



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
Q3 2021

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



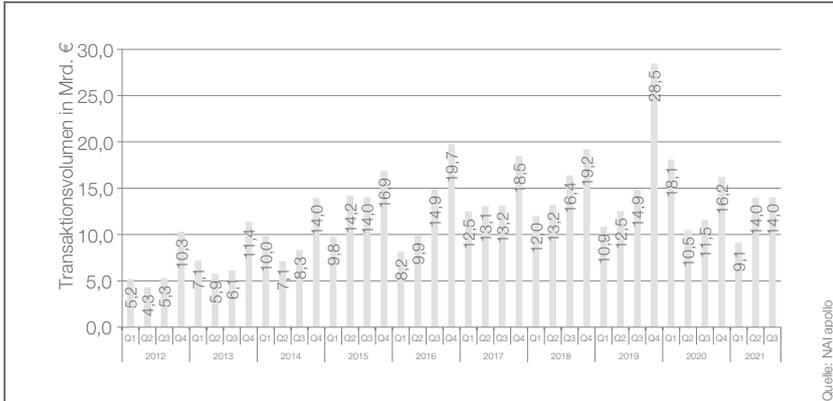
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



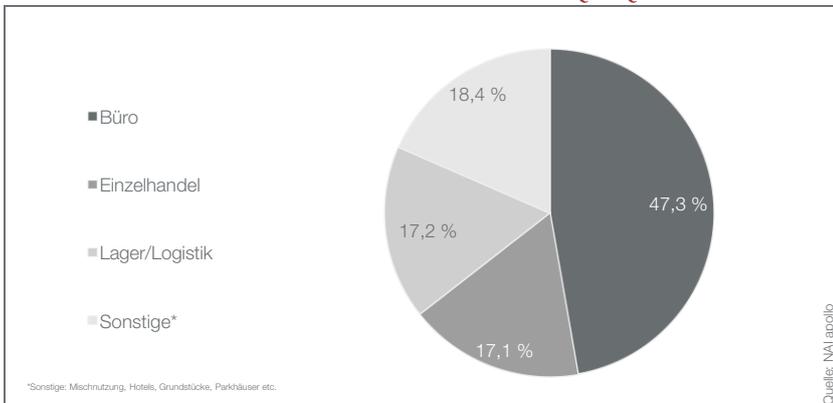
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



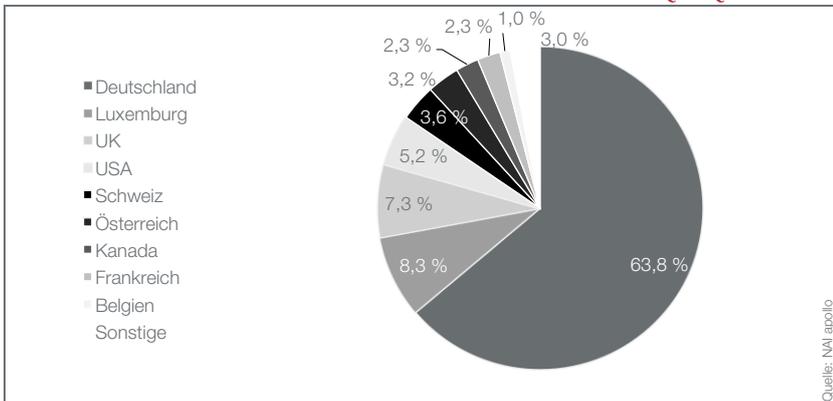
Transaktionsvolumen 2012 – Q3 2021



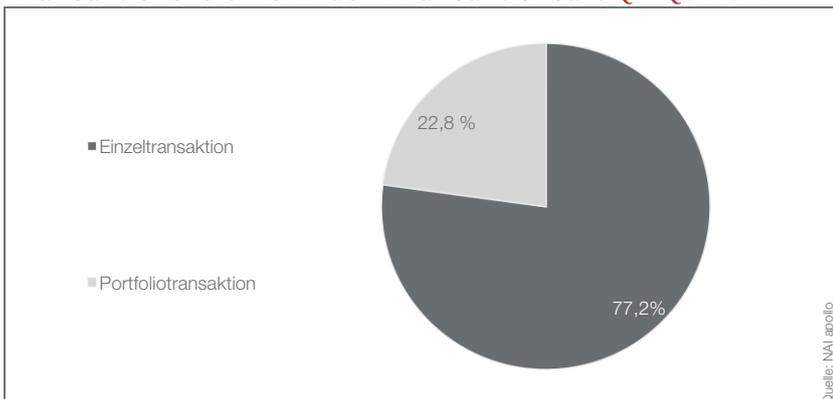
Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1-Q3 2021



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1-Q3 2021



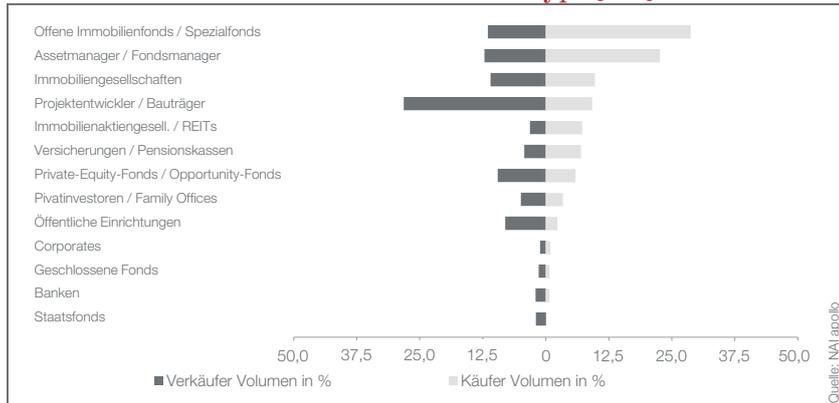
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1-Q3 2021



Der deutsche Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt ist auch im dritten Quartal 2021 durch eine gute Performance gekennzeichnet. So sind weitere rund 14,0 Mrd. Euro an Investments erfasst worden, womit das Niveau des Vorquartals gehalten wird. Gleichzeitig ist der Vorjahreswert um ein Fünftel übertroffen worden (Q3 2020: rund 11,5 Mrd. Euro). Infolgedessen bewegt sich das aktuelle Ergebnis knapp unter dem Fünfjahresschnitt des jeweils dritten Quartals (Q3 2016 – Q3 2020: ca. 14,2 Mrd. Euro). Für die ersten neun Monate 2021 summiert sich das Transaktionsvolumen auf 37,1 Mrd. Euro, womit es nur geringfügig unterhalb der letzten fünf Jahre liegt (Q1-Q3 2016 – Q1-Q3 2020: 38,3 Mrd. Euro). Dieses Resultat basiert auf dem starken Vertrauen der Investoren in den deutschen Markt. Ganz oben auf der Einkaufsliste standen dabei Büroobjekte, Lager- und Logistikimmobilien sowie Handelsobjekte mit Lebensmittelschwerpunkt.

Das Neunmonatsergebnis ist durch den Zuwachs an Einzelverkäufen gestützt worden, die gegenüber dem Vorjahr um 23 % auf 28,6 Mrd. Euro zugelegt haben. Zu den hier erfassten Großtransaktionen zählen unter anderem die Bürotürme „Skyper“ und „Four – T1“ in Frankfurt, oder der „O2-Tower“ sowie die „Highlight Towers“ in München. Die benannten Deals befinden sich im hohen dreistelligen Millionenbereich bzw. auch darüber. Das bisher erfasste Transaktionsvolumen mit Portfoliodeals liegt hingegen rund 50 % unter dem Vorjahreswert. Die registrierten 8,5 Milliarden Euro spiegeln einen Marktanteil von nur noch rund 23 % wider (Q1-Q3 2020: 41,8 %). In den letzten Monaten haben vor allem Paketverkäufe mit Lebensmitteleinzelhandelschwerpunkt stattgefunden. Hierzu zählen das Touchdown- sowie Powerbowl-Portfolio, die zusammen für mehr als 700 Mio. Euro gehandelt wurden.

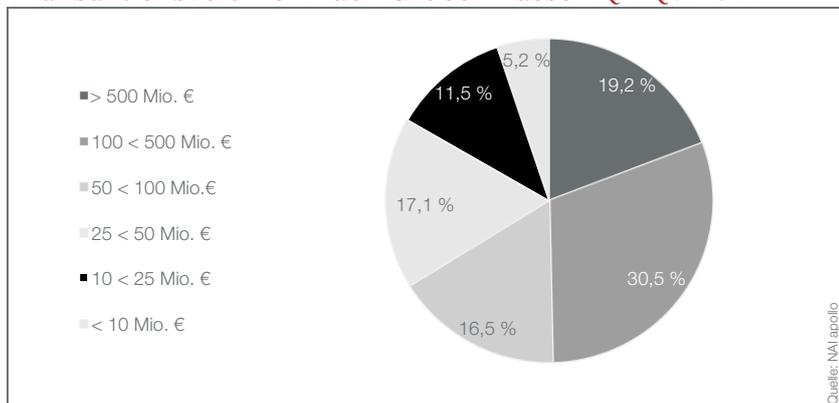
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2021



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2021



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2021



Spitzenrenditen Q3 2021

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,45 %	2,90 %	3,20 %
Düsseldorf	2,90 %	3,25 %	3,20 %
Frankfurt a. M.	2,80 %	3,15 %	3,20 %
Hamburg	2,65 %	3,10 %	3,20 %
München	2,55 %	2,90 %	3,20 %
Gesamt	Ø = 2,65%	Ø = 3,05%	Ø = 3,20%

Quelle: NAI apollo

Die am stärksten nachgefragte Assetklasse in den ersten drei Quartalen bleiben unverändert Büroimmobilien, die insgesamt für rund 17,5 Mrd. Euro Investmentvolumen verantwortlich sind. Dahinter liegen Lager- und Logistikimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien mit jeweils rund 6,4 Milliarden Euro nahezu gleichauf. Während dies für Einzelhandelsimmobilien eine Abnahme um ca. ein Drittel gegenüber dem Vorjahr bedeutet, haben Lager- und Logistikimmobilien um ein Fünftel bzw. über eine Mrd. Euro zugenommen. Damit zählen Letztgenannte zu den absoluten Gewinnern bis dato. Die „Sonstigen Nutzungen“ sind für insgesamt 6,8 Mrd. Euro verantwortlich. Hierrunter verbuchen Hotelimmobilien wiederum Investments von nahezu 1,5 Mrd. Euro, womit das Vorjahresergebnis um 13 % unterschritten wurde.

Weiterhin wird der gewerbliche Transaktionsmarkt in Deutschland durch einheimische Investoren bestimmt. Diese sind für fast 64 % des Volumens verantwortlich. Die verzeichneten 23,7 Mrd. Euro liegen im Bereich des Vorjahres (Q1-Q3 2020: 23,5 Mrd. Euro). U.a. waren deutsche Investoren überproportional stark bei den Großdeals vertreten.

Ausländische Anleger haben 13,4 Milliarden Euro investiert, was einer Abnahme von über 3,2 Mrd. Euro gegenüber Q1-Q3 2020 entspricht. Zu den stärksten ausländischen Anlegern zählen Investoren aus Luxemburg, dem Vereinigten Königreich, den USA, der Schweiz und Österreich. Neben größeren Objektankäufen waren Internationale gleichfalls an Portfoliodeals beteiligt. Auch für das Schlussquartal ist seitens ausländischer Investoren mit einem regen Interesse sowohl bei Einzelobjekten als auch bei Paketveräußerungen zu rechnen.

Unverändert stellen die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ die stärkste Investorengruppe, die insgesamt rund 10,7 Mrd. Euro in deutsche Immobilien investiert und damit sogar das Vorjahr leicht übertroffen hat (Q1-Q3 2020: ca. 10,5 Mrd. Euro). Dahinter folgen die „Asset- / Fondsmanager“ mit 8,4 Mrd. Euro bzw. einem Marktanteil von rund 23 %. Zu den fünf stärksten Investorengruppen zählen zudem „Immobiliengesellschaften“, „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ sowie „Projektentwickler / Bauträger“. Letztgenannte bestimmen die Verkäuferseite mit einem 28 %-igen Marktanteil.

Der Rückgang des Portfolioinvestmentvolumen zeigt sich in der Verteilung nach Größenklassen. So notieren die beiden größten Cluster „> 500 Mio. Euro“ und „100 < 500 Mio. Euro“ klar unter den Vorjahresvolumina. Hingegen hat sich die bereits zur Jahresmitte erfasste Zunahme des Marktanteils im Bereich „25 < 50 Mio. Euro“ weiter fortgesetzt. Das Plus beim gehandelten Transaktionsvolumen bewegt sich hier bei fast 40 %.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich zwar in der Erholungsphase, worüber jedoch das Damoklesschwert der Rohstoff- und Produktverfügbarkeit schwebt. Zahlreiche Waren aus dem Ausland, u.a. auch Chips für Elektrogeräte und Autos, sind derzeit nur eingeschränkt verfügbar, wodurch Unternehmen teilweise ihre Produktion drosseln müssen. Darüber hinaus spüren nicht nur die privaten Verbraucher, sondern auch die hiesige Wirtschaft die gestiegenen Energiekosten. Infolgedessen ist in der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie für 2021 das gesamtdeutsche BIP-Wachstum auf 2,4 % gesenkt worden. Für 2022 wird ein Anstieg von 4,8 % prognostiziert. Damit einhergehend wird in diesem Jahr eine Arbeitslosenquote von 5,7 % und im nächsten Jahr von 5,3 % erwartet.

Die ungebrochene Nachfrage nach der scheinbar krisenresistenten Assetklasse Lager- und Logistikimmobilien hat bei allen Top-5 Standorten zu einer zusätzlichen Reduktion der Spitzenrendite von 5 Basispunkten in den vergangenen drei Monaten geführt. Gleichfalls ist auch bei einigen Bürostandorten eine weitere Abnahme zu verzeichnen – im Schnitt der Top-5 Städte liegt diese bei 0,03 %-Punkten. Durch Stabilität ist der Einzelhandel geprägt. Spitzenrenditen von Geschäftshäusern notieren weiterhin auf dem Vorquartalsniveau.

Innerhalb der Lager- und Logistikimmobilien liegt die Spitzenrendite an allen fünf Standorten nach der erneuten Abnahme von 0,05 %-Punkten gegenüber dem Vorquartal nun bei 3,20 %. Die Abnahme im 12-Monatszeitraum bewegt sich – je nach Standort – zwischen 30 und 40 Basispunkten.

Bei Büroimmobilien weisen Berlin (2,45 %), Düsseldorf (2,90 %) sowie Hamburg (2,65 %) eine Spitzenrenditereduktion in Höhe von 0,05 %-Punkten im Vorquartalsvergleich auf. In Frankfurt und München ist die Spitzenrendite in den letzten drei Monaten stabil bei 2,80 % bzw. 2,55 % geblieben. In der 12-Monatsbetrachtung ist die Rendite in den Top-5 um bis zu 15 Basispunkte gesunken.

Ohne Renditebewegung präsentieren sich Geschäftshäuser, womit diese unverändert bei 2,90 % in Berlin und München, 3,10 % in Hamburg, 3,15 % in Frankfurt und 3,25 % in Düsseldorf notieren.

Der wirtschaftliche Aufholprozess gepaart mit einer wiedererstarkenden bzw. sehr robusten Nutzernachfrage, vor allem auf den Büro- sowie Lager- /Logistikmärkten, sowie der weiterhin betriebenen Nullzinspolitik seitens der EZB befeuert unverändert das Investoreninteresse. Hierauf trifft eine Vielzahl an derzeit in der Vermarktung befindlicher Objekte, zum Teil Großobjekte bzw. auch größere Pakete. Dementsprechend wird derzeit ein Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2021 für den deutschen Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt im Bereich von 50 bis 55 Mrd. Euro erwartet.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

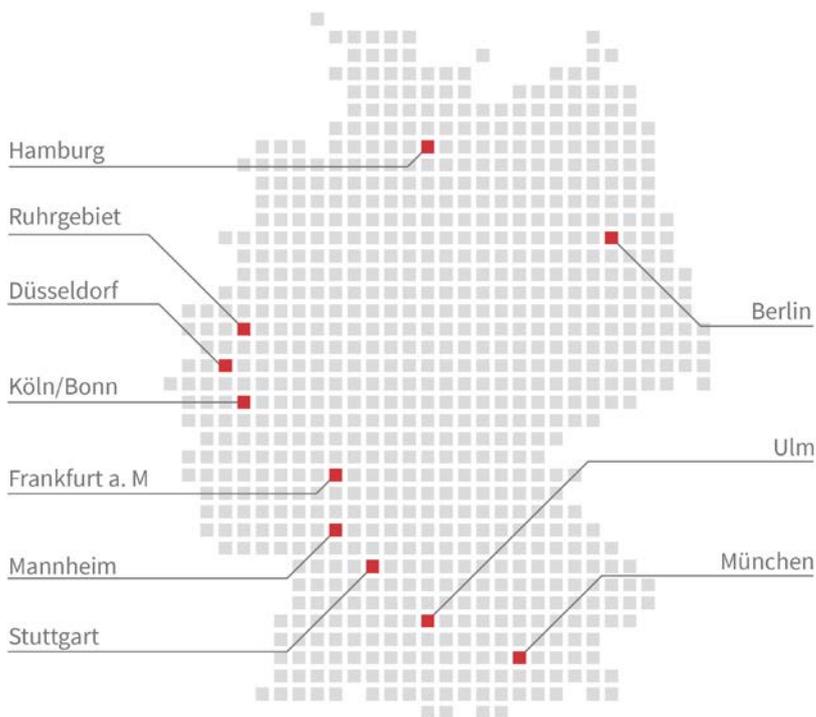
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.