

Düsseldorf, 8. April 2011

**AENGEVELT-RESEARCH:**

## **Konsolidierung des Düsseldorfer Grundstücks- und Investmentmarktes**

Im Zuge des robusten wirtschaftlichen Aufschwunges im Jahresverlauf 2010 hat sich das Transaktionsvolumen im Berichtsjahr gegenüber dem krisenbedingt schwachen Vorjahr um rd. 12% auf nunmehr EUR 2,55 Mrd. erhöht (2009: rd. EUR 2,28 Mrd.). Dieses aktuelle Ergebnis rangiert dennoch ca. 4,5% unter dem Mittelwert der jüngsten Dekade (2000-2009: EUR 2,67 Mrd.).

Betrachtet man indessen die Ergebnisse dieser Dekade ohne die beiden Ausnahmejahre 2006 und 2007, ist festzustellen, dass sich die Geldumsätze p. a. ausnahmslos in einer Spanne von EUR 2 Mrd. bis EUR 2,5 Mrd. bewegen und damit das Marktergebnis 2010 als absolut markttypisch einzustufen ist.

Von dem **Transaktionsvolumen aus Grundstücksverkäufen** (bebaut und unbebaut) in Höhe von rd. **EUR 2,55 Mrd.** entfielen in 2010:

- rd. **EUR 1,58 Mrd.** auf **bebaute Grundstücke** (2009: rd. EUR 1,49 Mrd.),
- rd. **EUR 263 Mio.** auf **unbebaute Grundstücke** (2009: rd. EUR 155 Mio.),
- rd. **EUR 682 Mio.** auf **Wohn- und Teileigentum** (2009: rd. EUR 621 Mio.).

Auch die Anzahl der Erwerbsvorgänge in **2010** mit insgesamt **5.196 Kauffällen** stieg gegenüber dem Vorjahr (2009: 4.690) um 11% an.

## **Der Markt für Immobilien-Investments**

**2010** lag der am **Düsseldorfer Investmentmarkt (Gewerbe- und Wohninvestments)** erzielte Geldumsatz (Asset-Deals) mit rd. **EUR 1,26 Mrd.** rd. 6% über dem Vorjahresergebnis (2009: rd. EUR 1,19 Mrd.).

• Im Segment der **Wohninvestments** wurde in **2010** mit einem Transaktionsvolumen von **EUR 582 Mio.** ein sehr gutes Ergebnis erzielt, das 24% über dem Wert des Vorjahres mit EUR 469 Mio. Damit wurde das dritthöchste Umsatzvolumen der letzten zehn Jahre registriert.

Der **mittlere Kaufpreis je Erwerbsfall** stieg bei **436 Kauffällen** (2009: 433) von rd. EUR 1,1 Mio. in 2009 auf rd. **EUR 1,3 Mio.** in 2010.

• Am **gewerblichen Investmentimmobilien** in Düsseldorf wurden **2010** rd. **EUR 674 Mio.** umgesetzt (2009: EUR 725 Mio.). Die **Anzahl der Grundstücksverkäufe** gewerblicher Investmentobjekte lag 2010 mit **104 Kauffällen** rd. **35%** über dem Vorjahreswert (77). Das **mittlere Umsatzvolumen je Verkauf** sank von rd. EUR 9,4 Mio. auf ca. **EUR 6,5 Mio.**

• Im Investmentsegment **Büro- und Geschäftshäuser** zog die **Zahl der Verkäufe** von 41 in 2009 auf **67** in **2010** an. Der **Geldumsatz** ging deutlich um 12% auf rd. **EUR 594 Mio.** zurück (2009: rd. EUR 676 Mio.). Der **mittlere Kaufpreis je Erwerbsfall** sank dementsprechend von rd. EUR 16,5 Mio. in 2009 auf rd. **EUR 8,9 Mio.** in **2010**.

• Das Jahr 2010 war u. a. durch die Rückkehr ausländischer Investoren auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt geprägt. Während im Jahr 2009 nur noch rd. 2% des Transaktionsvolumens auf **Investoren aus dem Ausland** entfielen, so ist ihr Anteil im Berichtsjahr auf **Käuferseite** schon wieder auf rd. **ein Viertel** gestiegen. Auf **Verkäuferseite** lag die entsprechende Quote bei rd. **30%** (2009: ca. 20%).

Wir dienen Ihrem Erfolg.

### **Renditen**

- Die Kaufpreisfaktoren für hochwertige Büro- und Geschäftshäuser in **1a-Lagen** erhöhten sich nochmals im Jahresverlauf 2010. Aktuell reicht hier die Renditespanne von ca. **4,75% bis 6,25%**. (Anfang 2010: 5,0% bis 7,0%).
- Auch in **1b-Lagen** ist eine Kontraktion der Renditen zu beobachten. Hier lagen die marktüblichen Anfangsrenditen in einer Spanne zwischen **6,25% und 8,25%** (Vorjahr: 7,0% bis 8,5%).
- Die Nettoanfangsrenditen für **Bestands-Mietwohnhäuser** ist im Spitzensegment gesunken und bewegt sich aktuell in einer Bandbreite zwischen **5,0% und 8,5%** (Anfang 2010: 6,0% bis 8,5%).

### **Trends am Investmentmarkt**

- Der Investmentmarkt 2011 wird sich im Vergleich zum Berichtsjahr 2010 nach umfassenden Analysen von AENGEVELTRESEARCH weiterhin **positiv** entwickeln. Der robuste Wirtschaftsaufschwung, die anhaltende Belebung des Binnenkonsums und die weitere Reduzierung der Arbeitslosigkeit machen Deutschland auch 2011 zum wertdynamischen und damit attraktiven Zielgebiet für nationale und internationale Immobilieninvestoren. Dabei bleibt in Düsseldorf typisch primäres Anlageziel das erstklassige Core-Objekt. Angesichts des begrenzten marktadäquaten Produktangebotes werden sich die Anlageparameter verändern. Einige Marktteilnehmer werden vergleichsweise wieder deutlich höhere Risikobereitschaft zeigen müssen, wodurch sich der Marktfokus auch in Richtung „value-added“ oder „opportunistic“ verschiebt.
- **Moderne Geschäftshäuser in 1a-Lagen bleiben auch 2011 weiterhin stark nachgefragt** und werden angesichts des seit Jahresende 2009 beobachteten anziehenden Kaufpreisniveaus indessen unzureichend angeboten. Hierdurch erhöhen sich **Performance- und Preiserhöhungsdruck**.
- Das in Düsseldorf im bundesweiten wie internationalen Vergleich auch in der zweijährigen Boomphase 2006 bis 2007 auf moderatem Mietpreisniveau verbliebene Preis-Leistungsverhältnis im Immobilienbereich bewahrt der Stadt sowohl im wohnwirtschaftlich als auch im gewerblich genutzten Investmentbereich eine markant **hohe Stabilität**. Dieser Bonus des betont konservativen Marktfundaments und Ausgangssockels ist in der aktuellen konjunkturellen Aufschwungphase die ideale Plattform für hohe Attraktivität und starken Zuspruch in Kreisen von Mietern, Entwicklern, Banken, Dienstleistern und Investoren. **Damit bleibt Düsseldorf einer der privilegiertesten und angesehensten Märkte für marktgerechte Wohnungs- und Gewerbeimmobilien in Europa.**

Wir dienen Ihrem Erfolg.

## Der Markt für Privatimmobilien

- Im Gegensatz zur Mehrzahl anderer deutscher Großstädte verzeichnet Düsseldorf eine **steigende Einwohnerzahl**:

**Ende 2010** hatten rd. **587.900 Einwohner** ihren Hauptwohnsitz in Düsseldorf.

- Die **Zahl der Privathaushalte** stellt sich auf rd. **327.000**. Der **marktaktive Wohnungsbestand** (97% des nominellen Gesamtbestandes) beträgt rd. **317.300 Wohnungen**. Damit besteht – kalkulatorisch - eine Lücke zum Gesamtumfang der Privathaushalte von rd. **9.700 Wohnungen** (Anfang 2011).

