

Investment Market monthly Deutschland

Mai 2018



Der Markt im Überblick

Gewerbekäufer bleiben risikoavers – Regulierungsspirale am Berliner Wohnungsmarkt?

Gewerbeinvestmentmarkt

■ Angesichts des sich anbahnenden Handelskonflikts zwischen den USA und der EU steigen die Risiken für die exportorientierte deutsche Volkswirtschaft. Am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien haben diese Ereignisse bislang noch keine Spuren hinterlassen können (Tab. 1, Abb. 1). Langfristig könnte sich die US-Handelspolitik allerdings durchaus als Schwarzer Schwan für den deutschen Immobilienmarkt erweisen (siehe „[Ausblick Immobilienmarkt Deutschland](#)“).

■ Ohnehin agieren die meisten Investoren weiterhin recht risikoavers. So erfuhren vor allem die Top-7-Städte eine steigende Investmentaktivität (Abb. 5). Die Zahl der Transaktionen ist hingegen seit einem Jahr rückläufig (Abb. 3). Dies spricht dafür, dass Investoren hinsichtlich der Standorte kaum zu Kompromissen bereit sind. Großvolumige Objekte in etablierten Lagen dürften daher auch in den nächsten Monaten die am stärksten nachgefragten Produkte in allen Nutzungsarten sein.

Wohninvestmentmarkt

■ Die Dynamik am Wohninvestmentmarkt hat sich im Mai fortgesetzt. In den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres wurden Wohnimmobilien für fast 6,7 Mrd. Euro gehandelt (Abb. 9, Tab. 4). Im aktuellen Marktzyklus ist dies der zweithöchste Wert zu diesem Zeitpunkt des Jahres. Trotz rekordhoher Durchschnittspreise (Abb. 12) war jüngst auch der Private-Equity-Investor Blackstone wieder auf Käuferseite aktiv. Dies kann als Indiz gewertet werden, dass internationale Investoren nach wie vor deutliche Wertsteigerungspotenziale am hiesigen Wohnungsmarkt sehen.

■ Berlin ist weiterhin der mit Abstand umsatzstärkste Investmentstandort. Fast ein Viertel des Transaktionsvolumens entfiel in den letzten zwölf Monaten auf die Hauptstadt. In den Berliner Bezirken ist derweil eine zunehmende Regulierungsdynamik festzustellen, was sich beispielsweise an der steigenden Zahl wahrgenommener Vorkaufsrechte zeigt. Dies könnte zur weiteren Anspannung des freien Wohnungsmarktes beitragen.

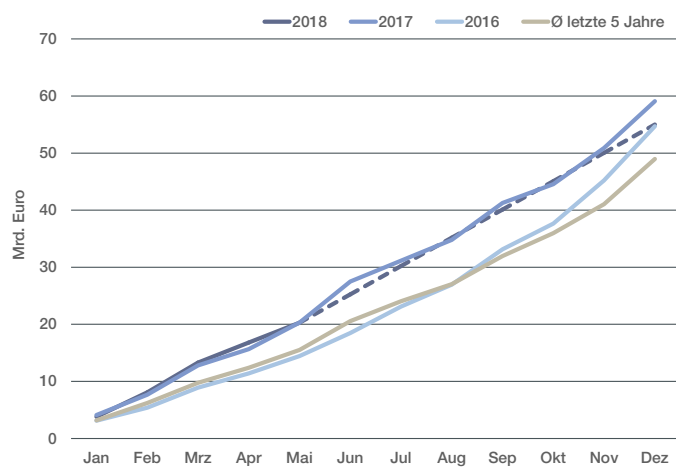
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Mai 18	Jan bis Mai 2018	ggü. Jan bis Mai 2017	Jun 2017 bis Mai 2018	ggü. Mai 2017 bis Apr 2018	ggü. Jun 2016 bis Mai 2017
Büro	1.221	8.265	+ 6 %	24.494	- 5 %	- 6 %
Einzelhandel	638	3.989	- 26 %	13.047	- 3 %	- 14 %
Industrie/Logistik	259	2.594	- 11 %	8.748	- 3 %	+ 40 %
Hotel	633	1.332	+ 53 %	3.024	+ 23 %	- 16 %
Entwicklungsgrundstücke	28	661	+ 75 %	1.561	- 4 %	+ 29 %
Sonstige	694	3.452	+ 18 %	8.068	+ 4 %	+/- 0 %
Gesamt	3.473	20.292	+/- 0 %	59.066	- 2 %	- 2 %

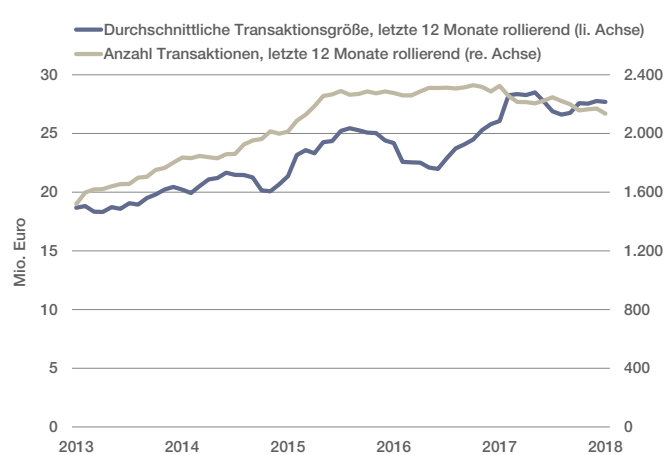
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



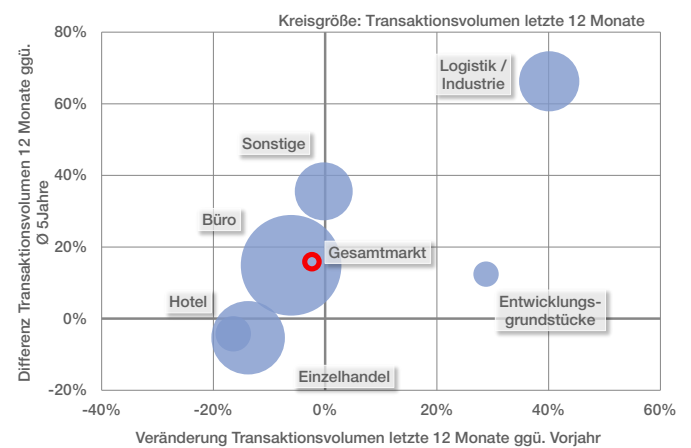
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



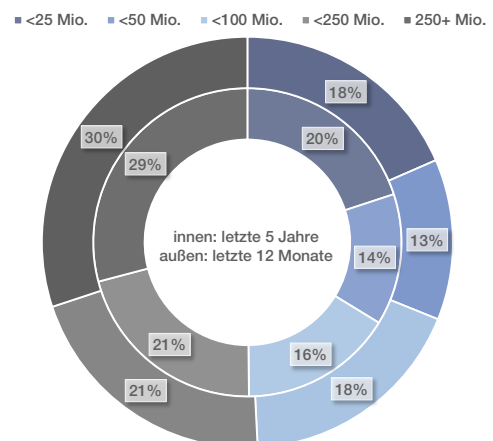
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

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



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

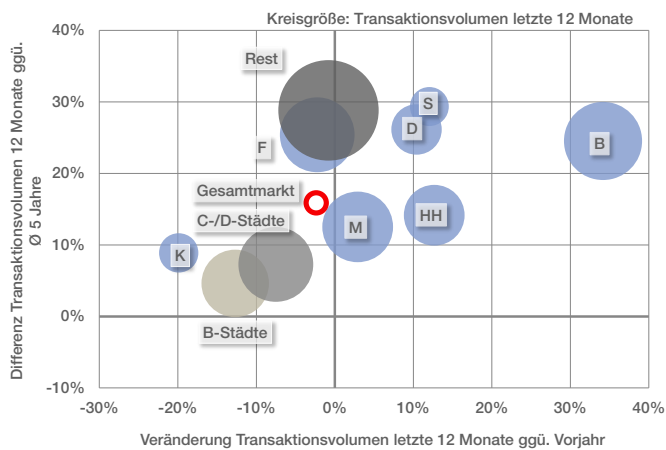
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Mai 18	Jan bis Mai 2018	ggü. Jan bis Mai 2017	Jun 2017 bis Mai 2018	ggü. Mai 2017 bis Apr 2018	ggü. Jun 2016 bis Mai 2017
Berlin (B)	603	1.785	- 17 %	7.437	+ 2 %	+ 34 %
Düsseldorf (D)	97	1.068	+ 33 %	3.103	- 7 %	+ 10 %
Frankfurt (F)	489	2.073	+ 27 %	6.792	- 2 %	- 2 %
Hamburg (HH)	335	1.785	+ 109 %	4.472	+ 4 %	+ 13 %
Köln (K)	105	689	- 28 %	1.882	- 4 %	- 20 %
München (M)	402	2.606	+ 50 %	6.082	+ 4 %	+ 3 %
Stuttgart (S)	87	779	+ 167 %	1.849	+ 3 %	+ 12 %
Deutschland	3.473	20.292	+/- 0 %	59.066	- 2 %	- 2 %

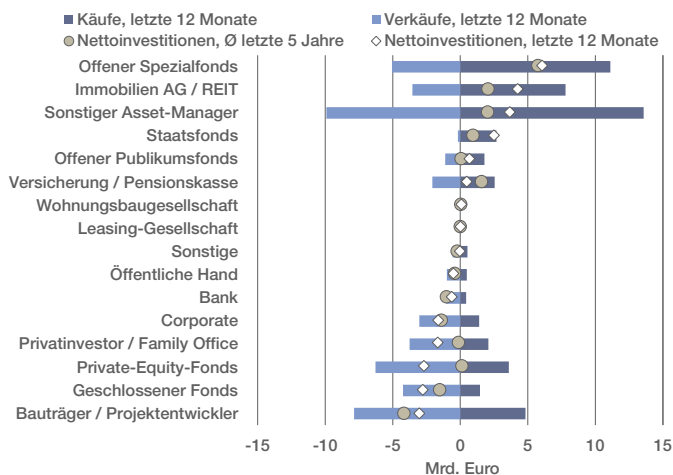
Quelle: Savills

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



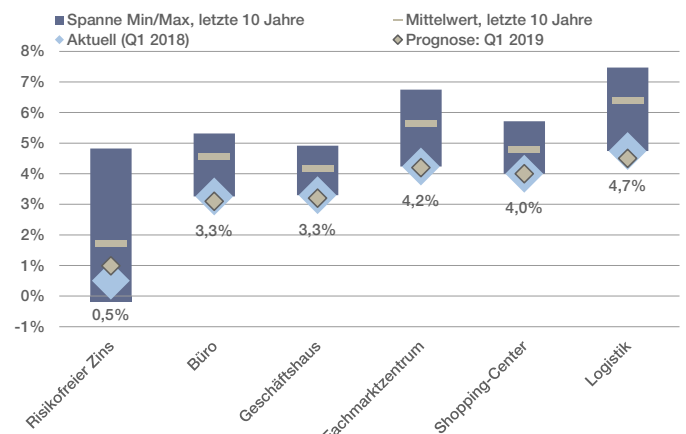
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 7 **Investorentypen**



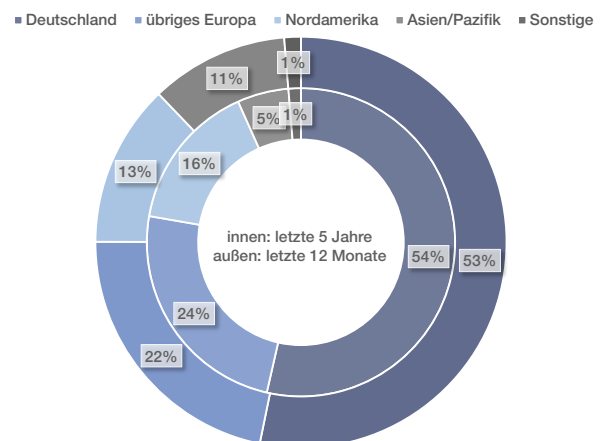
Quelle: Savills

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
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
Mai 18	Gallileo	Frankfurt am Main	Büro	ca. 356	40.500	CapitaLand Limited	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Feb 18	Portfolio (100 Objekte)	n/a	Mischobjekt	unveröffentlicht	n/a	Round Hill Capital	unbekannter Privatinvestor
Feb 18	Boulevard (18 Objekte)	u. a. Berlin, Bochum, Celle, Erfurt	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	80.000	unbekannte Pensionskasse und Versorgungswerk	BMO Real Estate Partners
Mai 18	Hilton Berlin	Berlin	Hotel/Gastronomie	ca. 297	n/a	Aroundtown Property Holdings Plc.	Park Hotels & Resorts Inc., unbekannter Investor
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 (Deutschland) AG	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-Portfolio	u. a. Bremke, Dohnsen, Dortmund	Logistik / Industrie	ca. 250	239.700	Blackstone Group Deutschland GmbH	Goodman Property Investors
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
Dez 17	Rhein-Ruhr-Zentrum	Mülheim an der Ruhr	Handelsimmobilie	ca. 245	92.000	Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH	Blackstone Group, ECE Projektmanagement
Feb 18	SZ Tower	München	Büro	ca. 244	62.200	Art-Invest Real Estate GmbH & Co KG	AXA Real Estate Investment Managers, Norges Bank
Dez 17	East Side Offices	München	Büro	ca. 235	63.000	InfraRed Capital Partners Limited	Officefirst
Dez 17	New Office	Düsseldorf	Büro	ca. 230	33.000	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Strabag Real Estate GmbH
Mai 18	Portfolio (4 Objekte)	u. a. Aschheim, Düsseldorf	Büro	ca. 230	101.000	LGT Capital Partners, JP Morgan Asset Management	publity AG

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

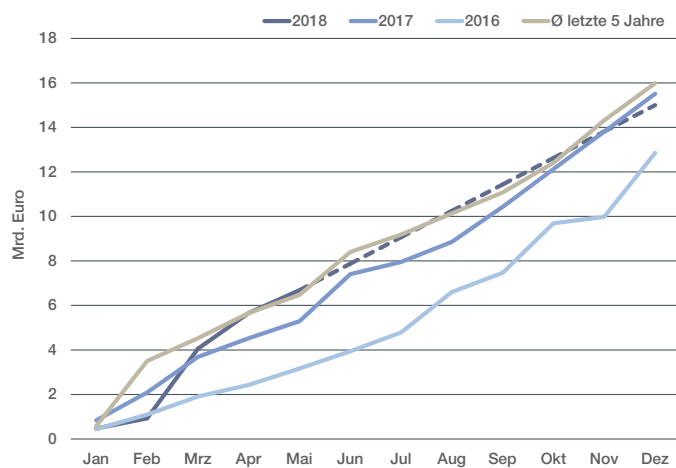
Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Mai 18	Jan bis Mai 2018	ggü. Jan bis Mai 2017	Jun 2017 bis Mai 2018	ggü. Mai 2017 bis Apr 2018	ggü. Jun 2016 bis Mai 2017
A-Städte	415	1.967	- 33 %	6.128	+/- 0 %	- 1 %
B-Städte	195	1.502	+ 171 %	3.603	+ 4 %	+ 83 %
C-Städte	134	1.332	+ 554 %	2.330	+ 3 %	+ 79 %
D-Städte	54	747	+ 78 %	1.555	- 3 %	+ 30 %
Sonstige	229	1.140	- 5 %	3.287	+ 4 %	- 23 %
Deutschland	1.026	6.688	+ 26 %	16.903	+ 2 %	+ 13 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

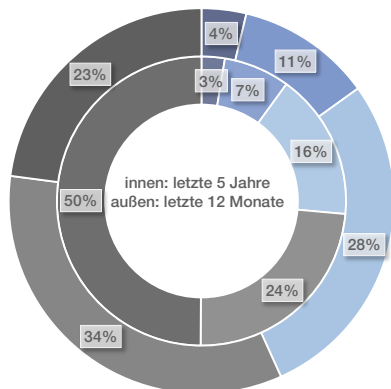
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

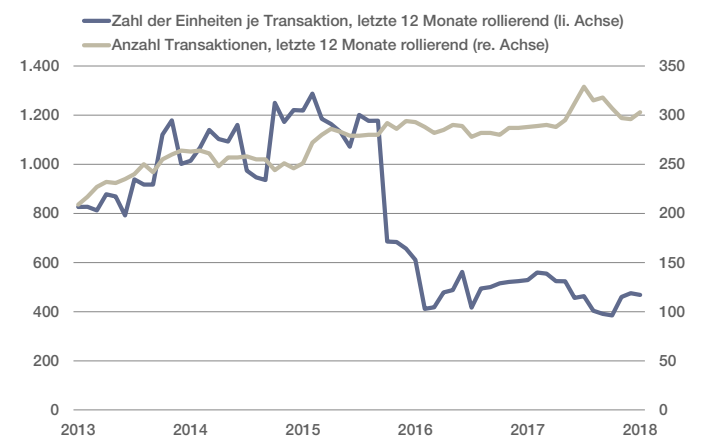
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

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



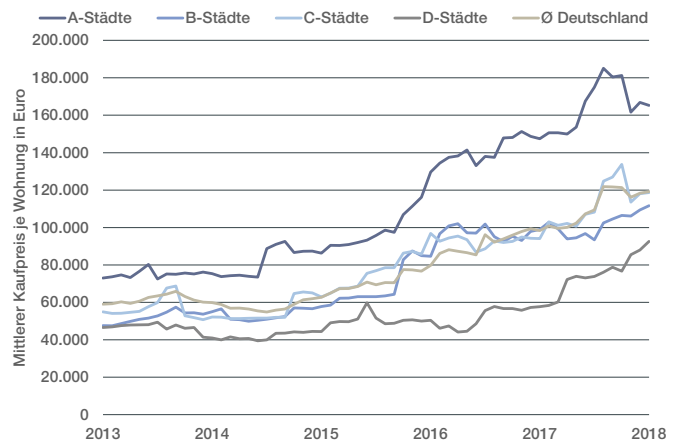
Quelle: Savills

ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 12 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

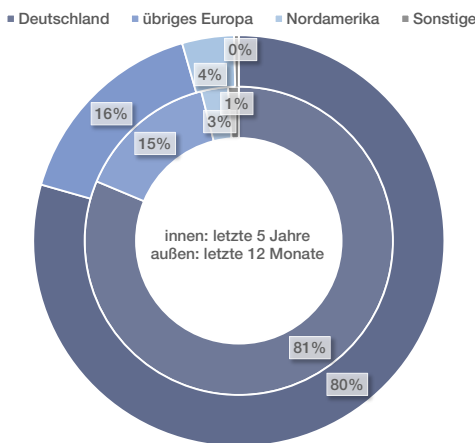
Wohninvestmentmarkt

TAB. 5
Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie

	Gehandelte Einheiten					
	Mai 18	Jan bis Mai 2018	ggü. Jan bis Mai 2017	Jun 2017 bis Mai 2018	ggü. Mai 2017 bis Apr 2018	ggü. Jun 2016 bis Mai 2017
A-Städte	2.800	16.229	- 7 %	37.088	+ 1 %	- 12 %
B-Städte	1.018	11.347	+ 127 %	32.272	+ 2 %	+ 62 %
C-Städte	997	11.845	+ 543 %	19.634	+ 2 %	+ 42 %
D-Städte	302	8.060	+ 9 %	16.798	- 8 %	- 19 %
Sonstige	2.737	12.428	- 9 %	36.073	+ 4 %	- 35 %
Deutschland	7.854	59.909	+ 32 %	141.865	+ 1 %	- 7 %

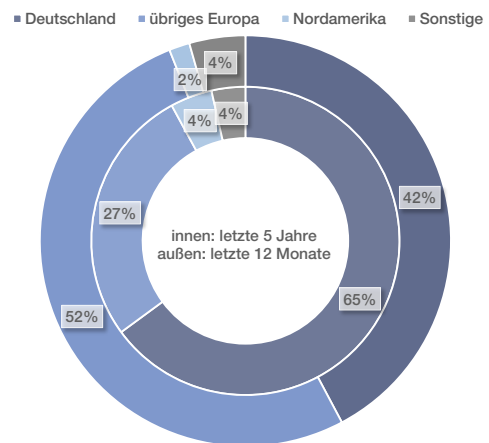
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13
Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft



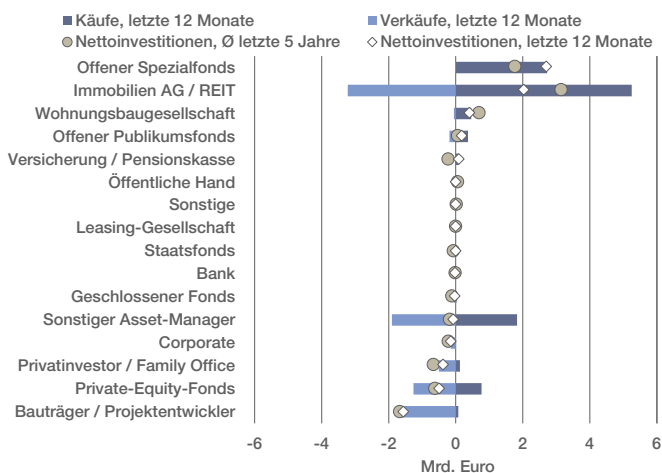
Quelle: Savills

ABB. 14
Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft



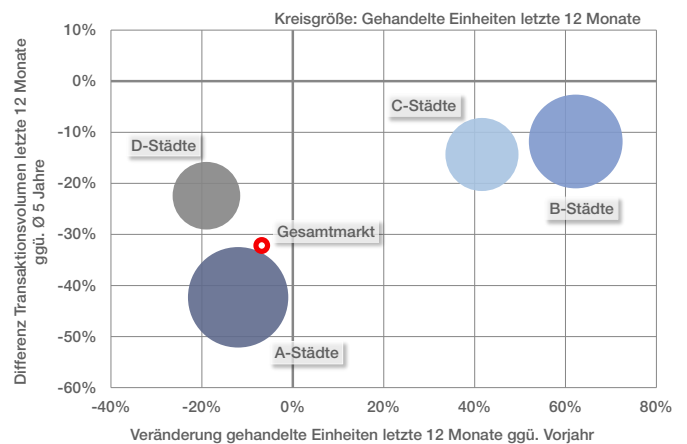
Quelle: Savills

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
Apr 18	Brack Capital-Übernahme (70 %-Anteil)	8.406	unveröffentlicht	Adler Real Estate AG	Redzone Empire Holding Limited
Dez 17	u. a. Dresden, Düsseldorf, Köln, Leipzig, Offenbach	1.742	ca. 670	Corestate Capital AG	CG Gruppe
Mai 18	Berlin, Magdeburg	2.500	unveröffentlicht	Blackstone Group Deutschland	Kauri CAB Management GmbH, Apeiron Capital Ltd
Mrz 18	Bochum, Dortmund	2.000	unveröffentlicht	Forte Capital Deutschland, Proprium Capital Partners	Angelo, Gordon & Co.
Jan 18	Downtown Living Portfolio Hamburg	376	ca. 136	Deutsche Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft	De Københavnske Ejendomselskaber
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.
Feb 18	Erfurt	535	unveröffentlicht	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen	unbekannter Entwickler
Mrz 18	u. a. Düsseldorf, Leverkusen	964	unveröffentlicht	unbekannter Investor	Deutsche Invest Immobilien
Dez 17	Hamburg	320	unveröffentlicht	Round Hill Capital	unbekannter Investor
Mrz 18	Hamburg	160	unveröffentlicht	BMO Real Estate Partners	Aug. Prien Immobilien Gesellschaft, DC Residential
Mai 18	Heidenheim	1.075	unveröffentlicht	Peach Property Group AG	unbekannter Investor
Mai 18	Bonn	276	unveröffentlicht	Bayerische Versorgungskammer	Instone Real Estate
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
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
Mrz 18	Bremen, Hannover, Klein Grönau, Lübeck, Lüneburg	725	ca. 73	BUWOG	unbekannter Investor

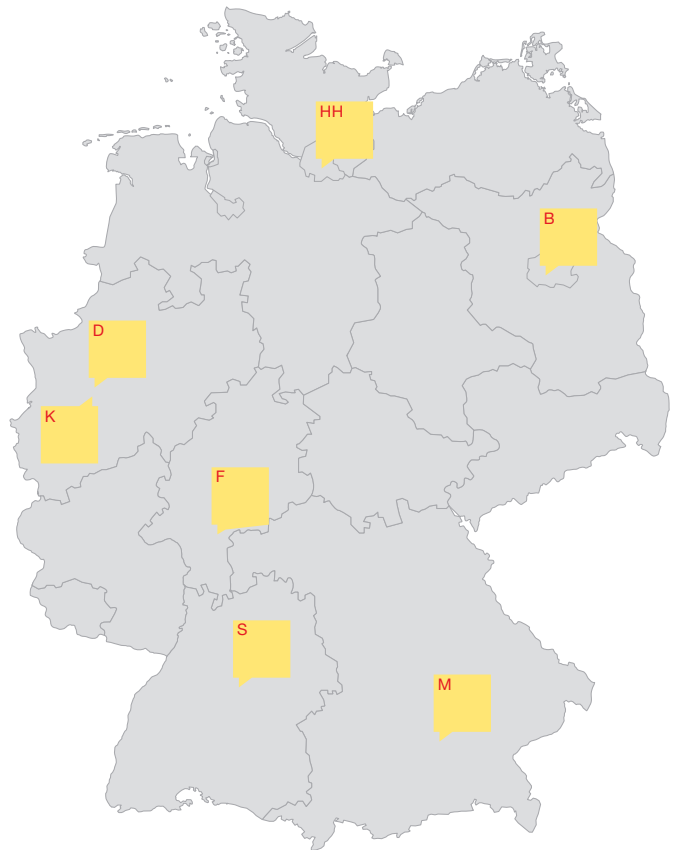
Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

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 Juni 2018

