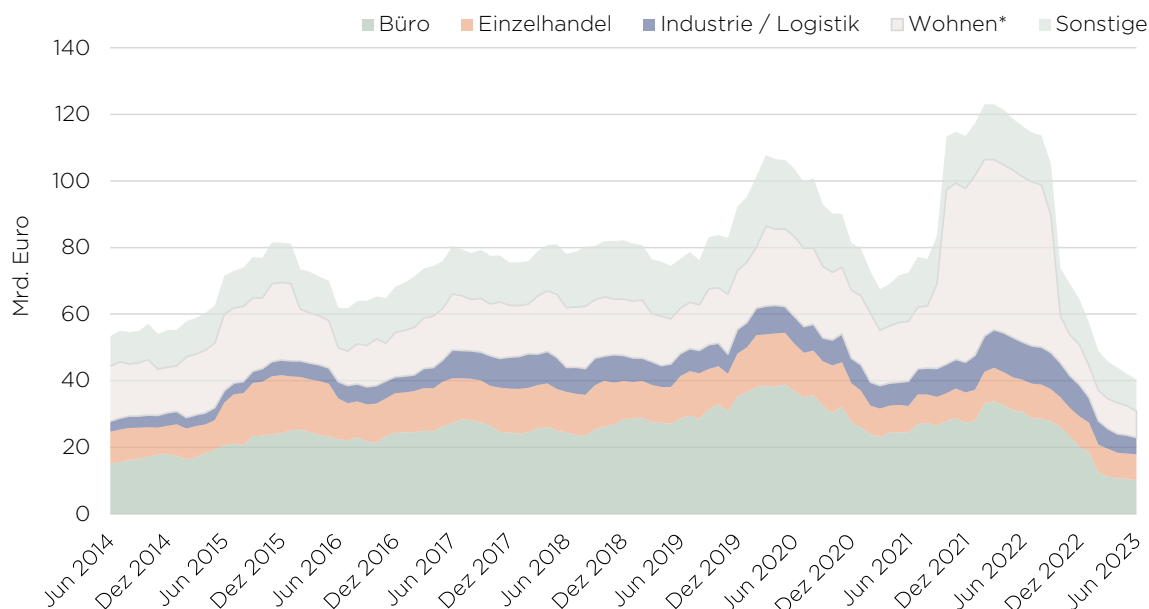


Investmentmarkt Deutschland

savills

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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



4 %

Die Spitzenrenditen für Büros, Geschäftshäuser und Logistikimmobilien lagen zum Ende des 2. Quartals allesamt um die Marke von 4 %.



20 Mio. EUR

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Einzelobjekt am Gewerbeimmobilienmarkt betrug im 1. Halbjahr 2023 knapp 20 Mio. Euro und lag damit etwa ein Viertel unter dem Wert der beiden Vorjahre.

Der Preisnebel lichtet sich

Die Aktivität am deutschen Immobilieninvestmentmarkt stabilisierte sich im 2. Quartal des laufenden Jahres, blieb jedoch außergewöhnlich gering. Sowohl die Zahl der Transaktionen als auch das Transaktionsvolumen entsprachen etwa den Werten des 1. Quartals (siehe Abb. 1+2). Für das 1. Halbjahr 2023 summierte sich das Transaktionsvolumen auf ca. 13,3 Mrd. Euro. Das sind etwa zwei Drittel weniger als im selben Zeitraum des Vorjahres und zugleich der niedrigste Umsatz eines 1. Halbjahres seit 2011.

Small is beautiful

Besonders stark zurückgegangen ist die Aktivität im großvolumigen Segment. Bis zu einem Volumen von etwa fünfzig Millionen Euro ist der Markt

vergleichsweise liquide, darüber fanden zuletzt nur wenige Transaktionen statt. Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich, die bis zu Beginn des letzten Jahres Alltag waren, registrieren wir derzeit kaum noch. Für diese Entwicklung sehen wir im Wesentlichen drei Gründe. Erstens tragen die in allen Segmenten erheblich gesunkenen Preise dazu bei. Zweitens ist Fremdkapital knapper und teurer geworden, wodurch die Investoren mit mehr Eigenkapital agieren und der Hebeleffekt entsprechend kleiner ausfällt. Dass größere Transaktionen für die Investoren schwieriger zu stemmen sind, führt drittens dazu, dass viele Eigentümer anstehende Verkäufe größerer Objekte aufschieben.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	JUN 2023	LETZTE 12 MONATE (JUL 2022 BIS JUN 2023)	GGÜ. VORJAHRESZEITRAUM (JUL 2021 BIS JUN 2022)	GGÜ. VORMONAT (JUN 2022 BIS MAI 2023)
GEWERBE	2.516	32.385	- 51,5 %	- 2,4 %
WOHNEN*	402	7.972	- 84,0 %	- 10,2 %
INSGESAMT	2.918	40.358	- 65,4 %	- 4,0 %

Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Mehrheit der institutionellen Käufer verschwunden

Auch die Käuferseite ist nach wie vor von Zurückhaltung geprägt. Das gilt vor allem für die großen institutionellen Investoren. Von den dreißig gemessen am Ankaufovolumen größten Investoren der Jahre 2017 bis 2021, also den Jahren vor Beginn der Zinswende, haben zwanzig in diesem Jahr noch keinen einzigen Ankauf realisiert. Generell haben praktisch alle Investorengruppen ihr Ankaufovolumen deutlich reduziert. Die einzigen beiden Ausnahmen sind die öffentliche Hand sowie Corporates, also zwei nicht-renditeorientierte Investorengruppen. Obwohl die Asset-/Investment-Manager ihr Ankaufovolumen gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres massiv reduziert haben, blieben sie die größte Käufergruppe. Vor allem aber beobachten wir einzelne Investoren aus verschiedenen Gruppen, darunter Family Offices und Versicherungen, die im derzeitigen Umfeld Chancen für Zukäufe sehen. Gerade für eigenkapitalstarke und langfristig agierende Investoren ist das Umfeld aus gestiegenen Zinsen und gefallen Preisen attraktiv. Ersteres sorgt für weniger Wettbewerb, Letzteres bietet die Chance auf Wertzuwachs. Vor allem am Wohnungsmarkt dürfte sich die Knappheit in den kommenden Jahren zuspitzen, so dass die aktuelle Preisdelle ein günstiges Investitionsfenster öffnet.

Verlangsamter Renditeanstieg

Die Preise sind auch im 2. Quartal überwiegend noch gefallen, der Anstieg der Anfangsrenditen hat sich jedoch verlangsamt. Über alle Segmente hinweg sind die Spitzenrenditen nach unserer Beobachtung im Laufe der letzten drei Monate um durchschnittlich etwa 20 Basispunkte gestiegen und liegen nun bei 3,4 % für Wohnimmobilien und zwischen ca. 4,0 % (Büro, Geschäftshaus, Logistik) und ca. 5,5 % (Shopping-Center) im Gewerbeimmobiliensegment (siehe Abb. 3). Da gerade im Core-Bereich mit Beginn der Zinswende kaum noch Transaktionen stattfanden und aufgrund der Zinsvolatilität hohe Unsicherheit über die erzielbaren Preise bestand, hatten wir seit dem 2. Quartal 2022

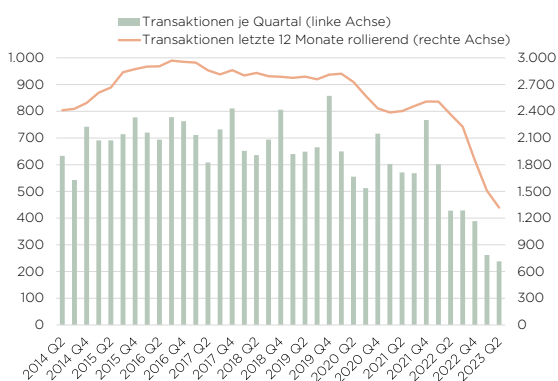
die Spitzenrenditen aller Segmente als Spannen ausgewiesen. Aufgrund der in den letzten Monaten gestiegenen Transaktionsevidenz und dem stabileren Zinsumfeld können wir nun für die meisten Segmente wieder Punktwerte angeben. Lediglich der Markt für Geschäftshäuser und Shopping-Center ist nach wie vor so illiquide, dass wir die Spitzenrenditen hier weiterhin als Spannen mit einer Bandbreite von 40 Basispunkten ausweisen, um die geringe Belastbarkeit deutlich zu machen.

Gestiegene Preistransparenz dürfte Transaktionen anschieben

Auch wenn der Preisnebel, der seit dem Frühjahr letzten Jahres über dem Investmentmarkt hing, noch nicht vollends verschwunden ist, so hat er sich doch zumindest deutlich gelichtet. In den meisten Marktsegmenten gab es Benchmark-Transaktionen, an denen sich die Marktakteure orientieren können. Das könnte wieder für mehr Liquidität am Markt sorgen. Schließlich war es unter anderem die geringe Preistransparenz, die viele Transaktionen verhindert bzw. ausgebremst hat. Zwar ist die Verkaufsbereitschaft insgesamt nach wie vor gering, zumindest selektiv visieren die Eigentümer aber wieder Verkäufe an. Einige wollen vorsorglich Liquidität aufbauen, etwa für anstehende Refinanzierungen, andere wollen ihr Portfolio um Objekte bereinigen, die nicht ESG-konform sind. Insgesamt rechnen wir für den weiteren Jahresverlauf daher mit steigendem Angebot und da durchaus Kapital für Ankäufe bereitsteht, könnte das Transaktionstal bald überwunden sein. Schon in den letzten Wochen haben wir zumindest am Gewerbeimmobilienmarkt eine steigende Zahl von gestarteten oder sich anbahnenden Verkaufsprozessen beobachtet. Vor diesem Hintergrund könnte die Zahl der Abschlüsse im Herbst wieder nennenswert zulegen. Dennoch dürfte das Transaktionsvolumen in diesem Jahr nochmals um etwa die Hälfte niedriger ausfallen als im Vorjahr (ca. 64 Mrd. Euro).

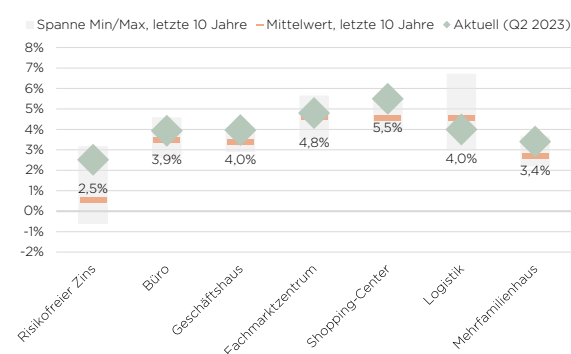
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter [↓](#)

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 Q2-23 gezeigten Renditen für Geschäftshäuser und Shopping-Center reflektieren die Mitte der von uns beobachteten Spanne von +/- 20 Basispunkten zwischen angebotenen und nachgefragten Preisen.

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 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 Juli 2023

