

## **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**

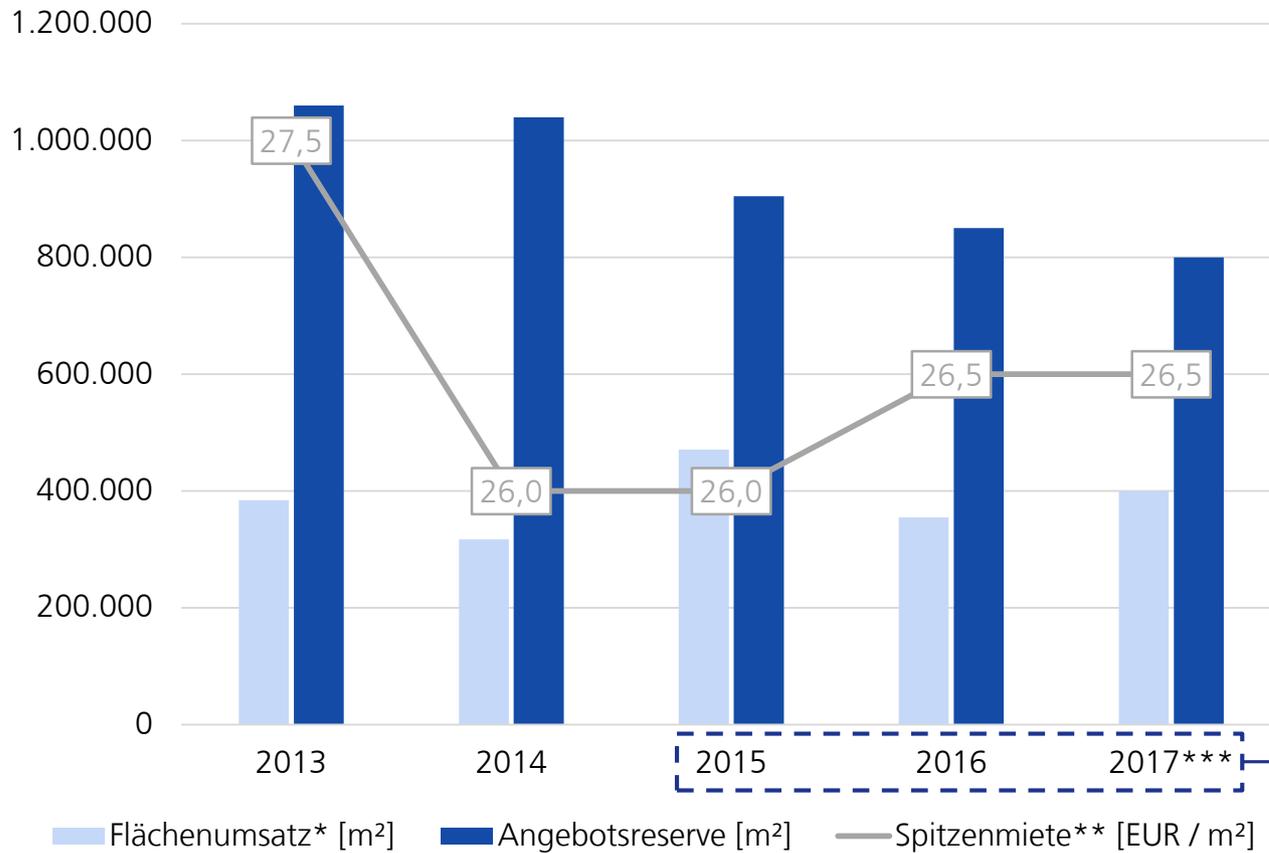
**Oliver Lederer  
Leiter Investment & Development AENGEVELT Düsseldorf**

**Uwe Menzel  
Leiter Privatimmobilien AENGEVELT Düsseldorf**

**Michael Fenderl  
Leiter AENGEVELT RESEARCH**

# Der Düsseldorfer Markt für Büroflächen: Robuster Markt

Entwicklung Flächenumsatz, Angebotsreserve, Spitzenmiete

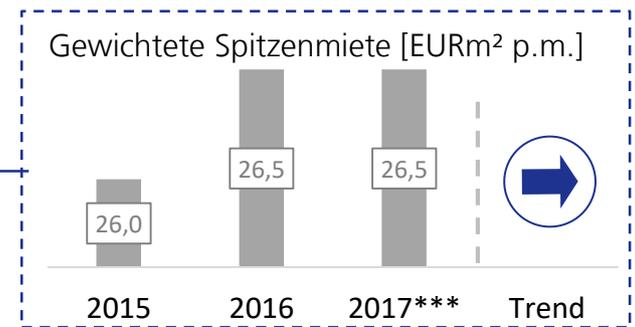
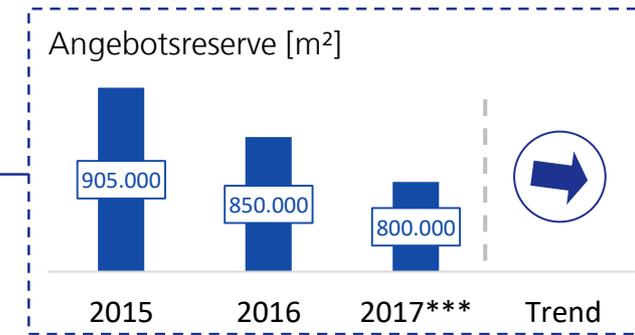
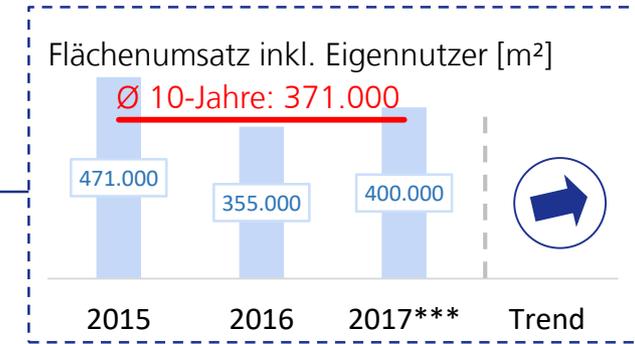


\*inkl. Eigennutzer \*\*Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3%

\*\*\* Prognose

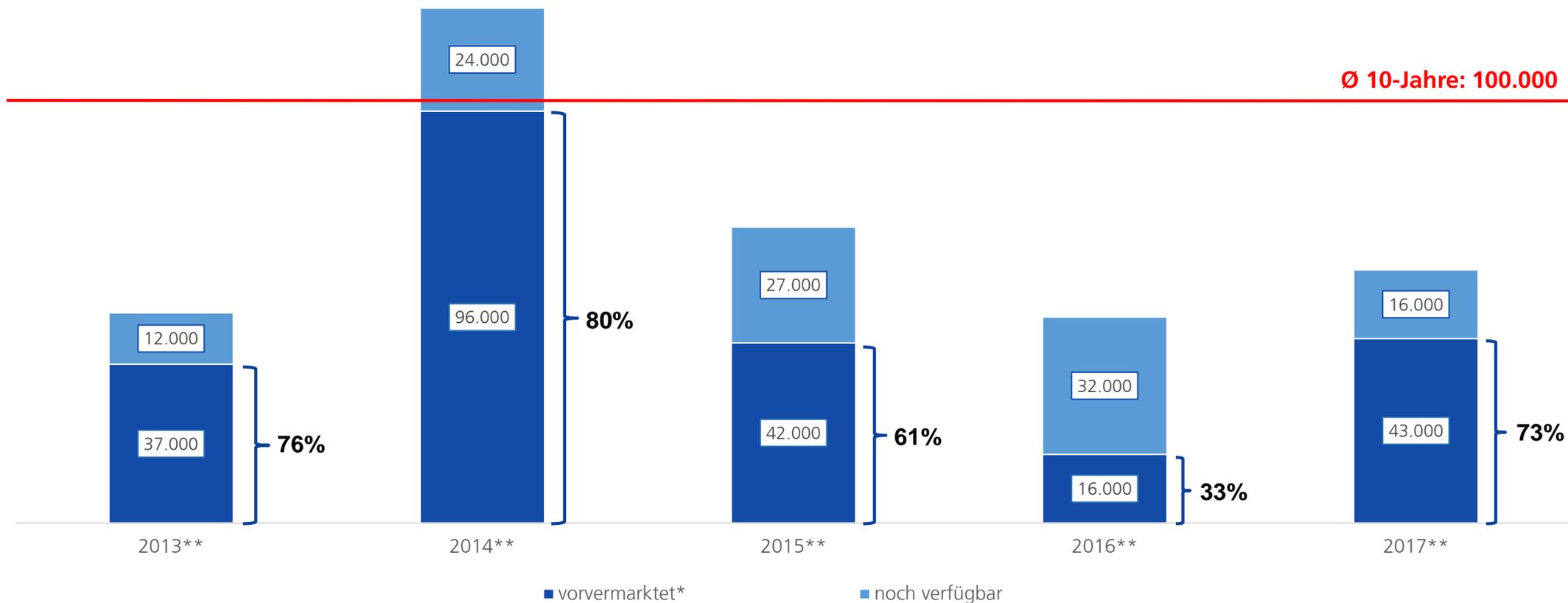
Quelle: Eigene Erhebungen

© AENGEVELT-RESEARCH



# Der Düsseldorfer Markt für Büroflächen: Unterdurchschnittliches Fertigstellungsvolumen

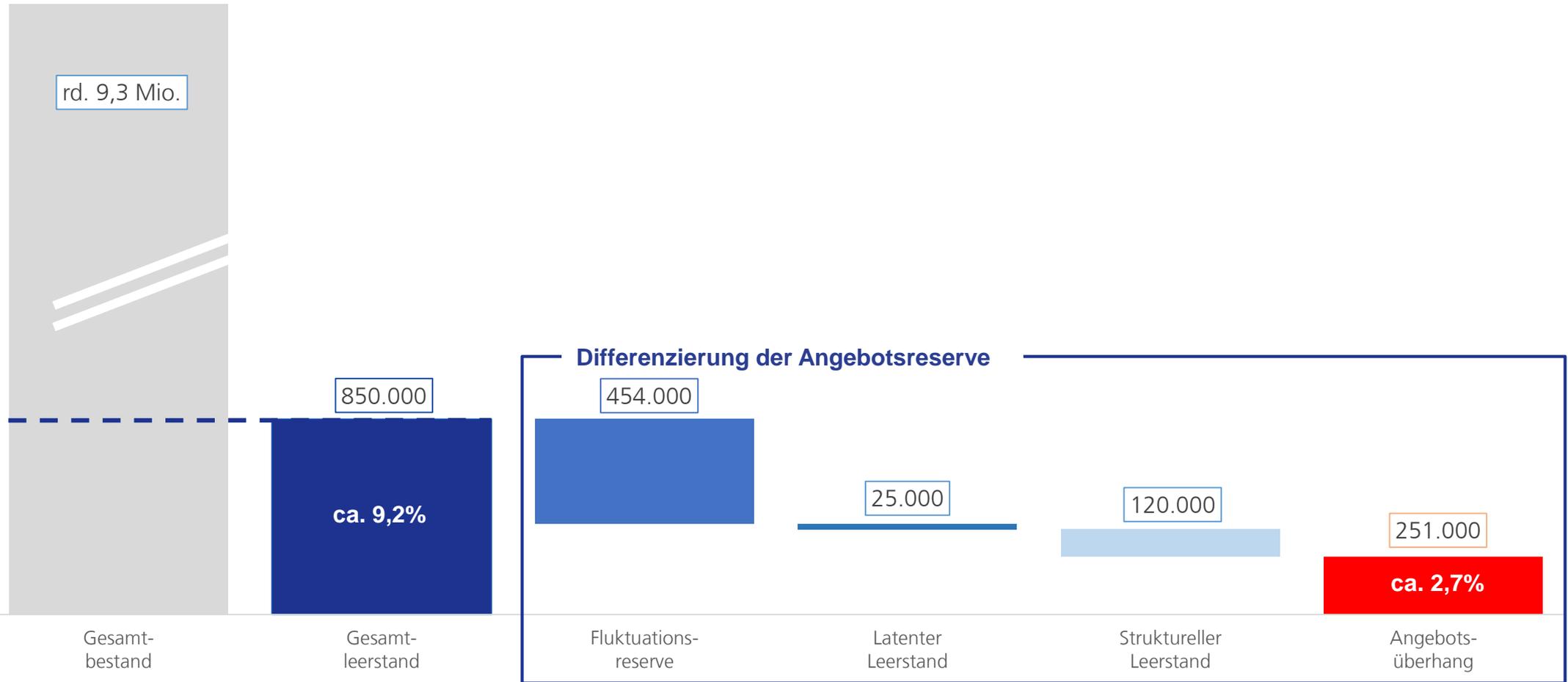
Relation zwischen vorvermarkteten und noch verfügbaren Büroflächen



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

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

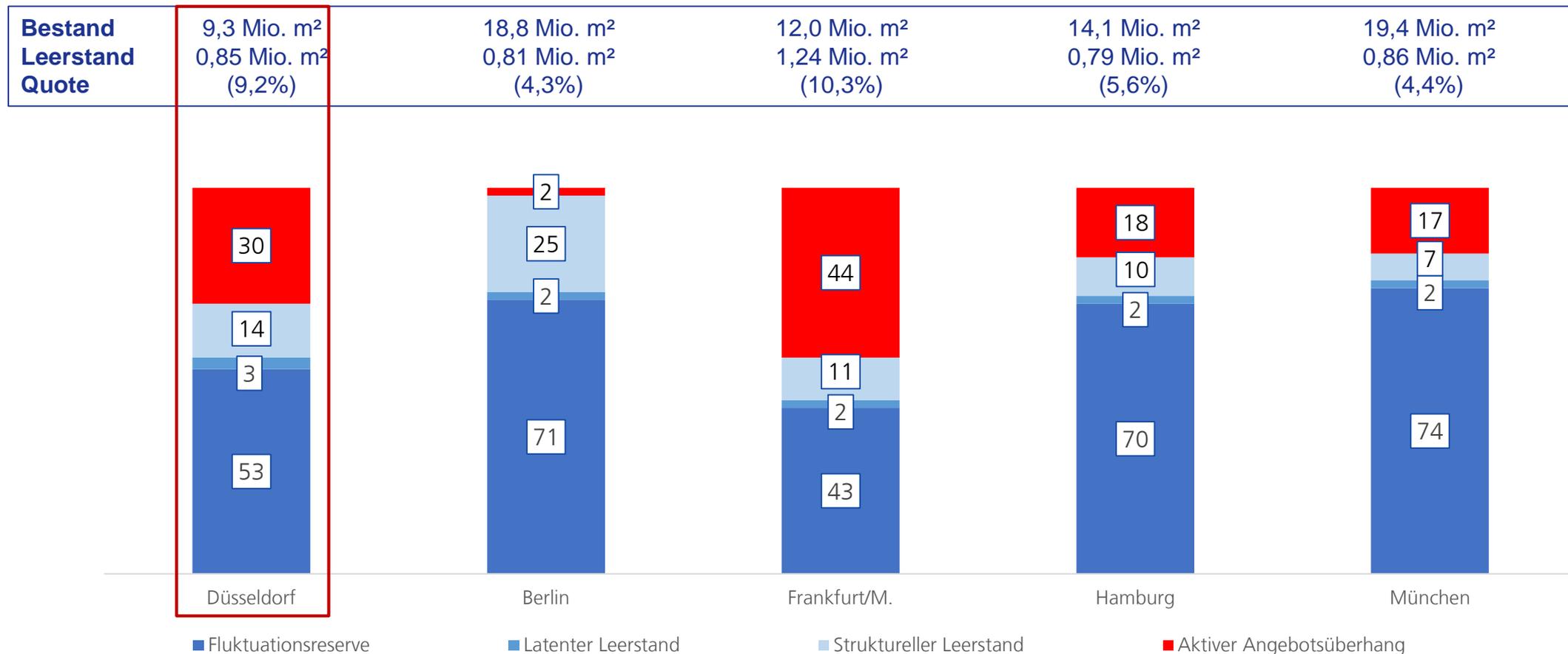
in m<sup>2</sup>



\* 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 %]

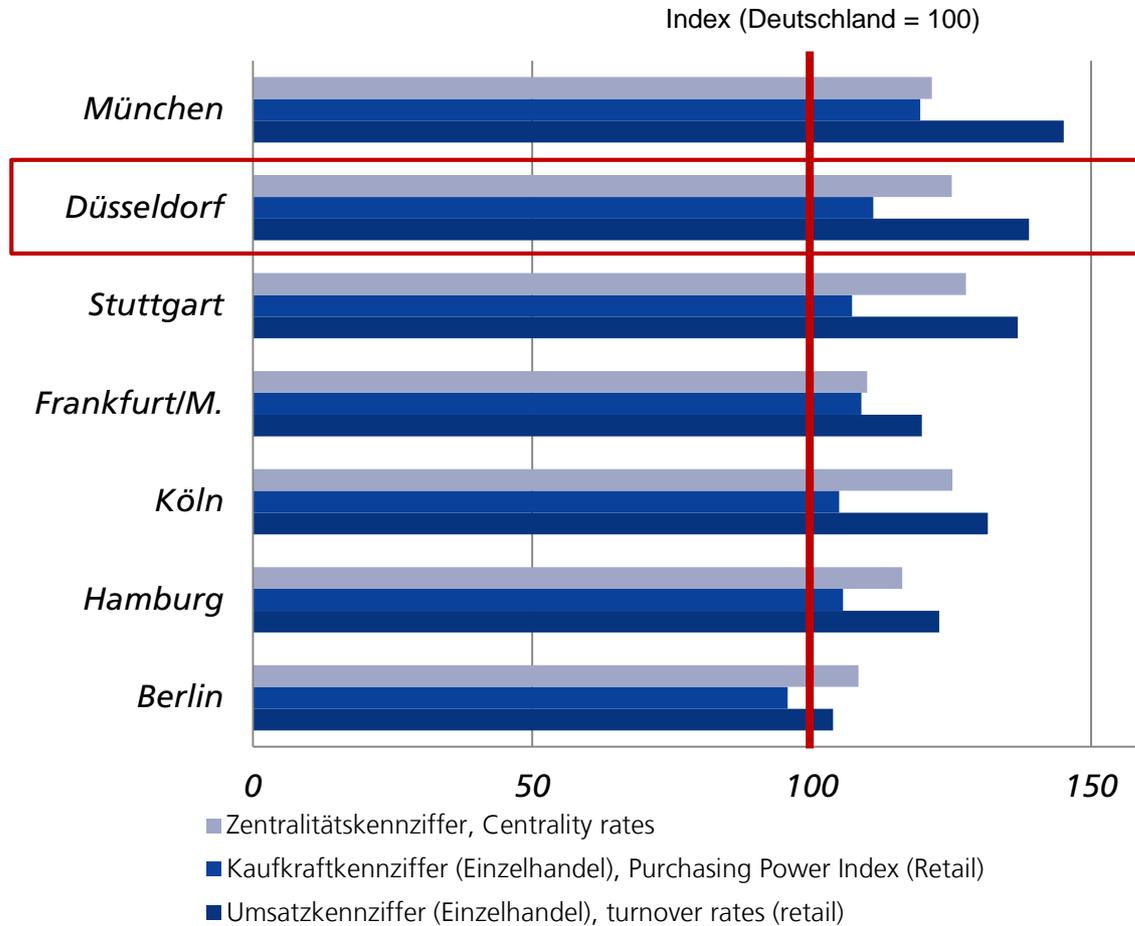


\* ARLEX - AENGEVELT RESEARCH Leerstand-IndEX (Stand: Q4/2016)  
Quelle: Eigene Erhebungen

# 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

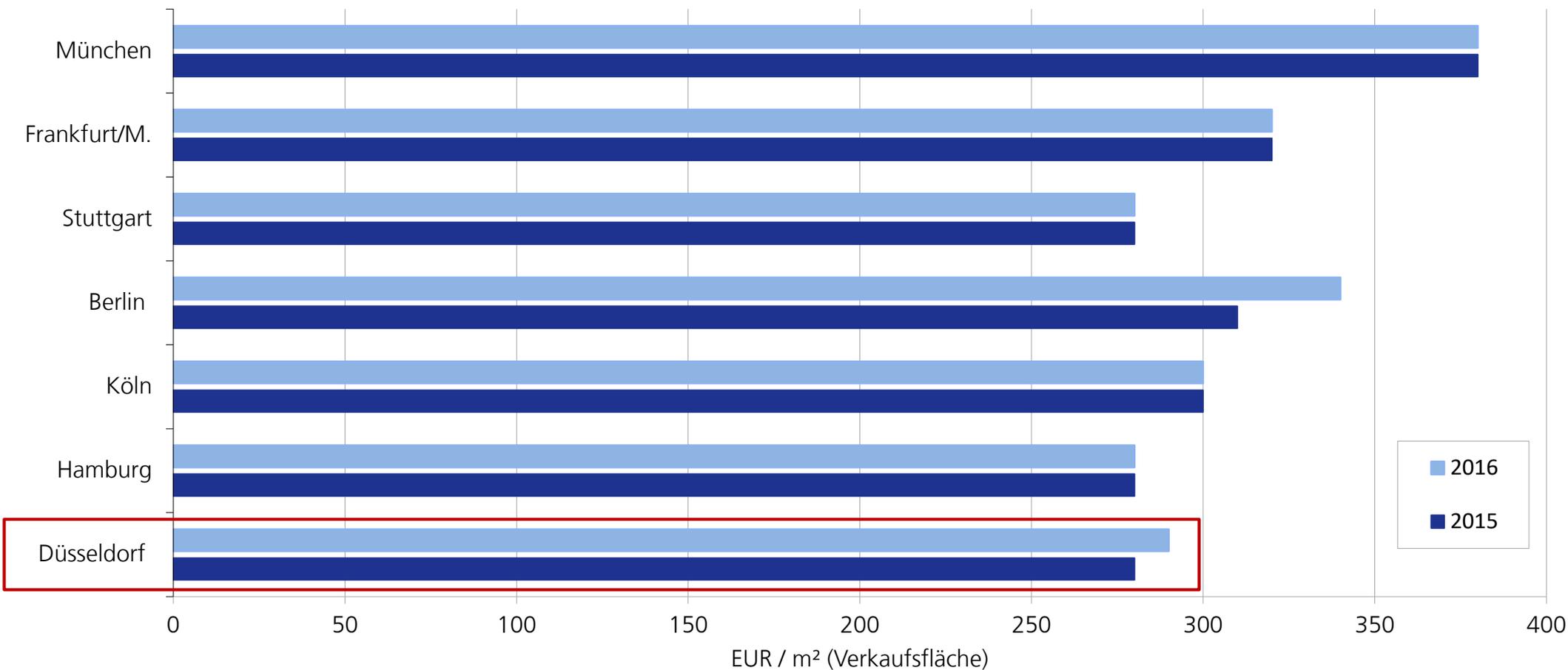
**FAZIT:** Düsseldorf ist gut aufgestellt

Quelle: IFH, Köln, 2016

© AENGEVELT-RESEARCH

# Der Düsseldorfer Markt für Einzelhandelsflächen: Düsseldorfer Spitzenmiete weiter gestiegen

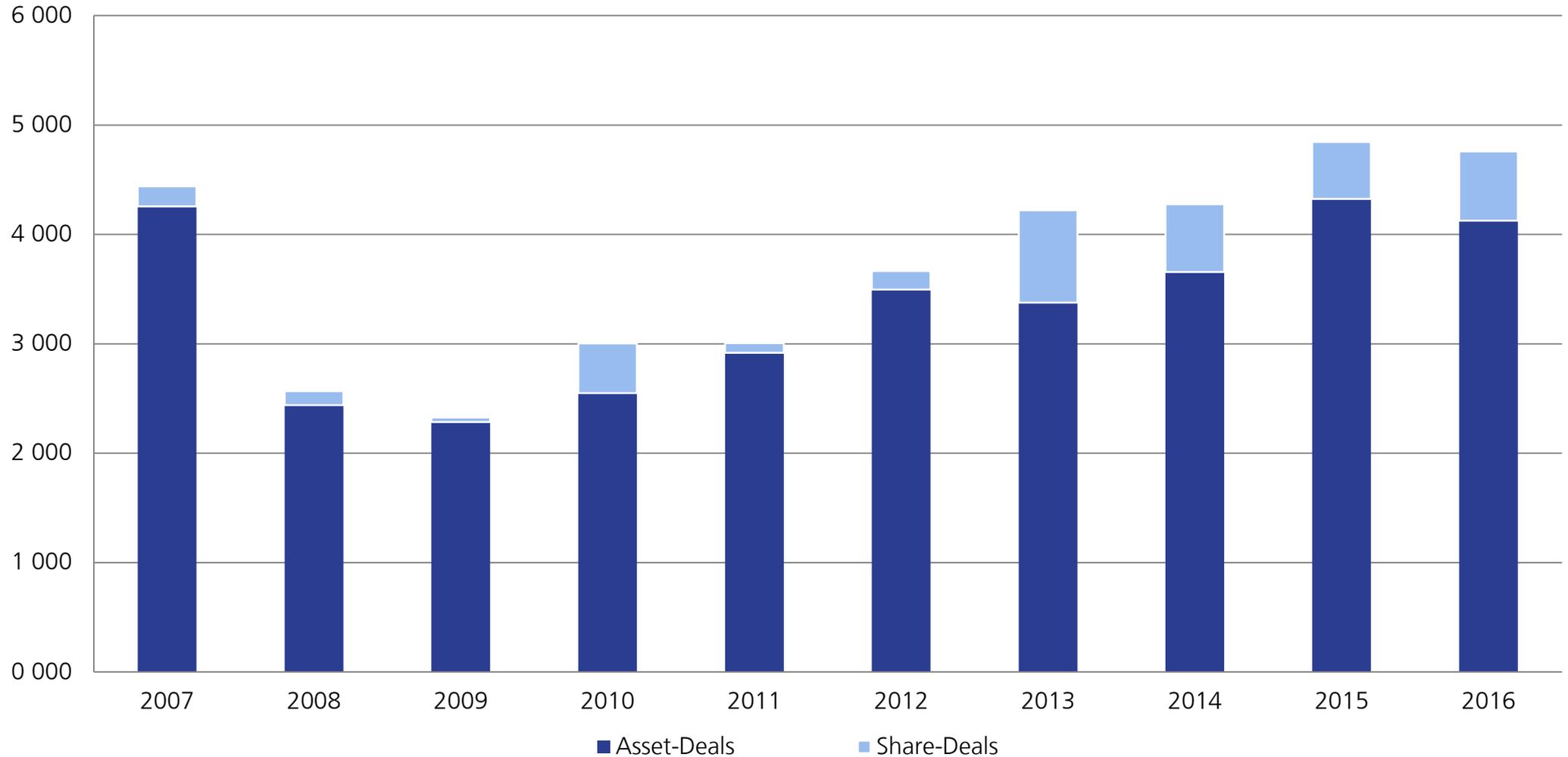
Vergleich der "Big Seven"



\* 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:



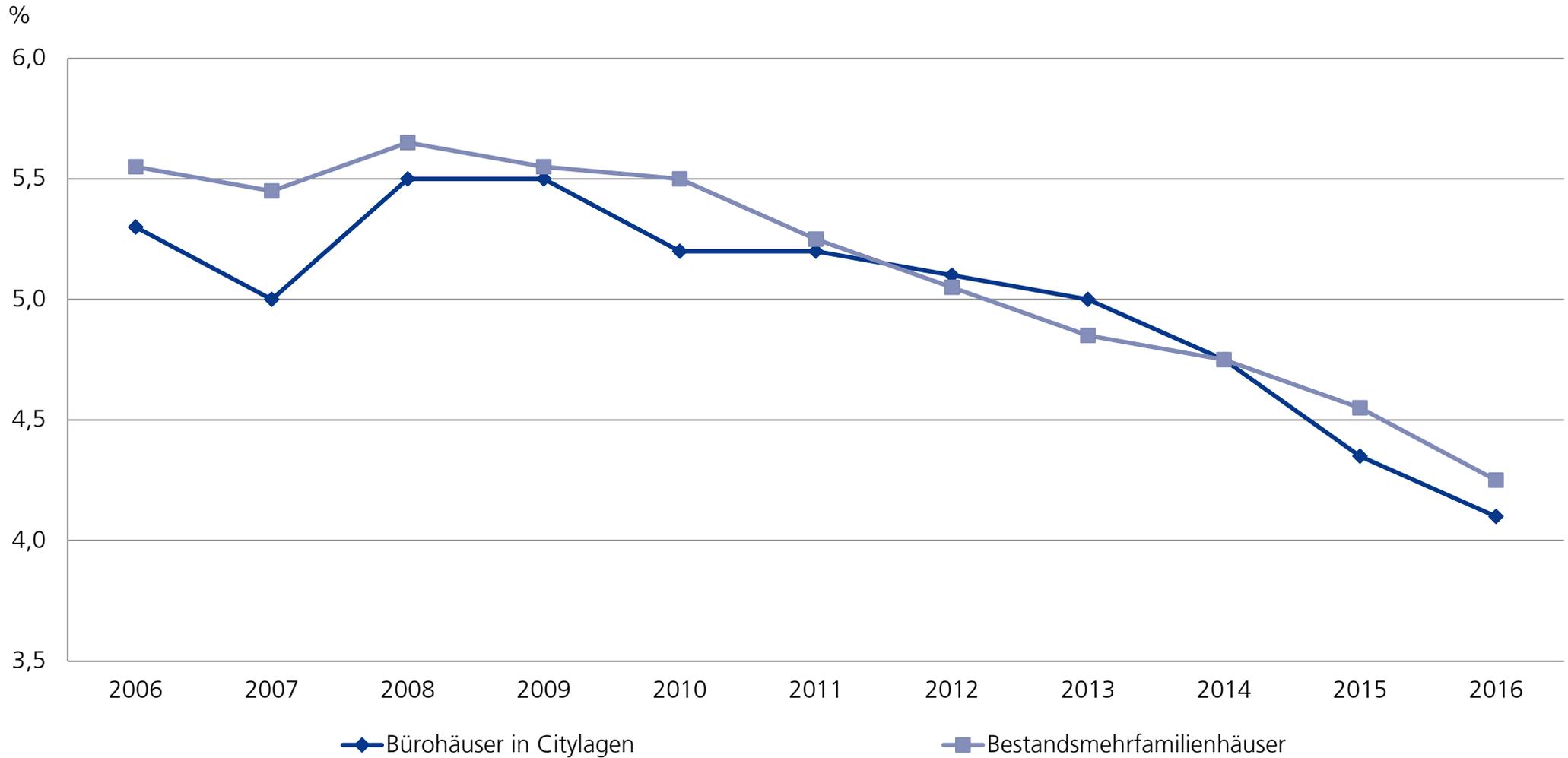
## Share-Deals:

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<sub>(n)</sub>"



City Düsseldorf A 57

**"Quartier<sub>(n)</sub>"**  
 Gesamt-GR: ca. 101.000 m<sup>2</sup>  
**Ist:**  
 Büro → 76.704 m<sup>2</sup>  
 APL → >3.000

**"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 m<sup>2</sup> / 1.200 APL
  - E-Plus 30.000 m<sup>2</sup> / 1.000 APL
  - Capgemini 8.200 m<sup>2</sup> / 500 APL
- Ansiedlung von bisher ca. 3.500 Mitarbeiter in Top-Unternehmen
- Projektvermietung
- Verkauf an institutionelle Investoren

**Aktuell**

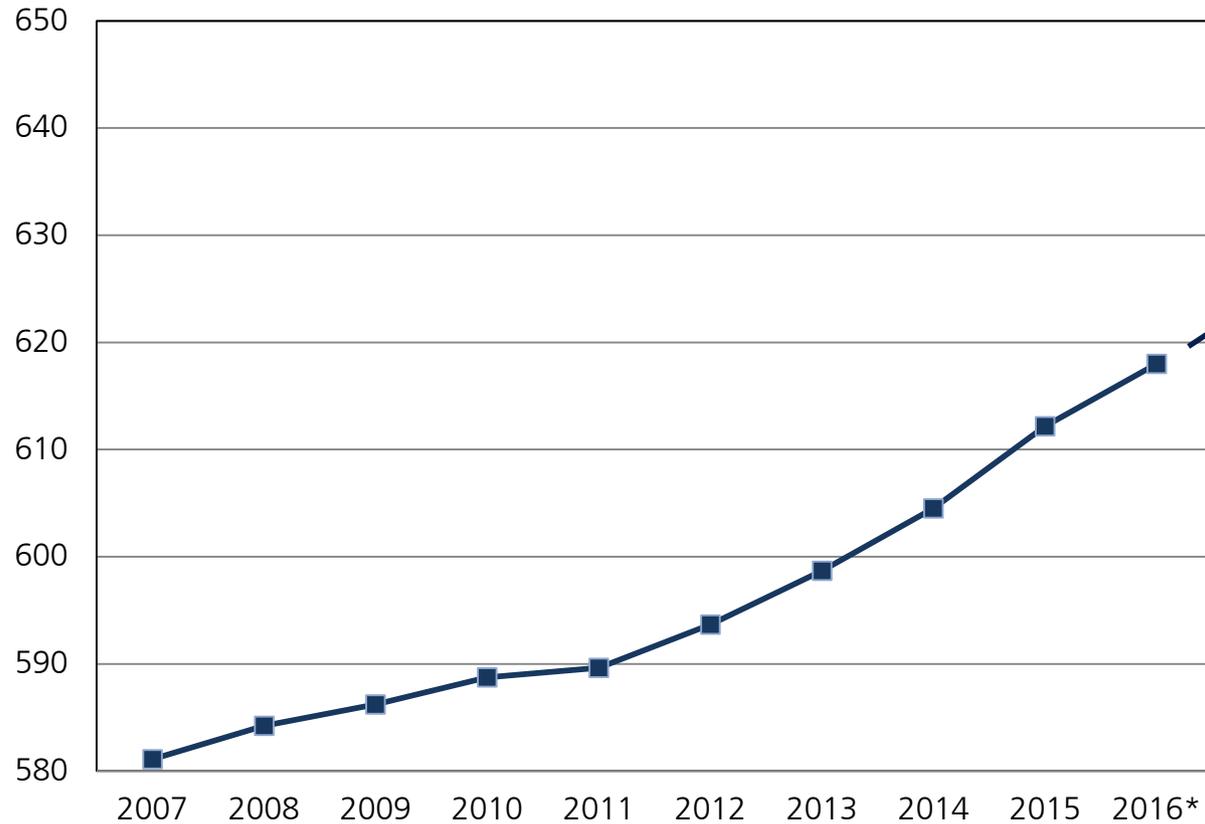
- Verkauf der Grundstücke  
 "Südlich C&A" (13.650 m<sup>2</sup>)  
 "Nördliche Spitze" (14.900 m<sup>2</sup>)
- Für beide Grundstücke befindet sich AENGEVELT in fortgeschrittenen Ansiedlungsverhandlungen

# Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Einwohnerwachstum erhöht Druck am Wohnungsmarkt

Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf 2007-2016

Prognose 2040: 677.000 \*\*

Einwohner in Tsd.



\* eigene Hochrechnung

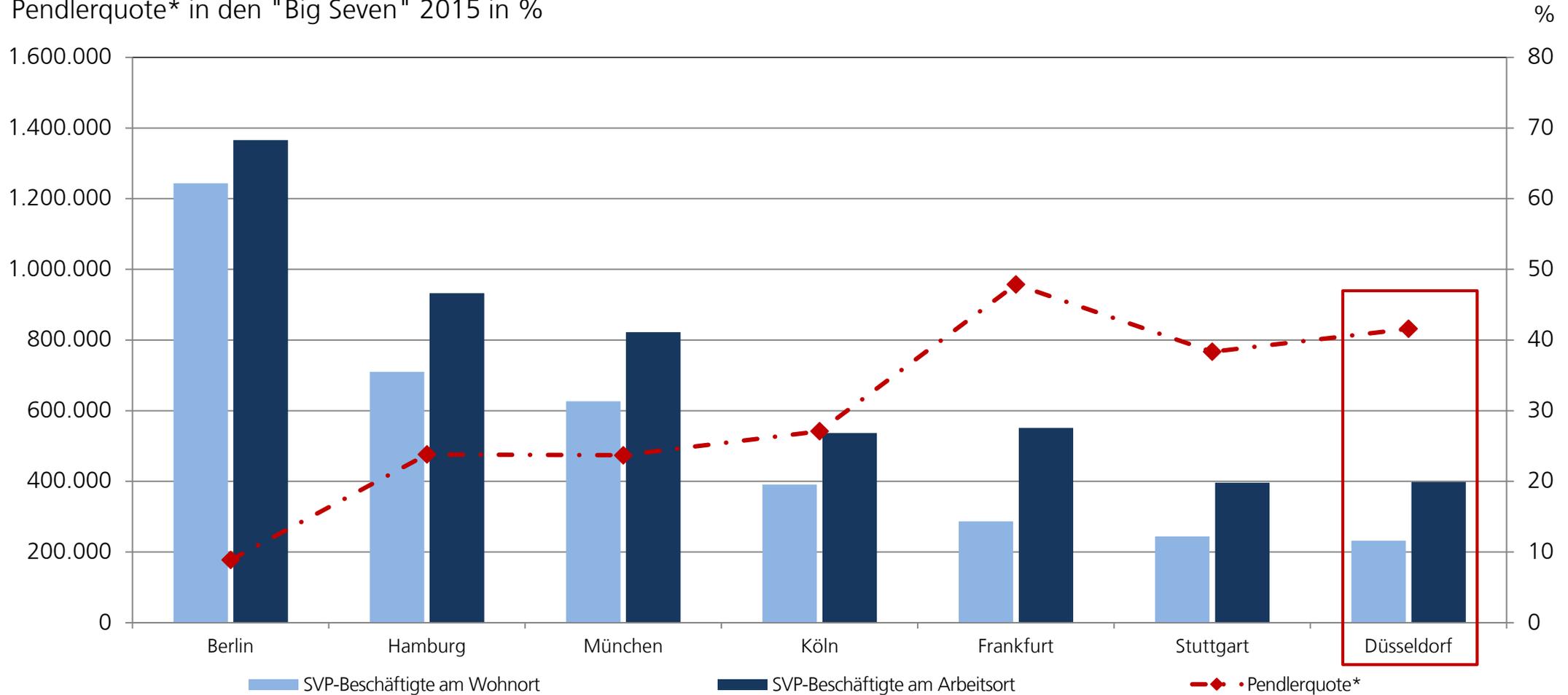
Quelle: Landesdatenbank NRW, Information und Technik NRW

© AENGEVELT-RESEARCH

\*\* Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/2060

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

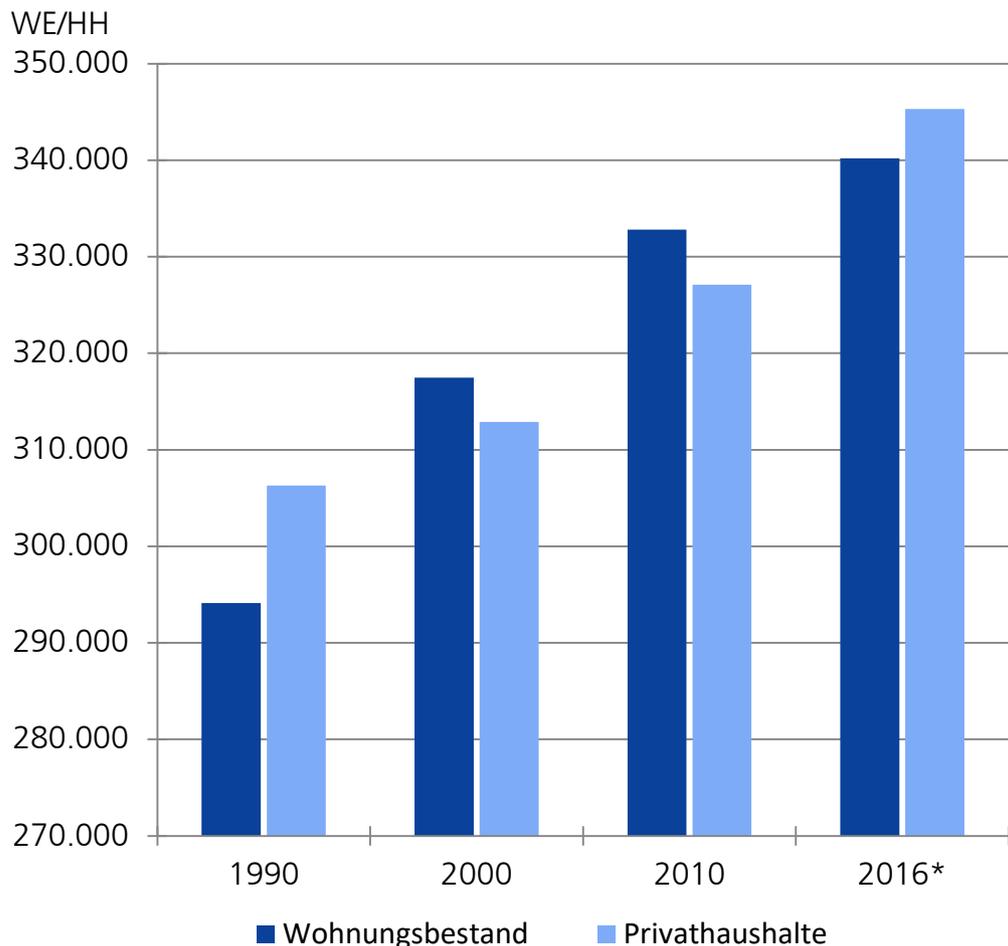
SVP-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort  
Pendlerquote\* in den "Big Seven" 2015 in %



\* 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

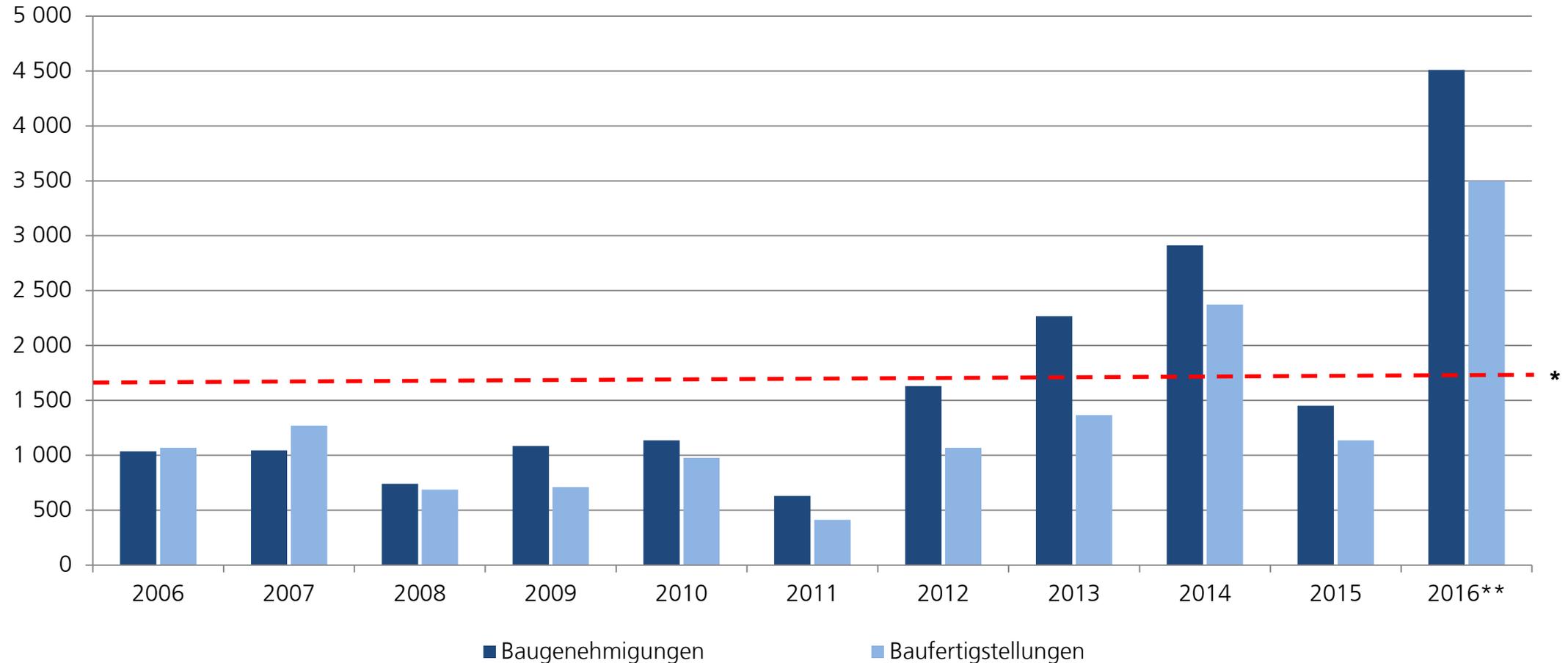
**Marktaktiver Wohnungsbestand (96%):**  
rd. 326.600 Wohnungseinheiten

-----  
**= 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

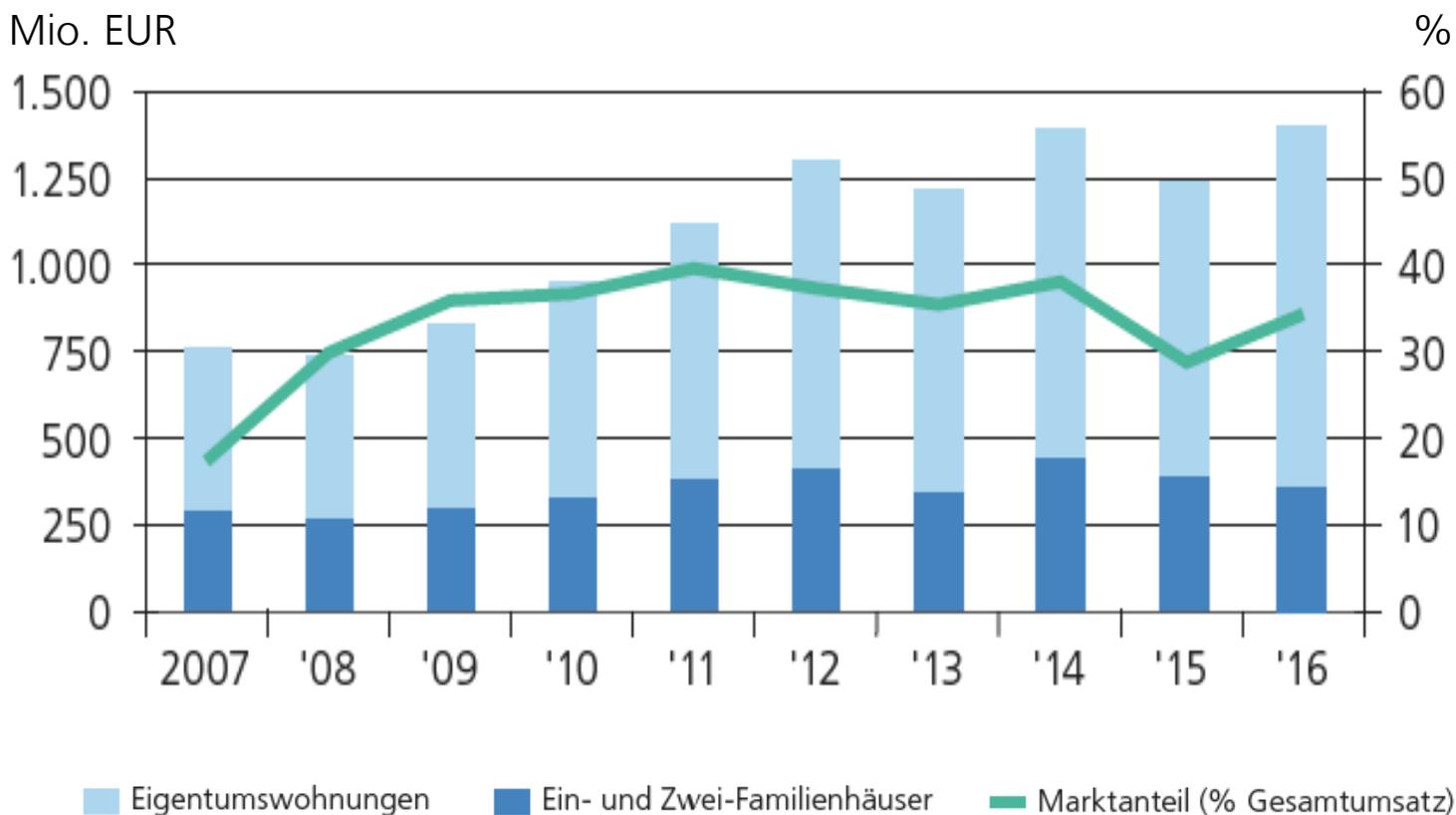
# Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Mietpreisentwicklung in den "Big Seven"\*

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

\* Nettokaltmieten – Angebots-Mietpreise (Neubau, 60-80m<sup>2</sup>, 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	↗

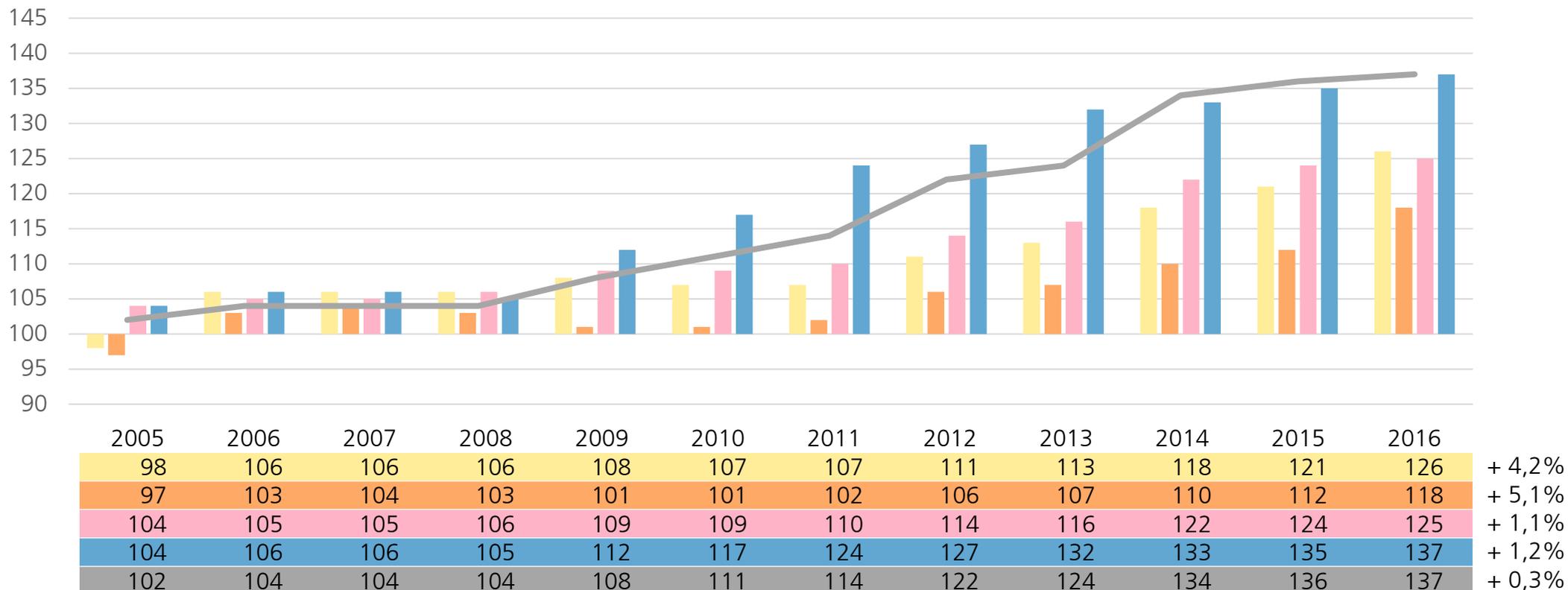
Ein-/ Zweifamilienhäuser		
Geldumsatz	EUR Mio.	Trend
2015	380	↔
2016	370	↘
Verkaufsfälle	Anzahl	Trend
2015	621	↔
2016	573	↘
Mittl. KP	EUR	Trend
2015	612.000	↔
2016	646.000	↗

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

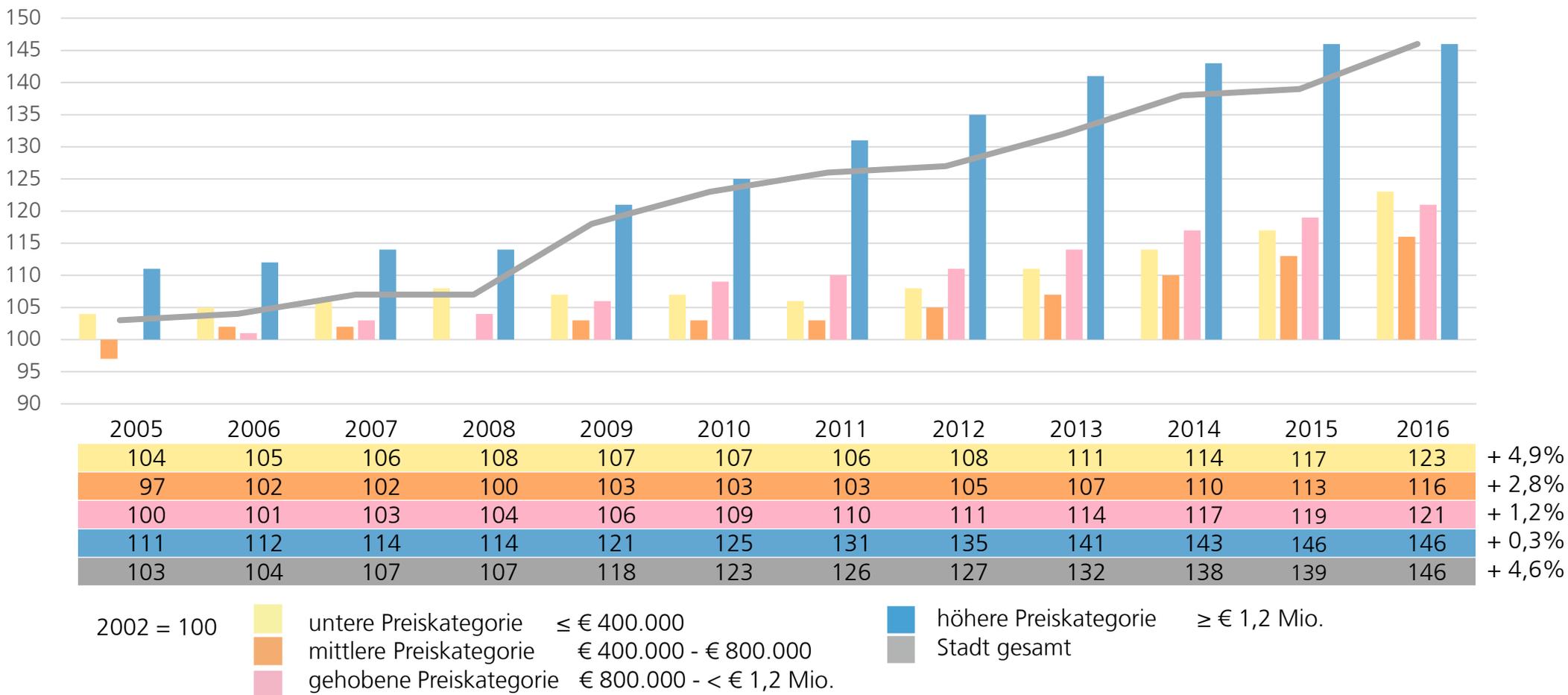
- untere Preiskategorie ≤ € 2.500/m²
- mittlere Preiskategorie € 2.500/m² - € 3.250/m²
- gehobene Preiskategorie € 3.250/m² - < € 4.000/m²
- höhere Preiskategorie ≥ € 4.000/m²
- Stadt gesamt

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 Privatinmobiliien  
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**

