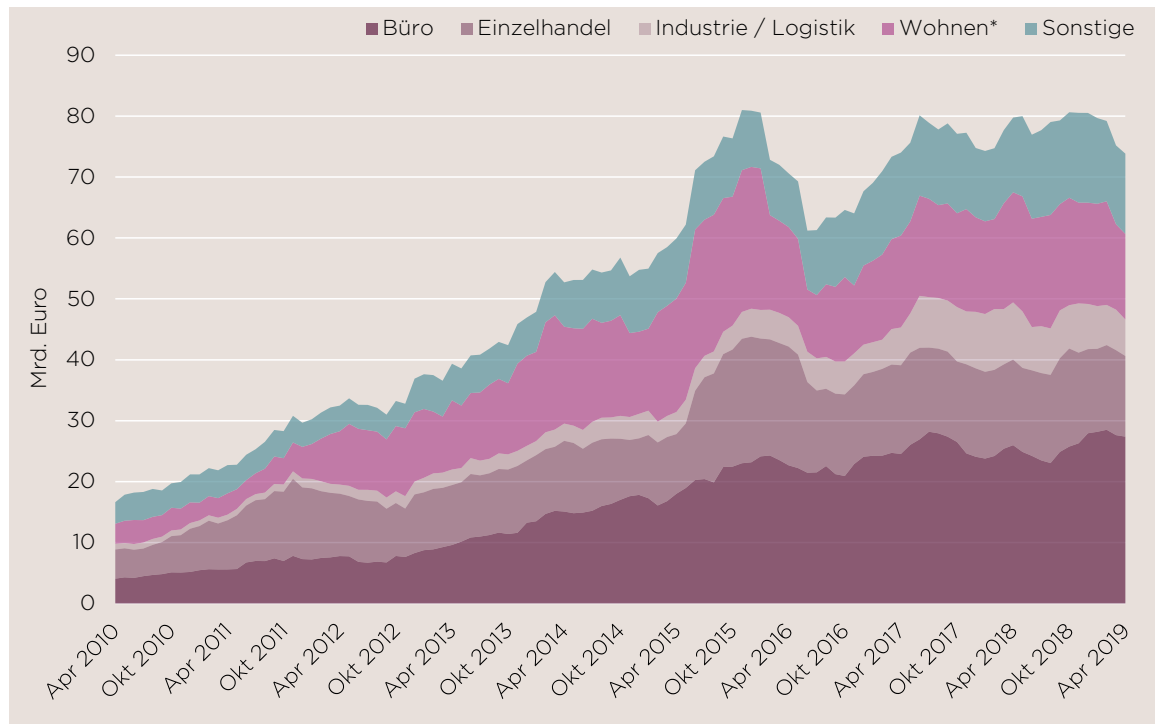


Investmentmarkt Deutschland



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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Liquidität schlägt Rendite

Nach dem spürbar rückläufigen Transaktionsvolumen im ersten Quartal (siehe: [Market in Minutes Investmentmarkt Deutschland April 2019](#)), war auch im April keine Trendumkehr am deutschen Investmentmarkt für Gewerbe- und Wohnimmobilien zu erkennen. Insgesamt wurden im vergangenen Monat Immobilien für etwa 4,4 Mrd. Euro gehandelt (Tab. 1). Das rollierende Volumen der letzten zwölf Monate summierte sich damit auf etwa 73,8 Mrd. Euro und ging gegenüber dem Vormonat um 1,8 % zurück (Abb. 1).

Im Hinblick auf die Standortwahl der Investoren ist weiterhin eine überdurchschnittlich starke Fokussierung auf die Top-7-Städte feststellbar. Während der Gesamtmarkt und die B- sowie C- und D-Städte im Kurzfristtrend (d. h. Veränderung des Volumens der letzten zwölf Monate ggü. dem Vorjahr) Volumenrückgänge verzeichneten, stiegen

die Volumina in fünf der Top-7-Städte an (Abb. 2). In den letzten zwölf Monaten entfielen etwa 54 % des gesamten Transaktionsvolumens auf diese sieben Städte. Einen höheren Anteil gab es zuletzt im August 2016. Die Renditen in diesen Städten befinden sich zwar auf ihren historischen Tiefständen (Abb. 3), jedoch rechnen viele Investoren mit weiter steigenden Mieten (siehe auch [Market in Minutes Top-6 Büromärkte](#)) und messen offenbar der Marktliquidität eine sehr hohe Bedeutung bei.

Obwohl Büroimmobilien in B-, C- und D-Städten höhere Renditen (durchschnittlich 5,7 %) bei oftmals vergleichsweise wenig volatilen Nutzermärkten bieten (siehe auch: [Market in Minutes European Investment](#)), ist die Dominanz der Top-7-Städte am Büroinvestmentmarkt besonders hoch. So entfielen in den letzten zwölf Monaten rund 76 % des Volumens auf

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



3,0 Mrd. Euro

Der Investmentmarkt für Sozialimmobilien boomt. In den letzten zwölf Monaten wurden etwa 3,0 Mrd. Euro investiert bzw. 68 % mehr als im Fünf-Jahres-Mittel.



+ 43 %

In den letzten zwölf Monaten wurden Gewerbegrundstücke für fast 2,3 Mrd. Euro gehandelt. Das waren fast 43 % mehr als im Fünf-Jahres-Mittel.



+ 47 %

In Rheinland-Pfalz stieg das Wohntransaktionsvolumen gegenüber dem Fünf-Jahres-Mittel um 47 % an – bundesweit der höchste Anstieg.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

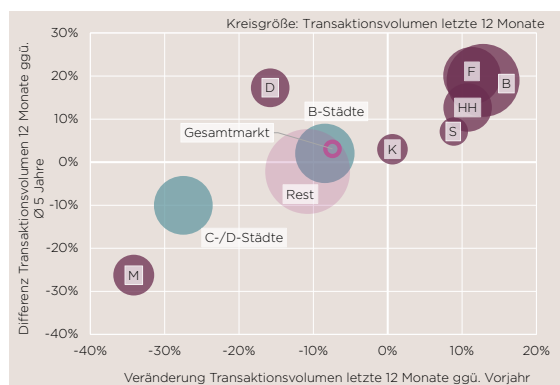
	Apr 2019	letzte 12 Monate (Mai 2018 bis Apr 2019)	ggü. Vorjahreszeitraum (Mai 2017 bis Apr 2018)	ggü. Vormonat (Apr 2018 bis Mrz 2019)
Gewerbe	2.847	59.784	- 3,1 %	- 2,3 %
Wohnen*	1.583	14.047	- 22,3 %	+ 0,2 %
Insgesamt	4.430	73.831	- 7,4 %	- 1,8 %

Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

diese sieben Städte, obwohl der Büroflächenbestand in den B-, C- und D-Städten in Summe um etwa ein Drittel größer ist. Auffällig ist, dass vor allem die zwei dominierenden Käufergruppen am Büroimmobilieninvestmentmarkt, nämlich Offene Spezialfonds und Asset-Manager, sich stark auf die großen Märkte konzentrieren. So flossen in den letzten zwölf Monaten rund 80 % des von Asset Managern in Büroimmobilien investierten Geldes in die Top-7-Städte. Bei den Offenen Spezialfonds lag der Anteil bei 72 %. Bei den Geldgebern dieser Käufergruppen handelt es sich oftmals um langfristig orientierte und vergleichsweise risikoaverse Investoren die Kapital vom Anleihe- in den Immobilienmarkt umschichten. Gleiches gilt für Versicherungen und

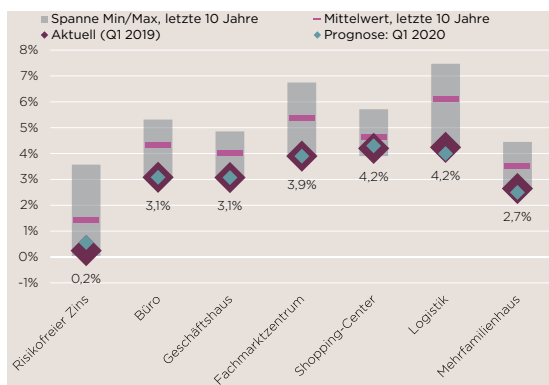
Pensionskassen bei denen sogar 91 % des investierten Bürovolumens auf die Top-7 entfielen. Die Herkunft der Kapitalströme dürfte erklären, warum eine höhere Liquidität von entsprechend großer Wichtigkeit ist. Denn für den Fall, dass Kapital wieder aus dem Immobilien- in den Anleihemarkt umgeschichtet werden soll, könnten sich für ein Objekt außerhalb der Top-7-Städte womöglich weniger Interessenten finden als in für ein vergleichbares Objekt in einem der Kernmärkte. Angesichts zum Teil sehr guter Fundamentaldaten in diesen Städten kann ein Investieren entgegen dem Trend aber durchaus erfolgsversprechend sein (siehe auch: [Savills Blog - Wo investieren in den nächsten sechs Monaten?](#)).

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 April 2019*

Objekt / Portfolio Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro)↓	Fläche (in tsd. m²)	Käufer	Verkäufer
BGP-Übernahme	Wohnen	unver- öffentlich	ca. 1.099	ZBI, Union Investment	Morgan Stanley
Portfolio u. a. Garbsen	Handel	unver- öffentlich	ca. 52	Corestate Capital AG	unbekannter Investor
St Martin Tower, Frankfurt am Main	Büro	ca. 130	ca. 26	publity	Hansa AG
EDU Einkaufspark Duckwitz, Bremen	Handel	unver- öffentlich	ca. 45	Corestate Capital AG	Metro Group Asset Management
Portfolio	Handel	ca. 100	ca. 56	PATRIZIA Immobilien	Marathon Asset Management
ModeCentrum, Hamburg	Büro	ca. 100	ca. 78	GLO Properties	Familie Luserke
Portfolio u. a. Hamburg	Hotel	unver- öffentlich	k. A.	Plaza Hotel Group	unbekannter Investor
Schatzbogen 6, München	Logistik / Industrie	unver- öffentlich	ca. 46	Avignon, Pierce Capital Partners, Hyundai	Privatinvestor
Posthochhaus, Frankfurt am Main	Büro	ca. 62	ca. 21	Aroundtown Property Holdings Plc.	PHOENIX Real Estate, Groß & Partner
Portfolio u. a. Hürth, Kassel	Logistik / Industrie	ca. 59	ca. 46	PATRIZIA Immobilien	Cromwell Funds 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 Immobiliendienstleistungs-Unternehmen 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 Mai 2019

