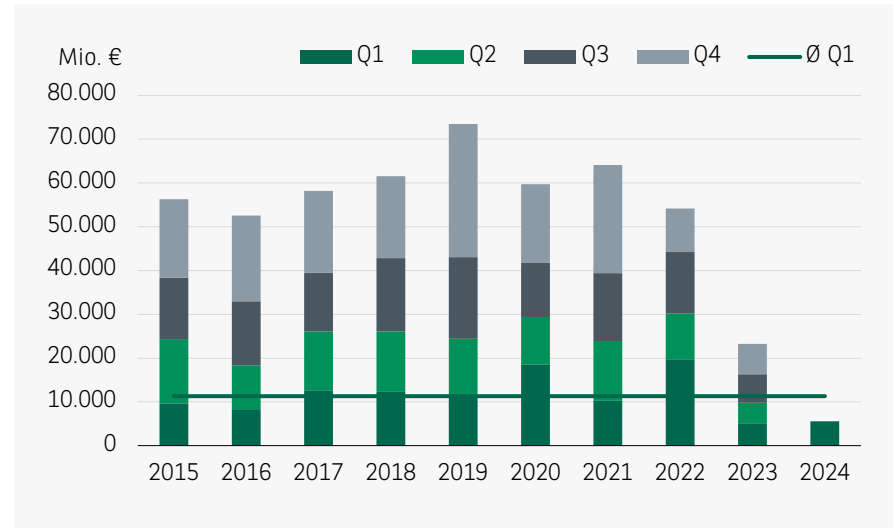


DEUTSCHLAND

# REPORT INVESTMENTMARKT

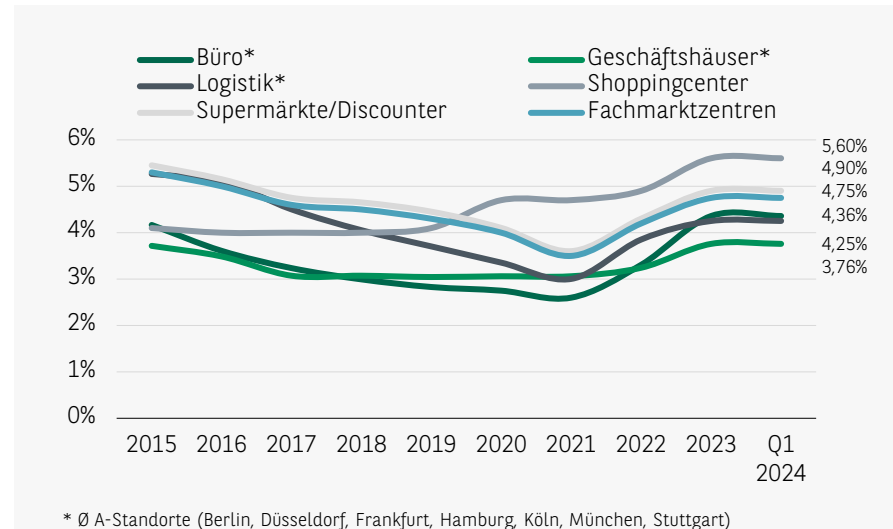
Q1 2024

## Entwicklung des Investmentvolumens



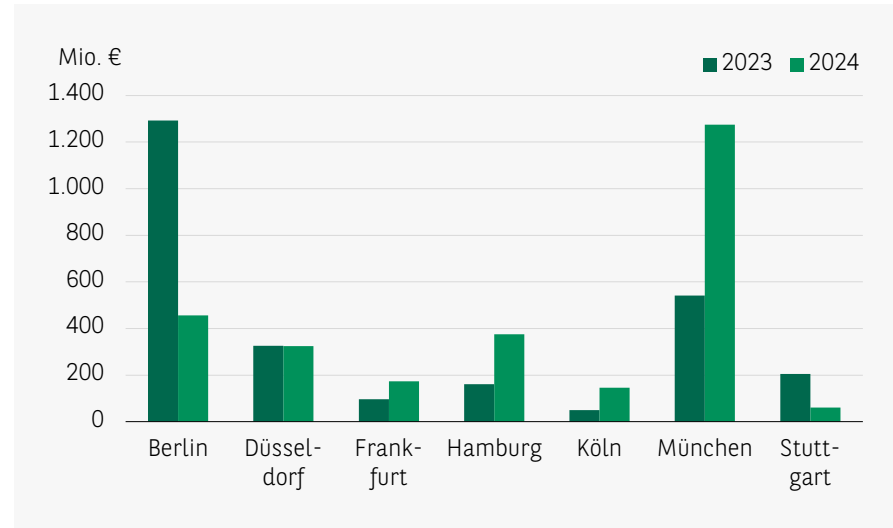
**LEICHTE UMSATZSTEIGERUNG  
UND ZUNEHMENDE MARKTDYNAMIK**

## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



- Im ersten Quartal ist eine spürbare Belebung der Aktivitäten auf den Investmentmärkten zu beobachten. Erwartungsgemäß spiegelt sich dies aber noch nicht voll in den Investmentumsätzen wider. Insgesamt wurden in Q1 2024 gut 5,5 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert. Gegenüber dem schwachen Vorjahreswert entspricht das Ergebnis einem Umsatzplus von 8 %. Vor allem im Portfoliosegment wurde deutlich mehr Umsatz erfasst. Insgesamt wurden im ersten Quartal 2024 knapp 1,15 Mrd. € (+88 % ggü. Q1 2023) mit Paketverkäufen umgesetzt. Trotzdem bleibt das Ergebnis erwartungsgemäß weit hinter den Volumina der vergangenen Jahre zurück.
