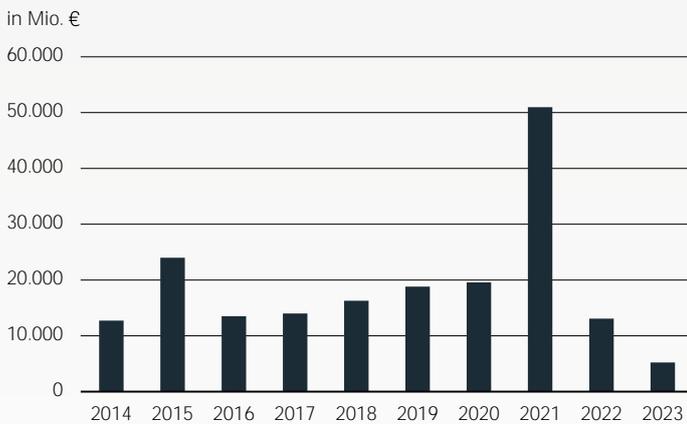




At a Glance **Q4 2023**

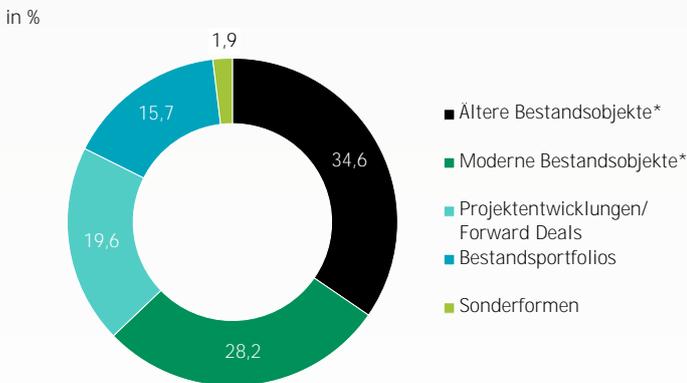
WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investitionsvolumen Wohnportfolios



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

Investments nach Assetklassen 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

* Block Sales an einem Standort

Investments nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

➤ JAHR MIT VIEL KAUFZURÜCKHALTUNG

Die deutlich gestiegenen Fremdkapitalkosten, die zu geringen Risikoprämien im Vergleich zu anderen, ebenfalls sicheren Assetklassen und die spürbar gestiegene Unsicherheit über weitere Regulierungen dämpften den deutschen Wohn-Investmentmarkt 2023 deutlich. Bundesweit wurden im vergangenen Jahr 5,23 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um 60 % wesentlich verfehlt. Auch der langjährige Durchschnitt wurde um 72 % unterschritten und das geringste Investitionsvolumen seit 2010 verzeichnet. In der zweiten Jahreshälfte konnte keine signifikante Belebung am deutschen Wohn-Investmentmarkt beobachtet werden. Neben makroökonomischen Unsicherheiten sowie polykrisenartigen Effekten sind viele Marktakteure von einem weiteren Preisrückgang ausgegangen. Dies hat zu einer starken Kaufzurückhaltung der Investoren sowie zur Zurückstellung oder Stornierung von Projekten beigetragen.

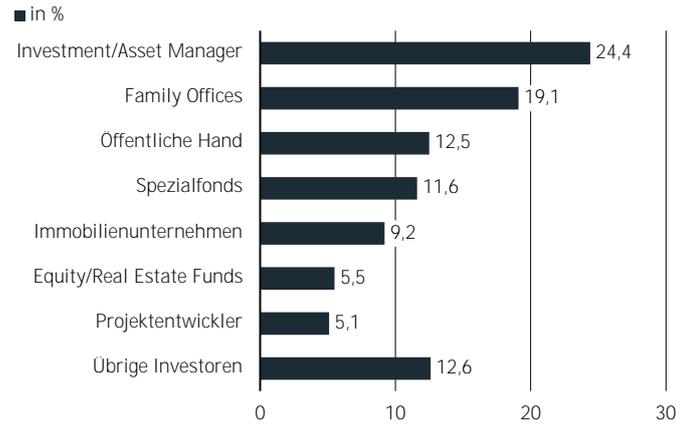
➤ BESTANDSOBJEKTE MIT UMSATZANTEIL VON 63 %

Die geringe Anzahl an großvolumigen Transaktionen prägt die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Assetklassen. Für gewöhnlich entfallen mehr als die Hälfte davon (Ø 10 Jahre: 54 %) auf größere Bestandsportfolios. Diese steuerten 2023 allerdings nur 822 Mio. € bzw. knapp 16 % zum Gesamtumsatz bei. Hingegen kommen sowohl ältere Bestandsobjekte mit 35 % (Ø 10 Jahre: 16 %) und moderne Bestandsobjekte mit 28 % (Ø 10 Jahre: 4 %) auf deutlich überdurchschnittliche Umsatzanteile. Auch hier zeigt sich die Kaufzurückhaltung von institutionellen Investoren.

➤ MARKT WEITER KLEINTEILIG

Trotz des großen Interesses von institutionellen Investoren an Value-add-Opportunitäten wurden keine Deals in diesem Bereich realisiert. Angebahnte großvolumige Transaktionen blieben daher größtenteils aus. Das Segment über 100 Mio. € notiert mit einem Umsatzanteil von nur 39 % deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 57 %. Auch absolut betrachtet ist das Volumen von 2,02 Mrd. € (7 registrierte Großtransaktionen 2023) in diesem Segment im langjährigen Vergleich sehr niedrig (Ø 10 Jahre: 12,02 Mrd. €), was als Beleg für die sehr verhaltenen Aktivitäten von institutionellen Investoren gewertet werden kann. Im abgelaufenen Jahr wurden vergleichsweise viele kleine Deals verzeichnet. Das Segment bis 25 Mio. € kommt mit einem Umsatzanteil von knapp 26 % (1,35 Mrd. €) auf einen weit überdurchschnittlichen Anteil (Ø 10 Jahre: 14 %).

Investments nach Käufergruppen 2023

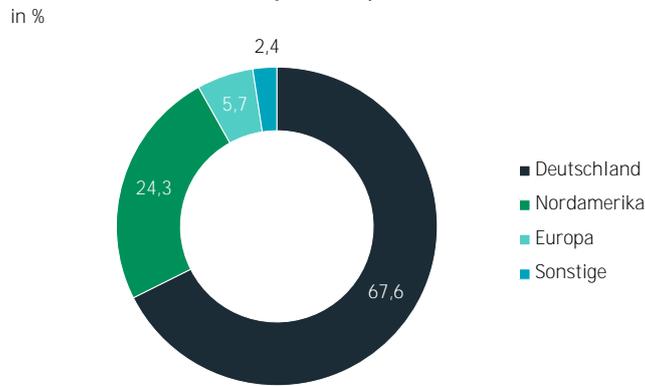


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

US-AMERIKANISCHE KÄUFER UND FAMILY OFFICES NUTZEN DIE GUNST DER STUNDE

US-amerikanisches Kapital meldet sich mit einem weit überdurchschnittlichen Anteil von rund 24 % (Ø 10 Jahre: 6 %) eindrucksvoll zurück. Deutsches Kapital steuert knapp 68 % zum Umsatz bei, dominiert aber nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren den deutschen Wohn-Investmentmarkt (Ø 10 Jahre: 76 %). Family Offices stehen in Bezug auf die Nachfrage besonders positiv heraus. Mit einem weit überdurchschnittlichen Umsatz von 997 Mio. € bzw. 19 % (Ø 10 Jahre: 4 %) stellen diese die zweitstärkste Käufergruppe dar. Family Offices können ihre starke Eigenkapitalausstattung für die Realisierung von Opportunitäten nutzen. Hingegen wurden Immobilien AGs/REITs durch die häufig notwendige und in den Vordergrund gerückte Re-Finanzierung nicht auf der Käuferseite aktiv.

Investments nach Herkunft des Kapitals 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

LEICHTE RENDITEDEKOMPRESSION GEGENÜBER Q3 2023

Im Schlussquartal haben die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte leicht angezogen. Hinter den teuersten Standorten München und Berlin (3,60 %) rangieren Frankfurt (3,65 %), Hamburg und Stuttgart (3,70 %), Düsseldorf (3,80 %) und Köln (4,0 %).

BERLIN MIT 35 % UMSATZANTEIL

Die Big-Six-Städte kommen auf einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil von knapp 59 % (Ø 10 Jahre: 44 %). Berlin zeichnet mit einem Umsatz von 1,81 Mrd. € für 35 % des Gesamtvolumens verantwortlich. Mit 14 % kommt München auf den zweithöchsten Umsatzanteil und erzielt mit einem Volumen von 716 Mio. € als einziger deutscher Top-Standort ein Ergebnis über dem langjährigen Schnitt (581 Mio. €).

Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

PERSPEKTIVEN

Es mehren sich die Anzeichen, dass die FED und die EZB im Laufe des angebrochenen Jahres beginnen werden, behutsam die Zinsen zu senken. Dies dürfte den Marktakteuren mehr Planungssicherheit geben. Vor dem Hintergrund bereits gestiegener Miet- und perspektivisch rückläufiger Staatsanleiherenditen stehen die Chancen gut, dass die Risikoprämien gegenüber anderen sicheren Assets anziehen und Wohn-Investments wieder attraktiver werden. Außerdem dürfte der Wohn-Investmentmarkt von Mittelzuflüssen, also „Dry Powder“, profitieren, da die Anleiherenditen perspektivisch fallen und Investmentfonds wieder vermehrt ein Re-Balancing vornehmen müssen. Auch fundamental dürfte sich die Angebots- und Nachfrage-Relation vor dem Hintergrund eines sehr angespannten Wohnungsmarkts und eines sich abzeichnenden Einbruchs im Wohnungsneubau verbessern. In Erwartung eines sich aufhellenden fiskalischen und konjunkturellen Umfelds dürften im ersten Halbjahr 2024 die Umsätze zunächst leicht zulegen, bevor es im zweiten Halbjahr zu einer deutlichen Belebung am deutschen Wohninvestmentmarkt kommt.

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: 31.12.2023

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