



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
H1 2022

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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

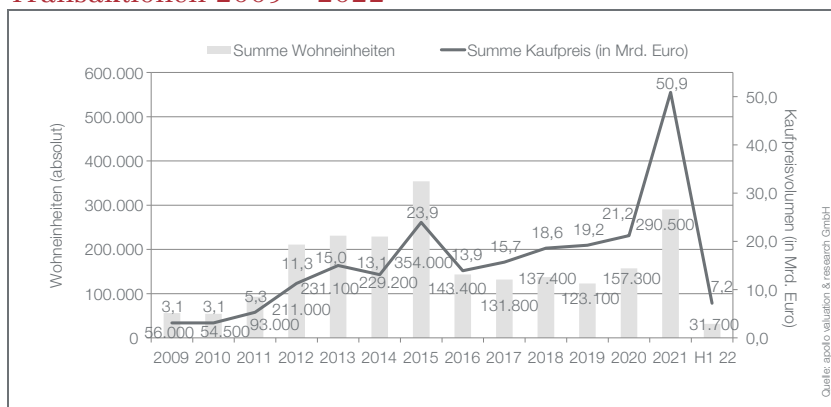


Marktüberblick H1 2022

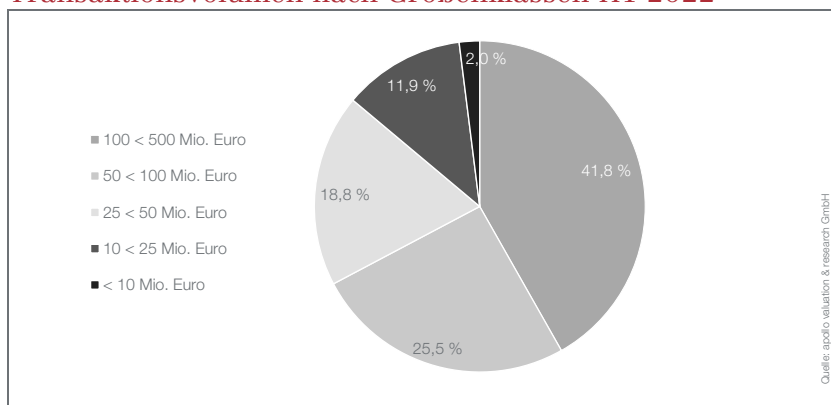
| | |
|--------------------------|--|
| Transaktionsvolumen | Mit 7,2 Mrd. Euro um mehr als 25 % unterhalb des Fünf-Jahresmittels |
| Gehandelte Wohneinheiten | 160 Verkäufe mit rund 31.700 Einheiten |
| Räumlicher Fokus | Nordrhein-Westfalen und Berlin im Fokus der Nachfrage, A- und B-Städte mit den meisten Transaktionen |
| Investorentyp | "Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" stärkste Käufer |
| Investorenherkunft | Deutsche Investoren weiterhin mit dem höchsten Ankaufsvolumen und den meisten Transaktionsdeals |

Quelle: apollo valuation & research GmbH

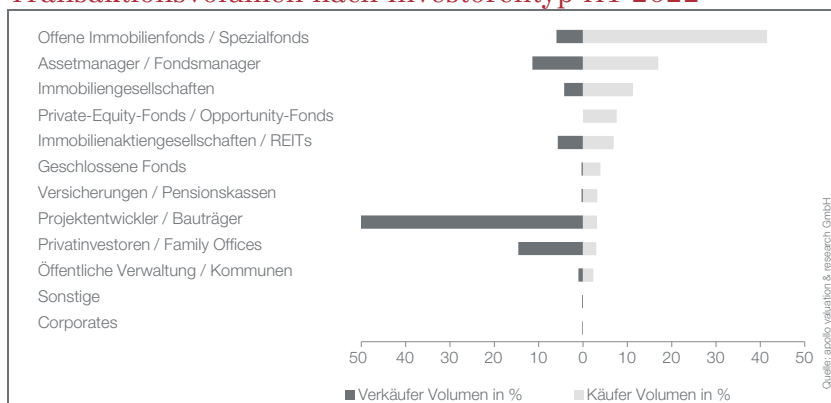
Transaktionen 2009 – 2022



Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2022



Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2022

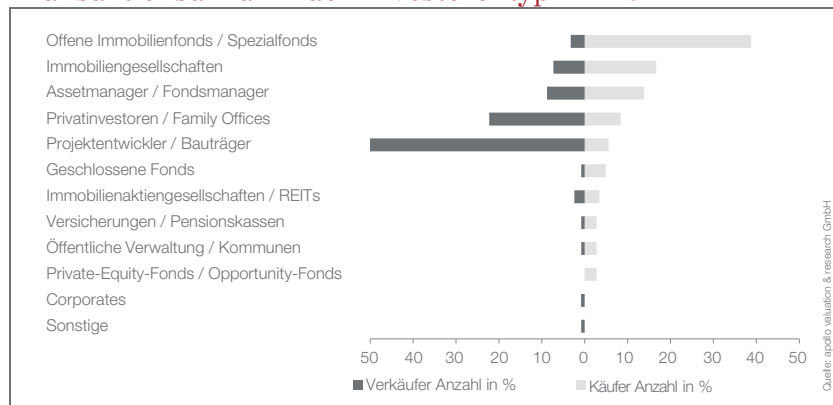


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

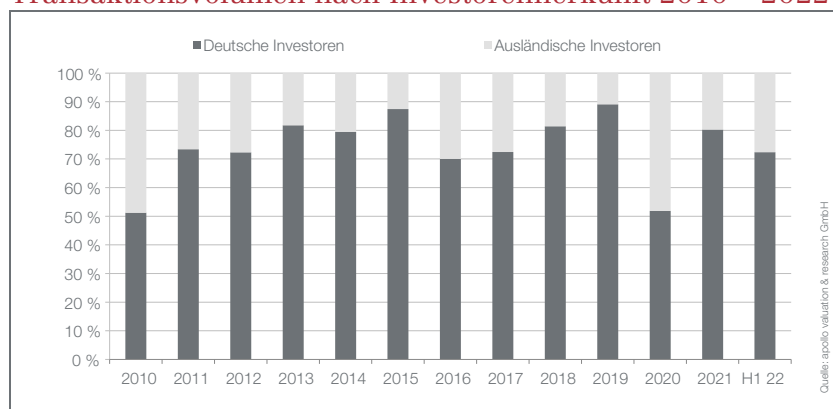
Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland hat sich nach Zeiten kontinuierlichen Wachstums im zweiten Quartal abgeschwächt. Mit einem Investmentvolumen von rund 3,1 Mrd. Euro wurden sowohl die Ergebnisse des Vorquartals (4,1 Mrd. Euro) als auch der Fünf-Jahresdurchschnitt der letzten zweiten Quartale (3,6 Mrd. Euro) unterschritten. Gründe hierfür liegen vor allem im Zusammenhang des Ukrainekriegs mit zugespitzter Rohstoff- und Energieknappheit, einer rasch steigenden Inflation, sich kontinuierlich verschlechternder Finanzierungskonditionen sowie einer erhöhten Rezessionsgefahr. Ein Abwärtstrend auf dem Wohnportfoliotransaktionsmarkt ist mittlerweile sichtbar. Seitens der Investoren haben im Laufe des zweiten Quartals Vorsicht und Zurückhaltung deutlich zugenommen, was sich in den Umsatzzahlen des ersten Halbjahres aber noch nicht vollends widerspiegelt. Der Umsatz zur Jahresmitte liegt bei insgesamt rund 7,2 Mrd. Euro, was – infolge fehlender Mega-Deals – einen Rückgang von mehr als 25 % gegenüber dem Fünf-Jahresmittel darstellt. Ein niedrigeres Halbjahresergebnis wurde zuletzt im ersten Halbjahr 2017 mit rund 6,1 Mrd. Euro registriert. Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten hat den Wert des umsatzstarken Vorjahreszeitraums (H1 2021: rund 57.000 Einheiten) mit einem Minus von über 44 % untertroffen und liegt nun bei rund 31.700 Einheiten.

Großabschlüsse im Cluster „100 - < 500 Mio. Euro“ haben das Investmentgeschehen im bisherigen Jahresverlauf geprägt. Deren Marktanteil beläuft sich auf rund 41,8 % (H1 2021: rund 30 %), womit das gehandelte Volumen im Vorjahresvergleich stabil auf rund 3 Mrd. Euro geblieben ist.

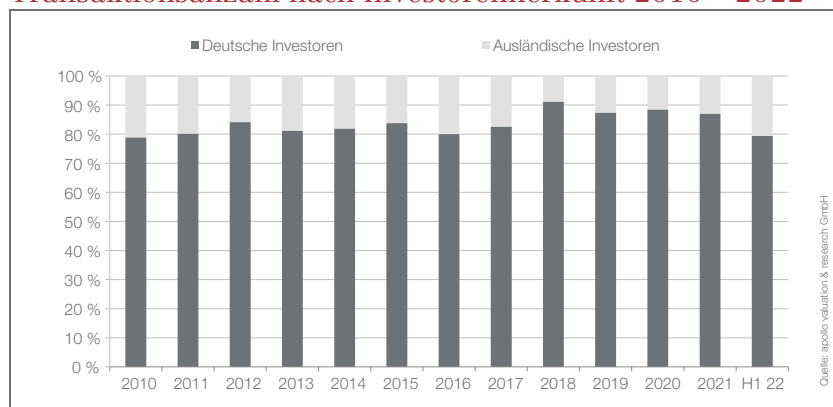
Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2022



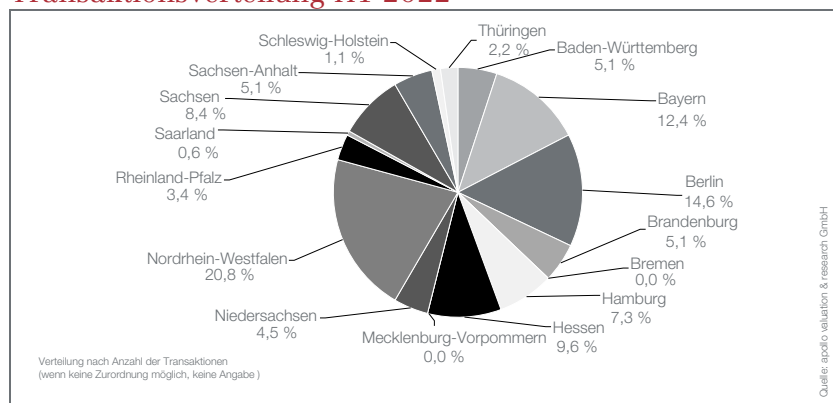
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2010 – 2022



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2010 – 2022



Transaktionsverteilung H1 2022



Mega-Deals oberhalb der 500 Mio.-Euro-Marke haben im Jahresverlauf im Gegensatz zu H1 2021 (rund 1,8 Mrd. Euro) ganz gefehlt. Im mittelgroßen Segment („50 < 100 Mio. Euro“) wurden insgesamt 1,8 Mrd. Euro umgesetzt, was einen Rückgang um rund 400 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreshalbjahr darstellt. Auf kleine Investments entfallen die restlichen rund 2,4 Mrd. Euro (H1 2021: 3,1 Mrd. Euro). Die zwei größten Portfoliodeals im dreistelligen Millionenbereich fanden in den vergangenen drei Monaten erneut im Investmenthotspot Berlin statt. So sicherte sich ein Joint Venture um PineBridge Benson Elliot die Mehrheit an einem hochwertigen Portfolio mit mehr als 1.000 Altbauwohnungen in der Hauptstadt. Ebenso im zweiten Quartal 2022 meldete die Adler Group den Verkauf eines mit einem Joint-Venture-Partner gehaltenen Portfolios, das circa 1.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin umfasst.

Zur Jahresmitte erreichen Forward-Deals einen Volumenanteil von 47,6 % (H1 2021: 34,3 %). Im Vergleich zum Rekordumsatz der ersten drei Monate 2022 mit 2,2 Mrd. Euro hat sich deren Umsatz allerdings im zweiten Quartal 2022 mit 1,2 Mrd. Euro nahezu halbiert. Hohe Baukosten und die generell steigende Inflation bei zugleich deutlich zunehmenden Kreditzinsen haben in den letzten Wochen zu einer abwartenden Haltung von Investoren aufgrund der erwarteten Verteuerung von Projektentwicklungen geführt. Auch Lieferengpässe und Bauverzögerungen verlangsamten das Transaktionsgeschehen. Dies könnte aber die Attraktivität von nachhaltigen Bestandswohnungen stärken.

Der Kaufpreis je Wohneinheit hat sich gegenüber dem Vorjahres-halbjahr um rund 29 % auf rund 227.000 Euro verteuert (H1 2021: rund 176.000 Euro). Der Kaufpreisdurchschnitt des ersten Quartals 2022 wird auf Halbjahressicht (Q1 2022: 236.000 Euro) nun allerdings nicht erreicht. Einen wichtigen Beitrag zum aktuell hohen Preisniveau hat zuletzt vor allem der Handel von projektierten Mikroapartmentanlagen, Studentenwohnheimen und Quartiersentwicklungen geleistet.

Die größten Marktanteile auf Buy-Side haben analog zu Jahresbeginn und zum ersten Halbjahr des Vorjahres die „Offenen Immobilienfonds & Spezialfonds“ mit 41,5 % (-4,3 Prozentpunkte), gefolgt von „Assetmanagern & Fondsmanagern“ mit 17 % (+4,4 Prozentpunkte) und „Immobilien-gesellschaften“ mit 11,3 % (+1 Prozentpunkt) erzielt. Absolut haben alle drei Gruppen unter dem Strich aber weniger als im Vorjahr eingekauft. Auf Verkäuferseite haben zur Jahresmitte „Projektentwickler & Bau-träger“ wieder den höchsten Marktanteil (56,5 % bzw. 4,1 Mrd. Euro) am Transaktionsvolumen erreicht. Dies bedeutet einen Anstieg von 16,4 Prozentpunkten bei nahezu unverändertem Volumen im Vergleich zum Vorjahr (H1 2021: 40,1 % bzw. 4,0 Mrd. Euro). Dies unterstreicht wiederum die bislang hohe Marktrelevanz von Projektverkäufen.

Die große Bedeutung inländischer Investoren für den deutschen Wohnportfoliotransaktionsmarkt ist auch in den letzten Monaten bestehen geblieben. Einheimische Käufer dominieren im laufenden Jahr mit einem Umsatzanteil von rund 72,4 % (-1,1 Prozentpunkte ggü. H1 2021). Parallel schlossen sie mit einem Anteil von knapp 80 % die meisten Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 5,2 Mrd. Euro ab (H1 2021: 7,4 Mrd. Euro). Der Umsatzanteil der internationalen Anleger vergrößert sich dementsprechend auf 27,6 %, was einem Volumen von 2,0 Mrd. Euro entspricht (H1 2021: 2,7 Mrd. Euro bzw. 26,5 %-Anteil).

Das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2022 ist nach den Rekordergebnissen in den Vorjahren zwar schwächer ausgefallen, aber dennoch positiv zu bewerten. Der deutsche Wohnungsmarkt hat zwar seine Widerstandsfähigkeit auch in den Hochzeiten der Corona-Krise unter Beweis gestellt, momentan setzt die Kombination der verschiedenen Einflüsse dem Markt aber zu. Neben der nicht enden wollenden Corona-Pandemie, der steigenden Inflation und der wirtschaftlichen Ungewissheit sind es vor allem die signifikant zunehmenden Zinsen, die mittlerweile Transaktionsaktivitäten bremsen. Verkäuferseitig wird häufig noch an bestehenden hohen Preisvorstellungen festgehalten, die im aktuellen Markumfeld von Käufern nicht mehr darstellbar sind. Besonders betroffen hiervon ist das in den Vorjahren boomende Projektentwicklergeschäft, das durch die immer weiter steigenden Rohstoff- und Energiepreise

sowie großen Material- und Lieferengpässen zusätzlich unter Druck gerät.

Aus diesen Faktoren resultiert momentan eine abwartende Haltung bei den Marktteilnehmern, die zu einer Abkühlung des Marktgeschehens führt. Besserung ist hier im Verlauf des zweiten Halbjahres möglich, wenn die weitere Baukosten- und Zinsentwicklung absehbarer wird und sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern wieder annähern. Der nutzerseitige Bedarf an Wohnraum ist unverändert hoch. Dies wird - ebenso wie der Inflations-schutz, den Immobilien bieten - zu einer Marktentspannung beitragen. Für die kommenden Monate ist zu erwarten, dass das Angebot an Notverkäufen steigt. Parallel sind kurz- bis mittelfristig auch größere Bestandsverkäufe verschiedener großer Immobilienunternehmen angekündigt. Ausgehend vom jetzigen Halbjahresergebnis, fehlender Mega-Deals und der jetzigen Marktein-trübung wird ein Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2022 unterhalb der 15 Mrd. Euro-Grenze erwartet, womit es sich deutlich unter dem Fünf-Jahres-durchschnitt (25,1 Mrd. Euro) bzw. im Bereich der Ergebnisse der Jahre 2016 (13,9 Mrd. Euro) und 2017 (15,7 Mrd. Euro) bewegen würde.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

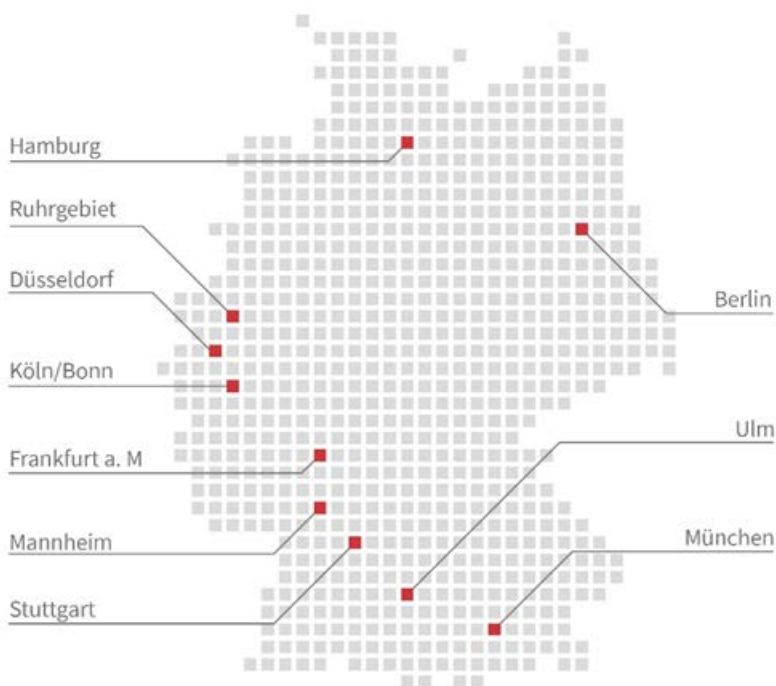
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

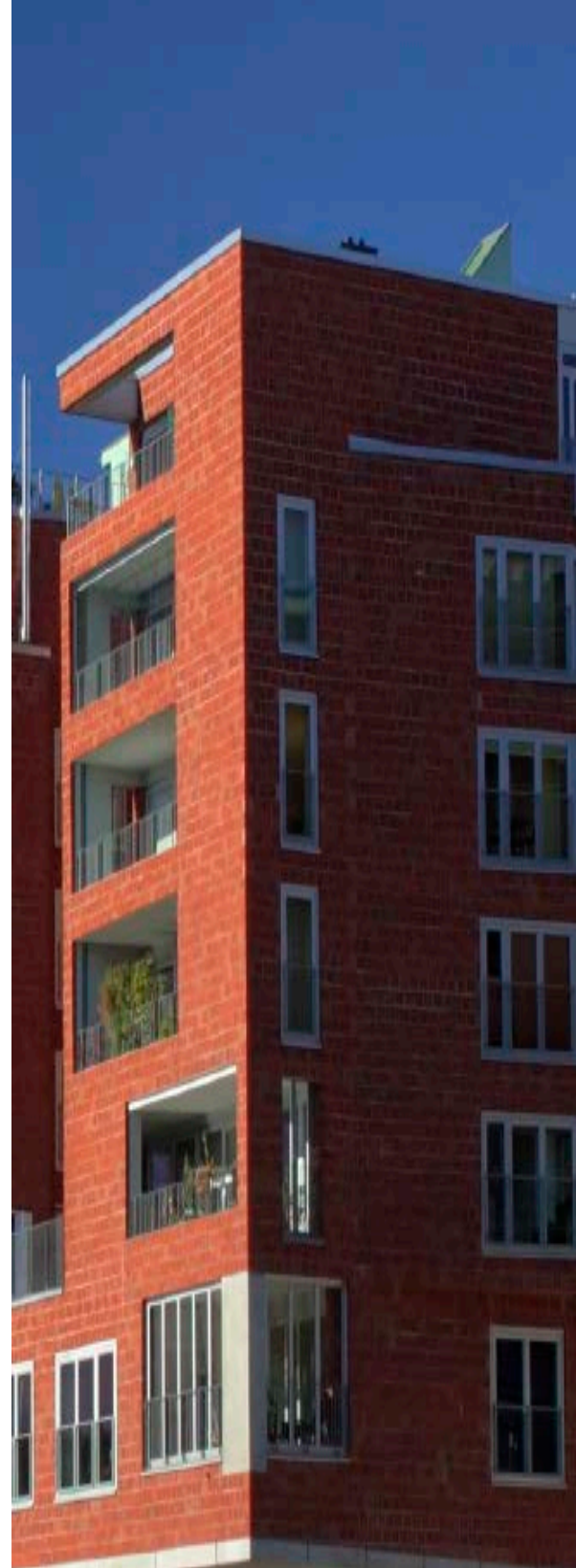
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © apollo valuation & research GmbH, 2022.
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.