

775 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose



14 %

Anteil internationales Kapital



5,10 %

Bürospitzenrendite, netto



32 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

7,8 %

Arbeitslosenquote Stadt
Düsseldorf (Sep. 2024)

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose



225.800

Bürobeschäftigte Stadt
Düsseldorf (Sep. 2024)



3,65 %

EZB-Leitzins
(Sep. 2024)



2,31 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q3 2024)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, EZB, Moody's Analytics

BEREITS MEHR TRANSAKTIONSVOLUMEN ALS IM GESAMTJAHR 2023

Der gewerbliche Investmentmarkt in Düsseldorf und im erweiterten Logistikmarktgebiet erzielte in den ersten drei Quartalen 2024 ein Transaktionsvolumen von 775 Mio. €, was einem Anstieg von knapp 33 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Das dritte Quartal war mit etwa 140 Mio. € das bisher umsatzschwächste des Jahres. Trotz der noch verhaltenen Marktdynamik wurde das Gesamtergebnis des Vorjahres von 665 Mio. € bereits übertroffen. Dies ist vor allem auf zwei Großtransaktionen zurückzuführen, die jeweils über 100 Mio. € lagen, darunter die 35-prozentige Anteilsübernahme der Mixed-Use-Immobilie „KII“ der Centrum-Gruppe in der Shadowstraße durch B&L.

Das Bürotransaktionsvolumen stieg wieder an und erreichte in den ersten drei Quartalen 2024 insgesamt 250 Mio. €, was einem Plus von 32 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Ihr Anteil am Gesamttransaktionsvolumen des bisherigen Jahres lag zum Ende des dritten Quartals bei 32 %, dem höchsten Wert seit dem vierten Quartal 2022. Die Verkäufe konzentrierten sich hauptsächlich auf Value-Add- und opportunistische Objekte. Risikoaverse institutionelle Investoren bleiben weiterhin zurückhaltend.

Das Investmentvolumen im Bereich Handelsimmobilien wurde stark durch den Verkauf des ehemaligen Galeria-Warenhauses für über 100 Mio. € beeinflusst, wodurch das gesamte Einzelhandelsvolumen auf 130 Mio. € anstieg. Im Vergleich zum Vorjahr steht ein Umsatzplus von knapp 13 % zu Buche. Insgesamt sind die Transaktionsaktivitäten noch sehr verhalten, insbesondere mit Geschäftshäusern in High-Street Lagen wie der Königsallee.

Verkäufe von Logistik- und Industrieimmobilien erzielten in den ersten neun Monaten ein Transaktionsvolumen von rund 105 Mio. € (14 % Umsatzanteil). Die entspricht einem Umsatzrückgang von etwa 38 % im Vergleich zum Vorjahr. Alle Transaktionen wurden in den Umlandgemeinden Düsseldorfs registriert. Hierzu gehören auch Logistikimmobilien aus dem deutschlandweiten Swife Life / Beos Portfolio an LaSalle Investment Management (Wülfrath) sowie ein Objekt aus dem Burstone Group Portfolio an Blackstone (Mönchengladbach).

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Büro, Handel, Logistik-Industrie, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)

HOHER ANTEIL RISIKOREICHER INVESTMENTS

Risikoreichere Investments aus dem Value-Add und opportunistischen Segment waren für rund 56 % des gesamten Transaktionsvolumens verantwortlich. Auffällig ist, dass diese in allen Nutzungsarten vertreten waren, das Gros allerdings auf Büro- und Grundstücksakquisitionen entfiel.

Während im Bürosegment Core-Transaktionen ausblieben, nutzten Investoren die günstige Marktlage für Value-Add und opportunistische Investments. Gut 75 % des gesamten Bürovolumens entfielen auf diese beiden Risikoklassen. Im 3. Quartal erwarb der niederländische Entwickler tB Verkerk Projects das 20.000 m² große Kennedydamm-Center für rund 23 Mio. €. Die leerstehende Büroimmobilie soll zu Wohnraum umgenutzt werden.

Der Markt für Core-Transaktionen ist weiterhin stark eingetrübt, mit wenig Transaktionsaktivitäten. Die hohen 25 % Umsatzanteile resultieren in erster Linie aus der 35 %-igen Anteilsübernahme am „KII“.

SPITZENRENDITEN BEWEGEN SICH SEITWÄRTS

Nach einem leichten Anstieg der Bürospitzenrendite im 2. Quartal (+10 Basispunkte) zeichnet sich nun bei allen Nutzungsarten eine Bodenbildung hinsichtlich der Renditen ab. Für Core-Büroimmobilien liegt die Spitzenrendite aktuell bei 5,10 % (+35 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr).

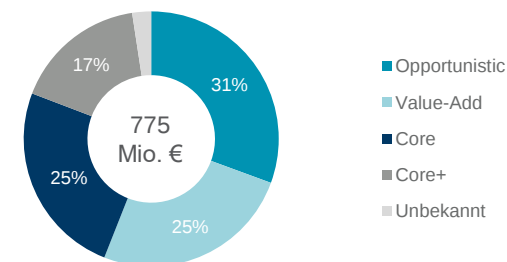
Bei Logistikimmobilien liegt die Spitzenrendite bereits seit Jahresbeginn stabil bei 4,50 Prozent. Gegenüber dem 3. Quartal 2023 beträgt der Anstieg 20 Basispunkte.

Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1a-Lage betrug unverändert zum Vorquartal 4,45 % und lag damit 25 Basispunkte über dem Niveau des Vorjahres.

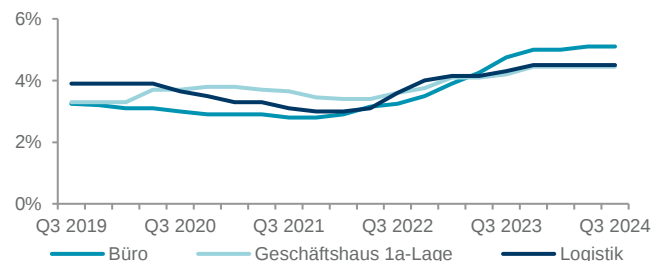
Ausblick

- Mit einer weiter stabilisierenden und erholenden Gemengelage aus Inflation und Zinsumfeld wächst auch die Zuversicht, dass institutionelle Investoren wieder vermehrt Kapital in Immobilien allokalieren.
- Die Inflationsrate hat sich im Euroraum sukzessive verringert und auf einem Niveau knapp oberhalb der 2-Prozent-Zielmarke eingependelt. Sollte eine nachhaltige Stabilität eintreten, sind weitere Zinssenkungen sehr wahrscheinlich.
- Die Risikoprämie für Core-Büroimmobilien in Düsseldorf gegenüber Bundesanleihen beträgt aktuell rund 280 Basispunkte. Bei weiterer Renditestabilität und nachlassenden Anleiherenditen dürfte die Attraktivität und Kaufbereitschaft für Core-Investments wieder zunehmen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2024

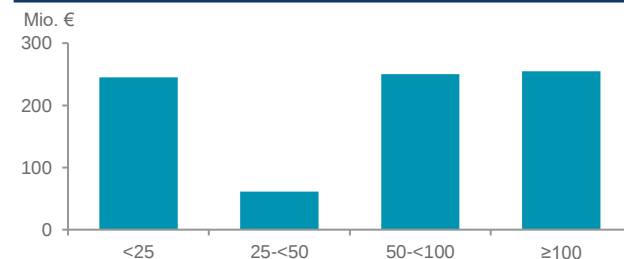


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2024*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen €

MARKTSTATISTIK Q1- 2024

MARKT	Transaktions- volumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Logistik- Industrie-Investments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite*	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite*	Logistik Spitzenrendite*
Düsseldorf	0,78	32 %	17 %	14 %	14 %	5,10 %	4,45 %	4,50 %
Veränderung J/J	32 %	0 PP	-3 PP	-15 PP	-32 PP	35 BP	25 BP	20 BP
Top-7-Märkte	8,64	28 %	20 %	14 %	35 %	4,91 %	4,46 %	4,50 %
Veränderung J/J	46 %	-8 PP	10 PP	-6 PP	-5 PP	87 BP	47 BP	35 BP
Deutschland	16,43	22 %	22 %	24 %	40 %	-	-	-
Veränderung J/J	11 %	0 PP	-1 PP	0 PP	7 PP	-	-	-

*Spitzenrendite ist Nettoanfangsrendite und spiegelt erzielbare Werte wider. Spitzenrendite für Deutschland = Mittelwert der Top 7-Märkte.
PP = Prozentpunkte; BP = Basispunkte

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2024

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
K12, Schadowstraße 32-54 (35 % Anteil)	Q1	Mischnutzung	Düsseldorf	Centrum Gruppe / B&L	Vertraulich
Ehem. Galeria-Warenhaus, Am Wehrhahn 1	Q2	Handel	Düsseldorf	Signa / Stadt Düsseldorf	~100
Werdener Straße 4	Q2	Büro	Düsseldorf	Branicks Group / VIB Vermögen	~65
Kasernenstraße 6	Q3	Büro	Düsseldorf	Signa / Midstad	~25

Simon Jeschioro

Head of Capital Markets & Investment
Advisory Germany

Tel: +49 69 506 07 32 60

simon.jeschioro@eur.cushwake.com

Andreas Slupik

Senior Research Analyst Düsseldorf

Tel: +49 211 540 898 70

andreas.slupik@cushwake.com

Helge Zahrt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com