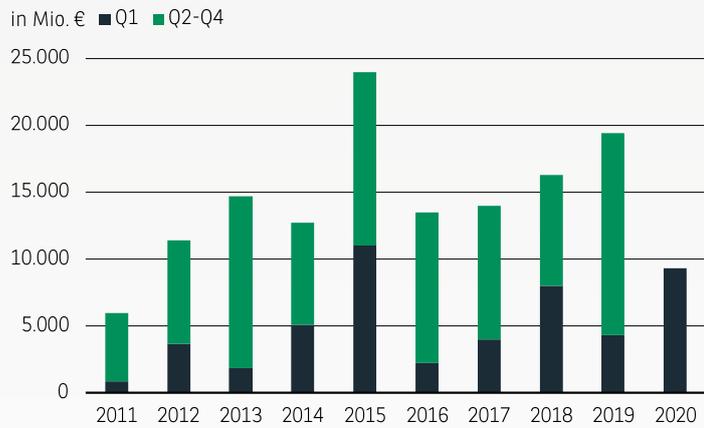




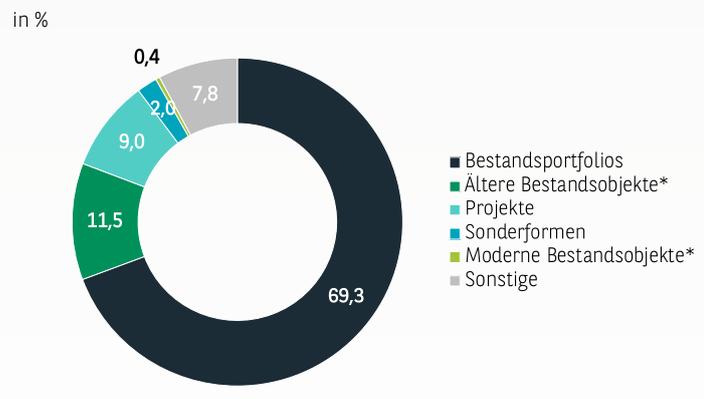
At a Glance **Q1 2020**

# WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Investitionsvolumen Wohnportfolios

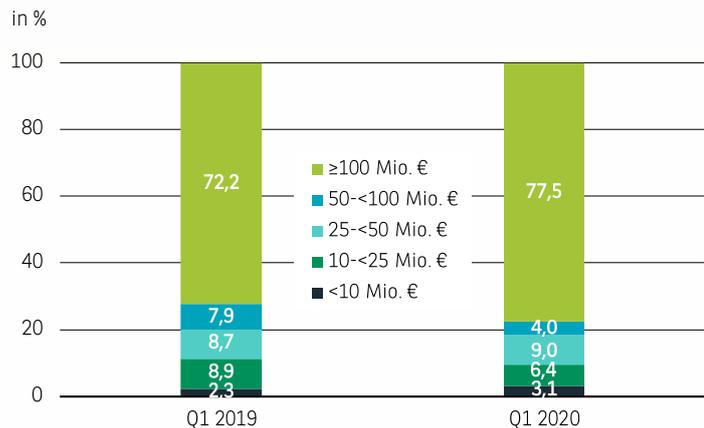


## Investments nach Assetklassen Q1 2020



\* Block Sales an einem Standort

## Investments nach Größenklassen



### ADLER-ÜBERNAHME BEFEUERT DAS ERGEBNIS

Das Investitionsvolumen mit größeren Wohnungsbeständen (ab 30 Wohneinheiten) beläuft sich im ersten Quartal 2020 auf gut 9,3 Mrd. € und hat sich damit gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt. Auch der langjährige Schnitt von gut 5 Mrd. € wurde bei Weitem übertroffen. Ein noch besserer Jahresauftakt wurde lediglich 2015, getrieben durch den Kauf der Gagfah, verzeichnet. Auch im ersten Quartal 2020 ist das herausragende Ergebnis nicht in letzter Instanz einem Großabschluss zu verdanken. Tatsächlich steuerte die Übernahme von Adler Real Estate durch ADO Properties deutlich mehr als die Hälfte zum Ergebnis bei. Positiv hervorzuheben sind dennoch zwei Faktoren: Zum einen gab es in den meisten Vorjahren ebenfalls immer wieder und teilweise sogar gleich mehrere Mega-Transaktionen, die das Ergebnis erheblich beeinflusst haben. Neben dem Kauf der Gagfah im Q1 2015 z. B. auch die Übernahme der österreichischen Buwog im Q1 2017. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich der Jahresauftakt auch ohne Berücksichtigung des Volumens der Adler-Übernahme sehen lassen könnte. Dies bestätigt auch die Zahl der Transaktionen, die mit über 120 deutlich höher als in den vergangenen Jahren ausfällt.

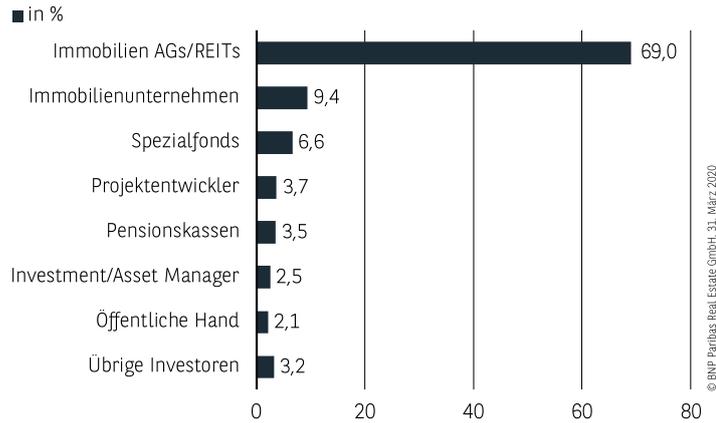
### GROSSTEIL ENTFÄLLT AUF BESTANDSPORTFOLIOS

Wie gewohnt stehen umfangreiche Bestandsportfolios mit über 69 % des Volumens bei der Verteilung des Umsatzes auf die verschiedenen Assetklassen an vorderster Stelle, in diesem Quartal zusätzlich unterstützt von der Adler-Übernahme. Einzelne, ältere Bestandsobjekte sind ebenfalls stark gesucht und steuern 11,5 % zum Ergebnis bei. Damit schieben sie sich vor Neubautwicklungen, in die mit 9 % bzw. deutlich über 800 Mio. € noch einmal mehr als im Vorjahreszeitraum investiert wurde. In Sonderwohnformen wie Studentenwohnungen flossen weitere knapp 200 Mio. €. Bemerkenswert bei dieser Assetklasse ist der hohe Anteil von Projektentwicklungen, da das Angebot im Bestand vergleichsweise gering ist.

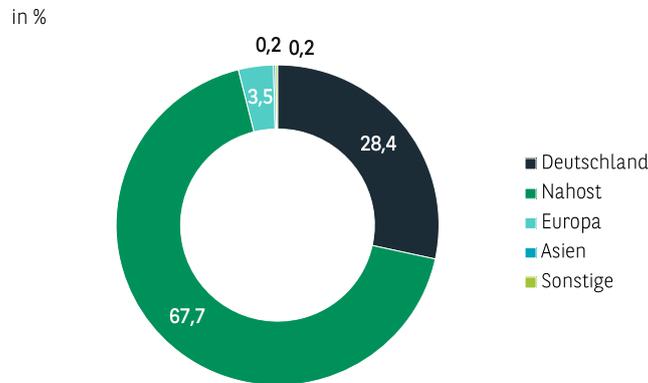
### GRÖSSENVERTEILUNG ÄHNELT DEM VORJAHR

Auch wenn das Gesamtergebnis kaum mit dem Vorjahr vergleichbar ist — die Verteilung nach Größenklassen weicht hinsichtlich der Anteile nicht wesentlich ab. Die absoluten Zahlen liefern ein spannenderes Bild: So wurde nicht nur im dreistelligen Millionen-segment spürbar mehr angelegt. Auch alle übrigen Größenklassen haben noch einmal zugelegt: Insgesamt wurden in den Segmenten bis 100 Mio. € ganze 74 % mehr investiert, wobei besonders die Kategorien bis 50 Mio. € erhebliche Zuwachsraten aufweisen.

**Investments nach Käufergruppen Q1 2020**



**Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2020**



**Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit Q1**



**IMMOBILIEN AGs ABSOLUTE NR. 1**

Auch wenn Immobilien AGs im Wohninvestmentsegment traditionell ganz vorne dabei sind, ist der Anteil von 69 % am Volumen im ersten Quartal außergewöhnlich hoch und in erster Linie auf die Übernahme von Adler Real Estate durch ADO Properties zurückzuführen. Hinsichtlich der Anzahl der Transaktionen waren dagegen die nachfolgenden Käufergruppen deutlich aktiver, auch wenn sie mit gut 9 % (Immobilienunternehmen) und knapp 7 % (Spezialfonds) deutlich weniger beisteuern. Alle übrigen Investorentypen wie Projektentwickler, Pensionskassen (beide knapp 4 %), Asset Manager (3 %) oder die öffentliche Hand (2 %) bleiben bislang sogar unter der 5%-Marke.

**HOHER AUSLÄNDERANTEIL DURCH ADLER-ÜBERNAHME**

Nachdem der Wohn-Investmentmarkt in den vergangenen Jahren ganz klar in der Hand inländischer Investoren lag, dominieren im ersten Quartal mit 72 % ausländische Investoren. Auch hier spiegelt sich die Adler-Übernahme wider. Im Laufe des Jahres dürfte sich das Verhältnis wieder zugunsten der deutschen Investoren verschieben.

**A-STANDORTE IM ERSTEN QUARTAL UNTERREPRÄSENTIERT**

Nachdem in den letzten Jahren in der Regel in etwa die Hälfte des Wohn-Investmentvolumens auf die A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) allokiert werden konnte, fällt ihr Anteil bisher mit gerade einmal knapp einem Viertel eher unterdurchschnittlich aus. Absolut betrachtet bestätigen sie jedoch mit rund 2,2 Mrd. € ihr bereits sehr gutes Vorjahresergebnis. Am meisten investiert wurde wie immer in der Hauptstadt Berlin mit knapp 960 Mio. €, gefolgt von Hamburg mit rund 530 Mio. €. Auch Düsseldorf fährt mit über 360 Mio. € ein sehr gutes Ergebnis ein, während die Volumina in Köln, Frankfurt und München mit 100 bis 130 Mio. € aufgrund des geringen Angebots wie gewohnt eher niedrig ausfallen.

**PERSPEKTIVEN**

Die Zahlen zum ersten Quartal zeichnen ein sehr positives Bild des Marktgeschehens, spiegeln etwaige Corona-Effekte allerdings noch nicht wider. Im Vergleich zu anderen Assetklassen, insbesondere Einzelhandel oder Hotel, dürften Wohn-Investments die Auswirkungen der Krise aber auch weniger zu spüren bekommen. Inwieweit sich die Bautätigkeit verringern und damit die Angebotsseite beeinträchtigen wird, kann noch nicht final abgesehen werden. Gleiches gilt für die weitere Preisentwicklung. Aufgrund der grundsätzlich geringeren Krisenanfälligkeit dieser Assetklasse zeichnen sich aus heutiger Sicht sowohl kurz- als auch mittelfristig keine deutlichen Preisänderungen 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: 31.03.2020

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