

DAVE DÜSSELDORF

AUSGABE N°2 — 2014 / 2015

METROPOLE DÜSSELDORF

IN DEM WIRTSCHAFTSSTANDORT DÜSSELDORF
STEHEN DIE ZEICHEN AUF STABILITÄT

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF

METROPOLE DÜSSELDORF

IN DEM WIRTSCHAFTSSTANDORT DÜSSELDORF STEHEN DIE ZEICHEN AUF STABILITÄT

Düsseldorf, die Landeshauptstadt von NRW, dem bevölkerungsreichsten Bundesland, ist nach wie vor gefragt und attraktiv für Investoren und Eigentümer.

Neben den klassisch risikoarmen Anlagestrategien führt das geringe Produktangebot in diesem Segment zu einer wachsenden Nachfrage nach alternativen Objektklassen, Projektentwicklungen und neuen Lagparametern in den Ankaufprofilen der Investoren.

Diese sind neben Immobiliengesellschaften, institutionelle Anleger, family-offices und Privatanleger.

Das klassische Mehrfamilienhaus bzw. Wohn- und Geschäftshaus mit einem Gewerbeanteil von max. 30% in erweiterten innenstadtnahen Lagen zählt hierbei zu den am stärksten nachgefragten Immobilien. Wesentlich hierfür ist eine positive Bevölkerungsentwicklung, ein in den letzten Jahren kontinuierliches Mietentwicklungspotential, geringe

Leerstandsquoten und eine geringe und meist eindimensionale Neubautätigkeit mit dem Schwerpunkt auf Eigentumswohnungen im gehobenem Preissegment. Hier hat Düsseldorf erste positive Maßnahmen aus dem Zusammenschluss von Politik und Immobilienwirtschaft mit dem „Handlungskonzept Wohnen“ festgelegt und setzt diese konsequent um. So möchte Düsseldorf eine lebendige Stadt mit hoher Lebens- und Arbeitsplatzqualität für nahezu alle Einkommensklassen bleiben.

Düsseldorf verfügt über ca. 593.000 Einwohner. Davon sind ca. 228.000 zwischen 18 und 44 Jahre und ca. 128.000 zwischen 45 und 59 Jahre alt. Bei einer Beschäftigungsquote von ca. 51,4% entspricht dies ca. 213.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Das verfügbare Einkommen je Einwohner beträgt ca. 22.800 €. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 121,4 bei den Spitzenwerten in Deutschland.

Fehlende Anlageoptionen, ein historisch niedriges Zinsniveau und ein nicht ausreichend großes, geeignetes Objektangebot sind Indikatoren für einen stabilen Düsseldorfer Immobilienmarkt, der sowohl Investitionen mit klar definierten, zumeist langfristigen Anlagestrategien Rechnung trägt, zugleich aber auch in vielen Teilen deutliche Chancen bei Verkäufen aufzeigt.

MEHRFAMILIEN-, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Die Anzahl der verkauften Immobilien ist in diesem Produktsegment minimal von 383 im Jahr 2012 auf 390 gestiegen.

Das Transaktionsvolumen aus dem Jahre 2011 mit ca. 725 Mio. € und 2012 mit ca. 1.260 Mio. €, bedingt durch Portfoliotransaktionen, konnte im Jahr 2013 mit ca. 675 Mio. € nicht erreicht werden. Insgesamt liegt das Transaktionsvolumen aber deutlich über den Werten von 2008 bis 2010 trotz rückläufiger Transaktionszahlen im Vergleich zu dem zuvor benannten Zeitraum.

Neben dem Anstieg der Kaufpreise beobachten wir, dass gerade bei der in diesem Segment sehr aktiven Gruppe der vermögenden Privatinvestoren und family-offices, sanierte Immobilien ab einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.000 qm Gesamtnutzfläche gesucht werden.

Die durchschnittlichen Kaufpreisspannen für Objekte in mittleren Lagen bewegen sich zwischen ca. 1.300 €/qm und ca. 1.550 €/qm. Die Vervielfältigerspannen der Jahresnettokaltmiete belaufen sich auf das ca. 14,5-fache bis ca. 18,5-fache.

Düsseldorf verfügt über ca. 344.800 Haushalte, von denen ca. 185.900 1-Personenhaushalte sind. Dies entspricht einem Anteil von ca. 53,9 %. Lediglich ca. 10.300 Haushalte und somit ca. 3% verfügen über 5 und mehr Personen. Die insgesamt ca. 68.583 Wohngebäude bieten insgesamt ca. 332.638 Wohnungen. 21.995 davon sind öffentlich gefördert, wobei die Zahl in den letzten Jahren deutlich rückläufig war, da durchschnittlich 500 bis 1.000 Wohnungen pro Jahr aus der Mietpreisbindung fallen. Die Leerstandsquote liegt unter 3% und die Mieterfluktuation beträgt ca. 10% pro Jahr. Die durchschnittliche Wohnungsmiete

in mittleren Lagen bei zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen ist auf ca. 8,00 bis ca. 10,00 €/qm gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist auf über ca. 2.200 gestiegen, allerdings entfallen hierunter nur ca. 89 öffentlich geförderte Wohnungen.

Für das Gesamtjahr 2014 gehen wir aus den Erfahrungen der ersten Monate davon aus, dass die Entwicklung der letzten Jahre noch anhalten wird und weiterhin die Transaktionszahlen deutlich unterhalb der Nachfrage liegen. Das Transaktionsvolumen kann nach unserer Einschätzung noch leicht steigen, wobei

FAST FACTS

Flächenumsatz	365.000 m ²
Vermietungsumsatz	350.000 m ²
Spitzenmiete	27,50 Euro/m ²
Durchschnittsmiete	14,00 Euro/m ²
Leerstandsquote	10,9%
Flächenbestand	7,75 Mio. m ²

wir davon ausgehen, dass massive Preissteigerungen in den klassisch begehrten Makrolagen von Düsseldorf ausbleiben werden.

Die hohe vorhandene Liquidität bei klassischen Privatinvestoren, fehlende Anlagealternativen, niedrige Zinsen, eine vorhandene Verunsicherung in Bezug auf die globale wirtschaftliche Entwicklung sind Indikatoren dafür, dass der Wunsch in Immobilien in Düsseldorf zu investieren auch im Jahr 2015 anhalten wird.

BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Im Jahr 2013 sind in Düsseldorf laut Gutachterausschuss 56 Büro- und Geschäftshäuser mit einem Transaktionsvolumen von ca. 965,65 Mio. € verkauft worden. Nach 548,05 Mio. € im Jahr 2012, bei einer Transaktionsanzahl von 59 Objekten, zeigt dies einen deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens.

Der Büroflächenvermietungsumsatz lag im Jahr 2013 bei ca. 350.000 qm. Dies entspricht einem Plus zum Vorjahresergebnis von ca. 13%. Als eigengenutzte Flächen kommen ca. 15.000 qm hinzu. Die Leerstandsquote ist gleichzeitig auf ca. 10,9% des Gesamtbüroflächenbestands von ca. 7.750.000 qm gesunken.



» Der Burgplatz mit der Rheinuferpromenade steht für mich für den konsequenten Wandel der Stadt im Sinne seiner Bewohner für Freiräume und Lebensqualität. «

Jörg Schnorrenberger geschäftsführender Gesellschafter der Schnorrenberger Immobilien Gruppe, Düsseldorf.

Das Mietpreisniveau ist ebenso, wie das Kaufpreisniveau, in den letzten Jahren in nahezu allen Asset-Klassen gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau liegt aber im Vergleich zu anderen Top-Sieben Standorten in Deutschland, wie München, Hamburg und mittlerweile auch in vielen Teilen von Berlin, deutlich darunter. Bei sehr guten wirtschaftlichen Strukturdaten, einer schuldenfreien Stadt und positiven Zukunftsprognosen ist dies auch für nationale und internationale Investoren ein wesentliches Argument für die hohe Attraktivität, extreme Nachfrage und das zukünftige Potential der Landeshauptstadt Düsseldorf.



Die Spitzenmiete ist auf ca. 27,50 € gestiegen. Im Jahr 2011 betrug diese noch ca. 23 €/qm. Die Durchschnittsmiete ist leicht auf knapp über 14,00 €/qm gesunken.

Stärkster Teilmarkt war der Bereich City mit über 96.000 qm Fläche. Die mit ca. 95.000 qm fertiggestellten neuen Flächen lagen im Verhältnis zu den ca. 150.000 qm neu gebauten Büroflächen in den letzten fünf Jahren deutlich niedriger und erzeugten so Wettbewerb und einen damit verbundenen Preisanstieg. Für 2014 wird ein erneut reduziertes Neubauvolumen von ca. 75.000 qm erwartet. Dies spricht für eine weiterhin kontinuierlich, leicht steigende Mietpreisentwicklung.

Die Investoren sind trotz gestiegener und renditeorientierter Risikobereitschaft interessiert an Core-Immobilien in etablierten Büroteilmärkten. Dies sind beispielsweise das Bankenviertel, der Kennedydamm und der Medienhafen. Das zunehmend geringe Objektangebot in diesem Bereich ist ausschlaggebend für die leicht gesunkene Spitzenrendite auf ca. 4,6%. Diese könnte bedingt durch den großen Nachfrageüberhang noch einmal leicht nachgeben. Wir beobachten aktuell aber eher eine Preisstabilität und eine zunehmende Bereitschaft außerhalb von Core-Objekten zu investieren.

Der Markt für Einzelhandelsobjekte ist ähnlich geprägt, wobei das Immobilienangebot von Core-Objek-

ten in den etablierten Lagen noch geringer erscheint und stärker rückläufig ist.

Die Spitzenmieten im Einzelhandel liegen bei ca. 250 €/qm im Bereich der Kö und der stark frequentierten Schadowstraße. Die Mietpreisspannen in Nebenlagen liegen im Durchschnitt zwischen ca. 12 €/qm und ca. 30 €/qm.

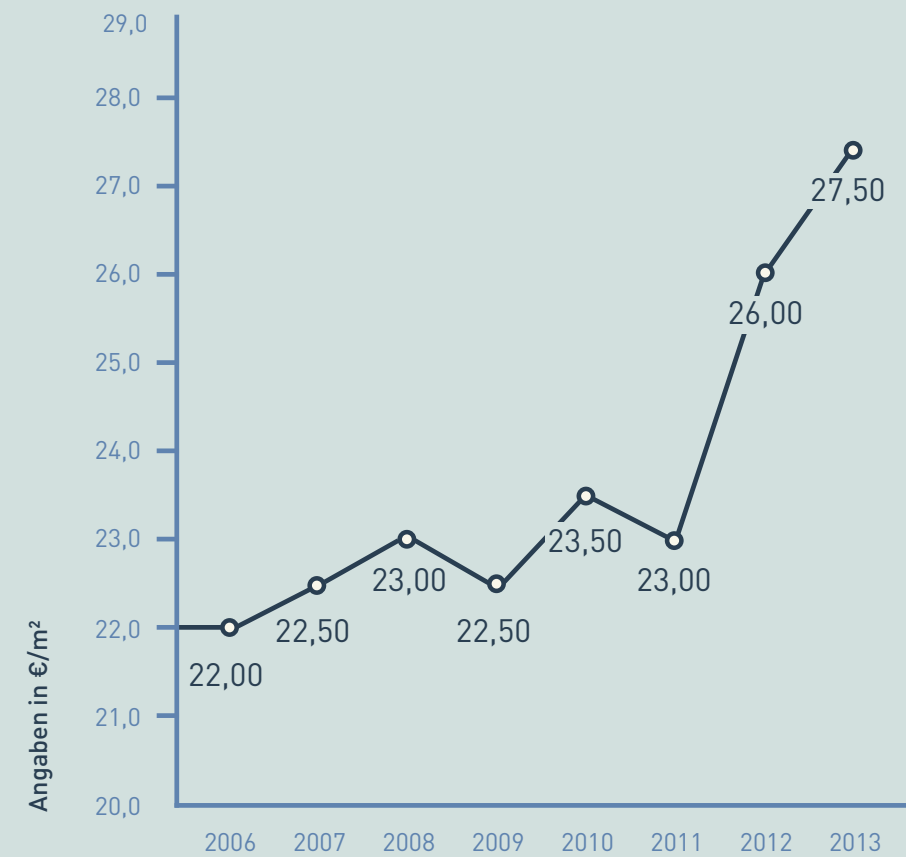
Insgesamt ist nicht von einer generell steigenden Mietpreisentwicklung auszugehen, da Mikrolagen und Flächenzuschnitt, neben einem sich stetig verändernden Konsumverhalten, gerade in wenig attraktiven B- und Stadtteillagen zu einem Mietpreistrückgang und erhöhten Leerstandszeiten führen werden.

Düsseldorf liegt nach München in Bezug auf die Kaufkraftkennziffer und auf das einzelhandelsrelevante Umsatzniveau mit einem Wert von 145 hinter München mit einem Wert von 151 auf Platz zwei. Bei einer Zentralitätskennziffer von 129,5 liegt Düsseldorf auf Platz 1 vor Stuttgart mit 128,4 und Köln mit 128.

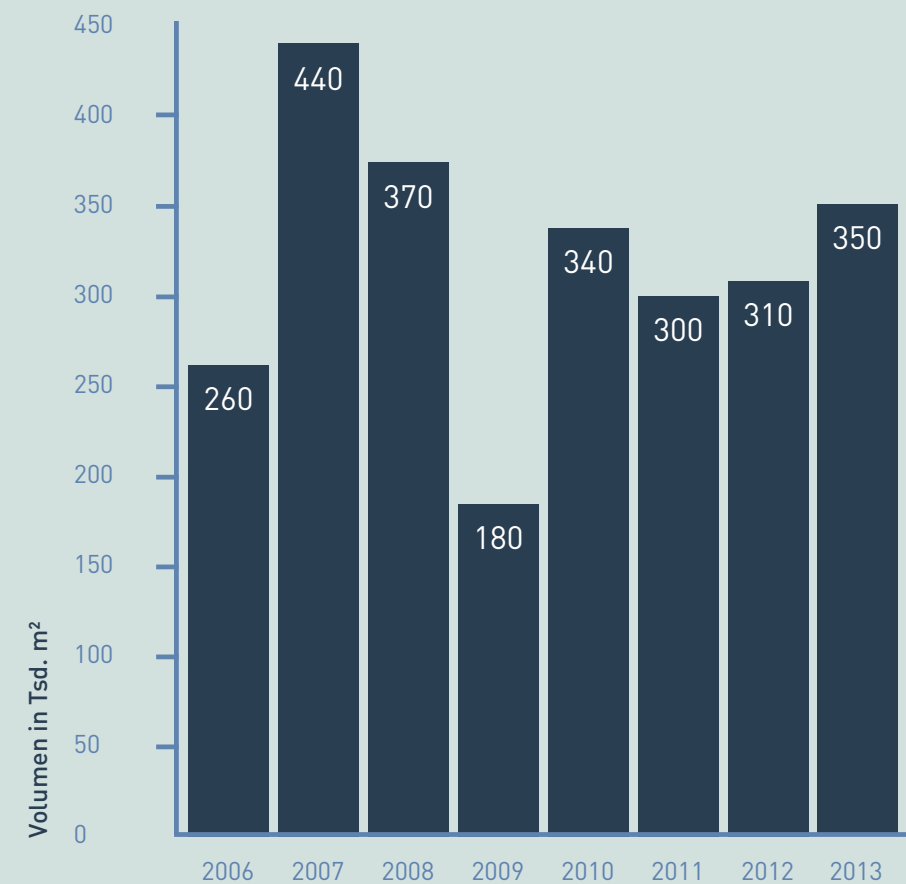
Auch in 2014 wird Düsseldorf als Einzelhandelsstandort eine absolute Spitzenposition in Deutschland einnehmen und die Nachfrage nach Objekten deutlich höher sein als das verfügbare Angebot.

Die Spitzenrendite in den 1-A Lagen liegt leicht unter denen der Core-Büroimmobilien.

BÜRO SPITZENMIETEN



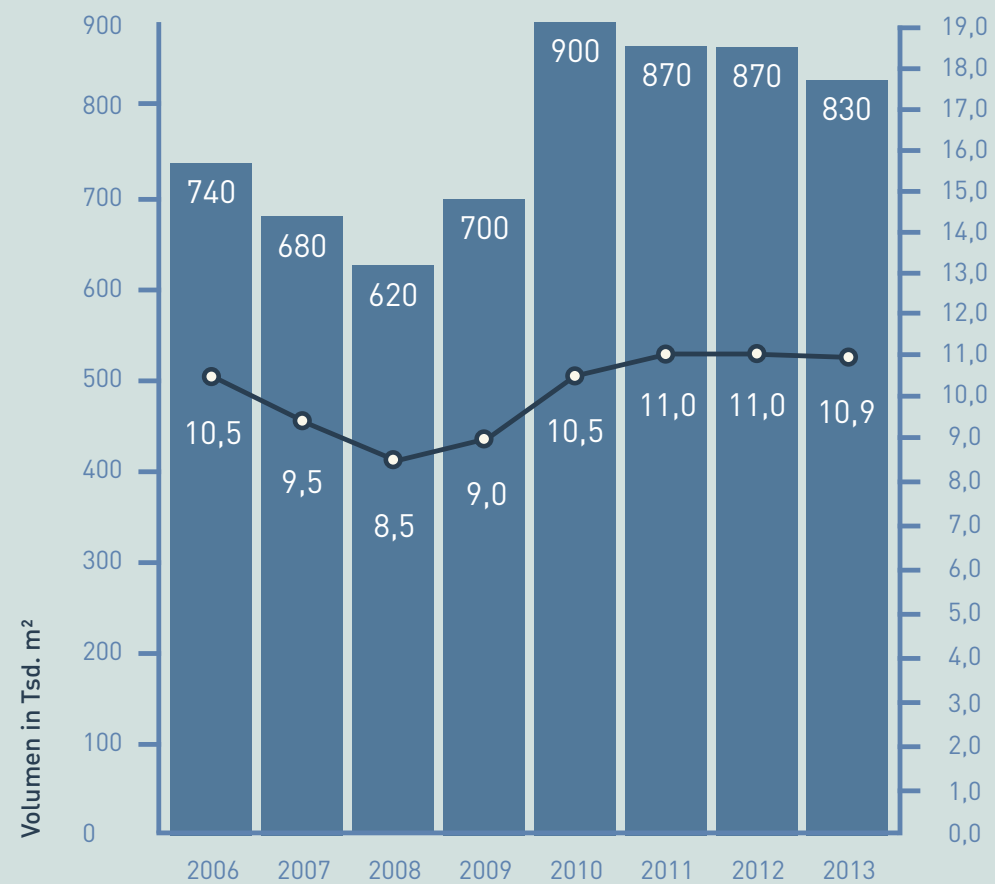
FLÄCHENUMSATZ BÜRO



BÜRO DURCHSCHNITTSMIETEN



LEERSTAND BÜRO (ABSOLUT UND IN %)



Der Gutachterausschuss weist für 2013 im Bereich der Gewerbe-, Industrie- und sonstiger Objekte bei einer Transaktionszahl von 55 Objekten ein Transaktionsvolumen von ca. 217 Mio. € aus. Dies steht einem Transaktionsvolumen von ca. 65 Mio. € und 38 Objekten im Jahr 2012 gegenüber.

Der Anstieg ist unserer Einschätzung nach in Teilen dem nicht ausreichend großem Objektangebot im Bereich der Büro- und Geschäftshäuser und dem damit gezwungener Maßen veränderten Ankaufskriterien professioneller Investoren geschuldet.

Der Gesamtinvestmentmarkt 2013 in Düsseldorf war mit ca. 2 Mrd € Transaktionsvolumen ein Rekordjahr. Der Durchschnittswert der letzten fünf Jahre beläuft sich im Vergleich auf ca. 1,1 Mrd. €.

Die Transaktionszahlen im 1. Quartal zeigen einen leichten Rückgang im Transaktionsvolumen auf. Abweichende Research-Ergebnisse der Marktteilnehmer weisen Transaktionsvolumen zwischen ca. 520 Mio. € und ca. 645 Mio. € aus. Dies entspricht, gemessen an den jeweils zu Grunde gelegten Vorjahresergebnissen, Umsatzrückgängen zwischen ca. 6% und ca. 20%. Dennoch gehen wir für 2014 davon aus, dass das Transaktionsvolumen deutlich oberhalb von 1,1 Mrd. € liegen wird.

RESÜMEE UND AUSBLICK

Die wirtschaftliche Stabilität und das prognostizierte Bevölkerungswachstum werden Düsseldorf auch zukünftig einen der begehrtesten Investitionsstandorte in Deutschland bleiben lassen, der zudem die Potentiale aufzeigt, im durchschnittlichen Preisniveau noch leichte Entwicklungen durchzuführen.

Dennoch empfehlen wir Investoren, gerade durch das bestehende Missverhältnis von Angebot und Nachfrage, zu überprüfen, welche positiven Wertentwicklungen bei einem kurz- bis mittelfristig geplanten Verkauf zu realisieren sind.

JÖRG SCHNORRENBARGER, GESCHÄFTSFÜHRER,
SCHNORRENBARGER IMMOBILIEN GRUPPE





DAVE DÜSSELDORF WIRD VERTRETEN DURCH:



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

SCHNORRENBERGER IMMOBILIEN GRUPPE • JÖRG SCHNORRENBERGER
KAISERSTR. 25 • 40479 DÜSSELDORF • TEL.: 0211 / 5805050 • E-MAIL: INFO@SCHNORRENBERGER.DE
WWW.SCHNORRENBERGER.DE