

09. Februar 2016

Jahresbilanz 2015 DIP – Deutsche Immobilien-Partner

DIP analysiert steigende Umsätze am deutschen Markt für Immobilieninvestments

Nachdem die Investmentumsätze am deutschen Immobilienmarkt bereits seit 2010 kontinuierlich steigen, „explodierte“ der Investmentmarkt 2015 förmlich und erreichte u.a. auch dank einiger Großtransaktionen mit rd. EUR 78 Mrd. (Wohnportfolios und gewerbliche Investments) nahezu den Spitzenwert des Jahres 2007 (EUR 78,6 Mrd.). Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dieser Wert eine Steigerung um rd. 48% (2014: EUR 52,8 Mrd.). Gegenüber dem Rekordjahr 2007 hat sich indessen der Anteil der Wohnportfolios am gesamten Transaktionsvolumen 2015 mit fast 30% verdoppelt:

- Das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt stieg 2015 um 38% auf insgesamt EUR 55 Mrd. (2014: rd. EUR 39,9 Mrd.). Dieser Wert liegt zudem 58% über dem Durchschnitt der jüngsten Dekade (Ø 2005 bis 2014: EUR 34,7 Mrd.).
- Auf das Wohnsegment (ausschließlich Portfolios) entfielen rd. EUR 23 Mrd. - 78% mehr als im Vorjahr (2014: rd. EUR 12,9 Mrd.). Zudem handelt es sich um den höchsten Wert dieses Jahrtausends und liegt 153% über dem Mittel der jüngsten zehn Jahre (Ø 2005 bis 2014: EUR 9,1 Mrd.).

„Im Rahmen dieser Entwicklungen stellen wir fest, dass sich die bereits 2014 von DIP beobachtete zunehmende Diversifikation und damit verbundene Ausrichtung nationaler und internationaler Käufergruppen auf B-Objekte bzw. B-Lagen in den Metropolen, besonders aber auf B- und C-Städte weiter verstärkt hat. So stieg der von DIP in den sogenannten B- und C-Städten analysierte gewerbliche Investmentumsatz deutlich um 44% auf ca. EUR 25 Mrd.“, beschreibt DIP-Sprecher Henrik Hertz die Marktentwicklung und ergänzt: „Gleichzeitig belegt der deutschlandweite Investitionsschwerpunkt im Bereich Büroimmobilien, dass namhafte Investorenkreise weiterhin mit einer positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland rechnen.“



Für 2016 prognostiziert DIP bei einer weiterhin hohen Nachfrage in- und ausländischer Investoren und gleichzeitig hohen Liquidität im Markt ein erneut überdurchschnittliches Transaktionsvolumen am Investmentmarkt. Ob das Spitzenergebnis aus 2015 wieder erreicht oder gar noch übertroffen werden kann, hängt stark von der marktgerechten Objektverfügbarkeit bzw. Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer ab.

Gewerbliche Transaktionen nach Nutzungsart: Büroinvestments dominieren weiterhin

- Im gewerblichen Investmentsegment wurde das Investmentgeschäft erneut von der Nachfrage nach **Büroinvestments** getragen: Mit **EUR 25,2 Mrd.** erzielte diese Asset-Klasse 46% des gewerblichen Investmentumsatzes (2014: 47 % bzw. EUR 18,7 Mrd.).
- Auf Platz 2 rangieren - nicht zuletzt aufgrund des Portfolio-Erwerbs der Kaufhof-Immobilien durch Simon Property Group / Hudson's Bay Company (HBC) für rd. EUR 2,4 Mrd. - **Einzelhandelsimmobilien** mit fast verdoppeltem Umsatz von rd. **EUR 18,1 Mrd.** bzw. einem Marktanteil von einem Drittel (2014: 22% bzw. EUR 8,9 Mrd.).
- Der Umsatz mit **Hotel-Immobilien** erhöhte sich um gut ein Drittel auf **EUR 4,4 Mrd.** und erreicht damit unverändert die Marktquote von 8%, (2014: rd. EUR 3,1 Mrd.).
- Es folgen **Logistik-Investments** mit **EUR 3,9 Mrd.** bzw. 7% (2014: 9% bzw. EUR 3,7 Mrd.).
- Mit sonstigen bzw. nicht eindeutig zuzuordnenden gewerblichen Immobilien wurde ein Transaktionsvolumen von rd. EUR 3,5 Mrd. (6%) erzielt (2014: 14% bzw. 5,5 Mrd.).

Gewerbliche Investments in den Big Seven: Berlin an der Spitze

In den „Big Seven“ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart stieg das gewerbliche Transaktionsvolumen nach DIP-Analysen auf **EUR 30 Mrd.** (2014: EUR 22,5 Mrd.). Die Marktquote sank leicht auf **54%** des gewerblichen Investmentvolumens in Deutschland (2014: 56%). Diese Entwicklung belegt, dass breite Investorenkreise vor allem preis- und angebotsbedingt zunehmend auch in sogenannten **B- und C-Städten** Kapital anlegen (2015: **EUR 25 Mrd.**; 2014: EUR 17,4 Mrd.; 2013: EUR 11,8 Mrd.).

- **Berlin** verdoppelte sein Investment-Ergebnis und übernahm mit rd. **EUR 7,9 Mrd.** die Spitze des Feldes. Neben der deutschlandweit größten Büro-Transaktion – Verkauf mehrerer Gebäude am „Potsdamer Platz“ für ca. EUR 1,3 Mrd. – trugen hierzu auch einige Einzelhandelstransaktionen bei wie z.B. „TheQ“, „Boulevard Berlin Steglitz“ und „Galeria Kaufhof“ am Alexanderplatz.
- **München (EUR 5,8 Mrd., +14%)** und **Frankfurt am Main (EUR 5,7 Mrd., +10%)** teilen sich Platz 2. In Frankfurt war dabei die Fokussierung auf Büroinvestments mit einem Anteil von über 80% besonders ausgeprägt. Markante Transaktionen waren u.a. die Landmark Buildings „Trianon“ und „Eurotower“. In München lag der SIEMENS-Standort Neuperlach mit über EUR 400 Mio. an der Spitze der Investments, ferner ist auch ein erheblicher Teil des Leonardo-Hotelportfolios in München beheimatet.
- **Hamburg** verbesserte sein Transaktionsvolumen nochmals um 11% auf **EUR 4,0 Mrd.** Markante Abschlüsse erfolgten dabei auf unterschiedliche Asset-Klassen wie das „Berliner Tor Center“ und den ehemaligen „Axel-Springer“-Firmensitz (Büro), das „H&M“ Distributionszentrum (Logistik) und diverse Hotels.
- In **Düsseldorf** wurde mit **EUR 2,8 Mrd.** ein Drittel mehr umgesetzt (2014: EUR 2,1 Mrd.). Dazu trugen u.a. die Transaktionen der „IKB-Zentrale“ und des „Sevens“ bei.
- Ihre gewerblichen Transaktionsvolumina um mehr als die Hälfte steigern konnten **Köln (EUR 2 Mrd., +52%)** und **Stuttgart (EUR 1,7 Mrd., +55%)**.

Renditen weiter unter Druck

Da institutionelle Anleger weiter auf die Sicherheit gut vermieteter Top-Immobilien in Top-Lagen setzen, bleiben die Spitzenrenditen dort stark unter Druck. Parallel sinken auch in den Nebenlagen bzw. B-Standorten die Renditen bei steigender Risikobereitschaft, im Mittel von 2014 auf 2015 um ca. 30 Basispunkte. Dennoch liegen sie immer noch markant über anderen ähnlich langfristigen und gleichzeitig sicheren Anlagen:

- Für **Top-Geschäftshäuser** liegen die **Spitzenverzinsungen im Mittel der DIP-Standorte** aktuell bei rd. **4,65%** (2014: 4,89%). Die **Spitzenrenditen für reine Bürohäuser** sind mit einem Mittelwert von **5,05%** (2014: 5,3%) über alle DIP-Standorte etwas höher.
- Deutlich verzinsungsattraktiver sind **SB- bzw. Fachmärkte**. Hier liegen die Einstiegsrenditen über alle DIP-Standorte in der Spitze bei **6,75% (2014: 6,95%)**.
- Die höchsten Einstiegsrenditen erzielen (noch) **Logistikimmobilien**. Sie erreichen aktuell im Mittel **7%**. Gegenüber dem Vorjahreswert (2014: 7,5%) bedeutet dies indessen einen markanten Rückgang um 50 Basispunkte.

Spitzenrenditen für 1a-Geschäftshäuser

- Bzgl. des Kaufpreinsniveaus für Geschäftshäuser liegt **München** in der Gruppe der „Big Seven“ traditionell an der Spitze. Hier wurden wie bereits 2014 mehrfach Top-Objekte für das 30-fache der Jahreskaltmiete kontrahiert. Dies entspricht einer Bruttoanfangsrendite von unverändert rd. **3,3% p.a.**
- Auch in **Hamburg** (29-fach = **3,45%**), **Frankfurt am Main** (28-fach = **3,57%**) und **Köln** (27-fach = **3,7%**) sind die Renditen stark komprimiert, die Faktoren durchgehend hoch.
- Im Mittelfeld liegen **Berlin** (25-fach = **4,0%**), **Düsseldorf** und der „B+“-Standort **Leipzig** (je 24-fach = **4,17%**), **Nürnberg** (23-fach = **4,35%**) sowie **Stuttgart** (22-fach = **4,55%**).
- Günstiger sind **Hannover** und **Essen** (je 19-fach = **5,26%**) sowie **Bremen** (18-fach = **5,57%**), während **Rostock** (17-fach = **5,88%**), **Dresden** (16,5-fach = **6,06%**) und **Magdeburg** (15-fach = **6,67%**) mit höheren Renditen das Interesse geographisch diversifizierender Investoren wecken.
- In individuell begründbaren Fällen werden die genannten kontrahierungstypischen Faktoren zum Teil beträchtlich unter- bzw. überschritten. Standortübergreifend sanken im Berichtszeitraum 2015 an allen Standorten die Renditen. Dieser Trend wird bei weiterhin günstigem Finanzierungsniveau und fehlenden Alternativen mit gleich guten Rendite-Risiko-Profilen auch 2016 anhalten.

Wohninvestments

- 2015 war der Markt hälftig geteilt zwischen den großen Portfoliotransaktionen der börsennotierten Unternehmen Vonovia (Erwerb von Gagfah und Südewo), Deutsche Wohnen (Harald-Portfolio) und Patrizia (Verkauf von Südewo- und Harald-Portfolio, Kauf des Obligo-Portfolios) mit ca. **EUR 12 Mrd.** einerseits und mittleren bis kleineren Portfolio-Verkäufen andererseits, die insgesamt ca. **EUR 11 Mrd.** auf die Waage brachten.

- Mit einem Gesamtumsatz von **EUR 23,0 Mrd.** wurde das Vorjahr 2014 (EUR 12,9 Mrd.) damit um 78% übertroffen. Aufgrund der Portfoliostrukturen streuten die Großinvestments geographisch meist deutlich. Bei Projektkäufen standen dagegen hochwertige Objekte in den nachfragegetriebenen „Big Seven“ im Mittelpunkt.
- Neben dem professionellen Markt erreichte auch der Umschlag von Einzelobjekten durch Privatleute oder von kleineren Portfolien durch Family Offices und Club Deals einen erheblichen Umfang.
- Die hohe Attraktivität der Wohnimmobilien für altersabsichernde Privatleute, diversifizierende in- und ausländische Family Offices sowie institutionelle Großinvestoren treibt die Preise. Dank des niedrigen Zinsniveaus werden bei mittleren Leverages immer noch gute Renditen erzielt. Gerade institutionelle Investoren prüfen professionell und erwerben zügig, auch wenn die Einstiegsfaktoren für gepflegte Objekte – falls überhaupt nachfragekonforme Angebote im Markt bestehen - meist erheblich über dem 20-fachen der Jahreskaltmiete, an Top-Standorten in Top-Lagen auch deutlich bis zum 30-fachen liegen. In der Mischung mit Einzelhandel (Wohn- und Geschäftshaus) steigen extreme Faktoren von Spitzenobjekten sogar bis zum über 40-fachen der Jahreskaltmiete.

Renditeentwicklung bei Wohninvestments

Im Schnitt lagen die **mittleren Renditen** für die analysierten DIP-Märkte für Wohninvestments bei **5,25% p.a.** (2014: 5,88%). Im **Spitzensegment** (Neubau bzw. Bestand nach umfassender Sanierung) sanken die Anfangsrenditen im Durchschnitt der analysierten DIP Standorte von 4,53 % (2014) auf **4,35%** (2015) um 18 Basispunkte.

- Am teuersten sind Wohnobjekte in den „Big Seven“. Besonders im schon seit Jahrzehnten wohnraumdefizitären **München** werden für Spitzenobjekte Renditen unter 3% realisiert (**2,9%-4,0%**). Top-Lagen/-Objekte in **Hamburg, Berlin** und **Stuttgart** liegen nur wenig höher (**3,6%-4,3%**), **Düsseldorf, Köln** und **Frankfurt** folgen (**4,0%-4,6%**).
- **Zwischen etwa 4,5% und 5,5%** liegen die Anfangsrenditen in **Nürnberg, Dresden, Bremen, Hannover** sowie in der Landeshauptstadt **Magdeburg**.
- **Oberhalb von 5% bis 6,25%** rangieren nur noch **Essen, Leipzig** und **Rostock**.

DIP - Deutsche Immobilien-Partner

DIP wurde 1988 als Brancheninnovation gegründet und ist als bedeutendster Verbund rechtlich selbständiger Immobilien-Dienstleister seitdem kontinuierlich erweitert worden. DIP-Partner sind: **AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, Aigner Immobilien GmbH, Arnold Hertz & Co. KG, Immobilien Sollmann + Zagel GmbH, Immobilienmarkt Hanse GmbH, Immobilienvermittlung BW GmbH, Justus Grosse Projektentwicklung GmbH, KSK-Immobilien GmbH** und **Schneider+Cie. GmbH & Co. KG**.

Die neun DIP-Partner mit mehr als 550 Mitarbeitern und bundesweit 25 Standorten vermittelten 2015 Immobilienverkäufe (Wohnen und Gewerbe) mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von insgesamt rd. EUR 1,5 Mrd. Hinzu kommt ein Vermittlungsvolumen von rd. 300.000 m² gewerbliche Mietfläche.

Darüber hinaus ist der DIP-Leistungsumfang sinnvoll um „preferred partner“ erweitert worden. Dabei handelt es sich um: Allianz Handwerker Services GmbH, DEKRA Industrial International GmbH, EBZ Business School GmbH, GLS ImmoWert GmbH und GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB.

Mit der praxisbewährten Erweiterung zum Kompetenznetzwerk mit renommierten „klassischen“ Immobiliendienstleistern als DIP-Partnern und Spezialisten aus verschiedenen Service-Organisationen als „preferred partners“ bietet DIP seinen nationalen und internationalen Kunden den „Komplettservice rund um die Immobilie und aus einer Hand“.

Weitere Informationen:

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Thomas Glodek
Leiter Öffentlichkeitsarbeit

Mobil: 0172-98 04-203
Tel.: 0211-83 91-307
E-mail: t.glodek@aengevelt.com