

Marktüberblick

Wohninvestmentmarkt

Deutschland

Q3 2017



Der Markt im Überblick

Kleinere Standorte und Pakete, mehr Neubauten und nochmals höhere Preise

■ Das Transaktionsvolumen deutscher Wohnimmobilien summierte sich in den ersten drei Quartalen des Jahres auf etwa 9,5 Mrd. Euro, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg um 27 % darstellt (Tab. 1, Abb. 1).

■ Zwar waren die A-Städte mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 45 % weiterhin die gefragtesten Investmentstandorte, doch wiesen B- und D-Städte ein deutlich stärkeres Umsatzplus auf (Tab. 1). Ausschlaggebend dafür dürften das deutlich niedrigere Preisniveau

(Abb. 4) sowie eine teilweise bessere Produktverfügbarkeit sein.

■ Im Einklang mit der stärkeren Nachfrage in kleineren Standorten geht jedoch eine Beschleunigung der dortigen Preisdynamik. So stiegen die Preise je Wohnung in den D-Städten innerhalb eines Jahres um 68 %, während sie deutschlandweit um 18 % zulegten. In den A-Städten ist hingegen eine Abflachung der Preiskurve zu beobachten (Abb. 4).

■ Einen maßgeblichen Treiber des Investmentmarktes stellen weiterhin

die Käufe von Projektentwicklungen dar. Ihr Volumenanteil betrug im Jahresverlauf 26 % und lag damit deutlich über dem Mittel der vergangenen fünf Jahre von 11 %. Durch den Bedeutungsgewinn von Projektankäufen blieb die durchschnittliche Transaktionsgröße mit 524 Wohnungen niedrig (Abb. 2).

■ Da langfristige Bestandshalter weiter zukaufen (Abb. 7) und auf entsprechendes Angebot an Projekten und an kleineren Paketen treffen, dürften in diesem Jahr Immobilien für ca. 15 Mrd. Euro gehandelt werden.

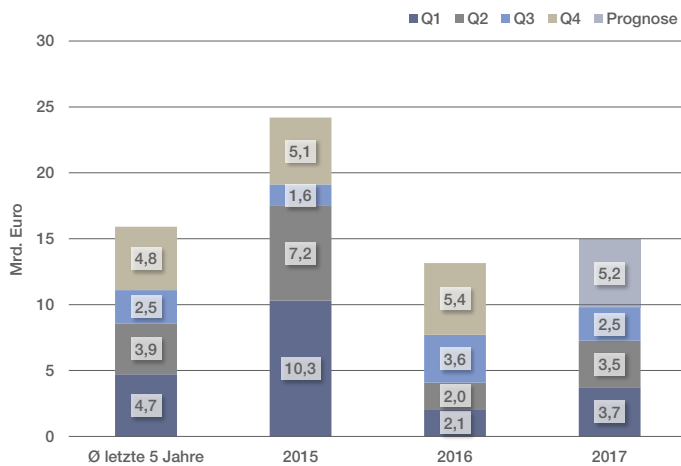
Eckdaten im Überblick

TAB. 1 **Transaktionsvolumen und gehandelte Einheiten im Überblick**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)				Gehandelte Einheiten			
	Q1 - Q3 2017	ggü. Q1 - Q3 2016	Q4 2016 - Q3 2017	ggü. Q3 2016 - Q2 2017	Q1 - Q3 2017	ggü. Q1 bis Q3 2016	Q4 2016 - Q3 2017	ggü. Q3 2016 - Q2 2017
A-Städte	4.263	+ 27 %	6.019	- 6 %	24.679	+ 10 %	39.440	- 7 %
B-Städte	1.556	+ 57 %	2.525	+ 18 %	16.195	+ 57 %	26.483	+ 26 %
C-Städte	664	+ 36 %	1.461	+ 4 %	5.651	+ 7 %	14.204	+ 6 %
D-Städte	873	+ 51 %	1.200	- 5 %	11.822	+ 3 %	15.989	- 25 %
Sonstige	2.100	+ 2 %	3.631	- 23 %	24.945	- 11 %	48.964	- 19 %
Deutschland	9.455	+ 27 %	14.836	- 7 %	83.292	+ 7 %	145.080	- 8 %

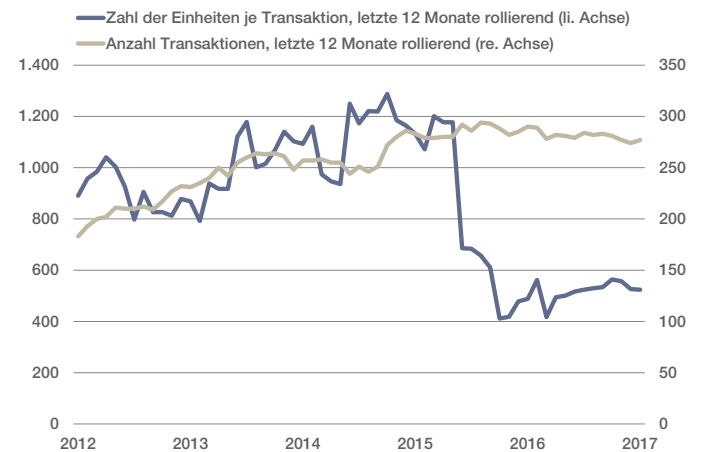
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 1 **Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills

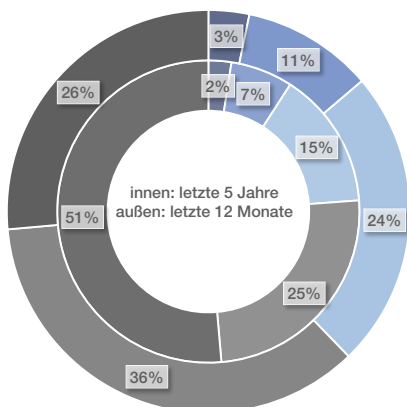
ABB. 2 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills

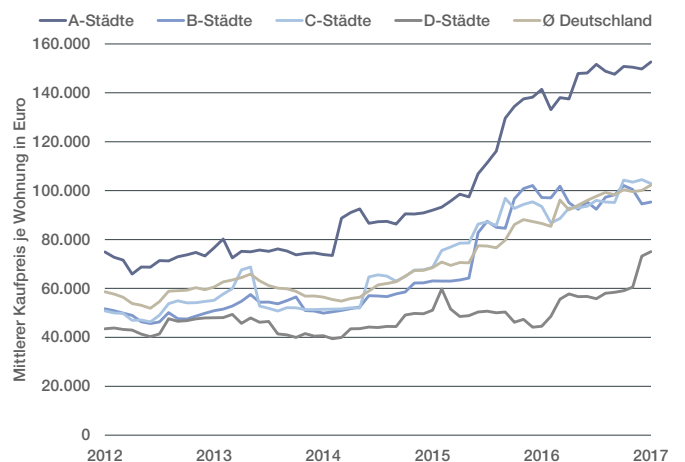
ABB. 3 **Gehandelte Einheiten nach Größenklasse**

- 50 < 100 Einheiten
- 100 < 250 Einheiten
- 250 < 1.000 Einheiten
- 1.000 < 5.000 Einheiten
- > 5.000 Einheiten



Quelle: Savills

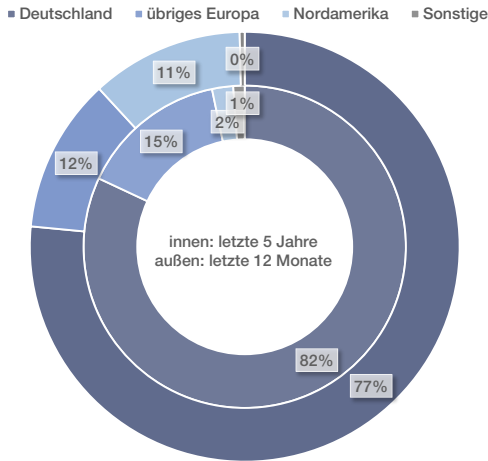
ABB. 4 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

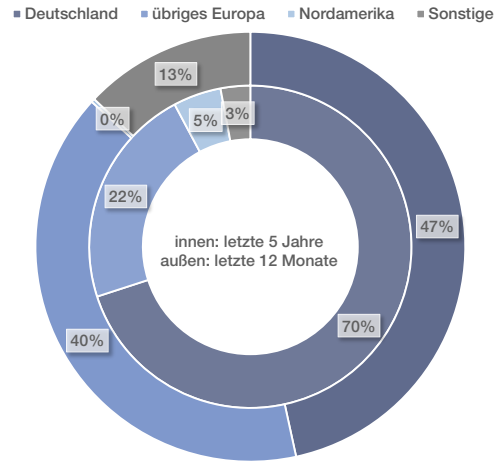
Akteure und Preisentwicklung

ABB. 5 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



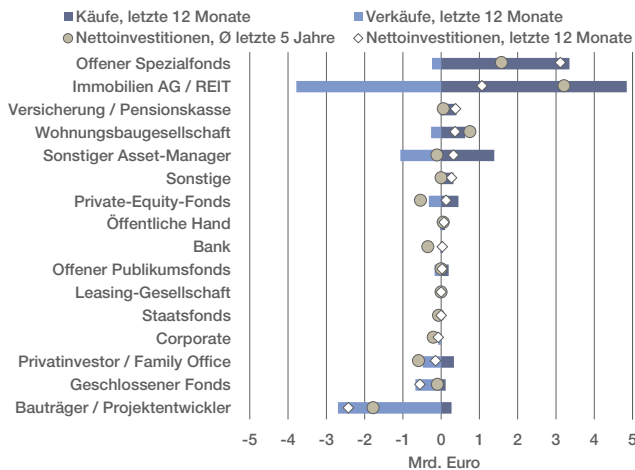
Quelle: Savills

ABB. 6 **Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft**



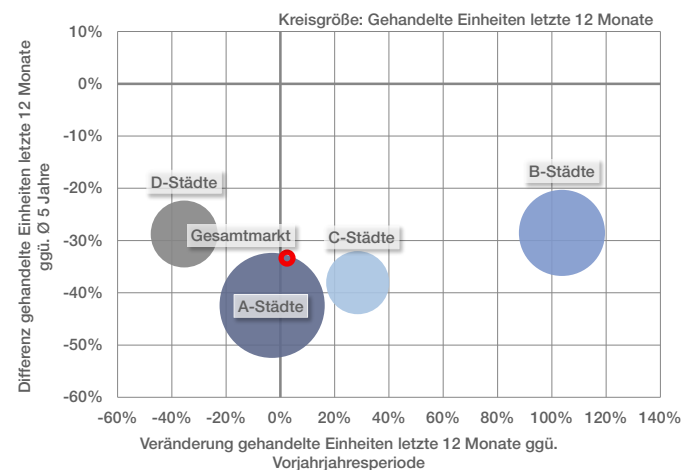
Quelle: Savills

ABB. 7 **Transaktionsvolumen nach Investorentyp**



Quelle: Savills

ABB. 8 **Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie**



Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

TAB. 2 **Die größten Transaktionen der letzten 12 Monate im Überblick***

Datum	Portfolio	Einheiten	Volumen (Mio. Euro)	Käufer	Verkäufer
Dez 16	Conwert-Übernahme u. a. Berlin, Bochum	16.869	unveröffentlicht	Vonovia SE	Conwert Immobilien Invest SE
Okt 16	u. a. Berlin, Bremen, Düsseldorf, Emden, Garching	17.000	ca. 1.177	Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH	BGP Investment S.à.r.l.
Mrz 17	Berlin	4.170	ca. 655	Deutsche Wohnen AG	unbekannter Investor (Ausland)
Okt 16	u. a. Bamberg, Barsinghausen, Berlin, Dortmund, Düren	3.500	unveröffentlicht	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft GmbH	Bouwfonds IM
Mai 17	Düsseldorf, Neuss	1.800	unveröffentlicht	LEG Immobilien	In-West Immobilien, Elliott Management

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

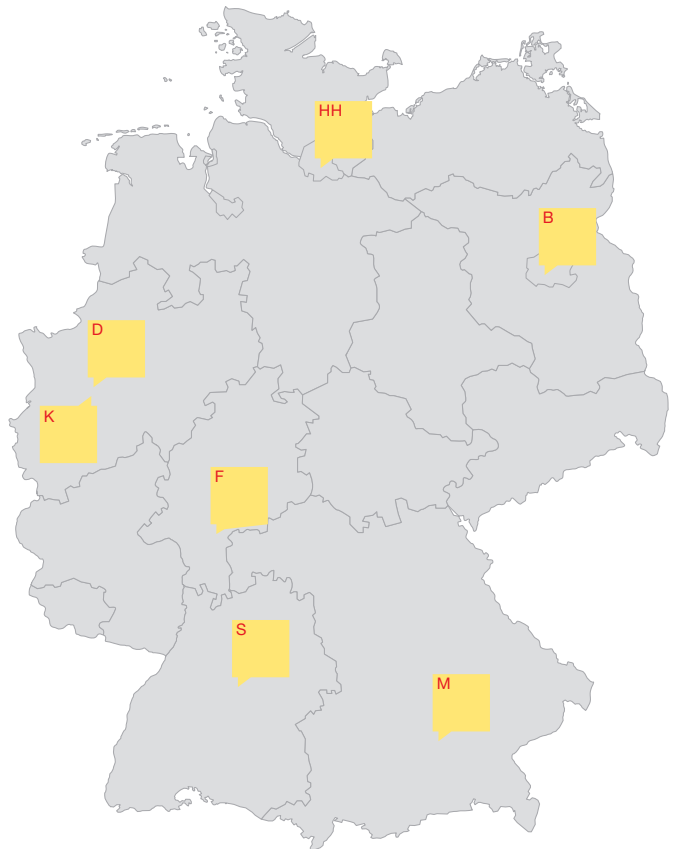
Savills Deutschland

In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent. Savills bietet seinen Kunden heute Expertise und Markttransparenz in folgenden Bereichen an:

Unsere Dienstleistungen

- » Investment
- » Agency
- » Portfolio Investment
- » Debt Advisory
- » Valuation

www.savills.de



Savills Deutschland

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an



Marcus Lemli
 CEO / Investment
 +49 (0) 69 273 000 12
 mleml@savills.de



Karsten Nemecek
 Corp. Finance - Valuation
 +49 (0) 30 726 165 138
 knemecek@savills.de



Draženko Grahovac
 Corp. Finance - Valuation
 +49 (0) 30 726 165 140
 dgrahovac@savills.de



Matthias Pink
 Research
 +49 (0) 30 726 165 134
 mpink@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 700 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 31.500 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 Oktober 2017

