



Marktreport 2022/2023 • Dortmund
Wohn- und Geschäftshäuser • Residential Investment

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



DORTMUND

Nordrhein-Westfalen



602.713

Bevölkerung
+0,3 % (zu 2016)



23.411 EUR

Kaufkraft pro Kopf
93,8 (Kaufkraftindex)



1.664

Baufertigstellungen
-3,5 % (zu 2020)



2,5%

Leerstandsquote
88,3 (Leerstandsindex)



8,37 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+4,6 % (zu 2021)

Quellen:/Sources: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

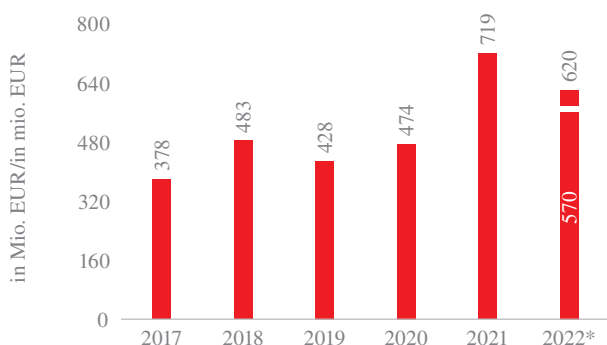
Langfristige Strategien bleiben Trumpf

Dortmunder Wohn- und Geschäftshäuser bleiben eine äußerst nachgefragte Kapitalanlage – daran ändern auch der Anstieg der Zinsen, die gestiegenen Baukosten oder die zuletzt hohe Inflation nur wenig. Nachdem 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 719 Mio. EUR und 587 veräußerten Renditeobjekten das Rekordjahr in Dortmund war, erwartet Engel & Völkers Commercial für das laufende Geschäftsjahr, dass der Fünfjahresschnitt von 496 Mio. EUR Umsatz und 502 Transaktionen erneut deutlich übertroffen wird. Obwohl Geschäftsmodelle, die vor allem auf weitere Wertsteigerungen ausgelegt sind, restrukturiert werden müssen, bleiben langfristige Anlagestrategien weiterhin rentabel. Der Grund liegt in den positiven Fundamentaldaten der Stadt: Die Dortmunder

Long-term strategies still the best option

In Dortmund demand for residential investment properties as capital investments remains extremely strong. Interest rate increases; rising construction costs or the recent hike in inflation have been unable to break this trend. The city experienced a record-breaking year in 2021, with a transaction volume of 719 million euros and 587 investment properties sold. Engel & Völkers Commercial expects performance in the current financial year to once again be significantly better than the 5-year average of 496 million euros turnover and 502 transactions. Although it will be necessary to restructure business models which are primarily based on continued value appreciation, thanks to the city's positive fundamental data, long-term investment strategies will continue to generate profits.

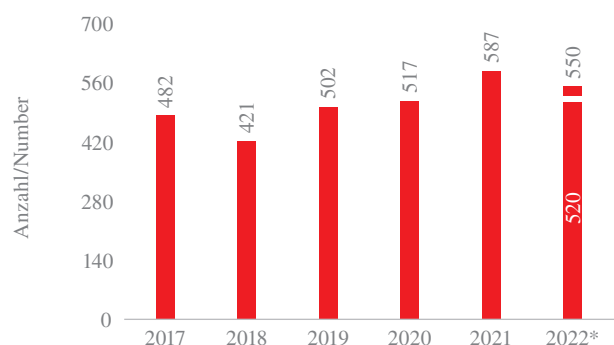
Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quellen:/Sources: Gutachterausschuss Dortmund, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsanzahl
Number of transactions



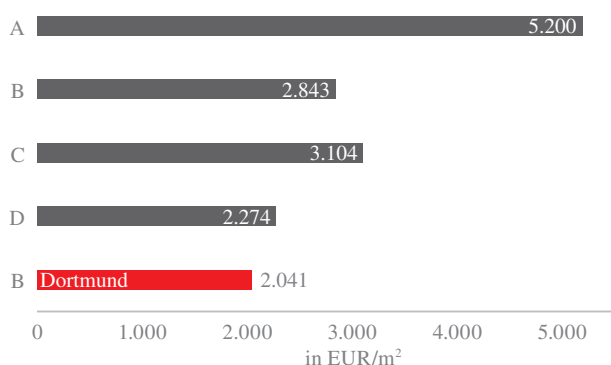
* Prognosespanne/Forecast range

Quellen:/Sources: Gutachterausschuss Dortmund, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Bevölkerung wächst, der Wohnungsleerstand ist unterdurchschnittlich gering, die Ankaufpreise sind im bundesweiten Vergleich moderat und die zu erzielenden Renditen überdurchschnittlich hoch. Gleichzeitig trifft die hohe Nachfrage auf eine zunehmende Verkaufsbereitschaft. Bestandshaltende können die enormen Wertsteigerungen der vergangenen Jahre realisieren, selbst wenn sie den absoluten Peak des Marktes bereits verpasst haben. Verkaufspreise wie im Herbst 2021 können aktuell in der Regel nicht mehr realisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Preise und Faktoren in den kommenden Monaten eher seitwärts bewegen. Ausgenommen davon sind jedoch die absoluten Bestlagen Dortmunds, in denen Renditeobjekte zuletzt in der Regel für das 19- bis 24,5-Fache der Jahresnettokaltmiete gehandelt wurden. Dort verzeichnet Engel & Völkers Commercial jedoch auch die Bereitschaft von Investierenden, aufgrund des besonders knappen Angebots exklusiver Liebhaberobjekte auch höhere Faktoren zu akzeptieren. In den einfachen Lagen könnte es hingegen auch zu weiteren Rückschritten im Preisniveau kommen. Neben dem deutlich breiteren Angebot ist hierbei oft die mangelhafte Gebäudesubstanz verantwortlich. Objekte mit Sanierungsstau geraten dabei besonders unter Druck, da die stark angezogenen Energie- und Baupreise die Kalkulationen erheblich beeinträchtigen können. Die Zusatzbelastung der steigenden Nebenkosten, vor allem aufgrund der Heizkosten, wird die Mietbelastungsfähigkeit einkommensschwacher Haushalte weiter reduzieren. Des Weiteren bringen neben der unsicheren Verfügbarkeit von Material und Handwerkern potenzielle Gesetzesverschärfungen im Bereich ESG neue Unbekannte in die Sanierungs- und Betriebsrechnungen der Investierenden.

Dortmund's population is growing; vacancy rates are below average; purchase prices are moderate in comparison to the national average and above-average yields can be achieved. Parallel to this, demand is strong, while owners are increasingly willing to sell. Portfolio holders still have the opportunity to realise the enormous appreciation in value of recent years, even if market prices have already peaked. It is generally now no longer possible to achieve the prices recorded in autumn 2021. In the coming months it appears likely that prices and multipliers will move sideways. The top prime locations in Dortmund are, however, an exception to this, with investment properties most recently being sold for 19 to 24.5 times the net annual rent. Engel & Völkers Commercial is also observing that investors wishing to purchase in these areas are willing to accept higher multipliers in light of the severe shortage of exclusive properties. In contrast to this, in basic locations it is possible that the downward trend in prices may continue. This is due to the fact that not only is there a significantly larger offering in these areas but also that the properties which are available are often in poor structural condition. As a result, buildings with a refurbishment backlog are coming under particular pressure since the sharp rise in energy and construction costs can have a significant impact on calculations. The additional burden of growing incidental costs, in particular for heating, will further reduce the ability of low-income households to keep up with their rent. Furthermore, the difficulty of finding tradesmen who have free capacities has been compounded by potential tightening of ESG regulations, which has introduced new unknowns into investors' refurbishment and operational cost calculations.

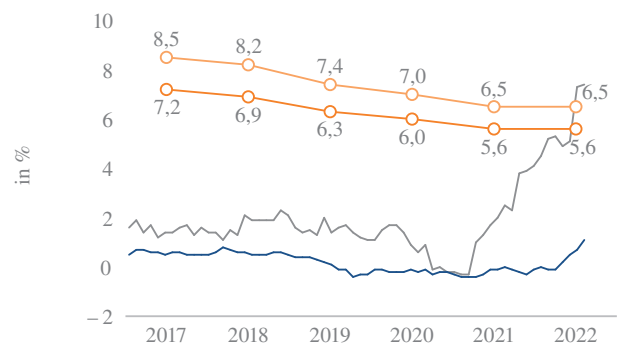
Angebotspreise nach Städtekategorien* Quoted prices by category of cities*



* 1. Halbjahr 2022 nach Klassifikation von bulwiengesa/
1. half-year 2022 according to bulwiengesa

Quellen:/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



— gute Lage/good location — mittlere Lage/average location
— Inflationsrate/inflation rate — Kapitalmarktrendite/capital market return
Quellen:/Sources: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2022* Quoted rents 2022*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Innenstadt-West	1.026	8,78 (+3,4%)	6,20 – 12,00	12,27
Hombruch	617	8,93 (+6,4%)	6,70 – 11,70	11,95
Hörde	550	8,73 (+3,6%)	6,40 – 12,40	11,78
Innenstadt-Ost	882	8,81 (+5,8%)	6,20 – 11,80	12,52
Eving	387	8,33 (+4,5%)	6,40 – 10,50	11,43
Aplerbeck	419	8,40 (+6,1%)	6,00 – 11,50	11,77
Huckarde	376	8,04 (+3,1%)	6,20 – 9,70	–
Innenstadt-Nord	624	7,92 (+2,9%)	5,80 – 10,60	10,07
Mengede	413	7,81 (+4,6%)	5,80 – 9,60	10,59
Brackel	489	8,13 (+9,3%)	6,00 – 11,50	12,11
Lütgendortmund	467	7,56 (+5,3%)	5,80 – 10,00	9,71
Scharnhorst	243	7,63 (+8,1%)	5,50 – 10,40	9,40

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

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

Steigende Zinsen verändern Nachfragestruktur

Obwohl die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Kapitalanlagen in Dortmund weiterhin hoch ist, hat sich die Struktur dennoch aufgrund der Zinserhöhungen verändert. Da die Banken teils deutlich höhere Eigenkapitalquoten verlangen, wird die Finanzierung besonders für private Investierende schwieriger. Entsprechend bleiben Objekte mit einem Investitionsvolumen von 500.000 bis 1,5 Mio. EUR die nachgefragteste Anlageklasse. Demgegenüber beeinträchtigen die veränderten Finanzierungsbedingungen die Handlungsaktivitäten von besonders liquiden Investierenden kaum. So verzeichnete Engel & Völkers Commercial zuletzt eine weiterhin hohe Aktivität seitens bonitätsstarker Family Offices. Diese nutzen das breiter werdende Angebot zum Verkauf stehender Objekte, um ihr Portfolio weiter zu diversifizieren und zu vergrößern.

Rising interest rates are changing the pattern of demand

Although demand for residential property as a capital investment continues to be high in Dortmund, interest rate hikes have changed its pattern. Since banks are demanding (in some cases significantly) higher equity ratios, financing is becoming more difficult, particularly for private investors. In line with this, properties requiring an investment volume of 500,000 to 1.5 million euros are the most popular asset class. On the other hand, the activities of cash-rich investors have hardly been impacted at all by changes in financing terms. Engel & Völkers Commercial is currently seeing a continued high level of activity on the part of family offices with good credit ratings, who are taking advantage of the widening range of properties up for sale to further diversify and expand their portfolios.

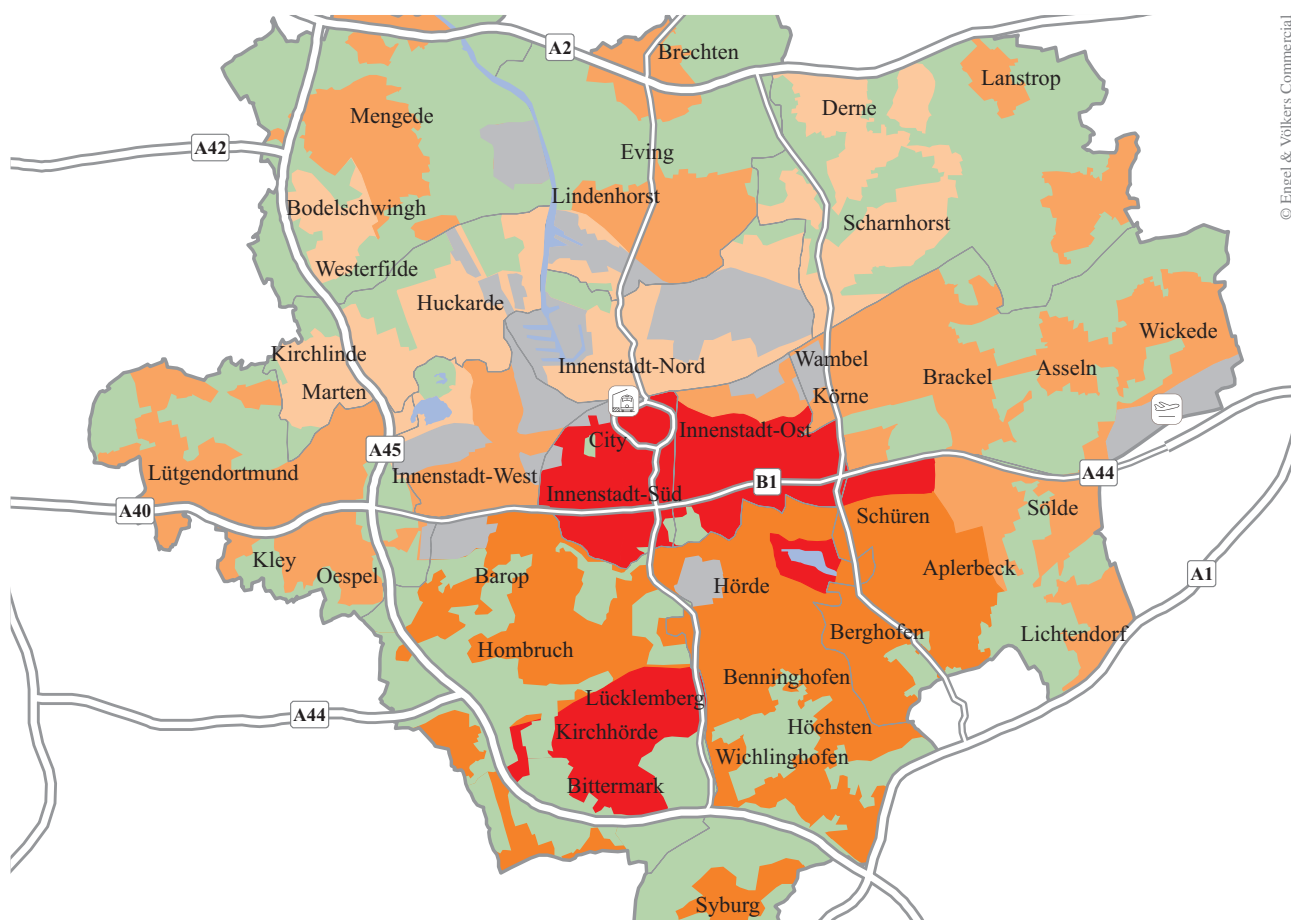


Die geopolitische Lage und die Wende am Zinsmarkt hinterlassen auch auf dem Dortmunder Immobilienmarkt Spuren. Während die Faktoren und Kaufpreise in den letzten Jahren rasant gestiegen sind, ist im Sommer 2022 ein Plateau erreicht. Lediglich Spitzenlagen erzielen noch leicht steigende Preise. Dahingegen sinken einfache Lagen und aufgrund von Handwerker- und Baumaterialmangel auch renovierungsbedürftige Objekte in der Gunst der Anlegenden. Hier rückt auch das Thema ESG stetig in den Fokus: Energetisch sanierte Häuser sind begehrt!

Wolfram Rother, Engel & Völkers Commercial Dortmund, Telefon +49-(0)231-999 66 999

✉ DortmundCommercial@engelvoelkers.com

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Residential investment locations



© Engel & Völkers Commercial



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser Multiplier and prices for residential investment

	2020	2021	2022	Prognose/forecast
Faktor/multiplier ■	18,0 – 22,5	19,0 – 24,5	18,5 – 24,5	→
■	15,0 – 18,5	16,0 – 19,5	15,5 – 19,0	→
■	13,0 – 15,5	14,0 – 17,0	14,0 – 17,0	→
■	10,5 – 13,5	11,5 – 14,5	11,5 – 14,0	↘
Preis/price in EUR/m ² ■	1.700 – 2.200	1.900 – 2.500	1.900 – 2.500	→
■	1.350 – 1.800	1.500 – 2.000	1.500 – 2.000	→
■	1.000 – 1.400	1.200 – 1.600	1.200 – 1.600	→
■	750 – 1.100	900 – 1.300	850 – 1.250	↘

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: Juli 2022. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2021), Kaufkraft (2022), Marktaktive Leerstandsquote (2020), Baufertigstellungen (2021), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2022). 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: July 2022. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.21), purchasing power (2022), marketable vacancy rate (2020), construction projects completed (2021), average quoted rent (1. half-year 2022). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EVC Dortmund Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Westfalendamm 69 · 44141 Dortmund
Tel. +49-(0)231-999 66 999 · DortmundCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/dortmundcommercial
www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL