



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
H1 2022

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



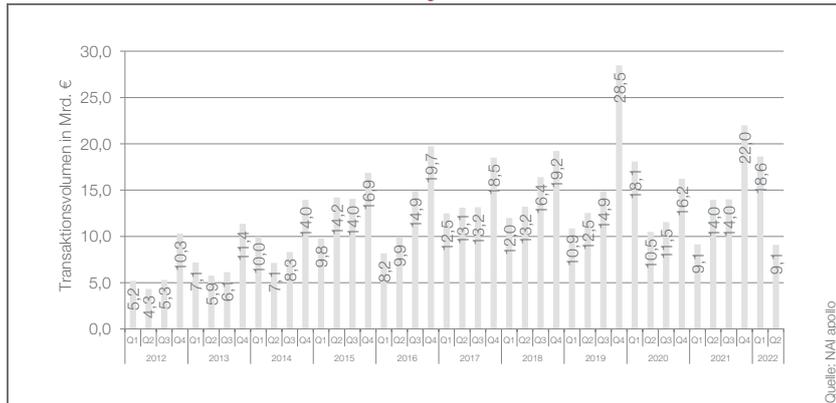
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



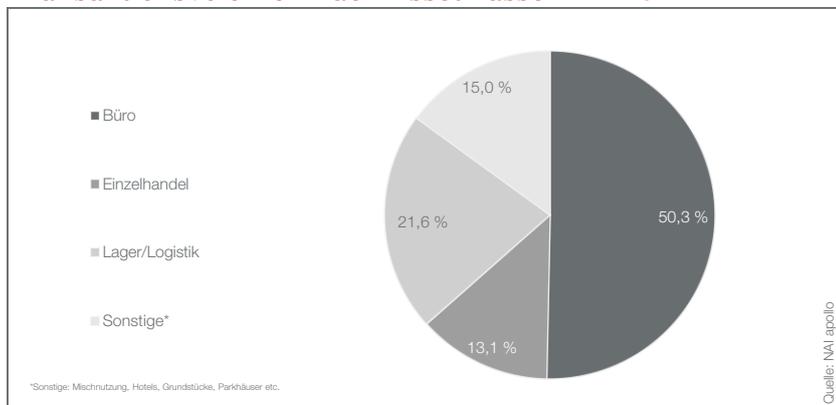
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



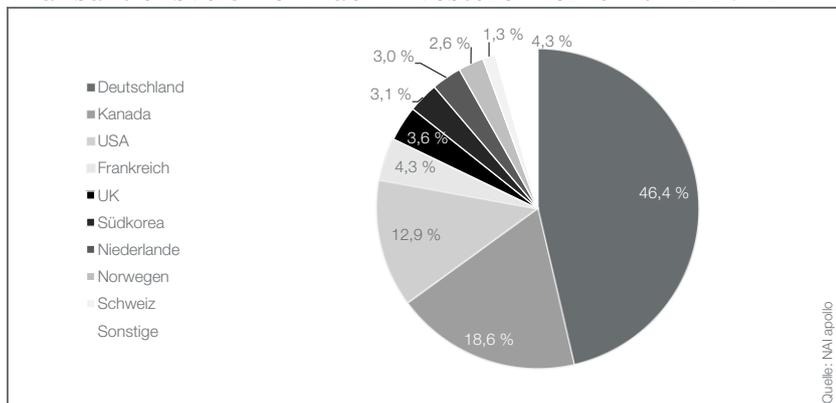
Transaktionsvolumen 2012 – Q2 2022



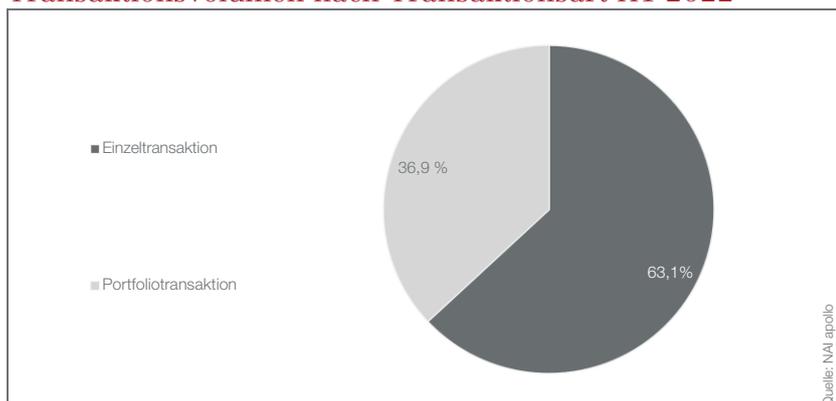
Transaktionsvolumen nach Assetklassen H1 2022



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft H1 2022



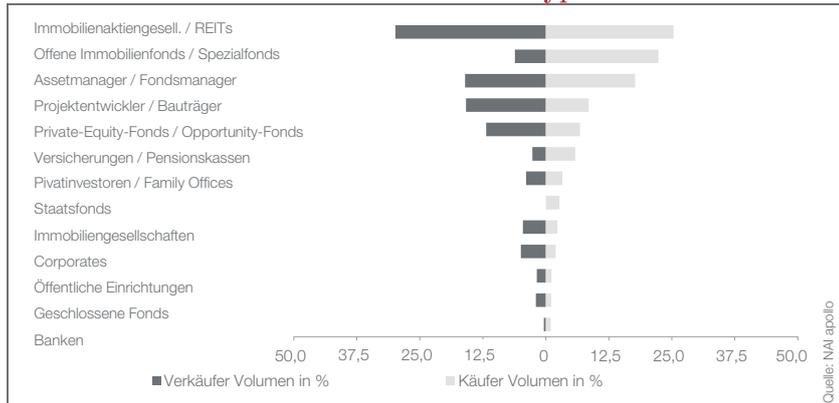
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart H1 2022



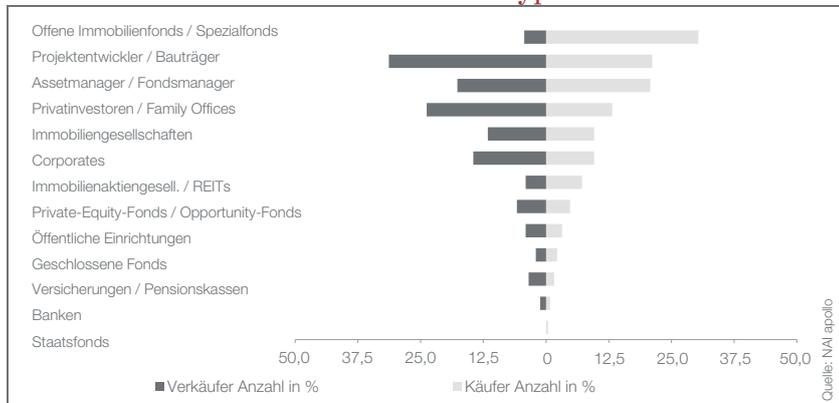
Die Gemengelage aus Ukrainekrieg, möglicher Rezession sowie stark gestiegenen Finanzierungskosten haben auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt zu einem starken Einbruch geführt. Hinzu kommt, dass aktuell die gewünschten Verkaufspreise stark von der Zahlungsbereitschaft potenzieller Käufer abweichen. So ist in den Monaten April bis Juni 2022 ein Transaktionsvolumen von lediglich 9,1 Mrd. Euro erfasst worden, was sogar unter den stark durch die Corona-Pandemie geprägten Quartalen zu Beginn 2020 liegt. Das zweite Quartal 2022 zählt damit zu den schwächsten Dreimonatsergebnissen der letzten Jahre und bewegt sich entsprechend fast 30 % unter dem Schnitt der Q2 Resultate der letzten fünf Jahre (Q2 2017 - Q2 2021: 12,7 Mrd. Euro). Für die ersten sechs Monate summiert sich das Transaktionsvolumen auf insgesamt 27,7 Mrd. Euro. Dank des sehr starken ersten Quartals 2022 notiert das Halbjahresergebnis deutlich oberhalb des Vorjahreszeitraums (H1 2021: 23,1 Mrd. Euro) und sogar leicht über dem fünfjährigen Durchschnitt (H1 2017 - H1 2021: 27,5 Mrd. Euro).

Während Einzelverkäufe mit 17,5 Mrd. Euro in den ersten sechs Monaten 2022 unter dem Vorjahresniveau liegen, ist das Marktgeschehen durch Portfolioverkäufe gepusht worden. Hier stehen rund 10,2 Mrd. Euro unter dem Strich, womit das Volumen fast verdoppelt wurde. Dieses Resultat ist ebenfalls durch Deals aus dem ersten Quartal befeuert worden. Zu nennen ist vor allem die Alstria-Übernahme durch Brookfield, die mit ca. 4,6 Mrd. Euro in die Statistik einfließt. Daneben zählen weiterhin die (Mehrheits-)Übernahmen der VIB Vermögen AG durch die DIC Asset AG sowie der Deutschen Industrie REIT-AG durch die niederländische CTP zu den größten Portfoliodeals.

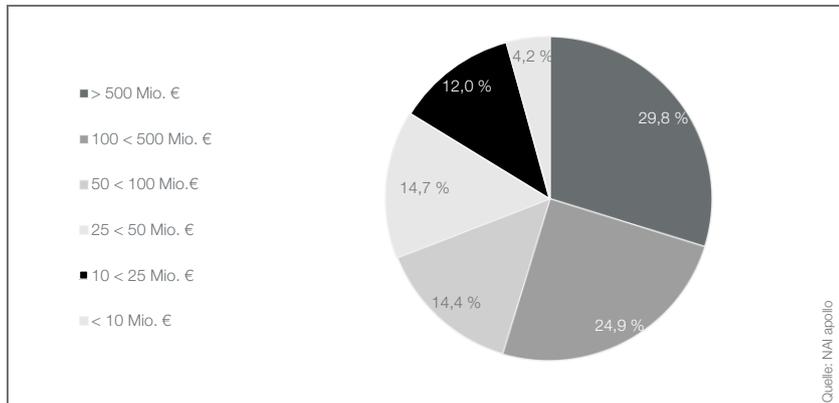
Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2022



Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2022



Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2022



Spitzenrenditen Q2 2022

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,55 %	2,95 %	3,15 %
Düsseldorf	2,95 %	3,30 %	3,20 %
Frankfurt a. M.	2,85 %	3,20 %	3,20 %
Hamburg	2,75 %	3,15 %	3,20 %
München	2,65 %	2,95 %	3,15 %
Gesamt	Ø = 2,75 %	Ø = 3,10 %	Ø = 3,20 %

Quelle: NAI apollo

In den ersten sechs Monaten 2022 sind Büroimmobilien unverändert die gefragtesten Assets gewesen. Ein Transaktionsvolumen in Höhe von 13,9 Mrd. Euro (50,3 %-Anteil) entspricht einer Zunahme von rund einem Viertel gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Alstria-Übernahme hat im ersten Quartal den zentralen Beitrag geleistet. Die zweitstärkste Assetklasse sind Lager- und Logistikimmobilien mit ca. 6,0 Mrd. Euro, was einem Marktanteil von 21,6 % gleichkommt. Damit hat diese Assetklasse ihren bisher hohen Marktanteil noch weiter ausbauen können. So sind im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 über 30 % mehr an Kapital in diese Assetklasse geflossen. Ebenfalls ein Plus im Bereich von 30 % konnten die drittplatzierten Einzelhandelsimmobilien mit einem aktuellen Transaktionsvolumen in Höhe von 3,6 Mrd. Euro verbuchen. Die „Sonstigen Nutzungen“ zeichnen sich für weit mehr als 4 Mrd. Euro verantwortlich. Hiervon entfallen wiederum 0,79 Mrd. Euro auf Hotelimmobilien, die damit um rund 19 % verloren haben.

Unverändert ist der Großteil des Transaktionsvolumens durch ausländische Akteure gestemmt worden, wenngleich der Anteil einheimischer Investoren wieder zugenommen hat. So entfallen auf die Internationalen insgesamt 14,9 Mrd. Euro, ein Plus von zwei Dritteln gegenüber dem Vorjahr. Hier spiegeln sich die großen Abschlüsse aus dem ersten Quartal wider. Zu den stärksten ausländischen Nationen zählen Kanada, die USA, Frankreich, das Vereinigte Königreich oder auch Südkorea. Deutsche Investoren haben für nahezu 12,9 Mrd. Euro in einheimische Gewerbeimmobilien investiert und bewegen sich damit 10 % unter H1 2021.

Die drei Investorentypen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“, „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ bestimmen mit kumulierten 18,1 Mrd. Euro das Geschehen auf dem Investmentmarkt. Mit deutlichem Abstand folgen „Projektentwickler / Bauträger“, „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ sowie „Versicherungen / Pensionskassen“.

Da sich Großdeals im Cluster „> 500 Mio. Euro“ stark auf die großen Unternehmensübernahmen aus dem ersten Quartal stützen, ist deren Anteil von über 40 % in den ersten drei Monaten auf nun 29,8 % gesunken, was dennoch den höchsten Anteil widerspiegelt. Daneben waren vor allem kleinere Verkaufsvolumina im Bereich „10-25 Mio. Euro“ stärker gefragt als im Vorjahreszeitraum.

Die deutsche Wirtschaft steht vor ungewissen Zeiten. Zwar hat die Arbeitslosenquote im Juni 2022 bei 5,2 % gelegen, womit sich diese 0,5 %-Punkte unter dem Vorjahr einordnet, dennoch wird die einheimische Wirtschaft stark durch die Lieferengpässe bei Rohstoffen und Energie sowie die sehr hohe Inflation belastet. Entsprechend ist der ifo-Geschäftsklimaindex zuletzt spürbar gefallen und bewegt sich im Bereich an der Schwelle zur Rezession. Ob es hierbei wirklich zu einem Wirtschaftseinbruch kommt, hängt vor allem an der weiteren Gasversorgung aus Russland, die sich aktuell auf einem historischen Tiefstand befindet, ab. Die Bundesbank hatte noch im Juni mit einem BIP-Wachstum von 1,9 % für 2022 gerechnet. Dass dieser Wert nicht gehalten werden kann, scheint wahrscheinlich. In dieser Gemengelage hat die EZB nun die Zinswende eingeläutet und den Hauptrefinanzierungszinssatz auf 0,5 % angehoben. Dass dieser Schritt nicht ausreichen wird, um die Rekordinflation von zuletzt 8,6 % im Juni 2022 im Euroraum zu bekämpfen, steht außer Frage. Einhergehend mit dieser Gesamtkonstellation haben sich die Immobilienfinanzierungskosten auf mittlerweile teils über 3 % verteuert. Zuletzt haben die Zinsen und die Inflation zwar wieder leicht abgenommen, insgesamt bleibt die Lage aber sehr volatil.

Die derzeitige Situation, allen voran der hohe Anstieg der Finanzierungskosten, hat zu einem deutlichen Einbruch des Transaktionsgeschehens geführt. Dies ist auf die deutlich gesunkene Zahlungsbereitschaft sowie Zurückhaltung der potenziellen Käufer zurückzuführen. Insofern sind die Spitzenrenditen in allen Assetklassen teils spürbar gestiegen. In den Top-5 Büromärkten haben im Schnitt die Spitzenrenditen innerhalb der letzten drei Monate um 15 Basispunkte zugenommen.

Für Logistikimmobilien bewegt sich der Anstieg im Durchschnitt bei 14 Basispunkten, während Geschäftshäuser sich um 5 Basispunkte günstiger darstellen.

