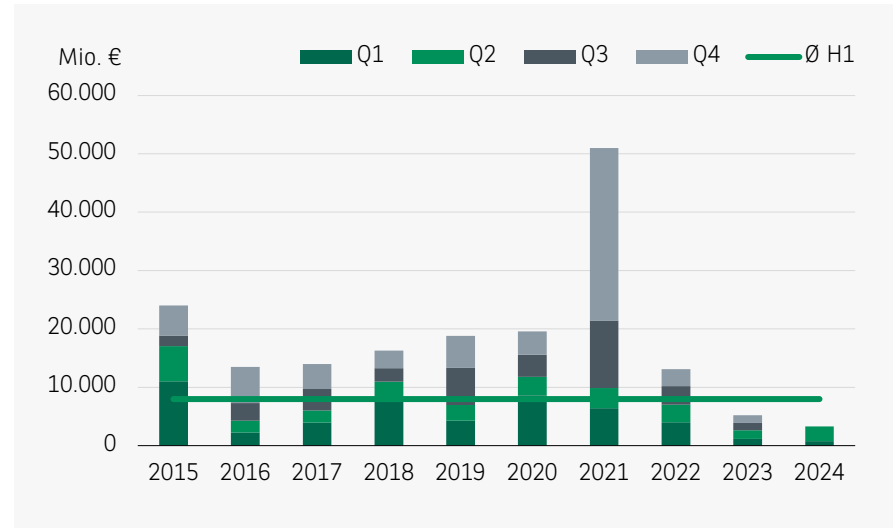


DEUTSCHLAND

REPORT WOHN-INVESTMENTMARKT

H1 2024

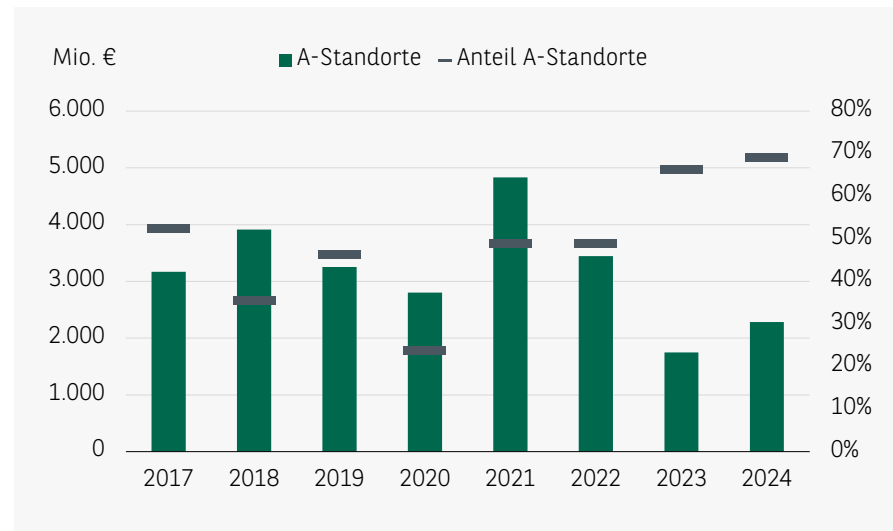
Entwicklung des Investmentvolumens in Wohnportfolios



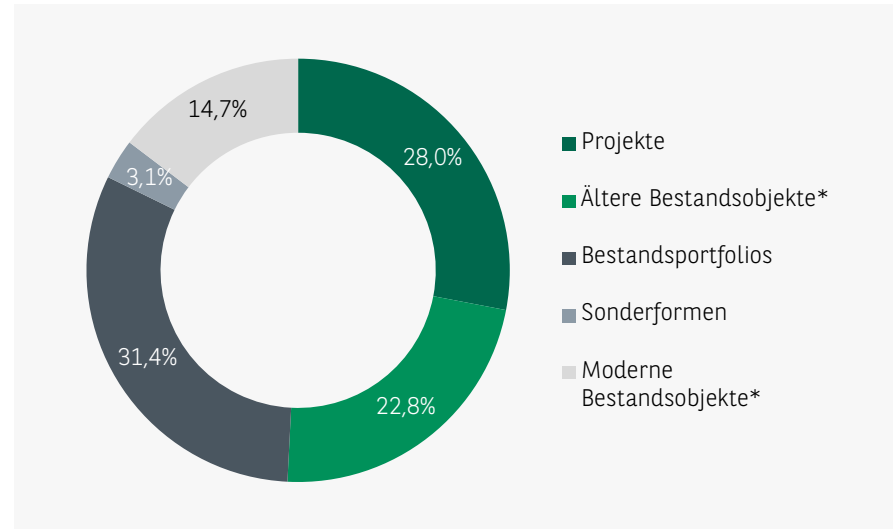
SPÜRBARE MARKTBELEBUNG IM ZWEITEN QUARTAL

