

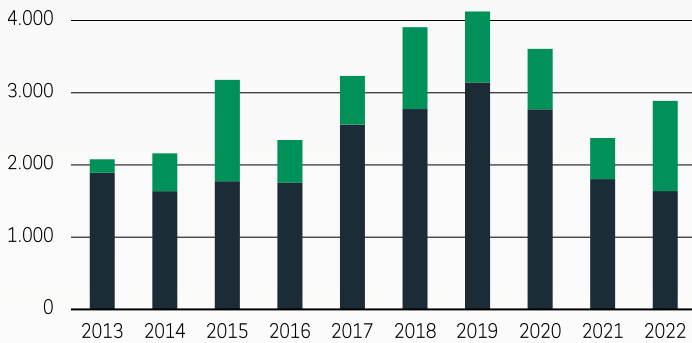


At a Glance **Q4 2022**

# INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

## Investitionsvolumen in Düsseldorf

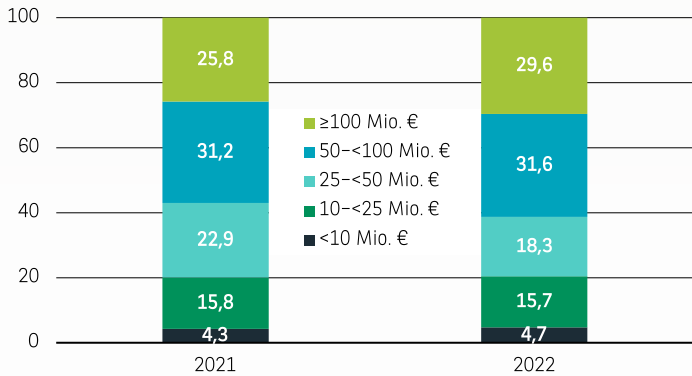
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

## Investments nach Größenklassen in Düsseldorf

in %

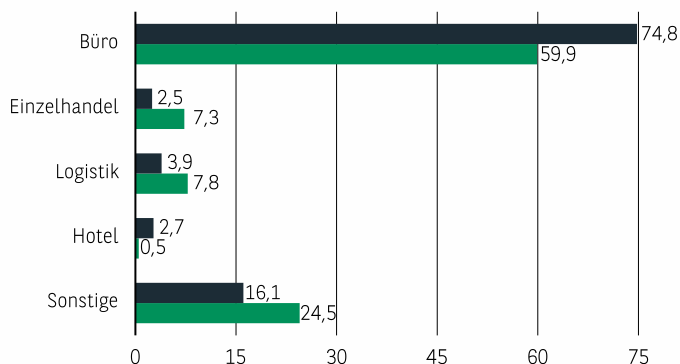


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

## Investments nach Objektart in Düsseldorf

in %

■ 2022 ■ 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

### STARKER JAHRESAUFTAKT SORGT FÜR SOLIDES ERGEBNIS

Der Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnete im Jahr 2022 eine insgesamt solide Bilanz. Das gewerbliche Investmentvolumen beläuft sich auf 2,89 Mrd. €, womit das abgelaufene Jahr nur rund 3 % unterhalb des langjährigen Durchschnitts liegt. Das verhaltene Vorjahresergebnis wurde sogar um mehr als ein Fünftel übertroffen. Ermöglicht wurde das solide Abschneiden allerdings insbesondere durch den herausragenden Jahresstart. So standen nach den ersten drei Monaten bereits 1,6 Mrd. € zu Buche, was nicht zuletzt auf die anteilig eingerechneten Düsseldorfer Objekte der großvolumigen alstria-Übernahme durch Brookfield zurückzuführen ist. Die Übernahme zeichnet auch maßgeblich für den ungewöhnlich hohen Portfolioanteil von 43 % verantwortlich. Ab dem zweiten Quartal haben sich die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten in einer abwartenderen Haltung vieler Investoren bemerkbar gemacht. Besonders spürbar wurde dies im vierten Quartal. So ist, wie an allen großen deutschen Standorten, auch in Düsseldorf die übliche Jahresendralley ausgeblieben. Das Transaktionsvolumen der letzten drei Monate summiert sich auf lediglich 256 Mio. €, was den niedrigsten Quartalswert der vergangenen 10 Jahre darstellt.

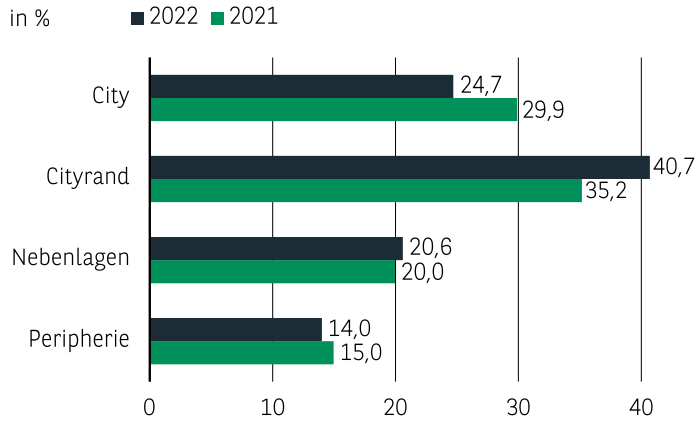
### GROSSDEALS SIND UMSATZTREIBER

Die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Größenkategorien spiegelt in gewissem Maße den hohen Portfolioanteil wider. So entfallen rund 61 % bzw. 1,77 Mrd. € auf Deals oberhalb der 50-Mio.-€-Marke. Hierzu beigetragen haben allerdings auch einige Einzeltransaktionen, wie beispielsweise der Erwerb des Büroturms Eclipse durch Union Investment für mehr als 200 Mio. €. Dies ist ein deutlicher Beleg dafür, dass sich der Düsseldorfer Markt trotz der schwierigen Rahmenbedingungen nicht im Stillstand befindet.

### BÜRO-INVESTMENTS VERPASSEN NEUE BESTMARKE

Büroobjekte dominierten im abgelaufenen Jahr mit einem Umsatzanteil von 75 % bzw. 2,16 Mrd. € mit großem Abstand die Verteilung des Volumens auf die einzelnen Objektarten. Getrieben durch die zuvor genannten Großtransaktionen übertreffen sie ihren langjährigen Durchschnitt um gut 11 %. Bis zum Ende des dritten Quartals sah es so aus, als wenn gar eine neue Jahresbestmarke gesetzt werden kann, was das schwache vierte Quartal letztlich verhinderte. Die Segmente Logistik (112 Mio. €, -28 %), Einzelhandel (72 Mio. €, -80 %) und Hotel (78 Mio. €, -59 %) liegen alle deutlich unterhalb ihres 10-Jahresschnitts.

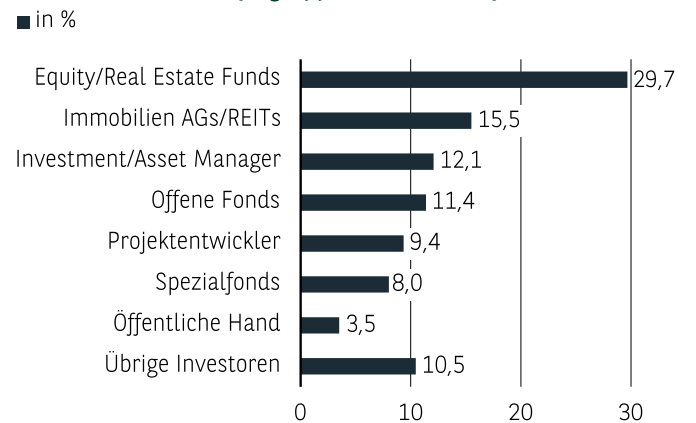
**Investments nach Lage in Düsseldorf**



**CITYRAND WEITER SCHWERPUNKT**

Wie in den Vorjahren bildete der Cityrand 2022 den räumlichen Investitionsschwerpunkt auf dem Düsseldorfer Markt. Mit anteilig 41 % liegt er deutlich vor der City, die rund ein Viertel des Umsatzes auf sich vereint. Absolut gesehen wurde in beiden Teilmärkten jedoch jeweils rund 12 % weniger investiert als im Schnitt der letzten Jahre. Ein überproportional starkes Ergebnis kann derweil mit 595 Mio. € für die Nebenlagen vermeldet werden. Größter Abschluss des Jahres im Teilmarkt war der Erwerb des Bürokomplexes Wings für deutlich mehr als 100 Mio. € durch Advenis im ersten Quartal. Die Peripherie erzielt mit rund 405 Mio. € ein durchschnittliches Ergebnis.

**Investments nach Käufergruppen in Düsseldorf 2022**



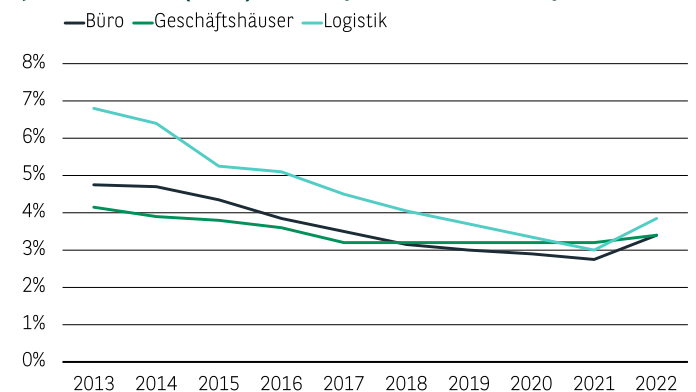
**EQUITY/REAL ESTATE FUNDS MIT ABSTAND AN DER SPITZE**

Die Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Käufergruppen wird angesichts der Mehrheitsübernahme der alstria durch Brookfield aktuell wenig überraschend mit anteilig 30 % von Equity/Real Estate Funds angeführt. An zweiter Stelle folgen Immobilien AGs/REITs, die zwar 15,5 % auf sich vereinen, ab der Jahresmitte allerdings nicht mehr in Erscheinung getreten sind, da ihr Fokus vorerst überwiegend auf Kapitalrestrukturierungen und damit eher auf Verkäufen liegen dürfte. Ebenfalls zweistellige Anteile erzielen zudem Investment/Asset Manager (12 %), sowie offene Fonds (11 %).

**RENDITEN STEIGEN AUCH IM SCHLUSSQUARTAL**

Da die Leitzinserhöhungen der großen Notenbanken nach wie vor nicht abgeschlossen sind und sich damit die Finanzierungen weiter verteuert haben, ist auch für das letzte Quartal des Jahres ein weiterer Anstieg der Renditen zu verzeichnen. So hat die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte um weitere 20 Basispunkte auf nun 3,40 % zugelegt. Etwas moderater verlief der Anstieg bei innerstädtischen Geschäftshäusern, die um 10 Basispunkte auf ebenfalls 3,40 % zulegten. Der größte Sprung ist derweil im Logistiksegment zu beobachten, wo plus 50 Basispunkte auf nun 3,85 % zu Buche stehen.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Düsseldorf**



**PERSPEKTIVEN**

Aus heutiger Perspektive erscheint ein zweigeteiltes Investmentjahr 2023 als das realistischste Szenario. Zum Jahresstart dürften weitere Zinsschritte sowie die gehemmte wirtschaftliche Entwicklung die Dynamik auf den gewerblichen Investmentmärkten bestimmen. In diesem Zusammenhang ist nicht auszuschließen, dass auch die Renditen in den ersten Monaten des Jahres noch einmal eine leichte Aufwärtsbewegung vollziehen. Es spricht jedoch vieles dafür, dass im Laufe des zweiten Quartals ein Ende der Zinserhöhungen absehbar wird, die Planungssicherheit der Akteure damit deutlich steigt und sich die Preisfindungsphase ihrem Ende nähert. Entsprechend dürfte auch das Transaktionsgeschehen im zweiten Halbjahr wieder deutlich an Fahrt gewinnen.

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.