

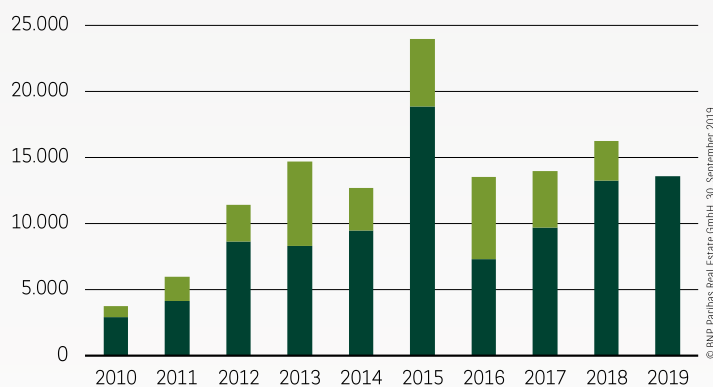


At a Glance **Q3 2019**

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investitionsvolumen Wohnportfolios

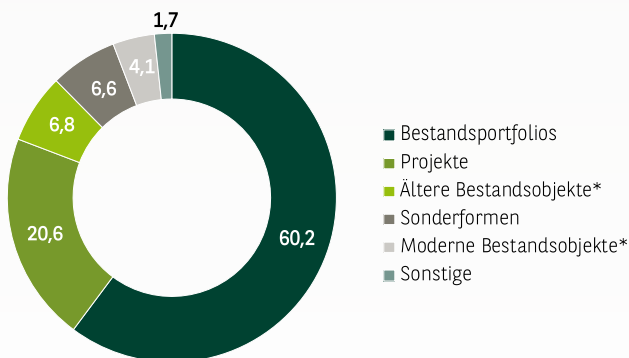
in Mio. € ■ Q1-3 ■ Q4



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

Investments nach Assetklassen Q1-3 2019

in %

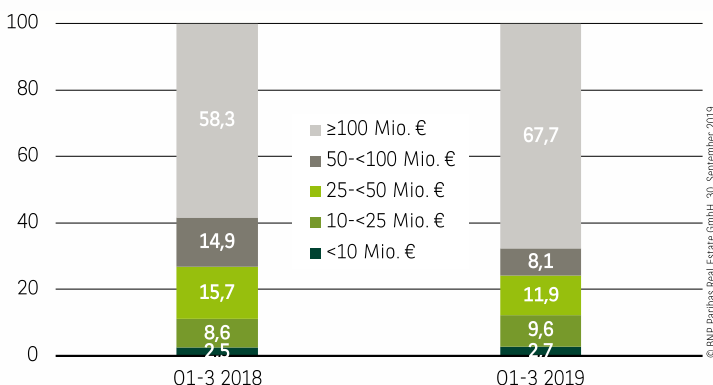


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

* Block Sales an einem Standort

Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

WOHN-INVESTMENTS AUF VORJAHRESNIVEAU

Mit knapp 13,6 Mrd. € liegt das Transaktionsvolumen mit größeren Wohnungsbeständen (ab 30 Wohneinheiten) zum Ende des dritten Quartals etwas über dem Vorjahresniveau und stellt damit das zweitbeste Ergebnis der letzten 10 Jahre dar. Übertroffen wird dieser Wert lediglich vom Jahr 2015, als allein der Kauf der Gagfah durch die Vonovia und der Erwerb der Süddeutschen Wohnen für fast 10 Mrd. € Umsatz sorgten. Transaktionen in dieser Größenordnung sind im bisherigen Jahresverlauf jedoch nicht in Erscheinung getreten. Vielmehr nährt sich der Umsatz aus einer Vielzahl von Verkäufen im dreistelligen Millionensegment. Der mit Abstand größte Abschluss ist bisher der Verkauf der BGP-Gruppe mit rund 16.000 Wohnungen an Union Investment, gefolgt von der 33%-Beteiligung der Adler Real Estate an der Ado Group. Insgesamt wurden mehr als 230 Verkäufe mit etwa 115.000 Wohneinheiten gezählt, das durchschnittliche Volumen pro Verkauf entspricht dabei mit rund 58 Mio. € ebenfalls nahezu dem Wert aus der Vorjahresperiode.

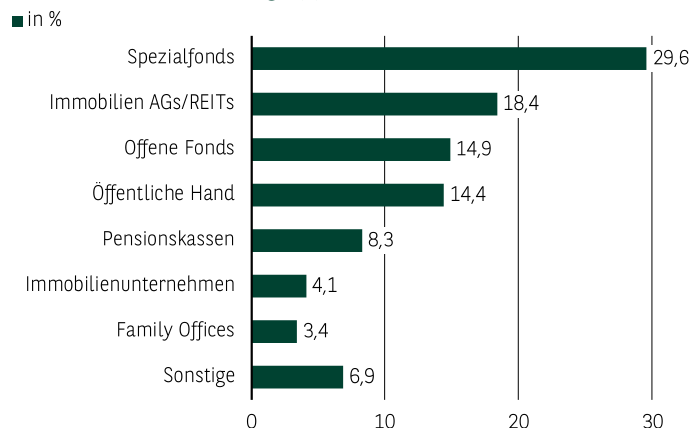
SONDERFORMEN UND PROJEKTE WEITERHIN IM TREND

Auch wenn das Volumen, das im bisherigen Jahresverlauf in Sonderformen wie Studentenwohnen, betreutes Wohnen oder Mikro-apartments geflossen ist, nicht an den außerordentlich hohen Wert aus dem Vorjahr heranreichen kann, beeinflusst dies den generellen Trend zu Anlagen in Sonderwohnformen nicht. Absolut betrachtet können sich die 900 Mio. €, die hier investiert wurden, auch sehen lassen. Ebenfalls ein Trend von Dauer ist das hohe Interesse an Projektentwicklungen, die mit 2,8 Mrd. € so viel zum Ergebnis beitragen wie noch nie zuvor. Gerade für Core-Anleger sind diese aufgrund des überschaubaren Aufwands für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und des vergleichsweise gut kalkulierbaren Cashflows interessant. Nichtsdestotrotz bleiben große Bestandsportfolios nach wie vor Umsatztreiber. Auf sie entfallen zum Ende des dritten Quartals rund 60 % des Gesamtvolumens.

ZWEI DRITTEL MIT VERKÄUFEN ÜBER 100 MIO. €

Mit einem Anteil von zwei Dritteln am Gesamtvolumen haben Wohn-Investments über 100 Mio. € gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt, was auch auf die Vielzahl an Transaktionen in diesem Segment zurückzuführen ist. Deutlich weniger Umsatz wurde dagegen im zweitgrößten Segment zwischen 50 und 100 Mio. € umgesetzt, welches mit 8 % sogar weniger als das zweitkleinste (10 %) beiträgt. Ebenfalls umfangreich beteiligt ist die Kategorie zwischen 25 und 50 Mio. € mit rund 12 %.

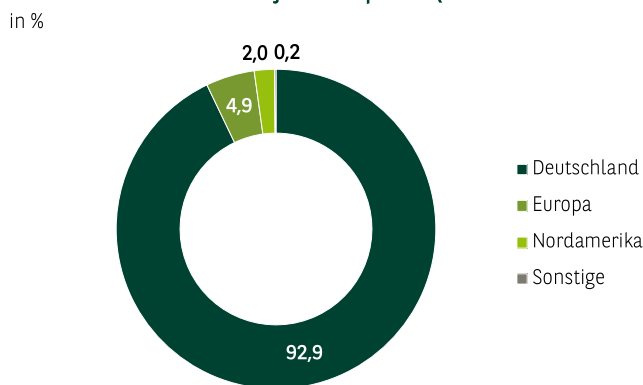
Investments nach Käufergruppen Q1-3 2019



SPEZIALFONDS HABEN DIE OBERHAND

Wie in den Vorjahren sind Spezialfonds und Immobilien AGs/REITs die aktivsten Nachfrager nach größeren Wohn-Investments. Mit einem Anteil von 30 % haben Erstere zum Quartalsende die Oberhand vor Immobilien AGs, die mit gut 18 % vor offenen Fonds (knapp 15 %) auf Platz zwei liegen. Deren gute Positionierung ist auch auf den Ankauf der BGP-Wohnungen zurückzuführen. Eine wachsende Bedeutung ist auch der öffentlichen Hand zuzuschreiben, die aktuell rund 14 % beiträgt. Neben der 50 %-Übernahme der Bremer Brebau spielt der Verkauf von fast 6.000 Berliner Wohnungen von ADO Properties an die kommunale Wohnungsbau-gesellschaft Gewobag für allein über 900 Mio. € eine gewichtige Rolle. Darüber hinaus waren auch Pensionskassen mit rund 8 %, Immobilienunternehmen mit gut 4 % und Family Offices mit etwa mehr als 3 % in nennenswertem Umfang beteiligt.

Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-3 2019



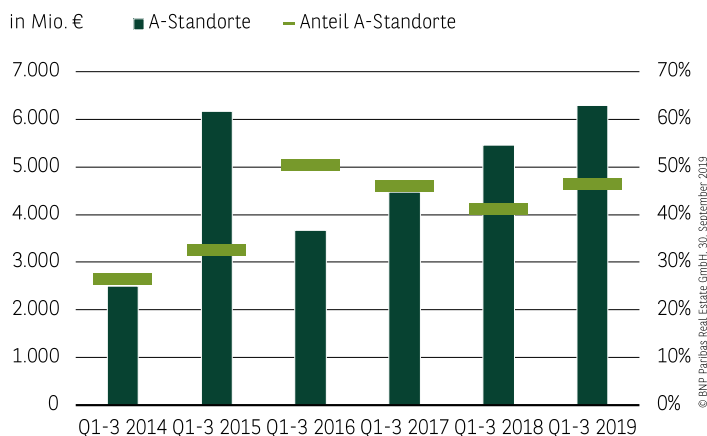
LOKALE INVESTOREN DOMINIEREN

Im Vergleich zum gewerblichen Investmentmarkt sind ausländische Investoren auf dem Wohn-Investmentmarkt deutlich weniger stark vertreten. Zwar haben sie im Jahresverlauf schon etwas aufgeholt, in der Summe steuern sie dennoch nur gerade einmal 7 % zum Ergebnis bei. Nach wie vor am aktivsten sind Investoren aus dem europäischen Ausland mit rund 670 Mio. €, gefolgt von nordamerikanischen Anlegern (280 Mio. €). Alle übrigen Regionen fielen bisher nicht nennenswert ins Gewicht.

ETWA DIE HÄLFTE AN DEN A-STANDORTEN

Mit 46 % des Wohn-Investmentvolumens entfällt ein ähnlich hoher Anteil wie im Vorjahr auf die A-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Traditioneller Klassenprimus ist die Hauptstadt, die mit fast 3,6 Mrd. € allein rund ein Viertel des bundesweiten Volumens generiert. Aber auch Hamburg verzeichnet mit fast einer Milliarde Euro ein hervorragendes Ergebnis mit weitem Abstand vor Frankfurt, wo knapp 500 Mio. € investiert wurden. Wohn-Investments zwischen jeweils 300 und gut 400 Mio. € verzeichneten darüber hinaus auch Köln, München und Düsseldorf.

Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit



PERSPEKTIVEN

Dank der großen Bandbreite von Wohn-Investments - angefangen mit hochwertigen Projektentwicklungen in Großstädten, über Sonderformen wie Studentenwohnen bis hin zu weit gestreuten Bestandsportfolios in Ballungsräumen oder ländlichen Regionen - und den damit verbundenen unterschiedlichen Rendite-Risiko-Profilen sprechen Wohn-Investments eine breite Käuferschicht an. Diese dürfte auch im Schlussquartal für eine hohe Nachfrage sorgen, sodass alles dafür spricht, dass im Gesamtjahr ein Ergebnis um die 18 Mrd. € und damit das zweitbeste Resultat aller Zeiten erzielt werden kann.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Udo Cordts-Sanzenbacher, Co-Head Residential Investment | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | udo.cordts-sanzenbacher@bnpparibas.com
www.realestate.bnpparibas.de