



## Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland  
H1 2023

# „Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



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

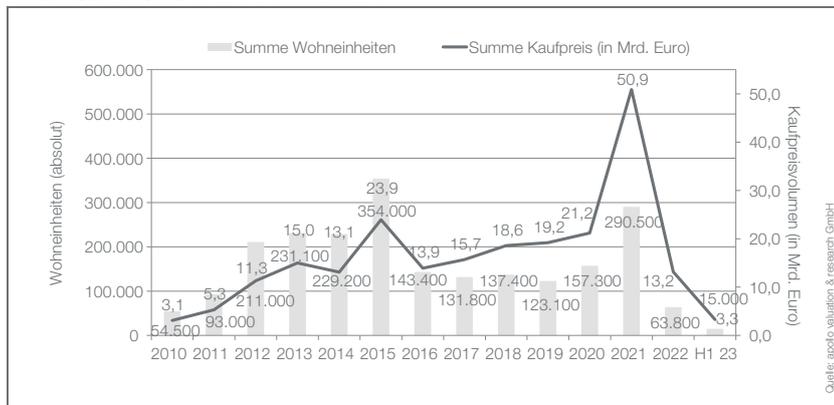


## Marktüberblick H1 2023

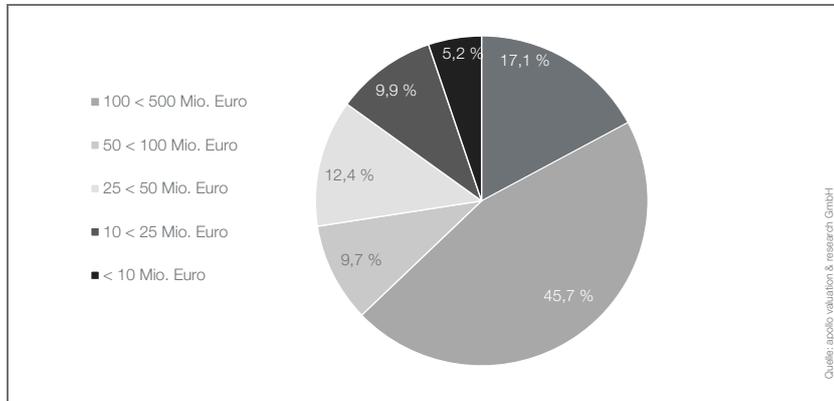
Transaktionsvolumen	Mit 3,3 Mrd. Euro auf dem niedrigsten Niveau seit 2011
Gehandelte Wohneinheiten	15.000 bzw. um über 52 Prozent weniger als im Vorjahresquartal
Räumlicher Fokus	Berlin und Nordrhein-Westfalen mit den meisten Transaktionen, Metropolen im Fokus der Nachfrage
Investorentyp	"Assetmanager / Fondsmanager" stärkste Käufergruppe
Investorenherkunft	Deutsche Investoren dominieren auf Buy-Side trotz Abnahme von über 57 Prozent

Quelle: apollo valuation & research GmbH

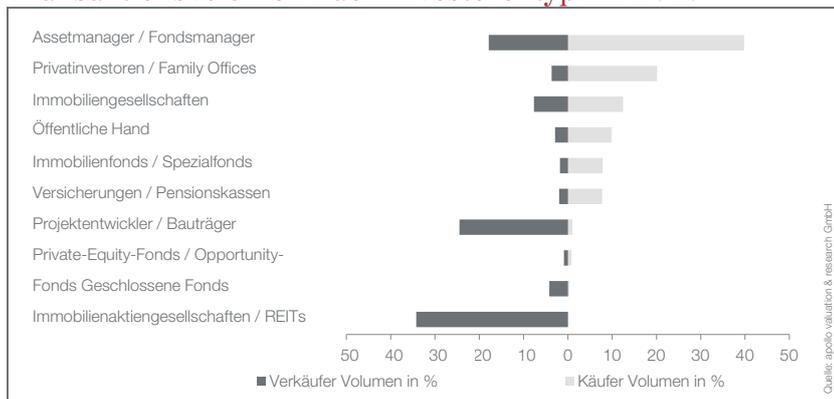
## Transaktionen 2010 – 2023



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2023



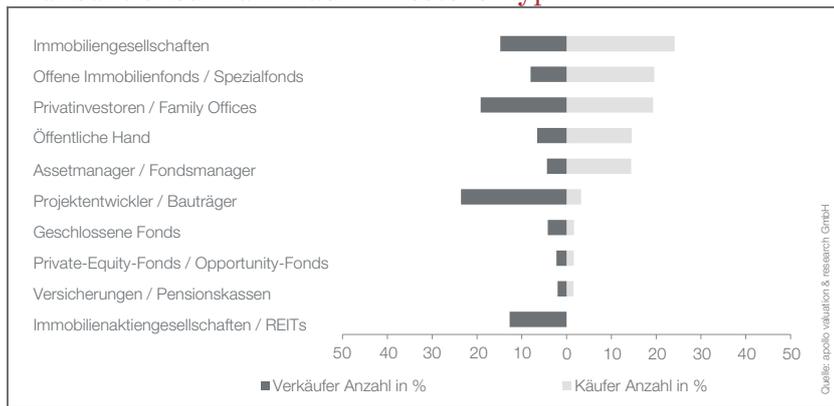
## Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2023



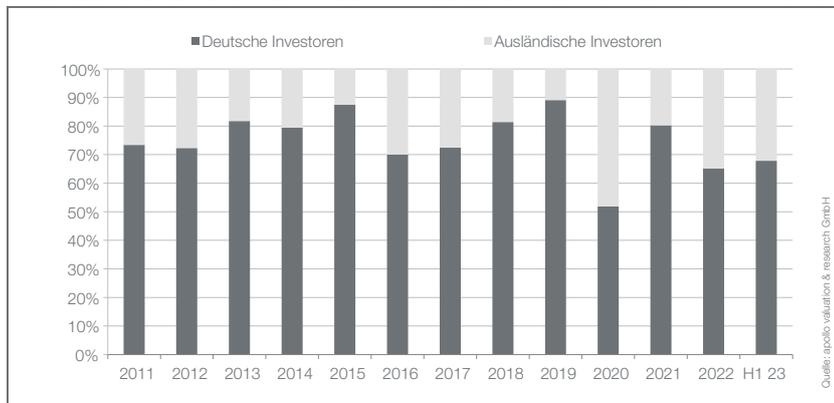
\*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios\* in Deutschland weist auch im zweiten Quartal des Jahres 2023 ein deutlich unterdurchschnittliches Umsatzresultat auf. In den vergangenen drei Monaten sind Wohnportfolios (ab 30 Wohneinheiten) für rund 1,3 Mrd. Euro gehandelt worden. Ein schwächeres Dreimonatsergebnis wurde zuletzt im Jahr 2011 registriert. Zusammen mit dem bereits niedrigen Vorquartalsresultat von rund 2 Mrd. Euro summiert sich das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 nun auf knapp 3,3 Mrd. Euro. Auch dies ist das schwächste Resultat seit 2011, infolgedessen sowohl der Fünf- als auch der Zehnjahresschnitt der ersten Halbjahre mit rund 67 bzw. 64 % deutlich unterschritten werden. Mit Blick auf die aktuellen Rahmenbedingungen am Markt ist diese Entwicklung nicht überraschend. Hohe Inflation, steigende Finanzierungskosten, signifikante Bau-preiszunahmen und die eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Aussichten prägen weiterhin das Marktumfeld, so dass die Transaktionsaktivitäten noch nicht zugenommen haben. Die voneinander abweichenden Preisvorstellungen von potenziellen Käufern und Verkäufern nähern sich zwar an, haben aber noch nicht das Niveau erreicht, aus dem eine wirkliche Marktbelebung resultieren könnte. Allerdings gibt es auch Lichtblicke. Im Gegensatz zum Vorquartal und Vorjahr hat eine Transaktion oberhalb der 500-Millionen-Marke stattgefunden. Vonovia konnte dabei insgesamt 1.350 Neubauwohnungen für rund 560 Mio. Euro an CBRE Investment Management verkaufen. In der Analyse nicht berücksichtigt werden konnte die Beteiligung am über 21.000 Wohneinheiten großen „Südwewo“-Wohnportfolio der Vonovia durch den US-Finanzinvestor Apollo.

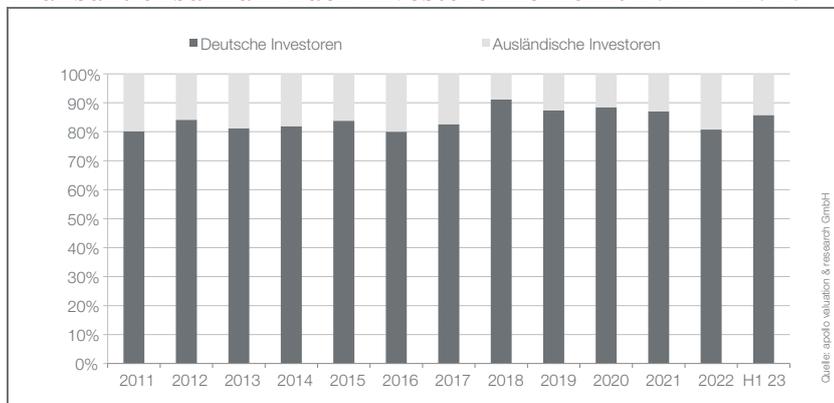
## Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2023



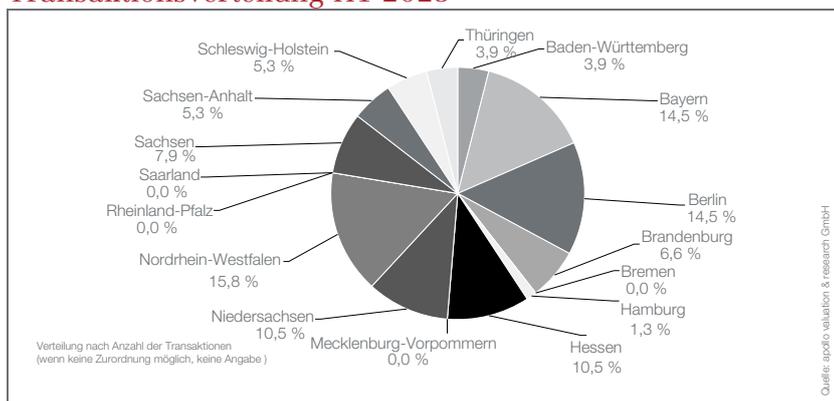
## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2011 – 2023



## Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2011 – 2023



## Transaktionsverteilung H1 2023



Unsere Bedingung, dass bei dem Erwerb von Anteilen an einer Objekt- oder Immobiliengesellschaft die Kontrollmehrheit erzielt werden muss, wurde in diesem Fall nicht erfüllt.

Der Großabschluss zwischen Vonovia und CBRE Investment Management besichert der Preiskategorie ab der 500-Mio.-Euro-Marke den zweithöchsten Marktanteil von 17,1 %. Den größten Anteil erreicht erneut das Cluster 100 bis 500 Mio. Euro. Dieser liegt nun bei 45,7 % (H1 2022: rund 41,8 %). Das gehandelte Volumen hat sich dabei aber im Vorjahresvergleich von 3 Mrd. Euro auf rund 1,5 Mrd. Euro halbiert. Rückgänge sowohl beim absoluten Transaktionsvolumen als auch bei den Marktanteilen weisen zudem alle Umsatzgrößensegmente zwischen 10 und 100 Mio. Euro auf. In Summe kommen diese nun auf über 1 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Rückgang im Jahresvergleich von 74,1 %. Hinzugewonnen hat hingegen die unterste Umsatzklasse mit Transaktionen unterhalb der 10-Mio.-Euro-Grenze. Hier sind in den vergangenen sechs Monaten rund 170 Mio. Euro erzielt worden. Dies sind fast 18 % mehr als im ersten Halbjahr 2022. Die Ergebnisse der Vorkrisenjahre werden damit zwar ebenfalls nicht erreicht, allerdings wird deutlich, dass Transaktionsaktivitäten auf dem deutschen Wohnportfoliomarkt derzeit vor allem im unteren Umsatzgrößensegment stattfinden. So wechselten insgesamt auch nur rund 15.000 Einheiten den Eigentümer, was einen Rückgang von über 50 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet.

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios ist kleinteiliger geworden. Die in den Vorjahren den Markt mit erheblichen Zukäufen dominierende Gruppe der Immobilienaktiengesellschaften und REITs

zeigt momentan keine Ankaufsaktivitäten. Stattdessen hat sie nun auf Verkäuferseite mit einem Verkaufsvolumen von über 1,1 Mrd. Euro bzw. einem Marktanteil von 34,2 % die Führungsposition übernommen. Nach den Jahren der mit hohen Fremdkapitalanteilen gestemmtten Großankäufe liegt der Fokus bei den börsennotierten Immobiliengesellschaften auf Eigenkapitalsicherung und -erhöhung, woraus auch ein höheres Verkaufsangebot resultiert. Die Positionen der stärksten Käufergruppen nehmen stattdessen eigenkapitalstarke Investoren ein. So belegen die Asset- und Fondsmanager mit 1,3 Mrd. Euro (Marktanteil: 39,9 %) aktuell den ersten Platz, gefolgt von der Gruppe der Privatinvestoren und Family Offices, deren Marktanteil sich von 3 % im Vorjahr nun auf 20,2 % erhöht hat. Das absolute Ankaufsvolumen Privater beläuft sich damit auf knapp 660 Mio. Euro, was mehr als einer Verdreifachung im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 gleichkommt.

Hohe Bau- und Finanzierungskosten haben im Jahresverlauf 2023 sowohl die generellen Bauaktivitäten als auch den Handel von Projektentwicklungen stetig abnehmen lassen. So reduzierte sich das durch Forward Deals generierte Transaktionsvolumen von 3,4 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum auf nun rund 750 Mio. Euro (davon rund 630 Mio. Euro in Q1) zur Jahresmitte 2023. Das Neubausegment ist zwar nach wie vor gefragt, allerdings sind die Kosten hierfür so hoch, dass es für potenzielle Käufer schwer finanzierbar ist. Dies erhöht sicherlich weiter die Attraktivität von ESG-konformen Bestandswohnungen des Core-Segments. Parallel forciert sich die Nachfrage vor allem nach Value-Add-Immobilien, die zwar ein höheres Risiko aufweisen, aber bei entsprechenden Manage-to-ESG-Strategien ein größeres Wertsteigerungspotenzial bieten.

Die Dominanz inländischer Investoren bleibt bestehen. Deutsche Käufer überwiegen im laufenden Jahr mit einem Umsatzanteil von 67,8 % (- 4,6 Prozentpunkte ggü. H1 2022). Parallel schlossen sie mit einem Anteil von 85,8 % die meisten Transaktionen. Der Umsatzanteil internationaler Anleger vergrößert sich dementsprechend auf 32,2 %. In beiden Fällen zeigen sich im Jahresvergleich aber erhebliche Rückgänge beim gehandelten Volumen. So ist dieses bei den inländischen Käufern um 57,4 % auf 2,2 Mrd. Euro gesunken. Das Minus im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2022 bei internationalen Investoren bewegt sich bei 47,1 %.

Der deutsche Wohnportfoliotransaktionsmarkt ist zur Jahresmitte 2023 unverändert von fehlender Dynamik geprägt. Dies hat in den letzten drei Monaten zu einem weiteren Rückgang des Transaktionsgeschehens geführt. In den letzten Quartalen kam es am Wohnportfoliotransaktionsmarkt infolge von Zinsanstieg, ESG und neuer Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit bzw. Energieeffizienz zu einer Neubewertung von Risiken. Viele Marktplayer haben

ihre Investitionsprogramme infolgedessen heruntergefahren und gehen sehr selektiv vor. Einige Verkäufe fanden zur Sicherung von Liquidität statt, u.a. seitens der Immobilienaktiengesellschaften. Dies kann auch im Non-Core-Segment zu einer Marktbelebung beitragen und bietet Raum für Akteure mit höherer Risikobereitschaft.

Das allgemeine wirtschaftliche Stimmungsbild hat sich zuletzt wieder verschlechtert, so dass von konjunktureller Seite in den kommenden Monaten noch kein positiver Einfluss auf den Transaktionsmarkt zu erwarten ist. Allerdings wird für das nächste Jahr – mit Blick auf sich aufhellende Konjunkturprognosen und unter der Prämisse einer sinkenden Inflation sowie einer darauffolgenden Stabilisierung des Zinsumfelds – eine Belebung des Marktgeschehens auf dem Wohnportfoliotransaktionsmarkt absehbar.

Aktuell ist das Ende der Preisfindungsphase zwischen Käufer- und Verkäuferseite noch nicht erreicht, allerdings haben Annäherungen stattgefunden. Positiv ist der stabile Mietmarkt zu erwähnen. Das momentan stark wachsende Ungleichgewicht zwischen knappem Wohnraumangebot und zunehmender Wohnraumnachfrage wird auch zukünftig zu weiter steigenden Mieten führen, was in Zeiten fallender Kaufpreiskosten für Investoren umso wichtiger wird. Für die nächsten Monate wird zudem eine anwachsende Anzahl an Zwangsverkäufen erwartet. Parallel streben verschiedene Immobilienunternehmen kurz- bis mittelfristig auch größere Bestandsverkäufe an. Dies stützt den Markt, allerdings ist ein signifikantes Anziehen der Marktaktivitäten unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten.

## 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.