

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

savills

Noch keine Trendwende

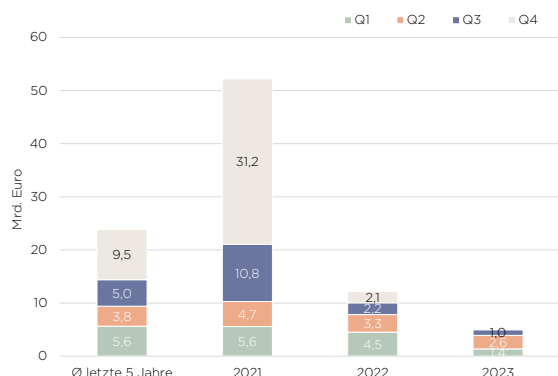
In den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 wurden in Deutschland Wohnimmobilien für nahezu 5,0 Mrd. Euro gehandelt (Abb. 1). Das waren 51 % weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum. Im 3. Quartal haben wir ein Transaktionsvolumen von 1,0 Mrd. Euro und lediglich 15 Transaktionen registriert – dies ist die niedrigste Zahl an Transaktionen in einem Quartal seit Beginn unserer Marktbeobachtung im Jahr 2009. Im bisherigen Jahresverlauf wechselten rund 26.100 Wohnungen den Eigentümer (- 52 % ggü. Vorjahreszeitraum).

Zurückhaltung bei Bestandsportfolios

Mit Blick auf den sich weiter verschärfenden Wohnungsmangel kann kein Zweifel daran bestehen, dass die Fundamentaldaten am Wohnungsmarkt für Eigentümer sehr attraktiv sind. Dennoch ist festzustellen, dass

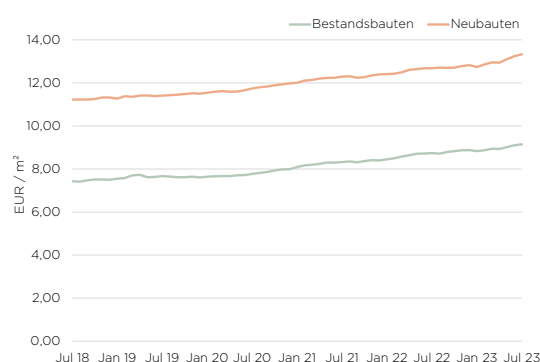
Bestandswohnimmobilien bei vielen institutionellen Investoren an Attraktivität eingebüßt haben. Ursächlich hierfür dürfte die starke Mietregulatorik mit anhaltenden Diskussionen um weitere Verschärfungen sein, sowie die deutlich zurückgegangene Fluktuation. In Zeiten hoher Inflation und wachsender Modernisierungsbedarfe laufen Investoren von Bestandsportfolios Gefahr, dass ihre Kosten schneller wachsen als ihre Mieterträge. Ein Großteil der institutionellen Investoren fokussiert sich daher auf Neubauten. Damit institutionelle Investoren sich wieder stärker dem Bestand zuwenden, bräuchten sie vermutlich mehr Planbarkeit hinsichtlich der zukünftigen Mietpreisregulatorik und der auf sie zukommenden Kosten. Wahrscheinlich müssten auch die Renditen noch weiter steigen um eine attraktive Prämie gegenüber Staatsanleihen zu bieten.

Abb. 1: Transaktionsvolumen*



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Abb. 2: Durchschnittliche Angebotsmieten*



Quelle VALUE Marktdaten / * bundesweiter Mittelwert

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



2,4 Mrd.

Wohnimmobilien-AGs verkauften in diesem Jahr bislang Bestände für etwa 2,4 Mrd. Euro. Im gesamten letzten Jahr trennten sie sich von Beständen in Höhe von 1,6 Mrd. Euro. Hauptabnehmer der Portfolios waren Private-Equity-Investoren.



85 Mio.

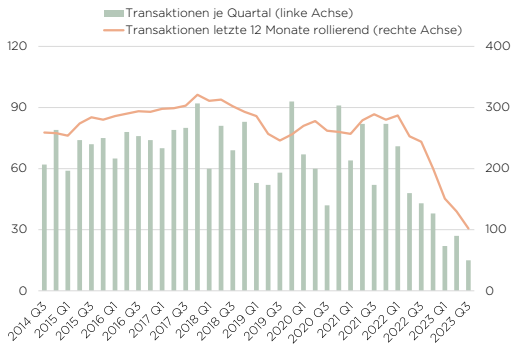
Trotz sehr guter Fundamentaldaten wurden im bisherigen Jahresverlauf Studierenden- und Mikrowohnanlagen für lediglich 85 Mio. Euro gehandelt. Ein Grund hierfür ist ein geringes Angebot und folglich mangelnde Preisevidenz.

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

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)		gehandelte Einheiten	
	Q1 - Q3 2023	ggü. Vorjahresperiode	Q1 - Q3 2023	ggü. Vorjahresperiode
A-Städte	2.016	- 52 %	6.343	- 55 %
B-Städte	250	- 84 %	1.400	- 84 %
C-Städte	324	- 61 %	1.577	- 63 %
D-Städte	416	- 65 %	2.713	- 75 %
Sonstige	1.948	- 14 %	14.067	- 12 %
Deutschland	4.954	- 51 %	26.100	- 52 %

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

Abb. 3: Anzahl Transaktionen*



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Volumenanteil von Forward-Transaktionen sinkt

Doch auch im Neubausegment gibt es aktuell Herausforderungen. Aufgrund gesteigerter Insolvenzrisiken der Projektgesellschaften sind viele Investoren beim Kauf von Projektentwicklungen zurückhaltender geworden oder preisen entsprechende Risikoprämien ein. Im bisherigen Jahresverlauf entfielen rund 20 % des Volumens auf in Bau befindliche Objekte und damit deutlich weniger als im Vorjahr (36 %). Insgesamt beobachten wir aktuell vor allem Transaktionen der Risikoklassen Core-Plus und Value-add, denn die Preisbildung ist hier tendenziell weiter vorangeschritten als bei Neubauobjekten.

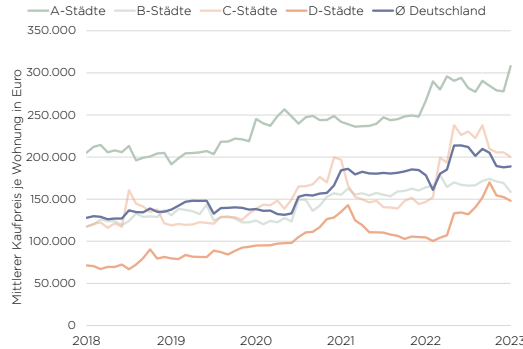
Privatinvestoren steigern ihr Ankaufovolumen

Die herausfordernde Gemengelage sowohl bei Bestandsobjekten als auch bei Projektentwicklungen äußert sich in einer starken Zurückhaltung vieler Investoren. Von den zwanzig größten Käufern der letzten fünf Jahre waren in diesem Jahr erst drei als Käufer aktiv. Bei fast allen Investorentypen ist ein deutlicher Rückgang des Ankaufovolumens zu verzeichnen. Während die Wohnimmobilien-AGs gänzlich auf die Verkäuferseite gewechselt sind, haben Fondsmanager bzw. offene Fondsvehikel ihr Ankaufovolumen im Vergleich zum gleichen Vorjahreszeitraum um 64 % bzw. absolut um 3,5 Mrd. Euro reduziert. Versicherungen und Versorgungswerke reduzierten ihre Ankäufe um 87 % und investierten weniger als 60 Mio. Euro. Demgegenüber haben Privatinvestoren und Family Offices in den ersten drei Quartalen für rund 412 Mio. Euro eingekauft und somit ihr Ankaufovolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 130 % gesteigert. Bei der Öffentlichen Hand bzw. ihren Wohnungsbaugesellschaften blieb das Ankaufovolumen konstant.

Spitzenrendite steigt, bleibt aber vorerst unter der 4 %-Marke

Die Ankäufe einiger Eigenkapitalkäufer haben bislang dafür gesorgt, dass die Spitzenrendite

Abb. 4: Preise der gehandelten Wohnungen



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

für Mehrfamilienhäuser (nur Wohnobjekte ab 50 Einheiten) unter der 4 %-Marke blieb. Im 3. Quartal stieg sie im Durchschnitt der Top-6-Städte um 20 Basispunkte auf nunmehr 3,6 % an. Nach wie vor gibt es vereinzelt Transaktionen mit Bruttomultiplikatoren vom 26-Fachen, jedoch werden diese Transaktionen in der Regel nur mit Eigenkapital getätigt oder die Investoren haben noch Zugriff auf eine günstige Kreditlinie. Viele Investoren geben allerdings für Core-Objekte nur noch Gebote von unter dem 22-Fachen ab. Vieles spricht dafür, dass die Preiskorrektur noch nicht abgeschlossen ist.

Ausblick: Mehr Aktivität im Schlussquartal, aber noch keine Trendwende

Weil viele der im Frühjahr gestarteten Verkaufsprozesse zum Abschluss kommen, dürften im 4. Quartal mehr Transaktionen stattfinden. Von einer echten Trendwende kann angesichts der Zurückhaltung vieler Investoren kann aber noch nicht gesprochen werden. Das Transaktionsvolumen dürfte zum Jahresende bei deutlich unter 10 Mrd. Euro liegen – damit wäre es das niedrigste Transaktionsvolumen seit 2011. Wegen der günstigen Fundamentaldaten und deutlich steigender Mieten (Abb. 2) dürfte über kurz oder lang wieder eine Belebung des Wohninvestmentmarktes stattfinden. Entscheidend wird aber sein, ob die Rahmenbedingungen bei Bestandsobjekten wieder attraktiv genug erscheinen um in großem Umfang institutionelles Kapital anzuziehen. Grundsätzlich versprechen Wohnimmobilien langfristigen Werterhalt und sind für entsprechend fokussierte Investoren weiter interessant. Ein Blick auf die vergangenen Jahrzehnte belegt sogar, dass die Kapitalwerte von Wohnimmobilien langfristig inflationsschutzfähig sind, so dass Wohnimmobilien als Stabilitätsanker in Multi-Asset-Portfolios fungieren können. Die aktuelle Marktpphase bietet die Chance für einen relativ günstigen Markteinstieg.

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 Oktober 2023

