

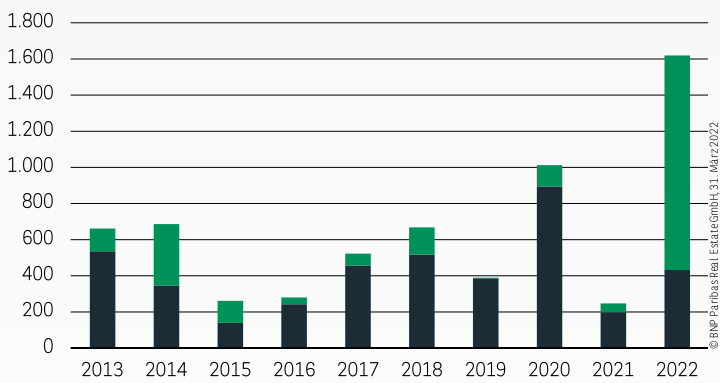


At a Glance **Q1 2022**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

Investitionsvolumen Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



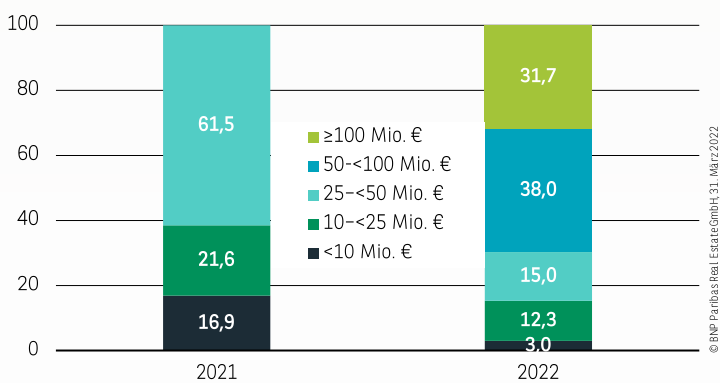
© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. März 2022

➤ NEUE BESTMARKE AUFGRUND HOHER PORTFOLIOANTEILE

Nach einem vergleichsweise schwachen 2021 ist der Düsseldorfer Investmentmarkt fulminant ins neue Jahr gestartet. Mit einem Transaktionsvolumen von 1,62 Mrd. € wurde eine bemerkenswerte neue Bestmarke aufgestellt. Erst zum zweiten Mal überhaupt konnte die Marke von 1 Mrd. € bereits in den ersten drei Monaten geknackt werden. Der sehr niedrige Vorjahreswert wurde damit um ein Vielfaches und der langjährige Durchschnitt um gut 150 % übertroffen. Bei der Analyse dieses Top-Resultats ist aber zu berücksichtigen, dass vor allem anteilig eingerechnete Portfolioverkäufe zu diesem außergewöhnlichen Umsatz beigetragen haben. Mit knapp 1,19 Mrd. € zeichnen sie für rund 73 % des Gesamtergebnisses verantwortlich. Hiervon wiederum entfällt der mit Abstand größte Anteil auf die Objekte aus der alstria-Übernahme durch Brookfield. Zwar können auch Einzeldeals ihr Vorjahresergebnis mit 432 Mio. € mehr als verdoppeln, bewegen sich damit aber in etwa im Schnitt der letzten zehn Jahre, was in den aktuell schwierigen Zeiten aber auch als gutes Resultat zu werten ist.

Investments nach Größenklassen Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. März 2022

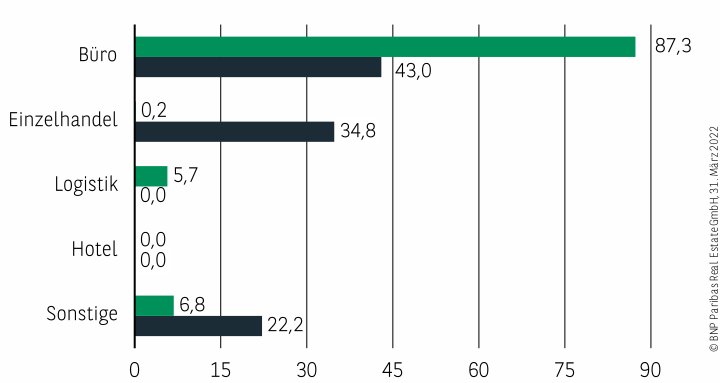
➤ GROSSABSCHLÜSSE MIT SEHR HOHEM ANTEIL

Nachdem im Vergleichszeitraum des Vorjahres kein Verkauf jenseits der 50 Mio. € registriert werden konnte, entfallen im ersten Quartal 2022 rund 70 % des Transaktionsvolumens auf diese Größenklasse. Damit liegt ihr Anteil fast doppelt so hoch wie im zehnjährigen Durchschnitt. Objekte im dreistelligen Millionenbereich steuern dabei mit 32 % fast ein Drittel bei. Aber auch in den kleineren Größenklassen wurden hohe Umsätze erfasst, auch wenn ihr relativer Anteil gesunken ist. Mit rund 200 Mio. € wird mit Objekten zwischen 10 und 25 Mio. € ein neuer Rekord erzielt und auch Verkäufe von 25 bis 50 Mio. € verzeichnen den zweitbesten Wert aller Zeiten. Hier zeigt sich, dass die gestiegene Nachfrage auf einem breiten Fundament beruht.

Investments nach Objektart Q1

in %

■ 2022 ■ 2021

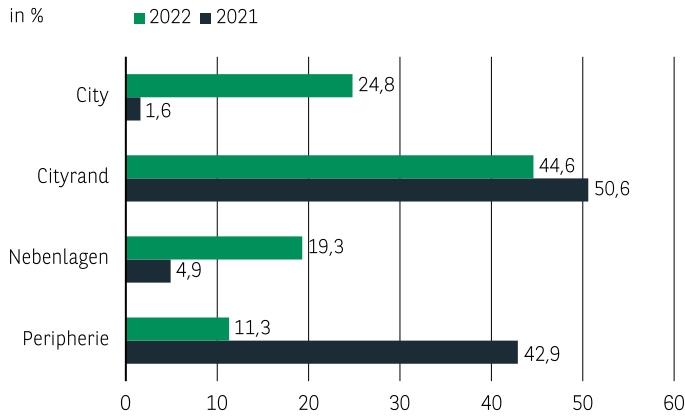


© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. März 2022

➤ ALSTRIA-ÜBERNAHME DOMINIERT DIE ASSETKLASSEN

Die relative Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Assetklassen ist wenig aussagekräftig, da sie eindeutig durch die eingerechneten Objekte des alstria-Verkaufs dominiert wird. Dies führt dazu, dass Büroobjekte für gut 87 % des Umsatzes verantwortlich sind. Betrachtet man dagegen die absoluten Investmentvolumina, fällt auf, dass Logistikimmobilien mit über 90 Mio. € nur ganz knapp an ihrem im Jahr 2018 aufgestellten Rekord vorbeigeschrammt sind. Insgesamt steuern sie knapp 6 % zum Düsseldorfer Ergebnis bei. Etwas mehr, nämlich knapp 7 %, wurden in die Kategorie Sonstige investiert, wovon sich Entwicklungsgrundstücke und Mixed-Use-Objekte verbergen.

Investments nach Lage Q1

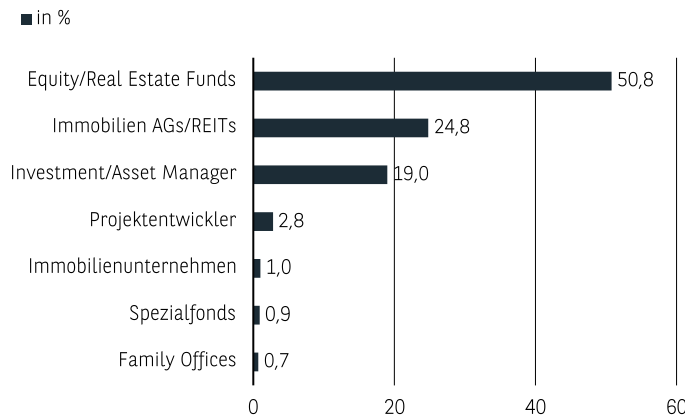


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

VERTEILUNG DES UMSATZES ZEIGT ÜBLICHES BILD

Nachdem im Vorjahreszeitraum vor allem der Cityrand und die peripheren Lagen am Ergebnis partizipiert haben, zeigt sich aktuell eine Verteilung über das Marktgebiet, die sich am langfristig gewohnten Bild orientiert. An die Spitze gesetzt haben sich die Cityrandlagen mit einem Anteil von knapp 45 %, gefolgt von der City mit 25 %. Damit entfallen rund 70 % auf innerstädtische Standortbereiche, wozu auch die eingerechneten Objekte aus dem alstria-Portfolio wesentlich beitragen. Etwas überproportional schneiden die Nebenlagen ab (19 %), in denen ebenfalls einige Häuser aus dem angesprochenen Paketverkauf lokalisiert sind. Die verbliebenen 11 % wurden in der Peripherie investiert.

Investments nach Käufergruppen Q1 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

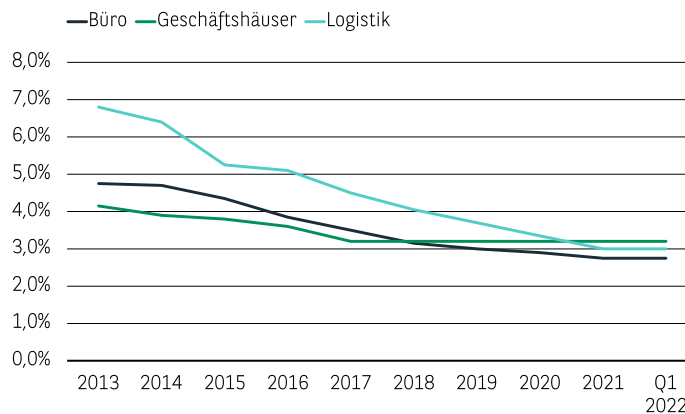
DREI ANLEGERGRUPPEN STEUERN 95 % ZUM UMSATZ BEI

Ähnlich wie bei den Assetklassen ist auch die Beteiligung der einzelnen Käufergruppen ungewöhnlich und wird im Wesentlichen durch die Portfolioanteile bestimmt. Gut die Hälfte des Transaktionsvolumens entfällt demzufolge auf Equity/Real Estate Funds, bedingt durch die alstria-Übernahme. Auf dem zweiten Rang landen Immobilien AGs, die auf rund ein Viertel kommen. Auch hier resultiert der Großteil aus zwei weiteren Paketverkäufen, die anteilig in Düsseldorf eingerechnet wurden. Vervollständigt wird das Führungstrio von Investment Managern, die für weitere 19 % verantwortlich zeichnen. Bemerkenswert ist der geringe Anteil der Projektentwickler (knapp 3 %), bei dem es sich aber im ersten Quartal nur um eine Momentaufnahme handelt.

RENDITEN IM ERSTEN QUARTAL STABIL

Nachdem die Renditen in den letzten Jahren vor allem in den Segmenten Logistik und Büro kontinuierlich gesunken sind, zeigten sie sich im ersten Quartal 2022 bisher stabil. Für Büros liegt die Netto-Spitzenrendite unverändert bei 2,75 %, für Geschäftshäuser notiert sie bei 3,20 % und für Logistikobjekte sind nach wie vor 3,00 % anzusetzen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

PERSPEKTIVEN

Auch wenn nicht davon auszugehen ist, dass die kommenden Quartale ähnliche Investmentumsätze aufweisen werden wie die ersten drei Monate, ist aufgrund des prinzipiell großen Investoreninteresses von weiterhin lebhaften Investmentmärkten auszugehen. Mit welchem Umsatzvolumen das Gesamtjahr abgeschlossen werden kann, wird einerseits stark vom verfügbaren Angebot abhängen, andererseits bleibt abzuwarten, ob und in welchem Umfang die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine eventuell zur Verschiebung von Investitionen führen könnten. Aufgrund des sehr guten Jahresauftakts erscheint ein überdurchschnittliches Resultat im Gesamtjahr aber wahrscheinlich. Bei den Renditen ist zumindest kurzfristig von einer Seitwärtsbewegung auszugehen.

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: 31.03.2022

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