

Investment Market monthly Deutschland

Oktober 2017



Der Markt im Überblick

Zyklisches Hoch am Gewerbemarkt erreicht? Umsatzschwächster Monat seit 2014

Gewerbeinvestmentmarkt

■ Mit einem Transaktionsvolumen von lediglich knapp 2,2 Mrd. Euro war der Oktober der umsatzschwächste Monat seit Mai 2014 (Tab. 1) und der kumulierte Umsatz des laufenden Jahres fiel zum ersten Mal hinter das Niveau aus dem Jahr 2015 zurück (Abb. 1). Für November und Dezember sind jedoch deutlich höhere Transaktionsvolumina zu erwarten.

■ Gleichwohl gehen wir davon aus, dass das Transaktionsvolumen sein zyklisches Hoch erreicht hat, weil die Angebotsseite keinen weiteren Anstieg zulässt. Ein immer größerer Teil des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes befindet sich in den Händen langfristiger institutioneller Bestandhalter mit entsprechend geringer Verkaufsbereitschaft (siehe dazu ausführlicher hier: <http://sav.li/9t8>). Da umgekehrt auf Seiten der Nachfrager die Zahlungsbereitschaft weitgehend ausgereizt ist, ergibt sich eine Art Patt.

Wohninvestmentmarkt

■ Anders als am Gewerbeinvestmentmarkt war der Oktober am Wohninvestmentmarkt ein Monat mit leicht überdurchschnittlichem Umsatz (Tab. 4). Auch hier ist das Angebot knapp, allerdings scheinen die Investoren deutlich kompromissbereiter im Hinblick auf Qualität von Makro- und Mikrostandort zu sein, als sie das bei Gewerbeimmobilien sind. Gemessen an der Zahl der in diesem Jahr gehandelten Wohneinheiten finden sich Städte wie Duisburg, Essen und Halle (Saale) unter den Top 10 (siehe auch Tab. 5 + Abb. 16).

■ Umso bemerkenswerter ist es, dass die Preise im Bundesdurchschnitt nochmals stiegen (Abb. 12), zumal im Oktober nur wenige (hochpreisige) Projektentwicklungen gehandelt wurden. Die Wohnungsmarktpolitik einer neuen Bundesregierung, wie auch immer diese aussehen mag, scheint aus Sicht der Investoren jedenfalls kein bedeutsamer Faktor zu sein.

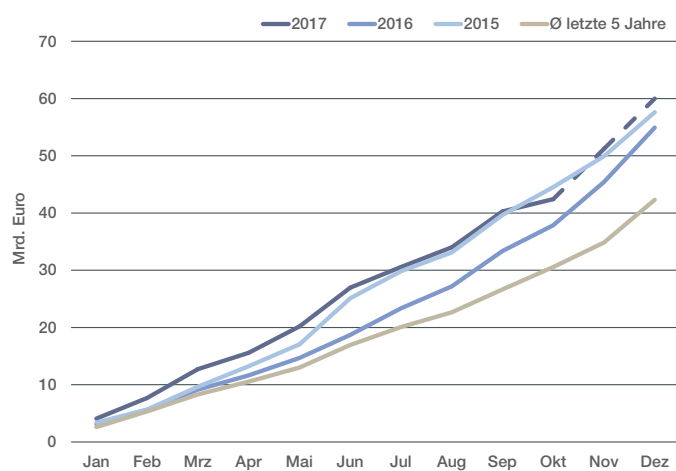
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Okt 17	Jan bis Okt 2017	ggü. Jan bis Okt 2016	Nov 2016 bis Okt 2017	ggü. Okt 2016 bis Sep 2017	ggü. Nov 2015 bis Okt 2016
Büro	661	17.338	+ 15 %	26.444	- 4 %	+ 26 %
Einzelhandel	510	9.406	- 10 %	12.740	- 6 %	- 6 %
Industrie/Logistik	446	6.580	+ 70 %	7.418	- 4 %	+ 41 %
Hotel	197	2.210	- 17 %	3.888	+ 1 %	+ 1 %
Entwicklungsgrundstücke	58	978	- 19 %	1.241	- 7 %	- 13 %
Sonstige	287	5.921	+ 26 %	7.602	- 3 %	+ 33 %
Gesamt	2.158	42.434	+ 12 %	59.500	- 4 %	+ 17 %

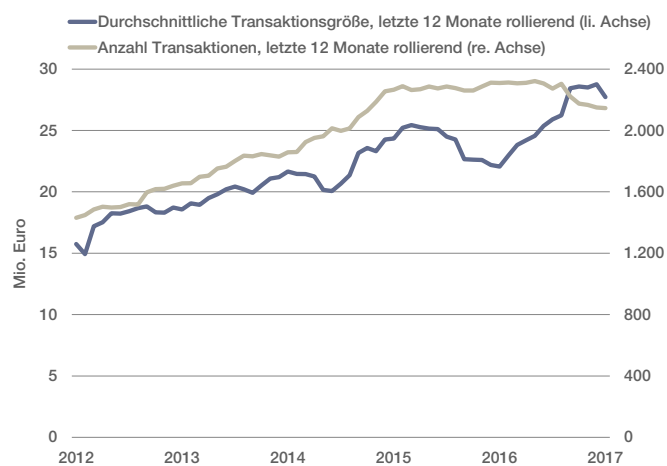
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



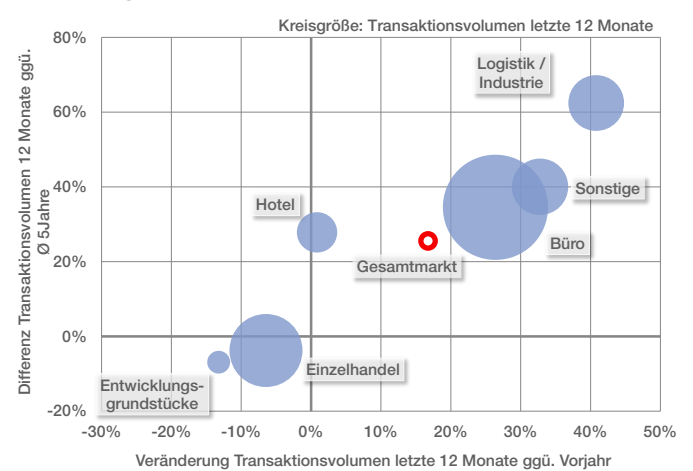
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



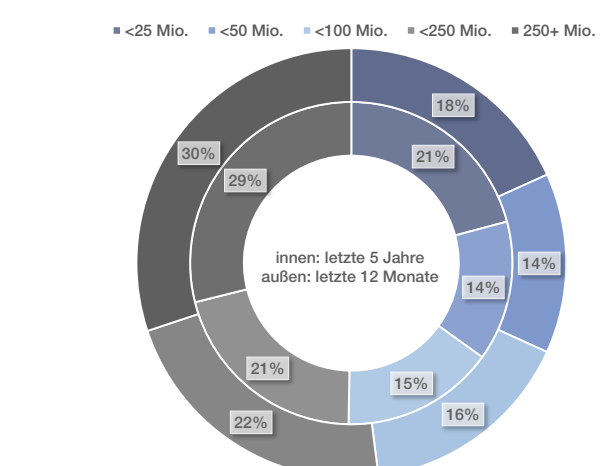
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

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



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

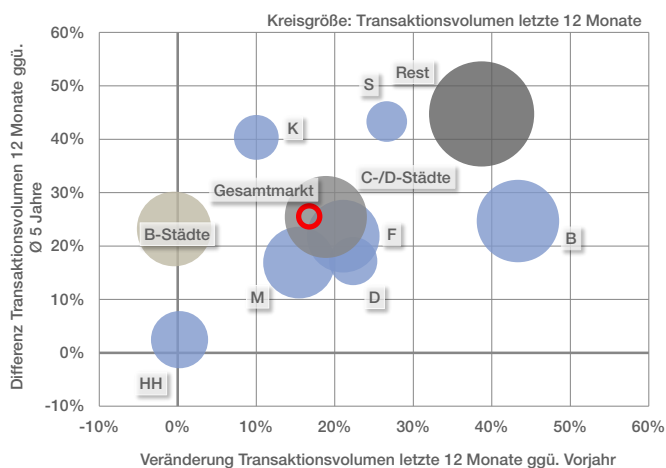
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Okt 17	Jan bis Okt 2017	ggü. Jan bis Okt 2016	Nov 2016 bis Okt 2017	ggü. Okt 2016 bis Sep 2017	ggü. Nov 2015 bis Okt 2016
Berlin (B)	147	6.386	+ 67 %	7.576	- 3 %	+ 43 %
Düsseldorf (D)	38	1.685	+ 5 %	2.590	- 2 %	+ 22 %
Frankfurt (F)	105	3.152	- 11 %	5.883	- 8 %	+ 21 %
Hamburg (HH)	168	2.095	- 31 %	3.631	+/- 0 %	+/- 0 %
Köln (K)	37	1.737	+ 44 %	2.231	- 1 %	+ 10 %
München (M)	55	3.471	- 3 %	5.717	- 3 %	+ 15 %
Stuttgart (S)	218	1.022	+ 7 %	1.842	+ 12 %	+ 27 %
Deutschland	2.158	42.434	+ 12 %	59.500	- 4 %	+ 17 %

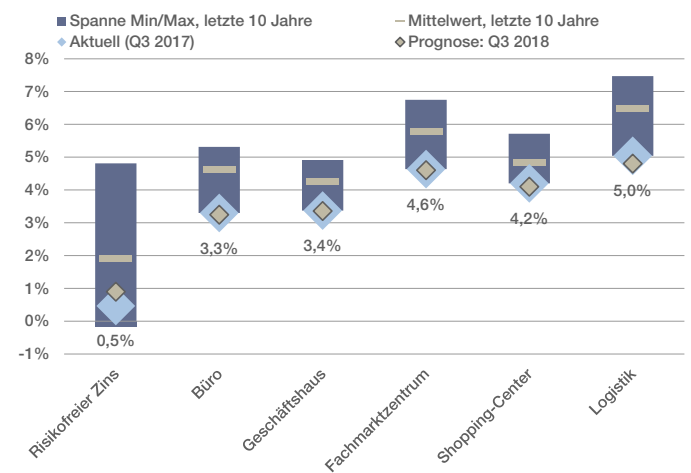
Quelle: Savills

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



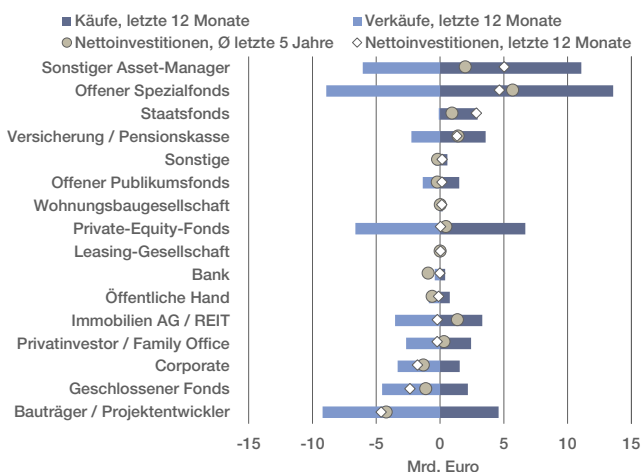
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 6 **Spitzenrenditen**



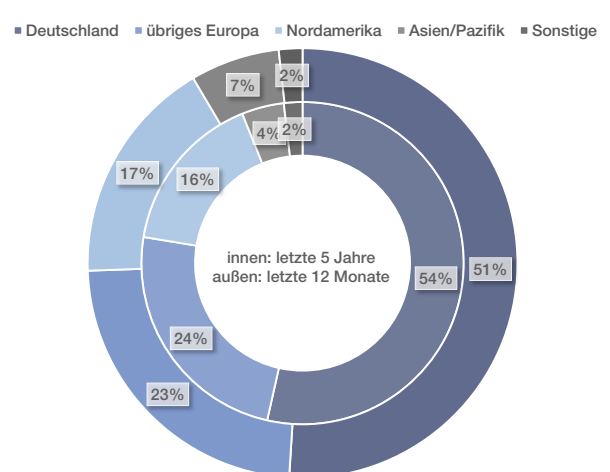
Quelle: Focus Economics, Savills / Hinweise: jeweils Quartalsendwerte, risikofreier Zins = Bundesanleihe 10J, Spitzenrenditen = Ø Top 7

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	bundesweit	Logistik / Industrie	ca. 2.000	2.295.100	China Investment Corporation (CIC)	Blackstone Group Deutschland GmbH
Mai 17	Apollo (42 Objekte)	u. a. Berlin, Dortmund, Hamburg	Büro	unveröffentlicht	702.500	INTOWN Property Management GmbH	Apollo Management Advisors GmbH
Sep 17	Sony Center	Berlin	Mischobjekt	ca. 1.100	132.500	Oxford Properties Group, Madison International Realty	National Pension Service (NPS)
Sep 17	WCM-Anteilsübernahme	bundesweit	Mischobjekt	unveröffentlicht	332.400	TLG Immobilien GmbH	DIC Asset AG, Privatinvestor
Sep 17	SITQ-Portfolio (11 Objekte)	u. a. Berlin, Dortmund, Düsseldorf	Hotel/Gastronomie	unveröffentlicht	n/a	Invesco Real Estate, Invesco Real Estate	Apollo Management Advisors GmbH
Jul 17	Axel Springer Mediocampus	Berlin	Büro	ca. 425	52.200	Norges Bank Investment Management (NBIM)	Axel Springer AG
Sep 17	Quest (85 Objekte)	bundesweit	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	235.600	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	PGIM Real Estate, Third Swedish National Pension
Jul 17	Axel-Springer Passage	Berlin	Büro	ca. 330	52.700	Blackstone Group Deutschland, Quincap Investment	Axel Springer AG
Jul 17	Allianz -Zentrale	Berlin	Büro	ca. 318	60.000	Hines Immobilien GmbH	CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH
Mai 17	Grand Central	Frankfurt am Main	Büro	unveröffentlicht	45.000	Amundi Real Estate	Groß & Partner, Phoenix development GmbH
Jun 17	T8	Frankfurt am Main	Büro	ca. 300	30.000	Mirae Asset Global Investments	Credit Suisse (Deutschland) AG
Jun 17	Symphonie (3 Objekte)	Dortmund, Frankfurt, Hamburg	Büro	ca. 280	61.600	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	Orion Capital Managers L.P.
Aug 17	Hofmann Höfe	München	Büro	ca. 250	75.000	Rock Capital, Privatinvestor (Deutschland)	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
Sep 17	Portfolio (16 Objekte)	n/a	Logistik / Industrie	unveröffentlicht	n/a	GARBE Holding AG & Co. KG.	Doblinger Unternehmensgruppe
Aug 17	Eschborn Plaza	Eschborn	Büro	ca. 236	46.300	Aurec Capital, Versicherung/Pensionsfonds (Mittl. Osten)	Commerz Real AG
Jun 17	City-Carée	Magdeburg	Mischobjekt	ca. 220	135.000	Revcap	WealthCap Wealth Management Capital Holding GmbH
Sep 17	Kustermannpark	München	Büro	unveröffentlicht	70.000	BlackRock Investment Management	Ares Management LLC
Mai 17	Sidewalk-Portfolio (20 Objekte)	u. a. Aschaffenburg, Bad Kreuznach	Handelsimmobilie	ca. 200	60.000	AEW Europe	BMO Real Estate Partners
Aug 17	Leuchtenbergring 20	München	Mischobjekt	ca. 190	35.000	REAL I.S. AG	Münchener Grund Immobilien Bauträger AG
Jul 17	Portfolio (12 Objekte)	n/a	Büro	unveröffentlicht	105.000	unveröffentlicht	CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

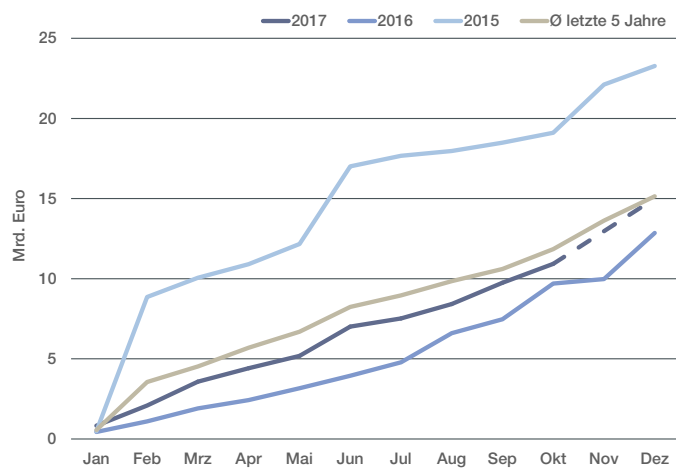
Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Okt 17	Jan bis Okt 2017	ggü. Jan bis Okt 2016	Nov 2016 bis Okt 2017	ggü. Okt 2016 bis Sep 2017	ggü. Nov 2015 bis Okt 2016
A-Städte	389	4.726	+ 15 %	5.737	- 6 %	- 6 %
B-Städte	395	2.033	+ 63 %	2.747	+ 5 %	+ 85 %
C-Städte	186	885	+ 27 %	1.475	- 1 %	+ 30 %
D-Städte	137	1.049	+ 35 %	1.173	- 5 %	- 10 %
Sonstige	69	2.230	- 22 %	2.945	- 20 %	- 24 %
Deutschland	1.177	10.923	+ 13 %	14.078	- 7 %	+ 2 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

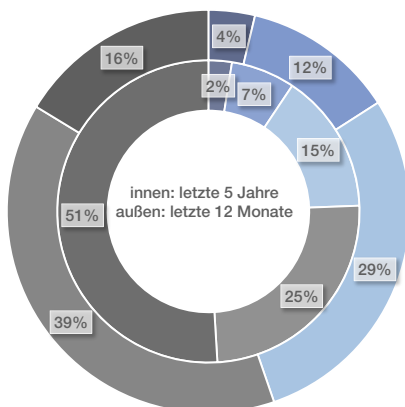
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

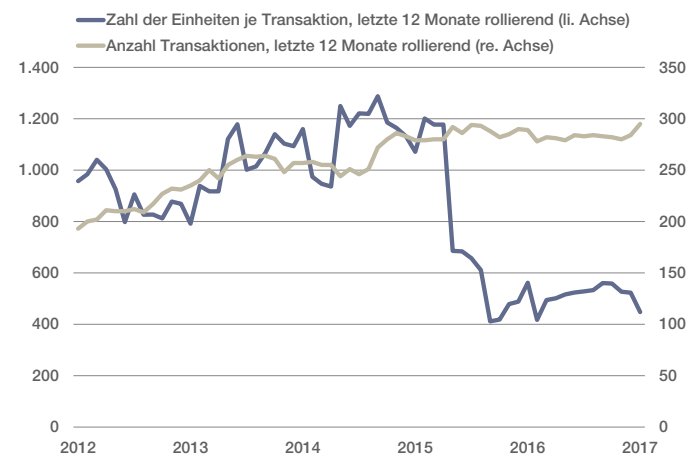
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

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



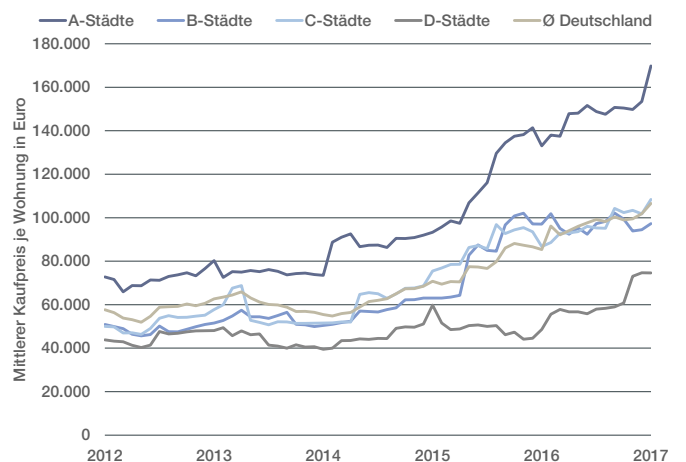
Quelle: Savills

ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 12 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

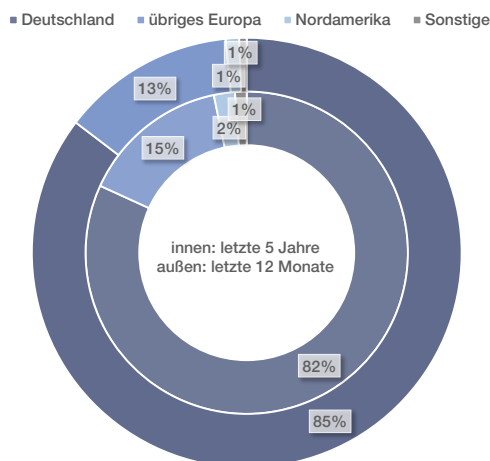
Wohninvestmentmarkt

TAB. 5
Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie

	Gehandelte Einheiten					
	Okt 17	Jan bis Okt 2017	ggü. Jan bis Okt 2016	Nov 2016 bis Okt 2017	ggü. Okt 2016 bis Sep 2017	ggü. Nov 2015 bis Okt 2016
A-Städte	2.015	26.951	- 11 %	33.777	- 15 %	- 26 %
B-Städte	3.256	20.555	+ 59 %	28.238	+ 2 %	+ 85 %
C-Städte	1.672	7.822	- 3 %	13.607	- 7 %	+ 4 %
D-Städte	1.235	13.656	+ 1 %	15.722	- 5 %	- 41 %
Sonstige	1.163	27.071	- 30 %	40.751	- 18 %	- 34 %
Deutschland	9.341	96.055	- 7 %	132.095	- 11 %	- 19 %

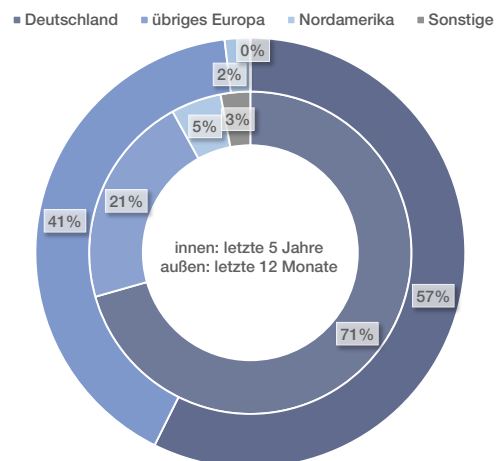
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13
Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft



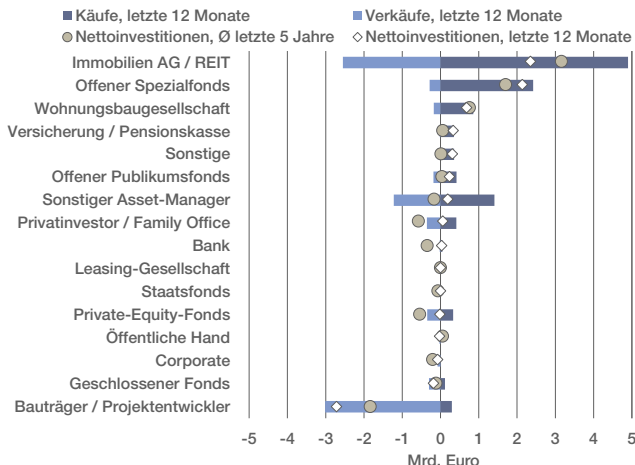
Quelle: Savills

ABB. 14
Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft



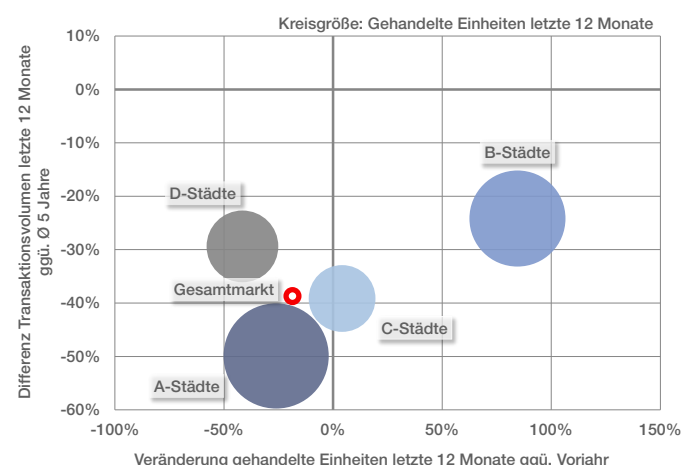
Quelle: Savills

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
Mai 17	Düsseldorf, Neuss	1.800	unveröffentlicht	LEG NRW	In-West Immobilien, Benson Elliot Capital Management
Okt 17	u. a. Dresden, Erfurt, Fürth, Hannover, Kiel, Lübeck	1.900	ca. 260	Capital Bay	unbekannter Investor
Jun 17	Berlin, Köln, Mainz, Wuppertal	635	ca. 226	Industria GmbH	Ten Brinke Groep B.V.
Aug 17	Bochum, Dortmund, Duisburg, Essen	4.680	unveröffentlicht	VELERO PARTNERS	unbekannter Investor
Aug 17	Dresden, Leipzig	1.100	unveröffentlicht	Deutsche Wohnen AG	unbekannter Investor
Jun 17	u. a. Bad Breisig, Bad Hersfeld, Bad Salzuffen	2.443	unveröffentlicht	ZBI Zentral Boden Immobilien AG	Feondor Group
Okt 17	u. a. Berlin, Dresden, Duisburg	1.500	unveröffentlicht	Deutsche Asset One GmbH	unbekannter Investor
Jun 17	Uderberg u. a. Datteln, Duisburg	2.200	unveröffentlicht	unveröffentlicht	Immeo Wohnen GmbH
Jul 17	n/a	1.996	unveröffentlicht	ZBI Zentral Boden Immobilien, Union Investment	unbekannter Investor
Okt 17	Mühlenquartier Düsseldorf	364	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	u. a. Artemis Development GmbH, Convalor
Jun 17	u. a. Chemnitz, Duisburg, Gelsenkirchen	2.510	unveröffentlicht	ZBI Zentral Boden Immobilien AG	Vonovia SE
Sep 17	u. a. Bad Oldesloe, Bielefeld, Bremen, Bremerhaven	2.505	ca. 130	Adler Real Estate AG	Ares Management LLC
Sep 17	Berlin	577	unveröffentlicht	Round Hill Capital	unbekannter Investor
Jun 17	Proimmo Portfolio Berlin, Hannover	1.000	unveröffentlicht	Vonovia SE	PROIMMO AG
Okt 17	u. a. Berlin, Bielefeld, Dresden, Hamburg	unveröffentlicht	ca. 120	Empira	unbekannter Investor
Jun 17	Berlin	unveröffentlicht	unveröffentlicht	Ado Properties	unbekannter Investor
Sep 17	Alfter, Bonn, Düsseldorf, Frechen, Troisdorf	572	ca. 92	unbekannter Investor	Wertgrund Immobilien AG
Sep 17	Ingolstadt	509	ca. 81	unbekannter Investor	Wertgrund Immobilien AG
Aug 17	Dortmund, Essen, Wuppertal	1.145	unveröffentlicht	LEG Immobilien	unbekannter Investor
Jun 17	Goslar, Halle, Meiningen	1.445	ca. 63	TAG Immobilien AG	unbekannter Investor

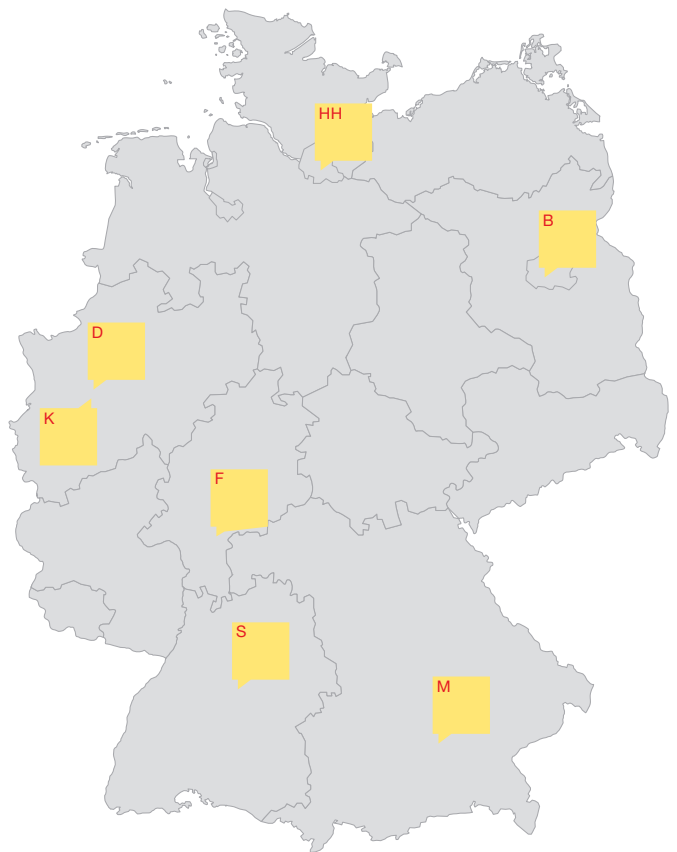
Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

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

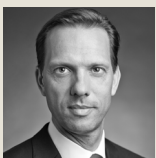
- » Investment
- » Agency
- » Portfolio Investment
- » Debt Advisory
- » Valuation



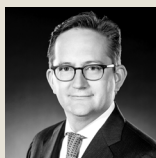
www.savills.de

Savills Deutschland

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an



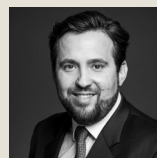
Marcus Lemli
CEO Germany
+49 (0) 69 273 000 12
mlemli@savills.de



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 November 2017

