



# Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland  
Q1 2024

# „Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler  
Head of Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-614  
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Dr. Marcel Crommen  
Managing Partner  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



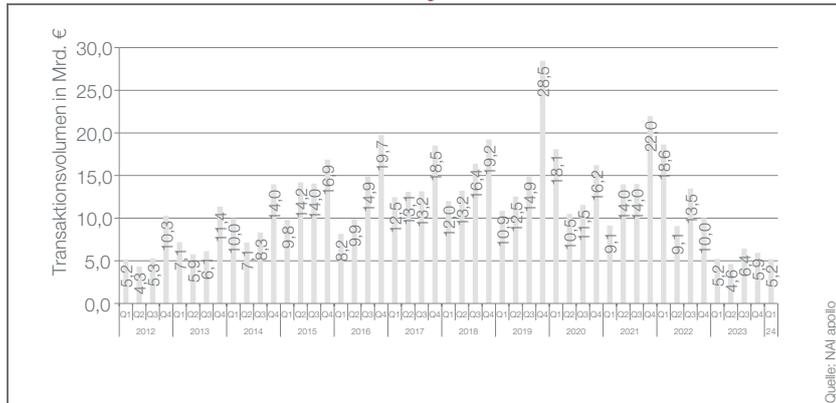
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



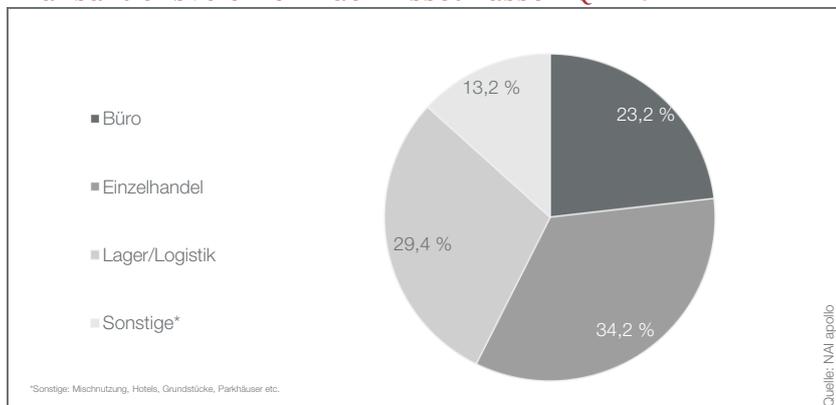
Alexander Waldmann  
Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



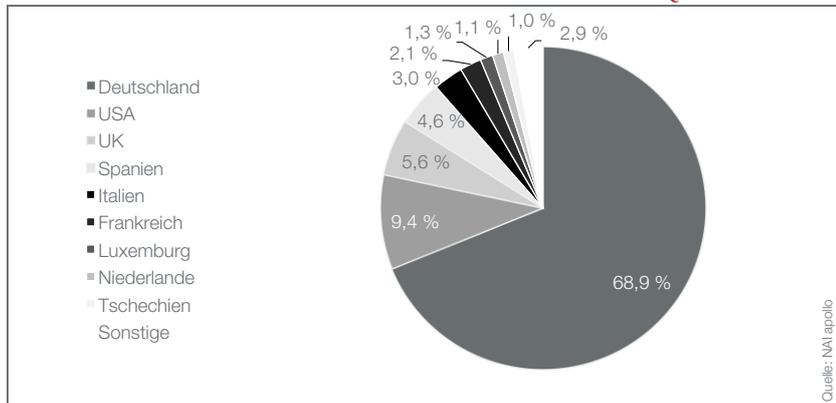
### Transaktionsvolumen 2012 – Q1 2024



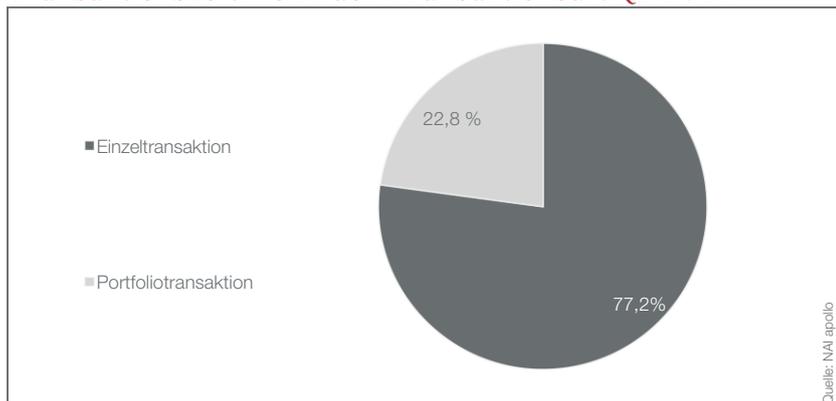
### Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1 2024



### Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1 2024



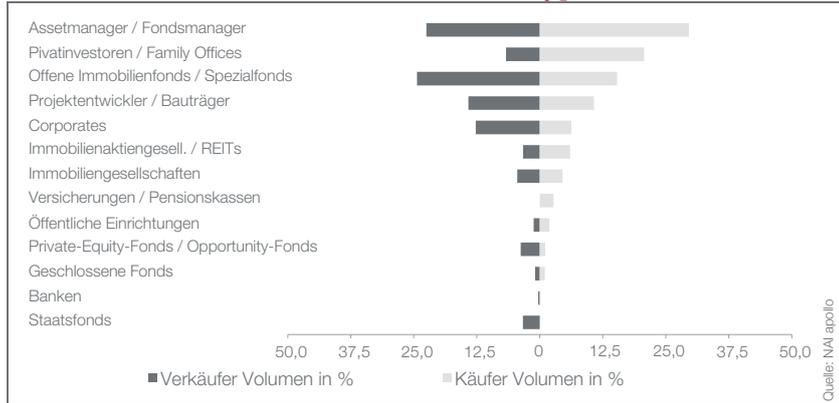
### Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1 2024



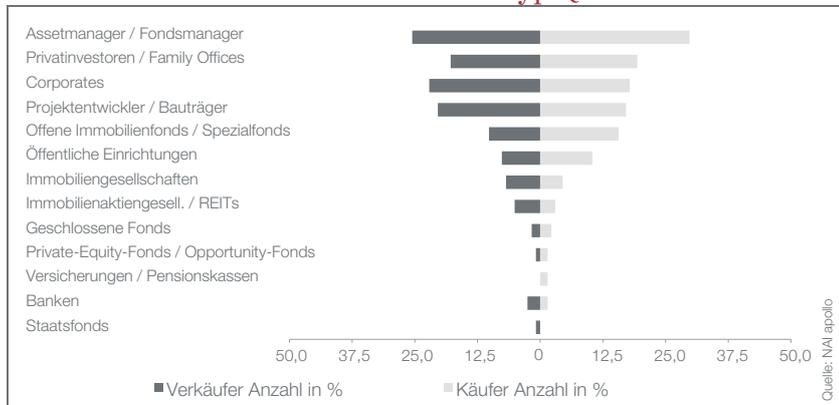
Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt hat zum Jahresstart 2024 stärkere Stabilisierungstendenzen gezeigt. So sind gewerbliche Immobilieninvestments in Höhe von 5,2 Mrd. Euro erfasst worden. Damit bewegt sich das Volumen auf dem Niveau des Vorjahres (Q1 2023: 5,2 Mrd. Euro). Vieles deutet darauf hin, dass der Wendepunkt erreicht sein könnte und nun eine langsame Erholung einsetzen wird. Wenngleich die EZB mit hoher Wahrscheinlichkeit erst im Juni 2024 die Leitzinsen senken wird, ist käuferseitig mehr Planungssicherheit bezüglich der weiteren Zinsentwicklung gegeben. Auf der Verkäuferseite passen sich immer mehr Investoren an das aktuelle Preisniveau an und sondieren mögliche Verkäufe. Sowohl im Einzeltransaktions- als auch im Portfoliosegment nimmt die Vermarktungspipeline zu.

Positiv zu werten ist, dass das aktuelle Ergebnis nicht nur durch Einzelverkäufe, sondern auch durch Pakete getragen wurde. Entsprechend hat sich das Portfoliovolumen gegenüber dem ersten Quartal 2023 mehr als verdoppelt und beträgt rund 1,2 Mrd. Euro. Vor allem Pakete im Logistiksegment haben dieses Resultat gestützt. Hierzu zählen der Verkauf eines 90 %-Anteils von fünf Logistikimmobilien an LaSalle IM für über 300 Mio. Euro sowie der Erwerb eines Portfolios mit acht Logistikobjekten durch Clarion Partners Europe, wovon sich sechs in Deutschland befinden. Im Einzelhandelssegment hat sich Ores Germany ein Portfolio aus Super- und Baumärkten für 200 Mio. Euro gesichert. Auf Einzeltransaktionen entfallen mehr als 4 Mrd. Euro, was rund 14 % unter dem Vorjahr liegt. Marktprägend waren hier die Münchener Geschäftshäuser „Fünf Höfe“ sowie die „Maximilianstraße 12-14“, deren Kaufpreise jeweils im dreistelligen Millionenbereich lagen.

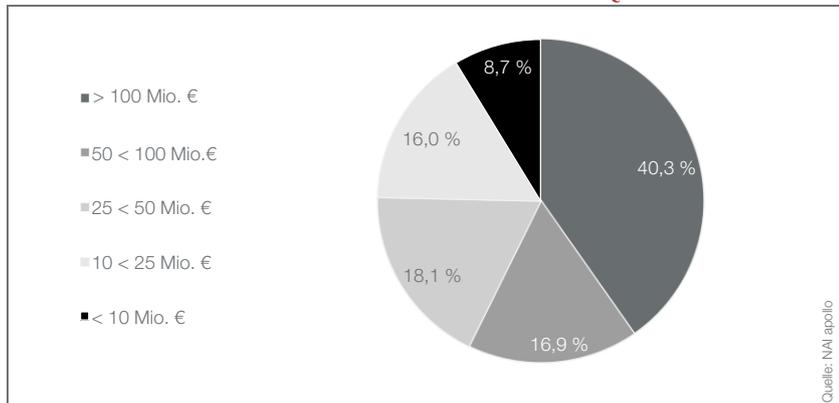
### Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2024



### Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2024



### Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2024



### Spitzenrenditen Q1 2024

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	4,40 %	4,15 %	4,40 %
Düsseldorf	4,50 %	4,30 %	4,40 %
Frankfurt a. M.	4,50 %	4,30 %	4,40 %
Hamburg	4,45 %	4,25 %	4,40 %
München	4,40 %	4,10 %	4,40 %
Gesamt	Ø = 4,45 %	Ø = 4,20 %	Ø = 4,40 %

Quelle: NAI apollo

Zum großen Teil getragen von den genannten Einzelhandelstransaktionen verzeichnet das Einzelhandelssegment den höchsten Investmentumsatz mit 1,78 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist damit ein Plus von rund 11 % erzielt worden. Dahinter reihen sich Lager- und Logistikimmobilien ein, die durch einen hohen Portfolioanteil ein Volumen von 1,53 Mrd. Euro verzeichnen können. Im Vorjahresvergleich beträgt die Steigerung in dieser Assetklasse 81,4 %. Büroimmobilien hingegen verbuchen mit einem Transaktionsvolumen von 1,21 Mrd. Euro ein kleines Minus gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Damit setzt sich der Trend fort, wonach Investoren infolge der konjunkturellen Entwicklung sowie struktureller Veränderungen (z.B. ESG, Home-Office etc.) von Büroimmobilieninvestments häufig absehen. Auf „sonstige Nutzungen“ entfällt ein Gesamtvolumen von 0,7 Mrd. Euro. Hiervon können wiederum 0,25 Mrd. Euro Hotelimmobilien zugeordnet werden, die sich damit leicht oberhalb des Vorjahresniveaus bewegen (Q1 2023: 0,22 Mrd. Euro).

Deutsche Anleger haben, wie in den letzten Quartalen auch, das Transaktionsgeschehen auf dem heimischen Markt für Gewerbeimmobilien bestimmt und dabei ihren Marktanteil gegenüber dem Vorjahr sogar leicht ausgebaut. Die investierten 3,59 Mrd. Euro liegen fast 400 Mio. Euro über Q1 2023. Ausländische Akteure haben entsprechend in dieser Größenordnung eingebüßt und sind für insgesamt rund 1,62 Mrd. Euro verantwortlich. Unter diesen stechen Länder wie die USA oder UK hervor, in denen aktuell viel Kapital für antizyklische Investments in Deutschland eingesammelt wird. Aber auch Länder wie Spanien und Italien sowie Frankreich sind durch merkbliche Marktanteile geprägt.

Unter den Investorentypen haben sich im ersten Quartal 2024 neben der Gruppe der „Asset- / Fondsmanager“ vor allem „Privatinvestoren / Family Offices“ als ankaufstark präsentiert. Beide Gruppen haben jeweils oberhalb der eine Mrd. Euro-Marke investiert. Dahinter reihen sich „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Projektentwickler“ sowie „Corporates“ ein. Verkäuferseitig dominieren „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ und „Asset- / Fondsmanager“.

Infolge der gestiegenen Portfoliozahl sowie der Veräußerung einiger großer Geschäftshäuser hat der Marktanteil der Größenklasse oberhalb der 100 Mio. Euro zugenommen und befindet sich nun wieder über 40 %. Daneben konnten im Jahresvergleich die beiden Cluster 50 bis 100 Mio. Euro und unterhalb der 10 Mio. Euro-Marke leichte Marktanteilsgewinne verzeichnen.

Die wirtschaftlichen Kennzahlen für Deutschland zeigen sich in den ersten Monaten des Jahres 2024 durchwachsen. So bewegt sich die aktuelle Arbeitslosenquote mit 6,0 % im März 2024 0,3 %-Punkte über dem Vorjahreswert. Eine weitere Zunahme ist in Anbetracht der makroökonomischen Entwicklung in Deutschland sehr wahrscheinlich. Für das Gesamtjahr 2024 geht die Bundesregierung von einem marginalen BIP-Wachstum von 0,2 % aus. Führende Forschungsinstitute sehen die Wirtschaft im Bereich einer Stagnation. Zwar kommen von der Inflationsentwicklung positive Impulse – in Deutschland lag diese im März 2024 bei 2,2 %, was den niedrigsten Wert seit April 2021 darstellt – jedoch agieren die Konsumenten mit ihren Ausgaben äußerst zurückhaltend. Dementsprechend dürfte der Binnenkonsum als Stütze der Wirtschaft weiterhin ausfallen. Jedoch scheint sich die Stimmung der Unternehmen zuletzt leicht aufgehellt zu haben. Zum Stand März 2024 stieg der ifo Geschäftsklimaindex auf 87,8 Punkte, nach 85,7 Punkten im Februar. Vor allem die Einschätzung zur zukünftigen Lage zeigte sich mit 87,5 Punkten weniger pessimistisch und erreichte den höchsten Wert der letzten zehn Monate.

Die erwartete Zinssenkung der EZB im Juni 2024 dürfte sowohl für die Konjunktur als auch für die Immobilienwirtschaft positiv wirken. Antizipierte Zinssenkungsschritte sind bereits in den aktuellen Fremdfinanzierungskosten für Immobilien eingepreist. Somit ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig die Fremdfinanzierungskosten im Bereich des aktuellen Niveaus verbleiben. Dies erhöht die Planungssicherheit für Investitionen.

In Kombination mit erfolgten Preisanpassungen hat dies dazu geführt, dass sich die Spitzenrenditen in den Top-5 Märkten innerhalb des ersten Quartals 2024 nicht verändert haben.

Damit beträgt der Spread zwischen den Assetklassen und dem risikolosen Zins, in Form von Anleihen der öffentlichen Hand mit einer Restlaufzeit von bis zu 10 Jahren, 160 bis 200 Basispunkte.

Im Durchschnitt der Top-5 Büromärkte liegt die Spitzenrendite im ersten Quartal 2024 bei 4,45 %, womit diese in den letzten 12 Monaten um 70 Basispunkte angestiegen ist. Hierbei weisen Berlin und München mit 4,40 % die niedrigste Spitzenrendite auf. Es folgt Hamburg mit 4,45 % sowie Düsseldorf und Frankfurt mit jeweils 4,50 %.

Im Segment der Logistikimmobilien beläuft sich der Schnitt in den Top-Märkten bei 4,40 %, ein Plus von 45 Basispunkten gegenüber dem ersten Quartal 2023. Dabei beträgt das Renditeniveau in allen Top-5 Märkten in der Spitze aktuell 4,40 %.

Für Geschäftshäuser beträgt der Schnitt der Spitzenrendite für die Top-5 4,20 %. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 ist dies eine Zunahme von 40 Basispunkten. Die Spitzenrendite reicht innerhalb der Top Märkte von 4,10 % in München bis zu 4,30 % in Düsseldorf und Frankfurt.

Gesenkte Preiserwartungen seitens potenzieller Verkäufer und die damit einhergehende Akzeptanz, sich von Assets zu aktuellen Marktpreisen zu trennen, wird die Verkaufspipeline anwachsen lassen. Parallel dürften im weiteren Jahresverlauf Notverkäufe u.a. infolge von Insolvenzen oder anstehenden Refinanzierungen ebenso zu sehen sein wie ein erhöhtes Angebot von Objekten, bei denen Restrukturierungsbedarf besteht, mit dem sich die Eigentümer aber nicht beschäftigen wollen oder können. Dies alles dürfte zu einer höheren Investmentdynamik führen, wodurch derzeit ein Gesamttransaktionsvolumen von bis zu 25 Mrd. Euro für 2024 prognostiziert werden kann.

## EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN. BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



## IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2024.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeitsen oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.