

Wohnungsmarkt Deutschland:

Krisen- oder Chancenmodus?



# WOHNIMMOBILIENMARKT

- ✓ Krisen- oder Chancenmodus?
- ✓ Aktuelle Entwicklungen im Geldmarkt
- ✓ Demographische Daten und Trends
- ✓ Entwicklungen bei Wohnimmobilienpreisen
- ✓ Trends im Investmentmarkt
- ✓ Entwicklungen in der Bauindustrie
- ✓ Ausblick 2024

# WOHNIMMOBILIENMARKT

Immobilienmarkt im Krisen- oder Chancenmodus?



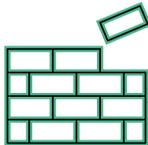
Mieten steigen 2023 deutschlandweit weiterhin deutlich +4,7 %



Transaktionen auf historischem Tiefststand, Mitte 2024 wird Belebung erwartet



Zinsniveau stabil mit Aussicht auf Senkung



Rekorddefizit bei Baufertigstellungen erwartet



Demographische Entwicklung stützt die weiterhin hohe Nachfrage



Immobilienpreise weiter unter Druck



Inflationsrate mit deutlichem Abwärtstrend



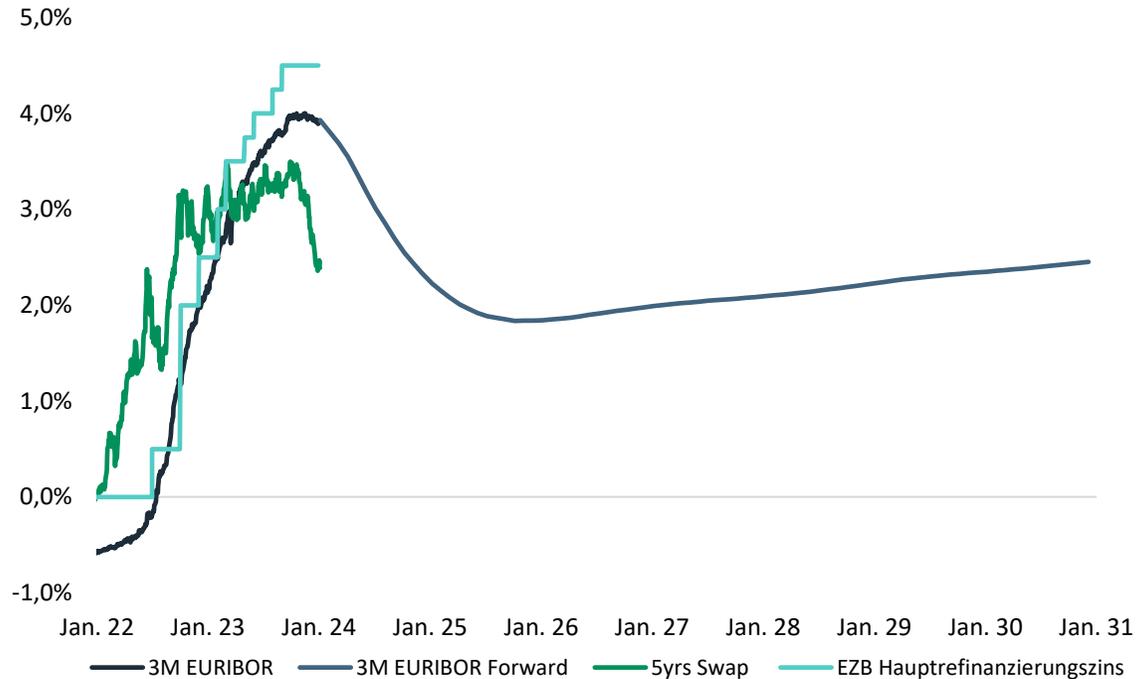
Bauindustrie leidet unter Auftragsmangel und hohen Baumaterialkosten

- Die hohe Nachfrage und perspektivisch abnehmende Baufertigstellungen werden den bestehenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum noch verstärken.
- Weitere Mietsteigerungen und damit stabile Erträge werden die Konsequenz sein

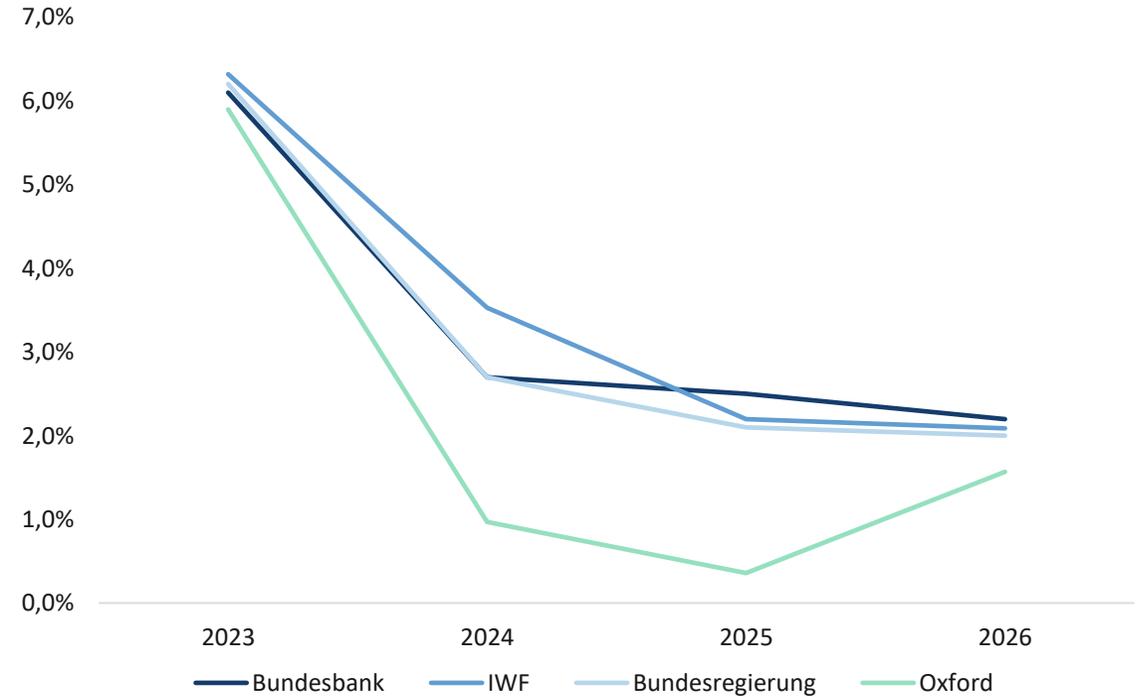
# WOHNIMMOBILIENMARKT

## Geldmarkt: Inflationsraten & Fremdkapitalzinsen

Entwicklung und Prognose der Fremdkapitalzinsen



Inflationsprognose ausgewählter Institute

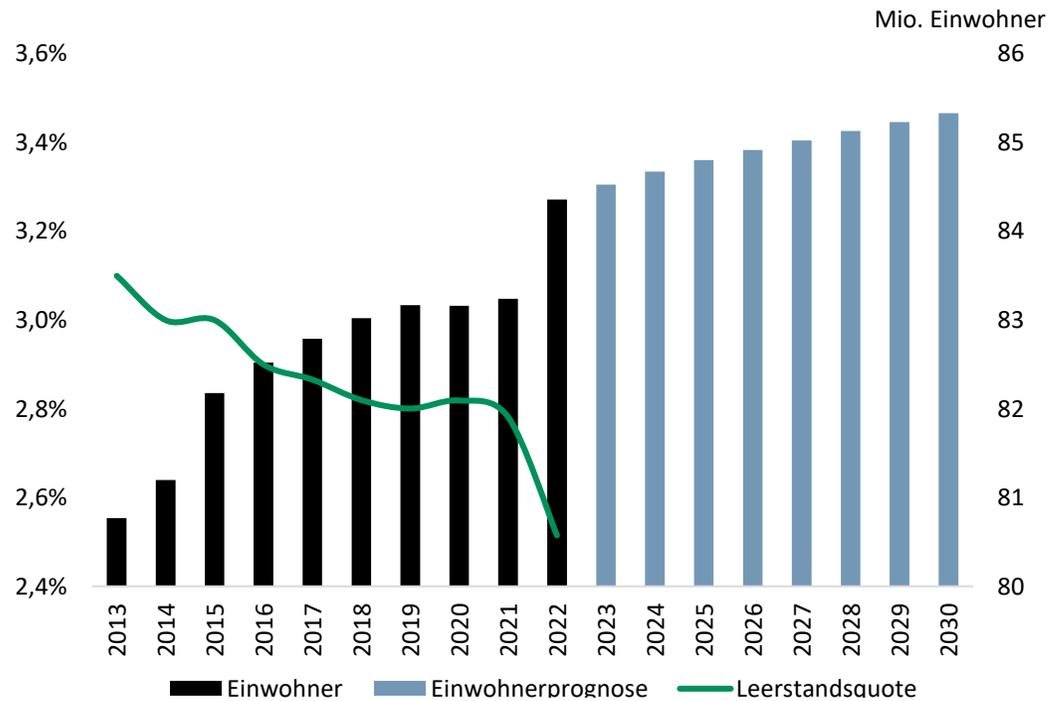


✓ Mehrere leichte Zinssenkungen in 2024 erwartet; Stabilisierung des Zinsniveaus auf erhöhtem Niveau wahrscheinlich  
✓ Inflation hat Peak überschritten, im März bei 2,2 %, deutlicher Rückgang in 2024 prognostiziert

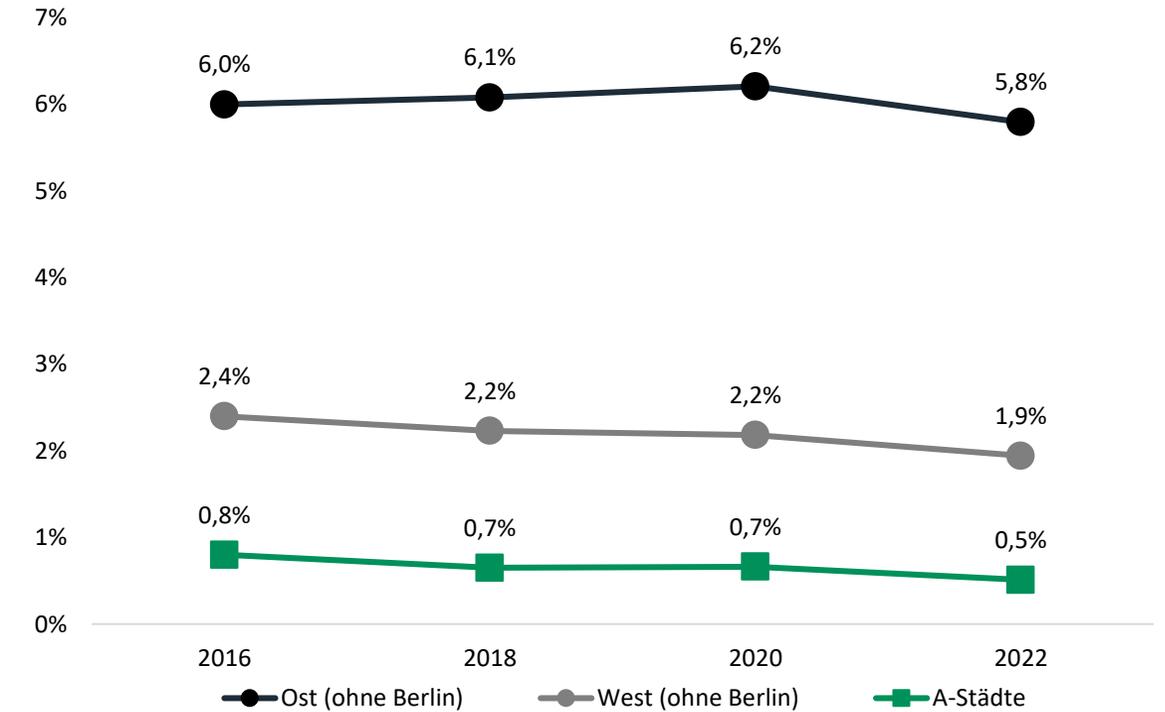
# WOHNIMMOBILIENMARKT

## Demographische Daten und Trends

Bevölkerungsentwicklung und Leerstandsquote in Deutschland



Entwicklung Leerstandsquote in Deutschland

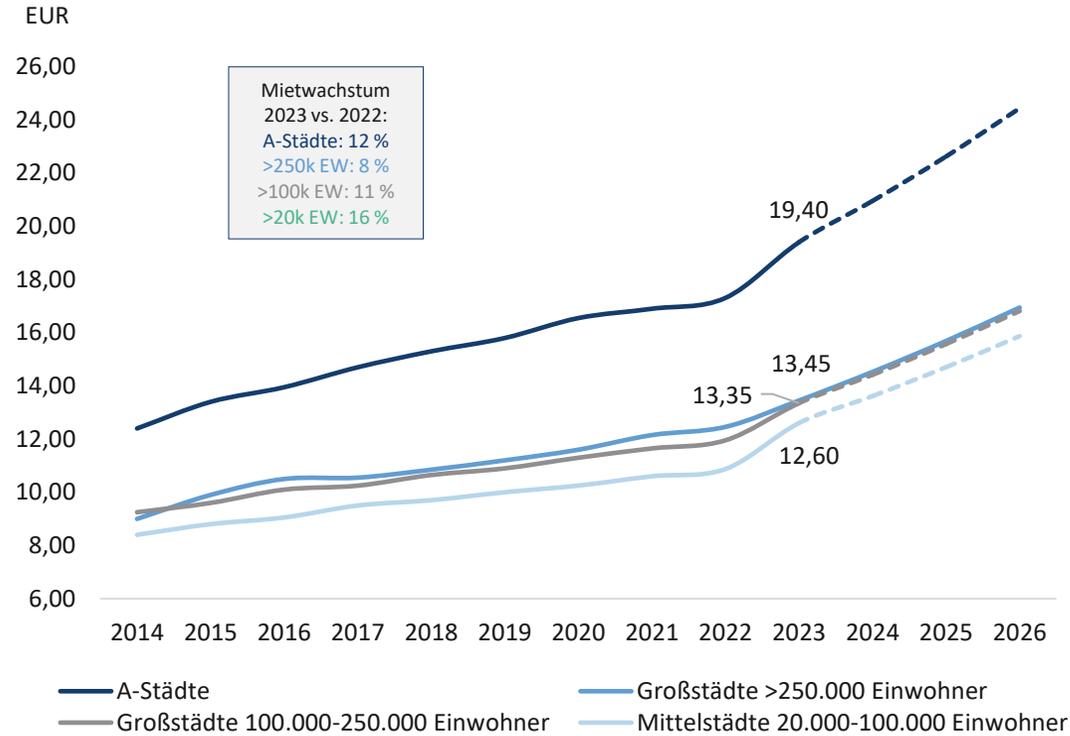


- Bevölkerungszuwachs wird anhalten, aktuell ist ein beschleunigtes Wachstum zu beobachten, Leerstand weiter fallend
- Wohnungsmangel vor allem in Westdeutschland und in den A-Städten besonders hoch

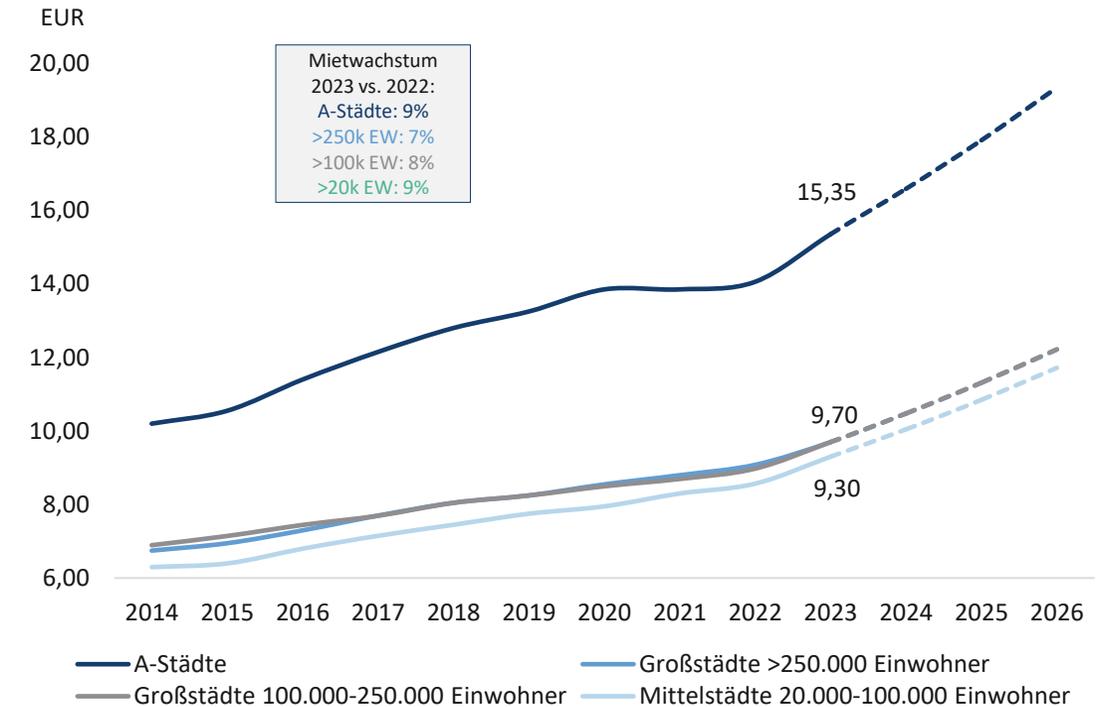
# WOHNIMMOBILIENMARKT

## Mietpreisentwicklung im Neubau und Bestand

Durchschnittliche Median-Angebotsmiete Neubau nach Städtekatgorie



Durchschnittliche Median-Angebotsmiete Bestand nach Städtekatgorie



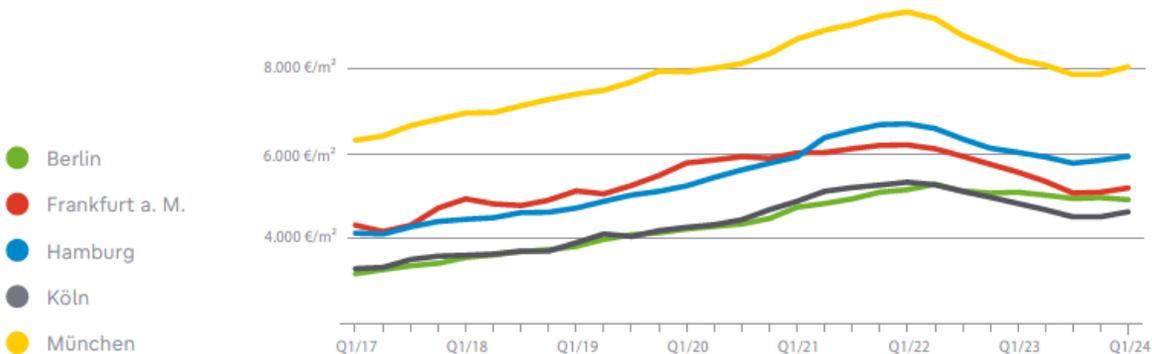
✓ Angebotsmieten im Bestand und Neubau werden perspektivisch deutlich weiter steigen  
 ✓ Insbesondere in den stark nachgefragten A-Städten wird ein höheres Wachstum prognostiziert

# WOHNIMMOBILIENMARKT

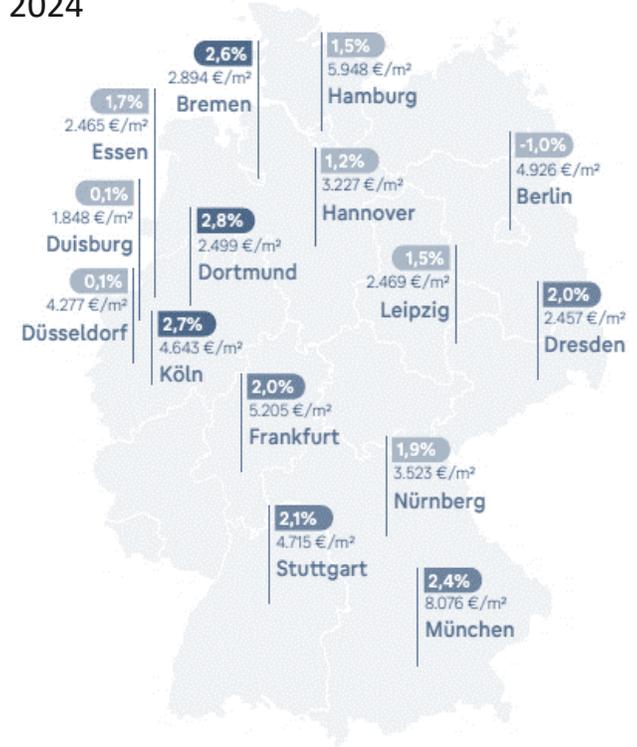
## Immobilienpreisentwicklung - Eigentumswohnungen

- Im 1. Quartal 2024 sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen in 14 der 15 größten Städte um durchschnittlich 1,9 % gestiegen
- Kaufpreisentwicklung in den Städten >500 000 EW zeigt damit deutliche Trendumkehr
- Die Bauzinsen sind spürbar zurückgegangen, was zu einer erhöhten Nachfrage geführt hat
- Erwartete Leitzinssenkungen könnten zu weiter sinkenden Bauzinsen führen, was Preisanstiege zur Folge haben wird

### Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



### Kaufpreisentwicklungen von Bestandswohnungen vom 01. Januar 2024 bis 01. April 2024

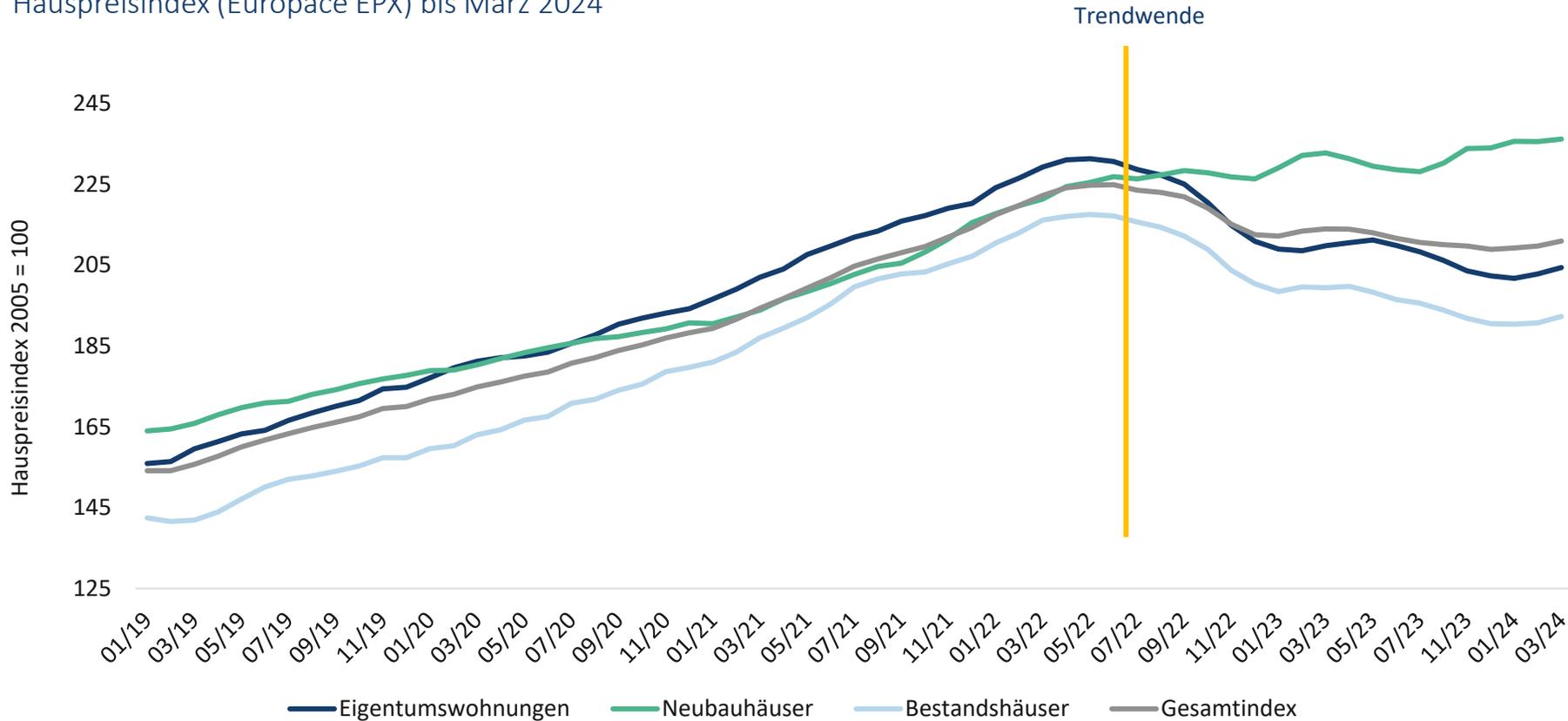


- Nach zwei Jahren rückläufiger Preisentwicklungen verdichten sich die Anzeichen, dass die Trendwende erreicht sein könnte
- Die Zahl der Immobilienkreditzusagen an Privatkunden ist gestiegen. Laut Bundesbank wurden im Januar in Deutschland knapp 14,7 Mrd.-EUR zinsgebundener privater Wohnungsbaukredite vergeben, der höchste Wert seit März 2023

# WOHNIMMOBILIENMARKT

## Immobilienpreisentwicklung - Eigentumswohnungen und Häuser

Hauspreisindex (Europace EPX) bis März 2024



Der Hauspreisindex basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform.

Über Europace werden rund 20 % aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt.

Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben.

- ✓ Europace sieht seit dem Wendepunkt erste Anzeichen, dass die Phase der Bodenbildung vorbei sein könnte
- ✓ Im März 2024 weist der Gesamtindex erstmals wieder leicht steigende Preise auf

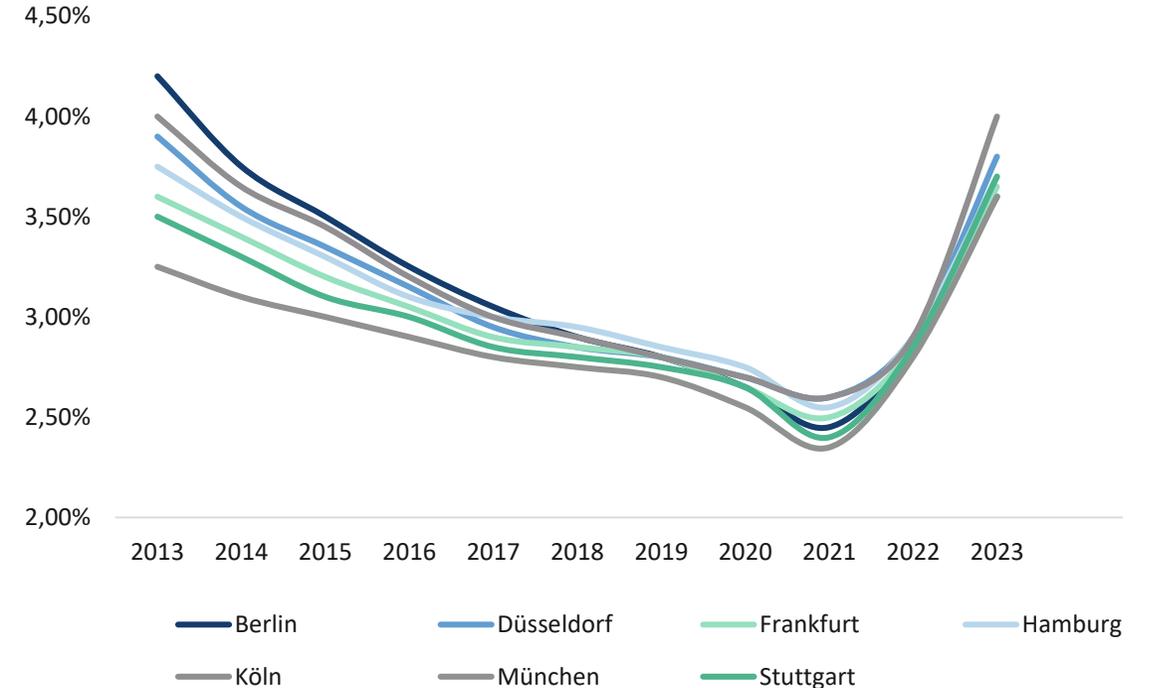
# WOHNIMMOBILIENMARKT

## Entwicklungen im Investmentmarkt

Transaktionen Wohnungsportfolios 2014-2023 in Mrd. EUR



Entwicklung der Netto-Spitzenrenditen in den A-Städten

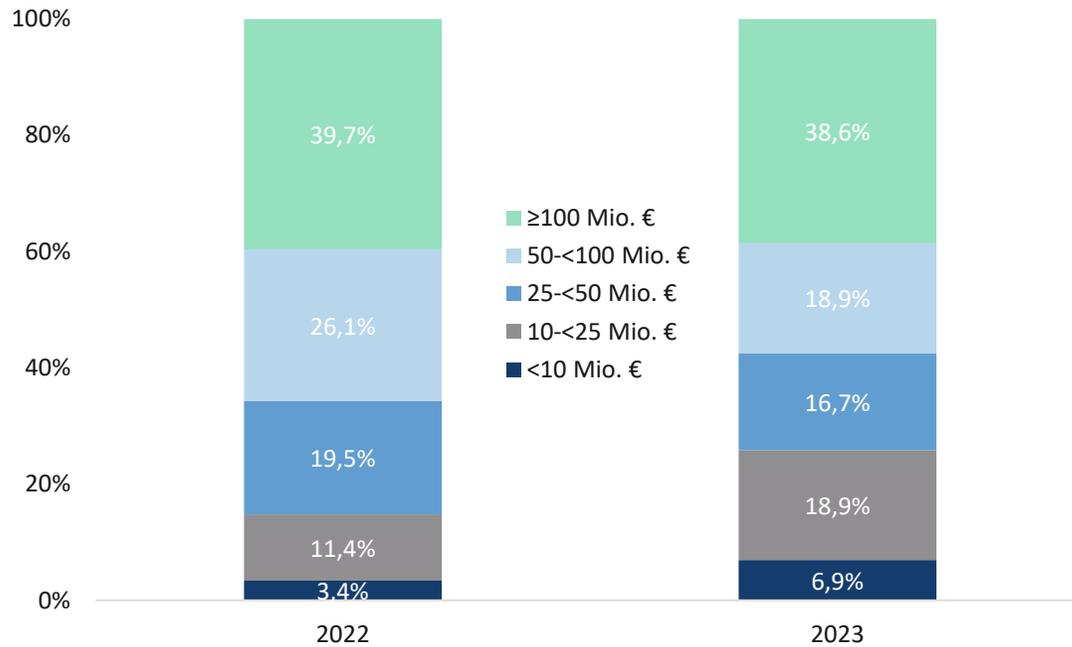


Transaktionsvolumen 2023: 5,23 Mrd. EUR; – 60 % weniger als im Vorjahr; 1. Quartal 2024 zeigt schwächstes Ergebnis seit 2010  
Mittelfristig steigende Aktivität von eigenkapitalstarken Investoren zu erwarten; Spitzenrenditen teilweise über Niveau von 2013

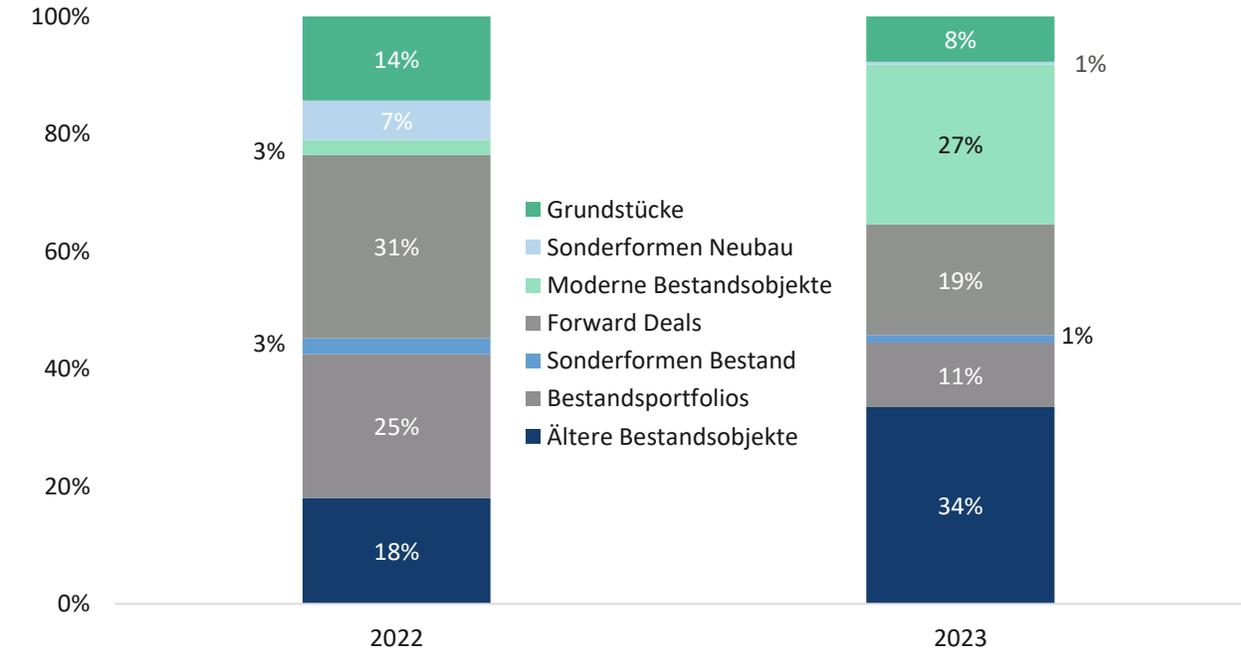
# WOHNIMMOBILIENMARKT

## Entwicklungen im Investmentmarkt

Investments nach Größenklassen



Investmentvolumen nach Objektart



- Einzelne Großtransaktionen (Vonovia) haben den Markt geprägt, insgesamt 60 % weniger Transaktionen als in 2022
- Mehr als 60 % der Deals in den A-Standorten

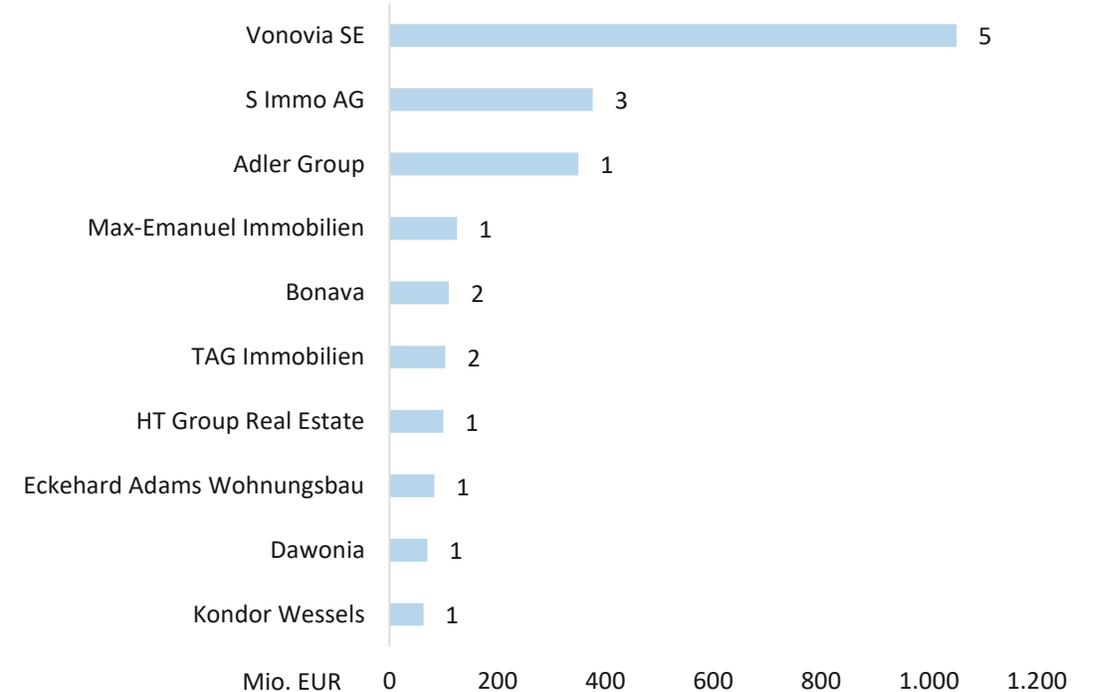
# WOHNIMMOBILIENMARKT

## Entwicklungen im Investmentmarkt

TOP-Käufer (Volumen und Anzahl der Transaktionen – ohne M&A)



