

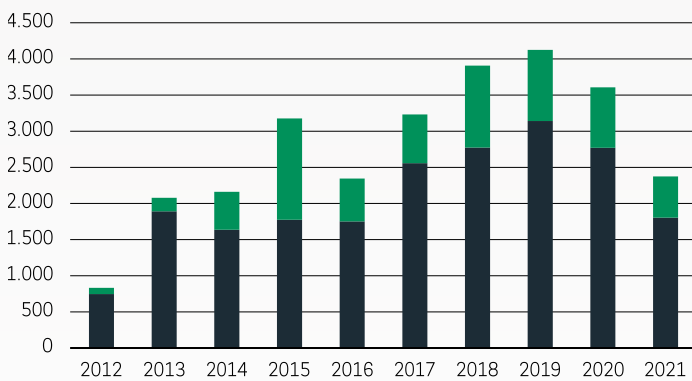


At a Glance **Q4 2021**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



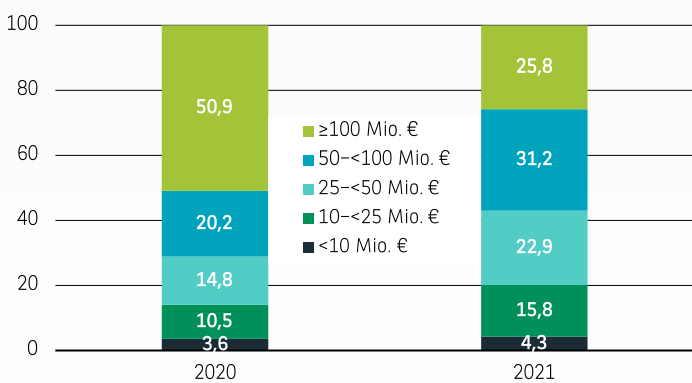
© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. Dezember 2021

➤ **POSITIVE ENTWICKLUNG IM SCHLUSSQUARTAL**

Nachdem der Düsseldorfer Investmentmarkt 2020 der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Unsicherheiten mit einem starken Ergebnis getrotzt hat, konnte er mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,4 Mrd. € im Gesamtjahr 2021 nicht an diese Entwicklung anknüpfen. Das Resultat liegt rund 34 % unter dem Vorjahresresultat, und auch der langjährige Durchschnitt wurde um rund 15 % verfehlt. Verantwortlich für das moderate Marktgeschehen ist besonders das fehlende Angebot an den besonders von Investoren nachgefragten Core-Objekten innerhalb des Marktgebiets der Landeshauptstadt. Ungeachtet dessen konnte zum Ende des Jahres eine deutliche Marktbelebung festgestellt werden. Das überdurchschnittlich dynamische Schlussquartal, in dem rund 944 Mio. € erzielt wurden und damit doppelt so viel wie im dritten Quartal, verdeutlicht diesen positiven Trend.

Investments nach Größenklassen

in %



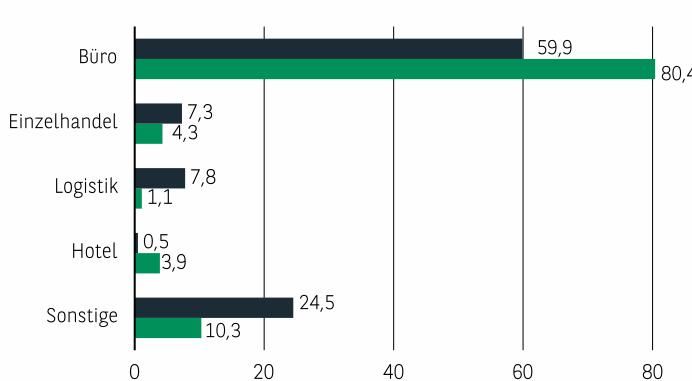
© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. Dezember 2021

➤ **NUR WENIGE GROSSTRANSAKTIONEN**

Ein weiterer Grund, warum der Düsseldorfer Investmentmarkt das Transaktionsniveau der vergangenen Jahre 2021 nicht erreichen konnte, zeigt sich bei der Analyse der Investments nach Größenklassen. Über das Jahr hinweg wurden nur vier Deals im Großensegment über 100 Mio. € registriert, womit diese Kategorie ein deutlich unterdurchschnittliches Ergebnis erzielt hat und nicht wie gewöhnlich den größten Anteil am Gesamtinvestmentvolumen stellt. Der prominenteste Großabschluss des Jahres war der Kauf des HSBC-Stammhauses in der Königsallee mit einem Volumen von deutlich mehr als 150 Mio. €. Den größten Anteil am Jahresresultat weist das Großensegment 50 bis 100 Mio. € mit 31 % auf.

Investments nach Objektart

in % ■ 2021 ■ 2020

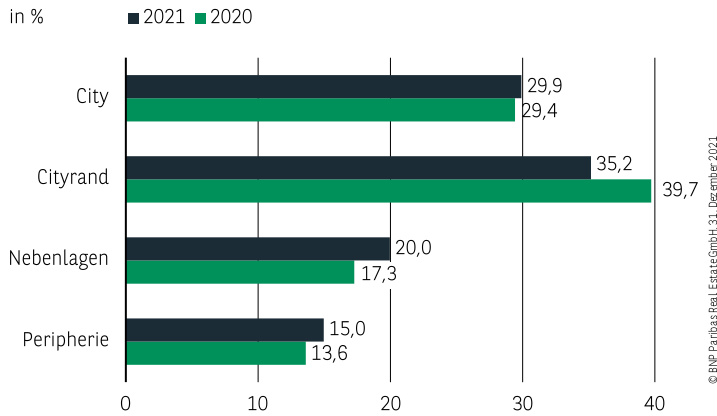


© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. Dezember 2021

➤ **BÜRO-INVESTMENTS WEITERHIN IM FOKUS**

Der Löwenanteil des Transaktionsvolumens der Rheinmetropole wurde wie üblich in Büroimmobilien investiert (knapp 60 %), wobei sich der Anteil im Vergleich zum Vorjahr um 20 Prozentpunkte reduziert hat. Dieser Rückgang lässt sich besonders auf das starke Ergebnis der Sammelkategorie „Sonstige“ zurückführen, welche mit rund 580 Mio. € nicht nur ein Rekordergebnis vorweisen konnte, sondern auch mit 24,5 % den zweitgrößten Anteil stellt. Basis dieses hohen Volumens ist eine Reihe von gehandelten Entwicklungsgrundstücken. Einen höheren Ergebnisanteil als im Vorjahr können jedoch auch Logistikimmobilien (8 %) und Einzelhandelsobjekte (7 %) vorweisen. Die Assetklasse Hotel war aufgrund der immer noch schwierigen Marktbedingungen nur marginal am Marktgeschehen beteiligt.

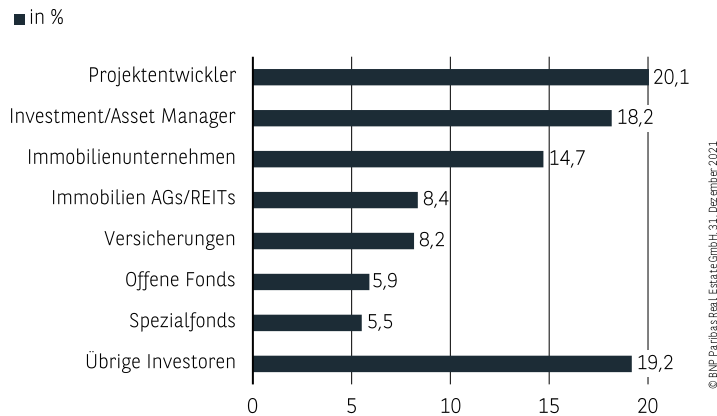
Investments nach Lage



CITY UND CITYRAND SEHR GEFRAGT

Wie schon im Vorjahr haben sich die Investoren besonders auf die City- und Cityrandlagen fokussiert, was insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Unsicherheiten auch nicht überraschend ist. Den höchsten Anteil steuert der Cityrand mit gut 35 % bei, der jedoch mit rund 835 Mio. € das geringste Volumen seit 2013 hinnehmen muss. Das Zentrum der Landeshauptstadt stellt mit 30 % die zweite Säule des Jahresresultats, was nicht zuletzt auf den schon benannten HSBC-Stammhaus Deal zurückzuführen ist. Die Nebenlagen (20 %) und die Peripherie (15 %) konnten ihren Anteil im Vorjahresvergleich erhöhen, was unter anderem durch den Verkauf von großvolumigen Projektgrundstücken zu erklären ist.

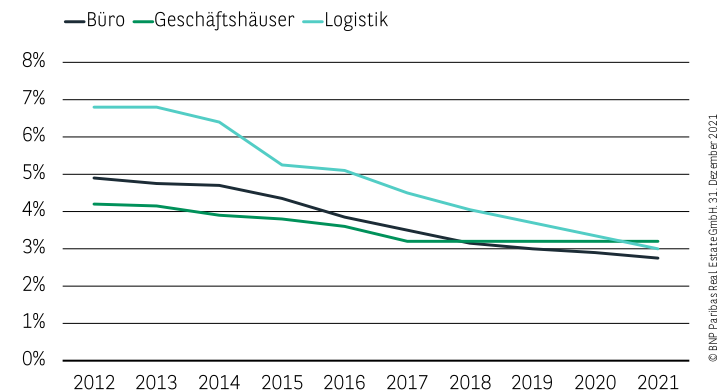
Investments nach Käufergruppen 2021



DREI KÄUFERGRUPPEN BESONDERS AKTIV

Die Analyse des Investmentvolumens nach Käufergruppe verdeutlicht, dass drei Investorentypen im Jahr 2021 besonders aktiv waren. An die Spitze der Verteilung haben sich Projektentwickler gesetzt, die mit einem Anteil von 20 % ein deutlich überdurchschnittliches Resultat vorweisen können. Dicht dahinter folgen die Investment/Asset Manager mit 18 %. Den dritten Platz auf dem Podium sichern sich die Immobilienunternehmen (15 %). Dieses hohe Volumen lässt sich anhand des milliardenschweren Erwerbs eines Projektportfolios durch die Aggregate Holding erklären, das einige Assets in Düsseldorf enthält.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



BÜRO- UND LOGISTIKRENDITEN GEBEN WEITER NACH

Vor dem Hintergrund der generellen hohen Nachfrage nach Core-Objekten und dem begrenzten Angebot sind die Spitzenrenditen für Büro- und Logistikobjekte auch im Schlussquartal 2021 weiter gesunken. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien notiert aktuell bei 2,75 % und damit 10 Basispunkte unter dem Niveau von Ende September. Noch deutlicher ist der Rückgang bei Logistik-Assets, deren Spitzenrendite zum Ende des Jahres bei 3,00 % liegt (-20 Basispunkte). Die Rendite von Geschäftshäusern ist stabil bei 3,20 %.

PERSPEKTIVE

Trotz des etwas moderateren Marktgeschehens im Jahr 2021 kann aus heutiger Sicht grundsätzlich optimistisch auf 2022 geblickt werden. Hierfür spricht neben der generell hohen Nachfrage nach Düsseldorfer Gewerbeimmobilien auch die Aussicht auf ein sich im Laufe des Jahres deutlich beschleunigendes Wirtschaftswachstum mit entsprechenden Impulsen für die Vermietungsmärkte. Auch die Bereitstellung neuer Produkte aufgrund von umfangreichen Fertigstellungen dürfte sich positiv auf das Investmentgeschehen auswirken, sodass ein Transaktionsvolumen im Bereich des langjährigen Durchschnitts das wahrscheinlichste Szenario für 2022 ist.

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: 31.12.2021

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