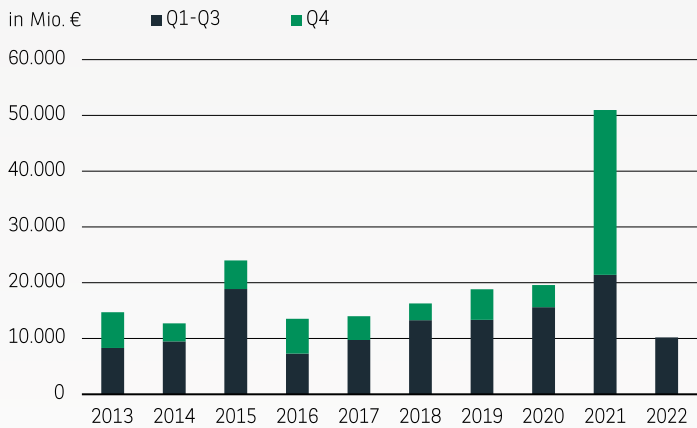




At a Glance **Q3 2022**

# WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

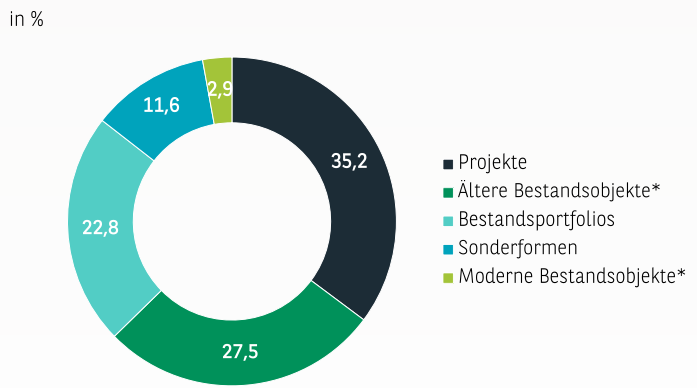
## Investitionsvolumen Wohnportfolios



### ➤ TROTZ ABFLAUENDER MARKTDYNAMIK 10 MRD. € ERREICHT

Das veränderte Finanzierungsumfeld sowie die weiterhin angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sorgen dafür, dass sich der deutsche Wohn-Investmentmarkt bis zum Ende des dritten Quartals 2022 deutlich verhaltener als noch in den Vorjahren präsentiert. In den ersten 9 Monaten des Jahres wurden bundesweit gut 10,2 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Damit wurde der langjährige Durchschnitt um rund ein Fünftel und das Rekordergebnis von 2021 um mehr als die Hälfte verfehlt. Das Umsatzvolumen lag in den vergangenen drei Monaten mit 3,14 Mrd. € nur leicht oberhalb des Resultats des zweiten Quartals (3,05 Mrd. €) und unterschreitet damit den Quartalschnitt der letzten fünf Jahre um rund 50 %.

## Investments nach Assetklassen Q1-Q3 2022

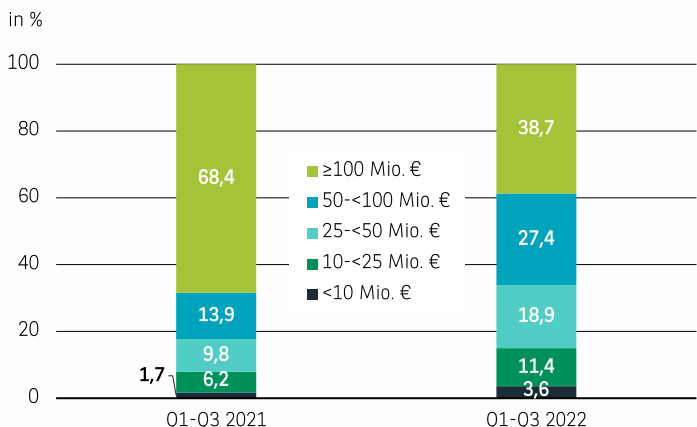


### ➤ PROJEKTENTWICKLUNGEN LIEGEN NOCH AN DER SPITZE

Die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Assetklassen zeigt aktuell ein ungewohntes Bild. Normalerweise führen Bestandsportfolios mit großem Abstand das Feld an. In den ersten drei Quartalen 2022 tragen sie hingegen lediglich knapp 23 % bzw. 2,3 Mrd. € zum Volumen bei. Ein niedrigerer Wert konnte zuletzt 2011 verzeichnet werden. Zurückführen lässt sich dies auf das Ausbleiben von großen Unternehmensübernahmen sowie der geringen Anzahl an großvolumigen Paketverkäufen, die in den letzten Jahren stets Umsatztreiber waren. Derweil liegen Projektentwicklungen deutlich an der Spitze. Vor dem Hintergrund, dass die Kostenkalkulation von Neubauprojekten durch steigende Finanzierungs- und Baukosten immer herausfordernder wird, ist jedoch davon auszugehen, dass sie bis zum Jahresende noch etwas an Boden verlieren.

\* Block Sales an einem Standort

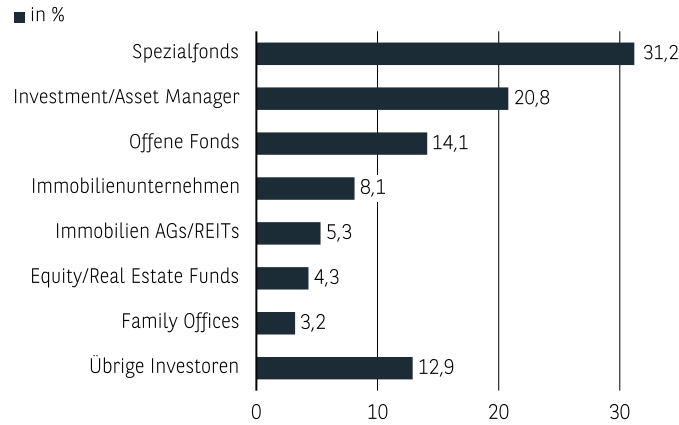
## Investments nach Größenklassen



### ➤ HOHE TRANSAKTIONSANZAHL, ABER WENIG GROSSDEALS

Obwohl das Transaktionsvolumen deutlich unter den Vorjahren liegt, ist der Markt dennoch insgesamt dynamisch. So konnten bis zum Ende des dritten Quartals rund 250 Transaktionen registriert werden, was dem zweithöchsten Wert der vergangenen 10 Jahre entspricht. Ein genauer Blick auf die Zahlen verdeutlicht, dass vor allem das Fehlen von Großtransaktionen für das unterdurchschnittliche Investitionsvolumen verantwortlich ist. Aktuell entfallen mit 3,9 Mrd. € rund 50 % weniger als im langjährigen Schnitt auf das Segment oberhalb der 100-Mio.-€-Marke. Demgegenüber steht für Transaktionen bis 100 Mio. € sogar das zweitbeste je registrierte Ergebnis zu Buche. Dass der Markt also deutlich kleinteiliger als noch in den Vorjahren ist, wird nicht zuletzt dadurch unterstrichen, dass das durchschnittliche Volumen pro Transaktion im aktuellen Jahr bei lediglich rund 41 Mio. € und damit rund 15 Mio. € unter dem langjährigen Schnitt liegt.

**Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2022**

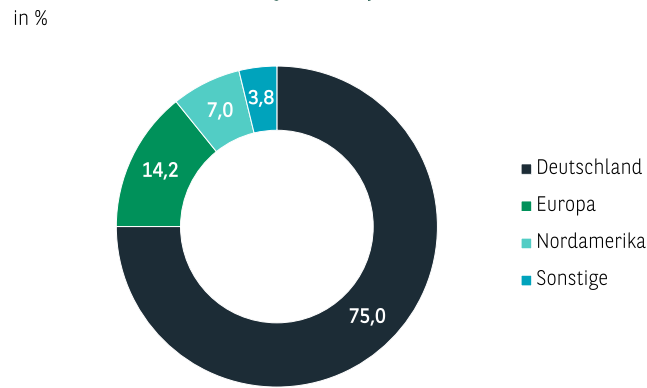


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

**IMMOBILIEN-AGS/REITS ANTEIL AUF ALLZEITTIEF**

Durch den Anstieg des Zinsniveaus und der damit verbundenen Verteuerung der Finanzierungen haben sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohn-Investmentmarkt spürbar gewandelt. Der Spielraum einiger Akteure, die üblicherweise große Marktanteile aufweisen, wird hierdurch zunehmend eingeschränkt. Immobilien-AGs/REITs beispielsweise, deren Eigenkapitalverfügbarkeit deutlich niedriger als noch in den Vorjahren ist, zeichnen aktuell nur für einen Anteil am Transaktionsvolumen von gerade einmal 5 % verantwortlich; im langjährigen Vergleich liegen sie üblicherweise bei rund einem Drittel. An der Spitze des Rankings der Käufergruppen stehen derweil Spezialfonds (31 %) gefolgt von Investment-/Asset Manager (21 %) und offene Fonds (14 %).

**Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-Q3 2022**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

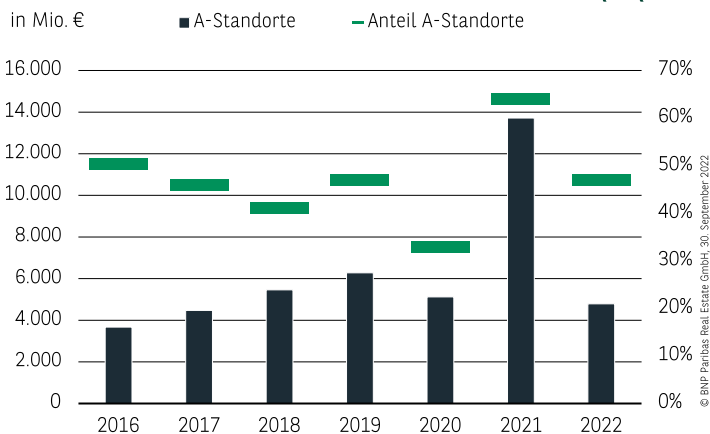
**TRENDWENDE BEI DEN RENDITEN**

Durch die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten haben erwartungsgemäß auch die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte eine Aufwärtsbewegung vollzogen. Der Anstieg gegenüber dem Jahresbeginn bewegte sich zuletzt in einem Bereich von 15 bis 20 Basispunkten. Der teuerste Standort ist weiterhin München (2,55 %), gefolgt von Stuttgart (2,60 %), Berlin (2,60 %) und Hamburg (2,70 %). Köln und Düsseldorf liegen jeweils bei 2,75 %.

**BERLIN WEITER INVESTMENT-HOTSPOT**

Die A-Städte bilden mit einem Anteil von 47 % am Transaktionsvolumen weiterhin den Investitionsschwerpunkt am deutschen Wohn-Investmentmarkt. Absolut gesehen entsprechen die aktuell registrierten 4,8 Mrd. € allerdings einem Rückgang von gut 17 % gegenüber dem langjährigen Vergleich. Zudem verteilt sich das Volumen sehr unterschiedlich auf die einzelnen Städte. Mit 2,2 Mrd. € ist Berlin mit großem Abstand weiterhin Marktprimus, zeigt im Vergleich zu den herausragenden Vorjahren allerdings aktuell eine niedrigere Dynamik. Ein besonders starkes Ergebnis kann mit 1,4 Mrd. € derweil für Hamburg vermeldet werden, was dem zweitbesten Wert der letzten 10 Jahre entspricht.

**Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit Q1-Q3**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

**PERSPEKTIVEN**

Die Preisfindungsphase auf den Wohn-Investmentmärkten ist noch nicht abgeschlossen und wird in Erwartung möglicher weiterer Zinsanstiege noch einige Monate andauern. Entsprechend ist auch von einem weiteren leichten Anstieg der Renditen auszugehen. Auch wenn die nach wie vor sehr hohe Transaktionsanzahl positiv stimmt, dürfte vor dem Hintergrund der zu erwartenden Rezession die im letzten Quartal sonst übliche Jahresendrallye deutlich weniger dynamisch ausfallen als üblich. Aus heutiger Perspektive ist es wahrscheinlich, dass die Akquisitionsprozesse deutlich selektiver verlaufen und damit Großtransaktionen aller Voraussicht nach weiterhin Mangelware 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: 30.09.2022

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