

Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland 2022



"Zwar weiß ich viel, doch möcht' ich alles wissen."

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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.lemler@nai-apollo.de

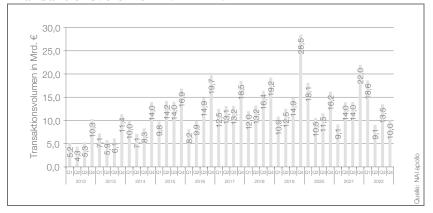


Alexander Waldmann Director – Research + 49 (0) 69 – 970 505-618 alexander.waldmann@nai-apollo.de

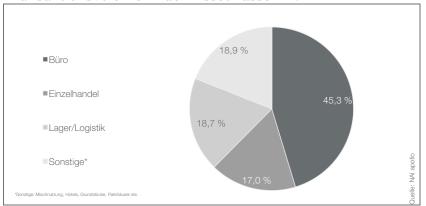




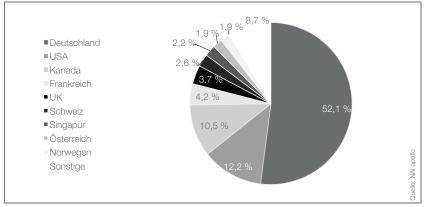
Transaktionsvolumen 2012 - 2022



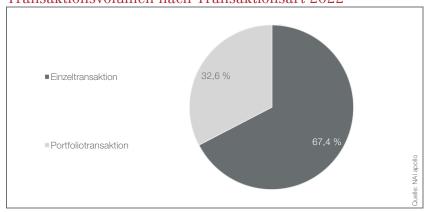
Transaktionsvolumen nach Assetklassen 2022



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2022



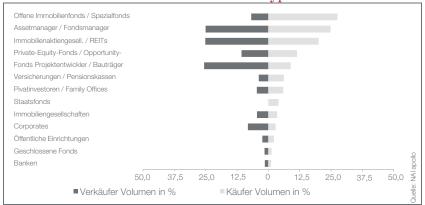
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart 2022



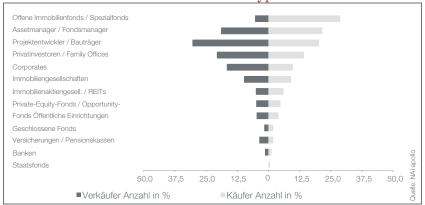
Der deutsche Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt ist weiterhin stark von der negativen gesamtwirtschaftlichen Lage geprägt, wozu vor allem der Krieg in der Ukraine und dessen Folgen, wie Rekordinflation sowie Zinsschock, geführt haben. Das erfasste Transaktionsvolumen in den Monaten Oktober bis Dezember 2022 beträgt rund 10,0 Mrd. Euro. Dieses Resultat bewegt sich sowohl mehr als 50 % unter dem Vorjahreswert als auch unter dem Schnitt der letzten fünf Jahresendquartale (Q4 2017 - Q4 2021: 20,88 Mrd. Euro). Auf Jahressicht beläuft sich das Transaktionsvolumen somit auf insgesamt 51,2 Mrd. Euro. Dies stellt eine Abnahme von 13,3 % gegenüber dem Vorjahreswert dar. Unverändert basiert das Jahresergebnis auf einem extrem starken ersten Quartal, das einen Anteil von mehr als einem Drittel des Transaktionsvolumens aufweist.

Gestützt wurde das Transaktionsvolumen im Jahresverlauf 2022 durch Portfoliotransaktionen bei denen rund 2,1 Mrd. Euro mehr investiert wurden als im Jahr zuvor. Entsprechend ist mit den erfassten 16,7 Milliarden Euro der Marktanteil auf nun 32,6 % ausgebaut worden (2021: 24,7 %). Zu nennen sind hier unverändert die marktprägenden Unternehmensübernahmen zu Jahresbeginn 2022. Dazu zählen die Übernahme der alstria office REIT-AG durch Brookfield oder auch die (Mehrheits-) Übernahme der Deutschen Industrie REIT-AG durch die niederländische CTP wie auch die der VIB Vermögen AG durch die DIC Asset AG. Einzelverkäufe summieren sich im Jahr 2022 auf rund 34.5 Mrd. Euro, womit das Vorjahresvolumen um mehr als ein Fünftel unterschritten worden ist. Zu den größten Einzelverkäufen zählen der "Marienturm" in Frankfurt sowie eine 50 % Beteiligung am "Sony Center" in Berlin.

