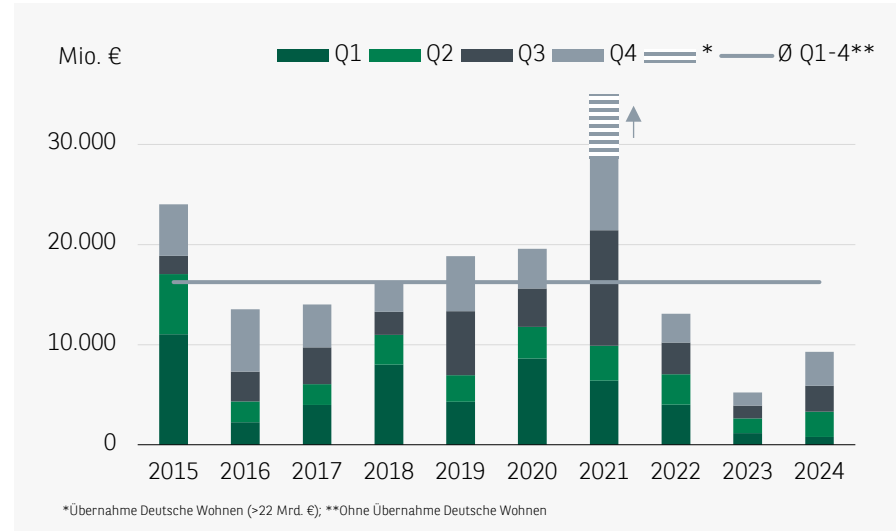


DEUTSCHLAND

REPORT WOHN-INVESTMENTMARKT

2024

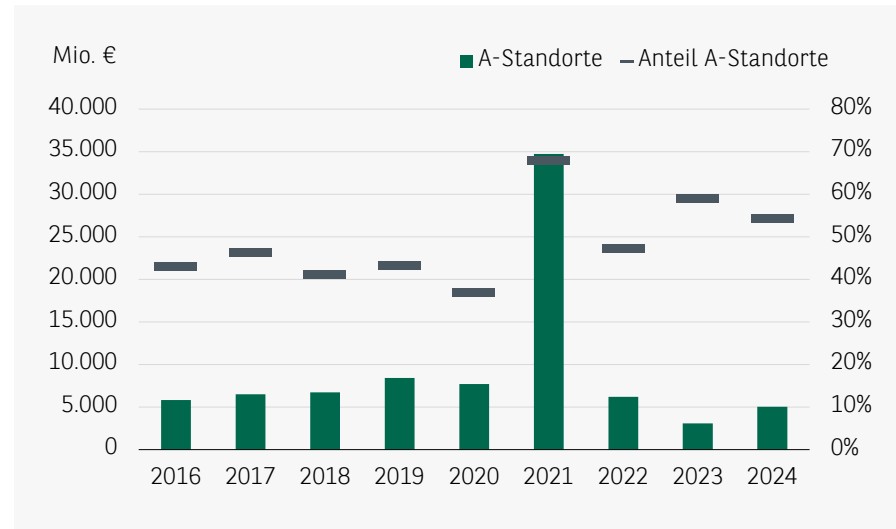
Entwicklung des Investmentvolumens in Wohnportfolios



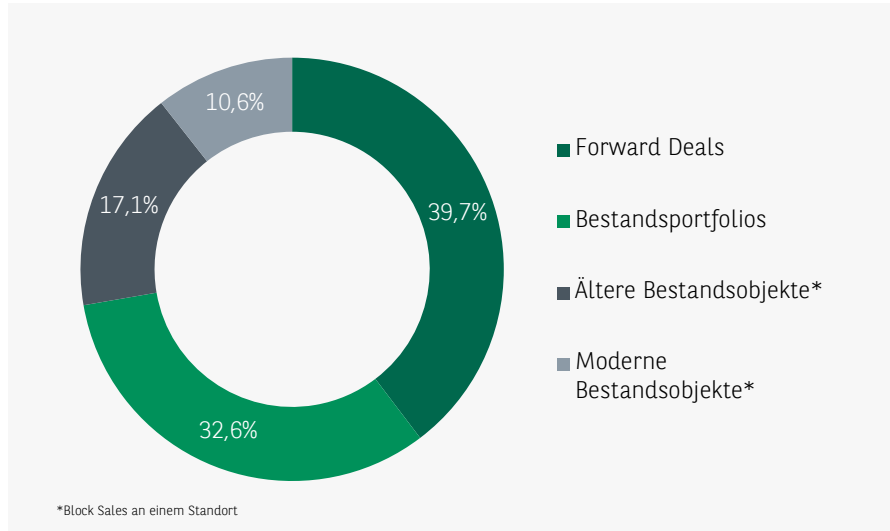
RESIDENTIAL INVESTMENT UMSATZSTÄRKSTE ASSETKLASSE 2024

- Der deutsche Wohn-Investmentmarkt setzte auch im vierten Quartal seine Marktbelegung fort. Das Investmentvolumen konnte im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr signifikant zulegen, sodass 9,3 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert wurden. Damit ist der Wohn-Investmentmarkt 2024 die umsatzstärkste Assetklasse, deutlich vor Logistik (ca. 6,9 Mrd. €), Retail (6,3 Mrd. €) und Office Investments (5,2 Mrd. €). Zwar wurde der langjährige Durchschnitt um 50 % unterschritten, das Vorjahresergebnis allerdings um 78 % deutlich übertroffen. Darüber hinaus wurden Grundstücke für gut 600 Mio. € veräußert, was auch für eine positive Sichtweise auf zukünftige Development-Aktivitäten spricht. Positiv hervorzuheben ist, dass wieder erste größere Value-Add-Deals abgeschlossen wurden. Eine erhöhte Anzahl an registrierten großvolumigen Core- Deals belegt, dass sich nach den Unsicherheiten der vergangenen Quartale ein marktgängiges Preisgefüge herausgebildet hat.
- Das solide Investmentumfeld der A-Städte, und hier besonders von Berlin, wurde im vergangenen Jahr stark gesucht. Zum Jahresende steht für die Bundeshauptstadt ein hohes Volumen von 3,4 Mrd. € beziehungsweise ein überdurchschnittlicher Umsatzanteil von 37 % am gesamten Wohn-Investmentvolumen (Ø10 Jahre: 28 %) zu Buche, respektive ein sehr hoher Marktanteil von 67 % am Wohn-Investmentvolumen der A-Städte. Allein sieben Großdeals über 100 Mio. € sowie großvolumige Anteile im dreistelligen Millionenbereich jeweils aus zwei bundesweiten Portfolios unterstreichen das hohe Vertrauen in den deutschen Wohn-Investmentmarkt im Allgemeinen und den Berliner Markt im Besonderen.

Wohn-Investmentvolumen A-Standorte



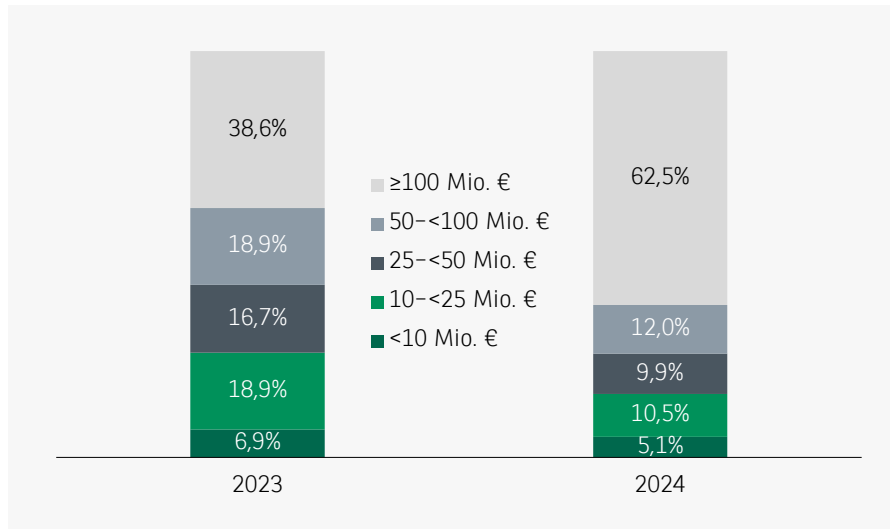
Wohn-Investments nach Assetklassen



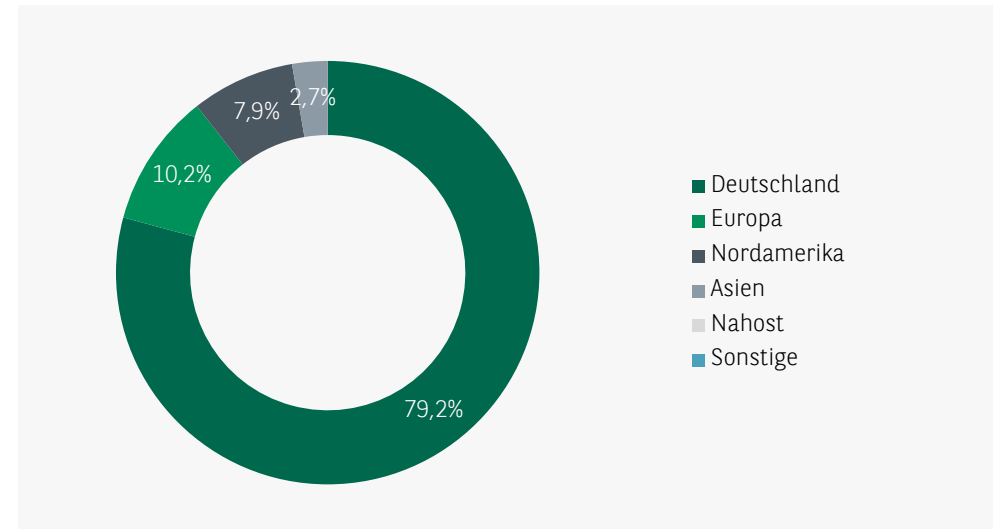
FORWARD DEALS DOMINIEREN AKTUELL DEN MARKT

- Ein Beleg für die sich im Abschluss befindliche Konsolidierungsphase und das Vorhandensein von „dry powder“ ist der überdurchschnittliche Marktanteil von 62 % der großvolumigen Deals über 100 Mio. € (Ø10 Jahre: 57 %). Hier wurden kumuliert immerhin 5,8 Mrd. € registriert.
- Deutlich stärker als in den vergangenen Jahren dominierten Forward Deals mit 40 % (Ø10 Jahre: 23 %) den deutschen Wohn-Investmentmarkt. Selbst absolut betrachtet kommen sie mit knapp 3,7 Mrd. € auf einen überdurchschnittlichen Wert.
- Auch die Verteilung der Käufergruppen ist nicht unbedingt typisch für den deutschen Wohn-Investmentmarkt. Die öffentliche Hand ist mit einem Umsatz von rund 2,3 Mrd. € beziehungsweise einem Marktanteil von 25 % (Ø10 Jahre: 8 %) die mit Abstand stärkste Käufergruppe.

Wohn-Investments nach Größenklassen



Wohn-Investments nach Herkunft des Kapitals



Die deutlich erhöhte Anzahl an registrierten Transaktionen besonders im großvolumigen Segment und das wieder angezogene Interesse von Investoren im Value-add-Bereich sind ein Beleg für die sich im Abschluss befindliche Konsolidierungsphase. So konnten bereits wieder die Veräußerung von größeren bundesweiten Portfolios sowie erste Deals mit Leuchtturmcharakter vermeldet werden. Auch der überdurchschnittlich hohe Marktanteil von Forward Deals ist ein Beleg für das weiter Fahrt aufnehmende Investmentgeschehen und das Vertrauen von Investoren in den deutschen Wohn-Investmentmarkt. Spiegelbildlich hierzu kann eine Kompression der Spitzenrenditen erstmal wieder seit 2021 um 10 bis 20 Basispunkte in den Top-Standorten vermeldet werden. Die sich bereits im abgelaufenen Jahr verbesserten Fundamentaldaten dürften sich auch im Jahr 2025 weiter verbessern und dem Wohn-Investmentmarkt zusätzlich Rückenwind verleihen. Dazu beitragen wird auch das weitere Voranschreiten der europäischen Währungshüter im Zinssenkungszyklus. Für 2025 werden Senkungen des Leitzinses bis auf das neutrale Niveau von 2 % erwartet. In diesem Zuge dürfte sich die Fremdkapitalbeschaffung weiter vereinfachen. Zusätzlich zu dem vorhandenen Nachholbedarf sorgt der starke Bevölkerungszuwachs der letzten zwei Jahre für eine aktuell sehr hohe Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Angebotsseite hingegen kann durch die persistente Krise im Wohnungsneubau die erhöhte Nachfrage besonders in den Top-Standorten nicht kompensieren. Infolgedessen verteuerten sich die Mietpreise jüngst so stark wie seit vielen Jahren nicht mehr – ein Prozess der kurz- und mittelfristig weiter anhalten dürfte. In Kombination mit den vollzogenen Bewertungskorrekturen und den gesunkenen Anleiherenditen spricht dies für ein Investment in deutsche Wohnimmobilien. Wir erwarten für das Jahr 2025 eine an Dynamik aufnehmende Erholung auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt. Die Chancen stehen gut, dass 2025 die Netto-Spitzenrenditen weiter sinken und zum Jahresende wieder ein Investmentvolumen im zweistelligen Milliardenbereich zu Buche steht.

Kennzahlen Wohn-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	5.230	9.295	77,7%
Anteil über 100 Mio. € (%)	38,6%	62,5%	23,9%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	59,0%	54,3%	-4,7%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	32,4%	20,8%	-11,6%-Pkte.
Ø-Anzahl WE pro Transaktion	191	352	84,3%

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, Fotografien (analog und/oder digital, 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: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN