

REVIEW INVESTMENTMARKT

DÜSSELDORF Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

- **UMSATZSTEIGERUNG GGÜ.
VORJAHR UM 9 %**
- **STARKES Q4 SPIEGELT
ANZIEHENDE MARKTDYNAMIK**

KENNZAHLEN

1.112 △ +9,4 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)

7,6 ▽ -1,9 %-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)

21,8 ▽ -16,4 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

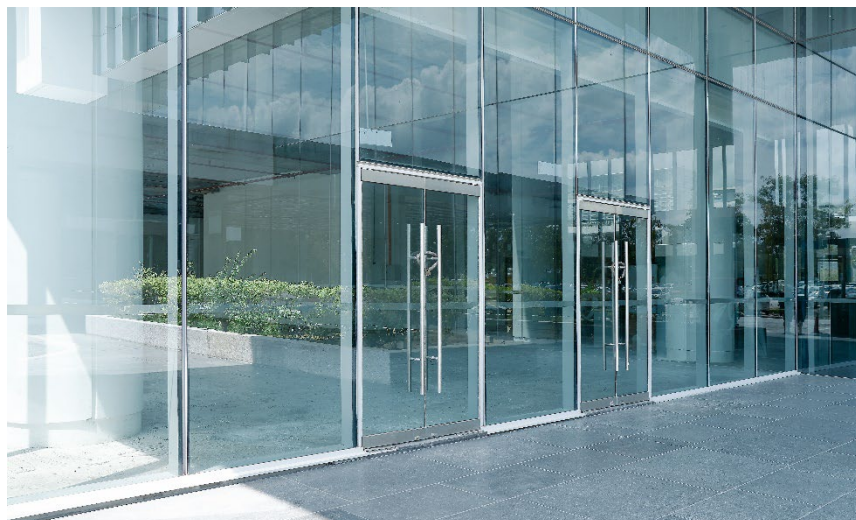
MARKTÜBERBLICK

Der Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnet im Jahr 2025 ein Investmentvolumen von 1,1 Mrd. €. Obgleich das Schlussquartal das stärkste Quartal im Jahr 2025 war, geht in der Gesamtbetrachtung die verbesserte Investorenstimmung, ähnlich wie an den anderen Top-Standorten, noch nicht mit deutlich steigenden Investmentumsätzen einher. Jedoch kann mit über 50 registrierten Deals bereits eine gegenüber den beiden Vorjahren anziehende Transaktionsfrequenz bilanziert werden.

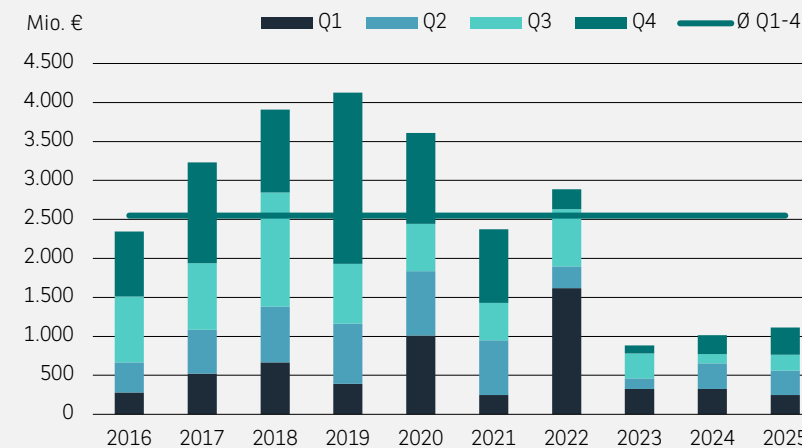
Positiv zu werten ist zudem, dass Düsseldorf als einziger Top-Standort sein Vorjahresergebnis (um 9 %) übertreffen konnte. Unter den A-Städten belegt die Landeshauptstadt Rang 5, knapp hinter Köln und noch vor Frankfurt und Stuttgart.

