

WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

AT A GLANCE 2022



10,2 Mrd. €

Transaktionsvolumen
(Q1-Q3 2022)

**TROTZ
ABLAUFENDER
MARKTDYNAMIK
10 MRD. EURO
ERREICHT**

- 20,0 %

ggü. 10 Jahres-
durchschnitt

- 50,0 %

H1 21 vs. H1 22

Übersicht

Die Firma Schwarzenberg stellt Ihnen mit diesem Bericht einen aktuellen Markteinblick im Wohnsegment 2022 zur Verfügung.

10,2 Mrd. €

**Transaktionsvolumen
Q1-3 2022**

+ 15-20 Basispunkte

**Nettopitzenrenditen
Q1-3 2022**

3,9 Mrd. €

**Transaktionsvolumen \geq
100 Mio.€**

41 Mio. €

**durchschnittliche
Volumen pro Transaktion**

Entwicklung des Marktes für Wohnimmobilien

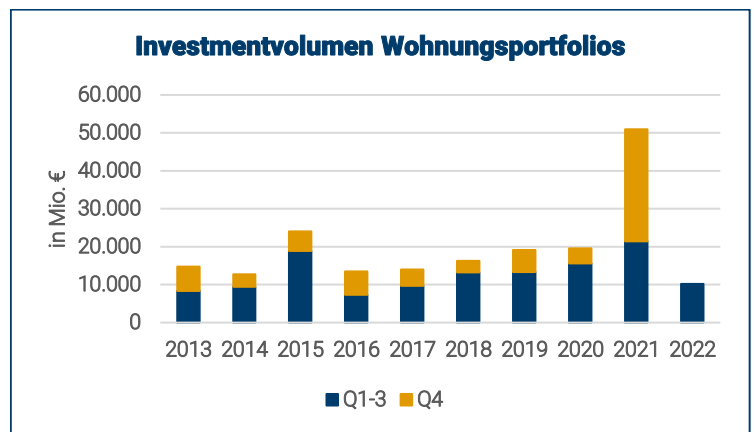
Aufgrund des veränderten Finanzierungsumfeldes sowie der weiterhin angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen präsentiert sich der deutsche Wohn-Investmentmarkt bis zum Ende des dritten Quartals 2022 deutlich verhaltener als zu den Vorjahren. Das Investitionsvolumen in größere Wohnungsbestände betrug in den ersten neun Monaten 2022 bundesweit ca. 10,2 Mrd.

Euro, verfehlt damit den langjährigen Durchschnitt um schätzungsweise ein Fünftel und das Rekordergebnis von 2021 um mehr als die Hälfte. Der Umsatz in den letzten drei Monaten betrug 3,14 Milliarden Euro, lag damit also knapp über dem Ergebnis des zweiten Quartals (3,05 Mrd. Euro). Der Quartalschnitt der letzten fünf Jahre wurde somit um rund 50 % unterschritten.

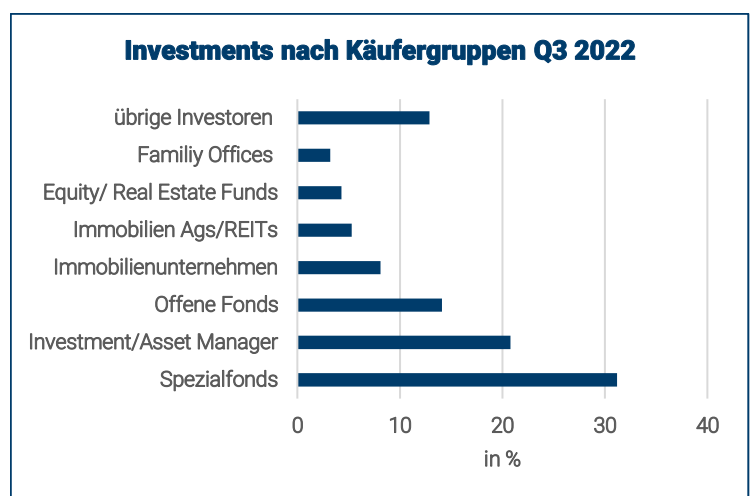
Transaktionsvolumen

Obwohl das Transaktionsvolumen deutlich unter den Vorjahren liegt, ist der Markt dennoch insgesamt dynamisch. Bis zum Ende des dritten Quartals konnten rund 250 Transaktionen registriert werden, was dem zweithöchsten Wert der vergangenen 10 Jahre entspricht. Das unterdurchschnittliche Investitionsvolumen lässt sich zum einen auf das Fehlen von Großtransaktionen zurückführen. Aktuell entfallen mit 3,9 Mrd. Euro auf das Segment oberhalb der 100-Mio.-Euro-Marke und damit ca. 50 % weniger als im langjährigen Schnitt. Demgegenüber steht für Transaktionen bis 100 Mio. Euro das zweitbeste je registrierte Ergebnis. Dass der Markt deutlich kleinteiliger ist als in den Vorjahren, zeigt sich insbesondere darin, dass das durchschnittliche Volumen pro Transaktion in diesem Jahr nur noch 41 Mio. Euro betrug und damit rund 15 Mio. Euro unter dem langjährigen Durchschnitt liegt.

Die Rahmenbedingungen auf dem Wohn-Investmentmarkt haben sich aufgrund der steigenden Zinsen und der damit verbundenen Verteuerung der Finanzierungen spürbar gewandelt. Der Handlungsspielraum einiger Akteure, die üblicherweise große Marktanteile aufweisen, wird hierdurch zunehmend eingeschränkt. Immobilien-AGs/REITs, deren Eigenkapitalverfügbarkeit niedriger als noch in den Vorjahren ist, weisen aktuell



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: BNP Paribas Real Estate GmbH 2022

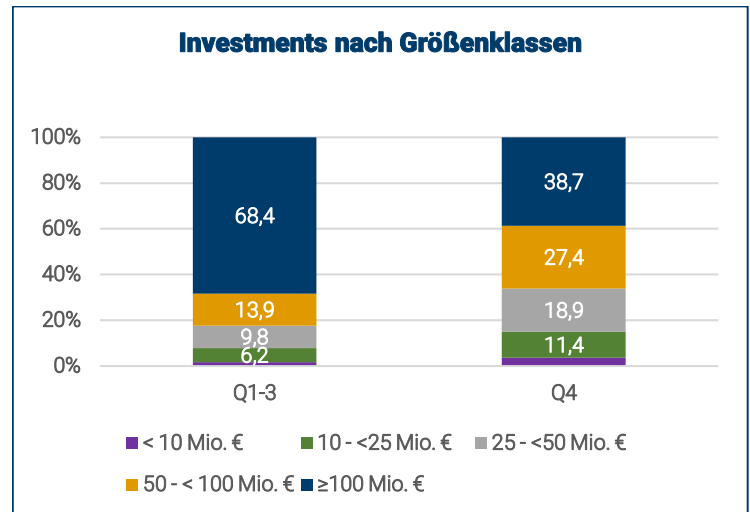


Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: BNP Paribas Real Estate GmbH 2022

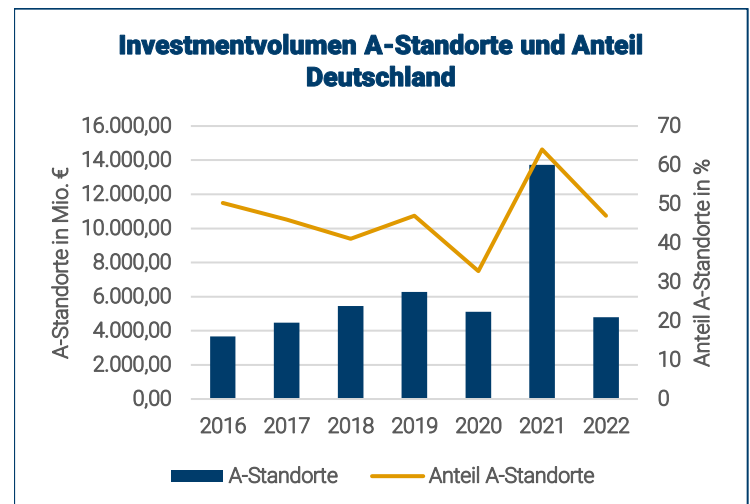
einen Anteil am Transaktionsvolumen von 5 % auf. Im Vergleich zu den Vorjahren liegt dieser üblicherweise bei ungefähr einem Drittel. An der Spitze des Rankings der Käufergruppen stehen derzeit Spezialfonds gefolgt von Investment-/Asset und offene Fonds.

Renditen Durch die gestiegenen Finanzierungskosten haben erwartungsgemäß auch die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte eine Aufwärtsbewegung vollzogen. Der Anstieg gegenüber dem Jahresbeginn bewegte sich zuletzt in einem Bereich von 15 bis 20 Basispunkten. Der teuerste Standort ist weiterhin München (2,55 %), gefolgt von Stuttgart (2,60 %), Berlin (2,60 %) und Hamburg (2,70 %). Köln und Düsseldorf liegen jeweils bei 2,75 %.

Perspektiven Die Preisfindungsphase auf den Wohn-Investmentmärkten ist noch nicht abgeschlossen und wird in Hinblick auf möglicher weiterer Zinsanstiege noch einige Monate andauern. Entsprechend ist auch von einem weiteren leichten Anstieg der Renditen auszugehen. Auch wenn die immer noch sehr hohe Transaktionsanzahl positiv ist, dürfte die übliche Jahresendrallye im Schlussquartal vor dem Hintergrund der erwarteten Rezession deutlich weniger dynamisch ausfallen als sonst. Aus heutiger Sicht dürfte der Akquisitionsprozess selektiver verlaufen. Großtransaktionen bleiben somit aller Voraussicht nach weiterhin Mangelware.



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: BNP Paribas Real Estate GmbH 2022



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: BNP Paribas Real Estate GmbH 2022

Alles auf einen Blick*

- 01 Die Investitionstätigkeit auf dem deutschen Wohnungsmarkt im zweiten Halbjahr 2022 wird maßgeblich von der abwartenden Haltung vieler institutioneller Investoren bestimmt. Auch wenn einige größere Deals erwartet werden, sind Fusionen von Wohnungskonzernen derzeit nicht abzusehen.
- 02 Aufgrund der steigenden Attraktivität von Neubauobjekten in den Metropolkernen und -rändern für Investoren, steigen diese in laufende Projektentwicklungen ein. Hohe Bedeutung wird der Erfüllung von ESG-Kriterien beigemessen, was die Attraktivität des Objektes für Investoren steigert.
- 03 Steigende Finanzierungszinsen und Materialengpässe schränken die Neubautätigkeit ein und führen zu Bauverzögerungen. Dies erklärt, warum der Anstieg der privaten Wohnungsbautätigkeiten, trotz verstärkter staatlicher Bautätigkeit, gestoppt wird.
- 04 Das Mietsteigerungspotential in den deutschen Metropolen ist durch gesetzliche Rahmenbedingungen und einem geringen Anteil von Indexmieten beschränkt. Die Anpassung der Mieten an das aktuell hohe Inflationsumfeld ist dadurch begrenzt. Die zweite Miete im Sinne der Wohnnebenkosten steigen dagegen sehr stark.
- 05 Es wird mit einer Zunahme der Zuwanderung nach Deutschland gerechnet, darunter Geflüchtete aus Kriegsgebieten in der Ukraine und Menschen aus dem globalen Süden, infolge der zunehmenden Nahrungsmittelkrise.