

Wohnimmobilienmarkt Deutschland



Polarisierterer Wohninvestmentmarkt gewinnt an Fahrt

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 wurden in Deutschland Wohnimmobilien für etwa 4,8 Mrd. Euro gehandelt (Transaktionen ab 50 Wohnungen). Das waren 5 % weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum (Abb. 1). Während das Transaktionsvolumen in etwa auf Vorjahresniveau lag, nahm die Zahl der Transaktionen um 42 % zu (Abb. 3). Auch wenn es sich im Transaktionsvolumen noch nicht niederschlägt, nehmen wir wieder mehr Nachfrage am Wohninvestmentmarkt wahr. Viele Investoren gehen davon aus, dass die Preise ihren Boden gefunden haben und Wohnimmobilien angesichts weiter steigender Mieten langfristig wieder an Wert gewinnen werden. Neben risikoaversen Käufern sind auch Bestandsentwickler zuletzt wieder aktiver geworden. Für die kommenden Monate gehen wir von einer weiter steigenden Aktivität am Investmentmarkt aus.

Angebotsknappheit und steigende Mieten treiben Kapitalwerte

Auf dem Nutzermarkt bleiben die Rahmenbedingungen für Vermieterinnen und Vermieter günstig. Die Angebotsmieten sind seit Jahresbeginn etwas langsamer, aber auf hohem Niveau weiter gestiegen (Abb. 2). Zudem wurden die Mietspiegelmieten in einigen Städten kräftig nach oben angepasst. Dass die Mietdynamik zum Stillstand kommt, ist angesichts der hohen Wohnraumnachfrage und der anhaltend rückläufigen Genehmigungszahlen im Geschosswohnungsbau (Abb. 4) aktuell nicht in Sicht. Die sich zementierende Angebotsknappheit und steigende Mieten werden auch zu steigenden Kapitalwerten führen. Gleichzeitig dürfte die immer größere Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten dazu führen, dass die Fluktuation sehr niedrig bleibt und Umzugspläne von Haushalten aufgeschoben werden. Mangels passender Optionen

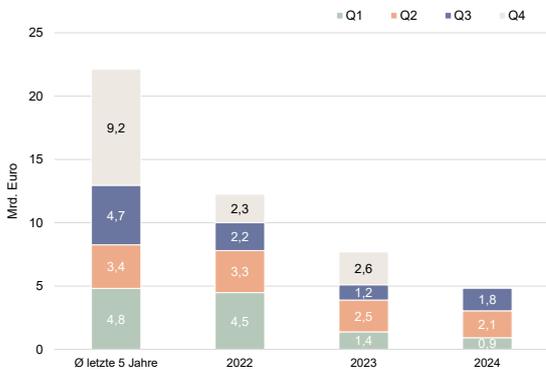
AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



3,6 %

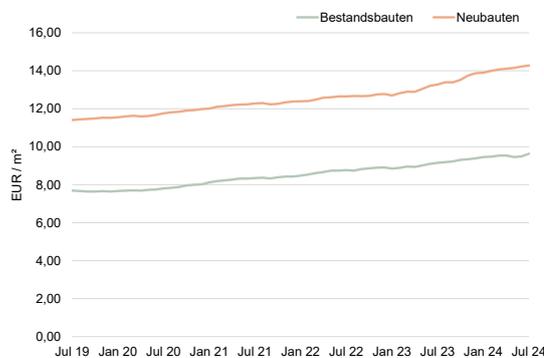
Die Spitzenrendite blieb auch im 3. Quartal stabil und lag dementsprechend bei 3,6 %. In Einzelfällen haben vermögende Privatinvestoren und Family-Offices zu noch niedrigeren Anfangsrenditen angekauft, was jedoch aus unserer Sicht noch nicht die gängigen Preise für Neubauprodukte widerspiegelt. Weil perspektivisch weniger Neubauprodukte nachkommen und vor dem Hintergrund der jüngsten Zinssenkungen ist es jedoch nicht unwahrscheinlich, dass wir bald wieder eine leichte Kompression der Spitzenrendite vermelden können. Die Spitzenkapitalwerte befinden sich angesichts steigender Mieten bereits im Aufwind.

Abb. 1: Transaktionsvolumen*



Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Abb. 2: Durchschnittliche Angebotsmieten*



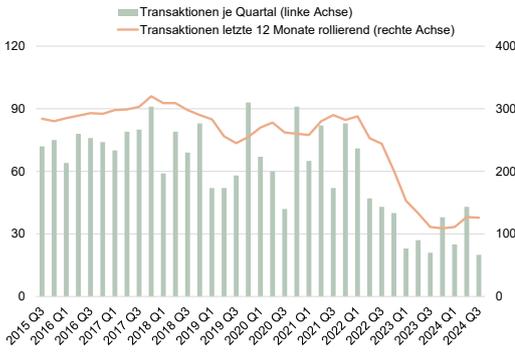
Quelle VALUE Marktdaten / * bundesweiter Mittelwert

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

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro)		gehandelte Einheiten	
	Q1 - Q3 2024	ggü. Vorjahresperiode	Q1 - Q3 2024	ggü. Vorjahresperiode
A-Städte	2.448	24%	10.606	63%
B-Städte	375	34%	2.267	34%
C-Städte	132	-64%	1.144	-40%
D-Städte	114	-74%	1.545	-48%
Sonstige	1.759	-14%	19.463	27%
Deutschland	4.827	-5%	35.025	23%

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

Abb. 3: Anzahl Transaktionen*



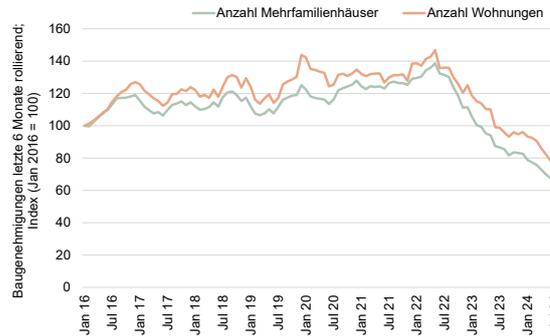
Quelle Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

am Mietmarkt werden wahrscheinlich mehr Haushalte auf Wohneigentum ausweichen. Dies könnte dazu führen, dass im Wohnungsbau stärker auf Eigentumswohnungen umgeschwenkt wird und noch weniger Mietwohnungen nachkommen als bislang erwartet. Außerdem könnten Aufteilungs- und Privatisierungsstrategien, wo rechtlich möglich, eine Renaissance als Investmentstrategien erleben und bereits aufgeteilte Mehrfamilienhäuser dürften stärker gefragt sein.

Polarisierung zwischen Neubau und Value-Add

Im regulierten Bestand sind die tatsächlichen Mietsteigerungspotenziale aufgrund der geringen Fluktuation und der Kappung der Bestandsmieten niedriger, als es die Marktkennzahlen erscheinen lassen. Da die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung steigen, sinkt die Rentabilität dieser Wohnungsbestände, weshalb sie insbesondere von institutionellen Investoren gemieden werden. Dadurch polarisiert sich der institutionelle Wohninvestmentmarkt zunehmend zwischen Neubau bzw. jungen Beständen einerseits und Bestandsobjekten mit Value-Add-Potenzialen andererseits. Die eher risikoaversen institutionellen Investoren, aber auch Family-Offices setzen weiterhin stark auf das Neubausegment. Parallel dazu beobachten wir eine deutliche Zunahme von Value-Add-Kapital am Markt, das auf den Kauf älterer Bestände und deren anschließende Sanierung und Weiterveräußerung setzt. Bei Bestandsobjekten ohne explizite Wertsteigerungsansätze belebt sich der Markt zwar auch, jedoch ist er eher kleinteilig und von lokalen und teilweise semiprofessionellen Marktakteuren geprägt. Diese nutzen die gefallenen Einstiegspreise und setzen angesichts ihres oftmals sehr langen Anlagehorizonts auf langfristig stabile Cashflows und steigende Kapitalwerte. In den ersten drei Quartalen entfiel rund ein Viertel des Transaktionsvolumens auf den Kauf von Projektentwicklungen. Weitere 18 % des Volumens entfielen auf den Kauf von Bestandsbauten mit Baujahr ab 2014, welche von der Mietpreisbremse ausgeschlossen sind. Damit machte das Neubausegment 43 % des Transaktionsvolumens aus. Zum Vergleich: Im Durchschnitt der letzten

Abb. 4: Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser in Deutschland (nur Neubauten)



Quelle: Statistisches Bundesamt

fünf Jahre lag er bei 24 %. Mindestens 15 % des Transaktionsvolumens entfielen im bisherigen Jahresverlauf dagegen auf den Kauf älterer Bestände mit dem Ziel einer anschließenden energetischen Sanierung.

Private-Equity-Investoren kamen bislang kaum zum Zuge – Rückkehr der großen Kapitalströme steht noch aus

Dass die Volumina auf dem Wohninvestmentmarkt bislang unterdurchschnittlich geblieben sind, obwohl sich seit einiger Zeit eine Belebung des Marktes beobachten lässt, liegt vor allem an der Zurückhaltung vieler Investoren bei größeren Bestandsportfolios. Nachdem die Wohnimmobilien-AGs auf die Verkäuferseite gewechselt sind, standen als potenzielle Abnehmer zunächst vor allem Private-Equity-Fonds im Fokus. Diese erwarteten jedoch sehr hohe Preisrückgänge, die sich am Markt in diesem Umfang nicht eingestellt haben, so dass sie bei klassischen Immobilientransaktionen als Käufer bis dato kaum zum Zuge kamen. Ein Abnehmer größerer Bestandsportfolios war stattdessen die Öffentliche Hand, die mit einem Ankaufsvolumen von mehr als 1,4 Mrd. Euro insgesamt die aktivste Käufergruppe im bisherigen Jahresverlauf war. Auf Aufwertungen spezialisierte Investoren griffen ebenfalls bei größeren Bestandspaketen zu. Die jahrelang wichtigsten Abnehmer großer Bestandspakete, die Immobilien-AGs, scheinen sich indes stabilisiert zu haben und könnten bald wieder auf der Käuferseite stehen, was auch zu höheren Transaktionsvolumina beitragen würde. Obwohl die Rückkehr der großen Kapitalströme noch aussteht, hebt sich der Wohninvestmentmarkt dahingehend vom Gesamtmarkt ab, dass institutionelle Käufer bereits wieder eine steigende Aktivität zeigen. So erwarben Versicherungen und Pensionseinrichtungen Wohnimmobilien für nahezu eine halbe Milliarde Euro. Auf die gleiche Größenordnung kamen Family-Offices und Privatinvestoren. Angesichts der jüngst wahrnehmbaren Belebung am Wohninvestmentmarkt rechnen wir mit einem höheren Transaktionsvolumen im 4. Quartal. Insgesamt dürfte sich das Transaktionsvolumen zum Jahresende in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (7,7 Mrd. Euro) bewegen.

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

Wir helfen Menschen, ihre Immobilienziele zu verwirklichen. Und das seit über 160 Jahren.

An der Londoner Börse gelistet, über 40.000 Beraterinnen und Berater in mehr als 70 Ländern: Mit Savills bekommen Sie weltweit fundierte Expertise zu Gewerbe- und Wohnimmobilien. In Deutschland ist Savills mit mehr als 450 Mitarbeitenden 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 2024

