

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum ersten Quartal 2021

Düsseldorfer Investmentmarkt mit geringer Aktivität in den ersten drei Monaten

Nach einem starken Schlussquartal im vergangenen Jahr startet der Düsseldorfer Investmentmarkt mit einem Volumen von 247 Mio. € eher verhalten in das neue Jahr. Der Rekord aus dem Vorjahr wurde deutlich verfehlt, und sogar der langjährige Durchschnitt liegt rund 50 % über dem Resultat der ersten drei Monate. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Dass jedoch gewisse Schwankungen im Ergebnis des ersten Quartals nicht ganz ungewöhnlich sind, zeigen die vergleichbaren Investmentumsätze von 2012, 2015 sowie 2016. Verantwortlich für das eher moderate Transaktionsvolumen ist das Fehlen von Großdeals. Bisher wurde noch kein Abschluss mit einem Volumen von über 50 Mio. € registriert“, erläutert Philip Bellenbaum, Düsseldorfer Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH. Zu den bisher größten Abschlüssen des Jahres zählten das Zwei-Scheiben-Haus in Ratingen sowie das B8 Fachmarktcenter im Teilmarkt City-Ost. Vom Gesamtvolumen entfallen 80 % auf Einzelverkäufe und 20 % auf Portfoliodeals. Bemerkenswert ist außerdem, dass mit rund 36 % überdurchschnittlich viel Kapital von ausländischen Anlegern in Düsseldorf investiert wurde.

Anders als im Vorjahr, als noch die Größenklassen über 50 Mio. € das Marktgeschehen dominierten, standen in den ersten drei Monaten des Jahres eher mittlere bis kleine Investmentobjekte bei den Käufern im Vordergrund. Dabei ist jedoch zu beachten, dass im Segment über 50 Mio. € am Jahresanfang ein erheblicher Angebotsmangel bestand, der das Investmentvolumen limitiert. Mit 61,5 % wurde der Löwenanteil der Transaktionen im Segment zwischen 25 und 50 Mio. € getätigt. Dies stellt im langjährigen Vergleich einen überdurchschnittlichen Wert dar. Das übrige Volumen verteilt sich auf Abschlüsse unter 25 Mio. €.



PRESSEMITTEILUNG

Büro und Einzelhandel an der Spitze, diverse Investorentypen mischen mit, Renditen unverändert

Traditionell sind Büroobjekte im Düsseldorfer Marktgebiet besonders gefragt, was sich auch im diesjährigem Quartalsergebnis widerspiegelt. Mit 43 % führt diese Assetklasse die Verteilung nach Objektarten an. Anders als im Vorjahr steuern 2021 auch Einzelhandelsimmobilien (35 %) wieder einen wesentlichen Beitrag zum Transaktionsvolumen bei. Dabei hat diese Assetklasse besonders von dem zuvor genannten Verkauf des B8 Fachmarktcenters profitiert. Die dritte Säule des Ergebnisses stellen die sonstigen Investments (22 %) dar, die eine Vielzahl von Entwicklungsgrundstücken beinhalten. Im Logistik- und Hotelbereich wurde bis dato noch kein nennenswerter Deal erfasst.

Wie üblich präsentiert sich der Düsseldorfer Cityrand besonders stark. Mit knapp 51 % wurde der Löwenanteil des Transaktionsvolumens erneut in diese Lagen investiert. Demgegenüber ist das Marktgeschehen in der City (wie bereits im Vorjahr) in den ersten drei Monaten des Jahres noch moderat, sollte aber bei passendem Angebot im weiteren Verlauf des Jahres deutlich an Bedeutung gewinnen. Proportional überdurchschnittlich viel Kapital wurde bisher in die Peripherie der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt investiert, die mit einem Anteil von 43 % knapp hinter dem Volumen des Cityrands liegt.

Dass gleich fünf Käufergruppen einen zweistelligen Ergebnisbeitrag leisten, zeigt das große Interesse unterschiedlicher Anleger. An die Spitze der Verteilung setzen sich Projektentwickler (21 %), die sich im ersten Quartal eine Vielzahl von Entwicklungsgrundstücken im Düsseldorfer Marktgebiet gesichert haben. Knapp dahinter auf Platz zwei folgen Investment/Asset Manager mit 20 %. Ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielen die geschlossenen Fonds (15 %), wohingegen Spezialfonds mit einem Volumen von 29 Mio. € (12 %) für ihre Verhältnisse bislang eher unterproportional am Investmentumsatz beteiligt waren.

Zum Jahresanfang wurde im Vergleich zu Q4 2020 keine Bewegung bei den Netto-Spitzenrenditen der jeweiligen Assetklassen registriert. Die Spitzenrendite für Büros, die im vergangenen Jahr noch um 10 Basispunkte gesunken war, notiert zum Ende des ersten Quartals weiter bei 2,90 %. Geschäftshäuser in den Düsseldorfer Top-Lagen weisen trotz der Corona-Krise eine vergleichsweise hohe Stabilität auf, sodass die Spitzenrendite weiterhin bei 3,20 % liegt. Ganze 35 Basispunkte hat die Logistik-Netto-



PRESSEMITTEILUNG

Spitzenrendite 2020 nachgegeben (3,35 %), die sich im ersten Quartal aber ebenfalls seitwärts entwickelt hat.

Perspektiven

„Auch wenn der Jahresauftakt in Düsseldorf noch sehr verhalten war, kann aufgrund der an Geschwindigkeit gewinnenden Impfkampagne sowie der positiven volkswirtschaftlichen Prognosen optimistisch auf die nächsten neun Monate geblickt werden. Sollten im weiteren Verlauf des Jahres großvolumige Investmentangebote auf den Markt kommen, erscheint ein Transaktionsvolumen im Bereich des langjährigen Mittels, also über 2,5 Mrd. €, aus heutiger Sicht durchaus noch möglich. Zudem ist eine weitere Kompression bei den Netto-Spitzenrenditen nicht auszuschließen“, fasst Philip Bellenbaum die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

