



Marktreport 2020/2021 · Düsseldorf
Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

DÜSSELDORF



645.923

Bevölkerung
+4,2% (zu 2014)



28.529 EUR

Kaufkraft pro Kopf
117,7 (Kaufkraftindex)



2.315

Baufertigstellungen
-10,1% (zu 2018)



1,4%

Leerstandsquote
49,4 (Leerstandsindex)



11,42 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+3,4% (zu 2019)

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

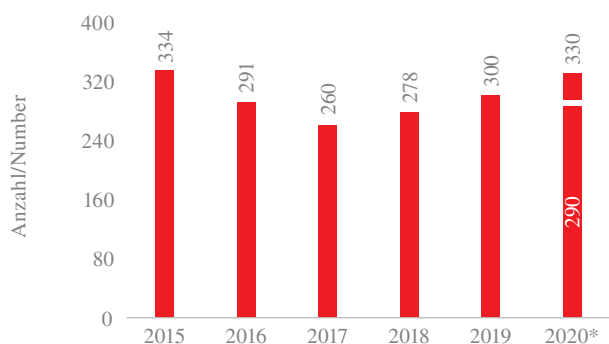
Anlageimmobilien immer beliebter

Hohe Nachfrage, knappes Angebot – so präsentiert sich der Düsseldorfer Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in nahezu allen Lagen. 300 Objekte wechselten in der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens 2019 den Eigentümer. Das ist der höchste Wert seit 2015 und ein Plus von 7,9% im Vorjahresvergleich. Das Transaktionsvolumen wuchs parallel um 28,3% auf 508 Mio. EUR. Neben der guten Gebäudesubstanz und dem hohen Wohnstandard überzeugt Investoren auch die städtische Entwicklung der Rheinmetropole. Die hohe Lebensqualität sorgt weiter für ein Bevölkerungswachstum, der Wirtschaftsstandort floriert und die geringe Leerstandsquote verspricht einen attraktiven Cash-Flow.

Investments even more popular

High demand, short supply – this is the situation in the Düsseldorf investment market for residential and commercial properties in nearly all locations. A total of 300 properties changed hands in the capital of North Rhine-Westphalia in 2019. This is the highest number since 2015 and represents year-on-year growth of 7.9%. In parallel, transaction volume grew by 28.3% to 508 million euros. Alongside good building stock and high standards of living, investors have also been impressed by the urban development of the Rhine metropolis. The excellent quality of life has continued to ensure population growth, businesses are flourishing, and the low vacancy rate promises a steady cash flow.

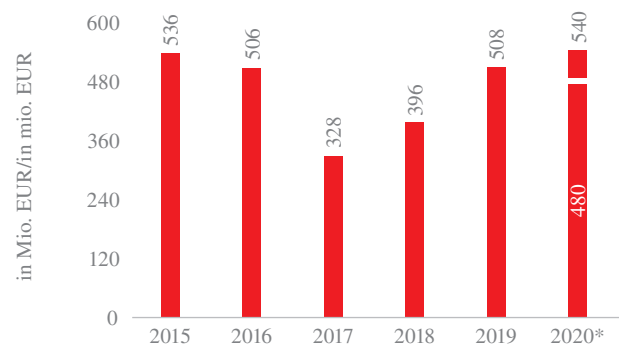
Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Düsseldorf, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Düsseldorf, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

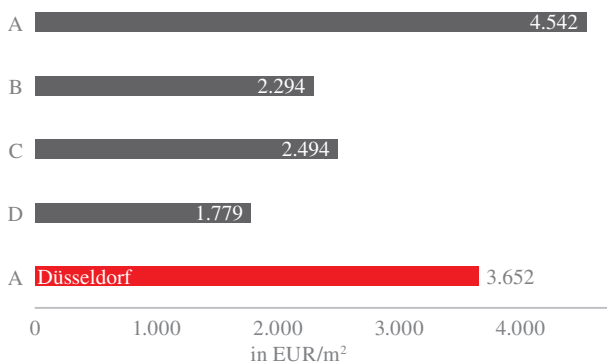
Größtenteils stabiles Kaufpreisniveau

Im Vergleich zu den weiteren A-Städten fiel die Renditekompression für wohnwirtschaftliche Anlageimmobilien in Düsseldorf zuletzt verhältnismäßig mild aus. Dementsprechend rückt die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens weiter in den Fokus institutioneller Investoren. In einfachen und mittleren Lagen sind Renditen von bis zu 5% weiterhin realisierbar. Während in den guten und sehr guten Lagen zuletzt eher eine Seitwärtsbewegung der Kaufpreise verzeichnet wurde, stieg das Kaufpreisniveau in den nördlich und südöstlich der Innenstadt gelegenen Lagen zunächst weiter an. Die dortigen Einstiegspreise beliefen sich zuletzt auf rund 1.850 bzw. 2.100 EUR/m². Sicherheitsorientierte Anleger finden weiterhin in der Carlstadt, Golzheim sowie den linksrheinischen Ober- und Niederkassel Bestlagen für wohnwirtschaftliche Anlageimmobilien. Interessenten exklusiver Liegenschaften müssen dort weiterhin mit Kaufpreisen zwischen 3.000 und 4.700 EUR/m² rechnen. Die Beliebtheit der Stadtteile zeigt sich auch anhand des Mietpreisniveaus. Mit durchschnittlich 13,61 EUR/m² für Bestands- und Neubauwohnungen lag es zuletzt rund 19,2% über dem stadtweiten Mittel von 11,42 EUR/m². Mit einem Wachstum von 3,4% im Vorjahresvergleich entwickelte sich dieses jedoch zuletzt doppelt so stark wie der Durchschnitt aller A-Städte. Aufgrund dessen wurden die Diskussionen um regulatorische Eingriffe der Politik, entsprechend dem sogenannten Mietendeckel in Berlin, zuletzt weiter intensiviert. Diese Spekulationen, die gestiegene Nachfrage und das aktuell hohe Kaufpreisniveau veranlassten zuletzt vermehrt Bestandshalter, sich mit Gewinnmitnahmen aus den letzten Jahren von ihren Immobilien zu trennen.

Stable purchase prices for the most part

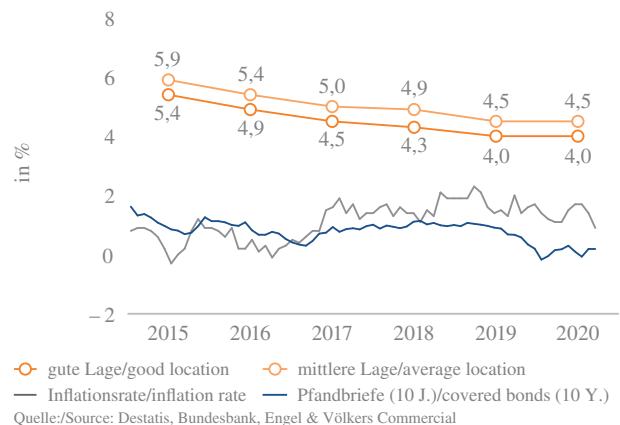
In comparison to other Class A cities, the yield compression for residential investment properties in Düsseldorf has recently been relatively mild. As such, the capital of North Rhine-Westphalia has increasingly attracted the attention of institutional investors. In modest and standard locations, yields of up to 5% continue to be achieved. While purchase prices in the good and very good locations have lately shown a sideways slide, the purchase price level in locations north and south-east of the city centre have continued to rise. The entry-level prices there most recently came to between 1,850 and 2,100 euros/m². Security-oriented investors continue to find top locations for residential investment properties in Carlstadt and Golzheim, as well as in Oberkassel and Niederkassel west of the Rhine. Potential buyers of exceptional properties must expect purchase prices of between 3,000 and 4,700 euros/m². The popularity of these neighbourhoods is also demonstrated in the rent levels. With an average of 13.61 euros/m² for new-build and existing flats, prices here are around 19.2% above the city-wide average of 11.42 euros/m². However, with year-on-year growth of 3.4%, this value has recently developed twice as strongly as the average in all Class A cities. This has led to political discussion further intensifying of regulatory intervention in line with the so-called rent cap in Berlin. This speculation, the increased demand and the current high purchase price level have resulted in more and more portfolio holders selling their properties, making a good profit on the recent years.

Angebotspreise nach Städte kategorien* Quoted prices by category of cities*



* Q1 2020 nach Klassifikation von bulwiengesa/Q1 2020 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



—○— gute Lage/good location —○— mittlere Lage/average location
— Inflationsrate/inflation rate — Pfandbriefe (10 J.)/covered bonds (10 Y.)
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2020* Quoted rents 2020*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Carlstadt, Golzheim, Oberkassel	425	13,50 (+3,3%)	8,90 – 18,20	16,80
Himmelgeist, Niederkassel	72	12,47 (-1,0%)	9,10 – 16,10	–
Lörick, Heerdt, Lohausen	193	12,05 (+6,6%)	8,70 – 15,90	14,17
Pempelfort, Derendorf	735	11,83 (+3,8%)	8,80 – 16,50	15,60
Bilk, Unterbilk, Flehe	670	11,67 (+3,0%)	8,10 – 15,70	14,69
Flingern-Nord, Düsseldorf	639	11,38 (+1,7%)	8,30 – 14,70	14,55
Stadtmitte, Friedrichstadt	507	11,18 (+3,2%)	7,90 – 15,30	14,91
Kaiserswerth, Wittlaer, Angermund	137	11,16 (-0,7%)	8,20 – 14,10	–
Mörsenbroich, Grafenberg, Gerresheim	329	10,87 (+2,6%)	8,50 – 14,00	13,47
Rath, Unterrath	298	10,40 (+4,6%)	8,20 – 13,30	11,95
Flingern-Süd, Oberbilk	361	10,36 (+2,1%)	7,70 – 13,10	12,40
Benrath, Urdenbach, Unterbach	265	10,12 (+0,4%)	7,90 – 12,90	12,58
Wersten, Holthausen, Reisholz	257	10,08 (+4,8%)	8,00 – 13,00	12,65
Eller, Vennhausen, Lierenfeld	273	9,94 (+5,0%)	7,70 – 12,90	10,86

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr/referring to 1. half-year

Weiterhin dynamisches Marktgeschehen

Düsseldorf bleibt einer der sichersten Standorte für wohnwirtschaftliche Anlageimmobilien – das zeigt das laufende Jahr. Der Nachfrageüberhang wird jedoch auch weiterhin Investoren in das linksrheinische Neuss ausweichen lassen. Engel & Völkers Commercial erwartet, dass sich die vielfältig attraktiven Anlagestrategien in einem weiterhin hohen Transaktionsgeschehen widerspiegeln werden. Die Aussicht auf ein langfristig niedriges Zinsniveau schafft gute Rahmenbedingungen für Investoren. Verkäufern wird die hohe Nachfrage attraktive Erträge ermöglichen. Für das laufende Geschäftsjahr 2020 wird dementsprechend ein Transaktionsvolumen von 480 bis 540 Mio. EUR prognostiziert. Die Anzahl an veräußerten Wohn- und Geschäftshäusern in der Rheinmetropole schätzt Engel & Völkers Commercial auf 290 bis 330.

Continued dynamic market activity

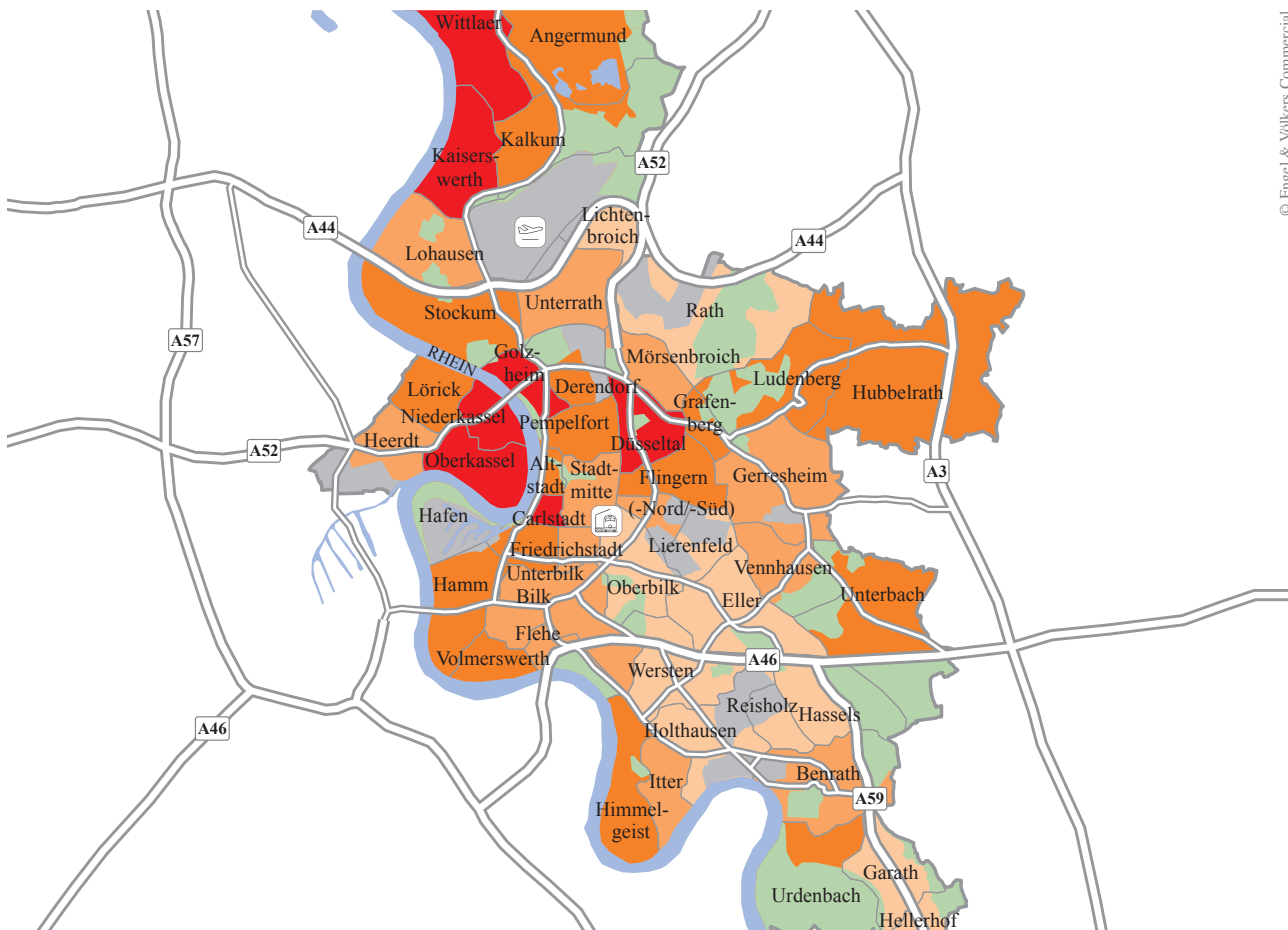
Düsseldorf remains one of the safest locations for residential investment properties – as demonstrated by the current year. The excess demand will, however, continue to push investors towards Neuss, a city west of the Rhine. Engel & Völkers Commercial expects the many attractive investment strategies to be reflected in a continuing high level of transaction activity. The promise of a long-term low interest rate creates good overall conditions for investors. The high demand will ensure attractive income for buyers. As a result, a transaction volume of between 480 and 540 million euros has been forecasted for the current 2020 financial year. Engel & Völkers Commercial estimates that the number of residential and commercial premises sold in the Rhine metropolis will be between 290 and 330.



Der Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Düsseldorf zeigt sich vor dem Hintergrund eines funktionierenden Wirtschaftsraumes mit der zweithöchsten Kaufkraft Deutschlands als ausgesprochen stabil. Mischobjekte mit Handels- oder Gastronomieflächen kommen verstärkt an den Markt, was zu leichten Preiskorrekturen in diesem Segment führen wird. Hauseigentümer betrachten weitere politische Eingriffe in den Wohnungsmarkt sehr skeptisch, insbesondere mit Blick nach Berlin.

Marc Müller-Kurzweily, Engel & Völkers Commercial Düsseldorf

Düsseldorf - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Düsseldorf - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

	2018	2019	2020	Prognose/forecast
Faktor	21,6 – 27,1	24,5 – 29,8	26,5 – 31,8	→
Multiplier	20,8 – 26,0	22,2 – 27,6	24,2 – 29,1	→
		18,5 – 22,0	20,1 – 24,6	→
		15,5 – 19,0	18,0 – 20,4	→
	Preis EUR/m ²	2.900 – 4.700	3.000 – 4.700	3.000 – 4.700
Price in EUR/m ²	2.300 – 3.400	2.400 – 3.400	2.600 – 3.500	→
		1.900 – 2.500	2.100 – 2.650	→
		1.550 – 2.100	1.600 – 2.200	1.850 – 2.400

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: September 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2020). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: September 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (1. half-year 2020). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Toulouser Allee 3 · 40211 Düsseldorf
Tel. +49-(0)211-863 20 40 · DuesseldorfCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/duesseldorfcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL