

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

890 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



23 %

Anteil internationales Kapital



2,90 %

Bürospitzenrendite, netto



77 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

7,9 %

Arbeitslosenquote Stadt
Düsseldorf (Jun. 2021)



205.600

Bürobeschäftigte Stadt
Düsseldorf (Dez. 2020)



0,0 %

EZB-Leitzins
(Jun. 2021)



-0,23 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q2 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

STÄRKERES TRANSAKTIONSVOLUMEN IM ZWEITEN QUARTAL, BÜROIMMOBILIEN KLAR IM FOKUS

Der gewerbliche Investmentmarkt in Düsseldorf erzielt im ersten Halbjahr 2021 ein Transaktionsvolumen von rund 890 Mio. €. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Umsatzrückgang von knapp 51 %. Nichtsdestotrotz hat das Transaktionsgeschehen im zweiten Quartal deutlich zugenommen und es wurde ein Umsatzvolumen von circa 647 Mio. € erzielt. Verglichen mit dem ersten Quartal 2021 bedeutet dies ein Umsatzplus von knapp 170 %. Einen maßgeblichen Anteil an dieser positiven Entwicklung haben zwei Großtransaktionen mit einem Kaufpreis von jeweils über 100 Mio. €.

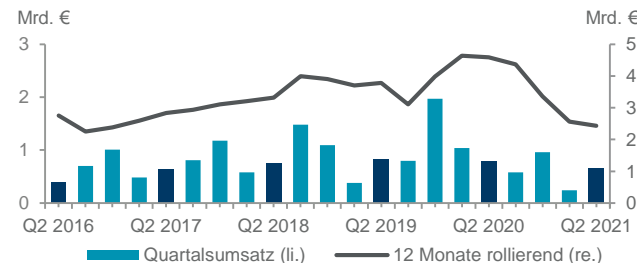
Büroimmobilien bleiben auch im ersten Halbjahr 2021 die beliebteste Nutzungsart unter den Investoren und dominieren mit einem Transaktionsvolumen von knapp 688 Mio. € das Marktgeschehen deutlich. Ihr Umsatzanteil am Gesamtvolumen erreicht rund 77 %. Trotz der anfänglich eher skeptischen Einschätzung der Zukunftsperspektiven hat die Investorennachfrage nach Büroimmobilien, insbesondere nach Core und Core+ Objekten, auch im weiteren Pandemieverlauf nicht nachgelassen.

Transaktionen von Handelsimmobilien erzielten im ersten Halbjahr ein Umsatzvolumen von nur rund 38 Mio. €. Das Ergebnis liegt somit circa 66 % unter dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Anteil der Handelstransaktionen am gesamten Investitionsvolumen beträgt lediglich rund 4 %. Immobilien mit Ankermietern aus der Lebensmittelbranche sind verstärkt in den Fokus gerückt, jedoch ist das Produktangebot stark limitiert.

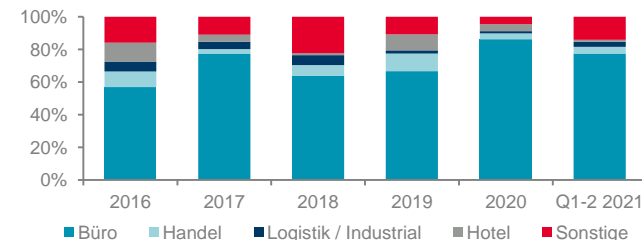
Trotz hoher Nachfrage spielt der Transaktionsumsatz mit Logistik- bzw. Industrial-Immobilien zum ersten Halbjahr 2021 eine untergeordnete Rolle. Hauptausschlaggebend dafür ist das mangelnde Angebot an attraktiven Core Objekten sowie geeigneten Grundstücken für potentielle Last-Mile-Logistik und Distributionshallen.

Starke Umsatzzuwächse verzeichnen Transaktionen der sonstigen Nutzungsarten, vor allem mit Grundstücken, Gesundheitsimmobilien und Mischnutzungen (+80 % ggü. Q1-2 2020). Sie stellen mit insgesamt rund 126 Mio. € (14 % am Gesamtvolumen) die zweitstärkste Assetklasse dar.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART



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

STARKE VERTEILUNG DER RISIKOKLASSEN

Mit einem Anteil von rund 32 % wurde ein Großteil in opportunistische Investments investiert, davon entfiel ein erheblicher Anteil auf Entwicklungsgrundstücke. Core Immobilien erzielen mit rund 30 % den zweitstärksten Anteil. Der Umsatzanteil an Value-add Transaktionen liegt im ersten Halbjahr bei rund 21 % und untermauert die zunehmende Bereitschaft der Investoren auch wieder in risikoreichere Investments zu investieren.

UMSATZSTREIBER GROßTRANSAKTIONEN

Dank zweier Großtransaktionen oberhalb der 100 Mio. Euro-Schwelle entfällt der Großteil des Volumens auf diese Größenklasse. Die höchste Marktdynamik, gemessen an der Anzahl der Transaktionen, fand allerdings in der ersten Jahreshälfte im Größensegment bis 25 Mio. € statt.

RENDITEKOMPRESSION SETZT SICH FORT

Die Spitzenrenditen der drei Nutzungsarten Büro, Logistik und Handel sind in den vergangenen zwölf Monaten weiter gesunken. Die Spitzenrendite für hochqualitative Core Büroimmobilien mit bonitätsstarkem Mieterbesatz und langfristigen Mietverträgen liegt zum Ende des zweiten Quartals 2021 bei 2,90 %. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Rückgang von 20 Basispunkten.

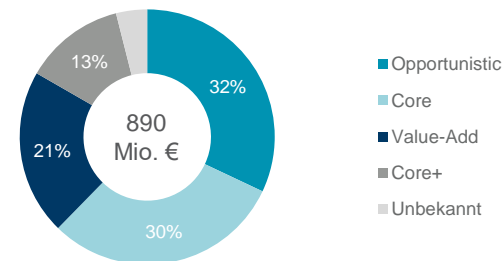
Stärkere Renditerückgänge wurden im selben Zeitraum für Logistikimmobilien registriert. Die Spitzenrendite ist hier um 60 Basispunkte auf aktuell 3,30 % gesunken.

Bei innerstädtischen Geschäftshäusern konnte der Anstieg der Spitzenrendite, als Folge des Lock-downs in 2020, nun zum Ende des zweiten Quartals 2021 gestoppt werden. Die Spitzenrendite beträgt aktuell 3,85 % und liegt somit 5 Basispunkte unter dem Niveau des Vorjahres.

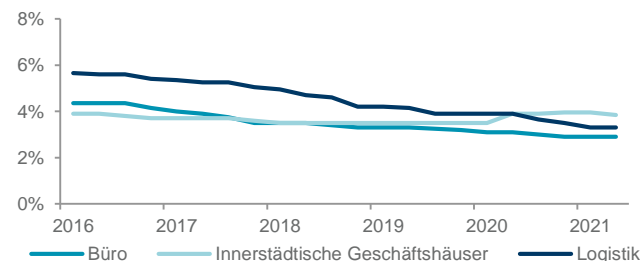
Ausblick

- Auch in der zweiten Jahreshälfte bleibt das Angebot an risikoarmen Core Investments in Top Lagen sehr gering. Institutionelle Eigentümer agieren weiterhin sehr zurückhaltend hinsichtlich ihrer Exit-Strategien.
- Investoren werden ihre Asset-Allokation in Richtung Value-Add und Core+ Immobilien umschichten, vor allem für Büroinvestments.
- Einige großvolumige Büroobjekte stehen in der zweiten Jahreshälfte als wichtige Umsatztreiber in der Transaktionspipeline. Für 2021 wird daher ein Gesamtvolumen von 2,6 Mrd. € prognostiziert.
- Bis zum Ende des Jahres setzt sich für Büro- und Logistikimmobilien die Renditekompression weiter fort, wenngleich in geringerem Ausmaß.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2021

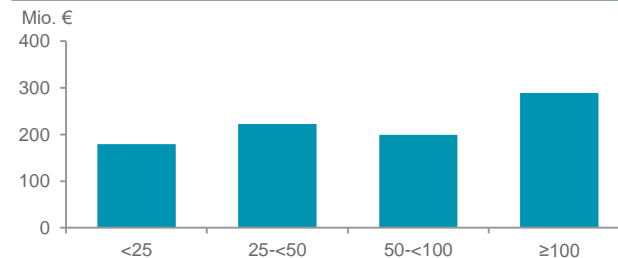


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART*



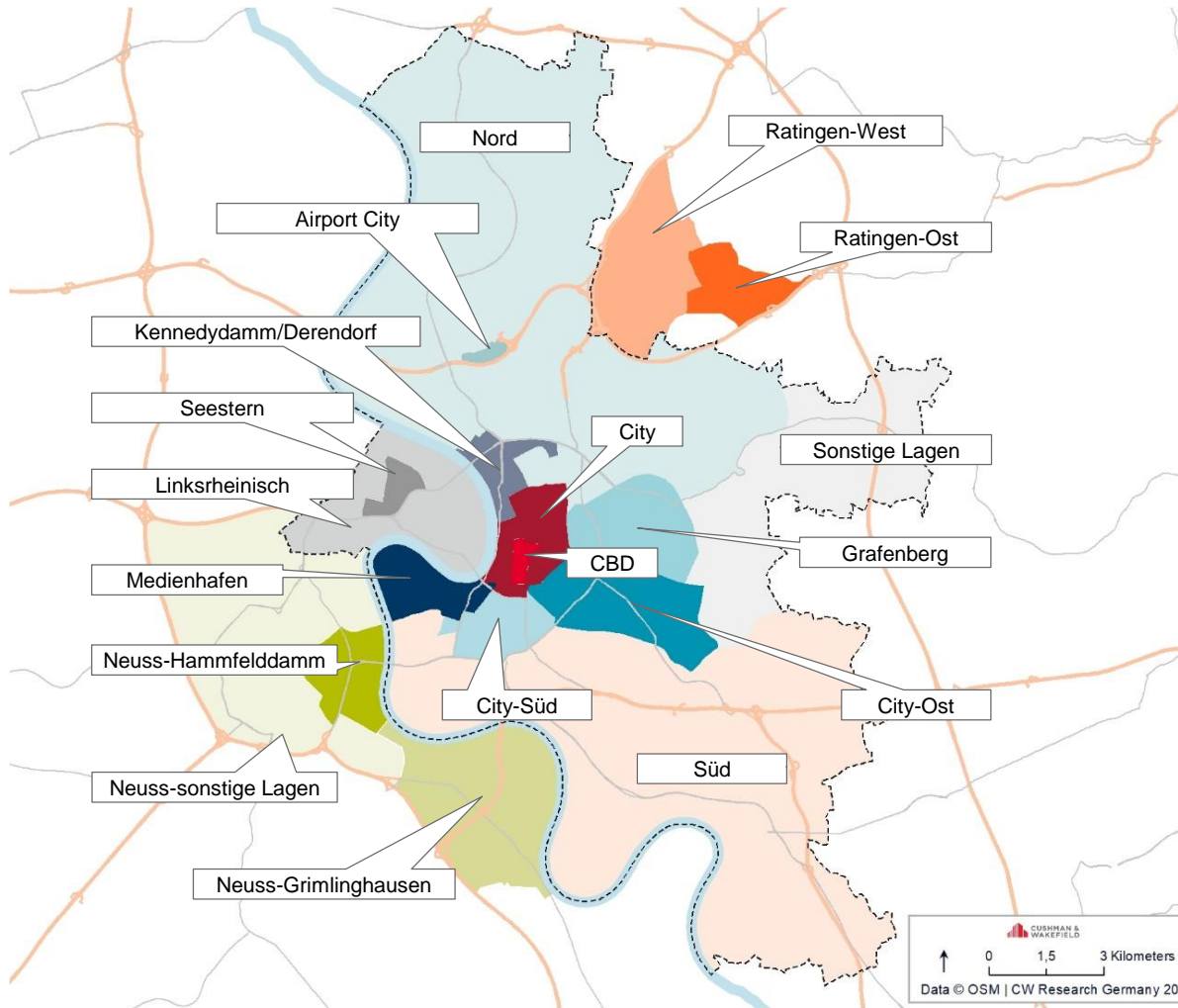
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2021*

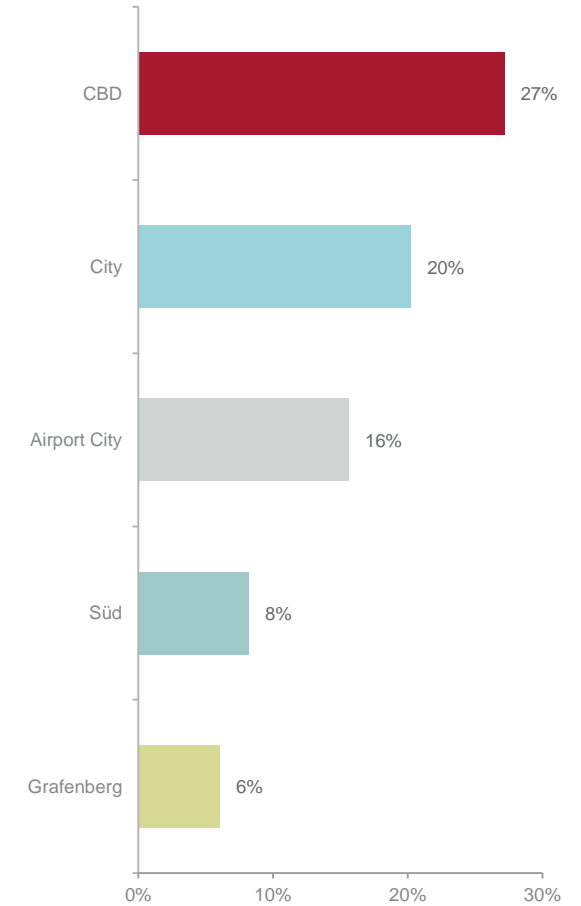


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER BÜROTEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-2 2021



MARKTSTATISTIK Q1-2 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Düsseldorf	0,89	77%	4%	3%	23%	2,90%	3,85%	3,30%
Veränderung J/J	-51%	-10 PP	-2 PP	+2 PP	-13 PP	-20 bps	-5 bps	-60 bps
Top-7 Märkte	12,19	52%	3%	7%	35%	2,84%	3,68%	3,31%
Veränderung J/J	-14%	-14 PP	-6 PP	+3 PP	-3 PP	-11 bps	-2 bps	-60 bps
Deutschland	22,08	43%	10%	16%	38%	2,84%	3,68%	3,31%
Veränderung J/J	-23%	+3 PP	-13 PP	+4 PP	-4 PP	-11 bps	-2 bps	-60 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. €)
Project Crown, Königsallee 21-23	Q2	Büro	CBD	HSBC / Momeni	~175
Smart Office, Klaus-Bungert-Straße 8	Q2	Büro	Airport-City	BEMA Development / Hanse Merkur	~115
Upper Kö, Königsallee 106	Q2	Büro	City	Blackbear Real Estate / Catella Projekt Capital	~75
Vallourec-Areal, Henkelstraße	Q2	Grundstück	Süd	Vallourec / Frasers Property	~70
H299, Hansaallee 299	Q1	Büro	Linksrheinisch	Commodus Real Estate / CLS Holding	~49

Angelo Augenbroe

Head of Capital Markets Düsseldorf
Tel: +49 211 540 898 66
angelo.augenbroe@cushwake.com

Helge Zahrt, MRICS

Head of Research & Insight Germany
Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrt@cushwake.com

Andreas Slupik

Senior Research Analyst Düsseldorf
Tel: +49 211 540 898 70
andreas.slupik@cushwake.com

Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 140
ursula-beate.neisser@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.