

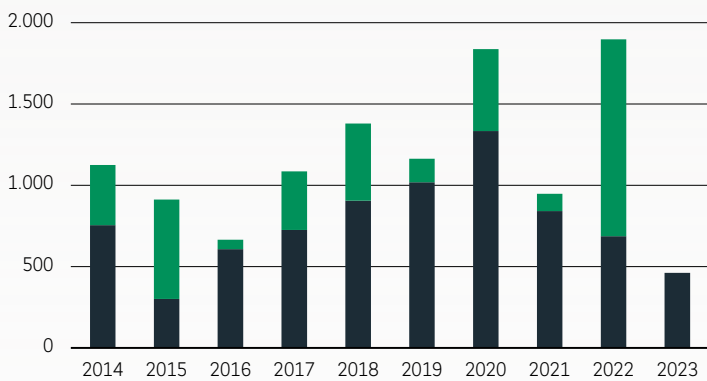


At a Glance **Q2 2023**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals

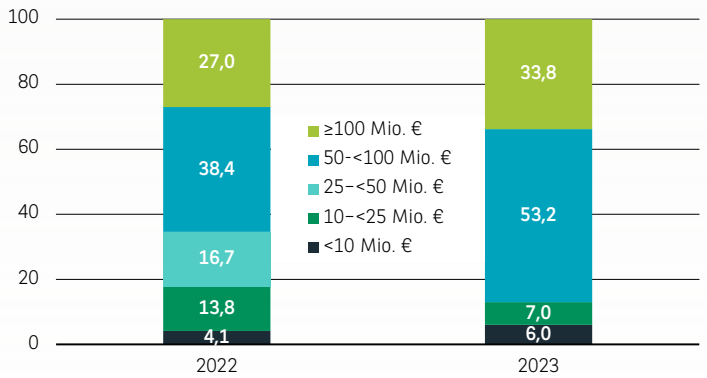


➤ INVESTMENTUMSATZ ERWARTUNGSGEMÄSS WEITER NIEDRIG

Mit einem Investmentvolumen von 461 Mio. € im ersten Halbjahr 2023 erzielt der Düsseldorfer Markt erwartungsgemäß ein unterdurchschnittliches Ergebnis, das drei Viertel unter dem vergleichbaren Vorjahreswert liegt. Auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um knapp 60 % unterschritten. Damit weist Düsseldorf aktuell eine identische Entwicklung auf wie alle übrigen großen Investmentstandorte auch. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie die Kombination aus einem weiterhin schwierigem Finanzierungsumfeld und einer momentan schwächeren Konjunktur. Die noch nicht abgeschlossene Preisfindungsphase, in Verbindung mit schwachen Ergebnissen auf den Nutzer- und insbesondere Büromärkten, trägt zu einer gewissen Verunsicherung auf Investorenseite bei, die sich in einer deutlich moderateren Marktaktivität widerspiegelt. Vor diesem Hintergrund ist es auch nicht überraschend, dass im ersten Halbjahr bislang nur ein großvolumiger Abschluss, nämlich der Verkauf des „Areal Böhler“ für mehr als 150 Mio. €, registriert werden konnte.

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %



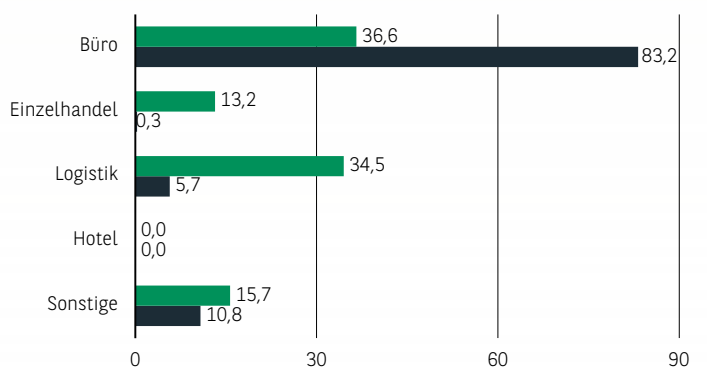
➤ HÖCHSTER UMSATZ IM MITTELGROSSEN SEGMENT

Den mit Abstand größten Beitrag zum bisherigen Transaktionsvolumen leisteten mittelgroße Abschlüsse mit einem Volumen zwischen 50 und 100 Mio. €. Insgesamt konnten in diesem Marktsegment vier Verkäufe erfasst werden, die für gut 53 % des Ergebnisses verantwortlich sind. Die Größenklasse über 100 Mio. €, in der nur der erwähnte Deal stattgefunden hat, steuert ein Drittel bei und bewegt sich mit diesem Anteil rund 20 % über dem langjährigen Schnitt. Bemerkenswert ist, dass in der Klasse von 25 bis 50 Mio. € bislang noch keine Transaktionen getätigt wurden. Auch im kleinteiligen Bereich bis 25 Mio. € war im ersten Halbjahr nur eine sehr begrenzte Investitionstätigkeit zu beobachten.

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

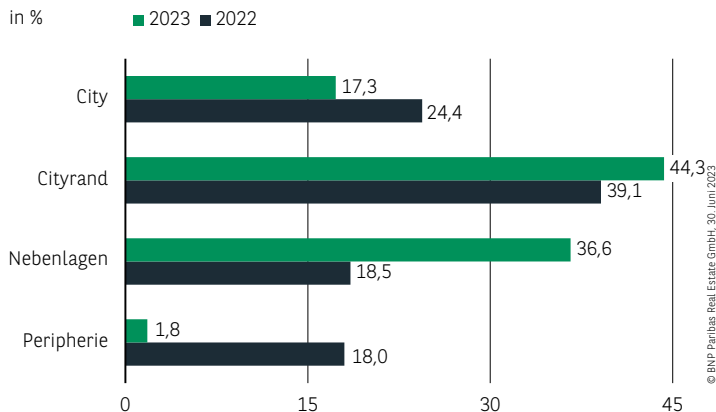
■ 2023 ■ 2022



➤ BÜRO UND LOGISTIK NAHEZU GLEICHAUF

Bei der Struktur der beteiligten Assetklassen ist eine ungewöhnliche Situation zu verzeichnen. Büro- und Logistik-Investments liegen mit Anteilen von knapp 37 % und fast 35 % nahezu gleichauf an der Spitze. Dass Logistik überproportional vertreten ist (Schnitt: 10 %), ist auf den erwähnten Großdeal des „Areal Böhler“ zurückzuführen. Gleichzeitig fällt der Beitrag von Bürohäusern stark unterdurchschnittlich aus (Schnitt: 60 %). Hier zeigt sich, dass die geringen Flächenumsätze der Nutzermärkte die Investitionsbereitschaft der Investoren aktuell etwas bremsen. Einzelhandelsobjekte erzielen mit gut 13 % ein Ergebnis auf ihrem üblichen Niveau. Auf weitere knapp 16 % kommt die Kategorie sonstige, wohinter sich vor allem Entwicklungsgrundstücke verbergen.

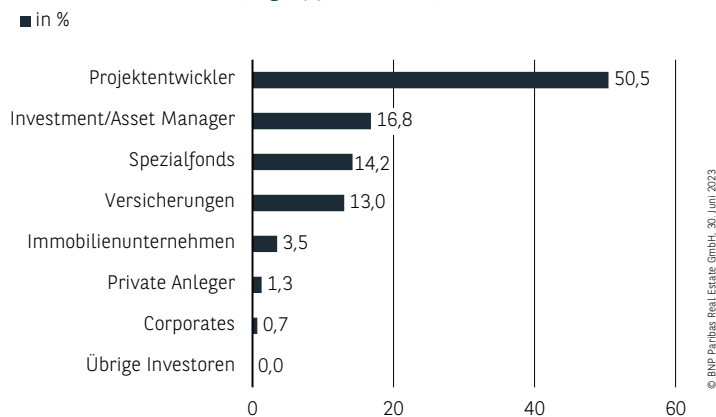
Investments nach Lage 1. Halbjahr



CITYRANDLAGEN WIE GEWOHNT AN DER SPITZE

Die in Düsseldorf traditionell besonders stark am Investmentumsatz beteiligten Cityrandlagen haben sich auch im ersten Halbjahr 2023 mit einem Ergebnisanteil von gut 44 % klar an die Spitze gesetzt. Etwas geringer als üblich fiel der Beitrag der City aus, die in den ersten sechs Monaten auf über 17 % kommt. Kaum am Resultat beteiligt waren bislang periphere Lagen (2 %), die üblicherweise deutlich höhere Anteile erzielen. Im Vergleich hierzu konnten die Nebenlagen mit fast 37 % bisher überproportionale Umsätze verzeichnen, die relativ betrachtet rund doppelt so hoch ausfallen wie im langjährigen Durchschnitt.

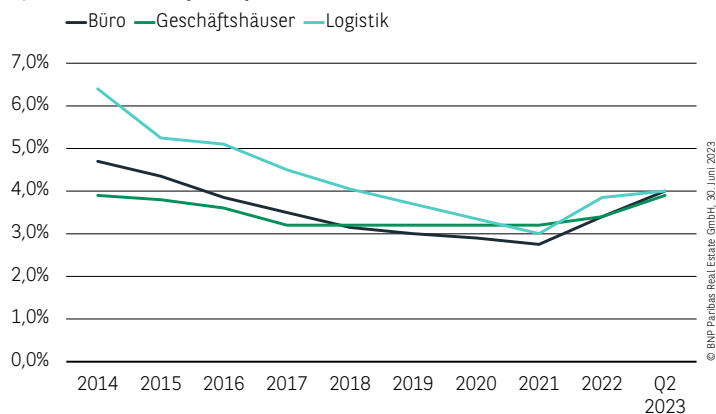
Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2023



ENTWICKLER TRAGEN RUND DIE HÄLFT ZUM UMSATZ BEI

Wesentlich beeinflusst durch die Transaktion des „Areal Böhler“ haben sich Projektentwickler mit weitem Abstand an die Spitze aller im Markt aktiven Käufergruppen gesetzt. Insgesamt zeichnen sie mit einem Transaktionsvolumen von 233 Mio. € für rund die Hälfte des gesamten Umsatzes verantwortlich. Darüber hinaus kommen drei weitere Investorengruppen, die zweistellige Umsatzbeiträge leisten. Auf Platz zwei liegen Investment Manager mit einem Anteil von fast 17 %, die sich damit knapp vor Spezialfonds, die gut 14 % erreichen, und Versicherungen mit 13 % platzieren.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



RENDITEN HABEN WEITER ZUGELEGT

Die Netto-Spitzenrenditen haben sich im zweiten Quartal in Düsseldorf wie auch an allen anderen Standorten erneut aufwärts entwickelt, was vor dem Hintergrund weiterer Zinsschritte der Notenbanken nicht überrascht. Für Büroobjekte beläuft sich die Netto-Spitzenrendite mittlerweile auf 4,00 % was gegenüber dem ersten Quartal einem Anstieg um 15 Basispunkte entspricht. Um 20 Basispunkte zugelegt hat die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser, die aktuell bei 3,90 % notiert. Ebenfalls angestiegen, wenn auch nur um moderate 5 Basispunkte, sind sie im Logistiksegment, wo 4,00 % verzeichnet werden.

PERSPEKTIVEN

Ausgehend von den momentan noch vorherrschenden Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass auch für das Gesamtjahr ein deutlich unterdurchschnittliches Transaktionsvolumen zu erwarten ist. Mittelfristig sollte sich der Markt aber wieder spürbar beleben. Hierfür sprechen eine ab 2024 voraussichtlich wieder anziehende Konjunktur, beflügelt durch gewisse Nachholeffekte, ein nachhaltiger Rückgang der Inflation, mehr Planungssicherheit im Finanzierungsumfeld, steigende Flächenumsätze auf den Nutzermärkten sowie aus heutiger Sicht weiter steigende Mietpreinsniveaus. Wie auch nach Krisensituationen in der Vergangenheit bieten die mittelfristigen Perspektiven für Immobilieninvestments in Düsseldorf demzufolge durchaus gute Chancen.

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.