

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

savills

Zeitfenster für einen günstigen Einstieg

Im 1. Halbjahr des Jahres 2023 wurden in Deutschland Wohnimmobilien für etwa 3,7 Mrd Euro gehandelt (Abb. 1). Das waren 53 % weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum und zugleich der niedrigste Umsatz eines 1. Halbjahres seit 2011. Im bisherigen Jahresverlauf gab es vier Transaktionen mit Volumina von jeweils mehr als einer viertel Milliarde Euro. Auf diese Transaktionen entfielen 62 % des Volumens. Allerdings waren etwa drei Viertel aller erfassten Verkäufe kleiner als 50 Mio. Euro (2021: 65 %). Insgesamt gilt am Wohninvestmentmarkt derzeit die Devise ‚klein ist fein‘. Vor allem für kleine Objekte finden sich eigenkapitalstarke Käufer, während viele Investoren bei großvolumigen Produkten zurückhaltend sind oder entsprechende Preisabschläge vornehmen.

Lange erwartete Benchmark-Transaktionen haben stattgefunden

Der Preisanpassungsprozess hat am Wohninvestmentmarkt besonders lange gedauert und es fehlte an Transaktionsevidenz zu den realisierbaren Preisen. In den letzten Wochen und Monaten wurden jedoch einige Verkäufe von Neubauobjekten publik, bei denen Kaufpreisfaktoren vom etwa 25- bis 27-Fachen auf die Nettojahresmiete erzielt wurden. Mit diesen Benchmark-Transaktionen herrscht nun mehr Klarheit unter den Akteuren hinsichtlich der erzielbaren Anfangsrenditen im Einstand bzw. Verkauf. Dies dürfte einerseits Transaktionen in den kommenden Monaten erleichtern. Andererseits dürfte der Renditeanstieg noch nicht stark genug sein, um den Knoten am Wohninvestmentmarkt in Gänze zu lösen. Mittelfristig werden

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



39 %

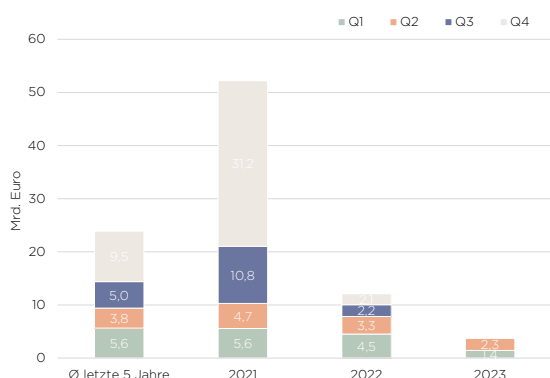
Das Segment des Geförderten Wohnens stößt bei Investoren auf noch mehr Nachfrage. Im 1. Halbjahr entfielen bei Einzelobjektverkäufen 39 % des Volumens auf ganz oder teilweise geförderte Objekte.



76 %

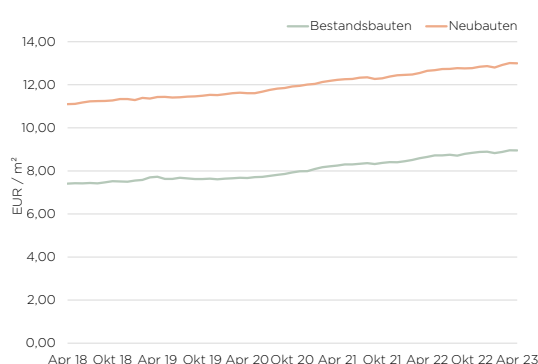
Mit einem Volumen von nur 76 Mio. Euro war auch das Geschehen am Markt für Studierenden- und Mikrowohnanlagen im 1. Halbjahr 2023 sehr verhalten. Grundsätzlich ist die Nachfrage unter Investoren aber weiterhin hoch.

Abb. 1: Transaktionsvolumen*



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Abb. 2: Durchschnittliche Angebotsmieten*



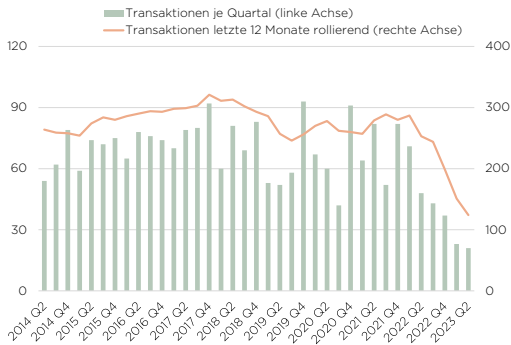
Quelle VALUE Marktdaten / * bundesweiter Mittelwert

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

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)		gehandelte Einheiten	
	Q1 - Q2 2023	ggü. Vorjahresperiode	Q1 - Q2 2023	ggü. Vorjahresperiode
A-Städte	1.582	- 55 %	5.442	- 53 %
B-Städte	286	- 75 %	1.568	- 78 %
C-Städte	279	- 57 %	1.454	- 59 %
D-Städte	323	- 64 %	1.876	- 80 %
Sonstige	1.226	- 24 %	7.697	- 36 %
Deutschland	3.697	- 53 %	18.037	- 59 %

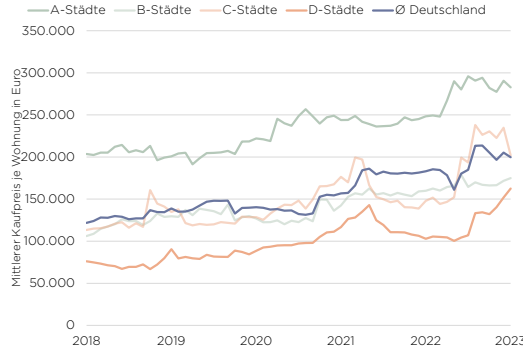
Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten; Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

Abb. 3: Anzahl Transaktionen*



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Abb. 4: Preise der gehandelten Wohnungen



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

die Anfangsrenditen im Bestand über den Fremdkapitalkosten liegen müssen, um neues institutionelles Kapital anzuziehen.

Core-Plus-Bestandsobjekte mit höchster Nachfrage

Die größte Nachfrage unter Investoren erfahren nach unserer Beobachtung aktuell Core-Plus-Objekte. In der Regel handelt es sich hierbei um solide Objekte in attraktiven Wohnlagen, die langfristige Wertsteigerungspotenziale durch eine Erhöhung der Mieten oder leichte Modernisierungen bieten. Für Value-Add-Ansätze steht ebenfalls viel Kapital in den Startlöchern, jedoch liegen die Preisvorstellungen von Bietern und Eigentümern hier oft noch zu weit auseinander. Für viele institutionelle Investoren kommen allerdings weiterhin, auch vor dem Hintergrund ihrer ESG-Ziele, vor allem Neubauobjekte in Betracht. Dennoch entfielen im ersten Halbjahr 2023 auf Projektentwicklungskäufe nur 19 % des Transaktionsvolumens und damit deutlich weniger als im Jahr 2022 (36 %). Die Mieten in Neubauprojekten sind weniger reguliert als im Bestand und über Index- oder Staffelmieten lässt sich auch leichter ein gewisser Inflationsschutz erzielen. Gleichwohl stellen wir bei solchen Core-Objekten eine gedämpfte Nachfrage seitens der maßgeblich ertragsorientierten Investoren fest, weil die Anfangsrenditen immer noch unter den Fremdkapitalkosten liegen. Dadurch ergibt sich ein negativer Leverage-Effekt, so dass zum aktuellen Renditeniveau vor allem Eigenkapitalkäufer zum Zuge kommen.

Kurzfristige Preisdelle vs. langfristige Wachstumsperspektive

Der Anstieg der Spitzenrenditen seit März 2022 um rund 120 Basispunkte auf zuletzt etwa 3,4 % hat kurzfristig für einen deutlichen Rückgang der Kapitalwerte gesorgt. Damit könnte sich ein Zeitfenster für einen günstigen Einstieg in den deutschen Wohnungsmarkt öffnen. So ist an den Nutzermärkten die Angebots-Nachfrage-Relation derart in Schieflage geraten wie selten zuvor. Bereits jetzt sind die Leerstandsquoten in vielen Städten

auf einem Rekordtief und die Knappheit dürfte sich weiter verschärfen. Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in wenigen Jahren auf unter 200.000 sinken wird. Das ist weniger als die Hälfte des von der Politik ausgegebenen Neubauziels. Die Folge wird eine sich weiter verschärfende Wohnungsknappheit sein, die sich unter anderem in weiter steigenden Mieten (Abb. 2) niederschlagen dürfte. Dies müsste langfristig wieder zu einem Anstieg der Kapitalwerte führen. Die aktuell niedrigeren Preise stellen vor diesem Hintergrund eine Opportunität für langfristig orientierte Anleger dar. Der absehbare Wohnraumangel öffnet zudem den Raum für verschiedenste Value-Add-Ansätze, beispielsweise durch Hebung von Nachverdichtungspotenzialen oder der Aufstockung von Bestandsgebäuden. Der Mangel an Mietwohnungen könnte perspektivisch auch wieder die Nachfrage nach Eigentumswohnungen steigern, weshalb auch Privatisierungsstrategien eine Opportunität darstellen könnten.

Während sich für langfristig orientierte Käufer ein günstiges Zeitfenster für einen Markteinstieg öffnet, könnte auch für verkaufswillige Eigentümer der Zeitpunkt günstig sein. So könnte ein zeitnaher Verkauf gegenüber einem weiteren Abwarten Vorteile haben, denn derzeit befinden sich noch relativ viele Eigenkapitalkäufer am Markt, die insbesondere bei kleineren und mittleren Objektvolumina die Preise stabilisieren. Ist dieses Eigenkapital aber investiert, könnte es nochmals zu Preisrückgängen kommen.

Ausblick

Das Vorliegen von Benchmark-Transaktionen wird unserer Meinung nach das Transaktionsgeschehen im weiteren Jahresverlauf begünstigen. Im Gegensatz zum Gewerbeimmobilienmarkt zeichnet sich am Wohninvestmentmarkt bislang jedoch keine deutliche Erhöhung des Angebots ab, so dass wir für das Gesamtjahr von einem Transaktionsvolum von unter 10 Mrd. Euro ausgehen.

SAVILLS TEAM

Für weitere
Informationen wenden
Sie sich bitte an



KARSTEN NEMECEK

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

MARCO HÖGL

Director
Head of Residential
Capital Markets
+49 69 273 000 28
mhoeogl@savills.de

MATTI SCHENK

Associate Director
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 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 2023

