



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
2022

„Zwar weiß ich viel, doch möchte ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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



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



Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

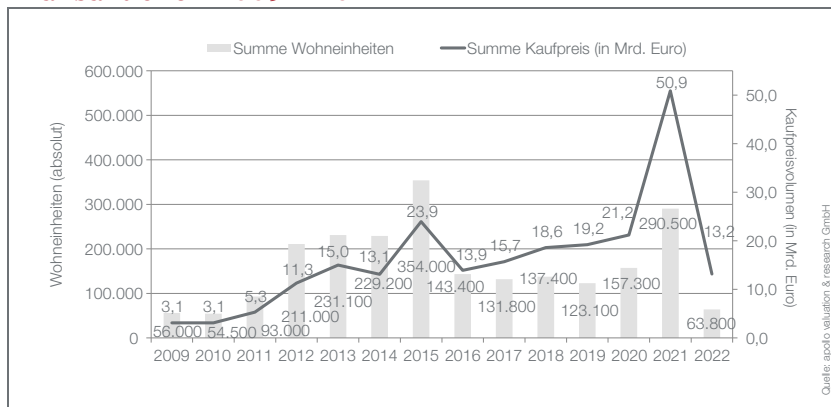


Marktüberblick 2022

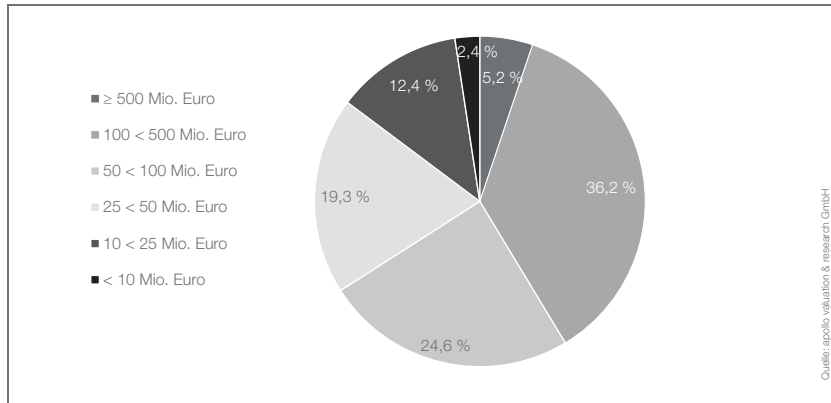
| | |
|--------------------------|---|
| Transaktionsvolumen | Mit 13,2 Mrd. Euro nahezu 50 % unterhalb des Fünf-Jahresmittels |
| Gehandelte Wohneinheiten | 295 Verkäufe mit rund 63.800 Einheiten |
| Räumlicher Fokus | Metropolen bleiben beliebtestes Investmentziel, Nordrhein-Westfalen und Berlin mit den meisten Transaktionsfällen auf Landesebene |
| Investorentyp | "Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" stärkste Käufergruppe |
| Investorenherkunft | Deutsche Investoren wichtigste Akteure mit einem Transaktionsvolumen von 8,6 Mrd. Euro |

Quelle: apollo valuation & research GmbH

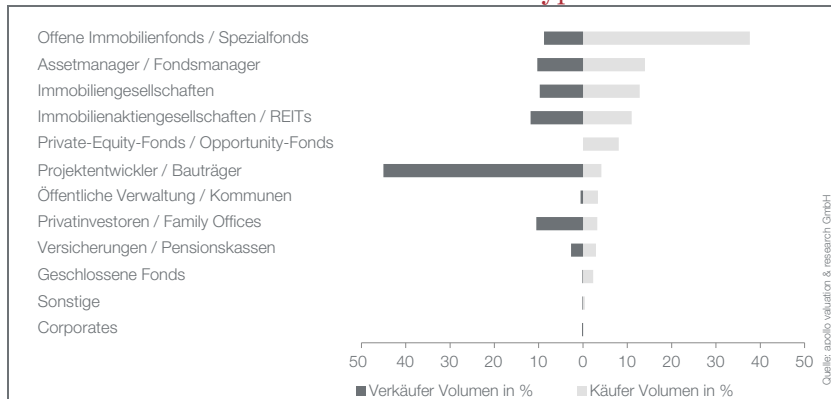
Transaktionen 2009 – 2022



Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2022



Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2022

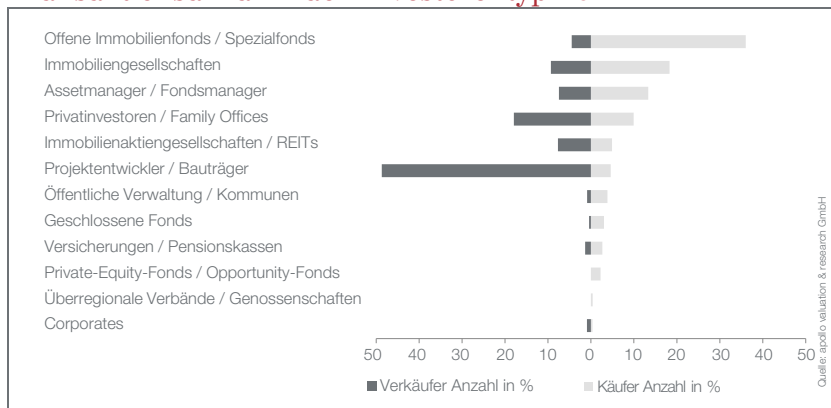


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

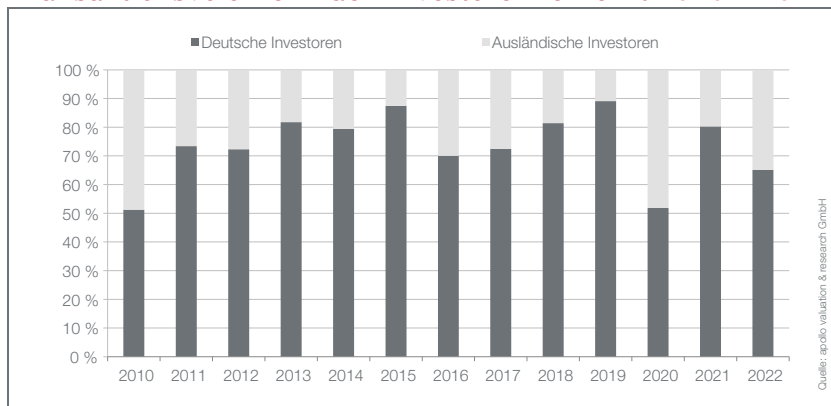
Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland hat das Jahr 2022 mit einem unterdurchschnittlichen vierten Quartal beendet. Rund 2,9 Mrd. Euro sind in den vergangenen drei Monaten umgesetzt worden, was einen geringen Rückgang um rund 140 Mio. Euro im Vergleich zum Vorquartal darstellt. Damit ist es im Schlussquartalsvergleich der vergangenen fünf Jahre (Mittelwert: 9,9 Mrd. Euro) das mit Abstand schwächste Ergebnis. Das Jahresvolumen 2022 summiert sich auf rund 13,2 Mrd. Euro. Ein niedrigeres Resultat wurde zuletzt im Jahr 2014 registriert, als 13,1 Mrd. Euro umgesetzt wurden. Das Rekordjahr 2021 (50,9 Mrd. Euro, davon rund 17 Mrd. Euro ohne Megadeals größer 500 Mio. Euro) und der Fünfjahresdurchschnitt (25,1 Mrd. Euro) werden vor allem aufgrund der geringen Zahl an Abschlüssen größer als 500 Mio. Euro deutlich unterschritten. In diesem Segment kann lediglich die Mehrheitsübernahme von der S IMMO AG durch die CPI Property Group genannt werden. Im Rahmen der Analyse sind dabei vom Gesamtportfolio die deutschen Wohneinheiten anteilig nach Ende des Annahmearbotes an die S Immo-Aktionäre im November berücksichtigt worden.

Käufer und Verkäufer befinden sich weiterhin in einer Preisfindungsphase und agieren aufgrund der aus dem Ukraine-Krieg resultierenden steigenden Finanzierungskosten und der drohenden Rezession in den kommenden Monaten deutlich verhaltener als in den Vorjahren. Gleichzeitig nimmt das Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Nachfrage infolge einer wieder verstärkten Zuwanderung bei gleichzeitigem Rückgang der Neubaufertigstellungen weiter zu. Dies wird mittel- bis langfristig

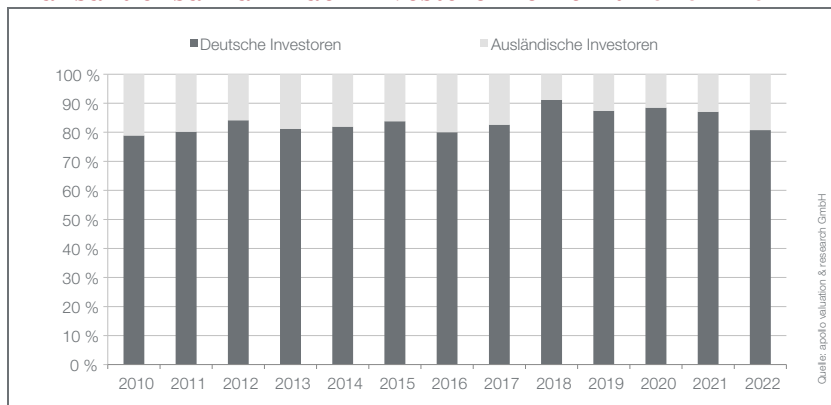
Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2022



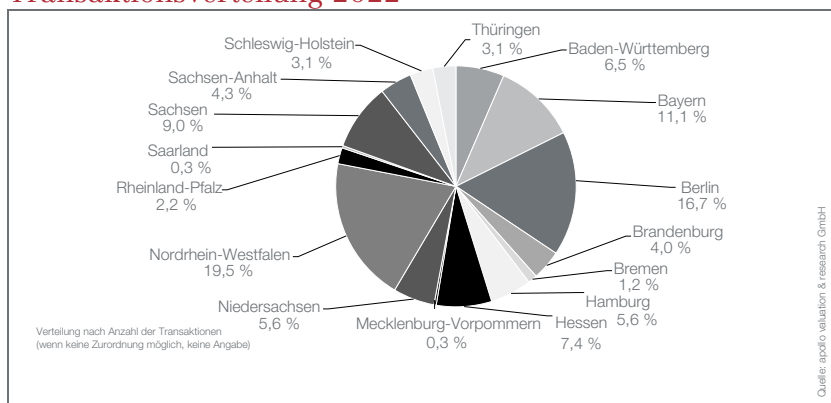
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2010 – 2022



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2010 – 2022



Transaktionsverteilung 2022



motivierend auf das Marktgeschehen wirken.

Rund 63.800 Einheiten wechselten 2022 den Eigentümer. Weniger Wohnungen wurden zuletzt im Jahr 2010 gehandelt. Dass sich die Marktaktivitäten so abgeschwächt haben, liegt vor allem an der abwartenden Haltung der Anleger infolge abweichender Preisvorstellungen auf Verkäufer- und Käuferseite, sowohl bei Bestandsankäufen als auch bei Neubauveräußerungen und Forward Deals. Vor allem die in den Vorjahren den Markt dominierenden Immobilienaktiengesellschaften zeigen zurückhaltendere Ankaufsbestrebungen, bieten aber große Bestände zum Verkauf an. Ein Rückgang der Preise wird mittlerweile zur Realität, vor allem bei Immobilien mit hohem Sanierungs- und Energiebedarf. Lag der Preis pro Wohnung im ersten Quartal des Jahres noch bei 236.000 Euro, beläuft er sich im Jahresschnitt 2022 auf rund 206.000 Euro. Der Durchschnittspreis des Vorjahres, der vor allem von der Deutsche Wohnen-Übernahme durch Vonovia und weiteren Großtransaktionen geprägt wurde, ist damit aber um rund 18 % überschritten worden. Unterstützend zum weiterhin hohen Preisniveau hat sich vor allem der große Anteil an Verkäufen von Projektentwicklungen ausgewirkt, für die generell und angesichts der ESG-Konformität höhere Preise erzielt werden.

Besonders auffällig bei den Investmentaktivitäten im abgelaufenen Jahr ist die geringe Bedeutung von Abschlüssen oberhalb der 500 Mio. Euro-Marke, die im Vorjahreszeitraum mit der Rekordsumme von 33,9 Mrd. Euro einen Marktanteil von 66,7 % am Gesamtergebnis hatten. Der größte Anteil entfällt nun mit 36,2 % bzw. rund 4,8 Mrd. Euro (2021: 6,9 Mrd. Euro) auf die

Umsatzgrößenklasse „100 < 500 Mio. Euro“. Im mittelgroßen Segment („50 < 100 Mio. Euro“) sind insgesamt rund 3,2 Mrd. Euro (2021: 4,2 Mrd. Euro) umgesetzt worden. Auf Investments unterhalb von 50 Mio. Euro entfallen die restlichen rund 4,5 Mrd. Euro (2021: 5,9 Mrd. Euro). Alle Größenklassen haben damit im Vorjahresvergleich Umsatzrückgänge verzeichnet.

Die wichtigste Verkäufergruppe bilden mit einem Marktanteil von 45,0 % erneut „Projektentwickler und Bauträger“. Allein auf Wohnbauprojekte, die bereits vor Fertigstellung veräußert wurden, entfällt ein Umsatzanteil von 33,7 % im Schlussquartal und mit rund 5,6 Mrd. Euro insgesamt 42,6 % im Gesamtjahr 2022. Hat der Anteil von Forward Deals am Gesamtvolumen damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen, ist das absolute Volumen eindeutig zurückgegangen (2021: 7,1 Mrd. Euro). Hieran zeigt sich vor allem der Mangel an handelbaren Projektentwicklungen. Das große Investitionsinteresse hat das diesbezügliche Angebot in den letzten Jahren schnell sinken und die Preise in die Höhe schnellen lassen. Im Jahresverlauf 2022 haben sowohl die generellen Bauaktivitäten als auch der Handel von Projektentwicklungen abgenommen, wofür deren Verteuerung infolge von Zinsanstieg, Inflation sowie Bau- und Energiekostenanstieg als zentraler Grund anzusehen ist. So sank das durch Forward Deals generierte Transaktionsvolumen von 2,2 Mrd. Euro im ersten Quartal auf nun knapp unter 1 Mrd. im Jahresendquartal 2022. Hiervon werden moderne energieeffiziente Bestandsimmobilien am Transaktionsmarkt profitieren.

Auf Käuferseite vereinen die „Offenen Immobilienfonds & Spezialfonds“ im Gesamtjahr 2022 mit 37,6 % bzw. rund 5 Mrd. Euro (2021: 8,3 Mrd. Euro) die größten Marktanteile auf sich. Es folgen die „Asset- & Fondsmanager“ mit 14,0 % (2022: 1,8 Mrd. Euro / 2021: 2 Mrd. Euro) und die „Immobilien-Gesellschaften“ mit 12,8 % (2022: 1,7 Mrd. Euro / 2021: 7,3 Mrd. Euro). Bei Betrachtung der Käuferherkunft zeigt sich, dass der Wohnportfoliomarkt 2022 wie auch in Vorjahren von deutschen Investoren geprägt worden ist. Allerdings hat das von Inländern getätigte Ankaufsvolumen von 40,9 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum auf nun 8,6 Mrd. Euro deutlich abgenommen. Ausschlaggebend für diesen sehr starken Rückgang sind die Megaabschlüsse des Jahres 2021, an denen Einheimische überwiegend beteiligt waren. Ausländische Anleger waren in den vergangenen zwölf Monaten des gerade abgelaufenen Jahres für rund 4,6 Mrd. Euro des Ankaufsvolumens verantwortlich. Ihr Umsatz ist damit im Jahresvergleich mit rund 54 % zwar ebenfalls deutlich zurückgegangen. Allerdings liegt es höher als in den Jahren vor 2020.

Der Ausblick auf die Entwicklung des deutschen Wohnportfoliotransaktionsmarkts 2023 ist schwierig. Zu erwarten ist eine

weiterhin hohe Nachfrage nach Neubautwicklungen. Allerdings bremsen hohe Bau- und Finanzierungskosten sowohl deren Realisierung als auch die Transaktionsaktivitäten. Daher rücken sowohl energieeffizientere Bestandsgebäude als auch Immobilien, die mit höheren Risiken behaftet sind, aber Wertsteigerungspotenziale bieten, vor allem innerhalb der Wachstumsregionen in den Fokus der Investmentsuche. Für 2023 sehen wir eine weitere Korrektur der Kaufpreise unterhalb der Rekordniveaus der Vorjahre. Einen marktübergreifenden starken Preiseinbruch erwarten wir aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit allerdings nicht. Die gesellschaftlich vorangetriebene Bedeutungszunahme von Nachhaltigkeitsaspekten im Wohnungsbau wird weitere Spuren in der Preisentwicklung hinterlassen. In diesem Zusammenhang gewinnt die Bewertung von Immobilien hinsichtlich des ESG-Sanierungspotenzials verstärkt und vor allem bei großen Bestandhaltern an Bedeutung. Die Nutzernachfrage ist hoch, die Mieten steigen. Und die politisch gesetzten Ziele für den Wohnungsneubau werden bei weitem nicht erreicht, was den Transaktionsmarkt stützt. Eine Erholung der Assetklasse Wohnen ist im Laufe des Jahres zu erwarten, sofern keine neuen exogenen Schocks eintreten. Zudem ist vor allem bei der Gruppe der „Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“ Liquidität vorhanden und die Preisvorstellungen auf Buy- und Sell-Side nähern sich an. Dies sind zentrale Rahmenbedingungen, die voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2023 zu einer Intensivierung des Marktgeschehens führen.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

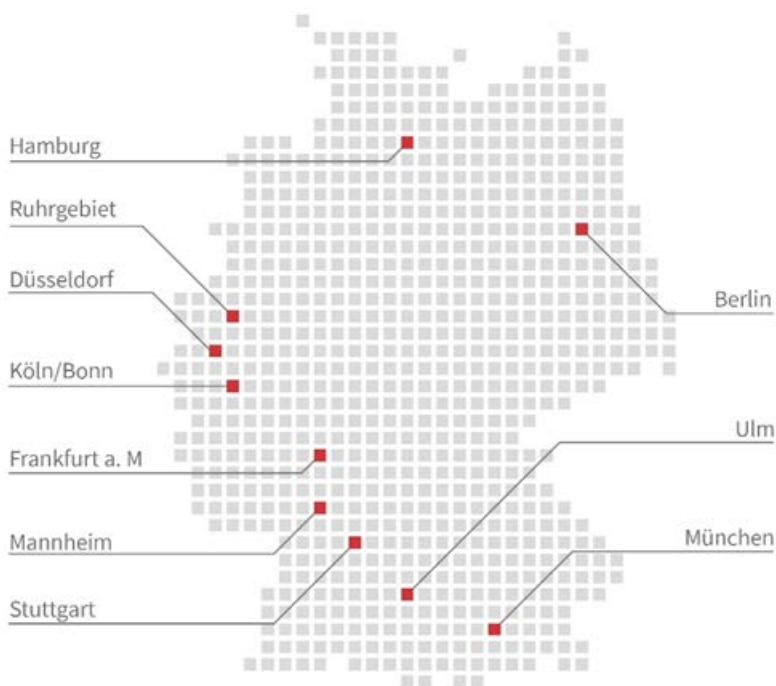
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

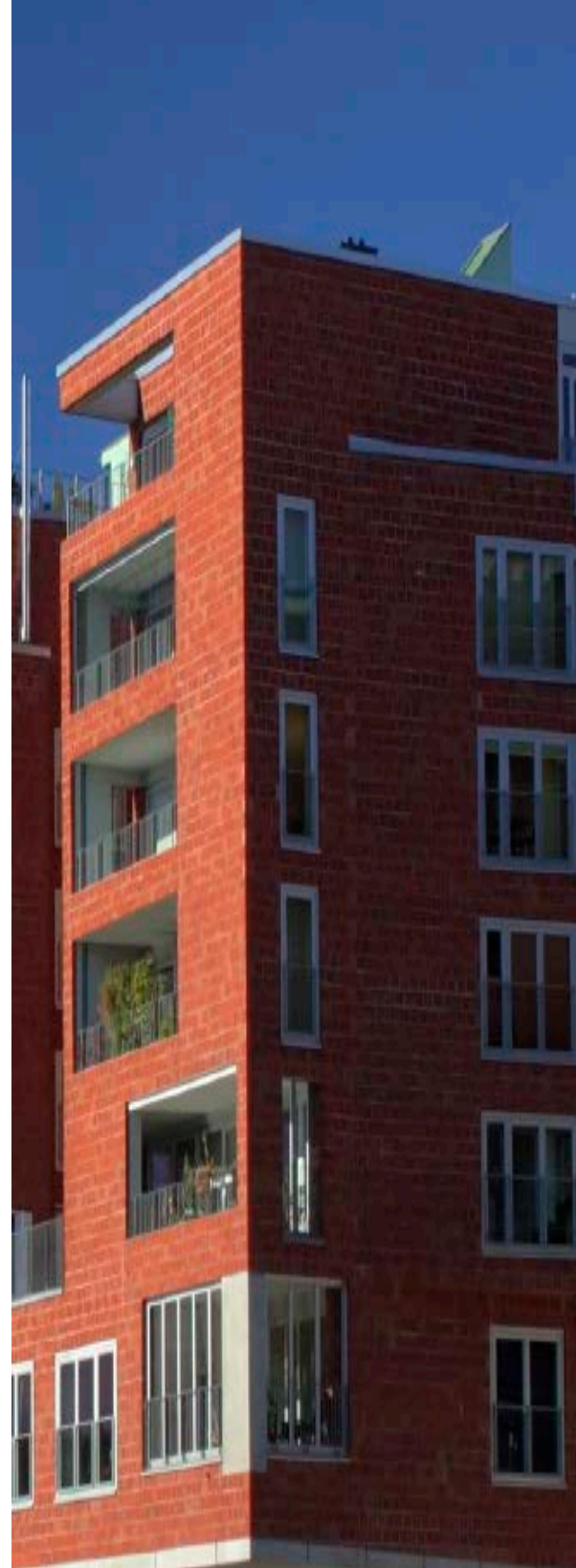
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

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.