

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

1,51 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



81 %

Anteil internationales Kapital



2,90 %

Bürospitzenrendite, netto



87 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

6,8 %

Arbeitslosenquote Stadt
Düsseldorf (Mär. 2022)



218.300

Bürobeschäftigte Stadt
Düsseldorf (Mär. 2022)



0,0 %

EZB-Leitzins
(Mär. 2022)



0,10 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q1 2022)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

JAHRESAUFTAKT GEPRÄGT VON GROßVOLUMIGEN ANTEILSÜBERNAHMEN

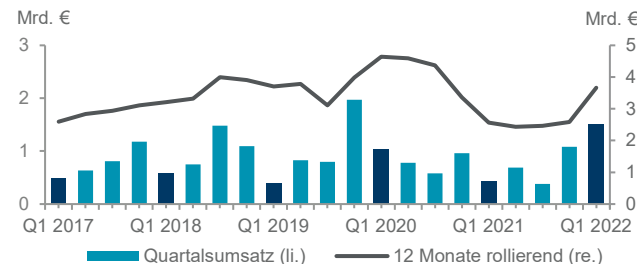
Der gewerbliche Investmentmarkt in Düsseldorf verzeichnete im ersten Quartal 2022 ein Transaktionsvolumen von insgesamt 1,51 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr (0,43 Mrd. €) hat sich der Umsatz somit mehr als verdreifacht. Auch der Fünf-Jahresmittelwert wurde deutlich übertroffen. Maßgeblich beeinflusst wurde das Düsseldorfer Transaktionsergebnis durch zwei große Anteilsübernahmen: die kanadische Brookfield Asset Management erwarb die Mehrheit der deutschen alstria office REIT-AG und die österreichische Immofinanz AG verkaufte knapp über die Hälfte ihrer Unternehmensanteile an die Luxemburger CPI Property Group. Allein die Düsseldorfer Büroimmobilienbestände der alstria office REIT-AG fließen mit rund 853 Mio. € in das Transaktionsvolumen ein.

Insgesamt entfielen im ersten Quartal 2022 somit auch rund 87 % des Umsatzvolumens auf Büroimmobilien. Noch nie zuvor wurde in den ersten drei Monaten eines Jahres so viel (1,32 Mrd. €) in diese Assetklasse investiert. Mit den beiden großen Anteilsübernahmen hat das außergewöhnliche Quartalsergebnis den Grundstein für ein dynamisches Investmentjahr 2022 gelegt. Mit Blick auf die Verkaufspipeline wird der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt jedoch noch weiter an Fahrt aufnehmen müssen, da die Zahl der Einzeltransaktionen bislang noch überschaubar war. Zahlreiche institutionelle Investoren werden nun auch die aktuelle Gemengelage aus geo- und geldpolitischen Spannungen in Europa deutlich kritischer in ihren Ankaufsszenarien berücksichtigen. Der Wettbewerb und die Nachfrage nach Core-Investments in etablierten Teilmärkten mit guten Wertsteigerungspotentialen und bonitätsstarken Mieterbesatz wird sich trotzdem im Jahresverlauf noch weiter intensivieren.

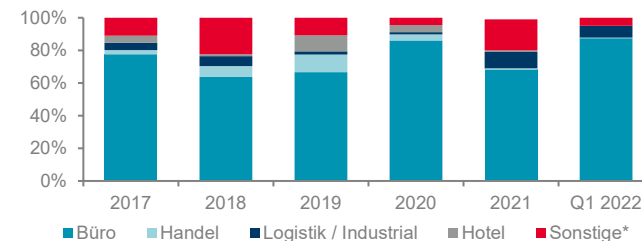
Im Düsseldorfer Logistik-Marktgebiet, das auch das regionale Umland mit einbezieht, summierte sich das Umsatzvolumen dieser Nutzungsart im ersten Quartal auf rund 110 Mio. € bzw. 7 % Marktanteil. Auch hier hat sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahresquartal mehr als verdreifacht. Auf das Düsseldorfer Marktgebiet (Düsseldorf, Ratingen, Neuss) entfallen dabei lediglich rund 22 Mio. €.

Weiterhin sehr zurückhaltend zeigen sich Transaktionen im Einzelhandelssegment mit Umsatzanteilen unterhalb der Ein-Prozent-Marke.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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



MEHRHEIT DER TRANSAKTIONEN IM CORE-SEGMENT

Dass der Großteil des gewerblichen Transaktionsvolumens auf Core- sowie Core-plus-Immobilien entfällt, ist hauptsächlich auf die beiden großen Unternehmensübernahmen zurückzuführen. Das Umsatzvolumen mit Core-Immobilien erreicht im ersten Quartal 2022 insgesamt rund 640 Mio. € (43 %). Im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres lag der Umsatzanteil dieser Risikoklasse bei knapp 23 %. Auf die risikoreicheren Investments der Kategorie Value-Add entfallen knapp 12 % des gewerblichen Transaktionsvolumens, wovon einige Verkäufe in den peripheren Teilmärkten Ratings und Neuss stattfanden.

STÄRKERE RENDITERÜCKGÄNGE SIND NICHT MEHR ZU ERWARTEN

Die Spitzenrendite für hochqualitative und moderne Core-Büroimmobilien liegt im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres aktuell unverändert bei 2,90 %. Die steigenden Fremdfinanzierungskosten zeigen bereits Auswirkungen auf die Entwicklung der Bürorenditen, in dem sie die Zahlungsbereitschaft institutioneller Investoren bremsen. Bis zum Jahresende wird die Spitzenrendite für Core-Büroimmobilien weiterhin stabil bleiben.

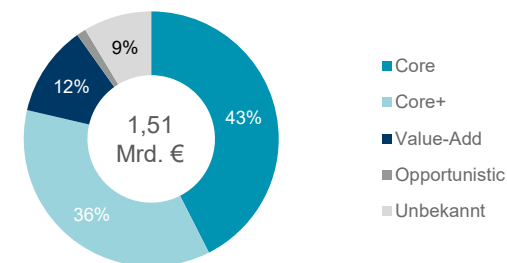
Für Büroimmobilien in B-Lagen und abseits der etablierten Büroteilmärkte sind Kaufpreisabschläge zu registrieren. Hier beträgt die Spitzenrendite aktuell 4,20 %.

Die Spitzenrendite für 1-A-Einzelhandelsimmobilien beträgt zum ersten Quartal 2022 3,65 %. Erstklassige Logistikimmobilien haben sich in den vergangenen zwölf Monaten um weitere 30 Basispunkte auf nun 3,00 % verteuert. Für beide Assetklassen wird für den weiteren Jahresverlauf eine stabile bis nur noch leicht sinkende Renditeentwicklung erwartet.

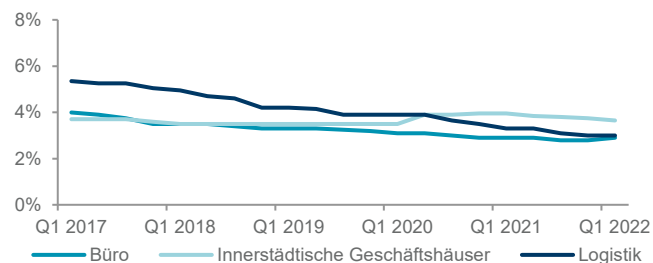
Ausblick

- Bei anhaltend hoher Inflationsrate und einer möglichen geldpolitischen Wende der EZB ist im weiteren Jahresverlauf auch mit weiter steigenden Fremdfinanzierungskosten zu rechnen.
- Weitere Renditekompressionen vergleichbar zu den vergangenen Quartalen sind bei den drei Nutzungsarten (Büro, Handel, Logistik) nicht zu erwarten.
- Der Investorenfokus wird sich weiterhin hauptsächlich auf Büroimmobilien richten und dabei Faktoren wie Gebäudequalität, Mieterbesatz und ESG-Konformität stärker berücksichtigen.
- Unter Berücksichtigung des starken Quartalsergebnisses sowie noch einigen ausstehenden großvolumigen Core-Büroinvestments ist für 2022 ein Gesamttransaktionsvolumen in Höhe von 3,5 Mrd. € möglich.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2022

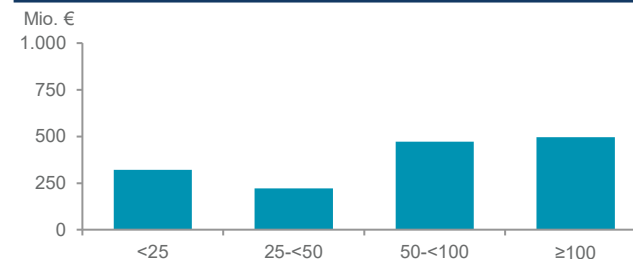


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



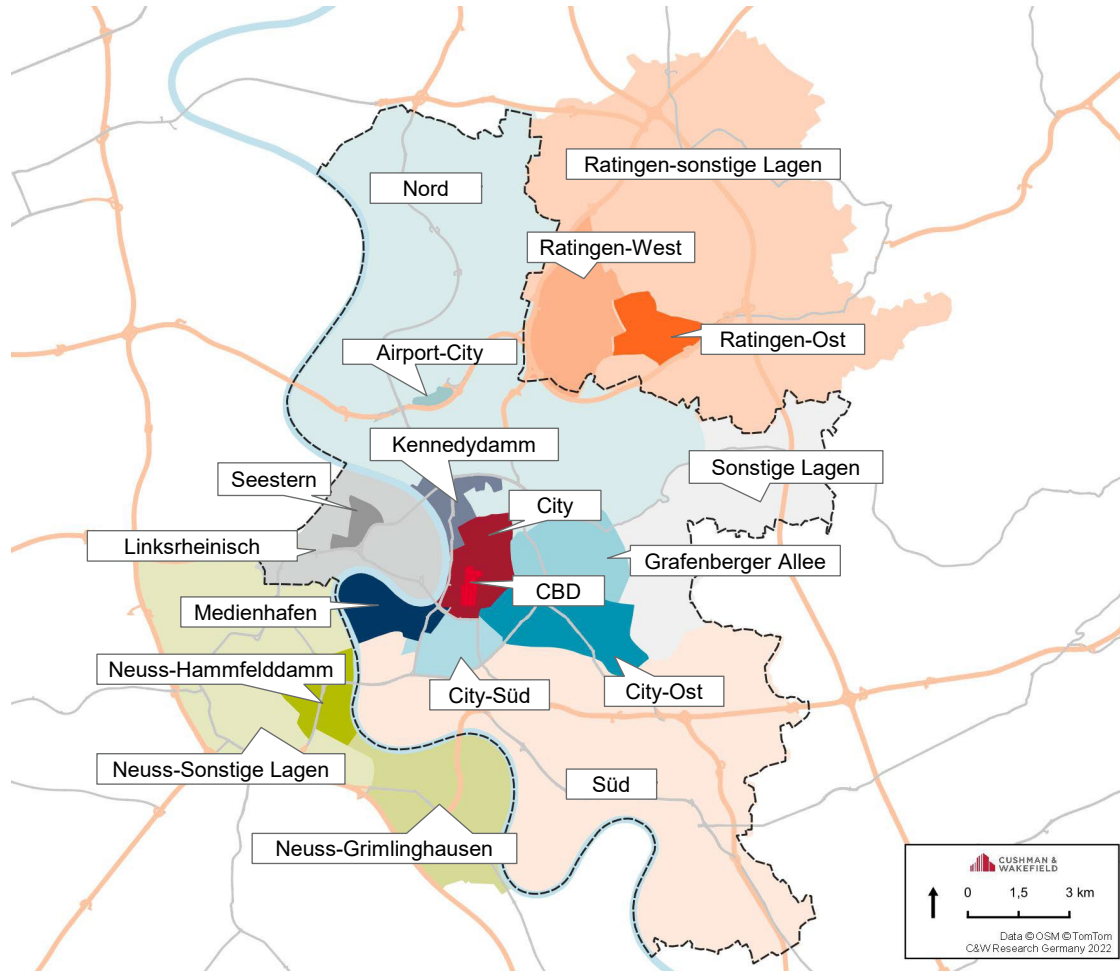
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2022*

