

# Investment Market monthly Deutschland

März 2018



## Der Markt im Überblick

Zahl der Transaktionen geht zurück, während Transaktionsvolumen hoch bleibt

### Gewerbeinvestmentmarkt

■ Die letzten Monate brachten die Erkenntnis, dass es für Immobilieninvestoren offenbar keine große Rolle spielt, ob in Deutschland eine gewählte Bundesregierung im Amt ist oder nicht. Das Transaktionsvolumen am Gewerbeinvestmentmarkt war jedenfalls erneut überdurchschnittlich hoch, vor allem bei Büros (Abb. 1+2, Tab. 1).

■ Größere Sorgen bereiten den Investoren die niedrigen Anfangsrenditen im Spitzensegment (Abb. 6). Auch die Suche nach Alternativen wird immer herausfordernder (einige Vorschläge für alternative Investmentstrategien machen wir [hier](#)). Die weiter rückläufige Zahl der Transaktionen (Abb. 3) könnte Ausdruck dieses Produktmangels sein.

■ Setzen sich die Entwicklungen der vergangenen Quartale fort, rechnen wir mit einem Gesamtjahresumsatz von bis zu 55 Mrd. Euro, also etwa 10 % weniger als im Vorjahr.

### Wohninvestmentmarkt

■ Aufgrund der Übernahme eines 73,8 %-igen Anteils an der Buwog durch die Vonovia (Tab. 6) erreichte das Transaktionsvolumen in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres den höchsten Wert eines ersten Quartals seit dem Rekordjahr 2015. Die Zahl der verkauften Wohnungen ist dagegen bereits seit längerem rückläufig und lag zuletzt um 39 % unter dem Mittel der letzten fünf Jahre (Abb. 16). Auch die Zahl der Transaktionen geht seit etwa fünf Monaten zurück (Abb. 10).

■ Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern stagnierte im letzten Jahr. In Deutschland wird somit auch weiterhin zu wenig gebaut. Dies hat zur Folge, dass eine Entspannung der Mietwohnungsmärkte derzeit nicht in Sicht ist, wodurch auch die Preise am Investmentmarkt auf einem hohen Niveau verbleiben dürften (Abb. 12).

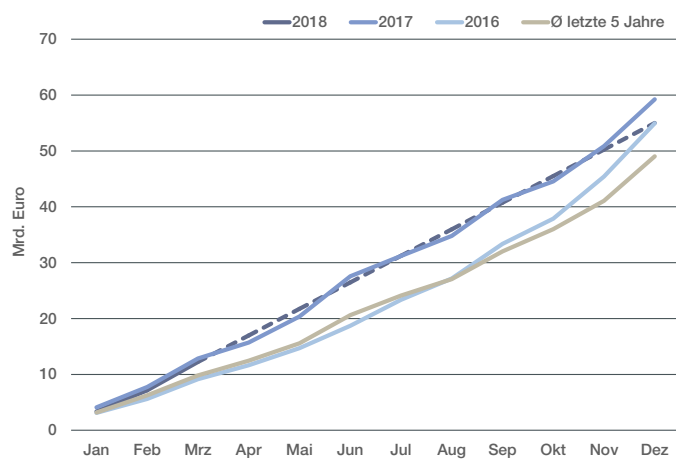
# Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Mrz 2018	Jan bis Mrz 2018	ggü. Jan bis Mrz 2017	Apr 2017 bis Mrz 2018	ggü. Mrz 2017 bis Feb 2018	ggü. Apr 2016 bis Mrz 2017
Büro	3.224	5.967	+ 32 %	25.534	+ 6 %	+ 3 %
Einzelhandel	702	1.941	- 41 %	12.968	- 4 %	- 11 %
Industrie/Logistik	109	1.456	- 23 %	8.602	- 10 %	+ 52 %
Hotel	284	671	- 4 %	2.515	+/- 0 %	- 43 %
Entwicklungsgrundstücke	223	360	+ 92 %	1.443	+ 12 %	+ 8 %
Sonstige	527	1.825	- 20 %	7.408	+ 1 %	- 5 %
Gesamt	5.069	12.220	- 5 %	58.601	+/- 0 %	+/- 0 %

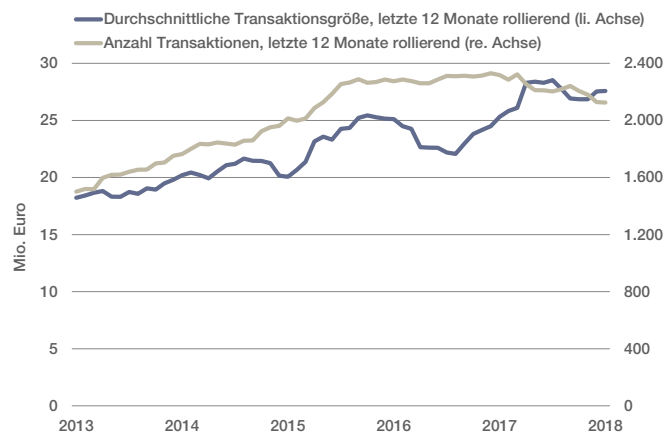
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



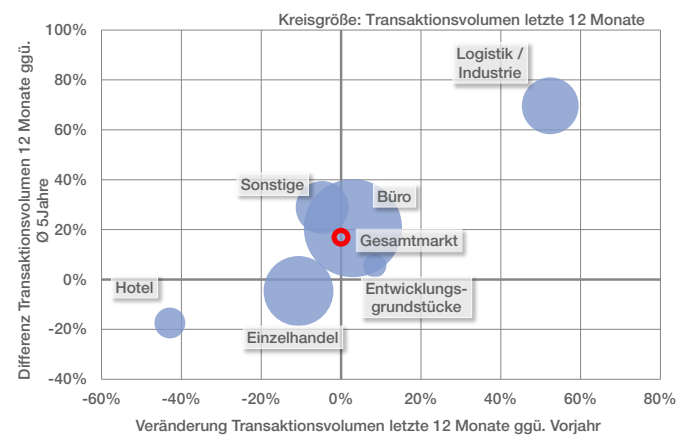
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



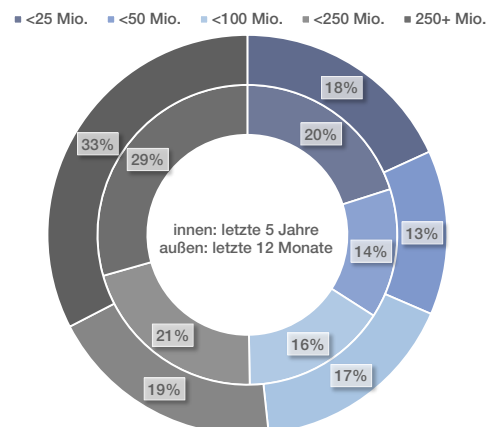
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

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



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

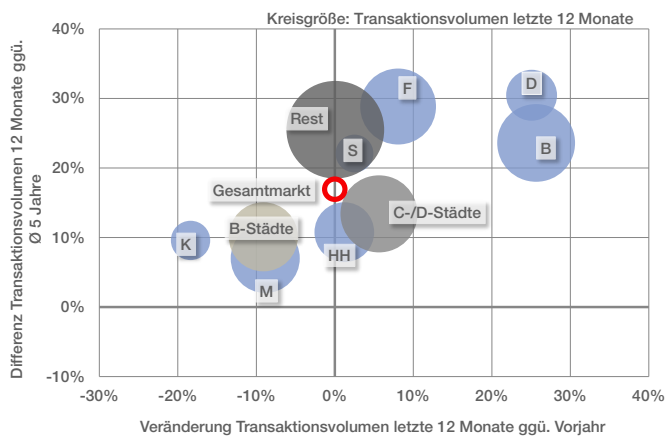
# Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Mrz 2018	Jan bis Mrz 2018	ggü. Jan bis Mrz 2017	Apr 2017 bis Mrz 2018	ggü. Mrz 2017 bis Feb 2018	ggü. Apr 2016 bis Mrz 2017
Berlin (B)	693	1.103	- 29 %	7.279	+/- 0 %	+ 26 %
Düsseldorf (D)	396	600	+ 114 %	3.122	+ 8 %	+ 25 %
Frankfurt (F)	954	1.462	+ 77 %	6.942	+ 15 %	+ 8 %
Hamburg (HH)	283	1.003	+ 68 %	4.303	+ 4 %	+ 1 %
Köln (K)	210	479	- 38 %	1.857	- 1 %	- 18 %
München (M)	824	2.024	+ 37 %	5.757	+/- 0 %	- 9 %
Stuttgart (S)	413	626	+ 157 %	1.716	+ 30 %	+ 2 %
Deutschland	5.069	12.220	- 5 %	58.601	+/- 0 %	+/- 0 %

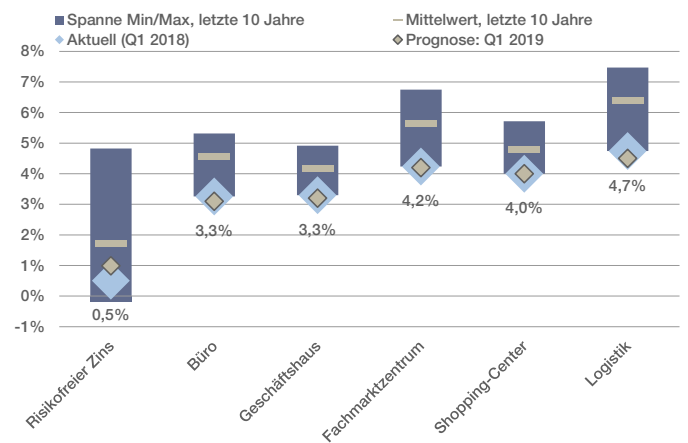
Quelle: Savills

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



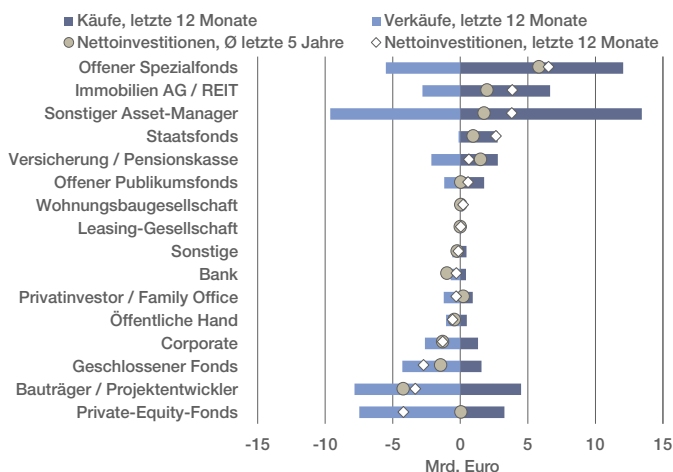
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 6 **Spitzenrenditen**



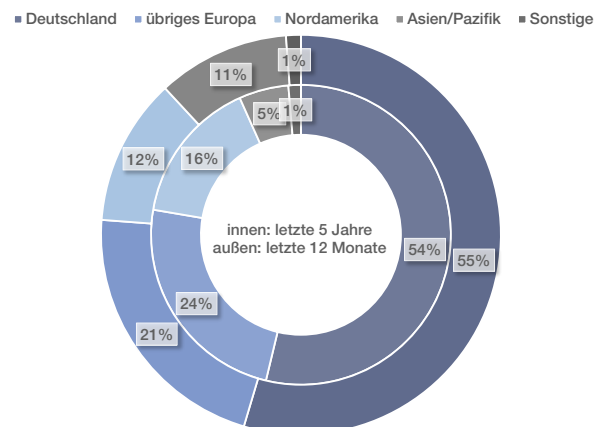
Quelle: Focus Economics, Savills / Hinweise: jeweils Quartalsendwerte, risikofreier Zins = Bundesanleihe 10J, Spitzenrenditen = Ø Top 7

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
Nov 17	Primus (5 Objekte)	Berlin, Frankfurt, Hamburg, München	Mischobjekt	ca. 1.500	127.800	SIGNA Holding	RFR-Holding GmbH
Nov 17	Tower 185	Frankfurt am Main	Büro	ca. 775	102.000	Deka Immobilien Investment GmbH	u. a. CA Immo-Gruppe
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
Mrz 18	Behördenzentrum	Frankfurt	Büro	ca. 500	88.200	Aroundtown Property	Wealth Management Capital Holding GmbH
Feb 18	Alpha-Portfolio (18 Objekte)	n/a	Logistik-/ Industrie	unveröffentlicht	447.800	Frasers Centrepoint Limited	Alpha Industrial GmbH
Dez 17	Springer Quartier	Hamburg	Mischobjekt	ca. 400	56.000	u. a. Ärzteversorgung Mecklenburg-Vorpommern	Black Horse Investments, Momeni Projektentwicklung
Feb 18	Portfolio (100 Objekte)	n/a	Mischobjekt	unveröffentlicht	n/a	Round Hill Capital	unbekannter Privatinvestor
Nov 17	Vodafone Campus Teilverkauf	Düsseldorf	Büro	ca. 280	46.400	Mirae Asset Global Investments	AGC Equity Partners
Dez 17	Japan Center	Frankfurt am Main	Büro	ca. 280	29.000	GEG German Estate Group AG	Commerz Real AG
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
Mrz 18	aviva Munich	München	Büro	unveröffentlicht	60.000	Korea Investment Corporation	KGAL GmbH & Co. KG
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	CapitaLand Limited, Lum Chang Holdings Limited	Finch Properties, Och-Ziff Capital Management Group
Feb 18	SZ Tower	München	Büro	ca. 244	62.200	Art-Invest Real Estate GmbH & Co KG	AXA Real Estate, Norges Bank
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
Dez 17	East Side Offices	München	Büro	ca. 235	63.000	InfraRed Capital Partners Limited	Officefirst

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

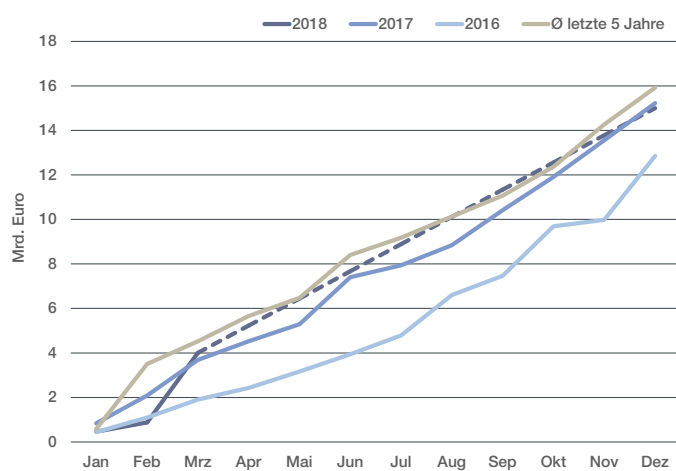
# Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Mrz 2018	Jan bis Mrz 2018	ggü. Jan bis Mrz 2017	Apr 2017 bis Mrz 2018	ggü. Mrz 2017 bis Feb 2018	ggü. Apr 2016 bis Mrz 2017
A-Städte	1.051	1.339	- 33 %	6.193	+ 1 %	+ 1 %
B-Städte	277	496	+ 11 %	2.673	+ 6 %	+ 30 %
C-Städte	795	991	+ 826 %	2.086	+ 57 %	+ 63 %
D-Städte	348	392	+ 50 %	1.358	+ 16 %	+ 22 %
Sonstige	659	787	- 9 %	3.233	+ 12 %	- 20 %
Deutschland	3.130	4.006	+ 9 %	15.543	+ 11 %	+ 6 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

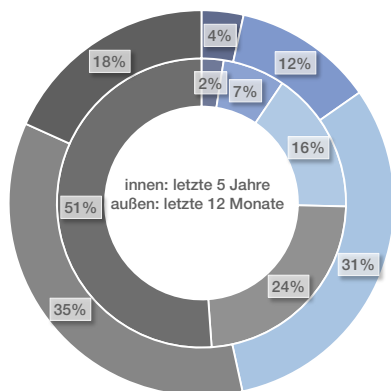
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

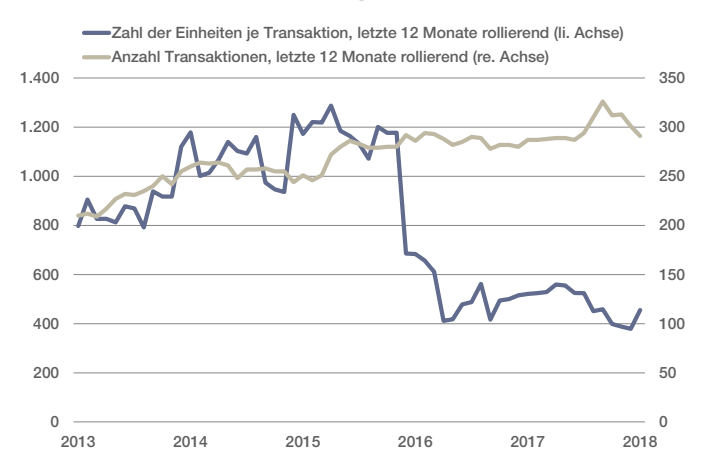
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

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



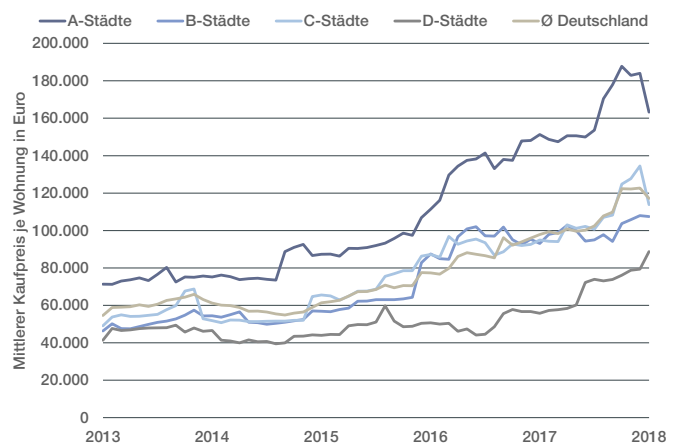
Quelle: Savills

ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 12 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

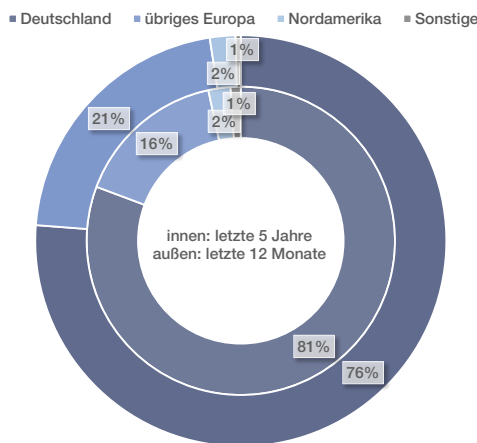
# Wohninvestmentmarkt

TAB. 5 **Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie**

	Gehandelte Einheiten					
	Mrz 2018	Jan bis Mrz 2018	ggü. Jan bis Mrz 2017	Apr 2017 bis Mrz 2018	ggü. Mrz 2017 bis Feb 2018	ggü. Apr 2016 bis Mrz 2017
A-Städte	10.612	12.751	+ 12 %	37.940	+ 14 %	- 6 %
B-Städte	2.899	3.928	- 10 %	24.865	+ 6 %	+ 13 %
C-Städte	8.565	9.566	+ 995 %	18.323	+ 85 %	+ 36 %
D-Städte	3.667	4.241	- 16 %	15.308	+ 4 %	- 23 %
Sonstige	7.454	8.553	- 7 %	36.188	+ 10 %	- 33 %
Deutschland	33.197	39.039	+ 27 %	132.624	+ 16 %	- 11 %

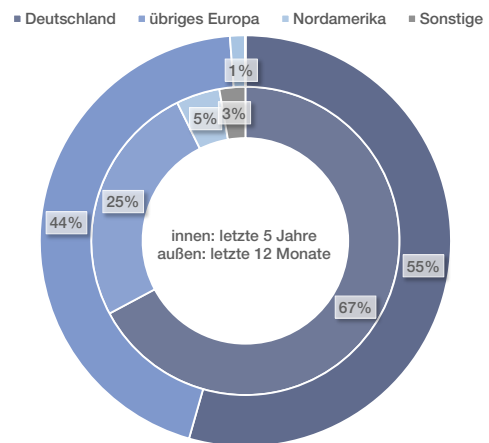
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



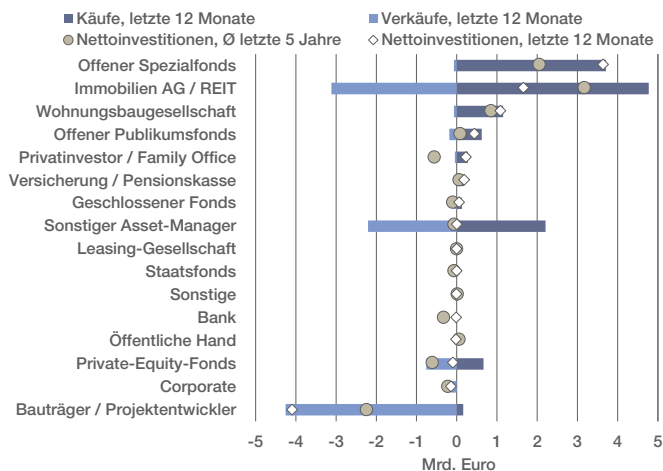
Quelle: Savills

ABB. 14 **Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft**



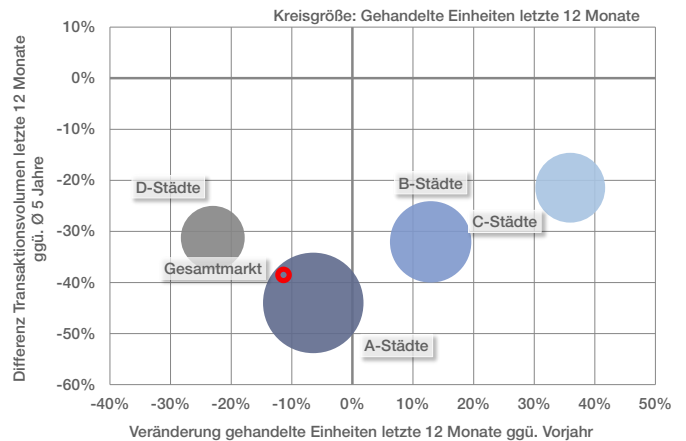
Quelle: Savills

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 18	Buwog-Übernahme (73,8 %-Anteil)	24.687	unveröffentlicht	Vonovia SE	BUWOG
Dez 17	u. a. Dresden, Düsseldorf, Köln, Leipzig, Offenbach	1.742	ca. 670	Corestate Capital AG	CG Gruppe
Nov 17	Wasserstadt Mitte Berlin	710	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
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	Staytoo-Portfolio u.a. Berlin, Bonn	1.123	unveröffentlicht	Harrison Street	MPC Münchmeyer Petersen Capital GmbH
Dez 17	Tannhaus Berlin	unveröffentlicht	unveröffentlicht	Global Student Accommodation (GSA)	Cresco Capital Ltd.
Mrz 18	u.a. Frankfurt, Mainz, Wiesbaden	925	unveröffentlicht	Round Hill Capital, Starwood Capital, Stepstone	unbekannter Investor
Nov 17	Berlin	325	ca. 130	Hansainvest - Hanseatische Investment GmbH	Groth Development GmbH & Co.KG
Okt 17	u. a. Berlin, Bielefeld, Dresden, Hamburg	unveröffentlicht	ca. 120	Empira	unbekannter Investor
Feb 18	Erfurt	535	unveröffentlicht	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen	unbekannter Entwickler
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.
Mrz 18	u. a. Düsseldorf, Leverkusen	964	unveröffentlicht	unbekannter Investor	Deutsche Invest Immobilien
Nov 17	u. a. Berlin, Bremen, Delmenhorst, Hamburg, Oldenburg	576	unveröffentlicht	Corpus Sireo Asset Management Residential GmbH	A/S Tyske Metropoler
Mrz 18	Hamburg	160	unveröffentlicht	BMO Real Estate Partners	Aug. Prien Immobilien Gesellschaft, DC Residential
Nov 17	u. a. Amberg, Berlin, Deggendorf, Kitzingen	833	ca. 90	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	Peakside Capital
Mrz 18	Hamburg	321	unveröffentlicht	Accentro Real Estate AG	unbekannter Investor

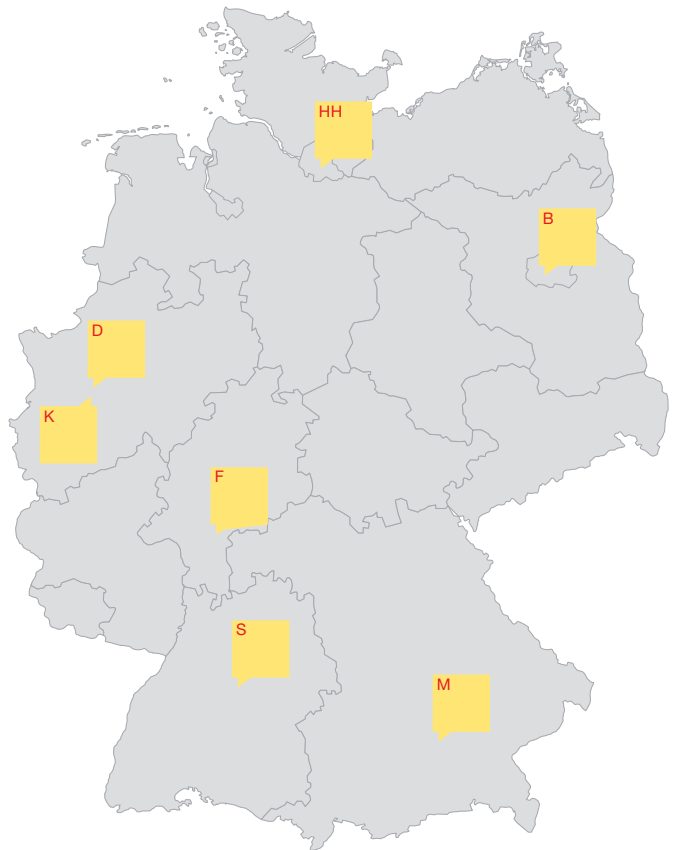
Quelle: Savills / \* dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

# 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](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 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 35.000 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 April 2018

