



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
2021

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

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



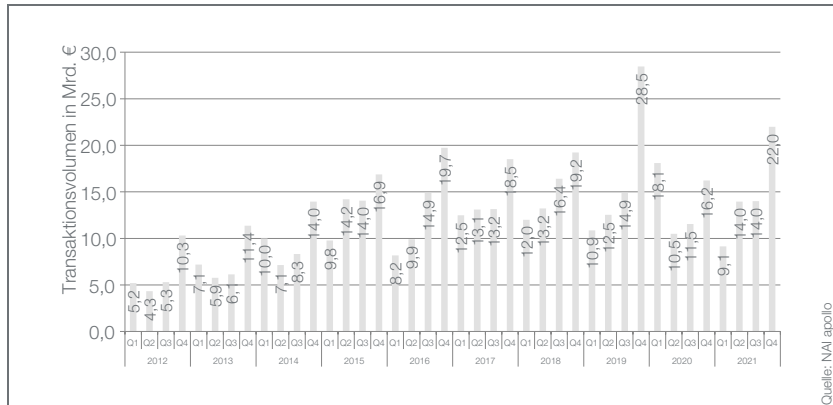
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

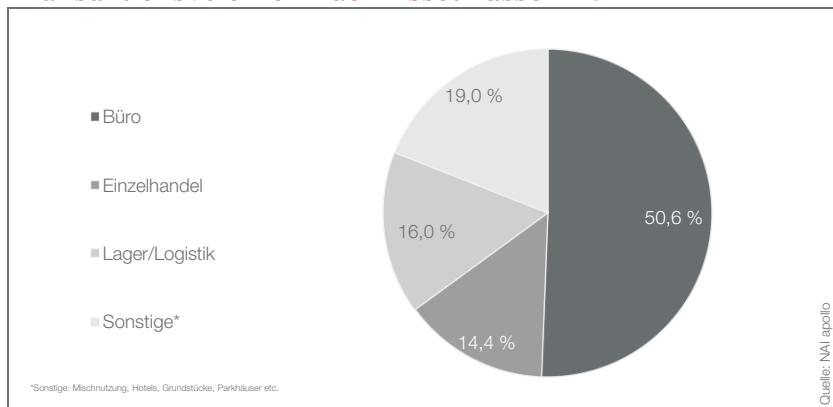


Transaktionsvolumen 2012 – 2021



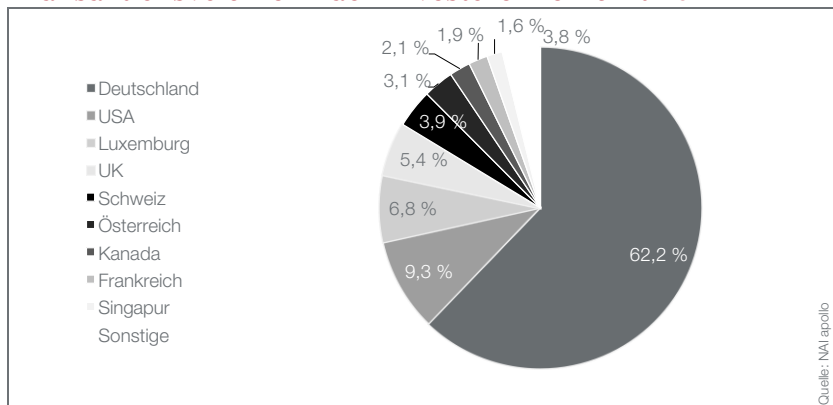
Der deutsche Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt ist im finalen Quartal 2021 durch einen regelrechten Run geprägt. Die in den Monaten Oktober bis Dezember 2021 erzielten 22,0 Mrd. Euro bewegen sich mehr als ein Drittel über dem Vorjahresvolumen (Q4 2020: 16,2 Mrd. Euro). Das Vorquartal (Q3 2020: 14,0 Mrd. Euro) ist um mehr als 50 % übertroffen worden. Insgesamt summiert sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2021 auf 59,1 Mrd. Euro. Dies stellt nach den Jahren 2019 und 2018 das dritthöchste jemals erfasste Resultat dar. Entsprechend übersteigt das Ergebnis von 2021 den Schnitt der letzten zehn Jahre (2011 – 2020: 46,8 Mrd. Euro) um 26 %.

Transaktionsvolumen nach Assetklassen 2021



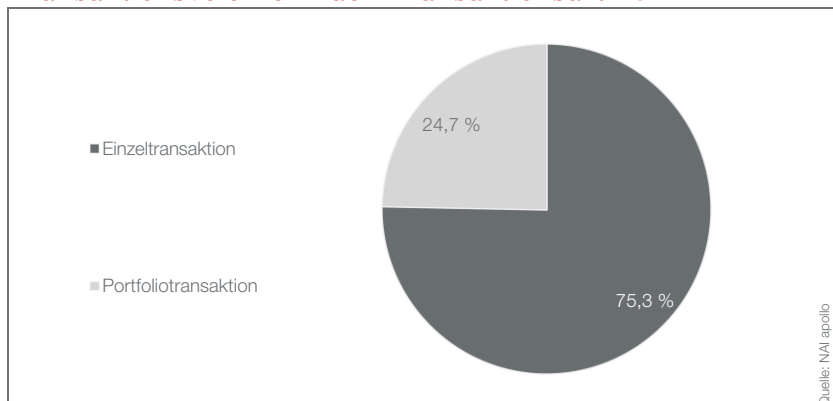
Die sehr gute Performance fußt auch auf der starken Zunahme des Transaktionsvolumens bei Einzeldeals um ein Viertel gegenüber dem Vorjahr auf nun 44,5 Mrd. Euro. Hierbei sind eine Vielzahl an Einzelverkäufen im dreistelligen Millionenbereich insbesondere an den Top-Standorten zu verzeichnen gewesen. Mit dem „Fürst“ in Berlin sowie dem „Four-T1“ in Frankfurt sind sogar zwei Deals oberhalb der 1,0 Mrd. Euro-Marke erfasst worden. Weitere Großobjekte sind beispielsweise der sogenannte „O2-Tower“ sowie die „Highlight Towers“ in München, der Büroturm „Skyper“ in Frankfurt, die „Victoriastadt Lofts“ oder das „Zalando HQ“ in Berlin.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2021

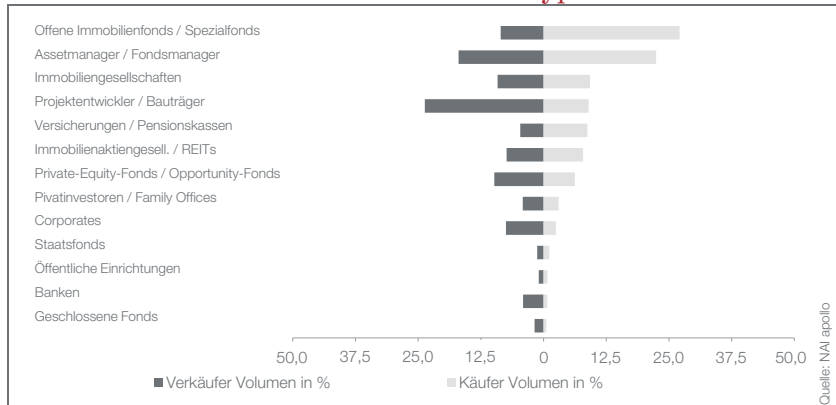


Das Portfoliovolumen des Jahres 2021 hingegen summiert sich auf insgesamt 14,6 Mrd. Euro, womit es 30 % unter dem Vorjahr abschließt. Jedoch war in 2020 ein außerordentliches Ergebnis infolge von sehr großen Paketen bzw. Unternehmensübernahmen erfasst worden. Zu den größten Paketen 2021 zählen beispielsweise das Summit-Portfolio, das durch Tristan Capital Partners übernommen wurde, oder auch 34 ehemalige Real-Märkte, die sich x-bricks gesichert hat.

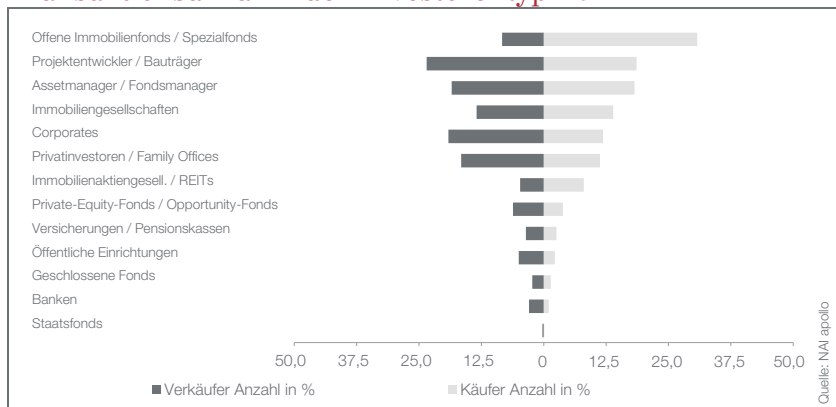
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart 2021



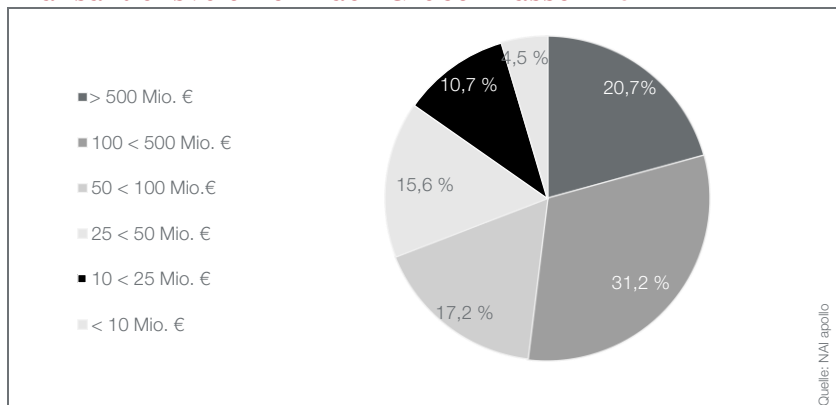
Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2021



Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2021



Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2021



Spitzenrenditen Q4 2021

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,40 %	2,90 %	3,00 %
Düsseldorf	2,80 %	3,25 %	3,10 %
Frankfurt a. M.	2,70 %	3,15 %	3,05 %
Hamburg	2,60 %	3,10 %	3,05 %
München	2,50 %	2,90 %	3,00 %
Gesamt	Ø = 2,60 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,05 %

Quelle: NAI apollo

Trotz anfänglicher Überlegungen infolge des Anstieges von mobilen Arbeitsformen, inwieweit in Zukunft das Büro noch in der heutigen Form benötigt wird, hat sich herauskristallisiert, dass an hochwertigen, zentralen Büroflächen kein Weg herumführt. Dementsprechend stehen auch Büroimmobilien weiterhin ganz oben in der Gunst der Investoren. Diese Assetklasse verbucht 2021 Investments in Höhe von 29,9 Mrd. Euro und bewegt sich damit 8 % über dem Vorjahr. Gleichzeitig stellt dieses Resultat das drittbeste jemals erfasste Ergebnis in dieser Assetklasse dar. Hinter den Büroimmobilien reihen sich die Lager- und Logistikimmobilien ein, die aufgrund eines sehr starken vierten Quartals nicht nur den zweiten Platz unter den Assetklassen verteidigen, sondern zudem mit 9,45 Mrd. Euro eine neue Bestmarke aufstellen. Die drittplatzierten Einzelhandelsimmobilien erzielen ein Transaktionsvolumen von 8,5 Mrd. Euro, was fast 30 % unter dem Vorjahr liegt. Hierbei wurde das Ergebnis maßgeblich durch Transaktionen mit Lebensmittel-einzelhandelsschwerpunkt gestützt. Die „Sonstigen Nutzungen“ sind für insgesamt 11,2 Mrd. Euro verantwortlich. Davon entfallen auf Hotelimmobilien wiederum rund 2,4 Mrd. Euro, womit das Vorjahresergebnis nahezu um ein Fünftel übertroffen wurde.

Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt hat 2021 fest in der Hand deutscher Anleger gelegen. Mit einem Marktanteil von 62,5 % haben diese ihre Ankäufe um weitere 2,8 Mrd. Euro auf nahezu 36,8 Mrd. Euro gesteigert. Dementsprechend sind ausländische Akteure für 37,5 % des Volumens bzw. 22,2 Mrd. Euro verantwortlich. Mit kumulierten Investmentvolumina im Milliardenbereich stechen u.a. angelsächsische sowie europäische Investoren hervor. Hierzu zählen die USA, Luxemburg, UK, die Schweiz, Österreich oder Kanada.

„Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ bestimmen unverändert das Marktgeschehen auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt. Zusammen sind diese für nahezu die Hälfte des angelegten Kapitals verantwortlich und haben als einzige Investorengruppen jeweils im zweistelligen Milliardenbereich investiert. Danach reihen sich u.a. „Immobilien-gesellschaften“, „Projektentwickler / Bau-träger“, „Versicherungen / Pensionskassen“, „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ sowie „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ ein.

Trotz des Rückgangs beim Portfolioinvestmentvolumen verzeichnet die Größenklasse „> 500 Mio. Euro“ einen leichten Zuwachs gegenüber dem Vorjahr, was u.a. auf großvolumige Einzeldeals zurückzuführen ist. Das absolut höchste Volumen entfällt wie auch in der Vergangenheit auf das Cluster „100 < 500 Mio. Euro“ mit einem Marktanteil von 31,2 %.

Die weitere zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und in Europa ist durch eine Vielzahl an Unwägbarkeiten gekennzeichnet. So werden neben der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie, die Lieferengpässe, die steigende Inflation und eine mögliche Zinsanpassung sowie geopolitische Themen (u.a. Ukraine-konflikt) das Jahr 2022 prägen. Dennoch dürfte die Wirtschaft in Deutschland 2022 deutlich zulegen, mit entsprechenden positiven Folgen für den Arbeitsmarkt. So erwartet die neue Bundesregierung das Erreichen des Vorkrisenniveaus beim BIP im Laufe des Jahres 2022, in dem die Wirtschaftsleistung (preisbereinigt) um 3,6 % ansteigen soll. Damit einhergehend wird der Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,1 % sowie ein Anstieg der Erwerbstätigen in Höhe von 425.000 Personen prognostiziert.

Die Spitzenrenditen für Büro-sowie Lager- und Logistikimmobilien an den Top-5 Standorten haben infolge der hohen Nachfrage in den vergangenen Monaten weiter nachgegeben. So notiert der Schnitt der Top-5 für Büroimmobilien nun bei 2,60 %, der entsprechende Wert für Lager- und Logistikimmobilien bei 3,05 %. Gegenüber dem Jahr 2020 sind die Durchschnittswerte der Spitzenrenditen an den Top-5 um fast 20 bzw. um 35 Basispunkte gesunken. In 2022 ist eine weitere geringfügige Reduktion in diesen Assetklassen wahrscheinlich. Nachdem für Geschäftshäuser die Spitzenrenditen in den Top-5 in 2020 angestiegen waren, haben sich diese in 2021 stabil gezeigt. Zum Jahresende 2021 beträgt der Schnitt demnach 3,05 %.

Bei Betrachtung der einzelnen Städte hat die starke Investorennachfrage nach Lager- und Logistikimmobilien im vierten Quartal 2021 die Spitzenrendite in allen Top-5 Standorten weiter sinken lassen. Hierbei stellen Berlin und München mit 3,00 % die Spitze dar. Dahinter folgen Frankfurt und Hamburg mit je 3,05 % sowie Düsseldorf mit 3,10 %.

Auch bei Büroimmobilien hat das ungebrochene Investoreninteresse an den Top-Standorten zu weiter abnehmenden Spitzenrenditen im vierten Quartal 2021 geführt. Berlin weist dabei mit 2,40 % weiterhin die niedrigste Spitzenrendite in Deutschland auf. Es folgen München mit 2,50 %, Hamburg mit 2,60 %, Frankfurt mit 2,70 % sowie Düsseldorf mit 2,80 %.

Die Renditen für Geschäftshäuser sind in allen Top-5 auch zum Jahresende 2021 durch Stabilität gekennzeichnet. Damit reichen diese unverändert von 2,90 % in Berlin und München bis zu 3,25 % in Düsseldorf. Vor Ausbruch der Corona-Pandemie notierten diese im Schnitt noch über 10 Basispunkte niedriger.

Für das Jahr 2022 machen die unverändert starke Investmentnachfrage, vor allem nach Büro- und Logistikimmobilien sowie nach Einzelhandelsobjekten mit Lebensmittelschwerpunkt in Kombination mit einer gut gefüllten Pipeline, einen optimistischen Ausblick möglich. Insofern wird derzeit für das Gesamtjahr 2022 ein Transaktionsvolumen für den deutschen Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt erneut in der Region von 55 - 60 Mrd. Euro prognostiziert.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

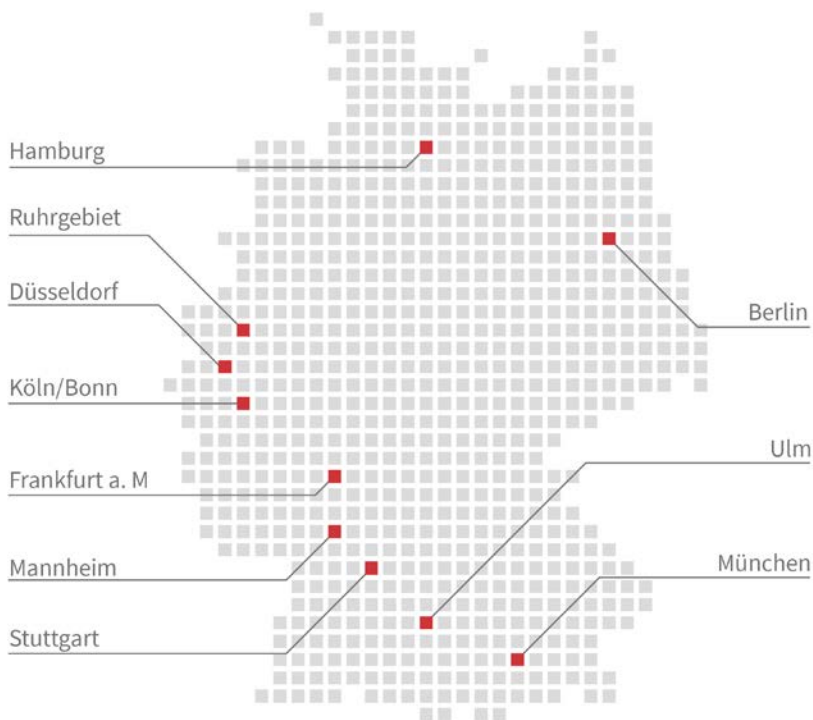
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2022.

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.