

# Investmentmarkt Deutschland 2024



„Der Erfolgreichste im Leben ist der,  
der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

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 970505-614

konrad.kanzker@nai-apollo.de



DR. MARCEL CROMMEN

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970505-143

marcel.crommen@nai-apollo.de



ALEXANDER WALDMANN

Director - Research

+ 49 (0) 69 970505-618

alexander.waldmann@nai-apollo.de



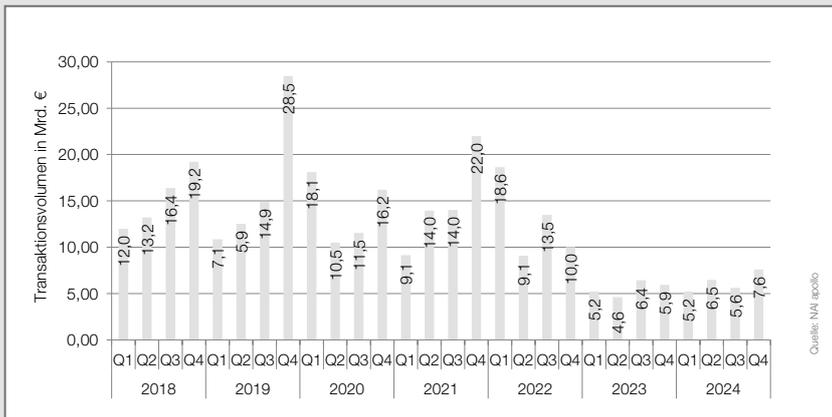
LENNY LEMLER

Director Director Investment / Gesellschafter

+ 49 (0) 69 970505-175

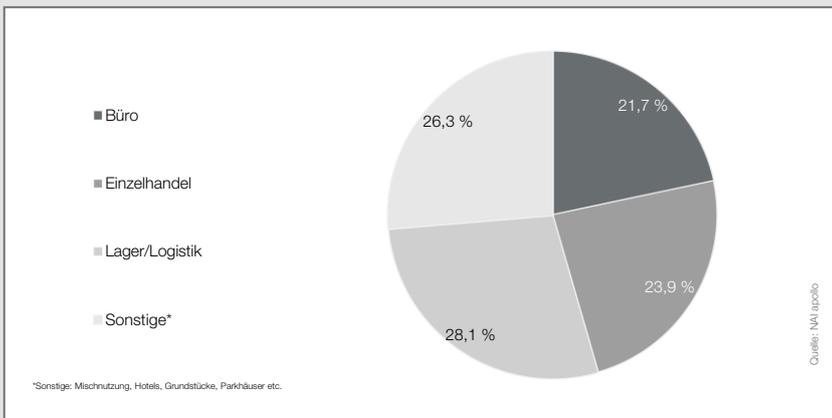
lenny.lemmer@nai-apollo.de

### Transaktionsvolumen 2018 – 2024



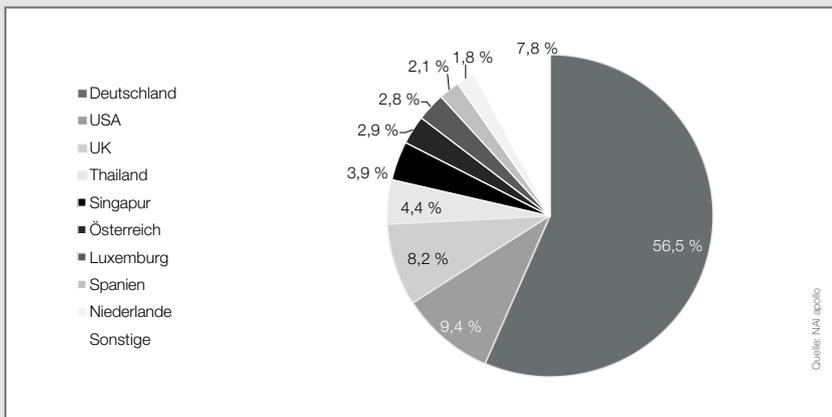
Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt hat im vierten Quartal 2024 eine moderate Belegung erfahren und das höchste Transaktionsvolumen der letzten beiden Jahre realisieren können. Die erfassten 7,6 Mrd. Euro können mit hoher Wahrscheinlichkeit als Trendwende im aktuellen Zyklus interpretiert werden. Dieses Ergebnis liegt 35,2 % (Q3 2024: 5,6 Mrd. Euro) über dem Vorquartal und 28,1 % über dem Vorjahreswert (Q4 2023: 5,9 Mrd. Euro). Für das Gesamtjahr 2024 beträgt das gewerbliche Transaktionsvolumen rund 24,9 Mrd. Euro, was einem Zuwachs von 12,1 % gegenüber 2023 (22,2 Mrd. Euro) entspricht.

### Transaktionsvolumen nach Assetklassen 2024

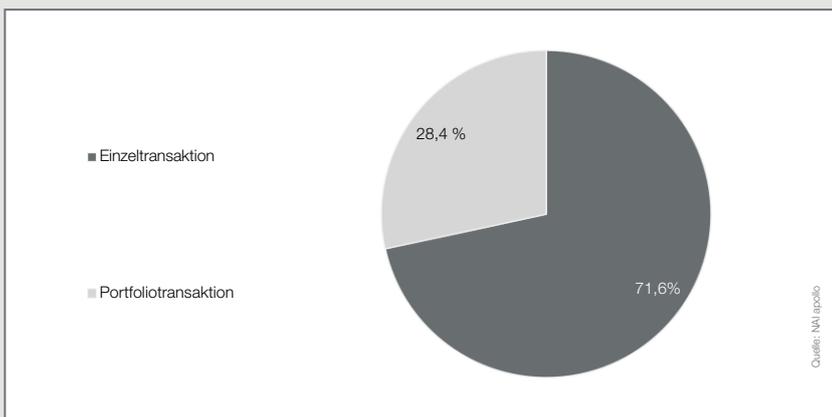


Im Jahr 2024 konnten sowohl bei Einzeltransaktionen als auch bei Portfoliodeals Zuwächse verzeichnet werden. Portfoliodeals zeigten mit einer Zunahme des gehandelten Volumens von 24 % gegenüber dem Vorjahr (+1,3 Mrd. Euro) allerdings eine stärkere Dynamik. Insgesamt wurden in diesem Segment fast 7 Mrd. Euro umgesetzt. Besonders hervorzuheben ist eine hohe Portfolioquote von 52,3 % bei Lager- und Logistikimmobilien, die das Gesamtvolumen maßgeblich beeinflusste. Zu den bedeutenden Paketverkäufen der letzten 12 Monate zählen ein 90 %-Anteil an fünf Logistikimmobilien erworben von LaSalle IM, die Veräußerung von zwölf Logistikimmobilien durch Branicks an P3 Logistics Parks (mit Preisen von jeweils über 300 Mio. Euro), drei Logistikobjekte, die Union Investment für rund 350 Mio. Euro an Prologis verkaufte, oder das FOX-Portfolio mit vier Logistikimmobilien, vermittelt von NAI apollo an EQT Exeter für einen dreistelligen Millionenbetrag.

### Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2024

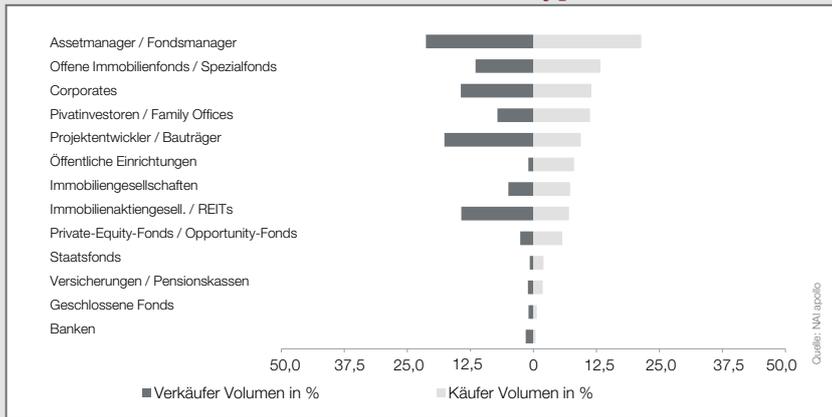


### Transaktionsvolumen nach Transaktionsart 2024

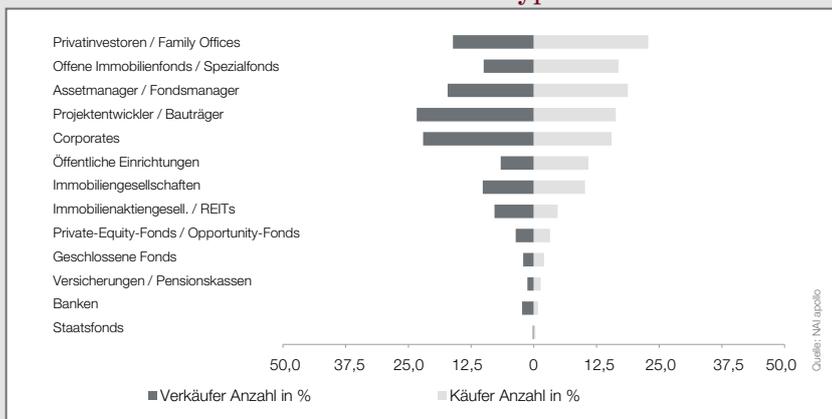


Einzelinvestments erreichten zum Jahresende 2024 ein Volumen von 17,9 Mrd. Euro (+8,1 % y-o-y). Zu den herausragenden Einzeltransaktionen zählen das KaDeWe in Berlin (Transaktionsvolumen im Milliardenbereich), „Fünf Höfe“ und „Maximilianstraße 12-14“ in München (jeweils dreistelliger Millionenbereich), das Messe-Areal sowie das Büroensemble „ROSSIO“ in Köln (385 bzw. 270 Mio. Euro) und schließlich die Thermo Erding (deutlich über 300 Mio. Euro).

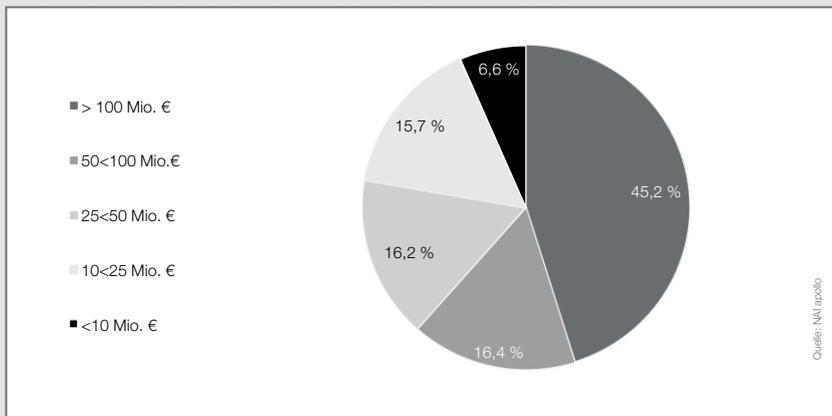
### Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2024



### Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2024



### Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2024



### Spitzenrenditen 2024

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	4,40 %	4,15 %	4,35 %
Düsseldorf	4,50 %	4,30 %	4,35 %
Frankfurt a. M.	4,50 %	4,30 %	4,35 %
Hamburg	4,45 %	4,25 %	4,35 %
München	4,40 %	4,10 %	4,35 %
Gesamt	Ø = 4,45 %	Ø = 4,20 %	Ø = 4,35 %

Die Portfolioabschlüsse im Lager- und Logistiksegment haben wesentlich dazu beigetragen, dass diese Assetklasse mit 7,0 Mrd. Euro bzw. einem Marktanteil von 28,1 % im Gesamtjahr am stärksten abschnitt. Mit einem Plus von mehr als einem Fünftel gegenüber dem Vorjahr wird das hohe Interesse an dieser Assetklasse unterstrichen. Das zweithöchste Volumen mit 5,9 Mrd. Euro entfällt auf Einzelhandelsimmobilien. Hier zeigt sich neben den Veräußerungen der großen Geschäftshäuser in München sowie in Berlin, dass infolge der Signa-Insolvenz eine Vielzahl an Kauf- und Warenhaustransaktionen den Markt beeinflusst hat. Im Vorjahresvergleich ergibt sich somit bei Einzelhandelsinvestments eine Zunahme des Volumens von rund 10 %. Büroimmobilien sind mit rund 5,4 Mrd. Euro auf dem dritten Rang gelandet, womit sich 2024 leicht unter 2023 (5,5 Mrd. Euro) einordnet und damit das schwächste Jahresergebnis seit 2009 (4,4 Mrd. Euro) darstellt. Nicht nur die derzeitige konjunkturelle Lage Deutschlands mit dem damit verbundenen rückläufigen Büovermietungsvolumen, sondern auch die strukturellen Megathemen (Home-Office und ESG) schlagen sich hier nieder. „Sonstige Nutzungen“ verzeichnen ein Transaktionsvolumen von ca. 6,6 Mrd. Euro, wovon rund 1,36 Mrd. Euro auf Hotelimmobilien entfallen. Damit bewegt sich das Hotelsegment leicht unter dem Vorjahr (2023: 1,44 Mrd. Euro).

Internationale Akteure scheinen, wie auch bei früheren Zyklen, beim (Wieder-)Einstieg in den Markt voranzugehen. So basiert das aktuelle Wachstum ausschließlich auf der Zunahme bei internationalen Käufern. Diese haben das investierte Volumen von rund 7,3 Mrd. Euro in 2023 auf nun 10,8 Mrd. Euro gesteigert, ein Plus von 48 %. Dabei stehen die USA, UK, Thailand oder auch Singapur mit den höchsten Volumina hervor. Einheimische Anleger haben in 2024 14,1 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien investiert, womit diese sogar leicht unter dem Vorjahreswert (2023: 14,9 Mrd. Euro) liegen.

Unter den Investorentypen treten weiterhin „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ am stärksten auf, wenngleich diese im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich an Marktanteilen eingebüßt haben. Es folgen „Corporates“ und „Privatinvestoren / Family Offices“. Letztgenannte weisen mit rund 11 % einen beachtlich hohen Marktanteil auf. Diese equitystarke Investorengruppe nutzte verstärkt Opportunitäten zum Markteinstieg. Verkäuferseitig stechen „Asset- / Fondsmanager“, „Projektentwickler“, „Corporates“, „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ hervor.

Die Hinwendung seitens internationaler Akteure zu größeren Ankäufen spiegelt sich auch in der Verteilung nach Größenclustern wider. So ist mit Transaktionen oberhalb der 100 Mio. Euro-Marke 30 % mehr als im Vorjahr investiert worden. Auch in der Größenklasse 50 bis 100 Mio. Euro ist mit einem Plus von rund einem Fünftel eine deutliche Steigerung des Volumens verzeichnet worden. Mit Abnahme der Größenklassen wird eine Umsatzreduzierung im Vergleich zu 2023 sichtbar.

Ein wirtschaftlicher Aufschwung Deutschlands lässt weiterhin auf sich warten. So prognostiziert das ifo-Institut in seiner „Konjunkturprognose Winter 2024“ für das Jahr 2024 einen preisbereinigten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,1 %. Damit verzeichnet die deutsche Wirtschaft das fünfte Jahr in Folge kein nennenswertes Wachstum. Neben konjunkturellen Ursachen sind die Gründe vor allem struktureller Natur. So machen laut ifo-Institut Aspekte der Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie sowie Deglobalisierung eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionsstrukturen notwendig. In seinem Basisszenario geht das ifo-Institut davon aus, dass sich die schleichende Deindustrialisierung fortsetzen wird und in den kommenden Jahren keine grundlegenden Veränderungen zu erwarten sind. In diesem Szenario wird für 2025 ein BIP-Wachstum von lediglich 0,4 % und für 2026 von 0,8 % prognostiziert. Die Arbeitslosigkeit dürfte 2025 mit 2,96 Millionen bzw. 6,3 % den Höhepunkt des aktuellen Zyklus erreichen und 2026 nur leicht auf 6,2 % sinken. Dementsprechend sind hier nur wenige positive Impulse für die deutsche Immobilienwirtschaft zu erwarten.

Wenngleich in 2025 mit EZB-Zinssenkungen im Bereich von 100 Basispunkten gerechnet werden kann, dürften zum Jahresende 2025 hin sowohl der risikolose Zinssatz als auch der 5- und 10-Jahres-Euroswap im Bereich des Niveaus vom Jahresende 2024 liegen (vgl. Helaba-Research: Wochenausblick 10. Januar 2025). Die langfristige Zinsentwicklung bleibt vor allem angesichts der aktuellen globalen Unsicherheiten abzuwarten. Trumps potenzielle Zollpläne in Kombination mit einer möglichen expansiven Geldpolitik und damit steigender Inflation sowie den daraus resultierenden Wechselkurs- und Zinsveränderungen im Vergleich zum Euroraum lassen sich derzeit schwer abschätzen.

Ebenso könnte eine Eskalation des Konflikts zwischen China und Taiwan die Inflation in Europa wieder anheizen und damit Auswirkungen auf die Zinspolitik haben.

Im vierten Quartal 2024 sind die gewerblichen Immobilienrenditen in den Top-Standorten stabil gegenüber dem Vorquartal geblieben. Im Vergleich zum Vorjahr steht lediglich bei den Lager- und Logistikrenditen eine Abnahme von 5 Basispunkten. Insgesamt bewegen sich die Spitzenrenditen damit je nach Assetklasse im Durchschnitt der Top-5 Märkte zwischen 4,20 und 4,45 %.

Entsprechend notieren bei Büroimmobilien die Spitzenrenditen zum Jahresende 2024 zwischen 4,40 % in Berlin und München sowie 4,50 % in Düsseldorf und Frankfurt.

Bei Geschäftshäusern reicht die Spanne der Spitzenrenditen innerhalb der Top-5 Märkte von 4,10 % in München bis zu 4,30 % in Düsseldorf und Frankfurt.

Für Logistikimmobilien kann für alle Top-5 Märkte gleichermaßen eine Spitzenrendite von 4,35 % ausgewiesen werden.

Im Jahresverlauf 2025 sind u.a. in Abhängigkeit von der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklung und damit der Flächennachfrage, der exakten Zinsentwicklung und der Auswirkung auf die Fremdkapitalkosten punktuelle Renditeabnahmen von 10 bis 20 Basispunkten möglich.

Mit dem zunehmenden Investoreninteresse in Kombination mit einer sich weiter füllenden Vermarktungspipeline dürfte das Jahr 2025 mit einem etwas höheren Transaktionsvolumen abschließen. Somit wird für das kommende Jahr ein Volumen von bis zu 30 Mrd. Euro prognostiziert.

## Dienstleistungen

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

## Assetklassen

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

## Standorte

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM



**INHABERGEFÜHRT,  
PERSÖNLICH ENGAGIERT**



**TRANSPARENTE UND  
VERTRAUENSVOLLE  
ZUSAMMENARBEIT**



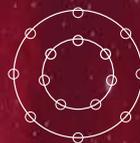
**INTERNATIONAL  
VERNETZT**



**ESG-KONFORME  
UNTERNEHMENS-  
PHILOSOPHIE**



**GROßE LOKALE  
MARKTEXPERTISE**



**UMFASSENDES  
LEISTUNGSSPEKTRUM**



**AUßERGEWÖHNLICH  
ZUVERLÄSSIG**