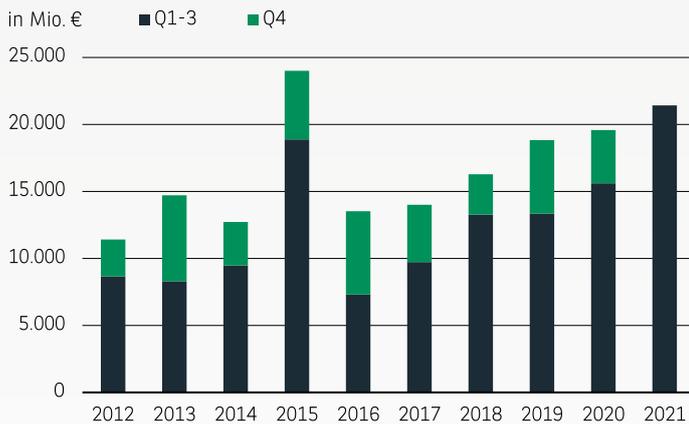




At a Glance **Q3 2021**

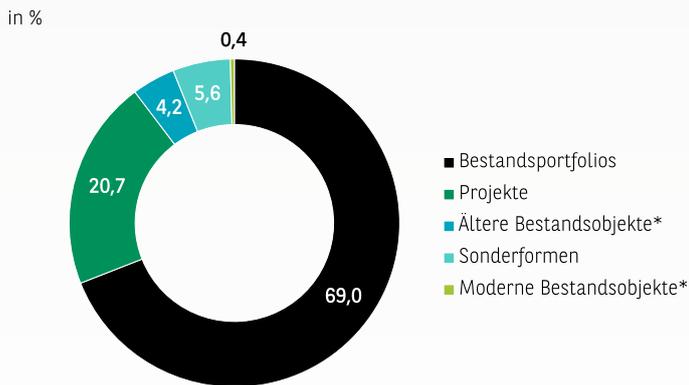
# WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Investitionsvolumen Wohnportfolios



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

## Investments nach Assetklassen Q1-3 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

\* Block Sales an einem Standort

## Investments nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

### 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. Damit zeigen sich die deutschen Wohnungsmärkte weiterhin mehr oder weniger unbeeindruckt von den Auswirkungen der Coronapandemie. Die Investoren sind nach wie vor überzeugt von einer positiven Entwicklung der Märkte, insbesondere in den großen Ballungsräumen. Unterstrichen wird diese Aussage auch durch den bisher größten Abschluss im laufenden Jahr: Für rund 5 Mrd. € hat Heimstadten Bostad die deutschen Wohnungsbestände von Akelius in Berlin und Hamburg mit zusammen gut 17.600 Wohneinheiten übernommen. Vor dem Hintergrund der lokalen 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.

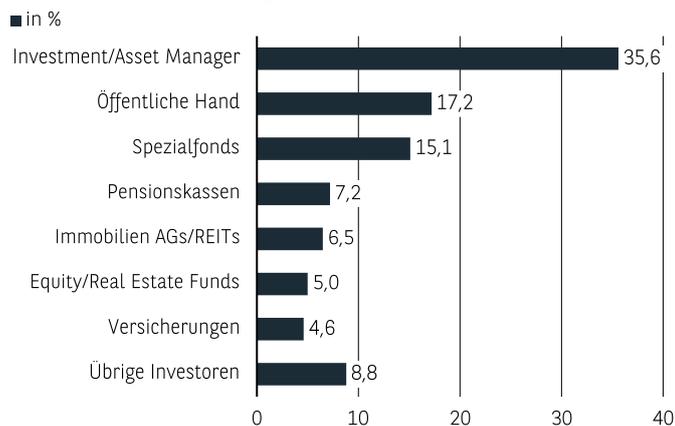
### NEUER UMSATZREKORD MIT PROJEKTENTWICKLUNGEN

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. Auf Sonderwohnformen (z. B. Mikroapartments, Studentenwohnen) entfallen weitere 6 % (1,2 Mrd. €).

### VERTEILUNG DER GRÖßENKLASSEN MIT GEWOHNTEM BILD

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.

**Investments nach Käufergruppen Q1-3 2021**

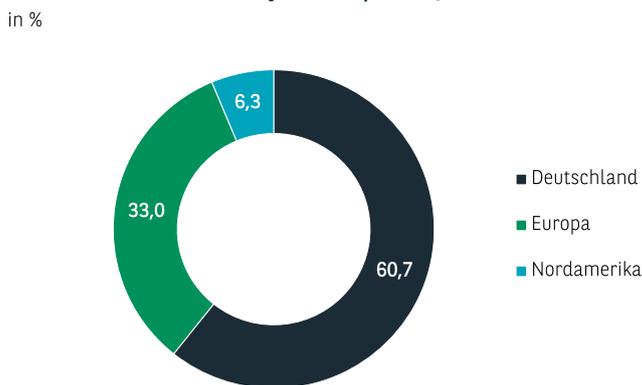


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**GROSSDEALS BESTIMMEN KÄUFERSTRUKTUR**

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 etwa 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 %.

**Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-3 2021**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**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 in München, wo eine Spitzenrendite von 2,45 % anzusetzen ist. Aber auch die 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. 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. €).

**Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit Q1-3**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**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.

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: 30.09.2021

**Weitere Informationen** BNP Paribas Real Estate GmbH | Christoph Meszelinsky, Head of Residential Investment | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | christoph.meszelinsky@bnpparibas.com  
www.realestate.bnpparibas.de