

DÜSSELDORF



Foto: Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH

DÜSSELDORF: STRAHLENDE METROPOLE

Allgemeine Marktsituation

Ein stetiger Bevölkerungszuwachs, gute wirtschaftliche Parameter und ein privilegierter Standort im Rhein-Ruhr-Raum sind nur einige Faktoren für die steigende Attraktivität der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Stadt zählt knapp 630.000 Einwohner. Für Einheimische, nationale, wie internationale Investoren, besitzt der Immobilienmarkt hohe Attraktivität und Wertstabilität. Hiervon partizipieren alle Asset-Klassen. Ein geringes, zahlenmäßig seit einigen Jahren meist rückläufiges Angebot, erklärt bei zunehmendem Kaufwunsch den größer werdenden Nachfragedruck. Dieser führt zu einem Anstieg der Kaufpreise und einem Rückgang der zu erzielenden Renditen. In Einzelfällen kann dies bei Investoren zu emotional geprägten Kaufpreiskalkulationen kommen, die allerdings objekt- und kundenspezifisch zu werten sind und nicht das reale Kaufpreisniveau ausdrücken.

Investmentform Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Anzahl der verkauften Mehrfamilien-, beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser in Düsseldorf war auch 2015 rückläufig. Insgesamt sind 334 Objekte in dieser Gebäudeklasse (Asset-Klasse) verkauft worden.

Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von 31 Immobilien. Das Transaktionsvolumen ist allerdings mit 536,25 Mio. Euro nahezu gleich geblieben. Aktuell ist davon auszugehen, dass dieser Trend auch über den weiteren Verlauf des Jahres sowie 2017 anhalten wird. Im ersten Halbjahr 2016 sind allerdings bereits 186 Immobilien in diesem Objektsegment verkauft worden. Dies entspricht einer Zunahme von 19 Häusern im Vergleich zu 2015. Ob, und wenn ja welche Auswirkungen internationale Themen wie der Brexit auf das Marktgeschehen haben, kann derzeit nicht vorhergesagt werden. Ein unverändert niedriges Zinsniveau und die hohe Kapitalliquidität sind Indikatoren für ein Fortschreiten des Nachfrageüberhangs. Nach wie vor dominieren private Kapitalanleger, zumeist aus der Region, als Käufer diesen Marktbereich. Hinzu kommen Family Offices, Projektentwickler, professionelle und institutionelle Investoren und zunehmend Stiftungen. Verkäufer dieser Liegenschaften sind weiterhin professionelle Investoren, Fondsgesellschaften und private Immobilienbesitzer.

Investmentform Büro- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2015 konnte im Markt für Büro- und Geschäftshäuser ein leichter Anstieg der Transaktionsanzahl von

54 Objekten im Jahr 2014 auf 58 Objekte beobachtet werden. Das Transaktionsvolumen ist im gleichen Zeitraum von 621,31 Millionen Euro auf 908,08 Millionen Euro gestiegen. Insgesamt sind am Düsseldorfer Investmentmarkt im Jahr 2015 112 Liegenschaften und Gebäudekomplexe mit einem Transaktionsvolumen von circa 1.721,63 Mio. Euro gehandelt worden. 2014 betrug die Anzahl 111 Liegenschaften bei einem Transaktionsvolumen von lediglich 1.049,30 Mio. Euro.

Die Anzahl der Paketverkäufe ist von 45 (Transaktionsvolumen circa 368,18 Mio. Euro) im Jahr 2014 zurückgegangen auf 38 (circa 346,11 Mio. Euro) bei mehr als zwei Drittel Rückgang der Grundstücksfläche.

Das Gesamttransaktionsvolumen im Investmentbereich betrug damit im Jahr 2015 circa 2.067,74 Mio. Euro im Gegensatz zu circa 1.417,48 Mio. Euro im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2016 lag das Transaktionsvolumen bei etwas über 700 Mio. Euro. Den wesentlichen Anteil mit über 70 Prozent stellten auch diesmal Büroimmobilien. Im Jahr 2015 betrug die vermietete Bürofläche circa 406.000 Quadratmeter und stellt nach 2007 ein ausgezeichnetes Gesamtergebnis dar. Die Spitzenmiete ist mit etwa 26 Euro pro Quadratmeter konstant geblieben. Die Durchschnittsmiete kletterte auf 14,20 Euro. Bei einem Gesamtbestand an Büroflächen von 7.650.000 Quadratmetern liegt die Leerstandsfläche bei 698.120 Quadratmetern. Sie sank somit von 10,6 auf 9,1 Prozent.

Investmentform Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsimmobilien stellten durch verschiedene Großtransaktionen 2015 einen Anteil von ungefähr 30 Prozent am Gesamtinvestmentmarkt dar. Die Spitzenrendite bei High-Street-Objekten liegt leicht unter der von Core-Plus-Objekten im Bürosegment. Die Spitzenmiete von 280 Euro pro Quadratmeter blieb stabil, ebenso die Mietpreisspannen in B- und wesentlichen Stadtteil-lagen. Auch für das aktuelle Jahr ist mit stabilen Spitzenmieten zu rechnen. Ohne sich abzeichnende Großtransaktionen ist jedoch von einem geringeren Anteil am Gesamtinvestmentmarkt auszugehen. Prognostiziert wird eine gleichbleibende bis leicht sinkende Rendite bei Premiumobjekten in diesem Segment.

Ausblick

Die positiven demographischen und sozio-ökonomischen Daten verheißen Düsseldorf auch in Zukunft eine bewundernswerte Entwicklung. Darüber hinaus modifizieren Investoren weiter Ihre Ankaufsprofile und passen diese den vorhandenen Angeboten an, um so zusätzliche Optionen für Investitionen zu schaffen. Dies führt dazu, dass Düsseldorf verstärkt in der Fläche wahrgenommen wird und bisher weniger gefragte Stadtteillagen an Bedeutung gewinnen. Die Metropole ist also immer eine Investition wert.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	160 – 290 Euro/m ²
>200 m ²	120 – 240 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	6,50–8,50*	8,50–10,50**	10,50–13,50***	↗
------------	------------	--------------	----------------	---

Kaufpreise	1.100–1.500*	1.450–1.950**	1.850–2.450***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau Trend:

Mietpreise	8,50–10,50*	10,50–12,50**	13,50–15,00***	↗
------------	-------------	---------------	----------------	---

Kaufpreise	2.000–2.750*	2.750–3.750**	3.750–4.750***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	16 bis 21
Gewerbeanteil >30%	15 bis 19
Büro- und Geschäftshäuser	16,5 bis 19,5

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
406.000	7.640.640
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
698.120	9,1
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
14,20	26,00

Kontakt:



Schnorrenberger
Immobilien Gruppe

Schnorrenberger Immobiliengruppe
Jörg Schnorrenberger
Kaiserstraße 25 • 40479 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 580 50 50
E-Mail: info@schnorrenberger.de
www.schnorrenberger.de