BNP PARIBAS REAL ESTATE

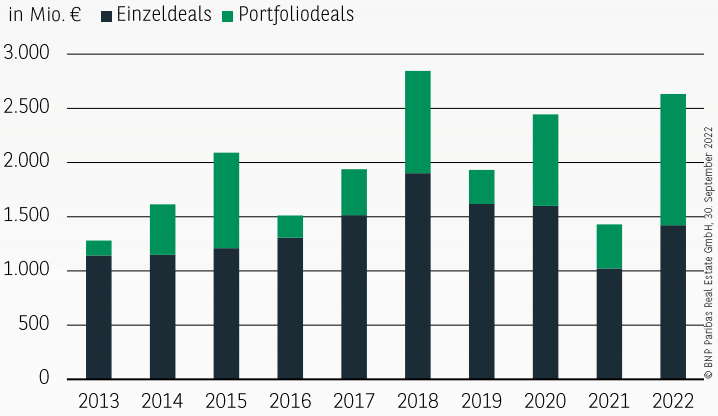
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

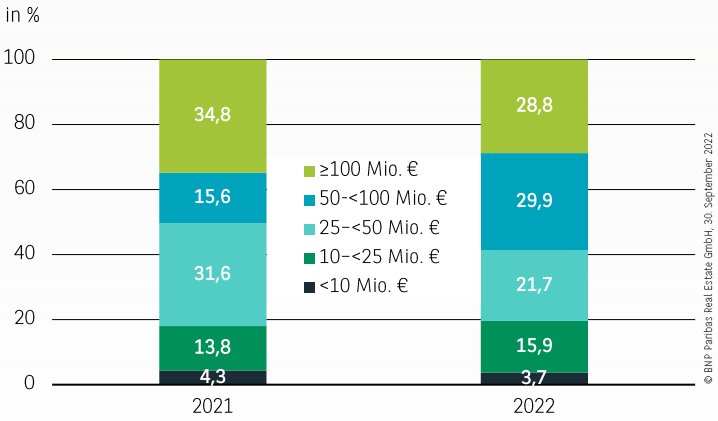
At a Glance Q3 2022

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

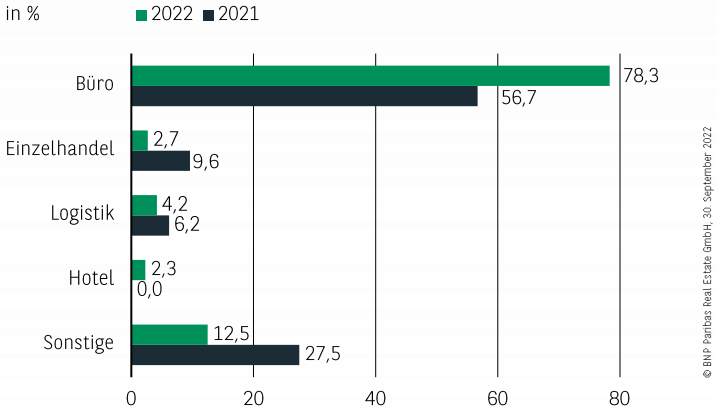
Investitionsvolumen Q1-Q3



Investments nach Größenklassen Q1-Q3



Investments nach Objektart Q1-Q3



STARKER JAHRESAUFTAKT WIRKT NOCH NACH

Der Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnet bis zum Ende des dritten Quartals 2022 eine vergleichsweise starke Bilanz. Mit einem gewerblichen Investmentvolumen von 2,63 Mrd. € steht unter dem Strich gar das zweitbeste Resultat der letzten 10 Jahre zu Buche. Ermöglicht wurde das gute Abschneiden allerdings nicht zuletzt durch das hohe Volumen anteilig eingerechneter Portfoliotransaktionen. Auf sie entfallen allein mehr als 1,2 Mrd. €, was einem neuen Rekord entspricht. Allen voran die alstria-Übernahme durch Brookfield aus dem ersten Quartal zeichnet hierfür verantwortlich. Entsprechend hat auch der herausragende Jahresstart (Q1: 1,6 Mrd. €) maßgeblichen Anteil am Gesamtergebnis. Nachdem sich insbesondere im zweiten Quartal eine spürbar abwartendere Haltung vieler Investoren bemerkbar gemacht hat, ist in den vergangenen drei Monaten bereits wieder ein etwas regeres Marktgeschehen zu verzeichnen. Mit 735 Mio. € wurde der Quartalsschnitt der vergangenen 5 Jahre zwar um 18 % unterschritten, allerdings entfällt das Volumen auch vollständig auf Einzeltransaktionen. So unterstreicht die vergleichsweise hohe Anzahl von mehr als 20 registrierte Deals, dass Düsseldorf trotz der geänderten Rahmenbedingungen bei Investoren weiterhin auf der Einkaufsliste steht.

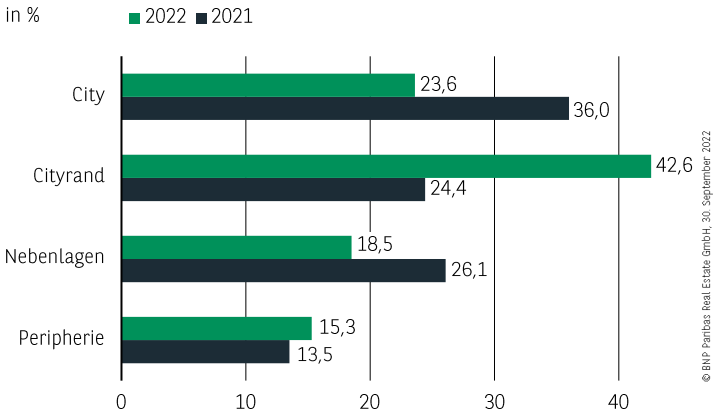
HOHE AKTIVITÄT IN ALLEN GRÖSSENKLASSEN

Die Verteilung des Volumens auf die einzelnen Größensegmente zeigt sich bis zum Ende des dritten Quartals vergleichsweise homogen, spiegelt allerdings unter anderem auch deutlich den hohen Portfolioanteil wider. So entfallen rund 59 % bzw. 1,54 Mrd. € auf Deals im Segment größer 50 Mio. €, womit der langjährige Schnitt um rund 40 % übertroffen wurde. Dass allerdings auch in den Größenklassen unterhalb der 50 Mio. €-Marke mehr als 1 Mrd. € registriert werden konnte, spricht insgesamt für eine, trotz des schwierigen Marktumfelds, noch vergleichsweise breite Nachfrage.

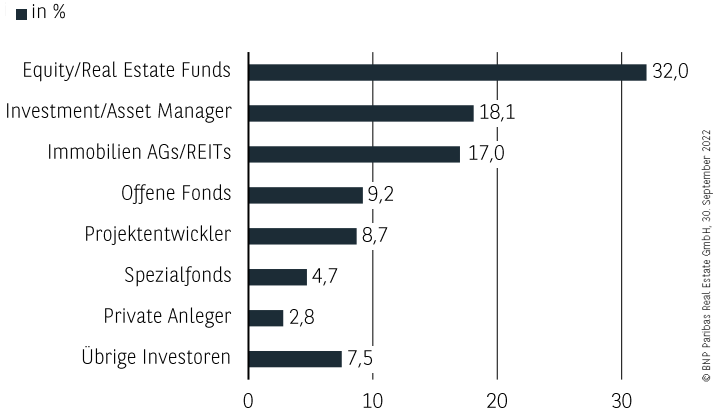
BÜRO-INVESTMENTS MIT NEUER BESTMARKE

Mit einem Umsatzanteil von gut 78 % dominieren Büroobjekte mit großem Abstand die Verteilung des Volumens nach Objektart. Die hier registrierten 2,06 Mrd. € entsprechen einem neuen Rekord. Zurückzuführen ist das starke Abschneiden zwar maßgeblich auf die eingerechneten Objekte des alstria-Verkaufs, allerdings konnten auch eine ganze Reihe von Einzeltransaktionen registriert werden. Die mit Abstand größte ist dabei der Erwerb des Büro-Hochhauses Eclipse für deutlich mehr als 200 Mio. € durch Union Investment.

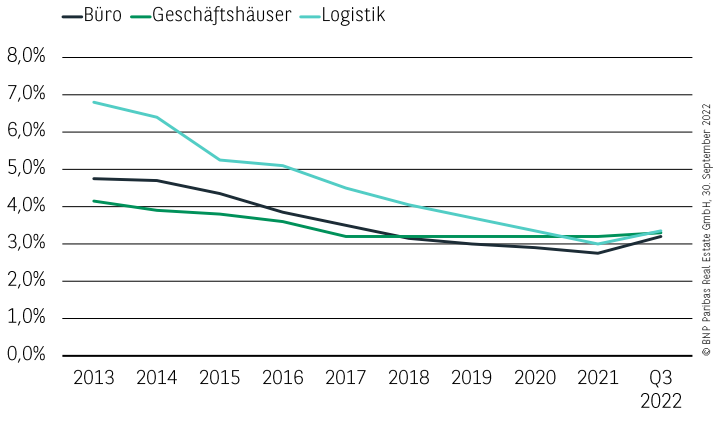
Investments nach Lage Q1-Q3



Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2022



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



GEWOHNTES BILD BEI DER VERTEILUNG NACH LAGEN

Bei der Verteilung des Umsatzes nach Lagen zeigt sich aktuell das für Düsseldorf gewohnte Bild. Der Cityrand liegt mit anteilig knapp 43 % deutlich vor der City, auf die 24 % entfallen. Absolut gesehen erzielen beide innerstädtische Lagekategorien damit jeweils ihr zweitbestes je registriertes Ergebnis. Auch hier macht sich insbesondere die alstria-Übernahme als Volumentreiber bemerkbar. Aber auch die Nebenlagen (487 Mio. €; +68 %) sowie die Peripherie (402 Mio. €; +42 %) registrieren Volumina deutlich über ihrem langjährigen Schnitt.

EQUITY/REAL ESTATE FUNDS AN DER SPITZE

Die Verteilung des Volumens auf die einzelnen Käufergruppen wird aktuell stark vom großen Portfolioanteil bestimmt. So dominieren Equity/Real Estate Funds angesichts der alstria-Veräußerung wenig überraschend die Verteilung und vereinen 32 % des Umsatzes auf sich. An zweiter Stelle liegen Investment/Asset Manager, auf die 18 % entfallen. Sie zeigten sich in den vergangenen drei Monaten wieder deutlich aktiver, als noch im zweiten Quartal. Demgegenüber hat sich der Handlungsspielraum für Immobilien AGs/REITs durch die geänderten Rahmenbedingungen deutlich eingeschränkt. Sie kommen zwar bislang noch auf einen Umsatzanteil von 17 %, was aber fast vollständig auf den guten Jahresstart zurückzuführen ist.

ZINSUMFELD LÄSST RENDITEN WEITER LEICHT STEIGEN

Durch den weiteren Anstieg der Zinsen haben sich auch die Finanzierungen für Ankäufe deutlich verteuert. Entsprechend hat sich die bereits im letzten Quartal einsetzende Dekompression der Renditen erwartungsgemäß auch in den vergangenen drei Monaten fortgesetzt. Am deutlichsten hat sich dies im Bürosegment bemerkbar gemacht, wo ein weiterer Anstieg der Netto-Spitzenrendite um 30 Basispunkte auf nun 3,20 % zu verzeichnen ist. Im Logistiksegment sind aktuell 3,35 % anzusetzen, was einem Anstieg um 25 Basispunkte entspricht. Nachdem in den vergangenen Quartalen noch eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen war, ist erstmals auch wieder ein leichter Anstieg der Netto-Spitzenrenditen für Geschäftshäuser auf 3,30 % (+10 BP) zu vermelden.

PERSPEKTIVEN

Dass sich die mittlerweile deutlich abwartendere Haltung vieler Investoren bislang noch nicht im Investmentvolumen widerspiegelt, ist insbesondere auf den hohen Portfolioanteil zurückzuführen. Angesichts weiter steigender Finanzierungskosten und einer rückläufigen Konjunktur ist es allerdings wahrscheinlich, dass die Jahresendrallye deutlich verhaltener als üblich ausfällt. Entsprechend dürfte das Jahresergebnis 2022 im langjährigen Vergleich noch etwas an Boden verlieren. Die Renditen dürften dabei angesichts bereits angekündigter Zinserhöhungen in den kommenden Monaten eine weitere Aufwärtsbewegung vollziehen.

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: 30.09.2022

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