

City Report Region Landeshauptstadt Düsseldorf № XXXII 2017/2018

Die Düsseldorfer Immobilienmärkte - aktuelle Situation und Entwicklungstrends

**Dr. Wulff Aengevelt
Mark Aengevelt**

**Geschäftsführende Gesellschafter
AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG**

**Birthe Nordhues
Leiterin Gewerbliche Vermietung AENGEVELT Düsseldorf**

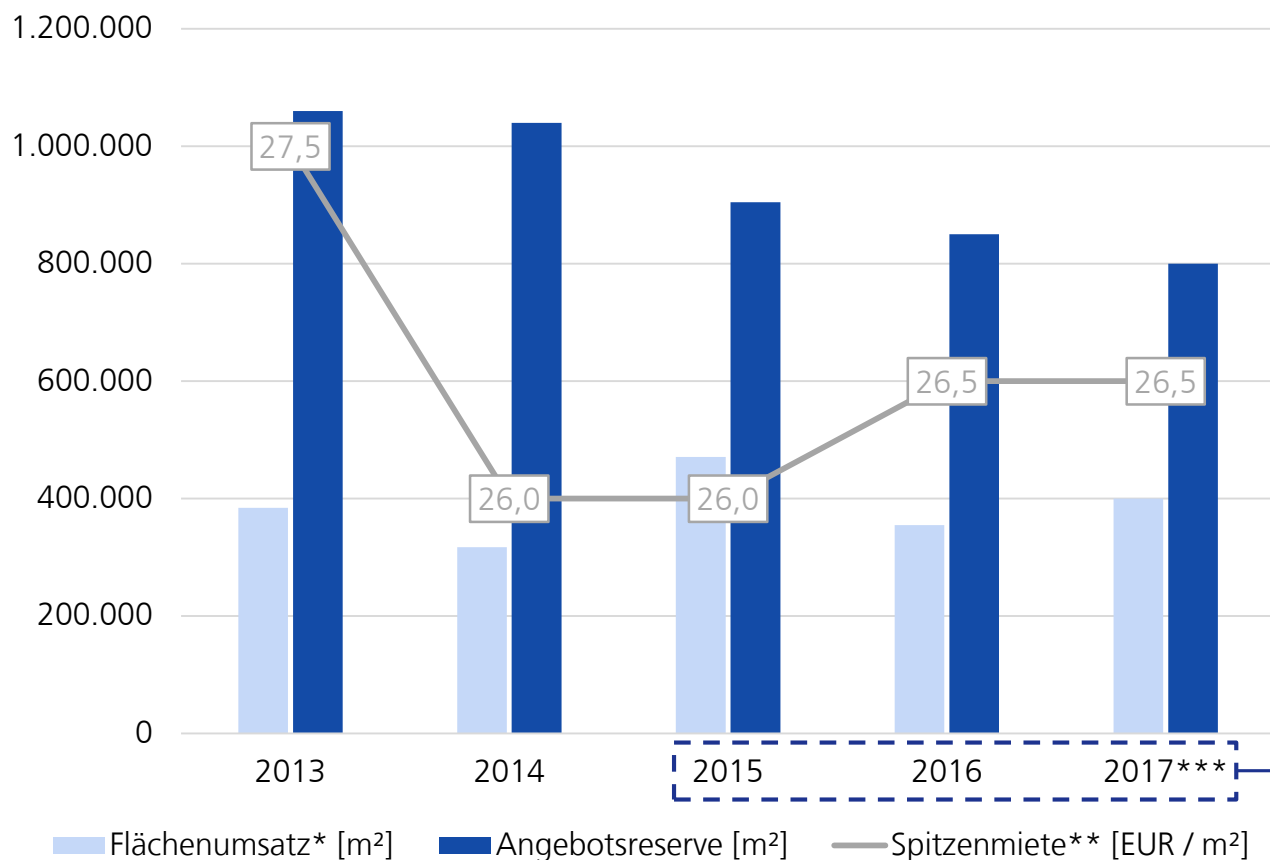
**Oliver Lederer
Leiter Investment & Development AENGEVELT Düsseldorf**

**Uwe Menzel
Leiter Privatimmobilien AENGEVELT Düsseldorf**

**Michael Fenderl
Leiter AENGEVELT RESEARCH**

Der Düsseldorfer Markt für Büroflächen: Robuster Markt

Entwicklung Flächenumsatz, Angebotsreserve, Spitzenmiete

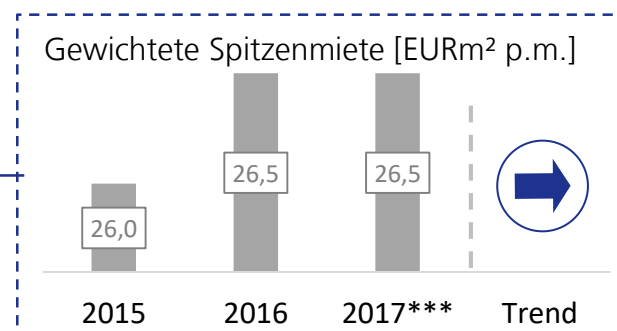
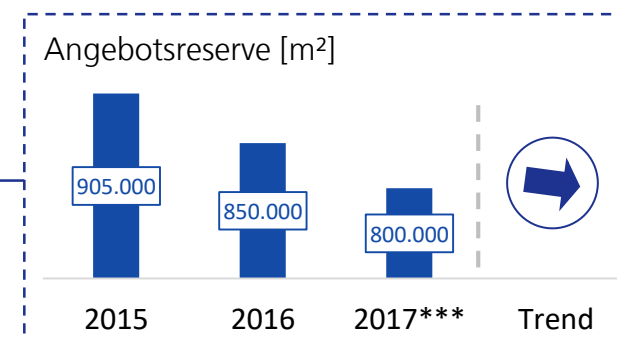
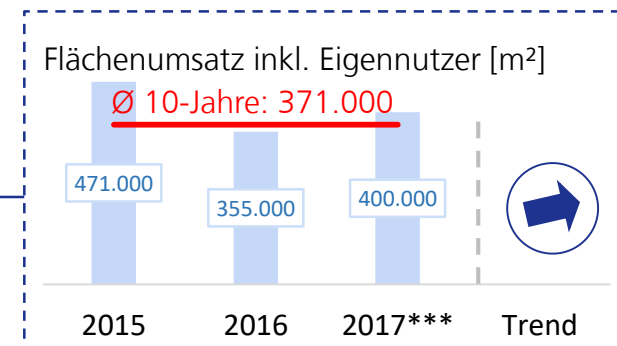


*inkl. Eigennutzer **Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3%

*** Prognose

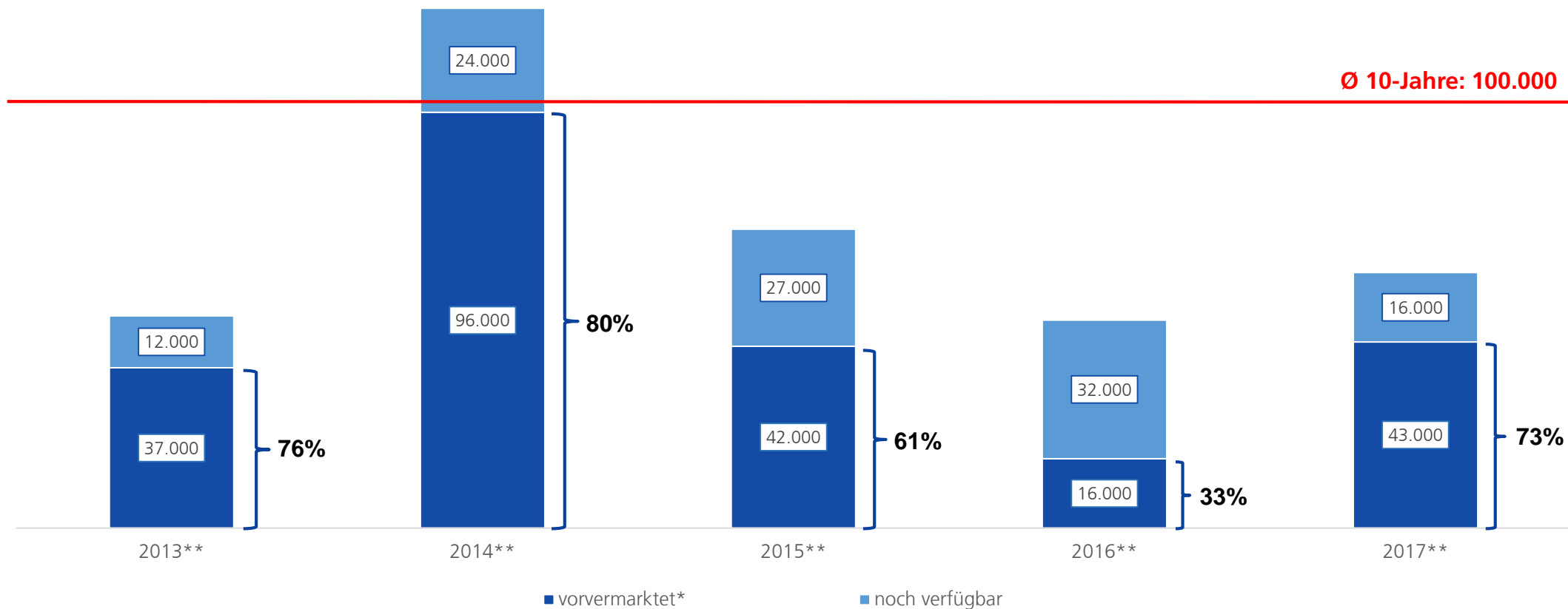
Quelle: Eigene Erhebungen

© AENGEVELT-RESEARCH



Der Düsseldorfer Markt für Büroflächen: Unterdurchschnittliches Fertigstellungsvolumen

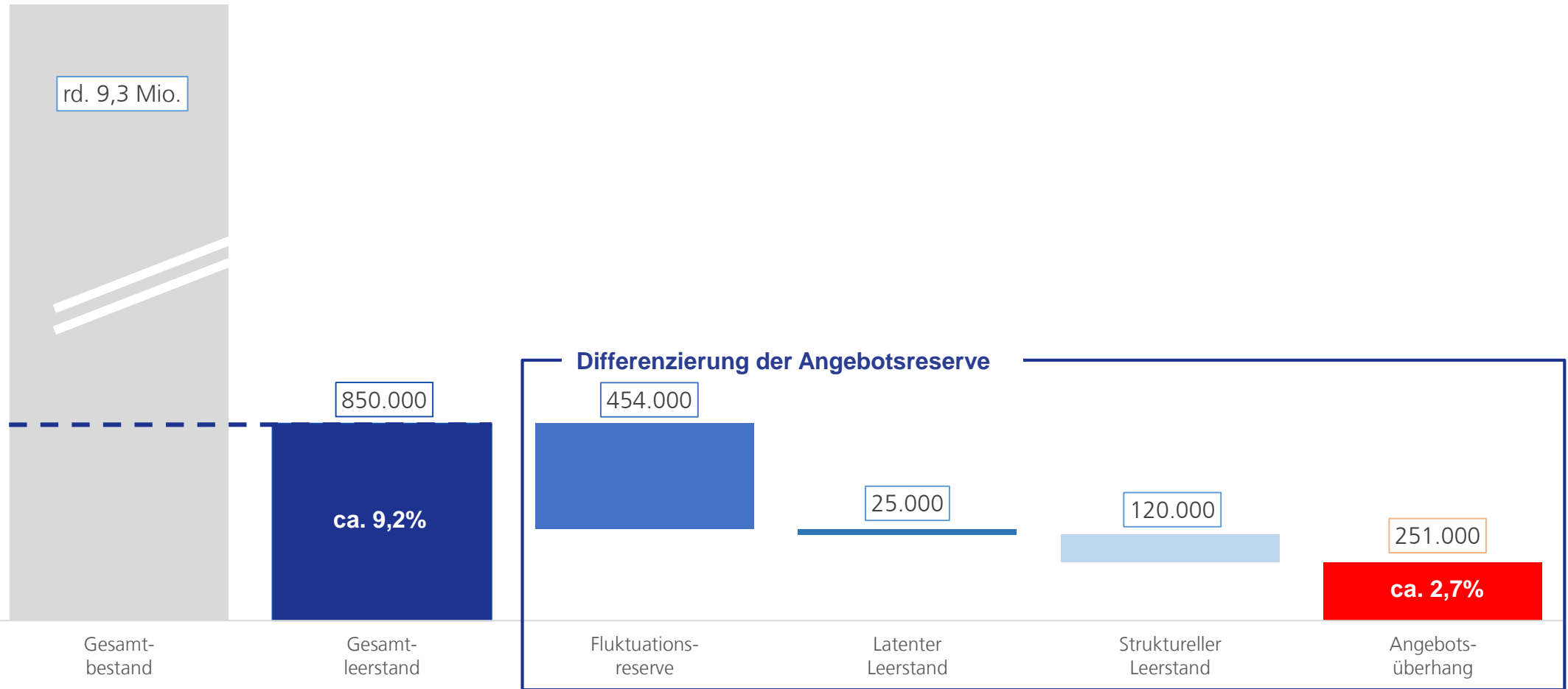
Relation zwischen vorvermarkteten und noch verfügbaren Büroflächen



* inkl. Eigentümer ** Erfassungsstand jeweils zum Jahresanfang
Quelle: Eigene Erhebungen

Der Düsseldorfer Markt für Büroflächen: Leerstand nach Marktwirksamkeit gemäß ARLEX*

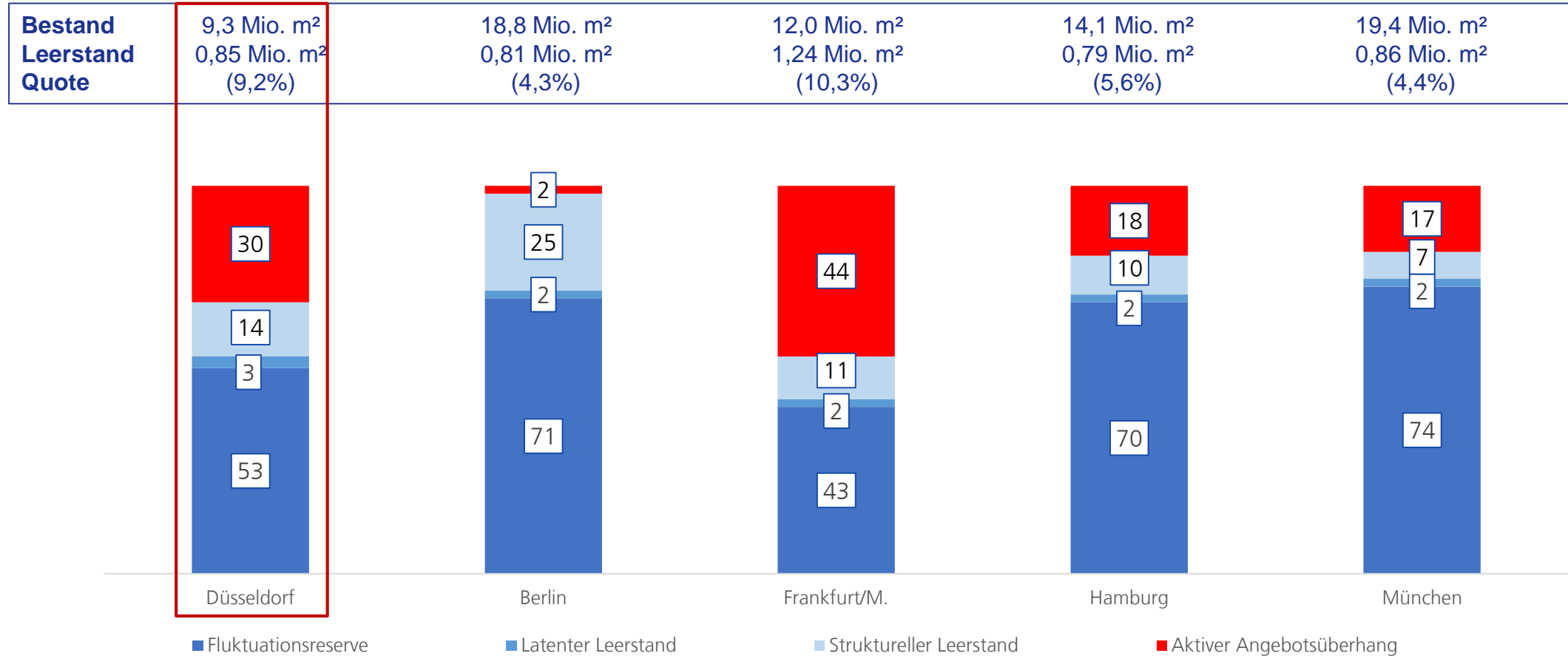
in m²



* ARLEX - AENGEVELT RESEARCH Leerstand-IndEX (Stand: Q4/2016)
Quelle: Eigene Erhebungen

Der Düsseldorfer Markt für Büroflächen: Leerstand nach Marktwirksamkeit gemäß ARLEX*

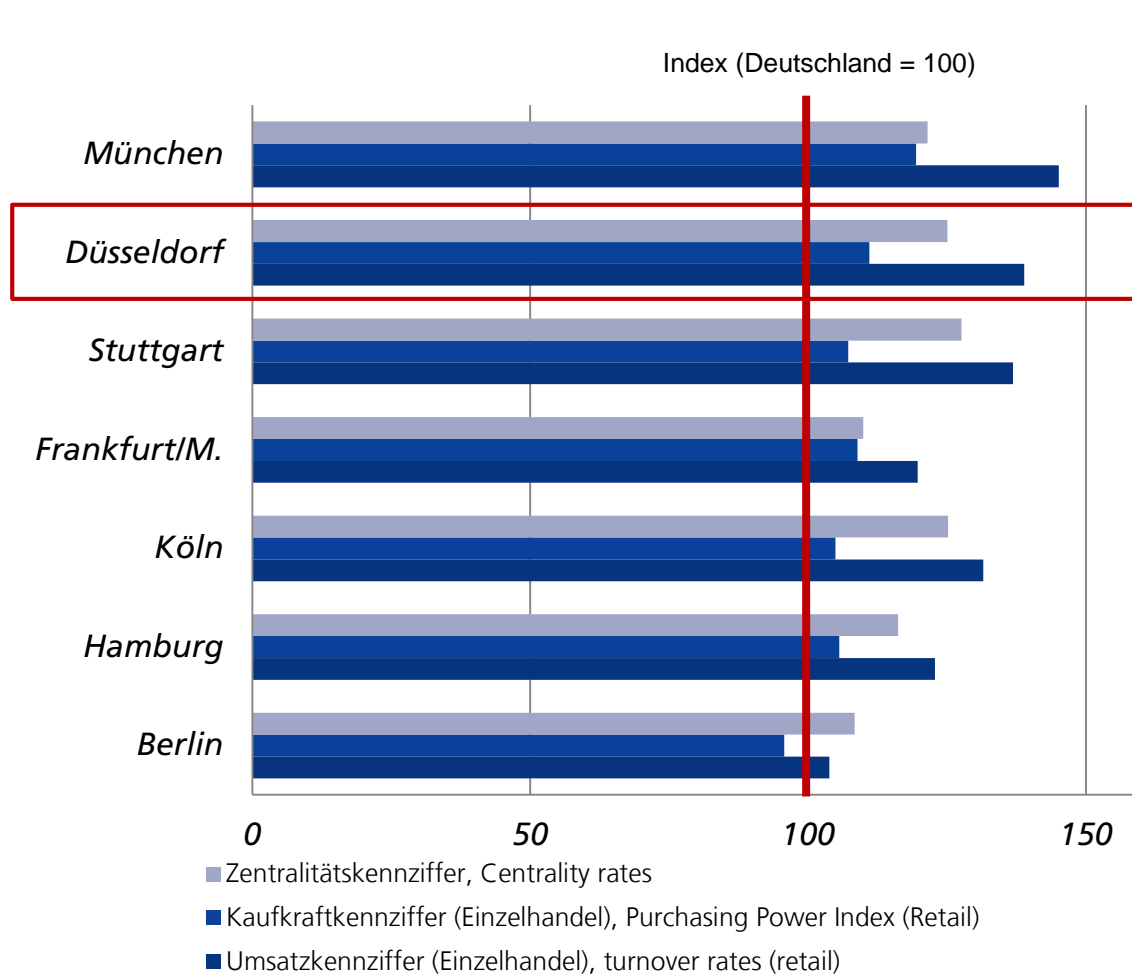
Im Vergleich der "Big Five" [in %]



* ARLEX - AENGEVELT RESEARCH Leerstand-IndEX (Stand: Q4/2016)
Quelle: Eigene Erhebungen

Der Düsseldorfer Markt für Einzelhandelsflächen: Vergleich der “Big Seven“

Einzelhandelskennziffern 2016



Rankingvergleich:

Zentralität	Kaufkraft	Umsatz
4	1	1
3	2	2
1	4	3
7	3	6
2	6	4
5	5	5
6	7	7

FAZIT:

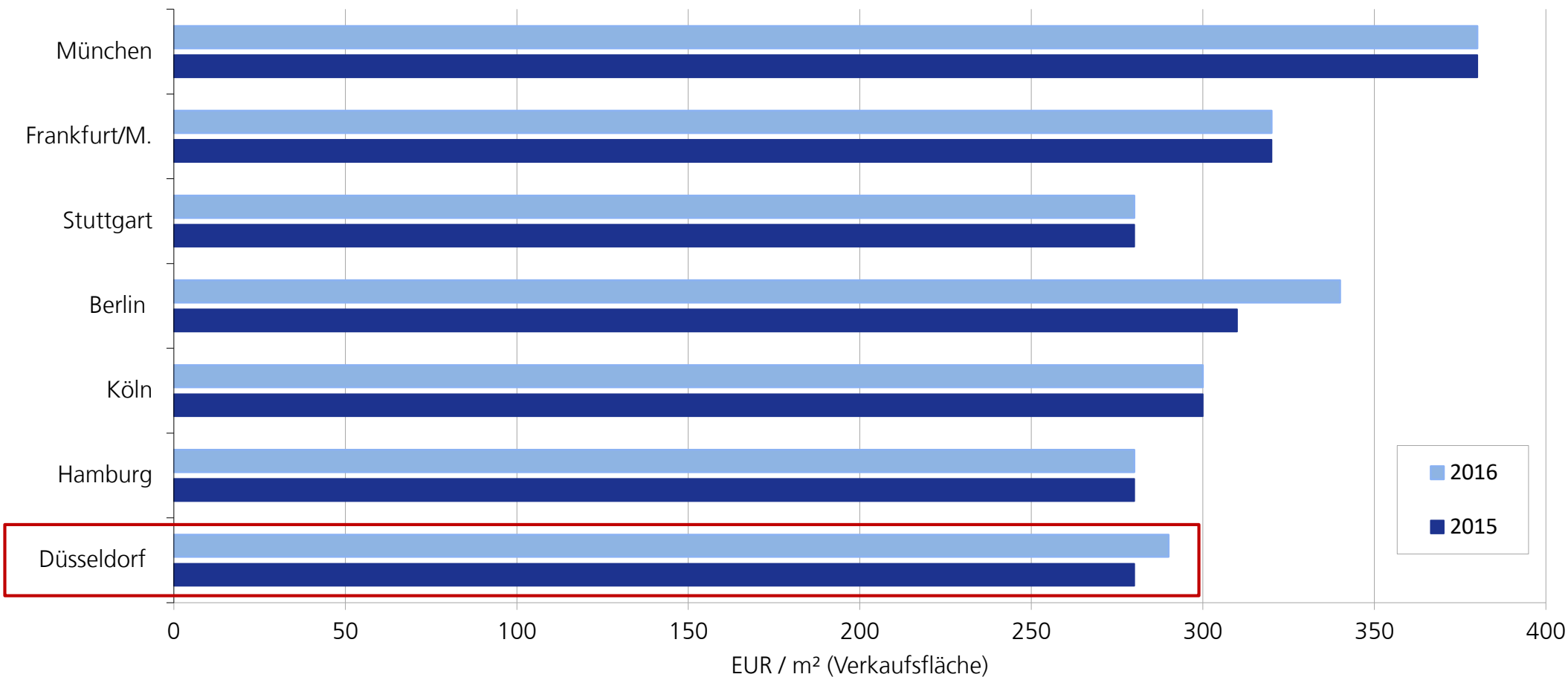
Düsseldorf ist gut aufgestellt

Quelle: IFH, Köln, 2016

© AENGEVELT-RESEARCH

Der Düsseldorfer Markt für Einzelhandelsflächen: Düsseldorfer Spitzenmiete weiter gestiegen

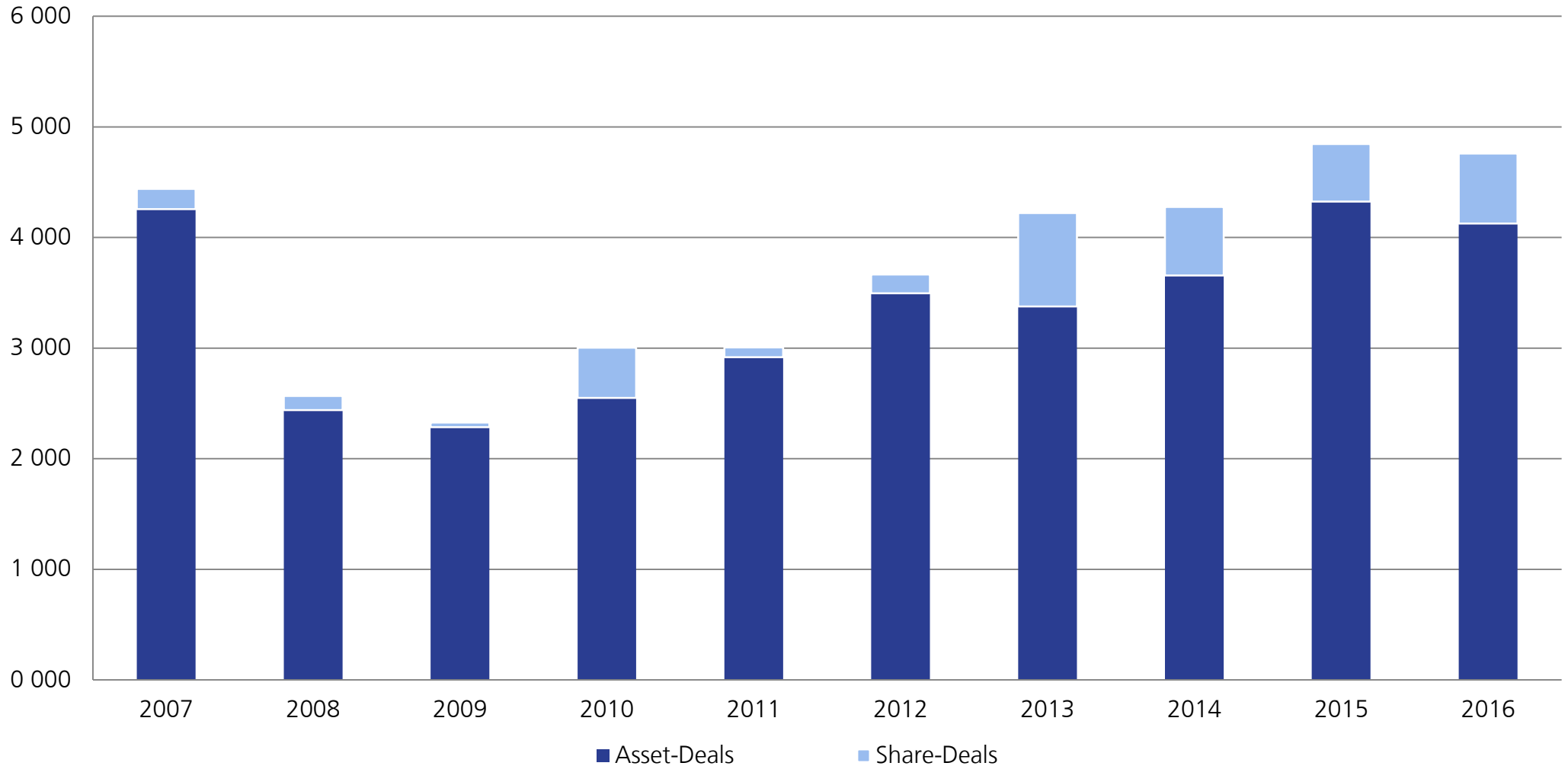
Vergleich der "Big Seven"



* Spitzenmieten – Ladengeschäfte in 1a-Lagen mit ca. 100m² Verkaufsfläche, ebenerdig
Quelle: DIP, Aengevelt-Research

Der Düsseldorfer Grundstücksmarkt 2016: Weit überdurchschnittliche Geldumsätze

Mio. €



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf und AENGEVELT-RESEARCH

© AENGEVELT-RESEARCH

Der Düsseldorfer Investmentmarkt 2016: Überdurchschnittliche Geldumsätze – differenzierte Entwicklungen

Markante Investmentdeals 2016:



“HORIZON”
EUR 153 Mio.



Hotel “Hyatt Regency”
EUR 100 Mio.



Hotel “Nikko”
EUR 100 Mio.

Geldumsatz Asset- u. Share-Deals:

2015: rd. EUR 3,17 Mrd.
2016: rd. EUR 2,97 Mrd.

Trend:



Wohninvestments Asset-Deals:

2015: rd. EUR 578 Mio.
2016: rd. EUR 715 Mio.

Trend:



Gewerbliche Investments Asset-Deals:

2015: rd. EUR 2,07 Mrd.
2016: rd. EUR 1,62 Mrd.

Trend:



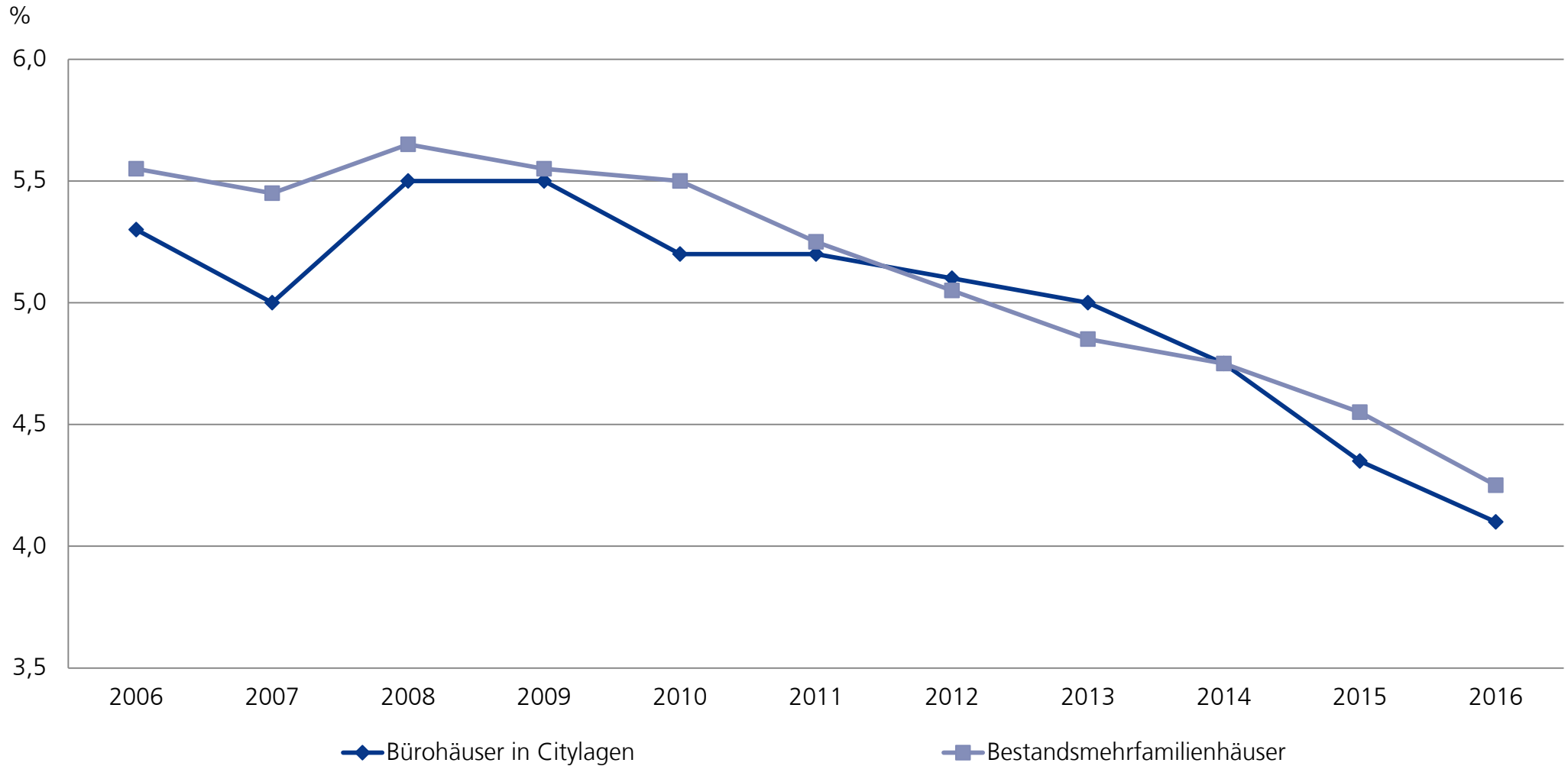
Share-Deals:

2015: rd. EUR 520 Mio.
2016: rd. EUR 634 Mio.

Trend:



Der Düsseldorfer Investmentmarkt 2016: Weiter sinkende Spitzenrenditen



Quelle: Eigene Erhebungen

© AENGEVELT-RESEARCH

Der Düsseldorfer Investmentmarkt: Trends 2017

- Weiterhin Anlagedruck angesichts anhaltend hoher Liquidität; Düsseldorf bleibt eines der bevorzugten Anlageziele in Deutschland
- Ein Transaktionsvolumen (Asset-Deals) am Grundstücksmarkt um EUR 4 Mrd. ist möglich (2016: EUR 4,13 Mrd.)
- Gefragt bleiben sicherheitsorientierte Immobilieninvestments angesichts eines fortgesetzten Mangels an marktadäquaten Alternativenanlagen im Rahmen historisch niedriger Kapitalmarktzinsen
- Stärkere Hinwendung zu Core-Plus-Produkten sowie zu mehr Risiko in Form von Forward-Funding-Deals für spekulative Büroprojekte oder Value-Add-Bestandsimmobilien
- Das Düsseldorfer Wohninvestmentsegment profitiert vom anhaltenden Einwohner- und Haushaltswachstum
- Für das laufende Investmentjahr prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH stabile bis moderat weiter sinkende Renditen

Aktuelle AENGEVELT-Projekte: "Quartier_(n)"



"Nördliche Spitze"
 Hotel, Büro, Parken
 GR 14.900 m²
 BGF 35.000 m²

"E-Plus"
 29.898m² NF + 500 Stpl.

Projektiertes Bürogebäude:
 9.161 m² NGF (Büro) + 150 Stpl.



A 3

„Airport Office“:
 5.962m² NF + 155 Stpl.

„Capgemini“:
 8.224m² NF + 267 Stpl.

"C&A"
 32.620m² NF +560 Stpl.

City Düsseldorf A 57

"Quartier_(n)"
 Gesamt-GR: ca. 101.000 m²
Ist:
 Büro → 76.704 m²
 APL → >3.000

"Südlich C&A"
 Hotel und Büroentwicklung
 GR: 13.650 m²
 BGF 27.300 m²

C&A
 ca. 15.000 m²



KITA (4-zügig)
 ca. 2.500 m²

"Story"

- Umnutzung des eh. Logistikstandortes "Kaufland" (15,5 ha) zum modernen Büro- und Dienstleistungsstandort am Airport Düsseldorf (B-Plan-Neuaufstellung)
- Ansiedlungen durch AENGEVELT seit 2004 u.a.
 - Europazentrale C&A 32.600 m² / 1.200 APL
 - E-Plus 30.000 m² / 1.000 APL
 - Capgemini 8.200 m² / 500 APL
- Ansiedlung von bisher ca. 3.500 Mitarbeiter in Top-Unternehmen
- Projektvermietung
- Verkauf an institutionelle Investoren

Aktuell

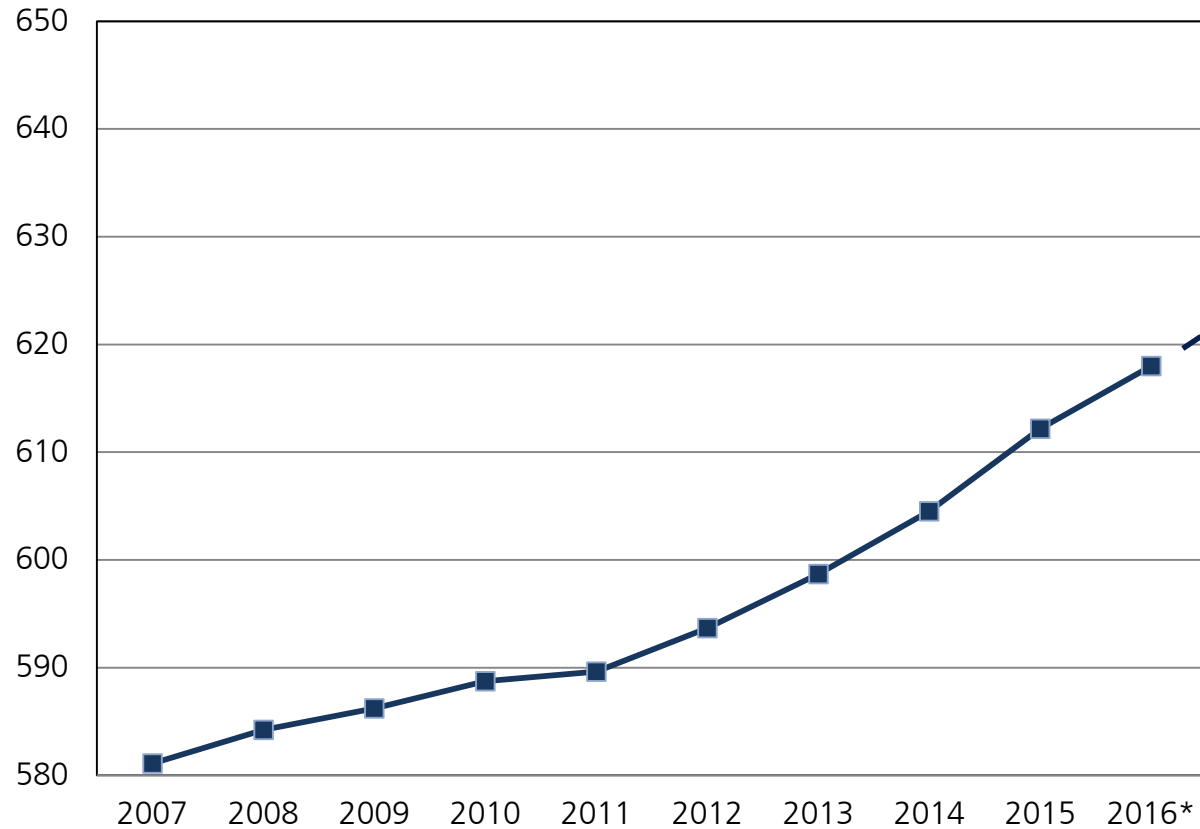
- Verkauf der Grundstücke
 - "Südlich C&A" (13.650 m²)
 - "Nördliche Spitze" (14.900 m²)
- Für beide Grundstücke befindet sich AENGEVELT in fortgeschrittenen Ansiedlungsverhandlungen

Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Einwohnerwachstum erhöht Druck am Wohnungsmarkt

Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf 2007-2016

Prognose 2040: 677.000 **

Einwohner in Tsd.



* eigene Hochrechnung

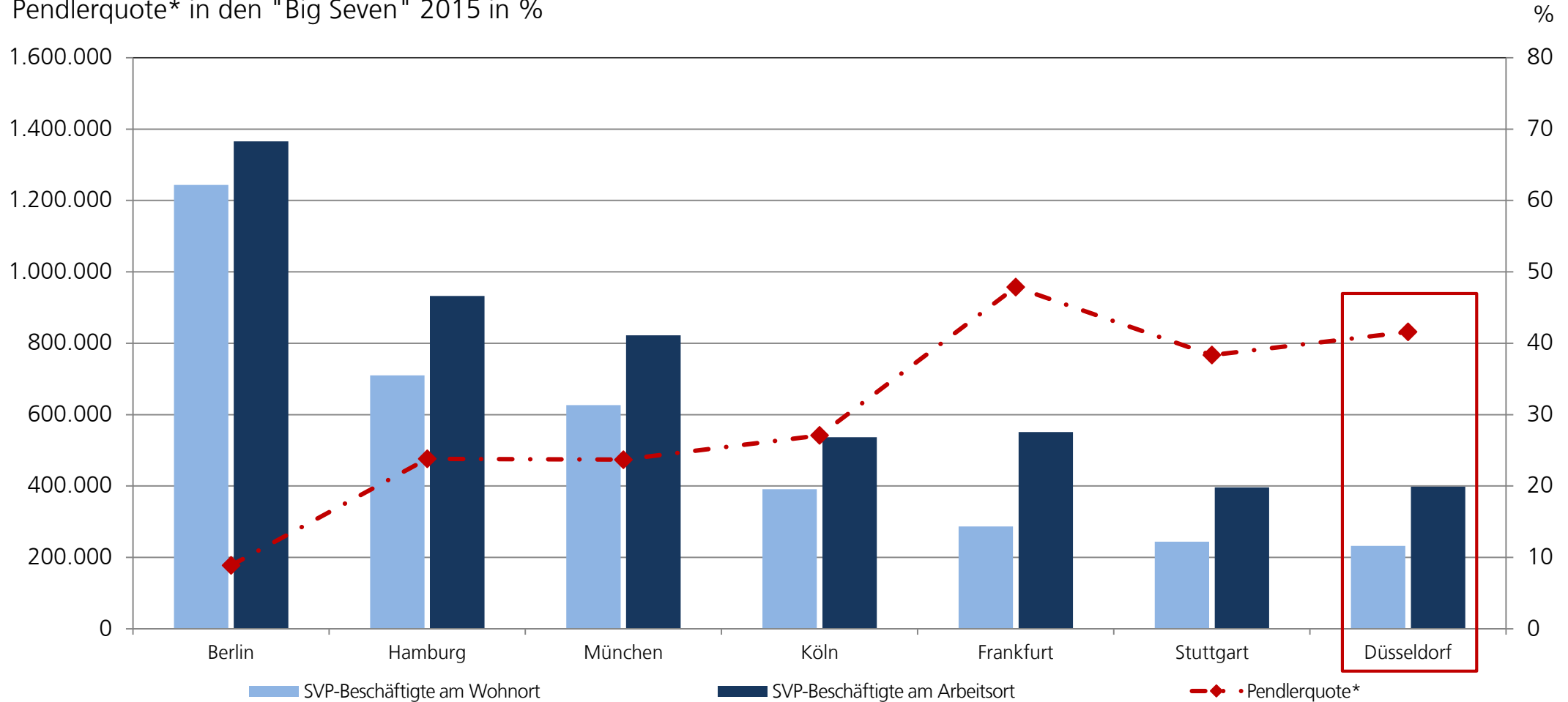
Quelle: Landesdatenbank NRW, Information und Technik NRW

© AENGEVELT-RESEARCH

** Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/2060

Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Einwohnerwachstum und Pendlerquote erhöhen Druck am Wohnungsmarkt

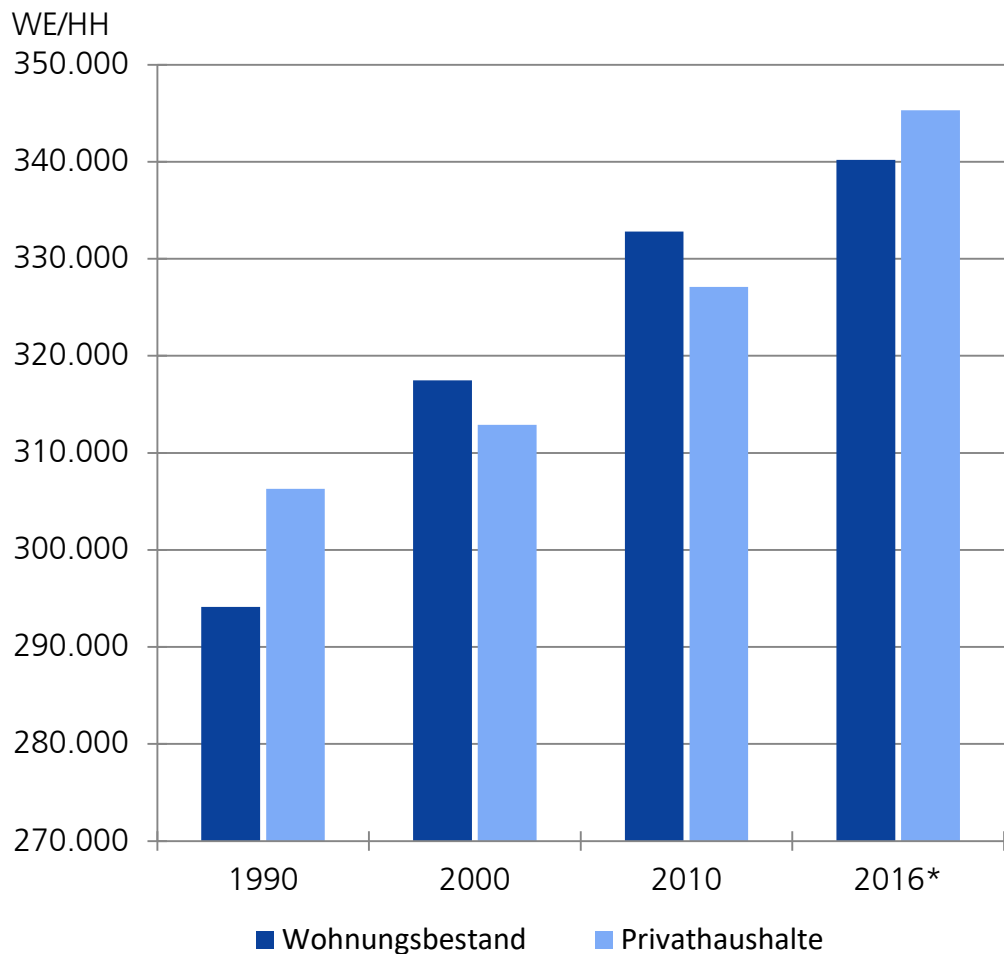
SVP-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort
Pendlerquote* in den "Big Seven" 2015 in %



* Pendlersaldo in Relation zu den SVP-Beschäftigten am Arbeitsort
Quelle: AENGEVELT-RESEARCH nach Bundesagentur für Arbeit

Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Markantes Wohnungsdefizit

Anzahl Privathaushalte / Wohnungsbestand



* eigene Hochrechnung
Quelle: IT NRW

© AENGEVELT-RESEARCH

Wohnungsdefizit in Düsseldorf (Anfang 2017)

Anzahl Private Haushalte:
rd. 345.300 Haushalte

Wohnungsbestand (nominell):
rd. 340.200 Wohnungseinheiten

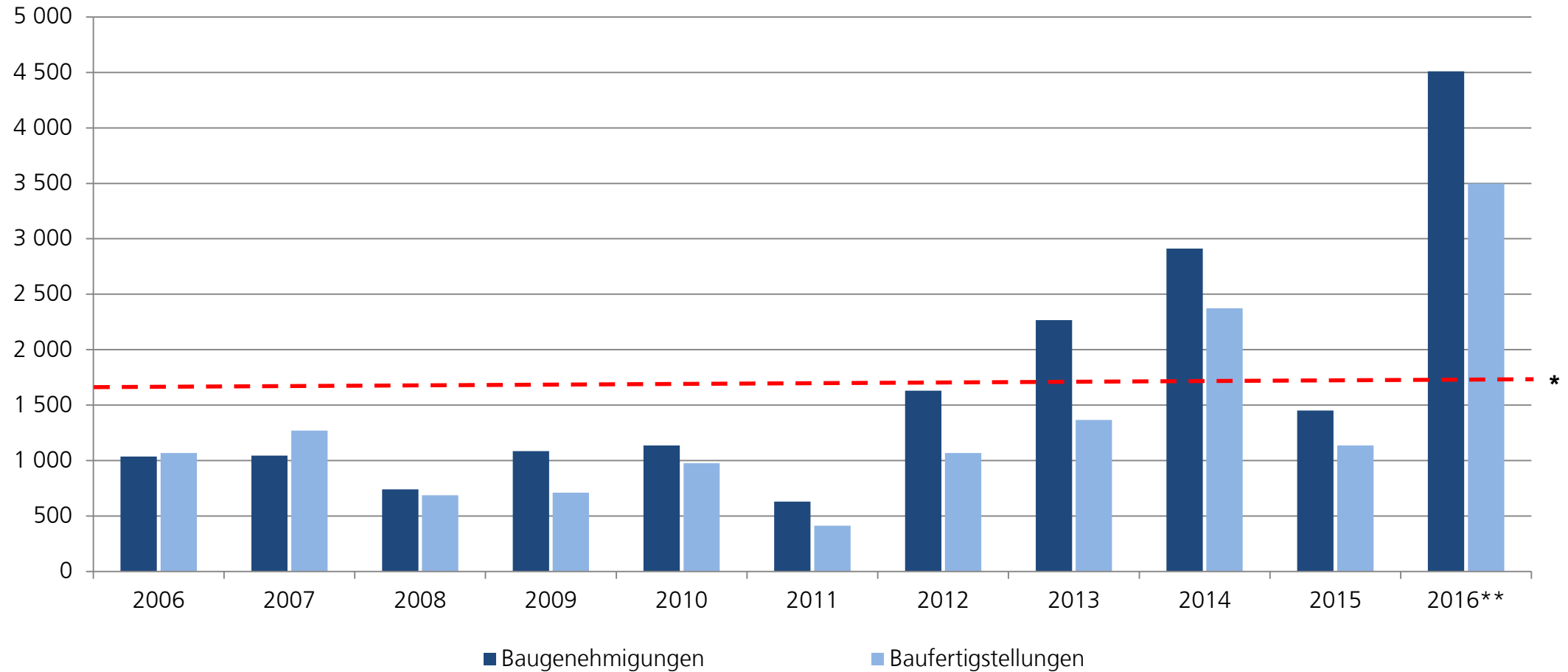
Marktaktiver Wohnungsbestand (96%):
rd. 326.600 Wohnungseinheiten

= Kalkulatorisches Wohnungsdefizit:
rd. 18.700 Wohnungseinheiten

Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Anziehende Fertigstellungen – nachhaltig oder temporärer “Boom“?

Baugenehmigungen vs. Baufertigstellungen

Wohneinheiten



Quelle: IT.NRW

* MINDEST-Erhaltungsbedarf (0,5% des Wohnungsbestandes p.a.) = 1.700 WE p.a. ** Fertigstellung geschätzt

Copyright: AENGEVELT-RESEARCH

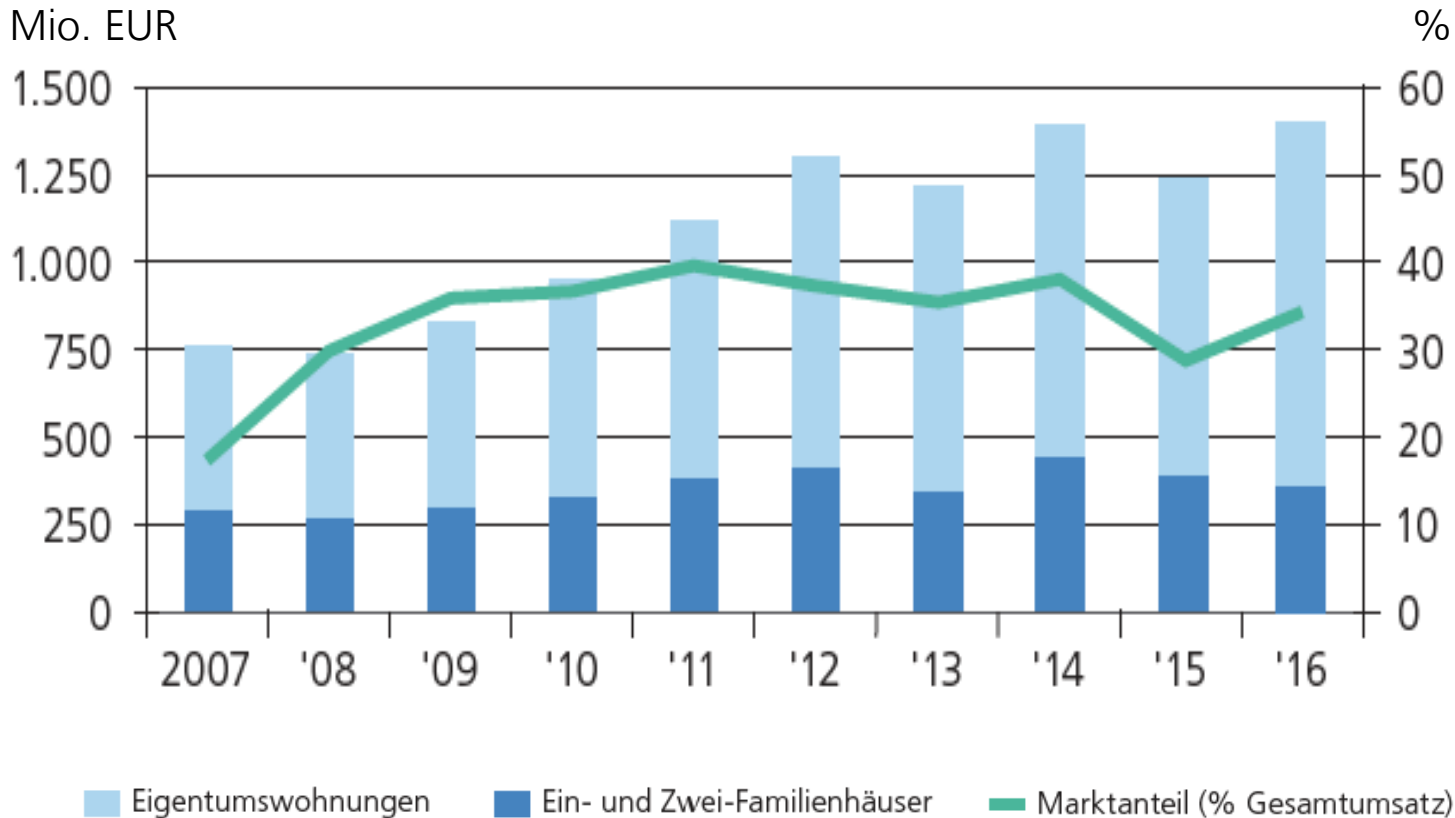
Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Mietpreisentwicklung in den "Big Seven"*

	EUR/m ²		Änderung Q4/2016 vs. Q4/2015	
	Q4/15	Q4/16	abs.	%
München	15,12	16,40	1,28	8,5%
Frankfurt a. M.	12,60	13,17	0,57	4,5%
Hamburg	11,09	11,20	0,11	1,0%
Düsseldorf	11,01	11,22	0,210	1,9%
Stuttgart	12,07	12,75	0,68	5,6%
Köln	10,53	10,82	0,29	2,8%
Berlin	10,73	11,31	0,58	5,4%

* Nettokaltmieten – Angebots-Mietpreise (Neubau, 60-80m², hochwertige Ausstattung)
Quelle: empirica

Der Düsseldorfer Markt für Privatimmobilien 2016: ETW mit neuem Umsatzrekord – Geldumsätze EFH rückläufig

Geldumsatz nach Segmenten



Eigentumswohnungen		
Geldumsatz	EUR Mio.	Trend
2015	860	↔
2016	1.030	↗
Verkaufsfälle	Anzahl	Trend
2015	2.980	↔
2016	3.360	↗
Mittl. KP	EUR	Trend
2015	288.000	↔
2016	306.000	↗

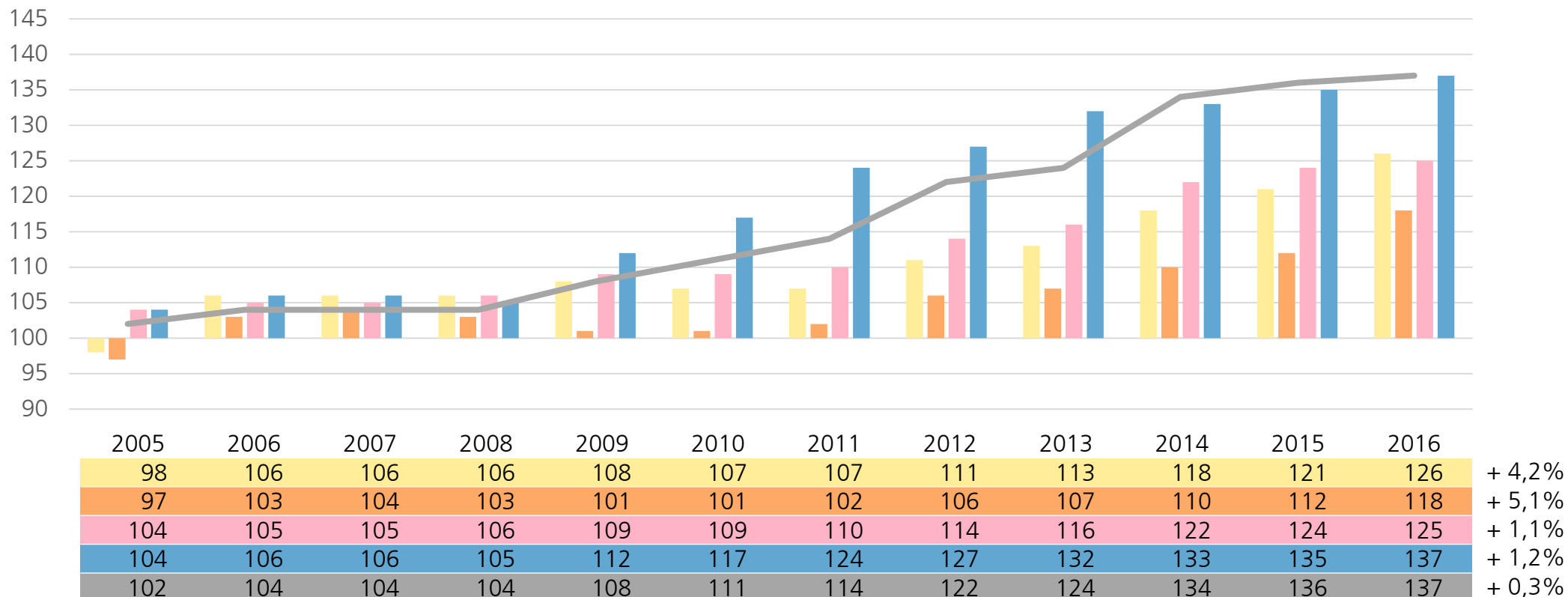
Ein-/ Zweifamilienhäuser		
Geldumsatz	EUR Mio.	Trend
2015	380	↔
2016	370	↘
Verkaufsfälle	Anzahl	Trend
2015	621	↔
2016	573	↘
Mittl. KP	EUR	Trend
2015	612.000	↔
2016	646.000	↗

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf

Copyright: AENGEVELT-RESEARCH

Der Düsseldorfer Markt für Privatimmobilien 2016: Eigentumswohnungen - stärkster Kaufpreisanstieg in mittlerer Preiskategorie

Eigentumswohnungen - Indizes für durchschnittliche Kaufpreise, 2004 bis 2016



2002 = 100

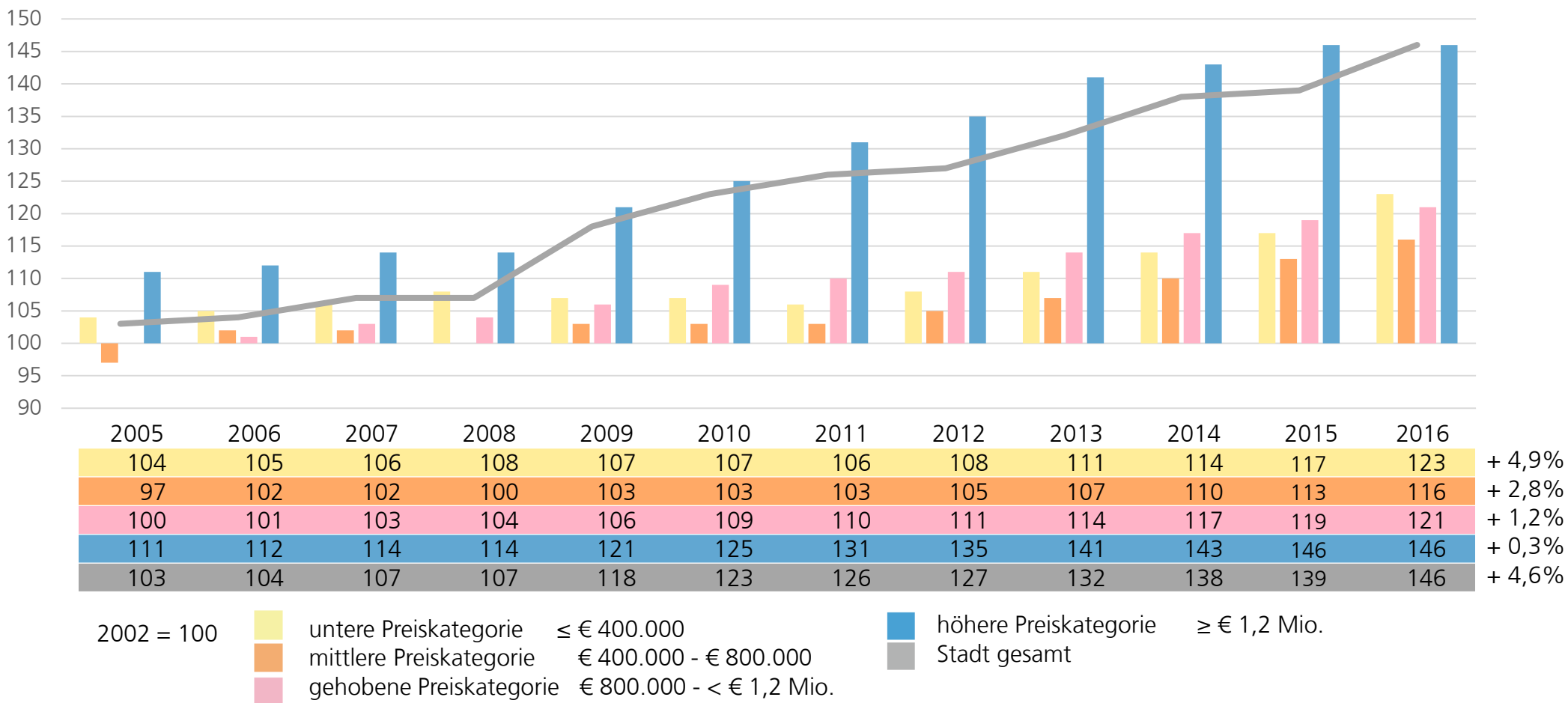
- untere Preiskategorie ≤ € 2.500/m²
- mittlere Preiskategorie € 2.500/m² - € 3.250/m²
- gehobene Preiskategorie € 3.250/m² - < € 4.000/m²
- höhere Preiskategorie ≥ € 4.000/m²
- Stadt gesamt

Quelle: Eigene Erhebungen

© AENGEVELT-RESEARCH

Der Düsseldorfer Markt für Privatimmobilien 2016: Ein-/Zweifamilienhäuser - stärkster Kaufpreisanstieg in unterer Preiskategorie

Ein- und Zweifamilienhäuser - Indizes für durchschnittliche Kaufpreise, 2005 bis 2016



Quelle: Eigene Erhebungen

© AENGEVELT-RESEARCH

Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Trends 2017

- Weiterhin Bevölkerungswachstum und Zunahme der Privathaushalte
= weiter steigende Wohnungsnachfrage
- Privater Wohnimmobilienmarkt (Eigenheime und Eigentumswohnungen)
auf anhaltend hohem Umsatzniveau
- Steigendes Miet-/Kaufpreisniveau in gefragten Quartieren
- Hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen
- Preismaximum im Luxussegment erreicht?

Ihre Ansprechpartner

Dr. Wulff Aengevelt



*Geschäftsführender
Gesellschafter*
Tel.: +49-211-8391-213
Mobil: +49-172-9804-213
wulff@aengevelt.com

Mark Aengevelt



*Geschäftsführender
Gesellschafter*
Tel.: +49-211-8391-205
Mobil: +49-172-9804-261
mark@aengevelt.com

Birthe Nordhues



*Leiterin Gewerbliche Vermietung
AENGEVELT Düsseldorf*
Tel.: +49-211-8391-273
Mobil: +49-172-9804-273
b.nordhues@aengevelt.com

Oliver Lederer



*Leiter Investment & Development
AENGEVELT Düsseldorf*
Tel.: +49-211-8391-227
Mobil: +49-172-9804-227
o.lederer@aengevelt.com

Uwe Menzel



*Leiter Privatimmobilien
AENGEVELT Düsseldorf*
Tel.: +49-211-8391-245
Mobil: +49-172-9804-245
u.menzel@aengevelt.com

Dipl.-Geogr. Michael Fenderl



*Leiter
AENGEVELT-RESEARCH*
Tel.: +49-30-20193-125
Mobil: +49-172-9804-125
m.fenderl@aengevelt.com

M.A. Thomas Glodek



*Leiter
Öffentlichkeitsarbeit*
Tel.: +49-211-8391-307
Mobil: +49-172-9804-203
t.glodek@aengevelt.com

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

