

Düsseldorf, 11. April 2017

AENGEVELT analysiert Rekordumsatz am Markt für Privatimmobilien

Rahmenbedingungen

- Düsseldorf verzeichnet seit Jahren eine anhaltend **steigende Einwohnerzahl**: Ende **2016** belief sich die Einwohnerzahl in Düsseldorf nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auf rd. **618.000**. Allein in den letzten zehn Jahren ist damit die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in Düsseldorf um rd. 43.000 bzw. 7,5% gestiegen.
- Der Bestand an Wohnungen zum Jahresende 2016 beträgt nach Korrektur durch den Zensus von 2011 und nach aktuellen Hochrechnungen von AENGEVELT-RESEARCH ca. **340.200 Wohneinheiten**. Gleichzeitig gibt es **345.300 Privathaushalte**. Damit besteht nominell bereits ein Defizit von rd. 5.000 Wohnungen. Da indessen markttypisch eine notwendige Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserve in Höhe von mindestens 4% des Gesamtbestandes zu berücksichtigen ist, stellt sich der marktaktive Wohnungsbestand auf lediglich 326.600 Wohnungen. Vor diesem Hintergrund beläuft sich die **nominelle Unterversorgung** am Düsseldorfer Wohnungsmarkt kalkulatorisch auf ca. **18.700 Wohneinheiten**.
- Aktuelle Prognosen sehen für Düsseldorf zudem eine **weitere positive Bevölkerungsentwicklung**: In Abhängigkeit von zukünftigen Migrationsströmen ist nach Angaben der aktuellen „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/2060“ davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl für Düsseldorf im Jahr 2040 bei rd. **677.000** liegen wird. Dies bedeutet einen Anstieg der **Privathaushalte** (als Wohnungsnachfrager) um rd. **33.000**.
- Die **Zahl der Baugenehmigungen** hat sich im Jahr 2016 mit rd. **4.500 Wohnungen** gegenüber dem Vorjahr (2015: 1.453) mehr als verdreifacht.
- Ausschlaggebend für die aktuelle Wohnraumversorgung sind indessen die **Fertigstellungszahlen**: Auch diese haben sich nach AENGEVELT-Schätzungen mit rd. **3.500 Wohnungen** in 2016 im Vergleich zum Vorjahr in etwa verdreifacht.
Das ist sehr erfreulich. Indessen wurde damit der **Mindest-Erhaltungsbedarf** (0,5% des Wohnungsbestandes) von rd. **1.700 Wohnungen p.a.** seit mehr als einem Dutzend Jahren erst zum zweiten Mal nach 2014 (2.373 WE) übertroffen.
Deshalb bleibt abzuwarten, ob es sich bei dem anziehenden Fertigstellungsvolumen um eine nachhaltige Entwicklung handelt oder ein „Einzelereignis“.
- Zumindest mittelfristig ist angesichts der anhaltenden bzw. steigenden Wohnungsnachfrage noch von einem in der Breite **anziehenden Miet- und Kaufpreisniveau** auszugehen.

Eigentumswohnungen legen zu – Ein- und Zweifamilienhäuser leicht rückläufig

2016 konnte am Düsseldorfer Markt für Privatimmobilien durch Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen mit rd. EUR 1,4 Mrd. ein neues Rekordergebnis erzielt werden, das rd. 13% über dem Vorjahreswert liegt (2015: rd. EUR 1,24 Mrd.). Getragen wurde diese Entwicklung von Verkäufen im Bereich der Eigentumswohnungen.

Eigentumswohnungen – neuer Rekordumsatz

- Im Marktsegment „Eigentumswohnungen“ wurden **2016** in Düsseldorf **3.363 Verkäufe** gezählt. Das sind 13% mehr als 2015 (2.983 Verkäufe).
- Das **Transaktionsvolumen** durchbrach **erstmalig die Marke von EUR 1 Mrd. (2016: EUR 1,03 Mrd.)** und übertraf damit den Vorjahreswert um 20% (2015: EUR 860 Mio.).
- Der **mittlere Kaufpreis pro Erwerbsfall** erzielte mit rd. **EUR 306.000,-** ebenfalls einen neuen Rekordwert (2015: ca. EUR 288.000,-), der das Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: EUR 214.000) um 43% übertrifft.

Ein- und Zweifamilienhäuser

- Dagegen gab das **Transaktionsvolumen** im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser leicht von EUR 380 Mio. in 2015 auf rd. EUR 370 Mio. im letzten Jahr nach (-3%). Dennoch ist dies das fünfthöchste Transaktionsniveau der letzten 25 Jahre.
- Die **Anzahl der Verkäufe** von Ein- und Zweifamilienhäusern sank um 8% auf **573** Beurkundungen (2015: 621).
- Dessen ungeachtet stieg der **durchschnittliche Verkaufspreis je Erwerbsvorgang** auf den neuen Spitzenwert von ca. **EUR 646.000,-** (2015: EUR 612.000,-). Damit konnte sich 2016 der seit 15 Jahren festgestellte Trend - mit Ausnahme des Jahres 2013 - zu jährlich neuen Höchstwerten fortsetzen.

AENGEVELT-Kaufpreisindizes: Höchster Anstieg in den unteren und mittleren Preiskategorien

Bereits vor mehr als 30 Jahren entwickelte AENGEVELT gemeinsam mit dem „Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft“ der Universität Köln als deutsche Brancheninnovation **Kaufpreisindizes für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser** entwickelt, die praxisnah ausschließlich auf tatsächlichen Verkäufen im Stadtgebiet Düsseldorf beruhen und jährlich neu berechnet werden. Die Analysen für das Berichtsjahr 2016 ergeben einen **Anstieg über alle Preiszonen**, allerdings mit unterschiedlicher Ausprägung:

- Im Gesamtsegment der **Eigentumswohnungen** erhöhten sich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise 2016 minimal um **0,3%** von EUR 3.918,-/m² (2015) auf **EUR 3.929,-/m²**.

Die höchste Teuerungsrate wurde dabei für Eigentumswohnungen der „**mittleren Preiskategorie**“ (**EUR 2.500,-/m² bis unter EUR 3.500,-/m²**) mit **5,1%** und einem aktuellen durchschnittlichen Preisniveau von **EUR 3.272,-/m²** ermittelt, gefolgt von der „**unteren Preiskategorie**“ (**unter EUR 2.500,-/m²**) mit einem Plus von **4,2%** auf **EUR 2.297,-/m²**.

In der „**gehobenen Preiskategorie**“ (**EUR 3.500,-/m² bis unter EUR 5.000,-/m²**) liegt die Steigerungsrate mit **EUR 4.095,-/m²** bei **1,1%** und in der „**höheren Preiskategorie**“ (**ab EUR 5.000,-/m²**) mit **EUR 5.848,-/m²** bei **1,2%**.

- Im Bereich der **Ein- und Zweifamilienhäuser** erhöhten sich die durchschnittlich realisierten Objektpreise über alle Preiszonen binnen Jahresfrist von rd. EUR 1,29 Mio. (2015) um **4,6%** auf nunmehr **EUR 1,35 Mio.**

Den höchsten Preisanstieg verzeichnet die „**untere Preiskategorie**“ (< **EUR 400.000**) mit einem Plus von **4,9%** auf **EUR 378.000** pro Erwerbsfall.

Deutlich geringer fielen die Zuwächse in den anderen Kategorien aus: in der „**mittleren Preiskategorie**“ (**EUR 400.000 bis unter EUR 800.000**) waren es **2,8%** auf rd. **EUR 681.000**, in der „**gehobenen Preiskategorie**“ (**EUR 800.000 bis unter EUR 1,2 Mio.**) **1,2%** auf rd. **EUR 1,13 Mio.** sowie lediglich **0,3%** in der „**höheren Preiskategorie**“ (**ab EUR 1,2 Mio.**) auf rd. **EUR 2,52 Mio.**

Trends am Markt für Privatimmobilien

- Anhaltend wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen führen zu einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage. Dabei besteht ein anhaltender Bedarf an allen Wohnungstypen (u.a. seniorengerecht, studentisches Wohnen, familiengerecht etc.).
- Dies führt zu einem steigenden Miet-/Kaufpreisniveau insbesondere in gefragten Quartieren, aber auch stadtweit mit der Folge zunehmender Angebotsverknappungen im einkommensadäquaten unteren Miet- und Kaufpreisniveau.
- Grundsätzlich bleiben Umsatzdynamik und -niveau auf dem Düsseldorfer Markt für Privatimmobilien auch in den kommenden Jahren hoch.
- Allerdings zeigen die Ergebnisse der AENGEVELT-Kaufpreisindizes, dass die Erhöhungsspielräume in den gehobenen bzw. höheren Preiskategorien zunehmend ausgereizt sind, während sich in den mittleren und unteren Preissegmenten noch weitere Verteuerungen abzeichnen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass für Schwellenhaushalte und geringer Verdienende die Bildung von Wohneigentum zunehmend schwieriger wird.

Weitere Informationen:

Dipl.-Geograph
Michael Fenderl
Teamleiter AENGEVELT-RESEARCH
AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Friedrichstraße 55
10117 Berlin
Tel: +49 30 20193-125
E-Mail: m.fenderl@aengevelt.com

M.A.
Thomas Glodek
Leiter Öffentlichkeitsarbeit
AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Kennedydamm 55/Ross-Straße
40476 Düsseldorf
Tel: +49 211 8391-307
EMail: t.glodek@aengevelt.com