

REVIEW INVESTMENTMARKT

DÜSSELDORF H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



H1 2026

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

- **+34 % GGÜ. H1 2025**
- **BESONDERS Q2 STARK:
DREISCHLEIBENHAUS ALS
UMSATZTREIBER**

KENNZAHLEN

749

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +33,8 % y/y

22,9

Portfolioanteil (in %)

△ +12,4 %-Pkte. y/y

31,2

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

△ +44,9 % y/y

MARKTÜBERBLICK

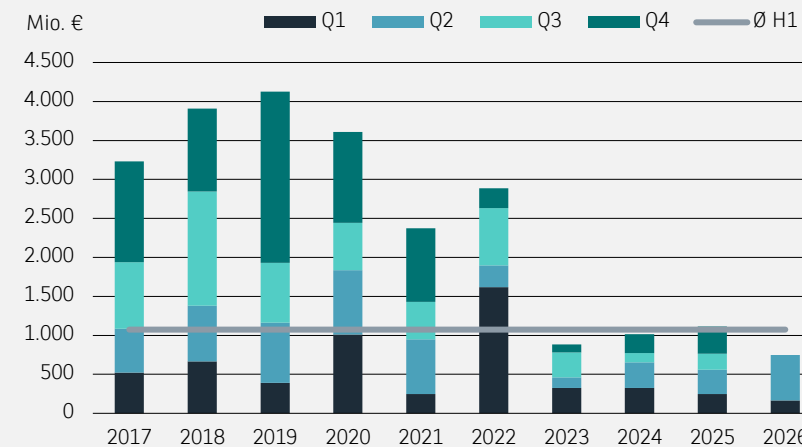
Der Düsseldorfer Investmentmarkt blickt auf eine solide erste Jahreshälfte 2026 zurück. Mit einem Transaktionsvolumen von 749 Mio. € liegt das Ergebnis zwar um rund 30 % unter dem langjährigen Durchschnitt, der Rückstand fällt im Vergleich zu den weiteren Top-Standorten jedoch vergleichsweise gering aus. Damit belegt Düsseldorf hinter München und Hamburg den dritten Rang noch vor Berlin und Frankfurt. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass das Halbjahresergebnis deutlich über dem Vorjahreswert liegt (+34 %).

Im Jahresverlauf hat die Marktaktivität spürbar an Dynamik gewonnen. Nach 167 Mio. € im ersten Quartal wurden im zweiten Quartal 582 Mio. € umgesetzt. Wesentliche Impulse gingen dabei vom Verkauf des Dreischeibenhauses für deutlich über 200 Mio. €, dem Büroobjekt „Blue Duo“ sowie der Veräußerung des Distributionszentrums „The Tube“ auf dem ehemaligen Vallourec-Gelände im Rahmen eines Portfolioverkaufs aus. Die Großtransaktionen unterstreichen das wieder zunehmende Interesse institutioneller Investoren am Standort.

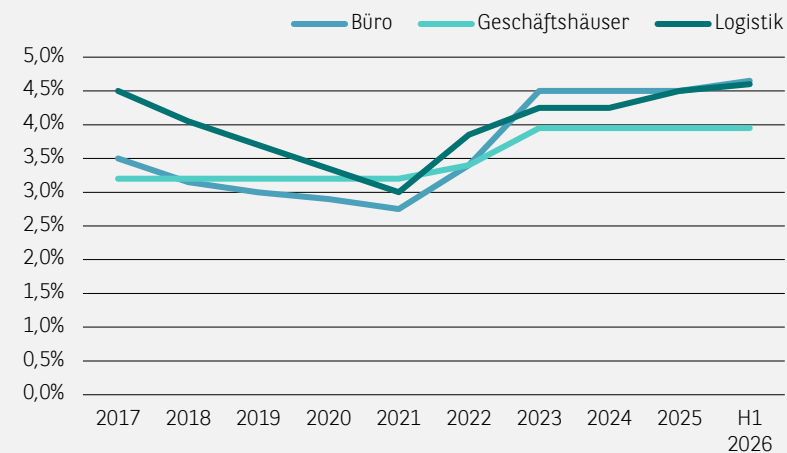
Das weiterhin volatile Finanzierungsumfeld und geopolitische Unsicherheiten spiegeln sich zur Jahresmitte teilweise in der Renditeentwicklung wider. Während die Netto-Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1A-Lagen unverändert bei 3,95 % liegt, verzeichnen Büro- und Logistikimmobilien Renditeanstiege um 15 bzw. 35 Basispunkte (YoY). Die Spitzenrenditen notieren damit bei 4,65 % (Büro) bzw. 4,60 % (Logistik).



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





H1 2026

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

- RETAIL & LOGISTIK ÜBERDURCHSCHNITTlich BETEILIGT
- GROSSDEALS ÜBER 100 MIO. € ÜBERWIEGEN

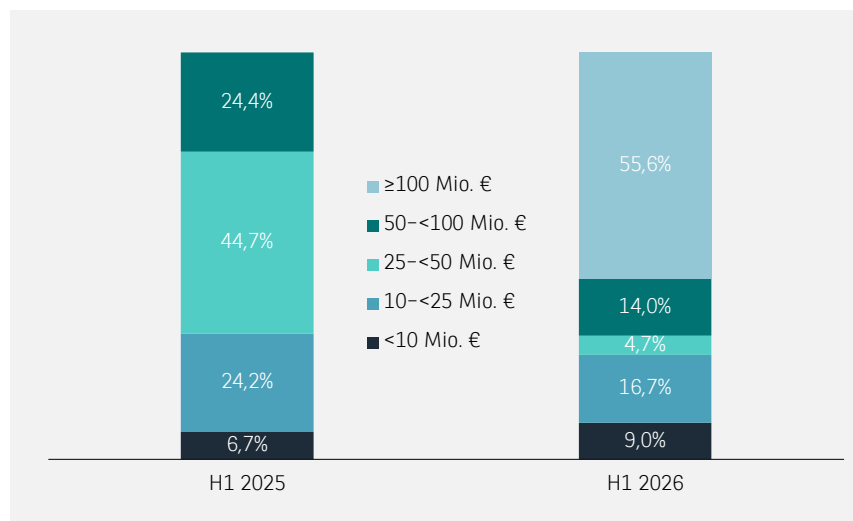
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Die Verteilung des Investmentvolumens nach Größenklassen wird aktuell maßgeblich vom Segment über 100 Mio. € geprägt. Mit einem Marktanteil von 56 % liegt dessen Bedeutung deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von 25 %. Ausschlaggebend hierfür waren vor allem die beiden bereits genannten Großtransaktionen. Demgegenüber ist das für Düsseldorf traditionell wichtige mittlere Marktsegment zwischen 25 und 50 Mio. € aktuell deutlich unterrepräsentiert. Während diese Größenklasse in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich 23 % zum Transaktionsvolumen beigetragen hat, entfielen im ersten Halbjahr 2026 lediglich 5 % des Ergebnisses auf dieses Segment.

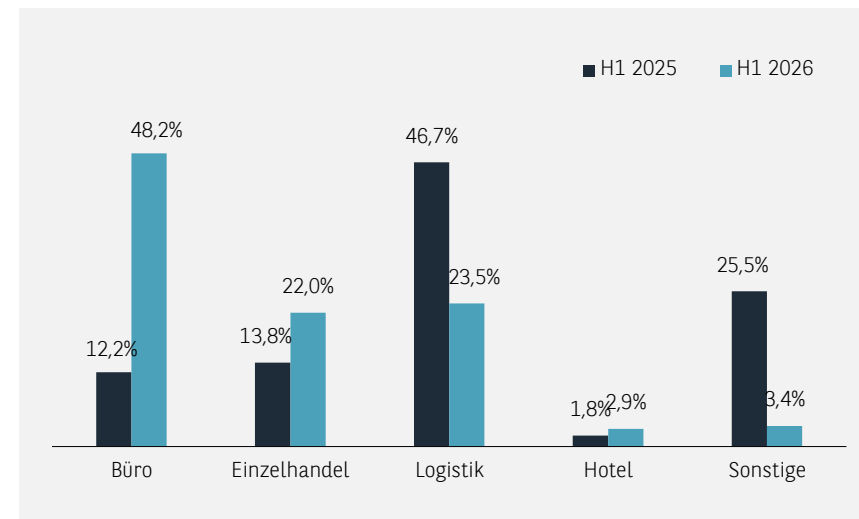
Mit 361 Mio. € bzw. 48 % des Transaktionsvolumens führen Büroinvestments das Assetklassenranking an und verzeichnen zugleich ihr bestes Halbjahresergebnis seit der Zinswende. Maßgeblich hierzu beigetragen hat insbesondere der Verkauf des Dreischeibenhauses. Auch Logistik- und Retail-Immobilien sind mit Marktanteilen von 24 % bzw. 22 % signifikant beteiligt. Die Investitionsvolumina von jeweils etwa 170 Mio. € liegen auch absolut betrachtet auf einem im Zehnjahresvergleich überdurchschnittlichen Niveau.

Rund 49 % des Transaktionsvolumens bzw. 377 Mio. € entfallen auf Investments in der City. Damit wurde nicht nur der höchste Beitrag aller Lagen registriert, sondern auch deutlich mehr investiert als im langjährigen Durchschnitt (Ø10 Jahre: 253 Mio. €). Die hohe Transaktionsfrequenz unterstreicht zudem die hohe Attraktivität des CBD für Investoren.

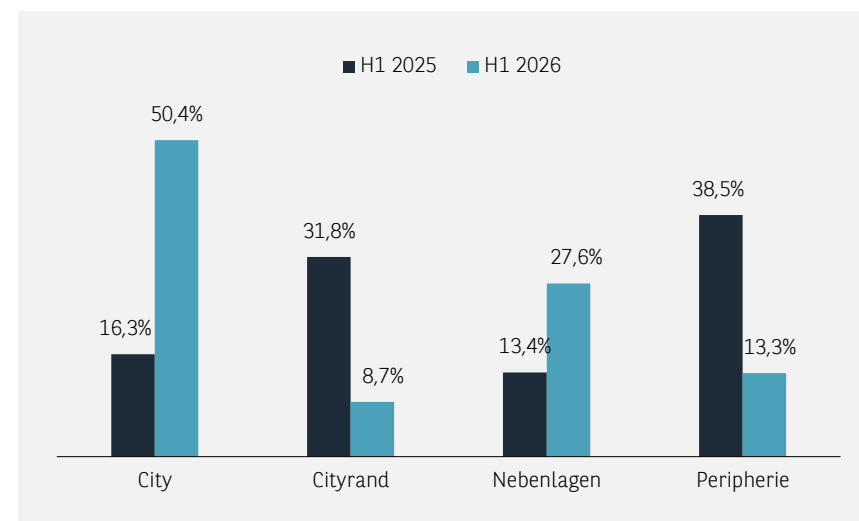
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



H1 2026

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

- **STEIGENDES
INVESTORENINTERESSE**
- **FORTSETZUNG DER MARKT-
BELEBUNG IN H2 ERWARTET**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026
(in %)

3,01

10-jährige Bundesanleihe
0 Q2 2026 (in %)

△ +15 bp q/q

85,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(6/2026)

△ +0,6-Pkte. m/m

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen für den Düsseldorfer Investmentmarkt haben sich gegenüber den Vorjahren ein Stück weit verbessert. Insbesondere das wieder sichtbare Interesse institutioneller Investoren sowie die Rückkehr großvolumiger Transaktionen sprechen für eine Fortsetzung der Marktbelebung im weiteren Jahresverlauf.

Gleichzeitig bleibt das Marktumfeld insgesamt von Unsicherheiten geprägt. Volatile Finanzierungskosten, geopolitische Risiken und die weiterhin fragile konjunkturelle Erholung können die Investitionstätigkeit bremsen. Die zuletzt leicht gestiegenen Spitzenrenditen deuten zudem darauf hin, dass die Preisfindung in einzelnen Segmenten noch nicht vollständig abgeschlossen ist.

Dennoch sprechen die hohe Aktivität in den zentralen Lagen, die breit über mehrere Assetklassen hinweg gestreute Nachfrage sowie eine gut gefüllte Transaktionspipeline für eine anhaltende Marktbelebung. Vor diesem Hintergrund dürfte die Abschlussdynamik in Düsseldorf im weiteren Jahresverlauf moderat anziehen, wenngleich nicht jedes Quartal von außergewöhnlichen Großdeals geprägt sein kann. Ein zum Jahresende höheres Transaktionsvolumen als im Vorjahr (1,1 Mrd. €) ist aus heutiger Sicht realistisch.



Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	560	749	33,8%
Portfolioanteil	10,5%	22,9%	+12,4 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	55,6%	+55,6 %-Pkte.
Anteil Büro	12,2%	48,2%	+36,0 %-Pkte.
Anteil Citylagen	16,3%	50,4%	+34,1 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	40,8%	30,7%	-10,1 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,50%	4,65%	+15 bp
Geschäftshäuser	3,95%	3,95%	0 bp
Logistik	4,25%	4,60%	+35 bp



H1 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: 30.06.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTMENTMARKT | DÜSSELDORF 5