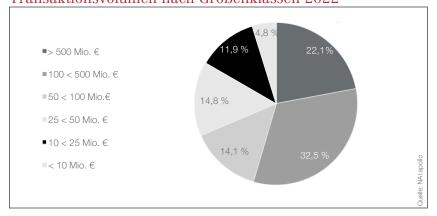
Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2022



Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2022



Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2022



Spitzenrenditen 04 2022

	Spitzenrendite	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite
Berlin	Büro 3,45 %	3,55 %	Logistik 3,80 %
Düsseldorf	3,60 %	3,80 %	3,85 %
Frankfurt a. M.	3,50 %	3,75 %	3,85 %
Hamburg	3,50 %	3,75 %	3,85 %
München	3,45 %	3,55 %	3,80 %
Gesamt	Ø = 3,50 %	Ø = 3,70 %	Ø = 3,85 %

Größere Einzelverkäufe sowie die Alstria-Übernahme haben dafür gesorgt, dass das Büroinvestmentvolumen zum Jahresende 2022 bei 23,2 Mrd. Euro liegt. Infolgedessen erreicht diese Assetklasse einen Marktanteil von 45,3 % und damit den ersten Rang. Jedoch verbuchen Büroimmobilien mit einem Minus von 22,4 % im Vorjahresvergleich den höchsten Rückgang des gehandelten Volumens. Zweitstärkste Anlageklasse sind Lager- und Logistikimmobilien, die mit rund 9,6 Mrd. Euro einen neuen Investmentrekord verzeichnen. So ist deren Anteil am Transaktionsvolumen mittlerweile auf 18,7 % angewachsen. Dahinter folgen Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen in Höhe von 8,7 Mrd. Euro. Auf die "Sonstigen Nutzungen" entfallen im Jahr 2022 insgesamt 9,7 Mrd. Euro. Hiervon können wiederum 1.86 Mrd. Euro Hotelimmobilien zugeordnet werden. Diese bewegen sich damit nahezu 22 % unter dem Voriahr.

Die Gesamtmarktabnahme ist vornehmlich auf eine Reduzierung des Transaktionsvolumens seitens deutscher Investoren zurückzuführen. Mit 26,7 Mrd. Euro (52,1 %-Marktanteil) haben diese 27,5 % weniger angelegt (2021: 36,75 Mrd. Euro). Dies kann u.a. auch mit dem Rückgang des Einzelinvestmentvolumens begründet werden. Im Gegensatz dazu haben ausländische Käufer das investierte Kapital um 10 % auf 24,5 Mrd. Euro gesteigert. Zu den stärksten ausländischen Nationen zählen dabei angelsächsische Länder wie die USA mit fast 6,3 Mrd. Euro, Kanada mit 5,4 Mrd. Euro sowie das Vereinigte Königreich mit 1,9 Mrd. Euro. Daneben haben auch Anleger aus Frankreich, der Schweiz oder Singapur oberhalb der Milliardenschwelle investiert.

Auf die drei Investorentypen "offene Immobilienfonds / Spezialfonds", "Asset- / Fondsmanager", "Immobilienaktiengesellschaften / REITs" entfallen in Summe 30,9 Mrd. Euro, womit diese mit 72,4 % marktbestimmend sind. Es folgen "Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds", "Projektentwickler / Bauträger" sowie "Versicherungen / Pensionskassen". Daneben haben u.a. auch "Privatinvestoren / Family Offices" und "Staatsfonds" mehr als eine Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien investiert.

Gegenüber dem Vorjahr sind alle Größenklassen durch Volumina-Abnahmen gekennzeichnet. Am höchsten fallen diese in den Clustern "25-50 Mio. Euro" sowie "50-100 Mio. Euro" aus. Unverändert zeichnet sich die Größenklasse "100 < 500 Mio. Euro" für den höchsten Marktanteil verantwortlich, die für nahezu ein Drittel des Marktes steht.

In den Wintermonaten hat sich die deutsche Wirtschaft widerstandsfähiger präsentiert als zunächst angenommen. Mittlerweile gehen einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2023 nicht mehr von einem tiefen Wirtschaftseinbruch aus. Beispielsweise hat das Institut für Weltwirtschaft (IfW) jüngst sogar ein Plus von 0,3 % prognostiziert. Ein weniger pessimistischer Ausblick deckt sich mit den Ergebnissen des ifo Geschäftsklimaindex im Dezember 2022, der im Vergleich zum Vormonat um 2,4 Punkte auf 88,6 Punkte gestiegen ist. Auch scheint die Inflation in Deutschland im Oktober 2022 mit einem Plus von 10,4 % im Vergleich zum Vorjahr ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht zu haben. Seitdem nimmt diese ab (November 10,0 %, Dezember 8,6 %). Darüber hinaus hat sich auch der Arbeitsmarkt zum Jahresende 2022 weiterhin als stützender Faktor für die heimische Wirtschaft erwiesen. Ende Dezember 2022 lag die Arbeitslosenquote bei 5,4 %, was einen Anstieg von nur 0,3 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahresmonat darstellt. Auf Gesamtjahressicht 2022 notiert die Quote mit 5,3 % sogar 0,4 %-Punkte unter 2021. Damit einhergehend ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum zuletzt verfügbaren Stand (Oktober 2022) auf den Rekordwert von 34,62 Mio. gestiegen.

Mit den weiteren Zinsanpassungen der EZB sowie dem Anstieg des risikolosen Zinses in Form von 10-jährigen Staatsanleihen der Bundesrepublik, die sich mittlerweile wieder deutlich über der 2 %-Marke bewegen, hat auch der Anpassungsdruck bei den Spitzenrenditen angehalten. So ist diese im vierten Quartal 2022 im Schnitt der Top-5 Märkte für Büro- sowie Logistikimmobilien um 40 Basispunkte angestiegen. Der Zuwachs bei Geschäftshäusern liegt im Durchschnitt mit 38 Basispunkten nur geringfügig darunter.

Unter den Top-5 Bürostandorten verzeichnen Berlin und München in den Monaten Oktober bis Dezember 2022 die höchsten Spitzenrenditeanstiege in Höhe von 0,45 %-Punkten auf jeweils 3,45 %. Hamburg ist durch eine Zunahme von 0,40 %-Punkten gekennzeichnet und erzielt mit Frankfurt (+35 Basispunkte) zusammen derzeit eine Spitzenrendite von 3,50 %. In Düsseldorf ist die Rendite um 0,35 %-Punkte auf aktuell 3,60 % gestiegen.

Innerhalb der Assetklasse der Lager- und Logistikimmobilien sind in allen Top-5 Städten Zunahmen in Höhe von 0,40 %-Punkten erfasst worden. Damit notieren die Spitzenrenditen zwischen 3,80 % in Berlin und München sowie 3,85 % in Düsseldorf, Frankfurt oder Hamburg.

Bei Geschäftshäusern zeigen sich Renditenanstiege in einer ähnlichen Größenordnung. Berlin (3,55 %), Hamburg (3,75 %) und München (3,55 %) weisen ein Plus von 40 Basispunkten auf. In Düsseldorf sowie Frankfurt hat die Spitzenrendite für Geschäftshäuser um 0,35 %-Punkte auf nun 3,80 % bzw. 3,75 % zugenommen.

Zwar ist das Renditeniveau in den einzelnen Assetklassen in den Top-5 im Jahresverlauf 2022 im Schnitt bereits um 62 bis 90 Basispunkte angestiegen, dennoch ist eine weitere Marktkorrektur absehbar. Diese wird jedoch im Jahr 2023 nicht mehr so hoch ausfallen wie in den vergangenen Quartalen. Dementsprechend kann derzeit davon ausgegangen werden, dass sich ein neues Marktgleichgewicht ab der Jahresmitte 2023 finden dürfte. Infolgedessen sollte auch eine Belebung Transaktionsmarktes erfolgen. Nichtsdestotrotz wird das Jahr 2023 durch ein weit geringeres Gewerbetransaktionsvolumen geprägt sein. Aktuell kann von 40 - 45 Mrd. Euro für das Gesamtjahr 2023 ausgegangen werden.



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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

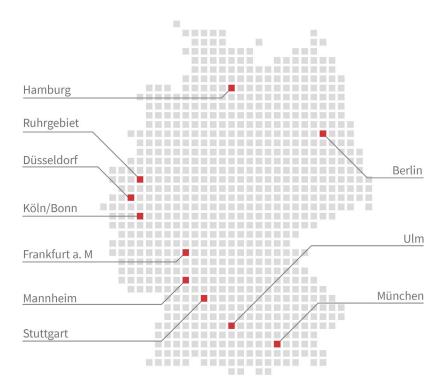
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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 Infor mationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

