

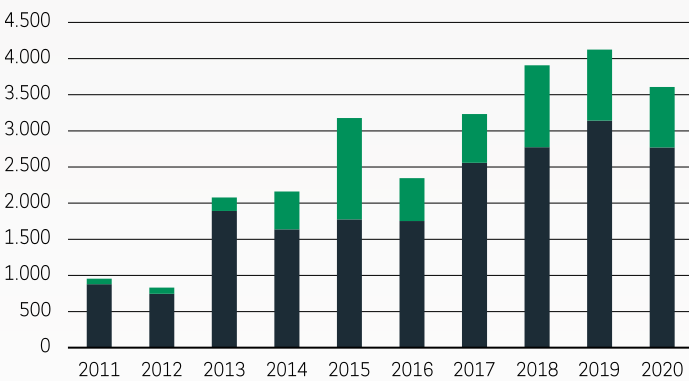


At a Glance **Q4 2020**

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



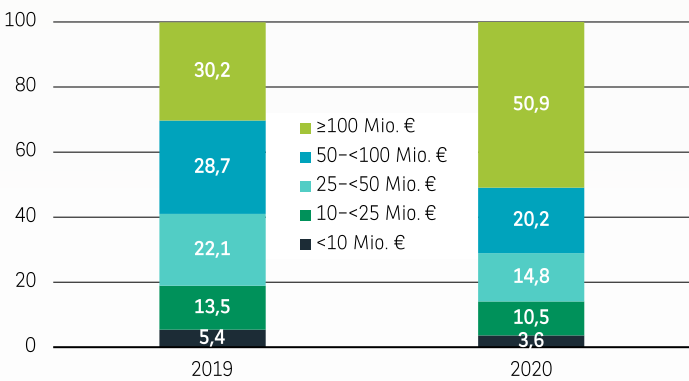
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

DRITTBESTES ERGEBNIS DER HISTORIE

Der Düsseldorfer Investmentmarkt kann mit einem Investmentvolumen von 3,6 Mrd. € im Jahr 2020 das drittbeste Ergebnis seiner Historie vermelden. Der Markt hat im Schlussquartal deutlich Fahrt aufgenommen, wobei sich der Umsatz gegenüber dem dritten Quartal mit knapp 1,2 Mrd. € fast verdoppelt hat. In der Langzeitbetrachtung wird die aktuelle Stärke des Düsseldorfer Marktes besonders deutlich: Das Ergebnis aus dem vierten Quartal 2020 reiht sich in die Top-5-Quartalsergebnisse ein, und das Jahresergebnis im von der Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 liegt 36,5 % über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt. Kaum ein anderer deutscher Top-Standort präsentierte sich 2020 so solide wie der Düsseldorfer Markt, der sein Spitzen-Resultat von 2019 nur um 12,5 % verfehlte. In Einzeldeals flossen 77 % des Investmentvolumens und damit anteilig so viel wie im Vorjahr (76 %).

Investments nach Größenklassen 2020

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

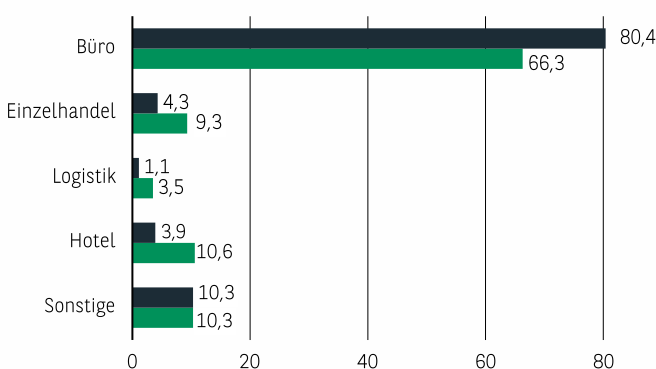
REKORDERGEBNIS BEI GROSSTRANSAKTIONEN

Mit einem Umsatzvolumen von gut 1,8 Mrd. € kann für Großtransaktionen jenseits der 100-Mio.-€-Marke ein Rekordergebnis vermeldet werden. Noch nie wurde in diesem Umfang in großvolumige Deals investiert. Zehn Verträge dieser Größenkategorie wurden 2020 abgeschlossen, darunter die Projektentwicklung Mizal das Bürogebäude „Kö 37“ in der Königsallee sowie das Entwicklungsquartier BelsenPark. Hier zeigt sich, dass Düsseldorf über sehr attraktive Produkte in diesem großvolumigen Segment verfügt. Weitere 20 % bzw. ca. 730 Mio. € flossen in Transaktionen zwischen 50 und 100 Mio.€. Gegenüber dem Vorjahr 2019 ist der Rückgang besonders im mittleren Größensegment zu spüren. So wurde innerhalb der Größenklasse 25 bis 50 Mio. € mit knapp 540 Mio. € rund 41 % weniger investiert.

Investments nach Objektart

in %

■ 2020 ■ 2019

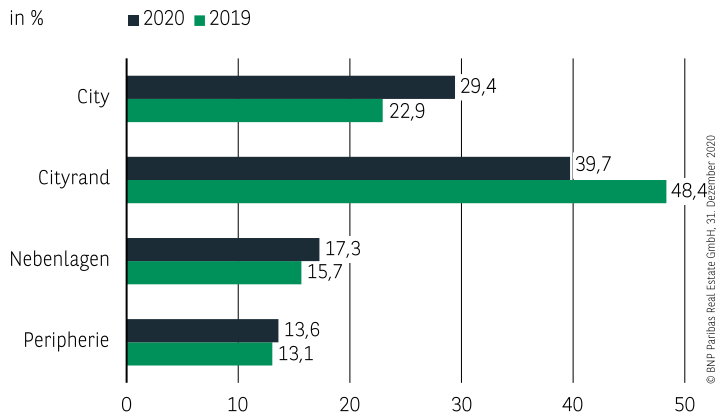


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

BÜRO-INVESTMENTS DOMINIEREN DEN MARKT

Getragen von acht Großtransaktionen jenseits der 100-Mio.-€-Marke haben Büro-Investments ein Rekordergebnis von 2,9 Mrd. € eingefahren. Damit wurde das letztjährige Top-Ergebnis noch einmal um gut 6 % übertroffen und der historisch höchste Wert registriert. Der Büromarktanteil belief sich auf beeindruckende 80 %. Mehrere Transaktionen im kleinen und mittleren Größensegment haben zum ca. 160-Mio.-€-Ergebnis des Einzelhandels beigetragen. Trotz der aktuell herausfordernden Situation für Hotelbetreiber sind im vierten Quartal zwei Hoteltransaktionen erfolgreich abgeschlossen worden, darunter das Renaissance Düsseldorf. Das deutlich unterdurchschnittliche Ergebnis im Logistiksegment ist ausschließlich auf den vorherrschenden Produktmangel zurückzuführen.

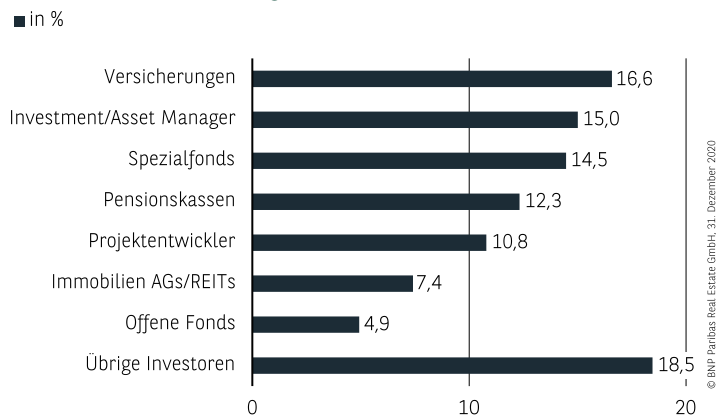
Investments nach Lage



CITY UND CITYRAND AN DER SPITZE

Der Cityrand war einmal mehr der transaktionsstärkste Teilmarkt. Obwohl das Investmentvolumen gegenüber dem Vorjahr in dieser Lage um gut 28 % gesunken ist, wurden hier fast 40 % des Gesamtkapitals platziert. Demgegenüber ist das Ergebnis in der City um 12 % auf knapp 1,1 Mrd. € gestiegen. Nicht zuletzt die Core-Objekte, die im Rahmen des Medicus-Portfolios verkauft wurden, haben zu diesem Wert beigetragen, der nach 2015 der zweithöchste in der Historie der City ist. Sehr stabil präsentierten sich die Nebenlagen, die ihr Vorjahresergebnis nur knapp (-3,5 %) verfehlten. Mit dem Ankauf der Toniq II-Büroprojektentwicklung und dem Verkauf des Quatron-Bürokomplexes im Rahmen des Selection Portfolios wurden hier zwei Großtransaktionen getätigt, die das große Vertrauen der Investoren in den Wirtschafts- und Bürostandort Düsseldorf eindrucksvoll unterstreichen.

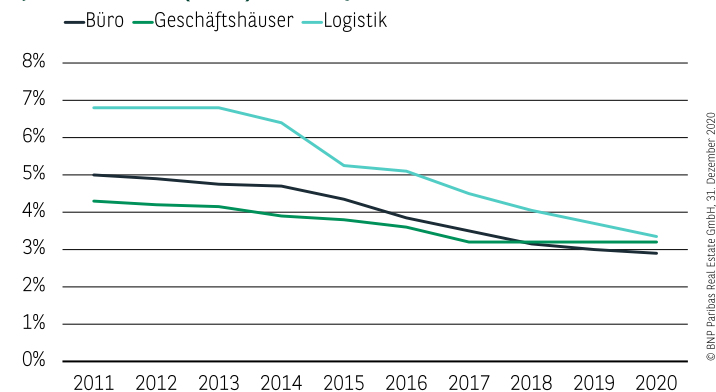
Investments nach Käufergruppen 2020



VERSICHERUNGEN PLATZIEREN FAST 600 MIO. €

Versicherungen sind 2020 besonders stark im Düsseldorfer Markt aufgetreten. Ihr Engagement war bereits im zweiten Quartal, das klar im Zeichen des ersten Lockdowns stand, überdurchschnittlich mit den Ankäufen der Esprit-Europazentrale und des Crefo-Campus. Es folgten weitere prominente Transaktionen, wie der Verkauf des Palais (Campus) Kunstpalast im vierten Quartal. Zahlreiche Bürotransaktionen, darunter die Objekte im Zuge der Godewind-Übernahme, haben das von Investment/Asset Managern platzierte Volumen um fast 28 % auf rund 540 Mio. € steigen lassen. Obwohl Spezialfonds nur rund die Hälfte ihres Vorjahresvolumens platziert haben, rangieren sie mit 522 Mio. € Investmentvolumen bzw. 14,5 % Marktanteil auf Rang drei.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



SPITZENRENDITEN WEITER SINKEND

Dem Trend der deutschen A-Standorte folgend, sind die Spitzenrenditen im Jahresverlauf 2020 im Büro- sowie vor allem im Logistiksegment weiter gesunken. Im Bürobereich sank die Spitzenrendite um 10 Basispunkte auf 2,90 %. Deutlich umfangreicher ist die Renditekompression im stark nachgefragten Logistiksegment mit 25 Basispunkten auf jetzt 3,35 % ausgefallen. Die Spitzenrendite von Geschäftshäusern notiert mit 3,20 % auf Vorjahresniveau.

PERSPEKTIVE

Düsseldorf ist und bleibt ein attraktives Investmentziel. Die gute Marktpformance 2020 mit dem transaktionsstarken Jahresende unterstreicht eindrucksvoll das Investorenvertrauen. Bei ausreichender Produktverfügbarkeit und im Windschatten einer steigenden Impfquote sowie einer Erholung der Nutzermärkte dürfte ein überdurchschnittliches Ergebnis auch 2021 in Reichweite sein. Im Core-Segment könnte sich die Renditekompression fortsetzen.

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.