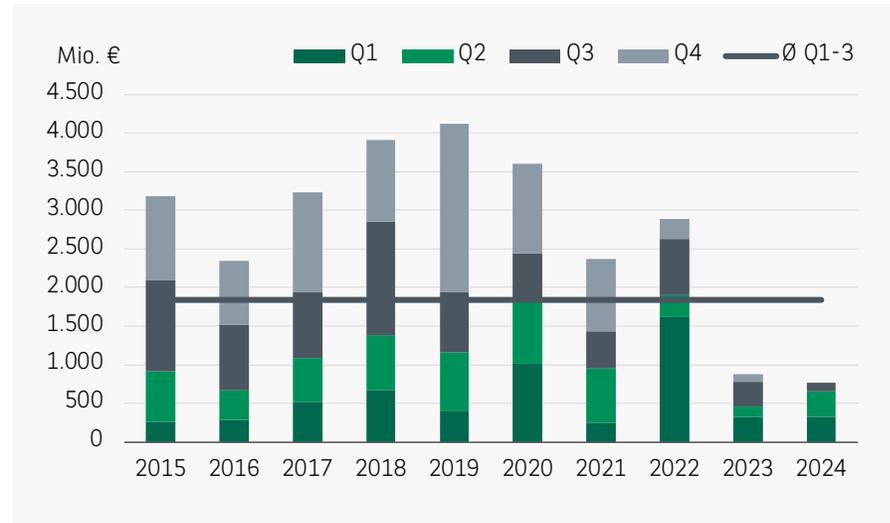


○ DÜSSELDORF

REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

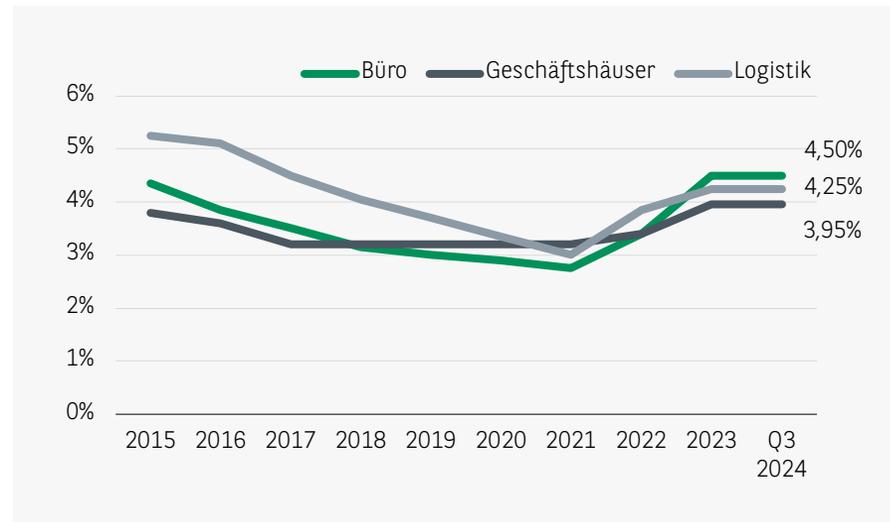
Entwicklung des Investmentvolumens



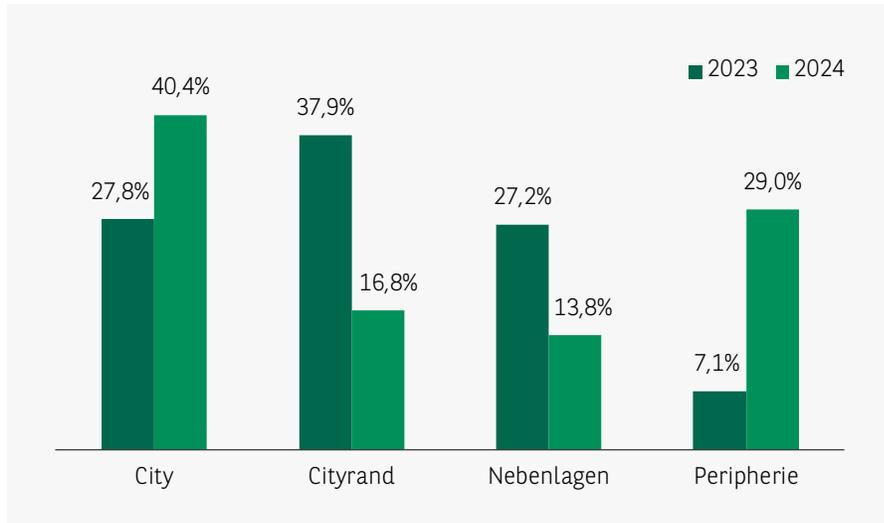
ERHOLUNG IM ERSTEN HALBJAHR SETZT SICH IM DRITTEN QUARTAL KAUM FORT

- Auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt wurden in den ersten neun Monaten Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von 771 Mio. € gehandelt. Während in den ersten beiden Quartalen jeweils ein Transaktionsvolumen von über 320 Mio. zu Buche stand, sind im dritten Quartal jedoch nur noch 116 Mio. € hinzugekommen.
- Damit notiert das Düsseldorfer Investmentvolumen als einziger A-Standort knapp unter dem Vorjahreszeitraum. Der langjährige Durchschnitt wurde um 58 % verfehlt und bewegt sich damit im Vergleich zu den anderen Top-Standorten noch etwas weiter unterhalb seines 10-Jahres-Durchschnitts.
- Nach einem insgesamt robusten ersten Halbjahr rutscht die Rheinmetropole nach neun Monaten auf den sechsten Platz und ordnet sich damit hinter Köln (924 Mio. €) aber vor Stuttgart (423 Mio. €) ein. Im schwächelnden dritten Quartal ist über alle Assetklassen ein sehr geringes Investmentvolumen zu beobachten. Dabei wurden nur Transaktionen unter 50 Mio. € abgeschlossen.
- Die Netto-Spitzenrenditen bleiben wie auch an allen anderen Top-Standorten im dritten Quartal erwartungsgemäß konstant. Seit Jahresanfang sind somit keine Veränderungen zu verzeichnen. Die Netto-Spitzenrenditen für Bürohäuser rentieren zu 4,50 %. Mit 4,25 % etwas niedriger notieren die Spitzenrenditen für Lager- und Logistikflächen. Für innerstädtische Geschäftshäuser in besten Lagen sind nach wie vor 3,95 % anzusetzen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



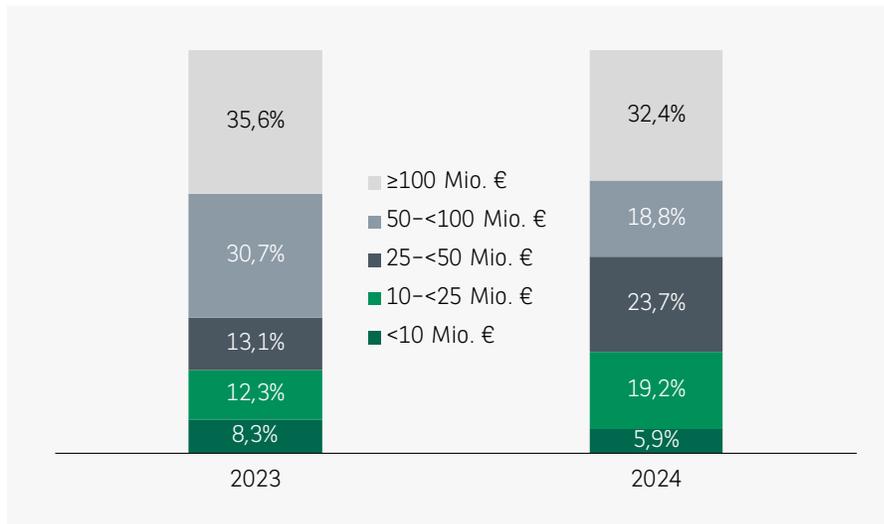
Investments nach Lage Q1-3



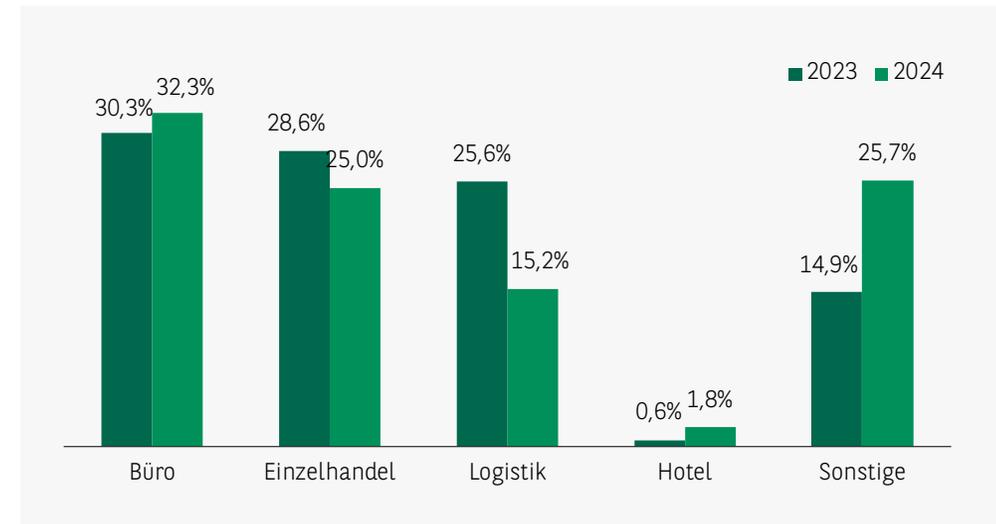
KEINE GROSSABSCHLÜSSE IN Q3

- Während im ersten Halbjahr immerhin zwei Deals im dreistelligen Millionenbereich zu verzeichnen waren, konnten im dritten Quartal nur Deals unter 50 Mio. € registriert werden. Bezeichnend für eine kleinteilige Marktstruktur ist der geringe Portfolioanteil von 7 % und ein geringes Ø-Investmentvolumen je Deal von 23 Mio. € (Ø 10 Jahre: 29 Mio. €.)
- In den Citylagen ist ein überdurchschnittlicher Umsatzanteil von 40 % (Ø 10 Jahre: 29 %) zu verzeichnen. Maßgeblichen Anteil hatten hier die Großdeals aus dem ersten Halbjahr.
- Gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbesserten Büroobjekte ihren Marktanteil leicht auf 32 %. Mit 250 Mio. € wird hier jedoch der langjährige Durchschnitt um 78 % klar verfehlt. Relativ robust präsentiert sich hingegen die Sammelkategorie Sonstige (26 %) unter denen insbesondere Entwicklungsgrundstücke subsumiert werden. Das Logistiksegment kommt zwar auf einen niedrigeren Anteil von 15 %, liegt mit 118 Mio. € jedoch nur marginal unter dem langjährigen Durchschnitt.

Investments nach Größenklassen Q1-3



Investments nach Objektart Q1-3



- Die spürbare Erholung aus dem ersten Halbjahr, konnte sich so im dritten Quartal nicht fortsetzen. Nach wie vor steht eine nachhaltige Marktbelegung in Düsseldorf damit auf einem fragilen Fundament. Ähnlich wie die anderen deutschen Top-Standorte sieht sich auch der Düsseldorfer Markt mit einer Reihe von herausfordernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Insbesondere der ins Stottern geratene Konjunkturmotor, die verteuerte und schwieriger planbare Fremdkapitalbeschaffung sowie das schwächelnde Sentiment sind Gründe für ein weiterhin unterdurchschnittliches Investmentvolumen.
- Nichtsdestotrotz gibt es auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt noch einige Bereiche, in denen eine Verbesserung im Schlussquartal und darüber hinaus realistisch erscheint und das Potential für einer stärkere Marktbelegung bilden können. So ist der Anteil an Portfoliodeals und der Anteil an Ausländern auf der Investorensseite aktuell mit jeweils 7 % ausgesprochen niedrig. Größere Portfolios bilden für gewöhnlich rund ein Viertel des Investmentvolumens, während ausländische Käufer mehr als ein Drittel (37 %) zum Investmentvolumen beisteuern. Im Zuge einer Erholung des Gesamtmarkts sollten diese Bereiche Spielraum für eine stärkere Marktdynamik in den kommenden Quartalen bieten.
- Die zuletzt auf den niedrigsten Stand seit gut dreieinhalb Jahren gesunkene Inflation im Euroraum erhöhen die Wahrscheinlichkeit von ein bis zwei weiteren Zinssenkungen noch in diesem Jahr und damit einer Fortsetzung des geldpolitischen Expansionskurses der EZB. Die verbesserte Planbarkeit und vereinfachte Fremdkapitalbeschaffung dürften auch den Düsseldorfer Investmentmarkt in eine moderate jedoch auch nachhaltige Aufwärtsbewegung versetzen.

Kennzahlen Investmentmarkt Düsseldorf

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	782	771	-1,4%
Portfolioanteil (%)	12,1%	6,6%	-5,5%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	35,6%	32,4%	-3,2%-Pkte.
Anteil Büro (%)	30,3%	32,3%	2,0%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	27,8%	40,4%	12,6%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	32,1%	6,6%	-25,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2023	Q3 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,25%	4,50%	25 bp
Geschäftshäuser (%)	3,95%	3,95%	0 bp
Logistik (%)	4,10%	4,25%	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, Fotografien (analog und/oder digital, 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: 30.09.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN