



DR. GLESER & DALHOEFER

Berlin • Frankfurt/M. • Hamburg • Leipzig • München



KURZ ANGERISSEN:
DER IMMOBILIENMARKT
DEUTSCHLAND 2020/2021

BRIEFLY OUTLINED: THE REAL ESTATE MARKET GERMANY 2020/2021



REAL ESTATE APPRAISERS

SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Dr. Gleser & Dalhoefer wurde Anfang 2002 als Partnerschaftsgesellschaft mit Sitz am Kurfürstendamm in Berlin gegründet.

Heute bestehen Niederlassungen und Kooperationen in München, Leipzig, Frankfurt am Main und Hamburg. Beide Partner sind seit den frühen 90er Jahren auf dem Gebiet der Immobilienbewertung tätig. Zu den Auftraggebern gehören u.a. sämtliche Berliner Gerichte sowie überregionale Gerichte, Rechtsanwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften, Hausverwaltungen, Immobilienfonds und national und international tätige Unternehmen und Kreditinstitute. Die Gutachtenerstellung erfolgt für bundesweite Immobilien sowie Immobilienportfolios und überwindet selbst enge Zeithürden.

Weitere hausinterne Spezialisten steuern mit ihren langjährigen Erfahrungen entscheidende Fakten für ein präzises Bewertungsergebnis bei und gewährleisten so die stets hohe Qualität, für die Dr. Gleser & Dalhoefer bekannt ist.

Europäische und internationale Immobilienbewertung

Mit unserem Kooperationspartner Praxi Valuations bieten wir ein internationales Netzwerk von unabhängigen Bewertungs- und Beratungsunternehmen, die in den Bereichen Immobilien, Industrie, Kreditbewertungen und Due Diligence tätig sind. Wir betreuen eine Vielzahl von Kunden, darunter Industrie-, Bank-, Versicherungs- und Immobilienunternehmen sowie Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, öffentliche Einrichtungen und Behörden.

Dr. Gleser & Dalhoefer was established in 2002 as a partnership firm with head office at Kurfürstendamm in Berlin.

Today, there are several regional offices and cooperations in Munich, Leipzig, Frankfurt/Main, and Hamburg. Both partners have been active in the field of real estate valuation since the early 1990s. Among the clients are local Berlin courts as well as national courts, various law firms, accounting firms, and tax consulting companies, property management firms, property funds, enterprises operating on an international scale, credit institutions and banks. The company provides real estate valuations for single properties and portfolios of all types, all over Germany and even with a tight schedule.

The appraisals and expert opinions are carried out nationwide for single properties as well as real estate portfolios also on tight schedules. In-house experts provide essential information for a more precise valuation result, due to their long-term experience. This approach guarantees the continuously high quality that Dr. Gleser & Dalhoefer is known for.

European and international real estate valuation

In cooperation with our partner Praxi Valuations, we offer an international network of independent valuation and consulting firms specialized in real estate, industry, credit valuation and due diligence.

We provide services to a variety of clients, including industrial, banking, insurance, and real estate companies, as well as accounting firms, public institutions and government organizations.

DAS SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
REAL ESTATE APPRAISERS

GENERAL OVERVIEW

ALLGEMEINER ÜBERBLICK

Einwohner 30.09.2020: 83.190.556
Zuzüge 2020: 1,2 Mill.
Fortzüge 2020: 1,0 Mill.

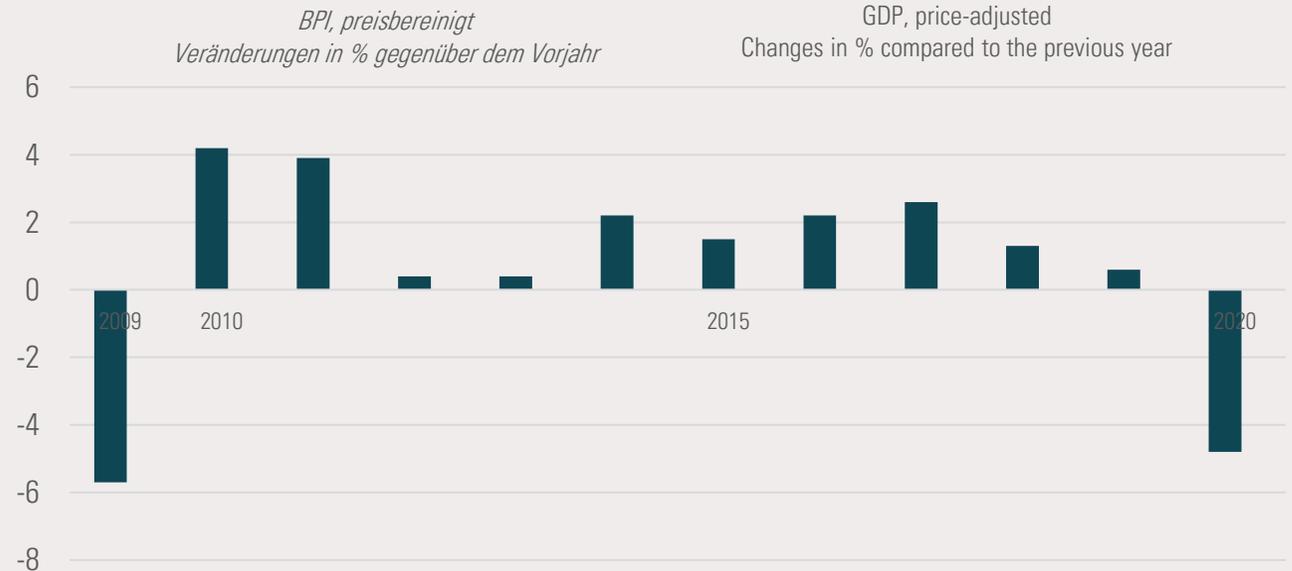
Population 30.09.2020: 83,190,556
In-migration 2020: 1.2 mill.
out-migration 2020: 1.0 mill.

Arbeitslosenquote Dezember 2019: 4,9 %
Arbeitslosenquote Juni 2020: 6,2 %
Arbeitslosenquote Dezember 2020: 5,9 %
Arbeitslosenquote Mai 2021: 5,9 %

Unemployment rate December 2019: 4.9 %
Unemployment rate June 2020: 6.2 %
Unemployment rate December 2020: 5.9 %
Unemployment rate May 2021: 5.9 %

BIP 2020: nach ersten Berechnungen des
Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0%
niedriger als im Vorjahr (rd. 3,34 Billionen Euro)

GDP 2020: according to initial calculations by the
Federal Statistical Office (Destatis) 5.0% lower than
in the previous year (approx. 3.34 trillion euros)



AUSWIRKUNGEN DER PANDEMIE AUF DIE WIRTSCHAFTSBEREICHE

Auszug aus Pressemitteilung des statistischen Bundesamtes

**Corona-Krise traf Industrie und Dienstleistungsbereiche hart
- nur das Baugewerbe legte zu**

- „Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.
- Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten.
- Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Die starken Einschränkungen in der Beherbergung und Gastronomie führten zu einem historischen Rückgang im Gastgewerbe.
- Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.“

EFFECTS OF THE PANDEMIC ON THE ECONOMIC SECTORS

Extract from press release of the federal statistical office

**Industry and service sector hit hard by the corona pandemic
- increase only in construction**

- “Almost all economic sectors were markedly affected by the corona pandemic in 2020. Production was in part severely scaled down both in the service sector and in industry.
- In industry (excluding construction), which accounts for just over one quarter of the total economy, the price adjusted economic performance declined by 9.7% on 2019, in manufacturing even by 10.4%. Industry was affected by the consequences of the corona pandemic especially in the first half of 2020, for instance, due to temporary interruptions in the global supply chains.
- The economic slump was particularly strong in the service sector where decreases were partly as severe as never before. Examples include trade, transport, accommodation and food services where the price adjusted economic performance declined by 6.3% compared with 2019. However, opposite trends were also recorded: online trade increased markedly, while permanent retail trade in part declined substantially. The tight restrictions in accommodation, restaurant and similar services led to an outstanding decline in accommodation and food services.
- A sector that could sustain its position in the crisis was construction: price adjusted gross value added even increased by 1.4% year on year.”

Gebäudeart <i>Building type</i>	Baumaßnahmen <i>Construction measures</i>			
	Jahr / Year		Veränderung gegenüber Vorjahr <i>Change compared to previous year</i>	
	2020	2019	absolut	in %
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen) <i>Residential and non-residential buildings (all construction measures)</i>	306 376	293 002	13 374	4.6
• Neu errichtete Gebäude <i>Newly constructed buildings</i>	273 769	260 791	12 978	5.0
davon / <i>thereof</i>				
→ Wohngebäude / <i>Residential building</i>	268 774	255 925	12 849	5.0
mit 1 Wohnung / <i>with 1 apartment</i>	87 275	83 804	3 471	4.1
mit 2 Wohnungen / <i>with 2 apartments</i>	20 472	19 306	1 166	6.0
mit 3 oder mehr Wohnungen / <i>with 3 or more apartments</i>	153 377	143 053	10 324	7.2
Wohnheime / <i>dormitories</i>	7 650	9 762	-2 112	-21.6
(davon: Anteil der Eigentumswohnungen / <i>thereof: share of condominiums</i>)	68 573	65 298	3 275	5.0
→ Nichtwohngebäude / <i>Non-residential buildings</i>	4 995	4 866	129	2.7
• Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden <i>Construction measures on existing buildings</i>	32 607	32 211	396	1.2

BAUMAßNAHMEN CONSTRUCTION MEASURES

Entwicklung seit Beginn der Pandemie:

Wohnimmobilienpreise: +8,4%

Preise für selbstgenutztes Wohneigentum: +9,4%

Ein- und Zweifamilienhäuser: +9,3%

Eigentumswohnungen: +9,8%

Preise für Mehrfamilienhäuser: +7,8%

Index für Neuvertragsmieten: +2,3%

Index für Liegenschaftszinssätze: -4,9%

Development since the beginning of the pandemic:

Residential property prices: +8.4%

Owner-occupied housing prices: +9.4%

One- and two-family houses: +9.3%

Condominiums: +9.8%

Apartment building prices: +7.8%

Index for new contract rents: +2.3%

Index for property interest rates: -4.9%

RESIDENTIAL PROPERTIES

WOHNOBJEKTE

OFFICES

BÜROIMMOBILIEN

Real Capital Analytics zufolge fielen die Mittelflüsse in Büroimmobilien in den BIG-7-Märkten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart) von 7,3 Mrd.€ im 4. Quartal 2020 auf 2,1 Mrd. € im 1. Quartal 2021, die Anfangsrenditen für erstklassige Objekte blieben dabei unverändert.

Laut pbbIX (der deutschen Pfandbriefbank) dürfte es, sollte die Pandemie überwunden sein, im Jahresverlauf zu einem Aufschwung der Wirtschaft kommen, die den Büromarkt belebt.

Allerdings stehen dem die strukturellen Veränderungen der Arbeitswelt entgegen, die die Flächennachfrage drücken.

Die Vermietungsleistung auf den BIG-7-Märkten bewegte sich in etwa auf einem Niveau wie seit Anfang 2020. Es wurden rd. 720.000 m² umgesetzt - im Vorjahresquartal waren es 775.000m², im Vorquartal 700.000 m².

Der Leerstand hielt an, was lt. pbbIX damit zusammenhängt, dass keine Impulse von der Nachfrage ausgingen, und ein relativ hoher Neubauzugang zu verzeichnen ist, welcher schon vor der Pandemie projiziert wurde.

Spitzenmieten blieben bisher unverändert, Durchschnittsmieten weitgehend stabil..

Anleger präferierten zuletzt andere Immobilienarten und auf Grund der steigenden Infektionszahlen zu Beginn 2021 waren Investoren eher abgeschreckt.

According to Real Capital Analytics, cash flows for office properties in the BIG-7 markets (Berlin, Hamburg, Munich, Cologne, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart) dropped from €7.3 billion in Q4 2020 to €2.1 billion in Q1 2021, with an initial return on investment (ROI) for premium properties remaining unchanged.

According to pbbIX (German Pfandbrief Bank), once the pandemic is resolved, there should be an upswing in the economy over the year, which will stimulate the office market.

The structural changes in the labor market, on the other hand, are putting pressure on demand for office space.

Rental performance within the BIG-7 markets remained at a similar level since the beginning of 2020. 720,000 sqm were traded, compared with 775,000 sqm in the same quarter of the previous year and 700,000 sqm in the previous quarter.

According to pbbIX, the vacancy rate remained unchanged due to the lack of demand stimulus and the relatively high level of new construction, which was planned even before the pandemic.

Top rents have remained unchanged up to now, average rents have been largely stable.

Investors recently preferred other categories of real estate and due to the increasing number of infections at the beginning of 2021, investors were rather deterred.

INDUSTRIAL AND LOGISTICS PROPERTIES

INDUSTRIE- & LOGISTIKOBJEKTE

- *nach CBRE europaweiter Umfrage: Deutschland zweitwichtigster Expansionsmarkt für Logistik (nach Frankreich)*
- *Produktion (hinsichtlich der Logistknachfrage) Platz 1*
- *steigender Onlinehandel treibt Flächennachfragen in die Höhe*
- *Expansionen an urbanen Standorten hohe Priorität*
- *Lieferzeiten zu Kunden wichtigster Faktor*
- *Investmentmarkt:*
 - *1. Quartal 2021 – halbiert im Vergleich zum 1. Quartal 2020*
- *weiterhin hohes Kaufinteresse*
- *according to CBRE Europe-wide survey: Germany is the second most important expansion market for logistics (after France)*
- *Production (in terms of logistics demand) number 1*
- *Rising online trade drives up demand for space*
- *Expansion in urban locations high priority*
- *Delivery times to customer's most important factor*
- *Investment market:*
 - *1st quarter 2021 - halved compared to 1st quarter 2020*
- *Persistently high level of buying interest*

RETAIL PROPERTIES

EINZELHANDELSOBJEKTE

- *Preise für Einzelhandelsimmobilien: -2,1% (Q01.21, vdp, im Vergleich zum Vorjahresquartal)*
- *schwächere Flächennachfragen (vor allem in den klassischen Einkaufszentren)*
- *stark betroffen von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie*
- *Umsatzeinbuße vor allem beim Non-Food Handel*
- *Neuvermietungsindex : -0,7% (Q01.21, vdp)*
- *Index für Liegenschaftszinsen: +1,4% (Q01.21, vdp)*

- prices for retail properties: -2.1% (Q01.21, vdp, compared to the same quarter last year)
- lower demand for space (especially in the classic shopping centers)
- strongly affected by the measures to contain the pandemic
- decline in turnover especially in non-food trade
- new rentals index : -0.7% (Q01.21, vdp)
- index for real estate interest rates: +1.4% (Q01.21, vdp)

BIG 7: INVESTMENTS

BIG 7: INVESTITIONEN

Quarter 01. 2021 - Alterations to Quarter 01. 2020 Quartal 01. 2021 – Veränderung zum Quartal 01. 2020

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaction Volume in € m <i>Transaktionsvolumen in Mio €</i>	2 180	460	1 590	1 080	310	890	190
Alterations <i>Veränderungen</i>	-43 %	-62 %	-34 %	-46 %	-33 %	-39 %	-49 %
Share of office properties <i>Anteil Büroimmobilien</i>	50 %	87 %	87 %	45 %	40 %	93 %	65 %
top return on investment, office buildings <i>Spitzenrendite Büro</i>	2.65 %	2.95 %	2.8 %	2.7 %	3.0 %	2.7 %	2.85 %
top return on investment, commercial buildings <i>Spitzenrendite Geschäftshaus</i>	3,2 %	3.4 %	2.8 %	3.3 %	3.4 %	2.8 %	3.3 %
top return on investment, hotels <i>Spitzenrendite Hotel</i>	4.40 %	4.30 %	3.75 %	3.75 %	4.1 %	3.70 %	4.10 %

Main Office Berlin

Sachverständige für Immobilienbewertung
Dr. Gleser & Dalhoefer Partnerschaftsgesellschaft
AG Charlottenburg PR 284 B
Kurfürstendamm 49 • 10707 Berlin
Fon: +49 30 8818908 • Fax: +49 30 88701609
E-Mail: info@gleser-dalhoefer.de www.gleser-dalhoefer.de

Office München

Allianz für Immobilienbewertung Dr. Gleser & Dalhoefer
von Transehe-Roseneck
Steinkirchner Str. 31 • 82166 Gräfelfing/München
Fon: 0800 8818908*

Office Hamburg

Allianz für Immobilienbewertung Dr. Gleser & Dalhoefer
Colonnaden 5 • 20354 Hamburg
Fon: 0800 8818908*

Office Frankfurt am Main

Allianz für Immobilienbewertung Dr. Gleser & Dalhoefer
Corneliusstraße 17 • 60325 Frankfurt/Main
Fon: 0800 8818908*

Office Leipzig

Allianz für Immobilienbewertung Marcus Huke
Zentralstraße 1 • 04109 Leipzig
Fon: 0800 8818908*

Office Düsseldorf / Dortmund

Allianz für Immobilienbewertung Thomas Wetzel
Gneisenaustraße 7 • 59075 Hamm
Fon: 0800 8818