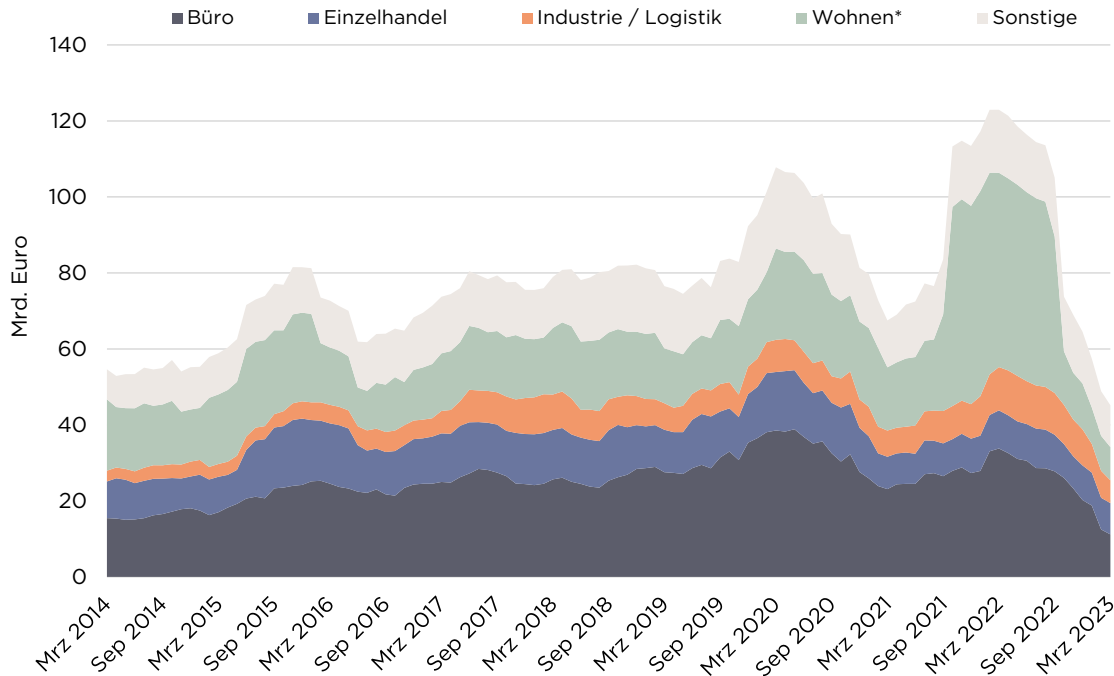


Investmentmarkt Deutschland

savills

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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



<6 Mrd. Euro

Das Transaktionsvolumen im 1. Quartal 2023 belief sich auf lediglich 5,9 Mrd. Euro. Einen Quartalsumsatz von weniger als 6 Mrd. Euro hat es zuletzt 2010 gegeben.



Nr. 1

Erstmals seit dem 2. Quartal 2014 waren Einzelhandelsimmobilien wieder das umsatzstärkste Marktsegment eines Quartals. Ein Transaktionsvolumen von 1,7 Mrd. Euro genügte dafür.

Warten auf den richtigen Preis

Die vom steilen Zinsanstieg ausgelöste Anpassungsphase am deutschen Immobilieninvestmentmarkt setzte sich im 1. Quartal 2023 fort. Wir haben keine 250 Transaktionen gezählt und damit weniger als halb so viele wie im Durchschnitt aller Quartale der Jahre 2020 bis 2022. Entsprechend gering fiel auch das Transaktionsvolumen aus: Ein Umsatz von gut 4,7 Mrd. Euro bei Gewerbeimmobilien und 1,2 Mrd. Euro bei Wohnimmobilien ist gleichbedeutend mit dem umsatzschwächsten Quartal seit mehr als zehn Jahren. Viele Akteure am Immobilieninvestmentmarkt sind nach unserer Einschätzung immer noch damit beschäftigt, sich auf das neue Kapitalmarktumfeld einzustellen. Gehemmt werden sie zudem von der nach wie vor sehr hohen Volatilität der Zinsen. Die

Transaktionsaktivität wird deshalb voraussichtlich noch so lange niedrig bleiben, bis sich die Zinsen stabilisiert haben und Käufer wie Verkäufer wieder mehr Kalkulationssicherheit haben. Zwar beobachten wir schon jetzt wieder mehr Verkaufsvorbereitungen, da jedoch zwischen Beginn und Abschluss einer Transaktion zumeist mehrere Monate liegen, ist frühestens gegen Ende des Jahres mit einem deutlichen Umsatzanstieg zu rechnen. Eine weitere Voraussetzung dafür ist vermutlich auch eine weitere Preiskorrektur. Während die Eigentümer auf wieder steigende Preise hoffen, setzen viele Käufer auf einen weiteren Rückgang. Das schleppende Fundraising werten wir als klaren Indiz dafür, dass die Renditen für Immobilieninvestitionen steigen müssen, um neues Kapital anzuziehen.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	MRZ 2023	LETZTE 12 MONATE (APR 2022 BIS MRZ 2023)	GGÜ. VORJAHRESZEITRAUM (APR 2021 BIS MRZ 2022)	GGÜ. VORMONAT (MRZ 2022 BIS FEB 2023)
GEWERBE	2.459	36.414	- 49,3 %	- 8,2 %
WOHNEN*	449	8.741	- 82,9 %	- 5,1 %
INSGESAMT	2.907	45.155	- 63,3 %	- 7,6 %

Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Kleinteiliger Markt mit Vorteilen für eigenkapitalstarke Käufer

Neben den Unsicherheiten im Makroumfeld wirken eben jene unterschiedlichen Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern unverändert transaktionshemmend. Das gilt vor allem im Core-Segment, wo in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres kaum Transaktionen stattfanden. Entsprechend wenig belastbar sind auch die Spitzenrenditen, die wir in den meisten Segmenten gegenüber dem Vorquartal erneut angehoben haben und angesichts der geringen Belastbarkeit weiterhin in Spannen von +/- 20 Basispunkten ausweisen. Wir beobachten durchaus zahlreiche potenzielle Käufer und noch mehr potenzielle Verkäufer – aber in vielen Fällen gibt es derzeit keinen Preis, bei dem sich die Parteien handelseinig werden würden. Da gerade das niedrigrentierliche Segment sensibel auf Zinsänderungen reagiert und Eigentümer solcher Objekte selten unter Verkaufsdruck stehen, wirkt sich das volatile Zinsumfeld hier besonders transaktionsdämpfend aus. Je länger diese Patt-Situation am Markt anhält, desto wahrscheinlicher wird in unseren Augen ein weiterer Renditeanstieg, weil sich auf diese Weise eine Verkaufswelle aufbauen könnte, die, wenn sie losrollt, für fallende Preise sorgt.

Beinahe-Stillstand beim Handel mit großvolumigen Objekten und Portfolios

Die unterschiedlich ausgeprägte Zinssensitivität drückt sich auch in der Umsatzentwicklung der einzelnen Nutzungsarten aus. Während das Transaktionsvolumen bei Büro-, Industrie-/Logistik- und Wohnimmobilien, die in den letzten Jahren maßgeblich von Core- und Core-Plus-Transaktionen geprägt waren, um mehr als 70 % bis 90 % gegenüber dem Vorjahresquartal zurückgegangen ist, fiel das Umsatzminus bei Einzelhandelsimmobilien mit 34 % vergleichsweise moderat aus. Letztere waren im 1. Quartal 2023 sogar die umsatzstärkste Nutzungsart. Der starke Umsatzrückgang bei

den anderen drei genannten Segmenten ist auch der Tatsache geschuldet, dass der Handel mit großvolumigen Objekten und Portfolios nahezu zum Erliegen gekommen ist. Insgesamt haben wir nur acht Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich registriert, darunter nur drei Portfoliotransaktionen (inklusive des De-Facto-Portfolios der Deutsche Euroshop).

Käuferfeld könnte sich weiter ausdünnen

Die Transaktion der Deutsche Euroshop ist noch in anderer Hinsicht eine Ausnahme: Es war der einzige Ankauf durch eine börsennotierte Immobiliengesellschaft. Ansonsten hat sich diese Investorengruppe vollständig als Käufer vom Markt zurückgezogen und ist auf die Verkäuferseite gewechselt. In Stellung gebracht haben sich dagegen die Private-Equity-Gesellschaften, die allerdings in den ersten Monaten des laufenden Jahres nur wenige Ankäufe getätigt haben. Sie setzen ebenso wie viele Value-Add-Investoren auf einen weiteren Preisrückgang und Stresssituationen bei Eigentümern. Inwieweit es dazu kommt, hängt maßgeblich von der weiteren Zinsentwicklung sowie davon ab, wie dicht das sonstige Käuferfeld noch ist. Einerseits signalisieren uns etliche institutionelle Investoren ihr Kaufinteresse und haben noch Geld, das sie ausgeben wollen. Andererseits deutet sich an, dass sie wesentlich weniger zusätzliches Geld für Immobilieninvestitionen einsammeln als in den letzten Jahren. Für Eigentümer mit Verkaufsabsicht könnte das heißen: Wer keinen ganz langen Atem hat und mit dem Verkauf noch ein paar Jahre warten kann, fährt vermutlich besser, wenn er seine Objekte jetzt an den Markt bringt und nicht auf eine baldige Zykluswende hofft.

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

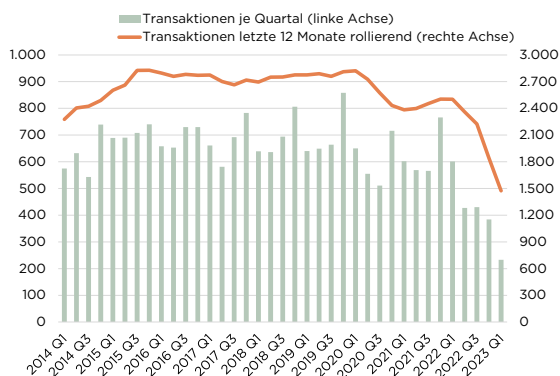
Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 700 Büros und Partnerbüros 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 April 2023



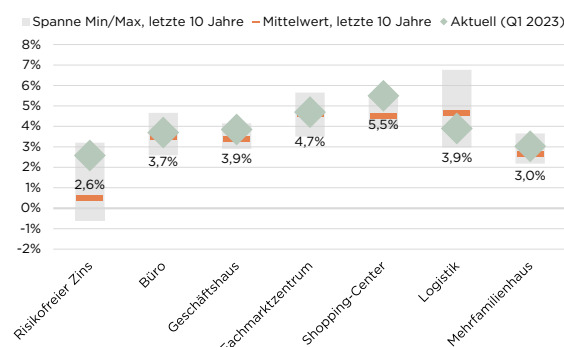
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

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 2022/2023 gezeigten Renditen reflektieren die Mitte der von uns beobachteten Spanne von +/- 20 Basispunkten zwischen angebotenen und nachgefragten Preisen.

Quelle Focus Economics, Savills / risikofreier Zins = Bundesanleihe 10J; Mehrfamilienhaus: nur Bestand, berechnet nach Bulwiengesa; Hinweis: Die für 2022/2023 gezeigten Renditen reflektieren die Mitte der von uns beobachteten Spanne von +/- 20 Basispunkten zwischen angebotenen und nachgefragten Preisen.