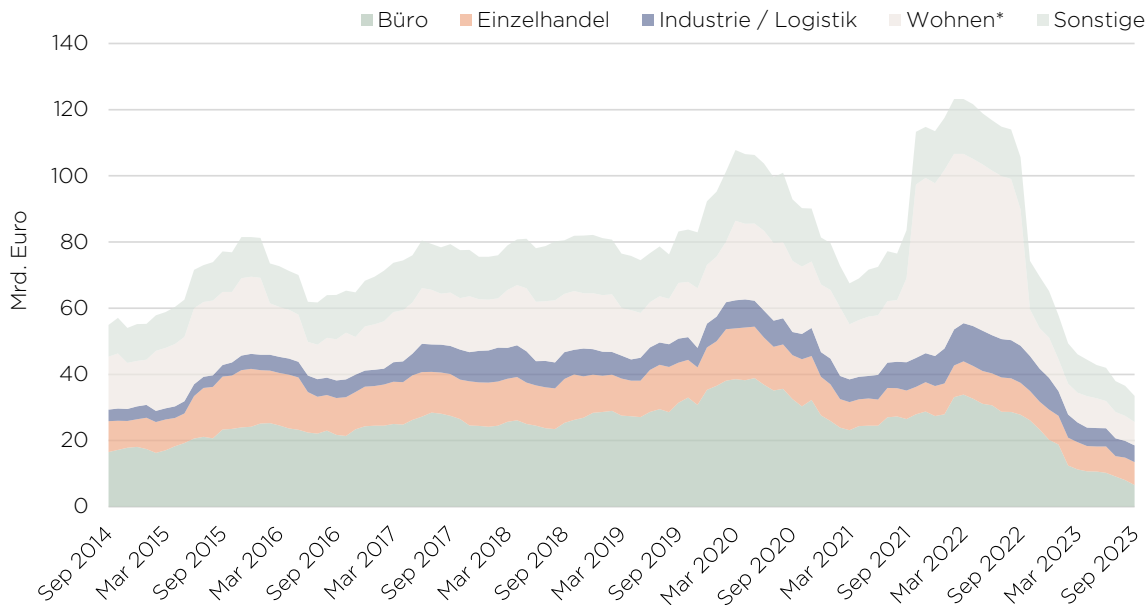


# Investmentmarkt Deutschland



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



Quelle Savills / \* nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

## Umsatz stabil, Preise noch nicht

Das Transaktionsvolumen und die Zahl der Transaktionen haben die Talsohle wohl erreicht, die Preise sind in den letzten Monaten zunächst weiter gefallen – so lässt sich die Situation am deutschen Immobilieninvestmentmarkt zur Expo Real 2023 nach unserer Lesart zusammenfassen. Die Zahlen dazu stellen sich wie folgt dar: Im 3. Quartal 2023 wechselten im Rahmen von etwas mehr als 200 Transaktionen Gewerbe- und Wohnimmobilien für ca. 6,7 Mrd. Euro den Eigentümer. Beide Zahlen entsprechen damit etwa den Vergleichswerten aus den beiden Vorquartalen. Die Spitzenrenditen dagegen erhöhten sich in allen Segmenten, zumeist um 20 bis 30 Basispunkte. Dass sich der Markt sowohl beim Transaktionsvolumen als auch bei den Preisen innerhalb kürzester Zeit auf ein lange nicht

mehr gesehenes Niveau bewegt hat, zeigt erst der Vergleich mit dem Vorjahr. Das Transaktionsvolumen für die ersten drei Quartale des laufenden Jahres liegt mit ca. 21,2 Mrd. Euro etwa 60 % unter dem Vorjahresniveau und die Spitzenrenditen der wesentlichen Immobiliennutzungen sind binnen Jahresfrist um durchschnittlich knapp 1 %-Punkt und seit ihrem Tiefpunkt im 1. Quartal 2022 sogar um fast 1,5 %-Punkte gestiegen.

### Ausmaß der Preiskorrektur beeinflusst Liquidität der einzelnen Nutzungen

Begleitet wird diese Preiskorrektur von einem zumindest vorübergehenden Rückzug vieler institutioneller Käufer. Das immer noch unsichere Umfeld, die Erwartung eines weiteren

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



**1,5 %-Punkte**

Seit ihrem Tief im 1. Quartal 2022 sind die Spitzenrenditen der meisten Nutzungsarten um etwa 1,5 %-Punkte gestiegen.



**- 79 %**

Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 3,6 Mrd. Euro im bisherigen Jahresverlauf weisen Büros einen Umsatzrückgang von 79 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf. Das ist der höchste Rückgang aller Nutzungen.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	SEP 2023	LETZTE 12 MONATE (OKT 2022 BIS SEP 2023)	GGÜ. VORJAHRESZEITRAUM (OKT 2021 BIS SEP 2022)	GGÜ. VORMONAT (SEP 2022 BIS AUG 2023)
GEWERBE	2.185	26.409	- 59,0 %	- 8,9 %
WOHNEN*	675	7.073	- 82,8 %	- 6,6 %
INSGESAMT	2.860	33.483	- 68,3 %	- 8,4 %

Quelle Savills / \* nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Preisrückgangs und die gestiegenen Anleiherenditen tragen allesamt zu ihrer Zurückhaltung bei. Auch das Verkäuferfeld hat sich ausgedünnt, denn viele Eigentümer haben geplante Verkäufe verschoben, weil sie fürchten, ihren avisierten Verkaufspreis nicht realisieren zu können. Da die Preise für die einzelnen Nutzungsarten unterschiedlich stark gefallen sind, sind manche Marktsegmente liquider geblieben als andere. So ist Wohnen mit einem Umsatz von knapp 5 Mrd. Euro im bisherigen Jahresverlauf zwar die umsatzstärkste Nutzungsart, allerdings verteilt sich dieser Umsatz auf wenige Transaktionen, deren Zahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um etwa zwei Drittel gesunken ist. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 4,7 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 29 % am Gesamtumsatz folgen Einzelhandelsimmobilien im Umsatzranking auf Rang 2 und sie weisen mit - 32 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum den geringsten Rückgang auf. Dieses vergleichsweise gute Abschneiden dürfte auch damit zu tun haben, dass der Renditeanstieg seit Beginn der Zinswende in den meisten Einzelhandelssegmenten insgesamt milder ausgefallen ist als bei anderen Nutzungen oder starkes Mietwachstum die gestiegenen Renditen zumindest in Teilen kompensiert und die Kapitalwerte entsprechend gestützt hat. Letzteres ist bei Objekten des Lebensmitteleinzelhandels der Fall, auf die der größte Umsatzanteil entfällt. Auch bei Industrie-/Logistikimmobilien, die mit einem Transaktionsvolumen von knapp 3,6 Mrd. Euro den dritten Rang im Umsatz-Ranking einnehmen, haben die gestiegenen Mieten die Kapitalwerte stabilisiert. Büroimmobilien, die ebenfalls auf ein Transaktionsvolumen von knapp 3,6 Mrd Euro kommen, mussten mit - 79 % den stärksten Umsatzrückgang aller Nutzungen hinnehmen. Zwar stiegen auch hier die Mieten bis zuletzt, allerdings war der Renditeanstieg bei Büros besonders stark, weil Investoren hier mit Blick auf die strukturellen Veränderungen am Nutzermarkt ein höheres Risiko einpreisen.

**Umfeld ist für antizyklische und Value-Add-Investoren prädestiniert**

Ohnehin dürften die strukturellen Veränderungen an den Büromärkten die Nachfrage risikoaverser Investoren vorerst dämpfen. Die Transformation zum mobilen Arbeiten hat an den Bürovermietungsmärkten vieles in Bewegung gesetzt: geringerer Flächenbedarf, veränderte Lagepräferenzen, andere Anforderungen an die Ausstattung. Was für Risikovermeider ein schwieriges Umfeld bedeutet, ist für Value-Add-Investoren prädestiniert. Schon jetzt ist die Kapitalverfügbarkeit für dieses Risikoprofil unser Beobachtung nach am größten und sie dürfte weiter zunehmen. Das gilt auch für andere Nutzungen, vor allem den Einzelhandel. Von Rückzug der Institutionellen profitieren zudem jene Investoren, die in den letzten Jahren nicht oder nur selten zum Zuge gekommen sind. So sehen wir in den Transaktionsprozessen vermehrt Family Offices und andere langfristig orientierte private Kapitalquellen auf der Bieterseite und weitere, die den Markt sondieren und die jetzt die Zeit für antizyklische Investments gekommen sehen. Das könnte den Markt stabilisieren, wengleich sich sowohl Preise als auch Volumina mittelfristig auf einem wesentlich niedrigeren Niveau einpendeln dürften als vor der Zinswende. Denn die große Lücke, die die Zurückhaltung der institutionellen Investoren geöffnet hat, wird weder durch das risikofreudige Geld noch durch langfristig orientierte private Investoren geschlossen werden können. Für dieses Jahr rechnen wir mit einem Transaktionsvolumen von knapp unter 30 Mrd. Euro und auch für die erste Jahreshälfte 2024 noch nicht mit einem Anstieg der Marktaktivität.

**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

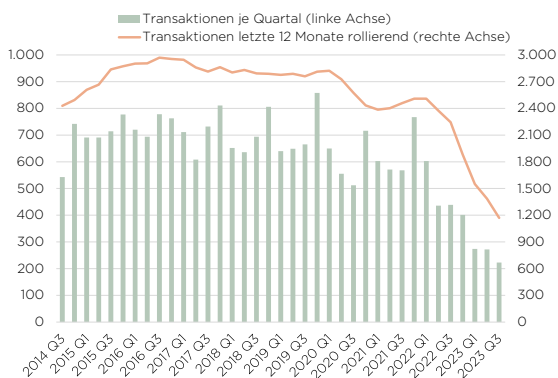
**MATTHIAS PINK**  
Director  
Head of Research Germany  
+49 30 726 165 134  
mpink@savills.de

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 Oktober 2023

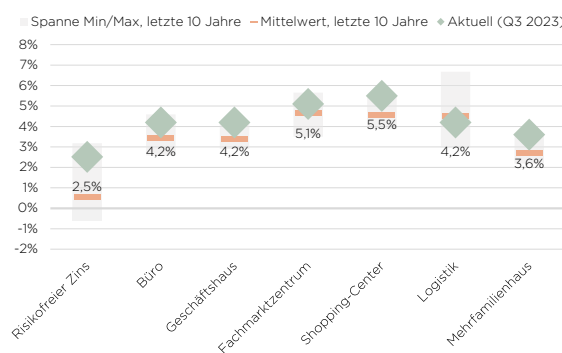
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

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 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.

