Transaktionen stark rückläufig

Weltlage verunsichert viele Investoren

Immobilienverkäufe auf dem deutschen Wohnungsmarkt waren im ersten Halbjahr so gering wie zuletzt im Jahr 2010. Grund sind die aktuellen politischen Verwerfungen, stellt der Dienstleister Savills fest.

Die Risiken auf den Investmentmärkten haben laut Savills zugenommen. Im zweiten Quartal seien die Renditen noch stabil geblieben, doch eine Preiskorrektur steht laut Savills kurz bevor. Das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien (Transaktionen ab 50 Wohneinheiten) habe im zweiten Quartal bei nahezu 3,1 Milliarden Euro betragen. Damit belaufe sich das Volumen im bisherigen Jahresverlauf auf etwa 7,5 Milliarden Euro – etwa 27 Prozent weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum.

Entspannung auf den Mietermärkten in weite Ferne gerückt

Noch zu Jahresanfang sei auf den Mietwohnungsmärkten vieler Städte eine leichte Entspannung am Horizont erkennbar gewesen. Dieses Bild habe sich durch den Krieg in der Ukraine sowie anhaltender globaler Lieferkettenstörungen und förmlich explodierender Baukosten spürbar verändert. „Schon jetzt zeichnet sich ab, dass die Neubaurate niedriger ausfallen wird als erwartet. Damit kann angebotsseitig kaum Entlastung geschaffen werden“, konstatiert Matti Schenk, Associate Research Germany bei Savills und ergänzt: „Auf Seiten der Nachfrage hat der Zuzug hunderttausender Geflüchteter plötzlich zu erheblichem Mehrbedarf geführt. Hinzu kommt, dass Deutschland im letzten Jahr wieder einen deutlichen Wanderungsüberschuss verzeichnete. In vielen Regionen dürfte mit weiter steigenden Mieten gerechnet werden“.

Die Renditen bei Verkäufen sind noch stabil

Während die Situation auf den Mietermärkten aus Sicht von Immobilieninvestoren also vorteilhaft bleibe, dürfte die eingeleitete Zinswende perspektivisch zu Anpassungen bei den Renditen führen. Im zweiten Quartal hat Savills allerdings noch keine Veränderung der Spitzenrenditen erfasst. „Zuletzt konnten bei einigen Transaktionen die zu Jahresanfang avisierten Preise bestätigt werden. Der anhaltend hohe Anlagedruck vieler Investoren stabilisiert daher bislang das Preisniveau am Wohnungsmarkt“, berichtet Karsten Nemecek, Managing Director Corporate Finance – Valuation bei Savills Germany und ergänzt: „Es ist aber unwahrscheinlich, dass eigenkapitalstarke Investoren auch zukünftig das Renditeniveau stabilisieren werden.“

Zahl der Transaktionen ist spürbar zurückgegangen

Während die Spitzenrenditen bislang noch bestätigt wurden, sei insgesamt eine deutlich geringere Aktivität am Investmentmarkt zu beobachten. Im zweiten Quartal hat Savills weniger als 45 Transaktionen erfasst. Eine so geringe Zahl an Transaktionen wurde zuletzt im Jahr 2010 erfasst. Viele Investoren hätten sich derzeit vorübergehend vom Markt zurückgezogen und wollten die weitere Entwicklung abwarten. Auch in den kommenden Monaten rechnet Savills mit einer recht verhaltenen Aktivität am Wohnimmobilieninvestmentmarkt. Für das Gesamtjahr geht Savills von einem Transaktionsvolumen von bis zu 15 Milliarden Euro aus.

Risikofaktoren Politik und Nebenkosten

Angesichts der für Eigentümer positiven Fundamentaldaten an den Mietmärkten sowie durch den Abschluss von Indexmieten dürften insbesondere Neubau-Wohnimmobilien bei risikoscheuen Investoren weiterhin gefragt sein. Doch womöglich rufen die aktuellen Entwicklungen die Politik auf den Plan. „Die massiv steigenden Strom- und Nebenkosten werden viele Haushalte vor enorme Herausforderungen stellen. Angesichts der gesellschaftlichen Tragweite dieses Themas könnte die Politik reagieren und beispielsweise den Abschluss von Indexmietverträgen erschweren. Nicht auszuschließen ist auch, dass Mietsteigerungen weiter limitiert werden“, gibt Schenk zu bedenken und konkretisiert: „Die hohe Inflation könnte zudem die Zahlungsfähigkeit vieler Haushalte beschränken und damit Mietsteigerungspotenziale schwieriger realisierbar machen“.
Noch seien Neubauten von Wohnimmobilien interessant, weil nach Fertigstellung häufig Indexmieten vereinbart werden können, was im Bestand eher ungewöhnlich sei. Dies könnte ein Grund dafür sein, dass Investoren trotz höherer Fertigstellungsrisiken bei Neubauprojekten weiterhin sehr stark auf solche Produkte setzen. (Red.)

Verbraucherpreisindizes

Kosten für das Wohnen

(2015 = 100) In Klammern: Veränderung gegenüber Vorjahresmonat in %

Jahr/ Monat	Preisindex insgesamt	Netto-kaltmiete	Strom	Gas	Heizöl	Kohle, Holz
Sept	110,1 (4,1)	108,7 (1,4)	111,5 (2,0)	100,7 (4,4)	103,7 (38,1)	101,2 (1,6)
Okt	110,7 (4,5)	108,8 (1,4)	112,0 (2,5)	102,2 (5,9)	117,3 (55,4)	103,1 (3,1)
Nov	110,5 (5,2)	108,9 (1,4)	112,6 (3,1)	103,5 (7,4)	119,8 (59,1)	104,4 (5,2)
Dez	111,1 (5,3)	109,0 (1,4)	113,0 (3,6)	105,1 (8,9)	115,4 (40,0)	111,4 (12,5)
2022						
Jan	111,5 (4,9)	109,2 (1,4)	123,2 (11,1)	118,7 (19,9)	122,1 (36,9)	120,9 (19,3)
Feb	112,5 (5,1)	109,4 (1,5)	125,4 (13,0)	121,8 (22,7)	129,2 (40,0)	122,3 (19,0)
März	115,3 (7,3)	109,6 (1,5)	130,7 (17,7)	128,2 (28,8)	197,7 (106,6)	121,1 (19,3)
April	116,2 (7,4)	109,8 (1,6)	132,4 (19,3)	133,0 (33,8)	166,9 (77,4)	124,9 (23,9)
Mai	117,3 (7,9)	110,0 (1,7)	135,0 (21,5)	138,3 (39,1)	171,2 (77,2)	131,9 (33,4)
Juni	117,4 (7,6)	110,1 (1,7)	135,7 (22,0)	142,1 (43,0)	187,0 (89,1)	135,5 (36,5)
Juli	118,4 (7,5)	110,3 (1,8)	131,2 (18,1)	152,0 (52,3)	189,2 (87,0)	152,9 (52,6)
Aug	118,8 (7,9)	110,5 (1,8)	129,8 (16,6)	159,4 (59,1)	195,0 (94,6)	180,5 (80,0)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindizes für Deutschland (Monatsbericht), Fachserie 17, Reihe 7

Pflichten aus dem GEIG

Noch sind nur wenige Parkplätze unter Strom

Auch anderthalb Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes übersehen viele Baubeteiligte die Pflicht zur Elektrifizierung von Parkplätzen, hat der TÜV festgestellt.

Auch nach anderthalb Jahren ist das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) noch nicht in der Praxis angekommen. Viele Baubeteiligte übersehen die Pflicht, bei Neubauten oder größeren Renovierungen die Elektro-Infrastruktur oder die Ladeplätze selbst zu schaffen. Die Pflicht umfasse sowohl Nichtwohn- als auch Wohngebäude mit deren Pkw-Stellplätzen oder Tiefgaragen auf dem Grundstück. Abhängig von der Gesamtanzahl der Pkw-Stellplätze und dem Gebäudetyp müssen Ladepunkte errichtet werden oder zumindest nachrüstbar sein – einschließlich der zugehörigen Kabel- und Leitungsanlage mit elektrischen Betriebsräumen, Schaltschränken und ggf. Transformatoren (usw.). Dabei sind zahlreiche gesetzliche sowie normative Vorgaben zu berücksichtigen. Oft genügt es, wenn Möglichkeiten zum Nachrüsten von Ladeplätzen für Elektrofahrzeuge bestehen. Ist das nicht der Fall, haben beispielsweise Wohnungskäufer in einem Mehrfamilienhaus Anspruch auf Nachrüstung, oder unter Umständen auf Schadensersatz. Diese Kosten sind dann in der Regel vom Inverstor oder Bauherren zu tragen.

FOTO: ADOBESTOCK/BEVISPHOTO

Das GEIG ist am 25. März 2021 in Kraft getreten. Das bedeute beispielsweise für ein im Jahr 2022 neu gebautes Gebäude mit 16 Wohneinheiten, 20 Tiefgaragenplätzen und fünf Parkplätzen vor dem Haus: Alle Parkplätze müssen mit Vorrüstungen für die Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein – auch außerhalb des Gebäudes.
Während sich in der Tiefgarage noch Kabeltrassen legen lassen, gelingt eine Nachrüstung im Außenbereich nur, wenn etwa Leerrohre unter dem Asphalt gezogen wurden. Hinzu kommen Abstimmungen mit Energieversorgern und Netzbetreibern, dem Brandschutz, der Elektro- und Gebäudetechnik und deren laienverständlichen Beschreibung in der vom Notar zu beurkundeten Baubeschreibung sowie schlussendlich eine fachgerechte sowie normenkonforme Dokumentation in den Bestandsunterlagen.

Umplanung verursacht Folgekosten

In der Praxis fehlen dann nach den Erfahrungen des TÜV bei Mehrfamilienhäusern Platzreserven in den vorhandenen Verteilungen und Schaltschränke oder die verwendeten Leitungsquerschnitte der Hausanschlussleitung sind zu klein bemessen. Unter Umständen fehlen elektrische Betriebsräume – zum Beispiel für die Unterbringung von Schaltanlagen und Transformatoren.
Fehlender Platz könne dazu führen, dass Stellplätze umgewidmet werden müssen, um auf diesen Flächen nachträglich Verteilungen und elektrische Anlagen zu errichten. Umfangreiche Umplanungen seien dann notwendig.
Wo der Energieversorger mit seiner Infrastruktur nicht genügend Leistung bereitstellen kann, bestehe keine Nachrüst-Pflicht. Dies ändere sich aber, sobald dieser sein lokales Mittelspannungsnetz ertüchtigt hat.
Gerade vor dem Ende der Gewährleistungsfrist für das Gebäudes oder bei Verkauf durch Investoren könne es zu unvorhergesehen Kosten kommen: nachträgliches Aufbaggern bereits asphaltierter Parkflächen, die Installation von Schaltschränken oder Systemen fürs Lademanagement, ein neues Brandschutzkonzept, Ersatz für fehlenden Platz oder Bußgelder.
Da es nur sehr wenige Ausnahmen gebe, wollen alle GEIG-Anforderungen frühzeitig bedacht sein. (Red.)

ANZEIGE

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.

GETEC

WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM