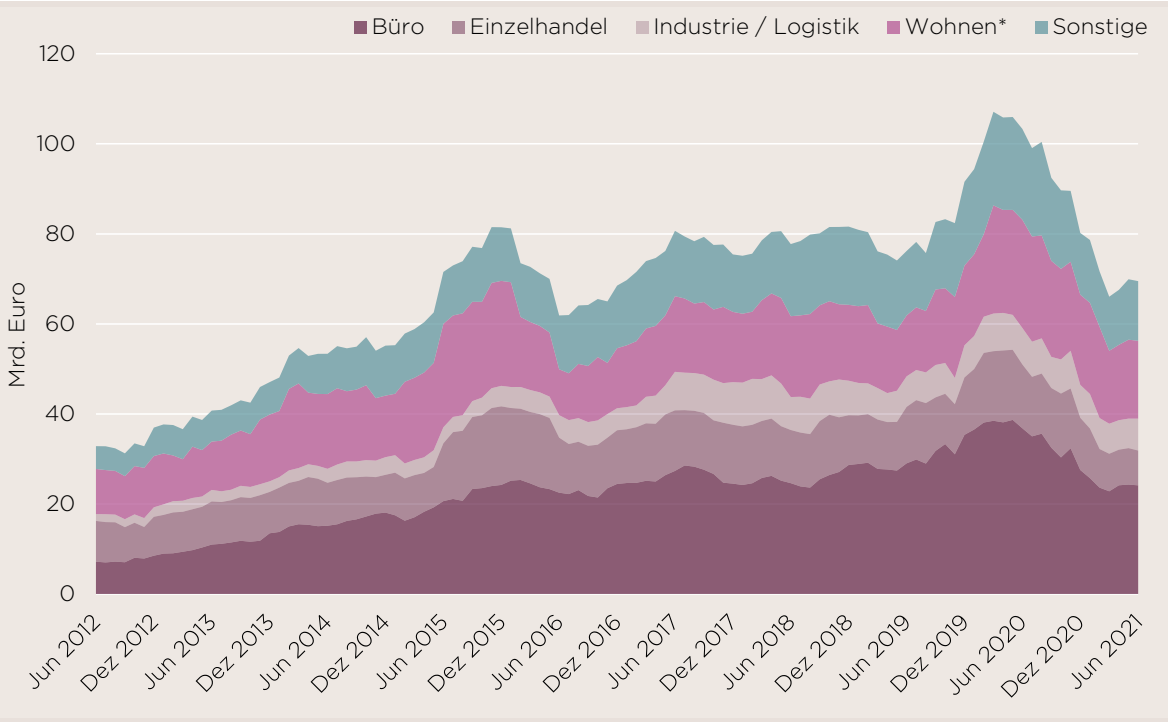
MARKET IN MINUTES
Savills Research

Juli 2021

Investmentmarkt Deutschland

savills

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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Mehr Angebot in Sicht

Im ersten Halbjahr des Jahres 2021 wechselten in Deutschland Gewerbe- und Wohnimmobilien für etwa 32,8 Mrd. Euro den Eigentümer. Davon entfielen rund 22,9 Mrd. Euro auf Gewerbe- und etwa 10,0 Mrd. auf Wohnobjekte. Das Transaktionsvolumen in den letzten zwölf Monaten belief sich damit auf circa 69,5 Mrd. Euro (Abb. 1) und lag damit um ein Drittel unter dem Wert von vor einem Jahr. Im Juni wurden Immobilien für 5,5 Mrd. Euro gehandelt und damit 5 % weniger als im Mittel der vergangenen zwölf Monate.

Am Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt war die Aktivität in den ersten sechs Monaten des Jahres recht gering. Mit bundesweit weniger als 900 Einzel- und Portfoliotransaktionen gab es so wenige Verkäufe innerhalb eines Halbjahres wie zuletzt im Jahr 2013 (Abb. 2). Gegenüber dem zweiten Halbjahr 2020 ist die Zahl der Verkäufe um etwa 7 % zurückgegangen. Die dritte Pandemiewelle zu Jahresanfang hat hier als Hemmschuh gewirkt und vor allem die Eigentümer großvolumiger Produkte haben aufgrund der Reise- und Kontaktbeschränkungen zum Teil mit einer Marktansprache abgewartet. Mit Voranschreiten der Impfkampagne und zunehmenden Lockerungen zeichnet sich ab, dass in der zweiten Jahreshälfte deutlich mehr Produkt an den Markt gebracht wird. Da die Nachfrage der Investoren weiterhin sehr hoch ist, kann mit einer deutlichen Belebung des Marktes im weiteren Jahresverlauf gerechnet werden. Am Gewerbeimmobilienmarkt dürfte das Volumen bis zum Jahresende die Marke von 50 Mrd. Euro überschreiten.

Am Wohninvestmentmarkt stieg die Zahl der Transaktionen zuletzt wieder an. Wohnungen stehen aufgrund ihres Charakters als nicht-substituierbares Gut und der vielerorts

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



9,1 Mrd. Euro

Büros waren mit ca. 9,1 Mrd. Euro bzw. 40 % des Gewerbevolumens die umsatzstärkste Nutzungsart im H1-2021. Auf Rang zwei folgte Industrie und Logistik (3,5 Mrd. Euro).



