



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
Q1 2023

„Nach dem Wissen ist das nächstbeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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.lemmer@nai-apollo.de



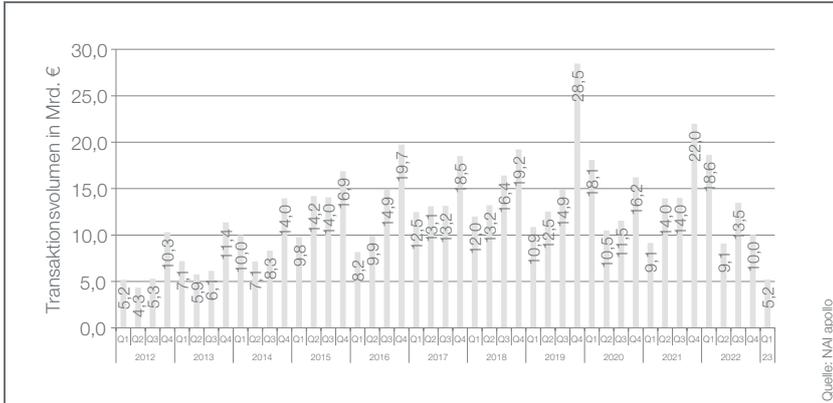
Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+ 49 (0) 69 – 970 505-613
Stefan.mergen@nai-apollo.de



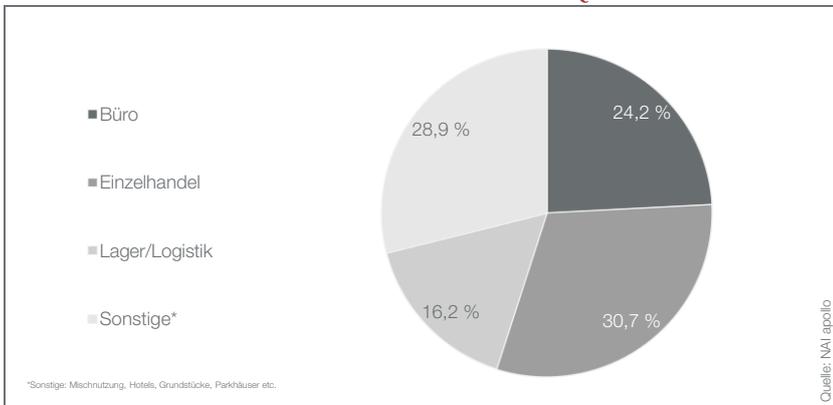
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



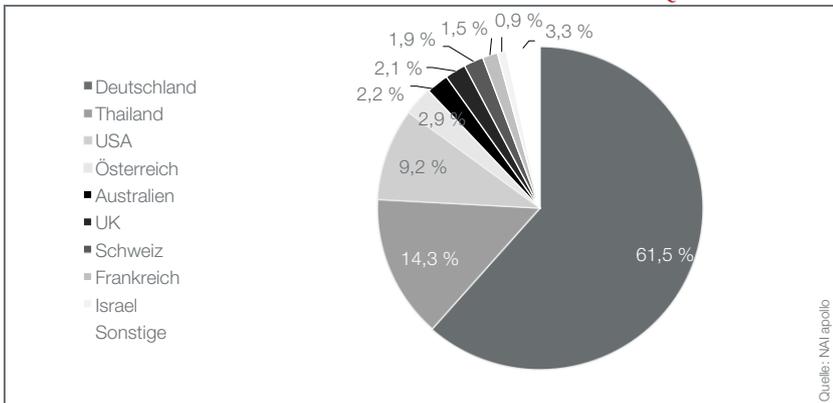
Transaktionsvolumen 2012 – Q1 2023



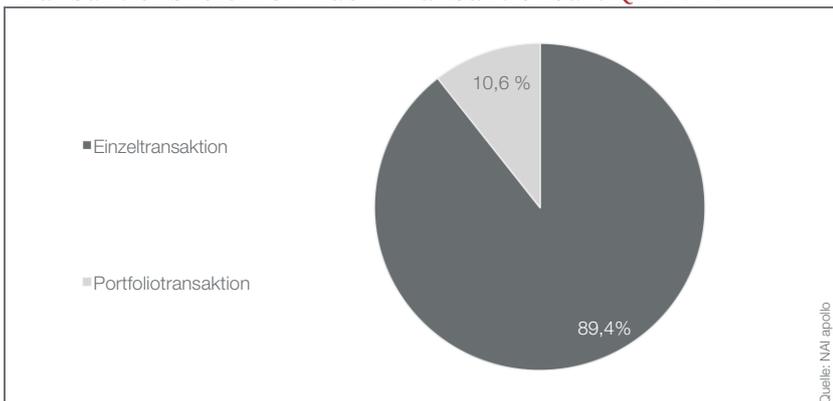
Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1 2023