TOP-Verkäufer (Volumen und Anzahl der Transaktionen – ohne M&A)

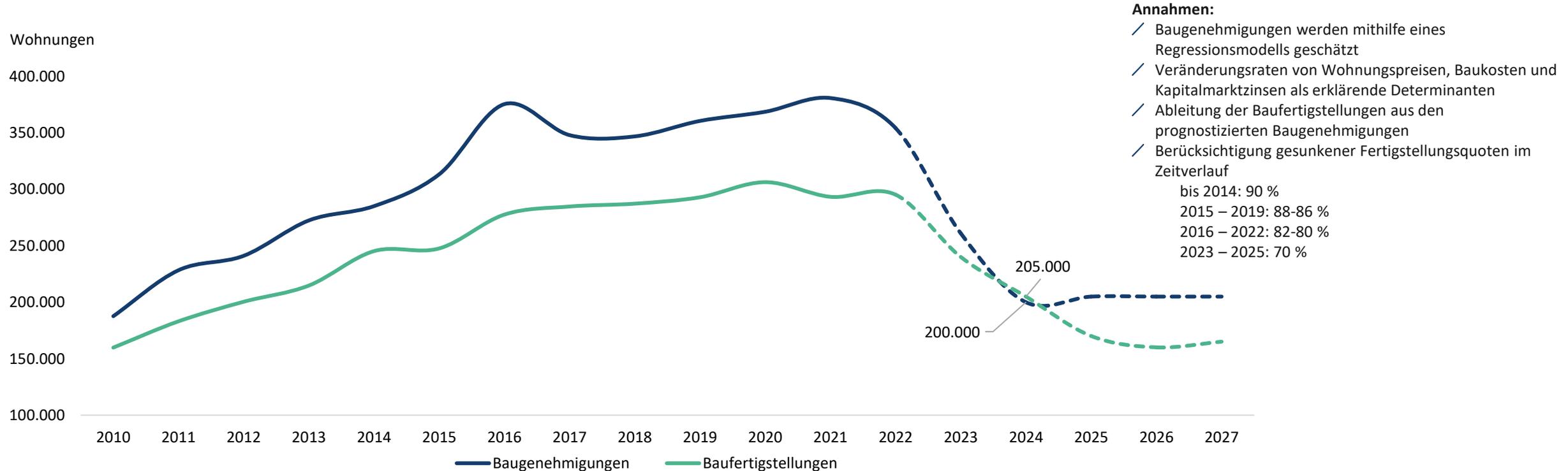


- Größter Investor ist CBRE mit 917 Mio. EUR Investments
- Börsennotierte Player als Spitzenverkäufer in 2023

# WOHNIMMOBILIENMARKT

## Entwicklungen in der Bauindustrie

Entwicklung und Prognose (2023–2027) der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

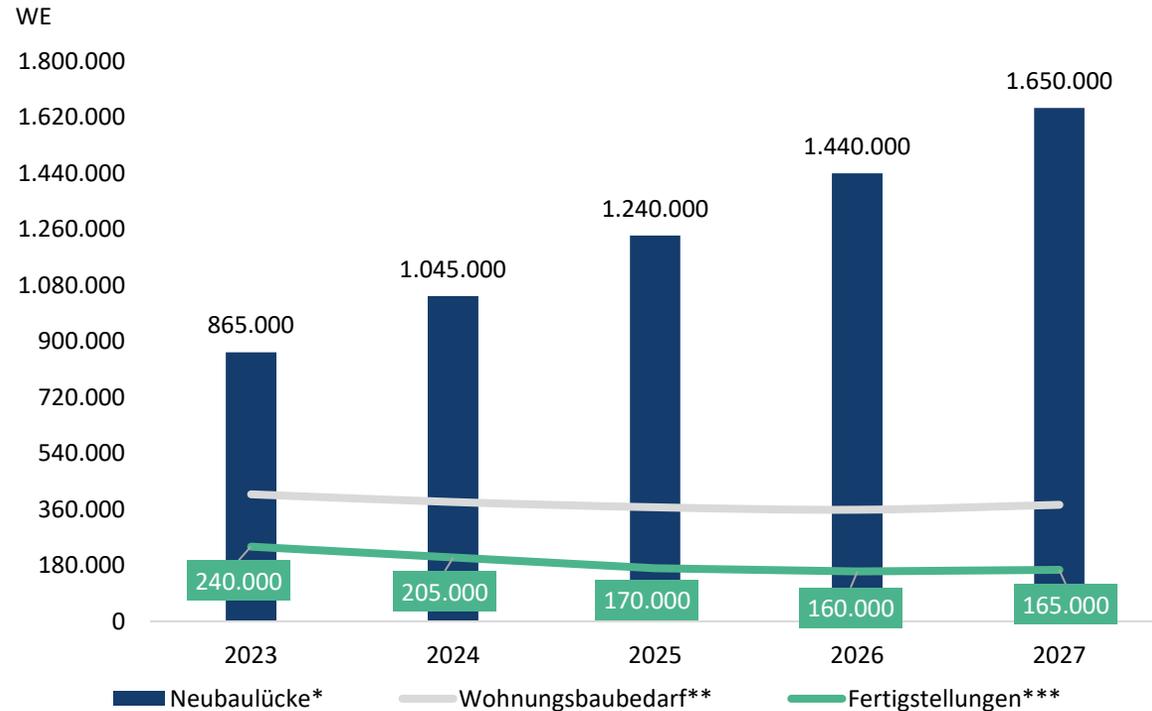


- / Deutlich gesunkene Zahl an Baugenehmigungen bis mindestens 2027 führt zu schwachem Wohnungsbau
- / Baufertigstellungen werden mit zeitlichem Verzug folgen

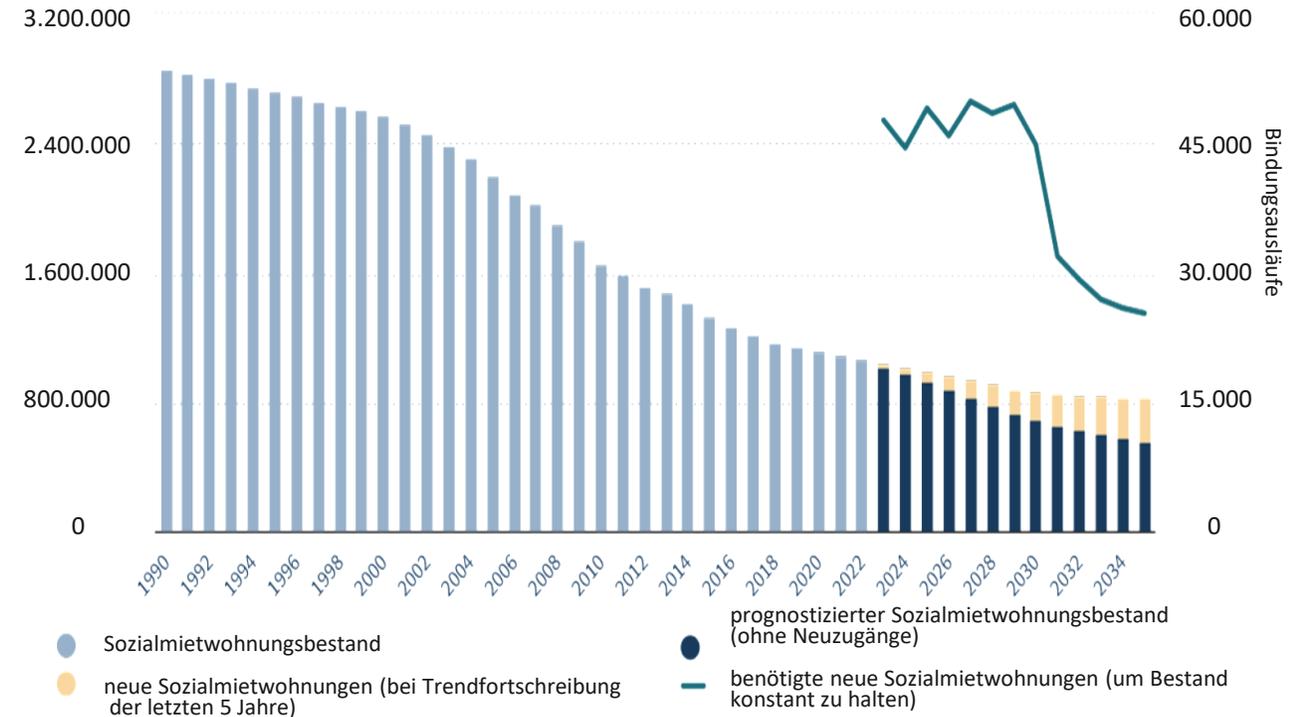
# WOHNIMMOBILIENMARKT

## Entwicklungen in der Bauindustrie

Prognose der Neubaulücke bis 2027



Sozialwohnungsbaubedarf & Prognose bis 2035



/ Signifikanter Anstieg der Neubaulücke in den nächsten Jahren; rund 1,65 Mio. fehlende Wohnungen in 2027 prognostiziert  
 / Bindungsausläufe und Rückgang der Neubautätigkeit lassen eine weitere Verknappung von Sozialwohnungen erwarten

Quelle: BNPP RE: \* kumulierte Neubaulücke: Addition des Nachholbedarfes aus dem Vorjahr und der jährlichen Differenz aus Wohnungsneubaubedarf und Fertigstellungen, \*\* Jährlicher Wohnungsbaubedarf, ohne Nachholbedarf, \*\*\* geschätzte Fertigstellungszahlen auf Basis eigener Modellrechnung; IW-Kurzbericht 87/2023

# WOHNIMMOBILIENMARKT - AUSBLICK 2024

Das ifo-Institut prognostiziert für das Jahr 2024 eine Inflationsrate von 2,2 Prozent.

 Statista  
<https://de.statista.com> > ... > Konjunktur & Wirtschaft

  
RÜCKGANG DER INFLATION  
**Die EZB dürfte noch vor der Fed die Zinsen senken**  
Quelle: FAZ, 08.04.2024

  
**Auf dem Investmentmarkt für Immobilien ist der Tiefpunkt erreicht**

Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2023 notiert bei knapp 32 Milliarden Euro

08. Januar 2024

**Difi-Index: Financier schöpfen Hoffnung**  
Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern hat sich aufgeheitert. So stieg der von JLL und dem Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) erhobene Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (Difi) im ersten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 25,5 Punkte auf -12,8 Punkte.  
Thomas Daily, 16.04.2024

  
**BNP PARIBAS REAL ESTATE**  
In Erwartung eines sich aufhellenden fiskalischen und konjunkturellen Umfelds dürften im ersten Halbjahr 2024 die Umsätze zunächst leicht zulegen, bevor es im zweiten Halbjahr zu einer deutlichen Belebung am deutschen Wohninvestmentmarkt kommt.



Der Börsen-Tag

**Endlich: Wohnungsbau sendet positives Signal**

10.04.2024, 10:26 Uhr

**Immwelt sieht Wendepunkt bei den Angebotspreisen**  
Im 1. Quartal 2024 sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen in 14 der 15 größten deutschen Städte durchschnittlich um 1,9 % gestiegen. "Nach zwei Jahren Flaute verdichten sich die Anzeichen, dass die Trendwende am Immobilienmarkt erreicht sein könnte", sagt Immowelt Geschäftsführer. Er rechnet damit, dass sich der Trend aus dem 1. Quartal in den kommenden Monaten fortsetzen wird. Beim Blick auf die Kaufpreisentwicklung in den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zeigt sich eine deutliche Trendumkehr.  
Quelle: Thomas Daily, 2. April 2024