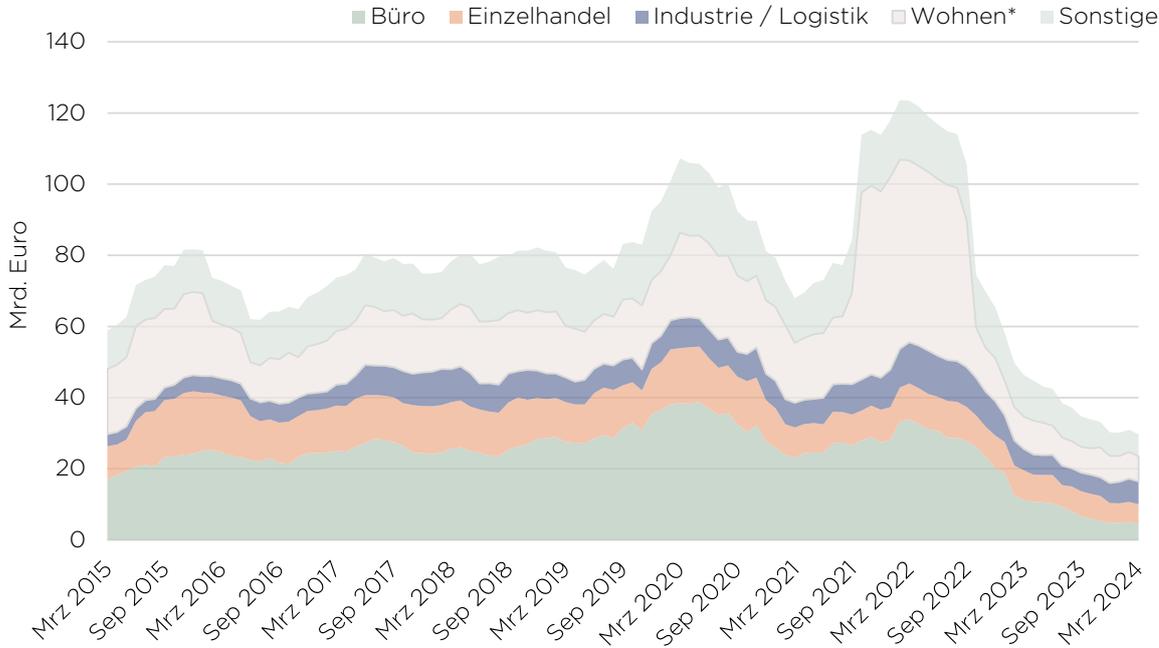


Investmentmarkt Deutschland



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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



6,0 Mrd. Euro

Das Transaktionsvolumen im 1. Quartal summierte sich auf 6,0 Mrd. Euro. Das ist ein Fünftel weniger als im Quartalsdurchschnitt des letzten Jahres.



37 %

Über die letzten vier Quartale lag der Anteil der Top-7-Märkte am Investmentumsatz bei lediglich 37 %. Das ist der niedrigste je registrierte Wert seit Beginn unserer Datenerfassung.

In der neuen Realität angekommen

Knapp zwei Jahre, nachdem der deutsche Immobilieninvestmentmarkt auf Talfahrt gegangen ist, beobachten wir erstmals wieder (zarte) Anzeichen einer zunehmenden Dynamik, zumindest auf der Angebotsseite. Die Zahl der gestarteten oder in Vorbereitung befindlichen Verkaufsprozesse nahm in den letzten Wochen über beinahe alle Nutzungsarten hinweg zu. Damit könnte sich die nun schon eineinhalb Jahre währende Patt-Situation, in der wenigen ankaufswilligen Investoren noch weniger verkaufswillige Eigentümer gegenüberstehen, in den kommenden Monaten langsam auflösen. In den Marktzahlen für das 1. Quartal 2024 ist von höherer Dynamik jedoch noch nichts zu sehen. Das Transaktionsvolumen

summierte sich auf ca. 6,0 Mrd. Euro. Das ist etwa ein Fünftel weniger als der Quartalsdurchschnitt des letzten Jahres, was jedoch allein auf den unterdurchschnittlichen Umsatz am Wohnungsmarkt zurückzuführen ist. Im Gewerbeimmobiliensegment blieben sowohl der Umsatz als auch die Zahl der Transaktionen stabil.

Gegenläufige Entwicklungen der einzelnen Nutzungen

Die Stagnation des Gesamtmarktes setzt sich allerdings aus teils gegenläufigen Entwicklungen bei den einzelnen Nutzungsarten zusammen. Während das Transaktionsvolumen im Bürosegment und bei Gesundheitsimmobilien in den letzten Monaten

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	MRZ 2024	LETZTE 12 MONATE (APR 2023 BIS MRZ 2024)	GGÜ. VORJAHRESZEITRAUM (APR 2022 BIS MRZ 2023)	GGÜ. VORMONAT (MRZ 2023 BIS FEB 2024)
GEWERBE	1.969	22.705	- 39,2 %	- 3,1 %
WOHNEN*	141	7.015	- 22,5 %	- 6,6 %
INSGESAMT	2.110	29.720	- 36,0 %	- 4,0 %

Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

weiterhin rückläufig war, verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien wieder steigende Umsätze. Der Umsatz mit Handelsimmobilien und Hotels hat sich zumindest stabilisiert und den schwachen Wohnumsatz werten wir als Ausreißer nach unten. Eine Folge dieser divergierenden Entwicklungen ist eine neue Hierarchie der Nutzungsarten: Bezogen auf die letzten zwölf Monate (April 2023 bis März 2024) wurde das meiste Geld in Wohnungen (ca. 7,0 Mrd. Euro) investiert, gefolgt von Industrie- und Logistikimmobilien (ca. 6,4 Mrd. Euro) und Handelsimmobilien (ca. 5,6 Mrd. Euro). Büros stehen nur auf Rang 4 (ca. 4,5 Mrd. Euro). Geht es nach den Präferenzen der Investoren, dürfte sich daran zunächst auch nichts ändern. Gerade Büroimmobilien, die für mehr als ein Jahrzehnt den größten Anteil der jährlichen Investitionsvolumina am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt auf sich vereinten, haben deutlich an Zuspruch verloren. Nach wie vor finden sie sich im Ankaufsprofil der meisten risikoaversen Investoren wieder, die in Frage kommenden Objekte müssen aber über jeden Zweifel erhaben und dürfen zugleich nicht zu groß sein. Für die meisten Investoren ist bei einem hohen zweistelligen Millionen-Euro-Volumen Schluss, die präferierten Ankaufsvolumina liegen zumeist sogar deutlich unter 50 Mio. Euro. Viele Büroimmobilien, gerade in den A-Städten, sind damit im aktuellen Marktumfeld nicht liquide. Das dürfte auch der Hauptgrund dafür sein, dass der Anteil der A-Städte am gesamten Transaktionsvolumen in den letzten Monaten erheblich gesunken ist. Bezogen auf die letzten vier Quartale (Q2-23 bis Q1-24) lag er bei 37 % - das ist der niedrigste je registrierte Wert seit Beginn unserer Datenerfassung im Jahr 2009.

Vermietungsmärkte überwiegend investorenfreundlich

Die Spitzenrenditen haben sich bei allen Nutzungsarten weitgehend stabilisiert und liegen zwischen 3,6 % für Mehrfamilienhäuser und 5,7 % für Shopping-Center, wobei in den wenig liquiden Segmenten weiterhin recht hohe Unsicherheit über das Preisniveau besteht. Wir glauben, dass sich die Renditen im Wesentlichen an das neue Zinsumfeld angepasst haben dürften, wobei wir vor allem bei Büros einen weiteren (vorübergehenden) Anstieg für möglich halten. Hier rechnen wir in den kommenden Monaten mit steigendem Angebot und es ist unklar, ob diesem Angebot ausreichend Nachfrage gegenübersteht. Doch selbst bei nochmals leicht steigenden Spitzenrenditen würden die Kapitalwerte für die hochwertigen Objekte wahrscheinlich weitgehend stabil bleiben, weil das anhaltende Mietwachstum diesen Renditeanstieg wohl kompensieren würde. Das gilt für Büros ebenso wie für die meisten anderen Nutzungen. Denn trotz des schwachen konjunkturellen Umfelds sind die meisten Nutzermärkte in eigentümerfreundlicher Verfassung – die Leerstände sind niedrig und die Nachfrage steigt oder ist stabil. Angesichts der tiefen Rezession der Bauwirtschaft spricht zumindest die Angebotsseite dafür, dass das auch so bleibt. Die deutlich gestiegenen Baukosten im Verbund mit dem „Sanierungszwang“, der sich durch gesetzliche Vorgaben und Investorenanforderungen ergibt, sprechen dafür, dass die Mieten und damit die Kapitalwerte in Segmenten mit wenigstens stabiler Flächennachfrage mittelfristig steigen. Daraus ergibt sich ein attraktiver Investment-Case für jene Investoren, die jetzt Zugriff auf Kapital haben.

SAVILLS TEAM
Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

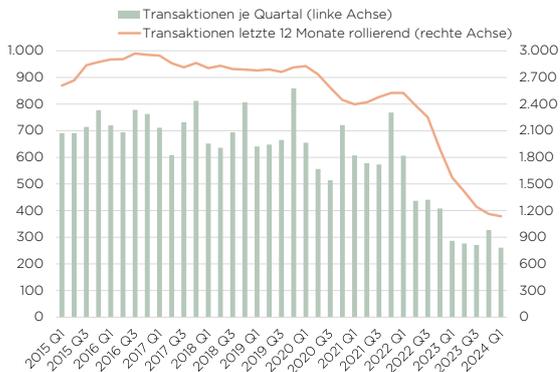


MARCUS LEMLI
CEO Germany
Head of Investment Europe
+49 69 273 000 12
mlemli@savills.de

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

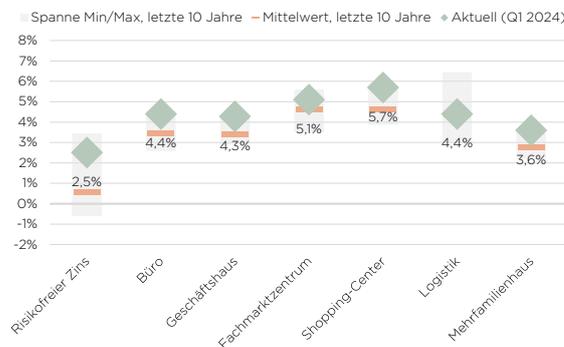
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 2: Anzahl der Transaktionen*



Quelle Savills/ * Gewerbe- und Wohnimmobilien

Abb. 3: Spitzenrenditen (Ø Top 6)



Quelle Focus Economics, Savills / risikofreier Zins = Bundesanleihe 10Jahre

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 2024