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1 2023



Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1 2023

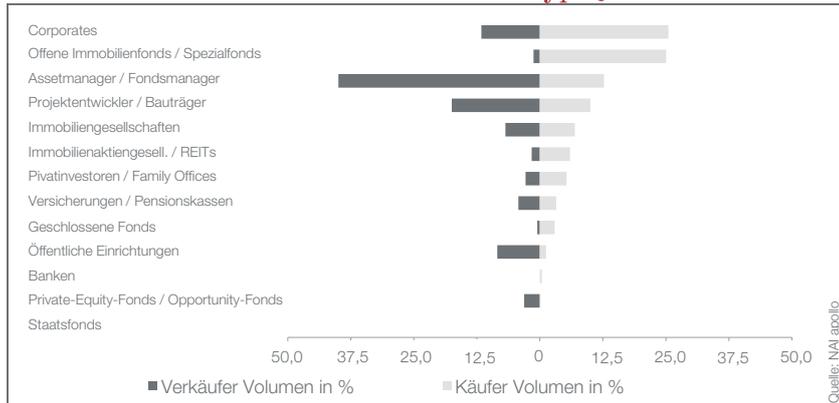


Der deutsche Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt steht im ersten Quartal 2023 unverändert im Zeichen des massiven Abschwungs aufgrund der Zinswende, ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine und die damit verbundene Rekordinflation. Als Folge daraus haben Käufer und Verkäufer immer noch nicht zusammengefunden und der Preisfindungsprozess ist noch in vollem Gange. Entsprechend ist das Transaktionsgeschehen in den ersten drei Monaten 2023 deutlich eingebrochen. In Summe sind gerade einmal 5,22 Mrd. Euro an gewerblichen Immobilieninvestments erfasst wurden. Dies markiert das schlechteste Quartal seit dem Jahr 2012. Der Vorjahreswert ist um 72 % unterboten worden, der 5-Jahreschnitt der ersten Quartale wurde um 62 % verfehlt (Q1 2018 – Q1 2022).

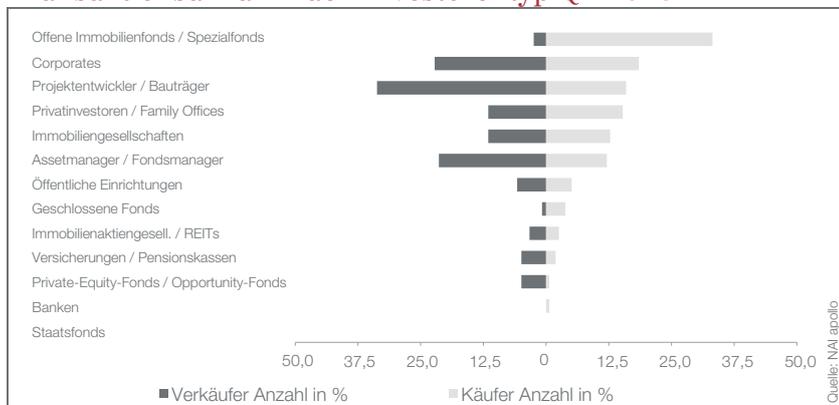
Vor allem im Bereich der Portfoliotransaktionen ist es zu einem rapiden Rückgang gekommen. Hat das Volumen im ersten Quartal 2022 noch bei 8,6 Mrd. Euro gelegen, was vor allem durch die Alstria-Übernahme gepusht wurde, ist es aktuell auf 0,55 Mrd. Euro gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von nahezu 94 % gegenüber dem Vorjahr. Das Einzeltransaktionsvolumen hat sich von rund 10 Mrd. Euro auf nun 4,67 Mrd. Euro halbiert. Neben der gesunkenen Dealanzahl spiegelt sich hier auch eine deutlich kleinere Ticketgröße der Deals wider.

Größter Abschluss innerhalb des ersten Quartals 2023 ist die anteilige Übernahme des KaDeWe in Berlin durch die thailändische Harg Central Department Store Ltd., hinter der die Central Group steht. Dieser Verkauf geht mit einem dreistelligen Millionenbetrag in die Statistik ein. Ebenfalls dem Einzelhandelssegment zuzuordnen ist die Beteiligung der Deutsche EuroShop an sechs Shopping-Centern. Das Transaktionsvolumen bewegt sich hier ebenfalls im dreistelligen Millionenbereich.

