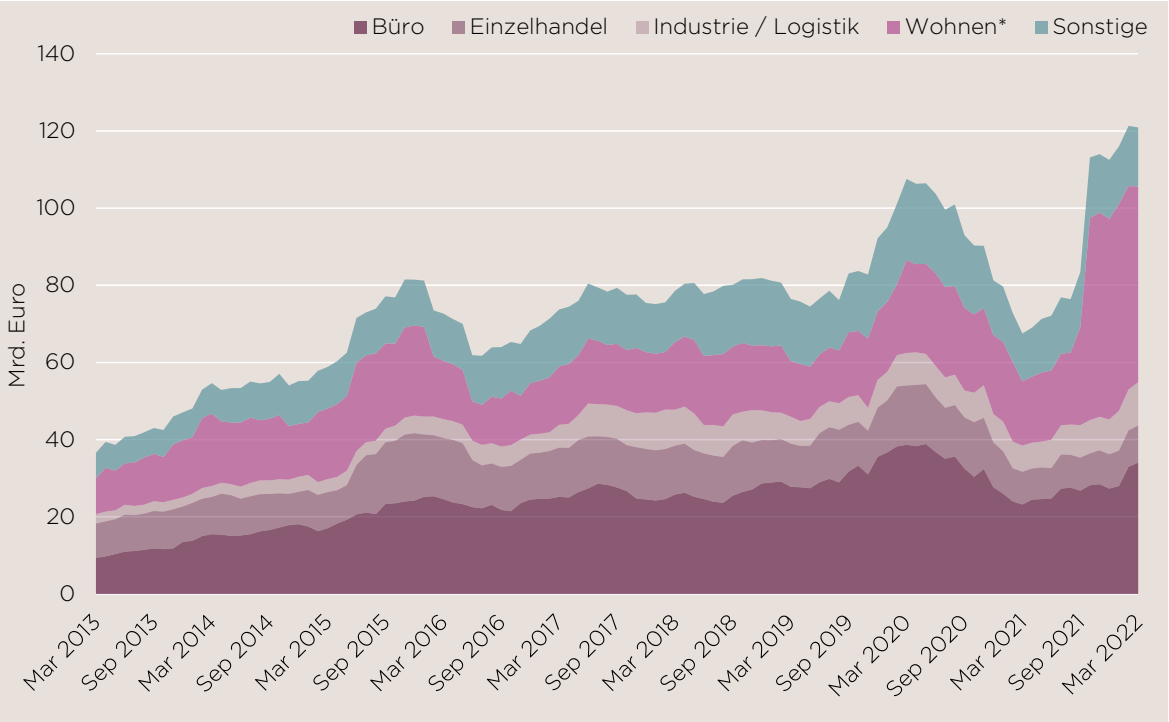
MARKET IN MINUTES
Savills Research

April 2022

Investmentmarkt Deutschland

savills

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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Starker Start, eingetrübter Ausblick

Im ersten Quartal des Jahres 2022 wurden in Deutschland Immobilien für etwa 24,0 Mrd. Euro gehandelt. Davon entfielen rund 19,6 Mrd. Euro auf Gewerbe- und etwa 4,4 Mrd. Euro auf Wohnimmobilien. Damit war es das zweitumsatzstärkste bislang erfasste Auftaktquartal – lediglich im ersten Quartal 2020 wurde ein höheres Volumen erfasst. Im März belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 6,2 Mrd. Euro (Tab. 1). Das rollierende Transaktionsvolumen der letzten zwölf Monate lag bei 120,9 Mrd. Euro und blieb somit gegenüber dem Vormonat nahezu unverändert (Abb. 1).

Das sehr hohe Transaktionsvolumen ist auch ein Resultat mehrerer großer Unternehmensübernahmen bzw. -zusammenschlüsse am Gewerbeimmobilienmarkt. Insgesamt gab es im ersten Quartal vier solcher Transaktionen, wobei die Übernahme eines Großteils der Alstria-Anteile durch Brookfield die mit Abstand größte war. Zusammen addieren sie sich auf ein Volumen von knapp 7 Mrd. Euro bzw. 35 % des gesamten Gewerbetransaktionsvolumens. Büroimmobilien machten in den ersten drei Monaten ca. 44 % des Gewerbevolumens aus. Auf den zweiten Rang kamen Industrie- und Logistikimmobilien mit 23 %.

Am Wohninvestmentmarkt fand in den letzten drei Monaten keine große Unternehmensübernahme statt. Lässt man solche Transaktionen außer Acht, lag das Quartalsvolumen um etwa 5 % über dem Fünfjahresdurchschnitt. Im Hinblick auf die Risikoprofile ist eine vielfältige Zusammensetzung der Investierenden zu beobachten, wobei opportunistische Akteur:innen in den letzten

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus

- 10 BP
Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien ging im ersten Quartal um 10 Basispunkte auf 3,0 % zurück. Damit war es die einzige Hauptnutzungsart mit weiterer Renditekompression.

640 Mio. Euro
Im ersten Quartal 2022 wurden Gesundheitsimmobilien für 640 Mio. Euro gehandelt. Es war damit das zweitumsatzstärkste Auftaktquartal.

76 %
Am Wohninvestmentmarkt machten im ersten Quartal Projektentwicklungen 76 % des Volumens von Einzelobjektverkäufen aus.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	Mrz 2022	letzte 12 Monate (Apr 2021 bis Mrz 2022)	ggü. Vorjahreszeitraum (Apr 2020 bis Mrz 2021)	ggü. Vormonat (Mrz 2021 bis Feb 2022)
Gewerbe	5.392	70.193	+ 37,8 %	+ 2,4 %
Wohnen*	837	50.736	+ 205,7 %	- 3,8 %
Insgesamt	6.229	120.929	+ 79,1 %	- 0,3 %

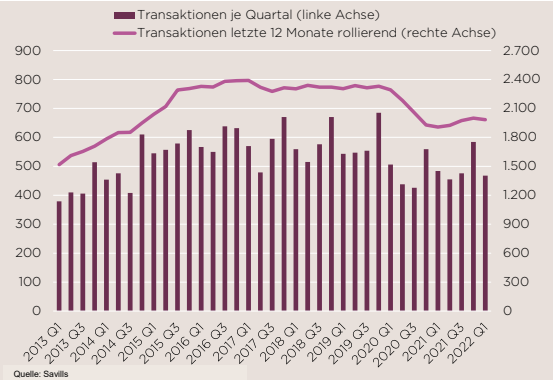
Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

drei Monaten überproportional aktiv waren. Langfristig orientierte und risikoaverse Investierende setzen weiterhin sehr stark auf den Kauf neuwertiger Wohnimmobilien, die langfristige und idealerweise auch inflationsgebundene Einnahmeströme und Wertstabilität versprechen. Gleichzeitig setzen opportunistischere Unternehmen zunehmend auf eine Manage-to-Green-Strategie und kaufen daher Bestandsobjekte auf, um diese energetisch zu sanieren und an Investierende mit entsprechenden Nachhaltigkeitsanforderungen weiterzuverkaufen.

Angesichts der steigenden Inflation, der eingeleiteten Zinswende und der konjunkturellen Risiken infolge des Kriegs in der Ukraine erscheint die Liste der Belastungsfaktoren für den deutschen Investmentmarkt so lang wie schon lange nicht mehr. Die Risikoaversion vieler Investierender dürfte noch größer geworden sein, so dass sich Core-Fokus nochmals verstärkt. Das erhöht den Nachfrageüberhang in diesem Segment weiter und dürfte für stabile und möglicherweise sogar noch leicht steigende Preise sorgen. Dagegen könnten im Non-Core-Segment die schrumpfende Risikoprämie von Immobilien gegenüber Anleihen und vor allem die steigenden Finanzierungskosten mittelfristig preisdämpfend wirken. Insgesamt gehen wir davon aus, dass für die meisten Investierenden Deutschland einer der präferierten sicheren Anlagehäfen bleibt. Nichtsdestotrotz hat sich der Ausblick in den letzten Wochen eingetrübt und das könnte in den kommenden Monaten auch die Investitionsaktivität bremsen.

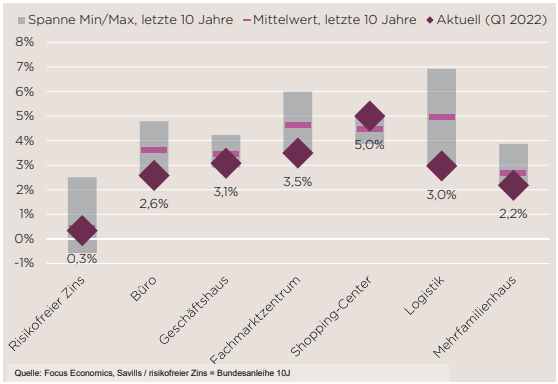
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

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 März 2022*

Objekt / Portfolio Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro)↓	Fläche (in tsd. m²)	Käufer	Verkäufer
VIB-Übernahme (60%-Anteil)	gemischt	unver-öffentlicht	783	DIC Asset AG	VIB Vermögen AG
Olympia Business Center, München	Büro	unver-öffentlicht	42	u. a. Athos	Bayern Projekt; Europa Capital
Mosse-Zentrum, Berlin	Büro	unver-öffentlicht	37	Henderson Park Capital	REAL I.S. AG
Prager Spitze, Dresden	Handel	unver-öffentlicht	16	VALUES Real Estate	unveröffentlicht
Sheraton Hotel, Berlin	Hotel	ca. 116	k. A.	Deutsche Finance Int. (DFI); Cells Group	EVENT Hotelgruppe; Archer Hotel Capital B.V.
Portfolio	Wohnen	ca. 106	22	Industria GmbH	Ten Brinke Groep B.V.
Lime Portfolio	Logistik/ Industrie	ca. 97	k. A.	Granite REIT	unveröffentlicht
HangarTwo, Köln	Büro	unver-öffentlicht	13	HanseMerkur Versicherungsgruppe	Nesseler Projektidee
Sylter Hof, Berlin	Mischobjekt	unver-öffentlicht	25	Soravia Investment Holding GmbH	unbekannter Privatinvestor
Duisburg Central Office, Duisburg	Büro	unver-öffentlicht	11	Montano Asset Management GmbH	aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

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 350 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 April 2022