

Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland 2023



"Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen."

Zitat von Benjamin Franklin

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

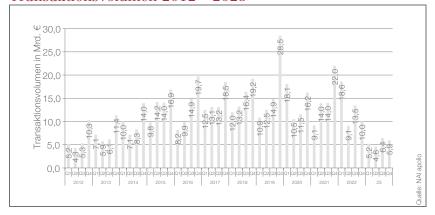


Alexander Waldmann Director – Research + 49 (0) 69 – 970 505-618 alexander.waldmann@nai-apollo.de

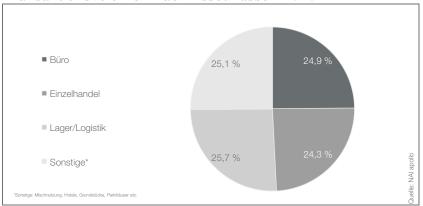




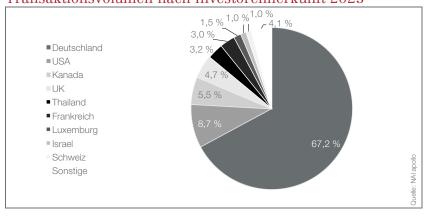
Transaktionsvolumen 2012 - 2023



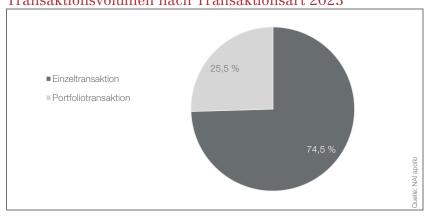
Transaktionsvolumen nach Assetklassen 2023



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2023



Transaktionsvolumen nach Transaktionsart 2023

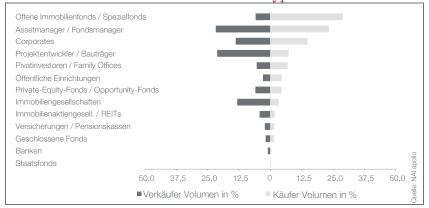


Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt ist im gesamten Jahresverlauf 2023 durch das schwierige Marktumfeld mit gestiegenen Finanzierungskosten, unterschiedlichen Preisvorstellungen und schwacher Konjunktur geprägt gewesen, was bei Investoren zu einer massiven Zurückhaltung gesorgt hat. Auch das traditionell starke Jahresendguartal bildet hierbei mit einem Umsatz von 5.93 Mrd. Euro keine Ausnahme. Dieses ordnet sich nicht nur 41 % unter dem Vorjahresniveau (Q4 2022: 10,02 Mrd. Euro), sondern auch fast 70 % unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre ein (Q4 2018 - Q4 2022: 19,18 Mrd. Euro). Dementsprechend ist im Gesamtjahr 2023 ein Transaktionsvolumen von 22,2 Mrd. Euro erfasst worden. Dieses Resultat bewegt sich 57 % unter dem Vorjahresergebnis (2022: 51,2 Mrd. Euro). Der mittel- sowie langfristige Schnitt ist jeweils um ca. 60 % verfehlt worden (2018-2022: 58,8 Mrd. Euro; 2013 – 2022: 52,9 Mrd. Euro). Ein schwächeres Ergebnis ist zuletzt im Jahr 2010 mit 19,1 Mrd. Euro verzeichnet worden.

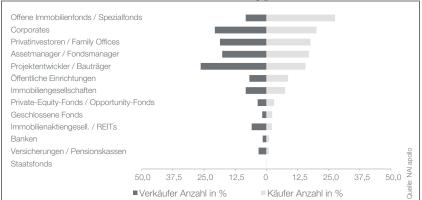
Der Markteinbruch zeigt sich nicht nur im Portfoliosegment, in dem mit 5,65 Mrd. Euro nur noch ca. ein Drittel des Vorjahresvolumens (2022: 16,70 Mrd. Euro) umgesetzt worden ist. Auch bei Einzelverkäufen ist mit 16,55 Mrd. Euro ein rund 50 %-iger Rückgang erfasst worden (2022: 34,51 Mrd. Euro). Verkäufe von Landmark-Buildings waren Mangelware. Größere Deals wurden eher im Portfoliosegment der Einzelhandels- sowie Loaistikimmobilien erfasst. Hierzu zählt der Verkauf des X+bricks Handelsportfolios im Bereich von einer Mrd. Euro an Slate Asset Management oder auch beispielsweise von fünf Logistikimmobilien, die Clarion Partners für 264 Mio. Euro von Blackstone gekauft hat.



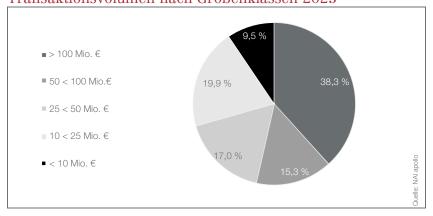
Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2023



Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2023



Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2023



Spitzenrenditen 04 2023

Sprizementation Q12029				
	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik	
Berlin	4,40 %	4,15 %	4,40 %	
Düsseldorf	4,50 %	4,30 %	4,40 %	
Frankfurt a. M.	4,50 %	4,30 %	4,40 %	
Hamburg	4,45 %	4,25 %	4,40 %	
München	4,40 %	4,10 %	4,40 %	
Gesamt	Ø = 4,45 %	Ø = 4,20 %	Ø = 4,40 %	

Die fortgeschrittenere Preiskorrektur gekoppelt mit aufwärtsgerichteten Mietmarktaussichten sowie einer größeren Produktverfügbarkeit haben dazu geführt, dass Lager- und Logistikimmobilien mit 5,71 Mrd. Euro bzw. einem Marktanteil von 25,7 % sich erstmals als stärkste Assetklasse positioniert haben. Dennoch beläuft sich hier die Abnahme, nach dem Rekord im Jahr 2022, auf 41 %. Dahinter zeigen sich Büroimmobilien mit 5,52 Mrd. Euro sowie Einzelhandelsimmobilien mit 5,40 Mrd. Euro dicht beieinander. Das Einzelhandelssegment ist mit einem Minus von 38 % hierbei von der geringsten Abnahme gekennzeichnet. Bei Büroimmobilien haben neben der generell schwierigen Marktlage auf dem Gewerbeinvestmentmarkt noch Themen wie die zukünftige Bedeutung von Büroflächen u.a. im Zuge von HomeOffice, veränderte Flächenansprüche, ESG sowie die spürbar gesunkene Flächennachfrage infolge der wirtschaftlichen Eintrübung die Zurückhaltung noch verstärkt. Dementsprechend notiert bei Büros das Transaktionsvolumen 76 % unter dem Voriahr und spiegelt den niedrigsten Wert seit 2009 (4,40 Mrd. Euro) wider. Im Bereich der "sonstigen Nutzungen", die ein Gesamtvolumen von 5.57 Mrd. Euro erzielen konnten, haben sich Hotelimmobilien mit 1,44 Mrd. Euro moderat behaupten können. Dies ist auf ein starkes Schlussquartal mit zwei Deals jeweils im dreistelligen Millionenbereich zurückzuführen.

Im Gesamtjahresverlauf 2023 waren deutsche Investoren auf dem heimischen Markt deutlich präsenter als ausländische Anleger. So sind nationale Investoren für einen Marktanteil von 67,2 % bzw. 14,92 Mrd. Euro verantwortlich, womit deren Volumen gegenüber dem Vorjahr um 44 % gesunken ist. Ausländische Akteure hingegen haben mit 7,29 Mrd. Euro rund 70 % weniger in deutsche Immobilien investiert.



Bei den Investorentypen haben sich 2023 vor allem die "offenen Immobilienfonds / Spezialfonds", "Asset- / Fondsmanager" sowie "Corporates" mit Marktanteilen oberhalb von 10 % hervorgetan. Verkäuferseitig entfallen die höchsten Volumina auf "Asset- / Fondsmanager" sowie "Projektentwickler".

Insgesamt ist der Investmentmarkt 2023 vor allem durch kleinere Transaktionsgrößen gekennzeichnet worden. Waren im Zeitraum 2016 bis 2022 Deals oberhalb von 100 Mio. Euro für jeweils mehr als 50 % des Investmentgeschehens und gleichzeitig Verkäufe unterhalb der 50 Mio. Euro-Schwelle für ca. 30 % verantwortlich, hat sich dieses Verhältnis durch den stärkeren Rückgang der Großtransaktionen umgekehrt. Deals unterhalb von 50 Mio. Euro stehen 2023 für 46,4 % des Transaktionsvolumens, während Abschlüsse über 100 Mio. Euro 38,3 % des Marktes abbilden.

