

Investment Market monthly Deutschland

Oktober 2018



Der Markt im Überblick

Frankfurt auf dem Weg zu alter Stärke, Klein-Klein am Wohninvestmentmarkt

Gewerbeinvestmentmarkt

- Auch wenn es im Oktober an den ganz großen Transaktionen fehlte - keine einzige schaffte es in die Top 20 der letzten sechs Monate (Tab. 3) - bleibt der Umsatz auf Rekordkurs (Abb. 1).
- Eine Vielzahl begonnener Verkaufsprozesse lässt vermuten, dass die Transaktionsdynamik auch über das Jahresende hinaus hoch bleibt. Damit bleibt die Fortsetzung der 2015 begonnenen Plateauphase (visuell am deutlichsten erkennbar in Abb. 3) unser Basisszenario. Das heißt: Die Dynamik bleibt zunächst hoch, nimmt aber nicht mehr zu.
- Bemerkenswert: Bei acht der zwanzig größten Transaktionen der letzten sechs Monate handelt es sich um Objekte in Frankfurt. Da noch weitere große Verkäufe anstehen, ist ein Umsatzrekord wahrscheinlich und die Finanzmetropole wird ihren im letzten Jahr an Berlin verlorenen Status als deutscher Investmentmarkt Nr. 1 zurückerobern.

Wohninvestmentmarkt

- Während die Transaktionen am Gewerbeinvestmentmarkt zuletzt im Durchschnitt etwas größer wurden (Abb. 3), wird der Wohninvestmentmarkt seit der Buwog-Übernahme durch Vonovia zu Jahresbeginn immer kleinteiliger (Abb. 10). Knapp die Hälfte aller in den letzten zwölf Monaten gehandelten Einheiten entfällt auf Transaktionen mit jeweils weniger als 1.000 Einheiten (Abb. 11).
- Die typischen Käufer in diesem Größensegment sind Spezialfonds, die auch insgesamt die größte Nettokäufergruppe der letzten zwölf Monate bildet (Abb. 15). Sie investierten per Saldo 2,1 Mrd. Euro, gefolgt von Immobilien-AGs/REITs, die ca. 1,8 Mrd. Euro netto investierten. Für die weitere Marktentwicklung wird viel davon abhängen, ob und in welchem Umfang diese Investoren noch Ankaufgelegenheiten finden werden. Zumindest die Spezialfonds werden dabei von der weiterhin vergleichsweise prall gefüllten Projektpipeline profitieren.

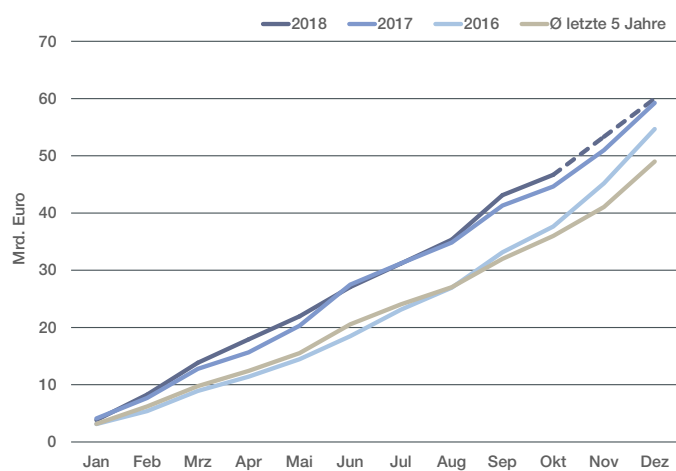
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Okt 2018	Jan bis Okt 2018	ggü. Jan bis Okt 2017	Nov 2017 bis Okt 2018	ggü. Okt 2017 bis Sep 2018	ggü. Nov 2016 bis Okt 2017
Büro	1.326	18.900	+ 8 %	25.544	+ 2 %	- 4 %
Einzelhandel	838	10.704	+ 8 %	15.334	+ 2 %	+ 16 %
Industrie/Logistik	524	5.800	- 28 %	6.999	- 10 %	- 22 %
Hotel	310	2.445	+ 8 %	2.735	+ 2 %	- 31 %
Entwicklungsgrundstücke	258	1.663	+ 61 %	1.957	+ 10 %	+ 51 %
Sonstige	315	7.174	+ 21 %	8.711	+/- 0 %	+ 12 %
Gesamt	3.570	46.685	+ 5 %	61.280	+/- 0 %	- 1 %

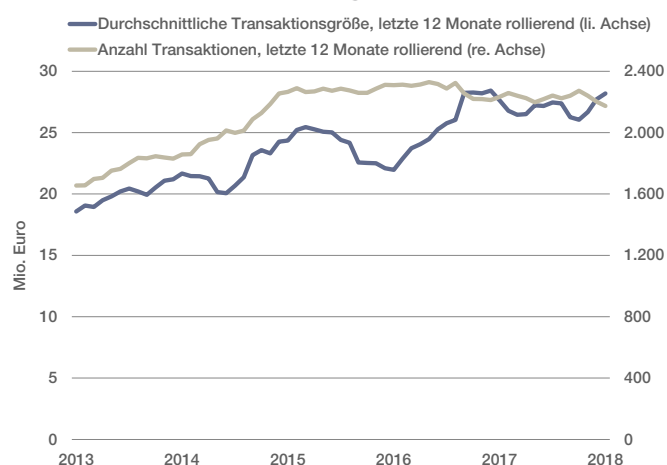
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



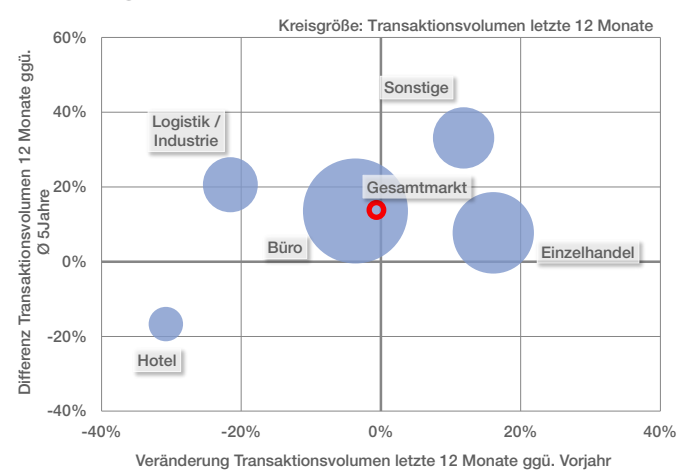
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



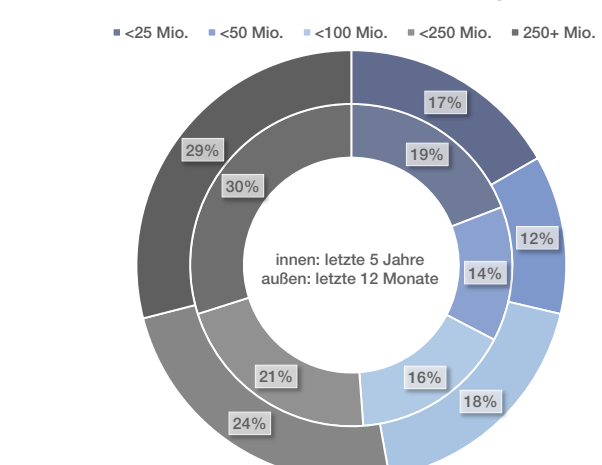
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

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



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

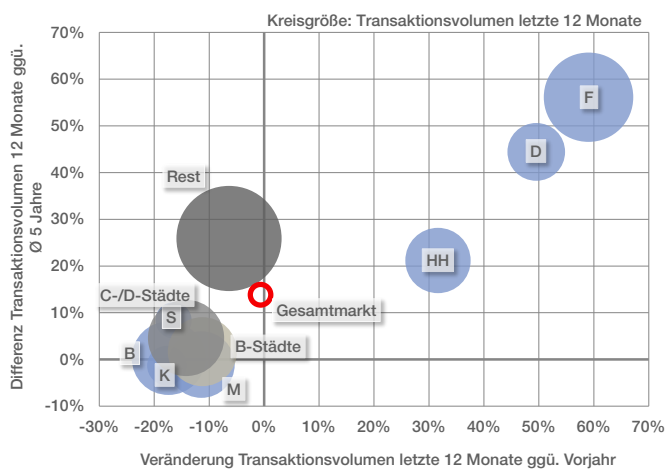
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Okt 2018	Jan bis Okt 2018	ggü. Jan bis Okt 2017	Nov 2017 bis Okt 2018	ggü. Okt 2017 bis Sep 2018	ggü. Nov 2016 bis Okt 2017
Berlin (B)	737	5.022	- 23 %	6.358	+ 9 %	- 17 %
Düsseldorf (D)	228	2.824	+ 64 %	3.934	+ 5 %	+ 50 %
Frankfurt (F)	342	6.317	+ 97 %	9.444	+ 3 %	+ 59 %
Hamburg (HH)	76	3.764	+ 65 %	5.029	- 2 %	+ 32 %
Köln (K)	213	1.424	- 18 %	1.836	+ 11 %	- 18 %
München (M)	22	3.730	+ 2 %	5.240	- 3 %	- 11 %
Stuttgart (S)	30	1.205	+ 17 %	1.541	- 11 %	- 16 %
Deutschland	3.570	46.685	+ 5 %	61.280	+/- 0 %	- 1 %

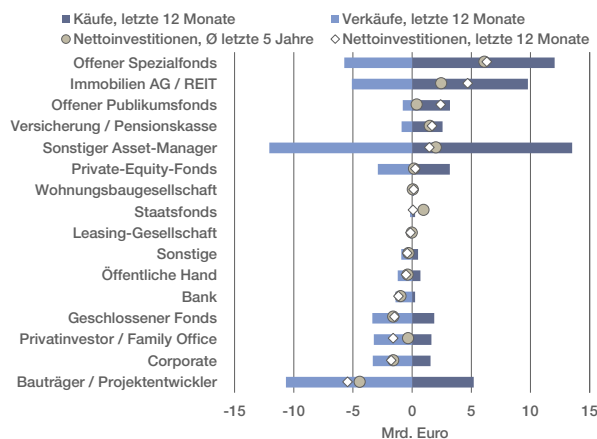
Quelle: Savills

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



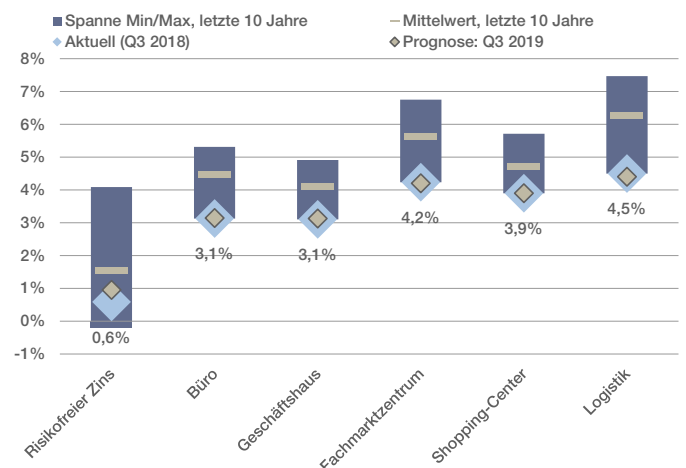
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 7 **Investorentypen**



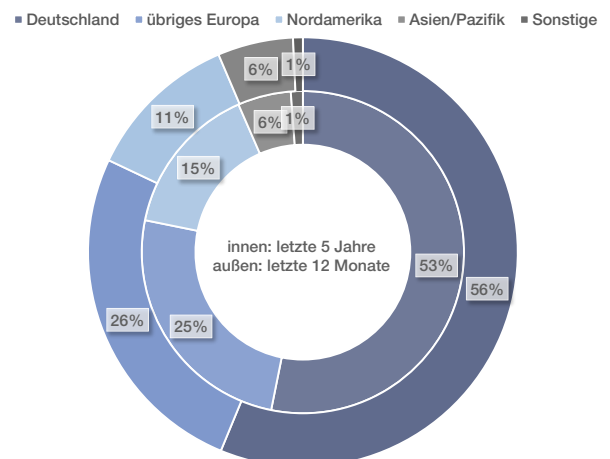
Quelle: Savills

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
Sep 18	Karstadt-Kaufhof-Fusion	bundesweit	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	533.900	SIGNA Holding	Simon Property Group, Hudson's Bay Company (HBC)
Jun 18	Klinikportfolio (50%-Anteil)	bundesweit	Sozialimmobilie	ca. 815	n/a	Primonial	Medical Properties Trust
Sep 18	Omniturm	Frankfurt am Main	Büro	ca. 700	54.300	Commerz Real AG	Tishman Speyer
Sep 18	Karstadt-Kaufhof-Fusion	Düsseldorf, Köln	Handelsimmobilie	ca. 430	146.000	SIGNA Holding	Simon Property Group, Hudson's Bay Company (HBC)
Aug 18	Junghof Plaza	Frankfurt am Main	Mischobjekt	ca. 400	32.700	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	PGIM Real Estate, FGI Frankfurter Gewerbeimmobilien
Sep 18	Portfolio (2 Objekte)	Frankfurt am Main	Büro	unveröffentlicht	53.700	Warburg-HIH	aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Aug 18	Pflegen & Wohnen-Portfolio	Hamburg	Sozialimmobilie	unveröffentlicht	n/a	Deutsche Wohnen AG	Oaktree Capital Management LP
Sep 18	Neue Mainzer Straße 32-36	Frankfurt am Main	Büro	unveröffentlicht	33.000	Hansainvest - Hanseatische Investment GmbH	GEG German Estate Group AG
Mai 18	Gallileo	Frankfurt am Main	Büro	ca. 356	40.500	CapitaLand 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.	u. a. Park Hotels & Resorts Inc.
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
Sep 18	Garden Tower	Frankfurt am Main	Büro	ca. 275	27.500	GEG German Estate Group AG	Tristan Capital Partners
Jun 18	Olympus Zentrale	Hamburg	Büro	unveröffentlicht	48.400	Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, Hines Immobilien	Zech Group, unbekannter Investor
Sep 18	Metro-Straße 1	Düsseldorf	Büro	ca. 270	75.500	Arminius Kapitalgesellschaft mbH	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
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	u. a. Goodman Property Investors	Goodman Property Investors
Jul 18	Portfolio (2 Objekte)	u.a. Apfelstädt, Duisburg	Logistik / Industrie	unveröffentlicht	263.000	Blackstone Group Deutschland	Hines Immobilien GmbH

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

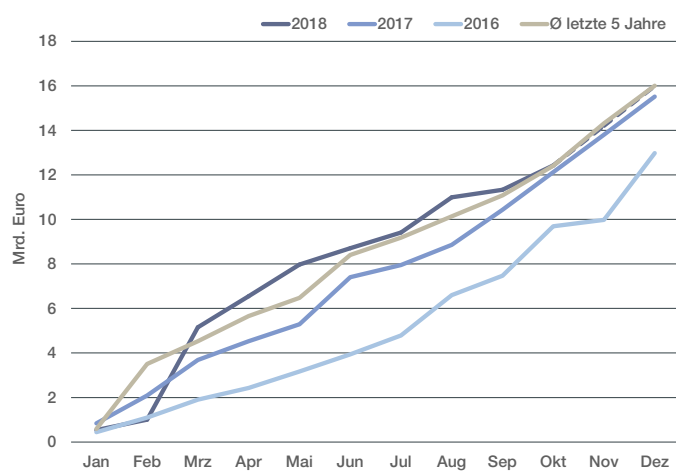
Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)					
	Okt 2018	Jan bis Okt 2018	ggü. Jan bis Okt 2017	Nov 2017 bis Okt 2018	ggü. Okt 2017 bis Sep 2018	ggü. Nov 2016 bis Okt 2017
A-Städte	646	4.899	- 5 %	6.833	- 1 %	+ 10 %
B-Städte	174	2.064	- 1 %	2.626	- 9 %	- 7 %
C-Städte	185	1.913	+ 114 %	2.221	+/- 0 %	+ 47 %
D-Städte	34	1.092	+ 5 %	1.278	- 8 %	+ 10 %
Sonstige	50	2.454	- 17 %	2.855	- 6 %	- 22 %
Deutschland	1.089	12.422	+ 2 %	15.814	- 4 %	+ 3 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

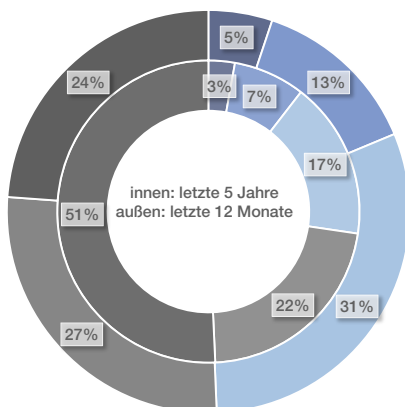
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

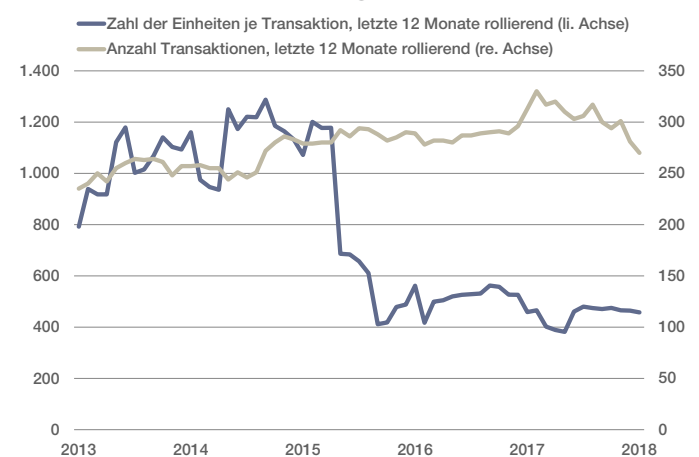
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

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



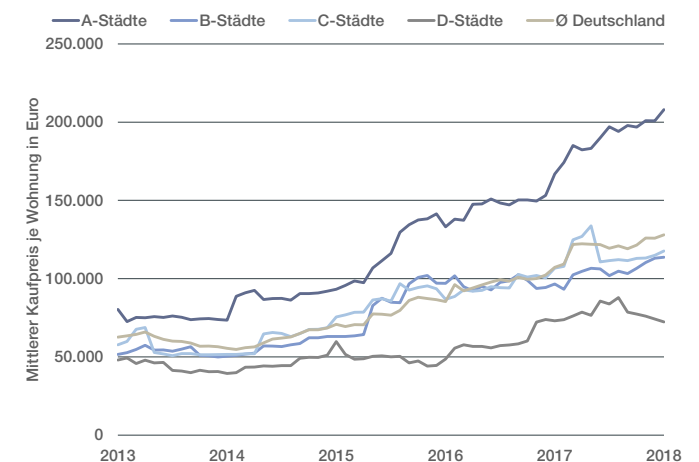
Quelle: Savills

ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

ABB. 12 **Preisentwicklung**



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

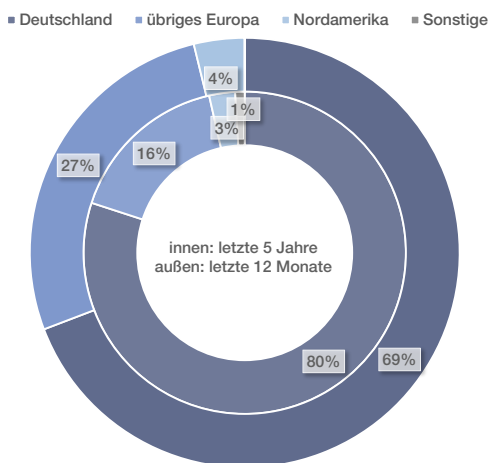
Wohninvestmentmarkt

TAB. 5
Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie

	Gehandelte Einheiten					
	Okt 2018	Jan bis Okt 2018	ggü. Jan bis Okt 2017	Nov 2017 bis Okt 2018	ggü. Okt 2017 bis Sep 2018	ggü. Nov 2016 bis Okt 2017
A-Städte	2.870	24.524	- 18 %	32.853	- 4 %	- 12 %
B-Städte	1.364	18.503	- 13 %	23.094	- 9 %	- 21 %
C-Städte	1.219	17.324	+ 115 %	18.881	- 2 %	+ 33 %
D-Städte	450	15.405	+ 11 %	17.659	- 6 %	+ 11 %
Sonstige	750	26.768	- 19 %	31.016	- 5 %	- 34 %
Deutschland	6.653	102.524	- 4 %	123.503	- 5 %	- 14 %

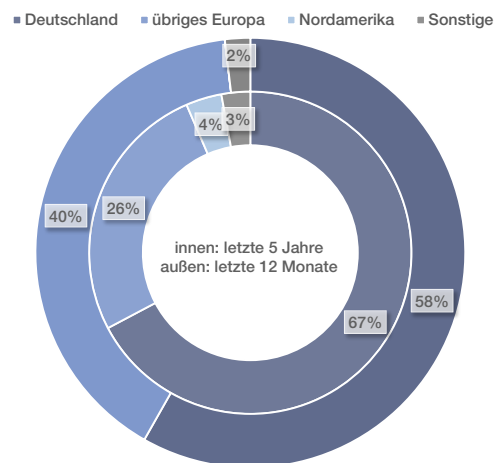
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13
Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft



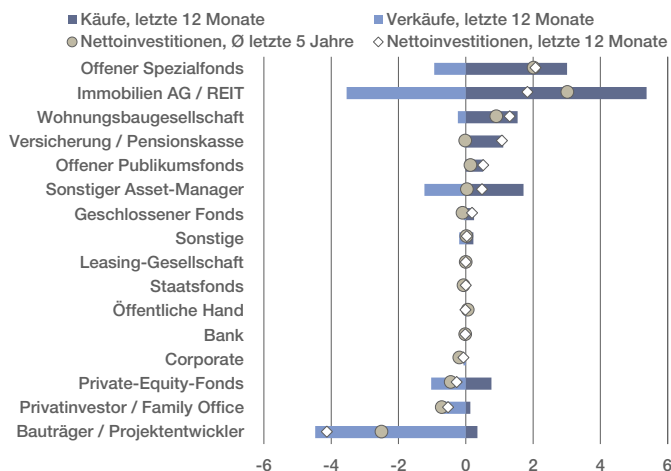
Quelle: Savills

ABB. 14
Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft



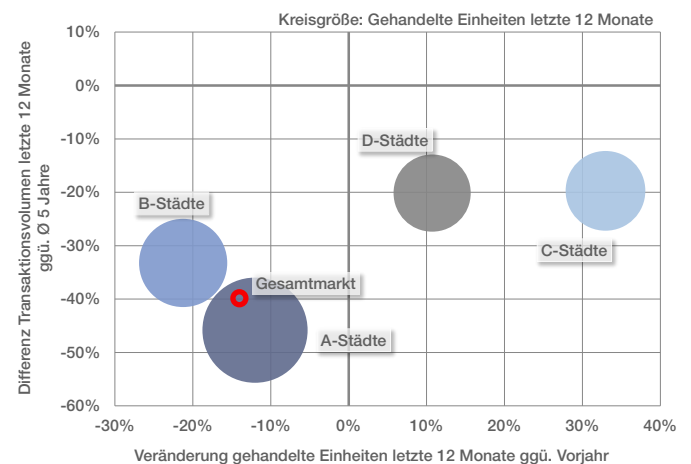
Quelle: Savills

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
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.
Okt 18	Düsseldorf	450	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	BEMA Rheinland Projekte, ABG-Unternehmensgruppe
Aug 18	Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen	3.750	unveröffentlicht	LEG Immobilien	Vivawest Wohnen GmbH
Mai 18	Berlin	690	unveröffentlicht	GEWOBAG	Off Immobilien-Beteiligungs GmbH
Okt 18	Frankfurt am Main	509	unveröffentlicht	Invesco Real Estate	LBBW Immobilien Development GmbH
Mai 18	Berlin	775	ca. 111	Covivio Immobilien GmbH	unbekannter Investor
Jun 18	Berlin, Butzbach, Mainz	391	ca. 106	Industria GmbH	Ten Brinke Groep B.V.
Jul 18	Berlin, Dresden, Langebrück, Schönborn	721	ca. 106	Covivio Immobilien GmbH	unbekannter Investor
Okt 18	Chemnitz, Kassel, Mannheim, Wuppertal	1.500	ca. 100	Primus Valor AG	unbekannter Investor
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
Jun 18	Zwickau	2.940	ca. 90	ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Union Investment	Vonovia SE
Okt 18	u. a. Hamburg, Leipzig, Magdeburg und Saarbrücken	750	ca. 90	Deutsche Asset One GmbH	unbekanntes Family Office (Deutschland)
Aug 18	u. a. Berlin, Bielefeld, Düsseldorf	500	ca. 86	WealthCap Wealth Management Capital Holding GmbH	Domicil Beteiligungs GmbH
Sep 18	Münster	282	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	CM Immobilien Entwicklung
Okt 18	Darmstadt	318	unveröffentlicht	Industria GmbH	J. Molitor Immobilien GmbH, Klotz Gruppe
Okt 18	Berlin	362	ca. 75	Round Hill Capital, Ivanhoe Cambridge Europe	unbekannter Investor
Okt 18	Berlin	485	unveröffentlicht	Gewoba AG Wohnen und Bauen	unbekannter Investor

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

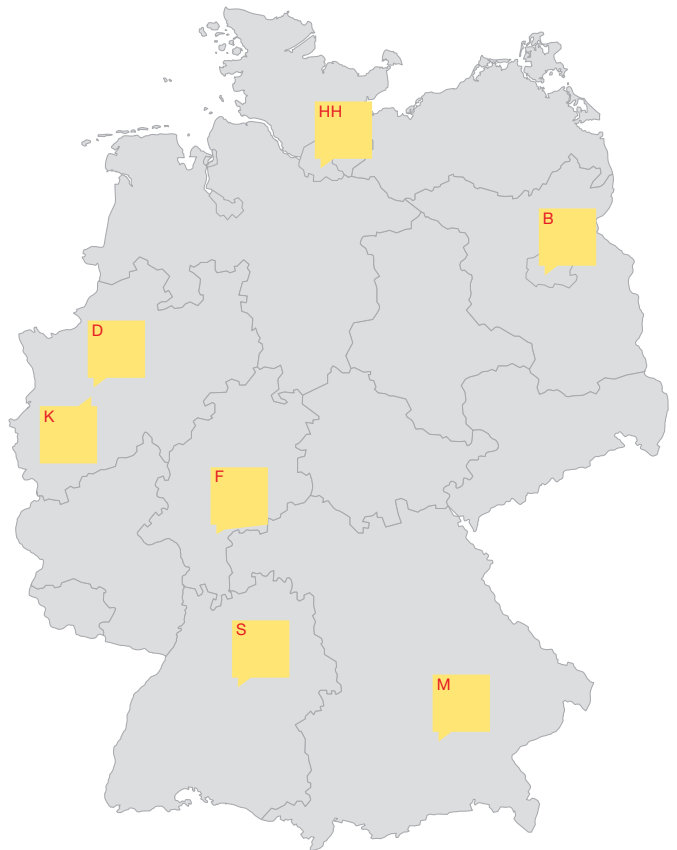
Savills Deutschland

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



Panajotis Aspiotis
Agency
+49 (0) 221 22 962 220
paspiotis@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 November 2018

