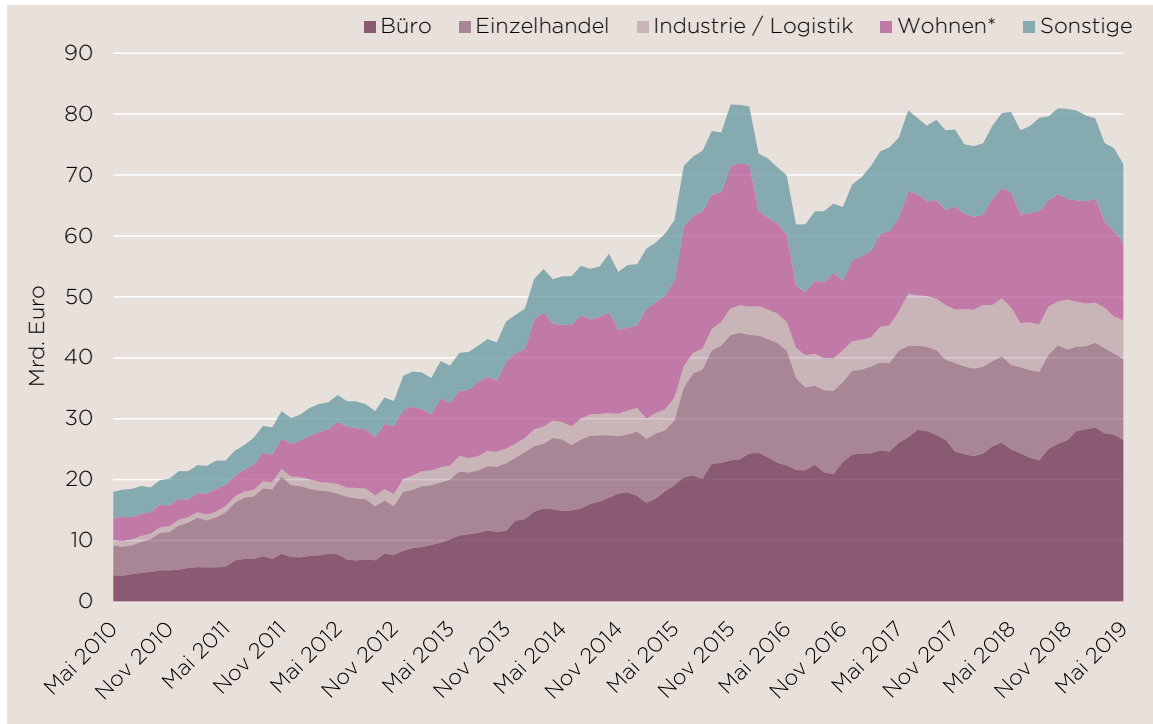


Investmentmarkt Deutschland



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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Öfter allein statt im Paket

Der seit Jahresbeginn anhaltende Negativtrend beim Transaktionsvolumen von Gewerbe- und Wohnimmobilien hat sich im Mai weiter verstärkt. Im vergangenen Monat wurden Immobilien für etwa 3,0 Mrd. Euro gehandelt (Tab. 1). Ein derart geringes Transaktionsvolumen wurde zuletzt im August 2014 registriert. Das rollierende Volumen der letzten zwölf Monate summierte sich auf etwa 71,8 Mrd. Euro und ging gegenüber dem Vormonat um 3,5 % zurück (Abb. 1).

In den letzten zwölf Monaten entfielen weniger als 35 % des Transaktionsvolumens auf Portfoliotransaktionen. Einen geringeren Volumenanteil von Immobilienpaketen gab es zuletzt im Juli 2011. Während am Gewerbeimmobilienmarkt rund 27 % des Zwölf-Monats-Volumens auf Portfolios entfielen, betrug der Anteil am Wohnimmobilienmarkt (nur Transaktionen ab 50 Wohnungen) etwa 68 %. Zum

Vergleich: Bis ins Jahr 2015 hinein betrug der Portfolioanteil am Wohninvestmentmarkt noch um die 90 %. Das rollierende Zwölf-Monats-Volumen von Gewerbeportfolios ging gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um etwa 8 % zurück, während bei Wohnungsportfolios sogar ein Rückgang um 32 % zu verzeichnen war.

Im Hinblick auf die Produktverfügbarkeit von Portfolios wiesen der Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt zuletzt unterschiedliche Tendenzen auf. Während in den letzten zwölf Monaten etwa 11 % mehr Gewerbeportfolios gehandelt wurden als noch vor einem Jahr, ging die Zahl der Wohnungsportfolios um ein Drittel zurück. Die gehandelten Gewerbeportfolios waren jedoch deutlich kleiner als noch vor einem Jahr. So sank die durchschnittliche Transaktionsgröße um rund 17 % auf rund 95 Mio. Euro. Im gleichen Zeitraum

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



784 Mio. Euro
Hannover war in den letzten zwölf Monaten die acht-umsatzstärkste Stadt am Gewerbeinvestmentmarkt – im Fünf-Jahres-Mittel erreichte sie nur Rang 11.



- 5 %
In den letzten zwölf Monaten fanden etwa 2.170 Gewerbeportfoliotransaktionen statt – der niedrigste Wert seit Juli 2015 und 5,0 % unter dem Vorjahreswert.



132.400 €
Der Durchschnittspreis der in den letzten zwölf Monaten gehandelten Wohnungen war etwa 7,4 % höher als vor einem Jahr.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	Mai 2019	letzte 12 Monate (Jun 2018 bis Mai 2019)	ggü. Vorjahreszeitraum (Jun 2017 bis Mai 2018)	ggü. Vormonat (Mai 2018 bis Apr 2019)
Gewerbe	2.749	59.000	- 4,0 %	- 2,2 %
Wohnen*	262	12.769	- 32,4 %	- 9,4 %
Insgesamt	3.011	71.769	- 10,7 %	- 3,5 %

Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

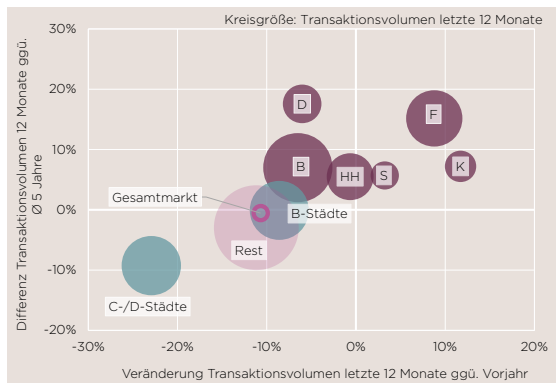
stieg die Durchschnittsgröße der Wohnungsportfolios geringfügig (+ 2 %) auf circa 78 Mio. Euro an.

Am Wohnimmobilienmarkt ist der Bedeutungsrückgang von Portfolios vor allem damit zu erklären, dass die Zahl großer Unternehmensübernahmen durch die Wohnimmobilien-AGs in den letzten vier Jahren abgenommen hat. Insgesamt dominierten in den letzten Jahren vor allem Langfristkäufer mit einer Buy-and-Hold-Strategie den Markt, weshalb die Verfügbarkeit großer Portfolios deutlich abgenommen hat.

Am Gewerbeinvestmentmarkt hat sich hingegen die Zusammensetzung der Portfolios deutlich verändert. In

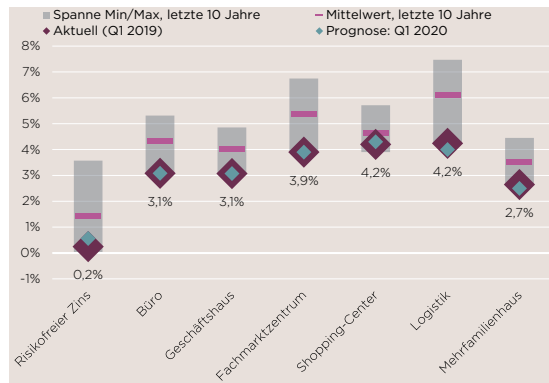
den letzten zwölf Monaten entfielen auf Industrie- und Logistikportfolios rund 21,2 % des Volumens. Sie übertrafen damit die Bedeutung von Büroportfolios auf die 21,1 % des Volumens entfielen. Im Fünf-Jahres-Mittel betragen die Anteile noch 17,6 % bzw. 25,1 %. Handelsimmobilienportfolios hatten mit etwa einem Drittel weiterhin den größten Volumenanteil am Gewerbeportfoliomarkt. Hierbei standen zunehmend Pakete mit starkem Lebensmittelanker im Fokus der Investoren. Auch der strukturell wachsende Markt für Pflegeimmobilien verzeichnete eine deutlich steigende Investmentaktivität. Für den weiteren Jahresverlauf deutet sich an, dass der Volumenanteil der Nutzungsarten Logistik, Pflege und Lebensmitteleinzelhandel weiter zunimmt.

Abb. 2: Niveau und Momentum in Standorten



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

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 Mai 2019*

Objekt / Portfolio Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro)↓	Fläche (in tsd. m²)	Käufer	Verkäufer
Blue Chip Portfolio u. a. Löhne	Logistik / Industrie	ca. 350	ca. 294	GreenOak, Apeiron, Hana, Tiger	Tilad
Teilverkauf Kölnisch Quartier, Köln	Mischobjekt	unveröffentlicht	k. A.	Family Office	FREO, Tristan Capital Partners
Portfolio u. a. Duisburg	Hotel	unveröffentlicht	k. A.	SoReal Invest GmbH	Heureka Development, SGE
Outokumpu-Areal, Düsseldorf	Logistik / Industrie	ca. 100	k. A.	CG Gruppe	Outokumpu
Karstadt-Zentrallager, Unna	Logistik / Industrie	unveröffentlicht	k. A.	Mubadala Investment	Barings Real Estate
Airport Center, Hamburg	Büro	unveröffentlicht	ca. 35	Investcorp International	Ares Management LLC
City Gate, Frankfurt	Büro	ca. 85	ca. 23	Godewind Immobilien	HRO Group
Luv, Ludwigshafen	Wohnen	unveröffentlicht	ca. 16	Dawonia	Diringer & Scheidel
Home24 Lager, Kabelsketal	Büro	unveröffentlicht	ca. 69	BNP Paribas REIM	Goodman Property Investors
Portfolio u. a. Offenburg	Handel	ca. 71	ca. 74	DEMIRE	RFR-Holding GmbH

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
 mleml@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 Juni 2019

