

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

545 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



50 %

Anteil internationales Kapital



4,25 %

Bürospitzenrendite, netto



30 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

6,9 %

Arbeitslosenquote Stadt
Düsseldorf (Jun. 2023)



226.900

Bürobeschäftigte Stadt
Düsseldorf (Jun. 2023)



4,00 %

EZB-Leitzins
(Jun. 2023)



2,43 %

Rendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q2 2023)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, EZB, Moody's Analytics

SCHWACHES TRANSAKTIONSVOLUMEN, ABER ALLMÄHLICHE ANNÄHERUNG BEI KAUFPREISEN

Der gewerbliche Investmentmarkt in Düsseldorf und im erweiterten Logistikmarktgebiet erreichte im 1. Halbjahr 2023 ein Transaktionsvolumen in Höhe von 545 Mio. € (Volumen im Stadtgebiet Düsseldorf: 370 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Umsatzrückgang von rund 70 %. Noch niedriger fiel das Umsatzvolumen zuletzt 2012 aus. Immerhin wurde in den Monaten April bis Juni 2023 mit rund 315 Mio. € mehr umgesetzt als noch im 1. Quartal (230 Mio. €). Bisher wurden die meisten Verkaufstransaktionen im niedrigen Preissegment unterhalb der 50-Millionen-Euro-Marke registriert. Insgesamt schreitet die Erholung am Düsseldorfer Investmentmarkt weiterhin nur sehr schleppend voran. Fast ein Jahr seit Beginn der Zinswende ist die Transaktionsdynamik weiter stark eingetrübt und insbesondere großvolumige Transaktionen fanden im bisherigen Jahresverlauf kaum statt.

Das Volumen der Bürotransaktionen erreichte im 1. Halbjahr 2023 rund 165 Mio. € und markiert gleichzeitig das niedrigste Halbjahresresultat der letzten 10 Jahre. Die Anzahl der bisher registrierten Transaktionen bleibt mit sechs Verkäufen überschaubar, so dass sich ihr Umsatzanteil auf rund 30 % summiert. Der Verkauf eines der beiden Büroprojekte im Quartier „maxfrei“ ist die bisher größte Transaktion. Die Barmenia Krankenversicherung erwarb die Projektentwicklung im Teilmarkt Kennedydamm in einem Forward-Deal von Interboden und Hamburg Team. Während institutionelle Investoren wie Banken oder Pensionsfonds bisher noch sehr zurückhaltend agieren, wurden die meisten Ankäufe durch Family Offices und Projektentwickler getätigt.

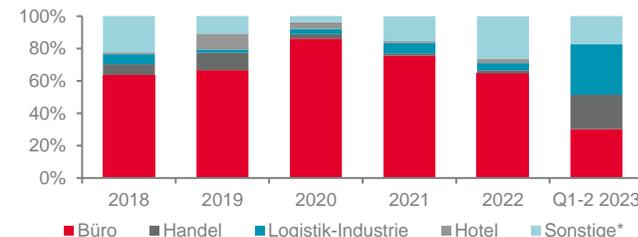
Deutlich angestiegen ist das Investmentvolumen mit Handelsimmobilien, welches sich im 1. Halbjahr 2023 auf rund 115 Mio. € summiert. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum blieben Transaktionen dieser Nutzungsart nahezu gänzlich aus. Hauptverantwortlich dafür ist die 20 %-Beteiligung der Commerz Real an bundesweit zehn Galeria-Warenhäusern von SIGNA. In Düsseldorf handelt es sich dabei um zwei Immobilien: Am Wehrhahn 1 sowie Königsallee 1-9 in bester High-Street-Lage.

Verkäufe mit Logistik- und Industrieimmobilien erreichten rund 170 Mio. € und damit ein Umsatzplus von knapp 17 %.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Büro, Handel, Logistik-Industrie, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)

WENIGE RISIKOAVERSE INVESTMENTS

Mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens (55 %) entfällt im 1. Halbjahr auf die beiden Risikoklassen Value-Add und Opportunistic. Hierunter befinden sich überwiegend ältere Bestandsimmobilien, welche für Restrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erworben wurden. So haben mehrheitlich Projektentwickler in Büroimmobilien investiert. Aber auch für Investment- und Assetmanager spielen ESG-Modernisierungen in Bestandsgebäuden eine immer größere Rolle.

Transaktionen aus dem Core und Core-plus-Segment summieren sich im bisherigen Jahresverlauf auf Umsatzanteile in Höhe von rund 33 %. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum lag der Anteil der beiden Risikoklassen noch bei insgesamt 71 %. Für viele institutionelle Investoren erschwert in erster Linie das hohe Zinsniveau und die noch nicht abgeschlossene Preisfindungsphase die weitere Investitionsbereitschaft in diesem Segment.

SPITZENRENDITEN WEITER IM AUFWÄRTSTREND, BÜRO NUN BEI ÜBER 4 %

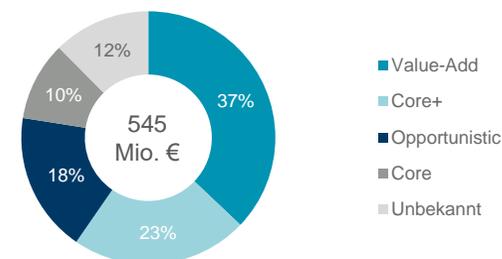
Die Spitzenrenditen der drei Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Logistik sind seit dem 2. Quartal 2022 weiter gestiegen. Die Spitzenrendite für moderne Core-Büroimmobilien liegt zum Ende des 2. Quartals 2023 bei 4,25 % und damit auf dem Niveau von 2016. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum beträgt der Anstieg 110 Basispunkte.

Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1a-Lage beträgt aktuell 3,50 % und notiert damit 50 Basispunkte über dem Wert aus dem 2. Quartal 2022. Die Spitzenrendite für erstklassige Logistikimmobilien beträgt 4,15 % und liegt damit 105 Basispunkte über dem Niveau des vergleichbaren Vorjahresquartals.

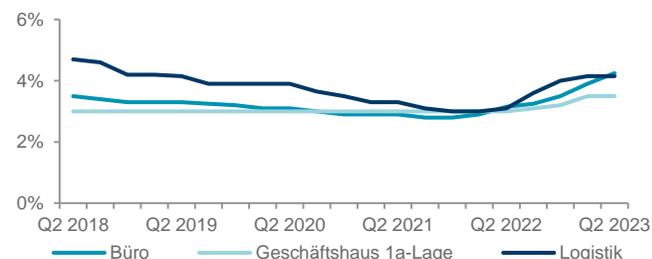
Ausblick

- Die Inflation ist nach wie vor weit von der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) entfernt. Im Juli 2023 ist zudem mit einer weiteren Leitzinsanhebung zu rechnen.
- Sowohl auf Käufer- als auch Verkäuferseite zeichnet sich zunehmend eine Annäherung und Akzeptanz von neuen, realistischen Kaufpreisen ab. Großvolumige Core-Transaktionen werden dagegen auch in der zweiten Jahreshälfte nicht stattfinden.
- Cushman & Wakefield rechnet mit weiter steigender Nachfrage und Anzahl an Value-Add-Transaktionen. Speziell im Bürosegment innerhalb innerstädtischer Lagen rücken Refurbishments und ESG-Konformität bei Bestandsgebäuden verstärkt in den Fokus.
- Angesichts der noch sehr gedämpften Investitions- und Verkaufsbereitschaft sowie der volatilen Zinslandschaft gehen wir bis zum Ende des Jahres von weiter steigenden Spitzenrenditen aus.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2023

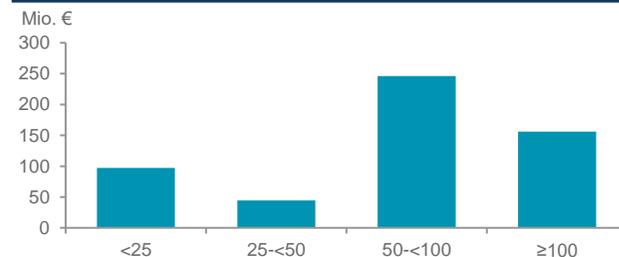


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2023*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

MARKTSTATISTIK Q1-2 2023

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Logistik-Industrie-Investments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite*	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite*	Logistik Spitzenrendite*
Düsseldorf	0,55	30%	21%	31%	50%	4,25%	3,50%	4,15%
Veränderung J/J	-70%	-52 PP	20 PP	23 PP	-27 PP	110 BP	50 BP	105 BP
Top-7-Märkte	4,80	28%	24%	14%	45%	4,04%	3,90%	4,15%
Veränderung J/J	-67%	-39 PP	20 PP	3 PP	-16 PP	105 BP	53 BP	104 BP
Deutschland	9,81	24%	24%	17%	34%	-	-	-
Veränderung J/J	-65%	-20 PP	11 PP	-4 PP	-14 PP	-	-	-

*Spitzenrendite ist Nettoanfangsrendite und spiegelt erzielbare Werte wider. Spitzenrendite für Deutschland = Mittelwert der Top 7-Märkte.
PP = Prozentpunkte; BP = Basispunkte

BEDEUTENDE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2023

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Areal Böhler	Q1	Industrial	Meerbusch	Voestalpine / Jamestown	~160
Maxfrei	Q1	Büro	Düsseldorf	Interboden, Hamburg Team / Barmenia Krankenversicherung	vertraulich
20%-Anteil an Galeria-Warenhäusern (2 Objekte)	Q2	Handel	Düsseldorf	SIGNA / Commerz Real	vertraulich

Mirko Kittler

Partner Capital Markets Düsseldorf

Tel: +49 211 540 898 66

mirko.kittler@cushwake.com

Andreas Slupik

Senior Research Analyst Düsseldorf

Tel: +49 211 540 898 70

andreas.slupik@cushwake.com

Helge Zahrnt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrnt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©2023 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.