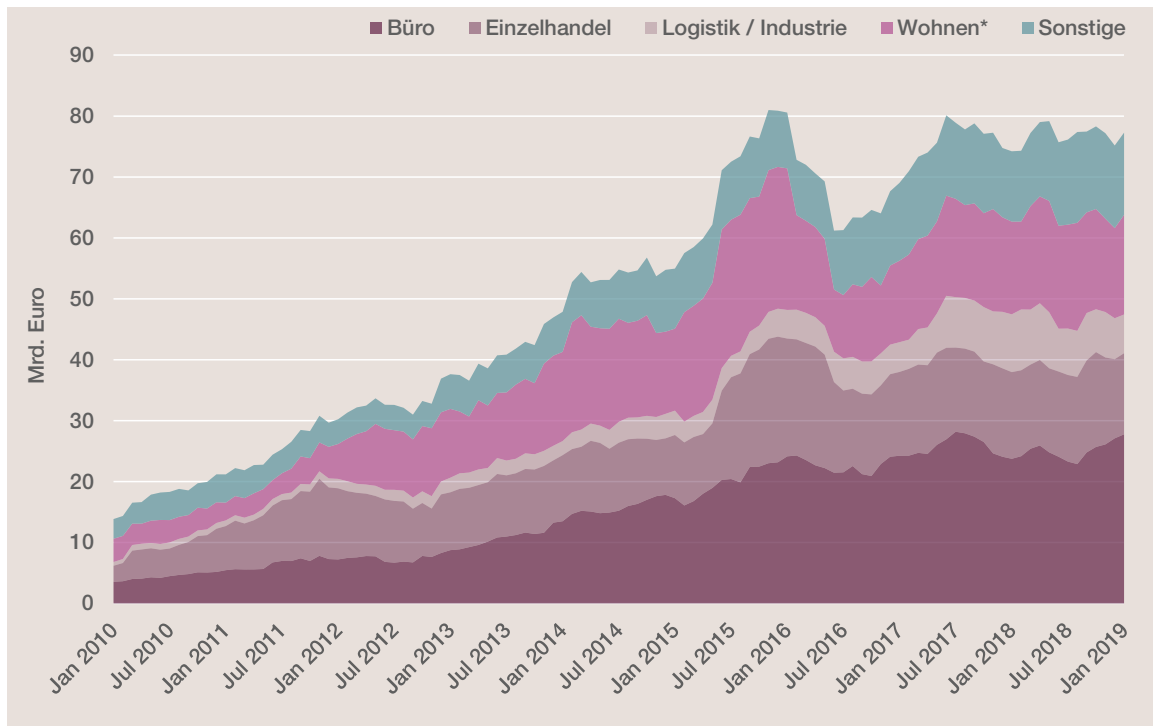


# Investmentmarkt Deutschland



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



Quelle Savills / \* nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

## Hochphase am Investmentmarkt hält an

In den vergangenen zwölf Monaten wurden in Deutschland Gewerbe- und Wohnimmobilien für etwa 77,3 Mrd. Euro gehandelt (Tab. 1). Damit liegt das Zwölf-Monats-Volumen bereits im elften Monat in Folge über 75 Mrd. Euro – noch nie gab es im laufenden Zyklus eine so lange anhaltende Hochphase (Abb. 1). Für das Gesamtjahr 2019 ist jedoch mit einem leichten Rückgang des Transaktionsvolumens zu rechnen. So wird die Renditekompression weitgehend zum Stillstand kommen (Abb. 3). Zudem dürfte der Anlagedruck bei vielen Multi-Asset-Investoren etwas nachlassen, unter anderem bedingt durch Korrekturen an den Aktienmärkten. Darüber hinaus sind die konjunkturellen Risiken zuletzt gestiegen, was sich in einem vorsichtigeren Agieren der Investoren niederschlagen dürfte. Nachdem die US-Notenbank vorläufig eine Pause bei den Leitzinserhöhungen eingelegt hat und auch die EZB die geplante Zinswende

vorerst vertagt hat, ist zumindest eine baldige Änderung des Zinsumfeldes derzeit nicht in Sicht.

Am Wohnimmobilieninvestmentmarkt wurde mit dem Januar 2019 der mit Abstand umsatzstärkste Auftaktmonat der letzten zehn Jahre verzeichnet. Die Veräußerung eines Minderheitsanteils an der Deutschen Wohnen durch die Vonovia (Tab. 2) trug maßgeblich dazu bei. Mit einer hohen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien ist auch im weiteren Jahresverlauf zu rechnen, denn auf der Suche nach möglichst zyklendefensiven Anlagen stehen deutsche Wohnimmobilien mehr denn je im Fokus vieler Investoren. Angesichts der weiterhin zu geringen Neubautätigkeit spricht momentan vieles dafür, dass Vermieter in vielen Ballungsräumen auch in den kommenden Jahren mit steigenden Mieten rechnen können.

### Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



**4,0 %**

So niedrig ist die Spitzenrendite für Fachmarktzentren. Auch im weiteren Jahresverlauf dürfte sie niedriger liegen als die von Shoppingcentern.



**60 %**

Des Transaktionsvolumens entfiel in den letzten zwölf Monaten auf deutsche Käufer. Am niedrigsten war ihr Anteil im Logistiksektor (46 %).



**+4,5 %**

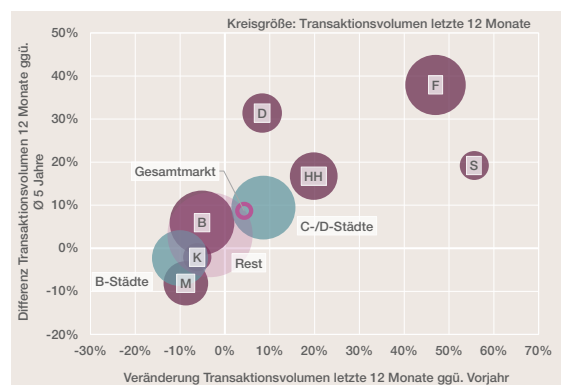
Die Zahl genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg von Januar bis November 2018 im Jahresvergleich an.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	Jan 2019	letzte zwölf Monate (Feb 2018 bis Jan 2019)	ggü. Vorjahreszeitraum (Feb 2017 bis Jan 2018)	ggü. Vormonat (Jan 2018 bis Dez 2018)
Gewerbe	2.886	60.931	+ 3,2 %	- 1,7 %
Wohnen*	1.632	16.351	+ 7,5 %	+ 7,2 %

In den letzten zwölf Monaten stachen vor allem Stuttgart und Frankfurt mit einer im Jahresvergleich deutlich stärkeren Investmentdynamik hervor (Abb. 2). In beiden Standorten waren Büroobjekte Haupttreiber dieser Entwicklung. Dies korrespondiert mit dem gesamtdeutschen Trend wo das Bürotransaktionsvolumen im Jahresvergleich um 17 % zulegte. Dagegen war das Volumen sowohl bei Logistik- und Industrieimmobilien als auch bei Handelsimmobilien rückläufig (Abb. 1). Büroobjekte dürften auch im Jahr 2019 bei Investoren hoch im Kurs stehen, denn rekordniedrige Leerstände und weiter, wenn auch langsamer, steigende Mieten versprechen stabile Erträge. Dies entspricht dem Suchprofil vieler Investoren.

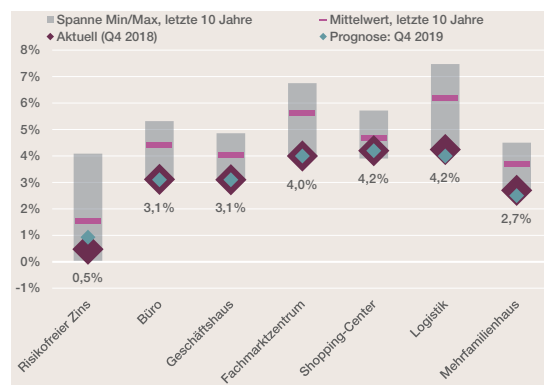
Abb. 2: Niveau und Momentum in Standorten



Quelle Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa; nur Wohntransaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Der seit neun Monaten anhaltende Abwärtstrend bei der Transaktionszahl hat sich im Januar fortgesetzt. In den letzten zwölf Monaten fanden etwa 6 % weniger Transaktionen statt als vor einem Jahr. Aufgrund der zum Ende kommenden Renditekompression ist zu erwarten, dass die sinkende Transaktionszahl immer weniger durch höhere Volumina kompensiert wird. Auch dies dürfte zu einem rückläufigen Transaktionsvolumen in diesem Jahr beitragen.

Abb. 3: Spitzenrenditen (Ø Top 7)



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

Tab. 2: Die zehn größten Transaktionen im Januar 2019\*

Objekt / Portfolio Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro)↓	Fläche (in tsd. m²)	Käufer	Verkäufer
Deutsche Wohnen-Anteil	Wohnen	unver- öffentlich	k. A.	institutionelle Investoren	Vonovia
Wallarkaden Köln	Büro	ca. 140	ca. 20	diverse Ärzteversorgungen	Momeni Projektentwicklung
Herzog-Terrassen Düsseldorf	Büro	ca. 140	ca. 56	Godewind Immobilien AG	Blackstone Group Deutschland GmbH
Helix / Vitreum Eschborn	Büro	ca. 120	ca. 36	Hana Financial Group	Commerzbank AG
Gänsemarkt Passage, Hamburg	Handels- immobilie	ca. 120	ca. 15	SIGNA Holding	MEAG MUNICH ERGO AssetManagement
Portfolio Norddeutschland	Wohnen	unver- öffentlich	k. A.	ZBI Zentral Boden Immobilien AG	Eckpfeiler Immobilien Gruppe
Hallesches Ufer 60, Berlin	Büro	unver- öffentlich	ca. 31	Art-Invest Real Estate GmbH & Co KG	CG Gruppe
No. 1 Mannheim	Mischobjekt	ca. 100	ca. 24	dt. institutioneller Investor	Consus Real Estate AG
South One München	Büro	ca. 95	ca. 36	Empira	Isara Wohnbau AG
Polizeipräsidium Aachen	Büro	unver- öffentlich	ca. 23	u. a. Collineo Asset Management	Hochtief Solutions

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**  
Senior Consultant  
Research Germany  
+49 (0)30 726 165 128  
mschenk@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungsunternehmen 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 35.000 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 Februar 2019

