

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

savills

Alles bleibt anders

Die fundamentalen Rahmenbedingungen am deutschen Wohnungsmarkt bleiben aus Sicht von Vermietern nicht nur vorteilhaft, der Ausblick hat sich gegenüber letztem Jahr sogar verbessert. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist spürbar gestiegen, unter anderem durch eine stark gewachsene Bevölkerung. Zudem können sich viele Haushalte momentan keinen Eigenheimerwerb mehr leisten und bleiben daher Mieter. Der gestiegenen Nachfrage steht voraussichtlich ein signifikanter Rückgang der Baufertigstellungszahlen gegenüber. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die ohnehin schon sehr niedrigen Leerstandsquoten an den meisten Mietwohnungsmärkten in den nächsten Jahren weiter fallen und die Mieten steigen werden (Abb. 2). Auf diese Situation dürfte die Politik mit zusätzlichen finanziellen Anreizen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus, aber womöglich auch mit weiteren Regulierungen reagieren. Da Letzteres als Markteintrittsbarriere wirkt, würden regulatorische Eingriffe den defensiven Anlagecharakter

von Wohnimmobilien aber sogar noch verstärken. Sie kappen das Mietwachstumspotenzial, wirken dadurch angebotsverknappend und sorgen so für sichere und stabile Erträge. Für risikoaverse Investoren bleibt der Markt damit auch im Falle neuer Regulierungen prinzipiell attraktiv.

Umsatzeinbruch am Investmentmarkt

Obwohl eine massive Wohnungsknappheit droht und Vermieter somit in einer starken Verhandlungsposition bleiben werden, ist am Investmentmarkt für Wohnimmobilien von Euphorie keine Spur. Im Gegenteil: Die Zinswende hat die Aktivität am Markt erheblich ausgebremst. Im Jahr 2022 wurden Wohnimmobilien mit etwa 67.000 Wohnungen und für rund 12,3 Mrd. Euro gehandelt (Abb. 1). Das entspricht nicht einmal einem Viertel des Rekordtransaktionsvolumens aus dem Jahr 2021. Auch unter Herausrechnung der Übernahme der Deutschen Wohnen im Herbst 2021 stünde ein Umsatzrückgang von 53 % in den Büchern. Weil die Anfangsrenditen bei

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



1,2 Mrd. Euro

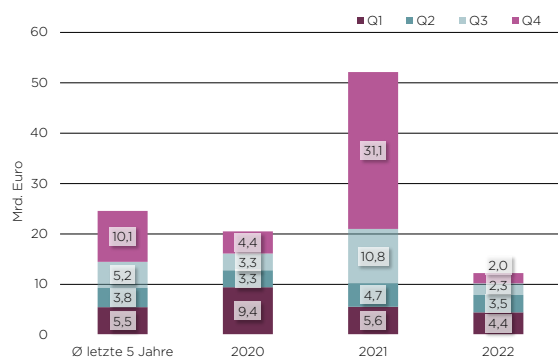
Das Transaktionsvolumen von Studierenden- und Mikrowohnanlagen lag 2022 bei etwa 1,2 Mrd. Euro und somit um 16 % über dem Fünf-Jahres-Mittel. Es ist das zweithöchste bislang erfasste Volumen.



+ 12 %

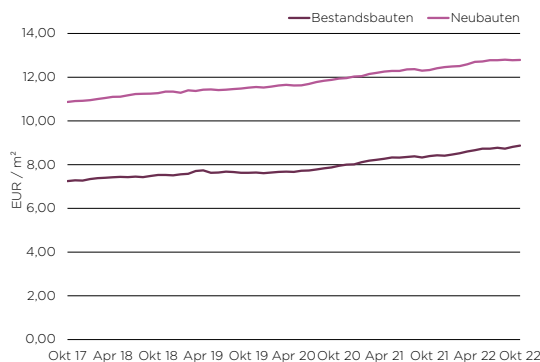
Bei Transaktionen, die ausschließlich oder teils geförderte Wohnungen beinhalten, wurde das Fünf-Jahres-Mittel beim Volumen um 12 % übertroffen. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2022 auf knapp 1,5 Mrd. Euro.

Abb. 1: Transaktionsvolumen*



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Abb. 2: Durchschnittliche Angebotsmieten*



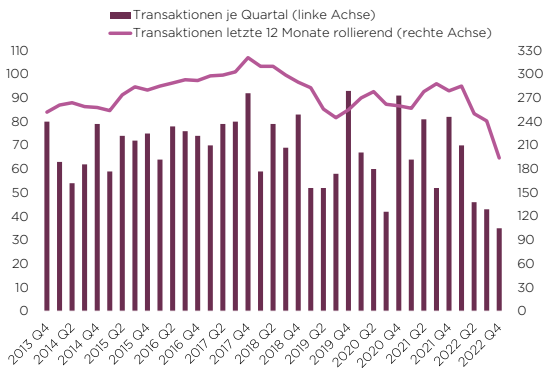
Quelle VALUE Marktdaten / * bundesweiter Mittelwert

Tab. 1: Transaktionsvolumen und Anzahl gehandelter Einheiten im Überblick*

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)		gehandelte Einheiten	
	Q1 - Q4 2022	ggü. Vorjahresperiode	Q1 - Q4 2022	ggü. Vorjahresperiode
A-Städte	4.624	- 67 %	16.017	- 72 %
B-Städte	2.338	+ 18 %	14.229	+ 7 %
C-Städte	1.227	- 36 %	5.989	- 51 %
D-Städte	1.155	- 33 %	10.881	- 21 %
Sonstige	2.905	- 91 %	19.813	- 90 %
Deutschland	12.249	- 77 %	66.929	- 77 %

Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten; Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

Abb. 3: Anzahl Transaktionen*



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

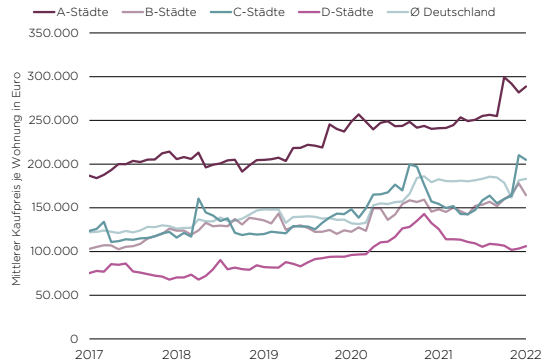
Mehrfamilienhäusern vor Beginn der Zinswende zu den niedrigsten am deutschen Immobilienmarkt gehörten, wurde das Segment besonders empfindlich von dem veränderten Finanzmarktumfeld getroffen. Viele Käufer erwarten vor diesem Hintergrund deutlich niedrigere Multiplikatoren, während viele Eigentümer bislang nur zu moderaten oder gar keinen Preisnachlässen bereit sind. Aufgrund dieser Gemengelage ist die Zahl der Transaktionen im Jahr 2022 um rund 60 % zurückgegangen und entsprach dem Niveau des Jahres 2009. Eine Zunahme der Transaktionsaktivität war auch im vierten Quartal nicht zu beobachten (Abb. 3).

Aus der Zurückhaltung einer Vielzahl der Akteure ergeben sich Chancen für diejenigen Investoren, die aktuell zu Ankäufen bereit sind. Im letzten Jahr waren Offene Spezialfonds und sonstige Fonds- und Assetmanager mit Volumenanteilen von 29 % bzw. 18 % die beiden aktivsten Käufergruppen. Auf den Rängen drei und vier kamen Private-Equity-Fonds und Offene Publikumsfonds mit Anteilen von jeweils rund 10 %. Während fast alle Investorengruppen ihr Ankaufovolumen reduzierten, kauften Private-Equity-Fonds und Offene Publikumsfonds jeweils so viel an wie seit Beginn des letzten Marktzyklus im Jahr 2009 nicht mehr.

Für risikoaverse Investoren verengt sich der Markt

Neben der Überwindung der Wohnungsknappheit wird in den nächsten Jahren auch das Erreichen der anvisierten Klimaziele im Gebäudebestand ein elementares Thema am Wohnungsmarkt sein. Wie in anderen Ländern Europas bereits geschehen, könnte auch hierzulande der regulatorische Druck auf Eigentümer von unsanierten Bestandsbauten wachsen, denn bislang verfehlt der Gebäudesektor die gesteckten Klimaziele. Regulierungen, die auf energetische Sanierungen abstellen, betreffen nicht mehr nur die Ertrags-, sondern auch die Kostenseite und stellen damit eine völlig andere Art von Risiko für Investoren dar. Eliminieren lässt sich dieses Risiko nur mit dem Kauf von Neubauten oder energetisch sanierten Bestandsgebäuden. Wir gehen davon aus, dass risikoaverse Investoren fast ausschließlich auf diesen Teil des Marktes setzen, wodurch sich ihr Anlagespektrum am Wohnungsmarkt verengt – erst recht in Anbetracht der derzeit rückläufigen Neubautätigkeit.

Abb. 4: Preise der gehandelten Wohnungen



Quelle Savills / Hinweis: basierend auf Bulwiengesa-Klassifizierung; jeweils letzte 12 Monate rollierend

Der Markt dürfte sich somit zunehmend zwischen unsanierten und sanierten bzw. neugebauten Immobilien zweiteilen.

Neue Phase am Investmentmarkt eingeleitet

Im Verlauf des Jahres 2023 erwarten wir, dass der Wohninvestmentmarkt zwar wieder etwas an Dynamik gewinnt, jedoch bis auf weiteres nicht an das Niveau vor der Zinswende anknüpfen kann. Die Rallye am Wohninvestmentmarkt der letzten Jahre war maßgeblich getrieben von Kapital, dass nach Alternativen zu Anleihen suchte. Deutsche Wohnimmobilien waren aufgrund der hohen Stabilität ihrer Mieteinnahmen in den Augen vieler Investoren eine der besten Anleihealternativen. Angesichts aufkommender Risiken in Form möglicher zusätzlicher Regulierungen und Unwägbarkeiten bei Bestandsgebäuden erfüllt allerdings nur noch ein Teil des Marktes die Voraussetzungen als Anleiheersatz. Dadurch dürfte eine neue Phase am Investmentmarkt mit geringeren Transaktionsvolumina und weniger Transaktionen eingeleitet worden sein.

Grundsätzlich sprechen die sehr guten Fundamentaldaten nach wie vor für Investitionen in den deutschen Wohnungsmarkt und die in den kommenden Dekaden zu erwartende Sanierungswelle schafft vielfältige Potenziale für Bestandentwickler. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei Sanierungen dahingehend ändern, dass diese aus Eigentümersicht wieder profitabler werden, gäbe es wieder eine Story für in- und ausländische Investoren und der Markt könnte erneut eine Investmentrallye erleben. Ob und wann sich die Rahmenbedingungen bei Finanzierungen, Baukosten und vor allem auch bei der Umlegbarkeit der Sanierungskosten zu Gunsten der Eigentümer entwickeln, bleibt abzuwarten. Für opportunistische Akteure, die auf Bestandsaufwertungen setzen, dürfte das Jahr 2023 Ankauf Gelegenheiten bieten.

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Karsten Nemecek
Managing Director
Corp. Finance-Valuation
+49 30 726 165 138
knecek@savills.de

Marco Högl
Director / Head of
Residential Capital
Markets
+49 69 273 000 28
mhoegl@savills.de

Matti Schenk
Associate
Research
+49 30 726 165 128
mschenk@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 Partner 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 2023

Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

savills