- Mit Abstand am meisten wurde in Einzelhandelsobjekte investiert. Mit einem Umsatz von knapp 2 Mrd. € entfallen fast 36 % des gesamten gewerblichen Investmentumsatzes auf diese Assetklasse. Ein starkes Ergebnis erzielten erneut auch Logistikobjekte (1,4 Mrd. €; anteilig 25 %). Büroobjekte tragen derweil nur rund 871 Mio. € (16 %) zum Volumen bei. Im langfristigen Vergleich ist dies eines der schwächsten jemals erfassten Ergebnisse.
- Nachdem die Spitzenrenditen aufgrund der deutlich höheren Zinsen seit Mitte 2022 kontinuierlich gestiegen sind, haben sie sich im ersten Quartal 2024 erwartungsgemäß weitestgehend stabilisiert. Für Büros liegen sie in den A-Standorten im Schnitt bei 4,36 %. Für Logistikobjekte verharrt sie bei 4,25 %. Auch innerstädtische Geschäftshäuser zeigen sich stabil und erzielen aktuell im Durchschnitt 3,76 %. Bei Fachmarktzentren sind unverändert 4,75 % anzusetzen, und auch Discounter/Supermärkte (4,90 %) und Shoppingcenter (5,60 %) bewegen sich auf dem gleichen Niveau wie Ende 2023.

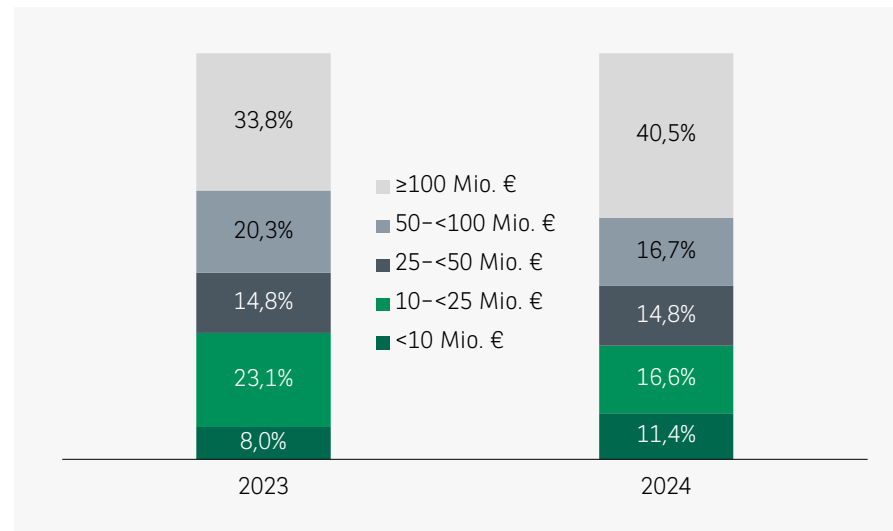
## Investments an den A-Standorten Q1



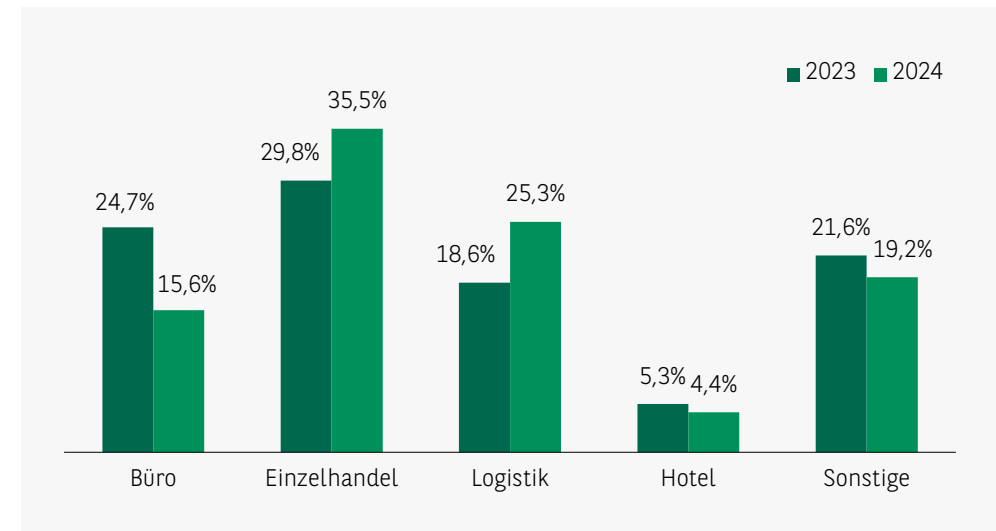
## A-STANDORTE MIT LEICHTEM AUFWÄRTSTREND

- Das Investmentvolumen in den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) liegt zum Jahresbeginn gut 5 % höher als im Vorjahreszeitraum. Mit gut 2,8 Mrd. € wurde trotzdem eines der schwächsten Ergebnisse der letzten zehn Jahre erzielt.
- An die Spitze gesetzt hat sich München mit 1,28 Mrd. € (+135 %), was vor allem auf zwei großvolumige Verkäufe von Geschäftshäusern (Fünf Höfe & Maximiliansstraße 12-14) zurückzuführen ist. Auf dem zweiten Rang liegt Berlin. Mit 457 Mio. € fiel das Ergebnis jedoch fast zwei Drittel niedriger aus als im Vorjahreszeitraum. In Stuttgart beläuft sich der Umsatzverlust sogar auf etwa 70 %; hier wurden nur 61 Mio. € erfasst. Deutliche Zuwächse können derweil in Hamburg (376 Mio. €; +133 %), Frankfurt (174 Mio. €; +81 %) und Köln (145 Mio. €; +190 %) verzeichnet werden. Dagegen konnte Düsseldorf mit 325 Mio. € das Niveau des Vorjahres halten.

## Investments nach Größenklassen Q1



## Investments nach Objektart Q1



- Bei den Aussichten für die Investmentmärkte im weiteren Jahresverlauf zeichnen sich einerseits nach wie vor schwierige Rahmenbedingungen ab, andererseits sind aber auch positive Signale zu erkennen, die eine sukzessive Erholung unterstützen sollten. Als limitierender Faktor ist an erster Stelle die unverändert schwache Konjunktur zu nennen. In der Konsequenz spricht einiges dafür, dass die Nachfrage auf den Nutzermärkten auch im laufenden Jahr verhalten ausfallen wird. Besonders betroffen hiervon werden weiterhin die Büromärkte sein, sodass in diesem Marktsegment voraussichtlich noch keine signifikante Zunahme der Investmentumsätze zu erwarten ist. Dies gilt insbesondere für großvolumige Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Als weiteres Risiko ist darüber hinaus die geopolitische Lage anzusehen.
- Gleichzeitig mehren sich aber auch positive Anzeichen, von denen die Investmentmärkte profitieren werden. Hierzu gehört nicht zuletzt der kontinuierliche Rückgang der Inflation, der den Notenbanken Spielräume für erste Zinssenkungen eröffnet. Als Folge dürfte sich die Erholungsgeschwindigkeit der Gesamtwirtschaft beschleunigen und gleichzeitig auch Finanzierungen wieder günstiger werden. Von beiden Aspekten werden die Investmentmärkte profitieren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich das Angebot von Verkaufsobjekten erhöhen wird, nicht zuletzt weil immer mehr Verkäufer die neuen Preisniveaus akzeptieren. Hinzukommt, dass durchaus auch Eigentümer ihre Objekte aufgrund von Finanzierungszwängen verkaufen müssen. Zwar ist eine Prognose im aktuellen Umfeld ausgesprochen schwierig, ein Umsatzplus von bis zu 20 % liegt aber durchaus im Bereich des Möglichen. Bei den Spitzenrenditen ist eine Stabilisierung das für die nächsten Monate wahrscheinlichste Szenario.

## Kennzahlen Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>5.127</b>	<b>5.568</b>	<b>8,6%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	11,9%	20,6%	8,7%-Pkte
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	33,7%	40,5%	6,8%-Pkte
<b>Anteil Büro (%)</b>	24,7%	15,6%	-9,0%-Pkte
<b>Anteil A-Standorte (%)</b>	52,1%	50,8%	-1,3%-Pkte
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	40,3%	35,0%	-5,3%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN*	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	3,59%	4,36%	0,8%-Pkte
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,49%	3,76%	0,3%-Pkte
<b>Logistik (%)</b>	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte

\* 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, 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: 31.03.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN