



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2011/2012 · Düsseldorf**



# Wohn- und Geschäftshäuser Düsseldorf

## Residential investment Düsseldorf

Steigende Preise und eine anziehende Nachfrage kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Düsseldorf, der rund 587.000 Einwohner zählenden Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen. Schon 2010 gab es erste Anzeichen für einen deutlichen Aufschwung. Mit 396 Transaktionen blieb zwar die Anzahl der Verkäufe im Vergleich zu 2009 nahezu konstant, der Gesamtumsatz stieg jedoch um 24% auf 562 Mio. EUR. Damit stieg das durchschnittliche Verkaufsvolumen pro Immobilie von rund 1,1 auf 1,4 Mio. EUR. Zum einen wurden im Vergleich zum Vorjahr wieder größere Objekte verkauft, zum anderen ist die Nachfrage höher als das Angebot.

### Fokus auch auf den einfachen Lagen

Der Nachfragedruck ist insbesondere in den sehr guten und guten Lagen größer geworden. Doch auch die mittleren und einfachen Lagen rücken in den Fokus der Investoren. Während reine Mehrfamilienhäuser schnell vermarktet werden, gestaltet sich der Verkauf von Mischobjekten mit einem Gewerbeanteil von mehr als 20% schwieriger, weil viele Investoren bei diesen Objekten ein höheres Mietausfallrisiko sehen.

### Vorwiegend deutsche Investoren

Dominiert wird das Marktgeschehen überwiegend von deutschen Investoren. Dabei handelt es sich häufig um Erstkäufer, die in der Wohnimmobilie eine vergleichsweise sichere Anlage sehen. Auch kleinere Bestandshalter und einheimische institutionelle Investoren, die nach Objekten mit mittel- bis langfristigem Mietsteigerungspotenzial suchen, sowie Family Offices sind am Markt aktiv. Das Interesse von institutionellen An-

Rising prices and increasing demand characterise the market for residential and commercial properties in Düsseldorf, the capital of North Rhine-Westphalia with a population of 587,000. The market was already showing the first signs of a clear recovery in 2010. With 396 transactions, the number of sales remained almost constant in comparison with 2009, yet the overall turnover increased by 24% to €562 million. The average sales volume per property increased from around €1.1 million to €1.4 million. This is partly a result of larger properties being sold in comparison to the previous year and partly due to demand exceeding supply.

### Focus also on basic locations

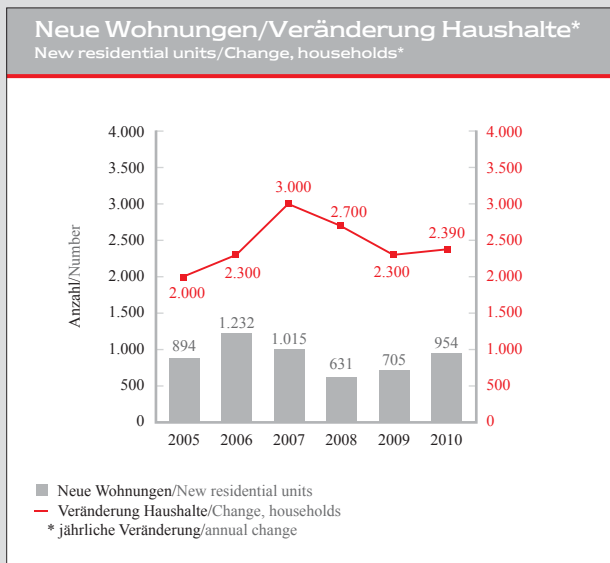
Demand pressure has become even greater, especially in prime and good locations. However, investors are also focussing on average and basic locations, too. While pure apartment buildings are marketed very quickly, it is more difficult to sell multi-use properties with a proportion of commercial space greater than 20 percent as many investors consider these to represent a higher risk of loss of rent.

