

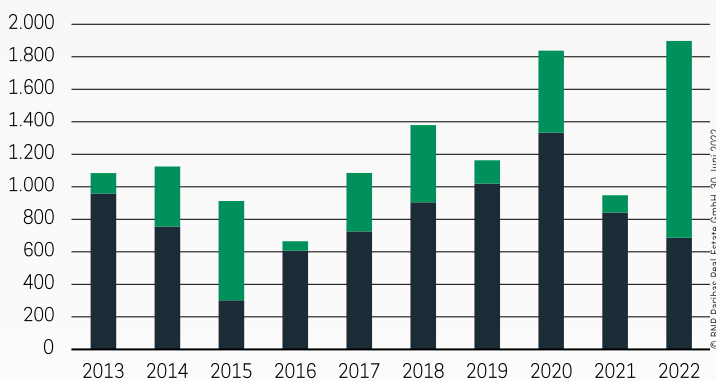


At a Glance **Q2 2022**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

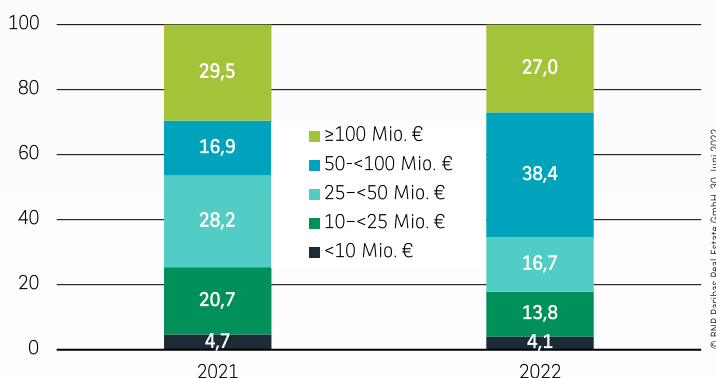
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

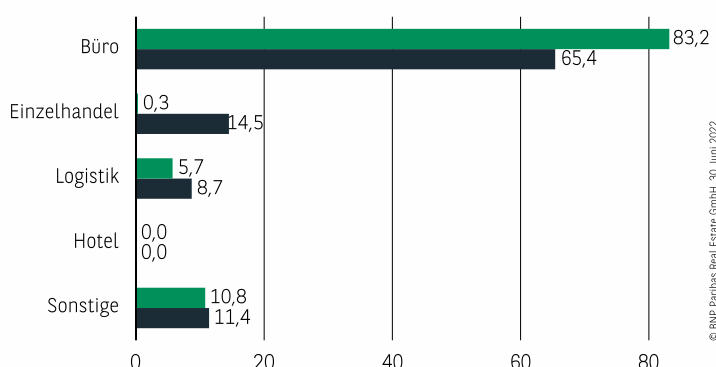
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in % ■ 2022 ■ 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

NEUE BESTMARKE DURCH STARKES ERSTES QUARTAL

Mit einem gewerblichen Investmentvolumen von 1,9 Mrd. € konnte zum Ende des ersten Halbjahres 2022 eine neue Bestmarke auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnet werden. Das aktuelle Resultat liegt dabei um rund 57 % über dem langjährigen Durchschnitt und übertrifft das verhaltene Vorjahresergebnis fast um das Doppelte. Ermöglicht wurde der Rekordwert allerdings vor allem durch das hohe Volumen anteilig eingerechneter Portfoliotransaktionen. Allen voran die alstria-Übernahme durch Brookfield aus dem ersten Quartal präsentiert sich hier als Volumentreiber. Entsprechend ist auch der herausragende Jahresstart maßgeblich für den Rekord verantwortlich. Durch die geopolitischen Verwerfungen, die getrübbten wirtschaftlichen Aussichten und die nun von der EZB eingeläutete Zinswende ist im Laufe der vergangenen drei Monate eine deutlich abwartendere Haltung vieler Investoren spürbar gewesen. Entsprechend liegt das registrierte Investmentvolumen für das zweite Quartal auch lediglich bei 278 Mio. € und unterschreitet damit den durchschnittlichen Quartalwert der vergangenen 10 Jahre um 63 %.

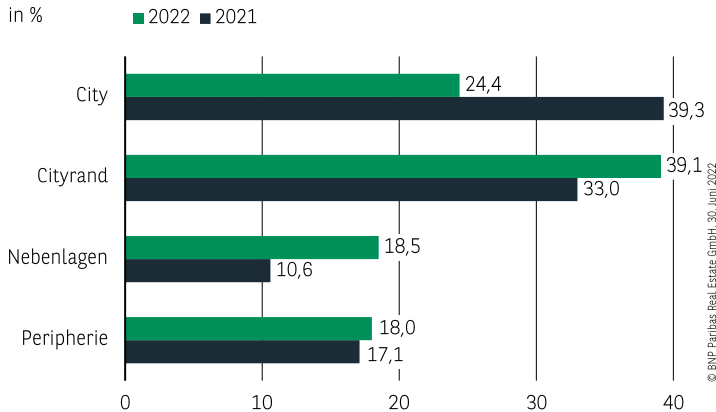
HOHER PORTFOLIOANTEIL BEEINFLUSST GRÖSSENVERTEILUNG

Die Verteilung des Volumens auf die einzelnen Größensegmente spiegelt deutlich den hohen Portfolioanteil wider. So entfallen zum Halbjahr 1,24 Mrd. € auf Transaktionen im Segment oberhalb der 50-Mio.-€-Marke. Auch wenn ihre relativen Anteile gesunken sind, können absolut betrachtet aber auch für die Größenklassen von 10 bis 50 Mio. € deutlich überdurchschnittliche Volumina vermeldet werden.

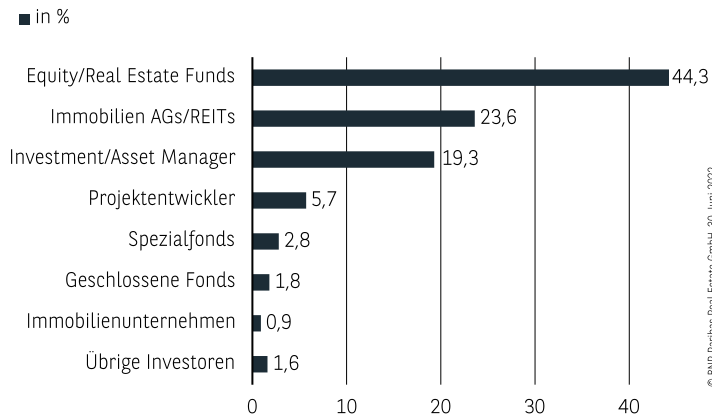
ALSTRIA-ÜBERNAHME TREIBT BÜROANTEIL IN DIE HÖHE

Der Großteil des Investmentvolumens entfällt im ersten Halbjahr 2022 auf Büroobjekte. Mit knapp 1,58 Mrd. € stellen sie gar eine neue Bestmarke auf. Auch hier gilt es allerdings zu beachten, dass die eingerechneten Objekte des alstria-Verkaufs das Ergebnis deutlich in die Höhe treiben. Der relative Anteil der Logistikobjekte ist im Vergleich zum Vorjahr um 3 Prozentpunkte auf rund 6 % gesunken. Allerdings enthüllt ein Blick auf die absoluten Werte, dass für diese Assetklasse rund 108 Mio. € und damit die drittbeste je registrierte Halbjahresbilanz zu Buche steht. Ein Großteil des Volumens stammt dabei aus dem Ankauf einer spekulativen Logistikentwicklung in Dormagen für gut 76 Mio. € durch Tritax EuroBox im ersten Quartal. Einen zweistelligen Umsatzanteil leistet mit knapp 11 % zudem die Sammelkategorie der sonstigen Objektarten, wovon sich nicht zuletzt einige Grundstücksverkäufe sowie Mixed-Use-Objekte verbergen.

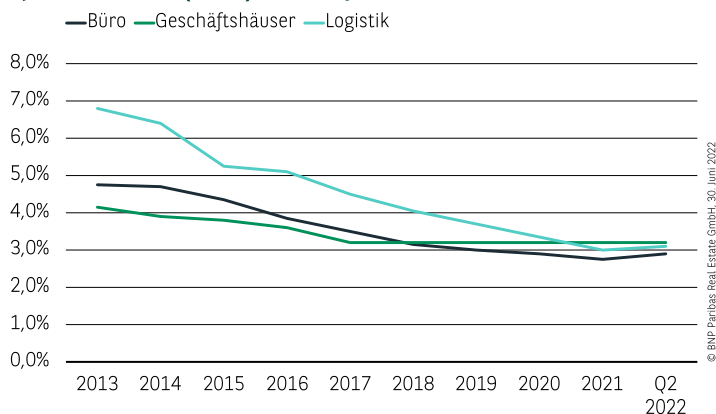
Investments nach Lage 1. Halbjahr



Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2022



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



INNERSTÄDTISCHE LAGEN WIE ÜBLICH AM STÄRKSTEN

Bei der Verteilung des Umsatzes nach Lagen liegt aktuell, wie in den letzten Jahren üblich, der Cityrand an der Spitze. Mit anteilig 39 % verweist er die City, die gut 24 % zum Ergebnis beiträgt, mit deutlichem Abstand auf den zweiten Platz. Kumuliert entfallen damit mehr als 1,2 Mrd. € auf innerstädtische Lagen, was erneut im Zusammenhang mit der alstria-Veräußerung gesehen werden muss. Absolut betrachtet verzeichnen aber auch sowohl die Nebenlagen (+90 %) als auch die Peripherie (+57 %) Ergebnisse über ihrem jeweiligen langjährigen Durchschnitt.

EQUITY/REAL ESTATE FUNDS DEUTLICH AN DER SPITZE

Die Beteiligung der einzelnen Käufergruppen wird ebenfalls im Wesentlichen durch die Portfolioanteile bestimmt. Gut 44 % des Transaktionsvolumens entfallen auf Equity/Real Estate Funds. Auf dem zweiten Rang liegen Immobilien AGs, deren Anteil von 24 % aus zwei weiteren Paketverkäufen resultiert, die anteilig in das Düsseldorfer Ergebnis eingeflossen sind. Ebenfalls ein zweistelliger Umsatzanteil kann zudem für Investment/Asset Manager (gut 19 %) vermeldet werden.

RENDITEN STEIGEN ERSTMALS SEIT FINANZKRISE

Die sich wandelnden Finanzierungsbedingungen werden mittlerweile auch in der Entwicklung der Yields sichtbar. Erstmals seit der Finanzkrise kann für das Büro- und das Logistiksegment jeweils wieder ein Anstieg der Netto-Spitzenrendite vermeldet werden. Während für Logistikobjekte nun 3,10 % in der Spitze anzusetzen sind, was einem Plus von 10 Basispunkten gegenüber dem Vorquartal entspricht, liegt der Anstieg im Office-Segment bei 15 Basispunkten auf nun 2,90 %. Eine Seitwärtsbewegung ist demgegenüber bisher bei Geschäftshäusern zu vermelden. In den Düsseldorfer Top-Lagen werden stabile 3,20 % notiert.

PERSPEKTIVEN

Das veränderte Zinsumfeld und die neue Realität auf den Finanzmärkten führen dazu, dass sich die gewerblichen Investmentmärkte vorerst in einer Preisfindungsphase befinden. Verkäufer und Käufer müssen sich zunächst auf ein neues Niveau verständigen, das für beide Seiten tragbar ist. Erfahrungsgemäß vollziehen sich solche Prozesse schrittweise und nehmen einige Zeit in Anspruch. Die Netto-Spitzenrenditen dürften sich je nach Assetklasse daher weiter ausdifferenzieren und in den kommenden Monaten nach oben bewegen. Für eine seriöse Aussage darüber, bei welchem Niveau sie sich schließlich einpendeln werden, fehlt es in der Breite bisher noch an der nötigen Evidenz. Dass die Nutzermärkte im Großteil der Assetklassen weiterhin gut laufen, ist jedoch als ein positives Zeichen zu werten. Es erscheint daher nicht unwahrscheinlich, dass auch das Transaktionsgeschehen zum Jahresende bereits wieder etwas an Fahrt gewinnt.

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: 30.06.2022

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