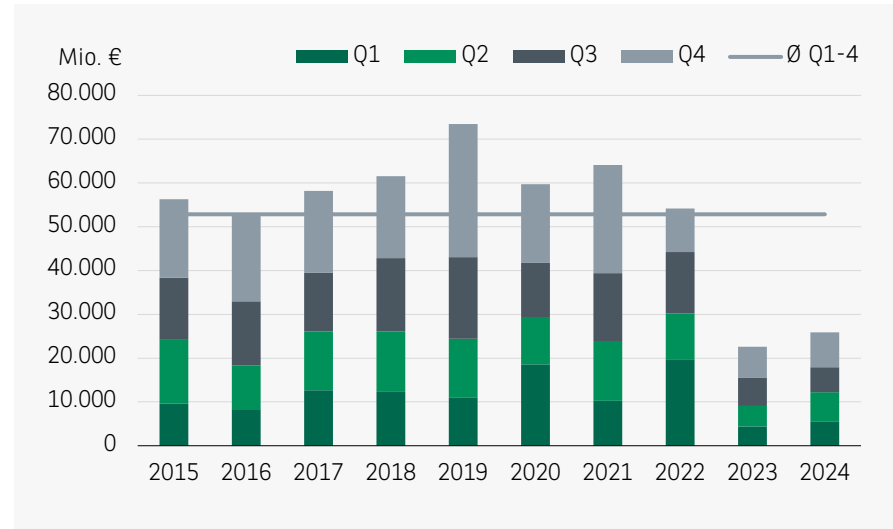


DEUTSCHLAND

REPORT INVESTMENTMARKT

2024

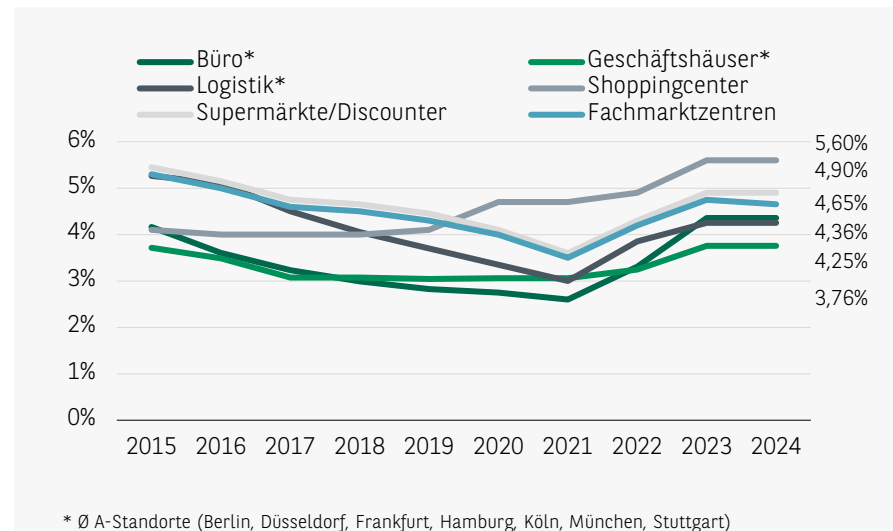
Entwicklung des Investmentvolumens



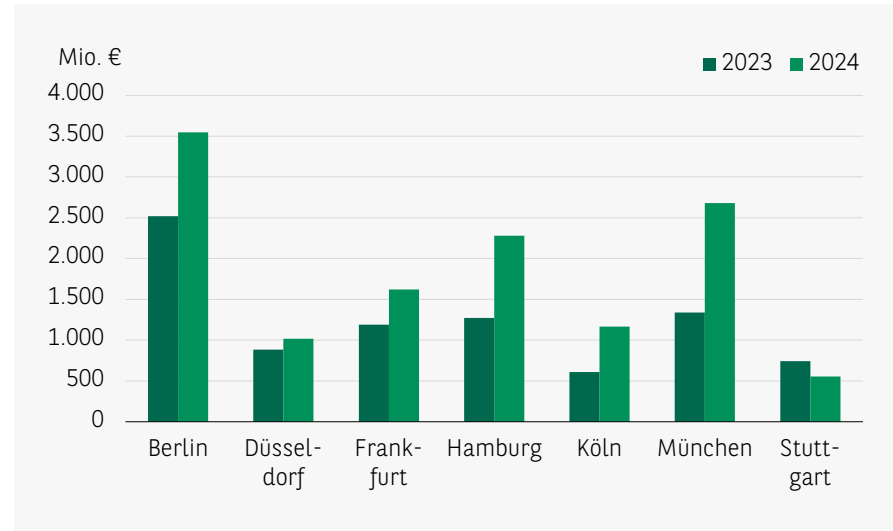
AUFSCHWUNG SETZT SICH FORT: STARKES SCHLUSSQUARTAL

- Die gewerblichen Investmentmärkte haben die erwartete Erholung fortgesetzt. Mit einem Volumen von 25,9 Mrd. € liegt das Jahresergebnis knapp 15 % höher als der vergleichbare Vorjahreswert. Allein 8 Mrd. € entfallen hiervon auf die letzten drei Monate, die damit das mit Abstand stärkste Quartal darstellen.
- Erfreulich ist vor allem, dass nicht nur das Volumen zugelegt hat, sondern auch die Anzahl der registrierten Transaktionen mit gut 1.100 (+16 %), was als Indiz für ein wieder größeres Käuferinteresse auf breiter Front angesehen werden kann. Diese positive Marktentwicklung ist vor dem Hintergrund des weiterhin schwierigen konjunkturellen Umfelds nicht selbstverständlich.
- Investitionen in Logistikimmobilien haben mit gut 6,87 Mrd. € ihren im letzten Jahr erstmals erreichten Spitzenplatz verteidigt (Umsatzanteil 27 %). Das Interesse der Investoren, gerade an großvolumigen Objekten und Paketen, hat spürbar zugelegt. Auf Rang zwei folgen Einzelhandelsobjekte mit gut 6,3 Mrd. € bzw. einem Anteil von rund 25 %. Relativ betrachtet haben sie damit im Jahr 2024 den höchsten Zuwachs aller Assetklasse verzeichnet (+28 %). Auf dem Podium landen darüber hinaus Büroobjekte, die mit 5,21 Mrd. € gut 20 % zum Investmentumsatz beitragen. Trotzdem leidet das Bürosegment nach wie vor am meisten unter dem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld.
- Erwartungsgemäß haben sich die leicht gesenkten Leitzinsen der Notenbanken noch nicht unmittelbar in den Kaufpreinsniveaus niedergeschlagen. Demzufolge war auch im vierten Quartal überwiegend eine Stabilisierung zu beobachten. Die Netto-Spitzenrenditen für Büroobjekte liegen im Durchschnitt der A-Standorte weiterhin bei 4,36 %, für Logistik bei 4,25 % und für innerstädtische Geschäftshäuser bei 3,76 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



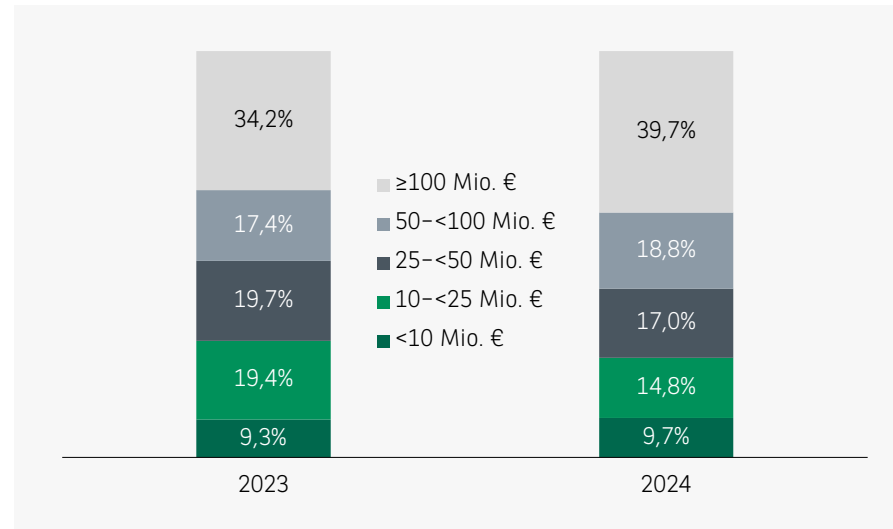
Investments an den A-Standorten



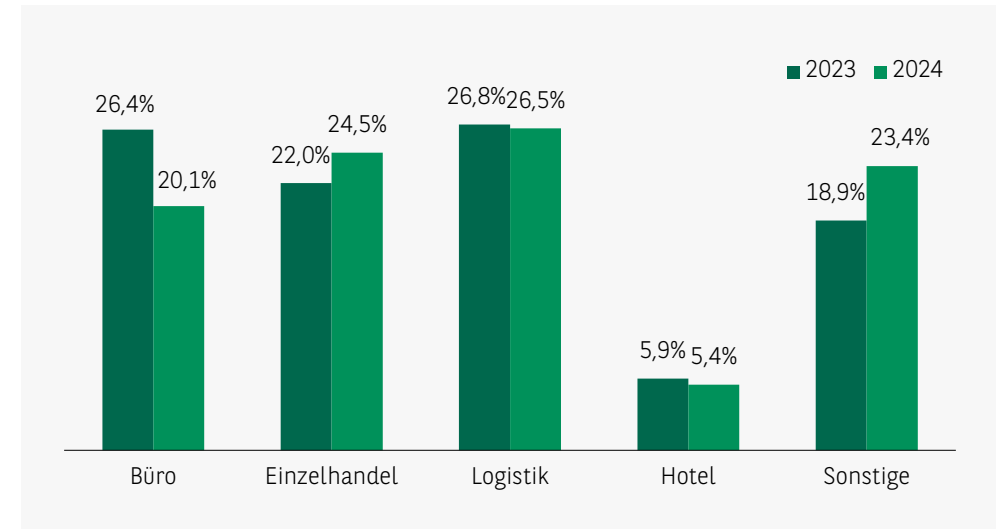
A-STANDORTE MIT UMSATZSPRUNG

- Dass sich die Stimmung der Investoren verbessert hat und sich die Marktaktivitäten langsam wieder den aus der Vergangenheit gewohnten Mechanismen annähern, wird nicht zuletzt dadurch deutlich, dass in den A-Standorten ein Umsatzsprung verzeichnet werden konnte. Nachdem gerade die großen Städte besonders unter den schwierigen Preisanpassungsprozessen gelitten haben, haben sie jetzt den Aufholprozess eingeläutet. Mit einem Investmentvolumen von 12,87 Mrd. € konnten sie ihren Vorjahreswert um rund die Hälfte steigern.
- Mit weitem Abstand auf Platz 1 liegt Berlin mit 3,55 Mrd. € (+41 %), Wesentlich dazu beigetragen hat der Verkauf des KaDeWe. München erreicht Platz 2 mit gut 2,68 Mrd. € und der mit Abstand größten Steigerung (+101%). In Hamburg wurde die 2-Mrd.-€-Marke ebenfalls geknackt (2,28 Mrd. €; +79 %). Auf den weiteren Plätzen folgen Frankfurt (1,62 Mrd. €), Köln (1,17 Mrd. €), Düsseldorf (1,02 Mrd. €) und Stuttgart (555 Mio. €).

Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



- Die weitere Entwicklung der Investmentmärkte wird auch 2025 durch unterschiedliche Rahmenbedingungen mit teilweise gegensätzlichen Einflüssen bestimmt werden. Die aktuellen Prognosen zur BIP-Entwicklung deuten darauf hin, dass das konjunkturelle Umfeld auch 2025 herausfordernd bleiben wird. Hinzu kommen einige Unsicherheitsfaktoren hinsichtlich weiterer globaler Entwicklungen, wie die noch nicht eindeutigen Maßnahmen der neuen US-Regierung oder latente Regierungskrisen wie in Frankreich oder Österreich.
- Andererseits gibt es eine ganze Reihe von positiven Faktoren, von denen die Investmentmärkte profitieren könnten. Hierzu gehören die spürbar verbesserte Stimmung auf Investoreseite und das wachsende Interesse ausländischer Anleger. Darüber hinaus deutet einiges darauf hin, dass dem Markt in den nächsten Monaten ein zusätzliches Angebot zur Verfügung gestellt werden könnte. In Verbindung mit möglichen weiteren Leitzinssenkungen und sich verbessernden Finanzierungsbedingungen eröffnen sich für Anleger mittel- und langfristig erhebliche Wertsteigerungspotenziale. Voraussetzung hierfür ist allerdings das richtige Timing. Käufer beschäftigen sich zunehmend damit, den richtigen Zeitpunkt zum Markteinstieg nicht zu verpassen. Die genannten Aspekte dürften die Investmentmärkte stimulieren und beflügeln.
- Es spricht aus heutiger Sicht vieles dafür, dass die positiven Markteinflüsse etwas überwiegen und sich die sukzessive Erholung der Investmentmärkte 2025 fortsetzen wird. Ergebnisse, die sich den langfristigen Durchschnittswerten deutlich annähern, dürften aber auch 2025 noch nicht wieder zu erzielen sein. Für das Jahr 2025 erwarten wir demzufolge ein Transaktionsvolumen, das gegenüber dem Vorjahr noch einmal sichtbar zulegen dürfte. Allerdings werden die einzelnen Assetklassen hiervon unterschiedlich profitieren.

Kennzahlen Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	22.591	25.904	14,7%
Portfolioanteil (%)	25,1%	23,7%	-1,4%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	34,2%	39,7%	5,5%-Pkte.
Anteil Büro (%)	26,4%	20,1%	-6,3%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	37,9%	49,7%	11,8%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	34,9%	42,5%	7,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN*	2023	2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,36%	4,36%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,76%	3,76%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0 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

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: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN