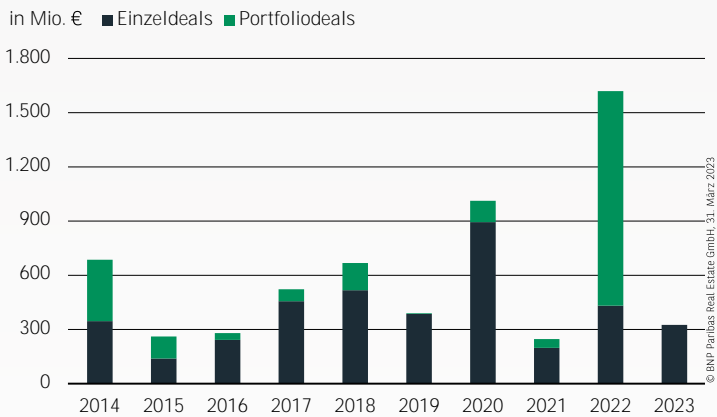




At a Glance **Q1 2023**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

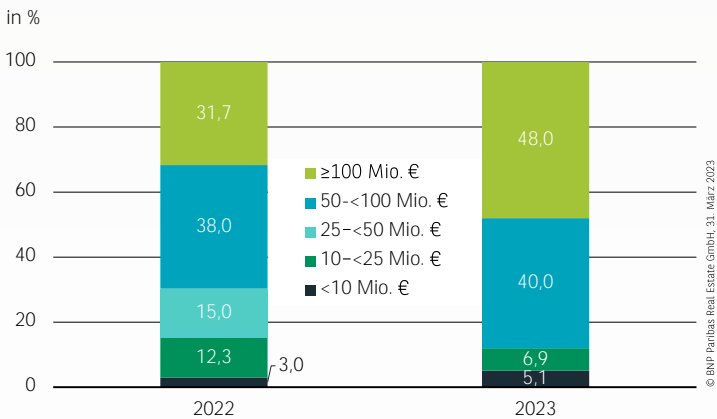
Investitionsvolumen in Düsseldorf Q1



➤ VERHALTENER JAHRESAUFTAKT

Die Kombination aus dem rapiden Wandel auf den globalen Finanzmärkten und der damit eng verbundenen Unsicherheit über die weitere Entwicklung auf den Nutzermärkten haben die Dynamik auf den gewerblichen Investmentmärkten zum Jahresbeginn 2023 spürbar gedämpft. Entsprechend steht auch auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt nach den ersten drei Monaten des Jahres mit einem Volumen von 325 Mio. € ein verhaltenes Ergebnis zu Buche. Damit wurde das Rekordergebnis aus dem Vorjahr um 80 % und der langjährige Durchschnitt um 46 % verfehlt. Düsseldorf ordnet sich damit im Ranking der A-Städte auf dem dritten Platz hinter Berlin und München ein. Auffällig ist, dass bislang noch kein Portfoliodeal in den Umsatz eingeflossen ist. Bezieht man nur Einzeldeals in die Betrachtung ein, wurde der langjährige Schnitt um rund 17 % unterschritten. Die im bisherigen Jahresverlauf mit Abstand größte registrierte Transaktion im Marktgebiet ist der Erwerb des „Areal Böhler“ durch Jamestown für mehr als 150 Mio. €.

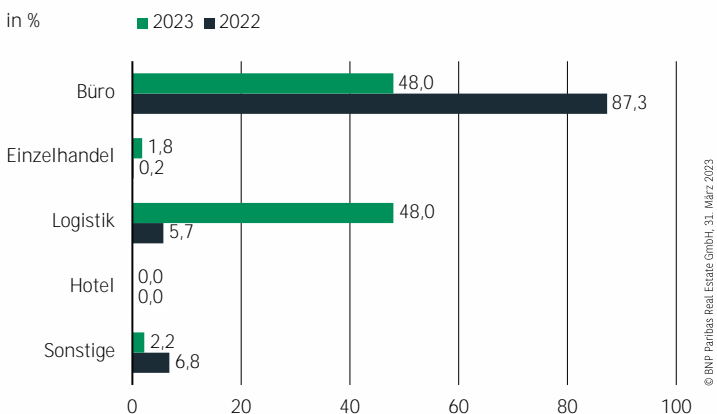
Investments nach Größenklassen in Düsseldorf Q1



➤ GROSSDEALS DOMINIEREN

Die großvolumige Veräußerung des Areal Böhler spiegelt sich in der aktuellen Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Größenkategorien wider. So entfallen mit 48 % aktuell deutlich höhere Anteile als üblich auf Großtransaktionen im Segment >100 Mio. €. Ebenfalls überproportional stark vertreten sind auch Abschlüsse im Bereich von 50 bis 100 Mio. €, die rund 40 % zum Ergebnis beisteuern. Das Segment ist aktuell das einzige, das auch absolut gesehen mit rund 130 Mio. € über dem langjährigen Durchschnitt liegt. In den ersten drei Monaten des Jahres wurde insbesondere bei den kleinvolumigen Transaktionen kaum Bewegung verzeichnet.

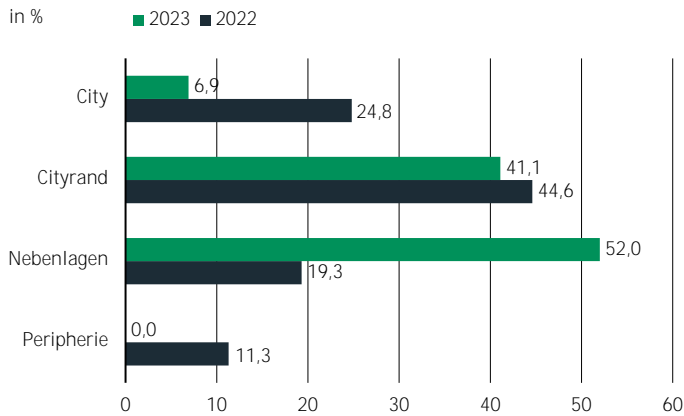
Investments nach Objektart in Düsseldorf Q1



➤ BÜROOBJEKTE UNTERDURCHSCHNITTLLICH VERTRETEN

Das Transaktionsgeschehen konzentrierte sich in den ersten drei Monaten des Jahres fast ausschließlich auf zwei Objektarten. So tragen sowohl Büro-, als auch Logistikobjekte jeweils 48 % zum Umsatz bei. Letztere erzielten damit, auch absolut gesehen, ihren bisher besten je registrierten Jahresauftakt, wobei hierfür erneut der großvolumige Verkauf des Gewerbeparks „Areal Böhler“ verantwortlich ist. Die in Düsseldorf üblicherweise mit großem Abstand dominierende Assetklasse Büro liegt mit dem aktuellen Resultat demgegenüber rund 64 % unterhalb ihres langjährigen Durchschnitts. Auf Einzelhandels- und Hotelobjekte entfallen bislang kaum nennenswerte Umsätze.

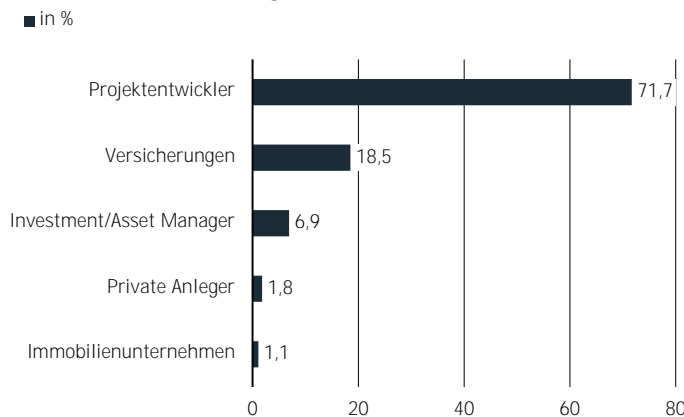
Investments nach Lage in Düsseldorf Q1



➤ NEBENLAGEN RÄUMLICHER SCHWERPUNKT

Der räumliche Investitionsschwerpunkt auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt war im ersten Quartal in den Nebenlagen zu verorten, auf die rund 52 % des Umsatzes entfallen. Üblicherweise führen der Cityrand und die City das Ranking an. Dass sie aktuell mit anteilig 41 % bzw. 7 % nur auf dem zweiten und dritten Platz liegen, steht im direkten Zusammenhang mit dem aktuell vergleichsweise niedrigen Anteil, den Büro-Investments ausmachen. In der Peripherie konnten derweil noch keine Verkäufe registriert werden.

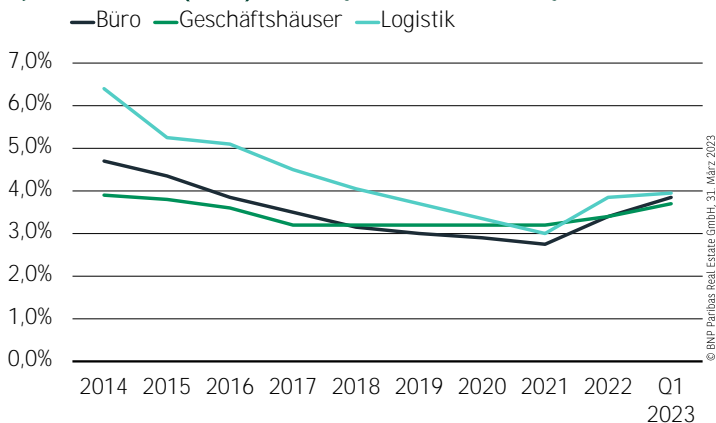
Investments nach Käufergruppen in Düsseldorf Q1 2023



➤ PROJEKTENTWICKLER MIT ABSTAND AN DER SPITZE

Ein ebenfalls für Düsseldorf sehr ungewöhnliches Bild zeigt sich auch bei der Verteilung des Investitionsvolumens nach Käufergruppen. Mit einem Umsatzanteil von knapp 72 % liegen erstmalig Projektentwickler mit großem Abstand an der Spitze des Rankings, was belegt, dass sie trotz des aktuell herausfordernden Marktumfeldes von den langfristig sehr guten Perspektiven Düsseldorfs überzeugt sind. Ebenfalls einen zweistelligen Umsatzbeitrag tragen zudem noch Versicherungen bei (18,5 %). Darüber hinaus sind noch Investment/Asset Manager (7 %), private Anleger (2 %) und Immobilienunternehmen (1 %) in Erscheinung getreten.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Düsseldorf



➤ RENDITEN STEIGEN AUCH IM ERSTEN QUARTAL

Da die großen Notenbanken auch im ersten Quartal 2023 die Leitzinsen erneut angehoben haben, sind die gestiegenen Finanzierungskosten weiterhin das bestimmende Thema auf den Investmentmärkten. Entsprechend haben auch in Düsseldorf die Preise weiter nachgegeben und die Renditen angezogen. Für Büroobjekte beläuft sich die Netto-Spitzenrendite zuletzt auf 3,85 % was gegenüber dem Jahresbeginn einem Anstieg um 45 Basispunkte entspricht. Während auch innerstädtische Geschäftshäuser ein deutliches Plus von 30 Basispunkten auf nun 3,70 % verzeichnen, fällt der Anstieg im Logistiksegment etwas moderater aus (+10 bp; 3,95 %).

➤ PERSPEKTIVEN

In den kommenden Monaten sind weitere Zinsschritte der Notenbanken nicht ausgeschlossen, wodurch das Transaktionsgeschehen auf dem Düsseldorfer Markt auch im zweiten Quartal weiter gehemmt sein dürfte. Mit einer deutlichen Belebung ist erst dann zu rechnen, wenn für die Marktakteure ein Ende der Zinserhöhungen absehbar ist. Aus heutiger Sicht erscheint es wahrscheinlich, dass dies im Laufe des zweiten Halbjahres geschehen dürfte und entsprechend dann auch die Investmentumsätze wieder spürbar zulegen. Das Transaktionsvolumen wird sich voraussichtlich zum Jahresende nichtsdestotrotz deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnitts bewegen. Ein weiterer leichter Anstieg der Netto-Spitzenrenditen ist in den kommenden Monaten ebenfalls wahrscheinlich.

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: 31.03.2023

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