



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
Q1 2020

„Das entscheidende am Wissen ist, dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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



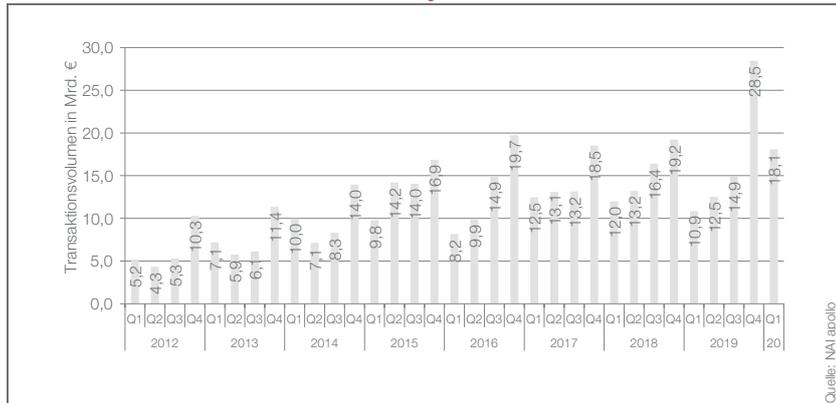
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



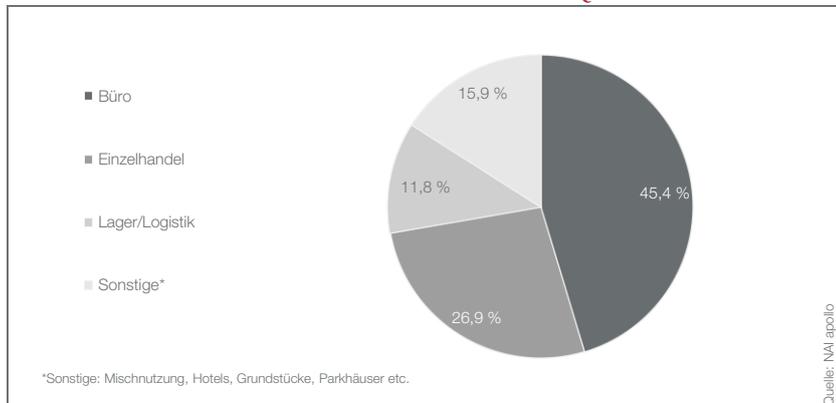
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



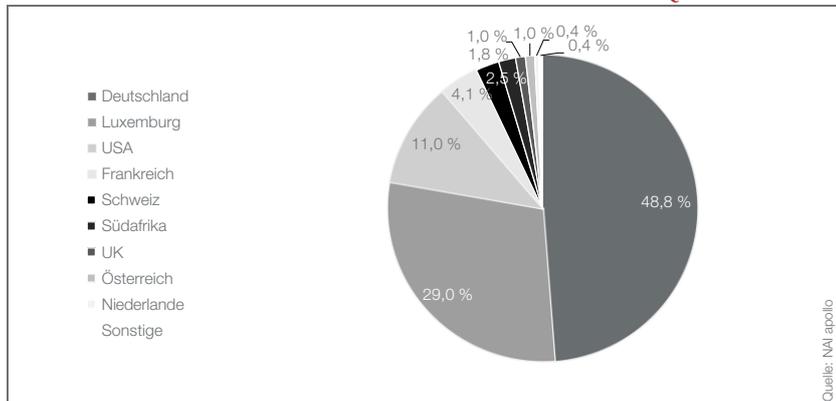
Transaktionsvolumen 2012 – Q1 2020



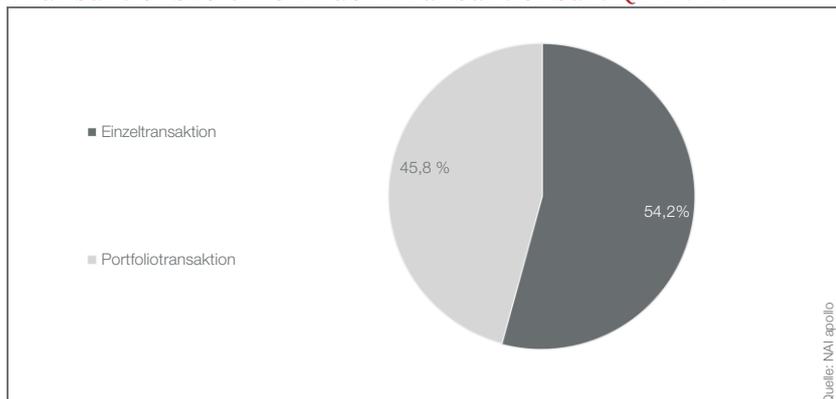
Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1 2020



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1 2020



Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1 2020

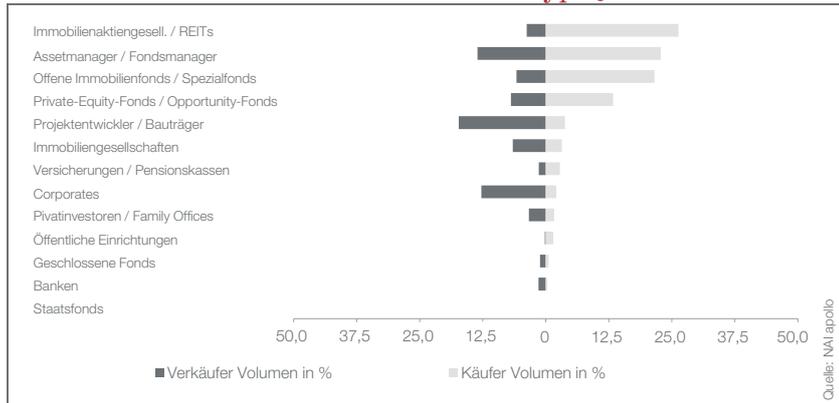


Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat im ersten Quartal 2020 den positiven Trend des Vorjahres fortgesetzt. Direkt vor dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie konnte sogar ein neues Rekordergebnis verzeichnet werden. Insgesamt beläuft sich das gewerbliche Transaktionsvolumen in den ersten drei Monaten damit auf rund 18,1 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Q1 2019: 10,9 Mrd. Euro) bedeutet dies ein Plus von rund zwei Drittel. Der fünfjährige Schnitt der ersten Quartale ist sogar um fast 70 % übertroffen worden.

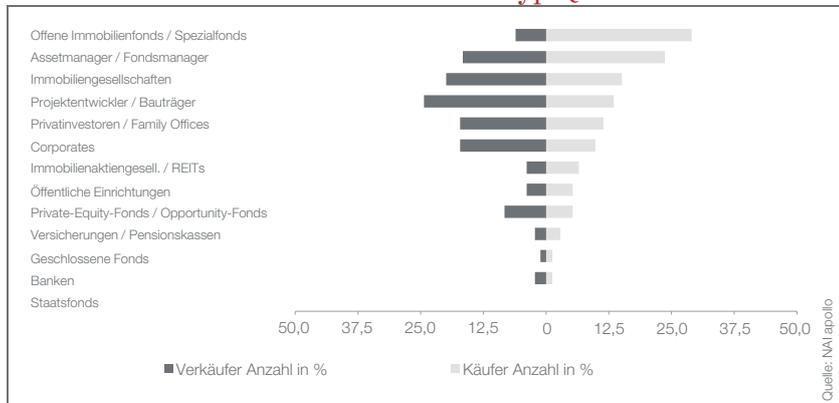
Maßgeblichen Anteil an dieser sehr positiven Entwicklung hat die spürbare Zunahme des Transaktionsvolumens mit Portfolios. Lag der dementsprechende Wert im ersten Quartal 2019 bei rund 1,6 Mrd. Euro, ist dieser zum Jahresbeginn auf 8,3 Mrd. Euro ausgebaut worden. Vor allem die TLG-Übernahme durch Aroundtown sowie der Verkauf von real an SCP Group und x+bricks können hier genannt werden. Einzeltransaktionen steuern rund 9,8 Mrd. Euro zum aktuellen Quartalsvolumen bei, womit hier ein Zuwachs von rund 6,4 % zu verzeichnen ist.

Unverändert wird der Investmentmarkt durch Büroassets dominiert, die für ein Volumen von 8,2 Mrd. Euro verantwortlich sind. Die zweitplatzierten Einzelhandelsimmobilien haben, u.a. infolge der benannten Portfoliodeals, nahezu eine Verdoppelung des Transaktionsgeschehens auf 4,9 Mrd. Euro verzeichnet. Auch die drittplatzierten Lager-/Logistikimmobilien sind durch einen sehr hohen Zuwachs von 65,3 % auf 2,1 Mrd. Euro geprägt. Mit Immobilien „sonstiger Nutzungsart“ ist ein Umsatz von knapp 2,9 Mrd. € erzielt worden, wovon über eine Mrd. Euro auf Hotelimmobilien entfällt.

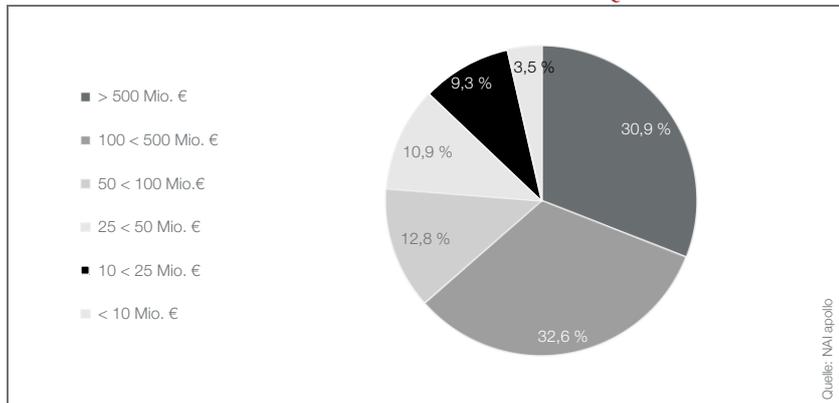
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2020



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2020



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2020



Spitzenrenditen Q1 2020

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,65 %	2,80 %	3,75 %
Düsseldorf	3,10 %	3,10 %	3,80 %
Frankfurt a. M.	2,85 %	3,00 %	3,75 %
Hamburg	2,85 %	3,00 %	3,75 %
München	2,70 %	2,80 %	3,70 %
Gesamt	Ø = 2,85%	Ø = 2,95%	Ø = 3,75%

Quelle: NAI apollo

Weiterhin bestimmten einheimische Anleger das Investmentgeschehen. Mit über 8,8 Mrd. Euro investiertem Kapital haben diese gegenüber den ersten drei Monaten des Vorjahres um fast ein Viertel zugelegt. Aber auch ausländische Akteure in Summe haben im ersten Quartal 2020 überproportional stark in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Insgesamt annähernd 9,3 Mrd. Euro spiegelt hierbei deutlich mehr als eine Verdopplung wider. Zu den stärksten ausländischen Investorenationen zählen Luxemburg, die USA oder auch Frankreich.

Unter den Investorentypen verhilft Aroundtown als gelistetes Unternehmen den „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ zu einem Investmentvolumen von fast 4,8 Mrd. Euro bzw. einem Marktanteil von 26,3 %. Damit werden „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ auf die Plätze zwei und drei verwiesen. Diese sind für 4,1 Mrd. Euro bzw. 3,9 Mrd. Euro verantwortlich. Auf der Verkäuferseite trennen sich „Projektentwickler / Bauträger“ mit einem Volumen von über 3,1 Mrd. Euro am stärksten von deutschen Immobilien.

Innerhalb der Größenklassen haben die Cluster ab 50 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr teils spürbar hinzugewonnen und machen nun mehr als drei Viertel des Gesamtmarktes aus, was vor allem an der Zunahme an Paketverkäufen liegt. Während noch zum Jahresstart 2019 kein Deal oberhalb der 500 Mio. Euro Marke erfasst wurde, beträgt der diesbezügliche Marktanteil nun 30,9 %. Die darunterliegende Klasse „100 < 500 Mio. Euro“ hat im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 68,0 % hinzugewonnen und erreicht im jetzigen Quartal einen Marktanteil von 32,6 %.

Infolge der unverändert anhaltenden Nullzinspolitik der EZB und mangels Investmentalternativen standen deutsche Gewerbeimmobilien zu Jahresbeginn weiterhin im Fokus der Investoren. Mit der aufkommenden COVID-19-Pandemie kam es Mitte März 2020 allerdings praktisch zu einem Erliegen des Investmentmarktes. Dies war weniger durch ein nachlassendes Interesse an Assets bedingt, sondern resultierte vielmehr aus dem Stillstand von Prozessen durch den deutschlandweiten Lockdown. Teilweise zeichnet sich eine abwartende Haltung der Investoren bezüglich des weiteren Verlaufes der Pandemie und den damit verbundenen Auswirkungen ab. So blieben im ersten Quartal 2020 die Spitzenrenditen an allen Top-5 Standorten in allen Assetklassen im Vergleich zum Jahresende 2019 stabil.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weisen die Spitzenrenditen bei Büroimmobilien im ersten Quartal 2020 im Durchschnitt der Top-5 Märkte allerdings eine Reduktion von 12 Basispunkten auf. Weiterhin nehmen Investoren dabei in Berlin mit 2,65 % die niedrigste Spitzenrendite in Kauf. In München beträgt diese 2,70 %, während in Frankfurt und Hamburg in der Spitze jeweils 2,85 % erzielt werden. In Düsseldorf liegt die Rendite bei 3,10 %.

