



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
Q3 2022

„Das Entscheidende am Wissen ist, dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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

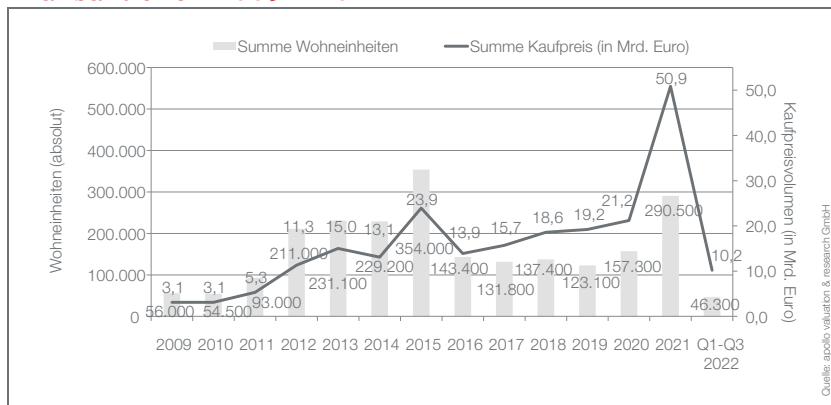


Marktüberblick Q1-Q3 2022

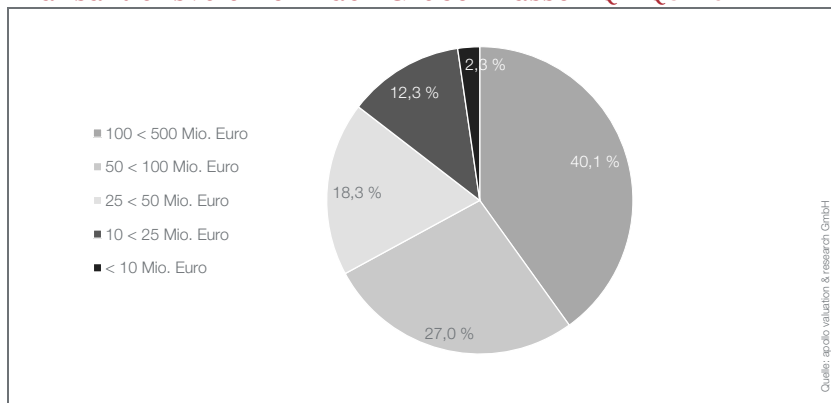
Transaktionsvolumen	Mit 10,2 Mrd. Euro um mehr als 33 % unterhalb des Fünf-Jahresmittels
Gehandelte Wohneinheiten	230 Verkäufe mit rund 46.300 Einheiten
Räumlicher Fokus	Nordrhein-Westfalen und Berlin mit den meisten Transaktionsfällen auf Landesebene, Metropolen bleiben beliebtestes Investmentziel
Investorentyp	"Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" weiterhin stärkste Käufergruppe
Investorenherkunft	Deutsche Investoren wichtigste Akteure mit einem Transaktionsvolumen von 7,3 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

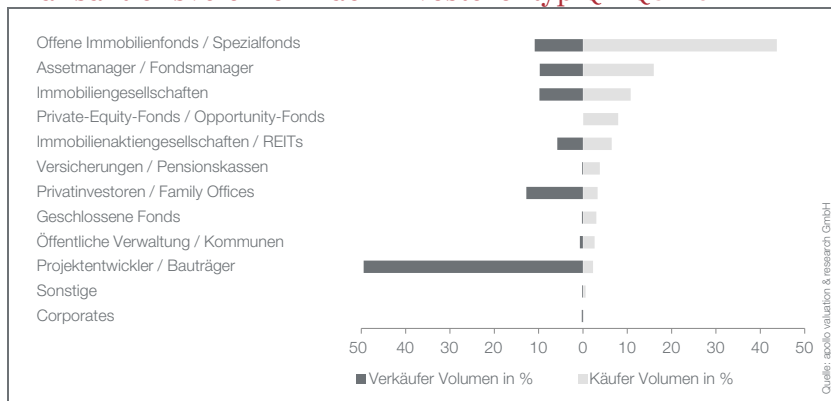
Transaktionen 2009 – 2022



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2022



Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2022

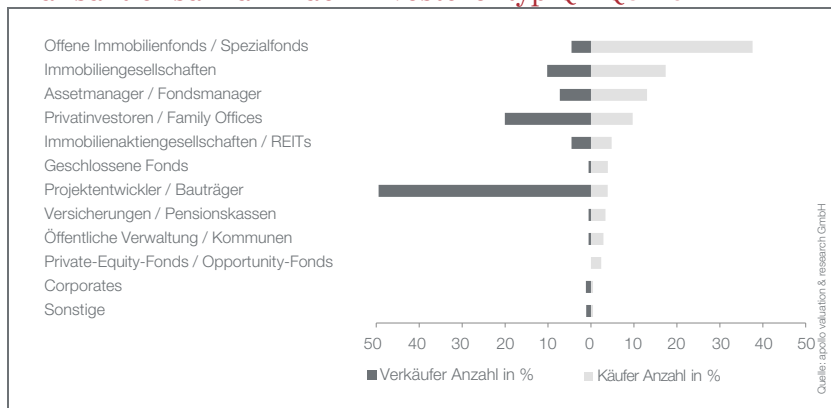


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

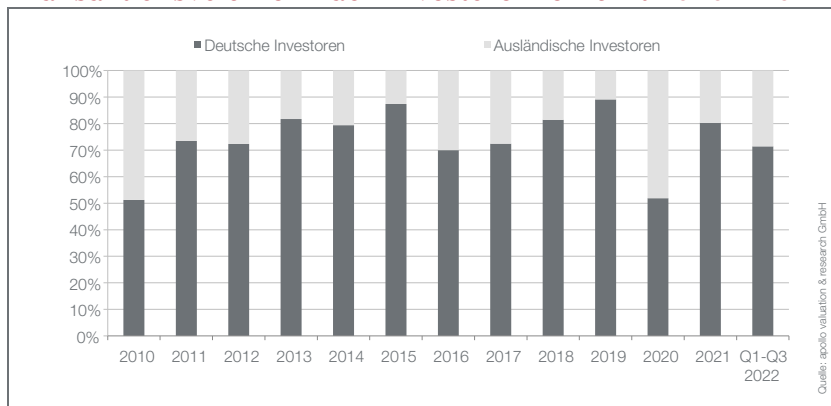
Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* hat sich im dritten Quartal robuster gezeigt als von vielen Marktteilnehmern in den vergangenen Monaten angenommen. In den vergangenen drei Monaten sind in Deutschland Wohnportfolios für 3 Mrd. Euro gehandelt worden. Damit bewegt sich das Ergebnis nahezu auf dem Vorquartalsniveau (Q2 2022: 3,1 Mrd. Euro). Das Q3-Ergebnis des Vorjahres (11,3 Mrd. Euro) wird allerdings deutlich unterschritten, ebenso wie das letzte Fünfjahresmittel der dritten Quartale (5,6 Mrd. Euro), das allerdings auch vom Vorjahresrekord stark gepusht wurde. Ein geringeres Dreimonatsresultat konnte zuletzt im dritten Quartal 2020 registriert werden, in dem Wohnportfolios mit einem Volumen von 2,9 Mrd. Euro gehandelt wurden. Im bisherigen Jahresverlauf summiert sich das Transaktionsvolumen auf rund 10,2 Mrd. Euro, womit ebenfalls sowohl das entsprechende Fünfjahresmittel (15,3 Mrd. Euro) als auch das Vorjahresresultat (Q1-Q3 2021: 21,4 Mrd. Euro) klar verfehlt werden. Dies ist angesichts der abwartenden Haltung der Investoren infolge von Zinswende, Inflation und Rezessionsgefahr aber nicht überraschend. Gleichzeitig ist aber positiv hervorzuheben, dass ein tieferer Markteinbruch im Vergleich zum Vorquartal ausgeblieben ist.

Auffällig ist im aktuellen Jahr das Fehlen jeglicher Abschlüsse oberhalb der 500 Mio. Euro-Marke. Im Vorjahreszeitraum hatten diese mit 9,3 Mrd. Euro einen Marktanteil von 43,4 % am Gesamtergebnis. Ohne Megatransaktionen wäre das letztjährige Zwischenresultat mit 12,1 Mrd. Euro somit deutlich niedriger ausgefallen. Erkennbar ist in den vergangenen Monaten ein Rückgang des durchschnittlichen Preisniveaus.

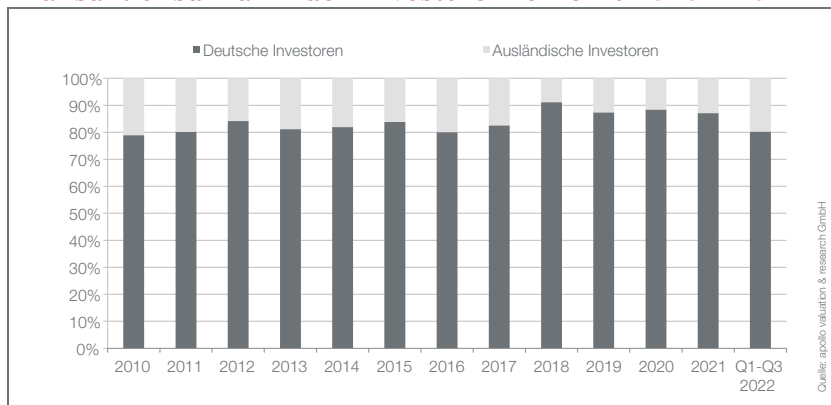
Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2022



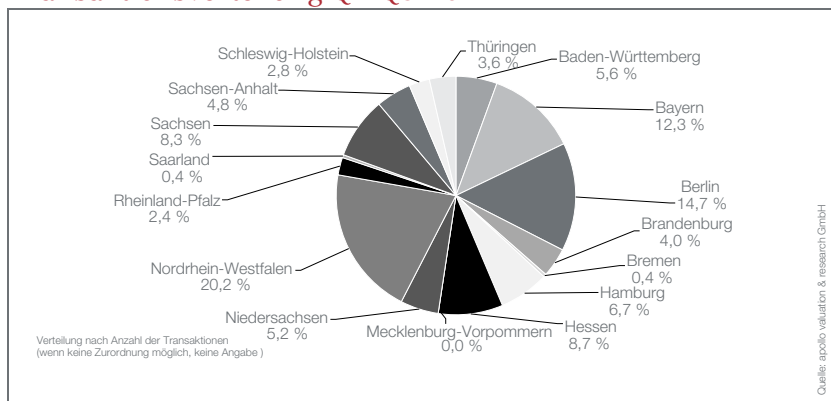
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2010 – 2022



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2010 – 2022



Transaktionsverteilung Q1-Q3 2022



Lag der Preis pro Wohnung im ersten Quartal noch bei 236.000 Euro, beläuft dieser im bisherigen Jahresschnitt nun bei rund 221.000 Euro, womit der Vorjahreswert aber überschritten wird. Einen wichtigen Beitrag zu diesem weiterhin hohen Preisniveau hat vor allem der Verkauf von projektierten Mikroapartmentsanlagen, Studentenwohnheimen und Quartiersentwicklungen geleistet.

Bei Betrachtung der verschiedenen Umsatzgrößenkategorien hat das Fehlen der im letzten Jahr dominierenden Megadeals größer als 500 Mio. Euro einen wesentlichen Beitrag zum Rückgang des Umsatzresultats geleistet. Der größte Marktanteil entfällt in den letzten neun Monaten stattdessen mit rund 4,1 Mrd. Euro (Q1-Q3 2021: 5,1 Mrd. Euro) dank großvolumiger Paketverkäufe (40,1 Prozentanteil) auf die Größenklasse „100 < 500 Mio. Euro“. Im mittelgroßen Segment („50 < 100 Mio. Euro“) sind analog Q1-Q3 2021 insgesamt rund 2,8 Mrd. Euro umgesetzt worden. Auf Investments unterhalb von 50 Mio. Euro entfallen die restlichen rund 3,4 Mrd. Euro (Q1-Q3 2021: 4,2 Mrd. Euro). Bei der größten Transaktion im bisherigen Jahresverlauf handelt es sich um den Verkauf des deutschen Anteils des Erasmus-Portfolios von Catella. Dabei sicherte sich im dritten Quartal die ZBI-Gruppe Objekte in Deutschland und den Niederlanden für den offenen Immobilien-Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI. Die in Deutschland gelegenen über 3.000 Wohnungen befinden sich unter anderem in Hamburg, Niedersachsen, Hessen und Nordrhein-Westfalen. Weitere Portfoliodeals im dreistelligen Millionenbereich haben vor allem im Hotspot Berlin stattgefunden.

Zum Herbst 2022 erreichen Investitionen in Projektentwicklungen mit einem

Gesamtumsatz von rund 4,6 Mrd. Euro einen Volumenanteil von 45,1 % (Q1-Q3 2021: 5,1 Mrd. Euro). Im Vergleich zum Rekordwert der ersten drei Monate 2022 mit 2,2 Mrd. Euro hat sich deren Umsatz allerdings im zweiten und dritten Quartal 2022 mit jeweils 1,2 Mrd. Euro nahezu halbiert. Angesichts der Verteuerung von Projektentwicklungen infolge von Zinsanstieg, Inflation sowie Bau- und Energiekostenanstieg sind weitere Rückgänge sowohl bei den generellen Bauaktivitäten als auch beim Handel von entsprechenden Bauvorhaben zu erwarten. Hierdurch wird die Aufmerksamkeit der Investoren stärker auf energetisch sanierte Bestandsbauten gelenkt werden.

Seit Jahresbeginn vereinen auf Buy-Side die „Offenen Immobilienfonds & Spezialfonds“ mit 43,6 % bzw. 4,5 Mrd. Euro die größten Marktanteile auf sich, gefolgt von „Assetmanagern & Fondsmanagern“ mit 15,9 % (1,6 Mrd. Euro) und den im Vorjahr führenden „Immobilien Gesellschaften“ mit 10,7 % (1,1 Mrd. Euro). Auf der Verkäuferseite stehen die „Projektentwickler und Bauträger“ entsprechend der hohen Marktbedeutung von Projektverkäufen mit einem Volumen von 5,1 Mrd. Euro bzw. einem Marktanteil von 49,5 % bislang weiterhin unangefochten auf dem ersten Rang.

Der Wohnportfoliomarkt wird auch in 2022 wie im Vorjahr von deutschen Investoren geprägt. So hat sich der Marktanteil einheimischer Käufer am Investmentvolumen von 60 % auf rund 71,4 % ausgeweitet. Parallel bedeutet dies aber auch einen Rückgang des Transaktionsvolumens von 12,8 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum auf nun 7,3 Mrd. Euro. Ausschlaggebend hierfür ist der Mangel an Abschlüssen oberhalb der Marke von 500 Mio. Euro, an denen deutsche Akteure im letzten Jahr vermehrt beteiligt waren. Ausländische Anleger sind in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres für 2,9 Mrd. Euro bzw. rund 28,6 % des Ankaufsvolumens verantwortlich. Ihr Umsatz ist damit im Jahresvergleich um 65,7 % zurückgegangen.

Der Ausblick auf dem deutschen Wohnportfolioimmobilienmarkt ist mit Unsicherheiten und einer vermutlich nicht mehr abwendbaren Rezession im kommenden Jahr verbunden. Das jahrelang werttreibende Zusammenwirken aus niedrigen Zinsen und stabilen Wirtschaftsumfeld besteht nicht mehr. Der Krieg in der Ukraine und dessen Folgen wie Energiekrise, Inflationsanstieg und Leitzinserhöhungen belasten die konjunkturelle Entwicklung und die Immobilienmärkte erheblich. Lieferkettenprobleme konnten in den letzten Monaten nicht behoben werden und führten zusammen mit den gestiegenen Rohstoff- und Energiepreisen zu höheren Risiken und Kosten in der Umsetzung von Projektentwicklungen. Allerdings gibt es auch stabilisierende Wohnungsmarktfaktoren. Hier ist vor allem die weiter steigende nutzerseitige Nachfrage bei

gleichzeitig sinkenden Wohnungsbauaktivitäten zu nennen, wovon in den kommenden Monaten vor allem die Mietmärkte profitieren sollten. Eine Abkühlung an vielen Wohnungsmärkten, insbesondere außerhalb der Wachstumsregionen, ist aber dennoch wahrscheinlich. Auf dem Wohnportfoliomarkt überwiegt aktuell eine abwartende Haltung, vor allem aufgrund abweichender Preisvorstellungen auf Verkäufer- und Käuferseite. Ein Rückgang der Preise erscheint bei den derzeitigen Rahmenbedingungen allerdings unausweichlich und wird mittlerweile auch Realität. Parallel zeigen auf der einen Seite Investoren weiterhin Interesse an Ankäufen, auf der anderen Seite haben Immobilienkonzerne den Verkauf von Teilportfolios angekündigt. Zu erwarten ist mittelfristig zudem ein größeres Angebot an Immobilien, die unter anderem aufgrund nicht erfüllbarer Nachhaltigkeitskriterien nicht mehr den Anlagezielen der Investoren entsprechen. Dies wirkt einem größeren Einbruch an den Transaktionsmärkten entgegen, eine konkrete Prognose für die kommenden Monate aufgrund der vielfältigen Einflussfaktoren bleibt aber schwierig. Das Transaktionsergebnis im Jahresverlauf 2022 ist nach den Rekordergebnissen von den Vorjahren zwar rückläufig gewesen, ist bei dem aktuellen Marktumfeld aber dennoch positiv zu bewerten. Ausgehend vom Umsatz der letzten neun Monate und den jetzigen Marktgegebenheiten bleibt NAI apollo bei seinem erwarteten Gesamtvolumen für das Jahr 2022 unterhalb der 15 Mrd. Euro-Grenze, womit es sich deutlich unter dem Fünfjahresdurchschnitt (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

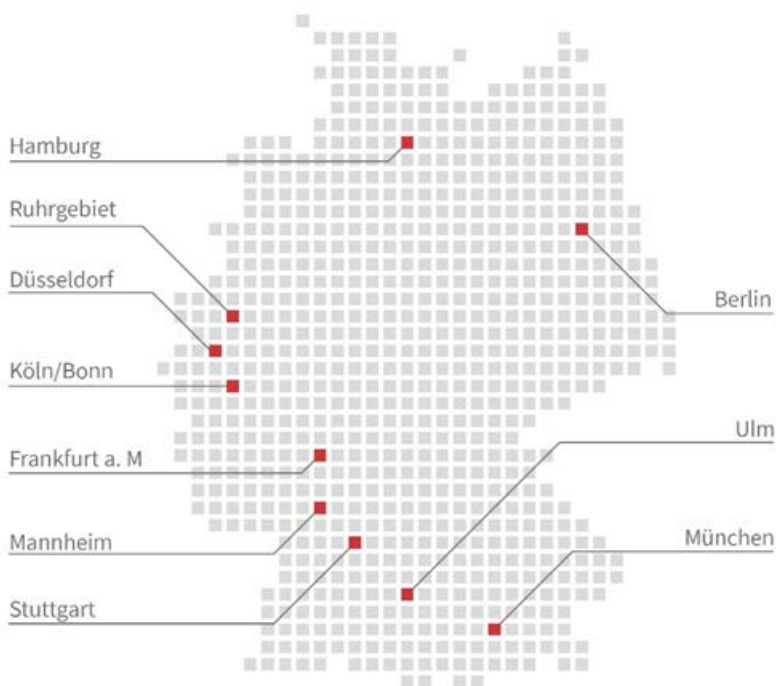
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.