



MARKET INSIGHT

GEWERBEIMMOBILIEN



Positiver Trend kommt im
Investmentmarkt an

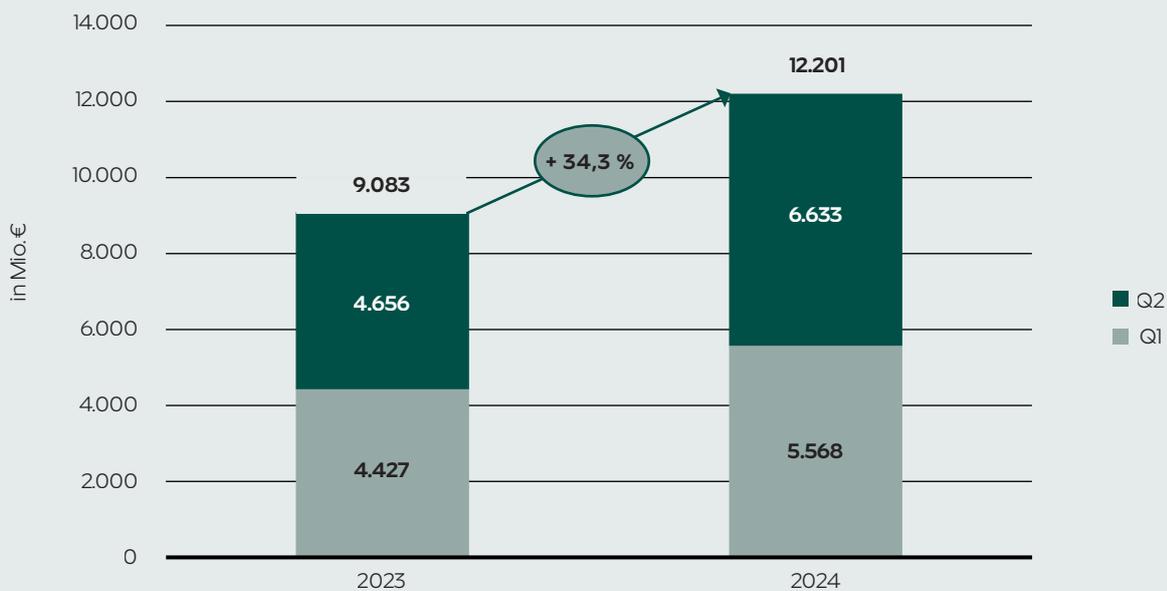
POSITIVER TREND KOMMT IM INVESTMENTMARKT AN

2023 wird voraussichtlich als eines der herausforderndsten Jahre auf dem Markt für Gewerbeimmobilien in die Geschichtsbücher eingehen. Ein wesentlicher Grund hierfür war das zuvor dramatisch schnell gestiegene Zinsniveau. In Kombination mit den meist noch immer hohen Ankaufspreisen stoppten die plötzlich so eklatant hohen Fremdkapitalkosten abrupt fast jegliches Transaktionsgeschehen.

Mittlerweile sind die Zinsen wieder etwas gesunken. Zudem haben sich die Preise in fast allen Nutzungsklassen zum Teil deutlich nach unten bewegt. Das sorgt insgesamt für eine verbesserte Planbarkeit und für vermehrte Optionen, attraktive Bestandsimmobilien wieder zu attraktiven Preisen erwerben zu können – mit dem Ergebnis erneut attraktiver Renditen. Daher verspricht 2024 auch deutlich besser als 2023 zu werden, was nicht zuletzt ein Blick auf das bisher in diesem Jahr realisierte Transaktionsvolumen beweist.

Bereits zu Jahresbeginn war eine leichte Belebung der Investmentmärkte zu beobachten. Diese hat sich im Laufe des zweiten Quartals dieses Jahres noch einmal sichtbar verstärkt. So belief sich der Gesamtumsatz mit gewerblichen Immobilien im ersten Halbjahr 2024 auf 12,2 Mrd. €. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Plus von gut 34 %.

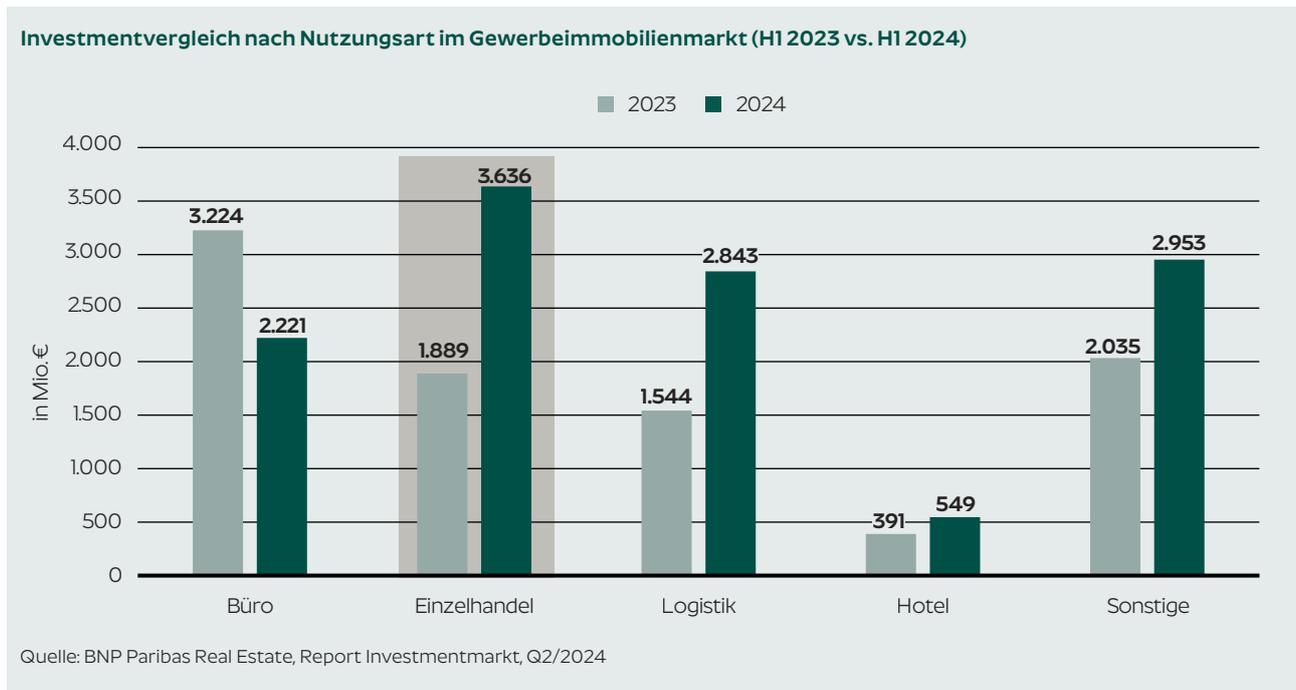
Halbjahresvergleich von Transaktionsvolumina im Gewerbeimmobilienmarkt



EINZELHANDELSSEGMENT ALS WESENTLICHER TREIBER

Als wesentlicher Treiber dieser Entwicklung fungierte das Einzelhandelssegment, welches mit einem Transaktionsvolumen von rund 3,6 Mrd. € und einem Plus von rund 40 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum im ersten Halbjahr 2024 den ersten Platz im Ranking bei den Gewerbeimmobilien erklomm. Dicht gefolgt von Logistikimmobilien, die immerhin 2,8 Mrd. € auf sich vereinen konnten. Mit rund 2,2 Mrd. € landeten Büroimmobilien auf dem dritten Platz.

Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem erneuten Rückgang um rund 32 %, was gleichzeitig das schwächste Ergebnis der letzten 15 Jahre darstellt. Selbst der 10-Jahresdurchschnitt wurde um rund 75 % verfehlt. Damit durchlebt der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien eine echte Zeitenwende, wie die nachfolgende Grafik belegt.



ZAHL DER TRANSAKTIONEN JENSEITS DER 100 MIO. € NIMMT WIEDER ZU

Bedingt wurde der aktuelle Aufschwung auch sehr stark durch Einzeltransaktionen. Als größte Transaktion des ersten Halbjahres geht der Verkauf des KaDeWe in Berlin an die thailändische Central Group mit rund 1 Mrd. € in die Statistik ein. Daneben gab es weitere 31 Transaktionen in der Größenordnung von 100 Mio. € oder mehr, woran sich sehr deutlich die Belebung des Investmentmarkts im Vergleich mit dem Vorjahr zeigt. In diesem fanden lediglich 23 Transaktionen in dieser Größenordnung statt.

ERNEUT STARKE FACHMARKT- UND NAHVERSORGUNGSSPARTE

Investments in Einzelhandelsimmobilien haben im ersten Halbjahr 2024 nicht nur durch große Einzeltransaktionen die Marktdynamik angetrieben, sondern verzeichneten auch insgesamt die meisten Verkäufe, was als Indiz für die gute Wettbewerbspositionierung dieses Segments im Vergleich zu anderen Gewerbeimmobilienarten zu werten ist. Neben Kauf- und Geschäftshäusern war dafür nicht zuletzt die erneut starke Fachmarkt- und Nahversorgungsbranche verantwortlich. Der Marktanteil dieses Subsegments belief sich im ersten Halbjahr 2024 auf etwa 23 %.

Die Fachmarkt- und Nahversorgungsbranche deckt den Grundbedarf der Bevölkerung ab. Damit sind entsprechende Immobilien weitestgehend konjunkturunabhängig und krisenresilient. Zudem werden sie in der Regel langfristig von namhaften und bonitätsstarken Handelskonzernen wie EDEKA, der REWE Group, Lidl, Kaufland und ALDI angemietet. Diese Faktoren machen die Fachmarkt- und Nahversorgungsbranche zu einem attraktiven Marktumfeld für Investoren.

Dieser Market Insight basiert auf von der Dr. Peters Group ausgewählten externen, nicht überprüften Quellen und nicht auf einem gesonderten Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind zudem keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen.



Dr. Peters Invest GmbH

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-225
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: vertriebspartner@dr-peters.de
Internet: www.dr-peters.de

FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden, die aus 100% Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist. Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.