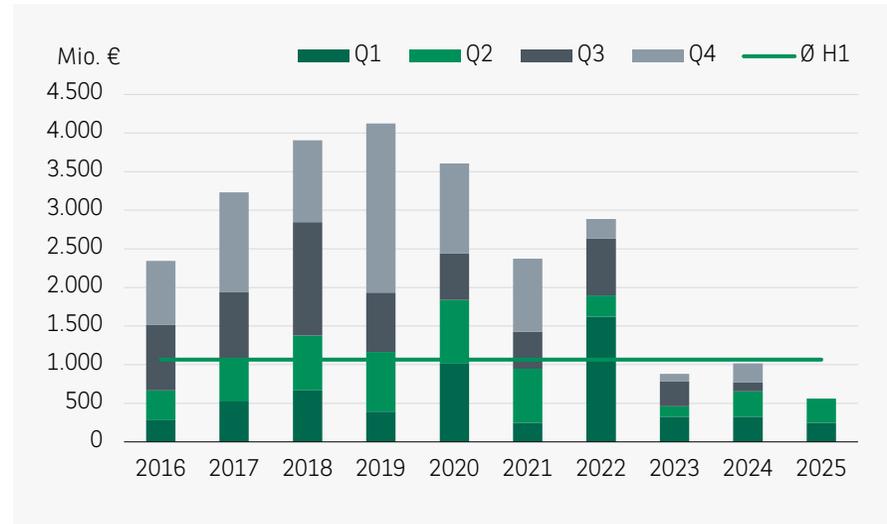


○ DÜSSELDORF

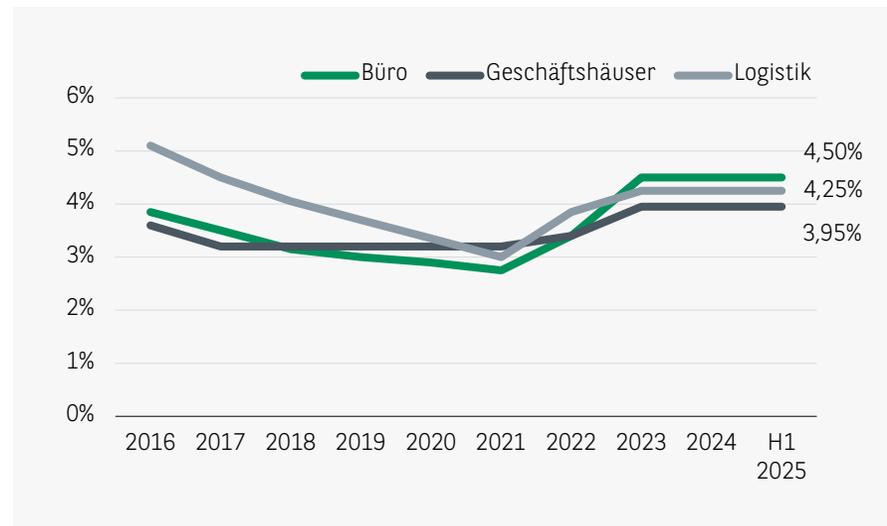
# REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2025

## Entwicklung des Investmentvolumens



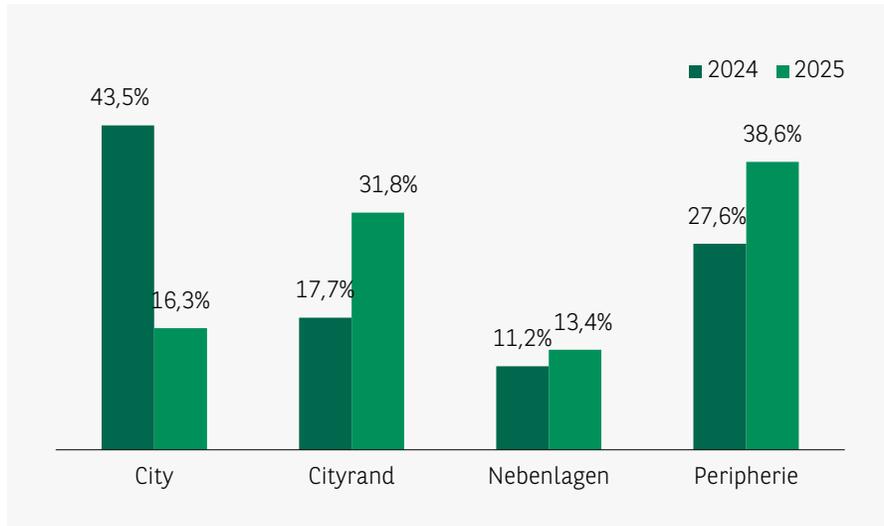
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



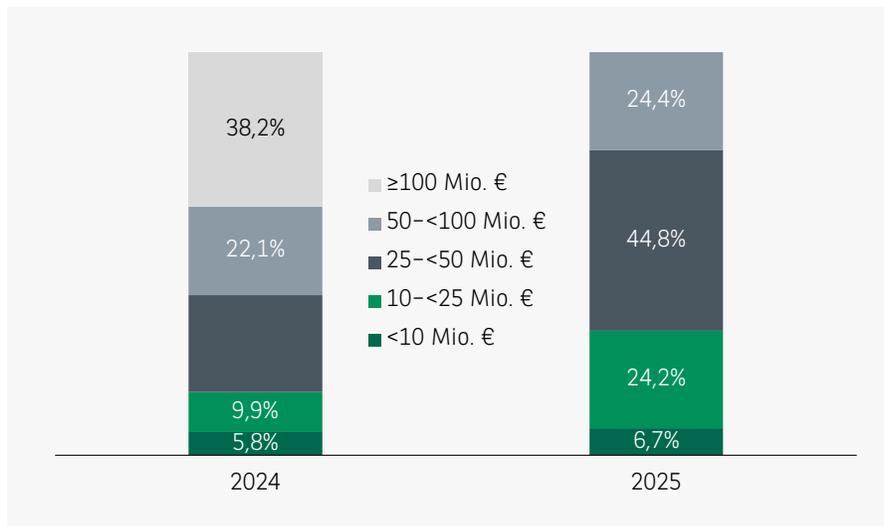
## VOLUMEN LEICHT UNTER VORJAHRESZEITRAUM ÜBER EINE HALBE MILLIARDE INVESTMENTUMSATZ

- Der Düsseldorfer Investmentmarkt blickt mit einem Investmentvolumen von 560 Mio. € auf ein verhaltenes Transaktionsgeschehen im ersten Halbjahr 2025 zurück. Damit notiert der Investmentumsatz, ähnlich wie an anderen Top-Standorten, weiterhin deutlich unter seinem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: knapp 1,1 Mrd. €). Nichtsdestotrotz kann sich die Landeshauptstadt mit einigem Abstand vor Stuttgart, Köln und Frankfurt auf Platz 4 unter den A-Städten einordnen.
- Zwar hat sich das Marktsentiment in den vergangenen Quartalen spürbar verbessert und das Investoreninteresse ist weiter angezogen, viele Transaktionsprozesse befinden sich derzeit jedoch noch in der Vermarktungs- oder Finalisierungsphase und spiegeln sich entsprechend noch nicht im Investmentvolumen wider.
- Hinzu kommt, dass der Markt aktuell deutlich kleinteiliger als üblich ist. So liegt das durchschnittliche Dealvolumen bei nur 22 Mio. €, was maßgeblich darauf zurückzuführen ist, dass noch kein Verkauf im dreistelligen Millionenbereich verzeichnet werden konnte. Die größte registrierte Transaktion des Jahres ist der Erwerb des Grand Central Entwicklungsgrundstückes durch GBI.
- Trotz des verbesserten Sentiments ist bei den Nettospitzenrenditen derweil gegenüber dem Jahresbeginn keine Veränderung zu verzeichnen. Prime-Büroimmobilien notieren unverändert bei 4,50 %. Für Logistikimmobilien und innerstädtische Geschäftshäuser werden nach wie vor 4,25 % bzw. 3,95 % angesetzt.

