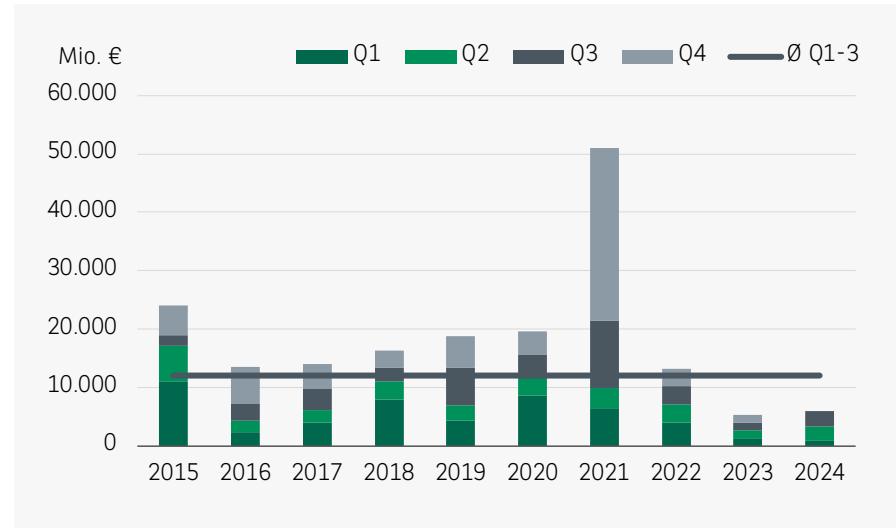


DEUTSCHLAND

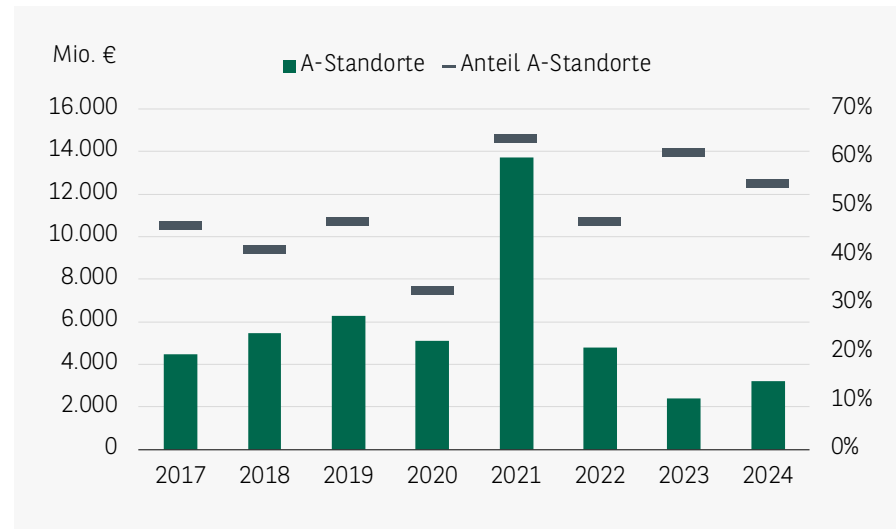
REPORT WOHN-INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Investmentvolumens in Wohnportfolios



