

2

Marktüberblick **Wohnimmobilien Deutschland**

Ausgabe Nr. 2 – 2. 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



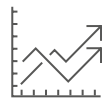
Investoren



Wohninvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen



Bruttorendite



Wohnvermietungsmarkt



Miet- und Kaufangebote



Mietpreis



Legende: positiv neutral negativ

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den (jeweiligen) Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen (bzw. das jeweilige Informationsdokument), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Wealthcap Fazit^A

Die aktuellen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie zeigten keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im 2. Halbjahr 2021.

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



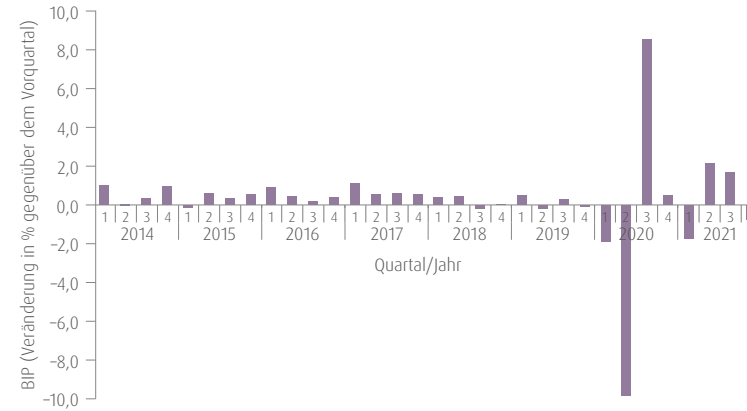
Marktumfeld



Konjunktur²

- In Q4/2021 sank das Bruttoinlandsprodukt um 0,7% gegenüber dem Vorquartal. Für Q1/2022 prognostiziert die UniCredit Bank einen Rückgang in Höhe von –0,2%.
- Die deutsche Wirtschaft zeigt sich im Vergleich zu H1/2021 in H2/2021 mit einer leicht rückläufigen Dynamik.
- Die Arbeitslosigkeit entwickelte sich im Dezember 2021 mit einer Quote von 5,1% moderat rückläufig gegenüber einer Quote von 5,7% im Juni.

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 und von der geopolitischen Entwicklung abhängen.



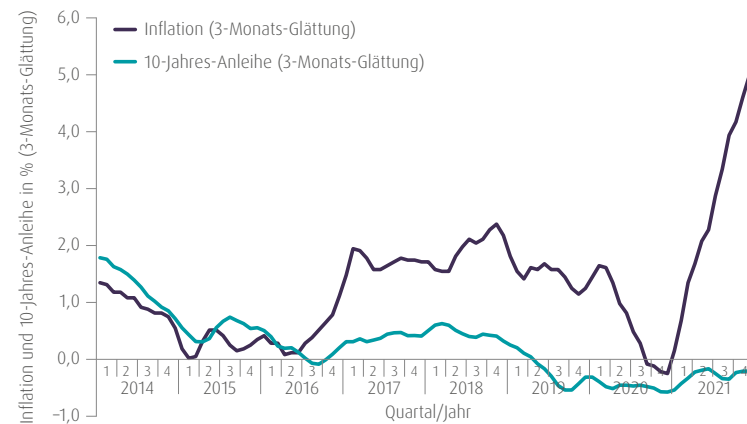
Konjunktur
1. Halbjahr 2021



Zinsumfeld³

- Die Realverzinsung, die sich durch die Differenz aus 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) abzüglich Inflation (3-Monats-Glättung) berechnet, lag mit –5,22 Prozentpunkten im Dezember 2021 weiterhin im negativen Bereich.
- Die Verzinsung der 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) änderte sich gegenüber dem Vorquartal um 0,14 Prozentpunkte von –0,37% auf –0,22%.
- Der Kurs der „Niedrigzinspolitik der EZB“ wird auch im 2. Halbjahr 2021 beibehalten. An den Kapitalmärkten notieren Langfristzinsen aktuell weiterhin in der Nähe historischer Tiefstände.
- Zum Jahresende zeichnet sich jedoch eine erhöhte Inflation ab, die ggf. Zinsschritte nach sich zieht, sofern es sich um kein temporäres Phänomen handelt.

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



Wealthcap Fazit^C

Weiter historisch niedrige Langfristzinsen, kurzfristige Zinsen bleiben im Negativbereich.



Zinsumfeld
1. Halbjahr 2021



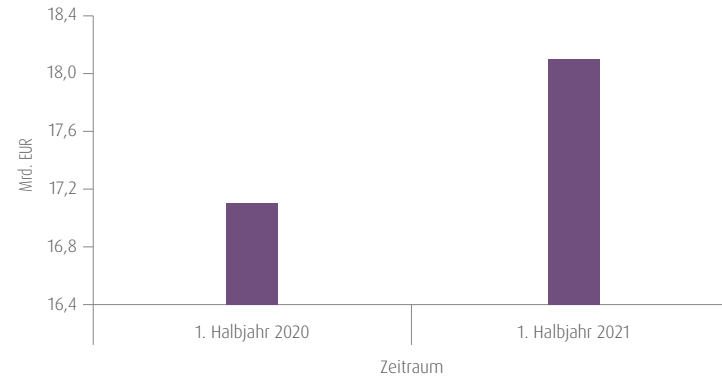
Verhaltensvariablen



Banken⁴

- Das Neugeschäftsvolumen in der Gewerbeimmobilienfinanzierung stieg mit 18,1 Mrd. EUR in H1/2021 um rund 6 % gegenüber H1/2020.
- Dank des hohen Kapitaldrucks und des niedrigen Zinsniveaus werden Investoren unverändert stark nach Anlagegelegenheiten suchen, die Nachfrage nach Fremdfinanzierungen bleibt hoch.
- Das Klima auf dem Finanzierungsmarkt konnte sich in der zweiten Jahreshälfte 2021 weiter verbessern, obwohl Kreditinstitute nach wie vor erhöhte Risikovorsorge betreiben und so zunehmend Kapital binden.

Neugeschäft* in Deutschland für gewerbliche Immobilienfinanzierung ausgewählter Banken⁴



*Auf Basis der Analyse von 12 Instituten, die ca. 70 % des Neugeschäftsvolumens im deutschen Markt abdecken.

Wealthcap Fazit^D

Die Neukreditvergabe verzeichnet eine positive Entwicklung, was trotz der weiter konservativen Risikovergaberichtlinien der Banken und des aktuellen Corona-Pandemie-Umfelds ein positives Vorzeichen ist.



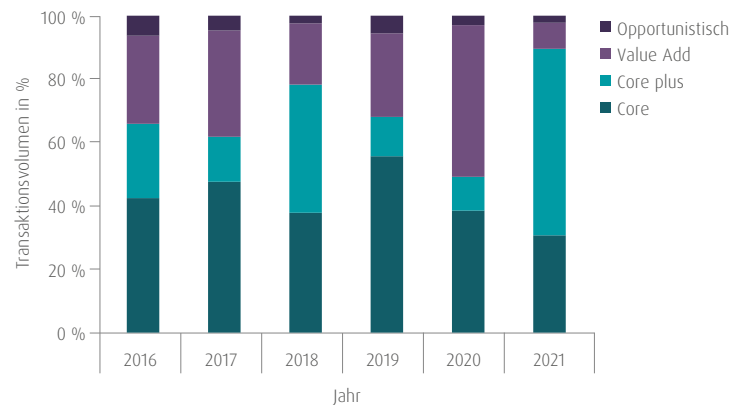
Banken
1. Halbjahr 2021



Investoren⁴

- Durch die steigende freie Liquidität institutioneller und privater Investoren und den wahrgenommenen Mangel an rentablen Anlagealternativen erweitert sich der Investorenkreis am Wohninvestmentmarkt.
- Core- und Core-plus-Investments stehen nach wie vor verstärkt im Fokus der Investoren, so dass lediglich vereinzelt Value-Add- und opportunistische Assets am Markt gehandelt werden.
- Investitionen in Projektentwicklungen bleiben gefragt, wenngleich aufgrund der zunehmenden Knappheit an Bauland Neubauprojekte in Metropolregionen ein rares Gut darstellen.

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



Wealthcap Fazit^E

Die Nachfrage nach als krisenrobust wahrgenommenen Wohnimmobilien steigt weiter.



Investoren
1. Halbjahr 2021



Wohninvestitionsmarkt



Transaktionsgeschehen⁴

- Das Transaktionsvolumen von Wohninvestitionen stieg in H2/2021 gegenüber H2/2020 um knapp das Vierfache auf rund 40,7 Mrd. EUR.
- Der deutsche Wohninvestitionsmarkt wächst zum sechsten Mal in Folge und belegt damit die rege Nachfrage nach der Assetklasse.
- Die Anlageklasse Wohnimmobilien wird als krisenbeständig wahrgenommen. Sie kann ihren Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen deutlich steigern.

Transaktionsvolumen Deutschland



*Inklusive der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen in Höhe von 23,5 Mrd. EUR.

Wealthcap Fazit^f

Der Transaktionsmarkt wurde durch die Pandemie und einen Mangel an Angeboten zeitweise ausgebremst, hat in den vergangenen Monaten jedoch überdurchschnittlich an Dynamik gewonnen.



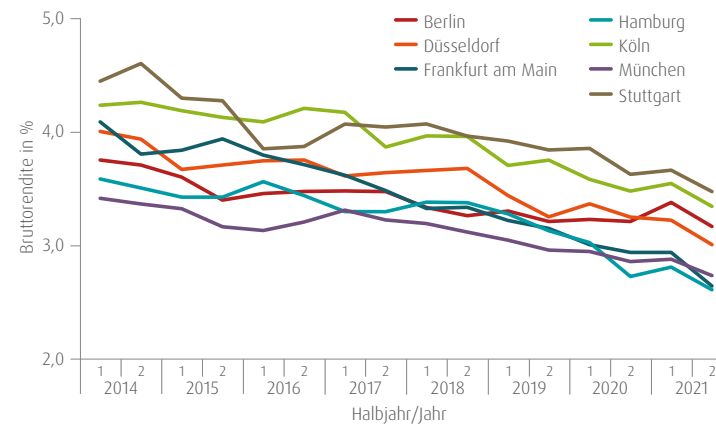
Transaktionsgeschehen
1. Halbjahr 2021



Bruttorendite^{4, 6}

- Das überaus hohe Liquiditätsaufkommen am Markt mit dem daraus resultierenden Anlagedruck der Investoren ließ 2021 die Renditekompression deutlich voranschreiten.
- Die Bruttorenditen der Top 7¹ zeigten in H2/2021 einen Rückgang um 0,21 Prozentpunkte gegenüber H1/2021.
- Im Schnitt über die Top-7¹-Märkte liegt die ermittelte Bruttorendite bei knapp 3,0 %.

Bruttorendite in den Top 7^{1, 4, 6}



Wealthcap Fazit^g

Die historisch niedrigen Renditen liegen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet.



Bruttorendite
1. Halbjahr 2021



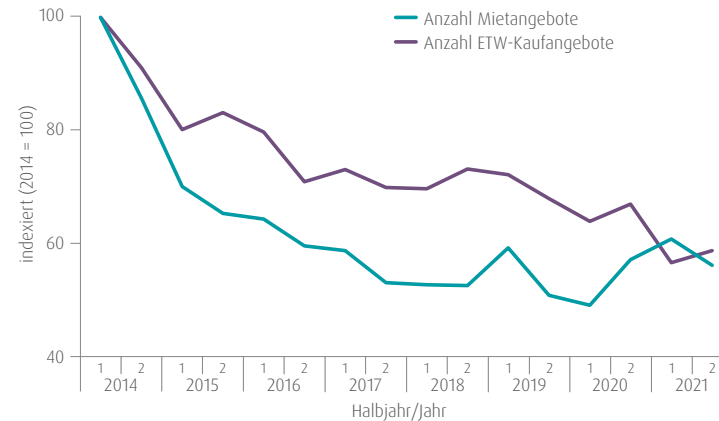
Wohnvermietungsmarkt



Miet- und Kaufangebote⁴

- Der Mittelwert aus den indextierten Mietangeboten (2-Halbjahres-Glättung der Mittelwerte) sank in H2/2021 gegenüber H1/2021 um 0,5 Indexpunkte.
- Der Mittelwert aus den indextierten Kaufangeboten (2-Halbjahres-Glättung der Mittelwerte) sank in H2/2021 gegenüber H1/2021 um 4,13 Indexpunkte.
- Kurzfristig wird sich der Anstieg der Rohstoffpreise dämpfend auf das Angebot im Wohnungsneubausegment auswirken, da daraus resultierende Mieterhöhungen die Rentabilität von Neubauprojekten mindern.

Entwicklung der Miet- und Kaufangebote, indextiert, 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.



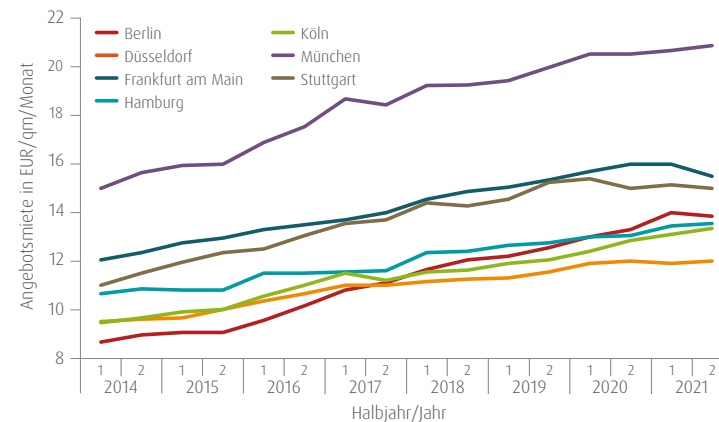
Miet- und Kaufangebote
1. Halbjahr 2021



Mietpreise⁴

- Die mittleren Angebotsmietpreise der Top 7¹ reduzierten sich gegenüber H1/2021 um moderate 0,14% auf 14,88 EUR/qm in H2/2021. Hier ist allerdings zwischen den Entwicklungen einzelner Städte zu differenzieren.
- Während die Preisdynamik der Wohnungsmärkte in den Metropolen leicht abnimmt, erfährt im Gegenzug das Umland einen Anstieg der Preise.
- Die Dynamik der Angebotsmieten beim Wohnungsneubau bleibt hoch. Die temporäre Implementierung des Mietendeckels für Bestandsimmobilien trieb gerade in Berlin die Investoren in das Neubausegment, da hier die größeren Renditepotenziale vermutet wurden.

Mietpreise Top 7^{1, 4}



Wealthcap Fazit^I

Eine weitere Entwicklung der Mietpreise in den Metropolen wird unter anderem von den kommenden Wohnungsneubauten und einer potenziell weiteren Verlagerung ins Umland beeinflusst.



Mietpreise
1. Halbjahr 2021



Quellenverweise und Definitionen

- 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- 2 Quelle: Destatis, Datenabruf Bruttoinlandsprodukt saison- und kalenderbereinigt vom 03.02.2022, Pressemitteilung vom 28.01.2022; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 20.12.2021; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Dezember, Datenabruf vom 03.02.2022.
- 3 Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 03.02.2022; Destatis, Datenabruf Inflation vom 03.02.2022.
- 4 Quelle: Jones Lang LaSalle SE, Informationspaket vom 01.02.2022, 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 – 2. Halbjahr 2021

Daten zum Wohnimmobilienmarkt



		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top 7 ¹
Transaktionsvolumen gesamt 2021	Mrd. EUR	37,48	2,91	9,43	6,25	4,55	7,85	2,28	70,74
Veränderung gegenüber 2020	%	192,2	-23,4	18,7	-9,3	161,8	32,1	95,6	75,5
Transaktionsvolumen Living 2021	Mrd. EUR	26,42	0,58	3,29	3,04	0,72	0,87	0,17	35,09
Veränderung gegenüber 2020	%	565,7	37,5	147,7	128,0	130,3	-9,5	77,3	316,3
Bruttorendite Wohnimmobilien H2/2021	%	3,20	3,00	2,60	2,60	3,30	2,70	3,50	2,99
Veränderung gegenüber H2/2020	Prozentpunkte	0,00	-0,20	-0,30	-0,10	-0,20	-0,20	-0,10	-0,16
Angebotsmiete (Median) H2/2021	EUR/qm/Monat	13,85	12,00	15,50	13,55	13,35	20,90	15,00	14,88
Veränderung gegenüber H2 2020	%	4,1	0,0	-3,1	3,8	3,9	1,7	0,0	1,5
Angebotsmiete (90%-Quantil) H2/2021	EUR/qm/Monat	24,00	18,15	22,85	21,00	20,40	30,00	22,00	22,63
Veränderung gegenüber H2/2020	%	7,6	5,5	-5,8	6,3	2,0	0,0	-0,7	2,1
Angebotskaufpreis (Median) H2/2021	EUR/qm	5.560	5.060	6.900	6.210	5.000	9.750	5.330	6.260
Veränderung gegenüber H2/2020	%	11,6	14,0	5,3	7,8	12,6	12,7	7,2	10,2
Angebotskaufpreis (90%-Quantil) H2/2021	EUR/qm	8.730	8.900	10.120	9.800	7.220	15.330	7.800	9.700
Veränderung gegenüber H2/2020	%	16,6	18,7	7,0	4,6	11,1	22,2	5,0	12,1

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 24.02.2022). 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 und geopolitischer Risiken, wie z. B. des Ukraine-Konflikts – 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

24.02.2022 (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.