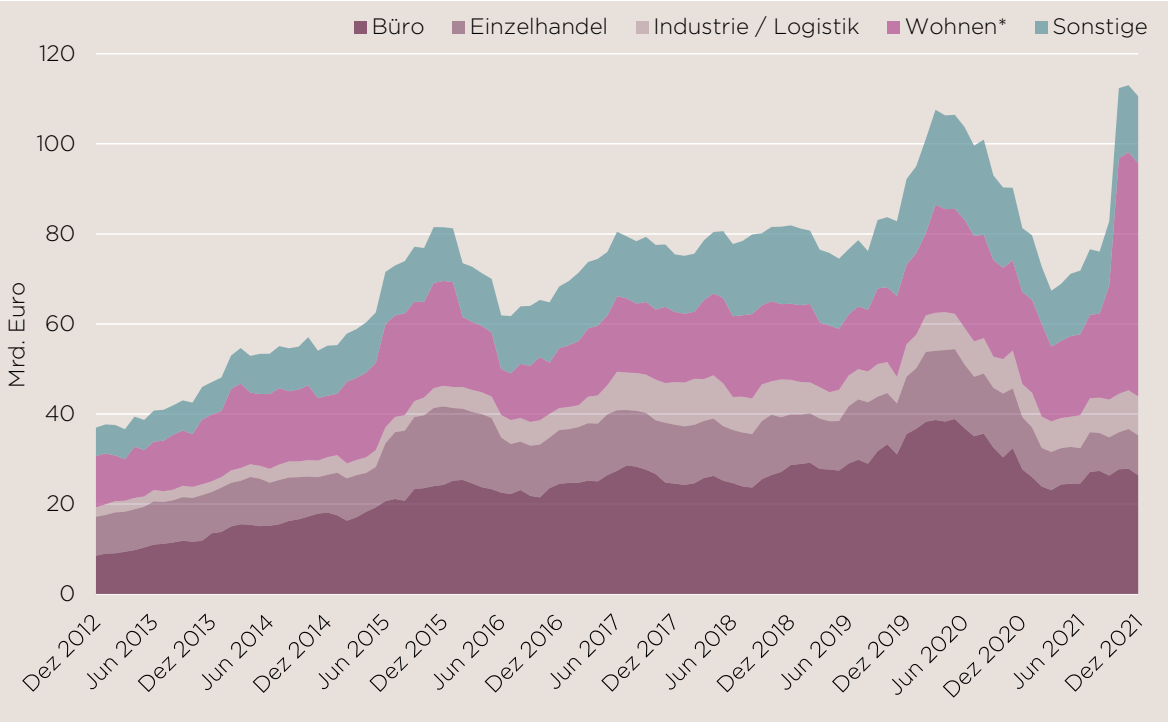
MARKET IN MINUTES
Savills Research

Januar 2022

Investmentmarkt Deutschland

savills

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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Umsatzrekord im zweiten Pandemiejahr

Im Jahr 2021 wurden in Deutschland Immobilien für etwa 110,6 Mrd. Euro gehandelt. Davon entfielen rund 58,8 Mrd. Euro auf Gewerbe- und etwa 51,8 Mrd. Euro auf Wohnimmobilien (Tab. 1). Es ist das erste Mal, dass wir in einem Kalenderjahr ein dreistelliges Milliardenvolumen erfasst haben. Allein im vierten Quartal wurden Immobilien für 50,3 Mrd. Euro gehandelt – der höchste bislang erfasste Umsatz in einem Quartal. Maßgeblichen Anteil daran hatte die Mehrheitsübernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia. Dadurch waren Wohnimmobilien zum ersten Mal die Nutzungsart mit dem höchsten Transaktionsvolumen. Ein Rekordvolumen hätte es am Wohninvestmentmarkt allerdings auch ohne diese Ausnahmetransaktion gegeben.

Am Gewerbeimmobilienmarkt hat sich der Umsatz im zweiten Jahr nach Beginn der COVID-19-Pandemie auf einem sehr hohen Niveau stabilisiert. Zumindest nachfrageseitig steht einem weiteren Umsatzanstieg nichts im Weg: Im Core-Segment ist die Nachfrage unverändert hoch und auch in den risikoreicheren Segmenten beobachteten wir zuletzt steigendes Interesse. Im abgelaufenen Jahr haben sich im Non-Core-Segment etliche Verkaufsprozesse noch in die Länge gezogen oder wurden sogar abgebrochen, weil die Verkaufspreiserwartungen nicht erfüllt wurden. Wir halten es jedoch nur für eine Frage der Zeit, bis sich hier wieder ein belastbares Preisniveau gebildet hat und insofern rechnen wir im laufenden Jahr mit höherer Transaktionsaktivität im Non-Core-Segment.

Der schon vor Pandemiebeginn im Aufwind befindliche Wohninvestmentmarkt hat sich im vergangenen Jahr in neue Höhen aufgeschwungen. Wohnimmobilien gelten

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus

8,6 Mrd. Euro
Das Volumen bei Logistik- und Industrieimmobilien kletterte 2021 auf 8,6 Mrd. Euro. Das waren nur 260 Mio Euro weniger, als in Handelsobjekte floss – so gering war der Abstand noch nie.

+ 37 %
Mit ca. 3,3 Mrd. Euro floss so viel Geld wie noch nie in Sozialimmobilien. Das Volumen lag um 37 % über dem Fünfjahresmittel.

10,0 Mrd. Euro
Investierende aus dem Ausland kauften im letzten Jahr Wohnungen für mehr als 10 Mrd. Euro an – der bisherige Höchstwert lag bei 3,7 Mrd. Euro.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	Dez 2021	letzte 12 Monate (Jan 2021 bis Dez 2021)	ggü. Vorjahreszeitraum (Jan 2020 bis Dez 2020)	ggü. Vormonat (Dez 2020 bis Nov 2021)
Gewerbe	7.635	58.801	- 3,3 %	- 2,2 %
Wohnen*	947	51.790	+ 153,3 %	- 2,1 %
Insgesamt	8.582	110.592	+ 36,1 %	- 2,2 %

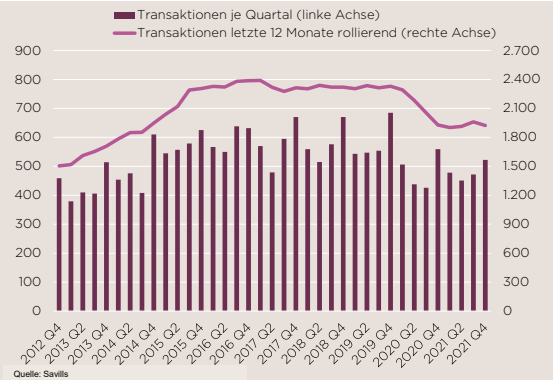
Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

vielen Investierenden als Anleihesubstitut par excellence, so dass weiterhin massiv Kapital in den Markt fließt. Im vergangenen Jahr flossen 89 % des investierten Geldes in Bestandsbauten. Das ist der höchste Anteil seit dem Jahr 2015. Gleichzeitig floss noch nie so viel Kapital (5,6 Mrd. Euro) in den Kauf von Projektentwicklungen. Insgesamt bleiben die Fundamentaldaten auch zukünftig vorteilhaft für Investierende. Allerdings driften die Regionen bei den Nachfrage- und Angebotsparametern zusehends auseinander, was eine differenziertere Analyse erfordert.

Das Jahr 2022 dürfte maßgeblich von den Auswirkungen der ESG-Regularien gekennzeichnet sein. So zeichnet sich ab, dass sich ESG-Kriterien mit Neubauten leichter erfüllen lassen, weshalb wir eine steigende Nachfrage nach Neubauimmobilien erwarten. Gleichzeitig steigt der Sanierungsdruck im Bestand. Die umfangreiche Sanierung dürfte eine Herausforderung für viele Bestandshalter:innen werden. Um Ressourcen zu bündeln, könnte es daher zu weiteren Zusammenschlüssen kommen. Außerdem ist vermehrt mit Portfoliobereinigungen zu rechnen. All dies dürfte die Transaktionsaktivität befeuern. Gepaart mit der insgesamt hohen Nachfrage am Kapitalmarkt erwarten wir für 2022 daher erneut ein überdurchschnittliches Volumen. Bei Gewerbeimmobilien dürfte das Volumen etwa 65 Mrd. Euro erreichen, während wir bei Wohnimmobilien von mehr als 20 Mrd. Euro ausgehen.

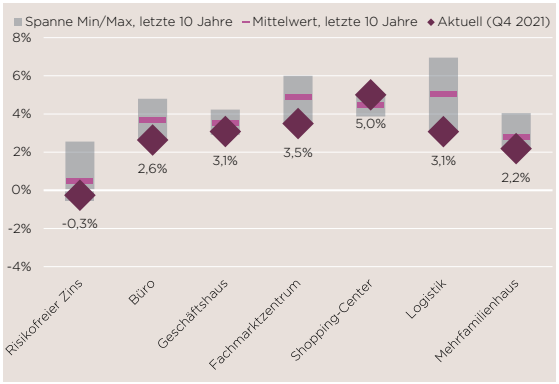
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 2: Anzahl der Transaktionen*



Quelle Savills/ * Gewerbe- und Wohnimmobilien

Abb. 3: Spitzenrenditen (Ø Top 6)



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

Tab. 2: Die zehn größten Transaktionen im Dezember 2021*

Objekt / Portfolio Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro)↓	Fläche (in tsd. m²)	Käufer	Verkäufer
Uptown Towers, München	Büro	unver-öffentlicht	52	u. a. HIH, Versorgungswerk	DIC Asset AG
Oak House, Wiesbaden	Büro	unver-öffentlicht	34	REInvest Asset Management	OFB Projektentwicklung
Laurenz Carré, Köln	Mischobjekt	unver-öffentlicht	26	Corestate Capital AG	Gerchgroup
Portfolio	Büro	ca. 267	61	DIC Asset AG	TPG Capital
Portfolio	Handel	unver-öffentlicht	160	MiDeal Group	Revcap
Koreastraße 7, Hamburg	Büro	unver-öffentlicht	18	JP Morgan Asset Management	Marquard & Bahls
Portfolio, Berlin	Mischobjekt	unver-öffentlicht	33	unbekannter Investor	CPI Property Group
Art 155, München	Büro	ca. 150	23	ABG; Versorgungswerke	Goldman Sachs; DW Real Estate
Eisenhutweg 54, Berlin	Wohnen	unver-öffentlicht	41	Degewo	KW-Development
Cäcilium, Köln	Büro	unver-öffentlicht	19	Union Investment Real Estate	Blackstone Group

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

Matthias Pink
Director / Head of Research
Research Germany
+49 3 (0) 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 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 39.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills mit mehr als 300 Mitarbeitern in acht Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten 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 Januar 2022