

1

Marktüberblick **Wohnimmobilien Deutschland**

Ausgabe Nr. 1 – 1. Halbjahr 2021



Wealthcap
Research

Nachfolgend geben wir Ihnen einen Überblick über Wohnimmobilieninvestments in den Top-7-Städten¹ in Deutschland, wobei wir auf Marktumfeld, Verhaltensvariablen und den Wohninvestitions- und Wohnvermietungsmarkt detailliert eingehen.

Marktumfeld



Konjunktur



Zinsumfeld



Verhaltensvariablen



Banken



Investoren



Wohninvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen



Bruttorendite



Wohnvermietungsmarkt



Miet- und Kaufangebote



Mietpreis



Wealthcap Fazit^A

Die aktuellen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie zeigten keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im 1. Halbjahr 2021.

Wealthcap ist davon überzeugt, dass Wohnimmobilien auch zukünftig eine interessante Investition sein werden.



Legende: positiv neutral negativ

Marktumfeld



Konjunktur²

- In Q2/2021 stieg das Bruttoinlandsprodukt um 0,5 % gegenüber dem Vorquartal. Für Q3/2021 prognostizierte die UniCredit Bank einen Rückgang in Höhe von 1,8 %.
- Die deutsche Wirtschaft zeigt sich im Vergleich zu H2/2020 in H1/2021 robuster.
- Die Arbeitslosigkeit blieb im Juni stabil bei 5,7 %, was mit einer Stabilisierung des BIP-Wachstums infolge der Pandemie einhergeht.

BIP (Veränderung in % gegenüber dem Vorquartal)²



Wealthcap Fazit^B

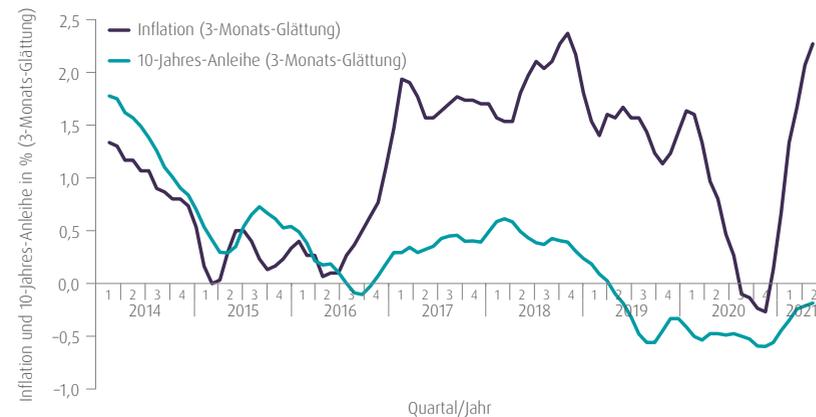
Eine weitere Erholung der deutschen Wirtschaft wird unter anderem vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie abhängen.



Zinsumfeld³

- Die Realverzinsung, die sich durch die Differenz (jeweils 3-Monats-Glättung) aus 10-Jahres-Anleihe abzüglich Inflation berechnet, lag mit -2,45 Prozentpunkten im Juni 2021 weiterhin im negativen Bereich.
- Die Verzinsung der 10-Jahres-Anleihe änderte sich gegenüber dem Vorquartal um 0,17 Prozentpunkte von -0,35 % auf -0,18 %.
- Der Marktkonsens stellt sich auf längere Zeit auf eine „Niedrigzinspolitik der EZB“ ein. Langfristzinsen notieren in der Nähe historischer Tiefstände.

Inflation und 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung)³



Wealthcap Fazit^C

Weiter historisch niedrige Langfristzinsen, kurzfristige Zinsen bleiben im Negativbereich.



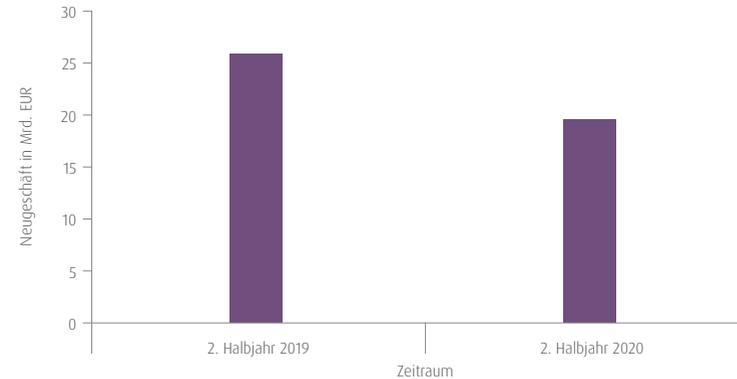
Verhaltensvariablen



Banken⁴

- Das Neugeschäftsvolumen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung sank mit 19,8 Mrd. EUR in H2/2020 um rund 24 % gegenüber H2/2019.
- Anlagedruck und niedrige Zinsen führen weiter zu erhöhter Nachfrage nach Fremdfinanzierungen bei Investoren.
- Banken prüfen intensiv Auslastung, Flächenkonzepte und Drittverwendungsmöglichkeiten.

Neugeschäft in Deutschland für gewerbliche Immobilienfinanzierung ausgewählter Banken^{4*}



*Auf Basis der Analyse von 12 Instituten, die ca. 70 % des Neugeschäftsvolumens im deutschen Markt abdecken.
Anmerkung: Werte 2019 berücksichtigen noch keine Einflüsse der Corona-Pandemie.

Wealthcap Fazit^D

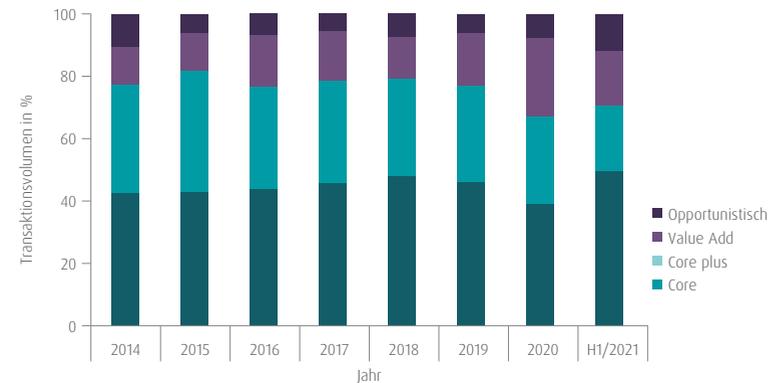
Die Neukreditvergabe verzeichnet einen Rückgang, was in den Risikovergaberichtlinien und dem aktuellen Corona-Umfeld begründet liegt.



Investoren⁴

- Angesichts des Niedrigzinsniveaus erscheint die Immobilie als Anlageprodukt für viele institutionelle Investoren weiterhin als nahezu alternativlos.
- Gebäude in guten Lagen und mit flexiblen Flächenkonzepten sowie solche, die in puncto Nachhaltigkeit überzeugen, sind gefragt.
- Investoren richten aktuell ihren Blick auf wertstabile Core-Produkte. Wohnimmobilien erfreuen sich großer Beliebtheit, da sie als risikoarm wahrgenommen werden.

Transaktionsvolumen in Deutschland nach Risikostrategie der Anleger^{4, 5}



Wealthcap Fazit^E

Die Nachfrage nach als krisenrobust wahrgenommenen Wohnimmobilien steigt weiter.



Wohninvestitionsmarkt



Transaktionsgeschehen⁴

- Das deutschlandweite Transaktionsvolumen am Wohnungsmarkt ist von 14,65 Mrd. EUR in H1/2020 auf 11,86 Mrd. EUR in H1/2021 gesunken.
- Auf dem Investmentmarkt ist eine deutliche Belebung festzustellen: Das Transaktionsvolumen in den Top 7¹ erreichte in H1/2021 4,46 Mrd. EUR; das sind knapp 22 % mehr als im Vorjahreszeitraum.
- Das Interesse am deutschen Wohninvestmentmarkt ist bei internationalen Marktteilnehmern derzeit sehr hoch. Allerdings fällt der Markteintritt nicht immer leicht, da verfügbare Produkte derzeit auf der Angebotsseite stark umkämpft sind.

Transaktionsvolumen Deutschland⁴



Wealthcap Fazit^f

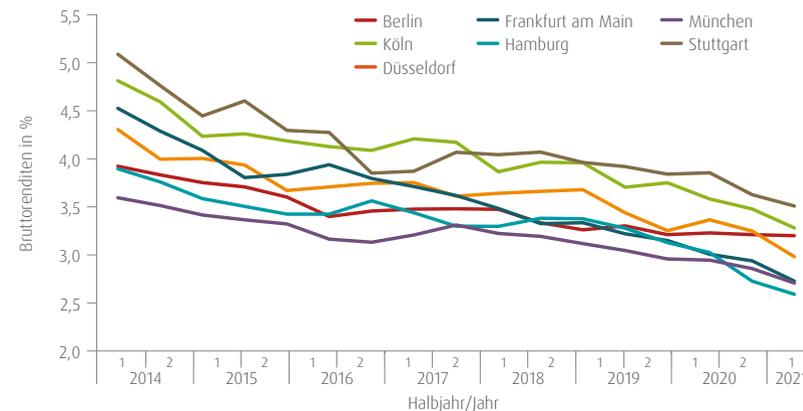
Das begrenzte Angebot am Wohninvestitionsmarkt ist Ursache für ein rückläufiges Transaktionsvolumen.



Bruttorendite^{4, 6}

- Die Bruttorenditen der Top 7¹ zeigten in H1/2021 einen moderaten Rückgang um lediglich 0,16 Prozentpunkte gegenüber H2/2020.
- Im Schnitt über die Top-7¹-Märkte liegt die ermittelte Bruttorendite bei 3,0%. Dies sind 0,31 Prozentpunkte weniger als vor einem Jahr.
- Die Renditekompression wird durch Investitionstreiber wie stabile Cashflows und eine Widerstandsfähigkeit gegenüber Krisen als Eigenschaft vorangetrieben.

Bruttorendite in den Top 7^{1, 4}



Wealthcap Fazit⁶

Die historisch niedrigen Renditen liegen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet.



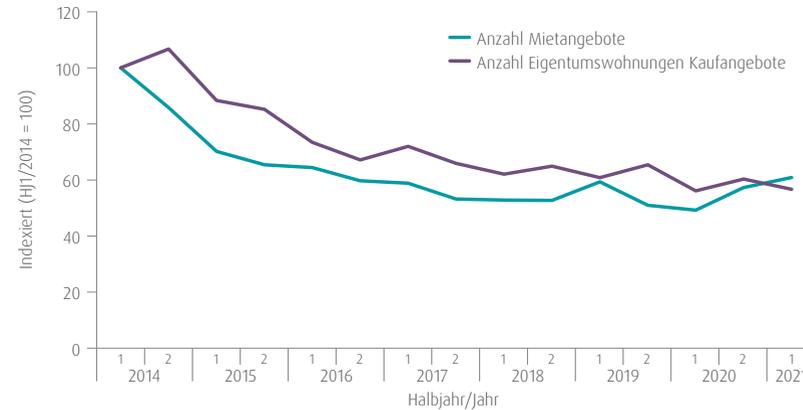
Wohnvermietungsmarkt



Miet- und Kaufangebote⁴

- Der Mittelwert aus den indexierten Mietangeboten (2-Halbjahres-Glättung der Mittelwerte) stieg gegenüber 2020 um 5,9 Indexpunkte.
- Der Mittelwert aus den indexierten Kaufangeboten (2-Halbjahres-Glättung der Mittelwerte) stieg gegenüber 2020 um 0,3 Indexpunkte.
- Das Angebot im Neubausegment wird durch die aktuell stark steigenden Materialkosten gedämpft, da Projektentwicklungen, die diesen Kostenanstieg nur bedingt über Mieterhöhungen kompensieren können, dadurch ihre Rentabilität verlieren.

Entwicklung der Miet- und Kaufangebote, indexiert, Top 7^{1, 4}



Wealthcap Fazit^H

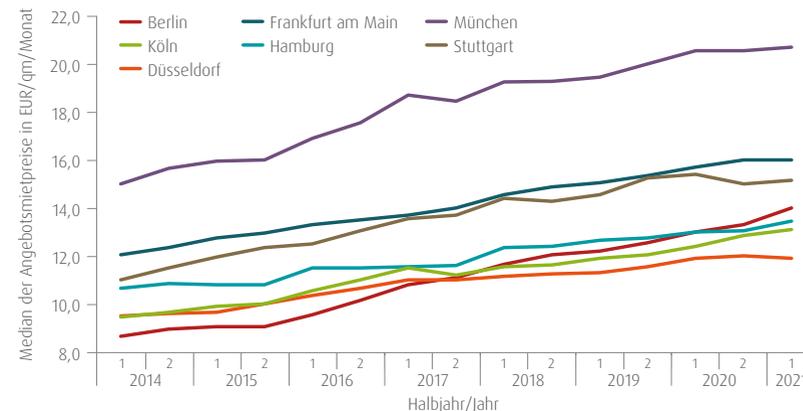
Bezüglich der fehlenden Angebote insbesondere im Segment der Eigentumswohnungen bleibt abzuwarten, wie sich dies auf die Angebotsmieten auswirken wird.



Mietpreise⁴

- Die Wohnungsmieten der Top 7¹ (Mittelwert) stiegen gegenüber H2/2020 um ca. 1,5 % auf 14,90 EUR/qm in H1/2021.
- In der ersten Hälfte des zweiten „Corona-Jahres“ blieben die mittleren Angebotsmieten auf dem Wohnungsmarkt (Bestand und Neubau) in den Top 7¹ überwiegend auf einem Wachstumspfad, wenn auch deutlich abgeschwächt.
- Bei den Spitzenmietniveaus in den Metropolen scheint eine gewisse Sättigung erreicht zu sein – mit Ausnahme von Berlin (+15,0 %).

Mietpreise TOP 7^{1, 4}



Wealthcap Fazit^I

Eine weitere Entwicklung der Mietpreise wird unter anderem von den kommenden Wahlen und den möglicherweise daraus resultierenden Marktregulierungen abhängen.



Quellenverweise und Definitionen

- 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- 2 Quelle: Destatis, Datenabruf Bruttoinlandsprodukt saison- und kalenderbereinigt vom 27.07.2021, Pressemitteilung vom 30.04.2021; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 05.07.2021; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Juni, Datenabruf vom 23.07.2021.
- 3 Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 23.07.2021; Destatis, Datenabruf Inflation vom 23.07.2021.
- 4 Quelle: Jones Lang LaSalle SE, Informationspaket vom 22. und 28.07.2021 sowie vom 18.08.2021, Grafiken zu Bruttorendite, Mietpreisen sowie Miet- und Kaufangeboten beruhen auf VALUE Marktdaten, JLL.
- 5 Core: hochwertige Bestandsimmobilien mit stabiler Mietsituation; Core plus: im Unterschied zu Core mit einem etwas höheren Risiko; Value Add: Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial und einem gegenüber Core erhöhten Risiko; Opportunistisch: Immobilien mit gegenüber den anderen Strategien erhöhtem Risiko.
- 6 Bruttoanfangsrendite = Vertragsmiete p. a. (Ist-Miete)/Nettokaufpreis (d.h. ohne Erwerbsnebenkosten).

Beurteilungskriterien

- A Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Beurteilung ergibt sich aus dem Durchschnitt aller einzelnen Teilaspekte, gleich gewichtet. (Ist ein Teilaspekt grün, entspricht dies 1, Gelb = 0 und Rot = -1. Werte von -8 bis kleiner -2 ergeben Rot, -2 bis einschließlich 2 ergeben Gelb und Werte größer 2 ergeben Grün.)
- B Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Beurteilung anhand des BIP. (Grün, wenn die Veränderung gegenüber den Vorquartalen mindestens zwei Quartale positiv ist; Gelb, wenn die Veränderung gegenüber den Vorquartalen ein Quartal positiv und ein Quartal negativ ist; Rot, wenn die Veränderung gegenüber den Vorquartalen mindestens zwei Quartale negativ ist.)
- C Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Beurteilung anhand a) Realverzinsung (3-Monats-Glättung 10-Jahres-Anleihe abzüglich 3-Monats-Glättung Inflation. Grün: Wert von 0 bis 2, Gelb: Wert von -2 bis 0 und 2 bis 4, Rot: Wert größer 4 und kleiner -2) und b) Messung anhand Änderungsgeschwindigkeit der Verzinsung 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) gegenüber dem Vorquartal (Grün: Wert von -0,5 bis 0,5, Gelb: Wert von -0,5 bis -1 und von 0,5 bis 1, Rot: Wert kleiner -1 oder größer 1); bei der Kombination der Farben Grün und Rot ergibt die Beurteilung Gelb, bei der Kombination der Farben Grün und Gelb oder Gelb und Rot ist b ausschlaggebend.
- D Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Beurteilung anhand a) Entwicklung Neukreditvergabe (Veränderung gegenüber dem gleichen Halbjahr im vorherigen Jahr in %; Grün: Veränderung von 0 bis 15 %, Gelb: Veränderung von -15 % bis 0 % und von 15 % bis 25 %, Rot: Veränderung kleiner -15 % und größer 25 %) und b) qualitativer Wealthcap Beurteilung von Banken und Gesetzgebung/Rahmenbedingungen und deren Risikoverhalten. (Grün: konservativ, Gelb: neutral, Rot: spekulativ. Bei der Kombination der Farben Grün und Rot ergibt die Beurteilung Gelb, bei der Kombination der Farben Grün und Gelb oder Gelb und Rot ist b ausschlaggebend.)
- E Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Beurteilung anhand von qualitativer Wealthcap Bewertung von Investoren, deren Nachfrage und ihrem Risikoverhalten. (Grün: konservativ, Gelb: neutral, Rot: spekulativ.)
- F Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Beurteilung anhand Entwicklung Transaktionsvolumen Wohnimmobilien Deutschland. (Veränderung gegenüber dem gleichen Halbjahr im vorherigen Jahr in %; Grün: Veränderung größer 5 %, Gelb: Veränderung zwischen -5 % und 5 %, Rot: Veränderung kleiner -5 %.)
- G Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Beurteilung anhand Entwicklung Bruttorendite als Mittelwert der Top 7. (Veränderung gegenüber Vorjahreshalbjahr; Grün: Veränderung größer 0, Gelb: Veränderung 0, Rot: Veränderung kleiner 0.)
- H Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Beurteilung anhand der Veränderungen von a) dem Mittelwert der indexierten Mietangebote. (Veränderung zum Vorhalbjahr basierend auf der 2-Halbjahres-Glättung der Mittelwerte in Indexpunkten: Grün: kleiner -3, Gelb: zwischen -3 und 3, Rot: Veränderung größer 3) und b) dem Mittelwert der indexierten Kaufangebote (Veränderung zum Vorhalbjahr basierend auf der 2-Halbjahres-Glättung der Mittelwerte in Indexpunkten: Grün: größer -1, Gelb: zwischen -1 und -5, Rot: Veränderung kleiner -5; Bei der Kombination der Farben Grün und Rot ergibt die Beurteilung Gelb, bei der Kombination der Farben Grün und Gelb oder Gelb und Rot ist b ausschlaggebend.)
- I Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Beurteilung anhand Entwicklung Wohnungsmieten Summe Top 7. (Veränderung gegenüber Vorjahreshalbjahr in %; Grün: Veränderung größer 0 %, Gelb: Veränderung zwischen -5 % und 0 %, Rot: Veränderung größer -5 %.)

Anhang: Deutscher Wohnimmobilienmarkt im Detail – 1. Halbjahr 2021

Daten zum Wohnimmobilienmarkt



		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top 7 ¹
Transaktionsvolumen gesamt H1/2021	Mrd. EUR	5,91	1,10	3,17	1,92	0,82	3,72	0,71	17,35
Veränderung gegenüber H1/2020	%	18,8	-48,2	-19,2	-35	17,8	42,4	12,8	-3,2
Transaktionsvolumen Living H1/2021	Mrd. EUR	1,54	0,28	1,01	0,60	0,18	0,67	0,18	4,46
Veränderung gegenüber H1/2020	%	31,4	8,8	58,1	-17,1	99,2	-7,1	214,2	21,8
Bruttorendite Wohnimmobilien Q2/2021	%	3,20	3,00	2,70	2,60	3,30	2,70	3,50	3,00
Veränderung gegenüber Q2/2020	Prozentpunkte	-0,25	-0,35	-0,30	-0,40	-0,30	-0,25	-0,35	-0,31
Angebotsmiete (Median) H1/2021	EUR/m²/Monat	14,00	11,90	16,00	13,45	13,10	20,70	15,15	14,90
Veränderung gegenüber H1/2020	%	7,7	0	1,9	3,5	5,6	0,7	-1,6	2,3
Angebotsmiete (90%-Quantil) H1/2021	EUR/m²/Monat	23,7	16,85	23,35	20	19,65	28,9	22,2	22,09
Veränderung gegenüber H1/2020	%	15	-1,2	-5,3	2,8	2,6	-4,6	-11,2	-1
Angebotskaufpreis (Median) H1/2021	EUR/m²	5.260	4.800	7.060	6.250	4.800	9.200	5.190	6.080
Veränderung gegenüber H1/2020	%	8,7	12,9	12,4	20,9	15,4	9,7	8,1	12,3
Angebotskaufpreis (90%-Quantil) H1/2021	EUR/m²	7.920	7.500	10.790	10.000	6.910	12.880	8.150	9.164
Veränderung gegenüber H1/2020	%	6,7	9,6	16,9	18,3	11,3	4,5	13,4	11,3

Impressum / ergänzende Hinweise

Warnhinweis

Bei der Darstellung der früheren Wertentwicklung beziehen sich die Zahlenangaben auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Ebenso sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Risikohinweise

Der hier ermittelte Marktüberblick Wohnimmobilien stellt die Einschätzung von Wealthcap dar (Stand 18.08.2021). Die Einschätzung von Wealthcap kann sich jederzeit und ohne Aktualisierung dieser Broschüre ändern. Es besteht das Risiko, dass sich die Einschätzung von Wealthcap ändert, ohne dass die Broschüre „Wealthcap Marktüberblick Wohnimmobilien“ aktualisiert wird.

- Es besteht das Risiko, dass sich die den acht Einzelindikatoren zugrunde liegenden Daten ändern, ohne dass die Broschüre „Wealthcap Marktüberblick Wohnimmobilien“ aktualisiert wird. Ferner besteht das Risiko, dass die der Broschüre zugrunde liegenden Beurteilungskriterien geändert werden.
- Es besteht das Risiko, dass sich der Wohnimmobilienmarkt Deutschland verändert, insb. dass sich Standorte und Transaktionen bzw. Mieten von Wohnimmobilien in Deutschland anders entwickeln als dargestellt.
- Bei Investitionen in Wohnimmobilien in Deutschland besteht das Risiko, dass sich politische, rechtliche und wirtschaftliche Änderungen ergeben, die sich negativ auf die Rendite von Anlegern auswirken. Die tatsächliche Entwicklung des Immobilienmarkts kann von der Markteinschätzung – insbesondere vor dem Hintergrund der noch nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie – abweichen.
- Ferner besteht das Risiko, dass sich die Objektqualität einer Immobilie ändert, was sich negativ auf die Rendite von Anlegern auswirken kann.
- Bei Investitionen in Immobilien über geschlossene Publikums-AIF (alternative Investmentfonds) bestehen besondere Risiken, die in den Verkaufsunterlagen der jeweiligen geschlossenen Publikums-AIF ausgeführt werden. Anlegern raten wir, sich vor einer Beteiligung an einem immobilienbesitzenden geschlossenen Publikums-AIF über diese Risiken zu informieren.
- Bei einer Investition in Immobilien besteht das Risiko, dass das investierte Kapital vollständig verloren gehen kann (Totalverlustrisiko).

Stand

18.08.2021 (soweit nicht anders angegeben).

Quelle

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Wealthcap“), soweit nicht anders angegeben.

Hinweis

Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung und keine Anlageempfehlung bzw. Anlagestrategieempfehlung dar, sondern geben lediglich die Ansichten von Wealthcap wieder. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen von Wealthcap. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen und anderen Rahmenbedingungen. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

Die mit „Quelle: JLL“ gekennzeichneten Analysen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basieren auf Informationen aus Quellen, die die Jones Lang LaSalle SE (JLL) für zuverlässig erachtet, für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit JLL aber keine Haftung übernimmt.

Die enthaltenen Meinungen stellen die Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. JLL übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

Wir sind für Sie da!

Research und Unternehmenskommunikation
Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
+49 89 678 205-500 (Ausland)
E-Mail research@wealthcap.com

Sie können der Verarbeitung Ihrer Daten durch uns für die Zwecke der Direktwerbung per Post oder per E-Mail unter info@Wealthcap.com widersprechen. Hinweise zum Datenschutz: www.wealthcap.com/datenschutz

Wealthcap Publikationen im Überblick



Wealthcap Studie
„Das Erfolgsgeheimnis zukunftsstarker Bürostandorte“

[Download](#)



Wealthcap Studie
„Future Retail – DNA des Erfolges“

[Download](#)



Wealthcap Studie
„Future Locations – Wohnlagen mit Perspektive“

[Download](#)



Wealthcap Marktüberblick
Zielfondsinvestments

[Download](#)



Wealthcap Marktüberblick
Büroimmobilien

[Download](#)



Wealthcap Research-Portal
expertise.wealthcap.com

[Zum Portal](#)



Wealthcap Marktcheck
Value-Add-Immobilien

[Download](#)