

City Report Region Landeshauptstadt Düsseldorf № XXXIII 2018/2019

Die Düsseldorfer Immobilienmärkte - aktuelle Situation und Entwicklungstrends

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

Dr. Wulff Aengevelt

Mark Aengevelt

Geschäftsführende Gesellschafter

Birthe Nordhues

Leiterin Gewerbliche Vermietung Düsseldorf

Oliver Lederer

Leiter Investment & Development Düsseldorf

Uwe Menzel

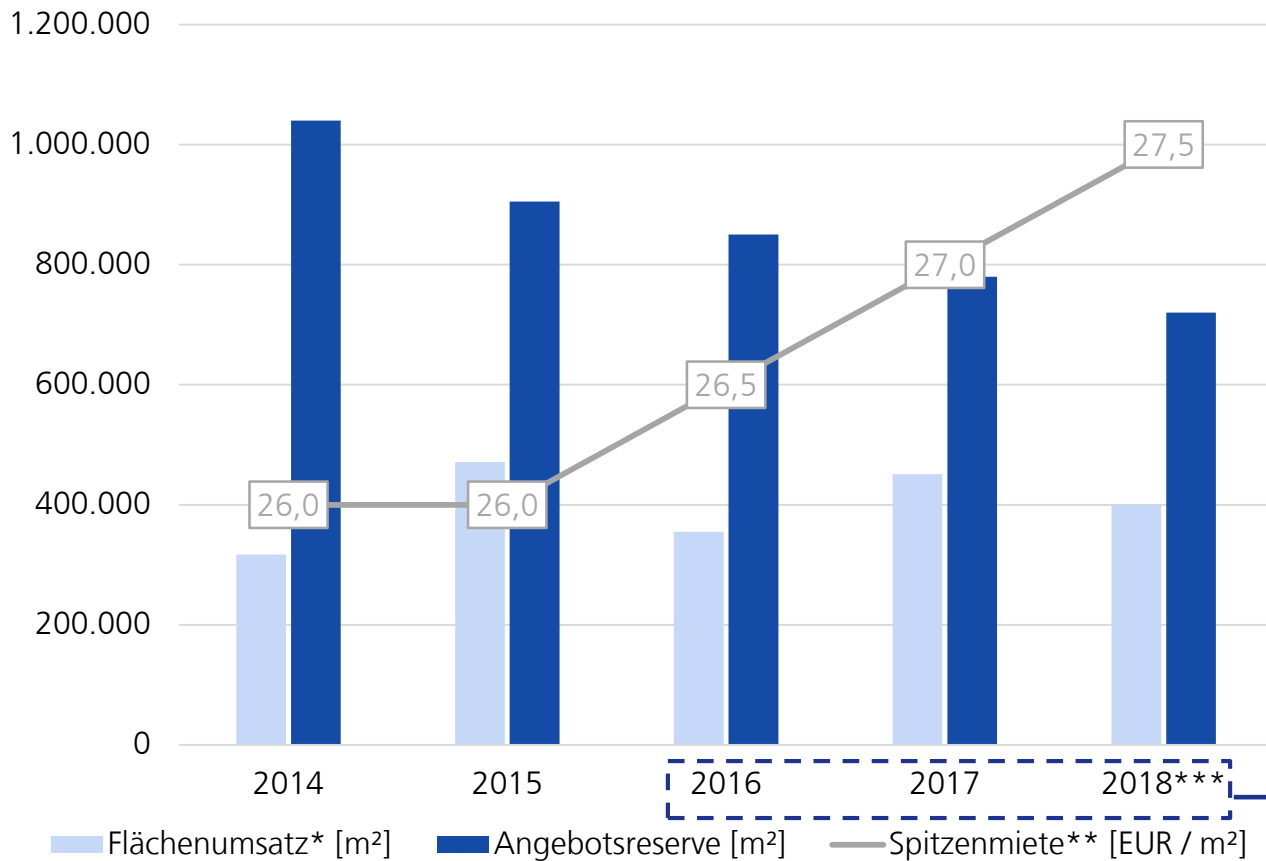
Leiter Privatimmobilien Düsseldorf

Michael Fenderl

Leiter Research

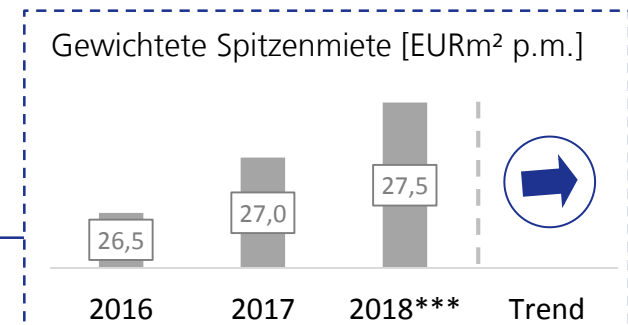
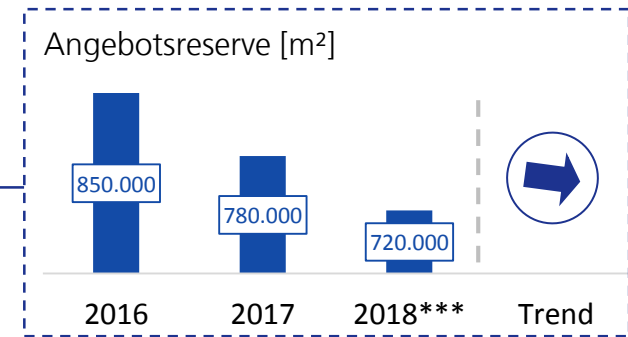
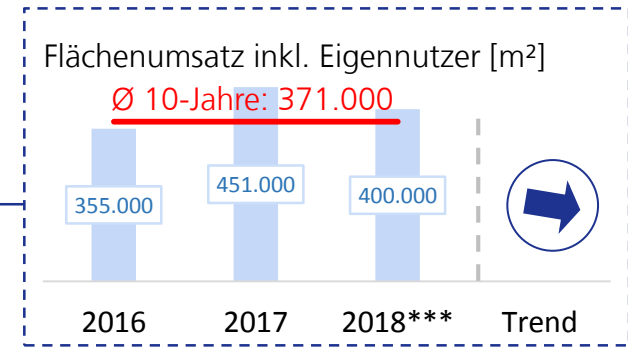
Der Düsseldorfer Markt für Büroflächen: Dynamischer Markt

Entwicklung Flächenumsatz, Angebotsreserve, Spitzenmiete



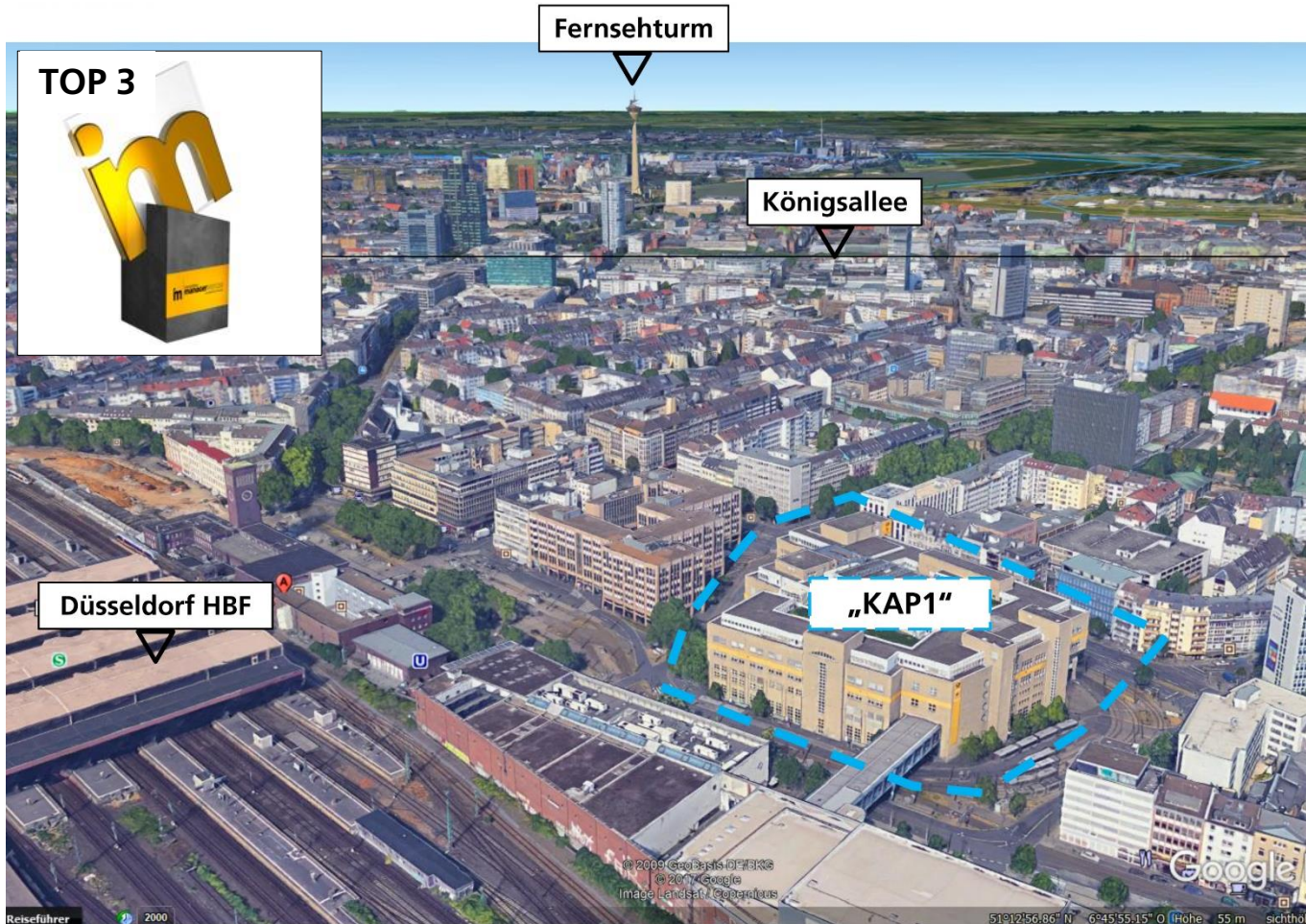
*inkl. Eigennutzer
 Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3% * Prognose
 Quelle: Eigene Erhebungen

© AENGEVELT-RESEARCH



Der Düsseldorfer Büromarkt 2017: Stadtrelevante Projektentwicklung "KAP 1"

30 Jahres-Mietvertragsabschluss über rd. 25.500 m² an die Landeshauptstadt Düsseldorf für ihr neues Kultur- und Verwaltungszentrum in dem Umnutzungsprojekt "Konrad-Adenauer-Platz 1" (Hauptpost)



Projekt-Visualisierung "KAP 1" © RKW Architektur +



Visualisierung 2_OG_Zentralbibliothek © Schrammel

Der Düsseldorfer Büromarkt 2017: Stadtrelevante Projektentwicklung "KAP 1"

30 Jahres-Mietvertragsabschluss über rd. 25.500 m² an die Landeshauptstadt Düsseldorf für ihr neues Kultur- und Verwaltungszentrum in dem Umnutzungsprojekt "Konrad-Adenauer-Platz 1" (Hauptpost)



Linke Spalte (von oben):
- "KAP 1"
- Immermannstr. 65a-d
- Erkrather Str. 377-389

Rechte Spalte (von oben)
- Karlstr. 104
- Graf-Adolf-Str. 89

Projekt-Visualisierung "KAP 1" © RKW Architektur +

Key Facts "KAP 1" plus Nachfolge-Vermietungen

"KAP 1"

Gesamtfläche: rd. 30.000 m²

Makler: AENGEVELT IMMOBILIEN (im Exklusivmandat)

Vermieter: Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein

Mieter:

- Landeshauptstadt Düsseldorf	rd. 25.500 m ²
- DHL (Paketstation)	rd. 2.000 m ²
- LIDL (Nahversorgung)	rd. 2.000 m ²

Folgebermietungen an DHL und Deutsche Postbank

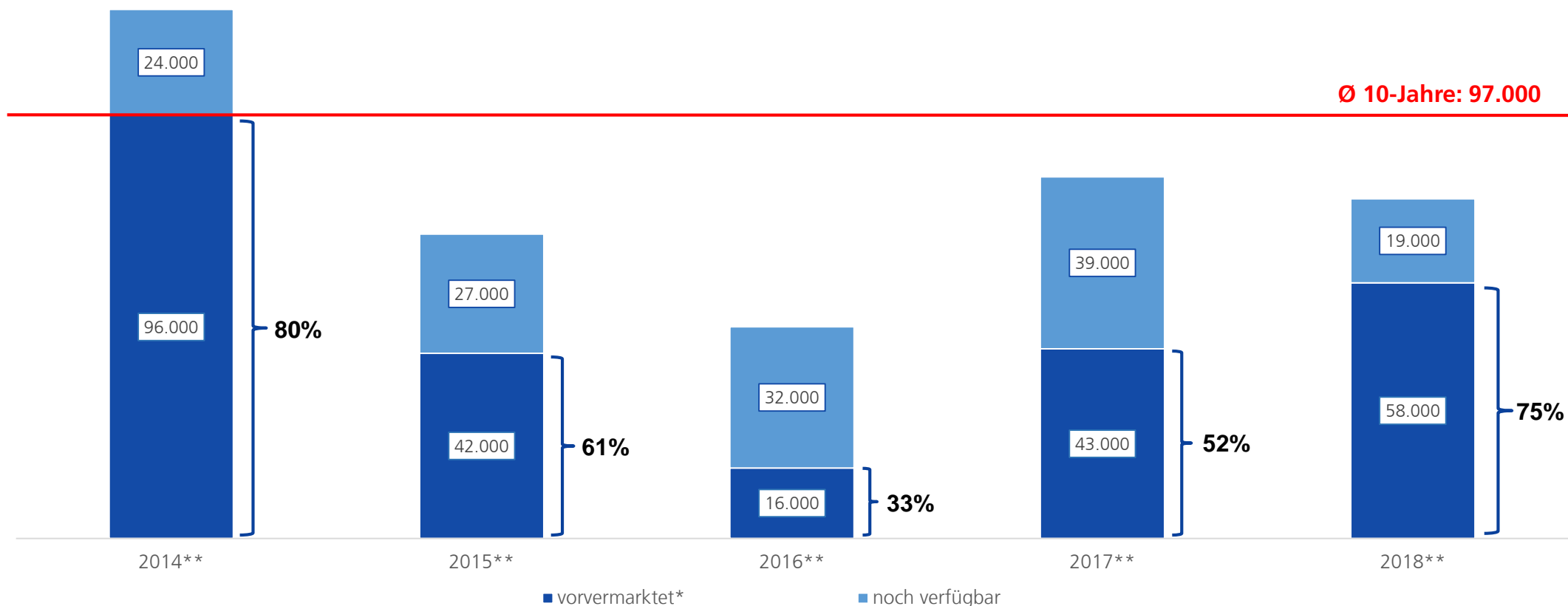
- Erkrather Straße 377-389: DHL (IT, FM etc.)	rd. 2.725 m ²
- Immermannstraße 65a-d: Dt. Postbank (Filiale)	rd. 1.750 m ²
- Karlstraße 104: DHL (Zustellstützpunkt)	rd. 700 m ²
- Graf-Adolf-Str. 89: DHL (Betriebsärzte)	rd. 520 m ²

AENGEVELT-Leistungen u.a.:

- Mehr als dreijährige Projektbegleitung, Start: März 2014
- Initiative Ansprache der Leitung Zentralbibliothek und Bedarfsklärung
- Identifikation "Konrad-Adenauer-Platz 1" als geeigneter Alternativ-Standort
- Initiierung, Moderation/Begleitung des FNP-Änderungs- und B-Plan-Neuaufstellungsverfahrens zur Nutzungsänderung der bisherigen Hauptpost ("BfG Baugrundstück für Gemeinbedarf") zum nunmehr mit Ausweisung "MK" vielseitig nutzbaren Citykomplex
- Umfassende parallele Beratung aller Projektbeteiligten und deren synchrone Zusammenführung zur Umsetzung in langfristige Vertragsbeziehungen

Der Düsseldorfer Markt für Büroflächen: Unterdurchschnittliches Fertigstellungsvolumen

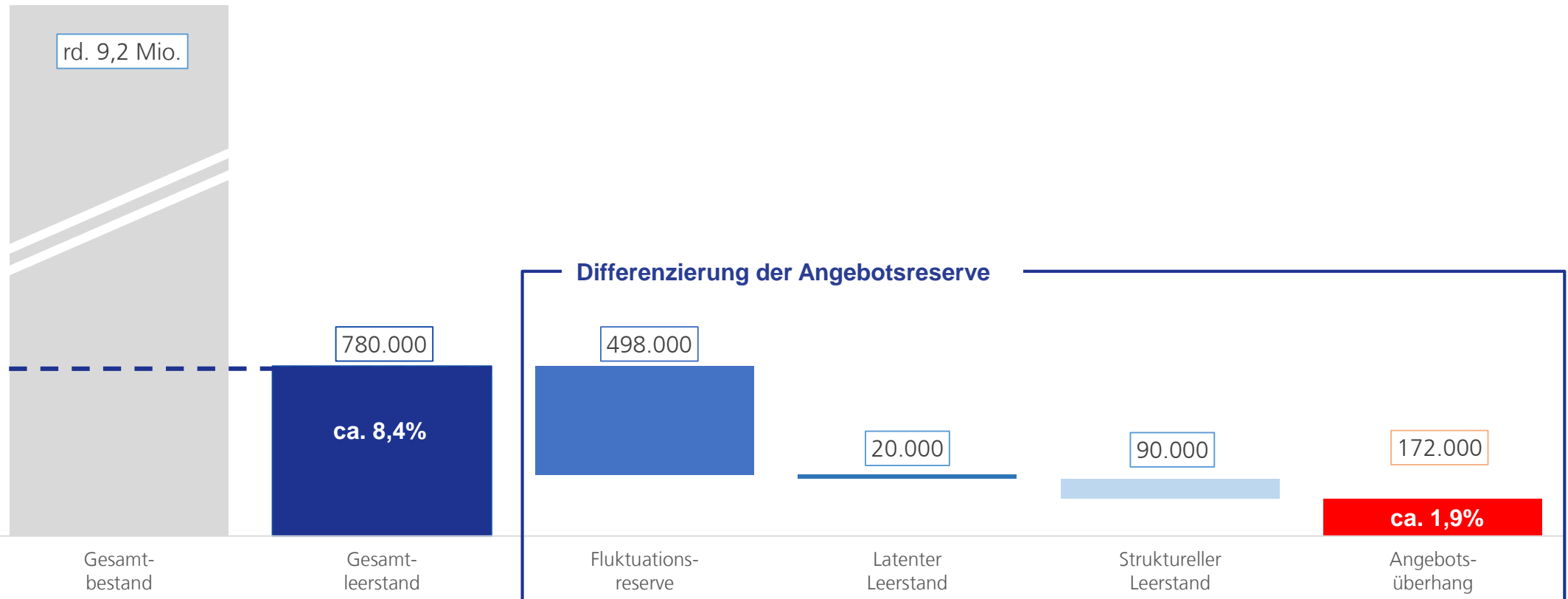
Relation zwischen vorvermarkteten und noch verfügbaren Büroflächen (in m²)



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

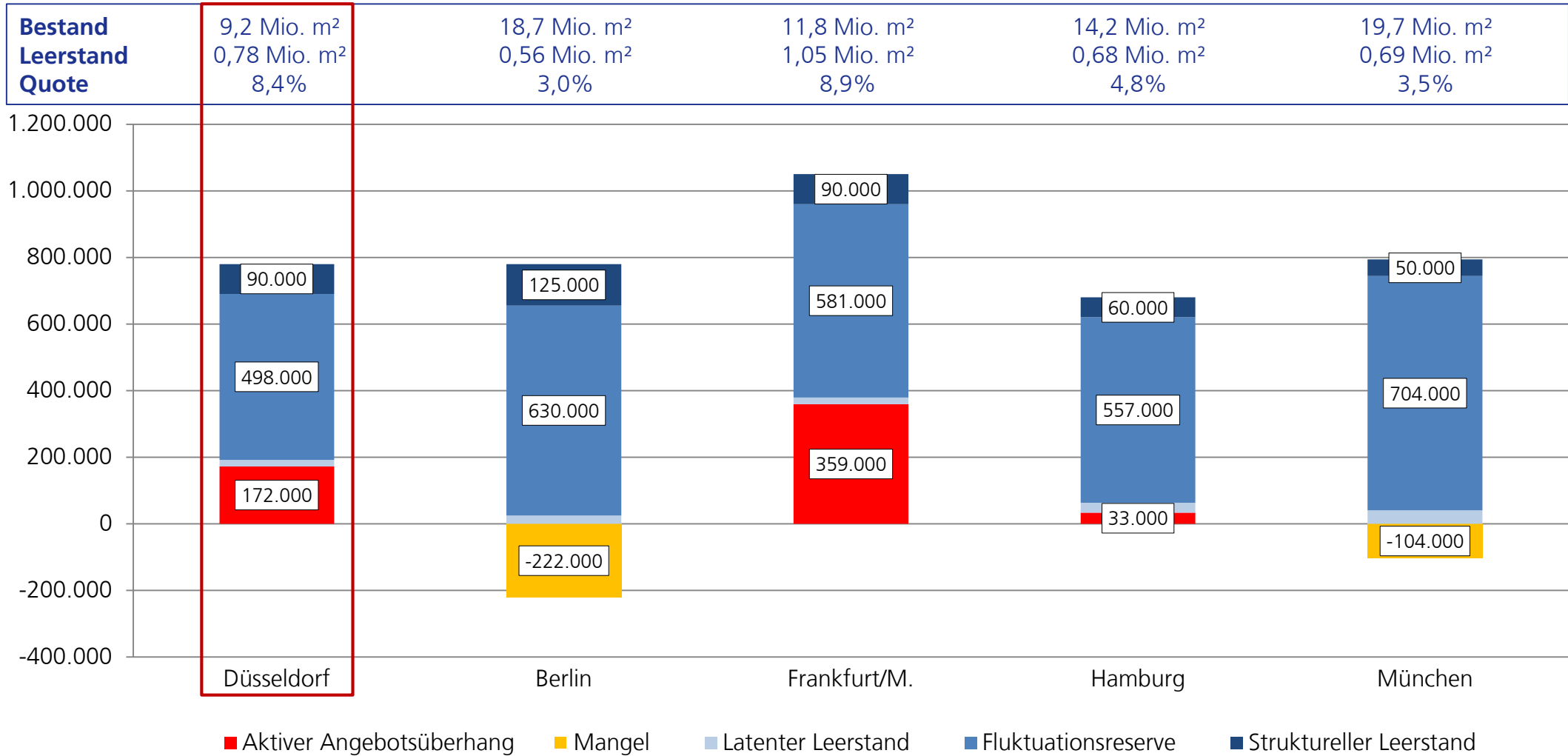
Der Düsseldorfer Markt für Büroflächen: Leerstand nach Marktwirksamkeit gemäß ARLEX*

in m²



* ARLEX - AENGEVELT RESEARCH Leerstand-IndEX (Stand: Q4/2017)
Quelle: Eigene Erhebungen

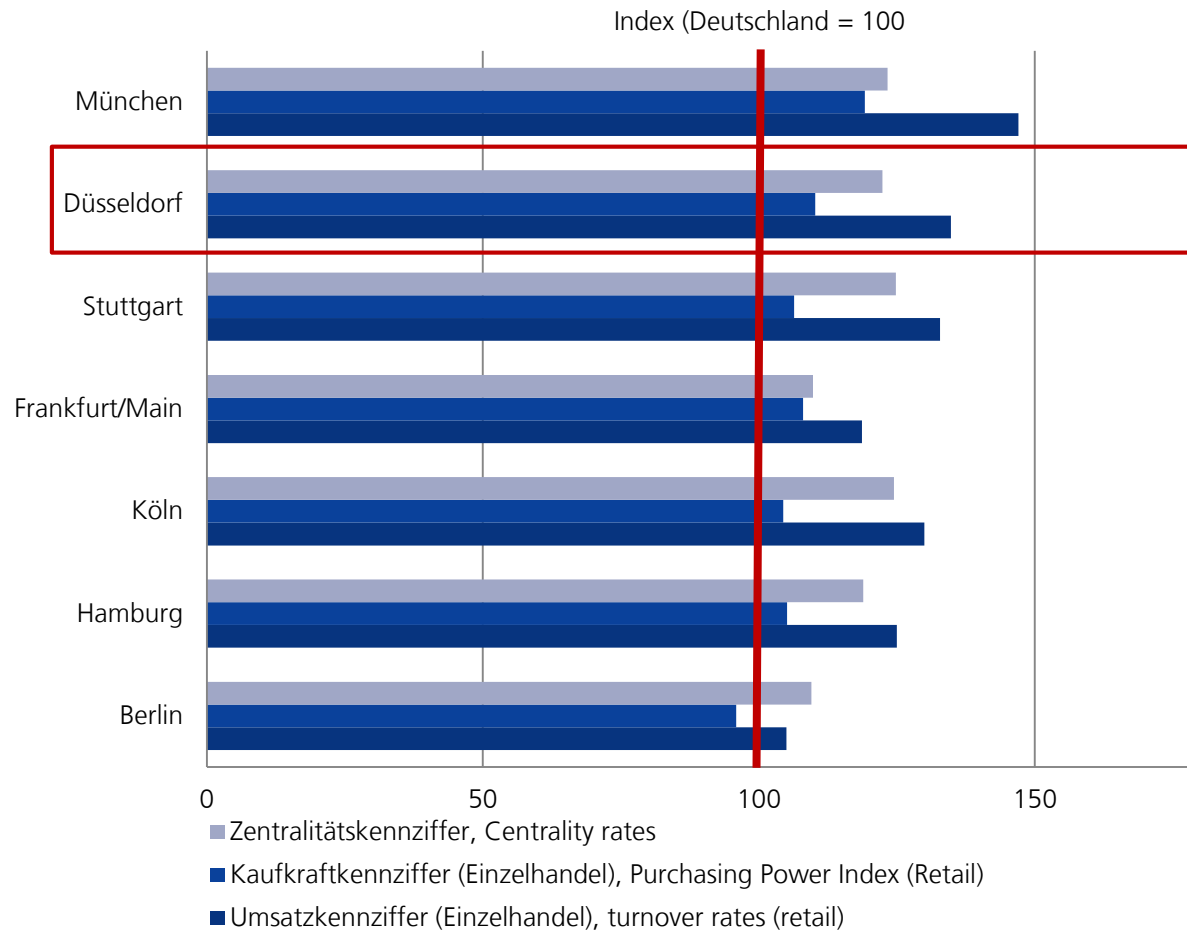
Der Düsseldorfer Markt für Büroflächen: Leerstand nach Marktwirksamkeit gemäß ARLEX* in den "Big Five" (in m²)



* ARLEX - AENGEVELT RESEARCH Leerstand-IndEX (Stand: Q4/2017) Quelle: Eigene Erhebungen

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

Einzelhandelskennziffern 2017



Rankingvergleich:

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

FAZIT:

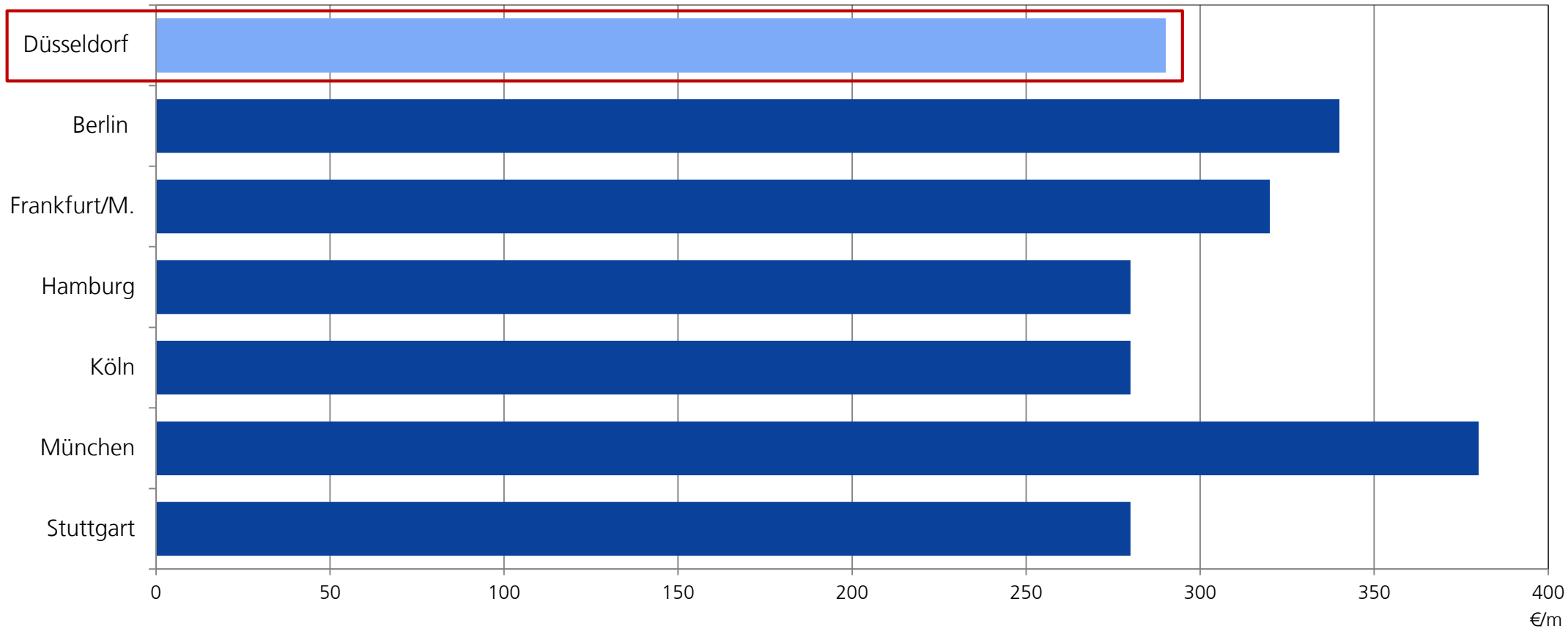
Düsseldorf ist gut positioniert

Quelle / Source: IFH, Köln, 2017

©AENGEVELT-RESEARCH

Der Düsseldorfer Markt für Einzelhandelsflächen: Düsseldorfer Spitzenmieten* im Mittelfeld

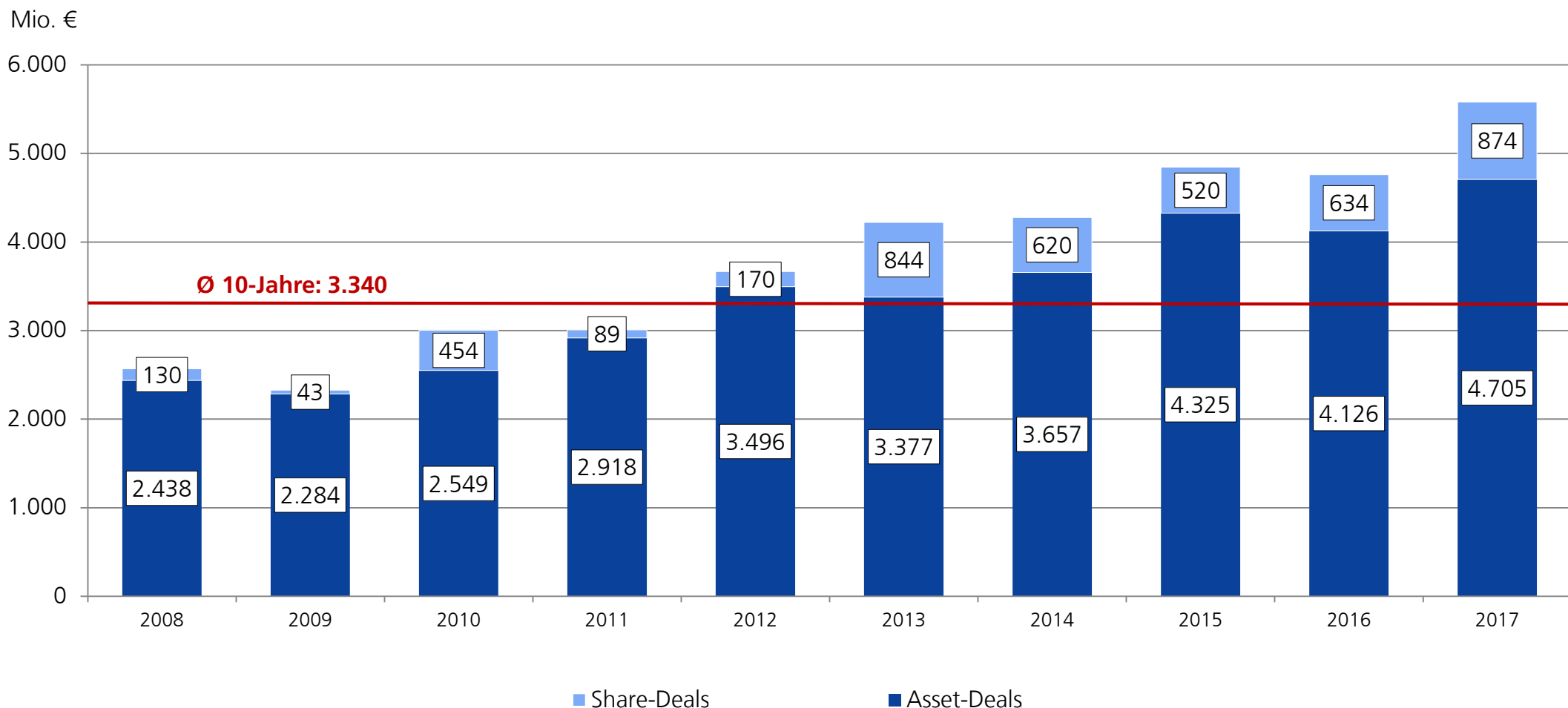
Vergleich der "Big Seven" 2017



* Ladengeschäfte mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche, ebenerdig, große Fensterfront, Top-A-Lage
Quelle : Eigene Erhebung

Der Düsseldorfer Grundstücksmarkt 2017: Geldumsätze mit neuem Rekord

Düsseldorfer Grundstücksmarkt: Geldumsatz am Immobilienmarkt



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf und AENGEVELT-RESEARCH

© AENGEVELT-RESEARCH

Der Düsseldorfer Investmentmarkt 2017: Steigende Geldumsätze

Markante Investmentdeals 2017:



Objekt: "Vodafone-Campus"
Kaufpreis: EUR 280 Mio.



Objekt: "STILWERK"
Kaufpreis: EUR 135 Mio.



Objekt: "Kennedydamm-Center"
Kaufpreis: > EUR 50 Mio.

Geldumsatz Asset- u. Share-Deals:

2017: rd. EUR 3,57 Mrd.
2016: rd. EUR 2,97 Mrd.

Trend:



Wohninvestments Asset-Deals:

2017: rd. EUR 0,71 Mrd.
2016: rd. EUR 0,72 Mrd.

Trend:



Gewerbliche Investments Asset-Deals:

2017: rd. EUR 1,97 Mrd.
2016: rd. EUR 1,62 Mrd.

Trend:



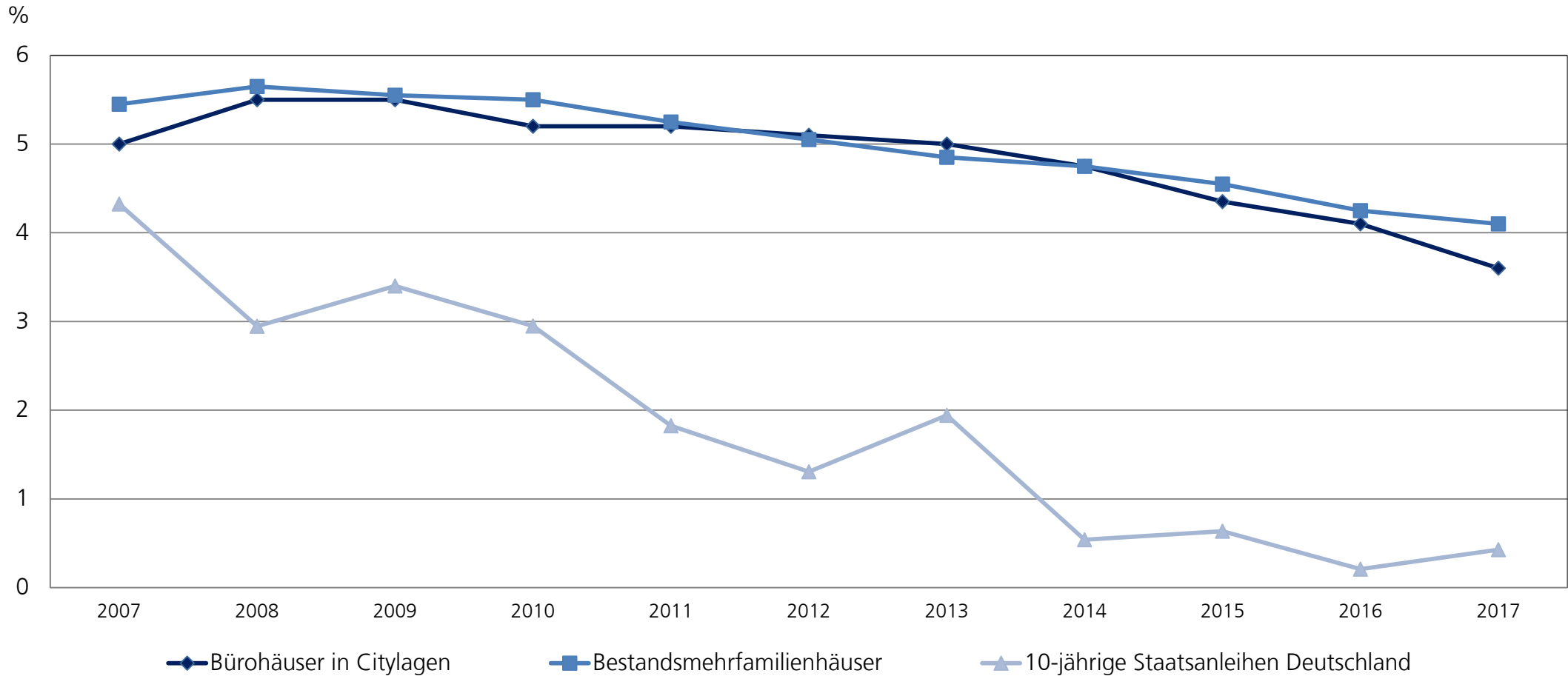
Share-Deals:

2017: rd. EUR 0,87 Mrd.
2016: rd. EUR 0,63 Mrd.

Trend:



Der Düsseldorfer Investmentmarkt 2017: Weiter sinkende Spitzenrenditen



* Nettoanfangsrendite
Quelle: Eigene Erhebungen, Deutsche Bundesbank (Stichtag jeweils 1. Dezember)

© AENGEVELT-RESEARCH

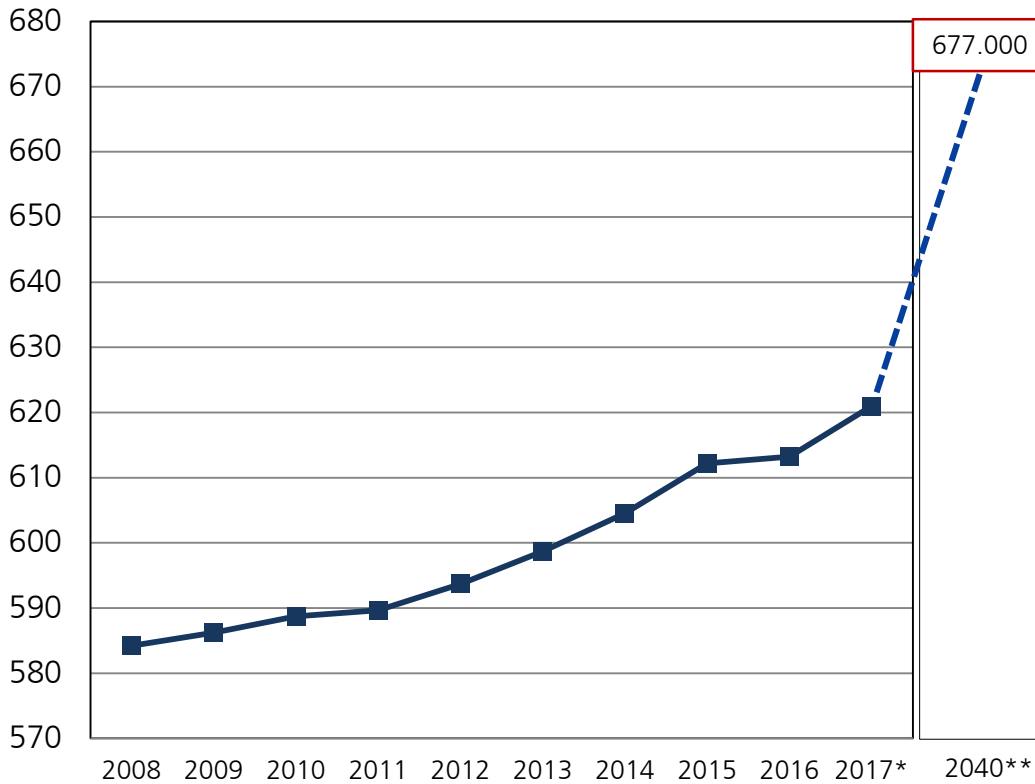
Der Düsseldorfer Investmentmarkt: Trends 2018

- Düsseldorf bleibt eines der bevorzugten Immobilien-Anlageziele in Deutschland
- Bei steigender Verkaufsbereitschaft und entsprechender Objektverfügbarkeit ist am Düsseldorfer Grundstücksmarkt ein zum Vorjahr vergleichbares Transaktionsvolumen (Asset-Deals) > EUR 4 Mrd. möglich (2017: EUR 4,7 Mrd.)
- Für das laufende Investmentjahr prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH stabile bis moderat weiter sinkende Renditen
- Insgesamt steigt die Risikobereitschaft der Investoren und damit das Engagement u.a. im Value-Add- bis hin zum Opportunistic-Bereich
- Mangels Core-Produkte verfolgen Investoren zunehmend die Strategie "manage to core"
- Hoher Anteil ausländischer Investoren (2017: 60%; 2016: 43%)
- Das Düsseldorfer Wohninvestmentsegment profitiert vom anhaltenden Einwohner- und Haushaltswachstum

Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Wohnungsmarkt unter Druck

Bevölkerungsentwicklung 2008-2017

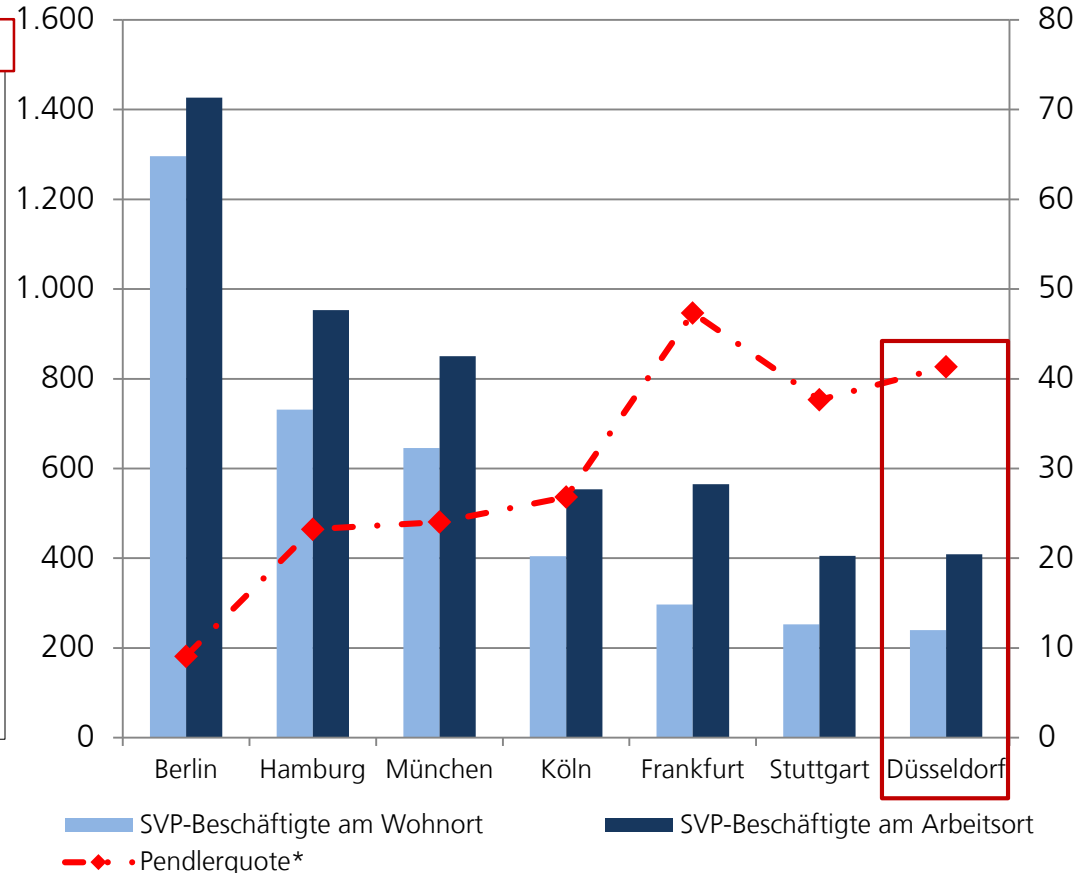
Einwohner in Tsd.



* eigene Hochrechnung
Quelle: Landesdatenbank NRW,
Information und Technik NRW

SVP-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Pendlerquote* in den "Big Seven" 2017 in %

in Tsd.

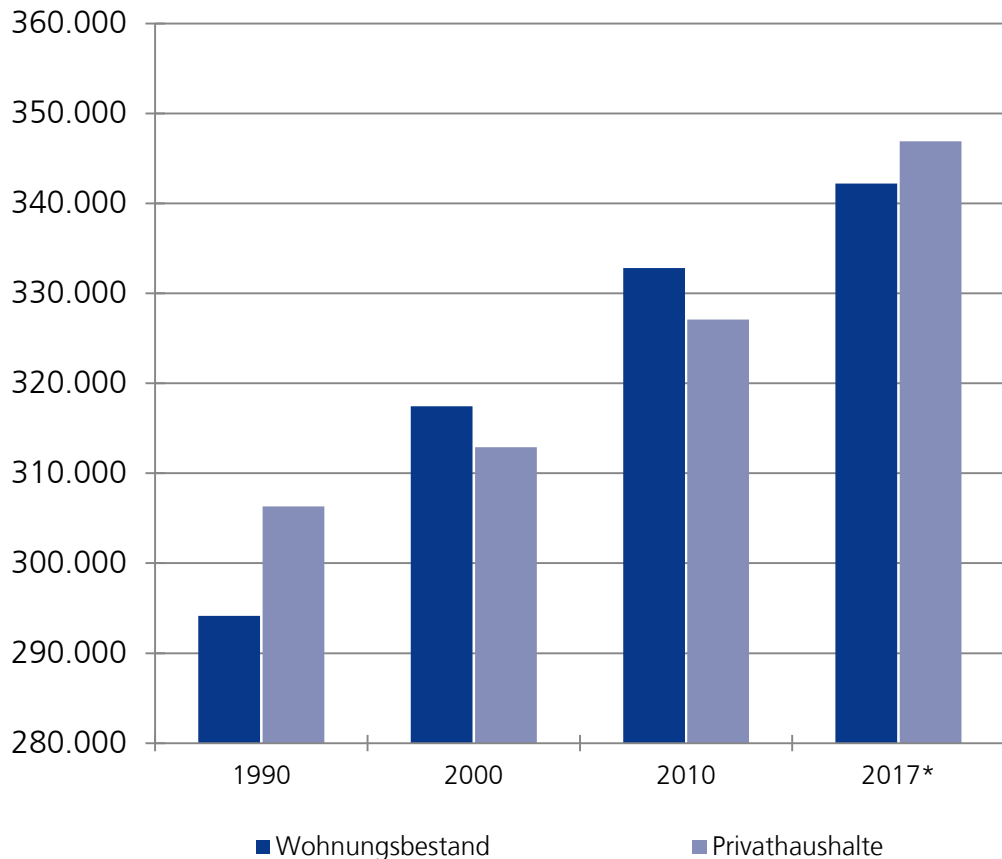


* Pendlersaldo in Relation zu den SVP-Beschäftigten am Arbeitsort
Quelle: AENGEVELT-RESEARCH nach Bundesagentur für Arbeit

Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Markantes Wohnungsdefizit

Anzahl Privathaushalte vs. Wohnungsbestand

Wohnungen/Haushalte



Wohnungsdefizit in Düsseldorf (Anfang 2017)

Anzahl Private Haushalte:
rd. 346.900 Haushalte

Wohnungsbestand (nominell):
rd. 342.200 Wohnungseinheiten

Marktaktiver Wohnungsbestand (96%):
rd. 328.500 Wohnungseinheiten

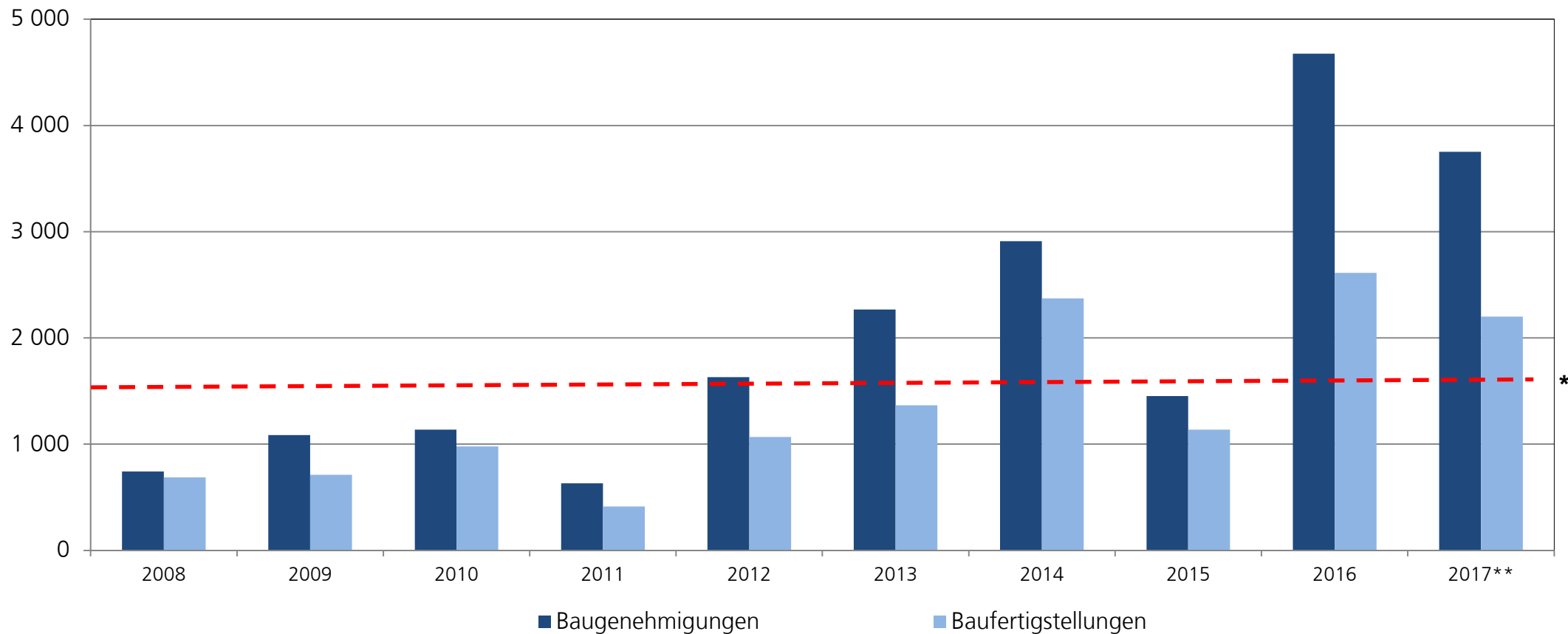
= Kalkulatorisches Wohnungsdefizit:
rd. 18.400 Wohnungseinheiten

* eigene Hochrechnung
Quelle: IT NRW

Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Rückläufige Fertigstellungen – Gefahr einer Wohnungsnot?

Ziel der Landeshauptstadt Düsseldorf: mind. 3.000 WE p.a.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in WE



Quelle: IT.NRW

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

Copyright: AENGEVELT-RESEARCH

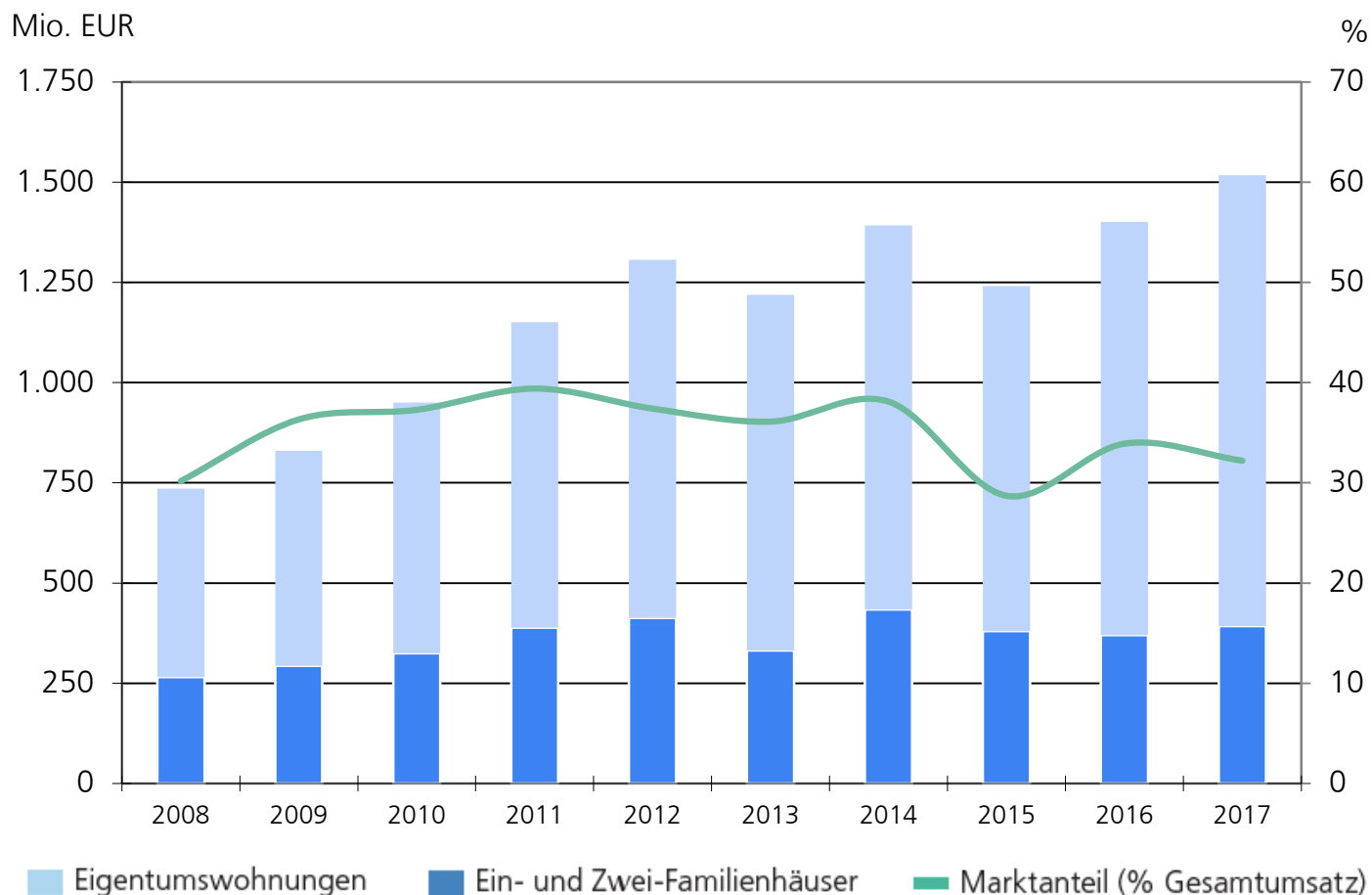
Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Mietpreisentwicklung* Neubau (Bj. 2008-2017, 60-80 m², hochw. Ausstattung)

	EUR/m ²		Änderung Q4/2017 vs. Q4/2016	
	Q4/16	Q4/17	abs.	%
München	16,40	17,28	0,88	5,4%
Frankfurt a. M.	13,17	13,58	0,41	3,1%
Hamburg	11,20	11,70	0,50	4,5%
Düsseldorf	11,22	11,17	-0,05	-0,4%
Stuttgart	12,75	13,34	0,59	4,6%
Köln	10,82	11,21	0,39	3,6%
Berlin	11,31	11,71	0,40	3,5%

* Nettokaltmieten – Angebots-Mietpreise
Quelle: empirica

Der Düsseldorfer Markt für Privatimmobilien 2017: ETW mit neuem Umsatzrekord – Geldumsätze EFH steigen ebenfalls

Geldumsatz nach Segmenten



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf

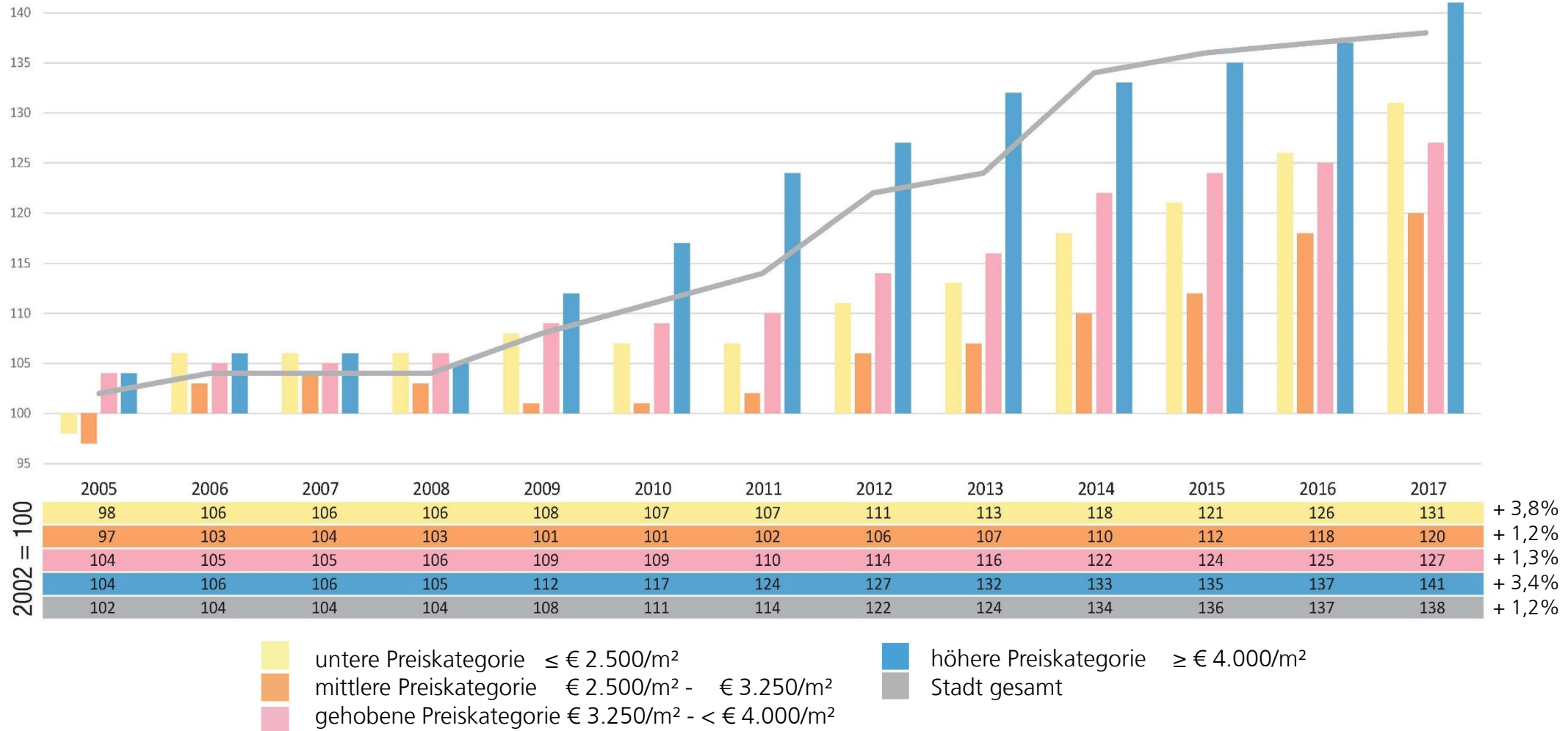
Copyright: AENGEVELT-RESEARCH

Eigentumswohnungen		
Geldumsatz	EUR Mio.	Trend
2017	1.120	↗
2016	1.030	↗
Verkaufsfälle	Anzahl	Trend
2017	3.215	↗
2016	3.363	↗
Mittl. KP	EUR	Trend
2017	350.000	↗
2016	306.000	↗

Ein-/ Zweifamilienhäuser		
Geldumsatz	EUR Mio.	Trend
2017	392	↗
2016	370	↗
Verkaufsfälle	Anzahl	Trend
2017	573	↗
2016	573	↗
Mittl. KP	EUR	Trend
2017	685.000	↗
2016	646.000	↗

Der Düsseldorfer Markt für Privatimmobilien 2017: ETW - stärkster Kaufpreisanstieg in unterer und oberer Preiskategorie

Eigentumswohnungen - Indizes für durchschnittliche Kaufpreise, 2005 bis 2017

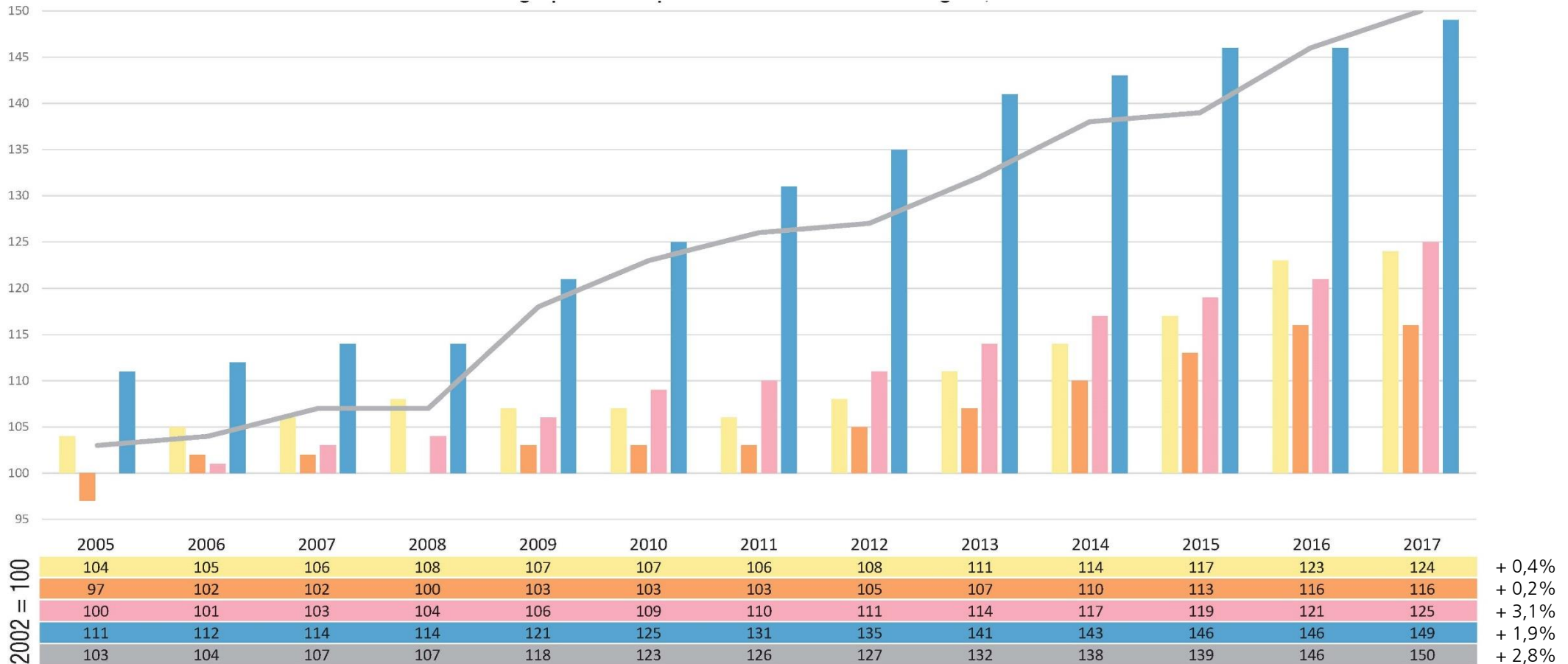


Quelle: Eigene Erhebungen

© 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



■ untere Preiskategorie ≤ € 400.000
■ mittlere Preiskategorie € 400.000 - € 800.000
■ gehobene Preiskategorie € 800.000 - < € 1,2 Mio.

■ höhere Preiskategorie ≥ € 1,2 Mio.
■ Stadt gesamt

Quelle: Eigene Erhebungen

© AENGEVELT-RESEARCH

Der Düsseldorfer Markt für Wohnimmobilien: Trends 2018

- Weiterhin starke Wohnungsnachfrage aufgrund Wachstum von Bevölkerung und Privathaushalten
- Entsprechend anhaltend hohes Umsatzniveau am Wohnimmobilienmarkt (ETW / EFH)
- Anhaltender Bedarf bei allen Wohnungstypen (u.a. seniorenrecht, studentisches Wohnen/Mikro-Apartments, familiengerecht etc.)
- Düsseldorf hat hohen Nachfrageüberhang nach Studenten-Apartments (Micro-Apartments)
- Weiter steigendes Miet-/Kaufpreisniveau in gefragten Quartieren
- 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

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**