Bei Logistikimmobilien fällt die Renditeabnahme gegenüber dem Vorjahr noch deutlicher aus. In den letzten 12 Monaten ist im Schnitt der Top-5 eine um 26 Basispunkte geringere Rendite erfasst worden. Damit notieren die Spitzenrenditen in München bei 3,70 %, in Berlin, Frankfurt und Hamburg jeweils bei 3,75 % und in Düsseldorf bei 3,80 %.

Die Spitzenrenditen bei Einzelhandelsimmobilien sind schon seit einigen Quartalen durch eine stagnierende Situation gekennzeichnet. Dementsprechend zeigen diese in den Top-5 auch zum Vorjahresquartal keine Veränderung. Weiterhin präsentieren sich Berlin und München mit 2,80 % mit der geringsten Spitzenrendite bei Geschäftshäusern. In Frankfurt und Hamburg liegen diese bei jeweils 3,00 % und in Düsseldorf bei 3,10 %.

Die weitere Entwicklung des deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in den kommenden Monaten ist schwer abzuschätzen. Aktuell ist ein zumindest kurzfristiger Einbruch der Aktivitäten absehbar. Längerfristig werden Rückgänge vor allem in den Assetklassen zu finden sein, die von der Krise am stärksten negativ betroffen sind. Deren Erholung ist im großen Maße abhängig von dem Anlaufen und der Stabilisierung der jeweiligen Vermietungs- sowie gleichzeitig der Finanzierungsmärkte. Parallel besteht Potential für ein steigendes Angebot u.a. durch Notverkäufe oder den Verkauf von Problemimmobilien. Das Angebot von Projektentwicklungen wird aufgrund stockender Baumaßnahmen hingegen sinken. Angaben zur Preisentwicklung können momentan nur spekulativ sein. Generell sind wachsende Risikoaversion, steigende Risikoprämien von Investoren- sowie Bankenseite und parallel sinkende Mieterwartungen anzunehmen. Infolgedessen wird mit einem Anstieg der Anfangsrenditen gerechnet. Das Maß und die jeweilige Ausprägung wird je nach Assetklasse unterschiedlich ausfallen und innerhalb der Segmente variieren. Klar ist jedoch schon jetzt, dass das Transaktionsvolumen des Jahres 2019 nicht zu erreichen sein wird.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

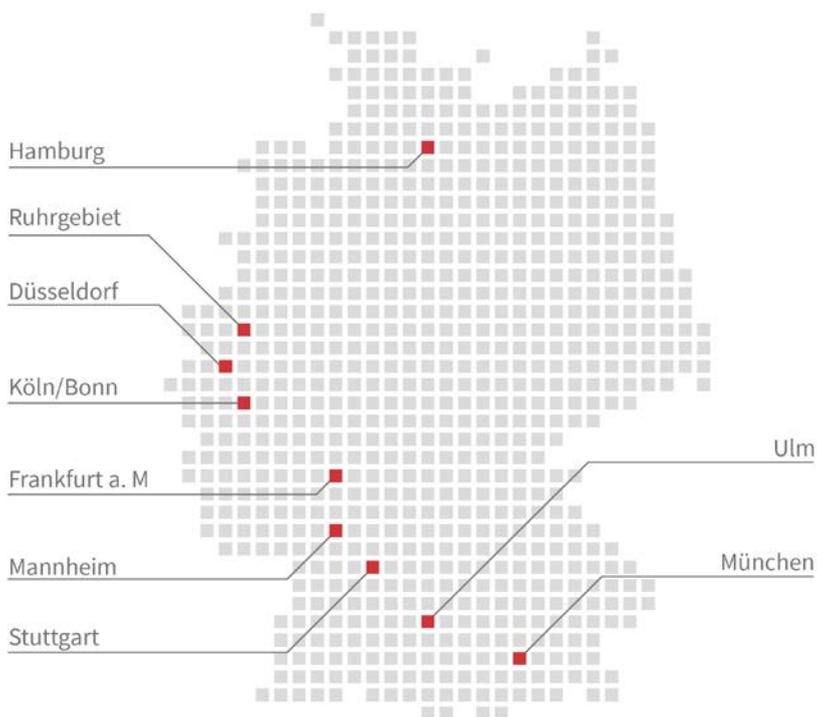
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.