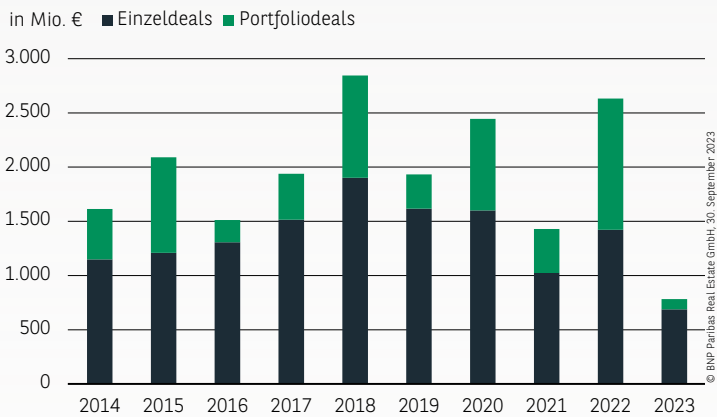




At a Glance **Q3 2023**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

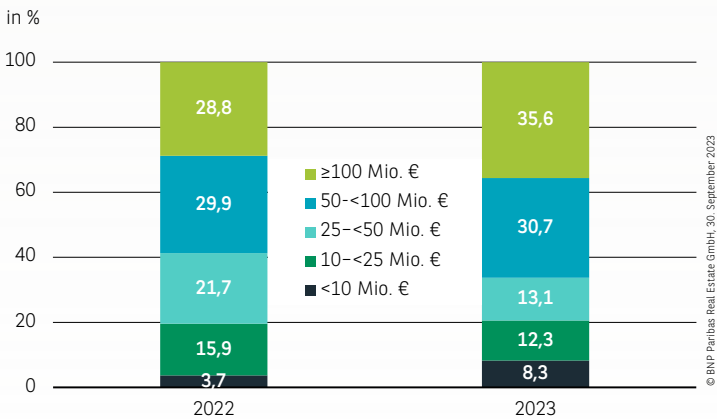
Investitionsvolumen Q1-Q3



➤ KONSOLIDIERUNGSPHASE HÄLT WEITER AN

Der Düsseldorfer Investmentmarkt rangiert mit einem Investmentvolumen von 782 Mio. € in den ersten neun Monaten 2023 im Mittelfeld der A-Standorte. Nichtsdestotrotz notiert das Gesamtergebnis rund 59 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Wie auch an anderen deutschen Investmentmärkten hemmt die deutlich erschwerte und verteuerte Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung das Investmentgeschehen. Hinzu kommen die Konjunkturschwäche und eine damit einhergehende nachlassende Investitionsbereitschaft der Unternehmen, die zu einem schwachen Abschneiden geführt haben. Ein verhaltenes Vermietungsgeschehen auf den Nutzer- und insbesondere den Büromärkten trägt zu einer gewissen Verunsicherung aufseiten der Investoren bei, wodurch die Konsolidierungsphase weiter anhält. Dies spiegelt sich auch darin wider, dass nach neun Monaten nur zwei Transaktionen im Segment über 100 Mio. € verzeichnet wurden.

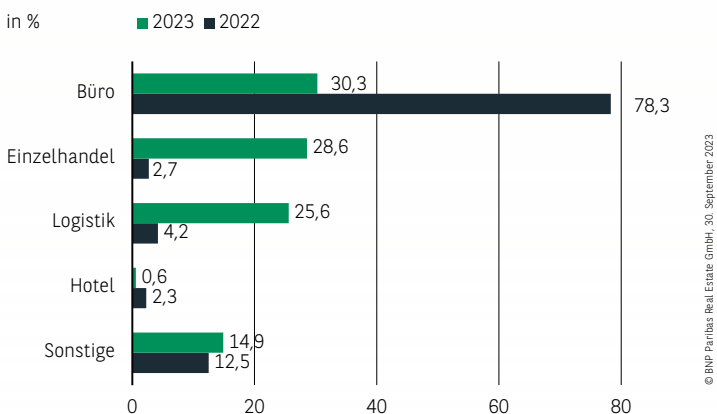
Investments nach Größenklassen Q1-Q3



➤ MITTELGROSSES SEGMENT VERGLEICHSWEISE LEBHAFT

Trotz nur zwei registrierter Transaktionen tragen große Abschlüsse mit einem Volumen über 100 Mio. € knapp 36 % zum Gesamtumsatz bei (Ø 10 Jahre: 35 %). Vergleichsweise lebhaft zeigt sich das Segment der mittelgroßen Deals zwischen 50 und 100 Mio. €, die 240 Mio. € bzw. 31 % zum Gesamtergebnis beisteuern. Diese Größenklasse weist absolut betrachtet gegenüber dem langjährigen Durchschnitt noch den geringsten Ergebniserückgang (-40 %) auf. Die beiden Größenklassen 25 bis 50 Mio. und 10 bis 25 Mio. € kommen auf 13 % bzw. 12 % und liegen mit -76 % bzw. -68 % deutlicher unter ihren langjährigen Durchschnitten. Die Kleinteiligkeit des Marktes wird auch am vergleichsweise hohen Anteil von 8 % des kleinsten Marktsegments (bis 10 Mio. €) deutlich.

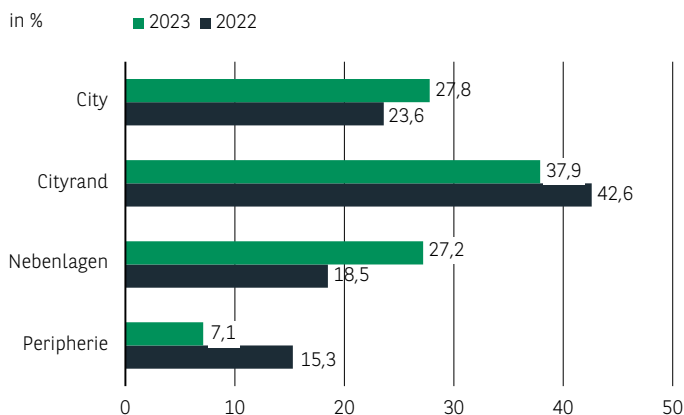
Investments nach Objektart Q1-Q3



➤ EINZELHANDEL UND LOGISTIK STEIGERN MARKTANTEILE

Büroimmobilien steuern den höchsten Beitrag zum Investmentvolumen bei. Mit einem Umsatzanteil von 30 % dominieren sie jedoch deutlich weniger stark als in den vergangenen Jahren (Ø 10 Jahre: 60 %) den Düsseldorfer Investmentmarkt. Erfreulich hingegen ist das starke und überdurchschnittliche Abschneiden von Einzelhandel- und Logistikinvestments mit Umsatzanteilen von 29 % (Ø 10 Jahre: 16 %) bzw. 26 % (Ø 10 Jahre: 8 %). Mit rund 224 Mio. bzw. 200 Mio. € wurde sowohl in Einzelhandels- als auch in Logistikimmobilien mehr als im Vorjahr investiert. Einen großen Anteil daran hat jedoch in beiden Assetklassen jeweils ein Deal im großvolumigen Segment. Die Sammelkategorie Sonstige, worunter auch Entwicklungsgrundstücke subsumiert werden, kommt auf einen leicht überdurchschnittlichen Anteil von 15 %.

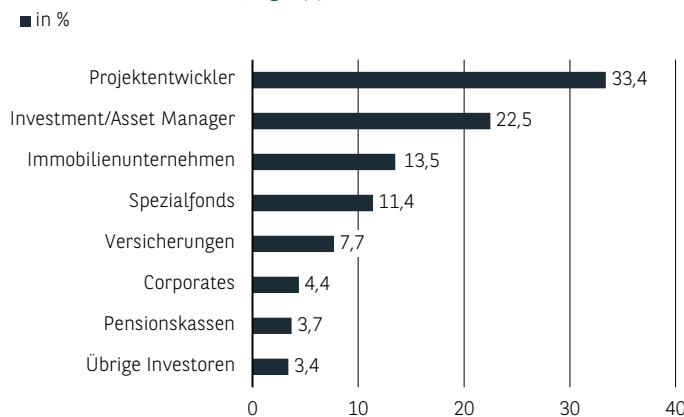
Investments nach Lage Q1-Q3



NEBENLAGEN VERGLEICHSWEISE STARK

Mit einem Marktanteil von 38 % steuern klar die Cityrandlagen den höchsten Beitrag zum Investmentvolumen bei (Ø 10 Jahre: 42 %). Ebenfalls auf einen hohen Anteil von 28 % kommt die City, die jedoch absolut betrachtet mit 218 Mio. € auf ein Investmentvolumen deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 519 Mio. €) kommt. Vergleichsweise moderat fiel der Umsatzrückgang in den Nebenlagen aus: Mit 213 Mio. € (anteilig 27 %) lag der Umsatz hier knapp ein Drittel unter dem 10-Jahresdurchschnitt (310 Mio. €).

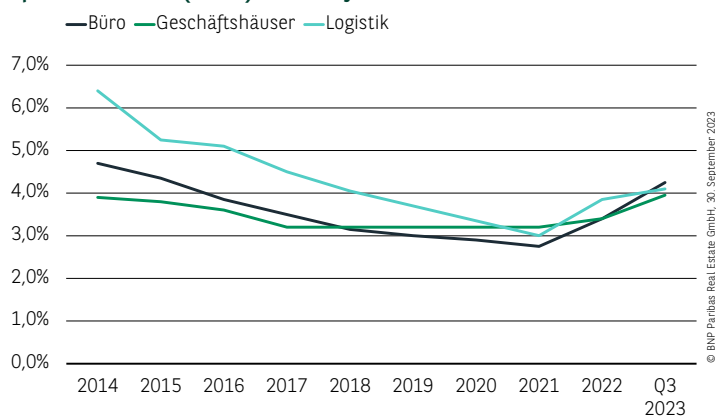
Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2023



ENTWICKLER MIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHEM UMSATZ

Projektentwickler platzieren sich mit einem Marktanteil von 33 % mit Abstand auf Platz 1 unter den Käufergruppen. Einen wesentlichen Anteil hieran hat der Großdeal „Areal Böhrler“ aus dem ersten Halbjahr. Sie kommen mit einem Investmentvolumen von 261 Mio. € insgesamt auf ein überdurchschnittliches Ergebnis (Ø 10 Jahre: 222 Mio. €). Auf Platz 2 folgen Investment/Asset Manager mit einem Anteil von knapp 23 % bzw. 176 Mio. € (Ø 10 Jahre: 291 Mio. €). Neben den Projektentwicklern kommen Immobilienunternehmen (14 %) mit 106 Mio. € auf ein solides Ergebnis, welches nur leicht unter dem langjährigen Durchschnitt (111 Mio. €) notiert. Weiterhin kommen nur noch Spezialfonds (11 %) auf einen Umsatzanteil im zweistelligen Prozentbereich.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



WEITERE RENDITEDEKOMPRESSION

Vor dem Hintergrund weiterer Leitzinserhöhungen sind auch die Netto-Spitzenrenditen in Düsseldorf zwischen 5 und 25 Basispunkten angestiegen. Für Büroobjekte hat eine relativ hohe Renditedekompression von 25 Basispunkten gegenüber Q2 auf aktuell 4,25 % stattgefunden. Die Netto-Spitzenrendite von Logistikobjekten ist um 10 Basispunkte auf 4,10 % gestiegen. Mit 5 Basispunkten fällt der Anstieg für innerstädtische Geschäftshäuser deutlich moderater aus. Hier werden aktuell 3,95 % notiert.

PERSPEKTIVEN

Die Konsolidierungsphase hält auch am Düsseldorfer Investmentmarkt weiterhin an. Die Verunsicherung unter Investoren sowie noch anhaltende Preisdifferenzen zwischen Käufer- und Verkäuferseite führen nach den ersten drei Quartalen zu einem schwachen Ergebnis. Aktuell sieht es nicht danach aus, dass das Schlussquartal noch zu einem zufriedenstellenden Gesamtergebnis beitragen kann. Jedoch ist mittelfristig wieder von einer spürbar höheren Marktdynamik in Düsseldorf auszugehen. Aus heutiger Sicht ist zunächst im ersten Halbjahr 2024 wieder mit leicht steigenden Umsätzen zu rechnen. Im Jahreserlauf 2024 dürften dann eine an Fahrt aufnehmende Konjunktur, Nachholeffekte sowie das sich abzeichnende Ende im Zinserhöhungszyklus zu einer deutlichen Marktbelebung führen und attraktive Opportunitäten am Düsseldorfer Investmentmarkt offerieren.

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.