

Investment Market monthly Deutschland

April 2017



Die Fakten im April

Gewerbeinvestmentmarkt bleibt auf Rekordkurs – Wohnungspreise steigen weiter

Gewerbeimmobilien

■ Der April reiht sich nahtlos in das bislang extrem umsatzstarke Jahr ein. Wird das Tempo bis zum Jahresende beibehalten, geht 2017 als Rekordjahr in die Statistik ein. Unsere Jahresumsatzprognose belassen wir zunächst bei 55 Mrd. Euro, halten sie aber für konservativ (Tab. 1, Abb. 1).

■ Alle Nutzungsarten mit Ausnahme von Einzelhandelsimmobilien und Grundstücken liegen im Vergleich zur Vorjahresperiode im Plus. Besonders umsatzstark: Hotels und Industrie/Logistik (Tab. 1, Abb. 2).

■ Unter den Top-7-Standorten bleibt Berlin der Hotspot schlechthin. Seit Jahresbeginn wurden hier knapp 2 Mrd. Euro investiert. In Frankfurt ist die Dynamik auf 12-Monats-Sicht am höchsten und könnte getrieben durch Brexit-Erwartungen noch zunehmen (Tab. 2, Abb. 5).

Wohnimmobilien

■ Die Preisdynamik bleibt höher als die Transaktionsdynamik. Der Durchschnittspreis je Wohnung stieg erstmals auf über 100.000 Euro. In den A-Städten liegen die Preise nochmals 50 % darüber (Abb. 12).

■ Wengleich Berlin auch am Wohnungsmarkt die Stadt mit dem höchsten Transaktionsvolumen ist, schnitten die kleineren Städte der Kategorien B bis D im Vergleich zum Gesamtmarkt deutlich besser ab. Aber auch hier wurden weniger Einheiten gehandelt als in der Vorjahresperiode (Tab. 5, Abb. 16).

■ Für das Gesamtjahr halten wir weiterhin ein Transaktionsvolumen auf dem Vorjahresniveau für realistisch. Je nach Verkaufsbereitschaft von Bestandhaltern und der Dynamik im Projektentwicklungssegment könnte auch der 5-Jahres-Durchschnitt noch erreicht werden (Abb. 9).

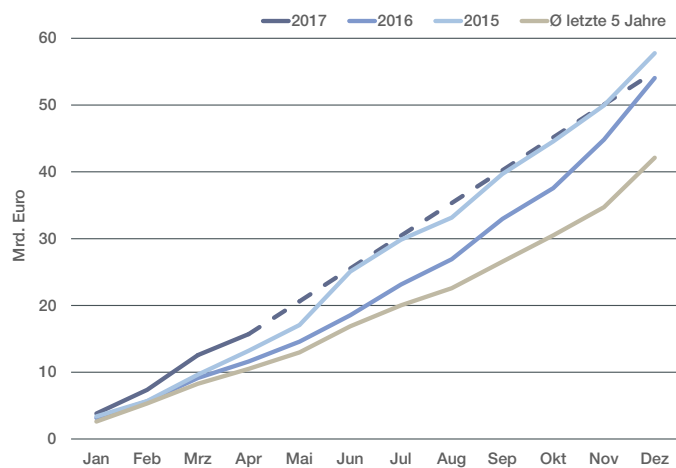
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Apr 2017	Jan bis Apr 2017	ggü. Jan bis Apr 2016	Mai 2016 bis Apr 2017	ggü. Apr 2016 bis Mrz 2017	ggü. Mai 2015 bis Apr 2016
Büro	985	5.666	+ 20 %	24.428	+/- 0 %	+ 7 %
Einzelhandel	1.118	4.125	+ 13 %	14.122	+/- 0 %	- 29 %
Industrie/Logistik	663	2.562	+ 114 %	6.283	+ 9 %	+ 30 %
Hotel	98	771	+ 14 %	4.394	+ 1 %	+ 42 %
Entwicklungsgrundstücke	73	240	- 36 %	1.255	+/- 0 %	- 6 %
Sonstige	191	2.330	+ 141 %	7.671	+/- 0 %	+ 76 %
Gesamt	3.128	15.694	+ 35 %	58.153	+ 1 %	+ 4 %

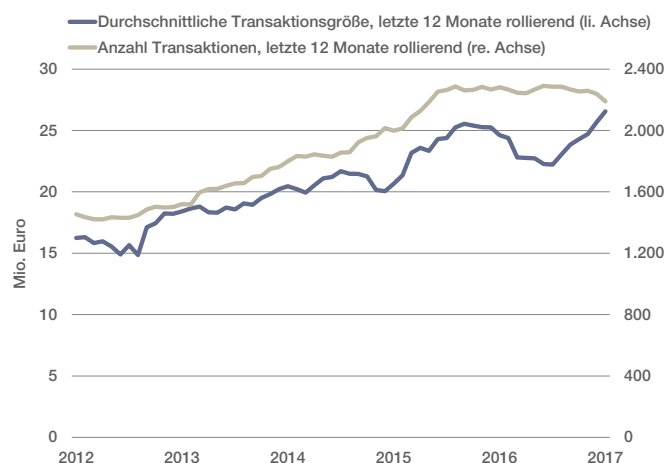
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



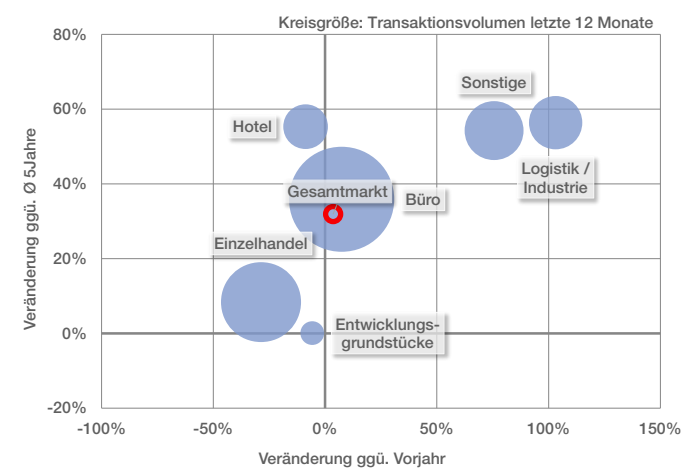
Quelle: Savills

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



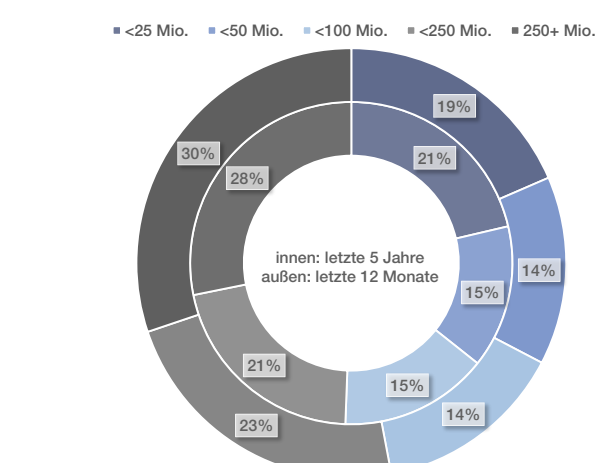
Quelle: Savills

ABB. 2 **Nutzungsarten**



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

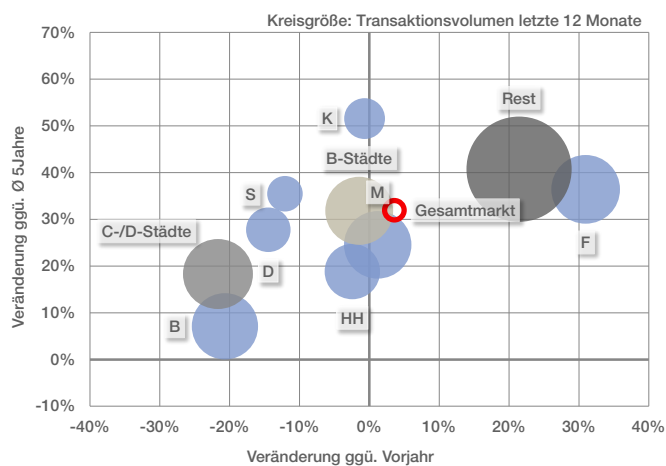
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Apr 2017	Jan bis Apr 2017	ggü. Jan bis Apr 2016	Mai 2016 bis Apr 2017	ggü. Apr 2016 bis Mrz 2017	ggü. Mai 2015 bis Apr 2016
Berlin (B)	437	1.939	+ 98 %	5.838	+ 4 %	- 21 %
Düsseldorf (D)	124	642	+ 50 %	2.637	- 2 %	- 14 %
Frankfurt (F)	151	938	+ 11 %	6.279	+/- 0 %	+ 31 %
Hamburg (HH)	150	783	- 40 %	4.075	- 6 %	- 2 %
Köln (K)	10	775	+ 215 %	2.213	- 2 %	- 1 %
München (M)	62	1.539	+ 29 %	6.048	- 2 %	+ 1 %
Stuttgart (S)	13	256	- 27 %	1.682	+/- 0 %	- 12 %
Deutschland	3.128	15.694	+ 35 %	58.153	+ 1 %	+ 4 %

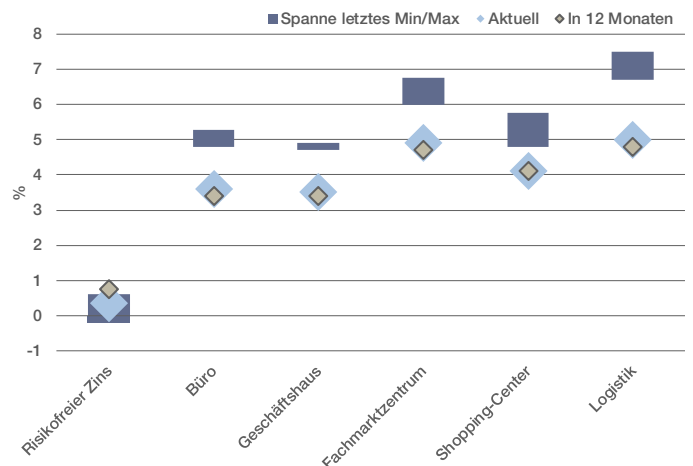
Quelle: Savills

ABB. 5 **Regionale Verteilung**



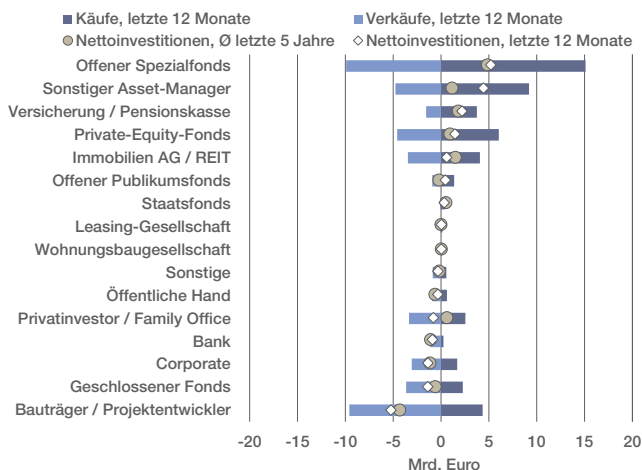
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 6 **Spitzenrenditen**



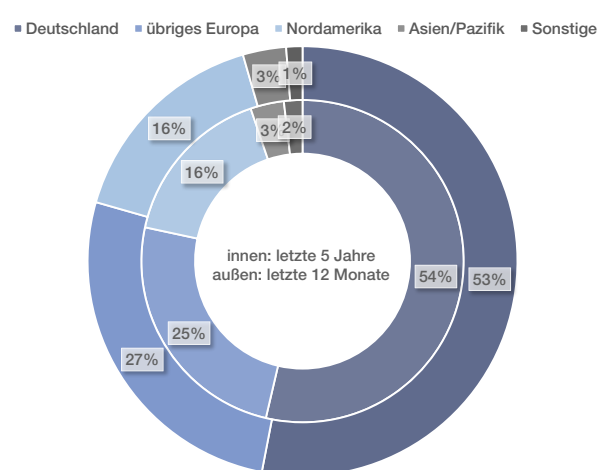
Quelle: Focus Economics, Savills
Hinweise: jeweils Quartalsendwerte, Min/Max = lokale Extremwerte, Spitzenrenditen = Ø Top 7

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 ²)	Käufer	Verkäufer
Nov 16	OfficeFirst (97 Objekte)	u. a. Berlin, Düsseldorf, Hamburg	Büro	ca. 3.300	1.421.000	Blackstone Group Deutschland GmbH	IVG Immobilien AG
Mrz 17	Portfolio (100 Objekte)	n/a	Lager-/Logistikimmobilie	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	n/a	Bayrische Versorgungskammer	Corestate Capital AG
Dez 16	Taunusturm	Frankfurt am Main	Büro	unveröffentlicht	65.600	u. a. Qatar Investment Authority, Varma Mutual	Tishman Speyer, Commerz Real AG
Apr 17	Portfolio	n/a	Lager-/Logistikimmobilie	unveröffentlicht	674.400	Axa Investment Managers	Gramercy Property Trust Inc.
Dez 16	Highlight Towers	München	Büro	unveröffentlicht	86.000	Commerz Real AG	KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH
Dez 16	Christie (4 Objekte)	u. a. Ahrensfelde, Brandenburg	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	227.600	Madison International Realty, Developer (Middle East)	unveröffentlicht
Dez 16	Melody (2 Objekte)	Leverkusen, Nürnberg	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	81.500	Union Investment Real Estate GmbH	Credit Suisse (Deutschland) AG
Dez 16	Portfolio (17 Objekte)	n/a	Sozialimmobilie	ca. 310	177.300	AXA Real Estate Investment Managers	Blackstone Group Deutschland GmbH
Mrz 17	Portfolio (10 Objekte)	u. a. Hamburg, Himmelweiler, Hofheim	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	197.600	Pradera	IKEA
Nov 16	Portfolio (10 Objekte)	u. a. Bedburg, Dreieich, Kamen	Lager-/Logistikimmobilie	unveröffentlicht	358.600	Government of Singapore Investment Corporation (GIC)	Ivanhoe Cambridge Europe, TPG Capital
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	Castlelake	Marcol, Marathon Asset Management
Dez 16	Portfolio (100 Objekte)	n/a	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	n/a	unbekannter Privatinvestor (Europa)	CR Investment Management GmbH
Mrz 17	Kap West	München	Büro	unveröffentlicht	42.000	Allianz Real Estate GmbH Germany	OFB Projektentwicklung GmbH
Nov 16	Portfolio (4 Objekte)	Hamburg, Kelsterbach, Köln	Hotel/Gastronomie	unveröffentlicht	n/a	Pandox AB, Eiendomsspar AS	Invesco Real Estate
Mrz 17	Nova Eventis	Leuna	Handelsimmobilie	ca. 200	76.000	unveröffentlicht	Prime Commercial Properties (PCP)
Dez 16	Telekom-Zentrale	Bonn	Büro	ca. 200	80.000	unbekannter institutioneller Investor (Asien / Pazifik)	KGAL GmbH & Co. KG
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

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

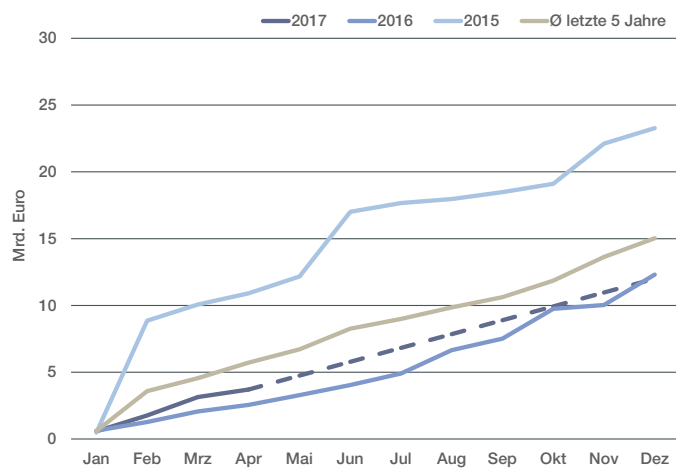
Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Apr 2017	Jan bis Apr 2017	ggü. Jan bis Apr 2016	Mai 2016 bis Apr 2017	ggü. Apr 2016 bis Mrz 2017	ggü. Mai 2015 bis Apr 2016
A-Städte	390	2.063	+ 52 %	5.790	+ 3 %	- 10 %
B-Städte	68	471	- 4 %	1.761	- 4 %	+ 4 %
C-Städte	26	111	- 9 %	1.110	+ 2 %	- 14 %
D-Städte	65	254	+ 136 %	995	+ 1 %	- 5 %
Sonstige	15	806	+ 70 %	3.806	- 2 %	- 15 %
Deutschland	564	3.705	+ 45 %	13.461	+ 1 %	- 10 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

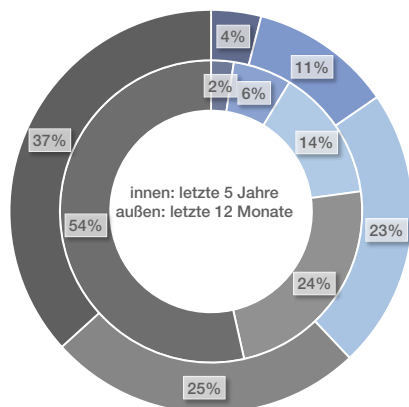
ABB. 9 **Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills

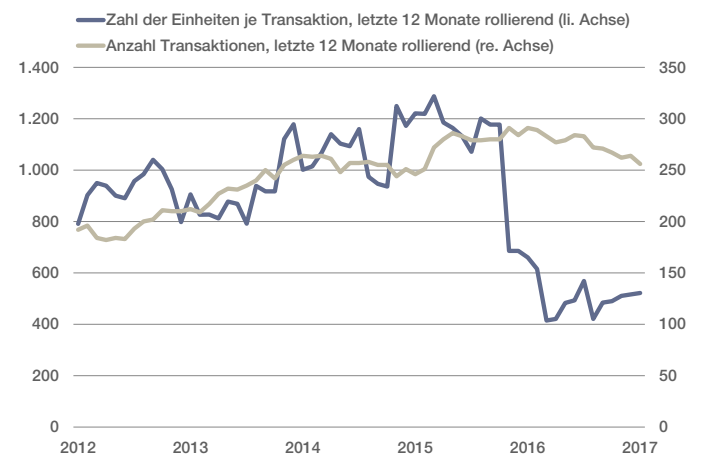
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

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



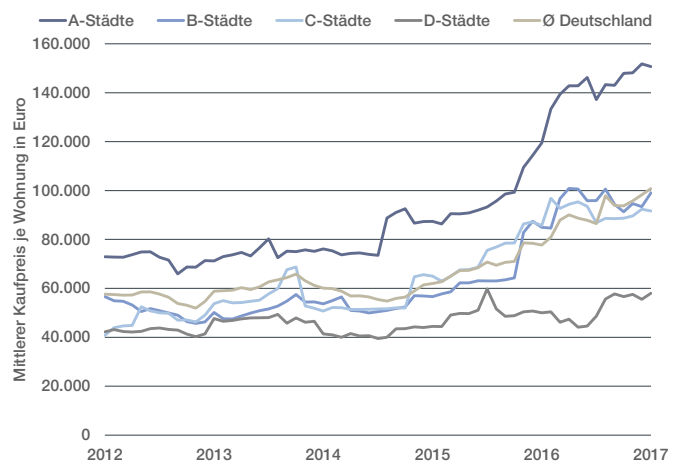
Quelle: Savills

ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills

ABB. 12 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

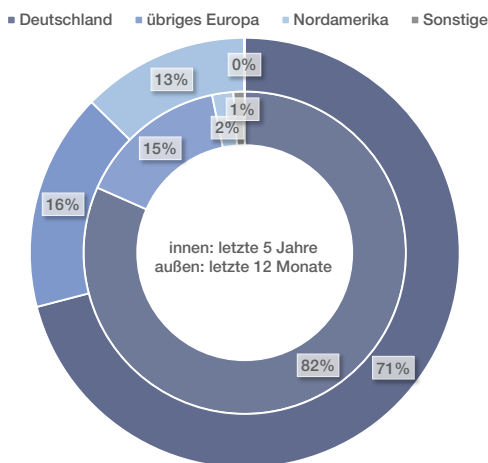
Wohninvestmentmarkt

TAB. 5
Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie

	Gehandelte Einheiten					
	Apr 2017	Jan bis Apr 2017	ggü. Jan bis Apr 2016	Mai 2016 bis Apr 2017	ggü. Apr 2016 bis Mrz 2017	ggü. Mai 2015 bis Apr 2016
A-Städte	2.398	11.656	+ 33 %	38.420	+ 4 %	- 29 %
B-Städte	370	3.986	- 22 %	17.779	- 9 %	- 11 %
C-Städte	408	810	- 40 %	12.108	+ 2 %	- 19 %
D-Städte	535	4.360	+ 130 %	17.161	- 3 %	- 18 %
Sonstige	283	8.166	- 14 %	48.054	- 5 %	- 42 %
Deutschland	3.994	28.978	+ 9 %	133.522	- 2 %	- 30 %

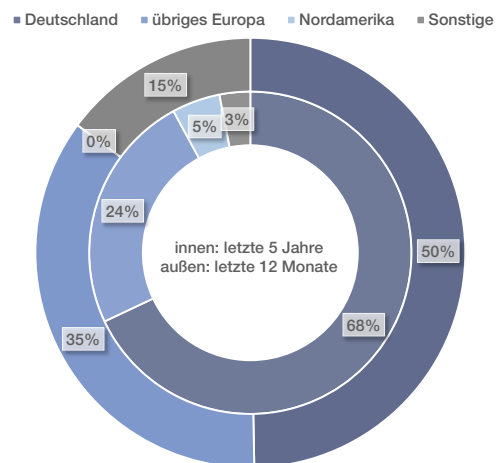
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13
Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft



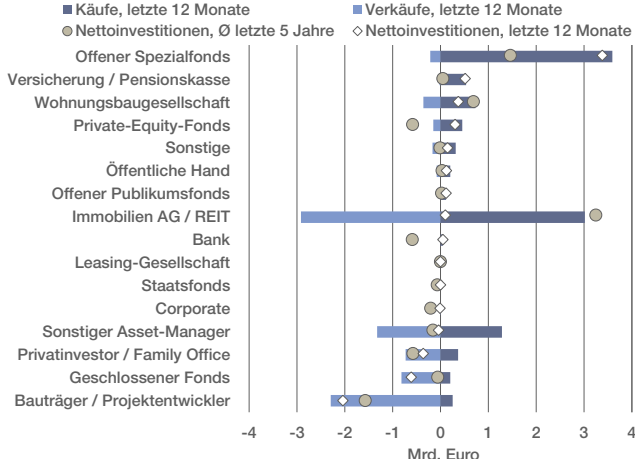
Quelle: Savills

ABB. 14
Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft



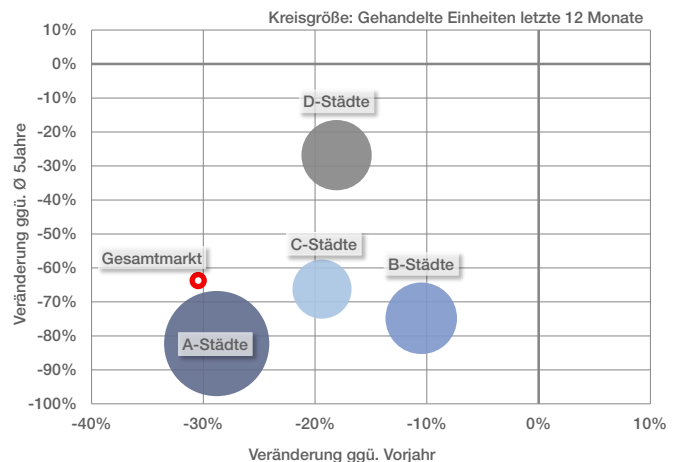
Quelle: Savills

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
Dez 16	Conwert-Übernahme u. a. Berlin, Bochum	16.869	unveröffentlicht	Vonovia SE	Conwert Immobilien Invest SE
Mrz 17	Berlin	4.170	ca. 655	Deutsche Wohnen AG	unbekannter institutioneller Investor
Feb 17	Berlin, Leipzig	1.800	ca. 202	Fonciere des Regions	unveröffentlicht
Dez 16	Bielefeld, Bocholt, Bremen, Düsseldorf, Essen, München	1.269	unveröffentlicht	Domicil Beteiligungs GmbH	Cording Group
Apr 17	Berlin	770	unveröffentlicht	Round Hill Capital	unveröffentlicht
Apr 17	München	679	unveröffentlicht	unbekannter Privatinvestor	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
Dez 16	Berlin, Darmstadt, Frankfurt, Hannover	-	unveröffentlicht	Allianz, CBRE Investors, International Campus AG	International Campus AG
Apr 17	u. a. Düsseldorf, Frankfurt, Göttingen, Hamburg	1.055	ca. 118	Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft	unbekannter Investor
Feb 17	Bremen, Hamburg	1.300	unveröffentlicht	Ares Management, Forte Capital Deutschland GmbH	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 Barga
Dez 16	München	473	unveröffentlicht	Domicil Beteiligungs GmbH	Cording Group
Jan 17	Hamburg	250	unveröffentlicht	unbekannter institutioneller Investor (Europa)	Aug. Prien Immobilien, Köhler & von Barga
Jan 17	Berlin	unveröffentlicht	unveröffentlicht	unbekannter Investor (Europa)	Nicolas Berggruen Holding GmbH
Jan 17	Hamburg, Leipzig, München, Saarbrücken	730	unveröffentlicht	DeWAG, unbekannter institutioneller Investor	unbekannter Investor
Mrz 17	Duisburg, Oberhausen	1.114	unveröffentlicht	Peach Property Group AG	Nicht-börsennotierte Immobiliengesellschaft (Dtl.)
Dez 16	Noltemeyer-Höfe Braunschweig	242	ca. 72	Industria GmbH, Industria GmbH	Schmeing Gruppe
Mrz 17	Skylineliving Stuttgart	146	unveröffentlicht	Wüstenrot & Württembergische AG	Bülow AG
Dez 16	u. a. Alfter, Bonn, Bornheim, Hennef, Königswinter	530	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	unbekannter Investor
Feb 17	Sechs Freunde / Kranbauten Hamburg	246	unveröffentlicht	Aachener Grundvermögen	aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

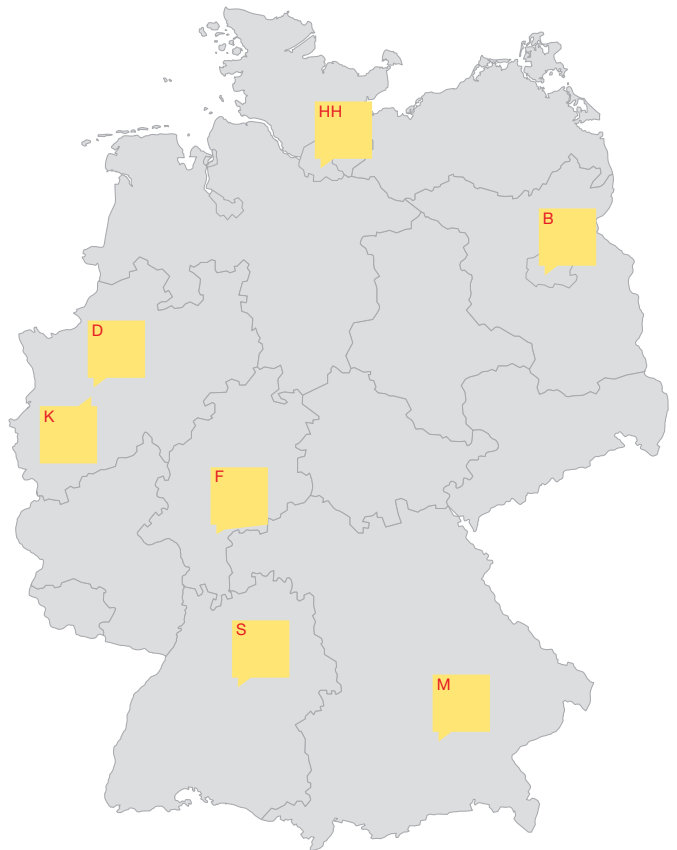
Savills Deutschland

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



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 Mai 2017