Für Büroimmobilien zeigt sich der Renditeanstieg in den Monaten April bis Juni in allen Top-5 Standorten gleichermaßen mit 0,15 %-Punkten. Damit belaufen sich die Spitzenrenditen zum Ende des zweiten Quartals 2022 bei 2,55 % in Berlin, 2,65 % in München, 2,75 % in Hamburg, 2,85 % in Frankfurt sowie 2,95 % in Düsseldorf.

Für Lager- und Logistikimmobilien beträgt die Renditezunahme im zweiten Quartal 10 bis 15 Basispunkte. Damit ist die Spitzenrendite nun jeweils bei 3,15 % in Berlin und in München, während diese in Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg bei 3,20 % liegt.

Auch bei Geschäftshäusern ist ein Zuwachs der Spitzenrendite zu verzeichnen, die sich in allen Top-5 Märkten bei 0,05 %-Punkten befindet. Entsprechend notieren die Spitzenrenditen in Berlin und München bei jeweils 2,95 %, in Hamburg bei 3,15 %, in Frankfurt bei 3,20 % sowie in Düsseldorf bei 3,30 %. In dem derzeitigen Finanzierungsumfeld am Rande einer Rezession ist mit einem weiteren Renditeanstieg für alle Assetklassen zu rechnen.

Aktuell ist eine Vielzahl an Vermarktungsprozessen vor allem aufgrund von Problemen bei der Kaufpreisfindung ausgesetzt. Jedoch ist davon auszugehen, dass im Verlauf des zweiten Halbjahres Verkäufer und Käufer wieder häufiger zueinanderfinden. Auch wenn sich zum Jahresende eine Normalisierung der Transaktionstätigkeit abzeichnen sollte, dürfte das Gesamtjahresresultat deutlich geringer als in den letzten Jahren abschneiden. Im besten Fall wird sich das Transaktionsvolumen im Bereich des zehnjährigen Mittels in Höhe von 50 Mrd. Euro wiederfinden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

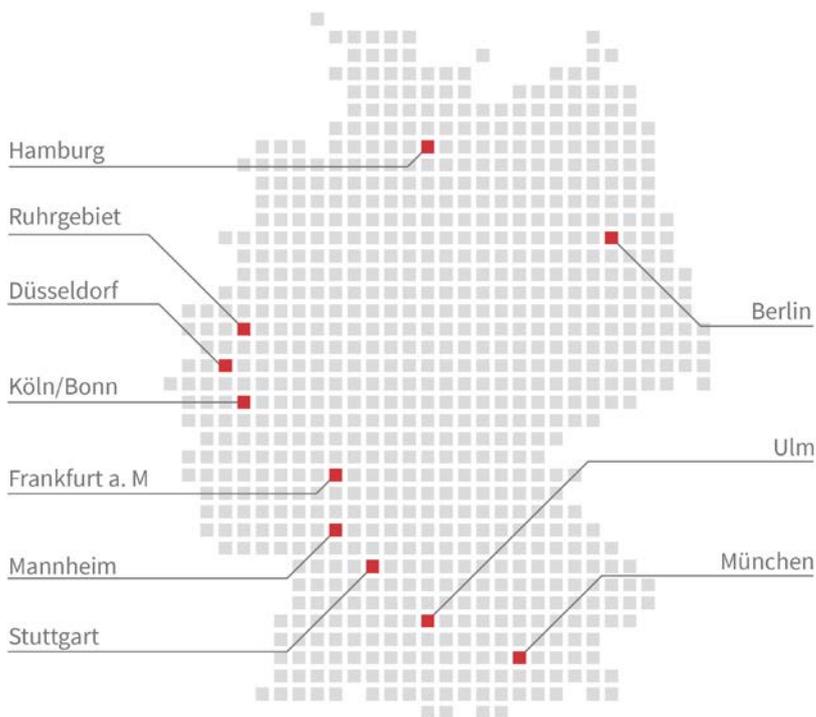
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2022.

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.