- Ungeachtet der anhaltenden Wohnungsnachfrage ist analog zum Bundes-trend auch in Düsseldorf seit Jahren die entsprechende Neubautätigkeit zu gering. Hierdurch öffnet sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage. Dies erhöht **mittel- bis langfristig** den Spielraum für **moderat steigende Mietpreise**. Das zeigt sich bereits heute in deutlich anziehenden Mieten in gesuchten Stadtlagen.

### **Rekordumsätze am Markt für Privatimmobilien**

Im Jahr **2010** wurde am **Markt für Privatimmobilien** durch Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen mit rd. **EUR 950 Mio.** ein sehr beachtlicher Wert erzielt: Das Ergebnis ist das höchste dieser Dekade (Ø 2000-2009: rd. EUR 758 Mio.).

### **Ein- und Zweifamilienhäuser**

- Die **Anzahl der Verkäufe** von Ein- und Zweifamilienhäusern stieg im Jahr **2010** gegenüber 676 Beurkundungen in 2009 auf **703**.

- Das **Transaktionsvolumen** in 2010 lag mit rd. **EUR 325 Mio.** etwa 11% über dem Wert in 2009 (ca. EUR 294 Mio.)

- Der **durchschnittliche Verkaufspreis je Erwerbsvorgang** stieg auf ca. **EUR 462.000,-** (2009: EUR 434.000,-).

### **Eigentumswohnungen**

- Im Marktsegment „Eigentumswohnungen“ wurden 2010 in Düsseldorf **3.279** Verkäufe gezählt, 2009 waren es nur 2.996.

- Gleichzeitig stieg das Transaktionsvolumen in **2010** gegenüber dem Vorjahr deutlich um 17% auf ein Rekordergebnis von rd. **EUR 625 Mio.** (2009: rd. EUR 536 Mio.).

- Der **mittlere Kaufpreis pro Erwerbsfall** stieg ebenfalls markant auf rd. **EUR 191.000,-** (2009: ca. EUR 179.000,-).

### **Trends am Markt für Privatimmobilien**

- Die Umsatzdynamik auf dem Markt für Privatimmobilien bleibt auch in den kommenden Jahren in Düsseldorf hoch.

- Weiter ansteigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen führen zu segment-spezifischen Angebotsverknappungen und steigende Mieten in nachgefragten Quartieren.

- AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert für Düsseldorf kurz- bis mittelfristig eine Fortsetzung des Trends zu werthaltigen bis teuren Lagen sowie größeren Privatimmobilien. Eigenkapitalstarke Käufer werden bei preisleistungsgerechtem Angebot indes auch 2011 weiterhin nach repräsentativen Wohnimmobilien in bevorzugten Wohnquartieren Ausschau halten. Die Anzahl der Transaktionen wird sich 2011 auf hohem Niveau stabilisieren.

Weitere Informationen:

---

**Michael Fenderl**  
Teamleiter Research

**Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**  
Charlottenstraße 68-71  
10117 Berlin  
Tel: +49 30 20193-125  
Fax: +49 30 20193-301  
E-Mail: [m.fenderl@aengevelt.com](mailto:m.fenderl@aengevelt.com)  
Web: [www.aengevelt.com](http://www.aengevelt.com)

**Thomas Glodek**  
Leiter Öffentlichkeitsarbeit

**Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**  
Kennedydamm 55 / Ross-Straße  
40476 Düsseldorf  
Tel: +49 211 8391-307  
Fax: +49 211 8391-255  
E-Mail: [t.glodek@aengevelt.com](mailto:t.glodek@aengevelt.com)  
Web: [www.aengevelt.com](http://www.aengevelt.com)