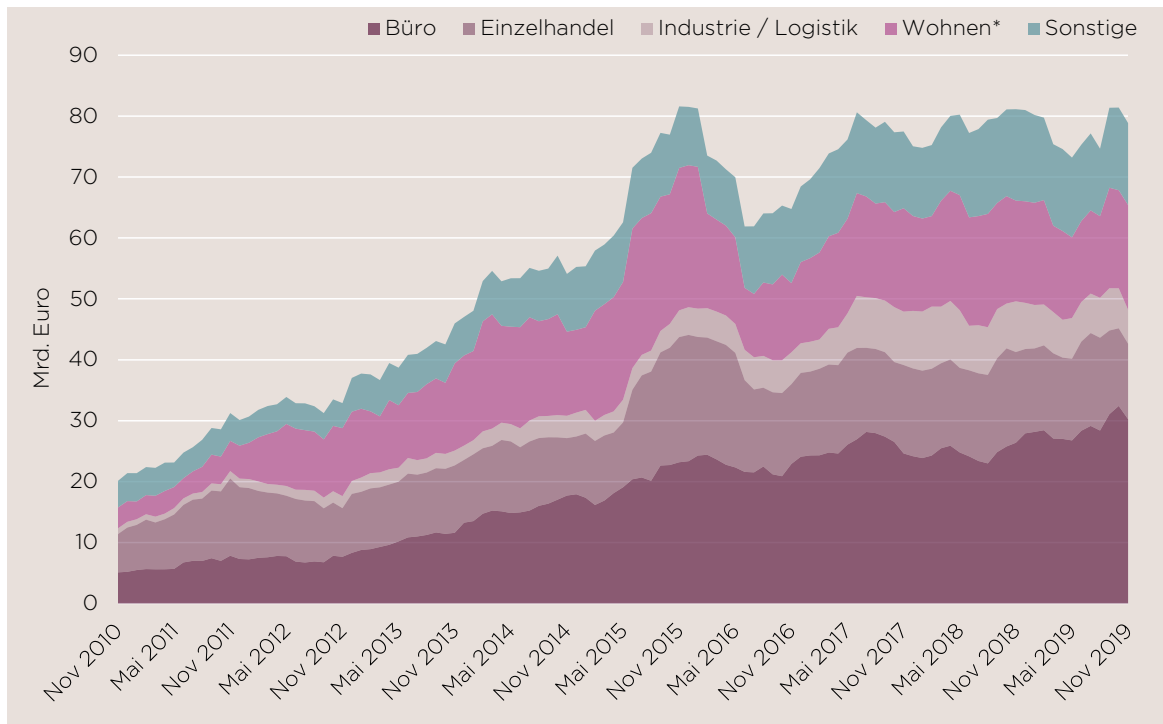


# Investmentmarkt Deutschland



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



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

## Weniger Investoren am Wohnungsmarkt

Gut 5,5 Mrd. Euro flossen im November in deutsche Gewerbe- und Wohnimmobilien, womit das 12-Monats-Transaktionsvolumen trotz eines leichten Rückgangs weiterhin nahe der Marke von 80 Mrd. Euro verharrt (Tab. 1, Abb. 1). Auf Gewerbeimmobilientransaktionen entfiel ein Volumen von knapp 62 Mrd. Euro (- 6 % ggü. dem Vormonat). Angesichts einiger im Dezember noch anstehender bzw. bereits abgeschlossener Milliardentransaktionen erwarten wir hier jedoch einen sehr umsatzstarken Dezember und ein Transaktionsvolumen für das Kalenderjahr von mehr als 65 Mrd. Euro.

Das mit Wohnimmobilien erzielte Transaktionsvolumen stieg sowohl gegenüber dem Vormonat als auch im Jahresvergleich an (+ 7 % bzw. + 4 %). Das Transaktionsvolumen der letzten zwölf Monate summiert sich auf 17,2 Mrd.

Euro (Tab. 1). Davon entfallen 16,2 Mrd. Euro auf Mehrfamilienhäuser, der Rest auf Studentenwohnanlagen und andere wohnwirtschaftliche Nutzungen. Gegenüber der Vorjahresperiode, als 14,8 Mrd. Euro umgesetzt wurden, bedeutet dies sogar einen Anstieg von 16 %. Das Bemerkenswerte daran: Dieses höhere Transaktionsvolumen wurde von weniger Käufern gestemmt. Auf Kalenderjahr hochgerechnet haben wir in diesem Jahr 88 Käufer von Mehrfamilienhäusern (ab 50 Einheiten) registriert. Das ist der niedrigste Wert seit 2014 und viel weniger als die 114 Käufer im letzten Jahr (Abb. 2).

Noch stärker fällt der Rückgang bei jenen Käufern aus, die den deutschen Markt neu betreten haben (hier definiert als Investoren, die zuvor mindestens fünf Jahre lang nicht als Käufer aktiv waren). In diesem Jahr haben wir 24 neue

### Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



#### 4,0 Mrd.

In den letzten zwölf Monaten wurden Hotel- und Gastronomieimmobilien für etwa 4,0 Mrd. Euro gehandelt und damit 24 % mehr als vor einem Jahr.



#### - 50 %

In Düsseldorf belief sich das 12-Monatsvolumen von Büroimmobilien auf 1,4 Mrd. Euro. Das waren 50 % weniger als vor einem Jahr (Ø Top-7: +10 %).



#### - 7 %

119.800 Wohnungen wechselten in den letzten zwölf Monaten den Eigentümer - ein Minus von 7 % im Jahresvergleich.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	Nov 2019	letzte 12 Monate (Dez 2018 bis Nov 2019)	ggü. Vorjahreszeitraum (Dez 2017 bis Nov 2018)	ggü. Vormonat (Nov 2018 bis Okt 2019)
Gewerbe	3.814	61.647	- 4,6 %	- 5,6 %
Wohnen*	1.698	17.204	+ 4,0 %	+ 6,9 %
Insgesamt	5.512	78.851	- 2,8 %	- 3,1 %

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

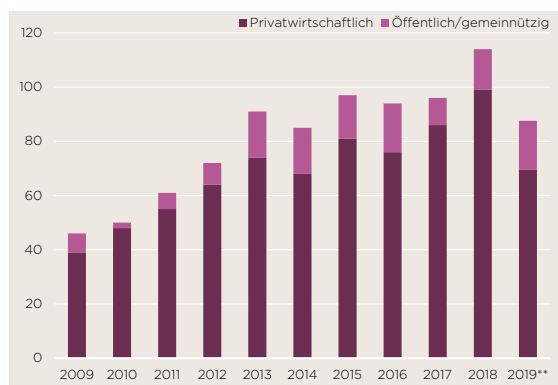
Investoren registriert. Das sind nur noch gut halb so viele wie in 2018 und auch wesentlich weniger als in den Jahren davor (Abb. 3).

Für diese Entwicklungen gibt es sicherlich mehrere Gründe, darunter das inzwischen sehr hohe Preisniveau, das einige Investoren als zu hoch bewerten dürften. Auch die steigende Regulierungsintensität am hiesigen Wohnungsmarkt, die in diesem Jahr mit der Debatte um den Berliner Mietendeckel eine neue Dimension erreicht hat, dürfte zu diesen Gründen zählen. Dass der Rückgang sowohl der Zahl der aktiven Käufer als auch der neu aufgetretenen Käufer nur bei privatwirtschaftlichen Investoren festzustellen ist, nicht

jedoch bei öffentlichen bzw. gemeinnützigen Akteuren, spricht für diese Vermutung (Abb. 2, 3).

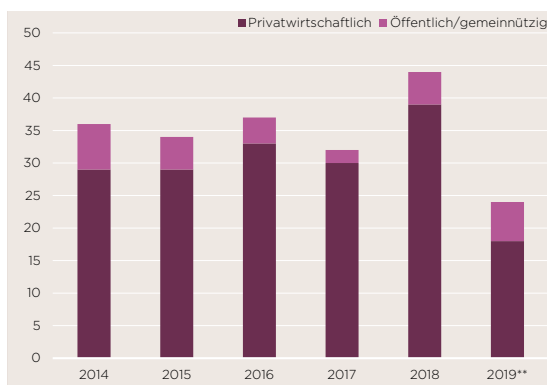
Ein weiteres Indiz: In Berlin, bislang der Wohnungsmarkt mit dem größten Investoreninteresse, waren in diesem Jahr nur noch 15 privatwirtschaftliche Investoren aktiv. Weniger waren es zuletzt 2009. Zugleich haben wir nur fünf neue Käufer registriert - halb so viele wie in den Vorjahren. Trotz der dünneren Investorenbasis ist das Transaktionsvolumen auch in Berlin gestiegen (ca. + 30 %). Mehr als ein Drittel dieses Volumens entfällt auf öffentliche Käufer. Insgesamt spielt also die öffentliche Hand nach jahrelanger Abstinenz nicht nur in Berlin wieder eine Rolle als Wohnungskäufer.

Abb. 2: Anzahl aktiver Investoren\*



Quelle Savills / \* bezogen auf alle Wohntransaktionen ab 50 Einheiten; \*\* annualisiert auf Basis Jan-Okt

Abb. 3: Anzahl neuer Investoren\*



Quelle Savills / \* bezogen auf alle Wohntransaktionen ab 50 Einheiten; \*\* annualisiert auf Basis Jan-Okt

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

Objekt / Portfolio Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro)↓	Fläche (in tsd. m²)	Käufer	Verkäufer
Portfolio	Wohnen	unver- öffentlich	ca. 96	Patrizia	unbekannter Investor
Portfolio	Hotel	unver- öffentlich	k. A.	Pandox AB	HR Group
Portfolio	Sozial- immobilie	ca. 266	ca. 112	Icade S.A.	Marseille-Kliniken AG
The Spin, Frankfurt am Main	Mischobjekt	unver- öffentlich	ca. 26	diverse Ärzteversorgungen	Groß & Partner
Portfolio	Wohnen	unver- öffentlich	ca. 140	LEG Immobilien	BAUM Unternehmensgruppe
Hotel Maritim, Düsseldorf	Hotel	ca. 162	ca. 40	Commerz Real AG	Maritim Hotelgesellschaft mbH
Green Levels, München	Wohnen	unver- öffentlich	ca. 14	Patrizia	Isaria Wohnbau AG
Gabius Portfolio	Handel	ca. 130	ca. 70	GRR AG	Marathon Asset Management
Schuhstraße 29-34, Braunschweig	Handel	unver- öffentlich	ca. 46	Volksbank Brawo	unbekannter Investor
Southern Cross, Köln	Hotel	ca. 111	ca. 26	DWS Investment GmbH	Strabag, ECE

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 Germany  
+49 (0)30 726 165 134  
mpink@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 39.000 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 Dezember 2019

