



At a Glance **Q4 2023**

# INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

## Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliideals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

## MARKTBELEBUNG BLIEB AUCH IM SCHLUSSQUARTAL AUS

Der Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnete im Jahr 2023 ein Investmentvolumen von 882 Mio. € und rangiert damit im Mittelfeld der A-Standorte. Das Ergebnis des abgelaufenen Jahres verfehlt den langjährigen Durchschnitt wie auch das Vorjahresergebnis um rund 69 %. Auch die A-Standorte insgesamt kommen im Durchschnitt auf ein Ergebnis, welches rund 67 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt liegt. Die Gemengelage aus einem ins Stottern geratenen Konjunkturmotors und einem herausfordernden Finanzierungsumfeld determinierten im gesamten Jahresverlauf den Düsseldorfer Investmentmarkt. Weiterhin prägen Kaufzurückhaltung und mangelnde Investitionsbereitschaft vieler Investoren den Markt. Auch im Schlussquartal konnte mit einem Investitionsvolumen von nur rund 100 Mio. € keine Marktbelebung beobachtet werden. Wie auch an anderen Standorten konnte 2023 in Düsseldorf keine signifikante Anzahl an großvolumigen Deals mit Signalcharakter beobachtet werden, die Vorboten einer Trendwende hin zu einem lebhafteren Investmentgeschehen hätten sein können.

## Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

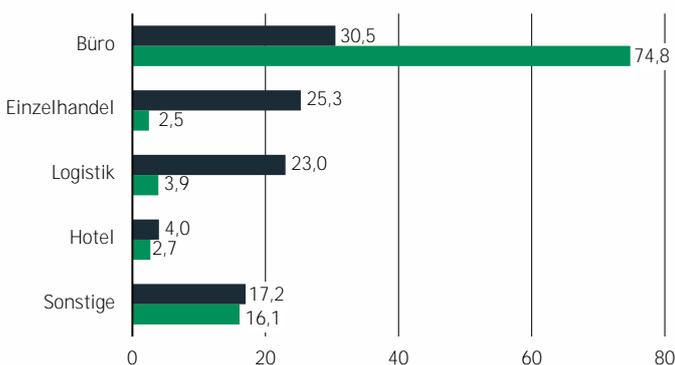
## SEGMENT BIS 10 MIO. € NOCH VERGLEICHSWEISE SOLIDE

Die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Größenkategorien ähnelt der des Vorjahres. Nur das Segment der kleinen Deals bis 10 Mio. € verzeichnet mit 8 % einen überdurchschnittlichen Marktanteil. Absolut betrachtet ist das Investmentvolumen allerdings ohne Ausnahme in allen Größenkategorien deutlich unterdurchschnittlich. Dabei weist die Größenklasse bis 10 Mio. € mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 71 Mio. € noch den geringsten Ergebnismrückgang (-58 %) gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt auf. Grund für das insgesamt schwache Investmentresultat ist die geringe Anzahl an großvolumigen Deals. Mit dem Gewerbepark „Areal Böhler“ und einem Geschäftshaus-Deal wurden nur zwei Transaktionen im Segment über 100 Mio. € registriert.

## Investments nach Objektart

in %

■ 2023 ■ 2022

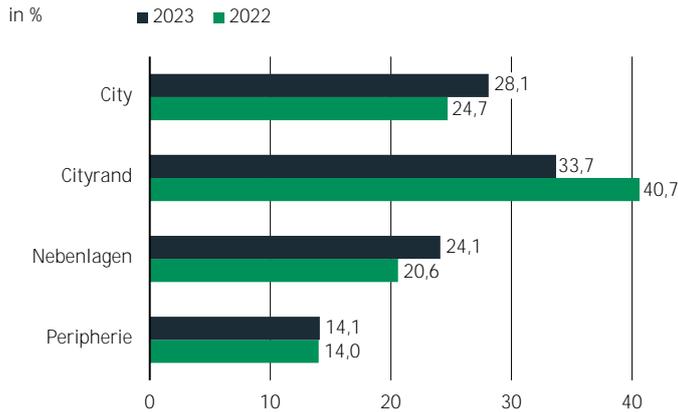


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

## LOGISTIK ÜBER LANGJÄHRIGEM DURCHSCHNITT

Büroobjekte steuerten im abgelaufenen Jahr mit knapp 31 % bzw. 269 Mio. € den größten Umsatzanteil zum Investmentvolumen bei. Für Einzelhandelsinvestments war mit 224 Mio. € (25 % Marktanteil) eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Allerdings notiert auch dieser Wert rund 33 % unter seinem langjährigen Durchschnitt. Erfreulich ist das Comeback von Investments in Logistikobjekte. Das Investmentvolumen rangiert hier mit gut 200 Mio. € rund 21 % über dem langjährigen Durchschnitt.

**Investments nach Lage**

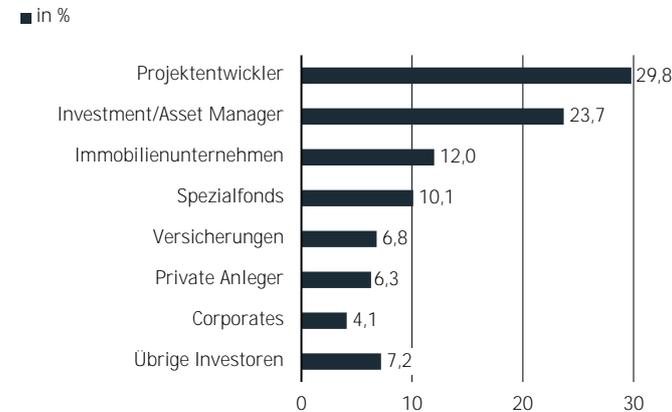


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

**CITY UND CITYRAND BILDEN INVESTMENT-HOTSPOT**

Mit einem Marktanteil von 34 % steuern die Cityrandlagen den höchsten Beitrag zum Investmentvolumen bei (Ø 10 Jahre: 43 %). Absolut betrachtet fällt allerdings auch das Investmentvolumen im Cityrand mit nur 297 Mio. € deutlich unterdurchschnittlich aus (Ø 10 Jahre: 1,26 Mrd. €). 28 % des Investmentvolumens wurden in der Düsseldorfer City platziert. Allerdings wird auch hier der Langzeitdurchschnitt deutlich verfehlt (Ø 10 Jahre: 757 Mio. €). Die Nebenlagen präsentieren sich mit einem Umsatzanteil von 24 % noch vergleichsweise robust.

**Investments nach Käufergruppen 2023**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

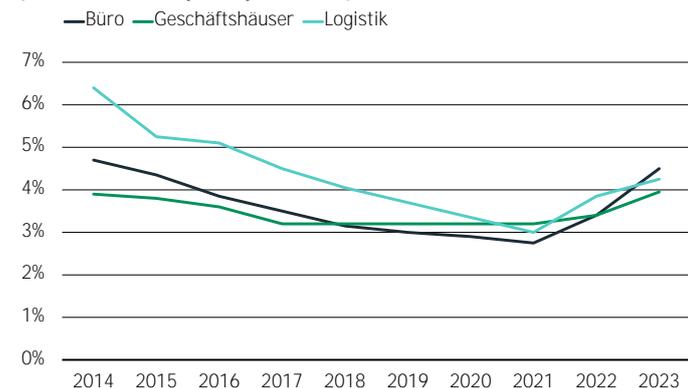
**PROJEKTENTWICKLER SIND STÄRKSTE KÄUFERGRUPPE**

Die Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Käufergruppen ist im Vergleich zu den Vorjahren eher untypisch für den Düsseldorfer Investmentmarkt. Mit knapp 30 % vereinen die Projektentwickler den höchsten Umsatzanteil auf sich. Auf Rang 2 folgen Investment/Asset Manager mit einem Anteil von knapp 24 %. Mit rund 209 Mio. € liegt das Investmentvolumen dieser Käufergruppe jedoch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (-50 %). Auf dem dritten Platz rangieren Immobilienunternehmen mit einem vergleichsweise soliden Ergebnis von 106 Mio. € (Ø 10 Jahre: 121 Mio. €) bzw. einem Anteil von 12 %. Dahinter folgen mit einem zweistelligen Anteil (10 %) nur noch die Spezialfonds. Die in den vergangenen Jahren starken Käufergruppen Immobilien AGs/REITs und die Pensionskassen sind hingegen kaum als Käufer in Erscheinung getreten.

**BÜRO- UND LOGISTIKRENDITEN STEIGEN AUCH IN Q4**

Die Leitzinserhöhungen der EZB hinterlassen auch im Schlussquartal ihre Spuren. So hat die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte um weitere 25 Basispunkte auf nun 4,50 % zugelegt. Etwas moderater verlief der Anstieg bei Logistikobjekten, die um 15 Basispunkte auf 4,25 % zulegten. Die Spitzenrendite von innerstädtischen Geschäftshäusern blieb unverändert bei 3,95 %.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

**PERSPEKTIVEN**

Auch am Düsseldorfer Investmentmarkt hält die Konsolidierungsphase weiterhin an. Im vierten Quartal blieb eine Marktbelebung aus. Das herausfordernde konjunkturelle Umfeld gepaart mit Unsicherheiten über den weiteren Weg der Europäischen Zentralbank sorgten im Jahresverlauf 2023 weiter für Verunsicherung. Daher übten sich institutionelle Investoren in Kaufzurückhaltung und nahmen von großvolumigen Deals Abstand. Die deutlich verbesserten Bewertungsrelationen, die Erwartung einer konjunkturellen Erholung, die Perspektive auf stabile bzw. leicht fallende Zinsen sprechen für einen deutlich dynamischeren Investmentmarkt im Jahresverlauf 2024. Dabei ist im ersten Halbjahr tendenziell mit einem leicht positiven Hochlauf zu rechnen, bevor Investoren im zweiten Halbjahr wieder mehr Vertrauen gewinnen und das Investmentgeschehen deutlicher beleben.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2023

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)