

14. Februar 2017

Jahresbilanz 2016 der DIP – Deutsche Immobilien-Partner

DIP analysiert hohe Umsätze am deutschen Markt für Immobilieninvestments

Nachdem die Geldumsätze am deutschen Investmentmarkt 2015 mit rd. EUR 80,7 Mrd. (Wohnportfolios und gewerbliche Investments) den Spitzenwert des Jahres 2007 (EUR 78,6 Mrd.) übertrafen, konnte dieses Ergebnis 2016 nicht wiederholt werden: Mit EUR 66,9 Mrd. lag das Transaktionsvolumen rd. 17% unter dem Vorjahreswert, indessen deutlich (41%) über dem jüngsten Zehnjahres-Mittel (Ø 2006 bis 2015: EUR 47,4 Mrd.). Dabei verlief die Entwicklung in den Wohn- und Gewerbesegmenten unterschiedlich: Während das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt mit rd. EUR 53,2 Mrd. in etwa wieder das Vorjahresniveau erreichte (2015: EUR 55,7 Mrd.), sank der Geldumsatz im Wohnsegment (ausschließlich Portfolios) um 45% auf rd. EUR 13,7 Mrd. (2015: rd. EUR 25 Mrd.). Ungeachtet dessen liegen die Transaktionsvolumina sowohl im gewerblichen wie auch im Wohninvestment-Segment 43% bzw. 34% über dem jüngsten Zehnjahres-Durchschnitt (Gewerbeinvestments Ø 2006 bis 2015: EUR 37,2 Mrd.; Wohninvestments Ø 2006 bis 2015: EUR 10,2 Mrd.).

„Angesichts unveränderter Rahmenbedingungen setzten relevante Anlegerkreise während des Berichtszeitraums ihre Marktaktivitäten über alle Asset-Klassen hinweg sowohl an Top- wie zunehmend auch an B-, teilweise sogar C-Standorten fort. So erreichte der von DIP in den sogenannten B- und C-Städten analysierte gewerbliche Investmentumsatz 2016 erneut einen hohen Anteil von 46% am Gesamtumsatz“, beschreibt DIP-Sprecher Henrik Hertz die Marktentwicklung und ergänzt: „Wir gehen davon aus, dass sich der Investment-Marathon fortsetzt. Stimulans bleibt das niedrige Zinsniveau bei anhaltender Knappheit renditestärkerer Anlagealternativen. Limitierend wirkt der Mangel an marktgerechten Core-Objekten. Entsprechend sinken die Spitzenrenditen tendenziell weiter und liegen in den Top-Standorten für Wohn-, aber auch Geschäftshäuser teilweise bereits unter 3%. Nichtsdestotrotz weist die Mehrheit der branchenbezogenen Meinungsbildner Befürchtungen einer in der Breite entstehenden Immobilienblase mit Hinweis auf die Solidität der Marktparameter und die Professionalität der Kalkulationen weiterhin zurück.“



Für 2017 prognostiziert DIP bei anhaltender Nachfrage in- und ausländischer Investoren und gleichzeitig hoher Liquidität im Markt ein erneut überdurchschnittliches Transaktionsvolumen am Investmentmarkt. Das erzielbare Ergebnis hängt aber 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 24,1 Mrd.** erzielte diese Asset-Klasse über 45% des gewerblichen Investmentumsatzes (2015: 43% bzw. EUR 24,2 Mrd.).
- Auf Platz 2 rangieren erneut **Einzelhandelsobjekte**. Ihr Umsatz sank indessen um 34% auf **EUR 11,9 Mrd.** bzw. einen Marktanteil von 22% (2015: EUR 17,9 Mrd. bzw. 32%).
- Der Umsatz mit **Hotel-Immobilien** erhöhte sich um 15% auf **EUR 5,1 Mrd.** und erreicht damit eine Marktquote von knapp 10% (2015: rd. EUR 4,4 Mrd. bzw. 8%).
- Es folgen **Logistik-Investments** mit **EUR 4,7 Mrd.** bzw. 9% (2015: 8% bzw. EUR 4,3 Mrd.).

Gewerbliche Investments in den Big Seven: Frankfurt und München an der Spitze

In den „**Big Seven**“ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart gab das gewerbliche Transaktionsvolumen nach DIP-Analysen moderat von EUR 30,2 Mrd. auf **EUR 28,9 Mrd.** in 2016 nach. Die Marktquote stellt sich stabil auf **54%** des gewerblichen Investmentvolumens in Deutschland.

Diese Entwicklung belegt gleichzeitig, dass breite Investorenkreise vor allem preis- und angebotsbedingt zunehmend auch in sogenannten **B- und C-Städten** Kapital anlegen (**2016: EUR 24,5 Mrd.**; 2015: EUR 25,6 Mrd.; 2014: EUR 17,4 Mrd.; 2013: EUR 11,8 Mrd.).

Rückgang des gewerblichen Investmentumsatzes um 36% auf rd. **EUR 5,1 Mrd.** hinnehmen (2015: rd. EUR 8 Mrd.) und damit seine in 2015 erreichte Führungsposition an **Frankfurt** und **München** (jeweils rd. **EUR 6,5 Mrd.**) abgeben.

- Knapp hinter Berlin folgt an vierter Stelle **Hamburg** mit einem Transaktionsvolumen von rd. **EUR 4,8 Mrd.** (2015: EUR 4,1 Mrd.).
- Dahinter liegen **Düsseldorf** mit **EUR 2,4 Mrd.** (2015: EUR 2,8 Mrd.), **Köln** mit konstant **EUR 1,9 Mrd.** und **Stuttgart** (2016: **EUR 1,7 Mrd.**; 2015: EUR 1,8 Mrd.).

Wohninvestments

- Die Conwert-Übernahme durch Vonovia (EUR 1,7 Mrd.) und der Übergang des BGP-Wohn-/Gewerbeportfolios an den chinesischen Staatsfonds China Investment Corporation CIC (rd. EUR 1,2 Mrd.) trugen dazu bei, dass der **Geldumsatz mit Wohnportfolien** in Höhe von **EUR 13,7 Mrd.** 2016 zwar 45% unter dem Ausnahmehjahr 2015, indessen immer noch 34% über dem 10 Jahres-Mittel (Ø 2006-2015: EUR 10,2 Mrd.) lag.
- Wie schon 2015 streuten die Portfolien geographisch, während in den „Big Seven“ besonders hochwertige Projektentwicklungen das Investoreninteresse weckten. Daneben erreichte auch der Umschlag von Einzelobjekten durch Privatleute oder von kleineren Portfolien durch Family Offices und Club Deals erheblichen Umfang.
- Ungeachtet des hohen Preisniveaus bleiben Wohnimmobilien zur Altersabsicherung für Privatleute, zur Diversifizierung für Family Offices und institutionelle Investoren angesichts des weiter anhaltenden niedrigen Zinsniveaus attraktiv, so dass die wenigen verfügbaren marktgerechten Angebote zügig geprüft und erworben werden. Dass hierzu zunehmend auch so genannte Value Add-Produkte, also Immobilien mit Leerstand, Sanierungsstau etc. gehören, ist ein Zeichen für den derzeitigen Verkäufermarkt.

Renditen weiter unter Druck

Da institutionelle Anleger weiter auf die Sicherheit gut vermieteter Top-Immobilien vor allem in den Metropolen setzen, bleiben die Spitzenrenditen dort stark unter Druck. Parallel sinken in allen deutschen Zentren des DIP-Verbundes die Renditen bei steigender Risikobereitschaft, im Mittel von 2015 auf 2016 um ca. 40 Basispunkte. Dennoch liegen sie immer noch markant über anderen ähnlich langfristigen und gleichzeitig sicheren Anlagen:

- Sowohl für **Wohninvestments in besten Lagen** als auch für **Top-Geschäftshäuser** liegen die Spitzenverzinsungen im Mittel der DIP-Märkte bei rd. **4,2% p.a.** (2015: 4,35% bzw. 4,65%), für reine **Bürohäuser** bei rd. **4,6% p.a.** (2015: 5,0%).
- Auch die Renditen von **SB-/Fachmärkten** sinken, bleiben mit einer mittleren Spitzenrendite von **6,1% p.a.** indessen attraktiv (2015: 6,8 %).
- Die Einstiegsrenditen für **Logistik-Immobilien** gaben ebenfalls nach: von 6,5% p.a. in 2015 auf **6,2% p.a.** in 2016.

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**, **HUST ImmobilienService GmbH & Co. KG**, **Immobilien Sollmann + Ziegel GmbH**, **Immobilienmarkt Hanse GmbH**, **Immobilienvermittlung BW GmbH**, **KSK-Immobilien GmbH** und **Schneider & Prell Immobilienreuehand AG**.

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**, **DLM Deutsche LichtMiete**, **EBZ Business School GmbH**, **GLS ImmoWert GmbH**, **GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB** und **Justus Grosse Projektentwicklung GmbH**.

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

Mobil: 0172-98 04-203
Tel. 0211-83 91-307