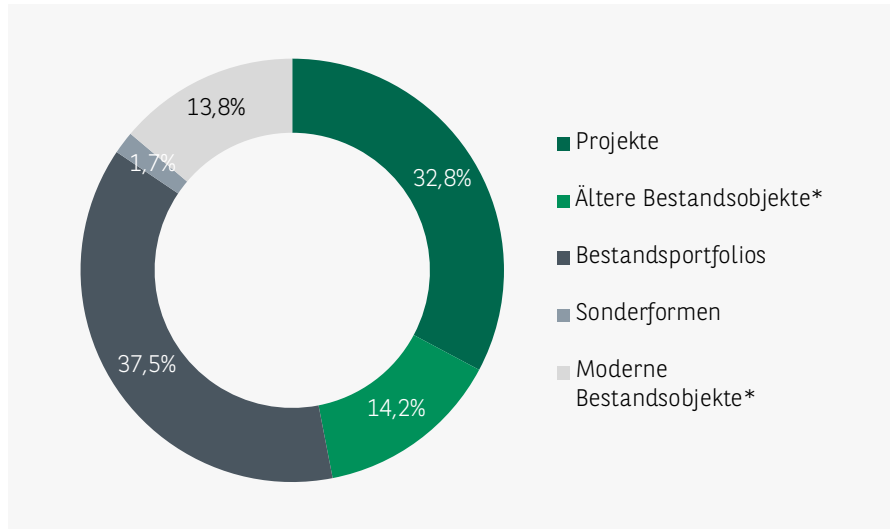
Wohn-Investmentvolumen A-Standorte Q1-3



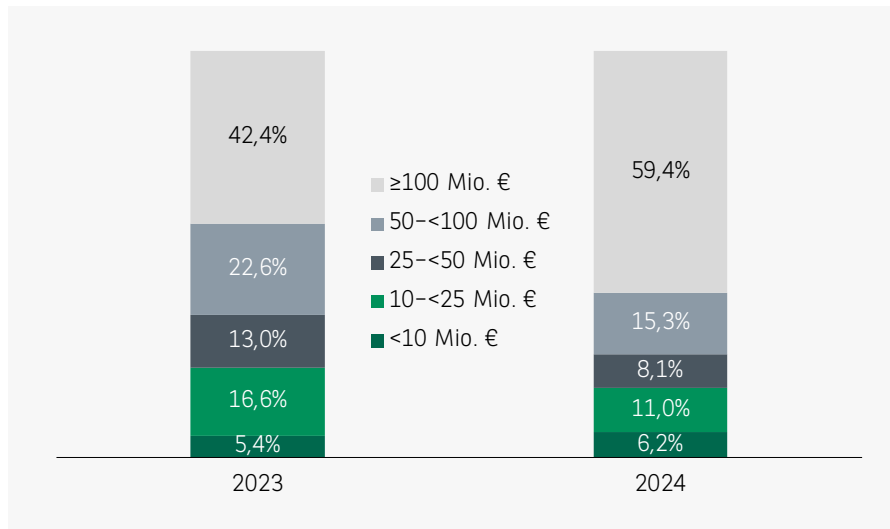
WOHN-INVESTMENTMARKT SETZT ERHOLUNG FORT

- Nach einem schwachen ersten Quartal setzte eine deutliche Belebung des Investmentgeschehens im zweiten Quartal 2024 auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt ein, die sich auch im dritten Quartal fortsetzte. Bundesweit wurden im bisherigen Jahresverlauf 5,9 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Damit wurde der langjährige Durchschnitt zwar um 51 % unterschritten, das Vorjahresergebnis allerdings um 50 % übertroffen und zum dritten Quartal bereits das Gesamtvolumen von 2023 erzielt. Darüber hinaus wurden Grundstücke über gut eine halbe Milliarde Euro veräußert.
- 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.
- Weiterhin ist das solide Investmentumfeld der A-Städte stark nachgefragt. Die A-Städte zeichnen für einen überdurchschnittlichen Anteil von rund 55 % (Ø 10 Jahre: 48 %) des Investmentvolumens verantwortlich. Besonders die Bundeshauptstadt setzt mit dem höchsten je gemessenen Umsatzanteil (39 %) bzw. einem Investmentvolumen von 2,3 Mrd. € ein starkes Ausrufezeichen. So gehen allein fünf Großdeals über 100 Mio. € aus dem Core/Core-Plus-Bereich auf Berlin zurück. Solche Benchmark-Transaktionen belegen das intakte hohe Investoreninteresse an Berlin sowie die mittel- und langfristig guten Perspektiven auf den deutschen Wohnungsmärkten. Jedoch ist auch abseits der A-Städte wieder eine verstärkte Ankaufstätigkeit zu registrieren, wie etwa in Leipzig und Dresden mit Investmentvolumen im Bereich von jeweils knapp 200 Mio. €.

Wohn-Investments nach Assetklassen Q1-3



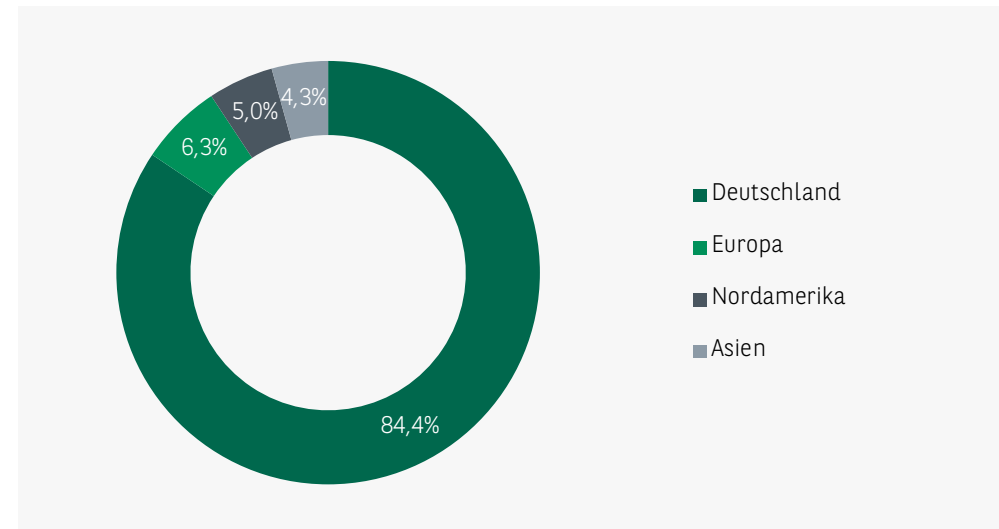
Wohn-Investments nach Größenklassen Q1-3



GROSSVOLUMIGES SEGMENT MIT HÖHEREM UMSATZANTEIL

- Bestandsportfolios verzeichnen mit 38 % (Ø 10 Jahre: 51 %) einen deutlich höheren Marktanteil als zuletzt. Auf überdurchschnittliche Marktanteile kommen Forward Deals mit 33 % (Ø 10 Jahre: 24 %) sowie moderne Bestandsobjekte mit 14 % (Ø 10 Jahre: 5 %).
- Klar positiv zu werten und ein Beleg für die vorhandene Kapitalverfügbarkeit ist die anziehende Bedeutung von großvolumigen Deals: So gehen 59 % des Investmentvolumens auf Deals aus dem Segment über 100 Mio. € zurück (Ø 10 Jahre: 55 %). Kumuliert wurden hier immerhin 3,5 Mrd. € investiert.
- Deutsches Kapital trägt rund 84 % zum Umsatz auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt bei (Ø 10 Jahre: 75 %) und dominiert damit deutlich stärker als in den Vorjahren den Markt. Die öffentliche Hand ist mit einem Umsatz von rund 1,5 Mrd. € bzw. einem Marktanteil von 25 % (Ø 10 Jahre: 9 %) die mit Abstand stärkste Käufergruppe.

Wohn-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-3



Der Anstieg an abgeschlossenen Transaktionen im Allgemeinen und im großvolumigen Segment im Besonderen in den ersten neun Monaten sowie das wiedergekehrte Investoreninteresse im Value-Add-Bereich belegen das Auslaufen der Konsolidierungs- und Preisfindungsphase. Unter den großvolumigen Transaktionen konnten bereits erste marktbereitende Deals abseits der Top-Standorte sowie größere bundesweite Portfolios registriert werden. Parallel dazu haben sich die Fundamentaldaten weiter verbessert. Schon in den letzten Monaten wurde deutlich, dass neben fertiggestelltem Neubau bereits auch wieder Forward Deals zum Abschluss kommen. Die zuletzt unter die von der EZB avisierte 2%-Zielmarke und auf den niedrigsten Stand seit gut dreieinhalb Jahren gesunkene Inflation im Euroraum erhöhen die Wahrscheinlichkeit von ein bis zwei weiteren Zinssenkungen noch in diesem Jahr. Dies dürfte 2025 zu einer besseren Planbarkeit in der Fremdkapitalbeschaffung und zur weiteren Reduktion der Kapitalkosten beitragen. Der deutliche Bevölkerungszuwachs in den letzten zwei Jahren trifft auf eine schwächelnde Angebotsseite aufgrund des eingebrochenen Wohnungsneubaus in Deutschland. Das stark unausgewogene Verhältnis von Angebot und Nachfrage, insbesondere in den Top-Standorten, artikuliert sich in einer außerordentlich hohen Mietpreisdynamik. So verteuerten sich die Medianangebotsmieten im Neubau etwa in Hamburg um 10 % oder in Berlin um 6 % allein im ersten Halbjahr 2024. Die hohe Mietpreisdynamik dürfte sich in den kommenden Quartalen fortsetzen. Zusammen mit den vollzogenen Bewertungskorrekturen und den bereits signifikant gesunkenen Anleiherenditen spricht dies für ein Investment in deutsche Wohnimmobilien. Für das Schlussquartal gehen wir von einer ähnlichen Marktdynamik wie in den beiden vergangenen Quartalen und von einer sich stärker entfaltenden Erholung am deutschen Wohn-Investmentmarkt im kommenden Jahr aus. Die Chancen stehen gut, dass die Netto-Spitzenrenditen im Neubau 2025 wieder erstmals sinken.

Kennzahlen Wohn-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	3.921	5.877	49,9%
Anteil über 100 Mio. € (%)	42,4%	59,4%	17,0%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	61,2%	54,8%	-6,4%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	30,4%	15,6%	-14,8%-Pkte.
Ø-Anzahl WE pro Transaktion	226	272	20,4%

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: 30.09.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN