

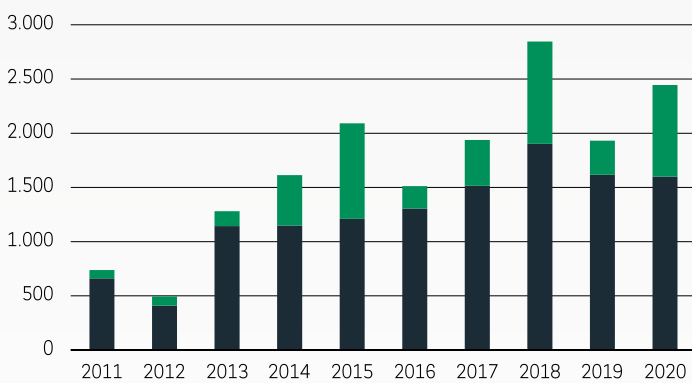


At a Glance **Q3 2020**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

Investitionsvolumen Q1-3

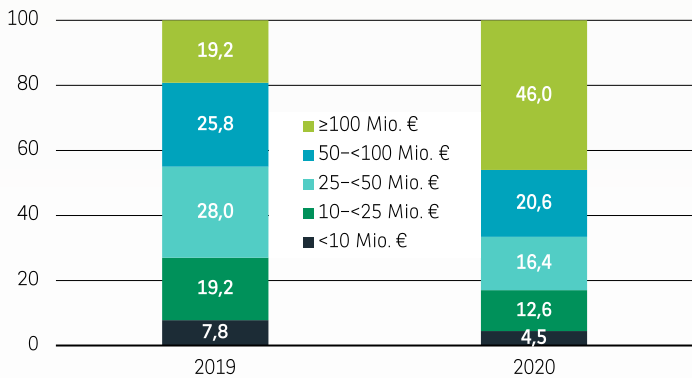
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2020

Investments nach Größenklassen Q1-3

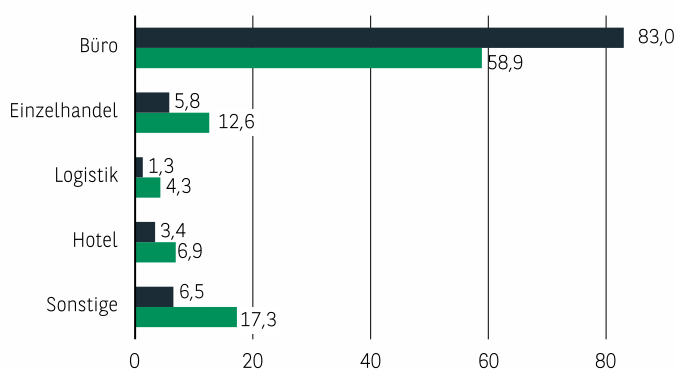
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2020

Investments nach Objektart Q1-3

in % ■ 2020 ■ 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2020

ENTGEGEN DEM TREND: STEIGENDES INVESTMENTVOLUMEN

Der Düsseldorfer Investmentmarkt präsentiert sich im Krisenjahr 2020 in sehr guter Verfassung. Entgegen dem bundesweiten Trend moderat sinkender Investmentvolumina kann Düsseldorf gegenüber dem Vorjahreszeitraum und auch gegenüber dem langjährigen Durchschnitt ein deutliches Plus vermelden. In den ersten drei Quartalen 2020 wurden rund 2,5 Mrd. € investiert, was gegenüber dem Vorjahr einem Plus von knapp 27 % entspricht. Der Zehnjahresdurchschnitt wird mit diesem Ergebnis um rund 45 % überschritten. Es ist das zweithöchste Investmentvolumen, das je Ende September registriert wurde. Beeindruckend ist in diesem Zusammenhang das bisher im Rahmen von Portfolios platzierte Investmentvolumen von 845 Mio. €, das 168 % über dem Vorjahresniveau liegt und das Rekordergebnis aus 2018 nur um 10 % verfehlt. Rund 1,6 Mrd. € wurden im Rahmen von Einzeltransaktionen platziert, deren Volumen sich damit auf Vorjahresniveau bewegt (bei einem Marktanteil von aktuell 65,5 %).

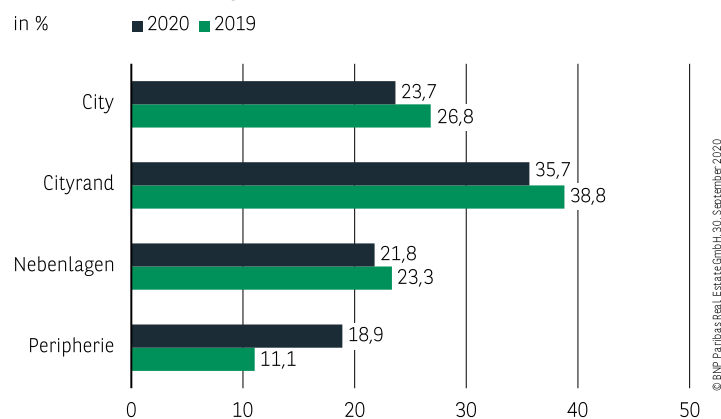
GROSSVERTRÄGE GENERIEREN FAST 50 % DES UMSATZES

Die im ersten Halbjahr geschlossenen fünf Verträge mit jeweils mehr als 100 Mio. € Investmentvolumen stellen einen Großteil des bisherigen Ergebnisses. Mit rund 1,0 Mrd. € beläuft sich ihr Marktanteil Ende September auf 46 %. Im dritten Quartal wurde mit dem von BNPPRE vermittelten Medicus-Portfolio eine Transaktion dieser Größenordnung registriert. Jüngst wurden drei weitere Verträge im Größensegment zwischen 50 und 100 Mio. € erfolgreich abgeschlossen, die das Investmentvolumen hier auf gut 500 Mio. € bzw. fast 21 % Marktanteil haben steigen lassen. Auch in der Größenordnung zwischen 25 und 50 Mio. € wurden im dritten Quartal drei Verträge zum Abschluss gebracht. Insgesamt beläuft sich das Investmentvolumen hier aktuell auf 401 Mio. €.

BÜRO-INVESTMENTS DOMNIEREN DEN MARKT

In den ersten drei Quartalen sind 83 % des Investmentvolumens bzw. gut 2,0 Mrd. € in Büroimmobilien geflossen. Dieser Wert markiert eine neue Höchstmarke. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum wird ein Plus von 78 % registriert, und selbst der Wert aus dem Rekordjahr 2018 (gut 1,7 Mrd. €) konnte um 16 % übertroffen werden. Alle bis dato erfassten Abschlüsse über 100 Mio. € wurden im Bürosegment getätigt. Deals dieser Größenordnung fehlen im Einzelhandelsbereich im bisherigen Jahresverlauf vollständig, was das vergleichsweise niedrige Volumen von gut 140 Mio. € erklärt. Für den bis jetzt moderaten Umsatz im Logistiksegment ist der Mangel an Produkt verantwortlich.

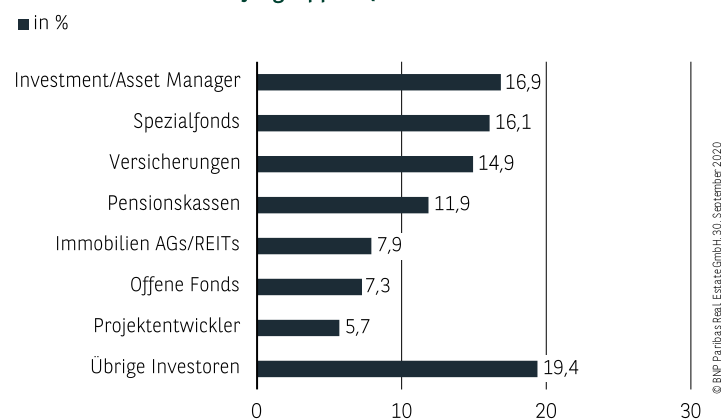
Investments nach Lage Q1-3



VIEL BEWEGUNG IN DER PERIPHERIE

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konnte nur die Düsseldorfer Peripherie ihren Marktanteil auf jetzt 19 % ausbauen. Bis Ende September sind hier gut 460 Mio. € geflossen (Q1-Q3 2019: rund 210 Mio. €). Die größte Transaktion war die Esprit-Europazentrale in Ratingen. Auch im dritten Quartal war Bewegung in den peripheren Lagen, und es konnten sechs Verträge für Q3 vermeldet werden. Im Vergleich der bundesdeutschen Top-Standorte fallen die Marktanteile der Teilmärkte City und Cityrand in Düsseldorf mit 24 % bzw. knapp 36 % überdurchschnittlich hoch aus. Der sonst in den zentralen Lagen mittlerweile vorherrschende Angebotsmangel schlägt hier aktuell kaum zu Buche. Für das sehr gute Ergebnis der City zeichnen u. a. anderem die Core-Objekte des von BNPPRE vermittelten Medicus-Portfolios verantwortlich. Im Cityrand wechselten zahlreiche Bürogebäude den Besitzer, darunter das Capricorn (ca. 180 Mio. €).

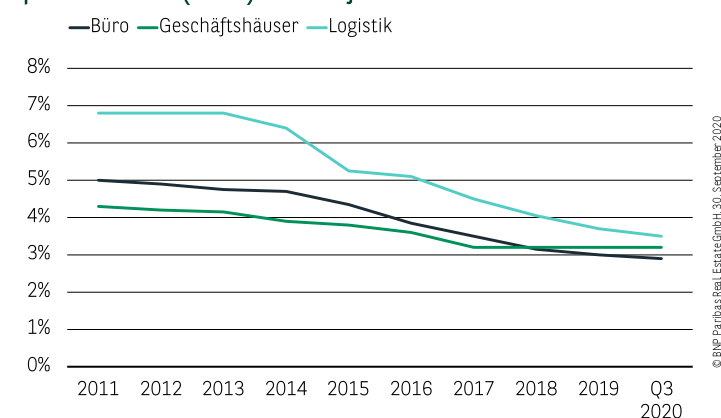
Investments nach Käufergruppen Q1-3 2020



INVESTMENT MANAGER UND SPEZIALFONDS GLEICHAUF

Investment/Asset Manager haben bis jetzt rund 412 Mio. € im Düsseldorfer Marktgebiet platziert und damit 57 % mehr als im Vergleichszeitraum. Die Übernahme von Godewind durch Covivio ist hier wichtiger Treiber. Ähnlich stark sind bis jetzt die Spezialfonds am Markt aufgetreten, deren Anteil aktuell bei gut 16 % liegt. Sie haben ihr Vorjahresergebnis in einem ähnlichen Umfang wie die Investment/Asset Manager steigern können (+58 %) und bis jetzt 390 Mio. € investiert. Drittstärkste Investorengruppe sind die Versicherungen, die im Rahmen der Ankäufe von Toniq II, des CrefoCampus und der Esprit-Europazentrale auffällig geworden sind. Ihr Marktanteil liegt bei knapp 15 %. Der Marktanteil ausländischer Investoren beläuft sich aktuell auf gut 24 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



SPITZENRENDITEN WEITER SINKEND

Die Spitzenrenditen haben ihren sinkenden Trend im dritten Quartal fortgesetzt. Die Netto-Spitzenrendite bei Büros ist um 10 Basispunkte auf aktuell 2,90 % gesunken. Im bundesweit stark nachgefragten Logistiksegment ist die Renditekompression noch stärker ausgefallen. Die Spitzenrendite notiert Ende September bei 3,50 % (-20 Basispunkte), wohingegen sie für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lagen seit 2017 konstant bei 3,20 % liegt.

PERSPEKTIVE

Für die kommenden Monate zeichnet sich ein weiterhin reges Anlagegeschehen ab, getragen vom großen Vertrauen, das Investoren dem Standort Düsseldorf und der deutschen Wirtschaft entgegenbringen. Aus heutiger Sicht ist ein Ergebnis über dem langjährigen Durchschnitt bei vorerst konstanten Renditeniveaus zu erwarten.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | www.realestate.bnpparibas.de