### Predominantly German investors

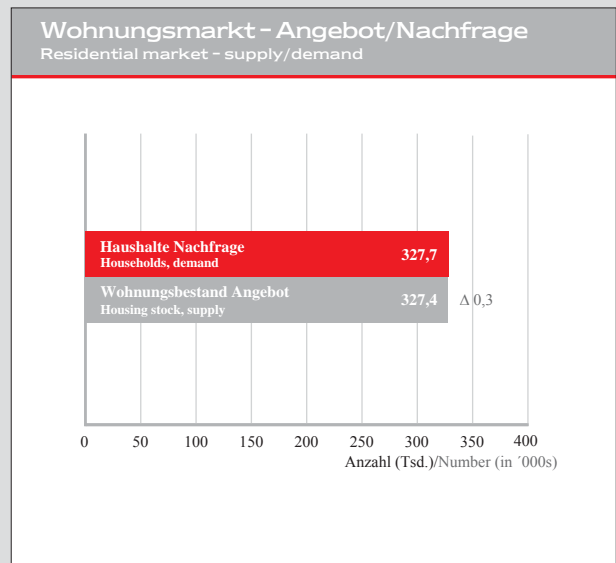
Market development is primarily being determined by German investors. These are often first-time buyers who see residential property as a comparatively secure investment. Small proprietors and local institutional investors, who are looking for properties with medium-to-long-term potential for rent increases, as well as family offices are active on the market. Interest from institutional investors from abroad, particularly Scandinavian countries, has once again become noticeable within the

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s		574,5	577,5	581,1	584,2	586,2	586,6	591,8	597,6
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s		315,0	317,3	320,3	323,0	325,3	327,7	336,2	341,5
Ø Haushaltgröße Av. size of household		1,82	1,82	1,81	1,81	1,80	1,79	1,76	1,75

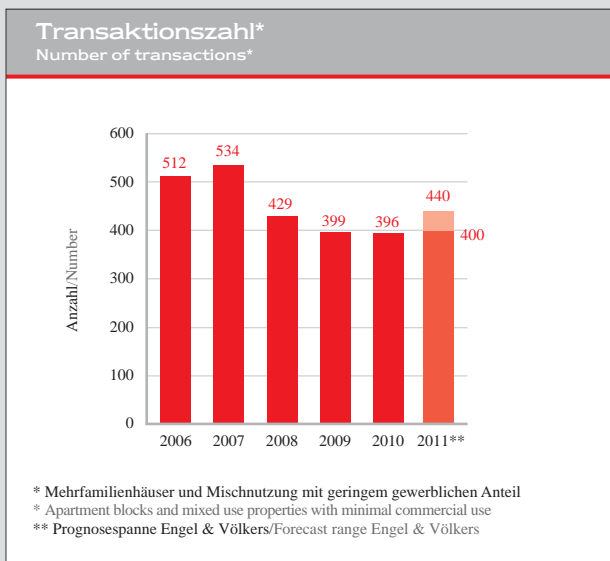
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



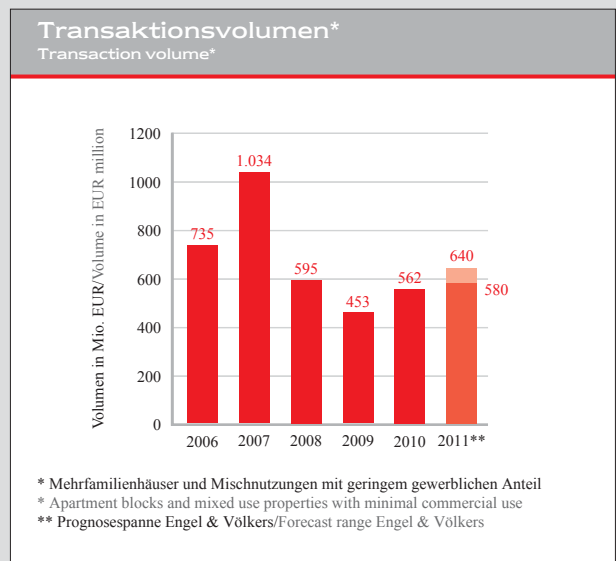
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Düsseldorf



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Düsseldorf

legern aus dem Ausland, insbesondere aus den skandinavischen Ländern, ist mittlerweile wieder im Marktgeschehen spürbar. Die Investoren finanzieren die Objekte häufig mit einem hohen Eigenkapitalanteil. Als Verkäufer treten überwiegend Erbengemeinschaften sowie Grundstückshändler auf.

### **Mieten weiter gestiegen**

Die Wohnungsnachfrage und der Bestand sind nahezu ausgeglichen, doch steigende Einwohner- und Haushaltszahlen sowie eine stabile Wirtschaftslage (trotz des Weggangs von ThyssenKrupp) lassen die Nachfrage nach Wohnraum weiter ansteigen. Die wachsende Zahl der hochwertigen Neubauten zeigt, dass Wohnen wieder als attraktives Investment angesehen wird. Die Mieten haben insgesamt angezogen. Nur in den guten Lagen sind sie bei 9,50 bis 12,00 EUR/m<sup>2</sup> stabil geblieben. In den sehr guten Lagen werden Mieten von bis zu 14,00 EUR/m<sup>2</sup> erzielt.

### **Kö-Bogen setzt neue Akzente**

Im Fokus der Investoren stehen die Stadtteile Düsseldorf, Oberkassel, Kaiserswerth und Wittlaer. Zu einer etablierten Lage hat sich die Hafengegend, insbesondere der Stadtteil Unterbilk, entwickelt. Insgesamt erlebt das gesamte Düsseldorfer Stadtgebiet durch permanente Stadterneuerungsaktivitäten eine Imageaufwertung. So gibt beispielsweise die Entstehung der „Neuen Stadtquartiere Derendorf“ den Stadtteilen Derendorf und Pempelfort positive Impulse. In der Düsseldorfer Altstadt entsteht mit dem Andreasquartier ein hochwertiger Wohn- und Geschäftsbereich. Nicht weit entfernt davon wird der Kö-Bogen als Abschluss der Königsallee in Richtung Hofgarten neue Akzente setzen. Die sich im Bau befindende U-Bahn-Erweiterung „Wehrhahn-Linie“ in der Düsseldorfer Innenstadt wird sich positiv auf die Mobilität und das Stadtbild auswirken. Insbesondere die Gegend um den Bahnhof Wehrhahn wird durch die zukünftige unterirdische Innenstadtanbindung aufgewertet. In Oberkassel wird die Entwicklung des Belsenparks eine städtebauliche Lücke sinnvoll schließen.

### **Steigendes Umsatzvolumen**

2011 wird die Anzahl der Verkäufe voraussichtlich wieder ansteigen. Aufgrund der steigenden Preise rechnen wir mit einem Anstieg des Umsatzvolumens auf 580 bis 640 Mio. EUR.

development of the market. Investors are often financing properties with a high equity ratio. Sellers are primarily communities of heirs and property dealers.

### **Rents continuing to increase**

While demand for residential property and the numbers of properties available are almost equal, increases in the number of residents and households and a stable economy (despite the departure of Thyssen Krupp) are enabling demand for residential property to grow further. The rising number of high-quality new developments shows that accommodation is being seen as an attractive investment again. Overall, rents have increased. Only in good locations have they remained stable between €9.50 and €12.00/m<sup>2</sup>. In prime locations, rents of up to €14/m<sup>2</sup> are being achieved.

### **Kö-Bogen complex adding new focus**

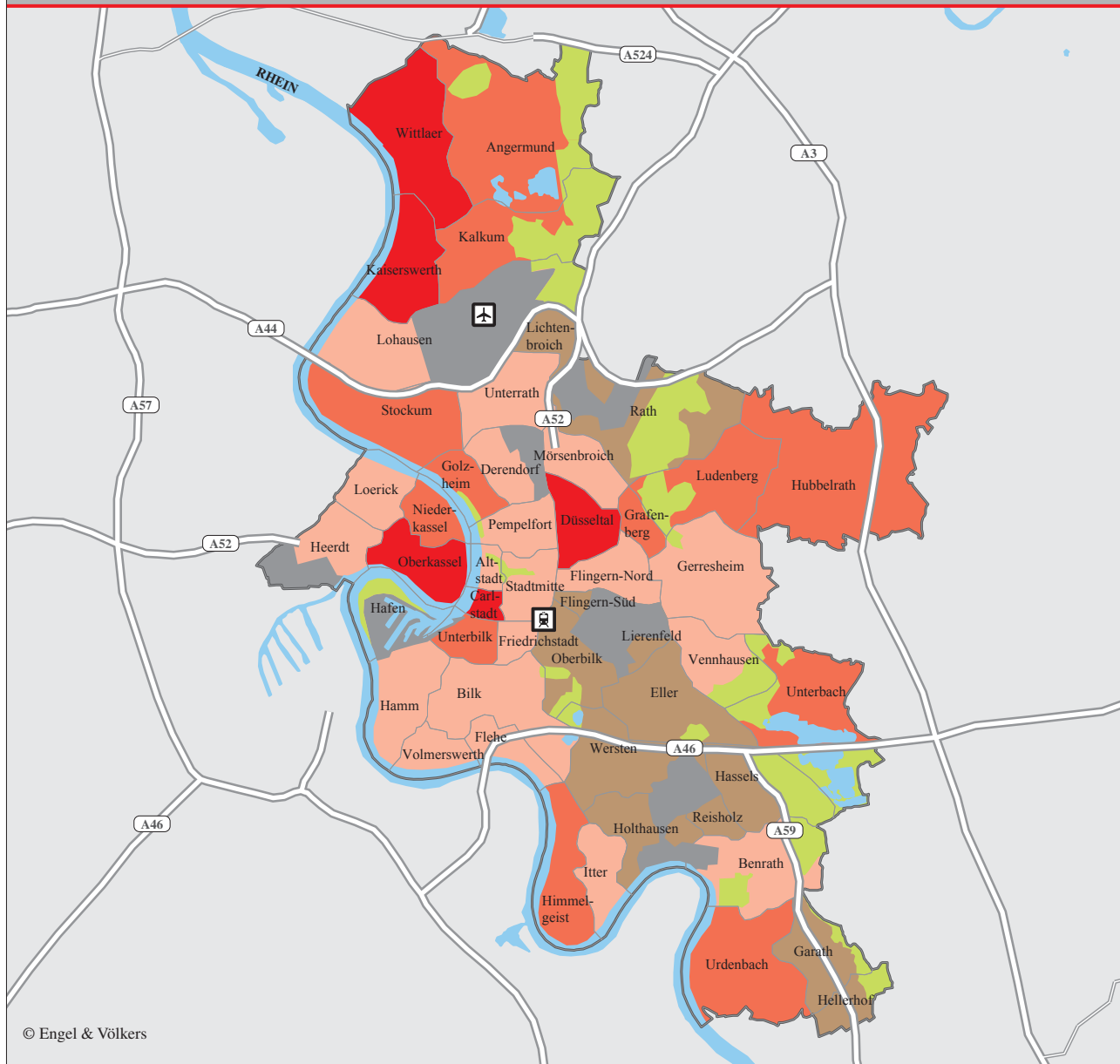
Investors are focussing on the areas Düsseldorf, Oberkassel, Kaiserswerth and Wittlaer. The harbour area, particularly Unterbilk, has become an established location. Overall, the entire Düsseldorf area is experiencing an image boost thanks to permanent urban regeneration activities. For example, the creation of “Neue Stadtquartiere Derendorf” is creating positive stimulus in the areas Derendorf and Pempelfort. In the Altstadt area of Düsseldorf, the Andreasquartier has created a high-quality residential and commercial area. Just a short distance away, the Kö-Bogen complex will add a new focus at the end of the Königsallee towards the Hofgarten. The “Wehrhahn line” underground railway expansion currently under construction in the centre of Düsseldorf will have a positive influence on mobility and the cityscape. In particular, the area around Wehrhahn station will be boosted by its future underground connections to the centre of the city. In Oberkassel, the development of the Belsenpark will successfully close a gap in terms of urban development.

### **Increasing turnover volumes**

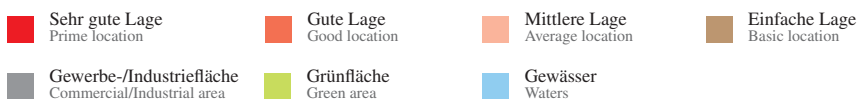
In 2011, the number of sales is expected to increase further. Due to the rising prices, we expect an increase in turnover volumes to between €580 and 640 million.

# Wohnlagen im Stadtgebiet Düsseldorf

Residential locations in Düsseldorf



© Engel & Völkers



Indikator Indicator		2009	2010	2011	Trend
<b>Faktor</b>	<span style="color: red;">■</span>	17,0 - 20,5	17,5 - 21,0	18,3 - 22,5	➔
<b>Multipller</b>	<span style="color: orange;">■</span>	15,0 - 17,0	15,7 - 18,3	16,5 - 18,9	➔
	<span style="color: lightorange;">■</span>	12,5 - 15,2	12,9 - 15,5	13,6 - 16,5	➔
	<span style="color: brown;">■</span>	8,7 - 11,5	9,3 - 12,5	10,5 - 12,8	➔
<b>Whg.-Mieten in EUR/m²</b>	<span style="color: red;">■</span>	11,20 - 13,20	11,30 - 13,30	11,30 - 14,00	➔
<b>Residential rents in EUR/m²</b>	<span style="color: orange;">■</span>	9,50 - 11,50	9,50 - 12,00	9,50 - 12,00	➔
	<span style="color: lightorange;">■</span>	7,60 - 9,20	8,00 - 9,80	8,30 - 10,30	➔
	<span style="color: brown;">■</span>	5,00 - 6,60	5,00 - 6,60	5,50 - 7,20	➔

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

---

**EVC Rheinland GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Werdener Straße 6 · 40227 Düsseldorf**  
**Tel. +49-(0)211-86 32 04 0 · [DuesseldorfCommercial@engelvoelkers.com](mailto:DuesseldorfCommercial@engelvoelkers.com)**

**ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL**