

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum 1. Quartal 2022

### **Investmentmarkt Düsseldorf aufgrund hoher Portfolioanteile mit neuer Bestmarke**

*Nach einem vergleichsweise schwachen 2021 ist der Düsseldorfer Investmentmarkt fulminant ins neue Jahr gestartet. Mit einem Transaktionsvolumen von 1,62 Mrd. € wurde eine bemerkenswerte neue Bestmarke aufgestellt. Erst zum zweiten Mal überhaupt konnte die Marke von 1 Mrd. € bereits in den ersten drei Monaten geknackt werden. Der sehr niedrige Vorjahreswert wurde damit um ein Vielfaches und der langjährige Durchschnitt um gut 150 % übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„Bei der Analyse dieses Top-Resultats ist aber zu berücksichtigen, dass vor allem anteilig eingerechnete Portfolioverkäufe zu diesem außergewöhnlichen Umsatz beigetragen haben. Mit knapp 1,19 Mrd. € zeichnen sie für rund 73 % des Gesamtergebnisses verantwortlich. Hiervon wiederum entfällt der mit Abstand größte Anteil auf die Objekte aus der alstria-Übernahme durch Brookfield. Zwar können auch Einzeldeals ihr Vorjahresergebnis mit 432 Mio. € mehr als verdoppeln, bewegen sich damit aber in etwa im Schnitt der vergangenen zehn Jahre, was in den aktuell schwierigen Zeiten aber auch als gutes Resultat zu werten ist“, erläutert Philip Bellenbaum, Düsseldorfer Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Nachdem im Vergleichszeitraum des Vorjahres kein Verkauf jenseits der 50 Mio. € registriert werden konnte, entfallen im ersten Quartal 2022 rund 70 % des Transaktionsvolumens auf diese Größenklasse. Damit liegt ihr Anteil fast doppelt so hoch wie im zehnjährigen Durchschnitt. Objekte im dreistelligen Millionenbereich steuern dabei mit 32 % fast ein Drittel bei. Aber auch in den kleineren Größenklassen wurden hohe Umsätze erfasst, auch wenn ihr relativer Anteil gesunken ist. Mit rund 200 Mio. € wird mit Objekten zwischen 10 und 25 Mio. € ein neuer Rekord erzielt und auch Verkäufe von 25 bis 50 Mio. €



## PRESSEMITTEILUNG

verzeichnen den zweitbesten Wert aller Zeiten. Hier zeigt sich, dass die gestiegene Nachfrage auf einem breiten Fundament beruht.

### **alstria-Übernahme dominiert die Assetklassen**

Die relative Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Assetklassen ist wenig aussagekräftig, da sie eindeutig durch die eingerechneten Objekte des alstria-Verkaufs dominiert wird. Dies führt dazu, dass Büroobjekte für gut 87 % des Umsatzes verantwortlich sind. Betrachtet man dagegen die absoluten Investmentvolumina, fällt auf, dass Logistikimmobilien mit über 90 Mio. € nur ganz knapp an ihrem im Jahr 2018 aufgestellten Rekord vorbeigeschrammt sind. Insgesamt steuern sie knapp 6 % zum Düsseldorfer Ergebnis bei. Etwas mehr, nämlich knapp 7 %, wurden in die Kategorie Sonstige investiert, wohinter sich Entwicklungsgrundstücke und Mixed-Use-Objekte verbergen.

Nachdem im Vorjahreszeitraum vor allem der Cityrand und die peripheren Lagen am Ergebnis partizipiert haben, zeigt sich aktuell eine Verteilung über das Marktgebiet, die sich am langfristig gewohnten Bild orientiert. An die Spitze gesetzt haben sich die Cityrandlagen mit einem Anteil von knapp 45 %, gefolgt von der City mit 25 %. Damit entfallen rund 70 % auf innerstädtische Standortbereiche, wozu auch die eingerechneten Objekte aus dem alstria-Portfolio wesentlich beitragen. Etwas überproportional schneiden die Nebenlagen ab (19 %), in denen ebenfalls einige Häuser aus dem angesprochenen Paketverkauf lokalisiert sind. Die verbliebenen 11 % wurden in der Peripherie investiert.

### **95 % Umsatzanteil entfallen auf drei Anlegergruppen, Renditen im ersten Quartal stabil**

Ähnlich wie bei den Assetklassen ist auch die Beteiligung der einzelnen Käufergruppen ungewöhnlich und wird im Wesentlichen durch die Portfolioanteile bestimmt. Gut die Hälfte des Transaktionsvolumens entfällt demzufolge auf Equity/Real Estate Funds, bedingt durch die alstria-Übernahme. Auf dem zweiten Rang landen Immobilien AGs, die auf rund ein Viertel kommen. Auch hier resultiert der Großteil aus zwei weiteren Paketverkäufen, die anteilig in Düsseldorf eingerechnet wurden. Vervollständigt wird das Führungstrio von Investment Managern, die für weitere 19 % verantwortlich zeichnen. Bemerkenswert ist

## PRESSEMITTEILUNG

der geringe Anteil der Projektentwickler (knapp 3 %), bei dem es sich aber im ersten Quartal nur um eine Momentaufnahme handelt.

Nachdem die Renditen in den vergangenen Jahren vor allem in den Segmenten Logistik und Büro kontinuierlich gesunken sind, zeigten sie sich im ersten Quartal 2022 bisher stabil. Für Büros liegt die Netto-Spitzenrendite unverändert bei 2,75 %, für Geschäftshäuser notiert sie bei 3,20 % und für Logistikobjekte sind nach wie vor 3,00 % anzusetzen.

„Auch wenn nicht davon auszugehen ist, dass die kommenden Quartale ähnliche Investmentumsätze aufweisen werden wie die ersten drei Monate, ist aufgrund des prinzipiell großen Investoreninteresses von weiterhin lebhaften Investmentmärkten auszugehen. Mit welchem Umsatzvolumen das Gesamtjahr abgeschlossen werden kann, wird einerseits stark vom verfügbaren Angebot abhängen, andererseits bleibt abzuwarten, ob und in welchem Umfang die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine eventuell zur Verschiebung von Investitionen führen könnten. Aufgrund des sehr guten Jahresauftakts erscheint ein überdurchschnittliches Resultat im Gesamtjahr aber wahrscheinlich. Bei den Renditen ist zumindest kurzfristig von einer Seitwärtsbewegung auszugehen“, 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)  
**Viktoria Gomolka** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [viktoria.gomolka@bnpparibas.com](mailto:viktoria.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)



Düsseldorf, 7. April 2022

**PRESSEMITTEILUNG**



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel