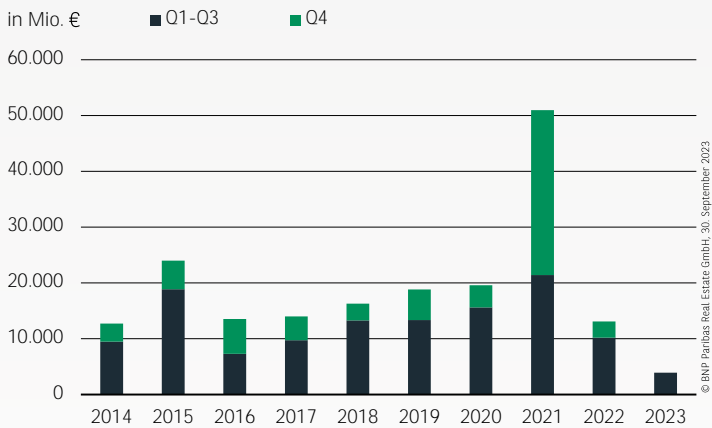




At a Glance **Q3 2023**

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

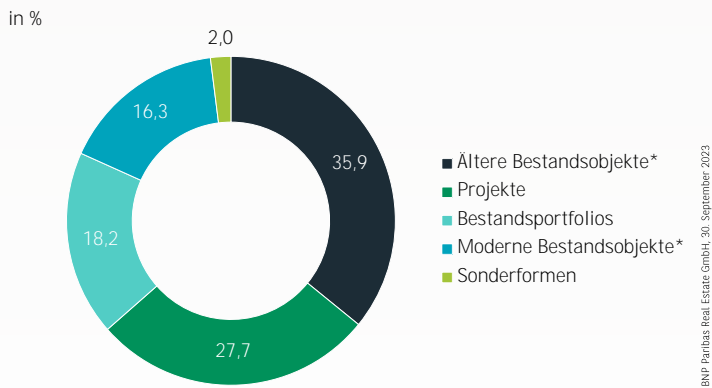
Investitionsvolumen Wohnportfolios



➤ SCHWÄCHSTEN ERSTEN NEUN MONATE SEIT 2010

Nach Ende des dritten Quartals 2023 belief sich das Investitionsvolumen auf nur rund 3,92 Mrd. €. Damit wurden die schwächsten ersten neun Monate seit 2010 registriert. Auch im dritten Quartal konnte somit keine signifikante Belebung am deutschen Wohn-Investmentmarkt festgestellt werden. Weiterhin bestimmen regulatorische Unsicherheiten sowie die Verfügbarkeit und Kosten von Fremd- und Eigenkapital das Marktgeschehen. Dies hat zu einer starken Zurückhaltung und abwartenden Haltung der Investoren sowie zur Zurückstellung bzw. Stornierung von Projekten beigetragen. Damit hält die Preisfindungs- und Konsolidierungsphase an den Wohnungsmärkten weiter an. Auch am Wohn-Investmentmarkt fehlt es in diesem Jahr bislang noch an großvolumigen Transaktionen mit Leuchtturmcharakter als Signal für eine klare Marktbelebung, obwohl sich zunehmend neue Player mit einem Markteintritt beschäftigen.

Investments nach Assetklassen Q1-Q3 2023

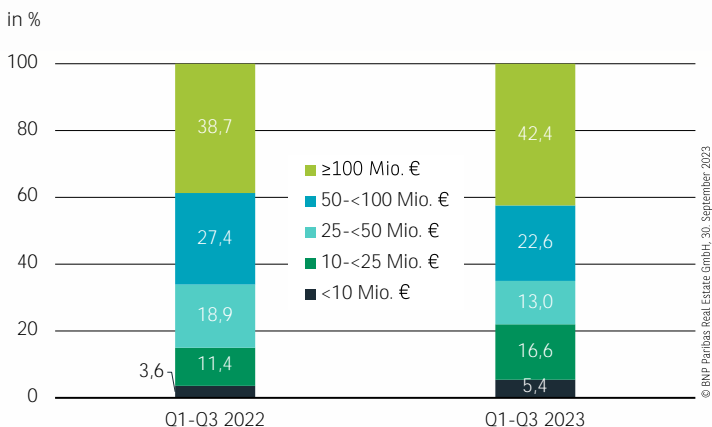


➤ BESTANDSPORTFOLIOS ENTFALLEN ALS UMSATZTREIBER

Bestandsportfolios mit großem Volumen gehören für gewöhnlich zu den Umsatztreibern (10-Jahresdurchschnitt: 54 %), konnten jedoch in den vergangenen neun Monaten gerade einmal einen Anteil von 18 % verbuchen. Ein Grund dafür dürfte die Zurückhaltung von institutionellen Investoren am Markt sein. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2023 stieg der Anteil von modernen Bestandsobjekten jüngst auf einen überdurchschnittlichen Anteil von 16 % (Ø 10 Jahre: 3 %). Vergleichsweise rege fiel das Transaktionsgeschehen bei älteren Bestandsobjekten aus, die rund 36 % zum bisher registrierten Gesamtvolumen beigetragen haben (Ø 10 Jahre: 16 %). Nicht zuletzt um Risiken im Portfolio zu reduzieren und aus Mangel an neuen Produkten sind Investoren aktuell in diesem Segment besonders aktiv.

* Block Sales an einem Standort

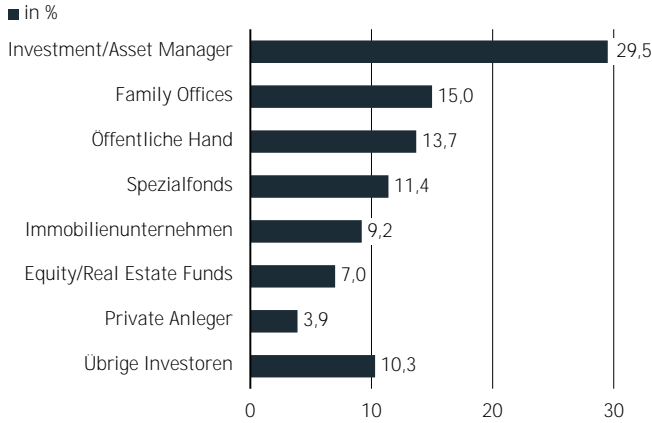
Investments nach Größenklassen



➤ MARKT WEITER KLEINTEILIG

Nach den ersten neun Monaten konnte mit 23 % ein weit überdurchschnittlicher Umsatzanteil (Ø 10 Jahre: 16 %) durch mittelgroße Deals (50-100 Mio. €) verzeichnet werden. Dieses Segment steuerte immerhin rund 886 Mio. € zum Umsatz bei. Grund für das dennoch niedrige Gesamtvolumen sind die sehr geringen Investitionsaktivitäten im großvolumigen Bereich. Das Segment über 100 Mio. € kommt zwar auf einen relativ hohen Umsatzanteil von 42 %, absolut betrachtet ist das kumulierte Volumen von 1,66 Mrd. € (sechs registrierte Großtransaktionen 2023, davon zwei in Q3) im langjährigen Vergleich dennoch sehr gering (Ø 10 Jahre: 7,49 Mrd. €). Das durchschnittliche Investmentvolumen je Deal betrug nur rund 36 Mio. €. Somit ist der Markt nach wie vor wesentlich kleinteiliger als in den vergangenen Jahren.

Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

DEUTSCHES KAPITAL DOMINIERT

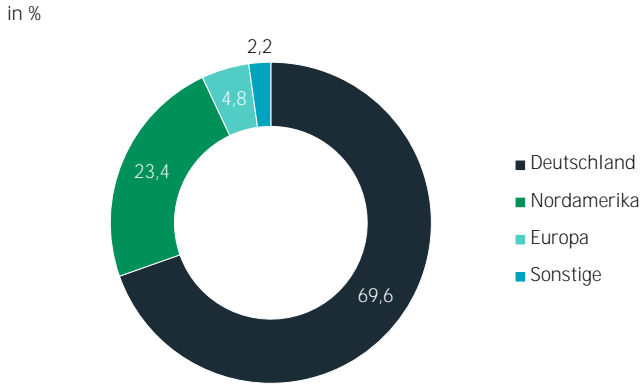
Die Käufergruppe der Investment Manager steuerte mit knapp 30 % (Ø 10 Jahre: 12 %) mit Abstand am stärksten zum Umsatz bei. Dahinter folgen Family Offices mit einem überdurchschnittlichen Umsatzanteil von 15 % (Ø 10 Jahre: 3 %). Die solide Ausstattung mit Eigenkapital dürfte die erhöhte Nachfrage dieser Käufergruppe erklären. Ganz im Gegensatz zu diesen beiden Käufergruppen steht bei Immobilien AGs/REITs das Thema Re-Finanzierung im Vordergrund. Diese für gewöhnlich das Investmentgeschehen dominierende Käufergruppe konnte in den ersten neun Monaten keine einzige Transaktion für sich verbuchen.

WEITERER ANSTIEG DER NETTO-SPITZENRENDITEN

Auch im dritten Quartal hat sich die Fremdkapitalfinanzierung wieder leicht verteuert. Entsprechend haben die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte im dritten Quartal moderat angezogen. Der Anstieg gegenüber dem Vorquartal bewegte sich im Bereich zwischen 10 und 15 Basispunkten. Nach wie vor ist München der teuerste Standort (3,45 %). Dahinter rangieren Berlin und Frankfurt bei 3,50 % sowie Hamburg und Stuttgart bei 3,55 %. Für Düsseldorf und Köln, die beiden günstigsten A-Standorte, werden aktuell 3,65 % angesetzt.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-Q3 2023



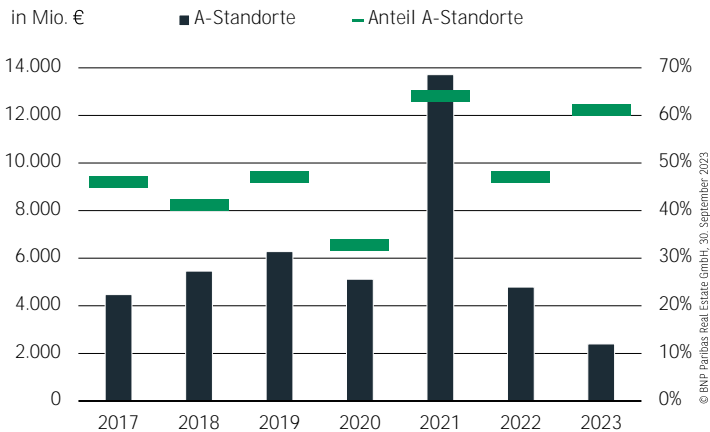
ANTEIL DER A-STANDORTE LEICHT ÜBERDURCHSCHNITTlich

In den ersten drei Quartalen suchten Investoren besonders stark das solide Investmentumfeld der A-Städte auf. Auf diese entfiel ein Anteil von knapp 61 % (Ø 10 Jahre: 45 %).

PERSPEKTIVEN

Auch nach den ersten neun Monaten hat der deutsche Wohn-Investmentmarkt noch nicht seinen Weg aus der Preisfindungsphase herausgefunden. Der großvolumige Quantum-Deal in Berlin kann jedoch ein erster Signalgeber für die sich wieder annähernde Käufer- und Verkäuferseite sein. Aufgrund der zur erwartenden rückläufigen Inflation und eines zunehmend ins Stottern geratenen Konjunkturmotors dürfte die Zeit starker und schneller Zinserhöhungen vorbei sein. Damit dürften die Fremdkapitalkosten in den kommenden Monaten stagnieren bzw. maximal noch leicht ansteigen. Die nach wie vor gesunden Fundamentaldaten auf der Nachfrageseite gepaart mit einem wieder verbesserten Chance-/Risikoverhältnis sowie das auch künftig zu erwartende signifikante Mietpreiswachstum sollten wieder für neues Kapital in den deutschen Wohn-Investmentmärkten sorgen. Es ist dennoch unwahrscheinlich, dass die letzten drei Monate im Jahr 2023 noch zu einem Quartalsumsatz in der Größenordnung der letzten Jahre führen werden. In Erwartung eines Finanzierungsumfelds mit höherer Planungssicherheit und einer konjunkturellen Erholung dürften in der ersten Jahreshälfte 2024 die Umsätze zunächst leicht zulegen, bevor es in der zweiten Jahreshälfte zu einer deutlichen Belebung am deutschen Wohn-Investmentmarkt kommt.

Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit Q1-Q3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

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: 30.09.2023

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