



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
Q3 2023

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



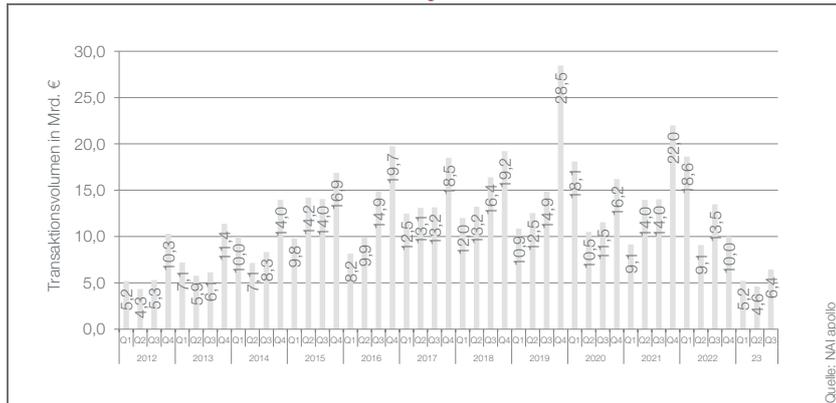
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

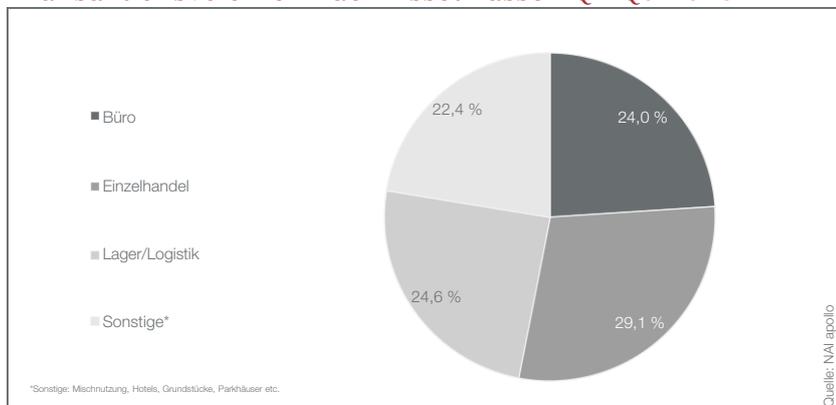


Transaktionsvolumen 2012 – Q3 2023



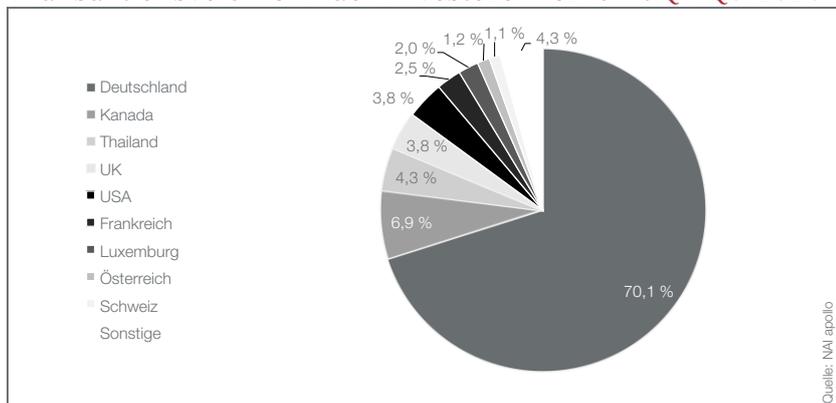
Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt ist auch im dritten Quartal 2023 durch zurückhaltende Investmentaktivitäten gekennzeichnet. Weiterhin finden Käufer und Verkäufer nur bedingt zusammen. Allerdings haben in den letzten drei Monaten einige größere Pakete zum besten Quartalsergebnis des laufenden Jahres geführt. So sind in den Monaten Juli bis September Gewerbeinvestments in Höhe von 6,44 Mrd. Euro verzeichnet worden. Dieses Resultat ordnet sich 52 % unter dem Vorjahresniveau (Q3 2022: 13,47 Mrd. Euro) bzw. 54 % unter dem Schnitt der Q3-Ergebnisse der letzten fünf Jahre ein (Q3 18 – Q3 22: 14,06 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1-Q3 2023



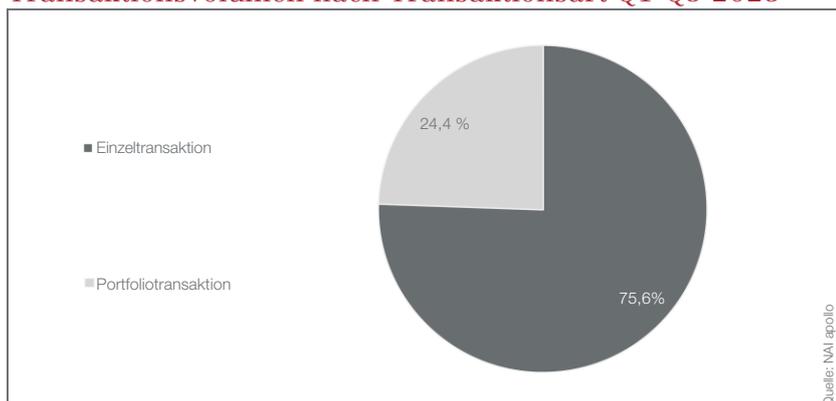
Für die ersten neun Monate 2023 summiert sich das Transaktionsvolumen auf insgesamt 16,27 Mrd. Euro. Ein schwächeres Abschneiden wurde zuletzt in den ersten drei Quartalen 2012 mit 14,8 Mrd. Euro erfasst. Die Abnahme sowohl gegenüber dem Vorjahr (Q1-Q3 22: 41,19 Mrd. Euro) als auch im Vergleich zum Schnitt der letzten fünf Jahre (Q1-Q3 18 – Q1-Q3 22: 39,66 Mrd. Euro) liegt im Bereich von 60 %.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1-Q3 2023



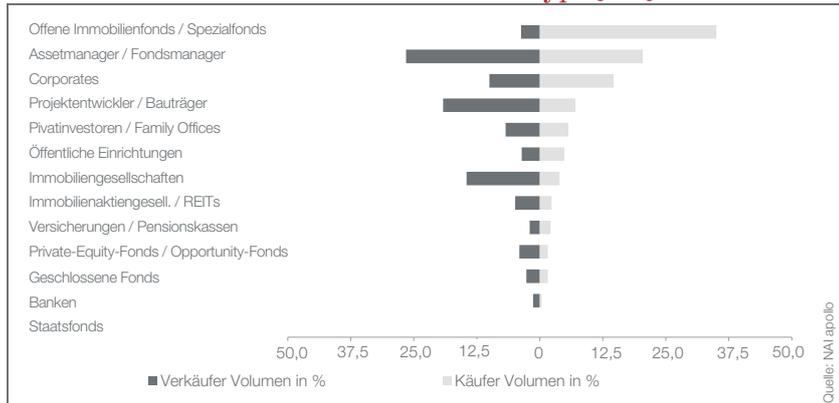
Zinsseitig sollte der Investmentmarkt den größten Schock hinter sich haben. Parallel sind mit der abnehmenden Inflation und der wirtschaftlichen Abkühlung sogar auch wieder Zinssenkungen in den nächsten 24 Monaten denkbar.

Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1-Q3 2023



Der aktuelle Rückgang des Transaktionsvolumens spiegelt sich gleichwohl bei Einzel- als auch Portfoliotransaktionen wider. Erstgenannte haben von 28,05 Mrd. Euro in 2022 (Q1-Q3) auf aktuell 12,30 Mrd. Euro bzw. um 56 % abgenommen. Bei Paketen beläuft sich die entsprechende Abnahme auf 70 %, womit diese nun 3,98 Mrd. Euro erzielen. Insbesondere der Verkauf des X+bricks Handelsportfolios im Bereich von einer Mrd. Euro an Slate Asset Management hat dieses Segment gestützt.

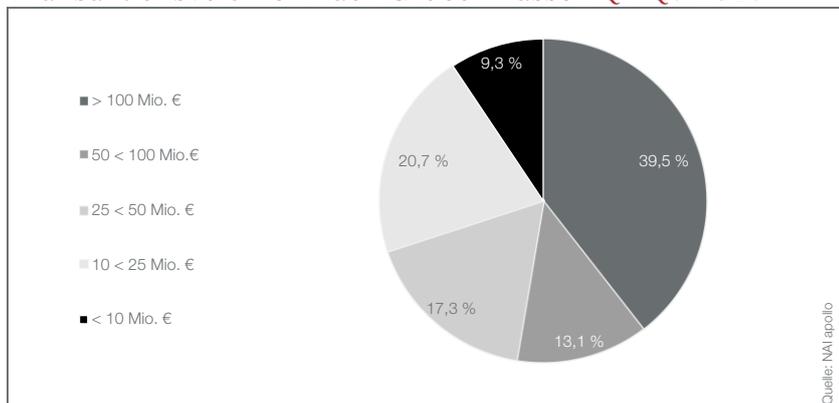
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2023



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2023



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2023



Spitzenrenditen Q3 2023

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	4,10 %	4,05 %	4,20 %
Düsseldorf	4,25 %	4,20 %	4,20 %
Frankfurt a. M.	4,25 %	4,20 %	4,20 %
Hamburg	4,20 %	4,15 %	4,20 %
München	4,10 %	4,00 %	4,20 %
Gesamt	Ø = 4,20 %	Ø = 4,10 %	Ø = 4,20 %

Quelle: NAI apollo

Daneben sind nennenswerte Pakete mit Logistikimmobilien erfasst worden. Dazu zählt beispielsweise ein 50 %-Anteil an fünf Logistikparks für ca. 560 Mio. Euro, den Deka Immobilien von VGP übernommen hat. Des Weiteren hat Clarion Partners von Blackstone ein Portfolio aus fünf Logistikimmobilien für 264 Mio. Euro erworben.

Infolge des größten Deals des laufenden Jahres, der Veräußerung von 188 Lebensmittelmärkten an Slate Asset Management, präsentieren sich Einzelhandelsimmobilien aktuell als stärkste Assetklasse auf dem Investmentmarkt. Das hier erfasste Transaktionsvolumen beträgt 4,73 Mrd. Euro, womit deren Marktanteil auf 29,1 % steigt. Damit weist diese Assetklasse mit einem Minus von einem Viertel auch die geringste Abnahme gegenüber dem Vorjahr auf. Nahezu gleichauf zeigen sich Lager- und Logistikimmobilien, die mehrere Portfolios im dreistelligen Bereich aufweisen und insgesamt 4,00 Mrd. Euro verbuchen, sowie Büroimmobilien, die auf ein Investmentvolumen von 3,90 Mrd. Euro kommen. Bei Letzteren ist aktuell die Zurückhaltung bei größeren Tickets am deutlichsten zu spüren. Die „sonstigen Nutzungen“ erzielen in den ersten neun Monaten 2023 in Summe 3,64 Mrd. Euro. Davon können 550 Mio. Euro Hotelimmobilien zugeordnet werden. Mit einem Minus von 58 % im Vorjahresvergleich haben diese ihre schwache Marktperformance ebenfalls fortgesetzt.

Unverändert dominieren auch nach den ersten neun Monaten deutsche Anleger den Markt mit einem Anteil von 70,1 % bzw. 11,41 Mrd. Euro. Ausländische Akteure halten sich weiter zurück und sind für insgesamt 4,87 Mrd. Euro verantwortlich, ein Rückgang von 76 %.

Als Käufer von gewerblichen Immobilien treten im bisherigen Jahresverlauf insbesondere „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Corporates“ in Erscheinung. Zusammen sind diese drei Investorentypen für 70 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Auf Verkäuferseite sind vor allem „Asset- / Fondsmanager“, „Projektentwickler“ sowie „Immobilien-gesellschaften“ aktiv.

Die verzeichneten Großpakete haben dafür gesorgt, dass auf das Cluster „oberhalb 100 Mio. Euro“ bis dato mit 39,5 % der größte Anteil entfällt. Dennoch ist hier weiterhin die stärkste Abnahme gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Zum einen war das Vorjahr durch einen sehr hohen Portfolioanteil mit sehr großen Paketen geprägt, zum anderen hat die Anzahl und damit auch das Volumen von großen Einzelverkäufen signifikant abgenommen. Im Gegensatz dazu sind kleinere Größenklassen durch geringere Reduzierungen beim Transaktionsvolumen gekennzeichnet.

Nach der neuesten Gemeinschaftsdiagnose führender Wirtschaftsinstitute im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz wird der Wirtschaftseinbruch in Deutschland 2023 mit 0,6 % deutlich stärker ausfallen als noch in der Voruntersuchung erwartet. Für das kommende Jahr 2024 wurden die Wachstumserwartungen auf 1,3 % gesenkt. Gleichzeitig dürfte die Inflation in diesem Jahr noch auf hohem Niveau verbleiben. Diese Einschätzungen decken sich mit anderen Konjunkturindikatoren bzw. Umfragen. So ist der ifo-Geschäftsklimaindex nochmals gesunken und liegt im September bei 85,7 Punkten. Innerhalb der Wirtschaftsbereiche ist die Lage besonders im Bauhauptgewerbe negativ, hier ist der Geschäftsklimaindikator auf den niedrigsten Wert seit Januar 2009 gefallen. Die Auswirkungen dieser Gemengelage auf den Arbeitsmarkt spiegeln sich mittlerweile auch in Deutschland wider. So beträgt die Arbeitslosenquote im September 2023 5,7 %, womit diese gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,3 %-Punkte zugelegt hat. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland zeigt sich in den zuletzt verfügbaren Monaten (Mai, Juni und Juli 2023) jeweils gegenüber dem Vormonat nahezu ohne merkliche Zuwächse.

Im September 2023 hat die EZB den Leitzins abermals angehoben, womit dieser nun bei 4,50 % notiert. Damit einhergehend bewegen sich 10-jährige Bundesanleihen im September im Bereich von 2,8 %, während Hypothekendarlehen mit gleichlaufender Laufzeit auf rund 3,4 % gestiegen sind. Bauzinsen mit 10-jähriger Laufzeit haben mittlerweile die 4,0 %-Marke über-

schritten. Infolgedessen haben die Spitzenrenditen bei Gewerbeimmobilien im dritten Quartal ebenfalls weiter zugenommen. Im Durchschnitt der Top-5 Märkte Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main und Düsseldorf ist die Spitzenrendite für Büroimmobilien im Vergleich zum Vorquartal um 25 Basispunkte sowie bei Geschäftshäusern und Logistikimmobilien um rund 20 Basispunkte angestiegen.

Innerhalb der Top-5 Büromärkte reichen die Renditezunahmen von 0,20 %-Punkte in Düsseldorf auf bis zu 0,30 %-Punkte in Frankfurt. Damit belaufen sich die Spitzenrenditen auf 4,10 % in Berlin und München, 4,20 % in Hamburg sowie 4,25 % in Düsseldorf und Frankfurt.

Im Segment der Geschäftshäuser liegen die Spitzenrenditen in den Top-5 Märkten aktuell zwischen 4,00 % in München und 4,20 % in Düsseldorf sowie Frankfurt. Die Zunahmen im Vergleich zur Jahresmitte reichen dabei bis zu einem Plus von 0,25 %-Punkten.

Lager- und Logistikimmobilien in den Top-5 Märkten sind allesamt durch eine Zunahme in Höhe von 0,20 %-Punkten gekennzeichnet. Infolgedessen bewegt sich die Spitzenrendite in allen fünf Märkten auf nun 4,20 %.

Die herausfordernde Gemengelage auf dem gewerblichen Investmentmarkt wird in den nächsten Quartalen anhalten. Zumindest an der Zinsfront scheint sich Klarheit abzuzeichnen, so dass für das kommende Jahr verhaltener Optimismus aufkommt. Ein „Anspringen“ des Marktes wird allerdings frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2024 erwartet. Insofern dürfte sich das Gesamtergebnis auf dem deutschen Investmentmarkt am Ende 2023 auf dem niedrigsten Niveau der letzten zehn Jahre befinden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

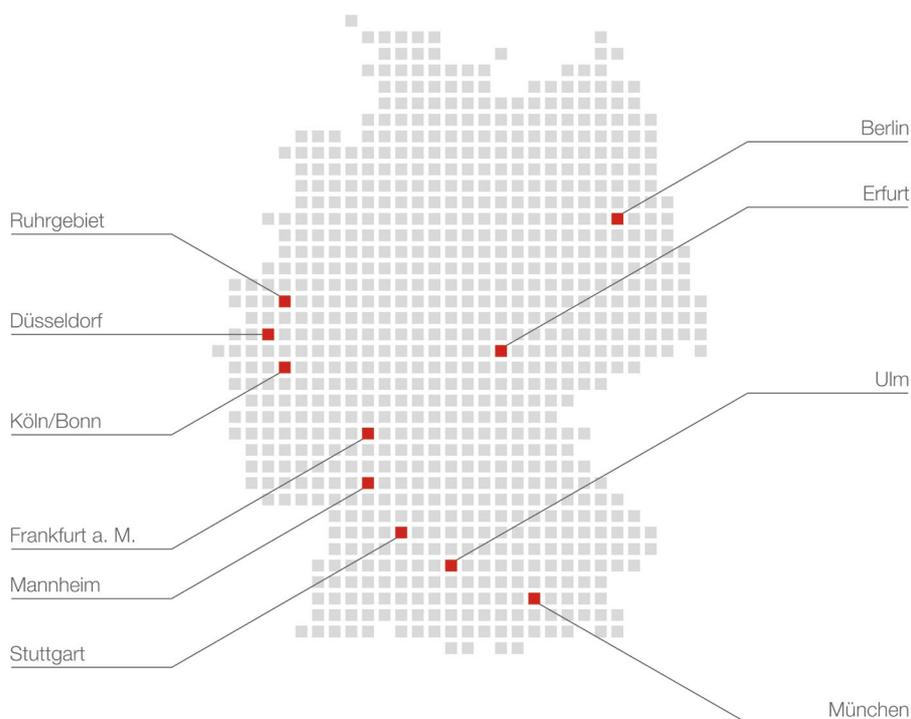
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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