

## **Rekordergebnis auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien**

**Investoren haben noch nie so viel Geld in Wohnimmobilien gesteckt wie im vergangenen Jahr. Große Portfoliokäufe dominieren das Marktgeschehen, aber auch das Teilsegment Projektentwicklungen stellt eine neue Bestmarke auf. Insgesamt lässt die starke Nachfrage auf dem Wohninvestmentmarkt die Renditen weiter sinken. Prognosen sehen auch für 2022 steigende Preise.**

Rund 50 Milliarden Euro wurden 2021 auf dem gewerblichen Wohnimmobilienmarkt investiert, weit mehr als das Doppelte des Vorjahreswertes. Das haben die Maklerhäuser BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, NAI apollo und Savills für ihre jeweiligen Wohninvestmentmarktberichte errechnet. Größter Deal war dabei die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia, die allein mit über 22 Milliarden Euro zu Buche schlug. Doch auch ohne diesen Posten wäre der bisherige Rekord übertroffen worden, den JLL bei 25 Milliarden Euro im Jahr 2015 festmacht. Zum ersten Mal überhaupt war Wohnen noch vor Büro die umsatzstärkste Nutzungsart am deutschen Immobilieninvestmentmarkt, stellt Savills fest.

### **Große Portfoliideals dominieren, Projektentwicklungen auf Rekordniveau**

Allein auf die fünf größten Deals des Jahres entfielen laut JLL fast zwei Drittel des Gesamttransaktionsvolumens. BNP Paribas Real Estate hebt auch hervor, dass im Bereich bis zu einer Dealgröße von 100 Millionen Euro ein neues Allzeithoch aufgestellt wurde. Mit insgesamt rund 9,76 Milliarden Euro wurde in diesem Marktsegment die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2017 um 20 Prozent übertroffen.

Auch das Segment Projektentwicklungen erreicht mit einem Investmentvolumen von 6,28 Milliarden Euro laut BNP Paribas Real Estate eine neue Bestmarke und übertrifft sowohl das Vorjahresergebnis als auch den zehnjährigen Durchschnitt um das Doppelte. Nachdem in der Vergangenheit nahezu ausschließlich die großen Metropolen im Blickpunkt standen, wurden im vergangenen Jahr 53 Prozent des Volumens außerhalb der A-Städte investiert. Doch in den kleineren Großstädten ist ein großer Angebotsengpass zu verzeichnen, sonst wäre das Volumen wohl noch höher ausgefallen.

## **Renditen weiter gesunken**

Die starke Nachfrage, die das Angebot deutlich übertrifft, hat die Preise weiter steigen und damit die Rendite leicht sinken lassen. In den sieben größten deutschen Städten ging nach Berechnungen von CBRE die Nettospitzenrendite von 2,3 Prozent Ende 2020 um 0,1 Prozentpunkte auf 2,2 Prozent Ende 2021 zurück. In Berlin, München und Frankfurt am Main betrug die Nettospitzenrendite zum Jahresschluss sogar nur 2,1 Prozent.

## **Ausblick 2022: Nachfrage bleibt hoch, Preise steigen weiter**

Auch im neuen Jahr bleibt die Nachfrage hoch, und die Preise werden weiter steigen, sind sich alle Maklerhäuser einig. Wohnimmobilien gelten als äußerst risikoarme Anlageklasse und stellen für professionelle Anleger eine rentablere Alternative zu Staatsanleihen dar. Da die Zinsen für Anleihen niedrig bleiben, werde weiterhin viel Kapital in Wohnimmobilien fließen, schätzt Savills. Höhere Zinsen dürften zunächst den Anstieg der Immobilienpreise bremsen, weil die Finanzierung teurer wird. Auf längere Sicht könnten aber die realen Renditen den Ausschlag geben, da Immobilien reale Werte sind. Während die bereits am Markt aktiven Publikums- und Spezialfonds mit Schwerpunkt Wohnen ihre Investitionen intensivierten, zeichne sich ab, dass auch die Emittenten neuer Anlagevehikel verstärkt auf dieses Segment setzten, beobachtet JLL.

Die hohe Inflation bei gleichbleibend niedrigen Zinsen dürfte die Nachfrage nach Sachwerten weiter stützen, schätzt JLL. Nicht nur die Inflation, aber auch der Rohstoffmangel, lasse auch die Baukosten weiter steigen. Das verteuere nicht nur die Wohnungspreise, sondern könnte auch auf das Angebot an Wohnimmobilien drücken. Da viele Projektentwicklungen diese Kostensteigerung nur bedingt über Mieterhöhungen kompensieren, ist ein Rentabilitätsverlust zu erwarten, so JLL.

Nachhaltigkeit ist derzeit das bestimmende Thema in der Immobilienbranche über alle Nutzungsarten hinweg. JLL und NAI apollo rechnen mit wachsender Nachfrage nach Wohnimmobilien, die gemäß Artikel 8 und 9 der EU-Offenlegungsverordnung taxonomiekonform sind. Gleichzeitig könnten Bestandsportfolios um nicht nachhaltige Objekte bereinigt werden. Wegen der neuen energetischen Anforderungen würden die Sanierungsanstrengungen im Wohnungsbestand zunehmen. Impulse erwarten sich die

Maklerhäuser auch durch die Wohnungsbauoffensive der Bundesregierung, die 400.000 neue Wohnungen pro Jahr vorsieht.

Bei den Prognosen zum Transaktionsvolumen 2022 gehen die Einschätzungen auseinander. NAI apollo und Savills erwarten für das kommende Jahr ein Ergebnis oberhalb von 20 Milliarden Euro. JLL sieht, bei relativ unveränderten Rahmenbedingungen, das Volumen auf dem Durchschnitt der Vorjahre. Den Fünfjahresschnitt errechnet das Maklerhaus mit 18,5 Milliarden Euro. CBRE dagegen erwartet für 2022 ein Transaktionsvolumen im Bereich von 30 Milliarden Euro. Das entspricht dem von 2021 ohne Berücksichtigung der Übernahme der Deutschen Wohnen. Ohne eine konkrete Zahl zu nennen, rechnet BNP Paribas mit einem hohen Umsatz, „auch wenn der im vergangenen Jahr aufgestellte Rekord vermutlich für die Ewigkeit ist“.

Stand: 24.01.2022