Das Ergebnis wird größtenteils durch Einzeltransaktionen getragen. Portfolios haben nur einen Anteil von 8 %. Für ein besseres Resultat fehlt es daher insbesondere an großvolumigen Portfoliodeals. Die beiden größten Deals wurden im vierten Quartal mit der Veräußerung von zwei Highstreet-Objekten in der Königsallee mit Schwerpunkt auf Luxusmode registriert.

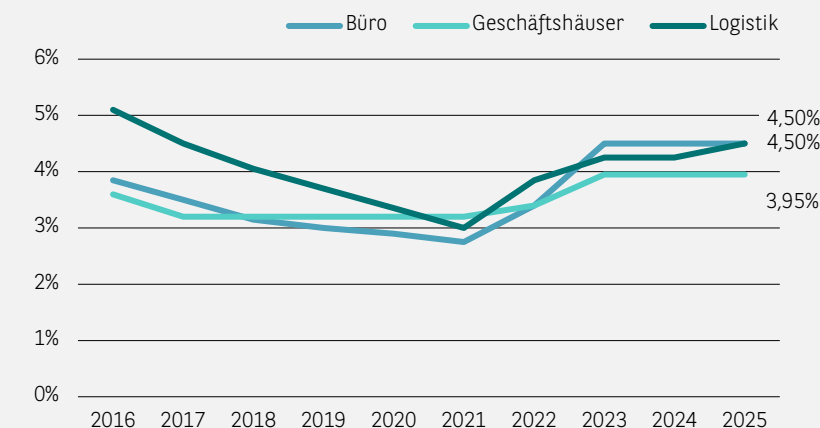
Büroimmobilien rentieren konstant zu 4,50 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser wird ebenfalls eine unveränderte Nettospitzenrendite von 3,95 % angesetzt. Hingegen verzeichnen Logistikimmobilien einen Anstieg der Spitzenrendite um 25 Basispunkte auf 4,50 %.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q4 2025

INVESTMENTMARKT
DÜSSELDORF

- MITTELGROSSE DEALS
ÜBERWIEGEN
- LOGISTIK UND EINZELHANDEL MIT
ÜBERDURCHSCHNITTLICHEM
MARKTANTEIL

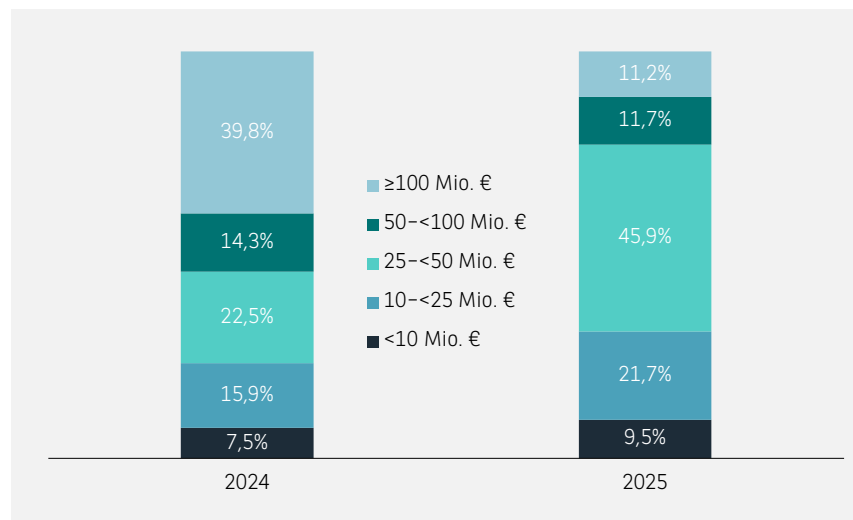
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Aktuell entfällt der Großteil des Investmentvolumens auf das Segment mittelgroßer Transaktionen im Bereich von 25 bis 50 Mio. €. Der Marktanteil notiert hier mit 46 % deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 25 %). Auch die kleineren Größenklassen bis 25 Mio. €, die 31 % zum Gesamtvolumen beitragen, präsentieren sich vergleichsweise lebhaft. Dies zeigt, dass der Düsseldorfer Investmentmarkt 2025 insgesamt wesentlich kleinteiliger als gewohnt strukturiert war.

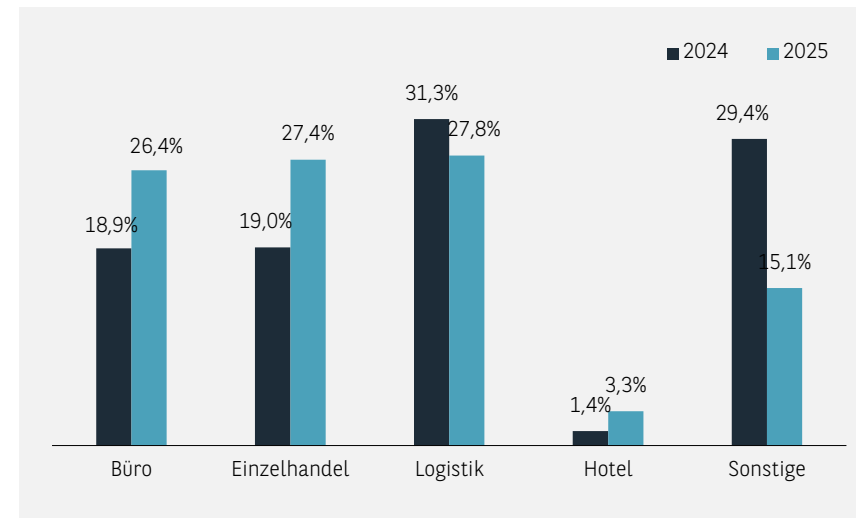
Bei der Verteilung des Investmentvolumens nach Lagen dominieren die Peripherie und die City das Marktgeschehen. Die Peripherie hat mit 34 % einen weit überdurchschnittlichen Marktanteil (Ø 10 Jahre: 17 %), was insbesondere auf das starke Abschneiden von Logistikimmobilien zurückzuführen ist. In peripheren Lagen wurde mit rund 380 Mio. € auch absolut betrachtet ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts erzielt. Die City trägt ebenfalls erheblich zum Investmentumsatz bei und steuert fast ein Drittel dazu bei.

Mit einem Transaktionsvolumen von jeweils gut 300 Mio. € schneiden sowohl Logistikimmobilien mit +53 % als auch Einzelhandelsobjekte mit +27 % gegenüber dem zehnjährigen Schnitt stark ab. An dem guten Ergebnis der Assetklasse Retail hatten die beiden benannten größten Deals in der Königsallee einen wesentlichen Anteil.

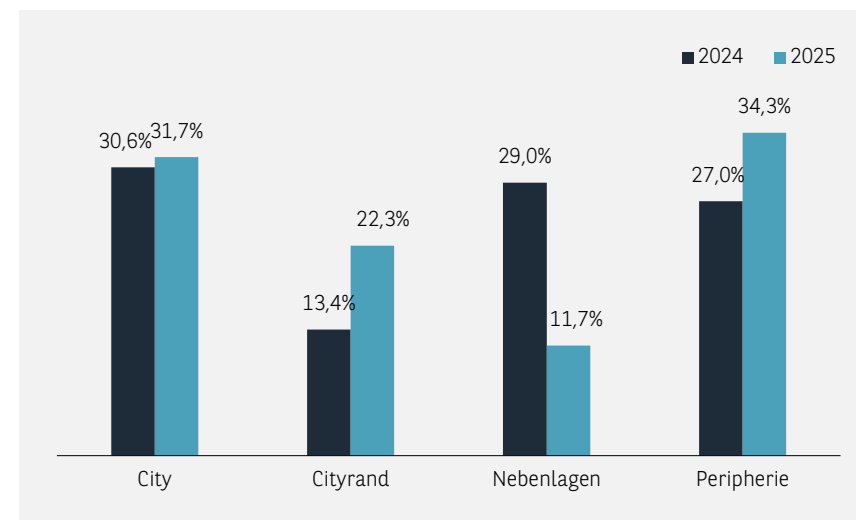
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q4 2025

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

- GUTE VORZEICHEN FÜR WEITER ANZIEHENDE MARKTDYNAMIK
- UMSATZ DÜRFTE RICHTUNG 5-JAHRES-SCHNITT STEIGEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1

BIP Prognose 2025
(in %)

2,7

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q4 2025 (in %)

87,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(I2 2025)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

△ +1 bp q/q

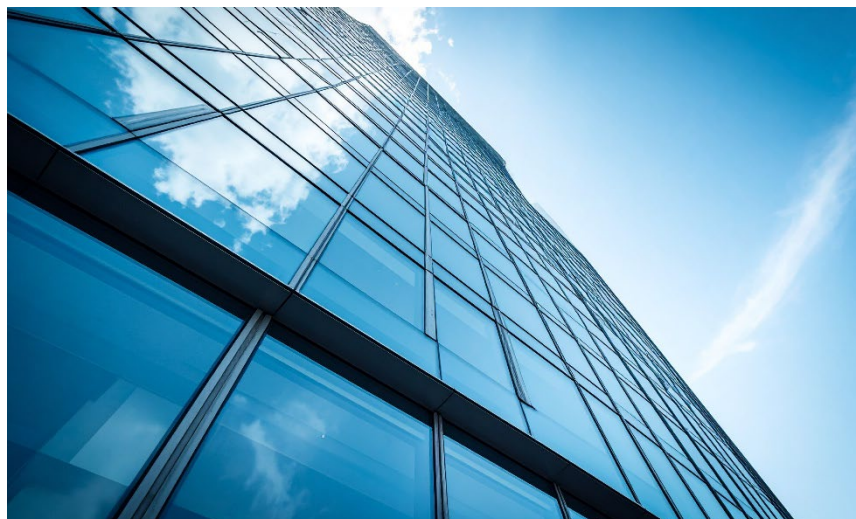
▽ -0,4-Pkte. m/m

PERSPEKTIVEN

Insgesamt betrachtet hat der Düsseldorfer Investmentmarkt ein im Vergleich zu den übrigen Top-Standorten und in Anbetracht der Marktlage gutes Ergebnis erzielt. 2025 konnte nach 2024 die zweite Umsatzsteigerung in Folge verbucht werden – der positive Trend und die allmählich in Fahrt kommende Markterholung zeichnen sich damit klar erkennbar ab.

Das gegenwärtige Investmentumfeld ist weiterhin durch anspruchsvolle makroökonomische Rahmenbedingungen sowie geopolitische Risiken gekennzeichnet. Dennoch mehren sich die Zeichen für eine sukzessive Stimmungsaufhellung unter den Investoren. Die von der Bundesregierung bereitgestellten Sonderbudgets dürften insbesondere in der zweiten Jahreshälfte für zusätzliche Impulse auf der Konjunkturseite sorgen. Dies wird auch die Düsseldorfer Nutzermärkte unterstützen, was sich in einer steigenden Flächennachfrage widerspiegeln dürfte. Außerdem zeichnet sich langsam auch in der Assetklasse Büro eine wieder anziehende Nachfrage ab. Die Rückkehr von großvolumigen Deals besonders aus diesem Segment könnte zu einem stärkeren Anstieg des Investmentvolumens beitragen.

Es ist zu erwarten, dass die negativen Faktoren klar von den positiven Entwicklungen überlagert werden. Aus aktueller Perspektive erscheint es realistisch, dass der Investmentumsatz bis zum Jahresende wieder Kurs in Richtung des 5-Jahres-Schnitts um 1,7 Mrd. € nimmt.



Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.017	1.112	9,4%
Portfolioanteil	9,5%	7,6%	-1,9 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	39,8%	11,2%	-28,6 %-Pkte.
Anteil Büro	18,9%	26,4%	+7,5 %-Pkte.
Anteil Citylagen	30,6%	31,7%	+1,1 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	25,3%	30,4%	+5,0 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2024	2025	VERÄNDERUNG
Büro	4,50%	4,50%	0 bp
Geschäftshäuser	3,95%	3,95%	0 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q4 2025

INVESTMENTMARKT
DÜSSELDORF

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf

Tel. +49 (0)211-52 00-00

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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: 31.12.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTMENTMARKT | DÜSSELDORF 5