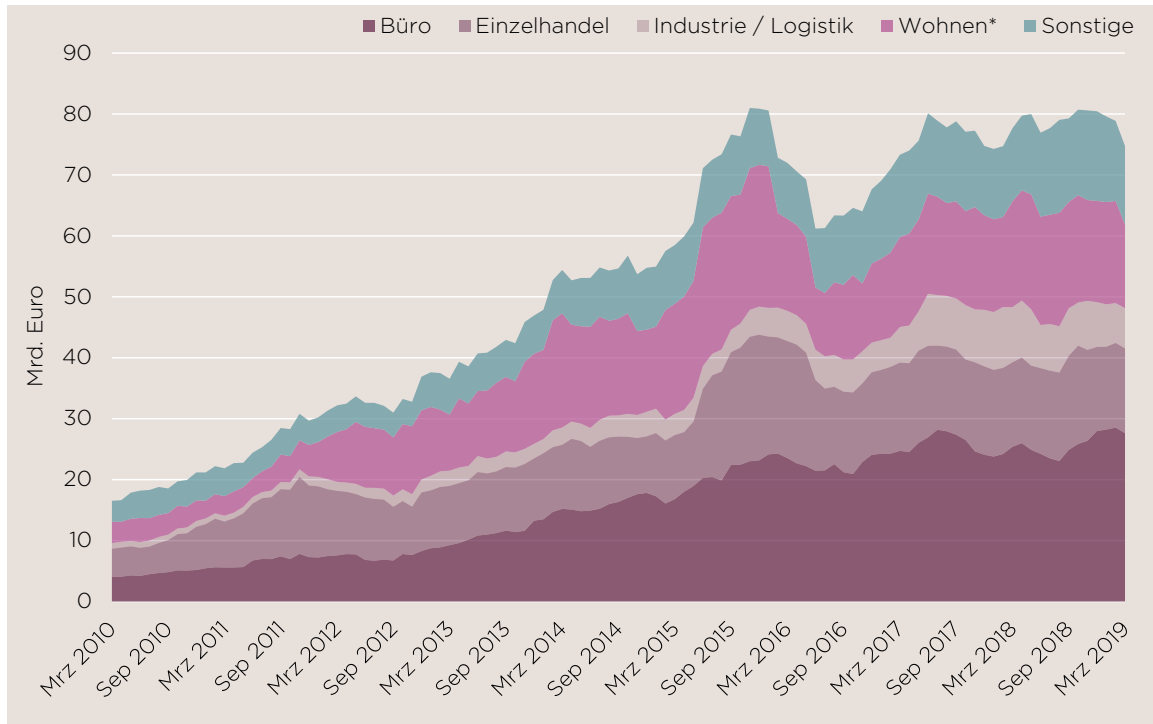


Investmentmarkt Deutschland



Abb. 1: Transaktionsvolumen Deutschland (letzte 12 Monate rollierend)



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Weniger Transaktionen, stabile Renditen

Im März wurden in Deutschland Gewerbe- und Wohnimmobilien für über 5,5 Mrd. Euro gehandelt. Das rollierende Zwölf-Monats-Volumen lag bei 74,8 Mrd. Euro und damit um 5,2 % niedriger als vor einem Monat (Tab. 1). Der seit November 2018 anhaltende sukzessive Rückgang des Zwölf-Monats-Volumens hat somit zuletzt an Dynamik gewonnen (Abb. 1).

Im ersten Quartal des Jahres 2019 wechselten Immobilien für circa 13,7 Mrd. Euro den Eigentümer. Dies entspricht einem Rückgang von über 29 % gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres. Das Transaktionsvolumen entspricht damit lediglich dem fünfthöchsten Wert in einem Auftaktquartal im mittlerweile über zehn Jahre andauernden Superzyklus. Auf Gewerbeimmobilien entfiel dabei ein Volumen von circa 11,0 Mrd. Euro (- 20 % ggü. Q1-2018), während

Wohnimmobilien für rund 2,7 Mrd. Euro (- 52 % ggü. Q1-2018) den Eigentümer wechselten. Das stark rückläufige Transaktionsvolumen am Wohnimmobilienmarkt ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im letzten Jahr mit der Buwog-Übernahme eine der größten Transaktionen der letzten Jahre stattfand. Ohne Berücksichtigung dieser Ausnahmetransaktion wäre das Volumen des Vorjahresquartals erneut erzielt worden.

Der seit fast zwei Jahren zu beobachtende sukzessive Rückgang der Transaktionszahl hat sich zu Beginn dieses Jahres beschleunigt. So fanden in den ersten drei Monaten weniger als 600 Transaktionen statt, was gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum einen Rückgang um fast 11 % bedeutet. Die rückläufige Transaktionszahl und die zum Ende kommende Renditekompression (Abb. 3) sprechen dafür, dass

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



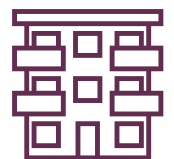
60 %

Mit einem Volumenanteil von rund 60 % dominierten deutsche Käufer auch in den letzten zwölf Monaten (Fünf-Jahres-Mittel: 58 %).



16 %

In den letzten zwölf Monaten wurden in Berlin Gewerbe- und Wohnimmobilien für fast 12,1 Mrd. Euro gehandelt. Dies sind 16 % des Volumens in Deutschland.



373

So viele Wohnungen umfasste eine Wohntransaktion im Mittel in den letzten zwölf Monaten – der niedrigste Wert seit August 2011.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	Mrz 2019	letzte 12 Monate (Apr 2018 bis Mrz 2019)	ggü. Vorjahreszeitraum (Apr 2017 bis Mrz 2018)	ggü. Vormonat (Mrz 2018 bis Feb 2019)
Gewerbe	4.346	61.001	+ 1,2 %	- 1,8 %
Wohnen*	1.180	13.750	- 20,8 %	- 18 %
Insgesamt	5.526	74.751	- 3,7 %	- 5,2 %

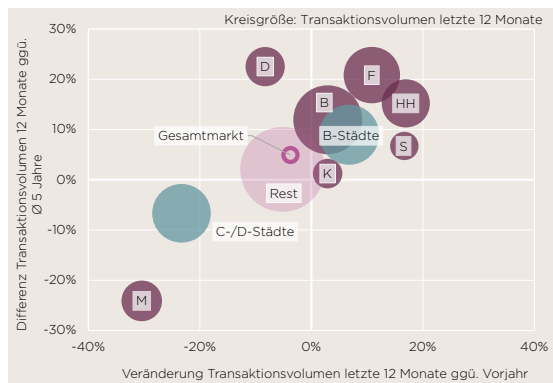
Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

der Höhepunkt des laufenden Zyklus im letzten Jahr erreicht wurde. Nichtsdestotrotz ist für das Gesamtjahr 2019 von einem überdurchschnittlich hohen Transaktionsvolumen auszugehen. So macht die verschobene Zinswende in den USA und in Europa Immobilieninvestitionen nach wie vor attraktiv und trägt mit dazu bei, dass weiterhin sehr viel Kapital nach Immobilienanlagen in Deutschland sucht. Zudem ist im weiteren Jahresverlauf, trotz steigender konjunktureller Risiken, mit erneut steigenden Büro- und Wohnungsmieten zu rechnen. Durch die Hebung von Mietsteigerungspotenzialen lassen sich somit auch in der Spätphase des Zyklus weitere Kapitalwertsteigerungen realisieren. Auch dies spricht dafür, dass ein deutlicher Abschwung am Investmentmarkt

momentan nicht in Sicht ist (siehe auch: [Ausblick Immobilienmarkt Deutschland](#)).

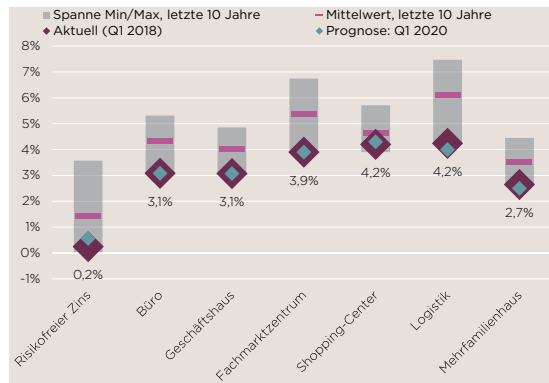
Mit Ausnahme von München und Düsseldorf stiegen in den letzten zwölf Monaten die Transaktionsvolumina in den Top-7-Städten sowohl im Kurz-, als auch im Langfristvergleich an. Deutlich in der Investorengunst gestiegen sind zudem die B-Städte (Abb. 2). Unter diesen Städten finden sich wirtschaftlich starke und vergleichsweise wenig volatile Märkte. Da sie im Vergleich zu C- oder D-Städten zudem eine höhere Liquidität aufweisen, rücken sie bei institutionellen Anlegern zunehmend in den Fokus.

Abb. 2: Niveau und Momentum in Standorten



Quelle Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa; nur Wohntransaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Abb. 3: Spitzenrenditen (Ø Top 7)



Quelle Focus Economics, Savills / risikofreier Zins = Bundesanleihe 10J; Mehrfamilienhaus: nur Bestand, berechnet nach Bulwiengesa

Tab. 2: Die zehn größten Transaktionen im März 2019*

Objekt / Portfolio Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro) ↓	Fläche (in tsd. m²)	Käufer	Verkäufer
Portfolio bundesweit	Wohnen	ca. 685	ca. 191	Deutsche Wohnen AG	Akelius GmbH
Pressehaus Berlin	Büro	ca. 365	ca. 36	GEG German Estate Group AG	Tishman Speyer
Zoom Berlin	Handel	ca. 265	ca. 17	CORPUS SIREO	Hines Immobilien GmbH
Am Schlosspark Berlin	Wohnen	unveröffentlicht	ca. 37	Landesärztekammer Hessen (Vers.-Werk)	Otto Wulff, Casada
Portfolio	Logistik / Industrie	unveröffentlicht	unveröffentlicht	Barings Real Estate, Tristan Capital Partners	Nagel-Group
Quartier Freiladebahnhof, Leipzig	Grundstück	unveröffentlicht	ca. 249	Imfarr Beteiligungs GmbH	CG Gruppe
Portfolio u. a. Bentwisch	Handel	ca. 181	ca. 101	unbekannter Investor (Europa)	Brack Capital Real Estate
Carus-Portfolio Berlin	Wohnen	unveröffentlicht	ca. 49	Bonner Wohnbau	u. a. CARISTO Management GmbH
Spreeturm Berlin	Büro	unveröffentlicht	ca. 14	NAS Invest	DWI Grundbesitz GmbH
Portfolio u. a. Düsseldorf	Büro	unveröffentlicht	ca. 64	Tristan Capital Partners, Wollenberg Investment	Union Investment Real Estate

Quelle Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Marcus Lemli
CEO Germany / Head of Investment Europe
+49 (0) 69 273 000 12
mlemli@savills.de

Matti Schenk
Senior Consultant
Research Germany
+49 (0) 30 726 165 128
mschenk@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 35.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent. Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills. © Savills April 2019

