



## Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland  
Q3 2023

# „Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

## Zitat von Albert Einstein

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler  
Head of Research  
+49 (0) 69 - 970 505-614  
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Dr. Marcel Crommen  
Managing Partner  
+49 (0) 69 - 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



Stefan Mergen  
Managing Partner Valuation  
+49 (0) 69 - 970 505-613  
stefan.mergen@nai-apollo.de



Kalina Atanasova  
Principal Consultant Research  
+49 (0) 69 - 970 505-623  
kalina.atanasova@nai-apollo.de

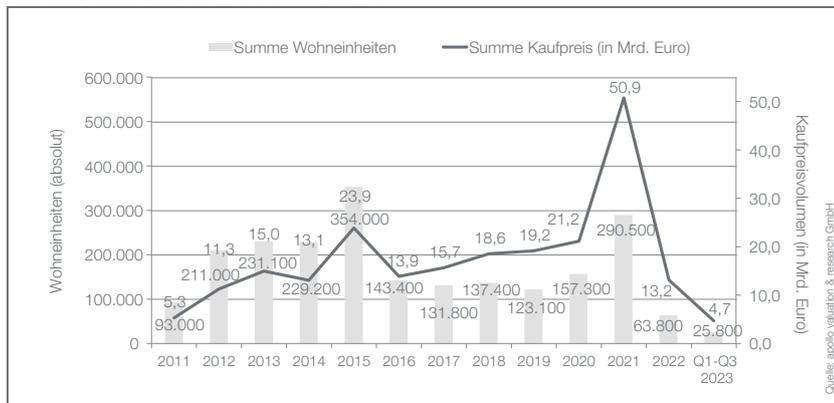


## Marktüberblick Q1-Q3 2023

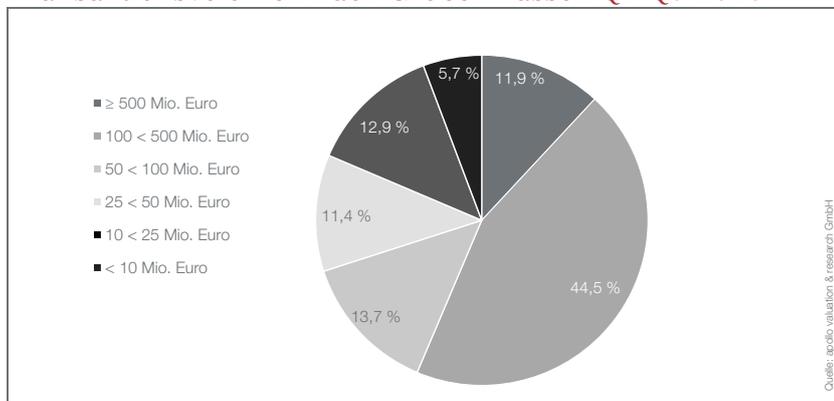
Transaktionsvolumen	Mit 4,7 Mrd. Euro auf dem niedrigsten Niveau seit 2011
Gehandelte Wohneinheiten	25.800 bzw. um 44 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum
Räumlicher Fokus	Berlin mit den meisten Transaktionen, Wachstumsregionen im Fokus der Nachfrage
Investorentyp	"Assetmanager / Fondsmanager" stärkte Käufer
Investorenherkunft	Deutsche Investoren dominieren auf Buy-Side trotz Abnahme von über 51 Prozent

Quelle: apollo valuation & research GmbH

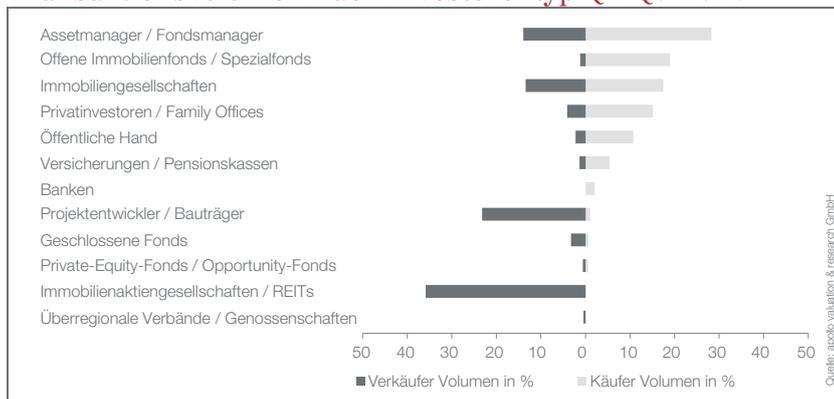
## Transaktionen 2011 – 2023



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2023



## Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2023



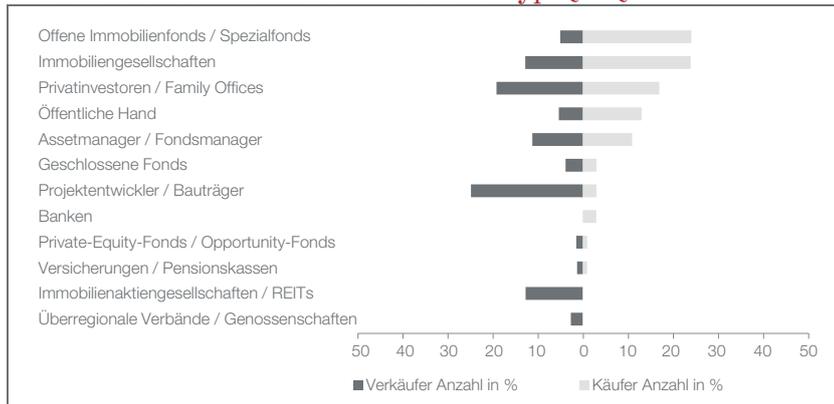
\*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Die Marktaktivitäten auf dem deutschen Wohnportfoliotransaktionsmarkt\* konnten auch im dritten Quartal 2023 nicht an Fahrt aufnehmen. So sind in den vergangenen drei Monaten in Deutschland Wohnportfolios für über 1,4 Mrd. Euro gehandelt worden. Nach dem Vorquartal (Q2 2023: 1,3 Mrd. Euro) ist dies das zweitniedrigste Quartalsresultat der letzten zwölf Jahre. Das bisherige Jahresergebnis summiert sich zum Herbstanfang auf rund 4,7 Mrd. Euro. Ein schwächeres Dreiquartersresultat konnte zuletzt 2011 registriert werden. Das Ergebnis des Vorjahres (Q1-Q3 2022: 10,2 Mrd. Euro) ist somit erwartungsgemäß ebenso deutlich unterschritten worden, wie das letzte Fünfjahresmittel (15,2 Mrd. Euro).

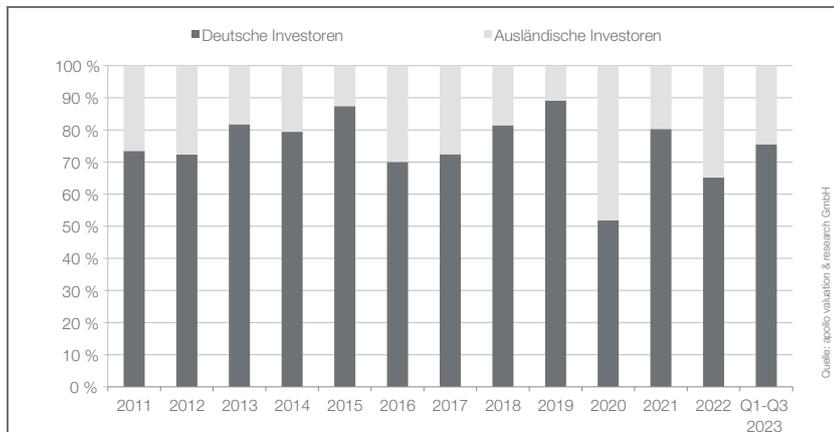
Es mangelt weiterhin an großvolumigen Abschlüssen. Dies ist angesichts der aktuellen Gemengelage aber nicht überraschend. Die europäische Zentralbank hat den Leitzins im September auf 4,5 % erhöht. Dies erschwert die Preisfindung auf dem Immobilientransaktionsmarkt weiter und treibt die Finanzierungskosten hoch.

Allerdings gibt es weiterhin marktstabilisierende Faktoren. Mit Blick auf den wachsenden Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten und zusätzlich gestützt von notwendigen Investitionen in energetische Sanierungen sowie Modernisierungen im Mietwohnsegment steigen die Mieten sowohl im Bestands- als auch im Neubausegment. Dies wird sich auch in den kommenden Monaten fortsetzen. Mietsteigerungspotenzial ist im Zuge von fallenden Kaufpreiskursen für Investoren umso wichtiger, da dies zur Stabilisierung der Kapitalwerte beiträgt.

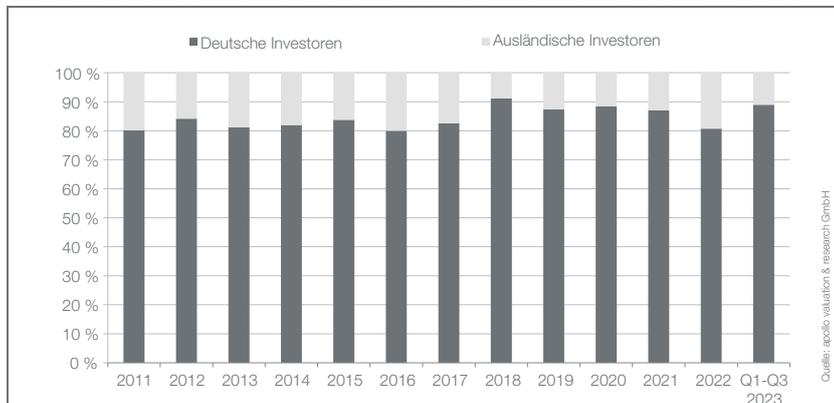
## Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2023



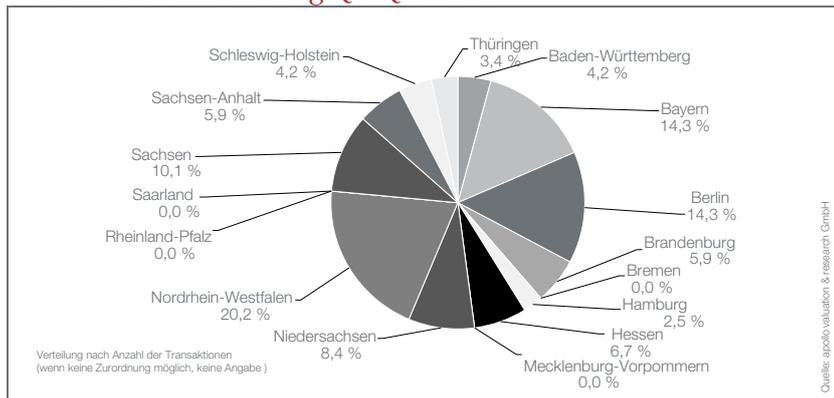
## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2011 – 2023



## Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2011 – 2023



## Transaktionsverteilung Q1-Q3 2023



Die Zahl der Transaktionen im Jahresverlauf 2023 ist um 50 % im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Insgesamt wechselten dabei in den vergangenen neun Monaten rund 25.800 Wohneinheiten den Eigentümer.

Geringe Investmentaktivitäten im großvolumigen Segment sind die Hauptursache für das niedrige Gesamtvolumen. So fand bislang mit dem Verkauf von 1.350 Neubauwohnungen von Vonovia an CBRE Investment Management im Vorquartal nur eine Großtransaktion oberhalb der 500 Mio.-Euro-Marke statt, die dieser Preiskategorie den zweithöchsten Marktanteil von 11,9 % beschert. Das Umsatzgrößensegment von 100 Mio. Euro bis 500 Mio. Euro weist mit 44,5 % (+4,4 Prozentpunkte) zwar den größten Umsatzanteil auf, absolut betrachtet hat sich dabei das gehandelte Volumen in Höhe von 2,1 Mrd. Euro im Vorjahresvergleich aber nahezu halbiert. Umsatzrückgänge von 50 bis fast 80 % weisen auch die weiteren Segmente auf, allerdings mit einer Ausnahme: Bei kleineren Dealgrößen unterhalb von 10 Mio. Euro wurde das Vorjahresergebnis um 13,5 % überschritten.

Die aktuelle Krise hat im Besonderen den Projektentwicklungsmarkt im Griff. Stark angestiegene Zinsen zusammen mit den hohen Baukosten haben einen Großteil der Neu- und Umbauaktivitäten zum Erliegen gebracht. Infolgedessen haben sowohl die Neubauaktivitäten als auch der Handel von Projektentwicklungen abgenommen. Das durch Forward Deals generierte Transaktionsvolumen von 4,6 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum hat sich auf knapp unter 1 Mrd. Euro zum Herbstanfang 2023 reduziert. Auf das dritte Quartal entfallen hiervon lediglich rund 230 Mio. Euro.

Neubauprojekte stehen zwar nach wie vor auf dem Einkaufszettel der Anleger, allerdings sind die Kosten hierfür sehr hoch. Infolge der Verteuerung von Projektentwicklungen wird die Aufmerksamkeit der Investoren eher auf ESG-konforme Bestandswohnungen des Core- und Core-Plus-Segments gelenkt. Parallel besteht auch Interesse an Portfolios der Risikoklassen Value-Add und Opportunistic, die bei Umsetzung von Manage-to-Green-Strategien besonderes Wertsteigerungspotenzial bieten.

Seit Jahresbeginn vereint auf Buy-Side die Gruppe der „Assetmanager und Fondsmanager“, aktuell mit einem Marktanteil von 28,3 % bzw. 1,3 Mrd. Euro, die größten Marktanteile auf sich. Es folgen die „Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“ mit 18,9 % (890 Mio. Euro) sowie die „Immobilien-Gesellschaften“ mit 17,4 % (820 Mio. Euro). Die in den Vorjahren vor allem durch große Portfolioankäufe herausstechenden börsennotierten Gesellschaften zeigen momentan ausschließlich Verkaufsaktivitäten. Dementsprechend hat die Gruppe der Immobilienaktiengesellschaften und REITs nun auf Sell-Side mit einem Verkaufsvolumen von fast 1,7 Mrd. Euro bzw. einem Marktanteil von 35,9 % die Führungsposition im Jahresverlauf auch weiter gefestigt.

Hinsichtlich der Investorenherkunft überwiegen auf dem deutschen Wohnportfoliotransaktionsmarkt in den ersten neun Monaten 2023 unverändert die einheimischen Investoren. Absolut zeigt sich aber auch hier im Vorjahresvergleich eine Halbierung des Umsatzes von 7,3 Mrd. Euro auf nun fast 3,6 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Marktanteil von 75,5 %, der damit um 4,1 Prozentpunkte gestiegen ist. Entsprechend ist der Anteil ausländischer Anleger auf 24,5 % gesunken. Absolut ist das Ankaufvolumen internationaler Investoren damit um 60,6 % auf rund 1,2 Mrd. Euro zurückgegangen.

Das gesamtwirtschaftliche Stimmungsbild in Deutschland hat sich weiter eingetrübt. Viele Marktakteure haben ihre Investitionspläne infolgedessen weiter heruntergefahren oder gehen sehr selektiv vor, auch aufgrund der wachsenden Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten.

Einige Verkäufe fanden zuletzt vor allem zur Sicherung von Liquidität statt, insbesondere seitens der börsennotierten Unternehmen und Projektentwickler. Die nächsten Monate werden vorerst weiter von Unsicherheiten geprägt sein, auch wenn sich die Investoren mit der neuen Realität immer mehr arrangieren. Die Bodenbildung der marktüblichen Preise ist noch nicht erreicht, die Preisvorstellungen zwischen Marktteilnehmern nähern sich aber an. Die aktuell sinkenden Preise können eine Opportunität für langfristig orientierte eigenkapitalstarke Anleger darstellen. Zudem ist eine Zunahme von Zwangsverkäufen zu erwarten. Parallel streben verschiedene Immobilienunternehmen weiterhin größere Bestandsverkäufe an. Kurzfristig wird hieraus aber keine signifikante Marktbelebung resultieren. Hierfür bleibt die weitere Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Situation sowie der Bau- und Finanzierungskosten entscheidend. Erst wenn hier zumindest eine Stabilisierung erkennbar wird, ist wieder mit einer zunehmenden Marktdynamik zu rechnen.

## EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN. BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



## IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © apollo valuation & research GmbH, 2023.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die apollo valuation & research GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der apollo valuation & research GmbH publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.