

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Zahlen zum Wohn-Investmentmarkt für Q3 2021

Wohn-Investmentmärkte mit Rekordumsatz weiter auf Kurs

Die hohe Marktaktivität auf den Wohn-Investmentmärkten hat sich auch im dritten Quartal fortgesetzt. Mit einem bundesweiten Investitionsvolumen von gut 21,4 Mrd. € wurde ein neuer Rekordumsatz für die ersten drei Quartale aufgestellt und das bereits gute Vorjahresergebnis um über 37 % übertroffen. Der zehnjährige Durchschnitt wurde sogar um stolze 70 % getoppt. Dies ergibt eine Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Damit zeigen sich die deutschen Wohnungsmärkte weiterhin mehr oder weniger unbeeindruckt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die Investoren sind nach wie vor überzeugt von einer positiven Entwicklung der Märkte, insbesondere in den großen deutschen Ballungsräumen. Unterstrichen wird diese Aussage auch durch den bisher größten Abschluss im laufenden Jahr: Für rund 5 Mrd. € hat Heimstaden Bostad die deutschen Wohnungsbestände von Akelius in Berlin und Hamburg mit zusammen gut 17.600 Wohneinheiten übernommen. Vor dem Hintergrund der politischen Rahmenbedingungen in der Hauptstadt ist dies eine durchaus bemerkenswerte Transaktion. Insgesamt konnten in den ersten drei Quartalen bislang über 270 Verkäufe erfasst werden, von denen sich 33 Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich bewegten“, erläutert Christoph Meszelinsky, Geschäftsführer und Head of Residential Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Neuer Umsatzrekord mit Projektentwicklungen

Aufgrund der Verkäufe der Akelius-Bestände sowie der Übernahme von rund 15.000 Wohnungen von Vonovia und Deutsche Wohnen durch das Land Berlin entfällt mit 69 % der mit Abstand größte Teil des Umsatzes erwartungsgemäß auf Bestandsportfolios. „Besonderes Interesse zeigten die Käufer außerdem am Erwerb von Projektentwicklungen, die mit knapp 21 % einen auch im langjährigen Vergleich hohen Anteil aufweisen. Besonders bemerkenswert ist dabei das absolute Volumen. Mit über 4,4 Mrd. € wurde eine neue Bestmarke aufgestellt und der bisherige Rekord aus dem Jahr 2019 um fast 60 % überboten.



PRESSEMITTEILUNG

Auf Sonderwohnformen (z. B. Mikroapartments, Studentenwohnen) entfallen weitere knapp 6 % (1,2 Mrd. €)“, stellt Meszelinsky fest.

Bei der Verteilung der Investmentumsätze auf die unterschiedlichen Größenklassen zeigt sich das aus den Vorjahren bekannte Bild: Etwa 69 % des Ergebnisses entfallen aufgrund der genannten Großdeals auf Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich. Weitere knapp 14 % steuern Transaktionen zwischen 50 und 100 Mio. € bei, die damit etwas stärker beteiligt sind als in den beiden Vorjahren. Aber auch die Klassen zwischen 10 und 50 Mio. € kommen jeweils auf absolute Werte deutlich über 1 Mrd. € und unterstreichen damit die große Nachfrage in allen Segmenten.

Die Struktur der beteiligten Käufergruppen spiegelt die großen Portfolioverkäufe wider. Auf Platz eins finden sich mit einem Anteil von rund 36 % Investment Manager, wozu die Akelius-Übernahme deutlich beigetragen hat. Auch der Anteil ausländischer Investoren, der mit gut 39 % ungewöhnlich hoch ausfällt, wird hierdurch wesentlich beeinflusst. Der mit gut 17 % überproportional hohe Anteil der öffentlichen Hand resultiert aus Ankäufen von Vonovia- und Deutsche Wohnen-Beständen durch das Land Berlin. Vervollständigt wird das Führungstrio erwartungsgemäß von Spezialfonds, die über 15 % zum Ergebnis beisteuern. Auf den Rängen vier und fünf folgen Pensionskassen mit gut 7 % und Immobilien AGs/REITs mit 6,5 %.

Preisanstieg setzt sich fort

Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnungen in Deutschland hat auch im laufenden Jahr die Preise weiter steigen lassen. Dieser Trend gilt sowohl für Bestands- als auch Neubauobjekte. An den deutschen A-Standorten liegen die Netto-Spitzenrenditen im Neubausegment mittlerweile bei 2,70 % oder niedriger. Am teuersten ist es nach wie vor München, wo eine Spitzenrendite von 2,45 % anzusetzen ist. Aber auch die deutsche Hauptstadt Berlin schließt immer weiter auf und notiert mittlerweile bei 2,50 %.

A-Städte mit neuem Rekordumsatz

Die erwähnten Großabschlüsse haben auch dazu geführt, dass der Anteil der A-Städte am Gesamtumsatz sowohl relativ (64 %) als auch absolut (gut 13,7 Mrd. €) betrachtet neue Bestmarken aufgestellt hat.



PRESSEMITTEILUNG

Unangefochten an der Spitze findet sich erneut Berlin, wo ein Investmentvolumen von knapp 8,35 Mrd. € registriert wurde. Ein neues Allzeithoch verzeichnet auch Hamburg, wo die Übernahme der Akelius-Bestände das Ergebnis auf knapp 2,4 Mrd. € gepusht hat. Knapp gescheitert an der Milliarden-Grenze ist München mit gut 950 Mio. €, was trotzdem einen neuen Bestwert darstellt. Gleiches gilt für Köln (gut 450 Mio. €) und Stuttgart (knapp 425 Mio. €).

Perspektiven

„Die Ampeln für die deutschen Wohn-Investmentmärkte stehen weiter auf grün. Auch wenn sich der Mietpreisanstieg verlangsamt hat, bestehen weiterhin Mietsteigerungspotenziale, die das Interesse der Investoren hochhalten werden. Etwas limitierend wirkt lediglich das begrenzte Angebot. Trotzdem deutet alles auf ein neues Rekordergebnis in 2021 hin, da die Übernahme der Deutsche Wohnen AG durch Vonovia immer wahrscheinlicher wird. Ein Investmentumsatz im Bereich zwischen 45 und 50 Mrd. € oder sogar darüber erscheint demzufolge möglich. Aber auch ohne diese außergewöhnliche Transaktion zeichnen sich im Schlussquartal hohe Umsätze ab, sodass weiter leicht sinkende Renditen nicht ausgeschlossen werden können“, fasst Christoph Meszelinsky die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist die führende Bank der Europäischen Union und ein wichtiger Akteur im internationalen Bankgeschäft. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitenden bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel