

REVIEW INVESTMENTMARKT

DÜSSELDORF Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

INVESTMENTMARKT DÜSSELDORF

- **BESTES RESULTAT SEIT 2022**
- **DYNAMIK IN Q3 JEDOCH ETWAS ABGESCHWÄCHT**

KENNZAHLEN

963

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +25,8 % y/y

17,8

Portfolioanteil (in %)

△ +6,8 %-Pkte. y/y

27,5

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

△ +43,8 % y/y

MARKTÜBERBLICK

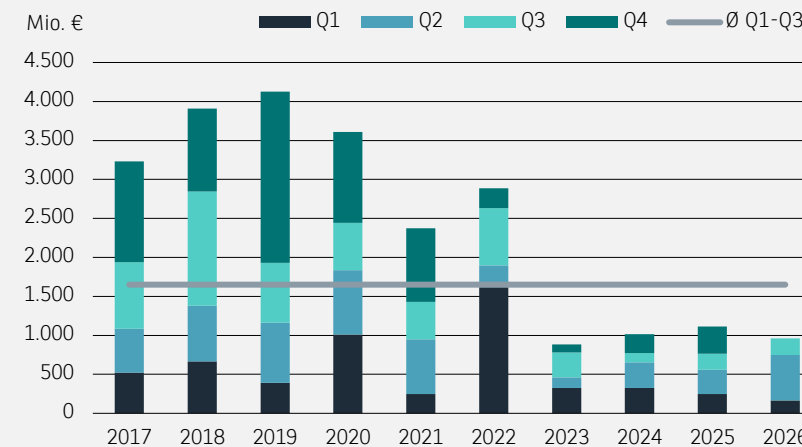
Der Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnet zum Ende des dritten Quartals ein Transaktionsvolumen von 963 Mio. €. Damit konnte die Landeshauptstadt nicht nur das Vorjahresresultat um rund ein Viertel übertreffen, sondern verzeichnet auch mit Abstand das höchste Resultat seit der Zinswende im Jahr 2022.

Zurückzuführen ist das starke Zwischenergebnis vor allem auf das zweite Quartal, in dem gleich mehrere großvolumige Verkäufe, insbesondere auch aus dem Bürosegment, in das Ergebnis eingeflossen sind. Hervorzuheben ist hier vor allem das Dreischeibenhäuser, welches für mehr als 200 Mio. € an einen Club institutioneller Investoren veräußert wurde. Im dritten Quartal hat die Marktdynamik hingegen etwas an Schwung verloren. Die in den vergangenen Monaten deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen haben bundesweit das Transaktionsgeschehen gebremst. Vor diesem Hintergrund war auch das Investmentvolumen in Düsseldorf mit 214 Mio. € im dritten Quartal rückläufig, wobei der größte registrierte Abschluss die Veräußerung des Carsch-Hauses für weniger als 50 Mio. € war.

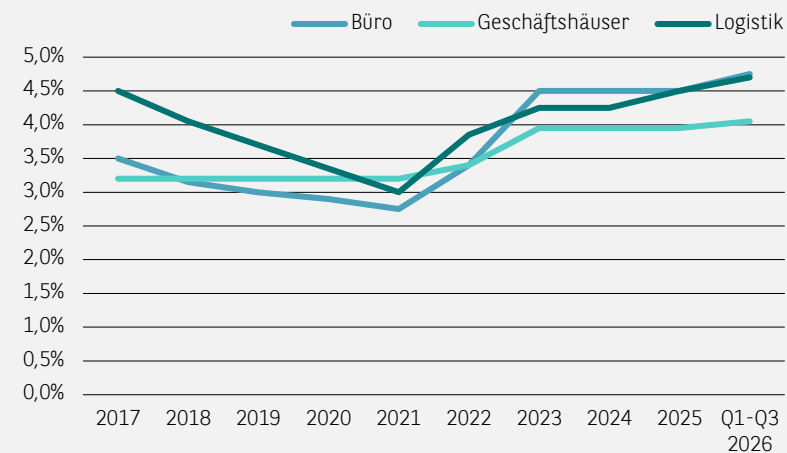
In der Entwicklung der Nettospitzenrenditen spiegeln sich ebenfalls die zuletzt gestiegenen Zinsen wider. So notieren sie in allen Assetklassen im Vorquartalsvergleich um 10 Basispunkte höher. Für Büro sind damit nun 4,75 %, für Logistik 4,70 % und für Geschäftshäuser in Bestlagen 4,05 % anzusetzen.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q3 2026

INVESTMENTMARKT
DÜSSELDORF

- **BÜRO MIT ABSTAND
UMSATZSTÄRKSTE ASSETKLASSE**
- **GROSSDEALS TRAGEN FAST DIE
HÄLFTE DES ERGEBNISSES BEI**

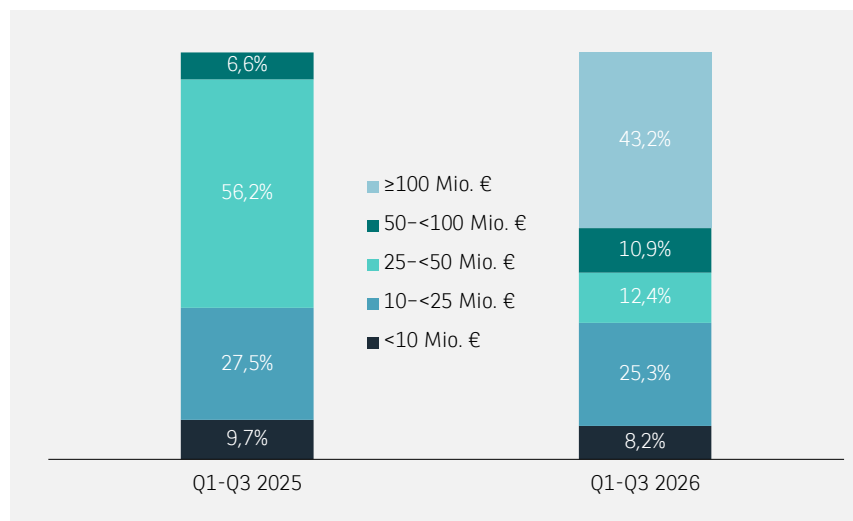
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Die Verteilung des Investmentvolumens nach Assetklassen wird mit anteilig rund 46 % bzw. 447 Mio. € derzeit deutlich von Büroimmobilien dominiert. Neben der bereits genannten Großtransaktion des Dreischeibenhauses zeichnen hierfür maßgeblich noch einige Transaktionen im mittleren Segment von rund 40 bis 60 Mio. € verantwortlich. Zu nennen sind hier beispielsweise das von Indigo Invest erworbene BlueDuo im Teilmarkt Kennedydamm sowie der direkt benachbarte Bürokomplex Gridd.

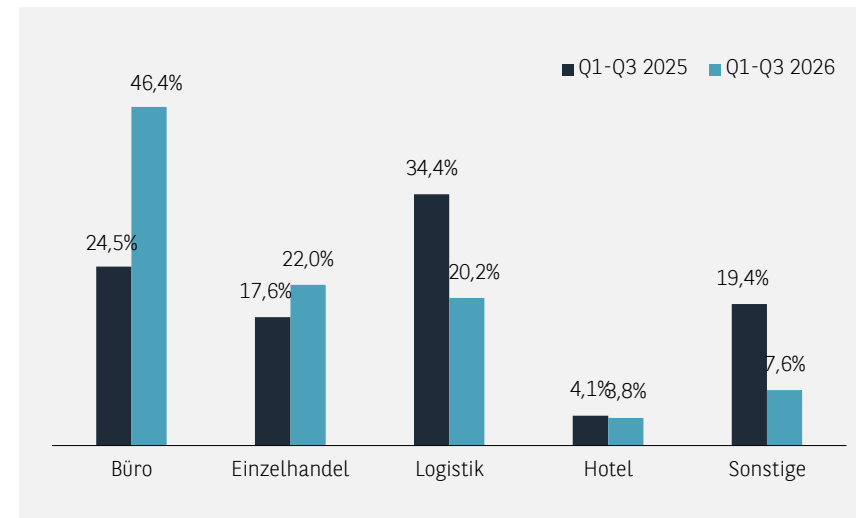
Ebenfalls bedeutende Umsatzanteile entfallen darüber hinaus auf Einzelhandelsimmobilien (anteilig 22 %). Mit rund 212 Mio. € kann für diese Assetklasse ein auch im 10-Jahres-Vergleich (+24 %) überdurchschnittliches Resultat verzeichnet werden. Neben dem Carsch-Haus haben vor allem eine ganze Reihe an Highstreet-Transaktionen zum guten Ergebnis beigetragen. Passend hierzu gestaltet sich auch die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Lagekategorien. So entfällt derzeit fast die Hälfte des gesamten Dealvolumens auf Citylagen.

Die Verteilung des Volumens nach Größenklassen wird derweil mit anteilig 43 % von Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich angeführt. Neben dem Dreischeibenhaus konnte mit dem Verkauf des Distributionszentrums „The Tube“ auf dem ehemaligen Vallourec-Gelände im Rahmen einer Portfoliotransaktion ein weiterer Abschluss dieser Kategorie zugeordnet werden.

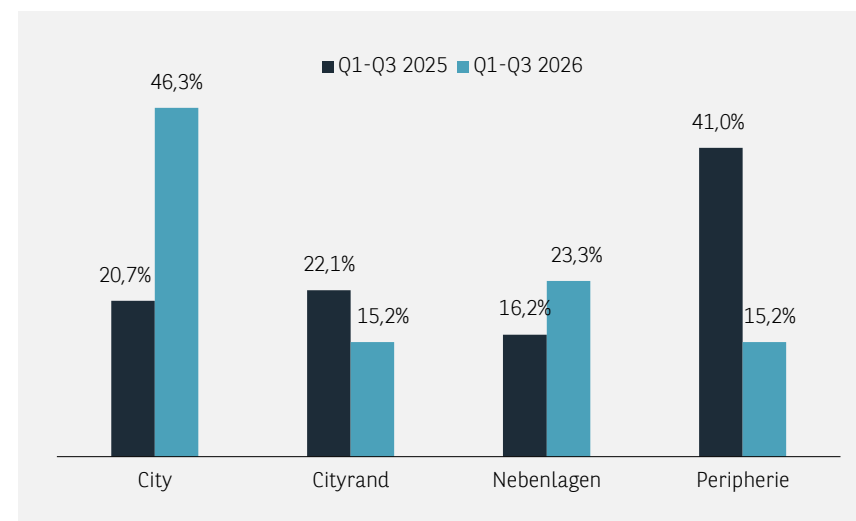
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 2026

INVESTMENTMARKT
DÜSSELDORF

- NUTZERMÄRKTE SENDEN POSITIVE SIGNALE
- SPITZENRENDITEN KÖNNTEN WEITER LEICHT ANSTEIGEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q3 2026 (in %)

△ +24 bp q/q

89,9

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

△ +1,1-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnet bis Ende des dritten Quartals ein sehr solides Ergebnis. Dennoch haben die vergangenen Monate gezeigt, dass die gestiegenen Kapitalmarktzinsen das Potential haben, die Transaktionsdynamik zu dämpfen. Aktuell spricht vieles für ein längerfristig erhöhtes Zinsniveau, sodass eine spürbare Entlastung auf der Finanzierungsseite kurzfristig kaum zu erwarten ist. Für die weitere Marktentwicklung ist daher abermals entscheidend, wie schnell Käufer und Verkäufer bei der Preisfindung zusammenkommen.

Positive Impulse liefern hingegen die deutlich nach oben korrigierten Wirtschaftsprognosen, die insbesondere für die Nutzermärkte ein ermutigendes Signal senden. Diese zeigen sich in Düsseldorf bereits robust: Der aktuelle Büroflächenumsatz hat gegenüber dem Vorjahr deutlich zugelegt, während der Logistikmarkt sogar ein im langfristigen Vergleich überdurchschnittliches Ergebnis verzeichnet. Die Aussicht auf eine steigende Flächen-nachfrage dürfte auch das Vertrauen der Investoren in die Ertragsperspektiven stärken.

Trotz der herausfordernden Finanzierungsbedingungen ist daher davon auszugehen, dass der Düsseldorfer Investmentmarkt auch zum Jahresende das beste Transaktionsergebnis seit 2022 verzeichnen wird. Bei den Nettospitzenrenditen ist ein weiterer leichter Anstieg im vierten Quartal nicht auszuschließen.



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	766	963	25,8%
Portfolioanteil	11,0%	17,8%	+6,8 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	43,2%	+43,2 %-Pkte.
Anteil Büro	24,5%	46,4%	+21,9 %-Pkte.
Anteil Citylagen	20,7%	46,3%	+25,6 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	33,2%	30,2%	-3,0 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,50%	4,75%	+25 bp
Geschäftshäuser	3,95%	4,05%	+10 bp
Logistik	4,40%	4,70%	+30 bp



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTMENTMARKT | DÜSSELDORF 5