



At a Glance **Q2 2020**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



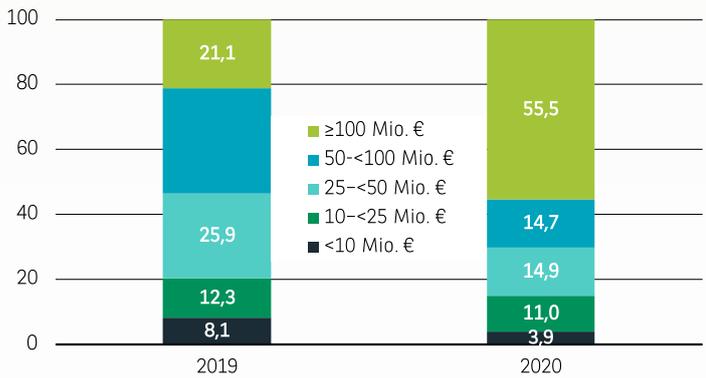
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

➤ **REKORDERGEBNIS ZUM HALBJAHR**

Auch in unsicheren Zeiten zeigt sich der Düsseldorfer Investmentmarkt in einer sehr guten Verfassung und kann an dem positiven Trend der letzten Jahre nahtlos anknüpfen. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 1,84 Mrd. € wurde das Vorjahresergebnis nochmal um 58 % übertroffen und gleichzeitig das höchste je registrierte Volumen zum Halbjahr in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt erzielt. Dabei liegt das Resultat 82 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Zwar basiert das Ergebnis zum größten Teil auf Einzeldeals, jedoch konnte mit einem Umfang von etwa 500 Mio. € auch ein erheblicher Beitrag durch Portfoliotransaktionen registriert werden. Besonders beeindruckend ist, dass sich die Anzahl der Deals (42) im Vergleich zum Vorjahr nur um einen Abschluss erhöht hat, wobei das durchschnittliche Transaktionsvolumen auf 44 Mio. € gestiegen ist. Neben den traditionell starken Investoren aus Deutschland waren mit 26 % auch wieder ausländische Investoren am Marktgeschehen beteiligt.

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

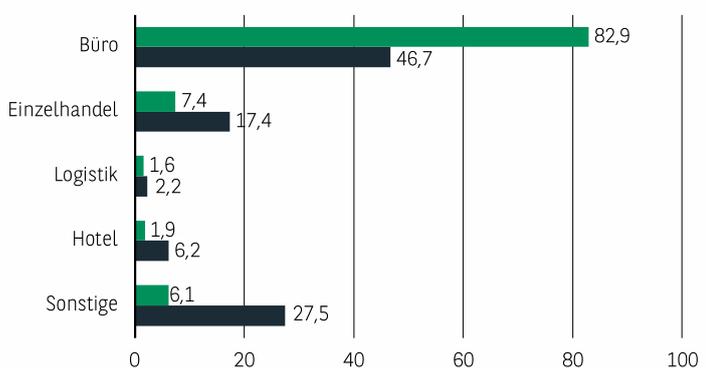
➤ **GROSSTRANSAKTIONEN PRÄGEN DAS RESULTAT**

Während sich die Investmentaktivitäten in den Vorjahren häufig auf mehrere Säulen verteilen, basiert das diesjährige Ergebnis zum größten Teil auf Deals mit einem Volumen über 100 Mio. €, die für ganze 55,5 % des Gesamtergebnisses verantwortlich zeichnen. In absoluten Zahlen erreicht diese Klasse zum ersten Mal die 1 Mrd. Euro-Schwelle zu diesem Zeitpunkt im Jahr. Jeweils knapp 15 % steuern die Größensegmente zwischen 25 und 50 Mio. € sowie 50 und 100 Mio. € bei. Die restliche Summe des Volumens verteilt sich auf kleinere Transaktionen unterhalb der 25 Mio. € Grenze.

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2020 ■ 2019

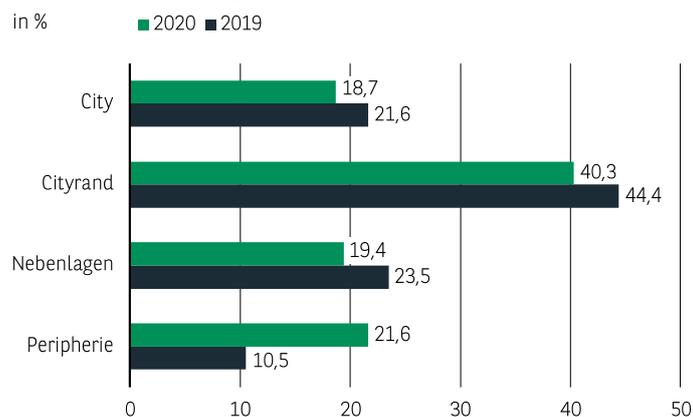


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

➤ **BÜRO-INVESTMENTS IM FOKUS**

Da es sich bei fast sämtlichen Investments mit einem Volumen von über 50 Mio. € um Büroobjekte oder -entwicklungen handelt, ist es nicht überraschend, dass der Löwenanteil des Halbjahresergebnisses auf die Assetklasse Büro zurückzuführen ist. Der Anteil von knapp 83 % ist der höchste prozentuale Anteil dieser Assetklasse seit Anfang des Jahrtausends. Einen nennenswerten, aber deutlich kleineren Beitrag als im Vorjahr leisten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von gut 7 %. Im Logistik- und Hotelsegment konnten im ersten Halbjahr noch keine signifikanten Transaktionen verzeichnet werden.

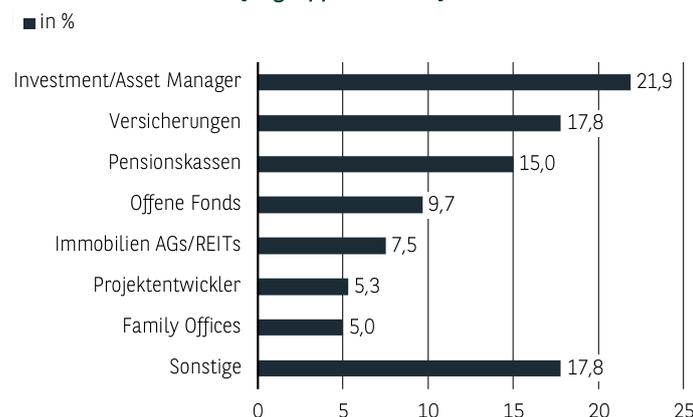
Investments nach Lage 1. Halbjahr



CITYRAND DOMINIERT DURCH GROSSTRANSAKTIONEN

Während im ersten Quartal fast drei Viertel des Investmentumsatzes noch am Cityrand verortet werden konnte, ziehen die anderen Lagen im zweiten Quartal nach. Trotzdem liegt der Cityrand mit gut 40 % noch an der Spitze der Verteilung, erzielt aber einen leicht geringeren Anteil als im Vorjahr. Besonders stark an Bedeutung gewonnen hat die Peripherie, die ihren prozentualen Beitrag im Vergleich zum Halbjahresergebnis 2019 mit knapp 22 % verdoppelt. Absolut betrachtet stellt dieses Ergebnis sogar das höchste Investmentresultat dar, was je am Ende eines ersten Halbjahres in diesem Marktgebiet registriert wurde. Auf einem ähnlichen Niveau befinden sich dahinter die Nebenlagen (gut 19 %) und die City (knapp 19 %).

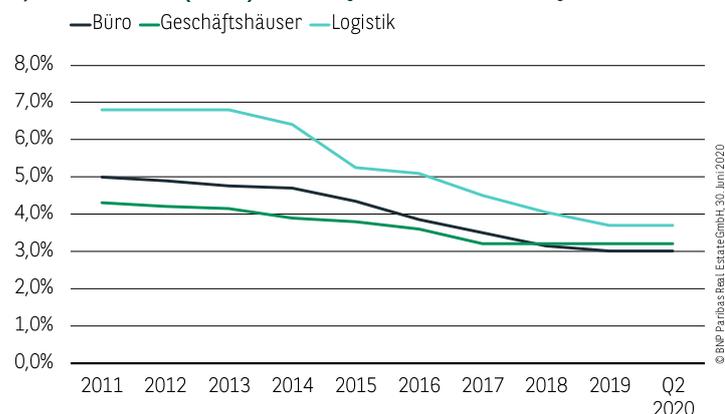
Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2020



BREITE NACHFRAGE UNTERSCHIEDLICHER INVESTOREN

Auch bei der Verteilung des Investmentvolumens nach Käufergruppe prägt der hohe Anteil von Großdeals das Ergebnis, wovon insbesondere drei Investorentypen profitieren. Mit knapp 22 % tragen Investment/Asset Manager, anders als zum ersten Quartal, in dem noch kein erheblicher Anteil registriert werden konnte, am meisten zum Resultat bei. Dies ist im Wesentlichen auf zwei Transaktionen mit einem Volumen von über 100 Mio. € im zweiten Abschnitt des Halbjahres zurückzuführen, womit gleichzeitig das beste je registrierte Volumen dieser Käufergruppe erreicht wurde. Auf dem zweiten Platz befinden sich Versicherungen mit knapp 18 %, gefolgt von Pensionskassen mit 15 %. Der hohe Anteil sonstiger Investoren verdeutlicht das breite Interesse am Düsseldorfer Marktgebiet über viele Käufergruppen hinweg.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Düsseldorf



RENDITEN BLEIBEN STABIL

In den vergangenen zwölf Monaten sind die Renditen von Büroobjekten (3,00 %; - 10 Basispunkte) und Logistikimmobilien (3,70 %; -20 Basispunkte) nochmals leicht gesunken, wohingegen bei Geschäftshäusern (3,20 %) seit 2018 keine Entwicklung zu beobachten ist. Bezüglich der Preisentwicklung in Folge der Coronapandemie ist bislang kein signifikanter Anpassungsprozess zu beobachten, sodass die Renditen auch im Vergleich zum Ende des ersten Quartals stabil geblieben sind.

PERSPEKTIVEN

Der Investmentmarkt der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt hat im ersten Halbjahr 2020 ein fulminantes Ergebnis erzielt und zeigt sich relativ unbeeindruckt von der Coronapandemie und dem wochenlangen Lockdown. Auf Basis des guten Halbjahresergebnisses und der stufenweisen Lockerungen des Lockdowns ist trotz Unsicherheiten der sich abzeichnenden Rezession auch im weiteren Verlauf des Jahres von einer positiven Entwicklung auszugehen. Ein Jahresendresultat im langjährigen Durchschnitt erscheint nicht unwahrscheinlich. Aus heutiger Sicht ist von stabilen Renditen auf dem aktuellen Niveau auch in den nächsten Quartalen auszugehen.

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: 30.06.2020

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