

WOHNMARKT

LIFE IS WHAT **WE** MAKE IT



REPORT 2023

WIE TICKT DER DEUTSCHE WOHNMARKT?

Die Besonderheiten innerhalb Europas sowie die wichtigsten Entwicklungen und Prognosen im Überblick.

DEUTSCHLAND

MEHR ALS EINE DEKADE LANG
BOOMTE DER DEUTSCHE
WOHNMARKT – JETZT
BREMSEN ZINSANSTIEG,
INFLATION UND GEOPOLITIK
DIE RALLYE. DENNOCH BLEIBT
ER EIN STABILER ANKER
IN EUROPA.

JAN-BASTIAN KNOD

Head of Residential Investment
Germany

Inhalt

Vorwort	05
Deutschlands Wohnmarkt innerhalb Europas	06
Deutschlands Demografie - Nachfrageseite	14
Deutschlands Wohnungsbau - Angebotsseite	24
ESG: Nachhaltiges Wohnen	30
Mietmarkt	36
Investmentmarkt	42
Fazit & Ausblick	48

LIFE IS WHAT WE MAKE IT

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

VORWORT

In den vergangenen Jahren war der deutsche Wohnungsmarkt vor allem durch Stabilität und einen steilen Aufwärtstrend geprägt. Selbst die Covid-19-Pandemie konnte die Wohnraumnachfrage nicht bremsen – weder auf Nutzer- noch auf Investorenmenseite. Mit einem Transaktionsvolumen von über 60 Milliarden Euro machte die Assetklasse Wohnen 2021 zum Rekordjahr.

Geopolitik und Ukraine-Krieg brachten 2022 die Wende: Der Zinsanstieg bremste Investoren und Projektentwickler in der Umsetzung von Projekten, Energiekrise und Inflation machten für Bewohner die Mietzahlungen zum Kraftakt. Ab der Jahresmitte stieg die Spitzenrendite und lag zum Jahresende bei rund 2,75 Prozent – Tendenz steigend. Und auch mit Blick auf die Zukunft herrscht Unsicherheit.

Dennoch bleibt der deutsche Wohnmarkt für Investoren aus dem In- und Ausland hoch attraktiv. So zeichnet er sich zum einen durch eine im europäischen Vergleich besonders geringe Wohneigentumsquote aus, mit einem Nachfrageüberhang am Mietmarkt. Zum anderen genießt Deutschland dank seiner Dezentralität mit landesweit vielen wirtschaftlich starken Ballungszentren eine exzellente Risikoverteilung.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich auch der Wohnraum selbst spürbar verändert in Deutschland. Während die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in den Metropolregionen jährlich sinkt, steigt sie deutschlandweit insgesamt an. Grund: Die alternde Bevölkerung sowie immer kleinere Haushaltsgrößen.

Nicht zuletzt spielen die Themen Nachhaltigkeit und ESG eine immer größere Rolle: Aufgrund schärferer Anforderungen durch die Artikel-8- und Artikel-9-Fonds fokussieren sich Investoren stärker auf zertifizierte Gebäude oder jene, die einen gewissen Nachhaltigkeitsstandard erfüllen – die Nachfrage nach solchen Gebäuden steigt somit immer weiter an.

In diesem Report verschaffen wir einen Überblick, was den deutschen Wohnmarkt innerhalb Europas besonders macht, welche demografischen, ökonomischen und politischen Entwicklungen ihn in den letzten zehn Jahren geprägt haben und welche Prognosen sich daraus ableiten lassen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.



Jan-Bastian Knod

Head of Residential Investment Germany

DEUTSCHLANDS WOHNMARKT INNERHALB EUROPAS

DER DEUTSCHE
WOHNMARKT IST
IMMER NOCH EUROPAS
SICHERER HAFEN.

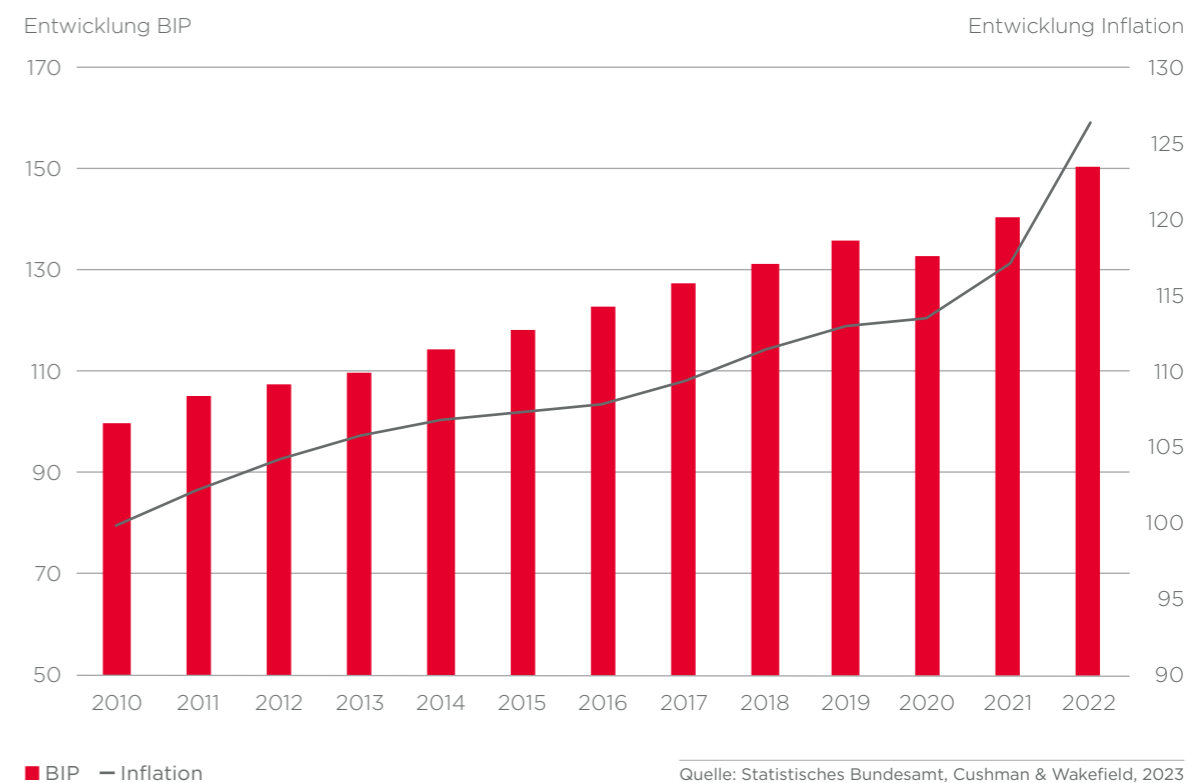
Deutschland kam mit vergleichsweise weniger starken wirtschaftlichen Einbrüchen durch die Krisen der letzten Jahre. Der deutsche Wohnmarkt sticht zudem durch eine niedrige Eigentumsquote sowie viele dezentral angesiedelte Ballungsräume hervor, was sich auch auf seine Resilienz auswirkt. Kleinere Haushaltsgrößen und wachsende Bevölkerungszahlen sorgen für konstante Nachfrage.

COVID-19 und geopolitische Entwicklungen treffen die Wirtschaft

Die Covid-19-Pandemie traf Mitte des ersten Halbjahres 2020 ganz Europa - und zog eine globale Wirtschaftskrise nach sich: Die Einschränkungen zur Unterbrechung von Infektionsketten sowie der Stabilisierung der Gesundheitsversorgung ließen die Bruttoinlandsprodukte in allem europäischen Ländern stark zurückgehen. Aufgrund der unterschiedlichen Maßnahmen und Krisenmanagements der Länder brach die Wirtschaftsleistung jedoch nicht überall gleich stark ein. So sank das deutsche Bruttoinlandsprodukt in 2020 um etwa 5,5 Prozent, womit Deutschland im europäischen Vergleich mit am besten abschnitt.

In 2022 kamen weitere Krisen hinzu, wie der Ukraine-Krieg mit Engpässen in der Energieversorgung, steigende Zinsen und eine hohe Inflation. Das bereits erwartete marginale Wirtschaftswachstum für das Jahr bestätigte sich damit. Angesichts dieser Ereignisse und ihrer möglichen Folgen ist die Unsicherheit groß und Prognosen nur schwer möglich.

Entwicklung des BIP in Deutschland



DEUTSCHLANDS WOHNMARKT IM EUROPÄISCHEN VERGLEICH

DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK

51% WOHN-EIGENTUMS-
QUOTE VS. 69% FÜR EUROPA

94 M² DURCHSCHNITTLICHE
WOHNUNGSGRÖSSE VS.
90 M² FÜR EUROPA

43,0 MIO. WOHNUNGEN
IN DEUTSCHLAND
IN 2022

WACHSENDER
WOHNUNGSBEDARF
IN STRUKTURSTARKEN
REGIONEN

18% ÜBERBELASTUNG
DURCH WOHNKOSTEN IN 2021

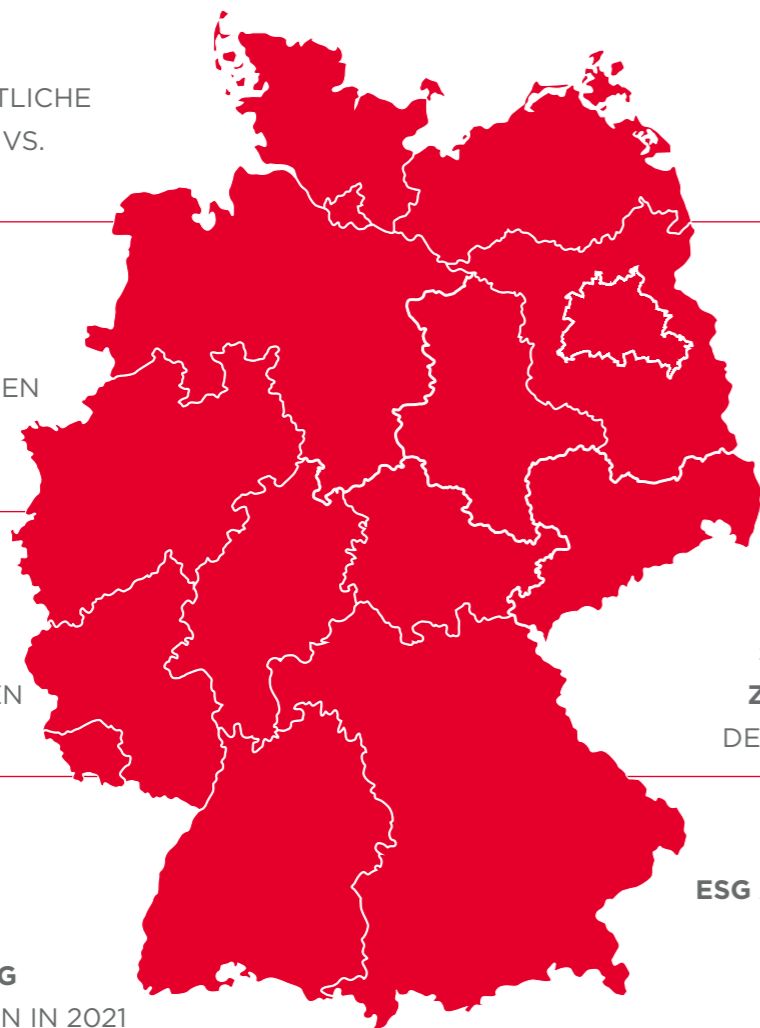
DEUTSCHLANDS BEVÖLKERUNG
VERTEILT SICH DEZENTRAL
IM GANZEN LAND

STÄDTEWACHSTUM
VS. LANDFLUCHT

1,94 PERSONEN
DURCHSCHNITTLICHE
HAUSHALTSGRÖSSE
VS. 2,2 FÜR EUROPA

STEIGENDE HAUSHALTS-
ZAHLEN DURCH WANDEL
DER HAUSHALTSSTRUKTUR

ESG ALS WERTSTEIGERNDER
FAKTOR - BESONDERS
IN ZEITEN STEIGENDER
ENERGIEPREISE



VERGLEICH EUROPA

28% DER HAUSHALTE IN EUROPA FÜHLEN SICH
DURCH WOHNKOSTEN FINANZIELL STARK BELASTET

DEUTSCHLANDS
RISIKOEINSCHÄTZUNG IST EINE DER
BESTEN IN EUROPA

VOR ALLEM WESTEUROPA ZEICHNET
SICH DURCH EINEN HOHEN
VERSTÄDTERUNGSGRAD AUS

DEUTSCHLANDS WOHN-EIGENTUMSQUOTE
IST DIE ZWEITNIEDRIGSTE EUROPAS

IN ITALIEN BETRAGEN DIE WOHNKOSTEN
LEDIGLICH 17% DES VERFÜGBAREN
EINKOMMENS

59% DER MENSCHEN IN UK LEBEN IN
STÄDTISCHEN ZENTREN



RISIKOEINSCHÄTZUNG, BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND HAUSHALTSSTRUKTUR

Deutschland – Europas sicherer Hafen

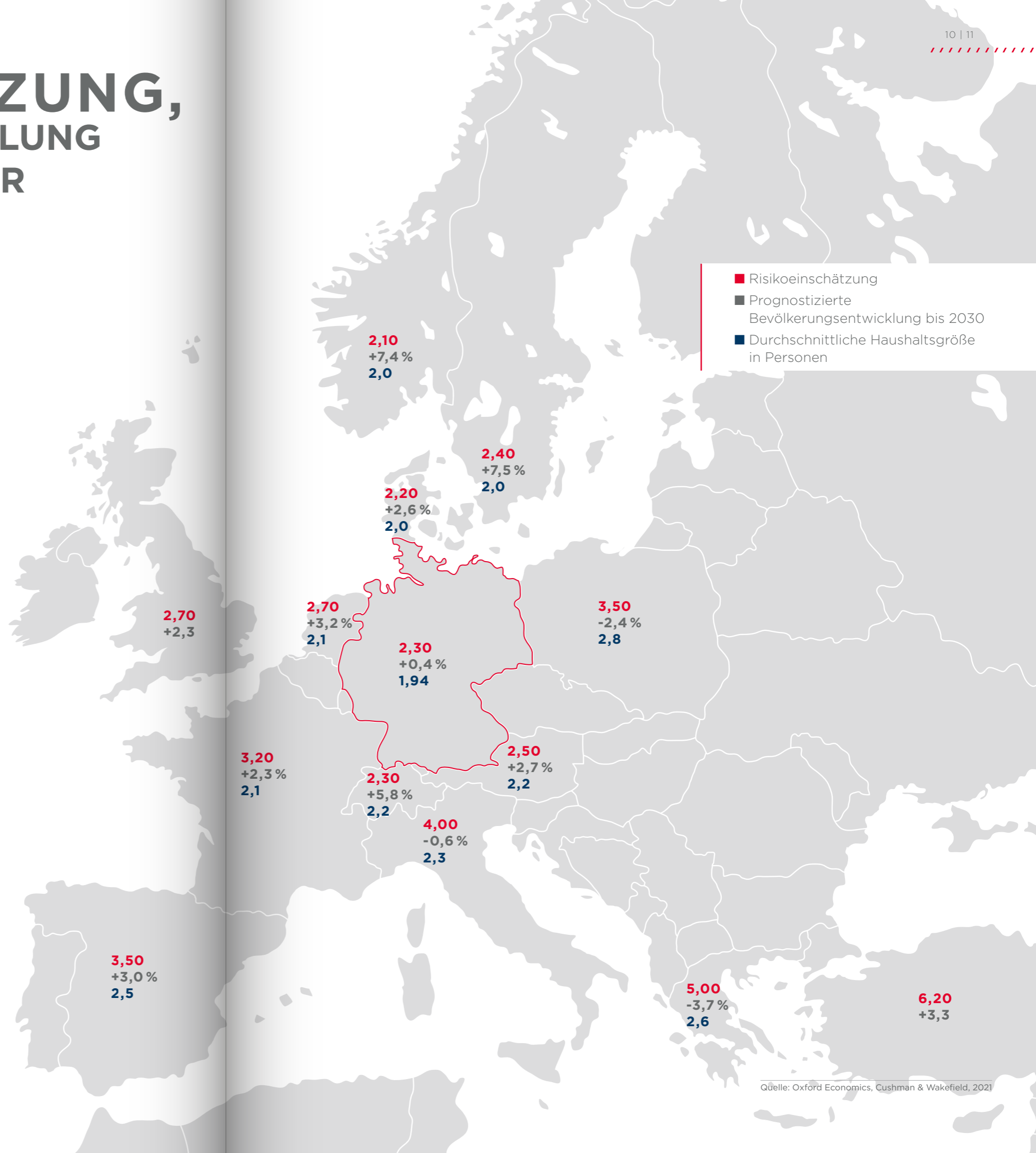
Die Risikoeinschätzung der Länder innerhalb Europas variiert deutlich. Deutschland erzielte wiederholt ein vergleichsweise sehr geringes Investitionsrisiko, dank seiner breit aufgestellten, zukunftsorientierten Wirtschaft und niedrigen Verschuldung. Auch die wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie fielen europaweit unterschiedlich aus, jedoch erholten sich die Länder in 2021 insgesamt schnell. In 2022 dominierten makroökonomische Einflüsse wie der Ukraine-Krieg, steigende Zinsen und eine hohe Inflation. Diese betrafen alle europäischen Länder stark – dennoch blieb Deutschland ein stabiler Anker für die anderen Staaten.

Europas Bevölkerung wächst

Für Gesamteuropa wird bis 2030 ein weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert. Schweden, Norwegen und die Schweiz wachsen am stärksten. Deutschland bleibt weiterhin stabil bei über 83 Millionen Menschen. Das natürliche Wachstum ist in vielen europäischen Ländern negativ, jedoch führt die zunehmende Migration aus anderen Ländern zu einem weiteren Bevölkerungsanstieg und somit zu einem Anstieg der Nachfrage.

Die Zahl der Haushalte nimmt europaweit zu

Auch die Anzahl der Privathaushalte wächst in ganz Europa. Diese Entwicklung ist auf die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen zurückzuführen, da die Generationen einer Familie zunehmend in getrennten Haushalten leben – was wiederum die Nachfrage steigen lässt. Deutschland sticht mit einer besonders kleinen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,94 Personen hervor, die Türkei liegt mit 3,3 Personen am anderen Ende der Skala.



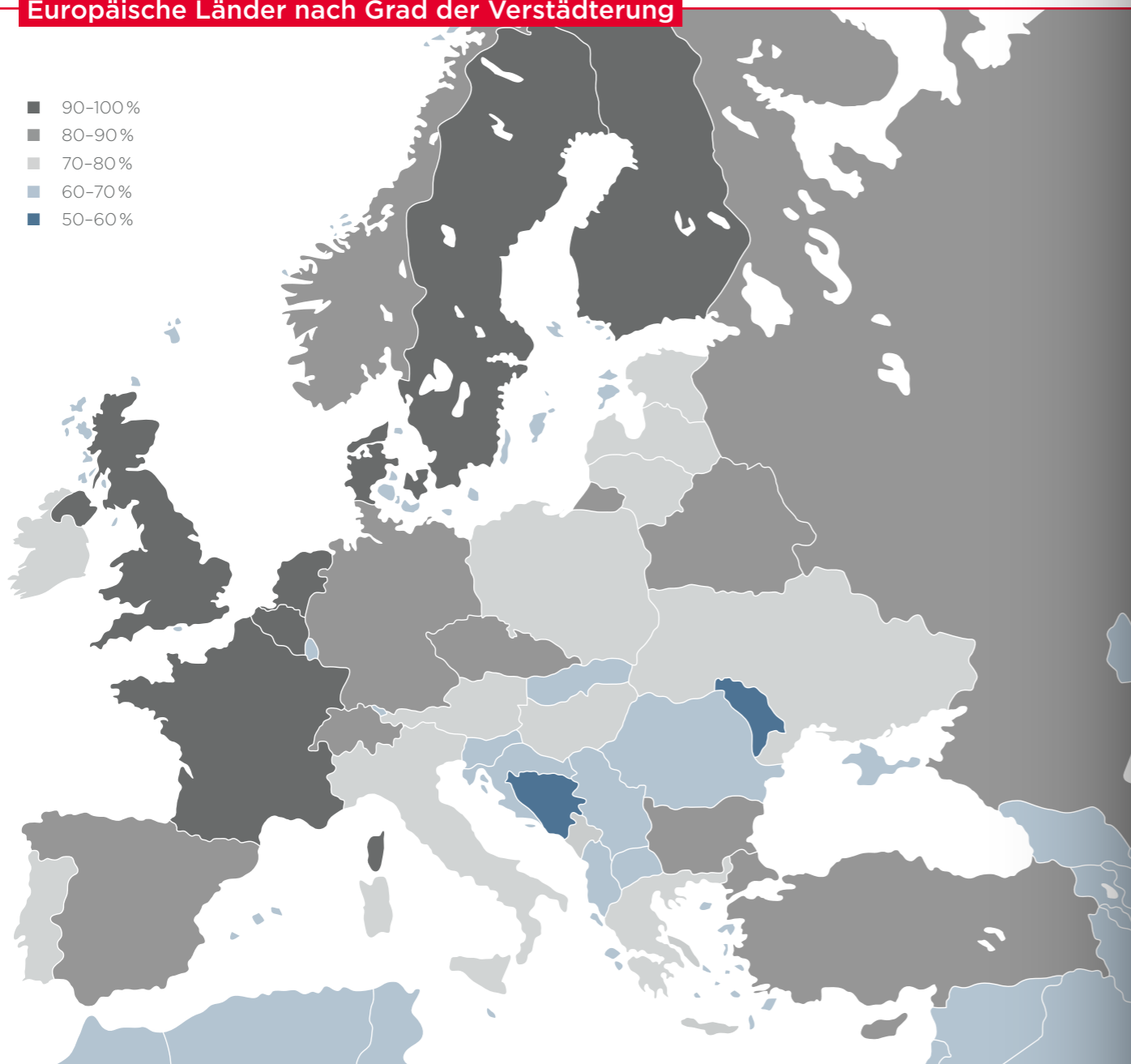
DER WOHNUNGSMARKT IN EUROPA

Deutschlands Einwohner verteilen sich dezentral im ganzen Land

Die meisten Menschen in Europa wohnen heute in Städten oder Vororten. Viele Länder haben ein Hauptzentrum, in dem ein großer Teil der Bevölkerung lebt. Deutschland zeichnet ein anderes Bild: Die Bevölkerung verteilt sich dezentral im Land und es leben mehr Menschen in Vororten von Großstädten als in den Städten selbst. Steigende Wohnkosten durch Wohnraumknappheit in den Großstädten und zunehmende Mobilität fördern diese dezentrale Struktur.

Europäische Länder nach Grad der Verstädterung

- 90-100 %
- 80-90 %
- 70-80 %
- 60-70 %
- 50-60 %



Die Wohnkosten der Länder variieren deutlich

In Europa lag der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen 2020 bei durchschnittlich 26 Prozent – diese beinhalten mieterseitig die Bruttokaltmiete und eigentümerseitig die Finanzierungskosten. Die Überbelastungsquote zeigt zudem an, wie viele Haushalte mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben. Im europaweiten Schnitt beträgt diese bei Mietern, die zur Marktmiete wohnen, rund 24 Prozent. Deutschland als größter europäischer Mietmarkt liegt mit 18 Prozent deutlich darunter.

Eine europaweite Haushaltsbefragung von Eurostat zur finanziellen Belastung durch Wohnkosten ergab 2019: **Etwa 28 Prozent der europäischen Haushalte fühlen sich durch Wohnkosten finanziell stark belastet. Skandinavien und Deutschland liegen mit sieben bis zwölf Prozent am unteren Ende, Polen und Griechenland mit über 50 Prozent an der Spitze.** Gründe waren in den vergangenen Jahren vor allem eine geringere Bautätigkeit, höhere Baukosten und Mieten sowie steigende Inflation und Energiepreise. Dies dürfte sich weiter fortsetzen, sodass eine Überbelastung künftig immer mehr Haushalte in Europa und Deutschland betreffen wird.

Wohnkosten und Überbelastung im europäischen Vergleich

Land	Anteil Wohnkosten am verfügbaren Einkommen	Haushalte mit starker finanzieller Belastung durch Wohnkosten	Anteil der Mieter, die zur Marktmiete wohnen	Überbelastungsquote
Italien	17 %	38 %	19 %	29 %
Spanien	17 %	47 %	16 %	37 %
Frankreich	18 %	23 %	20 %	18 %
Polen	18 %	54 %	4 %	27 %
Türkei	19 %	14 %	26 %	33 %
Schweden	22 %	8 %	36 %	20 %
Niederlande	23 %	9 %	30 %	27 %
Vereinigtes Königreich (2018)	25 %	17 %	30 %	38 %
Deutschland	26 %	12 %	41 %	18 %
Dänemark	27 %	7 %	39 %	31 %
Griechenland	39 %	53 %	20 %	83 %

Quelle: Eurostat, Cushman & Wakefield, 2021

Deutschland ist Europas größter Mietmarkt

Europaweit verfügt Deutschland über den größten Mietmarkt. Die Wohneigentumsquote liegt im europäischen Schnitt bei rund 69 Prozent, in Deutschland jedoch nur bei etwa 51 Prozent – lediglich die Schweiz hat mit 42 Prozent eine noch niedrigere Quote. Die geringe Bedeutung des Wohneigentums in Deutschland ist einerseits auf den sozialen Wohnungsbau nach dem zweiten Weltkrieg zurückzuführen, andererseits auf das Mietrecht und das damit verbundene Konzept der Vergleichsmieten. In anderen Ländern ist Wohneigentum zudem oft der größte und nahezu einzige werterhaltende Vermögensgegenstand.

Dennoch führt der wachsende Wunsch nach Mobilität in ganz Europa zu sinkenden Wohneigentumsquoten. Besonders in den Großstädten ist die Eigentumsquote europaweit niedrig. Dies hat mehrere Gründe: So bedeuten Wohnungskäufe in Großstädten für große Bevölkerungsteile erhebliche finanzielle Anstrengungen, zudem bevorzugen viele Menschen die Mobilität und örtliche Ungebundenheit, die das Wohnen zur Miete ermöglicht.

DEUTSCHLANDS DEMOGRAPHIE DIE NACHFRAGESEITE

**TROTZ KRISEN BESTEHT
IN DEUTSCHLAND EIN
NACHFRAGEÜBERHANG
NACH WOHNRAUM.**

Dieser ergibt sich einerseits aus Migration und Binnenwanderung, andererseits aus einer wachsenden Anzahl an Haushalten. Dabei sind die strukturstarke Großstädte besonders betroffen.

Dezentrales Deutschland: Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Deutschlands dezentrale Bevölkerungsstruktur zeigt sich sowohl in den großen Ballungsräumen der Metropolregionen als auch in Großstädten außerhalb der Ballungsräume, wie die Einwohnerdichte je Quadratkilometer belegt. Dies hat großen Einfluss auf den Wohnungsmarkt: So wachsen die Top-7-Städte stetig und lassen den Wohnraumbedarf weiter steigen, aber auch die Großstädte außerhalb der Metropolregionen sind hoch-

attraktiv und erhalten Zuwachs. Aufgrund der Wohnraumknappheit in den Top-7-Städten dehnen sich außerdem die Ballungsräume immer weiter aus.

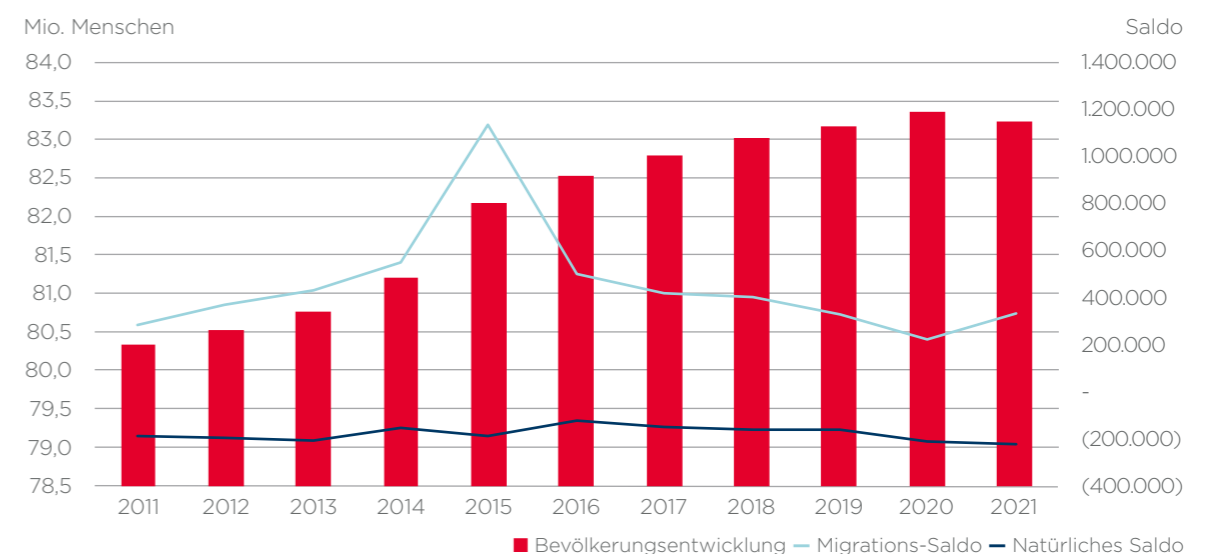
Deutschlands Dezentralität führt dazu, dass Bevölkerung und Haushalte unterschiedlich stark wachsen. Daraus ergeben sich auch verschiedene Prognosen zum Wohnungsbedarf - abhängig von Stadt, Land oder Region.

Migration führt zu Bevölkerungswachstum

Das Bevölkerungswachstum in Deutschland ist seit 2011 primär durch Migration getrieben. Besonders die hohen Flüchtlingszahlen um die Jahre 2014 bis 2016 führten zu einer starken Bevölkerungszunahme. Das natürliche Bevölkerungssaldo hingegen ist seit vielen Jahren negativ, mit weniger Geburten als Sterbefällen. Auch in

Zukunft wird das Bevölkerungswachstum im Wesentlichen von Migration geprägt sein. So ist 2021 ein leichter Bevölkerungsrückgang um 0,2 Prozent verzeichnet worden. Durch eine zunehmende Migration aus dem Ausland wird in den kommenden Jahren jedoch ein Bevölkerungswachstum erwartet.

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2011-2021



Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2023

GROSSSTÄDTE IM TREND

Migration und Binnenwanderung lassen Großstädte wachsen

Während die Bevölkerung deutschlandweit insgesamt zurückgeht, wächst sie in den Metropolregionen und Großstädten. Dafür gab es in der Vergangenheit zwei Haupttreiber: zum einen die stärkere Mobilität junger Bildungs- und Berufseinstiegswanderer und zum anderen die positive Zuwanderung aus dem Ausland.

Seit 2010 verzeichnete Deutschland ein dauerhaft positives Wanderungssaldo mit mehr Zu- als Fortzügen. Der Peak wurde 2015 mit einer Nettozuwanderung von über 1,1 Millionen Menschen registriert, die wesentlich durch Fluchtbewegungen bedingt war. Weitere wichtige Migrationsgründe sind die vergleichsweise guten Bildungs- und Arbeitsmarktchancen in Deutschland.

Neben der Migration treibt die Binnenwanderung das Wachstum der Metropolregionen. Insbesondere junge Bildungswanderer (18 bis 24 Jahre) und Berufseinsteiger (25 bis 29 Jahre) streben in die Top-7-Städte und kreisfreien Großstädte. Generell wandern die unter 30-Jährigen verstärkt von ländlichen und dünn besiedelten Kreisen in urbane Regionen - ebenfalls aufgrund des Bildungs- und Arbeitsplatzangebots der Großstädte.

Die älteren Ruhestandswanderer hingegen kehren den Trend um und ziehen ländlichere Regionen der Großstadt vor. Am wenigsten mobil sind Familien: Sie sind eher sesshaft und haben eine stärkere Wohnortbindung als die jüngeren und älteren Gruppen.

Zu- und Wegzüge je 100 Einwohner in Prozent

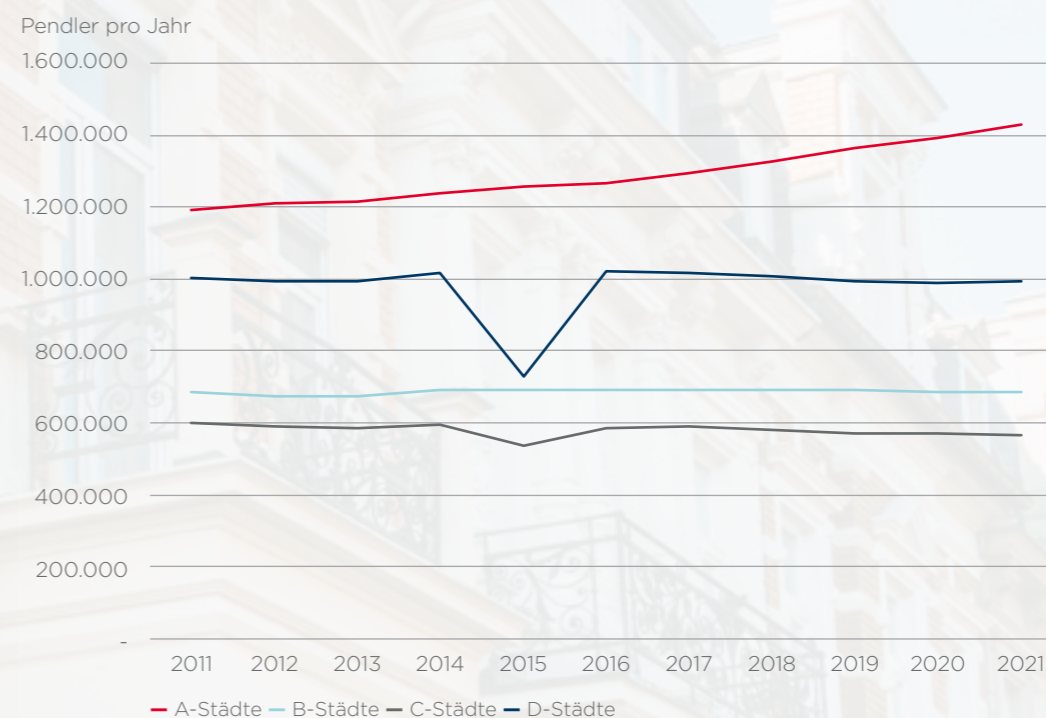
	Top-7-Städte	Alle kreisfreien Großstädte	Städtische Kreise	Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	Dünn besiedelte ländliche Kreise
Bildungswanderer	+4,23	+4,14	-1,46	-2,64	-2,79
Berufseinsteiger	+3,02	+0,50	-0,22	-0,43	-0,38
Familienwanderer	-1,43	-1,10	+0,42	+0,57	+0,57
Jüngere Ruhestandswanderer	-5,20	-0,30	-0,01	+0,18	+0,28
Ältere Ruhestandswanderer	-4,14	-0,21	+0,04	+0,12	+0,13

Quelle: BBSR, Cushman & Wakefield, 2023

Arbeitsplatzverschiebung führt zu verstärktem Pendeln

Immer mehr Menschen in Deutschland pendeln. Vor allem die Verschiebung der Arbeitsplätze hin zu den A-Städten trägt zu dieser Entwicklung bei. Auch durch die Covid-19-Pandemie wurden Städte im Speckgürtel der Metropolregionen weiter gestärkt, da Arbeitnehmer häufiger von zu Hause aus arbeiten und längere Arbeitswege auf sich nehmen.

Pendlerentwicklung in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2023



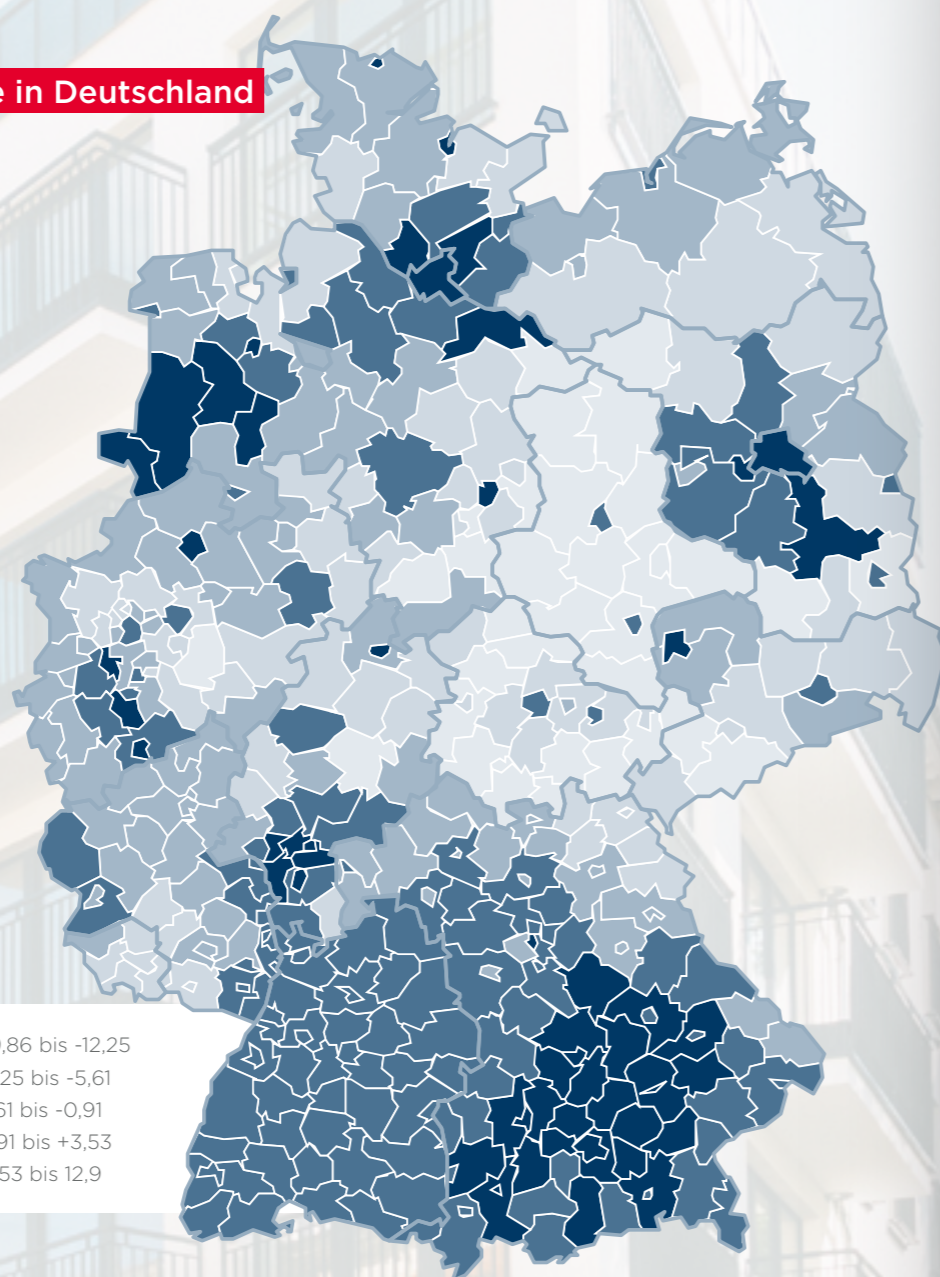
BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSTRUKTUR VERÄNDERN SICH

Strukturstarke Regionen verzeichnen positive Bevölkerungsprognosen

Die Bevölkerungsprognose bis 2035 zeigt deutliche Unterschiede zwischen strukturstarken und -schwachen Regionen. Während die Städte weiter wachsen, herrscht außerhalb die „Landflucht“ - das gilt insbesondere für die Top-7-Städte und die umliegenden Regionen. Auch zwischen West und Ost gibt es Unterschiede: So kämpfen vor allem die Bundesländer Thüringen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern mit sinkenden Bevölkerungszahlen.

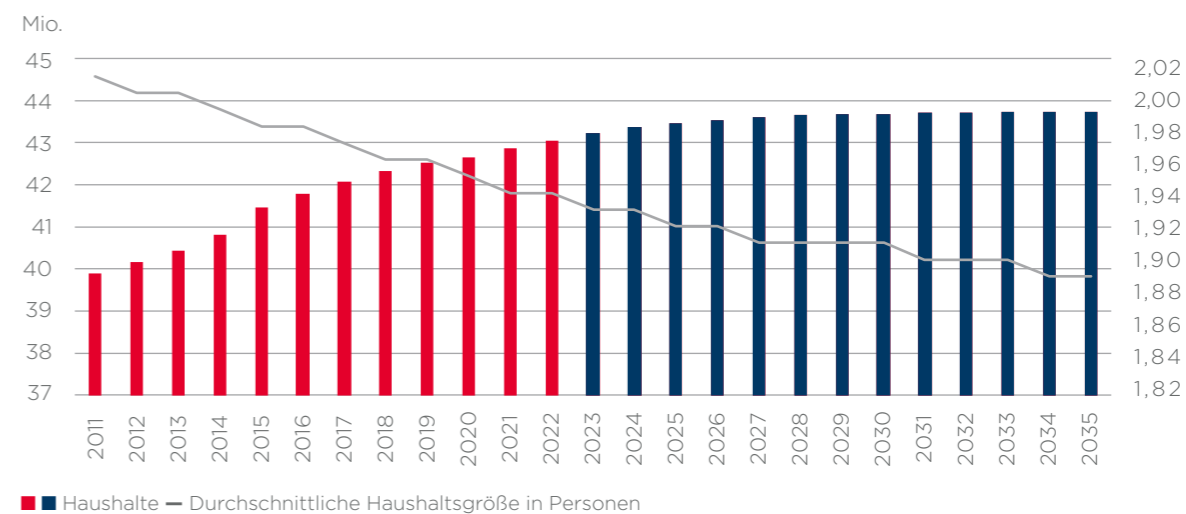
Bevölkerungsprognose in Deutschland

Bis 2035



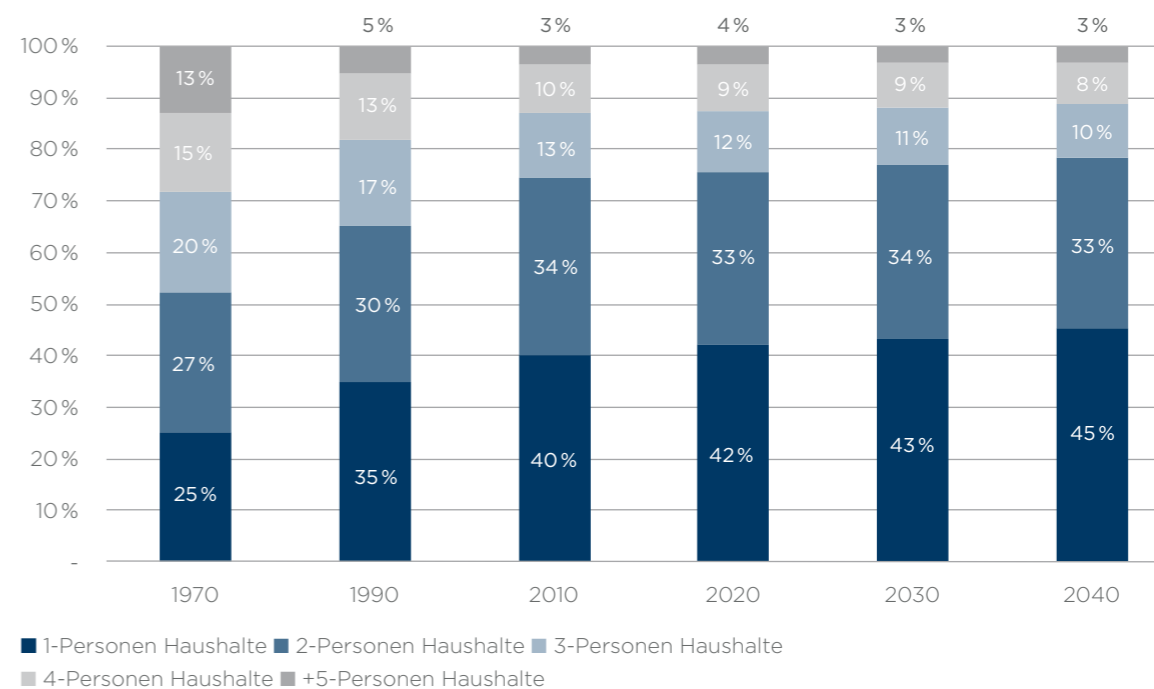
Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2023

Entwicklung und Prognose zu Anzahl und Durchschnittsgröße der Haushalte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2023

Entwicklung und Prognose nach Haushaltsgröße



Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2023

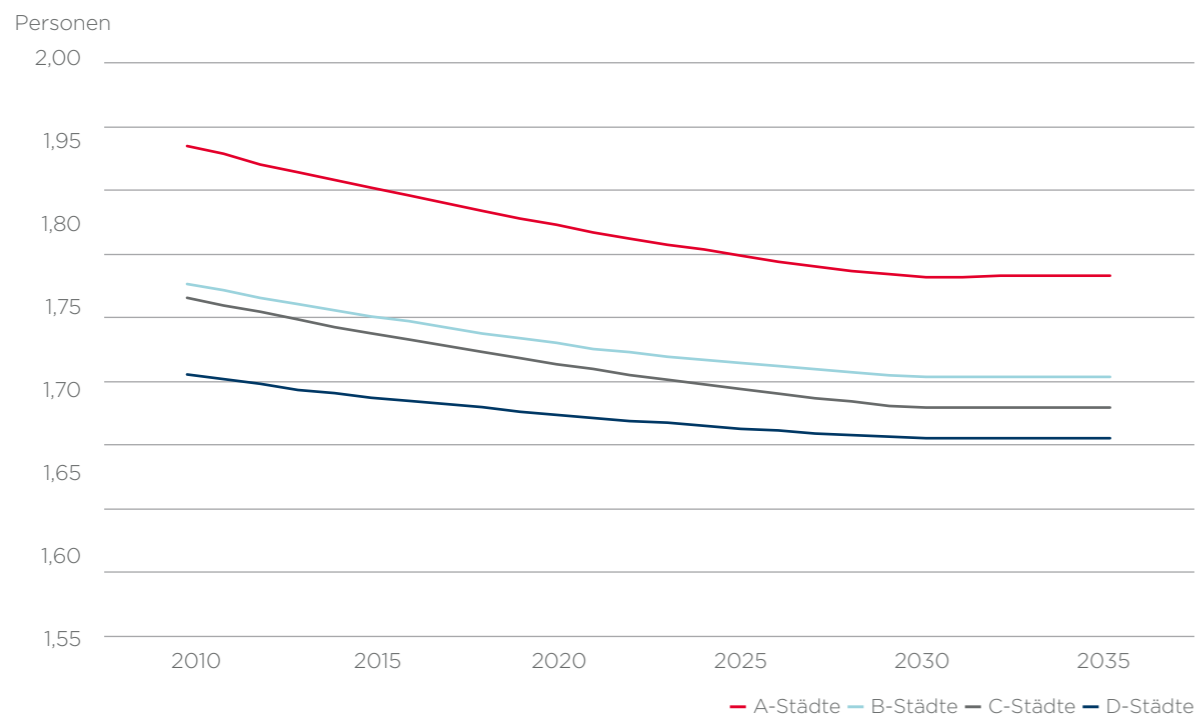
Die Haushalte verkleinern sich, die Anzahl nimmt zu

Die Anzahl der Haushalte in Deutschland wächst seit Jahren stark. Grund ist vor allem die sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße: In 2021 lag diese bei rund 1,94 Personen pro Haushalt, bis 2035 soll sie auf 1,89 zurückgehen. Damit wächst der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten, während Haushalte mit mehr Personen seltener werden.

Die Haushaltsgröße variiert auch nach Region: So sind Haushalte in A-Städten um fast 0,15 Personen kleiner als in D-Städten. Dennoch sinkt die durchschnittliche Größe auch in den B-, C- und D-Städten.

DEMOGRAFISCHER WANDEL BEEINFLUSST HAUSHALTSGRÖSSEN

Entwicklung und Prognose der durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Städtekatgorie (A- bis D-Städte)



Quelle: Bulwiengesa, Cushman & Wakefield, 2023



Altersverschiebung der Bevölkerung

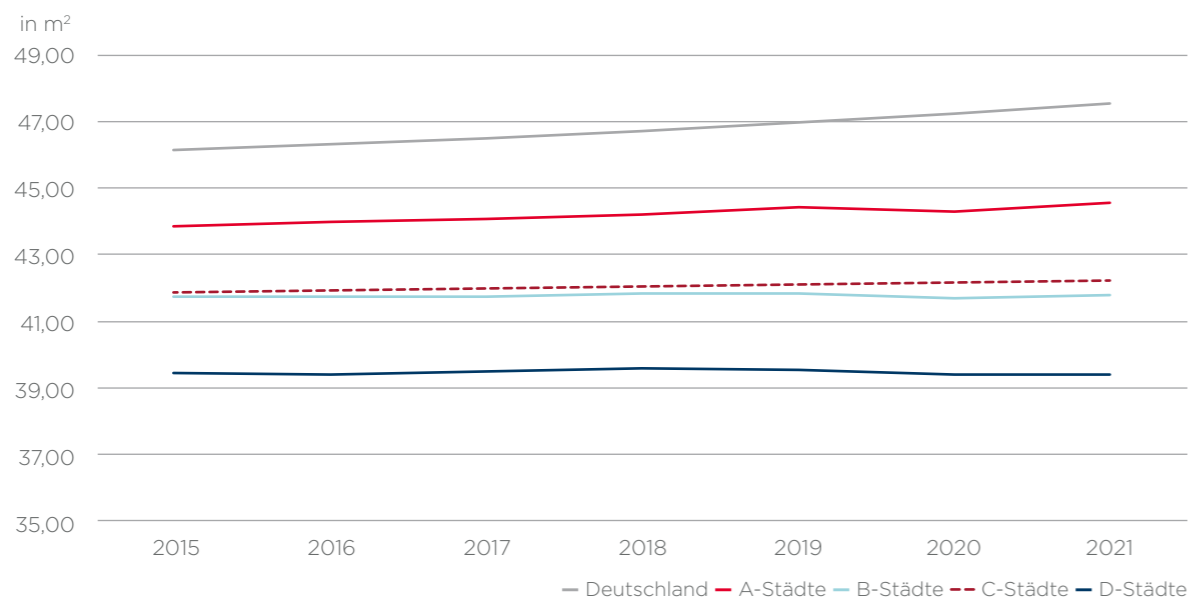
2021
2030

■ 0-20 Jahre ■ 20-65 Jahre ■ 65-79 Jahre ■ 80+ Jahre

Ein weiterer Grund für kleiner werdende Haushalte ist die alternde Bevölkerung: Machten in 2021 die 20- bis 65-Jährigen 58 Prozent der Gesamtbevölkerung aus, werden es 2030 voraussichtlich 5 Prozent weniger sein. Dafür wächst der Anteil der über 65-Jährigen, die vorwiegend in Ein- und Zwei-Personen-Haushalten leben. In Folge steigen der Wohnungsbedarf und gleichzeitig die Pro-Kopf-Wohnfläche.

DIE NACHFRAGE IN DEN A-STÄDTEN ÜBERSTEIGT DAS ANGEBOT

Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland nach Fläche und Städtekatgorie

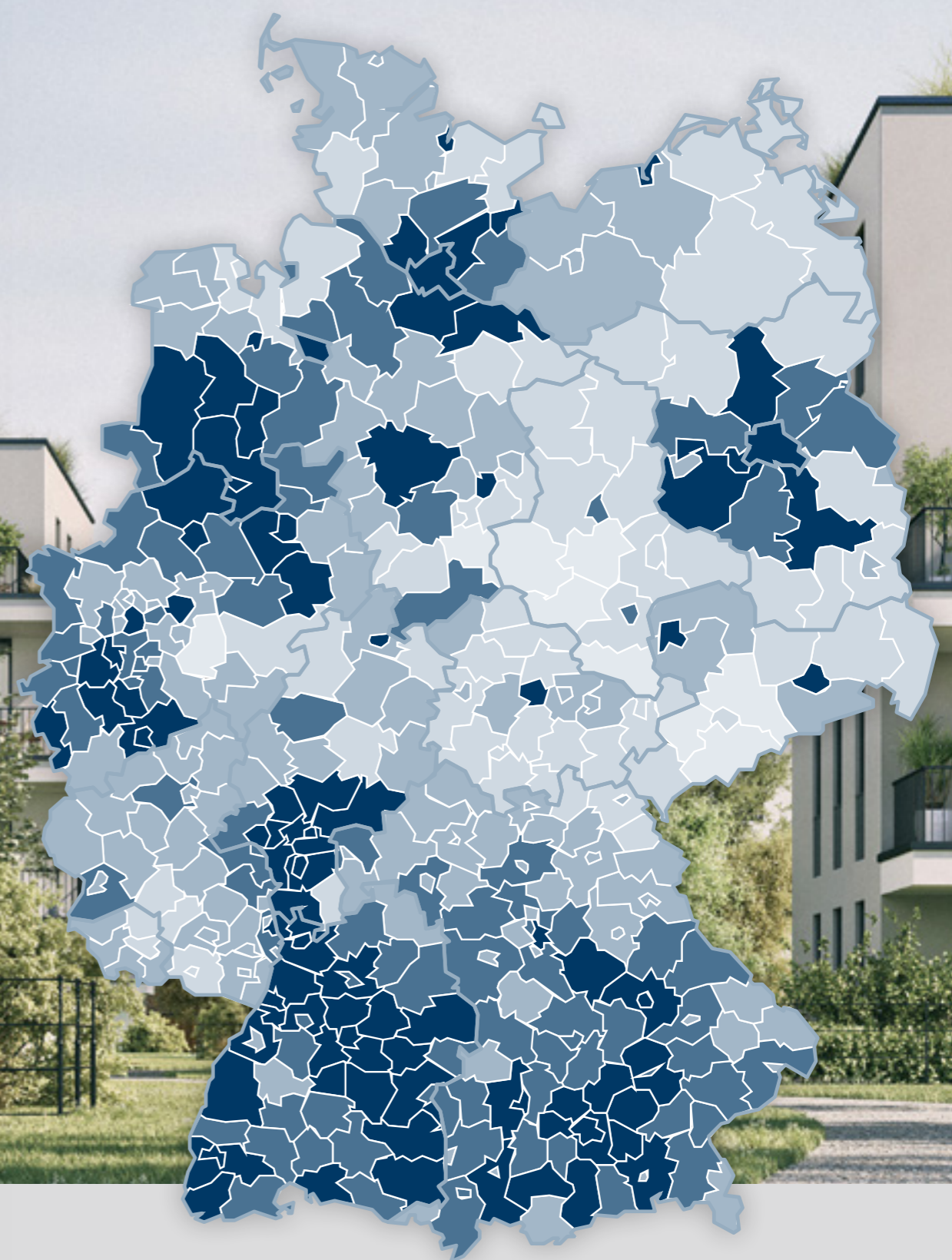


Quelle: Bulwiengesa, Cushman & Wakefield, 2023

Für Gesamtdeutschland liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bei 47,5 Quadratmetern. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen strukturstarke und -schwache Regionen: **So leben die Menschen in A-Städten in einer durchschnittlich rund fünf Quadratmeter kleineren Wohnung als in D-Städten.** Grund ist der Baulandmangel im städtischen Gebiet und der damit kleinere Anteil an Einfamilienhäusern mit größerer Gesamtfläche. Dennoch ist wieder ein leichtes Wachstum der Pro-Kopf-Wohnfläche festzustellen, vor allem in den B-, C- und D-Städten. Dies liegt einerseits an kleineren Haushaltsgrößen, zum anderen

erhält Wohnraum für Menschen eine immer größere Bedeutung. Dieser Trend hat sich durch die Covid-19-Pandemie weiter verstärkt.

Die Wohnraumnachfrage kann bereits heute nicht bedient werden. Neben dem Nachholbedarf, der sich aus dem aktuellen Wohnraummangel ergibt, zeigt der Blick in die Zahlen: Die kommenden Jahre bringen zusätzlichen Bedarf. Eine gegenläufige Entwicklung ist denkbar, sollte die Energiekrise länger anhalten – denn in Zeiten hoher Energiekosten sind eher kleinere Wohnungen gefragt, die weniger beheizt werden müssen.



Wohnungsbedarf bis 2041 p. a.

Legend for housing demand:
 -500 (lightest blue) | -500 bis 0 (light blue) | 0 bis 500 (medium blue) | 500 bis 1.000 (dark blue) | >1.000 (darkest blue)

DEUTSCHLANDS WOHNUNGSBAU ANGEBOTSSSEITE

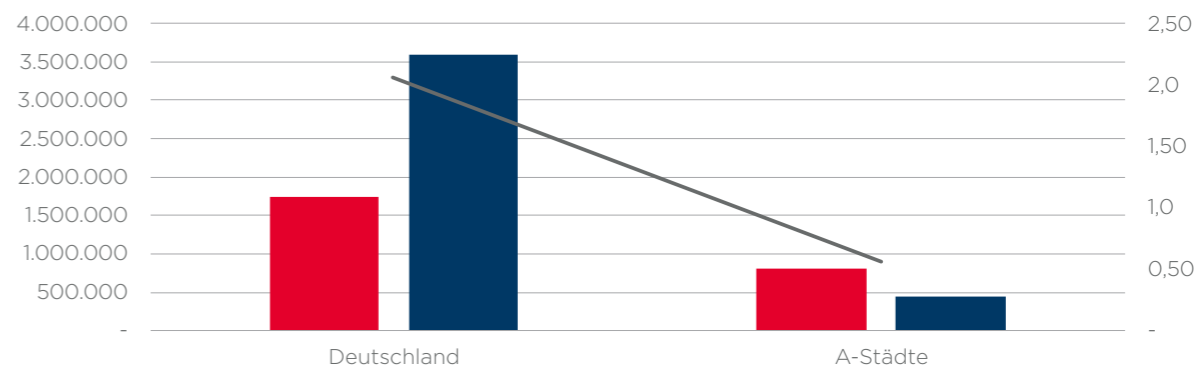
IN DEN TOP-7-STÄDTEN BESTEHT EIN STARKER BAUÜBERHANG.

Insgesamt steigt der Wohnungsbestand in Deutschland. Höhere Bau- und Verbraucherpreise verlangsamen jedoch die Fertigstellungen genehmigter Projekte. Um dem Wohnraummangel zu begegnen, geht der Trend weg von Einfamilienhäusern hin zu Mehrfamilienhäusern. Dennoch kann der Bedarf vielerorts nicht gedeckt werden.

Der Wohnungsbestand steigt – aber nicht überall schnell genug

Der Wohnungsbestand wächst deutschlandweit, jedoch nicht überall schnell genug. Was insgesamt nach einem guten Verhältnis aussieht, entwickelt sich in den A-Städten schon anders. Zwischen 2011 und 2021 ist die Einwohnerzahl in den Metropolen schneller gewachsen als Wohnungen gebaut wurden, sodass lediglich 50 Prozent des Wachstums durch zusätzliche Wohnungen gedeckt werden konnten.

Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung von 2011 bis 2021



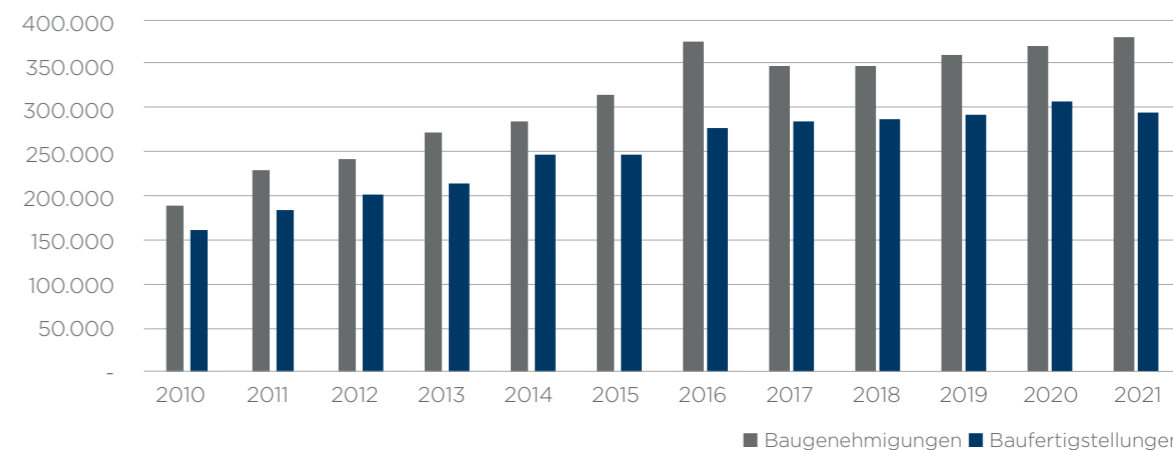
■ Entwicklung Einwohner ■ Entwicklung Wohnungsbestand — Zunahme Wohnung je Zunahme Einwohner

Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2023

Mehr Baugenehmigungen als Fertigstellungen

Seit 2010 wächst die Anzahl der genehmigten Bauanträge für Wohnungen, ebenso wie die der fertiggestellten Flächen. Allerdings besteht derzeit ein massiver Bauüberhang, der durch bauliche Verzögerung und gestiegene Baukosten befeuert wird. Die höhere Zahl an Genehmigungen und Fertigstellungen kann den Wohnraumbedarf damit auch weiterhin nicht decken, insbesondere in den Top-7-Städten

Entwicklung Baugenehmigungen und Fertigstellungen



■ Baugenehmigungen ■ Baufertigstellungen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2023

BAUGENEHMIGUNGEN UND BAUFERTIGSTELLUNGEN

Entwicklung in den Top-7-Städten

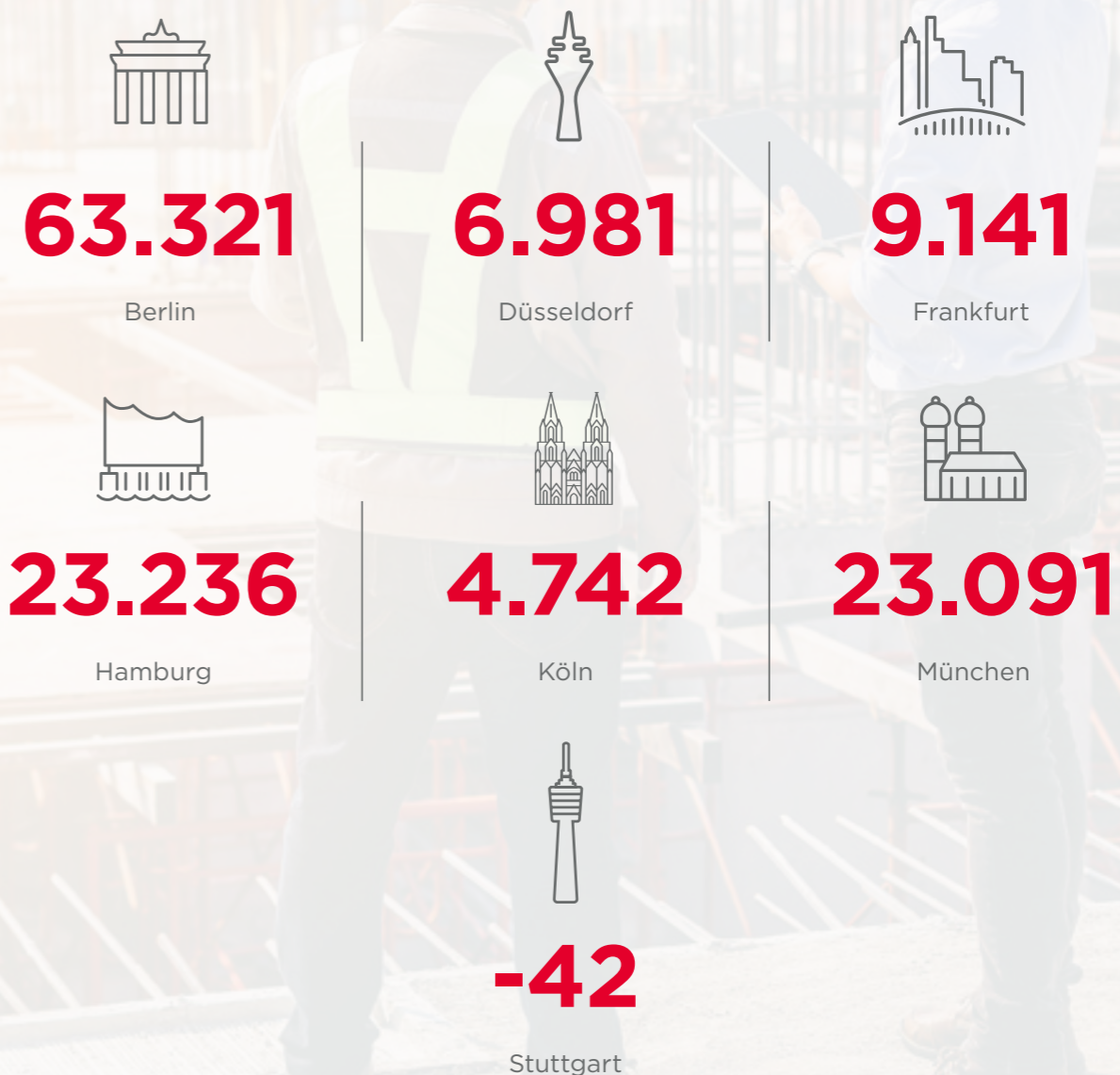
BAUGENEHMIGUNGEN	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	SUMME (2011-2021)
Berlin	5.527	7.571	9.873	16.098	17.814	21.076	21.472	20.739	19.499	17.849	17.005	157.518
Düsseldorf	608	1.557	1.969	2.443	1.122	3.232	2.875	2.488	3.742	2.560	1.938	22.596
Frankfurt (Main)	3.772	3.664	4.900	3.467	4.105	4.227	4.480	5.493	3.864	2.816	4.263	40.788
Hamburg	4.747	7.327	8.648	9.731	7.687	9.651	11.335	10.470	10.851	9.499	9.244	89.946
Köln	2.982	2.757	2.568	3.473	3.767	3.803	2.327	2.942	2.409	3.068	3.050	30.096
München	7.349	6.690	6.100	7.627	7.489	8.650	11.910	10.992	9.819	10.204	7.953	86.830
Stuttgart	1.515	1.316	1.409	1.340	1.677	2.010	1.198	1.840	1.637	1.214	1.514	15.156

BAUFERTIGSTELLUNGEN	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	SUMME (2011-2021)
Berlin	3.499	4.180	4.526	7.069	8.704	10.608	12.785	14.327	16.769	14.704	14.433	97.171
Düsseldorf	411	1.041	1.267	2.182	947	1.985	2.072	2.028	1.996	1.800	1.982	15.729
Frankfurt (Main)	1.905	2.144	2.768	3.556	4.076	3.472	4.047	3.244	3.941	3.371	3.292	32.524
Hamburg	3.307	3.309	5.952	6.086	7.665	7.050	6.828	9.700	9.079	10.640	6.966	69.616
Köln	2.377	2.968	2.992	3.435	2.908	3.095	2.055	3.402	2.030	1.801	2.248	27.063
München	5.570	4.777	6.791	6.204	5.678	6.729	7.767	8.502	6.663	7.364	7.055	66.045
Stuttgart	1.249	1.602	1.292	1.599	1.837	1.752	1.960	1.604	945	1.376	1.324	15.216

Quelle: Bulwiengesa, Cushman & Wakefield, 2023

Bauüberhang

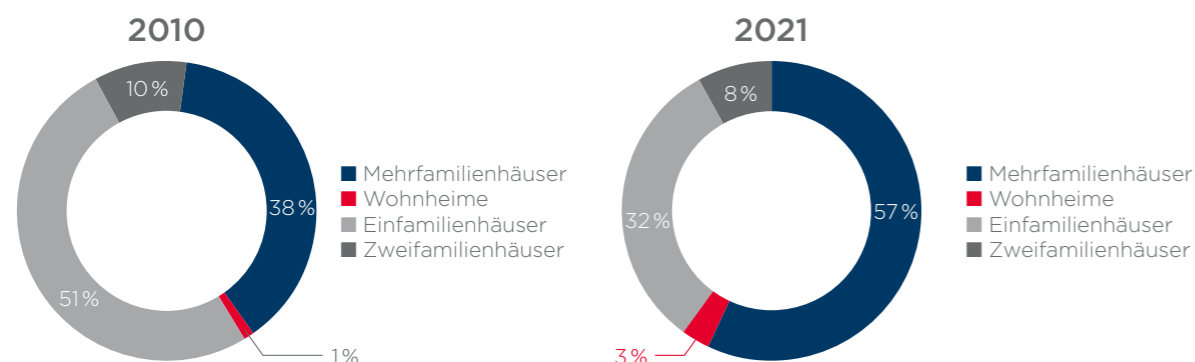
Der enorme Bauüberhang in den Top-7-Städten betrifft vor allem Berlin, Hamburg und München. Grund ist der starke Bevölkerungszuwachs sowie die große Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Lagen.



Differenz Baugenehmigungen und -fertigstellungen zwischen 2011 und 2021

DAS BAUEN WIRD TEURER

Baufertigstellungen nach Gebäudeart

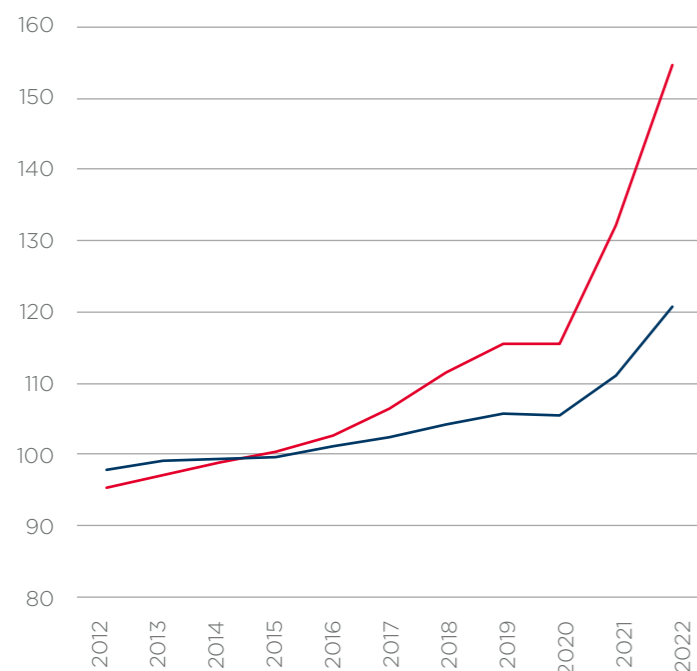


Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2023

Trend zum Mehrfamilienhaus

Weniger Einfamilienhäuser, mehr Mehrfamilienhäuser – diese Reaktion auf den Wohnraummangel zeigt sich derzeit deutschlandweit: Lag der Anteil fertiggestellter Einfamilienhäuser in 2010 bei 50 Prozent, sank er in 2021 auf gut 30 Prozent. Im Vergleich stieg der Anteil von Mehrfamilienhäusern um fast 20 Prozent. Mehrfamilienhäuser machten damit über die Hälfte aller fertiggestellten Wohngebäude aus.

Baupreis- und Verbraucherpreisindex (VPI)



Die Baukosten sind stark gestiegen

Baupreisindex und Verbraucherpreisindex stiegen bis 2015 an. Danach entkoppelten sich beide Werte: Der Baupreisindex ging rasant nach oben und stagnierte erst 2020. Entsprechend wirkten sich die hohen Baukosten auch auf die Miet- und Kaufpreise aus. Infolge der Covid-19-Pandemie entkoppelte sich der Baupreisindex jedoch weiter und stieg bis 2022 wieder stark an.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2023



Die Regionalfaktoren des Baupreisindex zeigen: **Besonders Großstädte sind von hohen Baukosten betroffen.**

Regionalfaktor in Deutschland und ausgewählten Städten



Quelle: BKI, Cushman & Wakefield, 2023

ESG: NACHHALTIGES WOHNEN

DIE RELEVANZ VON
NACHHALTIGKEIT BEI
IMMOBILIENINVESTITIONEN
STEIGT MASSIV.

Die Immobilienbranche zählt zu den größten Klimatreibern. Verschärfte EU-Verordnungen, gestiegene Energiepreise sowie die Wiederaufnahme der KfW-Förderprogramme setzen starke Anreize für Sanierungen und energieeffiziente Neubauten.

Ressourcenschlucker Immobilien

Nachhaltige und umweltfreundliche Lösungen erhalten zunehmende Bedeutung in der Immobilienbranche, die rund 40 Prozent des Energieverbrauchs und rund 36 Prozent der CO₂-Emissionen in der EU verursacht. Öffentlichkeit und Politik fordern deshalb konkrete Maßnahmen.

GEBÄUDE SCHLAGEN ZU BUCHE MIT:



1/6

des gesamten
Frischwasserverbrauchs



2/5

des Verbrauchs aller
Rohmaterialien



1/4

der gesamten
Holzrodung



40 %

des weltweiten Energiever-
brauchs durch die Bauindustrie



36 %

der EU-weiten CO₂-Emissionen
durch die Bauindustrie

ESG

AUF DER EU-AGENDA

EU-Aktionsplan treibt nachhaltige Investitionen voran

Lange Zeit dienten ESG-Maßnahmen (englische Abkürzung für ökologisch, sozial, ethisch) primär PR-Zwecken. In den vergangenen Jahren legte die Dynamik rund um nachhaltige Investitionen jedoch enorm zu. Seit Veröffentlichung des EU-Aktionsplans „Financing Sustainable Growth“ steigt die ESG-Relevanz im Risikomanagement von Immobilienunternehmen stetig.

Als Teil des Aktionsplans wurden zwei EU-Regulationen eingeführt, die Kapitalströme in nachhaltige Investitionen lenken sollen: Die „Sustainable Finance Disclosure Regulation“ (SFDR) und „Taxonomie-Verordnung 2020/852“ fordern die Offenlegung und Klassifizierung von Nachhaltigkeitsaspekten, sodass neben künftigen Renditeerwartungen auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt werden. Dies führt zum einen dazu, dass Immobilien auf dem Wohnungsmarkt nicht nur umweltfreundlicher, sondern auch moderner und effizienter werden. Zum anderen kann eine effektive ESG-Strategie Portfoliorisiken reduzieren, was sich wiederum in nachhaltigem Mietwachstum und geringen Leerständen auszahlt.

Die Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken müssen sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei zukünftigen Immobilieninvestitionen berücksichtigt werden. Fonds- und Asset-Manager werden folglich immer näher mit den operativen Teilnehmern entlang der Wertschöpfungskette zusammenarbeiten müssen, um den Herausforderungen der Quantifizierung von Nachhaltigkeit sowie den Offenlegungsverpflichtungen zu begegnen. Gleichzeitig fehlt bislang ein einheitliches EU-Klassifikationssystem für ESG-Investment-Kriterien. Daher wird der Markt noch immer überwiegend von Non-ESG-Fonds dominiert, obwohl auf Anlegerseite das Interesse an nachhaltigen Produkten stetig zunimmt.



PREISANSTIEGE UND FÖRDERUNGEN ALS PUSH FÜR ENERGIEEFFIZIENZ

Der Energiepreisanstieg führt zu höheren Herstellungs- und Heizkosten – und forciert Sanierungen sowie effizienten Neubau

Als Beispiel für die weltweiten Energiekostenanstiege dient die Gaspreisentwicklung. In 2022 sind die Gaspreise auf dem Weltmarkt aufgrund geopolitischer Ereignisse wie dem Ukraine-Krieg und der starken Erdgaskontrolle durch Russland in die Höhe geschossen – mit Folgen sowohl für den Weltmarkt als auch für Privathaushalte.

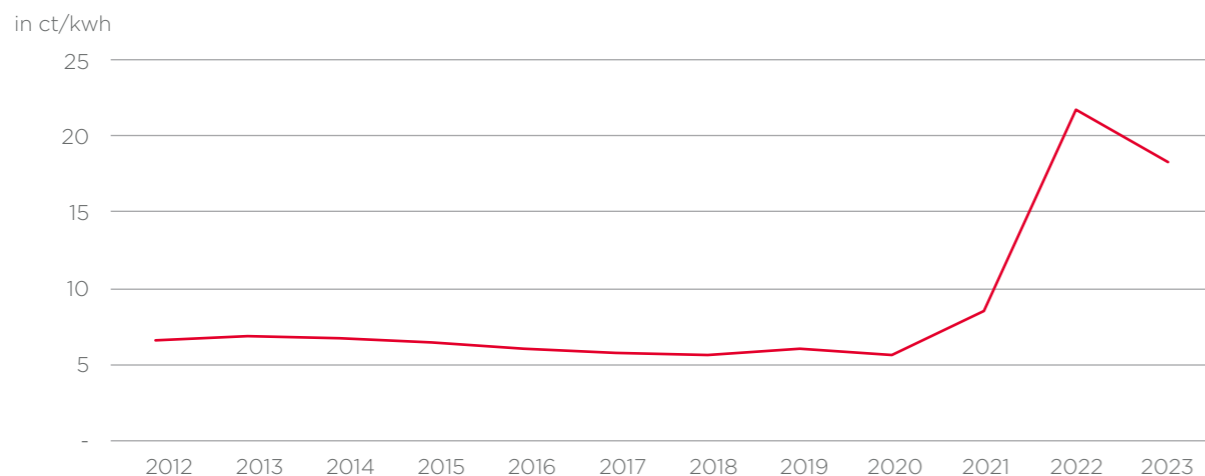
So haben sich die Kosten für viele Herstellungsprozesse stark erhöht, was neben den bestehenden Lieferengpässen die Baumaterialbeschaffung weiter erschwert und Neubauvorhaben ausbremst. Für Haushalte kommt zum hohen Mietniveau der vergangenen Jahre eine weitere Belastung hinzu: Die hohen Energiepreise lassen in Gebäuden mit Gasheizung auch die Nebenkosten stark ansteigen.

Zur Entlastung der Bürger hat die Regierung Maßnahmen ergriffen und die Mehrwertsteuer auf Gas von 19 auf 7 Prozent gesenkt. Zudem soll eine Gaspreisbremse die Heizkosten verringern: Für das Jahr 2023 werden 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs auf einen maximalen Preis von 12 Cent je Kilowattstunde gedeckelt und der Rest zum regulären Tarif abgerechnet.

Seit wenigen Monaten stabilisieren sich die Gaspreise wieder etwas. Der Erwerb über andere Anbieter als Russland macht sich bezahlt – zudem wurden durch den Bau der Flüssiggasterminals zusätzliche Beschaffungsmöglichkeiten erschlossen. Dennoch wird das Niveau spürbar höher bleiben und damit weiterhin ein Thema für Mieter, Eigentümer und Investoren.

Durch das gemeinsame große Interesse an einem möglichst niedrigen Energieverbrauch gewinnen effizientes Bauen sowie die Sanierung von Bestandsgebäuden massiv an Bedeutung.

Energiepreisentwicklung



Quelle: Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2023

Anreiz KfW-Förderung – ein Überblick

Die Wiederaufnahme der KfW-Förderprogramme für den Bau energieeffizienter Häuser und Wohnungen ist für den Markt essenziell, um solche Bauten systematisch zu fördern und das Ziel der Reduzierung von CO₂-Emissionen weiter zu verfolgen.

Mit dem Wohngebäude-Kredit 261 bietet die KfW bis zu 120.000 Euro Darlehen je Wohneinheit mit Standard „KfW-Effizienzhaus 40“. Dabei sind bis zu 5 Prozent Tilgungszuschuss möglich, also maximal 6.000 Euro je Wohneinheit.

Großen Wert legt die KfW auch auf Bestandssanierungen: Wird durch eine Sanierung der Standard „KfW-Effizienzhaus 85“ oder besser erreicht, sind ebenfalls 120.000 Euro je Wohneinheit möglich und bei zusätzlicher Erneuerbare-Energien-Klasse bis zu 150.000 Euro. Der maximale Tilgungszuschuss beträgt bis zu 37.500 Euro je Wohneinheit.

Zusätzliche zehn Prozent Tilgungszuschuss gibt es für Sanierungen sogenannter Worst Performing Buildings (WPB), die hinsichtlich

ihres energetischen Sanierungszustands 25 Prozent schlechtesten Gebäude in Deutschland. 15 Prozent Extra-Tilgungszuschuss sind zudem für serielle Sanierungen mit vorgefertigten Elementen – beispielsweise für Fassade oder Dach – möglich. Auch Baubegleitungen werden gefördert.

Ab dem 1. März 2023 startet zudem die neue Förderung „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ (Kredit 297, 298), die bis zu 150.000 Euro für Neubauten und Erstkäufe je Wohneinheit vorsieht. Förderfähig sind Gebäude mit Standard „KfW-Effizienzhaus 40“, „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus“ oder „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Premium“ sowie Beheizung ohne Öl, Gas oder Biomasse.



Kredite und Zinssätze für den KfW-Kredit 261 zum Stichtag 24.03.2023

Annuitätendarlehen

In den ersten Jahren fallen nur Zinsen an (tilgungsfreie Anlaufzeit), anschließend gleichbleibend hohe Annuitäten.

LAUFZEIT	Zinsbindung	Tilgungsfreie Anlaufzeit	Sollzinsen pro Jahr (effektiver Jahreszins)
4-10 Jahre	10 Jahre	1-2 Jahre	0,01% (0,01%)
11-20 Jahre	10 Jahre	1-3 Jahre	0,87% (0,87%)
21-30 Jahre	10 Jahre	1-5 Jahre	1,13% (1,13%)

Endfälliges Darlehen

Während der gesamten Laufzeit werden nur die Zinsen gezahlt. Die Kreditrückzahlung erfolgt am Ende der Laufzeit in einer Summe.

LAUFZEIT UND ZINSBINDUNG	Sollzins pro Jahr (effektiver Jahreszins)
4-10 Jahre	1,23% (1,01%)

Quelle: KfW, 2023

MIETMARKT WOHNEN

//////

**BESONDERS IN DEN
METROPOLREGIONEN IST
DIE LAGE ANGESPANNT.**

//////

Wohnungsknappheit, steigende Nachfrage und begrenzte Neubau-
möglichkeiten treiben die Mietpreise in den Top-7-Städten nach oben und
belasten Bewohner – gesetzliche Regularien sollen dem entgegenwirken.

MASSIVER MIETPREISANSTIEG IN DEN TOP-7-STÄDTEN

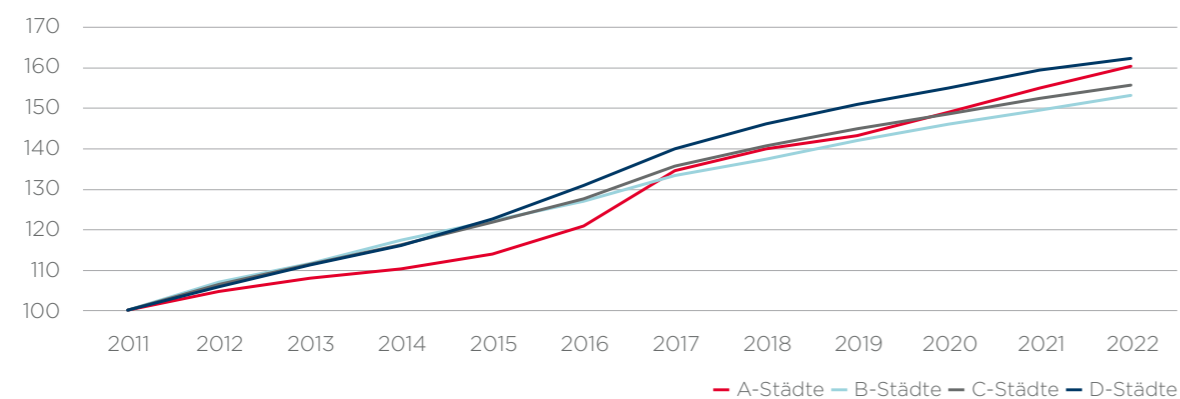
Deutschlands Mietniveau nach Städteclustern

Das Mietniveau in Deutschland variiert regional und ist in den Top-7-Städten am höchsten. Unabhängig von Mietniveau oder Gebäudealter sind die Durchschnittsmieten gestiegen – am stärksten in den Top-7-Städten und ihren Ballungsräumen, gefolgt von den C- und D-Städten. Seit 2011 sind die Mieten in der Spitze zwischen 49 und 69 Prozent gestiegen.

Aufgrund des mangelnden Angebots gewinnt die Wohnungsnachfrage gerade in den Metropolregionen an Dringlichkeit. Neubau ist innerstädtisch nur begrenzt möglich und verlagert sich daher vermehrt in die Speckgürtel der Großstädte. Planungsrechtliche Änderungen wirken sich ebenfalls auf Neubauten und Mietpreisentwicklung am Wohnungsmarkt aus.

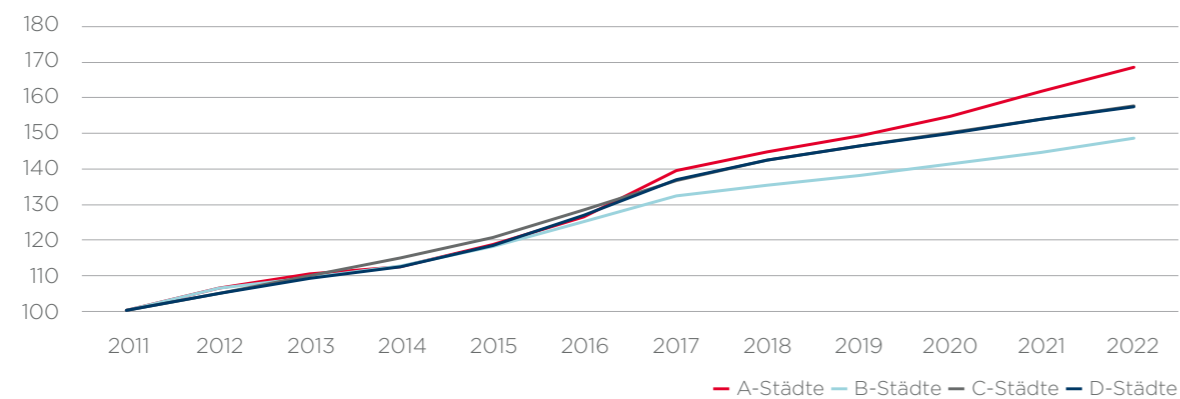
Entwicklung der Spitzenmieten in den A- bis D-Städten

Neubau



Quelle: Bulwiengesa, Cushman & Wakefield, 2023

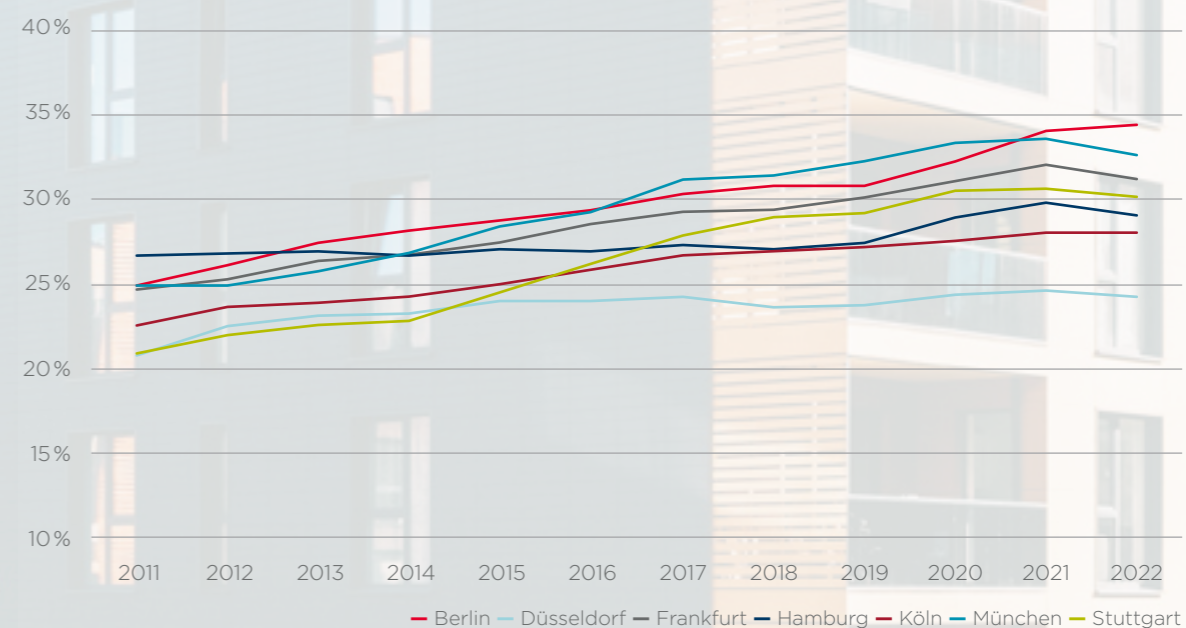
Bestand



Quelle: Bulwiengesa, Cushman & Wakefield, 2023

Entwicklung der Kaltmiete als Anteil des Haushaltsnettoeinkommens in den Top-7-Städten

Zwischen 25 und 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens wurden in den Top-7-Städten in 2022 durchschnittlich für die Kaltmiete aufgewendet – 2010 waren es noch zwischen 20 und 25 Prozent. Mit Ausnahme von Düsseldorf ist das Mietniveau in den Top-7-Städten im gesamtdeutschen Vergleich deutlich höher als im Bundesdurchschnitt. Dieser lag 2022 bei 27 Prozent.



Quelle: Bulwiengesa, Cushman & Wakefield, 2023



REGULARIEN SOLLEN MIETER ENTLASTEN

Der Mietmarkt in Deutschland wird von verschiedenen Regularien bestimmt, die dem Mieterschutz dienen und unverhältnismäßigen Mietsteigerungen entgegensteuern.

Kappungsgrenze

Für bestehende Mietverhältnisse gilt die sogenannte Kappungsgrenze, die Mieterhöhungen auf maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren beschränkt. In

ausgewiesenen Gebieten mit Wohnungsmangel sind lediglich maximal 15 Prozent innerhalb des gleichen Zeitraums erlaubt.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse dient der Begrenzung bei Wiedervermietungen und wurde seit ihrer Einführung 2015 kontinuierlich angepasst. Die Bundesländer benennen dabei die Kommunen, in denen der Wohnungsmarkt als angespannt gilt. Bei Wiedervermietung darf die Miete hier maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese errechnet sich nach dem einfachen oder qualifizierten Mietpiegel der letzten sechs Jahre.

Liegt die vereinbarte Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, müssen Vermieter die Miete des Vormieters offenlegen. Hierdurch soll das

Rügen unzulässig hoher Mieten vereinfacht werden und Mieter ihr Recht auf Rückzahlung der in den letzten zweieinhalb Jahre zu viel gezahlten Miete in Anspruch nehmen können.

Von der Mietpreisbremse ausgenommen sind Erstvermietungen nach umfassender Modernisierung, sofern die Sanierungskosten mindestens ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen. Außerdem ausgeschlossen sind Mietverträge, die vor der Mietpreisbremse vereinbart wurden, Neubauten mit Erstvermietungsdatum nach dem 01.10.2014 sowie möblierte Wohnungen.

Mietendeckel

Der inzwischen unwirksame Mietendeckel – offiziell „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (MietenWoG Bln) – sollte Vorschriften zur Mietbegrenzung neu regeln und hatte maßgeblichen Einfluss auf den Berliner Wohnungsmarkt.

So wurde ein **Miet(höhen)stopp** zum Stichtag 18.06.2019 festgelegt. Zudem wurden anhand von Baujahr und Ausstattung der Wohnobjekte **Mietobergrenzen** zwischen 3,92 und 9,80 Euro je Quadratmeter definiert, mit Zuschlägen für moderne Ausstattung und Wohnungen in Gebäuden mit

nicht mehr als zwei Wohnungen. Ebenfalls wurde die **Modernisierungsumlage** auf einen Euro pro Quadratmeter begrenzt. Im November 2020 folgte außerdem die **Mietpreisabsenkung (Kappung)** für „überhöhte Mieten im Bestand“ für Mieten, die 20 Prozent über der Mietobergrenze lagen.

Mit Beschluss vom 25. März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht das Berliner Gesetz aufgrund fehlender Gesetzgebungskompetenz des Landes als nichtig.



INVESTMENTMARKT WOHNEN

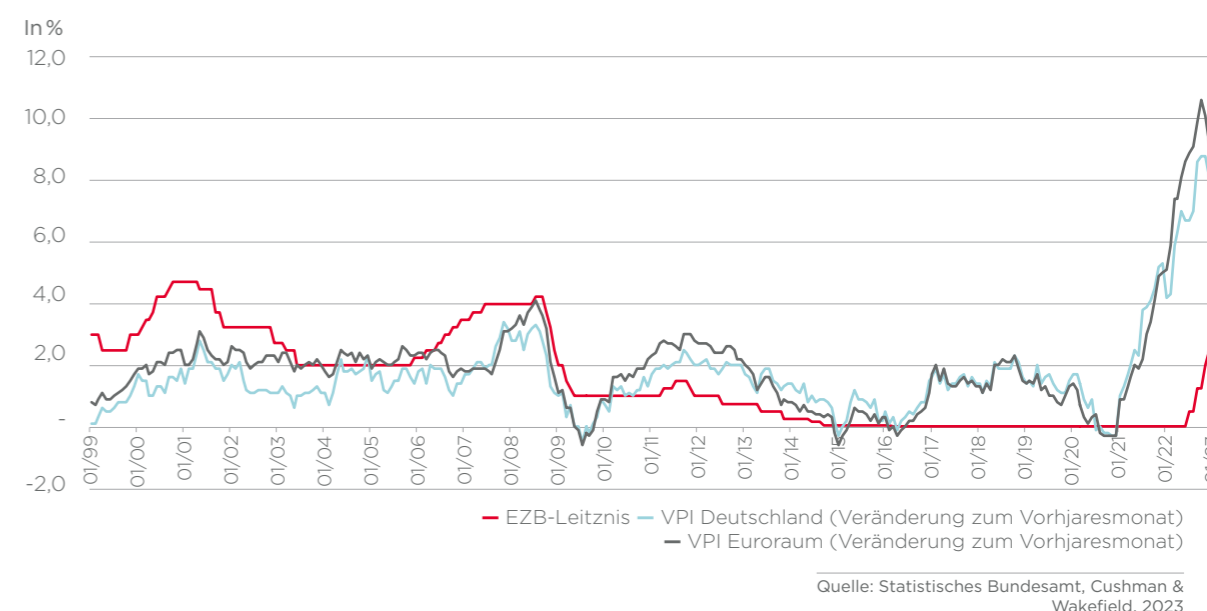
STEIGENDE ZINSEN
UND GEOPOLITISCHE
ENTWICKLUNGEN
DÄMPFEN DIE AKTIVITÄT
AM MARKT.

Höhere Zinsen, Preisanstiege und Inflation lassen Investoren vorsichtiger werden. Neugeschäftsvolumen, Kaufpreise, Transaktionsvolumen sowie die Nachfrage nach Projektentwicklungen nehmen in Folge ab.

Verbraucherpreisindex und EZB-Leitzins gehen nach oben

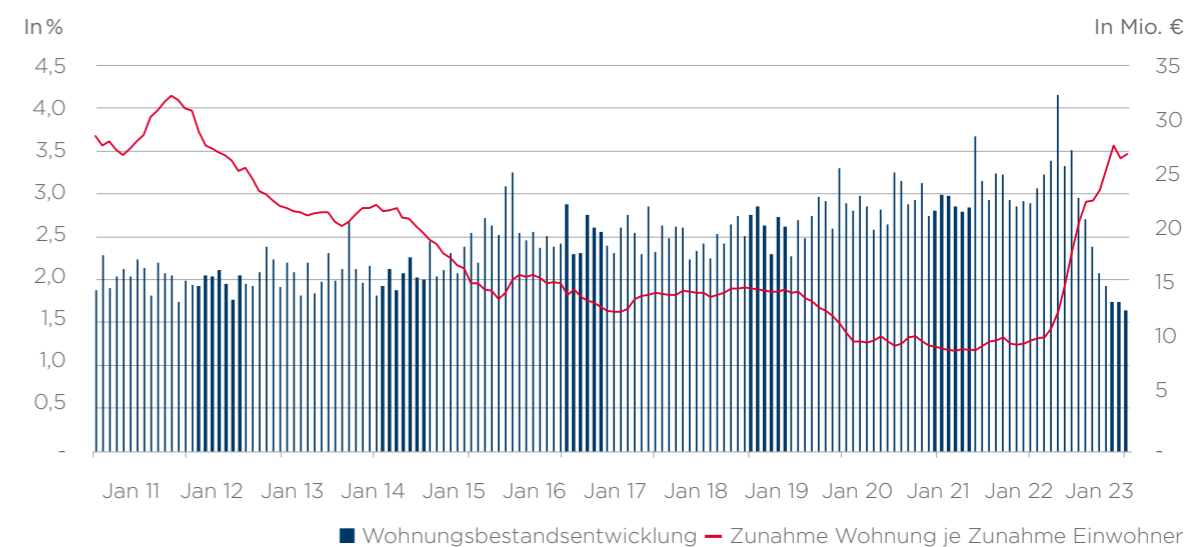
Die zur Finanzierung von Wohnimmobilien so wichtigen Zinsen haben sich in den vergangenen Jahren vor allem zugunsten des Marktes entwickelt – dank eines EZB-Leitzinses um die 0,0 Prozent. Seit Mitte 2022 hat sich dieser massiv verändert: Die EZB hat sich von ihrer langjährigen Nullzins-Politik verabschiedet und den Leitzins auf inzwischen 3,5 Prozent angehoben. Zurückzuführen ist dies besonders auf die hohe Inflation, die in 2022 bei bis zu 10,0 Prozent lag, auch aufgrund steigender Energiekosten.

Entwicklung Verbraucherpreisindex & Verbraucherpreisindex



Der Effektivzins steigt, das Neugeschäftsvolumen sinkt

Die extrem niedrigen Zinsen der vergangenen Jahre führten zu steigenden Volumina bei den Wohnungsbaukrediten. Seit Anstieg des EZB-Leitzins fallen die Neugeschäftsvolumen sukzessive. Projektentwickler werden vorsichtiger, genauso wie der gesamte Investmentmarkt.



GEBREMSTE RALLYE

Das Kaufpreisniveau für Wohnimmobilien flacht ab

In den vergangenen Jahren fielen die Renditen für Wohnimmobilien stetig, während das Investmentvolumen kontinuierlich stieg und einen Rekord nach dem anderen brach. Die Krisensicherheit und Beständigkeit durch konstante Cash-Flows sahen viele Investoren als optimale Investitionsvoraussetzung. Auch das zunächst erwartete Tief durch die Covid-19-Pandemie blieb aus – stattdessen fielen die Renditen weiter und bewiesen die geringe konjunkturelle Volatilität der Wohnimmobilien.

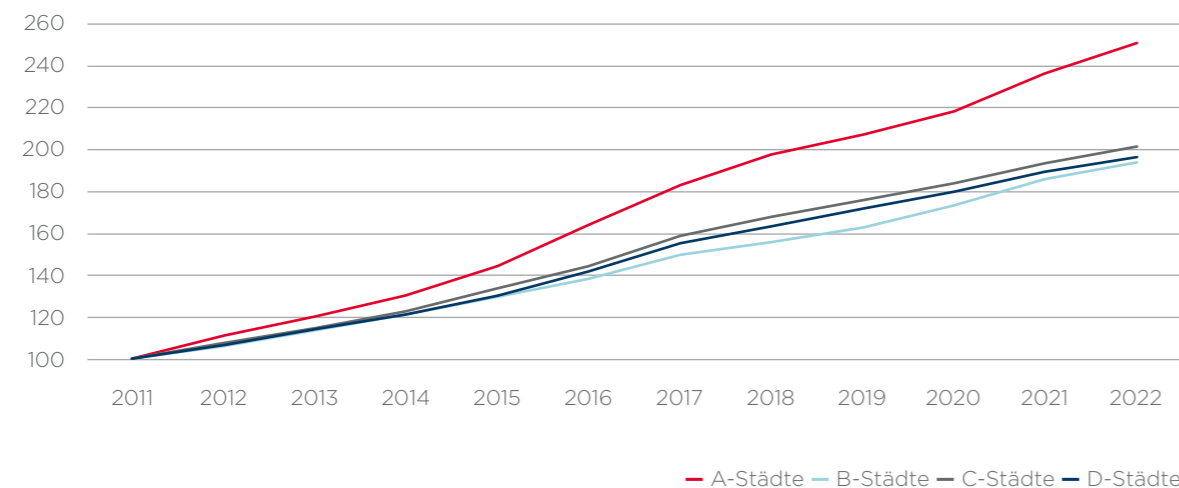
Die Spitzenkaufpreise pro Quadratmeter in Deutschlands A-Städten und deren Einzugsgebieten stiegen deutlich stärker als in anderen Städten – insbesondere für Neubauten. München, Hamburg und Berlin führen hier das Feld: Eine 2012 gestartete Angebotsanalyse zeigt, dass hier die Preissteigerung bei über 130 Prozent lag. In Düsseldorf und Frankfurt stiegen die Preise

um über 115 Prozent. Lediglich in Köln und Stuttgart blieb die Steigerung bei knapp unter 100 Prozent. In Bezug auf die durchschnittliche Fläche waren die Wohnungen in München dabei mit 83,0 Quadratmetern am kleinsten, in Düsseldorf mit 104,0 Quadratmetern seit 2012 am größten.

Trotz der Rallye der letzten Dekade ist der Markt in 2022 gebremst worden. Über das Gesamtjahr betrachtet stiegen die Kaufpreise nur noch geringfügig: Während die erste Hälfte einen weiteren Anstieg brachte, sanken die Preise ab Juli 2022 trotz des geringen Angebots, unter anderem aufgrund der Anhebung des EZB-Leitzins und folglich der steigenden Zinsen. Privatpersonen, Investoren und Projektentwickler waren durch die hohen Unsicherheiten zurückhaltender und machten entsprechende Abschlüsse beim Ankauf.

Entwicklung der durchschnittlichen Spitzenkaufpreise für Eigentumswohnungen in A- bis D-Städten

Indexbasierte Entwicklung
(2011 = 100)



Quelle: Bulwiengesa, Cushman & Wakefield, 2023

3 Zahlen zum Wohnungskauf

in A-Städten für 2022



DURCHSCHNITTLICHE WOHNFLÄCHE

73 m²



DURCHSCHNITTLICHE LAUFZEIT
DER ANGBOTE

8,3 Wochen



DURCHSCHNITTLICHER
KAUFPREISFAKTOR

31-fach

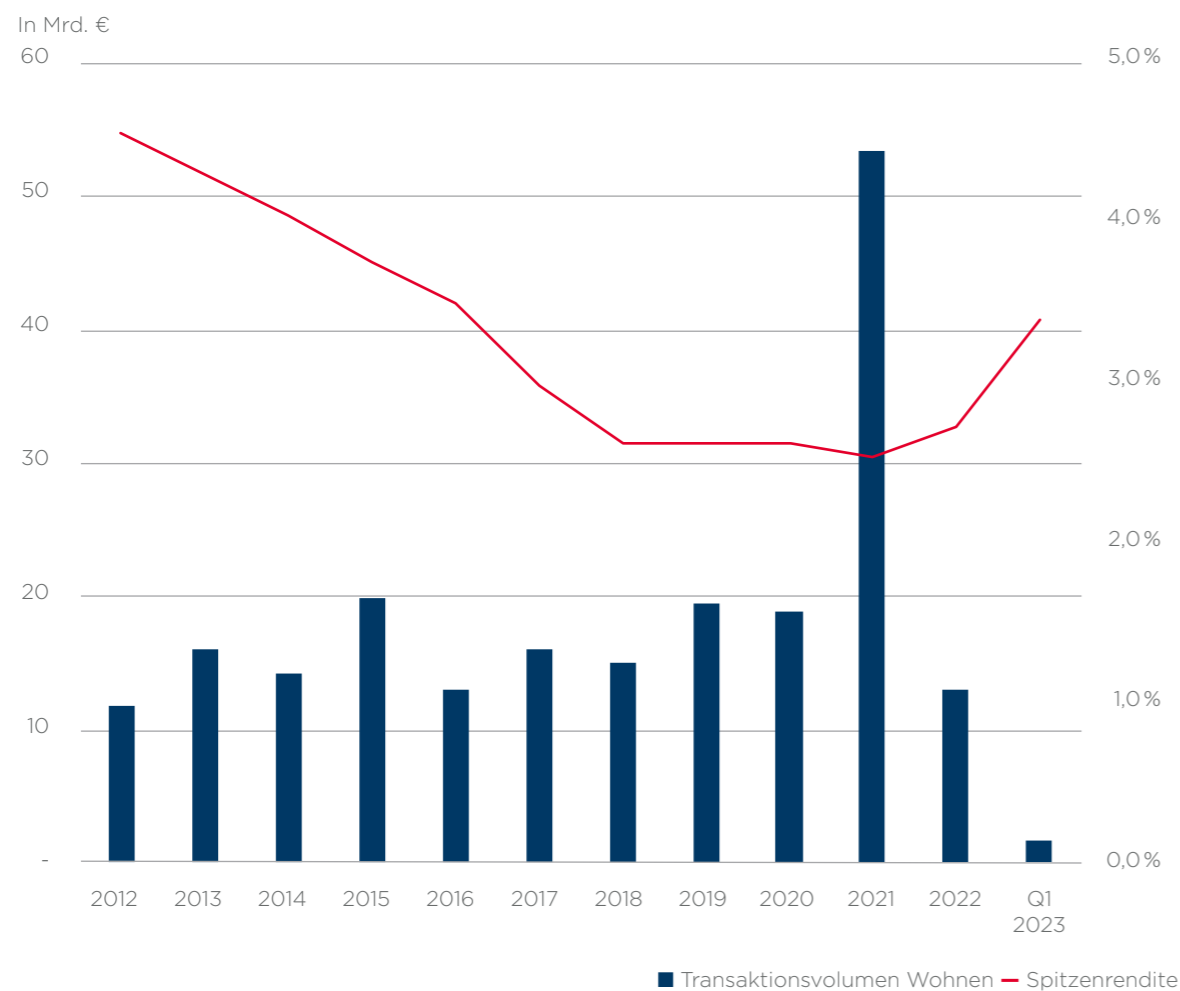
DIE UNSICHERHEIT AM TRANSAKTIONSMARKT WÄCHST

Deutlich sinkendes Transaktionsvolumen

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 50 Milliarden Euro war 2021 ein absolutes Rekordjahr. Die Spitzenrendite für Wohnen erreichte zum Jahresende einen neuen Tiefststand von knapp 2,3 Prozent. Hingegen belief sich das Transaktionsvolumen in 2022 auf nur noch etwa 10 Milliarden Euro, mit einem leichten Anstieg der Spitzenrendite auf rund 2,75 Prozent. Die geopolitischen Einflüsse durch den Ukraine-Krieg, steigende Zinsen, Energiekrise und

hohe Inflation bremsten den Investmentmarkt aufgrund der damit einhergehenden Unsicherheiten deutlich. Viele Investoren nahmen eine abwartende und beobachtende Haltung ein. Dies zeigt der Anstieg der Spitzenrendite auf vorerst 3,4 Prozent bei einem Transaktionsvolumen von rund 1,5 Milliarden Euro im ersten Quartal 2023. Im weiteren Jahresverlauf erwarten institutionelle Investoren ein sich stabilisierendes Marktumfeld.

Entwicklung Transaktionsvolumen Wohnen & Spitzenrendite

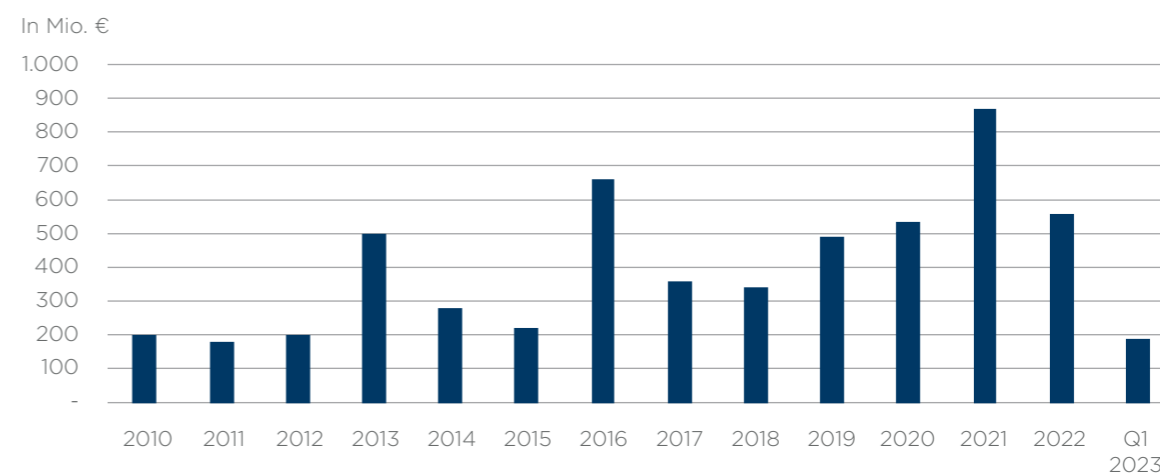


Quelle: Cushman & Wakefield 2023



Die Nachfrage nach Betreutem Wohnen bleibt stabil

Das Transaktionsvolumen von Betreutem Wohnen lag den Berechnungen zufolge in 2022 bei rund 558 Millionen Euro. Als Schnittstelle zwischen Wohn- und Pflegeimmobilien ist diese Assetklasse am deutschen Immobilienmarkt mittlerweile fest etabliert und immer mehr Investoren wollen in Betreutes Wohnen als Alternative investieren. Ein Trend, der sich in 2023 fortsetzen wird.



Quelle: Cushman & Wakefield, 2023

Geringere Transaktionsaktivität in 2022 und Q1 2023

2021 gab es am deutschen Wohnungsmarkt verschiedene bedeutende Portfoliotransaktionen: Die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia wurde mit einem Stimmanteil von über 60 Prozent erreicht. Für diesen Zusammenschluss war ein Verkauf von fast 15.000 Wohneinheiten aus dem Bestand von Vonovia und Deutsche Wohnen an das Land Berlin notwendig. Zudem verkaufte die Akelius Immo-

biliengruppe etwa 14.000 Wohneinheiten - ihr kompletter Bestand in Deutschland, Schweden und Dänemark - an Heimstaden Bostad. Der Investmentmarkt in 2022 war hingegen deutlich ruhiger und vor allem durch kleinteiligere Portfoliotransaktionen geprägt. Größere Transaktionen wie im Vorjahr waren nicht zu verzeichnen und auch im ersten Quartal 2023 blieb die Transaktionsaktivität ruhig.

Vorläufig gebremste Nachfrage nach Projektentwicklungen

Für Projektentwicklungen ergab sich in 2022 und zu Beginn von 2023 ein gemischtes Bild: Wurden im Frühjahr 2022 noch viele Transaktionen verzeichnet, sank die Anzahl ab der zweiten Jahreshälfte deutlich. Die Unsicherheit durch gestiegene Baukosten und sich veränderndem Zinsniveau zeigt sich bei dieser Art Projektent-

wicklungen besonders. Dennoch ist zu erwarten, dass Investoren nach Stabilisierung des Marktes wieder verstärkt Projektentwicklungen erwerben werden - vor allem solche mit ESG-Standard. Grund sind die steigenden Anforderungen an Investoren, in nachhaltige Bauten zu investieren.

FAZIT

WOHIN GEHT'S AM DEUTSCHEN WOHNMARKT?

Bis Mitte 2022 war das vergangene Jahrzehnt durch ständig steigende Miet- und Kaufpreise geprägt, mit Spitzenrenditen von zwischenzeitlich rund 2,3 Prozent für Wohnimmobilien. Ab dem Sommer bremsten geopolitische Einflüsse den Markt jedoch: Der Ukraine-Krieg wirkte immer stärker auf die Wirtschaft, die EZB hob sukzessive den Leitzins an und die Inflation erreichte Rekordhöhen von rund 10 Prozent. Hinzu kamen hohe Energiepreise und Energieengpässe, stetig steigende Baukosten sowie Unsicherheiten im Hinblick auf die Zukunft, was das Wachstum dämpfte. Investitionen wurden kaum mehr getätigt und auch die Bautätigkeit sank massiv. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 benötigte neue Wohnungen zu schaffen, rückte somit in weite Ferne.

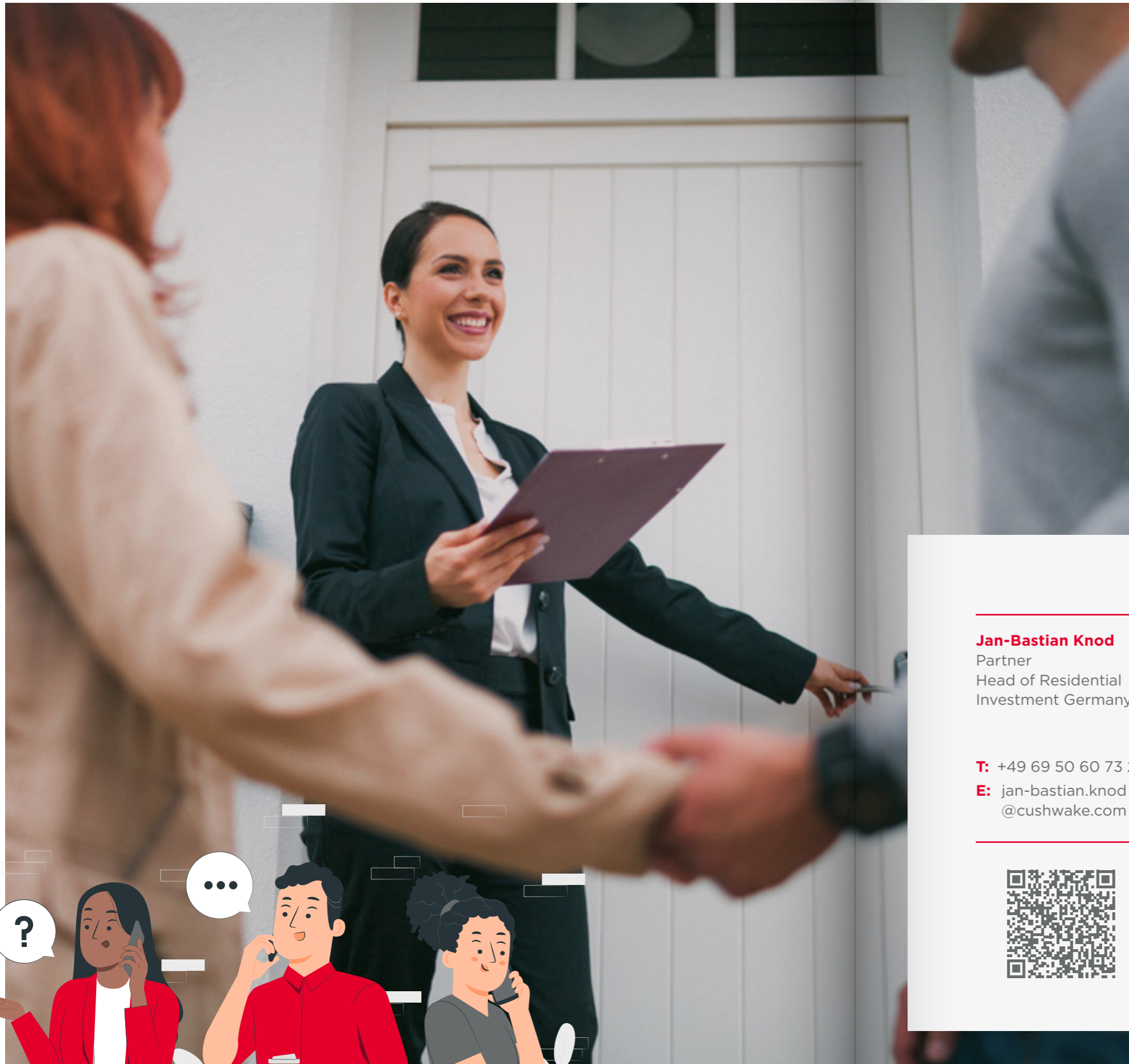
Dennoch ist Deutschlands Wohnungsmarkt dank seiner Dezentralität, Resilienz und geringen Risiken für in- und ausländische Investoren von großer Bedeutung in Europa. Zu erwarten ist, dass er sich auch in Zukunft wieder als stabiler Investmentmarkt zeigen wird. Deutschland hat mit 51 Prozent die zweitniedrigste Wohneigentumsquote in Europa, weshalb der Mietmarkt eine hervorgehobene Rolle spielt. Und Wohnraum wird stets benötigt – gerade in den Ballungsräumen und deren Speckgürteln steigt die Nachfrage kontinuierlich. Verantwortlich für die hohe Nachfrage sind Flüchtlingsströme, die voranschreitende Urbanisierung sowie die veränderten Wohnraumbedürfnisse der immer älter werdenden Bevölkerung.

Das Thema Nachhaltigkeit und die damit verbundenen ESG-Ziele werden ebenfalls weiter in den Fokus rücken. Viele Investoren sind aufgrund der verschärften Offenlegungsverordnung von neuen Auflagen für Artikel-8- und Artikel-9-Fonds betroffen, was Anreize für Sanierungs- und Neubautwicklungen setzt. Hinzu kommt, dass Mieter aufgrund der hohen Energiepreise und folglich gestiegenen Nebenkosten verstärkt an energieeffizientem Wohnen interessiert sind. Angesichts der hohen Baukosten werden vor allem Sanierungen im Bestand gefragt sein, damit Wohnraum für Investoren unter verstärktem ESG-Druck ein rentables Investitionsziel bleibt.

Zwar ging das enorme Transaktionsvolumen der vergangenen Jahre in 2022 erstmals zurück, gleichzeitig hat sich aber auch die große Konjunkturabhängigkeit des deutschen Wohnmietmarktes gezeigt. Im ersten Quartal 2023 gab es vorerst Zurückhaltung am Wohnungsmarkt mit einem für den Markt geringen Transaktionsvolumen von rund 1,5 Milliarden Euro. Jedoch gehen Cushman & Wakefield sowie institutionelle Investoren davon aus, dass sich im Jahresverlauf eine zunehmende Stabilisierung einstellen wird.



KONTAKT



KEEP IN TOUCH



Kontakte anklicken und VCards herunterladen.

Jan-Bastian Knod
Partner
Head of Residential
Investment Germany

T: +49 69 50 60 73 261
E: jan-bastian.knod@cushwake.com



Maximilian Merkel
Consultant
Residential Investment


T: +49 69 50 60 73 234
E: maximilian.merkel@cushwake.com



Verena Saskia Bauer
Head of
Marketing &
Communications
Germany

T: +49 69 50 60 73 360
E: verena.bauer@cushwake.com





Der Wohn-
immobilienmarkt
auf einen **Klick:**



Diese Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und wurden in gutem Glauben aus öffentlichen und anderen, auch externen Quellen erstellt. C & W (U.K.) LLP German Branch (C&W) hat die von Dritten bereitgestellten Informationen nicht überprüft und übernimmt keine Verantwortung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. C&W übernimmt keine Haftung für die Verluste einer anderen Partei, die nicht der beabsichtigte Adressat der Information ist und sich dennoch auf diese Informationen verlässt. Obwohl alle zumutbaren Vorkehrungen getroffen wurden, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, sind Änderungen und Bestätigungen vorbehalten. C&W übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus Informationen entstehen, die von Dritten stammen und die einer Überprüfung bedürfen. Kein Mitarbeiter von C&W hat die Befugnis, eine Zusicherung oder Garantie abzugeben, die in irgendeiner Weise in Bezug zu den Informationen steht. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich gekennzeichnet, als Circa-Angaben zu verstehen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Zur Vervielfältigung dieser Informationen, sowohl in Teilen als auch im Ganzen, ist zuvor die schriftliche Zustimmung einzuholen.