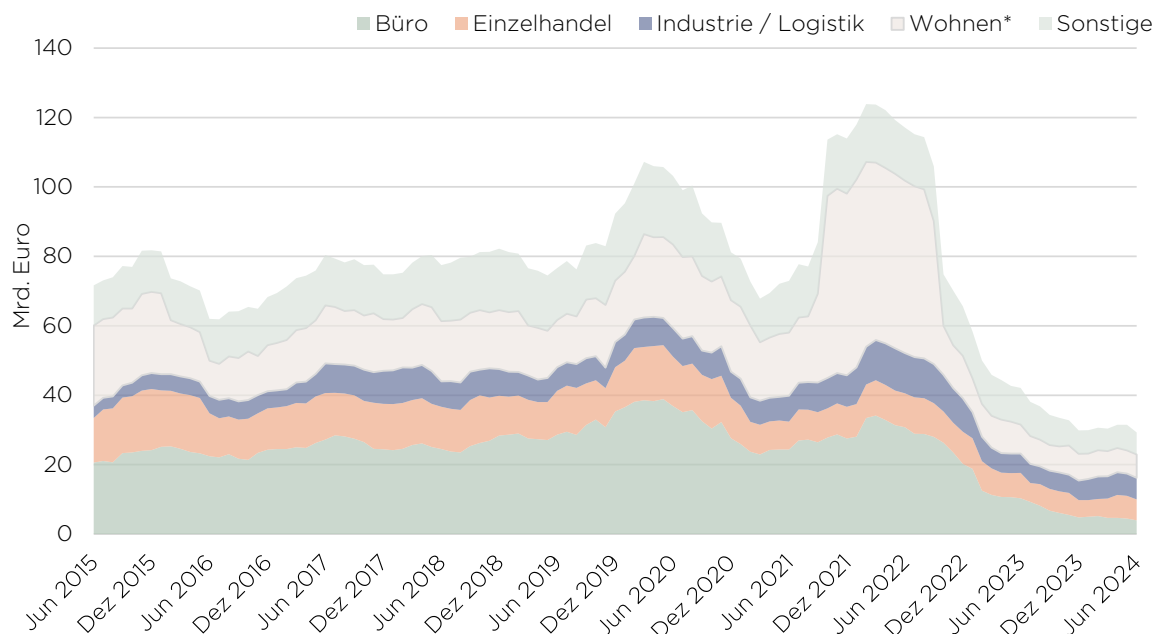


Investmentmarkt Deutschland

savills

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



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



500

Das Im 1. Halbjahr 2024 haben wir etwa fünfhundert abgeschlossene Transaktionen registriert. Das entspricht etwa dem Niveau des Vorjahres, sind allerdings nach wie vor nur etwa halb so viele Transaktionen wie im Durchschnitt der Jahre 2019-2023.



12 %

Auf Büroimmobilien entfiel im bisherigen Jahresverlauf ein Anteil von lediglich 12 % am gesamten Transaktionsvolumen. Der bisherige Tiefstwert eines Jahres liegt bei 16 % (2023), der 10-jährige Mittelwert bei 31 %.

Mühsam aus dem Transaktionstal

Die Aktivität am deutschen Immobilieninvestmentmarkt blieb im 1. Halbjahr 2024 auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Transaktionsvolumen summierte sich auf ca. 13,6 Mrd. Euro und entsprach damit ebenso etwa dem Niveau des Vorjahreszeitraums wie die etwa fünfhundert abgeschlossenen Transaktionen. Damit erstreckt sich die Talsohle nun bereits über etwa eineinhalb Jahre und ein schwungvoller Anstieg der Aktivität zeichnet sich nach wie vor nicht ab. Allerdings gibt es einige Punkte, die unseres Erachtens für einen zumindest allmählichen Anstieg im Laufe der zweiten Jahreshälfte sprechen. Erstens hat die Zahl der gestarteten oder sich anbahnenden Verkaufsprozesse in den letzten Monaten

zugenommen. Das gilt nicht für alle Segmente und Märkte, im Großen und Ganzen aber schon. Zweitens haben sich die (Spitzen-)Renditen im Laufe des 1. Halbjahres stabilisiert. Sowohl im ersten als auch im zweiten Quartal sind sie nur noch punktuell und geringfügig gestiegen. Das könnte bei manchem potenziellen Käufer die Sorge mindern, zu früh und damit zu teuer einzukaufen. Drittens dürften die Buchwerte anders als die Transaktionspreise weiter gesunken sein, so dass beide Werte nun näher beieinanderliegen. Das erleichtert jenen Investoren Verkäufe, die auf den Buchwert geankert sind, etwa offenen Publikumsfonds.

Tab. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. Euro)

	JUN 24	LETZTE 12 MONATE (JUL 2023 BIS JUN 2024)	GGÜ. VORJAHRZEITRAUM (JUL 2022 BIS JUN 2023)	GGÜ. VORMONAT (JUN 2023 BIS MAI 2024)
GEWERBE	1.333	22.535	- 33,3 %	- 9,2 %
WOHNEN*	530	6.740	- 19,2 %	+ 1,3 %
INSGESAMT	1.863	29.275	- 30,5 %	- 7,0 %

Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Refinanzierungsgetriebene Verkaufswelle nach wie vor möglich

Eine sprunghaft steigende Dynamik am Investmentmarkt halten wir nur dann für möglich, wenn viele Eigentümer gleichzeitig ihre Liquidität nur durch Verkäufe sicherstellen können. Dadurch würde das Angebot so stark steigen, dass die Preise nochmal ins Rutschen kommen. Diesem steigenden Angebot stünde reichlich vorhandenes Kapital auf der Nachfrageseite gegenüber, das bislang aufgrund zu hoher Renditeanforderungen nicht zum Zuge gekommen ist. Wie wahrscheinlich ein solches Szenario ist, lässt sich nicht einschätzen. Angesichts eines nun seit zwei Jahren weitgehend unveränderten Zinsniveaus halten wir es jedoch für möglich. Das gilt in erster Linie für Büros: Hier zeigen sich bei Objekten in ungünstigen Lagen zunehmend Vermietungsschwierigkeiten. Zudem ist es sehr teuer oder gar unmöglich, solche Objekte zu refinanzieren. Hinzu kommt, dass viele institutionelle Investoren den Büroanteil in ihren Portfolios reduzieren wollen und auch ohne Liquiditätsdruck Verkäufe anstreben. Aus dem gleichen Grund gibt es für manche Büros unabhängig vom Preis auch nur wenige Käufer. Im Wissen darum dürften sich einige Eigentümer dafür entscheiden, nicht die schlechtesten Objekte zu verkaufen, sondern jene, die sich in der aktuellen Marktphase am ehesten verkaufen lassen. Das könnten im Extremfall sogar Objekte anderer Nutzungsarten sein. Will heißen: Die Anfangsrenditen könnten unserer Einschätzung nach durchaus auch an unerwarteter Stelle noch steigen.

Zinsanstieg nun voll eingepreist

Doch selbst solche Anstiege dürften gemessen an der zinsinduzierten Aufwärtsbewegung fast vernachlässigbar gering ausfallen. Wir denken, dass der Zinsanstieg nun vollständig in den Anfangsrenditen eingepreist ist und ihre weitere Entwicklung maßgeblich durch Veränderungen der Angebots-Nachfrage-Relation am Investmentmarkt

sowie durch fundamentale Entwicklungen an den Vermietungsmärkten getrieben wird. In Sektoren mit sich verbessernden fundamentalen Rahmenbedingungen und/oder steigender Investorennachfrage könnten die Renditen folglich mittelfristig wieder sinken – Kandidaten hierfür sind in unseren Augen vor allem Nischen wie Mikrowohnen oder Rechenzentren, mit Abstrichen auch Mehrfamilienhäuser. Im Großen und Ganzen gehen wir aber für die nächsten ein bis zwei Jahre davon aus, dass sich die Anfangsrenditen seitwärts bewegen werden.

Mietwachstum statt Renditekompression

Aus der Eigentümer- bzw. Investorensicht bedeuten stabile Anfangsrenditen auch, dass der größere Teil des Gesamtertrags aus den Mieten und ihrem Wachstum resultiert. Das war im vergangenen Zyklus überwiegend nicht so und ist gewissermaßen eine Rückkehr in die immobilienwirtschaftliche Normalität. Genau hierin liegen in unseren Augen auch die Chancen. Denn erstens zeichnet sich der aktuelle Zykluswechsel dadurch aus, dass die Preise zwar sehr stark korrigiert haben, die Mieten aber in den meisten Sektoren weiter steigen. Investoren können also heute – simpel gesagt – den gleichen Cashflow wie vor der Zinswende kaufen, allerdings für eine um 2 Prozentpunkte höhere Anfangsverzinsung. Zweitens hat die Kombination aus steilem Zinsanstieg und hoher Inflation für eine Rezession im Bausektor gesorgt, was in Sektoren mit wenigstens stabiler Flächennachfrage für weiteres Mietwachstum spricht. Drittens schließlich ist das neue Regime vor allem für jene Investoren attraktiv, die „Immobilie können“, die also sowohl über exzellente Asset-Management-Expertise als auch über lokale Marktkenntnis verfügen und dadurch in der Lage sind, einen Business-Plan umzusetzen, der auf die Steigerung des Mietertrags und nicht auf Renditekompression setzt.

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

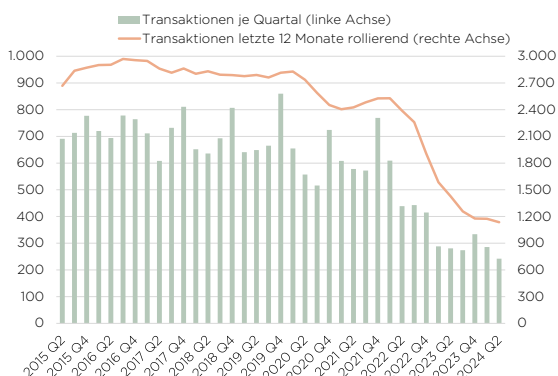
Director
Head of Research
Germany
+49 30 726 165 134
mpink@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen 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 Juli 2024

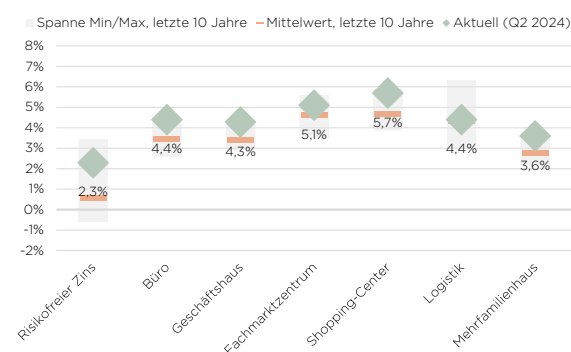
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 2: Anzahl der Transaktionen*



Quelle Savills/ * Gewerbe- und Wohnimmobilien

Abb. 3: Spitzenrenditen (Ø Top 6)



Quelle Focus Economics, Savills / risikofreier Zins = Bundesanleihe 10Jahre; Mehrfamilienhaus: nur Bestand, berechnet nach Bulwiengesa; Hinweis: Die seit 2022 gezeigten Renditen für Shopping-Center reflektieren die Mitte der von uns beobachteten Spanne von +/- 20 Basispunkten zwischen angebotenen und nachgefragten Preisen.