



MEINUNG.

„WOHNINVESTMENTS GEHEN IMMER - ABER NICHT MEHR ÜBERALL.“

Oliver Lederer.

Mitglied der Geschäftsleitung – Leiter Investment & Development.

Mittlerweile hat fast jeder Marktteilnehmer die neuen Realitäten, nämlich stark gesunkene Preise für Immobilieninvestments, erkannt. Aber nicht jeder Verkäufer kann diese Realität auch umsetzen: Vor allem in A-Städten wie Düsseldorf stehen vorrangig bei institutionellen Investoren Immobilien mit zu hohen Kaufpreismultiplikatoren in den Büchern, um Käufer zu finden. Notwendige Korrekturen scheuen sie aber, um signifikante Portfolio-Abwertungen zu vermeiden, und "träumen" lieber noch von Kaufpreiskennfaktoren um die 30-fache Jahreskaltmiete.

Deshalb haben Angebot und Nachfrage in A-Städten wie Düsseldorf preislich häufig immer noch nicht zusammengefunden. Entsprechend sank der Geldumsatz für Wohninvestments in der NRW-Landeshauptstadt 2023 auf nur noch rd. 443 Mio. Euro und lag damit ein Drittel unter dem Zehnjahresmittel.

Aktuell sind in Düsseldorf – wie in anderen Metropolen – vor allem technisch und energetisch aufzuwertende Bestände gefragt, die mit deutlichen Preisabschlägen erworben werden, um nach u.a. energetischer, ggf. geförderter Sanierung relevante Mieterhöhungspotenziale zu erzielen. Auch für veraltete Bürogebäude kann eine Umnutzung zu Wohnen eine lukrative Alternative darstellen, vorausgesetzt, der Einkaufspreis ist entsprechend gering.

Wer "klassische" Wohn-Portfolios sucht, wird aktuell in C- und D-Städten fündig, weil hier die Buchwertkorrektur, falls überhaupt nötig, vergleichsweise gering ausfällt und deshalb auch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer deutlich größer ist.

FAKTEN. BÜROMARKT. Q2 2024.

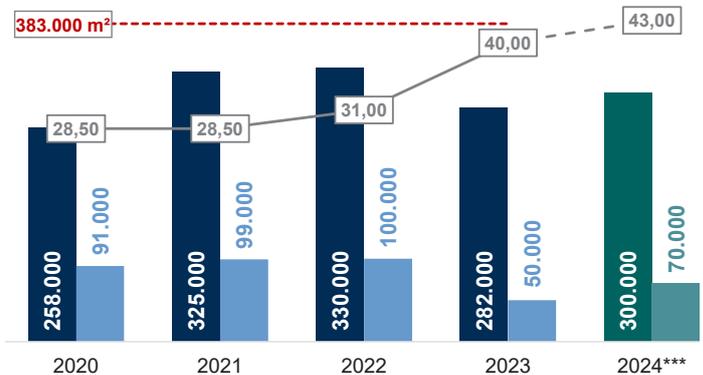


DER BÜROMARKT AUF EINEN BLICK.

Während die Spitzenmiete in den Jahren von 2019 - 2021 stagnierte, erholte sich der Düsseldorfer Büromarkt und die Spitzenmiete setzte ihren Trend des Preisanstiegs auch im ersten Halbjahr 2024 fort: Die Spitzenmiete wurde von rd. 38,00 €/m² auf ein Niveau von rd. 42,00 €/m² angehoben, was einer Steigerung von rd. 11 % entspricht. Die Mietpreissteigerung liegt insbesondere in einigen hochpreisigen Mietabschlüssen im Umfeld der Königsallee begründet. Bis zum Ende des Jahres wird ein stabiles bis leicht ansteigendes Spitzenmietniveau erwartet.

Die Vermietungsleistung für Büroflächen (inkl. Umland) hat gegenüber dem Vorjahr wieder anziehende Erfolge verbuchen können: So wurden mit rd. 105.000 m² im Stadtgebiet und 17.500 m² im Umland 2024 (1. Halbjahr 2023: 80.000 m² im Stadtgebiet und rd. 13.000 m² im Umland) moderat gestiegene Büroflächenumsätze erreicht,

Flächenumsatz, Fertigstellung, Gewichtete Spitzenmiete.



■ Büroflächenumsatz* (m²) ■ Fertigstellungen (m²)
 - - - Ø 10-Jahres-Flächenumsatz ■ Spitzenniete (EUR/m²)

* inkl. Eigennutzer

** Prognose

Quelle: Aengevelt Research

was auf die größere Anzahl an Großabschlüssen im vergangenen Jahr zurückzuführen ist. Im Vergleich zum Vorjahr unterschreitet das erste Halbjahr 2023 mit insgesamt 93.000 m² den Wert des Jahres 2024 um rd. ein Viertel. Aufgrund der schwachen ersten beiden Quartale wird bis zum Jahresende ein Flächenumsatz von lediglich rd. 270.000 m² in der Region Düsseldorf erwartet. Hierbei handelt es sich jedoch um eine konservative Schätzung zum Halbjahr des Jahres 2024. Erfahrungsgemäß ist das zweite Halbjahr erfolgreicher als das erste, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass der Flächenumsatz die Prognose erreichen könnte. Das aktuelle Dekadenmittel (Ø 2013 - 2022: 385.200 m² p.a.) wird somit voraussichtlich deutlich unterschritten.

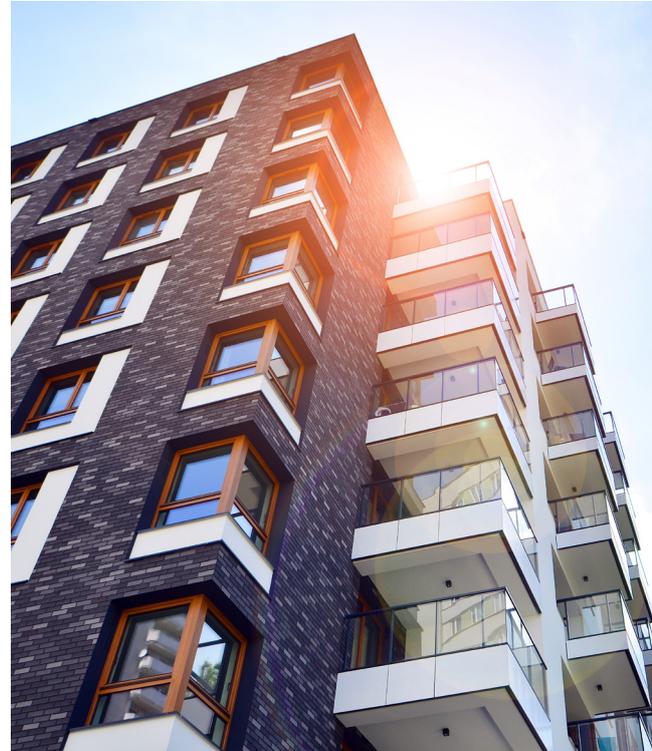
Die Angebotsreserve steigt im Vorjahresvergleich auf rd. 940.000 m² an, die Leerstandsquote ebenfalls auf 10,0 % (8,1 % in Q2 2023). Bis zum Ende des Jahres wird eine konstante Entwicklung erwartet.

Aufgrund von Bauverzögerungen lag das Fertigstellungsvorhaben 2023 auf lediglich rd. 50.000 m². Auch 2024 kommt es weiterhin zu Bauverzögerungen, sodass Aengevelt Research für das gesamte Jahr 2024 ein leicht über dem Vorjahreswert liegendes Neubauvolumen von rd. 70.000 m² prognostiziert. Dieser Wert läge rd. 16 % unter dem Dekadenmittel (Ø 2014-2023: 83.800 m²).

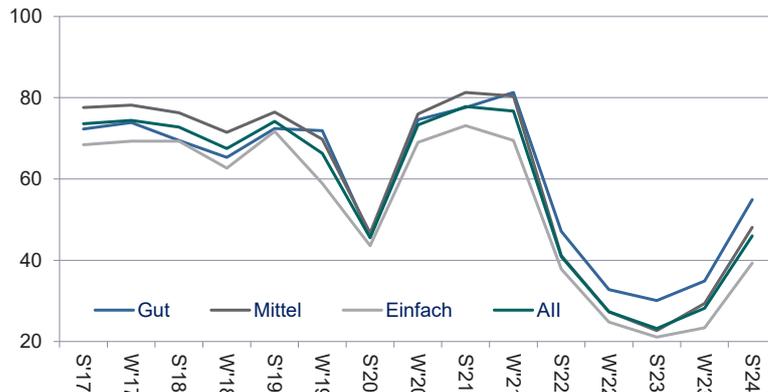


AENGEVELT-WOHNINVESTMENT-INDEX (AWI) SOMMER 2024: LEICHTER ANSTIEG.

- Der AWI zeigt trotz fortwährend anspruchsvoller Marktlage, geprägt vom Ukraine-Krieg, der Nahost-Krise sowie der Energiekrise, weiterhin einen Trend mit leichtem Anstieg.
- Im Vergleich zu den Werten der Winterbefragung 2023 (56,5 Punkte) verzeichnet der AWI einen deutlichen Anstieg um 10 Punkte auf aktuell 66,5 Punkte und bewegt sich damit oberhalb des mittleren Marktgleichgewichts (40 bis 60 Punkte).
- Das Investitionsklima liegt deutlich über dem Wert des Winters 2023 (28,2 vs. 46,0).
- Aktuell bewerten lediglich 10 % der Befragten die allgemeine wirtschaftliche Situation besser als vor einem Jahr (Sommer 2023 20: 6 %; Winter 2023: 2 %). Für die nächsten sechs Monate rechnen 21 % (Sommer 2023: 8 %; Winter 2023: 7 %) mit einer Verbesserung. Dahingegen gehen 41 % der Befragten von einer weiteren Verschlechterung der Lage aus und 38 % erwarten, dass sich die Situation in den nächsten sechs Monaten nicht verändern wird.
- Die wirtschaftliche Situation am Immobilienmarkt ist ähnlich angespannt: Lediglich für 12 % der Befragten (Sommer 2023: 7 %; Winter 2023: 4 %) ist die Situation besser als vor einem Jahr und nur 23 % (Sommer 2023: 11 %; Winter 2023: 13 %) erwarten in den nächsten sechs Monaten eine Verbesserung. Stattdessen gehen 36 % von einer Verschlechterung aus (Sommer 2023: 55 %; Winter 2023: 54 %).



Entwicklung AWI – gesamt und nach Lagen.



Der AWI erfasst seit 2008 deutschlandweit die Markteinschätzungen von rd. 200 Marktakteuren aus der Wohnungswirtschaft, die eine hohe sechsstellige Zahl von Wohneinheiten repräsentieren. Er berücksichtigt einerseits die zukünftige Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen, des Mietwohnungsangebotes, der Wohnungsleerstände und der Wohnungsmieten sowie andererseits Einschätzungen zur zukünftigen Angebots-, Nachfrage- und Kaufpreis-Entwicklung im Wohninvestmentssegment.

Quelle: Aengevelt Research

Dr. Wulff Aengevelt: „Wohnen ist ein unsubstituierbares Grundbedürfnis, gleichwohl ist immer noch keine nachhaltige Wende bei den Wohnungsfertigstellungen in Sicht. In den Wachstumskernen bleibt marktgerechter Wohnraum (zu) knapp. Das lässt das Mietpreinsniveau weiter steigen. Der tendenzielle Vermietermarkt bewirkt zunehmende Investorennachfrage.“

TOP DEALS.

VERMIETUNG.

Großkanzlei mietet im Le Coeur.

Noerr wird zu den neuen Nachbarn von Clifford Chance und Freshfields im noch im Bau befindlichen Le Coeur auf der Breite Straße gehören. Das Unternehmen hat 6.000 Quadratmeter von insgesamt 47.000 m² angemietet, die voraussichtlich 2027 bezogen werden sollen.



INVESTMENT.

ODDO BHF Erwirbt Bürogebäude über Aengevelt.

Die deutsch-französische Finanzgruppe ODDO BHF mit Hauptsitz in Paris und Frankfurt a.M. suchte nach einem neuen Standort in Düsseldorf, um verschiedene Unternehmensbereiche zu konsolidieren. Nach Prüfung mehrerer Standorte entschied sich ODDO BHF für den Kauf eines Bürogebäudes in Düsseldorf zur Eigennutzung als optimale Lösung für das Unternehmen.



IN EIGENER SACHE.

1910

Gegründet.

5

Standorte bundesweit.
Regional. National.
International.

> 110

Immobilienwirtschaftliche und hochschulausgebildete Experten.

98 %*

Wiederbeauftragung.

98 %*

Weiterempfehlung.

100 %

Unabhängigkeit und Weisungsfreiheit.

* Ergebnisse der objektiven Leistungskontrolle durch unabhängige, externe Kundenzufriedenheitsanalysen (Manufacts Research Dialog GmbH)

Aengevelt Immobilien wurde 1910 gegründet und ist ein unabhängiges inhabergeführtes Familien-Unternehmen in der vierten Generation. Aengevelt gehört mit mehr als 100 Experten zu den größten und erfahrensten Immobiliendienstleistern Deutschlands und bietet seinen Kunden zusammen mit seinen Partner-Netzwerken DIP und CORFAC INTERNATIONAL nicht nur bundesweit, sondern auch weltweit ganzheitliche immobilienwirtschaftliche Betreuung.

Das Unternehmen lässt seine Tätigkeit jährlich mittels objektiver Leistungskontrollen durch unabhängige, externe Kundenzufriedenheitsanalysen überprüfen. Ergebnis der jüngsten Befragung: 98 % der Befragten würden Aengevelt „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ wieder als Dienstleister nutzen, 98 % würden Aengevelt „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ Geschäftsfreunden oder Geschäftspartnern empfehlen. Zudem sind das Qualitätsmanagement-System von Aengevelt Immobilien gemäß ISO 9001:2015 und sein wertebasiertes Compliance-Management-System nach § 7.9 der Satzung des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) zertifiziert.