

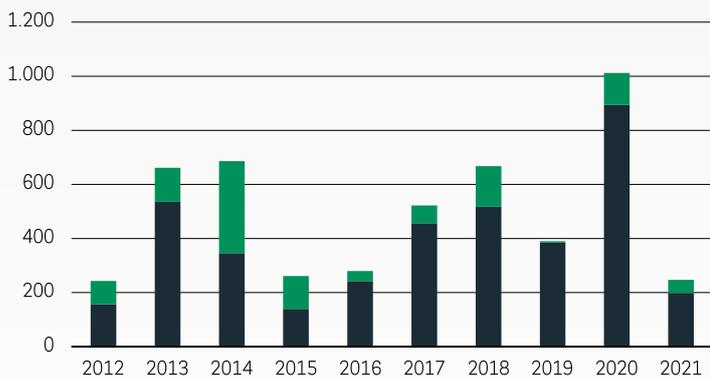


At a Glance **Q1 2021**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

Investitionsvolumen Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. März 2021

➤ GERINGE MARKTAKTIVITÄT 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. Dass jedoch gewisse Schwankungen im Ergebnis des ersten Quartals nicht ganz ungewöhnlich sind, zeigen die vergleichbaren Investitionsumsätze von 2012, 2015 sowie 2016. Verantwortlich für das eher moderate Transaktionsvolumen ist das Fehlen von Großdeals. Bisher konnte noch kein Abschluss mit einem Volumen von über 50 Mio. € registriert werden. 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.

Investments nach Größenklassen Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. März 2021

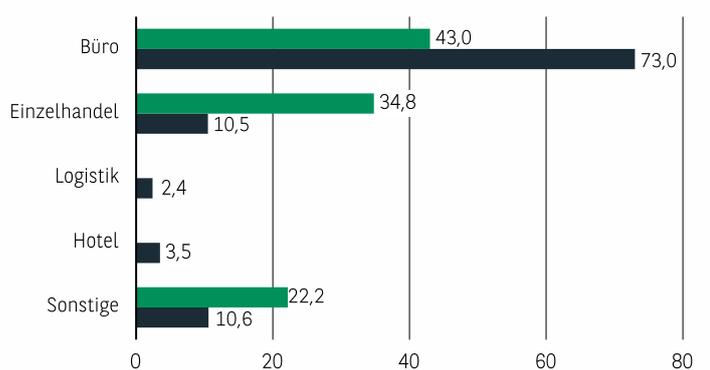
➤ MITTLERE UND KLEINE INVESTMENTS IM FOKUS

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. €.

Investments nach Objektart Q1

in %

■ 2021 ■ 2020

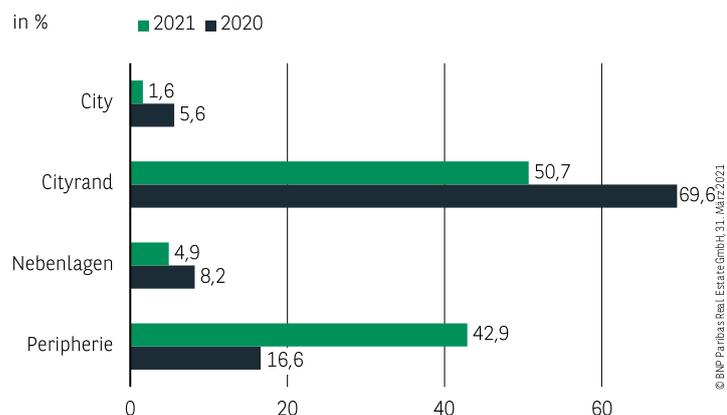


© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. März 2021

➤ BÜRO UND EINZELHANDEL AN DER SPITZE

Traditionell sind Büroobjekte im Düsseldorfer Marktgebiet besonders gefragt, was sich auch im diesjährigen 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 konnte bis dato noch kein nennenswerter Deal erfasst werden.

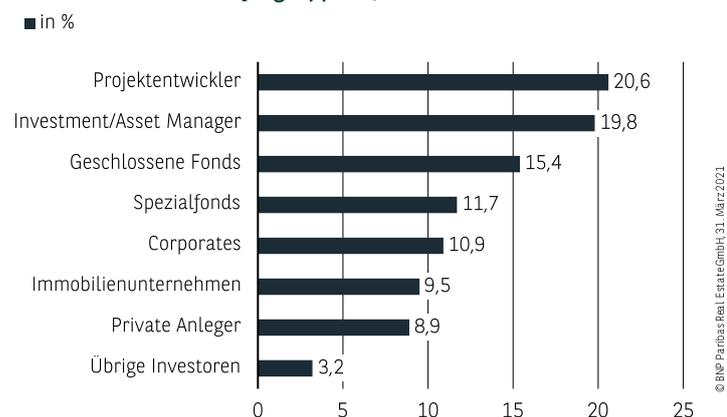
Investments nach Lage Q1



➤ BISHER GERINGES VOLUMEN IN DER CITY

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.

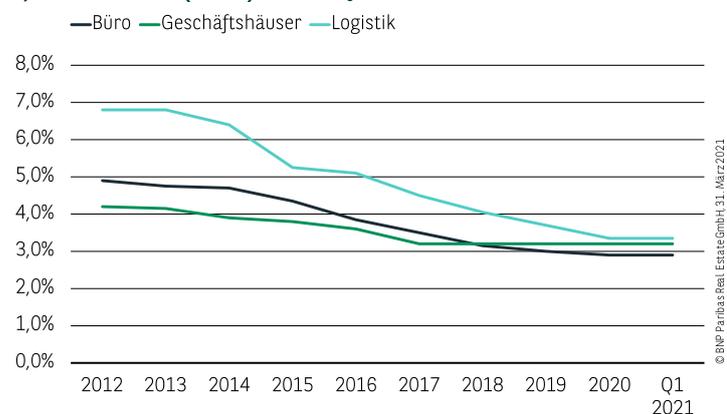
Investments nach Käufergruppen Q1



➤ DIVERSE INVESTORENTYPEN MISCHEN MIT

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.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



➤ RENDITEN ZUM JAHRESANFANG UNVERÄNDERT

Zum Jahresanfang konnte im Vergleich zu Q4 2020 keine Bewegung bei den Netto-Spitzenrenditen der jeweiligen Assetklassen registriert werden. 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-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 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 (über 2,5 Mrd. €) aus heutiger Sicht durchaus noch möglich. Zudem ist eine weitere Kompression bei den Netto-Spitzenrenditen nicht auszuschließen.

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: 31.03.2021

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