

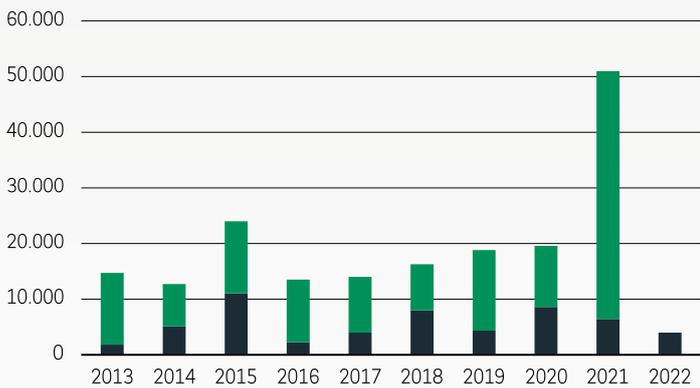


At a Glance **Q1 2022**

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investitionsvolumen Wohnportfolios

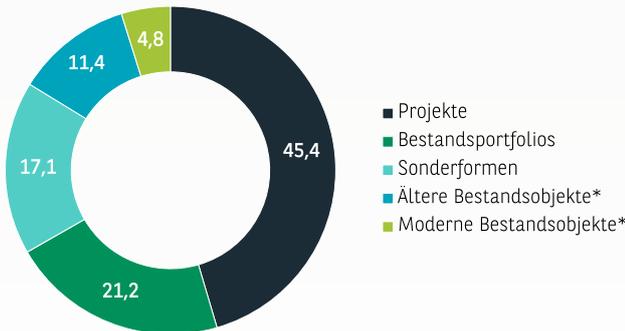
in Mio. € ■ Q1 ■ Q2-Q4



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

Investments nach Assetklassen Q1 2022

in %

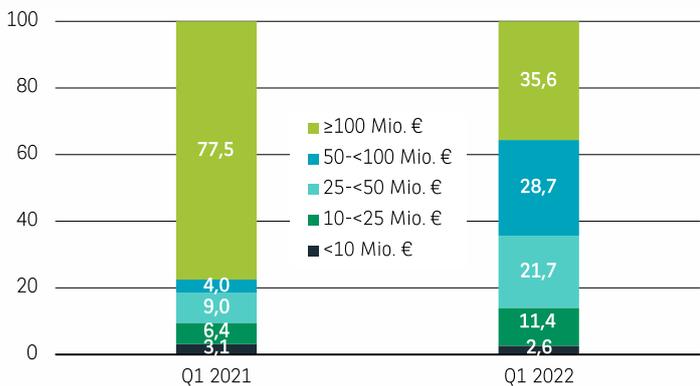


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

* Block Sales an einem Standort

Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

➤ VERHALTENER JAHRESAUFTAKT NACH DEM REKORDJAHR

Nach dem außergewöhnlichen Rekordjahr 2021 hat der Wohn-Investmentmarkt eine kleine Verschnaufpause eingelegt und ist verhaltener in das neue Jahr gestartet. In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres wurde mit Wohnungsbeständen ab 30 WE ein bundesweites Transaktionsvolumen von 4 Mrd. € erfasst. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert entspricht dies einem Rückgang um knapp 38 % und auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um 28 % verfehlt. Verantwortlich für dieses auf den ersten Blick moderate Ergebnis ist aber nicht eine mangelnde Nachfrage, sondern die Tatsache, dass bislang noch keine Großabschlüsse jenseits der 200-Mio.-€-Marke getätigt wurden. Im Marktsegment zwischen 10 und 100 Mio. € wurde demgegenüber mit zusammen 2,47 Mrd. € das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt und der durchschnittliche Umsatz um ca. 50 % übertroffen. Dieses Resultat unterstreicht, wie lebhaft die Märkte waren, wenn man einmal Mega-Abschlüsse, wie sie gerade in den letzten Jahren zu beobachten waren, außen vor lässt. Untermauert wird diese Aussage auch dadurch, dass bereits über 90 Transaktionen mit zusammen knapp 19.000 Wohneinheiten registriert wurden.

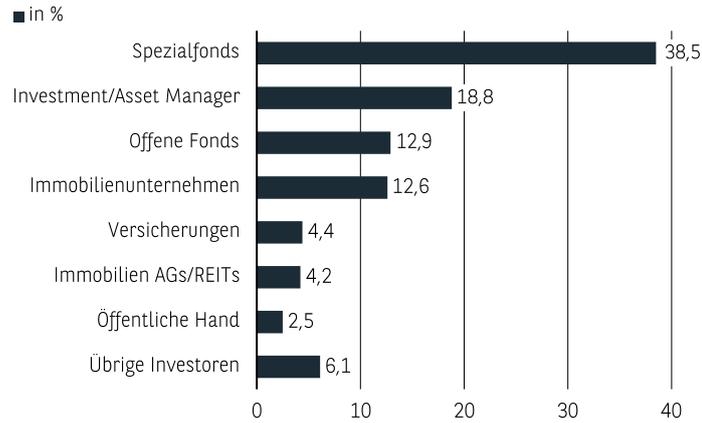
➤ PROJEKTE MIT NEUER BESTMARKE

Nachdem in den letzten Jahren aufgrund der großen Unternehmensübernahmen Bestandsportfolios regelmäßig das Ranking der Assetklassen angeführt haben, kommen sie im laufenden Jahr bisher lediglich auf einen Anteil von gut 21 %, was Platz zwei bedeutet. An die Spitze gesetzt haben sich im ersten Quartal Projektentwicklungen und Forward Deals, die mit gut 45 % nicht nur ihren mit Abstand höchsten Anteil erreichen, sondern auch absolut eine neue Bestmarke aufstellen. Mit einem Investmentvolumen von knapp 1,82 Mrd. € übertreffen sie die bisherige Rekordmarke aus dem Vorjahr noch einmal um 16 %. Nur gut ein Drittel vom Umsatz entfällt dabei auf die A-Standorte.

➤ HOHER UMSATZ IM MITTLEREN MARKTSEGMENT

Während im Vorjahreszeitraum knapp 78 % des Ergebnisses auf Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich entfielen, liegt dieser Anteil im laufenden Jahr bei lediglich 36 %. Dagegen haben insbesondere Käufe zwischen 25 und 100 Mio. € ihren Anteil stark ausgeweitet. Im ersten Quartal 2022 tragen sie gut die Hälfte zum Transaktionsvolumen bei, während es im Vorjahr nur knapp 13 % waren. Auch diese Resultat spricht für ein insgesamt dynamisches Marktgeschehen und eine unverändert hohe Nachfrage unterschiedlicher Käufergruppen.

Investments nach Käufergruppen Q1 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

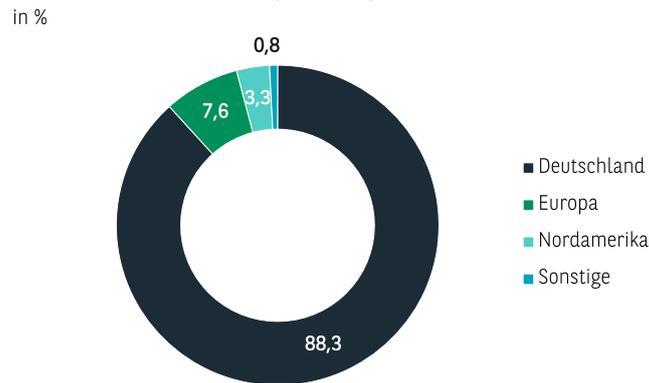
➤ SPEZIALFONDS MIT ABSTAND STÄRKSTE KÄUFERGRUPPE

Mit Abstand am meisten investiert haben Spezialfonds, die fast 39 % zum Umsatz beitragen. Hier zeigt sich, dass immer mehr Investment Manager ihr Angebot mittlerweile um Wohnfonds ergänzen, auch wenn sie bisher in dieser Assetklasse eigentlich nicht aktiv waren. Eindrucksvoll unterstrichen wird diese Aussage dadurch, dass neben den Spezialfonds noch knapp 19 % auf Investment Manager entfallen, bei denen das dahinter stehende Investmentkonstrukt nicht eindeutig bekannt ist. Auf zweistellige Umsatzanteile kommen darüber hinaus noch offene Fonds sowie Immobilienunternehmen mit jeweils knapp 13 %.

➤ RENDITEN HABEN WEITER NACHGEGEBEN

Die Tatsache, dass gerade die von Investoren präferierten Neubauprojekte Mangelware sind, wird durch die weiter rückläufigen Renditen untermauert. In den deutschen A-Standorten haben sie in den letzten zwölf Monaten weiter nachgegeben und liegen mittlerweile in allen Städten bei 2,60 % oder niedriger. Am teuersten ist nach wie vor München (2,35 %) vor Stuttgart (2,40 %) und Berlin (2,45 %). Noch etwas dynamischer fiel die Entwicklung in vielen B-Städten aus, wo sich die Renditerückgänge zwischen 25 und 30 Basispunkten bewegten.

Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2022

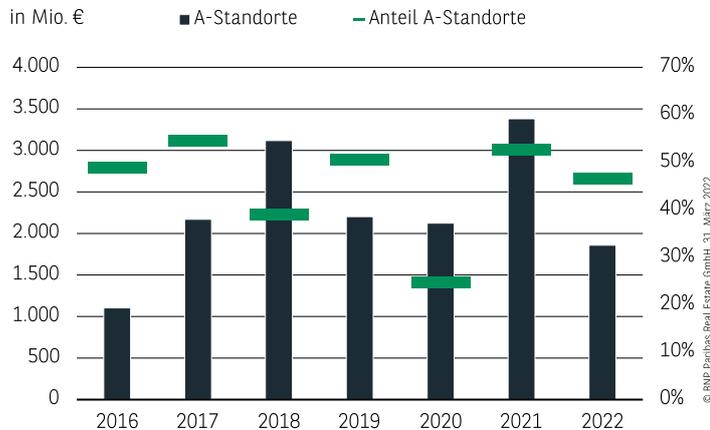


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

➤ ANTEIL DER A-STANDORTE IM LANGJÄHRIGEN SCHNITT

Nachdem 2021 aufgrund der Übernahmen der Deutsche Wohnen und von Akelius über zwei Drittel des Umsatzes auf die deutschen A-Städte entfielen, liegt ihr Anteil im ersten Quartal wieder auf dem langfristig üblichen Niveau. Insgesamt wurden hier knapp 1,86 Mrd. € investiert, was einem Anteil von 46,5 % am Transaktionsvolumen entspricht. Am meisten profitiert hat Hamburg mit rund 715 Mio. €, sodass sich Berlin erstmalig seit längerer Zeit wieder mit Platz zwei begnügen muss (496 Mio. €). Auf Rang drei folgt Frankfurt mit rund 413 Mio. €. Aber auch in Köln wurde mit ca. 110 Mio. € ein Ergebnis im dreistelligen Millionenbereich registriert.

Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit Q1



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

➤ PERSPEKTIVEN

Auch wenn das Resultat auf den ersten Blick moderat ausfällt, zeigt die detaillierte Analyse die ungebrochene Dynamik auf den Wohn-Investmentmärkten. Zudem befindet sich bereits eine Vielzahl an größeren Transaktionen in Vorbereitung oder Verhandlung, sodass zum Jahresende erneut von einem starken Ergebnis auszugehen ist. Vor allem Neubauvorhaben stehen unverändert ganz oben auf dem Einkaufszettel der Anleger. Davon, dass es gerade in diesem Marktsegment nach wie vor einen Angebotsengpass in den bislang präferierten Städten gibt, könnten mittelfristig nicht zuletzt viele Standorte in den Speckgürteln der großen Metropolen profitieren. Vor diesem Hintergrund spricht vieles für weiter steigende Preise, gerade auch außerhalb der A-Städte, in denen diese Entwicklung schon länger zu beobachten ist.

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: 31.03.2022

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