



# Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland  
H1 2020

# „Zwar weiß ich viel, doch möchte ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-  
gegnet Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unter-  
stützen. 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  
Chief Investment Officer  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



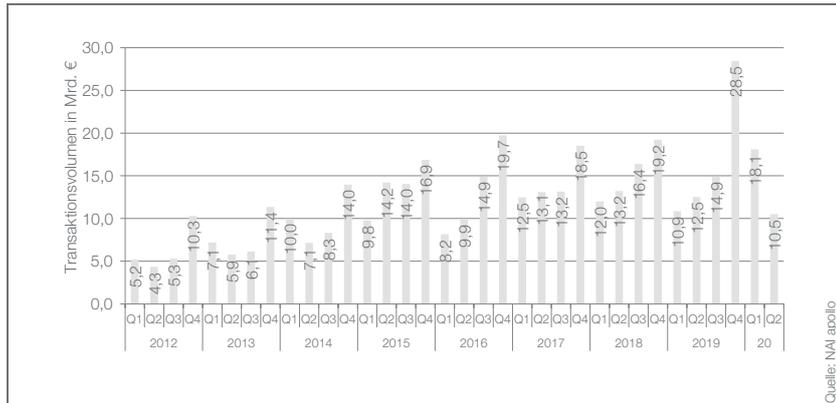
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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



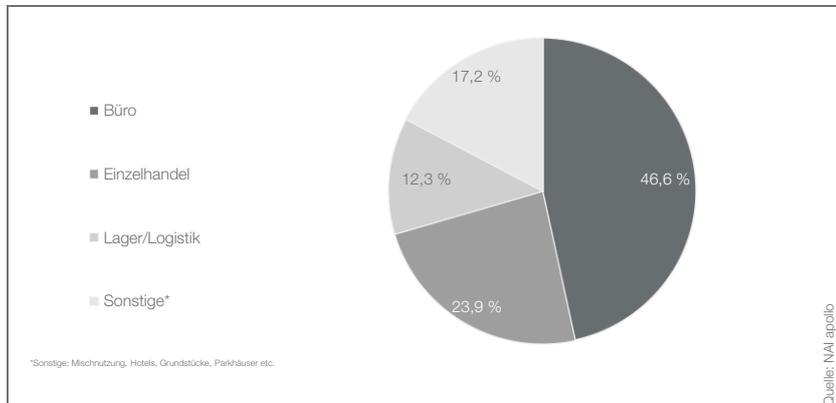
### Transaktionsvolumen 2012 – H1 2020



Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat im zweiten Quartal 2020 dem COVID-19 bedingten Shutdown getrotzt und mit 10,5 Mrd. Euro ein sehr respektables Ergebnis erzielt. Der Großteil der erfassten Transaktionen ist hierbei jedoch weit vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie angestoßen und nun zum Abschluss gebracht worden.

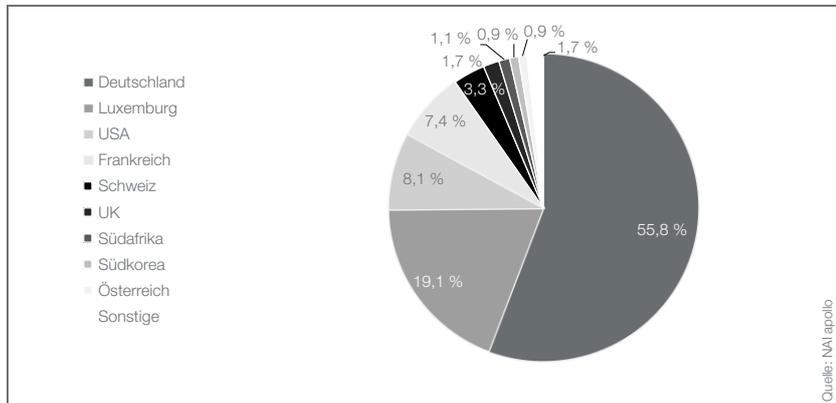
Für die ersten sechs Monate 2020 beläuft sich das Transaktionsvolumen auf insgesamt 28,6 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert um 22,3 % übertroffen worden ist. Das Plus gegenüber dem Schnitt der ersten Halbjahre der letzten 5 Jahre (H1 2015 – H1 2019: 23,3 Mrd. Euro) beträgt sogar fast ein Viertel, woran das erste Quartal 2020 mit 18,1 Mrd. Euro einen maßgeblichen Anteil hat.

### Transaktionsvolumen nach Assetklassen H1 2020

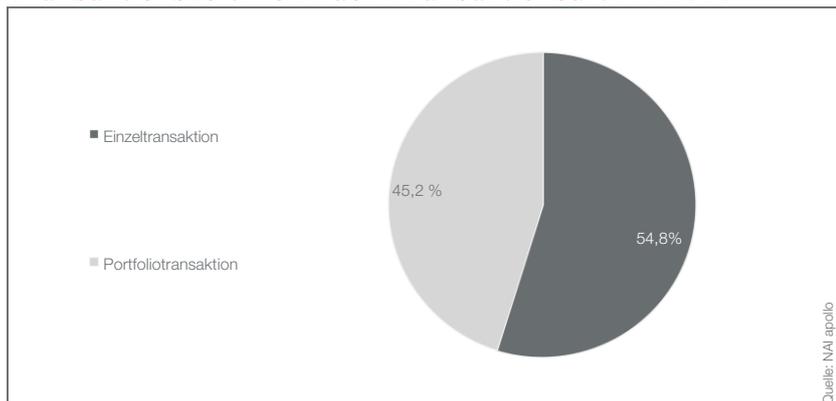


Spürbarer Treiber der positiven Halbjahresbilanz sind Portfoliodeals, die in Summe auf ein Investmentvolumen von fast 13 Mrd. Euro kommen und damit das investierte Volumen nahezu verdreifacht haben. Hierbei sind insbesondere Unternehmensübernahmen, wie beispielsweise die der TLG durch Aroundtown oder auch der 86 %-Anteil des Godewind Büroportfolios, das durch die französische Covivio erworben wurde, zu nennen. Als weiterer großer Abschluss kann der Kauf von 120 Einzelhandelsimmobilien durch x+bricks für annähernd 500 Mio. Euro aufgeführt werden. Einzelinvestments liegen mit 15,7 Mrd. Euro rund 17,1 % unter dem Vorjahresniveau. Zu den größeren Einzeldeals innerhalb der ersten sechs Monate zählen beispielsweise das Soho mit einem Kaufpreis von ca. 240 Mio. Euro sowie der Bertelsmann-Sitz mit 214 Mio. Euro, die sich beide in München befinden. Daneben ist das Maro in Frankfurt mit 200 Mio. Euro eine hervorzuhebende Transaktion.

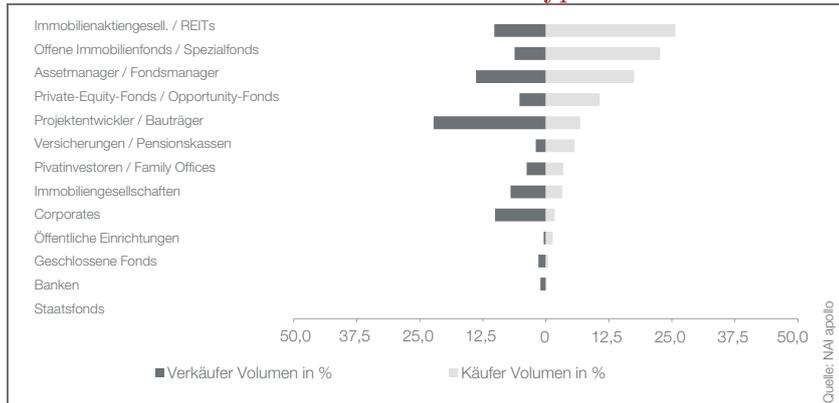
### Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft H1 2020



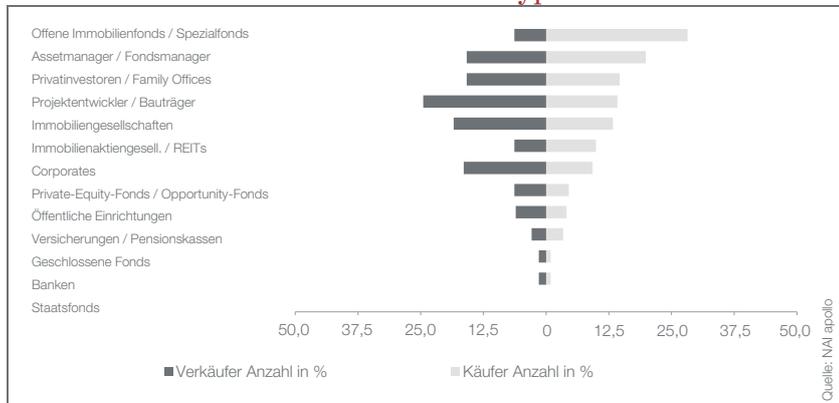
### Transaktionsvolumen nach Transaktionsart H1 2020



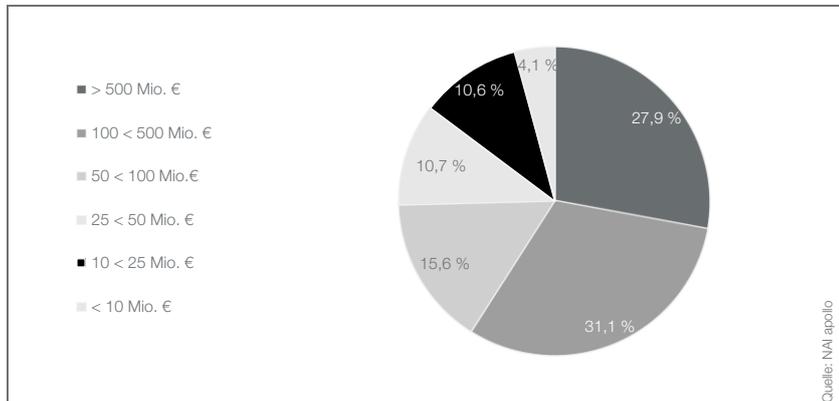
### Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2020



### Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2020



### Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2020



### Spitzenrenditen Q2 2020

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,65 %	2,85 %	3,75 %
Düsseldorf	3,10 %	3,15 %	3,80 %
Frankfurt a. M.	2,85 %	3,05 %	3,75 %
Hamburg	2,85 %	3,05 %	3,75 %
München	2,70 %	2,85 %	3,70 %
Gesamt	Ø = 2,85%	Ø = 3,00%	Ø = 3,75%

Quelle: NAI apollo

Die stärkste Assetklasse sind mit einem Transaktionsvolumen von 13,3 Mrd. Euro Büroimmobilien, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12,8 % zugelegt haben. Auch die zweit- und drittplatzierten Einzelhandels- sowie Logistikimmobilien verzeichnen Zuwächse in Höhe von 21,8 % bzw. 45,2 %. Die absoluten Investmentvolumina betragen damit für den Einzelhandel 6,8 Mrd. Euro und 3,5 Mrd. Euro für Lager-/Logistikimmobilien. „Sonstige Nutzungen“ erreichen zum Ende des zweiten Quartals insgesamt einen Umsatz von 4,9 Mrd. Euro, was einem Plus von 39,1 % entspricht. Hiervon verbuchen Hotelimmobilien über 1,4 Mrd. Euro, womit sich diese jedoch geringfügig unter dem Vorjahreswert bewegen.

Unverändert dominieren deutsche Investoren den heimischen Investmentmarkt, in dem sie im ersten Halbjahr 15,9 Mrd. Euro angelegt haben. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben inländische Investoren das investierte Kapital damit um weitere knapp 2,3 Mrd. Euro gesteigert. Der Zuwachs bei den ausländischen Akteuren gegenüber dem Vorjahr liegt sogar bei über 2,9 Mrd. Euro und erreicht zu Ende Juni 2020 den Wert von 12,7 Mrd. Euro. Hiervon entfällt infolge der Übernahme von TLG durch Aroundtown der Großteil auf Luxemburg. Dahinter folgen die USA sowie Frankreich.

Die Großabschlüsse durch Aroundtown sowie die Übernahme der Godewind AG durch Covivio lassen weiterhin die „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ als stärksten Investorentyp hervortreten. So beträgt das dementsprechende Investmentvolumen rund 7,4 Mrd. Euro, womit ein Marktanteil von über einem Viertel erzielt wird. Hierauf folgen die altbekannten „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit rund 6,5 Mrd. Euro sowie „Asset- / Fondsmanager“ mit 5,0 Mrd. Euro.

Auf der Verkäuferseite wird das Geschehen vornehmlich von „Projektentwicklern / Bauträgern“ mit 6,4 Mrd. Euro, weit vor „Asset- / Fondsmanagern“ mit fast 4,0 Mrd. Euro bestimmt.

Die großen Übernahmen, aber auch größere Paketverkäufe zeigen sich in der Größenklassenverteilung. So weist das Cluster oberhalb der 500 Mio. Euro Marke eine Vervierfachung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf. Aktuell beträgt der Marktanteil dieser Größenklassen nun 27,9 %. Mit 31,1 %-Marktanteil ist das höchste Volumen in der Klasse „100 < 500 Mio. Euro“ realisiert worden. Insgesamt sind die Größenklassen oberhalb von 50 Mio. Euro durch teils spürbare Zuwächse geprägt, während die darunterliegenden Klassen durch Abnahmen gekennzeichnet sind.

Im Zuge der COVID-19-Pandemie und des damit verbundenen Shutdowns zeigen sich die Folgen des daraus resultierenden Wirtschaftseinbruchs mittlerweile deutlich in steigenden Arbeitslosenzahlen und einer negativen BIP-Entwicklung. Es gibt aber inzwischen auch wieder leicht positive Signale. Steigende Exportzahlen, zunehmende Auftragseingänge der Industrie sowie ein wieder zulegender Geschäftsklimaindex im Vergleich zum bisherigen Höhepunkt des wirtschaftlichen Einbruchs deuten auf eine langsame Normalisierung der Wirtschaft hin. Diesen Prozess dürfte das kürzlich beschlossene Konjunkturpaket der Bundesregierung unterstützen. Analog dazu prognostiziert das Münchener ifo Institut für die Bundesrepublik nach den deutlich spürbaren Wirtschaftseinbrüchen im ersten und zweiten Quartal 2020 ab dem dritten Quartal wieder ein BIP-Wachstum. Unter dem Strich dürfte für das Gesamtjahr 2020 ein Minus von 6,7 % der Wirtschaftsleistung stehen. Für das Jahr 2021 wird wieder ein Plus von 6,4 % erwartet.

Ähnlich verhält es sich auf dem deutschen Investmentmarkt. Während des Shutdowns wurden primär angestoßene Prozesse fortgesetzt, neue Aktivitäten hingegen nahezu ausgesetzt. Aktuell ist wieder eine steigende Anzahl an neuen Prozessen und Vermarktungen wahrnehmbar. Auch nachfrageseitig sind Ansätze zu einer Normalisierung feststellbar. Nach dem ersten Schock werden wieder Objekte geprüft und Kaufverhandlungen gestartet. Hierbei ist das Pricing für Core-Objekte insgesamt zuletzt stabil geblieben. Für Value-Add bzw. opportunistische Assets bzw. für einzelne Objektklassen, z.B. im Hotel- oder Einzelhandelsbereich, werden derzeit die Preise allerdings neu adjustiert.

Insofern sind die Spitzenrenditen innerhalb der Top-5 Märkte in den Assetklassen Büro und Lager/Logistik gegenüber dem Vorquartal stabil geblieben. Einzelhandelsimmobilien verzeichnen eine leichte Zunahme der Spitzenrendite um 5 Basispunkte.

Im längerfristigen Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnet der Durchschnitt der Top-5 Märkte bei Büroimmobilien eine um 10 Basispunkte niedrigere Spitzenrendite. Bei Logistikimmobilien beträgt die Abnahme im Mittel der Top-5 Märkte sogar 0,20 %-Punkte, während bei Einzelhandelsimmobilien eine Zunahme im Mittel von 0,05 %-Punkte erfasst worden ist.

Bei kommunaler Betrachtung weisen im Segment der Logistikimmobilien alle Top-5 Märkte zum Stand Q2 2020 eine Spitzenrendite auf, die sich 20 Basispunkte unter dem Vorjahreswert bewegt. Damit liegt diese in München bei 3,70 %, in Berlin, Frankfurt und Hamburg jeweils bei 3,75 % und in Düsseldorf bei 3,80 %.

Bei Büroimmobilien beträgt die Renditereduktion im Vorjahresvergleich innerhalb der einzelnen Märkte zwischen 5 in Düsseldorf bis 15 Basispunkte in Berlin. Die Bundeshauptstadt ist mit 2,65 % somit weiterhin durch die niedrigste Spitzenrendite geprägt. Dahinter folgen München mit 2,70 %, Frankfurt und Hamburg mit jeweils 2,85 % sowie Düsseldorf mit 3,10 %.

Der Renditeanstieg im Einzelhandelssegment von 5 Basispunkten hat zuletzt an allen Top-5 Standorten gleichermaßen stattgefunden. Infolgedessen liegen die Renditen nun bei je 2,85 % in Berlin und München, 3,05 % in Frankfurt und Hamburg sowie 3,15 % in Düsseldorf.

Der Start neuer Vermarktungsaktivitäten gepaart mit Normalisierungstendenzen bei Ankaufprozessen wird zu einer stetig spürbareren Belebung des Marktes führen. Dabei werden auch weitere Paketveräußerungen erwartet. Dementsprechend ist für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien aus aktueller Sicht ein Erreichen der 50 Mrd. Euro Marke durchaus prognostizierbar.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

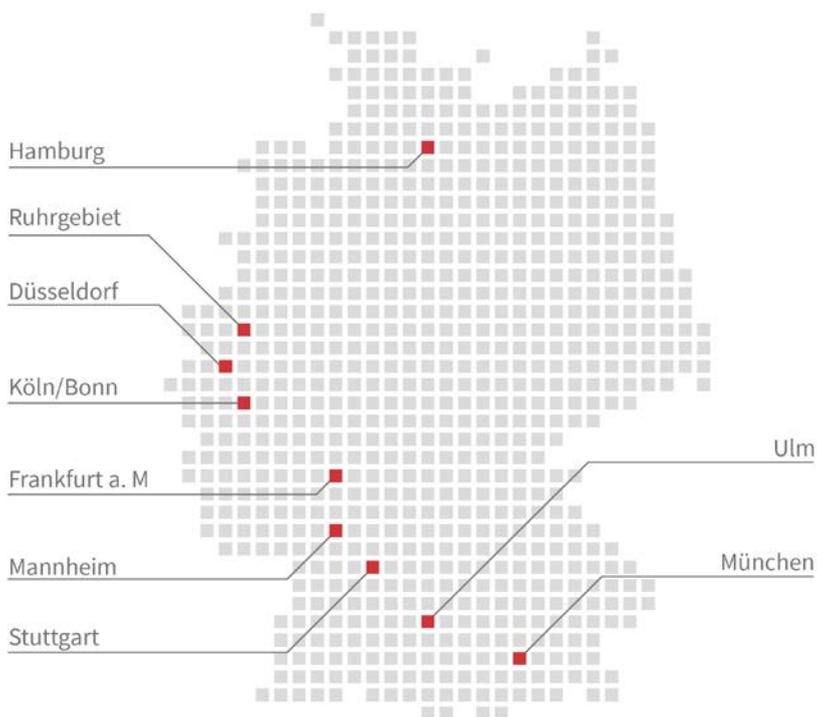
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2020.

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, Unvollständigkeitsen 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.