

## Investmentmarkt Düsseldorf | Gesamtjahr 2020

### Transaktionsvolumen erzielt das zweitbeste Ergebnis seiner Historie - Büro bleibt begehrteste Assetklasse – Größter Anteil wird im „Bankenviertel“ umgesetzt

*Düsseldorf, 25. Januar 2021* Der Düsseldorfer Investmentmarkt zeigt einmal mehr seine Krisenresistenz in schwierigen Zeiten. Demzufolge können wir, trotz der anhaltenden Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Marktumbrüche, mit einem Investmentvolumen von 3,4 Mrd. € im Jahr 2020 das zweitbeste Ergebnis seiner Historie vermelden. Gegenüber dem Rekordjahr 2018 (3,8 Mrd. €) bedeutet das lediglich ein Minus von 12 % und gegenüber dem Vorjahr 2019 (3,3 Mrd. €) ein Plus von 4 %.

Zu diesem sehr guten Ergebnis haben nach Berechnungen von Anteon Immobilien insgesamt 57 Verkäufe gewerblich genutzter Immobilien und Grundstücke im Stadtgebiet beigetragen. Allein aus Verkäufen im Bankenviertel floss ein Anteil von 20 % mit ein. Dazu zählt der Verkauf des „Medicus-Portfolio“ mit den Düsseldorfer Objekten Carlsquartier, K43-49 & Ruby-Hotel sowie dem Karlstadt Carree von einem Joint Venture zwischen Hines und einem Versorgungswerk an einen Spezialfonds der Union Investment mit einem Anteil von rund 240 Mio. EUR oder die Veräußerung des ehemaligen Commerzbank-Gebäudes an der Königsallee 35-37 für rund 155 Mio. € von DFH Deutsche Fonds erneut an ein Joint Venture zwischen Hines und einem Versorgungswerk. Insgesamt verteilen sich die Transaktionen auf die jeweiligen Assetklassen mit insgesamt 76 % auf Büroimmobilien, 14 % auf gewerbliche Grundstücke und die restlichen 12 % auf andere gewerbliche Nutzungen.

Marius Varro, Geschäftsführender Gesellschafter bei Anteon, kommentiert das Investmentgeschehen wie folgt: *„Die hohe Dynamik verdeutlicht einmal mehr die Attraktivität der Wirtschaftsmetropole Düsseldorf als Standort für Immobilieninvestments bei Investoren aller Art. Die Vorteile des Düsseldorfer Branchenmixes sind offenkundig und erklären die geringe Volatilität. Die Landeshauptstadt NRWs spielt hier im Kontext der Top-7-Städte wie Hamburg auf dem selbem Niveau mit.“*

Dass sich die Stadt Düsseldorf stetig weiterentwickelt und an Attraktivität als Immobilienstandort immer weiter gewinnen wird, zeigen ebenfalls zahlreiche Akquisitionen durch „Projektentwickler“, die mit 921 Mio. € und einem Anteil von 27 % die aktivste Käufergruppe stellt.

Die stärkste Verkäufergruppe war im Jahresrückblick ebenso die der „Projektentwickler“ mit 794 Mio. € und 26 % Anteil am Verkaufsgeschehen. Internationale Investoren zeigten sich krisenbedingt allerdings zurückhaltender und realisierten Ankäufe von 425 Mio. €, was einem Marktanteil von 13 % entspricht. Im Vorjahreszeitraum waren es hier noch 26 %. Gestiegen ist das Transaktionsgeschehen bei den Portfolioverkäufen. Während sie betrachteten Vorjahreszeitraum nur 12 % des Volumens ausmachten, wurden in 2020 25 % im Portfolio veräußert.

Die Netto-Spitzenrendite für die Assetklasse Büro in Top-Lagen sinkt erneut leicht auf 2,90 % (-0,10 %-Punkte) und etabliert sich auf sehr niedrigem Niveau. Die für Einzelhandelsimmobilien liegt erhöht bei 3,40 % (+0,30 %-Punkte). Der Wert für Logistikimmobilien sinkt zum Vorjahr deutlich auf 3,75 % (-0,25 %-Punkte).

## Fazit und Ausblick

Zusammenfassend erläutert Varro „Wir sind bisher sehr gut durch die Krise gekommen, auch wenn vereinzelt Investments in Mitleidenschaft gezogen wurden. Auch in 2021 wird der Düsseldorfer Investmentmarkt aller Voraussicht nach keine merklichen Rückschritte erleben. Alle Indikatoren stehen auf Stabilität. Die Pipeline für den Jahresanfang ist bereits jetzt gut gefüllt. Für das Gesamtjahr 2021 prognostizieren wir eine anhaltende Dynamik und erneut ein sehr starkes Düsseldorfer Investmentjahr mit einem Transaktionsvolumen oberhalb der 3 Mrd. €-Marke. Die Renditekompression könnte sich für Trophy- und Core-Produkte ebenfalls fortsetzen.“

## Übersicht:

	2020/Q4	2019/2020
Transaktionsvolumen in Mio. € (1.-4.Q)	3.4 Mrd. €	4%
Prognose TAV 2021 in Mio. €	3,3 Mrd. €	
Anteil Forward-Deals in %	12%	
Name stärkste Käufergruppe	Projektentwickler	
Stärkste Käufergruppe in %	27%	
Name stärkste Verkäufergruppe	Projektentwickler	
Stärkste Verkäufergruppe in %	26%	
Anteil ausl. Investoren in %	13%	
Anteil Portfolio-Käufe in %	22%	
Name stärkste Assetklasse	Büro	
Stärkste Assetklasse in %	76 %	
Netto-Spitzenrendite Büro	2,90 %	- 0,10 - %-Pkt.
Netto-Spitzenrendite Geschäftshäuser	3,40 %	+0,30 - %-Pkt.

### **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](mailto:m.varro@anteon.de)

