

Investmentmarkt Düsseldorf | 3. Quartal 2020

Transaktionsvolumen übersteigt zum Quartalsende das Vorjahresergebnis deutlich – Büro bleibt begehrteste Assetklasse – „Projektentwickler“ auf Ankaufstour

Düsseldorf, 09. Oktober 2020

Das Transaktionsvolumen am Düsseldorfer Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist zum Ende des 3. Quartals 2020, trotz der Corona-Pandemie bedingten Umstände, im Vergleich zum selben Vorjahresquartal um 36 % gestiegen. So haben in den ersten neun Monaten dieses Jahres gewerblich genutzte Immobilien in Höhe von 2,28 Mrd. € den Eigentümer gewechselt. Zu diesem sehr guten Ergebnis beigetragen haben nach Berechnungen von Anteon Immobilien auch die jüngst bekannt gewordenen Portfolio-Verkäufe, wie etwa das „Medicus-Portfolio“ von Hines an einen Spezialfonds von Union Investment, mit den Neuentwicklungen an der Kasernenstraße sowie die Veräußerung des „AEW-Büroportfolios“ mit dem „Quatron“ an der Mercedesstraße an einen Tristan-Fonds.

Insgesamt verteilen sich die Transaktionen auf die jeweiligen Assetklassen mit insgesamt 81 % auf Büroimmobilien, 20 % auf gewerbliche Grundstücke und die restlichen 9 % auf andere gewerbliche Nutzungen.

Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, hierzu: *„Das Jahr war hervorragend gestartet, da einige Verkaufsprozesse großvolumiger Transaktionen und Unternehmensübernahmen bereits zum Ende des Vorjahres bzw. zu Jahresbeginn 2020 angestoßen wurden, die dann kurz nach dem Jahreswechsel beurkundet wurden. Nach der zu erwartenden Schockstarre während des Lockdowns, befinden wir uns aktuell in einer V-förmigen Erholungsphase. Zwar dauern einige Ankaufprozesse, wegen lokaler Reiseeinschränkungen etwas länger, das Marktgeschehen ist aber schon wieder zurück in der Spur.“*

Als aktivste Käufergruppe zeigten sich die der „Versicherungen“ mit 367 Mio. Euro und 16 % Anteil, die stärkste Verkäufergruppe war in den vergangenen neun Monaten die der „Projektentwickler“ mit 773 Mio. Euro und 34 % Anteil am Verkaufsgeschehen. Internationale Investoren realisierten Ankäufe von rund 585 Mio. Euro, was einem Marktanteil von 26 % entspricht. Die Netto-Spitzenrendite für die Assetklasse Büro sinkt auf 2,95 % (-0,05 %-Punkte) mit einer leicht weiterfallenden Tendenz. Die für Einzelhandelsimmobilien liegt erhöht bei 3,40 % (+0,30 %-Punkte). Der Wert für Logistikimmobilien sinkt zum Vorjahr deutlich auf 4,00 % (-0,35-Punkte). Marius Varro ergänzt hierzu: *„Der Rückgang bei Anlagen in Einzelhandel und Hotels, fließt fast eins zu eins in Logistik, was dort wiederum starken Druck auf die Renditen ausübt.“*

Fazit und Ausblick

Marius Varro erläutert die Gesamtsituation am Investmentmarkt wie folgt: *„Insgesamt sieht man jetzt klarer, wohin sich der Markt und die damit einhergehenden Transaktionszahlen in den nächsten Monaten bewegen wird. Nach wie vor stehen dem Markt enorme Summen an Kapital zur Verfügung. Dabei bleiben Immobilieninvestitionen nahezu alternativlos und attraktiv. Unverminderte Nachfrage trifft auf noch weniger Core-Produkte. In der Verkaufspipeline des Düsseldorfer Investmentmarktes zeichnet sich ab, dass ein heißes Jahresendgeschäft vor der Tür steht. Standardmäßig ist das 4. Quartal ohnehin immer deutlich stärker als die Quartale 1-3. Nun kommt aber auch noch der Nachholeffekt des Lockdowns hinzu, sodass ein überraschendes Jahresendergebnis nicht ausgeschlossen ist.“*

Eine ganze Reihe von hochkarätigen Developments und Investments in bester Lage stehen zum Verkauf und befinden sich bereits in Exklusivität. Bei Produkten mit Mietern der öffentlichen Hand könnte man fast meinen, dass einige Investoren noch schnell das „alte Pricing“ mitnehmen wollen, bevor hier die Renditenkompression einsetzt. Zum Jahresende prognostizieren wir ein Transaktionsvolumen von mindestens 3,3 Mrd. Euro. Damit bewegen wir uns, allen Negativmeldungen der letzten Monate zum Trotz, weit oberhalb des langjährigen Mittels. Wir sind überzeugt davon, dass der Düsseldorfer Investmentmarkt auch im kommenden Jahr keinen Einbruch erleben wird – Lockdowns hin oder her.“

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dieser Tabelle:

	Düsseldorf		
	2020/Q3	2019/Q3	2019/2020
Transaktionsvolumen in Mio. € (1.-3.Q)	2.280	1.672	36%
Prognose TAV 2020 in Mio. €	3.300		
Name stärkste Käufergruppe	Versicherungen	Projektentwickler	
Stärkste Käufergruppe in Mio. €	366	423	
Stärkste Käufergruppe in %	16%	25%	
Name stärkste Verkäufergruppe	Projektentwickler	Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fond	
Stärkste Verkäufergruppe in Mio. €	772	518	
Stärkste Verkäufergruppe in %	34%	31%	
Anteil ausl. Investoren in Mio. €	585	367	59%
Anteil ausl. Investoren in %	26%	22%	
Anteil Portfolio-Käufe in Mio. €	736	114	
Anteil Portfolio-Käufe in %	32%	7%	375%
Name stärkste Assetklasse	Büro	Büro	
Stärkste Assetklasse in Mio. €	1.840	998	84%
Stärkste Assetklasse in %	81%	60%	
Netto-Spitzenrendite Büro	2,95	3,00	-0,05
Netto-Spitzenrendite Einzelhandel	3,40	3,10	+0,30
Netto-Spitzenrendite Logistik	4,00	4,35	+0,35

Über Anteon

Anteon Immobilien wurde 2008 von den Partnern Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro gegründet. Heute arbeitet ein 37-köpfiges Team erfolgreich regional und überregional in den Bereichen Investment, Vermietung, Projektbegleitung, Immobilienmarketing und Research. Die Immobilienberatungsgesellschaft ist ein rechtlich selbstständiges Mitglied bei German Property Partners (GPP), einem deutschlandweiten Netzwerk lokal führender Gewerbeimmobiliendienstleister. Dieser Verbund ist mit über 400 Immobilienexperten an allen Top-7-Standorten Deutschlands vertreten. Weitere Informationen unter: [www.anteon.de]

Pressekontakt



Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Marius Varro
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
Tel. +49 (0)211 58 58 89-90
Fax +49 (0)211 58 58 89-88
E-Mail: m.varro@anteon.de

