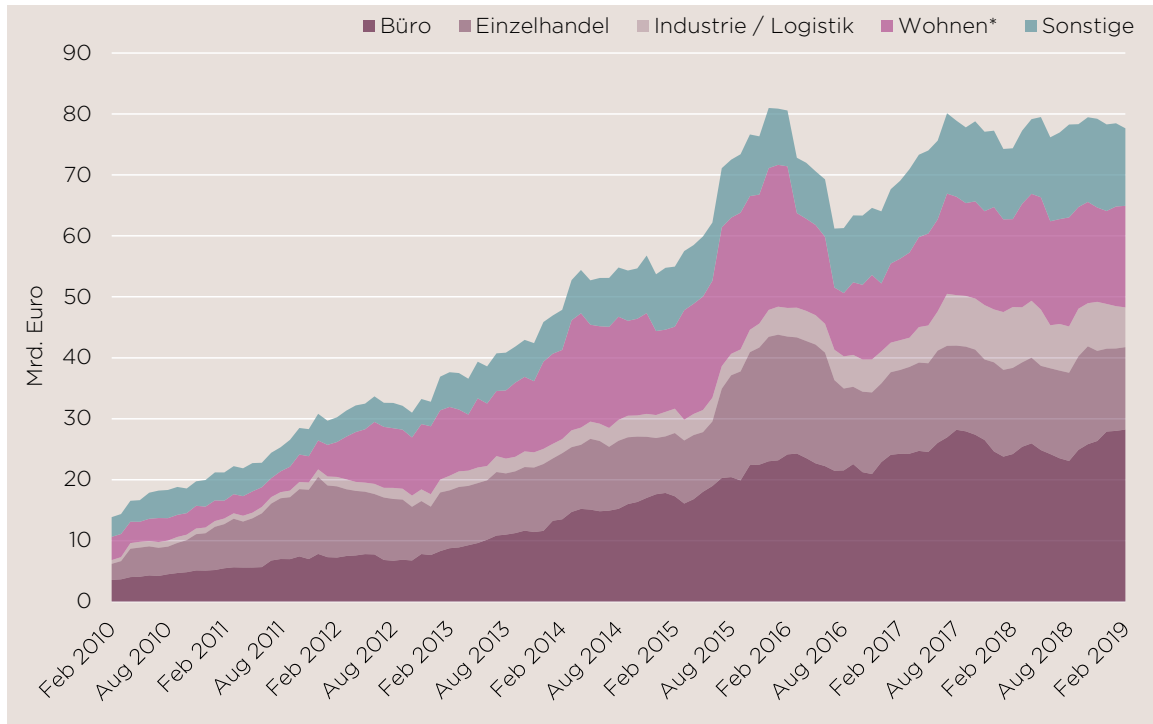


Investmentmarkt Deutschland



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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Mehr Neubau, mehr Projektverkäufe

Im Februar wechselten in Deutschland Gewerbe- und Wohnimmobilien für etwa 4,1 Mrd. Euro den Eigentümer. Das rollierende Zwölf-Monats-Volumen betrug etwa 77,7 Mrd. Euro, was einem Rückgang um 1 % gegenüber dem Vormonat entspricht (Tab. 1).

Der bereits über zehn Jahre andauernde Superzyklus schlägt sich im Jahr 2019 in einer anziehenden Projektentwicklungstätigkeit nieder. Am Wohnungsmarkt wurden im vergangenen Jahr nach vorläufigen Zahlen so viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt, wie seit 22 Jahren nicht mehr. An den Top-7-Büromärkten dürften in diesem und nächsten Jahr in Summe etwa 3,38 Mio. m² Bürofläche fertiggestellt werden. Zuletzt war die Pipeline vor 26 Jahren derart groß (3,45 Mio. m² in 1993/94). Diese rege Bauaktivität äußert sich am Investmentmarkt

in einem hohen Anteil von Projektentwicklungskäufen. So entfielen in den letzten zwölf Monaten etwa 15 % des Transaktionsvolumens auf solche Käufe. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre lag dieser Anteil bei rund 11 %. Der frühzeitige Ankauf von Projektentwicklungen bietet für Investoren die Möglichkeit sich eine der begehrten (Core-) Immobilien für das eigene Portfolio zu sichern. Mit solchen Neubauten lassen sich an den Büromärkten momentan die höchsten Mieten seit 27 Jahren erzielen. Beispielsweise lagen die Spitzenmieten zum Ende des letzten Jahres in Frankfurt bereits bei 40,50 Euro/m² und in München bei 36,50 Euro/m². In den nächsten zwölf Monaten sind weitere Mietsteigerungen von 6 % bzw. 7 % wahrscheinlich. Am Wohnungsmarkt sind Neubauten im Hinblick auf die erzielbare Miete, zumindest in den Geltungsbereichen der Mietpreislösung, gegenüber Bestandsbauten sogar rechtlich bevorteilt.

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



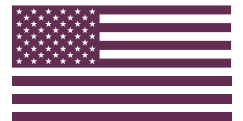
+ 30 %

Das Transaktionsvolumen von Produktionsimmobilien lag in den letzten zwölf Monaten um 30 % höher als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre.



7,3 Mrd.

In Frankfurt wurden in den letzten zwölf Monaten Büroobjekte für fast 7,3 Mrd. Euro gehandelt. Das ist etwa ein Viertel des bundesweiten Bürovolumens.



+ 38 %

Am Wohninvestmentmarkt investierten Käufer aus den USA in den letzten zwölf Monaten 38 % mehr als im Fünf-Jahres-Mittel.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	Feb 2019	letzte zwölf Monate (Mrz 2018 bis Feb 2019)	ggü. Vorjahreszeitraum (Mrz 2017 bis Feb 2018)	ggü. Vormonat (Feb 2018 bis Jan 2019)
Gewerbe	3.338	60.984	+ 1,7 %	- 1,8 %
Wohnen*	783	16.667	+ 15,5 %	+ 1,9 %
Insgesamt	4.120	77.651	+ 4,4 %	- 1,1 %

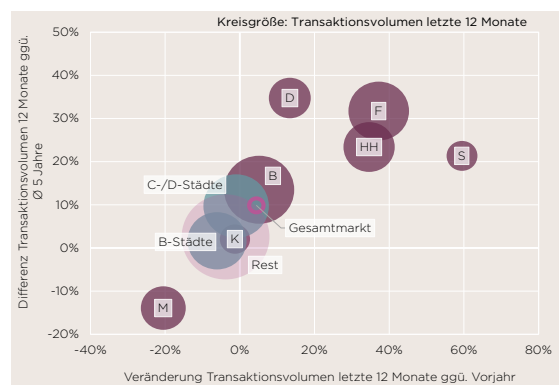
Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Während Käufe von in Bau oder in Planung befindlichen Immobilien am Wohninvestmentmarkt in den letzten zwölf Monaten etwa ein Viertel des Transaktionsvolumens ausmachten, betrug ihr Anteil am Gewerbeinvestmentmarkt rund 12 %. Innerhalb des Gewerbeimmobilienmarktes gibt es jedoch deutliche Unterschiede. Bei Büroimmobilien entfielen zuletzt 16 % des Transaktionsvolumens auf Projektankäufe – der höchste Wert im laufenden Marktzyklus. Bei Handelsimmobilien betrug der Anteil dagegen nur etwa 3 %. Hierin spiegelt sich die deutlich unterschiedliche Neubaudynamik der verschiedenen Nutzungssegmente wider. Am Investmentmarkt für Handelsimmobilien fällt indes auf, dass in den letzten zwölf Monaten etwa 11 % des

mit Geschäftshäusern umgesetzten Volumens auf Ankäufe durch Projektentwickler entfiel. Dies dürfte Ausdruck von verstärkten Bauvorhaben in den 1a-Lagen sein.

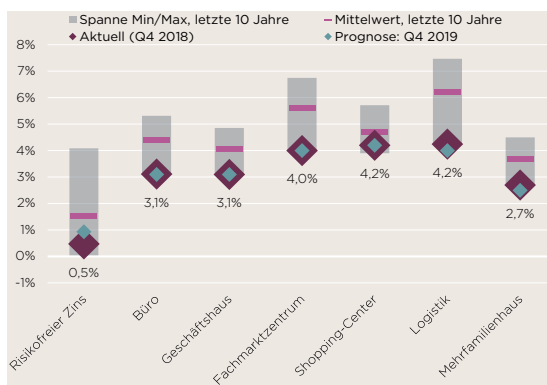
Auch am Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien treten Projektentwickler als Käufer stark in Erscheinung. Auf sie entfiel in den letzten zwölf Monaten rund 13 % des Transaktionsvolumens. Etwa 61 % ihres Ankaufsvolumens entfiel auf Immobilien für die eine Umnutzung vorgesehen ist. Oftmals wird eine Wohnbebauung auf innerstädtischen Gewerbearealen geplant – eine Folge der angespannten Wohnungsmärkte und der damit einhergehenden hohen Baulandnachfrage.

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 Februar 2019*

Objekt / Portfolio Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro)↓	Fläche (in tsd. m²)	Käufer	Verkäufer
Oberbaumcity Berlin	Büro	unver- öffentlich	ca. 88	Blackstone, Quincap Investment	HVB Immobilien AG
Portfolio Berlin	Wohnen	ca. 250	unver- öffentlich	STADT UND LAND	Schönefeld Wohnen GmbH
Königsbau Passagen, Stuttgart	Handel	unver- öffentlich	unver- öffentlich	unveröffentlich	Evans Randall Investment
Portfolio Hamburg	Wohnen	ca. 174	unver- öffentlich	SAGA GWG	FEWA
Titanium Startportfolio	Logistik / Industrie	ca. 168	ca. 191	Axa, Sirius Real Estate	Sirius Real Estate
Westend Yards München	Büro	ca. 135	ca. 30	LaSalle Investment Management	PGIM Real Estate
Ostsee Park Lambrechtshagen	Handel	unver- öffentlich	ca. 60	Union Investment	CORPUS SIREO Asset Management
Rheinstraße 2 Mainz	Büro	unver- öffentlich	ca. 31	GEG German Estate Group AG	KGAL GmbH & Co. KG
Arne-Jacobsen-Haus, Hamburg	Büro	unver- öffentlich	ca. 48	Matrix Immobilien	Vattenfall
Aurum München	Büro	unver- öffentlich	ca. 14	M&G International Investments	JP Morgan Asset Management

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 März 2019

