Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021

des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld
Sven Carstensen (bulwiengesa)
Michael Gerling (EHI)
Carolin Wandzik (GEWOS)
Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Im Auftrag von
ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021

des Rates der Immobilienweisen

im Auftrag von

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Mit Unterstützung von:

Redaktion: Dr. Michael Hellwig, Manuel Jahn und Peter Müller
Lektorat und Satz: Immobilien Zeitung (Thomas Hilsheimer und Simone Scheurer)
Druck: Beltz Bad Langensalza

Copyright © 2021
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Bei Personen, Gruppen- und Berufsbezeichnungen wird in diesem Werk zur besseren Lesbarkeit i.d.R. das generische Maskulinum verwendet. Die weibliche Form ist stets mitgemeint.

Liebe Leserinnen und Leser,

seit über einem Jahr hat die Corona-Pandemie die ganze Welt fest im Griff. Das gilt auch für die Immobilienwirtschaft. Es gibt Assetklassen, die stärker, und einige, die kaum von der Krise betroffen sind. Unser Frühjahrsgutachten – die wichtigste Analyse der deutschen Immobilienmärkte – liefert nun auch die entsprechenden Zahlen und den Ausblick.

Die Assetklasse Wohnimmobilien ist sehr gut durch die Krise gekommen. Gegen den anhaltenden Trend der steigenden Mieten hilft nur der Neubau von Wohnungen, gerade in den Metropolen und den Universitätsstädten. Das Baulandmobilisierungsgesetz, das sogar noch zusätzliche Regulierungen einführt, ist schon mal keine Verbesserung der regulatorischen Rahmenbedingungen, die es nun eigentlich braucht. Nach dem Scheitern mit Ansage des Berliner Mietendeckels vor dem Bundesverfassungsgericht darf nun nicht mit einem Bundesmietendeckel ein weiterer Bremsklotz an die positive Entwicklung der Neubauzahlen gelegt werden.

Die Assetklasse Büro hatten viele im letzten Jahr schon für entbehrlich erklärt. Auch mit der vom ZIA unterstützen Studie der TU Darmstadt zeigt sich, dass dieser Abgesang unberechtigt ist. Viele Mitarbeiter wollen zumindest teilweise auch künftig im Büro arbeiten. Viele Prozesse können nur im Team und an einem gemeinsamen Ort zufriedenstellend durchgeführt werden. Das Frühjahrsgutachten untermauert das: Der Büromarkt ist robust. In Zukunft kann das Büro sogar noch eine neue Bedeutungsdimension hinzugewinnen. In Zeiten des Fachkräftemangels wird es nicht unerheblich sein, den Beschäftigten einen attraktiven Büroarbeitsplatz anbieten zu können.

Schwierig ist und bleibt die Lage bei den Handelsimmobilien und Hotels. Beide befinden sich seit Monaten fast komplett im Lockdown. Der Handel hat zwar insgesamt ein Umsatzplus verzeichnen können, allerdings überdeckt der pandemiebedingte Boom des Onlinehandels und der Einzelhändler des täglichen Bedarfs die Probleme der Mehrzahl der stationären Händler. Der ZIA hat mit dem HDE einen Code of Conduct entwickelt, in dessen Folge zwischen Vermietern und Mietern eine sehr hohe Einigungsquote von 80 Prozent erzielt werden konnte. Das und die auf Druck des ZIA stetig verbesserten Hilfsprogramme helfen, beseitigen die Probleme aber nicht. Es bleibt dabei: Öffnen mit Test- und Hygienekonzept bleibt die beste Hilfe!

Logistikimmobilien sind im Gegenzug erwartbar der Krisengewinner. Das Transaktionsvolumen ist auf ein Rekordniveau gestiegen. Corona ist ein Katalysator für die Digitalisierung und hat auch den Onlinehandel und die dahinterliegende Logistik befeuert. Die Städte werden sich also nun rasanter verändern, als viele das vor zwei Jahren für möglich gehalten hätten. Die Herausforderungen

für die Immobilienwirtschaft hat der ZIA identifiziert, nun werden wir an den Lösungskonzepten arbeiten!

Dieses Jahr ist Bundestagswahl. Nach dem September kann es damit eine neue Regierungskoalition geben. Der ZIA ist seit Jahren mit den Parteien im regen Austausch, um die Expertise und die Sichtweise der Branche einzubringen. Wir geben damit als ZIA einer von Deutschlands systemrelevanten Branchen eine wichtige Stimme in der Politik.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!

Dr. Andreas Mattner
Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort
Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. 3

Das sagen die Unterstützer des Frühjahrsgutachtens 5

Inhaltsverzeichnis 19

Abbildungsverzeichnis 22

1 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld und Patrick Hirsch – Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und Walter Eucken Institut 27

1.1 Einleitung 29

1.2 Aktuelle Entwicklungen 29
- 1.2.1 Konjunkturelle Entwicklung 29
- 1.2.2 Entwicklung der Wirtschaftssektoren und Konjunkturindikatoren 42
- 1.2.3 Monetäre Entwicklung 48

1.3 Ausblick und Prognose 64

1.4 Politische Rahmenbedingungen und Empfehlungen für Politik und Wirtschaft 71

2 Frühjahrsgutachten Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2021
Sven Carstensen, Alexander Fieback, Dierk Freitag, Oliver Rohr, Patrik Völtz und Andreas Wiegner – bulwiengesa AG 79

2.1 Der Markt für Wirtschaftsimmobilien 81

2.2 Investmentmarkt 83
- 2.2.1 Aktuelle Entwicklungen 83
- 2.2.2 Ausblick 86

2.3 Büroimmobilien 88
- 2.3.1 Einleitung 88
- 2.3.2 Rahmenbedingungen 88
- 2.3.3 Aktuelle Entwicklungen 89
- 2.3.4 Transaktionsmarkt 97
- 2.3.5 Ausblick 102

2.4 Unternehmensimmobilien 104
- 2.4.1 Einleitung 104
- 2.4.2 Rahmenbedingungen 105
- 2.4.3 Aktuelle Entwicklungen 107
- 2.4.4 Transaktionsmarkt 110
- 2.4.5 Ausblick 112

2.5 Logistikimmobilien ... 112
2.5.1 Einleitung ... 112
2.5.2 Rahmenbedingungen ... 113
2.5.3 Aktuelle Entwicklungen ... 116
2.5.4 Transaktionsmarkt ... 118
2.5.5 Ausblick ... 120

2.6 Hotelimmobilien ... 122
2.6.1 Einleitung ... 122
2.6.2 Rahmenbedingungen ... 123
2.6.3 Aktuelle Entwicklungen ... 128
2.6.4 Transaktionsmarkt ... 132
2.6.5 Ausblick ... 133

2.7 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft ... 138

3 Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2021
Michael Gerling, Lena Knopf und Kristina Pors – EHI Retail Institute unter Mitwirkung von Jan Schwarze – CBRE ... 143

3.1 Einleitung ... 145

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen ... 146

3.3 Aktuelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt ... 151

3.4 Situation und Perspektiven in und außerhalb der Einkaufsmetropolen ... 160

3.5 Ausblick und Prognose ... 172

3.6 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft ... 174

4 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien in den A-Städten 2021
Carolin Wandzik und Sebastian Wunsch – GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH ... 177

4.1 Einleitung ... 179

4.2 Aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ... 179
4.2.1 Wohnungsnachfrage ... 179
4.2.2 Wohnungsangebot ... 181
4.2.3 Transaktionsgeschehen ... 184
4.2.4 Miet- und Kaufpreisentwicklung ... 186

4.3 Die Wohnungsmärkte der A-Städte ... 188
4.3.1 Wohnungsnachfrage ... 188
4.3.2 Wohnungsangebot ... 191
4.3.3 Transaktionsgeschehen ... 193
4.3.4 Miet- und Kaufpreisentwicklung ... 195
4.3.5 Berliner Mietendeckel ... 198

4.4 Fazit und Ausblick ... 201

4.5 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft ... 204

5 Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien in ländlichen Räumen 2021
Prof. Dr. Harald Simons, Constantin Tielkes und Malte Scharrenberg – empirica ag 207

5.1 Einleitung 209

5.2 Preisentwicklung in den ländlichen Räumen 209

5.3 Bevölkerungsentwicklung in den ländlichen Räumen mit Anschluss an eine Metropole 212

5.4 Zu- und Abwanderung in ländlichen Räumen 215

5.5 Repräsentationslandkreise des ländlichen Raumes 218

5.6 Abwägung Stadt-Land hat sich verschoben 222

5.7 Corona verschiebt die Abwägung weiter 224

5.8 Fazit und Empfehlungen für Politik und Wirtschaft 226

Glossar 231

Der Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft 236

Unterstützer des Frühjahrsgutachtens 240

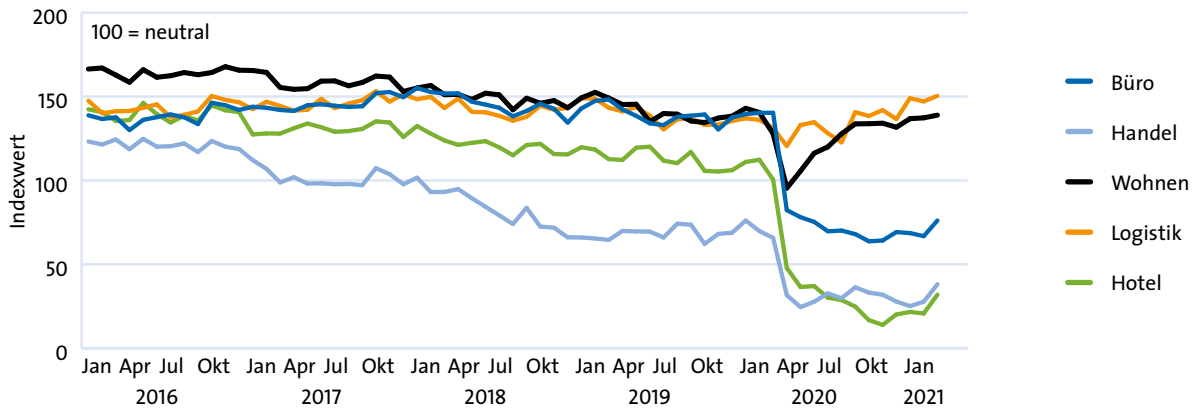
2.1 Der Markt für Wirtschaftsimmobilien

geteilte Immobilienwelt

Es liegt auf der Hand, dass der Erfolg von Wirtschaftsimmobilien stark von den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig ist – je nach Nutzungssegment in unterschiedlichen Ausprägungen. Dies zeigt sich in der anhaltenden Corona-Krise sehr deutlich: Eigentümer von Hotelimmobilien müssen derzeit auf die eigene wirtschaftliche Substanz bauen (bzw. auf die ihrer Pächter) und es zeichnet sich schon jetzt deutlich ab, dass es eine ganze Reihe von Betrieben gibt, die die Krise nicht überstehen werden. Neben Hotels sind Einzelhandelsimmobilien das Segment, in dem sich die Corona-Krise unmittelbar und am deutlichsten niederschlägt.

Im Deutsche Hypo Immobilienklimaindex, der die Stimmung im deutschen Immobilienmarkt nach Nutzungsarten widerspiegelt, zeigen diese beiden Segmente somit auch seit Krisenbeginn einen deutlichen Einbruch. Der Punktewert für Hotelimmobilien liegt derzeit bei 31,9, was einen Rückgang von etwa 68% (-68,6 Punkte) innerhalb eines Jahres bedeutet.

Abbildung 2.1: Deutsche Hypo Immobilienklima nach Nutzungsart, 2016 – März 2021



Quelle: bulwiengesa AG, Deutsche Hypo

Anders sieht es bei den Wohn- und insbesondere Logistikimmobilien aus. Getrieben von einem zunehmenden Nachfragedruck ist die Stimmung in dieser Nutzungskategorie positiv – der Klimawert nähert sich seinem Allzeithoch. Er liegt derzeit bei 150,4 und hat somit rund 19 Punkte im Vorjahresvergleich zugelegt.

Zwischen diesen beiden beschriebenen Polen – Depression bei Hotel- und Einzelhandelsimmobilien und Hochstimmung bei Logistik- und Wohnimmobilien – verharrt das Bürosegment in einer etwas ambivalenten Stimmungslage: Einerseits weisen die Schlüsselindikatoren auf eine weiterhin stabile Marktlage hin; massive Verwerfungen blieben hier bislang aus. Andererseits verunsichert die anhaltende Diskussion über die möglicherweise nachlassende Nachfrage und den demzufolge sinkenden Ertrag durch die Zunahme der Homeoffice-Tätigkeit und des mobilen Arbeitens viele Akteure. So liegt der Klimawert bei Büroimmobilien im März 2021 bei 76,1 Punkten – im Vorjahresmonat lag er noch bei 140 Punkten.

Jenseits der Stimmungslage erfolgt im vorliegenden Frühjahrsgutachten wie gewohnt eine Detailanalyse der einzelnen Assetklassen im Bereich der Wirtschaftsimmobilien.

Hotelmarkt

im Krisenmodus

Kaum eine Branche in Deutschland ist von Corona so stark betroffen wie das Beherbergungsgewerbe. Nach zehn Jahren Wachstum brach der Tourismus in Deutschland teilweise dramatisch ein. Während der Lockdown-Monate sanken die Übernachtungszahlen vielerorts um über 90%. Viele Hotelbetriebe liegen wirtschaftlich am Boden. Wo noch möglich, wurden Projektentwicklungen gestoppt. Erste Betreiber gaben auf und diverse Investoren nehmen von Hotel- und Freizeitimmoblien Abstand. So sank das Transaktionsvolumen bei Hotelinvestments in Deutschland 2020 um rund 60%.

Die Einbußen vieler anderer Branchen und die weltweit guten Erfahrungen mit Videokonferenzen lassen befürchten, dass die für die Stadthotellerie wichtige geschäftlich motivierte MICE[1]-Nachfrage aus dem In- und Ausland noch mindestens zwei bis drei Jahre unter Vorkrisenniveau verharren wird. Selbst eine Erholung der Besucherströme bedeutet noch lange keine wirtschaftliche Gesundung der Tourismus- und Hotelbetriebe: Diese benötigen gerade jetzt Kapital für Konzeptmodifikationen, Digitalisierung, Mitarbeiterbindung, Schuldenabbau und Kapitaldienst. Schneller erholen wird sich die Ferienhotellerie. Doch auch dort ist investitionsseitig Vorsicht geboten. Zudem ist in den nächsten Jahren besonders in Küstennähe mit hohen Angebots- und damit Wettbewerbszuwächsen zu rechnen.

Logistikmarkt

Etablierung als Core-Assetklasse

Wohl keine Assetklasse profitierte von den technischen und gesellschaftlichen Veränderungen des letzten Jahrzehnts so sehr wie Logistikimmobilien. Der Boom des Onlinehandels und neue globalisierte Lieferketten haben zu einem enormen Bedarf an modernen Lager- und Umschlagsimmobilien geführt. Trotz eines Fertigstellungsvolumens von rund 23,5 Mio. m^2 in den vergangenen fünf Jahren steht der steigenden Nachfrage oft kein adäquates Angebot gegenüber. Genehmigungsrechtliche Beschränkungen bei Flächenausweisungen dämpfen hier zusätzlich.

Die hohe Attraktivität von Logistikimmobilien wird von einer wachsenden Zahl an Marktakteuren und Investoren erkannt – sie sind damit längst der Nische entwachsen und stehen somit ganz oben auf der Einkaufsliste vieler institutioneller Investoren – durchaus auch im Core-Bereich.

Büromarkt

solide durch die Krise

Die Erwartungshaltung bezüglich der nachhaltigen Auswirkungen von Homeoffice auf den deutschen Büromarkt hat sich im Laufe des Jahres verändert. Nach einem ersten reflexartigen Abgesang auf Büroimmobilien im ersten Lockdown hat sich mittlerweile die Diskussion versachlicht. Dass der Bedeutungszuwachs von Homeoffice oder auch mobilen Arbeitsplätzen sich auf die Nachfrage im Büromarkt auswirken wird, ist unbestritten. Auf der anderen Seite werden auch neue Flächenkonzepte gefordert, die eine geringere Arbeitsplatzdichte vorsehen. Die Kernaussage aus dem Herbstgutachten, dass es ausgehend

1 MICE: Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions bzw. Events

von einem robusten Vorkrisenniveau zu keinen massiven Verwerfungen im Büromarkt kommen wird, kann somit stehenbleiben.

Fundamental ist – jenseits der Diskussion über Arbeitsplatzkonzepte – die Erwartungshaltung, wie sich die Bürobeschäftigtenzahl entwickeln wird. Korrelierend mit einem Wiedererstarken der Wirtschaft wird spätestens ab Mitte des Jahres mit einem Nachfrageschub gerechnet. Noch immer ist die Marktverfassung robust: Sowohl die Leerstandszahlen als auch die Mieten sind weiterhin auf einem stabilen Niveau, somit bleibt die Erwartung im Bürobereich verhalten positiv. Auch als Investments bleiben Büros gefragt – insbesondere mit sicheren Ertragsstrukturen.

Unternehmensimmobilien

breite Zielgruppe sorgt für stabile Nachfrage

Unternehmensimmobilien weisen eine breite Palette an Flächentypen auf, die von Büro- über Lager- bis hin zu Produktionsflächen reicht. Entsprechend kommt eine breite Zielgruppe als Nutzer in Frage. Dies stützt diese Assetklasse und sorgt für stabile Einnahmen, sodass die Nachfrage bei begrenztem Angebot auf einem hohen Niveau verharrt. Getragen vom aktuellen Strukturwandel bei Produktionsprozessen und vom zunehmenden Bedarf an urbanen Gewerbeflächen, bleiben die Aussichten für Unternehmensimmobilien positiv. Für Spezialisten stellen Unternehmensimmobilien attraktive Alternativen zu den herkömmlichen Assetklassen mit höheren Renditepotenzialen dar.

2.2 Investmentmarkt

2.2.1 Aktuelle Entwicklungen

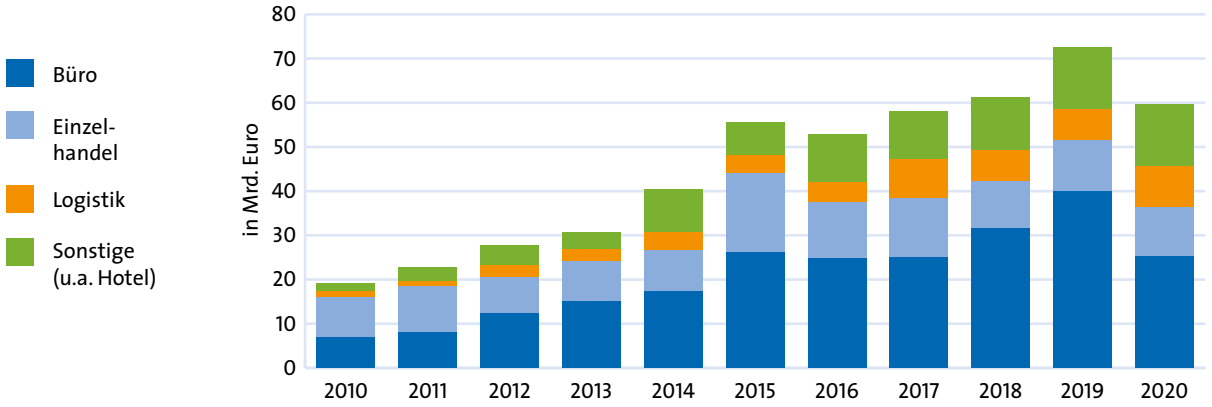
Investmentmarkt vergleichsweise robust

Trotz Pandemie und Brexit ist der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland im abgelaufenen Jahr erstaunlich robust durch die Krise gekommen. Der pandemiebedingte Rückgang im Transaktionsgeschehen hat insbesondere das zweite und dritte Quartal betroffen. Zum Jahresende ist die Marktaktivität wieder deutlich gestiegen.

Im Jahr 2020 wechselten deutsche Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von rund 59,6 Mrd. Euro den Besitzer. Das Zehnjahresmittel von ca. 48,2 Mrd. Euro wurde um knapp ein Viertel übertroffen und zugleich wurde das drittbeste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre erzielt. Allein im letzten Quartal wurden 18,8 Mrd. Euro umgesetzt bzw. rund 32% des Jahresergebnisses. Damit wurde sogar das starke Jahresauftaktquartal mit 18,2 Mrd. Euro leicht übertroffen.

Die Aktivität internationaler Käufer ging 2020 aufgrund der Reisebeschränkungen und der globalen Rezession im Vergleich zum Vorjahr etwas zurück. Insgesamt entfielen auf ausländisches Kapital knapp 41% des Transaktionsvolumens (2019: 43%). Die internationale Beteiligung an Portfoliotransaktionen war wie in den Vorjahren mit 60% höher als bei Einzeltransaktionen. Die größte Aktivität zeigten Käufer aus dem europäischen Ausland (ca. 20% des Gesamtvolumens).

Abbildung 2.2: Investmentvolumen nach Segmenten in Deutschland, 2010 – 2020



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Büroimmobilien büßen Umsatzanteile ein, bleiben aber gefragteste Assetklasse

Büroimmobilien blieben trotz der Diskussionen um die Auswirkungen von Homeoffice und Digitalisierung auf den zukünftigen Flächenbedarf die gefragteste Assetklasse. Das Anlagevolumen betrug 25,1 Mrd. Euro bzw. 42% des Gesamtumsatzes. Gegenüber 2019, als 39,9 Mrd. Euro in Büroobjekte investiert wurden, ist das Anlagevolumen um rund -37% gesunken. Als Ursache hierfür sind insbesondere die fehlenden Großtransaktionen in den ersten drei Quartalen auszumachen.

Skepsis gegenüber Shoppingcentern und Warenhäusern nimmt weiter zu

Das Investitionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien verpasste mit 11,2 Mrd. Euro nur knapp das Vorjahresniveau (11,5 Mrd. Euro). Der Investorenfokus lag dabei auf Supermärkten, Discountern und lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren. Die Skepsis von Investoren gegenüber den Betriebsformen Shoppingcenter und Warenhäuser war angesichts der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels bereits vor der Krise spürbar. Die Pandemie und die damit verbundenen Ausgangs- bzw. Kontaktbeschränkungen haben diesen Trend befeuert. Während der Online- und Versandhandel ein kräftiges Plus von rund 23% im Vergleich zum Vorjahr verbuchte, blickt der stationäre Modehandel auf ein Katastrophenjahr zurück (ca. -25%). Es bleibt abzuwarten, ob die Umsatzverschiebungen zugunsten des Onlinehandels nach Corona wieder ausgeglichen werden können.

Investments in Logistikimmobilien erreichen Rekordwert

Als klarer Gewinner gehen Logistikimmobilien aus der Pandemie hervor, die ihre erst seit etwas mehr als fünf Jahren bestehende Bedeutung für eine breitere Investorenklientel nochmals ausbauen konnten. Hier wurden 2020 mehr als 9,2 Mrd. Euro investiert. Diese Assetklasse erreichte damit einen Umsatzanteil von über 15% und konnte das Vorjahresvolumen um rund 2,1 Mrd. Euro überflügeln. Selbst der bisherige Rekordwert von 8,9 Mrd. Euro aus dem Jahr 2017 wurde übertroffen. Begleitet wurde diese Entwicklung von deutlich anziehenden Preisen, die zu einer weiteren Annäherung der Nettoanfangsrenditen an andere Immobiliensegmente führte.

Stadthotellerie angeschlagen

Deutliche Einbußen wurden auf dem Hotelinvestmentmarkt registriert. Die Reisebeschränkungen führten zu einem drastischen Einbruch der Auslastung, von dem insbesondere die Stadthotellerie betroffen war. In der Folge kam das Transaktionsgeschehen ab dem zweiten Quartal fast zum Erliegen. Am Ende stand ein Transaktionsvolumen von ca. 2,3 Mrd. Euro, was deutlich unter dem Vorjahresniveau von 5,0 Mrd. Euro lag.

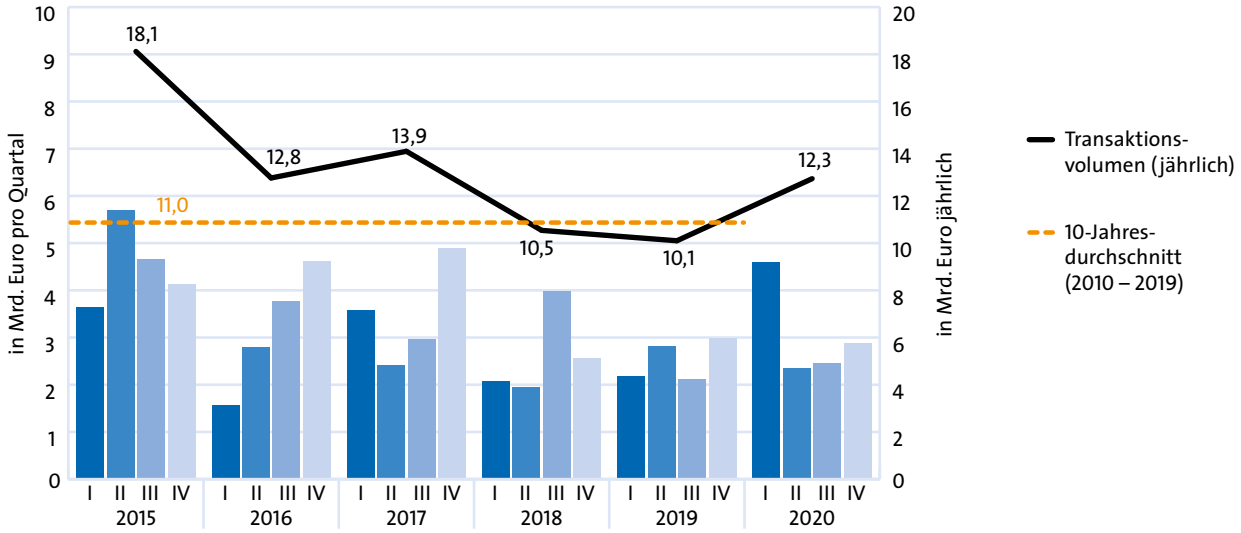
Sondereffekte

Sondereffekte haben das Gesamtergebnis beeinflusst. So fällt die Bilanz auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt für das Jahr 2020 positiv aus. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 12,3 Mrd. Euro in deutsche Handelsimmobilien investiert. Damit wurden die Ergebnisse der Vorjahre trotz der Pandemie mit ihren umfassenden Einschränkungen für den stationären Einzelhandel deutlich übertroffen. Im Vergleich zu 2019 (10,1 Mrd. Euro) stieg das Investitionsvolumen im Jahr 2020 um 21%, gegenüber 2018 (10,5 Mrd. Euro) nahm das Volumen um 16% zu. Trotz Corona präsentierte sich der Einzelhandelsinvestmentmarkt in Deutschland in seiner Gesamtheit 2020 äußerst stabil. Allerdings ist das angesichts der Krise hohe Investitionsvolumen auch auf verschiedene Sondereffekte zurückzuführen:

Einzelhandelsinvestments insgesamt stabil

- So hat das mit 4,6 Mrd. Euro besonders starke erste Quartal maßgeblich zum guten Gesamtergebnis des Jahres 2020 beigetragen. In den ersten drei Monaten des vergangenen Jahres waren die Auswirkungen der Pandemie in Deutschland noch nicht spürbar bzw. schlug der erste Lockdown ab Mitte März 2020 noch nicht auf das Transaktionsgeschehen im Einzelhandelsinvestmentmarkt durch. Hinzu kamen Nachholeffekte in Form einiger Transaktionen, die sich 2019 verzögert hatten und entsprechend erst in den ersten Monaten des Jahres 2020 abgeschlossen werden konnten.
- Darüber hinaus war das Investmentjahr 2020 im Einzelhandel insgesamt von verschiedenen großvolumigen Portfoliotransaktionen bzw. Unternehmensanteilsübernahmen geprägt. Die zehn größten Paketverkäufe des Jahres 2020 summierten sich auf rund 5,9 Mrd. Euro und trugen damit allein zu 48% des gesamten Transaktionsvolumens des Jahres 2020 bei.
- Auch gab es aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen weitere Verschiebungen bei den Sub-Assetklassen auf dem Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien. So haben die bereits vor der Pandemie bei Investoren stark nachgefragten Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerten Fachmarkt- und Nahversorgungszentren ihre Beliebtheit im Jahresverlauf noch einmal steigern können.

Abbildung 3.8: Transaktionsvolumen Retail-Investment, 2015 – 2020



Quelle: CBRE Research 2020

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart

Höchstes Transaktionsvolumen bei Fachmarktobjekten, ...

Entsprechend zeigt das Transaktionsvolumen nach Nutzungsart für das Jahr 2020 eine klare Dominanz von Fachmarktobjekten. Insgesamt wurden 6,3 Mrd. Euro in Handelsimmobilien aus diesem Segment investiert, zu dem neben den verschiedenen Arten von Lebensmittelmärkten auch Baumärkte, Möbelmärkte, Cash-and-Carry-Märkte sowie Nahversorgungs- und Fachmarktzentren gehören. Dies entspricht einem Anteil von 52% am Gesamtvolumen. Die Übernahme von 80 Immobilien der Metro AG durch das Investorenkonsortium von X+bricks und der SCP Group, der Kauf des 33 Cash-and-Carry-Märkte umfassenden Matrix-Portfolios durch GIC sowie der Erwerb von 120 lebensmittelgeankerten Immobilien durch X+bricks haben zu dem hohen Transaktionsvolumen in diesem Segment beigetragen. Inzwischen engagieren sich hier auch Einzelhandelsinvestoren, die bisher nicht in diesem Teilsegment des Einzelhandelsinvestmentmarktes aktiv waren.

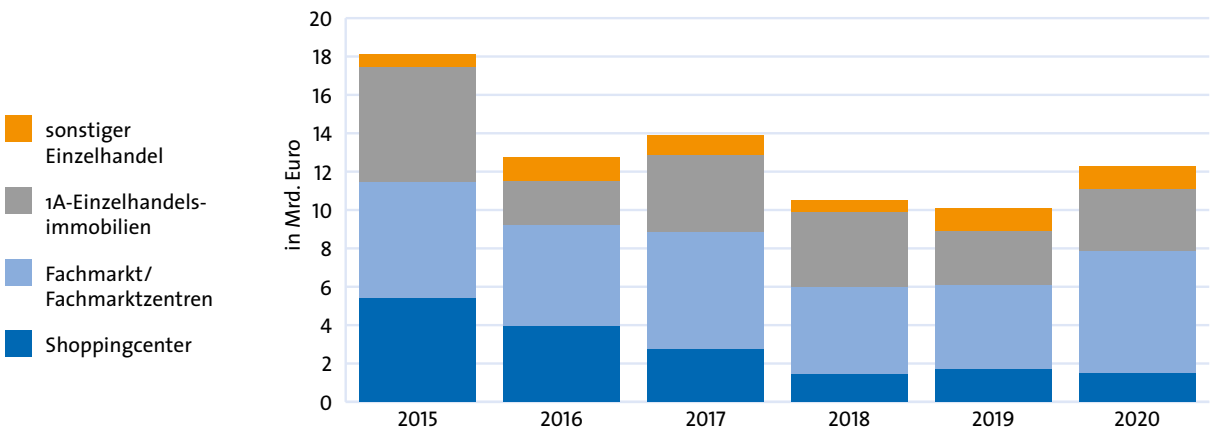
... gefolgt von Geschäftshäusern ...

Auf Platz zwei folgten innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage mit einem Transaktionsvolumen von 3,3 Mrd. Euro und einem Anteil von 27%. Das gute Abschneiden dieser von pandemiebedingten Geschäftsschließungen besonders betroffenen Immobilien ist wesentlich auf diverse Portfoliokäufe und Anteilsübernahmen im Segment der Kauf- und Warenhäuser zurückzuführen. Dazu gehört u.a. ein Anteilserwerb von RFR an 30 Kaufhof-Immobilien der Signa-Gruppe im ersten Quartal 2020, der Erwerb von elf Karstadt-Immobilien durch RFR von der Hightstreet Holding sowie ein Portfolio mit drei Karstadt-Häusern, welches Signa im dritten Quartal von Quantum gekauft hat.

... und Shoppingcentern.

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 1,5 Mrd. Euro erlangten Shoppingcenter einen Anteil von 12% am gesamten Investitionsvolumen. Die Herausforderungen durch die Lockdowns, denen sich Shoppingcenter im Jahr 2020 ausgesetzt sahen, spiegeln sich nur bedingt im Transaktionsvolumen wider. So ist ein Drittel des Investmentvolumens von etwa 500 Mio. Euro auf eine Fondstransaktion von drei Shoppingcentern zwischen zwei ECE-Fonds zurückzuführen. Da diese Objekte auch in den vergangenen Jahren wenig gehandelt wurden (2019: 1,7 Mrd. Euro und 2018: 1,4 Mrd. Euro), hatte das 2020 noch einmal geringere Investoreninteresse an Shoppingcentern keinen gravierenden Einfluss auf das Gesamtergebnis des hiesigen Einzelhandelsinvestmentmarktes.

Abbildung 3.9: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Nutzungsart, 2015 – 2020



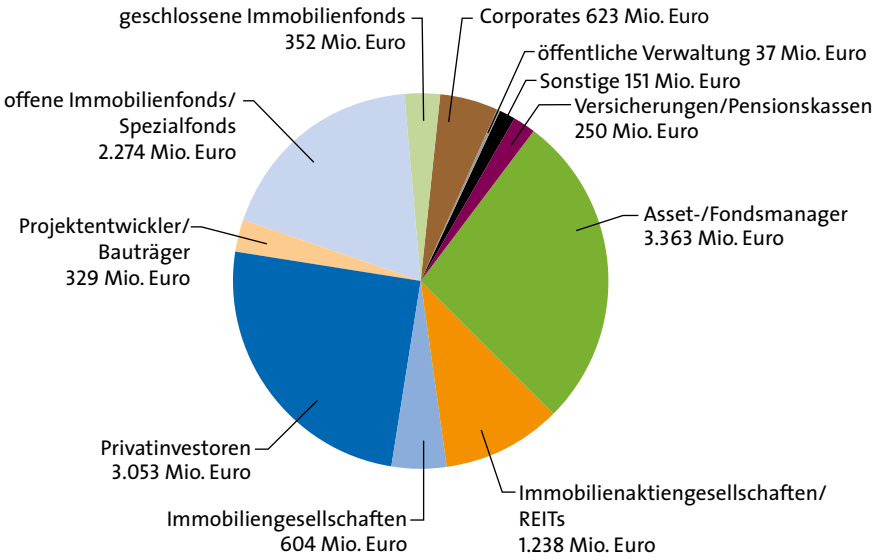
Quelle: CBRE Research 2021

Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Investoren

Asset- und Fondsmanager am aktivsten

Asset- und Fondsmanager stellten 2020 die aktivste Käufergruppe auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt dar. Sie investierten rund 3,4 Mrd. Euro, was einem Anteil von 27% am Gesamtvolumen des Jahres 2020 entspricht. Gleichzeitig wurden zwar auch Handelsimmobilien im Umfang von rund 1,7 Mrd. Euro durch diese Gruppe von Investoren verkauft, mit einem Überschuss von 1,7 Mrd. Euro stellten Asset- und Fondsmanager jedoch auch die größte Nettokäufergruppe des vergangenen Jahres. Es folgte die Gruppe der Privatinvestoren, die mit einem Investitionsvolumen von 3,1 Mrd. Euro zu einem Anteil von 25% des Transaktionsvolumens beitrugen. Auf Verkaufsseite stand hier ein Volumen von 1,8 Mrd. Euro, woraus sich ein Nettokaufvolumen von 1,3 Mrd. Euro ergab. Offene Immobilien- und Spezialfonds investierten 2,3 Mrd. Euro in deutsche Handelsimmobilien, was einem Anteil von 19% entspricht. Gleichzeitig trennten sich Bestandshalter aus der Gruppe der offenen Immobilien- und Spezialfonds von Handelsobjekten mit einem Volumen von 1,2 Mrd. Euro. Damit überwog der Immobilienkauf den Verkauf um knapp 1,1 Mrd. Euro. Die umfangreichsten Verkäufe von Einzelhandelsimmobilien gingen auf Investoren aus der Gruppe der Immobilienaktiengesellschaften/REITs zurück. Sie trennten sich von Immobilien mit einem Volumen von 3,2 Mrd. Euro, was 26% des Gesamtvolumens auf Verkaufsseite entspricht. Bei gleichzeitigen Ankäufen in einem Volumen von 1,2 Mrd. Euro zeigte die Bilanz dieser Investorengruppe am Jahresende ein Minus von knapp 2 Mrd. Euro.

Abbildung 3.10: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Käufertyp, 2020



Quelle: CBRE Research 2021

Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Transaktionsform

höchste Portfolioquote seit zehn Jahren

Aufgrund der diversen bereits erwähnten großvolumigen Paketverkäufe und Unternehmensanteilsübernahmen – darunter insbesondere Pakete von Lebensmittelmärkten und Fachmarktobjekten, aber auch einige Transaktionen von Kauf- und Warenhäusern – nahm die Portfolioquote im Jahr 2020 im Vergleich zu 2019 deutlich zu. Mit einem Anteil von 65% am Gesamtvolumen stieg der

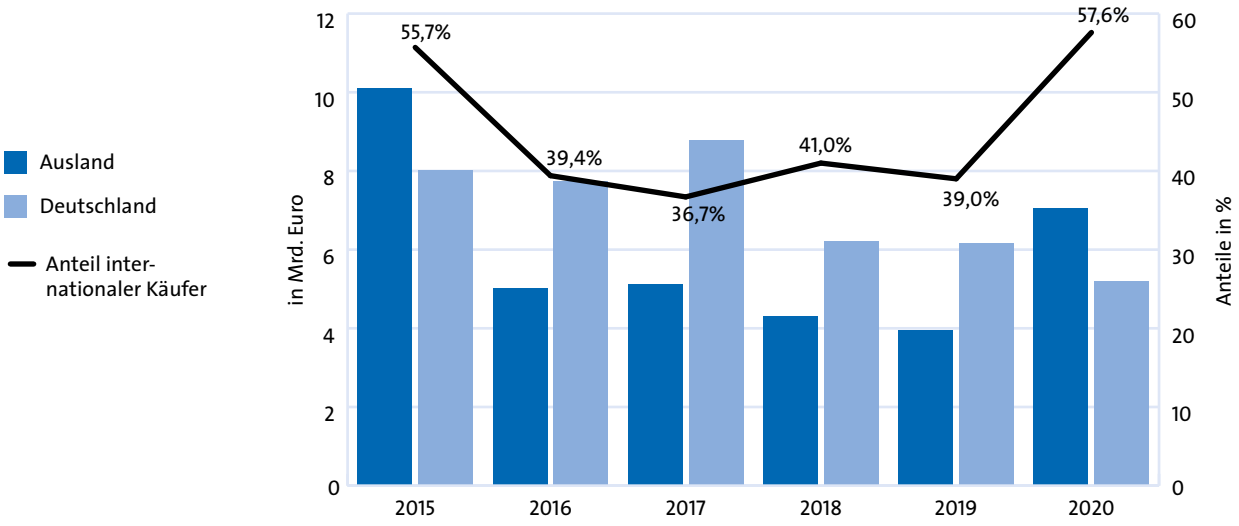
Portfolioanteil gegenüber dem Jahr 2019 um 16 Prozentpunkte. Dies ist gleichzeitig die höchste Portfolioquote auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt der letzten zehn Jahre. Unter den Einzeltransaktionen fanden sich 2020 insgesamt sechs Verkäufe mit einem Volumen von jeweils mindestens 100 Mio. Euro, darunter das durch Krieger Projektentwicklung erworbene Shoppingcenter KaufPark in Dresden, die durch Revcap übernommenen Bahnhofspassagen in Potsdam sowie das von der Volksbank Braunschweig Wolfsburg gekaufte CityPalais in Duisburg.

Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Investorennationalität

Auch das Engagement internationaler Investoren hat 2020 im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen – und das trotz der Reisebeschränkungen und limitierten Vor-Ort-Besichtigungen. Insbesondere Eigentümer von Supermärkten, Lebensmitteldiscountern, Verbrauchermärkten und Drogerien wurden mit Kaufanfragen – oft von Investoren aus der ganzen Welt – überhäuft. So stellt Deutschland – nach den USA – den weltweit größten Markt für gewerbliche Immobilieninvestments dar. Entsprechend stieg der Anteil internationaler Käufer deutlich um 19 Prozentpunkte auf 58% an. Auch dies ist der höchste Wert der vergangenen zehn Jahre für das Engagement ausländischer Investoren auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt. Unter den internationalen Investoren zeigten sich US-Investoren im Jahr 2020 besonders aktiv. Mit Ankäufen im Wert von 2,2 Mrd. Euro trugen sie zu 18% des Gesamtvolumens auf dem Markt für Handelsimmobilien in Deutschland bei. Das Gros des Investitionsvolumens entfiel mit rund 1,2 Mrd. Euro auf das US-Unternehmen RFR Holding, gefolgt von Apollo mit 600 Mio. Euro.

US-Investoren besonders aktiv

Abbildung 3.11: Transaktionsvolumen Retail-Investment nach Käuferherkunft, 2015 – 2020



Quelle: CBRE Research, Q4 2020.