



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
Q1 2022

„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



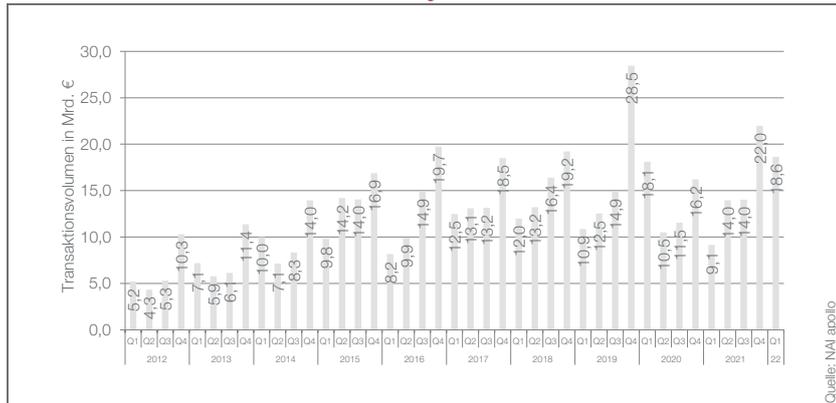
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

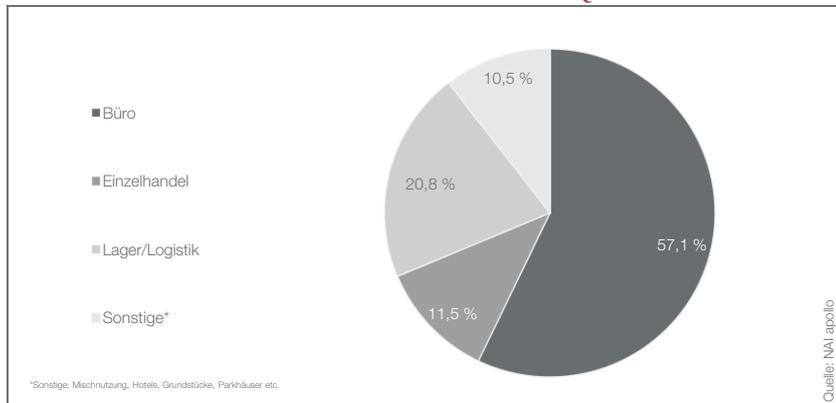


Transaktionsvolumen 2012 – Q1 2022



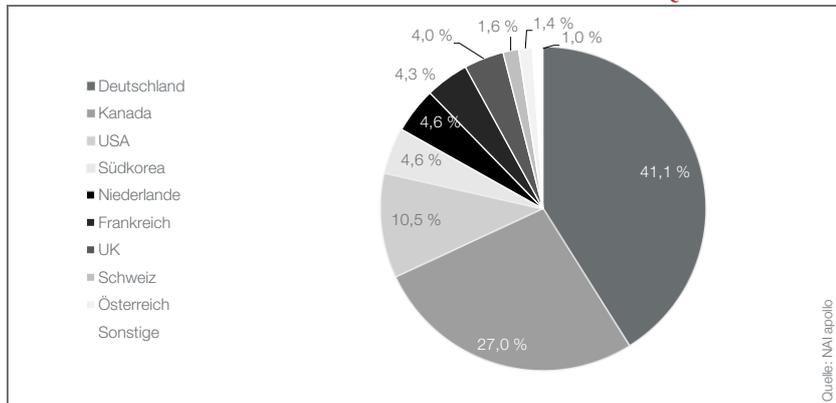
Der deutsche Gewerbeimmobilieninvest- mentmarkt zeigt sich zum Jahresbeginn 2022 noch unbeeindruckt vom Krieg in der Ukraine. Mit einem Transaktionsvolu- men von 18,6 Mrd. Euro ist das erste Quartal durch einen der besten jemals er- fassten Jahresstarts geprägt. Das Resul- tat des ersten Quartals 2021 (9,1 Mrd. Euro) ist mehr als verdoppelt und der fünfjährige Schnitt ist um 50 % übertrou- fen worden (Q1 2017 – Q1 2022: 12,5 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1 2022



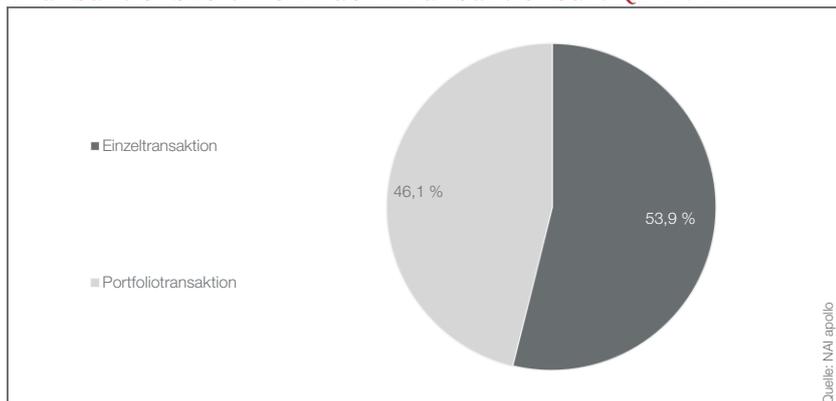
Das sehr gute Ergebnis ist hierbei durch eine deutliche Zunahme beim Portfo- liovolumen getrieben worden, das ge- genüber dem Vorjahreszeitraum viermal so hoch liegt. Insgesamt sind 8,60 Mrd. Euro in Portfolios erfasst worden, wovon der Löwenanteil auf die Alstria-Über- nahme durch Brookfield mit fast 4,6 Mrd. Euro entfällt. Daneben zählen die (Mehr- heits-)Übernahmen der VIB Vermögen AG durch die DIC Asset AG sowie der Deutschen Industrie REIT-AG durch die niederländische CTP zu den größten Portfoliodeals. Der Wert der Pakete bzw. der anteiligen Pakete liegt bei rund 900 bzw. 800 Mio. Euro.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1 2022

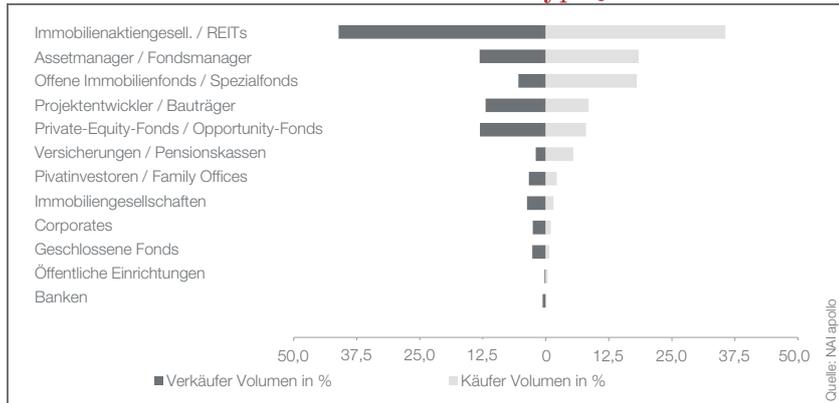


Auch Einzelverkäufe haben spürbar um 43,6 % auf nun ca. 10,0 Mrd. Euro zuge- nommen. So hat beispielsweise die DWS für den National Pension Service of Korea den „Marienturm“ in Frankfurt für über 800 Mio. Euro erworben. Ein weiteres Beispiel für einen großen Einzelverkauf ist das „Olympia Business Center (OBC)“ in München. Der Wert der Immobilie dürfte sich im Bereich von 300 Mio. Euro befin- den. In Berlin kann das historische „Mosse-Zentrum“, das sich Henderson Park gesichert hat, genannt werden. Ebenfalls in Berlin ging das Objekt „Q207“ an Tishman Speyer.

