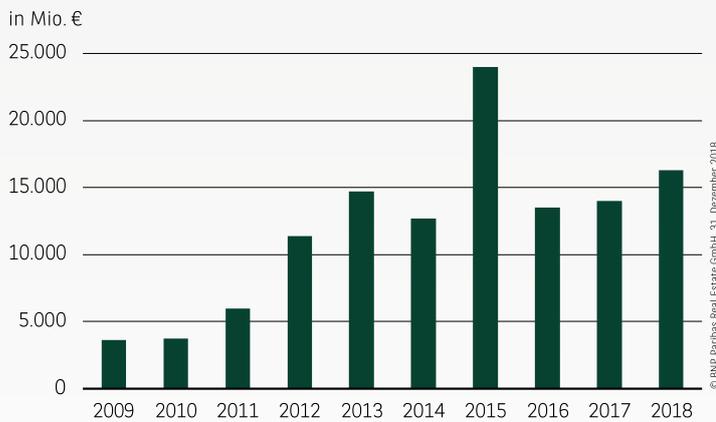




At a Glance **Q4 2018**

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

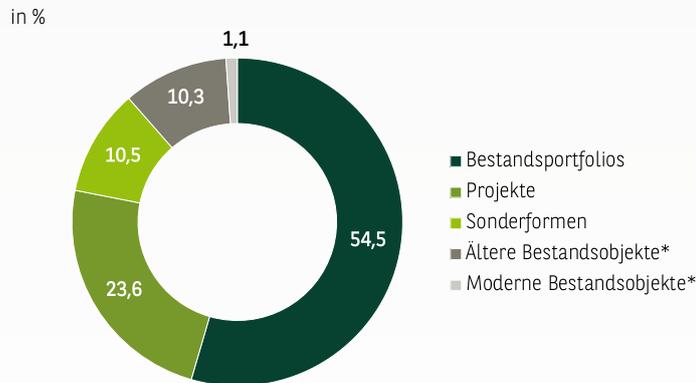
Investitionsvolumen Wohnportfolios



ERNEUTER ANSTIEG DES WOHN-INVESTMENTVOLUMENS

Das Transaktionsvolumen mit größeren Wohnungsbeständen (ab 30 Wohneinheiten) ist im Jahresvergleich abermals gestiegen. Insgesamt wechselten Wohnungsportfolios für rund 16,3 Mrd. € den Eigentümer, was ein Plus von 16 % gegenüber 2017 bedeutet. Nur 2015 lag das Volumen dank der Käufe der Gagfah und der Süddeutschen Wohnen durch die heutige Vonovia, die allein für fast 10 Mrd. € Umsatz sorgten, noch höher. Allerdings ist auch 2018 mit der Übernahme des österreichischen Wohnungskonzerns Buwog durch die Vonovia, dessen deutsche Bestände mit über 2,7 Mrd. € berücksichtigt wurden, ein ebenfalls nicht unbedeutender Deal über die Bühne gegangen. Eines der größten Portfolios des Jahres ist darüber hinaus das Century-Portfolio, welches der dänische Pensionsfonds PFA von Industria Wohnen erwarb. Wie auch alle übrigen blieb es jedoch unterhalb der 1-Mrd.-€-Marke. Insgesamt sind deutlich mehr als 300 Transaktionen mit rund 133.000 Wohneinheiten in das Resultat eingeflossen. Im Mittel liegen sowohl die Paketgröße mit rund 420 Einheiten als auch das durchschnittliche Portfoliovolumen mit etwas über 50 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Investments nach Assetklassen 2018

