

# Investment Market monthly Deutschland

Juni 2017



## Der Markt im Überblick

Logistik auf Augenhöhe mit Einzelhandel - Momentaufnahme oder Fingerzeig?

### Gewerbeimmobilien

- Höchster Halbjahresumsatz seit 2007! Der Gewerbeinvestmentmarkt bleibt auf Rekordkurs, wobei Industrie- und Logistikimmobilien dazu maßgeblich beitragen (Tab. 1, Abb. 1+2).
- Letztere übertrafen bereits zum Halbjahr ihren Umsatzwert des gesamten Vorjahres und lagen fast gleichauf mit Einzelhandelsimmobilien. Wir glauben nicht, dass das so bleibt, zumal drei große Portfoliotransaktionen zum Ergebnis beitrugen. Diese Momentaufnahme unterstreicht aber einmal mehr das strukturelle Wachstum des Logistiksektors.
- Interessant: Die Zahl der Transaktionen stagniert nun bereits seit zwei Jahren, die durchschnittliche Transaktionsgröße stieg dagegen zuletzt rasant (Abb. 3). Ein Grund ist die steigende Zahl der Portfolioverkäufe.

### Wohnimmobilien

- Auch am Wohninvestmentmarkt sind die Transaktionen zuletzt wieder etwas größer geworden, ihre Zahl bleibt rückläufig (Abb. 10).
- Dass das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum dennoch deutlich stieg (Tab. 4, Abb. 9), liegt vor allem an den weiter steigenden Preisen (Abb. 12). Dies wiederum hat auch damit zu tun, dass der Anteil der Projektankäufe inzwischen fast ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens beträgt. Die weiterhin steigende Neubautätigkeit sowie Fokussierung vieler Investoren auf Neubauprojekte könnte für einen weiteren Anstieg sorgen.
- Interessant wird sein, ob und wie sich die angekündigte Abschaffung der Mietpreisbremse in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein auf das dortige Investmentgeschehen auswirkt.

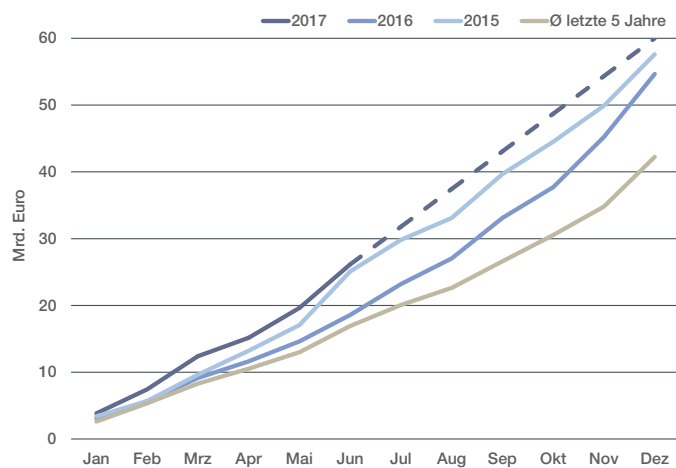
# Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jun 2017	Jan bis Juni 2017	ggü. Jan bis Juni 2016	Jul 2016 bis Jun 2017	ggü. Jun 2016 bis Mai 2017	ggü. Jul 2015 bis Jun 2016
Büro	2.446	10.126	+ 35 %	26.502	+ 3 %	+ 24 %
Einzelhandel	804	5.894	+ 20 %	14.732	- 1 %	- 2 %
Industrie/Logistik	2.272	5.075	+ 157 %	7.875	+ 27 %	+ 62 %
Hotel	182	1.050	- 44 %	3.489	- 4 %	- 8 %
Entwicklungsgrundstücke	135	489	- 34 %	1.161	+ 1 %	- 18 %
Sonstige	675	3.517	+ 123 %	8.271	+ 4 %	+ 87 %
<b>Gesamt</b>	<b>6.514</b>	<b>26.151</b>	<b>+ 41 %</b>	<b>62.232</b>	<b>+ 4 %</b>	<b>+ 22 %</b>