## Investments nach Lage H1



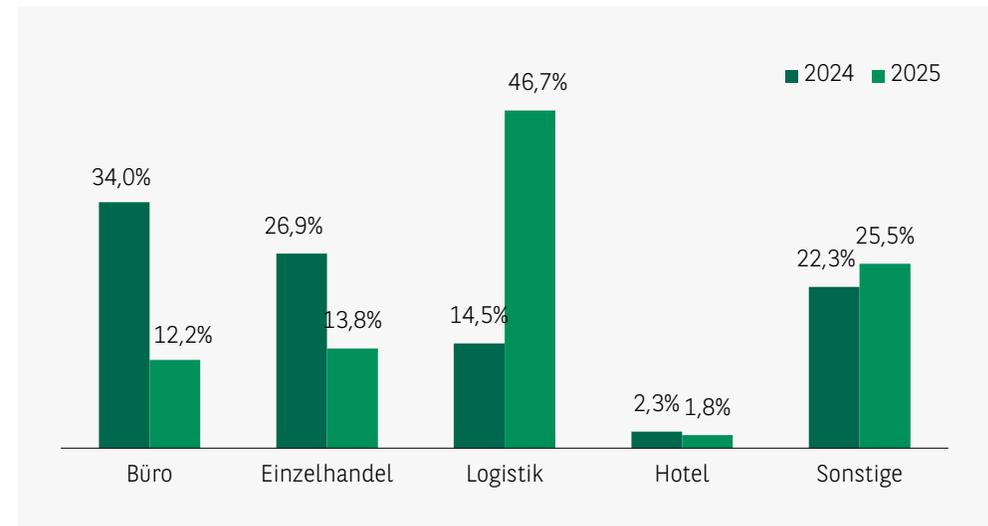
## Investments nach Größenklassen H1



## LOGISTIK MIT HÖCHSTEM JEMALS REGISTRIERTEN VOLUMEN

- Mit knapp 45 % geht der Großteil des Investmentumsatzes bislang auf das Großensegment mittelgroßer Deals zwischen 25 und 50 Mio. € zurück. Hier konnten bereits kumuliert 251 Mio. €, und damit fast so viel wie im langjährigen Schnitt, verzeichnet werden. Auch das Segment kleinerer Deals zwischen 10 und 25 Mio. € präsentiert sich vergleichsweise lebhaft (anteilig 24 % bzw. 135 Mio. €).
- Die Verteilung der Investments nach Lage zeichnet derzeit ein ungewöhnliches Bild: Während sich die meisten Transaktionen mit 39 % überdurchschnittlich stark (Ø 10 Jahre: 20 %) auf die peripheren Lagen konzentrierten, sind die zentralen Lagen in der City weniger stark beteiligt. Dies steht im direkten Zusammenhang mit der großen Marktaktivität im Logistiksegment. So verzeichnet die Assetklasse mit 261 Mio. € das bislang stärkste je in Düsseldorf registrierte Halbjahresresultat. Die Ergebnisse in den übrigen Assetklassen notieren derweil unterhalb des langjährigen Schnitts.

## Investments nach Objektart H1



- Der Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr ein Investmentvolumen in ähnlicher Größenordnung wie in den ersten sechs Monaten der beiden Vorjahre. Die derzeit moderate Marktdynamik ist jedoch im Kontext des bundesweit nach wie vor vergleichsweise schwachen Investmentmarktes zu bewerten. Wie in den anderen führenden Märkten liegt das Transaktionsvolumen in Düsseldorf deutlich unter dem langjährigen Mittelwert.
- Vor dem Hintergrund veränderter geldpolitischer und makroökonomischer Rahmenbedingungen sowie immanenter geopolitischer Risiken und Unsicherheiten bleibt der Investmentmarkt der Rheinmetropole in einer Konsolidierungsphase. Insbesondere das Fehlen großvolumiger Transaktionen aus dem Büroimmobilienbereich bremst den Markt aktuell aus. Dennoch ist bereits eine Verbesserung des Sentiments unter Investoren spürbar, was sich jedoch erst mit einiger Verzögerung in einem Anstieg des Investmentvolumens ausdrücken wird.
- Darüber hinaus werden die kürzlich verabschiedeten finanzpolitischen Maßnahmen einen positiven Impuls für die deutsche Wirtschaft setzen. Auch die Düsseldorfer Nutzermärkte dürften hiervon substantiell profitieren, was sich mittelfristig in einer erhöhten Flächennachfrage niederschlagen und sich damit auch positiv auf den Investmentmarkt auswirken wird. Unter der Prämisse, dass sich zollpolitische Konflikte nicht verschärfen, ist davon auszugehen, dass bestehende Unsicherheiten einem wachsenden Optimismus im zweiten Halbjahr weichen werden. Damit gilt ein Jahresergebnis oberhalb der 1-Mrd.-€-Marke und somit auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr derzeit als das wahrscheinlichste Szenario. Die Nettospitzenrenditen dürften vorerst konstant bleiben.

### Kennzahlen Investmentmarkt Düsseldorf

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	655	560	-14,6%
Portfolioanteil (%)	7,9%	10,5%	2,6%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	38,2%	0,0%	-38,2%-Pkte.
Anteil Büro (%)	34,0%	12,2%	-21,8%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	43,5%	16,3%	-27,2%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	1,1%	40,8%	39,7%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2024	H1 2025	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, 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: 30.06.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN