



INVESTMENT

DEUTSCHLAND | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Der Investmentmarkt hat seit März aufgrund des schwierigen Umfelds deutlich an Fahrt verloren. Das Transaktionsvolumen (TAV), das mit einem Allzeitrekord in das Jahr 2022 gestartet war, lag in der Neunmonatsbetrachtung mit 41,6 Mrd. € nur noch knapp über dem Fünfjahresdurchschnitt. Langwierige Verhandlungen v. a. bei großvolumigen Core-Objekten in den TOP 7 bremsen das Investmentgeschehen aus. Allerdings ist in Q3 gegenüber Q2 die Zahl der Deals in der Größenordnung über 250 Mio. € von 3 auf 9 gestiegen und hat das TAV entsprechend gestützt. Zu den Landmarkdeals des Quartals zählen u. a. das Berliner Büroobjekt VoltAir

(457 Mio. €), der Siemens Technocampus in Berlin-Spandau (90% Anteil) oder ein 25%-Anteil am Elbtower. Deutlich über der 1-Mrd.-Euro-Grenze lag die strategische Mehrheitsübernahme der Deutschen Euroshop AG, deren Portfolio auch 17 deutsche Einkaufszentren umfasst. Mit einer Rezession und historisch hoher Inflation vor Augen, die drastische Veränderungen des Zinsumfeldes nach sich ziehen, finden Kaufverhandlungen weiter unter großer Unsicherheit statt. Der Aufwärtsdruck auf Immobilienrenditen ist in allen Assetklassen zu verfolgen. Bei den während der Hochpreisphase am stärksten unter Preisaufrtrieb gelangten Büro- sowie

Industrie- und Logistikimmobilien sind Aufschläge bei den Spitzenrenditen von 20 bis 25 Basispunkten zu beobachten. Aktuell vollzieht sich eine Transformation vom Verkäufer- zum Käufermarkt, die eine Prognose des Transaktionsgeschehens erschwert. Weitere Preisrückgänge im hochpreisigen Segment und die Hinwendung zu kleineren Objekten werden ab 2023 eher zu Volumina führen, die vor Beginn des Hochphase am Immobilienmarkt ab 2015 registriert wurden. Wegen des Investment-rekords aus Q1 ist für 2022 aber voraussichtlich nochmals ein TAV in der Nähe der 50-Mrd.-€-Benchmark zu erwarten.

Transaktionsvolumen TOP 7

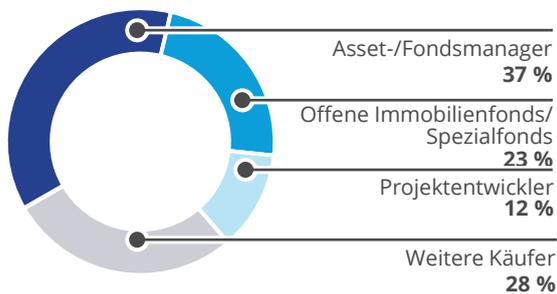
Brutto-Spitzenrendite Büroimmobilien



Ausblick 2022

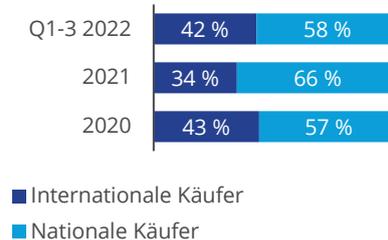
TAV → Spitzenrendite ↑

TOP 3 Käufergruppen



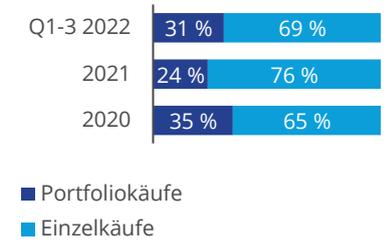
Kapitalherkunft

Nach TAV



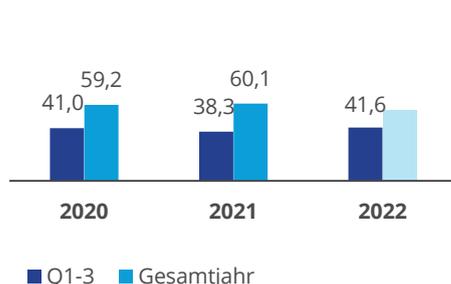
Transaktionsart

Nach TAV

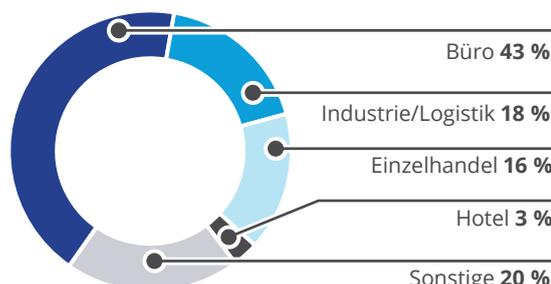


Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Nach Assetklassen



Ansprechpartner



Susanne Kiese |
 Head of Research Germany
 +49 211 862062-47
 susanne.kiese@colliers.com