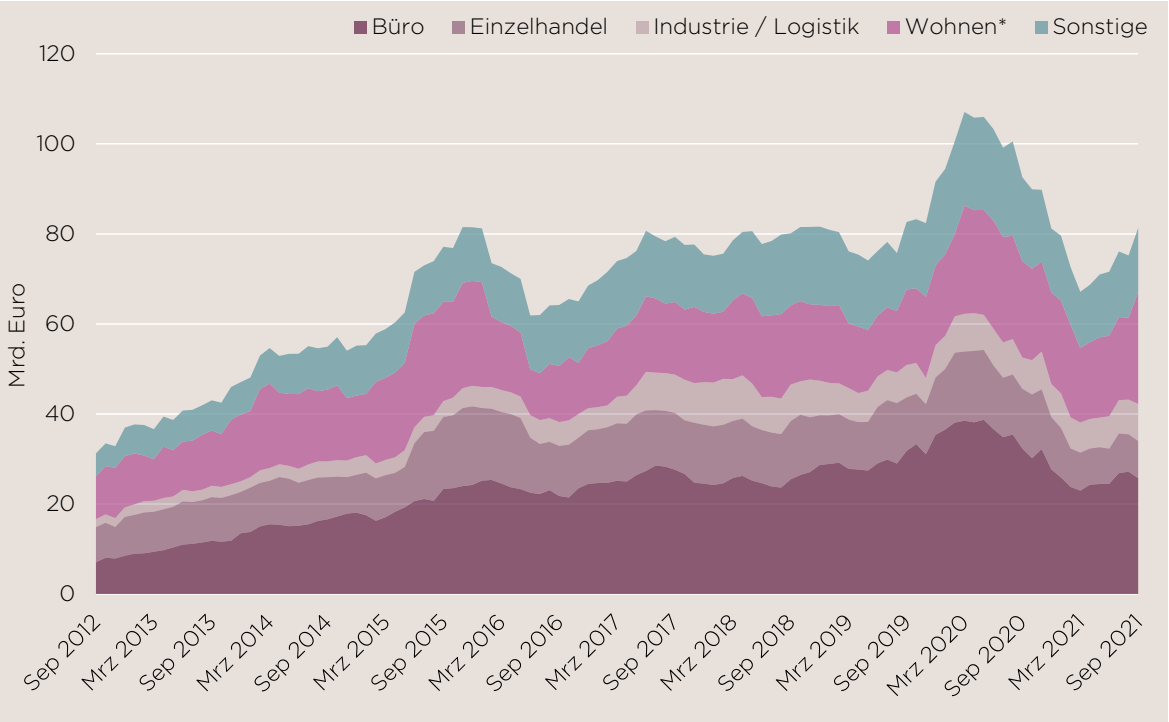
MARKET IN MINUTES
Savills Research

Oktober 2021

Investmentmarkt Deutschland

savills

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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

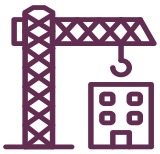
Wieder die 100 Mrd. im Visier

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2021 wechselten in Deutschland Immobilien für etwa 58,9 Mrd. Euro den Eigentümer. Davon entfielen rund 38,3 Mrd. Euro auf Gewerbe- und etwa 20,6 Mrd. Euro auf Wohnobjekte. Im September wurden Immobilien für 13,5 Mrd. Euro gehandelt. Dies ist der dritthöchste bislang erfasste Monatswert. Das Transaktionsvolumen in den letzten zwölf Monaten belief sich auf circa 81,3 Mrd. Euro (Abb. 1) und lag damit um 12 % niedriger als vor einem Jahr. Bis zum Jahresende dürfte das Zwölfmonatsvolumen allerdings wieder die Marke von 100 Mrd. Euro erreichen. Es wäre das erste Mal seit Juli 2020.

In den vergangenen eineinhalb Jahren kam es am Gewerbeinvestmentmarkt zu einer Neubewertung der Risiken. Zugleich hat sich der Anlagedruck der Investoren weiter erhöht. Viele Investoren haben ihr Ankaufsprofil nachgeschärft und konzentrieren sich nun darauf, ihre Anlageziele zu erreichen. Mittlerweile lässt sich auch auf der Eigentümerseite eine größere Bereitschaft zu Verkäufen beobachten, was die Grundlage für eine weiter anziehende Transaktionsaktivität bildet. Obwohl internationale Investoren pandemiebedingt zuletzt eine geringere Präsenz zeigten, ist vor allem der Wettbewerb um Core-Immobilien unvermindert intensiv. Die Anforderungen, die ein Objekt erfüllen muss, um ins Core-Segment zu fallen, haben sich im Vergleich zur Zeit vor der Pandemie allerdings erhöht. Daher steht nun für dieselbe Menge risikoscheuen Geldes noch weniger Produkt zur Verfügung. Folglich sind die Spitzenrenditen im 3. Quartal in den als risikoarm bewerteten Segmenten weiter gesunken (Abb. 3).

Der Investmentmarkt für Wohnimmobilien wird das Jahr

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



Nr. 3
Projektentwickler waren mit einem Anteil von 11 % am Volumen die drittgrößte Käufergruppe am Gewerbeinvestmentmarkt. Das ist ein Novum.



31 %
Supermärkte und Discounter machten 31 % des Volumens von Handelsimmobilien aus. Das ist nahezu doppelt so viel wie im Fünf-Jahres-Mittel.



944 Mio. Euro
Das Transaktionsvolumen von Immobilien des Temporären Wohnens belief sich auf 944 Mio. Euro. Das sind 26 % mehr als im Gesamtjahr 2020.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	Sep 2021	letzte 12 Monate (Okt 2020 bis Sep 2021)	ggü. Vorjahreszeitraum (Okt 2019 bis Sep 2020)	ggü. Vormonat (Sep 2020 bis Aug 2021)
Gewerbe	4.775	56.453	- 20,7 %	- 1,0 %
Wohnen*	8.686	24.870	+ 16,1 %	+ 36,7 %
Insgesamt	13.461	81.322	- 12,2 %	+ 8,1 %

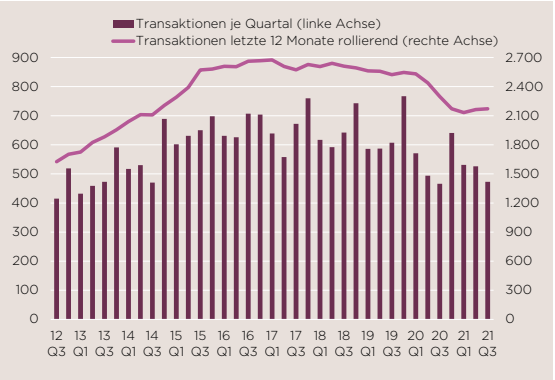
Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

2021 mit einem neuen Rekord abschließen. Angesichts sich anbahnender großer Transaktionen und Beteiligungen dürfte das Volumen zum ersten Mal überhaupt die Marke von 30 Mrd. Euro übersteigen. Seit Anfang des Jahres wurden bundesweit etwa 107.500 Wohnungen gehandelt, woraus sich ein Durchschnittspreis pro gehandelte Wohneinheit von ca. 191.400 Euro ergibt. Auch dieser Wert stellt einen neuen Rekord dar und liegt etwa 54 % über dem Fünfjahresmittel. Der Anstieg erklärt sich neben einer allgemeinen Preissteigerung und einem weiterhin hohen Anteil von Projektentwicklungskäufen vor allem durch einen überproportional hohen Volumenanteil der A-Städte bei Bestandsverkäufen.

Insgesamt scheint der deutsche Immobilieninvestmentmarkt die pandemiebedingte Krise zunehmend hinter sich zu lassen. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels, den die Pandemie beschleunigt hat, und durch steigende Umweltanforderungen wird eine wachsende Zahl von Immobilien den Anforderungen nicht mehr gerecht. Umgekehrt stand noch nie so viel Anlagekapital für Objekte zur Verfügung, die heutige und für die Zukunft erwartete Nutzerbedürfnisse befriedigen und damit langfristige Erträge versprechen. Dies dürfte auch im Non-Core-Segment perspektivisch zu einer deutlichen Marktbelebung beitragen und Raum für opportunistischere Akteure bieten.

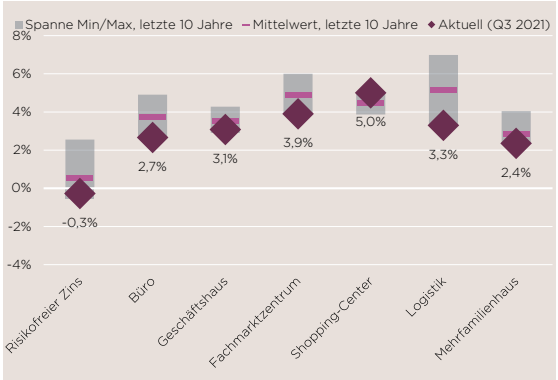
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

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 September 2021*

Objekt / Portfolio Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro)↓	Fläche (in tsd. m²)	Käufer	Verkäufer
Akelius-Portfolio, Berlin und Hamburg	Wohnen	unver-öffentlicht	1.143	Heimstaden AB	Akelius GmbH
Portfolio, Berlin	Wohnen	ca. 2.460	1.126	HOWOGE; Degewo; Berlinovo	Vonovia SE; Deutsche Wohnen AG
Touchdown Portfolio	Handel	unver-öffentlicht	180	MEAG	PATRIZIA Immobilien
NOW-Portfolio	Wohnen	unver-öffentlicht	156	Domicil Real Estate	SwissLife
Stadtquartier am Südkreuz - Berlin	Wohnen	unver-öffentlicht	37	CBRE Investors	Hines; unbekannter Pensionsfonds
Vision One, Leinfelden-Echterd.	Büro	ca. 160	25	Corestate Capital AG	Bülow AG
Norderstraße 101, Hamburg	Büro	ca. 150	37	B & L Gruppe	Commerz Real AG
Portfolio	Wohnen	ca. 144	60	Omega AG	unbekannter Investor
Am Weidenring, Bad Homburg	Wohnen	unver-öffentlicht	18	M&G International Investments	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Portfolio	Wohnen	unver-öffentlicht	24	HanseMerkur Versicherungsgruppe	GBI AG

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 Oktober 2021