

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland 2024



Wenn umfassendes Knowhow ineinander-greift, wird Ihre Vision zu Realität.

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 970505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



DR. MARCEL CROMMEN

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970505-143

marcel.crommen@nai-apollo.de



STEFAN MERGEN

Managing Partner Valuation

+ 49 (0) 69 970505-613

stefan.mergen@nai-apollo.de



KALINA ATANASOVA

Principal Consultant Research

+ 49 (0) 69 970505-623

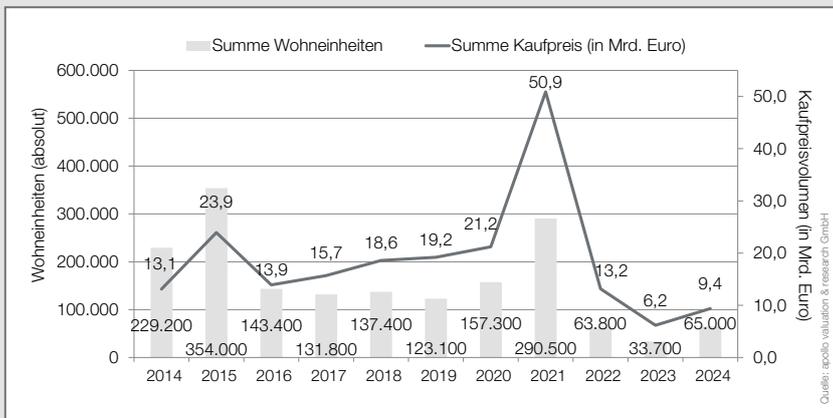
kalina.atanasova@nai-apollo.de

Marktüberblick 2024

| | |
|--------------------------|---|
| Transaktionsvolumen | Quartalsumsatz mit 3,4 Mrd. Euro (2024: 9,4 Mrd. Euro) bestes Quartalsergebnis seit Q1 2022 |
| Gehandelte Wohneinheiten | 65.000 gehandelte Einheiten und damit über 90 % mehr als im Vorjahreszeitraum |
| Räumlicher Fokus | Metropolen im Fokus der Nachfrage, Berlin weiterhin mit den meisten Transaktionen |
| Investorentyp | Öffentliche Hand bleibt stärkste Käufergruppe |
| Investorenherkunft | Deutsche und ausländische Investoren erhöhen Transaktionsvolumen um mehr als 50 Prozent |

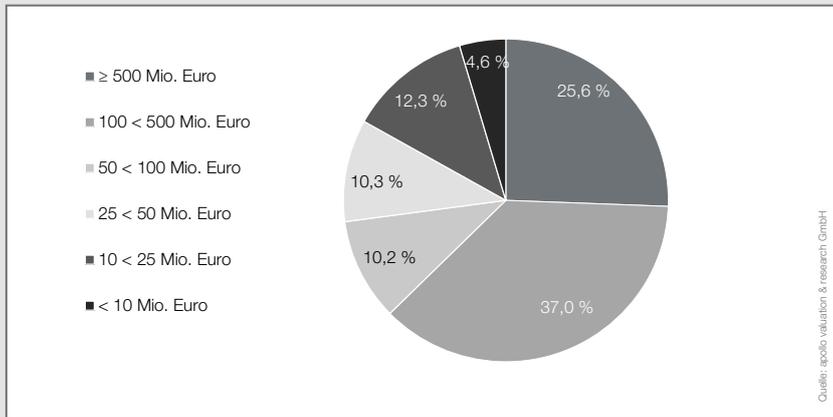
Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionen 2014 - 2024



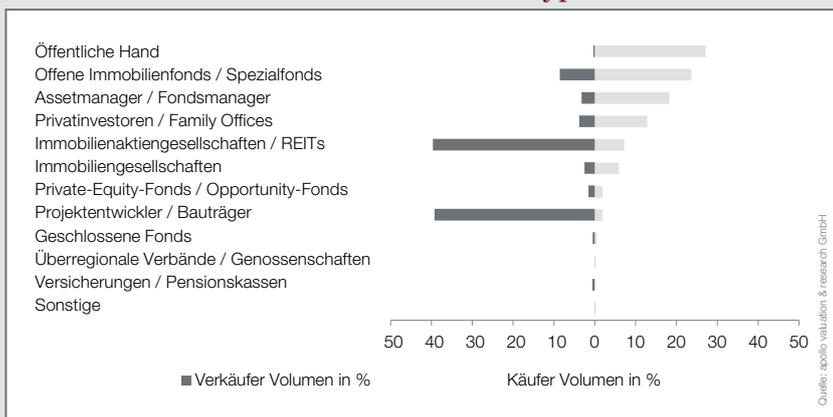
Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2024



Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2024



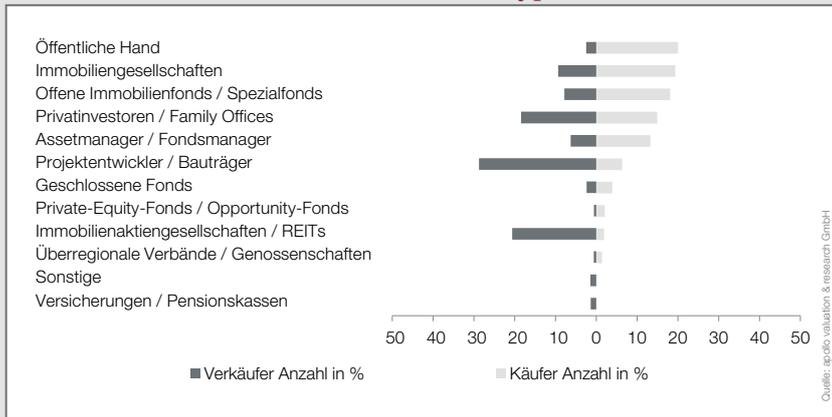
Quelle: apollo valuation & research GmbH

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

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland hat das Jahr 2024 mit dem umsatzstärksten Quartalsergebnis seit dem Frühjahr 2022 und damit nach dem Ende der Niedrigzinsphase abgeschlossen. Infolge einer deutlichen Zunahme der Marktaktivitäten im großvolumigen Segment sind in den vergangenen drei Monaten Wohnportfolios für insgesamt 3,4 Mrd. Euro gehandelt worden, was mehr als eine Verdopplung des Vorjahreswerts bedeutet (Q4 2023: 1,5 Mrd. Euro). Für das Gesamtjahr 2024 summiert sich das Transaktionsvolumen auf 9,4 Mrd. Euro. Das Niveau des Vorjahres (2023: 6,2 Mrd. Euro) wird damit um 51,9 % überschritten. Jedoch liegt das aktuelle Gesamtergebnis weit unterhalb des Durchschnitts der letzten fünf Jahre (2019-2023: 22,1 Mrd. Euro). Auch die Anzahl der gehandelten Wohnungen ist im Jahresvergleich klar übertroffen worden. Insgesamt sind rund 65.000 Wohnungen veräußert worden, was einen Zuwachs von über 90 % zu 2023 darstellt.

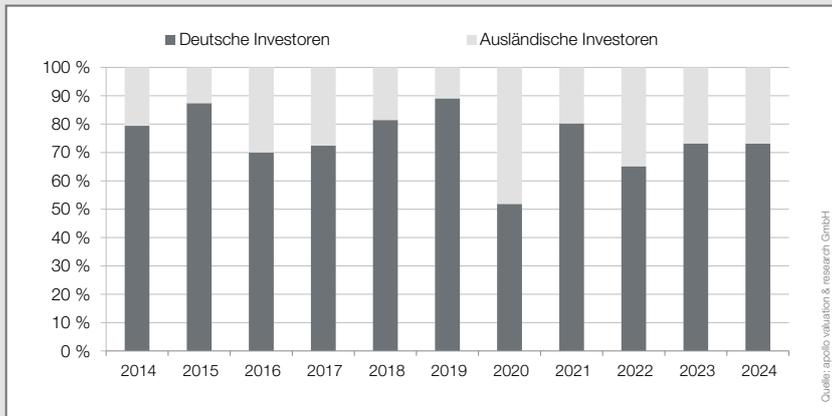
Die Investmentaktivitäten auf dem deutschen Markt für Wohnportfolios haben sich seit dem Frühling 2024 kontinuierlich erhöht. Getragen wird diese Entwicklung unter anderem von der Stabilisierung der Finanzierungskosten, dem in weiten Teilen erreichten Ende der Preisfindungsphase sowie den zum Teil günstigen Einstiegsmöglichkeiten in den Segmenten Value Add und Opportunistic. Groß ist zudem das Interesse am Core-Segment. Auch konnten größere Übernahmen von Unternehmensanteilen unter anderem durch ausländische Akteure beobachtet werden. Auf Forward-Deals entfällt fast ein Drittel des Marktvolumens. Stärkste Käufergruppe ist nach wie vor die Öffentliche Hand. Aber auch andere langfristige Anleger, wie Offene Immobilienfonds und Spezialfonds, haben sich gesteigert und insbesondere in neuwertige Objekte und dabei auch in Immobilien mit bezahlbarem Mietwohnraum investiert. Der Tiefpunkt des Transaktionsgeschehens sollte damit, gestützt von einigen Mega-Deals oberhalb der 500-Mio.-Marke, durchschritten worden sein.

Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2024



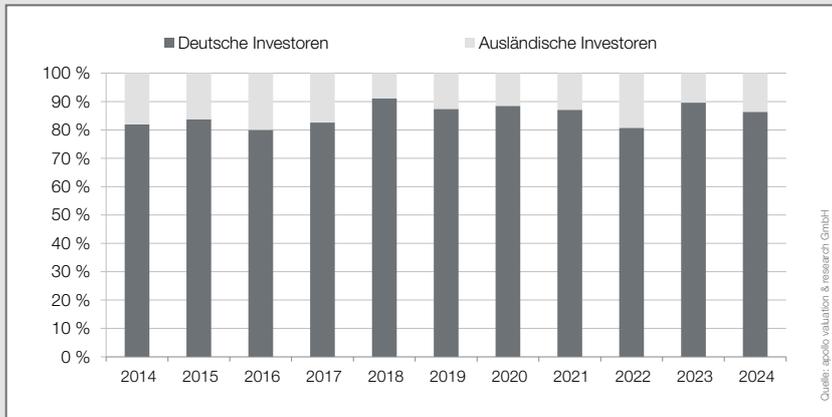
Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2014 – 2024



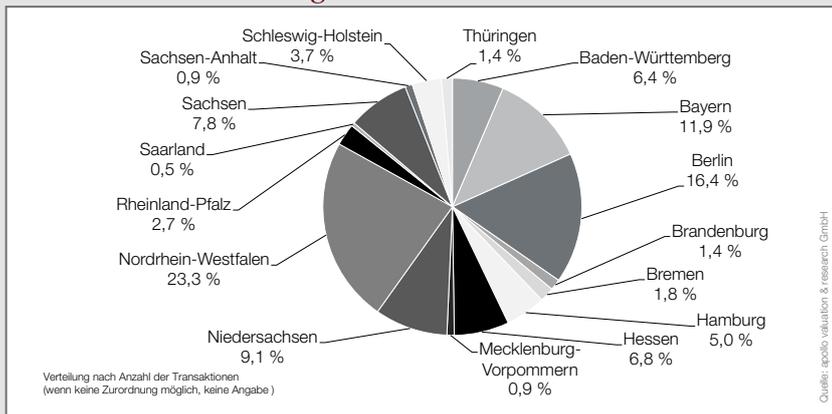
Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2014 – 2024



Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionsverteilung 2024



Quelle: apollo valuation & research GmbH

Seitwärts- bis leichte Aufwärtsbewegungen bei den Kaufpreisen und Zunahmen bei den Mieten, vor allem in den Ballungsräumen und Metropolen, leisten einen wichtigen Beitrag zur Marktaufhellung. Die Attraktivität des deutschen Wohnportfoliomarkts wird aufgrund des steigenden Ungleichgewichts zwischen Wohnraumnachfrage und Angebot langfristig erhalten bleiben. Außerhalb der Wachstumsregionen ist jedoch weiterhin von einer zurückhaltenden Investitionstätigkeit auszugehen.

Bei Unterscheidung nach Größenklassen zeigen sich im Vorjahresvergleich signifikante Unterschiede. Insbesondere die großvolumigen Segmente ab 100 Mio. Euro weisen mit einem Marktanteil von insgesamt 62,6 % eine deutliche Steigerung des Transaktionsvolumens auf. Hervorzuheben ist die Vervielfachung des Investmentumsatzes von 0,6 Mrd. Euro 2023 auf 2,4 Mrd. Euro 2024 in der Kategorie der Abschlüsse oberhalb der 500-Mio.-Euro-Marke. Investments unterhalb von 100 Mio. Euro summieren sich auf über 3,5 Mrd. Euro (2023: 3,1 Mrd. Euro). Damit entfällt der größte Umsatzanteil mit 37,0 % beziehungsweise rund 3,5 Mrd. Euro (2023: 2,5 Mrd. Euro) auf die Größenklasse „100 < 500 Mio. Euro“.

Größter Deal war der Erwerb von Vonovia-Beständen mit rund 4.500 Wohnungen (inklusive 40 Hektar Grundstück) aus dem zweiten Quartal für rund 700 Mio. Euro in Berlin, der federführend durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Howoge in Form eines Share-Deals getätigt wurde. Andere mehrheitliche Übernahmen von Unternehmensanteilen konnten vor allem am Jahresende verzeichnet werden. Hierzu zählen auch der Verkauf eines Portfolios mit rund 5.200 Wohnungen von Peach Property an die polnische Gesellschaft Globe Trade Centre sowie die Veräußerung einer Mehrheitsbeteiligung an Brack Capital Properties seitens der Adler Group an die LEG Immobilien.

Der zuletzt genannte Ankauf ist zudem ein Beispiel dafür, dass Immobilienaktiengesellschaften auf Käuferseite wieder aktiv geworden sind. Allerdings waren entsprechende Transaktionen häufig mit deutlichen Preisabschlägen verbunden. Vielerorts haben sich zwar die Preise vor allem für Neubautwicklungen und neuwertige Bestandsimmobilien stabilisiert oder zeigen sogar wieder Zunahmen, allerdings besteht weiterhin Anpassungsbedarf bei älteren Objekten, vor allem abseits der großen deutschen Städte und Wachstumsräume.

Stärkste Käufergruppe bildet im gesamten Jahresverlauf 2024 die Öffentliche Hand mit einem Marktanteil von 27,2 % (2023: 11,3 %). Sie hat mit rund 2,5 Mrd. Euro das Vorjahresniveau um 1,8 Mrd. Euro übertroffen. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum vor allem im geförderten Segment und dem Erwerb von Projektentwicklungen. Hiervon gestützt hat sich das gesamte durch Forward Deals generierte Transaktionsvolumen von 1,4 Mrd. Euro im Vorjahr auf nun 2,9 Mrd. Euro verdoppelt. Der Marktanteil nimmt damit von 22,0 % 2023 auf rund 30,9 Prozent zu. Auf Platz zwei der Käuferseite positioniert sich analog 2023 die Gruppe der Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds mit 2,2 Mrd. Euro (2023: 1,2 Mrd. Euro) beziehungsweise einem Anteil von 23,7 %.

Börsennotierte Immobilienunternehmen, die im vierten Quartal 2024 nach einer langen Pause mit Großtransaktionen auch wieder als Käufer auftraten, nehmen wie im Vorjahr die führende Rolle auf Verkäuferseite ein (Verkaufsvolumen 2024: 3,7 Mrd. Euro, Marktanteil 39,6 %). Auf ein Verkaufsvolumen von knapp unter 3,7 Mrd. Euro kommt die Gruppe der Projektentwickler und Bauträger, die damit die Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 130 % gesteigert haben. Bei den börsennotierten Unternehmen fiel das Wachstum mit 56,3 % etwas geringer aus.

In Bezug auf die Herkunft der Investoren überwiegen im Jahresverlauf 2024 die einheimischen Investoren. Bemerkenswert sind aber auch die Transaktionsaktivitäten seitens ausländischer Anleger speziell im großvolumigen Segment von 100 bis 500 Mio. Euro, wobei die Risikoklassen Value Add und Opportunistic dominieren. Im Vorjahresvergleich zeigt sich bei beiden Gruppen ein Anstieg des Transaktionsvolumens von mehr als 50 % auf entsprechend 6,9 beziehungsweise 2,5 Mrd. Euro. Einheimische Investoren prägen dabei die Marktaktivitäten im Core-Segment.

Die allgemeinen Rahmenbedingungen bleiben schwierig. Die Bundesrepublik ist geprägt von konjunktureller Stagnation und strukturellen Problemen bei den Unternehmen. Bis zur Bildung einer neuen Bundesregierung werden wichtige politische Entscheidungen vertagt. Auch die geopolitischen Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd. Allerdings erweist sich das Wohnungssegment gerade in Krisenzeiten als sicheres und inflationsgeschütztes Investment. Eine weitere Erholung dieser Assetklasse im Laufe des nächsten Jahres ist somit zu erwarten, sofern keine neuen exogenen Schocks eintreten.

Im Jahr 2025 wird das Wohnsegment wieder vielversprechende Investmentchancen bieten. So wird auch erkennbar, dass Investoren kurz- bis mittelfristig versuchen, bestehende Kaufabsichten in die Tat umzusetzen, bevor eine mögliche Verteuerung eintritt. Ein höheres Interesse von institutionellen Käufergruppen mit Fokus auf Bestandsportfolios mit Manage-to-Green-Ansatz sowie auf Projektentwicklungen wird auch für 2025 erwartet, wobei insgesamt die Öffentliche Hand weiterhin eine tragende Rolle einnehmen wird. Angebotsseitig wird das neue Jahr nach wie vor von Portfoliobereinigungen – insbesondere bei den großen Immobilienunternehmen – geprägt sein. Vor diesem Hintergrund halten wir ein Investmentvolumen zwischen 10 und 15 Mrd. Euro für 2025 für möglich. Das läge im Bereich des Niveaus von 2022 (13,2 Mrd. Euro).

Dienstleistungen

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

ASSETKLASSEN

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

STANDORTE

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM



**INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT**



**TRANSPARENT UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT**



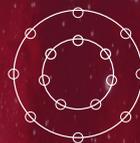
**INTERNATIONAL
VERNETZT**



**ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE**



**GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE**



**UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM**



**AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG**