

## Investmentmarkt Düsseldorf | 1.- 4. Quartal 2022

### Düsseldorfer Investmentmarkt zeigt sich mit einem soliden Jahresergebnis

Düsseldorf, 13. Januar 2023. Das Transaktionsvolumen (TAV) für gewerbliche Immobilieninvestments in Düsseldorf belief sich zum Ende des Jahres 2022 auf 2,78 Mrd. €. Dieses Ergebnis lag aufgrund von Sondereffekten mit einem Plus von 4 % noch leicht über dem Vorjahreswert. Insbesondere die großvolumige Übernahme des mehrheitlichen Teils der Aktien der alstria office REIT-AG durch Brookfield Asset Management, bescherte dem Düsseldorfer Investmentmarkt im ersten Quartal einen sehr guten Start und stützte das Transaktionsvolumen im weiteren Jahresverlauf. Mit Ausbruch des Ukrainekrieges verlangsamte sich die Marktdynamik schlagartig.

Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon Immobilien, kommentiert das Marktgeschehen im Jahr 2022 wie folgt: „Mit dem Krisenbeginn konnten wir am Düsseldorfer Investmentmarkt nur eine moderate Anzahl an Transaktionen beobachten. Durch sprunghafte Zinserhöhungen der Notenbanken und die stark steigenden Bau- und Finanzierungskosten wurde die Nachfrage derart gedämpft, dass das Jahresergebnis im langjährigen Vergleich letztendlich 12 % unter dem 5-Jahres-Durchschnitt lag. Käufer- und Verkäufererwartungen gingen bei vielen Prozessen weit auseinander und alle begaben sich in Wartestellung. Transaktionen wurden abgebrochen und verschoben. Demnach fehlten 420 Mio. € gegenüber unserer Prognose zu Jahresbeginn. Und dieser Rückgang war auch nur deshalb so moderat, weil die Überhänge aus 2021 sowie der Sondereffekt alstria noch das 2022er Ergebnis stützten.“

Die Nachfrage nach der Assetklasse Büro bleibt mit einem Anteil von 71 % am Transaktionsvolumen, bei den Investoren traditionell am höchsten, gewerbliche Grundstücke haben mit 15 % zum Ergebnis beigetragen. Die anderen gewerblichen Assetklassen lagen im einstelligen Prozentbereich. Die größte Einzeltransaktion war der Verkauf des Projekts „Eclipse“, das für rund 250 Mio. € von dem Projektentwickler „die developer“ an die Union Investment für den Fonds "Unilmmo: Deutschland" verkauft wurde.

An der Spitze der Käufergruppen standen diesmal die Asset- & Fondsmanager mit einem Anteil von 49 %, gefolgt von Projektentwicklern mit 15 % und Offene Immobilienpublikumsfonds mit 12 %, am Transaktionsgeschehen. Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs / Real Estate Investment Trusts waren mit 39 % aktivste Verkäufergruppe und ausländische Investoren zeigten sich mit 52 %-Anteil (vgl. 2021: 22 %) am TAV aktiver als im Vorjahr. Der Anteil an Portfoliokäufen lag dieses Jahr bei 39 % des Gesamtvolumens.

In Anbetracht der Anstiege des Leitzinses haben sich entsprechend auch die Finanzierungsbedingungen für Immobilien zum Jahresende deutlich verteuert. Folgerichtig erhöhten sich damit auch die jeweiligen Nettospitzenrenditen. Für die Assetklasse Büro stieg diese binnen eines Jahres von 2,80 % auf 3,40 % (+0,60 %-Punkte). Ein signifikanter Anstieg von 3,45 % auf 4,10 % (+ 0,65 %-Punkte) konnte auch bei der Nettospitzenrendite für Industrie- und Logistikimmobilien beobachtet werden. Die Nettospitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien kletterte innerhalb eines Jahres von 3,40 % auf 3,60 % (+0,20 %-Punkte).

Fazit und Ausblick

Marius Varro resümiert die aktuelle Gesamtsituation am Investmentmarkt: „Nachdem die Nettospitzenrendite für Bürogebäude bereits im dritten Quartal die Drei-Prozent-Marke übersprungen hatte, ist sie zum Jahresende um insgesamt 60 Basispunkte auf 3,40 % geklettert. Dieser Wert entspricht nun dem Stand von 2017, als das Zinsniveau noch bei 0,5 % lag. Andererseits entspricht das aktuelle Zinsniveau dem Wert von 2011. Zu diesem Zeitpunkt lag die Nettospitzenrendite allerdings noch bei 4,70 %.“ Weiterhin blickt Varro ins neue Jahr: „Auch die ersten Monate des neuen Jahres bleiben verhalten, es mehren sich aber Anzeichen für eine Belebung des Marktes zum Frühjahr. Auf der MIPIM im März dürften Anbahnungen größerer Deals anmoderiert werden. Die Verkäufer arrangieren sich nun auch langsam mit den reduzierten Kaufpreisen. Bereits eingesammelte Mittel setzen die Kapitalsammelstellen weiterhin unter Anlagedruck und eigenkapitalstarke Investoren sehen Opportunitäten aufgrund der aktuell reduzierten Wettbewerbssituation. So erwarten wir bereits ab dem 2. Quartal 2023 eine langsame Trendwende einhergehend mit einer Wiederbelebung des Gewerbeimmobilienmarktes. Die dann zu erwartende starke Expo Real in München dürfte erhebliche Neugeschäfte hervorbringen, die allerdings wohl nicht mehr für das Jahr 2023 ergebnisrelevant werden. Wir prognostizieren für das Gesamtjahr 2023 mit 2,0 Mrd. € aber ein deutlich reduziertes Transaktionsniveau.“

Zusammenfassende Informationen entnehmen Sie bitte dieser Tabelle:

**Gesamtjahr 2022**

	DUS
TAV in Mrd. €	2,78 Mrd. €
Veränderung ggü. Vorjahr in %	+4 %
Nettospitzenrendite Büro in %	3,40 %
ggü. Vorjahr in %-Pkt.	+0,60 %-Pkt.
Nettospitzenrendite Logistik in %	4,10 %
ggü. Vorjahr in %-Pkt.	+0,65 %-Pkt.
Stärkste Assetklasse	Büro
Stärkste Assetklasse in %	71 %
Name stärkste Käufergruppe	Asset- & Fondsmanager
Stärkste Käufergruppe in Mrd. €	1,36 Mrd. €
Stärkste Käufergruppe in %	49 %
Name stärkste Verkäufergruppe	Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs / Real Estate Investment Trusts
Stärkste Verkäufergruppe in Mio. €	928 Mio. €
Stärkste Verkäufergruppe in %	33 %
Anteil ausl. Investoren in Mrd. €	1,45 Mrd. €
Anteil ausl. Investoren in %	52 %
Anteil Portfolio-Käufe in Mrd. €	1,09 Mrd. €
Anteil Portfolio-Käufe in %	39 %

Pressekontakt

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

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

Über Anteon

Anteon gehört zu den marktführenden Immobiliendienstleistern für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in der Metropolregion Rhein-Ruhr. An den beiden Standorten Düsseldorf und Essen beschäftigt das 2008 gegründete Unternehmen aktuell 50 Mitarbeiter. Die hohe Marktkompetenz verdankt Anteon dem langjährigen Know-how seiner fünf Gründer Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro, dem strategischen Ausbau seines auf Immobilien und Vermögensanlagen fokussierten Netzwerkes sowie dem leidenschaftlichen Engagement seines qualifizierten Teams. Anteon ist Mitglied des deutschlandweiten Gewerbeimmobiliennetzwerks German Property Partners (GPP), das mit über 400 Branchenexperten an insgesamt 9 Standorten im Bundesgebiet vertreten ist. Über das Tochterunternehmen Projektlabor bietet Anteon zudem bundesweit strategisches Workplace-Consulting an.

Über German Property Partners

German Property Partners ist ein deutschlandweites Netzwerk lokaler führender Gewerbe-Immobilien dienstleister. Es zeichnet sich durch tiefe Marktkenntnisse vor Ort, langjährig für die Partnerunternehmen tätige Immobilienberater und das persönliche Engagement der Gesellschafter und Geschäftsführer aus. Das Netzwerk verfügt in den Top-7-Städten Hamburg, Berlin, Düsseldorf | Essen, Köln | Bonn, Frankfurt, Stuttgart und München über eigene Standorte und bietet Dienstleistungen in den Bereichen Immobilien-Investments, gewerbliche Vermietung, unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM), Immobilienbewertung und Research an. Bank-, Finanzierungs- und Verwaltungs-Dienstleistungen runden das Leistungsspektrum ab.

Aktuell sind über 420 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. 2021 vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 640.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,6 Mrd. €.

Erfahren Sie mehr unter:

<https://www.anteon.de/>

<https://www.germanpropertypartners.de>