



## Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland  
Q1 2022

„Um die Dinge ganz zu kennen,  
muss man um ihre Einzelheiten  
wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-  
gegnet Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen un-  
terstützen. 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



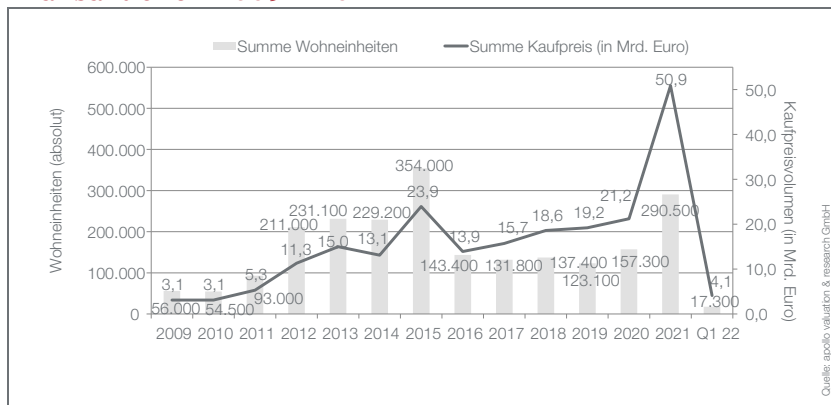


## Marktüberblick Q1 2022

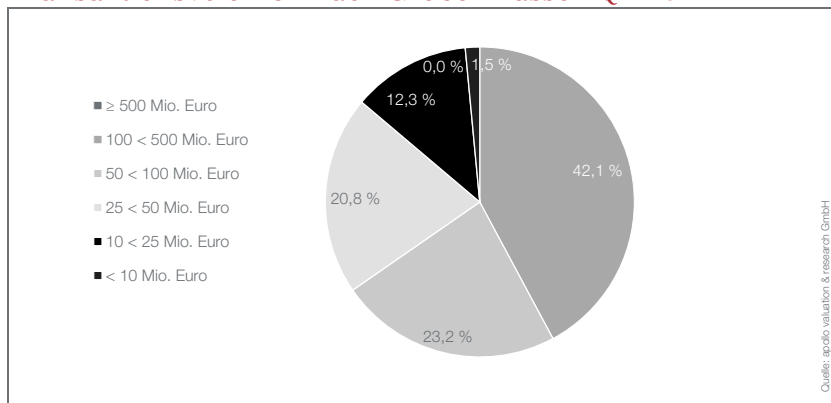
Transaktionsvolumen	4,1 Mrd. Euro, damit liegt es um rund 36 % unter dem Vorjahresquartal
Gehandelte Wohneinheiten	92 Verkäufe mit rund 17.300 Einheiten
Räumlicher Fokus	Nachfrage in Nordrhein-Westfalen, Berlin und Bayern am stärksten, Metropolen und Sekundärstädte im Fokus der Nachfrage
Investorentyp	"Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" dominieren auf Käuferseite
Investorenherkunft	Deutsche Investoren mit den meisten Transaktionsfällen und dem höchsten Ankaufsvolumen

Quelle: apollo valuation & research GmbH

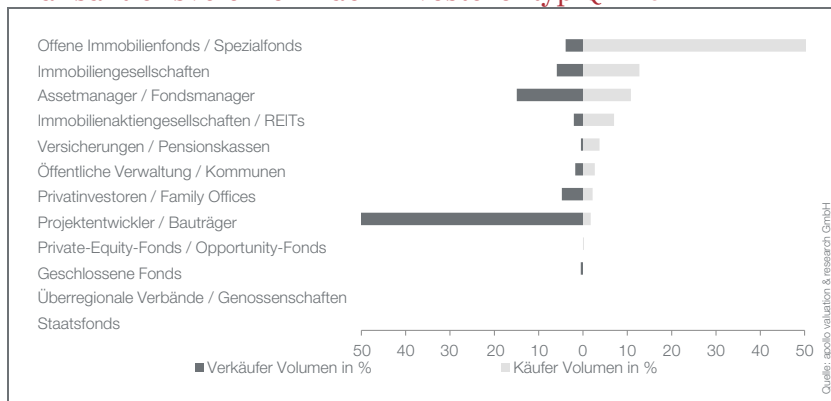
## Transaktionen 2009 – 2022



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2022



## Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2022

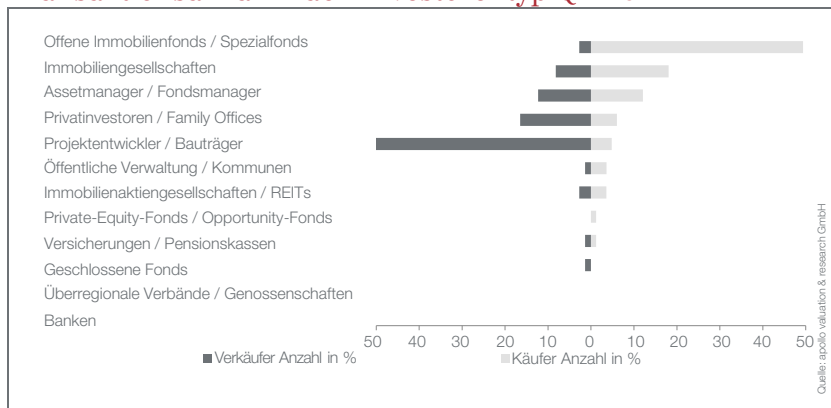


\*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

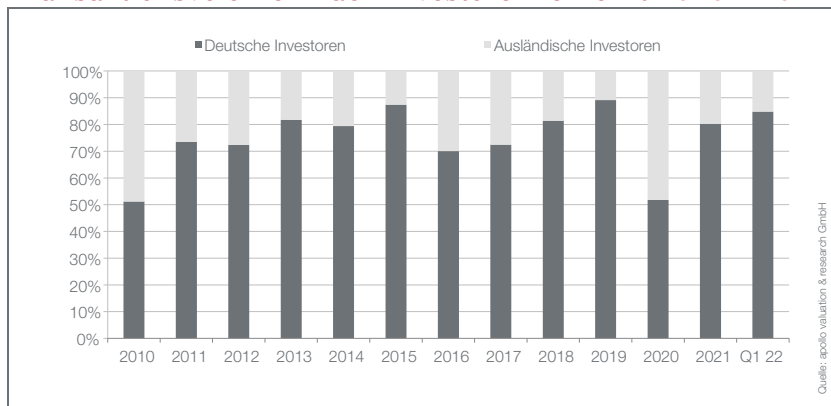
Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios\* in Deutschland ist nach dem Rekordjahr 2021 trotz der unsichereren Rahmenbedingungen, die vor allem im Zusammenhang mit der weiterhin nicht überstandenen Coronapandemie sowie dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine stehen, weitestgehend unbeschadet in das neue Jahr gestartet. Das in den ersten drei Monaten gehandelte Volumen beläuft sich auf rund 4,1 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahresquartal (6,3 Mrd. Euro) und dem Fünf-Jahresdurchschnitt (6,1 Mrd. Euro) stellt dies zwar eine deutliche Abnahme dar, diese ist vor allem aber auf das aktuelle Fehlen von Großportfoliotransaktionen oberhalb der 500 Mio. Euro-Grenze zurückzuführen. Wird allein der letztjährige Megadeal zwischen der Soka-Bau und dem Investmentmanager AEW herausgerechnet, verringert sich die Jahresdifferenz auf rund 1 Mrd. Euro. Angesichts der aktuell wachsenden Unsicherheit ist der Jahresstart also durchaus positiv zu bewerten. Insgesamt wechselten in den vergangenen drei Monaten rund 17.300 Wohneinheiten den Eigentümer.

Bei den größten Transaktionen zu Jahresbeginn 2022 handelt es sich überwiegend um Forward-Deals. Mit deren Handel ist im ersten Quartal 2022 ein Portfolioumsatz von rund 2,2 Mrd. Euro erzielt worden. Dies sind 600 Mio. Euro bzw. 37 % mehr als zu Beginn 2021. Der Durchschnitt der Jahresanfangs quartale der vergangenen fünf Jahre ist um rund 0,9 Mrd. Euro bzw. um mehr als 64 % überschritten worden. Vor allem infolge dieses hohen Anteils an Forward-Deals kletterte auch der durchschnittliche Preis je Wohnung auf dem Wohnportfoliomarkt auf ein historisches Niveau von rund 236.000 Euro.

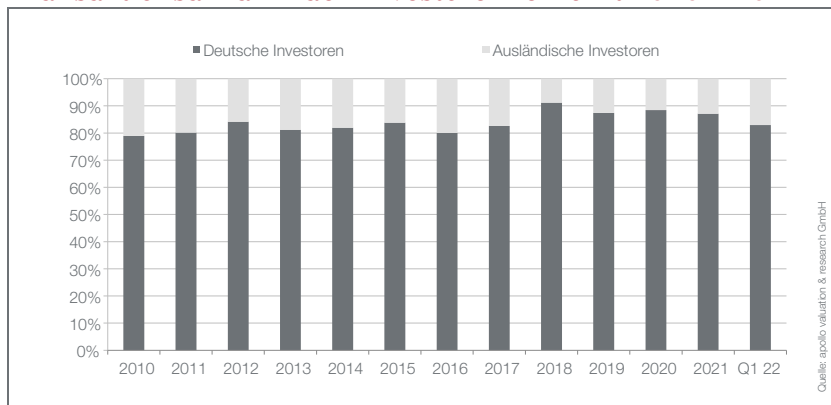
## Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2022



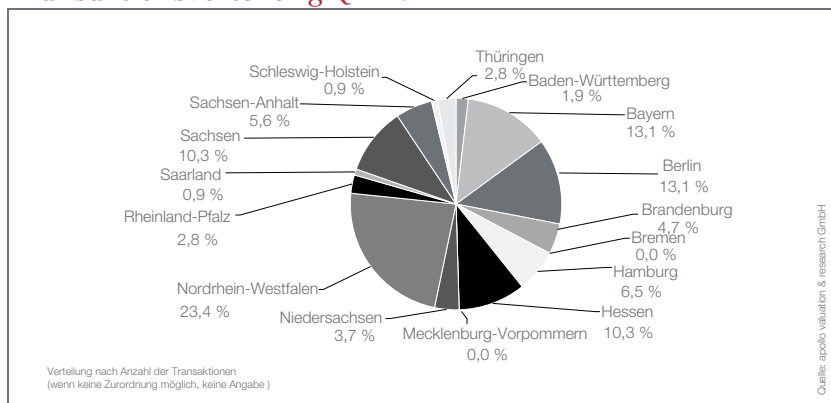
## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2010 – 2022



## Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2010 – 2022



## Transaktionsverteilung Q1 2022



Im ersten Quartal 2021 lag der durchschnittliche Preis je Wohnung noch bei rund 172.000 Euro.

Durch das Fehlen von Großtransaktionen oberhalb der 500 Mio.-Euro-Marke entfällt der größte Marktanteil auf die Kategorie „100 - <500 Mio. Euro“. Insgesamt sind rund 1,7 Mrd. Euro in dieses Preissegment geflossen, was einem Anteil von 42,1 % am Transaktionsvolumen entspricht (Q1 2021: 29,5 % mit 1,9 Mrd. Euro). Darauf folgen die Cluster im mittleren Preissegment (50 - <100 Mio. Euro sowie 25 - <50 Mio. Euro), auf die zusammen rund 1,8 Mrd. Euro entfallen. Die kleineren Preisklassen unterhalb der 25 Mio. Euro-Marke vereinen rund 0,6 Mrd. Euro auf sich. Die Bedeutung von Forward-Deals ist in allen Clustern groß. So machen diese im Segment „100 - <500 Mio. Euro“ fast 70 %, im mittleren Größencluster nahezu die Hälfte und bei den kleineren Preisklassen mehr als ein Drittel des gehandelten Volumens aus.

Bei dem größten Deal im dreistelligen Millionenbereich handelt es sich in diesem Quartal um den Wohnanteil eines Portfolios bestehend aus vier zum Teil gemischtgenutzten Quartiersentwicklungen mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 80.000 m<sup>2</sup>. Hierbei verkaufte der Projektentwickler Quarterback Immobilien u.a. 650 Neubauwohnungen in Dresden, Leipzig und Jena an den offenen Immobilienfonds hausInvest der Commerz Real. Zu den größten Bestandstransaktionen zählt der zum Jahresbeginn vermeldete Ankauf von 640 Wohnungen durch Covivio für über 150 Mio. Euro von Nox Capital Holding. Die Einheiten befinden sich in innerstädtischen Lagen Berlins. Die Investoren haben sich weiterhin in Kauflaune befunden.

Angesichts stabiler bis weiter steigender Mieten und einer immer noch allgemein hohen Nachfrage sind Anleger auch bereit, sehr hohe Preise zu zahlen.

In Bezug auf die größten Marktanteile bei den Investorentypen sticht in den ersten drei Monaten des Jahres mit 58,9 % (+12,7 Prozentpunkte) vor allem die Gruppe der „Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“ hervor, die absolut (2,4 Mrd. Euro) im Vergleich zum Vorjahr allerdings verloren hat. Bemerkenswert sind die Ankaufsaktivitäten der „Immobilien-Gesellschaften“, deren Umsätze im Vergleich zum Vorjahresquartal um 26,9 % auf über 0,5 Mrd. Euro gestiegen sind und mit einem Marktanteil von 12,7 % nun den zweiten Platz belegen. Auf der Verkäuferseite stehen die „Projektentwickler und Bauträger“ entsprechend der hohen Marktbedeutung von Projektverkäufen mit einem Volumen von 2,7 Mrd. Euro (Q1 2021: 1,9 Mrd. Euro) auf dem ersten Rang. Trotz Personal-mangel in der Bauwirtschaft, steigender Baukosten und fehlender Grundstücke zählt die Gruppe der Projektentwickler mit einem Marktanteil von über 65 % zu den aktivsten Verkäufern.

Der Wohnportfoliomarkt ist wie im Vorjahr von deutschen Investoren geprägt worden. So hat sich der Marktanteil einheimischer Käufer am Investmentvolumen sogar zum Jahresanfang von 73,6 % auf rund 84,8 % ausgeweitet. Parallel bedeutet dies aber auch einen Rückgang des Transaktionsvolumens von 4,7 Mrd. Euro im Vorjahresquartal auf nun 3,5 Mrd. Euro. Ausschlaggebend hierfür ist der Mangel an Großverkäufen, an denen deutsche Akteure im letzten Jahr vermehrt beteiligt waren. Ausländische Anleger sind zuletzt am deutschen Markt weniger aktiv gewesen. Im ersten Quartal des laufenden Jahres sind sie für 0,6 Mrd. Euro bzw. rund 15,2 % des Ankaufsvolumens verantwortlich. Ihr Umsatz ist damit im Jahresvergleich um 63,1 % zurückgegangen. Bei räumlicher Differenzierung lassen sich zum Jahresauftakt die meisten Transaktionen (nach Anzahl) auf Ebene der Bundesländer wie im Vorjahresquartal in Nordrhein-Westfalen, Berlin und Bayern mit Marktanteilen von 13,1 % bis 23,4 % verorten. Auf kommunaler Ebene bleiben die deutschen Metropolen die Hotspots, mit Berlin an der Spitze. Ungebrochen hoch ist zudem die Nachfrage in verschiedenen B- und C-Standorten, wobei zuletzt erneut Leipzig und Dresden herausstachen.

Der deutsche Wohnportfoliomarkt zeigte sich in den letzten beiden Jahren trotz coronabedingter Unsicherheiten in sehr guter Verfassung und konnte Ende 2021 sogar ein neues Rekordergebnis erzielen. Der Jahresstart 2022 ist zwar etwas schwächer ausgefallen, aber dennoch positiv zu bewerten. Die Herausforderungen für die kommenden Monate werden allerdings zunehmen. Die im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg stehenden Entwicklungen wie

die Steigerung von Rohstoff- und Energiepreise, könnten sich stärker auf die Konjunktur niederschlagen als noch vor wenigen Wochen angenommen. Zudem ist die Coronapandemie noch nicht in Gänze überstanden. Hinzu kommen eine zunehmende Inflation sowie ansteigende Bauzinsen. Mittelfristig wird auch eine Erhöhung des Leitzinsniveaus seitens der EZB erwartet. Diese Faktoren, deren weitere Entwicklung schwer abzuschätzen ist, beeinflussen in unterschiedlichem Maße die Immobilienmärkte und machen eine Prognose schwierig. Nichtsdestotrotz hat der deutsche Wohnungsmarkt seine hohe Resilienz bewiesen. Als scheinbar krisensicheres Investmentziel sollte das Wohnsegment demnach auch zukünftig auf eine starke Nachfrage treffen. Die Bedeutung von risikoarm angesehenen Forward-Deals bleibt groß. Aus Portfoliobereinigungen unter anderem infolge des steigenden Sanierungsdrucks dürfte zudem auch ein höheres Angebot an Bestandsobjekten resultieren. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird für 2022 ein Ergebnis von über 20 Mrd. Euro erwartet und damit im Bereich des Jahres 2020 (21,2 Mrd. Euro). Als problematisch könnte sich mittelfristig die Preisentwicklung darstellen. Vor allem im Neubausegment machen steigende Rohstoff- und Energiepreise sowie zunehmende Bauvorgaben zur Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen bei sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen eine weitere und deutliche Erhöhung der Wohnungskaufpreise unvermeidbar. Diese werden für Käufer dann über die Mieteinnahmen häufig nicht mehr wirtschaftlich abzubilden sein. Hier ist unter anderen die Politik gefragt, die sich eine erhebliche Ausweitung der Bauaktivitäten zum Ziel gesetzt hat.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

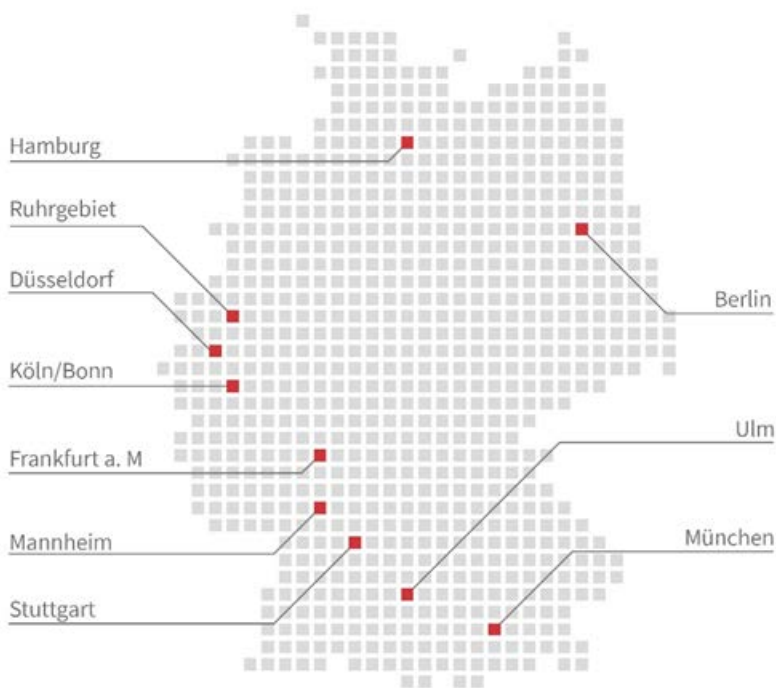
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.