



Marktbericht 2024

Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland

Auftraggeber: INDUSTRIA Immobilien GmbH
Schreyerstraße 4-6
60596 Frankfurt/Main

Auftrag-Nr.: P2405-1040

Berlin, 26. Juni 2024

» Erholungstendenzen für die Branche erkennbar

» Globale Risiken belasten

Die globalen Krisenherde haben sich in den vergangenen zwölf Monaten verstärkt. Zum Krieg in der Ukraine mit den erheblichen finanziellen Belastungen für Europa kam der Gaza-Konflikt hinzu, der im arabischen Raum große Unsicherheiten verursacht.

Zudem steht im Herbst 2024 die US-Präsidentenwahl an, die im Falle einer Wiederwahl von Donald Trump hohe Risiken, insbesondere für die etablierten Strukturen der NATO bis zur Zusammenarbeit mit den europäischen Partnern, birgt.

» Inflation stellt kaum noch Gefahr da

Die Konjunktur war im Jahr 2023 von einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,3 % geprägt. Die hohen Energiepreise, die zu einem schwachen Konsum führten und eine straffere Geldpolitik waren dafür ursächlich.

Für 2024 erwartet bulwiengesa einen leichten Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, was einer Stagnation gleichkommt. Die Investitionen legen nur wenig, aufgrund des Festhaltens an der Schuldenbremse, zu und wirken sich negativ auf das Wachstum aus. Die Importe werden schneller wachsen als die Exporte. Die energieintensiven Sektoren verlieren an Wettbewerbsfähigkeit.

Das Baugewerbe konnte sich mittlerweile aufgrund der guten Auftragslage im Tief-, Straßen- und Brückenbau wieder etwas erholen. Es steckt aber weiterhin tief in der Krise, insbesondere aufgrund der Rückgänge im Hochbau. Die aktuellen Baugenehmigungszahlen im Wohnungsbau lassen ein starkes Sinken der Baufertigstellungszahlen in den kommenden drei Jahren erwarten.

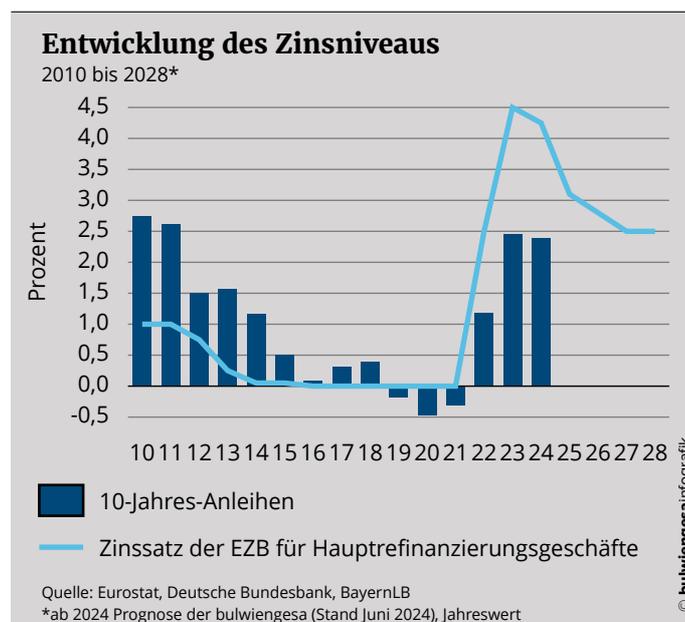
Die Inflation nähert sich langsam dem EZB-Zielniveau von jährlich 2,0 %. Die Verbraucherpreise in Deutschland sind im Mai 2024 gegenüber dem Vorjahresmonat um 2,4 % gestiegen. Somit ist die Teuerungsrate erstmals seit Dezember im Vergleich zum Vormonat wieder leicht positiv. Der rückläufige Trend ist jedoch stabil und wird durch geringere Kraftstoff- sowie Energiepreise gestützt. Auch die Lebensmittelpreise als Treiber der Inflation im vergangenen Jahr steigen nicht mehr so schnell. 2025 wird die Inflation voraussichtlich von 2,4 % in diesem Jahr auf 1,9 % sinken.

Der Arbeitsmarkt erweist sich als robust und zeigt einen Rekord bei der Zahl der Beschäftigten. Dies ist vor allem der wachsende Teilzeitbeschäftigtenquote geschuldet. Weiterhin beeinträchtigt der Fachkräftemangel das Wachstum.

» Zinswende ist da

Im Zuge des schwächeren Wirtschaftswachstums und der gesunkenen Inflation im Euroraum senkte die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals seit Juli 2022 am 6. Juni 2024 den Leitzins von 4,50 % auf aktuell 4,25 %. Zwei weitere Zins-schritte um je 25 Basispunkte werden im Laufe des Jahres erwartet.

In der Erwartung niedrigerer Leitzinsen sanken die Baufinanzierungszinsen bereits seit Ende 2023 um rund einen halben Prozentpunkt auf etwa 3,75 % für Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung. Experten erwarten hier vorerst nur geringe Ausschläge und eher eine Seitwärtsbewegung.



Für Projektentwickler und Investoren war 2023 das schwierigste Jahr seit mehr als einer Dekade. Die hohen Zinsen und die gestiegenen Baukosten führten dazu, dass die Preisvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer deutlich auseinander lagen. Es fanden kaum Transaktionen statt.

Seit dem Frühjahr 2024 hellt sich aber die Stimmung deutlich auf und es werden für die zweite Jahreshälfte mehr Deals erwartet.

Zu den Risiken der deutschen Volkswirtschaft gehören strukturelle Schwächen, ein langfristiger Rückgang des Arbeitskräftepotenzials sowie die auf Deutschland einwirkenden globalen Risiken. Positiv ist, dass sich die Konjunktur allmählich aufhellt, die Inflation zurückgeht, der Arbeitsmarkt robust und die Zinswende eingeleitet ist.

» Immobilienklima zeigt sich deutlich erholt

Basierend auf einer monatlich durchgeführten Befragung, die die gefühlte Stimmung in der Immobilienbranche widerspiegelt, setzte ab Mitte 2023 eine deutliche Stimmungsaufhellung ein. An die Verunsicherungen durch den Ukrainekrieg hatte man sich gewöhnt und die hohe Inflation begann zu sinken. Außerdem keimten Hoffnungen auf eine baldige Zinssenkung auf.



Die jüngsten Zahlen aus dem Juni 2024 zeigen insbesondere im Wohnklima eine sehr deutliche Erholung. Schon fast wieder jeder dritte Befragte zeigt sich positiv für diese Assetklasse.

Die sinkenden Zinsen und die Einführung der degressiven Abschreibung für Abnutzung (AfA) beflügeln das Interesse von privaten Kapitalanlegern. Aber auch institutionelle Investoren treten langsam wieder in den Markt ein, da Kaufpreisfaktoren deutlich gesunken und die Mietwachstumsprognosen sehr positiv sind.

Zudem ist erkennbar, dass sich die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage stark erhöht. Nur noch rund ein Drittel des Projektvolumens aus den Boomjahren 2021/2022 wird aktuell realisiert. Positiv wirkt außerdem, dass die Baukosten sich derzeit eher seitwärts bewegen und Baukapazitäten wieder vorhanden sind.

Das Segment Industrie hat sich nach einem Post-Corona-Einbruch wieder deutlich erholt, da die wirtschaftlichen Prognosen für das kommende Jahr etwas positiver sind.

Das Immobilienklima im Bürosegment zeigt eine Verunsicherung der Marktteilnehmer. Flächenreduktionen aufgrund von Homeoffice treten teilweise auf. Außerdem haben viele Unternehmen in den Boom-Zeiten auf „Vorrat“ angemietet und bringen jetzt Flächen in die Untervermietung. Ältere Objekte an wenig Büro-affinen Standorte stehen preislich unter Druck. Nachhaltige Neubauprojekte an Top-Standorten markieren neue Spitzenmieten. Das Segment fragmentiert sich deutlich hinsichtlich der Mieten und Kaufpreisfaktoren aus.

Der Handel kämpft weiterhin mit einer gedämpften Konsumlaune und hat zudem viele strukturelle Herausforderungen beispielsweise im Hinblick auf den Online-Handel und die notwendige Steigerung der Attraktivität der Einkaufsstraßen. Jedoch auch im Handel sind Erholungstendenzen erkennbar.

» Nachhaltigkeitsanforderungen sind herausfordernd

Auch wenn das Thema „Nachhaltigkeit“ in der Immobilienwirtschaft in den vergangenen 24 Monaten etwas zurückgedrängt wurde, ist die langfristige Bedeutung allen Branchenvertretern bewusst.

Ein Schritt in diese Richtung war die Verabschiedung der EU-Taxonomie. Mit der beschlossenen Offenlegungsverordnung im März 2021 und der Corporate Social Reporting Directive (CSRD) im Januar 2023 wurde es konkret. Die ESG-Kriterien müssen zukünftig transparent kommuniziert werden.

In der Branche wird sowohl auf Projektentwickler- und Anbieterseite als auch auf der Investoren- und Käuferebene intern und bei der Produktentwicklung intensiv am Baustein ESG gearbeitet.

Das „Mindset“ hat sich bereits geändert. Nicht ESG-konforme Produkte haben es im Verkauf und in der Finanzierung bereits deutlich schwieriger und drohen zu „stranden“. Allerdings stehen soziale Aspekte teilweise ökologischen Aspekten entgegen. Eine Gebäudesanierung zur Erhöhung der Energieeffizienz führt unweigerlich zu höheren Mieten, die dann weniger sozial verträglich sind.

Im Wohnsegment werden die Themen energetisches Sanieren und nachhaltiges Bauen die Zukunft bestimmen, welche sich wiederum in Preis- und Mietsteigerungen schon allein aufgrund stärker CO₂-Bepreisung äußern werden.

Die Rahmenbedingungen für Wohnimmobilieninvestments haben sich stark verändert. Die herkömmlichen Kosten- und Investitionsansätze mussten revidiert werden. Eine neue Preiswelt bei Grundstückspreisen sowie Kaufpreisvervielfältigen ist erkennbar und wird sich in diesem Jahr verfestigen.

>> Arbeitsmarkt bleibt stark und wird von Homeoffice beeinflusst

>> Robuster Arbeitsmarkt

Die aktuelle Nachfrage nach neuen Arbeitskräften bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Mit einer Arbeitslosenquote von unter 6 % ist trotz der schwachen Konjunktur der Arbeitsmarkt robust. Allerdings stehen der deutschen Volkswirtschaft mit dem baldigen Rentenbeginn der Baby-Boomer-Generation die Risiken noch bevor. Aktuell leben in Deutschland knapp 15,5 Millionen Menschen der Jahrgänge 1957 bis 1968.



>> Zahl der Erwerbstätigen steigt weiter

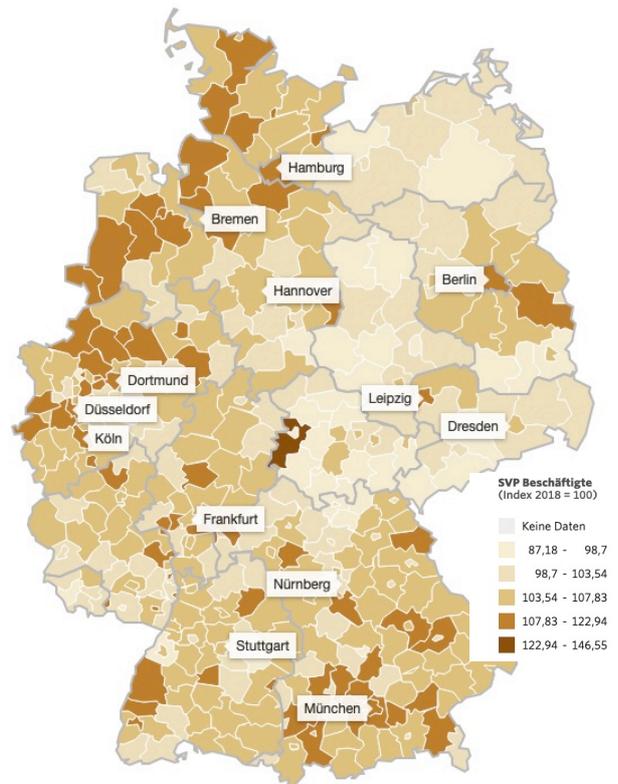
Im April 2024 waren rund 45,8 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 0,2 % oder rund 110.000 Personen.

Die monatlichen Zuwächse sind aktuell aufgrund der schwachen Konjunktur im Langfristvergleich, mit Ausnahme des Corona-Pandemie-Zeitraum, vergleichsweise gering.

Damit hat sich die positive Entwicklung der Erwerbstätigkeit auch zum Jahresbeginn 2024 fortgesetzt und der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin robust. Besonders bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung war ein starker Zuwachs zu verzeichnen.

Im vergangenen Jahr trug überwiegend die Dienstleistungsbranche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei. Der größte Zuwachs fand im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit statt.

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Erwerbstätigenzahl im 1. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal erstmals seit dem 4. Quartal 2021 wieder um 16.000 Personen bzw. -0,2 % zurück. Im Baugewerbe ist der seit dem 4. Quartal 2015 langanhaltende Aufwärtstrend nach einer Stagnation im Vorquartal zu Ende gegangen. Die Beschäftigung sank im 1. Quartal 2024 um 20.000 Personen (-0,8 %).



SVP-Beschäftigung 2018 bis 2023

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Bundesagentur für Arbeit

>> Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Die Corona-Pandemie hat zu einer Ausbreitung und stärkeren Akzeptanz von Homeoffice und mobilem Arbeiten geführt. Die neuen Flächenanforderung und Arbeitsplatzquoten etablieren sich gerade in den Unternehmen.

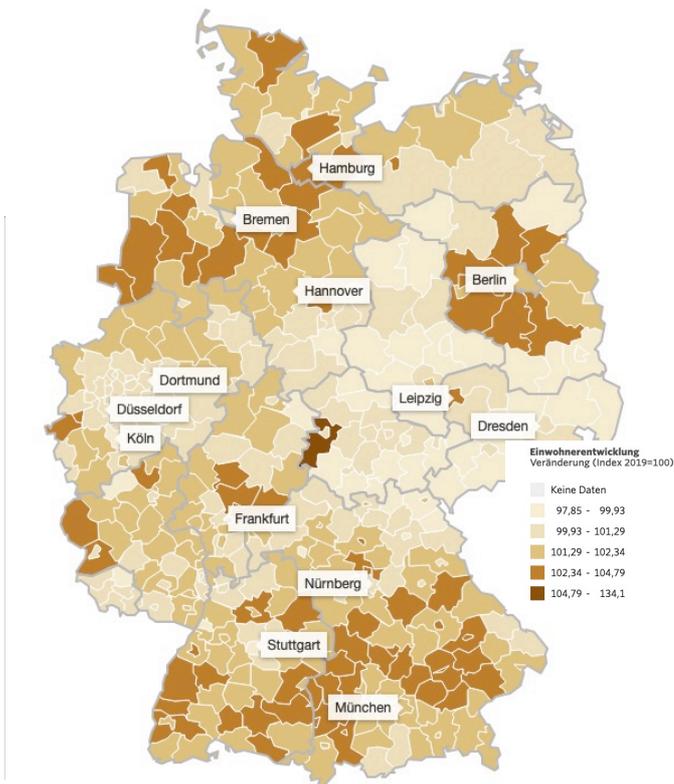
Durch die Homeoffice-Nutzung steigt der Flächenanspruch im Wohnsegment, um einen Arbeitsplatz im privaten Bereich zu integrieren. Zudem rücken die Speckgürtel der Städte noch stärker in den Fokus und werden attraktiver, wenn Arbeitnehmer nicht mehr täglich in die Kernstädte zum Arbeiten pendeln müssen. Das Mikroapartmentsegment erreicht wieder hohe Auslastungen und kann höhere Mieten durchsetzen.

>> Einwohnerzahl steigt deutlich aufgrund wachsender Zuzüge

>> Zuzüge geringer als im Vorjahr

Nach einer ersten Schätzung des Statistisches Bundesamtes lebten Ende 2023 etwa 84,7 Mio. Personen in Deutschland. Gegenüber dem Jahresende 2022 wuchs die Bevölkerung damit um gut 0,3 Millionen Personen. Der Zuwachs ist deutlich geringer als im Vorjahr, indem rund 1,1 Mio. Zuzüge aus der Ukraine registriert wurden.

Auch die politischen Diskussionen um die Zuwanderung, beispielsweise durch die Einführung der Bezahlkarte, trugen zum Rückgang bei.



Einwohnerentwicklung 2019 bis 2022

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Statistische Landesämter

Die Bevölkerungszahl entwickelt sich regional sehr verschieden. Große Teile von Bayern und Baden-Württemberg mit einer starken Wirtschaftsstruktur wachsen überdurchschnittlich. Darüber hinaus gewinnen die Metropolen Berlin, Hamburg und Frankfurt samt ihrer Speckgürtel deutlich an Einwohnern.

Einen weiteren Wachstumskern bilden die Landkreise Grafschaft Bentheim, Emsland, Cloppenburg, Vechta, Diepholz, Ammerland im Nordwesten von Niedersachsen.

>> Sinkende Geburtenzahlen

Seit 2012 hat sich der langjährige Trend zur Kinderlosigkeit infolge eines Wertewandels und zahlreicher politischer Fördermaßnahmen umgekehrt.

Seit Frühjahr 2022 steigt jedoch die Verunsicherung infolge des Ukraine-Krieges und hoher Inflation. Die Geburtenzahl sank um rund 100.000 Geburten gegenüber dem Höchstwert 2021 mit 795.000 Neugeborenen auf 693.000 Babys im vergangenen Jahr 2023. Der Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten ist deutlich gestiegen.



Die Alterung der Bevölkerung setzt sich jedoch fort. Das Durchschnittsalter liegt mit aktuell 44,6 Jahren rund fünf Jahre höher als 1990. Die Zuwanderung nach Deutschland verlangsamt die Alterung zwar, stoppt sie jedoch nicht.

>> Demografie beeinflusst Immobilienbranche

Der demografische Wandel wird die Wohnungsnachfrage in Deutschland verändern. In Großstädten mit Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten wird die Zahl der Wohnungssuchenden weiter steigen. Das Umland der Städte rückt stärker in den Fokus, wenn man nur noch ein- oder zweimal in das Firmengebäude muss. Naturnahes Wohnen, günstigere Preise und mehr Fläche locken Städter in den Speckgürtel.

Der demografische Wandel wird die Nachfrage nach senioren-gerechten Wohnungen weiter steigen lassen. Während es Pflegeheime aufgrund aktueller Rahmenbedingungen sehr schwer haben, sind seniorenorientiertes „normales“ Wohnen stark gesucht.

» Wohnungsbedarf vor allem in Metropolregionen

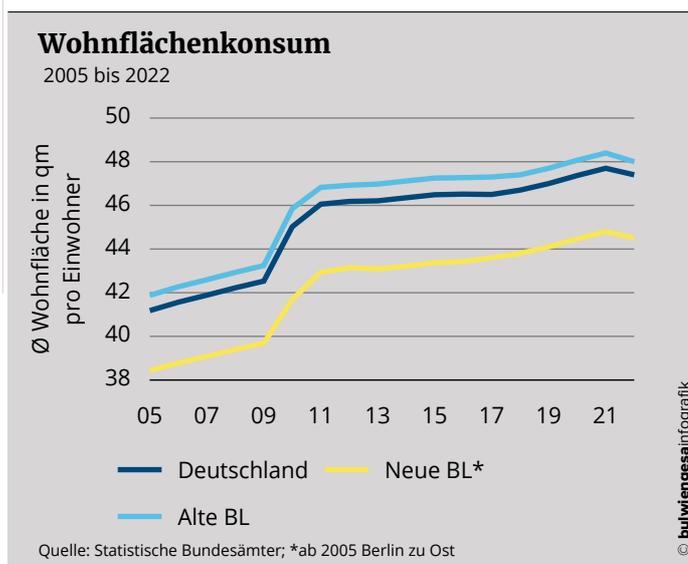
» Einpersonenhaushalte als häufigster Haushaltstyp

Im Jahr 2023 waren mit einem Anteil von 41,1 % die Einpersonenhaushalte der häufigste Haushaltstyp. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um rund 0,7 % gesunken, da die Wohnungsmärkte angespannt sind und sich daher ein Auszug der jungen Erwachsenen etwas verzögert. Zudem findet neben Einzelpersonen oft eine Zuwanderung von eher etwas größeren Haushalten statt.

Die langjährige Grundtendenz von immer mehr kleineren Haushalten bleibt jedoch bestehen. Gründe hierfür liegen u. a. in der stetig alternden Bevölkerung, in der immer später stattfindenden Familiengründung und in dem Wandel der Lebensstile. Die Faktoren haben eine steigende Zahl von Singles zur Folge. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Prozesse aufgrund demografischer bzw. gesellschaftlichen Entwicklungen weiter fortsetzen.

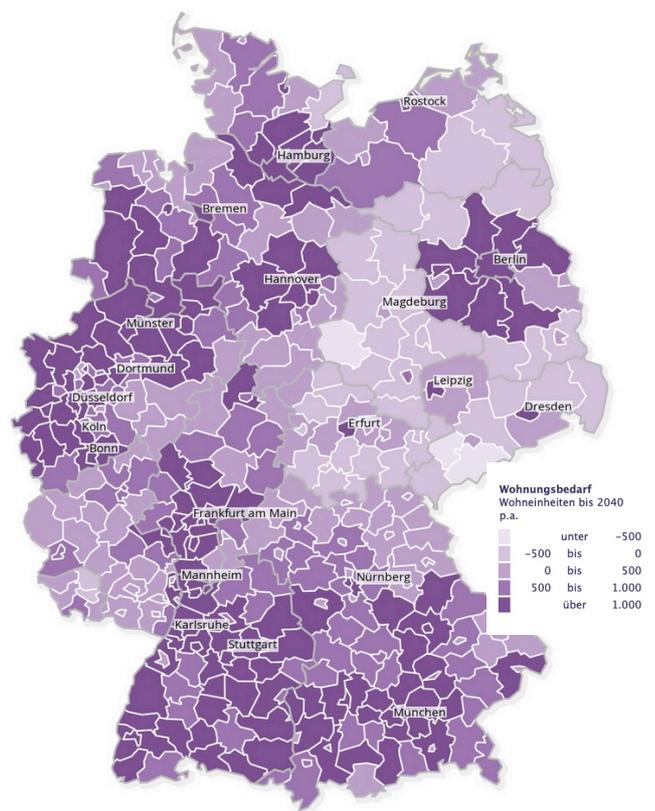
» Erstmals sinkender Wohnflächenkonsum

Der Wohnflächenkonsum sinkt das erste Mal im Betrachtungszeitraum seit 2005. Die Menschen rücken aufgrund der stark wachsenden Wohnkostenbelastung wieder mehr zusammen. Im Zuge der Konjunkturflaute werden auch Kauf- oder Mietentscheidungen zeitlich verschoben. Grundsätzlich zeigt sich an der Trendumkehr, dass der Wohnungsbedarf deutlich höher ist als die aktuelle Bautätigkeit.



» Hoher Wohnungsbedarf in Metropolregionen

Die Wohnungsbedarfsprognose weist vor allem eine wachsende Nachfrage in den Metropolregionen aus. Es ist nicht nur in den Kernstädten, sondern auch im Umland Baubedarf vorhanden. Mangels bezahlbarem Grundstücksangebot und hohen Baukosten hinkt die Neubautätigkeit dem zusätzlichen Bedarf hinterher. Für die kommenden Jahre werden bereits geringere Fertigstellungszahlen prognostiziert. Besonders die Zahl der Sozialwohnungen nimmt stetig ab, auch wenn im vergangenen Jahr mehr gebaut wurde, sodass in diesem Segment starke politische Anstrengungen notwendig sind. Die geplante neue Gemeinnützigkeit mit Steuererleichterung könnte der Wohnungswirtschaft helfen.



Wohnungsbedarfsprognose 2040

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Statistische Landesämter

» Umland kann hohe Flächennachfrage befriedigen

Für Familien wird der Speckgürtel zunehmend interessanter und voraussichtlich größer, da die Etablierung von Home-Office und mobilem Arbeiten längerer Pendelwege zulassen.

>> Wohn- und Gewerbeindex stagniert nach 18 Jahren Wachstum

>> Wohnungsmarkt mit minimalem Plus

bulwiengesa ermittelt seit über 40 Jahren den Immobilienpreisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Mieten sowie Kaufpreise und damit der Index legten seit fast 20 Jahren zu. 2023 stagnierte jedoch der Immobilienindex nach einer 18-jährigen Wachstumsphase mit 0,0 %.

Der Teilindex Wohnen bleibt trotz einer vergleichsweise sehr geringen Steigerungsrate von +1,0 % weiterhin prägend. Die niedrige Wachstumsrate ist ein Tiefpunkt seit 2010 (Ø 5,2 %). Die Not am Projektentwicklermarkt spiegelt sich auch in den Kaufpreisen wider. Die Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke (-1,8 %) oder Neubau-Eigentumswohnungen (-1,9 %) gingen zurück. Die Preise für Reihenhäuser (+0,1 %) stagnieren hingegen.

Ein deutliches Plus von jeweils +5,3 % zeigen Bestands- und Neubaumieten auf. Der Mietanstieg resultiert aus dem Nachfrageüberhang, da potenzielle Käufer vorerst aufgrund der hohen Zinsen lieber mieten.

Die Bemühungen für mehr Wohnungsneubau sind zwar vorhanden, jedoch werden die Fertigstellungsziele regelmäßig verfehlt. Steigende Baukosten, Zinsen, Personalmangel und weiterhin eine hohe Grundstückspreise stehen niedrigeren Verkaufserlösen gegenüber und wirken hindernd auf die Neubautätigkeit.

Zudem erschweren Regularien und Vorgaben den Neubau. Besonders bei größeren Projekten werden in Ballungsräumen über Baulandmodelle komplexe und finanzielle Anforderungen an Projektentwickler gestellt. Lange Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die ESG-Anforderungen stellen die Herausforderungen dar.

>> Gewerbeindex sinkt

Der Gewerbeindex weist ein Rückgang von -2,4 % im Vergleich zum Vorjahr auf und ist damit erstmals wieder seit 2004 rückläufig. Der stationäre Einzelhandel hat sich weiter erholt. Trotz der erhöhten Nachfrage sinken die Einzelhandelsmieten sukzessiv. Die Spitzenmieten in 1a-Lagen sinken um -2,4 % und -0,3 % in Neben- sowie Stadtteillagen.

Die Büromieten in Citylagen legten im Jahr 2023 erneut leicht zu (+1,8 %) vor allem in Neubauten. Dadurch werden die höheren Baukosten und Qualitätsansprüche (Nutzeransprüche, ESG-Kriterien) kompensiert. Größte Verlierer waren Gewerbegrundstücke mit einem Preisrückgang von -5,9 %.

>> Ausblick

Wohnen:

Im Wohnsegment wird bis 2028 von steigenden Mieten ausgegangen. Besonders in Ballungsräumen bleiben Nachfrageüberhänge bei anhaltend niedriger Bautätigkeit bestehen.

Büromarkt:

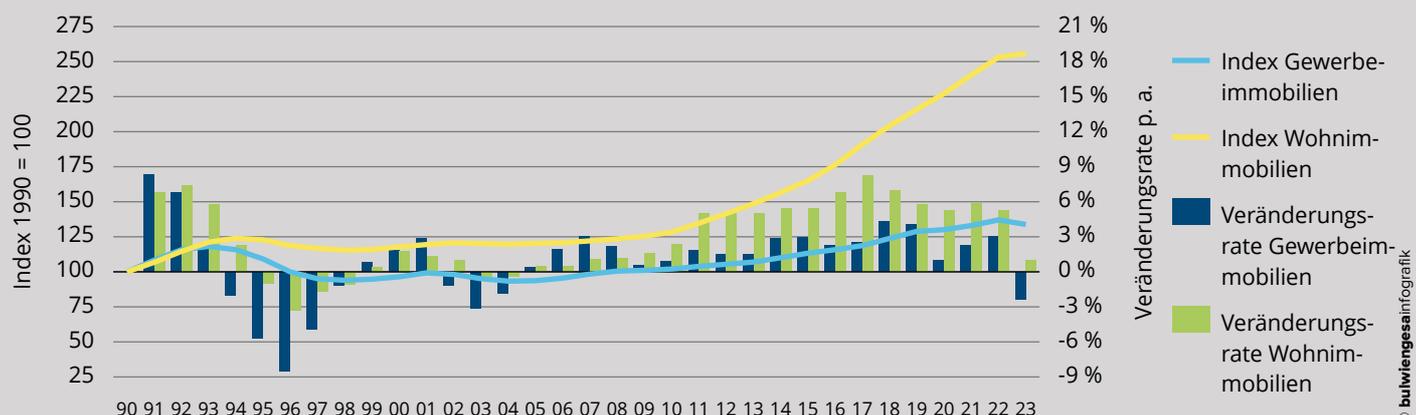
Aufgrund höherer Baukosten und ESG-Anforderungen werden in Citylagen und Neubauten steigende Mieten erwartet, was häufig durch eine Reduktion der Gesamtfläche oder eine effizientere Nutzung der Fläche von Mietern kompensiert wird.

Logistik:

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien bleibt hoch. Aufgrund des niedrigen Angebots wird von steigenden Mietpreisen ausgegangen. Das stärkste Wachstum wird in den Top Logistikregionen rund um die deutschen A-Städte stattfinden.

bulwiengesa-Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien

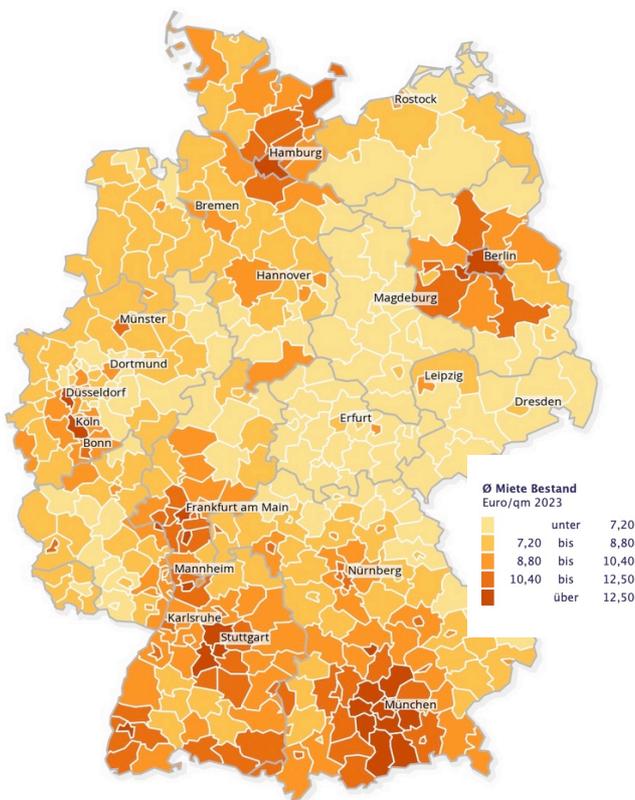
1990 bis 2023



>> Energetische Anforderungen an Bestandswohnungen wachsen

>> Debatten um bezahlbares Wohnen bleiben

Auch im Jahr 2023 stiegen die Mieten im Bestand vor allem in A-Städten an. Die Wachstumsraten bewegen sich auf Vorjahresniveau. Der Neubau stagniert und wird sinken und deckt im in großen Teilen des Bundesgebiets weiterhin nicht den Bedarf, so dass die Leerstandsquoten sinken. Besonders in den Metropolregionen sind die Mietwohnungsmärkte angespannt.



Durchschnittliche Bestandsmieten 2023

Quelle: bulwiengesa

Medial wird die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt seit Jahren von Schlagworten wie „Wohnungsmarktengpässe“, „Mietpreisbremse“ und „geförderter Wohnungsbau“ begleitet. Staatliche Eingriffe in den hochregulierten deutschen Wohnungsmarkt haben die Absicht, Mietpreisanstiege zu dämpfen und den Wohnungsbau zu fördern.

So soll die Mietpreisbremse bis 2029 verlängert und verschärft werden. Mieterhöhungen sollen nur noch um 11 % statt den bisherigen 15 % in drei Jahren möglich sein. Zudem soll die neue Wohngemeinnützigkeit eingeführt werden, mit der Wohnungsunternehmen steuerliche Vorteile bekommen, die preisgünstigen Wohnraum bereitstellen. Im vergangenen Jahr beschlossen wurde das neue Gebäudeenergiegesetz mit zahl-

reichen Änderungen hinsichtlich der zukünftigen Wärmeversorgung der Wohnungen. Dort stehen für die Eigentümer mittel- bis langfristig erhebliche Investitionen an. Grundsätzlich ist das Fördermittelvolumen angesichts der Herausforderungen zu gering. Der energetische Zustand eines Gebäudes wirkt sich aber bereit heute auf der Kaufpreisgefüge aus.

Positiv in diesem Zusammenhang ist, dass die energetischen Anforderungen im Neubau nicht verschärft wurden.

>> Mietanstieg abseits der Metropolen

Aufgrund niedrigerer Mietniveaus in kleineren Städten fanden auch im Jahr 2023 die stärksten Mietanstiege abseits der A-Städte statt. Nur Berlin und Stuttgart sind mit einer Veränderung seit 2014 von 55 % bzw. 54 % auch in den Top 10.

Mietentwicklung Wiedervermietung

2014 bis 2023, Top-10-Städte*

	Ø Mietpreis in Euro/qm		Veränderung in %
	2014	2023	
Heilbronn	7,00	11,10	58,6
Paderborn (Stadt)	5,60	8,80	57,1
Reutlingen (Stadt)	7,90	12,40	57,0
Potsdam	8,00	12,50	56,3
Augsburg	7,70	12,00	55,8
Berlin (Land)	8,20	12,70	54,9
Stuttgart	9,90	15,20	53,5
Herne	4,50	6,90	53,3
Wolfsburg	6,50	9,90	52,3
Freiburg (Breisgau)	9,20	14,00	52,2

Quelle: bulwiengesa, *berücksichtigt wurden alle deutschen Städte mit über 100.000 Einwohnern

Der demografische Wandel wird die regionalen Disparitäten in der zukünftigen Mietentwicklung verschärfen. Viele Städte werden weiterhin einen hohen Wohnungsbedarf aufweisen. Einige D-Städte vor allem in Nordrhein-Westfalen und in den neuen Bundesländern werden dagegen Bevölkerungsrückgänge erleiden, die den Preisdruck von den Mieten nehmen.

Durch die Einführung der CO₂-Bepreisung im Jahr 2021 sind die Wohnnebenkosten für die Mieter gestiegen. Vermieter müssen sich ab 2023 daran beteiligen. Der CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe wird je nach energetischem Gebäudezustand in einem Stufenmodell zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Dies soll Modernisierungen anstoßen, die wiederum preissteigernd auf die Kaltmiete wirken werden.

» Preisrückgang für Wohnungsbestände scheint gestoppt

» Ausländische Opportunisten steigen ein

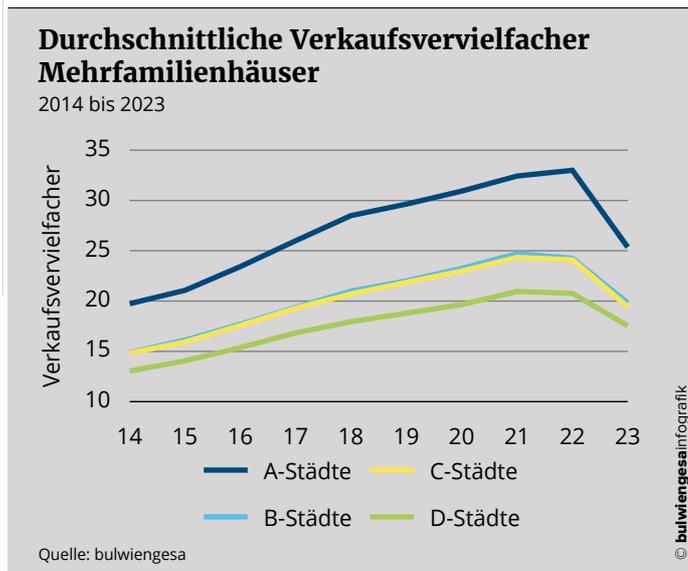
2023 war noch transaktionsärmer als das schon sehr arme Vorjahr. Das Investmentvolumen lag nur bei rund 10 Milliarden Euro und war seit 2016 nicht mehr so niedrig.

Der Markt war zu mehr als einem Drittel von Portfolioverkäufen der börsennotierten Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften geprägt, die mit den Erlösen ihre Zinsbelastungen und den Loan to Value (LTV, Beleihungsauslauf) reduzierten.

Die Vonovia-AG verkaufte beispielsweise Anteile von zwei Großportfolien an die Apollo Global Management für insgesamt 2 Milliarden Euro. Immer häufiger treten opportunistisch agierende, ausländische Käufer erstmals oder wieder in den deutschen Markt ein.

Die Kurse der Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften haben ihren Tiefpunkt vom Frühjahr 2023 schon längst wieder verlassen, da oftmals die Zinslast deutlich reduziert wurde und der Abwertungsprozess sich dem Ende nähert.

Die Preisrückgänge gewannen an Geschwindigkeit und zum Ende des Jahres 2023 zeigen sich deutlich geringere Kaufpreisfaktoren als im Vorjahr. In den A-Städten werden nun im Mittel acht Jahresmieten weniger gezahlt. In den B- und C-Städten beträgt der Rückgang ca. vier bis fünf Faktoren bei einem ursprünglich deutlich niedrigeren Ausgangsniveau.



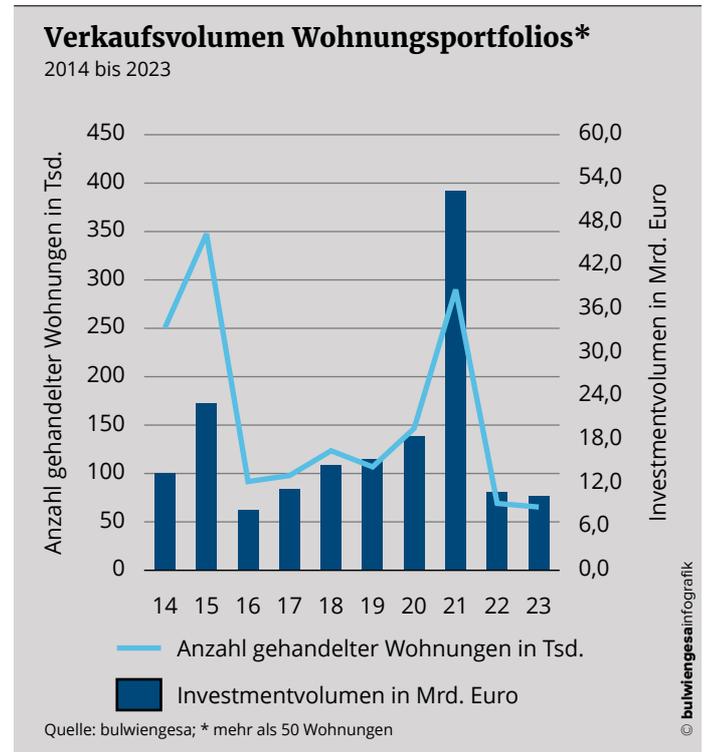
Der Korrekturprozess ist jedoch noch nicht gestoppt. Erst Mitte 2024 mit stabilen, perspektivisch leicht sinkenden Zinsen scheinen die Preise ihren Boden gefunden zu haben.

Jedoch bleiben für den Wohnungsmarkt die Herausforderungen durch die energetische und demografische Anpassung der Bestände bestehen, so dass sich die Preise weiter ausdifferenzieren werden.

» Niedriges Transaktionsgeschehen

Das Investmentvolumen und die gehandelte Wohnungsanzahl von Bestands- und Neubautransaktionen mit jeweils mehr als 50 Einheiten waren im Jahr 2023 noch niedriger als im Jahr 2022.

Die Bedeutung von Forward-Deals, in denen Projektentwicklungen gehandelt werden, sank erstmals seit vielen Jahren deutlich und liegt nur noch bei rund einem Viertel. Die Verunsicherung der potenziellen Käufer ist hoch, ob der Projektentwickler bis zur Fertigstellung durchhält. Zudem fanden beide Seiten seltener eine gemeinsame Preisvorstellung.

