

Investment Market monthly Deutschland

Juli 2018



Der Markt im Überblick

Mischnutzung weiter en vogue – Steigende Bedeutung ausländischer Wohninvestoren

Gewerbeinvestmentmarkt

■ Am deutschen Gewerbeinvestmentmarkt gewinnen gemischt genutzte Immobilien und Portfolios mit Objekten verschiedener Nutzung immer mehr an Bedeutung. In den letzten zwölf Monaten entfielen über 11 % des Transaktionsvolumens auf solche Objekte oder Pakete, während es im Mittel der letzten fünf Jahre nur rund 5 % waren. Dies deutet womöglich darauf hin, dass immer mehr Investoren auf die langfristige Stabilität der Mieteinnahmen fokussieren und weniger Wert auf die Art der Mieteinnahme legen (siehe auch „[Novellierung Nahversorgung](#)“).

■ Nicht nur die A-Städte stehen bei Investoren hoch im Kurs (Tab. 2), sondern auch deren Umland. In den letzten zwölf Monaten entfielen auf das Umland über 5,8 Mrd. Euro bzw. 10 % des Volumens, während es im Fünf-Jahres-Durchschnitt nur etwa 8% waren. Mögliche Gründe dürften die höhere Liquidität im Vergleich zu vielen B- oder C- Städten und die günstigen Wachstumsperspektiven dieser Ballungsräume sein.

Wohninvestmentmarkt

■ Der Anteil ausländischer Käufer lag in den letzten zwölf Monaten bei 27 % und damit über dem Fünf-Jahres-Mittel von 20 %. An Bedeutung gewannen vor allem Investoren aus dem europäischen Ausland (Abb. 13). Angesichts guter Fundamentaldaten und in Erwartung steigender Mieten dürfte die Nachfrage seitens ausländischer Investoren hoch bleiben.

■ In den letzten zwölf Monaten wurden Mikroapartmentanlagen für etwa 1,8 Mrd. Euro gehandelt. Der Anteil am gesamten Wohnimmobilien-Transaktionsvolumen lag somit bei fast 11 % und damit deutlich über dem Fünf-Jahres-Mittel von knapp 3 %. Vor dem Hintergrund einer weiterhin regen Projektentwicklungstätigkeit bei Mikroapartmentanlagen für Studierende und Nicht-Studierende (siehe „[Im Fokus Studentenwohnungsmarkt Deutschland](#)“) ist zu erwarten, dass solche Objekte auch zukünftig einen signifikanten Anteil am Transaktionsgeschehen haben werden.

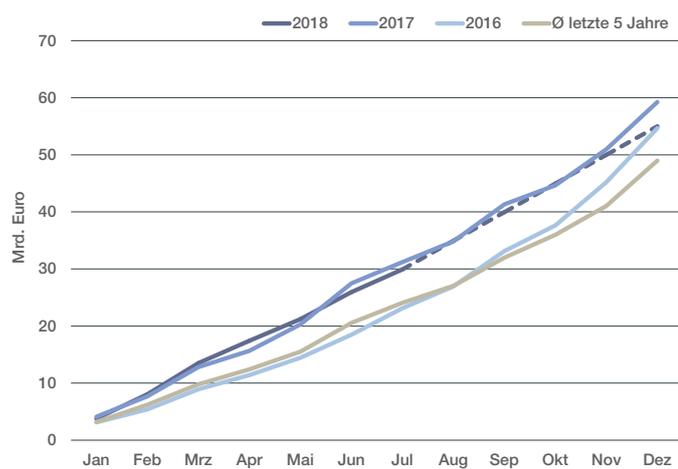
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jul 2018	Jan bis Jul 2018	ggü. Jan bis Jul 2017	Aug 2017 bis Jul 2018	ggü. Jul 2017 bis Jun 2018	ggü. Aug 2016 bis Jul 2017
Büro	1.659	11.813	- 7 %	23.134	- 3 %	- 18 %
Einzelhandel	741	6.174	- 8 %	13.971	+ 2 %	+ 1 %
Industrie/Logistik	791	4.052	- 33 %	7.280	+ 9 %	- 12 %
Hotel	161	1.703	+ 40 %	3.051	+/- 0 %	- 7 %
Entwicklungsgrundstücke	107	1.137	+ 57 %	1.738	- 5 %	+ 34 %
Sonstige	522	5.046	+ 35 %	8.790	+ 3 %	+ 11 %
Gesamt	3.980	29.924	- 4 %	57.964	+/- 0 %	- 8 %

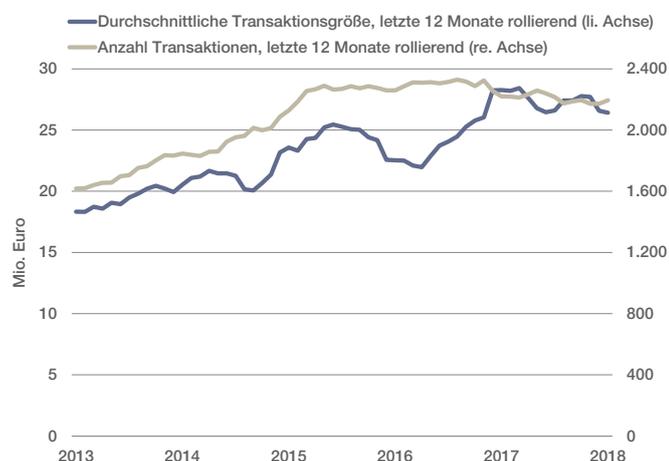
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



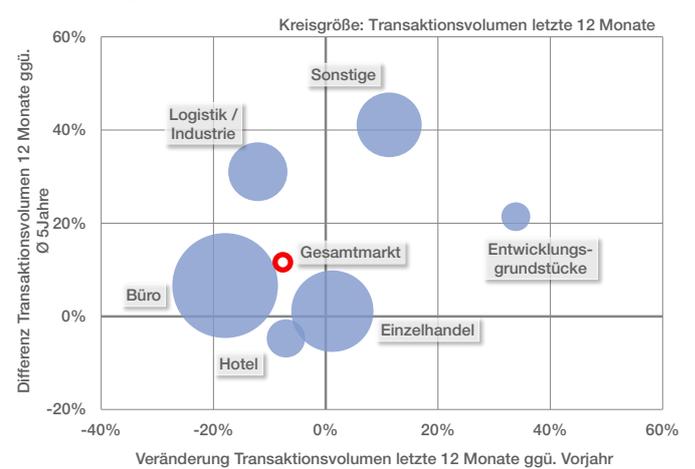
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



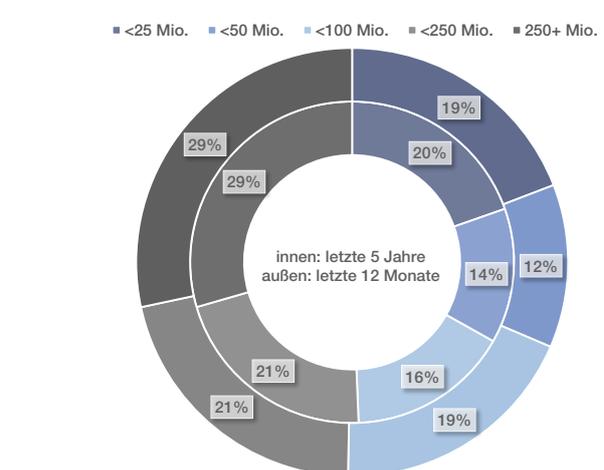
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

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



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

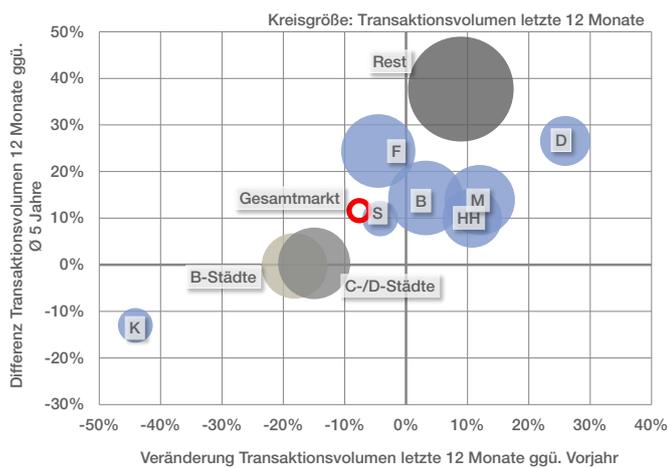
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jul 2018	Jan bis Jul 2018	ggü. Jan bis Jul 2017	Aug 2017 bis Jul 2018	ggü. Jul 2017 bis Jun 2018	ggü. Aug 2016 bis Jul 2017
Berlin (B)	635	3.117	- 21 %	6.996	- 8 %	+ 3 %
Düsseldorf (D)	334	1.478	+ 27 %	3.147	+ 11 %	+ 26 %
Frankfurt (F)	36	2.971	+ 20 %	6.826	- 5 %	- 5 %
Hamburg (HH)	255	2.547	+ 49 %	4.386	- 1 %	+ 11 %
Köln (K)	90	816	- 44 %	1.516	- 5 %	- 44 %
München (M)	372	3.122	+ 48 %	6.188	+ 5 %	+ 12 %
Stuttgart (S)	19	854	+ 35 %	1.583	- 3 %	- 4 %
Deutschland	3.980	29.924	- 4 %	57.964	+/- 0 %	- 8 %

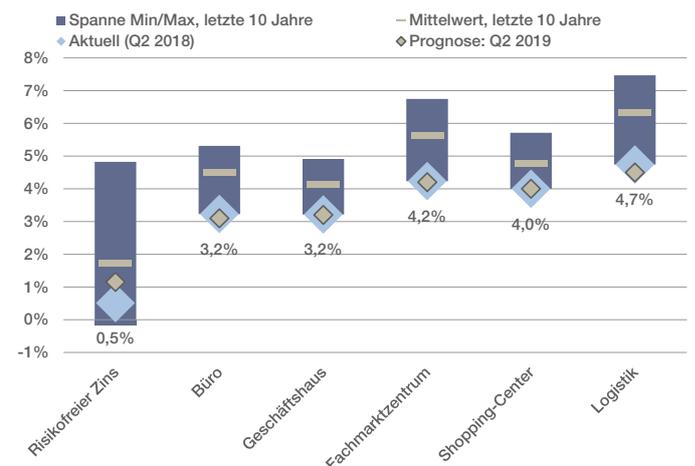
Quelle: Savills

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



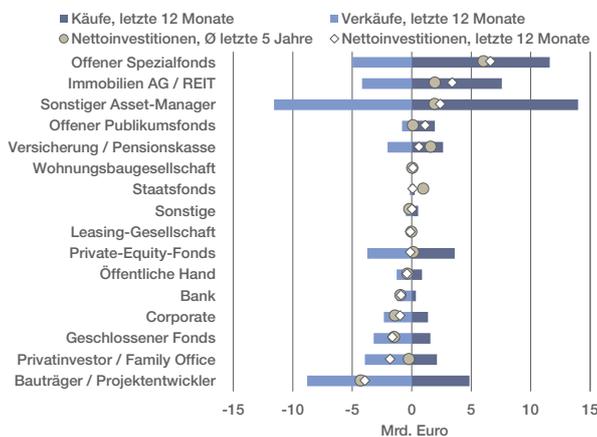
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 6 **Spitzenrenditen**



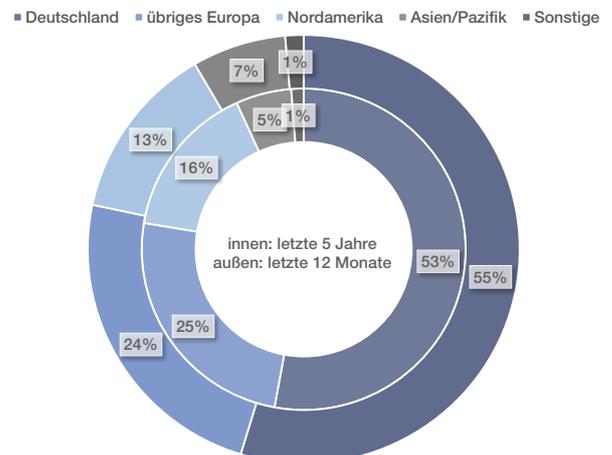
Quelle: Focus Economics, Savills / Hinweise: jeweils Quartalsendwerte, risikofreier Zins = Bundesanleihe 10J, Spitzenrenditen = Ø Top 7

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 ²)	Käufer	Verkäufer
Apr 18	Brack Capital-Portfolio (70%)	bundesweit	Mischobjekt	unveröffentlicht	722.000	Adler Real Estate AG	u. a. Redzone Empire Holding Limited
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
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
Jun 18	Geschäftshausensemble	Berlin	Handelsimmobilie	ca. 300	22.500	BMO Real Estate Partners	RFR-Holding GmbH, DC Values
Mai 18	Hilton Berlin	Berlin	Hotel/Gastronomie	ca. 297	n/a	Aroundtown Property Holdings Plc.	Park Hotels & Resorts Inc., unbekannter Investor
Jun 18	Quartier Four - Tower 4	Frankfurt am Main	Büro	unveröffentlicht	22.700	Union Investment Real Estate GmbH	Groß & Partner Grundstücksentwicklung
Jun 18	Olympus Zentrale	Hamburg	Büro	unveröffentlicht	48.400	Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, Hines Immobilien	Zech Group, unbekannter Investor
Jul 18	Portfolio (2 Objekte)	Ergolding, Marl	Logistik-/Industrie	unveröffentlicht	283.200	Goodman Property Investors, EPF	Goodman Property Investors
Mrz 18	Aviva Munich	München	Büro	unveröffentlicht	60.000	Korea Investment Corporation (KIC)	KGAL GmbH & Co. KG
Jul 18	Portfolio (5 Objekte)	u. a. Apfelstädt, Duisburg, Forcheim	Logistik-/Industrie	unveröffentlicht	263.000	Blackstone Group Deutschland GmbH	Hines Immobilien GmbH
Feb 18	SZ Tower	München	Büro	ca. 244	62.200	Art-Invest Real Estate GmbH & Co KG	AXA Real Estate Investment Managers
Jun 18	TSK1	Frankfurt am Main	Büro	ca. 237	65.500	Credit Suisse (Deutschland) AG	Officefirst
Jul 18	Zalando-Campus	Berlin	Büro	ca. 235	43.800	Hines Immobilien GmbH	Capstone Asset Management, L'Etoile
Mai 18	Portfolio (4 Objekte)	u. a. Aschheim, Düsseldorf,	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	Kino	unveröffentlicht	91.000	Aermont Capital LLP	Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

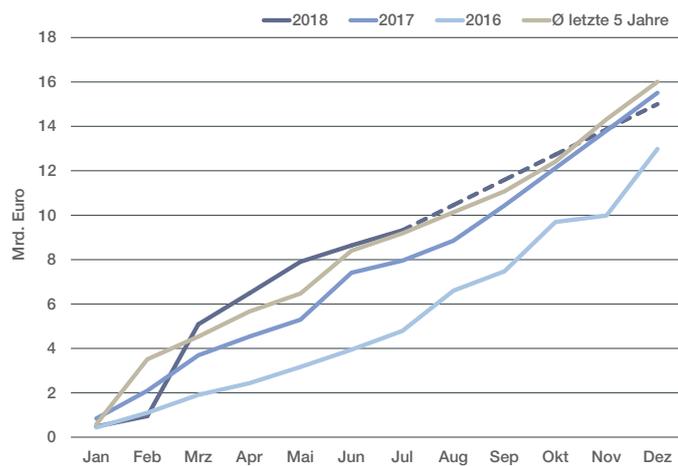
Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Jul 2018	Jan bis Jul 2018	ggü. Jan bis Jul 2017	Aug 2017 bis Jul 2018	ggü. Jul 2017 bis Jun 2018	ggü. Aug 2016 bis Jul 2017
A-Städte	415	3.444	- 6 %	6.878	+ 4 %	+ 11 %
B-Städte	110	1.556	+ 53 %	3.194	+ 1 %	+ 45 %
C-Städte	38	1.681	+ 219 %	2.355	- 2 %	+ 61 %
D-Städte	13	850	+ 21 %	1.376	- 9 %	+ 4 %
Sonstige	107	1.787	- 13 %	3.076	+ 2 %	- 38 %
Deutschland	682	9.318	+ 17 %	16.879	+ 1 %	+ 5 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

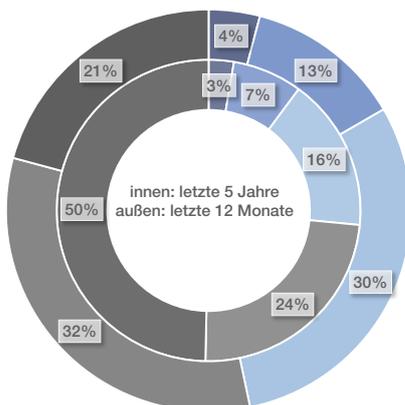
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



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

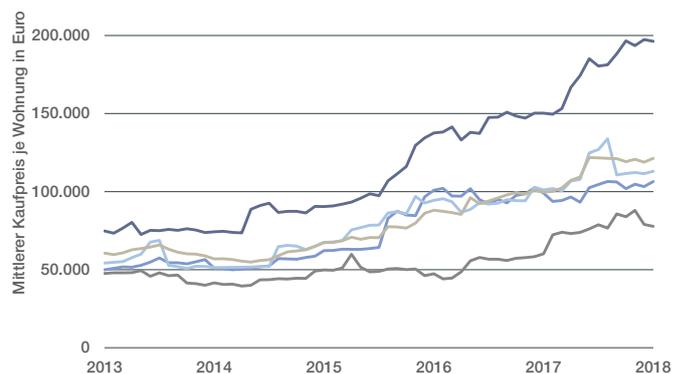
ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 12 **Preisentwicklung**

- A-Städte
- B-Städte
- C-Städte
- D-Städte
- Ø Deutschland



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

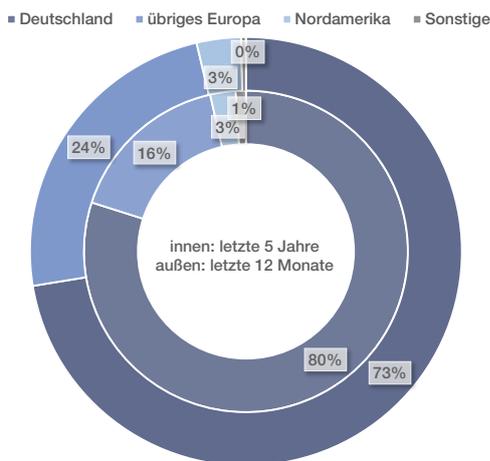
Wohninvestmentmarkt

TAB. 5
Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie

	Gehandelte Einheiten					
	Jul 2018	Jan bis Jul 2018	ggü. Jan bis Jul 2017	Aug 2017 bis Jul 2018	ggü. Jul 2017 bis Jun 2018	ggü. Aug 2016 bis Jul 2017
A-Städte	2.242	18.405	- 15 %	35.037	+ 4 %	- 15 %
B-Städte	523	13.471	+ 43 %	29.990	- 3 %	+ 35 %
C-Städte	176	15.634	+ 254 %	20.847	- 3 %	+ 44 %
D-Städte	39	11.896	+ 15 %	17.699	- 7 %	- 20 %
Sonstige	785	20.550	- 8 %	35.582	- 1 %	- 43 %
Deutschland	3.765	79.956	+ 17 %	139.155	- 1 %	- 14 %

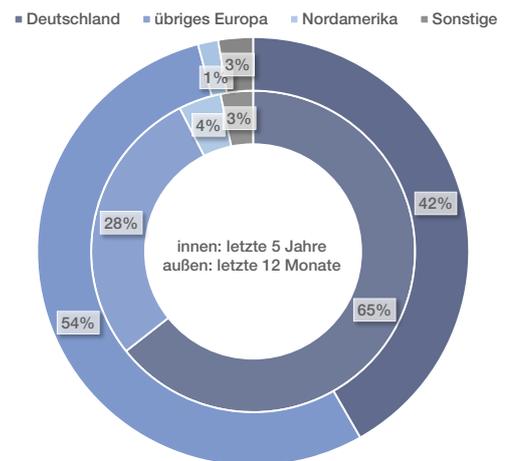
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13
Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft



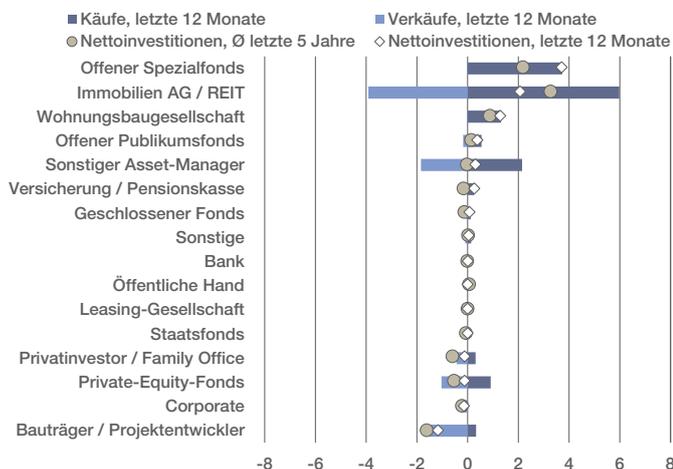
Quelle: Savills

ABB. 14
Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft



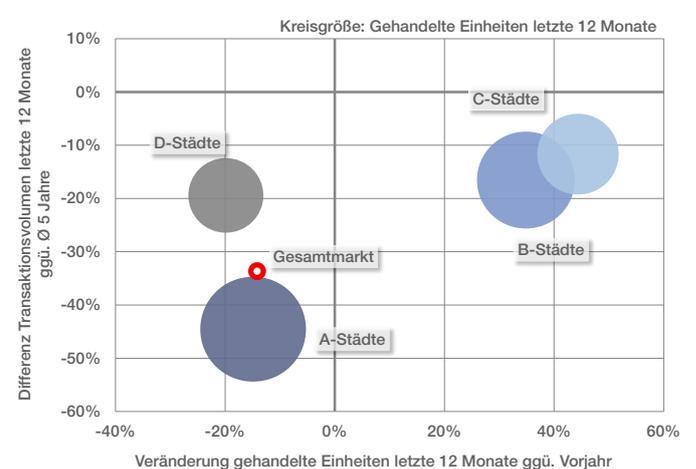
Quelle: Savills

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	27.176	unveröffentlicht	Vonovia SE	BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH
Mai 18	Berlin, Magdeburg	2.500	unveröffentlicht	Blackstone Group Deutschland GmbH	Kauri CAB Management GmbH, Apeiron Capital Ltd.
Mrz 18	Bochum, Dortmund	2.000	ca. 151	Forte Capital Deutschland GmbH, Proprium Capital	Angelo Gordon
Mai 18	Berlin	690	unveröffentlicht	GEWOBAG	Off Immobilien-Beteiligungs GmbH
Mrz 18	Frankfurt, Wiesbaden	925	unveröffentlicht	Round Hill Capital, Starwood, Stepstone Real Estate	unbekannter Investor
Feb 18	Erfurt	535	unveröffentlicht	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen	unbekannter Entwickler
Apr 18	bundesweit	2.843	ca. 115	Benson Elliot Capital, Adler Real Estate AG	Adler Real Estate AG
Mai 18	Berlin	unveröffentlicht	ca. 111	Covivio Immobilien GmbH	unbekannter Investor
Mrz 18	Düren, Düsseldorf, Leichlingen, Leverkusen	964	unveröffentlicht	unbekannter Investor	Deutsche Invest Immobilien (d.i.i.)
Jun 18	Berlin, Butzbach, Mainz	391	ca. 106	Industria GmbH	Ten Brinke Groep B.V.
Jul 18	Berlin, Dresden	unveröffentlicht	ca. 106	Covivio Immobilien GmbH	unbekannter Investor
Mrz 18	Hamburg	160	unveröffentlicht	BMO Real Estate Partners	Aug. Prien Immobilien, DC Residential
Jun 18	Berlin	568.	unveröffentlicht	Covivio Immobilien GmbH	Akzent Berlin-Weißensee Am Steinberg GbR
Mai 18	Heidenheim an der Brenz	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	unveröffentlicht	ZBI Zentral Boden Immobilien, Union Investment	Vonovia SE
Mrz 18	Düren, Haan, Leverkusen, Wuppertal	940	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	Deutsche Invest Immobilien (d.i.i.)
Mrz 18	Regensburg	190	ca. 80	Deutsche Asset One GmbH	Hubert Haupt Immobilien, Bucher Properties GmbH
Mrz 18	Bremen, Hannover, Lübeck, Lüneburg	725	ca. 73	BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	unbekannter Investor

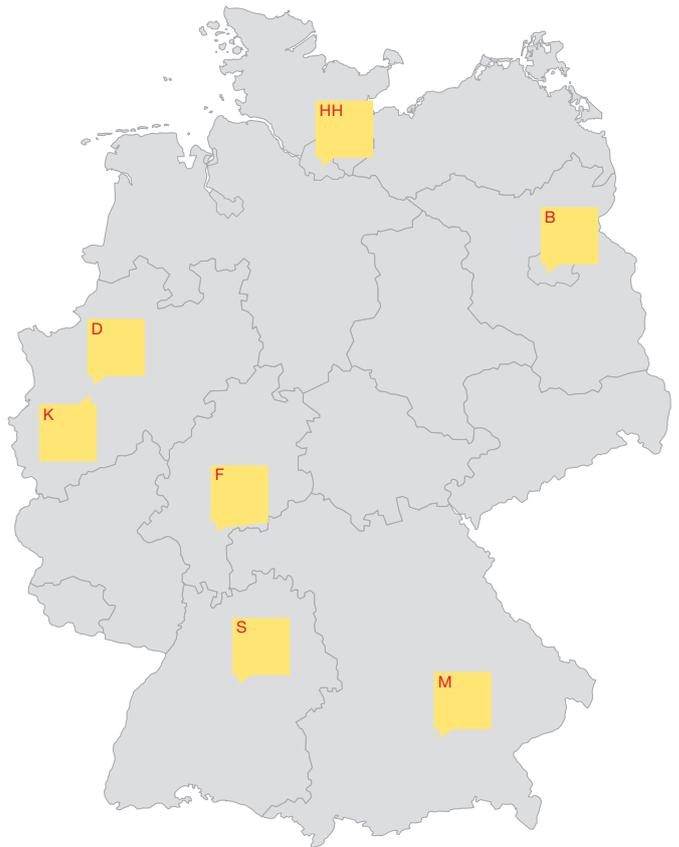
Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

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 August 2018

