

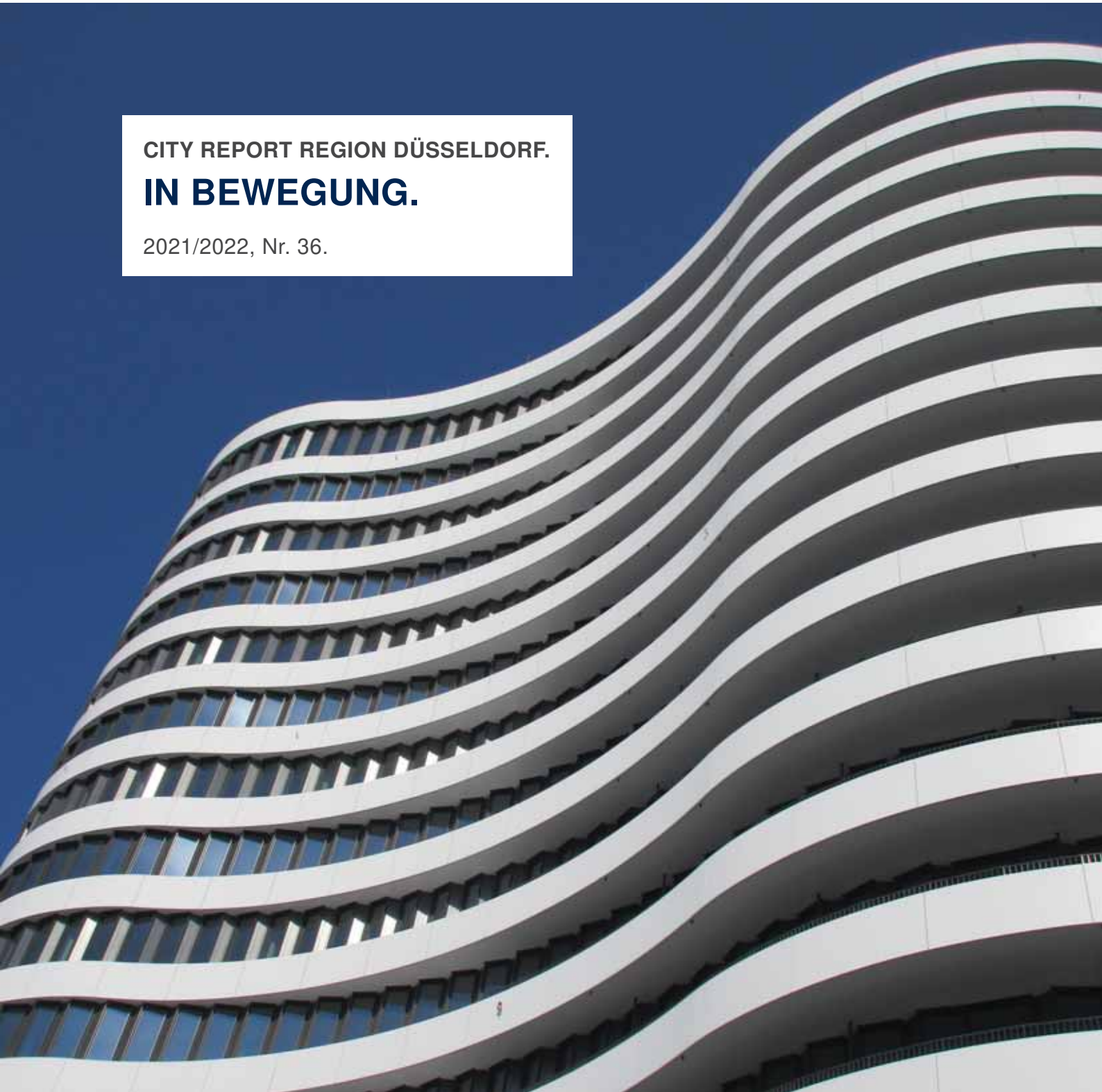
**MEINUNG.
FAKTEN.
TRENDS.**

AENGEVELT RESEARCH



**CITY REPORT REGION DÜSSELDORF.
IN BEWEGUNG.**

2021/2022, Nr. 36.



PERSÖNLICH • PROFESSIONELL • PARTNERSCHAFTLICH

**DANK BRANCHENVIELFALT UND
NACHHALTIGEM BÜRO-/WOHNBEDARF
STEUERT DÜSSELDORF ROBUST DURCH
DAS CORONAJAHR 2020. FÜR 2021 SIND
DIE SEGEL GESPANNT UND DÜSSELDORF
BLEIBT AUFGRUND DER HOHEN STANDORT-
ATTRAKTIVITÄT TOP INVESTMENT-ZIEL IN
ALLEN ASSET-KLASSEN.**

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. 44

Der Markt für Einzelhandelsflächen. 60

Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen. 72

Der Markt für Wohnimmobilien. 82

Aengevelt auf einen Blick. 96

Referenzen. 97



Dr. Stephan Keller
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

mit dem City Report Nr. 36 stellt Aengevelt erneut einen umfassenden Bericht über den Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt Düsseldorf vor. Es freut mich, dass diese gute Tradition auch in einer herausfordernden Zeit fortgesetzt wird: Die Corona-Pandemie bestimmt unser aller Leben. Zuvorderst denken wir an diejenigen, die an Corona erkrankt sind, um die Gesundheit von Angehörigen bangen oder einen ihnen nahestehenden Menschen verloren haben. – Dieses Leid sollten wir nicht vergessen, wenn wir uns mit den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie auseinandersetzen.

Die Immobilienbranche ist – wie andere Wirtschaftsbereiche – von der Pandemie betroffen, auch wenn alle künftigen Auswirkungen wohl noch nicht absehbar sind. Ich bin dennoch sehr zuversichtlich, dass wir zumindest mit der Pandemie zu leben lernen und sie hoffentlich auch bald überwunden haben werden. Düsseldorf wird zu alter Stärke zurückfinden und eine anziehende, lebenswerte Stadt bleiben. Dafür stellen wir bereits jetzt die Weichen: Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat deshalb, trotz einer schwierigen Haushaltslage, aus voller Überzeugung entschieden, auch in der Krise massiv zu investieren. Wir machen Düsseldorf damit bereit für die Zeit „nach Corona“ mit einem normalen Alltag.

Wir zeigen uns auf diese Weise außerdem solidarisch mit den Unternehmen der Baubranche und mit Handwerksbetrieben, die ganz besonders von diesen Investitionen profitieren: In das Schulbauprogramm, in die Stärkung des ÖPNV, in den Ausbau des Radverkehrs und in weitere städtebauliche Projekte. Der Gustaf-Grundgens-Platz ist fertiggestellt, die Schadowstraße wird derzeit umgebaut und damit die Grundlage für eine attraktive Innenstadt gelegt. Auch mit Kulturbauten setzt Düsseldorf eindrucksvolle Zeichen, etwa mit dem bald fertiggestellten KAP 1 oder den Planungen für das Opernhaus.

Ein weiteres schönes Projekt ist die Sanierung und der Umbau des Schumann-Hauses zu einem Museum. Ich bin Dr. Wulff Aengevelt als Mitbegründer des Fördervereins für sein Engagement sehr dankbar. Hierin kommt eine besondere Verbundenheit zu Düsseldorf zum Ausdruck. Diese beweist das Unternehmen auch mit dem Neubau eines Hochhauses an seinem Stammsitz am Kennedydamm. Der „Twist“ wird gemeinsam mit den benachbarten Hochhausprojekten das nördliche Eingangstor in die Stadt bilden. Mit diesem Blickfang setzt Düsseldorf ein weithin sichtbares Zeichen als attraktiver Immobilienstandort.

Ihr



Dr. Stephan Keller
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf

DÜSSELDORF AUF EINEN BLICK.

620.000

EINWOHNER.

Trend 2020 | Trend 2021



346.400

PRIVATHAUSHALTE.

Trend 2020 | Trend 2021



348.800

WOHNUNGEN.

Trend 2020 | Trend 2021



285.000 m²

BÜROFLÄCHENUMSATZ.

Trend 2020 | Trend 2021



2,1 Mrd. €

GEWERBLICHE INVESTMENTS.

Trend 2020 | Trend 2021



542 Mio. €

WOHNINVESTMENTS.

Trend 2020 | Trend 2021



6,4%

BÜROLEERSTAND.

Trend 2020 | Trend 2021



2,9 % p.a.

SPITZENRENDITEN BÜRO.

Trend 2020 | Trend 2021



2,9 % p.a.

SPITZENRENDITEN WOHNEN.

Trend 2020 | Trend 2021



45,00 €/m²

BÜROSPITZENMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021



315,00 €/m²

EINZELHANDELSSPITZENMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021



13,20 €/m²

OBERE NEUBAUWOHNUNGSMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021



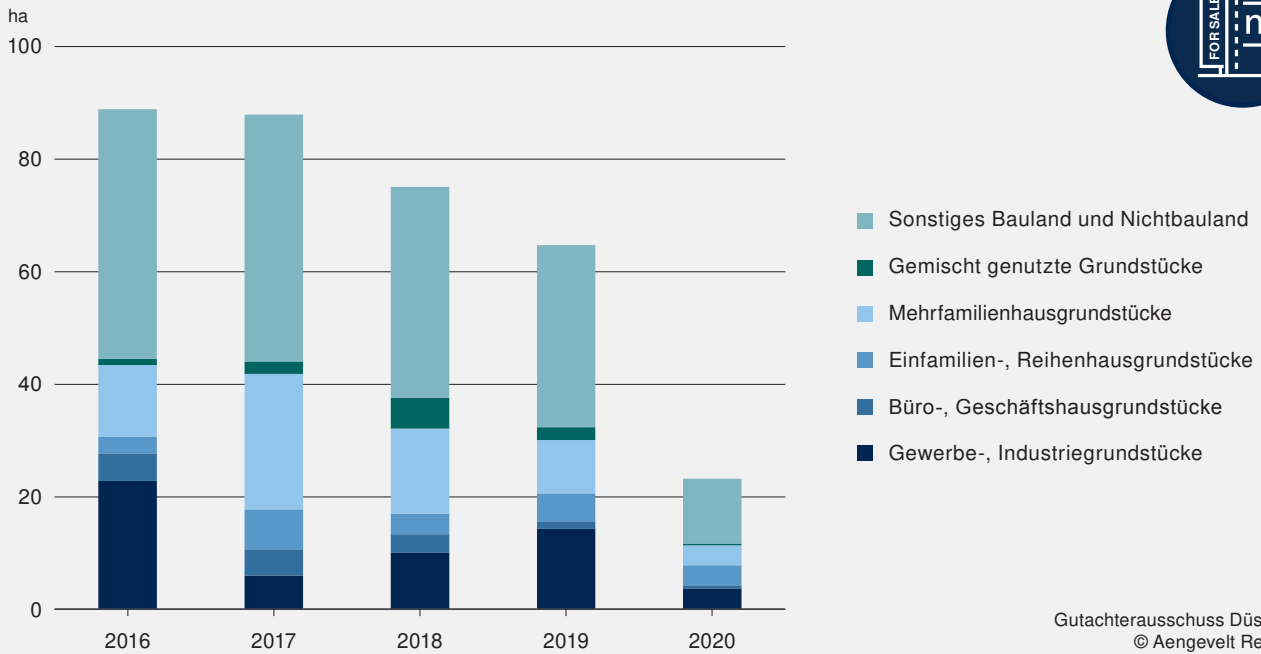
Deutschland ist vor Großbritannien der größte europäische Logistikmarkt. Große See- und Binnenhäfen, mehrere bedeutende Frachtflughäfen, das verzweigte, leistungsfähige Autobahn- und Eisenbahnnetz, die polyzentrische Wirtschaftsstruktur sowie die Kern-Transitlage für die kontinentalen Nord-Süd- als auch West-Ost-Warenströme bilden klassische Voraussetzungen und Ausgangslage für die Entstehung zahlreicher leistungsstarker Logistikregionen und -standorte. Besonders signifikant für den Warenverkehr sind dabei die großen deutschen Wirtschaftsräume Berlin, Düsseldorf-Köln-Rhein-Ruhr, Hamburg-Bremen, Frankfurt-Rhein-Main, Stuttgart-Neckar, München und Leipzig-Halle-Magdeburg-Mitteldeutschland.

Die Globalisierung, die traditionell hohe Exportorientierung der deutschen Wirtschaft, die Größe der nationalen Volkswirtschaft und die leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur haben dazu beigetragen, dass sich der Logistiksektor mittlerweile zum drittgrößten deutschen Wirtschaftszweig nach der Automobilbranche und dem Maschinenbau entwickelt hat.

Düsseldorf gilt als Kern der gleichnamigen Logistikregion. Dies ist vor allem durch die günstige Lage im größten Ballungsraum Europas bedingt. Der verbraucherintensive Ballungsraum Maas-Rhein-Ruhr und die strategisch ideale Lage westlich und östlich des Rheins, inmitten von über 8 Millionen Konsumenten im engeren Einzugsbereich, zählen zusammen mit leistungsfähigen Anbindungen zu den Erfolgsfaktoren, die auch weiterhin die rege Tätigkeit von Projektentwicklern, Nutzern und Investoren in der Region Düsseldorf fördern. Mit dem Anschluss des Duisburger Hafens, des größten Binnenhafens Europas, an die „Neue Seidenstraße“ wird die Bedeutung der Logistik in der gesamten Rhein-Ruhr-Region weiter wachsen.

Eine hervorragende Infrastruktur in Form eines ausgeprägten Straßen-, Eisenbahn- und Schifffahrtsnetzes sowie des internationalen Flughafen Düsseldorf schaffen beste Standortvoraussetzungen in diesem Segment, so dass zu erwarten ist, dass Düsseldorf in besonderem Maße an der Erholung der Weltwirtschaft partizipieren wird.

Düsseldorf: Verkauf unbebauter Grundstücke, Flächenumsatz.



Quelle:
Gutachterausschuss Düsseldorf
© Aengevelt Research



Düsseldorf-Heerd: Vom Industrie-Areal zum modernen Quartier mit Büro, Wohnen, Einzelhandel – Aengevelt vermittelt den Verkauf von zwei benachbarten Liegenschaften und ermöglicht dadurch die Entwicklung auf einem insgesamt rd. 46.000 m² großen Grundstück.



115 ha

Flächenumsatz
Gewerbeliegenschaften.

Trend 2020 | Trend 2021



150 Mio. €

Geldumsatz
Gewerbeliegenschaften.

Trend 2020 | Trend 2021



21.000 t

Luftfrachtaufkommen.

Trend 2020 | Trend 2021



161.000 m²

Lager- und
Logistikflächenumsatz.

Trend 2020 | Trend 2021



6,00 €/m²

Logistikspitzenmiete.

Trend 2020 | Trend 2021



4,7%

Spitzenrendite Logistik.

Trend 2020 | Trend 2021





Theodorstraße/Rath: Einer der größten Grundstücksverkäufe der letzten Jahre in Düsseldorf. Aengevelt beriet den Käufer.

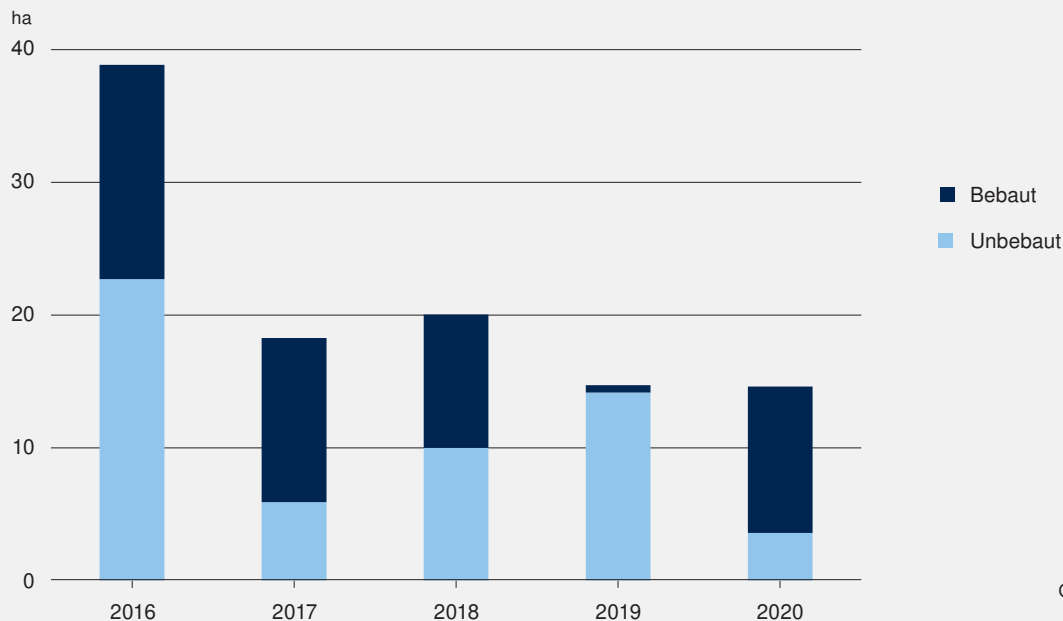
Baulandnachfrage

- Nachdem der Grundstücksmarkt an unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf im Vorjahr rd. 14,2 ha betrug, ist der Flächenumsatz im Berichtsjahr 2020 auf rd. 3,6 ha gesunken. Das jüngste Marktvolumen liegt damit auch deutlich unter dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2011-2020: 14,5 ha p. a.).
- Die Anzahl der Beurkundungen stieg zwar mit 7 Verkaufsfällen binnen Jahresfrist (2019: 5 Transaktionen). Das dabei realisierte Investitionsvolumen lag im Berichtsjahr mit ca. EUR 7,6 Mio. allerdings sowohl unter dem Vorjahr (2019: rd. EUR 81,5 Mio.) als auch dem Dekadenmittel (EUR 38,5 Mio.).

Umsätze bei bebauten Gewerbe- und Industrieliegenschaften

- Die Nachfrage nach bebauten Gewerbe- und Industrieliegenschaften hat 2020 deutlich zugenommen. Im Berichtsjahr wurden in Düsseldorf 25 Liegenschaften kontrahiert (2019: 2 Objekte).
- Der Flächenumsatz erhöhte sich binnen Jahresfrist von rd. 0,5 ha (2019) auf aktuell 11 ha.
- Das Investitionsvolumen stieg im Jahresvergleich von rd. EUR 2,6 Mio. auf rd. EUR 141,7 Mio. Der mittlere Kaufpreis pro Transaktion betrug im Berichtsjahr rd. EUR 5,7 Mio.

Düsseldorf: Flächenumsatz durch Verkäufe von Gewerbeliegenschaften, bebaut und unbebaut



Quelle:
Gutachterausschuss Düsseldorf
© Aengevelt Research

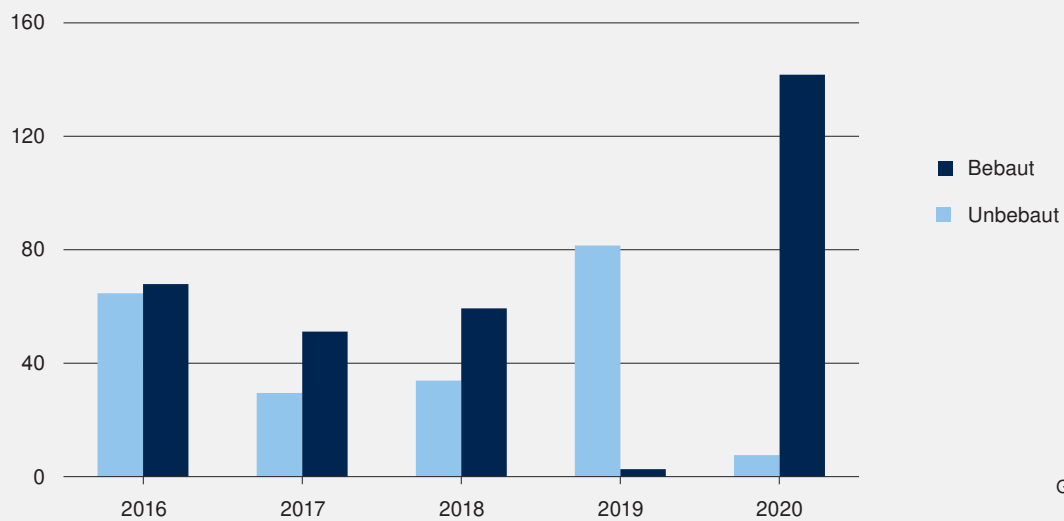
Preisindex Gewerbebauland auf Rekordniveau

- Das realisierte Grundstückspreisniveau bei Verkäufen unbebauter Gewerbegrundstücke sank binnen Jahresfrist deutlich. Im Berichtsjahr 2020 wurde eine typische Kaufpreisspanne von EUR 81,-/m² bis EUR 350,-/m² registriert. Diese lag im Vorjahr noch zwischen EUR 290,-/m² und EUR 590,-/m².
- Das Grundstückspreisniveau für voll erschlossenes Gewerbebauland in Düsseldorf bewegte sich im Berichtsjahr 2020 zwischen ca. EUR 210,-/m² und ca. EUR 1.100,-/m². Damit ist ein anziehendes Preisniveau vor allem im oberen Segment im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten (2019: EUR 200,-/m² bis EUR 1.000,-/m²).
- Der vom Düsseldorfer Gutachterausschuss unter Berücksichtigung lagespezifischer Preisfaktoren ermittelte Index der Grundstückspreise für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke stieg 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5% auf einen Wert von 308 (2019: 293) und übertraf somit den letztjährigen Rekordwert.



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

Mio. EUR



Quelle:
Gutachterausschuss Düsseldorf
© Aengevelt Research