

**MEINUNG.
FAKTEN.
TRENDS.**

AENGEVELT RESEARCH



CITY REPORT REGION DÜSSELDORF.
DÜSSELDORFER DRIVE.

2022/2023, Nr. 37.

PERSÖNLICH • PROFESSIONELL • PARTNERSCHAFTLICH

„ALS STRUKTURSTARKER WACHSTUMSMARKT BLEIBT DÜSSELDORF FÜR INVESTOREN UND EINWOHNER ATTRAKTIV. IN 2021 WURDEN SPITZENUMSÄTZE IM GEWERBESEGMENT ERZIELT, UND AUCH DER WOHNUNGSMARKT IST FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN, ENTWICKLER UND PRIVATNUTZER BELIEBTES ANLAGEZIEL. PROJEKTENTWICKLUNGEN WERDEN INTERNATIONAL AUFGRUND EXPLODIERENDER BAUPREISE SCHWIERIGER ZU KALKULIEREN. DAS IST CHANCE UND HERAUSFORDERUNG FÜR ESG-GERECHTES MANAGE-TO-CORE VON BESTANDSIMMOBILIEN. IN ALLEN ASSET-KLASSEN STEHEN INSBESONDERE LANGFRISTENTSCHEIDUNGEN IN WECHSELWIRKUNG ZU KOMPLEXEN EXOGENEN EINFLÜSSEN WIE UKRAINEKONFLIKT, ENGPÄSSEN BEI RESSOURCEN UND LIEFERKETTEN, STEIGENDEN INFLATIONS RATEN UND ZINSEN. GERADE DESHALB BLEIBEN QUALITÄTSIMMOBILIEN IM FOKUS.“

Mark Aengevelt

INHALT.

MEINUNG.

Dr. Stephan Keller. Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf.	4
--	---

FAKTEN UND TRENDS.

Düsseldorf auf einen Blick.	6
Trends.	7
Rahmenbedingungen der Marktentwicklung.	8
Grundstrukturen des Marktes.	18
Investmentmarkt.	30
Der Markt für Büroflächen.	42
Der Markt für Einzelhandelsflächen.	58
Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen.	70
Der Markt für Wohnimmobilien.	80
Aengevelt auf einen Blick.	92
Referenzen.	93



Dr. Stephan Keller

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Düsseldorf und die Menschen hier sind weiterhin von vielen drängenden Herausforderungen unmittelbar oder mittelbar betroffen: Zwei Jahre Pandemie liegen hinter uns. Das Hochwasser im Sommer 2021 betraf auch Wohnhäuser und ganze Siedlungen in Düsseldorf. Der russische Krieg gegen die Ukraine führt zu allgemeiner Sorge; zugleich zeigen wir uns in Düsseldorf solidarisch mit der Ukraine und mit den hierher Geflüchteten.

All diese Herausforderungen sind folgeschwer für die einzelnen Betroffenen. Sie haben aber auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage und damit auf den Immobilienmarkt in Düsseldorf. Dabei verlieren wir in Düsseldorf die weiteren aktuellen Herausforderungen nicht aus dem Blick: Auf den Klimawandel, ein verändertes Mobilitätsverhalten, die Digitalisierung oder den demografischen Wandel reagieren wir hier vor Ort. Mehr noch begreifen wir sie auch als Chance, uns frühzeitig zukunftsfest aufzustellen.

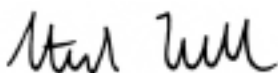
Ich bin dankbar, dass sich auch Immobilienunternehmen oder die Baubranche zunehmend diesen Zielen verpflichtet fühlen und vermehrt nachhaltige Projekte entwickeln und dazu beitragen, die Düsseldorfer Klimaschutzziele zu erreichen. Sie greifen aber auch die weiteren Herausforderungen unserer Zeit auf, zu denen die dringend notwendige Schaffung neuen Wohnraums, von weiteren Räumen für Freizeit, Handel und Handwerk, aber auch für Bildung, Kinderbetreuung und Pflege zählen.

Unser Ziel ist es, dass Düsseldorf gut für die Zukunft aufgestellt ist. Dafür benötigen wir kreative Impulse und Ideen. Visionen wie die Überbauung des Rheinalleetunnels oder die „Grüne Brücke“ über den Rhein, die die Theodor-Heuss-Brücke ersetzen könnte, sind erfreulich. Bereits die Beschäftigung mit unserer Stadt ist Beweis, wie attraktiv Düsseldorf für Stadtplanerinnen und Stadtplaner ist.

Die Stadt setzt dabei entsprechenden Infrastrukturmaßnahmen den Rahmen für ein attraktives und lebenswertes Düsseldorf. Das reicht vom Bau und der Sanierung von Schulen und dem Ausbau der Kinderbetreuung, über Investitionen in das Radverkehrsnetz und den ÖPNV bis hin zu einem Leuchtturmprojekt wie der „Oper der Zukunft“.

Einen detaillierten Einblick in den Düsseldorfer Immobilienmarkt gibt zum bereits 37. Mal der Aengevelt City Report. Ich danke dem Unternehmen für diese Übersicht und sein Engagement am Standort und wünsche Ihnen allen eine interessante Lektüre.

Ihr



Dr. Stephan Keller
Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Düsseldorf

DÜSSELDORF AUF EINEN BLICK.

619.000

EINWOHNER.

Trend 2021 | Trend 2022



345.300

PRIVATHAUSHALTE.

Trend 2021 | Trend 2022



349.900

WOHNUNGEN.

Trend 2021 | Trend 2022



325.000 m²

BÜROFLÄCHENUMSATZ.

Trend 2021 | Trend 2022



2,7 Mrd. €

GEWERBLICHE INVESTMENTS.

Trend 2021 | Trend 2022



766 Mio. €

WOHNINVESTMENTS.

Trend 2021 | Trend 2022



7,2 %

BÜROLEERSTAND.

Trend 2021 | Trend 2022



2,8 % p.a.

SPITZENRENDITEN BÜRO.

Trend 2021 | Trend 2022



2,6 % p.a.

SPITZENRENDITEN WOHNEN.

Trend 2021 | Trend 2022



28,50 €/m²

BÜROSPITZENMIETE.

Trend 2021 | Trend 2022



280,00 €/m²

EINZELHANDELSSPITZENMIETE.

Trend 2021 | Trend 2022



14,00 €/m²

OBERE NEUBAUWOHNUNGSMIETE.

Trend 2021 | Trend 2022



TRENDS.

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt erreichte mit einem Transaktionsvolumen von rd. EUR 5,8 Mrd. (Asset-Deals) sein drittbestes Ergebnis in diesem Jahrtausend.

Gewerbliche Investments konnten um 28 % zulegen und somit wieder an das Vor-Corona-Niveau anknüpfen.

Die Nachfrage nach Core-Objekten bleibt ungebrochen hoch; das führt zu weiter sinkenden Renditen. In der Spitze werden für Büroimmobilien 2,8 %, für Mehrfamilienhäuser sogar bis zu 2,6 % erzielt.

Der Büromarkt erholt sich langsam, auch wenn kaum Großabschlüsse (> 5.000 m²) realisiert wurden. Die Spitzenmiete konnte jedoch das Niveau von 28,50 €/m² auch in Krisenzeiten konstant halten.

Rekord beim Wohnimmobilienmarkt (EZFH/ETW): Mit EUR 1,8 Mrd. konnte zum elften Mal die 1-Mrd.-€-Umsatzmarke geknackt und ein neuer Top-Wert erzielt werden (EZFH/ETW).

Sowohl bei der Umsatz- als auch bei der Kaufkraftkennziffer sichert sich Düsseldorf den zweiten Platz unter den Big Seven.

Vor dem Hintergrund der Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank wird zukünftig der durch Eigenkapital finanzierte Anteil an Immobilieninvestments zunehmen. Als Reaktion auf die angekündigte Anhebung werden zunächst Vorzieheffekte und somit eine erhöhte Nachfrage zur Sicherung der aktuell noch "besseren" Konditionen erwartet. Auch wird die ohnehin schon große Nachfrage nach core und core+ Anlagen mit geringem Risiko weiter steigen, jedoch voraussichtlich mit nachlassendem Druck auf die Renditen.

Ein Ende des Wohnungsmangels in Düsseldorf ist weiterhin nicht abzusehen. Die Baukosten explodieren (+ 15 % in den vergangenen zweieinhalb Jahren), zudem hat die Baubranche mit Lieferengpässen und Fachkräftemangel zu kämpfen. Auch der aktuelle Umbruch der Förderkulisse und die erhöhten Anforderungen der KfW-Programme führen zu weiteren Kosten, welche die Neubauaktivitäten des Wohnungsmarktes beeinflussen und Miet- sowie Kaufpreise ansteigen lassen werden. Insbesondere benötigt wird zudem bezahlbarer Wohnraum, der momentan nicht in ausreichender Zahl realisiert wird. Die gültige Quote für öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau wird per Ratsbeschluss für neue B-Plan-Vorhaben auf 50 % erhöht. Inwiefern dies die ohnehin schon angespannten Verhältnisse verschärfen wird, bleibt bei nunmehr ansteigenden Zinsen abzuwarten.

Aspekte der Nachhaltigkeit rücken im Sinne der EU-Taxonomie und ESG-Konformität immer weiter in den Fokus des Immobilienmarktes. Assetklassenübergreifend erhöht sich die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien. Da ESG-Aspekte im Neubau leichter umzusetzen sind, werden Bestandshalter von nicht ESG-konformen Objekten zunehmend unter Druck geraten. Insbesondere durch fehlende Benchmarks, den aktuell explodierenden Baukosten sowie gravierende Lieferengpässe lassen sich Kosten und Nutzen einer Manage-to-ESG-Strategie nicht abschließend kalkulieren. Durch fortlaufende Neuerungen dieses brandaktuellen Themas wird auch 2022 von ESG geprägt sein.

Angetrieben von dem starken Wachstum des Onlinehandels sowie von einer stabilen Wirtschaftsentwicklung und einer erhöhten Konsumnachfrage konnte der Logistikimmobilienmarkt Rekordergebnisse verzeichnen. Im Jahr 2021 gab es einen großen Andrang auf Logistik- und Lagerflächen, sowohl im Bestand als auch auf im Bau befindliche Flächen. Der große Nachfrageüberhang, insbesondere der Mangel an Großflächen (> 5.000 m²) begrenzt höhere Flächenumsätze sowie größere Transaktionsvolumina. Deshalb werden für die nächsten 12 bis 24 Monate erhebliche Miet-/Kaufpreissteigerungen sowie ein weiterer Rückgang der Renditen erwartet.

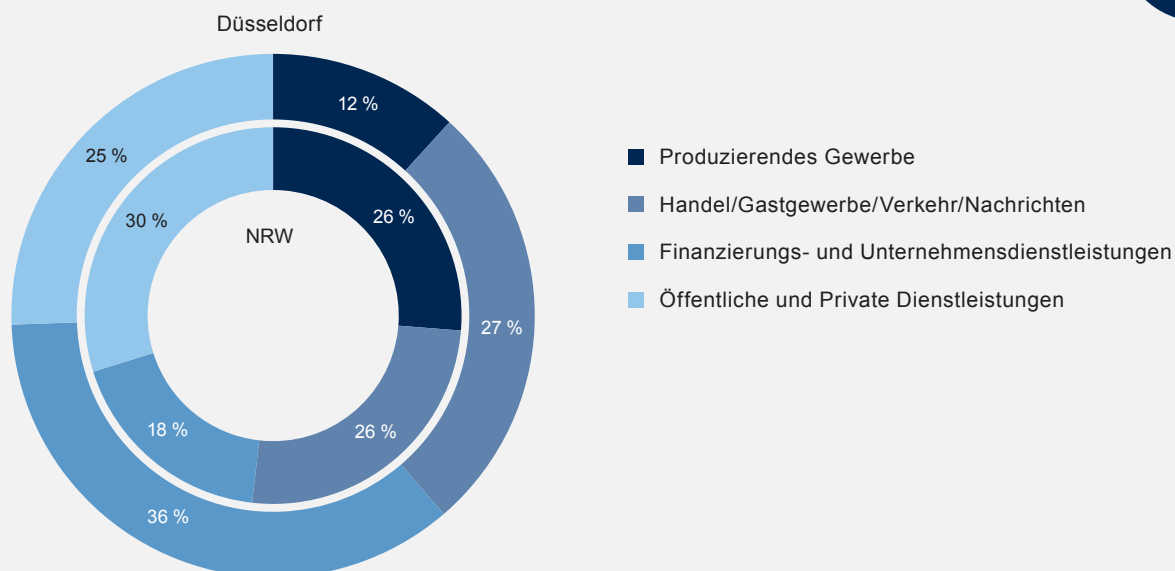
RAHMENBEDINGUNGEN DER MARKTENTWICKLUNG.

Als Landeshauptstadt des bevölkerungsreichsten Bundeslandes Nordrhein-Westfalen gehört Düsseldorf zu den größten Standorten von Ministerien und Behörden in Deutschland. Zugleich stellt die Stadt ein Zentrum für Handel, Banken und Industrie dar. Sie weist eine seit Jahrzehnten hohe Wachstumsdynamik auf und gehört damit zu den „Schwarmstädten“. Mit einem großen und stetig wachsenden Angebot an Arbeitsplätzen zieht sie eine große Zahl von Einpendlern und Zuzüglern an.

Dass Düsseldorf überaus attraktive Lebens- und Arbeitsbedingungen bietet, gilt auch auf internationalem Niveau. In der aktuellen Mercer-Rangliste der Städte mit den besten Lebensbedingungen der Welt (2019) rangiert die Rheinmetropole auf dem beachtenswerten Rang 6 und damit weit vor Städten wie Paris (Platz 39), London (Platz 41) oder New York (Platz 44). Innerhalb der Rhein-Ruhr-Region ist Düsseldorf weit mehr als eine Einkaufsstadt, sondern mit seinen kulturellen Einrichtungen und der lebhaften Gastronomieszene (u.a. in der Altstadt) auch ein Magnet für Freizeitaktivitäten und Tagestourismus.

Anfang 2022 zog die IHK Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein das Fazit: Die Wirtschaftslage der Region ist „überwiegend positiv“. Dennoch: Der sich zuvor im Frühjahr und Herbst 2021 andeutende Erholungskurs der Wirtschaft setzte sich angesichts erneuter Einschränkungen und Ungewissheiten hinsichtlich der Corona-Pandemie nicht fort. Eine große Rolle für die aktuell teilweise kritische Bewertung der Wirtschaftslage von Seiten der befragten Unternehmen aus der Region spielen allem voran die enorm gestiegenen Energie- und Rohstoffpreise sowie diverse Lieferschwierigkeiten in bedeutenden Wirtschaftszweigen. Positiv gestaltet sich hingegen die Beschäftigung, die im Jahr 2021 anwachsen konnte und für die in 2022 ein weiterer Anstieg erwartet wird.

Vergleich der Beschäftigtenstruktur von Düsseldorf und Nordrhein-Westfalen (nach Anteilen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2021).



Quelle:
Bundesagentur für Arbeit, Juni 2021
© Aengevelt Research

Bedeutender Dienstleistungsstandort.

- Die Beschäftigtenanalyse zeigt, dass die Wirtschaftsstruktur Düsseldorfs vor allem von den arbeitsplatzintensiven, wachstumsorientierten und damit wertschöpfenden Dienstleistungsunternehmen geprägt ist. Der Beschäftigtenanteil des Dienstleistungssektors liegt in Düsseldorf mit rd. 88 % überdurchschnittlich hoch.
- Die Beschäftigtenquote im Bereich Kredit- und Versicherungsgewerbe sowie der unternehmensbezogenen Dienstleistungen beträgt im Stadtgebiet ca. 36 %. Im Vergleich dazu liegt die Quote in Nordrhein-Westfalen mit ca. 18 % lediglich bei der Hälfte.





619.000

Einwohner.

Trend 2021 | Trend 2022



345.300

Haushalte.

Trend 2021 | Trend 2022



6,9 %

Arbeitslosenquote.

Trend 2021 | Trend 2022



435.300

SVP Beschäftigte.

Trend 2021 | Trend 2022



61 %

Weniger Übernachtungen.

Trend 2021 | Trend 2022



1,5 Mio.

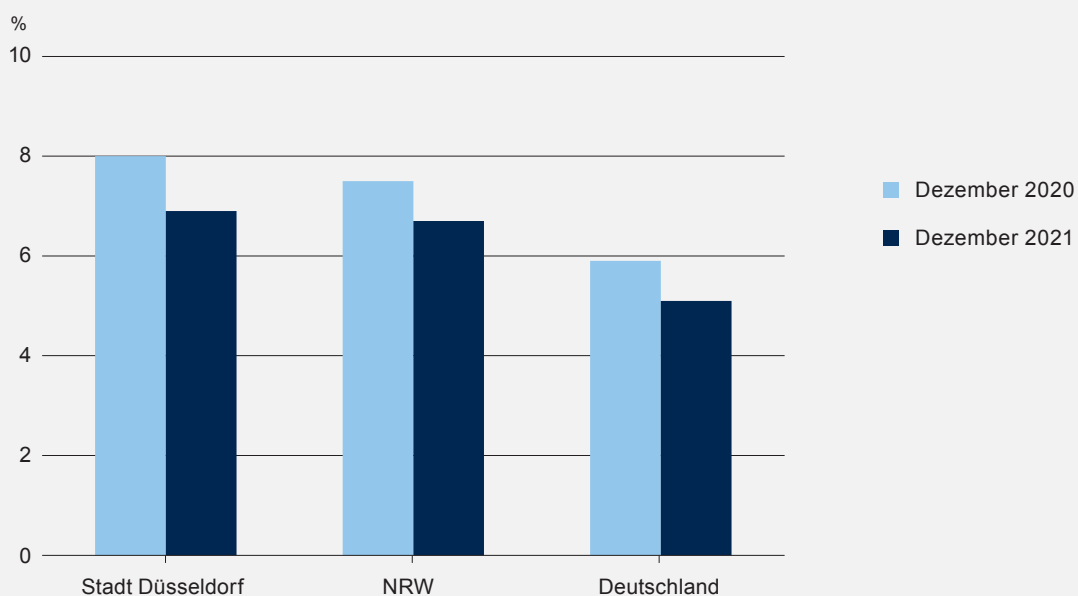
Mehr Flugpassagiere.

Trend 2021 | Trend 2022





Düsseldorf: Arbeitslosenquote* im regionalen Vergleich.



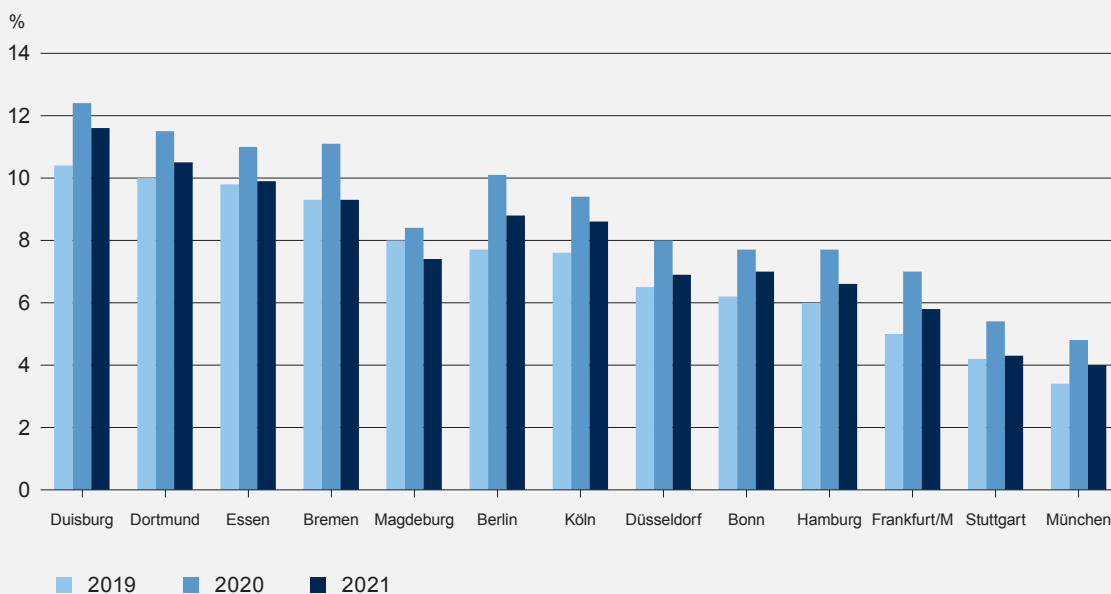
* bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

Quelle:
Bundesagentur für Arbeit,
Dezember 2021
© Aengevelt Research

Arbeitslosigkeit nimmt ab, Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt.

- Die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2021 um 1,1 Prozentpunkte auf 6,9 % gesunken. Nach den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt im ersten Corona-Jahr 2020 zeichnen sich somit wieder Erholungstendenzen ab.
- In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die Zahl der gemeldeten offenen Stellen in der Stadt Düsseldorf von rd. 3.600 im Dezember 2020 um 47 % auf rd. 5.300 im Dezember 2021 gestiegen. Darin zeigt sich ein wachsender Fachkräftemangel.
- Die Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Sektor der Finanz- und Unternehmensdienstleistungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % gestiegen. Auch öffentliche und private Dienstleistungen konnten um 4,2 % zulegen und somit das größte Wachstum verzeichnen. Diese Sektoren erwiesen sich somit als robust gegenüber den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Stärker von der Krise getroffen wurden Handel/Gastgewerbe/Verkehr und Nachrichten: In diesem Sektor sank die Zahl der Beschäftigten um rd. 2,4 %.
- Die wirtschaftliche Bedeutung Düsseldorfs lässt sich auch an den Pendlerzahlen ablesen. Unter den „Big Seven“ belegt Düsseldorf den vierten Platz mit einem arbeitstäglichen Pendlerüberschuss von rd. 179.000 Personen. Lediglich die Städte Frankfurt a. M. (282.500), München (250.000) und Hamburg (225.500) weisen in dieser Rubrik noch höhere Werte auf. Allein nach Düsseldorf pendeln arbeitstäglich rd. 272.000 SVP-Beschäftigte ein und von dort rd. 93.500 aus. Damit stellt sich das für die Beurteilung z.B. der Verkehrsinfrastruktur und der quantitativen Büroflächenausstattung je Einwohner und je Büroarbeitsplatz zu beachtende Verhältnis von Ein- zu Auspendlern in Düsseldorf auf rd. 3:1.

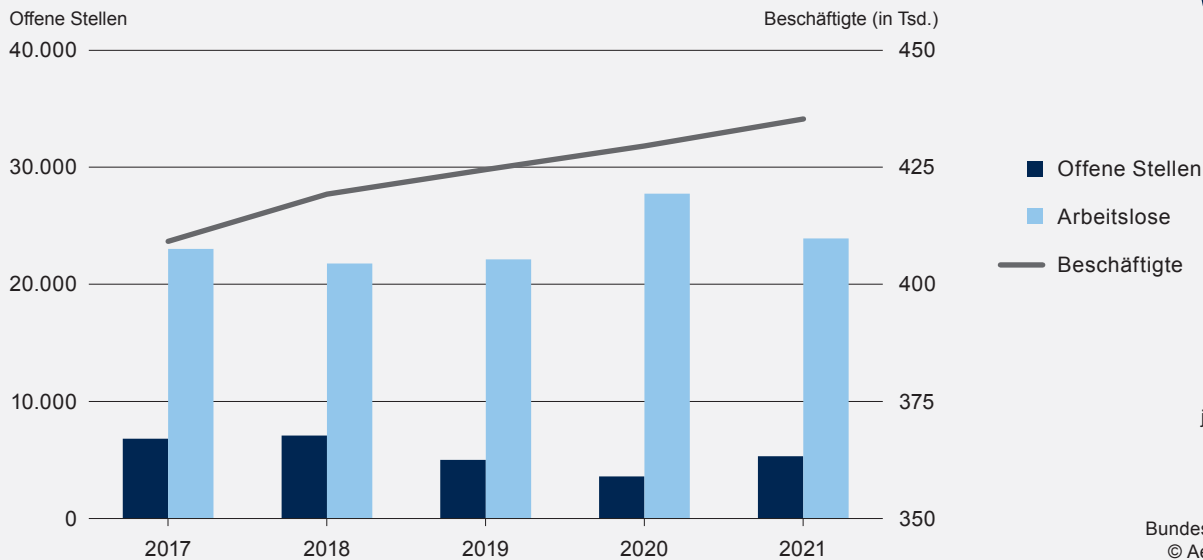
Düsseldorf: Arbeitslosenquote* im regionalen Vergleich.



* Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

Quelle:
Bundesagentur
für Arbeit,
jeweils Dezember
© Aengevelt Research

Entwicklung der gemeldeten offenen Stellen im Vergleich zur Arbeitslosigkeit und zur Anzahl der SVP-Beschäftigten in Düsseldorf*.



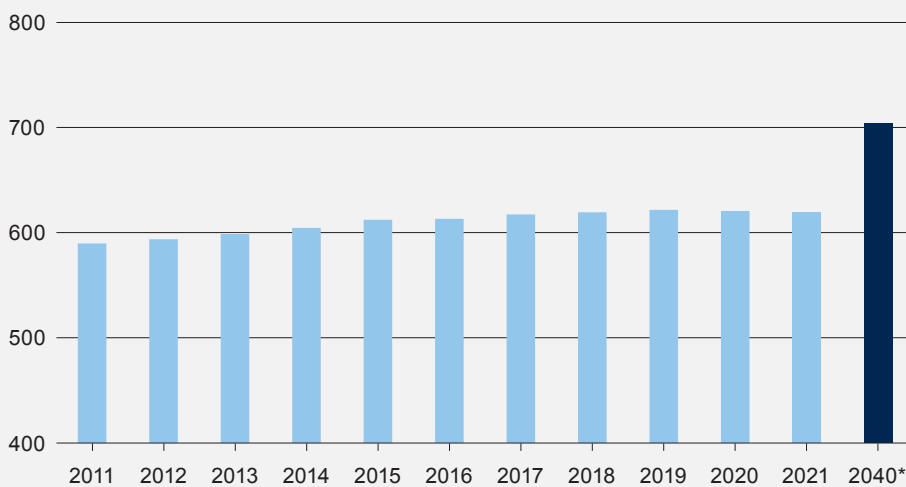
Moderater Rückgang der Bevölkerungszahlen im Zuge der Pandemie.

- 2021 ging die Bevölkerungszahl, wie bereits im Vorjahr, leicht auf rd. 619.000 Einwohner zurück, was allerdings innerhalb des langfristigen Wachstumstrends nur eine vorübergehende Delle darstellen dürfte.
- Mittel- bis langfristig geht Aengevelt Research von einer Rückkehr zum Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren aus. Nach der aktuellen Prognose der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 2021 wird die Einwohnerzahl bis 2035 nach der wahrscheinlichsten Variante auf 702.500 Personen ansteigen. Bis 2050 hält das Amt für Statistik und Wahlen ein weiteres Wachstum auf bis zu 747.500 Einwohner für möglich, falls dafür ausreichende Wohnbauflächen bereitgestellt werden können.
- Mit der prognostizierten Aufwärtsentwicklung geht einher, dass auch die Anzahl der Beschäftigten in der Region in den nächsten Jahren weiter wächst. Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt setzt dabei neben den wichtigen unternehmensbezogenen Dienstleistungen auch auf eine Clusterstrategie für innovative Branchen wie Information/Kommunikation, Kreativwirtschaft, Life-Science und Beratung.



Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf 2011 - 2021.

Einwohner in Tsd.



* Prognose

Quelle:
Landesdatenbank NRW,
Information und Technik NRW
© Aengevelt Research



Mit den zum Frühjahr 2022 beschlossenen Lockerungen sollen die Folgen der Pandemie relativiert werden. Auch bei den besonders betroffenen Hotel-, Reise- und Gastronomiebranchen soll es zu Erholungen kommen.

Laut einer Befragung der IHK Düsseldorf verunsichert die weiterhin ungewisse Situation bedingt durch die Pandemie viele Unternehmen und beeinflusst deren Beurteilung der wirtschaftlichen Gesamtlage. Aufgrund der von Dienstleistungen geprägten Wirtschaftsstruktur Düsseldorfs sind die als Geschäftsrisiko identifizierten Bereiche Energie- und Rohstoffpreise nur von geringerer Bedeutung.

Die vorherrschende Ukraine-Russland-Krise wird negative wirtschaftliche Folgen für ganz Deutschland und somit auch für die Landeshauptstadt Düsseldorf mit sich bringen. Zum aktuellen Zeitpunkt lassen sich jedoch keine zuverlässigen Prognosen für 2022 aufstellen.

Die noch zu Jahresanfang 2022 prognostizierten Wachstumsraten für das Bruttoinlandsprodukt werden sich aufgrund des Ukraine-Konflikts und den dadurch global ausgelösten Wirtschaftssanktionen, Energiepreissteigerungen und Lieferengpässen nicht halten lassen. Für Deutschland und auch für Düsseldorf erscheint nunmehr ein lediglich moderates Wachstum als realistisch.

Die Inflationsrate wird sich im Jahresverlauf 2022 auf 5 bis 6 % gegenüber dem Vorjahr einpendeln, wobei Preissteigerungen in den Bereichen Energie, Lebensmittel und Bau am stärksten zu Buche schlagen.

**GRUNDSTRUKTUREN
DES MARKTES.**

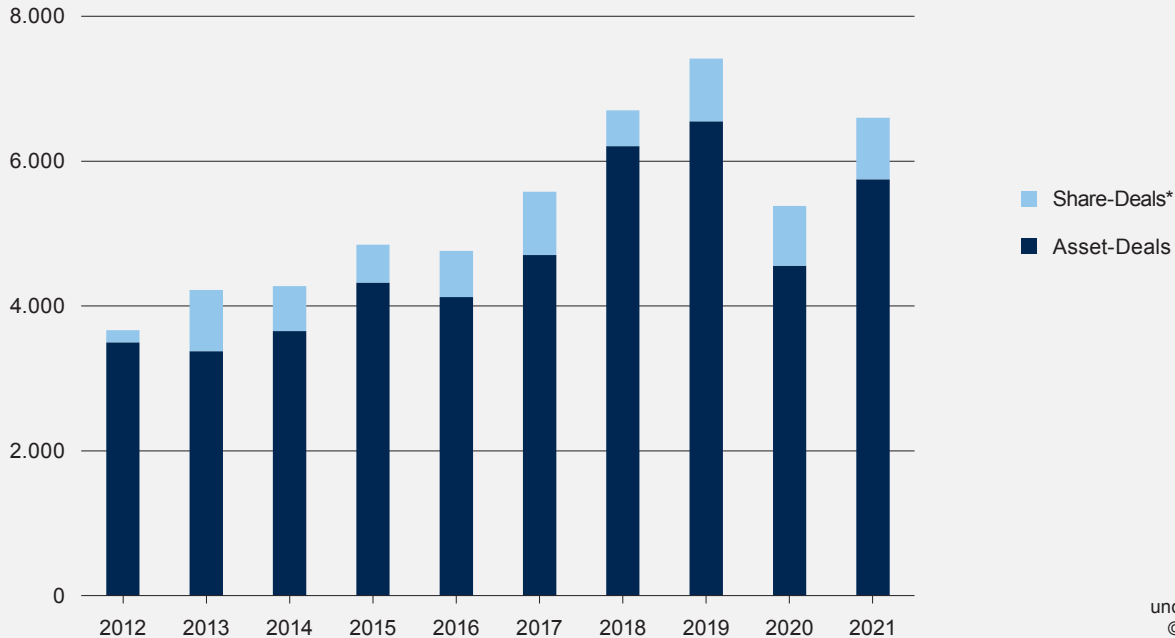
Nach dem pandemiebedingten Einbruch der Transaktionsumsätze im Jahr 2020 konnte sich der Düsseldorfer Immobilienmarkt 2021 wieder stabilisieren und in einigen Teilmärkten sogar Rekordergebnisse verbuchen. Dies zeigt, dass insbesondere in strukturstarken Wachstumsregionen Investitionen in Immobilien grundsätzlich nicht an Attraktivität einbüßten, sondern eher noch gewannen.

2021 wurde ein Geldumsatz (Asset-Deals) von rd. EUR 5,8 Mrd. registriert. Zur Einordnung: Das sind zwar rd. 12 % weniger als im Rekordjahr 2019, allerdings rund 31 % mehr als das Zehnjahresmittel. Die größte Umsatzsteigerung konnte im Bereich der unbebauten Grundstücke verzeichnet werden. Das hier kontrahierte Marktvolumen von rd. EUR 400 Mio. bedeutet einen rasanten Zuwachs von rd. 190 % zum Vorjahr.

Neben den konventionellen Immobilienverkäufen fanden im Rahmen großer Portfoliotransaktionen auch zahlreiche weitere bedeutende Verkäufe bzw. Eigentumsübertragungen in Form von Unternehmensanteilen (Share-Deals) in Höhe von schätzungsweise EUR 850 Mio. (2020: EUR 820 Mio.) statt.

Düsseldorfer Grundstücksmarkt: Geldumsatz am Immobilienmarkt.

Mio. EUR



* Geschätzt

Quelle:
Gutachterausschuss
der Stadt Düsseldorf
und Aengevelt Research
© Aengevelt Research



Zunehmende Umsatzdynamik.

- Analog zur Umsatzentwicklung stieg im Berichtsjahr 2021 auch die Anzahl der Kauffälle. Wurden im Vorjahr 2020 insgesamt 4.396 Kauffälle erfasst, wuchs die Fallzahl binnen Jahresfrist um 4,8 % auf 4.609 Beurkundungen. Im Vergleich zur Marktdynamik der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: 5.060 Notarverträge p.a.) lag die Anzahl der konventionellen Verkaufsfälle im Berichtsjahr 2021 rd. 8,9 % unter dem genannten Mittelwert.
- Der Flächenumsatz von rd. 277 ha fiel im Vergleich zum Vorjahr (2020: ca. 145 ha) um rd. 91 % höher aus. Das jüngste Marktvolumen lag damit 39 % über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: 200 ha).



5,8 Mrd. €

Gesamttransaktionsvolumen.

Trend 2021 | Trend 2022



3,5 Mrd. €

Geldumsatz
bebaute Grundstücke.

Trend 2021 | Trend 2022



4.600

Asset-Deals.

Trend 2021 | Trend 2022



277 ha

Grundstücksflächenumsatz.

Trend 2021 | Trend 2022



78 ha

Unbebaute Grundstücke.

Trend 2021 | Trend 2022



159 ha

Bebaute Grundstücke.

Trend 2021 | Trend 2022

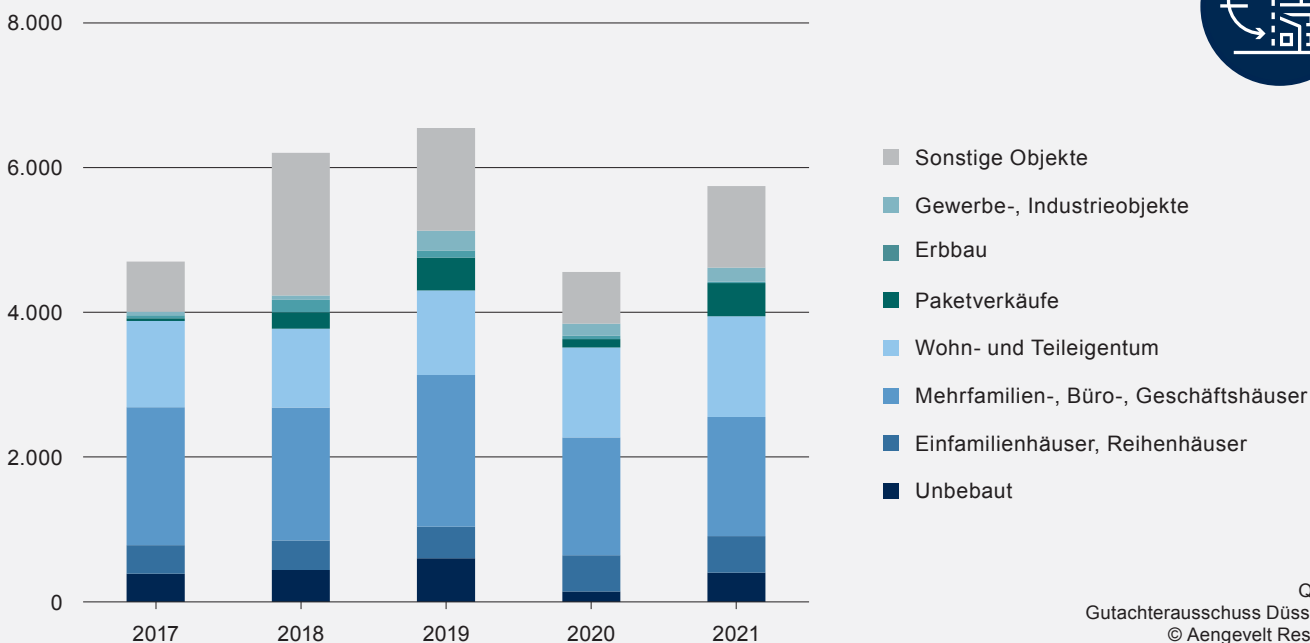


Umsatz mit bebauten Grundstücken über Dekadenmittel.

- Das realisierte Transaktionsvolumen (nur Asset-Deals) im Bereich der bebauten Grundstücke konnte mit einem Zuwachs von 15,4 % gegenüber dem Vorjahr (2020: EUR 3,0 Mrd.) im Berichtsjahr 2021 einen ersten Schritt in Richtung des Vor-Corona-Niveaus machen. Mit rd. EUR 3,5 Mrd. kann das Ergebnis indessen noch nicht an die ausgesprochen hohe Dynamik der beiden Vor-Corona-Jahre anknüpfen.
- Die höchsten Transaktionsvolumina wurden 2021 in den Segmenten Büro- und Geschäftshäuser (EUR 884 Mio.), Mehrfamilienhäuser (EUR 766 Mio.) und Eigenheime (Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser: EUR 506 Mio.) erzielt.
- Mit 1.000 Verkäufen bebauter Grundstücke im Jahr 2021 (Vorjahr 2020: 958, Zehnjahresmittel 2011 - 2020: 1.149) stieg die Anzahl der Transaktionen ebenfalls leicht an.
- Der jüngste Flächenumsatz von 159 ha konnte das langjährige (2011 - 2020) mittlere Marktvolumen von 121 ha um 31 % übertreffen.
- Einzig die Märkte für Eigenheime (- 23 %) sowie Büro-/Geschäftsgebäude (- 45 %) zeigten hinsichtlich der Flächenumsätze einen Rückgang des Marktgeschehens im Vergleich zum Vorjahr.

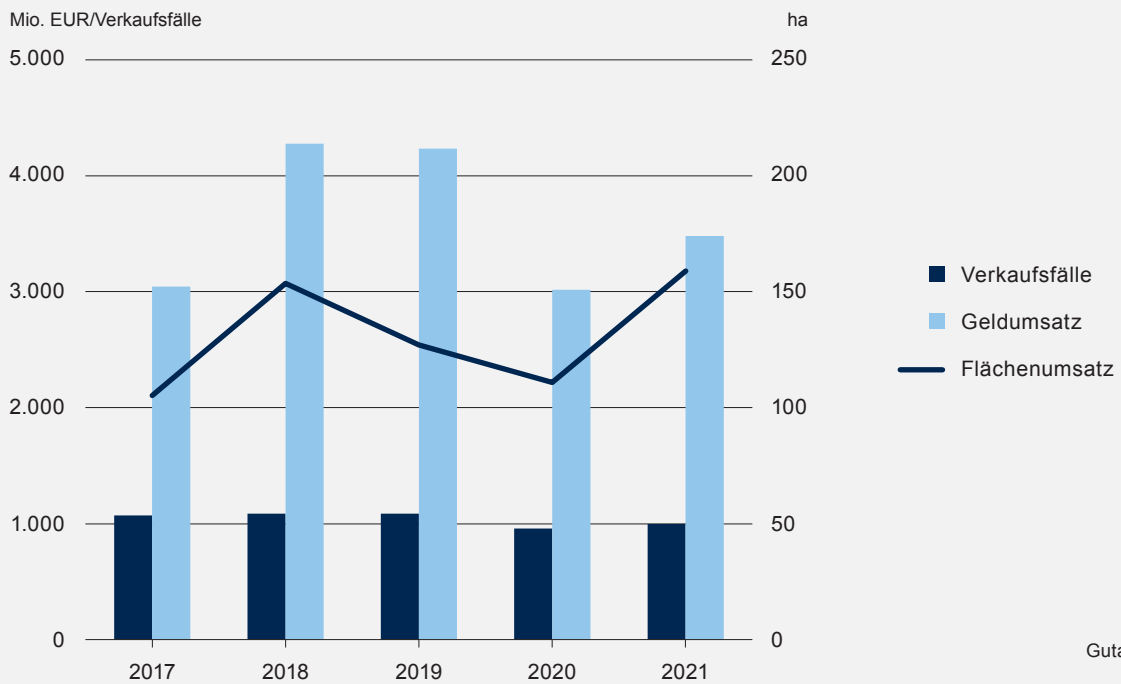
Düsseldorfer Grundstücksmarkt: Entwicklung der Geldumsätze.

Mio. EUR



Quelle:
Gutachterausschuss Düsseldorf
© Aengevelt Research

Düsseldorf – bebaute Grundstücke: Flächenumsatz, Geldumsatz und Kaufverträge.



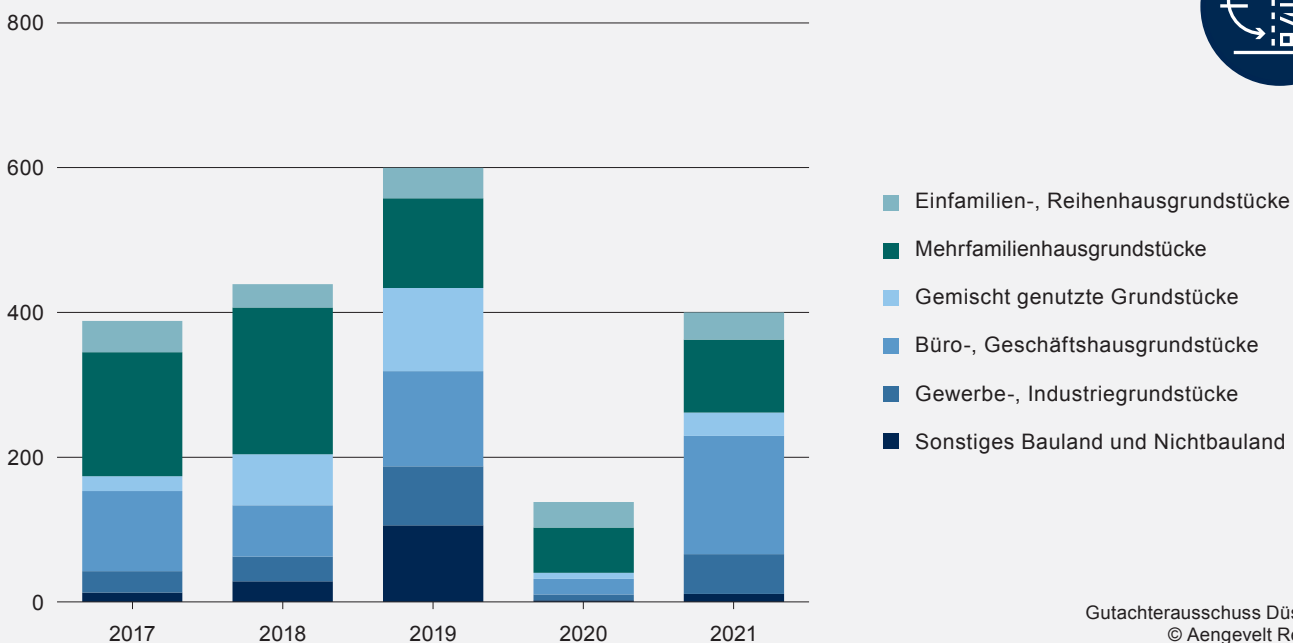
Unbebaute Grundstücke: Geldumsatz steigt um 190 % gegenüber Vorjahr.

- Der 2021 kontrahierte Flächenabsatz von 78 ha ist der höchste registrierte Wert seit 2012. Vom gesamten Flächenumsatz unbebauter Liegenschaften entfiel im Berichtsjahr mit rd. 41 ha der Großteil der Flächen auf Gewerbe-/Industriegrundstücke. Rd. 54 ha der verkauften unbebauten Grundstücke waren der Kategorie Bauland zuzuordnen.
- Mit 158 verkauften Grundstücken (unbebaut) ist seit dem Vorjahr 2020 die Zahl der Vertragsabschlüsse um 17 % gestiegen (2020: 135 Kaufverträge).
- Der Geldumsatz durch Verkäufe unbebauter Grundstücke stieg – nach einem starken Rückgang im Vorjahr – binnen Jahresfrist um EUR 262,1 Mio. bzw. 190 % und erreichte im Berichtsjahr 2021 einen Wert von rd. EUR 399,9 Mio., der damit rd. 49 % über dem jüngsten Zehnjahresmittel (Ø 2011 - 2020: EUR 296 Mio.) liegt.



Düsseldorf – unbebaute Grundstücke: Entwicklung der Geldumsätze.

Mio. EUR



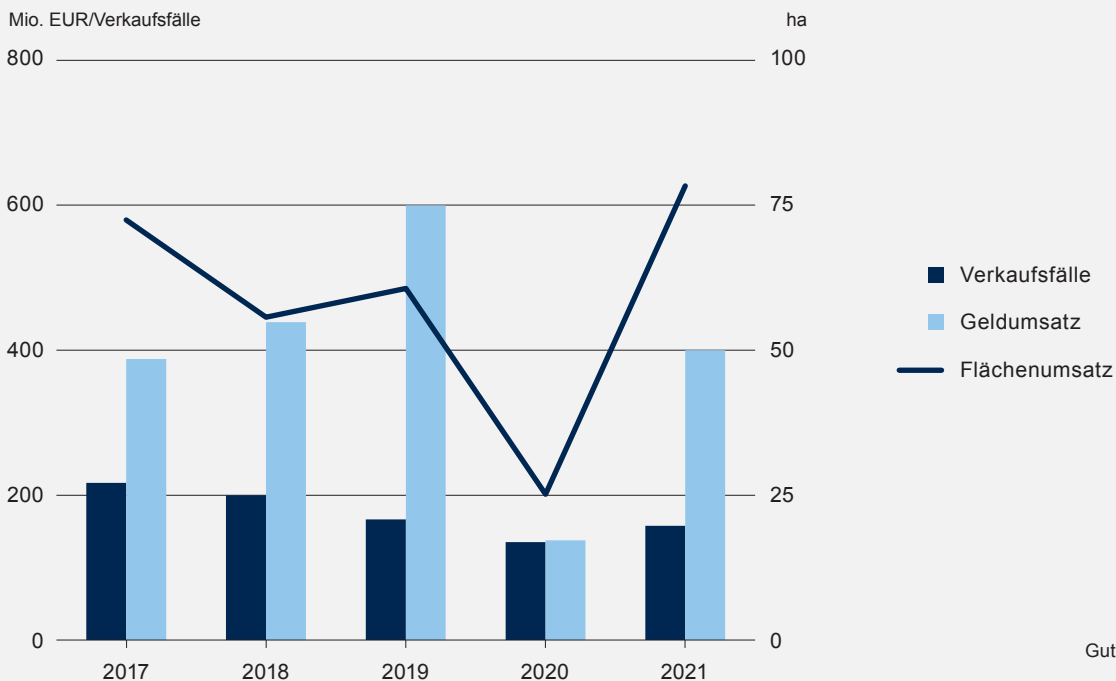
Quelle:
Gutachterausschuss Düsseldorf
© Aengevelt Research



Wohn- und Gewerbebauland: Geldumsatz steigt um 628 %.

- Der Flächenumsatz im Bereich Gewerbe- und Industriebauland stieg im Jahresverlauf von rd. 3,6 ha auf rd. 41 ha, gleichzeitig stieg der Geldumsatz um herausragende 628 % (2021: EUR 55,4 Mio. versus 2020: EUR 7,6 Mio.), konnte indessen das Vor-Corona-Niveau von rd. EUR 81,5 Mio. nicht erreichen.
- Das Volumen im Marktsegment Büro- und Geschäftshausgrundstücke wuchs von 0,6 ha in 2021 auf 2,6 ha an (2020: 1,3 ha; 2019: 3,2 ha). Der Geldumsatz durch Verkäufe von Büro- und Geschäftshausgrundstücken stieg binnen Jahresfrist von EUR 21,8 Mio. auf EUR 163,1 Mio.
- Im Berichtsjahr 2021 stieg ebenfalls das Volumen im Bereich der Baulandgrundstücke für den Wohnungsbau (inkl. Mischnutzungen) im Vergleich zum Vorjahr um rd. 41 % (2021: 10,4 ha; 2020: 7,4 ha).

Düsseldorf – unbebaute Grundstücke: Flächenumsatz, Geldumsatz und Kaufverträge.



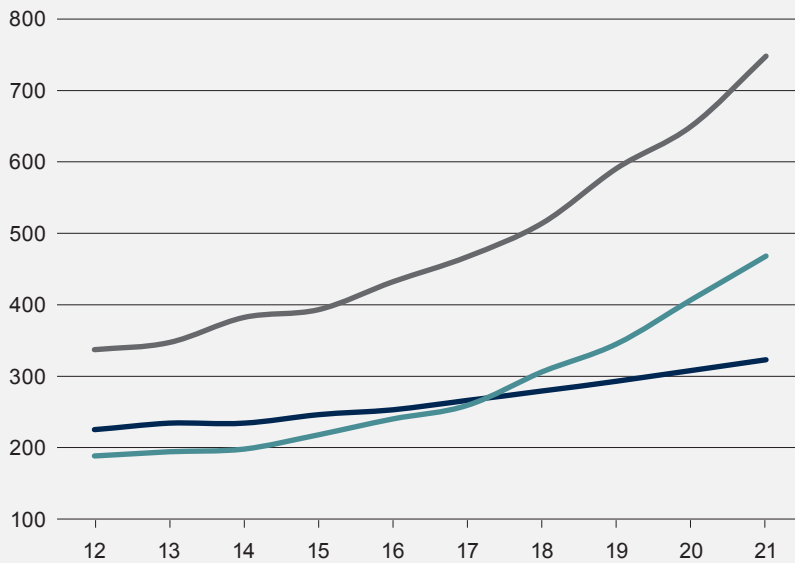
Quelle:
Gutachterausschuss Düsseldorf
© Aengevelt Research



Graf-Adolf-Straße 15, Düsseldorf • Erfolgreicher Abschluss eines durch Aengevelt Immobilien vermittelten Portfolioverkaufs mit 23 Objekten.

Düsseldorf: Indizes* für Bauland.

1980 = 100



- Einfamilienhausgrundstücke
- Gewerbe-, Industriegrundstücke
- Renditegrundstücke

* Preisentwicklung

Quelle:
Gutachterausschuss
Düsseldorf
© Aengevelt Research



Steigende durchschnittliche Grundstückspreise.

- Im Jahr 2021 wurden in der Indexreihe des Gutachterausschusses in Düsseldorf steigende Preise für alle untersuchten Assetklassen beobachtet.
- Das mittlere Preisniveau für unbebaute Renditegrundstücke stieg innerhalb eines Jahres um rd. 15 % (Indexwert 2021: 468; Indexwert 2020: 407). Die realisierte typische Kaufpreisspanne bewegte sich im Segment Mehrfamilienhausgrundstücke zwischen EUR 700,-/m² und EUR 3.000,-/m² sowie für Büro- und Geschäftshausgrundstücke zwischen EUR 3.000,-/m² und EUR 10.300,-/m².
- Der Baulandmarkt für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zog ebenfalls an. Der Indexwert stieg im Berichtsjahr um rd. 15 % zum Vorjahreswert (Indexwert 2021: 748; Indexwert 2020: 650). Die typische Kaufpreisspanne bewegte sich hier zwischen EUR 430,- und EUR 2.000,-/m².
- Das durchschnittliche Preisniveau für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke stieg moderat um rd. 5 % (Indexwert 2021: 323; Indexwert 2020: 308). Die Kaufpreisspanne lag in diesem Segment zwischen EUR 80,-/m² und EUR 760,-/m².



Der Düsseldorfer Immobilienmarkt zeigte sich im Berichtsjahr 2021 weitestgehend unbeeindruckt von der schwierigen wirtschaftlichen und politischen Ausgangslage. Die pandemiebedingte Delle der Transaktionsumsätze ist in der Mehrzahl der Immobiliensegmente überwunden.

Das Marktsegment des selbstgenutzten Wohneigentums zeigte sich nicht nur krisenresilient, sondern hat durch die Pandemie noch an Attraktivität gewonnen. Die gestiegene Sparquote, die zu verbesserter Eigenkapitalausstattung führt, sowie die steigende Inflation werden das Interesse an Wohneigentum weiter steigern; allerdings könnten steigende Zinsen auf das Preisniveau drücken.

Insgesamt besteht ein Trend zu einer größer werdenden Schere bei nachgefragten Risiko-Klassen der Gewerbeimmobilien: Entweder sehr sicherheitsorientiert (core bis core+) oder opportunistisch, dann aber zu markt- und pandemieadjustierten Einkaufspreisen.

Das Transaktionsvolumen für vermietete Wohnimmobilien wird auf hohem Niveau stabil bleiben. Anziehende Grundstückspreise und Baukosten und für breite Marktkreise schwierigere Finanzierungsbedingungen können bei auf hohem Niveau relativ ausgereizten Mieten zu einer weiteren Renditekompression führen.

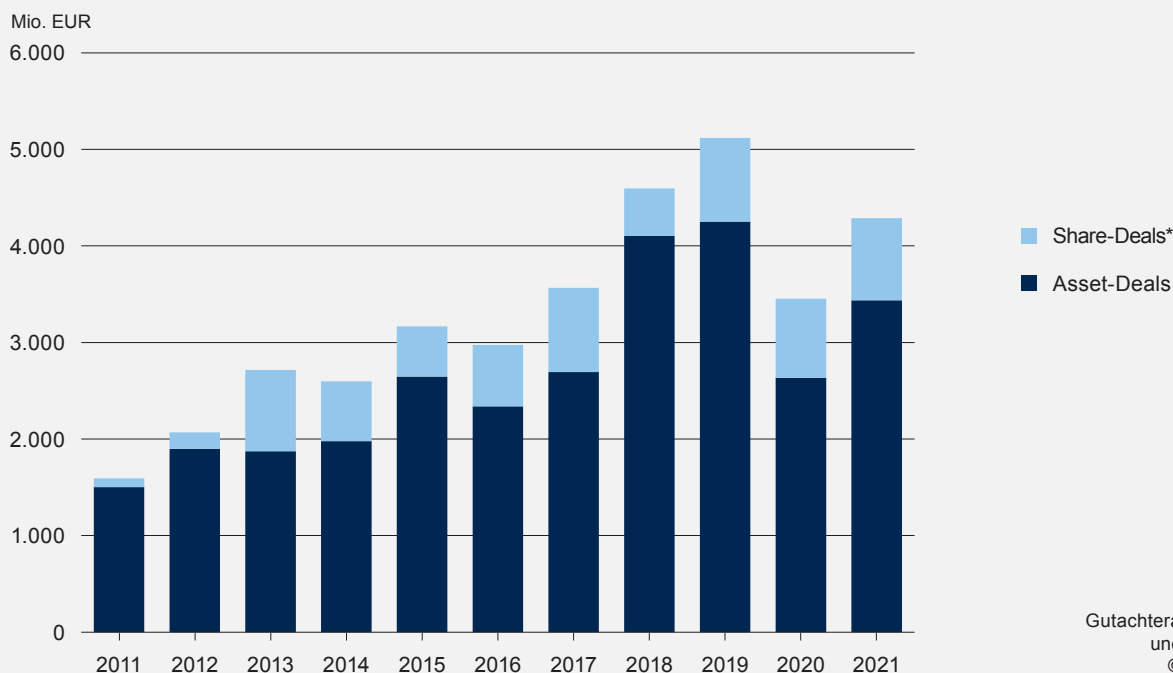
Für 2022 rechnet Aengevelt Research – vorbehaltlich der zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht abschließend einzuschätzenden Folgen des Ukraine-Krieges für Düsseldorf – mit einem weiterhin dynamischen Grundstücksmarkt mit einem Transaktionsvolumen auf Vor-Corona-Niveau.

INVESTMENTMARKT.

Der deutsche Investmentmarkt konnte 2021 mit dem besten Ergebnis aller Zeiten abschließen: Mit einem Transaktionsvolumen von rd. EUR 111,8 Mrd. fiel er rd. 26 % höher als das bisherige Spitzenergebnis aus dem Jahr 2019 aus. Allein im zweiten Halbjahr 2021 wurden Immobilien im Volumen von rd. EUR 75 Mrd. gehandelt, so dass die letzten beiden Quartale 2021 für rd. 67 % des Gesamtergebnisses sorgten. Gleichzeitig überschritten Wohninvestments erstmalig die 50-Milliarden-Euro-Marke. Mit insgesamt EUR 50,4 Mrd. wurden rd. 150 % mehr Wohnportfolien gehandelt als im Vorjahr und außerordentliche 234 % über dem Zehnjahresmittel. Dennoch blieben im Berichtsjahr 2021 gewerbliche Investments mit einem Transaktionsvolumen von rd. EUR 61,4 Mrd. (+ 6 %) der Schwerpunkt am deutschen Immobilieninvestmentmarkt.

An diesem Rekordergebnis des Immobilieninvestmentmarktes partizipierte auch die Stadt Düsseldorf. Nach coronabedingten Rückgängen der Transaktionsvolumina im Jahr 2020 konnte sich der Düsseldorfer Investmentmarkt im Berichtsjahr zügig erholen und kontrahierte mit insgesamt EUR 4,3 Mrd. das drittbeste Umsatzergebnis in diesem Jahrtausend. Dennoch haben sich im Berichtsjahr 2021 die global anhaltende Pandemie, die steigende Inflationsrate sowie die steigenden Bau- und Energiepreise hemmend auf Investitionen ausgewirkt, aber die Nachfrage von Immobilien-Investments wurde im Grundsatz nicht erschüttert. Im Gegenteil: Dieses Top-Ergebnis dokumentiert die Attraktivität des Düsseldorfer Immobilienmarktes quer durch alle Assetklassen und ist Ausdruck seiner erneut ergebnisbasiert bestätigten Krisenfestigkeit und Resilienz.

Der Düsseldorfer Investmentmarkt: Entwicklung des Transaktionsvolumens.



Transaktionsvolumen steigt.

- Unter Berücksichtigung aller Wohn- und Gewerbeinvestmentdeals (Asset-Deals, ohne unbebaute Grundstücke) wurde nach Angaben des Gutachterausschusses in Düsseldorf in 2021 ein Umsatzvolumen von rd. EUR 3,4 Mrd. realisiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres (2020: EUR 2,6 Mrd.) deutlich um rd. EUR 804 Mio. überboten. Somit wurde auch der Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: EUR 2,6 Mrd.) um markante 32 % übertroffen.
- Zu diesem ausschließlich aus Asset-Deals resultierenden Marktvolumen sind nach Ermittlungen von Aengevelt Research indessen noch weitere rd. EUR 850 Mio. hinzuzurechnen, die vor allem aus Verkäufen von Unternehmensimmobilien bzw. Gesellschaftsanteilen (Share-Deals) resultieren. Das damit am Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2021 kontrahierte Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 4,3 Mrd. ist das drittbeste Ergebnis aller Zeiten.



Kronprinzenstraße 77, Düsseldorf • Verkauf eines Mehrfamilienhauses in guter Düsseldorf Lage.



3,4 Mrd. €
Transaktionsvolumen.

Trend 2021 | Trend 2022



880 Mio. €
Büro- und
Geschäftshausinvestments.

Trend 2021 | Trend 2022



2,7 Mrd. €
Gewerbeinvestment.

Trend 2021 | Trend 2022



766 Mio. €
Wohninvestment.

Trend 2021 | Trend 2022



2,8 % p.a.
Spitzenrendite Büro.

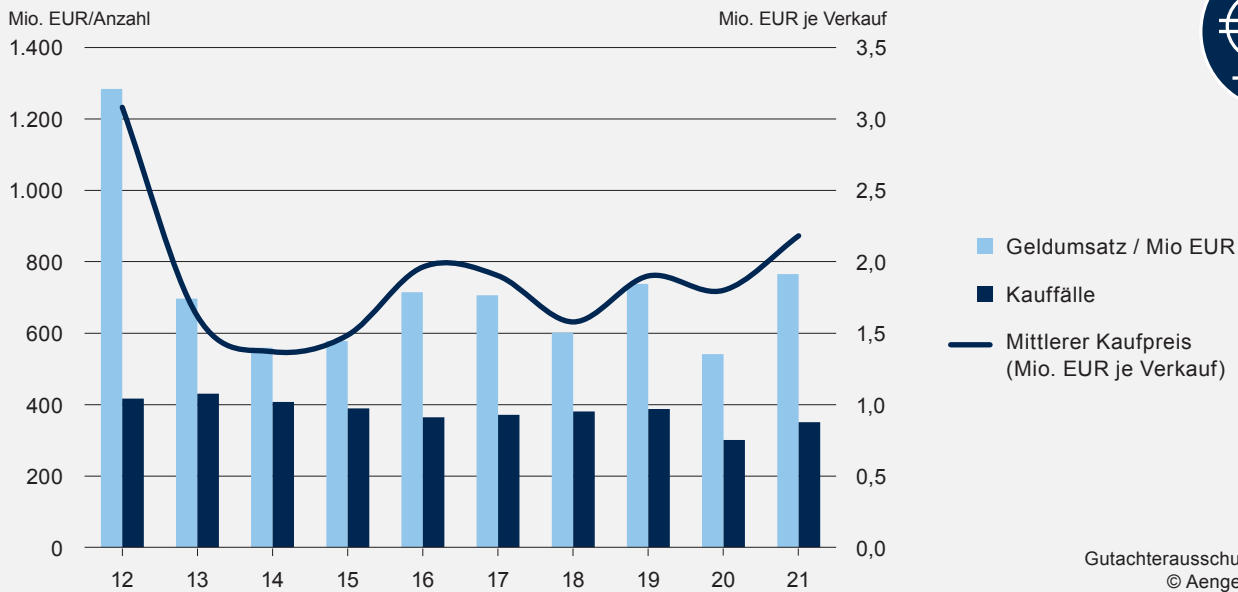
Trend 2021 | Trend 2022



2,6 % p.a.
Spitzenrendite Wohnen.

Trend 2021 | Trend 2022



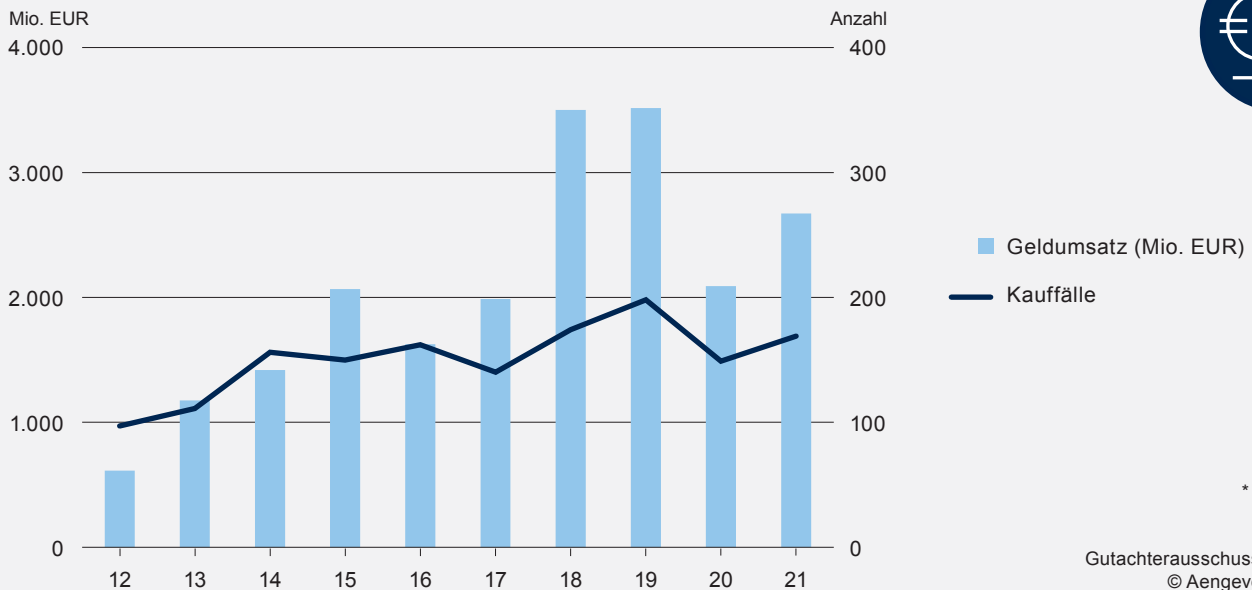
Düsseldorf: Wohninvestments (Verkauf von Mehrfamilienhäusern)*.

Bolkerstraße 56, Düsseldorf • Verkauf eines Büro- und Geschäftshauses in der Düsseldorfer Altstadt.

Wohninvestmentumsatz.

- Im Wohninvestmentbereich (Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen) wurde nach dem Rekordjahr 2012 (rd. EUR 1,3 Mrd.) mit EUR 766 Mio. das zweithöchste Transaktionsvolumen erzielt. Damit wurden gegenüber dem Vorjahr (2020: EUR 542 Mio.) rd. 41 % mehr Umsätze kontrahiert. Auch das Zehnjahresmittel (Ø 2011 - 2020: rd. EUR 717 Mio.) konnte um 6,8 % übertroffen werden.
- Die Anzahl der erfassten Grundstücksverkäufe im Marktsegment Mehrfamilienhäuser stieg im Jahresvergleich (2021: 351 Kauffälle; 2020: 301). Das mittlere realisierte Umsatzvolumen je Verkauf stieg ebenfalls deutlich von EUR 1,8 Mio. auf EUR 2,2 Mio.
- Auch die Flächenumsätze nahmen im Jahresvergleich zu (2021: 18,0 ha; 2020: 16,7 ha). Allerdings lagen sie damit rd. 29 % unter dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: rd. 25,5 ha p.a.)

Düsseldorf: Gewerbeinvestments*.



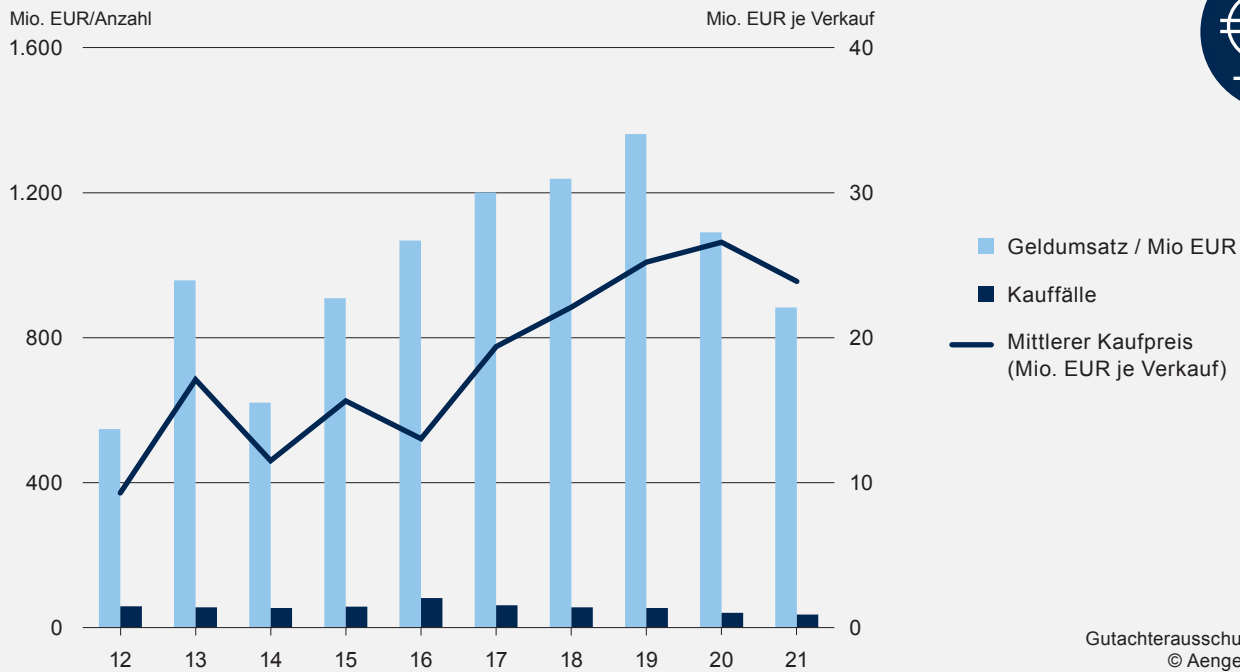
Gewerbeinvestments.

- Die Anzahl der Grundstücksverkäufe im gewerblichen Investmentsegment wies 2021 mit 169 Kauffällen 20 Abschlüsse mehr auf als das Vorjahr (149) und lag somit über dem mittleren Niveau der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: 145).
- Das Transaktionsvolumen durch Verkäufe gewerblicher Investmentimmobilien (Asset-Deals) in Höhe von EUR 2,7 Mrd. stellte im Vergleich zum Vorjahr (2020: EUR. 2,1 Mrd.) eine Steigerung um signifikante 28 % dar. In Relation zum mittleren Handelsvolumen lag das Ergebnis rd. 43 % über dem jüngsten Zehnjahresmittel (Ø 2011 - 2020: rd. EUR 1,9 Mrd. p.a.).



Kölner Straße 250-252, Düsseldorf • Verkauf eines Wohn- und Geschäftshauses mit großem Nahversorger.

Düsseldorf: Markt für Büro- und Geschäftshäuser*.



Bankstraße 7-11, Düsseldorf • Verkauf von rd. 50 Wohneinheiten zzgl. Baureserve im Hof

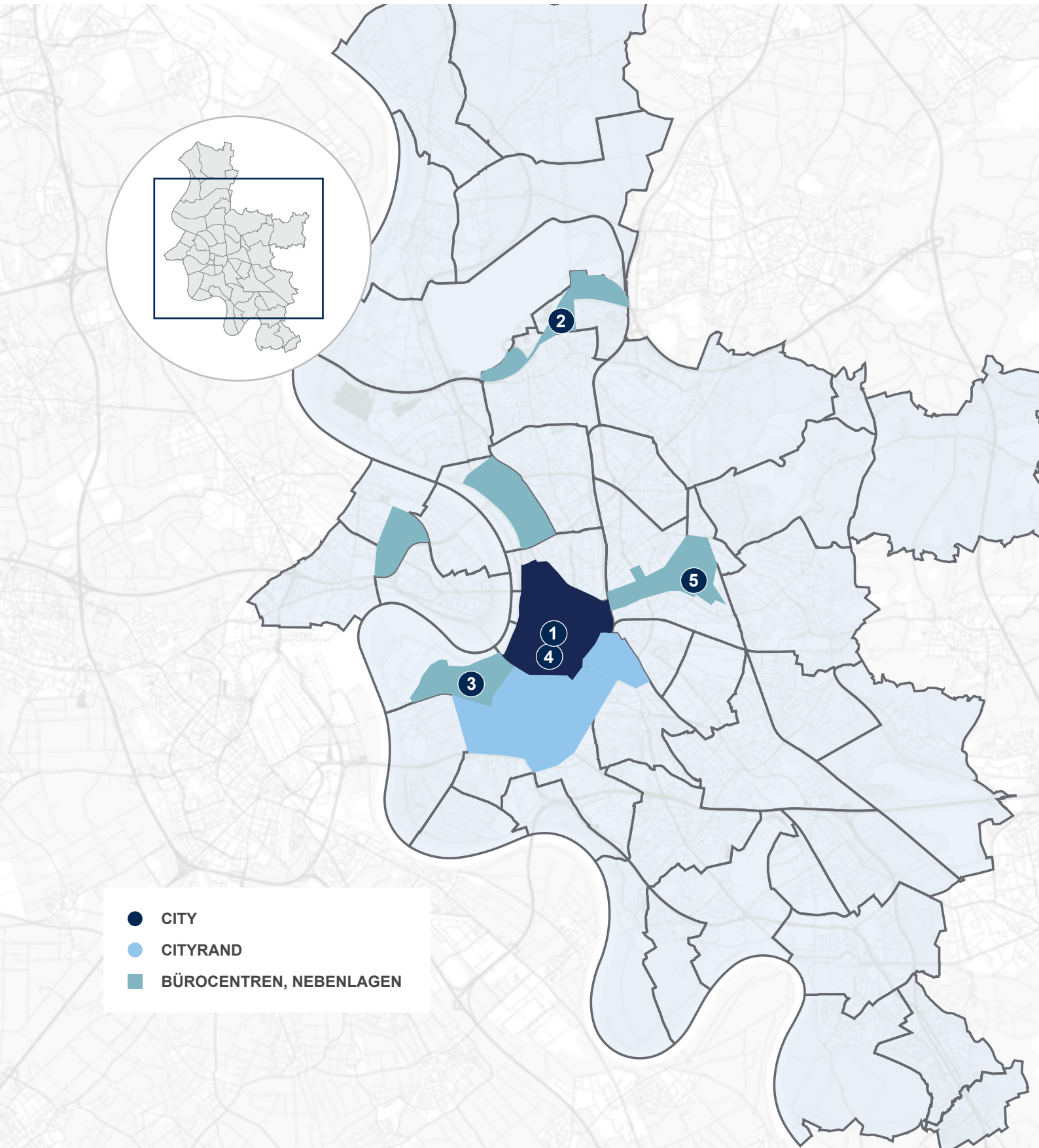


Nachfrageschwerpunkt bei Büro- und Geschäftsimmobilien.

- Die Nachfrage nach gewerblichen Investmentobjekten in Düsseldorf ist weiterhin in starkem Maße auf Büro- und Geschäftshäuser ausgerichtet. Belief sich das entsprechende Transaktionsvolumen im Jahre 2020 durch Liegenschaftsverkäufe auf rd. EUR 1,1 Mrd. (nur Asset-Deals), so war der vergleichbare Geldumsatz im Jahr 2021 mit ca. EUR 883,7 Mio. rd. 18,9 % verhaltener. Auch das durchschnittliche Handelsvolumen der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: rd. EUR 969 Mio.) wurde um 8,8 % unterschritten.
- Die registrierten Kauffälle sanken im Berichtsjahr von 41 auf 37. Das mittlere Transaktionsvolumen pro verkauftem Büro- und Geschäftshaus (Asset-Deals) gab von ca. EUR 26,6 Mio. im Vorjahr auf ca. EUR 23,9 Mio. nach.

Gewerbe- und Industrieinvestments.

- Der Markt für Gewerbe- und Industrieimmobilien konnte das gute Umsatzergebnis aus dem Vorjahr bestätigen. Der Geldumsatz sank nach Angaben des Gutachterausschusses zwar um rd. 17,8 % von EUR 141,7 Mio. auf EUR 116,3 Mio. Allerdings wurde das langjährige Mittel (Ø 2011 - 2020: EUR 66 Mio.) um markante 77 % übertroffen.
- Die Zahl der Kauffälle blieb binnen Jahresfrist nahezu unverändert (25 zu 24 Transaktionen). Der durchschnittliche Verkaufspreis pro Objekt sank von rd. EUR 5,7 Mio. im Vorjahr auf nunmehr EUR 4,8 Mio.



1

Königsallee

Stadtmitte

Trinkhaus Galerie

Fläche: 20.000 m²

Verkäufer: HSBC Trinkaus & Burkhardt AG

Käufer: Momeni Immobilien Holding GmbH, Black Horse Investments GmbH & Wirtgen Invest Holding GmbH

Investment in Mio. €: 155

2

Wanheimer Straße

Lichtenbroich

TONIQ I

Fläche: 12.600 m²

Verkäufer: LANGEN Immobilienholding GmbH & Co. KG

Käufer: DIC Asset AG

Investment in Mio. €: 90

3

Kaistraße

Hafen

Medienzentrum

Fläche: 15.700 m²

Verkäufer: Blue Colibri AG

Käufer: Barings Real Estate GmbH

Investment in Mio. €: 82

4

Breite Straße

Innenstadt

3hoch5

Fläche: 5.100 m²

Verkäufer: Momeni Immobilien Holding GmbH

Käufer: HanseMerkur Grundvermögen AG

Investment in Mio. €: 70

5

Luise-Rainer-Straße

Flingern Nord

Büro- und Ärztezentrum Luise-Rainer-Straße

Fläche: 19.700 m²

Verkäufer: Comes Real GmbH

Käufer: Tristan Capital Partners LLP

Investment in Mio. €: 54



Renditen sinken weiter.

- Auch unter den Bedingungen der globalen Pandemie blieb die Nachfrage nach Core-Objekten ungebrochen stark. In den Top-Lagen in Düsseldorf sinken die Renditen seit Ende 2009. Für erstklassige Büroimmobilien an Top-Adressen lag die aktuelle Spitzenrendite bei Vorlage aller relevanten Qualitätsparameter bei 2,8 % (- 10 bps vs. Vorjahr), für Geschäftshäuser bei 2,9 % (- 10 bps vs. Vorjahr).
- Demgegenüber bewegten sich die Spitzenrenditen für Mehrfamilienhäuser (Zinshäuser) in Top-Lagen im Berichtsjahr bei rd. 2,6 % p.a. (- 30 bps vs. Vorjahr).



Reisholzer Werftstraße 68, Düsseldorf • Beratung beim Verkauf eines großen Gewerbeareals im Düsseldorfer Süden.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Immobilieninvestments hat im Jahresverlauf 2021 in allen Assetklassen zu einer weiteren Renditekompression geführt. Inwieweit sich Inflation und Zinsentwicklung am traditionell angebotsknappen Düsseldorfer Investmentmarkt (bereits) im Jahr 2022 in steigenden Renditeerwartungen widerspiegeln, ist vor dem Hintergrund der Folgen des Ukraine-Konfliktes noch nicht eindeutig zu prognostizieren.

Für erstklassige Core-Investments kann es aufgrund der Angebotsknappheit auch noch im Jahr 2022 leichte Steigerungen des Kaufpreisniveaus sowie ein weiteres geringfügiges Nachgeben der Spitzenrendite geben. In peripheren Lagen und in den Core+- und Value-add-Segmenten ist dagegen eher mit moderaten Renditeaufschlägen zu rechnen.

Die prägenden Themen des vergangenen Jahres werden auch den Investmentmarkt 2022 beeinflussen. Neben der Corona-Pandemie sind es die Entwicklungen am Kapitalmarkt, das Inflationsgeschehen und die komplexen Fragestellungen der Nachhaltigkeit.

Darüber hinaus werden sich auch die steigenden Bau- und Energiepreise sowie Lieferkettenprobleme, auch im Zusammenhang mit der aktuellen Ukraine-Krise, sowie der zunehmende Fachkräftemangel im Bauhandwerk projekt- und bauzeitverlängernd und damit im Ergebnis retardierend auf die Immobilienwirtschaft auswirken.

Gerade als Reaktion auf Inflation und Zinssteigerungen ist angesichts des etablierten hohen Rankings der Region Düsseldorf für 2022/2023, vorbehaltlich der gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen des Ukraine-Konfliktes auf die deutsche Volkswirtschaft, von einem regen Transaktionsmarkt für gewerbliche Investments auszugehen.

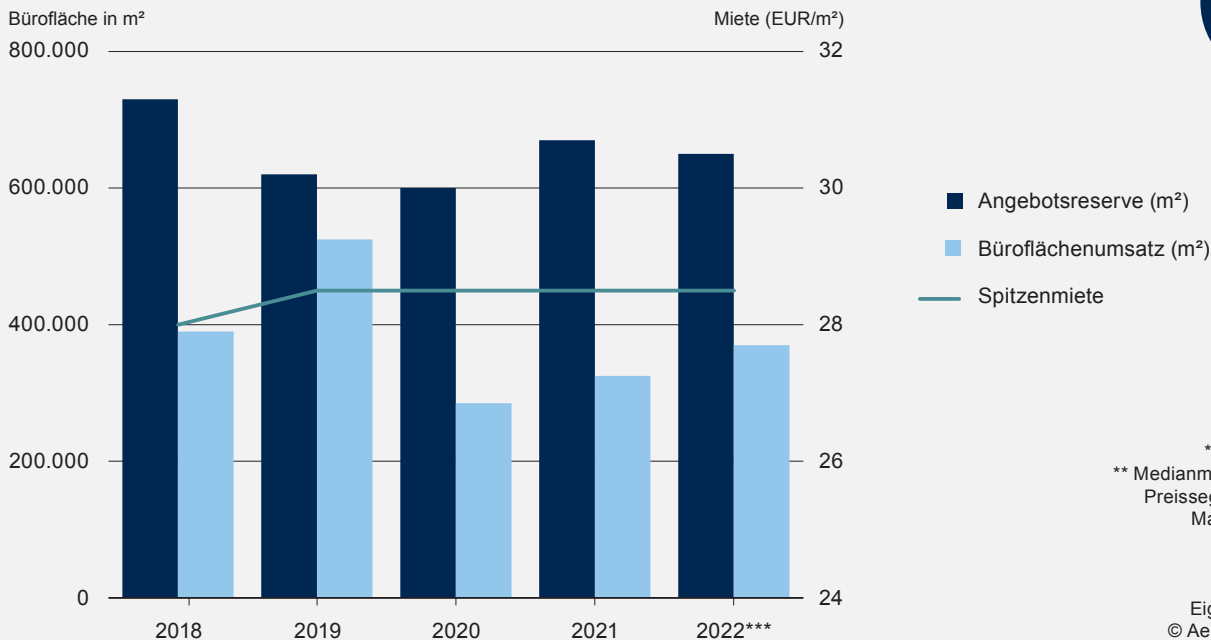
DER MARKT FÜR BÜROFLÄCHEN.

Nach einem durch die Corona-Pandemie bedingten Einbruch im Jahr 2020 ist die Mehrzahl der Unternehmen von ihrer zunächst abwartenden Haltung hinsichtlich Flächendispositionen und Flächenoptimierungen wieder abgerückt, so dass die Dynamik auf dem Büromarkt schrittweise zurückkehrt.

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit den Städten Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im Berichtsjahr 2021 nach Analysen von Aengenvelt Research einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 325.000 m². Er lag damit rd. 40.000 m² bzw. 14 % über dem Vorjahresergebnis (2020: 285.000 m²), jedoch rd. 16 % bzw. 62.000 m² unterhalb des langjährigen Umsatzmittels (Ø 2011 - 2020: 387.000 m² p. a.). Sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmieten sind in eine Seitwärtsbewegung eingetreten.

Zunehmend kristallisiert sich heraus, dass das Homeoffice keinen Einbruch der Flächennachfrage bewirken wird. Hybride Arbeitsmodelle, neue Arbeitswelten mit anspruchsvollen Gemeinschafts- und Kooperationsräumen sowie größere Flächen für die individuellen Arbeitsplätze werden sich zunehmend stimulierend auf die Flächennachfrage auswirken. Ein weiteres wichtiges Thema, welches das gesamte Marktgeschehen beeinflussen wird, ist die zunehmende Bedeutung der Nachhaltigkeit und ESG-Konformität in der Immobilienbranche. Auch auf dem Düsseldorfer Büromarkt ist eine zunehmende Nachfrage nach nachhaltigen und zukunftadäquaten Büroflächen zu erwarten, wodurch Bestandshalter in Sanierungs- und Nachrüstungsdruck geraten, um Vertragskündigungen, mieterseitigen Verzicht auf Optionsausübung und längere Vermarktungszeiten oder gar Leerstände zu vermeiden.

Büromarktregion Düsseldorf: Entwicklung von Flächenumsatz*, Angebotsreserve und Spitzenmiete**.



Räumliche Nachfragepräferenzen.

- Im Düsseldorfer Stadtgebiet erzielte das kontrahierte Büroflächenvolumen im Jahr 2021 rd. 280.000 m², wodurch die Marktquote am Gesamtumsatz rd. 86 % erreichte (2020: ca. 242.000 m² bzw. 85 %).
- Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes waren erneut die Cityrandbereiche. Auf sie entfielen 2021 rd. 126.000 m² bzw. 39 % des regionalen Gesamtbüroflächenumsatzes (2020: 97.000 m² bzw. 34 %).
- Im Citykern (inkl. Königsallee und Bankenviertel) nahm die Vermietungsaktivität markant zu: Die Vermietungsleistung hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 17.000 m² auf rd. 41.000 m² mehr als verdoppelt.
- Auch der Büroflächenumsatz im Umland (Erkrath, Hilden, Ratingen und Neuss) stieg mit rd. 45.000 m² gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 41 %, der Anteil am Gesamtumsatz betrug rd. 14 % (2020: ca. 32.000 m² bzw. 11 %).
- In den Stadtrandbereichen wurde deutlich weniger Bürofläche umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr reduzierte sich der Flächenumsatz von rd. 138.000 m² in 2020 auf knapp 113.000 m² im Berichtsjahr (35 % Anteil am Gesamtumsatz).



325.000 m²

Flächenumsatz.

Trend 2021 | Trend 2022



7,2 %

Leerstandsquote.

Trend 2021 | Trend 2022



98.500 m²

Fertigstellungen.

Trend 2021 | Trend 2022



670.000 m²

Angebotsreserve.

Trend 2021 | Trend 2022



28,50 €/m²

Spitzenmiete.

Trend 2021 | Trend 2022



2,8 % p.a.

Spitzenrendite Büro.

Trend 2021 | Trend 2022

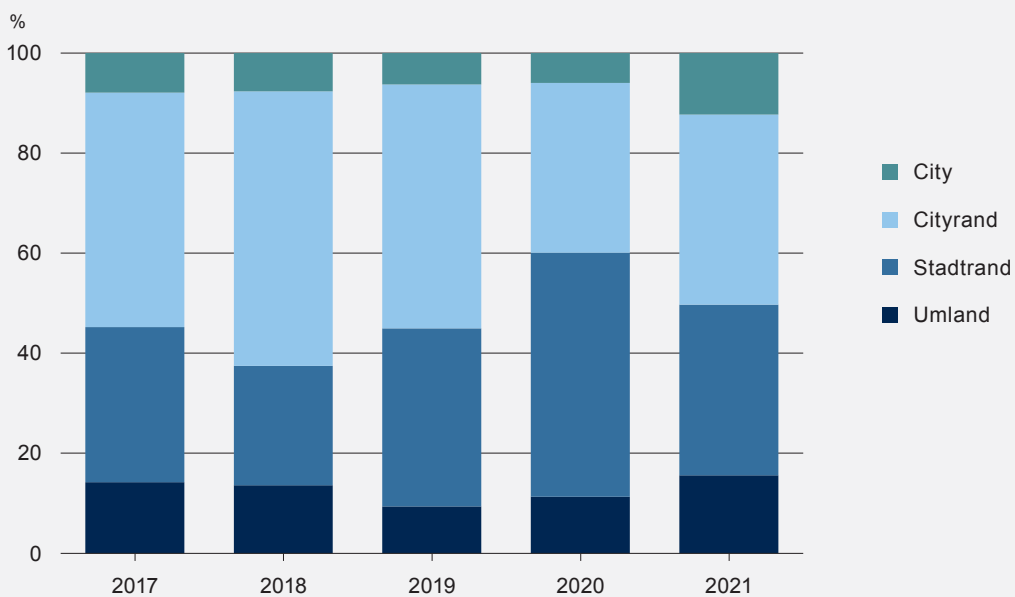


Flächenumsatz nach Branchen.

- Den größten Marktanteil erreichte 2021 mit rd. 121.000 m² bzw. 37 % des Gesamtumsatzes die Nachfragegruppe der “sonstigen Dienstleister”, die hauptsächlich Dienstleistungen für Unternehmen umfassen. Im Vorjahr war deren Anteil sowohl prozentual als auch absolut coronabedingt temporär deutlich niedriger (2020: 62.000 m² bzw. 22 %).
- Auch die Gruppe der “sonstigen Unternehmen”, zu denen u.a. die Branchen Handel, Industrie und Transport zählen, hat mit 80.000 m² verhältnismäßig viel Bürofläche im Berichtsjahr angemietet. Die Marktquote erhöhte sich dabei von 15 % auf nunmehr 25 %.
- Alle anderen Branchengruppen verloren Marktanteile gegenüber dem Vorjahr.



Büromarktregion Düsseldorf: Flächenumsatz nach Lagen*.



* inkl. Eigennutzer

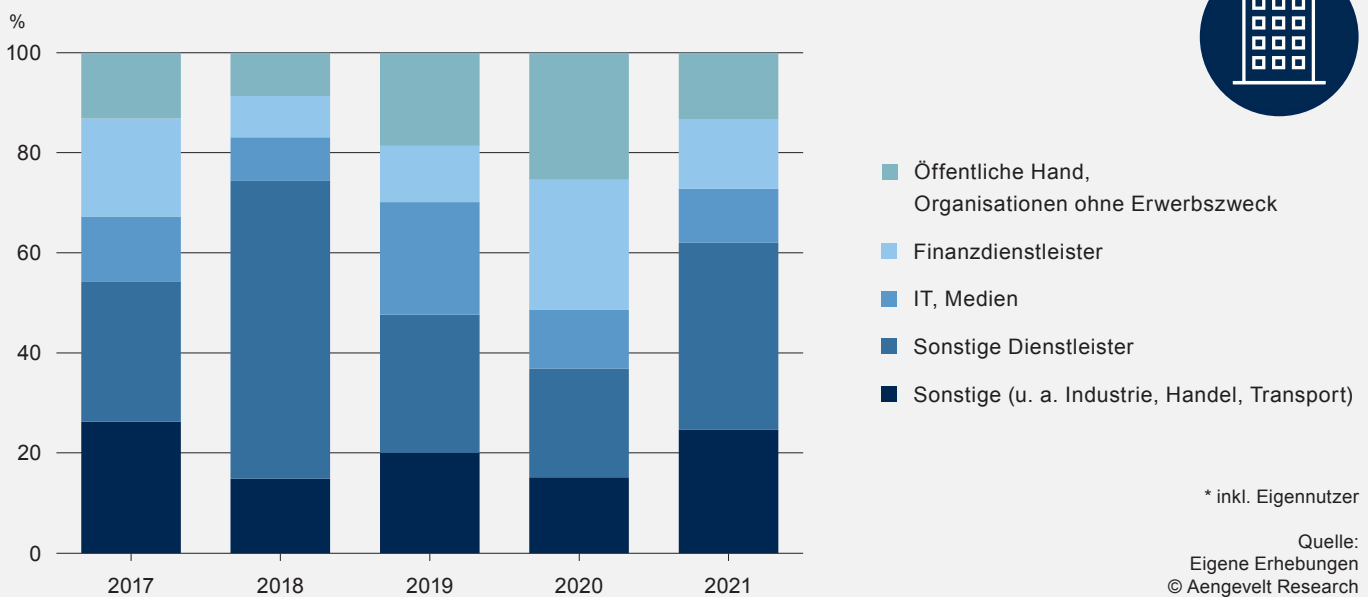
Quelle:
Eigene Erhebungen
© Aengevelt Research



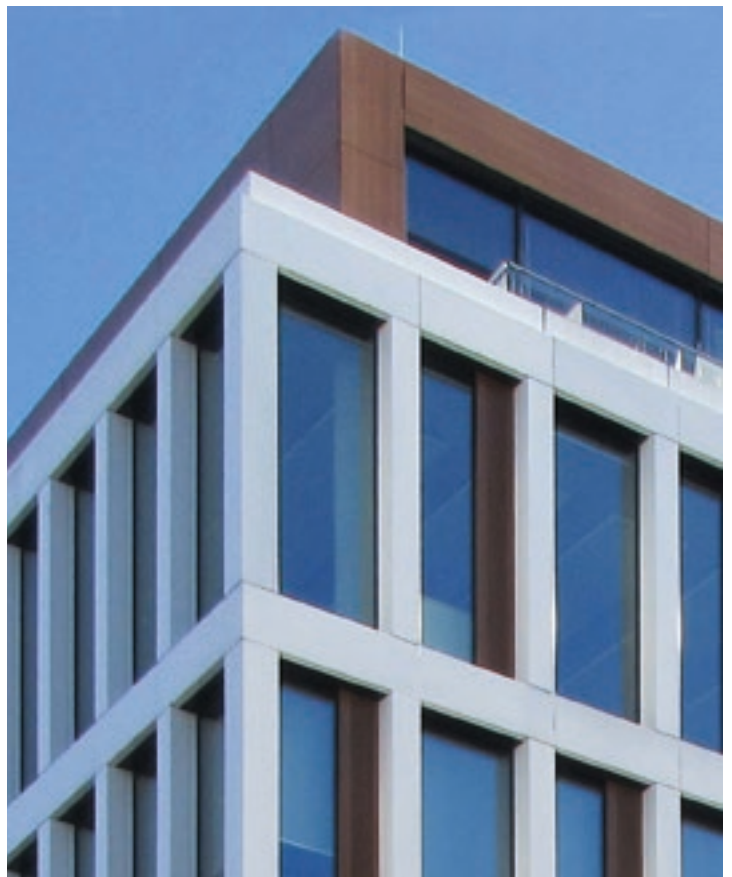
Geringe Neubautätigkeit.

- Die Neubautätigkeit, die mehrere Jahre lang auf dem Niveau zwischen 91.000 und 94.000 m² gelegen hatte, verzeichnete 2021 wieder einen leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 % auf rd. 98.500 m², womit das langjährige Mittel (Ø 2011 - 2020: 84.000 m² p.a.) um 17 % übertroffen wurde. Angesichts des Gesamtbestands von 9,3 Mio. m² ergaben sich demnach in den letzten drei Jahren moderate Erneuerungsquoten, die jeweils um 1 % lagen.
- Trotz des positiven Trends erweist sich die Neubautätigkeit in Düsseldorf als zu gering. Bereits in den vergangenen Jahren fehlte es an nachfragegerechten und zeitgemäßen Flächen. Vor dem Hintergrund der steigenden Bedeutung von ESG-Konformität kann von einer nochmals verstärkten Nachfrage nach nachhaltigen Bürogebäuden und -flächen ausgegangen werden.
- Für 2022 ist nach Jahren wieder mit höherem Fertigstellungsniveau von rd. 111.000 m² bzw. 1,2 % des Bestandes zu rechnen.

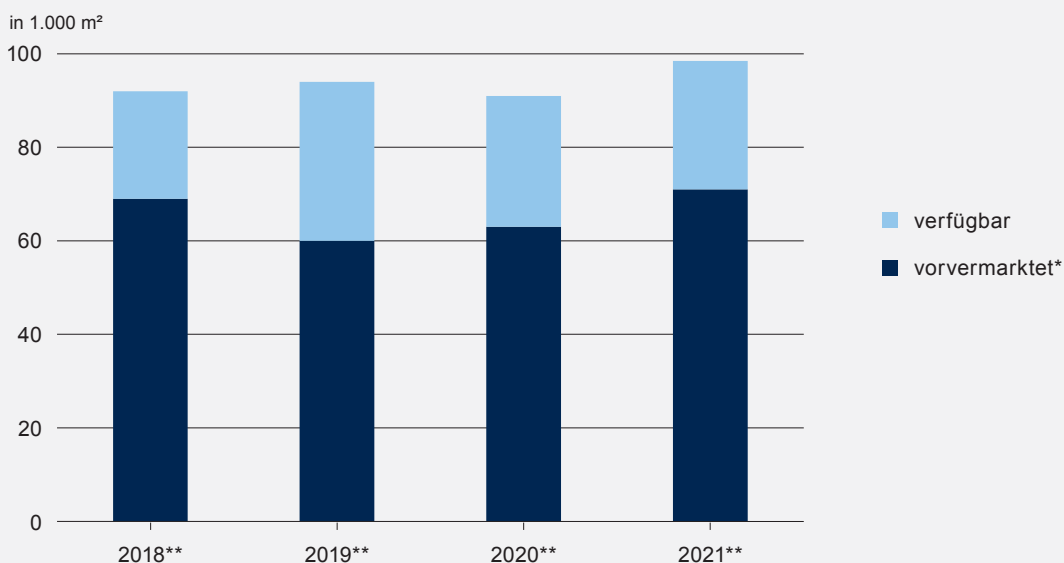
Büromarktregion Düsseldorf: Branchenstruktur der Nachfrage*.



- Hierbei ist für die Beurteilung der Marktwirksamkeit der Erstbezugsflächen unbedingt zu beachten, dass zum Jahresanfang 2022 eine hohe Vorvermarktung, d.h. eine Vorvermietungs- bzw. Eigennutzungsquote von ca. 75 % erreicht wurde, was die anhaltende Robustheit des Düsseldorfer Büroflächenmarktes widerspiegelt.
- 2021 lag der räumliche Schwerpunkt der Fertigstellung neuer Büroflächen im Stadtgebiet Düsseldorf mit einem Flächenanteil von rd. 73 % in den Cityrandlagen (2020: 39 %). Von rd. 72.000 m² Bürofläche, die in Cityrandlagen entwickelt wurden, befanden sich ca. 29.000 m² in dem Büroensemble „MIZAL Campus“ in der Plockstraße und rd. 12.000 m² im Büroneubau „The Oval“ der Gerch Group.
- In Stadtrandlagen kamen rd. 23.000 m² mit einem Anteil von rd. 23 % an den Gesamtfertigstellungen (Vorjahr: 49 %) auf den Markt. Hier ist v.a. das Bürogebäude „Smart Office“ in der Klaus-Bungert-Straße mit rd. 14.000 m² Bürofläche zu nennen.
- Der Anteil der Citylagen ist mit einer Quote von rd. 4 % (rd. 3.800 m²) im Vorjahresvergleich stark gesunken (2020: 12 %).



Büromarkt Düsseldorf: Fertigstellungsvolumen von Büroflächen – Relation zwischen vorvermarkteten* und am Markt noch verfügbaren Büroflächen.



* inkl. Eigennutzer
** jeweils zum Jahresanfang

Quelle:
Eigene Erhebungen
© Aengevelt Research

Zunahme der Büroflächenleerstände.

- Im Jahresverlauf 2021 kam es in der Region Düsseldorf, wie von Aengevelt Research prognostiziert, zum Ende der Leerstandsreduzierung der vergangenen Jahre. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 70.000 m² an und lag Ende 2021 bei ca. 670.000 m².
- Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) stieg somit von 6,4 % Ende 2020 binnen Jahresfrist 2021 auf aktuell 7,2 %. Dabei ist die Leerstandsquote zum Berichtszeitpunkt im Stadtgebiet mit 6,3 % allerdings markant geringer als im Umland mit 10,8 %.
- Für 2022 prognostiziert Aengevelt Research eine moderate Reduzierung der Angebotsreserve auf rd. 650.000 m².

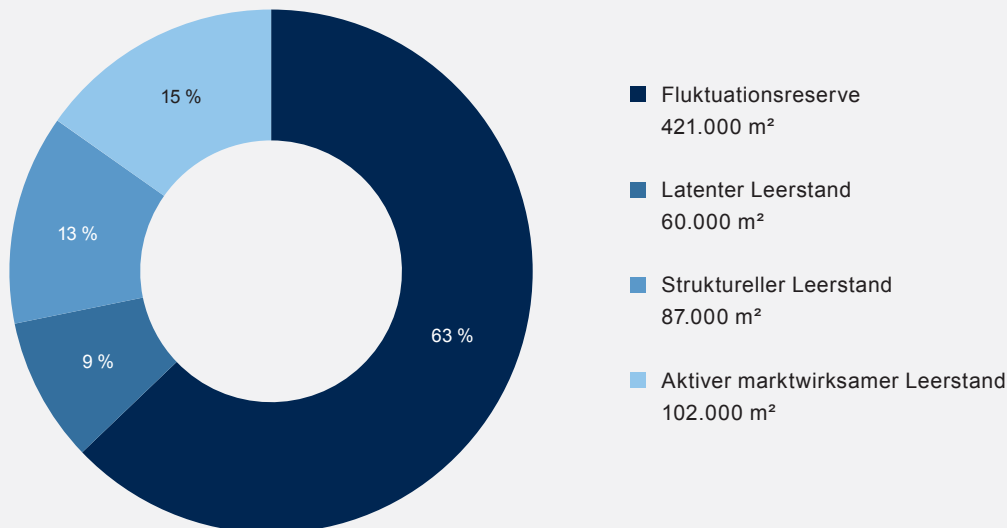
Neben Flächenabsorption und Entwicklung der Bautätigkeit sind zur qualitativen Bewertung der Angebotssituation detaillierte Differenzierungen der Leerstandsstruktur unerlässlich. Nach Definition des hierzu von Aengevelt Research vor Jahren erstellten Büroleerstandsindexes „ARLEX“ (AENGEVELT-RESEARCH LEERSTANDSINDEX) sind am Düsseldorfer Büromarkt – gemessen am jeweils jüngsten Zehnjahresmittel – als „langfristig marktnotwendige regionale Fluktuationsreserve“ ca. 421.000 m² nachfragerrelevante Angebotsfläche erforderlich (rd. 4,5 % des Gesamtbestandes von rd. 9,3 Mio. m²).

„Latente Leerstände“, das sind zwar eigengenutzte oder hauptvermietete, indessen überwiegend preiswerter als die originären Konditionen zur Untervermietung angebotene Büroflächen, spielen coronabedingt auch am Düsseldorfer Markt verglichen mit den Vorjahren mit aktuell ca. 9 % bzw. rd. 60.000 m² des Gesamtangebotes an kurzfristig bezugsfähigen Flächen eine bedeutendere Rolle (2020: 6,7 %; 2019: 4,0 %) als in den Vorjahren.

Der Umfang „struktureller Büroleerstände“ – das sind Flächen, die bereits 5 Jahre oder noch länger leer stehen und dabei mehr als die Hälfte eines Gebäudevolumens darstellen und demzufolge nur noch äußerst geringe Vermarktungschancen haben bzw. ohnehin zum Abriss / Neubau anstehen, aber bis dahin noch als bestandswirksam zu erfassen sind – ist binnen Jahresfrist wieder leicht gesunken: Ende 2020 waren rd. 95.000 m² Bürofläche bzw. 16 % des Gesamtleerstandes als struktureller Leerstand erfasst, im Berichtsjahr sank dieser um 8.000 m² und erreichte einen Gesamtwert von rd. 87.000 m² und somit 13 % der Angebotsreserve.



Büromarktregion Düsseldorf: Leerstands differenzierung nach Marktwirksamkeit.



Quelle:
Eigene Erhebungen, Januar 2022
© Aengevelt Research

Der Umfang der „marktaktiven Leerstände“ erreichte im Jahresverlauf 2021 rd. 102.000 m² (Ende 2020: 73.000 m²). Die Quote der marktaktiven Leerstände am Gesamtumfang der kurzfristig bezugsfähigen Büroflächen stieg binnen Jahresfrist dementsprechend von 12 % im Vorjahr auf nunmehr 15 % im Berichtsjahr an.

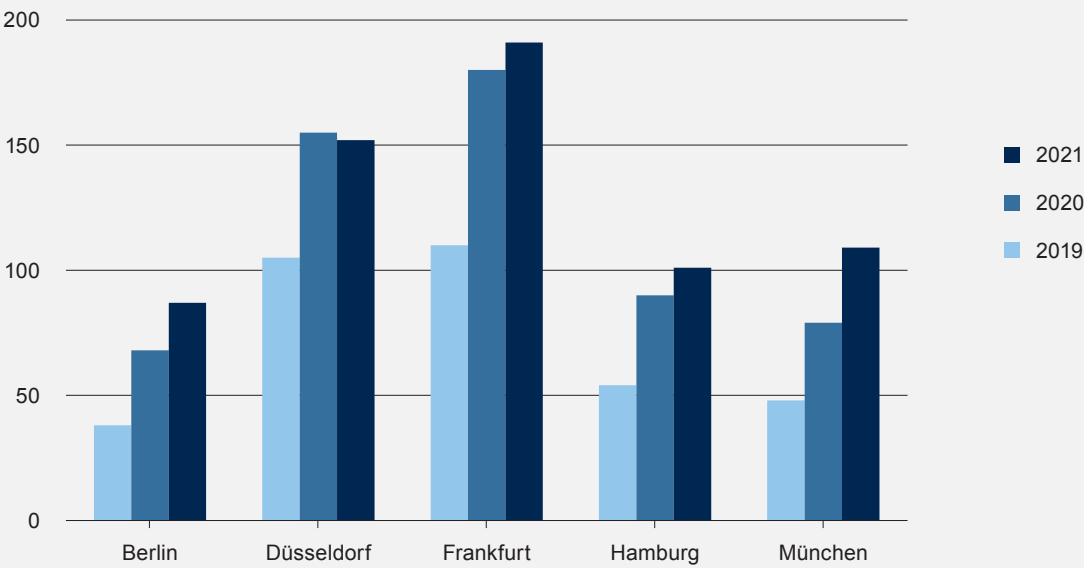
Unter Berücksichtigung aller drei analysierten höchst unterschiedlich marktwirksamen Leerstandskategorien sind vom nominellen Gesamt leerstand (670.000 m²) somit allenfalls rd. 102.000 m² als „marktwirksam leerstehender Angebotssockel“ zu klassifizieren. Anstelle des nominellen Leerstands von 7,2 % entspricht der tatsächlich marktfähige Angebotsüberhang damit lediglich 1,1 % des Gesamtbüroflächenbestands von ca. 9,3 Mio. m² in der Region Düsseldorf.

Der zur wissenschaftlich unabhängigen Analyse von Büroflächenleerständen von Aengevelt Research vor Jahren entwickelte Leerstandsindex „ARLEX“, der die kurz- und mittelfristigen Marktrelationen zwischen qualitativ höchst differenziert wirksamen Angebotsüberhängen und Umsatzdynamik misst, hat sich mit einem Wert von 152 gegenüber dem Vorjahr (155) leicht in Richtung Marktgleichgewicht (Index: 100) bewegt.





ARLEX: Veränderung der Indizes* für Büroleerstände in den „Big Five“.



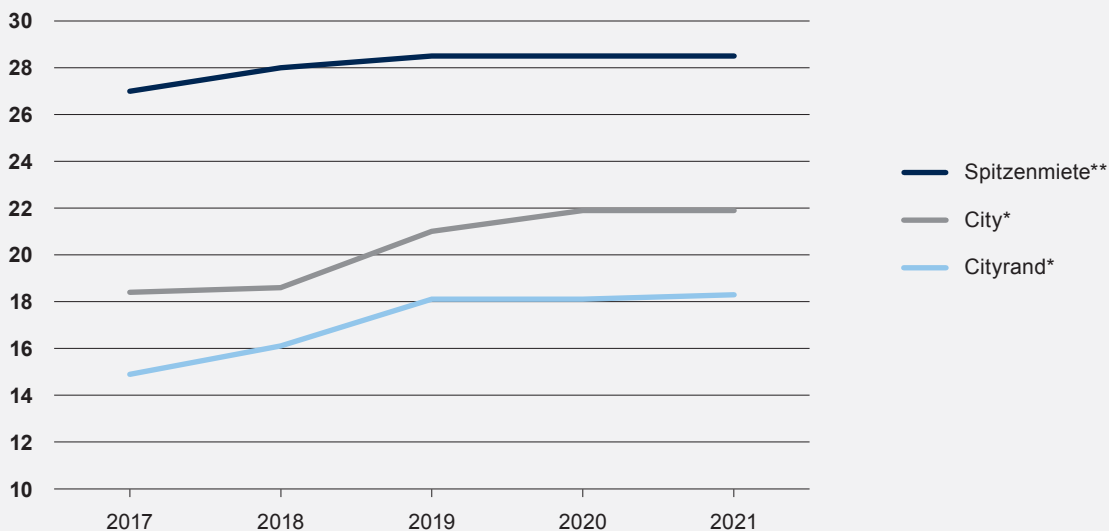
* Index 100 = Leerstand entspricht der aktuell und mittelfristig notwendigen Fluktuationsreserve

Quelle:
Eigene Erhebungen
© Aengevelt Research



Büromarktregion Düsseldorf: Spitzenmiete sowie mittlere Miete in City- und Cityrandlagen.

EUR/m²/Monat



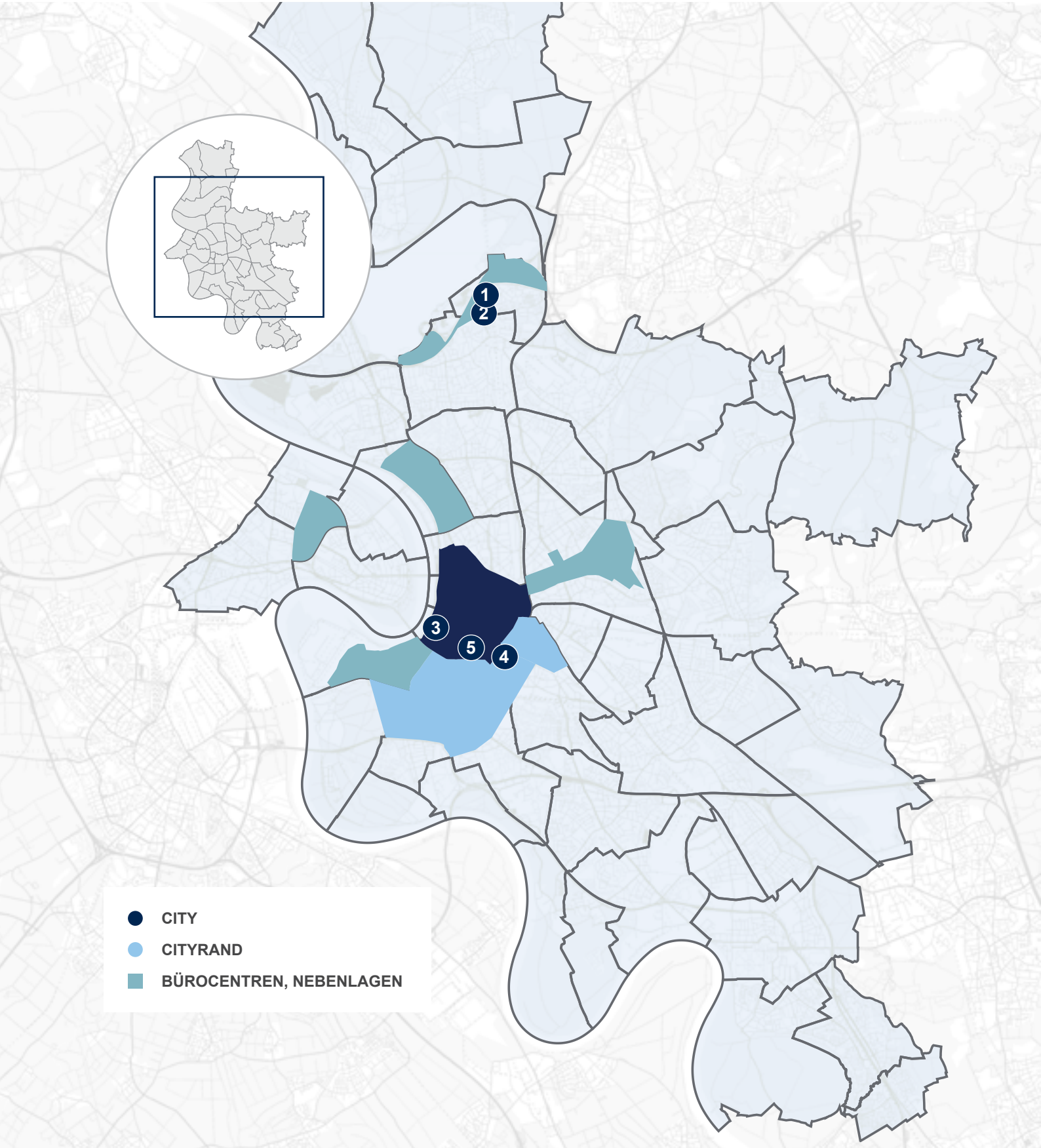
* mittlere Miete
** Medianmiete des obersten
Preissegments mit
einem Marktanteil von 3 %

Quelle:
Eigene Erhebungen
© Aengevelt Research



Seitwärtsbewegungen bei den Mieten.

- Seit 2016 (EUR 26,50/m²) ist die gewichtete Spitzenmiete aufgrund hochpreisiger Anmietungen in den Premium-Objekten in der Innenstadt kontinuierlich angestiegen und hatte zum Jahresende 2019 rd. EUR 28,50/m² erreicht. Dieses Niveau konnte seitdem gehalten werden. Für 2022 geht Aengevelt Research von einer weiteren Seitwärtsbewegung im Spitzensegment aus.
- Nach einem kontinuierlichen Anstieg des durchschnittlich erzielten Mietpreises in Düsseldorfer Citylagen, der im Jahr 2020 EUR 21,90/m² erreichte, verharrte er im aktuellen Berichtsjahr weiterhin auf diesem Niveau.
- In den Cityrandlagen war ein leichtes Anziehen des mittleren Mietpreises von EUR 18,10/m² auf aktuell EUR 18,30/m² zu beobachten.



1

Wanheimer Straße

Lichtenbroich

Toniq II (Eigennutzer)

Fläche: 26.000 m²

Mieter: AOK Rheinland/Hamburg

Eigentümer: AOK Rheinland/Hamburg

2

Wanheimer Straße

Lichtenbroich

Toniq I

Fläche: 12.600 m²

Mieter: BIMA

Eigentümer: DIC Asset AG

3

Mannesmannufer

Carlstadt

Alltours Headquarter (Eigennutzer)

Fläche: 10.600 m²

Mieter: Alltours Flugreisen GmbH

Eigentümer: Alltours Flugreisen GmbH

4

Helmholtzstraße

Friedrichstadt

Curve

Fläche: 6.500 m²

Mieter: Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V.

Eigentümer: Becken Development GmbH

5

Königsallee

Stadtmitte

Kö-Tower

Fläche: rd. 5.700 m²

Mieter: RKW Architektur+

Eigentümer: Catella Real Estate AG / WPV Versorgungswerk der Wirtschaftsprüfer und der vereidigten Buchprüfer NRW



Der Düsseldorfer Büromarkt hat gezeigt, dass auch während der immer noch vorherrschenden Pandemie solide Flächenumsätze erzielt werden können. Angesichts der Lockerungen der Corona-Schutzmaßnahmen erwarten wir für 2022 einen anziehenden Büroflächenumsatz um 370.000 m², der über dem Niveau von 2020 und 2021 liegen wird und sich weiter dem Dekadenmittel (387.000 m²) annähert.

In der zweiten Jahreshälfte 2021 erfolgten wieder mehr Abschlüsse jenseits der 5.000 m²-Marke. Für 2022 wird ein weiter steigender Anteil an Großabschlüssen erwartet.

Im Zuge der Taxonomie- und Offenlegungsverordnung der EU wird der Qualitätsanspruch breiter Mieterzielgruppen stark wachsen. Mieter werden zukünftig immer mehr nachhaltige Faktoren (z.B. im Zuge der ESG-Ansätze) bei Vermietern für den Mietvertragsabschluss verlangen.

Durch steigende Baukosten und die zunehmenden Anforderungen von Nachfragern, Investoren und Baugenehmigungsbehörden hinsichtlich der Nachhaltigkeit ist von einem steigenden Mietpreisniveau auszugehen.

Bauverzögerungen aufgrund von Lieferengpässen und Fachkräftemangel in der Baubranche können die zeitnah angestrebte Fertigstellung einzelner Objekte beeinflussen und somit einen wachsenden Nachfrageüberhang – insbesondere nach hochwertigen Neubauflächen – verursachen.

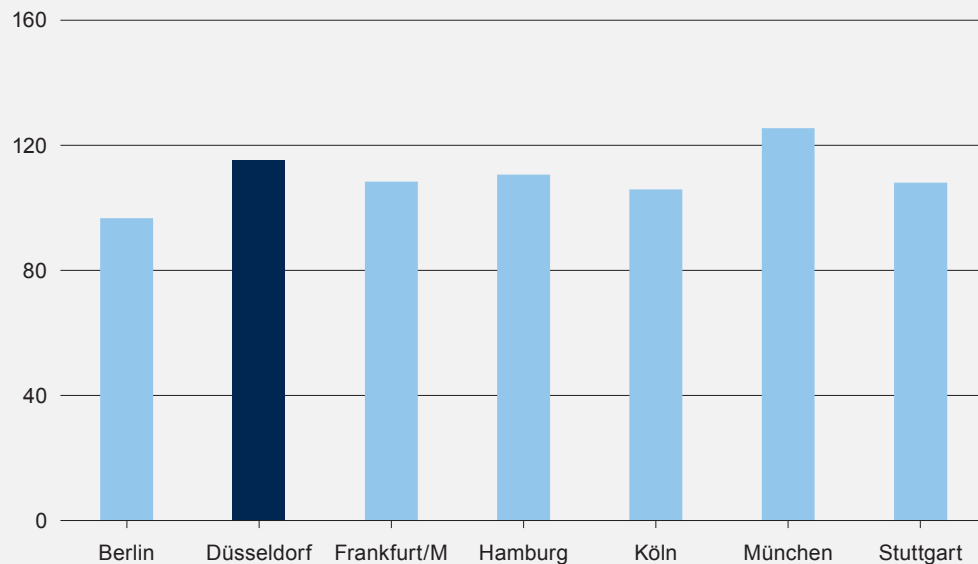


**DER MARKT FÜR
EINZELHANDELSFLÄCHEN.**

Als Messe- und Modestadt inmitten der Metropolregion Rhein-Ruhr gehört Düsseldorf nicht nur zu den wichtigsten Oberzentren Deutschlands, sondern stellt auch einen distinktierten Shopping-Standort für ein anspruchsvolles internationales Publikum dar. Hierdurch zeichnet sich die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt als Einzelhandelsstandort durch höchstes Interesse seitens sowohl nationaler als auch internationaler Einzelhändler aus. Düsseldorfs Attraktivität im Handelsflächensegment spiegelt sich seit Jahrzehnten u.a. in der markant hohen Zentralitätskennziffer.

Obwohl die Rhein-Ruhr-Metropole allein über rd. 619.000 Einwohner verfügt, geht das Einzugsgebiet weit über die Stadtgrenzen hinaus, womit Düsseldorf, was die Zentralität betrifft, in der Gruppe der „Big Seven“ auf Platz vier liegt, in nur knapper Nachbarschaft zu Köln, Stuttgart und München. Gleichzeitig zur hohen Zentralität übertrifft Düsseldorf auch hinsichtlich der Kaufkraft je Einwohner traditionell sehr deutlich den Bundesdurchschnitt. Hier nimmt Düsseldorf – nach München – sogar Platz zwei in der Führungsspitze ein.

Durch die Corona-Pandemie hatten allerdings allertorten einige Segmente des Einzelhandelsmarktes trotz starker Ausgangsbedingungen zu leiden, und zwar insbesondere der stationäre Nonfood-Einzelhandel. Viele Nonfood-Betriebe waren seit Corona-Ausbruch an 263 von 569 Verkaufstagen zwangsgeschlossen oder mit massiven Einschränkungen wie der 2G-Regel konfrontiert. Diese Regelung hatte auch eine negative Auswirkung auf die Verweildauer der Kundschaft in den Geschäften sowie den Einkaufsstraßen. Somit hatte der stationäre Einzelhandel auch mit deutlich geringeren Passantenfrequenzen zu kämpfen.

Kaufkraftkennziffern* in den „Big Seven“ 2021.

* Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Deutschland = 100

Quelle:
GfK Geomarketing GmbH
© Aengevelt Research

Stabiler Umsatz, hohe Kaufkraft und Zentralität.

- Die Stadt Düsseldorf wies 2021 ein absolutes Kaufkraftpotential von rd. EUR 17,9 Mrd. auf. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftanteil belief sich auf etwa 26 % der Gesamtkaufkraft und betrug rd. EUR 4,6 Mrd. bzw. rd. EUR 7.500 je Einwohner.
- Düsseldorf bleibt damit in der Rangliste deutscher Städte mit einer Kaufkraftkennziffer von aktuell 115,2 auch weiterhin unmittelbar hinter München (Platz 1 mit 125,5) auf Platz 2.
- Die hohe Kaufkraft der Einwohner in den Umlandkommunen Düsseldorfs wirkt angesichts der hohen Zentralität der Landeshauptstadt zudem zusätzlich stimulierend auf deren Einzelhandel und sorgt auch weiterhin für anhaltende Prosperität in der Region. Das gilt z.B. insbesondere für die Städte Neuss und Ratingen, die ebenfalls überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern von aktuell 104,6 bzw. 118,1 aufweisen. Das Kaufkraftpotential in diesen beiden Nachbarkommunen summiert sich auf jährlich rd. EUR 1,7 Mrd.
- Die Landesmetropole hat traditionell eine überdurchschnittlich hohe Zentralitätskennziffer je Einwohner, die angibt, inwieweit ein Standort im Saldo zu auspendelnder Kaufkraft überörtliche Konsumenten anziehen vermag: Mit einem Wert von 111,8 im Jahr 2021 folgte Düsseldorf Köln (116,6), Stuttgart (113,7) und München (112,5).



4,6 Mrd. €
Einzelhandelskaufkraft.

Trend 2021 | Trend 2022



4,2 Mrd. €
Einzelhandelsumsatz.

Trend 2021 | Trend 2022



111,8
Einzelhandelszentralität.

Trend 2021 | Trend 2022



115,2
Umsatzkennziffer.

Trend 2021 | Trend 2022



280,00 €/m²
Einzelhandelsspitzenmiete.

Trend 2021 | Trend 2022

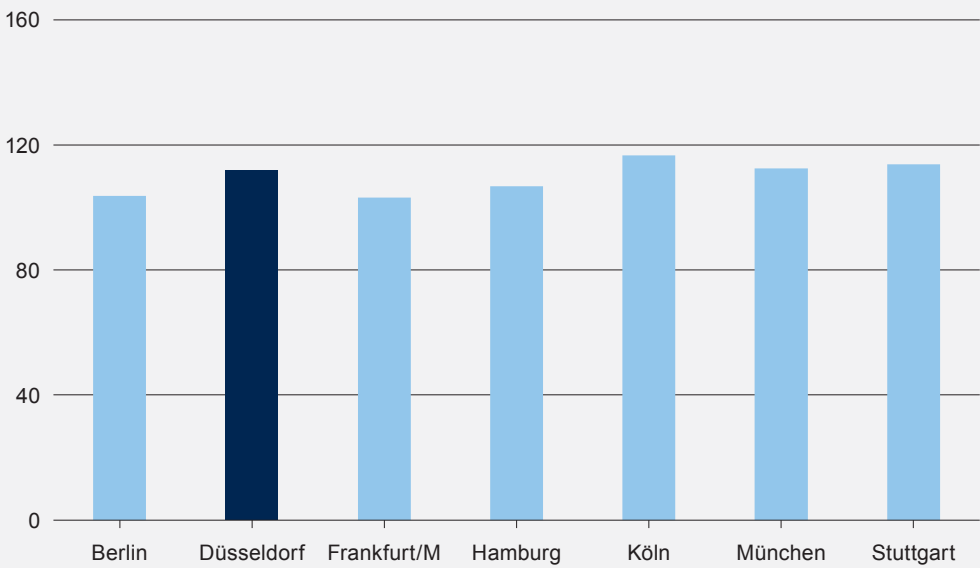


2,9 % p.a.
Spitzenrendite EZH.

Trend 2021 | Trend 2022



Zentralitätsniveau* in den „Big Seven“ 2021.

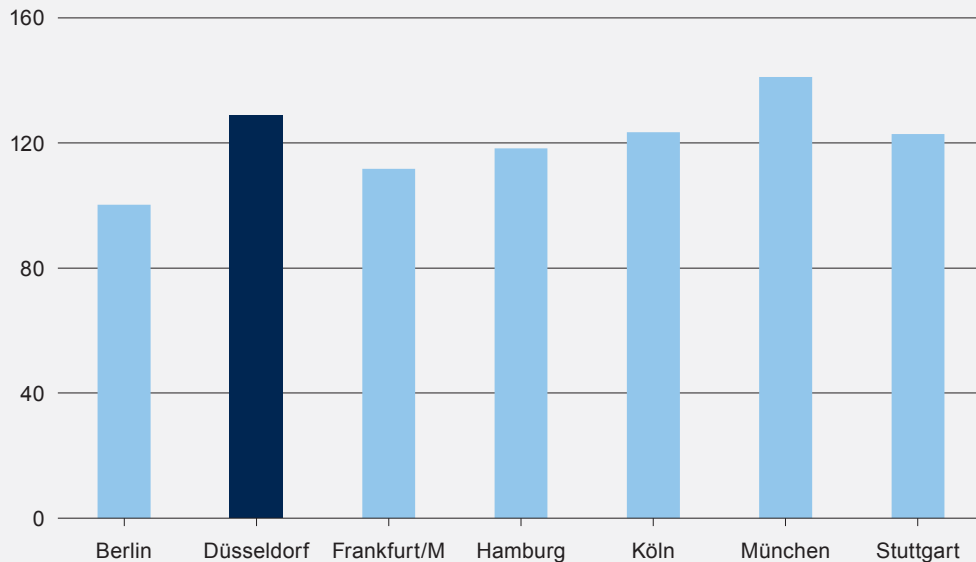


* Deutschland = 100

Quelle:
GfK Geomarketing GmbH
© Aengevelt Research



Umsatzkennziffern* in den „Big Seven“ 2021.



* Deutschland = 100

Quelle:
GfK Geomarketing GmbH
© Aengevelt Research



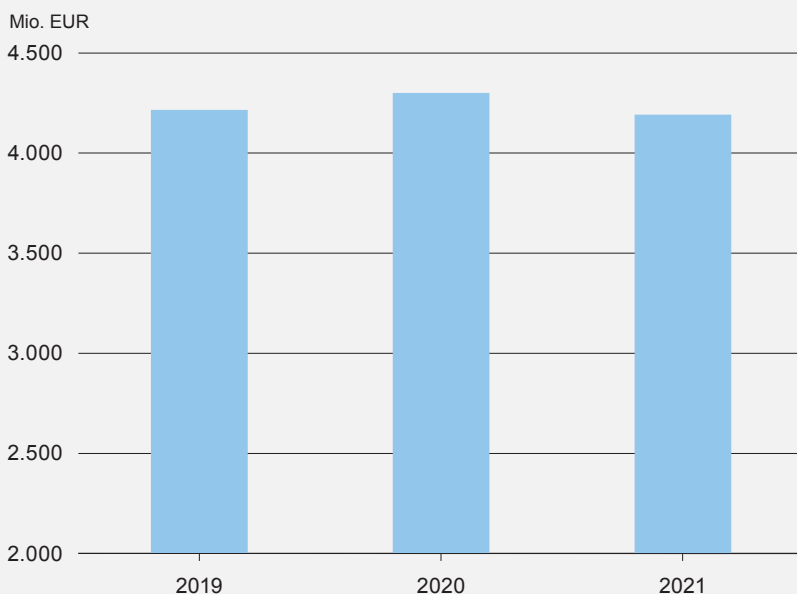
Stabiler Einzelhandelsumsatz.

- Das relevante Einzelhandelsumsatzvolumen in Düsseldorf hat sich laut Berechnungen der GfK während der Pandemie gegenüber dem Vorjahr (EUR 4,3 Mrd.) um rd. EUR 100 Millionen bzw. 2,5 % verringert und stellt sich damit auf aktuell rd. EUR 4,2 Mrd.
- Mit einer anhaltend hohen Umsatzkennziffer von 128,8 ist der Einzelhandelsumsatz in Düsseldorf bezogen auf die Einwohnerzahl deutlich höher als der Bundesdurchschnitt. Lediglich München kann die Umsatzkennziffer mit einem Wert von 141,1 (2021) im Ranking der größten deutschen Einkaufsmetropolen noch überbieten.

Hohe Nachfrage in A-Lagen.

- Düsseldorf verzeichnet seit Jahren eine sehr lebhaft Nachfrage nach qualifizierten Einzelhandelsflächen in Top-Lagen. Dabei ist die Landeshauptstadt insbesondere für internationale Filialisten und Anbieter aus dem Luxussegment traditionell einer der beliebtesten Expansionsstandorte in Deutschland.
- Die seit Generationen international bekannte „Kö“ (Königsallee) bietet bei anhaltend knappem Flächenangebot ein attraktives Umfeld für nationale und internationale Einzelhandelskonzepte. Die „Kö“ genießt mit ihrem eleganten Flair und einzigartigen Ambiente und ihrer Vielzahl an Luxuslabels wie z.B. „Gucci“, „Bulgari“, „Prada“, „Dior“, „Giorgio Armani“, „Chanel“, „Wempe“ oder „Cartier“ weltweit sehr hohes Ansehen.
- Die Düsseldorfer Innenstadt befindet sich seit Jahren in einem umfangreichen Wandlungsprozess, der die aufwertende Umgestaltung des Straßen- und Verkehrskonzeptes und des öffentlichen Raumes sowie Neubau von architektonisch anspruchsvollen Büro- und Einzelhandelsflächen (z.B. „Kö Bogen I“ und „Kö Bogen II“) und die Neustrukturierung der eleganten Galerien und Passagen umfasst und in Folge die Attraktivität des Cityeinzelhandels deutlich steigert.
- Während die Königsallee ihrer traditionellen Rolle als Luxus- und Flaniermeile nachhaltig gerecht wird, fungiert die Schadowstraße als Konsummeile. Weite Teile der Schadowstraße befinden sich nach Beendigung des U-Bahn-Baus der „Wehrhahnlinie“ noch immer durch Neubauten und Ertüchtigungen im Umbruch und werden bis 2023 einer städtebaulich anspruchsvollen Neugestaltung (teilweise als Fußgängerzone) unterzogen. Die Schadowstraße mündet im Westen in den Schadowplatz und in die eleganten Büro und Geschäftskomplexe Kö-Bogen I und II. Am östlichen Übergang zum Wehrhahn wird die Neunutzung des brachgefallenen attraktiven „Kaufhof“-Komplexes anhand anspruchsvoller Architektur in Alternativen (Hochhaus mit citygerechtem Nutzungsmix, neuer Standort der Deutschen Oper am Rhein mit intelligenten Komplimentärnutzungen) diskutiert.

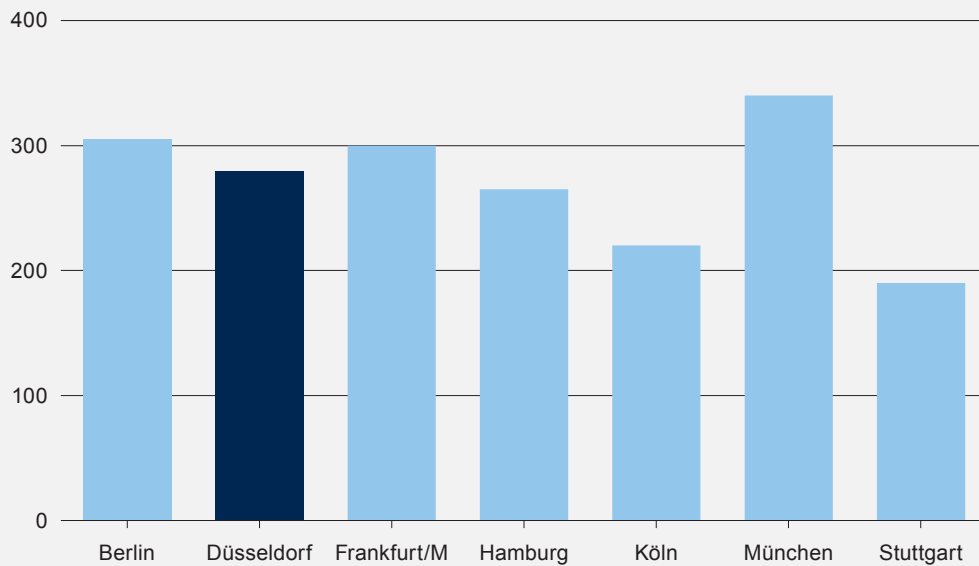
Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Düsseldorf.



Quelle:
GfK Geomarketing GmbH
© Aengevelt Research

Spitzenmiete* in den „Big Seven“ 2021.

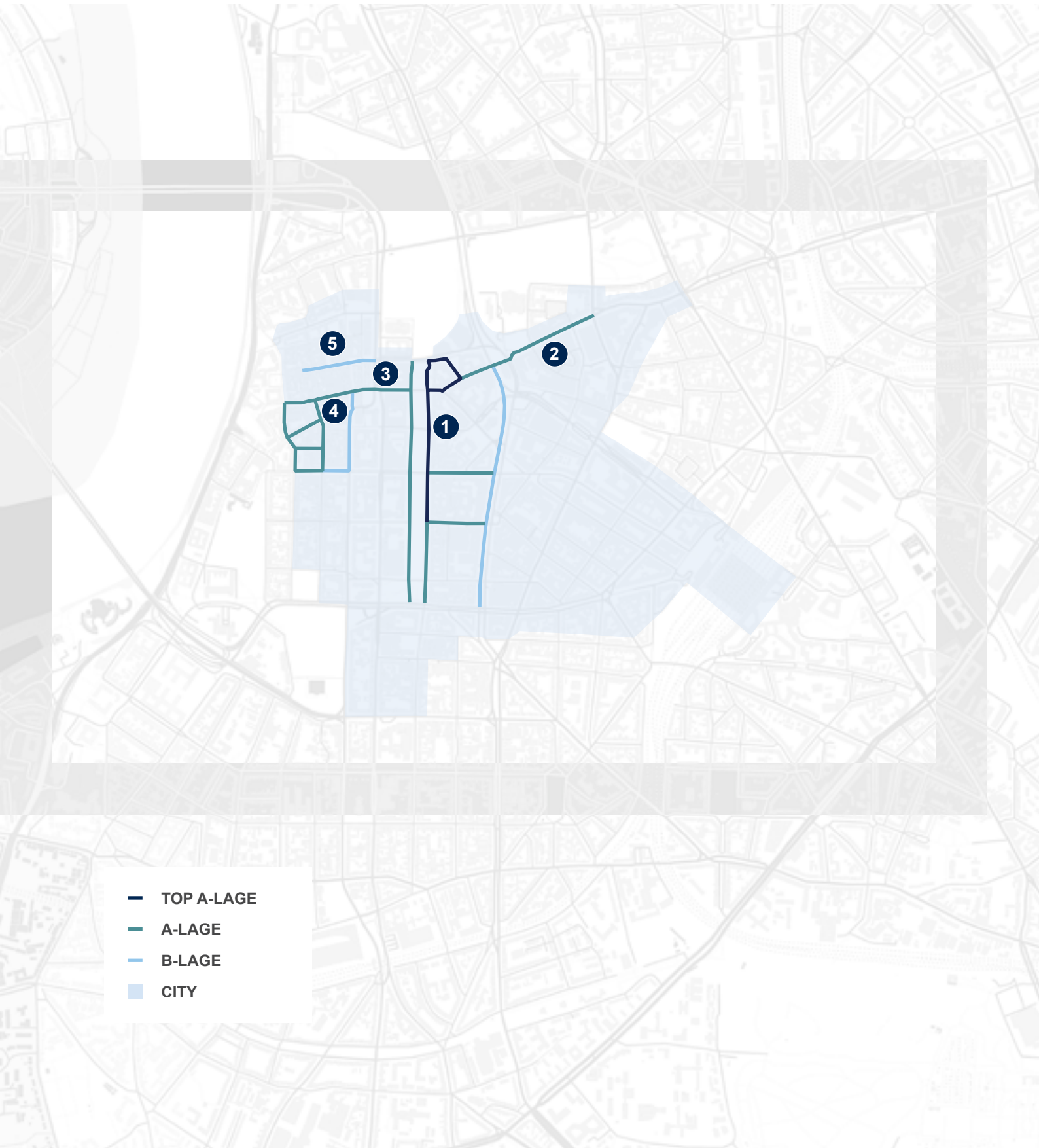
EUR/m²



* Ladengeschäfte
mit bis zu 100 m²
Verkaufsfläche, ebenerdig,
große Fensterfront,
Top A-Lage

Quelle:
Eigene Erhebung
© Aengevelt Research





1

Königsallee (KÖ)
Top 1A-Lage

Düsseldorfs Flanier- und Luxusmeile.
Überregional und international bekannt.
Die höchsten Spitzenmieten werden hier erzielt.

2

Schadowstraße
1A-Lage

Konsumlage mit Waren- und Bekleidungskaufhäusern.
Höchste Passantenfrequenz in der City neben der KÖ.
Bis 2023 erfolgt die bauliche Neugestaltung der Straße.

3

Flinger Straße
1A-Lage

Rd. 300 m lange Einkaufsstraße in der Altstadt.
Trendiges, progressives Angebot auf kleinem Raum.
Überwiegend Anbieter des Young-Fashion-Segments.

4

Mittelstraße
1A-Lage

Von der ehem. Neben- zur gefragten Handelslage.
Hoher Anteil an Filialisten.
Frequenzstärkung durch Gastronomieansiedlungen.

5

Bolkerstraße
1B-Lage

Eine der ältesten Straßen der Stadt.
Breites Angebot an Gastronomie auf rd. 300 m.
Abschluss des Straßenzuges bildet das Rathaus.

Mieten in Top-Lagen bleiben auf hohem Niveau.

- Das Spitzenmietenniveau im Einzelhandel klang in Düsseldorf, im Vergleich zu den anderen bedeutenden deutschen Einzelhandelsstandorten (Big Seven), schon vor der Pandemie ab. Die Corona-Krise hat diesen Trend auch in Düsseldorf tendenziell unterstützt, allerdings war im Spitzensegment kein nennenswerter Anstieg des Leerstandes zu sehen. Aus diesem Grund und auch wegen noch laufender Mietverträge waren für das Berichtsjahr 2021 noch keine nennenswerten Rückgänge des Mietniveaus festzustellen.
- Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in den besten Lagen zeigten sich konstant bis allenfalls leicht rückläufig. In den hochfrequentierten Top-Lagen der Königsallee und Schadowstraße erreichte das Spitzenmietenniveau EUR 280,-/m² (2020: EUR 285,-/m²).
- Als zweitwerthaltigste Einzelhandelslage in Düsseldorf gilt die Flinger Straße mit Topwerten um EUR 210,-/m² sowie die Achse Königsallee/Schadowstraße. Die Spitzenmieten für Ladeneinheiten vergleichbarer Qualität und Größe lagen hier bei rd. EUR 255,-/m².
- In nachgeordneten A-Lagen (z.B. Carlsplatz) bewegte sich die Spitzenmiete für ebenerdige Ladenlokale mit rd. 100 m² Mietfläche im Berichtsjahr im Bereich von bis zu EUR 90,-/m².
- In B- und C-Lagen wie z.B. Berliner Allee und Oststraße wurden Spitzenmieten von bis zu EUR 40,-/m² erzielt. Die marktübliche untere Mietpreisspanne begann hier bei ca. EUR 20,-/m².



Das erste Vierteljahr 2022 war noch – wie die letzten beiden Jahre – von den pandemiebedingten Einschränkungen geprägt. Für den Rest des Jahres sind schrittweise einsetzende Nachholeffekte zu erwarten.

Obwohl eine hohe Sparquote in 2020/21 die Kassen der privaten Haushalte gefüllt hat, wird die Kaufkraft im Jahr 2022 durch eine höhere Inflationsrate und insbesondere markante Energiepreissteigerungen geschwächt.

Je nach Dauer des Konflikts in der Ukraine und der gegen Russland verhängten Sanktionen und ihren Auswirkungen auf die deutsche Binnenwirtschaft kann sich das Inflationsgeschehen allerdings ab Ende 2022/Anfang 2023 wieder beruhigen, so dass es spätestens ab 2023 wieder zu einem ungetrübteren Wachstum der Nachfrage in wichtigen Segmenten des Einzelhandels kommen kann.

Das Land NRW fördert mit einem Einzelhandelserlass die Ansiedlungen großflächiger Einzelhändler in den Innenstädten. Durch Beschleunigung der Anträge sowie die Möglichkeit der Zusammenlegung von kleineren Einzelhandelsflächen sollen die Kommunen zum Erhalt und zur Stärkung ihrer Standortqualitäten schneller auf die Herausforderungen des stationären innerstädtischen Einzelhandels reagieren können.

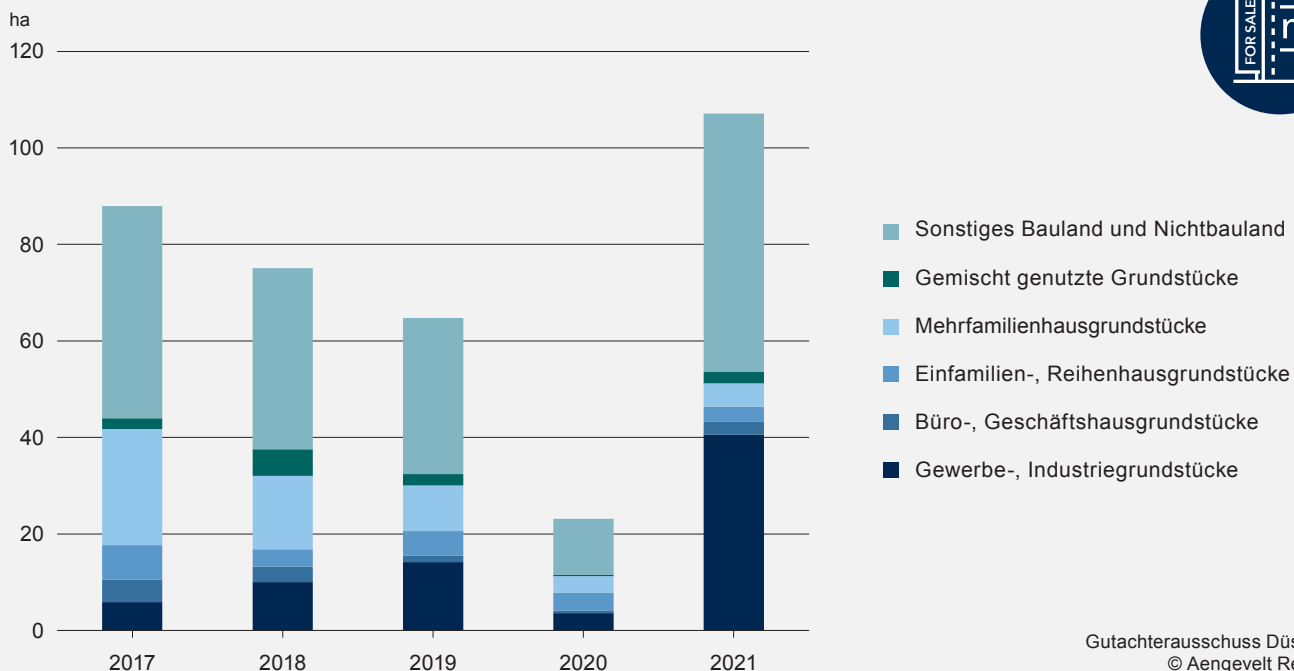
Die multinationale Nachfrage nach marktgerechten Objekten in Top-Lagen bleibt in Düsseldorf vor dem Hintergrund knappen Angebotes ungebrochen hoch. In den Nebelagen sind dagegen ein temporär sinkendes Mietniveau, längere Vermietungszeiten und wachsende Leerstände nicht auszuschließen.

DER MARKT FÜR INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHEN.

Auch wenn Düsseldorf stark durch öffentliche Dienste, Handel, Finanzen und Dienstleistungen geprägt ist, verzeichnen Stadt und Region auch sehr bedeutende Industrieunternehmen, die überwiegend zukunftsfähigen Branchen angehören, darunter beispielsweise das Chemieunternehmen Henkel, der Nutzfahrzeughersteller Mercedes-Benz, das Rüstungsunternehmen Rheinmetall, der Anlagenbauer GEA, der Energieversorger Uniper, der Healthcare-Zulieferer Gerresheimer sowie zahlreiche weitere große und mittelständische Unternehmen der verschiedensten Branchen. Traditionell stellt die Region Düsseldorf auch einen wichtigen Standort für europäische Niederlassungen, Produktionsstätten und Logistikzentren ostasiatischer Unternehmen dar.

Mit der Zunahme der internationalen Arbeitsteilung, Global Sourcing, immer komplexeren Lieferketten, Just-in-time-Belieferung und dem Wachstum des Onlinehandels, der durch die Corona-Pandemie eine Beschleunigung erfahren hat, ist die Logistikbranche über die letzten Jahrzehnte hinweg stetig gewachsen. Durch die strategisch ideale Lage im größten Ballungsraum Europas, der konsumintensiven Agglomeration Maas-Rhein-Ruhr mit über acht Millionen Verbrauchern im engeren Einzugsbereich westlich und östlich des Rheins, gehören Düsseldorf und sein Umland zu den bedeutendsten Logistikstandorten Deutschlands.

Eine hervorragende Infrastruktur u.a. in Form eines leistungsfähigen dichten Autobahnnetzes in alle Richtungen schafft beste Standortvoraussetzungen in diesem Segment, um nachhaltig überdurchschnittlich am Wachstum der Logistikbranche partizipieren zu können.

Düsseldorf: Verkauf unbebauter Grundstücke, Flächenumsatz.**Nachholeffekte bei unbebauten Gewerbegrundstücken.**

- Nachdem der Grundstücksmarkt an unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf im Jahr 2020 flächenmäßig coronabedingt lediglich rd. 3,6 ha betrug, ist der Flächenumsatz 2021 auf rd. 41 ha gestiegen. Dies ist weit mehr als das Zehnfache des Vorjahres. Das aktuelle Marktvolumen überkompensierte also den vorjährigen drastischen Markteinbruch und liegt damit für die beiden jüngsten Berichtsjahre zusammengefasst mit einem rechnerischen Mittel von 22 ha deutlich, nämlich gut 50 %, über dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: 14,5 ha p.a.).
- Auch die Anzahl der Beurkundungen stieg mit 11 Verkaufsfällen binnen Jahresfrist (2020: 7 Transaktionen) um rd. 57 %. Das dabei realisierte Investitionsvolumen lag im Berichtsjahr mit ca. EUR 55,4 Mio. sowohl markant über dem Vorjahr (2020: rd. EUR 7,6 Mio.) als auch über dem Dekadenmittel (EUR 38,5 Mio.). Das umsatzstarke Vor-Corona-Jahr 2019 (EUR 81,5 Mio.) konnte hingegen nicht erreicht werden.



57 ha

Flächenumsatz
Gewerbeliegenschaften.

Trend 2021 | Trend 2022



172 Mio. €

Geldumsatz
Gewerbeliegenschaften.

Trend 2021 | Trend 2022



22.600 t

Luftfrachtaufkommen.

Trend 2021 | Trend 2022



360.000 m²

Lager- und
Logistikflächenumsatz.

Trend 2021 | Trend 2022



6,20 €/m²

Logistikspitzenmiete.

Trend 2021 | Trend 2022



4,1 % p.a.

Spitzenrendite Logistik.

Trend 2021 | Trend 2022



Umsätze bei bebauten Gewerbe- und Industrieliegenschaften.

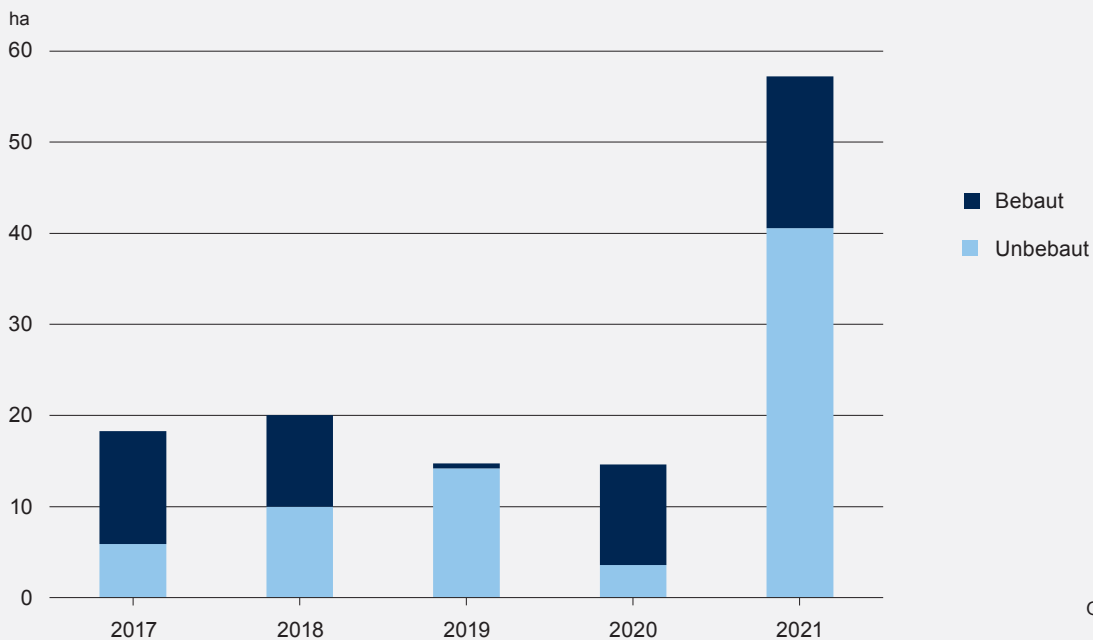
- Die Nachfrage nach bebauten Gewerbe- und Industrieliegenschaften ist 2021 auf dem Niveau von 2020 verblieben. Im Berichtsjahr wurden in Düsseldorf 24 Liegenschaften kontrahiert (2020: 25 Objekte).
- Der Flächenumsatz erhöhte sich allerdings binnen Jahresfrist von rd. 11 ha (2020) um rd. 52 % auf aktuell 16,7 ha.
- Das Investitionsvolumen sank indessen im Jahresvergleich von rd. EUR 141,7 Mio. auf rd. EUR 116,3 Mio. Der mittlere Kaufpreis pro Transaktion betrug im Berichtsjahr rd. EUR 4,8 Mio.

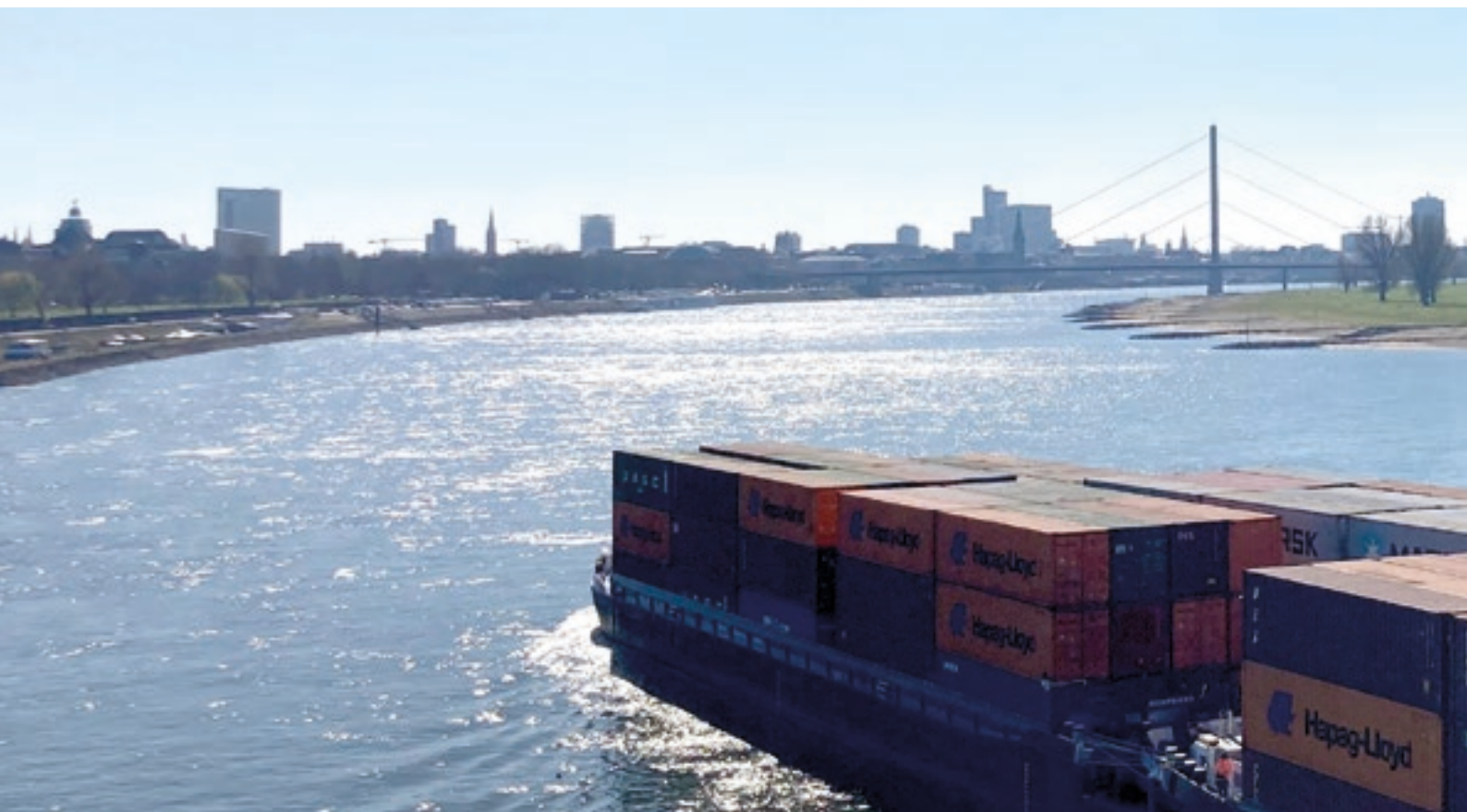
Preisindex Gewerbebauland auf Rekordniveau.

- Das realisierte Grundstückspreisniveau bei Verkäufen unbebauter Gewerbegrundstücke stieg binnen Jahresfrist deutlich. Im Berichtsjahr 2021 wurde eine typische Kaufpreisspanne von EUR 80,-/m² bis EUR 760,-/m² registriert. Diese lag im Vorjahr noch zwischen EUR 81,-/m² und EUR 350,-/m².
- Das Grundstückspreisniveau für voll erschlossenes Gewerbebauland in Düsseldorf bewegte sich im Berichtsjahr 2021 zwischen ca. EUR 220,-/m² und ca. EUR 1.150,-/m². Damit ist ein moderat anziehendes Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten (2020: EUR 210,-/m² bis EUR 1.100,-/m²).
- Der vom Düsseldorfer Gutachterausschuss unter Berücksichtigung lagespezifischer Preisfaktoren ermittelte Index der Grundstückspreise für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke stieg 2021 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4,9 % auf einen Wert von 323 (2020: 308) und übertraf somit den letztjährigen Rekordwert.



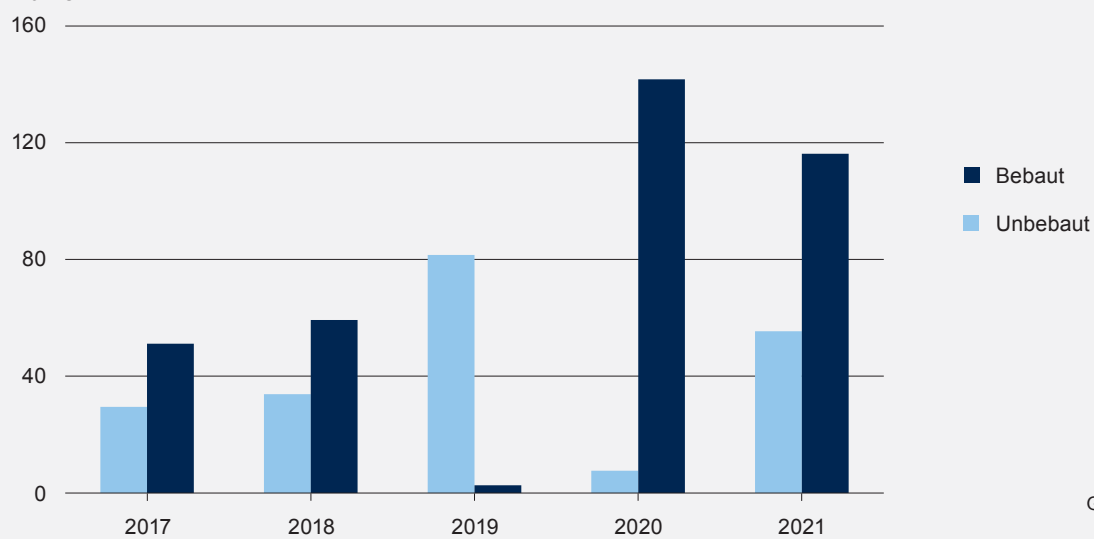
Düsseldorf: Flächenumsatz durch Verkäufe von Gewerbeliegenschaften, bebaut und unbebaut.





Düsseldorf: Geldumsatz durch Verkäufe von Gewerbeliegenschaften, bebaut und unbebaut.

Mio. EUR



Quelle:
Gutachterausschuss Düsseldorf
© Aengevelt Research



Logistikflächenumsatz.

- In der Region Düsseldorf verzeichnete der Bereich Industrie- und Gewerbeflächen im Berichtsjahr 2021 eine Aufwärtsbewegung. Der herausragende Lager- und Logistikflächenumsatz von ca. 360.000 m² konnte das Vorjahresergebnis (2020: rd. 161.000 m²) um rd. 124 % markant übertreffen. Die Spitzenrendite attraktiv vermieteter Logistikobjekte erreichte 4,1 % p.a. zum Jahresende (2020: 4,7 %). Zu den relevanten Markttransaktionen in der Region gehörten u.a.:
- Der Knabbergebäck-Hersteller Intersnack mietete rd. 43.000 m² in fünf Lagerhallen und Büro- und Sozialflächen von der Trans Service Team GmbH im Logistikzentrum an der Grevenbroicher Straße. Damit erweitert Intersnack seine aktuellen Räumlichkeiten in direkter Nähe des aktuellen Standorts.
- Der Logistikdienstleister Ontario mietete rd. 22.000 m² im SEGRO Logistikpark Krefeld-Süd. Weitere 11.000 m² des Logistikzentrums, die im Dezember 2021 fertiggestellt wurden, wurden an inMusic vermittelt.
- Der Getränkehersteller Coca-Cola verlegt sein Außenlager in den Regionalpark Mönchengladbach, um den Fahrtweg zwischen Produktionsstätte und Lager zu verkürzen. Dazu mietete das Unternehmen rd. 15.000 m² im GLP-Logistikzentrum.
- Der Rechenzentrums-Dienstleistungs-Anbieter Interxion hat im Connecta Park in Düsseldorf-Hassels 12.000 m² von der Aroundtown SA angemietet, um seinen Standort zu erweitern. Die zusätzlichen Flächen sollen eine Erweiterung der Rechenzentren ermöglichen. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren.



Logistikregion Düsseldorf: Im Bereich des Krefelder Rheinhafens befindet sich auf einem rd. 130.000 m² großen Grundstück das Europa-Zentrallager von Bauhaus mit rd. 63.000 m² Betriebsfläche. 45 Millionen Euro hat das Mannheimer Unternehmen in den Neubau investiert.

Mietpreise und Renditen.

- Im Berichtsjahr 2021 konnte trotz der Coronakrise noch ein leichtes Anziehen der Spitzenmietpreise in der Region Düsseldorf im Hallen- und Logistikimmobiliensegment um 3,4 % beobachtet werden. Im Segment der Hallen- und Lagerflächen wurde in Gewerbeparks eine Spitzenmiete von EUR 6,20/m² (2020: EUR 6,-/m²) realisiert.
- Die unverändert robuste Nachfrage nach gut vermieteten und drittverwendungsfähigen Logistikimmobilien bei gleichzeitiger Angebotsverknappung hat die Spitzenrendite in der Logistikregion Düsseldorf binnen Jahresfrist auf aktuell rd. 4,1 % sinken lassen.



Die global zunehmende Arbeitsteilung (Outsourcing), der expansive Anstieg des internationalen Handels sowie der anhaltend hohe Zuwachs an E-Commerce lässt die Frachtraten weiter steigen und erhöht damit – durch den branchentypischen Margendruck – gleichzeitig die erforderlichen Qualitätsstandards hinsichtlich Standort- und Bauausstattungs-güte und den rein quantitativen Flächenbedarf an leistungsfähigen Logistikflächen.

Aufgrund der anhaltenden Dynamik der Logistikbranche und der sich dabei in immer kürzeren Rhythmen verändernden Anforderungen an international wettbewerbsfähige Standorte und Logistikobjekte gewinnen Aspekte wie Flexibilität, universellere Wiederverwertbarkeit bzw. unkompliziert erreichbare Nachnutzungsmöglichkeiten bei Errichtung und Vermarktung von Logistikimmobilien stetig an Bedeutung.

Die Region Düsseldorf/Niederrhein bleibt auch in Zukunft ein erfolgreich etabliertes und stabiles Logistikzentrum. Aufgrund des knappen anspruchsvollen und marktgerechten Flächenangebotes und der anhaltend hohen Nutzungskonkurrenz – insbesondere durch den Wohnungsbau – wird gerade das Düsseldorfer Umland auch in Zukunft von der insgesamt boomenden Logistikbranche weiter profitieren.

Durch den schon seit einigen Jahren vorliegenden Niedrigstand im spekulativen Neubau erwartet Aengevelt Research weiterhin eine Verknappung an verfügbaren hochwertigen Logistikanlagen ab 5.000 m² in der Region Düsseldorf. Angesichts anhaltend hoher Nachfrage seitens Eigennutzer und Mieter werden entsprechende Neubauentwicklungen indessen weiter dringend benötigt.

Der letztendliche Umsatz der Region Düsseldorf im Jahr 2022 hängt trotz der hohen Nachfrage vom verfügbaren, tendenziell weiterhin (zu) knappen Angebot ab und wird daher stark gebremst. Das geringe Angebot, insbesondere im großen Flächensegment, und steigende Baukosten begünstigen einen weiteren Anstieg des Preisniveaus für marktgerechte Standorte und Objekte.

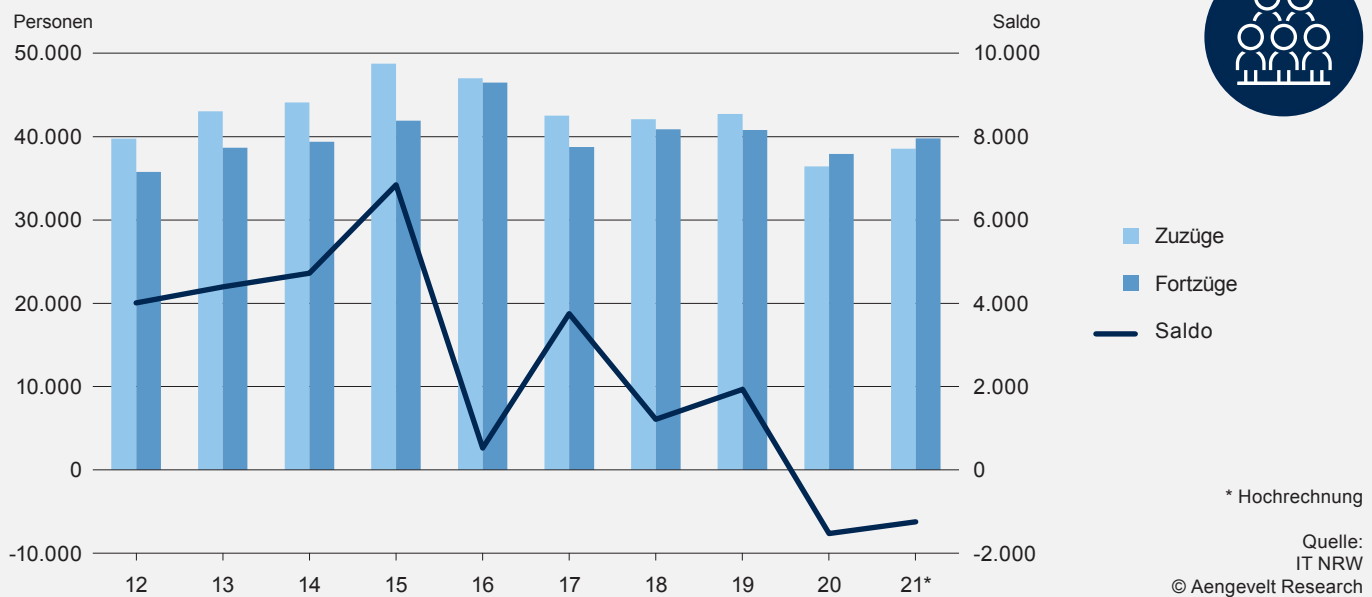
DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN.



Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine seit Jahren anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und nach Grundstücken für den Bau von Eigenheimen aus. Seit dem Jahr 1999 nahm die Zahl der Einwohner in Düsseldorf kontinuierlich zu – bis zum Einsetzen der Corona-Pandemie in 2020. Aktuelle Prognosen sehen für Düsseldorf dennoch eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung. Nach der wahrscheinlichsten Variante der aktuellen Prognose des Amts für Statistik und Wahlen soll die Düsseldorfer Einwohnerzahl auf über 700.000 Personen im Jahr 2035 steigen und könnte bis 2050 sogar 750.000 Einwohner erreichen – allerdings nur dann, wenn das bedarfsgerechte Wohnungsangebot entsprechend mitwachsen würde. Diese Perspektive stellt die Landeshauptstadt seit geraumer Zeit und zukünftig vor sehr große wohnungsbaupolitische Herausforderungen: In allen Segmenten des Wohnungsmarkts – Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime, Seniorenwohnungen, Studierendenwohnungen – übersteigt die Nachfrage das Angebot bei weitem. Der hohe Einpendlersaldo von rd. 179.000 Personen signalisiert, dass zahlreiche Wohnungssuchende mit Wohnungen im Umland vorlieb nehmen müssen, weil sie im Düsseldorfer Stadtgebiet kein bezahlbares Wohnungsangebot finden.

Demgegenüber stehen die Baulandreserven der Stadt Düsseldorf, die zumindest langfristig als nicht ausreichend anzusehen sind. Entsprechend den Bauflächenberechnungen der Stadt und der Prognosen des wachsenden Bedarfs an neuen Wohnungen werden nennenswerte Teile der kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehenden Baulandreserven schon in absehbarer Zeit aufgebraucht sein. Hinzu kommt der finanzielle Aspekt: Unbebautes Bauland ist in Düsseldorf NRW-weit am teuersten.

Düsseldorf: Wanderungsdynamik der Bevölkerung.



Moderater Rückgang der Bevölkerungszahl.

- Die Corona-Pandemie hat das Bevölkerungswachstum Düsseldorfs nur vorübergehend gestoppt. Nach Hochrechnungen von Aengevelt Research belief sich die Einwohnerzahl zum Ende des Berichtsjahres 2021 auf rd. 619.000 Personen. Allein in den letzten zehn Jahren ist damit die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in Düsseldorf um rd. 25.000 Einwohner gestiegen.
- Jahrelang dominierten die Zuzüge gegenüber den Fortzügen und verschafften der Stadt damit einen positiven Wanderungssaldo. Für das Gesamtjahr 2021 ist nach Hochrechnungen von Aengevelt Research mit einem Negativsaldo von rund 1.250 Personen zu rechnen. Die Fortzüge ergeben sich in erster Linie aus Nahwanderungen in das Düsseldorfer Umland, während insbesondere die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland aufgrund der Corona-Pandemie temporär stark zurückgegangen ist.





345.300
Privathaushalte.

Trend 2021 | Trend 2022



349.900
Wohnungen.

Trend 2021 | Trend 2022



2.300
Genehmigungen Wohnungen.

Trend 2021 | Trend 2022



506 Mio. €
Geldumsatz EZFH.

Trend 2021 | Trend 2022



14,00 €/m²
Ø Neubaumiete.

Trend 2021 | Trend 2022



2,6 % p.a.
Spitzenrendite Wohnen.

Trend 2021 | Trend 2022



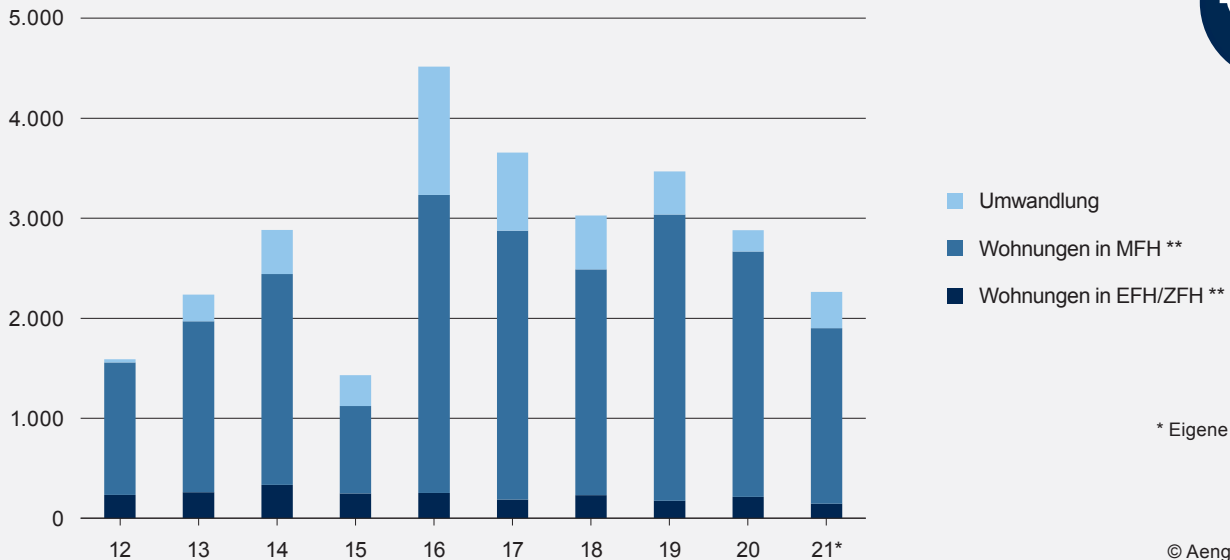
Baugenehmigungen.

- Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr nach Angaben des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) erneut gesunken. Während im Jahr 2020 insgesamt Genehmigungen für den Bau von 3.212 Wohnungen (Neubau sowie Umwandlung und Sanierung, ohne Nichtwohngebäude) erteilt wurden, sank die Anzahl der Genehmigungen im Berichtsjahr 2021 auf rd. 2.301 Wohneinheiten und lag somit rd. 17,0 % unter dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: 2.772).
- Auch die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern sank 2021 im Jahresvergleich um rd. 28 % (2021: 1.753 genehmigte Wohnungen, 2020: 2.450 genehmigte Wohnungen). Der Umfang von Genehmigungen für Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ging binnen Jahresfrist ebenfalls zurück (2021: 146 Wohneinheiten, 2020: 215 Wohneinheiten). Im Gegensatz dazu erhöhte sich indessen die Zahl der Genehmigungen für durch Um- oder Ausbauarbeiten entstehende Wohnungen um rd. 69 % von 215 im Jahr 2020 auf 363 in 2021.



Düsseldorf: Baugenehmigungen.

Anzahl Wohnungen



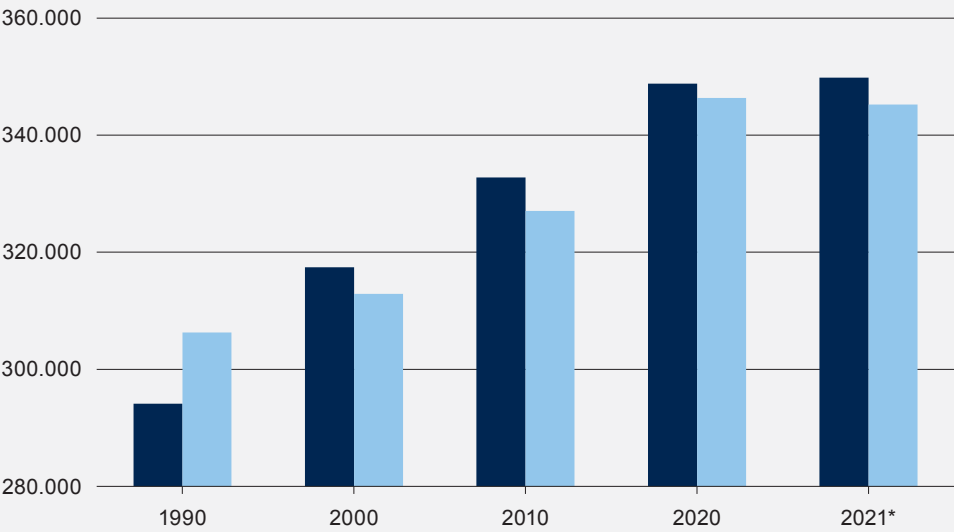
Wohnungsbestand und Privathaushalte.

- Der Bestand an Wohnungen zum Jahresende 2021 betrug nach Korrektur durch den Zensus von 2011 und nach aktuellen Hochrechnungen von Aengevelt Research ca. 349.900 Wohneinheiten. Seit 2000 ist der Wohnungsbestand somit um rd. 10,2 % bzw. 32.400 Wohneinheiten gewachsen. Unter Berücksichtigung einer marktüblich notwendigen Fluktuationsreserve, nicht erfasseter Abgänge und Zweit- und Ferienwohnungen sowie einem Teil des Bestandes, der aufgrund von Renovierungen, Modernisierungen und Sanierungen angebotswirksam nicht verfügbar ist, stellt sich das marktwirksame Wohnungsangebot jedoch auf lediglich rd. 337.650 Einheiten.
- Demgegenüber ist die Anzahl der Privathaushalte seit 2000 noch um rd. 10,3 % auf aktuell ca. 345.300 gestiegen. Davon weisen 343.570 Haushalte einen Wohnungsbedarf auf (d.h. abzüglich der freiwilligen Untermiethaushalte).
- Daraus ergibt sich ein rechnerisches Wohnungsdefizit von rd. 5.900 Wohneinheiten bzw. einer entsprechend großen Zahl von unfreiwilligen Untermiethaushalten oder Haushalten, die in anderweitigen Unterkünften unterkommen müssen. Hinzuzurechnen wäre allerdings eine hohe fünfstellende Zahl von Pendlern, die am liebsten eine Wohnung in Düsseldorf nehmen würden, wenn sie ein entsprechendes Angebot fänden.
- Das Düsseldorfer Wohnungsdefizit verschärft sich weiterhin und wird in den nächsten Jahren weiter fortbestehen, wenn die Ausweisung von Bauland nicht endlich deutlich intensiviert und beschleunigt wird.



Düsseldorf: Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte sowie des Wohnungsbestandes.

Wohnungen/Haushalte



■ Wohnungsbestand
■ Privathaushalte

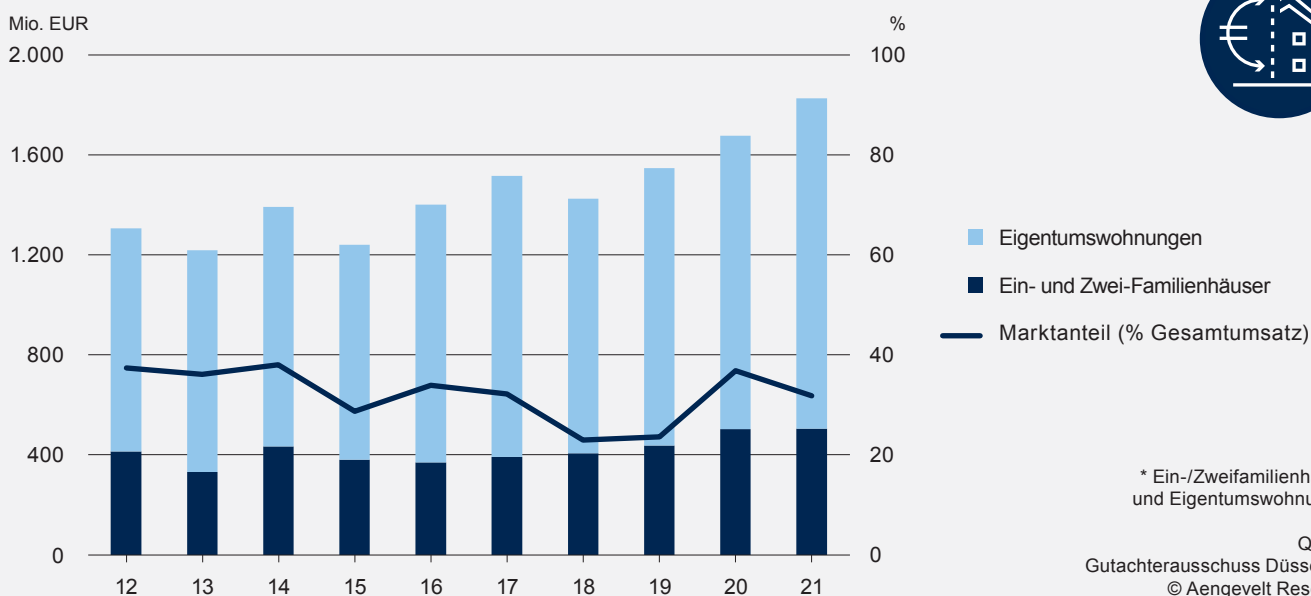
* Eigene Hochrechnung
Quelle:
IT NRW
© Aengevelt Research



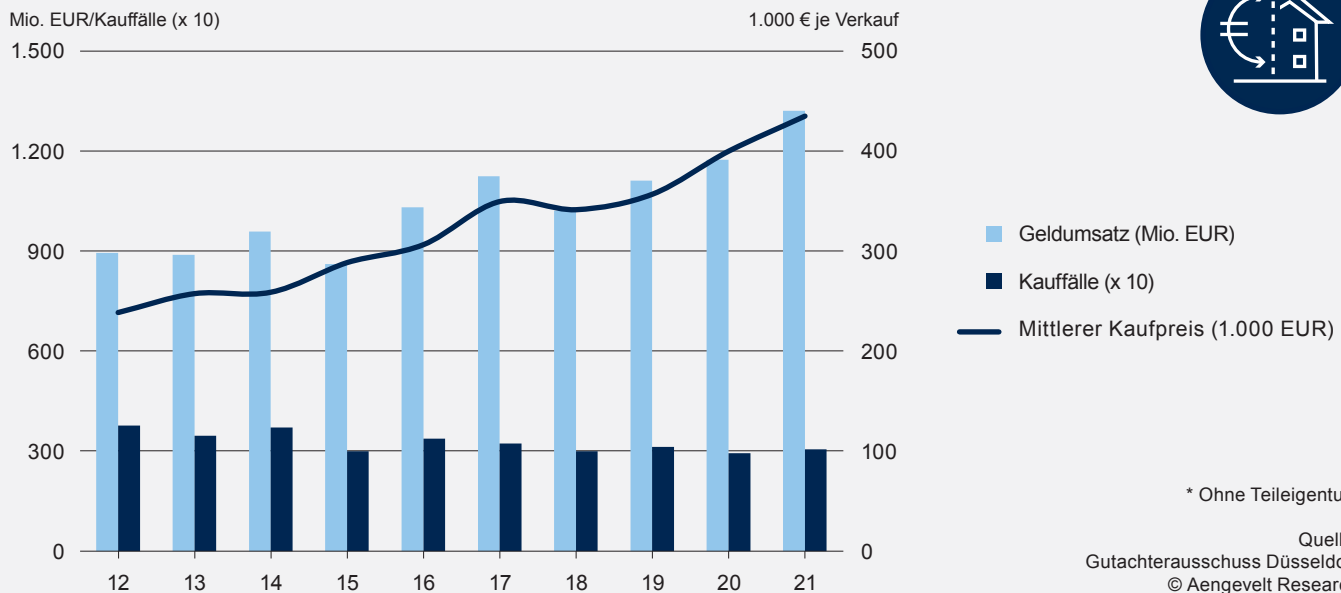
Hohe Umsätze am Wohnimmobilienmarkt.

- Das niedrige Zinsniveau hatte während des Jahres 2021 noch die verstärkte Wohneigentumsbildung vor allem in einkommensstärkeren Kreisen der Bevölkerung stimuliert. Auf dem Immobilienmarkt für Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) und Eigentumswohnungen hielt der seit 2009 zu beobachtende Höhenflug an: Die 1-Mrd.-Euro-Umsatzmarke konnte 2021 zum elften Mal in Folge überschritten werden. Das Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 1,8 Mrd. stellte zudem eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rd. EUR 149 Mio. bzw. rd. 8,9 % (2020: EUR 1,7 Mrd.) dar.
- Im Vergleich zum Vorjahr wurde im Jahr 2021 in Düsseldorf eine höhere Anzahl an Privatimmobilienverkäufen (Eigenheime und Eigentumswohnungen) beobachtet: Der erzielte Wert von 3.893 Kauffällen bedeutete binnen Jahresfrist ein Plus von 416 Transaktionen bzw. rd. 12,0 % (2020: 3.477 Kauffälle). Das aktuelle Ergebnis lag indessen weiterhin knapp unterhalb des Mittelwerts der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: 3.950 Kauffälle p.a.).

Düsseldorf: Umsatzentwicklung auf dem Markt für Wohnimmobilien*.



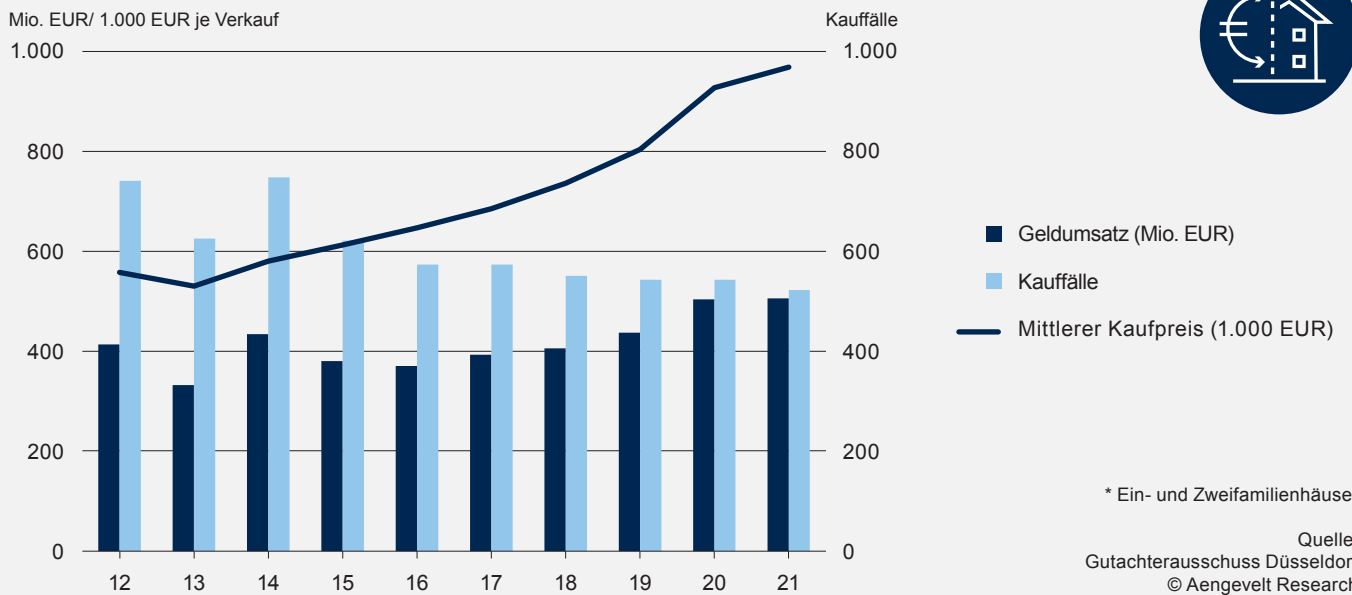
Düsseldorf: Entwicklung des Marktes für Eigentumswohnungen*



Umsatz bei Eigentumswohnungen auf Rekord-Niveau.

- 2021 stiegen die Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen in Düsseldorf im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 % (2021: 3.037, 2020: 2.934). Die Zahl der Notarverträge lag jedoch rd. 8,5 % unter dem Durchschnitt der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: 3.320 Beurkundungen p.a.).
- Der Geldumsatz konnte binnen Jahresfrist um 12,8 % zunehmen (2021: EUR 1,3 Mrd., 2020: EUR 1,2 Mrd.). Damit lag das aktuelle Ergebnis rund ein Drittel über dem langjährigen Mittel (Ø 2011 - 2020: EUR 982 Mio. p.a.).
- Seit 1990 sind die Kaufpreisvolumina je Beurkundung in Düsseldorf nahezu durchgängig gestiegen. Auch 2021 hat sich die Preisdynamik markant entwickelt (auf rd. EUR 435.000). Dies entspricht einem neuen Rekord, der zudem das Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: ca. EUR 300.000) um 45 % übertroffen hat.

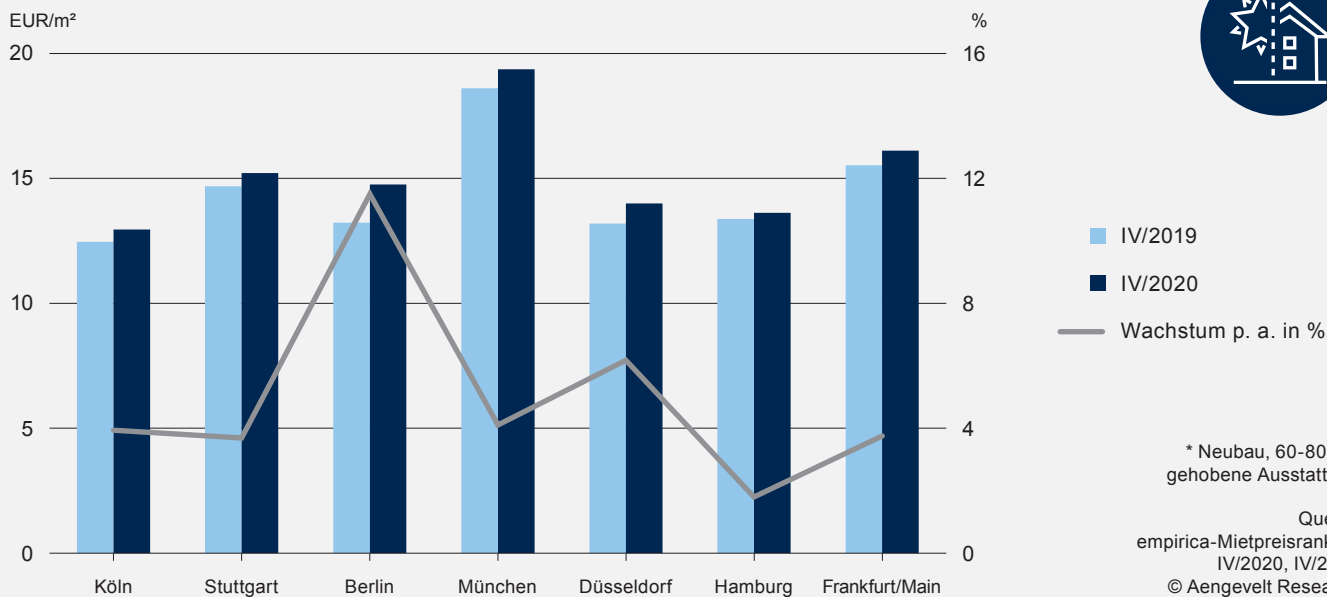
Düsseldorf: Entwicklung des Marktes für Eigenheime*.



Eigenheimumsatz.

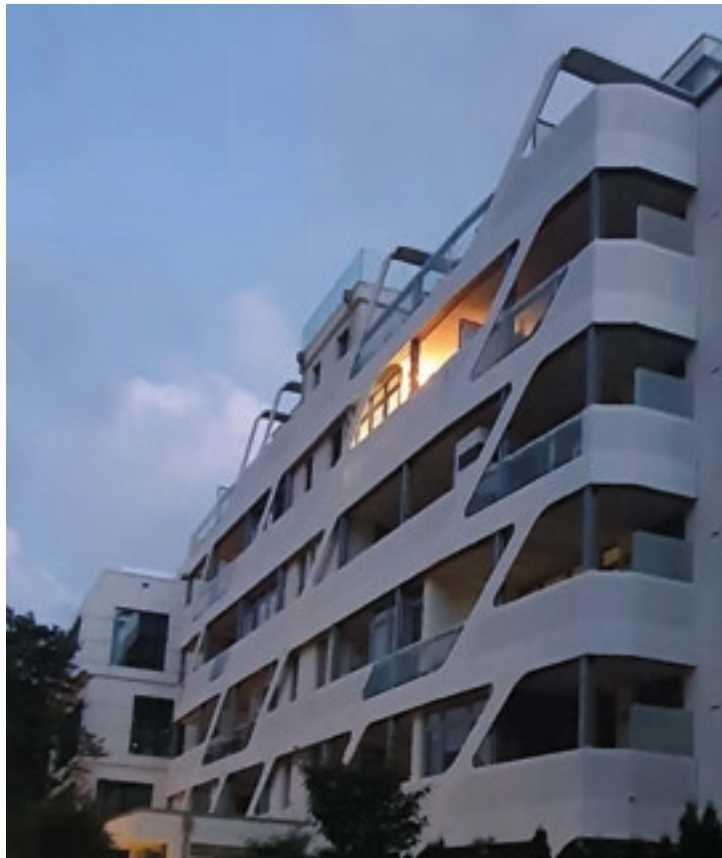
- Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Düsseldorf zog im Berichtsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr leicht an. Der Geldumsatz stieg binnen Jahresfrist von ca. EUR 504 Mio. geringfügig um EUR 2 Mio. auf rd. EUR 506 Mio. an, womit ein neues Rekordergebnis erreicht werden konnte.
- Mit 522 Verkäufen von Eigenheimen wurde 2021 in Düsseldorf ein leicht geringeres Transaktionsniveau als im Vorjahr (543) registriert. Die aktuelle Beurkundungszahl liegt auch deutlich unter dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: 605 Kauffälle).
- Der realisierte mittlere Kaufpreis ist mit rd. EUR 969.000 um rd. 4,4 % höher als im Vorjahr (2020: EUR 928.000). Damit setzte sich 2021 der seit 20 Jahren festgestellte Trend – mit Ausnahme des Jahres 2013 – zu jährlich neuen Höchstwerten fort..

Vergleich Wohnungsmieten* in den „Big Seven“.



Weiter steigende Mieten.

- Die Angebotsmiete in Düsseldorf stieg im Jahresverlauf 2021 weiter kräftig an (+ 6,1 % zum Vorjahreszeitpunkt) und bewegt sich aktuell bei durchschnittlich EUR 14,-/m² pro Monat für Neubauwohnungen (gehobene Ausstattung, 60 - 80 m² Wohnfläche). Der Mietanstieg im betrachteten Wohnsegment betrug innerhalb der letzten fünf Jahre rd. 25 % (2021: EUR 14,-/m², 2017: EUR 11,17/m²).
- Aufgrund der geringen Neubautätigkeit und der langfristig positiven Bevölkerungsentwicklung ist zu erwarten, dass die durchschnittlichen Mietpreise weiterhin ansteigen.



Ein Ende des Wohnungsmangels in Düsseldorf ist nicht abzusehen. Angesichts unzureichender Baulandausweisung werden die Fertigstellungsraten auf absehbare Zeit nicht ausreichen, den Bedarf zu decken, geschweige denn, das bisher aufgelaufene Defizit abzubauen.

Im bundesweiten Mietpreisranking liegt Düsseldorf inzwischen auf dem Niveau von Berlin, Stuttgart und Hamburg und wird nur noch von München und Frankfurt klar übertroffen. Es ist angesichts des fortbestehenden Wohnungsdefizits davon auszugehen, dass das Mietpreisniveau in allen Segementen auch weiterhin ansteigen wird.

Die Kaufpreise sind 2021 noch einmal kräftig gestiegen. Angesichts des großen Nachfrageüberhangs ist auch nicht zwangsläufig damit zu rechnen, dass Zinssteigerungen das Preisniveau nennenswert drücken werden, insbesondere nicht beim selbstgenutzten gehobenen Wohneigentum. Hohe Grundstückspreise bei mangelnder Baulandausweisung, steigende Baukosten, begrenzte Kapazitäten der Bauwirtschaft und steigende Ansprüche an die Energetik werden die Preise weiter in die Höhe treiben.

Preisgedämpfter und sozialer Wohnungsbau, die bei Neubauvorhaben eine Gesamtquote von 40 % erreichen müssen (in Diskussion ist eine Anhebung auf 50 %), lassen sich in Düsseldorf nicht mehr in hinreichendem Volumen realisieren. Nach Analysen der Gesellschaft zur Ermittlung von Wohnungsmarktdaten in Düsseldorf (GEWD) können weder preisgedämpfte Mietwohnungen (Startmiete: EUR 9,80/m²) in markterforderlicher Zahl geschaffen werden, noch preisgedämpfte Eigentumswohnungen (Verkaufspreis: max. EUR 3.500/m²).

Da grundsätzlich jede neu gebaute Wohnung hilft, das ohnehin schon seit Jahren stark belastende Angebotsdefizit des Marktes nicht noch weiter anwachsen zu lassen, müssen zeitnah auch Maßnahmen diskutiert und verabschiedet werden, die die regulativen Eingriffe via Quotenbildung etc. sinnvoll ergänzen z.B. durch gezielte Verkäufe wirksam preiswerterer Bauareale und Grundstücke der öffentlichen Hand zur Wohnraumversorgung.

AENGEVELT AUF EINEN BLICK.

97 %*

Wiederbeauftragung.

98 %*

Weiterempfehlung.

6

Standorte bundesweit.
Regional. National.
International.

92 %*

Engagement.

93 %*

Seriosität.

110

immobilienwirtschaftliche und hochschul-
ausgebildete Experten.

180.000 m²

vermittelte Gewerbemietfläche 2021.

rd. 1 Mrd. €

Wert der begleiteten Investment-Transaktionen 2021.

* Ergebnisse der objektiven Leistungskontrolle durch unabhängige, externe Kundenzufriedenheitsanalysen (Manufact Research & Dialog GmbH).

Der Herausgeber stützt seine Angaben teilweise auf öffentliche Quellen und eigene Hochrechnungen, die sich aus seinen besonderen Marktkennntnissen ableiten. Diese Veröffentlichung erfolgt daher nach bestem Wissen ohne jegliche Gewähr und Haftung auf die Richtigkeit aller Angaben und Prognosen.

REFERENZEN, DIE FÜR SICH STEHEN.

AAMUNDO • ACCOR • ADAC • ALBER & SCHULZE • ALDI • ALFATRaining • ALLIANZ HANDWERKER SERVICE • ALLIANZ REAL ESTATE • AMBASS • AOK • APLEONA • AROUNDTOWN PROPERTIES • ASHTROM PROPERTIES • ATENOR • AUTODOC • BAHNERS & SCHMITZ • BARBARA STURM • BAYWOBAU • BEETS & ROOTS • BEMA • BEOS • BIEN-RIES • BIMA • BMO • BONAVA • BONN HALLESCHE • BRABUS • BRICK SPACES • BÜRGERSCHAFTSBANK • CA IMMO • CATELLA • CENTRUM • CIMDATA • CITYGROVE • COCONET • CORESTATE • CORPUS SIREO • CREDIT SUISSE • D.I.I. • DAWONIA • DEAN & DAVID • DEGEWO • DEKA IMMOBILIEN • DEUTSCHE POST • DEUTSCHE POSTBANK • DEUTSCHE REIHENHAUS • DEUTSCHE RÜCKVERSICHERUNG • DEVELOPMENT PARTNER • DIRK ROSSMANN • DKB • DRK • DW REAL ESTATE • EC-ADVISORS • EMPIRA • ERWE IMMOBILIEN • EUROPA-CENTER • FAZ • FINTECH GROUP • G ADVENTURES • GEBAU • GETEC PM • GHOTEL • GLOBAL-CONNECT • GRK • HANSEMERKUR • HB IMMOBILIEN • HIH REAL ESTATE • HISENSE • HUA-WEI • HÜTTIG & ROMPF • HYPOVEREINSBANK • IBIS • IMMOFINANZ • IMMOMA • IMMOPACT • INDUSTRIA WOHNEN • INDUSTRIEBAU WR • INNOCEAN WORLDWIDE • JOHANN BUNTE • JOHANNITER-UNFALL-HILFE • KAS • KGAL • KID • KINDERMANN TCV • KSW • LANDMARKEN • LBW OPTIMIZATION • LEIPZIGER STADTBAU • LEONARDO HOTELS • LIDL • LIEFERANDO • LINDNER GROUP • LUDWIG FRESENIUS SCHULEN • MÄHREN • MACHTFIT • MAGAN • MEAG • MEDIA SATURN • MIB • MINDSPACE • NAS INVEST • NIST • NOVOTEL • OFFICEFIRST • OPT EVEN • ORLANDO GROUP • PAPENBURG • PAULUS² • PHILIPS PENSIONS KASSE • POLIS IMMOBILIEN • PUBLITY • QUARTIERMACHER • RAIFFEISEN • REAL I.S. • REWE • ROCKSTONE • S IMMO • SASSENSCHEIDT • SBH • SIAMAR REISEN • SILVERLAKE • SIRIUS FACILITIES • SIS • SOKA-BAU • STADT LEIPZIG • SUNWA TECHNOS • SWISS LIFE • TISHMAN SPEYER • TK • TLG IMMOBILIEN • TONHALLE • UNION INVESTMENT • VEXCASH • VIESSMANN • VOLKSBANK HALLE • VR-BANK • WATERMARK • WBS TRAINING • WERTGRUND • WOBAU OVG • WP CAREY • XITY ONLINE • ZBI • ZEGA INVEST • ZETCON

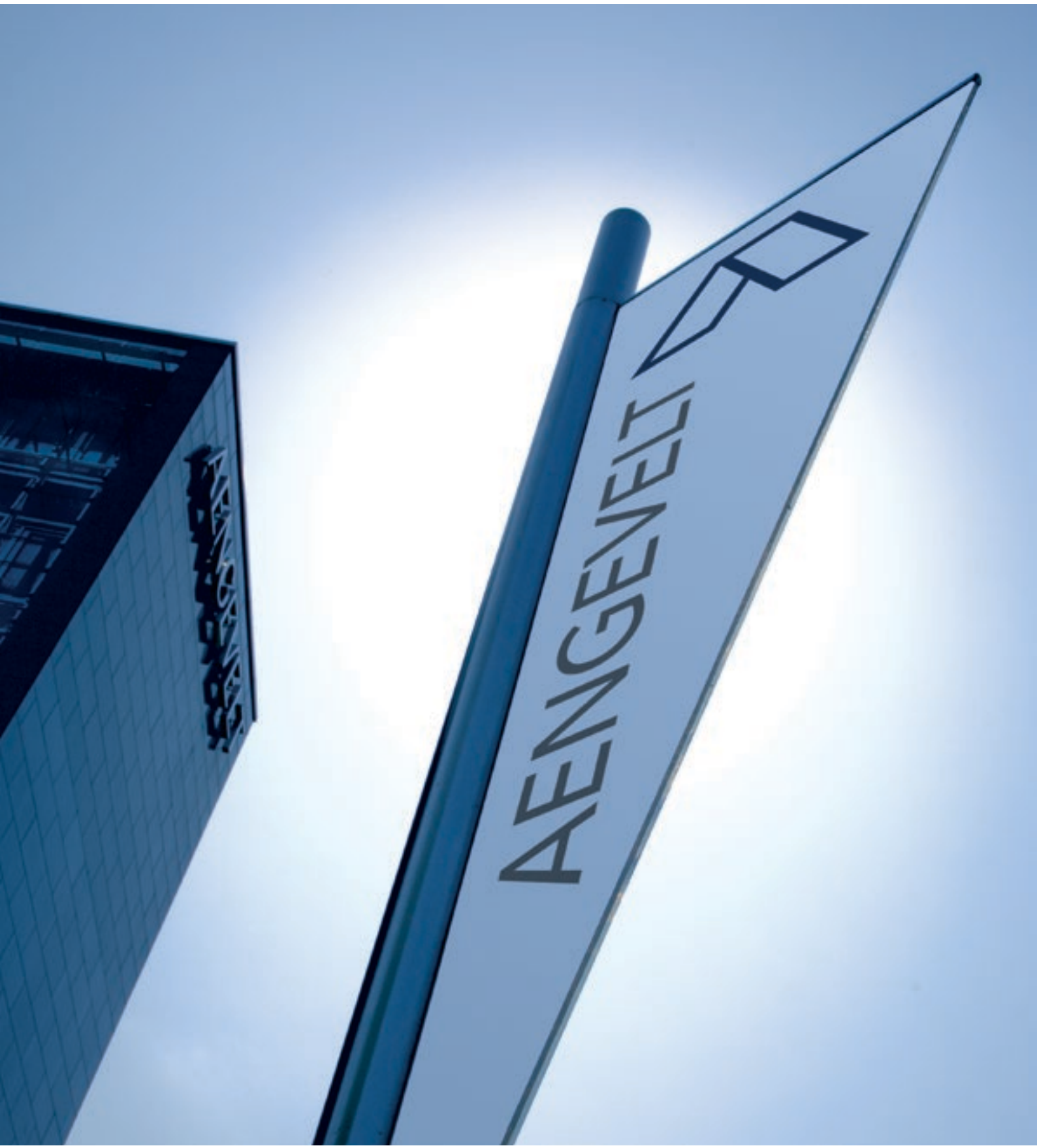
DANKSAGUNGEN.

Titel: Aengevelt
Seite 08: Aengevelt
Seite 10: Aengevelt
Seite 12: Aengevelt
Seite 15: Aengevelt
Seite 16: Aengevelt
Seite 18: Aengevelt
Seite 20: Aengevelt
Seite 23: AdobeStock_122081351
Seite 24/25: Aengevelt
Seite 26: Aengevelt
Seite 27: Aengevelt
Seite 28: Aengevelt
Seite 32: Aengevelt
Seite 34/35: Gorden Bussiek
Seite 36/37: Gorden Bussiek
Seite 40: Gorden Bussiek
Seite 42: Aengevelt
Seite 46/47: Aengevelt
Seite 48/49: Aengevelt
Seite 50/51: Aengevelt
Seite 52/53: Aengevelt
Seite 56: Aengevelt
Seite 58: Aengevelt
Seite 62/63: Aengevelt
Seite 65: Aengevelt
Seite 68: Aengevelt
Seite 74/75: Aengevelt
Seite 76/77: Aengevelt
Seite 78: Aengevelt/AdobeStock_113359284
Seite 80: Aengevelt
Seite 82: Aengevelt
Seite 86/87: Aengevelt
Seite 56: Aengevelt
Seite 89: Aengevelt
Seite 90: Aengevelt

EDITORIAL DESIGN BY: DAVANI • WWW.POLYPAGE.COM

Doppelte Zertifikatsauszeichnung „Compliance Management“ der ICG und ISO-Zertifizierung.





AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

DÜSSELDORF	Kennedydamm 55 40476 Düsseldorf +49 211 8391-0 duesseldorf@aengevelt.com
-------------------	---

BERLIN	Französische Straße 48 10117 Berlin +49 30 20193-0 berlin@aengevelt.com
---------------	--

DRESDEN	Altmarkt 10c 01067 Dresden +49 351 320202-0 dresden@aengevelt.com
----------------	--

FRANKFURT/M.	Große Gallusstraße 9 60311 Frankfurt/M. +49 69 92103-0 frankfurt@aengevelt.com
---------------------	---

LEIPZIG	Salomonstraße 21 Brockhaus-Zentrum 04103 Leipzig +49 341 99776-0 leipzig@aengevelt.com
----------------	--

MAGDEBURG	Breiter Weg 19d Allee-Center 39104 Magdeburg +49 391 56878-0 magdeburg@aengevelt.com
------------------	--