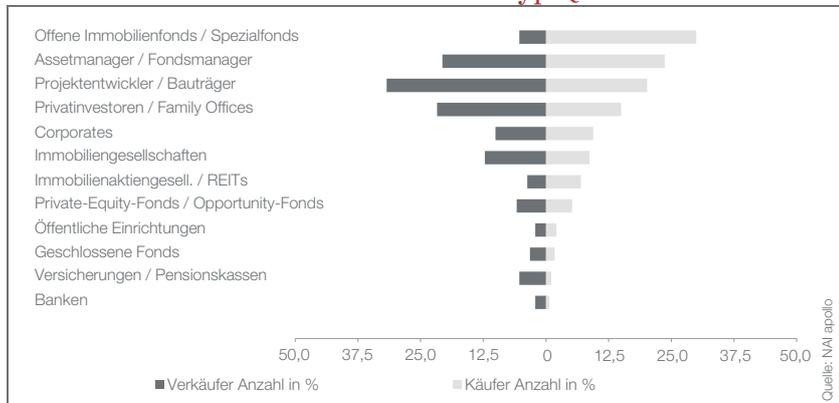
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1 2022



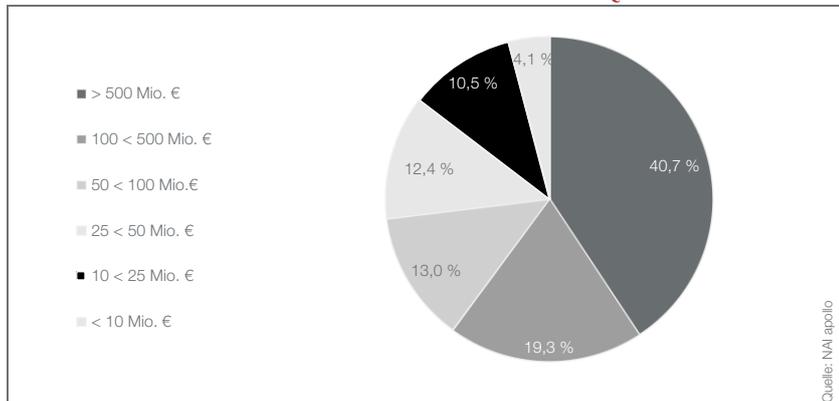
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2022



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2022



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2022



Spitzenrenditen Q1 2022

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,40 %	2,90 %	3,00 %
Düsseldorf	2,80 %	3,25 %	3,10 %
Frankfurt a. M.	2,70 %	3,15 %	3,05 %
Hamburg	2,60 %	3,10 %	3,05 %
München	2,50 %	2,90 %	3,00 %
Gesamt	Ø = 2,60 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,05 %

Quelle: NAI apollo

Die Alstria-Übernahme hat das Büroinvestmentvolumen in den ersten drei Monaten 2022 spürbar beflügelt, wenngleich ohne diese ebenfalls eine merkliche Zunahme erfasst worden wäre. In Summe belaufen sich die Büroinvestments auf 10,65 Mrd. Euro, womit diese Assetklasse mit einem Marktanteil von 57,1 % unverändert dominiert. Dahinter reihen sich Lager- und Logistikimmobilien ein, die ein Volumen von ca. 3,88 Mrd. Euro verbuchen und sich somit 81 % über dem Vorjahreswert bewegen. Damit hat sich der Trend manifestiert, wonach sich diese Assetklasse als zweitstärkste etabliert und nun einen Gesamtanteil von 20,8 % erzielt. Auf Einzelhandelsinvestments entfallen in den ersten drei Monaten 2022 2,15 Mrd. Euro und damit 61 % mehr als in Q1 2021. Die „Sonstigen Nutzungen“ verzeichnen ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,0 Mrd. Euro, wovon Hotelimmobilien wiederum für 0,46 Mrd. Euro verantwortlich sind. Damit notieren Hotelimmobilien leicht oberhalb des Vorjahresniveaus.

Das Gros des gewerblichen Transaktionsmarktes ist durch ausländische Käufer bestimmt worden. Auch hieran hat der Kauf der Alstria AG durch Brookfield großen Anteil. So summiert sich das durch ausländische Investoren angelegte Kapital auf insgesamt fast 11,0 Mrd. Euro, was mehr als einer Verdreifachung im Vergleich zu den ersten drei Monaten 2021 entspricht. Unter den ausländischen Nationen weist Kanada mit rund 5,0 Mrd. Euro das höchste Transaktionsvolumen auf. Dahinter folgen die USA mit fast 2,0 Mrd. Euro sowie Südkorea und die Niederlande mit Investments unterhalb der 1,0 Mrd. Euro Schwelle. Bei einheimischen Anlegern summiert sich das Ankaufsvolumen auf über 7,6 Mrd. Euro, eine Zunahme in Höhe von über einem Fünftel.

Unter den Investorentypen stechen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit mehr als 6,6 Mrd. Euro, gefolgt von „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ hervor. Insgesamt sind diese drei Anlegertypen für 72,1 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Mit Investments oberhalb der 1-Mrd.-Marke zeigen sich ebenfalls „Projektentwickler / Bauträger“, „Private-Equity-Fonds / Opportunitäts-Fonds“ sowie „Versicherungen / Pensionskassen“.

Die großen Unternehmensübernahmen spiegeln sich gleichfalls in der Größenklassenverteilung wider. So weist das Cluster „> 500 Mio. Euro“ mit über 40 % den höchsten Marktanteil auf. Besonders positiv präsentiert sich im Jahresvergleich zudem die Entwicklung in den Größenklassen „100 < 500 Mio. Euro“ sowie „10-25 Mio. Euro“.

Mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat sich die geopolitische sowie die wirtschaftliche Lage vollends geändert. War vor Beginn des Krieges mit einem starken wirtschaftlichen Aufholprozess in Deutschland zu rechnen, wird derzeit im besten Fall von einem moderaten Wirtschaftswachstum ausgegangen. Auch werden sich die hohen Inflationsraten, ausgelöst zum einen durch Versorgungsengpässe aufgrund der stark anziehenden Weltwirtschaft nach dem Corona-Einbruch und zum anderen durch zusätzliche Lieferschwierigkeiten infolge des Krieges in der Ukraine, länger und stärker fortsetzen als noch zum Jahreswechsel 2021 / 2022 angenommen. Weiter anziehende Kosten für Energie, Lebensmittel, Baumaterialien etc. und die Gefahr einer Lohn-Preis-Spirale sind zu nennen. Damit einhergehend wird die EZB deutlich intervenieren müssen, um ihren Auftrag der Preisstabilität zu erfüllen. Dies ist bereits teilweise durch die Kapitalmärkte eingepreist worden. Bundrenditen sowie Immobilienfinanzierungskosten haben in den letzten Monaten bereits spürbar zugenommen.

Damit scheint auch die Entwicklung immer weiter sinkender Spitzenrenditen vorerst gestoppt zu sein. So präsentieren sich diese in allen Assetklassen gegenüber dem Vorquartal zwar noch stabil, eine Trendumkehr und damit steigende Renditen sind aber bereits bei einigen Transaktionen zu erkennen. Entsprechend notiert der Schnitt der Spitzenrendite für Büroimmobilien an den Top-5 Standorten weiterhin bei 2,60 %, während der Wert für Lager- und Logistikimmobilien sowie Geschäftshäuser zum Ende des ersten Quartals bei jeweils 3,05 % liegt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum notieren die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den Top-5 rund 20 Basispunkte tiefer, bei Lager- und Logistikimmobilien sind es im Schnitt der Top-5 sogar 35 Basispunkte. Geschäftshäuser hingegen zeigen auch gegenüber dem Vorjahr keine Veränderung.

Innerhalb der einzelnen Top-5 Standorte bleibt im ersten Quartal damit Berlin der Standort mit der niedrigsten Spitzenrendite für Büroimmobilien in Höhe von 2,40 %. Es folgen München mit 2,50 %, Hamburg mit 2,60 %, Frankfurt mit 2,70 % sowie Düsseldorf mit 2,80 %.

Für die Assetklasse der Lager- und Logistikimmobilien belaufen sich im ersten Quartal 2022 die Spitzenrenditen in Berlin und München auf 3,00 %. In Frankfurt und Hamburg liegen diese mit 3,05 % leicht darüber, gefolgt von Düsseldorf mit 3,10 %.

Bei Geschäftshäusern bewegen sich die Spitzenrenditen in den Top-5 Standorten zwischen 2,90 % in Berlin und München sowie 3,25 % in Düsseldorf.

Zwar ist weiterhin ein ausgeprägtes Interesse nach Core-Büroobjekten, Lager- und Logistikimmobilien sowie Einzelhandelsobjekten mit Lebensmittelschwerpunkt vorhanden, dennoch agieren Investoren vor dem Hintergrund der aktuellen Lage und dem sich ändernden Zinsumfeld deutlich selektiver. Insofern wird sich die Vermarktung für problembehaftete Immobilien bzw. Objekte, die nicht dem absoluten Core-Standard entsprechen, in den nächsten Monaten schwieriger gestalten. Nichtsdestotrotz dürfte das Jahr 2022 durch ein im langfristigen Vergleich überdurchschnittliches Volumen abschneiden, vor allem gestützt durch das sehr starke erste Quartal 2022. Eine exakte Prognose des Transaktionsvolumens für das Gesamtjahr 2022 gestaltet sich vor dem derzeitigen wirtschaftlichen und geopolitischen Hintergrund schwierig.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

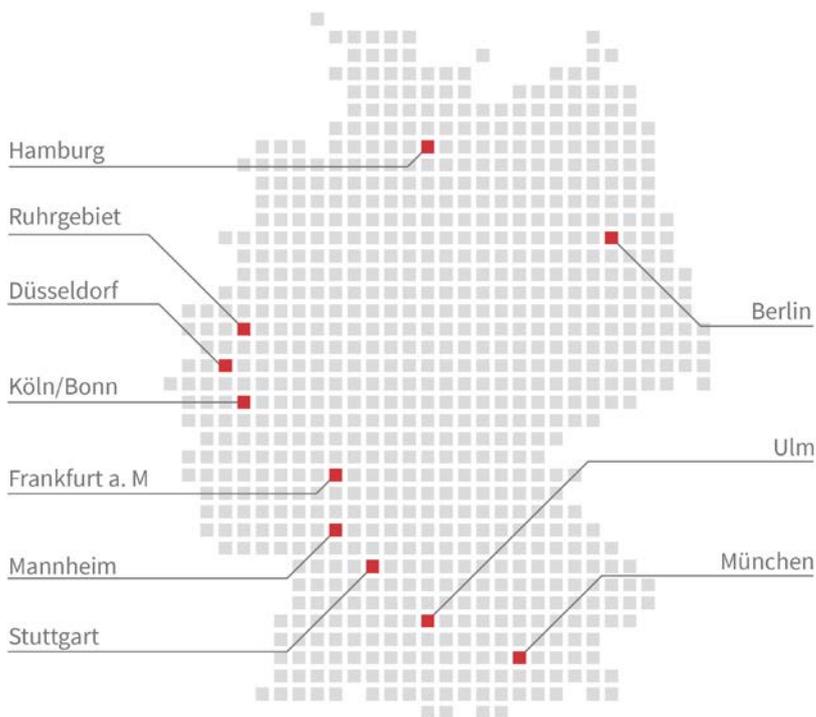
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.