

# Investment Market monthly Deutschland

August 2018



## Der Markt im Überblick

Dynamik an den Investmentmärkten für Gewerbe- und Wohnimmobilien hält an

### Gewerbeinvestmentmarkt

■ Die Dynamik am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat auch im August nicht nachgelassen. Das Transaktionsvolumen summierte sich auf knapp 4,2 Mrd. Euro und lag damit nur leicht unter dem monatlichen Durchschnittswert in diesem Jahr (ca. 4,3 Mrd. Euro; Tab. 1, Abb. 1).

■ Im Hinblick auf die Investorenherkunft waren einheimische Investoren in den letzten zwölf Monaten nicht nur die mit Abstand größte Käufergruppe (Abb. 8), sie waren auch die größten Nettokäufer und investierten netto 1,5 Mrd. Euro (= Ankaufs- abzüglich Verkaufsvolumen). Auch Investoren aus der Region Asien/Pazifik waren per Saldo auf der Käuferseite (ca. 0,8 Mrd. Euro), wohingegen nordamerikanische (- 1,2 Mrd. Euro) und europäische Investoren (- 0,8 Mrd. Euro) netto deutsche Gewerbeimmobilien verkauften.

### Wohninvestmentmarkt

■ Am Investmentmarkt für deutsche Wohnimmobilien zeichnet sich das zweithöchste Transaktionsvolumen im aktuellen Marktzyklus ab (Abb. 9). Haupttriebfeder dürften die weiterhin exzellenten Rahmenbedingungen an den Nutzermärkten sein. So sind die Wohnungsmieten im Durchschnitt der 127 größten Immobilienmärkte seit 21 Jahren nicht mehr gesunken. Vielerorts sind weitere Mietsteigerungen wahrscheinlich. In Folge dessen dürfte die Nachfrage am Investmentmarkt hoch bleiben, so dass bis Jahresende von einem Volumen von bis zu 16 Mrd. Euro auszugehen ist.

■ In den letzten zwölf Monaten wurden lediglich in den C- und D-Städten mehr Wohnungen als im Langfristmittel gehandelt (Abb. 16). Die Durchschnittspreise der gehandelten Wohnungen blieben in diesen Städten jedoch zuletzt relativ stabil (Abb. 12). Dies könnte auf eine verbesserte Angebotssituation hindeuten oder darauf, dass mittlerweile auch schlechtere Lage- oder Objektqualitäten akzeptiert werden.

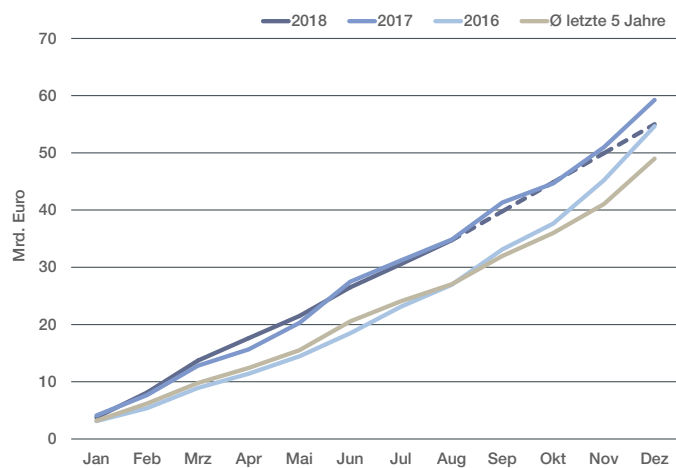
# Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Aug 2018	Jan bis Aug 2018	ggü. Jan bis Aug 2017	Sep 2017 bis Aug 2018	ggü. Aug 2017 bis Jul 2018	ggü. Sep 2016 bis Aug 2017
Büro	1.407	13.373	- 8 %	22.873	- 2 %	- 18 %
Einzelhandel	934	7.270	- 3 %	14.245	+ 1 %	+ 3 %
Industrie/Logistik	184	4.469	- 29 %	7.423	- 1 %	- 11 %
Hotel	160	1.891	+ 38 %	3.082	+/- 0 %	- 9 %
Entwicklungsgrundstücke	67	1.212	+ 41 %	1.680	- 4 %	+ 24 %
Sonstige	1.413	6.516	+ 56 %	9.825	+ 11 %	+ 28 %
<b>Gesamt</b>	<b>4.165</b>	<b>34.731</b>	<b>+/- 0 %</b>	<b>59.128</b>	<b>+ 1 %</b>	<b>- 5 %</b>

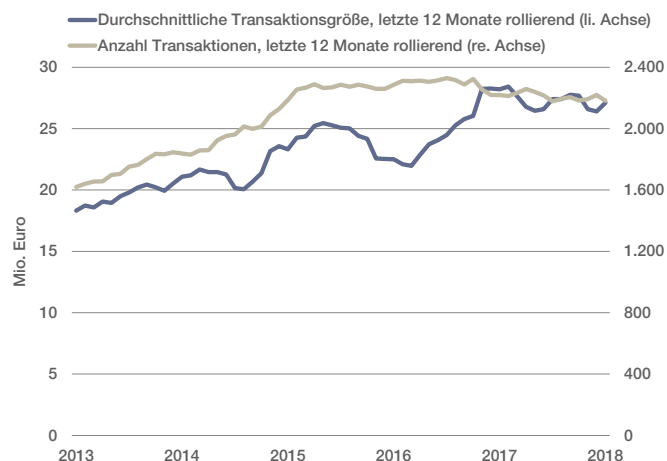
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



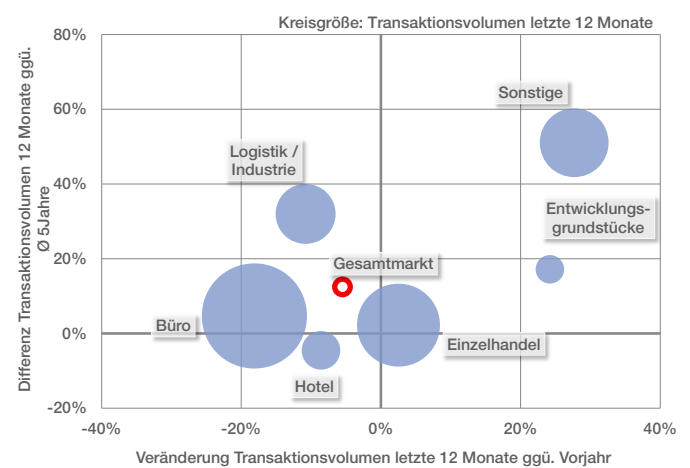
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



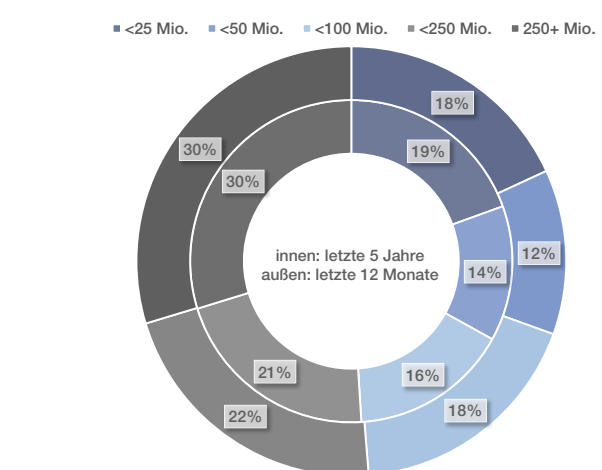
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

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



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

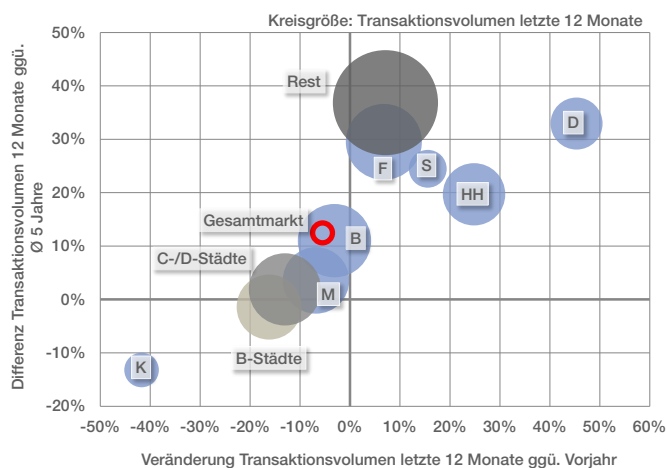
# Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Aug 2018	Jan bis Aug 2018	ggü. Jan bis Aug 2017	Sep 2017 bis Aug 2018	ggü. Aug 2017 bis Jul 2018	ggü. Sep 2016 bis Aug 2017
Berlin (B)	468	3.585	- 23 %	6.800	- 3 %	- 3 %
Düsseldorf (D)	438	1.920	+ 44 %	3.423	+ 9 %	+ 45 %
Frankfurt (F)	638	3.704	+ 35 %	7.292	+ 5 %	+ 7 %
Hamburg (HH)	695	3.242	+ 73 %	4.920	+ 12 %	+ 25 %
Köln (K)	22	838	- 43 %	1.514	+/- 0 %	- 42 %
München (M)	62	3.197	+ 15 %	5.587	- 10 %	- 7 %
Stuttgart (S)	280	1.137	+ 64 %	1.803	+ 14 %	+ 16 %
Deutschland	4.165	34.731	+/- 0 %	59.128	+ 1 %	- 5 %

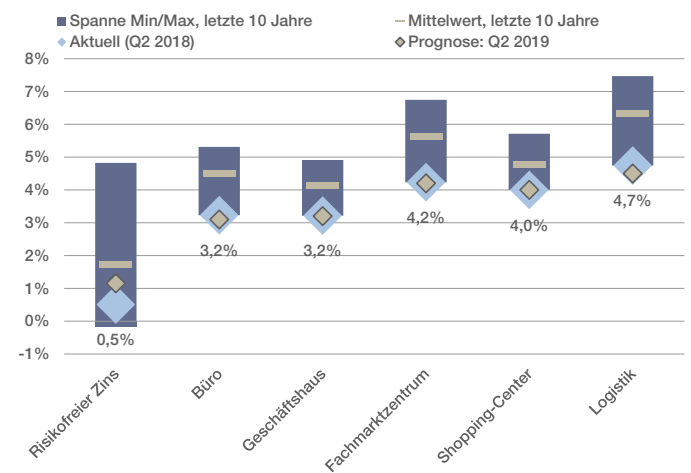
Quelle: Savills

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



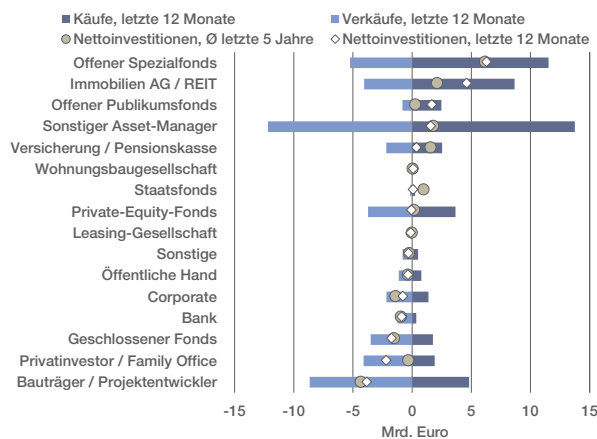
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 6 **Spitzenrenditen**



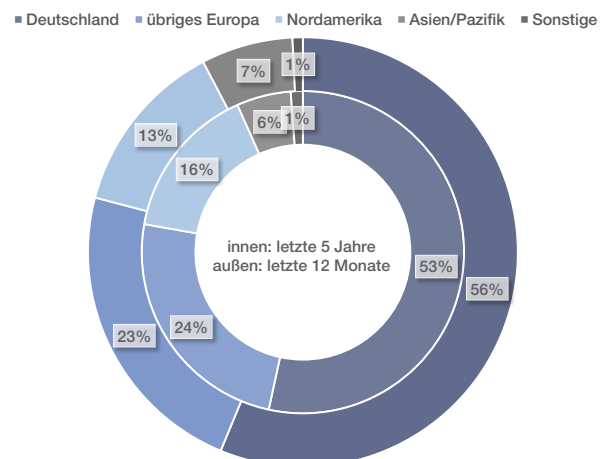
Quelle: Focus Economics, Savills / Hinweise: jeweils Quartalsendwerte, risikofreier Zins = Bundesanleihe 10J, Spitzenrenditen = Ø Top 7

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
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
Apr 18	Geneba-Portfolio (17 Objekte)	bundesweit	Logistik-/Industrie	ca. 450	431.600	Frasers Centrepoint Limited	Frasers Centrepoint Limited
Aug 18	Junghof Plaza	Frankfurt am Main	Mischobjekt	ca. 400	32.700	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	PGIM Real Estate, FGI Frankfurter Gewerbeimmobilien
Aug 18	Pflegen & Wohnen-Portfolio	Hamburg	Sozialimmobilie	unveröffentlicht	n/a	Deutsche Wohnen AG	Oaktree Capital Management LP
Mai 18	Gallileo	Frankfurt am Main	Büro	ca. 356	40.500	CapitalLand Limited	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Jun 18	TSK1	Frankfurt am Main	Büro	unveröffentlicht	65.500	u.a. Credit Suisse (Deutschland) AG	Officefirst
Jun 18	Geschäftshäuser Leipziger Platz	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 (Aqua)	Frankfurt am Main	Büro	unveröffentlicht	22.700	Union Investment Real Estate GmbH	Groß & Partner Grundstücksentwicklung
Aug 18	Portfolio (17 Objekte)	u. a. Bonn, Frankfurt, Hannover	Sozialimmobilie	unveröffentlicht	n/a	Deutsche Wohnen AG	SHI Management GmbH
Jun 18	Olympus Zentrale	Hamburg	Büro	unveröffentlicht	48.400	Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, Hines Immobilien	Zech Group, unbekannter Investor
Aug 18	Das Schloss	Berlin	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	42.000	Deka Immobilien Investment GmbH	WealthCap Wealth Management Capital Holding GmbH
Jul 18	Portfolio (2 Objekte)	Ergolding, Marl	Logistik-/Industrie	unveröffentlicht	283.200	Goodman, Employee Provident Fund	Goodman
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
Jul 18	Zalando-Campus	Berlin	Büro	ca. 235	43.800	Hines Immobilien GmbH	Capstone Asset Management, L'Etoile
Aug 18	Hanseviertel	Hamburg	Mischobjekt	unveröffentlicht	38.900	CBRE Investors	Allianz Real Estate GmbH Germany
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

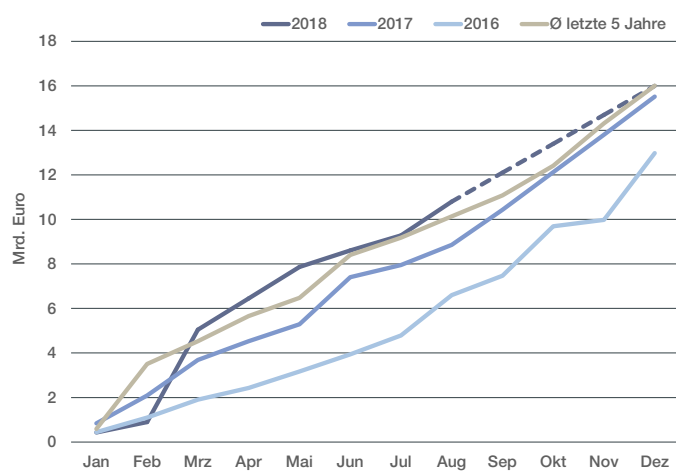
# Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Aug 2018	Jan bis Aug 2018	ggü. Jan bis Aug 2017	Sep 2017 bis Aug 2018	ggü. Aug 2017 bis Jul 2018	ggü. Sep 2016 bis Aug 2017
A-Städte	695	4.139	+ 12 %	7.511	+ 9 %	+ 28 %
B-Städte	180	1.736	+ 13 %	2.862	- 10 %	+ 10 %
C-Städte	32	1.712	+ 175 %	2.291	- 3 %	+ 52 %
D-Städte	158	1.008	+ 41 %	1.522	+ 10 %	+ 40 %
Sonstige	449	2.202	- 4 %	3.270	+ 8 %	- 21 %
Deutschland	1.513	10.798	+ 22 %	17.457	+ 4 %	+ 15 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

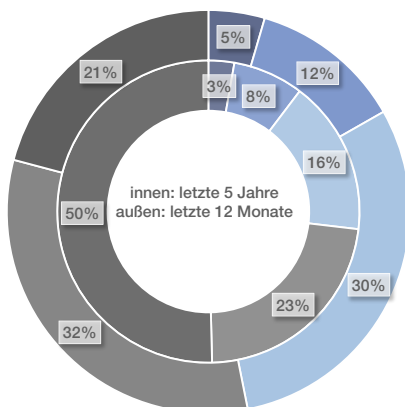
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

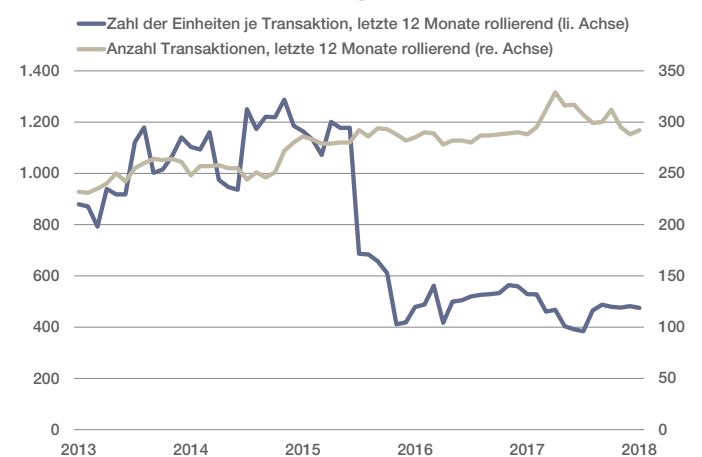
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

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



Quelle: Savills

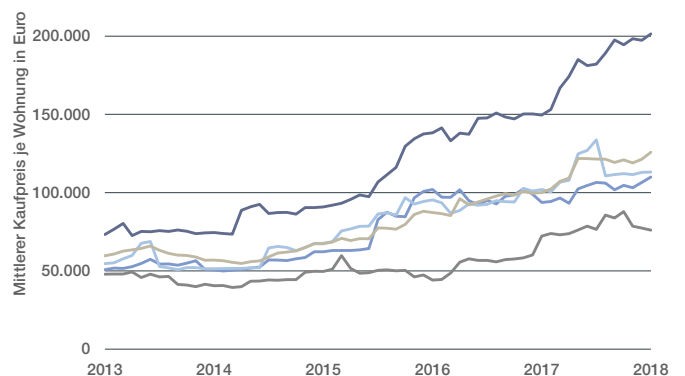
ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



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

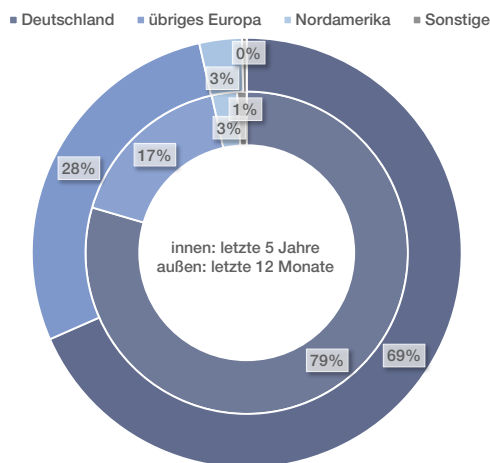
# Wohninvestmentmarkt

TAB. 5 **Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie**

	Gehandelte Einheiten					
	Aug 2018	Jan bis Aug 2018	ggü. Jan bis Aug 2017	Sep 2017 bis Aug 2018	ggü. Aug 2017 bis Jul 2018	ggü. Sep 2016 bis Aug 2017
A-Städte	2.847	21.075	- 4 %	37.294	+ 7 %	- 5 %
B-Städte	2.621	16.092	+ 1 %	26.015	- 13 %	- 6 %
C-Städte	244	15.878	+ 202 %	20.248	- 3 %	+ 37 %
D-Städte	2.368	14.359	+ 37 %	20.028	+ 13 %	+ 33 %
Sonstige	3.282	23.514	- 9 %	35.067	- 1 %	- 37 %
Deutschland	11.362	90.918	+ 14 %	138.652	+/- 0 %	- 9 %

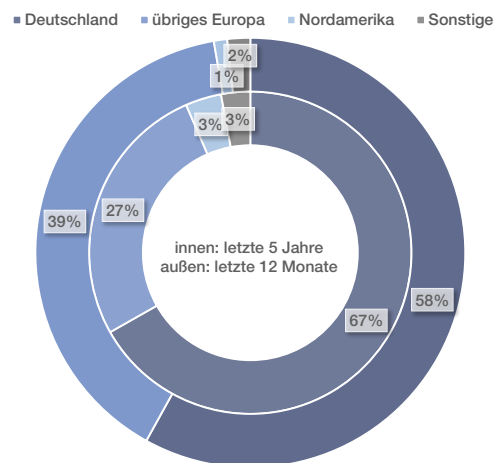
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



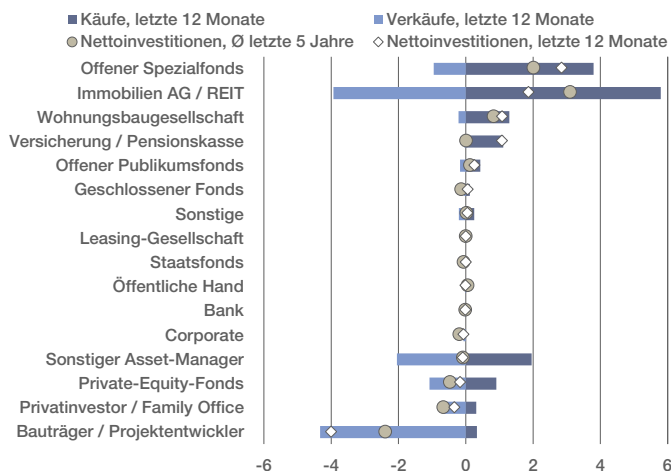
Quelle: Savills

ABB. 14 **Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft**



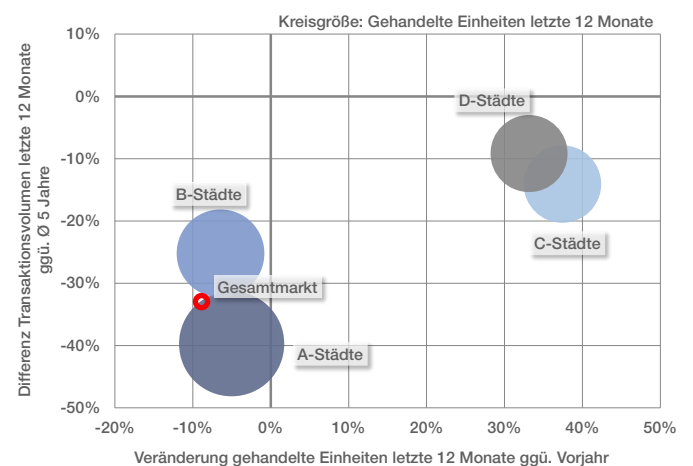
Quelle: Savills

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
Aug 18	Century-Portfolio	3.700	ca. 900	PFA Pension, Domicil Beteiligungs GmbH	Industria GmbH
Mai 18	Berlin, Magdeburg	2.500	unveröffentlicht	Blackstone Group Deutschland GmbH	Kauri CAB Management GmbH, Apeiron Capital Ltd.
Aug 18	Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen	3.750	unveröffentlicht	LEG Immobilien	Vivawest Wohnen GmbH
Mrz 18	Bochum, Dortmund	2.000	unveröffentlicht	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
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
Aug 18	Berlin, Bielefeld, Düsseldorf, Gelsenkirchen, Hamburg	500	ca. 86	WealthCap Wealth Management Capital Holding GmbH	Domicil Beteiligungs GmbH
Mrz 18	Düren, Haan, Leverkusen, Wuppertal	940	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	Deutsche Invest Immobilien (d.i.i.)

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

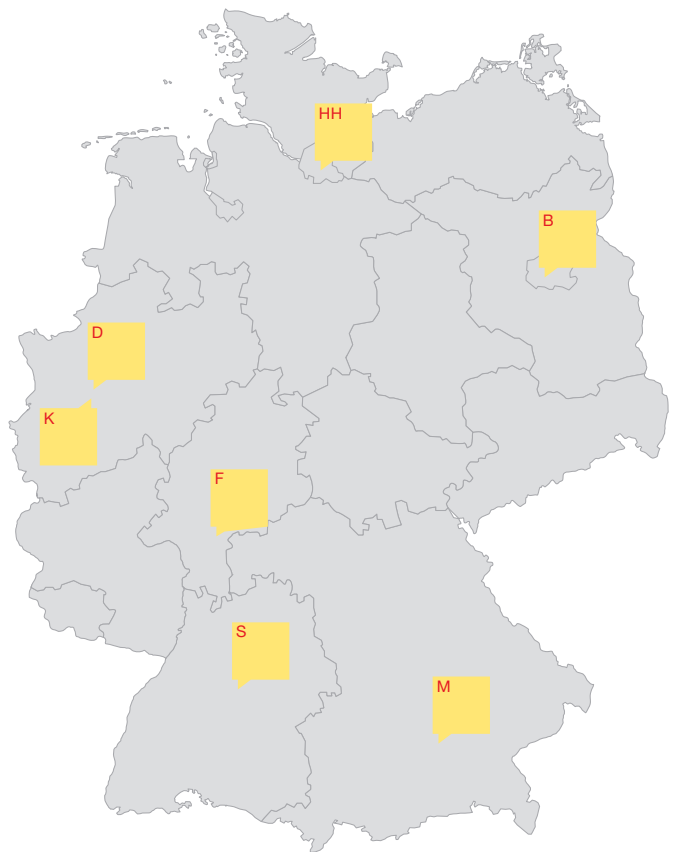
# Savills Deutschland

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 September 2018

