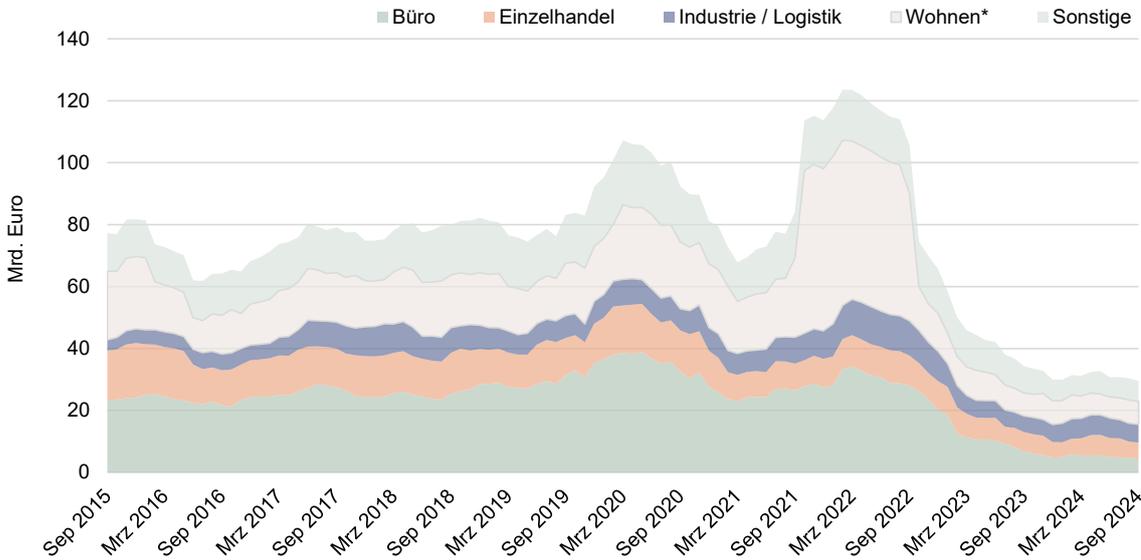


Investmentmarkt Deutschland



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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



- 80 %

Verglichen mit dem jährlichen Transaktionsvolumen der Jahre 2012 bis 2021 fiel das Transaktionsvolumen im Bürosegment in den letzten zwölf Monaten um 80 % geringer aus. Keine andere Nutzungsart verzeichnete einen stärkeren Rückgang.



11 %

Mehr als jeder zehnte Euro des Ankaufsvolumens in diesem Jahr entfiel auf Privatinvestoren inklusive Family-Offices. Nie war ihr Anteil höher.

Stabiles Fundament

Vor dem Hintergrund erster Leitzinssenkungen durch die Europäische Zentralbank bei weiterhin schwierigen realwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeigte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt in den zurückliegenden drei Monaten stabil. Für den gesamten Jahresverlauf summiert sich das Transaktionsvolumen auf ca. 21,2 Mrd. Euro und entspricht damit etwa dem Wert der entsprechenden Vorjahresperiode (21,7 Mrd. Euro). Mit Blick nach vorn sind wir vorsichtig optimistisch, dass der Markt allmählich aktiver wird. Die Preisvorstellungen von potenziellen Käufern und Verkäufern liegen unserer Beobachtung nach deutlich näher beieinander als noch zu Beginn des Jahres und die eingeleitete Zinswende dürfte

dazu beitragen, dass sie sich weiter annähern. Damit verliert einer der größten Bremsklötze für den Investmentmarkt der letzten zwei Jahre an Gewicht und das dürfte wieder mehr Transaktionen ermöglichen.

Privatinvestoren mit rekordhohem Anteil als Käufer

Stabil blieb nicht nur das Transaktionsvolumen, sondern erneut auch die Spitzenrenditen. Abgesehen von Shopping-Centern, wo wir die Rendite gegenüber dem Vorquartal um 10 Basispunkte angehoben haben, gab es keine Veränderungen. Auch diese Preisstabilität, die zunehmend mit Transaktionsevidenz belegt

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	SEP 24	LETZTE 12 MONATE (OKT 2023 BIS SEP 2024)	GGÜ. VORJAHRESZEITRAUM (OKT 2022 BIS SEP 2023)	GGÜ. VORMONAT (SEP 2023 BIS AUG 2024)
GEWERBE	1.805	22.061	- 18,2 %	- 3,7 %
WOHNEN*	688	7.410	+ ,8 %	- 1,4 %
INSGESAMT	2.493	29.471	- 14,1 %	- 3,1 %

Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

ist, erleichtert das Zustandekommen von Transaktionen, weil Käufer und Verkäufer sich auf diese Preispunkte stützen können. Nach wie vor ist es so, dass vor allem im Core-Segment Eigenkapitalkäufer dominieren, darunter private Investoren inklusive Family-Offices. Auf Letztere entfiel im bisherigen Jahresverlauf mehr als jeder zehnte Euro des Ankaufsvolumens. Das ist der höchste Anteil, den wir seit Beginn der Erfassung dieser Daten im Jahr 2009 registriert haben.

Value-Add-Ansätze besonders attraktiv

Während private Investoren im Core-Segment am aktivsten sind, verfügen viele Investment-Manager und institutionelle Investoren vor allem über Value-Add-Geld, das sie platzieren wollen. Mit Blick auf die stark ausgeprägte Diskrepanz zwischen den Kapitalwerten von erst- und zweitklassigen Objekten erscheinen Value-Add-Ansätze trotz der hohen Baukosten durchaus attraktiv. Angesichts des in praktisch allen Segmenten stark zurückgegangenen Neubauvolumens könnte sich diese Preisschere in den nächsten Jahren sogar noch weiter öffnen und an den Nutzermärkten für eine steigende Knappheit moderner Flächen sorgen, von denen Eigentümer in Form steigender Mieten profitieren können. Insofern gehen wir davon aus, dass sich der Investorenkreis für Immobilien mit Value-Add-Potenzial noch vergrößern wird. Das schließt auch solche Immobilien ein, die sich für eine Umwidmung eignen. So beobachten wir beispielsweise vermehrt Ansätze, Büroimmobilien ohne wirtschaftlich tragfähige Perspektive in gewerbliche Apartmentanlagen umzuwidmen.

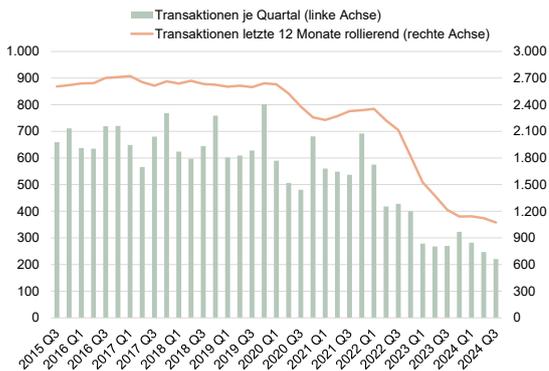
Verbreitete Büroskepsis eröffnet Ankaufschancen

Der Anteil von Büroimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen belief sich im bisherigen Jahresverlauf auf lediglich 16 %, was nach

Wohn- (23 %), Handels- (20 %) sowie Industrie-/Logistikimmobilien (18 %) nur Rang 4 bedeutet. Zum Vergleich: Im Durchschnitt der zehn Jahre vor der Zinswende lag der Anteil bei 31 %. Im Bürosegment zeigt sich die Zurückhaltung institutioneller Investoren besonders deutlich. So haben wir in diesem Jahr noch keinen Ankauf einer Büroimmobilie durch eine Versicherung oder Pensionseinrichtung registriert (indirekte Ankäufe, z. B. über Spezialfonds, ausgenommen). Blicke es bis Jahresende dabei, wäre das ein Novum in unserer Datenhistorie. Da nach unserer Beobachtung sehr viele institutionelle Investoren die Büroimmobilienquote in ihren Portfolios reduzieren wollen, fallen sie nicht nur als potenzielle Käufer aus, sie stehen sogar eher auf der Verkäuferseite. Sie stehen jedoch vor dem Dilemma, dass viele der Objekte in ihren Portfolios aufgrund ihres großen Volumens im aktuellen Marktumfeld schwer veräußerbar sind. Die Zahl der Bürotransaktionen jenseits von 50 Mio. Euro war im bisherigen Jahresverlauf einstellig. Im Durchschnitt betrug das Volumen bei Einzelobjektverkäufen knapp 20 Mio. Euro. All das drückt aus: Die Skepsis der Investoren gegenüber Büroimmobilien ist groß. Dass allerdings mehr oder minder alle Büros in Sippenhaft genommen werden, weil manche von ihnen keine Zukunft mehr haben, ist in unseren Augen eine Chance für diejenigen Investoren, die den Spielraum haben, gegen den Strom zu schwimmen. So schwierig es ist, selbst moderne Büros am Investmentmarkt an den Mann oder die Frau zu bringen, so nachgefragt sind sie am Vermietungsmarkt. Den steigenden Leerständen und der schwachen Konjunktur zum Trotz stiegen die Mieten für hochwertige Büros bis zuletzt und die gewiss heraufziehende Neubaufaute könnte die Knappheit in den nächsten Jahren noch steigen lassen

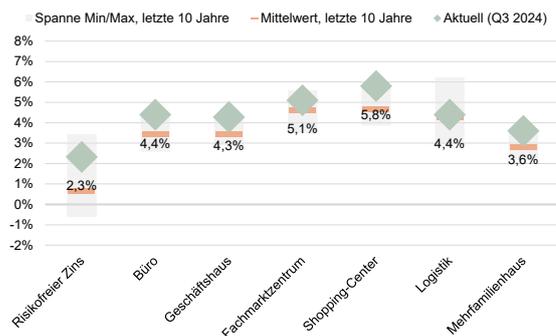
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter 

Abb. 2: Anzahl der Transaktionen*



Quelle Savills/ * Gewerbe- und Wohnimmobilien

Abb. 3: Spitzenrenditen (Ø Top 6)



Quelle Focus Economics, Savills / risikofreier Zins = Bundesanleihe 10Jahre ; Mehrfamilienhaus: nur Bestand, berechnet nach Bulwiengesa

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

Wir helfen Menschen, ihre Immobilienziele zu verwirklichen. Und das seit über 160 Jahren.

An der Londoner Börse gelistet, über 40.000 Beraterinnen und Berater in mehr als 70 Ländern: Mit Savills bekommen Sie weltweit fundierte Expertise zu Gewerbe- und Wohnimmobilien. In Deutschland ist Savills mit mehr als 450 Mitarbeitenden 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 2024

