

Marktüberblick

Gewerbeinvestmentmarkt

Deutschland

Q4 2018



Der Markt im Überblick

Rekordjahr 2018, voraussichtlich leicht nachlassende Dynamik in 2019

■ Umsatzrekord! Mehr als 60 Mrd. Euro flossen im vergangenen Jahr in deutsche Gewerbeimmobilien, so viel wie noch nie (Abb. 1, Tab. 1). Noch bemerkenswerter: Es war das vierte Jahr in Folge mit einem Umsatz von mehr als 50 Mrd. Euro und wir sehen die Chancen gut, dass diese Marke auch 2019 übertroffen wird.

■ Im Hinblick auf die Käuferherkunft haben einheimische Investoren ihre starke Stellung im vergangenen Jahr weiter ausgebaut. Mit 57 % am Gesamtvolumen war der Anteil deutscher Käufer so

hoch wie zuletzt im Jahr 2013 (Abb. 5). Auch per saldo waren deutsche Investoren mit einem Volumen von + 2,2 Mrd. Euro Spitzenreiter. Umgekehrt haben US-amerikanische Investoren ihren Immobilienbestand saldiert um 4,3 Mrd. Euro verringert und waren damit die mit Abstand größte Nettoverkäufernation.

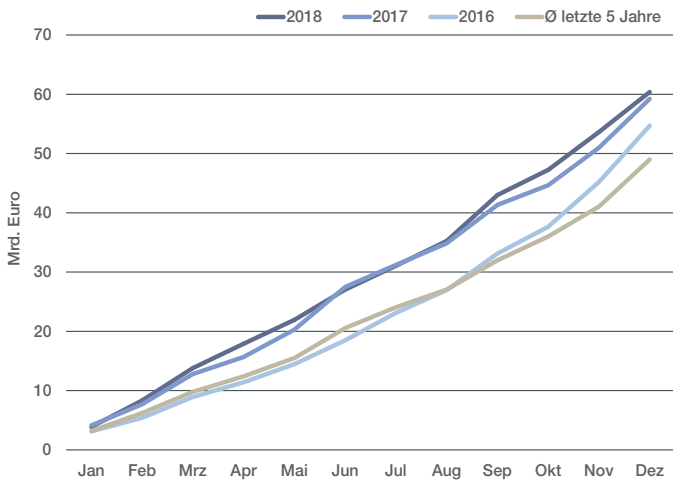
■ Von jenen Investoren, die im vergangenen Jahr deutsche Gewerbeimmobilien für mindestens 50 Mio. Euro gekauft haben, traten etwa fünfzig zum ersten Mal in den vergangenen zehn

Jahren als Käufer in Deutschland auf. Bei mehr als jedem fünften dieser Neuinvestoren handelt es sich um eine Versicherung, eine Versorgungskasse oder einen Pensionsfonds.

■ Die Zusammensetzung der Investoren in Verbindung mit dem weiterhin günstigen Umfeld dürfte auch im laufenden Jahr für eine rege Marktdynamik sorgen. Zwar rechnen wir mit einem verminderten Anlagedruck seitens der Investoren und daher einem leichten Umsatzrückgang - aber eben ausgehend vom Rekordniveau.

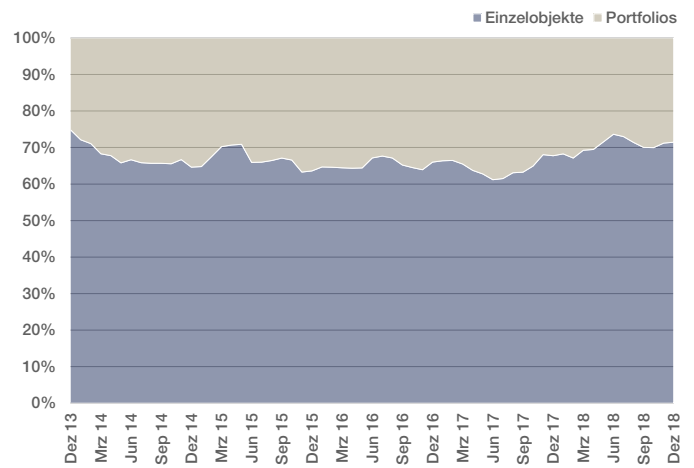
Gesamtmarktüberblick

ABB. 1 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



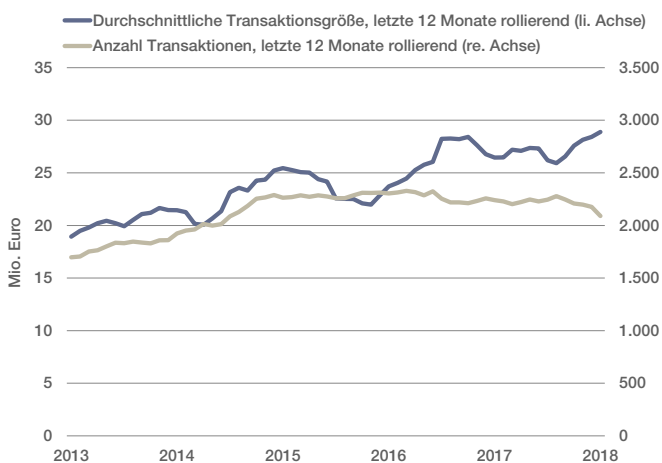
Quelle: Savills

ABB. 2 **Einzel- und Portfoliotransaktionsvolumen**



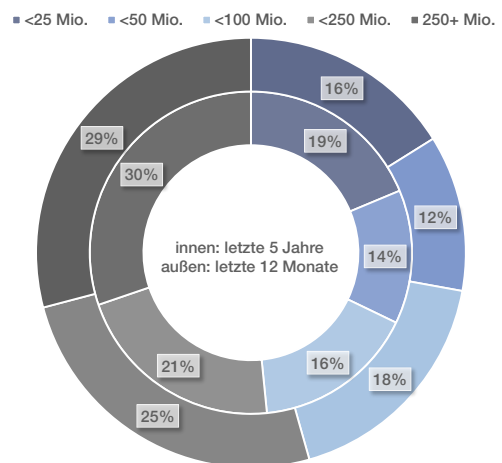
Quelle: Savills / Hinweis: Werte jeweils 12 Monate rollierend

ABB. 3 **Transaktionszahl und -größe**



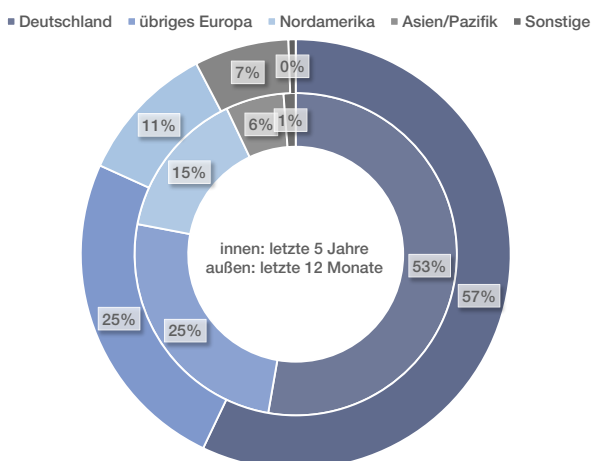
Quelle: Savills

ABB. 4 **Transaktionsvolumen nach Dealgröße**



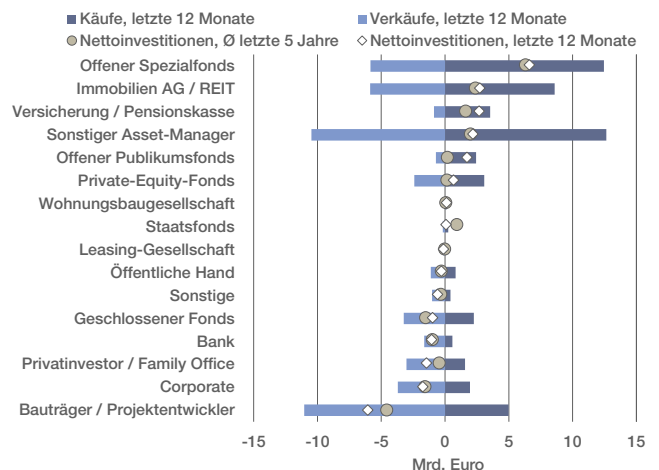
Quelle: Savills

ABB. 5 **Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft**



Quelle: Savills

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



Quelle: Savills

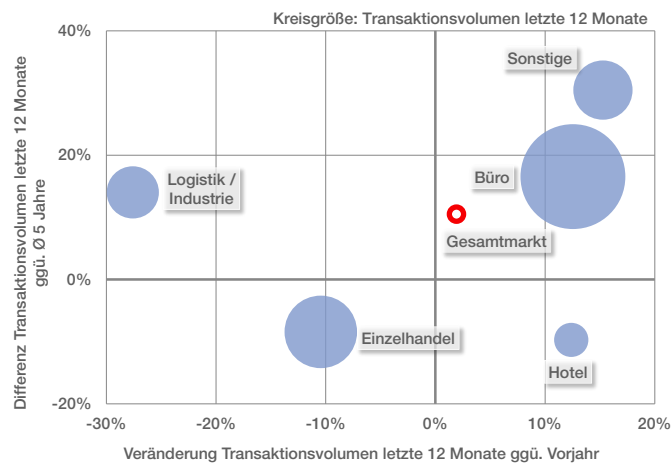
Überblick Nutzungsarten

TAB. 1 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsart**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)		
	Q1 - Q4 2018	ggü. Q1 - Q4 2017	ggü. Q4 2017 - Q3 2018
Büro	27.104	+ 13 %	+ 9 %
Einzelhandel	12.991	- 10 %	- 14 %
Industrie/Logistik	6.717	- 28 %	- 14 %
Hotel	2.881	+ 12 %	+ 8 %
Entwicklungsgrundstücke	2.056	+ 55 %	+ 12 %
Sonstige	8.630	+ 15 %	- 1 %
Gesamt	60.379	+ 2 %	- 1 %

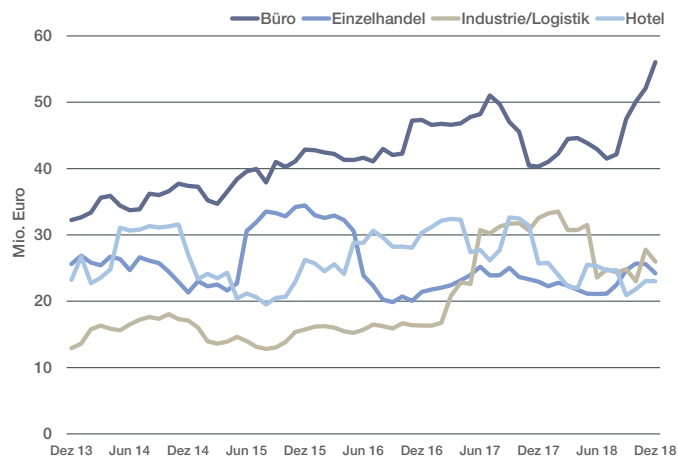
Quelle: Savills

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



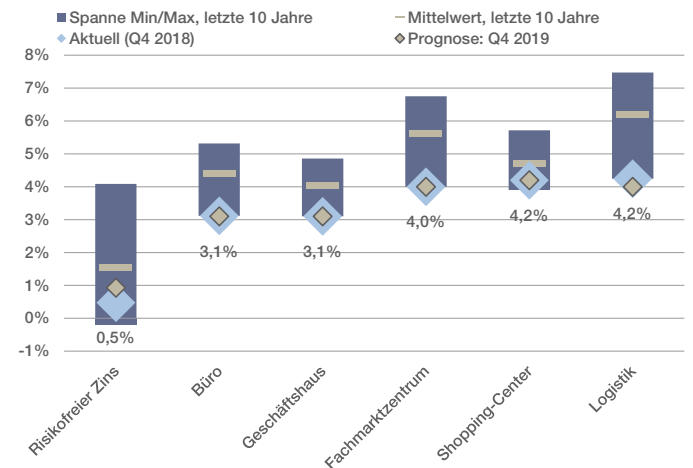
Quelle: Savills

ABB. 9 **Durchschnittliche Transaktionsgröße**



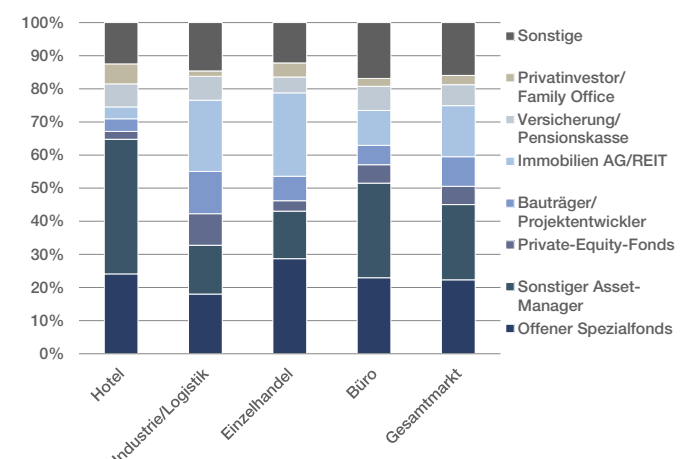
Quelle: Savills / Hinweis: Werte jeweils 12 Monate rollierend, inklusive Portfolios

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

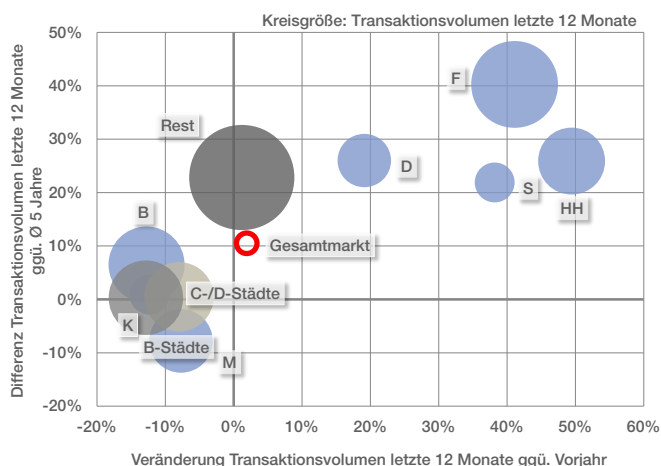
Überblick Standorte

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

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)			Spitzenrendite Büro			Spitzenrendite Geschäftshaus		
	Q1-Q4 18	ggü. Q1-Q4 17	ggü. Q4 17-Q3 18	Q4 18	ggü. Q3 18	ggü. Q4 17	Q4 18	ggü. Q3 18	ggü. Q4 17
Berlin (B)	6.845	- 13 %	+ 19 %	2,9 %	+/- 0 Bp.	- 10 Bp.	3,1 %	+/- 0 Bp.	- 20 Bp.
Düsseldorf (D)	3.377	+ 19 %	- 10 %	3,3 %	+/- 0 Bp.	- 40 Bp.	3,1 %	+/- 0 Bp.	- 50 Bp.
Frankfurt (F)	8.938	+ 41 %	- 3 %	2,9 %	- 10 Bp.	- 20 Bp.	2,8 %	+/- 0 Bp.	- 10 Bp.
Hamburg (HH)	5.304	+ 49 %	+ 3 %	3,0 %	+/- 0 Bp.	- 30 Bp.	3,1 %	+/- 0 Bp.	- 10 Bp.
Köln (K)	1.885	- 12 %	+ 13 %	3,5 %	+/- 0 Bp.	- 20 Bp.	3,6 %	+/- 0 Bp.	+/- 0 Bp.
München (M)	4.779	- 8 %	- 9 %	2,9 %	+/- 0 Bp.	+/- 0 Bp.	2,5 %	+/- 0 Bp.	- 40 Bp.
Stuttgart (S)	1.882	+ 38 %	+ 9 %	3,3 %	+/- 0 Bp.	+/- 0 Bp.	3,5 %	+/- 0 Bp.	- 30 Bp.
Deutschland*	60.379	+ 2 %	- 1 %	3,1 %	- 1 Bp.	- 17 Bp.	3,1 %	+/- 0 Bp.	- 23 Bp.

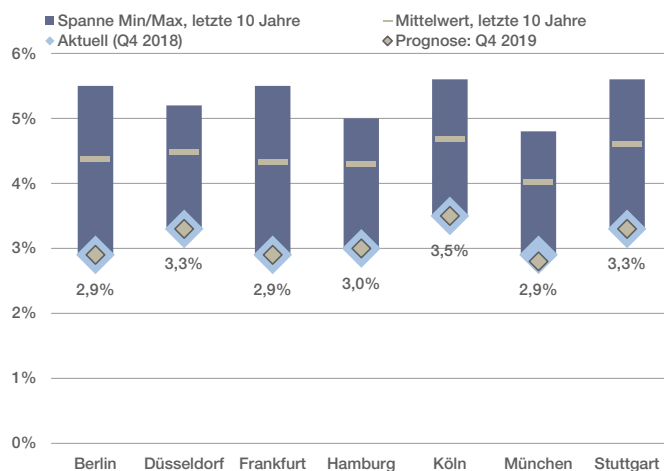
Quelle: Savills / * Spitzenrenditen = Ø Top 7

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



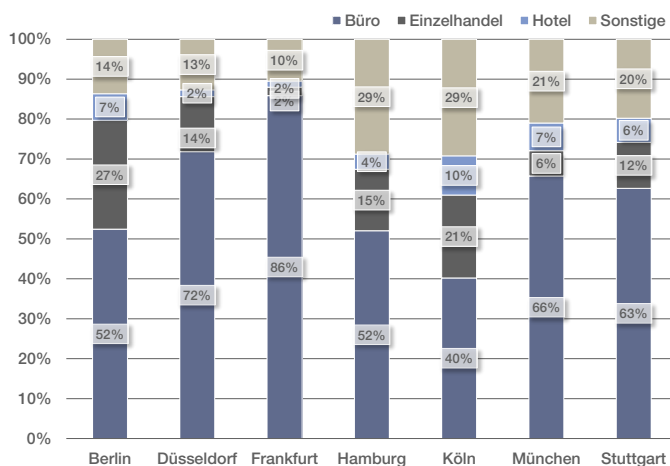
Quelle: Savills / Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

ABB. 12 **Bürospitzenrenditen**



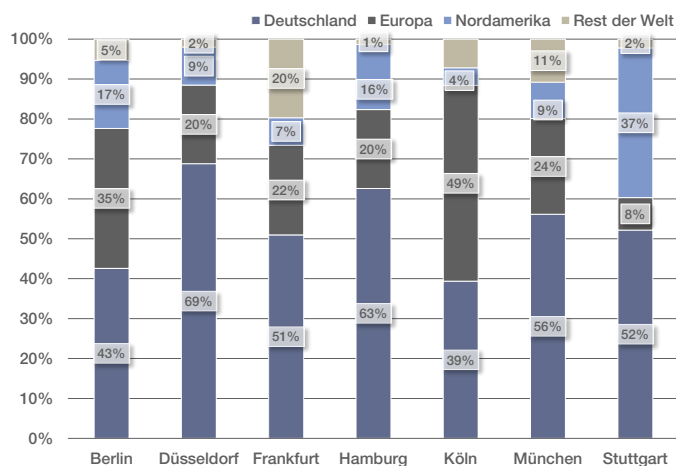
Quelle: Savills

ABB. 13 **Transaktionsvolumen nach Nutzungsart**



Quelle: Savills / Hinweis: Werte jeweils letzte 12 Monate

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
Sep 18	Karstadt-Kaufhof Fusion (39 Obj.)	unveröffentlicht	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	Redzone Empire Holding Limited
Jun 18	Klinikportfolio (71 Objekte)	unveröffentlicht	Sozialimmobilie	ca. 815	n/a	Primonial	Medical Properties Trust
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)	unveröffentlicht	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	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
Mrz 18	Behördenzentrum	Frankfurt	Büro	ca. 500	88.200	Aroundtown Property Holdings Plc.	WealthCap Wealth Management Capital Holding GmbH
Feb 18	Alpha-Portfolio (18 Objekte)	unveröffentlicht	Logistik / Industrie	unveröffentlicht	447.500	Frasers Centrepoint Limited	Alpha Industrial GmbH & Co. KG
Apr 18	Geneba-Portfolio (17 Objekte)	unveröffentlicht	Logistik / Industrie	ca. 450	431.600	Frasers Centrepoint Limited	Frasers Centrepoint Limited
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
Jan 18	Springer Quartier	Hamburg	Mischobjekt	ca. 400	56.000	Ärzteversorgung Mecklenburg-Vorpommern	Black Horse Investments GmbH
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.)	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
Mai 18	Gallileo	Frankfurt	Büro	ca. 356	40.500	CapitaLand Limited	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

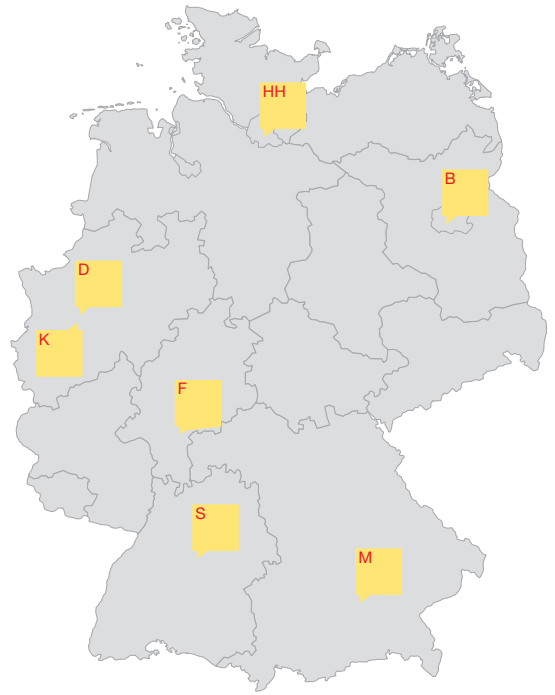
Savills Deutschland

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 Januar 2019

