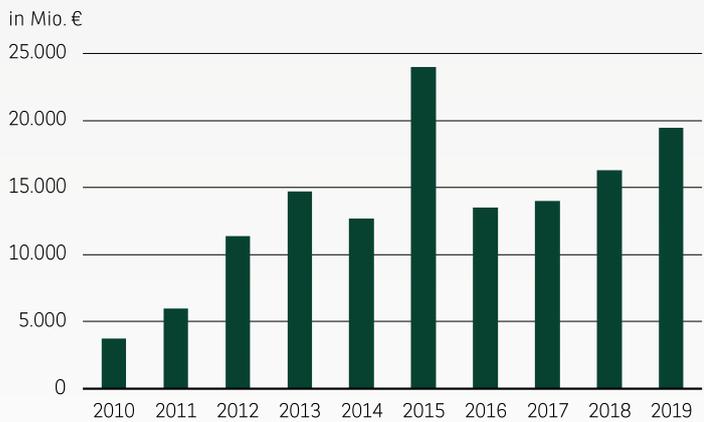




At a Glance **Q4 2019**

# WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

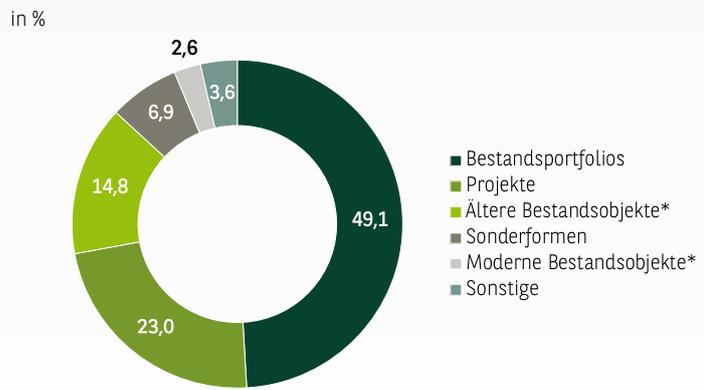
## Investitionsvolumen Wohnportfolios



## WOHN-INVESTMENTS TROTZEN REGULIERUNGSTRENDS

Die Nachfrage nach Investments in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) ist trotz der vielen Diskussionen über die Einführung regulatorischer Instrumente seitens der Politik weiterhin sehr hoch: Insgesamt beläuft sich 2019 das Transaktionsvolumen auf rund 19,5 Mrd. €, womit das zweitbeste Ergebnis der vergangenen 15 Jahre eingefahren wurde. Noch mehr investiert wurde lediglich 2015, als allein der Kauf der Gagfah durch die Vonovia und der Erwerb der Süddeutschen Wohnen für fast 10 Mrd. € Umsatz sorgten. Auch 2019 sind einige größere Deals wie der Verkauf der BGP-Gruppe mit rund 16.000 Wohnungen an Union Investment zu vermelden, die um 17 % höhere Anzahl von Transaktionen zeugt jedoch von einer über alle Größenklassen hinweg lebhaften Nachfrage. Insgesamt sind rund 370 Verkäufe mit etwa 144.000 Wohneinheiten in das Ergebnis eingeflossen. Das durchschnittliche Volumen pro Transaktion liegt mit 53 Mio. € in etwa auf dem Vorjahresniveau.

## Investments nach Assetklassen 2019

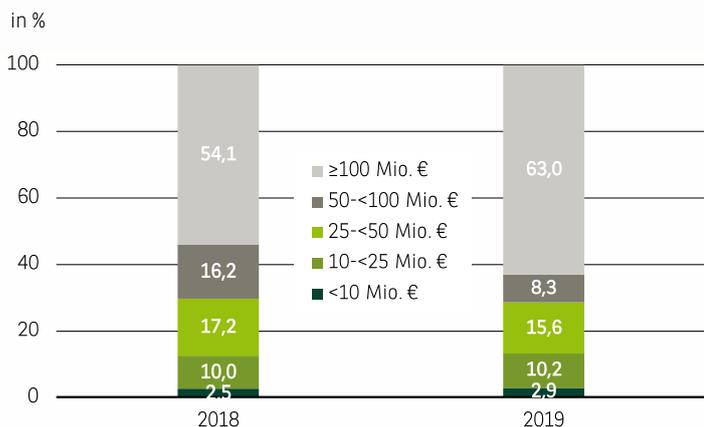


## ANTEIL VON BESTANDSPORTFOLIOS UNTER 50 %

Traditionell dominieren große Bestandsportfolios das Marktgeschehen. In den vergangenen Jahren hat sich der Wohn-Investmentmarkt jedoch zunehmend diversifiziert. Neben Neubauprojekten, die schon längere Zeit vor allem von langfristig orientierten Anlegern gesucht werden, sind zunehmend auch Sonderwohnformen wie Studentenwohnen, Mikrowohnen oder barrierefreies Wohnen gefragt. Das hohe Bauvolumen in diesen Segmenten spielt der Nachfrage in die Hände und sorgt für ein deutlich höheres Angebot als noch vor wenigen Jahren. Insgesamt flossen mehr als 1,3 Mrd. € in diese Wohnformen. Über alle Assetklassen hinweg wurden sogar rund 5,3 Mrd. € in Neubauentwicklungen angelegt. Damit liegt ihr Anteil bei deutlich mehr als einem Viertel des gesamten Wohn-Investmentvolumens. Dementsprechend ist es auch nicht überraschend, dass auf Bestandsportfolios mit 49 % nur noch knapp die Hälfte des Investmentvolumens entfällt.

\* Block Sales an einem Standort

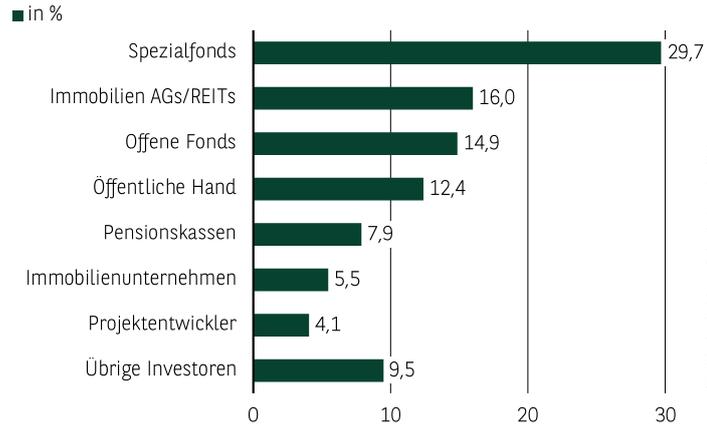
## Investments nach Größenklassen



## MEHR UMSATZ ÜBER 100 MIO. €

Gegenüber dem Vorjahr haben Portfolios im dreistelligen Millionenbereich deutlich zugelegt, sodass sie mit 63 % für einen Großteil des Resultats verantwortlich zeichnen. Auch in fast allen anderen Größenklassen war ein deutlicher Anstieg zu beobachten. Lediglich in der zweitgrößten Kategorie zwischen 50-100 Mio. € ist deutlich weniger umgesetzt worden (-39 %), was jedoch primär angebotsseitig zu begründen ist.

**Investments nach Käufergruppen 2019**

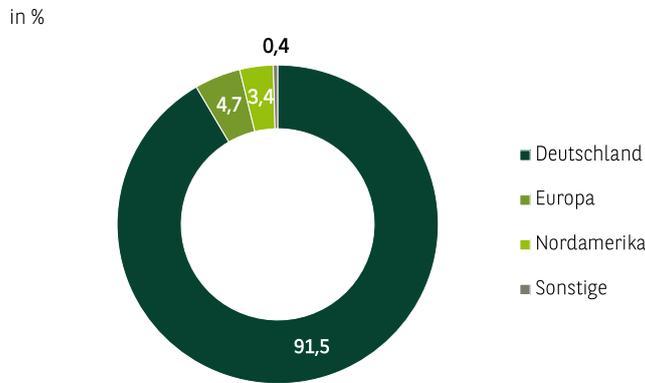


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

**KEINE ÜBERRASCHUNG AUF DEN ERSTEN BEIDEN PLÄTZEN**

Mit Spezialfonds (knapp 30 %) und Immobilien AGs/REITs (16 %) belegen klassische Nachfrager nach Wohn-Investments die ersten beiden Plätze des Rankings nach Käufergruppen. Den dritten Platz sichern sich mit 15 % offene Fonds, die vor allem mit Hilfe des Ankaufs der BGP-Wohnungen eine ungewöhnlich hohe Platzierung erreichen. Aber auch die öffentliche Hand hat erheblich investiert und stellt mit über 12 % einen ebenfalls zweistelligen Anteil. Hier spiegelt sich neben der 50 %-Übernahme der Bremer Brebau vor allem auch der Verkauf von fast 6.000 Berliner Wohnungen von ADO Properties an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gewobag für allein über 900 Mio. € wider. Auf Anteile über 5 % kommen darüber hinaus auch Pensionskassen (knapp 8 %) sowie Immobilienunternehmen (fast 6 %).

**Investments nach Herkunft des Kapitals 2019**

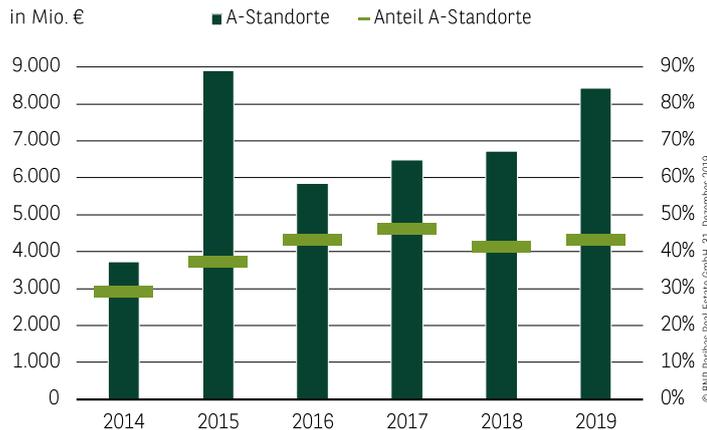


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

**INLÄNDISCHE INVESTOREN DOMINIEREN**

Der Wohn-Investmentmarkt ist fest in inländischer Hand. Gerade einmal 8,5 % des Volumens entfällt auf Investoren aus dem Ausland. Absolut betrachtet hat sich ihr Volumen gegenüber dem Vorjahr sogar mehr als halbiert (-55 %), wohingegen deutsche Käufer mit 17,8 Mrd. € noch einmal 41 % mehr investierten. Während Themen wie Mietendeckel und Mietpreisbremse, potentielle Enteignungen von Immobilienkonzernen oder gezogene Vorkaufsrechte bei ausländischen Investoren anscheinend zu Zurückhaltung geführt haben, zeigen sich inländische Akteure weniger beeindruckt und sind weiterhin in bester Kauflaune.

**Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

**A-STANDORTE MIT DEUTLICHEM ZUWACHS**

Mit gut 8,4 Mrd. € verzeichnen die A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) gegenüber dem Vorjahr ein Umsatzplus von stolzen 25 %. Auch ihren Anteil am Gesamtvolumen haben sie noch einmal auf rund 43 % ausgebaut. Mit 4,2 Mrd. € bzw. einem Anteil von gut 50 % ist Berlin als Hauptstadt nach wie vor uneinholbar. Beachtliche Summen wurden aber auch in Frankfurt (1,2 Mrd. €) und Hamburg (ca. 1,1 Mrd. €) angelegt. München erzielt mit fast 730 Mio. € ein ebenfalls hervorragendes Ergebnis, gefolgt von Köln und Düsseldorf mit jeweils rund 480 Mio. €. Lediglich Stuttgart verbucht mit gut 220 Mio. € einen etwas geringeren Umsatz.

**PERSPEKTIVEN**

Allen Unkenrufen zum Trotz zählen Wohn-Investments immer noch zu den beliebtesten Anlageformen nicht nur privater, sondern auch institutioneller Investoren. Daran dürfte sich auch im neuen Jahr nichts ändern. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Angebotsseite erneut ein wesentlicher Treiber für das Ergebnis sein dürfte. Vor diesem Hintergrund dürfte auch 2020 ein außergewöhnlich gutes Ergebnis erzielt werden, allerdings bleibt abzuwarten, inwieweit es sich dem aktuellen nähern 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: 31.12.2019

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