

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Zahlen zum Wohn-Investmentmarkt für das 4. Quartal 2020

### **Wohn-Investmentmarkt zeigt sich krisenresistent**

*Mit einem Investitionsvolumen von gut 20,8 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) hat der Markt das bereits starke Vorjahresresultat um knapp 7 % übertroffen und konnte sogar das zweitbeste je registrierte Ergebnis erreichen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„Das zurückliegende Jahr hat zwar zweifelsohne in der gesamten Immobilienbranche seine Spuren hinterlassen, gleichzeitig zeigte sich aber auch, dass die einzelnen Assetklassen hinsichtlich ihrer Resilienz sehr heterogen sind. Blickt man auf das Investitionsvolumen mit größeren Wohnungsbeständen von 20,8 Mrd. €, zeigt sich eindrucksvoll, dass die Wohn-Investmentmärkte besonders krisenresistent sind und in Relation zu anderen Marktbereichen sicherlich als eine Art Gewinner gesehen werden können“, erläutert Christoph Meszelinsky, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Head of Residential Investment. Trotz der großen wirtschaftlichen Unsicherheiten und der anhaltenden Diskussionen über regulatorische Instrumente seitens der Politik konnte für das Jahr 2020 sogar das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis verzeichnet werden, welches zudem mehr als 36 % über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Das bereits starke Vorjahresresultat wurde dabei um gut 7 % übertroffen. Hierzu beigetragen hat zwar auch die Übernahme der Adler Real Estate durch Ado Properties aus dem ersten Quartal, auf welche mehr als 25 % des Gesamtergebnisses entfällt, jedoch steht selbst nach Abzug dieser Großtransaktion ein Ergebnis zu Buche, das nicht auf ein Krisenjahr schließen lässt.

### **Projektentwicklungen sind Mangelware**

Mit einem Anteil von 58 % dominieren die Bestandsportfolios aktuell die Verteilung des Umsatzes nach Assetklassen, was vor dem Hintergrund der Adler-Übernahme allerdings auch wenig überrascht. Nachdem Projektentwicklungen seit 2015 immer mindestens ein Fünftel zum Ergebnis beigetragen haben, fällt der Wert 2020 mit gut 15 % erstmals wieder deutlich unter diese Marke. Zurückzuführen ist dies jedoch in erster Linie auf ein nicht ausreichendes Angebot. Auf dem dritten Platz folgen mit etwa 11 % ältere



## PRESSEMITTEILUNG

Bestandsobjekte (Block Sales an einem Standort), gefolgt von Sonderwohnformen (5 %). Mit 4,5 % erzielen moderne Bestandsobjekte zudem ein im langjährigen Vergleich starkes Ergebnis, wobei sich hier insbesondere die seit Mitte des letzten Jahrzehntes stark gestiegene Bautätigkeit bemerkbar macht.

### **Kleinteiliges Segment gefragter denn je**

Nicht zuletzt durch die genannte Übernahme dominieren Großabschlüsse oberhalb der Marke von 100 Mio. € (60,5 %) in gewohnter Manier das Gesamtergebnis. Als ein deutliches Indiz für die Krisenresistenz der Wohn-Investmentmärkte kann vor allem aber auch die hohe Marktaktivität im kleinteiligen Segment gewertet werden. Mit 3,1 Mrd. € wurde so viel wie nie zuvor im Segment bis 25 Mio. € investiert. Zum Vergleich: Im langjährigen Durchschnitt liegt der Wert bei nur 2,1 Mrd. €.

Wie so häufig in den vergangenen Jahren stellen auch 2020 Immobilien AGs/REITs die wichtigste Käufergruppedar. Mit fast 9,2 Mrd. € erzielen sie allerdings selbst für ihre Verhältnisse ein außerordentlich gutes Ergebnis, was nicht zuletzt auf die Adler-Übernahme zurückzuführen ist. Auf dem zweiten Platz folgen mit großem Abstand Spezialfonds (16 %), gefolgt von Investment/Asset Managern (12 %), die, getrieben durch den Erwerb von 3.900 Wohnungen in Berlin durch Heimstaden Bostad, ihr bisher bestes Ergebnis erzielen. Der Blick auf das weit diversifizierte übrige Käuferfeld verdeutlicht die große Beliebtheit der robusten Wohn-Investments. Ein Trend, der auch über die Krise hinaus Bestand haben dürfte.

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt war in den vergangenen Jahren stets in den Händen inländischer Investoren, welche im Schnitt für mehr als 80 % des Umsatzes verantwortlich waren. Durch die bereits mehrfach genannte Übernahme sowie eine sehr hohe Aktivität aus dem europäischen Ausland (gut 3,2 Mrd. €) kratzt der internationale Anteil mit 49,9 % erstmals seit 2008 wieder an der 50 %-Marke.

### **A-Städte mit starkem Ergebnis**

Mit mehr als 7,7 Mrd. € erzielen die A-Städte zwar ein um 8 % niedrigeres Ergebnis als noch 2019, allerdings ist dies eher dem starken Vorjahr geschuldet, als dass von einem signifikanten Rückgang



## PRESSEMITTEILUNG

gesprächen werden kann. So liegt das aktuelle Ergebnis auch in etwa 36 % über dem langjährigen Durchschnitt. Mit knapp 3,9 Mrd. € ist Berlin mal wieder das Maß aller Dinge und verzeichnet ein Investitionsvolumen, welches ungefähr dem aller übrigen A-Städte zusammen entspricht. Starke Ergebnisse erzielen allerdings auch Frankfurt (1,3 Mrd. €), Hamburg (1 Mrd. €), München (628 Mio. €) und Düsseldorf (575 Mio. €). Das Ergebnis der Bankenmetropole stellt gar das beste je registrierte Resultat dar. Hingegen mussten Köln (307 Mio. €) sowie Stuttgart (30 Mio. €) Federn lassen.

### Perspektiven

„Obwohl das aktuelle Winterhalbjahr ganz im Zeichen der Corona-Krise steht, dürfte sich die positive Entwicklung der Wohn-Investments auch 2021 fortsetzen. Dabei profitiert die Assetklasse im Vergleich zu gewerblichen Immobilien zum einen von deutlich niedrigeren Mietausfallrisiken. Zum anderen besteht weiterhin eine ungebrochen hohe Nachfrage durch die Nutzer, die insbesondere in den Ballungsräumen auf ein weiterhin zu geringes Angebot trifft. Die intakten fundamentalen Marktmechanismen bieten Investoren daher weiterhin gute Bedingungen, sodass für 2021 ein Ergebnis mindestens im langjährigen Durchschnitt wahrscheinlich erscheint“, fasst Christoph Meszelinsky die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://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 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
**Real Estate for a changing world**

#### Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. 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 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)



Frankfurt am Main, 7. Januar 2021

## PRESSEMITTEILUNG

**Pressekontakt:**

**Chantal Schaum** – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, [chantal.schaum@bnpparibas.com](mailto:chantal.schaum@bnpparibas.com)

**Viktoria Gomolka** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [viktoria.gomolka@bnpparibas.com](mailto:viktoria.gomolka@bnpparibas.com)

**Melanie Engel** – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, [melanie.engel@bnpparibas.com](mailto:melanie.engel@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel