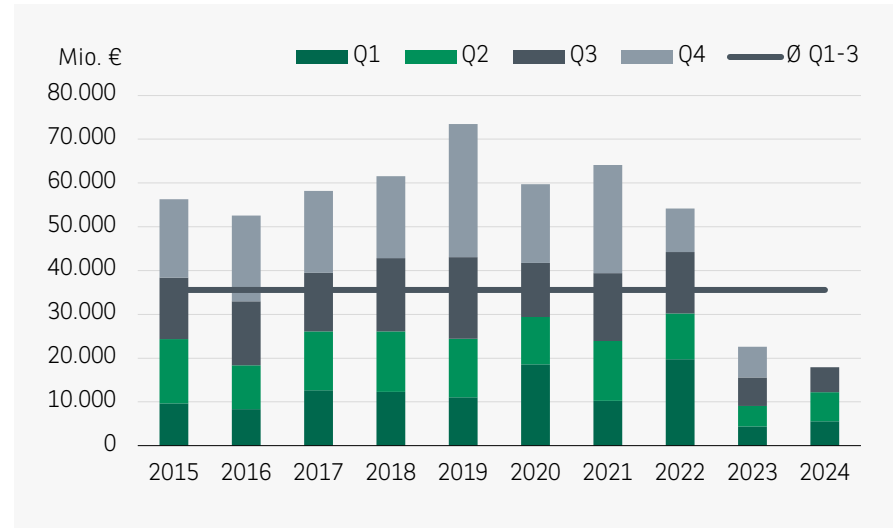


DEUTSCHLAND

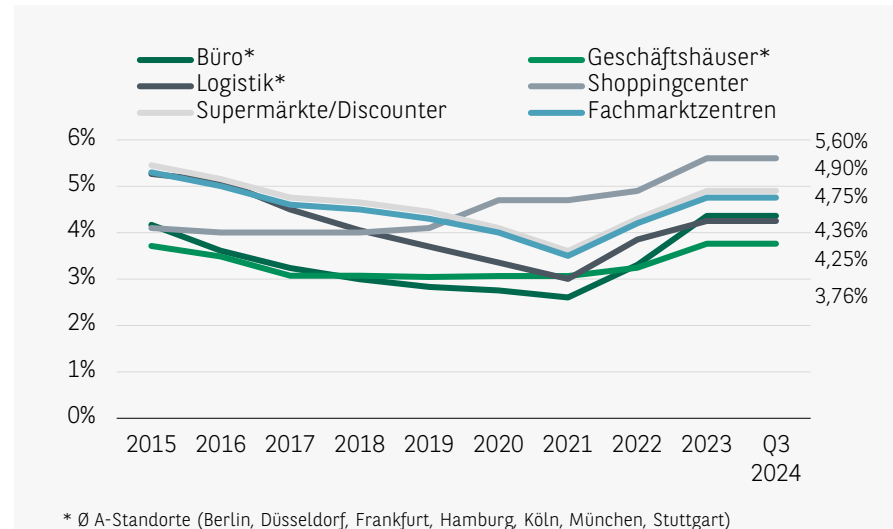
# REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

## Entwicklung des Investmentvolumens



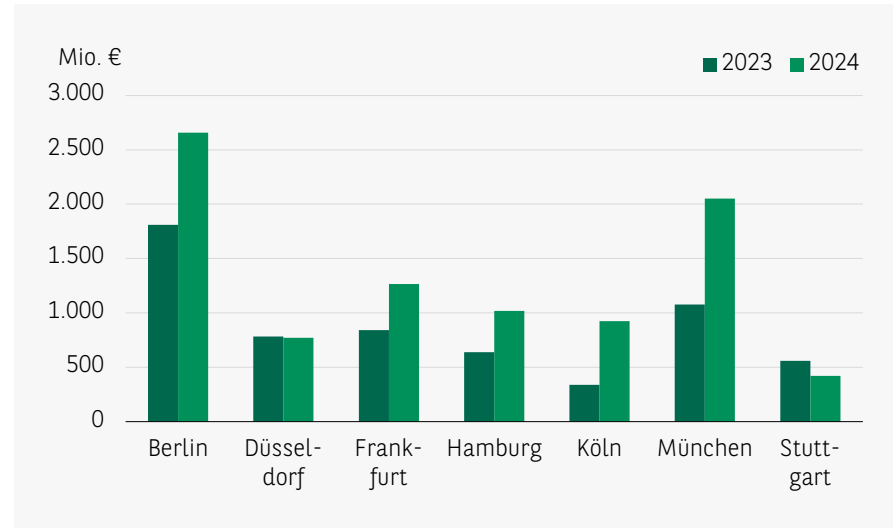
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



## DER AUFSCHWUNG AN DEN INVESTMENTMÄRKTEN SETZT SICH FORT

- Die bereits seit Jahresbeginn zu beobachtende Erholung der Investmentmärkte setzt sich fort. Mit einem Volumen von gut 17,9 Mrd. € wurde der Vorjahreswert um rund 15 % übertroffen. Auch die Zahl der registrierten Verkaufsfälle liegt mit knapp 800 etwa ein Fünftel höher. Diese insgesamt positive Entwicklung ist besonders bemerkenswert, wenn man gleichzeitig berücksichtigt, dass die Märkte von Seiten der Konjunktur weiterhin Gegenwind spüren.
- Wie bereits im ersten Halbjahr führen Einzelhandelsobjekte das Ranking der Assetklassen an. Mit gut 4,9 Mrd. € zeichnen sie für mehr als 27 % der Gewerbeinvestments verantwortlich. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresresultat entspricht dies einer Zunahme um fast 30 %. Nur knapp dahinter folgen Logistikinvestments auf Platz zwei mit einem Umsatz von etwa 4,4 Mrd. € (Anteil 24,5 %; +20% ggü. Q1-3 2023). Weiterhin liegen Büros, die dominierende Assetklasse der vergangenen Jahre, lediglich auf Platz drei (gut 3,6 Mrd. €; Anteil ca. 20 %). Gerade das Bürosegment leidet unter dem konjunkturellen Gegenwind und der eingetrübten Stimmung in der Wirtschaft. Gleichwohl ist aber darauf hinzuweisen, dass der Büroflächenumsatz auf den Vermietungsmärkten in den ersten drei Quartalen etwas höher ausfällt als im Vorjahr und sich bei größerem BIP-Wachstum perspektivisch wieder eine spürbar stärkere Nachfrage abzeichnet.
- Die Stabilisierungsphase der Renditen, die bereits im ersten Quartal 2024 einsetzte, hat sich erwartungsgemäß fortgesetzt. Ende Q3 notieren die Netto-Spitzenrenditen für Büros im Durchschnitt der A-Standorte unverändert bei 4,36 %. Für Logistik beläuft sich die Spitzenrendite nach wie vor auf 4,25 % und für innerstädtische Geschäftshäuser sind im Durchschnitt 3,76 % zu verzeichnen.

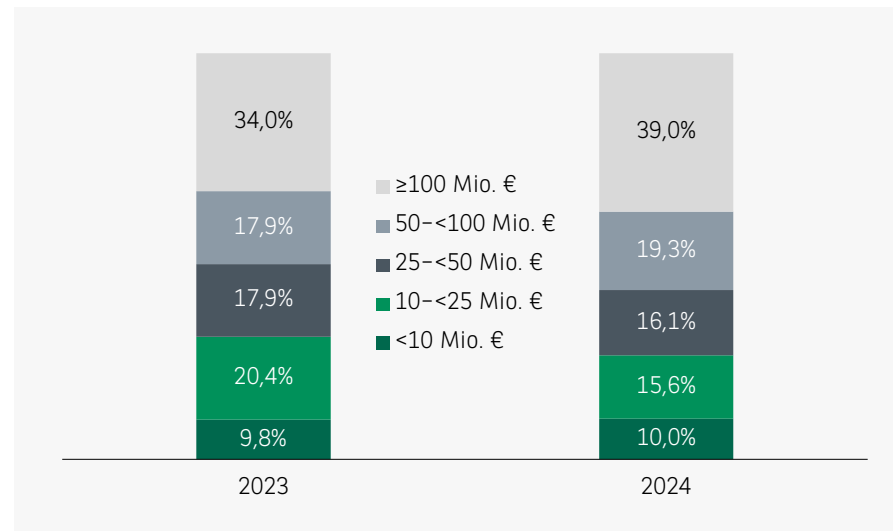
## Investments an den A-Standorten Q1-3



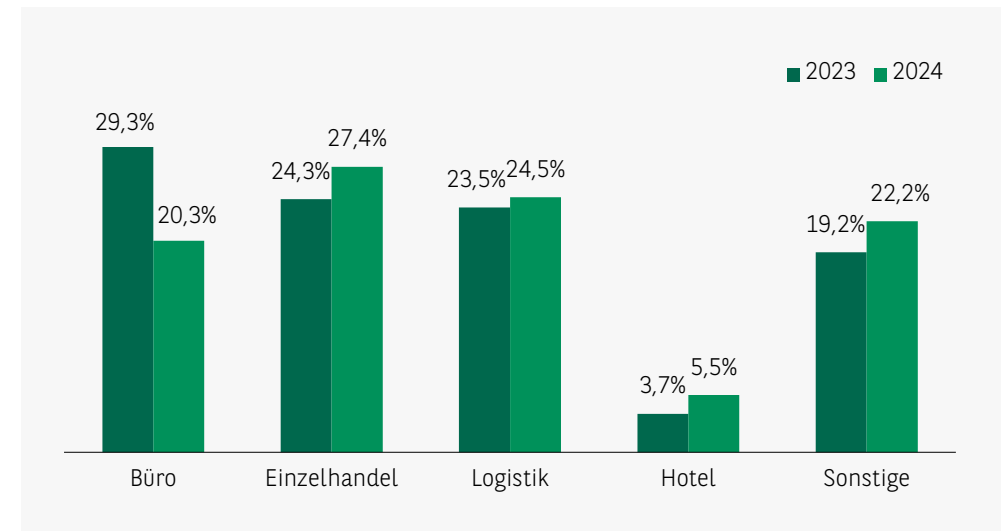
## A-STANDORTE KÖNNEN DEUTLICH ZULEGEN

- Ein Indiz dafür, dass die Zuversicht auf den Investmentmärkten wieder zunimmt, ist darin zu sehen, dass die A-Standorte erhebliche Umsatzzuwächse verbuchen konnten. Mit einem Investmentvolumen von gut 9,1 Mrd. € konnten sie ihr Ergebnis um mehr als die Hälfte steigern. Nachdem gerade die großen Standorte lange unter den schwierigen Finanzierungsbedingungen und den Preisanpassungsprozessen gelitten hatten, gehören sie im bisherigen Jahresverlauf eindeutig zu den Gewinnern.
- Auf Platz eins befindet sich Berlin mit einem Umsatz von knapp 2,66 Mrd. € (+47 %) vor München mit 2,05 Mrd. €. Vervollständigt wird das Führungstrio von Frankfurt, wo ein Ergebnis von knapp 1,26 Mrd. € erfasst wurde (+50 %). Ebenfalls mehr als eine Milliarde Euro wurde in Hamburg registriert (1,02 Mrd. €, +59 %). Fast eine Verdreifachung des Vorjahreswertes erreicht Köln mit 924 Mio. €. Düsseldorf erreicht mit 771 Mio. € ein ähnliches Niveau wie 2023. In Stuttgart wurde ein Volumen von 423 Mio. € verzeichnet.

## Investments nach Größenklassen Q1-3



## Investments nach Objektart Q1-3



- Die Entwicklung der deutschen Investmentmärkte wird durch zwei unterschiedliche Trends geprägt werden, die gegenläufige Auswirkungen auf das Marktgeschehen haben. Auf der einen Seite ist die stotternde Konjunktur zu nennen, von der dieses Jahr keine Wachstumsimpulse zu erwarten sind. Aus Investorensicht bleibt damit eine gewisse Unsicherheit, wann die Gesamtwirtschaft wieder stärker anspringt und die Nutzernachfrage beflügelt. Für das in den nächsten zwei Quartalen zu erwartende Investitionsvolumen könnte dies ggf. leicht bremsend wirken.
- Auf der anderen Seite haben die großen Notenbanken begonnen, die Leitzinsen zu senken. Schaut man sich gleichzeitig die deutlich rückläufigen Inflationsraten an, besteht hier voraussichtlich Luft für weitere Zinsschritte. Hierdurch werden eine Reihe positiver Effekte ausgelöst, von denen die Märkte profitieren sollten: Einerseits deutlich verbesserte Finanzierungsbedingungen für Investoren und damit einhergehend ein Ende der Preisfindungsphase, andererseits aber vermutlich auch eine sich aufhellende Verbraucherstimmung mit steigenden Ausgaben aufgrund der geringeren Inflation bei gleichzeitigen Lohnsteigerungen. Hiervon sollten die Nutzermärkte profitieren und nicht unerheblich Nachholeffekte ausgelöst werden. Für Investoren bieten sich damit sehr attraktive Einstiegschancen.
- In der Gesamtbewertung spricht aus heutiger Sicht vieles dafür, dass sich der moderate Aufwärtstrend fortsetzen wird. Das Investitionsvolumen für 2024 dürfte etwa 15 bis 20 % höher ausfallen als 2023, wobei es zwischen den einzelnen Assetklassen Unterschiede geben wird. Bezogen auf die Spitzenrenditen ist eine leichte Renditekompression Anfang kommenden Jahres das wahrscheinlichste Szenario, auch wenn für einzelne Assetklassen erste Schritte bereits im Schlussquartal 2024 nicht ganz auszuschließen sind.

## Kennzahlen Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>15.585</b>	<b>17.913</b>	<b>14,9%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	25,2%	22,0%	-3,2%-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	34,0%	39,0%	5,0%-Pkte.
<b>Anteil Büro (%)</b>	29,3%	20,3%	-9,0%-Pkte.
<b>Anteil A-Standorte (%)</b>	38,9%	50,9%	12,0%-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	32,4%	38,5%	6,0%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN*	Q3 2023	Q3 2024	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	3,95%	4,36%	41 bp
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,45%	3,76%	31 bp
<b>Logistik (%)</b>	4,10%	4,25%	15 bp

\* Ø A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

E-Mail: [kontakt.realestate@bnpparibas.com](mailto:kontakt.realestate@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, 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