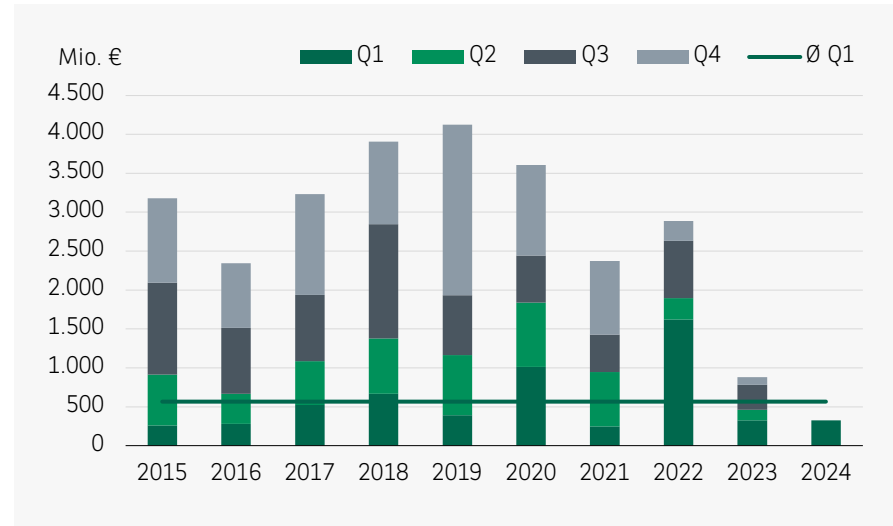


○ DÜSSELDORF

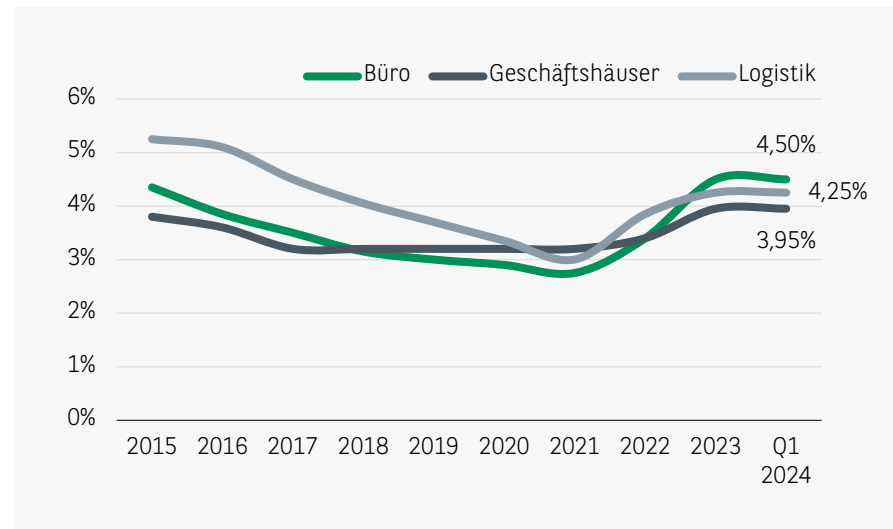
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



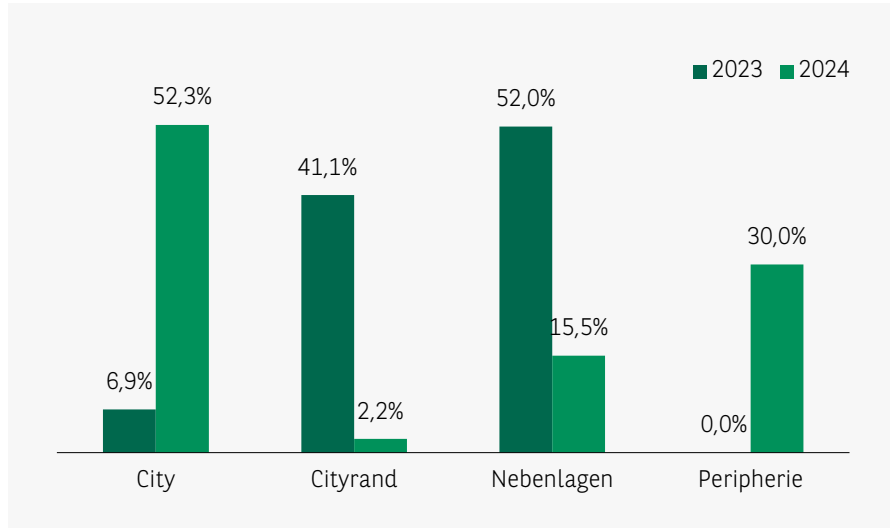
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



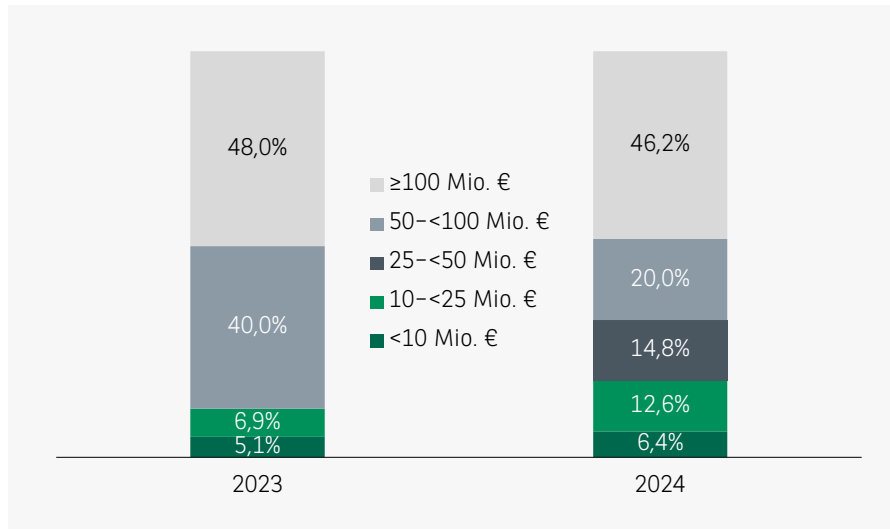
INVESTMENTVOLUMEN AUF VORJAHRESNIVEAU, ABER UNTER DEM LANGJÄHRIGEN SCHNITT

- Der Düsseldorfer Investmentmarkt startete verhalten in das Jahr 2024, verzeichnet aber dennoch eine Ziellandung zum Vorjahr. Entsprechend beläuft sich das Transaktionsvolumen wie im Vorjahr auf 325 Mio. €. Gleichzeitig wird der langjährige Durchschnitt um knapp 43 % verfehlt. Im Ranking der A-Standorte ordnet sich Düsseldorf damit auf dem vierten Platz hinter München, Berlin und Hamburg ein. Augenfällig ist, dass bisher noch keine Portfoliotransaktionen in das Investmentvolumen eingeflossen sind. Betrachtet man nur die Einzeldeals, wurde der 10-jährige Schnitt um nur rund 17 % unterschritten.
- Durch die geringe Anzahl von Abschlüssen und die Dominanz einer Großtransaktion mit über 100 Mio. € liegt das durchschnittliche Volumen pro Transaktion bei etwa 25 Mio. €. Die im bisherigen Jahresverlauf mit Abstand größte erfasste Transaktion im Marktgebiet ist die Veräußerung der Gesellschaftsanteile der Centrum Gruppe am Kö-Bogen II an den Miteigentümer B&L.
- Ein für Düsseldorf ungewohntes Bild zeigt sich bei der Verteilung des Investitionsvolumens nach der Herkunft des Kapitals. Ausländische Käufer haben bis dato noch keine Rolle am Düsseldorfer Investmentmarkt gespielt.
- Nachdem die Spitzenrenditen in den letzten beiden Jahren in allen Assetklassen deutlich angestiegen sind, ist zum Jahresanfang eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. Die Spitzenrendite für Büroobjekte notiert unverändert bei 4,50 %. Gleiches gilt für Logistikobjekte und innerstädtische Geschäftshäuser, für die unverändert 4,25 % bzw. 3,95 % anzusetzen sind.

Investments nach Lage Q1



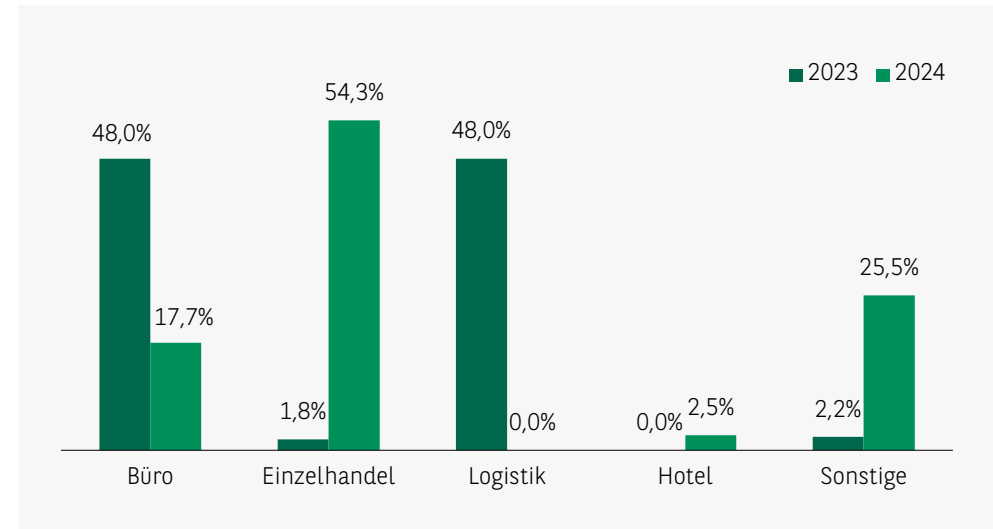
Investments nach Größenklassen Q1



GROSSTRANSAKTION PRÄGT QUARTALSERGEBNIS

- Der genannte Großabschluss spiegelt sich in der aktuellen Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Größenklassen wider. So entfallen 46 % auf das Größensegment >100 Mio. €.
- Eine Zunahme der Transaktionsaktivität ist in der City zu beobachten. Mit einem überdurchschnittlichen Anteil von 52 % und gut 170 Mio. € Volumen übertrifft sie sogar den traditionell starken Cityrand (2 %).
- Da der Kö-Bogen II trotz eines gewissen Büroanteils als Einzelhandelsobjekt einzustufen ist, setzt sich diese Assetklasse mit einem Anteil von gut 54 % klar an die Spitze der Nutzungsarten. Die im Vorjahreszeitraum noch führenden Büroimmobilien belegen nur Platz drei und tragen rund 18 % zum Investmentumsatz bei.

Investments nach Objektart Q1



- Auch wenn das Resultat nach den ersten drei Monaten 2024 in der langjährigen Betrachtung insgesamt eher zu den moderateren Ergebnissen zu zählen ist, wurde am Düsseldorfer Investmentmarkt eine Punktlandung zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum erzielt. Im bundesweiten Vergleich verzeichnet Düsseldorf damit das vierthöchste Investitionsvolumen.
- Die geänderten Rahmenbedingungen an den Investmentmärkten bestimmen auch weiterhin das Geschehen in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt. Hierin spiegelt sich auch die noch anhaltende Kaufzurückhaltung von Investoren insbesondere im Büroimmobilienbereich wider.
- Die gegenüber dem vierten Quartal stabilen Spitzenrenditen deuten jedoch darauf hin, dass zumindest die Preisfindungsphase abgeschlossen sein dürfte. Eine leichte Renditekompression zum Ende des Jahres mit minimal sinkenden Spitzenrenditen ist nicht komplett auszuschließen. Dies ist allerdings abhängig von den Zinsentscheidungen der großen Zentralbanken.
- Die Erwartung einer moderaten konjunkturellen **Belebung und die Perspektive** auf stabile gegebenenfalls leicht fallende Zinsen dürften für einen dynamischeren Investmentmarkt im weiteren Jahresverlauf 2024 sprechen.
- Nichtsdestotrotz wird aller Voraussicht nach zum Jahresende ein unterdurchschnittliches Resultat zu Buche stehen. Ob die Mrd.-€-Marke geknackt wird, bleibt für den Moment noch abzuwarten.

Kennzahlen Investmentmarkt Düsseldorf

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	325	325	-0,1%
Portfolioanteil (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	48,0%	46,2%	-1,8%-Pkte
Anteil Büro (%)	48,0%	17,7%	-30,3%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	6,9%	52,3%	45,4%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	48,0%	0,0%	-48,0%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,85%	4,50%	0,7%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,70%	3,95%	0,3%-Pkte
Logistik (%)	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf

Tel. +49 (0)211-52 00-00

Dieser Report ist einschließlich aller 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 als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/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: 31.03.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN