

Investment Market monthly Deutschland

Juni 2018



Der Markt im Überblick

Gewerbekäufer setzen auf Mietsteigerung – Zahl der Wohnimmobilienkäufer steigt

Gewerbeinvestmentmarkt

■ Auch in der Spätphase des laufenden Zyklus sind die meisten Investoren auf die A-Städte fokussiert. Gegenüber dem Vorjahr entwickelte sich das Transaktionsvolumen aller Top-7-Städte positiver als der Gesamtmarkt (Abb. 5). Möglicherweise hat diese Präferenz für die liquidesten Märkte damit zu tun, dass ein großer Teil des Geldes am Immobilienmarkt vom Anleihemarkt umgeschichtet wurde.

■ Die Renditen dürften in den kommenden Monaten nur noch leicht zurückgehen (Abb. 6). Viele Investoren setzen daher auf mietgetriebene Wertsteigerungen. Wohl auch deshalb fließt mit Abstand am meisten Geld in Büros (Tab. 1), denn hier sind die Chancen auf Mietsteigerungen gut (siehe „[Marktüberblick Top-6-Büromärkte Q2-2018](#)“). Dass auch Objekte abseits der etablierten Nutzungsarten von Interesse sind, äußert sich im überdurchschnittlichen Volumen von Mischobjekten und Sozialimmobilien (Abb. 2).

Wohninvestmentmarkt

■ Am Wohninvestmentmarkt wurde in der ersten Jahreshälfte ein Volumen von etwa 8,8 Mrd. Euro erreicht – 19 % mehr als im Vorjahreszeitraum (Tab. 4). In den letzten zwölf Monaten waren 120 Käufer am Markt aktiv. Das waren fast 17 % mehr als im Rekordjahr 2015. Die Investorenbasis hat sich demnach weiter vergrößert. Da viele dieser Investoren ihre Portfolios ausbauen wollen bzw. ihre Zielvolumina noch nicht erreicht haben, ist auch im weiteren Jahresverlauf von einem hohen Transaktionsvolumen auszugehen (Abb. 9). Dominierende Akteure werden auch weiterhin die Immobilien-AGs und Spezialfonds bleiben (Abb. 15).

■ Vor allem in B- und C-Städten stiegen in den letzten zwölf Monaten die Volumina an (Abb. 16). Umsatzstärkste Städte waren hier Leipzig und Dresden. Diese Städte weisen nicht nur eine hohe Liquidität auf, ihre Haushaltsprognosen sind zudem ähnlich günstig wie die der A-Städte (Ø + 6,4 % bis 2030).

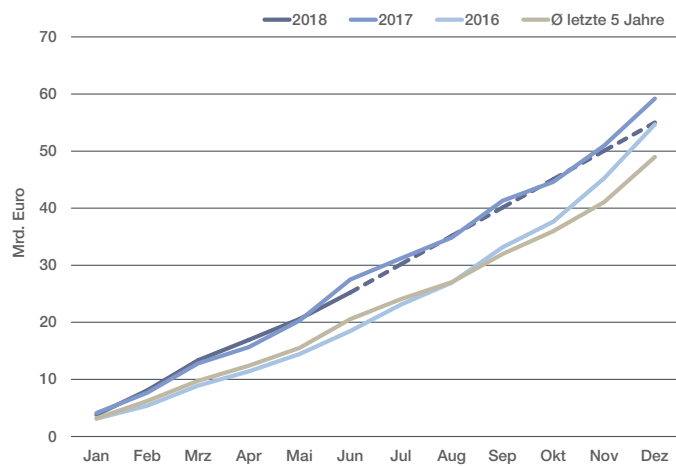
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1
Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jun 2018	Jan bis Jun 2018	ggü. Jan bis Jun 2017	Jul 2017 bis Jun 2018	ggü. Jun 2017 bis Mai 2018	ggü. Jul 2016 bis Jun 2017
Büro	1.732	10.009	- 4 %	23.744	- 3 %	- 12 %
Einzelhandel	905	5.030	- 19 %	13.312	+ 1 %	- 11 %
Industrie/Logistik	374	3.152	- 45 %	6.648	- 26 %	- 22 %
Hotel	162	1.493	+ 41 %	2.997	- 1 %	- 14 %
Entwicklungsgrundstücke	292	958	+ 81 %	1.707	+ 9 %	+ 40 %
Sonstige	1.177	4.576	+ 29 %	8.512	+ 5 %	+ 1 %
Gesamt	4.642	25.219	- 8 %	56.919	- 4 %	- 11 %

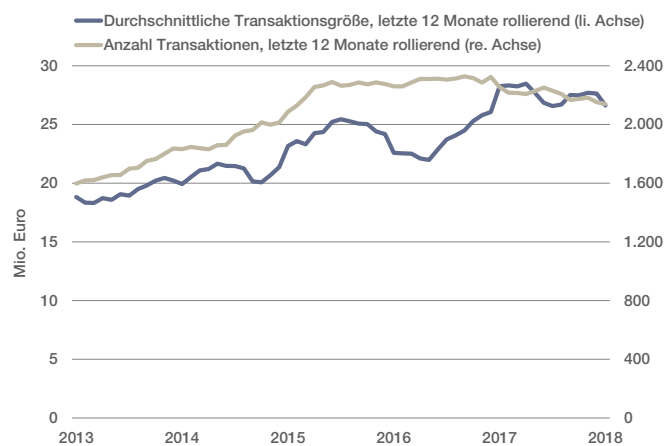
Quelle: Savills

ABB. 1
Kumuliertes Transaktionsvolumen



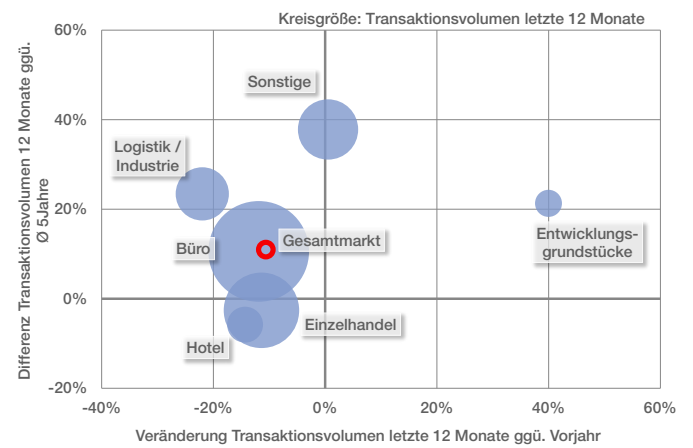
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3
Transaktionszahl und -größe



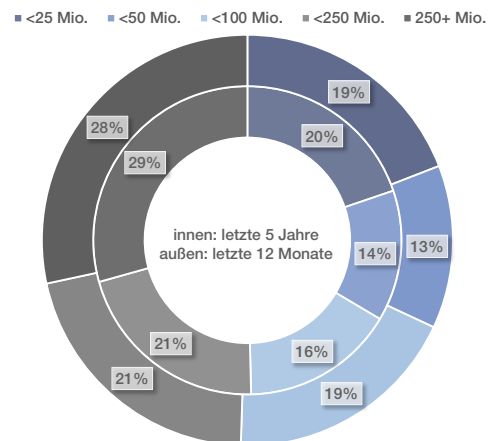
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 2
Nutzungsarten: Niveau und Momentum



Quelle: Savills

ABB. 4
Transaktionsvolumen nach Dealgröße



Quelle: Savills

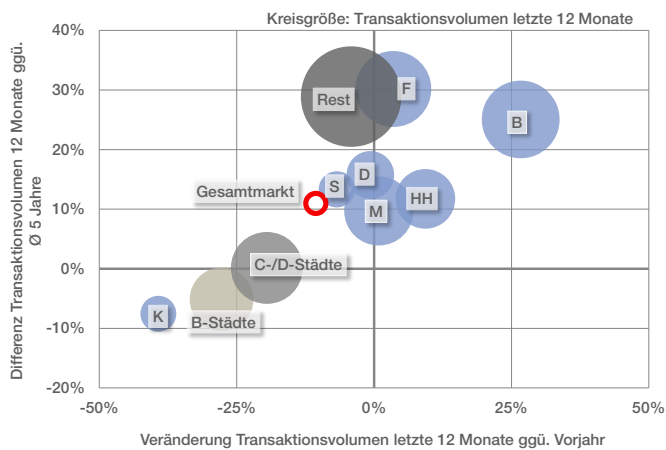
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jun 2018	Jan bis Jun 2018	ggü. Jan bis Jun 2017	Jul 2017 bis Jun 2018	ggü. Jun 2017 bis Mai 2018	ggü. Jul 2016 bis Jun 2017
Berlin (B)	496	2.393	- 12 %	7.509	- 1 %	+ 27 %
Düsseldorf (D)	51	1.119	- 2 %	2.817	- 9 %	- 1 %
Frankfurt (F)	860	2.933	+ 38 %	7.167	+ 6 %	+ 3 %
Hamburg (HH)	506	2.291	+ 61 %	4.420	- 1 %	+ 9 %
Köln (K)	34	723	- 43 %	1.596	- 15 %	- 39 %
München (M)	153	2.759	+ 36 %	5.938	- 2 %	+ 1 %
Stuttgart (S)	56	835	+ 47 %	1.628	- 12 %	- 7 %
Deutschland	4.642	25.219	- 8 %	56.919	- 4 %	- 11 %

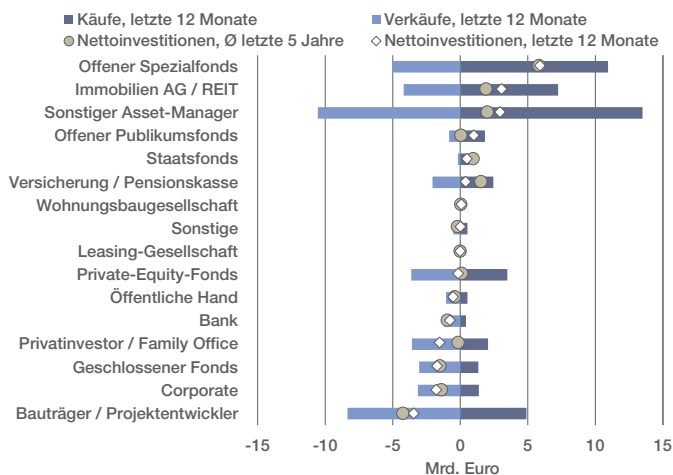
Quelle: Savills

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



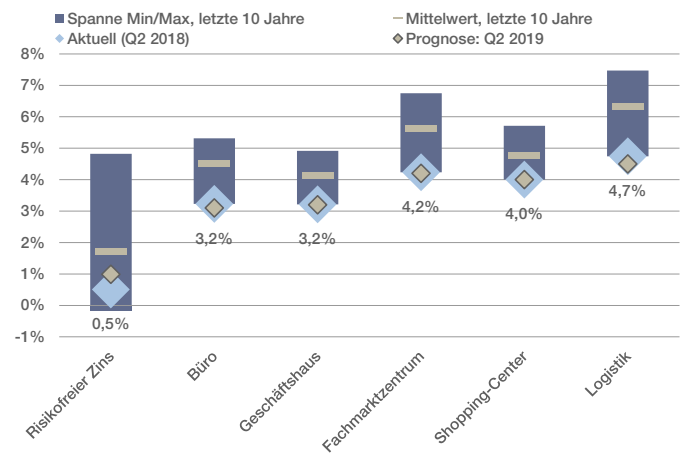
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 7 **Investorentypen**



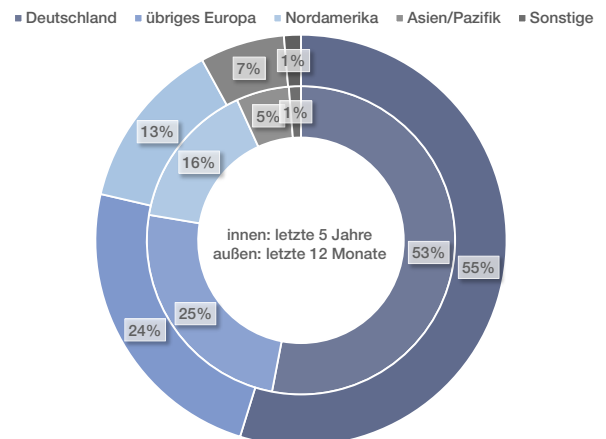
Quelle: Savills

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
Jun 18	Klinikportfolio (50%-Anteil)	bundesweit	Sozialimmobilie	ca. 815	n/a	Primonial	Medical Properties Trust
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)	bundesweit	Logistik / Industrie	unveröffentlicht	447.500	Frasers Centrepoint Limited	Alpha Industrial GmbH & Co. KG
Apr 18	Geneba-Portfolio (17 Objekte)	bundesweit	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	CapitalLand 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, Böblingen, Bochum	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
Jan 18	Correo Quartier	München	Büro	ca. 275	45.300	Credit Suisse (Deutschland) AG	Deutsche Postbank AG
Mrz 18	aviva Munich	München	Büro	unveröffentlicht	60.000	Korea Investment Corporation (KIC)	KGAL GmbH & Co. KG
Feb 18	SZ Tower	München	Büro	ca. 244	62.200	Art-Invest Real Estate GmbH & Co KG	AXA Real Estate Investment Managers, Norges Bank
Jun 18	TSK1	Frankfurt am Main	Büro	ca. 237	65.500	Credit Suisse (Deutschland) AG	Officefirst
Mai 18	Portfolio (4 Objekte)	u. a. Aschheim, Düsseldorf, Köln	Büro	ca. 230	101.000	LGT Capital Partners, JP Morgan Asset Management	publity AG
Feb 18	Pollux-Portfolio (10 Objekte)	u. a. Duisburg, Düsseldorf, Hamburg	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	91.000	Aermont Capital LLP	Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Feb 18	Altes Polizeipräsidium	Frankfurt am Main	Büro	ca. 213	n/a	Gerchgroup	Land Hessen
Apr 18	Portfolio (15 Objekte)	u. a. Dresden, Düren, Essen	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	85.000	Corpus Sireo Asset Management Residential GmbH	DIC Asset AG
Feb 18	Atlas	München	Büro	ca. 190	26.000	Allianz Real Estate GmbH Germany	Art-Invest Real Estate GmbH & Co KG
Apr 18	Artemis (11 Objekte)	n/a	Büro	unveröffentlicht	110.400	Swiss Life AG	Goldman Sachs
Jan 18	Portfolio (4 Objekte)	u. a. Frankfurt, Hamburg, Ratingen	Büro	unveröffentlicht	83.300	unveröffentlicht	unveröffentlicht

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

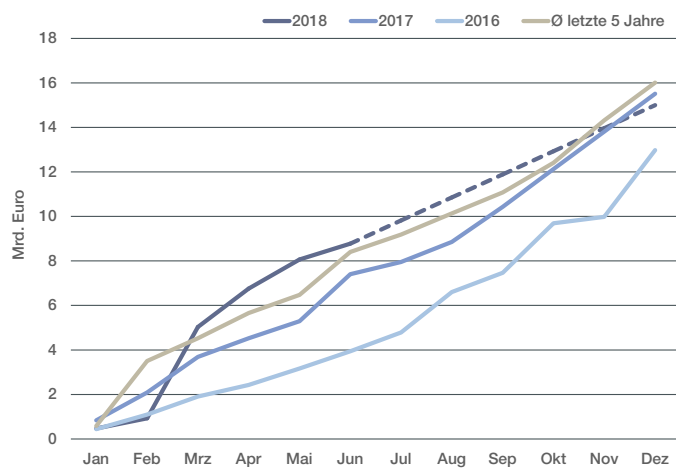
Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jun 2018	Jan bis Jun 2018	ggü. Jan bis Jun 2017	Jul 2017 bis Jun 2018	ggü. Jun 2017 bis Mai 2018	ggü. Jul 2016 bis Jun 2017
A-Städte	155	2.816	- 19 %	6.426	- 6 %	- 2 %
B-Städte	153	1.684	+ 82 %	3.413	- 6 %	+ 56 %
C-Städte	115	1.713	+ 290 %	2.476	- 5 %	+ 72 %
D-Städte	115	915	+ 64 %	1.586	- 1 %	+ 27 %
Sonstige	173	1.651	- 18 %	2.988	- 18 %	- 40 %
Deutschland	711	8.778	+ 19 %	16.889	- 8 %	+ 3 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

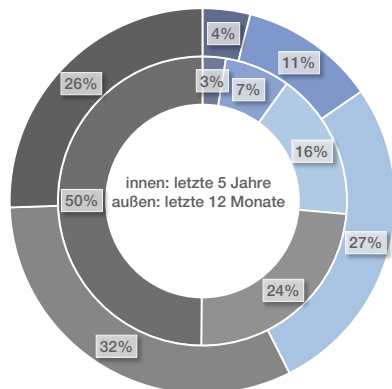
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

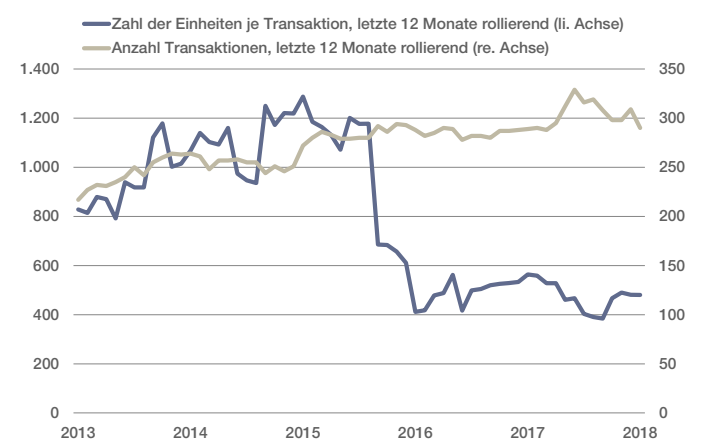
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

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



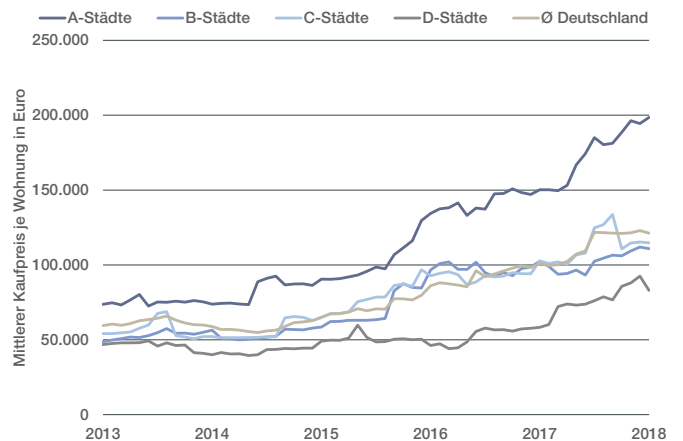
Quelle: Savills

ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 12 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

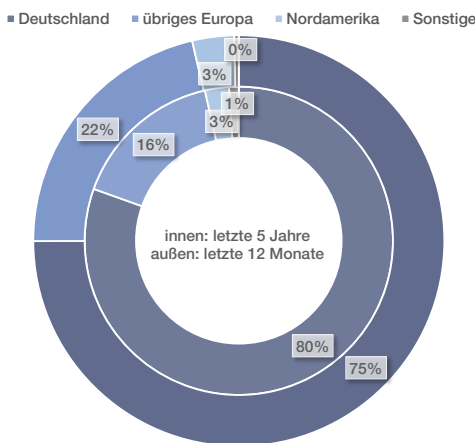
Wohninvestmentmarkt

TAB. 5
Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie

	Gehandelte Einheiten					
	Jun 2018	Jan bis Jun 2018	ggü. Jan bis Jun 2017	Jul 2017 bis Jun 2018	ggü. Jun 2017 bis Mai 2018	ggü. Jul 2016 bis Jun 2017
A-Städte	667	14.897	- 28 %	32.373	- 8 %	- 26 %
B-Städte	1.451	12.948	+ 60 %	30.787	- 5 %	+ 44 %
C-Städte	734	15.458	+ 341 %	21.582	- 4 %	+ 54 %
D-Städte	3.218	11.857	+ 33 %	19.099	+ 10 %	- 11 %
Sonstige	1.893	19.470	- 9 %	35.466	- 14 %	- 43 %
Deutschland	7.963	74.630	+ 19 %	139.307	- 6 %	- 15 %

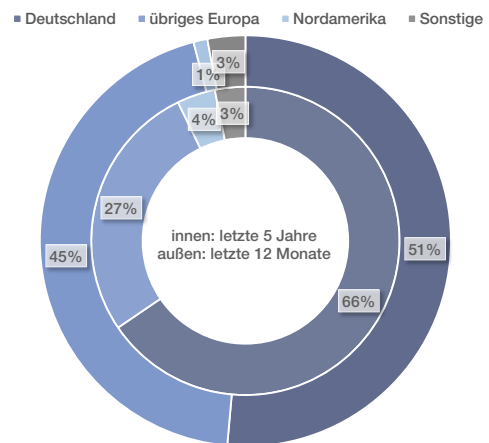
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesca

ABB. 13
Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft



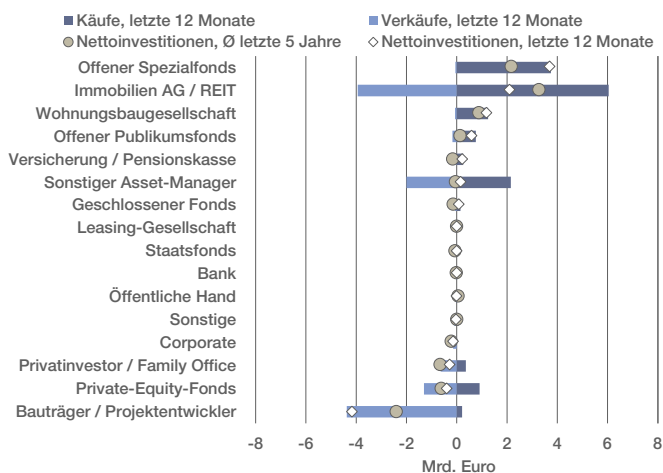
Quelle: Savills

ABB. 14
Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft



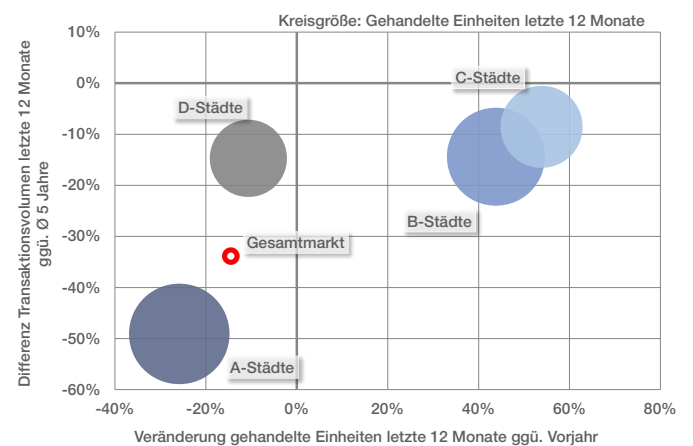
Quelle: Savills

ABB. 15
Transaktionsvolumen nach Investorentyp



Quelle: Savills

ABB. 16
Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie



Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesca

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	27.177	unveröffentlicht	Vonovia SE	BUWOG
Apr 18	Brack Capital-Übernahme (70 %-Anteil)	8.406	unveröffentlicht	Adler Real Estate AG	Redzone Empire Holding Limited
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.
Mai 18	Berlin	690	ca. 150	GEWOBAG	Off Immobilien-Beteiligungs GmbH
Jan 18	Downtown Living Portfolio Hamburg	376	ca. 136	Deutsche Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft	De Københavnske Ejendomsselskaber
Mrz 18	u. a. Frankfurt, Mainz, Wiesbaden	925	unveröffentlicht	Round Hill Capital, Starwood Capital, Stepstone	unbekannter Investor
Feb 18	Erfurt	535	unveröffentlicht	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen	unbekannter Entwickler
Apr 18	bundesweit	2.843	ca. 115	Benson Elliot Capital Management	Adler Real Estate AG
Mrz 18	u. a. Düsseldorf, Leverkusen	964	unveröffentlicht	unbekannter Investor	Deutsche Invest Immobilien
Mrz 18	Berlin, Butzbach, Mainz	391	ca. 106	Industria GmbH	Ten Brinke Groep B.V.
Mrz 18	Hamburg	160	unveröffentlicht	BMO Real Estate Partners	Aug. Prien Immobilien Gesellschaft, DC Residential
Mai 18	Berlin	568	unveröffentlicht	Covivio Immobilien GmbH	unbekannter Investor
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
Jun 18	Zwickau	2.940	ca. 90	ZBI Zentral Boden Immobilien	Venovia SE
Mrz 18	Düren, Haan, Leverkusen, Wuppertal	940	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	Deutsche Invest Immobilien
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

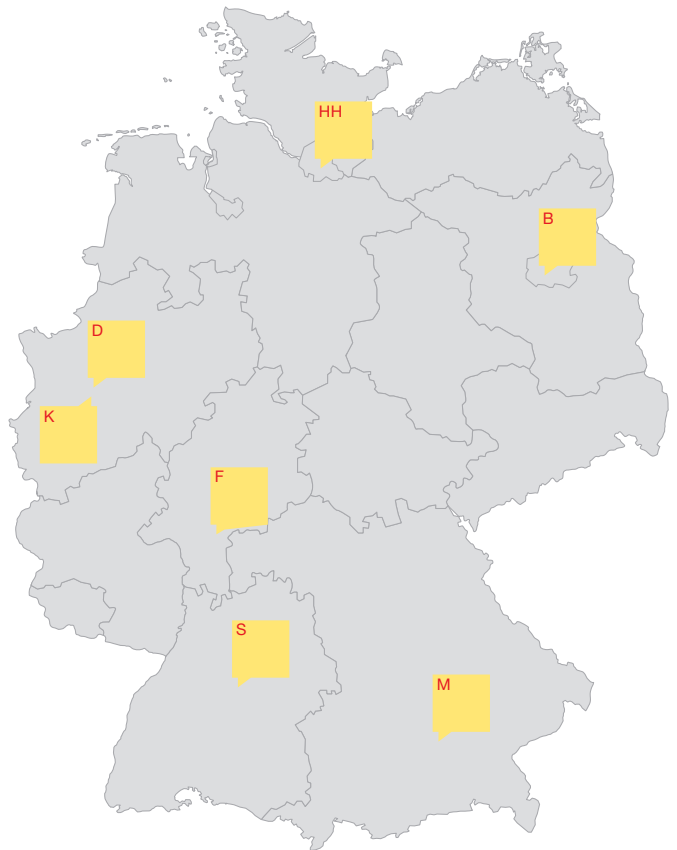
Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

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 Juli 2018

