

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

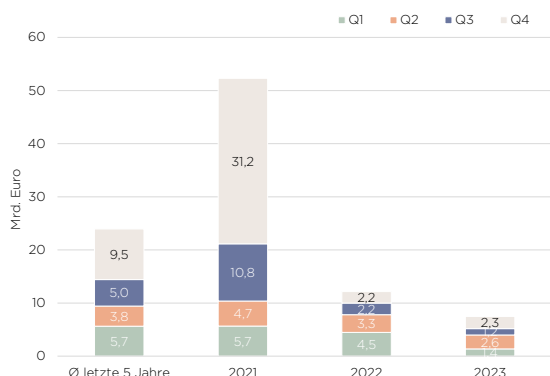


Spitzenrendite stabilisiert sich

Im Jahr 2023 wurden in Deutschland Wohnimmobilien für rund 7,5 Mrd. Euro gehandelt (Transaktionen ab 50 Wohnungen). Das waren etwa 38 % weniger als im Vorjahr (Abb. 1) und zugleich das niedrigste Transaktionsvolumen seit dem Jahr 2011. Von den 7,5 Mrd. Euro entfielen rund zwei Milliarden Euro – also etwas mehr als ein Viertel des Volumens – auf Minderheitsbeteiligungen von Apollo an zwei Portfolios der Vonovia. Das Transaktionsvolumen klassischer Immobilientransaktionen fiel demnach entsprechend niedrig aus.

Die Gesamtzahl der Transaktionen halbierte sich in etwa gegenüber dem Vorjahr und lag im Jahresverlauf relativ stabil bei etwa 20 bis 30 Transaktionen pro Monat (Abb. 3)

Abb. 1: Transaktionsvolumen*

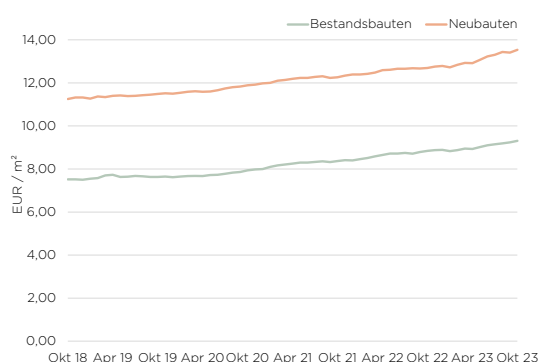


Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Mieten rauf, Leerstand runter – keine Trendwende am Mietmarkt in Sicht

Am Mietwohnungsmarkt dürfte sich die Lage aus Nutzersicht weiter verschärfen. So gab es im vergangenen Jahr kräftige Mietsteigerungen (Abb. 2) und die Leerstandsdaten dürften vielerorts abermals gesunken sein. Angesichts rückläufiger Baugenehmigungszahlen und rekordhohen Stornierungsquoten bei Wohnbauprojekten auf der einen sowie einer weiter steigenden Zahl der Haushalte auf der anderen Seite deutet derzeit nichts auf eine Trendumkehr hin. Die Wohnungsknappheit wird in den nächsten Jahren noch zunehmen und die meisten Eigentümer können von weiter steigenden Mieten ausgehen. Weil die Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten immer größer wird, sind Umzüge für Mieter:innen in vielen Fällen mit immer

Abb. 2: Durchschnittliche Angebotsmieten*



Quelle VALUE Marktdaten / * bundesweiter Mittelwert

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



28 %

Im vergangenen Jahr handelte es sich bei 28 % der Einzelobjektverkäufe um Wohnimmobilien, die komplett oder teilweise aus geförderten Wohneinheiten bestanden. Das Volumen dieser Transaktionen belief sich auf 474 Mio. Euro.



- 91 %

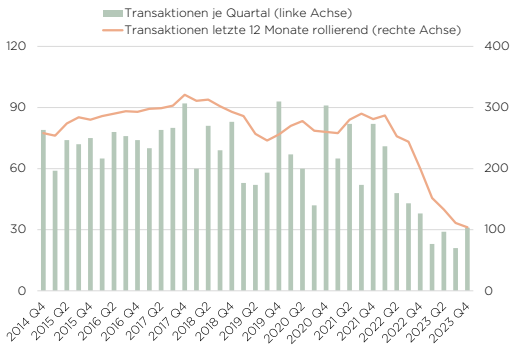
Das Transaktionsvolumen von Studierenden- und Mikrowohnanlagen lag im Jahr 2023 bei 97 Mio. Euro. Das ist ein Rückgang um 91 % gegenüber dem Vorjahr und zugleich das niedrigste Volumen seit dem Jahr 2012.

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

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)		gehandelte Einheiten	
	Q1 - Q4 2023	ggü. Vorjahresperiode	Q1 - Q4 2023	ggü. Vorjahresperiode
A-Städte	2.672	- 47 %	8.808	- 48 %
B-Städte	797	- 65 %	6.284	- 55 %
C-Städte	1.002	+ 2 %	7.676	+ 51 %
D-Städte	528	- 56 %	3.507	- 69 %
Sonstige	2.479	- 7 %	18.235	- 3 %
Deutschland	7.479	- 38 %	44.510	- 33 %

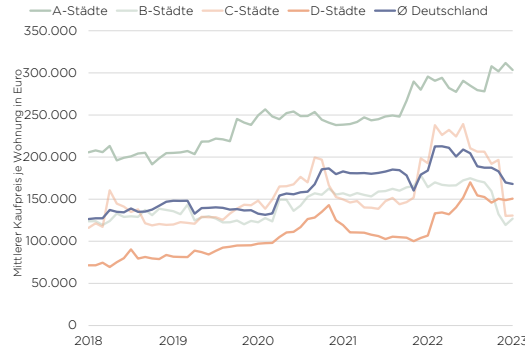
Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten; Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

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

größeren Kostensprüngen verbunden, so dass die Fluktuationsrate am Wohnungsmarkt weiter sinken dürfte und Wohnraum in Deutschland noch ineffizienter verteilt wird.

Preise bei Neubauten dürften bald ihren Boden erreicht haben

Während die fundamentalen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt aus Sicht von Investoren sehr attraktiv sind, haben die Preise im vergangenen Jahr stark nachgegeben. Es handelt sich dabei um die schärfste Preiskorrektur der jüngeren Geschichte. Dieser Rückgang ist nach unserer Lesart rein zinsinduziert. Dem Zinseffekt wirkt entgegen, dass sich die Angebotsknappheit kurzfristig weiter verschärfen wird. Dies könnte dazu führen, dass der aktuelle Abschwung am Wohnungsmarkt kürzer ausfällt als vergangene Perioden fallender Preise.

Bei Neubauten deutet sich bereits an, dass die Preise langsam ihren Boden erreicht haben. So bewegte sich die Spitzenrendite im vierten Quartal seitwärts und lag bei 3,6 %. Vor Beginn der Zinswende erzielten neuwertige Wohnobjekte in gefragten Wohnstandorten Verkaufsfaktoren von zum Teil dem 35-Fachen der Jahresnettomiete und mehr. Mittlerweile bewegen sich die Faktoren für solche Objekte typischerweise zwischen dem 23- und 25-Fachen. Damit ist ein Preisniveau erreicht worden, bei dem verschiedene Investorengruppen bereit sind zu kaufen. Wir gehen davon aus, dass die Preise sich zunächst auf diesem Niveau einpendeln werden. Die absehbar hohen Gestehungskosten sprechen zudem dafür, dass die Kapitalwerte perspektivisch wieder steigen werden.

Nur Private-Equity-Fonds und Family-Offices steigern ihr Ankaufsvolumen

Im Hinblick auf das Transaktionsvolumen waren Fondsmanager bzw. Immobilien-Fonds mit einem Anteil von 43 % die aktivste Käufergruppe des vergangenen Jahres. Vor allem aufgrund der Beteiligungen durch Apollo standen Private-Equity-Fonds mit 32 % auf Rang 2, wobei die Kapitalquelle in diesen Fällen keine opportunistischen

Renditeanforderungen hatte. Auf den dritten Rang kamen Wohnungsbaugesellschaften der öffentlichen Hand mit einem Volumenanteil von 9 %, gefolgt von Family-Offices und Privatinvestoren mit zusammen 6 %.

Private-Equity-Fonds und Family-Offices bzw. Privatinvestoren waren die einzigen Investorengruppen, die ihr Ankaufsvolumen gegenüber dem Vorjahr und auch gegenüber dem fünfjährigen Mittel steigerten. So investierten Private-Equity-Fonds mit ca. 2,2 Mrd. Euro etwa doppelt so viel wie im Jahr 2022. Family-Offices und Privatinvestoren gaben 81 % bzw. 175 Mio. Euro mehr aus als im Vorjahr. Die Wohnungsbaugesellschaften der öffentlichen Hand erhöhten im Vergleich zum Vorjahr ihr Ankaufsvolumen um 12 % bzw. um 60 Mio. Euro. Demgegenüber investierten alle anderen Investorengruppen deutlich weniger als im Vorjahr.

Ausblick 2024: Kein baldiger Anstieg der Transaktionsaktivität

Angesichts der gesunkenen Preise bei gleichzeitig sehr günstigen Fundamentaldaten und der Aussicht auf weiter steigende Mieten sehen manche Investoren derzeit ein attraktives Einstiegsfenster. Allerdings ist die Verkaufsbereitschaft bei den meisten Bestandhaltern gering und auch sie profitieren von langsam, aber stetig steigenden Mieteinnahmen. Auch die Erwartung bald wieder steigender Kapitalwerte lässt viele Eigentümer derzeit von einem Verkauf absehen. Seitens der Finanzierung erwarten wir ebenfalls keine signifikante Zunahme des Verkaufsdrucks, zumal die Kreditzinsen zuletzt wieder gesunken sind. Am höchsten dürfte die Verkaufsbereitschaft auch im laufenden Jahr bei Projektentwicklern und börsennotierten Unternehmen sein. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Marktaktivität zumindest in der ersten Jahreshälfte weiter recht verhalten bleibt.

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
mhoegl@savills.de

MATTI SCHENK

Associate Director
Research
+49 30 726 165 128
mschenk@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen 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 Januar 2024

