



## Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland  
Q1 2023

# „Nach dem Wissen ist das nächstebeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



Lenny Lemler  
Director Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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



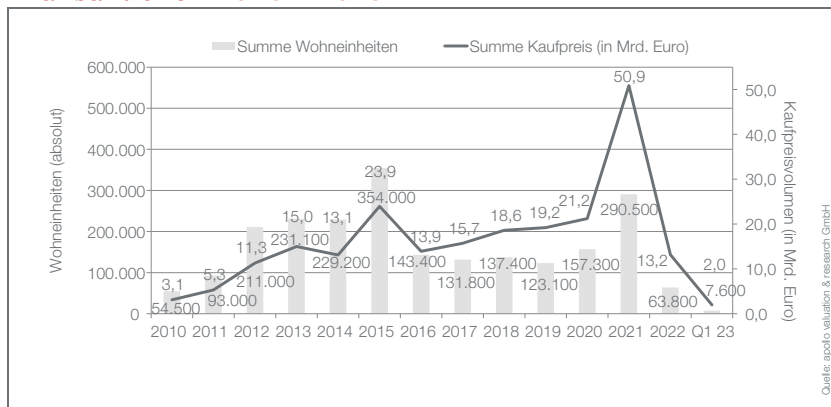


## Marktüberblick Q1 2023

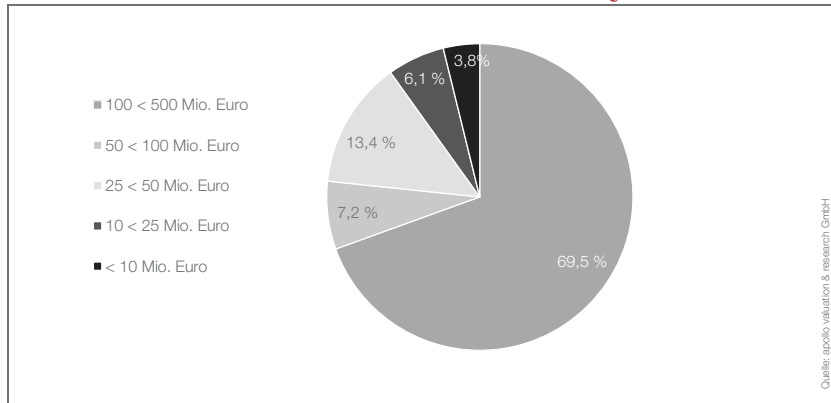
Transaktionsvolumen	Mit 2 Mrd. Euro auf dem niedrigsten Niveau seit 2014
Gehandelte Wohneinheiten	7.600 bzw. um rund 56 Prozent weniger als im Vorjahresquartal
Räumlicher Fokus	Berlin und Bayern mit den meisten Transaktionen, Metropolen im Fokus der Nachfrage
Investorentyp	"Assetmanager / Fondsmanager" stärkste Käufer
Investorenherkunft	Deutsche Investoren dominieren auf Buy-Side trotz Abnahme von über 50 Prozent

Quelle: apollo valuation & research GmbH

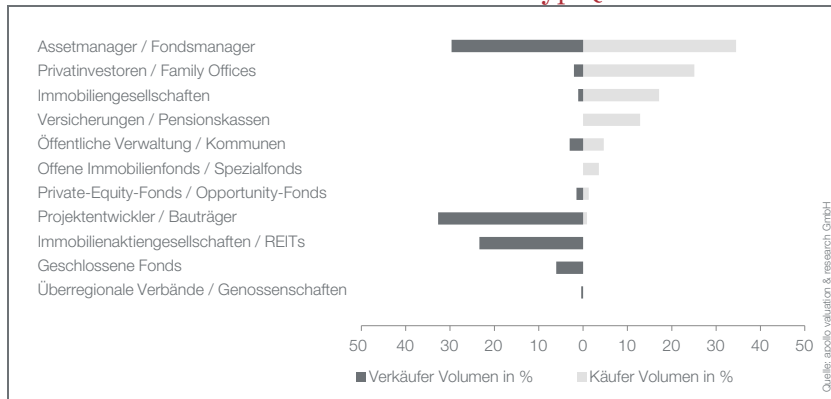
## Transaktionen 2010 – 2023



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2023



## Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2023

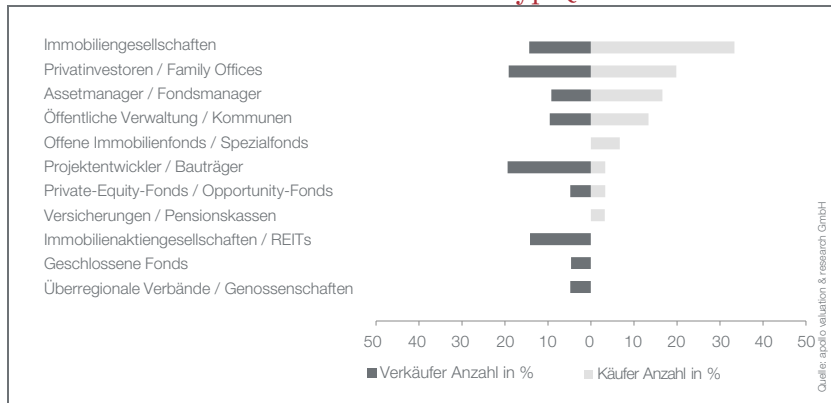


\*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

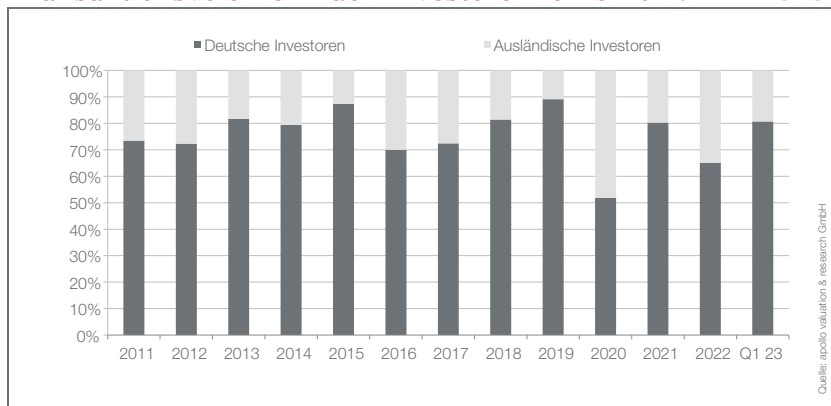
Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios\* in Deutschland präsentiert sich zum Jahresanfang 2023 mit einem deutlich unterdurchschnittlichen Quartalsergebnis. Rund 2,0 Mrd. Euro sind in den vergangenen drei Monaten umgesetzt worden, was das schwächste Ergebnis seit dem zweiten Quartal 2014 darstellt. Das Vorquartalsresultat ist um annähernd 1 Mrd. Euro verfehlt worden, der Vorjahresstart sogar um über 2 Mrd. Euro. Noch deutlicher ist der Unterschied beim Erstquartalsvergleich der vergangenen fünf oder zehn Jahre. Hier liegt das Mittel bei 6,2 bzw. 5,6 Mrd. Euro und damit um 4,2 bzw. 3,6 Mrd. Euro über dem jetzigen Ergebnis.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen sind die Marktaktivitäten auf dem Wohnportfoliomarkt deutlich zurückhaltender als in den Vorjahren. Die hohe Inflation und steigende Zins- bzw. Finanzierungskosten führen käuferseitig zur Notwendigkeit sinkender Preise, die verkäuferseitig aber weiterhin nur selten akzeptiert werden. Dies hat zu einem Einbruch des Transaktionsgeschehens geführt. Vor allem die in den Vorjahren den Markt häufig dominierenden Immobilienaktiengesellschaften, die mit hohen Fremdkapitalanteilen erhebliche Bestände erworben haben und dabei für die großen Wohnportfoliotransaktionen verantwortlich waren, zeigen zurückhaltende Ankaufsaktivitäten. Vor dem Hintergrund einer hohen Verschuldung, steigenden Zinsen und fallender Immobilienaktienkurse steht der Fokus nun auf Eigenkapitalsicherung und -erhöhung. Infolgedessen sind die börsennotierten Immobiliengesellschaften momentan auch stärker auf der Verkäuferseite aktiv und werden dies in den kommenden Monaten auch weiter ausbauen.

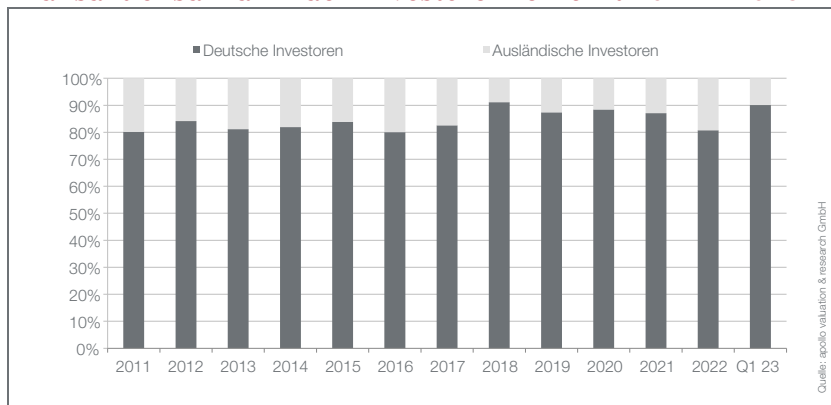
## Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2023



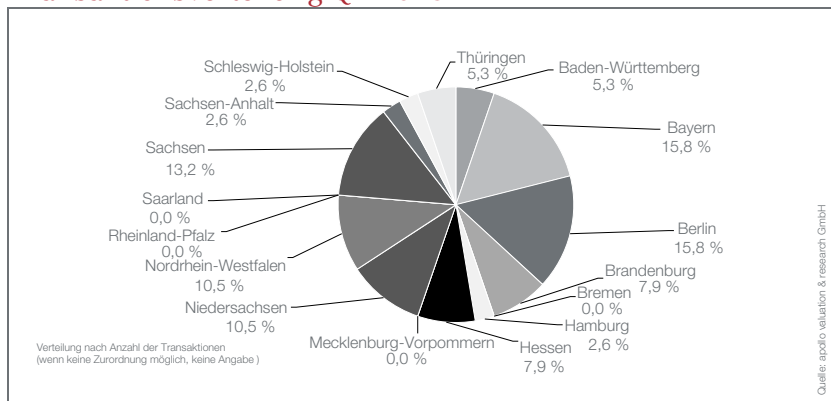
## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2011 – 2023



## Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2011 – 2023



## Transaktionsverteilung Q1 2023



Dementsprechend dominieren eigenkapitalstarke Anleger vor allem aus dem Inland das aktuelle Marktgeschehen. Potenziale ergeben sich durch die auch weiterhin steigenden Mieten, wodurch sich die Ertragsperspektive verbessert. Der Wohnraumbedarf in Deutschland ist nicht nur groß, er nimmt auch immer weiter zu. Die von der Bundesregierung vorgegebenen Neubauziele werden bei weitem nicht erreicht. Gleichzeitig wächst die Nutzernachfrage nach Mietwohnraum, u.a. durch die hohe Flüchtlingszuwanderung, aber auch durch einen Anstieg ehemals potenzieller Eigenheimkäufer, die sich dies allerdings vor dem Hintergrund der aktuellen Bauzins-situation immer seltener leisten können und nun wieder auf den Mietmärkten in Erscheinung treten.

Die Zahl der Transaktionen am Jahresanfang 2023 ist im Vorjahresvergleich um 63 % zurückgegangen. Insgesamt wechselten dabei in den vergangenen drei Monaten rund 7.600 Wohneinheiten den Eigentümer, was einer Abnahme von rund 56 % im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht. Analog zum Vorjahresquartal fanden keine Großtransaktionen oberhalb der 500 Mio.-Euro-Marke statt. Mit Ausnahme der Klasse der kleineren Dealgrößen unterhalb von 10 Mio. Euro, bei der das Vorjahresniveau erreicht wurde, sind in allen weiteren Umsatzgrößenclustern Rückgänge von ca. 20 bis fast 90 % in Bezug auf das Transaktionsvolumen verzeichnet worden. Der größte Marktanteil entfällt weiterhin auf die Kategorie „100 - <500 Mio. Euro“. Insgesamt sind rund 1,4 Mrd. Euro in dieses Preissegment geflossen, was einem Marktanteil von 69,5 % am Transaktionsvolumen entspricht.

Im Vergleich dazu: im ersten Quartal 2022 erreichte dieses Segment mit 1,7 Mrd. Euro einen Marktanteil von 42,1 %.

Infolge der hohen Bau- und Finanzierungskosten haben in den vergangenen Monaten sowohl die Bauaktivitäten als auch das Transaktionsvolumen von Projektentwicklungen abgenommen. So ist das gehandelte Volumen im Vergleich zum Vorjahresquartal von 2,2 Mrd. Euro auf rund 630 Mio. Euro gesunken. Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Anfangs quartale bewegt sich das Minus bei rund 60 %. Hohe Baukosten machen große Preisabschläge aufseiten der Projektentwickler unmöglich, Käufer wiederum müssen hohe Finanzierungskosten einpreisen. Käufer und Verkäufer finden somit immer seltener zusammen, was den Projektentwicklermarkt derzeit nahezu zum Erliegen bringen lässt.

Bei Unterscheidung nach Investorentypus stellen in den ersten drei Monaten des Jahres mit 680 Mio. Euro bzw. einem Marktanteil von 34,5 % bezogen auf das gesamte Transaktionsvolumen die Asset- und Fondsmanager die stärkste Käufergruppe dar, die zudem ihren Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr mit einem Plus von 23,7 Prozentpunkten am stärksten steigern konnten. Besonders bemerkenswert sind zudem die Ankaufaktivitäten der Gruppe der (eigenkapitalstarken) Privatinvestoren und Family Offices, deren Marktanteil sich auf 25,1 % ausgeweitet hat und die mit einem Umsatz von knapp unter 500 Mio. Euro nun den zweiten Platz belegen. Verkäuferseitig sind trotz der aktuell schwierigen Marktsituation und einer deutlichen Abnahme des absoluten Transaktionsvolumens in Höhe von über 75 % die Projektentwickler mit einem Marktanteil von 32,7 % weiterhin die wichtigsten Akteure, auch weil Transaktionen, die bereits länger im Vorjahr vorbereitet wurden, nun zum Abschluss gekommen sind. Darauf folgen die Asset- und Fondsmanager, die mit über 580 Mio. Euro nahezu das Vorjahresniveau erreichen konnten.

Hinsichtlich der Investorenherkunft überwiegen auf dem deutschen Wohnportfoliotransaktionsmarkt in den ersten drei Monaten 2023 erneut die einheimischen Investoren. Absolut zeigt sich aber auch hier im Vorjahresvergleich eine Abnahme von 3,5 Mrd. Euro im ersten Quartal 2022 auf nun 1,6 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Marktanteil von 80,7 %, der damit um 4,1 Prozentpunkte gesunken ist. Entsprechend ist der Anteil ausländischer Anleger auf 19,3 % gestiegen. Aber auch bei diesen ist das absolute Volumen mit einem Minus von 38,6 % signifikant auf nun 380 Mio. Euro zurückgegangen.

Die Folgen des Ukrainekriegs mit Abflachung der konjunkturellen Entwicklung, Inflation und rapiden Zinsanstieg haben den Markt für Wohnportfolios mittlerweile fest im Griff. Transaktionsprozesse erweisen sich als langwierig und werden oftmals abgebrochen.

Angesichts der hohen und aller Wahrscheinlichkeit weiter steigenden Finanzierungskosten werden von potenziellen Käufern deutliche Preisabschläge gefordert, die bisher nur von einer Minderheit der Verkäufer akzeptiert werden. Die Verunsicherung am Markt bleibt auch in den kommenden Monaten groß und wird durch neue gesellschaftliche Diskussionen und politische Vorgaben hinsichtlich Nachhaltigkeit bzw. Energieeffizienz weiter verschärft. Gleichzeitig sprechen die guten Rahmendaten unverändert für Investments in den deutschen Wohnungsmarkt. Zu beobachten ist, dass neben dem begehrten Core-Segment auch im Value-Add die Nachfrage in den letzten Monaten erstarkt ist. Das Risiko ist zwar höher, jedoch bieten sich größere Wertsteigerungspotenziale bei entsprechenden Manage-to-ESG-Strategien und somit attraktivere Renditechancen im Vergleich zu Transaktionen im Core-Segment. Das in den letzten Jahren so wichtige Projektentwicklergeschäft hat deutlich eingebüßt und wird noch weiter abnehmen, da neue Vorhaben kaum noch finanzierbar sind bzw. bei den gegenwärtigen Preisen keine Käufer finden werden. Die Herausforderungen werden somit vorerst nicht kleiner, so dass eine Prognose zur weiteren Marktentwicklung in den kommenden Monaten kaum möglich ist. Unter der Prämisse, dass Inflation und Zinsen sich in den kommenden Monaten zeitnah stabilisieren, ist anschließend mit einem Ende der Preisfindungsphase zwischen Käufer- und Verkäuferseite zu rechnen. Wir gehen weiterhin mit einer Intensivierung der Marktaktivitäten in der zweiten Jahreshälfte aus, wobei eine weitere Verschiebung Richtung Jahresende immer wahrscheinlicher wird.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

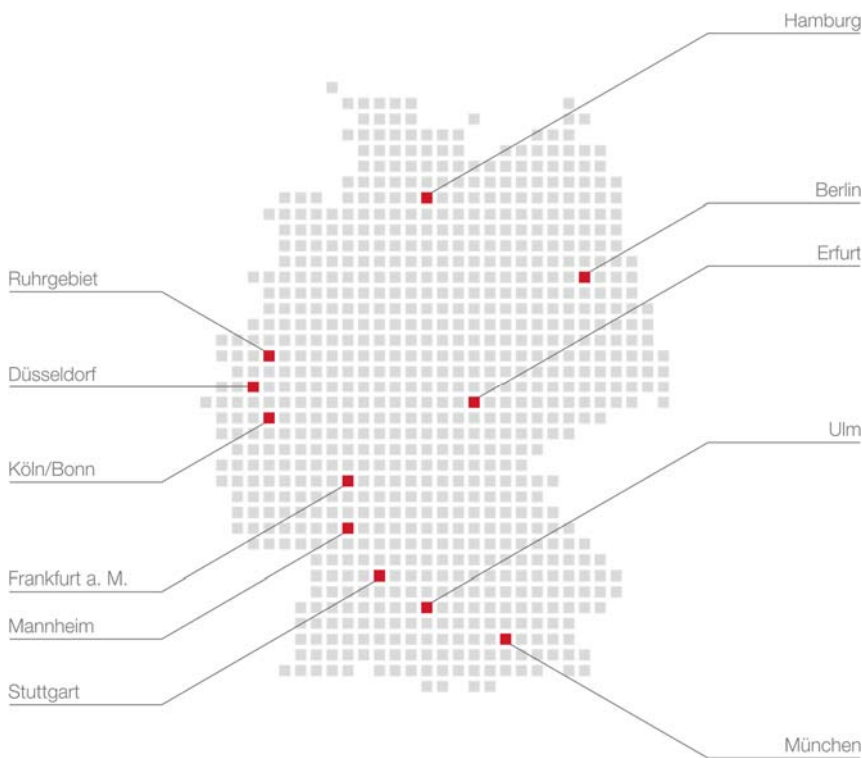
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.