



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
H1 2023

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



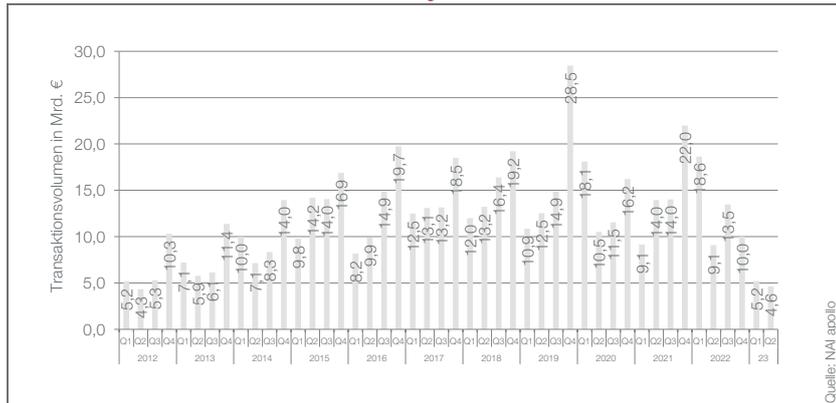
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



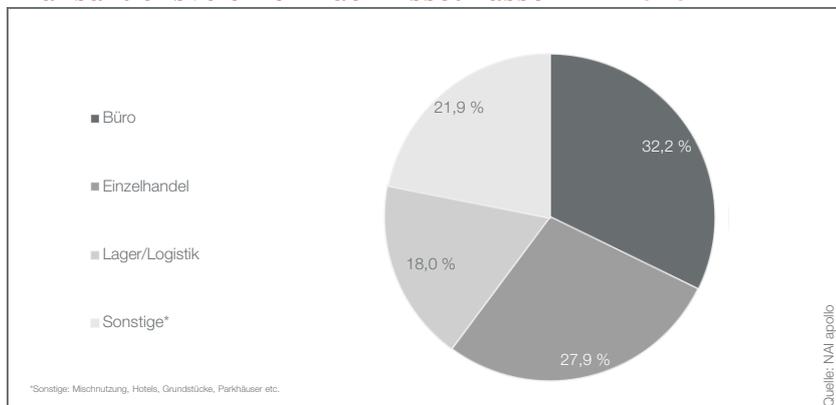
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



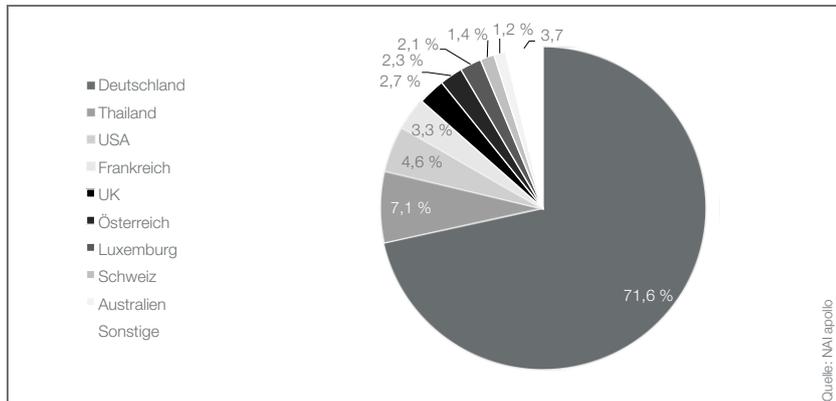
Transaktionsvolumen 2012 – Q2 2023



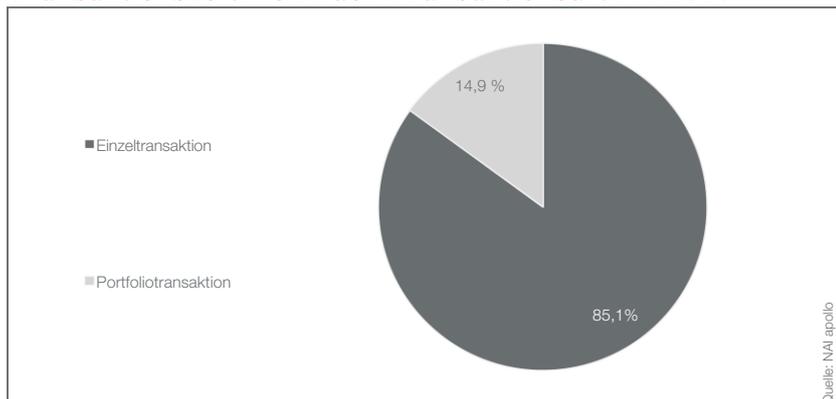
Transaktionsvolumen nach Assetklassen H1 2023



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft H1 2023



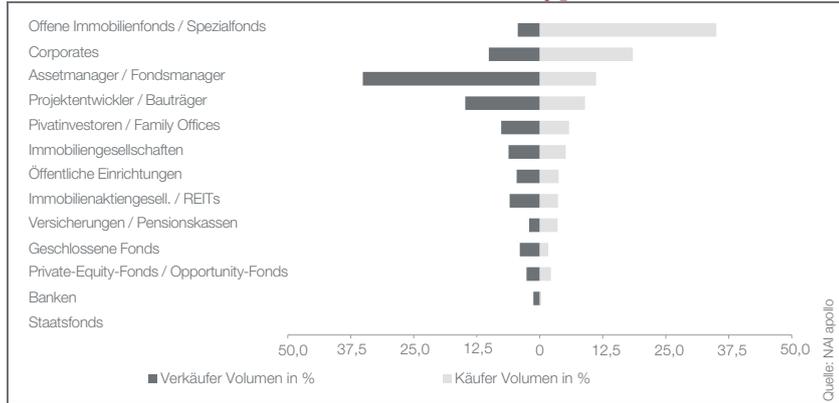
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart H1 2023



Die verhaltenen Marktaktivitäten auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt haben sich im zweiten Quartal 2023 fortgesetzt. Unverändert besteht bei den Preisvorstellungen eine Kluft zwischen der Angebots- und der Nachfrageseite. Erst mit einem absehbaren Ende der Leitzinserhöhung seitens der EZB dürfte sich wieder mehr Belebung auf dem Transaktionsmarkt zeigen. Insgesamt sind in den Monaten April bis Juni 2023 4,6 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien investiert worden. Damit stellt dies das schlechteste Quartal der letzten 11 Jahre dar. Auf Halbjahressicht beträgt das Ergebnis 9,8 Mrd. Euro. Sowohl der 5-Jahresschnitt des zweiten Quartals als auch der Schnitt der ersten sechs Monate wurde um jeweils mehr als 60 % unterschritten (Q2 18 – Q2 22: 11,9 Mrd. Euro; H1 18 – H1 22: 25,6 Mrd. Euro).

Die hohe Abnahme des Transaktionsvolumens zeigt sich sowohl bei Portfolio- als auch Einzeldeals. Im Bereich der Portfolioideals beläuft sich die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr bei einem erfassten monetären Umsatz von unter 1,5 Mrd. Euro auf rund 86 %, welches durch die Alstria-Übernahme positiv beeinflusst wurde (H1 2022 10,2 Mrd. Euro). Bei den wenigen, erfassten Portfolios handelt es sich beispielsweise um kleinere Pakete mit lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien. Zu den herausstechenden Abschlüssen zählt die Beteiligung der Deutschen EuroShop an sechs Shopping-Centern mit einem dreistelligen Millionenbetrag. Auf Einzeldeals entfällt ein Transaktionsvolumen von nahezu 8,4 Mrd. Euro, womit rund 50 % weniger investiert wurde (H1 2022 17,5 Mrd. Euro). Hierbei zählt weiterhin die anteilige Übernahme des KaDeWe in Berlin durch die thailändische Harg Central Department Store Ltd., hinter der die Central Group steht, zu den größten Einzelverkäufen der ersten sechs Monate.