- Nach einem schwachen Jahresstart konnte im zweiten Quartal 2024 eine deutliche Belebung des Geschehens auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt registriert werden. Das Transaktionsvolumen konnte gegenüber dem Vorjahr signifikant zulegen. Bundesweit wurden in den vergangenen sechs Monaten 3,3 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Damit wurde das Halbjahresergebnis des Vorjahres um 25 % übertroffen, der langjährige Durchschnitt wurde jedoch um 59 % unterschritten.
- Besonders stark wurde das solide Investmentumfeld der A-Städte in den ersten sechs Monaten aufgesucht. Die Big-Six-Städte können einen weit überdurchschnittlichen Anteil von rund 69 % (Ø10 Jahre: 46 %) für sich verbuchen und dominieren damit das Transaktionsgeschehen auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt. In der Gruppe der Big-Six-Städte sticht besonders Berlin mit dem höchsten je registrierten Umsatzanteil von 57 % heraus. Auch absolut betrachtet sendet die Bundeshauptstadt mit einem Investmentvolumen von 1,87 Mrd. € ein starkes Signal. So wurde der Umsatz aus dem Halbjahr des Vorjahres (790 Mio. €) mehr als verdoppelt und notiert damit ebenfalls signifikant über dem langjährigen Durchschnitt (1,68 Mrd. €). Einen großen Beitrag hierzu steuert der Verkauf eines größeren Bestandsportfolios (700 Mio. €) von Vonovia an das kommunale Wohnungsunternehmen Howoge bei. Diese Transaktionen untermauern die mittel- und langfristig guten Aussichten auf den deutschen Wohnungsmärkten und das hohe Grundvertrauen in die Bundeshauptstadt.

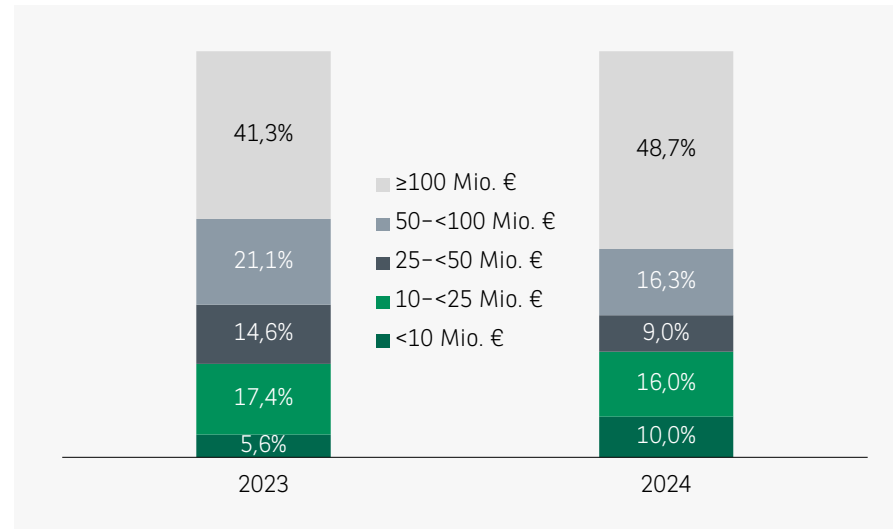
Wohn-Investmentvolumen A-Standorte H1



Wohn-Investments nach Assetklassen H1



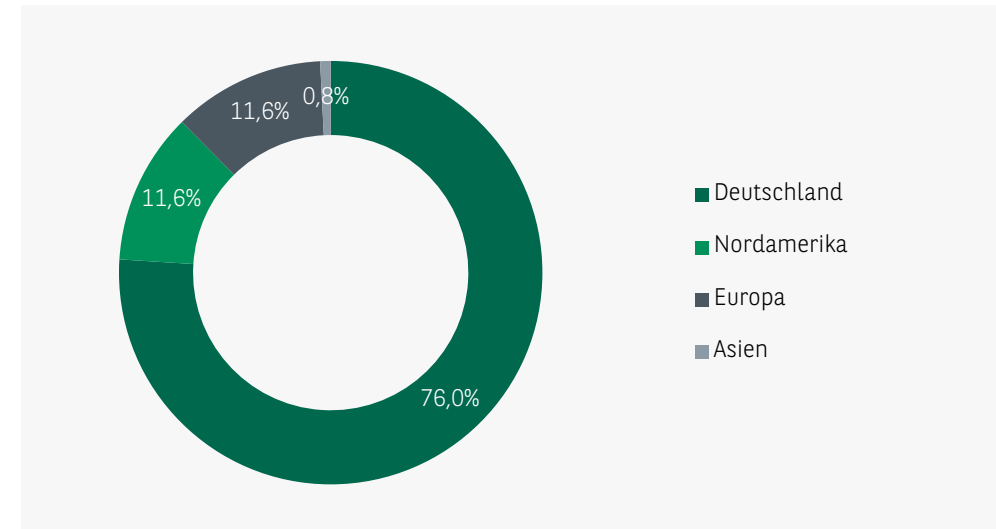
Wohn-Investments nach Größenklassen H1



GROSSVOLUMIGES SEGMENT WIEDER STÄRKER

- Die sonst so dominanten größeren Bestandsportfolios (Ø10 Jahre: 47 %) kommen auf einen Umsatzanteil von 31 %, tragen damit aber zumindest wieder deutlich mehr zum Umsatz als in den beiden vergangenen Jahren bei.
- Erfreulich ist, dass sich der Marktanteil des großvolumigen Segments gegenüber dem ersten Quartal erholt hat. So gehen fast die Hälfte (49 %) des Investmentvolumens auf Deals aus dem Segment über 100 Mio. € (Ø10 Jahre: 51 %) zurück. Hier wurden immerhin 1,61 Mrd. € investiert. Dies kann als Zeichen für die sich im Abschluss befindliche Konsolidierungsphase gewertet werden.
- Deutlich dominanter als im Vorjahr ist deutsches Kapital, was 76 % zum Umsatz (Ø10 Jahre: 75 %) beisteuert. Die öffentliche Hand ist mit einem Umsatz von rund 1,18 Mrd. € bzw. einem Marktanteil von 36 % (Ø10 Jahre: 9 %) die mit Abstand stärkste Käufergruppe.

Wohn-Investments nach Herkunft des Kapitals H1



Das erste Halbjahr belegt, dass die Konsolidierungs- und Preisfindungsphase nun ihren Abschluss findet. Investoren haben sich mittlerweile mit dem neuen „Normalzustand“ – den anhaltend höheren Finanzierungskosten – arrangiert. Käufer nehmen wieder vermehrt die verbesserte und fundamental gute Nachfrageseite in den Fokus und nutzen die Gunst der Stunde, um Opportunitäten zu realisieren. Zwar konzentrieren sich die Transaktionen noch überdurchschnittlich stark auf das sichere Umfeld der Big-Six-Städte, jedoch konnten schon erste marktbereitende Deals abseits der Top-Standorte beobachtet werden. Gleichzeitig verbessern sich die Rahmenbedingungen weiter. Die Leitzinssenkung durch die EZB im Juni war der erste Schritt des Abstiegs vom Zinsplateau. Vor dem Hintergrund einer in der Tendenz rückläufigen Inflation dürften weitere Schritte in den nächsten Quartalen folgen. Dies wird die Fremdkapitalbeschaffung vereinfachen und Kapitalkosten reduzieren. Die gesunden Fundamentaldaten der Nachfrageseite werden u.a. bestimmt durch einen deutlichen Bevölkerungszuwachs in den letzten zwei Jahren, der sich in abgeschwächter Form kurz- und mittelfristig fortsetzen dürfte. Der Druck auf den Mietwohnungsmarkt bleibt damit weiterhin groß, was bereits seinen Ausdruck in der höchsten Mietpreisdynamik seit vielen Jahren gefunden hat. Angebotsseitig ist jedoch absehbar kaum Entlastung, aufgrund des eingebrochenen Wohnungsneubaus, zu erwarten. Daher spricht ein sich weiter verbesserndes Verhältnis von Angebot und Nachfrage für ein Investment in deutsche Wohnimmobilien. Wir gehen entsprechend von einer fortschreitenden Erholung und deutlich höheren Dynamik am deutschen Wohn-Investmentmarkt in der zweiten Jahreshälfte aus.

Kennzahlen Wohn-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2.629	3.297	25,4%
Anteil über 100 Mio. € (%)	41,3%	48,7%	7,4%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	66,5%	69,3%	2,8%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	41,6%	24,0%	-17,6%-Pkte.
Ø-Anzahl WE pro Transaktion	182	184	1,1%

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, 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: 30.06.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN