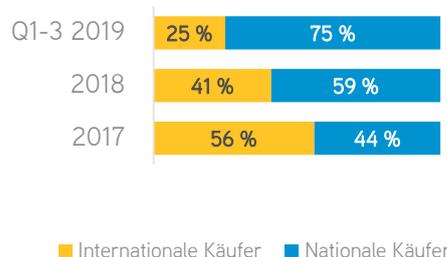
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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