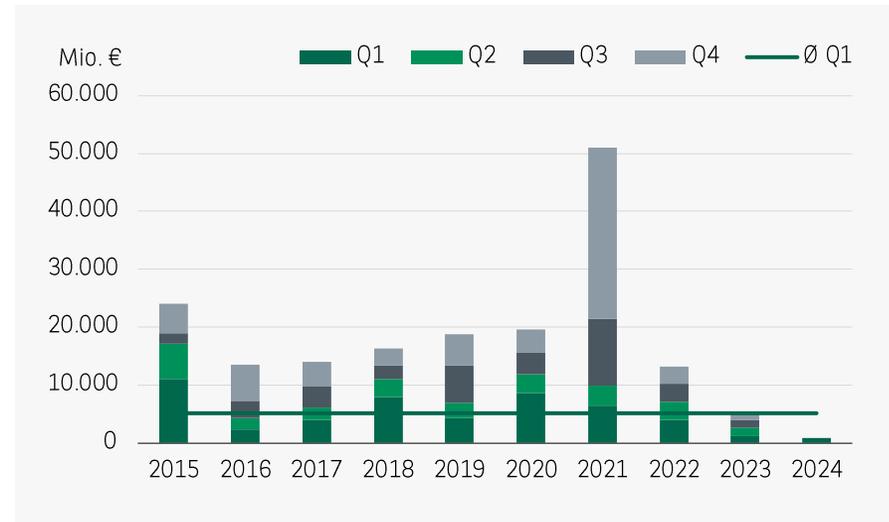


DEUTSCHLAND

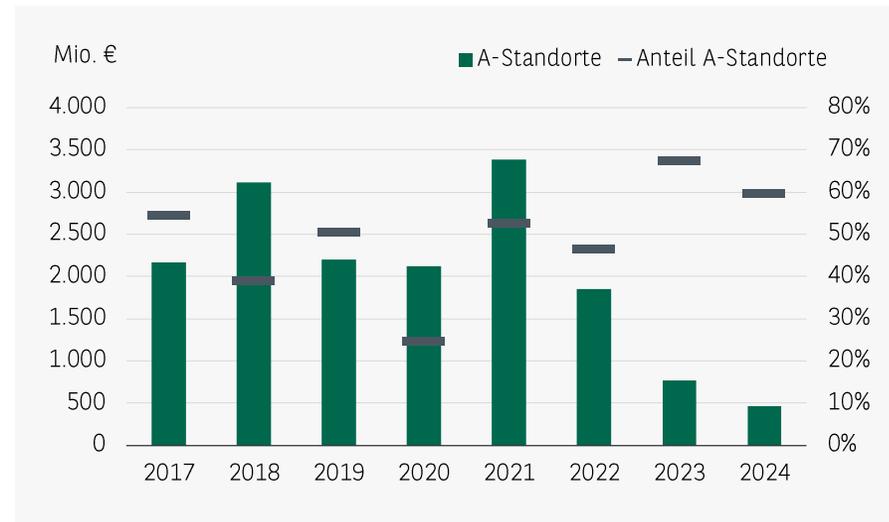
REPORT WOHN-INVESTMENTMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens in Wohnportfolios



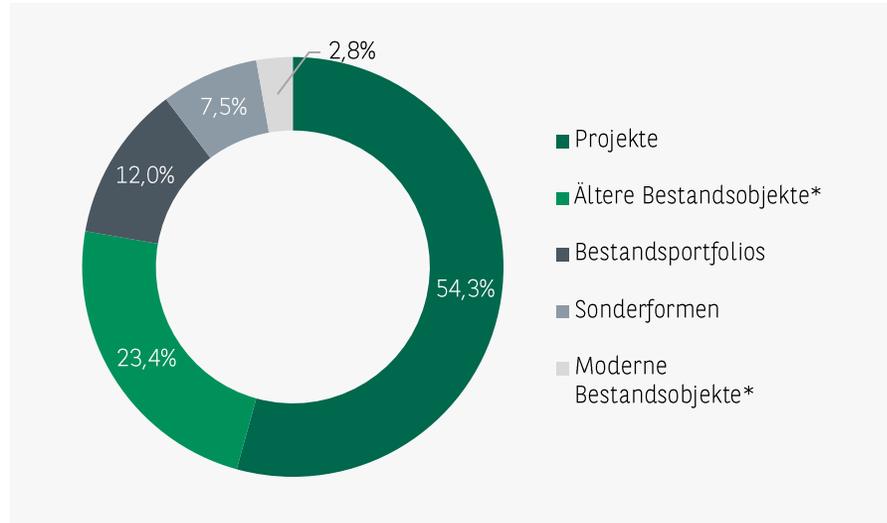
Wohn-Investmentvolumen A-Standorte



BERLIN MIT 52% MARKANTEIL INVESTMENT-HOTSPOT

- Das nach wie vor herausfordernde Marktumfeld hat auch im ersten Quartal 2024 dämpfend auf den deutschen Wohn-Investmentmarkt gewirkt, wobei die seit 2022 zu registrierende Konsolidierungsphase nun abgeschlossen sein dürfte. Bundesweit wurden in den abgelaufenen drei Monaten 771 Mio. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahresquartals um 33 % verfehlt und der langjährige Durchschnitt um 85 % unterschritten.
- Die Big-Six-Städte kommen auf einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil von knapp 60 % (Ø 10 Jahre: 46 %) und dominieren damit deutlich das Transaktionsgeschehen auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt. Dieser hohe Marktanteil der sechs größten Städte wird jedoch im Wesentlichen getragen durch die Bundeshauptstadt Berlin zeichnet mit einem Umsatz von rund 403 Mio. € für 52 % des Gesamtvolumens verantwortlich. Auch wenn der Umsatz ein Stück weit hinter dem Vorjahresquartal (546 Mio. €) zurückbleibt, notiert der Marktanteil deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (26 %). Ein starkes Signal sendet dabei ein Forward Deal über 225 Mio. €, den ein US-amerikanischer Investor in Berlin-Neukölln getätigt hat. Solche Opportunitäten unterstreichen das Vertrauen in die Bundeshauptstadt und die mittel- und langfristigen guten Perspektiven auf dem deutschen Wohnungsmarkt.
- Unter den A-Standorten können nur Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg nennenswerte Umsätze verzeichnen, wobei sich die Marktanteile jeweils im niedrigen einstelligen Prozentbereich bewegen.

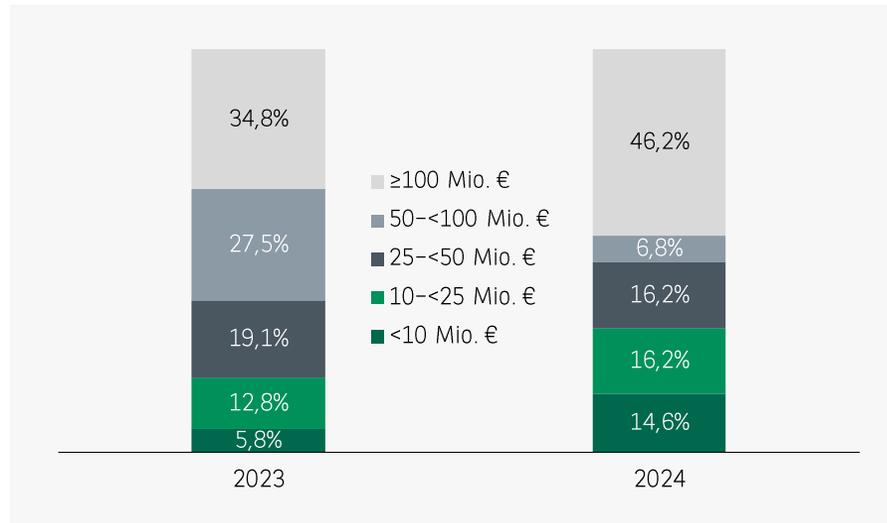
Wohn-Investments nach Assetklassen Q1



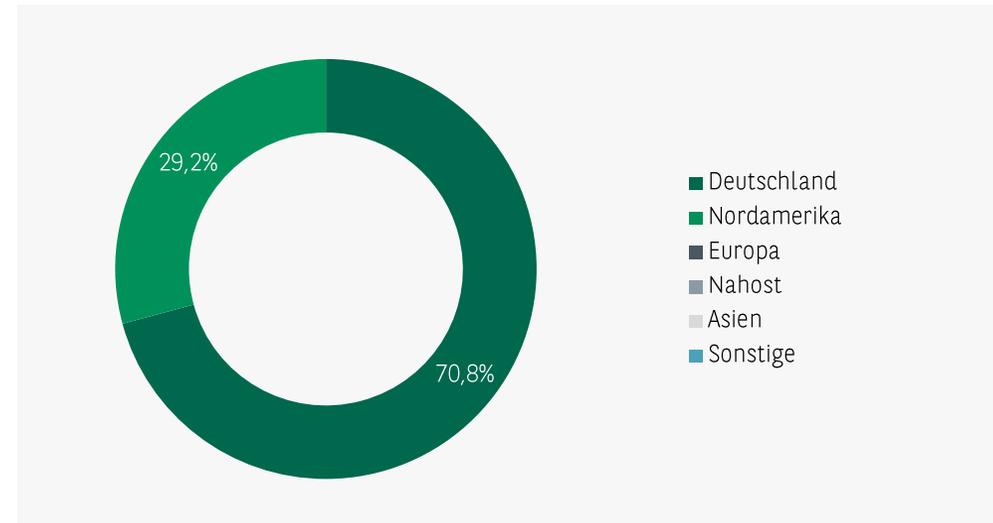
FORWARD DEALS AUSGESPROCHEN STARK

- Mehr als die Hälfte des Investmentvolumens geht auf Forward Deals zurück. Aktuell trifft hier eine hohe Nachfrage auf ein bereits in weiten Teilen konsolidiertes Angebot.
- In den ersten drei Monaten wurden vergleichsweise viele kleine Deals abgeschlossen. Das Segment bis 25 Mio. € verzeichnete immerhin ein Investmentvolumen von 238 Mio. € und kommt mit einem Umsatzanteil von knapp 31 % auf einen weit überdurchschnittlichen Anteil (Ø 10 Jahre: 14 %). Das relativ hohe Volumen in diesem Segment ist ein Beleg für die bereits abgeschlossene Preisfindungsphase.
- Nicht unbedingt typisch für den deutschen Wohn-Investmentmarkt ist der hohe Anteil von US-amerikanischem Kapital mit 29 % (Ø 10 Jahre: 7 %). Deutsches Kapital dominiert mit 71 % etwas weniger stark als in den vergangenen Jahren den deutschen Wohn-Investmentmarkt (Ø 10 Jahre: 73 %).

Wohn-Investments nach Größenklassen Q1



Wohn-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1



Zwar konnte in den ersten drei Monaten des Jahres 2024 noch keine spürbare Belebung des deutschen Wohn-Investmentmarktes konstatiert werden, allerdings gehen wir von einer deutlichen Belebung im weiteren Jahresverlauf aus. Der deutliche Rückgang der Inflation in der EU und den USA in den letzten Monaten sprechen jedoch dafür, dass das Zinsplateau bereits erreicht ist und die führenden Notenbanken im Laufe des angebrochenen Jahres beginnen werden, langsam die Zinsen zu senken. Dies verspricht einen verbesserten Zugang zu Fremdkapital und günstigere Finanzierungskosten und sollte den Investoren mehr Handlungsspielraum und Planungssicherheit verschaffen. In Kombination mit dem bereits vollzogenen Anstieg der Mietrenditen dürften somit die Risikoprämien gegenüber anderen sicheren Assets wieder anziehen und Wohn-Investments attraktiver werden. Vor dem Hintergrund perspektivisch fallender Anleiherenditen und den erreichten Allzeithochs der wichtigsten Aktienindizes steigt die Wahrscheinlichkeit, dass der Wohn-Investmentmarkt von Mittelzuflüssen aus anderen Assetklassen profitieren kann. Angesichts eines sehr angespannten Wohnungsmarktes, der bereits eingebrochenen Baufertigstellungen und eines auf Jahre absehbar schwachen Wohnungsneubaus dürfte die Angebots-und-Nachfrage-Relation von Wohnimmobilien auch fundamental zunehmend attraktiver werden, was sich in einer bereits starken und anhaltend hohen Mietpreisdynamik widerspiegeln dürfte. Die Aussicht auf ein verbessertes fiskalisches und sich aufhellendes konjunkturelles Umfeld sprechen für eine weitere Erholung im angebrochenen zweiten Quartal, bevor es im zweiten Halbjahr, einhergehend mit den ersten Zinssenkungen, zu einer deutlichen Belebung am deutschen Wohn-Investmentmarkt kommt.

Kennzahlen Wohn-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.148	771	-32,8%
Anteil über 100 Mio. € (%)	34,8%	46,2%	11,3%-Pkte
Anteil A-Standorte (%)	67,5%	59,9%	-7,6%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	37,9%	29,2%	-8,8%-Pkte
Ø-Anzahl WE pro Transaktion	172	115	-33,1%

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Christoph Meszelinsky
Head of Residential Investment
Managing Director

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf
Tel. +49 (0)211-52 00-00
E-Mail: christoph.meszelinsky@bnpparibas.com

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024
Bildnachweis: © TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN