



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
2023

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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



Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+49 (0) 69 - 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



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



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



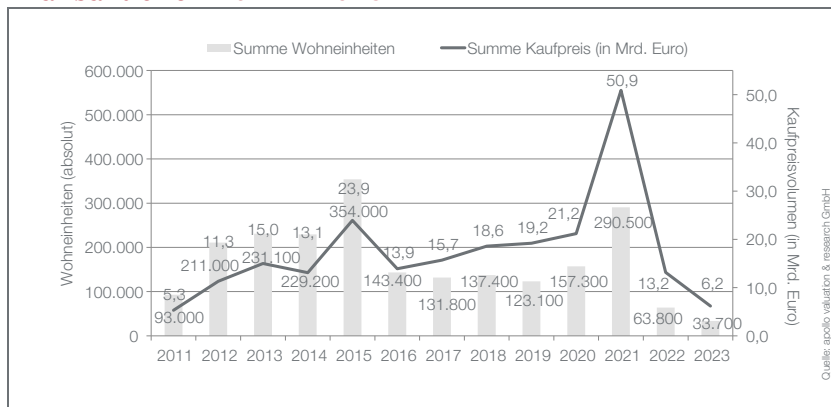
Marktüberblick 2023

Transaktionsvolumen	Mit 6,2 Mrd. Euro auf dem niedrigsten Niveau seit 2011
Gehandelte Wohneinheiten	33.700 bzw. um 47 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum
Räumlicher Fokus	Berlin mit den meisten Transaktionen, A-/B-Städte im Fokus der Nachfrage
Investorentyp	"Assetmanager / Fondsmanager" stärkste Käufergruppe
Investorenherkunft	Deutsche Investoren dominieren auf Buy-Side trotz Abnahme des Ankaufsvolumens von über 47 Prozent

Quelle: apollo valuation & research GmbH

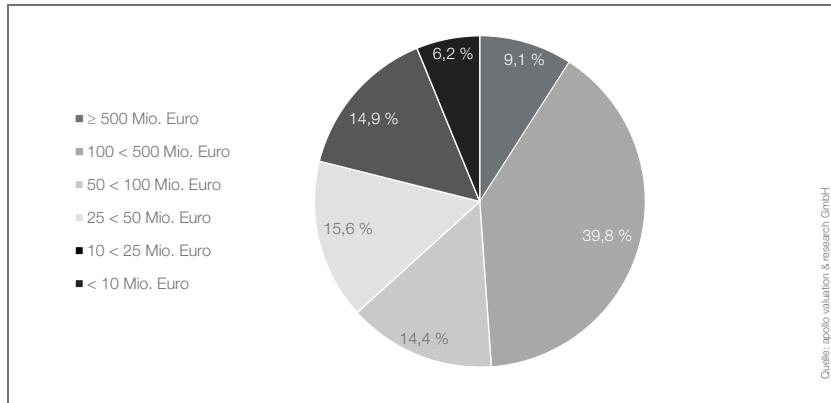
Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland im Jahresverlauf 2023 infolge von schwachen Quartalsergebnissen und anhaltender Marktverunsicherung Wohnportfolios für insgesamt rund 6,2 Mrd. Euro gehandelt worden. Dies stellt einen Rückgang von 53 % im Vergleich zum bereits niedrigen Vorjahresniveau dar. Ein schwächeres Jahresresultat wurde zuletzt vor 12 Jahren, im Jahr 2011, erfasst. Das Schlussquartal erreicht mit einem Volumen von über 1,4 Mrd. Euro das Niveau des Vorquartals, womit es aber weit unterhalb der Ergebnisse vorangegangener Schlussquartale liegt (Mittelwert Q4-Werte 2018-2022: 9,4 Mrd. Euro).

