

Anlagemarkt Düsseldorf Investment market Düsseldorf



Foto / Photo: Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH – Fotograf / Photographer Ulrich Otte

Düsseldorf boomt!

Neben Auszeichnungen für die deutsche Stadt mit der höchsten Lebensqualität kann die Landeshauptstadt welt- und bundesweit mit zahlreichen Top Rankings aufwarten. Das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum steigt entgegen dem regionalen Trend unvermindert weiter. In den vergangenen Jahren wurde verstärkt in die Schaffung moderner Infrastruktur investiert. Natürlich hat dieses angenehme Wohnumfeld auch Einfluss auf den Immobilienstandort,

Düsseldorf is Booming!

In addition to awards for being the German city with the highest quality of life, the regional capital comes up with numerous top rankings in worldwide and national comparisons. The economic and population growth continues to increase contrary to the regional trend. In the previous years investments have been made increasingly in the creation of modern infrastructure. It goes without saying, that this enjoyable residential environment influences the property location. Like hardly any other area of high population density the regional capital offers the perfect mix of economic location and soft factors, combined with high-quality living, gorgeous green spaces and leisure time facilities.

Office Space Market

It seems that the market has broken the downward trend. In the previous year the office space take-up amounted to 383,000 m². In the first half-year 240,000 m² have already been let. The industry anticipates 350,000 m² by the end of the year. In demand have been predominantly modern and high-quality office spaces in class A locations. Particular demand could be observed for Düsseldorf's North and good city centre locations.

Rents

The development of office space rents is solid in spite of the tight market situation in Düsseldorf. The highest rents are to be observed in the financial district, the harbour and at Kennedydamm.

denn wie sonst kaum ein Ballungszentrum, bietet die Landeshauptstadt die perfekte Mischung aus Wirtschaftsstandort und weichen Faktoren verbunden mit hoch qualitativem Wohnen und den großartigen Grünflächen und Freizeitangeboten.

Büroflächenmarkt

Das tiefe Tal scheint nun durchschritten zu sein. Der Büroflächenumsatz im vergangenen Jahr betrug wieder 383.000 m². Im ersten Halbjahr wurden bereits wieder 240.000 m² vermietet. Die Branche rechnet mit 350.000 m² bis zum Jahresende. Nachgefragt wurden vorwiegend moderne und hochwertige Büroflächen in A-Lagen. Besonders nachgefragt waren der Düsseldorfer Norden und gute Citylagen.

Mietpreise

Die Büromietenentwicklung ist trotz der angespannten Marktsituation in Düsseldorf stabil. Im Bankenviertel, im Hafen und am Kennedydamm werden derzeit die höchsten Mieten verzeichnet.

Lage	Mietpreise pro m ²	Tendenz
Sehr gute Bürolagen	€ 14,- bis € 24,-	→
Gute Bürolagen	€ 12,- bis € 18,-	→
Sonstige Bürolagen	€ 9,- bis € 13,-	→

Location	Rents per m ²	Tendency
very good office locations	€ 14.- to € 24.-	→
good office locations	€ 12.- to € 18.-	→
other office locations	€ 9.- to € 13.-	→

Investment Market

The extraordinarily high demand for apartment buildings and housing estates continues to lead to a considerable price increase in this market segment. Mainly well-off private investors discovered this market for themselves. Foreign investors' demand went down significantly.

Preferred locations are the central districts: Flingern-Nord, Friedrichstadt, Unterbilk, Pempelfort and Derendorf.

Purchase price as multiplier of the annual net rent

Apartment buildings (max. 20% commercial use)

good locations	14 to 20-fold
other locations	13 to 15-fold

Office and retail buildings

very good locations	17 to 20-fold
good locations	12 to 15-fold
other locations	10 to 12-fold

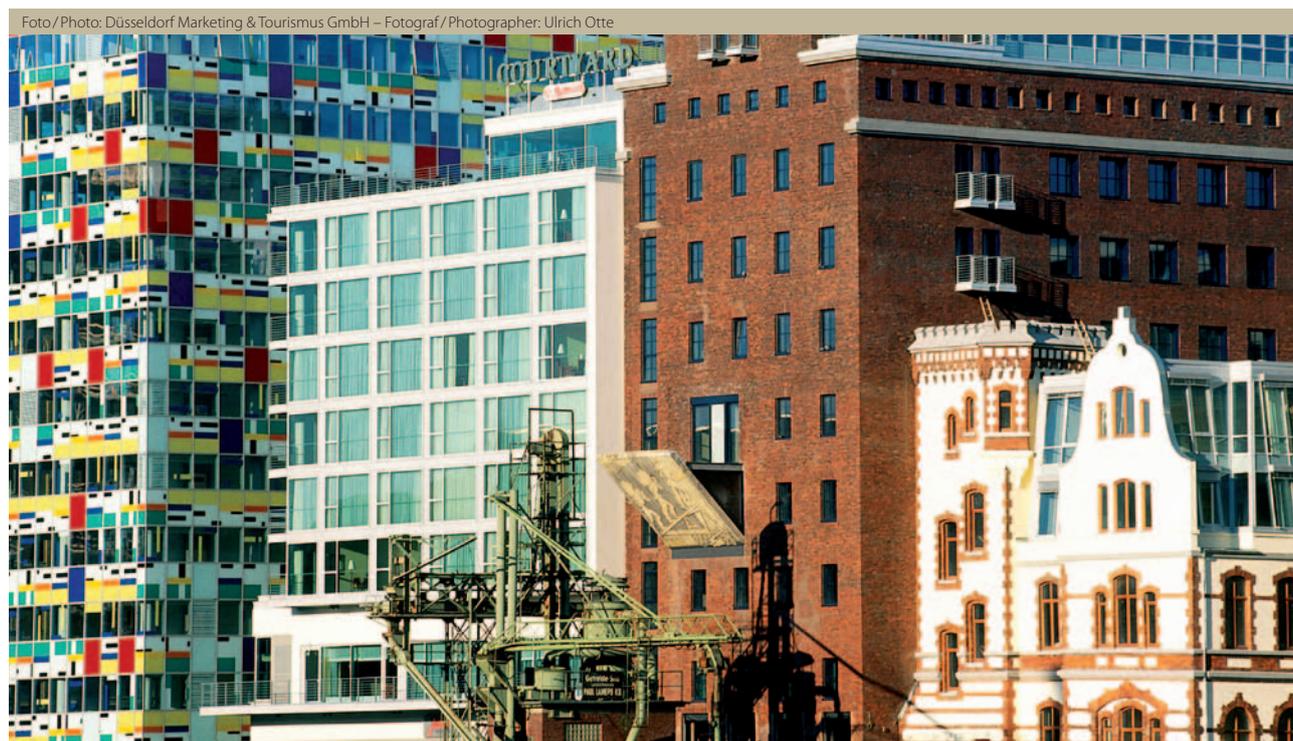


Foto / Photo: Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH – Fotograf / Photographer: Ulrich Otte



Foto/Photo: Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH – Fotograf/Photographer: Ulrich Otte

Anlagemarkt

Die außerordentlich hohe Nachfrage nach Mietwohnhäusern und Wohnanlagen lässt die Preise dieses Marktsegments weiter deutlich steigen. Vorwiegend vermögende Privatinvestoren haben diesen Markt für sich entdeckt. Die Nachfrage ausländischer Investoren ist deutlich zurückgegangen. Bevorzugte Lagen sind die zentralen Stadtteile: Flingern-Nord, Friedrichstadt, Unterbilk, Pempelfort und Derendorf.

Kaufpreise als Vielfältiger der Jahresnettomiete

Wohnhäuser (max. 20 % gewerbl. Nutzung)

Gute Lagen	14 bis 20-fach
Sonstige Lagen	13 bis 15-fach

Büro- / und Geschäftshäuser

Sehr gute Lagen	17 bis 20-fach
Gute Lagen	12 bis 15-fach
Sonstige Lagen	10 bis 12-fach

Rented Apartments Market

The continuous population growth – induced by mainly highly skilled and well-paid new employees of expanding industries –, the growing per capita demand for living space and the continuing single-person household trend (more than 50% of households) are leading to a solid market, which is pleasing investors.

The demand for spacious, high-quality apartments is still considerably high.

Popular districts, such as Oberkassel or Golzheim, are rarely to be found for a price of less than 12.00 to 14.00 Euro/m². Trendy districts, such as Derendorf and Flingern, caught up considerably; it is hard to find an apartment in one of the favoured reconstructed old buildings for less than 10.00 Euro/m².

In popular locations rents for first time use are rarely less than 15.00 Euro/m².

Future Prospects

For the year of 2012 we also anticipate a clear excess demand, due to the lasting Euro discussion and rising inflation. We may thus expect solid real estate prices in the regional capital.



Foto / Photo: Pixelio

Mietwohnungsmarkt

Der kontinuierliche Einwohneranstieg – gerade Hochqualifizierter und gutbezahlter neuer Mitarbeiter der expandierenden Branchen –, der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf und der anhaltende Trend zum Single-Haushalt (über 50% der Haushalte) führt zu einem für Investoren erfreulich stabilen Mietmarkt.

Die Nachfrage nach geräumigen, hochwertig ausgestatteten Wohnungen ist nach wie vor ausgesprochen groß.

Nachgefragte Quartiere wie Oberkassel oder Golzheim sind selten unter 12,- bis 14,- Euro je m² zu finden. Szeneviertel wie Derendorf und Flingern haben mächtig aufgeholt; dort sind die beliebten sanierten Altbauten selten einmal unter 10,- Euro je m² zu finden.

In nachgefragten Lagen liegt der Mietpreis für Neubauerstbezug selten unter 15,- Euro/m².

Ausblick

Auch für das Jahr 2012 erwarten wir durch die anhaltende Eurodiskussionen und steigende Inflation einen deutlichen Nachfrageüberhang und somit weiterhin stabile Immobilienpreise in der Landeshauptstadt.

Ihr Partner in Düsseldorf
Your partner in Düsseldorf



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstraße 25
40479 Düsseldorf

Telefon: +49 (0)211 / 580 50 50
Fax: +49 (0)211 / 580 50 580
E-Mail: info@schnorrenberger.de
Website: www.schnorrenberger.de