

# Wohnimmobilienmarkt Deutschland



## Preise stabilisieren sich, Mieten steigen weiter

Im 1. Quartal des Jahres 2024 wurden in Deutschland Wohnimmobilien für rund 755 Mio. Euro gehandelt (Transaktionen ab 50 Wohnungen). Das waren etwa 60 % weniger als im Quartalsdurchschnitt des letzten Jahres (Abb. 1) und sogar 86 % weniger als im Quartalsmittel der letzten fünf Jahre. Mit weniger als zwanzig Transaktionen im 1. Quartal ist die Transaktionsaktivität auf den niedrigsten Stand seit Beginn unserer Erfassung im Jahr 2009 gefallen (Abb. 3).

Der Wohninvestmentmarkt befindet sich somit immer noch in der Talsohle. Jedoch deutet sich ab dem Sommer eine leichte Belebung an. Ausschlaggebend dafür sind in Vorbereitung befindliche oder noch laufende Verkaufsprozesse, nicht zuletzt von börsennotierten Wohnungsgesellschaften. Dies dürfte für mehr

Angebot im Jahresverlauf sorgen. Hinsichtlich der Nachfrage hat die MIPIM bestätigt, dass Wohnen bei vielen institutionellen Investoren sehr weit oben auf der Ankaufsliste steht und Deutschland als größter Wohnungsmarkt Europas steht oft im Fokus. Bislang trifft diese Nachfrage auf insgesamt sehr wenig Angebot, weil viele Bestandshalter angesichts gestiegener Mieteinnahmen und überwiegend konservativer Finanzierungen keinen Verkaufsdruck haben. Dadurch ist die Verkaufsbereitschaft insgesamt gering. Außerdem rechnen angesichts der weiter zunehmenden Knappheit am Mietwohnungsmarkt viele Eigentümer mit einer Erholung der Kapitalwerte und sehen von Verkäufen vorerst ab. Auf Investorensseite beobachten wir, dass insbesondere die Kapitalquellen derzeit noch unsicher sind, ob der Tiefpunkt bei den Preisen schon erreicht ist.

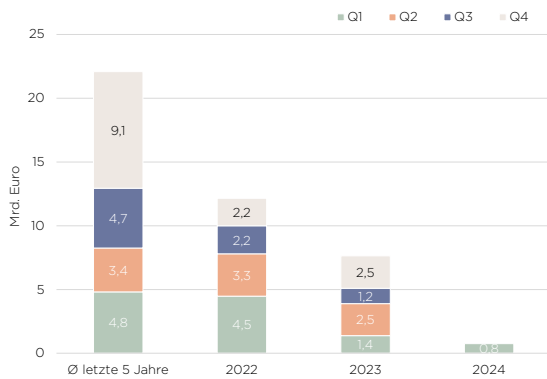
### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



**29 %**

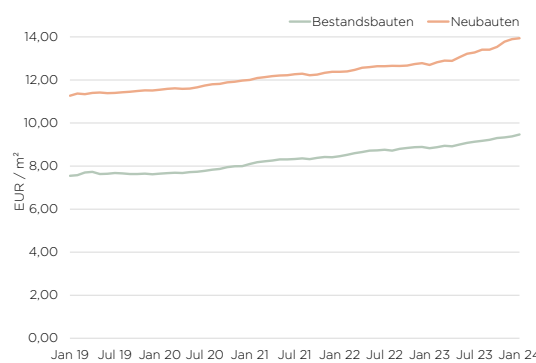
In den letzten zwölf Monaten handelte es sich bei 29 % aller Einzeltransaktionen um Objekte, die zumindest in Teilen geförderte Wohnungen beinhalteten. Zum Vergleich: In den Jahren 2021 und 2022 war dies nur bei etwa 16 % der Einzeltransaktionen der Fall. Seit Beginn der Zinswende haben die günstigen Finanzierungsbedingungen im Rahmen der Förderprogramme aus Sicht der Investoren an Bedeutung gewonnen und die Nachfrage nach geförderten Wohnbauten ist dementsprechend hoch.

Abb. 1: Transaktionsvolumen\*



Quelle Savills / \* nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Abb. 2: Durchschnittliche Angebotsmieten\*



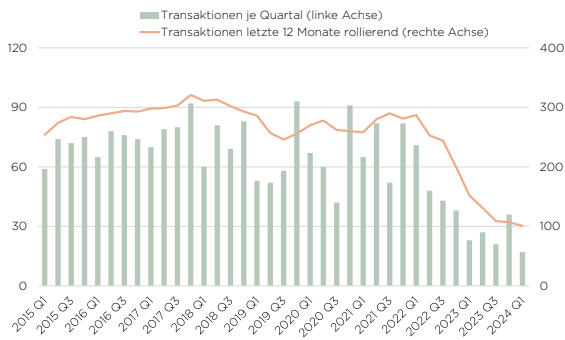
Quelle VALUE Marktdaten / \* bundesweiter Mittelwert

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

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)		gehandelte Einheiten	
	Q1 2024	ggü. Vorjahresperiode	Q1 2024	ggü. Vorjahresperiode
A-Städte	408	- 11 %	1.505	- 17 %
B-Städte	63	- 61 %	167	- 79 %
C-Städte	16	- 85 %	295	- 8 %
D-Städte	38	- 35 %	593	+ 140 %
Sonstige	231	- 62 %	1.406	- 38 %
Deutschland	755	- 45 %	3.966	- 27 %

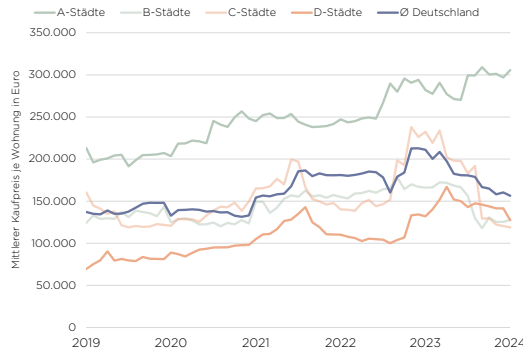
Quelle Savills / \* nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten; Städteklassifizierung nach Bulwiengesa

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

**Entspannung am Nutzermarkt nicht in Sicht**

Rückenwind bekommen die Preise weiterhin von den aus Sicht von Eigentümern und Investoren sehr guten Fundamentaldaten am Mietmarkt. Obwohl der Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine abebbte, blieb die Nettozuwanderung im vergangenen Jahr hoch. Wahrscheinlich wird das Geburtendefizit auch in den nächsten Jahren durch Zuwanderung mehr als ausgeglichen und die Nachfrage nach Wohnraum steigt weiter. Doch schon jetzt liegt die Leerstandsrate beispielsweise in den dreißig größten Universitätsstädten durchschnittlich nur noch bei 1,1 %. Es besteht somit vielerorts ein erheblicher Nachhol- und Zusatzbedarf beim Wohnungsneubau. Da die Fertigstellungszahlen auf bundesweit nur noch 150.000 neue Wohnungen pro Jahr zusteuern, ist eine Entspannung am Mietwohnungsmarkt momentan nicht am Horizont zu erkennen. Die Konsequenz dürften ein weiterer Rückgang der Leerstandsraten und steigende Marktmieten sein (Abb. 2).

**Renditen für Core-Immobilien stabilisieren sich**

Der Umstand, dass fallende Mieten am Wohnungsmarkt für Jahre praktisch auszuschließen sind und stattdessen mit steigenden Mieteinnahmen gerechnet werden kann, macht deutsche Wohnimmobilien sowohl für Core- als auch für Value-Add-Investoren interessant. Seit Beginn der Zinswende gibt es deutlich mehr Kapital für Value-Add-Strategien und zahlreiche Private-Equity-Investoren sondieren den deutschen Markt. Die Zahl großvolumiger Transaktionen in dieser Risikoklasse ist jedoch bisher gering. Das liegt vor allem daran, dass die Kaufpreisvorstellungen der Bieter noch zu weit von den Forderungen der meisten Eigentümer entfernt liegen. Ob es dieses Jahr zum Ankauf dieser Investorengruppe in größerem Maße kommt, bleibt abzuwarten. Bislang werden überwiegend kleinere Value-Add-Pakete geschnürt oder einzelne Wohnanlagen veräußert. Häufig treten regionale

und mit dem Markt vertraute Akteure als Käufer auf. Aktuell ist es das Core-Segment, in dem sich viele gut verlaufende Transaktionsprozesse beobachten lassen. In der Regel handelt es sich dabei um maximal zwanzig Jahre alte Objekte in guten Standorten, die nach Ende der geplanten Haltedauer an den Markt gegeben werden. Für solche Produkte gibt es wieder intensivere Bieterprozesse, wobei sowohl Family-Offices als auch institutionelle Anleger als Interessenten auftreten. Die Kaufpreiskriterien für solche Objekte pendeln sich nun seit einigen Monaten beim 22,5- bis 25-Fachen ein. Angesichts steigender Mietansätze dürfte der Tiefpunkt der Kapitalwerte für solche Immobilien bereits hinter uns liegen. Die Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser lag zum Ende des 1. Quartals 2024 bei 3,6 % und blieb damit im zweiten Quartal in Folge stabil.

**Bereitschaft zu Forward-Transaktionen ist gestiegen**

Im Durchschnitt der vergangenen zwei Jahren entfielen 31 % des Transaktionsvolumens auf Forward-Transaktionen, mit zuletzt steigender Tendenz. Auch bei der mit Abstand größten Transaktion im 1. Quartal, dem Erwerb des Greenparks in Berlin durch Greystar Real Estate, handelte es sich um ein in Bau befindliches Objekt. Dies deckt sich mit unserer Beobachtung, dass trotz zahlreicher Hiobsbotschaften zu insolventen Projektentwicklern Investoren wieder öfter zum Abschluss von Forward-Deals bereit sind. Die Objekte müssen sich allerdings bereits in Bau befinden und bei der Auswahl der Projekte bzw. ihrer Entwickler sind die Investoren sehr selektiv. Auch vor dem Hintergrund der ESG-Ziele besteht bei vielen institutionellen Investoren weiterhin ein starker Neubaufokus. Angesichts des Einbruchs der Neubautätigkeit dürften entsprechende Produkte jedoch knapper werden, so dass der Bieterwettbewerb um zum Verkauf stehende Neubauobjekte schärfer werden dürfte.

**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 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 April 2024



Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter