

Europäische Wohnungsmärkte reagieren stabil, aber uneinheitlich auf COVID-19

Catella Research stellt bei der aktuellen Analyse der europäischen Wohnungsmärkte zwei Tatsachen fest: Die Wohnungsmärkte haben sich im Vergleich zum Frühjahr 2020, also vor COVID-19, gut positioniert. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist traditionell relativ unempfindlich gegenüber exogenen Schocks und die politischen Entscheidungsträger in den meisten Ländern haben stark und schnell reagiert. Bei nüchterner Betrachtung wird aber auch deutlich, dass COVID-19 zu massiven Ungleichheiten zwischen Sektoren, Volkswirtschaften, Unternehmen und Ländern in ganz Europa geführt hat. Transaktionsvolumen und Preisentwicklung sind von Land zu Land unterschiedlich. Es gibt leicht steigende Markttrenditen in stark betroffenen Gebieten, insgesamt aber in erster Linie stagnierende und sogar weiter sinkende Renditen. Insgesamt wurden 19 Länder und 61 Standorte analysiert.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Leiter Research Catella Group, kommentiert: „Die Perspektive, dass europäische Wohnimmobilien für Investoren, die gute Diversifizierungsmöglichkeiten und ein ausgewogenes Risiko-Rendite-Portfolio suchen, nach wie vor sehr attraktiv sind, hat sich nicht geändert. Die Verdichtungsräume oder die Hauptstadt eines Landes bleiben die begehrtesten Märkte mit positiver sozioökonomischer Entwicklung und weiteren Preissteigerungen. Diese positive Entwicklung spiegelt sich jedoch in sinkenden Renditen wider. Auf der anderen Seite sind diese Märkte jedoch deutlich volatiler und heterogener als die 2nd-Märkte, insbesondere in Zeiten stark veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.“

Weitere Ergebnisse:

Mieten:

- Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete (alle Baujahre) unserer 61 analysierten Städte liegt derzeit bei 15,54 €/qm, ein Anstieg von 1,4 % im Vergleich zu unserer letzten Analyse im Q1 2020.
- Die niedrigsten Wohnungsmieten finden sich in Lüttich (9,00 €/qm), gefolgt von der Stadt Brünn in der Tschechischen Republik mit einem Durchschnitt von 9,60 €/qm.
- Der teuerste Mietmarkt ist Genf mit 30,00 €/qm, gefolgt von Paris und Zürich mit 28,60 €/qm bzw. 27,00 €/qm.
- Den stärksten Mietanstieg verzeichnete Göteborg mit 13,6 %, wohingegen Krakau mit einem Rückgang von 8,6 % den schärfsten Rückgang aufweist (Mietrückgänge in Dänemark sind auf Änderungen in der Methodik zurückzuführen).

Preise:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Wohnung in Europa (alle Baujahre) beträgt derzeit 4.783 €/qm, was einem Anstieg von 3,6 % gegenüber dem ersten Quartal entspricht. Die Preise liegen zwischen 1.650 €/qm in Riga und 16.843 €/qm in London.

Frankfurt am Main, 26. November 2020

- Der stärkste Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises wurde in Brunn (+16,36 %) verzeichnet, gefolgt von Manchester (+13,92 %), während der stärkste Rückgang in Jyväskylä und Oulu mit 15,37 % bzw. 10,15 % erfasst wurde.

Renditen:

- Die durchschnittliche europäische Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser liegt derzeit bei 3,66 %. Im Vergleich zu unserer letzten Analyse im 1. Quartal 2020 ist die durchschnittliche Spitzenrendite um 3 Basispunkte gesunken.
- Während die Renditen in Finnland, Spanien und London leicht (um 10 Basispunkte) anstiegen, ging die moderate Renditekompression in Frankreich, Deutschland, den Niederlanden und Österreich weiter – der Anstieg in Wien ist auf Änderungen in der Methodik zurückzuführen.
- Die niedrigsten Renditen aller europäischen Wohnungsmärkte finden sich in Stockholm und Zürich mit jeweils 1,50 %.
- Die attraktivsten Spitzenrenditen der 61 analysierten Märkte sind vor allem in den osteuropäischen Städten wie Breslau (5,90 %), Riga (5,40 %) und Vilnius (5,40 %) zu finden.

Transaktionsvolumen:

- Das Wohnimmobilien-Transaktionsvolumen (inkl. Studentisches Wohnen) der analysierten 19 Länder belief sich in den ersten drei Quartalen 2020 auf insgesamt 43,27 Milliarden Euro. Gegenüber dem Ergebnis des Vorjahres ist das Volumen um ca. 11 % gestiegen.
- Mehr als ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens entfällt auf Deutschland (16,1 Mrd. €). Großbritannien rangiert mit 8,9 Mrd. € auf Platz zwei. Schlusslicht im Transaktionsranking sind vor allem die östlichen Länder mit einer traditionell hohen Eigentumsquote, z. B. Litauen, Lettland, Tschechien und Estland.

Die vollständige Studie finden Sie zum Download hier:

<https://www.catella.com/de/deutschland/research>

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

CATELLA

Prof. Dr. Thomas Beyerle

Head of Group Research

T +49 30 310193 220

thomas.beyerle@catella.de