

AENGEVELT-RESEARCH

CITY REPORT

REGION LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF

2017/2018

Nº XXXII

„Wir müssen bauen, bauen, bauen. Was jetzt dringend gebraucht wird, sind Wohnungen in allen Preissegmenten und - damit einhergehend - Investitionen in Kinderbetreuung, Schulen und Infrastruktur. Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum müssen wir Tempo machen, um Nachfrage und Angebot endlich wieder in Einklang zu bringen und die seit Jahren steigenden Mietpreise endlich zu stoppen.“

Thomas Geisel, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf, bei der Präsentation des „Aktionsplans Wohnen“ am 13. März 2017

“We have to build, build, build. What is urgently needed now are flats in all price categories and, associated with that, investment in childcare, schools and infrastructure. We have to speed up the creation of affordable housing in order to finally align demand with supply so we can finally stop the rise of rents in the last years.”

Thomas Geisel, Mayor of the federal state capital Düsseldorf, at the presentation of the “Action Plan Housing” on 13 March 2017

Contents

City Report

Inhalt

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 | 34 |
| 5. The market for retail space | 44 |
| 6. The market for industrial and commercial space | 54 |
| 7. The market for residential property | 60 |

| | |
|------------------------------------------------|----|
| 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 | 34 |
| 5. Der Markt für Einzelhandelsflächen | 44 |
| 6. Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen | 54 |
| 7. Der Markt für Wohnimmobilien | 60 |



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



Grußwort des Oberbürgermeisters Thomas Geisel

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

„Der Medienhafen wächst weiter“, „Hotel-Boom in Düsseldorf“, „Büromarkt: ‚Die Wehrhahn-Linie wirkt‘“ lauten nur einige der Schlagzeilen der letzten Zeit, in denen sich die Dynamik des Immobilienmarktes in der Landeshauptstadt Düsseldorf spiegelt. Detailliertere Analysen verspricht in seiner vorliegenden aktuellen Auflage der Aengevelt City Report, der die Marktteilnehmer in ihren Planungen und Entscheidungen unterstützt.

Jede Grundsteinlegung, jeder Spatenstich und jedes Richtfest in Düsseldorf freut auch mich persönlich. Denn darin zeigt sich, dass die Stadt die richtigen Rahmenbedingungen setzt, sich die Firmen in Düsseldorf wohlfühlen und sich der Wirtschaftsstandort weiterentwickelt. Viele namhafte Unternehmen wie Handelsblatt, Trivago oder L’Oréal legen mit großen und zudem architektonisch reizvollen Projekten ein klares Bekenntnis zum Standort ab und tragen zu dessen Prosperität bei.

Die Wirtschaftsmetropole Düsseldorf bleibt attraktiv: Zuletzt hat wieder einmal die Immobilienmesse MIPIM in Cannes das große Interesse auch internationaler Investoren am Standort Düsseldorf und an den aktuellen Projekten im Bereich Wohnungs-, Hotel- und Bürobau bewiesen.

Die Anziehungskraft Düsseldorfs und das ungebrochene Bevölkerungswachstum stellen uns aber auch vor Herausforderungen, insbesondere was die hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt betrifft. Düsseldorf braucht deshalb mehr und vor allem bezahlbaren Wohnraum. Dafür wurde das Handlungskonzept Wohnen vereinfacht. 2016 wurden mehr Bauanträge genehmigt als jemals zuvor.

So sind wir auf einem guten Weg, dass jeder, der in Düsseldorf leben möchte, sich hier willkommen fühlt und eine bezahlbare Wohnung findet. Dafür hoffe ich auch künftig auf die unverzichtbare Unterstützung der Akteure auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt.

Ihr

A handwritten signature in black ink that reads "Thomas Geisel". The signature is written in a cursive, flowing style.

Thomas Geisel
Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Düsseldorf



Words of Welcome from Lord Mayor Thomas Geisel

Dear reader,

“The Medienhafen continues to grow”, “Hotel Boom in Düsseldorf”, “Office market: ‘The Wehrhahn line works’” are just some of the more recent headlines reflecting the dynamics of the real estate market in the federal state capital Düsseldorf. More detailed analyses are promised in the now available updated edition of the Aengevelt City Report, supporting market participants in their planning and decisions.

Each laying of a foundation stone, groundbreaking and roofing ceremony in Düsseldorf is also a source of personal joy for myself. Because it means that the city is offering the right framework conditions, that companies are enjoying Düsseldorf and that the economic location is developing. Many well-known companies like Handelsblatt, Trivago or L’Oréal are offering a clear commitment to the location with large-scale and also architecturally attractive projects and contribute to its prosperity.

The economic metropolis remains attractive: Most recently, the real estate fair MIPIM in Cannes has proven the considerable interest of also international investors in the location Düsseldorf and in the current projects in residential, hotel and office construction.

Düsseldorf’s attraction and continuous increase of population, however, also pose challenges for us, especially in regard to strong demand on the residential market. As a result, Düsseldorf requires more and especially affordable residential space. To achieve this, the action concept Housing was simplified. More construction permits were granted in 2016 than ever before.

Accordingly, we are on a good way to make everyone who wants to live in Düsseldorf welcome and to offer them an affordable place to live. I hope to be able to count on the indispensable support of the actors on Düsseldorf’s real estate industry in this regard in the future.

Yours sincerely,

A handwritten signature in black ink that reads "Thomas Geisel". The signature is written in a cursive, flowing style.

Thomas Geisel
Lord Mayor of the
State Capital Düsseldorf

Sehr geehrte Kunden unseres Hauses,
Sehr geehrte Immobilieninteressenten,

einmal mehr stehen Ihnen mit dem vorliegenden

City Report Region Landeshauptstadt Düsseldorf No XXXII 2017/2018

aus der Feder von AENGEVELT-RESEARCH umfassende fundierte objektive wissenschaftliche Analysen zum überaus komplexen Immobiliengeschehen der Landeshauptstadt für das Jahr 2016 und für den Prognosezeitraum 2017/2018 zur Verfügung. Der detaillierte Marktbericht unterstützt Sie researchbasiert in der Tradition unabhängiger, professioneller Marktanalysen in Ihren Immobilien-Dispositionen. Hierbei zeigt er vielfältig Chancen und Risiken auf, die das lebendige Marktgeschehen im Berichtszeitraum charakterisieren.

Düsseldorf bietet laut einer aktuellen, vom international reputierten Beratungsinstitut Mercer weltweit durchgeführten Studie nach München die höchste Lebensqualität in Deutschland und nimmt weltweit sogar den hochrangigen Platz sechs ein. Diese Attraktivität Düsseldorfs zeigt sich insbesondere in der schon seit 17 Jahren kontinuierlich wachsenden Einwohnerzahl wider. Nach Hochrechnungen von AENGEVELT-RESEARCH belief sie sich zum Ende des Berichtsjahres 2016 auf rd. 618.000. Damit wuchs die Stadt allein in den jüngsten zehn Jahren um insgesamt ca. 43.000 Personen (+7,5%). Gleichzeitig sank 2016 in Düsseldorf die Zahl der Arbeitslosen, und zwar um rd. 7% von ca. 25.900 im Dezember 2015 auf 24.000 im Dezember 2016. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich damit von 8,1% auf 7,4%.

Die positiven Standortfaktoren und wirtschaftlichen Entwicklungen spiegeln sich auch am Düsseldorfer Immobilienmarkt in einer hohen Marktdynamik in zahlreichen Teilbereichen:

- So knüpft das am Düsseldorfer Grundstücksmarkt kontrahierte Transaktionsvolumen aus konventionellen Immobilienverkäufen (Asset-Deals) mit rd. EUR 4,13 Mrd. bis auf EUR 200 Mio. an den Vorjahresrekord (2015: rd. EUR 4,33 Mrd.) an. Das Ergebnis liegt zudem rd. EUR 770 Mio. bzw. 23% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: EUR 3,36 Mrd. p. a.) und ist damit das vierthöchste der letzten 25 Jahre.
- Zum konventionellen Transaktionsvolumen kommen außerdem noch Verkäufe von Gesellschafts- bzw. Unternehmensanteilen (Share-Deals) in Höhe von schätzungsweise rd. EUR 634 Mio. hinzu (2015: EUR 520 Mio.) - nicht zuletzt auch als Folge der Vermeidung der mehrfach erhöhten Grunderwerbsteuer. Damit stellt sich der Gesamtimmobilienumsatz in Düsseldorf 2016 auf rd. EUR 4,76 Mrd. und liegt damit lediglich EUR 90 Mio. unter dem Rekordergebnis des Vorjahres (2015: ca. EUR 4,85 Mrd.).
- Am Markt für Wohn- und Gewerbeinvestments (Asset-Deals, ohne unbebaute Grundstücke) sank der Geldumsatz 2016 gegenüber dem Vorjahr (2015: rd. EUR 2,65 Mrd.) um EUR 310 Mio. auf rd. EUR 2,34 Mrd., der damit indessen den Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: rd. EUR 2,02 Mrd.) markant um rd. EUR 320 Mio. bzw. 16% übertrifft. Dabei wiesen die verschiedenen Marktsegmente unterschiedliche Entwicklungen auf:
 - Im Wohninvestmentbereich (Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen, Asset-Deals) erhöhte sich der Geldumsatz 2016 um 24% auf EUR 715 Mio. (2015: rd. EUR 578 Mio.) und liegt damit nahezu am Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: EUR 735 Mio.).
 - Im Segment der Gewerbeinvestments (Asset-Deals und Paketverkäufe) sank das Transaktionsvolumen um EUR 450 Mio. bzw. 22% auf aktuell EUR 1,62 Mrd. (2015: EUR 2,07 Mrd.). In Relation zum durchschnittlichen Handelsvolumen liegt der aktuelle Wert indessen mit 27% deutlich über dem jüngsten 10-Jahres-Mittel (Ø 2006-2015: rd. EUR 1,28 Mrd. p. a.).

- Am Büromarkt in der Region Düsseldorf ging der Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 471.000 m² in 2015 um ein Viertel auf 355.000 m² im Berichtsjahr 2015 zurück, erreicht damit indessen nahezu den Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 371.000 m² p. a.).
- Hinsichtlich der Spitzenmieten analysierte AENGEVELT-RESEARCH einen leichten Anstieg sowohl im Bürosegment (2016: EUR 26,50/m²; 2015: EUR 26,-/m²) als auch im Einzelhandelsbereich (2016: EUR 290,-/m²; 2015: EUR 280,-/m²). Düsseldorf liegt damit im Vergleich der „Big Seven“ ansiedlungsfreundlich jeweils im „gesunden Mittelfeld“.

Die im Bericht umfassend erläuterten Analysen von AENGEVELT-RESEARCH belegen die Robustheit und Dynamik 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.

Zusammenfassend können wir feststellen, dass der Immobilienstandort Düsseldorf im deutschen Immobilienmarkt in zahlreichen Segmenten eine exzellente Position behauptet. Insgesamt bietet die Landeshauptstadt auch zukünftig bedeutende Chancen gleichermaßen für Projektentwickler, Nutzer und Investoren,

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 Unternehmen 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 Düsseldorf und bundesweit von dem 107-jährigen Know-how des Hauses AENGEVELT:

Wir bieten Ihnen engagiert die professionelle optimale Unterstützung und fachlich umfassende Begleitung Ihrer Immobilien-Dispositionen von An- bzw. Vermietungen, Immobilienan- und -verkäufen, Bewertungs- und Research-Aufträgen an. Die stringent hohe Qualität unserer Leistungen wird dabei durch ein unternehmensweit ISO- und ICG-zertifiziertes Qualitätsmanagement- und Compliance-Management-System gewährleistet und zudem durch regelmäßige Kundenzufriedenheitsanalysen geprüft und optimiert.

Die aktuelle Studie von FOCUS-MONEY zum Thema „Fairster Immobilienmakler“ bestätigt dabei unsere hohe Kundenorientierung: Sie zeichnet AENGEVELT wie bereits in den zwei 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, Innovation und Zukunft bleiben die klar profilierten Markierungen des Hauses AENGEVELT auf dem gemeinsam erfolgreichen Immobilienweg.

Düsseldorf, Berlin, Dresden, Frankfurt/Main, Leipzig, Magdeburg, im April 2017



Dr. Lutz W. Aengevelt



Dr. Wulff O. Aengevelt



Mark L.W. Aengevelt



Chiara F.J. Aengevelt

Dear AENGEVELT customers,
Dear prospective property buyers,

Once more, the present

City Report Region Federal State Capital Düsseldorf No XXXII 2017/2018

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 in 2016 as well as a forecast for the period 2017/2018. 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 offers, according to a current world-wide study compiled 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.

This attractiveness of Düsseldorf is also reflected in the continuous increase of population in the past 17 years. According to projections of AENGEVELT-RESEARCH, the population of the city totalled approximately 618,000 at the end of report year 2016. This means that the city's population grew by a total of about 43,000 people (+7.5 %) in the past decade alone. Simultaneously, the number of unemployed people in Düsseldorf also fell by about 7 % in 2016 from approx. 25,900 in December 2015 to 24,000 in December 2016. The unemployment rate thus fell from 8.1 % to 7.4 %.

The positive location factors and economic developments are also reflected in strong market dynamics in several segments of Düsseldorf's real estate market:

- The transaction volume generated with conventional property sales (asset deals) on Düsseldorf's real estate market fell only EUR 200 million short of the good result of the previous year (2015: approx. EUR 4.33 billion) with approx. EUR 4.13 billion. This result is also approx. EUR 770 million or 23 % higher than average of the most recent decade (Ø 2006 - 2015: EUR 3.36 billion p. a.) and is thus the fourth highest of the past 25 years.
- Also, sales of shares in companies (share deals), totalling an estimated EUR 634 million, must be added to the conventional transaction volume (2015: EUR 520 million) - due not least to avoidance of the repeatedly increased land acquisition tax. As a result, Düsseldorf recorded a total real estate turnover of approximately EUR 4.76 billion in 2016 and thus falls only EUR 90 million short of previous year's record (2015: approx. EUR 4.85 billion).
- On the market for residential and commercial investments (asset deals, excluding undeveloped plots), total turnover fell in 2016 when compared to the previous year (2015: approx. EUR 2.65 billion) by EUR 310 million to approx. EUR 2.34 billion; this value, however, still exceeds the average of the most recent decade (Ø 2006 - 2015: approx. EUR 2.02 billion) by a considerable EUR 320 million or 16 %. The different market segments are exhibiting different trends:
 - In the residential investment sector (multi-family houses and residential complexes, asset deals), monetary turnover has risen by 24 % to EUR 715 million in 2016 (2015: about EUR 578 million) and thus almost corresponds to the average of the past decade (Ø 2006-2015: EUR 735 million).
 - In the segment commercial investments (asset deals and portfolio sales), the transaction volume fell by EUR 450 million or 22 % to currently EUR 1.62 billion (2015: EUR 2.07 billion). In relation to the average trade volume, however, the current result is approx. 27 % and thus considerably higher than the average of the most recent ten-year period (Ø 2006-2015: approx. EUR 1.28 billion p.a.).

- On the office market in the region Düsseldorf, space turnover (including owner-occupiers) fell by a quarter from approx. 471,000 m² in 2015 to 355,000 m² in the report year 2016, but came close to the average of the most recent decade (Ø 2006 - 2015: 371,000 m² p.a.).
- As regards prime rents, AENGEVELT-RESEARCH recorded a slight increase both in the office segment (2016: EUR 26.50/m², 2015: EUR 26.00/m²) and in the retail segment (2016: EUR 290.00/m², 2015: EUR 280.00/m²). When compared to the “Big Seven”, Düsseldorf ranks in the “healthy midfield”, which is a good sign for those seeking to establish themselves here.

The analyses carried out by AENGEVELT-RESEARCH and discussed in detail in this report show once again the robustness and dynamics of Düsseldorf’s 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.

To summarise, we can say that the real estate location Düsseldorf is defending an excellent position in several segments of the German real estate market. Overall, the federal state capital will continue to offer considerable opportunities for project developers, users and investors alike in the future.

Simultaneously, demand for fully independent, interdisciplinary and comprehensive objective consulting services and networking of international property markets continues to rise against a 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. We are a leading, completely independent, owner-managed, international property service provider in its fourth generation and are free to act totally independent of instructions and will be pleased to be at your disposal. Benefit from AENGEVELT’s 107 years of know-how and experience when making your property decisions in Düsseldorf and throughout Germany:

With dedication, we offer you the ideal professional support and extensive expert 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.

The current study of FOCUS-MONEY regarding the topic “The fairest real estate agent” confirms our high degree of customer orientation: As already in the two 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, innovation and future will remain the clear, unshakable pillars of AENGEVELT on our joint successful real estate path.

Düsseldorf, Berlin, Dresden, Frankfurt/Main, Leipzig, Magdeburg, April 2017



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 17 Jahren kontinuierlich wachsenden Einwohnerzahl wider, andererseits belegen zahlreiche aktuelle und repräsentative Untersuchungen auch die Vielzahl weicher Standortfaktoren, die die hohe Lebensqualität Düsseldorfs 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 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 2016 zum 17. Mal in Folge einen zumindest fiktiv ausgeglichenen Haushaltsplan vorgelegt hatte, ist nach aktuellen Berechnungen im Dezember 2016 davon auszugehen, dass das Haushaltsdefizit 2016 über EUR 130 Mio. betragen wird und somit die Ausgleichsrücklage weitgehend aufgebraucht sein wird. Spätestens im laufenden Jahr 2017 ist nach vorliegenden Planungen mit einem Fehlbetrag in Höhe von ca. EUR 71 Mio. davon auszugehen, dass auf die allgemeine Rücklage Düsseldorfs zurückgegriffen werden muss. Damit würde der anhaltende Substanzverzehr in der Landeshauptstadt das kommunale Kernkapital 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. Des Weiteren werden Beteiligungs- oder/und Grundstücksverkäufe angedacht. In Diskussion stehen z.B. der Verkauf des Flughafengrundstücks und die Veräußerung von Teilen des Kanalnetzes und der Klärwerke an den Stadtentwässerungsbetrieb.

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 17 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 Düsseldorf for decades. For example, the capital of the North Rhine-Westphalia offers, according to the current world-wide study compiled 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 seventeenth time running in 2016, it has to be assumed, according to current calculations from December 2016, that the budget deficit 2016 will amount to more than EUR 130 million, meaning that the equalisation reserve will be largely used up. Based on current plans, it has to be expected by no later than the current year 2017 that a deficit of about EUR 71 million will be recorded, so that it will become necessary to tap into the general reserve of Düsseldorf. As a result, the continuous spending of the substance in the federal state capital would affect the core capital 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



Blick auf die Düsseldorfer Altstadt.
View of Düsseldorf's historic city centre.

municipal autonomy in administration.

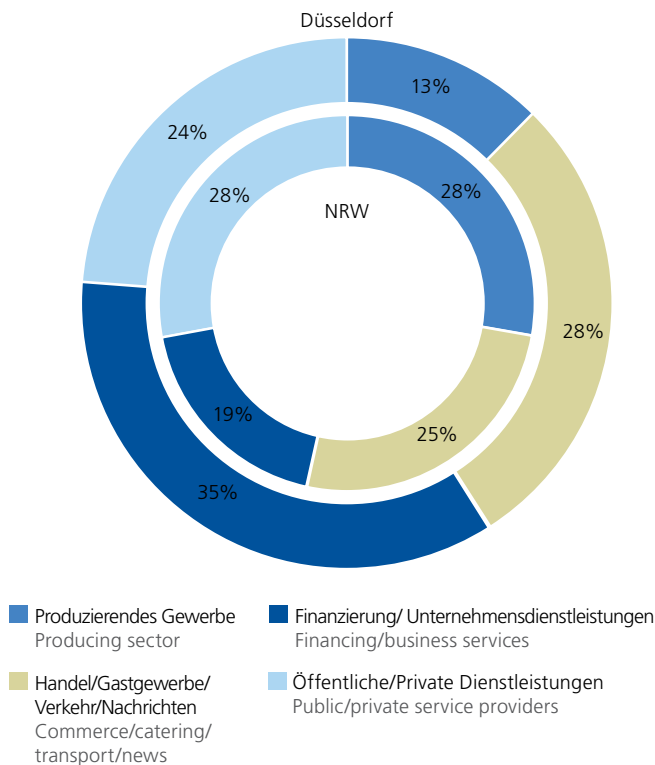
In order to keep the deficit as low as possible or to balance it in the upcoming years, the city's administration has developed a savings and consolidation programme. The sales of participations or plots are also being considered. Discussed are, for example, the sale of the airport premises and the sale of parts of the water network and the sewage treatment plants to the municipal wastewater company.

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

Vergleich der Beschäftigtenstruktur von Düsseldorf und Nordrhein-Westfalen (nach Anteilen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2016)
Comparison of the employment structure in Dusseldorf and North Rhine Westphalia (by share of employees subject to social security at the location 2016)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Juni 2016
Source: Federal Labour Office, June 2016

© AENGEVELT-RESEARCH

beträgt im Stadtgebiet ca. 35%. Im Vergleich dazu liegt die Quote in Nordrhein-Westfalen mit ca. 19% bei lediglich etwa der Hälfte.

Arbeitslosenquote sinkt und Beschäftigtenzahl steigt

Die Anzahl der Erwerbslosen in Deutschland ist binnen Jahresfrist um ca. 112.000 auf 2,57 Millionen im Dezember 2016 gesunken. Auch die Arbeitslosenquote reduzierte sich von 6,1% auf aktuell 5,8%. Entsprechend dem gesamtdeutschen Trend sank auch in Düsseldorf die Zahl der Arbeitslosen, und zwar um rd. 7% von ca. 25.900 im Dezember 2015 auf 24.000 im Dezember 2016. Damit reduzierte sich die Arbeitslosenquote in Düsseldorf binnen Jahresfrist von 8,1% auf 7,4%.

Der konjunkturelle Aufschwung setzte sich im Berichtsjahr 2016 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 2015 bis Juni 2016 markant um rd. 9.800 (+2,5%) auf 398.500 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. 166.000 Personen. Im Vergleich dazu beträgt das Saldo in Frankfurt a. M.

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.

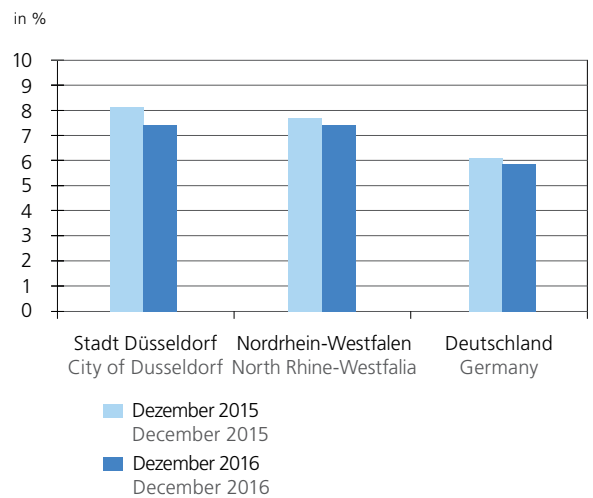
The employment share in the credit and insurance sector as well as in company-related services in the city area amounts to about 35 %. The share in North Rhine-Westphalia, by comparison, is only about half as high with about 19 %.

Unemployment rate falling, number of people in employment rising significantly

The number of unemployed people in Germany fell by about 112,000 over the course of a year to 2.57 million in December 2016. The unemployment rate also fell from 6.1 % to currently 5.8 %. Analogous to the overall German trend, the number of unemployed people in Düsseldorf also fell by about 7 % from about 25,900 in December 2015 to 24,000 in December 2016. Accordingly, the unemployment rate in Düsseldorf fell from 8.1 % to 7.4 % over the year.

Positive economic development continued in the report year 2016 and resulted in an increase of jobs in Düsseldorf as well. The number of people

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 2016
Source: Federal Labour Agency, December 2016

© AENGEVELT-RESEARCH

in positions subject to social security contributions here rose markedly by about 9,800 (+2.5 %) to 398,500 between June 2015 and June 2016.

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 166,000 people. By comparison, the balance in Frankfurt am Main amounts to 263,000, in Hamburg to 222,000 and in Munich to 195,000 people. About 247,000 people in positions subject to social security contributions are commuting to work in Düsseldorf alone every day, while about 81,000 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 56 % to approx. 6,100 jobs (December 2016).

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 2.75 million arrivals in 2016, the record of the previous year was exceeded by another 3.1 %. Düsseldorf also saw an increase in the number of overnight stays - more than 4.6 million - by 4.6 %. The most common countries of origin of foreign visitors were the United Kingdom (approx. 204,000 overnight stays), the Netherlands (approx. 1738,000 overnight stays), the USA (approx. 130,000 overnight stays), the Arabic Gulf countries (approx. 103,000 overnight stays) and Italy (approx. 91.000 overnight stays). The highest relative increase in this group was recorded for visitors from Italy with a plus of 13.5 %.

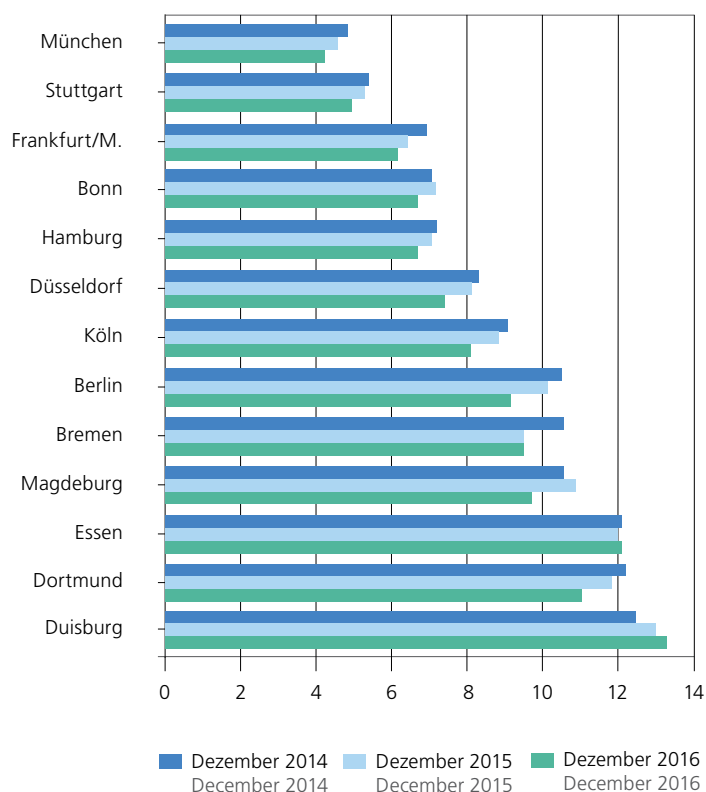
Population continues to grow

The population in the state capital has been increasing continuously since 1999 and has now again reached levels that were last seen 42 years ago. According to estimates of AENGEVELT-RESEARCH, Düsseldorf had a population of about 618,000 at

263.000, in Hamburg 222.000 und in München 195.000 Personen. Allein nach Düsseldorf pendeln arbeitstäglich ca. 247.000 SVP-Beschäftigte ein und von dort rd. 81.000 aus.

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. 56% auf ca. 6.100 Arbeitsplätze (Dezember 2016).

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



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

Arbeitslosenquote* (%)
Unemployment rate* (%)

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

© AENGEVELT-RESEARCH

Besucherkzahlen und Übernachtungen

Nach Angaben der Düsseldorf Tourismus GmbH konnten die Düsseldorfer Hotels im Berichtsjahr so viele Gästeankünfte wie nie zuvor verzeichnen: Mit 2,75 Mio. Ankünften konnte 2016 der Rekord des Vorjahres noch einmal um 3,1% übertroffen werden. Auch bei den Übernachtungen - mehr als 4,6 Mio. - konnte Düsseldorf um 4,6% zulegen. Bei den Herkunftsländern aus-



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. © Landeshauptstadt Düsseldorf, Kurt Nellessen
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. © Landeshauptstadt Düsseldorf, Kurt Nellessen

the end of 2016. This means that the city's population grew by a total of about 43,000 people (+7.5 %) 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.

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.

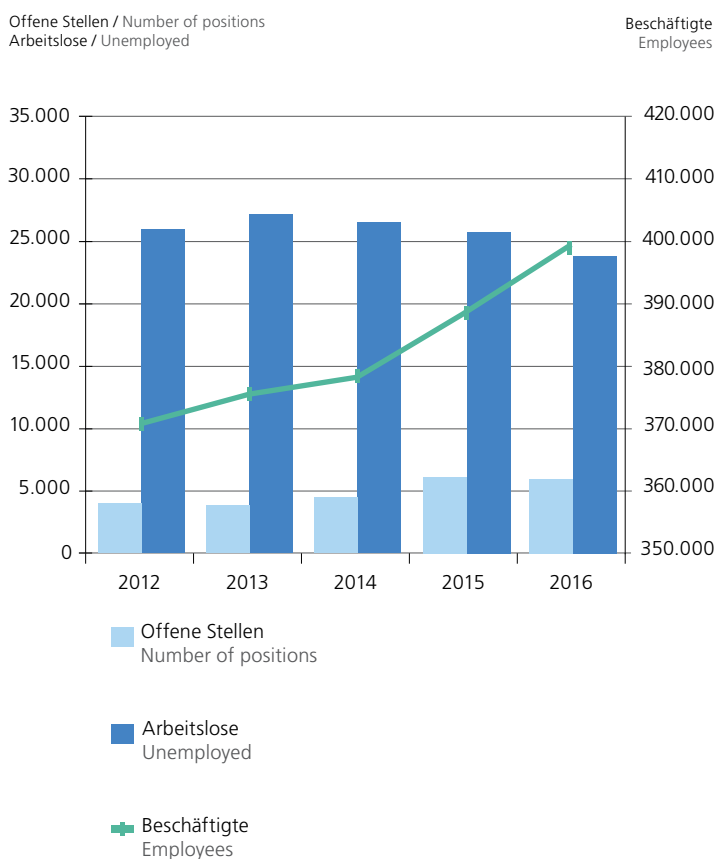
Economic outlook

The economy in the region around Düsseldorf proved to be of good health in the report year 2016 as well. The main cause is domestic demand, which proved very robust due to low interest rates, (even) lower oil and fuel prices as well as a high employment rate and rising income. This positive development is expected to continue in 2017, despite an increase of energy prices.

The business climate index of the Chamber of Industry and Commerce Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein, which recorded a score of 24.1 points in autumn 2015, fell to 22.1 points in autumn 2016. Nonetheless, the current score is higher than the long-term average (average of the past ten years: 20.7 points). Capacity utilisation in the industry in the region Düsseldorf / Central Lower Rhine was about 80.5 % in late summer of 2016, according to information of the economic development report of the Chamber of Industry and Commerce, and thus on roughly the same high level as a year before. For three and a half years now it has been fluctuating just around its long-term average over the past ten years (80.9 %). Capacity utilisation is particularly high among construction companies (approx. 86 %), 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.

ländischer Besucher dominierten Großbritannien (rd. 204.000 Übernachtungen), die Niederlande (rd. 173.000 ÜN), die USA (rd. 130.000 ÜN), die arabischen Golfstaaten (rd. 103.000 ÜN) und Italien (rd. 91.000 ÜN). Die größte Steigerungsrate wurde dabei seitens Besuchern aus Italien mit einem Plus von 13,5% 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 Düsseldorf*



*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 wächst schon seit 1999 kontinuierlich und erreicht damit erstmals wieder Werte, die zuletzt vor 42 Jahren registriert wurden. Zum Jahresende 2016 zählte Düsseldorf nach Schätzungen von AENGEVELT-RESEARCH rd. 618.000 Einwohner. Damit wuchs die Stadt allein in den jüngsten zehn Jahren um insgesamt ca. 43.000 Personen (+7,5%).

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.

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 2016 in guter Verfassung. Verantwortlich dafür ist v. a. die Binnennachfrage, die sich aufgrund eines gedrückten Zinsniveaus, (noch) niedriger Öl- und Treibstoffpreise sowie eines hohen Beschäftigungsniveaus und steigender Einkommen sehr robust zeigt. Für das Jahr 2017 wird trotz anziehender Energiepreise mit einer Fortsetzung dieser positiven Entwicklung gerechnet.

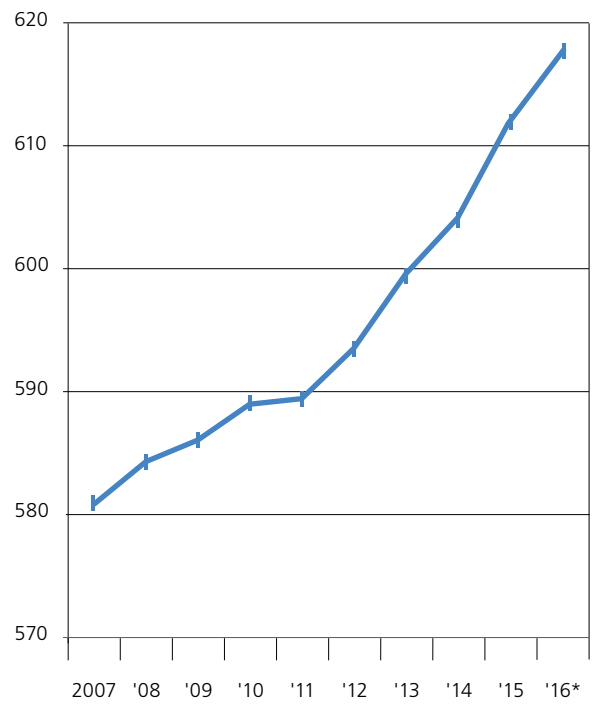
Der Geschäftsklimaindex der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein, der im Herbst 2015 einen Stand von 24,1 Punkten erreichte, hat sich binnen Jahresfrist auf 22,1 Punkte im Herbst 2016 reduziert. Dennoch liegt dieser aktuelle Wert über dem langjährigen Durchschnitt (Mittel der letzten zehn Jahre: 20,7 Punkte).

Die Kapazitätsauslastung der Industrie in der Region Düsseldorf / Mittlerer Niederrhein lag im Spätsommer 2016 laut Angaben des IHK-Konjunkturberichtes bei 80,5% und damit etwa auf dem gleichen hohen Niveau wie ein Jahr zuvor. Schon seit dreieinhalb Jahren pendelt sie jeweils knapp um ihren langjährigen Durchschnitt der letzten zehn Jahre (80,9%). Besonders hoch ist die Auslastung der Baubetriebe (rd. 86%), die von der Vielzahl großer öffentlicher Infrastrukturprojekte und dem weiter anziehenden Wohnungsbau profitieren. Bei den Investitionsgüterproduzenten wird jetzt auch wieder deutlich die 80-Prozent-Marke überschritten.

Die Geschäftslage gaben im Herbst 2016 39% der befragten Unternehmen mit „gut“, dagegen lediglich 13% mit „schlecht“ an - nach Vergleichswerten im Herbst 2015 von 40% zu 11%. Trotz weiterhin insgesamt guter konjunktureller Wirtschaftslage vermehrten sich im Berichtsjahr 2016 die Risiken, so dass sich in der Analyse die Geschäftserwartungen der Unternehmen etwas eingetrübt haben: Für das Jahr 2017 rechnen nur noch 29% der Betriebe mit einer noch günstigeren Geschäftsentwicklung als 2016, indessen gehen 11% der

Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf 2007-2016
Population development in Dusseldorf 2007-2016

Einwohner in Tsd.
Inhabitants x 1,000



* Eigene Hochrechnung
* Own projection

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

© AENGEVELT-RESEARCH

39 % of interviewed companies rated the business situation as „good“ in autumn 2016, only 13 % rated it as „bad“, compared to figures of 40 % and 11 % respectively in autumn 2015. Despite a continuing overall good state of the economy, risks increased in the report year 2016 so that the analysis of business prospects on the part of companies became somewhat less optimistic: Only 29 % of the companies expect an even more positive business development for 2017 than in 2016; 11 % of those interviewed expect a less favourable development.

The airport Düsseldorf International registered approximately 23.5 million passengers in 2016, which constitutes an increase of passenger numbers by



Seit 17 Jahren öffnen die Düsseldorfer Museen im Frühjahr ihre Türen zur „Düsseldorfer Nacht der Museen“ und laden zu ungewohnter Stunde ein, einen Blick hinter ihre Kulissen zu werfen, etwas Besonderes zu erleben und sich unterhalten zu lassen.

For 17 years, Düsseldorf's museums have been opening their doors for "Düsseldorf's Night of the Museums" in spring and invite guests at an unusual hour to have a look behind their scenes, to experience something special and to be entertained.

about 4.5 % compared to the previous year. This is a new record number. The number of flight operations also rose by 3.5 % to approximately 217,000. The airport operating company expects further growth for 2017. As part of expansive development, Flughafen Düsseldorf GmbH filed a planning approval application including a change of the operating licence in February 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.

After a 23-year break, the airport Düsseldorf reinstated direct flights to Japan in its summer flight schedule 2014. Since March 2014, the biggest Japanese airline, All Nippon Airways (ANA), has been offering a 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.

Befragten von einer ungünstigeren Entwicklung aus.

Am Flughafen Düsseldorf International wurde 2016 mit rd. 23,5 Mio. Fluggästen binnen Jahresfrist ein um rd. 4,5% höheres Passagieraufkommen als im Vorjahr registriert. Damit wurde ein neues Rekordergebnis erreicht. Auch die Anzahl der Flugbewegungen konnte um rd. 3,5% auf ca. 217.000 zulegen. Die Flughafengesellschaft geht auch für 2017 von einem weiteren Wachstum aus. Im Rahmen der expansiven Entwicklung hat die Flughafen Düsseldorf GmbH im Februar 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.

Nach 23 Jahren Unterbrechung bietet der Düsseldorfer Flughafen ab Sommerflugplan 2014 auch wieder eine Direktverbindung nach Japan. Seit März 2014 bedient Japans größte Fluggesellschaft, All Nippon Airways (ANA), täglich nonstop die Verbindung Düsseldorf-Tokio. 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.

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. Im Jahr 2015 konnte das Transaktionsgeschehen in Düsseldorf so an Fahrt gewinnen, dass das konventionelle Marktvolumen nach Angaben des Gutachterausschusses ein neues Rekordvolumen von rd. EUR 4,33 Mrd. markierte. Im jüngsten Berichtsjahr 2016 wurde mit einem Umsatz von EUR 4,13 Mrd. die sehr starke Transaktionsdynamik mit einem Delta von lediglich rd. EUR 200 Mio. fortgeführt. Abgesehen von der aktuellen Einordnung muss das jüngste Marktergebnis indessen auch in den mittel- bis langfristigen Kontext gestellt werden. Das Marktvolumen 2016 rangiert um markante EUR 770 Mio. bzw. 23% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: EUR 3,36 Mrd. p. a.) und ist damit als das vierthöchste Ergebnis der letzten 25 Jahre zu klassifizieren. Dabei verzeichnete der Immobilienmarkt im Vorjahresvergleich markante Zuwachsraten in den Segmenten Mehrfa-

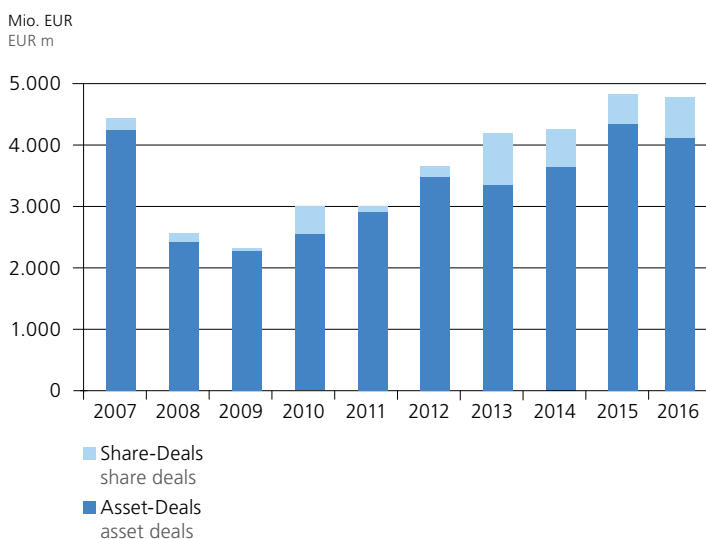
2. Basic market structures

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, transaction activities in Düsseldorf continued to gather so much speed that according to the Municipal Valuation Committee, the conventional market volume reached a new record volume of about EUR 4.33 billion. In the most recent report year 2016, the very strong transaction dynamics could be continued with a turnover of EUR 4.13 billion and a difference of only approximately EUR 200 million. In addition to the current context, the most recent market result also has to be placed in a medium- to long-term context. The market volume of 2016 is a marked EUR 770 million or approx. 23 % higher than the average value of the most recent decade (Ø 2006-2015: EUR 3.36 billion p.a.) and thus has to be classified as the fourth highest result of the past 25 years. Compared to the previous year, the real estate market saw marked relative increases in the segments multi-family houses (+24 %), freehold flats (+20 %) as well as office and retail properties (+18 %). In the market segment private properties (single-family houses, semi-detached and terraced houses), money turnover fell moderately by 3 % in the course of the year. A considerable decline of returns was recorded for the sale of undeveloped plots (-22 %) as well as commercial and industrial plots (-55 %).

Conventional turnover close to record high

In the report year 2016, real estate sales on Düsseldorf's property market achieved a roughly 4.6 % lower value in regard to real estate sales than in the previous year. Accordingly, the result fell approx. EUR 200 million short of the record result of the past year. The cause of the extreme fluctuations in the past ten years was the differing interest in office and retail buildings during individual market

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

phases and the differentiated availability of multi-family houses as investment properties.

Contrary to turnover development, the number of purchases rose in the report year 2016 when compared to the previous year 2015. While 4,675 purchases had been registered in 2015, the number rose by about 7 % or 340 to 5,015 deeds in the course of the year. However, compared to the market dynamics of the most recent decade (Ø 2006-2015: 5,083 notarial deeds per year), the number

milienhäuser (+24%), Eigentumswohnungen (+20%) sowie Büro- und Geschäftsgebäude (+18%). Im Marktbereich der Privatimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ging der Geldumsatz im Jahresvergleich moderat um rd. 3% zurück. Demgegenüber wurden markante Umsatzeinbußen beim Verkauf unbebauter Grundstücke (-22%) sowie von Gewerbe- und Industrieimmobilien (-55%) registriert.

Konventionelles Umsatzvolumen nahe Rekordniveau

Im Berichtsjahr 2016 wurde auf dem Düsseldorfer Grundstücksmarkt durch Immobilienverkäufe ein um 4,6% niedrigeres Wertvolumen umgesetzt als im Vorjahr. Damit wurde das letztjährige Rekordergebnis um rd. EUR 200 Mio. unterschritten. 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.

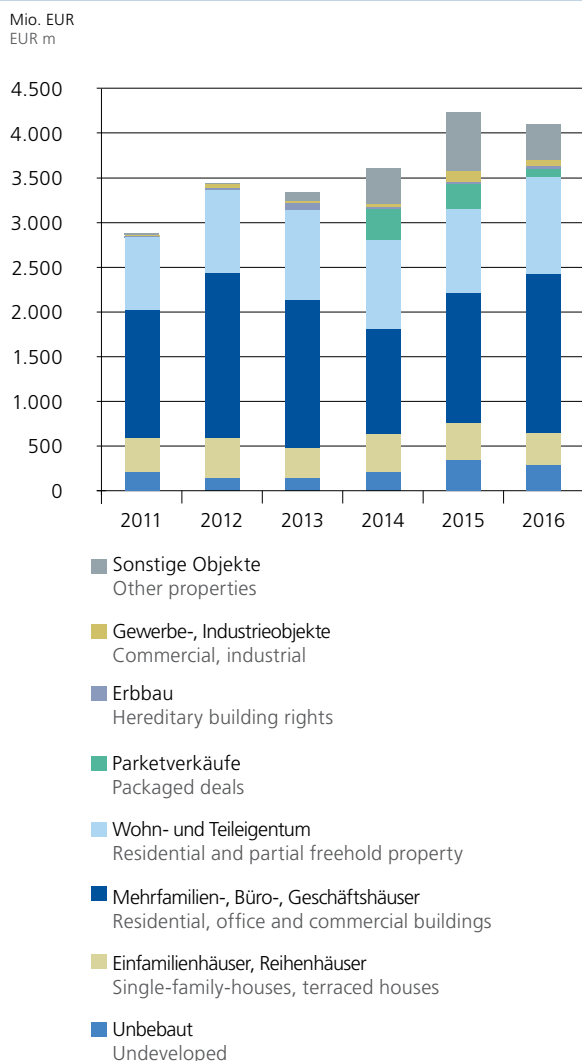
Ungleich zur Umsatzentwicklung stieg indessen im Vergleich zum Vorjahr 2015 im Berichtsjahr 2016 die Anzahl der Kauffälle an. Wurden im Vorjahr 2015 4.675 Kauffälle erfasst, zog die Fallzahl binnen Jahresfrist um rd. 7% bzw. 340 auf 5.015 Beurkundungen an. Im Vergleich zur Marktdynamik der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 5.083 Notarverträge p. a.) entspricht die Anzahl der Verkaufsfälle im Berichtsjahr 2016 mit einem moderaten Delta von 1,3% dem genannten Mittelwert. Hauptträger der binnen Jahresfrist gestiegenen Anzahl an Transaktionen war der Beurkundungszuwachs im Bereich der Büro- und Geschäftshäuser (+41%), der Gewerbe- und Industrieimmobilien (+21%) und der Eigentumswohnungen (+13%).

Demgegenüber war der im Berichtsjahr registrierte Flächenumsatz von rd. 194 ha im Vergleich zum Vorjahr (2015: ca. 270 ha) um 28% niedriger. Das jüngste Marktvolumen liegt damit rd. 15% unterhalb des Mittelwertes der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 228 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 wurden. Darüber hinaus fanden im Rahmen großer Portfoliotransaktionen auch zahlreiche weitere bedeutende Verkäufe

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

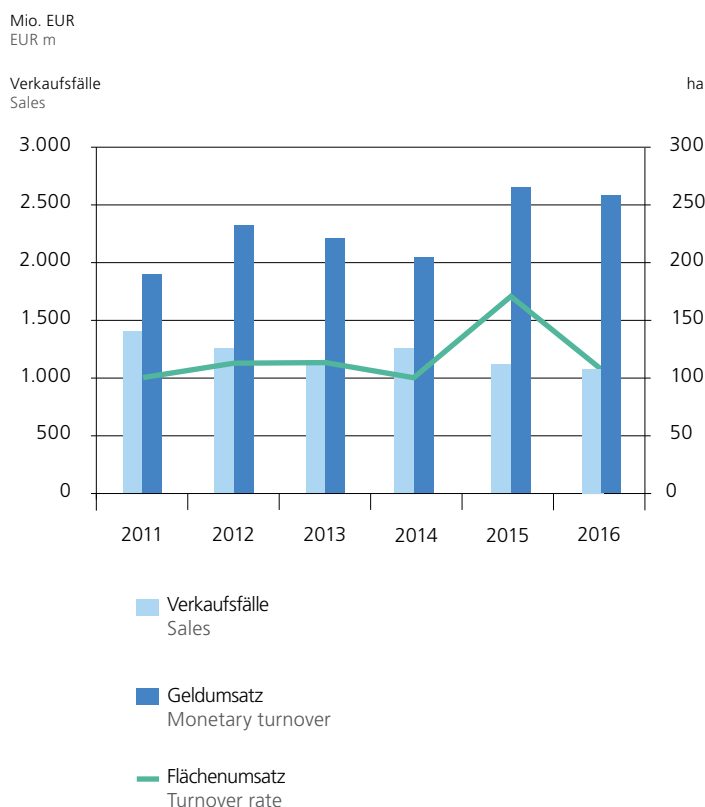


Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

bzw. Eigentumsübertragungen in Form von Unternehmensanteilen (Share-Deals) in Höhe von schätzungsweise EUR 634 Mio. statt (2015: EUR 520 Mio). Somit beträgt der Anteil der Share-Deals - nicht zuletzt auch als Folge der Vermeidung der von der Landesregierung abermals erhöhten Grunderwerbsteuer - rd. 15% des konventionellen Marktvolumens. Inklusive der Share-Deals stellt sich der jüngste Gesamtimmobilienumsatz in Düsseldorf im Berichtsjahr 2016 somit auf rd. EUR 4,76 Mrd. und liegt mit einem moderaten Delta von EUR 90 Mio. bzw. 1,9% unter dem Rekordjahr 2015 (EUR 4,85 Mrd.).

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



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Hoher Umsatz mit bebauten Grundstücken

Ungeachtet eines geringen Rückgangs des realisierten Transaktionsvolumens (nur Asset-Deals) um knapp 2% gegenüber dem Vorjahr (2015: EUR 2,68 Mrd.) konnte 2016 mit einem Marktvolumen im Bereich bebauter Grundstücke von rd. EUR 2,62 Mrd. gleichwohl das viertbeste Ergebnis der letzten 25 Jahre verbucht werden. Die höchsten Transaktionsvolumina wurden 2016 in den Segmenten Büro- und Geschäftshäuser (EUR 1,07 Mrd.), Mehrfamilienhäuser (EUR 715 Mio.) und Eigenheime (Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser: EUR 370 Mio.) registriert.

of sales in the report year 2016 was moderately, about 1.3 %, lower than the aforementioned average. Main motor for the higher number of transactions during the year was the higher number of notarizations in the segment office and retail buildings (+41 %), commercial and industrial properties (+21 %) and freehold flats (+13 %).

On the other hand, the space turnover of approx. 194 ha recorded in the report year was 28 % lower than in the previous year (2015: approx. 270 ha). As a result, the most recent market volume is approx. 15 % lower than the average of the most recent decade (Ø 2006-2015: 228 ha).

Transaction volume including share deals

It has to be born in mind that the most recent conventional transaction result only includes so-called asset deals, i.e. „classical“ property sales, which are proven by corresponding notarial purchase contracts and are therefore registered 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 634 million (2015: EUR 520 million). Therefore, share deals account for about 15 % of conventional market volume, which is not least a consequence of avoidance of the property transfer tax, which was recently stepped up again by the federal state government. Including the share deals, the most recent total real estate turnover in Düsseldorf in the report year 2016 totalled approximately EUR 4.76 billion and falls moderately short of the record year 2015 (EUR 4.85 billion) by EUR 90 million or 1.9 %.

High turnover with developed plots

Despite a slight decline of realised transaction volume (asset deals only) by almost 2 % when compared to the previous year (2015: EUR 2.68 billion), 2016 could be entered into the books as the fourth highest result of the past 25 years with a market volume of about EUR 2.62 billion in regard to developed plots. The highest transaction volumes in 2016 were recorded for the segments office and retail buildings (EUR 1.07 billion), multi-family houses (EUR 715 million) and owner-occupier homes (single-/two-family homes and terraced houses: EUR 370 million).



Der Kosmetikkonzern L'Oréal baut an der Johannstraße Ecke Ross-Straße/Kennedydamm seine neue Zentrale mit rd. 22.400 m² Bürofläche. © die developer / HPP Architekten Düsseldorf

The cosmetics corporation L'Oréal is building its new headquarters in the Johannstraße corner Ross-Straße/Kennedydamm, which will offer approximately 22,400 m² of office space. © die developer / HPP Architekten Düsseldorf

With 1,077 sales of developed plots in 2016, the number of transactions fell by about 4 % in the course of a year (2015: 1,122 purchases). Also compared to the average of the most recent decade (Ø 2006-2015: 1,270 sales per year), the current result is below-average.

Demand for undeveloped plots

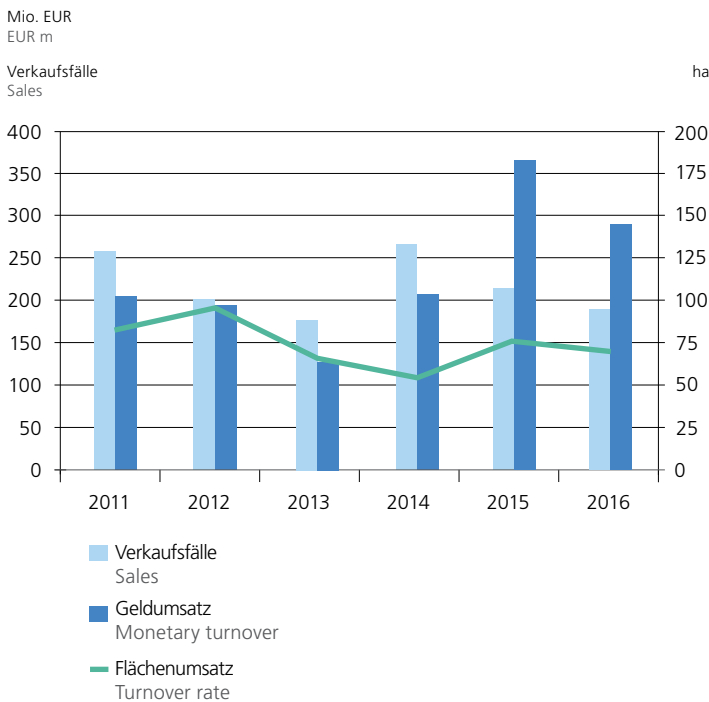
In 2013 and 2014, demand for undeveloped plots was below-average with a space turnover of 66.0 ha and 54.1 respectively. 2015 (75.1 ha) and the

Mit 1.077 Verkäufen bebauter Grundstücke im Jahr 2016 sank die Anzahl der Transaktionen binnen Jahresfrist um 4% (2015: 1.122 Kauffälle). Auch im Vergleich zum Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 1.270 Verkaufsfälle p. a.) war das aktuell erreichte Ergebnis unterdurchschnittlich.

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. Im Jahr 2015 (75,1 ha) wie auch im aktuellen Berichtsjahr 2016 (70,6 ha)

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



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
 Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

wurden demgegenüber zwar wieder deutlich höhere Flächenumsätze generiert, die dennoch nicht an das Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 78,6 ha p. a.) heranreichen. Vom gesamten Flächenumsatz unbebauter Liegenschaften entfielen im Berichtsjahr rd. 26,1 ha (37%) auf Agrarland, Bauerwartungsland und Rohbauland. Rd. 63% der verkauften unbebauten Grundstücke waren der Kategorie Bauland (44,5 ha) zuzuordnen.

Der Fokus marktführender Entwickler und Investoren lag im Berichtsjahr verstärkt auf größeren Grundstücken: Mit 189 verkauften Grundstücken (unbebaut) ist seit dem Vorjahr 2015 die Zahl der Vertragsabschlüsse - im Vergleich zum Rückgang der Flächenumsätze (-6%) – binnen Jahresfrist um rd. 12% gesunken (2015: 215 Kaufverträge).

Auch der Geldumsatz durch Verkäufe unbebauter Grundstücke gab binnen Jahresfrist um EUR 80 Mio. bzw. 21% nach und erreichte im Berichtsjahr 2016 einen Wert von EUR 290 Mio., der dennoch rd. ein Drittel (EUR 77 Mio.) über dem jüngsten Zehnjahresmittel (Ø 2006-2015: EUR 213 Mio.) liegt.

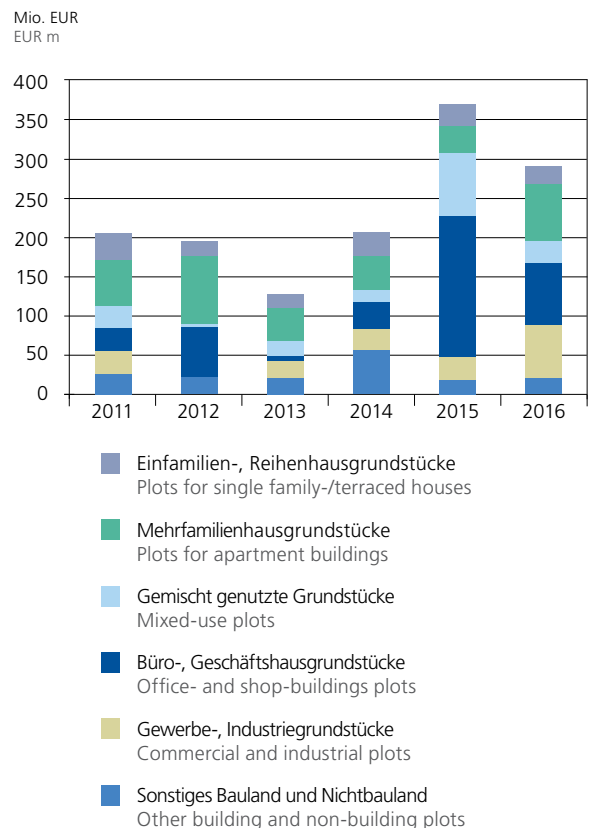
Wohn- und Gewerbebauland

Im Berichtsjahr 2016 wurde eine steigende Nachfrage nach Gewerbebauland beobachtet. Der Flächenumsatz durch Verkäufe von Baulandgrundstücken für gewerbliche Nutzungsformen zog mar-

current report year 2016 (70.6 ha) may have seen much higher space turnovers by comparison, but they still fall short of the average of the most recent decade (Ø 2006-2015: 78.6 ha p.a.). About 26.1 ha (37 %) 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 63 % of the undeveloped plots sold were categorised as building plots (44.5 ha). In the report year, market-leading developers and investors were focusing more and more on larger plots: With 189 (undeveloped) plots sold, the number of completed sales fell about 12 % compared to the previous year 2015, while space turnover fell 6 % (2015: 215 purchases).

Also the money turnover generated with the sale of undeveloped plots fell by EUR 80 million or 21 % and amounted to EUR 290 million in the report year 2016, which is nonetheless about a third (EUR 77

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



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
 Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH



Bis 2019 wird auf dem Gustav-Gründgens-Platz in der nördlichen Innenstadt mit dem Projekt „Kö-Bogen II“ ein weiterer Handels- und Dienstleistungsmagnet als Gelenk zwischen Königsallee und Schadowstraße entstehen. © ingenhoven architects

By 2019, another retail and service magnet will be built at the Gustav-Gründgens-Platz in the northern part of the city centre with the project "Kö-Bogen II", acting as joint between the Königsallee and Schadowstraße. © ingenhoven architects

million) higher than the most recent ten-year average (Ø 2006-2015: EUR 213 million).

Residential and commercial building plots

A rising demand for commercial building plots was observed in the report year 2016. Space turnover generated with the sale of building plots for commercial uses rose considerably from 20.1 ha in the previous year to 27.7 ha in 2016. The space turnover in the market segment office and retail plots fell to about 5.0 ha (-2.8 ha or -36 % compared to the previous year), while market volume in the segment commercial and industrial building land almost doubled (2016: 22.7 ha; 2015: 12.2 ha). The money turnover generated with the sale of commercial building land fell by a third from EUR 212 million to EUR 141 million.

kant von 20,1 ha im Vorjahr auf nunmehr 27,7 ha in 2016 an. Dabei sank der Flächenumsatz im Bereich Büro- und Geschäftshausgrundstücke auf rd. 5,0 ha (-2,8 ha bzw. -36% gegenüber dem Vorjahr), während sich das Volumen im Marktsegment Gewerbe- und Industriebauland nahezu verdoppelte (2016: 22,7 ha; 2015: 12,2 ha). Der Geldumsatz durch Verkäufe von Gewerbebauland ging binnen Jahresfrist um ein Drittel von EUR 212 Mio. auf EUR 141 Mio. zurück. Demgegenüber wurde ein moderateres Wachstum der Flächenumsätze im Bereich der Baulandgrundstücke für den Wohnungsbau (inkl. Mischnutzungen) registriert. Im Berichtsjahr 2016 zog das Volumen im Vergleich zum Vorjahr um 5% von 16,0 ha auf aktuell 16,8 ha an. Während sich der Flächenumsatz bei gemischt genutzten Grundstücken (1,1 ha) sowie bei Einfamilienhaus- und Reihenhaushausgrundstücken (2,9 ha) markant reduzierte, konnte er sich bei Mehrfamilienhausgrundstücken auf 12,8 ha beinahe verdreifachen. Der Geldumsatz durch Verkäufe von Wohnbauland ging binnen Jahresfrist um 11% von rd. EUR 140 Mio. auf ca. EUR 125 Mio. zurück.

Steigende durchschnittliche Grundstückspreise

Im Jahr 2016 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. 10% (Indexwerte 2016: 240 und 2015: 218). Die typische Kaufpreisspanne bewegte sich im Segment Mehrfamilienhausgrundstücke zwischen EUR 200,- und 1.900,-/m² sowie für Büro- und Geschäftshausgrundstücke zwischen EUR 410,- und 3.200,-/m².

Der Baulandmarkt für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zog ebenfalls an. Der Indexwert stieg im Berichtsjahr um 39 Punkte bzw. 10% zum Vorjahreswert (Indexwerte 2016: 432 und 2015: 393). Die typische Kaufpreisspanne bewegte sich hier zwischen EUR 290,- und 1.700,-/m². Zwischen 2009 und 2016 ist in diesem Baulandsegment der Indexwert sogar um 69% gestiegen (2009: 255; 2016: 432)

Analog stieg auch das durchschnittliche Preisniveau für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke an, und zwar um rd. 3% (2016: EUR 253; 2015: EUR 246). Die Kaufpreisspanne lag in diesem Segment zwischen EUR 130,- und 510,-/m².

Moderate 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 2016, volume rose by 5 % from 16.0 ha to currently 16.8 ha when compared to the previous year. While the space turnover generated with mixed-use plots (1.1 ha) and single-family and terraced house plots (2.9 ha) fell considerably, space turnover generated with multi-family house plots almost tripled to 12.8 ha. The money turnover generated with the sale of residential building land fell by 11 % from EUR 140 million to approx. EUR 125 million in the course of a year.

Increase of average prices for plots of land

In 2016, 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 10 % in the course of a year (index value 2016: 240 and 2015: 218). The typical purchase price range for multi-family house plots varies between EUR 200.00/m² and EUR 1,900.00/m² and for office and retail plots between EUR 410.00/m² and EUR 3,200.00/m².

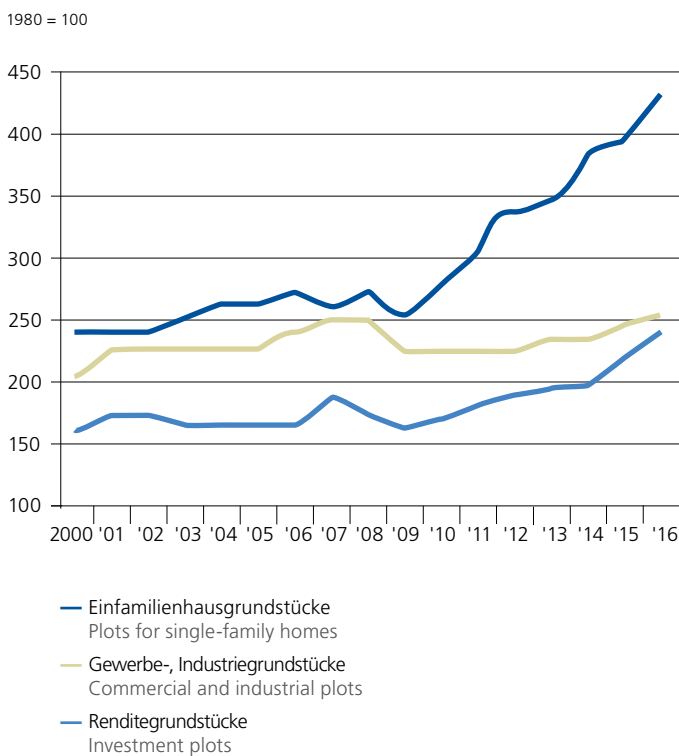
The market for undeveloped single- and two-family home building plots grew as well. The index value rose by 39 points in the report year, or by 10 % when compared to the previous price (index value 2016: 432 and 2015: 393). Here, the typical purchase price fluctuates between EUR 290.00/m² and EUR 1,700.00/m². Between 2009 and 2016, the index value for this building plot segment even rose by 69 % (2009: 255, 2016: 432).

Analogously, the average price level for undeveloped commercial and industrial plots rose as well, namely by approx. 3 % (2016: EUR 253, 2015: EUR 246). In this segment, the typical purchase price fluctuated between EUR 130.00/m² and EUR 510.00/m².

Outlook

Given a background of justified expectations for the economy to continue to grow in 2017, AEN-GEVELT-RESEARCH forecasts a stable or further increase of performance of Düsseldorf's transaction market on a high level for the current year:

Indizes* für Bauland
Indices* for plots



*Preisentwicklung
*Price development

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

- 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.
- Interest in undeveloped plots will remain high in 2017 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 increase of rents in certain segments continue to offer good opportunities for analogous project developments of residential properties which meet demand 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 2007-2016: about EUR 3.3 billion per year) of again roughly 4 billion in the conventional sector (asset deals) of Düsseldorf's plot of land and real estate market in 2017.

Ausblick

AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert vor dem Hintergrund begründeter Aussichten auf eine weiter positive Konjunktorentwicklung in 2017 für das laufende Jahr eine stabile bzw. weiter anziehende Performance des Transaktionsmarktes in Düsseldorf auf hohem Niveau:

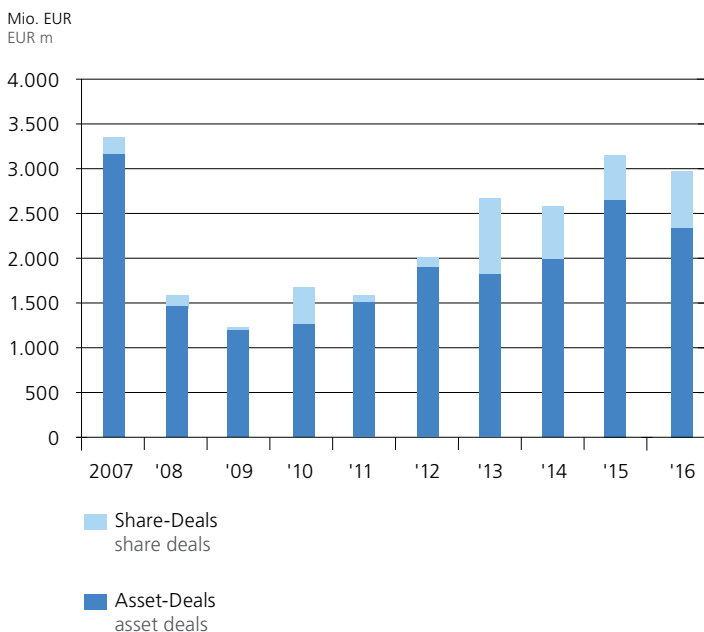
- Im Teilmarkt der gewerblichen Investments (Büro, Einzelhandel, Industrie) bleibt der Fokus auf Core-Immobilien, wobei bei weiterer Verknappung in diesem Segment angesichts anhaltend hoher Anlageliquidität die zunehmende Orientierung auf risikooffinere Investments bestehen bleibt.
- In Anbetracht weiter 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.
- Das Interesse an unbebauten Grundstücken bleibt auch 2017 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 zu geringen Fertigstellungen und die damit einhergehenden segmentindividuellen Mietniveausteigerungen lassen in bedarfsgerechten Lagen Düsseldorfs vor dem Hintergrund anhaltender demografischer Marktfolgen (Fehlbestand an seniorengerechten Wohnungen, preiswerten Wohnungen für Migranten, Studentenwohnungen, wochenpendlergerechten Wohnungen etc.) auch weiterhin analoge Projektentwicklungen von bedarfsadäquaten Wohnimmobilien als besonders chancenreich erscheinen.

Unter Berücksichtigung aller Entwicklungstrends in den einzelnen Marktsegmenten ist nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auf dem Düsseldorfer Grundstücks- und Immobilienmarkt 2017 im konventionellen Bereich (Asset Deals) ein oberhalb des jüngsten Dekadenmittels (Ø 2007-2016: rd. EUR 3,3 Mrd. p. a.) wiederum um EUR 4 Mrd. liegendes Transaktionsvolumen zu erwarten.

3. Investmentmarkt

Unter Berücksichtigung aller Wohn- und Gewerbeinvestment-deals (Asset-Deals, ohne unbebaute Grundstücke) wurde nach vorläufigen Angaben des Gutachterausschusses in Düsseldorf im jüngsten Berichtszyklus ein Umsatzvolumen von rd. EUR 2,34 Mrd. realisiert. Damit wurde das Ergebnis des Jahres 2015 (ca. EUR 2,65 Mrd.) um EUR 310 Mio. bzw. 12% unterschritten. Zur analyseobjektiveren Einordnung in längere Vergleichszeiträume ist anzumerken, dass das jüngste Transaktionsvolumen das viert-höchste der letzten 20 Jahre war und markant rd. EUR 320 Mio. bzw. 16% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: rd. EUR 2,02 Mrd.) liegt.

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

Zu diesem ausschließlich aus Asset-Deals resultierenden Markt-volumen sind nach Ermittlungen von AENGEVELT-RESEARCH indessen noch weitere EUR 634 Mio. hinzuzurechnen, die sich vor allem aus Verkäufen von Unternehmensimmobilien bzw. Gesellschaftsanteilen (Share-Deals) rekrutieren. Das am Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt 2016 kontrahierte Gesamtinvestitions-volumen stellt sich also differenziert dar:

Während zwar der konventionelle Marktanteil auf hohem Niveau um rd. EUR 310 Mio. sank, zog dagegen das via Share-Deals ab-gewickelte Marktvolumen binnen Jahresfrist um EUR 114 Mio. an (2015: EUR 520 Mio.).

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 2.34 billion was realised in the most recent report year. This means that the result fell EUR 310 million or about 12 % short of the result in 2015 (about EUR 2.65 billion). In regard to a more objective analysis by placing the result into longer-term contexts for comparison, it has to be pointed out that the most recent transaction volume was the fourth highest of the past 20 years and markedly exceeds the average of the most recent decade by about 320 million or 16 % (Ø 2006-2015: about EUR 2.02 billion).

According to calculations of AENGEVELT-RESEARCH, another EUR 634 million 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 2016 have to be differentiated:

While the conventional market share fell on a high level by about EUR 310 million, the market volume generated with share deals rose by EUR 114 million in the course of the year (2015: EUR 520 million).

Accordingly, overall market volume totalled about EUR 2.97 billion in the report year 2016, after about EUR 3.17 billion had been generated in 2015. This constitutes a decline of turnover by EUR 200 million or by about 6.3 % in the course of one year.

Higher residential investment turnover

The transaction volume in the sector residential investments (multi-family houses and residential communities) rose by about 24 % to EUR 715 million in Düsseldorf in 2016 when compared to the previous year (EUR 578 million). As a result, the most recent market volume is just (minus 3 % or EUR 20 million) lower than the average of the most recent decade (Ø 2006-2015: EUR 735 million).

Simultaneously, the number of recorded plot sa-



Das Design des Hotel Nikko, das speziell auf die Bedürfnisse von Geschäftsreisenden abgestimmt ist, wird vor allem von der japanischen und internationalen Geschäftswelt geschätzt. © Okura Nikko Hotel Management

The design of the Hotel Nikko, specially developed for the needs of business travellers, is appreciated by Japanese and international companies especially. © Okura Nikko Hotel Management

les in the market segment „multi-family houses“ fell by about 6 % or 25 contracts during the year (2016: 364 purchases, 2015: 389). Average turnover volume per sale, on the other hand, rose by about a third from approximately EUR 1.49 million to about EUR 1.96 million.

Space turnover, on the other hand, fell considerably during the report year. While multi-family houses and residential community properties with a total area of 33.7 ha were sold in the previous year, this figure fell by about 40 % to now 20.3 ha.

Analogously to the previous year, the focus of residential transactions were apartment blocks with a commercial share < 20 %. About 69 % of turnover was generated in this segment (2015: 66 %).

Das gesamte Marktvolumen summiert sich somit nach ca. EUR 3,17 Mrd. in 2015 auf rd. EUR 2,97 Mrd. im Berichtsjahr 2016. Das ist ein Transaktionsrückgang binnen Jahresfrist von EUR 200 Mio. bzw. 6,3%.

Höherer Wohninvestmentumsatz

Das Transaktionsvolumen im Wohninvestmentbereich (Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen) stieg 2016 in Düsseldorf gegenüber dem Vorjahr (EUR 578 Mio.) um ca. 24% auf EUR 715 Mio. an. Das Marktvolumen erreicht damit nahezu (minus 3% bzw. EUR 20 Mio.) das Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: EUR 735 Mio.).

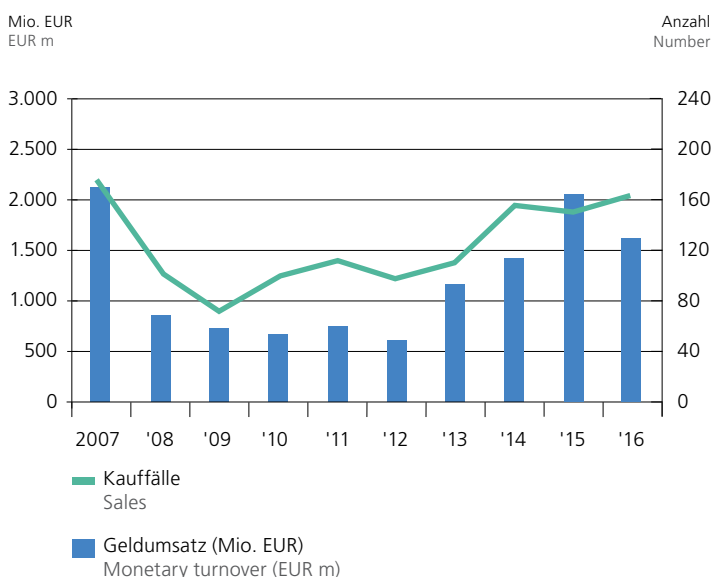
Gleichzeitig sank die Anzahl der erfassten Grundstücksverkäufe im Marktsegment „Mehrfamilienhäuser“ im Jahresvergleich um

rd. 6% bzw. 25 Verträge (2016: 364 Kauffälle, 2015: 389). Das mittlere realisierte Umsatzvolumen je Verkauf stieg entsprechend um etwa ein Drittel von EUR 1,49 Mio. auf EUR 1,96 Mio. an. Demgegenüber gingen die Flächenumsätze im Berichtsjahr markant zurück. Wurden im Vorjahr durch Liegenschaftsverkäufe von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen noch 33,7 ha umgesetzt, sank dieser Wert um 40% auf nunmehr 20,3 ha. Analog zum Vorjahr lag der Schwerpunkt der Wohninvestmenttransaktionen bei Mietwohnhäusern mit einem gewerblichen Anteil < 20%. In diesem Segment wurden 69% der Umsätze getätigt (2015: 66%).

Rückgang bei Gewerbeinvestments

Die Anzahl der Grundstücksverkäufe im gewerblichen Investmentsegment lag 2016 mit 162 Kauffällen 12 Abschlüsse über dem Vorjahreswert (150) und damit auch deutlich über dem mittleren Niveau der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 123). Nachdem das Transaktionsvolumen durch Verkäufe gewerblicher Investmentimmobilien (Asset-Deals und Paketverkäufe) im Jahr 2015 in Düsseldorf die 2-Mrd.-Marke überschritten und das höchste Ergebnis nach den Boomjahren 2006 und 2007 erreicht hatte, wurde im Berichtsjahr 2016 binnen Jahresfrist ein Rückgang um rd. EUR 450 Mio. bzw. 22% auf aktuell EUR 1,62 Mrd. (2015: EUR 2,07 Mrd.) registriert. In Relation zum durchschnittlichen Handelsvolumen liegt der aktuelle Wert indessen rd. 27% über dem jüngsten 10-Jahres-Mittel (Ø 2006-2015: rd. EUR 1,28 Mrd. p. a.).

Düsseldorf: Gewerbeinvestment*
Düsseldorf: Commercial investment*

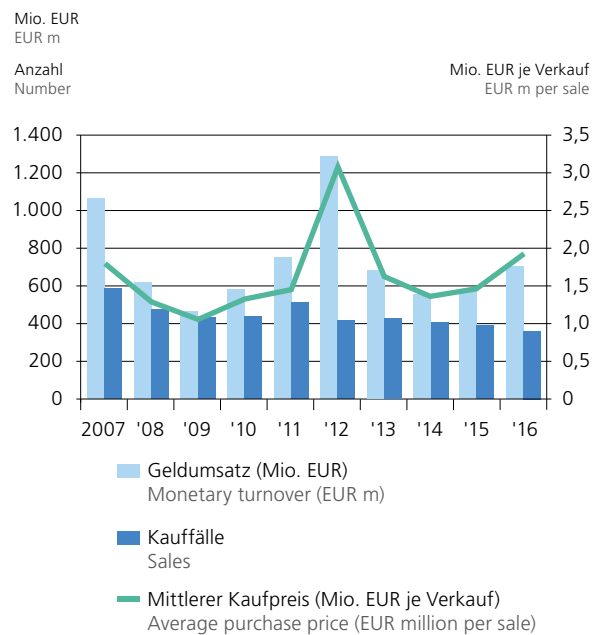


*Asset-Deals
*Asset deals

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

© AENGEVELT-RESEARCH

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



*Asset-Deals
*Asset deals

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

© AENGEVELT-RESEARCH

Decline of commercial investments

With 162 sales, only 12 commercial investment properties more were sold in 2016 than in the previous year (150); this number was also notably higher than the average of the past decade (Ø 2006-2015: 123).

After the transaction volume exceeded the 2 billion mark in Düsseldorf in 2015 thanks to the sale of commercial investment properties (asset deals and portfolio sales) and recorded the highest result after the boom years 2006 and 2007, a decline by approx. EUR 450 million or 22% in the course of one year to currently EUR 1.62 billion was recorded for the report year 2016 (2015: EUR 2.07 billion). In relation to the average trade volume, however, the current result is approx. 27% higher than the average of the most recent ten-year period (Ø 2006-2015: approx. EUR 1.28 billion p.a.).

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 transac-



Das 5-Sterne-Luxus-Hotel „Hyatt Regency Düsseldorf“ befindet sich im Szeneviertel MedienHafen in unmittelbarer Nähe zu kulturellen Attraktionen und Shoppingmöglichkeiten. © Frank Vincentz (Eigenes Werk) [GFDL (<http://www.gnu.org/copyleft/fdl.html>) oder CC BY-SA 3.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>)], via Wikimedia Commons

The 5-star luxury hotel "Hyatt Regency Düsseldorf" is located in the trendy district MedienHafen in direct vicinity to cultural attractions and shopping opportunities. © Frank Vincentz (own work) [GFDL (<http://www.gnu.org/copyleft/fdl.html>) or CC BY-SA 3.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>)], via Wikimedia Commons

tion volume generated with property sales totalled about EUR 908 million (assets deals only) in 2015, comparable monetary turnover rose by about 18 % to about EUR 1.07 billion in 2016. In relation to the average trade volume of the past ten years (Ø 2006-2015: about EUR 991 million), the current value constitutes an increase of about 8 %.

The average transaction volume per office and commercial property sold (asset deals) fell from approx. EUR 15.7 million in the previous year to approx. EUR 13.0 million in 2016.

The following sales ranked among the most important transactions on Düsseldorf's commercial investment market in 2016:

- The largest transaction in Düsseldorf was the sale of the future L'Oréal headquarters at the Roßstraße junction Johannisstraße/Kennedydamm by „die developer“ Projektentwicklung GmbH. Until the end of 2017, the 16-floor office building "Horizon" with about 22,400 m² of office space for roughly 900 employees will be constructed on an approx. 8,000 m² plot according to plans of HPP. Purchaser is BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM) on behalf of three institutional

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 2015 durch Liegenschaftsverkäufe auf rd. EUR 908 Mio. (nur Asset-Deals), so war der vergleichbare Geldumsatz im Jahr 2016 mit ca. EUR 1,07 Mrd. rd. 18% höher. In Relation zum durchschnittlichen Handelsvolumen der jüngsten zehn Jahre (Ø 2006-2015: rd. EUR 991 Mio.) bedeutet der aktuelle Wert eine Steigerung um rd. 8%. Aufgrund einer um 41% gestiegenen Kauffallzahl (2016: 82; 2015: 58) hat sich das mittlere Transaktionsvolumen pro verkauftem Büro- und Geschäftshaus (Asset-Deals) von ca. EUR 15,7 Mio. im Vorjahr auf ca. EUR 13,0 Mio. im Jahr 2016 reduziert. Zu den wichtigsten Transaktionen auf dem Düsseldorfer Gewerbeinvestmentmarkt gehörten im Jahr 2016 u. a. folgende Verkäufe:

- Die größte Transaktion in Düsseldorf war der Verkauf der zukünftigen L'Oréal-Zentrale an der Ross-Straße, Ecke Johannisstraße/Kennedydamm durch „die developer“ Projektentwicklung GmbH. Auf einem rd. 8.000 m² großen Grundstück entsteht hier nach Plänen von HPP bis Ende 2017 das 16-geschossige Bürogebäude „Horizon“ mit rd. 22.400 m² Bürofläche für ca. 900 Beschäftigte. Als Käufer fungiert die BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM) im Auftrag von drei institutionellen Anlegern. Der Kaufpreis der Transaktion



Der „Neue Zollhof 3“ ist das größte und eindrucksvollste Gebäude des weltweit berühmten dreiteiligen Gehry-Ensembles, das in den Jahren 1997- 1999 im Düsseldorfener „MedienHafen“ direkt am Rheinufer errichtet wurde. © Frank Vincentz (Eigenes Werk) [GFDL (<http://www.gnu.org/copyleft/fdl.html>) oder CC BY-SA 3.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0>)], via Wikimedia Commons

The „Neuer Zollhof 3“ is the largest of the three buildings of the Gehry complex, famous around the world, which had been built between 1997 - 1999 in Düsseldorf's „MedienHafen“, directly on the banks of the Rhine. © Frank Vincentz (own work) [GFDL (<http://www.gnu.org/copyleft/fdl.html>) or CC BY-SA 3.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0>)], via Wikimedia Commons

wird auf EUR 153 Mio. taxiert.

- Das 5-Sterne-Hotel „Hyatt Regency Düsseldorf“ wurde an den europäischen Hotelfonds „Primeotel Europe“, der von Aviva Investors Real Estate mit dem belgischen Unternehmen Algonquin aufgelegt wurde, veräußert. Das an der Speditionstraße im Medienhafen gelegene Luxushotel wechselte für rd. EUR 100 Mio. den Eigentümer und verfügt auf 19 Etagen über 303 Zimmer und Suiten, zwei Restaurants, eine Bar und einen Konferenzbereich. Verkäufer ist die Eigentümergesellschaft Hafenspitze mbH & Co. KG.
- Eine weitere Hotel-Transaktion erfolgte an der Immermannstraße durch den Verkauf des Deutsch-Japanischen-Centers mit dem dazugehörigen „Nikko-Hotel“. Verkäufer ist die britische Investmentgesellschaft „Benson Elliot“, die das Objekt seit 2007 im Bestand hatte. Die Immobilie umfasst das Luxushotel mit 386 Zimmern und zwölf Veranstaltungsräumen, einer Tiefgarage mit 550 Pkw-Stellplätzen sowie 13.000 m² Büro- und Einzelhandelsfläche. Als Käufer fungiert ein Joint Venture von Art-Invest Real Estate Management und Event Hospitality Management Holding. Der Kaufpreis der Transaktion wird auf mindestens EUR 100 Mio. taxiert.
- BNP Paribas REIM hat im Auftrag eines Investors aus dem

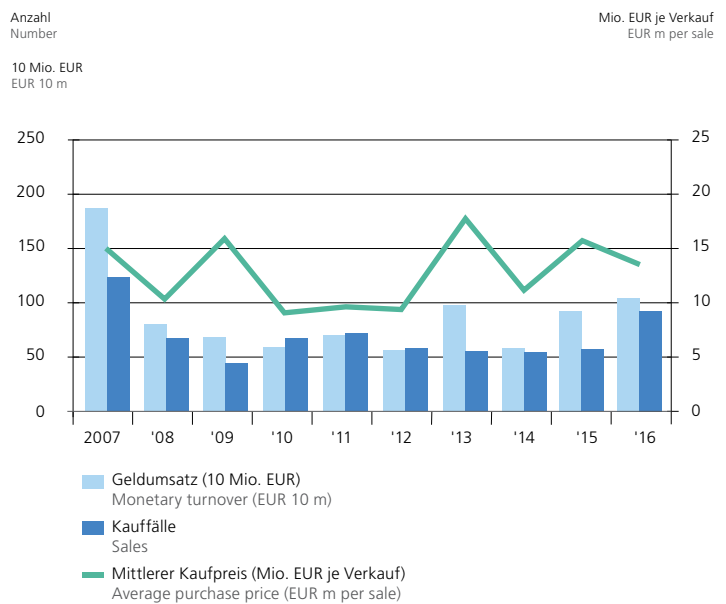
investors. The purchase price of the transaction is estimated at EUR 153 million.

- The 5-star hotel “Hyatt Regency Düsseldorf” was sold to the European hotel fund “Primeotel Europe”, created by Aviva Investors Real Estate in cooperation with the Belgian company Algonquin. The luxury hotel located at the Speditionstraße in the Medienhafen changed hands for approx. EUR 100 million and has 303 rooms and two suites, two restaurants, a bar and a conference area on 19 floors. Seller is the owner company Hafenspitze mbH & Co. KG.
- Another hotel transaction took place at the Immermannstraße through the sale of the Deutsch-Japanisches Center including the associated “Nikko-Hotel”. Seller is the British investment company “Benson Elliot” who had owned the property since 2007. The property includes the luxury hotel with 386 rooms and twelve function rooms, an underground parking garage with spaces for 550 cars as well as 13,000 m² of office and retail space. Purchaser is a joint

venture of Art-Invest Real Estate Management and Event Hospitality Management Holding. The purchase price of the transaction is estimated at no less than EUR 100 million.

- On behalf of an investor from the Middle East, BNP Paribas REIM acquired a three-part office complex between Breite Straße, Benrather Straße and Kasernenstraße in the banking district for approx. EUR 95 million. The mansion has a heritage-protected façade and offers about 19,000 m² of letting space. BNP incorporates the fully let property into a vehicle from Luxembourg. Seller is Commerzbank AG, who will also become a long-term tenant.
- A private fund with place of business in Luxembourg acquired the distinctive Gehry building “Neuer Zollhof 3” in the Medienhafen through Shaftesbury Asset Management. The well-known 13-floor office and commercial building offers approx. 11,000 m² of letting space and is almost fully let. The property was owned by the fund “Prime Office Germany”. The sales prices amounted to about EUR 50 million.

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

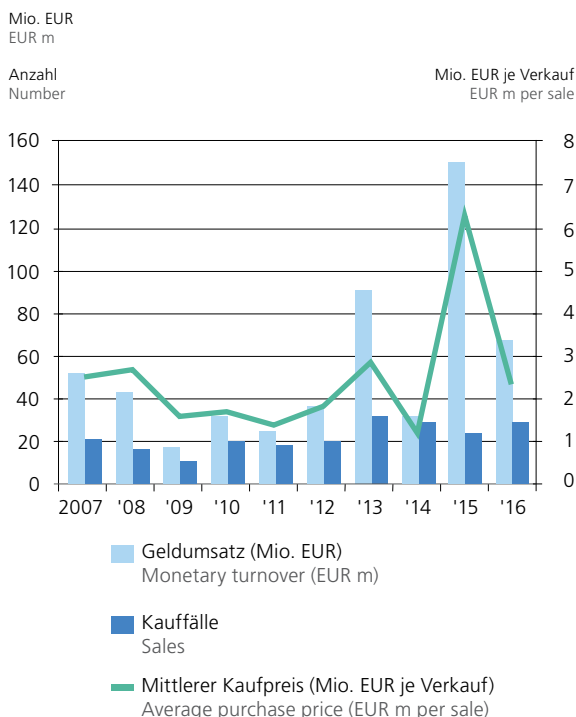


*Asset-Deals
*Asset deals

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

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



*Asset-Deals
*Asset deals

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Mittleren Osten ein dreiteiliges Büroensemble zwischen Breite Straße, Benrather Straße und Kasernenstraße im Bankenviertel zum Preis von ca. EUR 95 Mio. erworben. Das Palais verfügt über eine denkmalgeschützte Fassade und rd. 19.000 m² Mietfläche. BNP bringt die voll vermietete Immobilie in ein Luxemburger Vehikel ein. Verkäufer ist die Commerzbank AG, die gleichzeitig langfristiger Mieter wird.

- Ein privater Fonds mit Sitz in Luxemburg hat über Shaftesbury Asset Management den markanten Gehry-Bau „Neuer Zollhof 3“ im Medienhafen erworben. Das weithin bekannte 13-geschossige Büro- und Geschäftshaus verfügt über eine Mietfläche von rd. 11.000 m² und ist nahezu vollvermietet. Die Immobilie befand sich im Eigentum des Fonds „Prime Office Germany“. Der Verkaufspreis lag bei rd. EUR 50 Mio.

Gewerbe- und Industrieinvestments

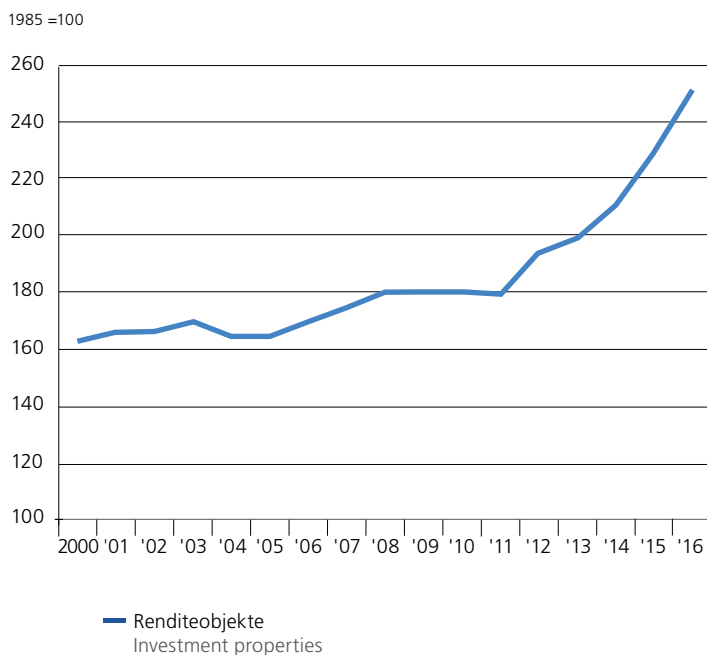
Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieimmobilien nahm im Berichtsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr stark ab. Der Geldumsatz ging im aktuellen Berichtsjahr um rd. 55% gegenüber dem Vorjahr (2015: EUR 151 Mio.) zurück und erreichte ein Volumen von ca. EUR 68 Mio. Das langjährige Mittel (2006-2015) bewegt sich in diesem Segment bei rd. EUR 58 Mio. Die Zahl der Kauffälle war mit 29 Transaktionen höher als im Vorjahr (2015: 24). Dementsprechend ist der durchschnittliche Verkaufspreis pro Objekt von rd. EUR 6,3 Mio. im Vorjahr auf nunmehr EUR 2,3 Mio. gesunken.

Investorengruppen

Während im Jahr 2009 nach den Markterhebungen von AENGEVELT-RESEARCH nur noch rd. 2% des Transaktionsvolumens auf Investoren aus dem Ausland entfielen, stieg ihr Anteil auf Käuferseite in den sechs Jahren danach auf rd. 54% in 2015. 2016 stellt sich ihre Quote auf 43%. Auf Verkäuferseite lag die entsprechende Quote im Berichtsjahr bei rd. 25% (2015: ca. 47%).

Als im jüngsten Berichtszyklus besonders aktive Käufer konnten vor allem offene Immobilienfonds/Spezialfonds (ca. 30% des Transaktionsvolumens) sowie Private Equity/Real Estate Funds (rd. 18%) registriert werden. Diese Gruppen summierten in etwa die Hälfte des Investitionsvolumens auf Käuferseite. Bei den Verkäufern dominierten Privatanleger/Family Offices (ca. 25%) sowie Projektentwickler (rd. 20%).

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 auf niedrigem Niveau

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 voll-

Commercial and industrial investments

Compared to the previous year, demand for commercial and industrial properties fell significantly in the report year 2016. The monetary turnover fell by about 55 % in the report year when compared to the previous year (2015: EUR 151 million) and totalled approx. EUR 68 million. The long-term average (2006-2015) in this segment amounts to about EUR 58 million. The number of sales was higher than in the past year with 29 transactions (2015: 24). Accordingly, the average sales price per property fell from about EUR 6.3 million to now approximately EUR 2.3 million.

Investor groups

While only about 2 % of the transaction volume was accounted for by international investors in 2009, according to market surveys of AENGEVELT-RESEARCH, their share among purchasers rose to 43 % again in 2015 in the course of the past seven years (2015: about 54 %). As regards sellers, they accounted for about 25 % in the report year (2015: approx. 47 %). Registered as particularly active purchasers in the most recent report period were open-ended real estate/speciality funds (about 30 % of transaction volume) as well as private equity/real estate funds (about 18 %). These groups accounted for about half of total investment volume on the part of purchasers. As regards sellers, the market was dominated by private investors/family offices (approx. 25 %) and project developers (approx. 20 %).

Returns on low level

The effects of the continuous economic upturn since 2010, irrespective of temporary slowdowns at the turn of the year 2012/2013 and in the second half of 2014, and 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. The current top returns for first-class properties in top locations, subject to perfectly consistent quality parameters, are 4.1 % for office properties and 3.8 % for commercial properties. On the other hand, initial net returns for existing residential space for rent in good locations amounted to between 4.25 % and 5.5 % in the report year. In the segment new multi-family house construction, returns fluctuate between 4.0 % to 5.0 %.

Outlook

According to analyses of AENGEVELT-RESEARCH, the investment market will see notably above-average growth in 2017, as it did in 2016 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. Accordingly, 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 2017.

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 as little as 3.8 % in the top segment, investment strategies will change more and more 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 shifting to „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 employees, is one of the metropolises who 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 demand developments, on the medium term already, also in regard to the challenges posed by a stronger influx of migrants. Accordingly, a differentiated increase of rents and purchase prices in upcoming years is to be expected for Düsseldorf as well.

kommen stimmigen Qualitätsparametern bei 4,1% für Büroobjekte und für Geschäftshäuser bei 3,8%.

Demgegenüber liegen die Nettoanfangsrenditen für Bestands-Mietwohnhäuser (Zinshäuser) in guten Lagen im Berichtsjahr zwischen 4,25% und 5,5%. Im Mehrfamilienhaus-Neubau ist eine Renditespanne zwischen 4,0% und 5,0% zu konstatieren.

Ausblick

Der Investmentmarkt 2017 wird sich nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH wie schon im Berichtsjahr 2016 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 Anlageländer weltweit. Damit bleibt die Attraktivität Düsseldorfs auch 2017 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 bis zu 3,8% 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 Planungsaussagen, Projektentwicklungen und Bautätigkeiten lässt sich die struktur- und bedarfsbedingt steigende Wohnraumnachfrage - auch im Hinblick auf die neuen Herausforderungen durch verstärkte Migrationsströme - 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

4. The market for office space

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit den Städten Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im abgelaufenen Jahr 2016 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 355.000 m² und blieb damit 116.000 m² bzw. rd. 25% unter dem Vorjahresergebnis (2015: rd. 471.000 m²). Im Vergleich zur jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 371.000 m² p. a.) ist ein Minus von 4% zu konstatieren.

Die aktuell mit 3,8% (2015: 5,1%) vergleichsweise niedrige Umsatzdynamik in Düsseldorf resultiert aus einer sehr geringen Anzahl an Großabschlüssen in diesem Jahr. Nachdem im Vorjahr sieben Vertragsabschlüsse in der Größenordnung über 10.000 m² mit insgesamt rd. 137.000 m² getätigt wurden, war 2016 mit der Anmietung von rd. 12.000 m² durch die Unfallkasse Nordrhein-Westfalen in einer Projektentwicklung an der Moskauer Straße nur ein Abschluss in diesem Größensegment zu verzeichnen.

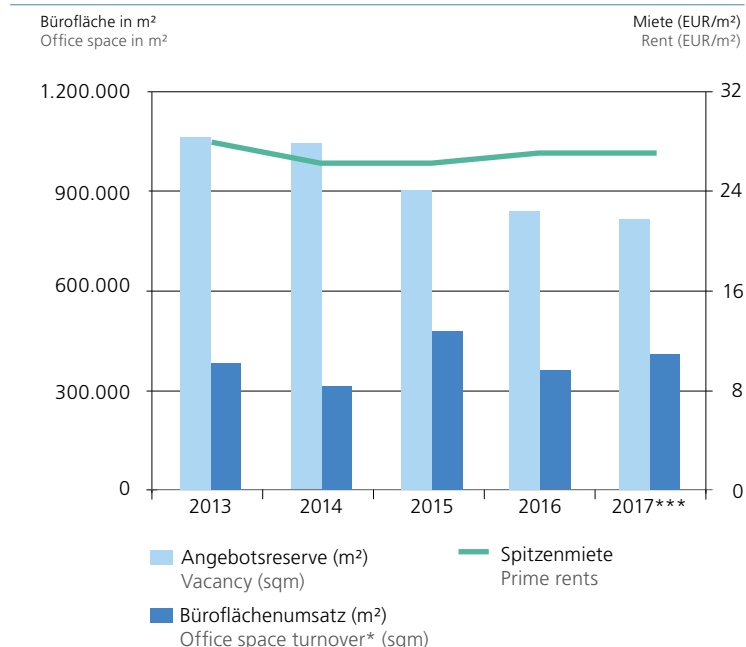
2017 sind die Perspektiven für den Büromarkt in der Region Düsseldorf u. a. aufgrund der Robustheit der deutschen Wirtschaft insgesamt weiterhin positiv. Da im Berichtsjahr einige Großabschlüsse nicht zum Zuge gekommen sind, erwartet AENGEVELT-RESEARCH nun für das Jahr 2017 einen wieder überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz um 400.000 m².

According to analyses of AENGEVELT-RESEARCH, the office space market in the Düsseldorf region (including the surrounding areas and cities Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) generated an office space turnover (including owner-occupiers) of about 355,000 m² in the past year 2016 and thus fell short of the results of the previous year (2015: about 471,000 m²) by 116,000 m² or 25 %. Compared to the most recent decade (Ø 2006-2015: 371,000 m² p. a.), this constitutes a minus of 4 %.

Düsseldorf's comparatively low turnover dynamics of currently 3.8 % (2015: 5.1 %) is the result of a very low number of large contract conclusions this year. After seven contracts of a magnitude exceeding 10,000 m² with a total floor space of approx. 137,000 m² were concluded in the previous year, 2016 only saw one contract conclusion in this size segment with the rental of about 12,000 m² by Unfallkasse Nordrhein-Westfalen in a project development at the Moskauer Straße.

The prospects for the office space market in the Düsseldorf region continue to be positive in 2017, partly due to the overall stability of the German economy. As some large-scale contracts were not concluded in the report year, AENGEVELT-RESEARCH now expects an again above-average office space turnover of approx. 400,000 m² for 2017.

Büromarktregion Düsseldorf: Entwicklung von Flächenumsatz*, Angebotsreserve und Spitzenmiete**
Office market region Düsseldorf: Development of space turnover*, available vacancy and prime rents**



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

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

Geographical demand preferences

- Compared to the previous year, office space turnover in the city area of Düsseldorf fell significantly by about 22 % to approx. 323,000 m² in the report year 2016, according to analyses of AENGEVELT-RESEARCH (2015: 416,000 m²). The city area share of total turnover in the region thus rose to 91 % in 2016 (2015: 88 %).
- 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 195,100 m² or approx. 55 % of total regional office space turnover in 2016 (2015: 242,800 m² or 51 %). The largest rentals in the peripheral areas of the city include, besides the project development of Unfallkasse Nordrhein-Westfalen at the Moskauer Straße in Düsseldorf-Oberbilk (approx. 12,000 m² of office space), the conclu-

sions of the job agency portal „Stepstone“ in the office building „Silvers“ at the Völklinger Straße in the Medienhafen (approx. 8,500 m²) and of „Douglas Holding“ in the „DUO“ in Düsseldorf-Grafenberg (approx. 8,000 m²).

Office space turnover in the city centre periphery fell to 101,600 m² when compared to the previous year (2015: 146,800 m²). The turnover share remained almost the same as in the previous year (2015: 31 %, 2016: 29%).

AENGEVELT determined similar letting activities in the city centre (including „Königsallee“, „Bankenviertel“) as it did last year: Compared to the previous year, absolute demand remained stable at 26,300 m² in 2016 (2015: 26,400 m²). Market share rose moderately from 6 % to now 7 %.

Analogous to city area turnover, office space turnover in the surrounding regions (Erkrath, Hilden, Ratingen and Neuss) also fell in the report year 2016 by about 23,000 m² to currently 32,000 m². This resulted in a reduction of the surrounding area's market share from 12 % to 9 %, which thus fell back to a below-average level (Ø 2006-2015: 13 %).

Space turnover by sectors

- Also in 2016 the traditionally largest market share was accounted for by consulting and social service providers with approximately 144,700 m² or 41 % of total turnover (2015: 158,900 m² or 34 %).
- As a result of a fallen turnover of about 91,800 m² (2015: 155,400 m²), the market share of „other users“, which mainly includes traffic companies, industrial companies and trading companies, fell from 33 % to now 26 % in the course of a year.
- The largest increase of importance in the region Düsseldorf was reported by the demand group public sector and non-profit organisations, who tripled their market share from 4 % to 12 % in 2016. Total space turnover rose from 17,800 m² in the previous year to now approximately 42,000 m². This is mainly due to the rentals of Unfallkasse NRW in a project development in the Moskauer Straße (approx. 12,000 m²) as well as

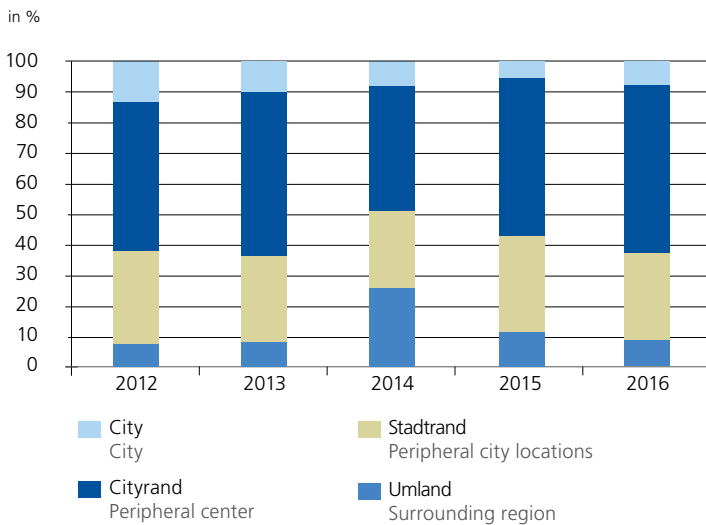
Räumliche Nachfragepräferenzen

- Gegenüber dem Vorjahr sank der Büroflächenumsatz im Düsseldorfer Stadtgebiet nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH im Berichtsjahr 2016 deutlich um rd. 22% auf ca. 323.000 m² (2015: 416.000 m²). Der Anteil des Stadtgebietes am Gesamtabsatz der Region stieg 2016 dennoch auf 91% (2015: 88%).
- Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes waren die Cityrandbereiche. Auf sie entfielen 2016 rd. 195.100 m² bzw. 55% des regionalen Gesamtbüroflächenumsatzes (2015: 242.800 m² bzw. 51%). Zu den größten Anmietungen im Cityrandbereich zählen neben der Projektentwicklung der Unfallkasse Nordrhein-Westfalen in der Moskauer Straße in Düsseldorf-Oberbilk (ca. 12.000 m² Bürofläche) u. a. die Abschlüsse des Jobvermittlungsportals „Stepstone“ im Bürogebäude „Silvers“ an der Völklinger Straße im Medienhafen (rd. 8.500 m²) und der „Douglas Holding“ im „DUO“ in Düsseldorf-Grafenberg (ca. 8.000 m²).
- Der Büroflächenumsatz in den Stadtrandbereichen sank im Vorjahresvergleich auf rd. 101.600 m² (2015: 146.800 m²). Die Umsatzquote blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant (2015: 31%; 2016: 29%).
- Im Citykern (inkl. „Königsallee“, „Bankenviertel“) analysierte AENGEVELT-RESEARCH ähnliche Vermietungsaktivitäten wie im Vorjahr: Die absolute Nachfrage blieb mit 26.300 m² in 2016 konstant zum Vorjahr (2015: 26.400 m²). Die Marktquote erhöhte sich moderat von 6% auf nunmehr 7%.
- Analog zum Stadtgebietsumsatz sank der Büroflächenumsatz im Berichtsjahr 2016 auch im Umland (Erkrath, Hilden, Ratingen und Neuss), und zwar um rd. 23.000 m² auf aktuell 32.000 m². Dadurch reduzierte sich die Umland-Marktquote von 12% auf 9% und sank damit auf einen unterdurchschnittlichen Wert (Ø 2006-2015: 13%).

Flächenumsatz nach Branchen

- Den traditionell größten Marktanteil erreichten auch 2016 wieder die beratenden und sozialen Dienstleister mit rd. 144.700 m² bzw. 41% des Gesamtumsatzes (2015: 158.900 m² bzw. 34%).
- Mit einer auf rd. 91.800 m² reduzierten Umsatzleistung (2015: 155.400 m²) ging die Marktquote der „sonstigen Nutzer“, in die vor allem Verkehrs-, Industrie-, und Handelsunternehmen einfließen, binnen Jahresfrist von 33% auf nunmehr 26% zurück.
- Den größten Bedeutungsgewinn in der Region Düsseldorf verbuchte die Nachfragegruppe der öffentlichen Hand und der

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

Organisationen ohne Erwerbszweck mit einer Verdreifachung ihrer Marktquote von 4% auf 12% in 2016. Der absolute Flächenumsatz stieg von 17.800 m² im Vorjahr auf nunmehr rd. 42.000 m². Hier schlagen vor allem die Anmietung der Unfallkasse NRW in einer Projektentwicklung in der Moskauer Straße (rd. 12.000 m²) sowie die Anmietungen des Jobcenters Düsseldorf in der Reisholzer Werftstraße im Gewerbegebiet Holthausen (rd. 5.600 m²) und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in der Graf-Recke-Straße im Zooviertel (ca. 4.700 m²) für das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) zu Buche.

- Medien-, IT- und EDV-Unternehmen mieteten in der Region Düsseldorf mit 46.900 m² rd. 60% weniger Fläche an als im Vorjahr (2015: 120.600 m²). Die Marktquote halbierte sich entsprechend binnen Jahresfrist nahezu von 25% auf aktuell 13%.
- Deutlich stärker als im Vorjahr zeigte sich dagegen die Nachfrage der Finanzdienstleister mit einem Umsatzvolumen von rd. 29.600 m² bzw. einer Quote von 8% (2015: 18.300 m² bzw. 4%).

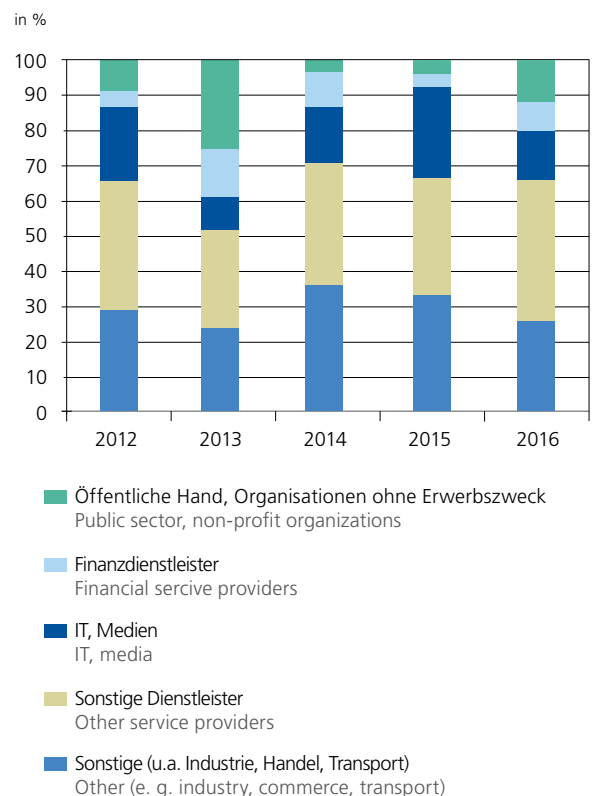
Geringe Neubautätigkeit

Nachdem 2014 der Umfang der Bürofertigstellungen (Neubau und umfassende Sanierungen) mit rd. 121.000 m² überdurchschnittlich war, hat sich dieser in den Jahren 2015 und 2016 auf rd. 69.000 m² bzw. 48.000 m² markant reduziert und lag somit im Berichtsjahr 2016 lediglich etwa bei der Hälfte des Dekadenmittels (Ø 2006-2015: 101.000 m² p. a.). Das aktuelle Fertigstellungsniveau war das niedrigste der letzten 20 Jahre in Düsseldorf.

the rentals of the Jobcenter Düsseldorf in the Reisholzer Werftstraße in the industrial estate Holthausen (approx. 5,600 m²) and of the Institute for Federal Real Estate in the Graf-Recke-Straße in the Zooviertel (approx. 4,700 m²) for the Federal Office for Migration and Refugees (BAMF).

- Media, IT and EDP companies rented about 60 % less space in Düsseldorf with 46,900 m² than in the previous year (2015: 120,600 m²). The market share almost halved correspondingly from 25 % to now 13 % in the course of one year.
- Demand on the part of financial service providers, on the other hand, was much stronger than in the previous year with about 29,600 m² or a share of 8 % (2015: 18,300 m² or 4 %).

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

Limited new construction activity

After 2014 had seen an above-average volume of offices being completed (new construction and extensive



AENGEVELT vermittelt der belgischen Modemarke FNG Group rd. 330 m² Showroomfläche im Bürogebäude Kaiserswerther Straße 183.
For the Belgian fashion brand FNG Group, AENGEVELT brokered about 330 m² of showroom space in the office building Kaiserswerther Straße 183.

refurbishments) with about 121,000 m², this volume fell significantly in the years 2015 and 2016 to approximately 69,000 m² and 48,000 m² and therefore amounted to only about half of the ten-year-average in 2016 (Ø 2006-2015: 101,000 m² p.a.). The current completion level was the lowest in Düsseldorf in the past 20 years. Based on the current level of knowledge, AENGEVELT-RESEARCH expects a cycle-typical moderate increase of the amount of newly constructed space that will become available on the market in 2017, namely to about 59,000 m² (which corresponds to only 0.6 % of total existing office space of 9.26 million m²), which will still fall short of the average new construction volume of the most recent decade by approx. 40 %. 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 73 % was registered at the beginning of 2017. Given this exceptionally high pre-marketing rate, only about 16,000 m² of uncommitted newly constructed space or 4 % of expected new premises will become available on the market in 2017.

While a geographical focus of completion of new office space within the city boundaries was determined for the outskirts of Düsseldorf with a share of about 65 % of all space in the past year, a geographical con-

Nach jetzigem Erkenntnisstand erwartet AENGEVELT-RESEARCH für 2017 zyklentypisch indessen wieder ein moderates Anziehen des an den Markt gelangenden Neubaufächenvolumens, und zwar auf rd. 59.000 m² (das sind lediglich 0,6% des Büroflächenbestandes von 9,26 Mio. m²), womit dennoch das mittlere Neubauvolumen der jüngsten Dekade um rd. 40% unterschritten bleibt. Hierbei ist für die Beurteilung der Marktwirksamkeit der Erstbezugsflächen unbedingt zu beachten, dass zum Jahresanfang 2017 eine Vorvermarktung, d. h. eine Vorvermietungs- bzw. Eigennutzungsquote, von bereits ca. 73% erreicht wurde. Angesichts dieser markant hohen Vorvermarktungsquote werden damit dem Markt im Jahr 2017 lediglich noch rd. 16.000 m² bzw. 4% des prognostizierten Absatzes ungebundene Neubaufäche zugeführt.

Während im Vorjahr der räumliche Schwerpunkt der Fertigstellung neuer Büroflächen im Stadtgebiet Düsseldorf mit einem Flächenanteil von rd. 65% in den Stadtrandlagen analysiert wurde, ist im Berichtsjahr eine räumliche Konzentration auf die Cityrandlagen zu beobachten. Entstanden im Vorjahr rd. 35% der Neubaufächen in Cityrandlagen, hat sich im Berichtsjahr 2016 dieser Anteil auf rd. 76% mehr als verdoppelt. Von rd. 36.000 m² Bürofläche, die im Berichtsjahr in Cityrandlagen entwickelt wurden, befanden sich allein ca. 17.000 m² in der Projektentwicklung „Delta D“ in der „Unternehmerstadt“ auf dem ehemaligen Rheinmetallgelände. Des Weiteren sind die umfassende Sanierung und Modernisierung des ehemaligen DKV-Objektes an der Georg-Glock-Straße 3 mit rd. 11.000 m² Büromietfläche und

der Neubau des Bürogebäudes „Le Flux“ im „Le Quartier Central“ an der Toulouser Allee (ca. 8.500 m²) zu nennen.

Wie schon im Vorjahr sind auch im Berichtsjahr in Citykernlagen keine neuen Büroflächen in nennenswertem Umfang auf den Markt gekommen.

Der Anteil der Stadtrandlagen ist mit einer Quote von rd. 23% im Vorjahresvergleich um etwa zwei Drittel zurückgegangen, wobei sich die absolute Flächensumme mit 11.000 m² markant reduzierte (2015: rd. 45.000 m²).

2017 wird der Schwerpunkt der Neubaufertigstellungen zwar weiter auf den Cityrandlagen liegen, doch im Citykernbereich werden nach zwei Jahren Pause erstmals wieder Projekte marktwirksam. So befinden sich rd. 52% der 2017 neu an den Markt gelangenden Flächen in Cityrandlagen (rd. 31.000 m²) und ca. 19% in Citykernlagen (11.000 m²). Die restlichen projektierten rd. 17.000 m² Bürofläche werden in Stadtrandlagen (29%) entstehen.

Als diesjährige Fertigstellungen sind u. a. die neue Deutschland-Zentrale von L'Oréal an der Kreuzung Johannstraße / Ross-Strasse / Kennedydamm (rd. 22.000 m² Bürofläche), das Refurbishment „Fortyfour“ in der Rolandstraße / Ross-Strasse (rd. 12.000 m²) und das ca. 12.000 m² umfassende Projekt „Andreasquartier“ (ehemalige Gerichtshöfe) in der Düsseldorfer Altstadt (Mühlenstraße / Neubrückstraße / Liefergasse) hervorzuheben.

centration on the peripheral city centre areas could be observed in the report year. While about 35 % of new buildings were constructed in the city periphery in the previous year, this share more than doubled to about 76 % in the report year 2016. Of the approximately 36,000 m² of office space developed in the city periphery in the previous year, about 17,000 m² were accounted for by the project development „Delta D“ in the „Unternehmerstadt“ on the former Rheinmetall premises alone. Other developments include the extensive refurbishment and modernisation of the former DKV property at the Georg-Glock-Straße 3 with about 11,000 m² of office space for rent and the construction of the office building „Le Flux“ in „Le Quartier Central“ at the Toulouser Allee (approx. 8,500 m²).

As in the previous years, no notable amount of office space was made available on the market in core city areas in the report year.

Compared to the previous year, the share of the outskirts fell by about two thirds to 23 %, accompanied by a considerable reduction of absolute space to 11,000 m² (2015: approx. 45,000 m²).

Even though the focus of new completions will remain on the city periphery, some projects will become effective on the market in the city centre for the first time in 2017 after a two-year break. In 2017, about 52 % of the space entering the market are located in the city periphery (about 31,000 m²) and about 19 % in the city centre (11,000 m²). The remaining projected roughly 17,000 m² of office space will be constructed in the outskirts of the city (29 %).

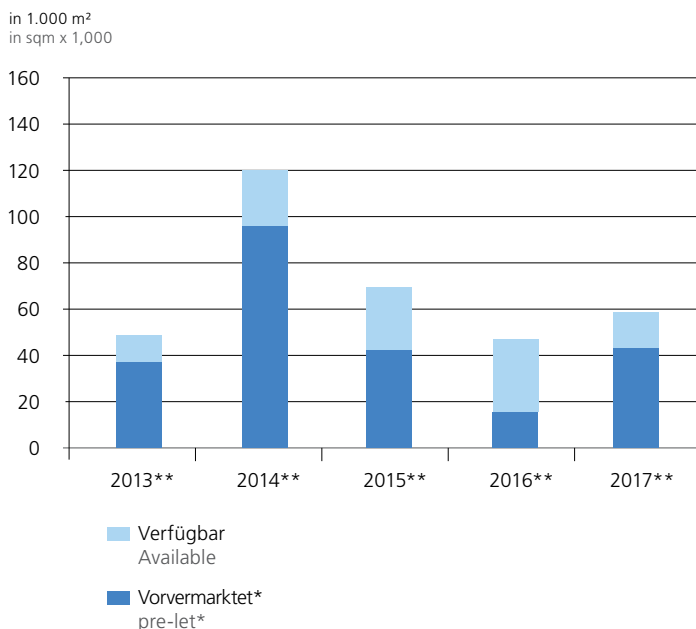
Worth highlighting among this year's completions are, amongst others, the new German headquarters of L'Oréal at the junction Johannstraße / Ross-Straße / Kennedydamm (about 22,000 m² of office space), the refurbishment „Fortyfour“ in the Rolandstraße / Ross-Straße (about 12,000 m²) and the project „Andreasquartier“ with about 12,000 m² (former courts) in the historic centre of Düsseldorf (Mühlenstraße / Neubrückstraße / Liefergasse).

Reduction of surplus office space

In the course of 2016, 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 55,000 m² when compared to the previous year and amounted to about 850,000 m² at the end of 2016.

In the city centre of Düsseldorf, the supply reserve available on the short term amounted to a nominal

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 vermittelt im markanten Bürogebäude „In der Steele 2“ in Düsseldorf-Hassels insgesamt ca. 800 m² an ein Institut für Elektronik und Messtechnik sowie an ein Steuerberatungsunternehmen.

AENGEVELT brokered a total of about 800 m² in the distinctive office building at "In der Steele 2" in Düsseldorf-Hassels for an institute for electronics and measuring technology and for a tax consultancy company.

615,000 m² at the end of 2016 (at the end of 2015: about 695,000 m²). This constitutes a considerable reduction of vacancies by 80,000 m². On the other hand, vacancies in the surrounding areas of Düsseldorf rose by 25,000 m² and totalled approximately 235,000 m² (2015: about 210,000 m²).

Vacancy rates for the entire office space market in the region (including surrounding areas) fell from 9.7 % at the end of 2015 to currently 9.2 % in the space of a year. However, vacancy rates in the city area are considerably lower with 8.1 % than in the surrounding areas with 14.0 % 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 an increased rededication of offices as residential space, AENGEVELT-RESEARCH forecasts a further reduction of vacancies for the office market regions by 50,000 m² to about 800,000 m² or a nominal 8.7 % of supply in 2017. 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 office vacancy index „ARLEX“ (AENGEVELT-RESEARCH LEERSTANDSINDEX) which AENGEVELT-RESEARCH established years ago, the office market of Düsseldorf, jud-

Reduzierung der Büroflächenleerstände

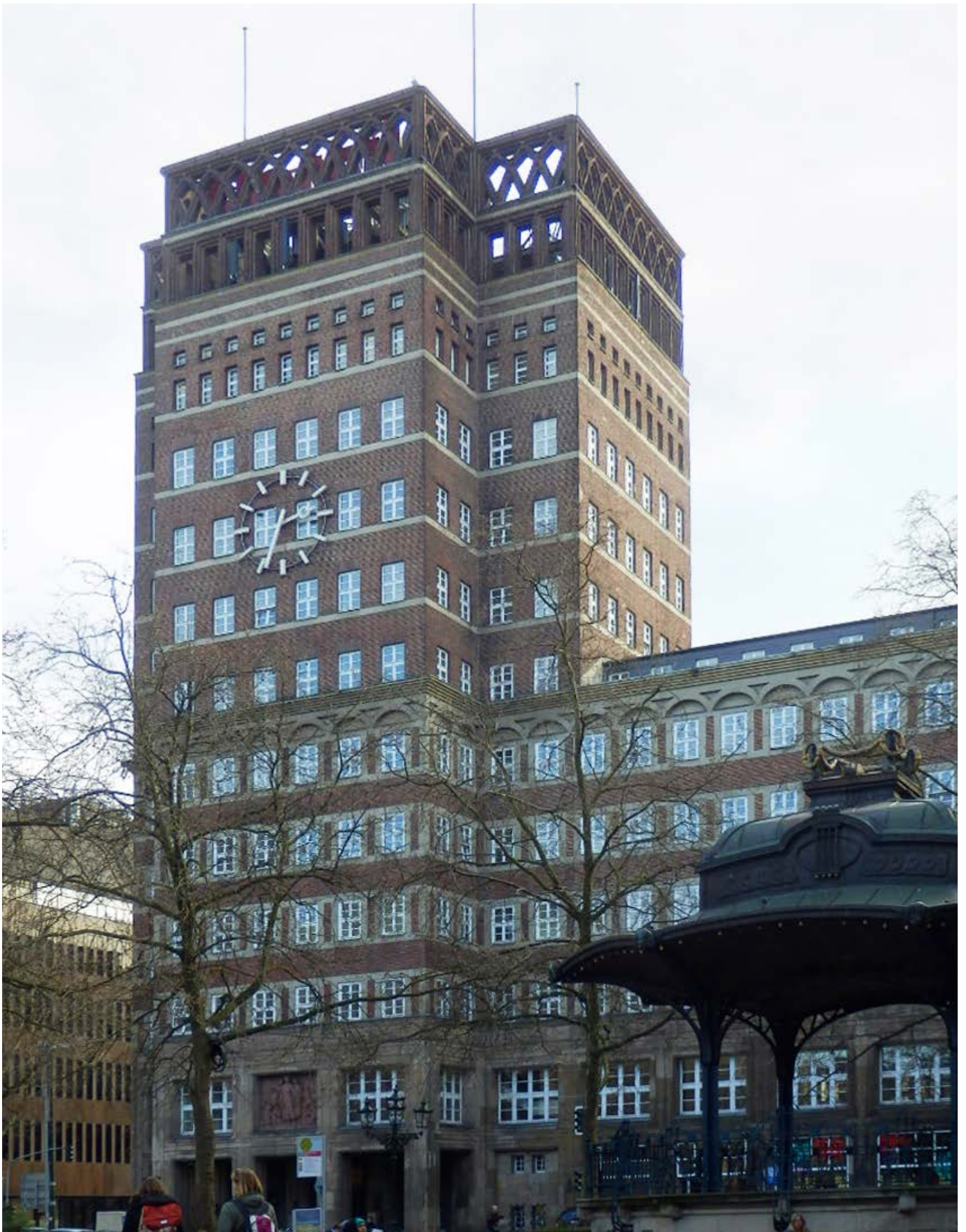
Im Jahresverlauf 2016 setzte sich in der Region Düsseldorf der von AENGEVELT-RESEARCH prognostizierte Trend der Leerstandsreduzierung fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve ging gegenüber dem Vorjahr markant um rd. 55.000 m² zurück und liegt Ende 2016 bei ca. 850.000 m².

Im Düsseldorfer Stadtgebiet belief sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven Ende 2016 auf nominell rd. 615.000 m² (Ende 2015: rd. 695.000 m²). Das ist ein markanter Leerstandsabbau von 80.000 m². Demgegenüber erhöhte sich im Düsseldorfer Umland der Leerstand um 25.000 m² und stellte sich auf ca. 235.000 m² (2015: ca. 210.000 m²).

Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) sank von 9,7% Ende 2015 binnen Jahresfrist auf aktuell 9,2%. Dabei ist zum Berichtszeitpunkt die Leerstandsquote im Stadtgebiet mit 8,1% markant geringer als im Umland mit 14,0%.

Im Zuge einer anhaltend regen Büroflächennachfrage, einer weiterhin unterdurchschnittlichen Verfügbarkeit von Erstbezugsflächen und einer verstärkten Umnutzung von Büro- in Wohnflächen prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2017 für die Büromarktregion einen weiteren Leerstandsabbau um 50.000 m² auf rd. 800.000 m² bzw. nominell 8,7% des Bestandes.

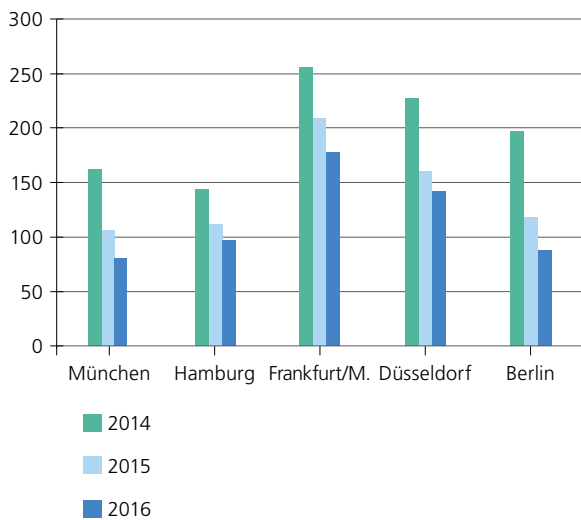
Neben Flächenabsorption und Entwicklung der Bautätigkeit sind zur qualitativen Bewertung der Angebotsituation detaillierte Differen-



Im Exklusivauftrag vermittelt AENGEVELT 1.300 m² Bürofläche im historischen stadtbildprägenden „Wilhelm-Marx-Haus“ an der Heinrich-Heine-Allee an eine internationale Wirtschaftskanzlei.

In an exclusive sale, AENGEVELT brokered 1,300 m² of office space in the historic “Wilhelm-Marx-Haus” with its city-image defining exterior at the Heinrich-Heine-Allee to an international commercial law firm.

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-term required fluctuation reserve

Quelle: Eigene Erhebungen
 Source: Own surveys

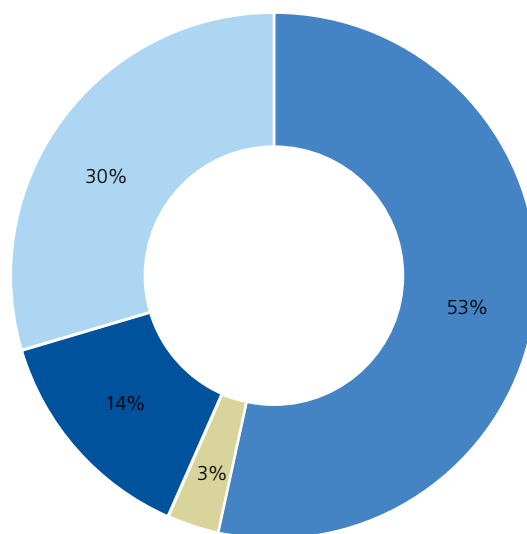
© AENGEVELT-RESEARCH

ged by the most recent 10-year-average, requires about 454,000 m² of demand-relevant supply as „long-term regional fluctuation reserve required by the market“ (about 4.9 % of a total existing space of about 9.26 million m²). This share of the fluctuation reserve of total office vacancies changed from 44 % in early 2016 to currently 53 %. „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 25,000 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 2016, about 120,000 m² of office space was registered as structural vacancy. Its share of total vacancies currently amounts to 14 %. The level of „active market vacancies“ fell significantly in the course of 2016 to about 251,000 m² (2015: 308,000 m²). Accordingly, the share of active market vacancies of the total amount of office space ready for rent on the short term fell from 34 % in the previous year to about

zierungen der Leerstandsstruktur unerlässlich.

Nach Definition des hierzu von AENGEVELT-RESEARCH vor Jahren erstellten Büroleerstandsindex „ARLEX“ (AENGEVELT-RESEARCH LEERSTANDSINDEX) sind am Düsseldorfer Büromarkt - gemessen am jüngsten 10-Jahresmittel - als „langfristig marktnotwendige regionale Fluktuationsreserve“ ca. 454.000 m² nachfragerrelevante Angebotsfläche erforderlich (rd. 4,9% des Gesamtbestandes von rd. 9,26 Mio. m²). Der Anteil der Fluktuationsreserve am gesamten Büroleerstand veränderte sich von 44% Anfang 2016 auf aktuell 53%. „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. 25.000 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: „Markt-leichen“) - hat sich binnen Jahresfrist weiter reduziert: Ende 2016 waren rd. 120.000 m² Bürofläche als struktureller Leerstand erfasst.

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



- Fluktuationsreserve (454.000 m²)
Reserve for fluctuation (454.000 m²)
- Latenter Leerstand (25.000 m²)
Latent vacancy (25.000 m²)
- Struktureller Leerstand (120.000 m²)
Structural vacancy (120.000 m²)
- Aktiver marktwirksamer Leerstand (251.000 m²)
Active market-effective vacancy (251.000 m²)

Quelle: Eigene Erhebungen, Januar 2017
 Source: Own surveys, January 2017

© AENGEVELT-RESEARCH

Die Quote am Gesamtleerstand liegt aktuell bei 14%.

Der Umfang der „marktaktiven Leerstände“ sank im Jahresverlauf 2016 markant auf rd. 251.000 m² (2015: 308.000 m²). Die Quote der marktaktiven Leerstände am Gesamtumfang der kurzfristig bezugsfähigen Büroflächen reduzierte sich binnen Jahresfrist dementsprechend von 34% im Vorjahr auf 30% im Berichtsjahr.

Unter Berücksichtigung aller drei analysierten markant unterschiedlichen Leerstandskategorien sind vom nominellen Gesamtleerstand (850.000 m²) somit allenfalls rd. 251.000 m² als „marktwirksam leerstehender Angebotssockel“ zu klassifizieren. Anstelle des nominellen Leerstands von 9,2% entspricht der tatsächlich marktfähige Angebotsüberhang damit lediglich 2,7% des Gesamtbüroflächenbestandes von ca. 9,26 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 Marktbeziehungen zwischen qualitativ höchst differenziert wirksamen Angebotsüberhängen und Umsatzdynamik misst, hat sich mit einem aktuellen Wert von 146 gegenüber dem Vorjahr (158) weiter verbessert und liegt damit dennoch relativ weit vom Marktgleichgewicht (Index: 100) entfernt. Im Vergleich der „Big Five“ nimmt Düsseldorf damit Rang vier ein.

30 % in the report year.

Taking into consideration all three markedly different vacancy types analysed, only about 251,000 m² of nominal vacancies (850,000 m²) have to be classified as „vacant market-effective supply base“. Instead of a nominal vacancy level of 9.2 %, the actually marketable supply surplus therefore only corresponds to about 2.7 % of total existing office space of about 9.26 million m² in the Düsseldorf region.

The vacancy index „ARLEX“ AENGEVELT-RESEARCH developed years ago for the scientifically independent analysis of office space vacancies which measures short- and medium-term market relationships 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 146 (previous year: 158), but is still a good distance away from market balance (index: 100). In a comparison of the „Big Five“, Düsseldorf ranks fourth with this score.

Rents

After the weighted prime rent amounted to a consistent EUR 26.00/m² in the past two years, it rose to currently EUR 26.50/m² following high-priced rentals, for example at the Kö-Bogen and Kö-Quartier. For 2017, AENGEVELT-RESEARCH is expecting a stabilisation of prime rents at the current level.

