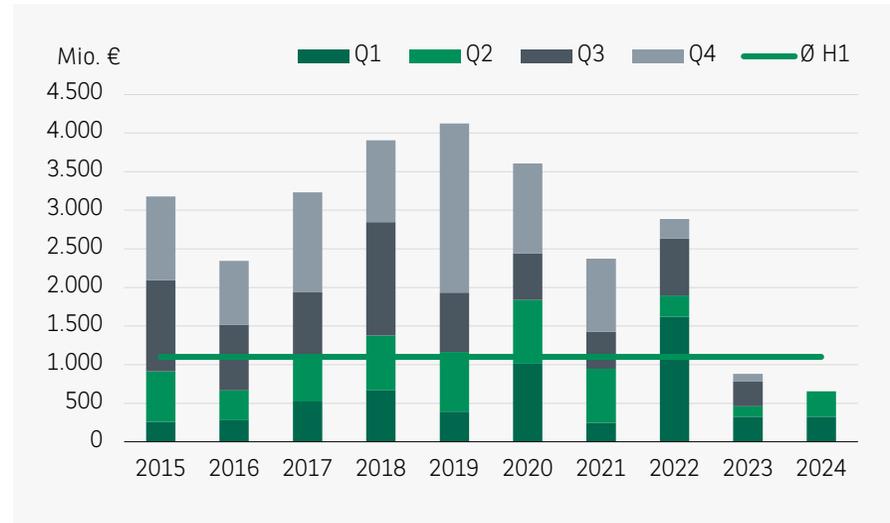


○ DÜSSELDORF

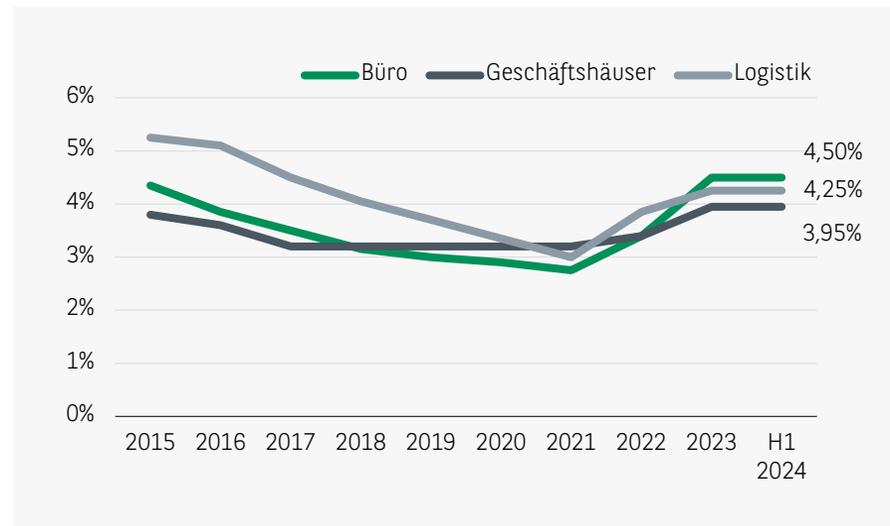
# REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2024

## Entwicklung des Investmentvolumens



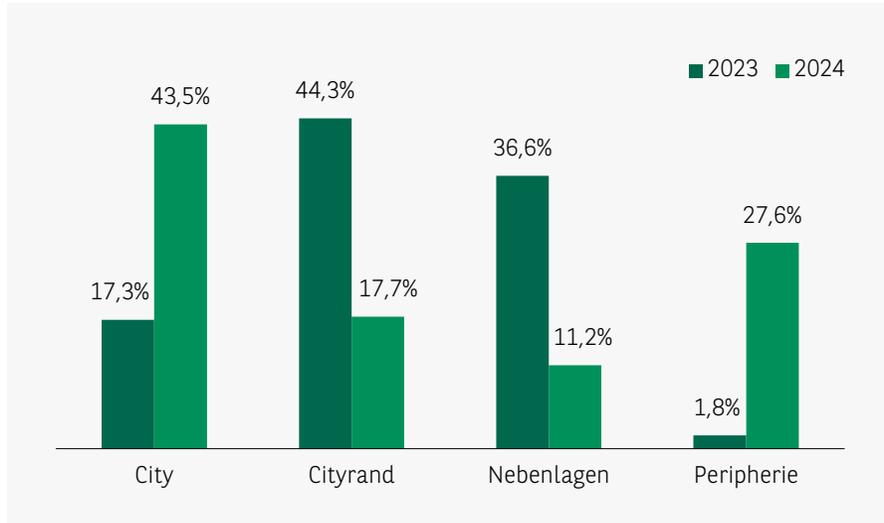
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



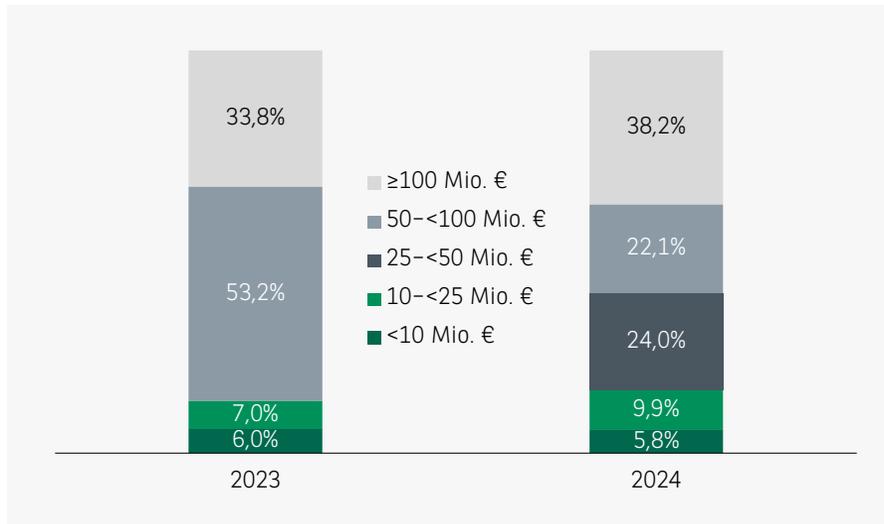
## INVESTMENTUMSATZ HAT DEUTLICH ZUGELEGT GROSSABSCHLÜSSE MIT HOHEM ANTEIL

- Der Düsseldorfer Investmentmarkt konnte auch im zweiten Quartal einen relativ stabilen Umsatz verzeichnen, sodass im ersten Halbjahr insgesamt ein deutlicher Aufwärtstrend zu beobachten war. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in einem gestiegenen Transaktionsvolumen wider, das sich in den ersten sechs Monaten auf 655 Mio. € addiert.
- Damit konnte das Ergebnis im Vorjahresvergleich um 42 % zulegen und somit etwas stärker als im bundesweiten Durchschnitt. Dieser positive Trend darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der zehnjährige Durchschnitt trotzdem noch um rund 40 % verfehlt wurde. Gleichzeitig ist aber darauf hinzuweisen, dass sich das Resultat in etwa auf dem Niveau des Jahres 2016 befindet, was ebenfalls für eine sukzessive aber nachhaltige Erholung der Investmentmärkte spricht.
- Mit dieser insgesamt erfreulichen Entwicklung liegt die Rheinmetropole im Trend der großen deutschen Städte und kann sich mit dem erreichten Transaktionsvolumen auch im bundesweiten Vergleich der großen Investmentstandorte mit Platz vier sehr gut platzieren; nur geschlagen von Berlin, München und Frankfurt.
- Wie auch an allen anderen großen Standorten haben sich die Spitzenrenditen im zweiten Quartal des Jahres erwartungsgemäß weiter verfestigt, sodass keine Veränderungen zu verzeichnen sind. Die Netto-Anfangsrenditen für Bürohäuser notieren weiterhin bei 4,50 %. Etwas niedriger bei 4,25 % liegen die Spitzenrenditen für Logistikobjekte. Für innerstädtische Geschäftshäuser sind nach wie vor 3,95 % anzusetzen.

## Investments nach Lage H1



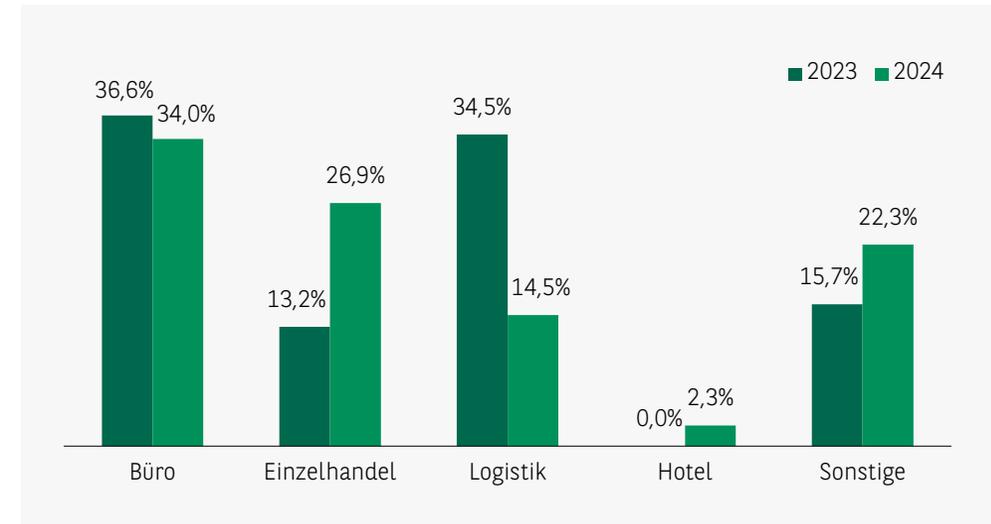
## Investments nach Größenklassen H1



## GROSSABSCHLÜSSE TRAGEN ZUM GUTEN ERGEBNIS BEI

- Gut 38 % des Umsatzes entfallen auf Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich, die damit überproportional zum Ergebnis beitragen. Hierbei handelt es sich u. a. um den früheren Kaufhof Am Wehrhahn, den die Stadt Düsseldorf aus der Insolvenzmasse einer Signa-Gesellschaft erworben hat, um hier das neue Opernhaus zu errichten.
- Am meisten investiert wurde in der City mit einem Umsatzanteil von 43,5 %. Dazu beigetragen haben in erster Linie auch die angesprochenen Großdeals. Etwas überproportional fiel außerdem die Beteiligung der Peripherie mit knapp 28 % aus.
- An der Spitze der Assetklassen finden sich Büroobjekte, die 34 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Auf dem zweiten Platz folgen mit knapp 27 % Retail-Investments. Verantwortlich hierfür ist auch, dass der anteilige Verkauf des Kö-Bogen II trotz eines gewissen Büroanteils als Einzelhandelstransaktion einzustufen ist.

## Investments nach Objektart H1



- Der Düsseldorfer Investmentmarkt konnte im ersten Halbjahr 2024 deutlich zulegen und verzeichnet einen spürbaren Aufwärtstrend. Trotzdem kämpft auch der Düsseldorfer Markt nach wie vor mit einer Reihe von schwierigen Rahmenbedingungen, insbesondere der sich nur langsam erholenden Konjunktur, und ist von Umsatzzahlen, die sich dem langjährigen Durchschnitt annähern, noch ein ganzes Stück entfernt.
- Dessen ungeachtet lassen sich einige erfreuliche Entwicklungen ausmachen, die darauf hindeuten, dass der Aufschwung grundsätzlich eingeleitet wurde und sich sukzessive beschleunigen sollte. Zu nennen ist hier neben dem höheren Transaktionsvolumen auch die leicht gestiegene Zahl der abgeschlossenen Deals. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Düsseldorfer Markt in Teilbereichen noch Luft nach oben hat. So liegt beispielsweise der Anteil eingerechneter Portfoliodeals aktuell nur bei knapp 8 %, und auf ausländische Käufer entfällt nur ein zu vernachlässigender Anteil des Investmentvolumens. Üblicherweise bewegt sich ihre Beteiligung dagegen auf einem Niveau von deutlich über einem Drittel.
- Die weiteren Aussichten des Düsseldorfer Investmentmarkts werden demzufolge auf der einen Seite von weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen bestimmt, wobei in erster Linie die langsame Konjunkturerholung und das weiterhin erhöhte Zinsniveau zu nennen sind. Auf der anderen Seite ist eine Stimmungsverbesserung auf den Märkten zu verzeichnen. Die Investoren fassen langsam mehr Vertrauen in das aktuelle, vor allem aber auch in das zukünftige Marktumfeld. Demzufolge spricht vieles für einen anhaltenden, moderaten Aufwärtstrend, der sich im weiteren Jahresverlauf sogar noch etwas beschleunigen könnte.

### Kennzahlen Investmentmarkt Düsseldorf

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>461</b>	<b>655</b>	<b>42,0%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	0,0%	7,9%	7,9%-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	33,8%	38,2%	4,4%-Pkte.
<b>Anteil Büro (%)</b>	36,6%	34,0%	-2,6%-Pkte.
<b>Anteil Citylagen (%)</b>	17,3%	43,5%	26,2%-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	33,8%	1,1%	-32,8%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	4,00%	4,50%	50 bp
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,90%	3,95%	5 bp
<b>Logistik (%)</b>	4,00%	4,25%	25 bp

## 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, Fotografien (analog und/oder digital, 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: 30.06.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶  
ERFAHREN