



# Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland  
2020

# „Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



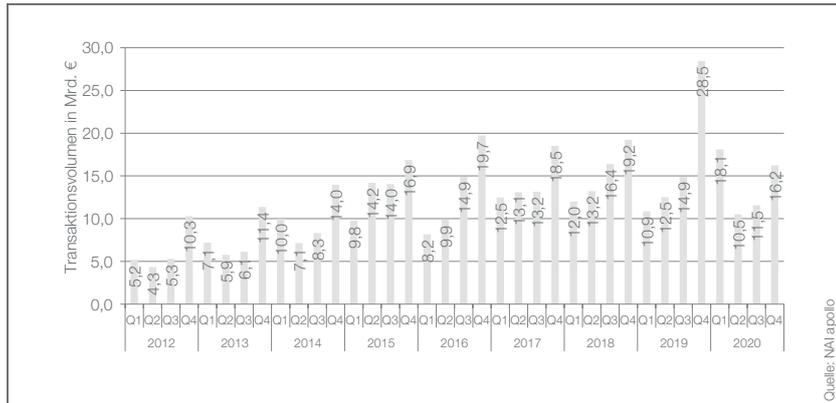
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



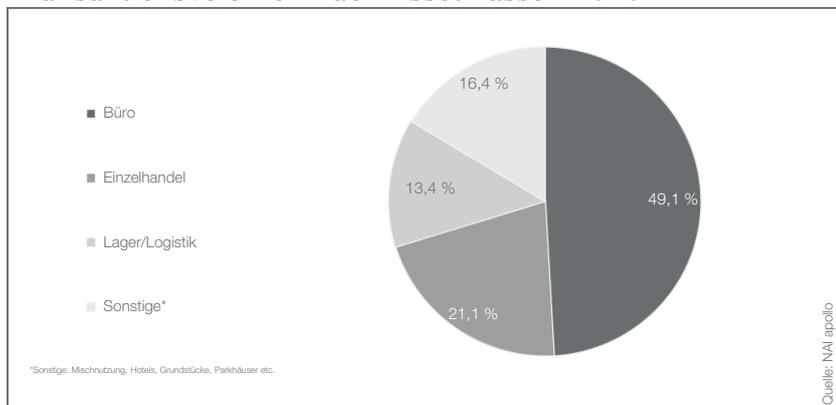
Alexander Waldmann  
Associate Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



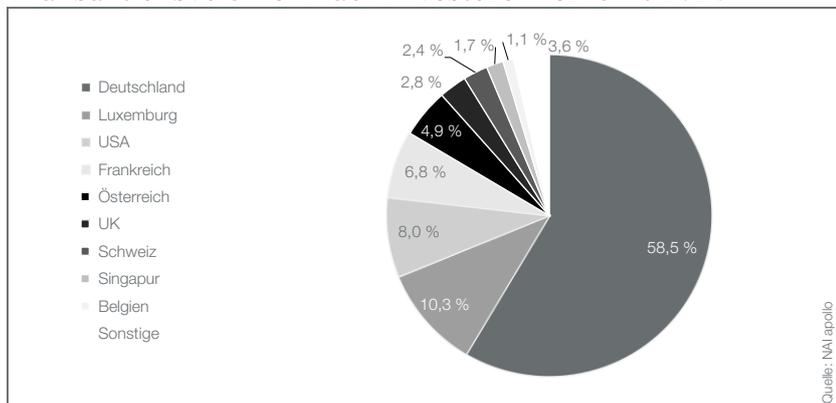
### Transaktionsvolumen 2012 – 2020



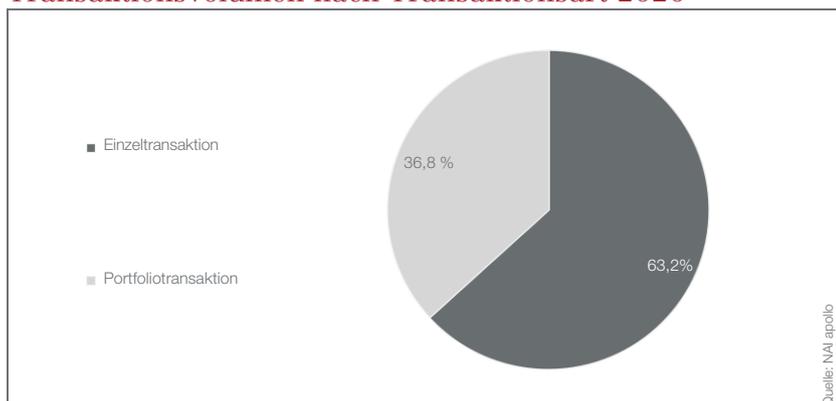
### Transaktionsvolumen nach Assetklassen 2020



### Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2020



### Transaktionsvolumen nach Transaktionsart 2020

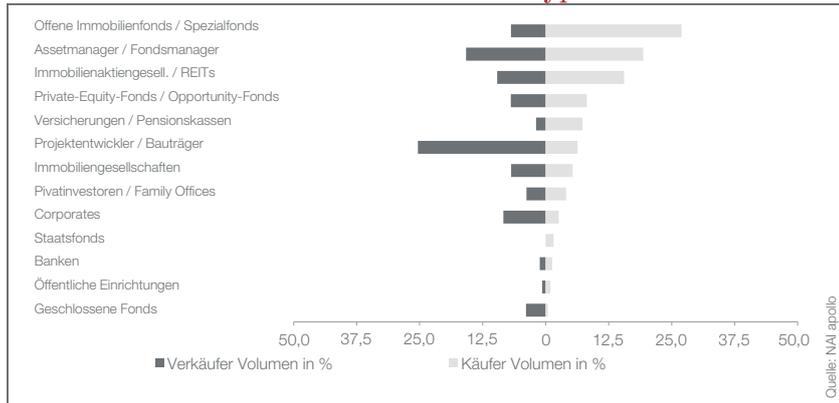


Das Vertrauen auf eine schnelle wirtschaftliche Erholung nach Überwindung der durch die Covid-19-Pandemie verursachten Krise lassen Investments auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt unverändert attraktiv erscheinen. So hat der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zum Jahresende an Fahrt aufgenommen und die beiden schwachen Quartale zur Jahresmitte deutlich hinter sich gelassen. Insgesamt beläuft sich das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2020 auf 56,4 Mrd. Euro, womit es sich 15,5 % unter dem Vorjahresrekord von 66,7 Mrd. Euro einordnet. Gleichzeitig bewegt sich das Resultat aber auch 31,0 % über dem Schnitt der letzten zehn Jahre (2010-2019: 43,0 Mrd. Euro).

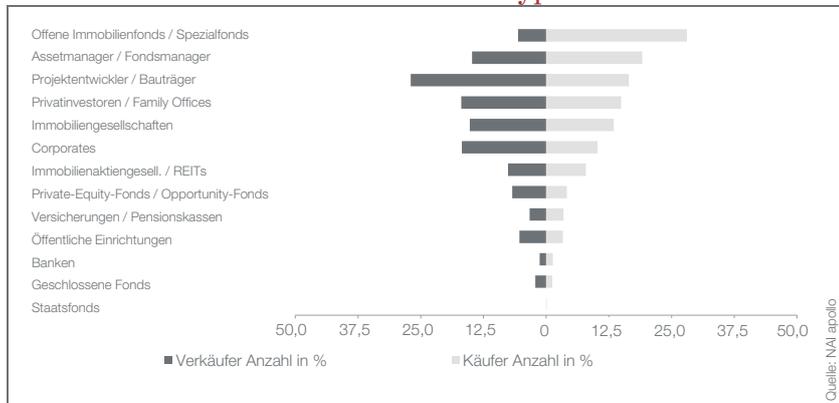
Zum Jahresende haben insbesondere Einzeltransaktionen die Marktentwicklung gekennzeichnet, darunter auch von größeren Objekten. Entsprechend steigt deren Anteil am Transaktionsvolumen zum Jahresende auf 63,2 % bzw. 35,6 Mrd. Euro. Damit ist das Einzeltransaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr jedoch um 27,5 % gesunken (2019: 49,1 Mrd. Euro). Zu den markantesten Objektverkäufen zählt der Silberturm in Frankfurt, der für 630 Mio. Euro einen neuen Eigentümer fand.

Das Transaktionsgeschehen mit Paketverkäufen summiert sich entsprechend auf 20,7 Mrd. Euro (36,8 % Anteil), womit das Vorjahr sogar um fast 3,2 Mrd. Euro übertroffen wurde. Unverändert zählt die TLG-Übernahme durch Aroundtown aus dem ersten Quartal zu den größten Portfoliodeals des Jahres. Auch sind einige Logistik- und Einzelhandelspakete erfasst worden. So hat AEW sich das Roots-Portfolio für über 500 Mio. Euro gesichert. Im Bereich Einzelhandel ist das Matrix-Portfolio mit 33 Metro-Großhandelsmärkten hervorzuheben, das P3 Logistic für 800 Mio. Euro gekauft hat.

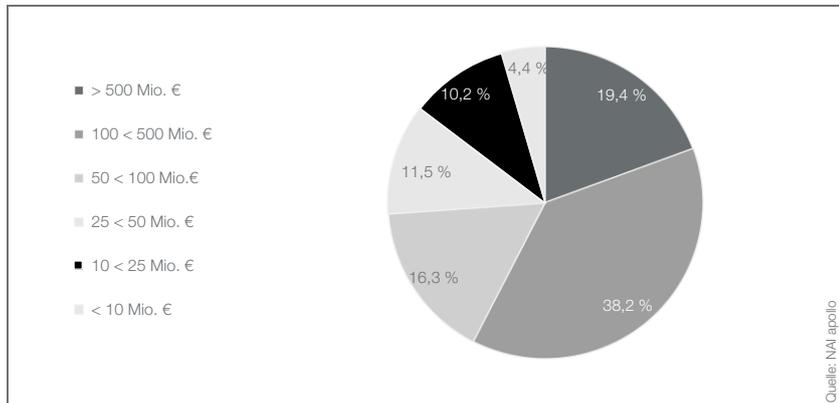
### Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2020



### Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2020



### Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2020



### Spitzenrenditen Q4 2020

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,60 %	2,90 %	3,40 %
Düsseldorf	3,00 %	3,25 %	3,45 %
Frankfurt a. M.	2,80 %	3,15 %	3,40 %
Hamburg	2,80 %	3,10 %	3,40 %
München	2,65 %	2,90 %	3,35 %
Gesamt	Ø = 2,80%	Ø = 3,05%	Ø = 3,40%

Quelle: NAI apollo

Die Nachfrage nach Büroimmobilien ist, trotz Corona und Home-Office, ungebrochen geblieben. In Summe verzeichnet diese Assetklasse Investments in Höhe von rund 27,7 Mrd. Euro und ist damit für 49,1 % des gesamten Volumens verantwortlich. Dennoch bewegt sich das Bürotransaktionsvolumen fast ein Drittel unter dem Vorjahr. Auf Einzelhandelsimmobilien entfällt ein Anteil von 21,1 % bzw. 11,9 Mrd. Euro. In dieser Assetklasse ist im Vergleich zu 2019 ein Plus von 9,7 % zu verbuchen. Insbesondere Pakete mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel schlagen hier zu Buche. Die drittstärkste Anlageklasse stellen Lager- und Logistikimmobilien, die mit fast 7,6 Mrd. Euro das zweithöchste jemals erfasste Volumen verzeichnen. Das Vorjahresplus beläuft sich dabei auf 15,1 % und zeigt einen Trend, der auch in 2021 weiter anhalten sollte. Die „sonstige Nutzungen“ erreichen ein Transaktionsvolumen von insgesamt 9,2 Mrd. Euro. Davon entfallen wiederum ca. 2,0 Mrd. Euro auf die von der Corona-Krise besonders betroffenen Hotelimmobilien, die massiv eingebrochen sind und rund 60 % unter dem Vorjahreswert liegen.

Im Gesamtjahr kam das Gros des investierten Kapitals aus Deutschland. Zwar ist der Marktanteil mit 58,5 % gegenüber dem Vorjahr (2019: 55,8 %) angestiegen. Absolut gesehen bedeuten die rund 33,0 Mrd. Euro hingegen eine Reduzierung des investierten Kapitals in Höhe von ca. 4,2 Mrd. Euro. Auf ausländische Investoren entfällt entsprechend ein Volumen von ca. 23,4 Mrd. Euro, ein Minus von 20,8 %. Hierunter weisen Anleger aus Luxemburg, den USA oder auch Frankreich die höchsten Volumina auf, was abermals an Paketdeals liegt. Ebenfalls im Milliardenbereich investierten Akteure aus Österreich, dem Vereinigten Königreich oder der Schweiz.

Die führende Rolle der „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ hat sich auch im finalen Quartal 2020 gezeigt. So sind diese im Gesamtjahr 2020 für ein Ankaufsvolumen von insgesamt 13,9 Mrd. Euro (26,7 %) verantwortlich. Dahinter reihen sich „Asset- / Fondsmanager“ mit rund 10,0 Mrd. Euro, gefolgt von „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ sowie „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ ein. Die Verkäuferseite wird unverändert von „Projektentwicklern / Bauträgern“ mit 14,3 Mrd. Euro angeführt.

Das hohe Volumen an Paketverkäufen sowie einigen Großdeals sorgen dafür, dass auf die beiden größten Cluster „> 500 Mio. Euro“ sowie „100 < 500 Mio. Euro“ in Summe fast 32,5 Mrd. Euro entfällt. Hierbei weist die letztgenannte Größenklasse mit 38,2 % den höchsten Marktanteil auf.

Die deutsche Wirtschaft war im dritten Quartal 2020 durch spürbare Erholungstendenzen geprägt. So hatte das BIP preis-, saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem Vorquartal um 8,5 % zugelegt. Entsprechend zeigte sich die Arbeitsmarktentwicklung positiv. Mit den im November 2020 als Lockdown-Light gestarteten Maßnahmen, die im Dezember verschärft wurden, haben diese Entwicklungen nahezu stagniert. So ist für das vierte Quartal lediglich ein kleines Plus von nur 0,1 % gegenüber dem dritten Quartal erfasst worden. Folgerichtig prognostiziert das Statistische Bundesamt in einer vorläufigen Schätzung, dass das BIP im Jahr 2020 preis- und kalenderbereinigt um 5,3 % gesunken ist. Mittlerweile deuten die Indikatoren darauf hin, dass die Erholung schwieriger und mehr Zeit benötigen wird, als bislang erwartet wurde.

Die Renditeentwicklung ist sowohl von abwartenden Haltungen als auch Zuversicht auf eine baldige Wirtschaftserholung, aber auch weiterhin von direkten Folgen der Coronakrise geprägt. Insbesondere bei den bereits gefragten Lager-/Logistikimmobilien, die zum Großteil von der aktuellen Entwicklung profitieren, hat sich die Nachfrage nochmal verstärkt. Entsprechend verzeichnet diese Assetklasse im Schnitt der Top-5 Märkte eine Reduzierung der Spitzenrendite um 15 Basispunkte innerhalb des vierten Quartals. Stabil ist hingegen das Renditeniveau im Durchschnitt der Top-5 Städte im Bereich Büro sowie Einzelhandel geblieben.

Innerhalb der Assetklasse Lager-/Logistikimmobilien ist zum Jahresende München ungeschlagen durch die niedrigste Spitzenrendite mit 3,35 % geprägt. Dahinter folgen Berlin, Frankfurt und Hamburg mit jeweils 3,40 %. Düsseldorf notiert bei 3,45 %. Alle Top-5 Standorte sind damit durch eine Renditeabnahme von 30 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr gekennzeichnet.

Das Renditeniveau von Büroimmobilien bewegt sich in vier der fünf Top-Märkte 5 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Hierzu zählen Berlin mit 2,60 %, Frankfurt und Hamburg mit je 2,80 % sowie München mit 2,65 %. Düsseldorf verzeichnet im Jahresverlauf 2020 eine Reduzierung der Spitzenrendite um gar 0,10-%-Punkte auf 3,00 %.

Bei Geschäftshäusern hat die Corona-Krise den bereits bekannten Strukturwandel weiter forciert. Dies spiegelt sich in einem Anstieg der Spitzenrendite in den einzelnen Top-5 Märkten im Jahresverlauf 2020 zwischen 10 und 15 Basispunkten wider. Diese liegen aktuell bei 2,90 % in Berlin und München, 3,10 % in Hamburg, 3,15 % in Frankfurt und 3,25 % in Düsseldorf.

Das gute Jahresende 2020 lässt eigentlich einen positiven Ausblick auf das Jahr 2021 zu. Die wirtschaftliche Entwicklung wird sicherlich auch die Aktivitäten auf dem Immobilieninvestmentmarkt mit beeinflussen, wenn auch nicht so stark wie im Frühjahr 2020. Parallel ist der Kapitaldruck auf der Investorensseite groß, da vergleichbare Anlagealternativen rar sind und sich das Zinsumfeld auf absehbare Zeit nicht ändern wird. Gewerblich genutzte Immobilien werden somit unverändert ein gesuchtes Investmentziel bleiben. Eine Vielzahl an Investoren zeigt sich auch weiterhin kaufbereit, teilweise auch zu Höchstpreisen. Insbesondere Core-Büroimmobilien, Lager-/Logistikimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien mit Lebensmittelschwerpunkt bleiben weiterhin im Fokus der Anleger. Parallel ist wieder eine Zunahme der Verkaufspipeline sichtbar. Infolgedessen kann für das im Gesamtjahr 2021 ein Transaktionsvolumen im Bereich von 55 bis 60 Mrd. Euro prognostiziert werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

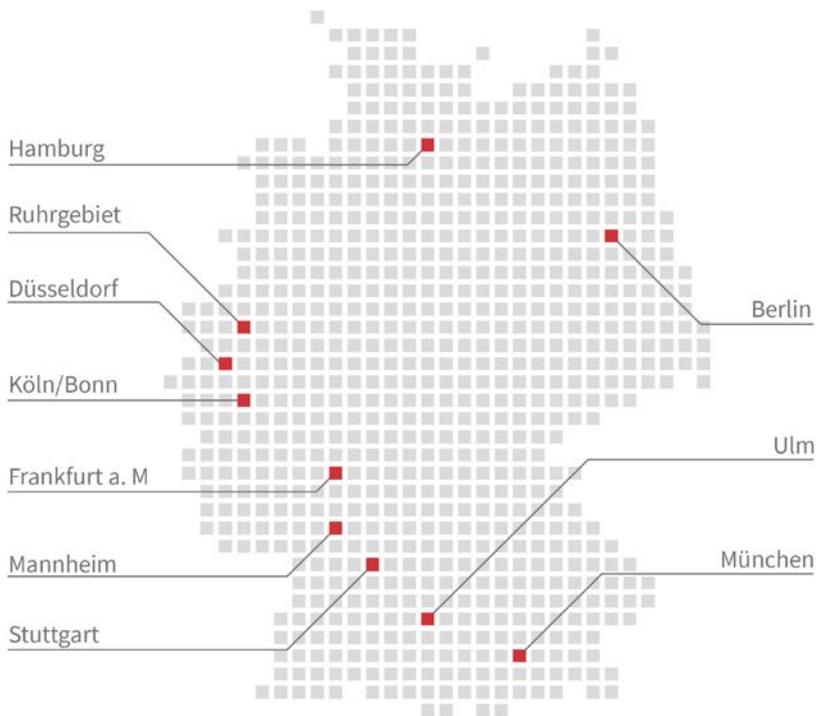
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2021.

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.