

Frankfurt am Main, den 1. August 2023

## **NAI apollo-Investorenbefragung: Bis Jahresende kaum Bewegung am deutschen Immobilieninvestmentmarkt – deutliche Abnahme der Zahlungsbereitschaft**

- **Investorenbefragung von NAI apollo zu Strategien und aktueller Marktentwicklung**
- **A- und B- Standorte sowie Value-Add-Investments im Fokus der Investoren**
- **kaum Veränderungen bei der Investmentallokation, lediglich bei Wohn- und Logistikkimmobilien positivere Entwicklung ermittelbar**
- **sinkende Zahlungsbereitschaft: im Schnitt nur noch Faktor 21 für Büros an A-Standorten**
- **Belebung des Transaktionsmarktes frühestens im Jahr 2024 erwartet**

**Frankfurt am Main, den 1. August 2023** – Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt befindet sich in einer schwierigen Phase. Rekordinflation, Zinswende und unterschiedliche Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern haben das Transaktionsgeschehen in den vergangenen Monaten nahezu zum Erliegen gebracht. Unsicherheit und Intransparenz prägen das Bild. Dies hat NAI apollo, Partner der NAI apollo group, zum Anlass genommen, die jetzige Marktsituation näher zu beleuchten. „Unser Ziel war es, mehr über die derzeit verfolgten Investmentstrategien, die präferierten Standorte und möglichen Anpassungen der Assetallokation zu erfahren. Auch haben wir die aktuellen Zahlungsbereitschaften, Risikofaktoren und Zukunftseinschätzungen abgefragt, um tiefere Einblicke in die aktuelle Marktsituation zu erhalten“, so Dr. Marcel Crommen, Managing Partner bei NAI apollo. 252 Immobilienexperten wurden eingeladen, sich an der Umfrage zu beteiligen. Die Rücklaufquote der onlinebasierten Untersuchung beläuft sich auf 15,5 Prozent.

### **Asset und Fondsmanager dominieren das Teilnehmerbild**

„Die teilnehmenden Branchen sind breit gefächert. Die größte Teilnehmergruppe stellen die Asset- und Fondsmanager mit einem Anteil von 43,6 Prozent. Den zweiten Platz belegen Privatinvestoren und Family Offices mit 23,1 Prozent“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research der NAI apollo group. Die restlichen Befragten unterteilen sich in Immobiliengesellschaften, Offene Immobilienfonds/Spezialfonds, Projektentwickler, Immobilienaktiengesellschaften/REITs, Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds, Versicherungen/ Pensionskassen sowie sonstige Investorentypen.

Bei der Risikostrategie der teilnehmenden Unternehmen dominieren Value-Add-Investoren mit insgesamt 39,5 Prozent, gefolgt von Core (26,3 Prozent) und Core+ (23,7 Prozent). Die Investmentstrategie Opportunistic ist mit 10,5 Prozent hingegen am schwächsten vertreten. „Als

Frankfurt am Main, den 1. August 2023

räumliche Investitionsschwerpunkte kristallisieren sich die deutschen Top-7-Städte heraus. Rund drei Viertel der Befragten haben hier investiert. In B-Standorten halten 64,1 Prozent der von uns befragten Experten Immobilien. Aber auch die C-, D- und sonstigen Standorte zeigen mit 41 Prozent eine deutliche Ausprägung“, so Kanzler weiter.

### **Investoren halten vor allem Wohn-, Büro- und Logistikimmobilien – zukünftig soll die Investmentallokation überwiegend unverändert bleiben**

Größere Quoten der Assetallokation der Umfrageteilnehmer entfallen auf Büro- und Wohnimmobilien. 28,1 Prozent der Befragten sind stark in Wohnimmobilien, 23,5 Prozent in Büroimmobilien investiert (Anteil Investmentvolumen 61-100 Prozent). Auch Logistikimmobilien sind aktuell gut vertreten. Hingegen erreichen die Anteile von Einzelhandels-, Hotel- und Healthcare-Immobilien bei den Befragten überwiegend nur niedrige Niveaus. Für die kommenden Monate planen die meisten Investoren am Status Quo weitestgehend festzuhalten. „Lediglich in den Bereichen der Wohn- sowie Logistikimmobilien plant ein überdurchschnittlicher Anteil von 48,4 bzw. 46,1 Prozent, ihre Investitionsallokation leicht oder sogar stark zu erhöhen. Die Gründe hierfür können auf einen anhaltend hohen Nachfragedruck im Wohnsegment und einen nachfrageseitig steigenden Bedarf nach Lager- und Logistikflächen zurückgeführt werden“, so Stefan Mergen, Managing Partner bei apollo valuation & research GmbH.

### **Große Faktorenspanne und sinkende Zahlungsbereitschaft**

Die Umfrage zeigt eines ganz deutlich: Die Zahlungsbereitschaft ist merklich gesunken, auch wenn die Spanne an Kaufpreisfaktoren noch breit ist, zu denen die Befragten aktuell bereit sind, Ankäufe zu tätigen. So beläuft sich der Spitzenkaufpreisfaktor, den die befragten Investoren für Büroimmobilien in A-Standorten maximal zahlen würden, im Schnitt auf das 21,1-fache der jährlichen Marktmiete. „Im Vergleich zu den realisierten Faktoren der letzten Jahre stellt dies eine signifikante Differenz dar. Zum Höchststand 2021 wurde innerhalb der Top-7 im Schnitt eine Spitzenrendite für Büroobjekte erreicht, die einem Multiplikator von 33 bis 34 entspricht - eine Abweichung von 12 bis 13 Faktoren zum aktuellen Umfrageergebnis. In einzelnen Top-7 Standorten wurden 2021 sogar Faktoren zwischen 35 und 37 erfasst“, so Crommen. In B- und sonstigen Standorten liegt jetzt die maximale Zahlungsbereitschaft im Schnitt beim 18,1- bzw. dem 14,2-fachen. Für Mehrfamilienhäuser geben die Teilnehmer im Durchschnitt Maximumfaktoren von 23,4 (A-Standorte), 20 (B-Standorte) und 18,1 (sonstige Standorte) an. Die Einzelnennungen bewegen sich hier für die Top-7 innerhalb einer Spanne vom 14- bis 30-fachen.

Frankfurt am Main, den 1. August 2023

Büro			Wohnen (MFH)			Logistik (≥ 5.000 m <sup>2</sup> Lager- /Logistikfläche)			EZH (Geschäftshäuser)			EZH (lebensmittelgeankert)		
A	B	Sonstige	A	B	Sonstige	A	B	Sonstige	A	B	Sonstige	A	B	Sonstige
21,1	18,1	14,2	23,4	20,0	18,1	19,0	16,1	14,0	19,9	16,4	12,0	18,2	15,3	14,7
Mittelwert der Antworten auf die Frage: Welche Kaufpreisfaktoren sind Sie aktuell bei den jeweiligen Assetklassen innerhalb der Standorte maximal bereit zu zahlen? Ausgewählte Ergebnisse														

## Zentralbankentscheidungen, Zinsentwicklung sowie Auswirkungen der ESG-Regulatorik als größte Herausforderungen

Insgesamt äußern rund 90 Prozent der Befragten, dass von den Entscheidungen der Zentralbanken und der Zinsentwicklung ein hohes oder sehr hohes Risiko für den Erfolg ihrer Investmentstrategie ausgeht. „Dies stellt aufgrund der rasanten Erhöhung des Leitzinses seitens der EZB im Rahmen der Inflationsbekämpfung keine Überraschung dar. Von der ESG-Regulatorik geht für über 74 Prozent der Experten ein erhöhtes Risiko für ihre Investmentstrategie aus. Des Weiteren wird ein erhöhtes Risikopotenzial den Themen Konjunkturentwicklung oder auch der steigenden Attraktivität anderer Anlageklassen zugewiesen“, erläutert Mergen.

### Ergebnisse spiegeln aktuelles Marktgefühl wider

„Die aktuelle Marktsituation stellt sich als schwierig und herausfordernd dar. Unsicherheit der Marktakteure, Intransparenz und ein nahezu zum Stillstand gekommener Investmentmarkt prägen das Marktumfeld. Die gewonnenen Erkenntnisse unserer Investorenbefragung konnten diese Trends bestätigen und Meinungsbilder sichtbar machen“, so Crommen. Die aktuelle Marktentwicklung ist maßgeblich der persistenten Preisfindungsphase geschuldet, welche weiterhin das Transaktionsgeschehen hemmt. Die maximale Zahlungsbereitschaft der Befragten zeigt einen deutlichen Spread, auch innerhalb der Assetklassen und Standorte, sowie eine beträchtliche Abnahme im Vergleich zu den in den letzten Jahren erzielten Preisen. „Hier bleibt abzuwarten, auf welches Niveau sich Käufer und Verkäufer in den nächsten Quartalen einigen können. Maßgeblichen Einfluss hat vor allem die weitere Zinsentwicklung. Eine signifikante Zunahme der Transaktionsaktivitäten ist kurzfristig nicht zu erwarten. Dies ist auch ein Ergebnis unserer Untersuchung. So gehen die meisten Teilnehmer frühestens im Jahr 2024 von einer Belebung des Marktgeschehens aus“, sagt Kanzler.

Die vollständigen Ergebnisse der Befragung finden Sie unter [www.nai-apollo.de](http://www.nai-apollo.de)

Frankfurt am Main, den 1. August 2023

## Über NAI apollo

*NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), Hamburg und München. Zum Leistungsspektrum gehören unter anderem Immobilienvermittlung und -services, Corporate Finance, Projektentwicklungen, Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden.*

*Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global ([www.naiglobal.com](http://www.naiglobal.com)), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung. Rund um den Globus hat NAI Global über 5.800 Mitarbeiter und verwaltet Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1 Mrd. m<sup>2</sup>. Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Milliarden US-Dollar (Stand: Juli 2023).*

## Über die NAI apollo group

*Die NAI apollo group ist ein Netzwerk aus unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Nutzungsarten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Zum Netzwerk gehören apollo real estate GmbH & Co. KG (Frankfurt am Main, Hamburg, München), BBI Immobilien (Berlin), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), imovo GmbH (Düsseldorf), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim). Kunden der NAI apollo group erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.*

### Kontakt NAI apollo

Kirsten Adrian  
Head of Marketing  
Schillerstraße 20  
60313 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 970505 0  
Fax: +49-69-970505-5  
Mail: [kirsten.adrian@nai-apollo.de](mailto:kirsten.adrian@nai-apollo.de)

### Kontakt Presse

Anke Sostmann  
Executive Director  
Feldhoff & Cie. Holding GmbH  
Grüneburgweg 58-62  
60322 Frankfurt am Main  
Mobil: +49 159 04028505  
Mail: [as@feldhoff-cie.de](mailto:as@feldhoff-cie.de)