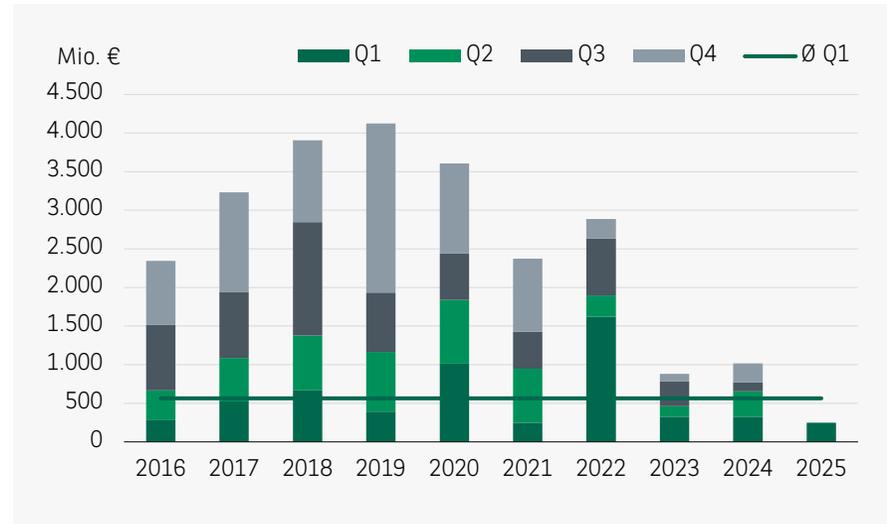


○ DÜSSELDORF

REPORT INVESTMENTMARKT

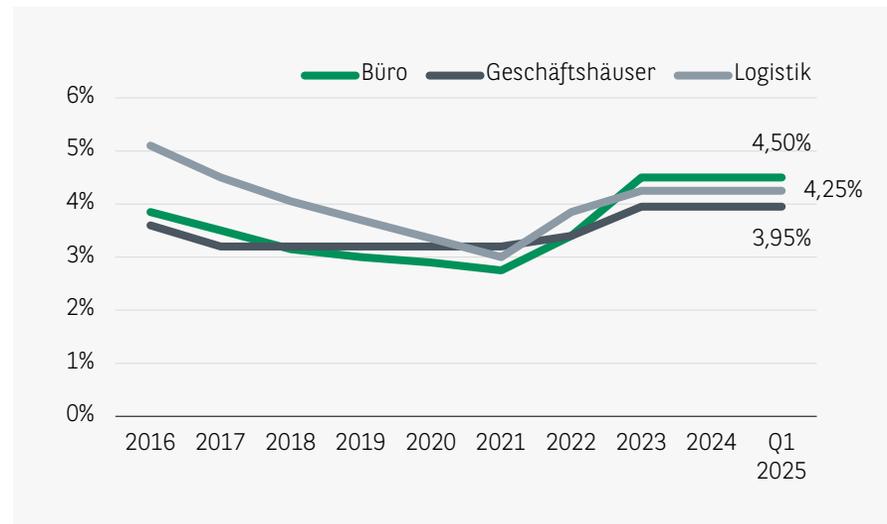
Q1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



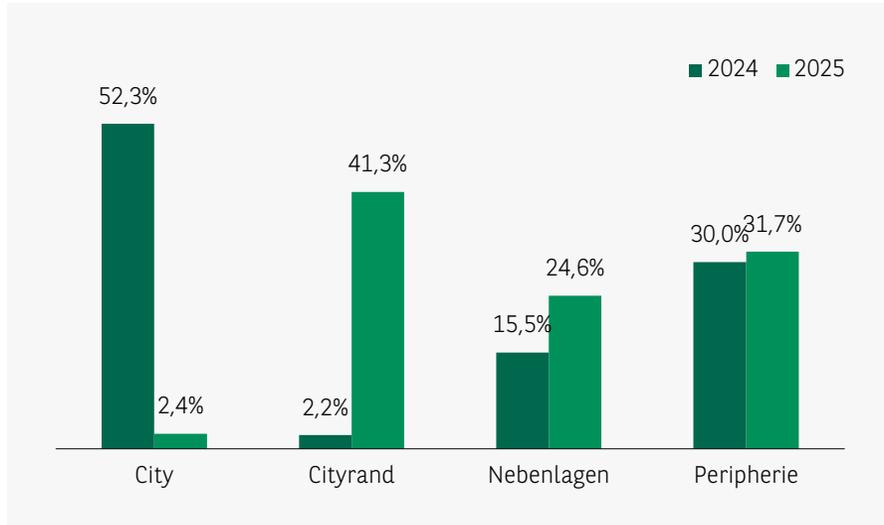
DÜSSELDORF BUNDESWEIT AUF PLATZ 4
KNAPP 250 MIO. INVESTMENTUMSATZ

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart

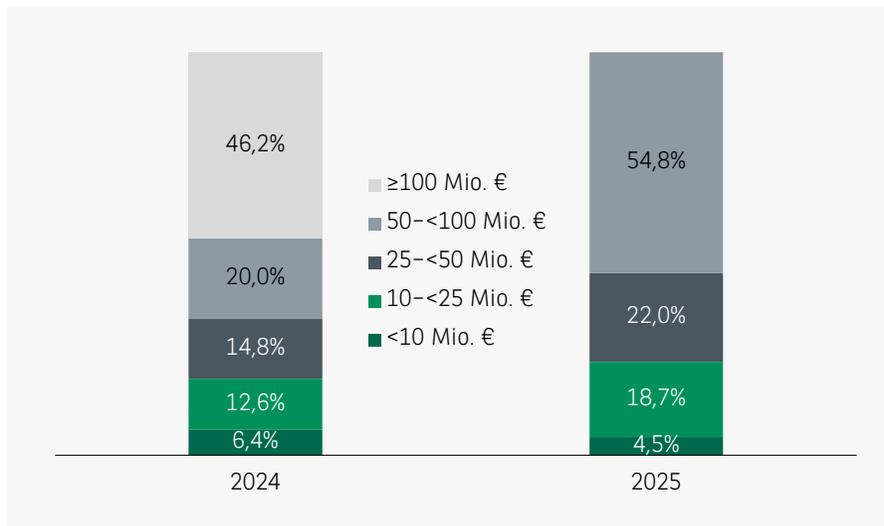


- Der Düsseldorfer Investmentmarkt ist relativ verhalten in das Jahr 2025 gestartet. Mit 249 Mio. € notiert das Transaktionsvolumen rund 23 % unter dem Vorjahresquartalsergebnis und 56 % unter dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 564 Mio. €). Damit ordnet sich die Rheinmetropole hinter Berlin, München und Hamburg auf dem vierten Platz unter den Top-Standorten ein.
- In den vergangenen Quartalen hat sich das Marktsentiment spürbar verbessert und das Investoreninteresse ist wieder angezogen. Bislang spiegelt sich dies jedoch noch nicht in gestiegenen Investmentumsätzen wider. Dieses Bild zeichnet sich, wie in den übrigen Top-Standorten, auch in Düsseldorf ab. Ein Grund für den schwachen Jahresauftakt ist, dass bis dato noch keine Großtransaktionen über 100 Mio. € zum Abschluss gebracht werden konnten.
- Mit dem Verkauf des Grand Central Entwicklungsgrundstückes am Düsseldorfer Hauptbahnhof sowie eines Gewerbeparks am Düsseldorfer Flughafen wurden die beiden größten Transaktionen, mit einem Investmentvolumen über 50 Mio. €, verzeichnet.
- Vor dem Hintergrund des verbesserten Marktsentiments, jedoch einem noch nicht signifikanten Anstieg des Investmentvolumens, bleiben die Spitzenrenditen in allen Assetklassen erwartungsgemäß konstant. Büroobjekte rentieren unverändert mit 4,50 %. Für Logistikobjekte und innerstädtische Geschäftshäuser werden weiterhin 4,25 % bzw. 3,95 % angesetzt.

Investments nach Lage Q1



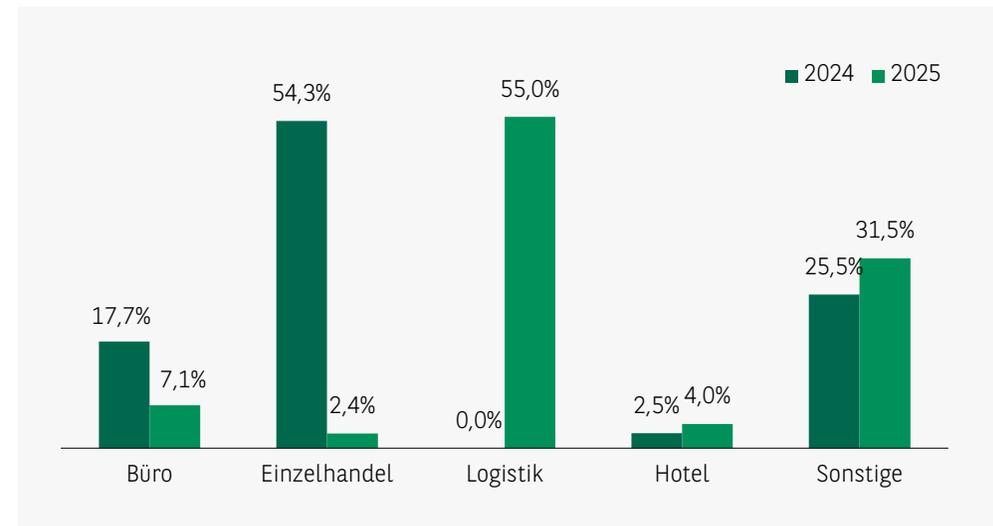
Investments nach Größenklassen Q1



LOGISTIK ÜBERDURCHSCHNITTLICH STARK

- Bislang konnte zwar noch keine Transaktion im Größensegment >100 Mio. € erfasst werden, jedoch schneidet das zweitgrößte Segment zwischen 50 und 100 Mio. € mit einem Investmentvolumen von 136 Mio. € bzw. knapp 55 % Marktanteil vergleichsweise solide ab. Indes präsentierten sich die kleinen und mittleren Größenkategorien weniger lebhaft.
- Während der Cityrand einen ähnlichen Umsatzanteil wie im langjährigen Durchschnitt und die Nebenlagen und die Peripherie einen überdurchschnittlichen Marktanteil verbuchen können, wurde bislang in der City mit 2 % ausgesprochen wenig investiert, was auch dem fehlenden Produkt in zentralen Lagen geschuldet sein dürfte.
- Logistik konnte mit 137 Mio. € (55 %) mit Abstand am meisten zum Gesamtumsatz beisteuern, was mehr als dem doppelten des langjährigen Durchschnitts entspricht (Ø 10 Jahre: 64 Mio. €). Gleich vier der fünf größten Deals gehen auf diese Assetklasse zurück.

Investments nach Objektart Q1



- Der Düsseldorfer Investmentmarkt ist schwach in das neue Jahr 2025 gestartet. Dieses Ergebnis ist jedoch im Kontext eines insgesamt noch relativ schwachen Investmentmarktes zu sehen. Ähnlich wie die übrigen Top-Märkte notiert das Düsseldorfer Investmentvolumen signifikant unter dem langjährigen Durchschnitt.
- Vor dem Hintergrund der geänderten geldpolitischen und makroökonomischen Rahmenbedingungen befindet sich der Investmentmarkt der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt nach wie vor in der Konsolidierungsphase. Als bezeichnend hierfür kann die spürbare Kaufzurückhaltung von Investoren im Büroimmobilienbereich betrachtet werden. Nichtsdestotrotz deuten die seit einigen Quartalen stabilen Spitzenrenditen darauf hin, dass sich die Preisfindungsphase im Abschluss befindet.
- Die konjunkturelle Erholung steht aktuell in Anbetracht des Zollkonfliktes mit den USA und bestehenden geopolitischen Risiken mehr denn je auf einem fragilen Fundament. Die jüngst beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen und die damit verbundenen Investitionen dürften der deutschen Wirtschaft jedoch einen spürbaren Auftrieb verleihen. Auch die Düsseldorfer Nutzermärkte dürften hiervon nennenswert profitieren, was sich mittelfristig in einer anziehenden Flächennachfrage widerspiegeln sollte. In Erwartung einer mittelfristigen Entspannung im Handelskonflikt, dürfte damit die Unsicherheit insbesondere im zweiten Halbjahr neuem Optimismus weichen.
- Ein Jahresergebnis über der 1-Mrd.-€-Marke, in ähnlicher Größenordnung wie im Vorjahr, erscheint aktuell als durchaus realistisch. Die Spitzenrenditen dürften sich stabil entwickeln.

Kennzahlen Investmentmarkt Düsseldorf

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	325	249	-23,4%
Portfolioanteil (%)	0,0%	11,2%	11,2%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	46,2%	0,0%	-46,2%-Pkte
Anteil Büro (%)	17,7%	7,1%	-10,6%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	52,3%	2,4%	-49,9%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	0,0%	18,7%	18,7%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,50%	4,50%	0,0%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,95%	3,95%	0,0%-Pkte
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0,0%-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: 31.03.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN