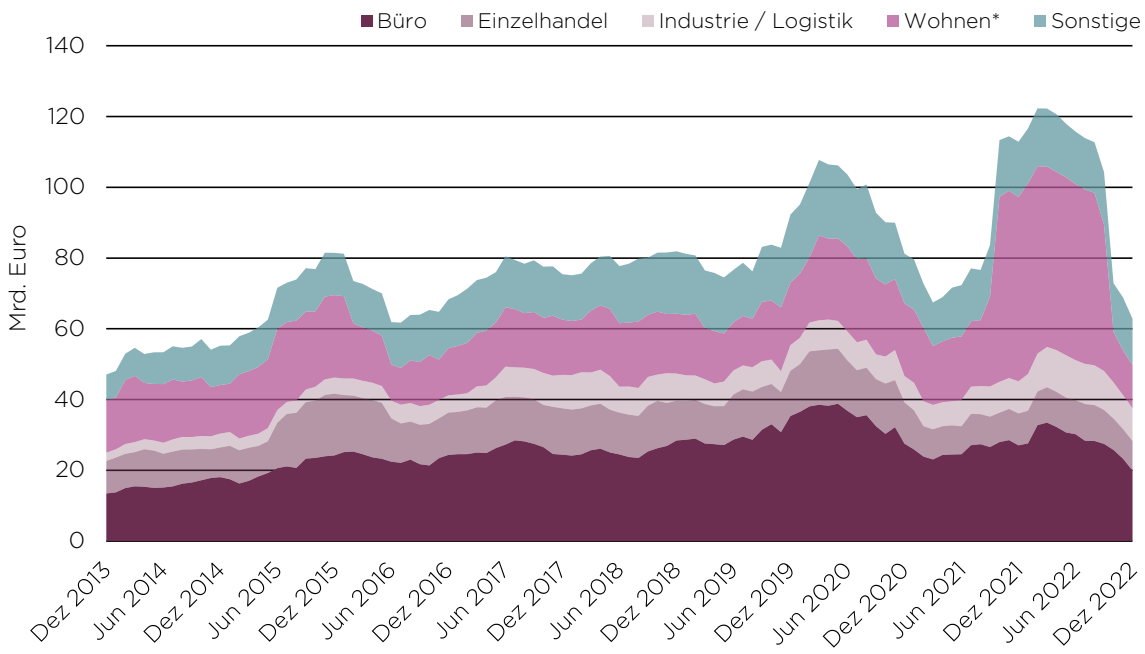
MARKET IN MINUTES
Savills Research

Deutschland Sektorübergreifend - Januar 2023

Investmentmarkt Deutschland

savills

Abb. 1: Transaktionsvolumen Deutschland (letzte 12 Monate rollierend)



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Wendejahr 2022

Die Gesellschaft für deutsche Sprache hat „Zeitenwende" zum Wort des Jahres 2022 gekürt. Auch für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt passt dieser Begriff, denn 2022 war in vielerlei Hinsicht ein Wendejahr. Den Startpunkt markierte die Zinswende, worauf eine Umsatz- und eine Renditewende folgten. Insgesamt wurden letztes Jahr in Deutschland Immobilien für etwa 62,9 Mrd. Euro gehandelt. Davon entfielen rund 50,6 Mrd. Euro auf Gewerbe- und etwa 12,3 Mrd. Euro auf Wohnimmobilien (Tab. 1). Damit wurde der Vorjahreswert um 44 % unterschritten. Nach anfänglicher Verunsicherung wächst unter den Marktteilnehmern nun die Erkenntnis, dass die Zinswende das Markumfeld nicht nur kurzfristig verändert hat, sondern dass die Rückkehr der Zinsen einen Paradigmenwechsel für die Immobilieninvestmentmärkte bedeuten könnte – zumindest verglichen mit den letzten zehn Jahren.

Anfangsrenditen mit erneutem Anstieg und weiterhin wenig belastbar

Während die Zinswende weitgehend abgeschlossen sein dürfte, ist die Preiskorrektur an den Immobilienmärkten noch in vollem Gange. Die Spitzenrenditen stiegen im 4. Quartal in allen Segmenten, wobei der Anstieg bei Pflegeheimen am geringsten (+ 10 Bp.) und bei Supermärken (+ 50 Bp.) am stärksten ausfiel (Abb. 3). Nach wie vor beobachten wir eine große Spreizung zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und jener der Verkäufer. Die abweichenden Preisvorstellungen zwischen Käufer- und Verkäuferseite sind weiterhin ein wesentlicher Grund dafür, dass sowohl viele Käufer als auch Verkäufer sehr zurückhaltend agieren. Dies spiegelt sich im deutlich zurückgegangenen Transaktionsvolumen (Abb. 1) und dem Rückgang der Zahl an Transaktionen (Abb. 2) wider. Angesichts der vielen in den letzten Monaten

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus

11,0 Mrd. Euro

Die Jahresendrallye fiel dieses Jahr aus. Mit einem Transaktionsvolumen von etwa 11,0 Mrd. Euro war das 4. Quartal das umsatzschwächste im Jahr 2022. Zugleich war es das niedrigste Volumen in einem Schlussquartal seit dem Jahr 2011.

17 %

Investoren aus Nordamerika zeichneten im letzten Jahr für rund 17 % des Transaktionsvolumens verantwortlich und waren damit die aktivsten internationalen Käufer. Im Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre lag ihr Anteil nur bei 9 %.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	Dez 2022	letzte 12 Monate (Jan 2022 bis Dez 2022)	ggü. Vorjahreszeitraum (Jan 2021 bis Dez 2021)	ggü. Vormonat (Dez 2021 bis Nov 2022)
Gewerbe	2.974	50.610	- 16,7 %	- 9,9 %
Wohnen*	794	12.249	- 76,5 %	- 3,5 %
Insgesamt	3.768	62.859	- 44,3 %	- 8,7 %

Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

abgebrochenen oder festgefahrenen Verkaufsprozesse ist die Sorge bei Eigentümern groß, das eigene Objekt mit dem Stigma ‚unverkäuflich' zu belasten. Wer dennoch verkaufen will oder muss, tut dies häufig off-market per selektiver Marktansprache eines kleinen Kreises potenzieller Investoren.

Eigenkapitalstarke Investoren mit gesteigertem Ankaufsvolumen

Die Zurückhaltung vieler Investoren eröffnet Chancen für diejenigen, die von der Zinswende weniger stark betroffen sind und/oder die im intensiven Bieterwettstreit der Vorjahre nicht zum Zuge gekommen sind. Dazu zählen vor allem eigenkapitalstarke Käufer. So zählen Privatinvestoren (inkl. Family Offices) und Staatsfonds zu den wenigen Investorentypen, deren Nettoankaufsvolumen (Ankäufe abzüglich Verkäufe) von Gewerbeimmobilien im vergangenen Jahr über dem jeweiligen Fünf-Jahres-Mittel lag. Beide Gruppen investierten per Saldo mehr als 800 Mio. Euro. Auch für risikoaffine Investoren wird das Marktumfeld attraktiver, insbesondere im Value-Add-Segment. Weil die meisten institutionellen Core-Investoren im aktuellen Umfeld keine Kompromisse mehr eingehen, kaufen sie nur noch Objekte, die frei von Makeln sind. Dadurch wird das Spielfeld für Value-Add-Investoren wieder größer und durch die Zurückhaltung vieler Investoren im aktuellen Umfeld tummeln sich weniger Spieler dort, die um die Objekte konkurrieren. Dass das Neubauvolumen aufgrund gestiegener Zinsen und Baukosten in den nächsten Jahren sinken dürfte, kommt Value-Add-Investoren darüber hinaus zupass.

Büros umsatzstärkste Nutzungsart, Industrieimmobilien verteidigen Rang 3

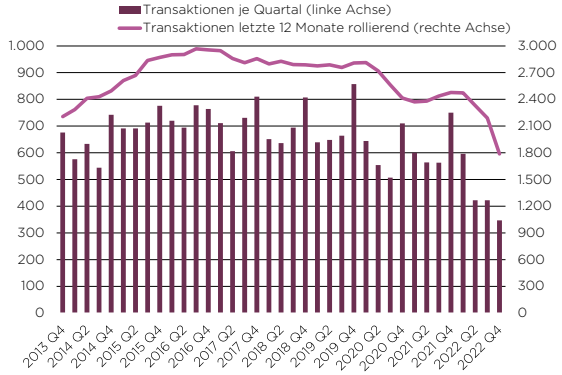
Der allgemeine Abschwung am Investmentmarkt hat praktisch alle Nutzungsarten erfasst. Einzig gemischt genutzte Immobilien (+ 9 %) sowie Industrie-/Logistikimmobilien (+ 2 %) konnten gegenüber 2021 leichte Umsatzzuwächse verbuchen. Trotz eines Umsatzrückgangs von mehr als einem Viertel waren Büroimmobilien die mit Abstand umsatzstärkste Nutzungsart (19,9 Mrd. Euro), gefolgt von Wohnimmobilien (12,3 Mrd. Euro), die einen Volumeneinbruch von 77 % verzeichneten. Industrie-/Logistikimmobilien (9,3 Mrd. Euro) verteidigten ihren im letzten Jahr eroberten dritten Platz vor Handelsimmobilien (8,3 Mrd. Euro). Den größten Umsatzrückgang verzeichneten Entwicklungsgrundstücke (- 43 %) – ein Zeichen dafür, dass Projektentwickler von den veränderten Marktbedingungen besonders stark betroffen sind. Im Projektentwicklungssegment erwarten wir folglich auch eine steigende Zahl erzwungener Verkäufe.

Verkaufsdruck steigt und sorgt für mehr Angebot – Nachfrage bleibt geringer als vor der Zinswende

Auch bei anderen Eigentümern dürfte der steile Zinsanstieg früher oder später zu einem steigenden Verkaufsdruck oder zumindest -anreiz führen. Insgesamt schätzen wir die Finanzierungssituation der Eigentümer jedoch als komfortabel ein und gehen daher abseits des Projektentwicklungssegments nur von wenigen Notverkäufen aus. Dennoch gibt es weitere Gründe, die für eine steigende Zahl von Verkäufen sprechen. So dürfte die Abwertung von Aktien und Anleihen bei manchen Investoren dazu geführt haben, dass die Immobilienquote im Portfolio nun zu hoch ist. Das könnte Verkäufe auslösen. Auch durch Mittelabflüsse drohende Liquiditätsengpässe bei offenen Fonds könnten Verkäufe nötig machen. Vor diesem Hintergrund erwarten wir sowohl am Gewerbe- als auch am Wohnimmobilienmarkt perspektivisch mehr Angebot. Auch die Nachfrage wird wieder steigen, allerdings nicht auf das Niveau der Jahre vor der Zinswende. Mit einem nennenswerten Anstieg der Transaktionsaktivität ist wohl nicht vor dem Frühjahr zu rechnen – bis dahin dürften auch die Renditen noch steigen. Für das Gesamtjahr gehen wir bei Gewerbeimmobilien von einem Umsatz von unter 50 Mrd. Euro aus. Bei Wohnimmobilien dürften sich das Transaktionsvolumen im unteren zweistelligen Milliardenbereich bewegen.

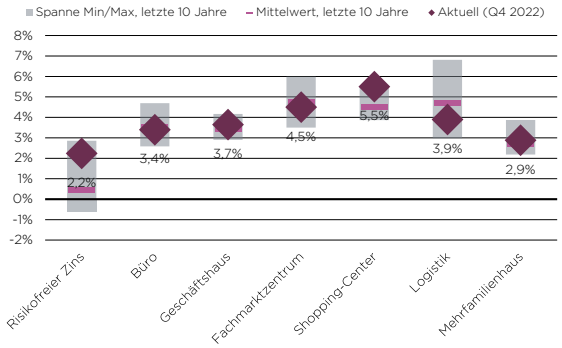
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 2: Anzahl der Transaktionen*



Quelle Savills/ * Gewerbe- und Wohnimmobilien

Abb. 3: Spitzenrenditen (Ø Top 6)



Quelle Focus Economics, Savills / risikofreier Zins = Bundesanleihe 10J; Mehrfamilienhaus: nur Bestand, berechnet nach Bulwiengesa; Hinweis: Die für Q4-2022 gezeigten Renditen reflektieren die Mitte der von uns beobachteten Spanne von +/- 20 Basispunkten (Spannen reflektieren unterschiedl. Kaufpreisvorstellungen von Verkäufern und Käufern)

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

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

Matthias Pink
Director / Head of Research Germany
+49 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 700 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 40.000 Beschäftigten. In Deutschland ist Savills mit mehr als 400 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten 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 2023