



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
Q3 2022

„Das Entscheidende am Wissen ist, dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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



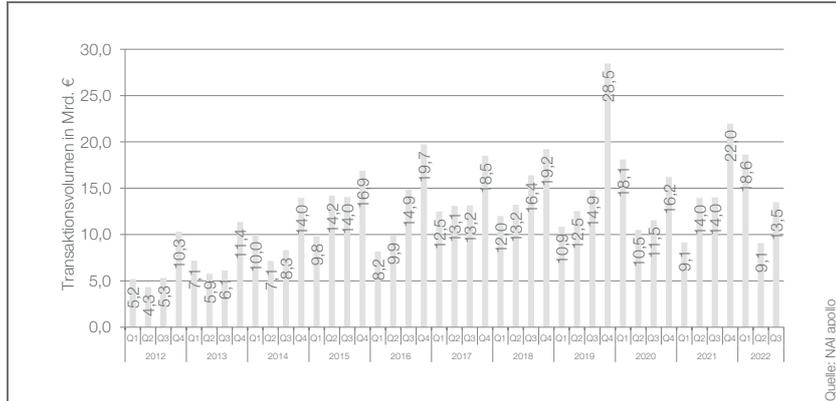
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

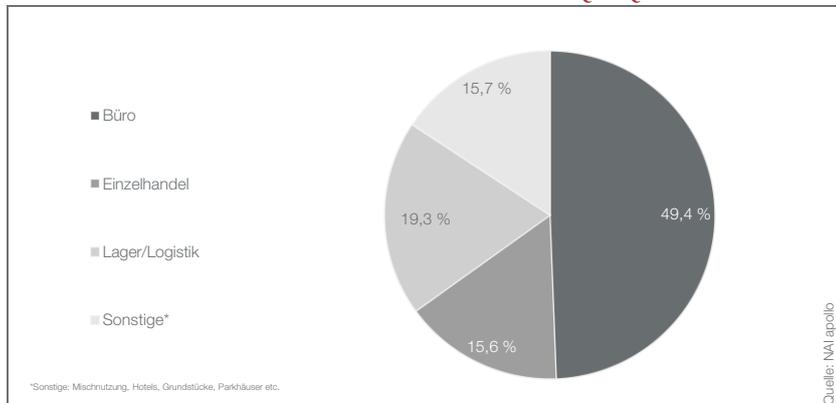


Transaktionsvolumen 2012 – Q3 2022



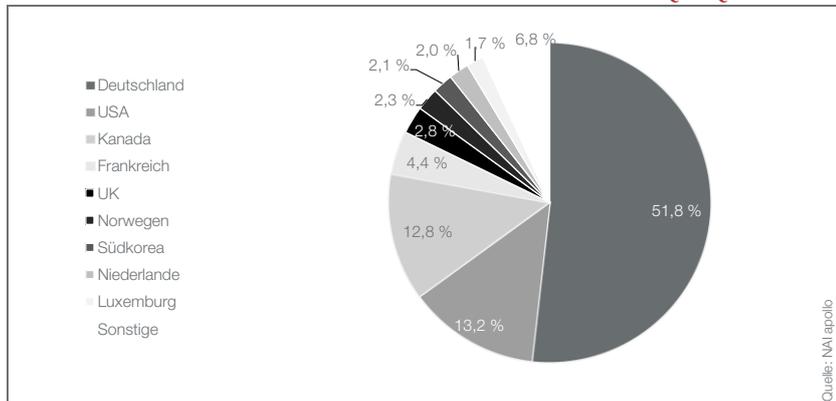
Die Gesamtsituation aus Ukrainekrieg, Rekordinflation, Energieknappheit, steigenden Leitzinsen der EZB, spürbar gestiegene Anleihezinsen und damit einer rapiden Verteuerung von Fremdkapital hat zu einer merklichen Verunsicherung der Marktakteure am gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt geführt. Wie auch bereits im Quartal zuvor besteht infolgedessen ein deutliches Ungleichgewicht zwischen gewünschten Verkaufspreisen und der Zahlungsbereitschaft von den wenigen verbliebenen, potenziellen Käufern.

Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1-Q3 2022



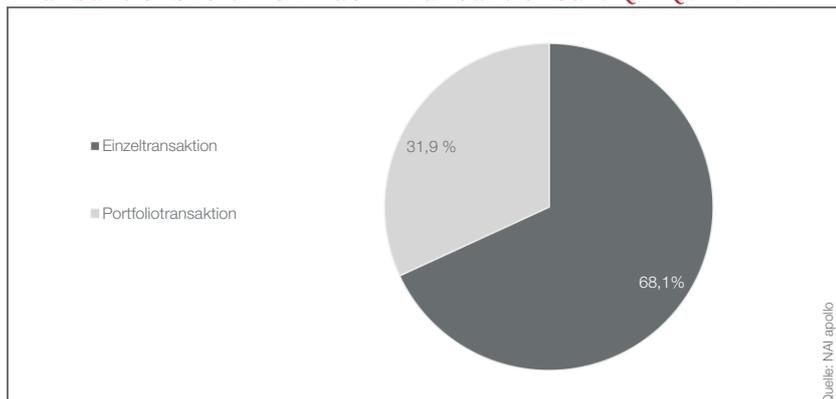
Dennoch ist im dritten Quartal 2022 ein Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt in Höhe von 13,5 Mrd. Euro erfasst worden. Das Volumen der Monate Juli bis September ordnet sich damit sowohl unter dem Vorjahreswert (Q3 2021: 14,0 Mrd. Euro) als auch unter dem fünfjährigen Schnitt ein (Q3 2017 – Q3 2021: 14,0 Mrd. Euro). In Anbetracht der derzeitigen Situation ist das jetzige Ergebnis positiv zu werten. Allerdings befand sich der Großteil der registrierten Deals bereits in den Quartalen zuvor in Anbahnung, so dass Aktivitäten, die tatsächlich im dritten Quartal angestoßen wurden, eher die Ausnahme sind.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1-Q3 2022

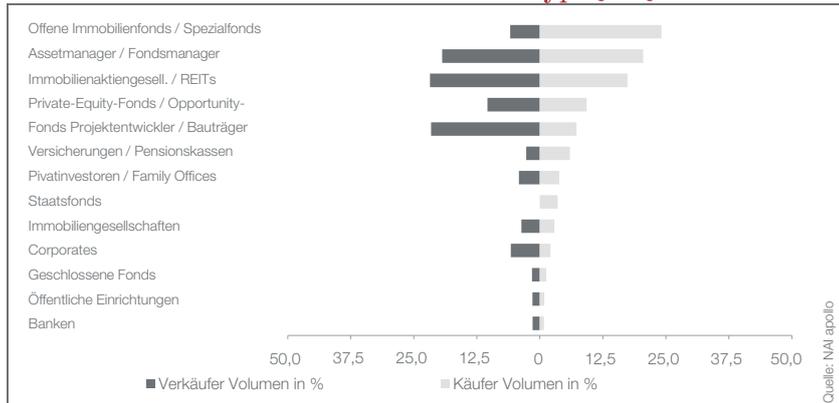


Für die ersten drei Quartale summiert sich das Transaktionsgeschehen auf insgesamt rund 41,2 Mrd. Euro, womit es im Vorjahresvergleich ein Plus von 11 % verzeichnet. Getragen wird dieses Resultat aber maßgeblich von dem sehr starken ersten Quartal 2022, in dem große Unternehmensübernahmen den Markt gepusht haben. Neben der Übernahme der alstria office REIT-AG durch Brookfield zählen beispielsweise auch die (Mehrheits-) Übernahmen der Deutschen Industrie REIT-AG durch die niederländische CTP oder auch die der VIB Vermögen AG durch die DIC Asset AG dazu.

