



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
H1 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 be-
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unter-
stützen. 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



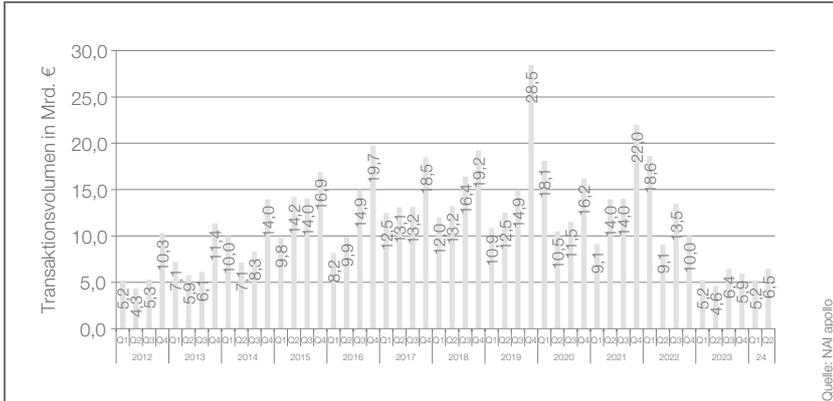
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemler@nai-apollo.de



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

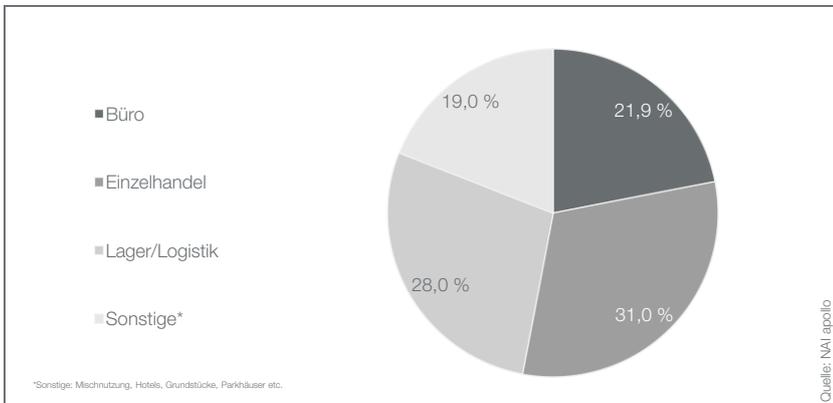


Transaktionsvolumen 2012 – Q2 2024



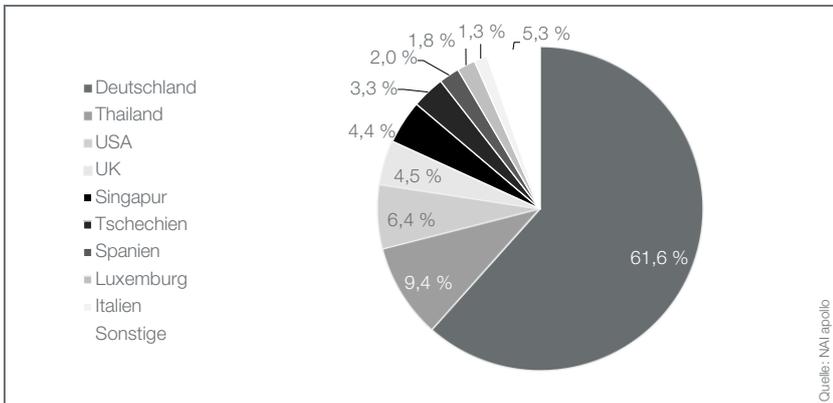
Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt hat im zweiten Quartal 2024 weitere Anzeichen einer Erholung gezeigt, nachdem bereits im Vorquartal eine Stabilisierung eingesetzt hatte. Die gewerblichen Immobilieninvestments belaufen sich in den Monaten April bis Juni auf ca. 6,5 Mrd. Euro, was sowohl gegenüber dem Vorquartal (+24,4 %) als auch im Vergleich zum Vorjahresquartal (+36,2 %) einen deutlichen Anstieg darstellt. Dennoch liegt dieses Ergebnis mehr als ein Drittel unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (Q2 2019 – Q2 2023: 10,14 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen nach Assetklassen H1 2024



