

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum dritten Quartal 2021

### **Verhaltenes Marktgeschehen auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt**

*Der Düsseldorfer Investmentmarkt erzielt zum Ende des dritten Quartals ein Umsatzvolumen von 1,4 Mrd. € und präsentiert sich eher verhalten. Das Resultat liegt knapp 41,5 % unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums, gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt entspricht das einem Minus von 19 %. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„Das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum wurde um 41,5 % unterschritten, wobei hier relativierend angeführt werden muss, dass es sich dabei um das zweitbeste je in Düsseldorf registrierte Volumen handelte. Mitverantwortlich für das eher schwache Abschneiden ist nicht zuletzt der Angebotsmangel an verfügbaren Core-Objekten in der Landeshauptstadt. So liegt das durchschnittliche Transaktionsvolumen mit rund 34 Mio. € weiterhin auf einem im langjährigen Vergleich überdurchschnittlich hohen Niveau. Die Anzahl an Transaktionen hingegen liegt deutlich niedriger als in den Jahren zuvor“, erläutert Philip Bellenbaum, Düsseldorfer Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH.

### **Großabschlüsse nur knapp vorn, Büro-Investments weiterhin gefragt**

Das Transaktionsvolumen verteilt sich aufgrund des Mangels an Großabschlüssen im bisherigen Jahresverlauf verhältnismäßig homogen auf die einzelnen Größenklassen. Anders als in den Jahren zuvor liegt die Kategorie  $\geq 100$  Mio. € (rund 35 %) nur knapp an der Spitze des Rankings. Bisher konnten nur drei Transaktionen in diesem Segment verzeichnet werden. Als wohl prominentester Deal ist hier der Kauf des HSBC-Stammsitzes an der Kö durch Momeni für mehr als 150 Mio. € zu nennen. Dicht dahinter folgen mit anteilig 32 % Transaktionen im Bereich von 25 bis 50 Mio. €. Während alle anderen Kategorien in absoluten Zahlen vergleichsweise verhaltene Resultate verzeichnen, entsprechen die dort registrierten mehr als 450 Mio. € einem Ergebnis oberhalb des langjährigen Durchschnitts.

Bis zum Ende des dritten Quartals sind rund 57 % des Investmentvolumens in Büroimmobilien geflossen. Damit entfällt zwar wie für Düsseldorf üblich erneut der Löwenanteil des Umsatzes auf das Office-



## PRESSEMITTEILUNG

Segment, jedoch liegt der Anteil spürbar niedriger als in den Vorjahren. Zurückzuführen ist die leichte Verschiebung der Kräfteverhältnisse unter anderem auf das auffallend starke Abschneiden der Sammelkategorie „Sonstige“, die fast 400 Mio. € auf sich vereinen kann. Hinter ihr verbergen sich vor allem eine Reihe von Entwicklungsgrundstücken. Auf den weiteren Plätzen liegen Einzelhandelsimmobilien (10 %), die nach einem Dämpfer im Vorjahr wieder spürbar stärker nachgefragt werden sowie Logistikobjekte (6 %).

### **City aktuell am beliebtesten, aber Kopf-an-Kopf-Rennen bei Käufergruppen**

Mit einem Umsatzanteil von 36 % ist die City aktuell das mit Abstand beliebteste Investmentziel in Düsseldorf. Nicht zuletzt getrieben durch den Verkauf des HSBC-Stammsitzes entfallen mehr als 510 Mio. € auf das Zentrum der Landeshauptstadt. Der üblicherweise dominierende Cityrand kommt hingegen im bisherigen Jahresverlauf anteilig auf nur gut 24 % bzw. rund 350 Mio. €, was dem niedrigsten Ergebnis der vergangenen 10 Jahre entspricht. Der Cityrand liegt damit sogar erstmals hinter den Nebenlagen, in denen mehr als 370 Mio. € und damit 50 % mehr als im langjährigen Schnitt investiert wurde. Das starke Abschneiden ist unter anderem auf den großvolumigen Verkauf von Projektgrundstücken zurückzuführen. Die Peripherie muss derweil etwas Federn lassen und steuert nur 13,5 % zum Ergebnis bei.

Bei der Verteilung des Investmentumsatzes nach Käufergruppen kommt es momentan zu einem Kopf-an-Kopf-Rennen, welches Immobilienunternehmen hauchzart für sich entscheiden können. Für das starke Abschneiden zeichnet unter anderem der milliardenschwere Erwerb eines Projektportfolios durch die Aggregate Holding verantwortlich, das einige Assets in Düsseldorf enthält. Auf dem zweiten Platz liegen Projektentwickler, die mehr als 330 Mio. € investierten und ihr damit zweitbestes je zum Ende eines dritten Quartals registriertes Ergebnis erzielen. Ebenfalls aktiv zeigen sich Pensionskassen und Versicherungen, auf die jeweils rund 11 % des Volumens entfallen. Für beide Investorengruppen bilden Immobilien aktuell, nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie, einen alternativlosen Baustein in ihrer Anlagestrategie. Der Anteil an ausländischen Investoren liegt mit knapp 35 % auf einem durchschnittlichen Niveau.



## PRESSEMITTEILUNG

Nachdem in den Quartalen zuvor noch eine Seitwärtsbewegung erkennbar war, haben die Renditen in den vergangenen drei Monaten teilweise wieder etwas nachgegeben. So ist die Netto-Spitzenrendite für Büros um 5 Basispunkte auf 2,85 % gesunken. Im bundesweit stark nachgefragten Logistiksegment beträgt die Kompression gar 15 Basispunkte, sodass hier nun 3,20 % zu Buche stehen. Geschäftshäuser notieren weiterhin stabil bei 3,20 %.

### Perspektiven

„Auch wenn davon auszugehen ist, dass das Transaktionsgeschehen in den kommenden drei Monaten noch einmal eine deutliche Belebung erfährt, ist es wahrscheinlich, dass am Jahresende ein Ergebnis deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnitts von 2,8 Mrd. € zu Buche steht. Da die Nachfrage aber weiterhin sehr hoch ist, kann aus heutiger Perspektive nicht ausgeschlossen werden, dass sich dies noch einmal in einer leichten Renditekompression niederschlägt“, fasst Philip Bellenbaum die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://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 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://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 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)

#### Pressekontakt:

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