



At a Glance **Q2 2019**

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investitionsvolumen Wohnportfolios

in Mio. € ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



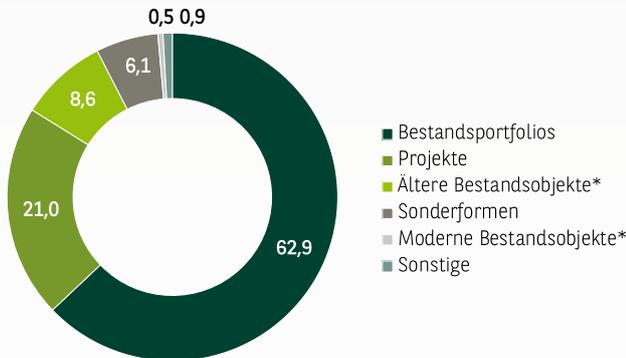
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

DRITTBESTE HALBJAHRESBILANZ DER LETZTEN DEKADE

Mit einem Investitionsvolumen von rund 7,02 Mrd. € fällt die Zwischenbilanz auf dem Wohn-Investmentmarkt (ab 30 Wohneinheiten) erneut erfreulich aus. In den letzten zehn Jahren wurden lediglich Mitte 2015 und 2018 noch bessere Ergebnisse erzielt. Beide Jahre waren jedoch von großen Unternehmensübernahmen gekennzeichnet, welche bisher weder in der Größenordnung noch in der Ballung zu verzeichnen waren. Den hohen Umsätzen aus diesen beiden außerordentlichen Jahren ist auch der Umstand geschuldet, dass das aktuelle Volumen lediglich im 10-Jahresdurchschnitt liegt. Insgesamt sind mehr als 130 Transaktionen mit knapp 59.000 Wohneinheiten in das Resultat eingeflossen. Im Schnitt wechselten die Portfolios für rund 53 Mio. € pro Verkaufsfall, und damit deutlich weniger als 2018 (-17 %), den Eigentümer. Auch hier spiegelt sich das im Vergleich zum Vorjahr etwas kleinteiligere Marktgeschehen wider.

Investments nach Assetklassen 1. Halbjahr 2019

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

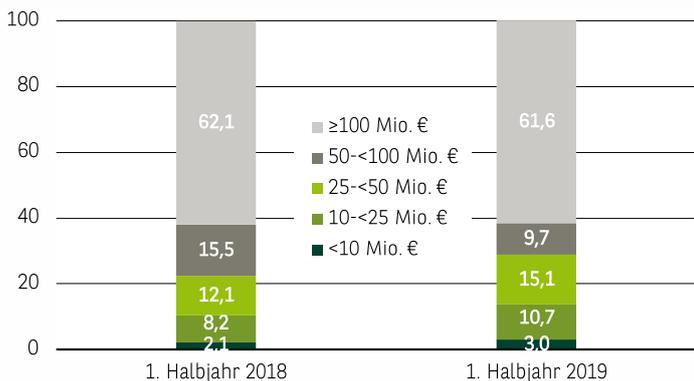
GUT EIN FÜNFTTEL ENTFÄLLT AUF NEUBAUENTWICKLUNGEN

Auch wenn nach wie vor umfangreiche Bestandsportfolios der größte Umsatzbringer sind (63 %), etablieren sich Neubauentwicklungen zunehmend als zweitbedeutendste Assetklasse. Auf sie entfällt zum Halbjahr etwas mehr als ein Fünftel des Wohn-Investmentvolumens. Auf dem dritten Platz liegen Bestandsobjekte bzw. einzelne Wohnanlagen mit fast 9 %. Nur bezogen auf die Anzahl der Transaktionen gehen sie sogar deutlich in Führung: Bestandsobjekte stellen etwa jeden dritten Verkauf. Die noch im Vorjahr außerordentlich starken Sonderformen, unter ihnen Mikroapartments oder Studentenwohnungen, sind mit 6 % erneut erheblich am Ergebnis beteiligt. Sie bleiben jedoch, wie auch alle übrigen Assetklassen, angebotsbedingt hinter dem Volumen des Vorjahres zurück.

* Block Sales an einem Standort

Investments nach Größenklassen

in %

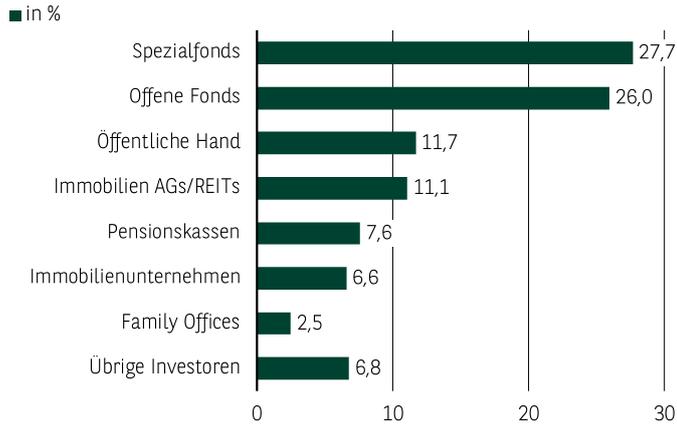


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

GERADE IN DEN OBEREN SEGMENTEN WENIGER UMSATZ

Auf den ersten Blick offenbart die prozentuale Verteilung des Umsatzes auf die unterschiedlichen Assetklassen nur wenige Veränderungen zum Vorjahr. Nach wie vor steuern Portfolios über 100 Mio. € rund 62 % bei. Tatsächlich war allerdings das Investitionsvolumen absolut betrachtet in allen Größenklassen rückläufig. Speziell in den Segmenten ab 100 Mio. € (-37 %) und zwischen 50 und 100 Mio. € (-60 %) hat das zu geringe Angebot gravierende Folgen auf den Umsatz. In den übrigen, kleineren Kategorien sind die Rückgänge mit -9 % bis -20 % vergleichsweise gering.

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2019

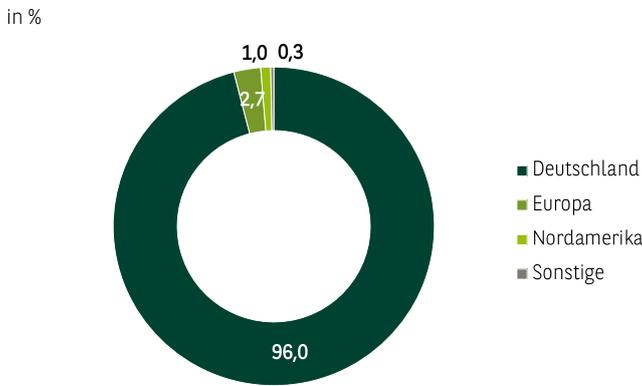


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

SPEZIALFONDS UND OFFENE FONDS KOPF AN KOPF

Auch zum Halbjahr haben Spezialfonds ihre gewohnte Poleposition auf der Käuferseite inne: Rund 28 % entfallen auf sie. Direkt dahinter belegen offene Fonds mit 26 % den zweiten Platz. Dieser eher unüblich starke Anteil ist in erster Linie auf den Ankauf der rund 16.000 BGP-Wohnungen durch ZBI und Union Investment zurückzuführen. Fast gleichauf mit knapp 12 bzw. gut 11 % liegen die öffentliche Hand, u. a. befeuert von der 50 %-Übernahme der Bremer Brebau, und Immobilien AGs/REITs. Mit deutlichem Abstand folgen Pensionskassen (fast 8 %) und Immobilienunternehmen (rund 7 %). Alle übrigen Investorentypen sind bisher noch nicht in größeren Umfang in Erscheinung getreten.

Investments nach Herkunft des Kapitals 1. Halbjahr 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

WOHN-INVESTMENTMARKT IN DEUTSCHER HAND

Traditionell ist der Wohn-Investmentmarkt im Vergleich zum Gewerbe-Investmentmarkt deutlich stärker von inländischen Investoren geprägt. Dennoch ist der derzeitige Beitrag ausländischer Investoren mit nur 4 % als außerordentlich gering einzustufen. In Zeiten eines starken Bieterwettbewerbs um ein anhaltend knappes Angebot sind ausländische Investoren im ersten Halbjahr demnach noch nicht umfangreich zum Zuge gekommen.

KNAPP DIE HÄLFTE DES UMSATZES AN A-STANDORTEN

Rund 3,25 Mrd. € bzw. etwa 46 % des Wohn-Investmentumsatzes entfallen auf die A-Standorte und damit auf Städte mit besonders angespannten Wohnungsmärkten. Unter den A-Standorten liegt wie üblich Berlin in Führung. Hier wurden mehr als 1,84 Mrd. € in größere Wohnungsbestände angelegt. Trotz des schwebenden Damoklesschwerds politischer Interventionen wie dem Mietendeckel vereint die Hauptstadt immer noch mehr als ein Viertel des bundesweiten Investmentumsatzes auf sich. Hamburg landet mit knapp 490 Mio. € mit deutlichem Abstand auf Platz zwei, hier fanden speziell Projektentwicklungen neue Käufer. In Köln, Düsseldorf und Frankfurt wurden darüber hinaus jeweils zwischen 270 und 320 Mio. € angelegt, wohingegen für größere Investitionen in München und Stuttgart das Angebot fehlte.

Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit 1. Hj.



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

PERSPEKTIVEN

Wohn-Investments stellen nach wie vor speziell für institutionelle Kapitalanleger eine Bereicherung ihrer Immobilienportfolios dar. Markteingriffe wie die Mietpreisbremse oder der angestrebte Mietendeckel in Berlin scheinen die Attraktivität dieser Assetklasse bei inländischen Investoren bisher nicht geschmälert zu haben. Es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit im zweiten Halbjahr ausländische Käufer wieder verstärkt in Erscheinung treten oder ob die genannten Instrumente bei dieser Käufergruppe für anhaltende Zurückhaltung sorgen könnten. Nichtsdestotrotz kann das Angebot nach wie vor die Nachfrage bei Weitem nicht bedienen, was sich limitierend auf den Jahresumsatz auswirken könnte.

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: 30.06.2019

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