

Marktüberblick

Wohninvestmentmarkt

Deutschland

Q2 2016



Der Markt im Überblick

Zunehmende Ausdifferenzierung bei Größe, Lage und Nutzung

■ Die Zeiten großvolumiger Transaktionen am deutschen Wohninvestmentmarkt scheinen endgültig vorbei. So wechselten in den letzten 12 Monaten Wohnobjekte für lediglich etwa 9,3 Mrd. Euro den Eigentümer (- 59 % ggü. H1 2015). Dies ist der geringste Wert seit drei Jahren. Die durchschnittliche Zahl der Wohneinheiten je Transaktion fiel sogar auf den niedrigsten Wert seit Ende 2011.

■ Ein wesentlicher Grund für das Ausbleiben großer Wohnungsportfoliotransaktionen

liegt in der intensiven Ankaufsaktivität der Immobilien-AG's der letzten Jahre, wodurch nur noch wenige solcher Pakete verfügbar sind. Zudem ist die Verkaufsneigung angesichts des anhaltenden Niedrigzinsumfeldes weiterhin sehr gering.

■ Das Transaktionsgeschehen verlagert sich jedoch nicht nur zu immer kleineren Losgrößen, sondern zunehmend auch in kleinere Städte. So entfiel rund 32 % des Volumens auf Standorte abseits der Städte Kategorien A bis D (Ø letzte 5 Jahre: 28 %).

■ Eine weitere Entwicklung der letzten und höchstwahrscheinlich auch der kommenden Monate ist ein Ausweichen auf Teilsegmente des Wohnungsmarktes. So stieg das Investmentvolumen (12 Monate rollierend) von Studentenwohnanlagen und Apartmenthäusern auf den höchsten jemals in Deutschland registrierten Wert (546 Mio. Euro). Angesichts des rasanten Angebotswachstums dürften solche Mikrowohnungen am Wohninvestmentmarkt eine immer größere Bedeutung einnehmen.

Eckdaten im Überblick

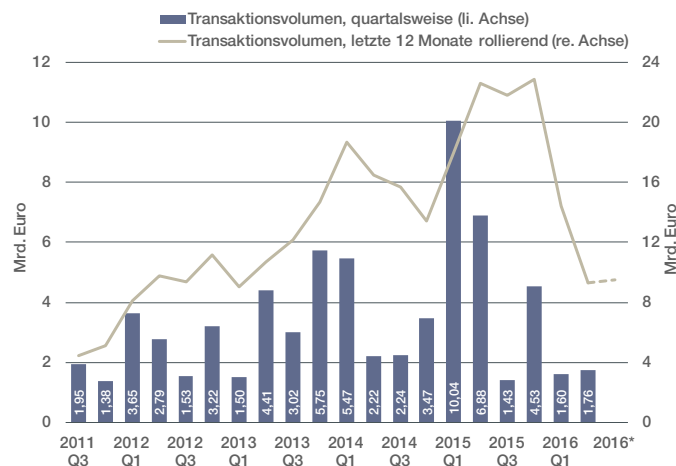
Das Fehlen von Megadeals führt zu rückläufigem Transaktionsvolumen

TAB. 1 **Transaktionsvolumen und Preise im Überblick***

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)				Preise (EUR je Einheit, 12 Monate rollierend)		
	Q2 16	ggü. Q2 15	Q3 15 - Q2 16	ggü. Q2 15 - Q1 16	Q2 16	ggü. Q2 15	ggü. Q1 16
A-Städte	1.893	- 69 %	4.788	- 24 %	129.600	+ 43 %	+ 21 %
B-Städte	576	- 85 %	1.083	- 26 %	100.100	+ 72 %	+ 12 %
C-Städte	228	- 84 %	983	- 26 %	92.800	+ 43 %	+ 7 %
D-Städte	184	- 70 %	800	- 20 %	46.000	- 4 %	- 9 %
Sonstige	477	- 91 %	1.662	- 62 %	47.400	- 14 %	- 13 %
Deutschland	3.358	- 80 %	9.315	- 35 %	84.100	+ 30 %	+ 11 %

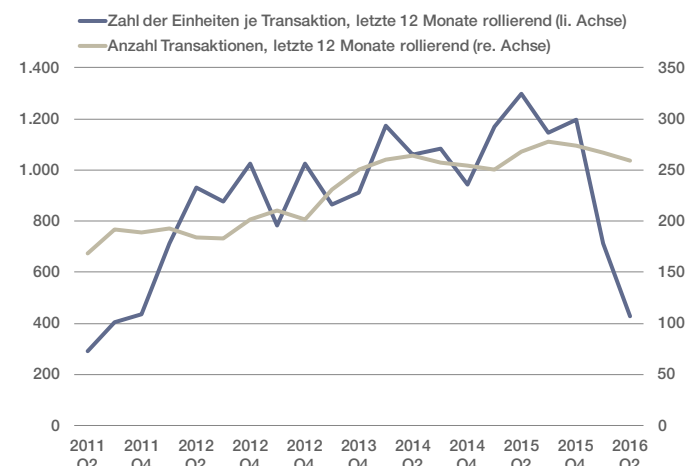
Quelle: Savills / * Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 1 **Transaktionsvolumen**



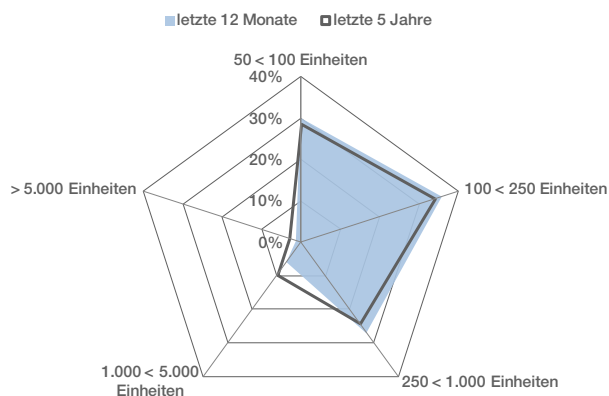
Quelle: Savills / * Prognose

ABB. 2 **Transaktionszahl und -größe**



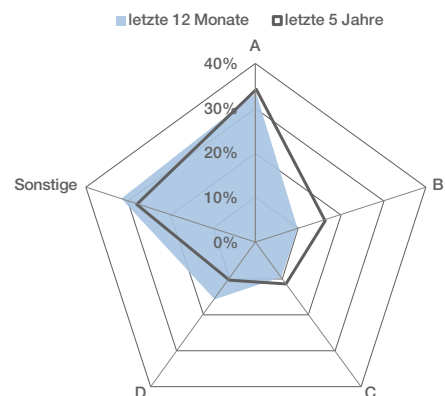
Quelle: Savills

ABB. 3 **Anzahl der Transaktionen nach Größenklasse**



Quelle: Savills

ABB. 4 **Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie***

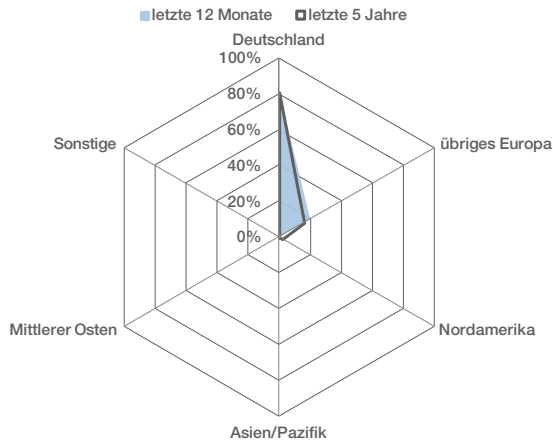


Quelle: Savills / * basierend auf Bulwiengesa-Klassifizierung

Akteure und Preisentwicklung

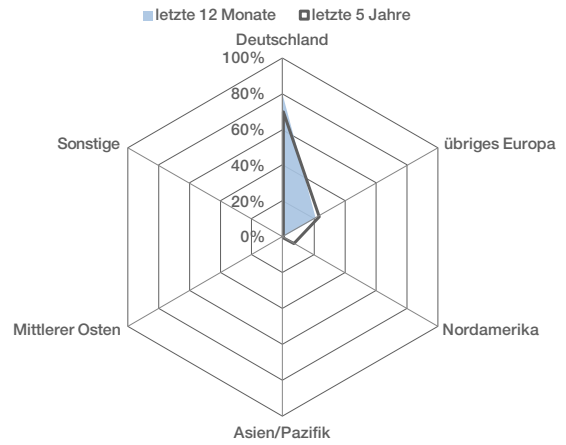
Preise steigen weiter an, auch weil der Anteil von Projektentwicklungsverkäufen steigt

ABB. 5 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



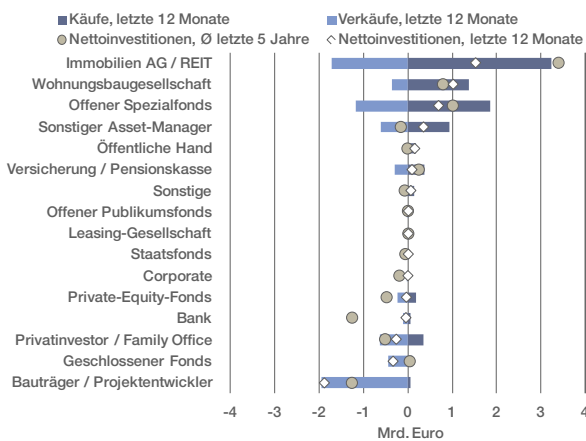
Quelle: Savills

ABB. 6 **Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft**



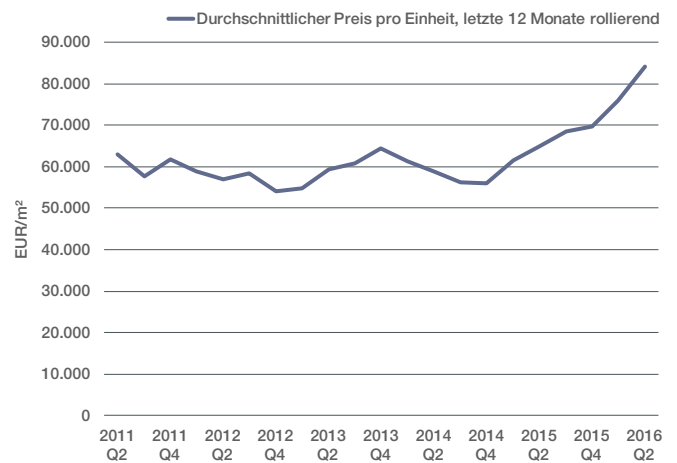
Quelle: Savills

ABB. 7 **Transaktionsvolumen nach Investorentyp**



Quelle: Savills

ABB. 8 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills

TAB. 2 **Die größten Transaktionen im 2. Quartal 2016 im Überblick***

Portfolio	Einheiten	Volumen*	Käufer	Verkäufer
Pepitahöfe	unveröffentlicht	unveröffentlicht	Degewo, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	MHMI Immobilien Verwaltungen GmbH, Kilian
Headquarter	ca. 1.000	unveröffentlicht	Global Student Accomodation (GSA)	Devario Invest
-	unveröffentlicht	ca. 80 Mio. Euro	ZBI Zentral Boden Immobilien AG	unveröffentlicht
-	ca. 240	unveröffentlicht	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	BAUWERT Investment Group GmbH & Co.KG
-	ca. 390	ca. 56 Mio. Euro	Ado Properties	unveröffentlicht

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

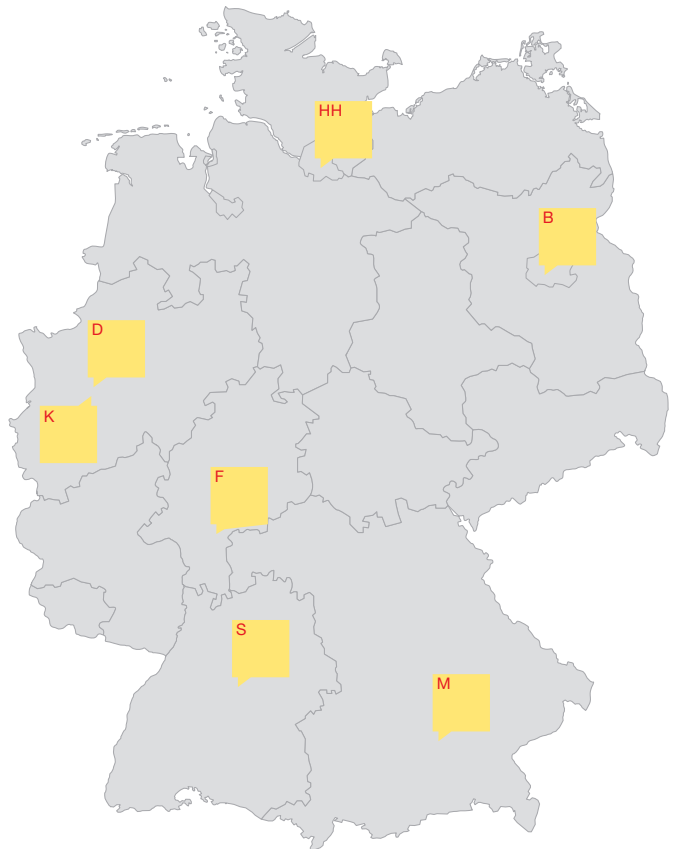
Savills Deutschland

In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent. Savills bietet seinen Kunden heute Expertise und Markttransparenz in folgenden Bereichen an:

Unsere Dienstleistungen

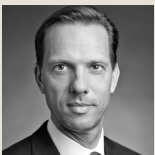
- » An- und Verkauf von Immobilien sowie Portfolios
- » Corporate Finance - Valuation
- » Vermietung von Büros und Einzelhandelsimmobilien
- » Vermietung und Verkauf von Industrie- und Logistikimmobilien
- » Landlord und Occupier Services

www.savills.de

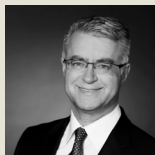


Savills Deutschland

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an



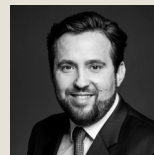
Marcus Lemli
CEO Germany
+49 (0) 69 273 000 12
mlemli@savills.de



Andreas Wende
Investment
+49 (0) 40 309 977 110
awende@savills.de



Karsten Nemecek
Corp. Finance - Valuation
+49 (0) 30 726 165 138
knemecek@savills.de



Draženko Grahovac
Corp. Finance - Valuation
+49 (0) 30 726 165 140
dgrahovac@savills.de



Matthias Pink
Research
+49 (0) 30 726 165 134
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 700 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 30.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills Immobiliendienstleister 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 Juli 2016

