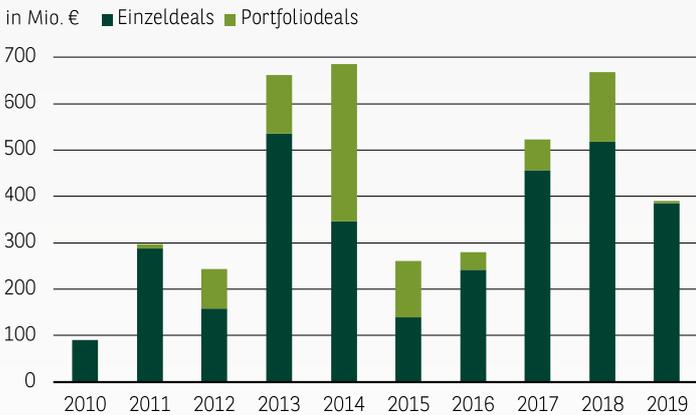




At a Glance **Q1 2019**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

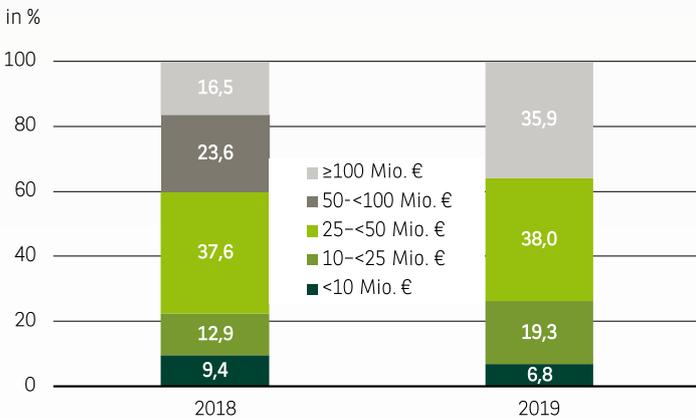
Investitionsvolumen in Düsseldorf Q1



➤ MODERATER START ZUM JAHRESANFANG

Im Vergleich zum sehr starken Beginn im Jahr 2018 wurde zum Jahresauftakt 2019 ein eher moderates Ergebnis auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnet. Mit einem Volumen von etwa 390 Mio. € wird das Ergebnis des Vorjahresquartals (-42 %) deutlich verfehlt. Der Rückgang lässt sich vor allem auf zwei Entwicklungen zurückführen. Zum einen ist eine Halbierung der Anzahl von Abschlüssen im Vergleich zu den ersten drei Monaten des Vorjahres feststellbar. Zum anderen spielen anteilig eingerechnete Portfoliodeals, die im Vorjahr mit 22 % einen beträchtlichen Anteil ausmachten, bislang kaum eine Rolle. Trotzdem ist, aufgrund der geringen Anzahl von Abschlüssen und der Dominanz einer Großtransaktion mit über 100 Mio. €, das durchschnittliche Volumen pro Verkaufsfall leicht auf etwa 28 Mio. € gestiegen.

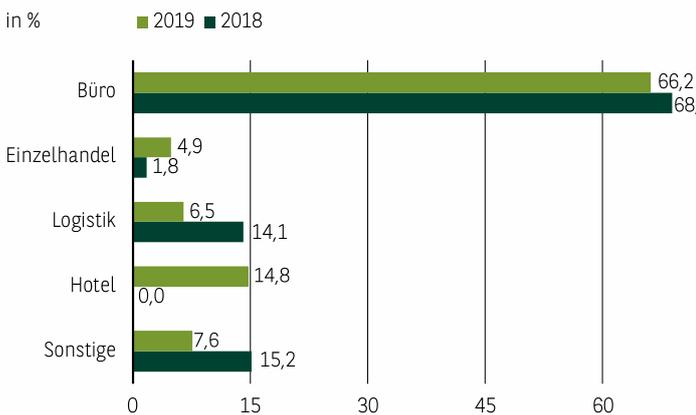
Investments nach Größenklassen in Düsseldorf Q1



➤ GROSSTRANSAKTION PRÄGT DAS QUARTALSERGEBNIS

Der Jahresbeginn auf dem Düsseldorfer Markt wurde maßgeblich durch den Verkauf des Bürokomplexes Herzogterrassen, der von Godewind gekauft wurde, geprägt. Mit einem Volumen von 140 Mio. € steuerte dieser Deal 36 % zum Gesamtumsatz bei und ist zugleich die einzige Transaktion mit einem Volumen über 50 Mio. €. Der traditionell starke Mittelbau von Transaktionen zwischen 10 und 25 Mio. € sowie 25 und 50 Mio. € konnte seinen relativen Anteil im Vergleich zum Vorjahr auf aktuell 57 % steigern. Kleinere Transaktionen unter 10 Mio. € verloren dagegen mit einem Anteil von knapp 7 %, etwas an Bedeutung.

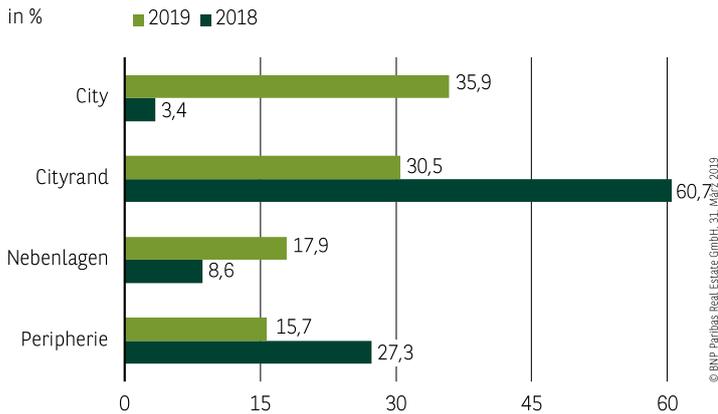
Investments nach Objektart in Düsseldorf Q1



➤ BÜRO-INVESTMENTS KLAR AN DER SPITZE

Die Dominanz der Büro-Investitionen im Düsseldorfer Markt zeigt sich auch im ersten Quartal 2019. Mit einem Anteil von 66 %, welcher einen geringfügigen Rückgang zum Vorjahresquartal darstellt, steuern sie wieder einmal mehr zum Gesamtvolumen bei als alle anderen Assetklassen zusammen. Ein deutlicher Anstieg der Transaktionsaktivität im Vergleich zum Vorjahresquartal ist beim Segment Hotel zu verzeichnen, das 15 % zum Gesamtumsatz beisteuerte. Demgegenüber kann eine Halbierung des Anteils von Logistik und den sonstigen Nutzungsarten beobachtet werden. Einzelhandels-Investments können zwar auf 5 % zulegen, bleiben aber deutlich hinter ihren langjährigen Durchschnitt zurück.

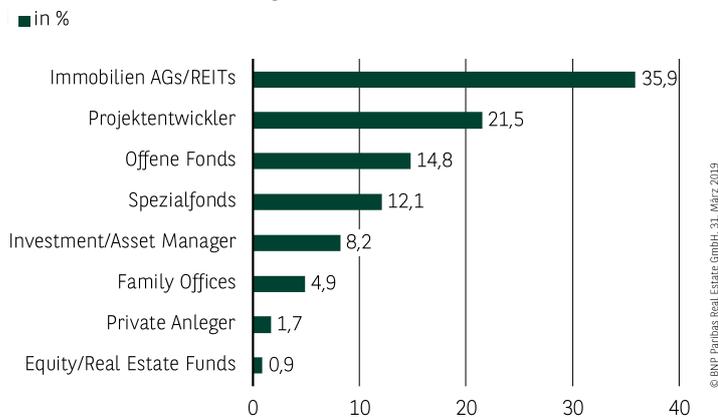
Investments nach Lage in Düsseldorf Q1



CITY UND NEBENLAGEN GEWINNEN AN BEDEUTUNG

Durch die Großtransaktion „Herzogterrassen“ gewinnt die City im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich an Bedeutung. Mit 36 % übertrifft sie sogar den traditionell starken Cityrand, welcher mit 31 % nur noch etwa die Hälfte des Anteils aus dem Vorjahr verzeichnen kann. Eine weitere Zunahme der Transaktionsaktivität war in den Nebenlagen zu beobachten, die auf 18 % kommen und damit wieder auf einen im langjährigen Vergleich gewohnten Niveau liegen. Gleiches gilt für die Peripherielagen, auf die aktuell knapp 16 % entfallen.

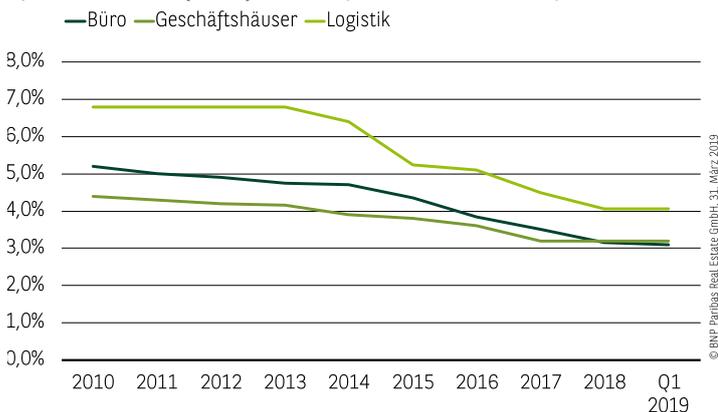
Investments nach Käufergruppen in Düsseldorf Q1 2019



BREITE STREUUNG UNTERSCHIEDLICHER ANLEGER

Dass der moderate Jahresstart in erster Linie dem geringen Angebot und nicht einem nachlassenden Investoreninteresse geschuldet ist, zeigt sich auch an der breiten Beteiligung unterschiedlicher Investoren. Insgesamt kommen vier Gruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Unter anderem bedingt durch den Verkauf der Herzogterrassen haben sich Immobilien AGs/REITs mit knapp 36 % an die Spitze gesetzt, gefolgt von Projektentwicklern (21,5 %) und offenen Fonds, die rund 15 % beisteuern. Spezialfonds, die auf gut 12 % kommen, vervollständigen das Führungsquartett. Alle übrigen Käufer bewegen sich im einstelligen Bereich. Größere Anteile entfallen dabei u. a. noch auf Investmentmanager (8 %) sowie Family Offices (5 %). Der mit 20 % bislang geringe Anteil ausländischer Käufer ist eher als Momentaufnahme zu sehen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Düsseldorf



SPITZENRENDITEN WEITESTGEHEND STABIL

Nachdem die Renditen in den letzten Jahren in allen Assetklassen deutlich nachgegeben haben, ist zum Jahresanfang überwiegend eine stabile Situation zu verzeichnen. Lediglich die Netto-Spitzenrendite für Premium-Büroobjekte hat noch einmal leicht um fünf Basispunkte auf jetzt 3,10 % nachgegeben. Innerstädtische Geschäftshäuser in den hochfrequentierten Shoppingmeilen notieren dagegen unverändert bei 3,20 %. Gleiches gilt für Logistikobjekte, für die (wie auch in allen anderen wichtigen Logistik-Agglomerationen) unverändert 4,05 % anzusetzen sind.

PERSPEKTIVEN

Trotz des vergleichsweise verhaltenen Jahresauftakts weist der Düsseldorfer Investmentmarkt gute Perspektiven auf. Wichtige Rahmenbedingungen, wie das Zinsniveau und die Nutzermärkte, stimmen, sodass weiterhin ein starkes Interesse auf Investorenseite vorhanden ist. Die weitere Entwicklung wird demzufolge nicht zuletzt vom verfügbaren Angebot abhängen. Da sich aber einige größere Deals in konkreter Vermarktung befinden, deutet alles darauf hin, dass im Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen über dem fünfjährigen Durchschnitt erzielt werden kann. Ein Umsatz zwischen 2,5 und 3 Mrd. € erscheint durchaus realistisch.

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.