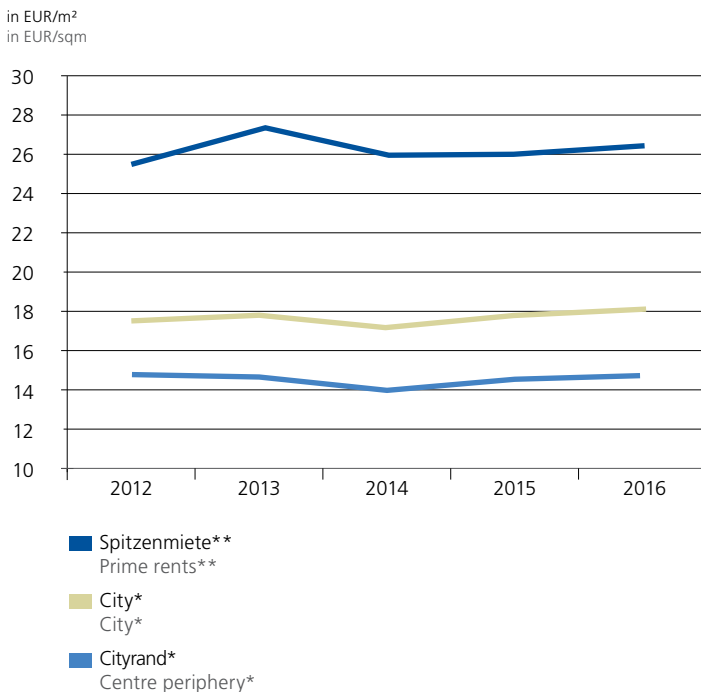
During the same analysis period, the average rent generated in city locations in Düsseldorf rose by EUR 0.30/m² to now EUR 18.10/m². A slight increase of average rent levels from EUR 14.60/m² to currently EUR 14.70/m² could also be observed in the city centre periphery. Only the city periphery saw average rents fall slightly by EUR 0.20/m² in the course of the year to now EUR 11.40/m². The focus of renting performance in Düsseldorf in the report year 2016 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 44 % in the report year (2015: 47%).

The market share of rentals in the higher price segment between EUR 15.00/m² and EUR 20.00/m² remained stable at approximately 31 %. The long-term average rate in this price segment is 21 %. In the upper rent segment starting at EUR 20.00/m², the share also remained stable at 9 % in the course of the year.

Market development trends

At the beginning of the year, AENGEVELT-RESEARCH again forecasts a much higher office space turnover

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



Die Vermietungsspezialisten von AENGEVELT begleiten die PR- und Presseagentur „textschwester“ beim Abschluss eines Mietvertrages über rd. 300 m² Bürofläche in einer denkmalgeschützten Villa in Düsseldorf-Pempelfort. The letting specialists of AENGEVELT support the PR and press agency “textschwester” in the conclusion of a new lease contract for approx. 300 m² of office space in a heritage-protected villa in Düsseldorf-Pempelfort.

of about 400,000 m² for 2017, an above-average result compared to the decade’s average of 370,000 m², following from overall positive economic framework conditions and lively demand for space.

The amount of marketable supply surplus (251,000 m²) will continue to fall in the course of 2017. Reasons for this are, amongst others, the high level of space turnover, estimated to reach a level of 400,000 m², as well as the, as of January 2017, only about 16,000 m² of uncommitted newly constructed space that will become available on the office space market until the end of year (27 % of completed space or 4 % 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 will remain good in the current report year 2017, vacancy levels and marketing times in buildings less suited to meet demand, e.g. outdated existing buildings with less than optimal connection and facilities as well as insufficient space and energy efficiency etc., are likely to increase further. 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.

Mieten

Nachdem die gewichtete Spitzenmiete in den letzten beiden Jahren konstant bei EUR 26,-/m² lag, konnte sie aufgrund hochpreisiger Anmietungen, z. B. in Kö-Bogen und Kö-Quartier, auf aktuell EUR 26,50/m² ansteigen. Für 2017 geht AENGEVELT-RESEARCH von einer Stabilisierung der Spitzenmiete auf dem aktuellen Niveau aus. Im gleichen Analysezeitraum stieg der durchschnittlich erzielte Mietpreis in Düsseldorfer Citylagen um EUR 0,30/m² auf nunmehr EUR 18,10/m². In den Cityrandlagen war ebenfalls ein leichtes Anziehen des mittleren Mietpreises von EUR 14,60/m² auf aktuell EUR 14,70/m² zu beobachten. Nur in den Stadtrandlagen gab die Durchschnittsmiete binnen Jahresfrist um EUR 0,20/m² auf nunmehr EUR 11,40/m² geringfügig nach.

Der Schwerpunkt der Vermietungsleistung lag im Berichtsjahr 2016 in Düsseldorf analog zu den Vorjahren im Mietpreissegment zwischen EUR 10,-/m² und EUR 15,-/m². Der entsprechende flächengewichtete Marktanteil betrug im Berichtsjahr rd. 44% (2015: 47%). Die Marktquote der Vermietungen im gehobenen Preissegment zwischen EUR 15,-/m² und EUR 20,-/m² blieb stabil bei rd. 31%. Die langjährige Durchschnittsquote in diesem Preissegment liegt bei 21%. Im oberen Mietpreissegment ab EUR 20,-/m² blieb der Anteil binnen Jahresfrist ebenfalls konstant bei 9%.

Trends der Marktentwicklung

Zum Jahresbeginn prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2017 bei insgesamt positiven makroökonomischen Rahmenbedingungen und einer regen Flächennachfrage ein im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich höheres und insgesamt verglichen mit dem Dekadenmittel von über 370.000 m² wieder überdurchschnittlich hohes Büroflächenumsatzvolumen von rd. 400.000 m².

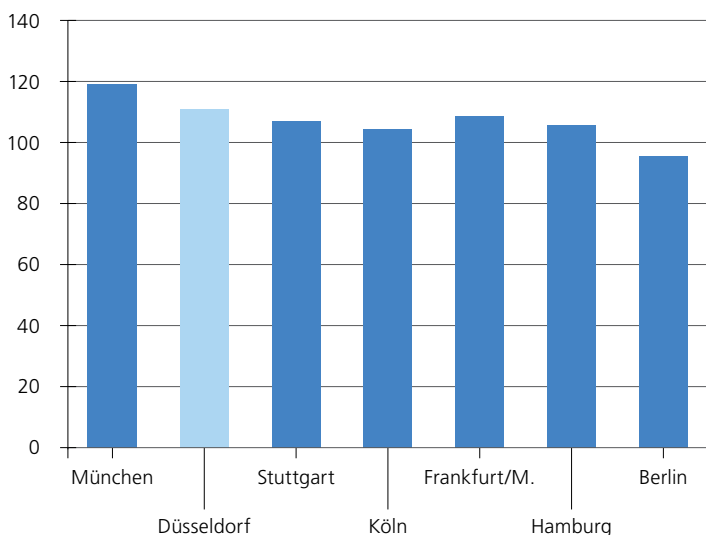
Im Jahresverlauf 2017 nimmt der Bestand an marktfähigen Angebotsüberhängen (251.000 m²) weiter ab. Ursachen sind u. a. das auf hohem Niveau erwartete Flächenumsatzvolumen von 400.000 m² sowie das im Januar 2017 nur noch disponible, bis Jahresultimo auf den Büromarkt kommende geringe Fertigstellungsvolumen von lediglich rd. 16.000 m² (27% der Gesamtfertigstellungsvolumens bzw. 4% 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 2017 nach wie vor gut sind, ist in weniger nachfragegerechten, z. B. veralteten, suboptimal angebotenen und ausgestatteten Bestandsgebäuden mit unzureichender Flächen- und Energieeffizienz etc. mit einem weiteren Anstieg des Leerstands und der Vermarktungszeiten zu rechnen. Entsprechend hoch bleiben hier umfassender Modernisierungs- und Preisdruck und ungeachtet attraktiver „Incentives“ bei deutlich höherem Wettbewerbsdruck insbesondere der hohe und weiter steigende Bedarf an professioneller immobilienwirtschaftlicher Beratung.

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. 24% 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 und Köln auf Platz drei. 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“ 2016
Purchase power index* in „Big Seven“ 2016



* 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 24% 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 third immediately behind Stuttgart and Cologne. 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 2016, this is corroborated by retail specific indicators remaining on high levels:

Available individual retail-relevant spending power of the population in Düsseldorf reached EUR 7,490 per inhabitant in 2016, according to information of „IFH“. This corresponds to an increase of 2 % or EUR 150.00 when compared to the previous year (2015: EUR 7,340). This means that Düsseldorf remains the immediate runner-up behind the leader Munich (119.2) with a spending power index score of currently 110.6 (2015: 111.0) in a comparison of the largest German cities.

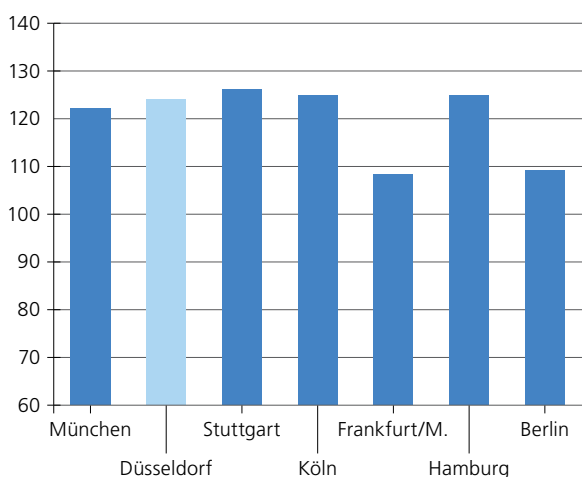
Compared to the previous year, total spending power of the population in Düsseldorf rose by EUR 75 million in 2016 to now EUR 15.9 billion. The same applies to the share of retail-relevant spending pow-

er potential, which reached a level of about EUR 4.5 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 105.3 and 114.2 respectively as well. Absolute spending power potential in these two neighbouring municipalities totals about EUR 6.1 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 123.7 in the report year 2016, Düsseldorf ranked second behind Cologne (124.7) and Stuttgart (126.1) in regard to its centrality level.

Zentralitätsniveau* in den „Big Seven“ 2016
Centrality Level* in „Big Seven“ 2016

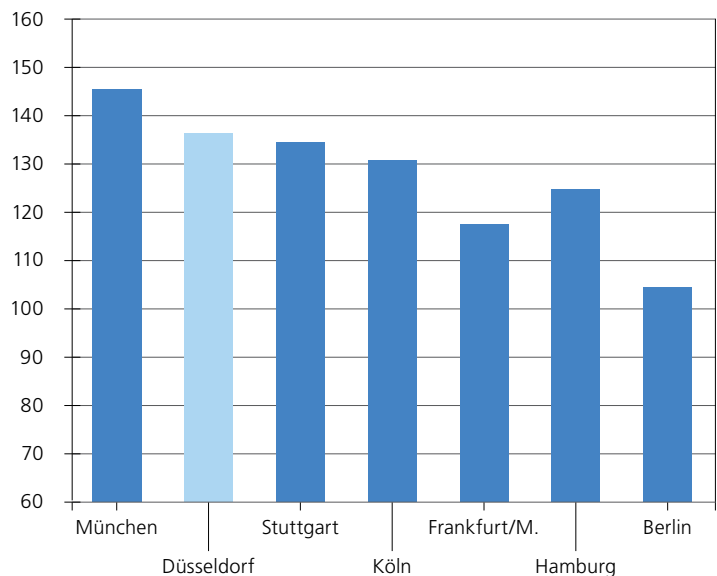


* Deutschland/Germany = 100

Quelle: IFH, Köln
Source: IFH, Cologne

© AENGEVELT-RESEARCH

Umsatzkennziffern in den „Big Seven“ 2016
Turnover rates for „Big Seven“ 2016



* Deutschland/Germany = 100

Quelle: IFH, Köln
Source: IFH, Cologne

© AENGEVELT-RESEARCH

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 2016 weiterhin auf hohem Niveau rangierenden einzelhandelsspezifischen Kennziffern:

Die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung Düsseldorfs belief sich 2016 nach Angaben des „IFH Köln“ auf rd. EUR 7.490 je Einwohner. Das entspricht einer Steigerung um 2% bzw. EUR 150 auf den Vorjahreswert (2015: EUR 7.340). Damit bleibt Düsseldorf im Vergleich der größten deutschen Städte mit einer Kaufkraftkennziffer von aktuell 110,6 (2015: 111,0) auch weiterhin unmittelbar hinter Spitzenreiter München (119,2) hochrangig positioniert.

Das absolute Kaufkraftpotential der Düsseldorfer Einwohner erhöhte sich 2016 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 75 Mio. auf nunmehr ca. EUR 15,9 Mrd. Ebenso verhielt es sich mit dem Anteil des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentials, der einen Wert von rd. EUR 4,5 Mrd. bzw. rd. 28% des gesamten Kaufkraftvolumens erreichte.



Nach der Umstrukturierung bietet das Untergeschoss des Carsch-Hauses am Heinrich-Heine-Platz Heimtextilien, Dekoration und die Home-Abteilung des gegenüber liegenden „Galeria Kaufhofs“.
 After reconstruction, the basement of the Carsch-Haus at the Heinrich-Heine-Platz offers home textiles, decoration and the home department of the “Galeria Kaufhof” across the street.

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, in denen ebenfalls überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern von aktuell 105,3 bzw. 114,2 analysiert wurden. Das absolute Kaufkraftpotential in diesen beiden Nachbarkommunen summiert sich auf jährlich rd. EUR 6,1 Mrd. Die konstant starken Kaufkraftzuflüsse aus der durchgängig strukturstarke, 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 123,7 im Berichtsjahr 2016 lag Düsseldorf hinsichtlich des Zentralitätsniveaus lediglich hinter Köln (124,7) und Stuttgart (126,1).

Entwicklung der Einzelhandelsumsätze

Das Einzelhandelsumsatzvolumen in Düsseldorf stieg laut Berechnungen der „IFH“ im Berichtsjahr 2016 auf einen Wert von rd. EUR

Development of retail turnover

According to calculations of „IFH“, retail turnover in Düsseldorf rose to about EUR 4.81 billion in 2016. The federal state capital therefore saw turnover increase by almost 2 % or EUR 80 million when compared to the previous year (about EUR 4.73 billion). With a continuously high turnover rate index score of 136.7, retail turnover in Düsseldorf, when compared to the population size of the city, is about 37 % higher than the Germany-wide average. Only Munich can present an even higher turnover rate per inhabitant with an index score of 145.8 (2016) 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 2016. The Regional Statistical Office (IT.NRW) determined a nominal increase of turnover by 2.8 % in 2016 (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 0.6% in the first eleven

months of 2016, as did turnover with food and luxury foods, drinks and tobacco products (+1.1 %), especially turnover in pharmacies (+4.3 %), with medical and cosmetic products (+ 3.7 %) and in the segment mail order and Internet retail (+5.0 %) rose considerably.

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 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. At the eastern end, the French label „Zadig & Voltaire“ opened a store, as did the British apparel company „Hackett“ in the „Kö-Galerie“.

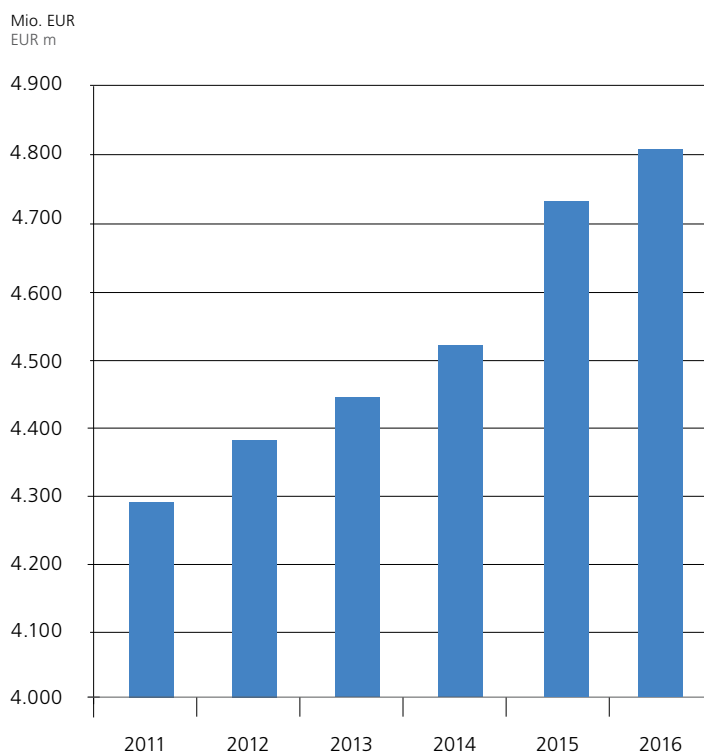
The western sector of the southern part of the Kö is characterised by the architecturally challenging office and commercial complex „GAP 15“ in particular. Here, AENGEVELT terminated the insolvency-caused vacancy of the „Monkeys“ restaurant in 2015 by brokering a long-term contract for the total rental space of 1,043 m²

4,81 Mrd. Damit verzeichnete die Landeshauptstadt im Vergleich zum Vorjahr (rd. EUR 4,73 Mrd.) ein Umsatzwachstum von nahezu 2% bzw. EUR 80 Mio.

Mit einer anhaltend hohen Umsatzkennziffer von 136,7 ist der Einzelhandelsumsatz in Düsseldorf bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt etwa 37% höher als im Bundesdurchschnitt. Lediglich München kann die Umsatzkennziffer je Einwohner mit einem Wert von 145,8 (2016) im Ranking der größten deutschen Einkaufsmetropolen noch überbieten.

Analog zu diesem Trend haben sich im Berichtsjahr 2016 die Einzelhandelsumsätze auch im gesamten Bundesland Nordrhein-Westfalen positiv entwickelt. Das Statistische Landesamt (IT.NRW) ermittelte für 2016 (Januar bis November) ein nominales Umsatzwachstum von 2,8% gegenüber dem Vorjahresergebnis. Während in den ersten elf Monaten 2016 die Umsätze im Einzelhandel mit Verlagsprodukten, Sportausrüstungen und Spielwaren mit 0,6% sowie mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (+1,1%) nur unterdurchschnittlich wuchsen, legte vor allem der Umsatz in Apotheken (+4,3%), mit medizinischen und kosmetischen Artikeln (+3,7%) und im Bereich Versand- und Internet-Einzelhandel (+5,0%) markant zu.

Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Düsseldorf
Development in retail turnover in Düsseldorf



Quelle: IFH, Köln
Source: IFH, Cologne

© AENGEVELT-RESEARCH

Hohe Nachfrage in A-Lagen

Düsseldorf verzeichnet seit Jahren eine sehr lebhaftere 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 Luxuslabels 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 „Kö-Bogen II“ von 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. Auf der Ostseite haben sich das französische Label „Zadig & Voltaire“ sowie in der „Kö-Galerie“ das britische Bekleidungsunternehmen „Hackett“ angesiedelt.

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 realisiert hat. Im erweiterten Einzugsgebiet der Königsallee entsteht bis 2018 im ehemaligen „Kaufhof“ an der Berliner Allee/Graf-Adolf-Straße mit dem Projekt „CROWN“ einer der größten Edeka-Supermärkte Deutschlands mit hochwertigen Angeboten im Food-Bereich.

Auf der Ostseite gab im „Kö-Center“, Kö 30 / Ecke Königsstraße, das traditionsreiche Modehaus „Eickhoff“ nach über 50 Jahren den Betrieb auf. Als Nachfolger hat hier „Dior“

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, one of the largest Edeka supermarkets in Germany with high-quality offers in the food segment will be established in the former „Kaufhof“ at Berliner Allee/Graf-Adolf-Straße by 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 June 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.

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 in 2016 include, amongst others, „Roeckl“, the retailer for gloves and accessories, the fashion label „Taifun“ from the Gerry-Weber Group and „Truffleroom“, manufacturer of high-end children's and women's fashion.

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 in 2014, for example Apple, Porsche Design, Unique, Poccino, Hallhuber, Rüschenbeck, Faber-Castell etc., who turn this area of the city centre, connec-



Die Flinger Straße etabliert sich weiter als Düsseldorfs Szene- und Young-Fashion-Meile.
The Flinger Straße continues to establish itself as Düsseldorf's trend and young fashion mile.

ted to the Schadowstraße and Hofgarten, into a unique focal point for urban lifestyle and shopping experience with their high-quality products.

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 in the next two years. 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 Ingenhoven 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

im Juni 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.

Das nach Plänen der Architekten RKW kürzlich 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 neuen Mietern 2016 zählen u. a. „Roeckl“, der Anbieter von Handschuhen und Accessoires, die Modemarke „Taifun“ aus der Gerry-Weber-Gruppe und „Truffleroom“, der Hersteller hochwertiger Kinder- und Damenmode. Die Düsseldorfer Innenstadt befindet sich seit Jahren



Die Königsallee genießt mit ihrem eleganten Ambiente und ihrer Vielzahl an Luxuslabels weltweit ein hohes Ansehen.
 With its elegant atmosphere and multitude of luxury labels, the "Königsallee" enjoys a good reputation across the world.

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“. 2014 folgten weitere exklusive Marken wie z. B. Apple, Porsche Design, Unique, Poccino, Hallhuber, Rüschenbeck und Faber-Castell, die mit ihren hochwertigen Produkten diesen mit Schadowstraße und Hofgarten verknüpften Stadtbereich zu einem einzigartigen Kristallisationspunkt für urbanen Lifestyle und Käuferlebnis machen. Während die Königsallee ihrer traditionelle Rolle als Luxus- und Flaniermeile nachhaltig gerecht wird, fungiert die Schadowstraße als Konsummeile. Weite Teile der Schadowstraße befin-

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. After the subway line „Wehrhahnlinie“ was opened in February 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. At the end of 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. „Escada“ left the corner shop Königsallee 18/Schadowstraße, it was succeeded by the fashion brand „Miu Miu“ in 2014. After 90 years, the tradition-steeped textile business „Bornemeyer“

is leaving its current location at Schadowstraße 73. The chemist's chain „Rossmann“ has concluded a long-term lease contract for 1,200 m² on these premises and will open 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.

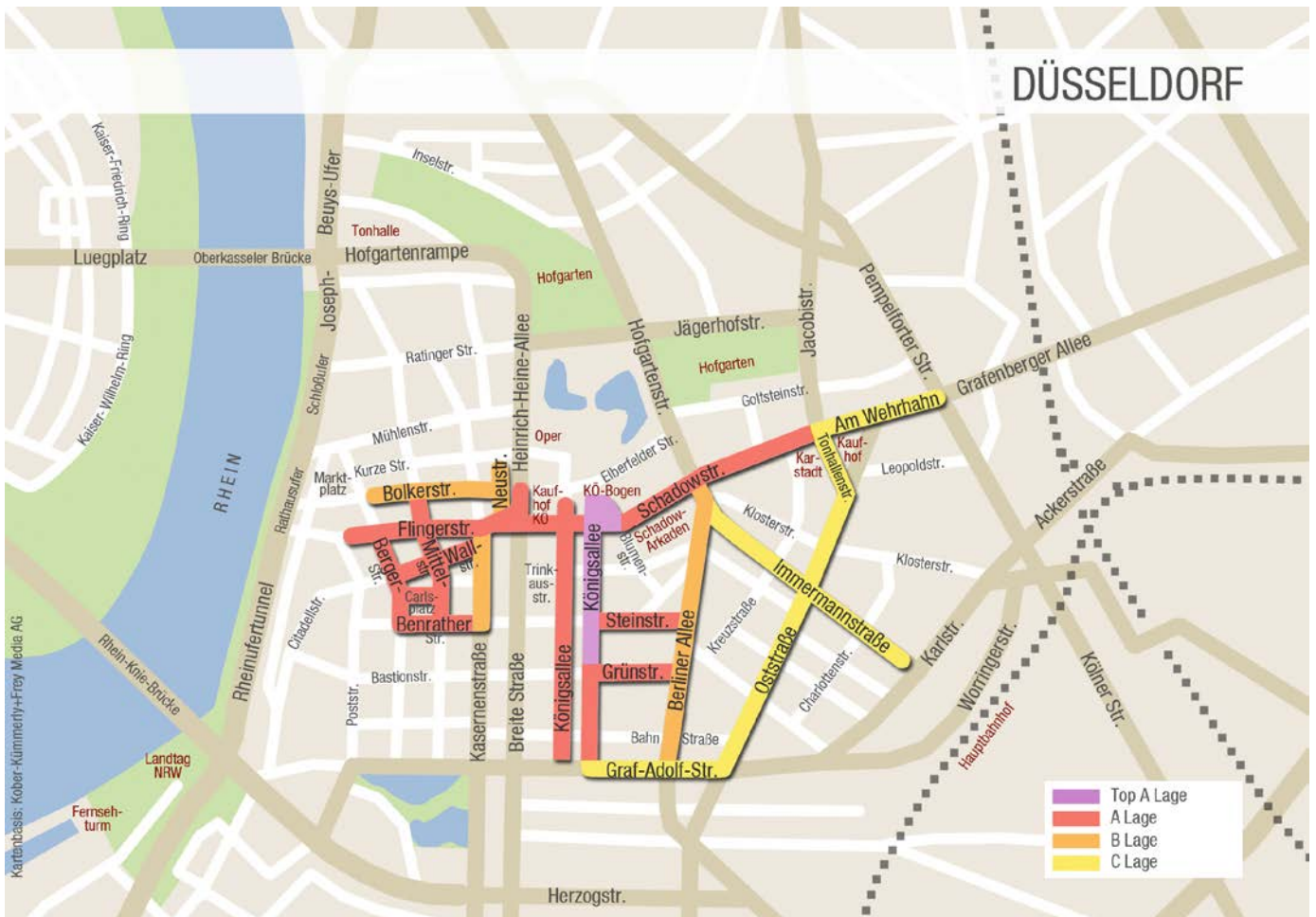
The retail relevance of the Flinger Straße as Düsseldorf's young fashion mile remains positive. With the establishing of several known labels of the scene and young fashion sector, the range of the Königsallee and Schadowstraße is ideally complemented and pedestrian footfall of the location increased. The newly opened 400 m² „Deichmann“ shop on the former „ALDI“ premises strengthens the western part of the Flinger Straße further. Other rentals in the Flinger Straße in recent years include, for example, the watch and accessories shop „Fossil“ in the former „Deichmann“ shop (about 400 m² of selling space), the British shoe label „Clarks“, the underwear and hosiery specialist „Calzedonia“, the shoe and leather goods provider „Tamaris“ and the Adidas concept „Neo“. 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. 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 May 2016, the fashion chain „Levi's“ opened an about 200 m² flagship store at Mittelstraße 17, and the jeans fashion label „Diesel“ is scheduled to move from Kasernenstraße into the office and commercial building Mittelstraße 9 in summer 2017.

The Carsch-Haus at the Heinrich-Heine Platz is facing major restructuring: The building, owned by the Canadian trade company „Hudson's Bay Company“, will be refurbished to become a flagship store for the outlet brand „Saks Off 5th“ by 2017. In the future, the upper floors will offer designer fashion at outlet prices on 3,500 m². The lower floors will be dedicated to home textiles, decoration and the home department of the „Kaufhof“ across the road. The adjacent food court re-

den sich nach Beendigung des U-Bahn-Baus der „Wehrhahnlinie“ noch immer im Umbruch und werden in den nächsten zwei Jahren 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.

Nach Inbetriebnahme der U-Bahn-„Wehrhahnlinie“ im Februar 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. Ende 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. „Escada“ verließ die Ecklage Königsallee 18/ Schadowstraße, Nachfolger wurde 2014 das Modelabel „Miu Miu“. Das traditionsreiche Textilgeschäft „Bornemeyer“ verlässt nach 90 Jahren den bisherigen Standort auf der Schadowstraße 73. Die Drogeriemarktkette „Rossmann“ hat hier einen langfristigen Mietvertrag über 1.200 m² abgeschlossen und wird Ende 2017 einen Flagship-Store eröffnen. 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.

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. Weitere Anmietungen in den letzten Jahren erfolgten in der Flinger Straße z. B. durch das Uhren- und Accessoires-Geschäft „Fossil“ in der früheren Deichmann-Filiale (rd. 400 m² Verkaufsfläche), die britische Schuhmarke „Clarks“, den Wäsche- und



Strumpfwarenspezialisten „Calzedonia“, den Schuh- und Lederwarenanbieter „Tamaris“ und das Adidas-Konzept „Neo“. 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. 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 Mai 2016 hat der Modefilialist „Levi’s“ einen ca. 200 m² großen Flagship-Store in der Mittelstraße 17 eröffnet und im Sommer 2017 soll die Jeansmodemarke „Diesel“ von der Kasernenstraße in das Büro- und Geschäftshaus Mittelstraße 9 umziehen. Das Carsch-Haus am Heinrich-Heine Platz steht vor einer gro-

main. Already planned improvements of existing buildings allow for attracting new tenants and new urban developments and will consequently improve the quality of locations around the Flinger Straße, Heinrich-Heine-Platz and Grabenstraße on the long term and 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 2016. Prime rents for retail premises in the best locations were able to maintain their high level or even saw a slight increase 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 location in Düsseldorf is deemed to be the Flinger Straße with prime rents in the EUR 220.00/m² area and the axis Königsallee/Schadowstraße. Prime rents for retail units of comparable quality and size in these areas amounted to about EUR 260.00/m² in early 2017.

In secondary A locations (e.g. Carlsplatz), prime rents for ground floor shops of about 100 m² amounted to up to EUR 80.00/m² in the report year.

B and C locations like Berliner Allee and Oststraße saw prime rents of up to EUR 30.00/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 2017 as well, so that AENGEVELT-RESEARCH forecasts a further increase of prime rent levels for qualified locations and layouts.

Ben Umstrukturierung: Das im Eigentum des kanadischen Handelskonzerns „Hudson’s Bay Company“ befindliche Gebäude wird bis 2017 zu einem Flagship-Sore der Outlet-Marke „Saks Off 5th“ umgebaut. In den oberen Etagen wird zukünftig auf rd. 3.500 m² Designer-Mode zu Outlet-Preisen angeboten. Im Untergeschoss sind bereits Heimtextilien, Dekoration und die Home-Abteilung des gegenüber liegenden „Kaufhofs“ zu finden. Der angeschlossene Food-Court bleibt erhalten. Bereits vorgeplante Bestandertüchtigungen ermöglichen potenzielle Neuansiedlungen und städtebauliche Neuentwicklungen und werden dadurch die Lagequalität im Bereich Flinger Straße, Heinrich-Heine-Platz und Grabenstraße nachhaltig verbessern und Nachfrage wie Mietpreisniveau weiter stimulieren.

Mieten in Top-Lagen auf hohem Niveau

Im Jahresverlauf 2016 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 sogar leicht steigern. Das Spitzenmietniveau von EUR 290,-/m² wird vor allem in den hochfrequentierten Top-Lagen der Königsallee und Shadowstraße erzielt.

Als zweitwerthaltigste Einzelhandelslage in Düsseldorf gilt die Flinger Straße mit Topwerten um EUR 220,-/m² sowie die Achse Königsallee/Schadowstraße. Die Spitzenmieten für Ladeneinheiten vergleichbarer Qualität und Größe liegen hier Anfang 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 80,-/m².

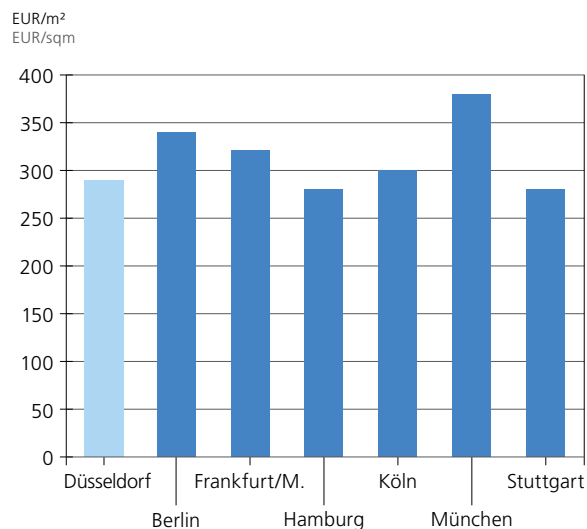
In B- und C-Lagen wie z. B. Berliner Allee und Oststraße wurden Spitzenmieten von bis zu EUR 30,-/m² erzielt. Die marktübliche untere Mietpreisspanne beginnt hier bei ca. EUR 20,-/m².

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 2017 die Nachfrage nach qualifizierten Handelsflächen in Düsseldorf auf hohem Niveau, so dass AENGEVELT-RESEARCH für qualifizierte Lagen und Zuschnitte einen weiteren Anstieg des Spitzenmietniveaus prognostiziert.

Spitzenmiete* in den „Big Seven“ 2016
Top rents* in „Big Seven“ 2016



* 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

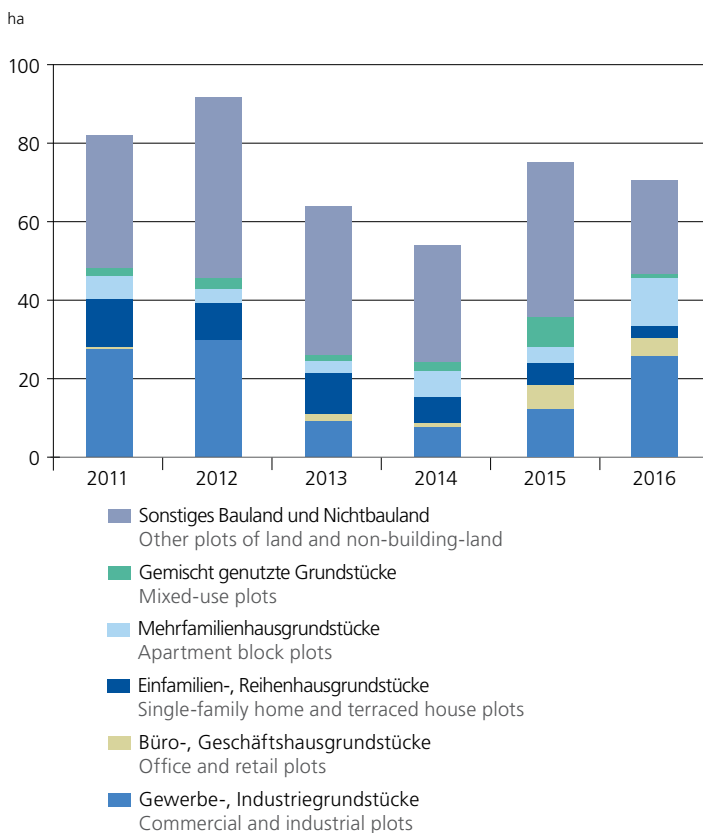
Quelle: Eigene Erhebung
Source: Own survey

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.

High demand for building land

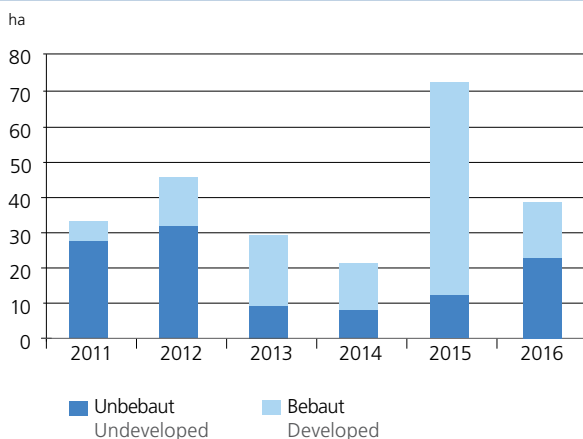
After turnover generated with undeveloped commercial and industrial properties in the federal state capital Düsseldorf registered very low levels from 2013 to 2015 of between 7.9 ha and 12.2 ha, when compared to the most recent decade, a notable increase of demand was recorded in the report year 2016. Space turnover totalled 22.7 ha in 2016, corresponding to an increase of about 86% when compared to the moderate levels of the previous year. The most recent market volume is about 16% above the average of the past decade (Ø 2006-2015: 19.5 ha p.a.).

The number of notarisations doubled with twelve registered sales in the report year 2016 when compared to the previous year (2015: 6). A monetary turnover of about EUR 65 million was generated in the report year, amounting to more than twice the turnover from the previous year (2015: EUR 29 million). 51% of space turnover in regard to total demand for building land was accounted for by sales of commercial/industrial building land. In the previous year, this proportion was only 34%.

Lower turnover with developed commercial and industrial properties

Demand for developed commercial and industrial properties decreased significantly in 2016. In the report year, 29 properties were sold in Düsseldorf (2015: 24 properties). Space turnover reduced from about 60.1 ha (2015) to currently about 16.2 ha in the course of a year. Consequentially, the average size of the properties sold fell from about 2.5 ha (2015) to currently about 0.6 ha. Simultaneously, monetary turnover decreased from about EUR 151 million to about EUR 68 million in the space of a year. In the report year, the average purchase price per transaction was about EUR 2.3 million (2015: EUR 6.3 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 about 21% in the course of a year. In the report year 2016, an average price level of about EUR 284.00/m² was registered (2015: EUR 235.00/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

Große Baulandnachfrage

Nachdem der Umsatz an unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf in den Jahren 2013 bis 2015 mit 7,9 ha bis 12,2 ha sehr niedrige Werte im jüngsten Dekadenvergleich aufwies, wurde im Berichtsjahr 2016 ein deutliches Anziehen der Nachfrage registriert. Der Flächenumsatz 2016 betrug 22,7 ha und stieg somit gegenüber dem moderaten Vorjahresniveau um rd. 86%. Das jüngste Marktvolumen liegt damit ca. 16% über dem Dekaden-Mittel (Ø 2006-2015: 19,5 ha p. a.).

Die Anzahl der Beurkundungen verdoppelte sich mit zwölf registrierten Verkaufsfällen im Berichtsjahr 2016 gegenüber dem Vorjahr (2015: 6). Der realisierte Geldumsatz lag im Berichtsjahr bei ca. EUR 65 Mio. und erreichte damit mehr als den doppelten Vorjahresumsatz (2015: EUR 29 Mio.). 51% der Flächenumsätze im Rahmen der gesamten Baulandnachfrage entfielen auf gewerbliche/industrielle Baulandverkäufe. Im Vorjahr betrug dieser Anteil nur 34%.

Geringere Umsätze bei bebauten Gewerbe- und Industrieliegenschaften

Die Nachfrage nach bebauten Gewerbe- und Industrieliegenschaften hat 2016 markant abgenommen. Im Berichtsjahr wurden in Düsseldorf 29 Liegenschaften kontrahiert (2015: 24 Objekte). Der Flächenumsatz reduzierte sich binnen Jahresfrist von rd. 60,1 ha (2015) auf aktuell rd. 16,2 ha. Die durchschnittliche Größe der verkauften Grundstücke ging demnach von rd. 2,5 ha (2015) auf aktuell ca. 0,6 ha zurück. Gleichzeitig sank der Geldumsatz im Jahresvergleich von rd. EUR 151 Mio. auf rd. EUR 68 Mio. Der mittlere Kaufpreis pro Transaktion betrug im Berichtsjahr rd. EUR 2,3 Mio. (2015: EUR 6,3 Mio.).

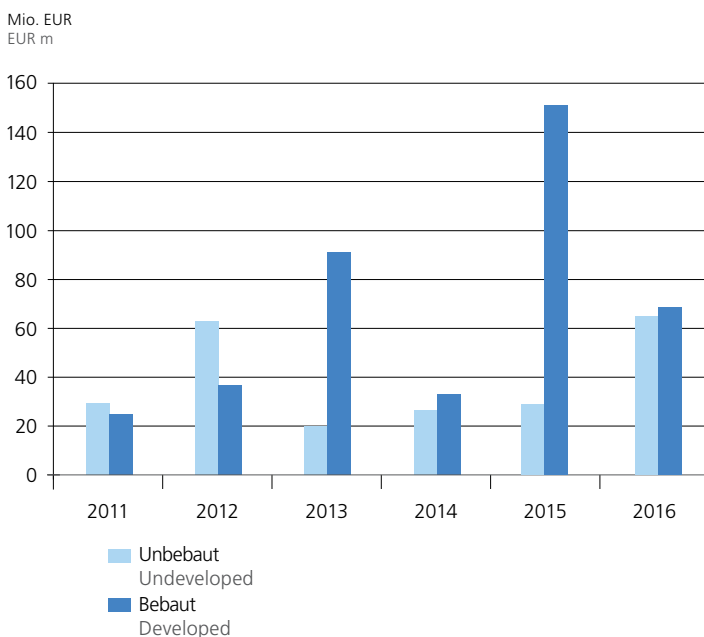
Preisindex Gewerbebauland auf Rekordniveau

Das realisierte Grundstückspreisniveau bei Verkäufen unbebauter Gewerbegrundstücke zog um rd. 21% binnen Jahresfrist an. Im Berichtsjahr 2016 wurde im Mittel ein Preisniveau von ca. EUR 284,-/m² registriert (2015: EUR 235,-/m²). Hierbei ist zu beachten, dass Lage und Qualität der veräußerten Grundstücke von Jahr zu Jahr stark variieren und dementsprechend das durchschnittlich realisierte Preisniveau konjunkturabhängig 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 2016 zwischen ca. EUR 130,-/m² und ca. EUR 510,-/m². Damit ist einrückläufiges Preisniveau vor allem im teureren Segment im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten (2015: EUR 140,-/m² bis EUR 570,-/m²).

Der vom Düsseldorfer Gutachterausschusses unter Berücksichtigung lagespezifischer Preisfaktoren ermittelte Index der Grundstückspreise für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke stieg 2016 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3% auf einen Wert von 253 (2015: 246) und übertraf somit den historischen Maximalwert von 250 aus den Boomjahren 2007 und 2008.

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 2016 im Bereich Industrie- und Gewerbeflächen durch eine vergleichsweise reduzierte Dynamik geprägt. So sank der Lager- und Logistikflächenumsatz der Region Düsseldorf im Vergleich zum Vorjahr (2015: rd. 316.000 m²) um rd. 19% auf aktuell ca. 255.000 m². Etwa die Hälfte des Umsatzes entfiel auf Abschlüsse durch Handelsunternehmen, rund 30% wurden durch Industrie- und Produktionsbetriebe und etwa 10% durch Transport- und Logistikdienstleister generiert. Zu den relevanten Abschlüssen gehören u. a.:

- Als größter in den Berichtszeitraum fallender Vermietungsdeal in der Region gilt die markante Erweiterung des Esprit-Logistikzentrums im „Regiopark Mönchengladbach“ um rd. 60.000 m²

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 130.00/m² and about EUR 510.00/m² in the report year 2016. This means that we have been experiencing decreasing price levels, in particular in the high-price segment, compared to the previous year (2015: between EUR 140.00/m² and EUR 570.00/m²).

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 3% when compared to the previous year to 253 in 2016 (2015: 246) and thus exceeded to the historic high of 250 recorded in the boom years 2007 and 2008.

Logistics space turnover

In the report year 2016, the Düsseldorf region was characterised by relatively slow dynamics in the segment industrial and commercial space. Storage and logistics space turnover in the Düsseldorf region fell by about 19% when compared to the previous year (2015: about 316,000 m²) to currently about 255,000 m². About half of the turnover was made up by transactions with business companies, about 30% was generated by industrial companies and production facilities and about 10% by transport and logistics service providers. Relevant transactions include, amongst other things:

- The largest rental transaction in this region during the report period is considered to be the significant extension of the Esprit logistics centre based in the “Regiopark Mönchengladbach” by about 60,000 m² to a total rented space of 130,000 m². The logistics centre construction services are supervised by “Goodman”, a project development company, and the centre will be subsequently operated by Fiege.
- “Amazon” settled in the Krefeld port area (Römerschanze in the district of Linn) where the company rented newly constructed logistics space of about 25,000 m² from “VGG Handelsgesellschaft AG”, a Swiss-based company.
- “THK Rhythm Automotive” transferred both its European research and development centre and its administration division to the Düsseldorf-based “Segro City Park”. With the lease for about 4,800 m², the



Der Logistikinvestor Hillwood baut in Düsseldorf-Heerdt ein rd. 35.000 m² großes Logistikzentrum. Der spekulative Bau eignet sich besonders für hafenbezogene Logistikkunden oder Last-Mile-Dienstleister. © Hillwood Development Company, LLC

The logistics investor Hillwood is constructing an approx. 35,000 m² logistics centre in Düsseldorf-Heerdt. The speculative project is particularly suitable for logistics customers requiring a port or last mile service providers. © Hillwood Development Company, LLC

first two construction sections of the "City Park", a building area situated in Fichtenstraße in the district of Flingern, are now fully rented out. On the former Hein Lehmann area with a size of about 10 ha, "Segro" is developing about 60,000 m² of total usable space.

- The express parcel and mail operator "DHL" began construction for a distribution centre at the "Segro Business Park Düsseldorf-Süd". This new building is constructed on a 2.1 ha property at Bonner Straße and includes about 7,400 m² of floor space and 565 m² of office and social space.
 - "hsg plastics GmbH" extended its site in Ratingen and rented an additional about 10,000 m² of storage and production space and 1,300 m² of office space at the "Am Sandberg" industrial estate.
 - In 2016, "Hillwood", a US logistics investor, began speculative construction for a 35,000 m² logistics centre in Düsseldorf. The completion of this logistics facility on an area having a size of 5.6 ha in Wiesenstraße in the district of Heerdt is scheduled for mid-2017.
 - At the end of 2016, "DSV", a Danish logistics service provider, opened its new logistics hub in Krefeld-Fischeln. This logistics hub, whose costs are put at about EUR 70 million, is situated on an area having a size of about 17 ha and comprises a logistics facility with about 57,000 m² of storage space, 13,000 m² of stock turnover space and about 7,000 m² of office space. Here, "DSV" concentrates the flow of goods for international groupage traffic purposes.
- auf dann insgesamt 130.000 m² Mietfläche. Der Bau der Logistikanlage wird von dem Projektentwickler „Goodman“ realisiert und Fiege übernimmt den Betrieb.
 - „Amazon“ siedelte sich im Krefelder Hafengebiet an (Römerschanze im Stadtteil Linn) und mietete von der schweizerischen „VGG Handelsgesellschaft AG“ eine rd. 25.000 m² große Neubau-Logistikfläche.
 - „THK Rhythm Automotive“ verlagerte sein europäisches Zentrum für Forschung und Entwicklung sowie den Verwaltungsbereich in den „Segro City Park“ in Düsseldorf. Mit dem abgeschlossenen Mietvertrag über rd. 4.800 m² sind nun die ersten beiden Bauabschnitte des in der Fichtenstraße im Stadtteil Flingern gelegenen „City Parks“ voll vermietet. „Segro“ entwickelt auf dem rd. 10 ha großen früheren Hein-Lehmann-Areal insgesamt rd. 60.000 m² Nutzfläche.
 - Der Paket- und Brief-Express-Dienst „DHL“ baut im „Segro Business Park Düsseldorf-Süd“ eine Zustellbasis. Der Neubau entsteht auf einem 2,1 ha großen Grundstück an der Bonner Straße und umfasst rd. 7.400 m² Hallenfläche und 565 m² Büro- und Sozialfläche.
 - Die „hsg plastics GmbH“ hat an ihrem Standort in Ratingen expandiert und mietete rd. 10.000 m² Lager- und Produktionsfläche sowie 1.300 m² Bürofläche im Gewerbegebiet „Am Sandberg“.
 - Der US-amerikanische Logistikinvestor „Hillwood“ hat 2016 mit dem spekulativen Bau eines 35.000 m² großen Logistikzentrums in Düsseldorf begonnen. Die Fertigstellung der Logistikimmobilie auf einem 5,6 ha großen Areal in der Wiesenstraße im Stadtteil Heerdt ist für Mitte 2017 terminiert.

- Das dänische Logistikunternehmen „DSV“ hat Ende 2016 in Krefeld-Fischeln seinen neuen Logistikhub eröffnet. Der rd. EUR 70 Mio. teure Logistiknotenpunkt befindet sich auf einem ca. 17 ha großen Areal und verfügt über eine Logistikimmobilie mit etwa 57.000 m² Lagerfläche, 13.000 m² Umschlagfläche und ca. 7.000 m² Bürofläche. Hier bündelt „DSV“ Warenströme für den internationalen Sammelgutverkehr.

Mietpreise und Renditen

Im Berichtsjahr 2016 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 5,90/m² in Gewerbeparks realisiert. Die bundesweit höchsten Spitzenmieten werden vergleichsweise in München mit EUR 6,80/m² gezahlt.

Die hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien bei gleichzeitiger Angebotsverknappung hat die Spitzenrendite in der Logistikregion Düsseldorf binnen Jahresfrist um rd. 20 Basispunkte auf aktuell 5,9% sinken lassen. Die höchsten Preise werden in der Logistikregion München mit einer Spitzenrendite von rd. 5,3% 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 anhaltend hohe Zuwachs an E-Commerce lässt die Frachtraten weiter steigen und erhöht damit sowohl die erforderlichen Qualitätsstandards hinsichtlich Standort- und Bauausstattungs-güte 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 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

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 2016. In the field of hall and storage spaces, a prime rent of EUR 5.40/m² and EUR 5.90/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.

High demand for logistics facilities with simultaneous shrinking of supply caused top returns in the logistics region Düsseldorf to fall by about 20 base points to currently 5.9% in the course of a year. The highest prices are being generated in the logistics region Munich with top returns of about 5.3%.

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 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-Rhein-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 success 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,



Der Konsumgüterkonzern „Henkel“ zentralisiert seine Waschmittel-Logistik in Düsseldorf-Holthausen. © Henkel AG & Co. KGaA
 The consumer goods company “Henkel” centralises its detergents logistics in Düsseldorf-Holthausen. © Henkel AG & Co. KGaA

le, 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 2017 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.

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 in Zukunft von der insgesamt boomenden Logistikbranche weiter profitieren.

AENGEVELT-RESEARCH erwartet für 2017 je nach Lage und Qualität des Logistik- und Gewerbeflächenangebotes ein stabiles bis leicht steigendes Mietpreisniveau mit einem aufgrund der positiven Konjunktorentwicklung 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 (2016: rd. 618.000). 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). Im Mietsegment wird die Nachfrage nach adäquatem Wohnraum weiter auf hohem Niveau bleiben. Die Baulandreserven der vergleichsweise kleinflächigen Stadt Düsseldorf sind hingegen langfristig als nicht ausreichend zu betrachten. Entsprechend den Bauflächenberechnungen der Stadt und der Prognosen des wachsenden Bedarfs an neuen Wohnungen werden nennenswerte Teile der kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehenden Baulandreserven 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 größeren Neubauentwicklungen werden demnach auch in mittlerer Zukunft umfangreiche Umstrukturierungen, Nachverdichtungen und Weiterentwicklungen im Bestand notwendig sein, um der anhaltenden starken Bedarfsumstrukturierung (seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen; Studentenwohnungen; Wohnungen für Arbeitspendler, Migranten etc.) und der anhaltend regen Nachfrage gerecht zu werden.

Positive Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl Düsseldorfs steigt wie auch in den Vorjahren weiter an. Nach Hochrechnungen von AENGEVELT-RESEARCH be-

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 (2016: about 618,000). 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 market for private homes, affordable properties for young families are rare, which ultimately results in parts of this target group moving the two surrounding regions (suburbanisation). On the rental market, demand for adequate residential space will remain high. The building land reserves of the, from a geographical point of view, comparatively small city Düsseldorf cannot be considered as sufficient on 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 on the short to medium term will be exhausted 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 larger new buildings in the near future, extensive restructuring, improved use of space and further developments of existing buildings will be required on the medium term 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.

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 618,000 at the end of report year 2016. 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 7.5 %.

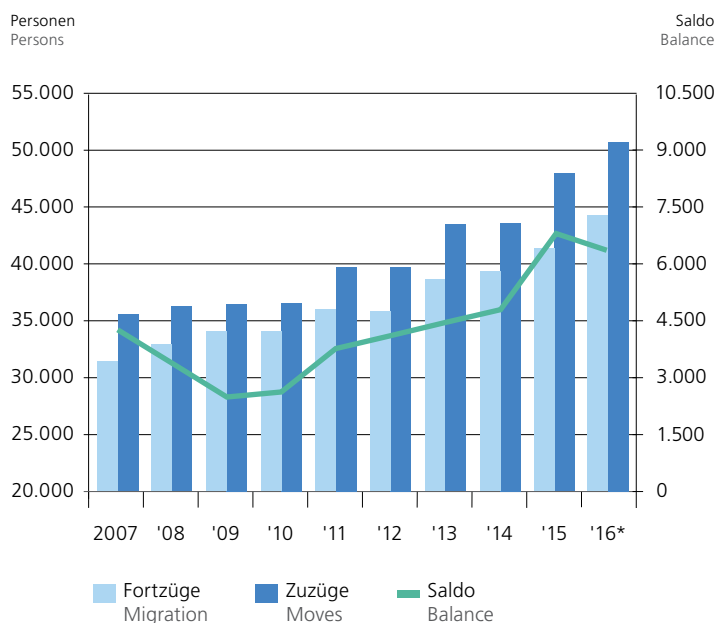
Düsseldorf is expanding its position as highly attractive federal state capital. For years now, the number of people moving to the city has been higher than that of people moving away, resulting in a positive migration balance for the city. While more people moved into the city with about 6,800 people than moved away in the past year, resulting in the highest positive migration balance in Düsseldorf in the previous 25 years, a similar level of about 6,400 people is expected for the report year 2016 as well. 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 the information of the federal state enterprise Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), the number of building permits rose markedly in 2016 when compared to the previous year and recorded the highest volume in the past 25 years. While permits for the construction of a total of 1,431 residential units (new construction and rededication and refurbishment, excluding non-residential buildings) had been granted in 2015, the number of building permits rose to 4,350 residential units in the report year 2016. The current result constitutes a tripling of the number of building permits when compared to the previous year and also in comparison to the long-term average of the most recent decade (Ø 2006-2015: 1,380 residential units per year).