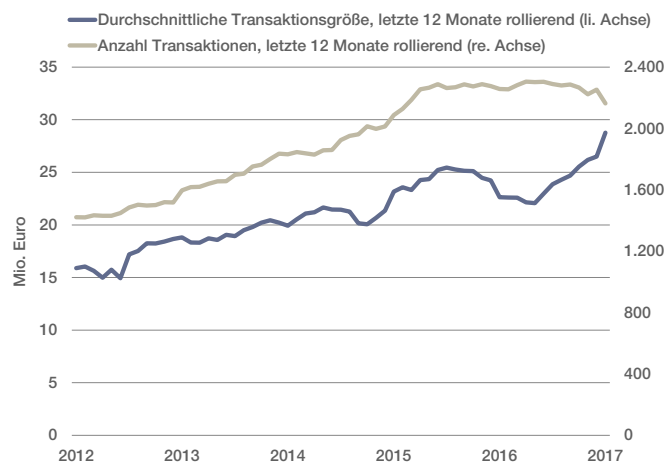
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



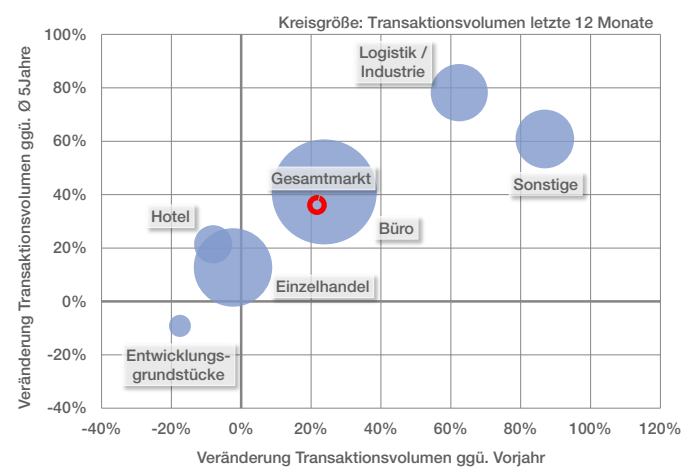
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



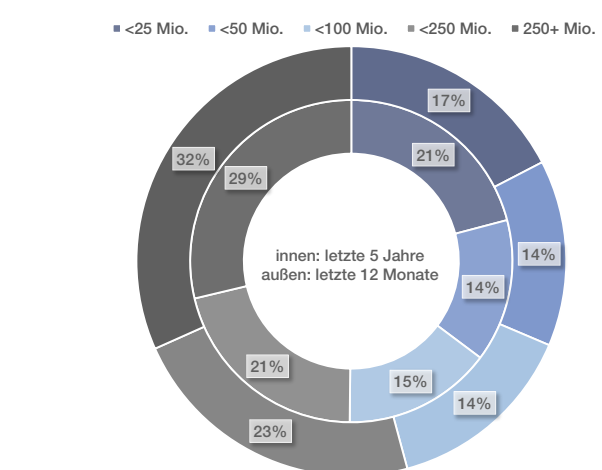
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 2 **Nutzungsarten: Niveau und Momentum**



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

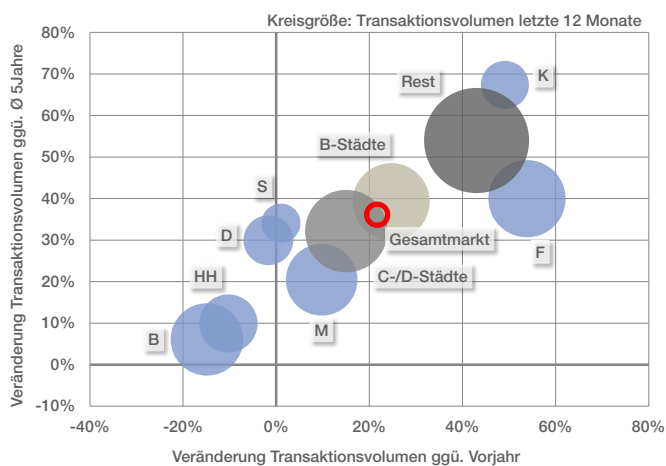
# Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jun 2017	Jan bis Jun 2017	ggü. Jan bis Jun 2016	Jul 2016 bis Jun 2017	ggü. Jun 2016 bis Mai 2017	ggü. Jul 2015 bis Jun 2016
Berlin (B)	645	2.780	+ 54 %	5.920	+ 8 %	- 15 %
Düsseldorf (D)	337	1.099	+ 43 %	2.792	+ 2 %	- 2 %
Frankfurt (F)	530	2.000	+ 36 %	6.721	+ 1 %	+ 54 %
Hamburg (HH)	343	1.175	- 40 %	3.818	- 4 %	- 10 %
Köln (K)	321	1.275	+ 260 %	2.605	+ 12 %	+ 49 %
München (M)	298	2.003	+ 3 %	5.778	+/- 0 %	+ 10 %
Stuttgart (S)	262	554	- 8 %	1.732	+ 5 %	+ 1 %
Deutschland	6.514	26.151	+ 41 %	62.232	+ 4 %	+ 22 %

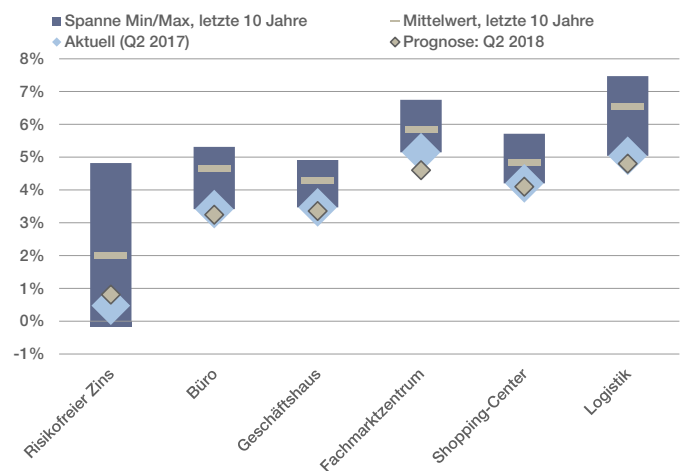
Quelle: Savills

ABB. 5 **Standorte: Niveau und Momentum**



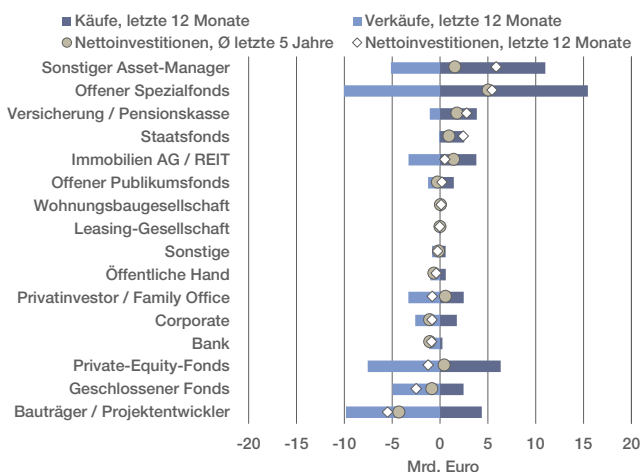
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 6 **Spitzenrenditen**



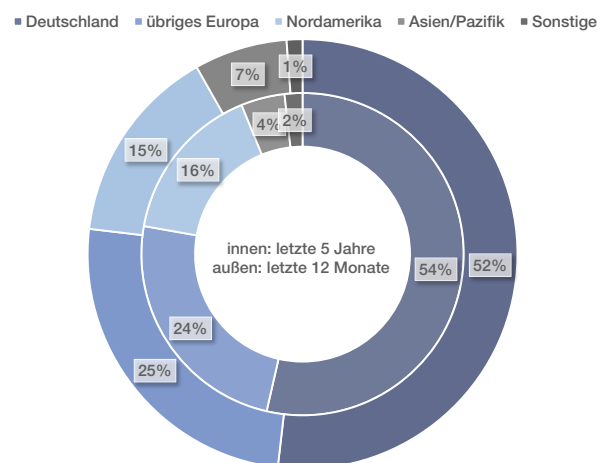
Quelle: Focus Economics, Savills / Hinweise: jeweils Quartalsendwerte, risikofreier Zins = Bundesanleihe 10J, Spitzenrenditen = Ø Top 7

ABB. 7 **Investorentypen**



Quelle: Savills

ABB. 8 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



Quelle: Savills

# Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 3

## Top-20-Transaktionen der letzten sechs Monate\*

Datum	Objekt / Portfolio	Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro) ↓	Fläche (m <sup>2</sup> )	Käufer	Verkäufer
Jun 17	Logicor-Übernahme	n/a	Logistik/ Industrie	ca. 2.000	2.295.100	China Investment Corporation (CIC)	Blackstone Group Deutschland GmbH
Mrz 17	Portfolio (100 Objekte)	n/a	Logistik/ Industrie	ca. 974	1.624.000	Blackstone Group Deutschland GmbH, M7 Real Estate	Hansteen Holdings PLC
Apr 17	Portfolio (90 Objekte)	n/a	Handelsimmobilie	ca. 687	290.000	Bayrische Versorgungskammer	Corestate Capital AG
Apr 17	Portfolio (15 Objekte)	u. a. Berlin, Bodenheim, Bremen	Logistik/ Industrie	ca. 465	586.900	Axa Investment Managers	Gramercy Property Trust Inc.
Jun 17	T8	Frankfurt am Main	Büro	ca. 300	30.000	Mirae Asset Global Investments	Credit Suisse (Deutschland) AG
Mrz 17	Portfolio (10 Objekte)	u. a. Hamburg, Himmelweiler, Hofheim	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	197.600	Pradera	IKEA
Jun 17	Symphonie (3 Objekte)	Dortmund, Frankfurt, Hamburg	Büro	ca. 280	61.600	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	Orion Capital Managers L.P.
Jun 17	City-Carée	Magdeburg	Mischobjekt	unveröffentlicht	135.000	Revcap	WealthCap Wealth Management Capital Holding GmbH
Jan 17	East Side Mall	Berlin	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	38.000	RFR-Holding GmbH	FREO FINANCIAL & REAL ESTATE OPERATIONS SARL
Feb 17	Gravity (70 Objekte)	n/a	Handelsimmobilie	ca. 230	n/a	Castelake	Marcol, Marathon Asset Management
Mrz 17	Kap West	München	Büro	unveröffentlicht	42.000	Allianz Real Estate GmbH Germany	OFB Projektentwicklung GmbH
Feb 17	Radisson Blu Hotel Hamburg	Hamburg	Hotel/Gastronomie	ca. 200	n/a	Wenaasgruppen	Azure Property Group
Mrz 17	Nova Eventis	Leuna	Handelsimmobilie	ca. 200	76.000	Ares Management LLC, Baupost	Prime Commercial Properties (PCP)
Jan 17	Gerling-Quartier 2. Bauabschnitt	Köln	Mischobjekt	unveröffentlicht	35.000	Proximus Real Estate AG, Quantum Immobilien AG	Immofinanz AG
Mrz 17	Zalando-Campus	Berlin	Büro	ca. 196	42.000	Capstone Asset Management	UBM Realitätenentwicklung AG
Mrz 17	Puschkinallee 52	Berlin	Büro	ca. 180	47.300	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Taunus Holdings Limited
Jun 17	EightFloors	Berlin	Büro	ca. 175	40.000	Allianz Real Estate GmbH Germany	Patron Capital Limited, Suprema Vermögensverwaltung
Mai 17	Portfolio (3 Objekte)	u. a. Nordhausen, Sondershausen	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	64.700	unbekannter Investor (Deutschland)	Edinburgh House Estates Ltd
Jun 17	DuMont Carré	Köln	Mischobjekt	unveröffentlicht	40.200	Tristan Capital Partners, Concepta Projektentwicklung	Oppenheim-Esch
Apr 17	Portfolio (12 Objekte)	u. a. Berlin, Düsseldorf, Hamburg	Büro	ca. 169	106.300	Alstria Office AG	IVG Immobilien AG

Quelle: Savills / \* dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

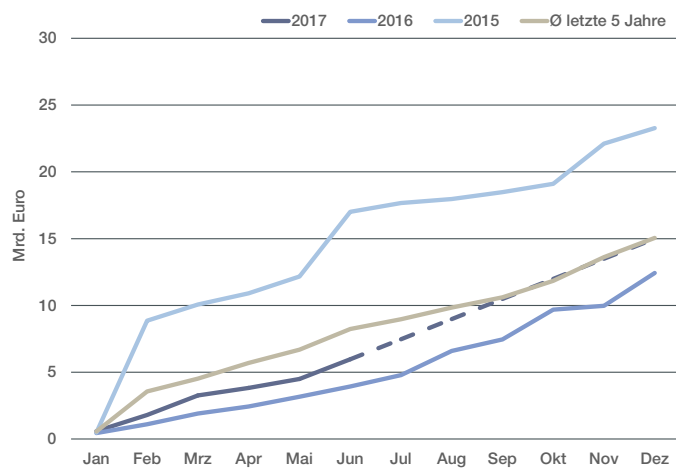
# Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jun 17	Jan bis Jun 2017	ggü. Jan bis Jun 2016	Jul 2016 bis Jun 2017	ggü. Jun 2016 bis Mai 2017	ggü. Jul 2015 bis Jun 2016
A-Städte	329	2.861	+ 37 %	5.758	+ 1 %	+ 9 %
B-Städte	224	736	+ 2 %	1.860	+ 3 %	+ 51 %
C-Städte	166	356	+ 14 %	1.237	+ 3 %	+ 15 %
D-Städte	76	428	+ 100 %	1.089	- 1 %	+ 31 %
Sonstige	678	1.586	+ 168 %	4.526	+ 15 %	+ 153 %
Deutschland	1.474	5.967	+ 52 %	14.470	+ 5 %	+ 42 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

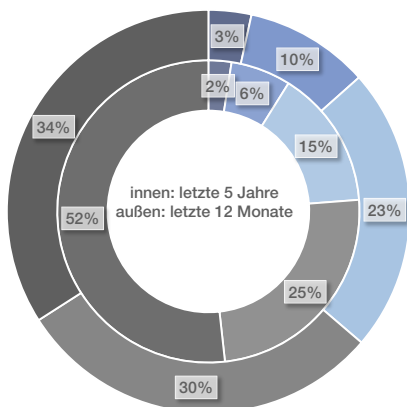
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

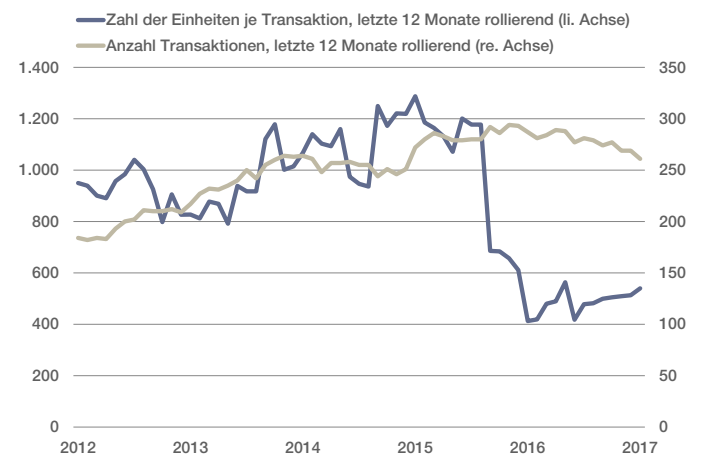
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

- 50 < 100 Einheiten
- 100 < 250 Einheiten
- 250 < 1.000 Einheiten
- 1.000 < 5.000 Einheiten
- > 5.000 Einheiten



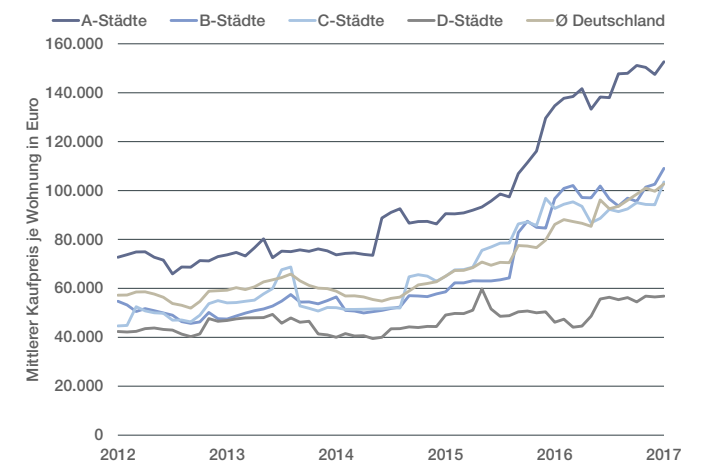
Quelle: Savills

ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 12 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

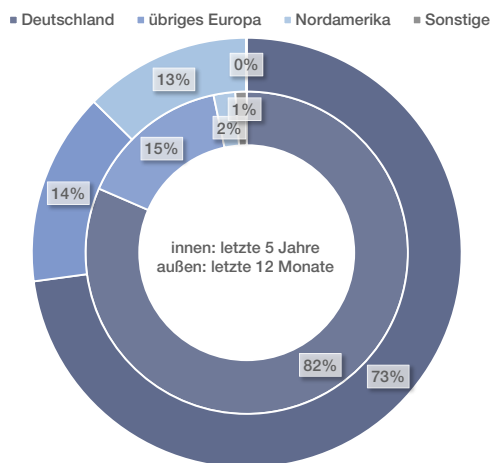
# Wohninvestmentmarkt

TAB. 5 **Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie**

	Gehandelte Einheiten					
	Jun 17	Jan bis Jun 2017	ggü. Jan bis Jun 2016	Jul 2016 bis Jun 2017	ggü. Jun 2016 bis Mai 2017	ggü. Jul 2015 bis Jun 2016
A-Städte	1.417	16.373	+ 11 %	37.720	- 2 %	- 4 %
B-Städte	1.320	5.582	- 27 %	17.052	- 3 %	+ 34 %
C-Städte	1.046	2.668	- 27 %	11.952	- 6 %	+ 3 %
D-Städte	556	6.800	+ 115 %	19.167	- 2 %	+ 6 %
Sonstige	6.281	15.445	+ 40 %	55.001	+ 11 %	+ 49 %
Deutschland	10.620	46.868	+ 16 %	140.892	+ 2 %	+ 19 %

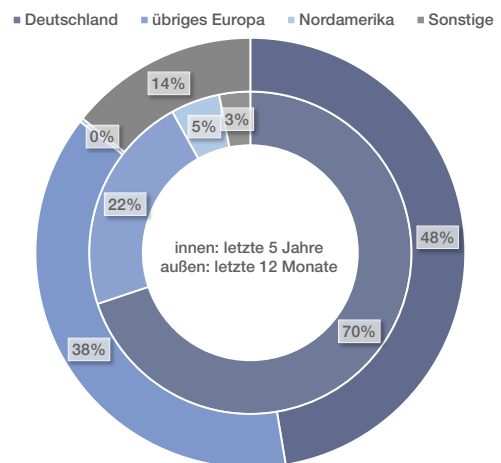
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



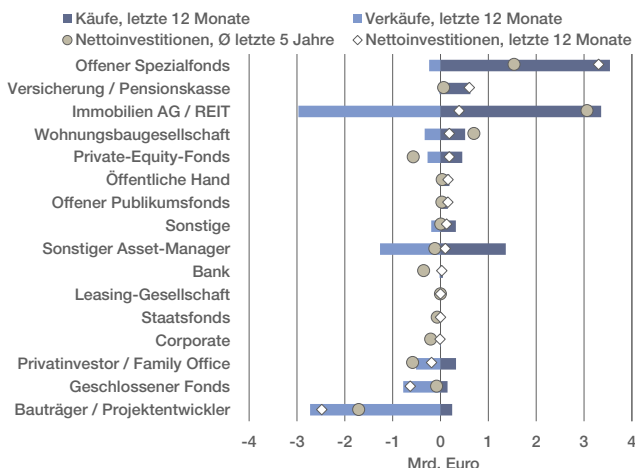
Quelle: Savills

ABB. 14 **Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft**



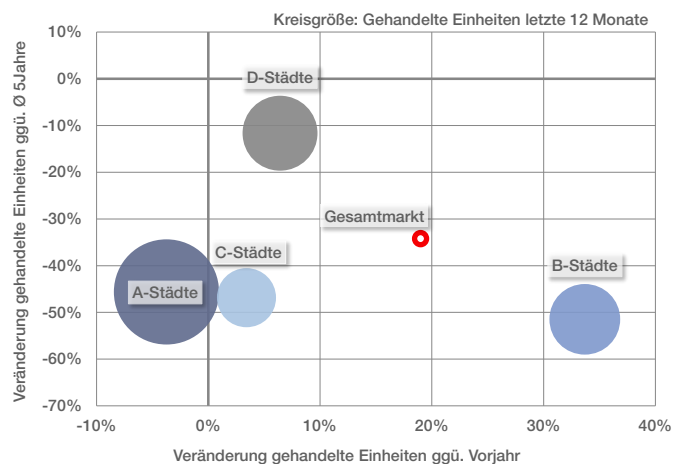
Quelle: Savills

ABB. 15 **Transaktionsvolumen nach Investorentyp**



Quelle: Savills

ABB. 16 **Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie**



Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

# Wohninvestmentmarkt

TAB. 6

## Top-20-Transaktionen der letzten sechs Monate\*

Datum	Objekt / Portfolio Standort(e)	Anzahl Einheiten	Volumen (Mio. Euro) ↓	Käufer	Verkäufer
Mrz 17	Berlin	4.170	ca. 655	Deutsche Wohnen AG	unbekannter institutioneller Investor
Jun 17	Berlin, Köln, Mainz, Wuppertal	635	ca. 226	Industria GmbH	Ten Brinke Groep B.V.
Feb 17	Berlin, Leipzig	1.800	ca. 202	Fonciere des Regions	unveröffentlicht
Mai 17	Düsseldorf, Neuss	1.800	unveröffentlicht	LEG NRW	In-West Immobilien, Benson Elliot Capital Management
Jun 17	u. a. Bad Breisig, Bad Hersfeld, Bad Salzungen	2.443	unveröffentlicht	ZBI Zentral Boden Immobilien AG	Feondor Group
Apr 17	Berlin	770	unveröffentlicht	Round Hill Capital	unveröffentlicht
Jun 17	u. a. Chemnitz, Duisburg, Gelsenkirchen, Gröna	2.510	unveröffentlicht	ZBI Zentral Boden Immobilien AG	Vonovia SE
Apr 17	München	679	unveröffentlicht	unbekannter Privatinvestor	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
Apr 17	Düsseldorf, Frankfurt, Göttingen, Hamburg, Reutlingen	1.055	ca. 118	Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft	unbekannter Investor
Feb 17	Bremen, Hamburg	1.300	unveröffentlicht	Ares Management, Forte Capital Deutschland	unbekannter Investor (Ausland)
Mrz 17	Hannover	796	unveröffentlicht	Capital Bay	PI ProInvestor GmbH & Co. KG
Jan 17	Hamburg	255	unveröffentlicht	Quantum Immobilien AG	Aug. Prien Immobilien, Köhler & von Bargen
Jan 17	Hamburg	250	unveröffentlicht	unbekannter institutioneller Investor (Europa)	Aug. Prien Immobilien, Köhler & von Bargen
Jan 17	Berlin	unveröffentlicht	unveröffentlicht	unbekannter Investor (Europa)	Nicolas Berggruen Holding GmbH
Feb 17	Berlin	unveröffentlicht	unveröffentlicht	Ado Properties	unbekannter Investor
Jan 17	Hamburg, Leipzig, München, Saarbrücken	730	unveröffentlicht	DeWAG Deutsche WohnAnlage, Institutioneller Investor	unbekannter Investor
Mrz 17	Duisburg, Oberhausen	1.114	unveröffentlicht	Peach Property Group AG	Nicht-börsennotierte Immobiliengesellschaft (Dtl.)
Mrz 17	Stuttgart	146	unveröffentlicht	Wüstenrot & Württembergische AG	Bülow AG
Feb 17	u. a. Alfter, Bonn, Bornheim, Hennef, Königswinter	530	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	unbekannter Investor
Feb 17	Hamburg	246	unveröffentlicht	Aachener Grundvermögen	aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

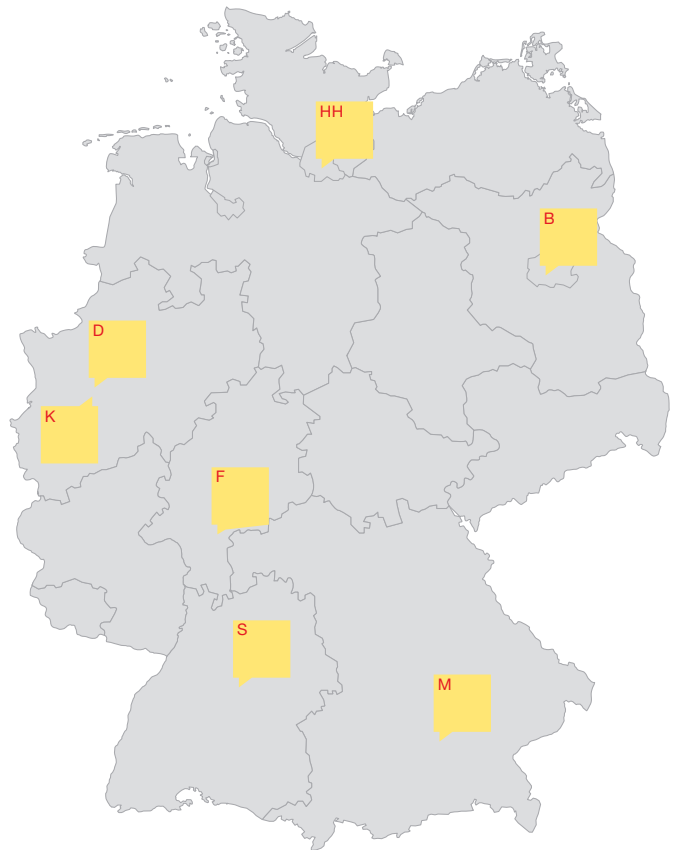
Quelle: Savills / \* dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

## 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

- » Investment
- » Agency
- » Portfolio Investment
- » Debt Advisory
- » Valuation



[www.savills.de](http://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



**Marcus Mornhart**  
Agency  
+49 (0) 69 273 000 70  
mmornhart@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 31.500 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 Juli 2017

