

RENO

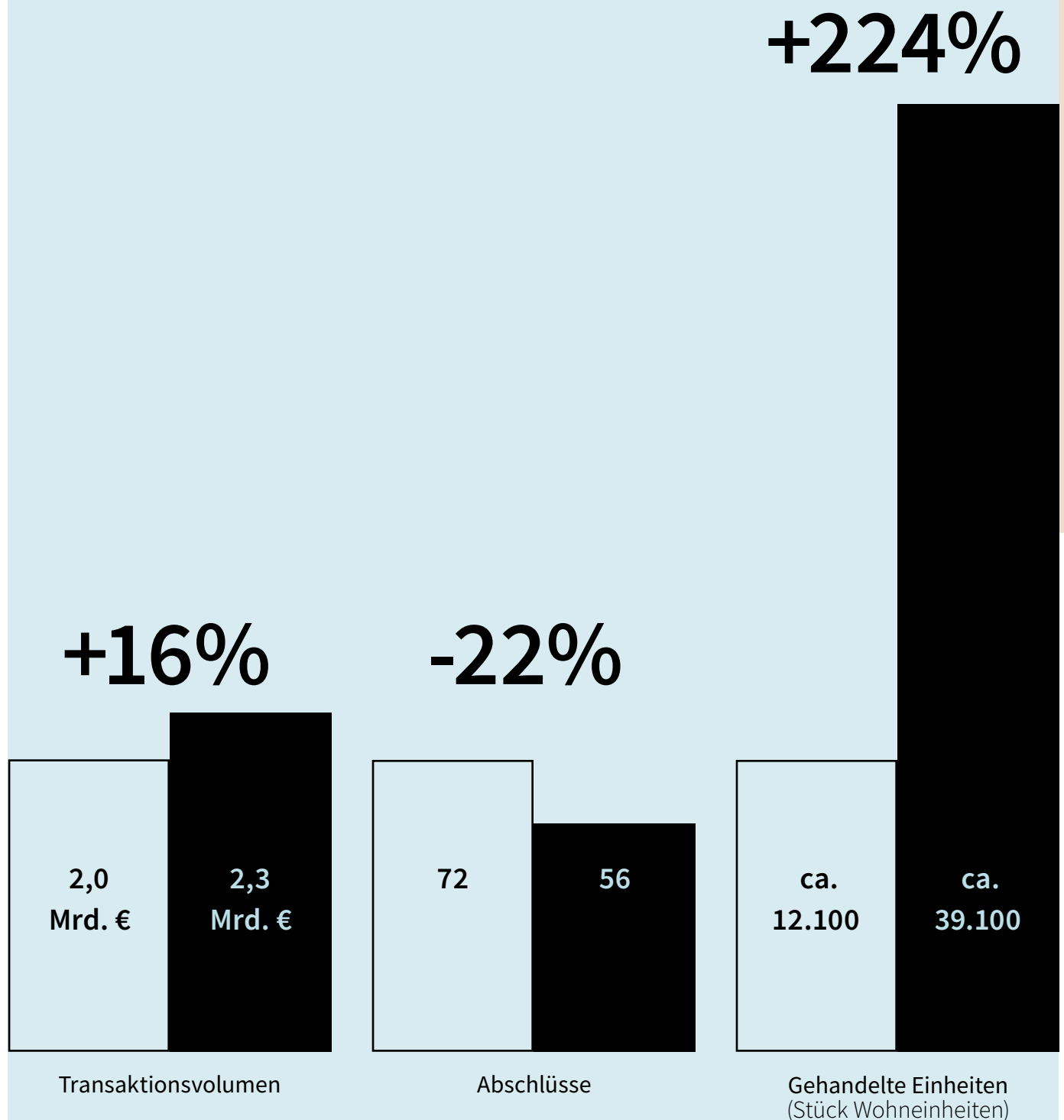
Monitor

Q4

2023

Leichte Dynamik im Schlussquartal dürfte sich 2024 am deutschen Wohninvestmentmarkt fortsetzen.

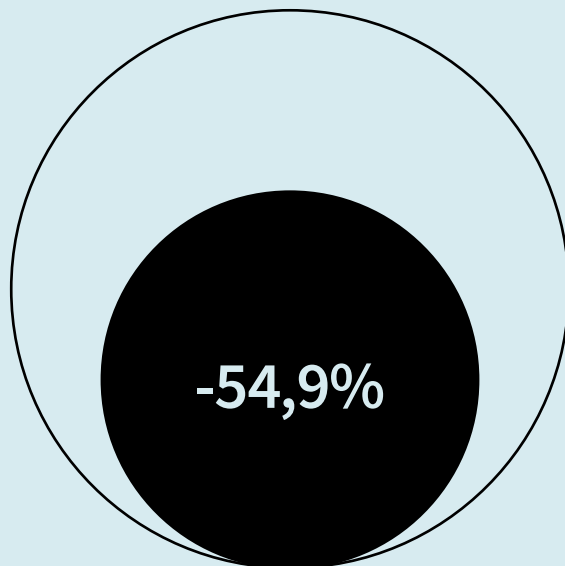
□ Q4 2022 ■ Q4 2023



Transaktionsvolumen

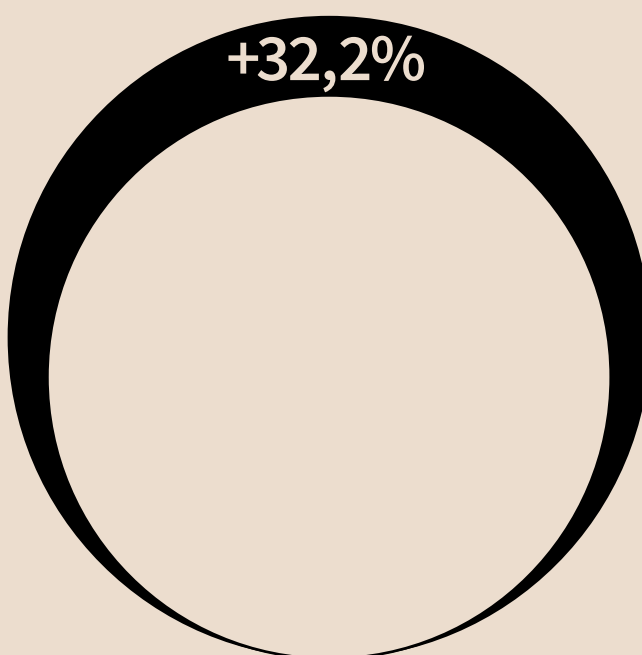
(Q4 2023 im Vorjahresvergleich)

Regional



Einzelne Transaktionen/Asset Deals/lokale Portfolien

Überregional

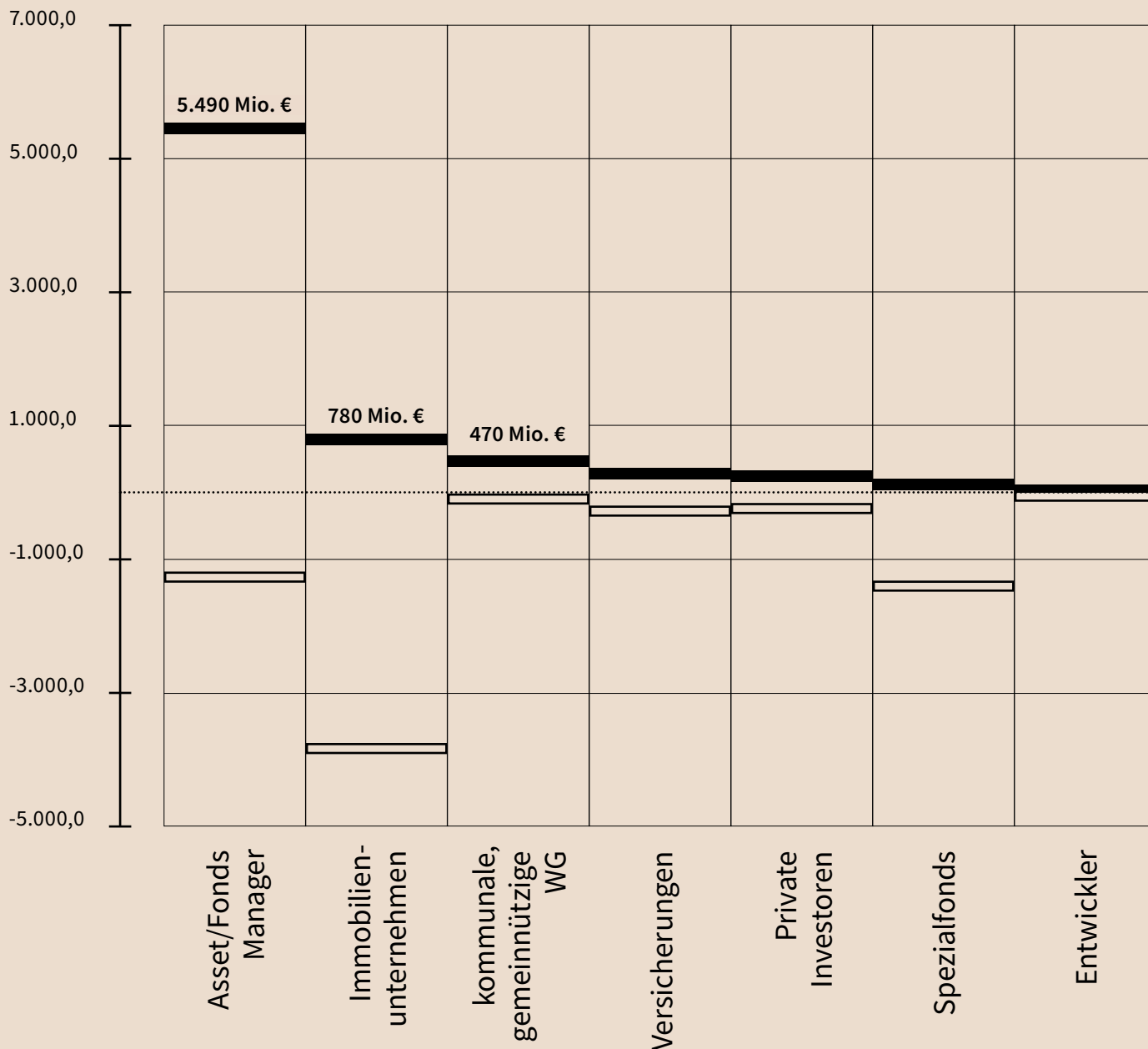


Portfoliotransaktionen

Top Player

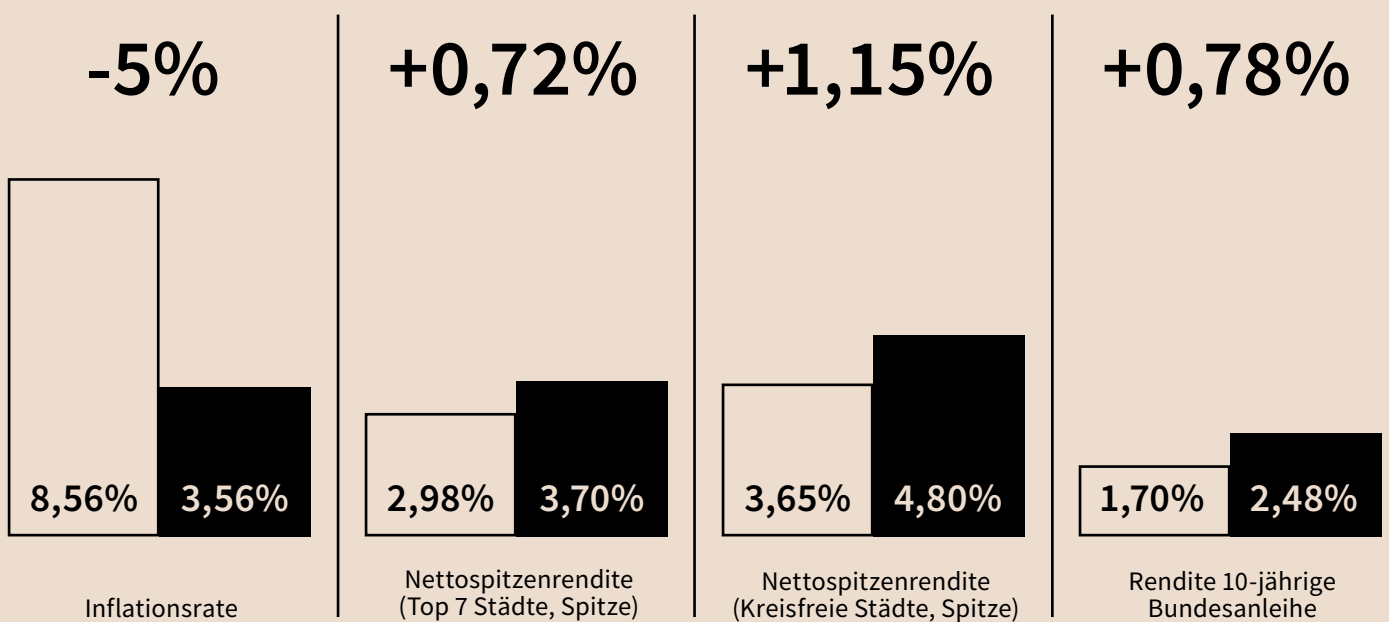
■ Käufer □ Verkäufer

Transaktionsvolumen in € Mrd.



Wohninvestment & Kapitalmarkt

□ Q4 2022 ■ Q4 2023



Die Inflation in der Eurozone ist im Dezember auf 2,9% (Vormonat: 2,4%) und die Kerninflation auf 3,4% (November: 3,6%) gesunken. Dieser rapide Rückgang der Inflation lässt Zinssenkungen erwarten und die Märkte preisen die bereits zunehmenden Senkungen der Refinanzierungssätze der Notenbanken ein. Der 10-jährige Swapsatz lag zum Jahresende bei rund 2,5 % und damit bereits rund 100 Basispunkte unter dem Jahreshoch von rund 3,5 % (Oktober 2023).

Wohnungsmarkt- monitor

Hauptdeterminanten

→ konstant ↑ steigend ↓ fallend

Indikatoren Wohnungsmarkt	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Entwicklung der Fertigstellungen	↓	↓	↓
Prognose der Fertigstellungen	↓	↓	→
Entwicklung der Baukosten	→	→	→
Bevölkerungsentwicklung	↑	↑	↑
Entwicklung der Realeinkommen	→	↑	↑
Wohnkostenentwicklung	↑	↑	↑
Renditespread risikolose Anleihe	→	↓	↑
Investmentvolumen	→	↓	→
Immobilienklima	→	→	→

Hinweis:

Die aufgeführten Bewertungen der einzelnen Indikatoren stellen das aggregierte Ergebnis einzelner Indikatoren dar. Diese Indikatoren, die in die Bewertung einfließen, sind teilweise auf den vorherigen Folien bereits einzeln aufgeführt. Wenn nicht anders angegeben, beziehen sich die Indikatoren auf die Entwicklung der Variablen vom Vorquartal bis zum aktuellen Zeitpunkt. Wenn es sich explizit um einen prognostischen Indikator handelt, so bezieht er sich auf den weiteren Jahresverlauf.

Baukosten für Wohnimmobilien

Veränderung zum Vorjahreswert in %

0%

Materialkosten Q3 2023

+6,1%

Lohnkosten Q3 2023

Quelle: Destatis 2024

Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Prognose 2024

210.000

Wohneinheiten

Quelle: JLL 2024

Fazit & Perspektiven

Der Wohninvestmentmarkt zeigte sich im Jahr 2023 insgesamt schwach, jedoch mit aufkommender Dynamik zum Jahresende. Mit einem Transaktionsvolumen von **8,2 Mrd. Euro** wurde der Vorjahreswert (**12,2 Mrd. Euro**) deutlich unterschritten.

Bevorzugt wurden Objekte in guten Lagen, die einen Renditehebel bei überschaubarem Aufwand in den Objekten aufweisen. Dementsprechend war der Anteil der Objekte im Core plus-Segment mit rund **88 %** am gesamten Transaktionsvolumen besonders hoch. Kaum von Bedeutung waren im vergangenen Jahr Forward-Deals, die lediglich neun Prozent zum Gesamtvolumen beitrugen.

Für das Jahr 2024 rechnen wir mit einer sukzessiven Belebung des Marktes bei insgesamt verbesserten Rahmenbedingungen für Wohninvestments.

Sinkende Zinsen und vor allem sinkende Kapitalkosten verbessern die Erschwinglichkeit für Kreditnehmer weiter, so dass grundsätzlich mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage zu rechnen ist. Allerdings mit gebremster Dynamik, da sich der limitierende Faktor auf der Finanzierungsseite inzwischen von den Kapitalkosten auf die Verfügbarkeit verlagert hat und die Zinssenkungen aufgrund gestiegener Kosten bei den Banken nicht in vollem Umfang bei den Kunden ankommen.

Mit den positiven operativen Ertragserwartungen, den sinkenden Kapitalkosten und den bereits erfolgten Renditeanstiegen könnte sich im aktuellen Zyklus des Wohnimmobilienmarktes dennoch ein interessantes Zeitfenster auftun, das sich positiv auf die Nachfrage und damit auf die Marktaktivität auswirken dürfte. Für das Gesamtjahr 2024 rechnen wir insgesamt mit einem moderateren Anstieg des Transaktionsvolumens.

Auf ein Wort

„Der Wohninvestmentmarkt wird sich 2024 weiter beleben. Aufgrund der Vorsicht der Marktteilnehmer wird dies allerdings nur in kleinen Schritten erfolgen und eher zum zweiten Halbjahr spürbar werden. Für dieses Jahr rechnen wir mit einem moderaten Anstieg des Transaktionsvolumens auf eine Spanne zwischen neun bis maximal elf Milliarden Euro.“



Michael Bender MRICS

Head of Residential Germany

Auf ein Wort

„Deutlich gestiegene Baukosten, sehr hohe planungs- und baurechtliche Anforderungen in Verbindung mit stark gestiegenen Kapitalkosten belasten die Baubranche von mehreren Seiten, was sich unmittelbar bei den Projektentwicklern bemerkbar macht. So zwingen verzögerte Prozesse, z.B. durch Absatzeinbrüche im Einzelverkauf von Eigentumswohnungen, sowie sinkende Immobilienbewertungen die Projektentwickler dazu, Zwischen- und Neufinanzierungen zu deutlich restriktiveren Konditionen abzuschließen und mehr Eigenkapital nachzuschließen.“



Roman Heidrich MRICS

Lead Director Valuation & Risk Advisory Residential

Auf ein Wort

Aufgrund des deutlichen Rückgangs der Baugenehmigungen und der hohen Zahl von Projektabbrüchen erwarten wir, dass das Neubauvolumen unter den aktuellen Rahmenbedingungen spätestens im Jahr 2025 unter 200.000 Wohnungen fallen wird. Auch eine mögliche Belebung des Wohnungsneubaus in den kommenden Monaten kann diese Situation aufgrund der langwierigen Prozesse nur bedingt korrigieren. Insbesondere für die Mietwohnungsmärkte bedeutet dies eine weitere Verschärfung des bestehenden Nachfrageüberhangs.



Dr. Sören Gröbel

Director Living Research and Strategy, Germany

Disclaimer

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.