

Marktüberblick

Gewerbeinvestmentmarkt

Deutschland

Q3 2018



Der Markt im Überblick

Umsatzstärkstes 3. Quartal bei verlangsamer Renditekompression

■ Die Liste der geopolitischen und sonstigen Risiken für die globale Konjunktur ist nicht kürzer geworden und sorgt für eine anhaltend hohe Risikoaversion der Kapitalmarktakeure. Gewerbeimmobilien in Deutschland gehören offensichtlich weiterhin zu den Gewinnern dieser Konstellation. Im 3. Quartal des laufenden Jahres belief sich das Transaktionsvolumen auf knapp 15,6 Mrd. Euro. Damit ist es nicht nur das bislang umsatzstärkste Quartal des Jahres, sondern auch das umsatzstärkste 3. Quartal im gesamten Zyklus (Abb. 1, Tab. 1).

■ Die Käuferstruktur bleibt breit gefächert. Ein Ausdruck dessen: Mehr als 100 verschiedene Investoren haben im laufenden Jahr bereits mindestens 100 Mio. Euro investiert – so viele waren es zu diesem Zeitpunkt eines Jahres noch nie.

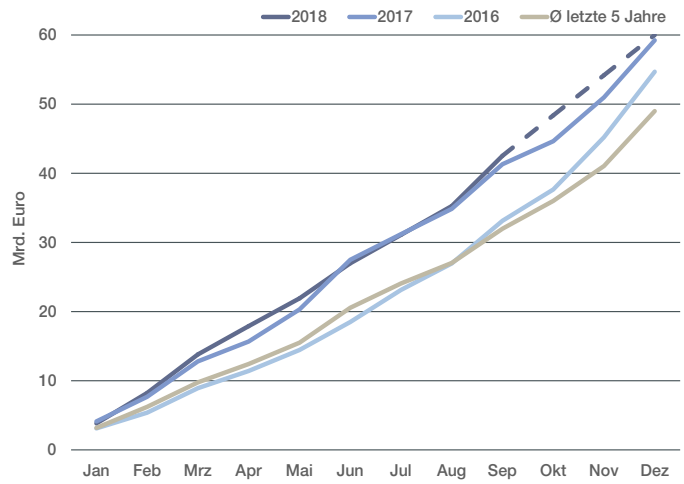
■ Was die meisten Käufer verbindet, ist ihr Interesse an langfristig stabilen Mieteinnahmen bzw. dem langfristigen Vermögenserhalt. Entsprechend hoch bleibt die Risikoaversion. Weil der Anlagedruck aber nach wie vor hoch und AAA-Produkte

im Bestand knapp sind, rücken Projektentwicklungen stärker und vor allem frühzeitiger in den Fokus der Investoren. Insgesamt flossen im laufenden Jahr etwa 5,2 Mrd. Euro bzw. 12 % des gesamten Transaktionsvolumens in Projektankäufe (5-Jahres-Mittel: 9 %).

■ Obwohl das Core-/Core-Plus-Segment weiterhin von einem Nachfrageüberhang geprägt ist, gaben die Anfangsrenditen nur noch punktuell nach. Bis zum Jahresende dürfte die Renditekompression auslaufen.

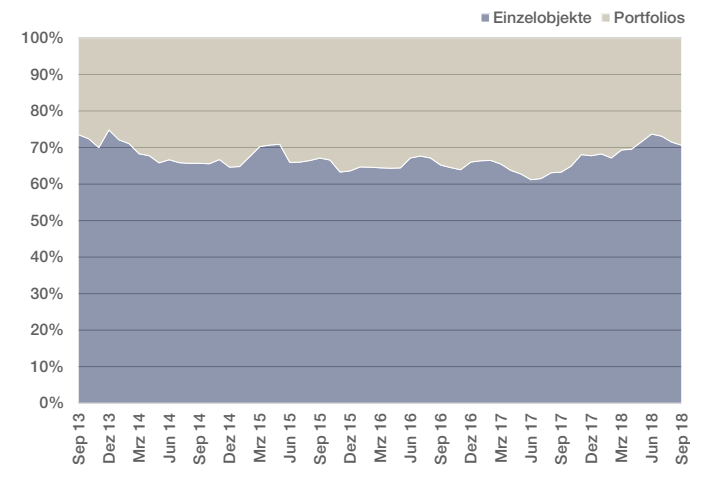
Gesamtmarktüberblick

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



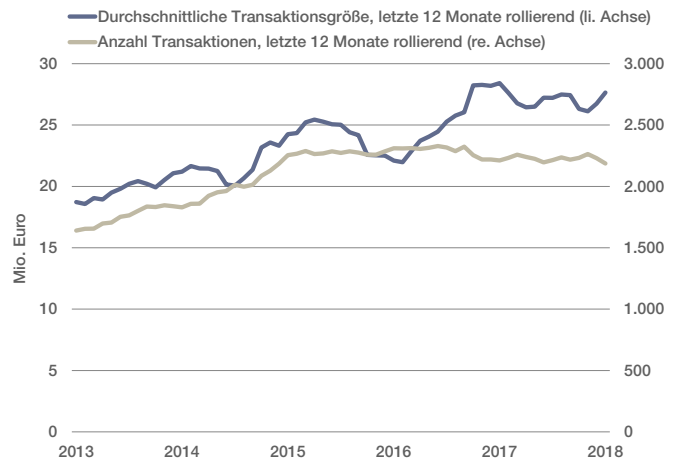
Quelle: Savills

ABB. 2 **Einzel- und Portfoliotransaktionsvolumen**



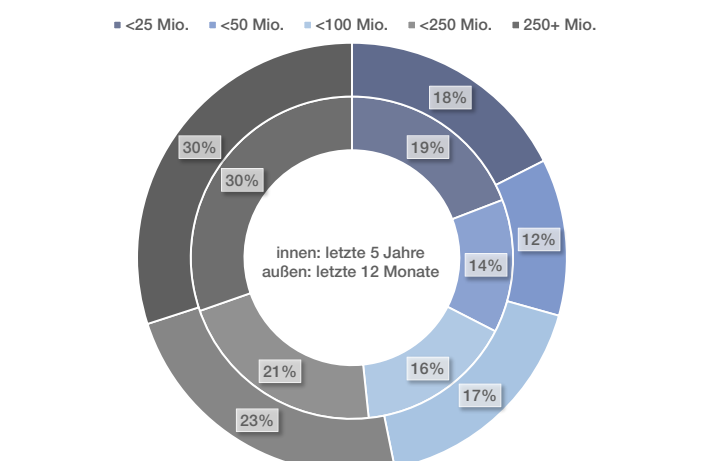
Quelle: Savills / Hinweis: Werte jeweils 12 Monate rollierend

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



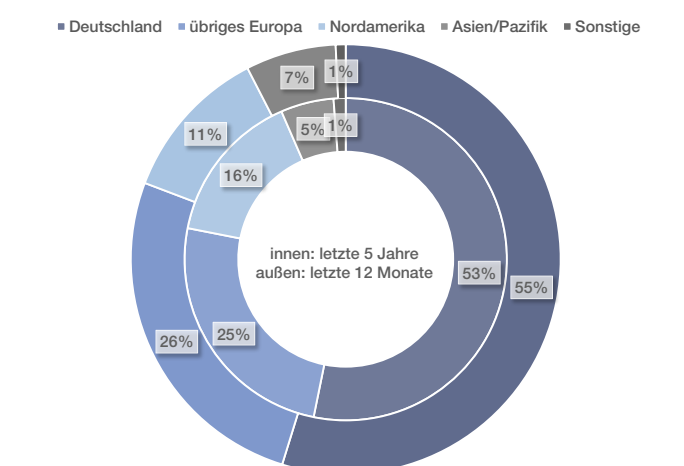
Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



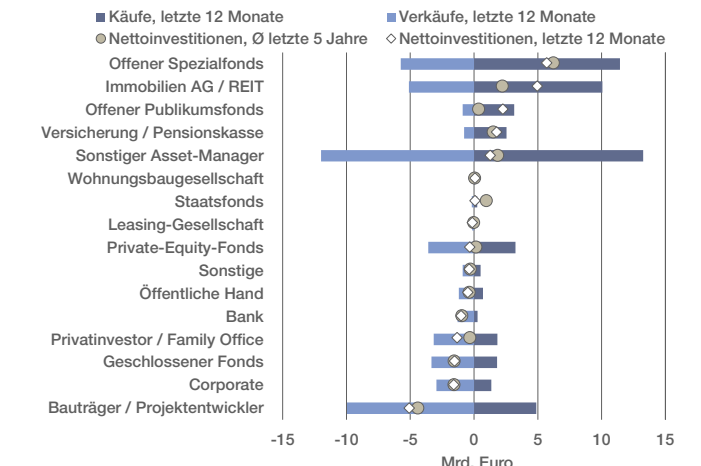
Quelle: Savills

ABB. 5 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



Quelle: Savills

ABB. 6 **An- und Verkäufe nach Investorentyp**



Quelle: Savills

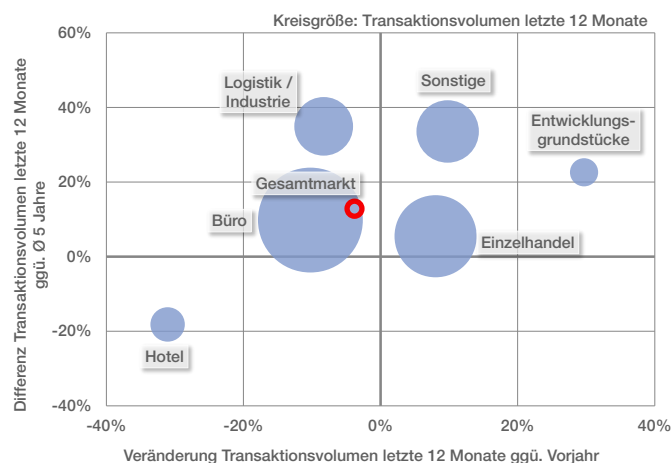
Überblick Nutzungsarten

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsart**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)				
	Q1 - Q3 2018	ggü. Q1 - Q3 2017	Q4 2017 - Q3 2018	ggü. Q3 2017 - Q2 2018	ggü. Q4 2016 bis Q3 2017
Büro	17.151	+ 3 %	24.577	+ 2 %	- 10 %
Einzelhandel	9.859	+ 6 %	15.081	+ 8 %	+ 8 %
Industrie/Logistik	5.189	- 23 %	7.688	+ 10 %	- 8 %
Hotel	2.102	+ 4 %	2.648	- 15 %	- 31 %
Entwicklungsgrundstücke	1.387	+ 47 %	1.766	- 8 %	+ 30 %
Sonstige	6.857	+ 22 %	8.711	+ 1 %	+ 10 %
Gesamt	42.545	+ 3 %	60.470	+ 3 %	- 4 %

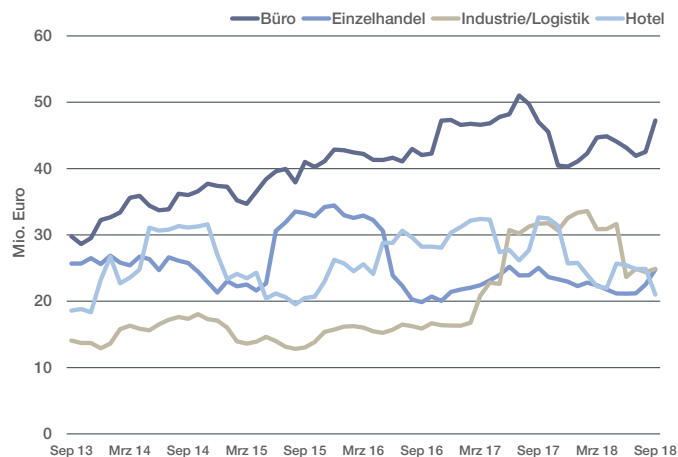
Quelle: Savills

ABB. 7 **Nutzungsarten: Niveau und Momentum**



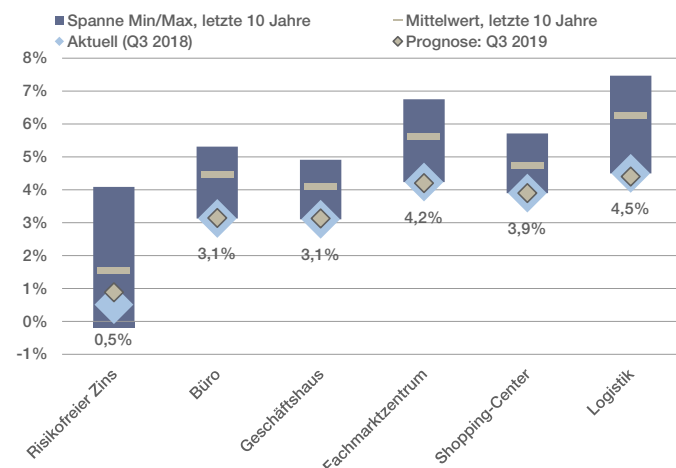
Quelle: Savills

ABB. 9 **Durchschnittliche Transaktionsgröße**



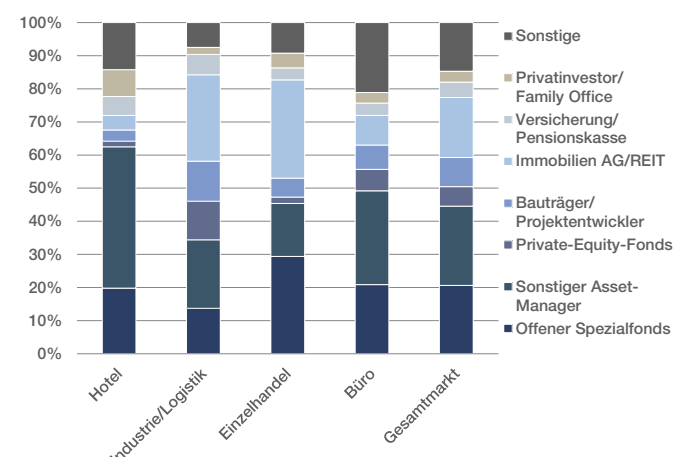
Quelle: Savills / Hinweis: Werte jeweils 12 Monate rollierend, inklusive Portfolios

ABB. 8 **Spitzenrenditen**



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

ABB. 10 **Käuferstruktur**



Quelle: Savills / Hinweis: Werte jeweils letzte 12 Monate

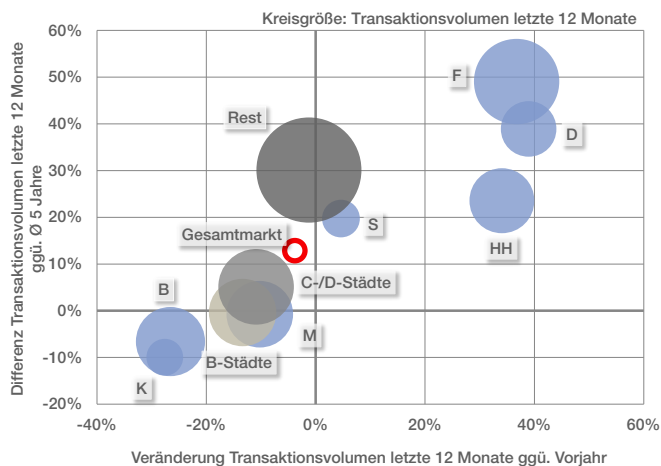
Überblick Standorte

TAB. 2 **Transaktionsvolumen und Renditen nach Standort**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)				Spitzenrendite Büro			Spitzenrendite Geschäftshaus		
	Q1 - Q3 18	ggü. Q1 - Q3 17	Q4 17 - Q3 18	ggü. Q3 17 - Q2 18	Q3 18	ggü. Q2 18	ggü. Q3 17	Q3 18	ggü. Q2 18	ggü. Q3 17
Berlin (B)	4.271	- 32 %	5.809	- 25 %	2,9 %	- 10 Bp.	- 20 Bp.	3,1 %	- 10 Bp.	- 20 Bp.
Düsseldorf (D)	2.596	+ 54 %	3.743	+ 32 %	3,3 %	+/- 0 Bp.	- 40 Bp.	3,1 %	- 10 Bp.	- 50 Bp.
Frankfurt (F)	5.578	+ 80 %	8.810	+ 22 %	3,0 %	- 10 Bp.	- 10 Bp.	2,8 %	- 10 Bp.	- 30 Bp.
Hamburg (HH)	3.664	+ 74 %	5.110	+ 16 %	3,0 %	- 30 Bp.	- 30 Bp.	3,1 %	- 10 Bp.	- 10 Bp.
Köln (K)	1.183	- 30 %	1.633	+ 1 %	3,5 %	- 20 Bp.	- 20 Bp.	3,6 %	+/- 0 Bp.	+/- 0 Bp.
München (M)	3.708	+ 6 %	5.380	- 11 %	2,9 %	+/- 0 Bp.	+/- 0 Bp.	2,5 %	+/- 0 Bp.	- 50 Bp.
Stuttgart (S)	1.167	+ 45 %	1.722	+ 6 %	3,3 %	+/- 0 Bp.	+/- 0 Bp.	3,5 %	- 30 Bp.	- 30 Bp.
Deutschland*	42.545	+ 3 %	60.470	+ 3 %	3,1 %	- 10 Bp.	- 17 Bp.	3,1 %	- 10 Bp.	- 27 Bp.

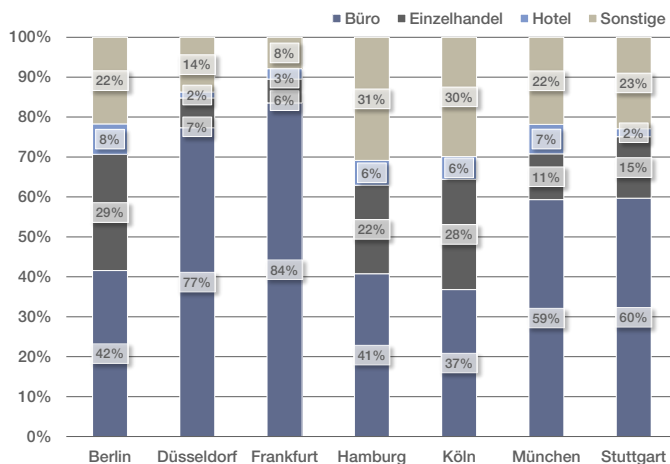
Quelle: Savills / * Spitzenrenditen = Ø Top 7

ABB. 11 **Standorte: Niveau und Momentum**



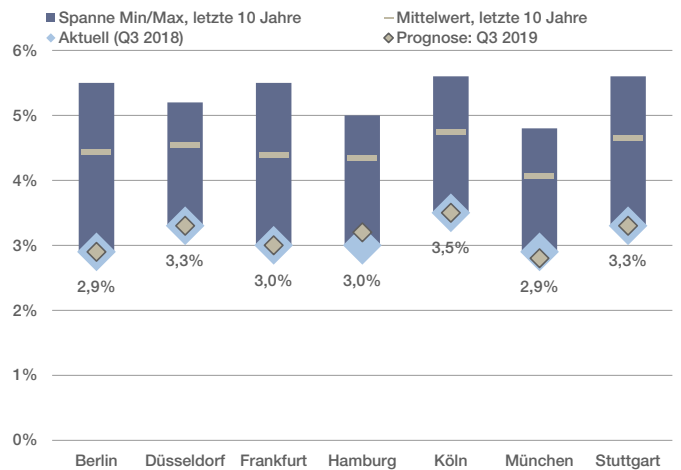
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 13 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsart**



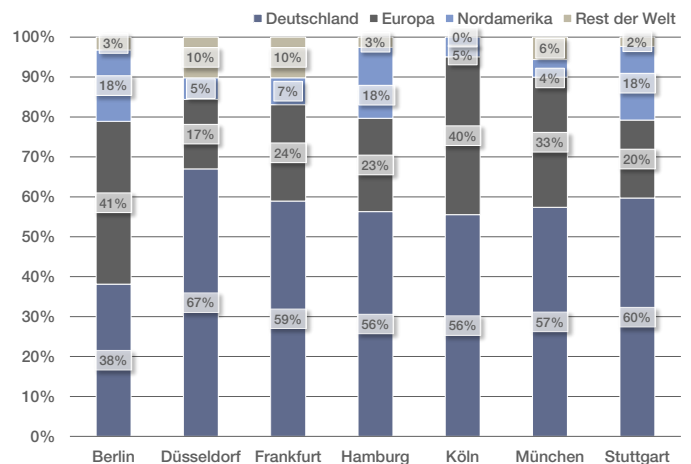
Quelle: Savills / Hinweis: Werte jeweils letzte 12 Monate

ABB. 12 **Bürospitzenrenditen**



Quelle: Savills

ABB. 14 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



Quelle: Savills / Hinweis: Werte jeweils letzte 12 Monate

Überblick Transaktionen

TAB. 3

Top-20-Transaktionen der letzten zwölf Monate*

Datum	Objekt / Portfolio	Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro) ↓	Fläche (m ²)	Käufer	Verkäufer
Nov 17	Primus (5 Objekte)	u. a. Berlin, Frankfurt, Hamburg	Mischobjekt	ca. 1.500	127.800	SIGNA Holding	RFR-Holding GmbH
Sep 18	Karstadt-Kaufhof-Fusion	bundesweit	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	533.900	SIGNA Holding	Simon Property Group, Hudson's Bay Company (HBC)
Apr 18	Übernahme Brack Capital	Bremen, Hannover, Kiel, Leipzig	Mischobjekt	unveröffentlicht	722.000	Adler Real Estate AG	u. a. Redzone Empire Holding Limited
Jun 18	Klinikportfolio (71 Objekte)	bundesweit	Sozialimmobilie	ca. 815	n/a	Primonial	Medical Properties Trust
Nov 17	Tower 185	Frankfurt am Main	Büro	ca. 775	102.000	Deka Immobilien Investment GmbH	CA Immo-Gruppe, unbekannte Spezialfonds
Sep 18	Omniturm	Frankfurt am Main	Büro	ca. 700	54.300	Commerz Real AG	Tishman Speyer
Okt 17	Gazeley (23 Objekte)	Kandel, Kassel, Werder, Winsen	Lager-/Logistikimmobilie	unveröffentlicht	558.800	Global Logistic Properties (GLP)	Brookfield Europe LP
Dez 17	Steinmetz-Portfolio (13 Objekte)	u. a. Dresden, Hamburg	Handelsimmobilie	ca. 650	n/a	RFR-Holding GmbH	BSG Investments Real Estate - Five Mounts Properties
Mär 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	Lager-/Logistikimmobilie	unveröffentlicht	447.500	Frasers Centrepoint Limited	Alpha Industrial GmbH & Co. KG
Apr 18	Geneba-Portfolio (17 Objekte)	bundesweit	Lager-/Logistikimmobilie	ca. 450	431.600	Frasers Centrepoint Limited	Frasers Centrepoint Limited
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
Jan 18	Springer Quartier	Hamburg	Mischobjekt	ca. 400	56.000	Ärzteversorgung Mecklenburg-Vorpommern	Black Horse Investments GmbH, Momeni Projektent-
Aug 18	Pflegen & Wohnen-Portfolio	Hamburg, Hamburg-Insel Neuwerk	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
Feb 18	Portfolio (100 Objekte)	n/a	Mischobjekt	unveröffentlicht	n/a	Round Hill Capital	unbekannter Privatinvestor
Jun 18	TSK1	Frankfurt am Main	Büro	unveröffentlicht	65.500	Credit Suisse (Deutschland) AG	Officefirst
Feb 18	Boulevard (18 Objekte)	u. a. Berlin, Böblingen, Bochum	Handelsimmobilie	unveröffentlicht	80.000	Deutsches Versorgungswerk	BMO Real Estate Partners

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

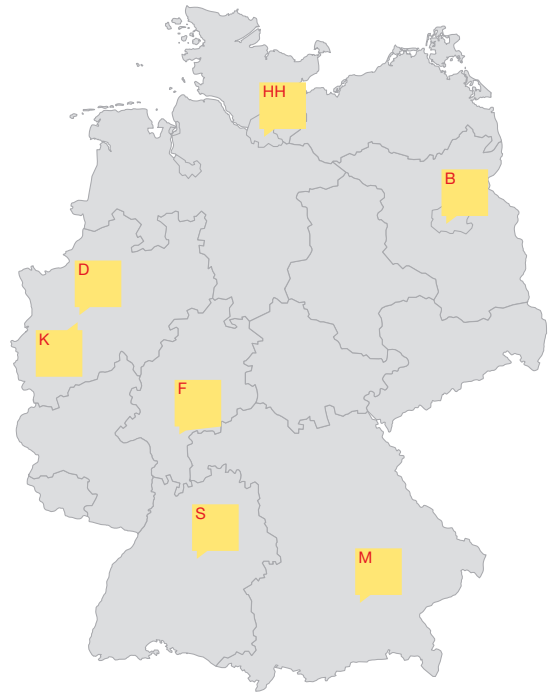
Savills Deutschland

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



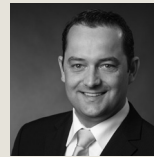
Marcus Lemli
Investment Deutschland
+49 (0) 69 273 000 11
mlemli@savills.de



Philippe Fischer
National Investment
+49 (0) 30 726 165 169
pfischer@savills.de



Steffen Pulvermacher
Investment Berlin
+49 (0) 30 726 165 187
spulvermacher@savills.de



Stefan Mellies
Investment Düsseldorf
+49 (0) 211 22 962 221
smellies@savills.de



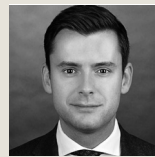
Jürgen Schmid
Investment Frankfurt
+49 (0) 69 273 000 18
jschmid@savills.de



Sascha Hanekopf
Investment Hamburg
+49 (0) 40 309 977 141
shanekopf@savills.de



Elmar Wirths
Investment Köln
+49 (0) 221 933 313 11
ewirths@savills.de



Michael Gail
Investment München
+49 (0) 89 427 292 213
mgail@savills.de



Dr. Frank Urfer
Investment Stuttgart
+49 (0) 89 427 292 211
furfur@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



Jörg Krechky
Retail Investment
+49 (0) 40 309 977 144
jkrechky@savills.de



Bertrand Ehm
Industrial Investment
+49 (0) 40 309 977 140
behm@savills.de



Matthias Pink
Research Deutschland
+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 Oktober 2018

