

## Pressemitteilung vom 11. Januar 2018

### Investmentmarkt Düsseldorf Jahresergebnis 2017

#### **Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt mit Rekordergebnis**

Düsseldorf, 11. Januar 2018

Die im Jahresverlauf vorherrschende Dynamik am Düsseldorfer Investmentmarkt hat sich bis zum Jahresende fortgesetzt und letztlich für einen neuen Rekord gesorgt. In den vergangenen zwölf Monaten wurden Immobilien für 2,96 Milliarden € gehandelt. Damit wurde das bisherige Rekordergebnis von 2,73 Milliarden € aus dem Jahr 2015 übertroffen. Gegenüber dem ebenfalls guten Vorjahr mit 2,62 Milliarden € entspricht dies einer Steigerung von 13 %. „Die bereits in den vergangenen Jahren zu beobachtende hohe Investorennachfrage auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt setzte sich unvermindert fort und hat 2017 zu einem neuen Spitzenergebnis geführt“, sagt Marius Varro, geschäftsführender Gesellschafter ANTEON Immobilien. „Allein im Schlussquartal sind einige große Deals mit insgesamt 1,22 Milliarden € umgesetzt worden.“

Opportunity Fonds und Equity Fonds nutzten die hohen Preise, die Investoren zu zahlen bereit waren, und waren mit 805,9 Millionen € bzw. einem Anteil von 27 % am Transaktionsvolumen die stärkste Verkäufergruppe des Jahres. So entfielen auch die beiden größten Deals des Jahres auf diese Gruppe. AGC Equity Partners veräußerte im vierten Quartal den Vodafone-Campus für rund 280 Millionen € an Mirae Asset Global Investments und Blackstone verkaufte bereits im dritten Quartal das MIK für knapp über 240 Millionen € an Capstone Asset Management. Für den drittgrößten Verkauf sorgte – im Auftrag eines Versorgungswerks – Strabag Real Estate mit dem Verkauf von „New Office Düsseldorf“ für ca. 200 Millionen € an Triuva, ebenfalls im starken vierten Quartal.

Stärkste Käufergruppe waren Asset-Manager. Sie erwarben Düsseldorfer Immobilien für 911,0 Millionen €. Das entspricht einem Marktanteil von 31 %. Damit waren sie allerdings nicht ganz so prägend wie die im Vorjahr aktivste Käufergruppe. 2016 kauften Offene Fonds/Spezialfonds Immobilien für 1,11 Milliarden €. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen betrug damals 42 %.

Ausländische Investoren setzten ihr hohes Engagement auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt auch in den vergangenen Monaten fort und legten sogar noch einmal zu. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen lag am Jahresende bei 1,44 Milliarden € bzw. 49 %. Im Vorjahr waren sie für ein Drittel der Transaktionen verantwortlich. „Der stabile deutsche Immobilienmarkt stellt für viele ausländische Investoren nach wie vor einen sicheren Hafen dar“, erklärt Varro das hohe Ergebnis. „Auch die Unsicherheit über die Folgen des Brexits spielen hier eine Rolle.“ Ein Fünftel der Transaktionen sind im Rahmen von Portfoliodeals abgeschlossen worden. Portfolios wechselten für 550,6 Millionen € den Eigentümer.

Beliebteste Assetklasse waren mit deutlichem Abstand Büroimmobilien. Mit knapp 2,4 Milliarden € bzw. einem Anteil von 81 % dominierten sie das Investmentgeschehen im abgelaufenen Jahr. Es folgten Grundstücke mit 154,1 Millionen € bzw. 5 %, Einzelhandelsimmobilien mit 136 Millionen € bzw. 5 % und Immobilien mit Mischnutzung mit 133,2 Millionen € und 4 %. Hotels konnten 76,9 Millionen € bzw. 3 % auf sich vereinen.

Die Renditen bleiben in allen Assetklassen unter Druck. Bei Büros und Geschäftshäusern sanken die Netto-Spitzenrenditen gegenüber dem Vorjahreswert auf 3,40 % bzw. 3,50 %. Bei Logistikimmobilien sorgten gestiegene Kaufpreise für ein Absinken von 5,00 % im Vorjahr auf 4,75 % zum Jahresende 2017. „Top-Immobilien und besonders solche mit langen Mietverträgen sind heute so teuer wie nie zuvor. Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs und der Verknappung des Angebotes sowie des im Kapitalmarkt niedrigen Zinsniveaus weisen die Renditen in allen Nutzungsarten weiterhin eine leicht fallende Tendenz auf und sind auf historische Tiefs gesunken. Erkennbar ist zwar, dass aufgrund des stetig gestiegenen Preisniveaus der Druck etwas nachlässt. Eine Kehrtwende ist dennoch nicht zu erkennen“, sagt Varro.

## Pressemitteilung vom 11. Januar 2018

### Fazit und Ausblick

Der Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarkt erfreut sich unverändert großer Beliebtheit. Immobilien bleiben auch 2018 ein gutes Investment“, sagt Varro. „Die Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt sprechen im Vergleich zu anderen Anlageklassen für eine anhaltend hohe Attraktivität von Immobilienprodukten.“ Es sei weiterhin von einer hohen Nachfrage auszugehen, auch wenn die niedrigen Renditen dafür sorgten, dass nicht noch höhere Rekordwerte erzielt würden. Dennoch kommen einige neue Projektentwicklungen auf den Markt, die unter anderem Ankaufschancen in Form von Forward Deals und Commitments bieten. Weitere Investmentchancen bestehen im Zuge von Portfoliobereinigungen, die für einen nicht unerheblichen Anteil des Transaktionsvolumens verantwortlich waren und voraussichtlich auch im Jahr 2018 sein werden.

### Über ANTEON:

ANTEON Immobilien wurde 2008 von den Partnern Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer und Marius Varro gegründet. Heute arbeitet ein 33-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 380 Immobilienexperten an allen Top-7-Standorten Deutschlands vertreten. *Weitere Informationen unter: [www.anteon.de](http://www.anteon.de)*

### Pressekontakt:

ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG  
Paulina Wingenroth  
Ernst-Schneider-Platz 1  
40212 Düsseldorf  
Tel. +49 (0)211 58 58 89-12  
Fax +49 (0)211 58 58 89-88  
Email: [p.wingenroth@anteon.de](mailto:p.wingenroth@anteon.de)