



**Wohn- & Geschäftshäuser • Residential Investment
Marktreport 2015/2016 • Düsseldorf**

Wohn- und Geschäftshäuser Düsseldorf

Residential Investment Düsseldorf

Eine lebhafte Nachfrage und ein begrenztes Angebot kennzeichnen den Düsseldorfer Markt für Wohn- und Geschäftshäuser. So ging 2014 die Zahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um 6,4 % auf 365 zurück. Auch das Umsatzvolumen fiel um 20 % geringer aus. Der durchschnittliche Objektwert lag bei rund 1,48 Mio. EUR.

Obwohl die Verkaufsbedingungen derzeit äußerst positiv sind und sich hohe Gewinne realisieren lassen, halten zahlreiche Eigentümer an ihrer „Buy-and-hold“-Strategie fest. Dabei sind die Anforderungen mit Blick auf technische Neuerungen und den rechtlichen Verwaltungsaufwand während der vergangenen Jahre immer weiter gestiegen. Darüber hinaus sollten Eigentümer für den Werterhalt ihrer Objekte und in Hinsicht auf optimierten und qualitativ hochwertigen Wohnraum einem optimalen Management gerecht werden können. Schließlich entsteht für Bestandsobjekte durch zahlreiche Neubauprojekte mit Blick auf Qualität und Ausstattung auch noch eine nicht unerhebliche Wettbewerbssituation.

Meist eigenkapitalstarke Privatanleger

Bei den Käufern handelt es sich überwiegend um eigenkapitalstarke Privatanleger aus der Region. Institutionelle Anleger investieren ab einer Fläche von 2.000 m², wobei entsprechende Objekte rar sind. Da die Nachfrage nach Wohnimmobilien in allen Teilmärkten ungebrochen hoch ist, kommen für die Anleger auch Sanierungsobjekte zum Kauf in Frage, in denen sie gewinnbringendes Potenzial erkennen. Aufgrund der guten Renditeerwartungen gilt auch der gewerbliche Anteil innerhalb von Wohn- und Geschäftshäusern als lukrativ.

A lively demand and a limited supply characterise the market for residential investment in Düsseldorf. In 2014 the number of sales in comparison with the previous year fell by 6.4 % to 365. The turnover volume was also 20 % lower. The average property value was around 1.48 million euros.

Although the selling conditions are extremely positive at present and high profits can be realised, numerous owners are holding on to their “buy-and-hold” strategy, despite the fact that the requirements regarding technical developments and the legal administration efforts have continued to increase over the past few years. Further, owners should arrange optimal management for the value preservation of their properties and with a view to optimised and top quality living space, bearing in mind that, thanks to numerous new building projects, a considerable competitive situation arises for existing properties with regard to quality and fittings.

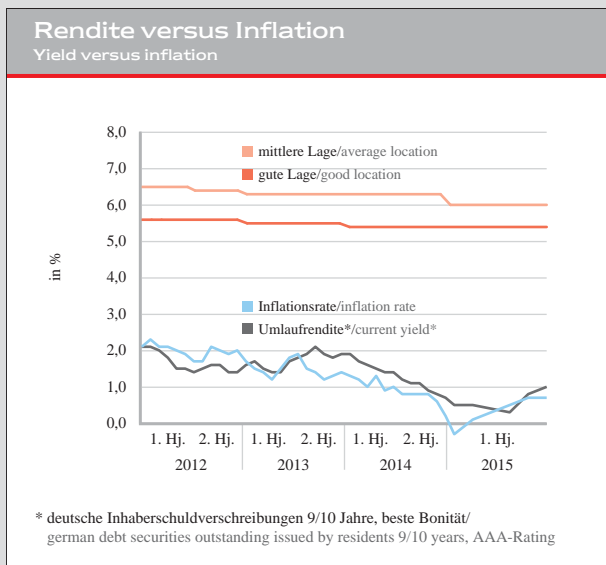
Mostly private investors rich in equity

Buyers are mainly private investors from the region who are strong in equity. Institutional investors wish to place their money in properties with a minimum area of 2,000 m² whereby appropriate properties are rare. As the demand for residential properties is persistently high in all partial markets, the acquisition of refurbishment properties is also taken into consideration by investors where they can recognise profit-making potential. Due to the good yield expectations a commercial share within residential investments is also regarded as lucrative. The

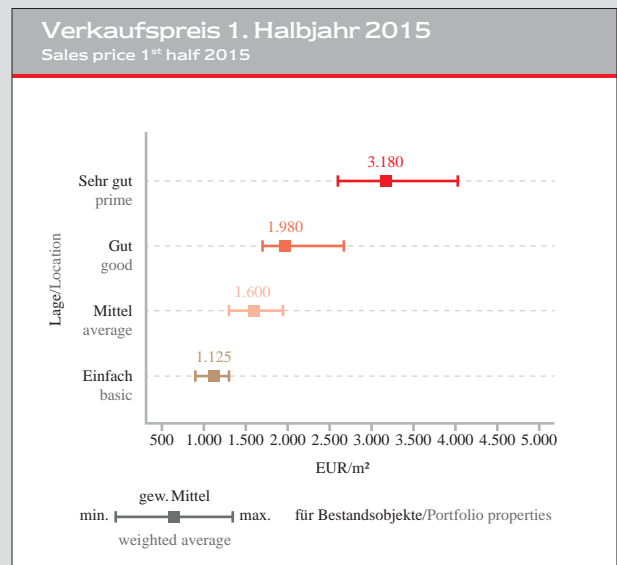
Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	2020	2025
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	586,2	588,7	589,6	593,7	598,7	602,6	628,8	648,4
Priv. Haushalte Tsd. Priv. households, in '000s	325,3	328,9	329,4	331,7	334,5	336,6	355,3	368,4
Ø Haushaltgröße Av. size of household	1,80	1,79	1,79	1,79	1,79	1,79	1,77	1,76

*Stand:/As of: 30.09.2014

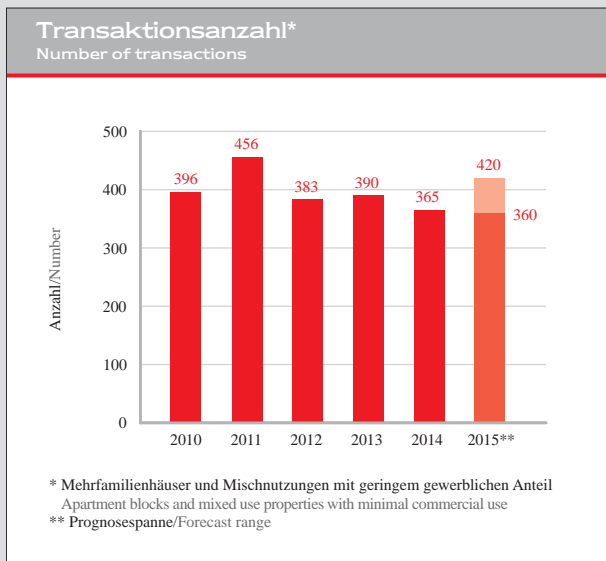
Quelle:/Source: Destatis, Zensus (ab 2011), IT.NRW, Engel & Völkers Commercial



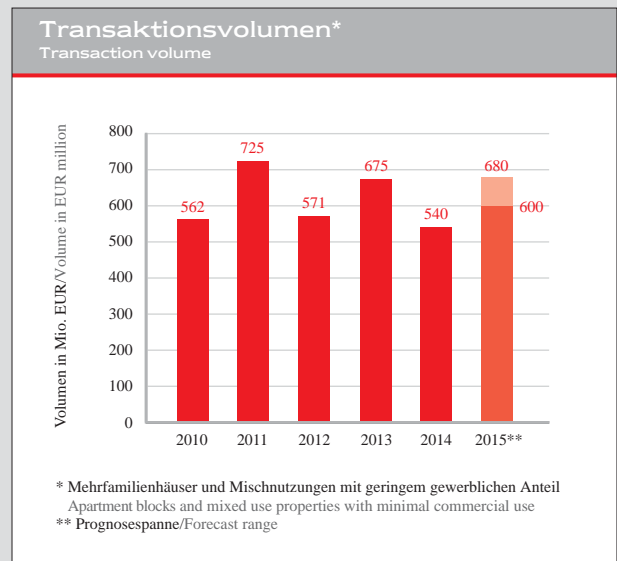
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Düsseldorf, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Düsseldorf, Engel & Völkers Commercial

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Faktorengaben auf den Rohertragsfaktor/-vervielfältiger und die Renditeangaben auf die Bruttoanfahrendite.
If not otherwise indicated, the factor information refers to the gross yield factor/multiplier and the returns information refers to the gross initial rate of return.

Die Faktoren und Preise sind in allen Lagen gestiegen. Durch das knappe Objektangebot rücken auch vermehrt die mittleren und einfachen Lagen in den Fokus der Anleger. In den mittleren Lagen liegen die Quadratmeterpreise bei bis zu 1.950 EUR. In den einfachen Lagen liegt die Preisspanne zwischen 900 und 1.300 EUR/m². In den sehr guten Lagen werden bis zu 4.025 EUR/m² gezahlt.

In der Region Rhein-Ruhr, in der rund 11,5 Millionen Menschen leben, verzeichnet insbesondere die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens eine positive wirtschaftliche und demografische Entwicklung. Für Wohnraum – insbesondere im Mietsegment – besteht ein Nachfrageüberhang. Gerade in den begehrten Lagen wie Ober- und Niederkassel sowie Düsseltal werden immer weniger Wohnungen angeboten. Die zahlreichen namhaften Unternehmen vor Ort regen mit gesteigerten Mitarbeiterzahlen die Nachfrage nach Wohnraum deutlich an.

Aufgrund der Nähe zur Messe und zum Airport ist der Stadtteil Unterrath verstärkt in den Wohn- und Anlegerfokus gerückt. Mittlerweile haben hier die Mieten angezogen. Zentrumsnah sind neben Unterbilk auch Hamm und Bilk (u.a. wegen der Nähe zur Universität und zum Medienhafen) sehr beliebt. Positive Entwicklungsperspektiven sind auch im Stadtteil Heerdt zu erkennen.

Viele Neubau- und Umwandlungsprojekte

Die Stadtentwicklung reagiert auf die zunehmende Wohnraumnachfrage mit etlichen Neubau- und Umwandlungsprojekten, wie folgende Beispiele zeigen: In Flingern ist eine attraktive Projektentwicklung – überwiegend im mittleren Preissegment – zu verzeichnen. Das ehemalige „Thyssen Trade Center“ wird in das Wohnprojekt „Living Circle“ mit 340 Mietwohnungen umgewandelt. Auf dem ehemaligen Postgelände am „Capitol Theater“ entstehen mit dem Projekt „Living Central“ 1.000 Wohnungen. Auf dem Areal der ehemaligen Glashütte Düsseldorf in Gerresheim sollen 1.400 Wohneinheiten entstehen. Letztendlich gibt es Wohnbebauung überall dort, wo Umnutzung und Baulückenschließung möglich sind.

Anstieg der Faktoren

Für 2015 prognostiziert Engel & Völkers Commercial zwischen 360 und 420 gehandelten Wohn- und Geschäftshäusern. Das Umsatzvolumen wird voraussichtlich zwischen 600 und 680 Mio. EUR liegen. In mittleren und einfachen Lagen ist mit einem Anstieg der Faktoren zu rechnen.

multipliers and prices have risen in all locations. Due to the shortage of properties, investors are concentrating more and more on average and basic locations. In average locations the square meter prices can reach 1,950 euros. In basic locations the price range is between 900 and 1,300 euros/m². In prime locations up to 4,025 euros/m² are paid.

In the Rhine-Ruhr region, in which around 11.5 million people live, a particularly positive economic and demographic development is being recorded in the capital of North Rhine-Westphalia. There is excess demand for living space – especially in the rental segment. Less and less apartments are offered, particularly in the desirable locations such as Ober- and Niederkassel and Düsseltal. The numerous, reputable local companies considerably stimulate the demand for housing with increased employee figures.

As a result of its proximity to the Exhibition Grounds and to the airport the district Unterrath has become more and more a focus for living and investors. The rents have increased here in the meantime. Near to the city centre, besides Unterbilk, Hamm and Bilk (i.a. because of its location near to the University and the Medienhafen) are also very popular. Positive development perspectives can also be seen in the district Heerdt.

Many new construction and conversion projects

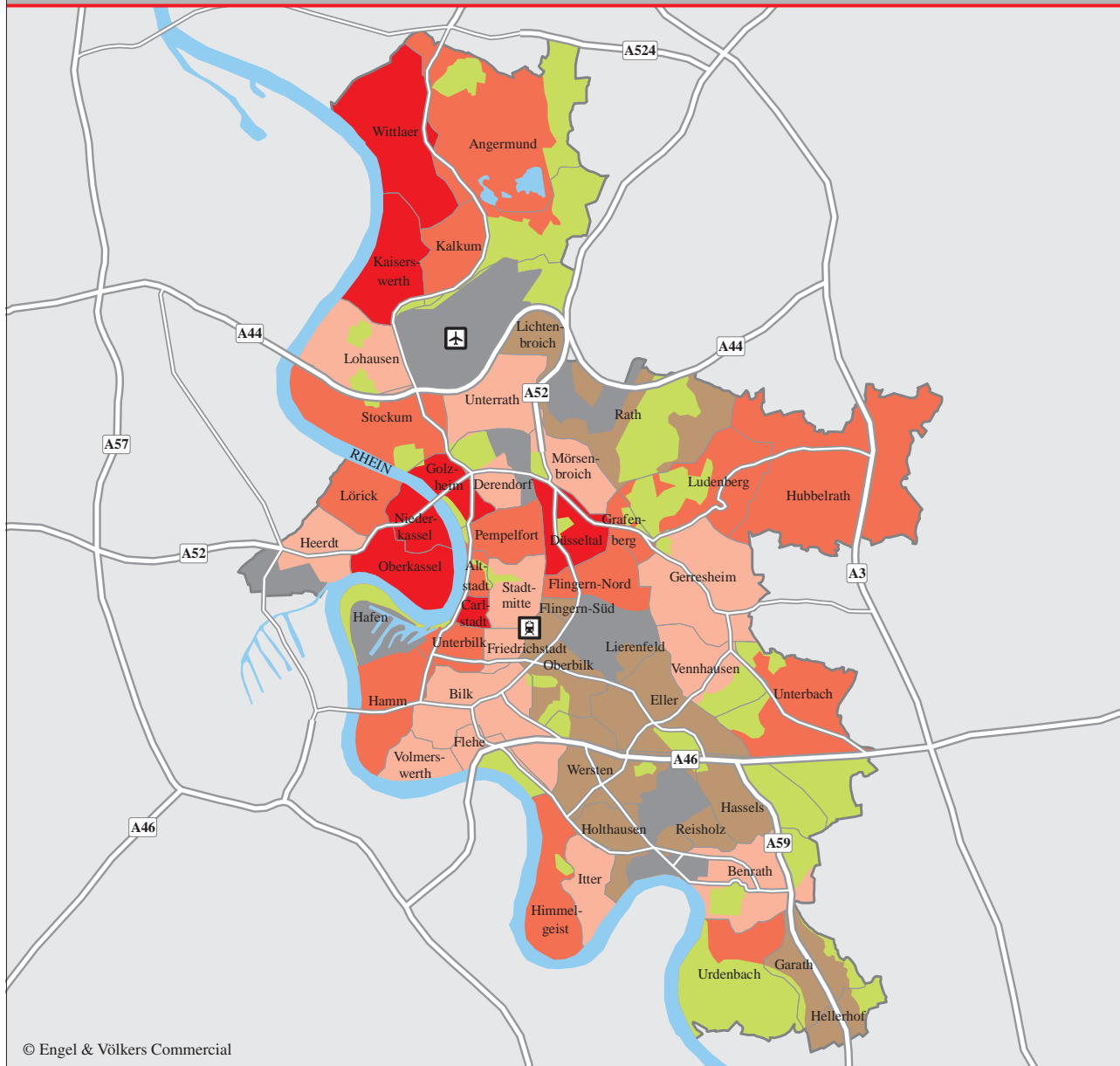
Urban development is reacting to the increasing demand for housing with many new construction and conversion projects as the following examples show: In Flingern there is an attractive project development – mainly in the middle price segment. The former “Thyssen Trade Center” is being converted into the housing project “Living Circle” with 340 rental apartments. On the former post office site by the “Capitol Theatre” 1,000 apartments are being constructed with the project “Living Central”. In addition, on the site of the former Glashütte Düsseldorf in Gerresheim 1,400 residential units are planned. Housing is being built everywhere where reutilisation and the closing of building gaps are possible.

Rise in multipliers

For 2015 Engel & Völkers Commercial forecasts between 360 and 420 traded residential properties. The turnover volume will probably lie between 600 and 680 million euros. A rise in multipliers can be expected in average and basic locations.

Düsseldorf - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Düsseldorf - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial



Indikator		2012	2013	2014	2015	Trend
Faktor	■	18,4 – 22,7	19,0 – 23,1	19,0 – 23,5	19,1 – 23,6	➔
Multipliiert	■	16,6 – 19,0	16,9 – 19,4	17,0 – 19,9	17,1 – 20,0	➔
	■	13,9 – 17,0	14,4 – 17,4	14,4 – 17,4	14,7 – 18,5	➔
	■	11,0 – 12,9	11,3 – 13,4	11,3 – 13,4	11,5 – 13,7	➔
Whg.-Mieten in EUR/m²	■	11,80 – 16,00	12,20 – 17,50	12,20 – 17,60	12,20 – 17,60	➔
Residential rents in EUR/m²	■	9,80 – 12,50	9,90 – 12,70	9,90 – 12,80	9,90 – 12,80	➔
	■	8,60 – 10,70	8,80 – 10,90	8,85 – 10,95	8,85 – 10,95	➔
	■	5,90 – 7,70	6,10 – 7,90	6,10 – 7,95	6,10 – 7,95	➔

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2015. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: June / July 2015. Duplication only with reference to 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

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL