

AENGEVELT-RESEARCH

CITY REPORT

REGION LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF

2019/2020

Nº XXXIV

„Städtische Flächen sind knapp - nicht nur in Düsseldorf, sondern überall dort, wo es attraktive Metropolen mit starkem Zuzug gibt. Wir entwickeln daher zahlreiche Grundstücke mit dem Ziel, die Ansprüche an Wohnen, Freizeit- und Grünflächen sowie Gewerbe im städtischen Raum unter einen Hut zu bringen. Städtische Verdichtung und Lebensqualität sind dabei kein Widerspruch: Die Menschen leben gern in urbanen Quartieren.“

Thomas Geisel, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf,
auf der MIPIM in Cannes am 13. März 2019

“Premises in the city scarce - and not just in Düsseldorf, but everywhere where attractive cities are attracting a large number of people. We are therefore developing a large number of premises with the objective to unite the demands for housing, recreation, and green areas as well as commerce within the city under one concept. Urban infilling and quality of life do not have to be mutually exclusive: The people enjoy living in urban quarters.”

Thomas Geisel, Mayor of the federal state capital Düsseldorf,
at the MIPIM in Cannes, 13 March 2019

Contents

City Report

Inhalt

City Report

Words of Welcome from Mayor Thomas Geisel	5	Grußwort des Oberbürgermeisters Thomas Geisel	4
Management Letter	8	Brief der Geschäftsleitung	6
1. General market conditions	10	1. Rahmenbedingungen der Marktentwicklung	10
2. Basic market structures	18	2. Grundstrukturen des Marktes	18
3. Investment market	26	3. Investmentmarkt	26
4. The market for office space	34	4. Der Markt für Büroflächen	34
5. The market for retail space	44	5. Der Markt für Einzelhandelsflächen	44
6. The market for industrial and commercial space	54	6. Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen	54
7. The market for residential property	60	7. Der Markt für Wohnimmobilien	60



Stammhaus AENGEVELT, Kennedydamm 55/Ross-Straße
AENGEVELT company head office at Kennedydamm 55/Ross-Strasse



Grußwort des Oberbürgermeisters Thomas Geisel

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Immobilienunternehmen tragen zur Branchenvielfalt in Düsseldorf bei und haben einen großen Anteil an der positiven Entwicklung des Wirtschaftsplatzes wie der gesamten Stadt. Am Immobilienmarkt zeigen sich zudem die Dynamik, die hohe Attraktivität Düsseldorfs und die ungebrochene Anziehungskraft unserer schönen Stadt am Rhein auf Unternehmen sowie Neubürgerinnen und Neubürger. Auf diesen Zuspruch kann Düsseldorf stolz sein.

Die steigende Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen geht einher mit einer weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum. Düsseldorf muss diese und andere unterschiedliche Interessen miteinander in Einklang bringen, immer im Bewusstsein, dass die Fläche des Stadtgebietes begrenzt ist. So gelten in Düsseldorf bei der Stadtentwicklung die Grundsätze, dass Innenbereiche vor Außenbereichen verdichtet, Frischluftschneisen freigehalten und künftige Verkehrsströme berücksichtigt werden sollen.

Trotz aller Herausforderungen sind in Düsseldorf erfreulicherweise zuletzt deutlich mehr Wohnungen gebaut worden als in den Jahren zuvor und das Tempo soll noch zusätzlich erhöht werden. Um das Ziel zu erreichen, dass in der gesamten Stadt mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht, beteiligen wir die Bürgerinnen und Bürger an den Planungen, stärken die Städtische Wohnungsgesellschaft als Bauherrin und arbeiten konstruktiv mit Genossenschaften und anderen Akteuren der Immobilienbranche zusammen. Vor allem braucht Düsseldorf kreative und verantwortungsbewusste Investoren.

Düsseldorf soll eine Stadt für alle sein und auch künftig bleiben. Dieser Anspruch kommt beispielsweise in den Projekten für Mehrgenerationenwohnen und in Wohnheimen für Auszubildende zum Tragen. Die Stadt setzt dafür die passenden Rahmenbedingungen. So sollen durchschnittlich 3.000 Baugenehmigungen pro Jahr ausgesprochen werden. Auch in den städtischen Investitionen in die Infrastruktur spiegelt sich das Wachstum der Stadt wider.

Das Schulbauprogramm ist das größte der jüngeren Geschichte mit ambitionierten Projekten wie dem Albrecht-Dürer-Berufskolleg. Sportstätten werden saniert oder entstehen neu, allein derzeit werden zwei Schwimmbäder gebaut, weitere sind in Planung. Im Verkehr geht Düsseldorf neue Wege, fördert den Radverkehr, Busse und Bahnen. So wird etwa die neue Linie U 81 den Flughafen an das Stadtbahnnetz anbinden.

Mit Investitionen in Kulturbauten und dem „Blaugrünen Ring“ – der Vernetzung von Freiraum und kulturellen Hochkarätern entlang des Rheins und der großen innerstädtischen Grünanlagen – bleibt die Entwicklung in der Kernstadt spannend, ebenfalls viel passiert etwa in Garath, im Medienhafen und im Quartier um den Hauptbahnhof.

Düsseldorf in hoher städtebaulicher Qualität weiterzuentwickeln und zugleich sicherzustellen, dass Düsseldorf eine vielfältige, lebenswerte Großstadt mit charakteristischen Stadtteilen bleibt, in der sich die Menschen wohlfühlen, sollte unser gemeinsames Ziel sein. Im neuesten Aengevelt City Report für die Landeshauptstadt Düsseldorf und die Region werden die Chancen und das Potenzial Düsseldorfs einmal mehr thematisiert. Ich wünsche eine interessante Lektüre und freue mich auf den weiteren Austausch.

Ihr

Thomas Geisel
Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Düsseldorf



Words of Welcome from Mayor Thomas Geisel

Dear Sir or Madam,

Real estate companies contribute to the diversity of industries in Düsseldorf and play a major role in the positive development of the business location and the city as a whole. The real estate market also shows dynamism, great attractiveness of Düsseldorf and the unwavering appeal of our beautiful city on the Rhine to companies and new residents. Düsseldorf can be proud of this popularity.

The rising demand for commercial and office space is accompanied by continuing growth in the demand for residential space. Düsseldorf has to reconcile these and other different interests, always bearing in mind that the city's area is limited. The principles that indoor areas should be concentrated in front of outdoor areas, that fresh air corridors should be kept clear and that future traffic flows should be taken into account apply to urban development in Düsseldorf as a result.

Despite all the challenges, Düsseldorf is pleased to report that recently significantly more homes have been built than in previous years and the pace is to be stepped even further. To achieve the goal of creating more affordable living space throughout the city, we involve the citizens in the planning, strengthen the municipal housing association as the building owner and work constructively together with cooperatives and other players in the real estate sector. Düsseldorf needs creative and responsible investors first and foremost.

Düsseldorf should be a city for everyone and remain so in the future. This claim is reflected, for example, in the projects for multi-generation housing and in residential facilities for apprentices and trainees. The city sets the right framework conditions for this. 3,000 building permits on average are to be issued per year. Urban investment in infrastructure also reflects the city's growth.

The school building programme is the largest in recent history with ambitious projects such as the Albrecht-Dürer college. Sports facilities are being renovated or newly built, two swimming pools are currently being built and more are in the planning stage. Düsseldorf is breaking new ground in transport, promoting cycling, buses and trains. For example, the new U 81 line will connect the airport to the light rail network.

With investments in cultural buildings and the „Blaugrüner Ring“ – the networking of open space and cultural top-class gems along the Rhine and the large inner-city green spaces – development in the city centre remains exciting, just as much is happening in Garath, the Medienhafen and the district around the main train station.

Our common goal should be to further develop Düsseldorf to a high standard of urban development quality and at the same time ensure that Düsseldorf remains a diverse, liveable metropolis with characteristic city districts where people feel at home. The latest Aengevelt City Report for the federal state capital Düsseldorf and the region once again addresses the opportunities and potential of Düsseldorf. I hope it proves to be an interesting read and look forward to further exchange and discussion on this topic.

Yours sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Geisel', written in a cursive style.

Thomas Geisel
Mayor of the
federal state capital Düsseldorf

Sehr geehrte Kunden unseres Hauses,
Sehr geehrte Immobilieninteressenten,

einmal mehr stehen Ihnen mit dem vorliegenden

“City Report Region Landeshauptstadt Düsseldorf No XXXIV 2019/2020”

aus der Feder von AENGEVELT-RESEARCH umfassende fundierte, objektive, wissenschaftliche Analysen zum komplexen Immobiliengeschehen der Landeshauptstadt für das abgelaufene Jahr und für den Prognosezeitraum 2019 und 2020 zur Verfügung. Der detaillierte Marktbericht unterstützt Sie researchbasiert in der Tradition unabhängiger, professioneller Marktanalysen bei Ihren Immobilien-Dispositionen. Hierbei zeigt er vielfältig Chancen und Risiken auf, die das lebendige Marktgeschehen im Berichtszeitraum charakterisieren.

Düsseldorf wächst (weiter)! Nach Hochrechnungen von AENGEVELT-RESEARCH belief sich die Einwohnerzahl zum Ende des Berichtsjahres 2018 auf rd. 619.000. Damit wuchs die Stadt in den letzten zehn Jahren um insgesamt ca. 38.000 Personen (+6,5%).

Analog dazu steigt auch kontinuierlich die Zahl der hier sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, während die Arbeitslosenquote weiter sinkt.

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Düsseldorf und bundesweit spiegelt sich auch am Immobilienmarkt in einer dynamischen Entwicklung in zahlreichen Teilbereichen:

- So erhöhte sich das am Düsseldorfer Grundstücksmarkt kontrahierte Transaktionsvolumen aus konventionellen Immobilienverkäufen (Asset-Deals) gegenüber dem Vorjahreswert um mehr als EUR 1,5 Mrd. bzw. nahezu ein Drittel auf rd. EUR 6,21 Mrd. (2017: rd. EUR 4,7 Mrd.). Das Ergebnis liegt zudem rd. EUR 2,82 Mrd. bzw. 83% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: EUR 3,39 Mrd. p. a.) und markiert damit einen neuen Rekordwert.
- Zum konventionellen Transaktionsvolumen kommen außerdem noch Verkäufe von Gesellschafts- bzw. Unternehmensanteilen (Share-Deals) in Höhe von geschätzt rd. EUR 494 Mio. (2017: EUR 874 Mio.) hinzu - nicht zuletzt auch als Folge der Vermeidung der mit 6,5% zu hohen Grunderwerbsteuer. Damit stellt sich der Gesamtimmobilienumsatz in Düsseldorf 2018 auf den Rekordwert von rd. EUR 6,7 Mrd. (2017: ca. EUR 5,58 Mrd.).
- Erheblichen Anteil an der Umsatzsteigerung hatte insbesondere der Markt für Wohn- und Gewerbeinvestments (Asset-Deals, ohne unbebaute Grundstücke): Mit rd. EUR 4,1 Mrd. übertraf er den Vorjahreswert (2017: rd. EUR 2,69 Mrd.) deutlich um EUR 1,41 Mrd. bzw. 52% - auch das ein neuer Rekordumsatz, der rd. EUR 2,21 Mrd. bzw. 117% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade liegt (Ø 2008-2017: rd. EUR 1,89 Mrd.)!

Dabei wiesen die verschiedenen Marktsegmente indessen unterschiedliche Entwicklungen auf:

- Im Wohninvestmentbereich (Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen) ging der Geldumsatz erneut zurück und blieb 2018 mit rd. EUR 602 Mio. etwa 15% unter dem Vorjahresergebnis (2017: EUR 706 Mio.) als auch unter dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: EUR 696 Mio.).
- Im Segment der Gewerbeinvestments (Asset-Deals und Paketverkäufe) erhöhte sich das Transaktionsvolumen 2018 dagegen um 76% bzw. EUR 1,51 Mrd. auf rd. EUR 3,5 Mrd. (2017: rd. EUR 1,99 Mrd.) und lässt damit markant die bisherige Höchstmarke aus dem Jahr 2006 (EUR 2,43 Mrd.) hinter sich.
- Am Büromarkt in der Region Düsseldorf wurde 2018 mit einem Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 390.000 m² erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt, auch wenn der Vorjahreswert (2017: rd. 451.000 m²) nicht wieder erreicht wurde.

- Bei den Bürospitzenmieten liegt Düsseldorf im Vergleich der „Big Seven“ mit EUR 28,-/m² (2017: EUR 27,-) im „gesunden Mittelfeld“. Bei den Einzelhandelsspitzenmieten (EUR 290,-/m²) belegt die Landeshauptstadt zusammen mit Hamburg den vierten Platz hinter München (EUR 360,-/m²), Berlin (EUR 340,-/m²) und Frankfurt/M. (EUR 320,-/m²).
- Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt und die weiter steigende Zahl an Privathaushalten (als Wohnungsnachfrager) stimulieren auch weiterhin das Geschehen am Markt für Privatimmobilien, der 2018 mit einem Geldumsatz von rd. EUR 1,43 Mrd. zwar EUR 90 Mio. unter dem Rekordergebnis des Vorjahres blieb, indessen das zweithöchste Transaktionsvolumen darstellt.

Die im Bericht umfassend erläuterten Analysen von AENGEVELT-RESEARCH belegen die Robustheit des Düsseldorfer Immobilienmarktes und das fortgesetzte rege Interesse bedeutender nationaler und internationaler Nutzer und Investoren an der Landeshauptstadt. Damit eröffnen sich interessante Ausblicke auf die weiterhin dynamische Entwicklung seiner Einzelmärkte und Segmente.

Gleichzeitig steigt vor dem Hintergrund der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und ihren speziell für die Immobilienbranche sehr schwer prognostizierbaren Auswirkungen - Beispiel „BREXIT“ - der Bedarf an vollkommen unabhängiger, interdisziplinärer und umfassender objektiver Beratung und Vernetzung der internationalen Immobilienwirtschaft weiter an.

Hierfür steht Ihnen unser Unternehmen auf dem Fundament seiner nunmehr in vierter Generation erarbeiteten Position in der Gruppe der Marktführer als weisungsfreier, inhabergeführter, international tätiger Immobiliendienstleister zur Verfügung. Profitieren Sie hierbei in Ihren Immobilien-Dispositionen in der Region Düsseldorf und bundesweit von dem 109-jährigen Know-how des Hauses AENGEVELT.

Wir bieten Ihnen professionell und engagiert die optimale Unterstützung und fachliche Begleitung Ihrer Immobilien-Dispositionen von An- bzw. Vermietungen, Immobilienan- und -verkäufen, Bewertungs- und Research-Aufträgen. Die stringent hohe Qualität unserer Leistungen wird dabei durch ein unternehmensweit ISO- und ICG-zertifiziertes Qualitätsmanagement- und ComplianceManagement-System gewährleistet und zudem durch regelmäßige Kundenzufriedenheitsanalysen unabhängig geprüft und optimiert.

Dabei belegen die traditionell exzellenten Werte der aktuellen Befragung auch für das Geschäftsjahr 2018 unsere ausgesprochene Kundenorientierung: 100% der Befragten gaben an, AENGEVELT wieder zu beauftragen, die Weiterempfehlungs-Quote stellt sich auf 99%. Bestätigt werden diese Ergebnisse durch eine aktuelle Studie von FOCUS-MONEY, die AENGEVELT wie im Vorjahr erneut mit dem Prädikat „Höchste Kundentreue“ auszeichnet (FOCUS, Ausgabe 9/2019, 23.02.2019).

Wir danken allen Freunden, Geschäftspartnern, Kunden und Wegbegleitern sehr herzlich für ihr wertvolles Vertrauen und ihre stets herausfordernden Aufgabenstellungen. Beides stimuliert unser fachliches Engagement und ist damit Quelle unserer anhaltenden Berufs- und Lebensfreude. Deshalb versprechen wir Ihnen: Tradition, Innovation und Zukunft bleiben die klar profilierten Markierungen des Hauses AENGEVELT auf dem gemeinsam erfolgreichen Immobilienweg.

Düsseldorf, Berlin, Frankfurt/Main, Leipzig, Magdeburg, Dresden im April 2019

Dr. Lutz W. Aengevelt

Dr. Wulff O. Aengevelt

Mark L.W. Aengevelt

Chiara F.J. Aengevelt

Dear AENGEVELT customers,
Dear prospective property buyers,

Once more, the present

“City Report Region Federal State Capital Düsseldorf No XXXIV 2019/2020”

compiled by AENGEVELT-RESEARCH, provides you with a comprehensive, well-researched and objective analysis of the situation and events on the complex property market of the capital of North Rhine-Westphalia over the past year as well as with a forecast for the period 2019 and 2020. This detailed market report will be a research-based support for you in your property decisions, following the tradition of independent, professional market analyses. In particular, it will draw your attention to the many opportunities and risks characterising the market situation in the report period.

Düsseldorf is growing (further)! According to projections of AENGEVELT-RESEARCH, the population of the city totalled approximately 619,000 at the end of report year 2018. This means that Düsseldorf's population has grown by a total of about 38,000 (+6.5%) over the past ten years.

Parallel to the above, the number of employees having jobs subject to social security contributions has been continuously increasing, while unemployment rates continue to fall.

This positive economic development both in Düsseldorf and in Germany is also mirrored by the property market which has been seeing a high level of dynamism in several sub-areas:

- The transaction volume generated with conventional property sales (asset deals) on the Düsseldorf property market rose by EUR 1.5 billion or almost a third to EUR 6.21 billion when compared to the previous year (2017: approximately EUR 4.7 billion). This result is also about EUR 2.82 billion or 83% higher than the average of the past decade (Ø 2008-2017: EUR 3.39 billion per year) and thus constitutes a new record.
- Also, sales of shares in companies (share deals), totalling an estimated EUR 494 million, must be added to the conventional transaction volume (2017: EUR 874 million) – not least as a result of avoiding the high land acquisition taxes which currently amount to 6.5% and are considered to be too high. The total monetary turnover generated with property transactions in Düsseldorf in 2018 thus reached the record of EUR 6.7 billion (2017: approx. EUR 5.58 billion).
- The market for residential and commercial investments especially played a crucial role in the increase of turnover (asset deals, not including undeveloped plots): With about EUR 4.1 billion, it outperformed the previous year (2017: about EUR 2.69 billion) by a notable EUR 1.41 billion or 52% - again a new record turnover that is about EUR 2.21 billion or 117% higher than the average of the most recent decade (Ø 2008-2017: about EUR 1.89 billion)!

The different market segments, however, showed different trends:

- In the segment residential investment (apartment blocks and housing estates), monetary turnover fell again and amounted to about EUR 602 million in 2018, about 15% less than in the previous year (2017: EUR 706 million) and less than the average of the past decade (Ø 2008-2017: EUR 696 million).
- In the segment of commercial investments (asset deals and package sales), on the other hand, the transaction volume rose by 76% or EUR 1.51 billion to approx. EUR 3.5 billion in 2018 (2017: approx. EUR 1.99 billion) and surpasses the previous record of 2006 (EUR 2.43 billion).
- Above-average results were generated on the office space market (including owner-occupiers) in the Düsseldorf region where space turnover amounted to approx. 390,000 m² in 2018, even if the performance fell short of that in the previous year (2017: about 451,000 m²).

- As regards prime office rents, Düsseldorf records a “healthy average” when compared to the other “big seven” with levels of EUR 28.00/m² (2017: EUR 27.00). When it comes to prime retail rents (EUR 290.00/m²), the regional capital of North Rhine-Westphalia and Hamburg rank a joined fourth behind Munich (EUR 360.00/m²), Berlin (EUR 340.00/m²) and Frankfurt am Main (EUR 320.00/m²).
- The positive economic growth of the regional capital and the steadily increasing number of private households (demanding residential spaces) continue to stimulate the development on the private property market that saw a monetary turnover of approx. EUR 1.43 billion in 2018, which may have been EUR 90 million short of the record of the previous year, but still constitutes the second-highest transaction volume.

The analyses carried out by AENGEVELT-RESEARCH and discussed in detail in this report show once again the robustness of the Düsseldorf property market and the continuing keen interest shown by leading German and international users and investors in the state capital. This opens up interesting prospects for the continued dynamic development of the city's individual markets and segments.

Simultaneously, demand for fully independent, interdisciplinary and comprehensive objective consulting services and networking of international property markets continues to rise against the background of the current political and economic developments and their effects, which are extremely difficult to predict in regard to the property markets in particular - see “BREXIT”.

For this purpose, our company provides its services based on its established position among the market leaders – now held for four generations – as an independent, owner-managed, internationally active real estate consulting company. You too can benefit from AENGEVELT's expertise of more than 109 years when it comes to your property planning in the region Düsseldorf and nationwide.

With professionalism and dedication, we offer you the best support and professional consulting for all your real estate decisions: whether rental or letting, property sales or acquisitions, valuation and research assignments. The rigorous high quality of our services is guaranteed through our company-wide ISO and ICG-certified quality management and compliance management system, and it is also regularly and independently reviewed and optimised by customer satisfaction analyses.

The traditionally excellent figures of the survey for the business year 2018 confirm our high degree of customer orientation: 100% of responders said they would commission AENGEVELT again, the recommendation rate is 99%. These results are confirmed by a current study of FOCUS-MONEY that, as in the previous year, again rated AENGEVELT as “Best for customer loyalty” (FOCUS, edition 9/2019, 23/02/2019).

We would like to thank all friends, business partners, customers and associates for their valuable trust in us and for their always challenging assignments. Both stimulate our professional commitment and therefore are the source of our constant satisfaction in our professional and private lives. That's our promise to you: Tradition, innovation and future will remain the clear, unshakable pillars of AENGEVELT on our joint successful real estate path.

Düsseldorf, Berlin Frankfurt/Main, Leipzig, Magdeburg, Dresden in April 2019



Dr. Lutz W. Aengevelt



Dr. Wulff O. Aengevelt



Mark L.W. Aengevelt



Chiara F.J. Aengevelt

1. Rahmenbedingungen der Marktentwicklung

Als Landeshauptstadt des bevölkerungsreichsten Bundeslandes Nordrhein-Westfalen bietet Düsseldorf für rd. 10 Mio. Menschen in der Metropolregion Rhein-Ruhr ideale Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie ein überaus attraktives Umfeld für die Freizeitgestaltung. Die Attraktivität Düsseldorfs spiegelt sich einerseits in der schon seit 19 Jahren kontinuierlich wachsenden Einwohnerzahl wider, andererseits belegen zahlreiche aktuelle und repräsentative Untersuchungen auch die Vielzahl weicher Standortfaktoren, die die hohe Lebensqualität der Rheinmetropole seit Jahrzehnten charakterisiert. So bietet die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt laut der aktuellen, vom international reputierten Beratungsinstitut Mercer weltweit durchgeführten Studie nach München die höchste Lebensqualität in Deutschland und nimmt hierbei weltweit sogar den hochrangigen Platz sechs ein. Die Bevölkerung wächst seit 1999 aufgrund eines anhaltend positiven Wanderungssaldos kontinuierlich und hat 2014 wieder die Marke von 600.000 Einwohnern im Stadtgebiet überschritten. Düsseldorfs Wirtschaftskraft stützt sich indessen nicht allein auf seine Wohnbevölkerung. Vielmehr bescheinigt eine ausgesprochen hohe Zentralität der Stadt eine anhaltend starke Anziehungskraft für Kaufkraftströme aus dem In- und Ausland. Auch die umliegenden Kreise (z. B. Neuss und Mettmann) profilieren sich im Vergleich zum bundesdeutschen Mittel durch ein ausgesprochen hohes Kaufkraftniveau pro Einwohner. Hierdurch ergeben sich zwischen wohlhabender Landesmetropole und ebenso wohlhabendem Speckgürtel seit Jahrzehnten vielfältigste positive Wechselwirkungen.

Nachdem die Stadt Düsseldorf für das Jahr 2018 zum 19. Mal in Folge einen zumindest fiktiv ausgeglichenen Haushaltsplan vorgelegt hatte, ist nach aktuellen Berechnungen im Dezember 2018 davon auszugehen, dass der geplante Haushaltsüberschuss 2018 von lediglich EUR 1,4 Mio. über unerwartet höhere Gewerbesteuer- und Einkommensteuereinnahmen (plus EUR 40 Mio. bzw. plus EUR 15 Mio.) markant übertroffen werden kann. In Summe erwartet die Stadt Düsseldorf trotz höherer Ausgaben beim Aufwand für Sach- und Dienstleistungen sowie bei Personal- und Versorgungsaufwendungen für 2018 insgesamt einen höheren Überschuss von rd. EUR 23 Mio. Nach dem Haushaltsplanentwurf 2019 geht die Stadt Düsseldorf für das laufende Jahr erneut von einem strukturellen Haushaltsausgleich mit einem leichten Überschuss von EUR 2,4 Mio. aus.

Um ein mögliches Defizit in den nächsten Jahren aufgrund einer Konjunkturabschwächung so gering wie möglich zu halten oder auszugleichen, sollte die Landeshauptstadt die Wiederauffüllung der Ausgleichsrücklage gezielt anstreben.

1. General market conditions

As capital of the federal state with the most inhabitants, North Rhine-Westphalia, Düsseldorf offers ideal living and working conditions for about 10 million people in the metropolitan Rhine-Ruhr region as well as an exceedingly attractive environment for recreational activities. The attractiveness of Düsseldorf is reflected by a population that has been increasing continuously for 19 years on the one hand and in several current and representative studies on the other hand, which confirm the large number of soft location factors that have been a characteristic feature of the high quality of life in the Rhine metropolis for decades. For example, the capital of the North Rhine-Westphalia offers, according to the current worldwide study compiled by the internationally renowned consulting company Mercer, the second highest quality of life in Germany after Munich and even ranks as high as rank six in a global comparison. Due to a continuously positive migration balance, the population has been increasing since 1999 and has again surpassed the mark of 600,000 people in the city area in 2014. The economic strength of Düsseldorf, however, is not just based on its residential population. Rather, an exceptionally high centrality of the city attests a continuously strong attraction of purchase power flows from Germany and abroad. The adjacent districts (e.g. Neuss and Mettmann) also distinguish themselves from the Germany-wide average by an exceptionally high purchase power per inhabitant. For decades, this has resulted in the most diverse positive reciprocal effects between the wealthy state capital and the equally affluent suburbs.

After the city of Düsseldorf had submitted an at least hypothetically balanced budget for the nineteenth time running in 2018, it has to be assumed, according to current calculations from December 2018, that the scheduled surplus budget 2018 of only EUR 1.4 million will be considerably higher due to unexpectedly higher trade tax and income tax revenue (plus EUR 40 million and plus EUR 15 respectively). Overall, the city of Düsseldorf expects a higher total surplus of about EUR 23 million for 2018, despite higher expenses for benefits in kinds and services as well as higher personnel and support costs. According to the draft budget 2019, the city of Düsseldorf again expects a balanced structural budget with a small surplus of EUR 2.4 million.



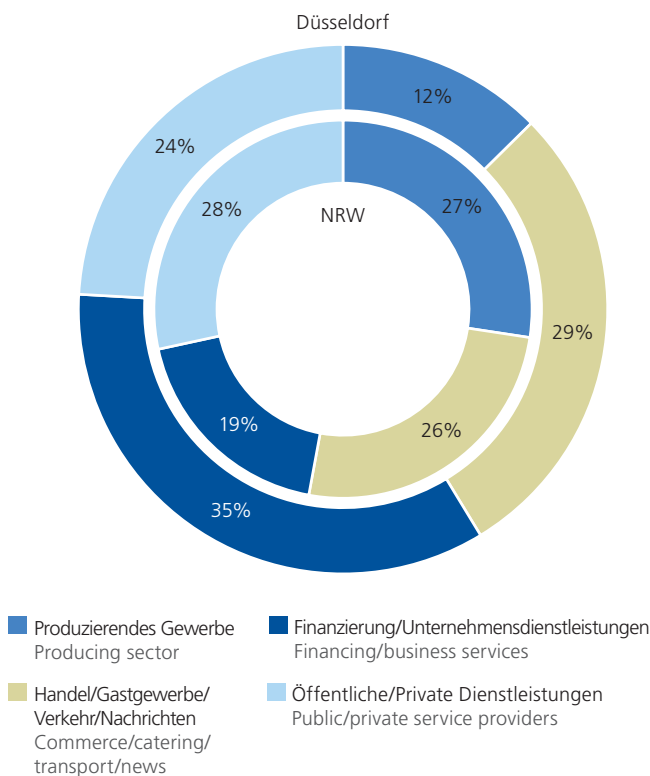
Blick auf die Innenstadt südlich der Graf-Adolf-Straße mit dem LVA-Hauptgebäude.
View of the city centre to the south of the Graf-Adolf-Straße with the main LVA building.

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 markant hoch bei 88%.

Die Beschäftigtenquote im Bereich Kredit- und Versicherungsge- werbe sowie der unternehmensbezogenen Dienstleistungen be- trägt im Stadtgebiet ca. 35%. Im Vergleich dazu liegt die Quote in Nordrhein-Westfalen mit ca. 19% bei lediglich etwa der Hälfte.

Vergleich der Beschäftigtenstruktur von Düsseldorf und Nordrhein-Westfalen (nach Anteilen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2018)
Comparison of the employment structure in Düsseldorf and North Rhine West- phalia (by share of employees subject to social security at the location 2018)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Juni 2018
Source: Federal Labour Office, June 2018

© AENGEVELT-RESEARCH

Arbeitslosenquote sinkt, Beschäftigtenzahl steigt markant

Die Anzahl der Erwerbslosen in Deutschland ist binnen Jahresfrist um ca. 175.000 auf 2,21 Millionen im Dezember 2018 gesunken. Auch die Arbeitslosenquote reduzierte sich von 5,3% auf aktuell 4,9%. Entsprechend dem gesamtdeutschen Trend sank auch in Düsseldorf die Zahl der Arbeitslosen, und zwar um rd. 5% von ca. 23.000 im Dezember 2017 auf 21.800 im Dezember 2018. Gleichzeitig reduzierte sich stadtbezogen die Arbeitslosenquote binnen Jahresfrist von 6,9% auf 6,5%.

In order to keep any economic slowdown-induced deficit in upcoming years as small as possible or to balance any such, the federal state capital should work towards replenishing the equalisation reserves again.

Important services location

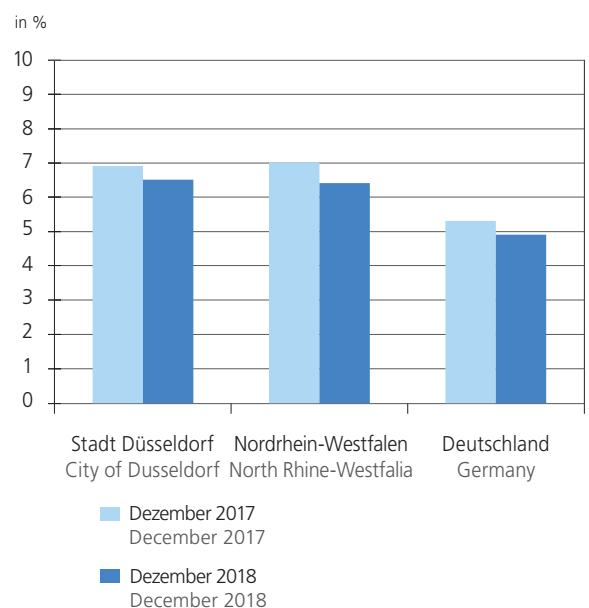
An analysis of employees shows that the economic structure of Düsseldorf is mainly characterised by the labour-intensive, growth-oriented and therefore value-adding service providers. The employment share of the services industry of 88% in Düsseldorf is strikingly high.

The employment share in the credit and insurance sector as well as in company-related services in the city area amounts to about 35%. The share in North Rhine-Westphalia, by comparison, is only about half as high with about 19 %.

Unemployment rate falling, number of people in employment rising significantly

The number of unemployed people in Germany fell by about 175,000 over the course of a year to 2.21 million in December 2018. The unemployment rate also fell from 5.3% to currently 4.9%. Analogous to the overall German trend, the number of unemployed people in Düsseldorf also fell by about 5% from about 23,000 in

Düsseldorf: Arbeitslosenquote* im regionalen Vergleich
Düsseldorf: Unemployment rate* in regional comparison

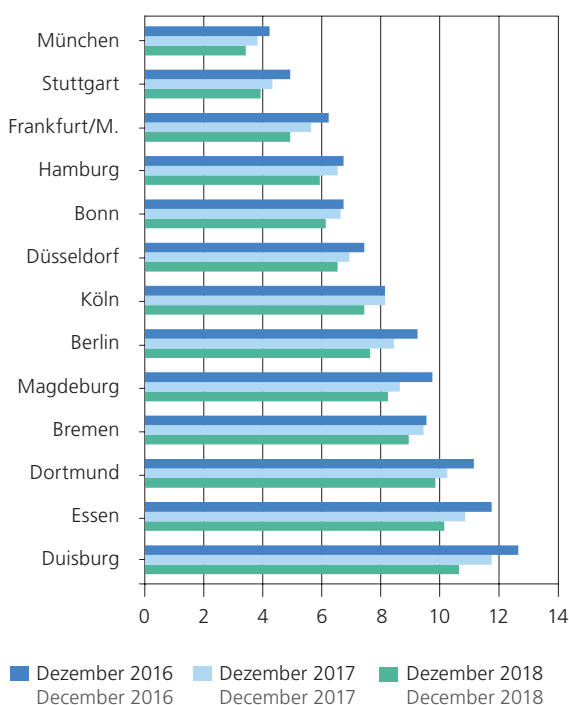


*Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
*Relates to all civilian employees

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Dezember 2018
Source: Federal Labour Office, December 2018

© AENGEVELT-RESEARCH

Düsseldorf: Arbeitslosenquote* im regionalen Vergleich
Düsseldorf: Unemployment rate* in regional comparison



*Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
*Relates to all civilian employees

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, jeweils Dezember
Source: Federal Labour Agency, each December

© AENGVELT-RESEARCH

December 2017 to 21,800 in December 2018. Simultaneously, the unemployment rate in the city fell from 6.9% to 6.5% in the course of the year.

Positive economic development continued in the report year 2018 and resulted in an increase of jobs in Düsseldorf as well. The number of people in positions subject to social security contributions here rose markedly by about 10,000 (+2.4%) to 419,200 between June 2017 and June 2018.

The economic importance of Düsseldorf can also be seen from the number of commuters. Düsseldorf ranks fourth among the „big seven“ with a commuter surplus of about 174,000 people. By comparison, the balance in Frankfurt am Main amounts to 277,000, in Hamburg to 225,000 and in Munich to 208,000 people. About 261,000 people in positions subject to social security contributions are commuting to work in Düsseldorf alone every day, while about 87,000 commute out of the city. As part of economic dynamics, the number of reported job vacancies in the city Düsseldorf rose from about 6,800 in December 2017 by 4 % to about 7,100 in December 2018. Since the most recent economic slowdown 2013, this number rose markedly by 82 % (2013: 3,900, 2018: 7,100).

Der konjunkturelle Aufschwung setzte sich im Berichtsjahr 2018 fort und schlug sich auch in der Stadt Düsseldorf in einem Zuwachs der Arbeitsplätze nieder. Die Anzahl der hier sozialversicherungspflichtig (SVP-)Beschäftigten stieg von Juni 2017 bis Juni 2018 markant um rd. 10.000 (+2,4%) auf 419.200 Personen.

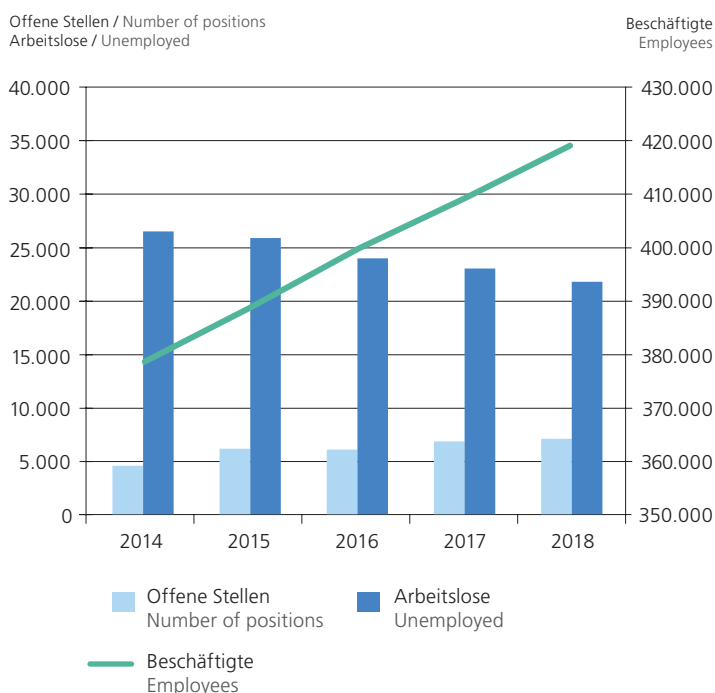
Die wirtschaftliche Bedeutung Düsseldorfs lässt sich auch an den Pendlerzahlen ablesen. Unter den „Big Seven“ belegt Düsseldorf den vierten Platz mit einem Pendlerüberschuss von rd. 174.000 Personen. Im Vergleich dazu beträgt das Saldo in Frankfurt a. M. 277.000, in Hamburg 225.000 und in München 208.000 Personen. Allein nach Düsseldorf pendeln arbeitstäglich ca. 261.000 SVP-Beschäftigte ein und von dort rd. 87.000 aus.

Im Rahmen der konjunkturellen Dynamik ist die Zahl der gemeldeten offenen Stellen in der Stadt Düsseldorf von rd. 6.800 im Dezember 2017 um über 4% auf ca. 7.100 im Dezember 2018 gewachsen. Seit der letzten Konjunkturabkühlung 2013 ist diese Zahl markant um 82% gestiegen (2013: 3.900; 2018: 7.100).

Besucherzahlen und Übernachtungen

Nach Angaben der Düsseldorf Tourismus GmbH konnten die Düsseldorfer Hotels im Berichtsjahr so viele Gästeankünfte wie nie zuvor verzeichnen: Mit 3,07 Mio. Ankünften konnte 2018 der Rekord des Vorjahres noch einmal um rd. 5% übertroffen werden (2017: 2,92

Entwicklung der gemeldeten offenen Stellen im Vergleich zur Arbeitslosigkeit und zur Anzahl der SVP-Beschäftigten in Düsseldorf*
Development in open positions reported versus unemployment and the number of employees subject to social security in Düsseldorf*



*Stand: offene Stellen und Arbeitslose jeweils zum 31.12., SVP-Beschäftigte jeweils zum 30.06
*As at: number of positions and unemployed people in each case 31.12., employees in each case 30.06

Quelle: Bundesagentur für Arbeit
Source: Federal Labour Agency

© AENGVELT-RESEARCH

Mio.). Auch bei den Übernachtungen (4,99 Mio.) nahezu 5,0 Mio. - konnte Düsseldorf um 3,5% zulegen (2017: 4,82 Mio.). Bei den Herkunftsländern ausländischer Besucher dominierten die Niederlande (rd. 193.000 ÜN), Großbritannien (rd. 190.000 Übernachtungen), die USA (rd. 127.000 ÜN), die arabischen Golfstaaten (rd. 119.000 ÜN) und Spanien (rd. 92.000 ÜN). Rückgänge wurden seitens Besuchern aus den USA (-2,2%) und Großbritannien (-0,7%) registriert.

Anhaltendes Bevölkerungswachstum setzt sich fort

Die Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt steigt schon seit 1999 kontinuierlich und erreicht damit erstmals wieder Werte, die zuletzt vor 43 Jahren registriert wurden. Zum Jahresende 2018 zählte Düsseldorf nach Berechnungen von AENGEVELT-RESEARCH rd. 619.000 Einwohner. Damit wuchs die Stadt allein in den jüngsten zehn Jahren um insgesamt ca. 38.000 Personen (+6,5%).

Aktuelle Prognosen sehen für Düsseldorf eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung: In Abhängigkeit der zukünftigen Migrationsströme ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung im Jahr 2040 nach Angaben der aktuellen Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/2060 um weitere etwa 58.000 Köpfe steigt und dann bei rd. 677.000 Einwohnern liegen wird.

Die prognostizierte weitere Aufwärtsentwicklung setzt voraus und induziert, dass auch die Anzahl der Beschäftigten in der Region in den nächsten Jahren stetig wächst. Die nord-

Number of guests and overnight stays

According to information of Düsseldorf Tourismus GmbH, hotels in Düsseldorf registered more guests arriving than ever before in the report year: With 3.07 million arrivals in 2018, the record of the previous year was exceeded by another ca. 5% (2017: 2.92 million). Düsseldorf also saw an increase in the number of overnight stays – almost 5 million - by 3.5 %. The most common countries of origin of foreign visitors were the Netherlands (approx. 193,000 overnight stays), the United Kingdom (approx. 190,000 overnight stays), the USA (approx. 130,000 overnight stays), the Arabic Gulf countries (approx. 119,000 overnight stays) and Spain (approx. 92,000 overnight stays). A moderate rate of decrease was recorded for visitors from the USA (-2.2%) and the United Kingdom (-0.7%).

Population continues to grow

The population in the state capital has been increasing continuously since 1999 and has now again reached levels that were last seen 43 years ago. According to calculations of AENGEVELT-RESEARCH, Düsseldorf had a population of about 619,000 at the end of 2018. This means that the city's population grew by a total of about 38,000 people (+6.5 %) in the past decade alone.

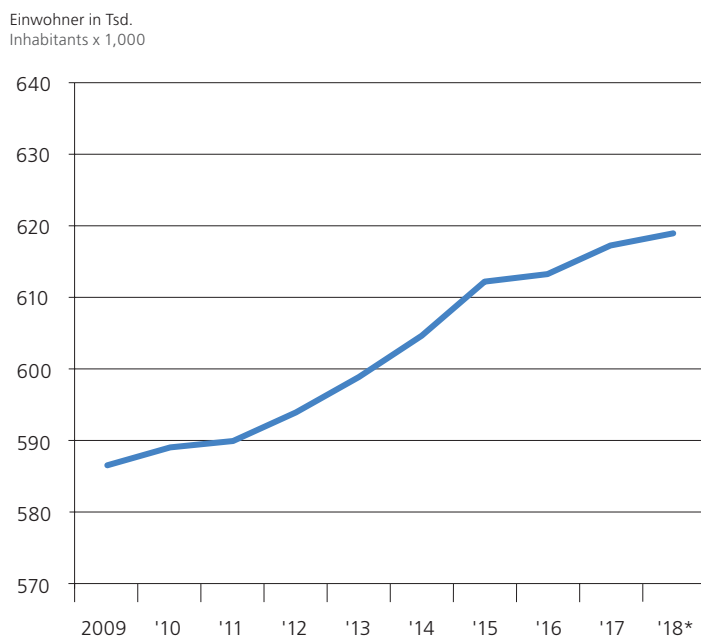
Current forecasts expect a continuation of positive population development in Düsseldorf: Depending on future migration flows, it has to be assumed that the population will increase by another 58,000 people and will then number about 677,000 people in 2040, based on information of a current regionalised population projection from 2014 to 2040/2060.

Condition for and result of a continued increase is a continuous increase of the number of people in employment in the region in upcoming years. In addition to important company-related services, the state capital of North Rhine-Westphalia also relies on a cluster strategy for innovative branches. Some of the most important economic agglomerations of the region are the clusters information/communication, creative industry, life science and consulting.

Economic outlook

The economy in the region around Düsseldorf continued to be of very good health in the report year 2018 as well. Apparent during the year became

Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf 2009-2018
Population development in Düsseldorf 2009-2018



* Eigene Hochrechnung
* Own projection

Quelle: Landesdatenbank NRW, Information und Technik NRW
Source: State Database NRW, Information and Technology, NRW

© AENGEVELT-RESEARCH

the first tendencies towards a more guarded assessment of business expectations and forecasts by companies in the region, caused by an anticipated economic slowdown. The business climate index of the Chamber of Industry and Commerce Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein, which recorded a score of 31.8 points at the start of 2018, fell to 26.0 points in autumn 2018, but was still markedly higher than the long-term average (average of the past ten years: 18.8 points).

Capacity utilisation in the industry in the region Düsseldorf / Central Lower Rhine was about 83.7% in autumn of 2018, according to information of the economic development report of the Chamber of Industry and Commerce, and thus at a ten-year high (start of 2008: 85.6%). The long-term capacity utilisation rate is 81.1%. Capacity utilisation is particularly high at construction companies (89.5%), who profit from a high number of large-scale public infrastructure projects and an increasing volume of residential construction.

47% of interviewed companies rated the business situation as „good“ in autumn 2018, only 9% rated it as „bad“, compared to figures of 45% and 11% respectively in autumn 2017. The very good economic situation is characterised by a further increase of domestic demand, a record high in employment figures, and strong export demand. Overall, the framework conditions remain good, irrespective of the Brexit issues that remain unresolved still at the start of 2019, protectionist tendencies in the USA in particular and still unresolved international crises. Yet the expectations of companies are more guarded for 2019 than they had been for 2018. As a result, 29% of companies expect an even better business development for 2019 than in the previous year and 58% remain as optimistic as before, only 14% of those asked are assuming a less positive development. At the start of 2018, the proportion of positive to negative expectations was more optimistic with 33 % to 9 %.

Düsseldorf Airport succeeded in breaking the 24 million passenger mark again in 2018. Despite the collapse of Air Berlin, with 24.3 million passengers the largest airport the most populous federal state fell only just short of the record result of the previous year (previous year 2017: 24.6 million). The number of flight operations fell by 1.2% to 219,000. Given that Air Berlin used to account for almost a third of flights in Düsseldorf in the past, this still is a good result. The airport operating company expects

rhein-westfälische Landeshauptstadt setzt dabei neben den wichtigen unternehmensbezogenen Dienstleistungen auch auf eine Clusterstrategie für innovative Branchen. Zu den bedeutendsten Wirtschaftsagglomerationen der Region zählen unter anderem die Cluster Information/Kommunikation, Kreativwirtschaft, Life Science und Beratung.

Wirtschaftliche Perspektiven

Die Wirtschaft in der Region Düsseldorf zeigte sich auch im Berichtsjahr 2018 in weiterhin sehr guter Verfassung. Im Jahresverlauf zeigten sich aufgrund befürchteter Konjunkturintrübung erste Tendenzen einer verhalteneren Beurteilung der Geschäftserwartungen und -prognosen durch die Unternehmer der Region. Der Geschäftsklimaindex der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein, der zu Jahresbeginn 2018 einen Stand von 31,8 Punkten erreichte, sank bis zum Herbst 2018 auf 26,0 Punkte und lag dennoch markant über dem langjährigen Durchschnitt (Mittel der letzten zehn Jahre: 18,8 Punkte).

Die Kapazitätsauslastung der Industrie in der Region Düsseldorf / Mittlerer Niederrhein lag im Herbst 2018 laut Angaben des IHK-Konjunkturberichtes bei 83,7% und damit auf einem 10-Jahres-Hoch (Jahresbeginn 2008: 85,6%). Der langjährige Durchschnitt der Kapazitätsauslastung stellt sich auf 81,1%. Besonders hoch ist die Auslastung der Baubetriebe (89,5%), die von der Vielzahl großer öffentlicher Infrastrukturprojekte und dem anziehenden Wohnungsbau profitieren.

Die Geschäftslage gaben im Herbst 2018 47% der befragten Unternehmen mit „gut“, dagegen lediglich 9% mit „schlecht“ an - nach Vergleichswerten im Herbst 2017 von 45% zu 11%. Die sehr gute Wirtschaftslage ist durch eine weiter steigenden Binnennachfrage, einen Beschäftigungsstand auf Rekordniveau und eine große Exportnachfrage geprägt. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen ungeachtet der auch Anfang 2019 noch immer ungelösten Brexit-Problematik, protektionistischer Tendenzen vor allem aus den USA und weiter schwelender internationaler Krisen weiter günstig. Trotzdem sind die Erwartungen der Betriebe für das Jahr 2019 verhaltener, als sie es für 2018 gewesen sind. Konsequentermaßen rechnen 29% der Betriebe für das Jahr 2019 mit einer noch günstigeren Geschäftsentwicklung als im Vorjahr und 58% sind gleichbleibend optimistisch, lediglich 14% der Befragten gehen von einer ungünstigeren Entwicklung aus. Zum Jahresbeginn 2018 lag das Verhältnis der positiven zu negativen Einschätzungen noch optimistischer bei 33% zu 9%.

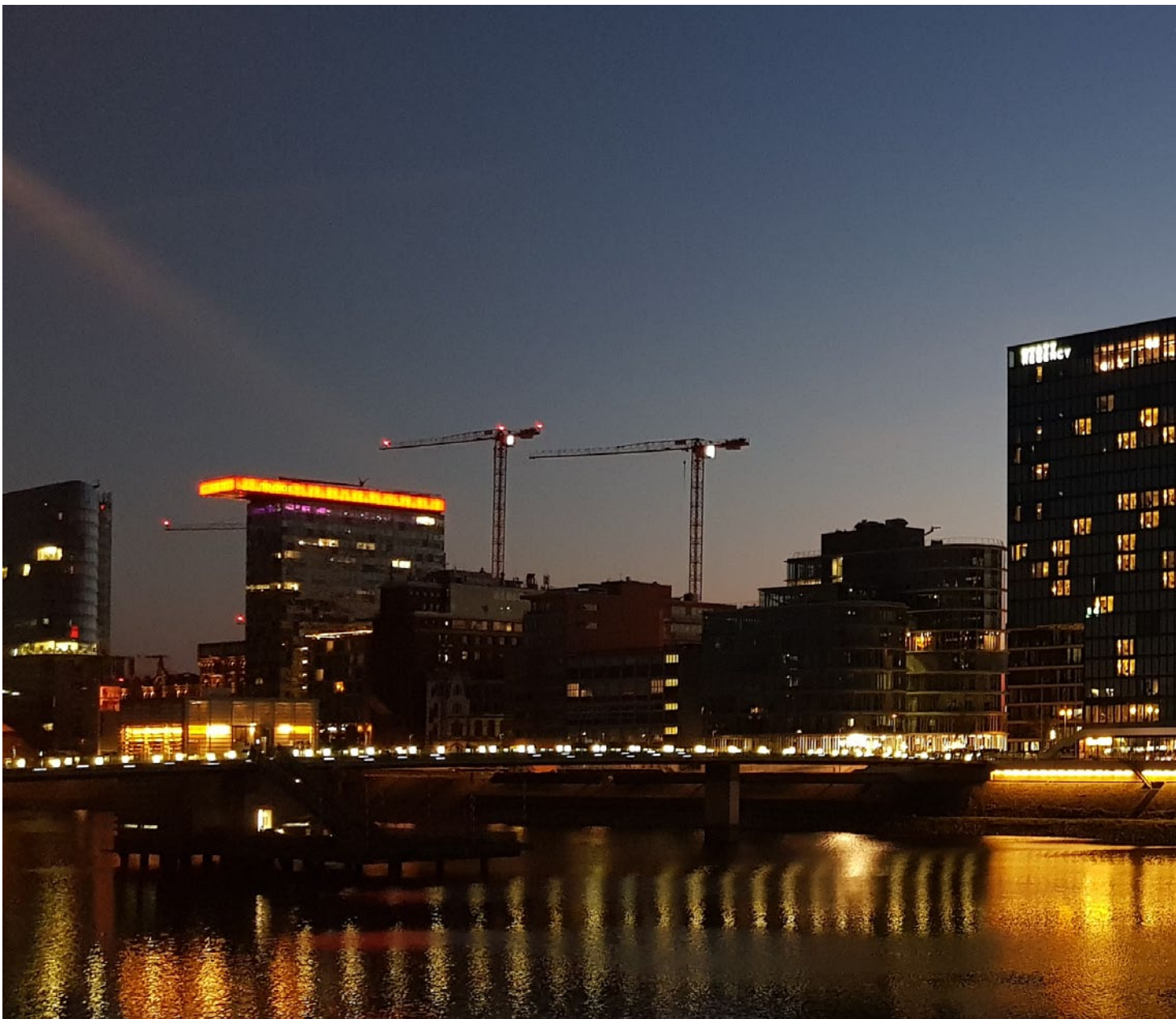
Der Düsseldorfer Airport hat auch 2018 erneut die Marke von 24 Millionen Fluggästen geknackt. Mit rd. 24,3 Millionen Passagieren lag der größte Flughafen des bevölkerungsreichsten Bundeslandes trotz der Air-Berlin-Pleite nur knapp unter dem Rekordergebnis des Vorjahres (2017: 24,6 Mio.).

Auch die Anzahl der Flugbewegungen sank um 1,2% auf ca. 219.000. In Anbetracht dessen, dass Air Berlin in der Vergangenheit fast jeden dritten Flug in Düsseldorf abgewickelt hat, ist dies trotzdem ein gutes Ergebnis. Die Flughafengesellschaft geht für 2019 von einem Wachstum aus. Im Rahmen der langfristigen expansiven Entwicklung hat die Flughafen Düsseldorf GmbH einen Antrag auf Planfeststellung mit einer Änderung der Betriebsgenehmigung gestellt. Nordrhein-Westfalens größter Airport möchte zukünftig sein vorhandenes Start- und Landebahnsystem in den Tagesstunden bedarfsgerecht noch nachfrageorientierter und flexibler nutzen können, um dem stetigen Wachstum in der Region auch langfristig Rechnung tragen zu können.

Der größte Teil der durch die Air-Berlin-Insolvenz im August 2017 zwischenzeitlich entstandenen Lücken im Düsseldorfer Flugplan wurde durch das Engagement anderer Fluglinien wieder ge-

growth for 2019. As part of long-term expansive development, Flughafen Düsseldorf GmbH filed a planning approval application including a change of the operating licence. In the future, the largest airport of North Rhine-Westphalia would like to be able to utilise its existing runway system in an even more demand-oriented and more flexible manner during daytime hours as required by demand in order to keep up with the consistent growth in the region in the long run.

The majority of the gaps that temporarily opened in Düsseldorf's flight schedule as a result of the Air Berlin insolvency in August 2017 were closed with the commitments of other airlines; for example, long-distance destinations such as New York, Miami and Fort Myers have been serviced by Eurowings since 2018.



Namhafte Hotels befinden sich im Szeneviertel „MedienHafen“ in unmittelbarer Nähe zu kulturellen Attraktionen und Shoppingmöglichkeiten.

Since 2014, the biggest Japanese airline, All Nippon Airways (ANA), has again been offering a direct link to Japan via its daily non-stop flight from Düsseldorf to Tokyo. This increases attractiveness of the location Düsseldorf for the approximately 6,000 Japanese citizens and more than 300 Japanese companies traditionally living and located in a high concentration in the Düsseldorf region since the early 1950s.

The contribution of the Chinese economy is also of continuously increasing importance for Düsseldorf. By now, this area accommodates more than 450 Chinese companies and about 4,000 Chinese people are living in the city. Given the depth of economic relations and high growth rates, China opened a consulate general in Düsseldorf in 2015.

schlossen, so z. B. Langstreckenziele wie New York, Miami und Fort Myers, die 2018 von Eurowings übernommen wurden.

Seit 2014 wird durch Japans größte Fluggesellschaft, All Nippon Airways (ANA), die Direktverbindung nach Japan im Rahmen einer täglichen Non-Stop-Verbindung zwischen Düsseldorf und Tokio wieder bedient. Somit steigt die Attraktivität des Standortes Düsseldorfs für die rd. 6.000 japanischen Staatsbürger und über 300 japanischen Unternehmen, die traditionell seit Anfang der 50er Jahre konzentriert in der Region Düsseldorf angesiedelt sind.

Von stetig steigender Bedeutung für Düsseldorf ist zudem auch der Beitrag der chinesischen Wirtschaft. Mittlerweile sind hier mehr als 450 chinesische Unternehmen angesiedelt, und rd. 4.000 Chinesen haben ihren Wohnsitz in der Stadt. Eingedenk der hohen Wirtschaftsintensität und Wachstumsraten eröffnete China 2015 in Düsseldorf ein Generalkonsulat.

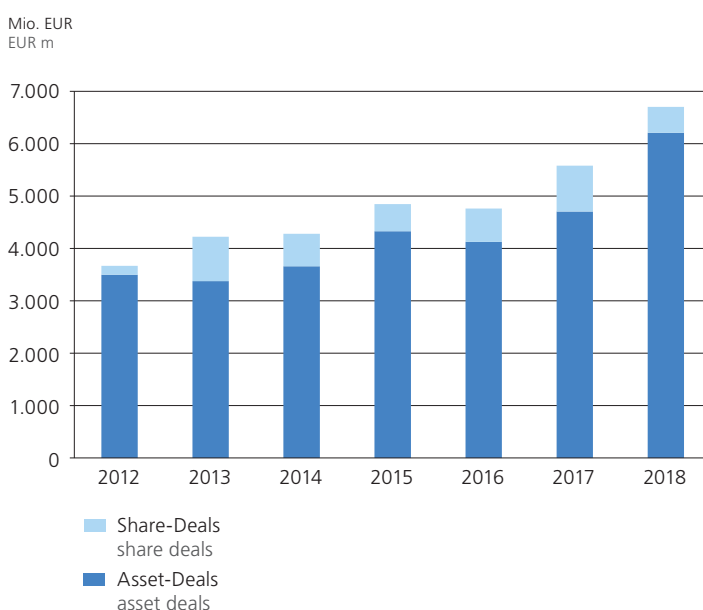


Several renowned hotels are situated at the trendy "MedienHafen" neighbourhood, close to cultural attractions and shopping possibilities.

2. Grundstrukturen des Marktes

Im Rahmen der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 gingen auch auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt die jährlichen Transaktionsumsätze (Asset-Deals) bis 2011 konsolidierungsge-
mäß wieder auf ein Normalniveau von unter EUR 3 Mrd. zurück. Im Zuge des zyklennachfolgenden wirtschaftlichen Aufschwunges erhöhte sich dann das Umsatzvolumen von 2012 bis 2014 auf je-
weils rd. EUR 3,5 Mrd. In den Jahren 2015 bis 2017 konnte das Transaktionsgeschehen in Düsseldorf dann nachfolgend so dyna-
misch an Fahrt gewinnen, dass das konventionelle Marktvolumen nach Angaben des Gutachterausschusses jeweils über EUR 4 Mrd. markierte. Im jüngsten Berichtsjahr 2018 wurde mit einem Umsatz von EUR 6,21 Mrd. ein neuer konventioneller Transaktionsrekord aufgestellt. Das Marktvolumen 2018 ist binnen Jahresfrist damit um rd. EUR 1,51 Mrd. bzw. 32% markant gewachsen (2017: EUR 4,70 Mrd.) und liegt damit rd. EUR 2,82 Mrd. bzw. 83% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: EUR 3,39 Mrd. p. a. Dabei verzeichnete der Immobilienmarkt im Vorjahresvergleich Zuwachsraten beim Verkauf unbebauter Grundstücke (+13%), in den Segmenten Gewerbe- und Industrieobjekte (+15%), Büro- und Geschäftsgebäude (+3%). sowie Privatimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, +3%). Bei Mehrfamilienhäusern sank der Geldumsatz im Jahresvergleich um rd. 15%. Ebenfalls rückläufig gegenüber dem Vorjahr zeigte sich der Verkauf von Eigentumswohnungen (-9%).

Düsseldorfer Grundstücksmarkt: Geldumsatz am Immobilienmarkt
Düsseldorf's property market: Monetary turnover on property market



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf und AENGEVELT-RESEARCH
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee and AENGEVELT-RESEARCH

© AENGEVELT-RESEARCH

2. Basic market structures

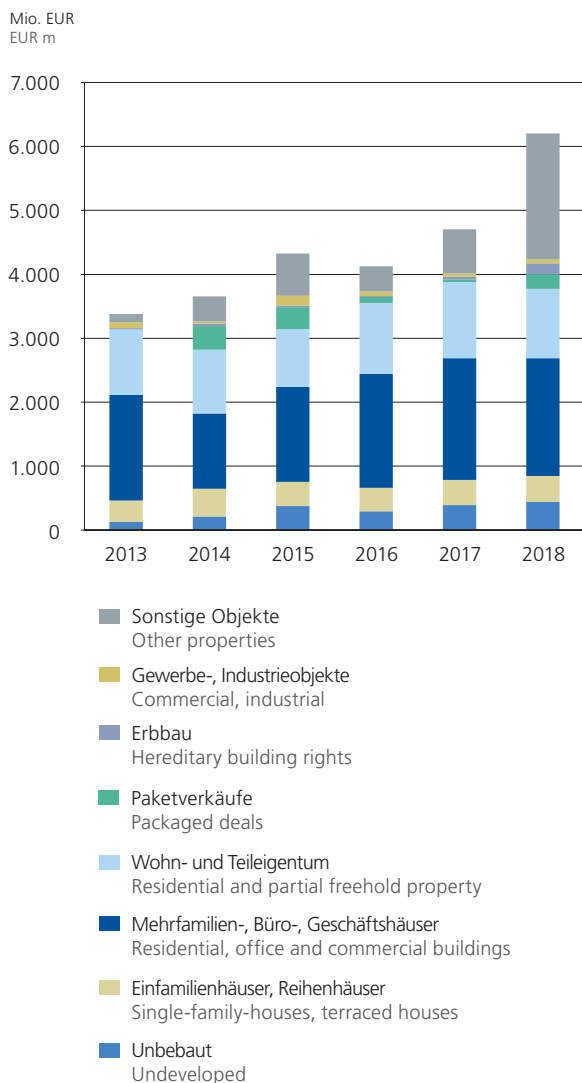
During the global economic and financial crisis 2008/2009, the annual transaction turnover on Düsseldorf's real estate market (asset deals) as well returned to a normal level of less than EUR 3 billion by 2011 for consolidation-related reasons. During the following economic upturn, turnover volume then rose to about EUR 3.5 billion each between 2012 and 2014. In 2015 to 2017, transaction activities in Düsseldorf continued to then gather so much speed that according to the Municipal Valuation Committee, the conventional market volume reached more than EUR 4 billion in each of the years. A new conventional transaction record was achieved in the report year 2018 with a turnover of EUR 6.21 billion. This means that the market volume rose markedly by about EUR 1.51 billion or 32% in 2018 (2017: EUR 4.70 billion) and is now about EUR 2.82 billion or 83% higher than the average of the past decade (Ø 2008-2017: EUR 3.39 billion per year. When compared to the previous year, the real estate market reported a relative increase in the sale of undeveloped plots (+13%), in the segments commercial and industrial buildings (+15%), offices and commercial buildings (+3%) as well as private residential properties (one-family homes, semi-detached houses and terraced houses, +3%). The monetary turnover generated with apartment blocks fell by about 15 % in a year-on-year comparison. The sale of freehold flats (-9%) also saw a decline compared to the previous year.

Conventional record turnover

In the report year 2018, real estate sales on Düsseldorf's property market contracted a value that was almost one third higher than in the previous year, which constitutes a new record. The cause of the extreme fluctuations in the most recent ten years was the differing interest in office and retail buildings during individual market phases and the differentiated availability of multi-family houses as investment properties.

Contrary to turnover development, the number of purchases fell in the report year 2018 when compared to the previous year 2017. While 4,941 purchases had been registered in 2017, the number fell by 6% or 288 to 4,653 deeds. However,

Düsseldorfer Grundstücksmarkt: Entwicklung der Geldumsätze
Düsseldorf's property market: Development of monetary turnover



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

compared to the market dynamics of the most recent decade (Ø 2008-2017: 5,106 notarial deeds per year), also the number of conventional sales in the report year 2018 was about 9% lower than the aforementioned average. The main cause for the lower number of transactions subject to real estate transfer tax during the year was the lower number of notarisations in the segment office and retail buildings (-10%) and freehold flats (-8%).

The space turnover of approx. 238 ha that was recorded in the report year was about 4% higher than in

Konventioneller Rekord-Umsatz

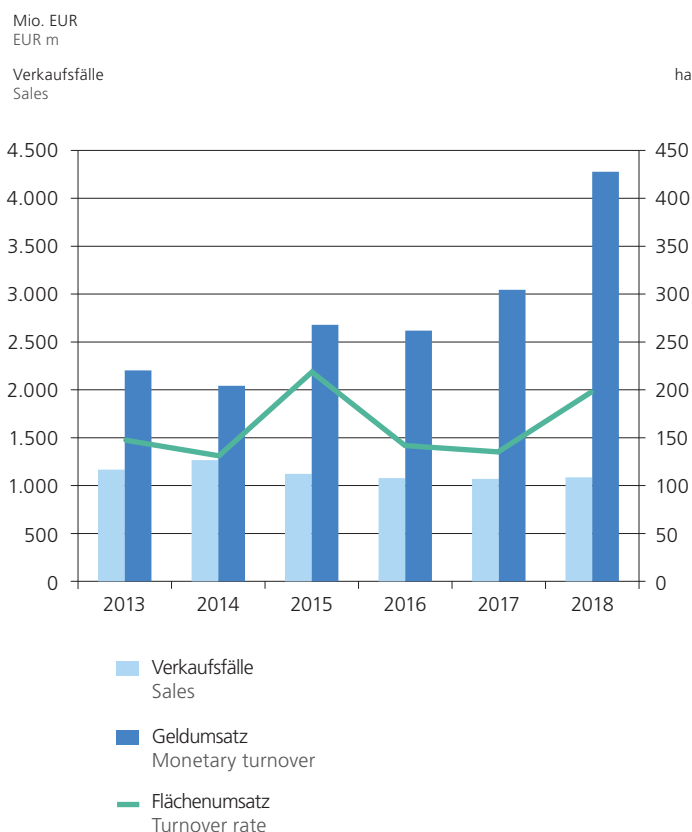
Im Berichtsjahr 2018 wurde auf dem Düsseldorfer Grundstücksmarkt durch Immobilienverkäufe ein um nahezu ein Drittel höheres Wertvolumen kontrahiert als im Vorjahr und somit eine neue Höchstmarke aufgestellt. Ausschlaggebend für die extremen Schwankungen der jüngsten zehn Jahre war das in den einzelnen Marktphasen unterschiedlich hohe Interesse an Büro- und Geschäftsimmobilien und die differenzierte Verfügbarkeit von Mehrfamilienhäusern als Renditeobjekte.

Ungleich zur Umsatzentwicklung sank indessen im Vergleich zum Vorjahr 2017 im Berichtsjahr 2018 die Anzahl der Kauffälle. Wurden im Vorjahr 2017 4.941 Kauffälle erfasst, sank die Fallzahl binnen Jahresfrist um 6% bzw. 288 auf 4.653 Beurkundungen. Im Vergleich zur Marktdynamik der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: 5.106 Notarverträge p. a.) lag auch die Anzahl der konventionellen Verkaufsfälle im Berichtsjahr 2018 rd. 9% unter dem genannten Mittelwert. Hauptträger der binnen Jahresfrist gesunkenen Anzahl an grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen war der Beurkundungsrückgang im Bereich der Büro- und Geschäftshäuser (-10%) und der Eigentumswohnungen (-8%).

Der im Berichtsjahr registrierte Flächenumsatz von rd. 238 ha war im Vergleich zum Vorjahr (2017: ca. 186 ha) um rd. 4% höher. Das jüngste Marktvolumen liegt damit rd. 13% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: 210 ha).

Transaktionsvolumen inkl. Share-Deals

Wie von AENGEVELT-RESEARCH in dutzenden vorangehenden Analysen und Berichten bereits stets umfassend erläutert, ist auch für den aktuellen Cityreport strikt zu beachten, dass es sich beim jüngsten konventionellen Rekord-Transaktionsergebnis ausschließlich um sogenannte Asset-Deals, d. h. „klassische“ bzw. „konventionelle“ Immobilienverkäufe handelt, die durch entsprechende notarielle Kaufverträge belegt sind und damit beim Düsseldorfer Gutachterausschuss als Immobilienkontrakte registriert und ausgewertet wurden. Darüber hinaus fanden im Rahmen großer Portfoliotransaktionen auch zahlreiche weitere bedeutende Verkäufe bzw. Eigentumsübertragungen in Form von Unternehmensanteilen (Share-Deals) in Höhe von schätzungsweise EUR 494 Mio. statt (2017: EUR 874 Mio). Somit beträgt der Anteil der Share-Deals - nicht zuletzt auch als Folge der Vermeidung der von der vorangehenden Landesregierung abermals erhöhten Grunderwerbsteuer - rd. 8% des konventionellen Marktvolumens. Inklusive der Share-Deals stellt sich der jüngste Ge-



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

samtimmobilienumsatz in Düsseldorf im Berichtsjahr 2018 somit auf Rekordniveau mit rd. EUR 6,70 Mrd. Das Delta gegenüber dem Vorjahr (2017: EUR 5,58 Mrd. inkl. Share-Deals) beträgt somit markant rd. EUR 1,12 Mrd. bzw. +20%.

Hoher Umsatz mit bebauten Grundstücken

Im Zuge eines markanten Zuwachses des realisierten Transaktionsvolumens (nur Asset-Deals) um rd. 41% gegenüber dem Vorjahr (2017: EUR 3,04 Mrd.), konnte 2018 mit einem Marktumfang im Bereich bebauter Grundstücke von rd. EUR 4,28 Mrd. das beste jemals registrierte Ergebnis verbucht werden. Die höchsten Transaktionsvolumina wurden 2018 in den Segmenten Büro- und Geschäftshäuser (EUR 1,24 Mrd.), Mehrfamilienhäuser (EUR 602 Mio.) und Eigenheime (Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser: EUR 406 Mio.) erzielt. Mit 1.085 Verkäufen bebauter Grundstücke im Jahr 2018 blieb die Anzahl der Transaktionen binnen Jahresfrist nahezu konstant (2017: 1.069 Kauffälle). Im Vergleich zum Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: 1.199 Verkaufsfälle p. a.) war das aktuell erreichte Ergebnis indessen unterdurchschnittlich.

the previous year (2017: approx. 186 ha). As a result, the most recent market volume is approx. 13% higher than the average of the most recent decade (Ø 2008-2017: 210 ha).

Transaction volume including share deals

As AENGEVELT-RESEARCH has always explained in detail in dozens of previous analyses and reports, the current city report as well has to be read under the strict proviso that the most recent conventional transaction result exclusively contains so-called asset deals, i.e. "traditional" or "conventional" property sales that are confirmed by corresponding notarial purchase contracts and which are therefore recorded and evaluated as property contracts by Düsseldorf's Valuation Committee. Besides these, several other important sales or transfers of ownership also took place in form of transfer of company shares (share deals) as part of large portfolio transactions, which totalled an estimated EUR 494 million (2017: EUR 874 million). Therefore, share deals account for about 8% of conventional market volume, which is not least a consequence of avoidance of the property transfer tax, which was stepped up again by the previous federal state government. Including the share deals, the most recent total real estate turnover in Düsseldorf in the report year 2018 amounted to a record of EUR 6.70 billion. The difference compared to the previous year (2017: EUR 5.58 billion, including share deals) thus amounts to a considerable EUR 1.12 billion or +20%.



AENGEVELT vermittelte 2018 den Verkauf des leerstehenden und entkernten Büroloftgebäudes „Hugo-Viehhoff-Straße 86“ im Stadtteil Rath an ein Düsseldorfer Unternehmen aus der Werbebranche zur Eigennutzung.

In 2018, AENGEVELT arranged the sale of the vacant and gutted office loft building "Hugo-Viehhoff-Straße 86" in the district Rath to a marketing company from Düsseldorf who will be the owner-occupier.

High turnover with developed plots

Following a considerable increase of realised transaction volume (asset deals only) by about 41% when compared to the previous year (2017: EUR 3.04 billion), 2018 could be entered into the books as the best result recorded so far with a market volume of about EUR 4.28 billion in regard to developed plots. The highest transaction volumes in 2018 were recorded for the segments office and retail buildings (EUR 1.24 billion), multi-family houses (EUR 602 million) and owner-occupier homes (single-/two-family homes and terraced houses: EUR 406 million).

With 1,085 sales of developed plots in 2018, the number of transactions remained almost stable in the course of the year (2017: 1,069 purchases). When compared to the average of the most recent decade (Ø 2008-2017: 1,199 sales per year), however, the current result is, however, below-average.

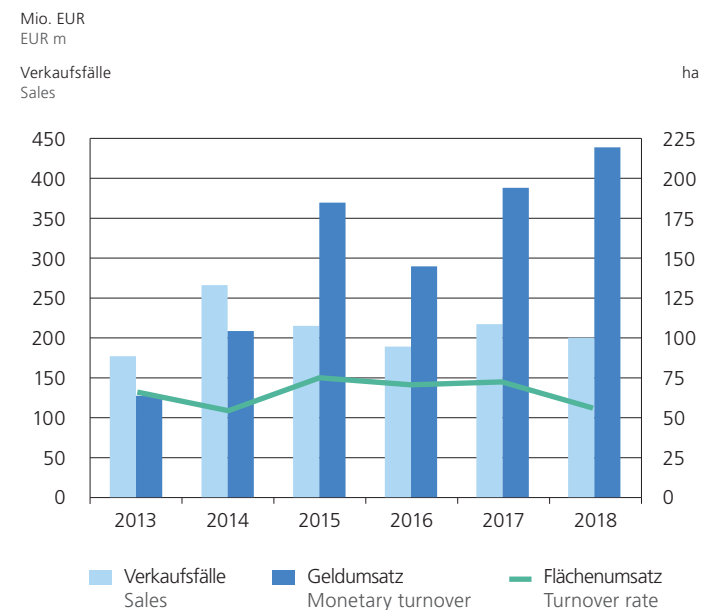
Rising demand for undeveloped plots

In 2013 and 2014, demand for undeveloped plots was below-average with a space turnover of 66.0 ha and 54.1 respectively. Much higher space turnover than this, starting at 70 ha, was recorded again between 2015 and 2017, which are thus coming close to the average of the most recent decade (Ø 2008-2017: 71.7 ha p.a.). The space turnover of 55.7 ha contracted in 2018 was markedly lower than in the previous year (2017: 72.5 ha). About 18.1 ha (68%) of the entire space turnover of undeveloped properties were accounted for by agricultural land, plots with expected construction and plots where shells of buildings have been constructed so far. About 32% of the undeveloped plots sold were categorised as building plots (37.6 ha).

In the report year, market-leading developers and investors were focusing more and more on smaller to medium-sized plots: With 200 (undeveloped) plots sold, the number of completed sales fell by about 8% compared to the previous year 2017, while space turnover fell more strongly (-23%) (2017: 217 purchases).

Also the monetary turnover generated with the sale of undeveloped plots rose markedly by EUR 51 million or 13% and amounted to EUR 439 million in the report year 2018, which is also about 84% higher than the most recent ten-year average (Ø 2008-2017: EUR 239 million).

Düsseldorf: Unbebaute Grundstücke:
Flächenumsatz, Geldumsatz und Kaufverträge
Düsseldorf: Undeveloped plots:
Turnover rate, monetary turnover and contracts



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

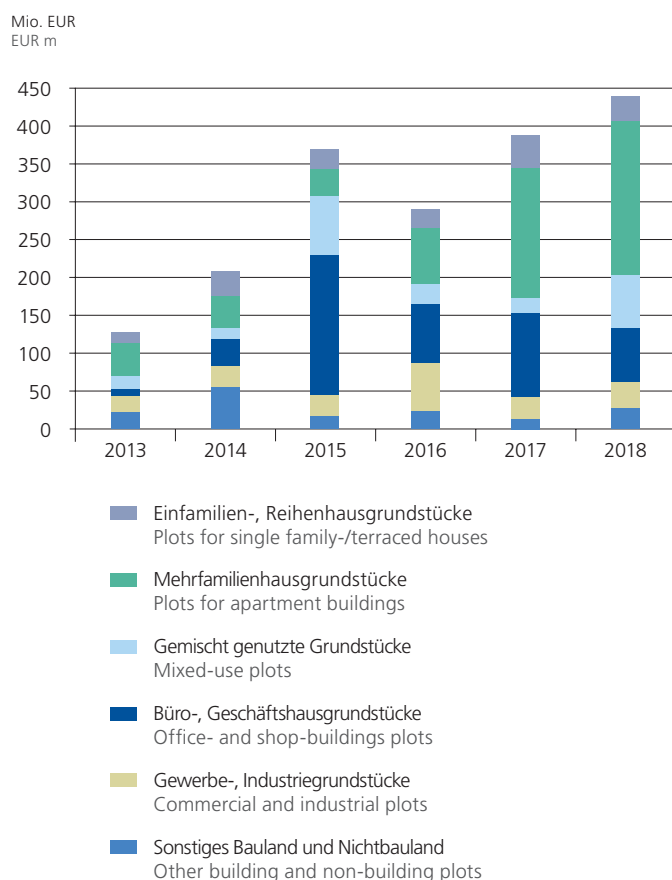
© AENGEVELT-RESEARCH

Anziehende Nachfrage nach unbebauten Grundstücken

In den Jahren 2013 und 2014 bewegte sich die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken mit einem Flächenumsatz von 66,0 ha bzw. 54,1 ha auf unterdurchschnittlichem Niveau. Von 2015 bis 2017 wurden demgegenüber wieder deutlich höhere Flächenumsätze ab 70 ha generiert, die somit an das Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: 71,7 ha p. a.) heranreichten. Der 2018 kontrahierte Flächenabsatz von 55,7 ha sank markant gegenüber dem Vorjahr (2017: 72,5 ha). Vom gesamten Flächenumsatz unbebauter Liegenschaften entfielen im Berichtsjahr rd. 18,1 ha (68%) auf Agrarland, Bauerwartungsland und Rohbauland. Rd. 32% der verkauften unbebauten Grundstücke waren der Kategorie Bauland (37,6 ha) zuzuordnen.

Der Fokus marktführender Entwickler und Investoren lag im Berichtsjahr verstärkt auf kleineren bis mittleren Grundstücken: Mit 200 verkauften Grundstücken (unbebaut) ist seit dem Vorjahr 2017 die Zahl der Vertragsabschlüsse - im Vergleich zum markanteren Rückgang der Flächenumsätze (-23%) - binnen Jahresfrist um rd. 8% gesunken (2017: 217 Kaufverträge).

Der Geldumsatz durch Verkäufe unbebauter Grundstücke zog binnen Jahresfrist markant um EUR 51 Mio. bzw. 13% an und erreichte im Berichtsjahr 2018 einen Wert von EUR 439 Mio., der zudem rd. 84% über dem jüngsten Zehnjahresmittel (Ø 2008-2017: EUR 239 Mio.) liegt.



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGELT-RESEARCH

Wohn- und Gewerbebauland

Im Berichtsjahr 2018 wurde eine steigende Nachfrage nach Gewerbebauland beobachtet. Der Flächenumsatz durch Verkäufe von Baulandgrundstücken für gewerbliche Nutzungsformen stieg moderat von 10,5 ha im Vorjahr auf nunmehr 13,2 ha in 2018. Dabei zog der Flächenumsatz im Bereich Gewerbe- und Industriebauland auf rd. 10,0 ha (+4,1 ha bzw. +69% gegenüber dem Vorjahr) an, während das Volumen im Marktsegment Büro- und Geschäftshausgrundstücke zurück ging (2018: 3,2 ha; 2017: 4,6 ha). Der Geldumsatz durch Verkäufe von Gewerbebauland reduzierte sich binnen Jahresfrist (2018: EUR 105 Mio., 2017: EUR 140 Mio.).

Im Bereich der Baulandgrundstücke für den Wohnungsbau (inkl. Mischnutzungen) wurde ein Rückgang registriert. Im Berichtsjahr 2018 sank das Volumen im Vergleich zum Vorjahr markant (2018: 24,3 ha; 2017: 33,5 ha). Während sich der Flächenumsatz bei gemischt genutzten Grundstücken (5,5 ha) mehr als verdoppelte, ging er bei Mehrfamilienhausgrundstücken (15,2 ha) um 37% und bei Einfamilienhaus-/Reihenhausgrundstücken sogar um 49% auf 3,6 ha zurück. Der Geldumsatz durch Ver-

Residential and commercial building plots

A rising demand for commercial building plots was observed in the report year 2018. The space turnover generated with the sale of building plots for commercial uses rose moderately from 10.5 ha in the previous year to 13.2 ha in 2018. Space turnover in the market segment commercial and industrial building plots rose to about 10.0 ha (+4.1 ha or +69% compared to the previous year), while the volume in the market segment office and shop properties fell again (2018: 3.2 ha; 2017: 4.6 ha). The monetary turnover generated with the sale of plots for commercial construction fell during the year (2018: EUR 105 million, 2017: EUR 140 million).

As regards plots for building housing (including mixed-use), we saw a decline. In the report year 2018, the volume fell markedly when compared to the previous year (2018: 24.3 ha; 2017: 33.5 ha). While space turnover with mixed-use plots (5.5 ha) more than doubled, it fell by 37% ha for apartment building plots (15.2 ha) and by even 49% to 3.6 ha for single-/homes and terraced houses. The monetary turnover generated with sales of land for housing construction rose by about 30% to currently EUR 306 million (2017: EUR 235 million).

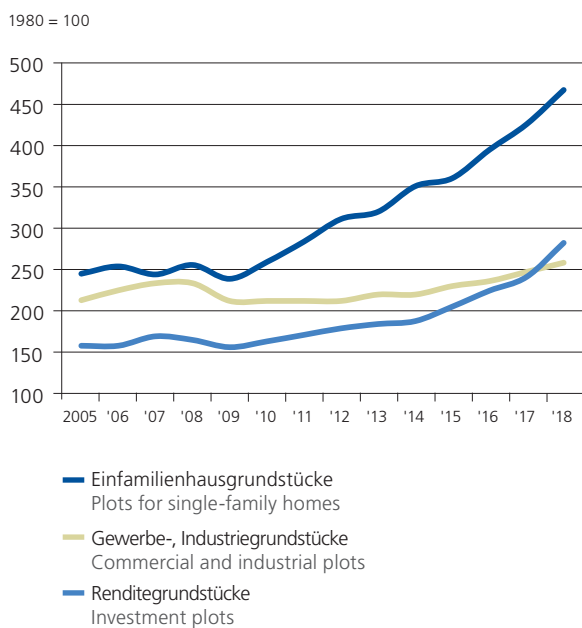
Increase of average prices for plots of land

In 2018, the index series of Düsseldorf's Municipal Valuation Committee saw an increase of prices for all asset classes analysed:

- The average price for undeveloped investment plots rose markedly by about 18% in the course of a year (index value 2018: 306 and 2017: 259). The typical purchase prices that were realised with apartment building plots range between about EUR 390.00/m² and EUR 2,100.00/m² as well as between EUR 2,600.00/m² and EUR 35,600.00/m² for office and shop properties.
- The market for undeveloped single- and two-family home building plots grew as well. The index value rose by 47 points in the report year, or by 10% when compared to the previous price (index value 2018: 514 and 2017: 467). Here, the typical purchase price fluctuates between EUR 280.00/m² and EUR 1,200.00/m². Between 2010 and 2017, the index value for this building plot segment rose by even 85% (2010: 278, 2018: 514).
- Analogously, the average price level for undeveloped commercial and industrial plots rose as well, namely by approx. 5% (2018: EUR 279, 2016: EUR 266). In

this segment, the typical purchase price fluctuates between EUR 80.00/m² and EUR 560.00/m².

Düsseldorf: Indizes* für Bauland
Düsseldorf: Indices* for plots



*Preisentwicklung
*Price development

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Outlook

Based on substantiated forecasts, AENGEVELT-RESEARCH expects further positive economic development in 2019, despite a slowdown, and a further high-level result for the transaction market, which may even come close to the record year 2018, depending on the availability of investment:

- In the segment commercial investments (office, retail, industry), the focus will remain on core properties; here, an increasing orientation towards more high-risk investments will continue, given persistent scarcity in this segment due to high asset liquidity.
- Given the continued dynamic increase of population and number of households, extensive research of AENGEVELT-RESEARCH suggests that the transaction volume generated with residential properties will remain very high. But also the significant reduction of vacancies on the office market in recent years makes it seem likely that the rising completion rates will ensure an increase of supply and thus a high transaction rate in upcoming years.
- Interest in undeveloped plots will remain high in 2019 as well, even though spaces become scarce.

käufe von Wohnbauland stieg dabei um rd. 30% auf aktuell EUR 306 Mio. (2017: EUR 235 Mio.) an.

Steigende durchschnittliche Grundstückspreise

Im Jahr 2018 wurden in der Indexreihe des Gutachterausschusses in Düsseldorf steigende Preise für alle untersuchten Asset-Klassen beobachtet:

- Das mittlere Preisniveau für unbebaute Renditegrundstücke stieg innerhalb eines Jahres markant um rd. 18% (Indexwerte 2018: 306 und 2017: 259). Die realisierte typische Kaufpreisspanne bewegte sich im Segment Mehrfamilienhausgrundstücke zwischen EUR 390,-/m² und EUR 2.100,-/m² sowie für Büro- und Geschäftshausgrundstücke zwischen EUR 2.600,-/m² und EUR 35.600,-/m².
- Der Baulandmarkt für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zog ebenfalls an. Der Indexwert stieg im Berichtsjahr um 47 Punkte bzw. 10% zum Vorjahreswert (Indexwerte 2018: 514 und 2017: 467). Die typische Kaufpreisspanne bewegte sich hier zwischen EUR 280,- und EUR 1.200,-/m². Zwischen 2010 und 2017 ist in diesem Baulandsegment der Indexwert sogar um 85% gestiegen (2010: 278; 2018: 514).
- Analog stieg auch das durchschnittliche Preisniveau für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke an, und zwar um rd. 5% (2018: EUR 279; 2016: EUR 266). Die Kaufpreisspanne lag in diesem Segment zwischen EUR 80,-/m² und EUR 560,-/m².

Ausblick

AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert vor dem Hintergrund begründeter Aussichten auf eine trotz gebremster Dynamik weiterhin positive Konjunktorentwicklung in 2019 für das laufende Jahr einen auf hohem Niveau liegenden Transaktionsmarkt, der je nach Investmentverfügbarkeit auch an das Rekordjahr 2018 heranreichen kann:

- Im Teilmarkt der gewerblichen Investments (Büro, Einzelhandel, Industrie) bleibt der Fokus auf Core-Immobilien, wobei bei anhaltender Verknappung in diesem Segment angesichts hoher Anlageliquidität die zunehmende Orientierung auf risikoaffinere Investments bestehen bleibt.
- In Anbetracht weiter dynamisch anhaltenden Wachstums an Bevölkerung und Haushalten wird sich das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien nach umfassenden Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auch weiterhin auf sehr hohem Niveau bewegen. Aber auch die markante Leerstandsreduzierung der letzten Jahre auf dem Büromarkt lässt erwarten, dass durch zunehmende Fertigstellungen in den nächsten Jahren eine Angebotserweiterung und damit eine hohe Transaktionsrate gesichert ist.



Die LANGEN Immobiliengruppe hat im „Quartier (n)“ am Düsseldorfer Flughafen durch Vermittlung von AENGEVELT ein rund 13.000 m² großes Grundstück erworben und entwickelt dort neben zwei Hotels das Büroprojekt „TONIQ“ mit ca. 12.400 m² Bürofläche. © Hartmann Architekten

- Das Interesse an unbebauten Grundstücken bleibt trotz zunehmender Flächenverknappung auch 2019 hoch. Das weiterhin anhaltende Bevölkerungswachstum Düsseldorfs, die in der jüngsten Vergangenheit in Bezug auf qualitäts- und bedarfsgerechte Reproduktionsraten trotz vielfältigster kommunaler Anstrengungen insgesamt immer noch deutlich zu geringen Fertigstellungen und die damit knappheitsbedingt einhergehenden segmentindividuellen Mietniveausteigerungen lassen in bedarfsgerechten Lagen Düsseldorfs vor dem Hintergrund anhaltender demografischer Marktkonsequenzen (Fehlbestand an seniorengerechten Wohnungen, preiswerten Wohnungen für Migranten, Studentenwohnungen,

The continuous increase of Düsseldorf's population, the most recent completion rates that are still much too low in regard to quality- and demand-efficient production rates despite the most varied municipal efforts, and a corresponding, shortage-fuelled increase of rents in certain segments continue to offer good opportunities for analogous demand-adequate project developments of residential properties that are sold at prices affordable for a wider group of targeted purchasers at Düsseldorf's locations that meet market requirements. This is fuelled by ongoing demographic



The LANGEN Immobiliengruppe acquired a 13,000 m²-plot in the „Quartier (n)“ at Düsseldorf's Airport through AENGEVELT and will use it to build two hotels and the office project "TONIQ" with about 12,400 m² of office space. © Hartmann Architekten

market consequences (lack of residences suitable for the elderly, affordable accommodation for migrants, student accommodation, accommodation suitable for weekly commuters, etc.).

wochenpendlergerechten Wohnungen etc.) auch weiterhin analoge Projektentwicklungen von bedarfsadäquaten Wohnimmobilien zu für breite Käuferzielgruppen erschwinglichen Preisen als besonders chancenreich erscheinen.

Taking all development trends in individual market segments into consideration, analyses of AENGEVELT-RESEARCH suggest a transaction volume higher than the most recent decade average (Ø 2009-2018: about EUR 3.8 billion per year) of between EUR 5 billion and EUR 6 billion in the conventional sector (asset deals) of Düsseldorf's plot of land and real estate market in 2019.

Unter Berücksichtigung aller Entwicklungstrends in den einzelnen Marktsegmenten ist nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auf dem Düsseldorfer Grundstücks- und Immobilienmarkt 2019 im konventionellen Bereich (Asset Deals) ein oberhalb des jüngsten Dekadenmittels (Ø 2009-2018: rd. EUR 3,8 Mrd. p. a.) zwischen EUR 5 Mrd. und EUR 6 Mrd. liegendes Transaktionsvolumen zu erwarten.

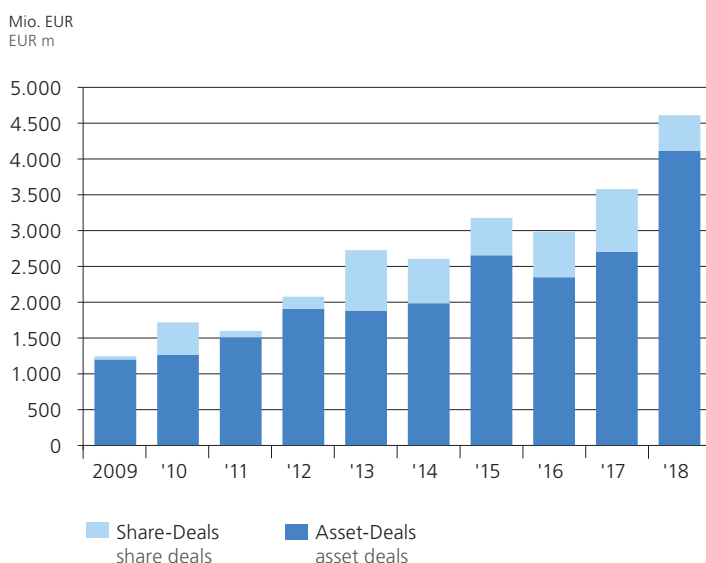
3. Investmentmarkt

Unter Berücksichtigung aller Wohn- und Gewerbeinvestmentdeals (Asset-Deals, ohne unbebaute Grundstücke) wurde nach Angaben des Gutachterausschusses in Düsseldorf im jüngsten Berichtszyklus ein Umsatzvolumen von rd. EUR 4,10 Mrd. realisiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres (2017: ca. EUR 2,69 Mrd.) markant um EUR 1,41 Mrd. bzw. 52% überboten und damit ein neuer Umsatzrekord auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt aufgestellt. Zur analyseobjektiveren Einordnung in längere Vergleichszeiträume ist hervorzuheben, dass das aktuelle Rekordvolumen und mit einem Delta von rd. EUR 2,21 Mrd. bzw. 117% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: rd. EUR 1,89 Mrd.) liegt.

Zu diesem ausschließlich aus Asset-Deals resultierenden Marktvolumen sind nach Ermittlungen von AENGEVELT-RESEARCH indessen noch weitere rd. EUR 494 Mio. hinzuzurechnen, die vor allem aus Verkäufen von Unternehmensimmobilien bzw. Gesellschaftsanteilen (Share-Deals) rekrutieren. Das am Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt 2018 kontrahierte Gesamtinvestitionsvolumen stellt sich also differenziert dar:

Während der konventionelle Marktanteil um EUR 1,41 Mrd. bzw. 52% anstieg, ging das via Share-Deals abgewinkelte Marktvolumen binnen Jahresfrist um EUR 380 Mio. (2017: EUR 874 Mio.) bzw. 43% zurück.

Der Düsseldorfer Investmentmarkt: Entwicklung des Transaktionsvolumens
Düsseldorf's investment market: Transaction volume development



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf und AENGEVELT-Research
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee AENGEVELT-Research

© AENGEVELT-RESEARCH

3. Investment market

Taking all residential and commercial investment deals (asset deals, excluding undeveloped plots) into account, information of the Municipal Valuation Committee of Düsseldorf states that a turnover volume of about EUR 4.10 billion was realised in the most recent report year. This is a marked EUR 1.41 billion or 52% more than in the previous year (2017: about EUR 2.69 billion), and a new turnover record on the investment market Düsseldorf. In regard to a more objective analytical placement of the result into a longer-term context for comparison, it must be pointed out that the current record volume is about EUR 2.21 billion or 117% higher than the average of the most recent decade (Ø 2008-2017: about EUR 1.89 billion).

According to calculations of AENGEVELT-RESEARCH, roughly EUR 494 million more must be added to the market volume made up exclusively of asset deals, which were mainly generated with the sales of company property or shares (share deals). Therefore, total investments made on the real estate market in Düsseldorf in 2018 have to be differentiated:

While the conventional part of the market grew by EUR 1.41 billion, or 52%, the market volume generated through share deals fell by EUR 380 million in the course of the year (2017: EUR 874 million or 43%).

Accordingly, the overall market volume totalled about EUR 4.60 billion in the report year 2018, after about EUR 3.57 billion had been generated in 2017, and these figures represent a new all-time high. Consequentially, the year-on-year transaction volume increased massively, by about EUR 1.03 billion, or 29%.

Residential investment turnover

Transaction volumes in the residential property investment sector (multi-family dwellings and residential communities) in Düsseldorf fell in 2017. The decrease compared to the previous year (2017: EUR 706 million) amounted to EUR 104 million or 15%, so that contracts for investments into residential properties during the reporting year had a total value of EUR 602 million. Based on these results, the current market volume also falls notably short



Das MIPIM-Award-prämierte Bürogebäude „Stadttor“ mit rd. 28.000 m² Bürofläche wurde 2018 an die Deka Immobilien GmbH verkauft. © Johann H. Addicks [CC BY-SA 3.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>)]
 The office building “Stadttor”, recipient of the MIPIM award, with its 28,000 m² of offices was sold to Deka Immobilien GmbH in 2018. © Johann H. Addicks [CC BY-SA 3.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>)]

of the average value of the most recent decade (Ø 2008-2017: EUR 696 million).

Contrary to the above, the number of recorded plot sales in the “multi-family houses” market segment rose by about 3% or 10 contracts during the year (2018: 381 purchases, 2017: 371). Accordingly, the average turnover volume per sale fell from approximately EUR 1.90 million to about EUR 1.58 million.

The space turnover remained more or less stable in comparison to the previous year (2018: 20.0 ha; 2017: 19.7 ha). Still, these values fall considerably short of the average of the most recent decade (Ø 2008-2017: 40.6 ha per year).

Das gesamte Marktvolumen summiert sich somit nach ca. EUR 3,57 Mrd. in 2017 auf rd. EUR 4,60 Mrd. im Berichtsjahr 2018 und markiert damit ein neues Rekordhoch. Das Transaktionswachstum binnen Jahresfrist betrug demnach rasant rd. EUR 1,03 Mrd. bzw. 29%.

Wohninvestmentumsatz

Das Transaktionsvolumen im Wohninvestmentbereich (Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen) ging 2017 in Düsseldorf zurück. Das Minus gegenüber dem Vorjahr (2017: EUR 706 Mio.) betrug EUR 104 Mio. bzw. 15%, so dass im Berichtsjahr Wohninvestments in Höhe von EUR 602 Mio. kontrahiert wurden. Mit diesem Ergebnis blieb das aktuelle Marktvolumen auch markant unter dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: EUR 696 Mio.).

Demgegenüber stieg die Anzahl der erfassten Grundstücksverkäufe im Marktsegment „Mehrfamilienhäuser“ im Jahresvergleich um rd. 3% bzw. 10 Verträge (2018: 381 Kauffälle, 2017: 371). Das mittlere realisierte Umsatzvolumen je Verkauf sank entsprechend von EUR 1,90 Mio. auf EUR 1,58 Mio.

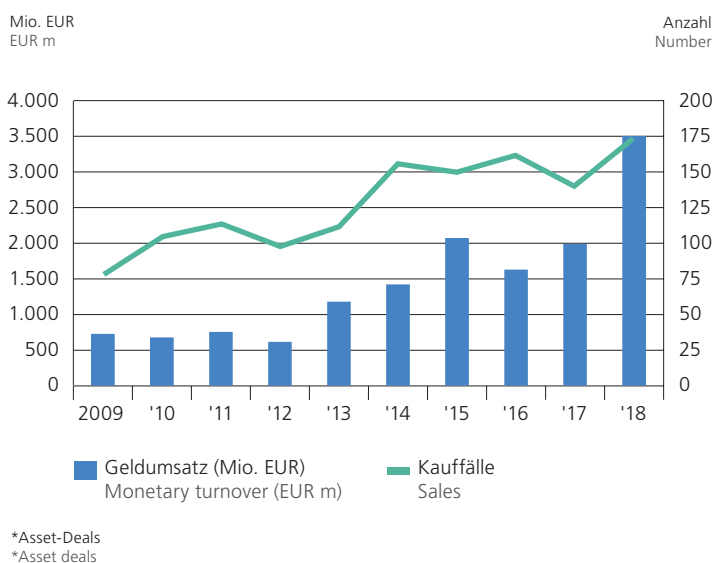
Die Flächenumsätze blieben im Jahresvergleich nahezu stabil (2018: 20,0 ha, 2017: 19,7 ha). Dennoch liegen diese Werte markant unter dem Mittel der letzten Dekade (Ø 2008-2017: 40,6 ha p. a.)

Nachdem im Vorjahr der Schwerpunkt der Wohninvestmenttransaktionen bei Mietwohnhäusern mit einem gewerblichen Anteil < 20% bei rd. 42% lag, ist dieser im Berichtsjahr auf 64% gestiegen.

Zuwachs bei Gewerbeinvestments

Die Anzahl der Grundstücksverkäufe im gewerblichen Investmentsegment lag 2018 mit 174 Kauffällen 34 Abschlüsse über dem Vorjahreswert (140) und auch deutlich über dem mittleren Niveau der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: 121). Das Transaktionsvolumen durch Verkäufe gewerblicher Investmentimmobilien (Asset-Deals und Paketverkäufe) konnte im Jahr 2018 in Düsseldorf einen neuen Rekord aufstellen und die bisherige Höchstmarke aus dem Jahr 2006 (EUR 2,43 Mrd.) markant hinter sich lassen. Im Berichtsjahr wurden gewerbliche Investments in Höhe von EUR 3,50 Mrd. getätigt. Im Vergleich zum Vorjahr (2017: EUR 1,99 Mrd.) bedeutet dies ein Wachstum um EUR 1,51 Mrd. bzw. 76%. In Relation zum durchschnittlichen Handelsvolumen liegt der aktuelle Wert nahezu beim Dreifachen des jüngsten 10-Jahres-Mittels (Ø 2008-2017: rd. EUR 1,19 Mrd. p. a.).

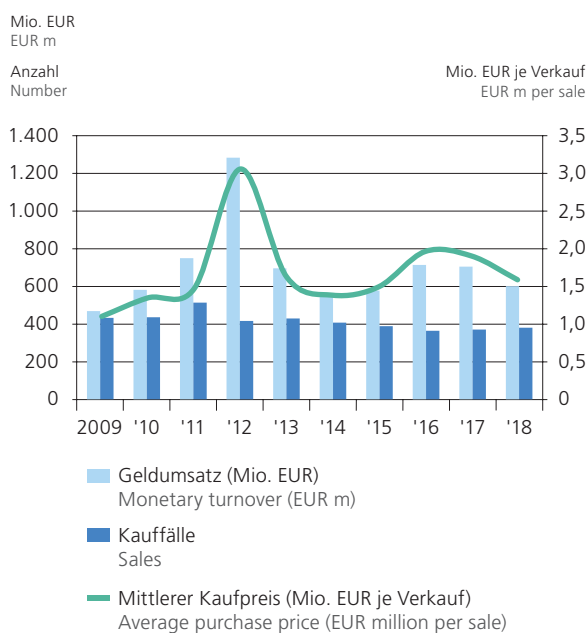
Düsseldorf: Gewerbeinvestment*
Düsseldorf: Commercial investment*



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGELT-RESEARCH

Düsseldorf: Wohninvestment (Verkauf von Mehrfamilienhäusern)*
Düsseldorf: Residential investment (sale of apartment blocks)*



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGELT-RESEARCH

After last year's focus of residential property transactions, with a total share of 42%, had been on residential properties for letting purposes with commercial spaces at these properties of less than 20%, the share rose to 64% during the reporting year.

Increases in investments into commercial properties

With the total number of 174 sales, the number of plot sales in the commercial investment segment in 2018 was 34 sales higher than in the previous year (140) and also higher than the average of the past decade (Ø 2008-2017: 121)

The transaction volume generated with commercial investment properties (asset deals and package deals) was able to reach a new record level in Düsseldorf in 2018 and exceeded the previous record from 2006 (EUR 2.43 billion) by far. During the reporting year, investors made investments into commercial properties to the total amount of EUR 3.50 billion. Compared to the previous year (2017: EUR 1.99 billion), this represents a growth by EUR 1.51 billion, or 76%. In relation to the average trade volume, the current result is almost three times as high as the average of the most recent decade (Ø 2008-2017: about EUR 1.19 billion per year).

Focus of demand on office and commercial properties

Demand for commercial investment properties in Düsseldorf is still very much focused on office and commercial properties. The corresponding transaction volume generated with property sales amounted to about EUR 1.20 billion (asset deals only) in 2017, while the comparable monetary turnover rose by about 3% to about EUR 1.24 billion in 2018. In relation to the average trade volume of the past ten years (Ø 2008-2017: about EUR 806 million), the current value constitutes an increase of about 54%.

Due to a decrease in the number of transactions by 10% (2018: 56, 2017: 62), the average transaction volume per office and commercial property sold (asset deals) increased from approx. EUR 19.4 million in the previous year to approx. EUR 22.1 million in 2018.

The following sales ranked among the largest transactions on Düsseldorf's commercial investment market in 2018:

- The Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH sold the Metro headquarters in Düsseldorf's district Flingern-Nord to the Arminius Group that acted as representative for an investor club consisting of several German pension funds. The purchased property includes seven office buildings with about 75,000 m² of rental area and a garage for about 1,300 vehicles, and had been acquired by the former Triuva parent company IVG in 2014. The Metro group had moved to smaller premises at the time, renting the buildings it is currently still using under a sale-and-lease-back contract until 2029. The purchase price for the current deal was EUR 270 million.
- The CELLS Property Investors GmbH, together with an international investor, purchased the headquarters of IKB Deutsche Industriebank in Düsseldorf. The seller of the office complex at the Uerdinger Straße/Wilhelm-Bötzkes-Straße with about 58,000 m² of rental area, completed in 1997, is IKB itself; it will also remain the main tenant. The purchase price amounted to EUR 230 million.
- The office high-rise "Stadttor" in proximity to the Medienhafen was sold by the Corestate subsidiary Hannover Leasing to Deka Immobilien GmbH for a purchase price of about EUR 205 million. The office building with about 28,000 m² of offices had been completed in 1998. The main tenant after the original user, the state chancellery,



AENGEVELT begleitete das international tätige Projektentwicklungsunternehmen „ATENOR“ bei seinem Markteintritt in Deutschland und vermittelt dazu das Wohn- und Geschäftshausprojekt „Am Wehrhahn 43“ in bester Düsseldorfer Innenstadtlage. © Jakob Durst GmbH & Cie.

AENGEVELT supported the international project development company "ATENOR" in its debut on the German market by brokering the residential and commercial property "Am Wehrhahn 43" in an ideal location in Düsseldorf's city centre. © Jakob Durst GmbH & Cie.

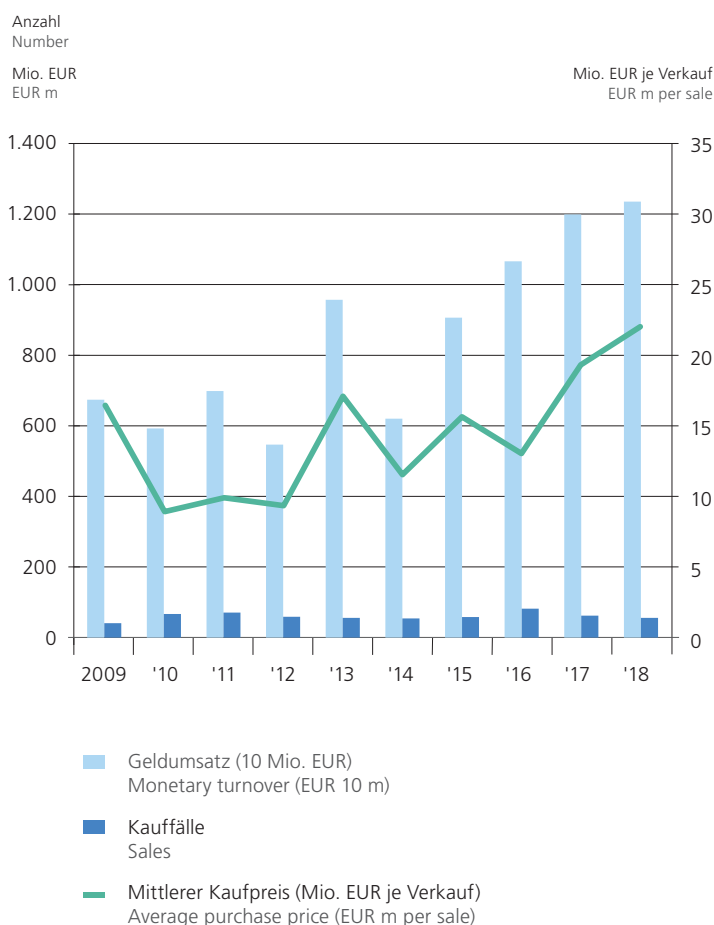
Nachfrageschwerpunkt bei Büro- und Geschäftsimmobilien

Die Nachfrage nach gewerblichen Investmentobjekten in Düsseldorf ist weiterhin in starkem Maße auf Büro- und Geschäftshäuser ausgerichtet. Belief sich das entsprechende Transaktionsvolumen im Jahre 2017 durch Liegenschaftsverkäufe auf rd. EUR 1,20 Mrd. (nur Asset-Deals), so war der vergleichbare Geldumsatz im Jahr 2018 mit ca. EUR 1,24 Mrd. rd. 3% höher. In Relation zum durchschnittlichen Handelsvolumen der jüngsten zehn Jahre (Ø 2008-2017: rd. EUR 806 Mio.) bedeutet der aktuelle Wert eine Steigerung um rd. 54%.

Aufgrund einer um 10% gesunkenen Kauffallzahl (2018: 56; 2017: 62) zog das mittlere Transaktionsvolumen pro verkauftem Büro- und Geschäftshaus (Asset-Deals) von ca. EUR 19,4 Mio. im Vorjahr auf ca. EUR 22,1 Mio. im Jahr 2018 an.

Zu den größten Transaktionen auf dem Düsseldorfer Gewerbeinvestmentmarkt gehörten im Jahr 2018 u. a. folgende Verkäufe:

- Die Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH hat die Metro-Zentrale im Düsseldorfer Stadtteil Flingern-Nord an die Arminius Group verkauft, die vertretend für einen Investorenclub, bestehend aus mehreren deutschen Versorgungswerken, agiert hat. Das Kaufobjekt umfasst sieben Bürogebäude mit rd. 75.000 m² Mietfläche sowie einem Parkhaus mit rd. 1.300 Stellplätzen und wurde 2014 von der früheren Triuva-Muttergesellschaft IVG erworben. Der Metro-Konzern hatte sich seinerzeit räumlich verkleinert und die noch genutzten Gebäude im Sale-and-Lease-Back-Verfahren bis 2029 angemietet. Der Kaufpreis für den aktuellen Deal betrug EUR 270 Mio.



*Asset-Deals
*Asset deals

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGELT-RESEARCH

- Die CELLS Property Investors GmbH hat zusammen mit einem internationalen Investor das Hauptquartier der IKB Deutsche Industriebank in Düsseldorf erworben. Verkäuferin des 1997 fertig gestellten und rd. 58.000 m² Mietfläche umfassenden Bürokomplexes an der Uerdinger Straße/Wilhelm-Bötzkes-Straße ist die IKB selbst, die Hauptmieter bleiben wird. Der Kaufpreis lag bei EUR 230 Mio.
- Das Bürohochhaus „Stadtter“ im weiteren Bereich des Medienhafens wurde von der Corestate-Tochtergesellschaft Hannover Leasing für einen Kaufpreis von rd. EUR 205 Mio. an die Deka Immobilien GmbH veräußert. Das Bürogebäude wurde 1998 mit rd. 28.000 m² Bürofläche fertig gestellt. Hauptmieter ist nach der ursprünglichen Nutzerin Staatskanzlei nach deren Umzug an den Rhein nunmehr das Verkehrsministerium Nordrhein-Westfalens mit rd. 13.000 m² Mietfläche. Weitere Mieter sind die Rechtsanwaltskanzleien Kapellmann & Partner sowie McDermott Will & Emery LLP.

after the latter's relocation to the Rhine, is now the Transport Ministry of North Rhine-Westphalia with about 13,000 m² rental area. Other tenants include the law firms Kapellmann & Partner and McDermott Will & Emery LLP.

- Corestate Capital Holding acquired the micro-apartment project development "Upper Nord Tower" at the Mercedesstraße in Düsseldorf-Mörsenbroich, amongst others, for a fund of funds established for Bayerische Versorgungskammer (BVK). A total of 423 residential units of the "VauVau" brand are to be completed at this site by 2021. The seller is the CG Group. The transaction is valued at about EUR 167 million.
- For a purchase price of about EUR 153 million, the DIC Asset AG concluded a contract for the new development "Infinity Office" to add to its portfolio as part of a forward deal. The property is an office complex in the prestigious market segment Kennedydamm with a rental area of about 19,000 m². The main tenant is the bank Lampe with about 13,000 m².
- Assetando sold the property complex "RWI 4" at the Völklinger Straße to Intown. The two noticeable silver towers are two of the highest buildings in Düsseldorf and offer a usable floor area of about 47,000 m². The sale price is estimated to be close to EUR 130 million.
- M&G Real Estate purchase the project "Fürst & Friedrich" from Art-Invest Real Estate. The 15,000 m²-office building at the prime location at the junction Fürstenwall/Friedrichstraße in Düsseldorf will be completed by mid-2019. The purchase was made for the M&G European Property Fund, managed by David Jackson and Simon Ellis. The purchase price amounted to about EUR 100 million.

Commercial and industrial investments

Compared to the previous year, demand for commercial and industrial investment rose again on a high level in the report year 2018. The monetary turnover rose by 18% in comparison to the previous year (2017: EUR 51 million) and reached a volume of approx. EUR 59 million. The long-term (2008-2017) average value for this segment falls into the area of approx. EUR 55 million per year. The number of transactions, 22, was slightly higher than in the previous year (2017: 20). Accordingly, the average sales price per property rose from about EUR 2.56 million in the previous year to now approximately EUR 2.70 million.

Investor groups

While about 60% of transaction volume can be attributed to international investors in the previous year, according to AENGEVELT-RESEARCH market surveys, their share among purchasers fell to about 40% in the current report year. As regards sellers, they accounted for about 25% in the report year (2017: approx. 48%).

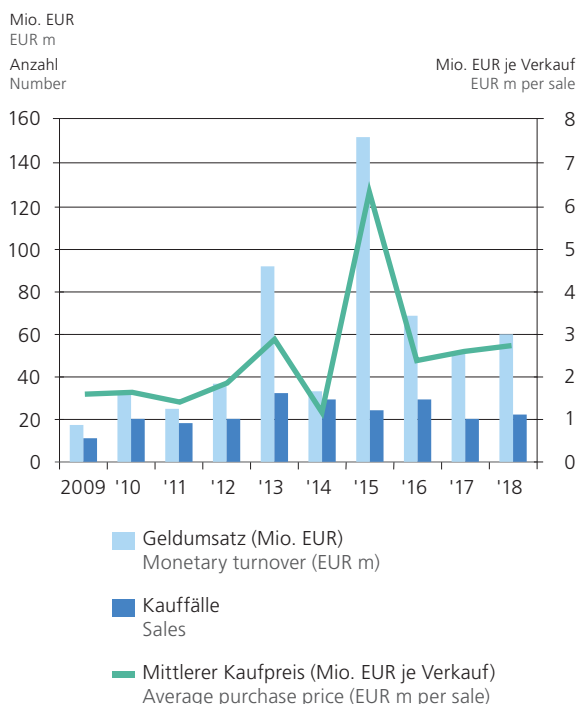
Registered as particularly active purchasers in the most recent report period were asset and fund managers (about 25 % of transaction volume) as well as open-ended real estate/speciality funds (about 18 %). These groups accounted for almost half of total investment volume on the part of purchasers. Dominating among the sellers were project developers and property developers (about 22%) and private equity and opportunity funds (about 18%).

Returns continue to fall

The effects of the consistent positive economic development since 2010 and the strong demand for core properties are still shown particularly

- Corestate Capital Holding hat für einen für die Bayerische Versorgungskammer (BVK) aufgelegten Dachfonds u. a. die Mikroapartment-Projektentwicklung „Upper Nord Tower“ in der Mercedesstraße in Düsseldorf-Mörsenbroich erworben. Hier sollen bis 2021 insgesamt 423 Wohneinheiten der Marke „VauVau“ entstehen. Verkäufer ist die CG Gruppe. Die Transaktion wird mit rd. EUR 167 Mio. beziffert.
- Die DIC Asset AG hat sich im Rahmen eines Forward Deals das Neubauprojekt „Infinity Office“ für ihr Bestandsportfolio mit einem Kaufpreisvolumen von EUR 153 Mio. vertraglich gesichert. Bei dem Objekt handelt es sich um einen Bürokomplex im imagerträchtigen Teilmarkt Kennedydamm mit einer Mietfläche von rd. 19.000 m². Hauptmieter ist das Bankhaus Lampe mit rd. 13.000 m².
- Assetando hat den Immobilienkomplex „RWI 4“ an der Völklinger Straße an Intown verkauft. Die beiden markanten Silbertürme gehören zu den höchsten Gebäuden Düsseldorfs und umfassen eine Nutzfläche von rd. 47.000 m². Der Transaktionspreis wird mit knapp EUR 130 Mio. taxiert.
- M&G Real Estate hat das Projekt „Fürst & Friedrich“ von der Art-Invest Real Estate erworben. Das rd. 15.000 m² Bürofläche umfassende Gebäude wird bis Mitte 2019 in erstklassiger Lage an der Kreuzung Fürstenwall/Friedrichstraße in Düsseldorf fertig gestellt. Der Erwerb erfolgte für den von David Jackson und Simon Ellis verwalteten M&G European Property Fund. Der Kaufpreis lag bei rd. EUR 100 Mio.

Düsseldorf: Markt für Gewerbe- und Industrieflächen*
Düsseldorf: Market for commercial and industrial properties*



*Asset-Deals
*Asset deals

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Gewerbe- und Industrieinvestments

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieimmobilien nahm im Berichtsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr auf hohem Niveau nochmals zu. Der Geldumsatz zog aktuell um 18% gegenüber dem Vorjahr (2017: EUR 51 Mio.) an und erreichte ein Volumen von ca. EUR 59 Mio. Das langjährige Mittel (2008-2017) bewegt sich in diesem Segment bei rd. EUR 55 Mio. jährlich. Die Zahl der Kauffälle war mit 22 Transaktionen etwas höher als im Vorjahr (2017: 20). Dementsprechend ist der durchschnittliche Verkaufspreis pro Objekt von rd. EUR 2,56 Mio. im Vorjahr minimal auf nunmehr EUR 2,70 Mio. gestiegen.

Investorengruppen

Während im Vorjahr nach Markterhebungen von AENGEVELT-RESEARCH etwa 60% des Transaktionsvolumens auf Investoren aus dem Ausland entfielen, sank ihr Anteil auf Käuferseite im aktuellen Berichtsjahr rd. 40%. Auf Verkäuferseite lag die entsprechende Quote im Berichtsjahr bei rd. 25% (2017: ca. 48%).

Als im jüngsten Berichtszyklus besonders aktive Käufer konnten vor allem Asset- und Fonds-Manager (ca. 25% des Transaktionsvolumens) sowie offene Immobilienfonds/Spezialfonds (rd. 18%) registriert werden. Diese Gruppen sum-

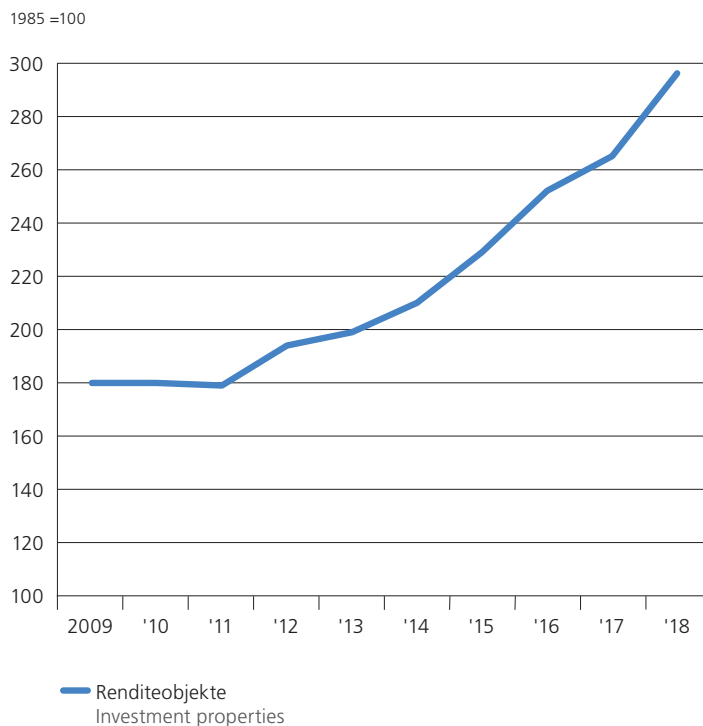
mierten nahezu die Hälfte des Investitionsvolumens auf Käuferseite. Bei den Verkäufern dominierten Projektentwickler und Bauträger (ca. 22%) sowie Private-Equity- und Opportunity-Fonds (rd. 18%).

Renditen sinken weiter

Die Auswirkungen der seit 2010 anhaltend positiven Konjunktur-entwicklung und der starken Nachfrage nach Core-Objekten zeigen sich wie von AENGEVELT-RESEARCH in den Vorberichten jeweils umfassend analysiert und prognostiziert besonders deutlich in der Entwicklung der Kaufpreisfaktoren für hochwertige Büro- und Geschäftshäuser. In den Top-Lagen in Düsseldorf sinken die Renditen seit Ende 2009. Für erstklassige Immobilien in Top-Lage liegt die aktuelle Spitzenrendite bei vollkommen stimmigen Qualitätsparametern bei 3,3% p.a. (-30 bps vs. Vorjahr) für Büroobjekte und für Geschäftshäuser bei 3,2% p.a. (-40 bps vs. Vorjahr).

Demgegenüber liegen die Nettoanfangsrenditen für Bestands-Mietwohnhäuser (Zinshäuser) in guten Lagen im Berichtsjahr zwischen 4,1% p.a. und 5,0% p.a.. Im Mehrfamilienhaus-Neubau ist eine Renditespanne zwischen 3,7% p.a. und 4,2% p.a. zu konstatieren. In beiden Segmenten wird eine Spitzenrendite von 3,2% p.a. erreicht.

Entwicklung des Wertes von Renditeobjekten: Index nach der Veränderung der Kaufpreise
Investment property value development: Index of change in purchase prices



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

clearly in the development of purchase price factors for high-end office and commercial buildings, as analysed and forecast in detail in the previous reports of AENGEVELT-RESEARCH. In Düsseldorf's top locations, returns have been falling since late 2009. Prime return rates for first-class properties at top locations fulfilling reasonable quality parameters currently amount to 3.3% p.a. (-30 basis points compared to the previous year) for office buildings, whereby that of commercial buildings amounts to 3.2% p.a. (-40 basis points compared to the previous year).

On the other hand, initial net returns for existing residential space for rent in good locations amounted to between 4.1% p.a. and 5.0% p.a. in the report year. In the segment new multi-family house construction, returns fluctuate between 3.7% p.a. to 4.2% p.a.. Both segments are seeing top returns of about 3.2% p.a..

Outlook

According to analyses of AENGEVELT-RESEARCH, the investment market will see notably above-average growth in 2019, as it did in 2018 already. The trust of national and international real estate investors in the German market remains very high, thanks to the market's stability and security. The despite the slowdown still mostly positive outlook regarding economic development, still very good labour market figures and increasing purchase price and rent levels in office space centres are turning Germany into one of the most sought-after investment harbours of the world. This means that Düsseldorf's attractiveness as a traditionally secure and value-dynamic, growing target area for real estate developers and investors among the group of the German Big Five will continue in 2019.

First-class core properties will remain the typical primary investment target in Düsseldorf. Given the by now very limited market-adequate supply in this segment and further decline of returns to, in some cases, just over 3% in the top segment, investment strategies are undergoing more and more changes. Some market participants, especially those with higher return requirements, are now exhibiting a comparatively much higher willingness to take risks, which will result in the market focus increasingly expanding "core-plus" and "value-added" properties as well, i.e. properties with value creation potential.

According to analyses of AENGEVELT-RESEARCH,



Die CELLS Property Investors GmbH hat zusammen mit einem internationalen Investor das Hauptquartier der IKB Deutsche Industriebank in Düsseldorf erworben. Der 1997 fertig gestellte Bürokomplex umfasst rd. 57.000 m² Bürofläche.

The CELLS Property Investors GmbH, together with an international investor, purchased the headquarters of IKB Deutsche Industriebank in Düsseldorf. The office complex, completed in 1997, offers about 57,000 m² of office space.

Düsseldorf, characterised by a continuous increase of population and corresponding consistent increase of number of households and employed persons, is one of the metropolises which will see a scarcity of supply of adequate and yet affordable residential space in the face of a very tense situation in the years to come, irrespective of intensive municipal corrective measures. With an already tense supply situation, corresponding completion figures are still falling short of the ideal innovation rate. Demand for modern as well as completely refurbished residential properties, especially those suitable for senior citizens, in sought-after city districts is rising as a result of economic and demographic developments. Without replacing the government's management involvement in recent years that does nothing to increase housing supply by targeted faster and increasing planning allocations, project developments and construction activities, as demanded by AENGEVELT for years, it will no longer be possible to fully satisfy the structural and demand-based rise in demand for housing at present and in the medium-term future. Given the background of an ideologically motivated series of massive public, anti-market interventions in the real estate industry that are disregarding the protests of experts, and the resulting mismanagement, further differentiated increases of rents and purchase prices, especially in the group of the growth regions – and therefore also in Düsseldorf – due to a lack of supply and structural deficiencies seems likely.

Ausblick

Der Investmentmarkt 2019 wird sich nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH wie schon im Berichtsjahr 2018 erneut überdurchschnittlich entwickeln. Das Vertrauen der nationalen und internationalen Immobilieninvestoren in den deutschen Markt bleibt dank seiner Stabilität und Sicherheit sehr stark. Die trotz nachlassender Konjunkturdynamik noch überwiegend positiven Wirtschaftsaussichten, die weiterhin sehr guten Arbeitsmarktdaten und das weiter steigende Kauf- und Mietpreisniveau in den Büromarktzentren machen Deutschland zu einem der gefragtesten Anlageländern weltweit. Damit bleibt die Attraktivität Düsseldorfs auch 2019 als in der Gruppe der bundesdeutschen Big Five traditionell sicheres und wertdynamisches Wachstumszielgebiet für Immobilienentwickler und -investoren erhalten.

Das typisch primäre Anlageziel in Düsseldorf bleibt das erstklassige Core-Objekt. Angesichts des hier inzwischen sehr stark begrenzten markadäquaten Produktangebotes und der weiter gesunkenen Renditen auf knapp über 3% im Spitzensegment verändern sich die Anlagestrategien zunehmend. Einige Marktteilnehmer – insbesondere mit höheren Rendite-Anforderungen – zeigen inzwischen eine vergleichsweise deutlich höhere Risikobereitschaft, wodurch sich der Marktfokus zunehmend auch in Richtung „core plus“ und „value added“, also Objekte mit Wertschöpfungspotential, erweitert.

Nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH zählt das durch weiterhin anhaltendes Bevölkerungswachstum und dadurch weiter konstant steigende Haushalts- und Beschäftigtenzahlen charakterisierte Düsseldorf zu der Gruppe von Metropolen, in der auch in den kommenden Jahren das Angebot an bedarfsgerechten und zugleich bezahlbaren Wohnungen angesichts stark angespannter Ausgangslage und ungeachtet intensiver kommunaler Gegensteuerung weiterhin knapp bleibt. Die entsprechenden Fertigstellungszahlen liegen bei schon angespannter Versorgungsausgangslage weiterhin unterhalb der idealen Innovationsrate. Sowohl für moderne als auch kernsanierte und vor allem auch altengerechte Wohnimmobilien in gefragten Stadtteillagen erhöht sich konjunktur- und demographiebedingt die Wohnraumnachfrage. Ohne die von AENGEVELT seit Jahren geforderte nachhaltige Beschleunigung und Steigerung entsprechender Planungsausweisungen, Projektentwicklungen und Bautätigkeiten lässt sich die struktur- und bedarfsbedingt steigende Wohnraumnachfrage indessen aktuell und mittelfristig nicht mehr voll befriedigen. Für die kommenden Jahre ist vor dem Hintergrund einer gegen sachkundigen Protest ideologisch motivierter Serie massiver staatlicher antimarktwirtschaftlicher Eingriffe in die Immobilienwirtschaft und damit ausgelöste Fehlsteuerungen als Konsequenz vor allem in der Gruppe der Wachstumsregionen – und somit auch in Düsseldorf – knappheits- und strukturbedingt mit einem weiter differenziert ansteigenden Miet- und Kaufpreisniveau zu rechnen.

4. Der Markt für Büroflächen

Der Büromarkt der Region Düsseldorf (inkl. Umland mit den Städten Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) erzielte im abgelaufenen Jahr 2018 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 390.000 m². Er liegt damit rd. 61.000 m² bzw. 13,5% unter dem Vorjahresergebnis (2017: rd. 451.000 m²). Dennoch wurde das langjährige Umsatzmittel (Ø 2008-2017: 371.000 m² p. a.) um 5% übertroffen. Damit blieb der regionale Düsseldorfer Büroflächenmarkt im Rahmen der anhaltend positiven Wirtschaftsentwicklung und der breitgefächerten Nachfrage zwar hinter den allgemeinen Erwartungen zurück, präsentiert sich jedoch insgesamt weiterhin als sehr stabil.

Die mit 4,2% im Jahresvergleich etwas geringere Umsatzdynamik in Düsseldorf (2017: 4,9%) resultiert aus einem Rückgang der Anzahl an Großabschlüssen im Berichtsjahr. Nachdem

4. The market for office space

According to analyses of AENGEVELT-RESEARCH, the office space market in the Düsseldorf region (including the surrounding areas and the cities of Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) generated an office space turnover (including owner-occupiers) of about 390,000 m² in 2018. It was thus about 61,000 m² or 13.5 % lower than in the previous year (2017: about 451,000 m²). Yet the long-term turnover average (Ø 2008-2017: 371,000 m² p. a.) was exceeded by 5 % nonetheless. This means that the office space market in Düsseldorf may have fallen somewhat short of general expectations following from the continuing good economic development and the broad range of demand, but it still presents itself as highly stable.

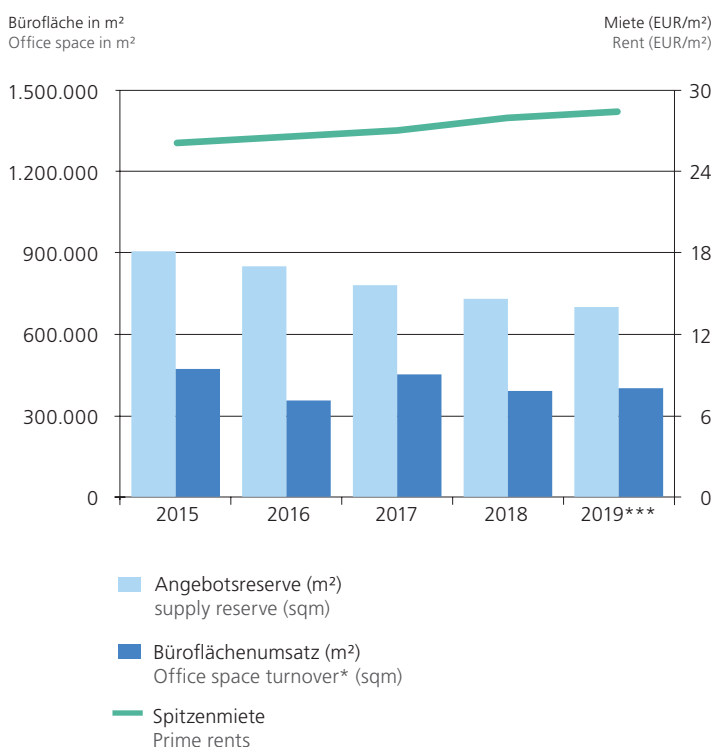
The somewhat weaker annual dynamics in Düsseldorf of 4.2 % when compared to the previous year (2017: 4.9 %) is the result of a lower number of large-scale transactions in the report year. After 14 contracts for more than 5,000 m² each had been concluded in the previous year, totalling about 141,000 m², the market volume of large-scale transactions halved in the most recent report year with seven deals to about 74,000 m² of office space.

The prospects for the office space market in the Düsseldorf region continue to be positive in 2019, partly due to the overall stability of the German economy. For the current year, AENGEVELT-RESEARCH expects a regional office space turnover of at least 400,000 m², which would thus be at least 9 % higher than the average turnover volume of the past decade (Ø 2009-2018: about 367,000 m² p. a.).

Geographical demand preferences

- In the urban areas of Düsseldorf, the office space turnover fell by about 50,000 m² in 2018 to about 337,000 m² or by 13 % when compared to the previous year. Nevertheless, the market share in regional overall turnover remained stable with 86 % (2017: approx. 387,000 m²).
- The majority of office space turnover activity in the city area of Düsseldorf was seen in the city centre periphery. These areas accounted for about 214,300 m² or approx. 55% of total regional office space turnover in 2018 (2017: 211,400 m² or 47%).

Büromarktregion Düsseldorf:
Entwicklung von Flächenumsatz*, Angebotsreserve und Spitzenmiete**
Office market region Düsseldorf:
Development of space turnover*, available vacancy and prime rents**



* = inkl. Eigennutzer ** = Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3 %
* = incl. own-occupier ** = Median rent in the top price segment with a market share of 3 %
*** = Prognose
*** = Prognosis

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH



Das „AENGEVELT China Competence Center“ begleitet die „JIECANG Europe GmbH“ bei der Suche nach einem größeren Standort für ihre europäische Vertriebszentrale und vermittelt hierzu einen Mietvertragsabschluss über rd. 400 m² Bürofläche in dem Bürogebäude „Rheinoffice“ am Düsseldorfer Seestern. © alstria office REIT AG
 The „AENGEVELT China Competence Center“ supported the „JIECANG Europe GmbH“ in its search for larger premises for its European sales headquarters and brokered a lease for about 400 m² of offices in the office building „Rheinoffice“ at the Düsseldorfer Seestern. © alstria office REIT AG

- Office space turnover in the city periphery amounted to 92,900 m² which is significantly lower than in the previous year (2017: approx. 139,900 m²). This means that the turnover share fell from 31 % last year to now 24 %.
- Also in regard to the city centre (including „Königsallee“, „financial district“), AENGEVELT determined a decline in letting activities of 29,800 m² and/or 7 % when compared to the previous year (2017: 35,700 m² or 8%).
- Office space turnover in the surrounding areas (Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) also fell (-17 %) in the course of the year while the share in total turnover remained stable (2018: 53,000 m² or 14%; 2017: 64,000 m² or 14%).

The most important letting transactions in 2018 included:

- The largest letting transaction in the report year was the lease of 35,500 m² of office space in the project development „Heinrich Campus“ of Quan-

im Vorjahr 14 Vertragsabschlüsse in der Größenordnung über 5.000 m² mit insgesamt rd. 141.000 m² getätigt wurden, halbierte sich das Marktvolumen für Großabschlüsse im jüngsten Berichtsjahr mit sieben Deals auf rd. 74.000 m² Bürofläche.

2019 sind die Perspektiven für den Büromarkt in der Region Düsseldorf u. a. aufgrund der Robustheit der deutschen Wirtschaft insgesamt weiterhin positiv. AENGEVELT-RESEARCH erwartet für das laufende Jahr einen regionalen Büroflächenumsatz von mindestens 400.000 m², der somit rd. 9% oberhalb des mittleren Umsatzvolumens der letzten Dekade (Ø 2009-2018: rd. 367.000 m² p. a.) läge.

Räumliche Nachfragepräferenzen

- Im Düsseldorfer Stadtgebiet ging der Büroflächenumsatz im Jahr 2018 mit ca. 337.000 m² um 50.000 m² bzw. 13% gegenüber dem Vorjahr zurück. Die Marktquote am regionalen Gesamtumsatz blieb mit 86% stabil (2017: ca. 387.000 m²).
- Schwerpunkte des Büroflächenumsatzes innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes waren die Cityrandbereiche. Auf sie entfielen 2018 rd. 214.300 m² bzw. 55% des regionalen Gesamtbüroflächenumsatzes (2017: 211.400 m² bzw. 47%).

- Der Büroflächenumsatz in den Stadtrandbereichen war mit rd. 92.900 m² signifikant niedriger als im Vorjahr (2017: ca. 139.900 m²). Die Umsatzquote gab dementsprechend von 31% im Vorjahr auf aktuell 24% nach.
- Auch im Citykern (inkl. "Königsallee", "Bankenviertel") analysierte AENGEVELT mit 29.800 m² bzw. 7% eine gegenüber dem Vorjahr geringere Vermietungstätigkeit (2017: 35.700 m² bzw. 8%).
- Der Büroflächenumsatz im Umland (Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss) reduzierte sich ebenfalls binnen Jahresfrist (-17%), wobei jedoch der Anteil am Gesamtabsatz konstant blieb (2018: 53.000 m² bzw. 14%; 2017: 64.000 m² bzw. 14%).

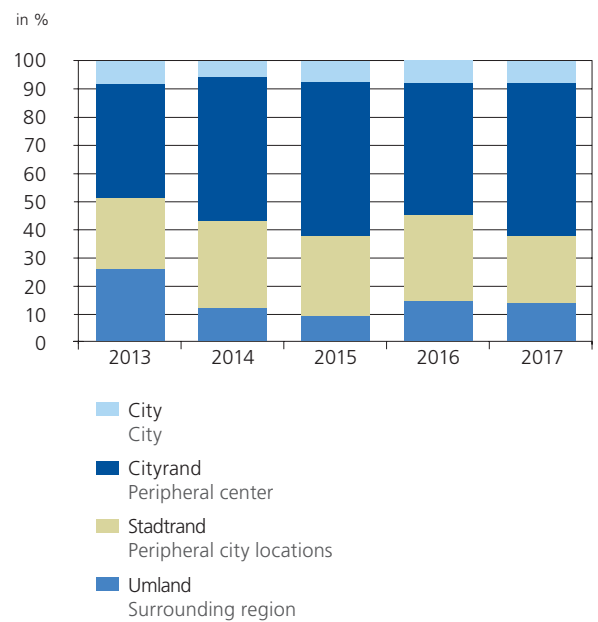
Zu den bedeutendsten Vermietungstransaktionen in 2018 gehörten u. a.:

- Größte Vermietungstransaktion im Berichtsjahr war die Anmietung von 35.500 m² Bürofläche in der Projektentwicklung „Heinrich Campus“ der Quantum Immobilien auf der Fläche des ehemaligen Straßenverkehrsamtes durch Deloitte.
- Die NRW-Bank hat rd. 7.000 m² Bürofläche in den „Herzogterrassen“ in Düsseldorf-Friedrichstadt angemietet. Bis Ende 2019 werden rd. 300 Mitarbeiter der Förderbank in die Herzogstraße 15 umziehen.
- Des Weiteren haben die Steuerberatungsgesellschaft WTS im Büroprojekt „Shift“ in der Düsseldorfer Airport-City und die Oberfinanzdirektion Düsseldorf im „Bürocenter Nord“ in der Kanzlerstraße im Stadtteil Rath jeweils einen Mietvertrag über rd. 5.300 m² abgeschlossen.
- In Ratingen konzentriert der Inkasso- und Forderungsmanagement-Dienstleister Lowell Financial Services seine Standorte und hat dazu im ehemaligen LG Electronics-Gebäude an der Berliner Straße rd. 9.200 m² Bürofläche angemietet.
- Unter den zahlreichen von AENGEVELT vermittelten Büromietverträgen sind u. a. der Mietvertrag über rd. 2.500 m² in der Bismarckstraße an die Landeshauptstadt Düsseldorf, der Abschluss über ca. 1.350 m² in der Berliner Allee an das Justizministerium des Landes Nordrhein-Westfalen sowie der Mietvertrag an den Gesamtverband der Aluminiumindustrie (GDA) über rd. 1.000 m² im Bürokomplex „Fritz-Vomfelde-Straße 26-32“ am Standort „Seestern“ zu nennen.

Flächenumsatz nach Branchen

- Den größten Marktanteil erreichten 2018 die beratenden und sonstigen Dienstleister. Mit einer auf rd. 231.600 m² markant anziehenden Umsatzleistung (2017: 126.300 m²) konnte sich die Marktquote binnen Jahresfrist mehr als verdoppeln (2018: 59%, 2017: 28%).
- Die Gruppe der „sonstigen Nutzer“, in die vor allem Verkehrs-, Industrie-, und Handelsunternehmen einfließen, hat im Jahresverlauf 2018 nur rd. 58.400 m² angemietet (2017:

Büromarktregion Düsseldorf: Flächenumsatz* nach Lagen
Regional office space market Düsseldorf: Turnover rate* by locations



* = inkl. Eigennutzer
* = incl. own-occupier

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

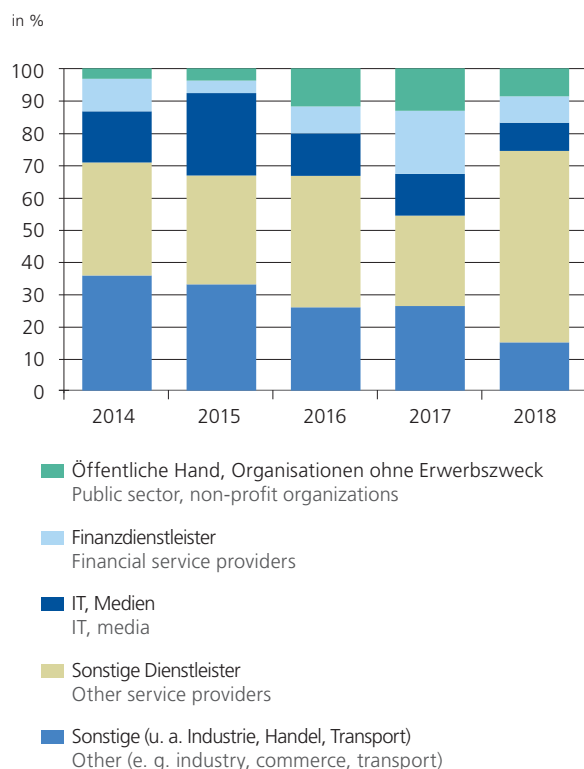
tum Immobilien on the premises of the former Road Traffic Department by Deloitte.

- NRW-Bank rented about 7,000 m² of office space in the "Herzogterrassen" in Düsseldorf-Friedrichstadt. Until the end of 2019, about 300 employees of the Förderbank will move to Herzogstraße 15.
- Other leases that were concluded are that of the tax consultancy firm WTS in the office project „Shift“ in the Düsseldorf Airport City and of the Oberfinanzdirektion Düsseldorf in the "Bürocenter Nord" in the Kanzlerstraße in the district Rath, both for premises of about 5,300 m².
- In Ratingen, the collection and accounts receivables management service provider Lowell Financial Services is bundling its sites and has rented about 9,200 m² of office space in the former LG Electronics building at the Berliner Straße for this purpose.
- Among the several office leases brokered by AENGEVELT are the lease of about 2,500 m² in the Bismarckstraße to the federal state capital Düsseldorf, the conclusion for about 1,350 m² in the Berliner Allee to the Department of Justice of the federal state North Rhine-Westphalia as well as the lease for the Gesamtverband der Aluminiumindustrie (GDA) for about 1,000 m² in the office complex "Fritz-Vomfelde-Straße 26-32" at the location "Seestern".

Space turnover by sectors

- The largest market share was accounted for by consultancy firms and other service providers in 2018. With a marked increase of turnover of about 231,600 m² (2017: 126,300 m²), their market share more than doubled in the course of the year (2018: 59%, 2017: 28%).
- The category of "other users", which mainly comprises traffic, industrial, and trade companies, rented spaces of only approx. 58,400 m² during the year of 2018 (2017: 118,500 m²). Market share fell from 26 % to now 15 %.
- The group of financial services provides as well saw a considerable decline of demand. The absolute space turnover fell markedly to about 32,000 m² when compared to the previous year (2017: 88,400 m²). The turnover share fell from 20 % to 8 % during the year.
- Media, IT, and EDP companies rented less office space of 34,200 m² in the Düsseldorf region, which means that the market share fell to 9 % (2017: 58,500 m², 13 %).

Büromarktregion Düsseldorf: Branchenstruktur der Nachfrage*
Regional office space market Düsseldorf: Industry structure of demand*



* = inkl. Eigennutzer
* = incl. own-occupier

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

118.500 m²). Die Marktquote reduzierte sich von 26% auf nunmehr 15%.

- Auch die Nachfragegruppe der Finanzdienstleister hat einen bedeutenden Umsatzrückgang zu verbuchen. Der absolute Flächenumsatz ging mit rd. 32.000 m² gegenüber dem Vorjahr (2017: 88.400 m²) markant zurück. Der Umsatzanteil nahm von 20% binnen Jahresfrist auf 8% ab.
- Medien-, IT- und EDV-Unternehmen mieteten in der Region Düsseldorf bei reduzierter Marktquote von 9% mit 34.200 m² weniger Bürofläche als im Vorjahreszeitraum (2017: 58.500 m², 13%).
- Die Nachfrage der öffentlichen Hand und Verbände konnte im aktuellen Zeitraum mit einer Quote von 9% gegenüber dem Vorjahresniveau (2017: 13%) nicht gleichziehen. Der absolute Flächenumsatz lag 2018 bei rd. 33.800 m² (2017: 59.300 m²).

Geringe Neubautätigkeit

Nachdem in Düsseldorf der Umfang der Bürofertigstellungen (Neubau und umfassende Sanierung) in den Jahren 2015 und 2016 mit 69.000 m² bzw. 48.000 m² sehr gering war, konnte das Volumen in 2017 mit rd. 82.000 m² und vor allem in 2018 mit ca. 92.000 m² merklich anziehen. 2019 wird mit einem höheren Fertigstellungsniveau von rd. 102.000 m² gerechnet, dieses liegt über dem jüngsten Dekadenmittel (2009-2018: Ø 97.000 m² p. a.).

Hierbei ist für die Beurteilung der Marktwirksamkeit der Erstbezugsflächen unbedingt zu beachten, dass zum Jahresanfang 2019 eine Vorvermarktung, d. h. eine hohe und die Robustheit des Marktes widerspiegelnde Vorvermietungs- bzw. Eigennutzungsquote, von bereits ca. 64% erreicht wurde. Angesichts dieser Vorvermarktungsquote werden damit dem Markt im Jahr 2019 lediglich noch rd. 37.000 m² bzw. 8% des von AENGEVELT-RESEARCH prognostizierten Absatzes ungebundene Neubaufäche zugeführt.

Wie schon im Vorjahr lag der räumliche Schwerpunkt der Fertigstellung neuer Büroflächen im Stadtgebiet Düsseldorf mit einem Flächenanteil von rd. 64% in den Cityrandlagen (2017: 83%). Von rd. 59.000 m² Bürofläche, die im Berichtsjahr in Cityrandlagen entwickelt wurden, befanden sich ca. 31.000 m² im Bürokomplex „FLOAT“ in der Franziusstraße und rd. 25.500 m² in der neuen „Trivago“-Zentrale in der Kesselstraße. Beide Projektentwicklungen befinden sich im attraktiven Düsseldorfer „MedienHafen“. Nachdem im Vorjahr nur rd. 14% der neuen Büroflächen in Citykernlagen auf den Markt kamen, sind es im Berichtsjahr rd. 27.000 m² mit einem Anteil von 29% an den Gesamtfertigstellungen. Hier ist v. a. das Refurbishment-Projekt „Momentum“ (ehemals „Wehrhahn-Center“) mit rd. 21.000 m² am Wehrhahn 33 zu nennen.

Der Anteil der Stadtrandlagen hat sich mit einer Quote von rd. 6% (rd. 6.000 m²) im Vorjahresvergleich verdoppelt.

2019 wird der Schwerpunkt der Neubaufertigstellungen zwar weiterhin auf den Cityrandlagen liegen, doch im Citykernbereich werden wieder mehr Projekte marktwirksam. So befinden sich rd. 49% der 2019 neu an den Markt gelangenden Flächen in Cityrandlagen (rd. 46.000 m²) und ca. 34% in Citykernlagen (32.000 m²). In Stadtrandlagen sind für 2019 indessen nur rd. 16.000 m² neue Bürofläche (17% der Fertigstellungen) zu erwarten.

Zu den diesjährigen Fertigstellungen zählen u. a. das Bürogebäude „Infinity Office“ in der Schwannstraße mit rd. 19.000 m² und dem Bankhaus Lampe als Ankermieter, die Revitalisierung des Bürohauses in der Georg-Glock-Straße 14 („Clarity“) mit ca. 11.000 m² Büromietfläche sowie zwei Büroneubauten des internationalen Projektentwicklers Hines im „Kö-Quartier“ zwischen Königsallee und Breite Straße mit insgesamt rd. 15.500 m².

Reduzierung der Büroflächenleerstände

Im Jahresverlauf 2018 setzte sich in der Region Düsseldorf der von AENGEVELT-RESEARCH prognostizierte Trend der Leerstandsreduzierung fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve ging gegenüber dem Vorjahr um rd. 50.000 m² zurück und liegt Ende 2018 bei ca. 730.000 m². Im Düsseldorfer Stadtgebiet belief sich der Umfang der kurz-

- The demand among government agencies and associations was not able to keep up with levels recorded in the previous year with a share of 9 % when compared to the previous year (2017: 13 %). Space turnover in absolute terms in 2018 amounted to approx. 33,800 m² (2017: 59,300 m²).

Limited new construction activity

After only very few offices had been completed in Düsseldorf in 2015 and 2016 (new construction and comprehensive refurbishment) with 69,000 m² and 48,000 m² respectively, the volume rose noticeably in 2017 with about 82,000 m² and especially in 2018 with about 92,000 m². A higher completion rate of about 102,000 m² is expected for 2019, this is higher than the average of the past ten years (2009-2018: Ø 97,000 m² per year).

When assessing the market effectiveness of first-time occupancy premises, it must be taken into account that a pre-marketing rate, i.e. a high pre-letting or owner-occupier rate that reflects the robustness of the market, of already about 64 % was registered at the beginning of 2019. Given this pre-marketing rate, only about 37,000 m² or 8 % of the newly constructed space expected by AENGEVELT-RESEARCH will become available as uncommitted premises on the market in 2019.

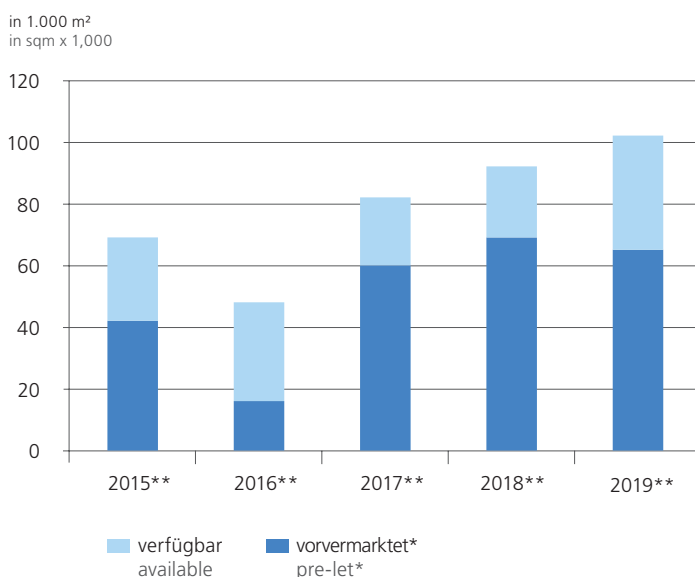
As this was the case in the previous year, the local focus was on the completion of new office spaces at the Düsseldorf metropolitan area, whereby 64% of the buildings are situated in the city periphery (2017: 83%). Of the 59,000 m² of office space that were built in city periphery locations, about 31,000 m² are located in the office complex „FLOAT“ in the Franziskusstraße and about 25,500 m² in the new „Trivago“ headquarters in the Kesselstraße. Both of these two construction projects are situated in the attractive Düsseldorf „MedienHafen“.

After only about 14 % of new office space on the market were situated in the city centre, these areas amount to approx. 27,000 m² in the report year, accounting for about 29 % of the total number of completed projects. Among these, attention has to be drawn especially to the refurbishment project „Momentum“ (formerly „Wehrhahn-Center“) with about 21,000 m² at Wehrhahn 33.

The share of buildings in the city periphery of about 6 % (approx. 6,000 m²) has doubled when compared to the previous year.

Even though the focus of new completions will remain on the city periphery in 2019, an increasing number of projects will become effective on the market in the city

Büromarktregion Düsseldorf: Fertigstellungsvolumen von Büroflächen – Relation zwischen vorvermarkteten* und am Markt noch verfügbaren Büroflächen
Regional office space market Düsseldorf: Completion volume of office space – Relation between advance marketed* and office space still available on the market



* = inkl. Eigennutzer
* = incl. own-occupier

** = jeweils zum Jahresanfang
** = in each case at year's beginning

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH



AENGEVELT vermittelt rd. 850 m² Bürofläche an eine Kanzlei im „Andreas-Quartier“. Vermieter ist die Frankonia Eurobau AG, die das aus dem ehemaligen, denkmalgeschützten Sitz des Düsseldorfer Amtsgerichtes und mehreren wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Neubauten bestehende Projekt realisiert hat. AENGEVELT brokered about 850 m² of office space to a law firm in the “Andreas-Quartier”. The landlord is Frankonia Eurobau AG which had realised the project consisting of the former listed headquarters of the Local Court of Düsseldorf and several new housing and commercial complexes.

centre. In 2019, about 49% of the space entering the market are located in the city periphery (about 46,000 m²) and about 34% in the city centre (32,000 m²). Expected for the peripheral areas of the city, however, are only about 16,000 m² of new office space in 2019 (17 % of completions).

Among this year's completions are the office building “Infinity Office” in the Schwannstraße with about 19,000 m² and the bank building Lampe as anchor tenant, the revitalisation of the office building in the Georg-Glock-Straße 14 („Clarity“) with about 11,000 m² of office letting area as well as two new office buildings of the international project developer Hines in the “Kö-Quartier” between Königsallee and Breite Straße with a total floor area of about 15,500 m².

Reduction of surplus office space

In the course of 2018, the reduction of vacancy levels in the Düsseldorf region forecast by AENGEVELT-RESEARCH continued. The total supply reserve available on the short term fell by 50,000 m² when compared to the previous year and amounted to about 730,000 m² at the end of 2018.

fristig verfügbaren Angebotsreserven Ende 2018 auf nominell rd. 515.000 m² (Ende 2017: rd. 560.000 m²). Das ist ein markanter Leerstandsabbau von 45.000 m². Im Düsseldorfer Umland ging der Leerstand um 5.000 m² zurück und stellte sich auf ca. 215.000 m² (2017: ca. 220.000 m).

Die Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) sank von 8,4% Ende 2017 binnen Jahresfrist auf aktuell 7,8%. Dabei ist zum Berichtszeitpunkt die Leerstandsquote im Stadtgebiet mit 6,8% allerdings markant geringer als im Umland mit 12,8%.

Im Zuge einer anhaltend regen Büroflächennachfrage und einer weiterhin unterdurchschnittlichen Verfügbarkeit von Erstbezugsflächen prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2018 für die Büromarktregion einen weiteren Leerstandsabbau auf unter 700.000 m² bzw. nominell rd. 7,5% des Bestandes.

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 Büroleerstandsindex „ARLEX“ (AENGEVELT-RESEARCH LEERSTANDSINDEX) sind am Düsseldorfer Büromarkt - gemessen am jeweils jüngsten 10-Jahresmittel - als „langfristig marktnotwendige regionale Fluktuationsreserve“

ca. 431.000 m² nachfragerrelevante Angebotsfläche erforderlich (rd. 4,6% des Gesamtbestandes von rd. 9,31 Mio. m²). Der Anteil der Fluktuationsreserve am gesamten Büroleerstand veränderte sich von 64% Anfang 2018 auf aktuell 59%.

„Latente Leerstände“, das sind zwar eigengenutzte oder hauptvermietete, indessen zur Untervermietung angebotene Büroflächen, spielen am Düsseldorfer Markt analog zu den Vorjahren mit aktuell ca. 3% bzw. rd. 25.000 m² des Gesamtangebotes an kurzfristig bezugsfähigen Flächen lediglich eine untergeordnete Rolle.

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 (Fachjargon: „Marktleichen“) bzw. ohnehin zum Abriss / Neubau anstehen aber bis dahin noch als bestandswirksam zu erfassen sind - hat sich binnen Jahresfrist weiter reduziert: Ende 2018 waren rd. 80.000 m² Bürofläche als struktureller Leerstand erfasst. Die Quote am Gesamtleerstand liegt aktuell damit bei 11%.

Der Umfang der „marktaktiven Leerstände“ stieg im Jahres-

In the city centre of Düsseldorf, the supply reserve available on the short term amounted to a nominal 515,000 m² at the end of 2018 (at the end of 2017: about 560,000 m²). This constitutes a considerable reduction of 45,000 m². Vacancies in the surrounding areas of Düsseldorf fell by 5,000 m² and totalled approximately 215,000 m² (2017: approx. 220,000 m²). Vacancy rates for the entire office space market in the region (including surrounding areas) fell from 8.4% at the end of 2017 to currently 7.8% in the space of a year. However, vacancy rates in the city area are considerably lower with 6.8% than in the surrounding areas with 12.8% at the time the report was written.

Due to further lively demand for office space and a below-average availability of premises for first-time occupancy, AENGEVELT-RESEARCH forecasts a further reduction of vacancies for the office market region to less than 700,000 m² or a nominal 7.5% of supply in 2018.

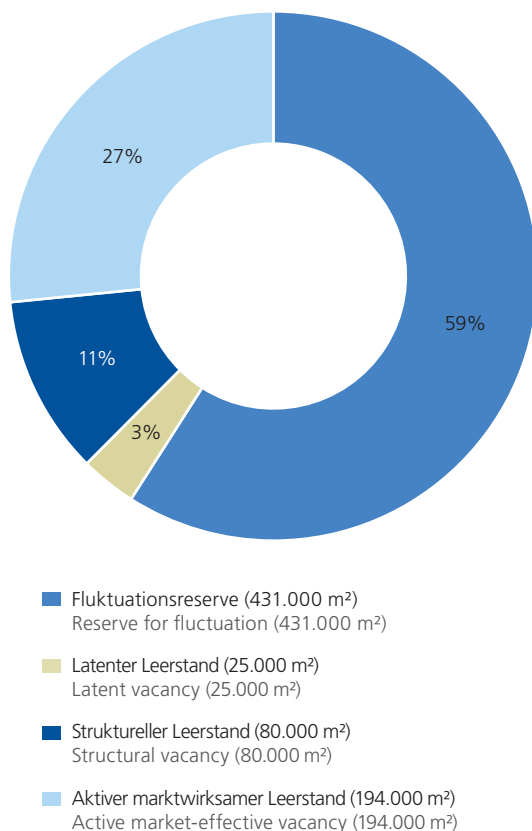
In addition to space absorption and development of construction activity, a detailed differentiation of vacancy structures is indispensable for a qualitative evaluation of the supply situation. According to the definition of the „ARLEX“ (AENGEVELT-RESEARCH LEERSTANDS-INDEX) office vacancy index, which AENGEVELT-RESEARCH established years ago, the office market of Düsseldorf, judged by the most recent 10-year-average, requires about 431,000 m² of demand-relevant supply as „long-term regional fluctuation reserve required by the market“ (about 4.6% of a total existing space of about 9.31 million m²). This share of the fluctuation reserve of total office vacancies changed from 64% in early 2018 to currently 59%.

„Latent vacancies“, meaning office space either used by owner-occupiers or let to main tenants, but offered for subletting, only play a subordinate role on the market in Düsseldorf with currently about 3% or 25,000 m² of total supply of space available for renting on the short term, which corresponds to the situation in previous years.

The level of „structural office vacancies“, i.e. premises that have been vacant for 5 years or more already and account for more than half of the volume of a building and thus have only very limited marketing chances (in the trade language: „market corpses“) and/or which have been earmarked for demolition/new construction already, but which have to be listed among the existing supply until such time, has fallen further during the year: At the end of 2018, about 80,000 m² of office space was registered as structural vacancy. Its share of total vacancies thus currently amounts to 11%.

The level of „active market vacancies“ rose in the

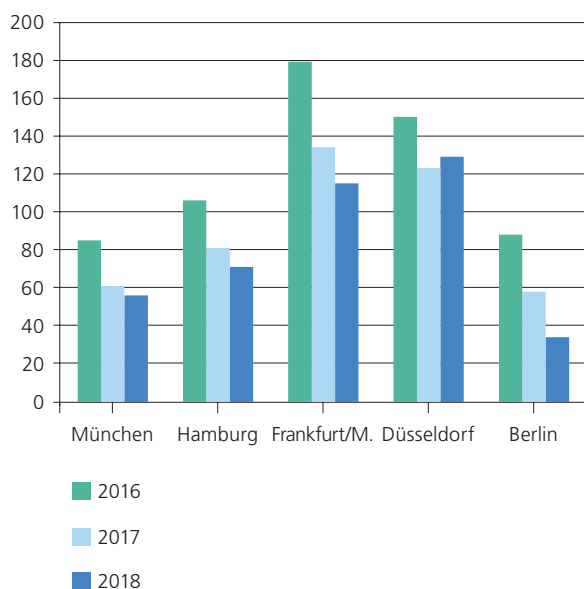
Büromarktregion Düsseldorf: Leerstands differenzierung nach Marktwirksamkeit
Regional office market Düsseldorf: Vacancy differentiation by market effectiveness



Quelle: Eigene Erhebungen, Januar 2019
Source: Own surveys, January 2019

© AENGEVELT-RESEARCH

ARLEX: Veränderung der Indizes* für Büroerstände in den „Big Five“
ARLEX: Change in index* for unoccupied offices in the „Big Five“



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

*Index 100 = Vacancy equates to the current and medium-term required fluctuation reserve

Quelle: Eigene Erhebungen
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

course of 2018 to about 194,000 m² (end of 2017: 168,000 m²). Accordingly, the share of active market vacancies in the total amount of office space ready for rent on the short term rose from 22 % in the previous year to about 27 % in the report year.

Taking into consideration all three vacancy types that were analysed and that all have a very different impact on the market, only about 194,000 m² of nominal vacancies (730,000 m²) can be classified as „vacant market-effective supply base“. Instead of a nominal vacancy level of 7.8%, the actually marketable supply surplus therefore only corresponds to about 2.2% of total existing office space of about 9.31 million m² in the Düsseldorf region. Regarding the overall turnover of about 400,000 m² of office space that is expected for 2019, the marketable space surplus amounts to moderately half of the expected annual turnover.

The „ARLEX“ vacancy index which AENGEVELT-RESEARCH developed years ago for the scientifically independent analysis of office space vacancies which measures short- and medium-term market relationships of supply surplus with highly differentiated effectiveness in terms of quality and of turnover dynamics, saw an only minor decline compared to the previous year with a current score of 129 (previous year: 123) and is still close to the market balance (index: 100).

verlauf 2018 auf rd. 194.000 m² (Ende 2017: 168.000 m²). Die Quote der marktaktiven Leerstände am Gesamtumfang der kurzfristig bezugsfähigen Büroflächen zog binnen Jahresfrist dementsprechend von 22% im Vorjahr auf 27% im Berichtsjahr an.

Unter Berücksichtigung aller drei analysierten höchst unterschiedlich marktwirksamen Leerstandskategorien sind vom nominellen Gesamtleerstand (730.000 m²) somit allenfalls rd. 194.000 m² als „marktwirksam leerstehender Angebotssockel“ zu klassifizieren. Anstelle des nominellen Leerstands von 7,8% entspricht der tatsächlich marktfähige Angebotsüberhang damit lediglich 2,2% des Gesamtbüroflächenbestandes von ca. 9,31 Mio. m² in der Region Düsseldorf. In Bezug auf den für 2019 prognostizierten Gesamtabsatz von rd. 400.000 m² Bürofläche stellt sich der marktfähige Flächenüberhang damit moderat auf die Hälfte des voraussichtlichen Jahresumsatzes.

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 aktuellen Wert von 129 gegenüber dem Vorjahr (123) nur geringfügig verschlechtert und liegt dennoch relativ nah am Marktgleichgewicht (Index: 100).

Anziehende Mieten

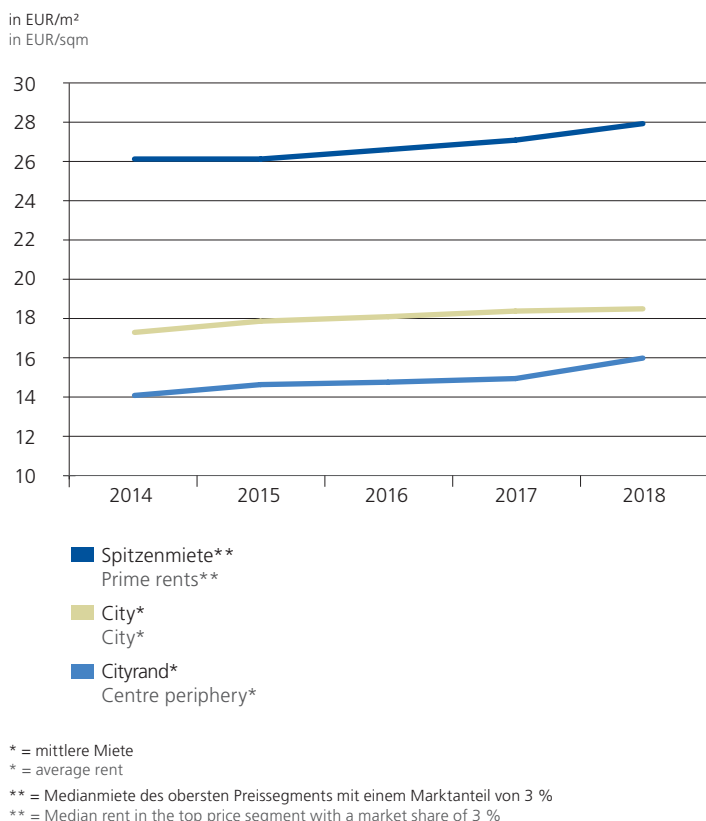
Seit 2016 (EUR 26,50/m²) steigt die gewichtete Spitzenmiete aufgrund hochpreisiger Anmietungen in den Premium-Objekten in der Innenstadt wieder kontinuierlich an und erreichte zum Jahresende 2018 rd. EUR 28,-/m². Für 2019 geht AENGEVELT-RESEARCH von einer weiteren Mietpreiserhöhung im Spitzensegment aus.

Im gleichen Analysezeitraum stieg der durchschnittlich erzielte Mietpreis in Düsseldorfer Citylagen um EUR 0,20/m² auf nunmehr EUR 18,60/m². In den Cityrandlagen war ein starkes Anziehen des mittleren Mietpreises von EUR 14,90/m² auf aktuell EUR 16,10/m² zu beobachten. Auch in den Stadtrandlagen wurde ein Mietwachstum analysiert. Hier zog die realisierte Durchschnittsmiete binnen Jahresfrist um EUR 0,20/m² auf nunmehr EUR 12,40/m² an.

Der Schwerpunkt der Vermietungsleistung lag im Berichtsjahr 2018 in Düsseldorf analog zu den Vorjahren im Mietpreissegment zwischen EUR 10,-/m² und EUR 15,-/m². Der entsprechende flächengewichtete Marktanteil betrug im Berichtsjahr rd. 47% (2017: 48%).

Die Marktquote der Vermietungen im gehobenen Preissegment zwischen EUR 15,-/m² und EUR 20,-/m² stieg markant von 23% im Vorjahr auf aktuell 30% an. Im oberen Mietpreissegment ab EUR 20,-/m² blieb der Anteil binnen Jahresfrist konstant bei 10%.

Büromarktregion Düsseldorf:
Spitzenmiete sowie mittlere Miete in City- und Cityrandlagen
Regional office market Düsseldorf:
Prime rents as well as average rents in the city and peripheral centres



Quelle: Eigene Erhebung
Source: Own surveys

© AENGEVELT-RESEARCH

Trends der Marktentwicklung

Zum Jahresbeginn prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2019 bei insgesamt positiven makroökonomischen Rahmenbedingungen und einer regen Flächennachfrage ein im Vergleich zum Vorjahr ähnliches und vor dem Hintergrund des jüngsten Dekadenmittels von 371.000 m² weiterhin deutlich höheres Büroflächenumsatzvolumen von rd. 400.000 m².

Im Jahresverlauf 2019 nimmt der Bestand an marktfähigen Angebotsüberhängen weiter ab. Ursachen sind u. a. das auf hohem Niveau erwartete Flächenumsatzvolumen von plus minus 400.000 m² sowie das im Januar 2019 nur noch disponible bis Jahresresultimo auf den Büromarkt kommende geringe Fertigstellungsvolumen von lediglich rd. 33.000 m² (35% des Gesamtfertigungsvolumens bzw. 8% des prognostizierten Gesamtjahresabsatzes).

Während im Stadtgebiet Düsseldorf die Vermarktungschancen für moderne Bürogebäude mit entsprechender Ausstattung in gefragten Lagen zu marktgerechten Preisen auch im laufenden Berichtsjahr 2019 unverändert sehr gut sind, ist in weniger nachfragegerechten, z. B. veralteten, suboptimal angebundenen und

Rising rents

Since 2016 (EUR 26.50/m²), the weighted prime rent has been rising continuously again to about EUR 28.00/m² at the end of 2018 due to high-priced leases in premium properties in the city centre. For 2019, AENGEVELT-RESEARCH expects rents to continue to increase in the prime segment.

During the same analysis period, the average rent generated in city locations in Düsseldorf rose by EUR 0.20/m² to now EUR 18.60/m². A strong increase of average rent levels from EUR 14.90/m² to currently EUR 16.10/m² could be observed in the city centre periphery. Rising rent levels were also recorded in the peripheries of the city. The analysed average rents increased by EUR 0.20/m² to now EUR 12.40/m² in the course of the year.

The focus of renting performance in Düsseldorf in the report year 2018 was, analogously to previous years, centred on the rental price segment between EUR 10.00/m² and EUR 15.00/m². The corresponding market share weighted by space amounted to about 47 % in the report year (2017: 48%).

The market share of rentals in the higher price segment between EUR 15.00/m² and EUR 20.00/m² rose markedly from 23 % in the previous year to now 30 %. In the upper rent segment starting at EUR 20.00/m², the share remained stable at 10 % in the course of the year.

Market development trends

At the beginning of the year, AENGEVELT-RESEARCH again forecasts an office space turnover volume of approx. 400,000 m² for 2019 with generally positive macro-economic basic conditions and a high demand for spaces; compared to the previous year, this turnover volume is similar and considering the most recent decade average of 371,000 m², this is a still much higher office space turnover.

The amount of marketable supply surplus will continue to fall in the course of 2019. Reasons for this are, amongst others, the high level of space turnover, estimated to reach a level of more or less 400,000 m², as well as the, as of January 2019, only about 33,000 m² of uncommitted newly constructed space that will become available on the office space market until the end of year (35% of completed space or 8% of forecast annual turnover).

While marketing opportunities for modern office buildings with corresponding facilities in sought-after locations at competitive prices in the city area of Düsseldorf continue to remain very good in the current report year



AENGEVELT vermittelt einem Finanzdienstleister einen Mietvertragsabschluss über ca. 360 m² Bürofläche im repräsentativen Bürogebäude „Burggrafenstraße 5/5a“ in Düsseldorf-Oberkassel.

AENGEVELT brokered the lease for about 360 m² of offices for a financial service provider in the prestigious office building “Burggrafenstraße 5/5a” in Düsseldorf-Oberkassel.

2019, vacancy levels and marketing times in buildings less suited to meet demand, e.g. outdated existing buildings with less than optimal connection and insufficient facilities as well as lower space and energy efficiency etc., is likely to increase further. These office spaces often no longer fulfil today's much higher requirements regarding energy efficiency, air conditioning, IT infrastructures (digitalisation), and property management.

Given the scarce supply of modern property quality in some sought-after city districts, it is currently not possible to satisfy the entire demand for large premises, so that existing leases are (have to be) renewed, or in other words, satisfaction of this demand can only be achieved in the medium term. This means that nowadays, companies require a lot more time to professionally organise any optimisation of their location that may have been decided on as it used to be the case a few years ago when there was a much larger supply to choose from. Regarding the perspectives for development and supply, the opportunities for infilling especially in city centre areas are currently and will remain the dominating topic. Given this background, politics, administration, and the real estate industry in Düsseldorf are already discussing specific plans for attractive high-rise building developments.

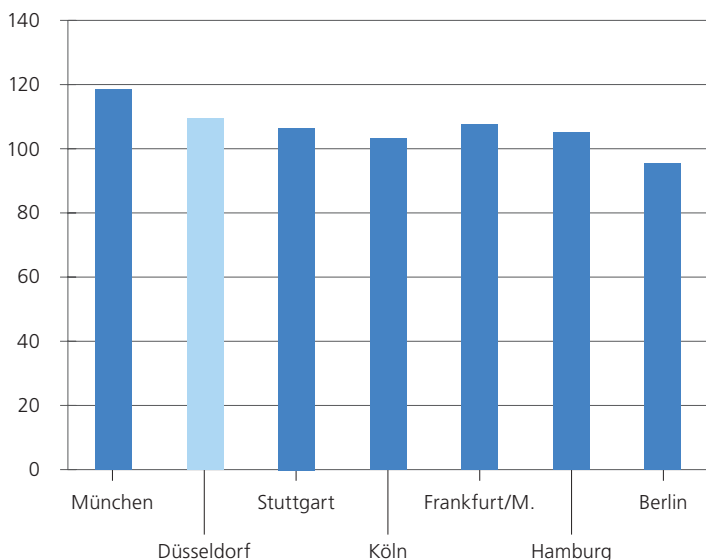
unzureichend ausgestatteten Bestandsgebäuden mit schlechter Flächen- und Energieeffizienz etc. mit einem weiteren Anstieg des Leerstands und der Vermarktungszeiten zu rechnen. Häufig erfüllen diese Büroflächen nicht mehr die deutlich gestiegenen Anforderungen an Energieeinsparung, Klimatisierung, IT-Infrastruktur (Digitalisierung) und Objektmanagement.

Aufgrund des knappen Angebotes an moderner Objektqualität in einigen nachfragerrelevanten Stadtteillagen können derzeit einige Großgesuche im Markt nicht befriedigt werden, so dass bestehende Mietverträge verlängert werden (müssen) respektive diese Bedarfsdeckung sich erst mittelfristig realisieren lässt. Unternehmen müssen sich deshalb heutzutage mit einem viel längeren Vorlauf mit einer beschlossenen möglichen Standortoptimierung professionell beschäftigen als dies bis vor einigen Jahren aufgrund breiterer Angebotspalette erforderlich war. Im Hinblick auf die Entwicklungs- bzw. Angebotsperspektiven sind die Möglichkeiten der Verdichtung insbesondere im innerstädtischen Bereich aktuell und auch zukünftig das beherrschende Thema. Vor diesem Hintergrund sind Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft in Düsseldorf bereits in konkreten Überlegungen für attraktive Hochhausentwicklungen im Gespräch.

5. Der Markt für Einzelhandelsflächen

Als Messe- und Modestadt gehört Düsseldorf inmitten der Metropolregion Rhein-Ruhr zu den wichtigsten Oberzentren Deutschlands. Hierdurch zeichnet sich die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt als Einzelhandelsstandort durch höchstes Interesse seitens sowohl nationaler als auch internationaler Einzelhändler aus. Die Nachfrage nach Flächen in den Top-Lagen ist anhaltend hoch und führte ungeachtet der Verschuldungs- und Eurokrise zu einem stabilen bis partiell weiter ansteigenden Mietpreisniveau. Düsseldorfs Attraktivität spiegelt sich seit Jahrzehnten im Handelsflächensegment u. a. in einer markant hohen Zentralität. Sie reflektiert die ausgesprochen attraktive innerstädtische Sortimentsvielfalt und den damit verbundenen robusten Freiheitsgrad mit einem hohen Düsseldorfer Positivsaldo von rd. 24% gegenüber der Vielzahl konkurrierender Shopping Center auf der „grünen Wiese“ und den Handelsangeboten in den „per Straßenbahn“ erreichbaren benachbarten Großstädten. Düsseldorf liegt damit in der Gruppe der „Big Seven“ hinter Köln, München und Stuttgart auf Platz vier. Gleichzeitig zur Zentralität übertrifft Düsseldorf z. B. auch hinsichtlich Kaufkraft je Einwohner traditionell den Bundesdurchschnitt. Hier nimmt Düsseldorf – nach München – sogar Platz zwei ein.

Kaufkraftkennziffern* in den „Big Seven“ 2018
Purchase power index* in „Big Seven“ 2018



* Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Deutschland = 100
* Retail purchase power, Germany = 100

Quelle: IFH, Köln
Source: IFH, Cologne

© AENGELT-RESEARCH

5. The market for retail space

As a trade fair and fashion city, Düsseldorf, located at the heart of the metropolitan area Rhineland-Ruhr, is one of the most important regional centres of Germany. As retail location, the capital of the federal state North Rhine-Westphalia is characterised by very high interest on the part of both national and international retailers. Demand for premises in the top locations remains high and results in stable to partially increasing rent levels, despite the sovereign debt and Euro crisis. In regard to retail space, the attractiveness of Düsseldorf has especially been reflected in a marked high centrality for decades. It reflects the extremely attractive range of products offered in the city centre and the corresponding robust degree of independence with a positive balance of about 24% in Düsseldorf, compared to many competing „greenfield development“ shopping centres and the retail offers in the neighbouring cities which can be reached by tram. In the group of the „Big Seven“, Düsseldorf therefore ranks fourth behind Cologne, Munich and Stuttgart. In addition to centrality, Düsseldorf has traditionally also exceeded the national average when, for example, purchasing power per inhabitant is concerned. Düsseldorf even ranks second in this respect, after Munich.

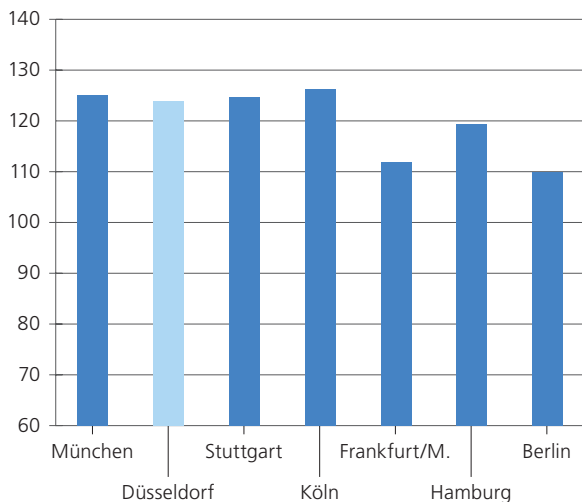
Strong market potentials

The market potential for a stable retail sector in Düsseldorf continued to improve in the course of the economic upturn in Germany since 2014. In the report year 2018, this is corroborated by retail specific indicators remaining on high levels:

Available individual retail-relevant spending power of the population in Düsseldorf reached EUR 7,760 per inhabitant in 2018, according information of „IFH“. This corresponds to an increase of 2.9% or EUR 220.00 when compared to the previous year (2017: EUR 7,540). This means that Düsseldorf remains the immediate runner-up behind the leader Munich (118.9) with a purchasing power index score of currently 109.7 (2017: 110.2) in a comparison of the largest German cities.

Compared to the previous year, total spending power of the population in Düsseldorf rose by half a billion euro in 2018 to now EUR 16.96 billion. The

Zentralitätsniveau* in den „Big Seven“ 2018
Centrality Level* in „Big Seven“ 2018



* Deutschland/Germany = 100

Quelle: IFH, Köln
Source: IFH, Cologne

© AENGVELT-RESEARCH

same applies to the share of retail-relevant spending power potential, which reached a level of about EUR 4.76 billion or 28 % of total spending power.

Given the high centrality of the federal state capital, the high spending power of the population in Düsseldorf's neighbouring communities stimulates its retail sector and continues to provide for ongoing prosperity in the region. This applies to the cities Neuss and Ratingen in particular, who also achieved above-average retail-relevant spending power index scores of currently 104.3 and 113.5 respectively as well. Spending power potential in these two neighbouring municipalities totals about EUR 1.8 billion per year.

The combination of constantly strong influxes of spending power from the consistently affluent neighbouring regions with strong structure and the transaction volume imported from both more distanced regions as well as abroad ensures the traditionally above-average high centrality rate per inhabitant of the federal state metropolis: With an index value of 123.6 in the report year 2018, Düsseldorf ranked lower than Stuttgart (124.5), Munich (124.8) and Cologne (126.1) in regard to its centrality level.

Hohe Marktpotentiale

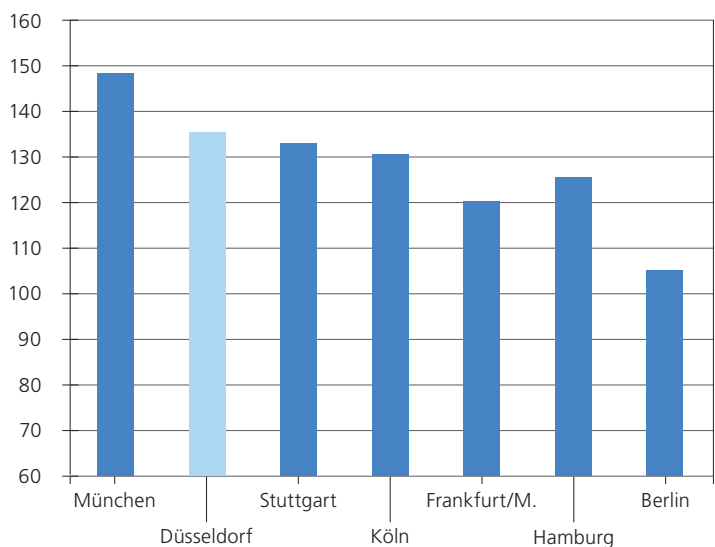
Die Marktpotentiale für einen stabilen Düsseldorfer Einzelhandel haben sich auch während der konjunkturellen Aufschwungphase seit 2014 in Deutschland weiter verbessert. Dafür sprechen die im Berichtsjahr 2018 weiterhin auf hohem Niveau rangierenden einzelhandelsspezifischen Kennziffern:

Die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung Düsseldorfs betrug 2018 nach Angaben der „IFH“ rd. EUR 7.760 je Einwohner. Das entspricht einer Steigerung um 2,9% bzw. EUR 220 auf den Vorjahreswert (2017: EUR 7.540). Damit bleibt Düsseldorf im Vergleich der größten deutschen Städte mit einer Kaufkraftkennziffer von aktuell 109,7 (2017: 110,2) auch weiterhin unmittelbar hinter Spitzenreiter München (118,9) hochrangig positioniert.

Das absolute Kaufkraftpotential der Düsseldorfer Einwohner erhöhte sich 2018 im Vergleich zum Vorjahr um eine halbe Milliarde EUR auf nunmehr ca. EUR 16,96 Mrd. Ebenso verhielt es sich mit dem Anteil des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentials, der einen Wert von rd. EUR 4,76 Mrd. bzw. 28% des gesamten Kaufkraftvolumens erreichte.

Die hohe Kaufkraft der Einwohner in den Umlandkommunen Düsseldorfs wirkt angesichts der hohen Zentralität der Lan-

Umsatzkennziffern in den „Big Seven“ 2018
Turnover rates for „Big Seven“ 2017



* Deutschland/Germany = 100

Quelle: IFH, Köln
Source: IFH, Cologne

© AENGVELT-RESEARCH



2018 eröffnete der Anbieter von extravaganten Möbeln „Bretz“ einen Flagship-Store mit rd. 550 m² im Düsseldorfer „Stilwerk“.
In 2018, the extravagant furniture dealer „Bretz“ opened a flagship store with about 550 m² in the Düsseldorfer „Stilwerk“.

deshauptstadt 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 mit ebenfalls überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern von aktuell 104,3 bzw. 113,5 analysiert wurden. Das Kaufkraftpotential in diesen beiden Nachbarkommunen summiert sich auf jährlich rd. EUR 1,8 Mrd.

Die konstant starken Kaufkraftzuflüsse aus der durchgängig strukturstarken, wohlhabenden Umlandregion gewährleisten zusammen mit den auch aus weiter entfernten Regionen und dem Ausland importierten Transaktionsvolumina die traditionell überdurchschnittlich hohe Zentralitätskennziffer je Einwohner der Landesmetropole: Mit einem Wert von 123,6 im Berichtsjahr 2018 lag Düsseldorf hinsichtlich des Zentralitätsniveaus hinter Stuttgart (124,5), München (124,8) und Köln (126,1).

Entwicklung der Einzelhandelsumsätze

Das Einzelhandelsumsatzvolumen in Düsseldorf stieg laut Berechnungen der „IFH“ im Berichtsjahr 2018 auf einen Wert von rd. EUR 5,05 Mrd. Damit verzeichnete die Landeshauptstadt im Vergleich zum Vorjahr (rd. EUR 4,84 Mrd.) ein markantes Umsatzwachstum von 4,3% bzw. EUR 210 Mio.

Mit einer anhaltend hohen Umsatzkennziffer von 135,6 ist der Einzelhandelsumsatz in Düsseldorf bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt etwa 36% höher als im Bundesdurchschnitt. Lediglich München kann die Umsatzkennziffer je Einwohner mit einem Wert von 148,4 (2018) im Ranking der größten deutschen Einkaufsmetropolen noch überbieten.

Analog zu diesem Trend haben sich im Berichtsjahr 2018 die Einzelhandelsumsätze auch im gesamten Bundesland Nordrhein-Westfalen positiv entwickelt. Das Statistische Landesamt (IT.NRW) ermittelte für 2018 (Januar bis Oktober) ein nominales Umsatz-

Development of retail turnover

According to calculations of „IFH“, retail turnover in Düsseldorf rose to about EUR 5.05 billion in 2018. The federal state capital therefore saw a marked turnover increase by 4.3% or EUR 210 million when compared to the previous year (about EUR 4.84 billion).

With a continuously high turnover rate index score of 135.6, retail turnover in Düsseldorf, when compared to the population size of the city, is about 36% higher than the Germany-wide average. Only Munich can present an even higher turnover rate per inhabitant with an index score of 148.4 (2018) in the ranking of the largest German shopping metropolises.

Analogous to this trend, retail turnover rose in the entirety of the federal state North Rhine-Westphalia in the report year 2018. The Regional Statistical Office (IT.NRW) determined a nominal increase of turnover by 3.5% in 2018 (January until October), compared to the previous year. While retail turnover with publication products, sports goods and toys as well as with foodstuffs rose at above-average rates (6.1% and 4.9% respectively), the turnover with textiles, apparel and shoes even fell by 1.2% during the first ten months of 2018.

The overall positive retail development also had corresponding effects on the number of people in employment in North Rhine-Westphalia, which rose by 0.9% in the report year compared to the previous year in full-time employment and by 1.4% in part-time employment.

High demand in A locations

Düsseldorf has been experiencing very lively demand for qualified retail spaces for years. The federal state capital is one of the most popular expansion locations in Germany for international chains and providers in the luxury segment in particular. The „Kö“ (Königsallee), well-known on the international level for generations, offers an attractive environment for national and international retail concepts, with consistently limited availability of space. With its elegant atmosphere and multitude of luxury labels, the „Kö“ enjoys a very good reputation across the world. In addition to luxury suppliers such as, amongst others, „Gucci“, „Bulgari“, „Prada“, „Brioni“, „Dior“, „Giorgio Armani“, „Chanel“, „Wempe“ or „Cartier“, national and international chains like „H&M“, „Esprit“, „Zara“ and „Abercrombie & Fitch“ have

successfully established themselves on the „Kö“. Therefore, the special branch mix generates a much higher pedestrian footfall for the Königsallee than can be observed on any other comparable luxury mile in other German metropolises.

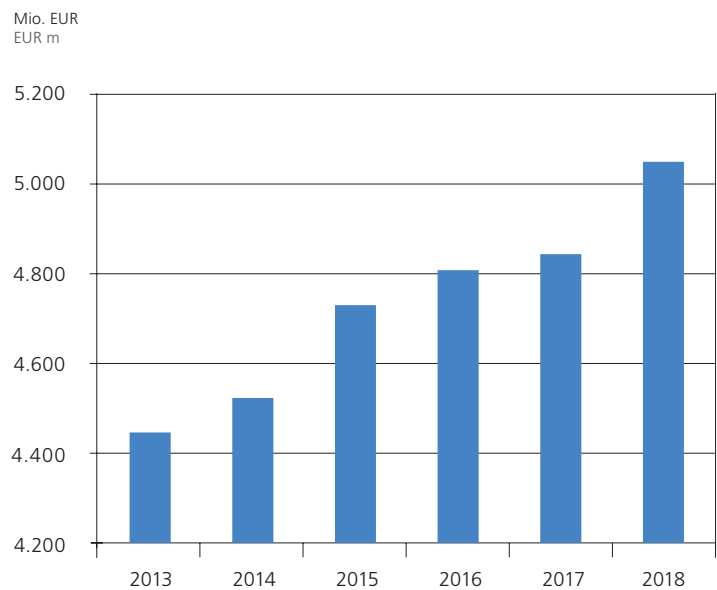
The restructuring of large sections of the „Kö“ after establishment of the showcase project „Kö-Bogen“, designed by star architect Daniel Libeskind and honoured with international awards, is proceeding rapidly with a view to „Kö-Bogen II“ by Christoph Ingenhoven. Especially the western end, formerly a centre for banking services, has been characterised by new stores of many international luxury fashion companies in the refurbished shops of the Trinkaus area for several years now.

The western sector of the southern part of the Kö is characterised by the architecturally challenging office and commercial complex „GAP 15“ in particular. Here, AENGEVELT terminated the insolvency-caused vacancy of the „Monkeys“ restaurant in 2015 by brokering a long-term contract for the total rental space of 1,043 m² with the renown British restaurant company „Mitchell & Butlers“, which realised a tried-and-tested, attractive concept after reconstruction that also includes outdoor gastronomy. As part of the project „CROWN“ in the larger catchment area of the Königsallee, the contractor Zurheide opened one of the largest Edeka supermarkets in Germany (about 9,500 m² retail area and about 2,000 m² gastronomy area) with high-quality offers in the food segment in the former „Kaufhof“ at Berliner Allee/Graf-Adolf-Straße in March 2018.

Newcomers on the Königsallee in 2018 included, amongst others, the shoe shop „Mephisto“ (about 200 m² at Kö 92), the mail-order shop „Pro-Idee“ (flagship store with about 340 m² at Kö 92), and the Italian fashion retailer „Benetton“ (about 1,100 m² at Kö 82-84). Thanks to brokering by AENGEVELT, „Goldschmiede Menze“, previously at home in the „Kö-Center“, rented about 260 m² in the commercial building Königsallee 46, constructed in 1913, in one of the best footfall areas at the „Kö“.

The shopping centre „SEVENS“ on the Kö, extensively revitalised based on plans of the architects RKW, was able to significantly increase its attractiveness with the ingenious structural connection to the „Kö-Galerie“. The „Kö-Galerie“ on its part benefits from an attractive new link and a connecting footpath and thus receives further footfall impulses, for example through the opening of the successful anchor tenant „SATURN“ on 10,000 m²

Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Düsseldorf
Development in retail turnover in Düsseldorf



Quelle: IFH, Köln
Source: IFH, Cologne

© AENGEVELT-RESEARCH

wachstum von 3,5% gegenüber dem Vorjahresergebnis. Während in den ersten zehn Monaten 2018 die Umsätze im Einzelhandel mit Verlagsprodukten, Sportausrüstungen und Spielwaren mit 6,1% sowie mit Lebensmitteln (+4,9%) überdurchschnittlich wuchsen, ging der Umsatz mit Textilien, Bekleidung und Schuhen sogar um 1,2% zurück.

Die insgesamt positive Einzelhandelskonjunktur hatte entsprechende Auswirkungen auf die Beschäftigtenzahl in NRW, die im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 0,9% bei der Vollzeitbeschäftigung und um 1,4% bei der Teilzeitbeschäftigung zunahm.

Hohe Nachfrage in A-Lagen

Düsseldorf verzeichnet seit Jahren eine sehr lebhafteste Nachfrage nach qualifizierten Einzelhandelsflächen. Dabei ist die Landeshauptstadt insbesondere für internationale Filialisten und Anbieter aus dem Luxussegment 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 Ambiente und ihrer Vielzahl an Luxuslabels weltweit sehr hohes Ansehen. Neben Luxusanbietern wie u.a. „Gucci“, „Bulgari“, „Prada“, „Brioni“, „Dior“, „Giorgio Armani“, „Chanel“, „Wempe“ oder „Cartier“ haben sich auf der „Kö“ auch nationale und internationale Filialisten wie z. B. „H&M“, „Esprit“, „Zara“ und „Abercrombie & Fitch“ erfolgreich etabliert. Der spezielle Branchenmix ver-



Feierlichkeiten zum 5-jährigen Standort-Jubiläum des Warenhauses „Breuninger“ im Düsseldorfer „Kö-Bogen“ im September 2018.

schaft der Königsallee damit wesentlich höhere Passantenfrequenzen als auf vergleichbaren Luxusmeilen anderer deutscher Metropolen.

Die Umgestaltung großer Teile der „Kö“ schreitet nach Etablierung des nach Plänen von Stararchitekt Daniel Libeskind international ausgezeichneten Vorzeigeproyektes „Kö-Bogen“ mit Perspektive „Kö-Bogen II“ von Christoph Ingenhoven in rasantem Tempo weiter voran. Vor allem die Westseite, die früher durch Bankdienstleistungen geprägt war, wird seit einigen Jahren durch die Neueröffnung zahlreicher internationaler Luxus-Modeunternehmen in den sanierten Ladenlokalen des Trinkaus-Areals geprägt.

Der Südteil der Kö wird auf seiner Westseite insbesondere vom architektonisch anspruchsvollen Büro- und Geschäftskomplex „GAP 15“ geprägt. Hier beendete AENGEVELT den insolvenzbedingten Leerstand der „Monkeys“-Restaurants 2015 durch Vermittlung eines langfristigen Vertrages über die insgesamt 1.043 m² Mietfläche mit dem renommierten

of retail space in the „SEVENS“. In addition to the jeweller „Christ“ and the Danish jewellery manufacturer „Pandora“, recent years saw newcomers such as the fashion brand „Taifun“ of the Gerry Weber Group, the high-end children’s and women’s clothing manufacturer „Truffleroom“, the Italian designer label „Peserico“ and the exclusive brand „Chanel Beauté Boutique“. New shops were opened at the „SEVENS“ e.g. by the lingerie provider „Dolce Vita de luxe“ and the German fashion label „Cristiano Farinelli“ in the report year.

The city centre of Düsseldorf has been undergoing a comprehensive transformation process for years. In addition to attractive new traffic routing that replaces the demolished „Tausendfüßler“ [millipede] with high-performance road tunnels, modernisation and increase of attractiveness of city centre retail is achieved by restructuring of the road and



Celebrations of the 5th anniversary of the department store "Breuninger" in Düsseldorf's "Kö-Bogen" in September 2018.

traffic concept as well as the new construction of office and retail space. At the end of 2013, only four years after construction began, the first spectacular project of the revitalisation of the inner city, the „Kö-Bogen I“ between Königsallee, Schadowstraße and Schadowplatz, was completed. 2013 saw the opening of the „Breuninger“ department store on about 15,000 m² as anchor tenant of the „Kö-Bogen I“, designed in unique architectural language by Daniel Libeskind. Further exclusive brands followed, for example Apple, Porsche Design, Unique, Poccino, Hallhuber, Rüschenbeck, Faber-Castell, Windsor and Tumi, who turn this area of the city centre, connected to the Schadowstraße and Hofgarten, into a unique focal point for urban lifestyle and shopping experience with their high-quality products.

While the Königsallee is exercising its traditional

britischen Gastronomieunternehmen „Mitchell & Butlers“, das hier nach Umbau und unter Einbeziehung von Außen-gastronomie ein bewährtes attraktives Konzept realisierte. Im erweiterten Einzugsgebiet der Königsallee hat im März 2018 der Unternehmer Zurheide im ehemaligen „Kaufhof“ an der Berliner Allee/Graf-Adolf-Straße mit dem Projekt „CROWN“ einen der größten Edeka-Supermärkte Deutschlands (rd. 9.500 m² Einzelhandelsfläche und ca. 2.000 m² Gastronomiefläche) mit hochwertigen Angeboten im Food-Bereich eröffnet.

Zu den Unternehmen, die sich 2018 an der Königsallee neu ansiedelten, zählen u. a. der Schuhhändler „Mephisto“ (rd. 200 m² an der Kö 92), der Versandhändler „Pro-Idee“ (Flagship-Store mit rd. 340 m² an der Kö 92) und der italienische Modefilialist „Benetton“ (rd. 1.100 m² an der Kö 82-84). Durch Vermittlung von AENGEVELT mietete „Goldschmiede Menze“, vormals im „Kö-Center“ ansässig, rd. 260 m² Mietfläche in dem 1913 errichteten Geschäftshaus Königsallee 46 in bester Auflage der „Kö“.



Neugestaltung des Corneliusplatzes als Entrée zum Boulevard Königsallee, einer der führenden Luxuseinkaufsstraßen Europas.
Redesigning of the Corneliusplatz as entrance to the Boulevard Königsallee, one of Europe's leading luxury shopping streets.

Das nach Plänen der Architekten RKW aufwändig revitalisierte Shopping-Center „SEVENS“ auf der „Kö“ konnte seine Attraktivität im Zuge der baulich geschickten Verbindung zur „Kö-Galerie“ noch deutlich steigern. Die „Kö-Galerie“ profitiert ihrerseits durch die attraktive neue Vernetzung und Wegebeziehung und erhält hierdurch weitere Frequenzimpulse z. B. durch den seit Eröffnung auf 10.000 m² Verkaufsfläche im „SEVENS“ erfolgreichen Ankermieter „SATURN“. Neben dem Juwelier „Christ“ und dem dänischen Schmuckhersteller „Pandora“ siedelten sich in den letzten Jahren z. B. die Modemarke „Taifun“ aus der Gerry-Weber-Gruppe, der Hersteller hochwertiger Kinder- und Damenmode „Truffleroom“, das italienische Designer-Label „Pese-rico“ sowie die Exklusivmarke „Chanel Beauté Boutique“. Im Berichtsjahr haben u. a. das Dessous-Geschäft „Dolce Vita de luxe“ und das deutsche Modelabel „Cristiano Farnelli“ im „SEVENS“ neue Geschäfte eröffnet.

Die Düsseldorfer Innenstadt befindet sich seit Jahren in einem umfangreichen Wandlungsprozess. Neben einer attraktiven neuen Verkehrsführung als Ersatz des abgebrochenen „Tausendfüßlers“ durch leistungsfähige Straßentunnel werden Modernisierung und Attraktivitätssteigerung des Cityeinzelhandels durch Umgestaltung des Straßen- und Verkehrskonzeptes sowie Neubau von Büro- und Einzelhandelsflächen erreicht. Ende 2013 wurde nur vier Jahre nach dem ersten Spatenstich mit dem „Kö-Bogen I“ zwischen Königsallee, Schadowstraße und Schadowplatz das erste spektakuläre Projekt der innerstädtischen Revitalisierung fertiggestellt. 2013 eröffnete das rd. 15.000 m² große „Breuninger“-Kaufhaus als Ankermieter im von Daniel Libeskind in unverwechselbarer Architektursprache entworfenen „Kö-Bogen I“. Danach folgten weitere exklusive Marken wie z. B. Apple, Porsche Design, Unique, Poccino,

role as luxury mile and promenade to the fullest, the Schadowstraße acts as consumption mile. Large parts of the Schadowstraße are still undergoing change after completion of the subway line „Wehrhahnlinie“ and will be seeing structural redesigning by 2020. After successful placing of the „Kö-Bogen I“, construction commenced for the challenging continuation of the project in the form of „Kö-Bogen II“ in 2017. By 2020, this area as well is to become a unique commercial and service magnet with impressive architecture designed by Christoph Ingenhoven with approximately 24,000 m² of floor space as joint between Kö and Schadowstraße. This includes an enhancement of the formerly overlooked Gustaf-Gründgens-Platz in front of the distinctive building complex „Schauspielhaus“ and „Dreischeibenhaus“ from an urban development point of view (the latter again extensively refurbished based on plans of HPP and fully let upon completion at the end of 2014 as one of the best-known landmark buildings in Europe), filling the entire area with life and impulses. The food discounter „ALDI Süd“ secured a rental contract for about 800 m² of sales area in the prestige property „Kö-Bogen II“, the shop is scheduled to open by the end of 2019.

After opening of the subway line „Wehrhahnlinie“, the Schadowstraße will be gradually pedestrianised and will act as pedestrian zone (section between „P & C“ and „Karstadt/Kaufhof“). Several retail projects will enhance the shopping area that already exhibits a high turnover even further. The „C&A“ building on the Schadowstraße was

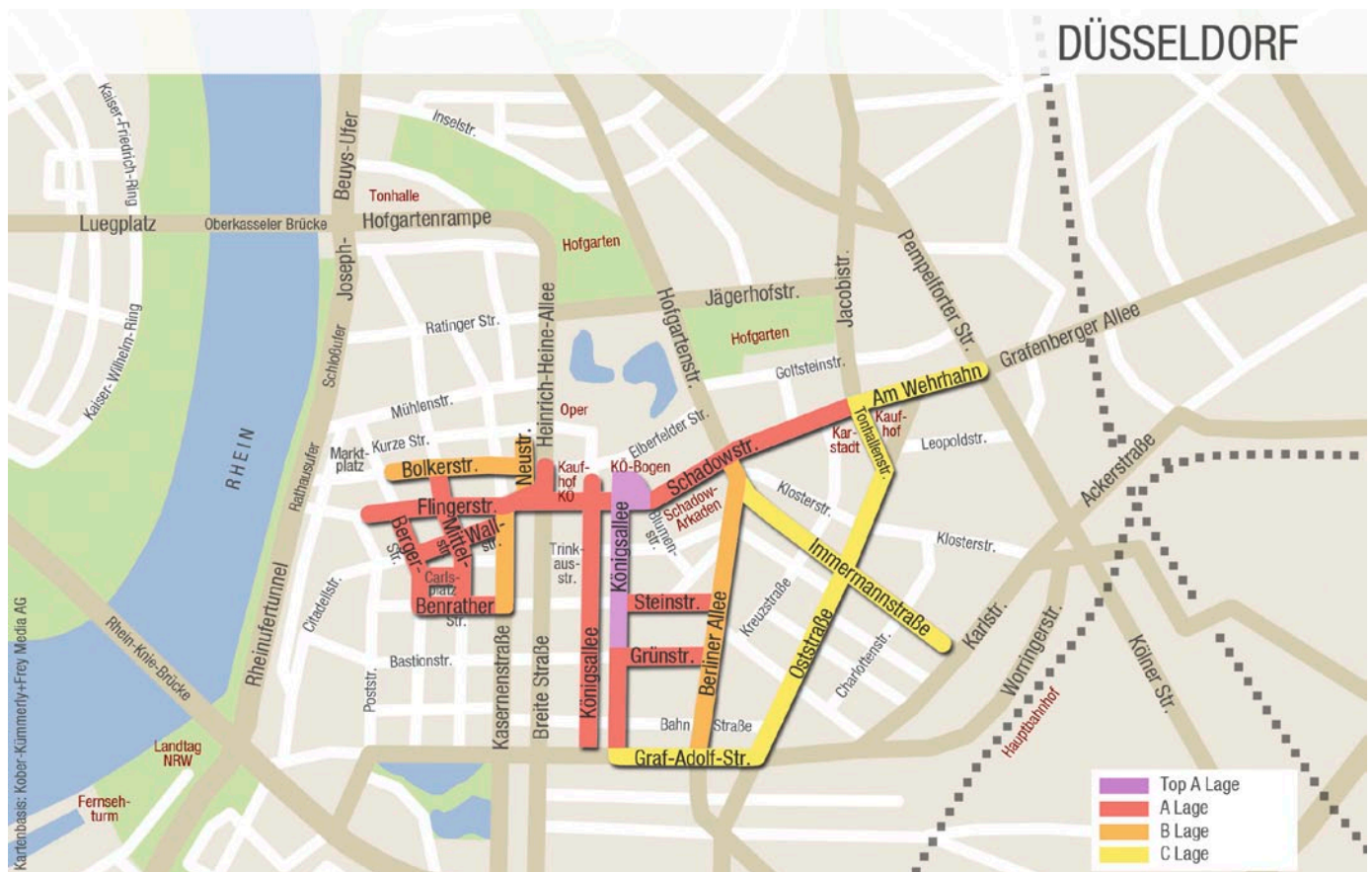
extensively renovated, for example, while „Peek & Cloppenburg“ expanded its selling space by about 2,000 m² of high-quality space. Furthermore, the Irish fashion provider „Primark“ opened a new store on about 6,000 m² on four floors of the newly constructed office and commercial building „C.O.R.“ at the Schadowstraße/corner Bleichstraße. „Tommy Hilfiger“ doubled its premises in the Schadowstraße 14 to about 1,900 m². The drug-store chain „Rossmann“ opened a new flagship store with about 1,200 m² at Schadowstraße 73. „Telekom“ opened a two-floor flagship store on about 500 m² directly opposite „P&C“. The French sports goods seller „Decathlon“ opened an about 2,000 m² shop in the basement of the C&A branch at Schadowstraße 77-79 at the end of 2017. Other new leases in the report year 2018 were concluded, for example, with the denim label „Levi's“ with 600 m²-shop at Schadowstraße 55 and the British sports retailer „JD Sports“ with about 1,300 m² (Schadowstraße 57).

The retail relevance of the Flinger Straße as Düsseldorf's young fashion mile remains positive. With the establishing of several known labels of the scene and young fashion sector, the range of the Königsallee and Schadowstraße is ideally complemented and pedestrian footfall of the location increased. In recent years, new tenants in the Flinger Straße include, for example, the clothing and hosiery specialist „Calzedonia“ and the shoe and leather goods brand „Tamaris“. The US cosmetics brand „Vine Vera“ also rented a shop in the Flinger Straße 23-25. The mobile provider „Vodafone“ opened a megastore in No. 40 on about 420 m² of retail space. Also the Dutch fashion label „Scotch & Soda“ is now present in Düsseldorf with a flagship store in the Flinger Straße/corner Neustraße. Other new shops opened in 2018 are, for example, the Dutch denim and casual wear label „PME Legend“ with about 350 m² at Flinger Straße 37, the French gift items retailer „Pylones“ at Flinger Straße 32 and the tobacco shop „IQOS“ in number 21. The adjacent streets are profiting from this development as well, especially Mittelstraße, Mertensgasse, Benrather Straße, Hohe Straße and the Carlsplatz. In previous years, the sports goods manufacturer „Asics“, the shoe and apparel manufacturer „Timberland“, the fashion retailer „Levi's“ and the denim fashion label „Diesel“ opened shops in Mittelstraße. In 2018, the fashion company „American Vintage“ opened a new 220 m² branch in the notable corner building Flingerstraße/Mittelstraße 10.

Hallhuber, Rüschenbeck, Faber-Castell, Windsor und Tumi, die mit ihren hochwertigen Produkten diesen mit Schadowstraße und Hofgarten verknüpften Stadtbereich zu einem einzigartigen Kristallisationspunkt für urbanen Lifestyle und Käuferlebnis machen.

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 im Umbruch und werden bis 2020 einer baulichen Neugestaltung unterzogen. Nach erfolgreicher Positionierung des „Kö-Bogens I“ wurden 2017 die Bauarbeiten für die anspruchsvolle Projektfortführung „Kö-Bogen II“ begonnen. Auch hier soll bis 2020 ein weiterer einzigartiger Handels- und Dienstleistungsmagnet mit beeindruckender Architektur aus der Feder von Christoph Ingenhoven von rund. 24.000 m² Nutzfläche als Gelenk zwischen Kö und Schadowstraße entstehen. Hierbei fließt die städtebauliche Aufwertung des bislang wenig beachteten Gustaf-Gründgens-Platz vor den markanten Gebäudekomplexen „Schauspielhaus“ und „Dreischeibenhaus“ (letzteres erneut nach Plänen von HPP aufwändig saniert und als eines der bekanntesten Landmark-Buildings Europas mit Fertigstellung Ende 2014 vollvermietet) ein und füllt das neue Areal mit Leben und Impulsen. Der Lebensmitteldiscounter „ALDI Süd“ hat sich im Prestigeobjekt „Kö-Bogen II“ einen Mietvertrag über rd. 800 m² Verkaufsfläche gesichert und die Eröffnung wird bis Ende 2019 erfolgen.

Nach Inbetriebnahme der U-Bahn-„Wehrhahnlinie“ wird die Schadowstraße schrittweise verkehrsberuhigt und als Fußgängerzone (Teilbereich zwischen „P & C“ und „Karstadt/Kaufhof“) umgestaltet. Durch zahlreiche Einzelhandelsprojekte wird die umsatzstarke Einkaufszone noch einmal deutlich aufgewertet. Beispielsweise wurde das „C&A“-Gebäude an der Schadowstraße aufwändig saniert, während „Peek & Cloppenburg“ seine Verkaufsflächen um rd. 2.000 m² qualitativ hochwertig erweiterte. Des Weiteren eröffnete der irische Modeanbieter „Primark“ im neu errichteten Büro- und Geschäftshaus „C.O.R.“ an der Schadowstraße/Ecke Bleichstraße auf einer Fläche von rd. 6.000 m² über vier Etagen einen neuen Store. „Tommy Hilfiger“ verdoppelte in der Schadowstraße 14 seine Fläche auf rd. 1.900 m². Die Drogeriemarktkette „Rossmann“ eröffnete an der Schadowstraße 73 einen Flagship-Store mit rd. 1.200 m² Mietfläche. Die „Telekom“ eröffnete mit ca. 500 m² auf zwei Ebenen eine neuen Flagship-Store gegenüber von „P&C“. Der französische Sportartikelanbieter „Decathlon“ hat Ende 2017 im Untergeschoss der C&A-Filiale an der Schadowstraße 77-79 einen rd. 2.000 m² großen Store eröffnet. Weitere Neuvermietungen im Berichtsjahr 2018 erfolgten u. a. durch das Jeanslabel „Levi's“ mit einem rd. 600 m² großen Store an der Schadowstraße 55 und den englischen Sporthandelsfilialisten „JD Sports“ mit ca. 1.300 m² Ladenfläche (Schadowstraße 57).



Die Einzelhandelsrelevanz der Flinger Straße als Düsseldorfs Young-Fashion-Meile stellt sich nach wie vor positiv dar. Durch die Ansiedlung zahlreicher bekannter Label aus dem Szene- und Young-Fashion-Bereich wird das Angebot der Königsallee und der Schadowstraße optimal ergänzt und die Passantenfrequenz des Standortes gesteigert. In den letzten Jahren erfolgten Anmietungen in der Flinger Straße z. B. durch den Wäsche- und Strumpfwarenspezialisten „Calzedonia“ und den Schuh- und Lederwarenanbieter „Tamaris“. Ebenso mietete die US-amerikanische Kosmetikmarke „Vine Vera“ ein Ladenlokal in der Flinger Straße 23-25. Das Mobilfunkunternehmen „Vodafone“ hat in der Nr. 40 auf rd. 420 m² Verkaufsfläche ein Megastore eröffnet. Auch die niederländische Modemarke „Scotch & Soda“ hat sich mit einem Flagship-Store in der Flinger Straße/Ecke Neustraße positioniert. Des Weiteren erfolgten 2018 Store-Neueröffnungen z. B. durch das niederländische Denim- und Casualware-Label „PME Legend“ mit rd. 350 m² in der Flinger Straße 37, den französischen Geschenkartikelhändler „Pylones“ in der Flinger Straße 32 und der Tabakwarenhändler „IQOS“ in der Nummer 21. Auch die umliegenden Straßen profitieren von dieser Entwicklung, insbesondere Mittelstraße, Mertensgasse, Benrather Straße, Hohe Straße und der Carlsplatz. So haben sich in den letzten Jahren z. B. der Sportartikelhersteller „Asics“, der Schuh- und Bekleidungshersteller „Timberland“, der Modefilialist „Levi’s“ und die Jeansmodemar-

The Thai majority owner of KaDeWe, Chirathivat, plans to turn the Carsch-Haus at the Heinrich-Heine Platz into the fourth luxury department store of the KaDeWe Group following the acquisition of Kaufhof. So far, the KaDeWe in Berlin, the Alsterhaus in Hamburg and Oberpollinger in Munich are members of this exclusive category. The former Kaufhof owner “Hudson’s Bay Company” had opened a flagship store of the outlet brand „Saks Off 5th“ in the Carsch-Haus in 2017.

Rent levels in top locations high

The rent levels for shops in the majority of market-relevant locations in Düsseldorf remained stable in 2018. Prime rents for retail premises in the best locations were able to maintain their high level in the report year. The prime rent level of EUR 290.00/m² is mainly achieved in the highly frequented top locations of the Königsallee and Schadowstraße. The second most valuable retail locations in Düsseldorf is deemed to be the Flinger Straße with prime rents in the EUR 210.00/m² area and the axis Königsallee/Schadowstraße. Prime rents for retail units of comparable quality and size in these areas amounted to about EUR 250.00/m² at the end of 2018. In secondary A locations (e.g. Carlsplatz), prime rents

for ground floor shops of about 100 m² amounted to up to EUR 90.00/m² in the report year.

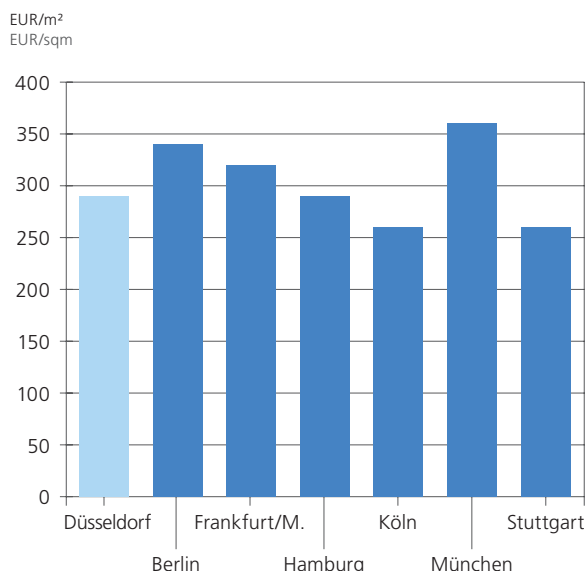
B and C locations like Berliner Allee and Oststraße saw prime rents of up to EUR 40.00/m². Here, the usual lower rental price range on the market starts at about EUR 20.00/m².

In adjacent locations – Friedrich-Ebert-Straße, Immermannstraße, Liesegangstraße, Hüttenstraße – rents currently amount to between EUR 11.00/m² and EUR 14.00/m².

Rent levels remained largely stable in the most important urban district centres of Düsseldorf, for example the Luegallee in Oberkassel, Nordstraße in Derendorf, Rethelstraße in Zooviertel or Friedrichstraße in Stadtmitte. Normal rents for smaller shops of about 100 m² in these areas are EUR 20.00/m² to EUR 60.00/m².

Continuous supply shortages prevent many applications from resulting in successful establishments and changes of location. National and international labels looking for suitable premises for flagship stores are keeping demand for qualified commercial space in Düsseldorf high in 2019 as well, so that AENGEVELT-RESEARCH forecasts a continuous high and stable prime rent level for qualified locations and layouts.

Spitzenmiete* in den „Big Seven“ 2018
Top rents* in „Big Seven“ 2018



* Ladengeschäfte mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche, ebenerdig, große Fensterfront, Top-A-Lage
* Shops with up to 100 sqm selling space, ground floor, big window front, top-A-location

Quelle: Eigene Erhebung
Source: Own survey

© AENGEVELT-RESEARCH

ke „Diesel“ in der Mittelstraße angesiedelt. 2018 hat das Modeunternehmen „American Vintage“ eine neue Filiale mit rd. 220 m² an der markanten Eckfläche Flingerstraße/ Mittelstraße 10 eröffnet.

Der thailändische KaDeWe-Mehrheitseigentümer Chirathivat plant, das Carsch-Haus am Heinrich-Heine Platz nach der Übernahme von Kaufhof zum vierten Luxuswarenhaus der KaDeWe-Gruppe zu machen. Bislang gehören das KaDeWe in Berlin, das Alsterhaus in Hamburg und Oberpollinger in München zu dieser exklusiven Kategorie. Der bisherige Kaufhof-Eigentümer „Hudson’s Bay Company“ hatte 2017 im Carsch-Haus ein Flagship-Store der Outlet-Marke „Saks Off 5th“ eröffnet.

Mieten in Top-Lagen auf hohem Niveau

Im Jahresverlauf 2018 blieb das Mietniveau für Ladenflächen in der Mehrzahl der marktrelevanten Lagen Düsseldorfs stabil. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in den besten Lagen konnten ihr hohes Niveau im Berichtsjahr konstant halten. Das Spitzenmietniveau von EUR 290,-/m² wird vor allem in den hochfrequentierten Top-Lagen der Königsallee und Shadowstraße erzielt.

Als zweitwerthaltigste Einzelhandelslage in Düsseldorf gilt die Flinger Straße mit Topwerten um EUR 210,-/m² sowie die Achse Königsallee/Shadowstraße. Die Spitzenmieten für Ladeneinheiten vergleichbarer Qualität und Größe liegen hier Ende 2018 bei rd. EUR 250,-/m².

In nachgeordneten A-Lagen (z. B. Carlsplatz) bewegt sich die Spitzenmiete für ebenerdige Ladenlokale mit rd. 100 m² Mietfläche im Berichtsjahr um 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 beginnt hier bei ca. EUR 20,-/m².

In benachbarten Lagen - Friedrich-Ebert-Straße, Immermannstraße, Liesegangstraße, Hüttenstraße – liegen die Mietwerte aktuell zwischen ca. EUR 11,-/m² und EUR 14,-/m².

In den wichtigsten Düsseldorfer Stadtteilzentren - wie z. B. Luegallee in Oberkassel, Nordstraße in Derendorf, Rethelstraße im Zooviertel oder Friedrichstraße in Stadtmitte - blieb das Mietpreisniveau weitgehend stabil. Für kleinteiligere Läden von ca. 100 m² sind hier Mietspannen zwischen ca. EUR 20,-/m² und rd. EUR 60,-/m² marktüblich.

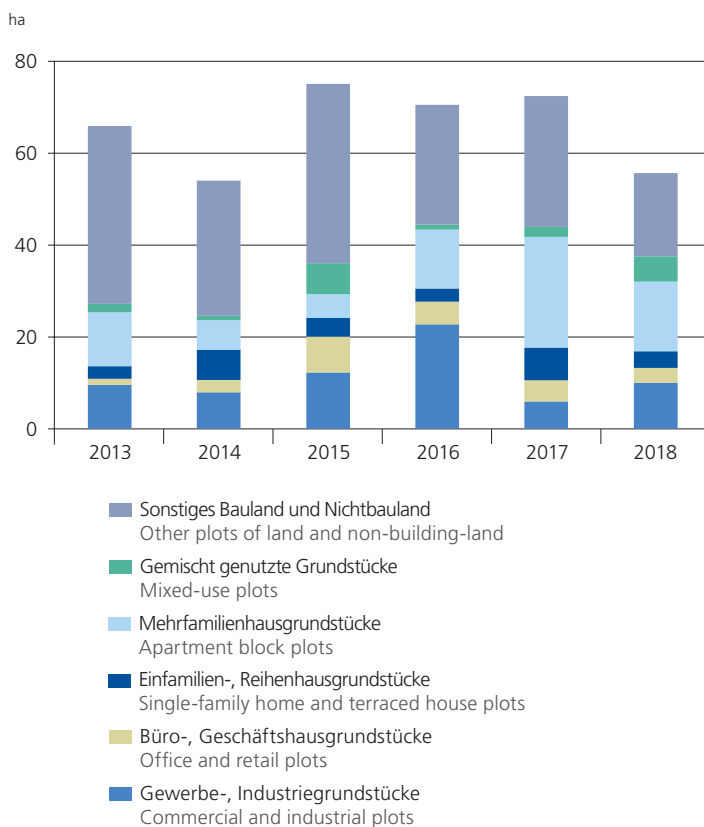
Anhaltende Engpässe auf der Angebotsseite verhindern, dass zahlreiche Gesuche in erfolgreiche An- und Umsiedlungen münden. Nationale und internationale Labels auf der Suche nach geeigneten Flächen für Flagship-Stores halten auch 2019 die Nachfrage nach qualifizierten Handelsflächen in Düsseldorf auf hohem Niveau, so dass AENGEVELT-RESEARCH für qualifizierte Lagen und Zuschnitte von einem weiterhin hohen und stabilen Spitzenmietniveau ausgeht.

6. Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen

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: Verkauf unbebauter Grundstücke, Flächenumsatz
Düsseldorf: Sales of undeveloped plots, space turnover



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGVELT-RESEARCH

6. The market for industrial and commercial space

Followed by the United Kingdom, Germany is the largest logistics market in Europe. Large sea and inland ports, several important freight airports, the branched out high-performance motorway and railway network, a polycentric economic structure and the core transit location for continental north-south as well as west-east flows of goods are classical conditions and the starting position for the development of many high-performance logistics locations and regions. Of particular significance for goods traffic are the large German economic areas Berlin, Düsseldorf-Cologne-Rhine-Ruhr, Hamburg-Bremen, Frankfurt-Rhine-Main, Stuttgart-Neckar, Munich and Leipzig-Halle-Magdeburg-Central Germany.

Globalisation, the traditionally high export orientation of the German economy, the size of the national economy and efficient traffic infrastructure all contributed to the logistics industry now being the third largest economic sector after the automotive industry and mechanical engineering.

Demand for Building Areas

After space turnover with undeveloped commercial and industrial landed properties at the federal state capital Düsseldorf last year amounted to approx. 5.9 ha, demand during the 2018 reporting year rose by 69% to now 10.0 ha, representing the fourth highest space turnover of the past 20 years. The most recent market volume is also considerably lower than the average of the past decade (Ø 2008-2017: 15.2 ha per year).

The number of certified property disposals (12 disposals) almost remained on the same level compared to the previous year (2017: 11 purchases). The monetary turnover realised with these sales was only moderately higher than in the previous year with EUR 34 million (2017: EUR 30 million).

Turnover with developed commercial and industrial properties

Demand for developed commercial and industrial properties rose again in 2018. In the reporting year, 22 properties were sold in Düsseldorf (2017: 20 buildings). Space turnover fell from about 12.4 ha (2017) to currently 10.0 ha (-19%) in the course of a year. The average size of the plots that were sold

fell as well, to 4,600 m² (2017: 6,200 m²). Simultaneously, the monetary turnover rose from about EUR 51 million to EUR 59 million in the course of the year. Average purchase price per transaction was approximately EUR 2.7 million in the report year.

Commercial building land price index

The property price level realised in regard to sales of undeveloped commercial properties fell by a third during the year. In the report year 2018, an average price level of about EUR 339.00/m² was registered (2017: EUR 500.00/m²). It has to be borne in mind in this regard that location and quality of the properties sold vary widely from year to year and that the realised average price level therefore is subject to considerable influence on the price-performance ratio, depending on economic development. In this respect, purely nominal price comparisons without calculation and factoring in of quality differences in individual years are of limited informative value. The property price level for fully developed commercial building land in Düsseldorf varied between about EUR 190.00/m² and about EUR 780.00/m² in the 2018 report year. This means that we have been experiencing increasing price levels, in particular in the

Baulandnachfrage

Nachdem der Flächenumsatz an unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf im Vorjahr rd. 5,9 ha betrug, ist die Nachfrage im Berichtsjahr 2018 um 69% auf nunmehr 10,0 ha gestiegen. Damit wurde der viertgeringste Flächenumsatz der letzten 20 Jahre registriert. Das jüngste Marktvolumen liegt ebenfalls markant unter dem Dekaden-Mittel (Ø 2008-2017: 15,2 ha p. a.).

Die Anzahl der Beurkundungen blieb mit 12 Verkaufsfällen binnen Jahresfrist nahezu konstant (2017: 11 Kauffälle). Der dabei realisierte Geldumsatz lag im Berichtsjahr mit ca. EUR 34 Mio. nur moderat höher als im Vorjahr (2017: EUR 30 Mio.).

Umsätze bei bebauten Gewerbe- und Industrieliegenschaften

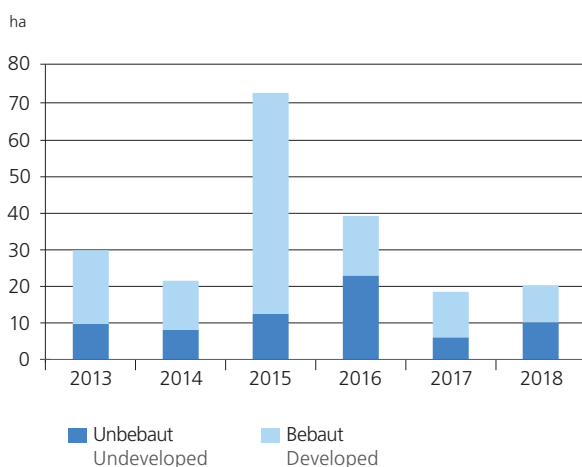
Die Nachfrage nach bebauten Gewerbe- und Industrieliegenschaften hat 2018 wieder zugenommen. Im Berichtsjahr wurden in Düsseldorf 22 Liegenschaften kontrahiert (2017: 20 Objekte). Der Flächenumsatz reduzierte sich binnen Jahresfrist von rd. 12,4 ha (2017) auf aktuell 10,0 ha (-19%). Die mittlere Größe der verkauften Grundstücke ging ebenso auf rd. 4.600 m² zurück (2017: 6.200 m²). Gleichzeitig stieg der Geldumsatz im Jahresvergleich von rd. EUR 51 Mio. auf rd. EUR 59 Mio. an. Der mittlere Kaufpreis pro Transaktion betrug im Berichtsjahr rd. EUR 2,7 Mio.

Preisindex Gewerbebauland

Das realisierte Grundstückspreisniveau bei Verkäufen unbebauter Gewerbegrundstücke sank um rund ein Drittel binnen Jahresfrist. Im Berichtsjahr 2018 wurde im Mittel ein Preisniveau von ca. EUR 339,-/m² registriert (2017: EUR 500,-/m²). Hierbei ist zu beachten, dass Lage und Qualität der veräußerten Grundstücke von Jahr zu Jahr stark variieren und dementsprechend das durchschnittlich realisierte Preisniveau konjunkturunabhängig im Preis-Leistungsniveau in erheblichem Maße beeinflusst wird. Insofern sind rein nominelle Preisvergleiche ohne Berechnung und Berücksichtigung der jahresindividuellen Qualitätsvarianzen lediglich eingeschränkt aussagefähig.

Das Grundstückspreisniveau für voll erschlossenes Gewerbebauland in Düsseldorf bewegte sich im Berichtsjahr 2018 zwischen ca. EUR 190,-/m² und ca. EUR 780,-/m². Damit ist ein anziehendes Preisniveau vor allem im teureren Segment im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten (2017: EUR 180,-/m² bis EUR 740,-/m²).

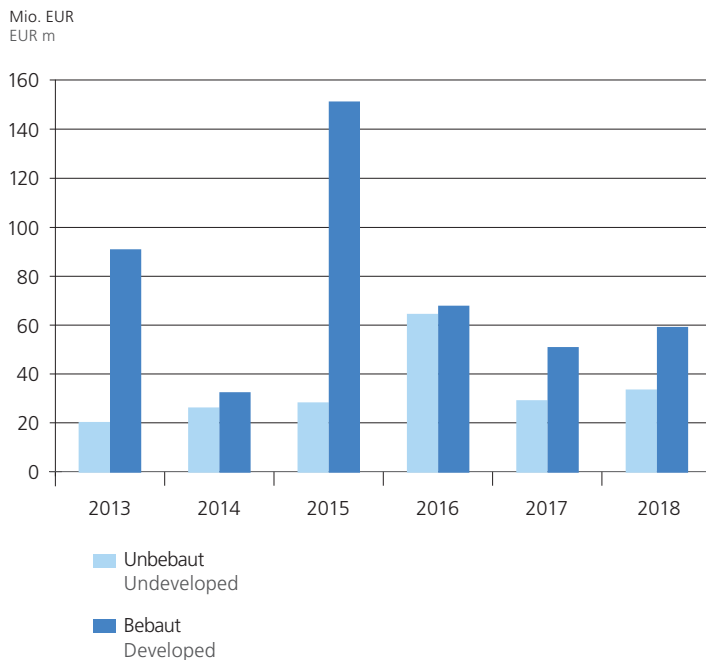
Düsseldorf: Flächenumsatz durch Verkäufe von Gewerbeliegenschaften, bebaut und unbebaut
Düsseldorf: Space turnover generated with sales of commercial land, developed and undeveloped



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGVELT-RESEARCH

Düsseldorf: Geldumsatz durch Verkäufe von Gewerbeliegenschaften, bebaut und unbebaut
Düsseldorf: Monetary turnover generated with sales of commercial land, developed and undeveloped



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Der vom Düsseldorfer Gutachterausschusses unter Berücksichtigung lagespezifischer Preisfaktoren ermittelte Index der Grundstückspreise für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke stieg 2018 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5% auf einen Wert von 279 (2017: 266) und übertraf somit den letztjährigen Rekordwert.

Logistikflächenumsatz

Die Region Düsseldorf war im Berichtsjahr 2018 im Bereich Industrie- und Gewerbeflächen durch eine hohe Dynamik geprägt. Dennoch sank der Lager- und Logistikflächenumsatz der Region Düsseldorf im Vergleich zum sehr guten Vorjahresergebnis (2017: rd. 323.000 m²) um rd. 7% auf aktuell ca. 300.000 m². Etwa die Hälfte des Umsatzes entfiel auf Abschlüsse durch Transport- und Logistikdienstleister, rund 30% wurden durch Handelsunternehmen und etwa 17% durch Industrie- und Produktionsbetriebe generiert. Zu den relevanten Aktivitäten in der Region gehören u. a.:

- Als größter in den Berichtszeitraum fallender Vermietungsdeal in der Region gilt die Anmietung einer ca. 35.000 m² großen Halle im Neusser Gewerbegebiet Blankenwasser durch den international tätigen Logistikdienstleister „Seacon Logistics“. Seacon wird das Objekt mit einer Regalierung von rd. 33.000 Stellplätzen für einen bedeutenden Kunden aus der Möbelbranche nutzen.

high-price segment, compared to the previous year (2017: EUR 180.00/m² to EUR 740.00/m²).

The index of property prices for undeveloped commercial and industrial properties as determined by the Düsseldorf Municipal Valuation Committee, taking location-specific price factors into consideration, rose by about 5% when compared to the previous year to 279 in 2018 (2017: 266) and even exceeded last year's record value.

Logistics space turnover

In the report year 2018, the Düsseldorf region was characterised by high dynamics in the segment industrial and commercial space. Yet turnover with storage and logistics space in the Düsseldorf region fell by about 7% when compared to the very good previous year (2017: about 323,000 m²) to currently about 300,000 m². About half of the turnover was made up by transactions with transport and logistics service providers, about 30% was trading companies, and about 17% by industrial and production companies. Relevant transactions in the region include, amongst others:

- The largest letting transaction in the region in the report period is the renting of an about 35,000 m²-warehouse in the industrial estate Neuss Blankenwasser by the international logistics services provider "Seacon Logistics". Seacon will use the property with shelving for about 33,000 locations for an important client from the furniture industry.
- Segro pre-let about 11,000 m² of warehousing and office spaces in the "Segro Logistics Park Krefeld" to the global transport and logistics service provider DSV. This means that DSV increases the area it is renting in Krefeld to about 90,000 m². The logistics park now comprises a total area of approx. 210,000 m². The new premises, to be available from the end of 2019, will be developed specifically for DSV by Segro, and are to be used as distribution centre for the British online shoe trader "Clarks".
- The distribution centre "Düsseldorf Süd 1" on the former premises of Rhebau Betonwerke at the Düsseldorfer Straße in Dormagen, completed by Gazeley with a logistics area of 32,000 m² in 2018, was let to "Amazon".
- The stainless steel producer "Aperam Deutschland" moves its administration from Erkrath and a service centre from Duisburg into the same new property in Haan. By the end of 2019, the company is building a total of about 12,000 m²



Das „AENGEVELT China Competence Center“ vermittelt der Shamrock Mobile GmbH, einem Distributor des chinesischen Elektronikherstellers „Xiaomi“, rd. 900 m² Büro- und Gewerbefläche im Gewerbegebiet „Willich-Münchheide“ für den europaweiten Exklusiv-Vertrieb. © BEOS AG
 The „AENGEVELT China Competence Center“ found about 900 m² of offices and commercial space in the industrial estate „Willich-Münchheide“ for exclusive sales in Europe for Shamrock Mobile GmbH, a distributor of the Chinese electronics manufacturer „Xiaomi“. © BEOS AG

of warehouses and offices on a 3.2 ha plot in the „Technologiepark Haan“.

- The real estate corporation „Goodman“ has acquired the temporarily last development area, 6 ha in size, in the „Regiopark Mönchengladbach“ in order to develop a 30,000 m²-logistics property on that site. So far, Goodman already built about 400,000 m² of logistics space, including for Esprit and Zalando.
- „Segro“ started expanding its „City Parks Düsseldorf“ in the city district Flingern-Süd in 2018. In two phases, about 18,000 m² of rental area will be added, so that the industrial estate will offer more than 50,000 m² from mid-2019.

The Rhine-Ruhr region is a good example of long-term cooperation between Düsseldorf and East Asia which has been traditionally good. Duisburger Hafen AG (duisport) converted, amongst other things, the former Rheinhausen industrial area into a modern services and logistics centre („logport concept“). In this context, the extension of the new Silk Road, intended as a connection between Western Europe and East Asia, is of utmost importance. One crucial component in this regard is the existing goods train connection from Duisburg (Germany) to Chongqing (China) which, being a part of the „Northern Silk Road“, belongs to the transcontinental economic corridor.

- Segro hat rd. 11.000 m² Lager- und Bürofläche im „Segro Logistics Park Krefeld“ an den globalen Transport- und Logistikdienstleister DSV vorvermietet. Somit erweitert DSV seine Mietfläche in Krefeld auf rund 90.000 m². Der Logistikpark verfügt über eine Gesamtfläche von rd. 210.000 m². Die ab Ende 2019 beziehbaren neuen Flächen werden von Segro speziell für DSV entwickelt und sollen als Distributionszentrum für den britischen Online-Schuhhändler „Clarks“ genutzt werden.
- Das 2018 von Gazeley mit einer Logistikfläche von rd. 32.000 m² fertiggestellte Distributionszentrum „Düsseldorf Süd 1“ auf dem Areal der ehemaligen Rhebau Betonwerke an der Düsseldorfer Straße in Dormagen wurde an „Amazon“ vermietet.
- Der Edelstahl-Produzent „Aperam Deutschland“ zieht seine Verwaltung aus Erkrath und ein Service-Center aus Duisburg in einem Neubaukomplex in Haan zusammen. Das Unternehmen baut bis Ende 2019 auf einem 3,2 ha großen Areal im „Technologiepark Haan“ insgesamt rd. 12.000 m² Hallen- und Bürofläche.
- Der Immobilienkonzern „Goodman“ hat das vorläufig letzte, rd. 6 ha große Entwicklungsareal im „Regiopark Mönchengladbach“ erworben, um dort eine ca. 30.000 m² große Logistikimmobilie zu entwickeln. Bislang hat Goodman im Regiopark bereits rd. 400.000 m² Logistikfläche, u. a. für Esprit und Zalando, gebaut.
- „Segro“ hat 2018 mit der Erweiterung seines „City Parks Düsseldorf“ im Stadtteil Flingern-Süd begonnen. In zwei Bauabschnitten kommen rd. 18.000 m² Mietfläche hinzu, so dass der Gewerbepark ab Mitte 2019 dann mehr als 50.000 m² umfasst.

Die von Düsseldorf aus traditionelle Zusammenarbeit mit Ostasien zeigt sich auch in der Rhein-Ruhr-Region. So entwickelt die Duisburger Hafen AG (duisport) u. a. das frühere industrielle Rheinhausen-Areal zu einem modernen Dienstleistungs- und Logistikzentrum (logport-Konzept). In diesem Zusammenhang ist der Ausbau einer neuen Seidenstraße als Verbindung zwischen Westeuropa und Ostasien von großer Bedeutung. Dazu dient auch die bestehende Güterzugverbindung zwischen Duisburg und Chongqing (China), die als Teil der „nördlichen Seidenstraße“ zum transkontinentalen Wirtschaftskorridor gehört.

Mietpreise und Renditen

Im Berichtsjahr 2018 wurde ein Anziehen der Spitzenmietpreise in der Region Düsseldorf im Hallen- und Logistikimmobiliensegment beobachtet. Im Segment der Hallen- und Lagerflächen wurde eine Spitzenmiete von EUR 5,80/m² (2017: EUR 5,40/m²) in Gewerbeparks realisiert. Zum Vergleich: Die bundesweit höchsten Spitzenmieten werden vergleichsweise in München mit EUR 6,90/m² gezahlt.

Die hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien bei gleichzeitiger Angebotsverknappung hat die Spitzenrendite in der Logistikregion Düsseldorf binnen Jahresfrist um rd. 20 Basispunkte auf aktuell 5,0% p.a. sinken lassen. Die höchsten Preise werden in der Logistikregion München mit einer Spitzenrendite von rd. 4,5% p.a. erzielt.

Markttrends und Ausblick

Im Bereich Logistikimmobilien besteht faktisch ein wachstumsbedingter Zusatzbedarf bzw. Neubaubedarf an Logistikflächen. Die global weiterhin zunehmende Arbeitsteilung (Outsourcing), der expansive Anstieg des internationalen Handels (Spezialisierung und Individualisierung) sowie der weiter anhaltend hohe Zuwachs an E-Commerce lässt die Frachtraten weiter steigen und erhöht damit vor dem Hintergrund des branchentypischen Margendrucks gleichzeitig sowohl die erforderlichen Qualitätsstandards hinsichtlich Standort- und Bauausstattungs-güte als auch 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 größtmögliche Flexibilität, universellere Wiederverwertbarkeit bzw. mögliche Nachnutzungen bei Errichtung und Vermarktung von Logistikimmobilien stetig an Bedeutung. Unzureichende oder gar fehlende nachhaltige Dritt- bzw. Weiterverwendungsfähigkeit (sog. Spezialimmobilien) wirken sich objektiv finanzierungshemmend bis -verhindernd aus und sind stark vermarktungseinschränkend.

Die Region Düsseldorf/Niederrhein bleibt auch in Zukunft ein erfolgreich etabliertes und stabiles Logistikzentrum. Der verbraucherintensive Ballungsraum Maas-Rhein-Ruhr und die strategisch ideale Lage westlich und östlich des Rheins inmitten von über 8

Rents and returns

An increase of prime rents for warehousing and logistics facilities was recorded in the Düsseldorf region in the report year 2018. Prime rents registered in the warehousing and storage space industry amounted to EUR 5.80/m² (2017: EUR 5.40/m²) in industrial estates. For comparison: As compared to the rest of Germany, the highest prime rents are being paid in Munich with EUR 6.90/m².

High demand for logistics facilities with simultaneous shrinking of supply caused top returns in the logistics region Düsseldorf to fall by about 20 base points to currently 5.0% p.a. in the course of a year. The highest prices are being generated in the logistics region Munich with top returns of about 4.5% p.a..

Market trends and outlook

In the segment logistics facilities, there is factual, growth-fuelled additional demand or, in other words, demand for construction of new logistics space. Continuation of increased division of labour across the world (outsourcing), expansive increase of international trade (specialisation and individualisation) as well as continuously strong growth of e-commerce results in increasing freight volumes and therefore, considering the pressure on the margins which is typical for this industrial sector, also causes both the required quality standards for locations and facility features as well as purely quantitative demand for high-performance logistics space to rise.

Given the ongoing dynamics in the logistics industry and ever shorter intervals between requirement changes regarding internationally competitive locations and logistics properties related to this, the highest possible degree of flexibility, more universal third-party use or possible subsequent uses become more and more important for the construction and marketing of logistics facilities. Insufficient or even lack of potential for sustainable third-party or subsequent use (so-called speciality properties) have an objective limiting or even preventing effect in regard to financing and strongly limit marketability.

The Düsseldorf/Lower Rhine region will remain a successfully established and stable logistics hub in the future. The consumption-intensive conurbation Maas-Rhine-Ruhr and the ideal strategic location to the west and east of the Rhine among more than 8 million consumers in the nearer catchment area are, besides high-performance traffic connections, some of the factors for success which will continue to promote the lively



Das „AENGEVELT China Competence Center“ vermittelt einem führenden und internationalen Anbieter von nachhaltigen Beleuchtungsprodukten im Rahmen der Expansion ca. 1.200 m² Hallenfläche im „Aircom Park“ in Ratingen.
 The „AENGEVELT China Competence Center“ found about 1,200 m² of hangar area in the „Aircom Park“ in Ratingen for a leading international provider of sustainable lighting products that was looking to expand.

activities of project developers, users and investors in the Düsseldorf region. Due to the scarcity of space fulfilling the demand and continuously high usage competition by, for example, residential construction in the with only 217 km² comparatively very small city area, both the closer and wider surrounding regions of Düsseldorf especially will continue to profit from the overall boom in the logistics industry in the future.

Depending on location and quality of the logistics and commercial space supply, AENGEVELT-RESEARCH expects a stable to slightly increasing rent level for 2019 with above-average demand for space fuelled by further positive economic development. However, the still scarce market-adequate supply of large properties will tend to have limiting effects on space turnover.

Due to the fact that speculative new construction has been at a low level for several years now, AENGEVELT-RESEARCH expects increasing scarcity of available high-end logistics facilities of 5,000 m² and more in the Düsseldorf region. Given the continuously high demand on the part of owner-occupiers and tenants, corresponding and also speculative new construction projects are still direly needed. Only if users commit to a location for even longer periods, further larger speculative and large-scale built-to-suit developments can be initiated. These, as is dictated by financing structures and typical for this asset class, require, in addition to locations suited to demand, high third-party usability and consistent concept quality of construction measures, index-bound minimum contractual periods of seven to ten years to be marketable as investments, also in case of meaningful credit standing of the users.

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. Auf Grund der knappen anspruchsgerechten Flächen und der anhaltend hohen Nutzungskonkurrenz z. B. durch Wohnungsbau im mit nur 217 km² vergleichsweise sehr kleinen Stadtgebiet wird gerade das engere und auch das weitere Düsseldorfer Umland auch in Zukunft von der insgesamt boomenden Logistikbranche weiter profitieren.

AENGEVELT-RESEARCH erwartet für 2019 je nach Lage und Qualität des Logistik- und Gewerbeflächenangebotes ein stabiles bis leicht steigendes Mietpreisniveau mit einem aufgrund der weiterhin positiven Konjunkturentwicklung überdurchschnittlichen Flächennachfragevolumen. Indessen wirkt sich das weiterhin knappe marktgerechte Angebot an Großflächen tendenziell limitierend auf den Flächenumsatz aus.

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 - auch spekulative - Neubauentwicklungen indessen weiter dringend benötigt. Nur wenn Nutzer sich noch längerfristiger an einen Standort binden, können weitere größere spekulative und auch großflächige Built-to-suit-Entwicklungen initiiert werden, die finanzierungstechnisch und typisch für die Asset-Klasse zur Vermarktung als Investments neben anspruchsgerechter Lage, hoher Drittverwendungsfähigkeit und schlüssiger Konzeptqualität der Baumaßnahme auch bei aussagefähiger Nutzerbonität indexgebundene Mindestvertragslaufzeiten von sieben bis zehn Jahren erfordern.

7. 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 nimmt die Zahl der Einwohner in Düsseldorf (2018: rd. 619.000) kontinuierlich zu. Die Grundlage für die anhaltende Zuwanderung ist in der ausgesprochen hohen Lebensqualität und der attraktiv-vielfältigen Wirtschaftsstruktur Düsseldorfs zu sehen. Aktuelle Prognosen sehen für Düsseldorf eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung: In Abhängigkeit der zukünftigen Migrationsströme ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl für Düsseldorf im Jahr 2040 nach Angaben der aktuellen Regionalisierten Bevölkerungsvorberechnung 2014 bis 2040/2060 bei rd. 677.000 liegen wird. Diese Perspektive stellt die Landeshauptstadt zukünftig vor bedeutende Aufgaben:

Im Eigenheimsegment sind passende, preiswerte Angebote für junge Familien knapp, was letztlich dazu führt, dass Teile dieser Zielgruppe tendenziell in das Umland abwandern (Suburbanisierung) „müssen“. Im Mietsegment wird die Nachfrage nach adäquatem „bezahlbarem“ Wohnraum weiter auf hohem Niveau bleiben. Die Baulandreserven der mit 217 km² vergleichsweise nur sehr kleinflächigen Stadt Düsseldorf sind hingegen langfristig als nicht ausreichend zu betrachten. 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. Die gegenwärtige Baugebietsreserve auf der Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020+“ und seiner Fortschreibung „Düsseldorf 2025+“ sowie des 2013 beschlossenen Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt „Zukunft.Wohnen.Düsseldorf“ umfasst für den Wohnungsbau 72 Baugebiete mit einem Bebauungspotential von rd. 13.300 Wohneinheiten (ca. 10.500 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ca. 2.800 Grundstücke für den Eigenheimbau). Hinzu kommen noch 137 Baulücken mit einem Potential von weiteren etwa 550 Wohneinheiten. Neben zeitnahen Umnutzungen von bisherigen landwirtschaftlich ausgewiesenen Flächen und größeren Neubauentwicklungen werden demnach auch in mittlerer Zukunft umfangreiche Umstrukturierungen, Nachverdichtungen und Weiterentwicklungen im Bestand notwendig sein, um vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsdefizits, der seit Jahren ungeachtet kommunaler Bemühungen quantitativ und nutzungs- und preisstrukturell völlig unzureichenden Wohnungsfertigstellungen und der gleichzeitig ebenfalls anhaltenden starken Bedarfsumstrukturierung (seniorenrechtliche, barrierefreie Wohnungen; Studentenwohnungen; Wohnungen für Arbeitspendler, Migranten etc.) und der anhaltend regen Nachfrage gerecht zu werden.

7. The market for residential property

The residential market in Düsseldorf has been characterised by consistently high demand for rental flats and plots for the construction of private homes for years. Düsseldorf's population has been increasing steadily since 1999 (2018: about 619,000). The reasons for the constant move to the city are the exceptionally high quality of life and the attractive, diverse economic structure of Düsseldorf. Current forecasts expect a continuation of positive population development in Düsseldorf: Depending on future migration flows, it has to be assumed that the population of Düsseldorf will number about 677,000 people in 2040, based on information of a current regionalised population projection from 2014 to 2040/2060. This prospect poses considerable challenges for the federal state capital in the future:

On the private homes market, affordable properties for young families are rare, which “must” ultimately result in parts of this target group moving to the surrounding areas (suburbanisation). On the rental market, demand for adequate “affordable” residential space will remain on a high level. Existing building land reserves amounting to only 217 km² in Düsseldorf, making it a relatively small city compared to other cities in Germany, cannot be considered as sufficient in the long term. According to the building area estimates of the city and the expected increasing demand for new residential units, considerable parts of building plot reserves available in the short to medium term will be exhausted already in the near future. The current building land reserve, based on the integrated urban development concept „Düsseldorf 2020+“ and its continuation „Düsseldorf 2025+“ as well as the action plan for the residential market „Zukunft.Wohnen.Düsseldorf“, adopted in 2013, lists 72 building areas for residential construction with potential for the construction of about 13,300 residential units (about 10,500 residential units in apartment blocks and about 2,800 plots for the construction of private homes). Numbers are boosted by 137 gaps between buildings with a potential of another 550 residential units. This means that, apart from conversions of spaces formerly used for agricultural purposes and larger new buildings in the near future, extensive restructuring, improved use of space and further developments



AENGEVELT vermittelte eine Eigentumswohnung in Rheinnähe an einen chinesischen Mitarbeiter in Führungsposition bei „Huawei“.
AENGEVELT brokered the sale of a freehold flat near the Rhine to a leading Chinese employee of the company “Huawei”.

of existing buildings will be required in the medium term in the light of the current housing shortage, the insufficient numbers of completed residential properties which we have been experiencing for years, despite municipal efforts, that also do not satisfy demand in regard to quality, use and pricing, as well as, simultaneously, the need to accommodate the notable change in demand (barrier-free flats suitable for senior citizens, student accommodation, flats for commuters, migrants, etc.) and to meet continuous high demand.

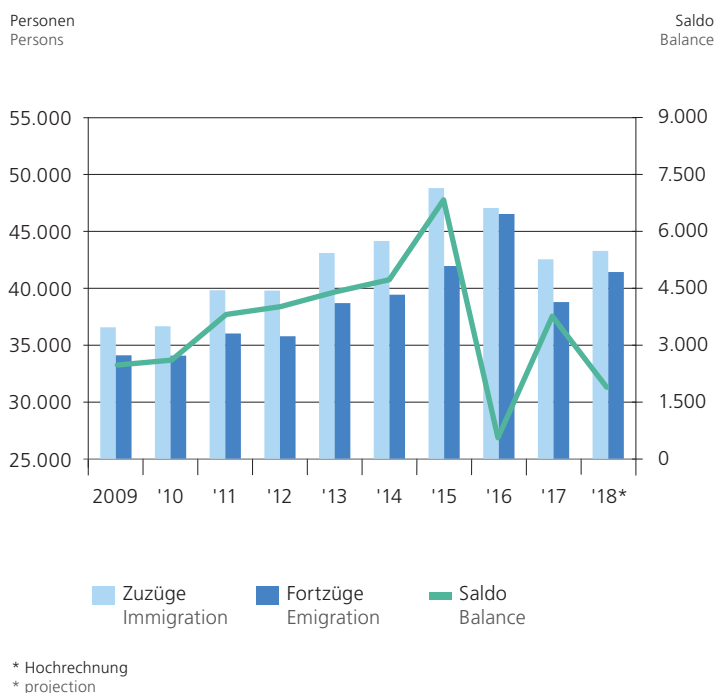
Continued positive population development

As in previous years, Düsseldorf’s population continues to increase. According to projections of AENGEVELT-RESEARCH, the population of the city totalled approximately 619,000 at the end of report year 2018. This means that in the past ten years also

Anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl Düsseldorfs steigt wie auch in den Vorjahren weiter an. Nach Hochrechnungen von AENGEVELT-RESEARCH belief sich die Einwohnerzahl zum Ende des Berichtsjahres 2018 auf rd. 619.000. Allein in den letzten zehn Jahren ist damit die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in Düsseldorf um rd. 38.000 bzw. 6,5% gestiegen.

Düsseldorf baut seine Stellung als attraktive Landeshauptstadt mit hoher Zugkraft aus. Seit Jahren dominieren die Zuzüge über die Fortzüge und verschaffen der Stadt damit einen positiven Wanderungssaldo. Während 2015 die Zuzüge mit ca. 6.800 Personen über die Fortzüge dominierten und damit der höchste positive Wanderungssaldo der letzten 25 Jahre in Düsseldorf registriert wurde, ist seit 2016 der Saldo etwas geringer ausgefallen. Für das Gesamtjahr 2018 ist nach Hochrechnungen von AENGEVELT-RESEARCH mit einem Positivsaldo von knapp 1.900 Personen zu rechnen. Aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen



Quelle: IT NRW
Source: IT NRW

© AENGEVELT-RESEARCH

sind die Ergebnisse der Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016 jedoch nur bedingt mit den Vorjahreswerten zu vergleichen. Handelt es sich bei den Zuzügen vorrangig um Fernwanderungen, liegen bei den Fortzügen in erster Linie Nahwanderungen nach Neuss, Meerbusch, Hilden und Ratingen (1. Ring der Suburbanisierung) der unter 18-Jährigen und der 30- bis 50-Jährigen vor. Die Familienabwanderungen sind u. a. auch auf das verhältnismäßig knappe bedarfsgerechte Angebot im Eigenheimsegment vor allem im unteren bis mittleren Preissegment zurückzuführen.

Baugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr nach AENGEVELT-Hochrechnungen auf der Grundlage der Angaben des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wieder gefallen. Während im Jahr 2017 insgesamt Genehmigungen für den Bau von 3.655 Wohnungen (Neubau sowie Umwandlung und Sanierung, ohne Nichtwohngebäude) erteilt wurden und damit das zweithöchste Genehmigungsvolumen der letzten 30 Jahre erreicht wurde, ging die Anzahl der Genehmigungen im Berichtsjahr 2018 auf rd. 2.700 Wohneinheiten zurück. Das aktuelle Ergebnis entspricht einem Rückgang von 26% gegenüber dem Vorjahr. Im Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017) wurden lediglich 1.989 Wohneinheiten jährlich genehmigt.

ne, the number of people with their main residence in Düsseldorf rose by about 38,000 or 6.5%.

Düsseldorf is improving its position as a highly attractive federal state capital. For years now, the number of people moving to the city has been higher than that of people moving away, resulting in a positive migration balance for the city. While approx. 6,800 more people moved to the city than moved away from it in 2015, resulting in the highest positive migration balance in Düsseldorf in the past 25 years, the migration balance has been somewhat lower since 2016. For the entire year 2018, the projections of AENGEVELT-RESEARCH are expecting a positive balance of close to 1,900 people. Due to methodical modifications and technical enhancements, migration statistics results from 2016 onwards can be compared to those from previous years only to a small extent. While relocations to the city mainly involved moving a long distance, people moving away mostly move to places in the area, such as Neuss, Meerbusch, Hilden and Ratingen (first ring of suburbanisation) and mainly are less than 18 or between 30 and 50 years of age. One reason why families move away is the rather limited availability on the market for private homes, especially in the lower and medium price segment.

Building permits

According to projections of AENGEVELT based on information provided by the federal state enterprise Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), the number of building permits fell again in 2018. While permits for the construction of a total number of 3,655 residential units (new construction, conversion and refurbishment, excluding non-residential buildings) had been granted in 2017, representing the second highest number of permits for the past 30 years, the number of building permits fell to approx. 2,700 residential units in the report year 2018; this year's results correspond to a year-on-year decrease to the amount of 26%. On average during the past decade (Ø 2008-2017), the authorities in charge issued permits for an average of 1,989 residential units per year.

The number of approved new residential units in multi-family houses has fallen in 2018 on a year-on-year basis by approx. 27% (2018: approx. 1,973 approved residential units, 2017: 2,689). The number of approved newly constructed single- and two-family homes, too, fell during the report year (2018: 161 residential units, 2017: 186 residential units).

The number of permits granted for residential units created through reconstruction or expansions decreased by 27% during the year from approx. 780 units to now 571 residential units in the report year.

Existing flats and private homes

At the end of 2018, the number of existing residential units after correction by the census of 2011 and according to current projections of AENGEVELT-RESEARCH totalled about 345,700 residential units. This means that the number of existing residential units rose by 8.9% or 28,200 residential units since 2000. On the other hand, the number of private households rose at an even higher rate since 2000 and currently amounts to about 345,800 (+32,900 or +10.5%).

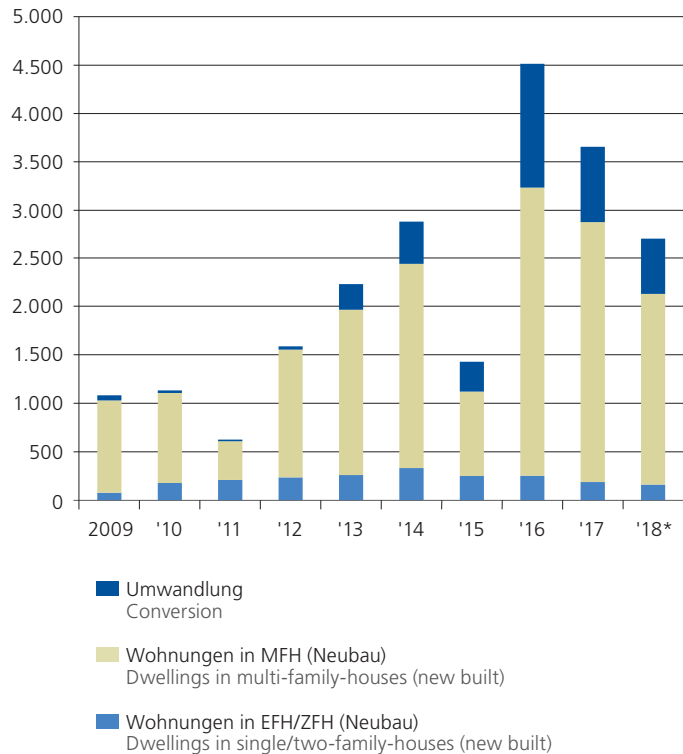
But even though this constitutes a continuation of increase in supply, the situation in regard to the supply of residential space remains extremely tense. Based on a number of currently about 345,800 private households, calculations result in a nominal lack of only about 100 flats, but taking a fluctuation or mobility reserve of 3 % of total supply into consideration, which is customarily required by the market, as well as the fact that about 1 % of total stock is usually not available in conurbations due to refurbishment, modernisations and renovations, the nominal shortage on Düsseldorf's residential market has to be estimated at a calculatory 14,000 residential units. After the lack of residential units in the 1990s could be reduced somewhat at the beginning of the new millennium, the past decade saw a segment-specific scarcity on the residential property market caused by a continuous increase of population and trend to smaller households, which would continue in upcoming years without the targeted countermeasures of municipal politics and city administration for further intensification of residential construction.

High turnover on the residential property market

Persistently low interest rate levels are stimulating the increased number of private homes being acquired by large parts of the population. The strong performance on the property market for private homes (detached single-family homes, semi-detached houses and terraced houses) and freehold flats has been persisting since 2009. In the report year 2018, a turnover exceeding the EUR 1 billion mark was registered for the eighth time running. After the re-

Düsseldorf: Baugenehmigungen Düsseldorf: Building permits

Anzahl Wohnungen
Number of dwellings



* Eigene Hochrechnung
* Own projection

Quelle: IT NRW
Source: IT NRW

© AENGEVELT-RESEARCH

Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern sank 2018 im Jahresvergleich um rd. 27% (2018: rd. 1.973 genehmigte Wohnungen, 2017: 2.689). Auch die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern reduzierte sich binnen Jahresfrist (2018: 161 Wohneinheiten, 2017: 186 Wohneinheiten). Der Umfang von Genehmigungen, die für durch Um- oder Ausbauarbeiten entstehende Wohnungen erteilt wurden, ging binnen Jahresfrist von 780 um 27% auf nunmehr 571 Wohneinheiten im Berichtsjahr zurück.

Wohnungsbestand und Privathaushalte

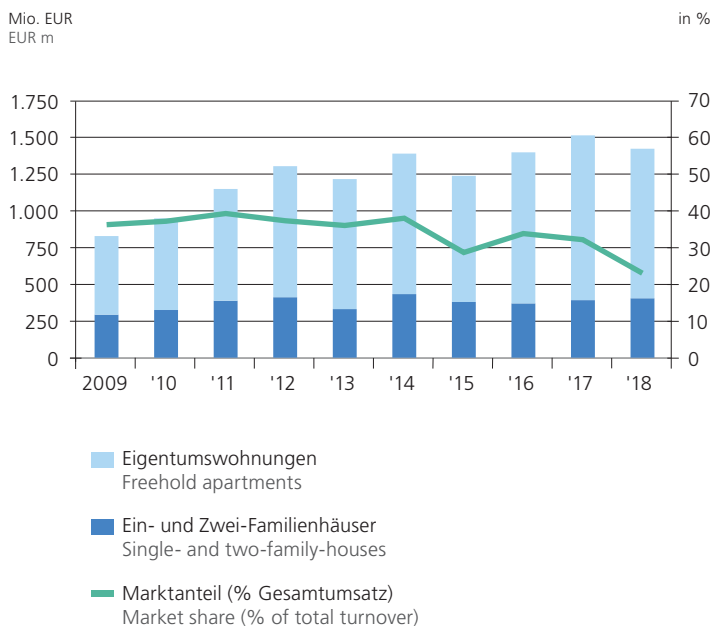
Der Bestand an Wohnungen zum Jahresende 2018 betrug nach Korrektur durch den Zensus von 2011 und nach aktuellen Hochrechnungen von AENGEVELT-RESEARCH ca. 345.700 Wohneinheiten. Seit 2000 ist der Wohnungsbestand somit um 8,9% bzw. 28.200 Wohneinheiten gewachsen. Demgegenüber ist die Anzahl der Privathaushalte seit 2000 noch deutlich stärker gewachsen und beträgt aktuell ca. 345.800 (+32.900 bzw. +10,5%).

Damit setzte sich zwar der kontinuierliche Angebotszuwachs fort, die Wohnraumversorgung bleibt indessen äußerst angespannt. Gemessen an den aktuell ca. 345.800 Privathaushalten ergibt sich zwar rein rechnerisch nur ein nominelles Minus von rd. 100 Wohnungen. Unter Berücksichtigung einer marktüblich notwendigen Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserve in Höhe von 3% des Gesamtbestandes und der Tatsache, dass in Ballungskernen stets etwa 1% des Bestandes für Renovierungen, Modernisierungen und Sanierungen nicht angebotswirksam sind, ist die nominelle Unterversorgung am Düsseldorfer Wohnungsmarkt kalkulatorisch mit rd. 14.000 Wohneinheiten anzusetzen. Nachdem das Wohnungsdefizit der 1990er Jahre Anfang des Jahrtausends etwas verringert werden konnte, ist im Laufe der letzten Dekade aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der tendenziellen Verkleinerung der Haushalte eine segmentspezifische Verknappung auf dem Wohnimmobilienmarkt entstanden, die ohne die von Kommunalpolitik und Stadtverwaltung eingeleiteten gezielten Gegenmaßnahmen zur weiter anhaltenden Intensivierung des Wohnungsbaus in den nächsten Jahren weiter fortbestehen würde.

Hohe Umsätze am Wohnimmobilienmarkt

Das anhaltend niedrige Zinsniveau stimuliert die verstärkte Wohneigentumsbildung in breiten Kreisen der Bevölkerung.

Düsseldorf: Umsatzentwicklung auf dem Markt für Wohnimmobilien*
Düsseldorf: Turnover development of the market for residential property*

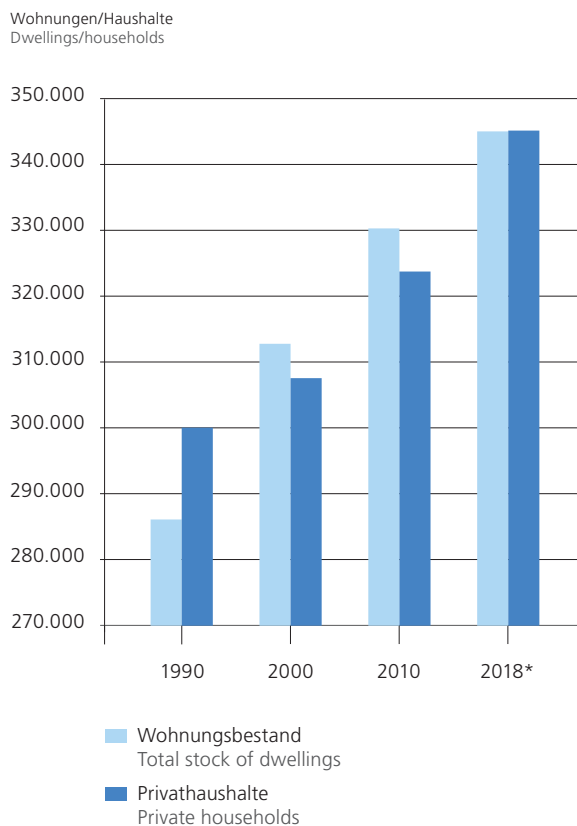


* Ein- /Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen
* Single-/two-family-houses and freehold apartments

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGELT-RESEARCH

Düsseldorf: Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte sowie des Wohnungsbestandes
Düsseldorf: Trend in the number of private households and apartment stock



* Eigene Hochrechnung
* Own projection

Quelle: IT NRW
Source: IT NRW

© AENGELT-RESEARCH

cord transaction volume of EUR 1.52 billion in the previous year, the turnover has currently fallen by about EUR 90 million or 6% to EUR 1.43 billion. Despite the decline, this is the second-highest result in a long-term analysis.

Compared to the previous year, Düsseldorf saw a further decline of the number of private property sales (private homes and freehold flats) in 2018: A total of 3,537 purchases constitutes a decrease by 251 transactions or 7% over the course of a year (2017: 3,788 purchases). The current value is also below the average of the most recent decade (Ø 2008-2017: 3,990 purchases per year).

The market share of private properties in the total transaction volume on the property market fell markedly as well in the report year 2018 and now amounts to about 23% (2017: 32%). Only in the international boom years for commercial properties (2006 and 2007) had the market share been even lower (approximately 18 % each).

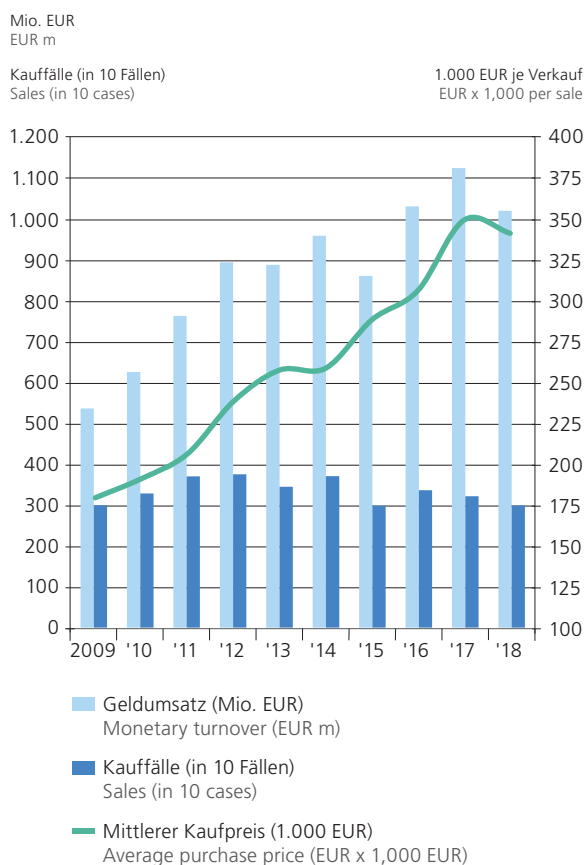
High demand for freehold flats

In the report year 2018, the number of freehold flats sold in Düsseldorf fell by 229 notarisations or 7% (2018: 2,986, 2017: 3,215). Accordingly, the number of notarisations was 10% lower than the average of the most recent decade (Ø 2008-2017: EUR 3,325 notarisations p.a.).

The monetary turnover as well fell by EUR 100 million or 9% compared to the previous year (2018: EUR 1.02 billion; 2017: EUR 1.12 billion). But the current result is still about one quarter higher than the long-term average (Ø 2008-2017: EUR 815 million p. a.).

The purchase price per notarisation has been rising almost consistently in Düsseldorf since 1990. After prices had reached a new record of about EUR 350,000 per property in the previous year, the price dynamics slowed down in the report year (EUR 342,000). Yet this is still 40% more than the average of the most recent decade (Ø 2008-2017: about EUR 244,000).

Düsseldorf: Entwicklung des Marktes für Eigentumswohnungen*
Düsseldorf: Development of the market for freehold apartments*



*ohne Teileigentum
*without partial freehold property

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Auf dem Immobilienmarkt für Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) und Eigentumswohnungen hält der seit 2009 zu beobachtende Höhenflug an. Im Berichtsjahr 2018 wurde zum achten Mal in Folge die 1-Mrd.-Euro-Umsatzmarke überschritten. Nach dem vorjährigen Rekord-Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 1,52 Mrd. sank der Umsatz aktuell gegenüber dem Vorjahr um EUR 90 Mio. bzw. rd. 6% auf EUR 1,43 Mrd. Trotz Rückgangs ist dies das zweithöchste Ergebnis in der langjährigen Betrachtung.

Im Vergleich zum Vorjahr wurde im Jahr 2018 in Düsseldorf ein weiterer Rückgang der Privatimmobilienverkäufe (Eigenheime und Eigentumswohnungen) beobachtet: Der erzielte Wert von 3.537 Kauffällen bedeutet binnen Jahresfrist ein Minus von 251 Transaktionen bzw. 7% (2017: 3.788 Kauffälle). Das aktuelle Ergebnis liegt auch unterhalb des Mittelwerts der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: 3.990 Kauffälle p. a.).

Im Berichtsjahr 2018 reduzierte sich der Marktanteil von Privatimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen des Immobilienmarktes markant und liegt jetzt bei rd. 23% (2017: 32%). Nur in den internationalen Boomjahren für Gewerbeimmobilien (2006 und 2007) wurden noch geringere Marktanteile (jeweils rd. 18%) erreicht.

Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf hohem Niveau

Im Berichtsjahr 2018 fielen die Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen in Düsseldorf binnen Jahresfrist um 229 Beurkundungen bzw. 7% (2018: 2.986, 2017: 3.215). Die Zahl der Notarverträge lag damit 10% unter dem Durchschnitt der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: 3.325 Beurkundungen p. a.).

Auch der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um EUR 100 Mio. bzw. 9% (2018: EUR 1,02 Mrd., 2017: EUR 1,12 Mrd.) gesunken. Dennoch lag das aktuelle Ergebnis rund ein Viertel über dem langjährigen Mittel (Ø 2008-2017: EUR 815 Mio. p. a.).

Die Kaufpreisvolumina je Beurkundung sind in Düsseldorf seit 1990 nahezu durchgängig gestiegen. Nachdem sie im Vorjahr mit rd. EUR 350.000 pro Objekt einen neuen Rekordwert erreichten, hat sich die Preisdynamik im Berichtsjahr verlangsamt (EUR 342.000). Dennoch wird das Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: ca. EUR 244.000) um 40% übertroffen.

Weiter anziehende Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Der vom „Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft“ der Universität Köln gemeinsam mit AENGEVELT als deutsche Brancheninnovation bereits vor mehr als 30 Jahren entwickelte und jährlich berechnete „Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen“, der praxisnah ausschließlich auf tatsächlichen Verkäufen von Eigentumswohnungen an typischen Standorten im Stadtgebiet Düsseldorf beruht, erhöhte sich im Berichtsjahr 2018. Der Indexwert über alle Preiszonen mit dem neuen Basisjahr 2002 (= 100) erhöhte sich binnen



AENGEVELT unterstützte namhaften Stahlbaukonzern beim Verkauf einer exklusiven Villa in begehrter Stadtlage.
AENGEVELT supports renowned steel working company in the sale of an exclusive villa in sought-after city location.

Jahresfrist markant von 138 auf 144. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise zogen von EUR 3.978,-/m² (2017) um 4,3% auf aktuell EUR 4.151,-/m² an.

In allen Preisklassen wurde ein Zuwachs des Kaufpreisniveaus analysiert. Die höchste Teuerungsrate wurde bei Eigentumswohnungen der „gehobenen Preiskategorie“ (EUR 3.500,-/m² bis unter EUR 5.000,-/m²) mit 4,6% und einem aktuellen durchschnittlichen Preisniveau von EUR 4.339,-/m² ermittelt.

Der durchschnittliche Kaufpreis in der „unteren Preiskategorie“ (unter EUR 2.500,-/m²) liegt bei aktuell EUR 2.463,-/m² (+3,3% gegenüber dem Vorjahr), in der „mittleren Preiskategorie“ (EUR 2.500,-/m² bis unter EUR 3.500,-/m²) bei EUR 3.440,-/m² (+3,9%) und in der „höheren Preiskategorie“ (ab EUR 5.000,-/m²) bei EUR 6.218,-/m² (+2,8%).

Die aufgezeigten segmentspezifischen Preisentwicklungen am Düsseldorfer Markt für Eigentumswohnungen resultieren vor allem daraus, dass am Platze ungeachtet der Unsicherheiten an den Kapitalmärkten und im Rahmen des fortdauernden Niedrigzinsumfeldes eine hohe Zahl von Käufern mit marktadäquatem Budget operativ ist, um qualitativ hochwertig ausgestattete Objekte zu erwerben, wobei das dazu passende Angebot indessen weiterhin zielgruppenindividuell (zu) knapp ist.

Further rising prices for freehold flats

The “purchase price index for freehold flats”, which is calculated on an annual basis and was developed more than 30 years ago as an innovation on the German market by the „Institute for Residential Law and Residential Markets” of the University of Cologne in collaboration with AENGEVELT and with a practical orientation exclusively based on actual sales of freehold flats at typical locations within the boundaries of Düsseldorf, rose in the report year 2018. During the year, the index level across all price zones rose markedly from 138 to 144, using the new base year 2002 (=100) as reference. Accordingly, average prices per square metre rose by 4.3% from EUR 3,978.00/m² (2017) to now EUR 4,151.00/m².

An increase of purchase price levels was recorded in all price categories. The highest rate of price increase was registered for freehold flats in the “higher price category” (between EUR 3,500.00/m² and EUR 5,000.00/m²) at a rate of 4.6%, with a current average price of EUR 4,339.00/m².

The average purchase price in the “lower price category” (less than EUR 2,500.00/m²) amounts to currently EUR 2,463.00/m² (+3.3% compared to the previous year), in the “medium” price category (EUR 2,500.00/m² to EUR 3,500.00/m²) to EUR 3,440.00/m² (+3.9%), and in the “high price category” (starting at EUR 5,000.00/m²) to EUR 6,218.00/m² (+2.8%).

The indicated segment-specific price developments on Düsseldorf’s market for freehold flats mainly are the result of a high number of purchasers with market-adequate budgets being active on the market, irrespective of uncertainties on the capital markets and as a result of persistent low interest rates, who are aiming to acquire properties with high-end furnishings; however, supply meeting this demand continues to be (too) low in some target groups.

Freehold flat turnover

Compared to the previous year, demand for single- and two-family homes in Düsseldorf increased slightly in the report year 2018. Monetary turnover rose by 3.5%, or EUR 14 million, from approx. EUR 392 million to about EUR 406 million, representing the nominally third highest transaction volume which we have experienced during the past 25 years.

551 private homes were sold in Düsseldorf in the report year, a lower transaction level than in the last year (573). The current number of notarisations is also much lower than the average of the most recent decade (Ø 2008-2017: 665 purchases).

With approximately EUR 736,000, the realised average purchase price is about 7% higher than in the previous year (2017: EUR 685,000). This means that the trend of ever new records, which has been observed for the past 17 years with the exception of 2013, continued in 2018 as well.

Highest increases in value in the higher price categories

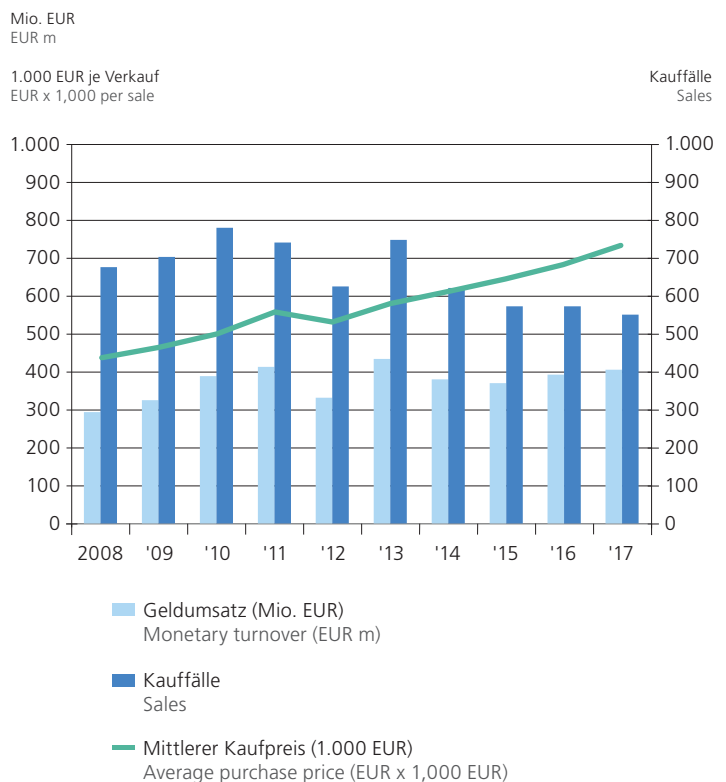
The representative “purchase price index for single- and two-family houses”, developed by AENGEVELT in collaboration with the „Institute for Residential Law and Residential Markets” of the University of Cologne, is based on the representative number of sales of villas and private homes brokered by AENGEVELT in market-typical locations in the report year and rose from 150 to currently 155 in 2018 (base: 2002 = 100). Accordingly, the average evaluable realised property prices rose by 3% from approx.

Eigenheimumsatz

Die Nachfrage nach Einfamilien- und Zweifamilienhäusern in Düsseldorf zog im Berichtsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr moderat an. Der Geldumsatz stieg von ca. EUR 392 Mio. binnen Jahresfrist um EUR 14 Mio. bzw. 3,5% auf rd. EUR 406 Mio. an. Damit wurde nominell das dritthöchste Transaktionsniveau der letzten 25 Jahre registriert.

Mit 551 Verkäufen von Eigenheimen wurde in Düsseldorf im Berichtsjahr ein geringeres Transaktionsniveau als im Vorjahr (573) registriert. Die aktuelle Beurkundungszahl liegt deutlich unter dem Mittel der jüngsten Dekade (Ø 2008-2017: 665 Kauffälle). Der realisierte mittlere Kaufpreis ist mit rd. EUR 736.000 um rd. 7% höher als im Vorjahr (2017: EUR 685.000). Damit setzte sich 2018 der seit 17 Jahren festgestellte Trend - mit Ausnahme des Jahres 2013 - zu jährlich neuen Höchstwerten fort.

Düsseldorf: Entwicklung des Marktes für Eigenheime*
Düsseldorf: Development in the market for freehold houses*



* Ein- und Zweifamilienhäuser
* Detached single- and two-family-houses

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf
Source: Düsseldorf Municipal Valuation Committee

© AENGEVELT-RESEARCH

Größte Wertzuwächse in den höheren Preiskategorien

Der von AENGEVELT-RESEARCH in Zusammenarbeit mit dem „Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft” der Universität Köln ermittelte repräsentative „Kaufpreisindex für

Ein- und Zweifamilienhäuser“, der auf von AENGEVELT an markttypischen Standorten im Berichtsjahr in repräsentativer Anzahl vermittelten Verkäufen von Villen und Eigenheimen beruht, erhöhte sich in 2018 von 150 auf aktuell 155 (Basis: 2002 = 100). Die durchschnittlich realisierten auswertbaren Objektpreise stiegen binnen Jahresfrist von rd. EUR 1,39 Mio. (2017) um rd. 3% auf nunmehr rd. EUR 1,43 Mio.

Kaufpreiszuwächse wurden 2018 in allen Preiskategorien festgestellt. In der „höheren Preiskategorie“ mit Werten von über EUR 1,2 Mio. stiegen die Kaufpreise im Berichtsjahr 2018 am kräftigsten um 3,0% und lagen im Mittel bei EUR 2,65 Mio. pro Erwerbsfall.

In der „unteren Preiskategorie“ (unter EUR 400.000) wurde ein Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises um 1,1% (mittlerer Kaufpreis: rd. EUR 384.000) realisiert. Die Zuwachsrate in der „mittleren Preiskategorie“ (von EUR 400.000 bis unter EUR 800.000) fiel höher aus und betrug 2,9% (mittlerer Kaufpreis: rd. EUR 702.000) und in der „gehobenen Preiskategorie“ (von EUR 800.000 bis unter EUR 1,2 Mio.) 1,0% (mittlerer Kaufpreis: EUR 1,18 Mio.).

Ausblick

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt zeigte sich im Berichtsjahr 2018 in markanten Segmenten weiterhin angespannt („Vermietermarkt“). Die in der Mehrzahl der Wachstumskerne

EUR 1.39 million (2017) to now approx. EUR 1.43 million in the course of a year.

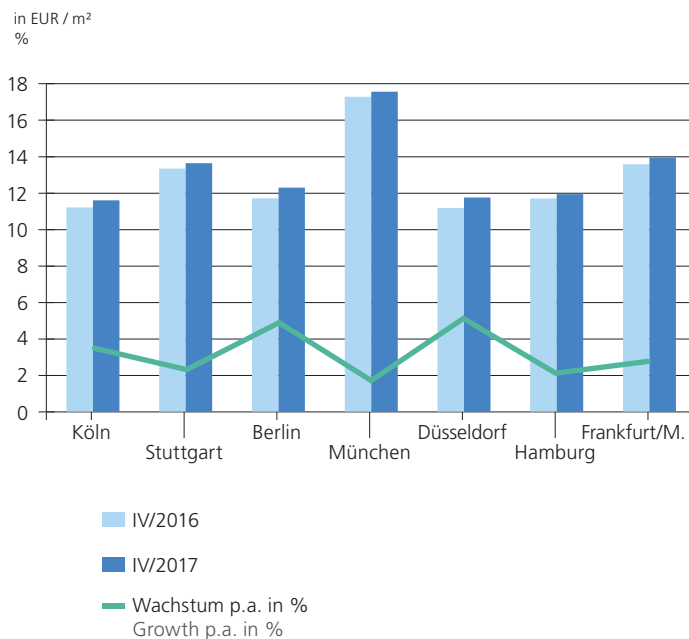
Purchase prices rose in all price categories in 2018. The highest relative increase of 3.0% in the report year 2018 was registered in the “high price category” with prices of more than EUR 1.2 million, where we now see an average price of EUR 2.65 million per purchase.

The “lower price category” (less than EUR 400,000) saw average purchase prices increase by 1.1% (average purchase price: approx. EUR 384,000). However, the increase in the “medium price category” (prices ranging between EUR 400,000 and EUR 800,000) was more dynamic, amounting to 2.9% (average purchase price: about EUR 702,000), and that in the “higher price category” (between EUR 800,000 and EUR 1.2 million) amounted to 1.0% (average purchase price: EUR 1.18 million).

Outlook

In the report year 2018, the situation continued to be tense in prominent segments of Düsseldorf’s residential market („landlord market“). Combined with a continuous increase of expectations of tenants and stronger migration, the insufficient modernisation and, especially, new construction activities of past years in the majority of growth centres in Germany increase the pressure on the market. Even though Düsseldorf still ranks much lower than other core regions (Munich, Stuttgart and Frankfurt/Main) in the rent rankings for some segments, Düsseldorf as well is likely to see further shortage-driven increases of rent as a result of the continuous positive demographic development, increasing demand for residential space, a further increase of resident amenity demands, persistently strong moving and migration dynamics and continuously insufficient numbers of residential property project completions. Rents offered in Düsseldorf rose further in the course of 2018 (+5.2% compared to the previous year) and currently amount to an average of EUR 11.75/m² per month for new buildings (high-end furnishings, 60-80 m² of living space). Rents in this residential segment rose by about 13% between 2013 and 2018 (2018: EUR 11.75/m², 2013: EUR 10.38/m²). In the face of insufficiently differing residential construction activities in different segments, AENGEVELT-RESEARCH point out that there is a persistent need to expedite the realisation of the initiated implementation of preconditions in terms of planning law for a time-

Vergleich Wohnungsmieten* in den „Big Seven“
Comparison residential rents* in the „Big Seven“



* Neubau, 60-80 m², gehobene Ausstattung
* New buildings, 60-80 sqm, high-end appointment

Quelle: empirica-Mietpreisranking IV/2017 und IV/2018
Source: empirica rent rankings Q4/2017 and Q4/2018

© AENGEVELT-RESEARCH

ly development of available building land reserves, especially in the lower and medium price segments of the market. Only a focused and considerable increase of the supply of adequate residential spaces in the near future will be able to mitigate further internally created and scarcity-induced increases of rent levels for residential buildings and undesirable developments which we have been experiencing in the past years as a consequence of this after rents had already been under pressure from energy prices, prices for building land and increases of construction costs.

AENGEVELT-RESEARCH forecasts that Düsseldorf will see a continuation of the trend towards valuable and expensive locations in the short and medium term as well as a trend towards larger private properties, and continues to emphatically underline the need, which has become objectively overdue by now, to service particularly the lower and medium price levels of the market with the same determination and initiative, also in the face of migration fluxes, by the conversion of less expensive agricultural land into residential space in the near future.

Purchasers with good capital resources will continue to prefer energy-optimised existing building in sought-after residential areas in 2019 as well. The persistently high level of activity on the market in past years will remain high in 2019. As one of Germany's growth centres with strong structures, Düsseldorf offers conceivably very positive conditions for the dynamic value development of private properties meeting demand, given its wealth of, objectively speaking, exceedingly good framework conditions.

Deutschlands seit Jahren anhaltend unzureichende Modernisierungs- und vor allem Neubautätigkeit erhöht bei ständig ansteigenden Mieteransprüchen und verstärkten Migrationsströmen den Druck auf den Markt. Zwar liegt Düsseldorf im Mietpreisranking zum Teil noch deutlich unter anderen Kernregionen (München, Stuttgart und Frankfurt/Main), doch sind in den nächsten Jahren auch in Düsseldorf angesichts weiterhin positiver Demographie, wachsender Wohnungsnachfrage, weiter steigender Wohnwertansprüche, anhaltend hoher Umzugs- und Migrationsdynamik und ebenfalls weiterhin anhaltender unzureichender Wohnraumfertigstellung daraus resultierend knappheitsbedingt weitere Mieterhöhungstendenzen zu erwarten. Die Angebotsmiete in Düsseldorf stieg im Jahresverlauf 2018 weiter an (+5,2% zum Vorjahreszeitpunkt) und bewegt sich aktuell bei durchschnittlich EUR 11,75/m² pro Monat für Neubauwohnungen (gehobene Ausstattung, 60-80 m² Wohnfläche). Der Mietanstieg im betrachteten Wohnsegment betrug zwischen 2013 und 2018 rd. 13% (2018: EUR 11,75/m², 2013: EUR 10,38/m²). AENGEVELT-RESEARCH mahnt für die nächsten Jahre angesichts bislang segmentspezifisch unzureichend differenzierter Wohnbautätigkeit die anhaltende Notwendigkeit an, die angekurbelte Umsetzung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur zeitnahen Hebung der vorhandenen Baulandreserven vor allem im unteren und mittleren Preisband des Marktes noch deutlich forciert zu realisieren. Nur über die konzentrierte, zeitnahe nennenswerte Steigerung des bedarfsadäquaten Wohnraumangebotes können ansonsten neben energie-, baulandpreis- und baukostensteigerungsbedingten auch noch hausgemachte zusätzliche verknapungsbedingte Erhöhungen des Wohnungsmietniveaus und die seit Jahren konsequent aufgezeigten daraus resultierenden Fehlentwicklungen abgefedert werden.

AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert für Düsseldorf kurz- bis mittelfristig eine Fortsetzung des Trends zu werthaltigeren bis teuren Lagen sowie größeren Privatimmobilien und unterstreicht auch weiterhin zugleich nachdrücklich die mittlerweile objektiv überfällige Notwendigkeit, auch im Hinblick auf die Zuwanderungsströme, durch zeitnahe Umwandlung von preiswertem Agrarland in Wohnbauflächen forciert vor allem das untere und mittlere Preisband des Marktes ebenso entschlossen und engagiert zu bedienen.

Eigenkapitalstarke Käufer bevorzugen auch im Jahre 2019 energetisch optimierte Bestandsimmobilien in gesuchten Wohnquartieren. Das in den letzten Jahren auf anhaltend hohem Niveau kontrahierte Marktgeschehen bleibt auch 2019 rege. Düsseldorf bietet als eines der strukturstarken Wachstumszentren Deutschlands auf Grund der Vielzahl seiner objektiv überaus positiven Rahmenbedingungen für die dynamische Wertentwicklung bedarfsgerechter Privatimmobilien weiterhin denkbar günstigste Voraussetzungen.

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

The publisher has based the information in this brochure in part on official sources and their own estimates which have been arrived at using their best informed market knowledge. This publication has been made therefore in accordance with the knowledge available to the publisher without any guarantee or liability for the correctness of the statements and forecasts contained here in.

Copyright by AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, 2019

VON FRAUNBERG WERBUNG
KONZEPTAGENTUR

Alle Dienstleistungen können Sie in Deutschland, Osteuropa und weltweit über unsere Niederlassungen und zusätzlich über unsere Partnernetzwerke DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER sowie CORFAC International abrufen.

All services are available to you in Germany, Eastern Europe and worldwide through any of our branch offices and, in addition, through our partnerships with DIP · Deutsche Immobilien-Partner and CORFAC International.

Services at a Glance

Dienstleistungen auf einen Blick

Exclusive Private Property

Brokerage · Buying/Selling
Property Valuation · Property Research Site
Acquisition Strategies and Servicing of Sites
Brokerage of Financing Packages
Sale of Developments · Annuity Sales

Types of Property Handled

Villas · Single to Three Family Detached Dwellings
Freehold Apartments · Building Land

Investment

Brokerage · Buying/Selling · International and National Property
Valuations · Property Research
Site Acquisition Strategies and Servicing of Sites
Brokerage of Financing Packages · Use Concepts
Consultancy and Profitable Realisation of Revitalisation Projects
Property Portfolio Advice · Corporate Real Estate
National and International Tendering

Types of Property Handled

Multi-family properties (with/without commercial space) Apartment
Blocks · Office and Commercial Premises · Industrial Premises
Office and Business Parks · Logistic Centres
Wholesale and Retail Developments Individual Properties

Commercial Letting · Offices/Warehouse Space Services

Brokerage · Letting · Property Valuations · Property Research
Site Acquisition · Serial Commissions · Conversions
New Use Concepts · Preparation of Marketing and Strategy
Concepts Consultancy and Profitable Realisation of Divestment
and Revitalisation Programmes

Types of Property Handled

Office Blocks · Office, Warehouse and Service Space
Office, Business, Technology Logistics and Theme Parks

Commercial Letting – Retail

Brokerage · Letting · Property Valuation · Property Research
Site Acquisition · Serial Commissions · Conversions · New Concept
Strategies · Preparation of Marketing and Strategy Concepts
Consultancy and Profitable Realisation of Divestment
and Revitalisation Programmes

Types of Property Handled

All kinds of retail space

Project Development

Buying/Selling · Property Valuations · Property Research
Site Acquisition Strategies and Servicing of Sites
Brokerage of Financing Packages · Use Concepts
Project Preparation · Project Management · Area Recycling
Management of Contaminated Waste and Demolition Works
Feasibility Studies · Commercial,
Industrial and Light Industrial Business Locations
Privatisation/Tendering of State Owned Property
Site Acquisition Serial Commissions
Corporate Real Estate

Types of Property Handled

Development land suitable for private and commercial
development, e.g. private residential housing · multi-storey housing
offices, warehouse and manufacturing facilities business parks · retail

AENGEVELT-RESEARCH

Site Analyses · Market Reports · Use Concepts · Forecasted Demand
Estimates on Rents, Sales Prices and · Yields Profitability Forecasts
Marketing Strategies

Exklusive Private Immobilien

Vermittlung/Nachweis · Kauf/Verkauf
Immobilienbewertung Immobilienresearch
Arrondierungs- und Erschließungsmaßnahmen
Vermittlung von Immobilienfinanzierung
Verkauf von Bauträgermaßnahmen · Verkauf auf Rentenbasis

Objekttypen

Villen · Ein- bis Dreifamilienhäuser · Eigentumswohnungen · Baugrundstücke

Investment

Vermittlung/Nachweis · Kauf/Verkauf
internationale + bundesweite Immobilienbewertung Immobilienresearch
Arrondierungs- und Erschließungsmaßnahmen
Vermittlung von Immobilienfinanzierung · Nutzungskonzepte
Beratung und immobilienwirtschaftliche Realisierung
von Revitalisierungsmaßnahmen · Portfolioberatung · Corporate Real Estate
Bundesweite/Internationale Ausschreibungen

Objekttypen

Mehrfamilienhäuser (mit u. ohne Gewerbeanteil) · Wohnanlagen
Büro- und Geschäftshäuser · Gewerbeobjekte
Büro- und Gewerbeparks · Logistikzentren
Groß- und Einzelhandelsobjekte · Spezialimmobilien

Gewerbliche Vermietung Büro-/Lagerflächen

Vermittlung/Nachweis · Vermietung
Immobilienbewertung Immobilienresearch Standortbeschaffung
Serienaufträge · Umnutzung
Neukonzeptionierung Erstellen von Marketing- und Strategiekonzepten
Beratung und immobilienwirtschaftliche Realisierung
von Desinvestition und Revitalisierungen

Objekttypen

Bürohäuser · Büro-, Lager-, Serviceflächen · Büro-, Gewerbe-,
Technologie-, Logistik- und Themenparks

Gewerbliche Vermietung Einzelhandel

Vermittlung/Nachweis · Vermietung
Immobilienbewertung Immobilienresearch
Standortbeschaffung
Serienaufträge Umnutzung Neukonzeptionierung
Erstellen von Marketing- und Strategiekonzepten
Beratung und immobilienwirtschaftliche Realisierung
von Desinvestition und Revitalisierungen

Objekttypen

Einzelhandelsflächen aller Art

Projektentwicklung

Kauf/Verkauf · Immobilienbewertung
Immobilienresearch Arrondierungs- und Erschließungsmaßnahmen
Vermittlung von Immobilienfinanzierung · Nutzungskonzepte
Projektaufbereitung · Projektmanagement · Flächenrecycling
Altlasten- und Abbruchmanagement · Wirtschaftlichkeitsberechnungen
Handels-, Industrie- und Gewerbeansiedlung
Privatisierung/Ausschreibung öffentlichen Grundbesitzes Standortbeschaffung
Serienaufträge · Corporate Real Estate

Objekttypen

Baugrundstücke für: Private und gewerbliche Bau- und Bauträgermaßnahmen
z.B. für Eigenheime · Geschoßwohnungsbau
Büro-, Lager-, Produktionsobjekte · Gewerbeparks · Einzelhandel

AENGEVELT-RESEARCH

Standortanalysen · Marktanalysen · Nutzungskonzepte
Bedarfsprognosen · Miet-, Kaufpreis- und Renditeermittlungen
immobilienwirtschaftliche Prognosen · Marketingkonzepte

AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

D 10117 Berlin

Friedrichstraße 55

Tel: +49 30 201 93-0

Fax: +49 30 201 93-301

E-Mail: berlin@aengevelt.com

D 01067 Dresden

Altmarkt 10c

Tel: +49 351 32 02 02-0

Fax: +49 351 32 02 02-10

E-Mail: dresden@aengevelt.com

D 60311 Frankfurt am Main

Große Gallusstraße 9

Tel: +49 69 921 03-0

Fax: +49 69 921 03-110

E-Mail: frankfurt@aengevelt.com

D 04103 Leipzig

Salomonstraße 21

Tel: +49 341 997 76-0

Fax: +49 341 997 76-20

E-Mail: leipzig@aengevelt.com

D 39104 Magdeburg

Breiter Weg 19d

Tel: +49 391 568 78-0

Fax: +49 391 568 78-33

E-Mail: magdeburg@aengevelt.com

D 40476 Düsseldorf

Kennedydamm 55/Ross-Straße

Tel: +49 211 83 91-0

Fax: +49 211 83 91-255

E-Mail: duesseldorf@aengevelt.com

