

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

243 Mio. €

Transaktionsvolumen (aggr.)



47 %

Anteil internationales Kapital



2,90 %

Bürospitzenrendite, netto



71 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

8,3 %

Arbeitslosenquote Düsseldorf
(Mrz. 2021)



267.000

Bürobeschäftigte Düsseldorf
(Dez. 2019)



0,0 %

EZB-Leitzins
(Mrz. 2021)



-0,43 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q1 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Riwi, Moody's Analytics

BÜROINVESTMENTS NACH WIE VOR STARK GEFRAGT

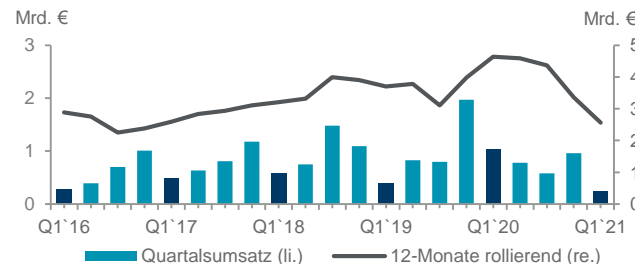
Der Düsseldorfer Investmentmarkt startet verhalten in das Jahr 2021 und erreicht im ersten Quartal ein gewerbliches Transaktionsvolumen von insgesamt rund 243 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das Ergebnis einem Umsatzrückgang von knapp 77 %. Auch verglichen mit dem 5-Jahresmittelwert der ersten Quartale steht ein Minus von 56 % zu Buche. Ein noch schwächeres Transaktionsvolumen wurde zum Jahresauftakt zuletzt im Jahr 2015 registriert. Der andauernde Lockdown hat die Käufer- und Verkäuferseite bisher zu einer stärkeren Zurückhaltung hinsichtlich ihrer Anlage- und Exit-Entscheidungen bewegt. Dies betrifft in erster Linie auch großvolumige Einzeltransaktionen mit Kaufpreisen über 100 Mio. €, welche bisher noch nicht stattgefunden haben.

Die klare Marktdominanz und hohe Beliebtheit von Büroimmobilien bleibt unter den Investoren jedoch weiterhin bestehen, so dass sich das Transaktionsvolumen dieser Nutzungsart auf rund 171 Mio. € summiert und einen Marktanteil von circa 71 % erzielt. Zu den beiden größten Verkäufen zählt der Erwerb eines Büro- und Medizinkomplexes in der Luise-Rainer-Straße 6-10 durch Tristan Capital im Zuge einer Off-Market Transaktion sowie der Verkauf der Hansaallee 299 von Commodus an die CLS Holding.

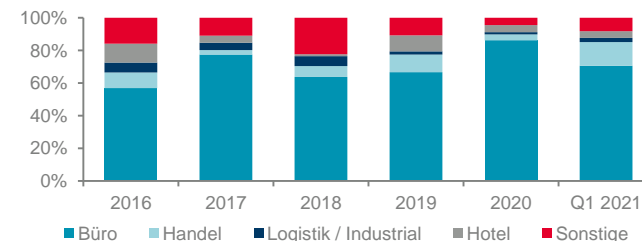
Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien bleibt weiterhin gering und wird maßgeblich durch die pandemiebedingten Unsicherheiten – vor allem für Handelsimmobilien in High-Street Lagen – sowie den generellen Strukturwandel im Einzelhandel beeinflusst. Investoren haben ihren Anlagefokus verstärkt auf Immobilien mit hohem Anteil aus der Lebensmittelbranche sowie Fachmarktzentren mit heterogener Nutzerstruktur verlagert. Exemplarisch hierfür steht im ersten Quartal der Verkauf des Düsseldorfer B8-Centers von Gold Tree and Cube Real Estate.

Auch der Transaktionsumsatz mit Logistik bzw. Industrial-Immobilien spielt im ersten Quartal 2021 eine untergeordnete Rolle und erzielt einen Marktanteil von unter 5 %. Trotz hoher Nachfrage mangelt es vorrangig an attraktiven Core-Objekten und Neubauten sowie geeigneten Grundstücken für potentielle Last-Mile-Logistik- und Distributionshallen.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART



* Büro, Einzelhandel, Logistik / Industrial, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)



TROTZ CORONA ANHALTENDE RENDITERÜCKGÄNGE

In Düsseldorf sind vor allem die Spitzenrenditen für Büro- und Logistikimmobilien weiterhin gesunken. Wesentlicher Treiber hinter dieser Entwicklung ist eine starke Investorennachfrage, gepaart mit hohem Anlagedruck sowie ein sehr begrenztes Angebot an risikoarmen Core-Objekten.

Für hochqualitative Core-Büroobjekte in sehr guten innerstädtischen Lagen liegt die Spitzenrendite aktuell bei 2,90 % und ist gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres um 20 Basispunkte gesunken. Wesentlich stärker fiel der Renditerückgang bei Logistikimmobilien aus. Hier ist die Spitzenrendite um 60 Basispunkte auf ein historisch niedriges Niveau von 3,30 % gesunken. Die mangelnde Nachfrage nach innerstädtischen Geschäftshäusern und geringe Investitionsbereitschaft der Investoren hat hingegen zu einem weiteren Anstieg der Spitzenrendite auf nun 3,95 % geführt. In den letzten 12 Monaten ist die Spitzenrendite für Einzelhandelsobjekte somit um 45 Basispunkte gestiegen.

Mehr als die Hälfte des gewerblichen Investitionsvolumens entfällt im ersten Quartal auf Immobilien der Risikoklasse Core+ und Value-add. Core-Transaktionen erreichen aufgrund der limitierten Produktverfügbarkeit und bisher fehlenden Großtransaktionen einen Umsatzanteil von rund 23 %. Hier wird jedoch in den kommenden Quartalen aufgrund einer gut gefüllten Transaktionspipeline mit hochpreisigen Core-Investments eine deutlich stärkere Marktaktivität erwartet.

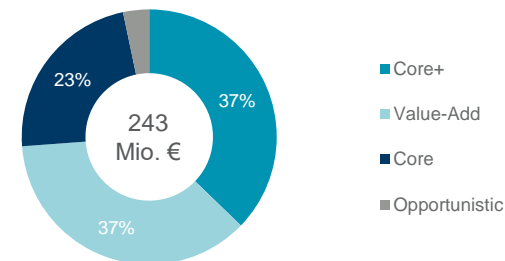
BISHER FEHLEN GROßTRANSAKTIONEN

Knapp die Hälfte des Gesamtvolumens wurde in der Größenklassen zwischen 25 Mio. € bis 50 Mio. € umgesetzt, mehrheitlich mit Büroimmobilien. Die größte Aktivität, gemessen an der Anzahl der getätigten Investments, wurde jedoch im kleinteiligen Segment mit Transaktionen bis 10 Mio. € registriert.

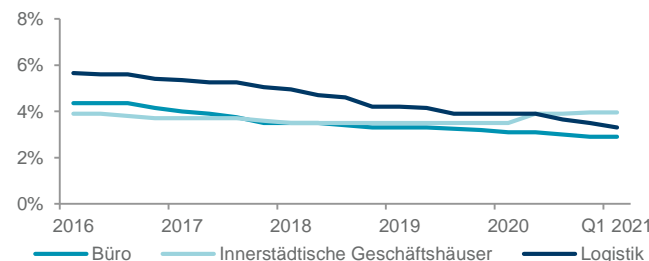
Ausblick

- Auch im weiteren Jahresverlauf wird die Gemengelage aus hoher Nachfrage, geringem Angebot an Core-Objekten und Mangel an attraktiven Alternativinvestments unverändert bleiben.
- Bei Core-Büroinvestments sind weiterhin keine Preisabschläge zu erwarten. Bei Value-add Immobilien sind Kaufpreisreduzierungen möglich, das Angebot bleibt jedoch sehr limitiert.
- Bis zum Jahresende stehen bereits einige attraktive und großvolumige Büroinvestments als wichtige Umsatztreiber in der Transaktionspipeline.
- Weitere Rückgänge der Spitzenrenditen für Büro- und Logistikimmobilien erwartet, wenngleich in einem geringeren Ausmaß als noch im Vorjahr.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2021

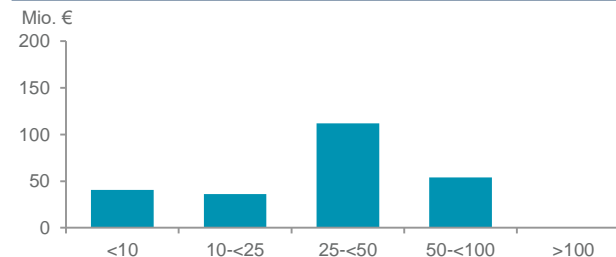


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART*



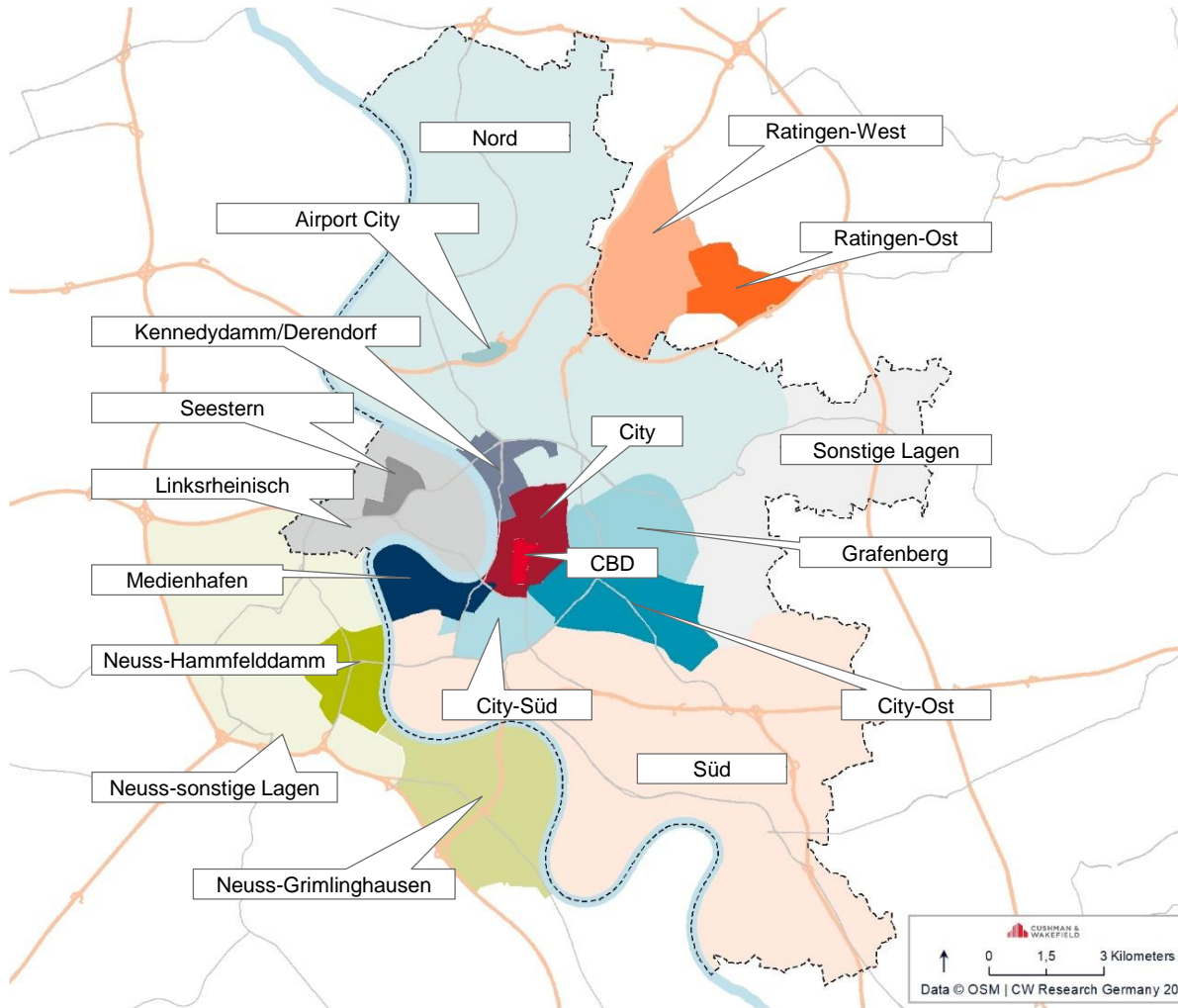
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2021*

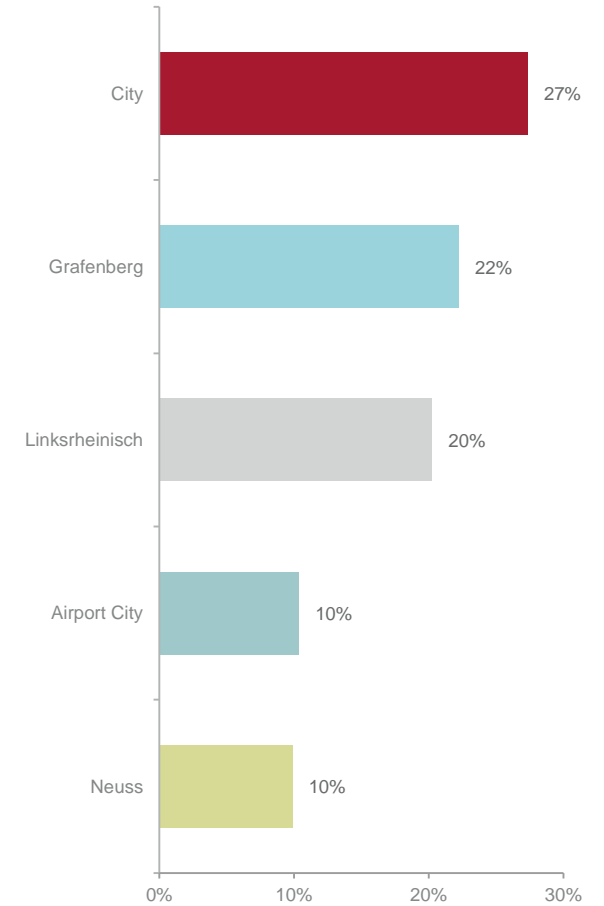


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER BÜROTEILMÄRKTE



TOP 5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN



MARKTSTATISTIK Q1 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Düsseldorf	0,24	71%	15%	3%	47%	2,90%	3,95%	3,30%
Veränderung J/J	-77%	-8 PP	+5 PP	+2 PP	+3 PP	-20 bps	+45 bps	-60 bps
Top 7-Märkte	3,68	51%	8%	13%	39%	2,87%	3,78%	3,34%
Veränderung J/J	-60%	-13 PP	-3 PP	+11 PP	-6 PP	-7 bps	+48 bps	-57 bps
Deutschland	9,54	34%	13%	21%	28%	2,87%	3,78%	3,34%
Veränderung J/J	-47%	-7 PP	-12 PP	+9 PP	-16 PP	-7 bps	+48 bps	-57 bps

*Spitzenrendite ist Nettoanfangsrendite und spiegelt erzielbare Werte wider. Spitzenrendite für Deutschland = Mittelwert der Top 7-Märkte.

BEDEUTENDE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2021

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Luise-Rainer-Straße 6-10	Q1	Büro	Grafenberg	Comes Real / Tristan Capital	~55
H299, Hansaallee 299 (Teil eines überregionalen Portfolios)	Q1	Büro	Linksrheinisch	Commodus Real Estate / CLS Holding	~50
B8 Center, Erkrather Straße	Q1	Handel	City	Montano Asset Management / Cube Real Estate	~40
LaVie II, Gladbecker Straße 3	Q1	Büro	Airport City	Deka Immobilien / LBBW	~25

ANGELO AUGENBROE

Head of Capital Markets Düsseldorf

Tel: +49 211 540 898 66

angelo.augenbroe@cushwake.com

ANDREAS SLUPIK

Senior Research Analyst Düsseldorf

Tel: +49 211 540 898 70

andreas.slupik@cushwake.com

URSULA NEISSER

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

ursula-beate.neisser@cushwake.com

HELGE ZAHRT MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.