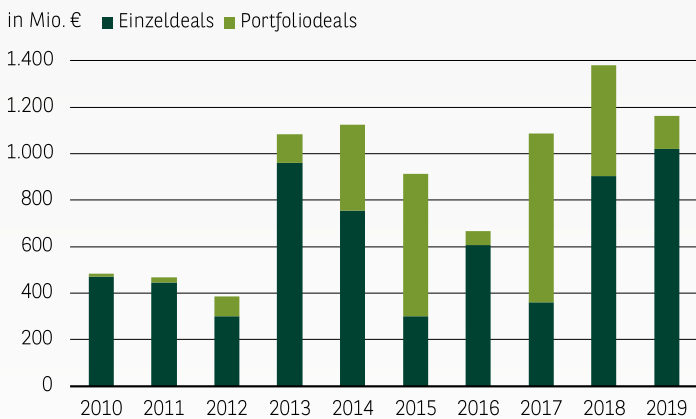




At a Glance **Q2 2019**

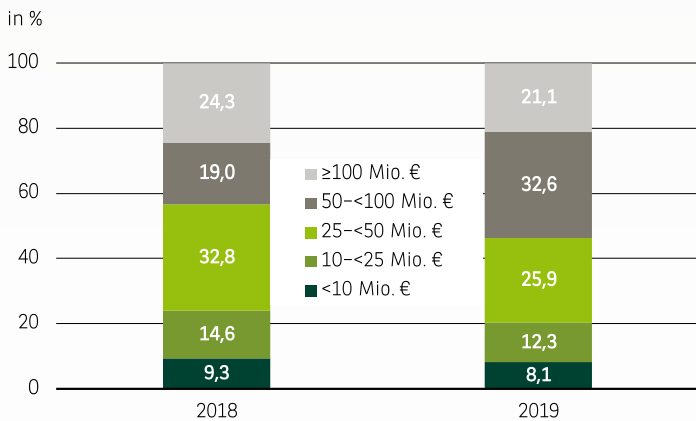
INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

Investitionsvolumen in Düsseldorf 1. Halbjahr



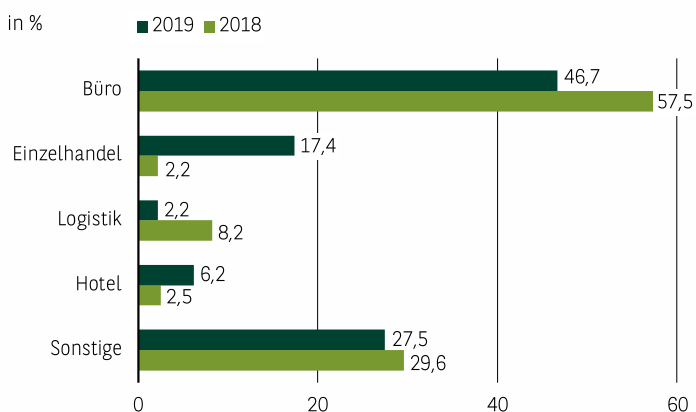
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Investments nach Größenklassen in Düsseldorf 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Investments nach Objektart in Düsseldorf 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

INVESTMENTMARKT NIMMT DEUTLICH FAHRT AUF

Nach einem moderaten Jahresstart kann der Düsseldorfer Transaktionsmarkt ein hervorragendes Halbjahresergebnis verzeichnen. Mit einem Investmentvolumen von rund 1,2 Mrd. € wurde das zweitbeste Resultat nach dem Rekordergebnis des letzten Jahres (-16 %) erzielt, welches zugleich satte 33 % über dem 10-jährigen Durchschnitt liegt. Das starke Ergebnis ist größtenteils auf Einzeldeals zurückzuführen, welche summiert zum ersten Mal die 1-Mrd.-€-Marke innerhalb eines Halbjahres knackten. Besonders beeindruckend daran ist, dass sich die Anzahl der Deals im Vergleich zum Vorjahr auf 41 verringerte und folglich ein weiterer Anstieg des durchschnittlichen Transaktionsvolumens auf 28 Mio. € zu beobachten ist. Ein noch besserer Gesamtumsatz ist nur auf den geringen Beitrag von Portfoliodeals zurückzuführen, welche mit einem Volumen von 144 Mio. € einen im langjährigen Vergleich eher kleinen Anteil von 12 % zum Investmentumsatz beisteuerten.

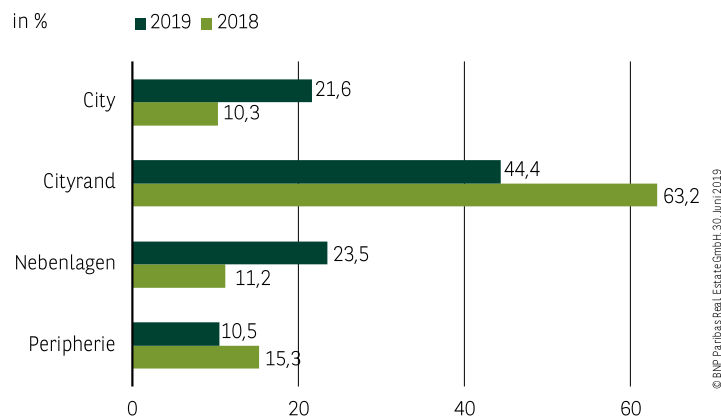
BREITE VERTEILUNG AUF DIE GRÖSSENKLASSEN

Das Halbjahresresultat 2019 basiert wie im Vorjahr hauptsächlich auf drei Säulen. Insbesondere durch den Verkauf der Herzogterrassen steuern Großtransaktionen über 100 Mio. € gut 21 % zum Volumen bei. Außergewöhnlich großen Einfluss auf den Investmentumsatz hat die Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. €, die mit knapp 33 % einen deutlichen Zuwachs zum Vorjahr aufweisen kann. Somit machen Deals über 50 Mio. € zusammen mehr als die Hälfte des Volumens aus. Die dritte Säule stellt die Größenklasse zwischen 25 und 50 Mio. € dar, welche mit gut einem Viertel im langjährigen Vergleich einen durchschnittlichen Anteil ausmacht. Abschließend tragen Deals unter 25 Mio. € mit gut 20 % zum Resultat bei.

BÜRO-INVESTMENTS BLEIBEN BELIEBT

Obwohl ein im Vorjahresvergleich signifikanter Rückgang des Anteils von Büroimmobilien am Investmentvolumen ersichtlich ist, stellen diese immer noch die beliebteste Assetklasse der Investoren dar. Mit knapp 47 % dominieren Büroobjekte die Verteilung nach Objektarten. Ein deutlicher Anstieg der Transaktionsaktivität im Vergleich zum Vorjahr ist beim Einzelhandelssegment ersichtlich, welches in diesem Halbjahr gut 17 % zum Ergebnis beiträgt. Außergewöhnlich stark ist auch das Interesse an Hotelinvestments, die im langjährigen Vergleich ein überdurchschnittliches Resultat verzeichnen können und somit rund 6 % zum Umsatz beisteuern.

Investments nach Lage in Düsseldorf 1. Halbjahr

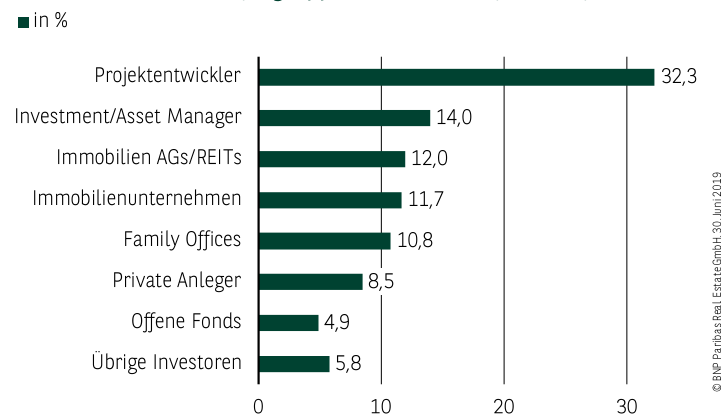


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

CITYRAND ERNEUT IM MITTELPUNKT

Während im ersten Quartal dieses Jahres noch die City im Fokus der Investoren stand, konnte im weiteren Verlauf des Halbjahrs der Cityrand seine traditionelle Investmentstärke zurückerlangen. Mit gut 44 % steuert dieser Teilmarkt trotzdem knapp 19 Prozentpunkte weniger zum Umsatz bei als im Vorjahrszeitraum. Vor diesem Hintergrund haben die City (etwa 22 %) sowie die Nebenlagen (23,5 %) im Vergleich zum Vorjahr deutlich an Bedeutung gewonnen. Hervorzuheben sind dabei insbesondere die Nebenlagen, die den höchsten Anteil seit 10 Jahren verbuchen konnten. Die Peripherie (10,5 %) verbleibt im langjährigen Vergleich auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau.

Investments nach Käufergruppen in Düsseldorf 1. Halbjahr 2019

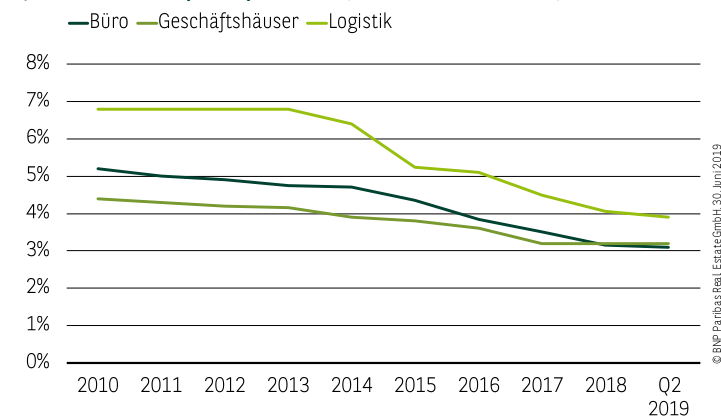


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

PROJEKTENTWICKLER PRÄGEN INVESTMENTVOLUMEN

Das Halbjahresergebnis wird maßgeblich durch Investitionen von Projektentwicklern (z. B. das Grundstück der alten Siemens Zentrale) geprägt, die ein Rekordvolumen erreichen und damit knapp ein Drittel des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Die starke Nachfrage auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt spiegelt sich ebenso in der breiten Beteiligung von vier weiteren Investorengruppen, die einen zweistelligen Anteil erzielen, wider. Auf dem zweiten Platz der Käufergruppen liegen Investment/Asset Manager (14 %), gefolgt von Immobilien AGs/REITs (12 %). Hervorzuheben ist, dass im langjährigen Vergleich die Immobilienunternehmen (etwa 12 %) und die Family Offices (ca. 11 %) Rekordergebnisse aufstellen konnten und folglich auch wesentlich zum Resultat beitragen. Der mit 21 % bislang geringe Anteil ausländischer Käufer ist eher als Momentaufnahme zu betrachten.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Düsseldorf



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

RENDITEN VON LOGISTIKIMMOBILIEN GESUNKEN

Die anhaltend hohe Nachfrage nach großen Logistikobjekten sowie der intensive Wettbewerb um diese Investments erhöht den Druck auf die Spitzenrendite, welche im ersten Halbjahr um 15 Basispunkte nachgab und jetzt bei 3,90 % notiert. Auch für Premium-Bürogebäude hat sich die Spitzenrendite seit Jahresbeginn leicht, um weitere fünf Basispunkte, auf 3,10 %, verringert. Lediglich Geschäftshäuser in den Top-Lagen blieben im Vergleich zum Ende des vergangenen Jahres unverändert auf einem Niveau von 3,20 %.

PERSPEKTIVEN

Der Investmentmarkt der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt hat im zweiten Quartal eine furiose Aufholjagd gestartet und erzielt ein sehr erfreuliches Halbjahresergebnis. Aufgrund der insgesamt unverändert guten Rahmenbedingungen, vor allem seitens der Finanzierung und der Nutzermärkte, ist eine anhaltend starke Nachfrage zu erwarten. Vor dem Hintergrund, dass sich einige große Deals aktuell in der Vermarktung befinden, erscheint ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen zwischen 2,5 und 3 Mrd. € nicht unrealistisch.

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: 30.06.2019

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