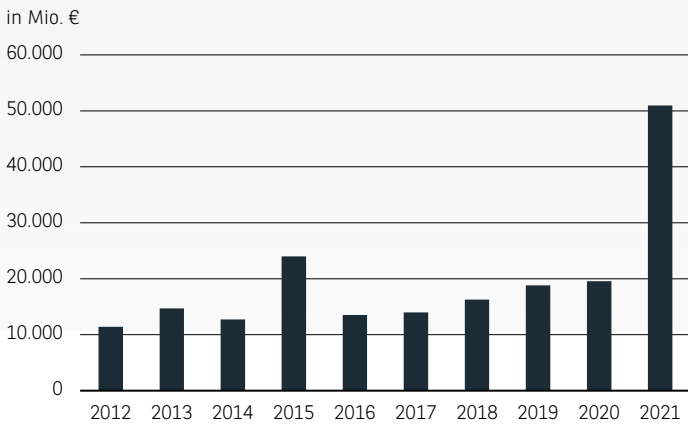




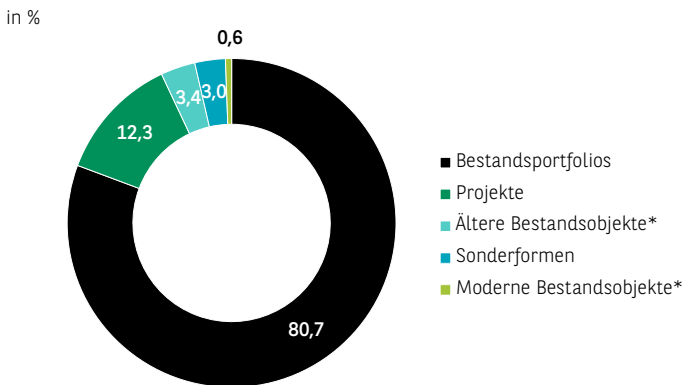
At a Glance **Q4 2021**

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investitionsvolumen Wohnportfolios

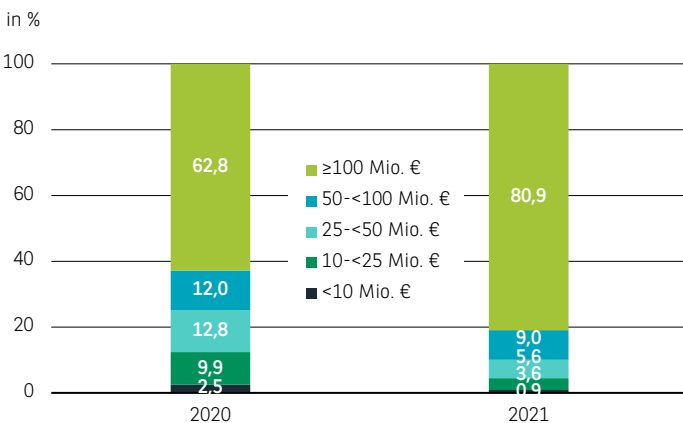


Investments nach Assetklassen 2021



* Block Sales an einem Standort

Investments nach Größenklassen



WOHN-INVESTMENTS KNACKEN 50-MRD.-€-MARKE

Nach drei bereits sehr guten Quartalen für den deutschen Wohn-Investmentmarkt sorgte das Schlussquartal 2021 endgültig für einen neuen Rekordumsatz. Im Gesamtjahr wurden bundesweit knapp 51 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) angelegt, mehr als die Hälfte davon im vierten Quartal. Der mit Abstand größte Deal und Volumentreiber war die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia, die mit über 22 Mrd. € in das Ergebnis eingegangen ist. Doch selbst ohne diesen außergewöhnlichen Deal waren die letzten drei Monate überaus lebhaft und hätten das Rekordergebnis gesichert. Zum Rekordumsatz beigetragen haben auch weitere Großabschlüsse, wie die Akelius Übernahme durch Heimstaden für rund 5 Mrd. €. Dass die neue Bestmarke aber nicht nur auf Großfusionen und -übernahmen zurückzuführen ist, zeigt sich daran, dass auch im Bereich bis 100 Mio. € ein neues Allzeithoch aufgestellt wurde. Mit rund 9,76 Mrd. € wurde auch in diesem Marktsegment die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2017 um 20 % übertroffen. Das Vertrauen der Investoren in die deutschen Wohnungsmärkte ist also auf allen Ebenen unverändert groß, woran auch die erneut anziehenden Corona-Fallzahlen nichts ändern. Im Mittelpunkt stehen für die Anleger eindeutig die positiven, langfristigen Perspektiven.

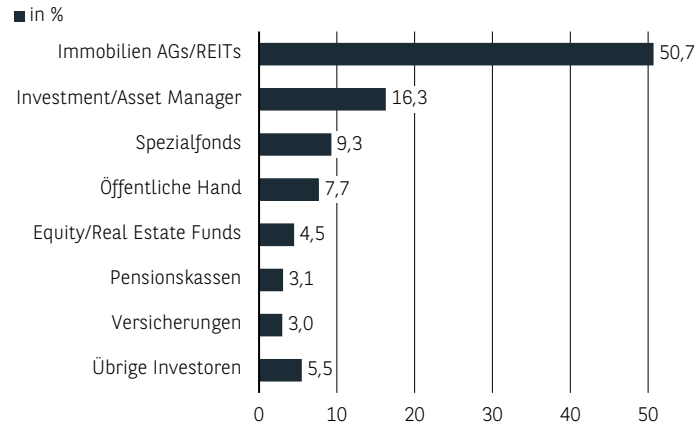
PROJEKTENTWICKLUNGEN: DAS BEGEHRTE GUT

Aufgrund der Übernahme der Deutsche Wohnen sowie weiterer großer Transaktionen tragen Bestandsportfolios mit knapp 81 % erwartungsgemäß mit Abstand am meisten zum Gesamtergebnis bei. Im Fokus vieler Investoren, vor allem von Investment Managern und ihren Spezialfonds, stehen aber in erster Linie Projektentwicklungen. Mit einem Investmentvolumen von 6,28 Mrd. € stellt dieses Marktsegment eine neue, beeindruckende Bestmarke auf und übertrifft sowohl das Vorjahresergebnis als auch den zehnjährigen Durchschnitt um das Doppelte. Anders als in der Vergangenheit, als nahezu ausschließlich die großen Metropolen im Blickpunkt standen, wurde 2021 53 % des Volumens außerhalb der A-Städte investiert. Gerade in diesem Marktsegment ist ein großer Angebotsengpass zu verzeichnen, ansonsten wäre das Volumen mit Sicherheit noch höher ausgefallen.

SEHR HOHE UMSÄTZE IN ALLEN GRÖSSENKLASSEN

Erfreulich ist vor allem, dass in allen Größenklassen sehr hohe Umsätze beobachtet werden konnten. Hier kommt die breite Nachfragebasis zum Ausdruck, die in allen Marktsegmenten vorhanden ist. Das hohe Transaktionsvolumen resultiert demzufolge nicht aus einzelnen Sonderentwicklungen, sondern fußt auf einem breiten Fundament.

Investments nach Käufergruppen 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

HOHE ABSOLUTE UMSÄTZE VIELER KÄUFERGRUPPEN

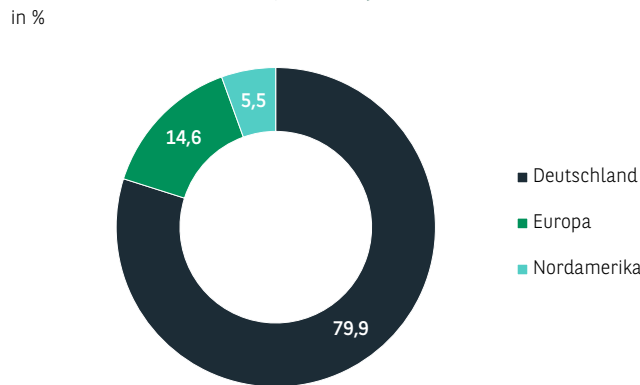
Auch wenn Immobilien AGs aufgrund der Großabschlüsse die Käufergruppen mit einem Umsatzanteil von fast 51 % klar dominieren, haben mehrere Anleger sehr hohe absolute Investments getätigt. So verzeichnen sowohl Investment Manager mit knapp 8,3 Mrd. € als auch Versicherungen mit 1,5 Mrd. € jeweils neue Rekordumsätze. Aber auch Spezialfonds kommen auf das zweithöchste je registrierte Volumen (4,75 Mrd. €) und Pensionskassen liefern mit fast 1,6 Mrd. € ein Top 3 Ergebnis ab. Auch dieses Resultat unterstreicht noch einmal das sehr große Interesse breiter Käuferschichten an deutschen Wohnimmobilien.

RENDITEN WEITER GESUNKEN

Die aktuelle Angebots- und Nachfrage-Relation spiegelt sich auch in der Preisentwicklung wider. Gerade im gesuchten Neubausegment hat der in vielen Städten vorhandene Angebotsengpass die Renditen weiter sinken lassen. In den deutschen A-Standorten haben sie im Laufe des Jahres 2021 um 10 bis 25 Basispunkte nachgegeben und liegen mittlerweile in allen Städten bei 2,60 % oder niedriger. Am teuersten ist nach wie vor München (2,35 %) vor Stuttgart (2,40 %) und Berlin (2,50 %). Noch etwas dynamischer fiel die Entwicklung in vielen B-Städten aus, wo sich die Renditerückgänge zwischen 25 und 30 Basispunkten bewegten.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

Investments nach Herkunft des Kapitals 2021



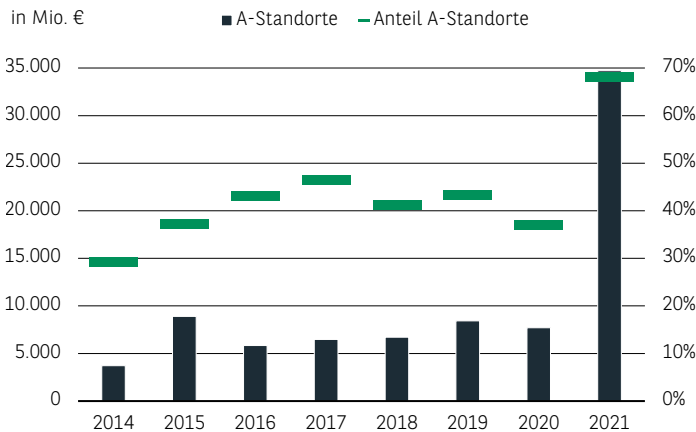
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

GROSSDEALS TREIBEN ERGEBNIS IN DEN A-STANDORTEN

Das Transaktionsvolumen einiger A-Standorte klettert durch die großen Übernahmen und Fusionen in bislang nicht gekannte Höhen. Insgesamt erzielen sie einen Umsatz von gut 34,7 Mrd. €, was einem Anteil von 68 % am Gesamtvolumen entspricht. Einmal an der Spitze rangiert Berlin, wo 26,4 Mrd. € investiert wurden, u. a. durch die Übernahmen von Deutsche Wohnen und AkeIius. Aber auch Hamburg (knapp 2,7 Mrd. €) und Frankfurt (rund 2,5 Mrd. €) profitieren überproportional. Mehr als eine Milliarde Investmentvolumen entfallen außerdem noch auf München (knapp 1,2 Mrd. €) sowie Leipzig (1,4 Mrd. €). Aber auch in Düsseldorf (780 Mio. €), Köln (791 Mio. €) und Stuttgart (424 Mio. €) hat die starke Nachfrage die Umsätze spürbar beflügelt.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

Investmentvolumen A-Standorte und Anteil bundesweit 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen für Wohn-Investments sind weiterhin sehr gut, sodass auch 2022 von einem hohen Umsatz auszugehen ist, auch wenn der 2021 aufgestellte Rekord vermutlich für die Ewigkeit ist. Trotz insgesamt etwas langsamer steigender Mieten besteht in den großen Metropolen nach wie vor ein großer Nachfrageüberhang, von dem vor allem moderne Neubauwohnungen profitieren können. Vor diesem Hintergrund dürfte der Angebotsengpass gerade bei Projektentwicklungen und Forward Deals anhalten. Da die Nachfrage aufgrund des attraktiven Risikoprofils kaum nachlassen dürfte, sind weitere leichte Renditekompressionen im laufenden Jahr nicht ganz auszuschließen.

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: 31.12.2021

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