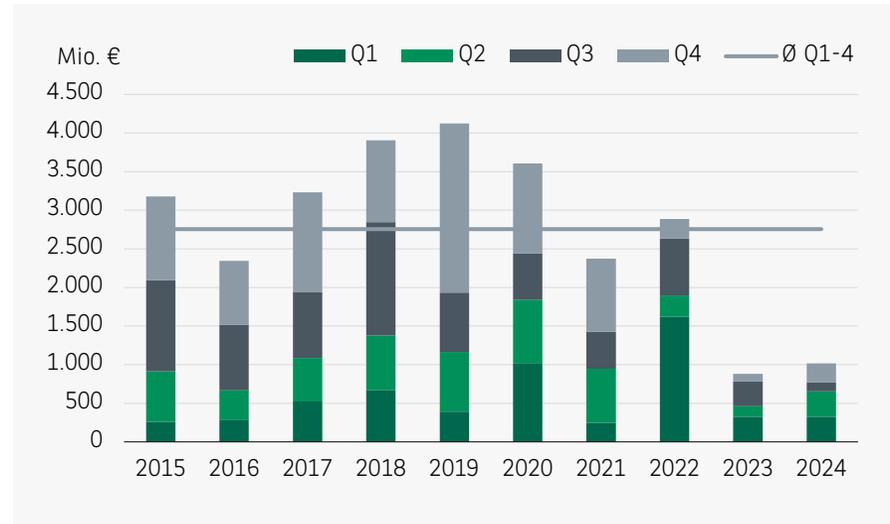


○ DÜSSELDORF

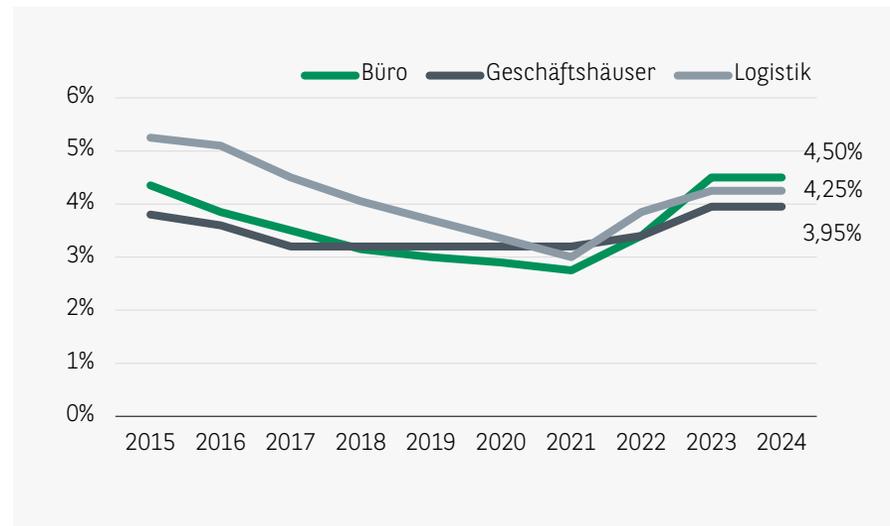
REPORT INVESTMENTMARKT

2024

Entwicklung des Investmentvolumens



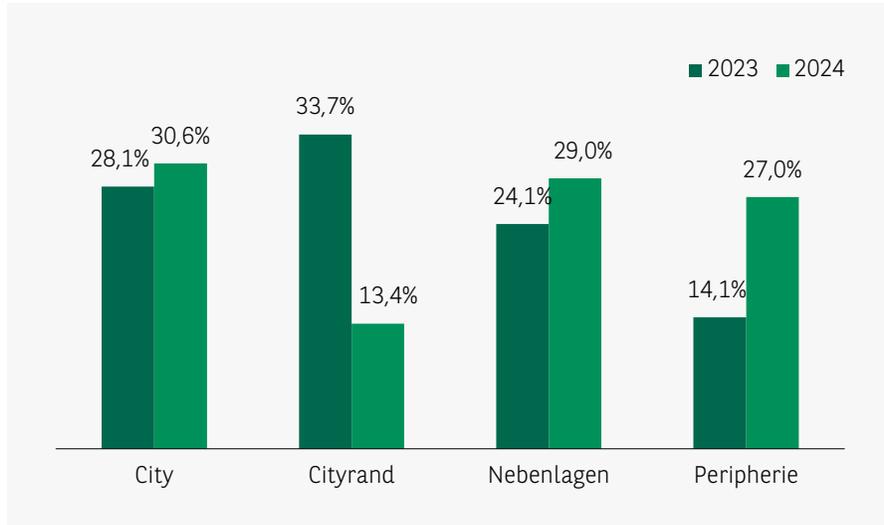
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



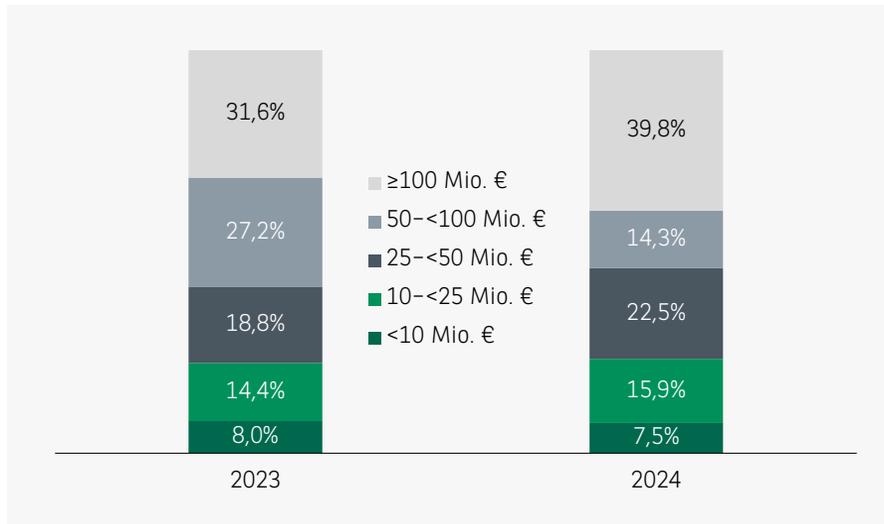
NACH SCHWACHEM DRITTEM QUARTAL SETZTE SICH MARKTERHOLUNG IM SCHLUSSQUARTAL FORT

- Der Umsatz auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt konnte im Jahr 2024 knapp die Milliardenschwelle überschreiten. Damit konnte das Vorjahresergebnis signifikant um 15 % übertroffen werden. Im langjährigen Vergleich notiert das Ergebnis jedoch noch 63 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt (2,8 Mrd. €), was insbesondere auf die herausfordernden Finanzierungsbedingungen und das schwierige makroökonomische Umfeld zurückzuführen ist. Auch die schwächelnden Büovermietungsmärkte haben einen nicht unerheblichen Anteil am niedrigen Transaktionsvolumen. Sie wirken deutlich dämpfend auf das Transaktionsgeschehen in der Assetklasse Büro.
- Nach der sehr soliden ersten Jahreshälfte legte die Markterholung im dritten Quartal eine kleine Pause ein, bevor im Schlussquartal wieder ein robustes Ergebnis von gut 245 Mio. € verzeichnet werden konnte. Einen maßgeblichen Anteil hatten hier Logistik-/Light-Industrial-Immobilien mit einem Volumen von 200 Mio. €. Mit dem Verkauf des Vallourec-Areals in Düsseldorf-Rath konnte im Logistiksegment auch im vierten Quartal ein großvolumiger Deal in Höhe von 155 Mio. € zum Abschluss gebracht werden. Der Käufer, die niederländische CTP, plant, auf dem 83 ha großen Areal einen „Multi-User-Park“ zu entwickeln.
- Den Erwartungen entsprechend bleiben die Netto-Spitzenrenditen wie auch in den anderen A-Städten unverändert. Seit Jahresende 2023 sind somit keine Veränderungen zu verzeichnen. Die Netto-Spitzenrenditen für Bürohäuser notieren bei 4,50 %. Logistikflächen rentieren mit 4,25 % etwas niedriger. Für innerstädtische Geschäftshäuser in besten Lagen werden nach wie vor 3,95 % angesetzt.

Investments nach Lage



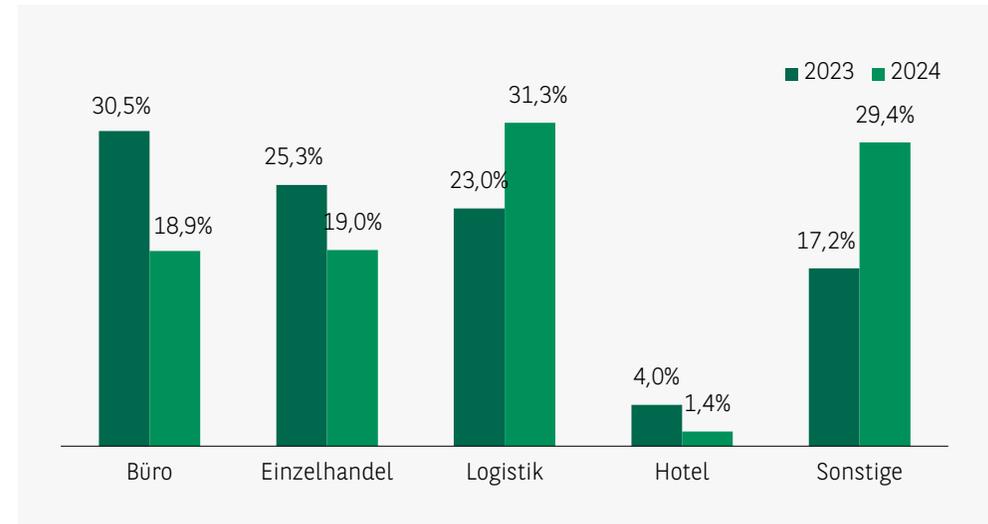
Investments nach Größenklassen



STARKES SIGNAL: DREI GROSSABSCHLÜSSE IM JAHR 2024

- Das Segment über 100 Mio. € kommt auf einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 40 % (Ø 10 Jahre: 33 %), was auf drei Großabschlüsse zurückzuführen ist. Nichtsdestotrotz ist der Markt insgesamt aktuell etwas kleinteiliger strukturiert als bislang. So kommen Portfolios auf einen Anteil von nur 10 % (Ø 10 Jahre: 26 %) und auch das durchschnittliche Dealvolumen (26 Mio. €) liegt noch unter dem langjährigen Durchschnitt.
- Das Bürosegment steuert mit 31 % zwar anteilmäßig mehr als im Vorjahr zum Gesamtergebnis bei, verfehlt jedoch mit einem Volumen von 192 Mio. € den langjährigen Durchschnitt klar um 89 %. Lager- und Logistikflächen verzeichnen hingegen mit 318 Mio. € ein starkes Ergebnis und übertreffen als einzige Assetklasse ihren zehnjährigen Durchschnitt um 73 %.
- Entsprechend kommen die Neben- und peripheren Lagen zusammen auf einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 56 % (Ø 10 Jahre: 34 %).

Investments nach Objektart



- Nach einem soliden ersten Halbjahr und einem schwachen dritten Quartal sind die Investmentumsätze im Schlussquartal wieder angezogen, sodass für das Gesamtjahr 2024 eine Umsatzsteigerung von 15 % gegenüber dem schwachen Vorjahr 2023 verzeichnet werden kann. Das Umsatzplus fällt damit in Düsseldorf geringer als im Durchschnitt der deutschen Big-Six Investmentstandorte aus (+58 %). Positiv zu werten ist allerdings der wieder angestiegene Marktanteil im großvolumigen Segment über 100 Mio. €, wobei auch hier der Langzeitdurchschnitt erneut deutlich verfehlt wird. Die schwächelnde Konjunktur, die herausfordernden finanzierungsseitigen Rahmenbedingungen sowie das eingetrübte Stimmungsbild unter Investoren können als Gründe für das nach wie vor insgesamt unterdurchschnittliche Investmentvolumen betrachtet werden.
- Es mehren sich jedoch die Anzeichen, dass die Talsohle mittlerweile durchschritten ist. Der weiterhin von der EZB forcierte Zinssenkungszyklus und die sich damit verbessernden finanzierungsseitigen Rahmenbedingungen sowie eine langsam wieder in Fahrt kommende Konjunktur dürften dem Düsseldorfer Investmentmarkt 2025 zu einer nachhaltigen Markterholung verhelfen. Hierfür spricht auch die aktuell spürbare Stimmungsaufhellung der Nutzermärkte.
- Entsprechend deutet einiges daraufhin, dass 2025 das Investitionsvolumen bereits wieder deutlich höher ausfällt. Vor allem im Portfoliosegment wie auch in der Assetklasse Büro dürfte sich die Transaktionsdynamik beschleunigen. Mit einem langsam wieder zurückkehrenden Nutzervertrauen in die Büromärkte sind hier in den kommenden Quartalen auch wieder größere Dealvolumen vorstellbar.

Kennzahlen Investmentmarkt Düsseldorf

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	882	1.017	15,2%
Portfolioanteil (%)	13,1%	9,5%	-3,6%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	31,6%	39,8%	8,2%-Pkte.
Anteil Büro (%)	30,5%	18,9%	-11,6%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	28,1%	30,6%	2,5%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	30,8%	25,3%	-5,4%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,50%	4,50%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,95%	3,95%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0 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: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN