

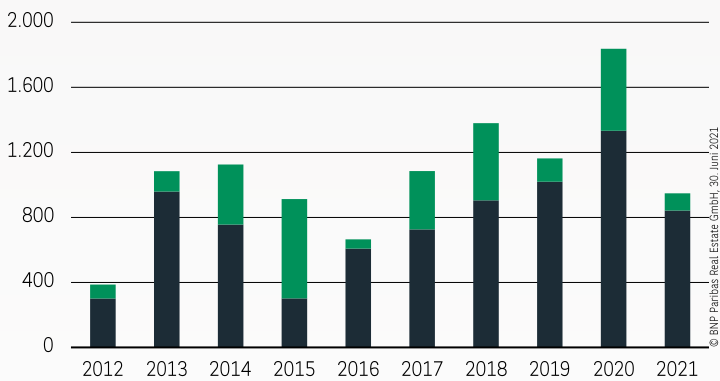


At a Glance **Q2 2021**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

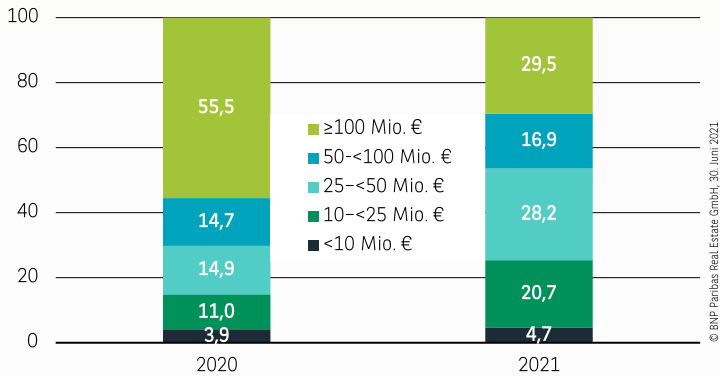
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %

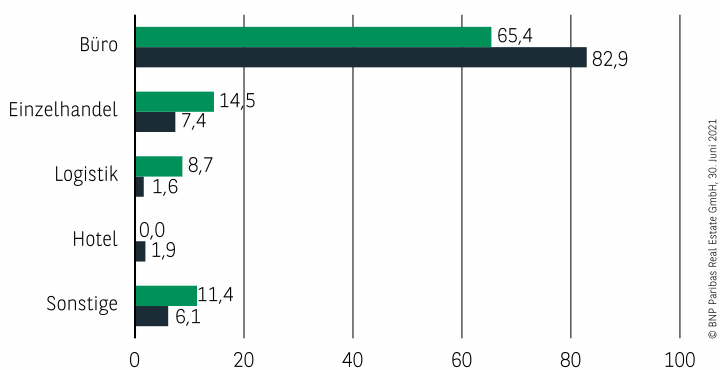


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2021 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ **UNTERDURCHSCHNITTLICHES HALBJAHRESERGEBNIS**

Der Düsseldorfer Investmentmarkt präsentiert sich mit einem Umsatzvolumen von 948 Mio. € zum Ende des zweiten Quartals noch etwas verhalten. So liegt das Resultat fast 50 % unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums, wobei sich diese Aussage vor dem Hintergrund, dass es sich dabei um das bisher beste Halbjahr in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt handelte, etwas relativiert. Zwar wird auch der langjährige Durchschnitt unterschritten, jedoch fällt der Rückgang mit -10,5 % hier deutlich moderater aus. Ein Blick auf den Umsatz nach Quartalen zeigt, dass das mäßige Abschneiden vor allem auf die ersten drei Monate des Jahres zurückzuführen ist. Während für sie lediglich 247 Mio. € zu Buche stehen, zeigt sich das Marktgeschehen im zweiten Quartal mit einem Umsatzvolumen von 700 Mio. € bereits wieder deutlich belebter. Auffällig niedrig ist der Anteil von Portfoliotransaktionen, auf die nur etwa 11 % des Volumens entfallen, was ebenfalls zum unterdurchschnittlichen Gesamtergebnis beiträgt.

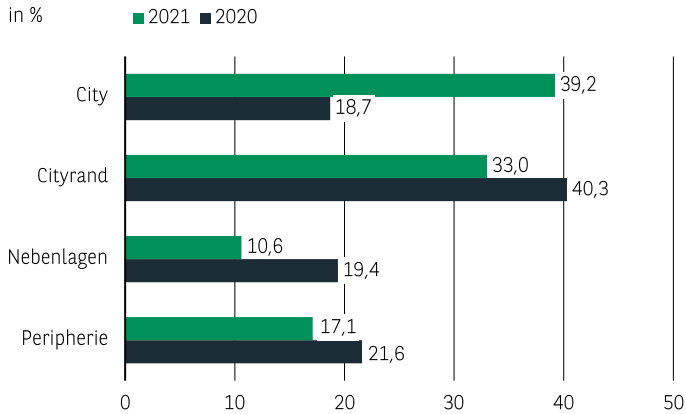
➤ **BISHER KAUM GROSSABSCHLÜSSE**

Die Verteilung des Transaktionsvolumens nach Größenklassen zeigt sich im bisherigen Jahresverlauf verhältnismäßig homogen. Während im Vorjahr noch mehr als die Hälfte des Volumens auf Großtransaktionen ≥100 Mio. € entfielen, können für 2021 nur zwei Transaktionen mit anteilig 29,5 % in diesem Segment registriert werden. Der bisher größte Abschluss des Jahres ist dabei der Kauf des HSBC-Stammsitzes an der Kö durch Momeni für mehr als 150 Mio. €. Zwar erreichen die übrigen Kategorien teilweise bedeutend höhere Umsatzanteile als noch in den Vorjahren, allerdings ist dies vor allem auf den aktuellen Mangel an Großtransaktionen zurückzuführen. In absoluten Werten erzielen sie im langjährigen Vergleich maximal durchschnittliche Resultate.

➤ **BÜRO BLEIBT WICHTIGSTE ANLAGEKLASSE**

Wie für Düsseldorf üblich entfällt der Löwenanteil des Investmentumsatzes auch im ersten Halbjahr 2021 mit rund 65 % auf Büroimmobilien. Die hier registrierten 620 Mio. € entsprechen dabei im langjährigen Vergleich einem Platz im Mittelfeld. Auf dem zweiten Platz liegen Einzelhandelsimmobilien (14,5 %), gefolgt von der Sammelkategorie sonstige Investments (11 %), hinter der sich unter anderem eine Reihe von Entwicklungsgrundstücken verbirgt. Während die aktuell besonders stark nachgefragten Logistikobjekte (9 %) ein für den Düsseldorfer Markt überproportional hohes Ergebnis erzielen, ist die Assetklasse Hotel bisher noch gar nicht in Erscheinung getreten.

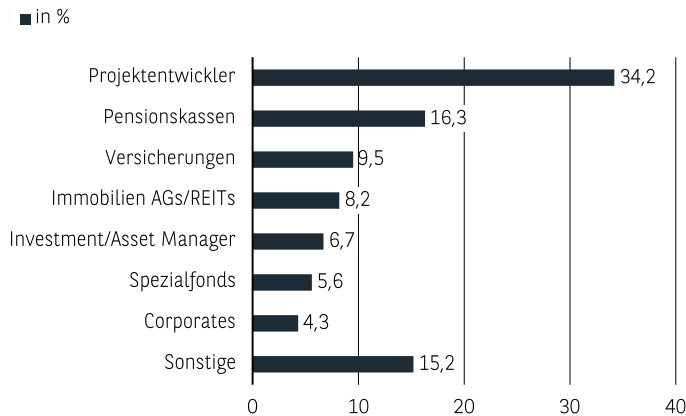
Investments nach Lage 1. Halbjahr



CITY MIT DEUTLICHEM ZUWACHS

Unter anderem getrieben durch den Verkauf des HSBC-Stammsitzes in der Königsallee gewinnt die City im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stark an Bedeutung. Die aktuell registrierten 372 Mio. € entsprechen im langjährigen Vergleich dem drittbesten Ergebnis. Mit anteilig 39 % übertrifft die City sogar den üblicherweise in Düsseldorf dominierenden Cityrand deutlich, welcher nur 33 % des Umsatzvolumens auf sich vereint und damit ein spürbar unterdurchschnittliches Resultat erzielt. Ebenfalls etwas weniger dynamisch als üblich war im bisherigen Jahresverlauf auch das Transaktionsgeschehen in den übrigen Lagen. Während in der Peripherie das Transaktionsvolumen rund 14 % niedriger als im 10-jährigen Durchschnitt liegt, unterschreiten die Nebenlagen diesen sogar um ein Drittel.

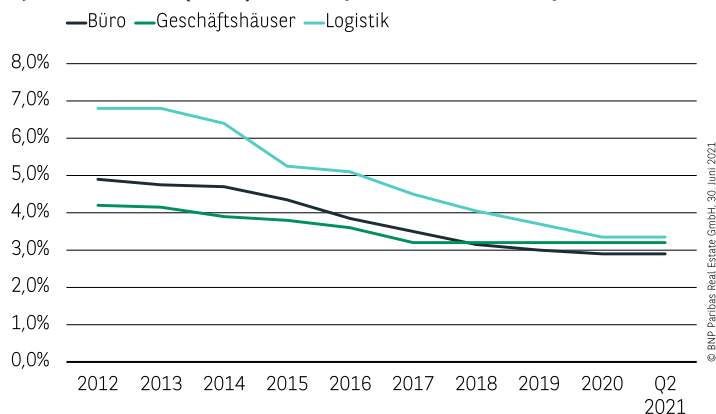
Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021



PROJEKTENTWICKLER AKTIV WIE SELTEN ZUVOR

Düsseldorf ist weiterhin einer der dynamischsten Gewerbestandorte Deutschlands. Ein deutlicher Beleg hierfür ist, dass das Investitionsgeschehen aktuell maßgeblich von Projektentwicklern geprägt wird, die fast 324 Mio. € in die Zukunft der Landeshauptstadt investieren und damit ihr bisher zweites je registriertes Halbjahresergebnis erzielen können. Ebenfalls sehr aktiv zeigen sich Pensionskassen, die unter anderen getrieben durch die Corona-Pandemie immer häufiger auf reale Vermögenswerte setzen. Sie liegen mit rund 16 % auf Platz zwei, noch deutlich vor den Versicherungen (9,5 %), für die Immobilieninvestments aktuell ebenfalls ein alternativloser Baustein ihrer Anlagestrategie sind. Der Anteil ausländischer Investoren liegt mit gut 20 % auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, was aber eher als Momentaufnahme zu sehen ist.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Düsseldorf



RENDITEN SEIT JAHRESBEGINN STABIL

Obwohl das Marktumfeld im ersten Halbjahr von der Corona-Pandemie geprägt und entsprechend herausfordernd war, zeigen sich die Netto-Spitzenrenditen in Düsseldorf ebenso wie in vielen anderen großen Standorten seit Jahresanfang stabil. So sind im Bürosegment aktuell unverändert 2,90 % und für Geschäftshäuser in den Premiumlagen 3,20 % anzusetzen. Die rasante Renditekompression der letzten Jahre bei Logistik-Investments ist ebenfalls vorerst gestoppt, sodass hier weiter 3,35 % zu Buche stehen.

PERSPEKTIVEN

Aufgrund des unverändert hohen Interesses der Käuferseite ist für die zweite Jahreshälfte mit einer weiteren Belebung des Transaktionsgeschehens zu rechnen. Ob der Markt eine Aufholjagd startet, an deren Ende ein Ergebnis im langjährigen Durchschnitt von gut 2,8 Mrd. € steht, bleibt aber vorerst abzuwarten. Auch dass sich die starke Nachfrage noch einmal in einer leichten Renditekompression niederschlagen wird, kann aus heutiger Perspektive nicht ausgeschlossen werden.

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: 30.06.2021

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