

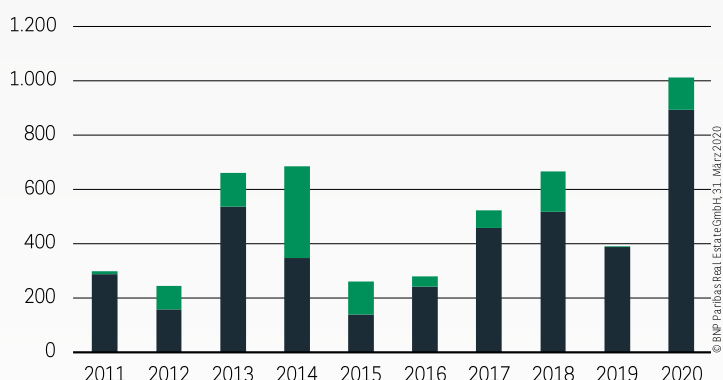


At a Glance **Q1 2020**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

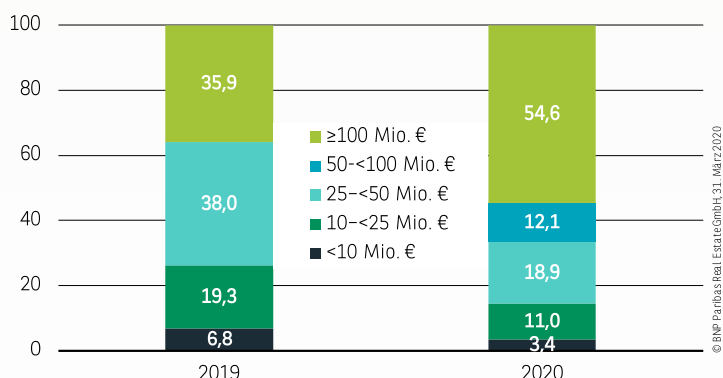
Investitionsvolumen Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



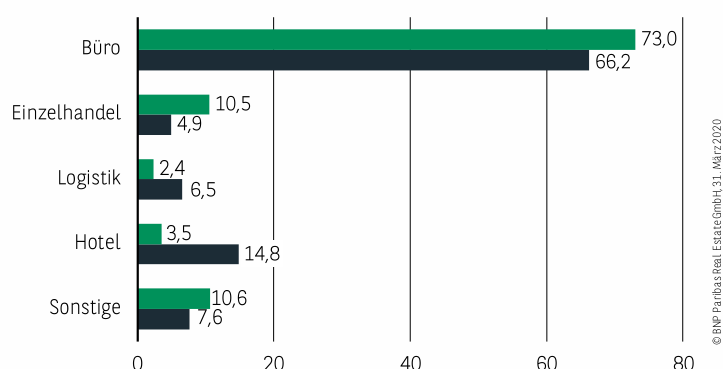
Investments nach Größenklassen Q1

in %



Investments nach Objektart Q1

in % ■ 2020 ■ 2019



➤ BESTER JAHRESSTART ALLER ZEITEN

Der Düsseldorfer Investmentmarkt ist fulminant in das Jahr 2020 gestartet und hat mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,01 Mrd. € ein neues Rekordergebnis aufgestellt. Zum ersten Mal wurde bereits in den ersten drei Monaten die Milliarden-Schwelle überschritten. Das Vorjahresresultat wurde damit um stolze 160 % überboten und auch der zehnjährige Durchschnitt verdoppelt. Verantwortlich hierfür sind ein lebhaftes Marktgeschehen in allen Segmenten und eine hohe Anzahl registrierter Verkäufe. Vom Gesamtumsatz entfallen 894 Mio. € auf Einzeldeals, die ihren Vorjahreswert damit mehr als verdoppelt haben. Im Gegensatz zu einigen anderen Städten fiel die Beteiligung anteilig eingerechneter Portfoliodeals mit 118 Mio. € (12 %) vergleichsweise moderat aus. Zu den größten Abschlüssen gehörte der Erwerb der beiden Gebäude „F99“ und „F101“ in der Airport City, die sich die LEG Immobilien AG von der Strabag Real Estate gesichert hat. Die im Jahresverlauf zu erwartenden Auswirkungen der Corona-Krise spiegeln sich im ersten Quartal noch nicht wider.

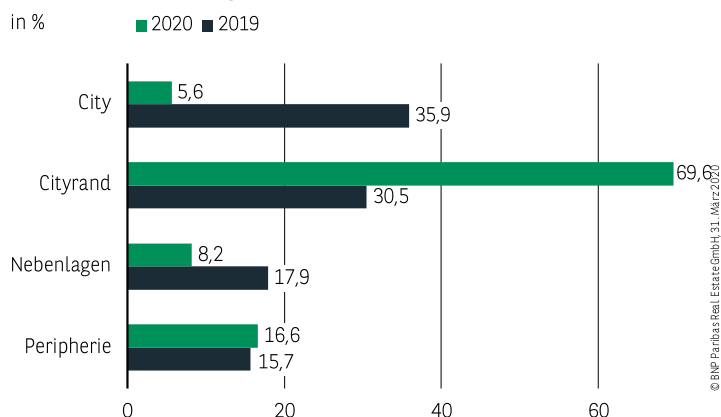
➤ HOHER ANTEIL VON GROSSTRANSAKTIONEN

Mitverantwortlich für den guten Start ist nicht zuletzt ein mit rund 55 % bereits im ersten Quartal hoher Anteil von großen Verkäufen im dreistelligen Millionenbereich. Der durchschnittliche Wert für diese Klasse liegt in den ersten drei Monaten des Jahres um über die Hälfte niedriger. Aber auch in den übrigen Größenkategorien wurden umfangreiche Umsätze getätigt. Auf Platz zwei finden sich Objekte mit einem Volumen zwischen 25 und 50 Mio. €, die rund 19 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Aber auch in allen anderen Marktsegmenten wurde absolut betrachtet deutlich mehr investiert als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

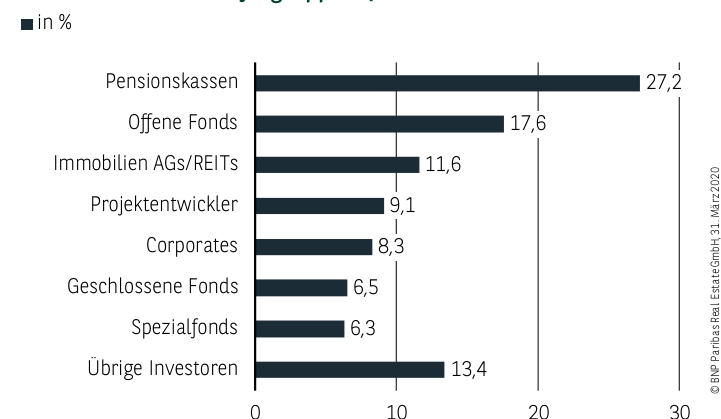
➤ BÜROHÄUSER BESONDERS GEFRAGT

Büroobjekte haben ihren traditionellen Spitzenplatz im Düsseldorfer Markt auch im ersten Quartal eindrucksvoll verteidigt. Mit einem Umsatzanteil von 73 % liegen sie sogar noch über ihrem langjährigen Durchschnitt von knapp zwei Dritteln. Die sehr gute Entwicklung der Flächenumsätze bei gleichzeitig begrenztem Angebot, insbesondere bei modernen Flächen in zentralen Lagen, macht dieses Marktsegment für Investoren besonders interessant. Auf Rang zwei folgen Einzelhandelsimmobilien, deren Anteil mit 10,5 % zwar unterdurchschnittlich ausfällt, die absolut betrachtet mit über 100 Mio. € aber eines ihrer besten Ergebnisse aufweisen. Mit 3,5 % und gut 2 % belegen Hotels und Logistikobjekte die weiteren Plätze.

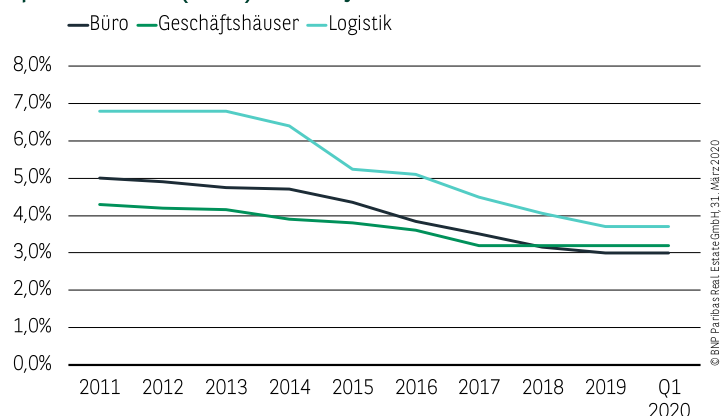
Investments nach Lage Q1



Investments nach Käufergruppen Q1 2020



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



CITYRAND PROFITIERT ÜBERPROPORTIONAL

Die in Düsseldorf traditionell starken Cityrand-Lagen konnten noch einmal zulegen und kommen mit 70 % auf einen außergewöhnlich hohen Umsatzanteil. Hier wurden im ersten Quartal auch alle großvolumigen Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich registriert. Knapp 17 % des Ergebnisses entfallen darüber hinaus auf Peripherie-Standorte. Die City, die im Schnitt rund ein Drittel des Transaktionsvolumens auf sich vereint, steuert bislang dagegen nur knapp 6 % bei. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie ein kaum vorhandenes Angebot an hochwertigen Objekten.

EIGENKAPITALSTARKE INVESTOREN AM AKTIVSTEN

Die Verteilung des Umsatzes auf die Käufergruppen wird wesentlich durch die Großdeals bestimmt. Auf den ersten drei Plätzen liegen deshalb eigenkapitalstarke Anleger, die sich zwar nur wenige, dafür aber großvolumige Objekte gesichert haben. An die Spitze gesetzt haben sich Pensionskassen, die rund 27 % zum Ergebnis beisteuern. Den zweiten Platz belegen offene Fonds, die für knapp 18 % des Umsatzes verantwortlich zeichnen und vervollständigt wird das Führungstrio von Immobilien AGs/REITs, die auf fast 12 % kommen. Projektentwickler erreichen zwar nur gut 9 %, tätigten dafür aber deutlich mehr Käufe.

RENDITEN ZUM JAHRESANFANG UNVERÄNDERT

Zu Beginn des Jahres zeichneten sich noch leichte Preissteigerungen ab. Letztendlich wurden aber bei den im ersten Quartal abgeschlossenen Verkäufen, von denen sich ein Großteil bereits Anfang des Jahres in fortgeschrittenem Verhandlungsstadium befand, vergleichbare Renditen wie Ende 2019 erzielt. Da seit den Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Krise noch keine nennenswerten neu zu verhandelnden Objekte verkauft wurden, die ein verändertes Renditeniveau belegen würden, sind demzufolge noch keine Anpassungen zu konstatieren. Die Netto-Spitzenrendite für Büros lag im ersten Quartal somit bei 3,00 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage sind weiterhin 3,20 % anzusetzen und Logistikimmobilien notieren bei 3,70 %.

PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Jahresauftakt für die Investmentmärkte noch sehr gut gelaufen ist, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Corona-Krise im weiteren Jahresverlauf auch auf den Investmentmärkten zu spüren sein werden. Mit welchem Umsatzvolumen dieses Jahr zu rechnen ist, kann aufgrund der nach wie vor unveränderten Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Krise nicht seriös abgeschätzt werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass das Ergebnis deutlich niedriger ausfallen wird als 2019, ist aber sehr hoch. Auch die zukünftige Entwicklung der Renditen bleibt momentan noch abzuwarten.

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: 31.03.2020

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