

REVIEW INVESTMENTMARKT

DÜSSELDORF Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **NIEDRIGERES VOLUMEN, ABER STABILE DEALANZAHL**
- **NETTOSPITZENRENDITEN WEITER MIT SEITWÄRTSBEWEGUNG**

KENNZAHLEN

167

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -32,8 % y/y

0,0

Portfolioanteil (in %)

▽ -11,2 %-Pkte. y/y

16,7

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

▽ -32,8 % y/y

MARKTÜBERBLICK

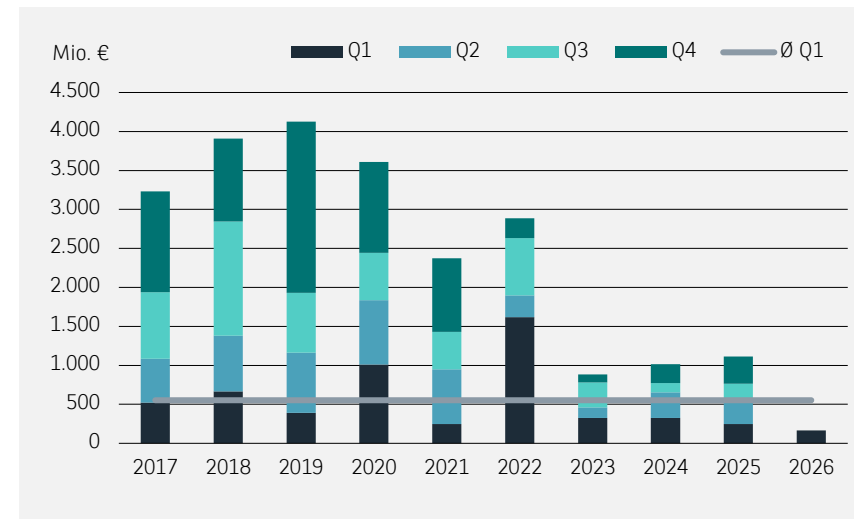
Der Düsseldorfer Investmentmarkt ist mit einem verhaltenen Resultat in das Jahr gestartet. Bis zum Ende des ersten Quartals stehen lediglich 167 Mio. € und damit rund ein Drittel weniger als im Vorjahr zu Buche. Das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2026 markiert den schwächsten Jahresauftakt der vergangenen 10 Jahre.

Gleichwohl sollte das Ergebnis nicht überinterpretiert werden. Zum einen handelt es sich um eine reine Momentaufnahme zu einem frühen Zeitpunkt des Jahres, zum anderen waren seit 2022 bereits mehrfach schwächere Einzel quartale zu beobachten. Die Dealanzahl bewegt sich darüber hinaus genau im Q1 Durchschnitt seit 2023. Entsprechend ist auch die niedrige durchschnittliche Dealgröße von nur 17 Mio. € derzeit ein entscheidender Faktor. Investoreninteresse ist weiterhin vorhanden, was durch mehrere laufende Prozesse, zum Teil auch im großvolumigen Segment unterstrichen wird.

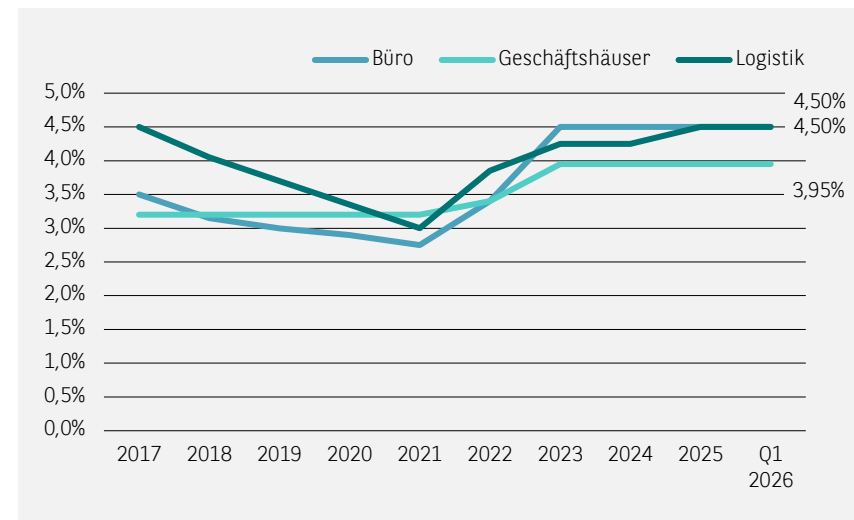
Zwar hat die Volatilität durch die geopolitischen Entwicklungen an den Kapitalmärkten im ersten Quartal spürbar zugenommen, jedoch hat sich dies bis zum Ende des ersten Quartals nicht in der Entwicklung der Nettospitzenrenditen materialisiert. So sind im Büro- und Logistiksegment wie zum Jahresanfang weiter jeweils 4,50 % anzusetzen. Innerstädtische Geschäftshäuser in Bestlage notieren unverändert bei 3,95 %.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

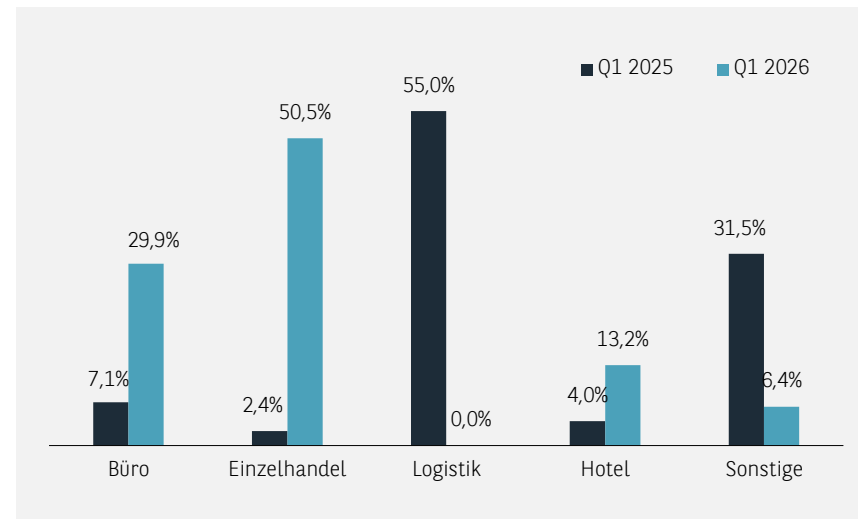
Das Investmentvolumen verteilt sich bislang relativ gleichmäßig auf die Größenklassen. Großvolumige Deals waren jedoch unterrepräsentiert. Zwar erreichte das Segment zwischen 50 und 100 Mio. € mit rund 30 % einen überdurchschnittlichen Marktanteil (Ø 10 Jahre: 23 %), ein Abschluss über 100 Mio. € wurde bislang jedoch nicht registriert.

Nach Objektarten entfiel mit gut 50 % der größte Anteil des Volumens auf Retail Investments (Ø 10 Jahre: 17 %). Neben dem Volumen (85 Mio. €) ist auch die überwiegende Anzahl der registrierten Deals auf diese Assetklasse zurückzuführen. Ein wesentlicher Teil dieser Abschlüsse steht im Zusammenhang mit der CENTRUM-Insolvenz (vier Transaktionen). Unterdurchschnittlich beteiligt präsentierte sich demgegenüber bislang die Assetklasse Büro mit rund 30 %. Im Logistiksegment wurden noch keine Transaktionen verzeichnet.

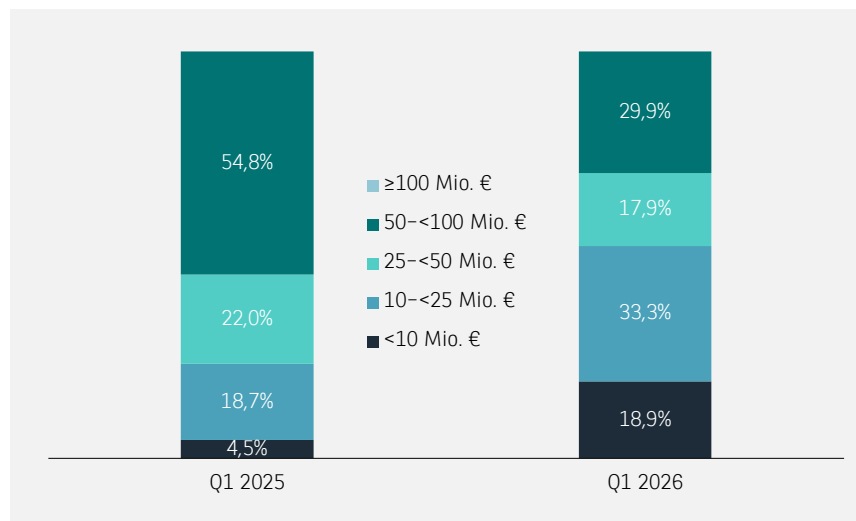
Das in den ersten drei Monaten in den zentralen Cityagen registrierte Volumen geht vollständig auf das Konto von Retail zurück. Der Cityrand stellt im langjährigen Vergleich zwar üblicherweise den bedeutendsten Teilmarkt dar und vereint durchschnittlich rund 39 % des Transaktionsvolumens auf sich, bislang wurden in dieser Lage jedoch noch keine Abschlüsse registriert.

- EINZELHANDEL ÜBERDURCHSCHNITTLICH BETEILIGT
- KLEINE & MITTLERE DEALS BIS 50 MIO. € ÜBERWIEGEN

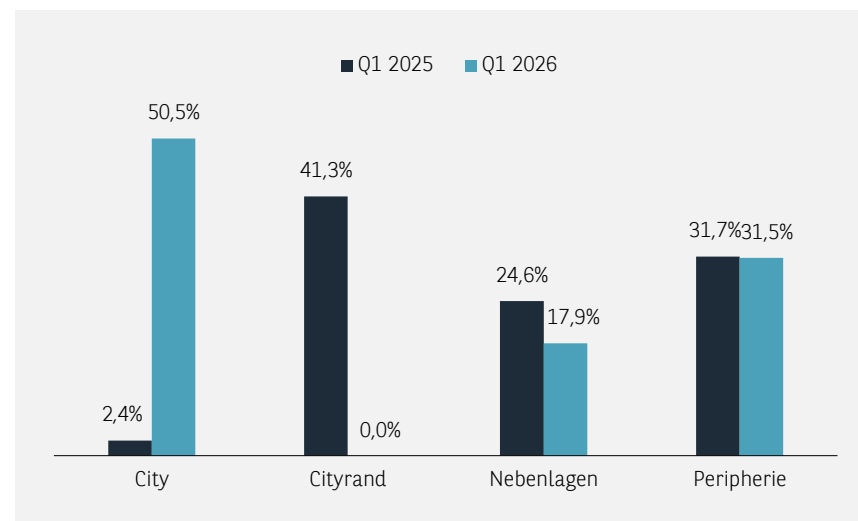
Investments nach Objektart



Investments nach Größenklassen



Investments nach Lage





Q1 2026

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

- **GEOPOLITISCHE ENTWICKLUNGEN SIND UNSICHERHEITSAKTOR**
- **TRANSAKTIONSFREQUENZ DÜRFTE ZUNEHMEN**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe
0 Q1 2026 (in %)

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex
(3/2026)

▲ +15 bp q/q

▼ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Investmentmarkt konnte zwar zum Jahresauftakt kein hohes Transaktionsvolumen verzeichnen, jedoch sind die Voraussetzung für eine Marktbelebung im Jahresverlauf gegeben.

Eine grundsätzlich stabile Nachfrage, robuste Nutzermärkte und die unverändert hohe Standortqualität Düsseldorfs stützen die Attraktivität des Marktes aus Investorensicht. Darüber hinaus befindet sich bereits eine wachsende Anzahl an Transaktionen in konkreten Verhandlungen.

Gleichzeitig sorgen die anhaltenden geopolitischen Spannungen im nahen Osten mit ihren Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, Zinsniveau und Finanzierungsbedingungen für Unsicherheit. Vor diesem Hintergrund ist es nicht auszuschließen, dass es insbesondere im großvolumigen Segment zu Verzögerungen in Transaktionsprozessen kommen kann, was sich wiederum in einem temporär gedämpften Investmentvolumen widerspiegeln könnte. Insbesondere im kleinen und mittleren Größensegment dürfte die Frequenz an zum Abschluss gekommener Transaktionen in den kommenden Monat aber zunehmen. Ob bis zum Jahresende damit erneut die Schwelle von einer Milliarde Euro beim Investitionsvolumen in Düsseldorf überschritten werden kann, bleibt jedoch abzuwarten.



Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	249	167	-32,8%
Portfolioanteil	11,2%	0,0%	-11,2 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil Büro	7,1%	29,9%	+22,8 %-Pkte.
Anteil Citylagen	2,4%	50,5%	+48,1 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	18,7%	31,5%	+12,8 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,50%	4,50%	0 bp
Geschäftshäuser	3,95%	3,95%	0 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q1 2026

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: 31.03.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com