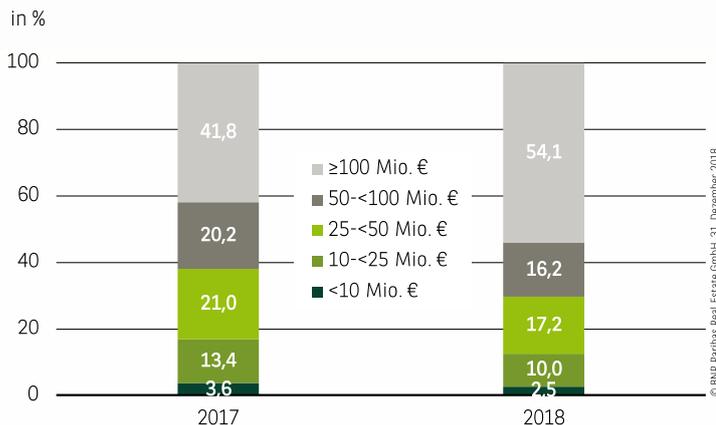


BESTANDSPORTFOLIOS DOMINIEREN

Wie in den Vorjahren sorgen besonders Bestandsportfolios mit knapp 55 % für das Gros des Umsatzes. Zwei Assetklassen befinden sich jedoch seit mehreren Jahren auf dem Vormarsch: Zum einen sind Projektentwicklungen sowohl in den besonders angespannten Wohnungsmärkten der A-Städte als auch an vielen kleineren Standorten stark gefragt. Sie steuern rund 24 % zum Ergebnis bei. Zum anderen haben sich auch Sonderformen wie Studentenwohnungen und Mikroapartments zunehmend als Assetklasse etabliert. 2018 flossen mehr als 1,7 Mrd. € in diese Wohnformen – so viel wie nie zuvor, sodass sie sogar knapp an den älteren Bestandsobjekten (10 %) vorbeiziehen konnten.

* Block Sales an einem Standort

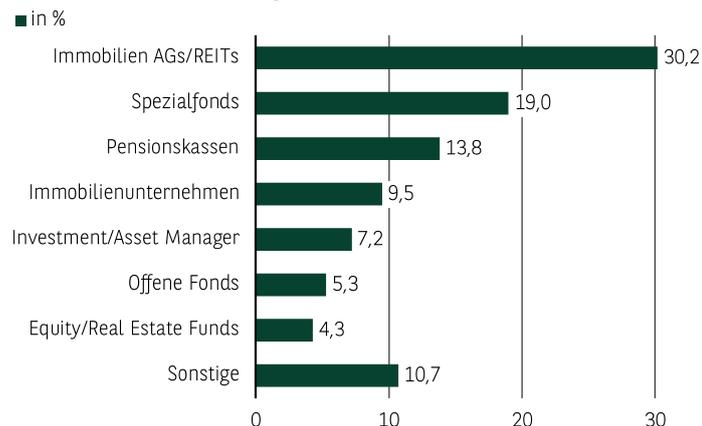
Investments nach Größenklassen



MEHR UMSATZ ÜBER 100 MIO. €

Nach der recht ausgeglichenen Größenklassenverteilung aus dem Vorjahr fällt das Segment über 100 Mio. € im Jahr 2018 mit etwas mehr als der Hälfte des Ergebnisses wieder stärker ins Gewicht. Gleichzeitig ist dies auch die einzige Kategorie, in der der Umsatz gegenüber dem Vorjahr noch wachsen konnte. Alle übrigen erreichen nicht nur anteilig, sondern auch absolut betrachtet nicht mehr ihr Vorjahresniveau. Dies dürfte allerdings weniger nachfrage- als vielmehr angebotsseitig begründet sein.

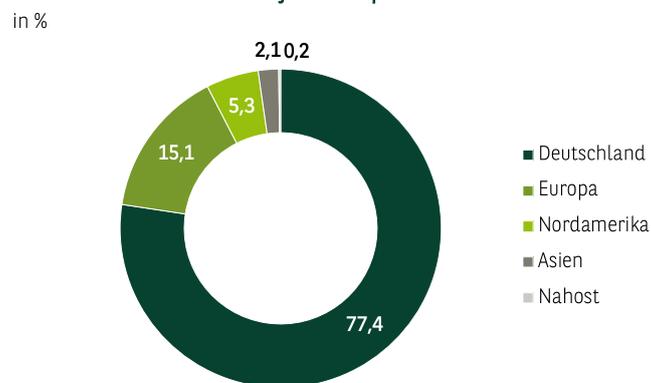
Investments nach Käufergruppen 2018



TRADITIONELLE ANLEGERGRUPPEN WIEDER VORN

Das Führungsduo von 2017 sichert sich 2018 erneut die vordersten Plätze, wenn auch mit vertauschter Reihenfolge: Gemeinsam zeichnen Immobilien AGs/REITs (gut 30 %) und Spezialfonds (19 %) für fast die Hälfte des Umsatzes verantwortlich. Pensionskassen haben ebenfalls umfangreich investiert – vorwiegend in Projektentwicklungen, darunter auch Mikroapartments und Studentenwohnungen, sowie hochwertige Bestandsportfolios – und finden sich mit 14 % auf dem dritten Platz. Daneben kommen auch Immobilienunternehmen (knapp 10 %), Investment/Asset Manager (7 %) und offene Fonds (5 %) auf Beiträge über 5 %.

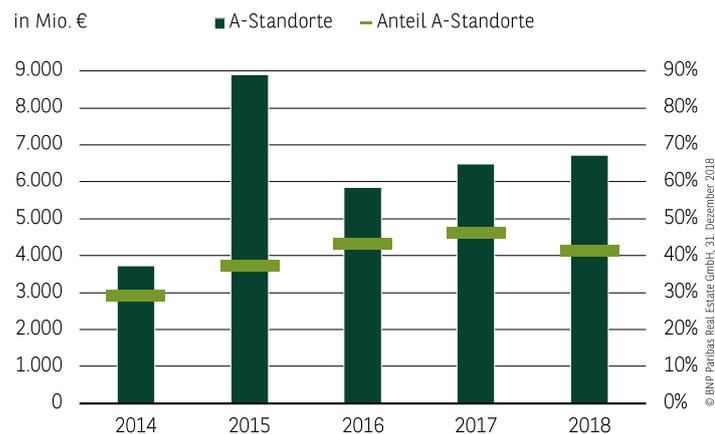
Investments nach Herkunft des Kapitals 2018



DEUTSCHE INVESTOREN PRÄGEN DEN MARKT

Im Vergleich zum gewerblichen Investmentmarkt wird der Wohn-Investmentmarkt deutlich stärker von inländischen Investoren geprägt: Hier entfallen 77,4 % und somit mehr als drei Viertel des Volumens auf deutsche Käufergruppen, während ihr Beitrag bei den Gewerbeimmobilien mit 40,6 % deutlich niedriger ausfällt. Dennoch stellen die knapp 3,7 Mrd. €, die ausländische Anleger in den Wohnungsmarkt investierten, das höchste jemals registrierte Volumen dar. Mit 2,45 Mrd. € stammt ein Großteil aus dem europäischen Raum, auch dies ist ein neuer Spitzenwert, der die Attraktivität des deutschen Wohnungsmarkts unterstreicht. Mit gut 860 Mio. € bzw. mehr als 330 Mio. € erzielen auch nordamerikanische Käufer sowie Investoren aus dem asiatischen Raum ein hervorragendes Ergebnis.

Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit



ZUWACHS INSBESONDERE AUSSERHALB DER A-STÄDTE

Auch wenn mit gut 6,7 Mrd. € immer noch ein beträchtlicher Anteil der Wohn-Investments auf die A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) entfällt, ist der Umsatzzuwachs insbesondere den Standorten außerhalb dieser Metropolen zu verdanken. So beläuft sich der Anstieg im übrigen Bundesgebiet auf 27 % im Vergleich zu gerade einmal 4 % in den Top-Städten, was als klares Indiz für die breit aufgestellte Nachfrage gewertet werden kann. Am meisten wurde erneut in der Hauptstadt angelegt: Hier wurden mehr als 3,3 Mrd. € registriert und damit rund die Hälfte des Volumens der A-Standorte generiert.

PERSPEKTIVEN

Mit seiner umfangreichen Produktpalette sowohl im Bestand als auch im Neubausegment bietet der Wohn-Investmentmarkt interessante Anlagemöglichkeiten für eine Vielzahl von Investorentypen, die auf langfristig stabile Cashflows setzen. Auch 2019 sollten Wohn-Investments zu den beliebtesten Immobilienanlagen zählen. Nach wie vor bleibt jedoch die Angebotsseite das Nadelöhr, das zuverlässige Umsatzprognosen erschwert. Ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis sollte aber möglich sein.

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: 31.12.2018

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