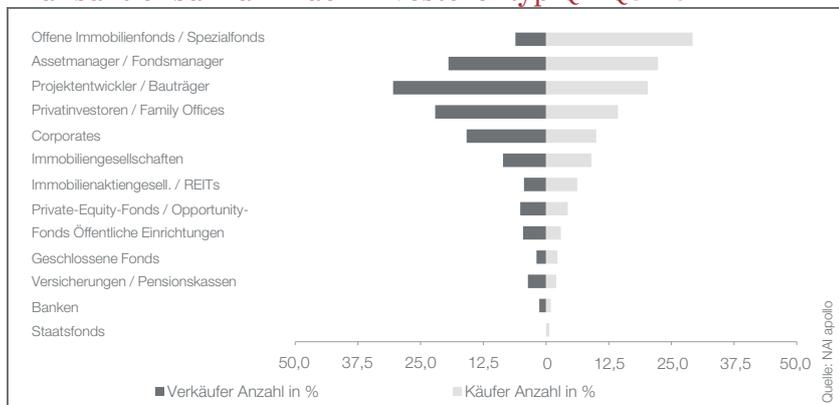
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1-Q3 2022



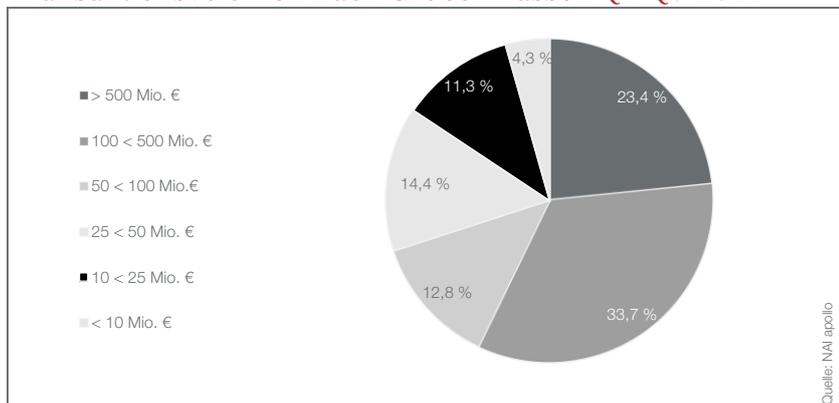
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2022



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2022



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2022



Spitzenrenditen Q3 2022

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,00 %	3,15 %	3,40 %
Düsseldorf	3,25 %	3,45 %	3,45 %
Frankfurt a. M.	3,15 %	3,40 %	3,45 %
Hamburg	3,10 %	3,35 %	3,45 %
München	3,00 %	3,15 %	3,40 %
Gesamt	Ø = 3,10%	Ø = 3,30%	Ø = 3,45%

Quelle: NAI apollo

Einhergehend mit den großen Übernahmen waren vor allem Portfolioabschlüsse, primär im ersten Quartal, für die zahlenmäßig positive Marktpformance verantwortlich. In den ersten drei Quartalen 2022 stehen hier 13,1 Mrd. Euro unter dem Strich. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einer Zunahme von 55,1 %. Einzeltransaktionen hingegen bewegen sich mit rund 28,1 Mrd. Euro nahezu im Bereich der ersten neun Monate 2021 (ca. 28,6 Mrd. Euro).

Unter den einzelnen Assetklassen haben Büroimmobilien mit rund 20,3 Mrd. Euro das höchste Volumen erreicht. Ohne die Alstria-Übernahme wäre das erzielte Plus von 16 % gegenüber dem Vorjahr nicht darstellbar gewesen. Lager- und Logistikimmobilien verteidigen ihren Platz als zweitstärkste Assetklasse mit einem Investmentvolumen von 7,9 Mrd. Euro und verzeichnen gleichzeitig den stärksten Zuwachs unter den Assetklassen mit 24,5 %. Auf Einzelhandelsimmobilien entfällt ein Marktanteil von 15,6 % bzw. 6,4 Mrd. Euro. Hier hat die anteilige Euroshop-Übernahme, die mit weit mehr als einer Mrd. Euro in die Statistik einfließt, dafür gesorgt, dass das Investmentvolumen ebenfalls über dem Vorjahreswert liegt. Auf die „Sonstigen Nutzungen“ entfällt rund 6,5 Mrd. Euro, wovon wiederum Hotelimmobilien für 1,3 Mrd. Euro (-11 % y-o-y) verantwortlich sind.

Hand in Hand mit dem Rückgang der Portfoliotransaktionen im Jahresverlauf, die vor allem durch ausländische Akteure getragen wurden, hat der Marktanteil deutscher Investoren wieder zugenommen und beträgt nun 51,8 %. Das absolute Volumen in Höhe von rund 21,3 Mrd. Euro bewegt sich jedoch 10 % unter dem Vorjahr. Hingegen beläuft sich die Zunahme ausländischer Akteure auf 48 %, womit insgesamt ca. 19,9 Mrd. Euro erfasst worden sind.

Unter den stärksten Investorentypen positionieren sich unverändert „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“. Insgesamt sind diese drei Investorentypen für 62 % des Gesamtvolumens verantwortlich. Dahinter folgen „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“, „Projektentwickler / Bauträger“ und „Versicherungen / Pensionskassen“.

Mit lediglich einem Abschluss oberhalb der Marke von 500 Mio. Euro im dritten Quartal, der anteiligen Übernahme der Deutschen Euroshop, hat dieses Cluster über die letzten Quartale an Marktanteilen verloren und steuert zum Ende des dritten Quartals 23,4 % zum Gesamtvolumen bei. Sowohl den höchsten Anteil als auch die stärkste Zunahme gegenüber dem Vorjahr verbucht im aktuellen Jahresverlauf die Größenklasse „100-500 Mio. Euro“.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute haben vor allem aufgrund der massiven Gaspreissteigerungen und den damit verbundenen Kaufkraftverlusten ihre BIP-Prognose gemäß der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose halbiert. Für das laufende Jahr wird so nur noch ein Wirtschaftswachstum von 1,4 % prognostiziert, was primär durch einen starken Jahresbeginn getragen wird. Für das folgende Jahr 2023 wird mit einem Wirtschaftsrückgang von 0,4 % gerechnet. Auch wird die Inflationsrate im aktuellen Jahr mit 8,4 % bei weitem über dem Inflationsziel der EZB liegen. Für 2023 wird sogar eine Zunahme der Teuerungsrate von 8,8 % angenommen. Die EZB hat den Hauptfinanzierungszinssatz im September auf 1,25 % angehoben. Weitere Zinsschritte sind angekündigt. Inwieweit die EZB die durch exogene Faktoren verursachte Inflation damit bekämpfen kann, bleibt abzuwarten. Größere kurzfristige Wirkung dürfte sowohl für die Wirtschaft als auch die Privathaushalte und damit den Binnenkonsum die sogenannte „Gaspreisbremse“ zeigen. Die Gesamtsituation hat dazu geführt, dass 10-jährige Bundesanleihen im Laufe des Septembers 2022 bereits die 2,0 %-Marke überschritten haben. Damit einhergehend haben sich Immobilienfinanzierungen nochmals spürbar verteuert und bewegen sich aktuell im Bereich der 4 %-Marke. Die Folge daraus ist, dass Immobilieninvestoren deutlich geringere Preise zahlen können, um ihre angestrebten Eigenkapitalverzinsungen zu erreichen. Dies trifft wiederum auf teilweise unverändert hohe Preisvorstellungen der Verkäuferseite. Hier ist davon auszugehen, dass sich erst im späteren Verlauf des Jahres 2023 ein neues Marktgleichgewicht finden wird.

Zu Herbstbeginn ist ein erneut starker Anstieg der Spitzenrenditen in allen Assetklassen ersichtlich. In den Top-5 Büromärk-

ten ist dieser im dritten Quartal 2022 mit durchschnittlich 35 Basispunkten am stärksten ausgefallen. Bei Geschäftshäusern und Logistikimmobilien belaufen sich die Zunahmen auf rund 20 bzw. 25 Basispunkte. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Quartalen fortsetzen.

Innerhalb der Top-5 Bürostandorte bewegt sich der Anstieg der Spitzenrendite zwischen 0,30 %- und 0,45 %-Punkte. Damit wird nun an allen Top-Standorten die 3,00 %-Marke wieder erreicht bzw. überschritten. Die Renditen befinden sich bei 3,00 % in Berlin und München, 3,10 % in Hamburg, 3,15 % in Frankfurt sowie 3,25 % in Düsseldorf.

Im Segment der Geschäftshäuser liegt das Plus bei der Spitzenrendite zwischen 15 und 20 Basispunkten, womit diese nun zwischen 3,15 % in Berlin und München sowie 3,45 % in Düsseldorf notieren.

Bei Logistikimmobilien sind alle Top-Märkte gleichermaßen von einem Anstieg in der Größenordnung von 0,25 %-Punkte betroffen. Entsprechend liegen die Renditen zum Ende des dritten Quartals 2022 bei 3,40 % in Berlin und München sowie 3,45 % in Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg.

Die derzeitige Lage kann unverändert als sehr angespannt bezeichnet werden. Es wird noch einige Quartale dauern, bis ein neues Marktgleichgewicht gefunden ist. Damit einhergehend werden die Preise gewerblicher Immobilien weiter sinken. Zwar sind noch Prozesse in der Vermarktung, wovon sicherlich auch einige wenige zum Abschluss gebracht werden dürften. Dennoch ist der Großteil der Vermarktungen vorerst komplett ausgesetzt und vor allem institutionelle Investoren zeigen sich derzeit als äußerst zurückhaltend. Insofern wird für das Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen im Bereich von nur noch maximal 50 Mrd. Euro als erzielbar eingeschätzt.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

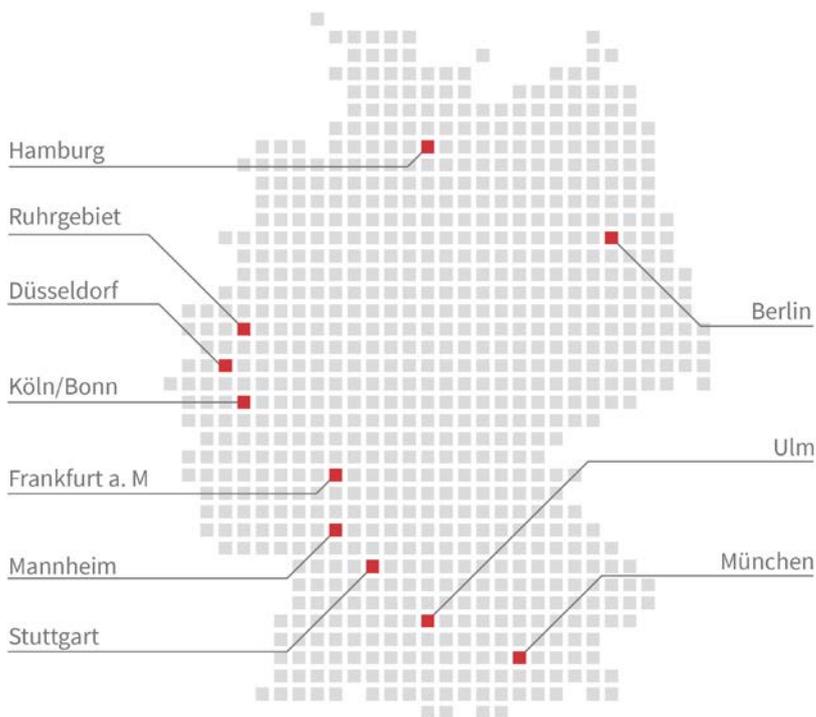
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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.