



At a Glance **Q1 2019**

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investitionsvolumen Wohnportfolios

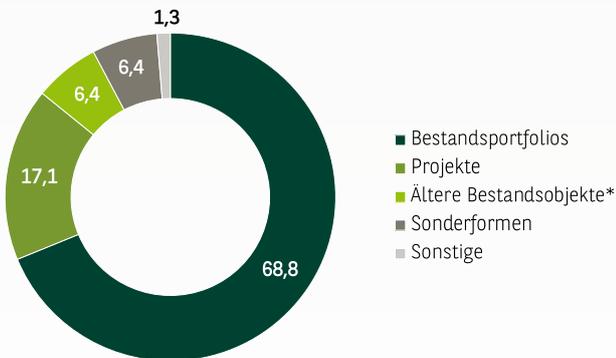
in Mio. € ■ Q1 ■ Q2-Q4



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

Investments nach Assetklassen Q1 2019

in %

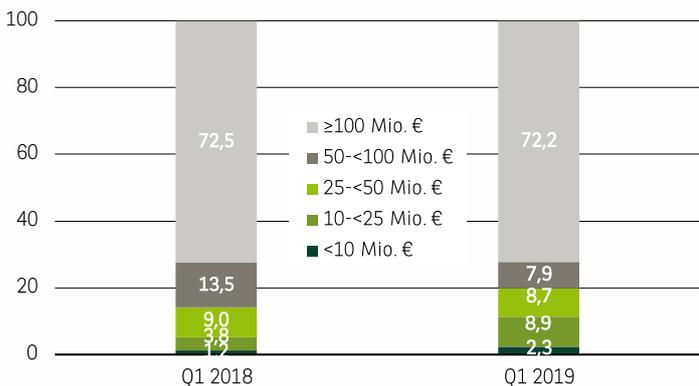


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

* Block Sales an einem Standort

Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ ÜBERDURCHSCHNITTLICHES ERGEBNIS

Das Investitionsvolumen mit größeren Wohnungsbeständen (ab 30 Wohneinheiten) beläuft sich im ersten Quartal 2019 auf knapp 4,4 Mrd. €. Gegenüber dem Ausnahmeergebnis aus dem Vorjahreszeitraum entspricht dies nahezu einer Halbierung. Der Blick auf die vergangenen Jahre hilft jedoch, das Ergebnis besser einzuordnen: Verglichen mit der letzten Dekade liegt der Jahresauftakt etwas über dem Durchschnitt (+4 %), in der Betrachtung bis 2005 übertrifft das Ergebnis den langjährigen Schnitt sogar um knapp ein Viertel. Während im Vorjahr allein die eingerechnete Übernahme der österreichischen Buwog durch Vonovia bzw. deren deutscher Bestände über 2,7 Mrd. € in die Kassen spülten, wurden bislang deutlich weniger großvolumige Abschlüsse registriert. Insgesamt sind über 60 Deals mit mehr als 30.000 Wohneinheiten in die Auswertung eingeflossen. Der durchschnittliche Preis pro Verkaufsfall liegt bei rund 70 Mio. € und damit klar unter dem Vorjahreswert (-27 %).

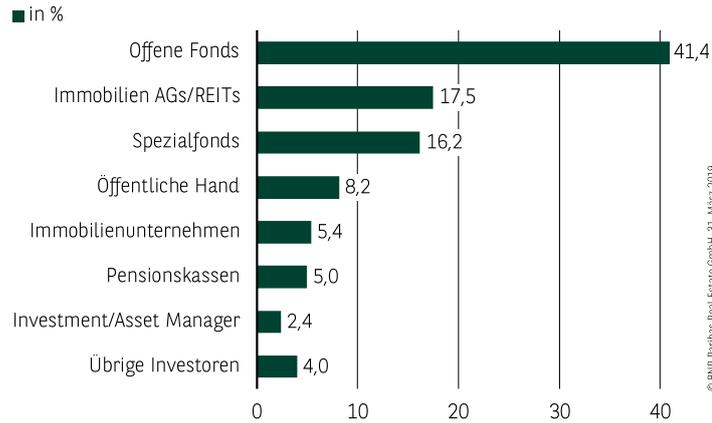
➤ BESTANDSPORTFOLIOS SIND UMSATZBRINGER

Nach wie vor sorgen große Bestandsportfolios für das Gros des Wohn-Investitionsvolumens. Auf sie entfallen erneut mehr als zwei Drittel des Gesamtergebnisses. Dies überdeckt jedoch nicht den Trend, dass sich Projektentwicklungen weiterhin auf dem Vormarsch befinden. Auch im ersten Quartal 2019 stellen sie mit gut 17 % des Resultats eine wesentliche Stütze für den Wohn-Investmentmarkt dar. Mit absolut über 740 Mio. € konnte dabei zwar der Vorjahresrekord nicht eingestellt (-46 %), der langjährige Schnitt jedoch um rund 37 % übertroffen werden. Im Fokus der Investoren sind dabei nicht nur die großen Metropolen und Speckgürtel. Auch in vielen B- oder C-Standorten und Ballungsräumen ist die Nachfrage nach dieser Assetklasse außerordentlich hoch. Gleiches gilt für Sonderformen wie Studentenwohnungen oder Mikro-Apartments, die ebenso wie ältere Bestandsobjekte gut 6 % beisteuern.

➤ ÄHNLICHE VERTEILUNG WIE IM VORJAHRESQUARTAL

Trotz des Mangels an größeren Portfolios und des daraus resultierenden geringeren Investmentumsatzes gleicht die Verteilung des Investitionsvolumens nach Größenklassen in wesentlichen Zügen der des Vorjahres. Rund 72 % des Umsatzes entfallen auf Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Dahinter verbergen sich in erster Linie Verkäufe von großen Bestandsportfolios. Recht ähnliche Anteile halten die Segmente zwischen 10 und 100 Mio. € mit jeweils zwischen knapp 8 und 9 %.

Investments nach Käufergruppen Q1 2019

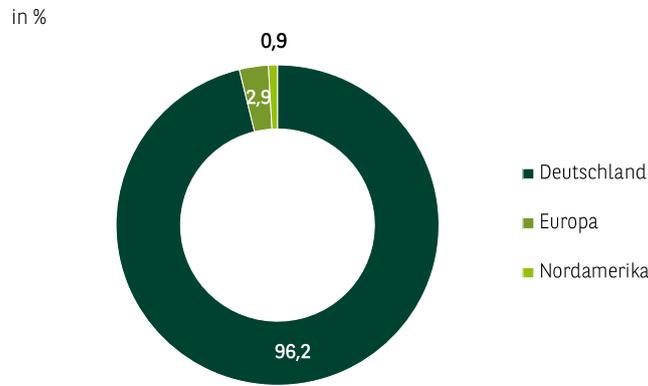


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

OFFENE FONDS AUF PLATZ 1

Eher unüblich gestaltet sich dagegen die Verteilung des Investmentvolumens auf die verschiedenen Käufergruppen. Führten in der Vergangenheit zumeist Immobilien AGs/REITs oder Spezialfonds die Rangliste an, müssen sie sich aktuell hinter den offenen Fonds (41 %) mit Rang zwei und drei begnügen (knapp 18 % bzw. gut 16 %). Aufgrund des kurzen Betrachtungszeitraums ist dies nur eine Momentaufnahme, die sich in den nächsten Monaten aller Voraussicht nach wieder zugunsten der Zweit- und Drittplatzierten ändern dürfte. Nennenswerte Beiträge leisteten auch die öffentliche Hand (8 %) sowie Immobilienunternehmen und Pensionskassen mit jeweils rund 5 %.

Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

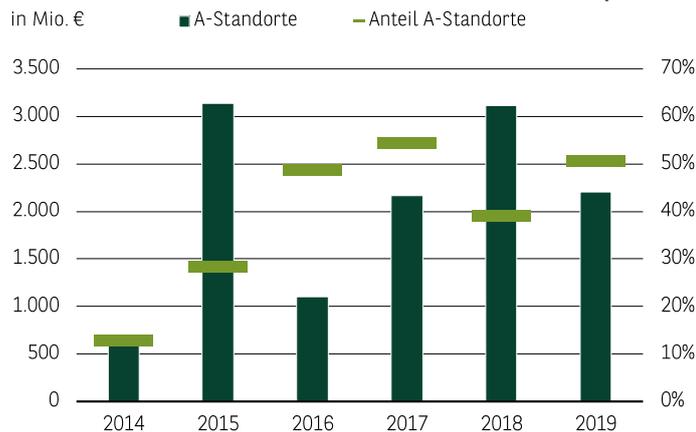
DEUTSCHE INVESTOREN HOLEN WEITER AUF

Im Vergleich zum gewerblichen Investmentmarkt ist der Wohn-Investmentmarkt in noch stärkerem Maße von inländischen Investoren geprägt. Die aktuellen Zahlen bestätigen dies abermals eindrucksvoll: Mit einem Anteil von über 96 % kamen in den ersten drei Monaten nahezu ausschließlich deutsche Investoren zum Zug. Zugegebenermaßen ist aber auch hier von einer Momentaufnahme auszugehen, die sich im weiteren Jahresverlauf noch zugunsten ausländischer Käufer, und hier insbesondere derer aus dem europäischen Ausland, relativieren dürfte.

HÄLFTE DES UMSATZES AN A-STANDORTEN

Dass die Hälfte des Umsatzes auf die A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) entfällt, bestätigt die anhaltend große Bedeutung dieser Städte. Die Tatsache, dass aber auch rund 50 % des Volumens außerhalb der Metropolen generiert wurden, unterstreicht gleichzeitig die insgesamt breite Nachfrage im Markt. Unter den A-Standorten ist und bleibt Berlin mit einem Volumen von über 1,1 Mrd. € das Nonplusultra. Damit kommen Wohnungsportfolios in der Hauptstadt für mehr als ein Viertel des bundesweiten Volumens auf. In Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Köln liegen die Umsätze dagegen deutlich niedriger in einer Spanne zwischen 200 und 300 Mio. €.

Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit Q1



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

PERSPEKTIVEN

Der Nachfrageüberhang auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt hält an. Nicht nur die großen Ballungszentren, auch wirtschaftlich starke Groß- und Mittelstädte sind gefragt. Vor dem Hintergrund angespannter Mietermärkte in vielen Regionen spricht auch weiterhin alles für eine lebhaftere Nachfrage nach deutschen Wohn-Investments. Inwiefern zum Jahresende ein Ergebnis jenseits der 15-Mrd.-€-Marke erreicht werden kann, hängt dabei primär von der Angebotsseite und hier speziell dem großvolumigen Segment ab.

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: 31.03.2019

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