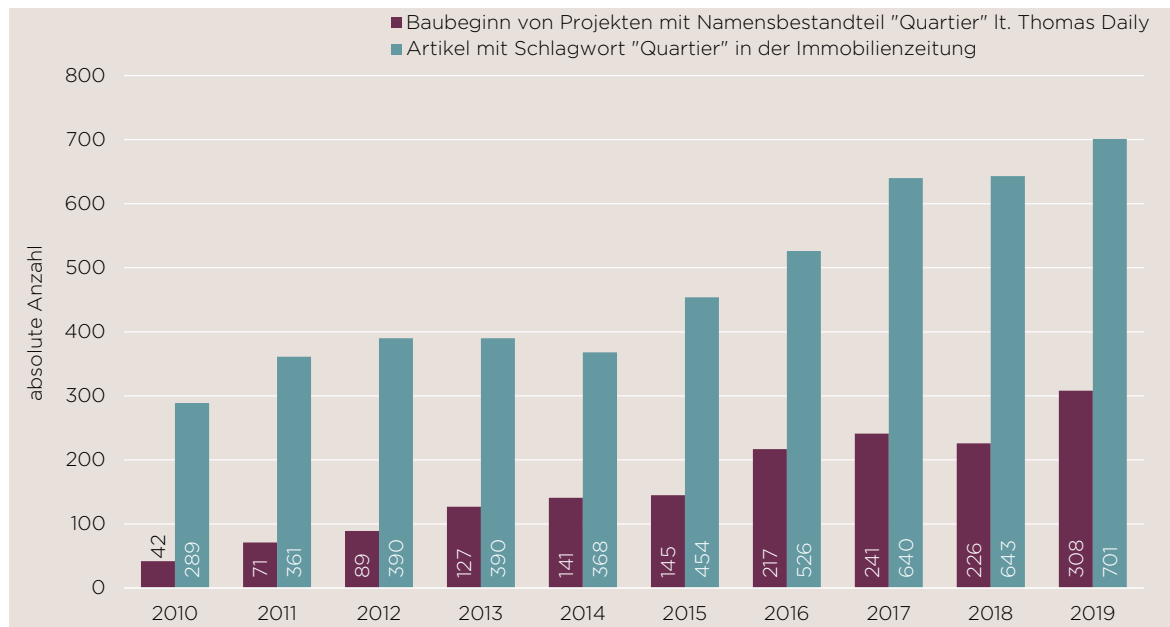


Investmentmarkt für Quartiere

savills

Abb. 1: Quartier als Trendbegriff



Quelle Immobilienzeitung, Thomas Daily

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



3,1 Mrd.

Mit einem Transaktionsvolumen von etwa 3,1 Mrd. Euro entfielen in den vergangenen fünf Jahren rund 29 % des Transaktionsvolumens auf Berlin. Maßgeblichen Anteil daran hatte der Verkauf des Potsdamer Platzes im Jahr 2015 - bis dato die größte Quartierstransaktion in Deutschland.



5.170 Euro / m²

Im Jahr 2019 lag der Kaufpreis von Quartieren bei rund 5.170 Euro / m². Bei Büroimmobilien lag der mittlere Kapitalwert bei ca. 3.500 Euro / m². Hierin dürfte sich widerspiegeln, dass Quartiere meistens Neubauten sind.

Quartiere - neu und begehrt

Text: Matti Schenk

Quartiere entwickeln sich seit einigen Jahren zunehmend zu einem Trend-Thema am deutschen Immobilienmarkt. In der Presse wird vermehrt über das Thema berichtet und auch immer mehr Projektentwicklungen betiteln sich selbst als Quartier (Abb. 1).

Eine einheitliche Abgrenzung und Definition von Quartieren hat sich am deutschen Immobilienmarkt bislang noch nicht durchgesetzt. So finden sich unter den begonnenen Entwicklungen, die Quartier im Name tragen, auch zahlreiche Projekte mit lediglich einer Nutzungsart. Hierbei handelt

es sich häufig um reine Wohnquartiere. Für unsere Analyse verwenden wir die folgende Abgrenzung:

1. Der Begriff Quartier muss im Projektnamen oder in der entsprechenden Beschreibung auftauchen.
2. Es muss sich um eine Immobilienentwicklung aus einer Hand handeln.
3. Innerhalb des Quartiers muss eine Mischnutzung vorhanden sein. Eine Nutzungsart darf nicht mehr als 95 % der Gesamtfläche einnehmen.

Mit der steigenden Zahl an Quartiersentwicklungen nimmt auch das Angebot für Investoren zu. Hierbei ist sowohl der Erwerb eines kompletten Quartiers, als auch einzelner

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	2019			letzte 5 Jahre		
	Insgesamt	Kauf kompletter Quartiere	Kauf einzelner Quartiersobjekte	Insgesamt	Kauf kompletter Quartiere	Kauf einzelner Quartiersobjekte
A-Städte	2.256	1.752	504	8.216	6.180	2.036
B-Städte	251	156	96	1.027	827	201
C-Städte	153	81	72	653	568	85
D-Städte	9	-	9	260	251	9
Sonstige	124	51	73	382	283	99
Insgesamt	2.792	2.039	754	10.538	8.109	2.429

Quelle Savills, Hinweis: Städteklassifikation nach Bulwiengesa

Gebäude möglich. Im Jahr 2019 wechselten in Deutschland Quartiersimmobilien für fast 2,8 Mrd. Euro den Eigentümer. Dies war der höchste Wert in den vergangenen fünf Jahren (Abb. 2). Etwa 73 % des Transaktionsvolumens entfielen 2019 auf den Erwerb kompletter Quartiere (Tab. 1). Der Kauf eines kompletten Quartiers gewährt dem Investor die Möglichkeit einer Diversifikation seiner Mieteinnahmen innerhalb einer Immobilie. Insbesondere bei großen Quartieren könnte ein einzelner Eigentümer womöglich auch das Marketing und die Herausbildung eines eigenen Images erleichtern. Gelingt dies, besteht die Hoffnung auf eine höhere Zufriedenheit der Nutzer und somit auf langfristig stabilere und womöglich sogar höhere Mieteinnahmen.

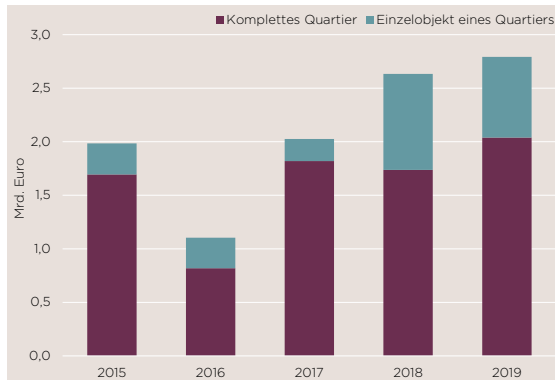
In den vergangenen fünf Jahren fanden mehr als 90 Quartierstransaktionen statt, die zu gleichen Teilen auf den Erwerb kompletter Quartiere bzw. den Kauf einzelner Quartiersgebäude entfielen. Die Komplettverkäufe hatten im Durchschnitt ein Volumen von 179 Mio. Euro, während Teilverkäufe im Mittel rund 54 Mio. Euro groß waren. Das steigende Transaktionsvolumen lässt sich vermutlich auch mit dem großen Interesse von institutionellen Investoren an großvolumigen Produkten erklären. Mit dem Erwerb von kompletten Quartieren lässt sich auf einen Schlag eine hohe Kapitalsumme platzieren und zugleich auf mehrere

Nutzungen verteilen (Tab. 2).

Zu den aktivsten Investoren am Markt für Quartiersimmobilien zählten in den letzten fünf Jahren Offene Spezialfonds, Private-Equity-Fonds sowie Versicherungen und Pensionskassen (Abb. 3). Staatsfonds waren mit einem Anteil von rund 7 % bei Quartiersimmobilien mehr als viermal so stark vertreten wie am gesamten Gewerbeinvestmentmarkt. Dies dürfte mit dem Charakter vieler größerer Quartiersentwicklungen zusammenhängen: Es handelt sich um Trophy-Assets in Bestlagen der großen Metropolen und überdies in der Regel um Neubauten. So waren 70 % aller Quartierstransaktionen der letzten fünf Jahre Käufe von Projektentwicklungen. Die erworbenen Bestandsimmobilien waren im Durchschnitt zwischen sechs und sieben Jahre alt.

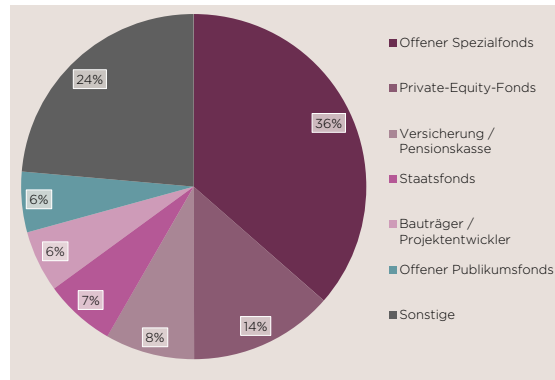
Die hohe Nachfrage nach Core-Produkten auf der einen und das wachsende Angebot an ebensolchen Quartieren auf der anderen Seite, dürften sich in weiter steigenden Transaktionsvolumina niederschlagen. Die Bedeutung von Quartieren am Immobilieninvestmentmarkt wird daher wahrscheinlich zunehmen.

Abb. 2: Transaktionsvolumen



Quelle Savills

Abb. 3: Investorentypen der letzten 5 Jahre*



Quelle Savills / * gemessen am Transaktionsvolumen

Tab. 2: Die fünf größten Quartierstransaktionen im Jahr 2019*

Objekt Standort	Komplett- / Teilverkauf	Nutzungen im Quartier	Volumen (Mio. Euro)↓	Fläche (in tsd. m²)	Käufer	Verkäufer
Die Macherei, München	Komplettverkauf	u. a. Büro, Hotel, Handel	unveröffentlicht	ca. 74	Universal-Investment	Art-Invest, Accumulata
Oberbaumcity, Berlin	Komplettverkauf	u. a. Büro, Handel	unveröffentlicht	ca. 88	Blackstone Group, Quincap	HVB Immobilien AG
Glasmacherviertel (75 %-Anteil), Düsseldorf	Komplettverkauf	Wohnen, Büro, Handel	ca. 375	k. A.	unbekannter Investor	Adler Real Estate
Kölnisch Quartier, Köln	Komplettverkauf	Büro, Handel, Wohnen	unveröffentlicht	k. A.	u. a. East Guardian	FREO, Tristan Capital Partners
3 Höfe work, Berlin	Teilverkauf	Büro, Wohnen	unveröffentlicht	ca. 17	Ardian Real Estate	LBBW Immobilien Development

Quelle Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Marcus Lemli
CEO Germany / Head of Investment Europe
+49 (0) 69 273 000 12
mlemli@savills.de

Matti Schenk
Senior Consultant
Research Germany
+49 (0)30 726 165 128
mschenk@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungsunternehmen 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 39.000 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 März 2020