Transaktionen 2011 – 2023

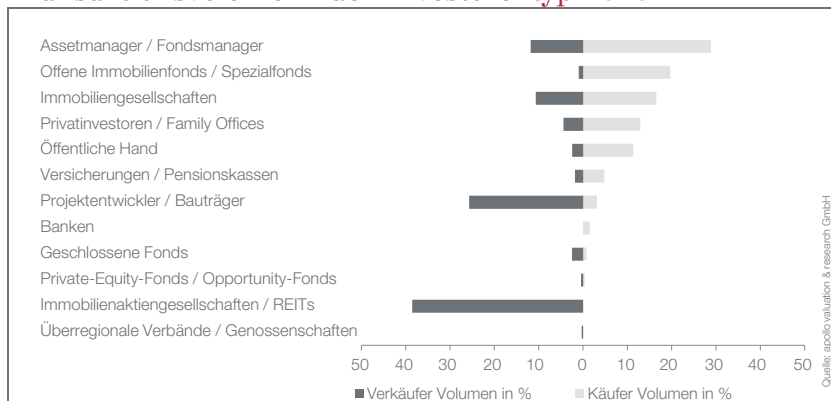


Infolge der schwierigen Finanzierungsbedingungen, der konjunkturellen Schwäche- und der nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase zwischen Verkäufern und Käufern hat sich der Investmentmarkt für Wohnportfolios weiterhin unterdurchschnittlich entwickelt. Großabschlüsse waren Mangelware. Nachgefragt waren überwiegend Immobilien im gering- bis mittelpreisigen Portfoliosegment. Hohe Zinsen gepaart mit hohen Baukosten und beendeten Förderprogrammen der Bundesregierung haben Investitionsaktivitäten ausgebremst. Für zusätzliche Verunsicherung unter den Marktteilnehmern haben der zunehmende ESG-Druck und die Krise am Projektentwicklermarkt gesorgt. Als Stütze für den Markt wirkt sich unverändert der Wohnraummangel aus, bei zugleich zunehmenden Wohnflächenbedarf. Hieraus resultiert weiteres Mietwachstum, was für die Stabilisierung der Kapitalwerte essenziell ist.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2023

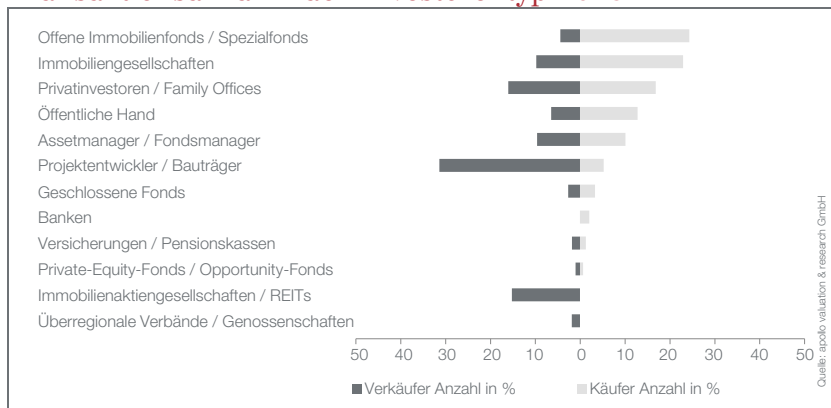


Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2023

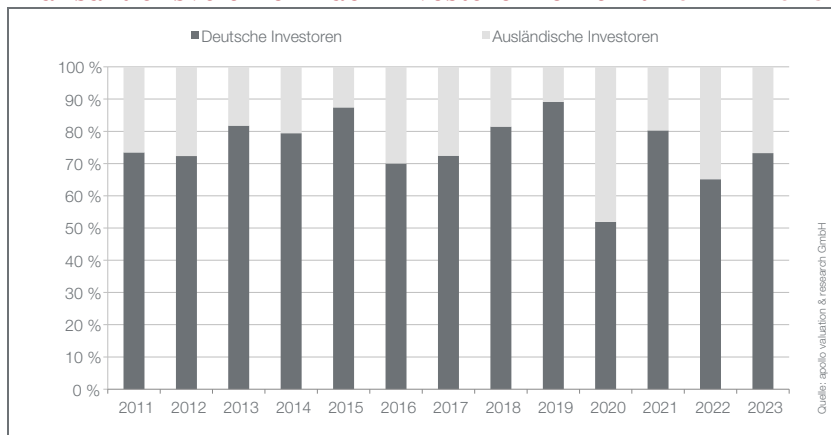


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

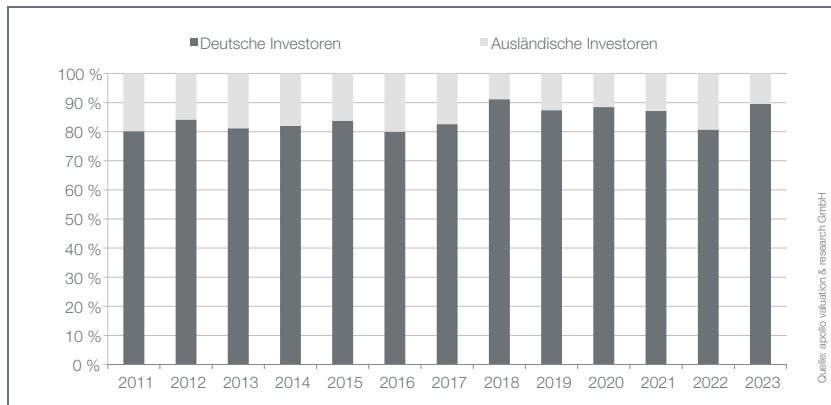
Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2023



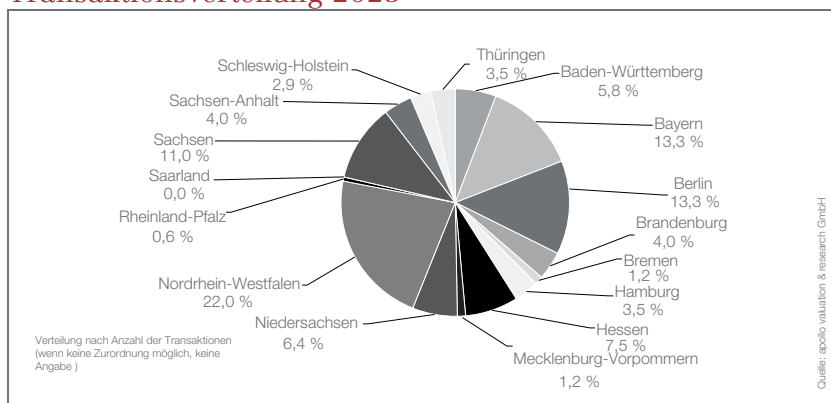
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2011 – 2023



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2011 – 2023



Transaktionsverteilung 2023



um 47,1 % im Vergleich zu 2022 darstellt. Die Mehrzahl der gehandelten Immobilien sind dabei dem Value-Add-Segment zuzuordnen. Aber auch der Handel von Core- und Core-Plus-Objekten hatte Bedeutung, vor allem aufgrund der ESG-Konformität, die diese häufig erfüllen und die in den Ankaufprofilen eine immer größere Rolle spielt. Unter Einbeziehung aller erfassten Transaktionen und damit ohne Unterscheidung von Objekt- und Standortqualitäten beläuft sich der Preis pro Wohneinheit im Jahresschnitt 2023 auf rund 183.000 Euro. Der Durchschnittspreis des Vorjahres von 206.000 Euro je Wohnung wird damit um über 11 % unterschritten.

Der Handel von großvolumigen Portfolios oberhalb der 500-Mio.-Euro-Grenze beschränkt sich im abgelaufenen Jahr analog zum Vorjahr auf einen einzigen Abschluss. Hierbei handelt es sich um den Verkauf von insgesamt 1.350 Neubauwohnungen für rund 560 Mio. Euro im zweiten Quartal 2023 durch Vonovia an CBRE Investment Management. Der größte Umsatzanteil entfällt 2023 mit 39,8 % bzw. rund 2,5 Mrd. Euro (2022: 4,8 Mrd. Euro) auf die Größenklasse „100 < 500 Mio. Euro“. Investments unterhalb von 100 Mio. Euro summieren sich auf über 3,1 Mrd. Euro (2022: 7,7 Mrd. Euro). Alle Preiscluster oberhalb von 10 Mio. Euro haben dabei im Vorjahresvergleich Umsatzrückgänge verzeichnet. Bei kleineren Deals unterhalb von 10 Mio. Euro wurde das Vorjahresergebnis allerdings um über 20 % überschritten. Die Nachfrage nach Investmentmöglichkeiten im einstelligen Millionenbereich war im gesamten Jahresverlauf anhaltend hoch.

Keine Berücksichtigung in der Analyse fanden die 30-prozentigen Beteiligungen an zwei großen Wohnportfolios mit zusammen über 50.000 Wohneinheiten der Vonovia durch den US-Finanzinvestor Apollo. Die Bedingung, dass bei dem Erwerb von Anteilen an einer Objekt- oder Immobiliengesellschaft die Kontrollmehrheit erreicht werden muss, ist bei beiden Transaktionen nicht erfüllt worden.

Hohe Zins- und Baukosten haben den Projektentwicklungsmarkt sowie entsprechende Transaktionsaktivitäten deutlich ins Stocken geraten lassen. So ist das durch Forward Deals generierte Transaktionsvolumen von 5,6 Mrd. Euro im Vorjahr auf nun knapp 1,4 Mrd. Euro gesunken. Der Marktanteil nahm damit von 42,6 % 2022 auf 22 % ab. Profitieren können hiervon nicht nur moderne energieeffiziente Bestandsimmobilien, sondern auch ältere Objekte, die bei Umsetzung von Manage-to-Green-Strategien höhere Wertsteigerungen ermöglichen.

Wichtigste Käufergruppe bilden seit Jahresbeginn die „Assetmanager und Fondsmanager“ mit einem Marktanteil auf Gesamtjahressicht von 28,9 % (2022: 14 %). Sie haben mit rund 1,8 Mrd. Euro nahezu auf Vorjahreslevel investiert. Auf Rang zwei folgen mit den „Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“ die Vorjahresersten mit nun 1,2 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 19,7 %. Immobilienaktiengesellschaften, die in den Vorkrisenjahren durch mit hohen Fremdkapitalanteilen finanzierten Großtransaktionen für Aufsehen sorgten, spielen käuferseitig aktuell keine Rolle. Die Notwendigkeit zur Sicherung von Liquidität hat stattdessen dazu geführt, dass die börsennotierten Unternehmen auf der Sell-Side mit einem Verkaufsvolumen von 2,4 Mrd. Euro (2022: 1,6 Mrd. Euro) eine marktprägende Rolle eingenommen haben. „Projektentwickler und Bauträger“ bilden die zweitwichtigste Verkäufergruppe, auch wenn sich das Verkaufsvolumen von 5,9 Mrd. Euro im Vorjahr auf nun 1,6 Mrd. Euro reduziert hat.

Bei Betrachtung der Käuferherkunft zeigt sich, dass Ankaufsaktivitäten sowohl bei inländischen als auch bei ausländischen Investoren deutlich abgenommen haben. Mit erzielten 4,5 bzw. 1,6 Mrd. Euro fallen die Rückgänge von 47,3 bzw. 64 % im Vergleich zum Vorjahr bei den internationalen Anlegern aber höher aus. Infolgedessen hat sich der Marktanteil deutscher Käufer um 8,1 Prozentpunkte auf 73,2 % erhöht. Hierbei spiegeln sich auch die stabileren Marktaktivitäten bei kleineren Losgrößen bzw. die Zunahme der Deals im einstelligen Millionenbereich wider. Diese Segmente werden von deutschen Käufern dominiert. Hingegen treten internationale Investoren, auch in der Vergangenheit, vor allem bei größeren Portfolios in Erscheinung, deren Handel im aktuellen Marktumfeld aber stärker nachgelassen hat.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Marktunsicherheiten ist mit einem kurzfristigen Aufschwung des Transaktionsgeschehens in den ersten Monaten des neuen Jahres nicht zu rechnen. Allerdings bestehen Anzeichen, dass sich die Marktaktivitäten im späteren Jahresverlauf erhöhen.

An vielen Stellen wächst der Verkaufsdruck. Wir erwarten eine ansteigende Zahl von angebotenen Objekten, bei denen eine Refinanzierung ansteht. Vor allem werden die großen börsennotierten Unternehmen versuchen, ihre Portfolios weiter zu bereinigen, um den Schuldenabbau voranzubringen. Auch im Bereich der notleidenden Kredite ist mit einem Anstieg an Verkäufen zu rechnen.

Gleichzeitig nimmt das Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Nutzernachfrage bei gleichzeitigem Rückgang der Neubaufertigstellungen zu. Deutlich steigende Mieten gerade in Ballungsgebieten sollten den Markt weiter stabilisieren und Wohninvestments vor allem für langfristig orientierte eigenkapitalstarke Anleger wieder zunehmend interessanter werden lassen.

Für 2024 können erneute Preiskorrekturen zwar nicht ausgeschlossen werden, mit einem marktübergreifenden Preis einbruch rechnen wir aber nicht. Der Annäherungsprozess bei den Preisvorstellungen ist weiter fortgeschritten, die Mieten entwickeln sich dynamisch und zuletzt sind die Zinsen für Baufinanzierungen gesunken.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

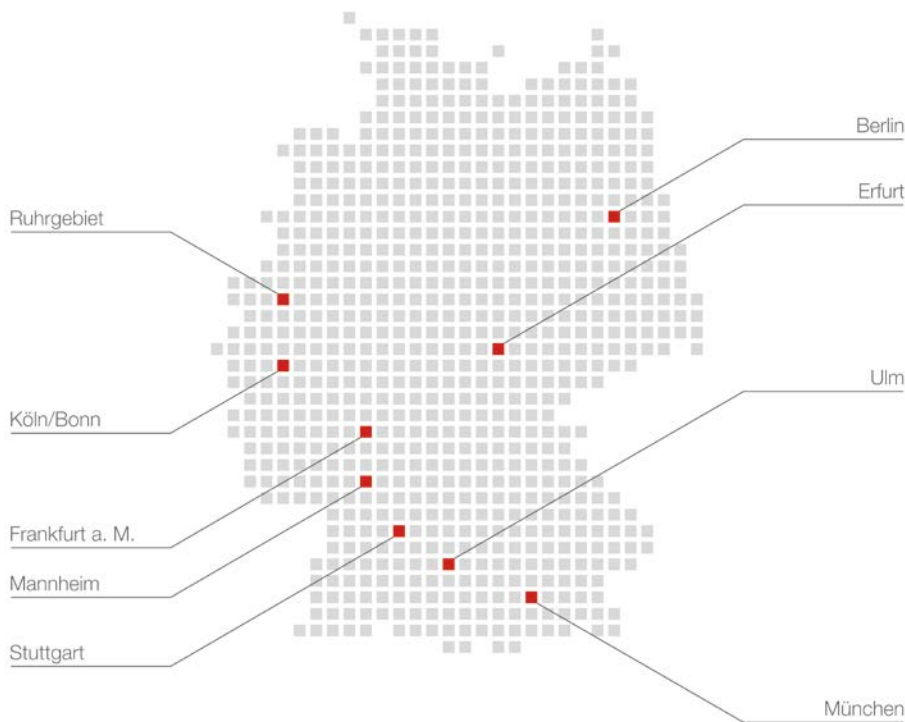
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2024.

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.