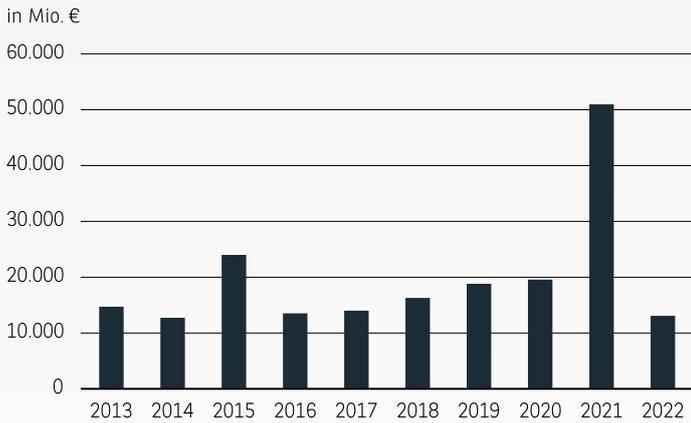




At a Glance **Q4 2022**

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investitionsvolumen Wohnportfolios

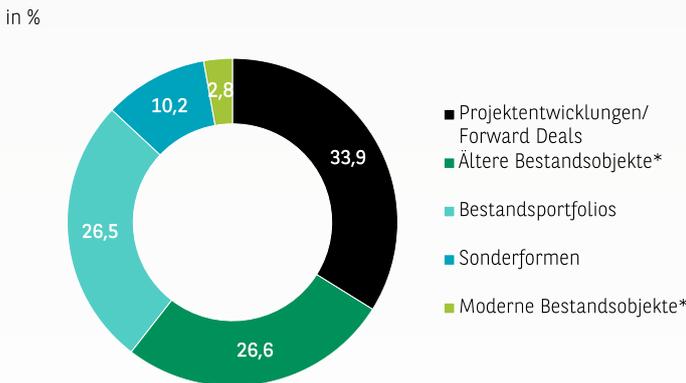


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

➤ VERHALTENES JAHR

Die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau sorgen dafür, dass sich der deutsche Wohn-Investmentmarkt 2022 spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentierte. Bundesweit wurden im vergangenen Jahr gut 13,1 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Das herausragende Rekordergebnis aus dem Vorjahr wurde damit um rund 74 % verfehlt, wobei berücksichtigt werden muss, dass 2021 unter anderem die mehr als 22 Mrd. € schwere Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia das Ergebnis nach oben verzerrte. Deutlich aussagekräftiger ist daher der Blick auf den langjährigen Durchschnitt, der um rund ein Drittel unterschritten wurde.

Investments nach Assetklassen 2022



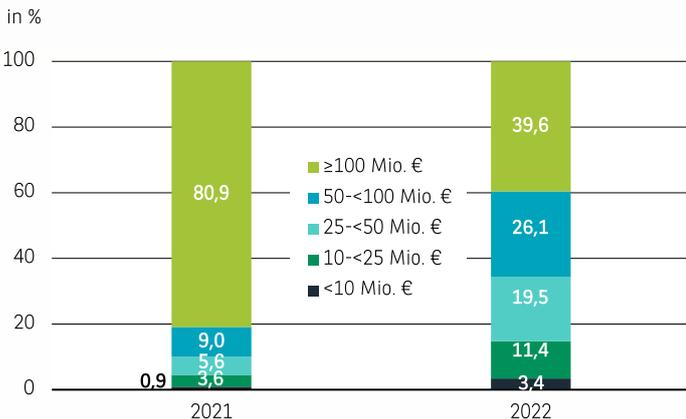
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

➤ EINZELTRANSAKTIONEN MIT REKORDVOLUMEN

Aufgrund der geringen Anzahl an großvolumigen Paketverkäufen zeigt auch die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Assetklassen ein ungewohntes Bild. Üblicherweise führen Bestandsportfolios das Ranking mit großem Abstand an. Im abgelaufenen Jahr entfielen auf sie hingegen lediglich 26,5 % bzw. 3,47 Mrd. € des Umsatzes, womit sie ihren niedrigsten Wert der vergangenen 10 Jahre erzielen. Eine deutlich erhöhte Aktivität ist bei Einzelobjekten (Bestand) zu verzeichnen, worin sich die aktuelle Kleinteiligkeit des Marktes widerspiegelt. Rund 150 Einzeltransaktionen verhelfen dem Segment zu einem Rekordvolumen von knapp 3,49 Mrd. € (27 % Umsatzanteil). Derweil liegen Projektentwicklungen deutlich an der Spitze. Eine differenzierte Betrachtung nach Quartalen zeigt allerdings, dass hierfür nicht zuletzt der sehr gute Jahresstart verantwortlich ist.

* Block Sales an einem Standort

Investments nach Größenklassen

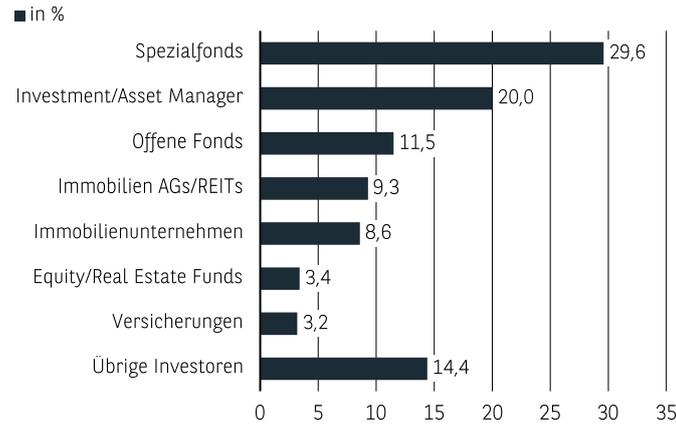


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

➤ TRANSAKTIONSANZAHL ÄHNLICH HOCH WIE IN VORJAHREN

Für das abgelaufene Jahr stehen rund 310 Transaktionen und damit ein Wert zu Buche, der sich in etwa im langjährigen Schnitt bewegt. Gleichzeitig liegt das durchschnittliche Dealvolumen jedoch nur bei 42 Mio. € und damit deutlich unterhalb der Werte vergangener Jahre. Zurückführen lässt sich dies vor allem auf eine vergleichsweise niedrige Aktivität im großvolumigen Segment. So wurden 2022 nur rund 5,2 Mrd. € in Portfolios mit einem Volumen im dreistelligen Millionenbereich investiert, was den niedrigsten Wert der letzten 10 Jahre entspricht. Demgegenüber erzielen die Segmente unterhalb der 100-Mio.-€-Marke zusammengenommen ein Volumen von 7,9 Mrd. €, was gleichbedeutend mit einem Plus von 14 % gegenüber dem langjährigen Schnitt ist.

Investments nach Käufergruppen 2022

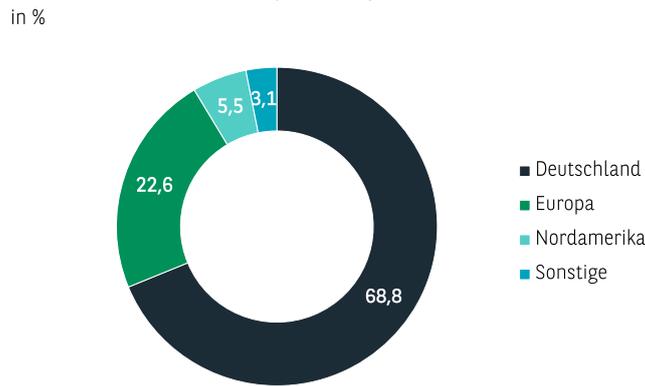


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

➤ SPEZIALFONDS AM AKTIVSTEN

Die Verteilung des Investitionsvolumens nach Käufergruppen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren spürbar gewandelt. So zeichnen die üblicherweise sehr stark vertretenen Immobilien AGs/REITs aktuell für lediglich 1,22 Mrd. € verantwortlich, wovon beachtliche Anteile allein auf die Mehrheitsübernahme von S Immo durch CPI Property entfallen. Ihre Eigenkapitalverfügbarkeit liegt deutlich niedriger als noch in den Vorjahren, sodass sie kaum noch als Käufer in Erscheinung getreten sind. Demgegenüber belegt die Tatsache, dass Spezialfonds (30 %) und Investment Manager (20 %) zusammen mehr als 6,5 Mrd. € investierten, die Attraktivität von Wohnimmobilien für institutionelle Investoren trotz aller wirtschaftlicher Unsicherheiten.

Investments nach Herkunft des Kapitals 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

➤ RENDITEN STEIGEN AUCH ZUM JAHRESENDE

Durch die weiter gestiegenen Finanzierungskosten haben auch die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte zum Jahresende noch einmal spürbar zugelegt. Der Anstieg gegenüber dem Halbjahr bewegte sich im Bereich von 15 bis 25 Basispunkten. Teuerster Standort ist nach wie vor München (2,80 %), gefolgt von Berlin, Frankfurt und Stuttgart, die jeweils bei 2,85 % liegen. Für Düsseldorf, Hamburg und Köln sind aktuell 2,90 % anzusetzen.

➤ A-STÄDTE NACH WIE VOR INVESTMENT-HOTSPOT

Mit einem Anteil von 47 % am bundesweiten Transaktionsvolumen bilden die A-Städte weiterhin den Investment-Hotspot des deutschen Wohn-Investmentmarktes. Damit wurden 2022 gut 6,18 Mrd. € in den sieben größten deutschen Städten investiert, womit der langjährige Schnitt jedoch um rund ein Drittel unterschritten wurde. Berlin spielt mit einem Volumen von 3 Mrd. € einmal mehr in einer ganz eigenen Liga, verzeichnet allerdings nichtsdestotrotz den niedrigsten Umsatz seit 2014. Ein bemerkenswert gutes Ergebnis verzeichnet derweil Hamburg. Die Hansestadt erzielt mit einem Volumen von 1,42 Mrd. € als einziger Top-Standort ein Ergebnis über dem langjährigen Schnitt (+33 %).

Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

➤ PERSPEKTIVEN

Nicht zuletzt das verhaltene vierte Quartal ist ein deutlicher Beleg dafür, dass die Preisfindungsphase auf dem Wohn-Investmentmarkt noch im vollen Gange ist. Vor dem Hintergrund, dass steigende Leitzinsen und Finanzierungskosten zu Jahresbeginn weiter das dominierende Thema am Markt bleiben dürften, ist es aktuell das wahrscheinlichste Szenario, dass sich die Findungsphase bis zur Jahresmitte fortsetzen wird. Entsprechend ist auch von einem weiteren leichten Anstieg der Spitzenrenditen auszugehen. Aus heutiger Sicht spricht jedoch vieles dafür, dass im Laufe des zweiten Quartals ein Ende der Zinserhöhungen absehbar sein wird und die Planungssicherheit der Akteure damit deutlich steigt. Entsprechend dürfte sich der Markt im zweiten Halbjahr bereits wieder spürbar dynamischer präsentieren.

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: 31.12.2022

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