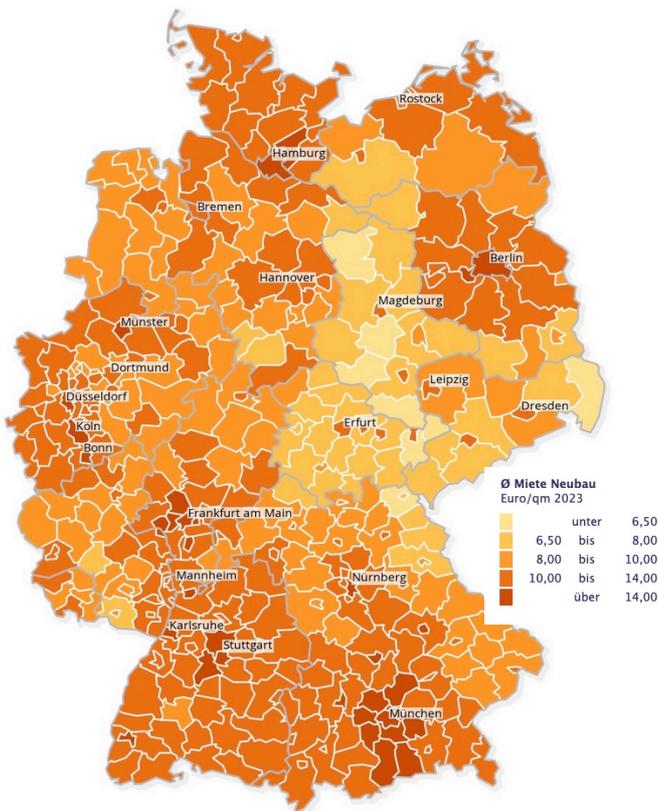


Die Preise für Bestandswohnungen sind auf ca. 2.100 Euro/qm gestiegen, da auch die Mieten seit 2022 überdurchschnittlich anziehen. Mit der Stabilisierung der Kaufpreisfaktoren sollten die Preise infolge der erwarteten Mietzuwächse voraussichtlich leicht steigen in den kommenden Jahren.

>> Neubaumieten weiter im Aufwärtstrend

>> Steigende Mieten in Umlandgemeinden

Der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Mietpreise setzte sich auch im Jahr 2023 fort. Bei den A-Städten stiegen die Neubaumieten in Berlin und Stuttgart mit mehr als 50 % im Vergleich zu 2014 am stärksten.



Durchschnittliche Neubaumieten 2023

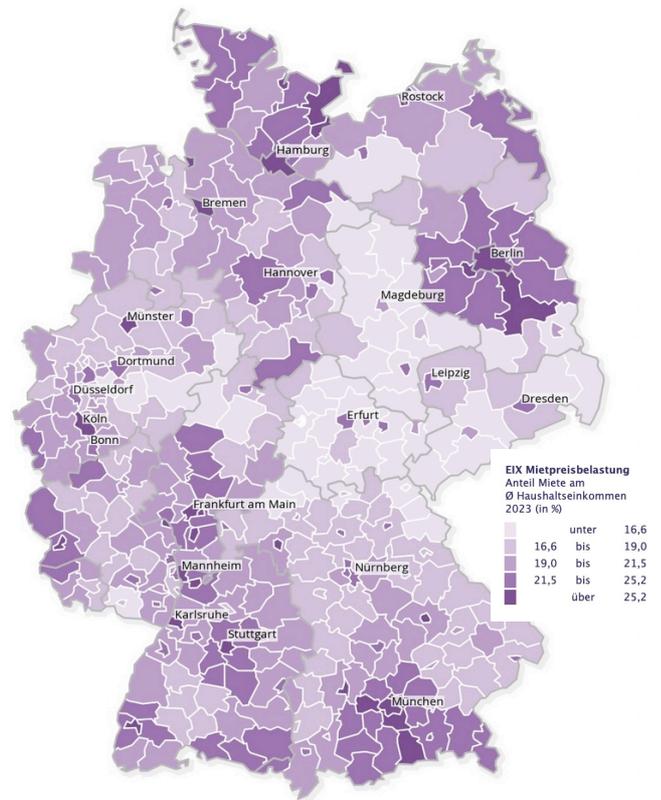
Quelle: bulwiengesa

Der größte Zuwachs entfällt auf Städte abseits der Metropolen. Die Spitzenreiter mit mehr als 75 % Mietpreisanstieg seit 2014 sind Brandenburg (Havel), Chemnitz, Halle (Saale), Schwerin und Magdeburg. In den Umlandgemeinden der A-Städte nimmt die Mietpreisdynamik ebenfalls Fahrt auf.

Zusätzlich wirken Grundstücksknappheit und die energetischen Anforderungen preistreibend. Im Fokus der Politik steht zudem der soziale Wohnungsbau. Die Städte setzen vermehrt auf Baulandmodelle und verpflichten Projektentwickler dazu, Flächen für geförderten Wohnraum bereit zu stellen und sich an den Kosten der Infrastruktur zu beteiligen. Projektentwickler müssen die Kosten auf die freifinanzierten Einheiten umlegen, die dann deutlich teurer angeboten werden müssen. Angesichts gesunkener Erlöse bei Globalverkäufen ist dies nicht mehr finanzierbar und Projekte werden gestoppt.

>> Erschwinglichkeit sinkt

Die sogenannte „Erschwinglichkeit von Wohnraum“ stellt die Relation von Mieten für eine standardisierte Wohnung (85 qm, normale Lage- und Ausstattungsqualität) zu den regionalen Einkommensverhältnissen, dem Haushaltsnettoeinkommen, dar.



Mietbelastung 2023

Quelle: bulwiengesa

Ein kontinuierliches Wachstum der Mietbelastung seit 2014 ist feststellbar. Bezogen auf die sieben A-Städte müssen in Stuttgart nur 15,8 % des Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete ausgegeben werden, während dieser Wert in Berlin bei hohen 34,2 % liegt. Auch im Umland der großen Metropolen muss vergleichsweise viel bezahlt werden. Die Mieten in gesuchten Städten steigen aktuell und voraussichtlich auch in den kommenden Jahren schneller als die Einkommen.

In den ländlichen Bereichen Ost- und Mitteldeutschlands liegt die Mietbelastung meist noch unter 20 %, wobei die Belastungsquoten aufgrund der Marktlage zunehmend steigt.

>> Faktoren für Neubau-Forward-Deals stark gesunken

>> Klassische Forward-Deals werden seltener

Die Transaktionsanzahl von Neubauprojekten ist im vergangenen Jahr auf das Niveau von vor zehn Jahren gesunken. Deutsche institutionelle Investoren treten bei Neubauprojekten weiterhin als wichtigste Käufergruppe auf.

Immer häufig werden allerdings sehr junge Gebäude oder Projektentwicklungen kurz vor der Fertigstellung gekauft, um das Bau- und Insolvenzrisiko zu minimieren.



Das durchschnittliche Investmentvolumen liegt ohne Berücksichtigung von zwei Großdeals nur noch bei 40 Mio. Euro. Es wurden häufigere kleinere und mittlerer Projekte außerhalb der A- und B-Städte gehandelt. Dort scheinen sich Projektentwickler und Investor preislich schneller einigen zu können, da die Faktoren zwischen „alter und neuer Welt“ sich weniger stark unterscheiden.

Zwei Großverkäufe waren in 2023 prägend. Beide Male standen sich Vonovia mit den Töchtern BUWOG und Quarterback als Verkäufer und CBRE Investment Management als Käufer gegenüber. In Summe wurden 2.550 in Bau befindliche und kürzlich fertiggestellte Wohnungen für ca. 1,1 Milliarden Euro bzw. ca. 6.050 Euro/qm Wohnfläche gehandelt. Der Kaufpreisfaktor wurde mit 25-fach der Jahresnettokaltmiete angegeben.

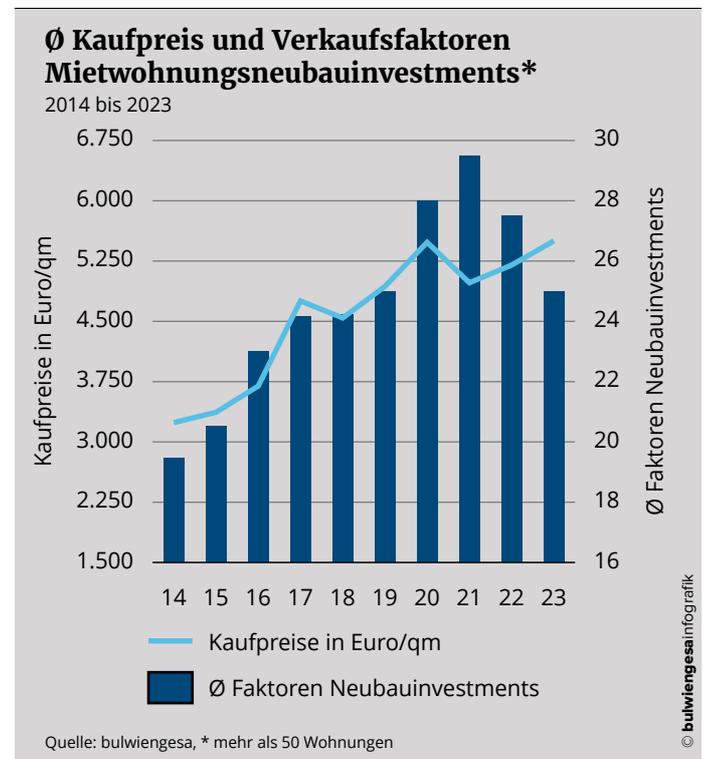
Die Dealstruktur wird deutlich heterogener. Immer häufiger werden Sozialwohnungen, Kitas und großflächige Einzelhandelsflächen im Paket mit freifinanzierten Mietwohnungen erworben.

In fast jedem zweiten Verkauf waren geförderte Wohnungen enthalten. Diese Projekte sind besonders interessant, da sie insbesondere über Förderdarlehen die Zinslast senken.

>> Kaufpreisfaktoren werden noch etwas fallen

Aufgrund der deutlich höheren Mieterwartungen sind die durchschnittlichen Kaufpreise auf rund 5.500 Euro/qm Wohnfläche gestiegen. Die Großdeals mit vielen Projekten in den Metropolen der Städte trugen dazu bei.

Die durchschnittlichen Faktoren sind auf das 25,0-Fache gesunken. Ein weiterer Rückgang zeichnet sich jedoch im laufenden Jahr ab. Die Preise werden zwischen dem 21,0- bis 25,0-Fachen der Jahresnettokaltmiete je nach Standort, Produkt und Fertigstellungslevel erwartet.



(Fast) ausschließlich mit Eigenkapital kaufende institutionelle Investoren oder Family Office sind aktuell zu diesem neuen Preisniveau im Markt aktiv.

» Fazit

Die globalen Krisenherde haben sich im vergangenen Jahr nochmals verstärkt. Zum Krieg in der Ukraine mit den erheblichen finanziellen Belastungen für Europa kam der Gaza-Konflikt hinzu, der im arabischen Raum hohe Unsicherheiten verursacht. Die anstehende US-Wahl birgt hohe Risiken insbesondere für die etablierten Strukturen von NATO bis zur Zusammenarbeit mit den europäischen Partnern.

Die gestiegenen Finanzierungskosten und hohen Anforderungen an die Immobilienwirtschaft werden die Baukonjunktur auch 2024 anhaltend belasten. Besonders die gestiegenen Baukosten und Zinsen bei gleichzeitig sinkenden Erträgen trüben die Stimmung. Trotz dieser Schwierigkeiten bleiben Immobilien in Deutschland aber mittelfristig ein primäres Asset des Kapitalmarktes. Die Preise werden ein neues Niveau finden, während die Mieten aktuell stärker steigen als in den Vorjahren.

Die neue degressive AfA soll als Impuls zur Stabilisierung der Bau- und Immobilienbranche dienen und den Wohnungsneubau in Deutschland wieder ankurbeln. Denn das Wohnsegment bleibt auch in den kommenden Jahren ein Nachfragermarkt. Der Wohnungsbedarf besteht, besonders in den A-Städten, fort. Dieser wird auch durch Zuzüge aus dem Ausland sowie durch Geflüchtete weiter steigen. Das künftige Miet- und Kaufpreiswachstum ist allerdings durch die Erschwinglichkeit begrenzt. Die Disparitäten zwischen gefragten und weniger attraktiven Lagen und Objekten werden sich weiter verschärfen.

Das Wohnungsmarktsegment wird zudem immer herausfordernder. Besonders der weiterwachsende Regelkatalog sowie die starke Regulierung machen das Bauen und auch die

Bestandshaltung komplizierter und kostenintensiver. Energetische und soziale Vorgaben stellen alle Akteure vor Aufgaben und Herausforderungen.

Zum einen werden im Bestand Kappungsgrenzen gesenkt und gleichzeitig hohe Aufwendungen für energetische Sanierungen gefordert. Während Regulierungen einerseits die Mietexplosionen stoppen sollen, führen andererseits neue Gesetze zu Preissteigerungen. Zum anderen soll Neubauten höchste energetische Anforderungen erfüllen. Parallel dazu müssen Bauherren auch den sozialen Wohnungsbau und Teile der Infrastruktur finanzieren. Die höheren Kosten werden auf die freifinanzierten Wohnungen umgelegt, was zu deutlichen Preissteigerungen führt.

Trotz dieser Verschärfungen, Schwierigkeiten und Ansprüche hat der Wohnimmobilienmarkt einen hohen Stellenwert. Ein befürchteter Paradigmenwechsel im Immobilienmarkt ist nicht eingetreten, aber eine starke Zäsur. Eine weitere Marktkonsolidierung bietet aber auch neue Chancen.

Der wichtigste langfristige Einflussfaktor auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt bleibt der demografische Wandel. Dieser wird die Wohnungsnachfrage nachhaltig verändern. Hier muss zwischen Ost und West sowie Stadt und Land differenziert werden, da sich die Entwicklungen in den einzelnen Regionen unterschiedlich auswirken.

Die Corona-Krise mit mehr Home-Office hat die Relevanz des Wohnens gestärkt und die Zahlungsbereitschaft ist gestiegen. Die Wohnort- und Wohnqualität werden wichtiger. Die Nachfrage nach mehr Fläche, einem Balkon oder Garten nimmt zu. Trotzdem sind die Verwerfungen im Vergleich zu anderen Assetklassen gering.

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder

Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt

Berlin, 26. Juni 2024

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
Fax +49 30 27 87 68-68
www.bulwiengesa.de