The number of approved new residential units in

Düsseldorf: Wanderungsdynamik der Bevölkerung
Düsseldorf: Migration dynamics in population



* Eigene Hochrechnung
* Own projection

Quelle: IT NRW
Source: IT NRW

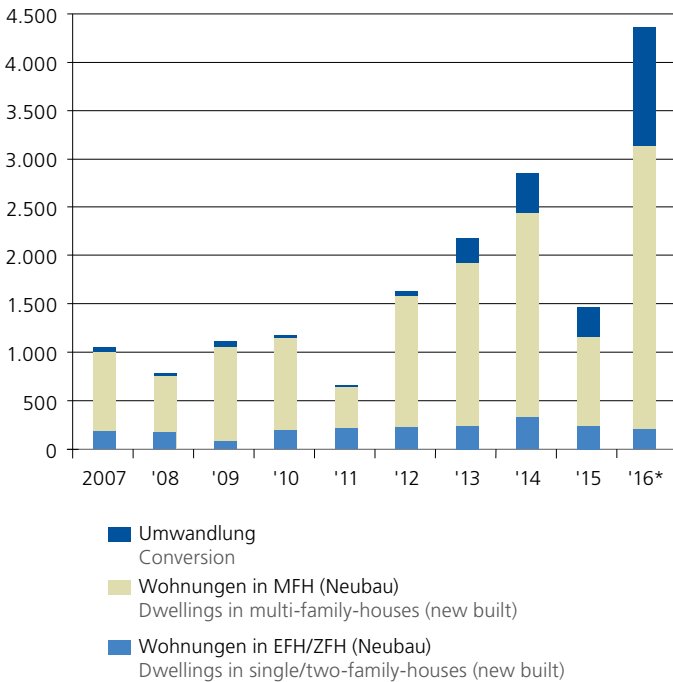
© AENGEVELT-RESEARCH

lief sich die Einwohnerzahl zum Ende des Berichtsjahres 2016 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.

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 im Vorjahr 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 im Berichtsjahr 2016 mit voraussichtlich rd. 6.400 Personen ein nahezu gleich hohes Niveau zu erwarten. 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

Anzahl Wohnungen
Number of dwellings



* Eigene Hochrechnung
* Own projection

Quelle: IT NRW
Source: IT NRW

© AENGEVELT-RESEARCH

Baugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr nach AENGEVELT-Hochrechnungen auf der Grundlage der Angaben des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) stark gestiegen und erreichte das höchste Volumen der letzten 25 Jahre. Während im Jahr 2015 insgesamt Genehmigungen für den Bau von 1.431 Wohnungen (Neubau sowie Umwandlung und Sanierung, ohne Nichtwohngebäude) erteilt wurden, zog die Anzahl der Genehmigungen im Berichtsjahr 2016 auf 4.350 Wohneinheiten an. Das aktuelle Ergebnis entspricht einer Verdreifachung des Baugenehmigungsvolumens gegenüber dem Vorjahr und auch im Vergleich zum langjährigen Mittel der letzten Dekade (Ø 2006-2015: 1.380 WE p. a.).

Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg 2016 im Jahresvergleich um das mehr als Dreifache (2016: rd. 2.900 genehmigte Wohnungen, 2015: 872). Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern blieb binnen Jahresfrist in etwa konstant (2016: 246 Wohneinheiten, 2015: 250 Wohneinheiten). Der Umfang von Genehmigungen, die für durch Um- oder Ausbauarbeiten entstehende Wohnungen erteilt wurden, stieg binnen Jahresfrist von 309 um etwa das Vierfache auf nunmehr rd. 1.200 Wohneinheiten im Berichtsjahr.

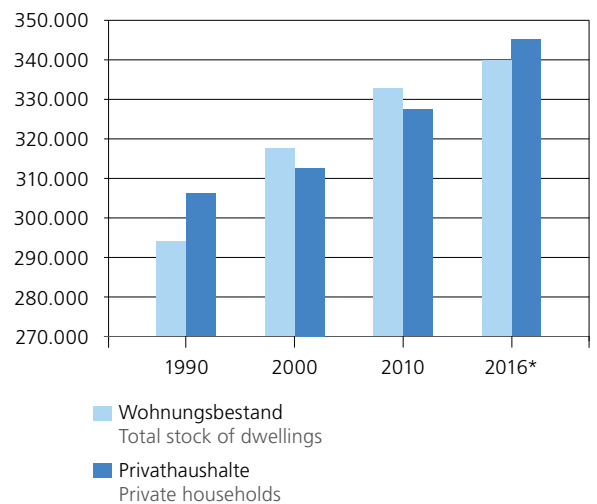
multi-family houses more than tripled in 2016 when compared to the previous year (2016: approx. 2,900 approved residential units, 2015: 872). The number of approved newly constructed residential units in single- and two-family houses remained more or less stable in the course of the year (2016: 246 residential units, 2015: 250 residential units). The number of permits granted for residential units created by reconstruction or expansions roughly quadrupled during the year from 309 units to now approx. 1,200 residential units in the report year.

Existing flats and private homes

At the end of 2016, the number of existing residential units after correction by the census of 2011 and according to current projections of AENGEVELT-RESEARCH totalled about 340,200 residential units. This means that the number of existing residential units rose by 7.2 % or 22,700 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 345,300 (+32,400 or + 10.4 %). 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 345,300 private

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

Wohnungen/Haushalte
Dwellings/households



* Eigene Hochrechnung
* Own projection

Quelle: IT NRW
Source: IT NRW

© AENGEVELT-RESEARCH



AENGEVELT vermittelt großzügige Villa im Düsseldorfer Stadtteil Ludenberg.
AENGEVELT brokered the sale of an extensive villa in Düsseldorf's Ludenberg district.

households, calculations result in a nominal lack of about 5,100 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 18,700 residential units. After the lack of residential units in the 1990s could be reduced somewhat at the beginning of the 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 counteractive measures of municipal politics and city administration for further intensification of residential construction.

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 ter-

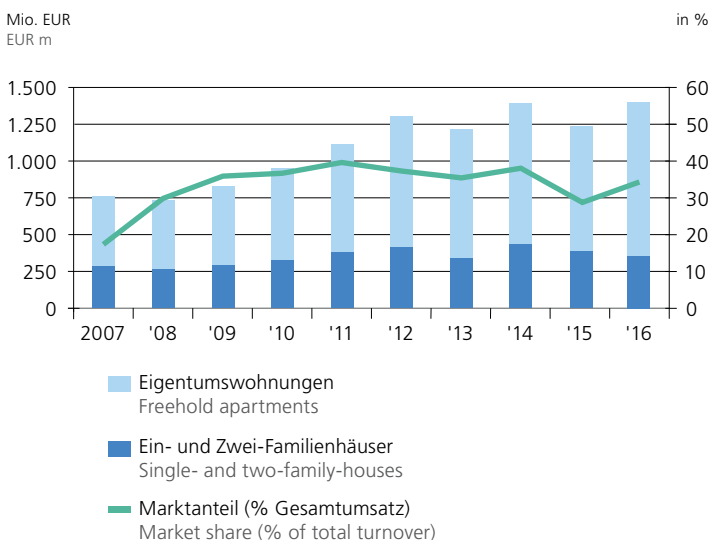
Wohnungsbestand und Privathaushalte

Der Bestand an Wohnungen zum Jahresende 2016 betrug nach Korrektur durch den Zensus von 2011 und nach aktuellen Hochrechnungen von AENGEVELT-RESEARCH ca. 340.200 Wohneinheiten. Seit 2000 ist der Wohnungsbestand somit um 7,2% bzw. 22.700 Wohneinheiten gewachsen. Demgegenüber ist die Anzahl der Privathaushalte seit 2000 noch deutlich stärker gewachsen und beträgt aktuell ca. 345.300 (+32.400 bzw. +10,4%).

Damit setzte sich zwar der kontinuierliche Angebotszuwachs fort, die Wohnraumversorgung bleibt indessen äußerst angespannt. Gemessen an den aktuell ca. 345.300 Privathaushalten ergibt sich rein rechnerisch ein nominelles Minus von rd. 5.100 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. 18.700 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 2016 wurde zum sechsten Mal in Folge die 1-Mrd.-Euro-Umsatzmarke überschritten. Das aktuelle Transaktionsvolumen stieg gegenüber dem Vorjahr (rd. EUR 1,24 Mrd.) um rd. 13% (plus rd. EUR 160 Mio.) auf rd. EUR 1,40 Mrd. und erreichte damit sogar ein neues Rekordergebnis.

Im Vergleich zum Vorjahr wurde im Jahr 2015 in Düsseldorf ein Anziehen der Privatimmobilienverkäufe (Eigenheime und Eigentumswohnungen) beobachtet: Der erzielte Wert von 3.936 Kauffällen bedeutet binnen Jahresfrist ein Plus von 332 Transaktionen bzw. 9% (2015: 3.604 Kauffälle). Das aktuelle Ergebnis liegt etwa im Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 3.905 Kauffälle p. a.).

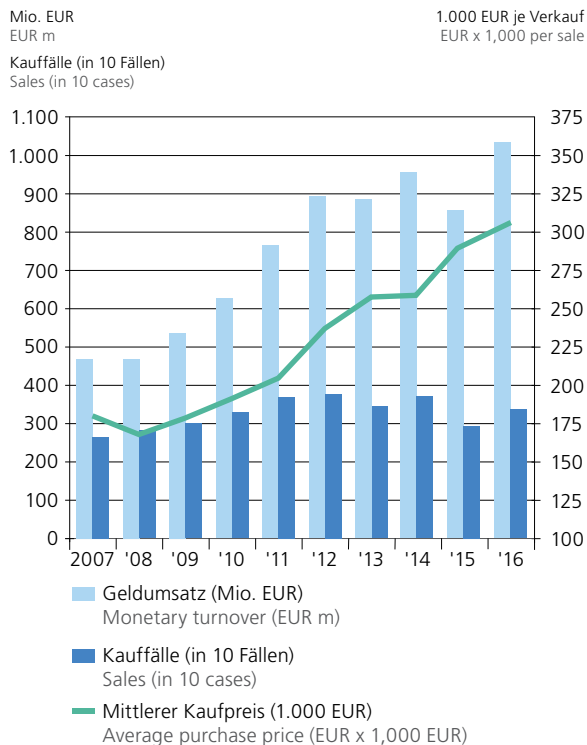
Im Berichtsjahr 2016 stieg auch der Marktanteil von Privatimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen des Immobilienmarktes und liegt jetzt bei rd. 34% (2014: 29%). Nur in den internationalen Boomjahren für Gewerbeimmobilien (2006 und 2007) wurden indessen markant geringere Marktanteile (jeweils rd. 18%) erreicht.

raced houses) and freehold flats has been persisting since 2009. In the report year 2016, a turnover exceeding the EUR 1 billion mark was registered for the sixth time running. The current transaction volume rose by 13% (plus EUR 160 million) when compared to the previous year (approximately EUR 1.24 billion) to about EUR 1.40 billion and thus even recorded a new record high.

Compared to the previous year, Düsseldorf saw an increase of the number of private property sales (private homes and freehold flats) in 2015: A total of 3,936 purchases constitutes an increase by 332 transactions or 9% over the course of a year (2015: 3,604 purchases). The current result roughly corresponds to the average of the most recent decade (Ø 2006-2015: 3,905 purchases per year).

The market share of private properties in the total transaction volume on the property market rose as well in the report year 2016 and now amounts to about 34% (2014: 29%). Only in the international boom years for commercial properties (2006 and 2007) had the market share been notably lower (approximately 18% each).

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



Stadthaus in Düsseldorf-Mörsenbroich: Mix aus Urbanität und Naturnähe.
Town house in Düsseldorf-Mörsenbroich: Mixture of urbanity and proximity to nature.

Demand for freehold flats at record high

In the report year 2016, the number of freehold flats sold in Düsseldorf rose by 380 notarisations or 13 % (2016: 3,363, 2015: 2,983). Accordingly, the number of notarisations was approximately 5 % higher than the average of the most recent decade (Ø 2006-2015: EUR 3,214 notarisations p.a.).

Compared to the previous year, monetary turnover rose by about EUR 170 million or 20 % (2016: EUR 1.03 billion; 2015: EUR 860 million) and thus exceeded the EUR 1 billion mark for the first time.

The purchase price per notarisation has been rising almost consistently in Düsseldorf since 1990. A new record was registered with about EUR 306,000 in 2016 (2015: EUR 288,000), exceeding the average of the past decade (Ø 2006-2015: about EUR 214,000) by 43 %.

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

Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf Rekordniveau

Im Berichtsjahr 2016 zogen die Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen in Düsseldorf binnen Jahresfrist um 380 Beurkundungen bzw. 13% an (2016: 3.363, 2015: 2.983). Die Zahl der Notarverträge lag damit rd. 5% über dem Durchschnitt der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 3.214 Beurkundungen p. a.).

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Geldumsatz im Berichtsjahr um EUR 170 Mio. bzw. 20% (2016: EUR 1,03 Mrd., 2015: EUR 860 Mio.) und erreichte und überstieg damit zum ersten Mal die 1-Milliarde-Marke.

Die Kaufpreisvolumina je Beurkundung sind in Düsseldorf seit 1990 nahezu durchgängig gestiegen. Sie erreichten 2016 mit rd. EUR 306.000 einen neuen Rekordwert (2015: EUR 288.000), der das Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: ca. EUR 214.000) um 43% 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 Stadtge-

biet Düsseldorf beruht, erhöhte sich im Berichtsjahr 2016. Der Indexwert über alle Preiszonen mit dem neuen Basisjahr 2002 (= 100) erhöhte sich binnen Jahresfrist von 136 auf 137. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise erhöhten sich minimal von EUR 3.918,-/m² (2015) um 0,3% auf aktuell EUR 3.929,-/m².

In allen Preisklassen wurde ein Zuwachs des Kaufpreinsniveaus analysiert. Die höchste Teuerungsrate wurde bei 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.

Der durchschnittliche Kaufpreis in der „unteren Preiskategorie“ (unter EUR 2.500,-/m²) liegt bei aktuell EUR 2.297,-/m² (+4,2% gegenüber dem Vorjahr), in der „gehobenen Preiskategorie“ (EUR 3.500,-/m² bis unter EUR 5.000,-/m²) bei EUR 4.095,-/m² (+1,1%) und in der „höheren Preiskategorie“ (ab EUR 5.000,-/m²) bei EUR 5.848,-/m² (+1,2%).

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.

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 2016. During the year, the index level across all price zones rose from 136 to 137, using the new base year 2002 (=100) as reference. Accordingly, average prices per square metre rose minimally by 0.3 % from EUR 3,918.00/m² (2015) to now EUR 3,929.00/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 “medium price category” (between EUR 2,500.00/m² and EUR 3,500.00/m²) at a rate of 5.1 %, with a current average price of EUR 3,272.00/m².

The average purchase price in the “lower price category” (less than EUR 2,500.00/m²) amounts to currently EUR 2,297.00/m² (+4.2 % 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 4,095.00/m² (+1.1 %) and in the “high price category” (starting at EUR 5,000.00/m²) to EUR 5,848.00/m² (+1.2 %).

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.

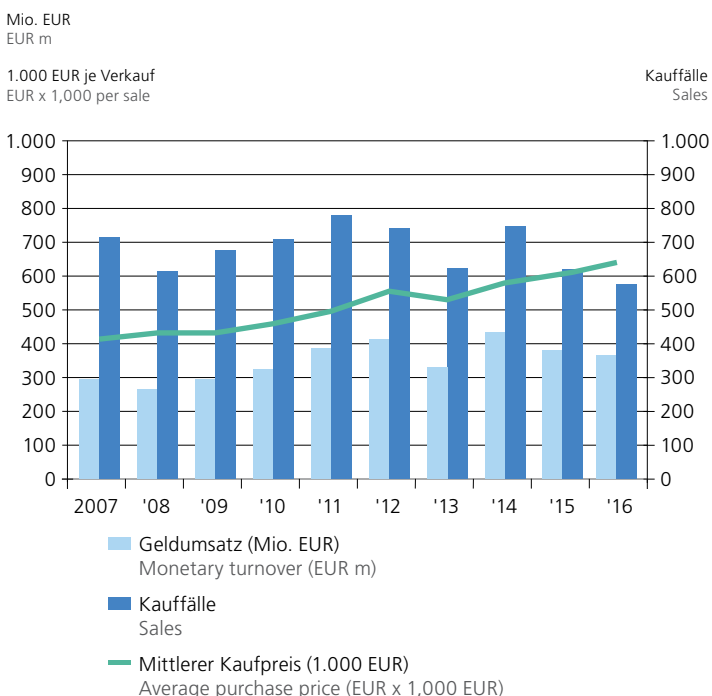
Freehold flat turnover

Compared to the previous year, demand for single- and two-family houses in Düsseldorf remained largely stable in the report year 2016. Monetary turnover fell by 2.6 % or EUR 10 million from approximately EUR 380 million to about EUR 370 million. Nonetheless, this is the fifth highest transaction volume of the past 25 years.

573 private homes were sold in Düsseldorf in the report year; compared to the previous year (2015: 621 sales), this constitutes a reduction by 48 sales (-8 %). The current number of notarisations also falls short of the average of the most recent decade (Ø 2006-2015: 693 purchases).

With approximately EUR 646,000, the realised average purchase price is about 6 % higher than in the

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



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

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee



AENGEVELT vermittelt projektierte Neubau-Eigentumswohnungen in bester Wohnlage des Düsseldorfer Zooviertels.
 AENGEVELT brokers planned freehold flats that are to be constructed in the best residential location of Düsseldorf's Zooviertel.

previous year (2015: EUR 621,000). This means that the trend of ever new records, which has been observed for the past 15 years with the exception of 2013, continued in 2016 as well.

Highest increases in value in the lower price categories

The representative "purchase price index for single- and tow-family houses", developed by AENGEVELT in

Eigenheimumsatz

Die Nachfrage nach Einfamilien- und Zweifamilienhäusern in Düsseldorf bewegte sich im Berichtsjahr 2016 nahezu auf Vorjahresniveau. Der Geldumsatz ging von ca. EUR 380 Mio. binnen Jahresfrist um EUR 10 Mio. bzw. 2,6% auf rd. EUR 370 Mio. zurück. Dennoch ist dies das fünfthöchste Transaktionsniveau der letzten 25 Jahre.

Mit 573 Verkäufen von Eigenheimen wurde in Düsseldorf im Berichtsjahr ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr (2015: 621

Kaufverträge) um 48 Verträge (minus 8%) registriert. Die aktuelle Beurkundungszahl liegt auch unter dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 693 Kauffälle).

Der realisierte mittlere Kaufpreis ist mit rd. EUR 646.000 um rd. 6% höher als im Vorjahr (2015: EUR 621.000). Damit konnte sich 2016 der seit 15 Jahren festgestellte Trend - mit Ausnahme des Jahres 2013 - zu jährlich neuen Höchstwerten fortsetzen.

Größte Wertzuwächse in den preisgünstigen Kategorien

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 2016 von 139 auf aktuell 146 (Basis: 2002 = 100). Die durchschnittlich realisierten Objektpreise stiegen binnen Jahresfrist von rd. EUR 1,29 Mio. (2015) um 4,6% auf nunmehr EUR 1,35 Mio. Kaufpreiszuwächse wurden 2016 in allen Preiskategorien festgestellt. In der „unteren Preiskategorie“ mit Werten von unter EUR 400.000 stiegen die Kaufpreise im Berichtsjahr 2016 am kräftigsten um 4,9% und lagen im Mittel bei EUR 378.000 pro Erwerbsfall. In der „mittleren Preiskategorie“ (von EUR 400.000 bis unter EUR 800.000) wurde ein Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises um 2,8% (mittlerer Kaufpreis: rd. EUR 681.000) realisiert. Die Zuwachsraten waren sowohl in der „gehobenen Preiskategorie“ (vom EUR 800.000 bis unter EUR 1,2 Mio.) mit 1,2% (mittlerer Kaufpreis: rd. EUR 1,13 Mio.) als auch in der „höheren Preiskategorie“ (ab EUR 1,2 Mio.) mit 0,3% (mittlerer Kaufpreis: EUR 2,52 Mio.) indessen moderater.

Ausblick

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zeigte sich im Berichtsjahr 2016 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 und anhaltend hoher Umzugs- und Migrationsdynamik knappheitsbedingt weitere Mieterhöhungstendenzen zu erwarten. Die Angebotsmiete in Düsseldorf zog im Jahresverlauf 2016 zum Vorjahreszeitpunkt um 1,9% an und bewegt sich aktuell bei durchschnittlich EUR 11,22/m² pro Monat für Neubauwohnungen (gehobene Ausstattung, 60-80 m² Wohnfläche). Der Mietanstieg im betrachteten Wohnsegment betrug zwischen 2011 und 2016 rd. 11% (2016: EUR 11,22/m²,

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 139 to currently 146 in 2016 (base: 2002 = 100). Accordingly, the average realised property prices rose by 4.6 % from EUR 1.29 million (2015) to now EUR 1.35 million in the course of a year.

Purchase prices rose in all price categories in 2016. The highest relative increase of 4.9 % in the report year 2016 was registered in the “lower price category” with prices of less than EUR 400,000, with an average price of now EUR 378,000 per purchase. The “medium price category” (from EUR 400,000 to less than EUR 800,000), saw average purchase prices rise by 2.8 % (average purchase price: approx. EUR 681,000). Rates of increase, however, were more moderate in both the “higher price category” (between EUR 800,000 and EUR 1.2 million) with an increase of 1.2 % (average purchase price: about EUR 1.13 million) and the “high price category” (exceeding EUR 1.2 million) with 0.3 % (average purchase price: EUR 2.52 million).

Outlook

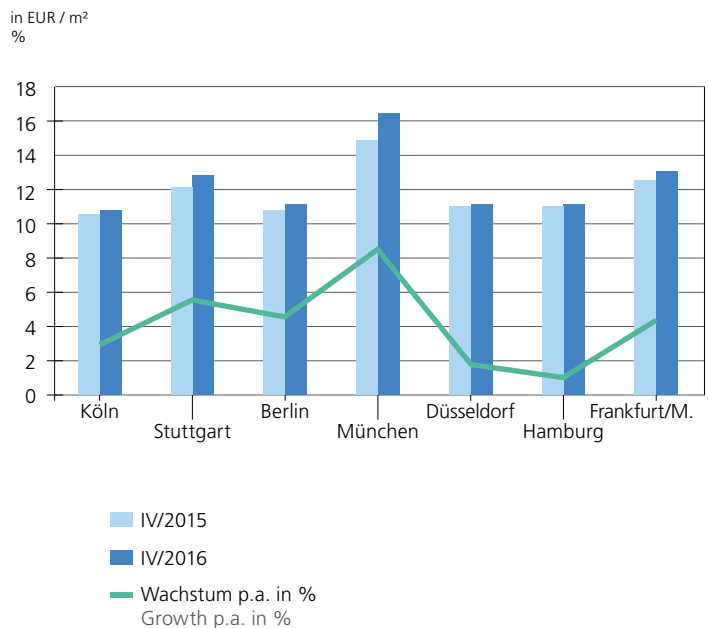
In the report year 2016, the situation continued to be tense in prominent segments of Düsseldorf's residential market („landlord market“). Combined with a continuous increase of expectations of tenants and stronger migration, the insufficient modernisation and, especially, new construction activities 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, given the continuous positive demographic development, increasing demand for residential space, a further increase of resident amenity demands as well as persistently strong moving and migration dynamics. Rents offered in Düsseldorf rose by 1.9 % in 2016 compared to the previous year and currently amount to an average of EUR 11.22/m² per month in new buildings (high-end furnishings, 60-80 m² of living space). Rents in this residential segment rose by about 11 % between 2011 and 2016 (2016: EUR 11,22/m², 2011: EUR 10,12/m²). In the face of differing residential construction activities in different segments, AEN-

GEVELT-RESEARCH forecasts a persistent need to expedite the realisation of initiated implementation of preconditions under planning law for a timely increase of available building land reserves, especially in the lower and medium price segments of the market. Only a focused, considerable increase of the supply of adequate residential space in the near future will be able to cushion further, scarcity-induced increases of rent levels, which are already under pressure from energy prices, prices for building land and increases of construction costs.

AENGEVELT-RESEARCH forecasts Düsseldorf to see a continuation of the trend towards valuable and expensive locations on the short and medium term, as well as a trend towards larger private properties, and it continues to emphatically underline the need to service the lower and medium price levels of the market with the same determination and initiative, also in the face of increasing migration, 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 2017 as well. The persistently high level of activity on the market in past years will remain high in 2017. As one of Germany's growth centres, Düsseldorf offers conceivably 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/2015 und IV/2016
Source: empirica rent rankings Q4/2015 and Q4/2016

© AENGEVELT-RESEARCH

2011: EUR 10,12/m²). AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert für die nächsten Jahre angesichts bislang segmentspezifisch differenzierter Wohnbautätigkeit die anhaltende Notwendigkeit, die angekurbelte Umsetzung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur zeitnahen Hebung der vorhandenen Baulandreserven vor allem im unteren und mittleren Preisband des Marktes weiter forciert zu realisieren. Nur über die konzentrierte, zeitnahe nennenswerte Steigerung des bedarfsadäquaten Wohnraumangebotes können ansonsten neben energie-, baulandpreis- und baukostensteigerungsbedingten auch noch zusätzlich verknappungsbedingte Erhöhungen des Wohnungsmietniveaus abgedeckt werden.

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 Notwendigkeit, auch im Hinblick auf die verstärkten Migrationsströme, durch zeitnahe Umwandlung von preiswertem Agrarland in Wohnbauflächen forciert das untere und mittlere Preisband des Marktes ebenso entschlossen und engagiert zu bedienen.

Eigenkapitalstarke Käufer bevorzugen auch im Jahre 2017 energetisch optimierte Bestandsimmobilien in gesuchten Wohnquartieren. Das in den letzten Jahren auf anhaltend hohem Niveau kontrahierte Marktgeschehen bleibt auch 2017 rege. Düsseldorf bietet als eines der Wachstumszentren Deutschlands auf Grund der Vielzahl seiner objektiv überaus positiven Rahmenbedingungen für die dynamische Wertentwicklung bedarfsgerechter Privatimmobilien weiterhin denkbar günstige Voraussetzungen.

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, 2017

 www.vonfraunbergmarketing.de

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

Dienstleistungen auf einen Blick

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 Acquisition Strategies and Servicing of Sites
Brokerage of Financing Packages · Use Concepts
Consultancy and Profitable Realisation of Revitalisation Projects
Property Portfolio Advice · Corporate Real Estate
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
Feasibility 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

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
Immobilienbewertung Immobilienresearch 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

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

