



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
H1 2021

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen 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



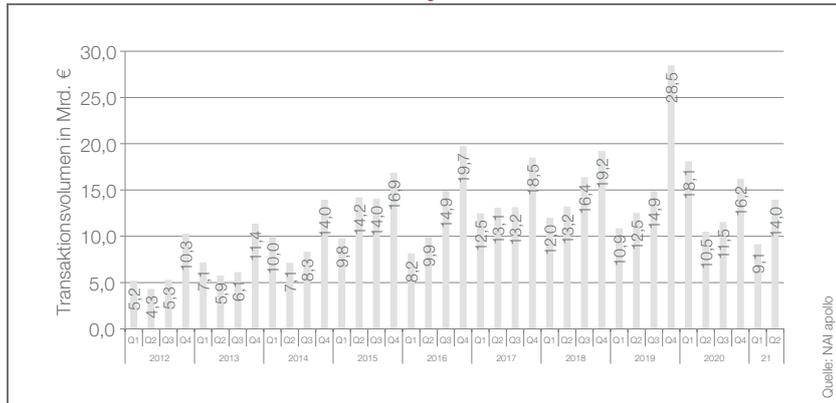
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



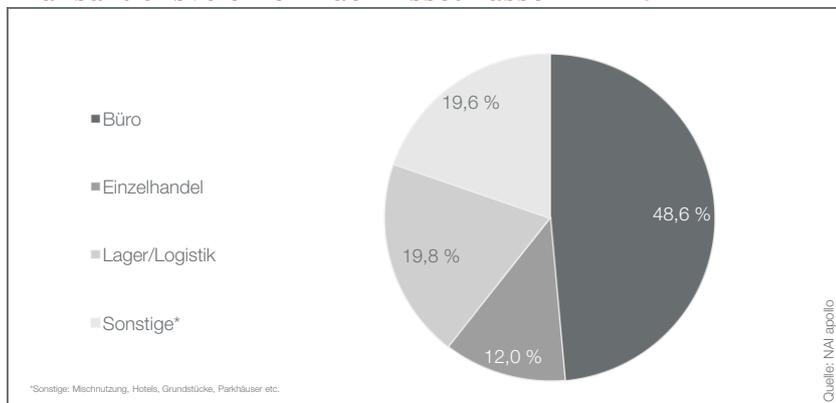
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



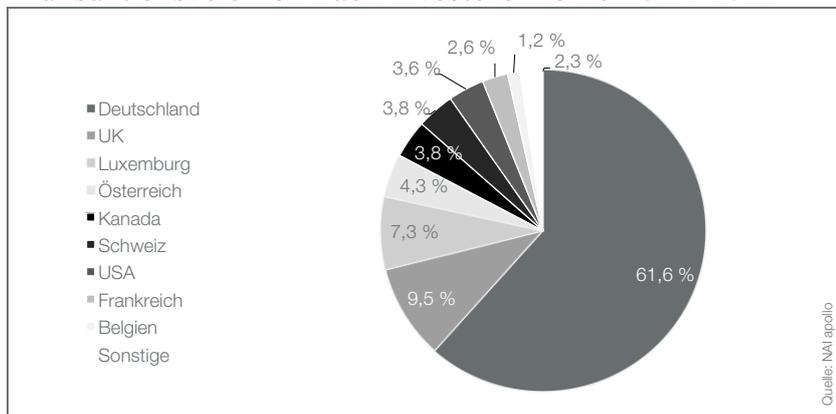
Transaktionsvolumen 2012 – Q2 2021



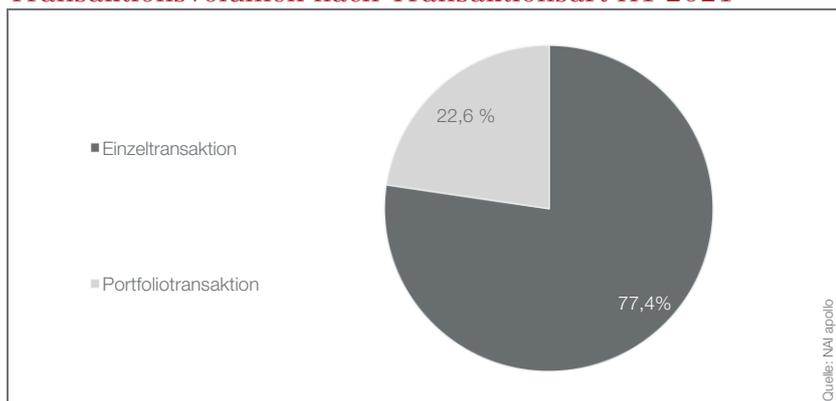
Transaktionsvolumen nach Assetklassen H1 2021



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft H1 2021



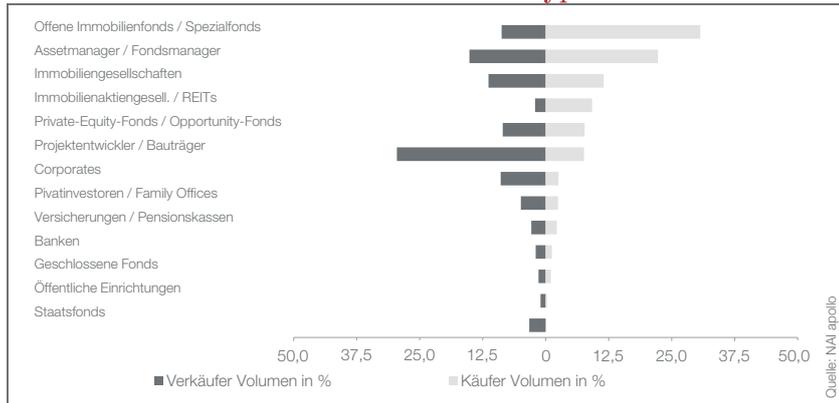
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart H1 2021



Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt ist innerhalb der ersten sechs Monate 2021 durch rege Marktaktivitäten geprägt. Das erstarkte Vertrauen in den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt gepaart mit den sinkenden Corona-Infektionszahlen und den damit verbundenen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Öffnungsschritten hat ein Transaktionsvolumen in Höhe von 23,1 Mrd. Euro ermöglicht. Mit diesem Resultat bewegt es sich auf dem Niveau des Jahres 2019, bei dem am Ende ein neuer Rekord aufgestellt wurde (H1 2019: 23,4 Mrd. Euro). Das gute Ergebnis wird maßgeblich durch das starke zweite Quartal getragen, in dem rund 14,0 Mrd. Euro verzeichnet worden sind. Damit bewegt sich dieses rund ein Drittel über dem Vorjahreswert (Q2 2020: 10,5 Mrd. Euro) sowie fast ein Fünftel oberhalb des Durchschnitts der letzten fünf Jahre (Q2 2016 - Q2 2020: 11,8 Mrd. Euro).

Vor allem größere Einzelverkäufe kamen hier zum Tragen. So hat das dementsprechende Transaktionsvolumen von 15,7 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum auf rund 17,9 Mrd. Euro in den ersten sechs Monaten 2021 zugenommen. Große Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich sind u.a. in München, Hamburg, Frankfurt oder Berlin erfasst worden. Genannt werden können hier beispielsweise das „MediaWorks Munich“ oder die "Highlight Towers", die sich beide in München befinden und oberhalb der 600-Millionen-Euro-Marke einen neuen Eigentümer fanden. Auf Portfoliodeals entfällt in den beiden ersten Quartalen 2021 ein Volumen von 5,2 Mrd. Euro, womit es erwartungsgemäß fast 60 % unter dem Vorjahresniveau liegt. Im Vorjahr war die TLG-Übernahme marktprägend. Zu den größten Paketverkäufen 2021 zählt bis dato das Summit-Portfolio, das sich der Tristan-Fonds Episo 5 für eine Milliarde Euro gesichert hat.

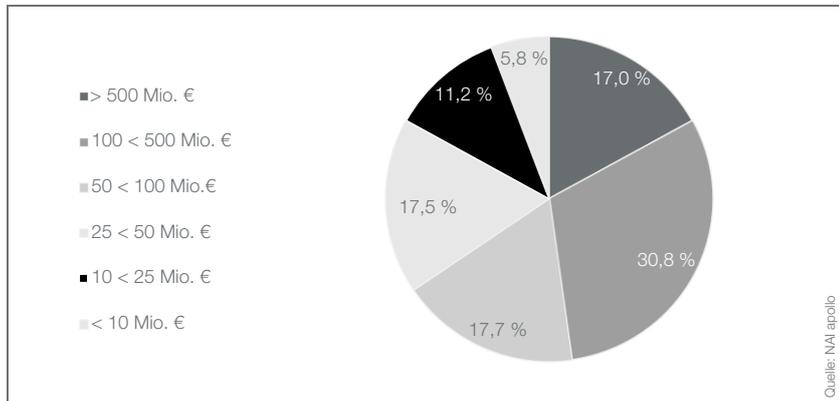
Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2021



Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2021



Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2021



Spitzenrenditen Q2 2021

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,50 %	2,90 %	3,25 %
Düsseldorf	2,95 %	3,25 %	3,25 %
Frankfurt a. M.	2,80 %	3,15 %	3,25 %
Hamburg	2,70 %	3,10 %	3,25 %
München	2,55 %	2,90 %	3,25 %
Gesamt	Ø = 2,70%	Ø = 3,05%	Ø = 3,25%

Quelle: NAI apollo

Unverändert sind Büroimmobilien im ersten Halbjahr 2021 die gefragtesten Assets. Insgesamt sind hier 11,2 Mrd. Euro erfasst worden. Dies sind nur 16 % weniger als im sehr guten ersten Halbjahr 2020. Den Platz als zweitgefragteste Assetklasse konnten Lager- und Logistikimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 4,6 Mrd. Euro verteidigen. Dies entspricht zum einen einem Marktanteil von 19,8 % und zum anderen einem Plus von fast 30 % im Vergleich zu H1 2020. Dahinter folgen Einzelhandelsimmobilien mit rund 2,8 Mrd. Euro, was einem Marktanteil von 12,0 % gleichkommt. Damit sind hier ca. 4,0 Mrd. Euro weniger als im Vorjahr angelegt worden, was primär an dem außergewöhnlichen Jahresstart 2020 begründet ist. Die „sonstigen Nutzungen“ erzielen in Summe 4,5 Mrd. Euro. Davon sind wiederum Hotelimmobilien für nahezu 1,0 Mrd. Euro verantwortlich. Diese Nutzung verzeichnet damit ein um ein Drittel geringeres Investmentvolumen als im ersten Halbjahr 2020.

Nachdem verhängte Reisebeschränkungen wieder gelockert worden sind und die Zuversicht in eine rasche Erholung der Wirtschaft erwartet wird, hat auch der Anteil des erfassten ausländischen Kapitals wieder zugenommen. Lag deren Marktanteil im ersten Quartal noch bei 31,7 %, ist dieser nun auf 38,4 % angewachsen. Nennenswerte Nationen sind hierbei das Vereinigte Königreich, Luxemburg, Österreich, Kanada oder die Schweiz. Gleichfalls bedeutet dies aber auch, dass das Gros der Investments durch deutsche Anleger getätigt wird. 14,2 Mrd. Euro konnten in den ersten sechs Monaten registriert werden. Damit ist die Abnahme des Volumens deutscher Anleger (-10,7 %) gegenüber dem Vorjahr weniger stark ausgefallen als die durch ausländische Investoren (-30,0 %).

Weiterhin sind die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ und die „Asset- / Fondsmanager“ mit einem Marktanteil von zusammen rund 53 % des Transaktionsvolumens marktbestimmend. Dahinter folgen „Immobilien-gesellschaften“, „Immobilienaktien-gesellschaften / REITs“, „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ sowie „Projektentwickler / Bau-träger“. Die Verkäuferseite wird abermals durch „Projektentwickler / Bau-träger“ mit einem Marktanteil von fast 30 % angeführt.

Wenngleich einige Pakete und Großobjekte erfasst worden sind, ordnet sich das Cluster „> 500 Mio. Euro“ hinter einigen anderen Größenklassen ein. So weist das Segment „100 < 500 Mio. Euro“ mit fast 31 % den größten Anteil am Transaktionsvolumen auf. Während alle Größenklassen im Vergleich zum Vorjahr Abnahmen hinnehmen mussten, ist im Bereich „25 < 50 Mio. Euro“ hingegen eine Zunahme von fast einem Drittel registriert worden.

Die spürbare Aufhellung der wirtschaftlichen Lage sowie der Stimmung der Unternehmen dürfte sich auch in einem größeren Wirtschaftswachstum als bislang angenommen widerspiegeln. So prognostiziert die Bundesregierung in der Frühjahrsprojektion mittlerweile ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von 3,5 % in 2021. Für 2022 schätzt die Bundesregierung ein Plus von 3,6 %. Neben der Erholung der Binnennachfrage wird dieses zudem durch Impulse aus dem Export getragen. Vor allem die Nachfrage aus China sowie den USA dürfte sich bemerkbar machen.

Infolge der hohen Nachfrage nach Logistikimmobilien sowie Core-Büroobjekten ist für diese Assetklassen teilweise eine erneute Renditereduktion erfasst worden. Im Schnitt der Top-5 ist bei Lager-/Logistikimmobilien die Spitzenrendite um 15 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal gesunken. Bei Büroimmobilien beträgt die Abnahme im Mittel der Top-5 Märkte 0,07 %-Punkte. Einzelhandelsimmobilien haben sich hingegen gegenüber dem Vorquartal stabil gehalten.

Bei Unterscheidung der Standorte ist die Spitzenrendite in der Assetklasse der Lager-/Logistikimmobilien zum Ende des zweiten Quartals mittlerweile in allen Top-5 Märkten auf 3,25 % gesunken. Dies entspricht einer Renditereduktion von 10 Basispunkten in München bis zu 20 Basispunkten in Düsseldorf.

Bei Büroimmobilien reicht die Renditereduktion gegenüber dem Vorquartal bis zu 10 Basispunkten. So ist diese in Düsseldorf um 0,05 %-Punkte auf aktuell 2,95 % gesunken, während in Berlin (2,50 %), Hamburg (2,70 %) und München (2,55 %) die Spitzenrendite um weitere 0,10 %-Punkte abgenommen hat. Frankfurt zeigt sich mit 2,80 % vorerst stabil.

Durch Kontinuität sind in den Top-Städten die Spitzenrenditen bei Geschäftshäusern geprägt. So notieren diese unverändert bei 2,90 % in Berlin und München, 3,10 % in Hamburg, 3,15 % in Frankfurt und 3,25 % in Düsseldorf.

Für das zweite Halbjahr 2021 lässt die Kombination aus wirtschaftlicher Erholung, größtenteils positiv gestimmten Marktakteuren sowie einer stärker gefüllten Pipeline einen weiteren Anstieg der Aktivitäten am Transaktionsmarkt erwarten. Insbesondere der Run auf Logistikimmobilien, auf Immobilien mit Lebensmittel Einzelhandelsschwerpunkt sowie auf Core-Büroobjekte sollte ungebrochen anhalten. Insofern wird derzeit für das Gesamtjahr 2021 für den Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien mit einem klaren Überschreiten der 50 Mrd. Euro-Marke gerechnet.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

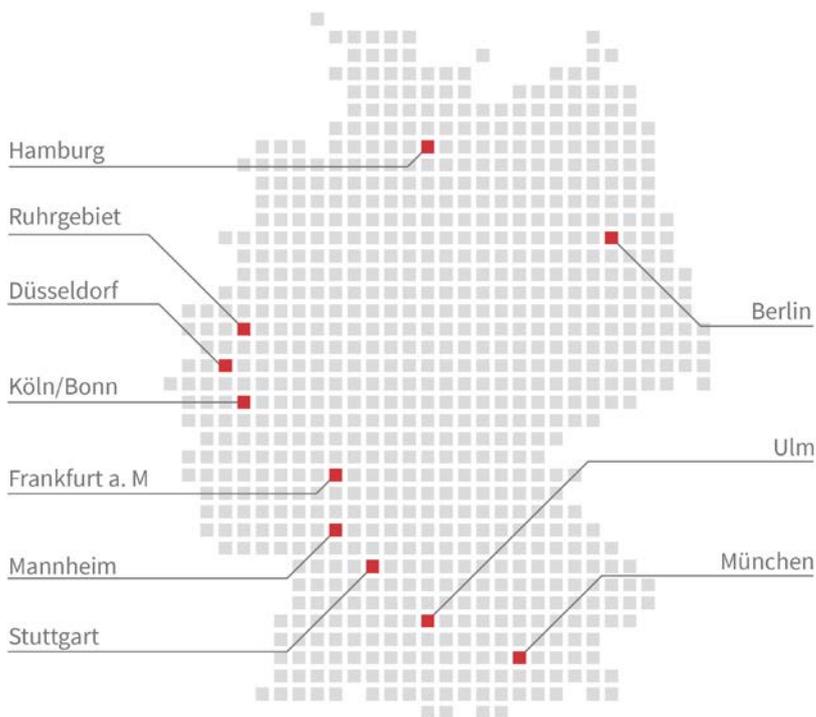
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.