

Düsseldorf, 11. April 2017

AENGEVELT analysiert überdurchschnittlichen Umsatz am Düsseldorfer Grundstücksmarkt

2016 gab der Geldumsatz aus konventionellen Immobilienverkäufen (Asset-Deals) am Düsseldorfer Grundstücksmarkt gegenüber dem Vorjahr moderat um 5% auf rd. EUR 4,13 Mrd. nach (2015: rd. EUR 4,33 Mrd.). Das Ergebnis ist das vierthöchste der letzten 25 Jahre und übertrifft den Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: EUR 3,36 Mrd.) um markante EUR 770 Mio. bzw. 23%.

Hinzu kommen nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH noch rd. EUR 634 Mio. mittels Verkauf von Unternehmens-/Gesellschaftsanteilen, so genannten Share-Deals (2015: rd. EUR 520 Mio.).

Das Gesamttransaktionsvolumen am Düsseldorfer Grundstücksmarkt summiert sich damit 2016 auf insgesamt EUR 4,76 Mrd. und knüpft damit mit einem moderaten Delta von EUR 90 Mio. an den Rekordwert des Jahres 2015 (EUR 4,85 Mrd.) an.

Von dem **Transaktionsvolumen aus Grundstücksverkäufen (Asset-Deals, bebaut und unbebaut)** in Höhe von rd. **EUR 4,13 Mrd.** entfielen in **2016:**

- rd. **EUR 2,62 Mrd.** auf **bebaute Grundstücke** (2015: rd. EUR 2,68 Mrd.) = **- 2%**
- rd. **EUR 290 Mio.** auf **unbebaute Grundstücke** (2015: rd. EUR 370 Mio.) = **- 22%**
- rd. **EUR 1.109 Mio.** auf **Wohn- und Teileigentum** (2015: rd. EUR 905 Mio.) = **+23%**

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge **2016** ist mit insgesamt **5.015 Kauffällen** gegenüber dem Vorjahr (2015: 4.675) um **7%** gestiegen. Dies entspricht der Marktdynamik der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: 5.083 Notarverträge p.a.).

Düsseldorfer Markt für Immobilien-Investments leicht rückläufig

2016 lag der am Düsseldorfer Investmentmarkt (Gewerbe- und Wohninvestments) erzielte Geldumsatz (Asset- und Share-Deals) nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH mit rd. EUR 2,97 Mrd. moderate 6% unter dem Vorjahresergebnis (2015: rd. EUR 3,17 Mrd.). Der Rückgang ist auf geringere Umsätze im Bereich der Asset-Deals (2016: EUR 2,34 Mrd.; 2015: EUR 2,65 Mrd.) zurückzuführen, die damit indessen immer noch markant um rd. EUR 320 Mio. über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: rd. EUR 2,02 Mrd.) liegen, während die **Share-Deals um EUR 114 Mio. auf EUR 634 Mio. gestiegen sind.**

Beim Rückgang des Transaktionsvolumens aus **konventionellen Immobilienverkäufen** gab es unterschiedliche Entwicklungen innerhalb der einzelnen Investmentsegmente:

- Im Marktbereich **Wohninvestments** zog das Transaktionsvolumen 2016 um 24% von EUR 578 Mio. in 2015 auf **EUR 715 Mio.** in 2016 an und erreicht damit nahezu den Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2006-2015: EUR 735 Mio. p.a.).

Der **mittlere Kaufpreis je Erwerbsfall** stieg bei **364 Kauffällen** (2015: 389 = -6%) von rd. EUR 1,49 Mio. auf rd. **EUR 1,96 Mio.** an.

- Am **gewerblichen Investmentmarkt** wurden 2016 in Düsseldorf rd. **EUR 1,62 Mrd.** umgesetzt. Dies entspricht einem Rückgang um 22% gegenüber dem hohen Vorjahresergebnis (2015: EUR 2,07 Mrd.). Der Wert liegt indessen rd. 27% über dem jüngsten 10-Jahres-Mittel (Ø 2006-2015: rd. EUR 1,28 Mrd. p. a.).

Die **Anzahl der Grundstücksverkäufe** gewerblicher Investmentobjekte übertraf mit **162 Kauffällen** das Vorjahresniveau (2015: 150 Kauffälle). Das **mittlere Umsatzvolumen je Verkauf** sank von rd. EUR 13,8 Mio. auf ca. **EUR 10 Mio.**

- Im Investmentsegment **Büro- und Geschäftshäuser** erhöhte sich das Transaktionsvolumen (Asset-Deals) von EUR 908 Mio. auf **EUR 1,07 Mrd.** Da indessen die Zahl der Kauffälle um 41% von 58 auf 82 gestiegen ist, sank der **mittlere Kaufpreis je Erwerbsfall** auf **EUR 13 Mio.** (2015: EUR 15,7 Mio.).

Ausländische Investoren

Während im Jahr 2009 nach Markterhebungen von AENGEVELT-RESEARCH nur noch rd. 2% des Transaktionsvolumens auf **Investoren aus dem Ausland** entfielen, stieg ihr Anteil auf **Käuferseite** bis auf 54% in 2015. 2016 fiel ihre Quote mit **43%** etwas niedriger aus. Auf **Verkäuferseite** lag der entsprechende Anteil im Berichtsjahr bei **25%** (2015: 47%).

Renditen geben weiter nach

Die Auswirkungen der positiven Konjunktorentwicklung seit 2010 – ungeachtet der temporären Abschwächung um die Jahreswende 2012/2013 - und der starken Nachfrage nach Core-Objekten zeigen sich besonders deutlich in der Entwicklung der Kaufpreiskriterien 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 **Spitzenverzinsung** bei vollkommen stimmigen Qualitätsparametern bei **4,1%** für Büroobjekte und für **Geschäftshäuser** bei **3,8%** (Anfang 2016: 4,35% bzw. 4,1%).
- Demgegenüber bewegen sich die Bruttoanfangsrenditen für **Bestands-Mietwohnhäuser** (Zinshäuser) aktuell zwischen **4,25% und 5,5%** (Anfang 2016: 4,55% und 5,9%) und gaben damit gegenüber dem Vorjahr nochmals sowohl am oberen als auch am unteren Renditerand nach. Im **Mehrfamilienhaus-Neubau** stellt sich die Anfangsverzinsung auf **4,0% bis 5,0%** (Anfang 2016: 4,0% bis 5,25%).

Trends und Ausblick 2017

- Angesichts anhaltend hoher Liquidität besteht weiterhin Anlagebedarf; hier bleibt Düsseldorf eines der bevorzugten Anlageziele in Deutschland.
- Für 2017 hält AENGEVELT-RESEARCH entsprechend ein Transaktionsvolumen am Düsseldorfer Grundstücksmarkt (Asset-Deals) um EUR 4 Mrd. für möglich (2016: EUR 4,13 Mrd.).
- Gefragt bleiben sicherheitsorientierte Immobilieninvestments angesichts eines fortgesetzten Mangels an markadäquaten Alternativen im Rahmen historisch niedriger Kapitalmarktzinsen.
- Aufgrund von Objektknappheit ist am Düsseldorfer Investmentmarkt eine stärkere Hinwendung zu Core-Plus-Produkten sowie Value-Add-Bestandsimmobilien festzustellen.
- Das Düsseldorfer Wohninvestmentsegment profitiert vom anhaltenden Einwohner- und Haushaltswachstum mit weiterhin hoher Nachfrage.
- Für das laufende Investmentjahr prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH stabile bis moderat weiter sinkende Renditen.

Weitere Informationen:

Dipl.-Geograph
Michael Fenderl
Teamleiter AENGEVELT-RESEARCH
AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Friedrichstraße 55
10117 Berlin
Tel: +49 30 20193-125
Fax: +49 30 20193-301
E-Mail: m.fenderl@aengevelt.com
Web: www.aengevelt.com

M.A.
Thomas Glodek
Leiter Öffentlichkeitsarbeit
AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Kennedydamm 55/Ross-Straße
40476 Düsseldorf
Tel: +49 211 8391-307
Fax: +49 211 8391-255
E-Mail: t.glodek@aengevelt.com
Web: www.aengevelt.com