

Führung / Kommunikation

Wohnungsinvestmentmarkt Deutschland 2015 – um zwei Drittel auf knapp 22,5 Mrd. Euro gestiegen

Der Wohninvestmentmarkt zeigte sich im Jahr 2015 deutlich kleinteiliger als in den Jahren zuvor, dennoch stieg das Transaktionsvolumen gegenüber 2014 um zwei Drittel auf knapp 22,5 Mrd. Euro. Insgesamt wechselten 255 Wohnungspakete den Eigentümer (2014: 254), wobei lediglich 24 dieser Transaktionen 1.000 oder mehr Wohneinheiten umfassten (2014: 40). Die Zahl der gehandelten Einheiten summierte sich auf ca. 319.500, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um 33 % entspricht. Ebenfalls stark gestiegen ist das Preisniveau: Während Investoren im Jahr 2014 knapp 56.000 Euro je Wohneinheit bezahlten, waren es im vergangenen Jahr mehr als 70.000 Euro. „Angesichts weiterhin günstiger Mietwachstumsperspektiven, die durch den absehbaren Bevölkerungsanstieg zusätzliches Futter bekommen, haben Wohnungsinvestoren ihre Zahlungsbereitschaft in den vergangenen Jahren deutlich erhöht“, erläutert Karsten Nemecek, Managing Director Corporate Finance – Valuation bei Savills Germany.

Wohninvestmentmarkt 2015 im Überblick

	2015	2014	Veränderung 2015 zu 2014
Zahl der gehandelten Portfolios*	255	254	+/- 0 %
darunter ab 1.000 Einheiten	24	40	
Zahl der gehandelten Einheiten	319.500	239.600	+ 33 %
Einheiten je Portfolio	1.250	940	+ 33 %
Transaktionsvolumen	€22,47 Mrd.	€13,40 Mrd.	+ 68 %
Transaktionsvolumen je Einheit	€70.300	€55.900	+ 26 %

Quelle Savills / berücksichtigt werden alle Wohnimmobilientransaktionen ab 50 Einheiten

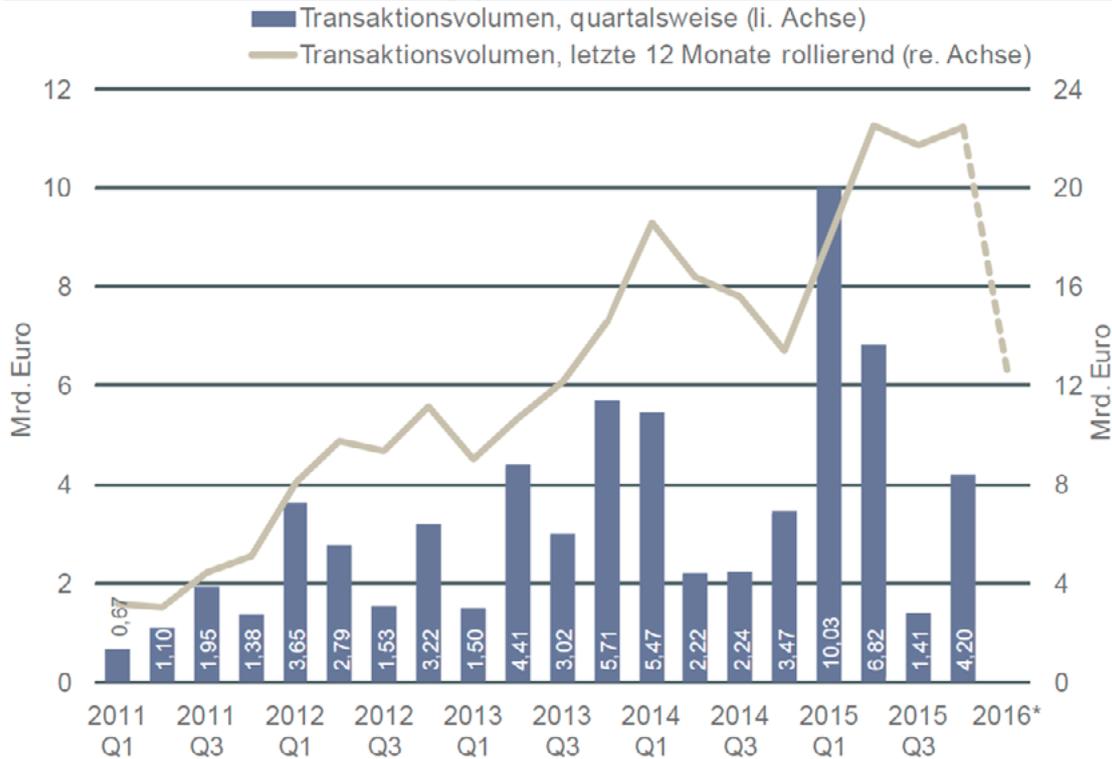
Das gestiegene Preisniveau ist umso bemerkenswerter, wenn man die regionale Struktur des Transaktionsgeschehens betrachtet. Zwar entfielen im vergangenen Jahr immer noch 29 % aller gehandelten Einheiten auf die Top-7-Standorte – davon wiederum knapp zwei Drittel allein auf Berlin – im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre betrug der Anteil dieser Städte jedoch 35 %. Zu den Städten mit den meisten gehandelten Wohnungen zählten folglich neben Metropolen wie Berlin und Hamburg auch kleinere Städte, etwa Dresden, Leipzig und Hannover. „In der Tatsache, dass Investoren verstärkt auch außerhalb der großen Metropolen Wohnungspakete kaufen, kommen vor allem zwei Dinge zum Ausdruck: Erstens der starke Nachfrageüberhang in den Top-Standorten, zweitens das generelle Vertrauen der Investoren in den deutschen Wohnungsmarkt“, so Matthias Pink, Director und Head of Research bei Savills Germany.

Bei diesen Investoren handelt es sich fast ausschließlich um einheimische Käufer. Fast 90 % des gesamten im Jahr 2015 erzielten Transaktionsvolumens ist Käufern aus Deutschland zuzurechnen.

Auf der Verkäuferseite spielten ausländische Akteure mit einem Anteil von 58 % am Transaktionsvolumen eine bedeutendere Rolle, wobei hier vor allem Investoren aus Nordamerika auftraten (41 %). Im Hinblick auf die Investorentypen dominierten die börsennotierten Wohnungsgesellschaften sowohl auf der Käufer- (15,2 Mrd. Euro) als auch auf der Verkäuferseite (10,9 Mrd. Euro). Allein die Vonovia kaufte im vergangenen Jahr mehr als 150.000 Wohneinheiten hinzu und war damit größte Käuferin. Auf den weiteren Plätzen im Ranking der aktivsten Käufer folgten mit der Deutschen Wohnen, der LEG Immobilien sowie der Adler Real Estate drei weitere börsennotierte Gesellschaften.

Investoren aus Nordamerika verkauften viel

Wohnungsportfolioinvestmentmarkt



Quelle Savills / Prognose

Auch in Vorausschau auf das gerade begonnene Jahr ist davon auszugehen, dass die Wohnimmobilien-AGs auf Wachstumskurs bleiben und auf der Käuferseite deshalb weiterhin die führende Rolle einnehmen werden. Allerdings wird es zunehmend schwerer, weiteres Wachstum zu realisieren, sei es durch Unternehmensübernahmen oder durch den Zukauf von Wohnungsportfolios. „Da deutsche Wohnimmobilien bei Investoren nach wie vor hoch im Kurs stehen, wird auch das Jahr 2016 in puncto Transaktionsvolumen überdurchschnittlich ausfallen“, ist Nemecek dennoch überzeugt. Konkret heißt das: Die Marke von 10 Mrd. Euro wird auch im laufenden Jahr überschritten. Sollte zudem die Vonovia ihre geplante Übernahme der Deutsche Wohnen AG im laufenden Jahr durchführen, wird das Transaktionsvolumen sogar erneut die Marke von 20 Mrd. Euro überschreiten.

In 2016 auch mehr als 10 Mrd. Euro

Madeleine Beil

Wir bringen gute Zahlen zum Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Pressearbeit

Tel. 0541 800493-0
www.stolpundfriends.de

STOLPUNDFRIENDS
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1989

Über Savills

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 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 30.000 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. Savills bietet seinen Kunden heute Expertise und Markttransparenz in folgenden Bereichen an:

- 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

Eine einzigartige Kombination aus Branchenkenntnis und unternehmerischem Denken und Handeln bietet unseren Kunden Zugriff auf Immobilienwissen von höchster Qualität. Unsere Mitarbeiter, ihre Kreativität und ihre Leistungsbereitschaft sind unser eigentliches Kapital – sie werden sowohl für ihre innovativen Denkansätze als auch für ihre ausgeprägte Verhandlungsstärke geschätzt. Savills hat sich auf einen ausgewählten Kundenkreis spezialisiert und bietet diesen Unternehmen und Personen hochprofessionellen Service zur Erreichung der gemeinsamen Ziele. Savills steht synonym für eine Premiummarke und ein qualitativ hochwertiges Serviceangebot, das Immobilien individuell betrachtet und in strategische Beziehungen investiert.

Mehrfamilienhaus wird zum Energielieferanten für Mieter

Energiewende: Ein Mehrfamilienhaus wird autark! Zum Video per KLICK