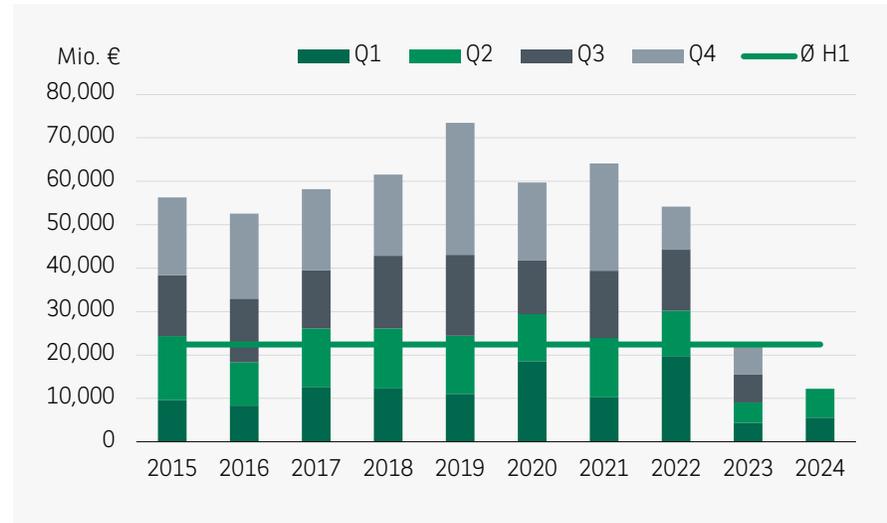


DEUTSCHLAND

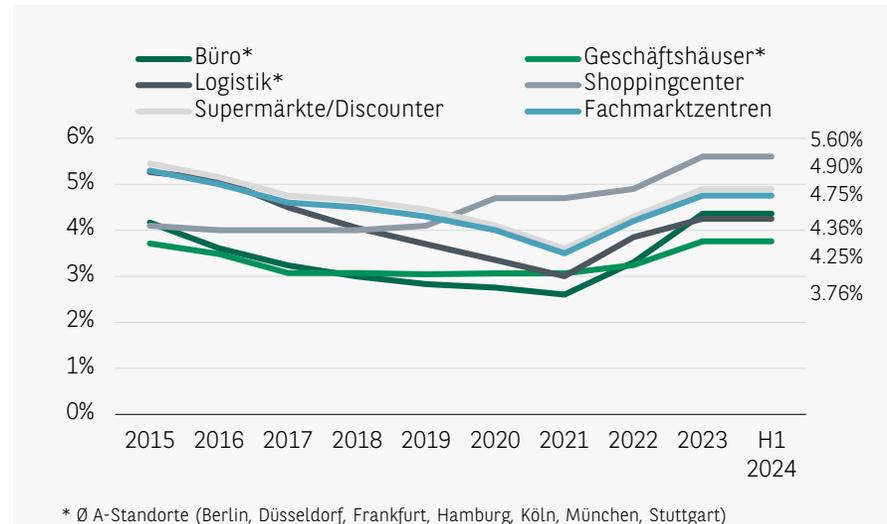
REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



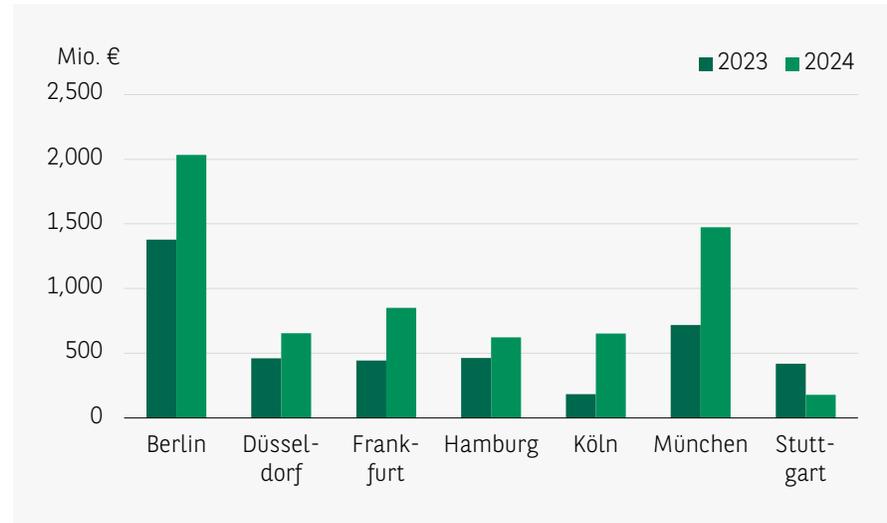
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



DER AUFSCHWUNG DER INVESTMENTMÄRKTE NIMMT WEITER FAHRT AUF

- Im zweiten Quartal hat sich die bereits am Jahresanfang zu beobachtende leichte Belebung der Investmentmärkte weiter beschleunigt. Der Gesamtumsatz mit gewerblichen Immobilien beläuft sich im ersten Halbjahr 2024 demzufolge auf 12,2 Mrd. €. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Ergebnisplus von rund einem Drittel. Im Portfoliosegment hat sich das Transaktionsvolumen mit 2,7 Mrd. € sogar mehr als verdoppelt. Auch wenn der Umsatz insgesamt langfristig betrachtet immer noch moderat ausfällt (-46 % ggü. 10-Jahres-Schnitt), ist nichtsdestotrotz ein deutlicher Aufwärtstrend zu erkennen.
- Bei der Struktur des Investmentumsatzes zeigt sich, dass Einzelhandelsobjekte das Feld anführen. Mit einem Investmentvolumen von gut 3,6 Mrd. € (+92 % ggü. 2023) steuern sie fast 30 % zum Gesamtumsatz bei. Logistikobjekte zeichnen mit gut 2,8 Mrd. € (+84 %) für über 23 % des Gesamtergebnisses verantwortlich. Büroobjekte kommen derweil nur auf 2,2 Mrd. € (-31 %), was maßgeblich auf die Verunsicherung über die weitere Entwicklung der Büronutzermärkte sowie die abwartende Haltung vieler Investoren bezüglich der finalen Preisentwicklung, vor allem im höherpreisigen und großvolumigen Marktsegment zurückzuführen ist.
- Die Stabilisierungsphase der Renditen, die im ersten Quartal 2024 einsetzte, hat sich erwartungsgemäß verfestigt. Bei den Spitzenrenditen sind demzufolge in allen Assetklassen keine Veränderungen zu beobachten gewesen. Die Netto-Spitzenrenditen für Büros liegen im Durchschnitt der A-Standorte weiterhin bei 4,36 %. Im Logistikmarkt bewegt sich die Spitzenrendite nach wie vor bei 4,25 % und für innerstädtische Geschäftshäuser sind im Durchschnitt der A-Standorte unverändert 3,76 % anzusetzen.

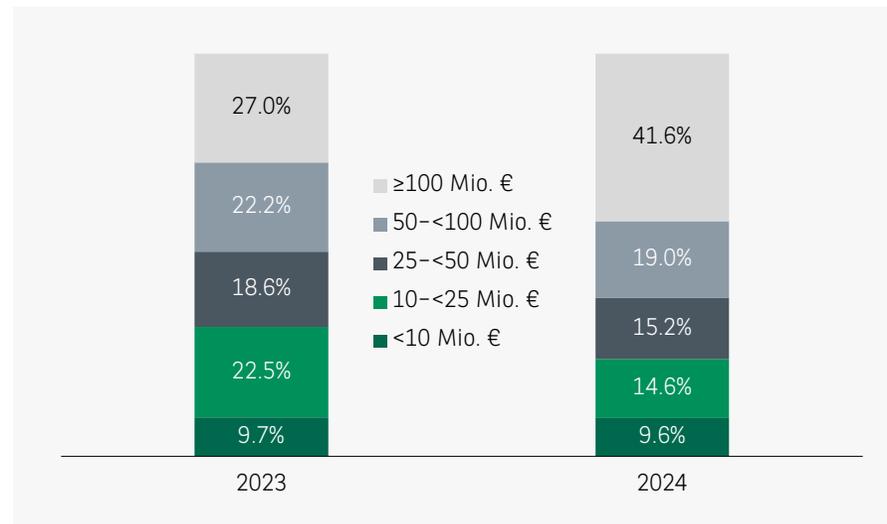
Investments an den A-Standorten H1



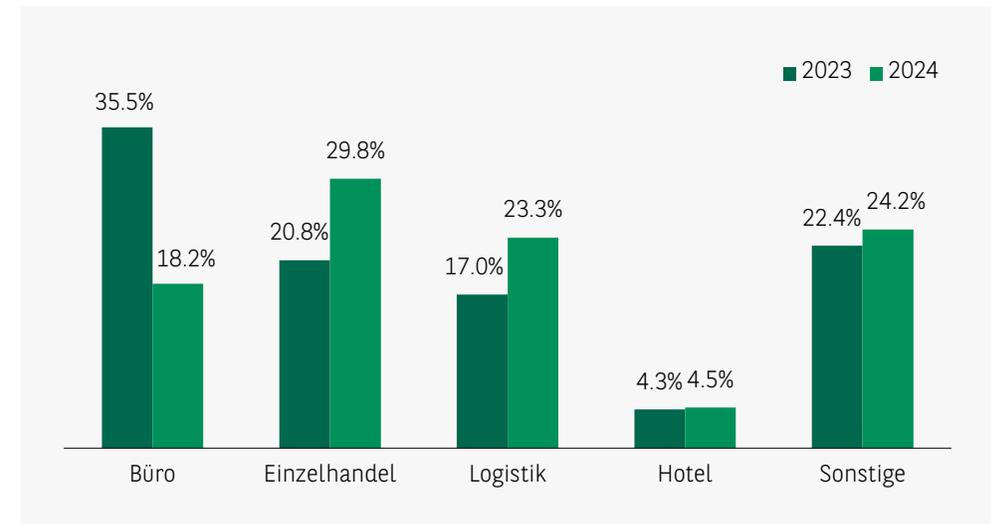
A-STANDORTE MIT DEUTLICHEM UMSATZZUWACHS

- Das Investitionsvolumen in den A-Standorten beläuft sich im ersten Halbjahr 2024 auf knapp 6,5 Mrd. €. Damit liegt es 59 % höher als im Vorjahr und trägt überdurchschnittlich zur insgesamt positiven Entwicklung der deutschen Investmentmärkte bei.
- Mit Ausnahme von Stuttgart, wo nur 179 Mio. € (-57 %) Investmentumsatz erfasst wurden, konnten alle übrigen Standorte ihr Ergebnis teilweise deutlich steigern. Den Spitzenplatz belegt erneut Berlin, wo gut 2,03 Mrd. € umgesetzt wurden, was einem Plus von 48 % entspricht. Die Hauptstadt ist damit der einzige Standort in dem die 2-Mrd.-€-Marke überschritten wurde. Auf Platz zwei folgt München. Die bayerische Landeshauptstadt konnte ihren Umsatz mit knapp 1,48 Mrd. € sogar mehr als verdoppeln. Den dritten Rang sichert sich Frankfurt mit 852 Mio. €. (+92 %). Die verbleibenden drei Städte liegen sehr dicht beieinander. Düsseldorf liegt mit 655 Mio. € (+42 %) hauchzart vor Köln (652 Mio. €; +251 %). Hamburg kommt derweil auf 622 Mio. € (+34 %).

Investments nach Größenklassen H1



Investments nach Objektart H1



- Die Perspektiven der deutschen Investmentmärkte werden in den nächsten Quartalen durch das Spannungsfeld von zwei unterschiedlichen Haupttrends bestimmt. Einerseits entwickeln sich für die Märkte wichtige Einflussparameter langsamer und moderater positiv als noch Anfang des Jahres erwartet. Hierzu gehört insbesondere der verzögerte Konjunkturaufschwung, der auch die Nachfrage auf den Nutzermärkten begrenzt. Gleichzeitig hellt sich die Stimmung in den Unternehmen langsamer auf als erhofft. Hinzu kommt, dass die spürbare Verbesserung der Finanzierungsbedingungen etwas länger auf sich warten lässt als zu Jahresbeginn von vielen Marktteilnehmern vorhergesagt.
- Andererseits gibt es eine Reihe klar positiver Entwicklungen. Zu nennen ist hier an erster Stelle eine spürbare Aufhellung der Stimmung auf den Investmentmärkten, die in mehr Marktaktivitäten, steigenden Investmentvolumen und deutlich mehr Verkaufsabschlüssen zum Ausdruck kommt. Die Anleger fassen zunehmend mehr Vertrauen, sowohl in das aktuelle als auch in das zukünftige Marktumfeld. Hinzu kommt ein steigendes Produktangebot, das vielfach wieder attraktive Einstiegschancen für Käufer bietet.
- Aus heutiger Perspektive ist daher ein moderater Aufwärtstrend wahrscheinlich, der sich in der zweiten Jahreshälfte etwas beschleunigen dürfte. Zwar bleibt eine Prognose im aktuellen Umfeld ausgesprochen schwierig, ein Umsatzplus von 25 bis 30 % erscheint aber durchaus möglich. Bei den Spitzenrenditen ist eine Stabilisierung das für die nächsten Quartale wahrscheinlichste Szenario. Eine erste leichte Renditekompression gegen Ende des laufenden Jahres ist zwar nicht ganz auszuschließen, vermutlich dürfte sich der Beginn rückläufiger Renditen aber eher auf Anfang 2025 verschieben.

Kennzahlen Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	9.083	12.201	34,3%
Portfolioanteil (%)	14,4%	22,4%	8,1%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	27,0%	41,6%	14,6%-Pkte.
Anteil Büro (%)	35,5%	18,2%	-17,3%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	44,8%	53,0%	8,2%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	28,0%	38,1%	10,1%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN*	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,89%	4,36%	47 bp
Geschäftshäuser (%)	3,69%	3,76%	7 bp
Logistik (%)	4,00%	4,25%	25 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: 30.06.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN