

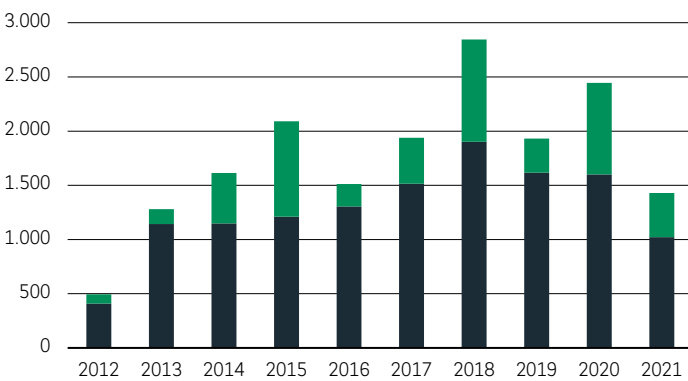


At a Glance **Q3 2021**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

Investitionsvolumen Q1-3

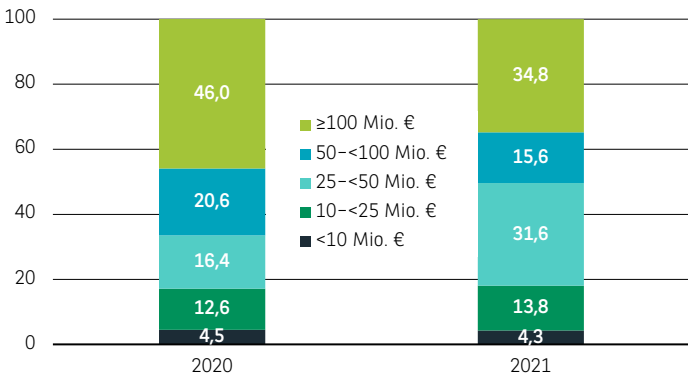
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Investments nach Größenklassen Q1-3

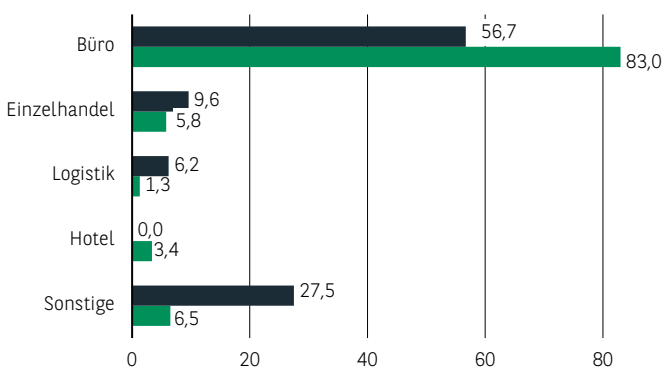
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Investments nach Objektart Q1-3

in % ■ 2021 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ VERHALTENES MARKTGESCHEHEN

Der Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnet zum Ende des dritten Quartals zwar ein immer noch solides, aber im langjährigen Vergleich spürbar unterdurchschnittliches Resultat. So entspricht das aktuell registrierte Transaktionsvolumen von gut 1,4 Mrd. € einem Minus von 19 % gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt. Das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum wurde gar 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.

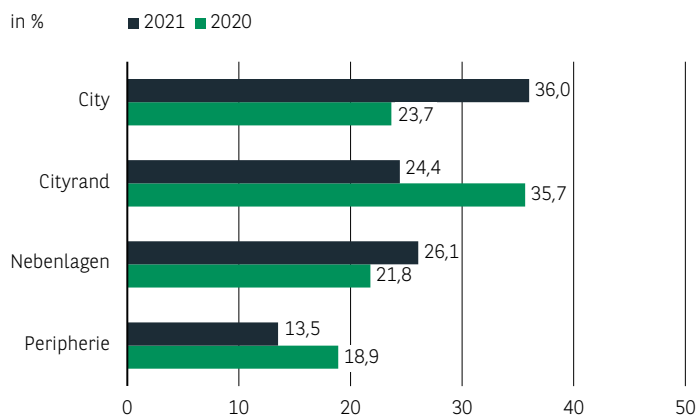
➤ GROSSABSCHLÜSSE NUR KNAPP VORN

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 ≥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.

➤ BÜRO-INVESTMENTS WEITERHIN GEFRAGT

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-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 %).

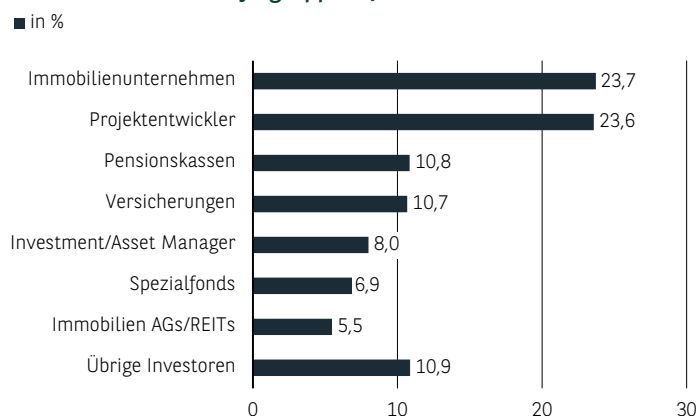
Investments nach Lage Q1-3



CITY AKTUELL AM BELIEBTESTEN

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.

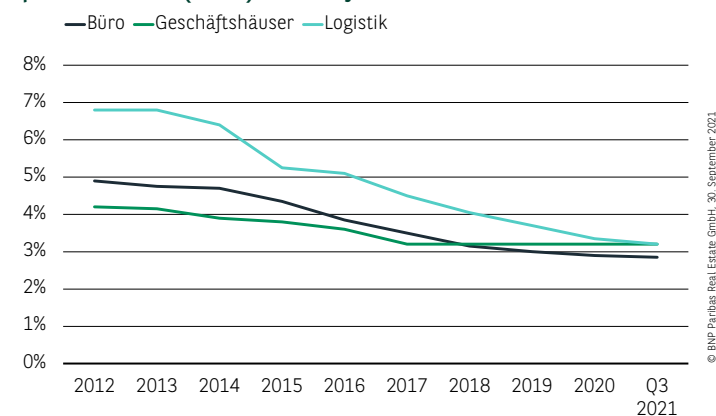
Investments nach Käufergruppen Q1-3 2021



KOPF-ANKOPF-RENNEN BEI DEN KÄUFERGRUPPEN

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.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



SPITZENRENDITEN GEBEN WIEDER LEICHT NACH

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 %.

PERSPEKTIVE

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.

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.