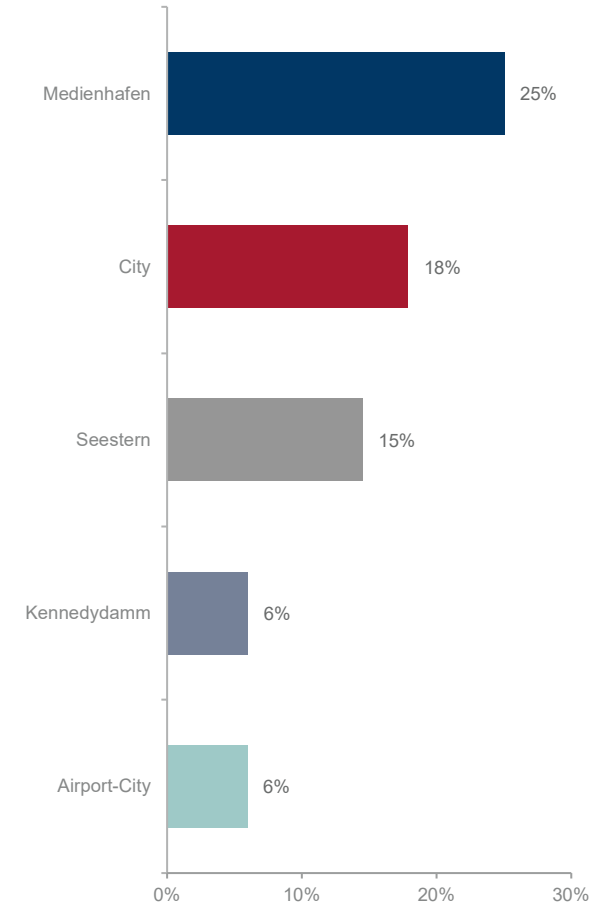


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER BÜROTEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



* Q1 2022

MARKTSTATISTIK Q1 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Düsseldorf	1,51	87%	0%	7%	81%	2,90%	3,65%	3,00%
Veränderung J/J	+250%	+47 PP	-40 PP	0 PP	+55 PP	0 BPS	-30 BPS	-30 BPS
Top-7-Märkte	9,74	77%	3%	9%	66%	2,74%	3,46%	3,01%
Veränderung J/J	+143%	+24 PP	-4 PP	-2 PP	+41 PP	-13 BPS	-32 BPS	-33 BPS
Deutschland	18,24	52%	12%	21%	49%	2,74%	3,46%	3,01%
Veränderung J/J	+91%	+18 PP	-1 PP	+1 PP	+21 PP	-13 BPS	-32 BPS	-33 BPS

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

BEDEUTENDE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2022

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Übernahme alstria office REIT-AG: Teilportfolio Düsseldorf (24 Objekte)	Q1	Büro	Mehrere	alstria office REIT-AG / Brookfield Asset Management	~850
Immofinanz Übernahme, 4 Objekte	Q1	Büro	Mehrere	Immofinanz AG / CPI Property Group	~330
Toniq1, Wanheimer Straße 74-74b	Q1	Büro	Airport-City	Langen Immobiliengruppe / DIC Asset	~90
Benrather Straße 12	Q1	Büro	CBD	Inditex Group / Aviva Investors	~40

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 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2022 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.