



Colliers: Schwacher Wohninvestmentmarkt mit langfristig positiven Rahmenbedingungen

- Transaktionsvolumen mit 1,9 Milliarden Euro sehr verhalten
- Bruttospitzenrendite in Top 7-Städten mit 3,85 % auf Niveau von 2017
- Re-Pricing noch nicht abgeschlossen, weiterer Renditeanstieg erwartet
- Steigende Mieten und korrigiertes Preisniveau machen Wohnen interessant für Investoren

Frankfurt am Main, 12. April 2023 – Nach Angaben von Colliers zeigte sich der Jahresbeginn 2023 im institutionellen Wohninvestmentsegment spürbar verhalten. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,9 Milliarden Euro war ein deutlicher Rückgang zum Vorquartal (2,5 Milliarden Euro) zu beobachten und das Transaktionsvolumen lag um etwa 50 % unter dem Vorjahreszeitraum (3,8 Milliarden Euro). Mit rund 1,1 Milliarden Euro entfiel etwas mehr als die Hälfte (55 %) des Investmentumsatzes auf die Top 7-Städte. Bei knapp 60 % handelte es sich um Verkäufe von Einzelobjekten, während 40 % auf kleine Portfolios entfielen.

Felix von Saucken, Geschäftsführer und Head of Residential Germany bei Colliers: „Die Annäherung bei den Kauf- und Verkaufspreisvorstellungen schreitet voran, wenngleich das Re-Pricing noch nicht abgeschlossen ist und den weiteren Jahresverlauf prägen dürfte. Im aktuellen Marktumfeld lassen sich die Renditen für Wohninvestments nur schwer mit konkreten Transaktionen belegen. Wir sehen zu Jahresbeginn ein spürbar korrigiertes Preisniveau mit einer Spitzenrendite von 3,85 % für Bestandsobjekte in den A-Städten, während das Renditeniveau an anderen Standorten bei 4,50 % liegt. Mit der bisherigen Preiskorrektur um sieben bis acht Faktoren in der Spitze in den Top 7-Städten für Bestandsobjekte und vier bis fünf Faktoren in der Spitze an anderen Standorten befinden sich die Renditen wieder auf dem Niveau von vor etwa fünf Jahren.“

Produktseitig richtet sich die Nachfrage zunehmend auf Bestandsobjekte, während bei Forward Deals und Neubauprojekten im aktuellen Marktumfeld nur noch moderate Aktivität zu beobachten ist. So sind die Preisvorstellungen für Neubauprodukt, aufgrund der ESG-Konformität bei weiterhin



hohen Herstellungskosten, am höchsten. Die Rendite liegt hier bei 3,60 % in den A-Städten und 4,15 % an anderen Standorten.

Das Segment Mikrowohnen zeigt, neben Bestandsobjekten jungen Baualters, aktuell das positivste Sentiment auf Nachfrageseite. Dies wird insbesondere dadurch gestützt, dass die Auslastungsquoten in diesem Segment wieder steigen und die sinkenden Energiekosten hier mehr Planungs- und Cashflow-Sicherheit für Investoren und Betreiber implizieren. Die Spitzenrendite im Segment Mikrowohnen liegt aktuell bei 3,70 % in den Top 7-Städten.

„Das Wohnsegment dürfte seine Attraktivität trotz des herausfordernden Marktumfeldes behalten, insbesondere, da die Mieten weiter steigen und hier keine Trendwende absehbar ist. Die granularen und steigenden Cashflows, einhergehend mit dem Re-Pricing, machen das Segment Wohnen für Investoren weiter interessant. Die Gründe für weiter steigende Mieten sind der zu erwartende und sich bereits seit Monaten bei den Frühindikatoren abzeichnende Einbruch im Wohnungsneubau, die positive demographische Entwicklung, insbesondere in den Ballungszentren, und die insgesamt moderate und 2022 sogar leicht rückläufige Mietbelastungsquote von knapp 30 % bezogen auf die Nettokaltmieten. Darüber hinaus ist eine erhöhte Nachfrage ehemaliger potenzieller Wohnungskäufer, die durch das sprunghaft gestiegene Zinsniveau keinen Zugang mehr zum Käufermarkt haben, ein Treiber“, ergänzt **von Saucken**.

Das ungebremste Mietwachstum der letzten Jahre setzte sich aus den angeführten Gründen auch im 1. Quartal 2023 weiter fort, nachdem im vergangenen Jahr bereits ein Anstieg der Mieten von 4 % bis 5 % zu beobachten war. In den Top 7-Städten stiegen die Angebotsmieten im Bestandssegment zu Jahresbeginn 2023 mit +1,7 % moderat weiter, während die Dynamik im Neubausegment mit +3,5 % deutlich stärker war. Im Bestandssegment lagen die Mieten in allen Top7-Städten im 1. Quartal 2023 höher als im letzten Quartal des Vorjahres, wobei Berlin mit +4,2 % das größte Plus aufweist. Im Neubausegment zeigten sich die Mieten im bisherigen Jahresverlauf mit differenzierterer Dynamik beim Vergleich der einzelnen Städte als im Bestandssegment.

Treiber für die Mieten war das auffällig stark rückläufige Angebot an zur Miete angebotenen Wohnungen. Im Bestands- wie auch im Neubausegment lag die Anzahl der angebotenen



Mietwohnungen um -12 % unter dem Quartalsmittel der letzten 12 Monate. Dieser erhebliche Rückgang dürfte sich in den nächsten Monaten verfestigen und das Mietwachstum weiter befeuern, auch, da alle Frühindikatoren einen massiven Einbruch im Neubausegment andeuten. Für das Jahr 2023 erwarten wir einen Anstieg der Mieten wie im Vorjahr mit bis zu 5 %.

Emanuel Eckel, Director, Market Intelligence & Foresight, ergänzt: „Unser Ausblick ist trotz des schwachen Jahresauftakts im 1. Quartal für das Wohnsegment weiter grundsätzlich leicht positiv. Das Jahresergebnis wird wesentlich davon abhängen, wie sich die Verkaufs- und Portfoliobereinigungsprozesse von großen Bestandhaltern weiterentwickeln, die für dieses Jahr anstehen beziehungsweise deren Umsetzung für dieses Jahr bekanntgegeben wurde. Aus dem Bereich Forward Deals und bei Neubauprojekten dürfte im aktuellen Marktumfeld für den weiteren Jahresverlauf kein wesentlicher positiver Impuls zu erwarten sein und das Jahresergebnis daher von den Entwicklungen bei Transaktionen von Bestandsobjekten abhängen. Da die Zinsanstiege noch nicht beendet sind, erwarten wir weiter leicht steigenden Renditen in allen Teilsegmenten des Wohnens.“

Medienkontakt:

RUECKERCONSULT GmbH
Judith Vähjunker
T +49 221 29 29 56 314
M +49 151 276 165 61
colliers@rueckerconsult.de
www.rueckerconsult.de

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Die beiden Dienstleistungen Corporate Solutions und Workplace Advisory werden in der Einheit Occupier Services angeboten. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 18.000 Expert:innen in 65 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de