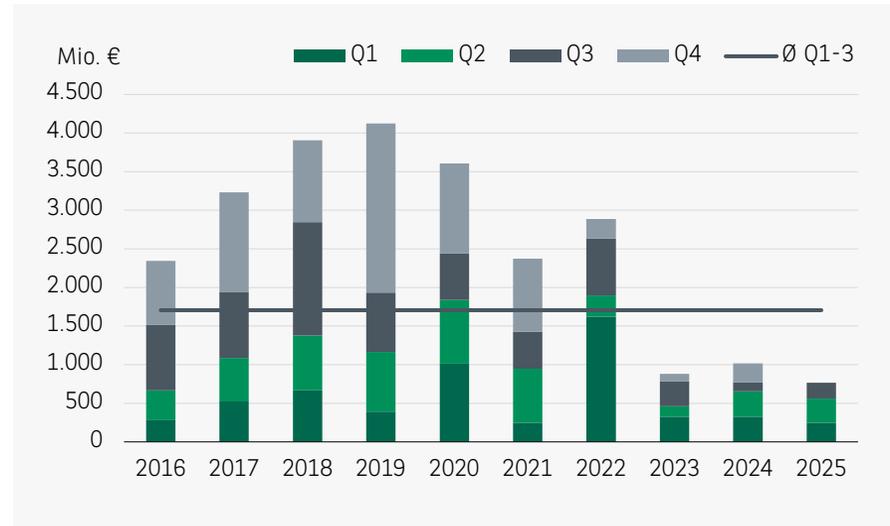


○ DÜSSELDORF

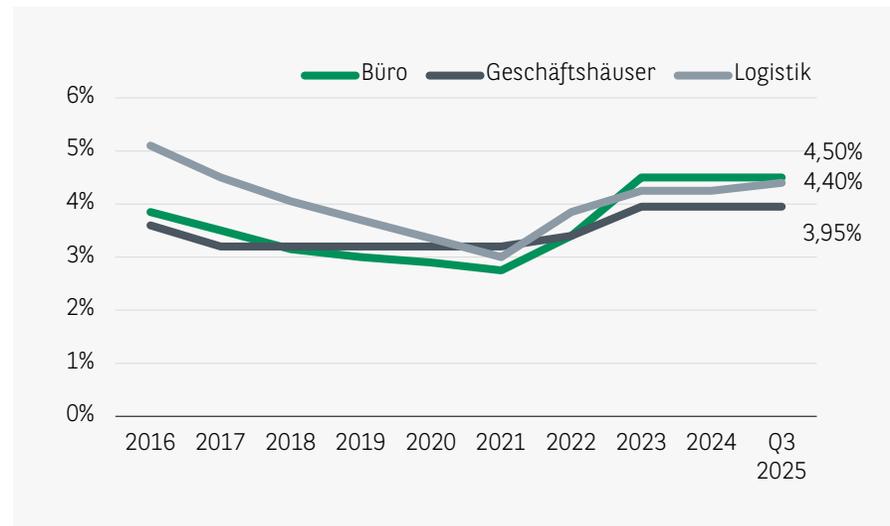
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



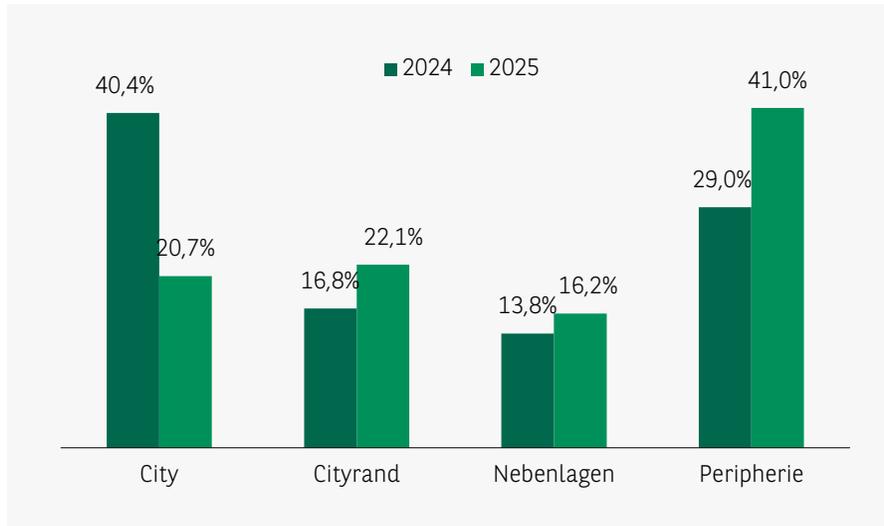
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



INVESTMENTVOLUMEN AUF VORJAHRESNIVEAU PLATZ 4 UNTER DEN TOP-STANDORTEN

- Der Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnet nach den ersten drei Quartalen 2025 ein Investmentvolumen von 766 Mio. €, womit das Vorjahresniveau erreicht wird. Ähnlich wie an den anderen Top-Standorten notiert das Ergebnis jedoch weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (-55 % ggü. Ø 10 Jahre: 1,7 Mrd. €). Nichtsdestotrotz nimmt Düsseldorf Platz 4 unter den A-Städten hinter Berlin, München und Hamburg ein.
- Insgesamt war auch das dritte Quartal, ähnlich wie das erste Halbjahr, durch eine verhaltene Marktdynamik geprägt. Jedoch ist zu konstatieren, dass sich die Stimmung unter Investoren in den vergangenen Quartalen bereits spürbar aufgehellt hat. Dies wird jedoch noch nicht entsprechend im Investmentvolumen abgebildet, da sich viele Transaktionen weiterhin in der Vermarktungs- und Kaufverhandlungsphase befinden.
- Der Düsseldorfer Investmentmarkt ist nach wie vor wesentlich kleinteiliger strukturiert als gewohnt, denn aktuell fehlt es wie an vielen anderen Standorten besonders an großvolumigen Transaktionen. So konnte bislang noch kein Deal in der Größenordnung über 100 Mio. € registriert werden. In dem Segment zwischen 50 bis 100 Mio. € wurde nur eine Transaktion verzeichnet.
- Für Büroimmobilien wird unverändert eine Nettospitzenrendite von 4,50 % angesetzt. Innerstädtische Geschäftshäuser rentieren konstant zu 3,95 %. Bei Logistikimmobilien ist die Spitzenrendite um 15 Basispunkte auf 4,40 % angestiegen.

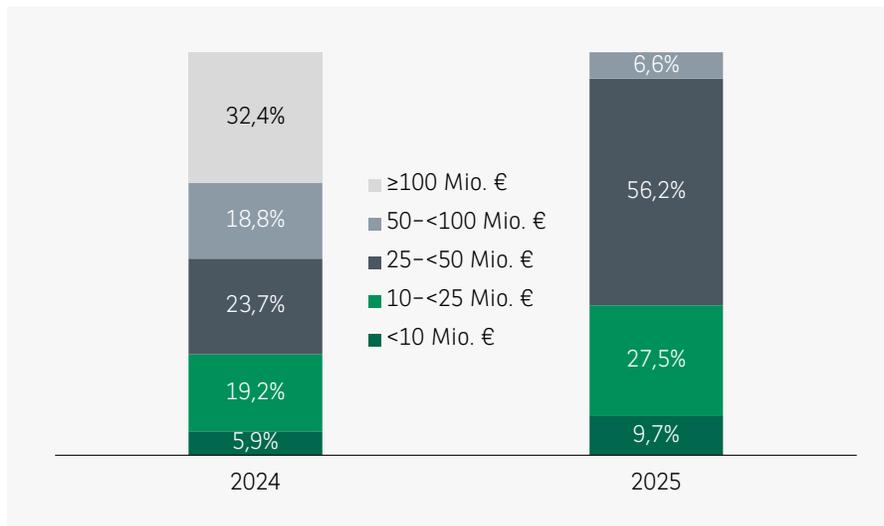
Investments nach Lage Q1-3



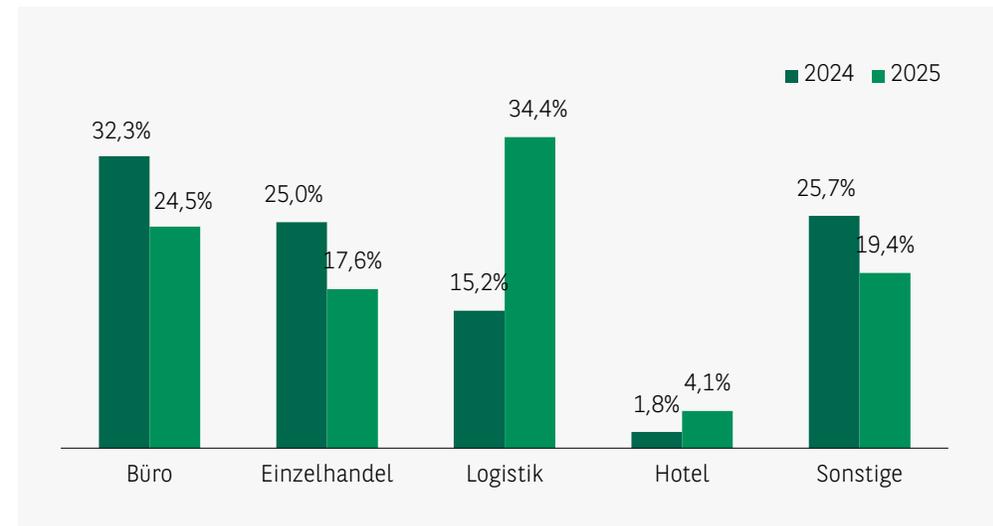
LOGISTIK MIT REKORDERGEBNIS

- Die Verteilung des Investmentvolumens nach Größenklassen wird aktuell stark durch das Segment mittelgroßer Deals zwischen 25 und 50 Mio. € dominiert. Nicht nur relativ betrachtet notiert der Marktanteil hier mit 56 % deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 26 %), sondern auch absolut betrachtet wird ein leicht überdurchschnittlicher Wert verzeichnet. Auch das Segment kleinerer Deals zwischen 10 und 25 Mio. € präsentiert sich vergleichsweise lebhaft (anteilig 27,5 % bzw. 210 Mio. €).
- Mit 41 % konzentriert sich ein Großteil des Investmentvolumens auf die peripheren Lagen. Mit 314 Mio. € steht hier ein über dem Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 277 Mio. €) notierender Umsatz zu Buche. Dies begründet sich im Wesentlichen in den starken Marktaktivitäten im Logistikbereich. So entfallen hier mehr als die Hälfte der Transaktionen bzw. 173 Mio. € Investmentvolumen auf Logistikobjekte. Insgesamt betrachtet verbuchen Logistikimmobilien einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 34 % (Ø 10 Jahre: 11 %), und mit 264 Mio. € ein Rekordergebnis.

Investments nach Größenklassen Q1-3



Investments nach Objektart Q1-3



- In den ersten drei Quartalen bewegte sich das Investmentvolumen am Düsseldorfer Markt auf einem ähnlichen Niveau wie in den entsprechenden Zeiträumen der beiden Vorjahre. Die aktuell moderate Marktdynamik ist dabei vor dem Hintergrund eines deutschlandweit weiterhin schwächeren Investmentumfelds zu betrachten. Wie auch in den anderen führenden Immobilienmärkten ist die Verbesserung des Sentiments unter Investoren noch nicht in aktuellen Zahlen ablesbar, sodass das Transaktionsvolumen in Düsseldorf weiterhin deutlich hinter dem langjährigen Durchschnitt zurück bleibt und somit nach wie vor die Vorzeichen einer Konsolidierungsphase den Investmentmarkt bestimmen.
- Während das Investmentumfeld aktuell noch durch herausfordernde makroökonomische Rahmenbedingungen sowie zoll- und geopolitische Risiken bestimmt wird, stehen die Zeichen gut, dass es kurz- bis mittelfristig zu einer weiteren Stimmungsverbesserung kommt und sich dies nach und nach entsprechend auch in einem signifikanten Anstieg des Investmentvolumens widerspiegelt. Denn die von der Bundesregierung geschnürten Sonderbudgets werden Investitionsanreize setzen und der deutschen Konjunktur starken An Schub verleihen. Hiervon sollten unmittelbar die Düsseldorfer Nutzermärkte profitieren, was sich in einer erhöhten Flächennachfrage ausdrücken wird. Dies wird sich mittelbar auch positiv auf den Düsseldorfer Investmentmarkt auswirken.
- In Erwartung, dass die benannten positiven Entwicklungen die Negativtrends klar überlagern sollten, erscheint ein Jahresergebnis auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr, oberhalb der 1-Mrd.-€-Marke, aus heutiger Sicht als das wahrscheinlichste Szenario. Die Nettospitzenrenditen dürften vorerst stabil bleiben.

Kennzahlen Investmentmarkt Düsseldorf

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.705	766	-55,1%
Portfolioanteil (%)	6,6%	11,0%	4,4%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	32,4%	0,0%	-32,4%-Pkte.
Anteil Büro (%)	32,3%	24,5%	-7,8%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	40,4%	21,3%	-19,1%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	6,6%	33,2%	26,6%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2024	Q3 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,50%	4,50%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,95%	3,95%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,40%	15 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: 30.09.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN