

Investment Market monthly Deutschland

April 2018



Der Markt im Überblick

Investmentmärkte im Gleichgewicht – verschärfte Regulierung bei Wohnen in Sicht

Gewerbeinvestmentmarkt

■ Es scheint fast, als hätte der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt ein fein austariertes Gleichgewicht erreicht. Jedenfalls ließe sich die seit Monaten zu beobachtende Seitwärtsbewegung von Marktkennziffern wie Transaktionsvolumen (Abb. 1, Tab. 1), Transaktionszahl und -größe (Abb. 3) sowie Renditen (Abb. 6) so interpretieren.

■ Wie stabil dieses Gleichgewicht ist, wird sich möglicherweise in den nächsten Monaten beobachten lassen. Die Renditen für 10-jährige US-Staatsanleihen kletterten zuletzt in Richtung 3 % und werden damit eventuell für viele Investoren wieder zur echten Anlagealternative zu Immobilien. Zudem beobachten wir ein wachsendes Angebot, vor allem an Einzelhandelsimmobilien. In jedem Fall verspricht diese Konstellation ein anhaltend hohes Transaktionsvolumen.

Wohninvestmentmarkt

■ Das Transaktionsvolumen deutscher Wohnimmobilien summierte sich im bisherigen Jahresverlauf auf fast 4,6 Mrd. Euro und lag damit in etwa auf dem Vorjahresniveau (Abb. 9). Deutlich mehr investiert haben in den letzten zwölf Monaten Käufer aus dem europäischen Ausland. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt investierten sie fast 28 % mehr und steigerten ihren Anteil am Transaktionsvolumen entsprechend (Abb. 13). Aufgrund des international steigenden Interesses an der Anlageklasse Wohnen (siehe [Spotlight European Multifamily](#)) dürften zukünftig weitere Investoren nach Anlageoptionen im liquiden deutschen Wohnungsmarkt suchen.

■ Vieles deutet derzeit auf eine Verschärfung der Mietpreisbremse hin. Demnach sollen Vermieter zur Auskunft über die Vormiete verpflichtet werden. Zudem könnte die Modernisierungumlage stark eingeschränkt werden. Da Neubauten hiervon weiterhin nicht betroffen sind, könnten noch mehr Investoren auf den Erwerb von Projektentwicklungen setzen.

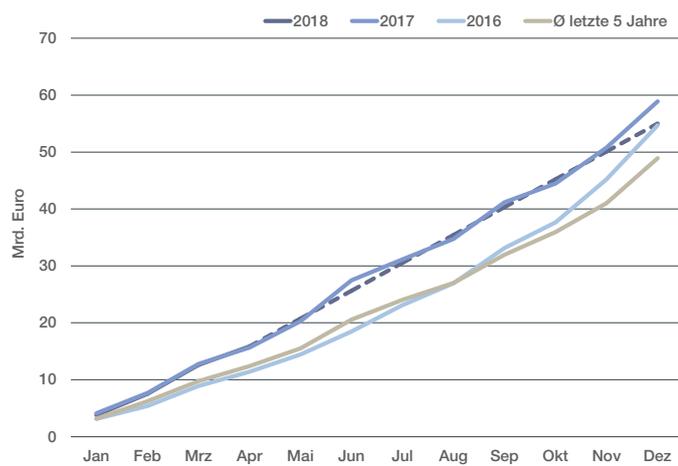
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Apr 2018	Jan bis Apr 2018	ggü. Jan bis Apr 2017	Mai 2017 bis Apr 2018	ggü. Apr 2017 bis Mrz 2018	ggü. Mai 2016 bis Apr 2017
Büro	1.142	6.979	+ 34 %	25.810	+ 2 %	+ 5 %
Einzelhandel	923	2.964	- 33 %	12.887	- 2 %	- 11 %
Industrie/Logistik	839	2.322	- 3 %	8.960	+ 4 %	+ 49 %
Hotel	58	661	- 17 %	2.402	- 2 %	- 46 %
Entwicklungsgrundstücke	106	492	+ 73 %	1.486	+ 1 %	+ 9 %
Sonstige	186	2.439	- 3 %	7.432	- 1 %	- 5 %
Gesamt	3.254	15.857	+ 1 %	59.101	+ 1 %	+/- 0 %

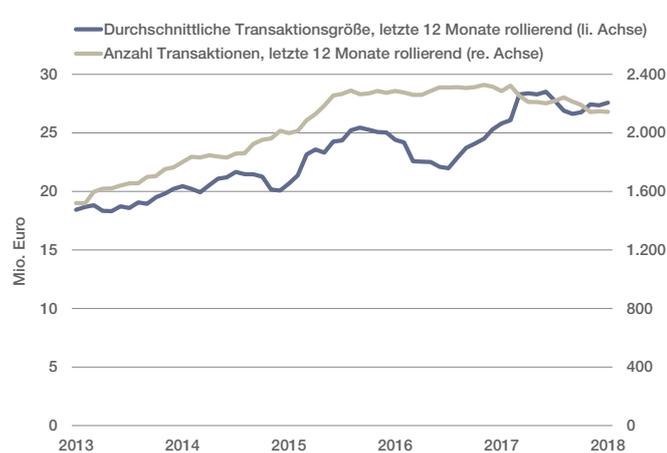
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



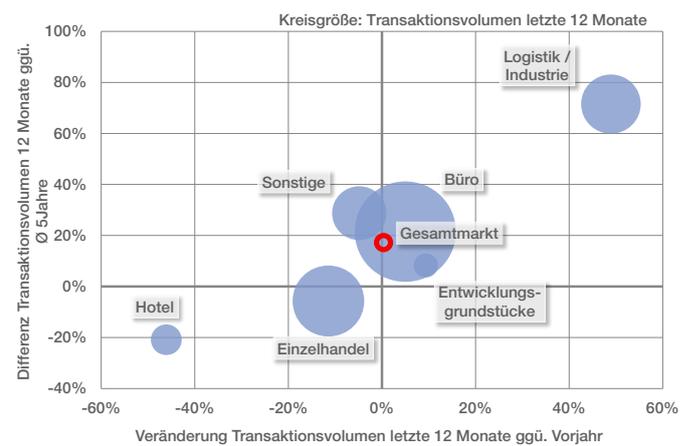
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



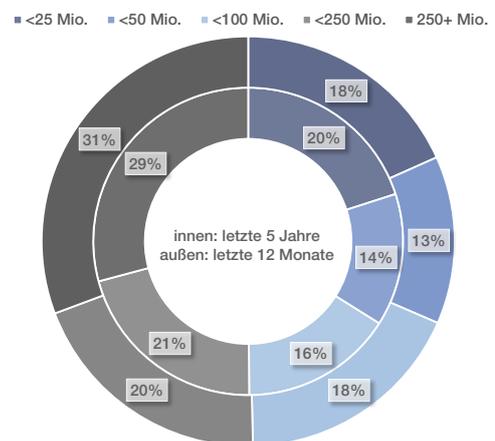
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

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



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

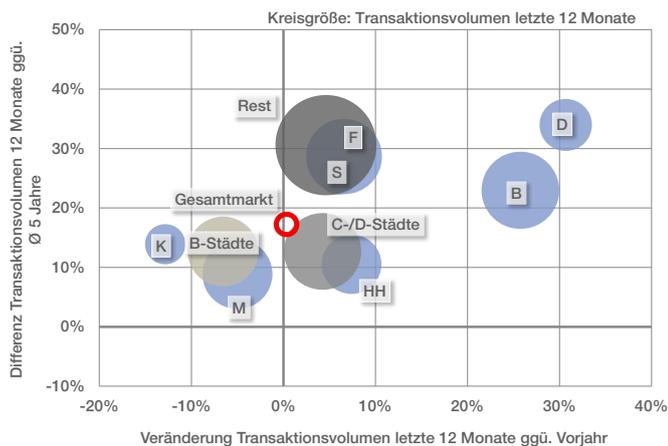
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Apr 2018	Jan bis Apr 2018	ggü. Jan bis Apr 2017	Mai 2017 bis Apr 2018	ggü. Apr 2017 bis Mrz 2018	ggü. Mai 2016 bis Apr 2017
Berlin (B)	77	1.186	- 30 %	7.223	- 1 %	+ 26 %
Düsseldorf (D)	249	949	+ 104 %	3.286	+ 2 %	+ 31 %
Frankfurt (F)	96	1.585	+ 57 %	6.874	- 1 %	+ 7 %
Hamburg (HH)	190	1.446	+ 103 %	4.274	+ 2 %	+ 7 %
Köln (K)	125	584	- 25 %	1.952	+ 6 %	- 13 %
München (M)	179	2.210	+ 43 %	5.875	+ 2 %	- 5 %
Stuttgart (S)	84	677	+ 164 %	1.782	+ 4 %	+ 6 %
Deutschland	3.254	15.857	+ 1 %	59.101	+ 1 %	+/- 0 %

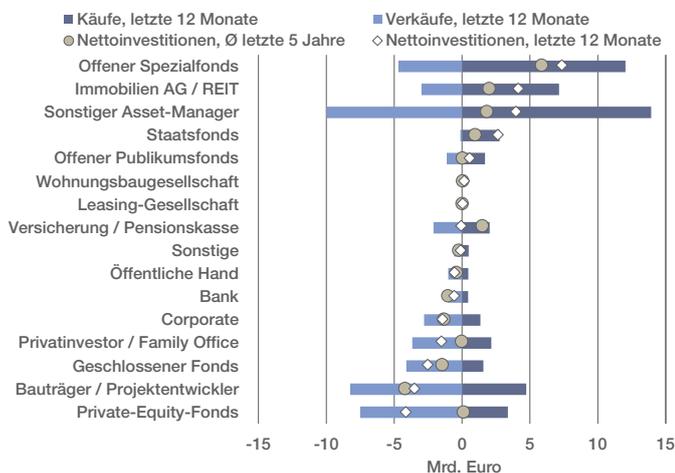
Quelle: Savills

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



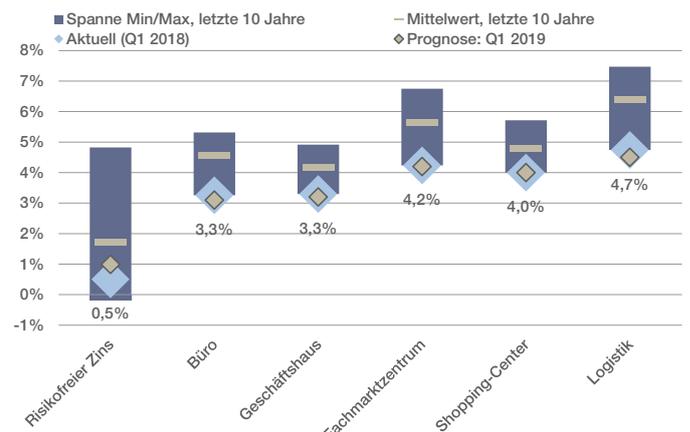
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 7 **Investorentypen**



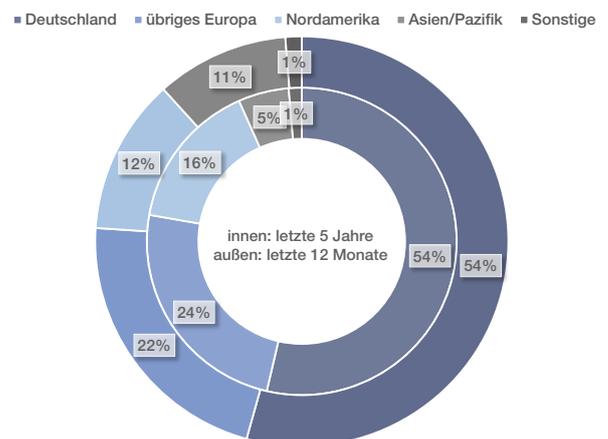
Quelle: Savills

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	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
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 am Main	Büro	ca. 500	88.200	Aroundtown Property Holdings Plc.	WealthCap Wealth Management Capital Holding GmbH
Feb 18	Alpha-Portfolio (18 Objekte)	n/a	Logistik-/Industrie	unveröffentlicht	447.500	Frasers Centrepoint Limited	Alpha Industrial GmbH & Co. KG
Apr 18	Geneba-Portfolio (17 Objekte)	n/a	Logistik-/Industrie	ca. 450	431.600	Frasers Centrepoint Limited	Frasers Centrepoint Limited
Jan 18	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	Bluefield (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 (KIC)	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	ca. 245	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

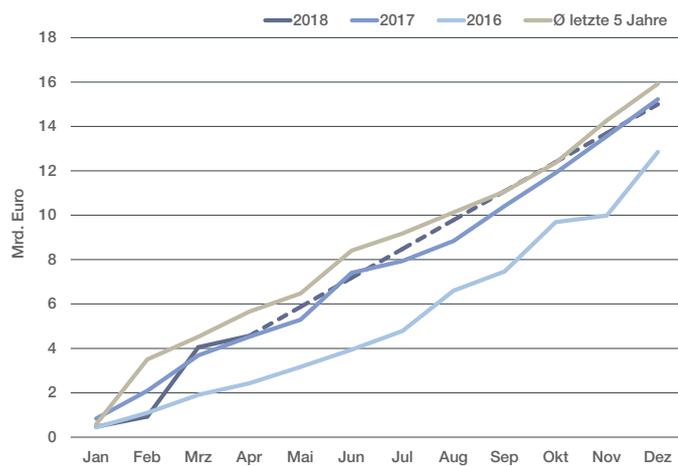
Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Apr 2018	Jan bis Apr 2018	ggü. Jan bis Apr 2017	Mai 2017 bis Apr 2018	ggü. Apr 2017 bis Mrz 2018	ggü. Mai 2016 bis Apr 2017
A-Städte	213	1.552	- 37 %	5.943	- 4 %	- 7 %
B-Städte	170	666	+ 30 %	2.775	+ 4 %	+ 40 %
C-Städte	11	1.008	+ 657 %	2.077	- 1 %	+ 60 %
D-Städte	24	460	+ 49 %	1.378	- 2 %	+ 25 %
Sonstige	93	880	- 20 %	3.092	- 4 %	- 26 %
Deutschland	511	4.567	+ 1 %	15.264	- 2 %	+ 2 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

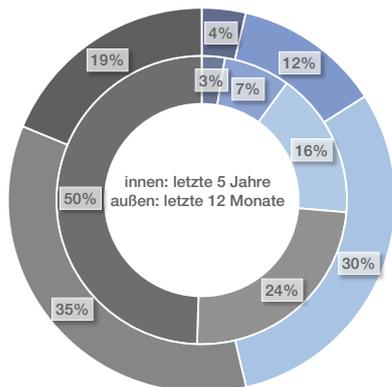
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



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



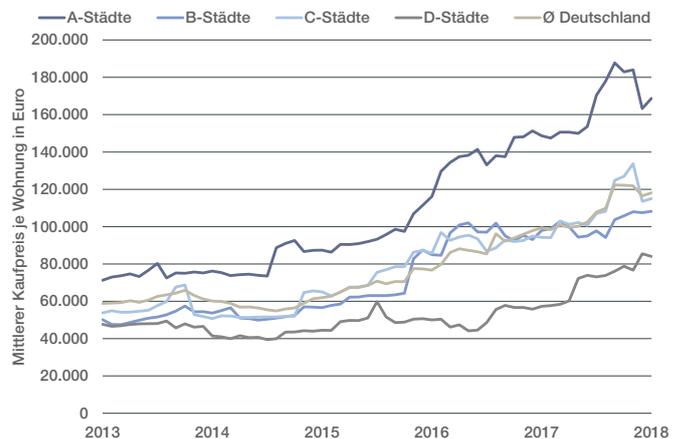
Quelle: Savills

ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 12 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

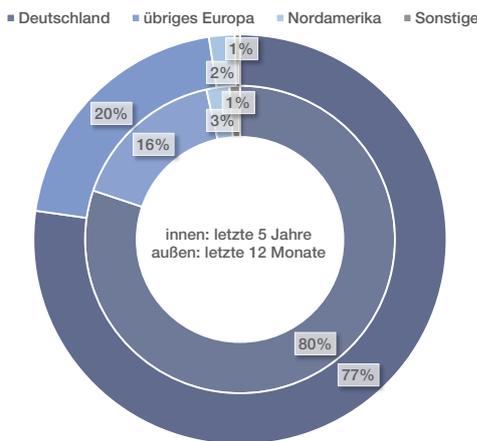
Wohninvestmentmarkt

TAB. 5 **Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie**

	Gehandelte Einheiten					
	Apr 2018	Jan bis Apr 2018	ggü. Jan bis Apr 2017	Mai 2017 bis Apr 2018	ggü. Apr 2017 bis Mrz 2018	ggü. Mai 2016 bis Apr 2017
A-Städte	678	13.429	- 9 %	35.222	- 7 %	- 18 %
B-Städte	1.149	5.077	+ 7 %	25.644	+ 3 %	+ 27 %
C-Städte	50	9.716	+ 658 %	18.065	- 2 %	+ 31 %
D-Städte	496	5.837	+ 5 %	16.391	+/- 0 %	- 15 %
Sonstige	917	9.470	- 23 %	33.894	- 6 %	- 38 %
Deutschland	3.290	43.529	+ 12 %	129.216	- 3 %	- 14 %

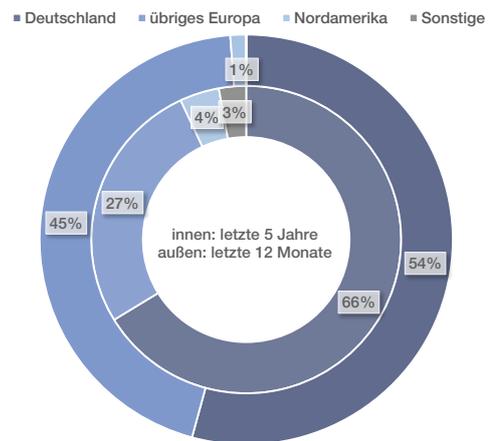
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



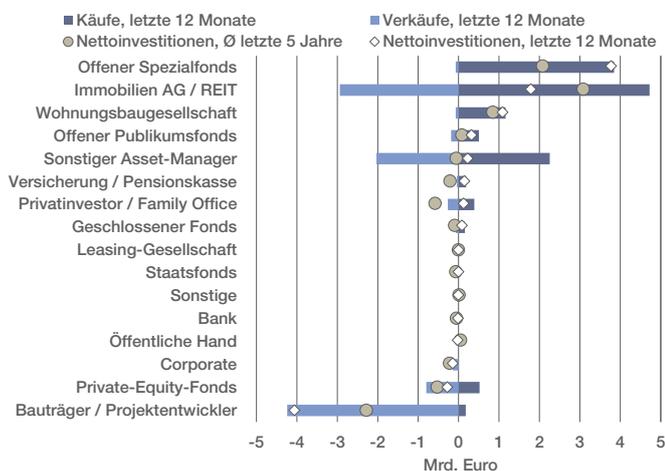
Quelle: Savills

ABB. 14 **Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft**



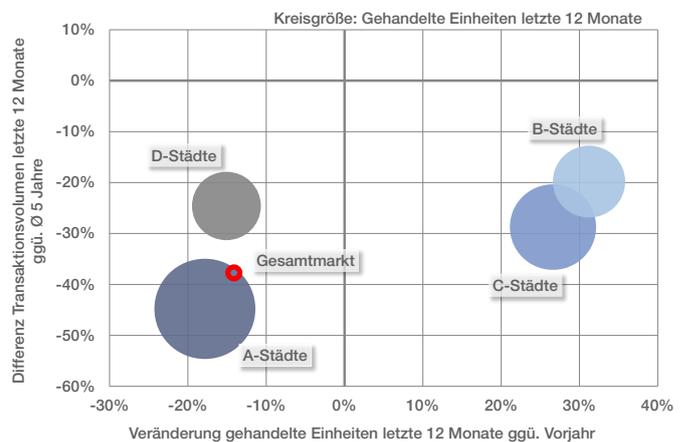
Quelle: Savills

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
Nov 17	Bochum, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen	2.710	unveröffentlicht	VELERO PARTNERS	Angelo, Gordon & Co.
Mrz 18	Bochum, Dortmund	2.000	unveröffentlicht	Forte Capital Deutschland, Proprium Capital Partners	Angelo, Gordon & Co.
Dez 17	Staytoo-Portfolio u.a. Berlin, Bonn	1.123	unveröffentlicht	Harrison Street	MPC Münchmeyer Petersen Capital GmbH
Mrz 18	u.a. Frankfurt, Mainz, Wiesbaden	925	unveröffentlicht	Round Hill Capital, Starwood Capital, Stepstone	unbekannter Investor
Dez 17	Tannhaus Berlin	unveröffentlicht	unveröffentlicht	Global Student Accommodation (GSA)	Cresco Capital Ltd.
Nov 17	Berlin	325	ca. 130	Hansainvest - Hanseatische Investment GmbH	Groth Development GmbH & Co.KG
Feb 18	Erfurt	535	unveröffentlicht	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen	unbekannter Entwickler
Nov 17	Berlin, Köln	420	ca. 110	Industria GmbH	Ten Brinke Groep B.V.
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	Peaksid Capital
Mrz 18	Hamburg	321	unveröffentlicht	Accentro Real Estate AG	unbekannter Investor
Mrz 18	Düren, Haan, Leverkusen, Wuppertal	940	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	Deutsche Invest Immobilien (d.i.i.)
Dez 17	Thüringen	793	unveröffentlicht	Peach Property Group AG	unbekannter Investor
Mrz 18	Regensburg	190	ca. 80	Deutsche Asset One GmbH	Hubert Haupt Immobilien, Bucher Properties
Dez 17	Hamburg	320	unveröffentlicht	Round Hill Capital	unbekannter Investor

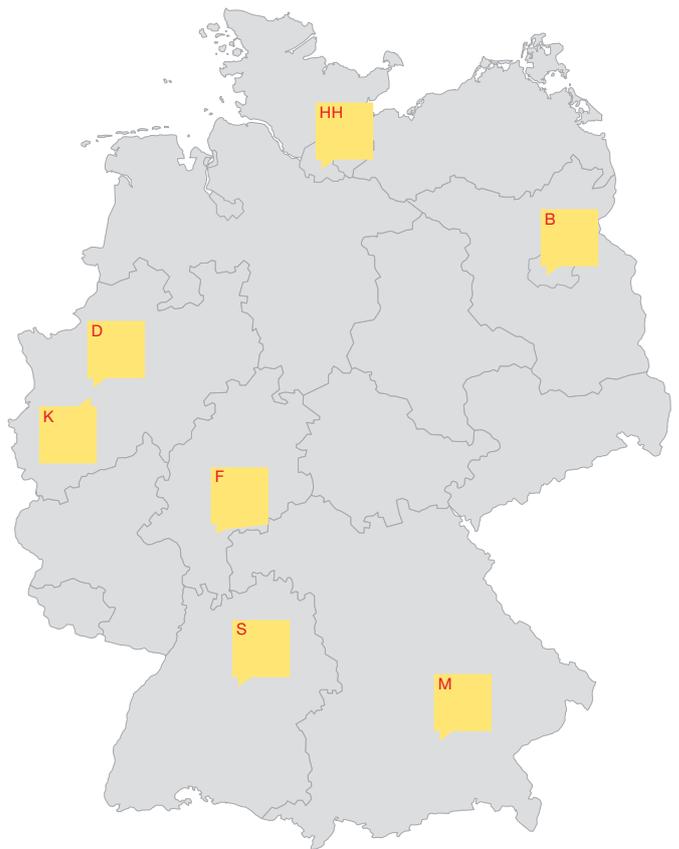
Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

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 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 Mai 2018