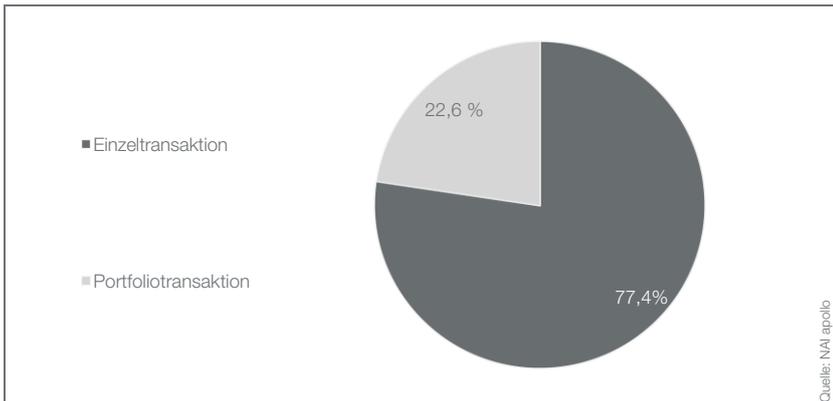
Für die erste Jahreshälfte 2024 summiert sich das Investmentvolumen auf insgesamt 11,67 Mrd. Euro. Damit liegt das Ergebnis 19 % über dem Vorjahresniveau (9,8 Mrd. Euro), jedoch fast 50 % unter dem mittelfristigen Durchschnitt (H1 2019 – H1 2023: 22,52 Mrd. Euro). Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt befindet sich somit auf dem Weg der Erholung, allerdings wird es noch einige Zeit dauern, bis er wieder das Niveau vergangener Jahre erreicht.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft H1 2024



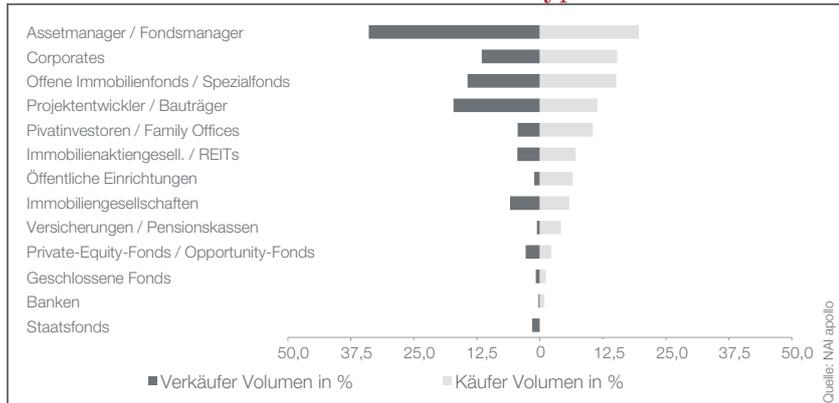
Die Belebung des Gesamtmarktes ist vor allem auf im Vergleich zum Vorjahr höhere Transaktionsaktivitäten bei Portfolios zurückzuführen. Das entsprechende Volumen liegt mit 2,64 Mrd. Euro rund 80 % über dem Vorjahreswert (H1 2023: 1,47 Mrd. Euro). Erfasst wurden unter anderem mehrere Logistikpakete im dreistelligen Millionenbereich. Auch einige große Pakete im Einzelhandelssegment wurden verzeichnet.

Transaktionsvolumen nach Transaktionsart H1 2024

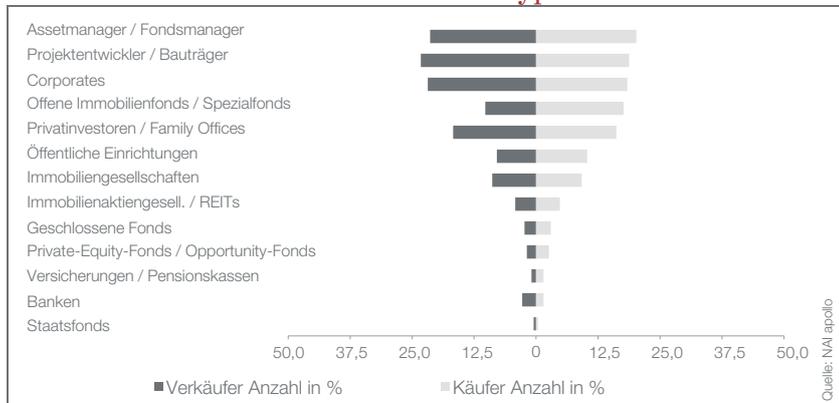


Zu den größten Transaktionen zählen der Verkauf des KaDeWe in Berlin, der im Bereich der Milliardenmarke lag, sowie der Münchener Geschäftshäuser „Fünf Höfe“ und „Maximilianstraße 12-14“, deren Kaufpreise sich jeweils im dreistelligen Millionenbereich befanden.

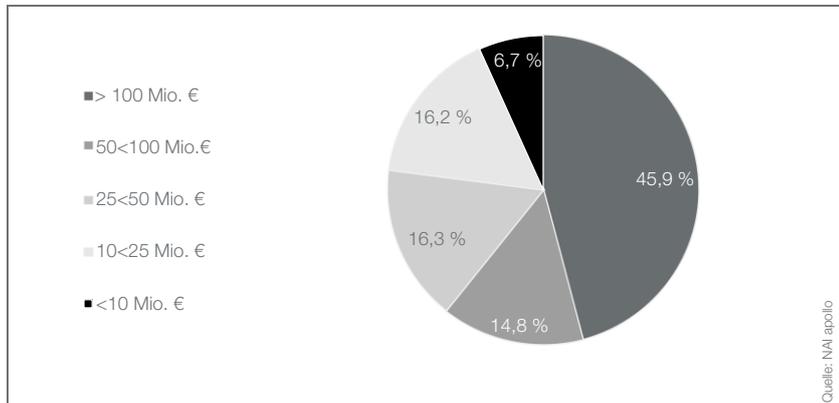
Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2024



Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2024



Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2024



Spitzenrenditen Q2 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

Unter den Assetklassen haben Einzelhandelsimmobilien mit 3,62 Mrd. Euro das höchste Volumen erreicht. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies ein Plus von rund einem Drittel, was unter anderem durch die erwähnten Verkäufe des KaDeWe und der Geschäftshäuser in München getragen wurde. Das zweithöchste Transaktionsvolumen ist für Lager- und Logistikimmobilien mit 3,27 Mrd. Euro ermittelt worden, wobei die Ergebnissteigerung von rund 85 % gegenüber dem Vorjahr auf einen hohen Portfolioanteil (44,4 %) zurückzuführen ist. Der Trend, dass Investoren aktuell bei Büroinvestments nur sehr selektiv vorgehen, hat sich in den letzten Monaten fortgesetzt. So ist im Bürosegment mit 2,56 Mrd. Euro ein Fünftel weniger investiert worden als im Vorjahr. In dieser Assetklasse prägen weiterhin die aktuell schwierige konjunkturelle Situation sowie strukturelle Veränderungen (z. B. ESG, Home-Office) das Geschehen. „Sonstige Nutzungen“ summieren sich auf ein Gesamtvolumen von 2,2 Mrd. Euro, wovon 0,54 Mrd. Euro auf Hotelimmobilien entfallen. Dies ist ein Plus von 46 % (H1 2023: 0,37 Mrd. Euro).

Während deutsche Anleger zum Ende des ersten Halbjahres 2024 mit Gewerbeinvestments in Höhe von 7,19 Mrd. Euro nahezu auf dem Niveau des Vorjahres liegen (H1 2023: 7,04 Mrd. Euro), haben ausländische Investoren ihr investiertes Kapital spürbar gesteigert. Mit insgesamt 4,48 Mrd. Euro haben sie rund 1,7 Mrd. Euro bzw. über 60 % mehr angelegt, was den Eindruck einer leichten Marktbelebung ebenfalls stützt. Besonders aktiv waren Investoren aus Thailand, den USA, dem Vereinigten Königreich sowie Singapur, wobei sich auch hier die größten Deals des Jahres in Form von Einzel- und Paketverkäufen widerspiegeln.

Der Erwerb des KaDeWe durch die Central Group hat dazu geführt, dass „Corporates“ sich nach der Gruppe der „Asset- / Fondsmanager“ als zweitstärkster Investorentyp hervorgetan haben. Es folgen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Projektentwickler“ sowie „Privatinvestoren / Family Offices“. Auf der Verkäuferseite dominieren „Asset- / Fondsmanager“ vor „Projektentwicklern“ und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“.

Die großen Einzelverkäufe, gepaart mit der Belebung im Portfoliosegment im dreistelligen Millionenbereich, haben zu einem Anstieg des Marktanteils der Größenklasse oberhalb von 100 Mio. Euro geführt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist hier ein Zuwachs des Transaktionsvolumens von mehr als 70 % verzeichnet worden. In den anderen Größenklassen sind im Vergleich zum Vorjahr leichte Abnahmen von bis zu ca. 10 % registriert worden.

Die deutsche Wirtschaft ist im zweiten Quartal 2024 durch negative Kennzahlen geprägt gewesen. So hat das Bruttoinlandsprodukt preis- und kalenderbereinigt im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,1 % abgenommen. Aktuelle Indikatoren, wie der ifo Geschäftsklimaindex oder das ifo Beschäftigungsbarometer, sind im Juni 2024 leicht gesunken. Der GfK Konsumklimaindex bleibt weiterhin im negativen Bereich, mit zuletzt abnehmender Anschaffungsneigung. Entsprechend ist kurzfristig weder mit positiven Impulsen aus der Privatwirtschaft noch vom Binnenkonsum zu rechnen. Die Arbeitslosenquote in Deutschland stieg bis Ende Juni 2024 um 0,3 %-Punkte (y-o-y) auf 5,8 %. Ein Lichtblick ist jedoch die Stabilisierung der Verbraucherpreise, deren Index sich im Juni mit 2,2 % nahezu im angestrebten Korridor befindet. Insgesamt dürfte die deutsche Wirtschaft das Jahr 2024 mit einer Stagnation oder nur einem marginalen Wachstum abschließen.

Die weiteren erwarteten Zinssenkungen seitens der EZB werden in Deutschland nicht nur den Immobilienmarkt, sondern auch die Gesamtwirtschaft beleben. Wenn auch teilweise bereits eingepreist, werden sich die Fremdfinanzierungskosten für Immobilien in der kurzen bis mittleren Frist stabilisieren bzw. leicht nachgeben, was wiederum die Kalkulierbarkeit von Immobilieninvestments erhöht. Im weiteren Verlauf dürften dadurch die Immobilienrenditen mittelfristig ebenfalls wieder abnehmen.

Zum Ende des zweiten Quartals 2024 sind die Spitzenrenditen im Vergleich zum Vorquartal unverändert geblieben. Im Durchschnitt der Top-5 Märkte bewegen sich diese je nach Assetklasse zwischen 4,20 % und 4,45 %. Damit beträgt das Delta des risikolosen Zinssatzes (10-jährige Bundesanleihen) zum Schnitt der Immobilienrenditen in den Top-5 etwa 160 bis 190

Basispunkte, wodurch sich die Risikoprämie von Immobilieninvestments wieder zu einem angemessenen Niveau hinbewegt.

Die Bürospitzenrendite im Durchschnitt der Top-5 Märkte ist in den letzten drei Monaten unverändert bei 4,45 % geblieben, verzeichnete jedoch im Verlauf der vergangenen 12 Monate einen Anstieg um rund 0,50 %-Punkte. Sie liegt aktuell zwischen 4,40 % in Berlin und München sowie 4,50 % in Düsseldorf und Frankfurt. Hamburg ordnet sich mit 4,45 % dazwischen ein.

Logistikimmobilien notieren im Durchschnitt weiterhin bei einer Spitzenrendite von 4,40 %, was einer Zunahme von 0,40 %-Punkten gegenüber dem zweiten Quartal 2023 entspricht. Alle Top-5 Märkte weisen dabei aktuell ein Spitzenrenditeniveau von 4,40 % auf.

Für Geschäftshäuser liegt die Spitzenrendite im Durchschnitt der Top-5 Standorte bei 4,20 %. Gegenüber dem zweiten Quartal 2023 ist dies ein Plus von 0,30 %-Punkten. Die Spanne reicht von 4,10 % in München bis zu 4,30 % in Düsseldorf und Frankfurt.

Zwar präsentiert sich die makroökonomische Entwicklung schwächer als erwartet, was sich weiterhin limitierend auf die Flächennachfrage seitens der Nutzer auswirkt, dennoch scheint der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt langsam wieder auf den Aufwärtspfad zu finden. Marktakteure sind wieder optimistischer gestimmt und die Anzahl der Vermarktungsprozesse nimmt zu. Mit der Stabilisierung der Renditen und einer möglichen Renditeabnahme im Jahr 2025 eröffnen sich Einstiegsmöglichkeiten. Anhand der sich föhlenden Vermarktungspipeline kann für das Gesamtjahr 2024 ein Transaktionsvolumen im Bereich von 25 bis 30 Mrd. Euro prognostiziert werden.

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.