AENGEVELT-RESEARCH

CITY REPORT

REGION LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF

2018/2019

№ XXXIII

AENGEVELT

Immobilien für Ihren Erfolg

„Bei den Investoren punktet der Immobilienmarkt Düsseldorf und erzielte im vergangenen Jahr - zum wiederholten Male - neue Rekorde. 65 Prozent der Investoren stammen aus dem Ausland, ein Beweis dafür, dass Düsseldorf in der ersten Liga spielt, wenn internationale Investoren renditestarke Anlageobjekte suchen."

Thomas Geisel, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf,
bei der MIPIM in Cannes am 14. März 2018

"Investors are extremely interested in the Düsseldorf property market and last year, the market – once again – achieved new record values. 65 per cent of those investors come from other countries which clearly shows that Düsseldorf ranks among the top cities when it comes to international investors looking for investment properties generating high returns".

Thomas Geisel, Mayor of the federal state capital Düsseldorf,
at the MIPIM in Cannes, 14 March 2018

Contents
City Report

Words of Welcome from Lord Mayor Thomas Geisel 5

Management Letter 8

1. General market conditions 10

2. Basic market structures 18

3. Investment market 26

4. The market for office space 36

5. The market for retail space 46

6. The market for industrial and commercial space 56

7. The market for residential property 62

Inhalt
City Report

Grußwort des Oberbürgermeisters Thomas Geisel 4

Brief der Geschäftsleitung 6

1. Rahmenbedingungen der Marktentwicklung 10

2. Grundstrukturen des Marktes 18

3. Investmentmarkt 26

4. Der Markt für Büroflächen 36

5. Der Markt für Einzelhandelsflächen 46

6 .Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen 56

7. Der Markt für Wohnimmobilien 62

Stammhaus AENGEVELT, Kennedydamm 55/Ross-Straße
AENGEVELT company head office at Kennedydamm 55/Ross-Strasse

Grußwort des Oberbürgermeisters Thomas Geisel

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2018 steht in Düsseldorf ganz im Zeichen des Städtebaus. An zahlreichen Stellen im ganzen Stadtgebiet wird die Landeshauptstadt ihr architektonisches und städtebauliches Gesicht verändern. Städtische Projekte und Investitionen in die verkehrliche, schulische, und kulturelle Infrastruktur stehen Seite an Seite mit privaten Vorhaben zum Bau von Büros und Wohnungen. Diesen Weg gemeinsam zu beschreiten, ist unverzichtbar in einer seit Jahren – und Prognosen zufolge auf Jahre hinaus – wachsenden Stadt, denn Wachstum und Lebensqualität müssen miteinander Schritt halten.

Dieser Trend ängstigt die einen, weil sie Einschränkungen oder den Verlust von Besitzständen befürchten. Andere sehen in dieser Entwicklung die große Chance und das Potential, zusätzliches Wachstum für die Wirtschaft als Basis für den Wohlstand der Menschen zu generieren. Verwaltung und Politik in Düsseldorf stellen sich dieser Herausforderung mit Optimismus, mit Visionen und klaren Konzepten.

So investiert die Stadt allein 2018 in 60 Schulprojekte. Das derzeit sicherlich größte Projekt, der Neubau des Albrecht-Dürer-Berufskollegs, schreitet voran. Es wird dazu beitragen, die Schullandschaft in Düsseldorf leistungsfähig zu erhalten. Darüber hinaus stärkt es die heimischen Unternehmen bei der Suche nach und der Ausbildung von dringend benötigten Fachkräften.

Diesen Fachkräften und Menschen aus allen sozialen Schichten und in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen soll es möglich sein, adäquaten Wohnraum in Düsseldorf zu finden. Deshalb wird von Benrath im Süden bis nach Rath im Norden, von Oberkassel im Westen bis nach Gerresheim im Osten der Stadt gebaut für den gehobenen Bedarf, der überall und im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment besteht. Vielfalt in der Bevölkerung und im Stadtbild macht modernes Großstadtleben aus. Sie begünstigt Kreativität, Innovationskraft, Toleranz und Weltoffenheit. Werte, die in Düsseldorf gelebt werden und für unsere Stadt am Rhein sprichwörtlich sind.

Spiegelbild der Internationalität Düsseldorfs ist der Flughafen. Unser „Tor zur Welt“ ist eine der stabilen Säulen der hiesigen Wirtschaft und für Reisende die Verbindung in alle Welt. Ein neues „Tor zur Stadt“ und eine neue Visitenkarte für urbanes Leben soll zukünftig das Areal am und um den Hauptbahnhof werden. Ein europaweiter Wettbewerb wird sich der Neugestaltung und Revitalisierung des Bahnhofsvorplatzes widmen, um diesem Entrée zu einer städtebaulichen Aufwertung zu verhelfen und der Entwicklung des Bahnhofsumfeldes zusätzlichen Schwung zu geben. Auch im Hafen geht die städtebauliche Erfolgsgeschichte weiter mit außergewöhnlichen Akzenten wie dem „Pier One“. Zudem entsteht von der Völklinger Straße kommend ein neues „südliches Stadttor“.

Visionen werden also Wirklichkeit in der Landeshauptstadt Düsseldorf, und einige davon werden auch in der Ausgabe 2018/2019 des Aengevelt City Reports für die Landeshauptstadt Düsseldorf und die Region thematisiert. Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre und viel Erfolg dabei, das Geschehen am Immobilienstandort Düsseldorf mitzugestalten.

Ihr

Thomas Geisel
Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Düsseldorf

Words of Welcome from Lord Mayor Thomas Geisel

Dear reader,

2018 is all about urban development in Düsseldorf. The regional capital is changing its architectural and urban development appearance in many places throughout the urban area. Urban projects and investments in the traffic, educational and cultural infrastructure stand alongside private construction projects for offices and housing. Taking this path together is essential in a city that has been growing and is going to grow for years, according to forecasts, as growth and quality of life have to keep pace with each other.

This trend scares some people as they fear restrictions or losing their vested interests. Others see this development as a great opportunity and the potential to generate additional growth for the economy as the basis for the prosperity of the people concerned. The administration and policymakers in Düsseldorf are facing this challenge with optimism, visions and clear concepts.

For example, the city is investing in 60 school projects in 2018 alone. The biggest project undoubtedly at the moment, the new building of the Albrecht Dürer vocational college, is progressing well. This will contribute to maintaining the top-performing school system in Düsseldorf. It is also going to be a great support for local companies in searching for and training urgently required professionals.

It should be possible for these professionals and people from all social classes and very different life situations to find adequate housing in Düsseldorf. Which is why building work is going on from Benrath in the south to Rath in the north, from Oberkassel in the west to Gerresheim in the east of the city to meet the increased demand in the publicly subsidised lower priced segment everywhere. Diversity in the population and urban landscape is typical for modern life in a big city. It encourages creativity, innovation, tolerance and cosmopolitanism. Values that we live by in Düsseldorf and which our city on the Rhine literally stands for.

The airport is a reflection of Düsseldorf's international character. Our "Gateway to the World" is one of the stable pillars of the local economy and the link to the rest of the world for travellers. The area at and around the main train station is going to be a new "Gateway to the City" and new calling card for urban life in future. A European-wide competition is going to be devoted to the redesign and regeneration of the area in front of the train station to help enhance the urban quality of this entrance area and boost development around the train station. The urban success story continues at the port with exceptional highlights like "Pier One". A new "southern city gate" is also being constructed as you approach from Völklinger Straße.

Visions are therefore becoming reality in the federal state capital Düsseldorf, and some of them are being looked at in the 2018/2019 edition of the Aengevelt City Reports for the federal state capital Düsseldorf and the region. I hope you find it to be an inspiring read and wish you lots of success in helping to shape what's happening in the Düsseldorf real estate market.

Yours sincerely,

Thomas Geisel
Mayor of the
federal state capital Düsseldorf

AENGEVELT
Immobilien für Ihren Erfolg

Sehr geehrte Kunden unseres Hauses,
Sehr geehrte Immobilieninteressenten,

einmal mehr stehen Ihnen mit dem vorliegenden

City Report Region Landeshauptstadt Düsseldorf No XXXIII 2018/2019

aus der Feder von AENGEVELT-RESEARCH umfassende fundierte objektive wissenschaftliche Analysen zum überaus komplexen Immobiliengeschehen der Landeshauptstadt für das abgelaufene Jahr und für den Prognosezeitraum 2018 und 2019 zur Verfügung. Der detaillierte Marktbericht unterstützt Sie researchbasiert in der Tradition unabhängiger, professioneller Marktanalysen bei Ihren Immobilien-Dispositionen. Hierbei zeigt er vielfältig Chancen und Risiken auf, die das lebendige Marktgeschehen im Berichtszeitraum charakterisieren.

Düsseldorf wächst! Nach Hochrechnungen von AENGEVELT-RESEARCH belief sich die Einwohnerzahl zum Ende des Berichtsjahres 2017 auf rd. 621.000. Damit wuchs die Stadt in den letzten zehn Jahren um insgesamt ca. 43.000 Personen (+7,4%).
Analog dazu steigen auch kontinuierlich die hier sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, während die Arbeitslosenquote weiter sinkt.

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Düsseldorf und bundesweit spiegelt sich auch am Immobilienmarkt in einer dynamischen Entwicklung in zahlreichen Teilbereichen:

- So erhöhte sich das am Düsseldorfer Grundstücksmarkt kontrahierte Transaktionsvolumen aus konventionellen Immobilienverkäufen (Asset-Deals) mit rd. EUR 4,7 Mrd. um EUR 570 Mio. bzw. 14% gegenüber dem Vorjahreswert (2016: rd. EUR 4,13 Mrd.). Das Ergebnis liegt zudem damit rd. EUR 1,36 Mrd. bzw. 41% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: EUR 3,34 Mrd. p. a.) und ist sogar das höchste Ergebnis der letzten 25 Jahre.
  Dabei legte insbesondere das Segment für unbebaute Grundstücke markant um 34% zu und erreichte mit einem Geldumsatz von rd. EUR 388 Mio. ein neues Rekordniveau – ein wichtiger Indikator für zeitnahe Projektentwicklungen.
- Zum konventionellen Transaktionsvolumen kommen außerdem noch Verkäufe von Gesellschafts- bzw. Unternehmensanteilen (Share-Deals) in Höhe von geschätzt rd. EUR 874 Mio. hinzu (2016: EUR 634 Mio.) – nicht zuletzt auch als Folge der Vermeidung der mit 6,5% zu hohen Grunderwerbsteuer. Damit stellt sich der Gesamtimmobilienumsatz in Düsseldorf 2017 auf rd. EUR 5,58 Mrd. (2016: ca. EUR 4,76 Mrd.) und übertrifft damit das bisher beste Transaktionsjahr 2015 (rd. EUR 4,85 Mrd.) um mehr als EUR 700 Mio.
- Erheblichen Anteil an der Umsatzsteigerung hatte insbesondere der Markt für Wohn- und Gewerbeinvestments (Asset-Deals, ohne unbebaute Grundstücke): Mit rd. EUR 2,69 Mrd. übertraf er den Vorjahreswert (2016: rd. EUR 2,34 Mrd.) deutlich um EUR 350 Mio. bzw. 15% und ist zudem das dritthöchste Transaktionsvolumen der letzten 20 Jahre. Dabei wiesen die verschiedenen Marktsegmente indessen unterschiedliche Entwicklungen auf:
  - Im Wohninvestmentbereich (Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen) erreichte der Geldumsatz 2017 mit rd. EUR 706 Mio. nahezu das Vorjahresergebnis (2016: rd. EUR 715 Mio.), liegt aber immer noch moderat unter dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: EUR 731 Mio.).
  - Im Segment der Gewerbeinvestments (Asset-Deals und Paketverkäufe) erhöhte sich das Transaktionsvolumen 2017 dagegen um 22% bzw. EUR 350 Mio. auf rd. EUR 1,97 Mrd. (2016: rd. EUR 1,62 Mrd.) und erreicht damit nahezu wieder die Höchstmarken aus den Jahren 2006, 2007 und 2015.

- Auch am Büromarkt in der Region Düsseldorf wurde 2017 mit einem Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 451.000 m² ein topp Ergebnis und der dritthöchste Wert nach 2007 (rd. 510.000 m²) und 2015 (rd. 471.000 m²) erzielt.
- Bei den Bürospitzenmieten liegt Düsseldorf im Vergleich der „Big Seven" mit EUR 27,-/m² im „gesunden Mittelfeld". Bei den Einzelhandelsspitzenmieten (EUR 290,-/m²) belegt die Landeshauptstadt den vierten Platz hinter München (EUR 380,-/m²), Berlin (EUR 340,-/m²) und Frankfurt/M. (EUR 320,-/m²).
- Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt und weiter steigende Zahl an Privathaushalten (als Wohnungsnachfrager) stimulieren auch weiterhin das Geschehen am Markt für Privatimmobilien, der 2017 mit einem Geldumsatz von rd. EUR 1,52 Mrd. sogar ein neues Rekordergebnis erzielt.

Die im Bericht umfassend erläuterten Analysen von AENGEVELT-RESEARCH belegen die Robustheit des Düsseldorfer Immobilienmarktes und das fortgesetzte rege Interesse bedeutender nationaler und internationaler Nutzer und Investoren an der Landeshauptstadt. Damit eröffnen sich interessante Ausblicke auf die weitere aussichtsreiche Entwicklung seiner Einzelmärkte und Segmente.

Gleichzeitig steigt vor dem Hintergrund der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und ihren speziell für die Immobilienbranche sehr schwer prognostizierbaren Auswirkungen der Bedarf an vollkommen unabhängiger, interdisziplinärer und umfassender objektiver Beratung und Vernetzung der internationalen Immobilienwirtschaft weiter an.
Hierfür steht Ihnen unser Haus auf dem Fundament seiner nunmehr in vierter Generation erarbeiteten Position in der Gruppe der Marktführer als weisungsfreier, inhabergeführter, international tätiger Immobiliendienstleister zur Verfügung. Profitieren Sie hierbei in Ihren Immobilien-Dispositionen in der Region Düsseldorf und bundesweit von dem 108-jährigen Know-how des Hauses AENGEVELT.

Unser Unternehmen bietet Ihnen professionell und engagiert die optimale Unterstützung und fachliche Begleitung Ihrer Immobilien-Dispositionen von An- bzw. Vermietungen, Immobilienan- und -verkäufen, Bewertungs- und Research-Aufträgen. Die stringent hohe Qualität unserer Leistungen wird dabei durch ein unternehmensweit ISO- und ICG-zertifiziertes Qualitätsmanagement- und ComplianceManagement-System gewährleistet und zudem durch regelmäßige Kundenzufriedenheitsanalysen geprüft und optimiert.
Eine aktuelle Studie von FOCUS-MONEY zum Thema „Fairster Immobilienmakler" bestätigt dabei unsere hohe Kundenorientierung: Sie zeichnet AENGEVELT wie bereits in den drei Vorjahren erneut mit der Bestnote „Sehr Gut" aus.

Wir danken allen Freunden, Geschäftspartnern, Kunden und Wegbegleitern sehr herzlich für Ihr wertvolles Vertrauen und Ihre stets herausfordernden Aufgabenstellungen. Beides stimuliert unser fachliches Engagement und ist damit Quelle unserer anhaltenden Berufs- und Lebensfreude. Wir versprechen Ihnen: Tradition, absolute Weisungsfreiheit und Unabhängigkeit, Innovation und Zukunft bleiben die klar profilierten Markierungen des Hauses AENGEVELT auf dem gemeinsam erfolgreichen Immobilienweg.

Düsseldorf, Berlin, Frankfurt/Main, Leipzig, Magdeburg, Dresden im April 2018

Dr. Lutz W. Aengevelt | Dr. Wulff O. Aengevelt | Mark L.W. Aengevelt | Chiara F.J. Aengevelt

AENGEVELT
Immobilien für Ihren Erfolg

Dear AENGEVELT customers,
Dear prospective property buyers,

Once more, the present

City Report Region Federal State Capital Düsseldorf No XXXIII 2018/2019

compiled by AENGEVELT-RESEARCH, provides you with a comprehensive, well-researched and objective analysis of the situation and events on the exceedingly complex property market of the capital of North Rhine-Westphalia over the past year as well as a forecast for the period 2018 and 2019. This detailed market report will be a research-based support for you in your property decisions, following the tradition of independent, professional market analyses. In particular, it will draw your attention to the many opportunities and risks characterising the market situation in the report period.

Düsseldorf is growing! According to projections of AENGEVELT-RESEARCH, the population of the city totalled approximately 621,000 at the end of report year 2017. This means that Düsseldorf's population has grown by a total of about 43,000 (+7.4%) over the past ten years.
Parallel to the above, the number of employees having jobs subject to social security contributions has been continuously increasing, while unemployment rates continue to fall.

This positive economic development both in Düsseldorf and in Germany is also mirrored by the property market which has been seeing a high level of dynamism in several sub-areas:

- for example, the transaction volume generated by conventional property sales (asset deals) on the Düsseldorf property market, at approx. EUR 4.7 billion, increased by EUR 570 million or 14% compared to the value for the previous year (2016: approx. EUR 4.13 billion). Therefore, this result is also approx. EUR 1.36 billion or 41% higher than the average value of the most recent decade (Ø 2007-2016: EUR 3.34 billion per year) and represents the third highest result of the past 25 years.
  The segment for undeveloped plots in particular saw a marked 34% increase and registered a new record with a monetary turnover of about EUR 388 million – an important indicator for project developments in the near future.
- Also, sales of shares in companies (share deals), totalling an estimated EUR 874 million, must be added to the conventional transaction volume (2016: EUR 634 million) – not least due to the need to avoid high land acquisition taxes which currently amount to 6.5%. As a result, total property turnover in Düsseldorf amounted to about EUR 5.58 billion in 2017 (2016: about EUR 4.76 billion) and consequentially exceeds the so far best transaction year 2015 (EUR 4.85 billion) by more than EUR 700 million.
- The market for residential and commercial investments especially played a crucial role in the increase of turnover (asset deals, not including undeveloped plots): With an approximate volume of about EUR 2.69 billion, it exceeded the previous year's volume (2016: about EUR 2.34 billion) notably by EUR 350 million or 15% and is also the third highest transaction volume of the past 20 years. The different market segments, however, showed different trends:
  - In the residential investment sector (blocks of flats and residential complexes), monetary turnover in 2017 rose to approx. EUR 706 million and nearly reached last year's results (2016: approx. EUR 715 million), but it is still slightly lower than the average of the past decade (Ø 2007-2016: EUR 731 million).
  - In the segment of commercial investments (asset deals and package sales), on the other hand, the transaction volume rose by 22% or EUR 350 million to approx. EUR 1.97 billion in 2017 (2016: approx. EUR 1.62 billion) and once again nearly registered the highest results after 2006, 2007 and 2015.

- Excellent results and the third highest value after 2007 (about 510,000 m²) and 2015 (about 471,000 m²) were also generated on the office space market (including owner-occupiers) in the Düsseldorf region where space turnover amounted to approx. 451,000 m² in 2017.
- As regards office prime rents, Düsseldorf records a "healthy average" if compared to the other "big seven" with levels of EUR 27.00/m². When it comes to retail spaces prime rents (EUR 290.00/m²), the regional capital of North Rhine-Westphalia ranks fourth behind Munich (EUR 380.00/m²), Berlin (EUR 340.00/m²) and Frankfurt am Main (EUR 320.00/m²).
- The positive economic growth of the regional capital and the steadily increasing number of private households (demanding residential spaces) continue to stimulate the development on the private property market which even recorded new monetary turnover record levels in 2017 of approx. EUR 1.52 billion.

The analyses carried out by AENGEVELT-RESEARCH and discussed in detail in this report show once again the robustness of the Düsseldorf property market and the continuing keen interest shown by leading German and international users and investors in the state capital. This opens up interesting prospects for the continued successful development of the city's individual markets and segments.

Simultaneously, demand for fully independent, interdisciplinary and comprehensive objective consulting services and networking of international property markets continues to rise against the background of the current political and economic developments and their effects, which are extremely difficult to predict in regard to the property markets in particular.
For this purpose, AENGEVELT provides its services based on its established position among the market leaders – now held for four generations – as an independent, owner-managed, internationally active real estate consulting company. You too can benefit from AENGEVELT's expertise of more than 108 years when it comes to your property planning in the region Düsseldorf and nationwide.

With professionalism and dedication, our company offers you the best support and professional consulting for all your real estate decisions: whether rental or letting, property sales or acquisitions, valuation and research assignments. The rigorous high quality of our services is guaranteed through our company-wide ISO and ICG-certified quality management and compliance management system, and it is also regularly reviewed and optimised by customer satisfaction analyses.
A current study of FOCUS-MONEY regarding the topic "The fairest real estate agent" confirms our high degree of customer orientation: As already in the three previous years, the study again awards AENGEVELT the top rating "Very Good".

We would like to thank all friends, business partners, customers and associates for their valuable trust in us and for their always challenging assignments. Both stimulate our professional commitment and therefore are the source of our constant satisfaction in our professional and private lives. We promise you: tradition, complete freedom from instructions, independence, innovation and future will remain the clear, unshakable pillars of AENGEVELT on our joint successful real estate path.

Düsseldorf, Berlin Frankfurt/Main, Leipzig, Magdeburg, Dresden in April 2018

Dr. Lutz W. Aengevelt | Dr. Wulff O. Aengevelt | Mark L.W. Aengevelt | Chiara F.J. Aengevelt

1. Rahmenbedingungen der Marktentwicklung

Als Landeshauptstadt des bevölkerungsreichsten Bundeslandes Nordrhein-Westfalen bietet Düsseldorf für rd. 10 Mio. Menschen in der Metropolregion Rhein-Ruhr ideale Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie ein überaus attraktives Umfeld für die Freizeitgestaltung. Die Attraktivität Düsseldorfs spiegelt sich einerseits in der schon seit 18 Jahren kontinuierlich wachsenden Einwohnerzahl wider, andererseits belegen zahlreiche aktuelle und repräsentative Untersuchungen auch die Vielzahl weicher Standortfaktoren, die die hohe Lebensqualität der Rheinmetropole seit Jahrzehnten charakterisieren. So bietet die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt laut der aktuellen, vom international reputierten Beratungsinstitut Mercer weltweit durchgeführten Studie nach München die höchste Lebensqualität in Deutschland und nimmt hierbei weltweit sogar den hochrangigen Platz sechs ein. Die Bevölkerung wächst

1. General market conditions

As capital of the federal state with the most inhabitants, North Rhine-Westphalia, Düsseldorf offers ideal living and working conditions for about 10 million people in the metropolitan Rhine-Ruhr region as well as an exceedingly attractive environment for recreational activities. The attractiveness of Düsseldorf is reflected by a population that has been increasing continuously for 18 years on the one hand and in several current and representative studies on the other hand, which confirm the large number of soft location factors that have been a characteristic feature of the high quality of life in the Rhine metropolis for decades. For example, the capital of the North Rhine-Westphalia offers, according to the current world-wide study

Mit der Umgestaltung von Teilen des alten Hafens zu einem erstklassigen Bürostandort und Szenequartier hat Düsseldorf in direkter Nähe zur Innenstadt ein stadtplanerisches Highlight geschaffen.
With the restructuring of parts of the old harbour as first-class office location and scene quarter, Düsseldorf created a highlight of urban planning in direct proximity to the city centre.

complied by the internationally renowned consulting company Mercer, the second highest quality of life in Germany after Munich and even ranks as high as rank six in a global comparison. Due to a continuously positive migration balance, the population has been increasing since 1999 and has again surpassed the mark of 600,000 people in the city area in 2014. The economic strength of Düsseldorf, however, is not just based on its residential population. Rather, an exceptionally high centrality of the city attests a continuously strong attraction of purchase power flows from Germany and abroad. The adjacent districts (e.g. Neuss and Mettmann) also distinguish themselves from the Germany-wide average by an exceptionally high purchase power per inhabitant. For decades, this has resulted in the most diverse positive reciprocal effects between the wealthy state capital and the equally affluent suburbs.
After the city of Düsseldorf had submitted an at least hypothetically balanced budget for the eighteenth time running in 2017, it has to be assumed, according to current calculations from December 2017, that the scheduled budget deficit 2017 of EUR 44 million can be reduced to zero due to unexpectedly higher business tax revenue and lower tax liabilities. According to the budget for 2018 and subsequent discussions, the city of Düsseldorf estimates a shortfall of about EUR 60 million for the current year. As a result, the continuous spending of the substance in the federal state capital would affect the capital resources of the municipality. This would necessitate the approval of withdrawals from the general reserve by the municipal supervisory authority, which would in turn result in the partial loss of municipal autonomy in administration.
In order to keep the deficit as low as possible or to balance it in the upcoming years, the city's administration has developed a savings and consolidation programme, because, with trade tax revenues of about EUR 900 million in 2018, Düsseldorf still has no problem with income, but with spending.

Important services location

An analysis of employees shows that the economic structure of Düsseldorf is mainly characterised by the labour-intensive, growth-oriented and therefore value-adding service providers. The employment share of the services industry of 87% in Düsseldorf is strikingly high. The employment share in the credit and insurance

seit 1999 aufgrund eines anhaltend positiven Wanderungssaldos kontinuierlich und hat 2014 wieder die Marke von 600.000 Einwohnern im Stadtgebiet überschritten. Düsseldorfs Wirtschaftskraft stützt sich indessen nicht allein auf seine Wohnbevölkerung. Vielmehr bescheinigt eine ausgesprochen hohe Zentralität der Stadt eine anhaltend starke Anziehungskraft für Kaufkraftströme aus dem In- und Ausland. Auch die umliegenden Kreise (z. B. Neuss und Mettmann) profilieren sich im Vergleich zum bundesdeutschen Mittel durch ein ausgesprochen hohes Kaufkraftniveau pro Einwohner. Hierdurch ergeben sich zwischen wohlhabender Landesmetropole und ebenso wohlhabendem Speckgürtel seit Jahrzehnten vielfältigste positive Wechselwirkungen.

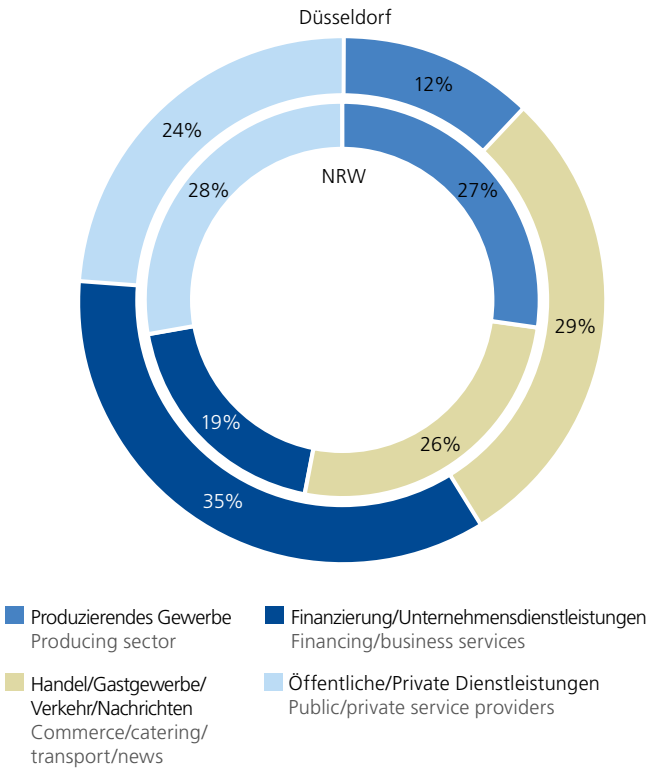
Nachdem die Stadt Düsseldorf für das Jahr 2017 zum 18. Mal in Folge einen zumindest fiktiv ausgeglichenen Haushaltsplan vorgelegt hatte, ist nach aktuellen Berechnungen im Dezember 2017 davon auszugehen, dass das geplante Haushaltsdefizit 2017 von EUR 44 Mio. über unerwartet höhere Gewerbesteuereinnahmen und geringere Umlageverpflichtungen bis auf Null reduziert werden kann. Nach dem Haushaltsplanentwurf 2018 und nachfolgender Beratungen geht die Stadt Düsseldorf für das laufende Jahr von einem Fehlbetrag in Höhe von rd. EUR 60 Mio. aus. Damit würde der anhaltende Substanzverzehr in der Landeshauptstadt das kommunale Eigenkapital angreifen. Das hätte zur Folge, dass Entnahmen aus der allgemeinen Rücklage von der Kommunalaufsichtsbehörde genehmigt werden müssten und somit ein Teil der kommunalen Selbstverwaltung verloren ginge.

Um das Defizit in den nächsten Jahren zumindest so gering wie möglich zu halten oder auszugleichen, hat die Stadtverwaltung ein Spar- und Konsolidierungsprogramm aufgelegt. Denn mit einem prognostizierten Gewerbesteueraufkommen von rd. EUR 900 Mio. im Jahr 2018 hat Düsseldorf nach wie vor kein Einnahme-, sondern ein Ausgabeproblem.

Bedeutender Dienstleistungsstandort

Die Beschäftigtenanalyse zeigt, dass die Wirtschaftsstruktur Düsseldorfs vor allem von den arbeitsplatzintensiven, wachstumsorientierten und damit wertschöpfenden Dienstleistungsunternehmen geprägt ist. Der Beschäftigtenanteil des Dienstleistungssektors liegt in Düsseldorf markant hoch bei 87%.
Die Beschäftigtenquote im Bereich Kredit- und Versicherungsgewerbe sowie der unternehmensbezogenen Dienstleistungen beträgt im Stadtgebiet ca. 35%. Im Vergleich dazu liegt die Quote in Nordrhein-Westfalen mit ca. 19% bei lediglich etwa der Hälfte.

Vergleich der Beschäftigtenstruktur von Düsseldorf und Nordrhein-Westfalen (nach Anteilen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2017)
Comparison of the employment structure in Dusseldorf and North Rhine Westphalia (by share of employees subject to social security at the location 2017)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Juni 2017
Source: Federal Labour Office, June 2017

© AENGEVELT-RESEARCH

Arbeitslosenquote sinkt, Beschäftigtenzahl steigt markant

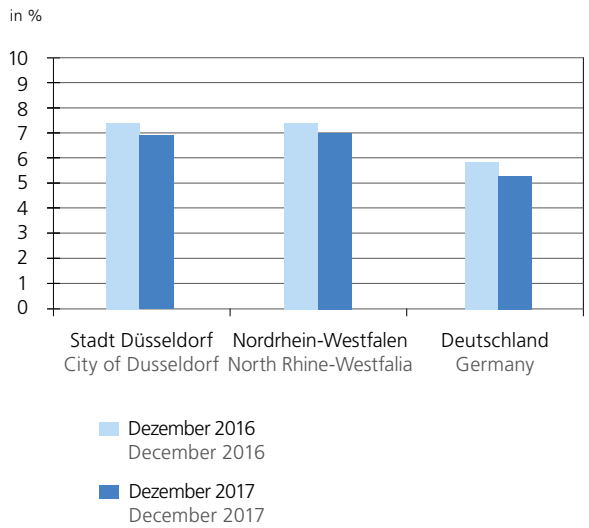
Die Anzahl der Erwerbslosen in Deutschland ist binnen Jahresfrist um ca. 180.000 auf 2,39 Millionen im Dezember 2017 gesunken. Auch die Arbeitslosenquote reduzierte sich von 5,8% auf aktuell 5,3%. Entsprechend dem gesamtdeutschen Trend sank auch in Düsseldorf die Zahl der Arbeitslosen und zwar um rd. 4% von ca. 24.000 im Dezember 2016 auf 23.000 im Dezember 2017. Gleichzeitig reduzierte sich stadtbezogen die Arbeitslosenquote binnen Jahresfrist von 7,4% auf 6,9%.
Der konjunkturelle Aufschwung setzte sich im Berichtsjahr 2017 fort und schlug sich auch in der Stadt Düsseldorf in einem Zuwachs der Arbeitsplätze nieder. Die Anzahl der hier sozialversicherungspflichtig (SVP-)Beschäftigten stieg von Juni 2016 bis Juni 2017 markant um rd. 9.500 (+2,4%) auf 409.200 Personen.
Die wirtschaftliche Bedeutung Düsseldorfs lässt sich auch an den Pendlerzahlen ablesen. Unter den „Big Seven" belegt Düsseldorf den vierten Platz mit einem Pendlerüberschuss von rd. 169.000 Personen. Im Vergleich dazu beträgt das Saldo in Frankfurt a. M. 267.000, in Hamburg 221.000 und in München 204.000 Personen. Allein nach Düsseldorf pendeln arbeitstäglich ca. 254.000 SVP-Beschäftigte ein und von dort rd. 85.000 aus.

sector as well as in company-related services in the city area amounts to about 35%. The share in North Rhine-Westphalia, by comparison, is only about half as high with about 19%.

Unemployment rate falling, number of people in employment rising significantly

The number of unemployed people in Germany fell by about 180,000 over the course of a year to 2.39 million in December 2017. The unemployment rate also fell from 5.8% to currently 5.3%. Analogous to the overall German trend, the number of unemployed people in Düsseldorf also fell by about 4% from about 24,000 in December 2016 to 23,000 in December 2017. Simultaneously, the unemployment rate in the city fell from 7.4% to 6.9% in the course of the year.
Positive economic development continued in the report year 2017 and resulted in an increase of jobs in Düsseldorf as well. The number of people in positions subject to social security contributions here rose markedly by about 9,500 (+2.4%) to 409,200 between June 2016 and June 2017.
The economic importance of Düsseldorf can also be seen from the number of commuters. Düsseldorf ranks fourth among the „big seven" with a commuter surplus of about 169,000 people. By comparison,

Düsseldorf: Arbeitslosenquote* im regionalen Vergleich
Düsseldorf: Unemployment rate* in regional comparison



*Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
*Relates to all civilian employees

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Dezember 2017
Source: Federal Labour Agency, December 2017

© AENGEVELT-RESEARCH

the balance in Frankfurt am Main amounts to 267,000, in Hamburg to 221,000 and in Munich to 204,000 people. About 254,000 people in positions subject to social security contributions are commuting to work in Düsseldorf alone every day, while about 85,000 commute out of the city.
In the course of economic slow-down in 2012/2013, the number of reported job vacancies in the city area of Düsseldorf fell from about 4,700 in December 2011 by about 17 % to approximately 3,900 in December 2013 over the course of two years. The very good overall situation of companies in Düsseldorf also manifested itself in a renewed marked increase of the number of job vacancies from 2014 onwards, which rose by about 74% to most recently 6,800 jobs (December 2017).

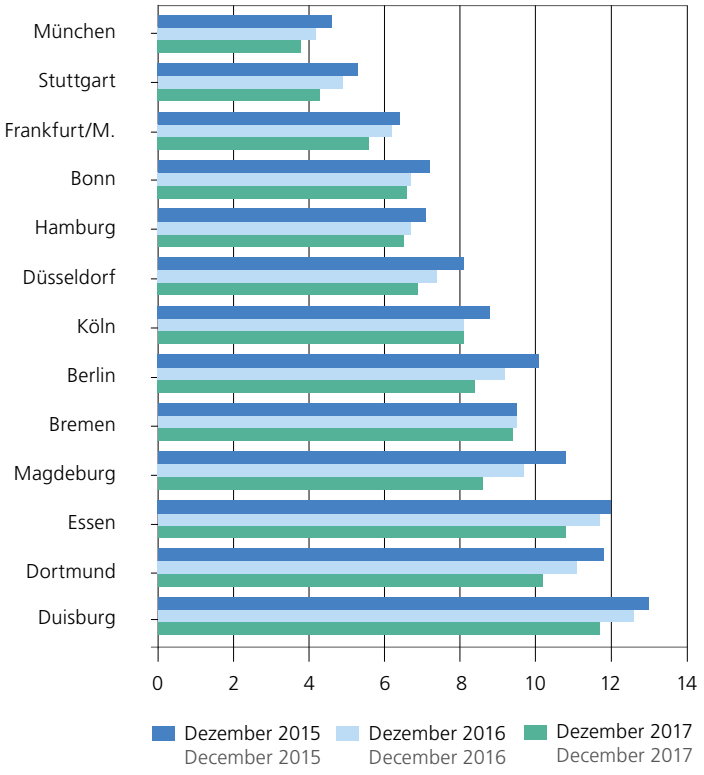
Number of guests and overnight stays

According to information of Düsseldorf Tourismus GmbH, hotels in Düsseldorf registered more guests arriving than ever before in the report year: With 2.92 million arrivals in 2017, the record of the previous year was exceeded by another 6.4 %. Düsseldorf also saw an increase in the number of overnight stays – more than 4.8 million – by 4.6 %. The most common countries of origin of foreign visitors were the United Kingdom (approx. 192,000 overnight stays), the Netherlands (approx. 180,000 overnight stays), the USA (approx. 130,000 overnight stays), the Arabic Gulf countries (approx. 105,000 overnight stays) and Italy (approx. 92,000 overnight stays). The highest relative increase was recorded for visitors from Austria, Russia and India with a plus of 26 %.

Population continues to grow

The population in the state capital has been increasing continuously since 1999 and has now again reached levels that were last seen 43 years ago. According to calculations of AENGEVELT-RESEARCH, Düsseldorf had a population of about 621,000 at the end of 2017. This means that the city's population grew by a total of about 43,000 people (+7.4%) in the past decade alone.
Current forecasts expect a continuation of positive population development in Düsseldorf: Depending on future migration flows, it has to be assumed that the population of Düsseldorf will number about 677,000 people in 2040, based on information of a current regionalised population projection from 2014 to 2040/2060.

Düsseldorf: Arbeitslosenquoten* im bundesweiten Vergleich
Düsseldorf: Unemployment rates* in nationwide comparison



*Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
*Relates to all civilian employees

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, jeweils Dezember
Source: Federal Labour Agency, each December

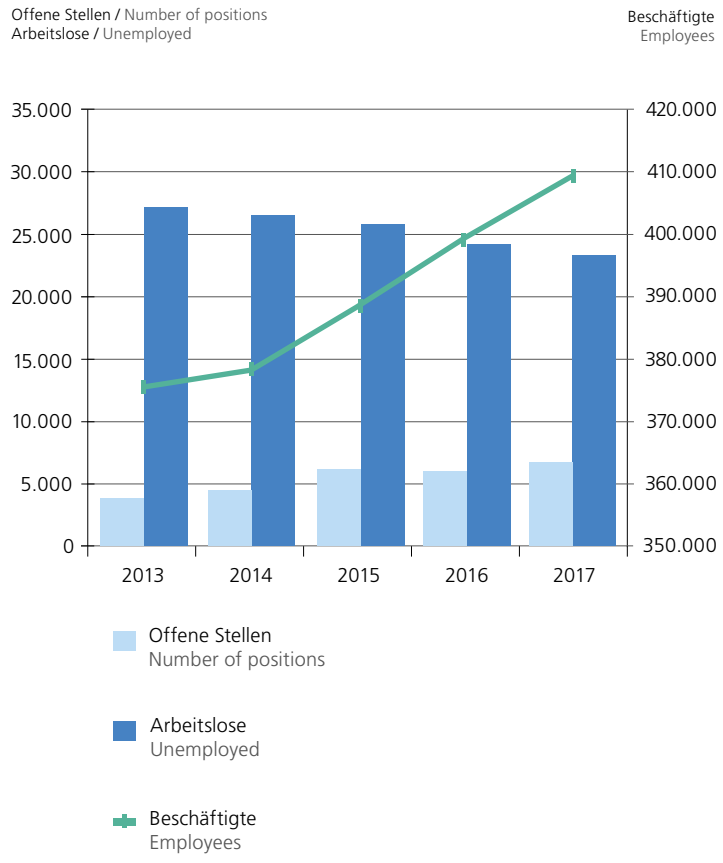
© AENGEVELT-RESEARCH

Im Rahmen der konjunkturellen Abkühlung 2012/2013 sank die Zahl der gemeldeten offenen Arbeitsstellen im Stadtgebiet Düsseldorf von rd. 4.700 im Dezember 2011 innerhalb von zwei Jahren um rd. 17% auf ca. 3.900 im Dezember 2013. Die insgesamt sehr gute Verfassung der Düsseldorfer Unternehmen äußerte sich ab 2014 in einem wieder markanten Zuwachs an offenen Stellen um rd. 74% auf zuletzt 6.800 Arbeitsplätze (Dezember 2017).

Besucherzahlen und Übernachtungen

Nach Angaben der Düsseldorf Tourismus GmbH konnten die Düsseldorfer Hotels im Berichtsjahr so viele Gästeankünfte wie nie zuvor verzeichnen: Mit 2,92 Mio. Ankünften konnte 2017 der Rekord des Vorjahres noch einmal um 6,4% übertroffen werden. Auch bei den Übernachtungen – mehr als 4,8 Mio. – konnte Düsseldorf um 4,6% zulegen. Bei den Herkunftsländern ausländischer Besucher dominierten Großbritannien (rd. 192.000 Übernachtungen), die Niederlande (rd. 180.000 ÜN), die USA (rd. 130.000 ÜN), die arabischen Golfstaaten (rd. 105.000 ÜN) und Italien (rd. 92.000 ÜN). Die größte Steigerungsrate wurde seitens Besuchern aus Österreich, Russland und Indien mit einem Plus von jeweils rd. 26% registriert.

Entwicklung der gemeldeten offenen Stellen im Vergleich zur Arbeitslosigkeit und zur Anzahl der SVP-Beschäftigten in Düsseldorf*
Development in open positions reported versus unemployment and the number of employees subject to social security in Dusseldorf*



*Stand: offene Stellen und Arbeitslose jeweils zum 31.12., SVP-Beschäftigte jeweils zum 30.06
*As at: number of positions and unemployed people in each case 31.12., employees in each case 30.06

Quelle: Bundesagentur für Arbeit
Source: Federal Labour Agency

© AENGEVELT-RESEARCH

Anhaltendes Bevölkerungswachstum setzt sich fort

Die Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt steigt schon seit 1999 kontinuierlich und erreicht damit erstmals wieder Werte, die zuletzt vor 43 Jahren registriert wurden. Zum Jahresende 2017 zählte Düsseldorf nach Berechnungen von AENGEVELT-RESEARCH rd. 621.000 Einwohner. Damit wuchs die Stadt allein in den jüngsten zehn Jahren um insgesamt ca. 43.000 Personen (+7,4%).
Aktuelle Prognosen sehen für Düsseldorf eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung: In Abhängigkeit der zukünftigen Migrationsströme ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl für Düsseldorf im Jahr 2040 nach Angaben der aktuellen Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/2060 bei rd. 677.000 liegen wird.

Condition for and result of a continued increase is a continuous increase of the number of people in employment in the region in upcoming years. In addition to important company-related services, the state capital of North Rhine-Westphalia also relies on a cluster strategy for innovative branches. Some of the most important economic agglomerations of the region are the clusters information/communication, creative industry, life science and consulting.

Economic outlook

The economy in the region around Düsseldorf proved to be of good health in the report year 2017 as well. The business climate index of the Chamber of Industry and Commerce Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein, which recorded a score of 22.1 points in autumn 2016, rose to 24.3 points in the course of the year and is thus considerably higher than the long-term average (average of the past ten years: 18.5 points).
Capacity utilisation in the industry in the region Düsseldorf / Central Lower Rhine was about 83.5% in autumn of 2017, according to information of the economic development report of the Chamber of Industry and Commerce, and thus at a six-year high (autumn 2011: 83.7%). The long-term average rate of capacity utilisation is 81.0%. Capacity utilisation is particularly high among construction companies (approx. 89%), who profit from a high number of large-scale public infrastructure projects and a further increase of volume of residential construction. Also manufacturers of investment goods are now comfortably exceeding the 80 per cent mark again with 83%. This illustrates that the economic upturn has now reached all industrial sectors. 45% of interviewed companies rated the business situation as „good“ in autumn 2017, only 11 % rated it as „bad“, compared to figures of 39% and 13% respectively in autumn 2016. The very good economic situation is characterised by strong domestic demand and improvement of the business situation of exporting companies. Overall, the framework conditions remain good, irrespective of upcoming Brexit, protectionist tendencies in the USA in particular and still unresolved international crises. Investment activities rose. The same applies to employment and income. Interest levels remain low, despite tendencies to increase. Economic development in the main export countries remains positive. As a result, 26% of companies expect an even better business development for 2018 than in 2017 and 63% remain as optimistic as before, only 11% of those asked are assuming a less positive development.

Die langjährig auf der Königsallee ansässige, inhabergeführte "Goldschmiede Menze" nutzt die Chance zur Standortoptimierung und mietet durch Vermittlung von AENGEVELT rd. 260 m² Einzelhandelsfläche in dem 1913 errichteten Geschäftshaus "Königsallee 46" in bester Lauflage der "Kö".

Based on AENGEVELT brokerage services, the family-owned "Menze Goldsmiths", who have had their shop at Königsallee for a long period of time, uses a location optimisation opportunity and rents out retailing spaces with a size of approx. 260 m² at the "Königsallee 46" commercial building which was built in 1913 and which is one of the best locations at the "Kö" shopping boulevard.

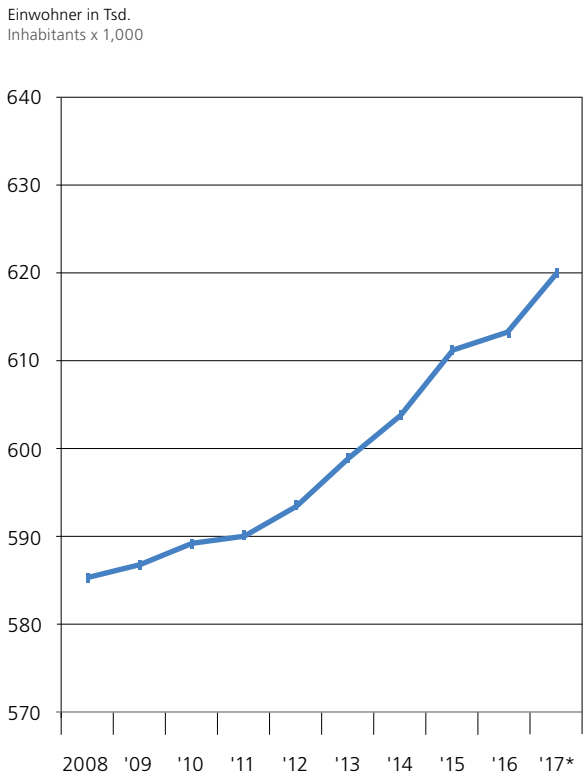
Die prognostizierte weitere Aufwärtsentwicklung setzt voraus und induziert, dass auch die Anzahl der Beschäftigten in der Region in den nächsten Jahren stetig wächst. Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt setzt dabei neben den wichtigen unternehmensbezogenen Dienstleistungen auch auf eine Clusterstrategie für innovative Branchen. Zu den bedeutendsten Wirtschaftsagglomerationen der Region zählen unter anderem die Cluster Information/Kommunikation, Kreativwirtschaft, Life Science und Beratung.

Wirtschaftliche Perspektiven

Die Wirtschaft in der Region Düsseldorf zeigte sich auch im Berichtsjahr 2017 in guter Verfassung. Der Geschäftsklimaindex der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein, der im Herbst 2016 einen Stand von 22,1 Punkten erreichte, stieg binnen Jahresfrist auf 24,3 Punkte an und liegt damit markant über dem langjährigen Durchschnitt (Mittel der letzten zehn Jahre: 18,5 Punkte).
Die Kapazitätsauslastung der Industrie in der Region Düsseldorf / Mittlerer Niederrhein lag im Herbst 2017 laut Angaben des IHK-Konjunkturberichtes bei 83,5% und damit auf einem 6-Jahres-Hoch (Herbst 2011: 83,7%). Der langjährige Durchschnitt der Kapazitätsauslastung liegt bei 81,0%. Besonders hoch ist die Auslastung der Baubetriebe (rd. 89%), die von der Vielzahl großer öffentlicher Infrastrukturprojekte und dem weiter anziehenden Wohnungsbau profitieren. Bei den Investitionsgüterproduzenten wird mit 83% jetzt auch wieder deutlich die 80-Prozent-Marke überschritten. Damit wird deutlich, dass der Aufschwung nun alle Bereiche der Industrie erreicht hat.

Die Geschäftslage gaben im Herbst 2017 45% der befragten Unternehmen mit „gut", dagegen lediglich 11% mit „schlecht" an - nach Vergleichswerten im Herbst 2016 von 39% zu 13%. Die sehr gute Wirtschaftslage ist durch eine robuste Binnennachfrage und eine Verbesserung der Geschäftslage exportierender Unternehmen geprägt. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen ungeachtet des kommenden Brexits, protektionistischer Tendenzen vor allem aus den USA und weiter schwelender internationaler Krisen weiter günstig. Die Investitionstätigkeit ist gestiegen. Gleiches gilt für die Beschäftigung und die Einkommen. Das Zinsniveau bleibt trotz Erhöhungstendenzen weiterhin niedrig. Die Konjunktur in den Hauptexportländern zieht weiter an. Konsequent rechnen 26% der Betriebe für das Jahr 2018 mit einer noch günstigeren Geschäftsentwicklung als 2017 und 63% sind gleichbleibend optimistisch, lediglich 11% der Befragten gehen von einer ungünstigeren Entwicklung aus.
Am Flughafen Düsseldorf International wurde 2017 mit rd. 24,6 Mio. Fluggästen binnen Jahresfrist ein um rd. 4,8% höheres Passagieraufkommen als im Vorjahr registriert. Damit wurde ein neues Rekordergebnis erreicht. Auch die Anzahl der Flugbewegungen konnte um rd. 1,8% auf ca. 222.000 zulegen. Die Flughafengesellschaft geht auch für 2018 von einem weiteren

Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf 2008-2017
Population development in Dusseldorf 2008-2017



* Eigene Hochrechnung
* Own projection

Quelle: Landesdatenbank NRW, Information und Technik NRW
Source: State Database NRW, Information and Technology, NRW

© AENGEVELT-RESEARCH

The airport Düsseldorf International registered approximately 24.6 million passengers in 2017, which constitutes an increase of passenger numbers by about 4.8% compared to the previous year. This is a new record number. The number of flight operations also rose by 1.8% to approximately 222,000. The airport operating company expects further growth for 2018. As part of expansive development, Flughafen Düsseldorf GmbH filed a planning approval application including a change of the operating licence in 2015. In the future, the largest airport of North Rhine-Westphalia would like to be able to utilise its existing runway system in an even more demand-oriented and more flexible manner during daytime hours as required by demand in order to keep up with the consistent growth in the region in the long run.
The majority of the gaps that temporarily opened in Düsseldorf's flight schedule as a result of the Air Berlin insolvency in August 2017 are being closed by the

involvement of other airlines; for example, long-distance destinations such as New York, Miami and Fort Myers are to be serviced by Eurowings from 2018.
Since 2014, the biggest Japanese airline, All Nippon Airways (ANA), has again been offering a direct link to Japan via its daily non-stop flight from Düsseldorf to Tokyo. This increases attractiveness of the location Düsseldorf for the approximately 6,000 Japanese citizens and more than 400 Japanese companies traditionally living and located in a high concentration in the Düsseldorf region since the early 1950s.
The contribution of the Chinese economy is also of continuously increasing importance for Düsseldorf. By now, this area accommodates more than 350 Chinese companies and more than 3,000 Chinese people are living in the city. Given the depth of economic relations and high growth rates, China opened a consulate general in Düsseldorf in 2015.
The contribution of the Chinese economy is also of continuously increasing importance for Düsseldorf. By now, this area accommodates more than 350 Chinese companies and more than 3,000 Chinese people are living in the city. Given the depth of economic relations and high growth rates, China opened a consulate general in Düsseldorf in 2015.

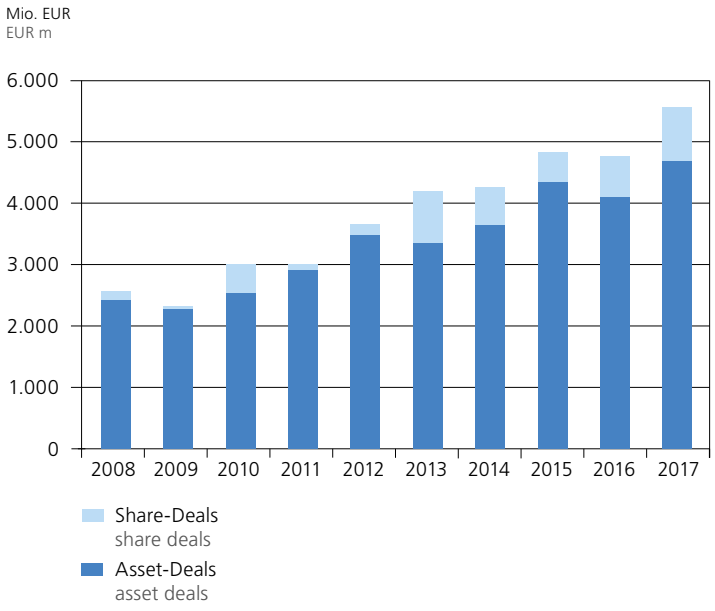
Wachstum aus. Im Rahmen der expansiven Entwicklung hat die Flughafen Düsseldorf GmbH im Jahr 2015 einen Antrag auf Planfeststellung mit einer Änderung der Betriebsgenehmigung gestellt. Nordrhein-Westfalens größter Airport möchte zukünftig sein vorhandenes Start- und Landebahnsystem in den Tagesstunden bedarfsgerecht noch nachfrageorientierter und flexibler nutzen können, um dem stetigen Wachstum in der Region auch langfristig Rechnung tragen zu können.
Der größte Teil der durch die Air-Berlin-Insolvenz im August 2017 zwischenzeitlich entstandenen Lücken im Düsseldorfer Flugplan wird durch das Engagement anderer Fluglinien wieder geschlossen, so z. B. Langstreckenziele wie New York, Miami und Fort Myers sollen ab 2018 von Eurowings übernommen werden.
Seit 2014 wird durch Japans größte Fluggesellschaft, All Nippon Airways (ANA), die Direktverbindung nach Japan im Rahmen einer täglichen Non-Stop-Verbindung zwischen Düsseldorf und Tokio wieder bedient. Somit steigt die Attraktivität des Standortes Düsseldorfs für die rd. 6.000 japanischen Staatsbürger und über 400 japanischen Unternehmen, die traditionell seit Anfang der 50er Jahre konzentriert in der Region Düsseldorf angesiedelt sind.
Von stetig steigender Bedeutung für Düsseldorf ist zudem auch der Beitrag der chinesischen Wirtschaft. Mittlerweile sind hier mehr als 350 chinesische Unternehmen angesiedelt und über 3.000 Chinesen haben ihren Wohnsitz in der Stadt. Eingedenk der hohen Wirtschaftsintensität und Wachstumsraten eröffnete China 2015 in Düsseldorf ein Generalkonsulat.

Namhafte Hotels befinden sich im Szeneviertel „MedienHafen" in unmittelbarer Nähe zu kulturellen Attraktionen und Shoppingmöglichkeiten.
Several renowned hotels are situated at the trendy "MedienHafen" neighbourhood, close to cultural attractions and shopping possibilities.

2. Grundstrukturen des Marktes

Nachdem in den leveragebedingten internationalen Boomjahren 2006 und 2007 auch auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt historische Rekordumsätze von jeweils rd. EUR 4,26 Mrd. (Asset-Deals) erzielt wurden, gingen die Immobilientransaktionen im Rahmen der anschließenden globalen Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 bis 2011 konsolidierungsgemäß wieder auf Normalniveau bis unter EUR 3 Mrd. p. a. zurück. Im Zuge des zyklennachfolgenden wirtschaftlichen Aufschwunges erhöhte sich das Umsatzvolumen von 2012 bis 2014 auf jeweils rd. EUR 3,5 Mrd. In den Jahren 2015 und 2016 konnte das Transaktionsgeschehen in Düsseldorf so an Fahrt gewinnen, dass das konventionelle Marktvolumen nach Angaben des Gutachterausschusses jeweils über EUR 4 Mrd. markierte. Im jüngsten Berichtsjahr 2017 wurde mit einem Umsatz von EUR 4,70 Mrd. ein neuer Transaktionsrekord aufgestellt. Das Marktvolumen 2017 ist binnen Jahresfrist um rd. EUR 570 Mio. bzw. 14% gewachsen (2016: EUR 4,13 Mrd.) und liegt damit rd. EUR 1,36 Mrd. bzw. 41% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: EUR 3,34 Mrd. p. a.). Dabei verzeichnete der Immobilienmarkt im Vorjahresvergleich markante Zuwachsraten beim Verkauf unbebauter Grundstücke (+34%), in den Segmenten Büro- und Geschäftsgebäude (+12%), Eigentumswohnungen (+9%) und Privatimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und

Düsseldorfer Grundstücksmarkt: Geldumsatz am Immobilienmarkt
Düsseldorf´s property market: Monetary turnover on property market



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf und AENGEVELT-RESEARCH
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee and AENGEVELT-RESEARCH

© AENGEVELT-RESEARCH

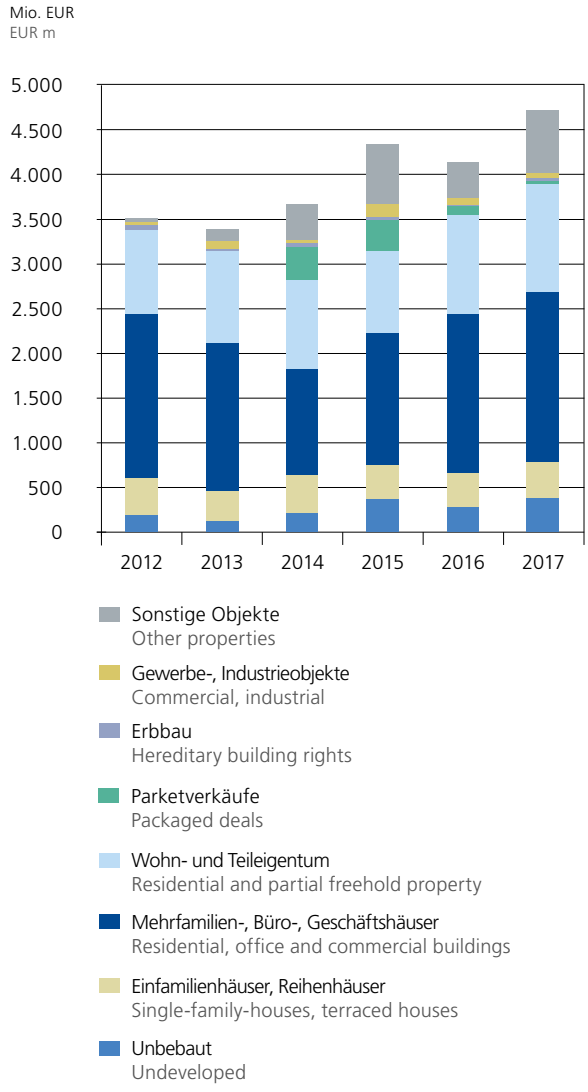
2. Basic market structures

After historical record turnovers of about EUR 4.26 billion (assets deals) were also generated on Düsseldorf's real estate market in each of the leverage-based international boom years 2006 and 2007, the volume of real estate transactions fell in the course of the subsequent global economic and financial crisis between 2008 and 2011 to a normal level of less than EUR 3 billion per year due to consolidation. During the following economic upturn, turnover volume rose to about EUR 3.5 billion each between 2012 and 2014. In 2015 and 2016, transaction activities in Düsseldorf continued to gather so much speed that according to the Municipal Valuation Committee, the conventional market volume reached more than EUR 4 billion in each of the two years. A new transaction record was achieved in the report year 2017 with a turnover of EUR 4.70 billion. The market volume 2017 rose by about EUR 570 million or 14% in the course of the year (2016: EUR 4.13 billion) and is thus about EUR 1.36 billion or 41% higher than the average of the most recent decade (Ø 2007-2016: EUR 3.34 billion per year). When compared to the previous year, the real estate market reported a marked relative increase in the sale of undeveloped plots (+34%), in the segments office and commercial buildings (+12%), freehold flats (+9%) and private residential properties (one-family homes, semi-detached houses and terraced houses, +6%). In regard to apartment blocks, monetary turnover remained almost stable on a high level when compared to the previous year (-1%). A decline of returns, on the other hand, was recorded for the sale of commercial and industrial plots (-25%).

Conventional record turnover

In the report year 2017, real estate sales on Düsseldorf's property market contracted a roughly 14% higher value than in the previous year. This means that the current record result from 2015 (EUR 4.33 billion) was exceeded by about EUR 370 million. The cause of the extreme fluctuations in the past ten years was the differing interest in office and retail buildings during individual market phases and the differentiated availability of multi-family houses as investment properties.

Düsseldorfer Grundstücksmarkt: Entwicklung der Geldumsätze
Düsseldorf´s property market: Development of monetary turnover



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Contrary to turnover development, the number of purchases fell in the report year 2017 when compared to the previous year 2016. While 5,015 purchases had been registered in 2016, the number fell by 1.5% or 74 to 4,941 deeds. However, compared to the market dynamics of the most recent decade (Ø 2007-2016: 5,080 notarial deeds per year), also the number of conventional sales in the report year 2017 was about 2.7% lower than the aforementioned average. The main cause for the lower number of transactions subject to real

Reihenhäuser, +6%). Bei Mehrfamilienhäusern blieb der Geldumsatz im Jahresvergleich auf hohem Niveau nahezu stabil (-1%). Demgegenüber wurden Umsatzeinbußen beim Verkauf von Gewerbe- und Industrieimmobilien (-25%) registriert.

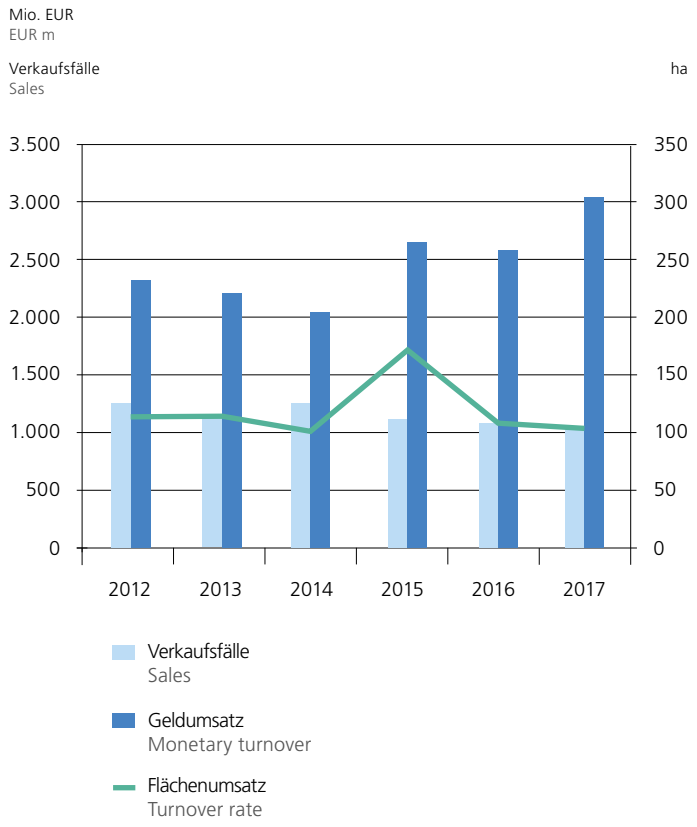
Konventioneller Rekord-Umsatz

Im Berichtsjahr 2017 wurde auf dem Düsseldorfer Grundstücksmarkt durch Immobilienverkäufe ein um rd. 14% höheres Wertvolumen (EUR 4,70 Mrd.) kontrahiert als im Vorjahr. Damit wurde das bisherige Rekordergebnis aus dem Jahr 2015 (EUR 4,33 Mrd.) um rd. EUR 370 Mio. übertroffen. Ausschlaggebend für die extremen Schwankungen der letzten zehn Jahre war das in den einzelnen Marktphasen unterschiedlich hohe Interesse an Büro- und Geschäftsimmobilien und die differenzierte Verfügbarkeit von Mehrfamilienhäusern als Renditeobjekte.
Ungleich zur Umsatzentwicklung sank indessen im Vergleich zum Vorjahr 2016 im Berichtsjahr 2017 die Anzahl der Kauffälle. Wurden im Vorjahr 2016 5.015 Kauffälle erfasst, sank die Fallzahl binnen Jahresfrist um 1,5% bzw. 74 auf 4.941 Beurkundungen. Im Vergleich zur Marktdynamik der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: 5.080 Notarverträge p. a.) lag auch die Anzahl der konventionellen Verkaufsfälle im Berichtsjahr 2017 rd. 2,7% unter dem genannten Mittelwert. Hauptträger der binnen Jahresfrist gesunkenen Anzahl an grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen war der Beurkundungsrückgang im Bereich der Büro- und Geschäftshäuser (-24%) und der Gewerbe- und Industrieimmobilien (-31%).
Auch der im Berichtsjahr registrierte Flächenumsatz von rd. 186 ha war im Vergleich zum Vorjahr (2016: ca. 194 ha) um rd. 4% niedriger. Das jüngste Marktvolumen liegt damit rd. 17% unterhalb des Mittelwertes der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: 223 ha).

Transaktionsvolumen inkl. Share-Deals

Es ist zu beachten, dass es sich beim jüngsten konventionellen Transaktionsergebnis ausschließlich um sogenannte Asset-Deals, d. h. „klassische" Immobilienverkäufe handelt, die durch entsprechende notarielle Kaufverträge belegt sind und damit beim Düsseldorfer Gutachterausschuss als Immobilienkontrakte registriert und ausgewertet wurden. Darüber hinaus fanden im Rahmen großer Portfoliotransaktionen auch zahlreiche weitere bedeutende Verkäufe bzw. Eigentumsübertragungen in Form von Unternehmensanteilen (Share-Deals) in Höhe von schätzungsweise EUR 874 Mio. statt (2016: EUR 634 Mio). Somit beträgt der Anteil der Share-Deals - nicht zuletzt auch

Bebaute Grundstücke: Flächenumsatz, Geldumsatz und Kaufverträge
Developed plots: Turnover rate, monetary turnover and contracts



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

als Folge der Vermeidung der von der vorangehenden Landesregierung abermals erhöhten Grunderwerbsteuer - rd. 19% des konventionellen Marktvolumens. Inklusive der Share-Deals stellt sich der jüngste Gesamtimmobilienumsatz in Düsseldorf im Berichtsjahr 2017 somit auf Rekordniveau mit rd. EUR 5,58 Mrd. Das Delta gegenüber dem Vorjahr (2016: EUR 4,76 Mrd. inkl. Share-Deals) beträgt somit rd. EUR 820 Mio. bzw. +17%.

Hoher Umsatz mit bebauten Grundstücken

Im Zuge eines markanten Zuwachses des realisierten Transaktionsvolumens (nur Asset-Deals) um rd. 16% gegenüber dem Vorjahr (2016: EUR 2,62 Mrd.), konnte 2017 mit einem Marktumfang im Bereich bebauter Grundstücke von rd. EUR 3,04 Mrd. das drittbeste Ergebnis der jüngsten 25 Jahre verbucht werden. Die höchsten Transaktionsvolumina wurden 2017 in den Segmenten Büro- und Geschäftshäuser (EUR 1,20 Mrd.), Mehrfamilienhäuser (EUR 706 Mio.) und Eigenheime (Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser: EUR 392 Mio.) registriert.
Mit 1.069 Verkäufen bebauter Grundstücke im Jahr 2017 blieb die Anzahl der Transaktionen binnen Jahresfrist nahezu

estate transfer tax during the year was the lower number of notarisations in the segment office and retail buildings (-24%) and commercial and industrial properties (-31%).
The space turnover of approx. 186 ha recorded in the report year was also about 4% lower than in the previous year (2016: approx. 194 ha). As a result, the most recent market volume is approx. 17% lower than the average of the most recent decade (Ø 2007-2016: 223 ha).

Transaction volume including share deals

It has to be borne in mind that the most recent conventional transaction result only includes so-called asset deals, i.e. „traditional" property sales, which are proven by corresponding notarial purchase contracts and are therefore registered and evaluated as property contracts with the Düsseldorf Municipal Valuation Committee. Besides these, several other important sales or transfers of ownership also took place in form of transfer of company shares (share deals) as part of large portfolio transactions, which totalled an estimated EUR 874 million (2016: EUR 634 million). Therefore, share deals account for about 19% of conventional market volume, which is not least a consequence of avoidance of the property transfer tax, which was stepped up again by the previous federal state government. Including the share deals, the most recent total real estate turnover in Düsseldorf in the report year 2017 amounted to a record of EUR 5.58 billion. The difference compared to the previous year (2016: EUR 4.76 billion, including share deals) thus amounts to about EUR 820 million or +17%.

High turnover with developed plots

Following a considerable increase of realised transaction volume (asset deals only) by about 16% when compared to the previous year (2016: EUR 2.62 billion), 2017 could be entered into the books as the third best result of the past 25 years with a market volume of about EUR 3.04 billion in regard to developed plots. The highest transaction volumes in 2017 were recorded for the segments office and retail buildings (EUR 1.20 billion), multi-family houses (EUR 706 million) and owner-occupier homes (single-/two-family homes and terraced houses: EUR 392 million).
With 1,069 sales of developed plots in 2017, the number of transactions remained almost stable in

the course of the year (2016: 1,077 purchases). When compared to the average of the most recent decade (Ø 2007-2016: 1,239 sales per year), however, the current result is, however, below-average.

Rising demand for undeveloped plots

In 2013 and 2014, demand for undeveloped plots was below-average with a space turnover of 66.0 ha and 54.1 respectively. Even though notably higher space turnovers of 70 ha and more were

konstant (2016: 1.077 Kauffälle). Im Vergleich zum Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: 1.239 Verkaufsfälle p. a.) war das aktuell erreichte Ergebnis indessen unterdurchschnittlich.

Anziehende Nachfrage nach unbebauten Grundstücken

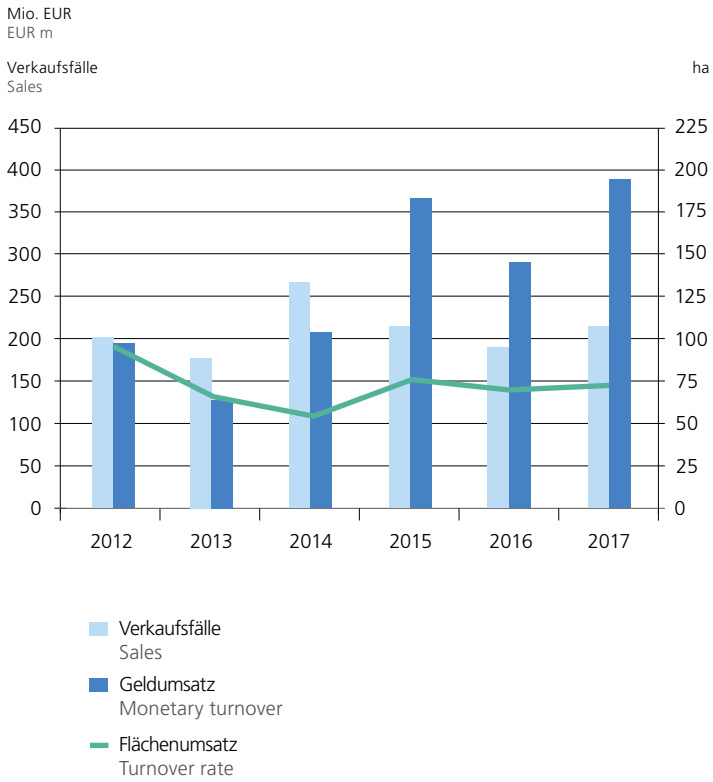
In den Jahren 2013 und 2014 bewegte sich die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken mit einem Flächenumsatz von 66,0 ha bzw. 54,1 ha auf unterdurchschnittlichem Niveau. Ab 2015 wurden demgegenüber zwar wieder deutlich höhere Flächenumsätze ab

Der Vodafone-Campus in Düsseldorf-Heerdt ist ein 2012 fertiggestellter Bürokomplex mit dem Hauptnutzer Vodafone. Prägend ist der 19-geschossige und 75 m hohe Büroturm mit gläserner Fassade und Aluminiumelementen. © By H.Buhl (Own work) [CC0], via Wikimedia Commons

The Vodafone Campus in Düsseldorf-Heerdt is an office building complex from 2012 which is predominantly used by Vodafone. This complex is characterised by the 19-storey office tower with a height of 75 m, a glazed façade and aluminium components. © By H.Buhl (Own work) [CC0], via Wikimedia Commons

70 ha generiert, die dennoch nicht an das Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: 77,1 ha p. a.) heranreichen. Der 2017 kontrahierte Flächenabsatz von 72,5 ha war höher als im Vorjahr (2016: 70,6 ha). Vom gesamten Flächenumsatz unbebauter Liegenschaften entfielen im Berichtsjahr rd. 28,5 ha (39%) auf Agrarland, Bauerwartungsland und Rohbauland. Rd. 61% der verkauften unbebauten Grundstücke waren der Kategorie Bauland (44,0 ha) zuzuordnen.
Der Fokus marktführender Entwickler und Investoren lag im Berichtsjahr verstärkt auf kleineren Grundstücken: Mit 217 verkauften Grundstücken (unbebaut) ist seit dem Vorjahr 2016 die Zahl der Vertragsabschlüsse - im Vergleich zum Wachstum der Flächenumsätze (+3%) – binnen Jahresfrist um rd. 15% gestiegen (2016: 189 Kaufverträge).
Auch der Geldumsatz durch Verkäufe unbebauter Grundstücke zog binnen Jahresfrist markant um EUR 98 Mio. bzw. 34% an und erreichte im Berichtsjahr 2017 einen Wert von EUR 388 Mio., der zudem rd. 72% über dem jüngsten Zehnjahresmittel (Ø 2007-2016: EUR 225 Mio.) liegt.

Unbebaute Grundstücke: Flächenumsatz, Geldumsatz und Kaufverträge
Undeveloped plots: Turnover rate, monetary turnover and contracts



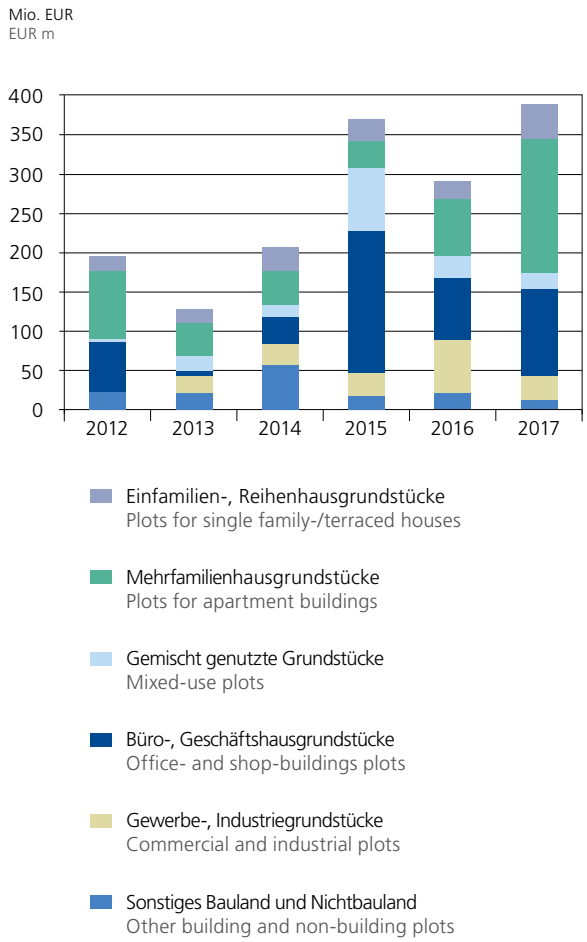
Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Wohn- und Gewerbebauland

Im Berichtsjahr 2017 wurde eine nachlassende Nachfrage nach Gewerbebauland beobachtet. Der Flächenumsatz durch Verkäufe von Baulandgrundstücken für gewerbliche Nutzungsformen

Verkauf unbebauter Grundstücke, Geldumsatz
Sales of undeveloped land, monetary turnover



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

generated from 2015 onwards, they still fall short of the average of the most recent decade (Ø 2007-2016: 77.1 ha p.a.). The space turnover of 72.5 ha contracted in 2017 was higher than in the previous year (2016: 70.6 ha). About 28.5 ha (39%) of the entire space turnover of undeveloped properties were accounted for by agricultural land, plots with expected construction and plots where shells of buildings have been constructed so far. About 61% of the undeveloped plots sold were categorised as building plots (44.0 ha).

In the report year, market-leading developers and investors were focusing more and more on smaller plots: With 217 (undeveloped) plots sold, the number of completed sales rose by about 15% compared to the previous year 2016, while space turnover rose by +3% (2016: 189 purchases).

Also the monetary turnover generated with the sale of undeveloped plots rose markedly by EUR 98 million or 34% and amounted to EUR 388 million in the report year 2017, which is also about 72% higher than the most recent ten-year average (Ø 2007-2016: EUR 225 million).

Residential and commercial building plots

A falling demand for commercial building plots was observed in the report year 2017. Space turnover generated with the sale of building plots for commercial uses fell considerably from 27.7 ha in the previous year to 10.5 ha in 2017. The space turnover in the market segment office and retail plots fell moderately to about 4.6 ha (-0.4 ha or -8% compared to the previous year), while volume in the segment commercial and industrial building land fell at higher rates (2017: 5.9 ha; 2016: 22.7 ha). The monetary turnover generated with sank markant von 27,7 ha im Vorjahr auf nunmehr 10,5 ha in 2017. Dabei sank der Flächenumsatz im Bereich Büro- und Geschäftshausgrundstücke moderat auf rd. 4,6 ha (-0,4 ha bzw. -8% gegenüber dem Vorjahr), während das Volumen im Marktsegment Gewerbe- und Industriebauland stärker zurückging (2017: 5,9 ha; 2016: 22,7 ha). Der Geldumsatz durch Verkäufe von Gewerbebauland blieb indessen ungeachtet der genannten Veränderungen binnen Jahresfrist nahezu stabil (2017: EUR 140 Mio., 2016: EUR 141 Mio.).

Demgegenüber wurde ein starkes Wachstum der Flächenumsätze im Bereich der Baulandgrundstücke für den Wohnungsbau (inkl. Mischnutzungen) registriert. Im Berichtsjahr 2017 verdoppelte sich das Volumen im Vergleich zum Vorjahr (2017: 33,5 ha; 2016: 16,8 ha). Während sich der Flächenumsatz bei gemischt genutzten Grundstücken (2,2 ha) sowie bei Mehrfamilienhausgrundstücken (24,1 ha) verdoppelte, konnte er sich bei Einfamilienhaus- und Reihenhausgrundstücken sogar um rd. 150% auf 7,1 ha steigern. Der Geldumsatz durch Verkäufe von Wohnbauland wurde ebenso binnen Jahresfrist nahezu verdoppelt (2017: EUR 192 Mio.; 2016: EUR 101 Mio.).

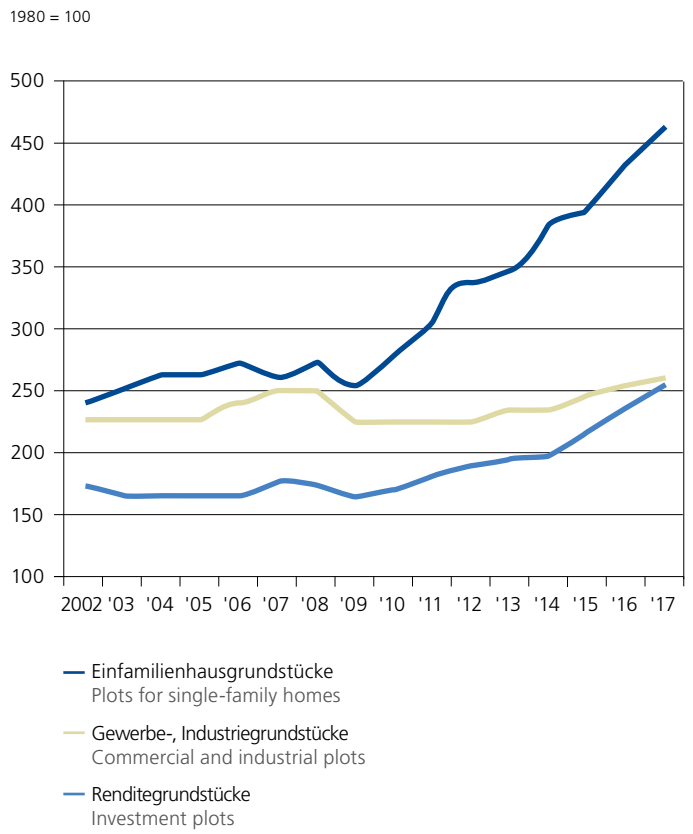
AENGEVELT vermittelt einen langfristigen Mietvertrag über rd. 25.500 m² in der direkt am Düsseldorfer Hauptbahnhof gelegenen Liegenschaft „Konrad-Adenauer-Platz 1" an die Landeshauptstadt Düsseldorf u. a. zur Unterbringung der Zentralbibliothek. © Projektvisualisierung RKW Architekten +

AENGEVELT found a long-term tenancy contract for the Regional Capital Düsseldorf concerning spaces of approx. 25,500 m² at the "Konrad-Adenauer-Platz 1" property which is close to the Düsseldorf central railway station; the building now accommodates, amongst other things, the Central Library.
© Projektvisualisierung RKW Architekten +

Steigende durchschnittliche Grundstückspreise

Im Jahr 2017 wurden in der Indexreihe des Gutachterausschusses in Düsseldorf steigende Preise für alle untersuchten Asset-Klassen beobachtet.
Das mittlere Preisniveau für unbebaute Renditegrundstücke stieg innerhalb eines Jahres markant um rd. 8% (Indexwerte 2017: 259 und 2016: 240). Die realisierte typische Kaufpreisspanne bewegte sich im Segment Mehrfamilienhausgrundstücke zwischen EUR 350,- und 1.600,-/m² sowie für Büro- und Geschäftshausgrundstücke zwischen EUR 2.100,- und 27.500,-/m².

Indizes* für Bauland
Indices* for plots



*Preisentwicklung
*Price development

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Der Baulandmarkt für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zog ebenfalls an. Der Indexwert stieg im Berichtsjahr um 35 Punkte bzw. 8% zum Vorjahreswert (Indexwerte 2017: 467 und 2016: 432). Die typische Kaufpreisspanne bewegte sich hier zwischen EUR 220,- und 1.200,-/m². Zwischen 2010 und 2017 ist in diesem Baulandsegment der Indexwert sogar um 68% gestiegen (2010: 278; 2017: 467)

the sale of commercial building land, however, remained almost stable over the course of the year, irrespective of the aforementioned changes (2017: EUR 140 million, 2016: EUR 141 million). Strong growth, on the other hand, was registered for space turnover in the segment building plots for residential construction (including mixed-use). In the report year 2017, volume doubled when compared to the previous year (2017: 33.5 ha; 2016: 16.8 ha). While the space turnover generated with mixed-used plots (2.2 ha) and plots for apartment blocks (24.1 ha) doubled, space turnover with plots for one-family and terraced houses rose by even 150% to 7.1 ha. The monetary turnover generated with the sale of plots for residential construction nearly doubled during the year as well (2017: EUR 192 million; 2016: EUR 101 million).

Increase of average prices for plots of land

In 2017, the index series of Düsseldorf's Municipal Valuation Committee saw an increase of prices for all asset classes analysed.
The average price for undeveloped investment plots rose markedly by about 8% in the course of a year (index value 2017: 259 and 2016: 240). The typical purchase price range realised for multi-family house plots varies between EUR 350.00/m² and EUR 1,600.00/m² and for office and retail plots between EUR 2,100.00/m² and EUR 27,500.00/m².
The market for undeveloped single- and two-family home building plots grew as well. The index value rose by 35 points in the report year, or by 8% when compared to the previous price (index value 2017: 467 and 2016: 432). Here, the typical purchase price fluctuates between EUR 220.00/m² and EUR 1,200.00/m². Between 2010 and 2017, the index value for this building plot segment even rose by 68% (2010: 278, 2017: 467).
Analogously, the average price level for undeveloped commercial and industrial plots rose as well, namely by approx. 5% (2017: EUR 266, 2016: EUR 253).
In this segment, the typical purchase price fluctuated between EUR 170.00/m² and EUR 710.00/m².

Outlook

Given a background of justified expectations for the economy to continue to grow in 2018, AENGEVELT-RESEARCH forecasts a further increase of performance of Düsseldorf's transaction market on a very high level for the current year:

- In the segment commercial investments (office, retail, industry), the focus will remain on core properties; here, an increasing orientation towards more high-risk investments will continue, given continuing scarcity in this segment due to continuously high asset liquidity.
- Given the continued dynamic increase of population and number of households, extensive research of AENGEVELT-RESEARCH suggests that the transaction volume generated with residential properties will remain very high. But also the significant reduction of vacancies on the office market in recent years makes it seem likely that the rising completion rates will ensure an increase of supply and thus a high transaction rate in upcoming years.
- Interest in undeveloped plots will remain high in 2018 as well. The continuous increase of Düsseldorf's population, the most recent completion rates that are still much too low in regard to quality- and demand-efficient production rates despite the most varied municipal efforts, and a corresponding, shortage-fuelled increase of rents in certain segments continue to offer good opportunities for analogous demand-adequate project developments of residential properties that are sold at prices affordable for a wider group of targeted purchasers at Düsseldorf's locations that meet market requirements. This is fuelled by ongoing demographic market consequences (lack of residences suitable for the elderly, affordable accommodation for migrants, student accommodation, accommodation suitable for weekly commuters, etc.).

Taking all development trends in individual market segments into consideration, analyses of AENGEVELT-RESEARCH suggest a transaction volume higher than the most recent decade average (Ø 2008-2017: about EUR 3.4 billion per year) of again between EUR 4 billion and EUR 5 billion in the conventional sector (asset deals) of Düsseldorf's plot of land and real estate market in 2018.

Analog stieg auch das durchschnittliche Preisniveau für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke an, und zwar um rd. 5% (2017: EUR 266; 2016: EUR 253).
Die Kaufpreisspanne lag in diesem Segment zwischen EUR 170,- und 710,-/m².

Ausblick

AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert vor dem Hintergrund begründeter Aussichten auf eine weiter positive Konjunkturentwicklung in 2018 für das laufende Jahr eine weiter anziehende Performance des Transaktionsmarktes in Düsseldorf auf sehr hohem Niveau:

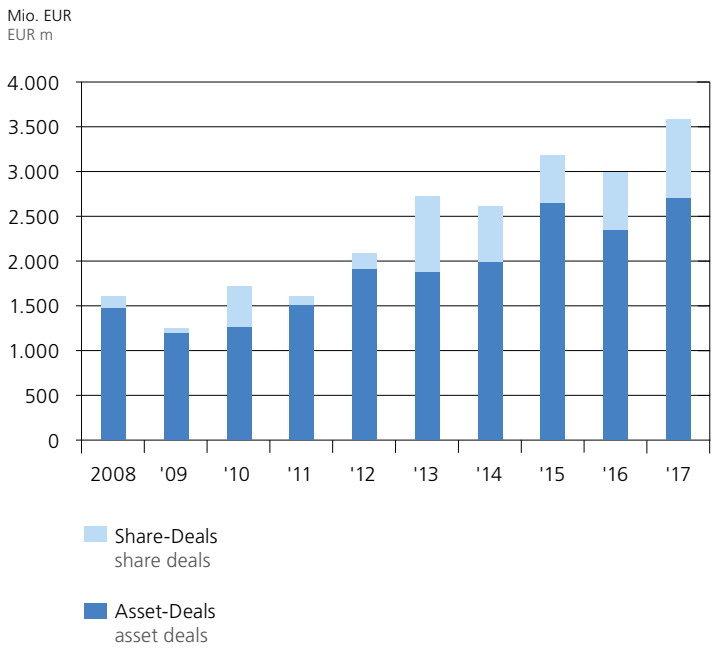
- Im Teilmarkt der gewerblichen Investments (Büro, Einzelhandel, Industrie) bleibt der Fokus auf Core-Immobilien, wobei bei weiterer Verknappung in diesem Segment angesichts anhaltend hoher Anlageliquidität die zunehmende Orientierung auf risikoaffinere Investments bestehen bleibt.
- In Anbetracht weiter dynamisch anhaltenden Wachstums an Bevölkerung und Haushalten wird sich das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien nach umfassenden Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auch weiterhin auf sehr hohem Niveau bewegen. Aber auch die markante Leerstandsreduzierung der letzten Jahre auf dem Büromarkt lässt erwarten, dass durch zunehmende Fertigstellungen in den nächsten Jahren eine Angebotserweiterung und damit eine hohe Transaktionsrate gesichert ist.
- Das Interesse an unbebauten Grundstücken bleibt auch 2018 hoch. Das weiterhin anhaltende Bevölkerungswachstum Düsseldorfs, die in der jüngsten Vergangenheit in Bezug auf qualitäts- und bedarfsgerechte Reproduktionsraten trotz vielfältigster kommunaler Anstrengungen insgesamt immer noch deutlich zu geringen Fertigstellungen und die damit knappheitsbedingt einhergehenden segmentindividuellen Mietniveausteigerungen lassen in bedarfsgerechten Lagen Düsseldorfs vor dem Hintergrund anhaltender demografischer Marktkonsequenzen (Fehlbestand an seniorengerechten Wohnungen, preiswerten Wohnungen für Migranten, Studentenwohnungen, wochenpendlergerechten Wohnungen etc.) auch weiterhin analoge Projektentwicklungen von bedarfsadäquaten Wohnimmobilien zu, für breite Käuferzielgruppen erschwinglichen Preisen als besonders chancenreich erscheinen.

Unter Berücksichtigung aller Entwicklungstrends in den einzelnen Marktsegmenten ist nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auf dem Düsseldorfer Grundstücks- und Immobilienmarkt 2018 im konventionellen Bereich (Asset Deals) ein oberhalb des jüngsten Dekadenmittels (Ø 2008-2017: rd. EUR 3,4 Mrd. p. a.) wiederum zwischen EUR 4 Mrd. und EUR 5 Mrd. liegendes Transaktionsvolumen zu erwarten.

3. Investmentmarkt

Unter Berücksichtigung aller Wohn- und Gewerbeinvestmentdeals (Asset-Deals, ohne unbebaute Grundstücke) wurde nach vorläufigen Angaben des Gutachterausschusses in Düsseldorf im jüngsten Berichtszyklus ein Umsatzvolumen von rd. EUR 2,69 Mrd. realisiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres (2016: ca. EUR 2,34 Mrd.) markant um EUR 350 Mio. bzw. 15% überboten. Zur analyseobjektiveren Einordnung in längere Vergleichszeiträume ist anzumerken, dass das jüngste Transaktionsvolumen das dritthöchste der letzten 20 Jahre ist und mit einem Delta von rd. EUR 760 Mio. bzw. 39% signifikant über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: rd. EUR 1,93 Mrd.) liegt.
Zu diesem ausschließlich aus Asset-Deals resultierenden Marktvolumen sind nach Ermittlungen von AENGEVELT-RESEARCH indessen noch weitere rd. EUR 874 Mio. hinzuzurechnen, die vor allem aus Verkäufen von Unternehmensimmobilien bzw. Gesellschaftsanteilen (Share-Deals) rekrutieren. Das am Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt 2017 kontrahierte Gesamtinvestitionsvolumen stellt sich also differenziert dar:
Während der konventionelle Marktanteil um rd. EUR 350 Mio. bzw. 15% anzog, stieg das via Share-Deals abgewickelte Marktvolumen binnen Jahresfrist um EUR 240 Mio. (2016: EUR 634 Mio.) bzw. prozentual 38% sogar noch stärker an.

Der Düsseldorfer Investmentmarkt: Entwicklung des Transaktionsvolumens
Düsseldorf´s investment market: Transaction volume development



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf und AENGEVELT-RESEARCH
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee AENGEVELT-RESEARCH

© AENGEVELT-RESEARCH

3. Investment market

Taking all residential and commercial investment deals (asset deals, excluding undeveloped plots) into account, preliminary information of the Municipal Valuation Committee of Düsseldorf states that a turnover volume of about EUR 2.69 billion was realised in the most recent report year. This means that the previous year's result (2016: about EUR 2.34 billion) was exceeded to a considerable extent, by EUR 350 million (about 15%) to be more precise. In regard to a more objective analytical placement of the result into longer-term contexts for comparison, it must be pointed out that the most recent transaction volume was the third highest volume of the past 20 years and now, with a delta value of approx. EUR 760 million (39%), markedly exceeds the average of the most recent decade (Ø 2007-2016: about EUR 1.93 billion).
According to calculations of AENGEVELT-RESEARCH, roughly EUR 874 million more must be added to the market volume made up exclusively of asset deals, which were mainly generated with the sales of company property or shares (share deals). Therefore, total investments made on the real estate market in Düsseldorf in 2017 have to be differentiated:
While the conventional part of the market grew by about EUR 350 million, or 15%, the market volume generated through share deals increased by EUR 240 million in the course of the year (2016: EUR 634 million),or by 38%, thus experiencing even stronger growth rates.
Accordingly, the overall market volume totalled about EUR 3.57 billion in the report year 2017, after about EUR 2.97 billion had been generated in 2016, and these figures represent a new all-time high. Consequentially, the year-on-year transaction volume increased massively, by about EUR 600 million, or 20%.

Stable residential building investment turnover levels

Transaction volumes in the residential property investment sector (multi-family dwellings and residential communities) in Düsseldorf remained more or less stable in 2016; the decrease compared to the previous year (2016: EUR 715 million) amounted to only EUR 9 million, or 1.3%, so that contracts for investments into residential properties during the reporting year had a total value of EUR 706 million. Based on these results, the current market volume remained slightly

Das zentral gelegene Gebäudeensemble des Ministeriums des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen besteht aus sechs Baukörpern und wurde zwischen 1954 und 1977 errichtet. © von Jula2812 (Eigenes Werk) [CC BY-SA 4.0 (https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0)], via Wikimedia Commons
The North Rhine-Westphalia Interior Ministry central building complex consists of six buildings and it was constructed between 1954 and 1977. © from Jula2812 (own work) [CC BY-SA 4.0 (https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0)], via Wikimedia Commons

below the average value of the most recent decade (Ø 2007-2016: EUR 731 million).
Contrary to the above, the number of recorded plot sales in the "multi-family houses" market segment rose by about 2% or 7 contracts during the year (2017: 371 purchases, 2016: 364). Accordingly, the average turnover volume per sale fell from approximately EUR 1.96 million to about EUR 1.90 million.
The space turnover remained more or less stable in comparison to the previous year (2017: 19.7 ha; 2016: 20.3 ha). Still, these values fall considerably short of the average of the most recent decade (Ø 2007-2016: 43.5 ha per year).
After last year's focus of residential property transactions, with a total share of 69%, had been on

Das gesamte Marktvolumen summiert sich somit nach ca. EUR 2,97 Mrd. in 2016 auf rd. EUR 3,57 Mrd. im Berichtsjahr 2017 und markiert damit ein neues Rekordhoch. Das Transaktionswachstum binnen Jahresfrist betrug demnach rasant rd. EUR 600 Mio. bzw. 20%.

Stabiler Wohninvestmentumsatz

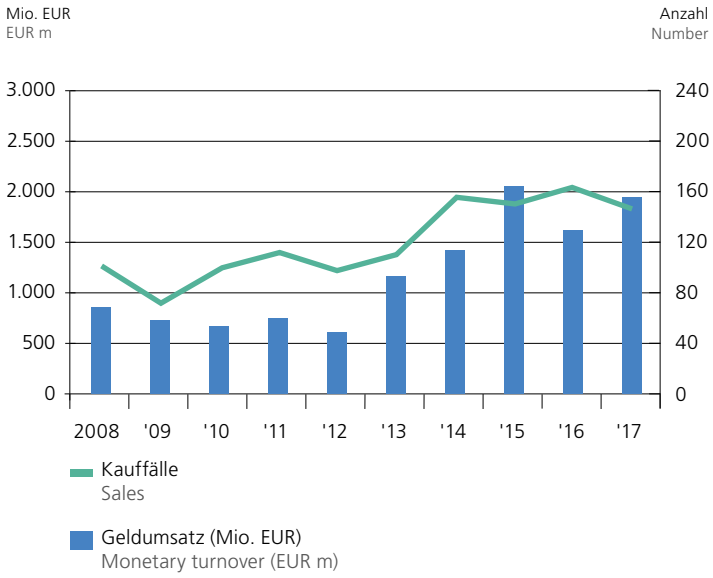
Das Transaktionsvolumen im Wohninvestmentbereich (Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen) blieb 2017 in Düsseldorf nahezu stabil. Das Minus gegenüber dem Vorjahr (2016: EUR 715 Mio.) betrug nur EUR 9 Mio. bzw. 1,3%, so dass im Berichtsjahr Wohninvestments in Höhe von EUR 706 Mio. kontrahiert wurden. Mit diesem Ergebnis blieb das aktuelle Marktvolumen auch moderat unter dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: EUR 731 Mio.).

Demgegenüber stieg die Anzahl der erfassten Grundstücksverkäufe im Marktsegment „Mehrfamilienhäuser" im Jahresvergleich um rd. 2% bzw. 7 Verträge (2017: 371 Kauffälle, 2016: 364). Das mittlere realisierte Umsatzvolumen je Verkauf sank entsprechend von EUR 1,96 Mio. auf EUR 1,90 Mio.
Die Flächenumsätze blieben im Jahresvergleich nahezu stabil (2017: 19,7 ha, 2016: 20,3 ha). Dennoch liegen diese Werte markant unter dem Mittel der letzten Dekade (Ø 2007-2016: 43,5 ha p. a.)
Nachdem im Vorjahr der Schwerpunkt der Wohninvestmenttransaktionen bei Mietwohnhäusern mit einem gewerblichen Anteil < 20% bei rd. 69% lag, ist dieser im Berichtsjahr auf 42% zurückgegangen.

Zuwachs bei Gewerbeinvestments

Die Anzahl der Grundstücksverkäufe im gewerblichen Investmentsegment lag 2017 mit 140 Kauffällen 22 Abschlüsse unter dem Vorjahreswert (162) und dennoch über dem mittleren Niveau der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: 125).
Das Transaktionsvolumen durch Verkäufe gewerblicher Investmentimmobilien (Asset-Deals und Paketverkäufe) konnte im Jahr 2017 in Düsseldorf nahezu wieder die 2-Mrd.-Marke und somit die Höchstmarken aus den Jahren 2006, 2007 und 2015 erreichen. Im Berichtsjahr wurden gewerbliche Investments in Höhe von EUR 1,97 Mrd. getätigt. Im Vergleich zum Vorjahr (2016:EUR 1,62 Mrd.) bedeutet dies ein Wachstum um EUR 350 Mrd. bzw. 22%. In Relation zum durchschnittlichen Handelsvolumen liegt der aktuelle Wert rd. 64% über dem jüngsten 10-Jahres-Mittel (Ø 2007-2016: rd. EUR 1,20 Mrd. p. a.).

Düsseldorf: Gewerbeinvestment*
Düsseldorf: Commercial investment*



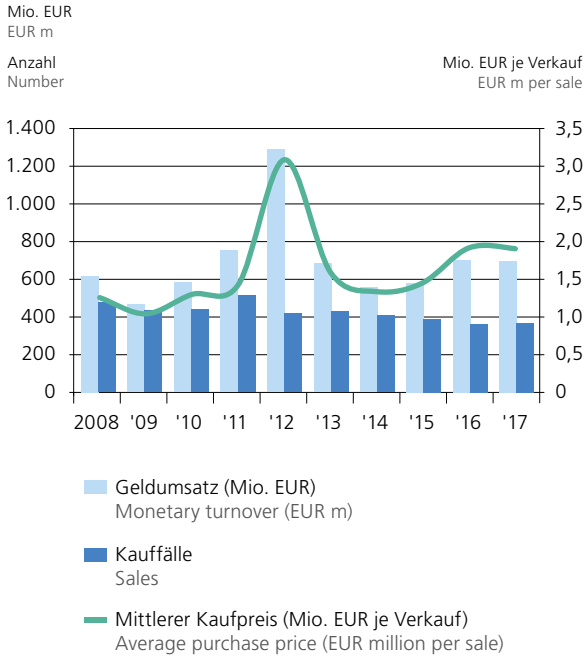
*Asset-Deals
*Asset deals

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

residential properties for letting purposes with commercial spaces at these properties of less than 20%, the share reduced to 42% during the reporting year.

Düsseldorf: Wohninvestment (Verkauf von Mehrfamilienhäusern)*
Düsseldorf: Residential investment (sale of apartment blocks)*



*Asset-Deals
*Asset deals

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Increases in investments into commercial properties

With the total number of 140 sales, the number of landed property sales in the commercial investment segment in 2017 was 22 sales lower than in the previous year (162); yet, this number was still higher than the average of the past decade (Ø 2007-2016: 125).
The transaction volume generated through the sale of commercial investment properties (both assets deals and package sales) nearly passed the 2-billion mark in Düsseldorf in 2017 again, thus almost reaching the top results from 2006, 2007 and 2015. During the reporting year, investors made investments into commercial properties to the total amount of EUR 1.97 billion. Compared to the previous year (2016: EUR 1.62 billion), this represents a growth by EUR 350 billion, or 22%. In relation to the average trade volume, the current result is approx. 64% higher than the average of the most recent decade (Ø 2007-2016: approx. EUR 1.20 billion per year).

Focus of demand on office and commercial properties

Demand for commercial investment properties in Düsseldorf is still very much focused on office and commercial properties. The corresponding transaction volume generated with property sales amounted to about EUR 1.07 billion (assets deals only) in 2016, while the comparable monetary turnover rose by about 12% to about EUR 1.20 billion in 2017. In relation to the average trade volume of the past ten years (Ø 2007-2016: about EUR 871 million), the current value constitutes an increase of about 38%.
Due to a decrease in the number of transactions by 24% (2017: 62, 2016: 82), the average transaction volume per office and commercial property sold (asset deals) increased from approx. EUR 13.0 million in the previous year to approx. EUR 19.4 million in 2017.
The following sales ranked among the largest transactions on Düsseldorf's commercial investment market in 2017:

- AGC Equity Partners disposed of their share in the Vodafone-Campus in Düsseldorf-Seestern which was acquired by Mirae Asset Global Investments,

Nachfrageschwerpunkt bei Büro- und Geschäftsimmobilien

Die Nachfrage nach gewerblichen Investmentobjekten in Düsseldorf ist weiterhin in starkem Maße auf Büro- und Geschäftshäuser ausgerichtet. Belief sich das entsprechende Transaktionsvolumen im Jahre 2016 durch Liegenschaftsverkäufe auf rd. EUR 1,07 Mrd. (nur Asset-Deals), so war der vergleichbare Geldumsatz im Jahr 2017 mit ca. EUR 1,20 Mrd. rd. 12% höher. In Relation zum durchschnittlichen Handelsvolumen der jüngsten zehn Jahre (Ø 2007-2016: rd. EUR 871 Mio.) bedeutet der aktuelle Wert eine Steigerung um rd. 38%.
Aufgrund einer um 24% gesunkenen Kauffallzahl (2017: 62; 2016: 82) zog das mittlere Transaktionsvolumen pro verkauftem Büro- und Geschäftshaus (Asset-Deals) von ca. EUR 13,0 Mio. im Vorjahr auf ca. EUR 19,4 Mio. im Jahr 2017 an.
Zu den größten Transaktionen auf dem Düsseldorfer Gewerbeinvestmentmarkt gehörten im Jahr 2017 u. a. folgende Verkäufe:

- AGC Equity Partners hat seinen Anteil am Vodafone-Campus in Düsseldorf-Seestern veräußert. Käufer ist die südkoreanische Mirae Asset Global Investments. Das Kaufobjekt umfasst den 19-geschossigen Vodafone-Tower und den angrenzenden Bauteil A entlang der Prinzenallee/Brüsseler Straße mit insgesamt 51.000 m² Bürofläche. Der Mietvertrag mit Vodafone als alleinigem Nutzer läuft noch bis 2032. Der Kaufpreis betrug EUR 280 Mio.

AENGEVELT vermittelt im Exklusivauftrag einer Immobilien-Objektgesellschaft den Verkauf des leerstehenden Bürohauses „In der Steele 11" in Düsseldorf-Hassels mit rd. 4.750 m² Nutzfläche an einen Verpackungs- und Medienspezialisten.
AENGEVELT was exclusively commissioned by a property company to broker the sale of the vacant "In der Steele 11" office building in Düsseldorf-Hassels with usage spaces of approx. 4,750 m² to a company specialised in packaging and media.

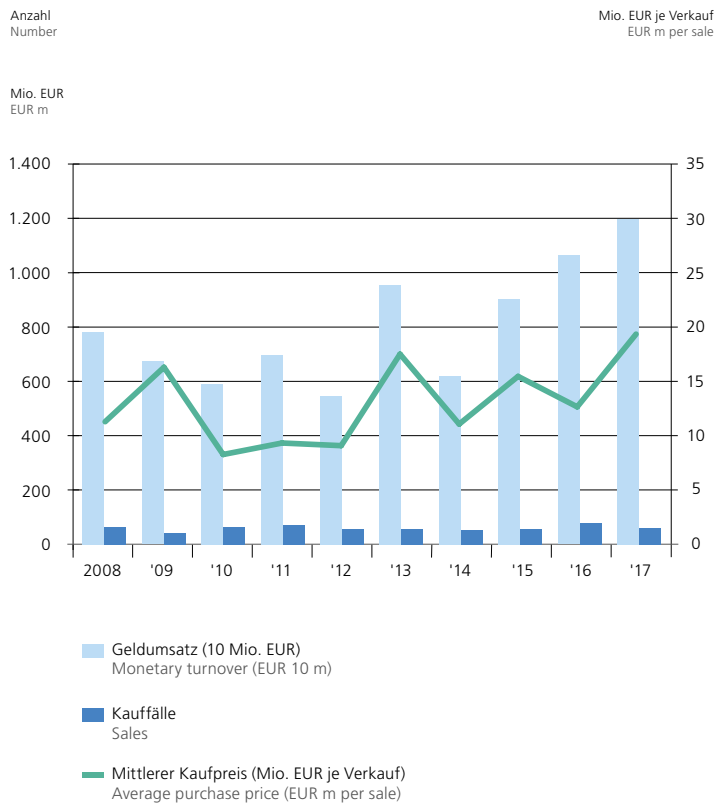
Im „Stilwerk" Düsseldorf, in unmittelbarer Nähe zur „Kö", stehen seit dem Jahr 2000 alle Zeichen auf Design. Auf 17.000 m² Verkaufsfläche präsentieren sich internationale Premium-Marken zum Thema Einrichtung, Wohndesign und Lifestyle.
© By Kürschner (talk) 16:31, 26 March 2014 (UTC) (Own work) [Public domain], via Wikimedia Commons
At the Düsseldorf "Stilwerk", close to the "Kö" shopping boulevard, all signs have been pointing to "design" since 2000. On sales spaces with a size of 17,000 m², national premium brands present their ideas and solutions in the fields of furnishings, home design and lifestyle.
© By Kürschner (talk) 16:31, 26 March 2014 (UTC) (Own work) [Public domain], via Wikimedia Commons

- Die Hamburger Quantum Immobilien AG hat für eine südkoreanische Investorengruppe unter Führung von Capstone das Gebäude des Ministeriums für Inneres und Kommunales (MIK) des Landes Nordrhein-Westfalen erworben. Quantum übernimmt zudem das Asset Management des an der Friedrichstraße in Düsseldorf gelegenen Bürokomplexes. 2014 wurde der aus neun Baukörpern bestehende und insgesamt 45.000 m² Bürofläche messende Komplex umfassend saniert und modernisiert und an das MIK

a company having its registered office in South Korea. The object of purchase comprises the 19-storey Vodafone Tower and the neighbouring construction part A along Prinzenallee/Brüsseler Straße with office spaces to the total amount of 51,000 m². The rental contract concluded with Vodafone as the exclusive tenant will terminate only in 2032; the purchase price for the building amounted to EUR 280 million.

- On behalf of a group of investors from South Korea headed by Capstone, the Hamburg-based Quantum Immobilien AG purchased the building which had formerly been used by the Ministry of Interior and Municipal Affairs (MIK) of North-Rhine Westphalia. In addition, Quantum took over the asset management activities with regard to the office building at Friedrichstraße in Düsseldorf. In 2014, the complex, which consists of nine different structures and which comprises overall office spaces of 45,000 m², was comprehensively renovated, modernised and rented to the MIK. The building was sold by Blackstone Group Deutschland GmbH for the purchase price of EUR 280 million.
- On behalf of a German pension fund, Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH acquired the "New Office" development project situated at the former Rheinbahn area at Hansaallee in Oberkassel. The project was developed and sold by Strabag SE and the investment volume amounts to approx. EUR 200 million. With a gross floor area of approx. 33,000 m², this is one of the largest office building development projects at the capital of North-Rhine Westphalia. The principle tenant is the HSBC Bank which concluded a tenancy agreement in 2017 to secure spaces with a size of 22,000 m²; the office building is said to be completed by the end of 2020.
- Apollo Global Management sold "Stilwerk", a retail property which is a part of the "Monolith portfolio", to Intown Property Management GmbH at a price of EUR 135 million within the framework of a portfolio deal. The building situated at Grünstraße 15 opposite of Kö-Galerie disposes of rental spaces with a size of approx. 27,000 m² of which 17,000 m² represent retailing spaces for 42 different retailers in the fields of furnishing, home design and lifestyle.
- Patrizia Immobilien AG sold the "Glasmacherviertel" residential property project in Düsseldorf-Gerresheim to Brack Capital Properties at a purchase price of approx. EUR 130 million. The purchaser intends to build up to 1,500 residential units on the landed property with a size of 20 ha.
- JP Morgan Asset Management and Indigo Invest Holding purchased the former "E.ON" headquarters at Ehrenhof on behalf of an investment fund. The building had been completed according to the construction plans of O. M. Ungers in 2001 and it provides letting spaces with a size of 21,000 m². At the end of 2018, Uniper employees, who currently work inside the building, will be relocated to the Düsseldorf "Medienhafen"; The sale price is estimated to be EUR 100 million.

Düsseldorf: Markt für Büro- und Geschäftshäuser*
Düsseldorf: Market for office and retail properties*



*Asset-Deals
*Asset deals

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

vermietet. Verkäufer war die Blackstone Group Deutschland GmbH, und der Kaufpreis lag bei EUR 280 Mio.

- Die Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH hat im Auftrag eines deutschen Versorgungswerkes die Projektentwicklung „New Office" auf dem ehemaligen Rheinbahn-Areal in der Hansaallee in Oberkassel erworben. Entwickler und Verkäufer ist die Strabag SE. Das Investitionsvolumen liegt bei rd. EUR 200 Mio. Mit rd. 33.000 m² Bruttogeschossfläche ist es eine der größten Büroentwicklungen in der Landeshauptstadt. Hauptmieter ist die HSBC-Bank, die sich 2017 rd. 22.000 m² mietvertraglich gesichert hat. Die Fertigstellung des Bürogebäudes ist für Ende 2020 geplant.
- Im Rahmen eines Portfoliodeals wurde die Einzelhandelsimmobilie „Stilwerk" als Teil des „Monolith-Portfolios" von Apollo Global Management an die Intown Property Management GmbH zum Preis von EUR 135 Mio. veräußert. Das Gebäude in der Grünstraße 15 vis-à-vis Kö-Galerie verfügt über rd. 27.000 m² Mietfläche. 17.000 m² davon sind Verkaufsfläche für 42 Geschäfte zum Thema Einrichtung, Wohndesign und Lifestyle.
- Die Patrizia Immobilien AG hat das Wohnprojekt „Glasmacherviertel" in Düsseldorf-Gerresheim an Brack Capital Properties

zum Preis von rd. EUR 130 Mio. verkauft. Auf dem ca. 20 ha großen Areal sollen bis zu 1.500 Wohneinheiten entstehen.

- JP Morgan Asset Management und die Indigo Invest Holding haben die ehemalige Zentrale von „E.ON" am Ehrenhof für einen Fonds erworben. Das Gebäude wurde 2001 nach Plänen des Architekten O. M. Ungers fertiggestellt und umfasst rd. 21.000 m² Mietfläche. Ende 2018 ziehen die zur Zeit noch im Gebäude arbeitenden Uniper-Mitarbeiter in den Düsseldorfer Medienhafen. Der Transaktionspreis wird mit rd. EUR 100 Mio. taxiert.
- Der Düsseldorfer Projektentwickler „Development Partner" hat das Kennedydamm-Center an der Schwannstraße von einer mit der Ashtrom Properties Germany GmbH verbundenen Gesellschaft erworben. Das 1972 errichtete Bürohochhaus mit enormer Sichtbarkeit entlang der wichtigsten Einfallstraße vom Düsseldorfer Norden und dem internationalen Flughafen ins Stadtzentrum, dem Kennedydamm, steht auf einem rund 0,9 ha großen Grundstück und verfügt derzeit über rd. 20.000 m² Büromietfläche sowie 289 Stellplätze. Alleinmieter bis Ende 2021 ist das nordrhein-westfälische Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz. Für die Transaktion war AENGEVELT vermittelnd tätig. Der Kaufpreis lag deutlich über EUR 50 Mio.

Gewerbe- und Industrieinvestments

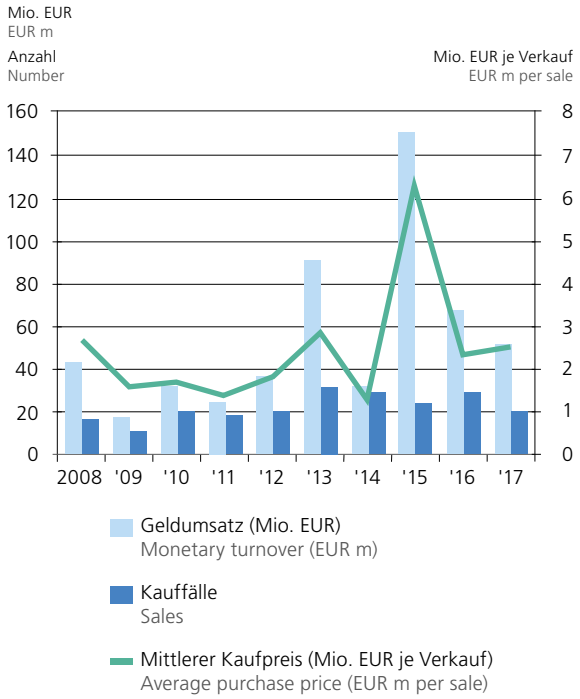
Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieimmobilien nahm im Berichtsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr ab. Der Geldumsatz ging im aktuellen Berichtsjahr um 25% gegenüber dem Vorjahr (2016: EUR 68 Mio.) zurück und erreichte nur noch ein Volumen von ca. EUR 51 Mio. Das langjährige Mittel (2007-2016) bewegt sich in diesem Segment bei rd. EUR 55 Mio. jährlich. Die Zahl der Kauffälle war mit 20 Transaktionen niedriger als im Vorjahr (2016: 29). Dementsprechend ist der durchschnittliche Verkaufspreis pro Objekt von rd. EUR 2,3 Mio. im Vorjahr auf nunmehr EUR 2,6 Mio. gestiegen.

Investorengruppen

Während im Krisenjahr 2009 nach Markterhebungen von AENGEVELT-RESEARCH nur noch rd. 2% des Transaktionsvolumens auf Investoren aus dem Ausland entfielen, stieg ihr Anteil auf Käuferseite in den Jahren danach auf rd. 60% in 2017 (2016: 43%). Auf Verkäuferseite lag die entsprechende Quote im Berichtsjahr bei rd. 48% (2016: ca. 25%).
Als im jüngsten Berichtszyklus besonders aktive Käufer konnten vor allem Investment- und Asset-Manager (ca. 40% des Transaktionsvolumens) sowie Projektenwickler/Bauträger (rd. 15%) registriert werden. Diese Gruppen summierten mehr als die Hälfte des Investitionsvolumens auf Käuferseite. Bei den Verkäufern dominierten Private-Equity- und Opportunity-Fonds (ca. 20%) sowie Projektentwickler (rd. 18%).

- The Düsseldorf project developer "Development Partner" acquired the Kennedydamm-Center at the Schwannstraße from a company affiliated with Ashtrom Properties Germany GmbH. The office high-rise, completed in 1972, with considerable visibility along the most important main road from Düsseldorf's North and from the international airport into the city centre, the Kennedydamm, is located on an approximately 0.9 ha plot and currently offers about 20,000 m² of office letting space and 289 spaces for cars. The sole tenant until the end of 2021 is the North Rhine-Westphalian Ministry for Climate Protection, Environment, Agriculture, Nature Conservation and Consumer Protection. AENGEVELT mediated the transaction. The purchase price amounted to significantly more than EUR 50 million.

Düsseldorf: Markt für Gewerbe- und Industrieflächen*
Düsseldorf: Market for commercial and industrial properties*



*Asset-Deals
*Asset deals

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Commercial and industrial investments

Compared to the previous year, demand for commercial and industrial properties fell in the report year 2016. The monetary turnover fell by 25% in the report year in comparison to the previous year (2016:

EUR 68 million) and only reached a volume of approx. EUR 51 million. The long-term (2007-2016) average value for this segment ranges in the area of approx. EUR 55 million per year. The number of transactions, 20, was lower than in the previous year (2016: 29). Accordingly, average sales price per property rose from about EUR 2.3 million to now approximately EUR 2.6 million.

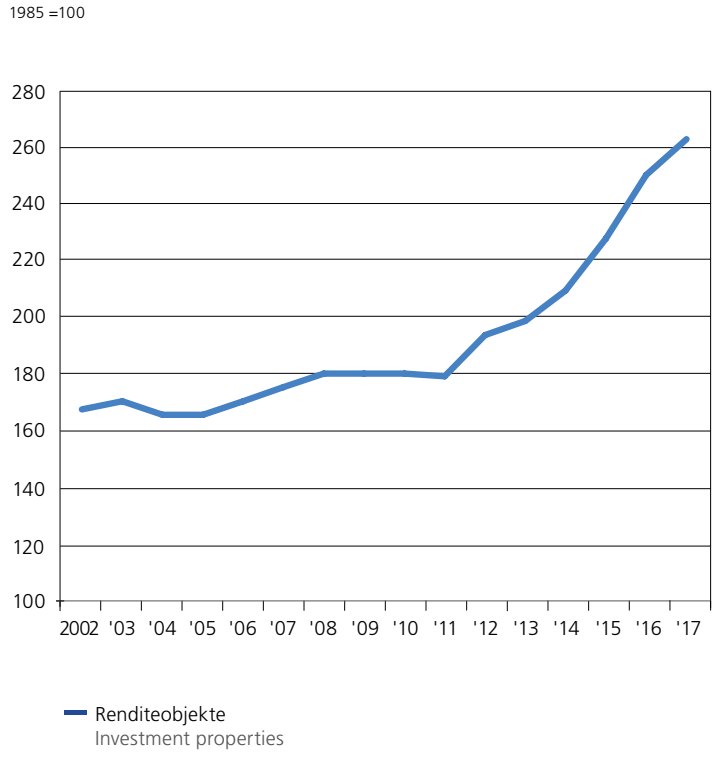
Investor groups

While only about 2% of transaction volume can be attributed to international investors in the crisis year of 2009 according to AENGEVELT-RESEARCH market surveys, their share among purchasers rose in the following years to 60% again in 2017 (2016: 43%). As regards sellers, they accounted for about 48% in the report year (2016: approx. 25%).
Among the particularly active purchasers in the most recent report period were both investment and asset management companies (about 40% of the transaction volume), project developers and building contractors (about 15%); these groups accounted for more than one half of the total investment volume on the part of purchasers. The market was dominated by private equity and opportunity funds sellers (approx. 20%) as well as project developers (approx. 18%).

Returns continue to fall

The effects of the continued economic growth since 2010 – irrespective of temporary slowdowns at the turn of the year 2012/2013 and in the second half of 2014 – and those of high demand for core properties are particularly visible in the purchase price factor development for high-end office and commercial buildings. In Düsseldorf's top locations, returns have been falling since late 2009. Prime return rates for first-class properties at top locations fulfilling reasonable quality parameters currently amount to 3.6% (-50 basis points compared to the previous year) for office buildings, whereby that of commercial buildings amounts to 3.6% (-20 basis points compared to the previous year).
On the other hand, initial net returns for existing residential space for rent in good locations amounted to between 4.1% and 5.5% in the report year. In the segment new multi-family house construction, returns fluctuate between 3.5% to 4.5%.

Entwicklung des Wertes von Renditeobjekten: Index nach der Veränderung der Kaufpreise
Investment property value development: Index of change in purchase prices



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Renditen sinken weiter

Die Auswirkungen der seit 2010 anhaltend positiven Konjunkturentwicklung – ungeachtet der temporären Abschwächung um die Jahreswende 2012/2013 und in der zweiten Jahreshälfte 2014 – und der starken Nachfrage nach Core-Objekten zeigen sich besonders deutlich in der Entwicklung der Kaufpreisfaktoren für hochwertige Büro- und Geschäftshäuser. In den Top-Lagen in Düsseldorf sinken die Renditen seit Ende 2009. Für erstklassige Immobilien in Top-Lage liegt die aktuelle Spitzenrendite bei vollkommen stimmigen Qualitätsparametern bei 3,6% (- 50 bps vs. Vorjahr) für Büroobjekte und für Geschäftshäuser ebenfalls bei 3,6% (-20 bps vs. Vorjahr).
Demgegenüber liegen die Nettoanfangsrenditen für Bestands-Mietwohnhäuser (Zinshäuser) in guten Lagen im Berichtsjahr zwischen 4,1% und 5,5%. Im Mehrfamilienhaus-Neubau ist eine Renditespanne zwischen 3,5% und 4,5% zu konstatieren.

„Development Partner" plant nach Ablauf des Mietvertrages im Kennedydamm-Center mit dem nordrhein-westfälischen Umweltministerium die Premium-Büroentwicklung „Gateway Düsseldorf" in Top-Lage der Büromarktzone Kennedydamm mit einem Investitionsvolumen von rd. EUR 200 Mio. AENGEVELT vermittelte die Transaktion.
"Development Partner" plans, after expiry of the lease contract in the Kennedydamm-Center with the North Rhine-Westphalia Ministry for Environment, the premium office development "Gateway Düsseldorf" in top location in the office market area Kennedydamm with an investment volume of about EUR 200 million. AENGEVELT mediated the transaction.

Outlook

According to analyses of AENGEVELT-RESEARCH, the investment market will see notably above-average growth in 2018, as it did in 2017 already. The trust of national and international real estate investors in the German market is strengthening increasingly thanks to the market's stability and security. The positive outlook regarding economic development, still very good labour market figures and increasing purchase price and rent levels in office space centres are turning Germany into one of the most sought-after investment harbours of the world. This means that Düsseldorf's attractiveness as a traditionally secure and value-dynamic, growing target area for real estate developers and investors among the group of the German Big Five will continue in 2018.

First-class core properties will remain the typical primary investment target in Düsseldorf. Given the by now limited market-adequate supply in this segment and further decline of returns to, in some cases, less than 3.5% in the top segment, investment strategies will undergo increasing changes in the future. Some market participants, especially those with higher return requirements, will need to exhibit a comparatively higher willingness to take risks again, which will result in the market focus increasingly expanding "core-plus" and "value-added" properties as well, i.e. properties with value creation potential.

According to analyses of AENGEVELT-RESEARCH, Düsseldorf, characterised by a continuous increase of population and corresponding increase of number of households and employed persons, is one of the metropolises which will see a scarcity of supply of adequate and yet affordable residential space in the face of an increasingly tense situation in the years to come, irrespective of intensive municipal corrective measures. With an already tense supply situation, corresponding completion figures have been falling short of the ideal innovation rate for years already. Demand for modern as well as completely refurbished residential properties, especially those suitable for senior citizens, in sought-after city districts is rising as a result of economic and demographic developments. Without sustainable acceleration and expansion of corresponding planning allocations, project developments and construction activities, it will be impossible to fully satisfy demand for residential space, which is increasing as a result of structural and requirement developments, on the medium term already. Accordingly, a differentiated increase of rents and purchase prices in upcoming years is to be expected for Düsseldorf as well.

Ausblick

Der Investmentmarkt 2018 wird sich nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH wie schon im Berichtsjahr 2017 erneut überdurchschnittlich entwickeln. Das Vertrauen der nationalen und internationalen Immobilieninvestoren in den deutschen Markt verfestigt sich dank seiner Stabilität und Sicherheit zunehmend. Die positiven Konjunkturaussichten, die weiterhin sehr guten Arbeitsmarktdaten und das weiter steigende Kauf- und Mietpreisniveau in den Büromarktzentren machen Deutschland zu einem der gefragtesten Anlagehäfen weltweit. Damit bleibt die Attraktivität Düsseldorfs auch 2018 als in der Gruppe der bundesdeutschen Big Five traditionell sicheres und wertdynamisches Wachstumszielgebiet für Immobilienentwickler und -investoren erhalten.

Das typisch primäre Anlageziel in Düsseldorf bleibt das erstklassige Core-Objekt. Angesichts des hier inzwischen begrenzten marktadäquaten Produktangebotes und der weiter gesunkenen Renditen auf teilweise unter 3,5% im Spitzensegment werden sich die Anlagestrategien zunehmend verändern. Einige Marktteilnehmer – insbesondere mit höheren Rendite-Anforderungen – werden eine vergleichsweise wieder deutlich höhere Risikobereitschaft zeigen müssen, wodurch sich der Marktfokus zunehmend auch in Richtung „core plus" und „value added", also Objekte mit Wertschöpfungspotential, erweitert.

Nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH zählt das durch weiterhin anhaltendes Bevölkerungswachstum und dadurch steigende Haushalts- und Beschäftigtenzahlen charakterisierte Düsseldorf zu der Gruppe von Metropolen, in denen auch in den kommenden Jahren das Angebot an bedarfsgerechten und zugleich bezahlbaren Wohnungen angesichts angespannter Ausgangslage und ungeachtet intensiver kommunaler Gegensteuerung weiterhin knapp bleibt. Die entsprechenden Fertigstellungszahlen liegen bei schon angespannter Versorgungsausgangslage seit Jahren unterhalb der idealen Innovationsrate. Sowohl für moderne als auch kernsanierte und vor allem auch altengerechte Wohnimmobilien in gefragten Stadtteillagen erhöht sich konjunktur- und demographiebedingt die Wohnraumnachfrage. Ohne nachhaltige Beschleunigung und Steigerung entsprechender Planungsausweisungen, Projektentwicklungen und Bautätigkeiten lässt sich die struktur- und bedarfsbedingt steigende Wohnraumnachfrage indessen schon mittelfristig nicht mehr voll befriedigen. Für die kommenden Jahre ist damit auch in Düsseldorf mit einem differenziert ansteigenden Miet- und Kaufpreisniveau zu rechnen.

4. Der Markt für Büroflächen

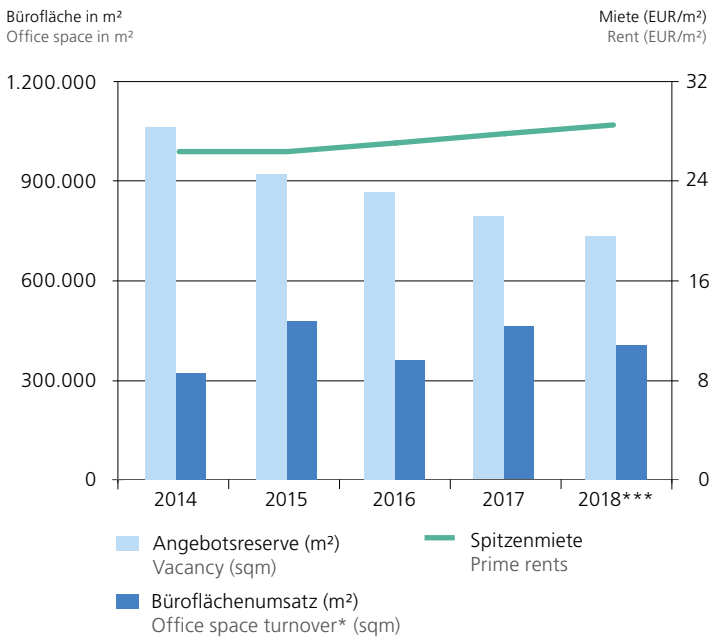
Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit den Städten Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im abgelaufenen Jahr 2017 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 451.000 m². Er liegt damit rd. 96.000 m² bzw. 27% über dem Vorjahrsergebnis (2016: rd. 355.000 m²) und markiert den dritthöchsten je gemessenen Jahresumsatz in der Region Düsseldorf. Nur 2007 und 2015 wurden mit 510.000 m² bzw. 471.000 m² noch höhere Werte registriert.

Die aktuell mit 4,9% (2016: 3,8%) vergleichsweise rege Umsatzdynamik in Düsseldorf resultiert aus einer erheblich höheren Anzahl an Großabschlüssen in diesem Jahr. Nachdem im Vorjahr sechs Vertragsabschlüsse in der Größenordnung über 5.000 m² mit insgesamt rd. 45.000 m² getätigt wurden, waren im Berichtsjahr 14 Deals in diesem Größensegment mit insgesamt rd. 141.000 m² zu verzeichnen. Darunter waren sogar fünf Anmietungen mit jeweils mehr als 10.000 m².

2018 sind die Perspektiven für den Büromarkt in der Region Düsseldorf u. a. aufgrund der Robustheit der deutschen Wirtschaft insgesamt weiterhin positiv. AENGEVELT-RESEARCH erwartet für das Jahr 2018 einen regionalen Büroflächenumsatz von plus minus 400.000 m², der somit rd. 8% oberhalb des mittleren Umsatzvolumens der letzten Dekade (2008-2017: rd. 371.000 m²) läge.

Büromarktregion Düsseldorf: Entwicklung von Flächenumsatz*, Angebotsreserve und Spitzenmiete**

Office market region Düsseldorf: Development of space turnover*, available vacancy and prime rents**



* = inkl. Eigennutzer
* = incl. own-occupier
*** = Prognose
*** = Prognosis
** = Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3 %
** = Median rent in the top price segment with a market share of 3 %

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

4. The market for office space

In 2017, according to analyses of AENGEVELT-RESEARCH, the office space market in the Düsseldorf region (including the surrounding areas and the cities of Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) generated an office space turnover (including owner-occupiers) of about 451,000 m². Hence, this is approx. 96,000 m² and/or 27% above the previous year's results (2016: approx. 355,000 m²) and represents the third highest annual turnover in the Düsseldorf region of all times; only the years of 2007 (510,000 m²) and 2015 (471,000 m²) saw even higher turnovers.

Düsseldorf's comparatively low turnover dynamics of currently 4.9% (2016: 3.8%) is the result of a noticeable dynamism on the Düsseldorf market and the considerably higher number of large contract conclusions this year. After six contracts for spaces of more than 5,000 m² and total sizes of approx. 45,000 m² had been concluded last year, the year under report saw 14 transactions in this category with total spaces of approx. 141,000 m²; this even included five tenancy agreements on spaces of more than 10,000 m².

The prospects for the office space market in the Düsseldorf region continue to be positive in 2018, partly due to the overall stability of the German economy. For the year of 2018, AENGEVELT-RESEARCH expects regional office spaces turnover of more or less 400,000 m² which would be approx. 8% above the average turnover volumes of the last decade (2008-2017: approx. 371,000 m²).

Geographical demand preferences

- At the Düsseldorf metropolitan area, office spaces turnover in 2017 amounting to approx. 387,000 m² exceeded last year's results by 60,000 m² and/or approx. 20%. Nevertheless, the regional overall turnover market share decreased to 86% (2016: approx. 323,000 m² and/or 91%).
- The majority of office space turnover activity in the city area of Düsseldorf was seen in the city centre periphery. These areas accounted for about 211,400 m² or approx. 47% of total regional office space turnover in 2017 (2016: 195,100 m² or 55%).
- Office spaces turnover in the city periphery amounted to 139,900 m² which is significantly higher than in the previous year (2016: approx. 101.600 m²); hence, the turnover share rose from 29% last year to now 31%.

Das „AENGEVELT China Competence Center" vermittelt der "Hisense Germany GmbH", einer Tochtergesellschaft des chinesischen Hisense-Konzerns, im Rahmen der Expansion rd. 1.300 m² Bürofläche im "Prinzenpark", Prinzenallee 11-13, in Düsseldorf-Oberkassel. @ Robert Mehl
The "AENGEVELT China Competence Center" brokered, on behalf of "Hisense Germany GmbH", a subsidiary of the Hisense Group from China, office spaces with an approx. size of 1,300 m² in the context of an extension project at "Prinzenpark", Prinzenallee 11-13 in Düsseldorf-Oberkassel. @ Robert Mehl

- With regard to the city centre (including "Königsallee" and the financial district), AENGEVELT determined a continued increase in letting activities of 35,700 m² and/or 8% (2016: 26,300 m² or 7%).
- Office spaces turnover in the surrounding areas (Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) doubled compared to the previous year, whereby also the share in the total turnover increased to a considerable extent (2017: 64,000 m² or 14%; 2016: 32,000 m² or 9%).

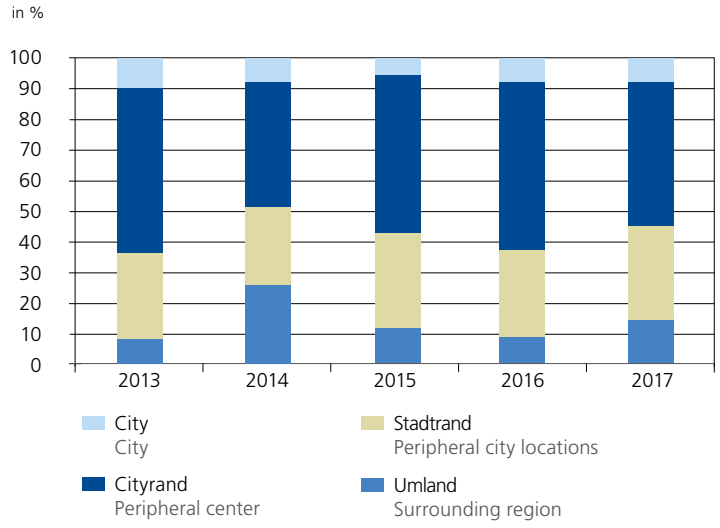
The two most important letting transactions in 2017 included:

- the rental of offices spaces with a size of 21,300 m² within the framework of project development activities at Hansaallee by HSBC Transaction Services GmbH, a securities services provider belonging to the HSBC Group; and
- the 30-year tenancy agreement on spaces of approx. 25,500 m², of which 20,300 m² as potential office spaces, in which AENGEVELT was involved

Räumliche Nachfragepräferenzen

- Im Düsseldorfer Stadtgebiet übertraf der Büroflächenumsatz im Jahr 2017 mit ca. 387.000 m² das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um 60.000 m² bzw. rd. 20%. Die Marktquote am regionalen Gesamtumsatz ging dennoch auf 86% zurück (2016: ca. 323.000 m² bzw. 91%).
- Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes waren die Cityrandbereiche. Auf sie entfielen 2017 rd. 211.400 m² bzw. 47% des regionalen Gesamtbüroflächenumsatzes (2016: 195.100 m² bzw. 55%).
- Der Büroflächenumsatz in den Stadtrandbereichen war mit rd. 139.900 m² signifikant höher als im Vorjahr (2016: ca. 101.600 m²). Die Umsatzquote stieg dementsprechend von 29% im Vorjahr auf aktuell 31%.
- Im Citykern (inkl. "Königsallee", "Bankenviertel") analysierte AENGEVELT mit 35.700 m² bzw. rd. 8% ein weiteres Anziehen der Vermietungsaktivität (2016: 26.300 m² bzw. 7%).
- Der Büroflächenumsatz im Umland (Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) verdoppelte sich gegenüber dem Vorjahr, wobei sich der Anteil am Gesamtabsatz ebenfalls deutlich erhöhte (2017: 64.000 m² bzw. 14%; 2016: 32.000 m² bzw. 9%).

Büromarktregion Düsseldorf: Flächenumsatz* nach Lagen
Regional office space market Düsseldorf: Turnover rate* by locations



* = inkl. Eigennutzer
* = incl. own-occupier

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

Die beiden bedeutendsten Vermietungstransaktionen in 2017 waren:

- Die Anmietung von rd. 21.300 m² Bürofläche in einer Projektentwicklung in der Hansaallee durch HSBC Transaction Services GmbH, einem Wertpapierdienstleister der HSBC-Gruppe.
- Der von AENGEVELT für ein renommiertes berufsständisches Versorgungswerk an die Stadt Düsseldorf im zuvor jahrzehntelang als Hauptpost genutzten Gebäudekomplex „Konrad-Adenauer-Platz 1" („KAP 1") am Hauptbahnhof nach dazu zuvor erforderlicher Initiierung und Begleitung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Planes vermittelte 30-Jahres-Mietvertrag über rd. 25.500 m², davon rd. 20.300 m² potenzielle Bürofläche, für die betont bürger- und mitarbeiterfreundliche Unterbringung kommunaler Einrichtungen wie die auf über eine Million Besucher jährlich ausgelegte neue Zentralbibliothek sowie zahlreicher Kulturinstitute und Dienstleistungen. Dazu werden im Rahmen des Gesamtkomplexes auch das ehemalige Verteilzentrum der Post bis Herbst 2020 städtebaulich aufwändig saniert und umgebaut und ein leistungsfähiger Nahversorger etabliert. Das neue zukünftige Kultur- und Verwaltungszentrum der Stadt gibt damit endlich den erfolgreichen Anstoss für die zwar viele Jahre als überfällig angestrebte, doch mangels intelligenter Neunutzungen nie realisierte architektonisch anspruchsvolle Umgestaltung des gesamten Platzbereiches als entscheidend imageprägendes Gelenk zwischen City und Hauptbahnhof.

In Neuss entsteht bis Ende 2020 der „Creditreform Campus" an der Stresemannallee/Ecke Hammfelddamm. Der Verband der Vereine Creditreform mietete vom Projektentwickler as the broker, which a well-known professional pension fund transferred to the City of Düsseldorf in the building complex situated at "Konrad-Adenauer-Platz 1" ("KAP 1") close to the central railway station, which had been used as the general post office and which is aimed at accommodating municipal agencies in a particularly citizen- and employee-friendly manner, such as the new Central Library designed for more than one million visitors a year and several cultural institutions and services after AENGEVELT had previously initiated and assisted with the modifications of the land utilisation plan and the B plan. For this purpose, the former post distribution centre accommodated in the overall building will be restored and restructured by Autumn 2020 and these spaces will be taken over by high-performing local utilities. Hence, the city's future culture and administration centre finally gives the initial impetus to successfully restructure the entire square in a challenging manner in architectural terms which the City had been planning to do for years, but which it failed to do due to a lack of intelligent subsequent usage, and this new structure will be the characterising link between the city centre and the central railway station.

In Neuss, the what is referred to as "Creditreform Campus" at the corner of Stresemannallee/Hammfelddamm will be built until the end of 2020; The "Association of Societies Creditreform" rented spaces of approx. 14,000 m² from Quantum, a project developer, for their approx. 650 employees.

In addition to the above, Bankhaus Lampe, a bank, concluded a tenancy agreement on spaces of approx. 13,000 m² inside a new construction project at Schwannstraße. The Wood and Metal Employer's Liability Insurance Association (BGHM) relocates their offices from Kreuzstraße to Arcadiastraße where they occupy rental spaces of approx. 11,300 m².

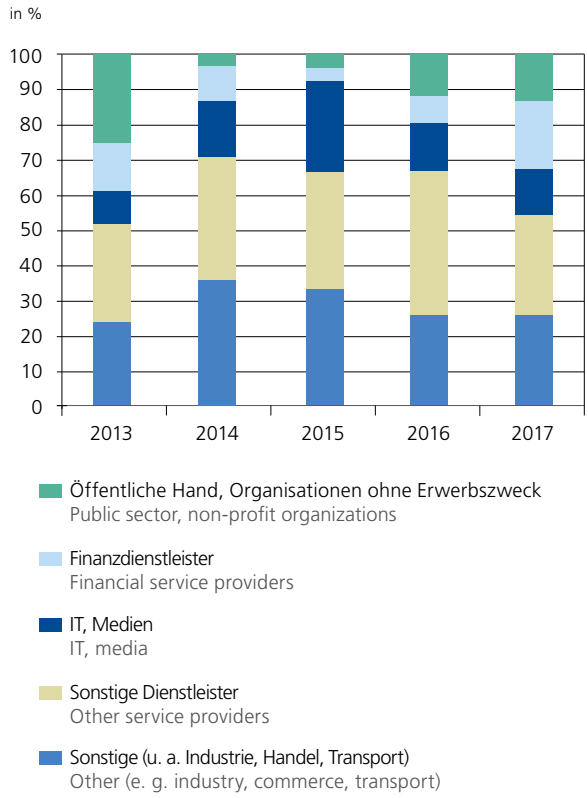
Space turnover by sectors

- As this was the case in the previous years, consultancy and other service providers made up the largest share in the market; however, as a result of a fallen turnover of about 126,300 m² (2016: 144,700 m²), the market share dropped significantly during the year to 28% (2016: 41%).
- The category of "other users", which particularly comprises traffic, industrial and trade companies,

rented spaces of approx. 118,500 m² during the year of 2017 (2016: 91,800 m²); the market ratio amounts to approx. 26% and remained stable.

- Contrary to this, the "financial services provider" group of potential tenants saw considerable increases in the turnover and the spaces turnover in absolute terms amounting to approx. 88,400 m² nearly tripled compared to the previous year (2016: 29,600 m²); the turnover share increased from 8% to 20% during the year.
- Media, IT and EDP companies rented office spaces with a size of 58,500 m² in the Düsseldorf region which means that the market share of 13% remained stable, but they rented more spaces than during the previous year (2016: 46,900 m²).
- The demand from government agencies and associations remained solid during the current period with a share of 13% compared to the previous year (2016: 12%). Space turnover in absolute terms in 2017 amounted to approx. 59,300 m² (2016: 42,000 m²).

Büromarktregion Düsseldorf: Branchenstruktur der Nachfrage*
Regional office space market Düsseldorf: Industry structure of demand*



* = inkl. Eigennutzer
* = incl. own-occupier

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

Quantum rd. 14.000 m² für seine rd. 650 Mitarbeiter.
Des Weiteren hat in Düsseldorf das Bankhaus Lampe einen Mietvertrag über rd. 13.000 m² in einem Neubauprojekt in der Schwannstraße abgeschlossen. Die Berufsgenossenschaft Holz und Metall (BGHM) zieht von der Kreuzstraße in die Arcadiastraße um, wo sie rd. 11.300 m² Mietfläche belegt.

Flächenumsatz nach Branchen

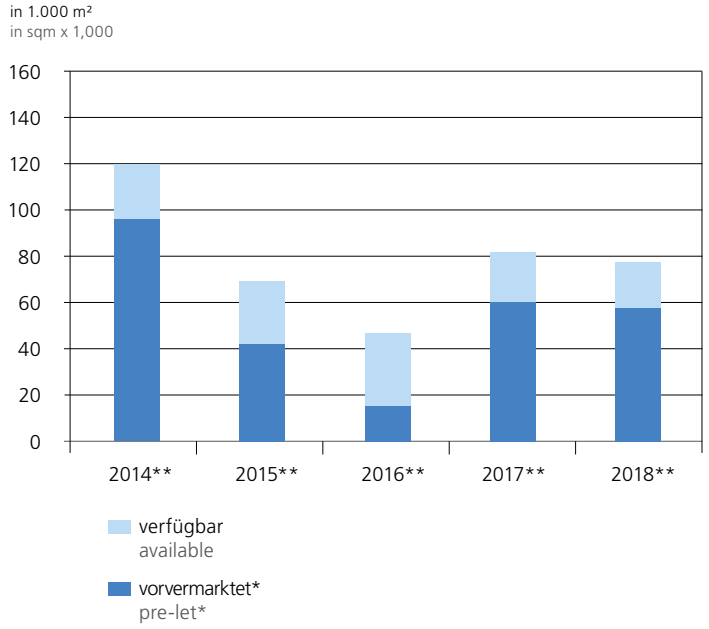
- Den traditionell größten Marktanteil erreichten analog zu den Vorjahren auch 2017 die beratenden und sonstigen Dienstleister. Dennoch ging mit einer auf rd. 126.300 m² reduzierten Umsatzleistung (2016: 144.700 m²) die Marktquote binnen Jahresfrist markant auf 28% zurück (2016: 41%).
- Die Gruppe der „sonstigen Nutzer", in die vor allem Verkehrs-, Industrie-, und Handelsunternehmen einfließen, hat im Jahresverlauf 2017 rd. 118.500 m² angemietet (2016: 91.800 m²). Die Marktquote blieb bei rd. 26% stabil.
- Demgegenüber konnte die Nachfragegruppe der Finanzdienstleister einen bedeutenden Umsatzzuwachs verbuchen. Der absolute Flächenumsatz konnte sich mit rd. 88.400 m² gegenüber dem Vorjahr (2016: 29.600 m²) nahezu verdreifachen. Der Umsatzanteil stieg von 8% binnen Jahresfrist auf 20%.
- Medien-, IT- und EDV-Unternehmen mieteten in der Region Düsseldorf bei konstanter Marktquote von 13% mit 58.500 m² mehr Bürofläche als im Vorjahreszeitraum (2016: 46.900 m²).
- Die Nachfrage der öffentlichen Hand und Verbände konnte sich im aktuellen Zeitraum mit einer Quote von 13% gegenüber dem Vorjahresniveau (2016: 12%) gut behaupten. Der absolute Flächenumsatz lag 2017 bei rd. 59.300 m² (2016: 42.000 ²).

Geringe Neubautätigkeit

Nachdem 2014 der Umfang der Bürofertigstellungen (Neubau und umfassende Sanierungen) mit rd. 121.000 m² überdurchschnittlich war, hat sich das Volumen in den Jahren 2015 und 2016 auf rd. 69.000 m² und 48.000 m² mehr als halbiert. 2017 wurden zwar mit rd. 82.000 m² etwas mehr Büroflächen fertiggestellt, doch liegt dieser Wert immer noch ca. 15% unter dem jüngsten Dekadenmittel (2007-2016: Ø 97.000 m² p. a.). Nach jetzigem Erkenntnisstand erwartet AENGEVELT-RESEARCH für 2018 weiterhin ein zu geringes Neubauflächenvolumen von rd. 77.000 m² (das sind lediglich 0,8% des Büroflächenbestandes von 9,23 Mio. m²). Hierbei ist für die Beurteilung der Marktwirksamkeit der Erstbezugsflächen unbedingt zu beachten, dass zum Jahresanfang 2018 eine Vorvermarktung, d. h. eine Vorvermietungs- bzw. Eigennutzungsquote, von bereits ca. 75% erreicht wurde. Angesichts dieser markant hohen Vorvermarktungsquote werden damit dem Markt im Jahr 2018 lediglich noch rd. 19.000 m² bzw. 5% des prognostizierten Absatzes ungebundene Neubaufläche zugeführt.

Wie schon im Vorjahr lag der räumliche Schwerpunkt der Fertigstellung neuer Büroflächen im Stadtgebiet Düsseldorf mit einem Flächenanteil von rd. 83% in den Cityrandlagen (2016: 76%). Von rd. 68.000 m² Büroflächen, die im Berichtsjahr in Cityrandlagen entwickelt wurden, befanden sich ca. 23.500 m² in der Projektentwicklung „La Tête" im „Le Quartier Central" in der Toulouser Allee und rd. 19.000 m² im architektonisch markanten Büroneubau „HORIZON", der neuen Deutschland-Zentrale des Kosmetik-Konzerns „L´Oréal" an der Kreuzung Kennedydamm/Ross-Straße/Johannstraße. Des Weiteren ist 2017 das Refurbishment „Fortyfour" in der Rolandstraße/Ross-Strasse (rd. 12.000 m²) marktwirksam geworden.
Nachdem im Vorjahr keine Büroflächen in nennenswertem Umfang in Citykernlagen auf den Markt kamen, sind es im Berichtsjahr rd. 11.500 m² mit einem Anteil von 14% an den Gesamtfertigstellungen. Hier ist v. a. das rd. 10.500 m² umfassende Sanierungsprojekt „Andreasquartier" (ehemalige Gerichtshöfe) in der Düsseldorfer Altstadt (Mühlenstraße/Neubrückstraße/Liefergasse) zu nennen. Die Vermietungsspezialisten von AENGEVELT siedelten hier 2018 renommierte Bürodienstleister an.
Der Anteil der Stadtrandlagen ist mit einer Quote von nur 3% (rd. 3.000 m²) im Vorjahresvergleich um 20 Prozentpunkte zurückgegangen.

Büromarktregion Düsseldorf: Fertigstellungsvolumen von Büroflächen – Relation zwischen vorvermarkteten* und am Markt noch verfügbaren Büroflächen
Regional office space market Düsseldorf: Completion volume of office space – Relation between advance marketed* and office space still available on the market



* = inkl. Eigennutzer
* = incl. own-occupier

** = jeweils zum Jahresanfang
** = in each case at year´s beginning

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

Limited new construction activity

After the number of completed office construction projects (new constructions and comprehensive restoration) with sizes of approx. 121,000 m² was well above the average in 2014, volumes decreased in 2015 (69,000 m²) and more than halved in 2016 (48,000 m²) compared to 2014. Even though office spaces completion slightly increased in 2017 (approx. 82,000 m²), this value still falls approx. 15% short of the most recent decade average (2007-2016: Ø 97,000 m² per year). Based on available information, AENGEVELT-RESEARCH expects new construction volumes with 77,000 m² to remain on a low level in 2018 (this amounts to only 0.8% of the total office spaces amounting to 9.23 million m²). When assessing market effectiveness of first-time occupancy space, it must be taken into account that a pre-marketing rate, i.e. pre-letting or owner-occupier rate, of already about 75% was registered at the beginning of 2018. Given this exceptionally high pre-marketing rate, only about 19,000 m² of uncommitted newly constructed space or 5% of expected new premises will become available on the market in 2018.
As this was the case in the previous year, the local focus was on the completion of new office spaces at the Düsseldorf metropolitan area, whereby 83% of the buildings are situated in the city periphery (2016: 76%). Office spaces developed in the city periphery during the year under report amounted to approx. 68,000 m², whereby approx. 23,500 m² related to the "La Tête" construction project at the "Le Quartier Central" at Toulouser Allee and approx. 19,000 m² related to the new "HORIZON" office building, the new Germany headquarters of "L'Oréal", a cosmetics manufacturer, which has a special architecture and which is situated at the Kennedydamm/Ross-Strße/Johannstraße crossing. In addition to the above, the "Fortyfour" refurbishment at Rolandstraße/Ross-Straße (approx. 12,000 m²) has become market-effective in 2017.
After only a small amount of office spaces situated at the city centre had been placed on the market for rental in the previous year, they amount to approx. 11,500 m² during the year under report, representing 14% of the total number of completed projects. In this regard, the "Andreasquartier" (former court buildings) restoration project with a size of approx. 10,500 m² situated at the Düsseldorf historic city centre (Mühlenstraße/Neubrückstraße/Liefergasse) must be particularly

AENGEVELT begleitet eine namhafte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft bei der Standortsuche für ihren Düsseldorfer Unternehmenssitz und vermittelt dazu einen Mietvertragsabschluss über rd. 1.700 m² Bürofläche in dem modernen, 2008 errichteten Gebäudeensemble "RED ROCKS" in Düsseldorf-Grafenberg.
AENGEVELT assists a renowned public auditing and tax consultancy firm with the search of a location for their Düsseldorf-based registered office and for this purposes was involved in the conclusion of a tenancy agreement for office spaces with a size of approx. 1,700 m² in the modern "RED ROCKS" building complex in Düsseldorf-Grafenberg which was built in 2008.

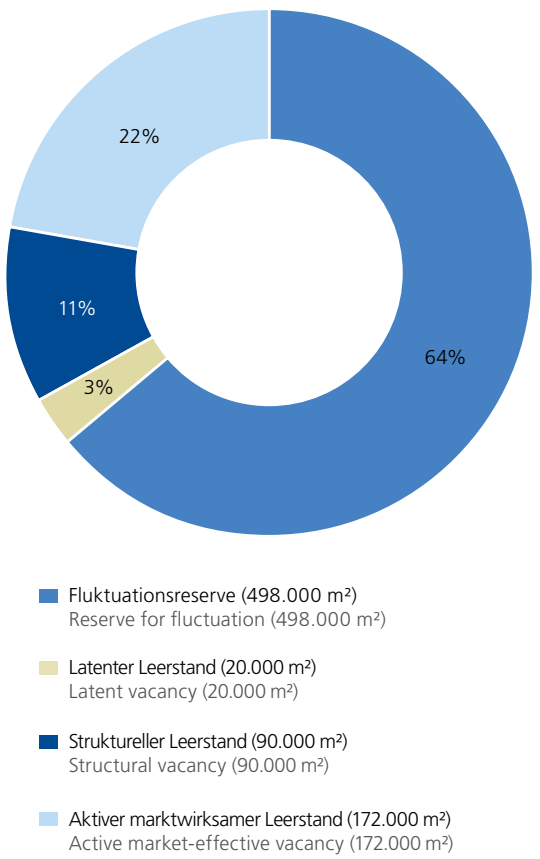
mentioned; in 2018, the AENGEVELT letting specialists settled well-known office service providers at these spaces.
The share of buildings in the city periphery amounting to only 3% (approx. 3,000 m²) decreased by 20 percentage points compared to the previous year.
Even though the focus of new completions will remain on the city periphery in 2018, an increasing number of projects will become effective on the market in the city centre. In 2018, about 77% of the space entering the market are located in the city periphery (about 59,000 m²) and about 23% in the city centre (18,000 m²). We do not expect considerable construction projects to be completed in the city periphery in 2018.
This year will see, amongst other things, the completion of the new Trivago headquarters (office spaces of approx. 26,000 m²) at Kesselstraße and that of the "FLOAT" office building designed by Renzo Piano, a famous architect, which will be constructed at Franziusstraße on behalf of "Uniper", an E.on subsidiary, and which will accommodate 28,000 m² of office spaces; these two construction projects are situated at the attractive Düsseldorf "Medienhafen".

2018 wird der Schwerpunkt der Neubaufertigstellungen zwar weiter auf den Cityrandlagen liegen, doch im Citykernbereich werden wieder mehr Projekte marktwirksam. So befinden sich rd. 77% der 2018 neu an den Markt gelangenden Flächen in Cityrandlagen (rd. 59.000 m²) und ca. 23% in Citykernlagen (18.000 m²). In Stadtrandlagen sind für 2018 keine nennenswerten Fertigstellungen zu erwarten.
Als diesjährige Fertigstellungen sind u. a. die neue Trivago-Zentrale (rd. 26.000 m² Büronutzfläche) in der Kesselstraße und der Bürokomplex „FLOAT" aus der Feder des Stararchitekten Renzo Piano, der für die Eon-Tochter „Uniper" mit rd. 28.000 m² Bürofläche an der Franziusstraße entsteht, zu nennen. Beide Projektentwicklungen befinden sich im attraktiven Düsseldorfer „Medienhafen".

Reduzierung der Büroflächenleerstände

Im Jahresverlauf 2017 setzte sich in der Region Düsseldorf der von AENGEVELT-RESEARCH prognostizierte Trend der Leerstandsreduzierung fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve ging gegenüber dem Vorjahr markant um rd. 70.000 m² zurück und liegt Ende 2017 bei ca. 780.000 m².
Im Düsseldorfer Stadtgebiet belief sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven Ende 2017 auf nominell rd. 560.000 m² (Ende 2016: rd. 615.000 m²). Das ist ein markanter

Büromarktregion Düsseldorf: Leerstandsdifferenzierung nach Marktwirksamkeit
Regional office market Düsseldorf: Vacancy differentiation by market effectiveness



Quelle: Eigene Erhebungen, Januar 2018
Source: Own surveys, January 2018

© AENGEVELT-RESEARCH

Leerstandsabbau von 55.000 m². Auch im Düsseldorfer Umland ging der Leerstand um 15.000 m² zurück und stellte sich auf ca. 220.000 m² (2016: ca. 235.000 m).
Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) sank von 9,2% Ende 2016 binnen Jahresfrist auf aktuell 8,4%. Dabei ist zum Berichtszeitpunkt die Leerstandsquote im Stadtgebiet mit 7,4% allerdings markant geringer als im Umland mit 13,1%.
Im Zuge einer anhaltend regen Büroflächennachfrage, einer weiterhin unterdurchschnittlichen Verfügbarkeit von Erstbezugsflächen und einer hohen Umnutzungsaktivität von Büro- in Wohnflächen prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2018 für die Büromarktregion einen weiteren Leerstandsabbau auf rd. 720.000 m² bzw. nominell 7,8% des Bestandes.
Neben Flächenabsorption und Entwicklung der Bautätigkeit sind zur qualitativen Bewertung der Angebotssituation detaillierte Differenzierungen der Leerstandsstruktur unerlässlich. Nach Definition des hierzu von AENGEVELT-RESEARCH vor Jahren erstellten Büroleerstandsindexes „ARLEX“ (AENGEVELT-RESEARCH LEERSTANDSINDEX) sind am Düsseldorfer Büromarkt - gemes-

Reduction of surplus office space

In the course of 2017, the reduction of vacancy levels in the Düsseldorf region forecast by AENGEVELT-RESEARCH continued. The total supply reserve available on the short term fell notably by 70,000 m² when compared to the previous year and amounted to about 780,000 m² at the end of 2017.
In the city centre of Düsseldorf, the supply reserve available on the short term amounted to a nominal 560,000 m² at the end of 2017 (at the end of 2016: about 615,000 m²). This constitutes a considerable reduction of 55,000 m². Vacancies in the surrounding areas of Düsseldorf, too, dropped by 15,000 m² and totalled approximately 220,000 m² (2016: approx. 210,000 m²).
Vacancy rates for the entire office space market in the region (including surrounding areas) fell from 9.2% at the end of 2016 to currently 8.4% in the space of a year. However, vacancy rates in the city area are considerably lower with 7.4% than in the surrounding areas with 13.1% at the time the report was written.
Due to further lively demand for office space, a below-average availability of spaces for first-time occupancy and a high level of rededication of offices as residential space, AENGEVELT-RESEARCH forecasts a further reduction of vacancies for the office market region to about 720,000 m² and/or a nominal 7.8% of supply in 2018.
In addition to space absorption and development of construction activity, a detailed differentiation of vacancy structures is indispensable for a qualitative evaluation of the supply situation. According to the definition of the "ARLEX" (AENGEVELT-RESEARCH LEERSTANDSINDEX) office vacancy index, which AENGEVELT-RESEARCH established years ago, the office market of Düsseldorf, judged by the most recent 10-year-average, requires about 498,000 m² of demand-relevant supply as „long-term regional fluctuation reserve required by the market“ (about 5.4% of a total existing space of about 9.23 million m²). This share of the fluctuation reserve of total office vacancies changed from 54% in early 2017 to currently 64%.
"Latent vacancies", meaning office space either used by owner-occupiers or let to main tenants, but offered for subletting, only play a subordinate role on the market in Düsseldorf with currently about 3 % or 20,000 m² of total supply of space available for renting on the short term, which corresponds to the situation in previous years.
The level of „structural office vacancies", i.e. premises that have been vacant for 5 years or more already

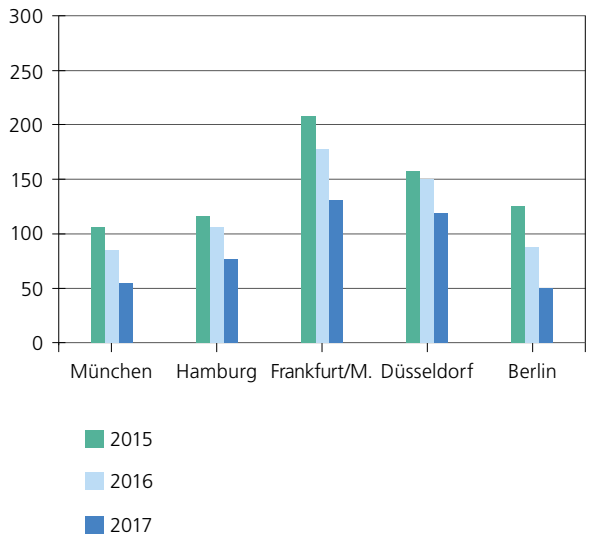
and account for more than half of the volume of a building and thus have only very limited marketing chances (in the trade language: "market corpses"), fell further in the course of the year: At the end of 2017, about 90,000 m² of office space was registered as structural vacancy. Its share of total vacancies currently amounts to 11%.

The level of "active market vacancies" fell significantly in the course of 2017 to about 172,000 m² (end of 2016: 248,000 m²). Accordingly, the share of active market vacancies of the total amount of office space ready for rent on the short term fell from 29% in the previous year to about 22% in the report year.

Taking into consideration all three markedly different vacancy types analysed, only about 172,000 m² of nominal vacancies (780,000 m²) have to be classified as „vacant market-effective supply base". Instead of a nominal vacancy level of 8.4%, the actually marketable supply surplus therefore only corresponds to about 1.9% of total existing office space of about 9.23 million m² in the Düsseldorf region.

The "ARLEX" vacancy index which AENGEVELT-RESEARCH developed years ago for the scientifically independent analysis of office space vacancies which measures short- and medium-term market relationships

ARLEX: Veränderung der Indizes* für Büroleerstände in den „Big Five"
ARLEX: Change in index* for unoccupied offices in the „Big Five"



*Index 100 = Leerstand entspricht der aktuell und mittelfristig notwendigen Fluktuationsreserve
*Index 100 = Vacancy equates to the current and medium-terme required fluctuation reserve

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

sen am jeweils jüngsten 10-Jahresmittel - als „langfristig marktnotwendige regionale Fluktuationsreserve" ca. 498.000 m² nachfragerelevante Angebotsfläche erforderlich (rd. 5,4% des Gesamtbestandes von rd. 9,23 Mio. m²). Der Anteil der Fluktuationsreserve am gesamten Büroleerstand veränderte sich von 54% Anfang 2017 auf aktuell 64%.

„Latente Leerstände", das sind zwar eigengenutzte oder hauptvermietete, indessen zur Untervermietung angebotene Büroflächen, spielen am Düsseldorfer Markt analog zu den Vorjahren mit aktuell ca. 3% bzw. rd. 20.000 m² des Gesamtangebotes an kurzfristig bezugsfähigen Flächen lediglich eine untergeordnete Rolle.

Der Umfang „struktureller Büroleerstände" - das sind Flächen, die bereits 5 Jahre oder noch länger leer stehen und dabei mehr als die Hälfte eines Gebäudevolumens darstellen und demzufolge nur noch äußerst geringe Vermarktungschancen haben (Fachjargon: „Marktleichen") - hat sich binnen Jahresfrist weiter reduziert: Ende 2017 waren rd. 90.000 m² Bürofläche als struktureller Leerstand erfasst. Die Quote am Gesamtleerstand liegt aktuell bei 11%.

Der Umfang der „marktaktiven Leerstände" sank im Jahresverlauf 2017 markant auf rd. 172.000 m² (Ende 2016: 248.000 m²). Die Quote der marktaktiven Leerstände am Gesamtumfang der kurzfristig bezugsfähigen Büroflächen reduzierte sich binnen Jahresfrist dementsprechend von 29% im Vorjahr auf 22% im Berichtsjahr.

Unter Berücksichtigung aller drei analysierten markant unterschiedlichen Leerstandskategorien sind vom nominellen Gesamtleerstand (780.000 m²) somit allenfalls rd. 172.000 m² als „marktwirksam leerstehender Angebotssockel" zu klassifizieren. Anstelle des nominellen Leerstands von 8,4% entspricht der tatsächlich marktfähige Angebotsüberhang damit lediglich 1,9% des Gesamtbüroflächenbestandes von ca. 9,23 Mio. m² in der Region Düsseldorf.

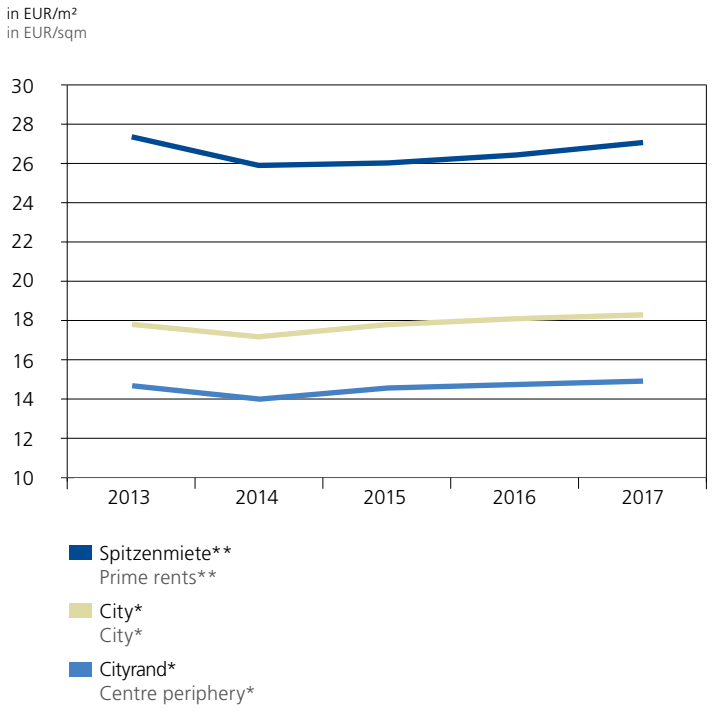
Der zur wissenschaftlich unabhängigen Analyse von Büroflächenleerständen von AENGEVELT-RESEARCH vor Jahren entwickelte Leerstandsindex „ARLEX", der die kurz- und mittelfristigen Marktrelationen zwischen qualitativ höchst differenziert wirksamen Angebotsüberhängen und Umsatzdynamik misst, hat sich mit einem aktuellen Wert von 119 gegenüber dem Vorjahr (150) weiter verbessert und liegt damit relativ nah am Marktgleichgewicht (Index: 100).

Mieten

Seit 2016 (EUR 26,50/m²; 2015: EUR 26,-/m²) steigt die gewichtete Spitzenmiete aufgrund hochpreisiger Anmietungen z. B im „Dreischeibenhaus" und „Kö-Bogen" wieder und erreichte zum Jahresende 2017 rd. EUR 27,-/m². Für 2018 geht AENGEVELT-RESEARCH von einer weiteren Mietpreiserhöhung im Spitzensegment aus.

Im gleichen Analysezeitraum stieg der durchschnittlich erzielte Mietpreis in Düsseldorfer Citylagen um EUR 0,30/m² auf nunmehr

Büromarktregion Düsseldorf:
Spitzenmiete sowie mittlere Miete in City- und Cityrandlagen
Regional office market Düsseldorf:
Prime rents as well as average rents in the city and peripheral centres



* = mittlere Miete
* = average rent
** = Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3 %
** = Median rent in the top price segment with a market share of 3 %

Quelle: Eigene Erhebung
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

EUR 18,40/m². In den Cityrandlagen war ebenfalls ein leichtes Anziehen des mittleren Mietpreises von EUR 14,70/m² auf aktuell EUR 14,90/m² zu beobachten. Nur in den Stadtrandlagen war das analysierte Mietwachstum akzentuierter. Hier zog die realisierte Durchschnittsmiete binnen Jahresfrist um EUR 0,80/m² auf nunmehr EUR 12,20/m² an.
Der Schwerpunkt der Vermietungsleistung lag im Berichtsjahr 2017 in Düsseldorf analog zu den Vorjahren im Mietpreissegment zwischen EUR 10,-/m² und EUR 15,-/m². Der entsprechende flächengewichtete Marktanteil betrug im Berichtsjahr rd. 48% (2016: 44%).
Die Marktquote der Vermietungen im gehobenen Preissegment zwischen EUR 15,-/m² und EUR 20,-/m² ging markant von 31% im Vorjahr auf aktuell 23% zurück und lag damit genau auf dem 10-Jahres-Durchschnittsniveau. Im oberen Mietpreissegment ab EUR 20,-/m² blieb der Anteil binnen Jahresfrist nahezu konstant bei 10% (2016: 9%).

Trends der Marktentwicklung

Zum Jahresbeginn prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2018 bei insgesamt positiven makroökonomischen Rahmenbedingungen und einer regen Flächennachfrage ein im Vergleich zum Vorjahr zwar geringeres, indessen vor dem Hintergrund des jüngsten

of supply surplus with highly differentiated effectiveness in terms of quality and of turnover dynamics, saw further improvement compared to the previous year with a current score of 119 (previous year: 150) and it is close to market balance (index: 100).

Rents

Since 2016 (EUR 26.50/m², 2015: EUR 26.00/m²), the weighed prime rent has been increasing again due to high-priced rentals, such as at the "Dreischeibenhaus" and the "Kö-Bogen", and reached a value of about EUR 27.00/m² at the end of 2017. For 2018, AENGEVELT-RESEARCH expects rents to continue to increase in the prime segment.
During the same analysis period, the average rent generated in city locations in Düsseldorf rose by EUR 0.30/m² to now EUR 18.40/m². A slight increase of average rent levels from EUR 14.70/m² to currently EUR 14.90/m² could also be observed in the city centre periphery. Analysed rental growth was more accentuated only in the city periphery where average rents increased by EUR 0.80/m² to now EUR 12.20/m² in the course of the year.
The focus of renting performance in Düsseldorf in the report year 2017 was, analogously to previous years, centred on the rental price segment between EUR 10.00/m² and EUR 15.00/m². The corresponding market share weighted by space amounted to about 48% in the report year (2016: 44%).
The market share of rentals in the higher price segment ranging between EUR 15.00/m² and EUR 20.00/m² dropped from 31%, the last year's value, to now 23% and was equivalent to the ten-year average. In the upper rent segment starting at EUR 20.00/m², the share nearly remained stable at 10% in the course of the year (2016: 9%).

Market development trends

At the beginning of the year, AENGEVELT-RESEARCH again forecasts an office spaces turnover volume of approx. 400,000 m² for 2018 with generally positive macro-economic basic conditions and a high demand for spaces; compared to the previous year, this turnover volume continues to be on a low level, considering the most recent decade average of 371,000 m², however, this is a significant increase.
The amount of marketable supply surplus (172,000 m²) will continue to fall in the course of 2018. Reasons for this are, amongst others, the high level of space turnover, estimated to reach a level of more or

Im Rahmen der Standortoptimierung hat ein auf den Vertrieb von internationalen Fondsanteilen spezialisierter Finanzdienstleister neue Räumlichkeiten für seinen Düsseldorfer Sitz in dem modernen, repräsentativen Bürogebäude "Burggrafenstraße 5/5a" in Düsseldorf-Oberkassel über AENGEVELT angemietet.
In the context of location optimisation activities, a financial service provider specialised in the distribution of shares in international funds rented new premises for their Düsseldorf-based registered office in a modern, representative office building at Burggrafenstraße 5/5a in Düsseldorf-Oberkassel via AENGEVELT.

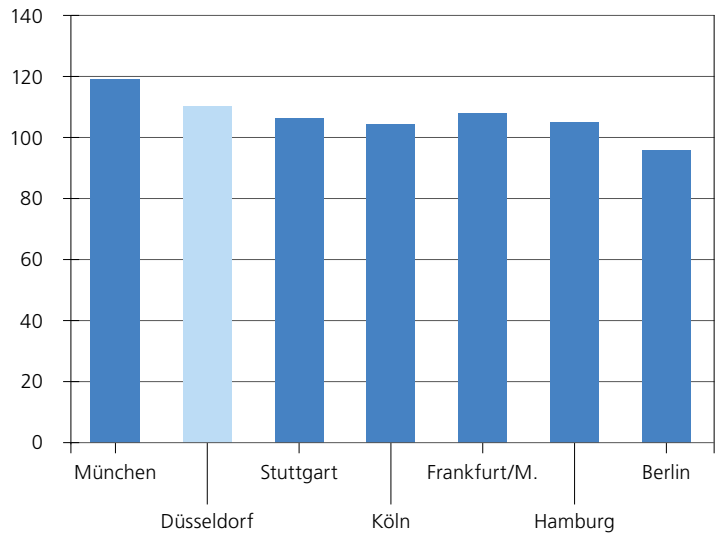
less 400,000 m², as well as the, as of January 2018, only about 19,000 m² of uncommitted newly constructed space that will become available on the office space market until the end of year (25% of completed space or 5% of forecast annual turnover).
While marketing opportunities for modern office buildings with corresponding facilities in sought-after locations at competitive prices in the city area of Düsseldorf continue to remain very good in the current report year 2018, vacancy levels and marketing times in buildings less suited to meet demand, e.g. outdated existing buildings with less than optimal connection and insufficient facilities as well as lower space and energy efficiency etc., is likely to increase further. Often, these office spaces no longer fulfil today's requirements for energy savings, air conditioning and IT infrastructures (digitalisation). Pressure for comprehensive modernisation as well as pricing pressure will remain correspondingly high; despite attractive „incentives" and subject to much higher competitive pressure, this also and especially applies to the already high and still increasing demand for professional real estate consulting and marketing.

Dekadenmittels von 371.000 m² weiterhin deutlich höheres Büroflächenumsatzvolumen von rd. 400.000 m².
Im Jahresverlauf 2018 nimmt der Bestand an marktfähigen Angebotsüberhängen (172.000 m²) weiter ab. Ursachen sind u. a. das auf hohem Niveau erwartete Flächenumsatzvolumen von plus minus 400.000 m² sowie das im Januar 2018 nur noch disponible bis Jahresultimo auf den Büromarkt kommende geringe Fertigstellungsvolumen von lediglich rd. 19.000 m² (25% des Gesamtfertigstellungsvolumens bzw. 5% des prognostizierten Gesamtjahresabsatzes).
Während im Stadtgebiet Düsseldorf die Vermarktungschancen für moderne Bürogebäude mit entsprechender Ausstattung in gefragten Lagen zu marktgerechten Preisen auch im laufenden Berichtsjahr 2018 unverändert sehr gut sind, ist in weniger nachfragegerechten, z. B. veralteten, suboptimal angebundenen und unzureichend ausgestatteten Bestandsgebäuden mit schlechter Flächen- und Energieeffizienz etc. mit einem weiteren Anstieg des Leerstands und der Vermarktungszeiten zu rechnen. Häufig erfüllen diese Büroflächen nicht mehr die heutigen Anforderungen an Energieeinsparung, Klimatisierung und IT-Infrastruktur (Digitalisierung). Entsprechend hoch bleiben hier umfassender Modernisierungs- und Preisdruck und ungeachtet attraktiver „Incentives" bei deutlich höherem Wettbewerbsdruck insbesondere der hohe und weiter steigende Anspruch an professioneller immobilienwirtschaftlicher Beratung und Vermarktung.

5. Der Markt für Einzelhandelsflächen

Als Messe- und Modestadt gehört Düsseldorf inmitten der Metropolregion Rhein-Ruhr zu den wichtigsten Oberzentren Deutschlands. Hierdurch zeichnet sich die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt als Einzelhandelsstandort durch höchstes Interesse seitens sowohl nationaler als auch internationaler Einzelhändler aus. Die Nachfrage nach Flächen in den Top-Lagen ist anhaltend hoch und führte ungeachtet der Verschuldungs- und Eurokrise zu einem stabilen bis partiell weiter ansteigenden Mietpreisniveau. Düsseldorfs Attraktivität spiegelt sich seit Jahrzehnten im Handelsflächensegment u. a. in einer markant hohen Zentralität. Sie reflektiert die ausgesprochen attraktive innerstädtische Sortimentsvielfalt und den damit verbundenen robusten Freiheitsgrad mit einem hohen Düsseldorfer Positivsaldo von rd. 22% gegenüber der Vielzahl konkurrierender Shopping Center auf der „grünen Wiese" und den Handelsangeboten in den „per Straßenbahn" erreichbaren benachbarten Großstädten. Düsseldorf liegt damit in der Gruppe der „Big Seven" hinter Stuttgart, Köln und München auf Platz vier. Gleichzeitig zur Zentralität übertrifft Düsseldorf z B. auch hinsichtlich Kaufkraft je Einwohner traditionell den Bundesdurchschnitt. Hier nimmt Düsseldorf – nach München – sogar Platz zwei ein.

Kaufkraftkennziffern* in den „Big Seven" 2017
Purchase power index* in „Big Seven" 2017



* Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Deutschland = 100
* Retail purchase power, Germany = 100

Quelle: IFH, Köln
Source: IFH, Cologne

© AENGEVELT-RESEARCH

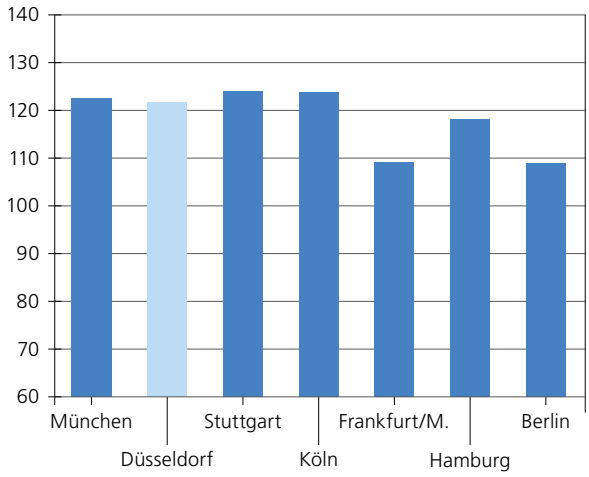
5. The market for retail space

As a trade fair and fashion city, Düsseldorf, located at the heart of the metropolitan area Rhineland-Ruhr, is one of the most important regional centres of Germany. As retail location, the capital of the federal state North Rhine-Westphalia is characterised by very high interest on the part of both national and international retailers. Demand for premises in the top locations remains high and results in stable to partially increasing rent levels, despite the sovereign debt and Euro crisis. In regard to retail space, the attractiveness of Düsseldorf has especially been reflected in a marked high centrality for decades. It reflects the extremely attractive range of products offered in the city centre and the corresponding robust degree of independence with a positive balance of about 22% in Düsseldorf, compared to many competing „greenfield development" shopping centres and the retail offers in the neighbouring cities which can be reached by tram. In the group of the „Big Seven", Düsseldorf ranks fourth behind Stuttgart, Cologne and Munich. In addition to centrality, Düsseldorf has traditionally also exceeded the national average when, for example, purchasing power per inhabitant is concerned. Düsseldorf even ranks second in this respect, after Munich.

Stable high market potential

The market potential for a stable retail sector in Düsseldorf continued to improve in the course of the economic upturn in Germany since 2014. In the report year 2017, this is corroborated by retail specific indicators remaining on high levels:
Available individual retail-relevant spending power of the population in Düsseldorf reached EUR 7,540 per inhabitant in 2017, according information of „IFH". This corresponds to a moderate increase of 0.7% or EUR 50.00 when compared to the previous year (2016: EUR 7,490). This means that Düsseldorf remains the immediate runner-up behind the leader Munich (119.2) with a spending power index score of currently 110.2 (2016: 110.6) in a comparison of the largest German cities.
Compared to the previous year, total spending power of the population in Düsseldorf rose by EUR 515 million in 2017 to now EUR 16.46 billion. The same applies to the share of retail-relevant spending po-

Zentralitätsniveau* in den „Big Seven“ 2017
Centrality Level* in „Big Seven“ 2017



* Deutschland/Germany = 100

Quelle: IFH, Köln
Source: IFH, Cologne

© AENGEVELT-RESEARCH

wer potential, which reached a level of about EUR 4.62 billion or 28 % of total spending power.
Given the high centrality of the federal state capital, the high spending power of the population in Düsseldorf's neighbouring communities stimulates its retail sector and continues to provide for ongoing prosperity in the region. This applies to the cities Neuss and Ratingen in particular, who also achieved above-average retail-relevant spending power index scores of currently 105.1 and 113.9 respectively as well. Spending power potential in these two neighbouring municipalities totals about EUR 1.8 billion per year.
The combination of constantly strong influxes of spending power from the consistently affluent neighbouring regions with strong structure and the transaction volume imported from both more distanced regions as well as abroad ensures the traditionally above-average high centrality rate per inhabitant of the federal state metropolis: With an index value of 122.4 in the report year 2017, Düsseldorf ranked lower than Stuttgart (124.8), Cologne (124.5) and Munich (123.3) in regard to its centrality level.

Stabil hohe Marktpotentiale

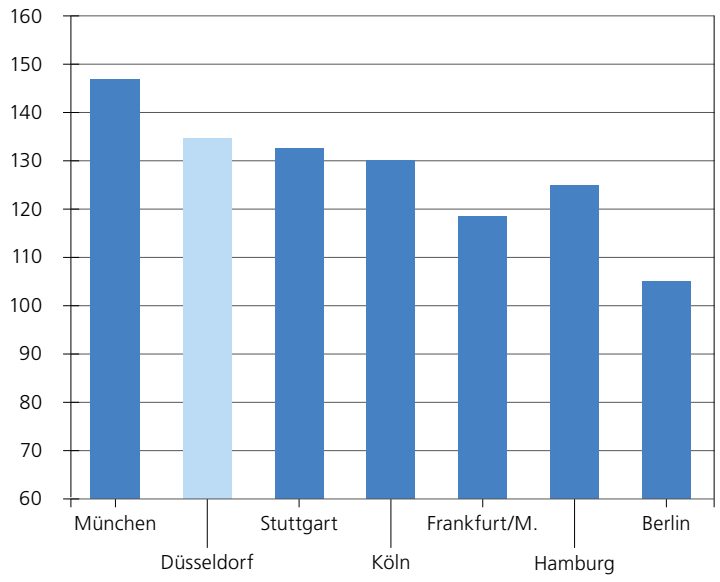
Die Marktpotentiale für einen stabilen Düsseldorfer Einzelhandel haben sich auch während der konjunkturellen Aufschwungphase seit 2014 in Deutschland weiter verbessert. Dafür sprechen die im Berichtsjahr 2017 weiterhin auf hohem Niveau rangierenden einzelhandelsspezifischen Kennziffern:

Die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung Düsseldorfs betrug 2017 nach Angaben des „IFH“ rd. EUR 7.540 je Einwohner. Das entspricht einer moderaten Steigerung um 0,7% bzw. EUR 50 auf den Vorjahreswert (2016: EUR 7.490). Damit bleibt Düsseldorf im Vergleich der größten deutschen Städte mit einer Kaufkraftkennziffer von aktuell 110,2 (2016: 110,6) auch weiterhin unmittelbar hinter Spitzenreiter München (119,2) hochrangig positioniert.
Das absolute Kaufkraftpotential der Düsseldorfer Einwohner erhöhte sich 2017 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 515 Mio. auf nunmehr ca. EUR 16,46 Mrd. Ebenso verhielt es sich mit dem Anteil des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentials, der einen Wert von rd. EUR 4,62 Mrd. bzw. rd. 28% des gesamten Kaufkraftvolumens erreichte.
Die hohe Kaufkraft der Einwohner in den Umlandkommunen Düsseldorfs wirkt angesichts der hohen Zentralität der Landeshauptstadt stimulierend auf deren Einzelhandel und sorgt auch weiterhin für anhaltende Prosperität in der Region. Das gilt z. B. insbesondere für die Städte Neuss und Ratingen, die mit ebenfalls überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern von aktuell 105,1 bzw. 113,9 analysiert wurden. Das Kaufkraftpotential in diesen beiden Nachbarkommunen summiert sich auf jährlich rd. EUR 1,8 Mrd.
Die konstant starken Kaufkraftzuflüsse aus der durchgängig strukturstarken, wohlhabenden Umlandregion gewährleisten zusammen mit den auch aus weiter entfernten Regionen und dem Ausland importierten Transaktionsvolumina die traditionell überdurchschnittlich hohe Zentralitätskennziffer je Einwohner der Landesmetropole: Mit einem Wert von 122,4 im Berichtsjahr 2017 lag Düsseldorf hinsichtlich des Zentralitätsniveaus hinter Stuttgart (124,8), Köln (124,5) und München (123,3).

Entwicklung der Einzelhandelsumsätze

Das Einzelhandelsumsatzvolumen in Düsseldorf stieg laut Berechnungen des „IFH“ im Berichtjahr 2017 auf einen Wert von rd. EUR 4,84 Mrd. Damit verzeichnete die Landeshauptstadt im Vergleich zum Vorjahr (rd. EUR 4,81 Mrd.) ein geringes Umsatzwachstum von 0,6% bzw. EUR 30 Mio.

Umsatzkennziffern in den „Big Seven“ 2017
Turnover rates for „Big Seven“ 2017



* Deutschland/Germany = 100

Quelle: IFH, Köln
Source: IFH, Cologne

© AENGEVELT-RESEARCH

Mit einer anhaltend hohen Umsatzkennziffer von 134,8 ist der Einzelhandelsumsatz in Düsseldorf bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt etwa 35% höher als im Bundesdurchschnitt. Lediglich München kann die Umsatzkennziffer je Einwohner mit einem Wert von 147,0 (2017) im Ranking der größten deutschen Einkaufsmetropolen noch überbieten.
Analog zu diesem Trend haben sich im Berichtsjahr 2017 die Einzelhandelsumsätze auch im gesamten Bundesland Nordrhein-Westfalen positiv entwickelt. Das Statistische Landesamt (IT.NRW) ermittelte für 2017 (Januar bis November) ein markantes nominales Umsatzwachstum von 6,4% gegenüber dem Vorjahresergebnis. Während in den ersten elf Monaten 2017 die Umsätze im Einzelhandel mit Verlagsprodukten, Sportausrüstungen und Spielwaren mit 4,8% sowie mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (+1,3%) nur unterdurchschnittlich wuchsen, legte vor allem der Umsatz mit Textilien, Bekleidung und Schuhen (+24,1%) und im Bereich Versand- und Internet-Einzelhandel (+8,4%) markant zu.
Die insgesamt positive Einzelhandelskonjunktur hatte entsprechende Auswirkungen auf die Beschäftigtenzahl in NRW, die im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 2,0% bei der Vollzeitbeschäftigung und um 1,4% bei der Teilzeitbeschäftigung zunahm.

Development of retail turnover

According to calculations of „IFH“, retail turnover in Düsseldorf rose to about EUR 4.84 billion in 2017. The federal state capital therefore saw a minor turnover increase by 0.6% or EUR 30 million when compared to the previous year (about EUR 4.81 billion).
With a continuously high turnover rate index score of 134.8, retail turnover in Düsseldorf, when compared to the population size of the city, is about 35% higher than the Germany-wide average. Only Munich can present an even higher turnover rate per inhabitant with an index score of 147.0 (2017) in the ranking of the largest German shopping metropolises.
Analogous to this trend, retail turnover rose in the entirety of the federal state North Rhine-Westphalia in the report year 2017. The Regional Statistical Office (IT.NRW) determined a considerable nominal increase of turnover by 6.4% in 2017 (January until November), compared to the previous year. While nominal retail turnover generated with publication products, sports equipment and toys rose at below-average rates of 4.8% in the first eleven months of 2017, as did turnover with food and luxury foods, drinks and tobacco products (+1.3%), especially turnover with textiles, clothing and shoes (+ +24.1%) and in the segment mail order and Internet retail (+8.4%) rose considerably.
The overall positive retail development also had corresponding effects on the number of people in employment in North Rhine-Westphalia, which rose by 2.0% in the report year compared to the previous year in full-time employment and by 1.4% in part-time employment.

High demand in A locations

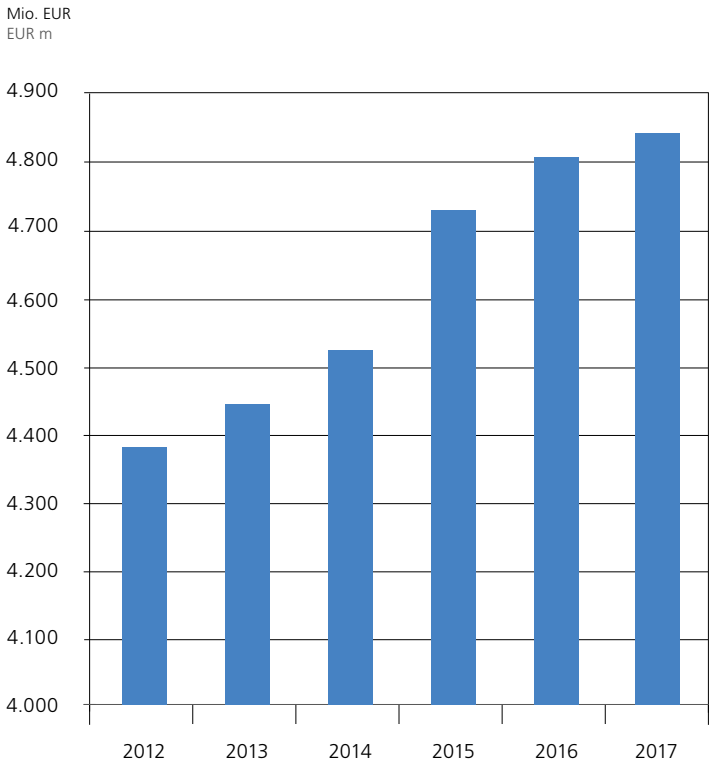
Düsseldorf has been experiencing very lively demand for qualified retail spaces for years. The federal state capital is one of the most popular expansion locations in Germany for international chains and providers in the luxury segment in particular. The „Kö“ (Königsallee), well-known on the international level for generations, offers an attractive environment for national and international retail concepts, with consistently limited availability of space. With its elegant atmosphere and multitude of luxury labels, the „Kö“ enjoys a very good reputation across the world. In addition to luxury suppliers such as, amongst others, „Gucci“, „Bulgari“, „Prada“, „Brioni“, „Dior“, „Giorgio Armani“, „Chanel“, „Wempe“ or „Cartier“, national and international chains like „H&M“, „Esprit“, „Zara“ and „Abercrombie & Fitch“ have successfully established themselves on the „Kö“. Therefore, the special branch mix generates a much higher pedestrian footfall

for the Königsallee than can be observed on any other comparable luxury mile in other German metropolises.
The restructuring of large sections of the „Kö" after establishment of the showcase project „Kö-Bogen", designed by star architect Daniel Libeskind and honoured with international awards, is proceeding rapidly with a view to „Kö-Bogen II" by Christoph Ingenhoven. Especially the western end, formerly a centre for banking services, has been characterised by new stores of many international luxury fashion companies in the refurbished shops of the Trinkaus area for several years now. The British high-class label „Mulberry" secured about 500 m² as anchor tenant. After opening of the Italian fashion label „Versace" in 2015, „Hermès" also moved from Kö 10 to the western end of the Kö into the „Girardet-Haus" at the corner Königsallee/Trinkausstraße and more than doubled its selling space with now 350 m² at this location.
The western sector of the southern part of the Kö is characterised by the architecturally challenging office and commercial complex „GAP 15" in particular. Here, AENGEVELT terminated the insolvency-caused vacancy of the „Monkeys" restaurant in 2015 by brokering a long-term contract for the total rental space of 1,043 m² with the renown British restaurant company „Mitchell & Butlers", which realised a tried-and-tested, attractive concept after reconstruction that also includes outdoor gastronomy. As part of the project "CROWN" in the larger catchment area of the Königsallee, the contractor Zurheide will open one of the largest Edeka supermarkets in Germany (about 9,500 m² retail area and about 2,000 m² gastronomy area) with high-quality offers in the food segment in the former „Kaufhof" at Berliner Allee/Graf-Adolf-Straße by March 2018.
On the eastern side, the long-established fashion store „Eickhoff" ceased business in the „Kö-Center", Kö 30/corner Königstraße, after more than 50 years. As successor, „Dior" opened a flagship store on about 1,100 m² here in 2015. „Chanel" also moves its shop from the „Kö-Center" to another top Kö location and combines the selling space at Kö 40, at that time brokered to „Stefanel" and „Starbucks" by AENGEVELT after closure and reconstruction of „Lichtburg", to a flagship store of about 400 m². But also in the segment high-priced gastronomy the restaurant „La Terrazza", located in the Kö-Center for more than 20 years, was replaced by the exclusive steak house „The Grill" in 2017.
Companies opening new shops on the Königsallee in 2017 include the British jeweller „Harry Winston" (Kö 10), the Italian fashion label „Patrizia Pepe (Kö 52-54) and the French women's fashion designer „Maje" (Kö 74). Furthermore, the outdoor outfitter „Globetrotter"

Hohe Nachfrage in A-Lagen

Düsseldorf verzeichnet seit Jahren eine sehr lebhafte Nachfrage nach qualifizierten Einzelhandelsflächen. Dabei ist die Landeshauptstadt insbesondere für internationale Filialisten und Anbieter aus dem Luxussegment einer der beliebtesten Expansionsstandorte in Deutschland. Die seit Generationen international bekannte „Kö" (Königsallee) bietet bei anhaltend knappem Flächenangebot ein attraktives Umfeld für nationale und internationale Einzelhandelskonzepte. Die „Kö" genießt mit ihrem eleganten Ambiente und ihrer Vielzahl an Luxuslabeln weltweit sehr hohes Ansehen. Neben Luxusanbietern wie u.a. „Gucci", „Bulgari", „Prada", „Brioni", „Dior", „Giorgio Armani", „Chanel", „Wempe" oder „Cartier" haben sich auf der „Kö" auch nationale und internationale Filialisten wie z. B. „H&M", „Esprit", „Zara" und „Abercrombie & Fitch" erfolgreich etabliert. Der spezielle Branchenmix verschafft der Königsallee damit wesentlich höhere Passantenfrequenzen als auf vergleichbaren Luxusmeilen anderer deutscher Metropolen.
Die Umgestaltung großer Teile der „Kö" schreitet nach Etablierung des nach Plänen von Stararchitekt Daniel Libeskind international ausgezeichneten Vorzeigeprojektes „Kö-Bogen" mit Perspektive

Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Düsseldorf
Development in retail turnover in Düsseldorf



Quelle: IFH, Köln
Source: IFH, Cologne

© AENGEVELT-RESEARCH

„Kö-Bogen II“ von Christoph Ingenhoven in rasantem Tempo weiter voran. Vor allem die Westseite, die früher durch Bankdienstleistungen geprägt war, wird seit einigen Jahren durch die Neueröffnung zahlreicher internationaler Luxus-Modeunternehmen in den sanierten Ladenlokalen des Trinkaus-Areals geprägt. Als Ankermieter hat sich das britische Niveau-Label „Mulberry“ rd. 500 m² gesichert. Nach der Eröffnung des italienischen Modelabels „Versace“ ist 2015 auch „Hermès“ von der Kö 10 auf die westliche Kö-Seite in das „Girardet-Haus“ an der Ecke Königsallee/Trinkausstraße umgezogen und hat dort seine Ladenfläche mit nunmehr rd. 350 m² mehr als verdoppelt.

Der Südteil der Kö wird auf seiner Westseite insbesondere vom architektonisch anspruchsvollen Büro- und Geschäftskomplex „GAP 15“ geprägt. Hier beendete AENGEVELT den insolvenzbedingten Leerstand der „Monkeys“-Restaurants 2015 durch Vermittlung eines langfristigen Vertrages über die insgesamt 1.043 m² Mietfläche mit dem renommierten britischen Gastronomieunternehmen „Mitchell & Butlers“, das hier nach Umbau und unter Einbeziehung von Außengastronomie ein bewährtes attraktives Konzept realisierte. Im erweiterten Einzugsgebiet der Königsallee wird im März 2018 der Unternehmer Zurheide im ehemaligen „Kaufhof“ an der Berliner Allee/Graf-Adolf-Straße mit dem Projekt „CROWN“ einen der größten Edeka-Supermärkte Deutschlands (rd. 9.500 m² Einzelhandelsfläche und ca. 2.000 m² Gastronomiefläche) mit hochwertigen Angeboten im Food-Bereich eröffnen.

Auf der Ostseite gab im „Kö-Center“, Kö 30 / Ecke Königstraße, das traditionsreiche Modehaus „Eickhoff“ nach über 50 Jahren den Betrieb auf. Als Nachfolger hat hier „Dior“ im Jahr 2015 auf ca. 1.100 m² einen Flagshipstore eröffnet. Auch „Chanel“ verlagert sein Geschäft vom „Kö-Center“ in eine andere Kö-Top-Location und führt die seinerzeit von AENGEVELT nach Schließung und umfassenden Umbau der „Lichtburg“ an „Stefanel“ und „Starbucks“ vermittelten Geschäftsräume an der Kö 40 zu einem Flagshipstore mit rd. 400 m² zusammen. Aber auch im Bereich der gehobenen Gastronomie ist das seit mehr als 20 Jahren im Kö-Center angesiedelte Restaurant „La Terrazza“ 2017 durch das exklusive Steakhouse „The Grill“ abgelöst worden.

Unternehmen, die sich 2017 an der Königsallee neu angesiedelt haben waren u. a. der britische Juwelier „Harry Winston“ (Kö 10), das italienische Mode-Label „Patrizia Pepe (Kö 52-54) und der französische Designer-Damenmode-Anbieter „Maje“ (Kö 74). Des Weiteren eröffnete der Outdoor-Anbieter „Globetrotter“ seine erste Düsseldorfer Filiale in der Königsallee 88 auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² und das Kaffehaus-Konzept „Coffee Fellows“ siedelte sich im Juli 2017 mit einer Mietfläche von rd. 300 m² an der Kö 92 an. Durch Vermitllung von AENGEVELT siedelte sich der Tuning-Spezialist für exklusive Automobile „BRABUS“ auf der Kö 90 an und mietete hierzu einen rd. 400 m² großen Showroom. Es handelt sich dabei um den ersten Automotive-Showroom überhaupt auf der Königsallee. Mit von der Partie ist der englische Yachtenbauer „SUNSEEKER“, der hier seinen ersten Standort in Deutschland eröffnet, um Kunden sein Portfolio lu-

opened its first branch in Düsseldorf at Königsallee 88 on a sales area of about 1,000 m² and the coffee house concept „Coffee Fellows“ opened shop on a rental area of about 300 m² at Kö 92 in July 2017. Following brokering by AENGEVELT, the tuning specialist for exclusive cars „BRABUS“ established a branch at Königsallee 90 and rented an approx. 400 m²-showroom for this purpose. This is the first ever automotive showroom on the Königsallee. Also present is the English yacht manufacturer “SUNSEEKER”, who is opening their first German branch here in order to present to customers their portfolio of luxurious yachts in form of models, fine materials and furnishing accessories.

The shopping centre „SEVENS“ on the Kö, extensively revitalised based on plans of the architects RKW, was able to significantly increase its attractiveness in the course of a structural connection to the „Kö-Galerie“ in 2013. The „Kö-Galerie“ on its part benefits from an attractive new link and a connecting footpath and thus receives further footfall impulses, for example through the opening of the successful anchor tenant „SATURN“ on 10,000 m² of retail space in the „SEVENS“. In 2014, the jeweller „Christ“ and the jewellery manufacturer „Pandora“ opened shops in the „SEVENS“, for example. New tenants establishing shops here in the past two years include „Roeckl“, the glove and accessories manufacturer, the fashion label „Taifun“ of the Gerry-Weber Group, the high-end children's and women's fashion manufacturer „Truffleroom“, the Italian designer label „Peserico“ as well as the exclusive brand „Chanel Beauté Boutique“.

The city centre of Düsseldorf has been undergoing a comprehensive transformation process for years. In addition to attractive new traffic routing that replaces the demolished „Tausendfüßler“ [millipede] with high-performance road tunnels, modernisation and increase of attractiveness of city centre retail is achieved by restructuring of the road and traffic concept as well as the new construction of office and retail space. At the end of 2013, only four years after construction began, the first spectacular project of the revitalisation of the inner city, the „Kö-Bogen I“ between Königsallee, Schadowstraße and Schadowplatz, was completed. October 2013 saw the opening of the „Breuninger“ department store on about 15,000 m² as anchor tenant of the „Kö-Bogen I“, designed in unique architectural language by Daniel Libeskind. Further exclusive brands followed, for example Apple, Porsche Design, Unique, Poccino, Hallhuber, Rüschenbeck, Faber-Castell, Windsor and Tumi, who turn this area of the city centre, connected to the Schadowstraße and Hofgarten, into a unique focal point for urban lifestyle and shopping experience with their high-quality products.

Der Boulevard „Königsallee“ im Düsseldorfer Stadtzentrum ist eine der führenden Luxuseinkaufsstraßen Europas. Hier mit Stadtgraben und Eislaufbahn im Hintergrund.
The "Königsallee" boulevard at the Düsseldorf city centre is one of Europe's leading luxury shopping streets. This picture shows it with the moat and the skating rink in the background.

While the Königsallee is exercising its traditional role as luxury mile and promenade to the fullest, the Schadowstraße acts as consumption mile. Large parts of the Schadowstraße are still undergoing change after completion of the subway line "Wehrhahnlinie" and will be seeing structural redesigning by 2019. After successful placing of the „Kö-Bogen I“, construction commenced for the challenging continuation of the project in the form of „Kö-Bogen II“ in 2016. By 2019, this area as well is to become a unique commercial and service magnet with impressive architecture designed by Christoph Ingenho-

xuriöser Yachten in Form von Modellen, edlen Materialien und Ausstattungs-Accessoires zu präsentieren.
Das nach Plänen der Architekten RKW aufwändig revitalisierte Shopping-Center „SEVENS“ auf der „Kö“ konnte 2013 seine Attraktivität im Zuge der baulichen Verbindung zur „Kö-Galerie“ noch deutlich steigern. Die „Kö-Galerie“ profitiert ihrerseits durch die attraktive neue Vernetzung und Wegebeziehung und erhält hierdurch weitere Frequenzimpulse z. B. durch den seit Eröffnung auf 10.000 m² Verkaufsfläche im „SEVENS“ erfolgreichen Ankermieter „SATURN“. 2014 siedelten sich im „SEVENS“ z. B. Juwelier „Christ“ und der Schmuckhersteller „Pandora“ an. Zu den neu-

Durch Vermittlung von AENGEVELT siedelte sich der Tuning-Spezialist für exklusive Automobile "BRABUS" auf der Königsallee 90 an und mietete hierzu einen rd. 400 m² großen Showroom. Mit von der Partie ist der englische Yachtenbauer "SUNSEEKER", der hier seinen ersten Standort in Deutschland eröffnet.
Following brokering by AENGEVELT, the tuning specialist for exclusive cars "BRABUS" established a branch at Königsallee 90 and rented an approx. 400 m² showroom for this purpose. "SUNSEEKER", a British yachts manufacturer, is in on it and the company established its first location in Germany.

en Mietern, die sich in den letzten zwei Jahren hier angesiedelt haben, zählen u. a. „Roeckl", der Anbieter von Handschuhen und Accessoires, die Modemarke „Taifun" aus der Gerry-Weber-Gruppe, der Hersteller hochwertiger Kinder- und Damenmode „Truffleroom", das italienische Designer-Label „Peserico" sowie die Exclusivmarke „Chanel Beauté Boutique".

Die Düsseldorfer Innenstadt befindet sich seit Jahren in einem umfangreichen Wandlungsprozess. Neben einer attraktiven neuen Verkehrsführung als Ersatz des abgebrochenen „Tausendfüßlers" durch leistungsfähige Straßentunnel werden Modernisierung und Attraktivitätssteigerung des Cityeinzelhandels durch Umgestaltung des Straßen- und Verkehrskonzeptes sowie Neubau von Büro- und Einzelhandelsflächen erreicht. Ende 2013 wurde nur vier Jahre nach dem ersten Spatenstich mit dem „Kö-Bogen I" zwischen Königsallee, Schadowstraße und Schadowplatz das erste spektakuläre Projekt der innerstädtischen Revitalisierung fertiggestellt. Im Oktober 2013 eröffnete das rd. 15.000 m² große „Breuninger"-Kaufhaus als Ankermieter im von Daniel Libeskind in unverwechselbarer Architektursprache entworfenen „Kö-Bogen I". Danach folgten weitere exklusive Marken wie z. B. Apple, Porsche Design, Unique, Poccino, Hallhuber, Rüschenbeck, Faber-Castell, Windsor und Tumi, die mit ihren hochwertigen Produkten diesen mit Schadowstraße und Hofgarten verknüpften Stadtbereich zu einem einzigartigen Kristallisationspunkt für urbanen Lifestyle und Kauferlebnis machen.

Während die Königsallee ihrer traditionelle Rolle als Luxus- und Flaniermeile nachhaltig gerecht wird, fungiert die Schadowstraße als Konsummeile. Weite Teile der Schadowstraße befinden sich

ven with approximately 24,000 m² of floor space as joint between Kö and Schadowstraße. This includes an enhancement of the formerly overlooked Gustaf-Gründgens-Platz in front of the distinctive building complex "Schauspielhaus" and "Dreischeibenhaus" from an urban development point of view (the latter again extensively refurbished based on plans of HPP and fully let upon completion at the end of 2014 as one of the best known landmark buildings in Europe), filling the entire area with life and impulses. The food discounter „ALDI Süd" secured a rental contract for about 800 m² of sales area in the prestige property "Kö-Bogen II", the shop is scheduled to open by the end of 2019.

After the subway line „Wehrhahnlinie" was opened in 2016, the Schadowstraße will be gradually pedestrianised and will act as pedestrian zone (section between „P & C" and „Karstadt/Kaufhof"). Several retail projects will enhance the shopping area that already exhibits a high turnover even further. The „C&A" building on the Schadowstraße was extensively renovated, for example, while „Peek & Cloppenburg" expanded its selling space by about 2,000 m² of high-quality space. In 2013, the Irish fashion provider „Primark" opened a new store on about 6,000 m² on four floors of the newly constructed office and commercial building „C.O.R." at the Schadowstraße/corner Bleichstraße. „Tommy Hilfiger" doubled its premises in the Schadowstraße 14 to about 1,900 m². After 90 years, the tradition-steeped

textile business "Bornemeyer" left its current location at Schadowstraße 73. The chemist's chain „Rossmann" concluded a long-term lease contract for 1,200 m² on these premises and opened a flagship store at the end of 2017. „Telekom" is opening a new flagship store on about 500 m² on two floors across from „P&C" and „CCC Shoes & Bags" took over the approx. 1,000 m² premises of „Jack & Jones" at Schadowstraße 57. Other new shops were opened in the report year 2017 by, amongst others, the Swiss textile retailer „Tally Weijl" with an approx. 600 m² pop-up store at Schadowstraße 55, the Danish show company „ECCO" at Schadowplatz 13 and the textile chain „Urban Outfitters" with its first shop in Düsseldorf (Schadowstraße 60, about 750 m²). The French sports goods seller „Decathlon" opened an about 2,000 m² shop in the basement of the C&A branch at Schadowstraße 77-79 at the end of 2017.

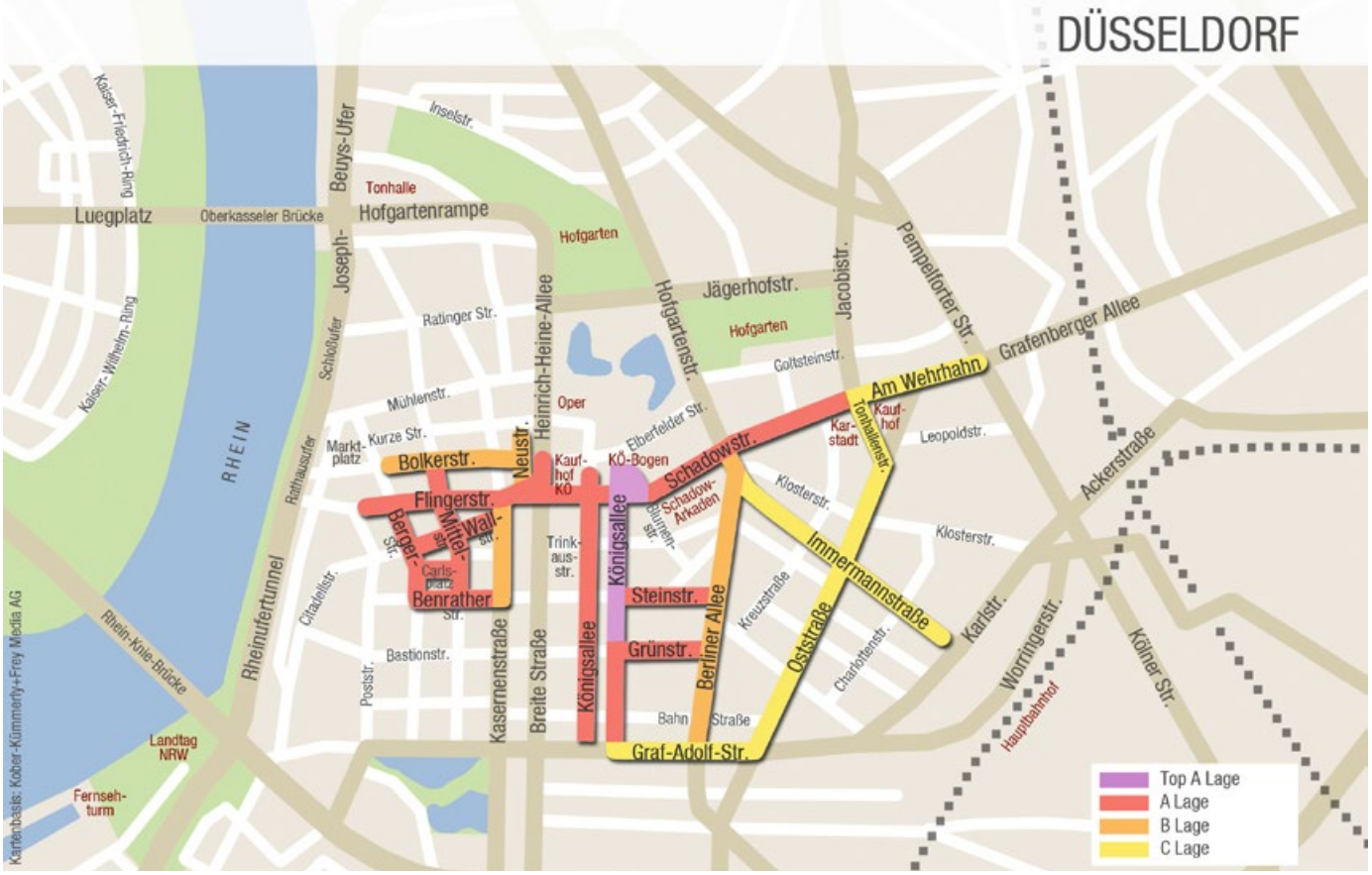
The retail relevance of the Flinger Straße as Düsseldorf's young fashion mile remains positive. With the establishing of several known labels of the scene and young fashion sector, the range of the Königsallee and Schadowstraße is ideally complemented and pedestrian footfall of the location increased. The newly opened 400 m² „Deichmann" shop on the former „ALDI" premises strengthens the western part of the Flinger Straße further. In recent years, new tenants in the Flinger Straße include, for example, the British shoe brand "Clarks", the clothing and hosiery specialist "Calzedonia" and the shoe and leather goods brand „Tamaris". In spring 2016, the Italian care product label „Kiko Milano" opened its first flagship store in Germany on a rental area of about 160 m² in Flinger Straße 18. The US cosmetics brand „Vine Vera" also rented a shop in the Flinger Straße 23-25. The mobile provider „Vodafone" opened a megastore in No. 40 on about 420 m² of retail space. Another new arrival in Düsseldorf is the Dutch fashion label „Scotch & Soda" with a flagship store in the Flinger Straße/corner Neustraße. The adjacent streets are profiting from this development as well, especially Mittelstraße, Mertensgasse, Benrather Straße, Hohe Straße and the Carlsplatz. The sports products manufacturer „Asics", for example, opened a 200 m² store in the Mittelstraße 3 at the end of 2014. The shoe and clothing manufacturer „Timberland" also moved its branch from the Flinger Straße to Mittelstraße 23 in 2015. In 2016, the fashion chain „Levi´s" opened an about 200 m² flagship store at Mittelstraße 17, and the jeans fashion label „Diesel" moved from Kasernenstraße into the office and commercial building Mittelstraße 9 in summer 2017.

The Carsch-Haus at the Heinrich-Heine Platz saw extensive refurbishment. The building, owned by the Canadian trade company „Hudson´s Bay Company" (HBC),

nach Beendigung des U-Bahn-Baus der „Wehrhahnlinie" noch immer im Umbruch und werden bis 2019 einer baulichen Neugestaltung unterzogen. Nach erfolgreicher Positionierung des „Kö-Bogens I" wurden 2016 die Bauarbeiten für die anspruchsvolle Projektfortführung „Kö-Bogen II" begonnen. Auch hier soll bis 2019 ein weiterer einzigartiger Handels- und Dienstleistungsmagnet mit beeindruckender Architektur aus der Feder von Christoph Ingenhoven von rund. 24.000 m² Nutzfläche als Gelenk zwischen Kö und Schadowstraße entstehen. Hierbei fließt die städtebauliche Aufwertung des bislang wenig beachteten Gustaf-Gründgens-Platz vor den markanten Gebäudekomplexen „Schauspielhaus" und „Dreischeibenhaus" (letzteres erneut nach Plänen von HPP aufwändig saniert und als eines der bekanntesten Landmark-Buildings Europas mit Fertigstellung Ende 2014 vollvermietet) ein und füllt das neue Areal mit Leben und Impulsen. Der Lebensmitteldiscounter „ALDI Süd" hat sich im Prestigeobjekt „Kö-Bogen II" einen Mietvertrag über rd. 800 m² Verkaufsfläche gesichert und die Eröffnung wird bis Ende 2019 erfolgen.

Nach Inbetriebnahme der U-Bahn-„Wehrhahnlinie" im Jahr 2016 wird die Schadowstraße schrittweise verkehrsberuhigt und als Fußgängerzone (Teilbereich zwischen „P&C" und „Karstadt/Kaufhof") umgestaltet. Durch zahlreiche Einzelhandelsprojekte wird die umsatzstarke Einkaufszone noch einmal deutlich aufgewertet. Beispielsweise wurde das „C&A"-Gebäude an der Schadowstraße aufwändig saniert, während „Peek & Cloppenburg" seine Verkaufsflächen um rd. 2.000 m² qualitativ hochwertig erweiterte. 2013 eröffnete der irische Modeanbieter „Primark" im neu errichteten Büro- und Geschäftshaus „C.O.R." an der Schadowstraße/Ecke Bleichstraße auf einer Fläche von rd. 6.000 m² über vier Etagen einen neuen Store. „Tommy Hilfiger" verdoppelte in der Schadowstraße 14 seine Fläche auf rd. 1.900 m². Das traditionsreiche Textilgeschäft „Bornemeyer" verließ nach 90 Jahren den bisherigen Standort auf der Schadowstraße 73. Die Drogeriemarktkette „Rossmann" schloss hier einen langfristigen Mietvertrag über 1.200 m² ab n und eröffnete Ende 2017 einen Flagship-Store. Die „Telekom" eröffnete mit ca. 500 m² auf zwei Ebenen eine neuen Flagship-Store gegenüber von „P&C" und „CCC Shoes & Bags" übernahm das rd. 1.000 m² große Lokal von „Jack & Jones" an der Schadowstraße 57. Weitere Neuansiedlungen im Berichtsjahr 2017 erfolgten u. a. durch das Schweizer Textileinzelhandelsunternehmen „Tally Weijl" mit einem rd. 600 m² großen Pop-Up-Store an der Schadowstraße 55, das dänische Schuhhandelsunternehmen „ECCO" am Schadowplatz 13 und den Textilfilialisten „Urban Outfitters" mit seinem ersten Store in Düsseldorf (Schadowstraße 60, rd. 750 m²). Der französische Sportartikelanbieter „Decathlon" hat Ende 2017 im Untergeschoss der C&A-Filiale an der Schadowstraße 77-79 einen rd. 2.000 m² großen Store eröffnet.

Die Einzelhandelsrelevanz der Flinger Straße als Düsseldorfs Young-Fashion-Meile stellt sich nach wie vor positiv dar. Durch die Ansiedlung zahlreicher bekannter Label aus dem Szene- und Young-Fashion-Bereich wird das Angebot der Königsallee und der



Schadowstraße optimal ergänzt und die Passantenfrequenz des Standortes gesteigert. Durch die Neueröffnung des rd. 400 m² großen „Deichmann"-Shops in der ehemaligen „ALDI"-Fläche wird der westliche Teil der Flinger Straße weiter gestärkt. In den letzten Jahren erfolgten Anmietungen in der Flinger Straße z. B. durch die britische Schuhmarke „Clarks", den Wäsche- und Strumpfwarenspezialisten „Calzedonia" und den Schuh- und Lederwarenanbieter „Tamaris". Im Frühjahr 2016 hat die italienische Pflegeproduktmarke „Kiko Milano" in der Flinger Straße 18 auf einer Mietfläche von rd. 160 m² den ersten Flagship-Store in Deutschland eröffnet. Ebenso mietete die US-amerikanische Kosmetikmarke „Vine Vera" ein Ladenlokal in der Flinger Straße 23-25. Das Mobilfunkunternehmen „Vodafone" hat in der Nr. 40 auf rd. 420 m² Verkaufsfläche ein Megastore eröffnet. Neu in Düsseldorf angesiedelt hat sich zudem auch die niederländische Modemarke „Scotch & Soda" mit einem Flagship-Store in der Flinger Straße/Ecke Neustraße. Auch die umliegenden Straßen profitieren von dieser Entwicklung, insbesondere Mittelstraße, Mertensgasse, Benrather Straße, Hohe Straße und der Carlsplatz. So eröffnete z. B. der Sportartikelhersteller „Asics" Ende 2014 einen rd. 200 m² großen Store an der Mittelstraße 3. Auch der Schuh- und Bekleidungshersteller „Timberland" verlegte 2015 seinen Standort von der Flinger Straße in die Mittelstraße 23. Im Jahr 2016 hat der Modefilialist „Levi´s" einen ca. 200 m² großen Flagship-Store in der Mittelstraße 17 eröffnet und im Sommer 2017 ist die Jeansmodemarke „Diesel" von der Kasernenstraße in das Büro- und Geschäftshaus Mittelstraße 9 umgezogen.

saw the opening of a flagship store for the outlet brand „Saks Off 5th" in June 2017. The upper floors will offer designer fashion at outlet prices on 3,500 m². The lower floors offer home textiles, decoration and products from the home department of the "Kaufhof" across the road. The adjacent food court remains. Already planned improvements of existing buildings allow for attracting new tenants and new urban developments and shall, according to the hopes of the city, consequently improve the quality of locations around the Flinger Straße, Heinrich-Heine-Platz and Grabenstraße on the long term in regard to urban development and architecture and thus increase both demand and rent levels.

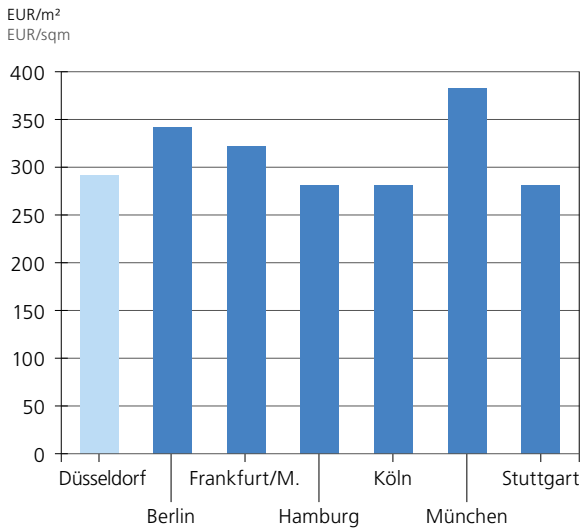
Rent levels in top locations high

The rent levels for shops in the majority of market-relevant locations in Düsseldorf remained stable in 2017. Prime rents for retail premises in the best locations were able to maintain their high level in the report year. The prime rent level of EUR 290.00/m² is mainly achieved in the highly frequented top locations of the Königsallee and Schadowstraße.

The second most valuable retail locations in Düsseldorf is deemed to be the Flinger Straße with prime rents in the EUR 210.00/m² area and the axis Königsallee/Schadowstraße. Prime rents for retail units of compa-

rable quality and size in these areas amounted to about EUR 260.00/m² at the end of 2017.
In secondary A locations (e.g. Carlsplatz), prime rents for ground floor shops of about 100 m² amounted to up to EUR 90.00/m² in the report year.
B and C locations like Berliner Allee and Oststraße saw prime rents of up to EUR 40.00/m². Here, the usual lower rental price range on the market starts at about EUR 20.00/m².
In adjacent locations – Friedrich-Ebert-Straße, Immermannstraße, Liesegangstraße, Hüttenstraße – rents currently amount to between EUR 11.00/m² and EUR 14.00/m².
Rent levels remained largely stable in the most important urban district centres of Düsseldorf, for example the Luegallee in Oberkassel, Nordstraße in Derendorf, Rethelstraße in Zooviertel or Friedrichstraße in Stadtmitte. Normal rents for smaller shops of about 100 m² in these areas are EUR 20.00/m² to EUR 60.00/m².
Continuous supply shortages prevent many applications from resulting in successful establishments and changes of location. National and international retailers looking for suitable premises for flagship stores are keeping demand for qualified commercial space in Düsseldorf high in 2018 as well, so that AENGEVELT-RESEARCH forecasts a continuous high and stable prime rent level for qualified locations and layouts.

Spitzenmiete* in den „Big Seven" 2017
Top rents* in „Big Seven" 2017



* Ladengeschäfte mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche, ebenerdig, große Fensterfront, Top-A-Lage
* Shops with up to 100 sqm selling space, ground floor, big window front, top-A-location

Quelle: Eigene Erhebung
Source: Own survey

© AENGEVELT-RESEARCH

Das Carsch-Haus am Heinrich-Heine Platz wurde umfassend umgebaut. In dem im Eigentum des kanadischen Handelskonzerns „Hudson´s Bay Company" (HBC) stehenden Gebäude wurde im Juni 2017 ein Flagship-Sore der Outlet-Marke „Saks Off 5th" eröffnet. In den oberen Etagen werden auf rd. 3.500 m² Designer-Mode zu Outlet-Preisen angeboten. Im Untergeschoss werden Heimtextilien, Dekoration und Artikel aus der Home-Abteilung des gegenüber liegenden „Kaufhofs" angeboten. Der angeschlossene Food-Court bleibt erhalten. Bereits vorgeplante Bestandsertüchtigungen ermöglichen potenzielle Neuansiedlungen und städtebauliche Neuentwicklungen und sollen nach Wünschen der Stadt dadurch die Lagequalität im Bereich Flinger Straße, Heinrich-Heine-Platz und Grabenstraße städtebaulich-architektonisch nachhaltig verbessern und dadurch Nachfrage wie Mietpreisniveau weiter stimulieren.

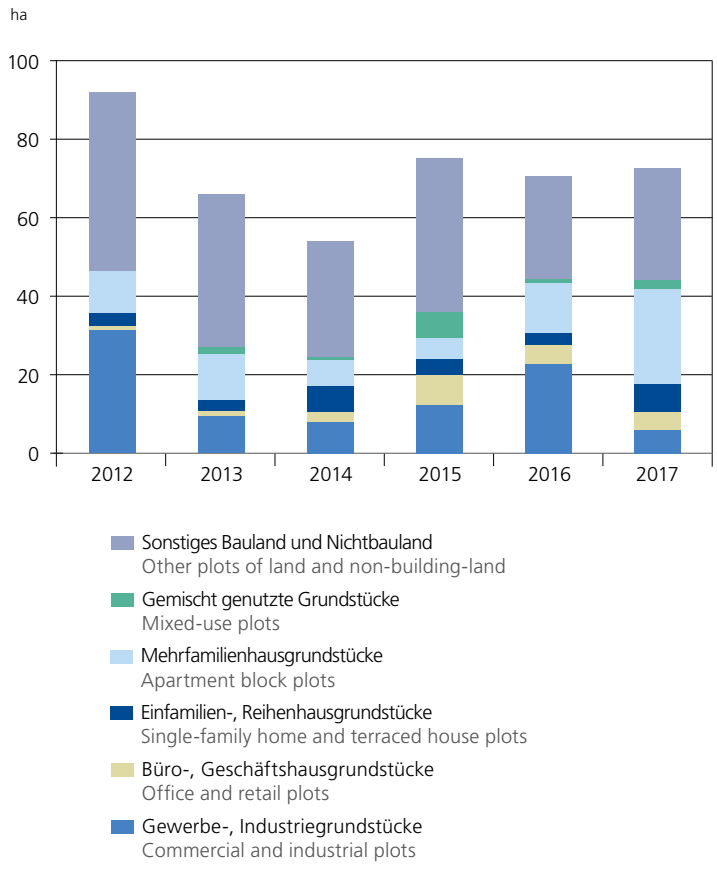
Mieten in Top-Lagen auf hohem Niveau

Im Jahresverlauf 2017 blieb das Mietniveau für Ladenflächen in der Mehrzahl der marktrelevanten Lagen Düsseldorfs stabil. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in den besten Lagen konnten ihr hohes Niveau im Berichtsjahr konstant halten. Das Spitzenmietniveau von EUR 290,-/m² wird vor allem in den hochfrequentierten Top-Lagen der Königsallee und Schadowstraße erzielt.
Als zweitwerthaltigste Einzelhandelslage in Düsseldorf gilt die Flinger Straße mit Topwerten um EUR 210,-/m² sowie die Achse Königsallee/Schadowstraße. Die Spitzenmieten für Ladeneinheiten vergleichbarer Qualität und Größe liegen hier Ende 2017 bei rd. EUR 260,-/m².
In nachgeordneten A-Lagen (z. B. Carlsplatz) bewegt sich die Spitzenmiete für ebenerdige Ladenlokale mit rd. 100 m² Mietfläche im Berichtsjahr um bis zu EUR 90,-/m².
In B- und C-Lagen wie z. B. Berliner Allee und Oststraße wurden Spitzenmieten von bis zu EUR 40,-/m² erzielt. Die marktübliche untere Mietpreisspanne beginnt hier bei ca. EUR 20,-/m².
In benachbarten Lagen – Friedrich-Ebert-Straße, Immermannstraße, Liesegangstraße, Hüttenstraße – liegen die Mietwerte aktuell zwischen ca. EUR 11,-/m² und EUR 14,-/m².
In den wichtigsten Düsseldorfer Stadtteilzentren – wie z. B. Luegallee in Oberkassel, Nordstraße in Derendorf, Rethelstraße im Zooviertel oder Friedrichstraße in Stadtmitte – blieb das Mietpreisniveau weitgehend stabil. Für kleinteiligere Läden von ca. 100 m² sind hier Mietspannen zwischen ca. EUR 20,-/m² und rd. EUR 60,-/m² marktüblich.
Anhaltende Engpässe auf der Angebotsseite verhindern, dass zahlreiche Gesuche in erfolgreiche An- und Umsiedlungen münden. Nationale und internationale Retailer auf der Suche nach geeigneten Flächen für Flagship-Stores halten auch 2018 die Nachfrage nach qualifizierten Handelsflächen in Düsseldorf auf hohem Niveau, so dass AENGEVELT-RESEARCH für qualifizierte Lagen und Zuschnitte von einem weiterhin hohen und stabilen Spitzenmietniveau ausgeht.

6. Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen

Deutschland ist vor Großbritannien der größte europäische Logistikmarkt. Große See- und Binnenhäfen, mehrere bedeutende Frachtflughäfen, das verzweigte, leistungsfähige Autobahn- und Eisenbahnnetz, die polyzentrische Wirtschaftsstruktur sowie die Kern-Transitlage für die kontinentalen Nord-Süd- als auch West-Ost-Warenströme bilden klassische Voraussetzungen und Ausgangslage für die Entstehung zahlreicher leistungsstarker Logistikregionen und -standorte. Besonders signifikant für den Warenverkehr sind dabei die großen deutschen Wirtschaftsräume Berlin, Düsseldorf-Köln-Rhein-Ruhr, Hamburg-Bremen, Frankfurt-Rhein-Main, Stuttgart-Neckar, München und Leipzig-Halle-Magdeburg-Mitteldeutschland.
Die Globalisierung, die traditionell hohe Exportorientierung der deutschen Wirtschaft, die Größe der nationalen Volkswirtschaft und die leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur haben dazu beigetragen, dass sich der Logistiksektor mittlerweile zum drittgrößten deutschen Wirtschaftszweig nach der Automobilbranche und dem Maschinenbau entwickelt hat.

Düsseldorf: Verkauf unbebauter Grundstücke, Flächenumsatz
Düsseldorf: Sales of undeveloped plots, space turnover



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

6. The market for industrial and commercial space

Followed by the United Kingdom, Germany is the largest logistics market in Europe. Large sea and inland ports, several important freight airports, the branched out high-performance motorway and railway network, a polycentric economic structure and the core transit location for continental north-south as well as west-east flows of goods are classical conditions and the starting position for the development of many high-performance logistics locations and regions. Of particular significance for goods traffic are the large German economic areas Berlin, Düsseldorf-Cologne-Rhine-Ruhr, Hamburg-Bremen, Frankfurt-Rhine-Main, Stuttgart-Neckar, Munich and Leipzig-Halle-Magdeburg-Central Germany.
Globalisation, the traditionally high export orientation of the German economy, the size of the national economy and efficient traffic infrastructure all contributed to the logistics industry now being the third largest economic sector after the automotive industry and mechanical engineering.

Demand for Building Areas

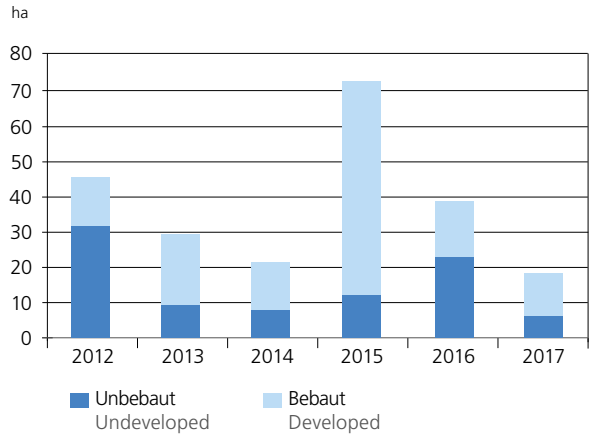
After space turnover from undeveloped commercial and industrial landed properties at the federal state capital Düsseldorf last year amounted to approx. 22.7 ha, demand during the 2017 reporting year dropped by 74% to now 5.9 ha. Accordingly, the city registered the lowest space turnover since 2010 (5.2 ha). The most recent market volume is also considerably lower than the average of the past decade (Ø 2007-2016: 20.2 ha per year).
The number of certified property disposals (12 disposals) remained on the same level compared to the previous year. Generated monetary turnover from this amounted to only about EUR 30 million during the reporting year and it not even amounted to 50% of last year's turnover values (2016: EUR 65 million).

Lower turnover with developed commercial and industrial properties

Demand for developed commercial and industrial properties continued to decrease in 2017. In the reporting year, 20 properties were sold in Düsseldorf (2016: 29 buildings). Space turnover reduced from about 16.2 ha (2016) to currently about 12.4 ha (-23%) in the course of a year whereby the average size of sold landed properties remained on the same

level (approx. (0.6 ha). Simultaneously, monetary turnover decreased from about EUR 68 million to about EUR 51 million in the space of a year. In the report year, the average purchase price per transaction was about EUR 2.6 million (2016: EUR 2.3 million).

Düsseldorf: Flächenumsatz durch Verkäufe von Gewerbeliegenschaften, bebaut und unbebaut
Düsseldorf: Space turnover generated with sales of commercial land, developed and undeveloped



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Commercial building land price index on a record high

The property price level realised in regard to sales of undeveloped commercial properties increased by 78% in the course of a year. In the report year 2017, an average price level of about EUR 508.00/m² was registered (2016: EUR 286.00/m²). It has to be borne in mind in this regard that location and quality of the properties sold vary widely from year to year and that the realised average price level therefore is subject to considerable influence on the price-performance ratio, depending on economic development. In this respect, purely nominal price comparisons without calculation and factoring in of quality differences in individual years are of limited informative value. The property price level for fully developed commercial building land in Düsseldorf varied between about EUR 170.00/m² and about EUR 710.00/m² in the 2017 report year. This means that we have been experiencing significantly increasing price levels, in particular in the high-price segment, compared to the previous year (2016: EUR 130.00/m² to EUR 510.00/m²).

Baulandnachfrage

Nachdem der Flächenumsatz an unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf im Vorjahr rd. 22,7 ha betrug, ist die Nachfrage im Berichtsjahr 2017 um 74% auf nunmehr 5,9 ha gefallen. Damit wurde der geringste Flächenumsatz seit 2010 (5,2 ha) registriert. Das jüngste Marktvolumen liegt ebenfalls markant unter dem Dekaden-Mittel (Ø 2007-2016: 20,2 ha p. a.).
Die Anzahl der Beurkundungen blieb mit 12 Verkaufsfällen binnen Jahresfrist konstant. Der dabei realisierte Geldumsatz lag im Berichtsjahr bei nur ca. EUR 30 Mio. und erreichte damit nicht einmal die Hälfte des Vorjahresumsatz (2016: EUR 65 Mio.).

Geringere Umsätze bei bebauten Gewerbe- und Industrieliegenschaften

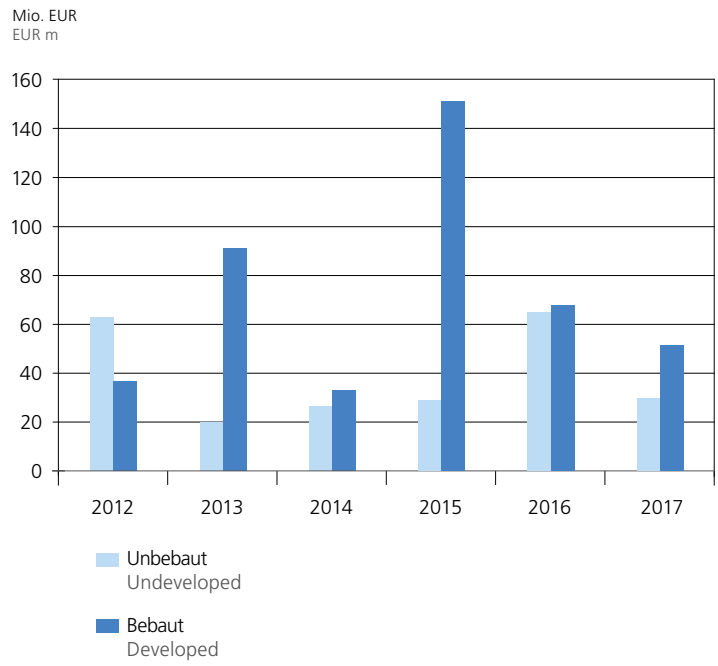
Die Nachfrage nach bebauten Gewerbe- und Industrieliegenschaften hat 2017 weiter abgenommen. Im Berichtsjahr wurden in Düsseldorf 20 Liegenschaften kontrahiert (2016: 29 Objekte). Der Flächenumsatz reduzierte sich binnen Jahresfrist von rd. 16,2 ha (2016) auf aktuell rd. 12,4 ha (-23%). Die durchschnittliche Größe der verkauften Grundstücke blieb indessen konstant bei rd. 0,6 ha. Gleichzeitig sank der Geldumsatz im Jahresvergleich von rd. EUR 68 Mio. auf rd. EUR 51 Mio. Der mittlere Kaufpreis pro Transaktion betrug im Berichtsjahr rd. EUR 2,6 Mio. (2016: EUR 2,3 Mio.).

Preisindex Gewerbebauland auf Rekordniveau

Das realisierte Grundstückspreisniveau bei Verkäufen unbebauter Gewerbegrundstücke zog um 78% binnen Jahresfrist an. Im Berichtsjahr 2017 wurde im Mittel ein Preisniveau von ca. EUR 508,-/m² registriert (2016: EUR 286,-/m²). Hierbei ist zu beachten, dass Lage und Qualität der veräußerten Grundstücke von Jahr zu Jahr stark variieren und dementsprechend das durchschnittlich realisierte Preisniveau konjunkturunabhängig im Preis-Leistungsniveau in erheblichem Maße beeinflusst wird. Insofern sind rein nominelle Preisvergleiche ohne Berechnung und Berücksichtigung der jahresindividuellen Qualitätsvarianzen lediglich eingeschränkt aussagefähig.
Das Grundstückspreisniveau für voll erschlossenes Gewerbebauland in Düsseldorf bewegte sich im Berichtsjahr 2017 zwischen ca. EUR 170,-/m² und ca. EUR 710,-/m². Damit ist ein markantes anziehendes Preisniveau vor allem im teureren Segment im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten (2016: EUR 130,-/m² bis EUR 510,-/m²). Der vom Düsseldorfer Gutachterausschusses unter Berücksichtigung lagespezifischer Preisfaktoren ermittelte Index der Grund-

stückspreise für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke stieg 2017 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5% auf einen Wert von 266 (2016: 253) und übertraf somit den letztjährigen Rekordwert.

Düsseldorf: Geldumsatz durch Verkäufe von Gewerbeliegenschaften, bebaut und unbebaut
Düsseldorf: Monetary turnover generated with sales of commercial land, developed and undeveloped



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Logistikflächenumsatz

Die Region Düsseldorf war im Berichtsjahr 2017 im Bereich Industrie- und Gewerbeflächen durch eine hohe Dynamik geprägt. So stieg der Lager- und Logistikflächenumsatz der Region Düsseldorf im Vergleich zum Vorjahr (2016: rd. 255.000 m²) um rd. 53% auf aktuell ca. 390.000 m². Etwa die Hälfte des Umsatzes entfiel auf Abschlüsse durch Handelsunternehmen, rund 30% wurde durch Transport- und Logistikdienstleister und etwa 15% durch Industrie- und Produktionsbetriebe generiert. Zu den relevanten Abschlüssen gehören u. a.:

- Als größter in den Berichtszeitraum fallender Vermietungs- und Projektentwicklungsdeal in der Region gilt der geplante Bau eines neuen Logistikzentrums für den Online-Händler „Amazon" im Ixocon-Logistikpark in Rheindahlen südwestlich von Mönchengladbach. Mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 140.000 m² wird der Neubau das größte Versandzentrum des Amazon-Konzerns in Deutschland. Insgesamt werden hier rd. 1.000 Arbeitsplätze entstehen.
- Das Unternehmen „Expeditors International" hat rd. 15.000 m² Lager- und 2.500 m² Bürofläche im „Segro Logistics Park Krefeld-Süd" angemietet. Der Logistikpark verfügt über eine

The index of property prices for undeveloped commercial and industrial properties as determined by the Düsseldorf Municipal Valuation Committee, taking location-specific price factors into consideration, rose by about 5% when compared to the previous year to 266 in 2017 (2016: 253) and even exceeded last year's record value.

Logistics space turnover

In the report year 2017, the Düsseldorf region was characterised by high dynamics in the segment industrial and commercial space. Storage and logistics space turnover in the Düsseldorf region rose by about 53% when compared to the previous year (2016: about 255,000 m²) to currently about 390,000 m². About half of the turnover was made up by transactions with business companies, about 30% was generated by transport and logistics service providers and about 15% by industrial and production companies . Relevant transactions include, amongst other things:

- The largest rental and project development contract concluded during the reporting period is said to be the scheduled construction of a new logistics centre at the Ixocon logistics park in Rheindalen, in the South-West of Mönchengladbach, which was commissioned by "Amazon", an on-line retailer. With a usage area of approx. 140,000 m², the new construction will be the largest "Amazon" distribution centre in Germany; this construction project will create approx. 1,000 work places in the region.
- "Expeditors International" rented storage spaces of approx. 15,000 m² and office spaces of approx 2,500 m² at the "Segro Logistics Park Krefeld-Süd" which now comprises total spaces of approx. 210,000 m². Tenants include, amongst other things, DSV, a large logistics service provider, Asics, a sports equipment manufacturer, and UPS, a courier service provider.
- "benuta", an on-line retailer established in 2008, rented logistics spaces of about 22,000 m² in Dormagen. Being Europe's leading on-line carpet retailer, it currently operates at eight different European countries.
- "Bönders", a forwarding agent, rented logistics and office spaces of about 12,000 m² in Grevenbroich where the company, having its registered office in Krefeld, established a joint venture with companies from the automotive and waste disposal sectors.
- In December 2017, "Neska Schifffahrts- und Speditionskontor", a logistics service provider, rented logistics spaces of approx. 10,500 m² and office spaces of 600 m² at the second construction section of the logistics park developed by Panattoni at the port of Düsseldorf. This logistics park, whose second construc-

Der „SEGRO Business Park Düsseldorf-Süd" befindet sich auf einem 1,6 ha großen randstädtischen Gewerbeareal im Stadtteil Benrath. Er umfasst rd. 60.000 m² Lager- und Produktionsfläche sowie ca. 15.000 m² Bürofläche. © SEGRO Germany GmbH

The "SEGRO Business Park Düsseldorf-Süd" is situated in a commercial area with a size of 1.6 ha at the outskirts of the city in the district of Benrath. It comprises storage and production spaces of approx. 60,000 m² and office spaces of approx. 15,000 m². © SEGRO Germany GmbH

tion phase comprising modern logistics spaces with a size of 32,000 m² was completed at the beginning of 2017, is nearly fully rented to tenants; BLG, a logistics service provider, had moved to the first construction section as early as in 2016.

- In 2017, "Hillwood", a logistics investor from the United States, completed the construction of a logistics centre at Wiesenstraße at Düsseldorf-Heerdt which has a size of 35,000 m² and which was constructed on a area comprising the size of 5.6 ha. Rhenus Home Delivery GmbH concluded a tenancy agreement for logistics spaces at the "CENTRA52L Park" with a size of 12,000 m² at the end of 2017.
- "Goodman", a logistics project developer, completed the construction of a logistics centre with a size of 80,000 m² in 2017 which "Esprit", a fashion company, had commissioned at the Regiopark Mönchengladbach. Goodman constructed this new building as an extension of the existing property having a size of 53,000 m² which is also used by "Esprit". Hence, the overall property now ranks among the largest fashion logistics centres in Germany and it is operated by "Fiege", a logistics service provider. "Esprit" uses this logistics centre for supplying their own stores and their wholesale customers based all over Europe.

The Rhein-Ruhr region is a good example of long-term cooperation between Düsseldorf and East Asia which has been traditionally good. Duisburger Hafen AG (duisport) converted, amongst other things, the former Rheinhausen industrial area into a modern services and logistics centre ("logport concept"). In this context, the extension of the new Silk Road, intended as a connection between Western Europe and East Asia, is of utmost importance. One crucial component in this regard is the existing goods train connection from

Gesamtfläche von rd. 210.000 m². Zu den Mietern gehören der Logistikdienstleister DSV, der Sportartikelhersteller Asics und der Paketdienstleister UPS.

- Der 2008 gegründete Onlinehändler „benuta" hat rd. 22.000 m² Logistikfläche in Dormagen angemietet. Als europäischer Marktführer im Onlinehandel für Teppiche ist „benuta" aktuell in acht europäischen Ländern tätig.
- Die Spedition „Bönders" hat rd. 12.000 m² Logistik- und Bürofläche in Grevenbroich angemietet. Das Krefelder Unternehmen realisiert an dem Standort ein Joint Venture aus der Automobil- und Entsorgungsbranche.
- Das Logistikunternehmen „Neska Schifffahrts- und Speditionskontor" hat im Dezember 2017 eine Logistikhalle mit rd. 10.500 m² Logistikfläche und 600 m² Bürofläche im zweiten Bauabschnitt des von Panattoni entwickelten Logistikparks im Düsseldorfer Hafen angemietet. Der Logistikpark, dessen zweiter Abschnitt mit 32.000 m² moderner Logistikflächen im Frühjahr 2017 fertiggestellt wurde, ist nahezu voll vermietet. Der erste Bauabschnitt war bereits 2016 vom Logistikdienstleister BLG bezogen worden.
- Der US-amerikanische Logistikinvestor „Hillwood" hat 2017 auf einem 5,6 ha großen Areal den spekulativen Bau eines 35.000 m² großen Logistikzentrums in der Wiesenstraße im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt fertig gestellt. Die Rhenus Home Delivery GmbH sicherte sich im „CENTRA52L Park" Ende 2017 ca. 12.000 m² Logistikfläche.
- Der Logistik-Projektenwickler „Goodman" hat 2017 ein 80.000 m² großes Logistikzentrum für das Modeunternehmen „Esprit" im Regiopark Mönchengladbach fertig gestellt. Goodman hat den Neubau als Erweiterung der bestehenden, 53.000 m² umfassenden Immobilie errichtet, die ebenfalls von Esprit genutzt wird. Somit zählt nun die Gesamtanlage zu den größten Zentren der Fashionlogistik in Deutschland und wird vom Logistikdienstleister „Fiege" betrieben. Das Logistikzentrum dient Esprit zur europaweiten Belieferung der eigenen Stores sowie seiner Großhandelskunden.

Die von Düsseldorf aus traditionelle Zusammenarbeit mit Ostasien zeigt sich auch in der Rhein-Ruhr-Region. So entwickelt die Duisburger Hafen AG (duisport) u. a. das frühere industrielle Rheinhausen-Areal zu einem modernen Dienstleistungs- und Logistikzentrum (logport-Konzept). In diesem Zusammenhang ist der Ausbau einer neuen Seidenstraße als Verbindung zwischen Westeuropa und Ostasien von großer Bedeutung. Dazu dient auch die bestehende Güterzugverbindung zwischen Duisburg und Chongqing (China), die als Teil der „nördlichen Seidenstraße" zum transkontinentalen Wirtschaftskorridor gehört.

Mietpreise und Renditen

Im Berichtsjahr 2017 wurde wie schon im Vorjahr eine Stabilisierung der Spitzenmietpreise in der Region Düsseldorf im Hallen- und Logistikimmobiliensegment beobachtet. Im Segment der Hallen- und Lagerflächen wurde eine Spitzenmiete von EUR 5,40/m² bzw. EUR 6,20/m² in Gewerbeparks realisiert. Die bundesweit höchsten Spitzenmieten werden vergleichsweise in München mit EUR 6,80/m² (in Gewerbeparks bis zu EUR 10,-/m²) gezahlt.
Die hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien bei gleichzeitiger Angebotsverknappung hat die Spitzenrendite in der Logistikregion Düsseldorf binnen Jahresfrist um rd. 70 Basispunkte auf aktuell 5,2% sinken lassen. Die höchsten Preise werden in der Logistikregion München mit einer Spitzenrendite von rd. 4,7% erzielt.

Markttrends und Ausblick

Im Bereich Logistikimmobilien besteht faktisch ein wachstumsbedingter Zusatzbedarf bzw. Neubaubedarf an Logistikflächen. Die global weiterhin zunehmende Arbeitsteilung (Outsourcing), der expansive Anstieg des internationalen Handels (Spezialisierung und Individualisierung) sowie der weiter anhaltend hohe Zuwachs an E-Commerce lässt die Frachtraten weiter steigen und erhöht damit vor dem Hintergrund des branchentypischen Margendrucks sowohl die erforderlichen Qualitätsstandards hinsichtlich Standort- und Bauausstattungsgüte als auch den rein quantitativen Flächenbedarf an leistungsfähigen Logistikflächen.
Aufgrund der anhaltenden Dynamik der Logistikbranche und der sich dabei in immer kürzeren Rhythmen verändernden Anforderungen an international wettbewerbsfähige Standorte und Logistikobjekte gewinnen größtmögliche Flexibilität, universellere Wiederverwertbarkeit bzw. mögliche Nachnutzungen bei Errichtung und Vermarktung von Logistikimmobilien stetig an Bedeutung. Unzureichende oder gar fehlende nachhaltige Dritt- bzw. Weiterverwendungsfähigkeit (sog. Spezialimmobilien) wirken sich objektiv finanzierungshemmend bis -verhindernd aus und sind stark vermarktungseinschränkend.
Die Region Düsseldorf/Niederrhein bleibt auch in Zukunft ein erfolgreich etabliertes und stabiles Logistikzentrum. Der verbraucherintensive Ballungsraum Maas-Rhein-Ruhr und die strategisch ideale Lage westlich und östlich des Rheins inmitten

Duisburg (Germany) to Chongqing (China) which, being a part of the "Northern Silk Road", belongs to the transcontinental economic corridor.

Rents and returns

As in the previous year, a stabilisation of prime rents for warehousing and logistics facilities was recorded in the Düsseldorf region in the report year 2017. In the field of hall and storage spaces, a prime rent of EUR 5.40/m² and EUR 6.20/m² respectively was generated for industrial estates. As compared to the rest of Germany, the highest prime rents are being paid in Munich with EUR 6.80/m² (at industrial estates even up to EUR 10.00/m²). High demand for logistics facilities with simultaneous shrinking of supply caused top returns in the logistics region Düsseldorf to fall by about 70 base points to currently 5.2% in the course of a year. The highest prices are being generated in the logistics region Munich with top returns of about 4.7%.

Market trends and outlook

In the segment logistics facilities, there is factual, growth-fuelled additional demand or, in other words, demand for construction of new logistics space. Continuation of increased division of labour across the world (outsourcing), expansive increase of international trade (specialisation and individualisation) as well as continuously strong growth of e-commerce results in increasing freight volumes and therefore, considering the pressure on the margins which is typical for this industrial sector, also causes the required quality standards for locations and facility features as well as purely quantitative demand for high-performance logistics space to rise.
Given the ongoing dynamics in the logistics industry and ever shorter intervals between requirement changes regarding internationally competitive locations and logistics properties related to this, the highest possible degree of flexibility, more universal third-party use or possible subsequent uses become more and more important for the construction and marketing of logistics facilities. Insufficient or even lack of potential for sustainable third-party or subsequent use (so-called speciality properties) have an objective limiting or even preventing effect in regard to financing and strongly limit marketability.
The Düsseldorf/Lower Rhine region will remain a successfully established and stable logistics hub in the future. The consumption-intensive conurbation Maas-Rhine-Ruhr and the ideal strategic location to the west and east of the Rhine among more than 8 million consumers in the nearer catchment area are, besides high-performance traffic connections, some of the factors for suc-

Der innerstädtische „SEGRO City Park Düsseldorf" mit rd. 45.000 m² Lager- und Produktionsfläche an der Fichtenstraße im Stadtteil Flingern wurde im Rahmen einer Revitalisierung alter Brachflächen und dem Erhalt von Baudenkmälern entwickelt. Die Flächen eignen sich ideal für Letzte-Meile-Logistikkonzepte.
© SEGRO Germany GmbH
The "SEGRO City Park Düsseldorf" at the city centre providing for storage and production spaces of approx. 45,000 m² at Fichtenstraße in the district of Flingern was developed in the context of a revitalisation project for old wastelands and the maintenance of architectural monuments. These spaces are perfect for the "last mile" logistics concept. © SEGRO Germany GmbH

cess which will continue to promote the lively activities of project developers, users and investors in the Düsseldorf region. Due to the scarcity of space fulfilling the demand and continuously high usage competition by, for example, residential construction in the comparatively small city area, both the closer and wider surrounding regions of Düsseldorf especially will continue to profit from the overall boom in the logistics industry in the future.

Depending on location and quality of the logistics and commercial space supply, AENGEVELT-RESEARCH expects a stable to slightly increasing rent level for 2018 with above-average demand for space fuelled by positive economic development. However, the still scarce market-adequate supply of large properties will tend to have limiting effects on space turnover.

Due to the fact that speculative new construction has been at a low level for several years now, AENGEVELT-RESEARCH expects increasing scarcity of available high-end logistics facilities of 5,000 m² and more in the Düsseldorf region. Given the continuously high demand on the part of owner-occupiers and tenants, corresponding and also speculative new construction projects are still direly needed. Only if users commit to a location for even longer periods, further larger speculative and large-scale built-to-suit developments can be initiated. These, as is dictated by financing structures and typical for this asset class, require, in addition to locations suited to demand, high third-party usability and consistent concept quality of construction measures, index-bound minimum contractual periods of at least seven to ten years to be marketable as investments, also in case of meaningful credit standing of the users.

von über 8 Millionen Konsumenten im engeren Einzugsbereich zählen zusammen mit leistungsfähigen Anbindungen zu den Erfolgsfaktoren, die auch weiterhin die rege Tätigkeit von Projektentwicklern, Nutzern und Investoren in der Region Düsseldorf fördern. Auf Grund der knappen anspruchsgerechten Flächen und der anhaltend hohen Nutzungskonkurrenz z. B. durch Wohnungsbau im vergleichsweise kleinen Stadtgebiet wird gerade das engere und auch das weitere Düsseldorfer Umland auch in Zukunft von der insgesamt boomenden Logistikbranche weiter profitieren.

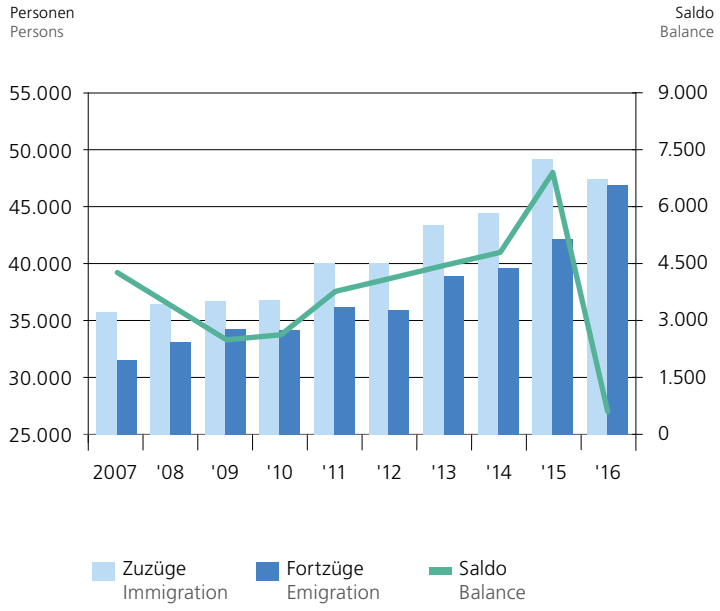
AENGEVELT-RESEARCH erwartet für 2018 je nach Lage und Qualität des Logistik- und Gewerbeflächenangebotes ein stabiles bis leicht steigendes Mietpreisniveau mit einem aufgrund der positiven Konjunkturentwicklung überdurchschnittlichen Flächennachfragevolumen. Indessen wirkt sich das weiterhin knappe marktgerechte Angebot an Großflächen tendenziell limitierend auf den Flächenumsatz aus.

Durch den schon seit einigen Jahren vorliegenden Niedrigstand im spekulativen Neubau erwartet AENGEVELT-RESEARCH weiterhin eine Verknappung an verfügbaren hochwertigen Logistikanlagen ab 5.000 m² in der Region Düsseldorf. Angesichts anhaltend hoher Nachfrage seitens Eigennutzer und Mieter werden entsprechende – auch spekulative – Neubauentwicklungen indessen weiter dringend benötigt. Nur wenn Nutzer sich noch längerfristiger an einen Standort binden, können weitere größere spekulative und auch großflächige Built-to-suit-Entwicklungen initiiert werden, die finanzierungstechnisch und typisch für die Asset-Klasse zur Vermarktung als Investments neben anspruchsgerechter Lage, hoher Drittverwendungsfähigkeit und schlüssiger Konzeptqualität der Baumaßnahme auch bei aussagefähiger Nutzerbonität indexgebundene Mindestvertragslaufzeiten von mindestens sieben bis zehn Jahren erfordern.

7. Der Markt für Wohnimmobilien

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine seit Jahren anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und nach Grundstücken für den Bau von Eigenheimen aus. Seit dem Jahr 1999 nimmt die Zahl der Einwohner in Düsseldorf kontinuierlich zu (2017: rd. 621.000). Die Grundlage für die anhaltende Zuwanderung ist in der ausgesprochen hohen Lebensqualität und der attraktiv-vielfältigen Wirtschaftsstruktur Düsseldorfs zu sehen. Aktuelle Prognosen sehen für Düsseldorf eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung: In Abhängigkeit der zukünftigen Migrationsströme ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl für Düsseldorf im Jahr 2040 nach Angaben der aktuellen Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/2060 bei rd. 677.000 liegen wird. Diese Perspektive stellt die Landeshauptstadt zukünftig vor bedeutende Aufgaben:
Im Eigenheimsegment sind passende, preiswerte Angebote für junge Familien knapp, was letztlich dazu führt, dass Teile dieser Zielgruppe tendenziell in das Umland abwandern (Suburbanisierung) „müssen". Im Mietsegment wird die Nachfrage nach adäquatem „bezahlbarem" Wohnraum weiter auf hohem Niveau bleiben. Die Baulandreserven der mit 217 km² vergleichsweise nur sehr kleinflächigen Stadt Düsseldorf sind hingegen langfristig als nicht ausreichend zu betrachten. Entsprechend den Bauflächenberechnungen der Stadt und der

Düsseldorf: Wanderungsdynamik der Bevölkerung
Düsseldorf: Migration dynamics in population



Quelle: IT NRW
Source: IT NRW

© AENGEVELT-RESEARCH

7. The market for residential property

The residential market in Düsseldorf has been characterised by consistently high demand for rental flats and plots for the construction of private homes for years. Düsseldorf's population has been increasing steadily since 1999 (2017: about 621,000). The reasons for the constant move to the city are the exceptionally high quality of life and the attractive, diverse economic structure of Düsseldorf. Current forecasts expect a continuation of positive population development in Düsseldorf: Depending on future migration flows, it has to be assumed that the population of Düsseldorf will number about 677,000 people in 2040, based on information of a current regionalised population projection from 2014 to 2040/2060. This prospect poses considerable challenges for the federal state capital in the future:
On the private homes market, affordable properties for young families are rare, which "must" ultimately result in parts of this target group moving to the surrounding areas (suburbanisation). On the rental market, demand for adequate "affordable" residential space will remain on a high level. Existing building land reserves amounting to only 217 km² in Düsseldorf, making it a relatively small city compared to other cities in Germany, cannot be considered as sufficient in the long term. According to the building area estimates of the city and the expected increasing demand for new residential units, considerable parts of building plot reserves available in the short to medium term will be exhausted already in the near future. The current building land reserve, based on the integrated urban development concept „Düsseldorf 2020+" and its continuation „Düsseldorf 2025+" as well as the action plan for the residential market „Zukunft.Wohnen.Düsseldorf", adopted in 2013, lists 72 building areas for residential construction with potential for the construction of about 13,300 residential units (about 10,500 residential units in apartment blocks and about 2,800 plots for the construction of private homes). Numbers are boosted by 137 gaps between buildings with a potential of another 550 residential units. This means that, apart from conversions of spaces formerly used for agricultural purposes and larger new buildings in the near future, extensive restructuring, improved use of space and further developments of existing buildings will be required in the medium term in the light of the current housing shortage, the insufficient numbers of completed residential properties which we have been experiencing

for years and, simultaneously, in order to accommodate the notable change in demand (barrier-free flats suitable for senior citizens, student accommodation, flats for commuters, migrants, etc.) and to meet continuous high demand.

Continued positive population development

As in previous years, Düsseldorf's population continues to increase. According to projections of AENGEVELT-RESEARCH, the population of the city totalled approximately 621,000 at the end of report year 2017. This means that in the past ten years alone, the number of people with their main residence in Düsseldorf rose by about 43,000 or 7.4%.
Düsseldorf is improving its position as a highly attractive federal state capital. For years now, the number of people moving to the city has been higher than that of people moving away, resulting in a positive migration balance for the city. While approx. 6,800 more people moved to the city than moved away from it in 2015, resulting in the highest positive migration balance in Düsseldorf in the previous 25 years, the migration balance in 2016 amounts to only approx. 500 individuals. Due to methodical modifications and technical enhancements, migration statistics results from 2016 onwards can be compared to those from previous years only to a small extent. While relocations to the city mainly involved moving a long distance, people moving away mostly move to places in the area, such as Neuss, Meerbusch, Hilden and Ratingen (first ring of suburbanisation) and mainly are less than 18 or between 30 and 50 years of age. One reason why families move away is the rather limited availability on the market for private homes, especially in the lower and medium price segment.

Building permits

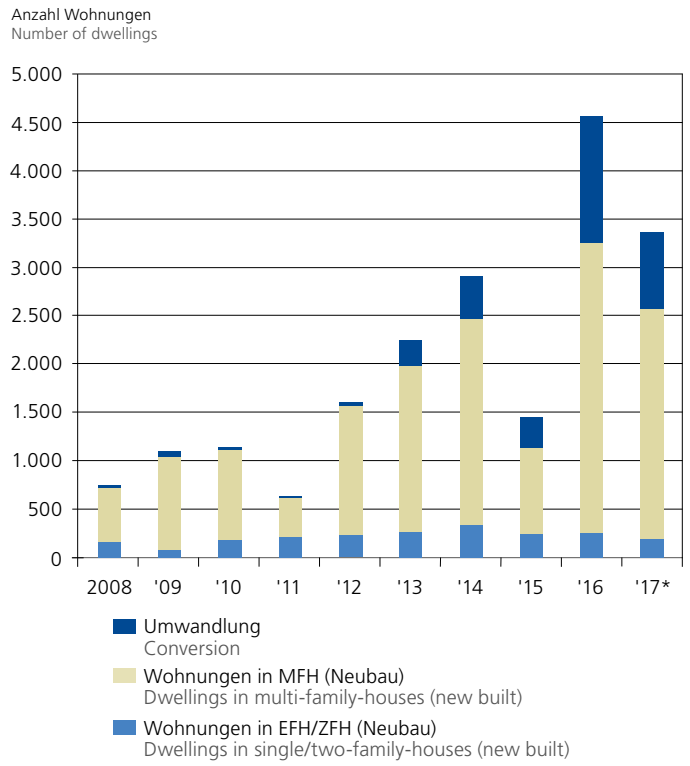
According to projections of AENGEVELT based on information provided by the federal state enterprise Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), the number of building permits fell again in 2017. While permits for the construction of a total number of 4,530 residential units (new construction, conversion and refurbishment, excluding non-residential buildings) had been granted in 2016, representing the highest number of permits for the past 30 years, the number of building permits fell to approx. 3,300 resi-

Prognosen des wachsenden Bedarfs an neuen Wohnungen werden nennenswerte Teile der kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehenden Baulandreserven schon in absehbarer Zeit aufgebraucht sein. Die gegenwärtige Baugebietsreserve auf der Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020+" und seiner Fortschreibung „Düsseldorf 2025+" sowie des 2013 beschlossenen Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt „Zukunft.Wohnen. Düsseldorf" umfasst für den Wohnungsbau 72 Baugebiete mit einem Bebauungspotential von rd. 13.300 Wohneinheiten (ca. 10.500 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ca. 2.800 Grundstücke für den Eigenheimbau). Hinzu kommen noch 137 Baulücken mit einem Potential von weiteren etwa 550 Wohneinheiten. Neben zeitnahen Umnutzungen von bisherigen landwirtschaftlich ausgewiesenen Flächen und größeren Neubauentwicklungen werden demnach auch in mittlerer Zukunft umfangreiche Umstrukturierungen, Nachverdichtungen und Weiterentwicklungen im Bestand notwendig sein, um vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsdefizits, der seit Jahren unzureichenden Wohnungsfertigstellungen und der gleichzeitig ebenfalls anhaltenden starken Bedarfsumstrukturierung (seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen; Studentenwohnungen; Wohnungen für Arbeitspendler, Migranten etc.) und der anhaltend regen Nachfrage gerecht zu werden.

Anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl Düsseldorfs steigt wie auch in den Vorjahren weiter an. Nach Hochrechnungen von AENGEVELT-RESEARCH belief sich die Einwohnerzahl zum Ende des Berichtsjahres 2017 auf rd. 621.000. Allein in den letzten zehn Jahren ist damit die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in Düsseldorf um rd. 43.000 bzw. 7,4% gestiegen.
Düsseldorf baut seine Stellung als attraktive Landeshauptstadt mit hoher Zugkraft aus. Seit Jahren dominieren die Zuzüge über die Fortzüge und verschaffen der Stadt damit einen positiven Wanderungssaldo. Während 2015 die Zuzüge mit ca. 6.800 Personen über die Fortzüge dominierten und damit das höchste positive Wanderungssaldo der letzten 25 Jahre in Düsseldorf registriert wurde, ist 2016 rechnerisch nur noch ein positives Wanderungssaldo von rd. 500 Personen zu konstatieren. Aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen sind die Ergebnisse der Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016 jedoch nur bedingt mit den Vorjahreswerten zu vergleichen. Handelt es sich bei den Zuzügen vorrangig um Fernwanderungen, liegen bei den Fortzügen in erster Linie Nahwanderungen nach Neuss, Meerbusch, Hilden und Ratingen (1. Ring der Suburbanisierung) der unter 18-Jährigen und der 30- bis 50-Jährigen vor. Die Familienabwanderungen sind u. a. auch auf das verhältnismäßig knappe bedarfsgerechte Angebot im Eigenheimsegment vor allem im unteren bis mittleren Preisband zurückzuführen.

Düsseldorf: Baugenehmigungen
Düsseldorf: Building permits



* Eigene Hochrechnung
* Own projection

Quelle: IT NRW
Source: IT NRW

© AENGEVELT-RESEARCH

Baugenehmigungen

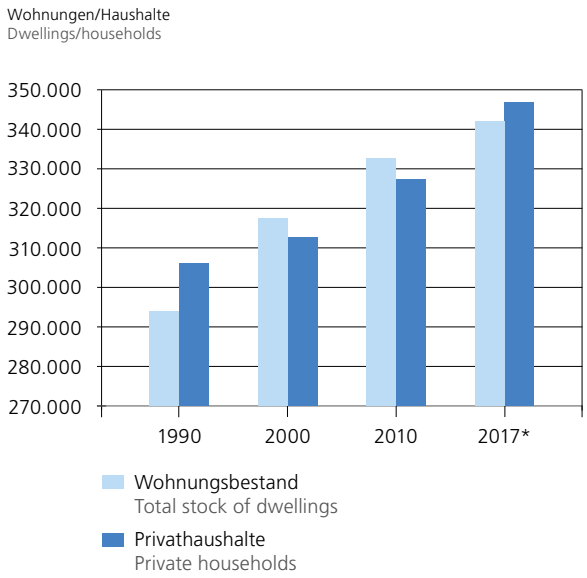
Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr nach AENGEVELT-Hochrechnungen auf der Grundlage der Angaben des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wieder gefallen. Während im Jahr 2016 insgesamt Genehmigungen für den Bau von 4.530 Wohnungen (Neubau sowie Umwandlung und Sanierung, ohne Nichtwohngebäude) erteilt wurden und damit das höchste Genehmigungsvolumen der letzten 30 Jahre erreicht wurde, ging die Anzahl der Genehmigungen im Berichtsjahr 2017 auf rd. 3.300 Wohneinheiten zurück. Das aktuelle Ergebnis entspricht einem Rückgang von 27% gegenüber dem Vorjahr. Dennoch entspricht dies dem zweithöchsten Volumen im betrachteten langjährigen Zeitraum. Im langjährigen Mittel der letzten Dekade (Ø 2007-2016) wurden lediglich 1.730 Wohneinheiten jährlich genehmigt.
Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern sank 2017 im Jahresvergleich um rd. 20% (2017: rd. 2.370 genehmigte Wohnungen, 2016: 2.981). Auch die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern reduzierte sich binnen Jahresfrist (2017: 190 Wohneinheiten, 2016: 251 Wohneinheiten). Der Umfang von Genehmigungen, die für durch Um- oder Ausbauarbeiten entstehende Wohnungen erteilt wurden, ging binnen Jahresfrist von 1.298 um 40% auf nunmehr rd. 780 Wohneinheiten im Berichtsjahr zurück.

dential units in the report year 2017; this year's results correspond to a year-on-year decrease to the amount of 27%. Nevertheless, this is the second highest number of permits in the long-term period under analysis. During the past decade (Ø 2007-2016), the authorities in charge issued permits for only a long-term average value of 1,730 residential units.
The number of approved new residential units in multi-family houses has fallen in 2017 on a year-on-year basis by approx. 20% (2017: approx. 2,370 approved residential units, 2016: 2,981). The number of approved newly constructed single- and two-family homes, too, fell during the report year (2017: 190 residential units, 2016: 251 residential units). The number of permits granted for residential units created through reconstruction or expansions decreased by 40% during the year from approx. 1,298 units to now approx. 780 residential units in the report year.

Existing flats and private homes

At the end of 2017, the number of existing residential units after correction by the census of 2011 and according to current projections of AENGEVELT-RESEARCH totalled about 342,200 residential units. This means that the number of existing residential units rose by 7.8% or 24,700

Düsseldorf: Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte sowie des Wohnungsbestandes
Düsseldorf: Trend in the number of private households and apartment stock



* Eigene Hochrechnung
* Own projection

Quelle: IT NRW
Source: IT NRW

© AENGEVELT-RESEARCH

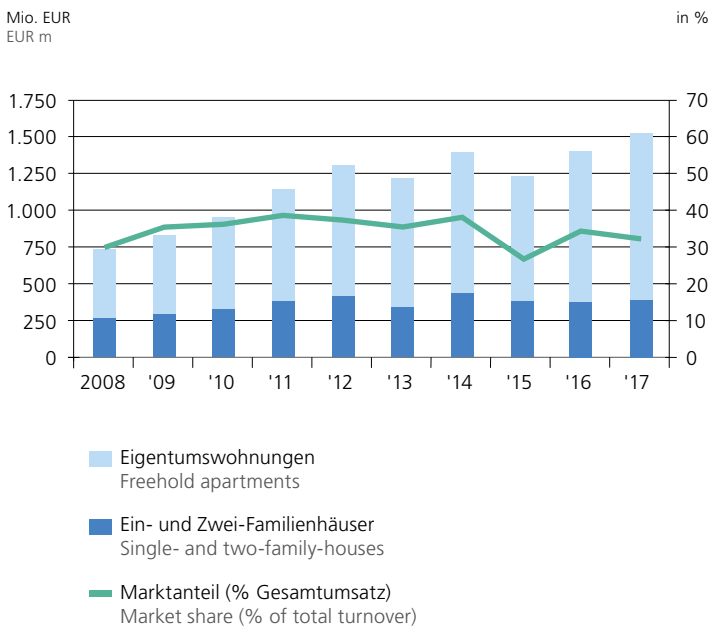
AENGEVELT vermittelt den Verkauf einer attraktiven Stadtvilla in bevorzugter Wohnlage von Düsseldorf-Gerresheim.
AENGEVELT brokers the sale of an attractive city mansion at the privileged residential location of Düsseldorf-Gerresheim.

residential units since 2000. On the other hand, the number of private households rose at an even higher rate since 2000 and currently amounts to about 346,900 (+34,000 or +10.9%).
But even though this constitutes a continuation of increase in supply, the situation in regard to the supply of residential space remains extremely tense. Based on a number of currently about 346,900 private households, calculations result in a nominal lack of about 4,700 residential units. Taking a fluctuation or mobility reserve of 3% of total supply into consideration, which is customarily required by the market, as well as the fact that about 1% of total stock is usually not available in conurbations due to refurbishment, modernisations and renovations, the nominal shortage on Düsseldorf's residential market has to be estimated at a calculatory 18,600 residential units. After the lack of residential units in the 1990s could be reduced somewhat at the beginning of the new millennium, the past decade saw a segment-specific scarcity on the residential property market caused by a continuous increase of population and trend to smaller households, which would continue in upcoming years without the targeted countermeasures of municipal politics and city administration for further intensification of residential construction.

Wohnungsbestand und Privathaushalte

Der Bestand an Wohnungen zum Jahresende 2017 betrug nach Korrektur durch den Zensus von 2011 und nach aktuellen Hochrechnungen von AENGEVELT-RESEARCH ca. 342.200 Wohneinheiten. Seit 2000 ist der Wohnungsbestand somit um 7,8% bzw. 24.700 Wohneinheiten gewachsen. Demgegenüber ist die Anzahl der Privathaushalte seit 2000 noch deutlich stärker gewachsen und beträgt aktuell ca. 346.900 (+34.000 bzw. +10,9%).
Damit setzte sich zwar der kontinuierliche Angebotszuwachs fort, die Wohnraumversorgung bleibt indessen äußerst angespannt. Gemessen an den aktuell ca. 346.900 Privathaushalten ergibt sich rein rechnerisch ein nominelles Minus von rd. 4.700 Wohnungen. Unter Berücksichtigung einer marktüblich notwendigen Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserve in Höhe von 3% des Gesamtbestandes und der Tatsache, dass in Ballungskernen stets etwa 1% des Bestandes für Renovierungen, Modernisierungen und Sanierungen nicht angebotswirksam sind, ist die nominelle Unterversorgung am Düsseldorfer Wohnungsmarkt kalkulatorisch mit ca. 18.600 Wohneinheiten anzusetzen. Nachdem das Wohnungsdefizit der 1990er Jahre Anfang des Jahrtausends etwas verringert werden konnte, ist im Laufe der letzten Dekade aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der tendenziellen Verkleinerung der Haushalte eine segmentspezifische Verknappung auf dem Wohnimmobilienmarkt entstanden, die ohne die von Kommunalpolitik und Stadtverwaltung eingeleiteten gezielten Gegenmaßnahmen zur weiter anhaltenden Intensivierung des Wohnungsbaus in den nächsten Jahren weiter fortbestehen würde.

Düsseldorf: Umsatzentwicklung auf dem Markt für Wohnimmobilien*
Düsseldorf: Turnover development of the market for residential property*



* Ein- /Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen
* Single-/two-family-houses and freehold apartments

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Hohe Umsätze am Wohnimmobilienmarkt

Das anhaltend niedrige Zinsniveau stimuliert die verstärkte Wohneigentumsbildung in breiten Kreisen der Bevölkerung. Auf dem Immobilienmarkt für Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) und Eigentumswohnungen hält der seit 2009 zu beobachtende Höhenflug an. Im Berichtsjahr 2017 wurde zum siebten Mal in Folge die 1-Mrd.-Euro-Umsatzmarke überschritten. Das aktuelle Transaktionsvolumen stieg gegenüber dem Vorjahr (rd. EUR 1,40 Mrd.) um rd. 9% (plus rd. EUR 120 Mio.) auf rd. EUR 1,52 Mrd. und erreichte damit sogar ein neues Rekordergebnis.
Im Vergleich zum Vorjahr wurde im Jahr 2017 in Düsseldorf ein geringer Rückgang der Privatimmobilienverkäufe (Eigenheime und Eigentumswohnungen) beobachtet: Der erzielte Wert von 3.788 Kauffällen bedeutet binnen Jahresfrist ein Minus von 148 Transaktionen bzw. 4% (2016: 3.936 Kauffälle). Das aktuelle Ergebnis liegt auch unterhalb des Mittelwerts der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: 3.945 Kauffälle p. a.).
Im Berichtsjahr 2017 blieb der Marktanteil von Privatimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen des Immobilienmarktes nahezu stabil und liegt jetzt bei rd. 32% (2016: 34%). Nur in den internationalen Boomjahren für Gewerbeimmobilien (2006 und 2007) wurden markant geringere Marktanteile (jeweils rd. 18%) erreicht.

High turnover on the residential property market

Persistently low interest rate levels are stimulating the increased number of private homes being acquired by large parts of the population. The strong performance on the property market for private homes (detached single-family homes, semi-detached houses and terraced houses) and freehold flats has been persisting since 2009. In the report year 2017, a turnover exceeding the EUR 1 billion mark was registered for the seventh time running. The current transaction volume rose by 9% (plus EUR 120 million) when compared to the previous year (approximately EUR 1.40 billion) to about EUR 1.52 billion and thus even reached a new record high.
Compared to the previous year, Düsseldorf saw a slight decrease of the number of private property sales (private homes and freehold flats) in 2017: A total of 3,788 purchases constitutes a decrease by 148 transactions or 4% over the course of a year (2016: 3,936 purchases). The current value is also below the average of the most recent decade (Ø 2007-2016: 3,945 purchases per year).
The market share of private properties in the total transaction volume on the property market in the report year 2017 remained on the same level and now amounts to about 32% (2016: 34%). Only in the international boom years for commercial properties (2006 and 2007) had the market share been notably lower (approximately 18% each).

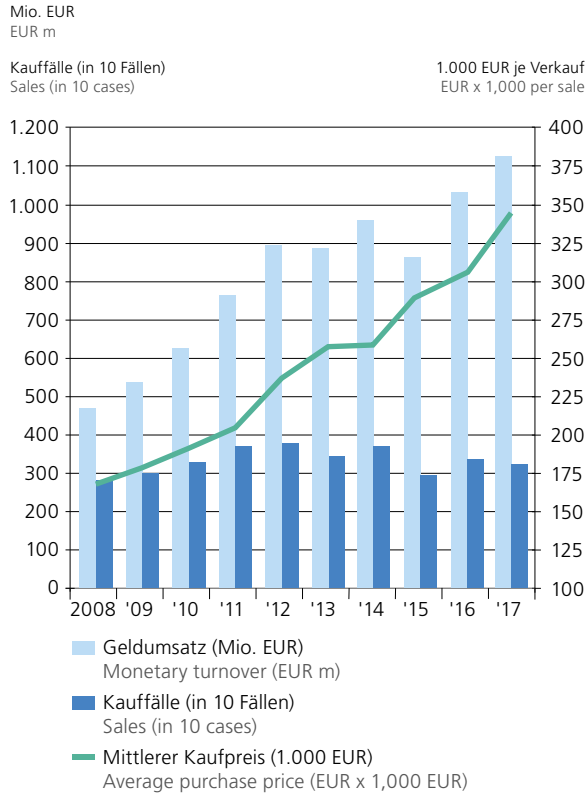
Demand for freehold flats at record high

In the report year 2017, the number of freehold flats sold in Düsseldorf fell by 148 notarisations or 4.4% (2017: 3,215, 2016: 3,363). Accordingly, the number of notarisations was 1.6% lower than the average of the most recent decade (Ø 2007-2016: EUR 3,266 notarisations p.a.).
Nevertheless, the monetary turnover rose compared to the previous year by about EUR 90 million or 9% (2017: EUR 1.12 billion; 2016: EUR 1.03 billion) and thus reached a new all-time high.
The purchase price per notarisation has been rising almost consistently in Düsseldorf since 1990. A new record was registered with about EUR 350,000 in 2017 (2016: EUR 306,000), exceeding the average of the past decade (Ø 2007-2016: about EUR 227,000) by 54%.

Further rising prices for freehold flats

The "purchase price index for freehold flats", which is calculated on an annual basis and was developed more than 30 years ago as an innovation on the German market by the „Institute for Residential Law and Residential Markets" of the University of Cologne in collaboration with AENGEVELT and with a practical orientation exclusively based on actual sales of freehold flats at typical locations within the boundaries of Düsseldorf, rose in the report year 2017. During the year, the index level across all price zones rose from 137 to 138, using the new base year 2002 (=100) as reference. Accordingly, average prices per square metre rose minimally by 1.2% from EUR 3,929.00/m² (2016) to now EUR 3,978.00/m².
An increase of purchase price levels was recorded in all price categories. The highest rate of price increase was registered for freehold flats in the "lower price category" (less than EUR 2,500.00/m²) at 3.8% and a current average price of EUR 2,384.00/m².

Düsseldorf: Entwicklung des Marktes für Eigentumswohnungen*
Düsseldorf: Development of the market for freehold apartments*



*ohne Teileigentum
*without partial freehold property

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

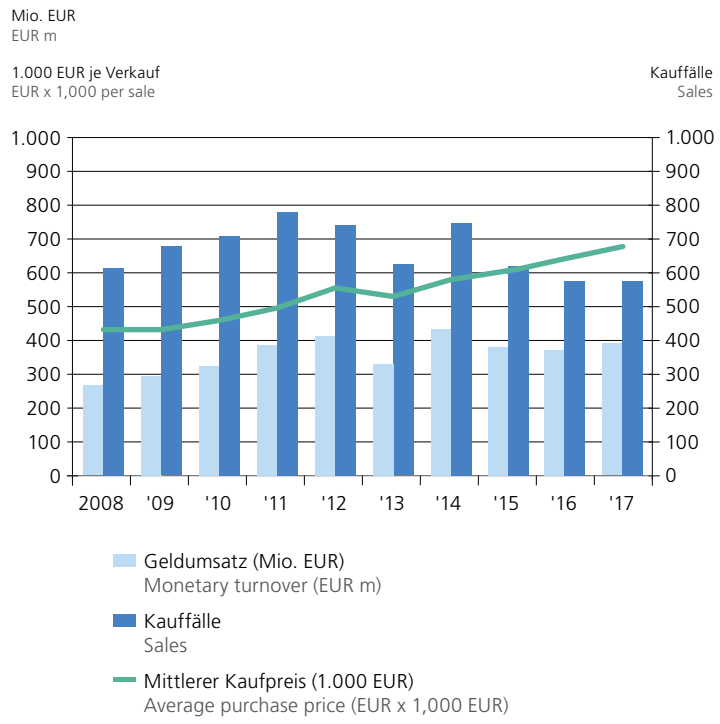
Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf Rekordniveau

Im Berichtsjahr 2017 fielen die Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen in Düsseldorf binnen Jahresfrist um 148 Beurkundungen bzw. 4,4% (2017: 3.215, 2016: 3.363) an. Die Zahl der Notarverträge lag damit 1,6% unter dem Durchschnitt der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: 3.266 Beurkundungen p. a.).
Gleichwohl stieg im Vergleich zum Vorjahr der Geldumsatz im Berichtsjahr um EUR 90 Mio. bzw. 9% (2017: EUR 1,12 Mrd., 2016: EUR 1,03 Mrd.) an und erreichte damit eine neue Rekordmarke.
Die Kaufpreisvolumina je Beurkundung sind in Düsseldorf seit 1990 nahezu durchgängig gestiegen. Sie erreichten 2017 mit rd. EUR 350.000 einen neuen Rekordwert (2016: EUR 306.000), der das Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: ca. EUR 227.000) um 54% übertrifft.

Weiter anziehende Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Der vom „Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft" der Universität Köln gemeinsam mit AENGEVELT als deutsche Brancheninnovation bereits vor mehr als 30 Jahren entwickelte und jährlich berechnete „Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen", der praxisnah ausschließlich auf tatsächlichen Verkäufen von Eigentumswohnungen an typischen Standorten im Stadtgebiet Düsseldorf beruht, erhöhte sich im Berichtsjahr 2017. Der Indexwert über alle Preiszonen mit dem neuen Basisjahr 2002 (= 100) erhöhte sich binnen Jahresfrist von 137 auf 138. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise erhöhten sich minimal von EUR 3.929,-/m² (2016) um 1,2% auf aktuell EUR 3.978,-/m².
In allen Preisklassen wurde ein Zuwachs des Kaufpreisniveaus analysiert. Die höchste Teuerungsrate wurde bei Eigentumswohnungen der „unteren Preiskategorie" (unter EUR 2.500,-/m²) mit 3,8% und einem aktuellen durchschnittlichen Preisniveau von EUR 2.384,-/m² ermittelt.
Der durchschnittliche Kaufpreis in der „mittleren Preiskategorie" (EUR 2.500,-/m² bis unter EUR 3.500,-/m²) liegt bei aktuell EUR 3.312,-/m² (+1,2% gegenüber dem Vorjahr), in der „gehobenen Preiskategorie" (EUR 3.500,-/m² bis unter EUR 5.000,-/m²) bei EUR 4.149,-/m² (+1,3%) und in der „höheren Preiskategorie" (ab EUR 5.000,-/m²) bei EUR 6.047,-/m² (+3,4%).
Die aufgezeigten segmentspezifischen Preisentwicklungen am Düsseldorfer Markt für Eigentumswohnungen resultieren vor allem daraus, dass am Platze ungeachtet der Unsicherheiten an den Kapitalmärkten und im Rahmen des fortdauernden Niedrigzinsumfeldes eine hohe Zahl von Käufern mit marktadäquatem Budget operativ ist, um qualitativ hochwertig ausgestattete Objekte zu erwerben, wobei das dazu passende Angebot indessen weiterhin zielgruppenindividuell knapp ist.

Düsseldorf: Entwicklung des Marktes für Eigenheime*
Düsseldorf: Development in the market for freehold houses*



* Ein- und Zweifamilienhäuser
* Detached single- and two-familiy-houses

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Eigenheimumsatz

Die Nachfrage nach Einfamilien- und Zweifamilienhäusern in Düsseldorf zog im Berichtsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr moderat an. Der Geldumsatz stieg von ca. EUR 370 Mio. binnen Jahresfrist um EUR 22 Mio. bzw. 6% auf rd. EUR 392 Mio. an. Damit wurde das dritthöchste Transaktionsniveau der letzten 25 Jahre registriert. Mit 573 Verkäufen von Eigenheimen wurde in Düsseldorf im Berichtsjahr das gleiche Transaktionsniveau wie im Vorjahr registriert. Die aktuelle Beurkundungszahl liegt unter dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2007-2016: 679 Kauffälle).
Der realisierte mittlere Kaufpreis ist mit rd. EUR 685.000 um rd. 6% höher als im Vorjahr (2016: EUR 646.000). Damit konnte sich 2017 der seit 16 Jahren festgestellte Trend - mit Ausnahme des Jahres 2013 - zu jährlich neuen Höchstwerten fortsetzen.

Größte Wertzuwächse in den gehobenen Preiskategorien

Der von AENGEVELT-RESEARCH in Zusammenarbeit mit dem „Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft" der Universität Köln ermittelte repräsentative „Kaufpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser", der auf von AENGEVELT an markttypischen Standorten im Berichtsjahr in repräsentativer Anzahl vermittelten Verkäufen von Villen und Eigenheimen beruht, erhöhte sich in 2017 von 146 auf aktuell

The average purchase price in the "medium price category" (EUR 2,500.00/m² to less than EUR 3,500.00/m²) amounts to currently EUR 3,312.00/m² (+1.2% compared to the previous year), in the "higher price category" (EUR 3,500.00/m² to less than EUR 5,000.00/m²) to EUR 4,149.00/m² (+1.3%) and in the "high price category" (starting at EUR 5,000.00/m²) to EUR 6,047.00/m² (+3.4%). The indicated segment-specific price developments on Düsseldorf's market for freehold flats mainly are the result of a high number of purchasers with market-adequate budgets being active on the market, irrespective of uncertainties on the capital markets and as a result of persistent low interest rates, who are aiming to acquire properties with high-end furnishings; however, supply meeting this demand continues to be low in some target groups.

Freehold flat turnover

Compared to the previous year, demand for single- and two-family homes in Düsseldorf increased slightly in the report year 2017. Monetary turnover rose by 6%, or EUR 22 million, from approx. EUR 370 million to about EUR 392 million representing the third highest transaction volume which we have experienced during the past 25 years.
573 private homes were sold in Düsseldorf in the report year which represents the same level which we have seen last year. The current number of notarisations falls short of the average of the most recent decade (Ø 2007-2016: 679 purchases).
With approximately EUR 685,000, the realised average purchase price is about 6% higher than in the previous year (2016: EUR 646,000). This means that the trend of ever new records, which has been observed for the past 16 years with the exception of 2013, continued in 2017 as well.

Highest increases in value in the higher-price categories

The representative "purchase price index for single- and two-family houses", developed by AENGEVELT in collaboration with the „Institute for Residential Law and Residential Markets" of the University of Cologne, is based on the representative number of sales of villas and private homes brokered by AENGEVELT in market-typical locations in the report year and rose from 146 to

AENGEVELT vermittelt Neubau-Eigentumswohnungen in bester Wohnlage des Düsseldorfer Zooviertels.
Die Fertigstellung des Projektes ist für Herbst 2018 geplant. © Mielke und Scharff
AENGEVELT brokers freehold flats that are to be constructed in the best residential location of Düsseldorf's Zooviertel;
the project is said to be completed by Autumn of 2018. © Mielke und Scharff

150 (Basis: 2002 = 100). Die durchschnittlich realisierten Objektpreise stiegen binnen Jahresfrist von rd. EUR 1,35 Mio. (2016) um 2,8% auf nunmehr rd. EUR 1,39 Mio.
Kaufpreiszuwächse wurden 2016 in allen Preiskategorien festgestellt. In der „gehobenen Preiskategorie" mit Werten von EUR 800.000 bis unter EUR 1,2 Mio. stiegen die Kaufpreise im Berichtsjahr 2017 am kräftigsten um 3,1% und lagen im Mittel bei EUR 1,17 Mio. pro Erwerbsfall.
In der „unteren Preiskategorie" (unter EUR 400.000) wurde ein Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises um 0,4% (mittlerer Kaufpreis: rd. EUR 379.000) realisiert. Die Zuwachsrate in der „mittleren Preiskategorie" (von EUR 400.000 bis unter EUR 800.000) fiel minimal aus und betrug 0,2% (mittlerer Kaufpreis: rd. EUR 682.000) und in der „höheren Preiskategorie" (ab EUR 1,2 Mio.) 1,9% (mittlerer Kaufpreis: EUR 2,57 Mio.).

Ausblick

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zeigte sich im Berichtsjahr 2017 in markanten Segmenten weiterhin angespannt („Vermietermarkt"). Die in der Mehrzahl der Wachstumskerne Deutschlands seit Jahren anhaltend unzureichende Modernisierungs- und vor allem Neubautätigkeit erhöht bei ständig ansteigenden Mieteransprüchen und verstärkten Migrationsströmen den Druck auf den Markt. Zwar liegt Düsseldorf im Mietpreisranking zum Teil noch deutlich unter anderen Kernregionen (München, Stuttgart und Frankfurt/Main), doch sind in den nächsten Jahren auch in Düsseldorf angesichts weiterhin positiver Demographie, wachsender Wohnungsnachfrage, weiter steigender Wohnwertansprüche, anhaltend hoher Umzugs- und Migrationsdynamik und ebenfalls weiterhin anhaltender unzureichender Wohnraumfertigstellung daraus resultierend knappheitsbedingt weitere Mieterhöhungstendenzen zu erwarten. Die Angebotsmiete in Düsseldorf blieb im Jahresverlauf 2017 in etwa stabil (-0,4% zum Vorjahreszeitpunkt) und bewegt sich aktuell bei durchschnittlich EUR 11,17/m² pro Monat für Neubauwohnungen (gehobene Ausstattung, 60-80 m² Wohnfläche). Der Mietanstieg im betrachteten Wohnsegment betrug zwischen 2012 und 2017 rd. 8% (2017: EUR 11,17/m², 2012: EUR 10,33/m²). AENGEVELT-RESEARCH mahnt für die nächsten Jahre angesichts bislang segmentspezifisch unzureichend differenzierter Wohnbautätigkeit die anhaltende Notwendigkeit an, die angekurbelte Umsetzung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur zeitnahen Hebung der vorhandenen Baulandreserven vor allem im unteren und mittleren Preisband des Marktes noch deutlich forcierter zu realisieren. Nur über die konzentrierte, zeitnahe nennenswerte Steigerung des bedarfsadäquaten Wohnraumangebotes können ansonsten neben energie-, baulandpreis- und baukostensteigerungsbedingten auch noch hausgemachte zusätzliche verknappungsbedingte Erhöhungen des Wohnungsmietniveaus und die seit Jahren konsequent aufgezeigten daraus resultierenden Fehlentwicklungen abgefedert werden.

currently 150 in 2017 (base: 2002 = 100). Accordingly, the average realised property prices rose by 2.8% from approx. EUR 1.35 million (2016) to now approx. EUR 1.39 million in the course of a year.
Purchase prices rose in all price categories in 2016. The highest relative increase (3.1%) in the report year 2017 was registered in the "higher price category" with prices ranging between EUR 800,000 and EUR 1.2 million where we now see an average price of EUR 1.17 million per purchase.
The "lower price category" (less than EUR 400,000) saw average purchase prices increase by 0.4% (average purchase price: approx. EUR 379,000). However, the increase in the "medium price category" (prices ranging between EUR 400,000 and EUR 800,000) amounted to a mere 0.2% (average purchase price: about EUR 682,000) and that in the "higher price category" (from EUR 1.2 million) amounted to 1.9% (average purchase price: EUR 2.57 million).

Outlook

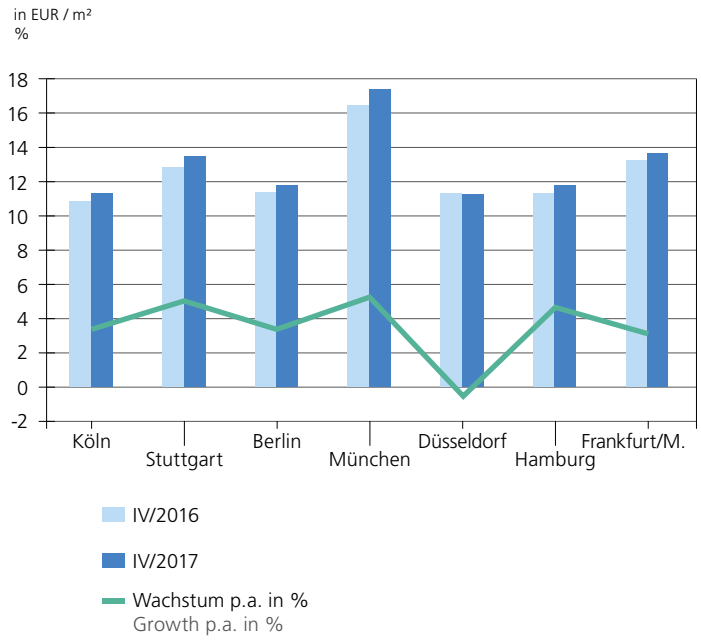
In the report year 2017, the situation continued to be tense in prominent segments of Düsseldorf's residential market („landlord market"). Combined with a continuous increase of expectations of tenants and stronger migration, the insufficient modernisation and, especially, new construction activities of past years in the majority of growth centres in Germany increase the pressure on the market. Even though Düsseldorf still ranks much lower than other core regions (Munich, Stuttgart and Frankfurt/Main) in the rent rankings for some segments, Düsseldorf as well is likely to see further shortage-driven increases of rent as a result of the continuous positive demographic development, increasing demand for residential space, a further increase of resident amenity demands, persistently strong moving and migration dynamics and continuously insufficient numbers of residential property project completions. Rents offered in Düsseldorf remained stable in the course of 2017 (-0.4% compared to the previous year) and currently amount to an average of EUR 11.17/m² per month for new buildings (high-end furnishings, 60-80 m² of living space). Rents in this residential segment rose by about 8% between 2012 and 2017 (2017: EUR 11.17/m², 2012: EUR 10.33/m²).

AENGEVELT – EUR 10.33/m²). In the face of insufficiently differing residential construction activities in different segments, AENGEVELT-RESEARCH point out that there is a persistent need to expedite the realisation of the initiated implementation of preconditions in terms of planning law for a timely development of available building land reserves, especially in the lower and medium price segments of the market. Only a focused and considerable increase of the supply of adequate residential spaces in the near future will be able to mitigate further internally created and scarcity-induced increases of rent levels for residential buildings and undesirable developments which we have been experiencing in the past years as a consequence of this after rents had already been under pressure from energy prices, prices for building land and increases of construction costs.

AENGEVELT-RESEARCH forecasts that Düsseldorf will see a continuation of the trend towards valuable and expensive locations in the short and medium term as well as a trend towards larger private properties, and continues to emphatically underline the need, which has become objectively overdue by now, to service particularly the lower and medium price levels of the market with the same determination and initiative, also in the face of increasing immigration fluxes, by the conversion of less expensive agricultural land into residential space in the near future.

Purchasers with good capital resources will continue to prefer energy-optimised existing building in sought-after residential areas in 2018 as well. The persistently high level of activity on the market in past years will remain high in 2018. As one of Germany's growth centres with strong structures, Düsseldorf offers conceivably very positive conditions for the dynamic value development of private properties meeting demand, given its wealth of, objectively speaking, exceedingly good framework conditions.

Vergleich Wohnungsmieten* in den „Big Seven"
Comparison residential rents* in the „Big Seven"



* Neubau, 60-80 m², gehobene Ausstattung
* New buildings, 60-80 sqm, high-end appointment

Quelle: empirica-Mietpreisranking IV/2016 und IV/2017
Source: empirica rent rankings Q4/2016 and Q4/2017

© AENGEVELT-RESEARCH

AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert für Düsseldorf kurz- bis mittelfristig eine Fortsetzung des Trends zu werthaltigeren bis teuren Lagen sowie größeren Privatimmobilien und unterstreicht auch weiterhin zugleich nachdrücklich die mittlerweile objektiv überfällige Notwendigkeit, auch im Hinblick auf die verstärkten Zuwanderungsströme, durch zeitnahe Umwandlung von preiswertem Agrarland in Wohnbauflächen forciert vor allem das untere und mittlere Preisband des Marktes ebenso entschlossen und engagiert zu bedienen. Eigenkapitalstarke Käufer bevorzugen auch im Jahre 2018 energetisch optimierte Bestandsimmobilien in gesuchten Wohnquartieren. Das in den letzten Jahren auf anhaltend hohem Niveau kontrahierte Marktgeschehen bleibt auch 2018 rege. Düsseldorf bietet als eines der strukturstarken Wachstumszentren Deutschlands auf Grund der Vielzahl seiner objektiv überaus positiven Rahmenbedingungen für die dynamische Wertentwicklung bedarfsgerechter Privatimmobilien weiterhin denkbar günstigste Voraussetzungen.

Alle Dienstleistungen können Sie in Deutschland, Osteuropa und weltweit über unsere Niederlassungen und zusätzlich über unsere Partnernetzwerke DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER sowie IPP – International Property Partners abrufen.

All services are available to you in Germany, Eastern Europe and worldwide through any of our branch offices and, in addition, through our partnerships with DIP · Deutsche Immobilien-Partner and IPP – International Property Partners.

Services at a Glance

Exclusive Private Property
Brokerage · Buying/Selling
Property Valuation · Property Research Site
Acquisition Strategies and Servicing of Sites
Brokerage of Financing Packages
Sale of Developments · Annuity Sales
Types of Property Handled
Villas · Single to Three Family Detached Dwellings
Freehold Apartments · Building Land

Investment
Brokerage · Buying/Selling · International and National Property
Valuations · Property Research
Site Aquisition Strategies andServicing of Sites
Brokerage of Financing Packages · Use Concepts
Consultancy and Profitable Realisation of Revitalisation Projects
Property Portfolio Advice · Corporate Real Esate
National and International Tendering
Types of Property Handled
Multi-family properties (with/without commercial space) Apartment
Blocks · Office and Commercial Premises · Industrial Premises
Office and Business Parks · Logistic Centres
Wholesale and Retail Developments Individual Properties

Commercial Letting · Offices/Warehouse Space
Brokerage · Letting · Property Valuations · Property Research
Site Acquisition · Serial Commissions · Conversions
New Use Concepts · Preparation of Marketing and Strategy
Concepts Consultancy and Profitable Realisation of Divestment
and Revitalisation Programmes
Types of Property Handled
Office Blocks · Office, Warehouse and Service Space
Office, Business, Technology Logistics and Theme Parks

Commercial Letting – Retail
Brokerage · Letting · Property Valuation · Property Research
Site Acquisition · Serial Commissions · Conversions · New Concept
Strategies · Preparation of Marketing and Strategy Concepts
Consultancy and Profitable Realisation of Divestment
and Revitalisation Programmes
Types of Property Handled
All kinds of retail space

Project Development
Buying/Selling ·Property Valuations · Property Research
Site Acquisition Strategies and Servicing of Sites
Brokerage of Financing Packages · Use Concepts
Project Preparation · Project Management · Area Recycling
Management of Contaminated Waste and Demolition Works
Feasbility Studies ·Commercial,
Industrial and Light Industrial Business Locations
Privatisation/Tendering of State Owned Property
Site Acquisition Serial Commissions
Corporate Real Estate
Types of Property Handled
Development land suitable for private and commercial
development, e.g. private residential housing · multi-storey housing
offices, warehouse and manufacturing facilities business parks · retail

AENGEVELT-RESEARCH
Site Analyses · Market Reports · Use Concepts · Forecasted Demand
Estimates on Rents, Sales Prices and · Yields Profitability Forecasts
Marketing Strategies

Dienstleistungen auf einen Blick

Exklusive Private Immobilien
Vermittlung/Nachweis · Kauf/Verkauf ·Immobilienbewertung Immobilienresearch
Arrondierungs- und Erschließungsmaßnahmen
Vermittlung von Immobilienfinanzierung
Verkauf von Bauträgermaßnahmen · Verkauf auf Rentenbasis
Objekttypen
Villen · Ein- bis Dreifamilienhäuser · Eigentumswohnungen · Baugrundstücke

Investment
Vermittlung/Nachweis · Kauf/Verkauf
internationale + bundesweite Immobilienbewertung Immobilienresearch
Arrondierungs- und Erschließungsmaßnahmen
Vermittlung von Immobilienfinanzierung · Nutzungskonzepte
Beratung und immobilienwirtschaftliche Realisierung
von Revitalisierungsmaßnahmen · Portfolioberatung · Corporate Real Estate
Bundesweite/Internationale Ausschreibungen
Objekttypen
Mehrfamilienhäuser (mit u. ohne Gewerbeanteil) · Wohnanlagen
Büro- und Geschäftshäuser · Gewerbeobjekte
Büro- und Gewerbeparks · Logistikzentren
Groß- und Einzelhandelsobjekte · Spezialimmobilien

Gewerbliche Vermietung Büro-/Lagerflächen
Vermittlung/Nachweis · Vermietung
ImmobilienbewertungImmobilienresearch Standortbeschaffung
Serienaufträge · Umnutzung
Neukonzeptionierung Erstellen von Marketing- und Strategiekonzepten
Beratung und immobilienwirtschaftliche Realisierung
von Desinvestition und Revitalisierungen
Objekttypen
Bürohäuser · Büro-, Lager-, Serviceflächen · Büro-, Gewerbe-,
Technologie-, Logistik- und Themenparks

Gewerbliche Vermietung Einzelhandel
Vermittlung/Nachweis · Vermietung
Immobilienbewertung Immobilienresearch
Standortbeschaffung
Serienaufträge Umnutzung Neukonzeptionierung
Erstellen von Marketing- und Strategiekonzepten
Beratung und immobilienwirtschaftliche Realisierung
von Desinvestition und Revitalisierungen
Objekttypen
Einzelhandelsflächen aller Art

Projektentwicklung
Kauf/Verkauf · Immobilienbewertung
Immobilienresearch Arrondierungs- und Erschließungsmaßnahmen
Vermittlung von Immobilienfinanzierung · Nutzungskonzepte
Projektaufbereitung · Projektmanagement · Flächenrecycling
Altlasten- und Abbruchmanagement · Wirtschaftlichkeitsberechnungen
Handels-, Industrie- und Gewerbeansiedlung
Privatisierung/Ausschreibung öffentlichen Grundbesitzes Standortbeschaffung
Serienaufträge · Corporate Real Estate
Objekttypen
Baugrundstücke für: Private und gewerbliche Bau- und Bauträgermaßnahmen
z.B. für Eigenheime · Geschoßwohnungsbau
Büro-, Lager-, Produktionsobjekte · Gewerbeparks · Einzelhandel

AENGEVELT-RESEARCH
Standortanalysen · Marktanalysen · Nutzungskonzepte
Bedarfsprognosen · Miet-, Kaufpreis- und Renditeermittlungen
immobilienwirtschaftliche Prognosen · Marketingkonzepte

Der Herausgeber stützt seine Angaben teilweise auf öffentliche Quellen und eigene Hochrechnungen, die sich aus seinen besonderen Marktkenntnissen ableiten. Diese Veröffentlichung erfolgt daher nach bestem Wissen, ohne jegliche Gewähr und Haftung auf die Richtigkeit aller Angaben und Prognosen.

The publisher has based the information in this brochure in part on official sources and their own estimates which have been arrived at using their best informed market knowledge. This publication has been made therefore in accordance with the knowledge available to the publisher without any guarantee or liability for the correctness of the statements and forecasts contained here in.

Copyright by AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, 2018

VON FRAUNBERG WERBUNG
KONZEPTAGENTUR

AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

D 10117 Berlin
Friedrichstraße 55
Tel: +49 30 201 93-0
Fax: +49 30 201 93-301
E-Mail: berlin@aengevelt.com

D 01067 Dresden
Altmarkt 10c
Tel: +49 351 32 02 02-0
Fax: +49 351 32 02 02-10
E-Mail: dresden@aengevelt.com

D 60311 Frankfurt am Main
Große Gallusstraße 9
Tel: +49 69 921 03-0
Fax: +49 69 921 03-110
E-Mail: frankfurt@aengevelt.com

D 04103 Leipzig
Salomonstraße 21
Tel: +49 341 997 76-0
Fax: +49 341 997 76-20
E-Mail: leipzig@aengevelt.com

D 39104 Magdeburg
Breiter Weg 19d
Tel: +49 391 568 78-0
Fax: +49 391 568 78-33
E-Mail: magdeburg@aengevelt.com

D 40476 Düsseldorf
Kennedydamm 55/Ross-Straße
Tel: +49 211 83 91-0
Fax: +49 211 83 91-255
E-Mail: duesseldorf@aengevelt.com