Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
Q1 2021

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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

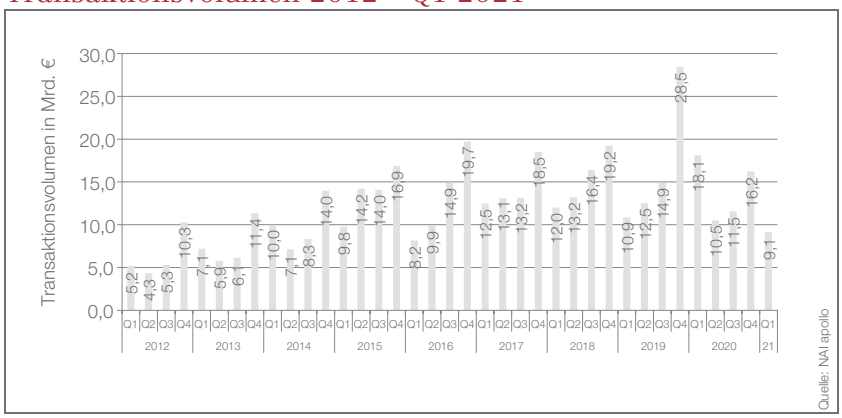
Dr. Marcel Crommen
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de

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

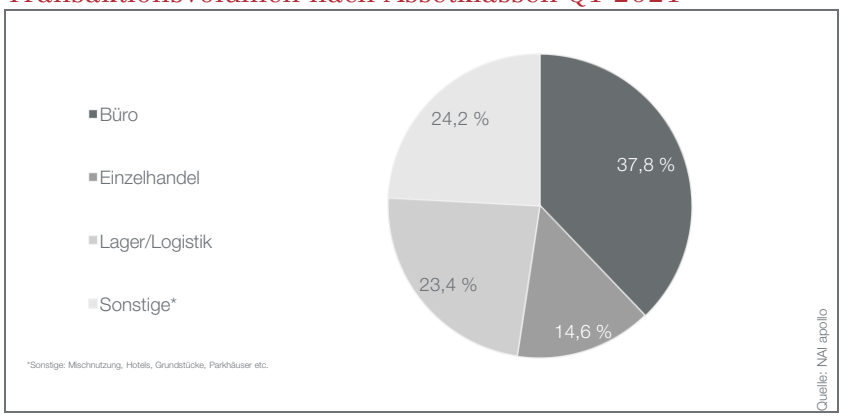
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de

NAIapollo

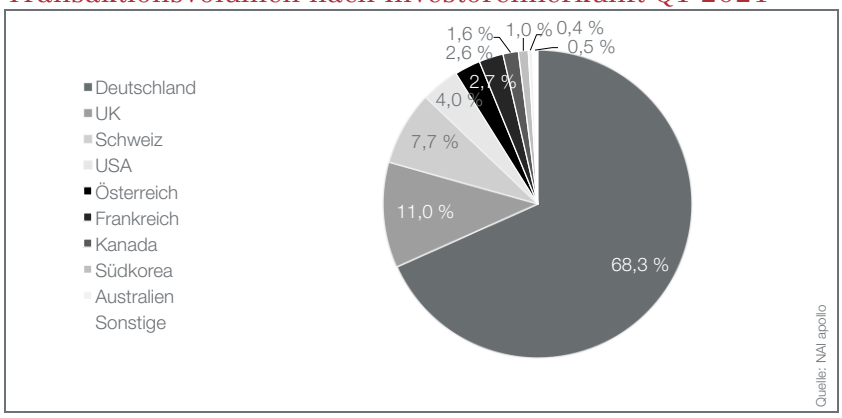
Transaktionsvolumen 2012 – Q1 2021



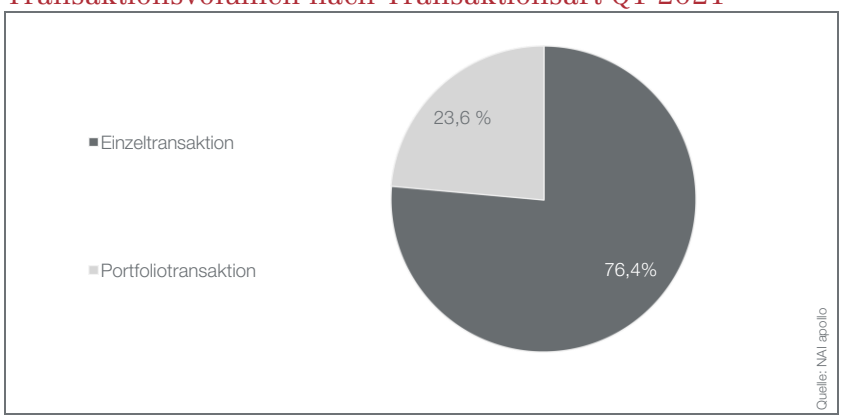
Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1 2021



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1 2021



Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1 2021

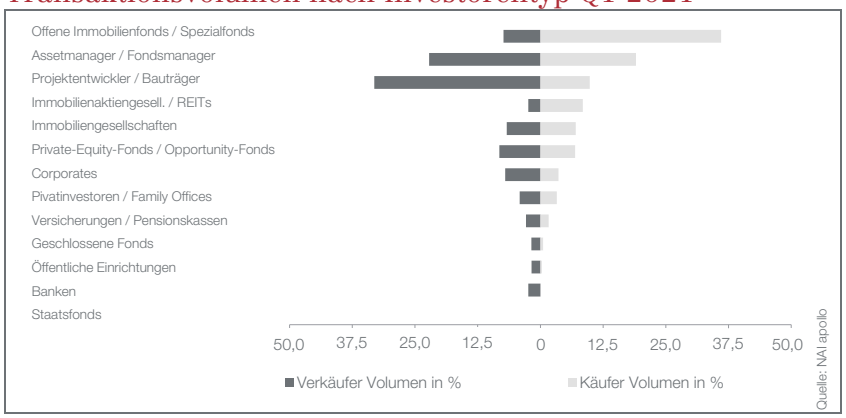


Der deutsche Investmentmarkt für gewerblich genutzte Immobilien ist erwartungsgemäß verhalten ins Jahr 2021 gestartet. Neben dem schleppend verlaufenden Impfgeschehen und steigenden Infektionszahlen ist dies auch in dem seit November 2020 bestehenden Shutdown begründet. So hat der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in den ersten drei Monaten 2021 Investments in Höhe von 9,1 Mrd. Euro registriert. Dieses Volumen liegt sowohl 49,5 % unter dem Vorjahreswert als auch mehr als ein Viertel unter dem Schnitt der letzten fünf Jahresstartergebnisse (Q1 2016 – Q1 2020: rund 12,3 Mrd. Euro).

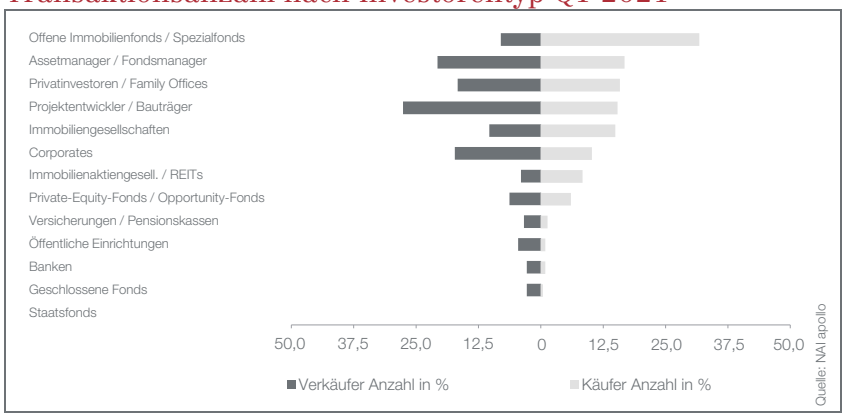
Die Marktentwicklung ist dabei primär durch Einzeltransaktionen gekennzeichnet. Hier sind rund 7,0 Mrd. Euro erfasst worden. Zwar spiegelt dies gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Abnahme von 28,8 % wider, liegt aber unter der prozentualen Gesamtmarktabnahme. Objekte im dreistelligen Millionenbereich sind beispielsweise das mischgenutzte Stadtteilzentrum "Zehlendorfer Welle" und der historische Postbahnhof am Ostbahnhof, die sich beide in Berlin befinden. Daneben hat Demire einen 50 %-Anteil am Frankfurter Büroobjekt "Cielo" übernommen. Ebenfalls oberhalb der 100 Mio. Euro Marke bewegt sich der Kauf von Mehrheitsanteilen des ehemaligen "Mutschler-Centers" in Neu-Ulm durch die österreichische Hallmann Holding.

Portfolios verzeichnen in den ersten drei Monaten 2021 ein im Vorjahresvergleich 74 % geringeres Investmentvolumen. In Summe sind dies fast 2,2 Mrd. Euro bzw. ein Anteil von 23,6 % des Gesamtvolumens. Nennenswert sind hier die Veräußerung des Altas-Portfolio, ein Paket von 27 Pflegeheimen, für 425 Mio. Euro von Threestones an Swiss-Life sowie der Erwerb von zwei Logistikneubauten für 291 Mio. Euro von Dietz an Tritax Eurobox.

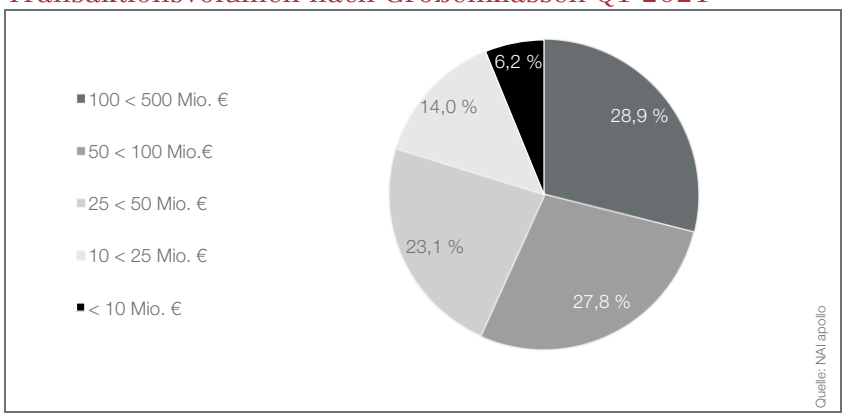
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2021



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2021



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2021



Spitzenrenditen Q1 2021

	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

Büroimmobilien stellen auch im ersten Quartal 2021 die am stärksten gefragte Anlageklasse dar. Wenngleich ganz große Verkäufe oberhalb der 250 Mio. Euro-Grenze bisher fehlen. Insgesamt sind hier 3,46 Mrd. Euro erfasst worden, was einem Anteil von 37,8 % entspricht. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist das Volumen damit um 57,8 % gesunken. Den zweiten Platz haben sich Lager- und Logistikimmobilien mit einem Investmentvolumen von 2,1 Mrd. Euro erarbeitet. Damit liegt das absolute Ergebnis auf dem Vorjahresniveau, jedoch steigt der entsprechende Marktanteil mittlerweile auf 23,4 %. Einzelhandelsimmobilien erzielen in den ersten drei Monaten 2021 ein Resultat von 1,3 Mrd. Euro, was maßgeblich durch lebensmittelgestützte Formate geprägt ist. Das investierte Transaktionsvolumen ist somit um über 70 % gesunken. Die „sonstige Nutzungen“ erreichen insgesamt 2,2 Mrd. Euro. Hierunter entfallen ca. 450 Mio. Euro auf Hotelimmobilien, eine Abnahme von mehr als 60 % gegenüber dem ersten Quartal 2020.

Die derzeitige Situation mit teilweise verhängten Reisebeschränkungen hat dazu beigetragen, dass einheimische Anleger öfter zum Zuge kamen. So ist deren Marktanteil von 48,8 % im Vorjahreszeitraum auf nun 68,3 % angestiegen. Dennoch spiegeln die erfassten 6,2 Mrd. Euro absolut gesehen eine Reduzierung von fast 2,6 Mrd. Euro wider. Entsprechend beträgt das Transaktionsvolumen ausländischer Anleger rund 2,9 Mrd. Euro, was einem signifikanten Minus von 6,4 Mrd. Euro im Vergleich zum ersten Quartal 2020 entspricht. Merkliche Anteile am ausländischen Kapital kamen dabei zuletzt aus dem Vereinigten Königreich, den USA, der Schweiz, Österreich oder auch aus Frankreich.

Die stärksten Investorentypen stellen auch zum Jahresbeginn 2021 zum einem die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ und zum anderen die „Asset- / Fondsmanager“. Diese kommen auf Marktanteile von 36,0 % bzw. 19,1 %. Dahinter finden sich „Projektentwickler / Bauträger“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“. Auf der Verkäuferseite sind „Projektentwickler / Bauträger“ mit fast einem Drittel des Gesamtvolumens bestimmend.

Da Verkäufe großer Pakete oder auch großer Landmark-Buildings fehlten, wurde im Cluster „> 500 Mio. Euro“ kein Deal erfasst. Die darauffolgenden Größenklassen „100 < 500 Mio. Euro“ sowie „50 < 100 Mio. Euro“ weisen ähnlich hohe Volumina auf und verbuchen Marktanteile von 28,9 % bzw. 27,8 %.

Die wirtschaftliche Lage Deutschlands ist unverändert an die Entwicklung der Corona-Pandemie und die Maßnahmen zu deren Eindämmung gekoppelt. So ist die Wirtschaft innerhalb des ersten Quartals 2021 weiterhin durch diverse Maßnahmen eingeschränkt. Nichtsdestotrotz prognostiziert der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in der „Konjunkturprognose März 2021“, dass auf Jahressicht das BIP preis- und kalenderbereinigt im laufenden Jahr um 3,1 % wachsen sollte. Für das Jahr 2022 wird sogar ein Wachstum von 4,1 % antizipiert. Dabei dürfte sich die Arbeitslosenquote vorerst auf dem Niveau von 2020 halten und erst in 2022 wieder spürbar auf 5,3 % sinken. Dementsprechend erholt sich die Zahl der Erwerbstätigen auch erst im nächsten Jahr und sollte dann wieder oberhalb von 45 Mio. liegen.

Die Spitzenrenditen weisen innerhalb aller Assetklassen in den letzten drei Monaten keine Veränderung in den Top-Märkten auf. Zum einen hat die geringere Anzahl an gehandelten Objekten bzw. Prozessen und zum anderen der etwas eingeschränkte Investorenkreis neue Höchstpreise verhindert. Mit einer Normalisierung der Wirtschaft und des Transaktionsmarktes dürfte an einzelnen Standorten und Assetklassen die Renditekompression allerdings wieder einsetzen.

Innerhalb der Assetklasse Lager-/Logistikimmobilien weist München unverändert die niedrigste Spitzenrendite mit 3,35 % auf. In Berlin, Frankfurt und Hamburg notiert diese weiterhin bei jeweils 3,40 %. In Düsseldorf beträgt die Spitzenrendite 3,45 %. Damit bewegen sich die Spitzenrenditen für Lager- und Logistikimmobilien innerhalb der Top-5 Märkte 35 Basispunkte unterhalb des Vorjahresniveaus.

Bei Büroimmobilien ist Berlin weiterhin der teuerste Standort mit einer Spitzenrendite von 2,60 %. Hieran schließt sich München mit 2,65 % an. In Frankfurt und Hamburg liegt das Renditeniveau unverändert bei jeweils 2,80 %, während es in Düsseldorf mit 3,00 % angegeben werden kann. Entsprechend notieren die Spitzenrenditen in den Top-5 Büromärkten somit 5 bis 10 Basispunkte unter den Werten im ersten Quartal 2020.

Auch bei Geschäftshäusern hat sich das Spitzenrenditeniveau im ersten Quartal 2021 stabil gezeigt, nachdem im Jahresverlauf 2020 ein Anstieg verzeichnet worden ist. So befinden sich die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-5 unverändert zum Jahresende 2020 bei 2,90 % in Berlin und München, 3,10 % in Hamburg, 3,15 % in Frankfurt und 3,25 % in Düsseldorf.

Mit einer konjunkturellen Erholung in der zweiten Jahreshälfte 2021 und einer dementsprechend zuversichtlicheren Einschätzung der Investoren der zukünftigen Rahmenbedingungen sollte sich der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien im weiteren Jahresverlauf deutlich positiver entwickeln. Ebenso wird eine erhöhte Anzahl an potenziellen Verkaufsobjekten, die zeitnah vermarktet werden können, erwartet. Vor allem im Bereich von Core-Büroobjekten, lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien sowie Logistikobjekten ist die Investorennachfrage ungebrochen hoch. Infolgedessen wird zum aktuellen Zeitpunkt für das Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Bereich von 50 Mrd. Euro als realistisch eingeschätzt. Damit läge es über dem Schnitt der letzten zehn Jahre in Höhe von 46,8 Mrd. Euro.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

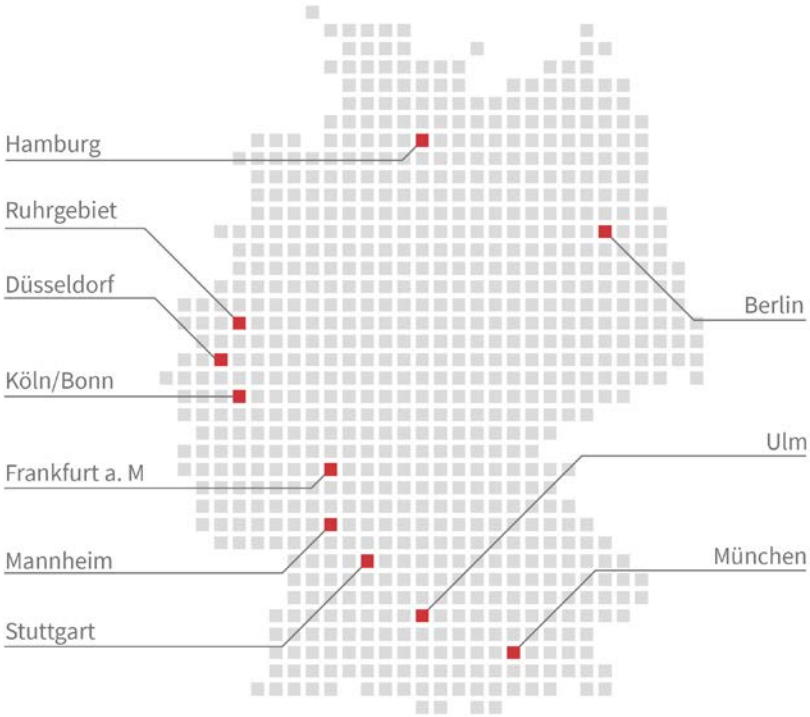
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, Unvollständigkeiten 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.

NAIapollo