



INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND 2021/22

CATELLA



Berlin

11,3 Mrd. € ↗



München

6,9 Mrd. € ↗



Frankfurt

6,3 Mrd. € ↗



Köln

3,4 Mrd. € ↗



Hamburg

3,0 Mrd. € ↗



Düsseldorf

2,8 Mrd. € ↗



Stuttgart

1,7 Mrd. € ↗

Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Prognose
Transaktionsvolumen
2022

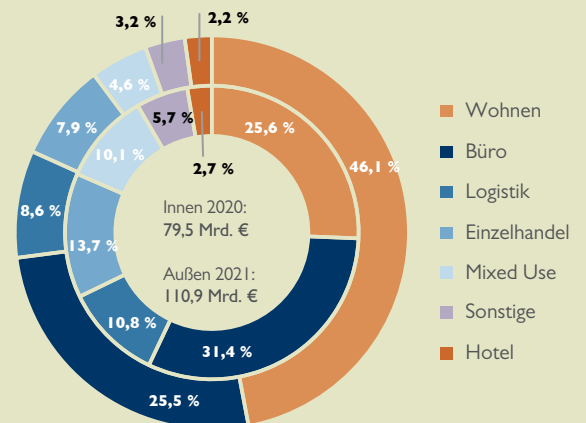
TOP 7 35,3 Mrd. €

DEUTSCHLAND 59,7 Mrd. € +0,1 %

Der Gewerbeinvestmentmarkt hat sich auch im Jahr 2021 als krisenresistent erwiesen. Mit einem Volumen von 59,7 Mrd. € konnte das gute Vorjahresergebnis knapp übertroffen werden. Mit einem Anteil von über 50 % ist die Hälfte der Transaktionen auf die Top 7 zurückzuführen. Vor allem großvolumige Einzeldeals bestimmten das Transaktionsgeschehen, allen voran der 1,4-Mrd.-€-Deal (T1) in Frankfurt. Ebenfalls konnte ein erhöhter Anteil der Transaktionen jenseits der 500-Mio.-€-Marke registriert werden (Bsp. Uptown Tower München, Skyper Frankfurt).

Für das Jahr 2022 gehen wir von einer weiterhin auf hohem Niveau liegenden Dynamik aus – wenngleich sich in der Summe eine Seitwärtsbewegung einstellen dürfte. Die Kombination aus Produktknappheit, Kapitalverfügbarkeit und Refurbishmentbedarf an Gebäuden wirkt in der Summe positiv bei Investoren. In den Segmenten Wohnen und Logistik rechnen wir mit ansteigenden Volumina, Retail und Hotel weiter negativ bis stagnativ.

Transaktionsvolumen Deutschland nach Assetklassen Vergleich 2020/2021



Stärkste Assetklasse Wohnen, gefolgt von Büro und Logistik

TOP 7 ø 50,6 %

DEUTSCHLAND ø 49,4 %



PROGNOSE
BÜRO



PROGNOSE
WOHNEN



PROGNOSE
LOGISTIK



PROGNOSE
RETAIL



PROGNOSE
HOTEL



Berlin

2,45 % ↘



München

2,55 % ↘



Hamburg

2,60 % ➡



Frankfurt

2,70 % ↘



Düsseldorf

2,80 % ➡



Stuttgart

2,90 % ↘



Köln

2,90 % ↘

TOP 7 Spitzenrendite (netto, Durchschnitt): 2,70 %

Die weiterhin anhaltende Angebotsknappheit im Core-Bürosegment lässt die Renditekompression weiter voranschreiten, wobei auch hier von einer entschleunigten Dynamik gesprochen werden kann. Zukünftig ist hierbei von einer Seitwärtsbewegung der Büro-Spitzenrenditen auszugehen.

Für 2022 erwarten wir eine noch deutlichere Ausprägung bzw. Preispositionierung des Premium-Segments „Neubau/CBD-Lage“. Hier sehen wir vereinzelt neue Höchstwerte bzw. geringe Renditen.



PROGNOSE
2022



BÜROVERMIETUNGSMARKT DEUTSCHLAND

2021/22

CATELLA



Berlin



München



Hamburg



Frankfurt



Stuttgart



Köln



Düsseldorf

Büroflächenbestand in Millionen:

20,50 Mio. m²

14,30 Mio. m²

14,00 Mio. m²

11,20 Mio. m²

8,10 Mio. m²

7,90 Mio. m²

7,80 Mio. m²

825.000 m² ↗

600.000 m² ↗

490.000 m² ↗

455.000 m² ↗

156.000 m² ↗

295.000 m² ↗

290.000 m² ↗

TOP 7 Flächenumsatz (Gesamt): 3.100.000 m²

Der Büroflächenumsatz in den Top 7 Bürostandorten konnte in 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 20,6 % zulegen. Besonders die Märkte Frankfurt, Hamburg und Köln zeigten eine signifikante Steigerung der Flächenumsätze zum Vorjahreswert auf. Jedoch führen weiter anhaltende Homeoffice-Nutzung und ein Mangel an verfügbaren Fläche dazu, dass die Umsätze weiter hinter der Vor-Pandemie-Zeit zurückbleiben. Für das laufende Jahr gehen wir von einer stabilen, wenngleich stagnativen Gesamtvermietungssituation aus. Die anstehenden Prolongationen aus den Jahren 2017/2018 sorgen für eine Neupositionierung des Umgangs mit Büroflächen „nach Covid“.



VERÄNDERUNG ZUM
JAHRESVORWERT
2020/21



PROGNOSE
2022



Berlin



Stuttgart



Köln



Hamburg



München



Düsseldorf



Frankfurt

3,00 % ↗

3,30 % ↗

3,50 % ↗

3,90 % ↗

4,00 % ↗

7,20 % ↗

7,80 % ↗

TOP 7 Leerstand (Durchschnitt): 4,70 %

Die Leerstandsquote stieg im zweiten Pandemiejahr auf allen Märkten weiter an. Im Vergleich zum Vorjahreswert kann über alle Märkte hinweg eine durchschnittliche Steigerung von 1,3 % verzeichnet werden. Nichtsdestotrotz liegt die Quote an einigen Top 7 Märkten weiterhin unter einer gesunden Fluktuationsreserve. Für 2022 rechnen wir mit einem leichten Anstieg der Leerstände in den jeweiligen Standorten. Dieser wird sich primär in älteren Gebäuden einstellen, welche aber oftmals nach einer Phase des Übergangs in den Projektentwicklungsstatus fallen, z. B. „Büro alt“ in „Wohnen/Mixed-use“ neu. Die Anzahl der Projektentwicklungen ist weiterhin unterdurchschnittlich, so dass hier kaum Druck entstehen wird auf den Leerstand.



VERÄNDERUNG ZUM
VORJAHRESWERT
2020/21



PROGNOSE
2022



Frankfurt



München



Berlin



Hamburg



Düsseldorf



Köln



Stuttgart

45,00 €/m² ↗

41,00 €/m² ↗

40,00 €/m² ↗

31,50 €/m² ➡

28,50 €/m² ➡

26,50 €/m² ➡

25,00 €/m² ➡

TOP 7 Spitzenmieten (Durchschnitt): 33,90 €/m²

Bei den Spitzenmieten wurden leichte Steigerungen in den Märkten Frankfurt, München und Berlin deutlich, wobei eine entschleunigte Dynamik sichtbar wird. In den Märkten Düsseldorf, Hamburg, Stuttgart und Köln konnten stagnierende Spitzenmieten verzeichnet werden. Wir erwarten im laufenden Jahr eine einsetzende Zerteilung der Büromärkte: Die Kombination „Neubau/Erstbezug/CBD-Lage“ verheißt neue Höchstwerte in einem insgesamt stagnativen Markt. Bestandsgebäude der Kategorie „25 Jahre/einfache Qualität/Randlage“ geraten stark unter Druck. Monofunktionale Gebäude sind weiter auf dem Rückzug.



VERÄNDERUNG ZUM
VORJAHRESWERT
2020/21



PROGNOSE
2022



Veränderung zum Vorjahr 2020/21 (gestiegen/gesunken)

Quelle: Catella Research 2022