

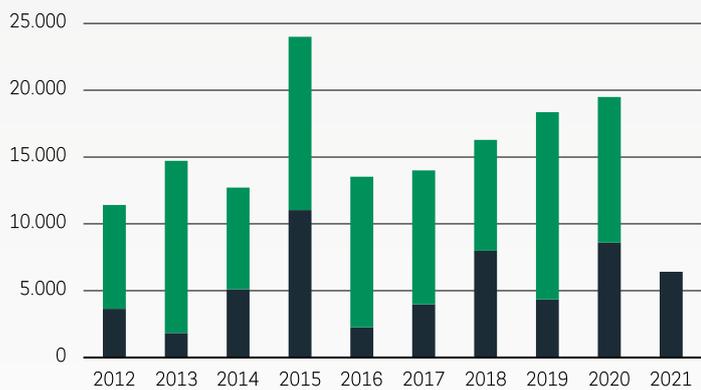


At a Glance **Q1 2021**

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investitionsvolumen Wohnportfolios

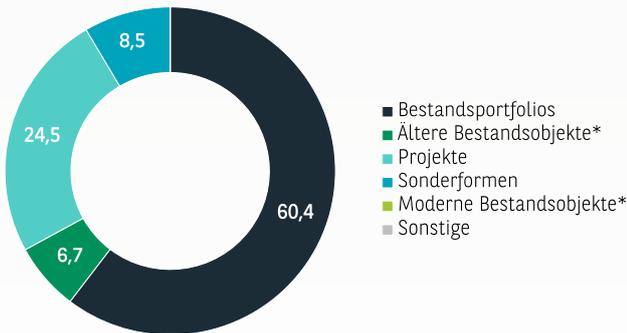
in Mio. € ■ Q1 ■ Q2-Q4



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

Investments nach Assetklassen Q1 2021

in %

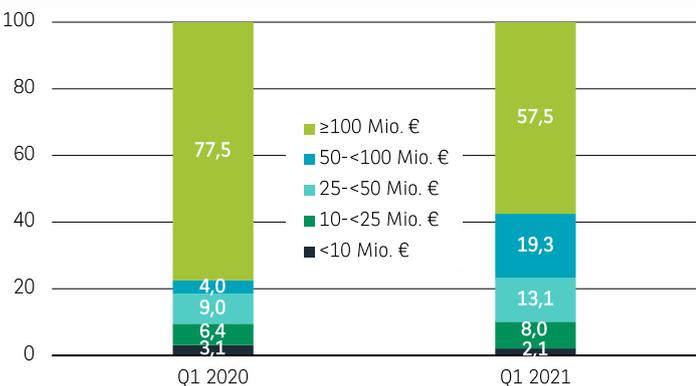


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

* Block Sales an einem Standort

Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

STARKER JAHRESAUFTAKT ÜBER LANGJÄHRIGEM SCHNITT

Im ersten Quartal wurde bei Wohnungsbeständen ab 30 WE ein Transaktionsvolumen von gut 6,4 Mrd. € erfasst, was einen ausgesprochen guten Jahresauftakt darstellt. Zwar liegt das Ergebnis rund ein Viertel niedriger als im Vorjahr, ein direkter Vergleich ist aufgrund der im letzten Jahr eingeflossenen Übernahme der Adler Real Estate AG aber wenig aussagekräftig. Allein dieser Deal machte Anfang 2020 rund 70 % des Umsatzes aus. Demgegenüber entfallen auf den einzigen registrierten Großdeal über eine Milliarde € im laufenden Jahr, der Ankauf von 7.500 Soka-Bau Wohnungen durch AEW, lediglich knapp 20 %. Vergleicht man nur das verbleibende Volumen ohne die beiden Milliarden-Abschlüsse, so liegt das Q1-Ergebnis 2021 fast doppelt so hoch wie im Vorjahreszeitraum. Unterstrichen wird diese Aussage auch dadurch, dass der zehnjährige Schnitt um gut 16 % übertroffen wurde. Sowohl in den kleineren als auch mittleren Größenklassen war ein sehr lebhaftes Marktgeschehen zu beobachten, was für eine breite Nachfragebasis spricht. Gerade in unsicheren Zeiten garantieren Wohn-Investments nicht nur eine langfristig stabile Nachfrage, sondern auch vergleichsweise sichere Cash Flows, und stehen deshalb bei vielen Anlegern weit oben auf der Einkaufsliste.

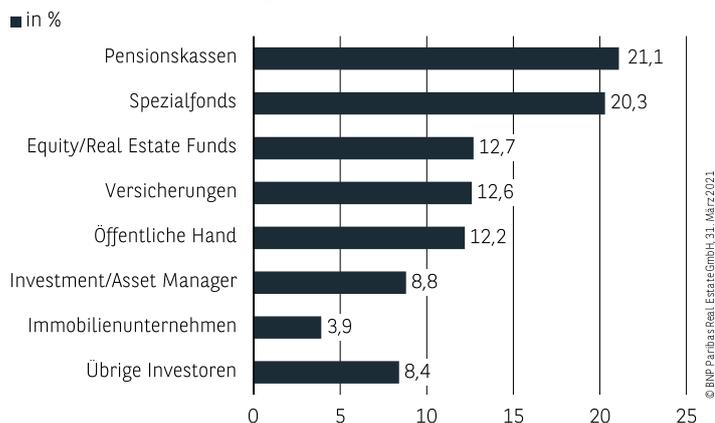
PROJEKTE UND SONDERWOHNFORMEN STARK

Nicht überraschend stellen auch im laufenden Jahr größere Bestandsportfolios mit rund 60 % den Löwenanteil. Allerdings liegt ihr Beitrag rund zehn Prozentpunkte niedriger als in den beiden Vorjahren. Überproportional investiert wurde dagegen in Projektentwicklungen, die knapp ein Viertel beisteuern (1,57 Mrd. €) und absolut betrachtet eine neue Bestmarke aufgestellt haben. Es zeigt sich, dass hier auch ein größeres Angebot problemlos absorbiert wird. Ähnlich stellt sich die Situation bei den Sonderwohnformen dar, wohinter sich Studentenwohnanlagen und Mikroapartments verbergen. Auch sie kommen mit 8,5 % auf einen überdurchschnittlichen Umsatzanteil. Gleichzeitig stellen rund 545 Mio. € das zweithöchste je erfasste Investitionsvolumen dar.

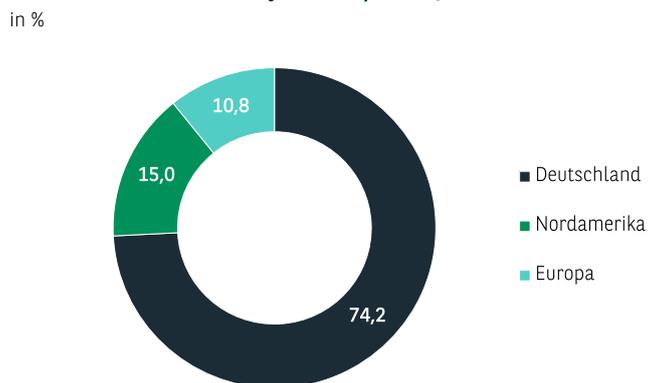
DEUTLICH HOMOGENERE VERTEILUNG

Während im Vorjahr knapp 78 % des Umsatzes auf Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich entfielen, liegt dieser Anteil im laufenden Jahr bei lediglich 58 %. Dagegen haben vor allem Käufe zwischen 25 und 100 Mio. € ihren Anteil stark ausgeweitet. Im ersten Quartal 2021 tragen sie fast ein Drittel zum Gesamtergebnis bei, während es im Vorjahr lediglich rund 13 % waren. Auch diese Verteilung spricht für ein breit aufgestelltes Käuferspektrum und großes Interesse unterschiedlicher Investorengruppen.

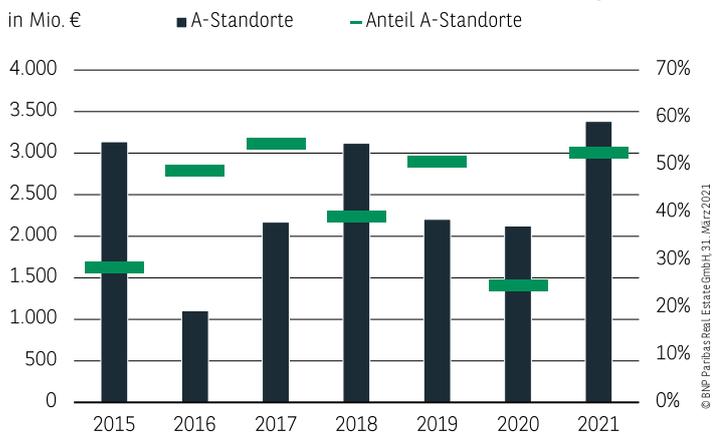
Investments nach Käufergruppen Q1 2021



Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2021



Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit Q1



UNTERSCHIEDLICHE ANLEGER MIT HOHEN UMSATZANTEILEN

Das erste Quartal zeichnet sich durch eine hohe Zahl aktiver Käufer aus. Insgesamt kommen fünf Investorentypen auf zweistellige Anteile. An der Spitze liegen Pensionskassen mit gut 21 %, die vor dem Hintergrund nach wie vor negativ rentierender Staatsanleihen auf der Suche nach sicherer Rendite sind. Auf den Plätzen folgen Spezialfonds mit 20 % und Equity/Real Estate Funds mit knapp 13 %. Ähnliche Anteile erreichen Versicherungen mit fast 13 % sowie Unternehmen der öffentlichen Hand mit gut 12 %. Investment Manager steuern 9 % bei. Belegt wird die hohe Nachfrage nicht zuletzt dadurch, dass auch eine Reihe großer Investment Manager, die bislang ausschließlich in gewerbliche Immobilien investiert haben, mittlerweile Wohnungsfonds aufgelegt haben.

EIN VIERTEL ENTFÄLLT AUF AUSLÄNDISCHE INVESTOREN

Wie begehrt deutsche Wohnungsbestände sind, zeigt sich auch am wieder spürbar wachsenden Interesse ausländischer Anleger. Aktuell tragen sie rund ein Viertel zum Gesamtumsatz bei. Mit 15 % liegen nordamerikanische Investoren an der Spitze, gefolgt von europäischen Käufern, die auf knapp 11 % kommen.

A-STÄDTE STEHEN IM FOKUS DER KÄUFER

Über die Hälfte (53 %) des Umsatzes entfällt auf die A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart). Damit liegt der Anteil rund zehn Prozentpunkte höher als im Schnitt und auch absolut betrachtet wurde mit knapp 3,4 Mrd. € eine neue Bestmarke aufgestellt. Investoren setzen also unverändert auf die Attraktivität der Metropolen und weiter wachsende Einwohnerzahlen. Erwartungsgemäß belegt Berlin mit gut 890 Mio. € die Spitzenposition, gefolgt von München und Frankfurt mit jeweils rund 640 Mio. €. Aber auch Hamburg erzielt mit über 510 Mio. € ein starkes Ergebnis. In den übrigen Städten bewegt sich der Umsatz jeweils zwischen 170 und 270 Mio. €.

PERSPEKTIVEN

Nicht nur das Ergebnis des letzten Jahres, sondern auch der Jahresauftakt 2021 zeigen, dass die Wohnungsmärkte kaum bis gar nicht unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie leiden. Im Gegenteil: Die tendenziell sogar noch steigende Nachfrage, nicht zuletzt auch von neuen Investorengruppen, unterstreicht, dass Wohn-Investments gerade in einem schwierigen konjunkturellen Umfeld als sichere Anlage angesehen werden. Zum Ausdruck kommt dies auch in weiter gestiegenen Preisen, insbesondere im Neubausegment sowie für Bestandsimmobilien in sehr guten Lagen. Aus heutiger Sicht wird sich dieser Trend auch im weiteren Jahresverlauf fortsetzen, sodass ein Transaktionsvolumen jenseits der 20-Mrd.-€-Schwelle durchaus im Bereich des Möglichen liegt.

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 Speicherung 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: 31.03.2021

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.realstate.bnpparibas.de