

# Investmentmarkt Deutschland Q3 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

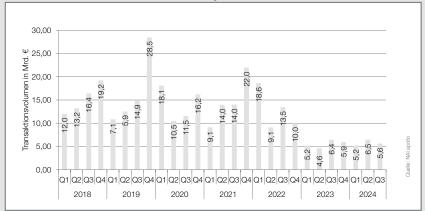


LENNY LEMLER
Director Director Investment / Gesellschafter
+ 49 (0) 69 970505-175
lenny.lemler@nai-apollo.de

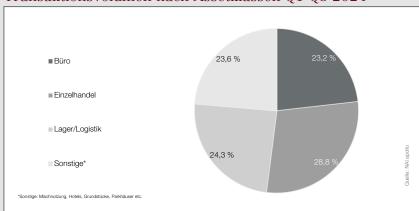




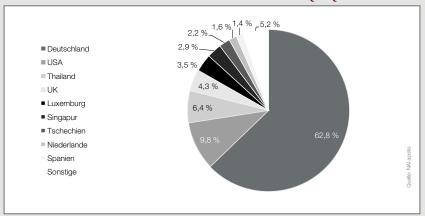
Transaktionsvolumen 2018 - Q3 2024



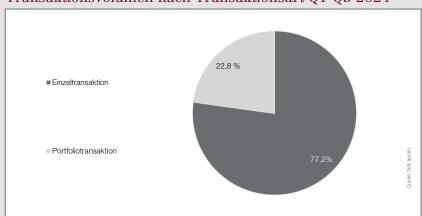
#### Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1-Q3 2024



#### Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1-Q3 2024



## Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1-Q3 2024



Trotz der angespannten wirtschaftlichen Lage Deutschlands setzte der gewerbliche Investmentmarkt seine moderate Erholung im dritten Quartal 2024 fort. In den Monaten Juli bis September wurden Investitionen in Höhe von 5,6 Mrd. Euro erfasst, womit das Gesamtvolumen der ersten drei Quartale auf 17,29 Mrd. Euro angestiegen ist. Dies entspricht einem Plus von rund 6,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Q1-Q3 2023: 16,27 Mrd. Euro). Dennoch liegt das aktuelle Ergebnis 50 % unter dem mittelfristigen Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2023 (jeweils Q1-Q3: 34,6 Mrd. Euro).

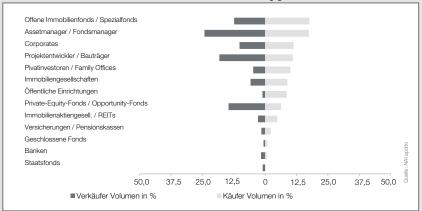
Wachstumsimpulse resultieren vor allem aus einem Anstieg bei Einzelverkäufen, die im Vergleich zum Vorjahr um 8,6 % zugelegt haben. Einzeltransaktionen machten infolgedessen insgesamt 13,35 Mrd. Euro aus, während Portfoliotransaktionen mit 3,94 Mrd. Euro etwa auf dem Niveau des Vorjahres lagen (Q1-Q3 2023: 3,98 Mrd. Euro).

Zu den bedeutendsten Einzelverkäufen zählen weiterhin das KaDeWe in Berlin (Verkauf im Milliardenbereich) sowie die Münchener Immobilien "Fünf Höfe" und "Maximilianstraße 12-14" (jeweils im dreistelligen Millionenbereich). Zu den größten Transaktionen des dritten Quartals gehören der Kauf des Büroensembles "ROSSIO" durch die Stadt Köln für rund 270 Mio. Euro sowie der Verkauf eines Logistikobjekts in Dieburg an Clarion Partners Europe im Bereich von 100 Mio. Euro.

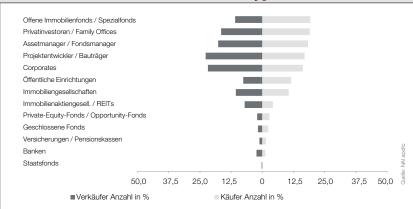
Unter den Portfoliotransaktionen dominieren weiterhin Logistikpakete. Hierzu zählen der Verkauf eines 90 %-Anteils von fünf Logistikimmobilien an LaSalle IM für über 300 Mio. Euro sowie der Erwerb eines Portfolios mit acht Logistikobjekten durch Clarion Partners Europe, wovon sich sechs in Deutschland befinden. Im Einzelhandelssegment bewegten sich die erfassten Pakete vornehmlich im zweistelligen Millionenbereich.



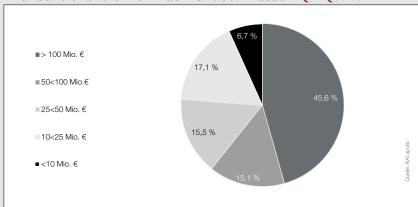
## Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2024



# Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2024



#### Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2024



## Spitzenrenditen Q3 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 %	

Mit der Übernahme eines 80 %-igen Anteils des Burstone-Portfolios durch Blackstone, wovon sich sieben Immobilien in Deutschland befinden, entfällt einer der größten Deals des dritten Quartals ebenfalls auf das Logistiksegment.

Einzelhandelsimmobilien bleiben nach den ersten drei Quartalen die stärkste Assetklasse mit einem Transaktionsvolumen von 4,98 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 5,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Lager- und Logistikimmobilien verzeichneten mit 4,21 Mrd. Euro ein Plus von 5,3 %, was vor allem durch ein Wachstum im Portfoliosegment getragen worden ist (+44,2 % v-o-v). Büroimmobilien liegen mit 4,01 Mrd. Euro ebenfalls leicht über dem Vorjahresniveau (Q1-Q3 2023: 3,91 Mrd. Euro). Investoren agieren bei Bürogebäuden weiterhin zurückhaltend, bedingt durch konjunkturelle und strukturelle Herausforderungen (Home-Office-Trends und ESG-Anforderungen). "Sonstige Nutzungen" verbuchen ein Gesamtvolumen von 4,09 Mrd. Euro, wovon 1,04 Mrd. Euro auf Hotelimmobilien entfallen. Damit erzielen Hotels ein Plus von rund 90 % (Q1-Q3 2023: 0,55 Mrd. Euro).

Wenngleich deutsche Akteure in den ersten neun Monaten 2024 mit 10,86 Mrd. Euro bzw. einen Marktanteil von 62,8 % den Großteil des investierten Kapitals stellen, zeigen ausländische Anleger wieder zunehmende Ankaufsaktivitäten. Mit den erfassten 6,43 Mrd. Euro konnten diese das angelegte Kapital gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ein Drittel ausbauen. Deutsche Anleger haben hingegen 5 % weniger allokiert. Zu den aktivsten internationalen Akteursnationen zählen die USA, Thailand, das Vereinigte Königreich, Luxemburg, Singapur sowie Tschechien. Abgesehen von Thailand zeigt sich bei diesen Ländern ein relativ hoher Anteil an Portfoliodeals. Auch im vierten Quartal 2024 dürften internationale Investoren vermehrt größere Transaktionen anstreben.



Unter den Investorentypen haben sich insbesondere die Gruppen der "offenen Immobilienfonds / Spezialfonds" sowie "Asset- / Fondsmanager" hervorgetan. Es folgen "Corporates", "Projektentwickler" sowie "Privatinvestoren / Family Offices". Auf der Verkäuferseite dominieren "Asset- / Fondsmanager", "Projektentwickler", "Immobilienaktiengesellschaften / REITs" sowie "offene Immobilienfonds / Spezialfonds".

Die erkennbare Markterholung auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland ist bis dato von Abschlüssen oberhalb der 50 Mio. Euro-Marke getragen worden. So weist sowohl die Größenklasse oberhalb von 100 Mio. Euro als auch das Cluster von 50 bis 100 Mio. Euro jeweils Steigerungen von mehr als einem Fünftel auf. Das Transaktionsvolumen bei kleineren Transaktionen ist dagegen rückläufig. Die wieder zunehmende Hinwendung zu größeren Tickets deutet auf die steigende Zuversicht seitens institutioneller Investoren für den deutschen Markt hin.

Die wirtschaftlichen Aussichten Deutschlands trüben sich allerdings zunehmend ein. So wurden im Verlauf des Jahres auch verschiedene BIP-Prognosen kontinuierlich nach unten korrigiert. Die aktuelle "Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2024", die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz erstellt wurde, hat zuletzt einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,1 % prognostiziert (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Für 2025 wird ein moderates Wirtschaftswachstum von 0,8 % erwartet. Die verhaltene Wirtschaftsentwicklung spiegelt sich inzwischen deutlich in den Arbeitslosenzahlen wider. Im September stieg die Arbeitslosenguote in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 %-Punkte auf 6,0 %. Laut der Gemeinschaftsdiagnose ist mit einem spürbaren Rückgang der Arbeitslosenquote in Deutschland frühestens ab 2026 zu rechnen. Eine positive Entwicklung zeigt sich hingegen bei den Verbraucherpreisen. Im September lag die Inflationsrate in Deutschland bei 1,6 %. Im Zuge dieser rückläufigen Preisentwicklung hat die Europäische Zentralbank die Zinssätze mehrmals innerhalb weniger Monate gesenkt. Weitere Zinssenkungen dürften folgen.

Die durch die Märkte antizipierten letzten Zinssenkungen der EZB spiegeln sich bereits größtenteils in den Fremdkapitalzinssätzen wider, weshalb hier kurzfristig keine signifikante Abnahme zu erwarten ist. Jedoch gehen vom Beginn des Zinssenkungszyklus und den damit verbundenen Erwartungen positive Impulse für das Marktgeschehen aus. Weitere Leitzinssenkungen werden mittelbis langfristig auch zu einer zusätzlichen Reduktion der Fremdkapitalkosten führen und zusätzlich stimulierend auf die Märkte wirken und gleichzeitig attraktive Anlagenmöglichkeiten im festverzinslichen Bereich reduzieren.

Die Spitzenrenditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien blieben im dritten Quartal in den Top-5-Märkten gegenüber dem Vorquartal unverändert. Logistikimmobilien verzeichneten hingegen im Schnitt eine leichte Abnahme um 5 Basispunkte.

Im Durchschnitt der Top-5 Büromärkte liegt die Spitzenrendite damit im dritten Quartal 2024 unverändert bei 4,45 %, womit diese im Verlauf der letzten 12 Monate um 25 Basispunkte angestiegen ist. Weiterhin 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 %.

Für Geschäftshäuser beträgt der Schnitt der Spitzenrendite für die Top-5 Märkte 4,20 %. Gegenüber dem dritten Quartal 2023 stellt dies eine Zunahme von 10 Basispunkten dar. Die Spitzenrendite reicht innerhalb der Top Märkte von 4,10 % in München bis zu 4,30 % in Düsseldorf und Frankfurt.

Bei Logistikimmobilien ist im dritten Quartal hingegen eine Renditeabnahme für alle Top-5 Standorte von 0,05 %-Punkten verzeichnet worden. Damit liegt diese in allen fünf Märkten bei 4,35 %.

Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt wird seine moderate Erholung fortsetzen. Obwohl die makroökonomische Lage angespannt bleibt und die Nutzermärkte sich in den nächsten Quartalen in vielen Bereichen weiterhin zurückhaltend entwickeln dürften, sollte das Transaktionsgeschehen aufgrund der geldpolitischen Impulse und einer wachsenden Vermarktungsaktivität weiter zunehmen. Für das Gesamtjahr 2024 kann infolgedessen ein Transaktionsvolumen von bis zu 25 Mrd. Euro prognostiziert werden. Bei den Renditen dürften daher im Jahresverlauf 2025 wieder Abnahmen zu verzeichnen sein.



## 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

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, Unvollständigkeiten oder Fehlem in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Anderungen 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.