21 %

In H1-2021 entfielen 21 % des Gewerbevolumens auf Portfolios. Im Fünf-Jahres-Mittel waren es 32 %. Vor allem heterogene Pakete stoßen auf Vorbehalte.



+ 10 Basispunkte

Während die Spitzenrenditen für Büro- sowie Logistikobjekte sanken, stiegen die Renditen für Geschäftshäuser um 10 Bp. an (Abb. 3).

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	Jun 2021	letzte 12 Monate (Jul 2020 bis Jun 2021)	ggü. Vorjahreszeitraum (Jul 2019 bis Jun 2020)	ggü. Vormonat (Jun 2020 bis Mai 2021)
Gewerbe	3.994	52.209	- 34,2 %	- 0,3 %
Wohnen*	1.515	17.294	- 28,0 %	- 1,4 %
Insgesamt	5.509	69.502	- 32,7 %	- 0,6 %

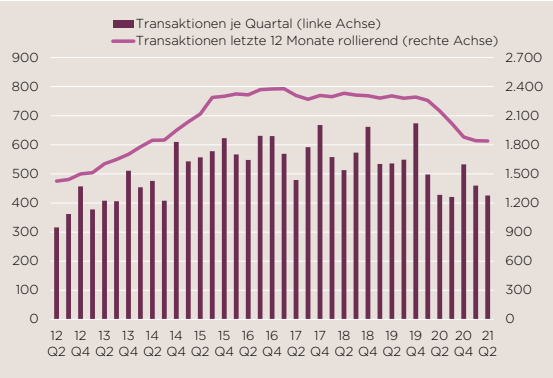
Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

für Eigentümer vorteilhaften Fundamentaldaten so hoch im Kurs wie noch nie. Sollte die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia vollzogen werden, wird das Transaktionsvolumen alle bisherigen Ergebnisse in den Schatten stellen.

Neben einer höheren Zahl an Transaktionen und steigenden Volumina am Gesamtmarkt dürfte der weitere Jahresverlauf von zwei Entwicklungen geprägt sein. Einerseits dominiert risikoaverses Kapital nach wie vor die Nachfrageseite und wird bei Core-Immobilien für abermals sinkende Renditen sorgen. Die Definition von Core ist dabei insbesondere bei Büroimmobilien weiterhin enger als noch vor Beginn der Pandemie. Gleichzeitig sorgen strukturelle Umbrüche an den Nutzermärkten für zunehmende Opportunitäten für risikoaffine Akteure. So kann neben der großen Menge risikoaversen Kapitals auch eine wachsende Bereitstellung von Kapital für Non-Core-Investmentstrategien verzeichnet werden. Im Zuge gestiegener Qualitätsanforderungen an Büroflächen, aber auch vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung von ESG-Kriterien, bieten sich vermehrt Aufwertungsbedarfe bei Büroobjekten. Im Einzelhandel bietet der seit längerem anhaltende Umbruch Potenziale für eine Nachnutzung zentral gelegener Grundstücke. Gleiches gilt auch für die Hotellerie, wo eine steigende Zahl an Umnutzungsprojekten zu beobachten ist.

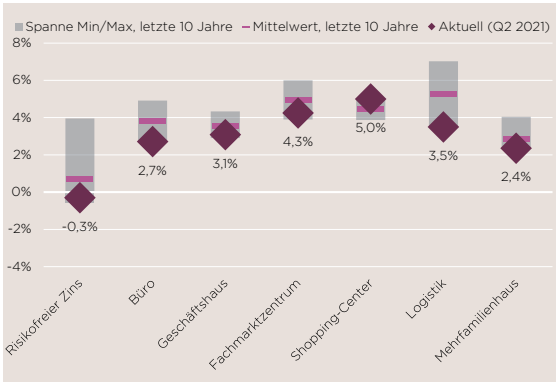
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 2: Anzahl der Gewerbetransaktionen



Quelle Savills

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 Juni 2021*

Objekt / Portfolio Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro)↓	Fläche (in tsd. m²)	Käufer	Verkäufer
O2-Tower / Campus C, München	Büro	ca. 635	62	DIC Asset AG	GIC
Portfolio	Wohnen	unver-öffentlicht	381	Brookfield	DEGAG; Northeimer Wohnungsgesellschaft
Portfolio	Wohnen	unver-öffentlicht	143	LEG Immobilien	Deutsche Wohnen
Quartier 206, Berlin	Handel	ca. 220	26	RFR-Holding	Insolvenzverwaltung
Spectrum, Hamburg	Logistik/ Industrie	unver-öffentlicht	98	DWS Investment	Fiege
Mittelrheinstraße 1, Worms	Logistik/ Industrie	unver-öffentlicht	82	BentallGreenOak	Aquila Capital
Interpark 10, Offenbach a.d.Q.	Logistik/ Industrie	unver-öffentlicht	81	BentallGreenOak	BentallGreenOak
Senator-Apelt-Straße 90, Bremen	Logistik/ Industrie	unver-öffentlicht	183	Tchibo	BLG
Portfolio	Logistik/ Industrie	unver-öffentlicht	47	Frasers Property Limited	Frasers Property Limited
Portfolio	Logistik/ Industrie	unver-öffentlicht	99	Dream Industrial REIT	Clarion Partners Europe

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
Associate
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 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 Juli 2021