

Investmentmarkt Düsseldorf | Gesamtjahr 2021

## Der Düsseldorfer Investmentmarkt zeigt sich mit einem soliden Jahresendergebnis

Düsseldorf, 12. Januar 2022. Der Markt für gewerbliche Immobilieninvestments zeigt sich in Düsseldorf zum Jahresende 2021 mit einem Transaktionsvolumen (TAV) von 2,66 Mrd. € wieder stabil. Dazu trug insbesondere das traditionell umsatzstärkste vierte Quartal bei, das allein mit insgesamt 49 % am Volumen beteiligt war. Im langjährigen Vergleich liegt das Ergebnis allerdings unter dem Durchschnitt. So entspricht das erfasste Transaktionsvolumen einem Minus von 17 % gegenüber dem 5-Jahres-Durchschnitt von 3,22 Mrd. €. Das TAV aus dem Vorjahreszeitraum wurde im Jahr 2021, trotz gleicher Deal-Anzahl in beiden Jahren, um 21 % unterschritten. Grund für das leicht rückläufige Ergebnis waren ausbleibende großvolumige Abschlüsse, pandemiebedingte Unsicherheiten und weiterhin Produktmangel im Core-Segment. Außerdem blieben im Gegensatz zum Vorjahresergebnis Überläufer aus dem vierten Quartal aus.

Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Marktgeschehen wie folgt: „Wir konnten am Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarkt zum Jahresabschluss eine starke Jahres-End-Rallye beobachten. Investoren zeigten sich wieder gewohnt kauffreudig, so dass unsere Prognose von 2,5 Mrd. € vom Jahresanfang sogar leicht übertroffen werden konnte. Es herrscht weiterhin ein Nachfrageüberhang langfristig orientierter Investoren nach Top-Core-Immobilien und die Berücksichtigung von ESG-Themen wird immer größer, was das Anlagespektrum noch auf absehbare Zeit einschränkt. Nicht zuletzt deswegen konnte in diesem Jahr nicht an die Spitzenwerte der Vorjahre oberhalb der 3-Mrd.-€-Marke angeknüpft werden.“

Getragen wurde das Jahresendergebnis von lediglich fünf Abschlüssen oberhalb von 100 Mio. € (vgl. 2020: 7 Abschlüsse), wie etwa der Verkauf der „Trinkaus-Galerie“ im Teilmarkt Bankenviertel/Königsallee, der Verkauf des „Cubes“ im Teilmarkt Kennedydamm oder der Verkauf des „Smart Office“ in der Airport City. Abschlüsse oberhalb von 200 Mio. € blieben gänzlich aus (vgl. 2020: 3 Abschlüsse).

Die Nachfrage nach der Assetklasse Büro bleibt mit einem Anteil von 73 % am Transaktionsvolumen bei den Investoren traditionell am höchsten. Gemischt genutzte Immobilien haben mit 8 % und gewerbliche Grundstücke mit 9 % zum Volumen beigetragen. Die anderen gewerblichen Assetklassen sind derzeit erschreckend schwach.

An der Spitze der Käufergruppe stehen diesmal die Projektentwickler mit einem Anteil von 25 %, gefolgt von Privaten Anlegern (Einzelpersonen, Family Offices, Vermögensverwaltungen) mit 14 % und Offene Immobilienpublikumsfonds mit 11 % am Transaktionsgeschehen. Die Projektentwickler sind mit 17 % aktivste Verkäufergruppe und ausländische Investoren zeigen sich mit 22 %-Anteil (vgl. 2020: 13%) am TAV aktiver als im Vorjahr. Der Anteil an Portfoliokäufen pendelt sich zum Jahresende bei 14 % ein.

Großes Anlegerinteresse spiegelte sich sowohl in Büro- als auch in Logistik-Renditen wider. Nachdem in den Quartalen zuvor noch eine Seitwärtsbewegung erkennbar war, haben die Renditen in den vergangenen drei Monaten leicht nachgegeben. Die Netto-Spitzenrendite für die Assetklasse Büro sinkt binnen eines Jahres auf 2,80 % (-0,10 %-Punkte). Einen signifikanten Rückgang der Spitzenrendite auf 3,45 % verzeichnen die Industrie- und Logistikimmobilien mit -0,30 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr. Damit nähern sie sich den Netto-Spitzen-Renditen für Einzelhandelsimmobilien an, die weiterhin bei 3,40 % stagniert.

Fazit und Ausblick

Marius Varro erläutert die Gesamtsituation am Investmentmarkt wie folgt: „Wir erwarten am Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarkt für das Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von mindestens 3 Mrd. €. Da die Nachfrage mangels geeigneter Anlagealternativen im Rentenbereich und weiter heiß laufenden Aktienmärkten, weiterhin sehr hoch ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dies noch einmal in einer leichten Renditekompression niederschlägt. Der Druck auf die Renditen wird aufgrund gestiegener Inflationsängste und damit verbundener Flucht in Sachwerte, trotz leicht steigender Zinsen, tendenziell weiter zunehmen.“

Zusammenfassende Informationen entnehmen Sie bitte dieser Tabelle:

**Gesamtjahr 2021**

	DUS
TAV in Mrd. €	2,66 Mrd. €
Veränderung ggü. Vorjahr in %	-21 %
Spitzenrendite* Büro in %	2,80 %
ggü. Vorjahr in %-Pkt.	-0,10 %-Pkt.
Spitzenrendite* Logistik in %	3,45 %
ggü. Vorjahr in %-Pkt.	-0,30 %-Pkt.
Stärkste Assetklasse	Büro
Stärkste Assetklasse in %	73 %
Name stärkste Käufergruppe	Projektentwickler
Stärkste Käufergruppe in Mio. €	678 Mio. €
Stärkste Käufergruppe in %	25 %
Name stärkste Verkäufergruppe	Projektentwickler
Stärkste Verkäufergruppe in Mio. €	462 Mio. €
Stärkste Verkäufergruppe in %	17 %
Anteil ausl. Investoren in Mio. €	596 Mio. €
Anteil ausl. Investoren in %	22 %
Anteil Portfolio-Käufe in Mio. €	368 Mio. €
Anteil Portfolio-Käufe in %	14 %

\* Nettoanfangsrendite

### Über Anteon

Anteon ist eine inhabergeführte Immobilienberatungsgesellschaft mit Fokus auf die Metropolregion Rhein-Ruhr. Anteon steht für die erfolgreiche Vermittlung von Büro-, Mixed-Use, Hotel- und Logistik-Flächen als auch von gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilienanlageobjekten. Die hohe Marktcompetenz verdankt Anteon dem langjährigen Know-how seiner fünf Gründer Guido Nabben, Heiko Piekarski, Dirk Schäfer, Jens Reich und Marius Varro, dem strategischen Ausbau seines auf Immobilien und Vermögensanlagen fokussierten Netzwerkes sowie dem leidenschaftlichen Engagement seines qualifizierten Teams.

+ Erfahren Sie mehr unter:  
<https://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](mailto:m.varro@anteon.de)

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG  
Kristina Jurick  
Ernst-Schneider-Platz 1  
40212 Düsseldorf  
Tel. +49 (0)211 58 58 89-24  
Fax +49 (0)211 58 58 89-88  
E-Mail: [k.jurick@anteon.de](mailto:k.jurick@anteon.de)