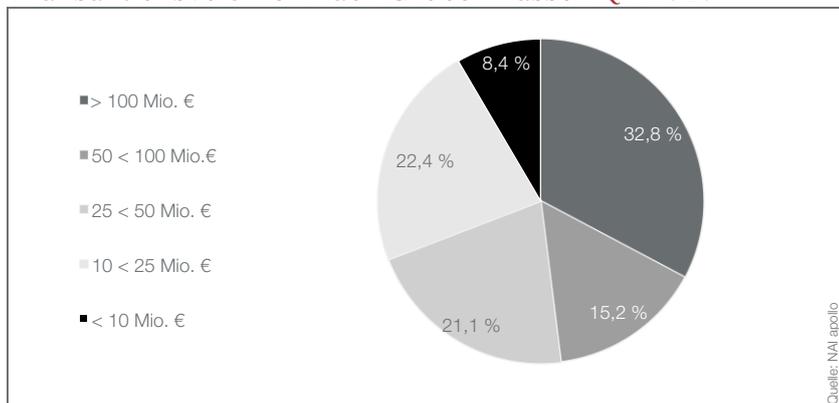
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2023



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2023



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2023



Spitzenrenditen Q1 2023

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,70 %	3,75 %	3,95 %
Düsseldorf	3,85 %	3,90 %	3,95 %
Frankfurt a. M.	3,75 %	3,85 %	3,95 %
Hamburg	3,75 %	3,85 %	3,95 %
München	3,70 %	3,75 %	3,95 %
Gesamt	Ø = 3,75 %	Ø = 3,80 %	Ø = 3,95 %

Quelle: NAI apollo

Die Assetklasse der Einzelhandelsimmobilien kann infolge der genannten Großdeals das höchste Transaktionsvolumen auf sich vereinen. Insgesamt sind hier 1,60 Mrd. Euro im ersten Quartal 2023 investiert worden, was einem Marktanteil von 30,7% entspricht. Gleichzeitig ist diese Assetklasse durch den geringsten Rückgang gegenüber dem Vorjahr gekennzeichnet (-25,4 % y-o-y). Auf Büroimmobilien entfallen insgesamt nur 1,26 Mrd. Euro, womit hier eine Reduktion von 88,1 % hingenommen werden muss. Die drittplatzierten Lager- und Logistikimmobilien verzeichnen Investments in Höhe von 0,84 Mrd. Euro (16,2 % Marktanteil) und bewegen sich damit 78,3 % unter den ersten drei Monaten des Vorjahres. „Sonstige Nutzungen“ weisen ein Transaktionsvolumen von 1,51 Mrd. Euro auf. Hierunter sind u.a. Gesundheitsimmobilien, gewerbliche Grundstücke und Hotels subsummiert. Auf letztgenannte entfallen davon wiederum knapp 0,22 Mrd. Euro. Dementsprechend sinkt das Investmentvolumen bei Hotels um 53,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Ausländische Anleger haben sich zum Jahresbeginn 2023 stärker zurückgehalten. Die Abnahme des Transaktionsvolumen beläuft sich bei diesen auf 75,4 %. In Summe sind ausländische Investoren für ein Transaktionsvolumen von rund 2 Mrd. Euro verantwortlich. Zu den Nationen mit den höchsten Volumina zählen beispielsweise Thailand, die USA, Österreich oder Australien. Einheimische Investoren haben im ersten Quartal 2023 rund 3,2 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien angelegt, womit die Abnahme des Transaktionsvolumens gegenüber ausländischen Investoren mit 58,0 % geringer ausfällt. Damit stellen deutsche Investoren wieder den Löwenanteil des Marktgeschehens mit 61,5 %.

Unter den Investorentypen haben sich „Corporates“ mit einem Transaktionsvolumen von 1,33 Mrd. Euro hervorgetan, was u.a. mit dem größten Abschluss des bisherigen Jahresverlaufs erklärt werden kann. Dahinter reihen sich die sonst dominierenden „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ mit zusammen nahezu 2 Mrd. Euro ein. Auf der Verkäuferseite stechen „Asset- / Fondsmanager“, „Projektentwickler“ und „Corporates“ hervor.

Alle Größenklassen (nach Transaktionsvolumen) sind durch spürbare Abnahmen geprägt, wobei diese bei den größeren Clustern deutlich stärker ausfallen. So bewegt sich der Investmentumsatz bei Deals „oberhalb 100 Mio. Euro“ 84,7 % unter dem Vorjahresquartal, auch hier kommt die Alstria-Übernahme im Vorjahr zum Tragen. Im Segment „50-100 Mio. Euro“ beträgt die Reduktion rund zwei Drittel, während unterhalb von 25 Mio. Euro ca. 40 % weniger investiert worden ist.

Deutschland präsentiert sich trotz eines unverändert herausfordernden makroökonomischen Umfeldes noch in einer wirtschaftlich stabilen Lage. So beträgt die Arbeitslosenquote zum Stand März 2023 5,7 %, womit diese gegenüber den beiden Vormonaten stabil geblieben ist. Gleichzeitig entspricht der aktuelle Wert einem Plus von 0,4 %-Punkten im Vergleich zum Mittelwert des Jahres 2022 (5,3 %). Die Anzahl der Erwerbstätigen ist zum zuletzt verfügbaren Stand, Februar 2023, gegenüber dem Vorjahr um rund 424.000 bzw. 0,9 % auf nun 45,837 Mio. Erwerbstätige angewachsen. Dass sich der Ausblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nicht mehr so negativ darstellt wie in den Vormonaten angenommen, zeigt sich auch in der jüngsten Konjunkturprognose des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die Prognose aus März 2023 erwartet für das aktuelle Jahr ein leichtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland in Höhe von 0,2 %. 2024 dürfte dieses auf 1,3 % ansteigen. Damit einhergehend wird eine Abnahme der Arbeitslosenquote in Deutschland bis Ende nächsten Jahres auf 5,2 % antizipiert. Gleichzeitig erwartet die Prognose einen langsamen Rückgang der Inflationsrate, die mit 6,6 % im Jahr 2023 und 3,0 % in 2024 aber weiterhin erhöht und über dem Inflationsziel der EZB liegen sollte.

Hand in Hand mit den Leitzinserhöhungen der EZB sowie den steigenden Renditen von 10-jährigen Bundesanleihen hat sich auch die Zunahme der Spitzenrendite von Gewerbeimmobilien fortgesetzt. Im Schnitt der Top-5 Märkte sind die Bürositzenrenditen in den vergangenen drei Monaten um 25 Basispunkte auf mittlerweile 3,75 % angestiegen. Bei Geschäftshäusern beträgt die Zunahme im Mittel der Top-5 Städte rund 10 Basis-

punkte auf 3,80 %, bei Logistikimmobilien ist ein Zuwachs von 10 Basispunkten auf 3,95 % zu verzeichnen.

Unter den Top-5 Bürostandorten bilden Berlin und München mit einer Spitzenrendite von jeweils 3,70 % weiterhin die teuersten Märkte, wenngleich sich der Abstand zu den anderen Märkten im Jahresvergleich verkleinert hat. Dahinter reihen sich Frankfurt und Hamburg mit jeweils 3,75 % ein. In Düsseldorf liegt die Spitzenrendite für Büroimmobilien zum Ende des ersten Quartals bei 3,85 %. Alle Top-5 Märkte sind hierbei durch einen Renditeanstieg von jeweils 0,25 %-Punkten im Vergleich zum Jahresbeginn gekennzeichnet.

Bei Geschäftshäusern sind Renditezunahmen von 20 Basispunkten in Berlin und München sowie von 10 Basispunkten in den restlichen Top-5 Märkten erfasst worden. Damit notiert die Spitzenrendite zum Ende des ersten Quartals bei 3,75 % in Berlin und München, 3,85 % in Frankfurt und Hamburg sowie 3,90 % in Düsseldorf.

Innerhalb der Assetklasse der Lager- und Logistikimmobilien ist die Spitzenrendite zwischen 0,10 %- und 0,15 %-Punkten angestiegen, womit diese nun in allen Top-5 Städten bei 3,95 % liegt.

Unverändert hat sich noch kein Marktgleichgewicht zwischen Verkäufern und Käufern eingestellt. Anpassungsdruck bei den Immobilienpreisen ist weiterhin vorhanden, was die Renditen weiter ansteigen lässt und von der anhaltenden Unsicherheit bei der Zinspolitik befeuert wird. Besserung ist erst zu erwarten, wenn die Zinsentwicklung absehbar wird und eine Stabilisierung einsetzt. Somit sieht sich das Transaktionsjahr 2023 einer herausfordernden Gemengelage gegenüber. Insofern erscheint derzeit ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau der Jahre 2011-2013 als das wahrscheinlichste Szenario.

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, 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.