Wohnimmobilien-Investments im ersten Halbjahr

Analysten erkennen leichte Aufwärtsbewegung

Analysten erkennen im ersten Halbjahr 2024 eine Belebung des Immobilieninvestmentmarktes, weil die Inflation sinkt und die Rate sich der Zielmarke der Europäischen Zentralbank von zwei Prozent annähert.

Nach Berechnungen des Immobiliendienstleisters CBRE verzeichnete der gesamte deutsche Immobilieninvestmentmarkt (Gewerbe- und Wohnimmobilien) ein Transaktionsvolumen von 14,2 Milliarden Euro. Damit sei das Ergebnis des ersten Halbjahres 2023 um 15 Prozent übertroffen worden. Auch im direkten Vergleich des zweiten Quartals 2024 zum ersten Quartal 2024 zeige sich ein deutlicher Anstieg um 26 Prozent auf knapp acht Milliarden Euro. Stärkster Nettokäufer sei die öffentliche Verwaltung, die knapp 1,9 Milliarden Euro mehr investierte als sie verkauft habe. Die Investments flossen vorwiegend in Mehrfamilienhäuser.

Für die Verkäufe von Wohnimmobilien kommen die Experten von Savills sowie Cushman & Wakefield jeweils auf ein Transaktionsvolumen von rund drei Milliarden Euro in den ersten sechs Monaten des Jahres (Transaktionen ab 50 Wohnungen). Das ist nach Angaben von Savills das umsatzschwächste Halbjahr seit 2011. Savills sieht die Talsohle jedoch erreicht und beobachtet bereits eine steigende Dynamik. Ablesen lasse sich dies vor allem an einer zuletzt wieder gestiegenen Anzahl abgeschlossener Transaktionen und auch die Zahl laufender Verkaufsprozesse habe in den letzten Monaten zugenommen. Gleichwohl ist es in den Augen von Savills noch zu früh, eine Trendwende auszurufen.

Das Transaktionsvolumen in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres sei nicht zuletzt durch die öffentliche Hand gestützt worden, die für mehr als ein Drittel des Ankaufsvolumens verantwortlich zeichnete und damit größte Käufergruppe war. Der größte Ankauf war der Erwerb eines Vonovia-Teilportfolios durch die Berliner Wohnungsgesellschaft Howoge. Es war zugleich die bei Weitem größte Transaktion in diesem Jahr. Dass die öffentliche Hand weiterhin so präsent als Käuferin von Wohnungsportfolios bleibt, hält Savills vor dem Hintergrund des eingeschränkten finanziellen Spielraums vieler Kommunen für unwahrscheinlich.

Wohnungen deutlich günstiger als 2023

Dass das Transaktionsvolumen dennoch zurückging, liege maßgeblich an den niedrigeren erzielten Preisen pro gehandelter Wohneinheit. Im Durchschnitt wurden in den letzten zwölf Monaten knapp 152.000 Euro pro Wohnung erlöst. Das sei ein knappes Viertel weniger als ein Jahr zuvor. Gegenüber dem ersten Quartal sei der Durchschnittspreis um lediglich zwei Prozent zurückgegangen. Der Preisrückgang habe sich damit zwar verlangsamt, ob die Talsohle schon erreicht ist, bleibe abzuwarten.

FOTO: ELXENEIZE/STOCK.ADOBE.COM

Betrachtet man ausschließlich das Marktsegment für Wohnimmobilien, so waren die Transaktionsumsätze im ersten Halbjahr die schwächsten seit 2011.

Belebung zeigt sich deutlich im zweiten Quartal

Cushman & Wakefield hebt die Erholung am deutschen Wohnimmobilienmarkt im zweiten Quartal hervor. In diesem Zeitraum habe das Transaktionsvolumen 2,05 Milliarden Euro erreicht. Das entspreche einem Anstieg von 37 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und belege das verstärkte Investoreninteresse für diesen Sektor. Die beiden größten Transaktionen fanden in Berlin statt. Hierbei steche das Vonovia/Howoge-Portfolio heraus, das für 700 Millionen Euro veräußert worden sei. Insgesamt wechselten hierbei 4.495 Wohnungen und ein 40 Hektar großes Areal den Eigentümer. Mieteinnahmen von etwa 24,3 Millionen Euro führten zu einer Bruttorendite von rund 3,5 Prozent. Zusätzlich konnte die MEAG in Berlin drei Objekte in Prenzlauer Berg und Mitte erwerben. Die zwischen 2020 und 2022 fertiggestellten Immobilien umfassen insgesamt etwa 36.000 Quadratmeter Wohnfläche und 544 Wohnungen.

Studentenwohnheime für Investoren besonders attraktiv

Wie von Cushman & Wakefield zum Ende des 1. Quartals 2024 prognostiziert, ist das Transaktionsvolumen für Studentenwohnheime und Micro-Living-Objekte im 2. Quartal deutlich angestiegen. Nach 55 Millionen Euro in den ersten drei Monaten wurden von April bis Juni Umsätze in Höhe von 100 Millionen Euro erfasst. Somit belaufe sich der kumulierte Wert im 1. Halbjahr auf 155 Millionen Euro und liege bereits 33 Millionen Euro höher als im Gesamtjahr 2023. Zu den größten Deals im 2. Quartal gehöre der Erwerb eines Neubauobjekts mit 177 Studentenwohnungen für etwa 23 Millionen Euro durch Catella vom Family Office Drengenberg. Zusätzlich konnte Mapletree ein Studentenwohnen-Portfolio in Großbritannien und Deutschland erwerben. In Deutschland betraf dies ein Objekt in Bremen mit 284 Betten und über 5.000 Quadratmeter.

Ausblick auf den weiteren Jahresverlauf

Die Experten von CBRE erwarten in der zweiten Jahreshälfte eine graduelle Verbesserung der Aktivitäten am Immobilieninvestmentmarkt. Es seien größere Einzeltransaktionen und Portfolios in der Vermarktung. Zunehmend werde es zu Notverkäufen kommen, da es weiterhin Akteure, Immobilien und Portfolios gebe, die anderweitig nicht refinanziert werden könnten. Für das Gesamtjahr rechnet CBRE mit einem Transaktionsvolumen bei Wohn- und Gewerbeimmobilien von gut 30 Milliarden Euro. (Red.) IVV