



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
Q3 2020

„Nach dem Wissen ist das nächstbeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



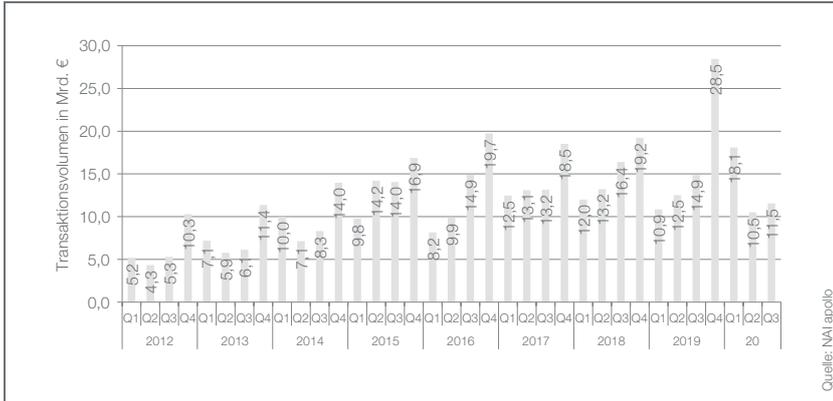
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



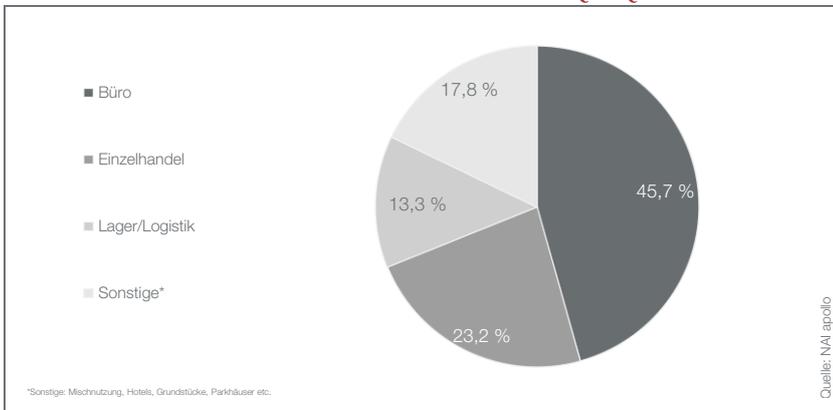
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



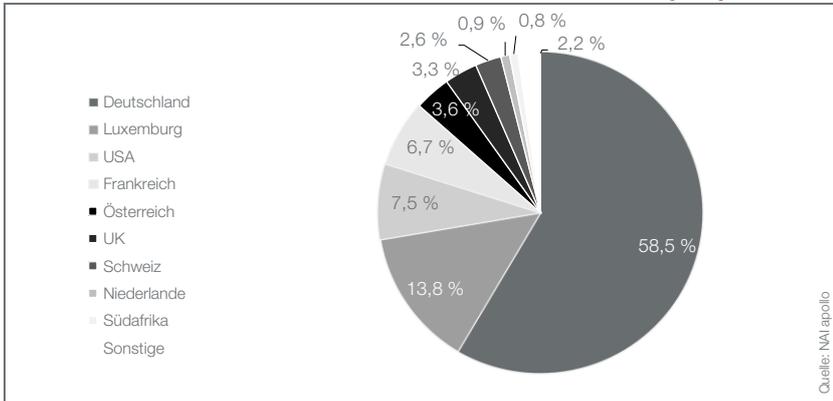
Transaktionsvolumen 2012 – Q3 2020



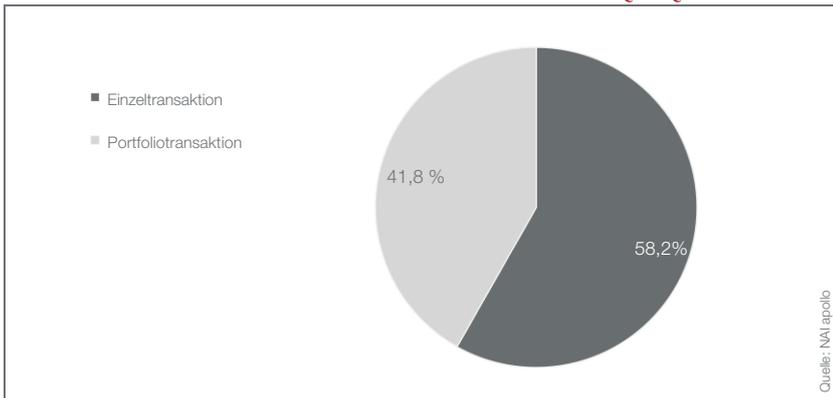
Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1-Q3 2020



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1-Q3 2020



Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1-Q3 2020

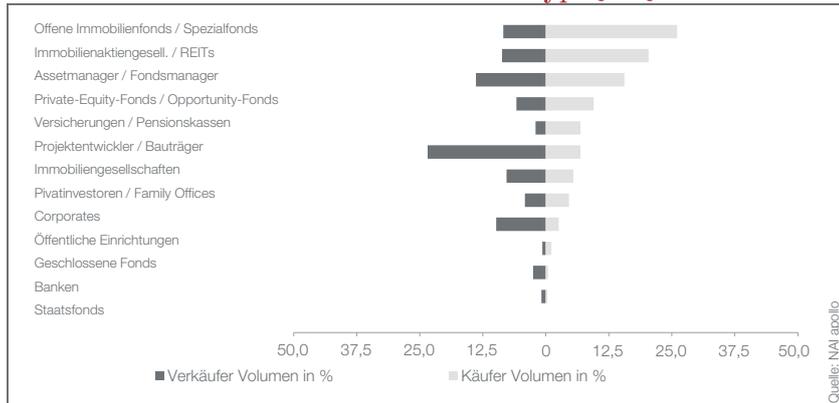


Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat nach einer deutlichen Zurückhaltung im zweiten Quartal 2020 im Zuge der Corona-Krise im dritten Quartal wieder an Fahrt aufgenommen. Die Zuversicht der Investoren in den deutschen Markt spiegelt sich in einem Transaktionsvolumen in den Monaten Juli bis September in Höhe von 11,5 Mrd. Euro wider. Gegenüber dem Vorquartal hat der Umsatz um 10 % zugelegt, notiert jedoch sowohl mehr als 20 % unter dem Vorjahresniveau als auch unter dem fünfjährigen Mittel (Q1-Q3 2015 – Q1-Q3 2019: 14,7 Mrd. Euro). Das Transaktionsvolumen der ersten drei Quartale summiert sich auf insgesamt rund 40,1 Mrd. Euro, womit es sogar leicht oberhalb des Vorjahreswertes liegt. Dieses sehr gute Ergebnis ist unverändert durch das starke erste Quartal 2020 mit 18,1 Mrd. Euro gekennzeichnet.

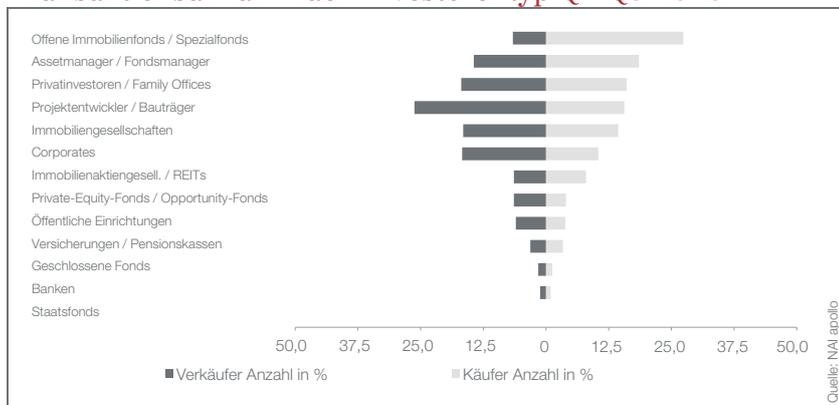
Garant der positiven Neun-Monatsbilanz sind Portfoliodeals, die in Summe 16,8 Mrd. Euro erzielt haben und damit ein Plus von fast 70 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnen. Nennenswert sind hierbei die Unternehmensübernahmen. So wurde die TLG durch Aroundtown oder auch das Godewind Büroportfolio (86 %-Anteil) durch die französische Covivio übernommen. Daneben sind auch klassische Portfoliodeals zu verbuchen, wozu das Medicus-Portfolio zählt, das durch Union Investment im Bereich von ca. 400 Mio. Euro erworben wurde.

Einzeltransaktionen summieren sich auf rund 23,4 Mrd. Euro, womit sie zwar 58,2 % des Gesamtvolumens ausmachen, sich jedoch 17,5 % unter dem Vorjahr bewegen. Größere Objekte des dritten Quartals sind "The Q" in Nürnberg, das für 300 Mio. Euro an Corestate veräußert wurde, oder auch das Perlach Plaza, das KGAL für ca. 250 Mio. Euro erworben hat.

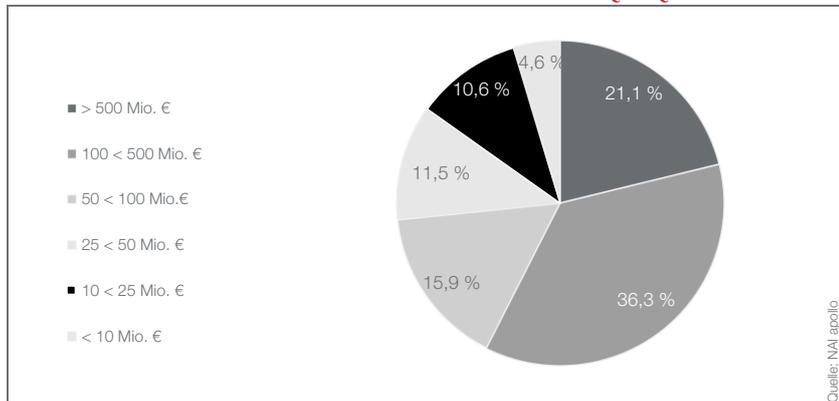
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2020



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2020



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2020



Spitzenrenditen Q3 2020

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,60 %	2,90 %	3,55 %
Düsseldorf	3,00 %	3,25 %	3,60 %
Frankfurt a. M.	2,80 %	3,15 %	3,55 %
Hamburg	2,80 %	3,10 %	3,55 %
München	2,65 %	2,90 %	3,50 %
Gesamt	Ø = 2,80 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,55 %

Quelle: NAI apollo

Unverändert entfällt das Gros der Investorennachfrage auf Büroimmobilien. In den ersten neun Monaten sind hier Investments in Höhe von 18,3 Mrd. Euro bzw. 45,7 % registriert worden. Gegenüber dem Vorjahr steht jedoch ein Minus von fast 14 %. Dahinter folgen Einzelhandelsimmobilien mit 23,2 % bzw. 9,3 Mrd. Euro. Vor allem Paketverkäufe haben dieser Assetklasse zu einem Plus von nahezu einem Fünftel verholfen. Deutlich höher fällt der Zuwachs bei Lager-/Logistikimmobilien mit 37 % aus. Diese sind in den ersten drei Quartalen 2020 für 5,3 Mrd. Euro bzw. 13,3 % verantwortlich. Die „sonstige Nutzungen“ erzielen insgesamt ein Transaktionsvolumen von 7,2 Mrd. Euro, wovon auf Hotelimmobilien ca. 1,7 Mrd. Euro entfallen.

Differenziert nach Käufernationalität bestimmen einheimische Anleger weiterhin das Marktgeschehen. Mit einem Volumen von 23,5 Mrd. Euro bewegen diese sich nahezu auf dem Vorjahresniveau (Q1-Q3 2019: 23,3 Mrd. Euro). Der aktuelle Marktanteil beträgt 58,5 %. Für ausländische Investoren steht unter dem Strich ein Plus von 11 % auf ca. 16,7 Mrd. Euro (Q1-Q3 2019: 15,0 Mrd. Euro). U.a. getrieben durch Paketveräußerungen verzeichnen dabei Luxemburg, die USA oder auch Frankreich die höchsten Volumina.

Zum Ende des dritten Quartals haben „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit einem investierten Kapital von rund 10,5 Mrd. Euro die zum Halbjahr führenden „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ überholt. Bei diesen beträgt das Anlagevolumen ca. 8,2 Mrd. Euro. Dahinter folgen „Asset- / Fondsmanager“, „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ sowie „Versicherungen / Pensionskassen“. Auf der Verkäuferseite stellen die „Projektentwickler / Bauträger“ mit 9,4 Mrd. Euro die stärkste Gruppe dar.

Die deutliche Zunahme von Paketverkäufen, vor allem aus dem ersten Quartal, spiegelt sich auch in der Größenklassenverteilung wider. Entsprechend weist das Cluster oberhalb der 500 Mio. Euro Marke fast eine Verdoppelung des Volumens gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf. Der Marktanteil beträgt dabei 21,1 %. Das absolut höchste Volumen ist unverändert im Segment „100 < 500 Mio. Euro“ erfasst worden. Mit 14,6 Mrd. Euro bzw. 36,3 % liegt es leicht oberhalb des Vorjahreswertes.

Nachdem die deutsche Wirtschaft infolge des landesweiten Shutdowns ausgelöst durch die Corona-Pandemie im zweiten Quartal 2020 einen historischen Rückgang des BIP von 9,7 % verkraften musste, war im dritten Quartal wieder eine spürbare Erholung zu erkennen. Seit Mai 2020 zeichnete sich ein Erholungsprozess ab. So hat beispielsweise die Industrie ihre Auftragseingänge und ihren Absatz wieder deutlich steigern können: Auch der ifo Geschäftsklimaindex zeigte nach dem Tiefstand im April wieder eine kontinuierlich steigende Entwicklung und erreichte im September 93,4 Punkte. Damit schien Deutschland die Talsohle bereits durchschritten zu haben. Mit den derzeit steigenden Infektionszahlen und den entsprechenden Konsequenzen für das generelle Wirtschaftsleben wächst jetzt aber erneut die Gefahr einer längerfristigen Rezession und die Befürchtung, dass die fragile Entwicklung statt eines V-Verlaufes einen W-Verlauf nehmen könnte. Hieraus könnten größere Unsicherheit und eine pessimistischere Erwartung bei Investoren und Kreditgebern erwachsen, was sich in geringeren Transaktionsvolumina und sinkenden Preisen für Corona-betroffene Immobilien, wie Hotels oder Geschäftshäuser, zeigen sollte. Auf der anderen Seite wird die Nachfrage nach nicht betroffenen Immobilien weiter zunehmen, wozu u.a. Büros in den CBDs oder Logistikimmobilien mit Mietern aus dem E-Commerce oder dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zählen.

Die wirtschaftliche Zuversicht des dritten Quartals zeigte sich auch teilweise im Investmentmarkt. So ist in einzelnen Assetklassen eine weitere Abnahme der Spitzenrenditen zu verzeichnen. Hier sind allen voran Lager-/Logistikimmobilien zu nennen, die von den Folgen der Corona-Krise weniger stark betroffen scheinen. Im Durchschnitt der Top-5 Standorte hat in dieser Assetklasse die Spitzenrendite innerhalb der letzten drei Monate um 0,20 %-Punkte abgenommen. Daneben ist auch bei Büroimmobilien eine standortabhängige Reduzierung erfasst worden, woraus für den Schnitt der Top-5 eine 0,06 %-Punkte niedrigere Spitzenrendite resultiert. Lediglich bei Einzelhandelsimmobilien, die bereits im Vorquartal einen Anstieg verzeichnet haben, wurde in diesem Quartal abermals ein Anstieg ermittelt. Im Schnitt der Top-5 ist eine Zunahme von 7 Basispunkten erfolgt.

Bei Differenzierung nach Standorten in der Assetklasse Logistik notieren die Spitzenrenditen nun zwischen 3,50 % in München, jeweils bei 3,55 % in Berlin, Frankfurt und Hamburg sowie bei 3,60 % in Düsseldorf.

Bei Büroimmobilien spiegelt sich das Investoreninteresse, insbesondere nach Prime-Objekten, ebenfalls in einer zusätzlichen Reduzierung des Spitzenrenditeniveaus wider. An allen Top-5 Märkten hat diese um 5 Basispunkte und in Düsseldorf sogar um 10 Basispunkte nachgegeben. Dementsprechend ist Berlin mit 2,60 % weiter am höchsten bepreist, gefolgt von München mit 2,65 % sowie Frankfurt und Hamburg mit je 2,80 %. In Düsseldorf beträgt die aktuelle Spitzenrendite 3,00 %.

Der Trend, wonach Investoren Abstand von Geschäftshäusern nehmen, hat sich im dritten Quartal fortgesetzt. So sind in Düsseldorf und Frankfurt die Spitzenrenditen um zusätzliche 0,10 %-Punkte angestiegen und notieren damit bei 3,20 % bzw. 3,10 %. In den anderen Top-5 Standorten haben die Renditen im Quartalsvergleich um 0,05 %-Punkte zugelegt und liegen nun bei 2,90 % in Berlin und München sowie 3,10% in Hamburg.

Anstehende Großabschlüsse, teilweise auch in Form von Paketen, deuten auf eine weitere Normalisierung der Ankaufstätigkeiten seitens der Investoren hin. Parallel sind allerdings auch bereits wieder einige Transaktionen zu beobachten, die sich länger hinziehen oder gar ganz abgesagt werden, vor allem bei Objekten mit erhöhten Risiken. Vor diesem Hintergrund kann für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien für das Gesamtjahr 2020 ein Transaktionsvolumen im Bereich von 55 Mrd. Euro prognostiziert werden. Letztlich bleibt aber abzuwarten, wie sich der Markt im Zusammenhang mit der aktuellen Pandemie-Verschärfung in den kommenden Monaten entwickelt.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

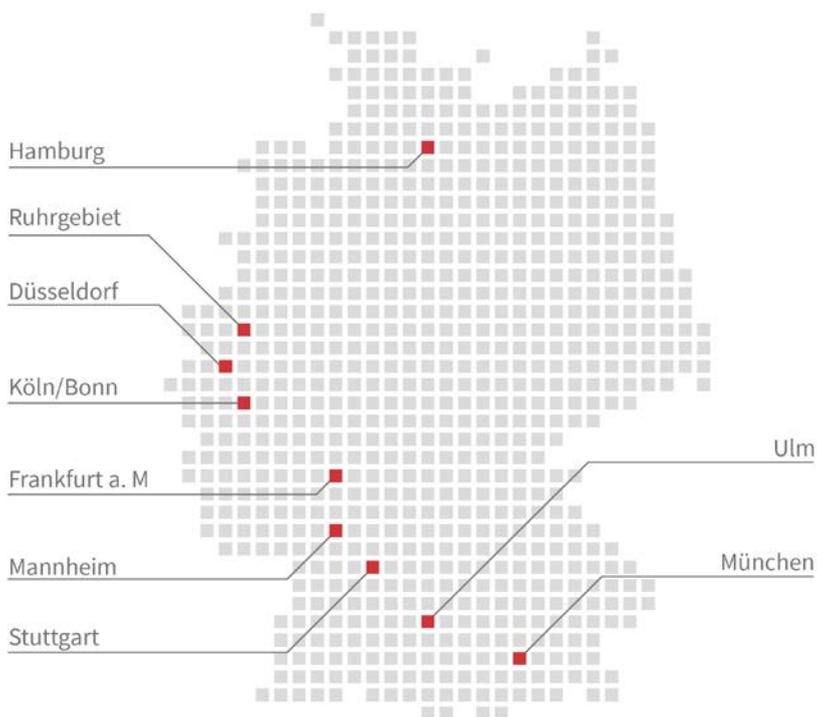
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.