

Investment Market monthly Deutschland

Januar 2018



Der Markt im Überblick

Dynamischer Jahresauftakt: München, Hamburg und B-Städte im Fokus

Gewerbeinvestmentmarkt

■ Das Jahr 2018 startete dynamisch, das Transaktionsvolumen im Januar lag 13 % über dem 5-Jahres-Durchschnitt (Tab. 1, Abb. 1). Mehr als ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens entfiel dabei auf München und Hamburg (Tab. 2). In München fand mit dem Verkauf des Correo-Quartiers an Credit Suisse auch die größte Transaktion im Januar statt (Tab. 3).

■ Noch höher war die Dynamik am Rentenmarkt – allerdings in umgekehrte Richtung. 10-jährige Bundesanleihen verloren in den letzten Wochen deutlich an Wert und rentieren aktuell bei etwa 0,7 %. So hoch war die Rendite zuletzt im Herbst 2015. Der im Sommer 2016 gestartete Trend scheint sich somit fortzusetzen und sollte in den nächsten Monaten zur Bodenbildung bei den Immobilienrenditen beitragen (Abb. 6).

Wohninvestmentmarkt

■ Am Wohninvestmentmarkt stach der starke Anstieg des Transaktionsvolumens in den B-Städten hervor (Tab. 4). Mit durchschnittlich fast 450.000 Einwohnern bieten diese Städte eine ausreichend hohe Liquidität für die meisten Investoren und die Preise sind 44 % niedriger als in den A-Städten (Abb. 12). Angesichts der steigenden Nachfrage könnte die Preisdifferenz jedoch schmelzen.

■ Der Boom von Mikro- und Studentenwohnen erfasst immer mehr auch den institutionellen Investmentmarkt. In den letzten zwölf Monaten wurden Immobilien für über 1,2 Mrd. Euro gehandelt und damit 72 % mehr als in den zwölf Monaten zuvor. Noch vor wenigen Jahren eine Nische für Spezialisten, entfielen nun fast 9 % des gesamten Transaktionsvolumens auf diese Objekte. Die starke Investorennachfrage dürfte den Bauboom weiter befördern.

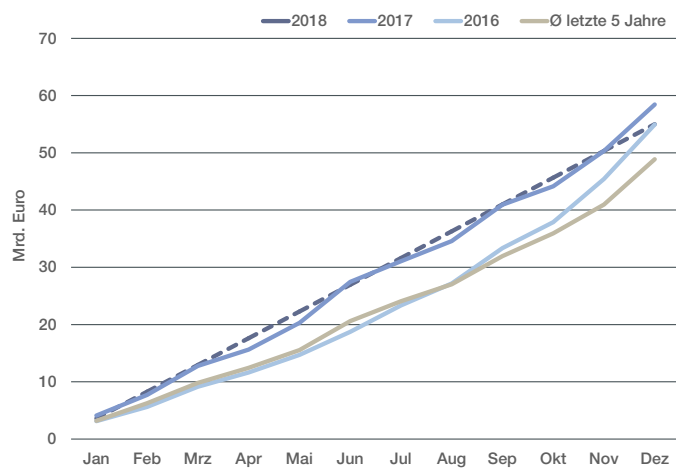
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)				
	Jan 2018	ggü. Jan 2017	Feb 2017 bis Jan 2018	ggü. Jan 2017 bis Dez 2017	ggü. Feb 2016 bis Jan 2017
Büro	1.428	- 13 %	23.610	- 1 %	- 3 %
Einzelhandel	773	- 27 %	13.828	- 2 %	- 1 %
Industrie/Logistik	292	+ 29 %	9.011	+ 1 %	+ 90 %
Hotel	199	+ 94 %	2.636	+ 4 %	- 39 %
Entwicklungsgrundstücke	74	+ 42 %	1.276	+ 2 %	- 9 %
Sonstige	823	- 29 %	7.316	- 4 %	+ 4 %
Gesamt	3.590	- 12 %	57.937	- 1 %	+ 4 %

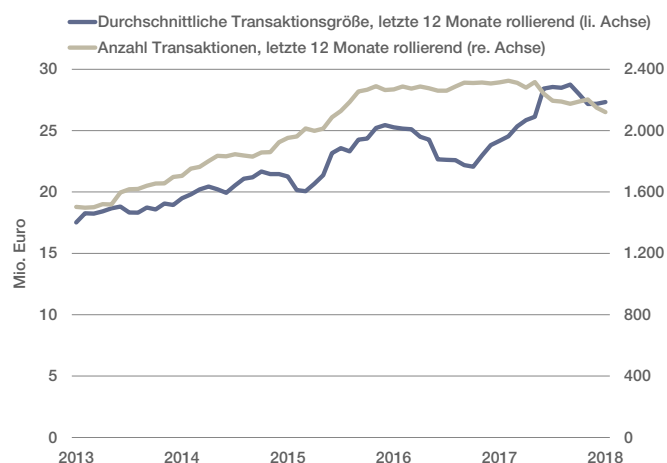
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



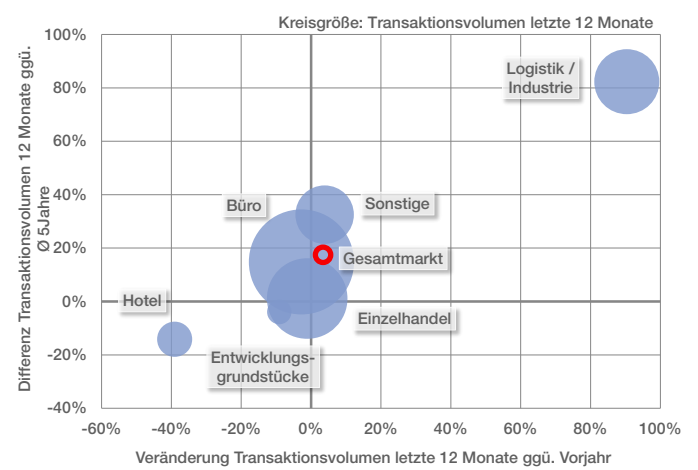
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



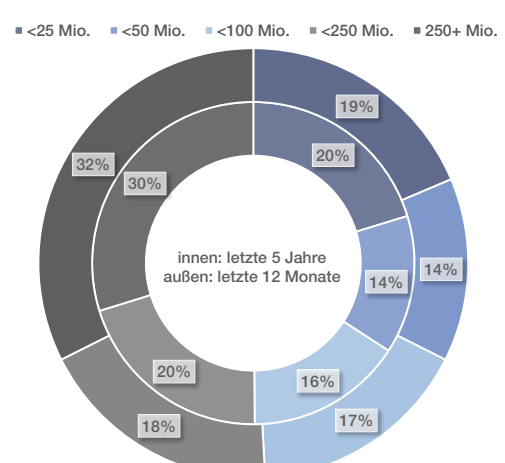
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

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



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

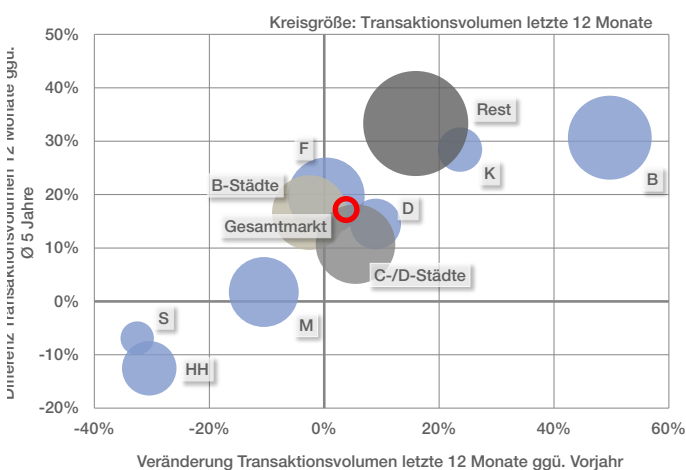
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)				
	Jan 2018	ggü. Jan 2017	Feb 2017 bis Jan 2018	ggü. Jan 2017 bis Dez 2017	ggü. Feb 2016 bis Jan 2017
Berlin (B)	171	- 74 %	7.201	- 6 %	+ 37 %
Düsseldorf (D)	126	+ 116 %	2.824	+ 2 %	+ 11 %
Frankfurt (F)	117	- 58 %	6.147	- 3 %	- 3 %
Hamburg (HH)	559	+ 274 %	4.098	+ 11 %	- 10 %
Köln (K)	100	- 75 %	1.809	- 14 %	- 11 %
München (M)	733	+ 80 %	5.539	+ 6 %	- 7 %
Stuttgart (S)	79	- 22 %	1.303	- 2 %	- 24 %
Deutschland	3.590	- 12 %	57.937	- 1 %	+ 4 %

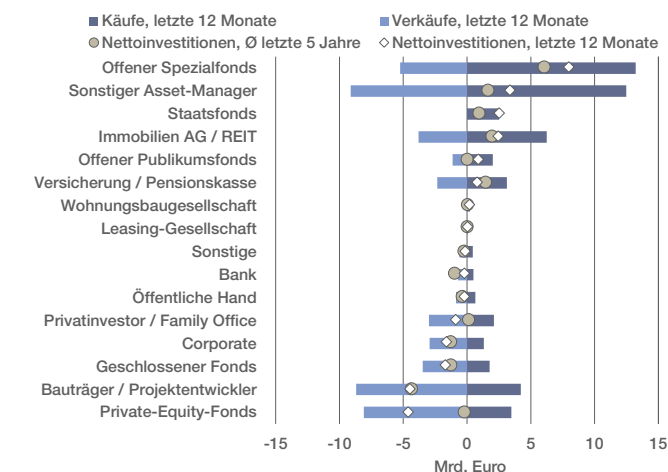
Quelle: Savills

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



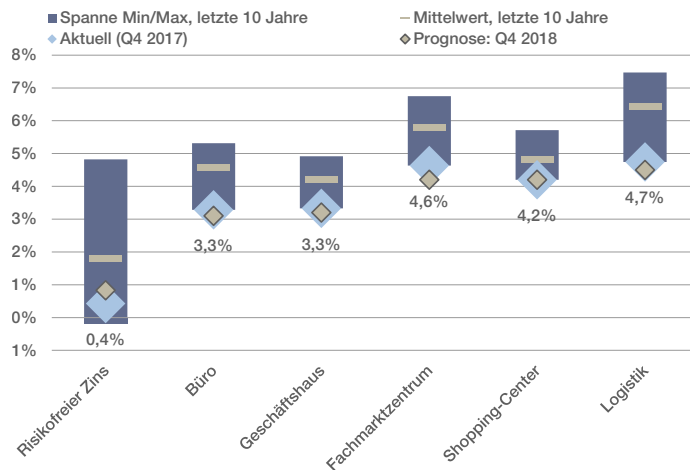
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 7 **Investorentypen**



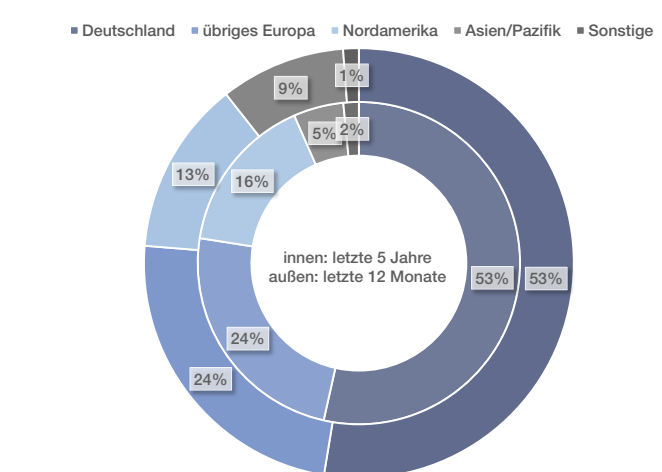
Quelle: Savills

ABB. 6 **Spitzenrenditen**



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

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 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-Anteil-sübernahme	bundesweit	Mischobjekt	unveröffentlicht	339.100	TLG Immobilien GmbH	DIC Asset AG, Privatinvestor
Okt 17	Gazeley (23 Objekte)	Kandel, Kassel, Werder, Winsen	Logistik-/ Industrie	unveröffentlicht	558.800	Global Logistic Properties (GLP)	Brookfield Europe LP
Dez 17	Steinmetz-Portfolio (13 Objekte)	u. a. Dresden, Hamburg, Nürnberg	Handelsimmobilie	ca. 650	n/a	RFR-Holding GmbH	BSG Investments Real Estate - Five Mounts Properties
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
Dez 17	Springer Quartier	Hamburg	Mischobjekt	ca. 400	56.000	u. a. Ärzteversorgung Mecklenburg-Vorpommern	Black Horse Investments, Momeni Projektentwicklung
Sep 17	Quest (85 Objekte)	bundesweit	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	235.600	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	PGIM Real Estate, Third Swedish National Pension)
Sep 17	Kustermannpark	München	Büro	ca. 280	70.000	BlackRock Investment Management	Ares Management LLC
Dez 17	Japan Center	Frankfurt am Main	Büro	ca. 280	29.000	GEG German Estate Group AG	Commerz Real AG
Nov 17	Vodafone Campus Teilverkauf	Düsseldorf	Büro	ca. 280	46.400	Mirae Asset Global Investments	AGC Equity Partners
Jan 18	Correo Quartier	München	Büro	ca. 275	45.300	Credit Suisse	Deutsche Postbank AG
Dez 17	Portfolio (6 Objekte)	Bad Rappenau, Graben, Mainz	Logistik-/ Industrie	ca. 257	75.500	Frasers Centrepoint Limited	ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG
Aug 17	Hofmann Höfe	München	Büro	ca. 250	75.000	Rock Capital GmbH, Privatinvestor (Deutschland)	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
Dez 17	Goodman-Azurite (9 Objekte)	u. a. Dortmund, Halle, Hamm	Logistik-/ Industrie	ca. 250	239.700	Blackstone Group Deutschland GmbH	Goodman Property Investors
Dez 17	Rhein-Ruhr-Zentrum	Mülheim an der Ruhr	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	92.000	Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH	Blackstone Group Deutschland GmbH
Dez 17	Main Airport Center (MAC)	Frankfurt am Main	Büro	ca. 245	54.400	CapitalLand Limited, Lum Chang Holdings Limited	Finch Properties, Och-Ziff Capital Management Group
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

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

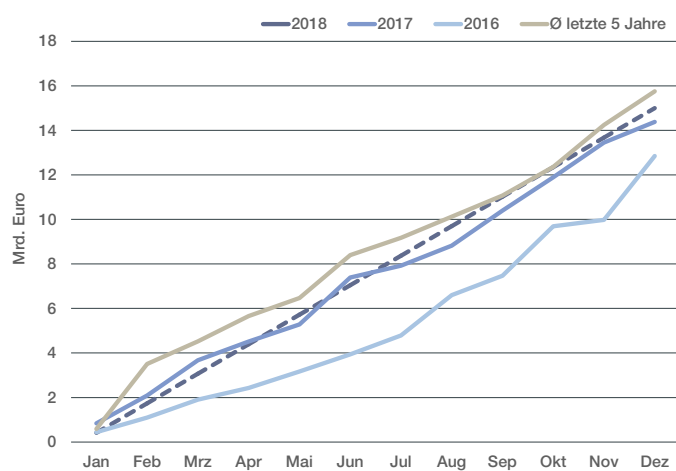
Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)				
	Jan 2018	ggü. Jan 2017	Feb 2017 bis Jan 2017	ggü. Jan 2017 bis Dez 2017	ggü. Feb 2016 bis Jan 2017
A-Städte	147	- 76 %	5.969	- 7 %	+ 8 %
B-Städte	96	+ 149 %	2.478	+ 2 %	+ 34 %
C-Städte	44	+ 69 %	1.020	+ 2 %	- 22 %
D-Städte	15	- 70 %	1.193	- 3 %	+ 26 %
Sonstige	113	+ 1 %	3.295	+/- 0 %	- 9 %
Deutschland	416	- 50 %	13.955	- 3 %	+ 5 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

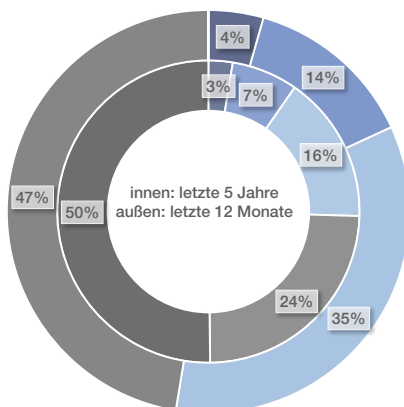
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

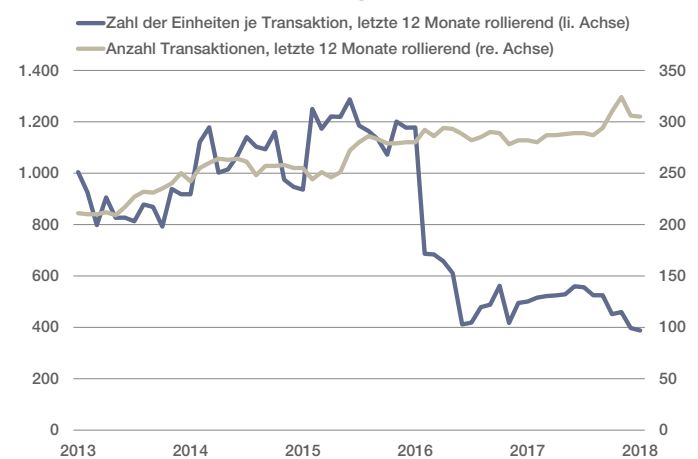
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

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



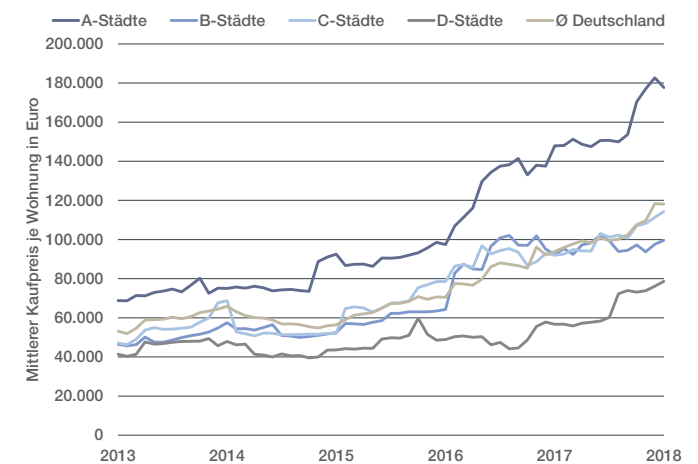
Quelle: Savills

ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 12 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

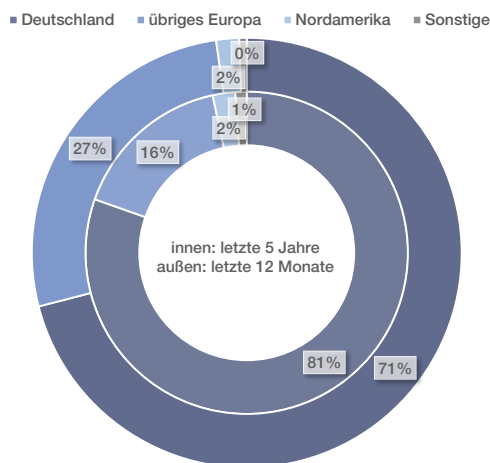
Wohninvestmentmarkt

TAB. 5
Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie

	Gehandelte Einheiten				
	Jan 2018	ggü. Jan 2017	Feb 2017 bis Jan 2018	ggü. Jan 2017 bis Dez 2017	ggü. Feb 2016 bis Jan 2017
A-Städte	1.344	- 55 %	33.598	- 5 %	- 10 %
B-Städte	489	+ 15 %	24.870	+/- 0 %	+ 24 %
C-Städte	340	- 18 %	8.924	- 1 %	- 37 %
D-Städte	145	- 87 %	15.160	- 6 %	- 9 %
Sonstige	821	- 46 %	35.621	- 2 %	- 33 %
Deutschland	3.139	- 51 %	118.173	- 3 %	- 16 %

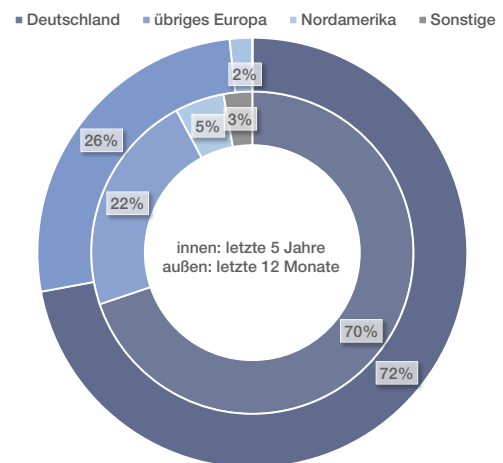
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13
Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft



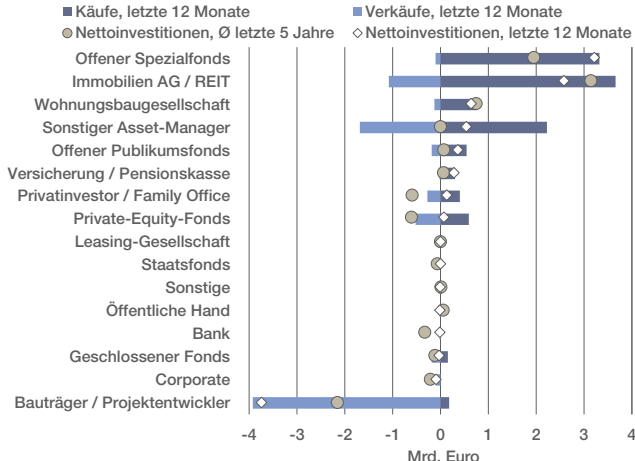
Quelle: Savills

ABB. 14
Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft



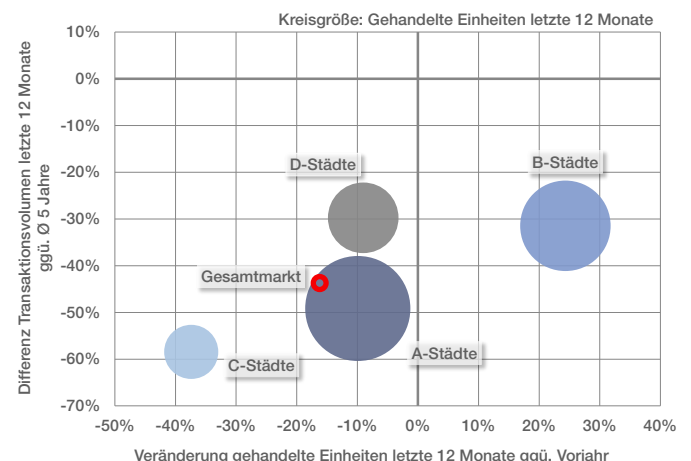
Quelle: Savills

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 17	u. a. Dresden, Düsseldorf, Köln, Leipzig, Offenbach	1.742	ca. 670	Corestate Capital AG	CG Gruppe
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
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
Okt 17	u. a. Berlin, Dresden, Duisburg	1.500	unveröffentlicht	Deutsche Asset One GmbH	unbekannter Investor
Okt 17	Mühlenquartier Düsseldorf	364	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	u. a. Artemis Development GmbH, Convalor
Dez 17	Tannhaus Berlin	unveröffentlicht	unveröffentlicht	Global Student Accommodation (GSA)	Cresco Capital Ltd.
Dez 17	Staytoo-Portfolio u.a. Berlin, Bonn	1.123	unveröffentlicht	Harrison Street	MPC Münchmeyer Petersen Capital GmbH
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
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.
Okt 17	Neon Wood Frankfurter Tor Berlin	552	unveröffentlicht	Global Student Accommodation (GSA)	Cresco Capital Ltd.
Nov 17	u. a. Berlin, Bremen, Delmenhorst, Hamburg, Oldenburg	576	unveröffentlicht	Corpus Sireo Asset Management Residential GmbH	A/S Tyske Metropoler
Sep 17	Alfter, Bonn, Düsseldorf, Frechen, Troisdorf	572	ca. 92	ZBI Zentral Boden Immobilien AG	Wertgrund Immobilien AG
Nov 17	u. a. Amberg, Berlin, Deggendorf, Kitzingen	833	ca. 90	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	Peakside Capital
Dez 17	n/a	793	unveröffentlicht	Peach Property Group AG	unbekannter Investor

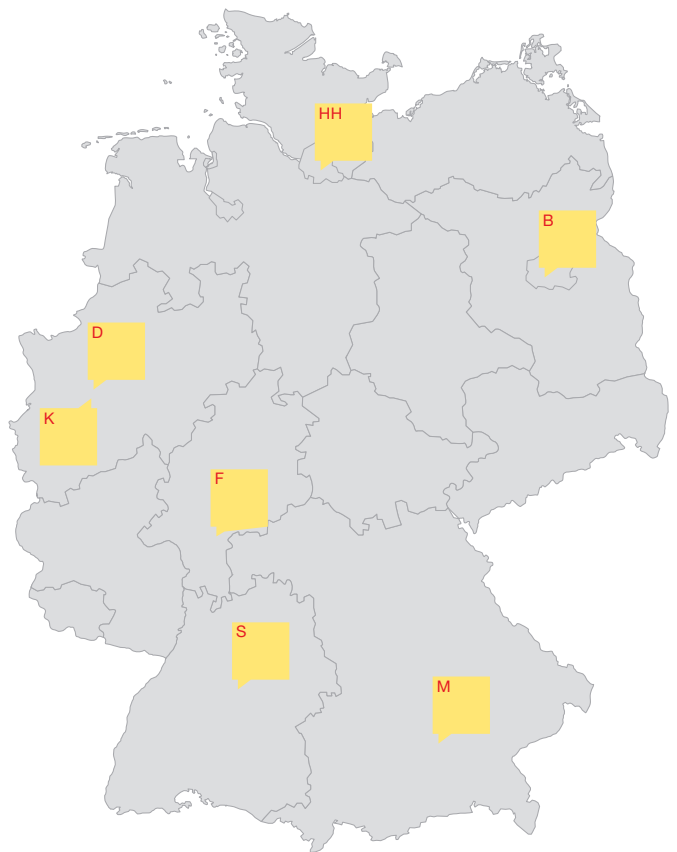
Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

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

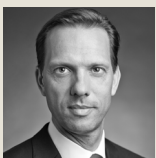
- » Investment
- » Agency
- » Portfolio Investment
- » Debt Advisory
- » Valuation



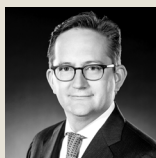
www.savills.de

Savills Deutschland

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an



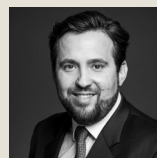
Marcus Lemli
CEO Germany
+49 (0) 69 273 000 12
mlemli@savills.de



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 Februar 2018