Die gesamtwirtschaftliche Eintrübung in Deutschland hat sich im Jahr 2023 in einer preisbereinigten BIP-Entwicklung von -0,3 % manifestiert. Auch der Ausblick für das Jahr 2024 ist verhalten. So bewegen sich neueste Konjunkturprognosen im Schwerpunkt unterhalb der 1,0 %-Marke. Die nationale Wirtschaftsentwicklung ist durch die Kombination aus weiterhin hohen Preisen. ungünstigen Finanzierungsbedingungen sowie einer geringen Nachfrage aus dem In- und Ausland geprägt. Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz der derzeitigen Gemengelage vorerst robust. Im Dezember 2023 lag die Arbeitslosenquote in Deutschland bei 5,7 %, womit sich diese 0,1 %-Punkte über dem Vormonat und 0,3 %-Punkte über dem Vorjahr einordnet. Mit 5,7 % befindet sich der Jahresschnitt 0,4 %-Punkte über 2022. Der Verbraucherpreisindex lag im Jahresmittel 2023 in Deutschland bei 5,9 %. Wenngleich der Dezemberwert mit 3,7 % aufgrund eines Basiseffekts ("Dezember-Soforthilfe" im Jahr 2022) wieder etwas höher als zuvor notierte, ist der Preis-trend insgesamt rückläufig. Dementsprechend könnte 2024 die restriktive Zinspolitik der EZB etwas gelockert werden

Zum Jahresende 2023 hat der Leitzins der EZB unverändert bei 4,50 % gelegen. Mit der rückläufigen Inflation antizipieren die Finanzmärkte Zinssenkungen im Jahresverlauf 2024, die teilweise bereits im risikolosen Zins oder auch bei Immobilienkreditzinsen eingepreist worden sind. So bewegen sich diese zum Jahresende 2023 bei 2,2 % bzw. ca. 3,4 % (10-jährige Finanzierung). Dadurch ergeben sich für die Immobilienwirtschaft wieder leicht positive Impulse.

Nach weiteren Anstiegen der gewerblichen Spitzenrenditen im vierten Quartal 2023 dürften 2024 nur noch kleinere Renditezunahmen folgen, wozu auch der wieder größere Spread zwischen risikolosem Zins und Immobilienrenditen beiträgt.

Im Gesamtjahresverlauf 2023 haben Büroimmobilien im Schnitt der Top-5 Märkte um 95 Basispunkte auf 4,45 % zugelegt. Damit notieren diese aktuell zwischen 4,40 % in Berlin sowie München und 4,50 % in Düsseldorf respektive Frankfurt. In Hamburg liegt die Spitzenrendite bei 4,45 %.

Logistikimmobilien weisen in den Top-Märkten im Schnitt eine durchschnittliche Zunahme von rund 55 Basispunkten innerhalb der letzten 12 Monate auf. Damit befindet sich die Spitzenrendite in allen fünf Märkten zum Jahresende bei 4,40 %.

Geschäftshäuser haben ein Plus von rund 50 Basispunkten verzeichnet und belaufen sich nun im Schnitt der Top-5 bei ca. 4,20 %. Somit liegt München bei 4,10 %, Berlin bei 4,15 %, Hamburg bei 4,25 % und Düsseldorf sowie Frankfurt bei 4,30 %.

Die verhaltene Marktentwicklung wird sich auch zum Jahresstart 2024 fortsetzen. Unverändert sind die Herausforderungen groß und der Markt durch Unsicherheit, u.a. bei der Entwicklung der Fremdfinanzierungskosten oder möglicher weiterer Wertberichtigungen, gekennzeichnet. Im weiteren Verlauf des neuen Jahres wird sich hier der Nebel lichten. In der zweiten Jahreshälfte 2024 sollte hieraus eine Belebung des Investmentmarktes resultieren, weshalb für das Gesamtjahr aktuell von einem gewerblichen Transaktionsvolumen im Bereich von 25 bis 30 Mrd. Euro gerechnet werden kann.



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, 2024.

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 freffen. 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.

