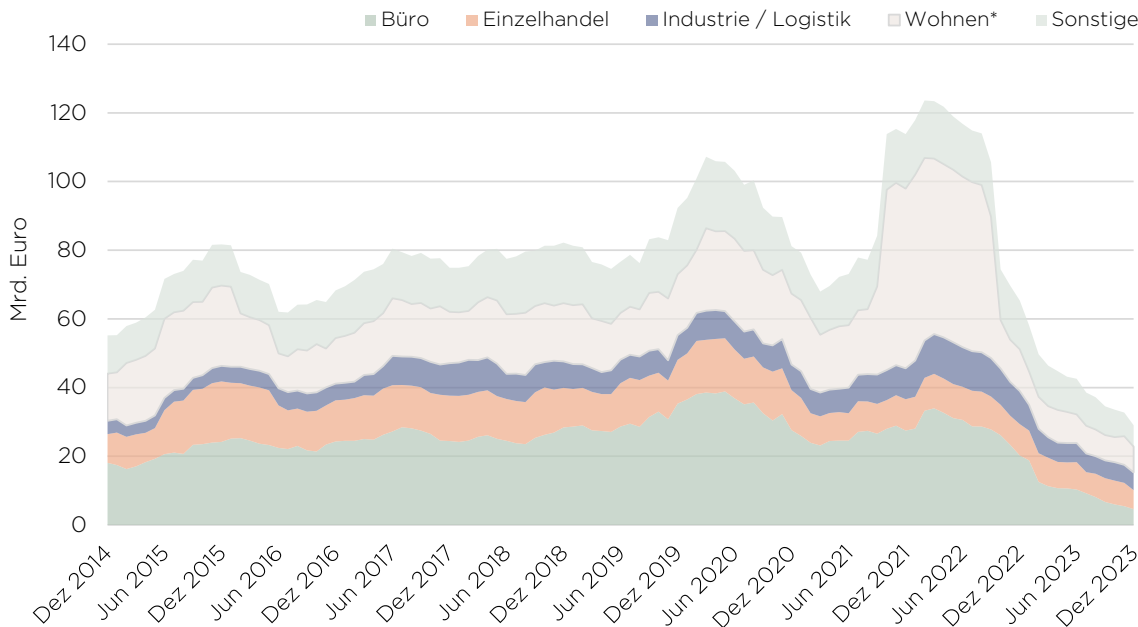


# Investmentmarkt Deutschland



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



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

## Der Abschwung ist weitgehend durchlaufen

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt beendete das Jahr 2023 mit einem Umsatz von ca. 29,0 Mrd Euro (Abb. 1). Das entspricht einem Rückgang um 56 % gegenüber dem Vorjahr und ist der niedrigste Wert seit 2010. Damit scheint die Talsohle zwar erreicht, eine zunehmende Aktivität erwarten wir jedoch erst im späteren Jahresverlauf.

### Stärkste je gemessene Preiskorrektur dürfte 2024 ihr Ende finden

Die Anfangsrenditen stiegen in den letzten drei Monaten des Jahres 2023 langsamer als in den Quartalen zuvor (Abb. 3). Der Renditeanstieg der Jahre 2022/23 ist der bei Weitem stärkste, der am

deutschen Immobilienmarkt je gemessen wurde. Wir gehen davon aus, dass die Preiskorrektur weit vorangeschritten ist und sich die Anfangsrenditen im Laufe des Jahres stabilisieren werden. Dass die langfristigen Zinsen in den letzten drei Monaten deutlich gefallen sind und inzwischen sogar knapp unterhalb des vor Jahresfrist erreichten Niveaus liegen, dürfte mittelfristig auch zur Stabilisierung der Immobilienrenditen beitragen. Kurzfristig überwiegt jedoch, dass angebotene und nachgefragte Preise in weiten Teilen des Marktes immer noch auseinanderliegen und der Druck auf der Eigentümerseite tendenziell größer ist als auf Seiten potenzieller Käufer. Dies gilt umso mehr, als die

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



**+ 57 Bp.**

Über alle von uns beobachteten Nutzungsarten hinweg stieg die Spitzenrendite im Verlauf des vergangenen Jahres um 57 Basispunkte. Im Jahr zuvor waren es noch 76 Basispunkte.



**4,6 Mrd. Euro**

Mit einem Transaktionsvolumen von 4,6 Mrd. Euro nahmen Büros im letzten Jahr nur den vierten Rang im Umsatz-Ranking aller Nutzungen ein. Gegenüber dem Vorjahr fiel das Volumen um 77 % und war damit der stärkste Rückgang aller Nutzungen.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	DEZ 2023	LETZTE 12 MONATE (JAN 2023 BIS DEZ 2023)	GGÜ. VORJAHRESZEITRAUM (JAN 2022 BIS DEZ 2022)	GGÜ. VORMONAT (DEZ 2022 BIS NOV 2023)
<b>GEWERBE</b>	1.822	21.523	- 59,6 %	- 11,6 %
<b>WOHNEN*</b>	234	7.479	- 38,5 %	- 10,6 %
<b>INSGESAMT</b>	2.056	29.001	- 55,6 %	- 11,3 %

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

Fremdkapitalkosten zuletzt zwar etwas gesunken, die Banken aber nach wie vor außergewöhnlich restriktiv in ihrer Kreditvergabe sind. Das macht Refinanzierungen schwierig. Daran dürfte sich mit Blick auf noch bevorstehende Abwertungen und den schon zuletzt deutlich gestiegenen Anteil der notleidenden Kredite zunächst wenig ändern. Insofern rechnen wir am Gewerbeimmobilienmarkt für die kommenden Monate mit steigendem Angebot bei unveränderter Nachfrage, was für weiter steigende Anfangsrenditen spricht. Hinzu kommt das schwache konjunkturelle Umfeld, das sich nach jüngsten Prognosen mehrerer Wirtschaftsforschungsinstitute auch im laufenden Jahr nicht verbessern wird. Das wiederum dürfte sich in geringeren Mietwachstumserwartungen der Investoren niederschlagen, was ebenfalls für steigende Anfangsrenditen spricht.

Im Gegensatz dazu haben die Renditen bei Neubauwohnimmobilien ihren Boden wahrscheinlich bereits erreicht und eine relevante Zunahme des Verkaufsdrucks aufgrund notleidender Kredite erwarten wir am Wohnungsmarkt nicht. Zudem ist mit weiter steigenden Wohnungsmieten und fallenden Leerständen zu rechnen.

**Finanzierungsstress steigt voraussichtlich deutlich**

Obwohl der Zinsgipfel wahrscheinlich bereits überschritten wurde, haben die Immobilienmärkte das erhöhte Zinsniveau noch lange nicht vollständig verdaut. Sowohl die Abwertungen als auch die gestiegenen Kreditzinsen fressen sich nur allmählich in die Portfolios der Investoren hinein und der größte Teil dieses Prozesses steht noch bevor. Zuletzt stiegen der Anteil notleidender Kredite und die Risikopuffer der Banken auf niedrigem Niveau schon

deutlich an. Da der größte Teil der auf dem Preisgipfel bzw. im Inстал eingegangenen Finanzierungen erst noch ausläuft, rechnen wir vor allem am Gewerbeimmobilienmarkt sowohl auf Banken- als auch auf Eigentümerseite mit steigendem Stress. Bei vielen Anschlussfinanzierungen wird zusätzliches Eigenkapital nötig sein, das dann nicht mehr für Immobilienankäufe zur Verfügung steht und die Nachfrage entsprechend dämpft. Inwieweit der zunehmende Refinanzierungsstress Verkäufe auslöst, wird maßgeblich vom Verhalten der Banken abhängen. Noch beobachten wir weiterhin keine Anzeichen für eine Welle an Notverkäufen. Gleichwohl rechnen wir mit einer steigenden Zahl von Verkäufen, die der präventiven Liquiditätssicherung dienen. Zu den Verkäufergruppen dürften hier Projektentwickler, börsennotierte Gesellschaften und offene Immobilienpublikumsfonds zählen.

**Im Jahresverlauf Stabilisierung der Renditen und leichter Anstieg der Transaktionsaktivität zu erwarten**

Während die Zahl der Verkaufsprozesse im laufenden Jahr allmählich steigen dürfte, bleibt das potenzielle Käuferfeld zunächst klein. Es dürfte aber über genügend Kapital verfügen, um das steigende Angebot zu absorbieren und damit für ein etwas höheres Transaktionsvolumen als im letzten Jahr zu sorgen. Wir rechnen bei Gewerbeimmobilien mit 25 bis 30 Mrd. Euro und bei Wohnimmobilien mit etwas weniger als 10 Mrd. Euro.

**SAVILLS TEAM**  
Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an



**MARCUS LEMLI**  
CEO Germany  
Head of Investment Europe  
+49 69 273 000 12  
mleml@savills.de

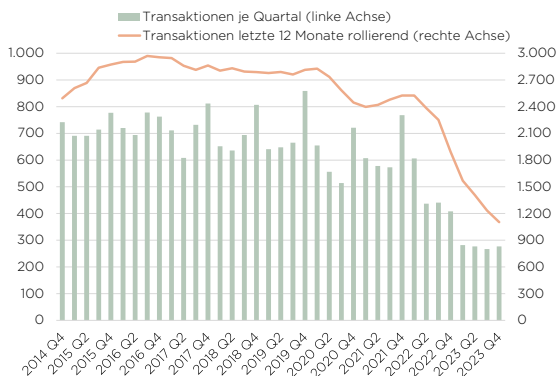
**MATTHIAS PINK**  
Director  
Head of Research Germany  
+49 30 726 165 134  
mpink@savills.de

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 Januar 2024

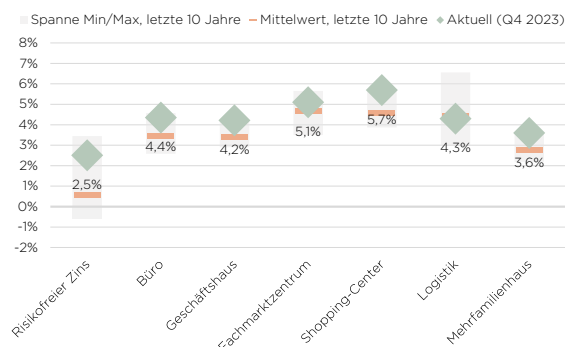
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

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

