

Investment Market monthly Deutschland

Juli 2017



Der Markt im Überblick

Asiatische Investoren sind angekommen – Platz 1 der ausländischen Käufer in 2017

Gewerbeinvestmentmarkt

■ Lange Zeit wurde über den Markteintritt asiatischer Investoren gesprochen. Doch erst in diesem Jahr sind Asiaten tatsächlich in großem Stil als direkte Käufer aktiv. Im bisherigen Jahresverlauf investierten sie direkt über 2,9 Mrd. Euro und waren mit einem Anteil von fast 9 % am Transaktionsvolumen die aktivsten ausländischen Käufer. In den letzten fünf Jahren entfielen im Mittel nur 4 % des Volumens auf sie (Abb. 8).

■ Der Juli war ein Rekordmonat für den Berliner Gewerbeinvestmentmarkt. Mit 1,25 Mrd. Euro (Tab. 2) war es der umsatzstärkste Monat seit dem Verkauf des Potsdamer Platzes im Oktober 2015.

■ Während das Transaktionsvolumen von Büro- und von Logistikobjekten deutlich gestiegen ist, stagnierte der Umsatz mit Handelsimmobilien (Abb. 2). Eine Ursache dürfte die "Gefahr" durch den Online-Handel sein.

Wohninvestmentmarkt

■ Der seit nunmehr über einem Jahr anhaltende Negativtrend bei der Zahl an Wohntransaktionen hat sich weiter verstärkt (Abb. 10). Dementsprechend war der Juli mit 295 Mio. Euro der umsatzschwächste Monat seit drei Jahren.

■ Der Wohninvestmentmarkt der letzten 12 Monate wird vor allem von Transaktionen in den A-Städten und in Standorten außerhalb der ABCD-Städte getragen (Tab 4). Unter den umsatzstärksten Standorten außerhalb der ABCD-Städte befinden sich auch zahlreiche Umlandgemeinden wie beispielsweise Schönefeld bei Berlin, Oberschleißheim bei München oder Wesseling bei Köln. Solche Standorte profitieren von der Wohnungsknappheit in den Kernstädten und dürften als Wohnstandorte weiter an Attraktivität gewinnen. Auch die jüngst veröffentlichten Daten zu gestiegenen Pendlerzahlen können als Indiz dafür gewertet werden.

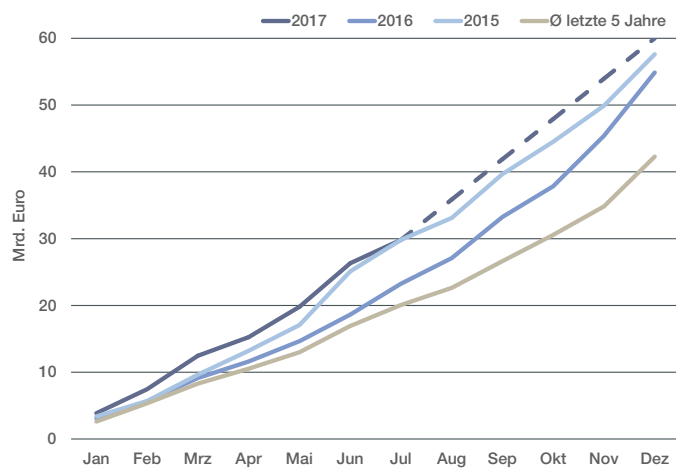
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jul 2017	Jan bis Jul 2017	ggü. Jan bis Jul 2016	Aug 2016 bis Jul 2017	ggü. Jul 2016 bis Jun 2017	ggü. Aug 2015 bis Jul 2016
Büro	2.257	12.454	+ 45 %	27.843	+ 4 %	+ 30 %
Einzelhandel	424	6.399	- 4 %	13.521	- 9 %	- 1 %
Industrie/Logistik	246	5.383	+ 116 %	7.678	- 3 %	+ 49 %
Hotel	159	1.208	- 47 %	3.278	- 6 %	- 20 %
Entwicklungsgrundstücke	191	680	- 24 %	1.242	+ 7 %	- 17 %
Sonstige	239	3.705	+ 58 %	7.701	- 7 %	+ 53 %
Gesamt	3.514	29.829	+ 28 %	61.454	- 2 %	+ 20 %

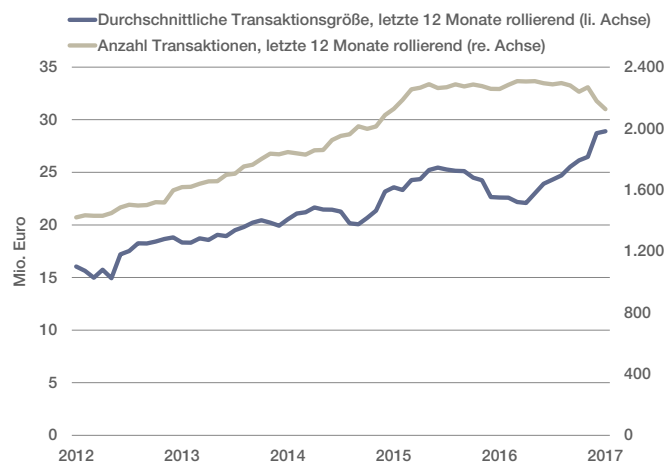
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



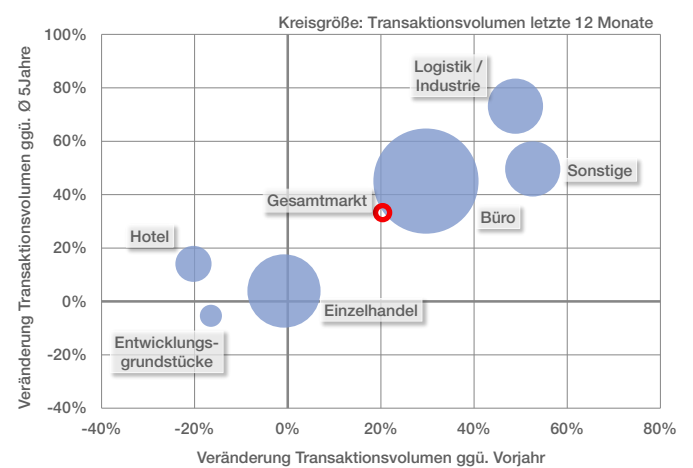
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



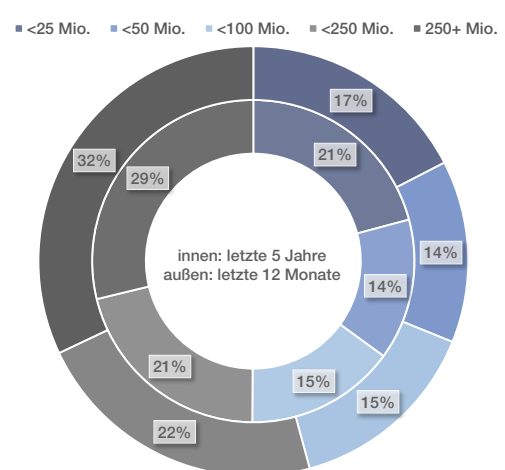
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

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



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

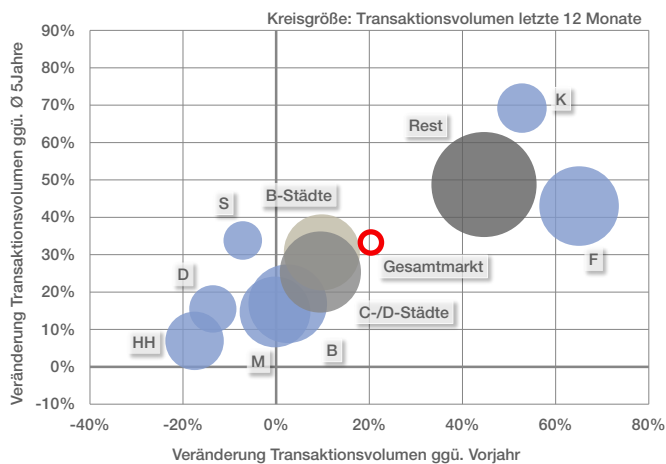
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jul 17	Jan bis Jul 2017	ggü. Jan bis Jul 2016	Aug 2016 bis Jul 2017	ggü. Jul 2016 bis Jun 2017	ggü. Aug 2015 bis Jul 2016
Berlin (B)	1.252	4.036	+ 83 %	6.794	+ 14 %	+ 2 %
Düsseldorf (D)	29	1.128	- 2 %	2.461	- 12 %	- 14 %
Frankfurt (F)	399	2.314	+ 45 %	6.958	+ 4 %	+ 65 %
Hamburg (HH)	230	1.459	- 37 %	3.752	- 4 %	- 18 %
Köln (K)	172	1.449	+ 229 %	2.692	+ 3 %	+ 53 %
München (M)	80	2.094	- 13 %	5.491	- 6 %	+/- 0 %
Stuttgart (S)	64	618	- 18 %	1.638	- 5 %	- 7 %
Deutschland	3.514	29.829	+ 28 %	61.454	- 2 %	+ 20 %

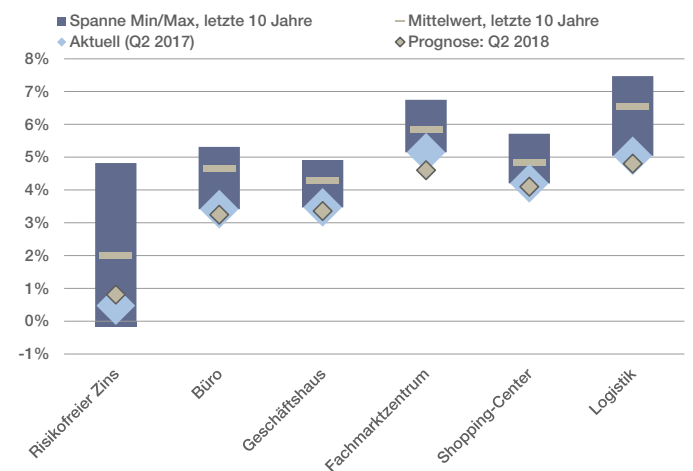
Quelle: Savills

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



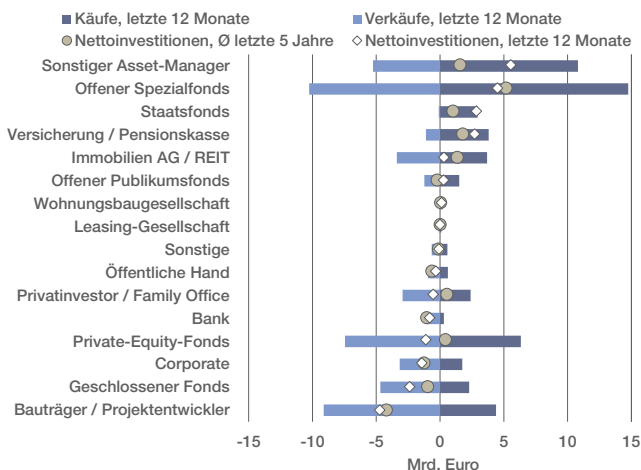
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 6 **Spitzenrenditen**



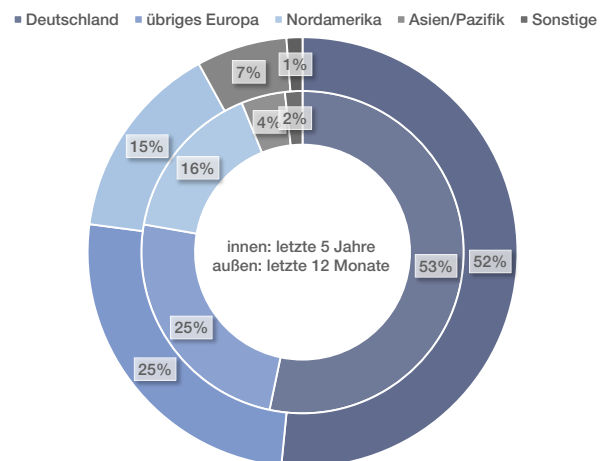
Quelle: Focus Economics, Savills / Hinweise: jeweils Quartalsendwerte, risikofreier Zins = Bundesanleihe 10J, Spitzenrenditen = Ø Top 7

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 ²)	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)	bundesweit	Logistik / Industrie	ca. 465	586.900	Axa Investment Managers	Gramercy Property Trust Inc.
Jul 17	Axel Springer Mediocampus	Berlin	Büro	ca. 425	52.200	Norges Bank Investment Management (NBIM)	Axel Springer AG
Jul 17	Axel-Springer Passage	Berlin	Büro	ca. 330	52.700	Blackstone Group, Quincap Investment	Axel Springer AG
Jul 17	Allianz-Zentrale	Berlin	Büro	ca. 318	60.000	Hines Immobilien GmbH	CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH
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.
Feb 17	Gravity (70 Objekte)	n/a	Handelsimmobilie	ca. 230	n/a	Castlelake	Marcol, Marathon Asset Management
Mrz 17	Kap West	München	Büro	unveröffentlicht	42.000	Allianz Real Estate GmbH Germany	OFB Projektentwicklung GmbH
Jun 17	City-Carée	Magdeburg	Mischobjekt	ca. 220	135.000	Revcap	WealthCap Wealth Management Capital Holding 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)
Mai 17	Sidewalk-Portfolio (20 Objekte)	bundesweit	Handelsimmobilie	ca. 200	60.000	AEW Europe	BMO Real Estate Partners
Mrz 17	Zalando-Campus	Berlin	Büro	ca. 196	42.000	Capstone Asset Management	UBM Realitätenentwicklung AG
Jul 17	Portfolio (12 Objekte)	n/a	Büro	unveröffentlicht	105.000	unveröffentlicht	CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH
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 Vermögensverwltg.

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

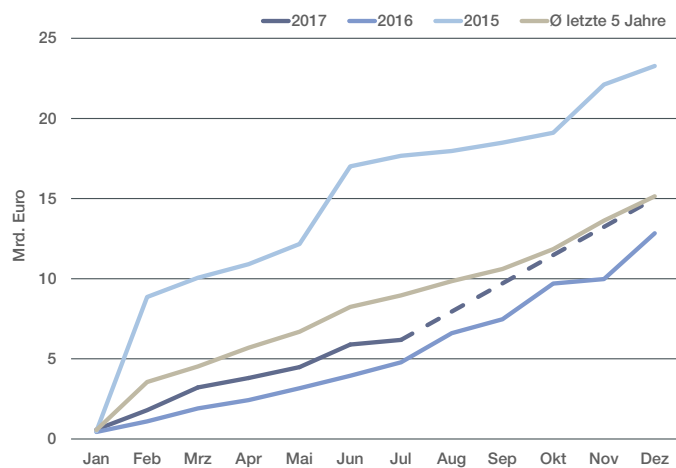
Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jul 17	Jan bis Jul 2017	ggü. Jan bis Jul 2016	Aug 2016 bis Jul 2017	ggü. Jul 2016 bis Jun 2017	ggü. Aug 2015 bis Jul 2016
A-Städte	132	2.911	+ 10 %	5.378	- 7 %	- 3 %
B-Städte	-	821	+ 2 %	1.980	- 4 %	+ 65 %
C-Städte	51	408	+ 6 %	1.308	- 2 %	+ 28 %
D-Städte	107	620	+ 125 %	1.237	+ 4 %	+ 46 %
Sonstige	5	1.426	+ 113 %	4.335	- 2 %	+ 146 %
Deutschland	295	6.187	+ 29 %	14.239	- 4 %	+ 37 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

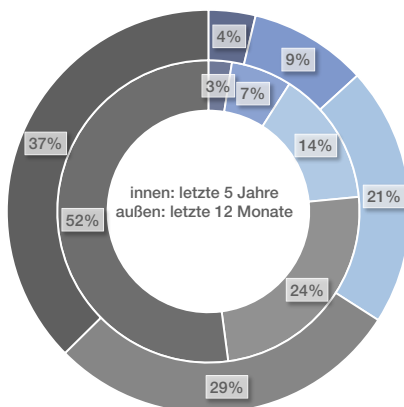
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

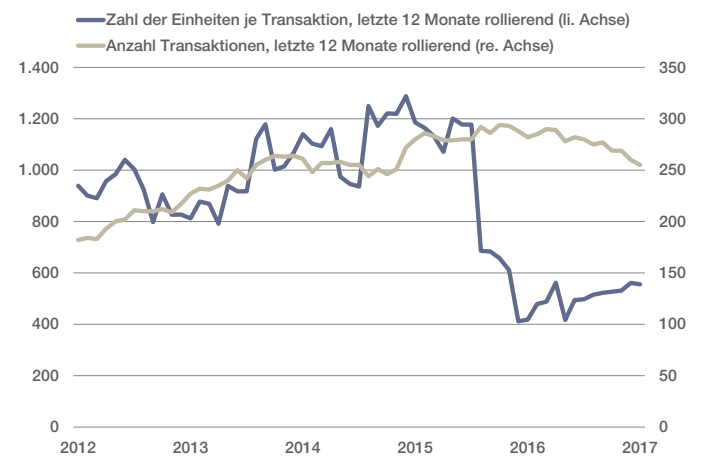
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

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



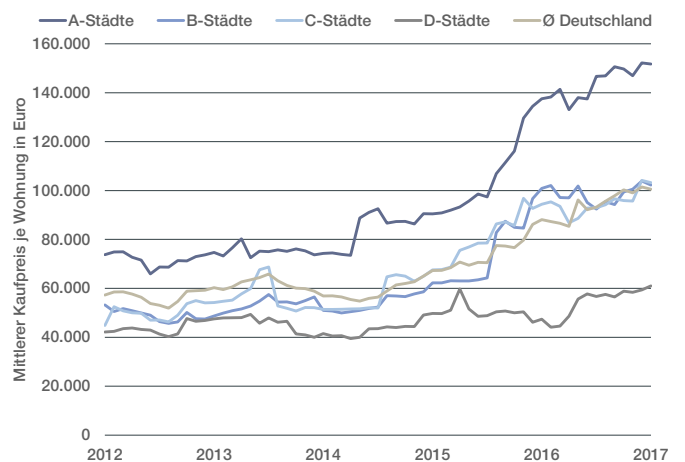
Quelle: Savills

ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 12 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

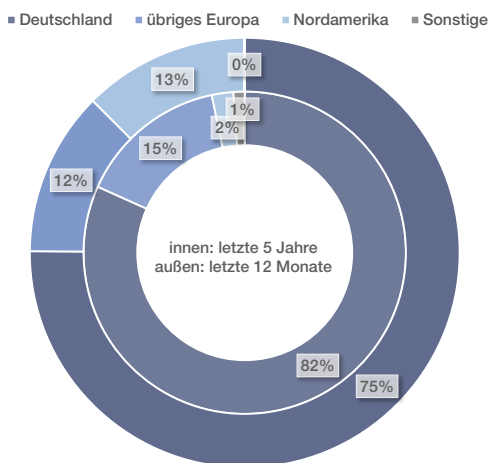
Wohninvestmentmarkt

TAB. 5 **Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie**

	Gehandelte Einheiten					
	Jul 17	Jan bis Jul 2017	ggü. Jan bis Jul 2016	Aug 2016 bis Jul 2017	ggü. Jul 2016 bis Jun 2017	ggü. Aug 2015 bis Jul 2016
A-Städte	701	16.488	- 10 %	35.450	- 7 %	- 12 %
B-Städte	-	6.842	- 15 %	19.370	- 2 %	+ 63 %
C-Städte	412	2.990	- 28 %	12.671	- 1 %	+ 17 %
D-Städte	940	8.718	+ 125 %	20.288	+ 1 %	+ 13 %
Sonstige	77	14.024	+ 14 %	53.833	- 2 %	+ 46 %
Deutschland	2.130	49.062	+ 5 %	141.612	- 3 %	+ 20 %

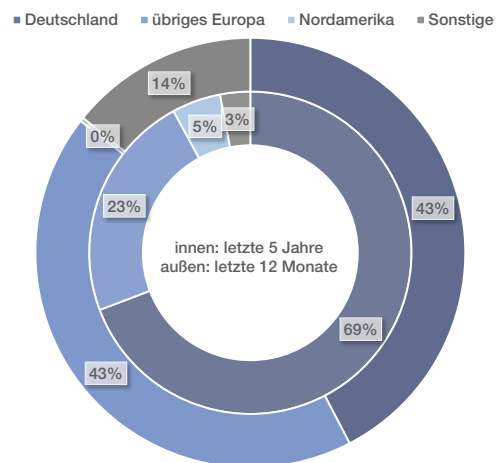
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



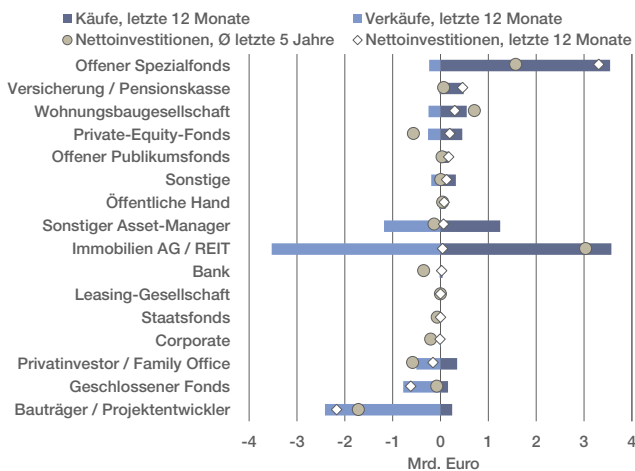
Quelle: Savills

ABB. 14 **Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft**



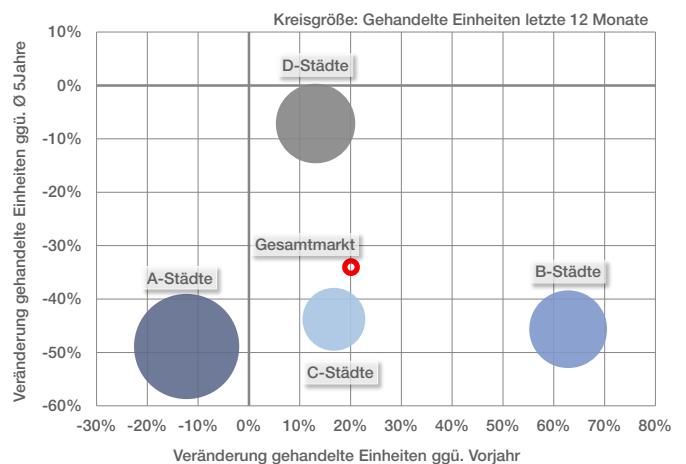
Quelle: Savills

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	Nordrhein-Westfalen	2.443	unveröffentlicht	ZBI Zentral Boden Immobilien AG	Feondor Group
Jun 17	Nordrhein-Westfalen	2.200	unveröffentlicht	unveröffentlicht	Immeo Wohnen GmbH
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 LLC, Forte Capital Deutschland	unbekannter Investor (Ausland)
Mrz 17	Hannover	796	unveröffentlicht	Capital Bay	PI ProInvestor GmbH & Co. KG
Mrz 17	Duisburg, Oberhausen	1.114	unveröffentlicht	Peach Property Group AG	unbekannter Investor (Deutschland)
Mrz 17	Skylineliving Stuttgart	146	unveröffentlicht	Wüstenrot & Württembergische AG	Bülow AG
Feb 17	Sechs Freunde / Kranbauten Hamburg	246	unveröffentlicht	Aachener Grundvermögen	aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Mai 17	Theodor-Fontane-Höfe Schönefeld	334	unveröffentlicht	Becker & Kries Immobilien Management	DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG
Feb 17	Dresden	289	unveröffentlicht	Axa Investment Managers	unbekannter Investor (Deutschland)
Mai 17	West Park Othmarschen Hamburg	115	unveröffentlicht	unbekanntes Versorgungswerk (Deutschland)	Magna Immobilien AG
Feb 17	Dresden	178	unveröffentlicht	Aberdeen Asset Management Deutschland AG	Revitalis Real Estate AG, Dereco Real Estate
Jun 17	Blue Horizon Frankfurt	122	unveröffentlicht	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	Unmüssig-Gruppe

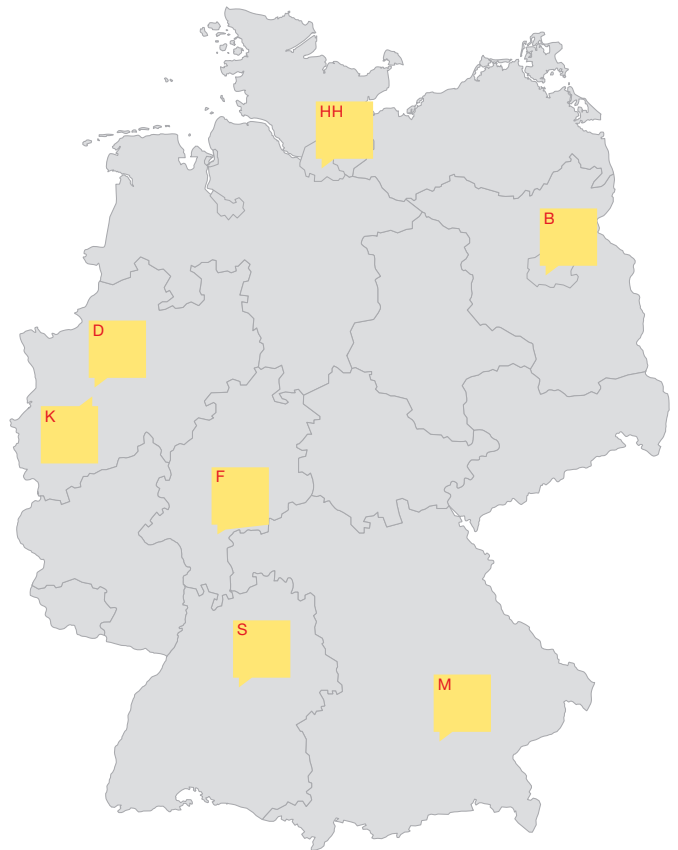
Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

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 August 2017