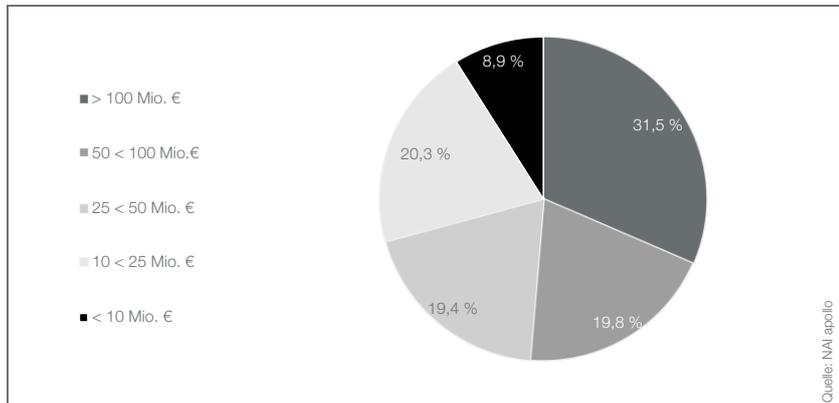
Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2023



Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2023



Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2023



Spitzenrenditen Q2 2023

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,85 %	3,85 %	4,00 %
Düsseldorf	4,05 %	4,00 %	4,00 %
Frankfurt a. M.	3,95 %	3,95 %	4,00 %
Hamburg	3,95 %	3,95 %	4,00 %
München	3,85 %	3,80 %	4,00 %
Gesamt	Ø = 3,95 %	Ø = 3,90 %	Ø = 4,00 %

Quelle: NAI apollo

Größere Büroverkäufe im dreistelligen Millionenbereich, teils auch als anteilige Übernahmen, wie beispielsweise des „MYND“ und des „BEAM“ in Berlin, des „Fritz-Schumacher-Gebäudes“ in Hamburg oder auch der „Bayernwerk-Zentrale“ in Regensburg, haben dafür gesorgt, dass zum Ende des ersten Halbjahres Büroimmobilien wieder die stärkste Assetklasse darstellen. Hier sind 3,17 Mrd. Euro registriert worden, was einem Marktanteil von 32,2 % entspricht. Gegenüber dem sehr starken Vorjahr entspricht dies einem Minus von 77 %. Auf Einzelhandelsimmobilien entfallen 2,74 Mrd. Euro, womit sich das Volumen ein Viertel unter den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 bewegt. Die Assetklasse der Lager- und Logistikimmobilien verbucht Investments in Höhe von 1,77 Mrd. Euro. Auch hier beträgt das Minus gegenüber dem Vorjahr mehr als 70 %. Die „Sonstige Nutzungen“ verzeichnen in den beiden ersten Quartalen 2023 ein Investmentvolumen von 2,15 Mrd. Euro. Dieser Wert liegt ca. 50 % unter dem Vorjahresergebnis. Hiervon entfallen 370 Mio. Euro auf Hotelimmobilien – auch dies ist eine Reduzierung von rund 50 %.

Im zweiten Quartal 2023 haben deutsche Anleger erneut stärker in deutsche Gewerbeimmobilien investiert als ausländische Akteure. So stehen zum Ende des Halbjahres bei deutschen Investoren 7,0 Mrd. Euro unter dem Strich, was einem Anteil von 71,6 % entspricht. Die unveränderte Zurückhaltung seitens ausländischer Investoren spiegelt sich in einem erfassten Transaktionsvolumen von nur 2,8 Mrd. Euro wider. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme in Höhe von 12 Mrd. Euro. Unter den sichtbarsten ausländischen Käufernationen befinden sich Thailand, die USA, Frankreich oder UK.

Hinsichtlich des Käufertyps haben sich in der ersten Jahreshälfte vor allem „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Corporates“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ hervorgetan, die zusammen für zwei Drittel des Transaktionsvolumens stehen. Auf der Verkäuferseite sind insbesondere „Asset- / Fondsmanager“ und „Projektentwickler“, aber auch „Corporates“ stärker vertreten.

Weiterhin zeigt sich eine deutlich stärkere Transaktionszurückhaltung bei größeren Tickets und Portfolios als bei kleineren Deals. Dementsprechend entfällt die stärkste Transaktionsabnahme auf die Umsatzgrößenklasse „oberhalb 100 Mio. Euro“, die sich nahezu 80 % unter dem Vorjahreswert bewegt. Dennoch ist hier mit über 3 Mrd. Euro das größte Transaktionsvolumen erfasst worden. Hingegen hat im Cluster „unterhalb der 10 Mio. Euro“ das Volumen lediglich um ein Viertel abgenommen.

Die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Deutschland haben sich im zweiten Quartal 2023 wieder eingetrübt. Nach jüngsten Konjunkturprognosen wird nun für das laufende Jahr mit einem BIP-Rückgang zwischen 0,3 und 0,5 % gerechnet – zu Jahresbeginn wurde noch ein geringes Wachstum prognostiziert. Für das Jahr 2024 wird von einem moderaten BIP-Anstieg oberhalb der 1,0 %-Marke ausgegangen. Die derzeitige Eintrübung zeigt sich auf Bundesebene nicht nur in einer Abnahme des ifo-Geschäftsklimaindexes, der im Juni 2023 um 3,0 Punkte gefallen ist und bei 88,5 Punkten liegt, auch bewegt sich der GfK Konsumklimaindex mit -25,4 Punkten (Ende Juni 2023) weiterhin deutlich im negativen Bereich und hat damit zuletzt wieder abgenommen. Dies ist u.a. auf die unverändert hohe Inflation zurückzuführen. Zum Stand Juni 2023 lag diese in Deutschland bei 6,4 %. Der Arbeitsmarkt bekommt die schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen zu spüren, zeigt sich bislang aber noch weitestgehend stabil. So ist die Arbeitslosenquote in Deutschland im Juni 2023 im Vergleich zum Vormonat unverändert geblieben. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von 0,3 %-Punkten auf 5,5 %. Damit einhergehend ist die Erwerbstätigkeit in Deutschland vorerst noch robust. Im Juni lag die Anzahl der Erwerbstätigen bei ca. 46 Mio. Personen und damit auf dem Niveau des Vormonats.

Nachdem die EZB den Leitzins mittlerweile zum neunten Mal innerhalb eines Jahres erhöht hat und dieser nun bei 4,25 % notiert, haben sich die Renditen von 10-jährigen Bundesanleihen zuletzt oberhalb der 2,5 %-Marke gezeigt. Dies hatte im zweiten Quartal abermals teils deutliche Folgen für die Kaufpreiskriterien im Immobiliensektor. So sind im Vergleich zum ersten Quartal die Spitzenrenditen für Büroimmobilien im Durchschnitt der Top-5 Märkte um 18 Basispunkte, für Einzelhandelsimmobilien um 9

Basispunkte und für Logistikimmobilien um 5 Basispunkte angestiegen.

Die Top-5 Büromärkte haben im zweiten Quartal Renditezunahmen in Höhe von 0,15 % bis 0,20 %-Punkten verzeichnet und nähern sich damit der 4,00 %-Marke an. Mit 4,05 % hat Düsseldorf diese Marke bereits überschritten. Die anderen Top-5 Standorte notieren bei 3,85 % (Berlin und München) sowie bei 3,95 % (Frankfurt und Hamburg).

