



At a Glance **Q1 2023**

# WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

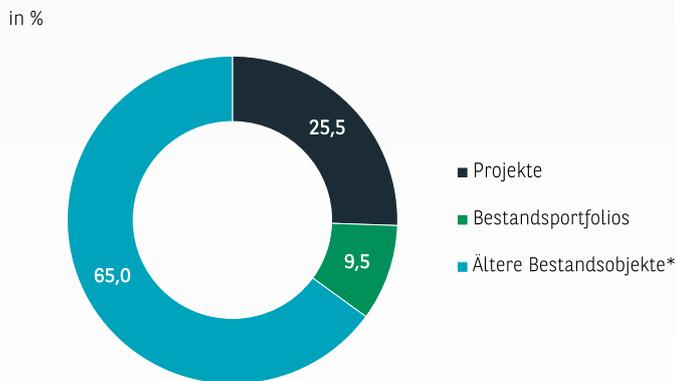
## Investitionsvolumen Wohnportfolios Q1



### ➤ SCHWACHER START IN DAS JAHR 2023

In den ersten drei Monaten im Jahr 2023 belief sich das Investitionsvolumen in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) auf nur rund 1,15 Mrd. €, womit das schwächste erste Quartal seit 2011 verzeichnet wurde. Die Wohn-Investmentmärkte haben die Antriebsschwäche aus 2022 ins neue Jahr mitgenommen. Die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Zinswende mit dem daraus resultierenden starken Anstieg der Finanzierungskosten und die sprunghaft gestiegene Inflation haben ihre Spuren auf den Finanzmärkten hinterlassen und auch den sonst so resilienten deutschen Wohn-Investmentmarkt in eine neue Preisfindungsphase versetzt. Weiterhin bestehen zwischen Kauf- und Verkaufsgesuchen häufig deutliche Preisdifferenzen. Großvolumige Transaktionen konnten daher kaum realisiert werden

## Investments nach Assetklassen Q1 2023



### ➤ ÄLTERE BESTANDSOBJEKTE UND PROJEKTE STARK

Die aktuell starke Kleinteiligkeit des Markts hat auch Auswirkungen auf die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Assetklassen. Die gewöhnlich das Investmentvolumen dominierenden großvolumigen Bestandsportfolios kamen im ersten Quartal nur auf einen Anteil von knapp 10 %. Hingegen machen knapp zwei Drittel (65 %) des Investmentvolumens ältere Bestandsobjekte aus, was deutlich über dem 10-Jahresdurchschnitt (15 %) liegt. Immerhin 746 Mio. € (Ø 10 Jahre: 521 Mio. €) wurden in diese Assetklasse investiert. Eine Erklärung hierfür ist die tendenziell höhere Zinssensitivität von älteren Bestandsobjekten. Investoren versuchen zuerst ihre noch älteren Bestandsobjekte zu veräußern, um neue, sicherere Opportunitäten realisieren zu können. Auf einen verhältnismäßig hohen Anteil von fast 26 % kommen hingegen die Projekte bzw. Forward Deals (Ø 10 Jahre: 21 %).

\* Block Sales an einem Standort

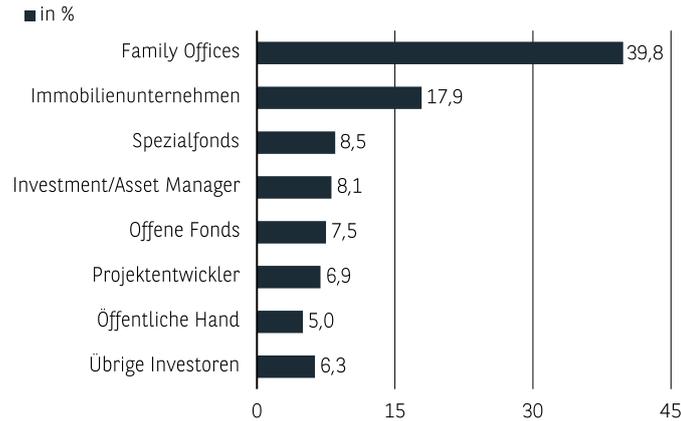
## Investments nach Größenklassen Q1



### ➤ WENIGE GROSSDEALS, MARKT WEITER KLEINTEILIG

Das niedrige Gesamtvolumen geht zu einem großen Teil auf sehr geringe Investitionsaktivitäten im großvolumigen Segment zurück. So wurden im Segment über 100 Mio. € nur zwei Transaktionen, die einen Anteil von 35 % am Gesamtvolumen (Ø 10 Jahre: 58 %) ausmachen, registriert. Immerhin liegen die mittelgroßen Deals (50-100 Mio. €) mit einem Anteil von 28 % deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (16 %). Insgesamt ist der Markt aber nach wie vor wesentlich kleinteiliger als in den vergangenen Jahren. So wurden durchschnittlich nur rund 37 Mio. € je Deal investiert. Ein Grund dafür dürfte sein, dass institutionelle Investoren, die üblicherweise einen großen Teil über Fremdkapital finanzieren und besonders stark in dem Segment großer Transaktionen sind, aktuell wenig aktiv sind.

**Investments nach Käufergruppen Q1 2023**

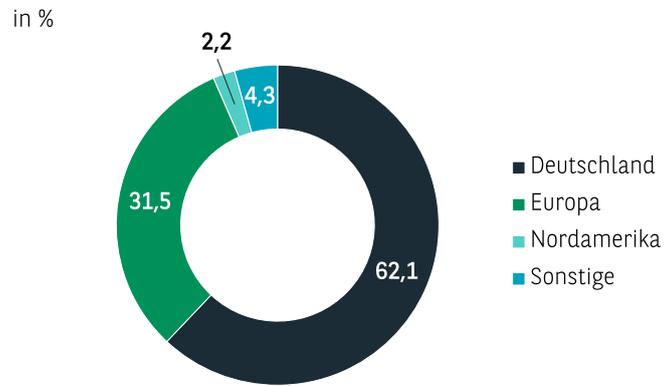


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

**FAMILY OFFICES GRÖSSTE KÄUFERGRUPPE**

Zwei Käufergruppen, die normalerweise nur auf Anteile im einstelligen Prozentbereich kommen, dominierten in den ersten drei Monaten klar den Markt: Immobilienunternehmen steuerten mit rund 18 % und Family Offices mit 40 % weit überdurchschnittliche Anteile zum Investmentvolumen bei. Ein wesentlicher Grund für die starke Marktpräsenz der Family Offices dürfte die gute Eigenkapitalausstattung sein. In den letzten Jahren prägten Immobilien AGs/REITs (Ø 10 Jahre: 36 %) stark den Markt. Im ersten Quartal sind diese jedoch nicht als Käufer aufgetreten. US-amerikanische Investoren blieben dem Markt weitestgehend fern. Sie kamen auf einen unterdurchschnittlichen Anteil von 2 % (Ø 10 Jahre: 4%).

**Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2023**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

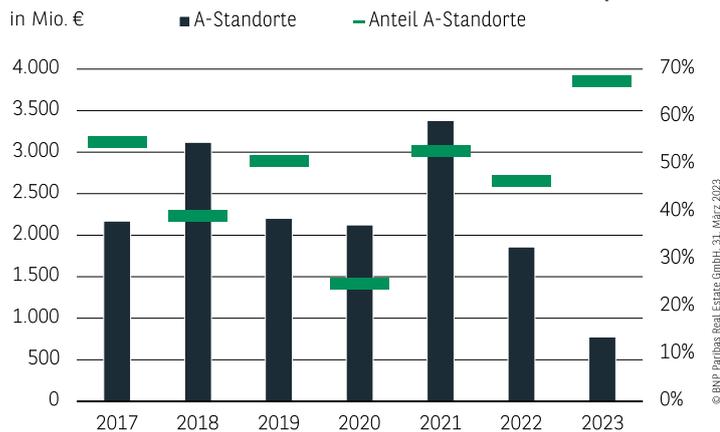
**WEITERER ANSTIEG DER NETTO-SPITZENRENDITEN**

Neben den Zinsanhebungen durch die Europäische Zentralbank sind auch die Finanzierungskosten weiter gestiegen. Spiegelbildlich legten auch die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte nochmals spürbar zu. Der Anstieg gegenüber dem vierten Quartal 2022 bewegte sich im Bereich zwischen 15 und 25 Basispunkten. Nach wie vor ist München der teuerste Standort (3,00 %). Dahinter rangieren bei 3,05 % Berlin, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart. Für Düsseldorf und Köln werden aktuell 3,15 % angesetzt.

**INVESTMENTS VORWIEGEND IN A-STÄDTEN**

Investoren suchten insbesondere das sichere Umfeld der A-Städte auf. So entfiel auf die sieben größten Städte ein Anteil von fast 68 %. Im langjährigen Durchschnitt kommen die A-Städte auf einen Umsatzanteil von rund 42 %. Ein möglicher Grund hierfür dürfte das stabilere Investmentumfeld der A-Städte und das tendenziell etwas einfachere Pricing durch eine höhere Transaktionsanzahl sein. Auf einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil von knapp 48 % kommt Berlin (Ø 10 Jahre: 21 %).

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



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

**PERSPEKTIVEN**

Die ersten drei Monate des Jahres belegen, dass die Preisfindungsphase auf dem Wohn-Investmentmarkt noch nicht sein Ende gefunden hat. Es gibt aktuell wenige Akteure, die sich als Market-Maker aus der Deckung wagen und für neue Preisindikationen sorgen. Käufer und Verkäufer suchen mehrheitlich noch nach einem neuen, für alle Parteien tragbaren Preisniveau, um Transaktionen erfolgreich abschließen zu können. Im weiteren Jahresverlauf ist mit einer rückläufigen Inflation und mit mehr Klarheit in Bezug auf den weiteren Verlauf des Zinspfades der EZB zu rechnen. Dies sollte den Marktakteuren wieder mehr Planungssicherheit geben und die Basis für einen deutlichen Anstieg der Marktdynamik im zweiten Halbjahr bzw. im kommenden Jahr bereiten. Nichtsdestotrotz ist davon auszugehen, dass bei einem Hochfahren der Märkte die Akquisitionen wohl weiterhin zunächst sehr selektiv vorgenommen werden. Großvolumige Transaktionen dürften damit vorerst weiter selten bleiben.

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: 31.03.2023

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