



## DEUTSCHER IMMOBILIENINVESTMENT- MARKT TROTZ CORONA

Das Vertrauen nationaler und internationaler Investoren in die deutschen Immobilienmärkte ist ungebrochen hoch. Das zeigen auch die aktuellen Marktdaten: Mit einem gesamten Transaktionsvolumen von 79,2 Milliarden Euro wurden im „Corona-Jahres“ 2020 zwar 5,5 Prozent weniger als im Rekordjahr 2019 registriert, aber immerhin das zweitbeste Ergebnis in den letzten beiden Dekaden. In einer Jahresendralleye wurden im letzten Quartal 2020 gut 23 Milliarden Euro angelegt. Damit übertraf das vierte Quartal das dritte Quartal um 69 Prozent und fiel nur leicht schwächer aus als das von milliarden-schweren M&A-Transaktionen dominierte besonders starke Auftaktquartal. Der deutsche Investmentmarkt ist damit einmal mehr die Nummer eins als Investitionsdestination in Europa.

Während 59,2 Milliarden des Investitionsvolumens auf Gewerbeimmobilien entfielen (minus zwölf Prozent), erreichte der Wohninvestmentmarkt für Objekte und Portfolios ab 50 Einheiten 20 Milliarden Euro und damit ein Plus von 23 Prozent im Jahresvergleich. Damit lagen sowohl das Transaktionsvolumen bei Gewerbe- als auch bei Wohnimmobilien um 30 beziehungsweise 38 Prozent über dem jeweiligen langjährigen Mittel und unterstreicht die hohe Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes, der gerade in schwierigen Zeiten ein sicherer Hafen für Privatanleger wie institutionelle Investoren und damit weltweit weiterhin der zweitgrößte Markt hinter den USA ist.

Trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen aufgrund der Corona-Pandemie, die vor allem dem Dienstleistungssektor zusetzte, sowie der damit einhergehenden, kontrovers geführten Diskussion zum Thema Homeoffice und Remote Working wurde 2020 am deutschen Büroimmobilieninvestmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von

*Dr. Jan Linsin ist als Head of Research für CBRE Deutschland tätig.*



26,7 Milliarden Euro eines der besten Ergebnisse der vergangenen Jahre erzielt. Zwar ging das Gesamtergebnis im Vergleich zum außergewöhnlichen Rekordjahr 2019 erwartungsgemäß um 31 Prozent zurück, jedoch wurden sowohl der Zehnjahresdurchschnitt als auch die sehr guten Resultate der Jahre 2014 bis 2016 zum Teil deutlich übertroffen. Weiterhin bleiben Büroimmobilien das wichtigste Anlageziel nationaler wie internationaler Investoren, die großes Vertrauen in die nachhaltig stabile Entwicklung des Bürostandorts Deutschland haben. Dementsprechend blieben im unteren Bereich der Gewerbeimmobilien, gemessen am relativen Anteil am gesamten Transaktionsvolumen, Büros mit 35 Prozent die dominierende Assetklasse, gefolgt von Einzelhandelsobjekten (12,3 Milliarden Euro, 15 Prozent) und Logistik (7,6 Milliarden Euro, zehn Prozent). Vor allem die Top-7-Städte stehen im Investorenfokus: 80 Prozent der gesamten Büro-Investments wurden hier allokiert und ein höheres Transaktionsvolumen wurde einzig und alleine durch das fehlende Investmentprodukt begrenzt und ist weniger mit dem mangelnden Interesse der Investoren zu begründen. Denn gerade in diesen außergewöhnlichen Zeiten geht der Trend noch mehr in Richtung Core- und Core-Plus-Immobilien in etablierten Lagen in den großen Büromarktzentren.

## CORESIS Aktuell

### SPEZIALFONDS.

CORESIS hat mit 12 Investoren den 2. Fonds Deutsche Kommunalimmobilien erfolgreich gestartet.

### VERMIETUNGSERFOLGE.

- Bad Homburg, Rathausplatz: 4.971 m<sup>2</sup>
- Berlin, Markgrafenstr.: 1.736 m<sup>2</sup>
- Dreieich, Frankfurter Str.: 1.684 m<sup>2</sup>
- Chemnitz, Am Rathaus: 441 m<sup>2</sup>
- Düsseldorf, Werdener Str.: 638 m<sup>2</sup>
- Erfurt, Mainzerhofplatz: 2.086 m<sup>2</sup>
- Görlitz, Postplatz: 375 m<sup>2</sup>
- Leipzig, Martin-Luther-Ring: 571 m<sup>2</sup>
- Mannheim, Augustaanlage: 1.125 m<sup>2</sup>
- Mannheim, Q5: 795 m<sup>2</sup>
- Offenbach, Ziegelstraße: 1.149 m<sup>2</sup>
- Wuppertal, Alter Markt: 676 m<sup>2</sup>
- Wuppertal, Ohligsmühle: 695 m<sup>2</sup>

### ANKÄUFE.

In den letzten sechs Monaten erwarb die CORESIS für ihre Mandanten zwei Immobilien in Chemnitz sowie zwei weitere Immobilien in Bielefeld und Ludwigs-hafen.

### CORESIS AUF WACHSTUMSKURS.

Die CORESIS erweiterte das Team in den Bereichen Property Management, Investment, Buchhaltung und Personalmanagement um 8 neue Kolleginnen und Kollegen. CORESIS ist damit mit 50 Mitarbeitern an 4 Standorten innerhalb Deutschlands für ihre Mandanten aktiv. Ebenso wurde am Standort Bad Homburg eine weitere Büroetage angemietet.

Lesen Sie bitte weiter auf Seite 2

## ZWEITES STRATEGIEPORTFOLIO DEUTSCHE WIRTSCHAFTSZENTREN

### INVESTMENTBEISPIELE



- Gemeinsames Investment von Unternehmer-familien, Stiftungen und kirchlicher Vermögen in deutsche Wachstumszentren
- Es wird dort investiert, wo die CORESIS mit eigenem Personal in einem Radius von rd. 120 km „vor Ort ist“
- Zielrendite  $\geq 5\%$  p.a. auf das eingesetzte Eigenkapital
- 9. Immobilie erfolgreich für das Portfolio erworben
- 2021 findet voraussichtlich die letzte Kapitalerhöhung statt

Entsprechend gab die durchschnittliche Spitzenrendite in den Top-7-Märkten im Jahresverlauf 2020 um sechs Basispunkte auf 2,85 Prozent weiter nach erreichte damit ein Allzeittief. Angesichts des hohen Anlagedruck und der weiteren Fokussierung auf Core-Immobilien dürften sich die Renditen in den kommenden Monaten weiter einengen und bewegen sich damit deutlich weg von der „Drei vorm Komma“, die die Transaktionsmärkte der 2010er-Jahre geprägt hat. Aber auch die nachhaltig wertstabilen Regionalzentren/B-Standorten verspüren eine zunehmende Investorennachfrage. Insbesondere langlaufende Mietverträge mit soliden Mietern, zum Beispiel der öffentlichen Hand, sind abseits der Metropolen gefragt. Diese defensiven Investments erfahren angesichts der aktuellen Situation einen zusätzlichen Nachfrageschub, der jedoch angebotsseitig nicht abgedeckt werden kann. Dementsprechend ist auch in den B-Städten eine Renditekompression zu verzeichnen, jedoch liegen die Spitzenrenditen für Core-Immobilien hier bis zu 150 Basispunkte über den Renditen in den Top-7-Märkten.

**Sicherer Hafen Deutschland: Interesse ausländischer Investoren ungebrochen hoch**

In Verbindung mit einer einsetzenden wirtschaftlichen Erholung, die wir ab 2021 erwarten, hat der Investmentstandort Deutschland das Potenzial, gefestigt aus dem „Corona-Jahr“ 2020 hervorzugehen. Dabei profitieren sowohl die Metropolen als auch die B-Städte von einem steigenden Engagement internationaler Investoren: Mit einem Anteil von 47 Prozent wurden im zurückliegenden Jahr fast jede zweite Transaktion bezogen auf das Transaktionsvolumen von ausländischen Akteuren durchgeführt. In den kommenden Jahren dürfte dieser Anteil sogar noch deutlich zunehmen, da sich nicht nur die ökonomischen Fundamentaldaten, sondern auch die Immobilienmärkte in Deutschland deutlich positiver entwickeln als in zahlreichen anderen Nationen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass das Zinsumfeld mittelfristig weiterhin günstig sein wird und sich mit Immobilien im Vergleich zu Staatsanleihen besser Bonität attraktive risikoadjustierte Renditen erzielen lassen.

Das viel zitierte Bild vom „Sicherheitsanker“ Deutschland ist also aktueller denn je – weshalb wir in den kommenden Monaten zahlreiche Neueintritte in die deutschen Märkte erleben werden. Auch aus diesem Grund ist ein Transaktionsvolumen von deutlich über 70 Milliarden Euro für das Gesamtjahr 2021 durchaus realistisch.

**Bürovermietungsmärkte von Corona geprägt**

Während sich die Investmentmärkte überwiegend gegen die Corona-Krise behaupten konnten, hinterließ die Pandemie deutliche Bremsspuren an den Bürovermietungsmärkten. So wurden in den fünf wichtigsten Büromärkten Deutschlands 2020 2,16 Millionen Quadratmeter neu vermietet oder an Eigentümer vergeben. Gegenüber 2019 stellt dies einen Rückgang um 36 Prozent dar. Diese pandemiebedingte Entwicklung war in allen fünf Metropolen zu beobachten. Zusätzlich wurden zahlreiche Miet-

vertragsverlängerungen registriert, die zwar nicht zum klassischen Flächenumsatz gezählt werden, aber gerade in den Märkten mit einem knappen Angebot an hochwertigen Flächen für viele Büronutzer mangels geeigneter Alternativen attraktiv sind.

Die permanente Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Pandemie ist auf den Bürovermietungsmärkten zu spüren. Trotzdem sind die Märkte intakt, die Mieten stabil und auch der Leerstand hat nur sehr moderat zugenommen. Im vierten Quartal konnte in drei der fünf Top-Märkte auch wieder eine höhere Vermietungsdynamik verzeichnet werden, infolgedessen der Flächenumsatz über alle Standorte im Vergleich zum Vorquartal um rund 16 Prozent zulegen konnte. Zudem ist gerade bei Flächen in Top-Lagen und Top-Objekten das Angebot weiterhin sehr begrenzt. Denn während die Anmietungsentscheidungen mancher Nutzer vertagt werden, sehen andere die Krise gar als Möglichkeit zur Anmietung erstklassiger Flächen, die ansonsten stärker umkämpft wären.

Zudem sprechen wichtige Indikatoren für die Kontinuität auf den Märkten: Einerseits sind die Leerstände im Bürosegment trotz der dramatischen gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen bis dato sehr moderat gestiegen und liegen im Mittel der Top-7-Standorte mit rund vier Prozent weit unterhalb der natürlichen Fluktuationsreserve. Andererseits zeichnen sich auch keinerlei Tendenzen für einen Mietpreisverfall bei Büroimmobilien in etablierten Lagen ab. Zudem unterstützt der langfristige Trend einer weiter wachsenden Zahl an Bürobeschäftigten die generelle Zuversicht der Unternehmen, was sich auch in Form von (Flächen-)expansionen niederschlagen dürfte. Dabei zeigt sich, dass COVID-19 auch als „Beschleuniger“ für die innovativen Arbeitskonzepte inklusive New Work und Flex-Office dient. Noch wichtiger als die reinen Bürovermietungszahlen ist also die Frage, welche Flächen – auch im Hinblick auf Well being und Nachhaltigkeit – im Nutzerfokus stehen und damit auch angemietet werden. Denn auch in Zukunft findet der überwiegende Teil unserer Wissensarbeit in Büros statt, die den kreativen Ideenaustausch in einer sicheren und gesundheitsfördernden Arbeitsumgebung ermöglichen.

**Investmenttransaktionsvolumen in Deutschland (ohne anteilige Übernahmen von Unternehmensanteilen)**



Quelle: CBRE Research, 2021

■ Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien ■ Transaktionsvolumen Wohnimmobilien\*  
\*Wohnobjekte und Portfolios ab 50 Einheiten.

Branchennews.  
Kurz notiert.

**BÜROMARKT DEUTSCHLAND – B-MÄRKTE KOMMEN BESSER DURCH PANDEMIE ALS A-MÄRKTE**

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die Unsicherheit über Zeitpunkt und Dynamik der konjunkturellen Erholung haben auf den Büromärkten deutliche Spuren hinterlassen. Mit einem Flächenumsatz von rund 2,7 Mio. m<sup>2</sup> wurde das Vorjahresresultat um 34 % verfehlt.

Für acht von DIP Deutsche Immobilien Partner untersuchten mittelgroßen Büromärkte summierte sich der Flächenumsatz 2020 auf 636.500 m<sup>2</sup>, was nur 21 % weniger sind als im Vorjahr.

Insgesamt ist hierbei allerdings zu berücksichtigen, dass im Jahr 2019 ein außergewöhnlich gutes Ergebnis registriert wurde.

**MIETPREISNIVEAU STABIL**

Erwartungsgemäß zeigen sich die Mietpreise trotz des schwächeren Flächenumsatzes bislang stabil. Verantwortlich hierfür ist die im langjährigen Vergleich immer noch relativ moderate Angebotssituation, vor allem im Segment moderner Büroflächen. Im Jahresvergleich hat die Spitzenmiete über alle Standorte demzufolge noch einmal leicht um 2 % angezogen. Im Schlussquartal 2020 zeigten sich die Höchstmieten dagegen stabil, mit Ausnahme von Leipzig, wo ein weiterer Anstieg zu beobachten war. (Quelle: BNP Paribas)

**UNSIKERHEIT BEI CORONA-MIETSTREITIGKEITEN GEHT WEITER**

Im Streit um Mietreduktionen im Einzelhandel aufgrund der Corona-Beschränkungen gibt es erste Urteile der Oberlandesgerichte. Die uneinheitliche Linie der Rechtsprechung bleibt allerdings. Während ein Gericht auf halbe-halbe von Mieter und Vermieter erkennt, verurteilt das andere den Mieter zur kompletten Zahlung. Beide Fälle öffnen jedoch den Weg zum Bundesgerichtshof (BGH). Er könnte Klarheit schaffen.

Sowohl das Oberlandesgericht (OLG) Dresden als auch das Oberlandesgericht Karlsruhe haben in ihren Mieturteilen vom 24. Februar 2021 Revision zum obersten deutschen Zivilgericht, dem BGH, zugelassen. Damit steigen die Chancen auf mehr Rechtssicherheit für Gewerbemieter und Vermieter, wenn sie wegen der Ladenschließungen im Lockdown um die Mietzahlung ringen. Denn die OLGs tendieren ähnlich unterschiedlich wie eine Reihe von Landgerichten zuvor.

Das OLG Dresden (Az. 5 U 1782/20) verteilte die Belastung durch die Mietzahlung bzw. deren Ausfall zu gleichen Teilen auf die Schultern des Vermieters und des Einzelhändlers.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe (Az. 7 U 109/20) indes sah keinen Grund für Mietminderung oder Zahlungsaussetzung. Zur Begründung führte der 7. Zivilsenat genau wie die Kollegen in Dresden an, eine Schließungsordnung sei kein Mietmangel. (Quelle: Immobilien Zeitung)

**CORESIS Management GmbH**  
Rathausplatz 12  
61348 Bad Homburg v.d.H.

MEHR ERFAHRUNG. MEHR NÄHE. MEHR WERT.