Bei Geschäftshäusern beträgt der Renditezuwachs in den einzelnen Märkten 10 Basispunkte, lediglich in München ist ein Plus von 5 Basispunkten erfasst worden. Damit betragen die Spitzenrenditen im Segment der Geschäftshäuser 3,85 % in Berlin, 4,00 % in Düsseldorf, 3,95 % in Frankfurt und Hamburg sowie 3,80 % in München.

Lager- und Logistikimmobilien haben im zweiten Quartal 2023 mit jeweils 0,05 %-Punkten den geringsten Anstieg verbucht, jedoch erreichen diese mit 4,00 % in allen Top-5 Märkten auch das höchste Durchschnittsniveau.

Die Preisfindungsphase auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt hat bislang kein Ende gefunden. Hiermit ist erst zu rechnen, wenn eine Stabilisierung bei der Zinsentwicklung absehbar wird. Bis dahin ist von einer weiteren Renditezunahme in allen Assetklassen, bei gleichzeitig niedriger Investmenttätigkeit auszugehen. Die aktuell schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen bremsen Marktaktivitäten zusätzlich aus. Eine signifikante Marktbelebung noch in diesem Jahr wird damit immer unwahrscheinlicher und ist stattdessen frühestens im kommenden Jahr zu erwarten. Insofern ist für das Gesamtjahr 2023 auch nur ein unterdurchschnittliches Transaktionsvolumen im Bereich der Resultate der Jahre 2010 und 2011 zu erwarten.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

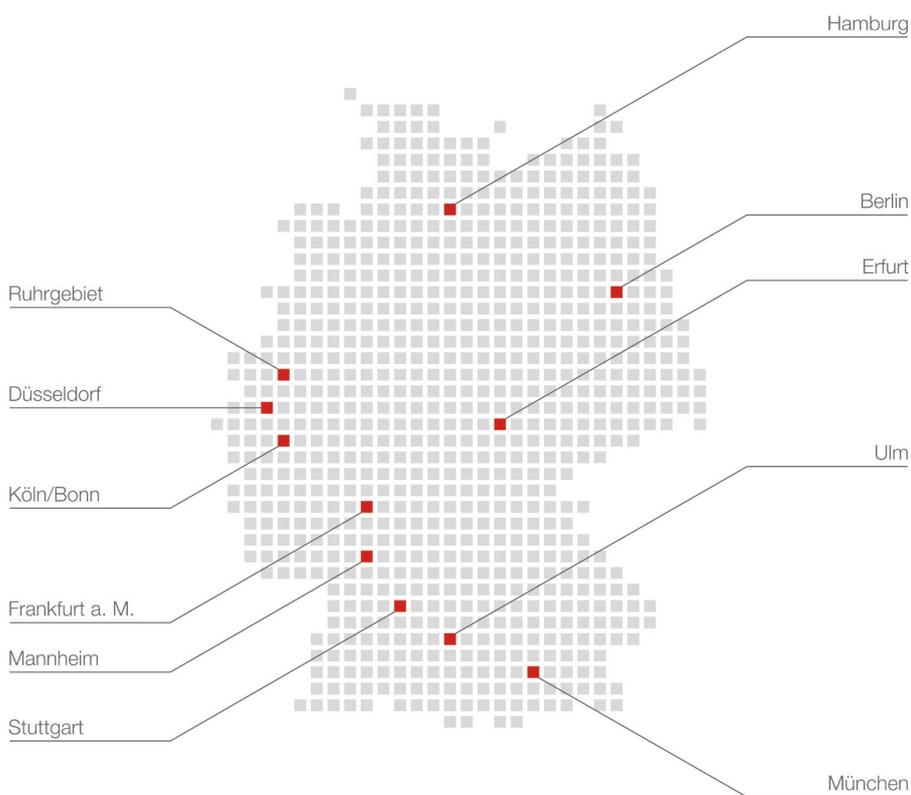
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2023.

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 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.