

Investment Market monthly Deutschland

Dezember 2018



Der Markt im Überblick

Ein neuer Rekord und viele neue Käufer

Gewerbeinvestmentmarkt

■ Der Gewerbeinvestmentmarkt ist um einen Rekord reicher. Das Transaktionsvolumen im Jahr 2018 summierte sich auf 60,4 Mrd. Euro, womit zum ersten Mal überhaupt die Umsatzmarke von 60 Mrd. Euro geknackt wurde (Tab. 1, Abb. 1). Damit wurden bereits im vierten Jahr in Folge mehr als 50 Mrd. Euro investiert, was Deutschlands Stellung als sicheren Anlagehafen verdeutlicht. Auch für das Jahr 2019 erscheint ein Transaktionsvolumen von mindestens 50 Mrd. Euro wahrscheinlich.

■ Von jenen Investoren, die im vergangenen Jahr deutsche Gewerbeimmobilien für mindestens 50 Mio. Euro gekauft haben, traten etwa fünfzig zum ersten Mal in den vergangenen zehn Jahren als Käufer in Deutschland auf. Nach wie vor bestimmen hauptsächlich risikoaverse, eigenkapitalstarke Investoren den deutschen Markt (Abb. 7).

Wohninvestmentmarkt

■ Am deutschen Wohninvestmentmarkt wechselten im vergangenen Jahr Immobilien für fast 15,1 Mrd. Euro den Eigentümer – der dritthöchste Jahresumsatz der letzten zehn Jahre (Tab. 4). Etwa 48 % aller gehandelten Wohnungen entfielen auf Transaktionen mit einer zwei- oder dreistelligen Anzahl an Wohnungen (Abb. 11). Hierin spiegelt sich einerseits die steigende Bedeutung von Projektentwicklungskäufen wider, andererseits dürfte der Angebotsmangel bei großen Portfolios die Bereitschaft zum Erwerb kleinerer Wohnungspakete erhöhen.

■ Die anhaltend starke Anziehungskraft des Wohnimmobilienmarktes auf institutionelle Investoren zeigt sich anhand einer Vielzahl erstmals in Erscheinung getretener Käufer. So waren von den im Jahr 2018 namentlich bekannten Käufern fast 38 % zum ersten Mal innerhalb der vergangenen zehn Jahre als Wohninvestoren in Deutschland aktiv.

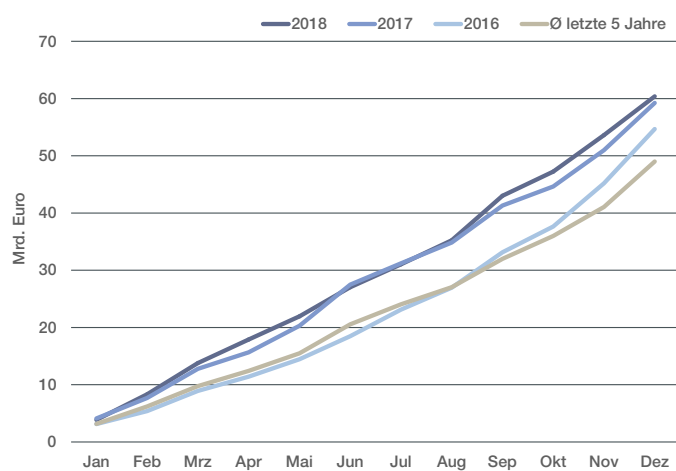
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)			
	Dez 2018	Jan bis Dez 2018	ggü. Jan bis Dez 2017	ggü. Dez 2017 bis Nov 2018
Büro	5.250	27.104	+ 13 %	+ 4 %
Einzelhandel	794	12.991	- 10 %	- 9 %
Industrie/Logistik	160	6.717	- 28 %	- 10 %
Hotel	161	2.881	+ 12 %	- 1 %
Entwicklungsgrundstücke	33	2.056	+ 55 %	- 4 %
Sonstige	362	8.630	+ 15 %	- 4 %
Gesamt	6.760	60.379	+ 2 %	- 2 %

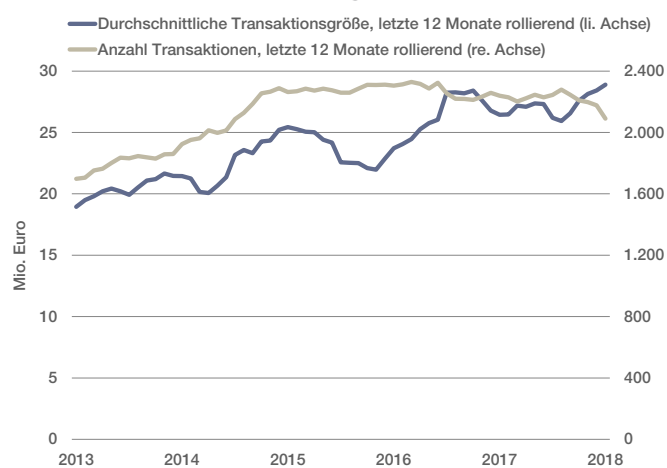
Quelle: Savills

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



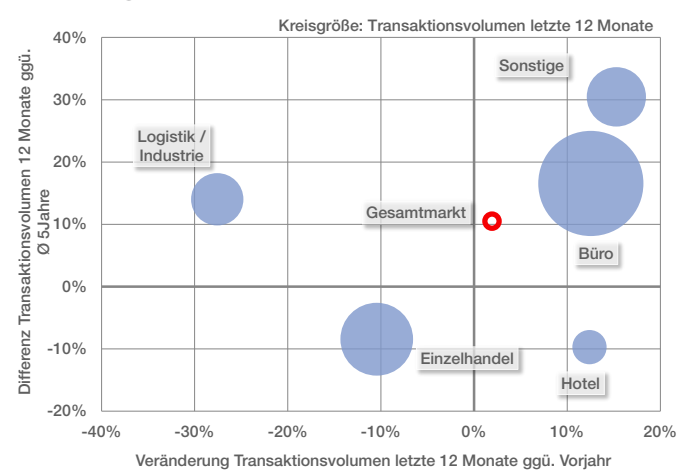
Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



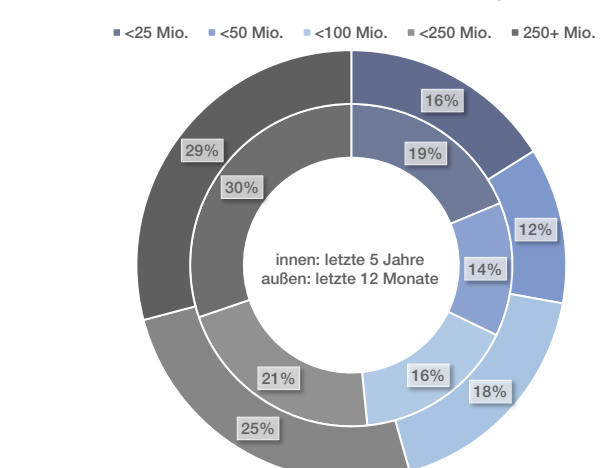
Quelle: Savills / Hinweis: inklusive Portfolios

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



Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



Quelle: Savills

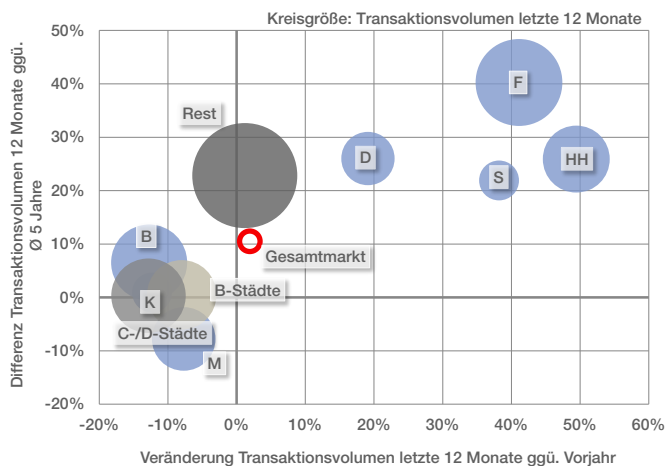
Gewerbeinvestmentmarkt

TAB. 2 **Transaktionsvolumen nach Standorten**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)			
	Dez 2018	Jan bis Dez 2018	ggü. Jan bis Dez 2017	ggü. Dez 2017 bis Nov 2018
Berlin (B)	961	6.845	- 13 %	+ 3 %
Düsseldorf (D)	184	3.377	+ 19 %	- 7 %
Frankfurt (F)	1.360	8.938	+ 41 %	- 6 %
Hamburg (HH)	777	5.304	+ 49 %	+ 9 %
Köln (K)	144	1.885	- 12 %	- 5 %
München (M)	900	4.779	- 8 %	+ 3 %
Stuttgart (S)	495	1.882	+ 38 %	+ 17 %
Deutschland	6.760	60.379	+ 2 %	- 2 %

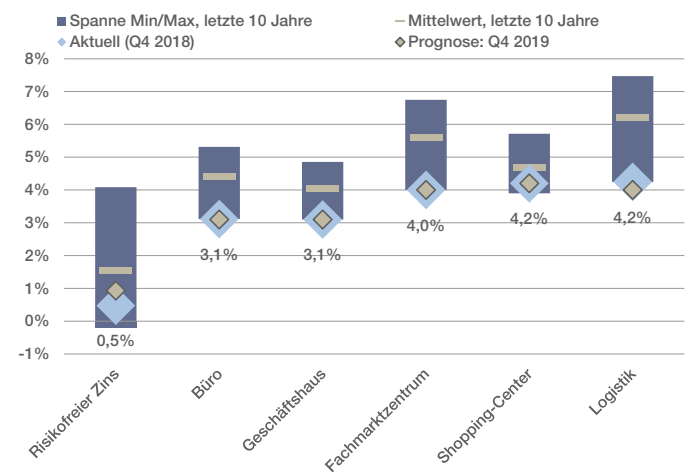
Quelle: Savills

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



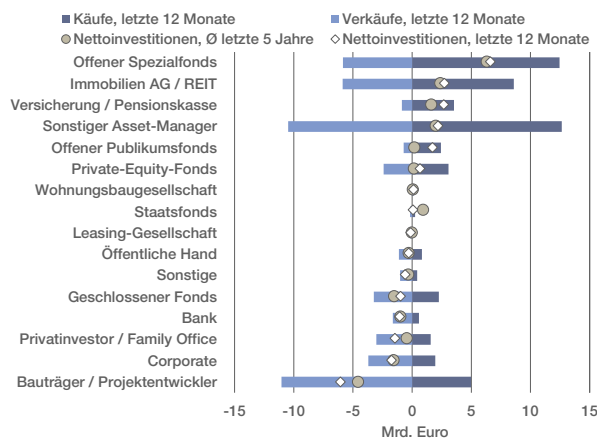
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 6 **Spitzenrenditen**



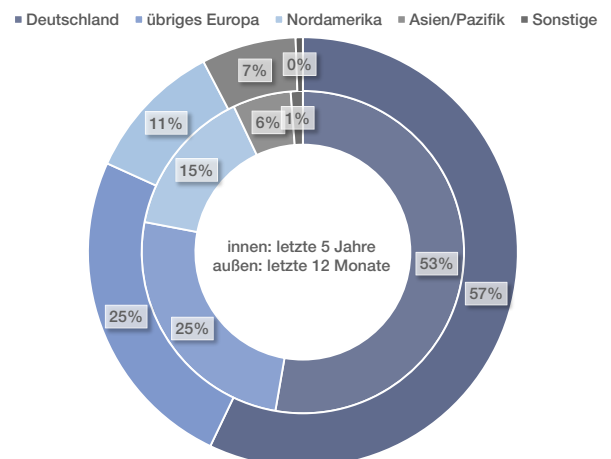
Quelle: Focus Economics, Savills / Hinweise: jeweils Quartalsendwerte, risikofreier Zins = Bundesanleihe 10J, Spitzenrenditen = Ø Top 7

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
Sep 18	Karstadt/Kaufhof-Fusion (39 Obj.)	bundesweit	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	533.900	SIGNA Holding	Simon Property Group, Hudson's Bay Company (HBC)
Sep 18	Omniturm	Frankfurt	Büro	ca. 700	54.300	Commerz Real AG	Tishman Speyer
Nov 18	Trianon	Frankfurt	Büro	ca. 670	68.400	Hana Financial Group, IGIS Asset Management Co Ltd	NorthStar
Nov 18	Laetitia (32 Objekte)	bundesweit	Logistik / Industrie	ca. 630	538.000	Beos AG	Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Dez 18	Portfolio (5 Objekte)	u. a. Berlin, Frankfurt, Hamburg	Büro	ca. 574	73.000	Amundi Real Estate (France)	Warburg-HIH
Dez 18	Eurotower	Frankfurt am Main	Büro	ca. 530	46.600	Fubon Life	PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
Nov 18	Optimus Prime (12 Objekte)	u. a. Berlin, Hamburg	Logistik / Industrie	ca. 520	565.000	Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba)	Beos AG
Sep 18	Karstadt/Kaufhof-Fusion (2 Obj.)	Düsseldorf, Köln	Handelsimmobilie	ca. 430	146.000	SIGNA Holding	Simon Property Group, Hudson's Bay Company (HBC)
Aug 18	Junghof Plaza	Frankfurt	Mischobjekt	ca. 400	32.700	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	PGIM Real Estate, FGI Frankfurter Gewerbeimmobilien
Dez 18	Oskar	München	Büro	ca. 390	26.000	SwissLife Asset Management GmbH	Hines Immobilien GmbH
Sep 18	Portfolio (2 Objekte)	Frankfurt	Büro	unveröffentlicht	53.700	Warburg-HIH	Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Aug 18	Pflegen&Wohnen Portfolio (13 Obj.)	u. a. Hamburg	Sozialimmobilie	unveröffentlicht	n/a	Deutsche Wohnen AG	Oaktree Capital Management LP
Sep 18	Global Tower	Frankfurt	Büro	unveröffentlicht	33.000	Hansainvest - Hanseatische Investment GmbH	GEG German Estate Group AG
Nov 18	Olymp (11 Objekte)	bundesweit	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	154.400	Redos Real Estate GmbH	TH Real Estate
Dez 18	Allianz-Campus	Stuttgart	Büro	ca. 340	89.100	Hines Immobilien GmbH	Officefirst
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	Büro	ca. 275	27.500	GEG German Estate Group AG	Tristan Capital Partners
Sep 18	Metro-Straße 1	Düsseldorf	Büro	ca. 270	75.500	Arminius Kapitalgesellschaft mbH	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Aug 18	Das Schloss	Berlin	Handelsimmobilie	ca. 255	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 Property Inv., Employee Provident Fund	Goodman Property Investors

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

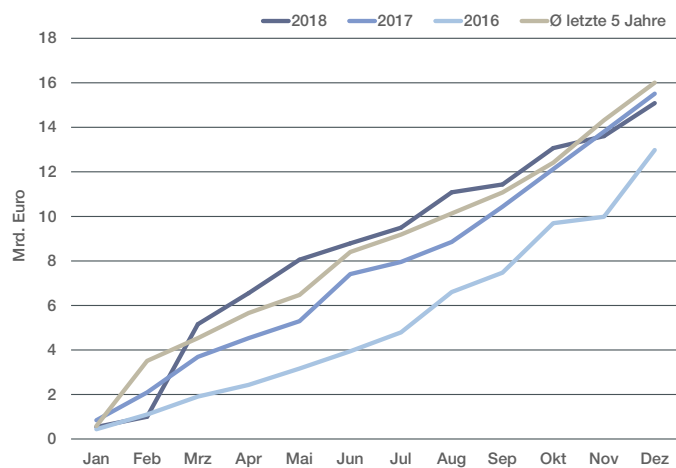
Wohninvestmentmarkt

TAB. 4 **Transaktionsvolumen nach Städtekatgorie**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)			
	Dez 2018	Jan bis Dez 2018	ggü. Jan bis Dez 2017	ggü. Dez 2017 bis Nov 2018
A-Städte	910	6.247	- 12 %	+/- 0 %
B-Städte	125	2.233	- 16 %	- 10 %
C-Städte	13	1.989	+ 65 %	- 11 %
D-Städte	22	1.195	- 3 %	- 2 %
Sonstige	410	3.424	+ 2 %	+ 9 %
Deutschland	1.480	15.088	- 3 %	- 1 %

Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

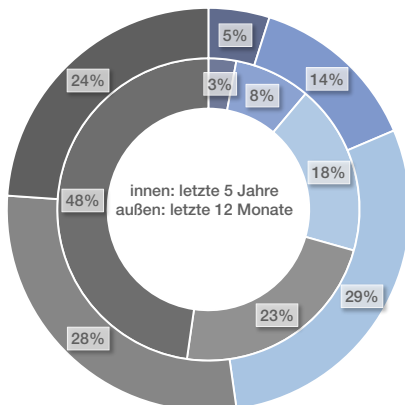
ABB. 9 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose

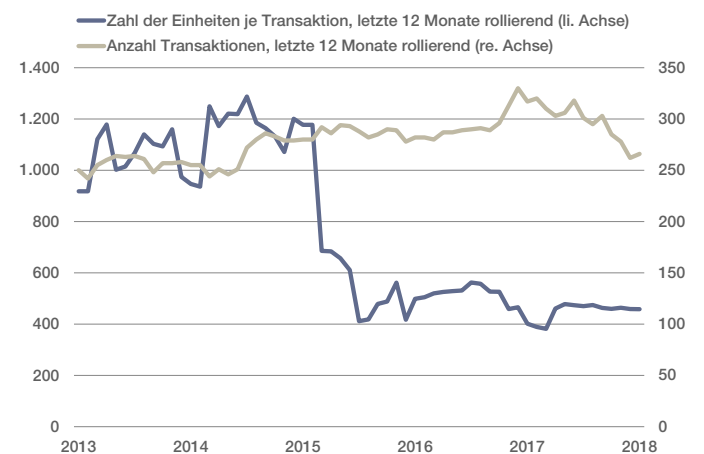
ABB. 11 **Gehandelte Einheiten nach Größenklassen**

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



Quelle: Savills

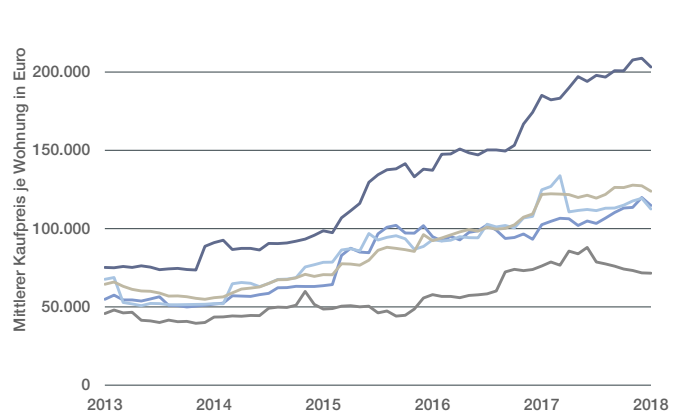
ABB. 10 **Transaktionszahl und -größe**



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

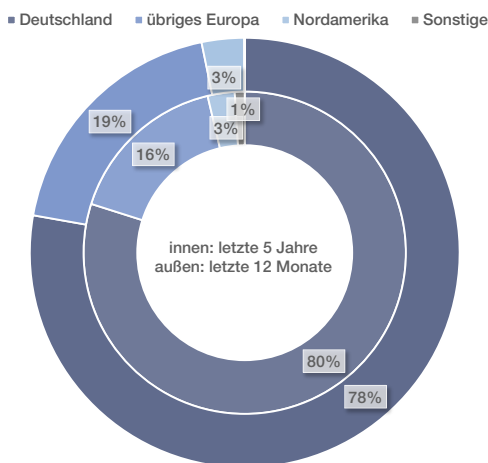
Wohninvestmentmarkt

TAB. 5 **Gehandelte Einheiten nach Städtekatgorie**

	Gehandelte Einheiten			
	Dez 2018	Jan bis Dez 2018	ggü. Jan bis Dez 2017	ggü. Dez 2017 bis Nov 2018
A-Städte	4.808	30.732	- 20 %	+ 3 %
B-Städte	661	19.461	- 25 %	- 6 %
C-Städte	58	17.676	+ 84 %	- 5 %
D-Städte	238	16.726	+ 4 %	- 2 %
Sonstige	4.371	37.228	+/- 0 %	+ 10 %
Deutschland	10.136	121.823	- 4 %	+ 1 %

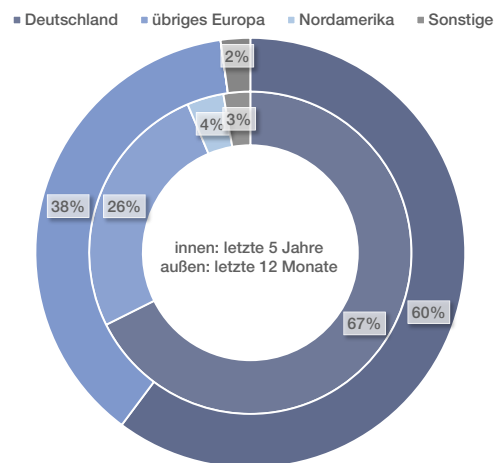
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

ABB. 13 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



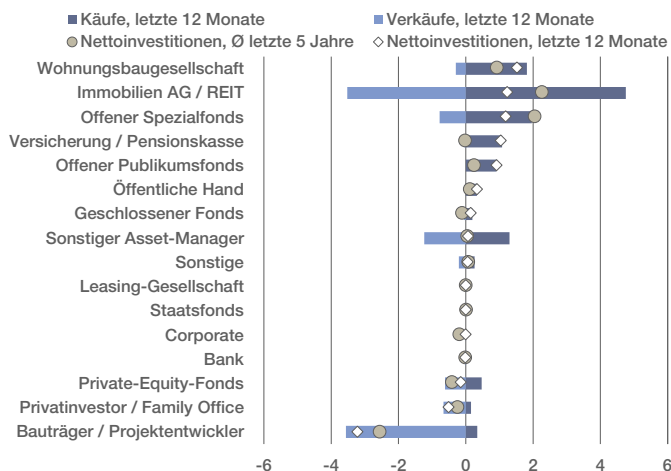
Quelle: Savills

ABB. 14 **Transaktionsvolumen nach Verkäuferherkunft**



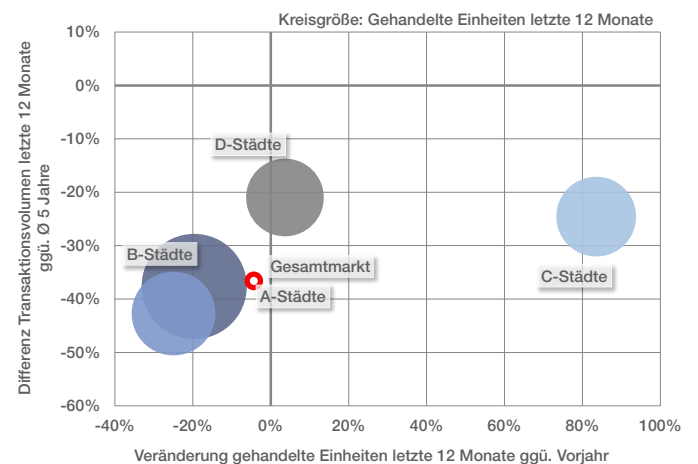
Quelle: Savills

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	3.400	ca. 740	PFA Pension, Domicil Beteiligungs GmbH	Industria GmbH
Okt 18	bundesweit	3.547	unveröffentlicht	ZBI Zentral Boden Immobilien, Union Investment	unbekannter Investor
Okt 18	Düsseldorf	450	unveröffentlicht	Vivawest Wohnen GmbH	BEMA Rheinland Projekte, ABG-Unternehmensgruppe
Dez 18	Schönefeld	559	unveröffentlicht	unbekannter Institutioneller Investor	EYEMAXX, DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG
Aug 18	Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen	3.750	unveröffentlicht	LEG Immobilien	Vivawest Wohnen GmbH
Nov 18	München	300	ca. 160	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München	Industria GmbH
Okt 18	bundesweit	1.201	unveröffentlicht	Union Investment, ZBI Zentral Boden Immobilien	unbekannter Investor
Okt 18	Frankfurt am Main	509	unveröffentlicht	Invesco Real Estate	LBBW Immobilien Development GmbH
Jul 18	Berlin, Dresden, Langebrück, Schönborn	721	ca. 106	Covivio Immobilien GmbH	unbekannter Investor
Dez 18	Stuttgart	250	unveröffentlicht	Bayrische Versorgungskammer	Instone Real Estate
Okt 18	Chemnitz, Kassel, Mannheim, Wuppertal	1.500	ca. 100	Primus Valor AG	unbekannter Investor
Dez 18	Berlin	530	unveröffentlicht	GEWOBAG	unbekannter Investor
Okt 18	u. a. Hamburg	750	ca. 90	Deutsche Asset One GmbH	unbekanntes Family Office (Germany)
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
Nov 18	Berlin	245	unveröffentlicht	HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	Ten Brinke Groep B.V.
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	bundesweit	485	unveröffentlicht	Gewoba AG Wohnen und Bauen	unbekannter Investor
Jul 18	Berlin	484	ca. 66	Heimstaden AB	unbekanntes Family Office (Germany)

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

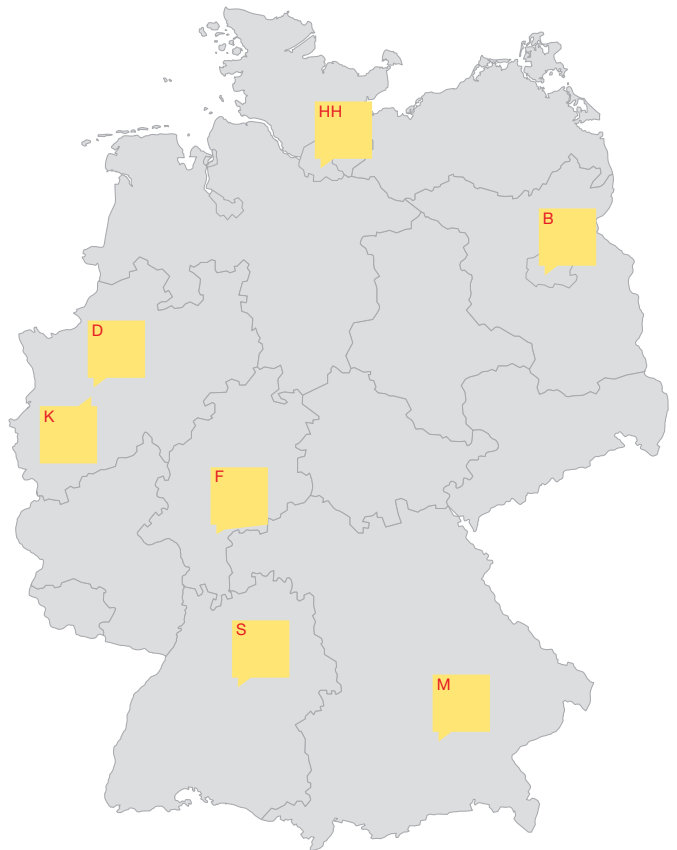
Savills Deutschland

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 Januar 2019

