

# Investment Market monthly Deutschland

November 2017



## Der Markt im Überblick

60 Mrd. Euro Gewerbetransaktionsvolumen - oder vielleicht doch nicht?

### Gewerbeinvestmentmarkt

■ Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 5,7 Mrd. Euro war der November zwar ein überdurchschnittlich umsatzstarker Monat, dennoch sank das rollierende Transaktionsvolumen der vergangenen zwölf Monate ggü. dem Vormonat um 3 % (Tab. 1). Daher ist es unwahrscheinlich, dass die Marke von 60 Mrd. Euro zum Jahresende noch erreicht wird (Abb. 1). Schließlich müssten dafür im Dezember Immobilien für knapp 12 Mrd. Euro den Eigentümer wechseln.

■ Alleine im November gab es fünf Einzel- und Portfoliotransaktionen im Größensegment von jeweils mehr als 200 Mio. Euro (Tab. 3), die für mehr als die Hälfte des Volumens im November verantwortlich zeichnen. Heißt im Umkehrschluss aber auch: Es fehlt an Verkäufen im mittleren Preissegment. Die Anzahl der Transaktionen ist zwar weiterhin hoch, die durchschnittliche Dealgröße ist dagegen zuletzt gesunken (Abb. 3).

### Wohninvestmentmarkt

■ Der November war der dritte Monat in Folge mit einer hohen Transaktionsaktivität am Wohninvestmentmarkt. Das Vorjahresvolumen wurde bereits übertroffen (Abb. 9). Neben Berlin entwickeln sich vor allem die Städte der „zweiten Reihe“ dynamisch (Tab. 4). So kommt Dresden im bisherigen Jahresverlauf auf ein höheres Transaktionsvolumen als Köln und München zusammen. Auf Magdeburg entfiel mehr Volumen als auf Stuttgart.

■ Die Städte der „zweiten Reihe“ dürfte auch deshalb boomen, weil Investoren in Städten der „ersten Reihe“ oftmals kein passendes Produkt finden. Selbst wenn sie dort fündig werden, sind die Preise sehr hoch (Abb. 12). Stattdessen schauen einige Anleger auch auf sekundäre Standorte oder machen Abstriche bei der Qualität der Objekte. Die Folge: Portfolios in Städten der „zweiten Reihe“ finden immer öfter einen Käufer.

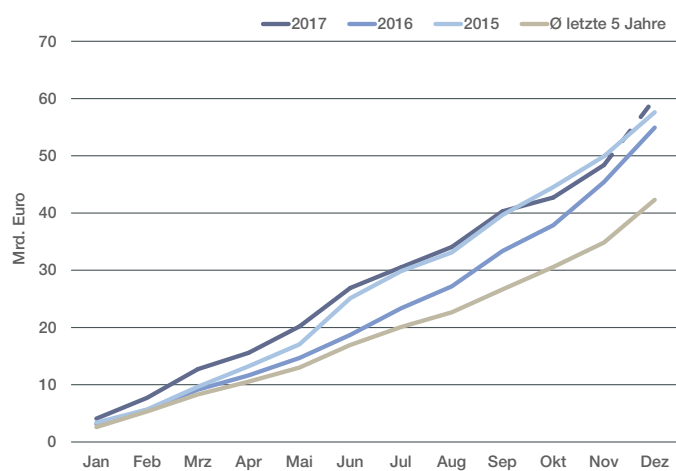
# Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Nov 17	Jan bis Nov 2017	ggü. Jan bis Nov 2016	Dez 2016 bis Nov 2017	ggü. Nov 2016 bis Okt 2017	ggü. Dez 2015 bis Nov 2016
Büro	2.167	19.317	+/- 0 %	24.156	- 8 %	+ 6 %
Einzelhandel	2.187	11.829	+ 2 %	14.014	+ 8 %	+ 7 %
Industrie/Logistik	130	6.854	+ 56 %	7.165	- 5 %	+ 40 %
Hotel	101	2.312	- 26 %	3.534	- 9 %	- 8 %
Entwicklungsgrundstücke	142	1.131	- 13 %	1.299	+ 4 %	- 11 %
Sonstige	955	6.942	+ 21 %	7.561	- 2 %	+ 16 %
<b>Gesamt</b>	<b>5.682</b>	<b>48.386</b>	<b>+ 7 %</b>	<b>57.896</b>	<b>- 3 %</b>	<b>+ 9 %</b>

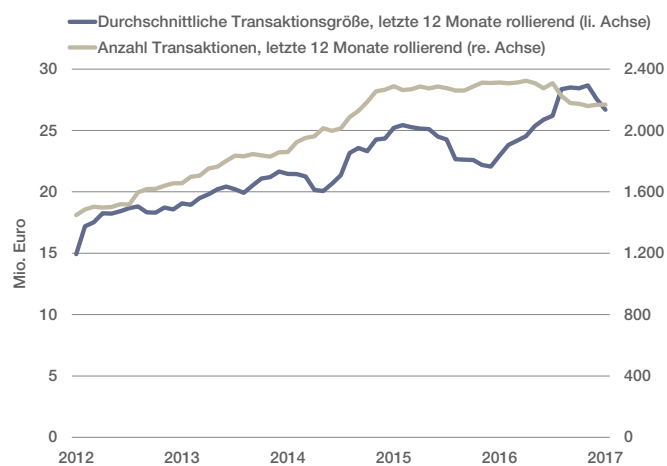
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



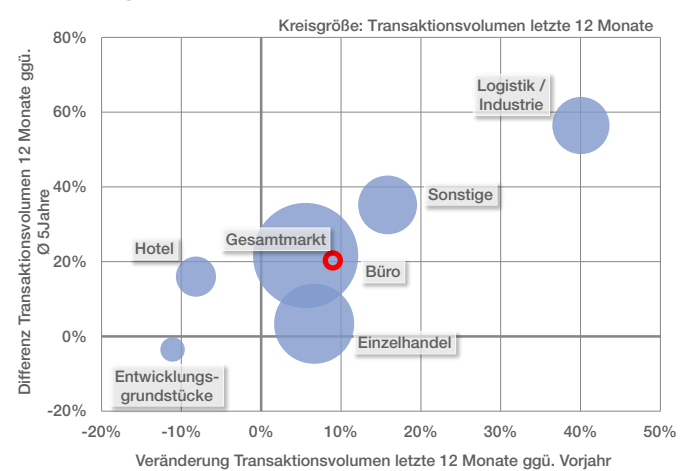
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



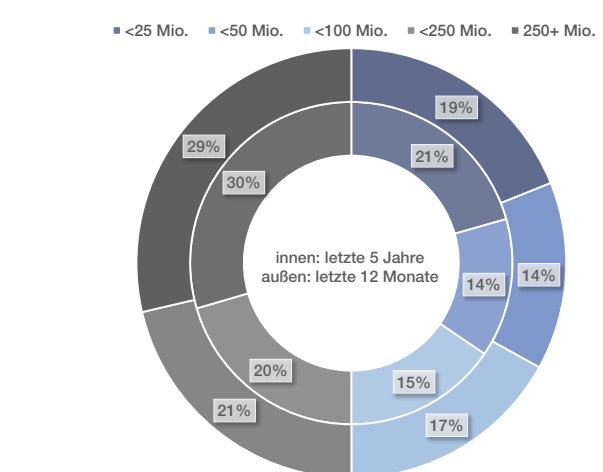
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

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



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

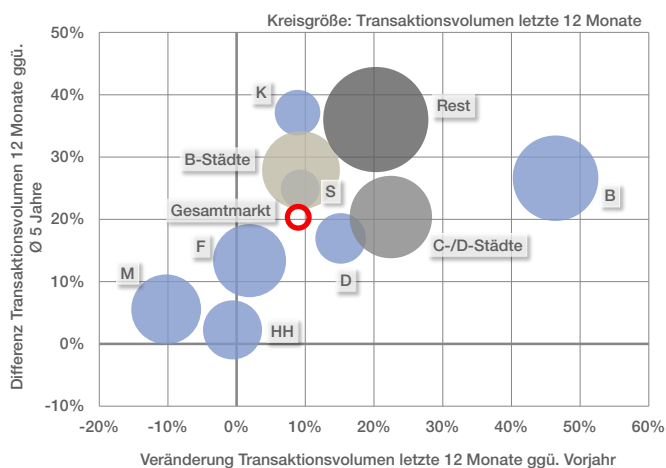
# Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Nov 17	Jan bis Nov 2017	ggü. Jan bis Nov 2016	Dez 2016 bis Nov 2017	ggü. Nov 2016 bis Okt 2017	ggü. Dez 2015 bis Nov 2016
Berlin (B)	726	7.171	+ 64 %	7.808	+ 2 %	+ 46 %
Düsseldorf (D)	641	2.336	+ 10 %	2.732	+ 5 %	+ 15 %
Frankfurt (F)	1.050	4.272	- 12 %	5.688	- 4 %	+ 2 %
Hamburg (HH)	634	2.729	- 24 %	3.717	+ 2 %	- 1 %
Köln (K)	167	1.904	+ 37 %	2.217	- 1 %	+ 9 %
München (M)	480	3.951	- 14 %	5.187	- 9 %	- 10 %
Stuttgart (S)	109	1.135	- 12 %	1.618	- 12 %	+ 9 %
Deutschland	5.682	48.386	+ 7 %	57.896	- 3 %	+ 9 %

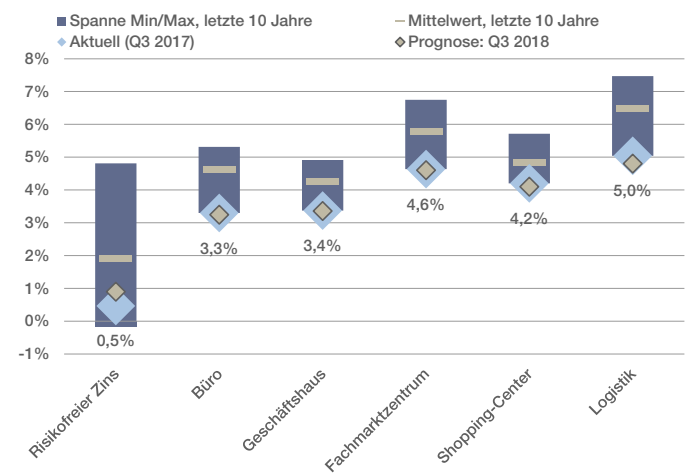
Quelle: Savills

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



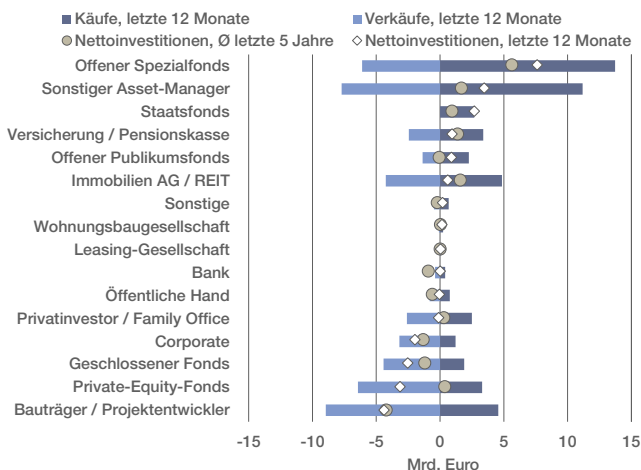
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 6 **Spitzenrenditen**



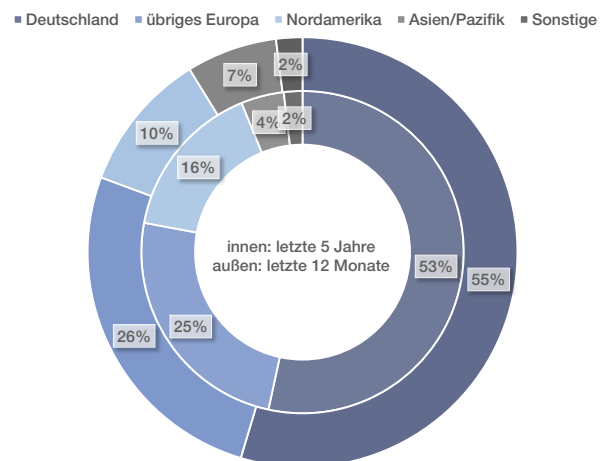
Quelle: Focus Economics, Savills / Hinweise: jeweils Quartalsendwerte, risikofreier Zins = Bundesanleihe 10J, Spitzenrenditen = Ø Top 7

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	bundesweit	Logistik / Industrie	ca. 2.000	2.295.100	China Investment Corporation (CIC)	Blackstone Group Deutschland GmbH
Nov 17	Portfolio (5 Objekte)	Berlin, Frankfurt, Hamburg, München	Mischobjekt	ca. 1.500	127.800	SIGNA Holding	RFR-Holding GmbH
Sep 17	Sony Center	Berlin	Mischobjekt	ca. 1.100	132.500	Oxford Properties Group, Madison International Realty	National Pension Service (NPS)
Nov 17	Tower 185	Frankfurt am Main	Büro	ca. 775	102.000	Deka Immobilien Investment GmbH	u. a. CA Immo-Gruppe
Sep 17	WCM-Anteilsübernahme	bundesweit	Mischobjekt	unveröffentlicht	339.100	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	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
Jun 17	T8	Frankfurt am Main	Büro	ca. 300	30.000	Mirae Asset Global Investments	Credit Suisse (Deutschland) AG
Nov 17	Vodafone Campus Teilverkauf	Düsseldorf	Büro	ca. 280	46.400	Mirae Asset Global Investments	AGC Equity Partners
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 GmbH, 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
Nov 17	MIK	Düsseldorf	Büro	ca. 240	53.000	Quantum Immobilien AG	Blackstone Group Deutschland GmbH
Nov 17	Bordeaux-Portfolio (10 Objekte)	n/a	Handelsimmobilie	ca. 240	257.800	Redos Real Estate GmbH	Invesco Real Estate, AEW Europe, CILOGER
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

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

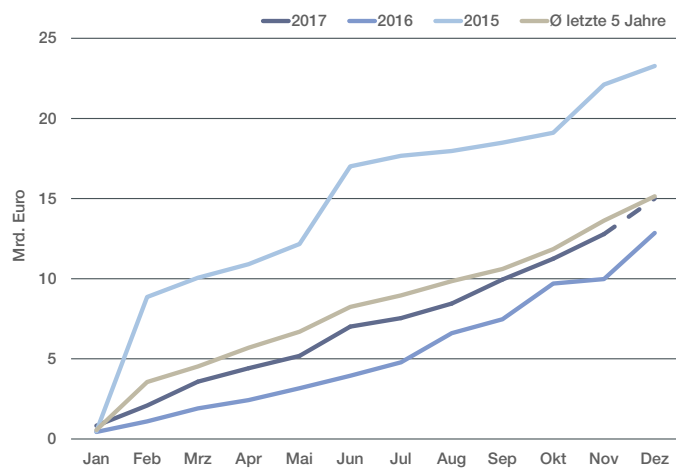
# Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Nov 17	Jan bis Nov 2017	ggü. Jan bis Nov 2016	Dez 2016 bis Nov 2017	ggü. Nov 2016 bis Okt 2017	ggü. Dez 2015 bis Nov 2016
A-Städte	887	5.597	+ 32 %	6.480	+ 13 %	+ 29 %
B-Städte	145	2.192	+ 69 %	2.855	+ 3 %	+ 99 %
C-Städte	53	938	+ 28 %	1.490	+ 1 %	+ 82 %
D-Städte	120	1.155	+ 48 %	1.279	+ 10 %	+ 58 %
Sonstige	341	2.907	- 1 %	3.553	+ 8 %	+ 16 %
Deutschland	1.546	12.789	+ 28 %	15.656	+ 9 %	+ 40 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

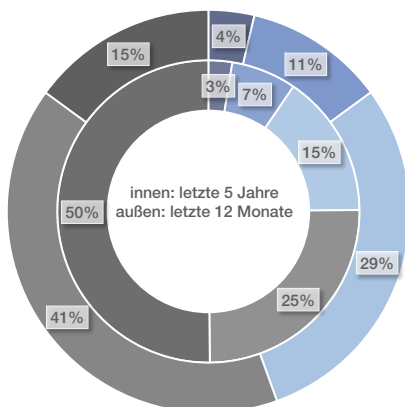
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

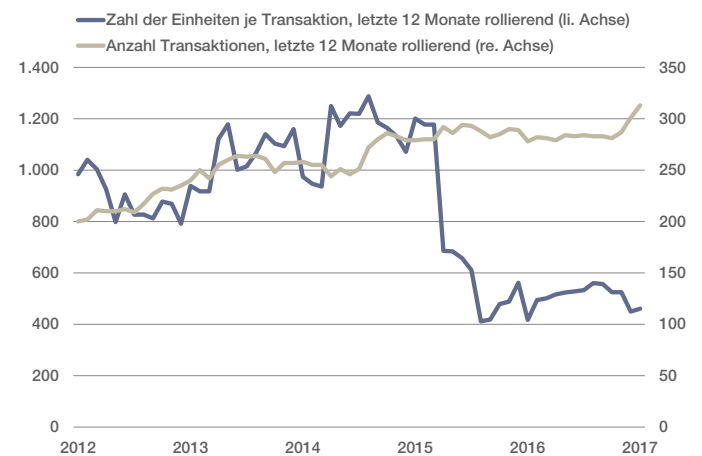
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

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



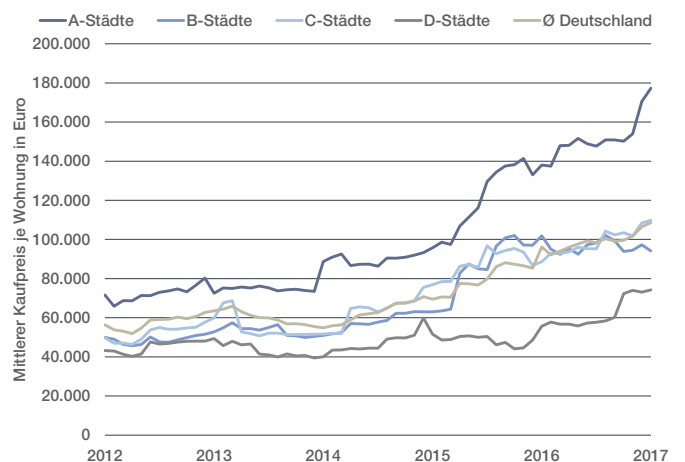
Quelle: Savills

ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 12 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

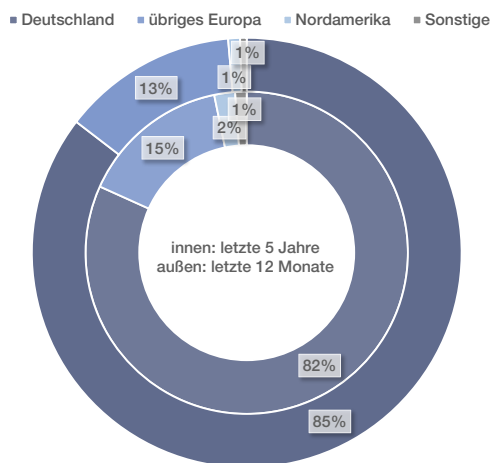
# Wohninvestmentmarkt

TAB. 5  
Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie

	Gehandelte Einheiten					
	Nov 17	Jan bis Nov 2017	ggü. Jan bis Nov 2016	Dez 2016 bis Nov 2017	ggü. Nov 2016 bis Okt 2017	ggü. Dez 2015 bis Nov 2016
A-Städte	3.799	30.520	- 2 %	36.549	+ 9 %	+ 1 %
B-Städte	2.128	22.830	+ 74 %	30.327	+ 7 %	+ 115 %
C-Städte	435	8.257	- 3 %	13.560	+/- 0 %	+ 47 %
D-Städte	1.378	15.172	+ 12 %	17.238	+ 9 %	+ 18 %
Sonstige	3.484	33.702	- 14 %	46.464	+ 6 %	+ 12 %
Deutschland	11.224	110.481	+ 4 %	144.138	+ 7 %	+ 24 %

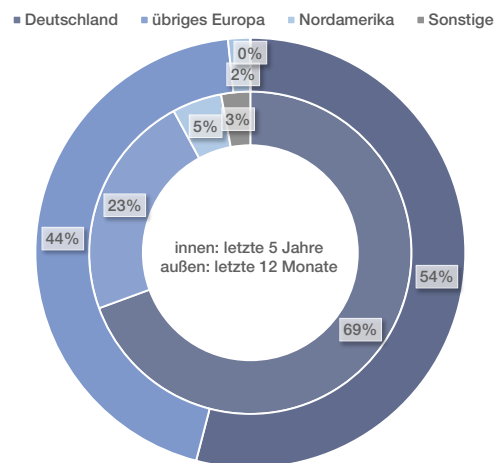
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13  
Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft



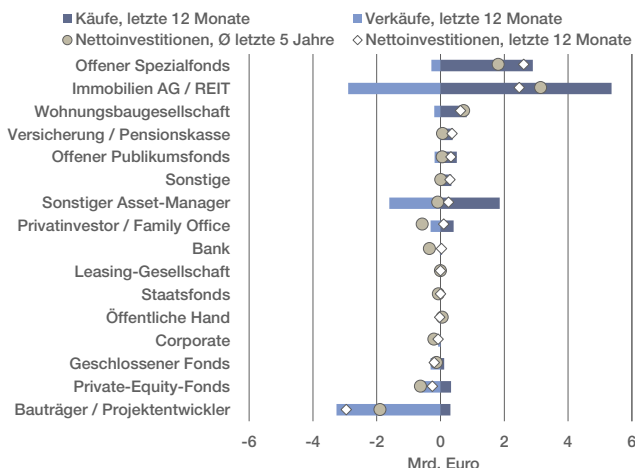
Quelle: Savills

ABB. 14  
Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft



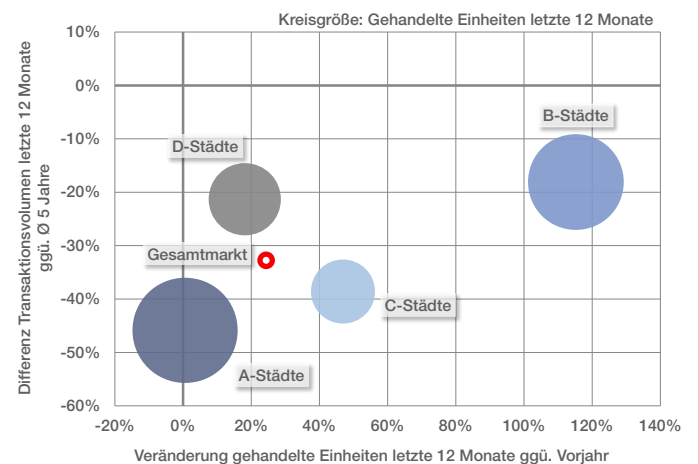
Quelle: Savills

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
Nov 17	Wasserstadt Mitte Berlin	unveröffentlicht	unveröffentlicht	Adler Real Estate AG	Benson Elliot, Kauri CAB 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, Langebrück, Leipzig, Schönborn	1.100	unveröffentlicht	Deutsche Wohnen AG	unbekannter Investor
Nov 17	Bochum, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen	2.710	unveröffentlicht	VELERO PARTNERS	unbekannter Investor
Jun 17	u. a. Bad Breisig, Bad Hersfeld, Bad Salzungen	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
Jun 17	u. a. Chemnitz, Duisburg, Gelsenkirchen	2.510	unveröffentlicht	ZBI Zentral Boden Immobilien AG	Vonovia SE
Okt 17	Mühlenquartier Düsseldorf	364	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	u. a. Artemis Development GmbH, Convalor
Sep 17	u. a. Bad Oldesloe, Bielefeld, Bremen, Bremerhaven	2.505	ca. 130	Adler Real Estate AG	Ares Management LLC
Nov 17	Berlin	325	ca. 130	Hansainvest - Hanseatische Investment GmbH	Groth Development GmbH & Co.KG
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
Nov 17	Berlin, Köln	420	ca. 110	Industria GmbH	Ten Brinke Groep B.V.
Nov 17	u. a. Berlin, Bremen, Delmenhorst, Hamburg, Leverkusen	576	unveröffentlicht	Corpus Sireo Asset Management Residential GmbH	A/S Tyske Metropol
Sep 17	Alfter, Bonn, Düsseldorf, Frechen, Troisdorf	572	ca. 92	ZBI Zentral Boden Immobilien AG	Wertgrund Immobilien AG

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

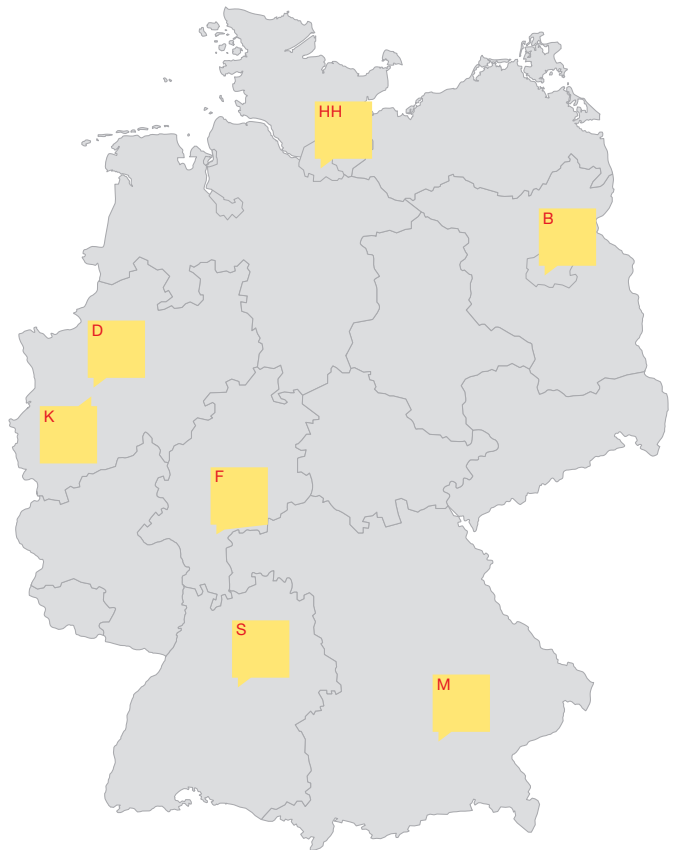
# Savills Deutschland

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 Dezember 2017

