



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
Q1 2024

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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 Q1 2024

Transaktionsvolumen	Mit 790 Mio. Euro auf dem niedrigsten Niveau seit 2010
Gehandelte Wohneinheiten	4.300 Einheiten und damit rund 44 Prozent weniger als im Vorjahresquartal
Räumlicher Fokus	Berlin und Nordrhein-Westfalen mit den meisten Transaktionen, Metropolen im Fokus der Nachfrage
Investorentyp	"Assetmanager / Fondsmanager" und "Öffentliche Hand" stärkste Käufer
Investorenherkunft	Deutsche Investoren dominieren auf Buy-Side trotz Abnahme von 66 Prozent

Quelle: apollo valuation & research GmbH

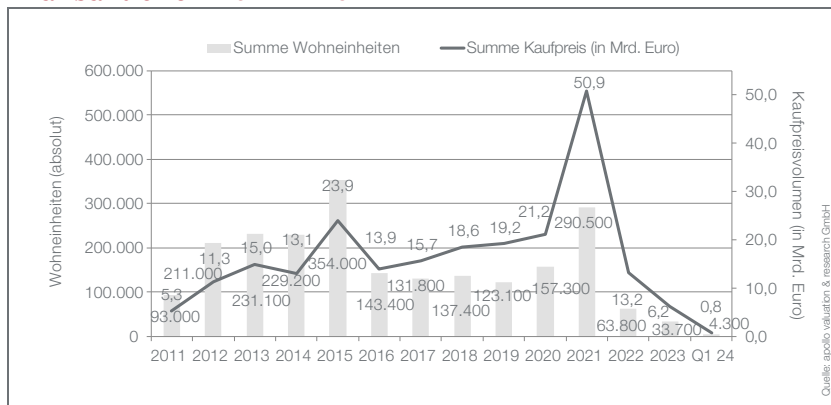
Auf dem deutschen Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* hat sich zum Jahresanfang 2024 keine Kehrtwende abgezeichnet. In den vergangenen drei Monaten sind rund 790 Mio. Euro umgesetzt worden, was das niedrigste Ergebnis der letzten 14 Jahre darstellt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal (Q1 2023: 2 Mrd. Euro) ist das Transaktionsvolumen um rund 60 % zurückgegangen. Der Quartalsdurchschnitt des sehr schwachen Vorjahres (1,6 Mrd. Euro) wurde in Folge der starken Zurückhaltung der Marktteilnehmer um die Hälfte unterschritten.

Die Investmentstimmung am deutschen Wohnportfoliomarkt bleibt zum Jahresanfang 2024 gedämpft. Die anhaltende Gemengelage aus zwar leicht gesunkenen, aber weiterhin hohen Finanzierungskosten, strengen Kreditvergabebedingungen und immer weiter sinkenden Wirtschaftsaussichten lassen die Marktteilnehmer unverändert zurückhaltend agieren. Einzig die öffentliche Hand ist mit höheren Ankaufsaktivitäten positiv aufgefallen.

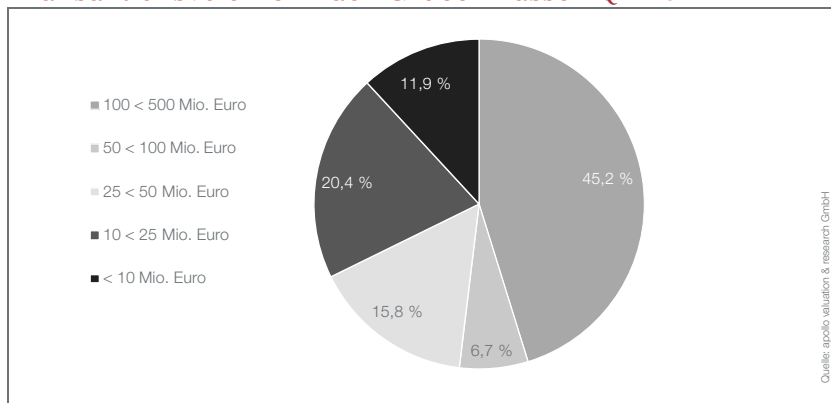
Insgesamt stehen Liquiditätssicherung und Stärkung der Portfolio-Resilienz im Fokus der Investmentstrategien. Die Phase der Preisfindung ist noch nicht flächendeckend abgeschlossen, weshalb auch zum Jahresanfang einige Verkaufsprozesse abgebrochen oder in die Länge gezogen wurden.

Insgesamt wurden in den vergangenen drei Monaten rund 4.300 Einheiten gehandelt, was einen Rückgang von rund 44 % im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Größere Transaktionen blieben der Ausnahmefall. Höhere Marktaktivitäten zeigten sich im kleinvolumigen Segment. Dort traten käuferseitig weiterhin

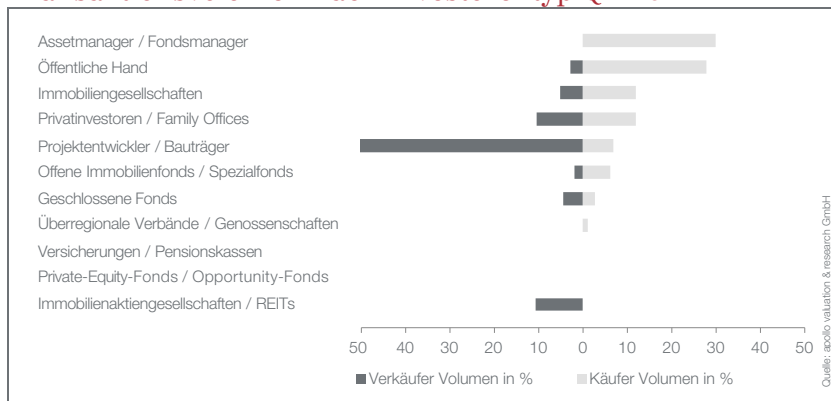
Transaktionen 2011 – 2024



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2024

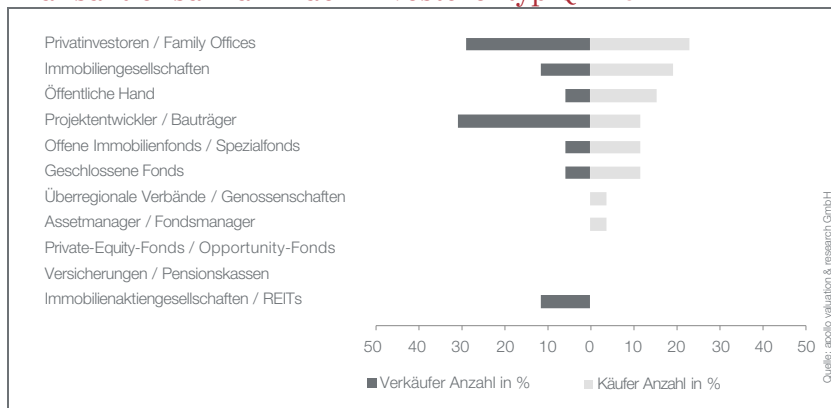


Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2024

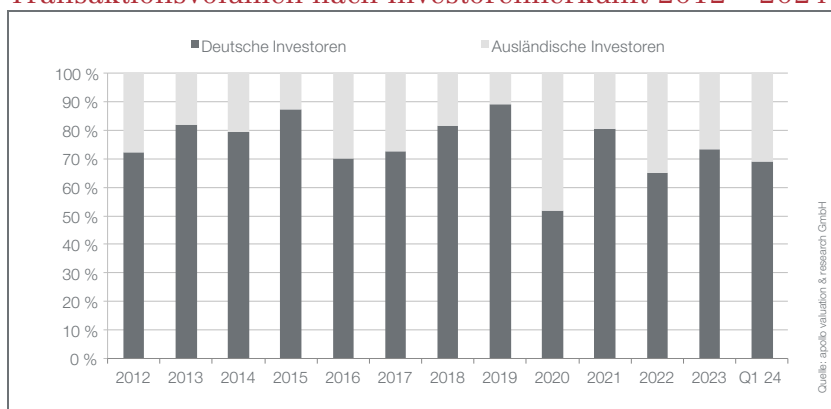


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

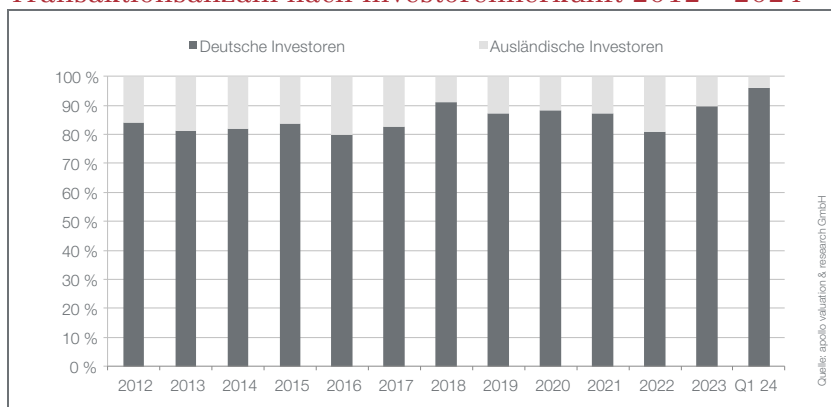
Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2024



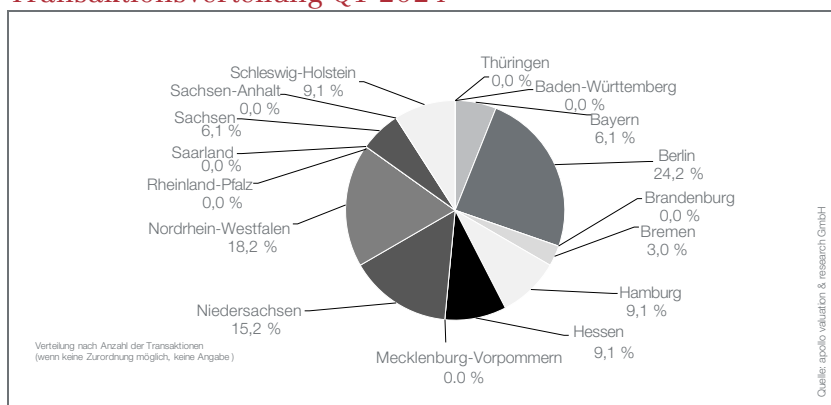
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2012 – 2024



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2012 – 2024



Transaktionsverteilung Q1 2024



vor allem eigenkapitalstarke Investoren auf.

Die Anzahl der Transaktionen zum Jahresanfang 2024 ist im Vorjahresvergleich um 8,8 % zurückgegangen. Dabei weisen kleine Deals bis 25 Mio. Euro eine Zunahme auf (80 % aller Abschlüsse). Infolgedessen ist in diesen Klassen auch das gehandelte Volumen (+30,2 % auf über 250 Mio. Euro) sowie der Marktanteil am Investmentvolumen von 9,9 % (Q1 2023) auf 32,3 % (Q1 2024) angestiegen. Der größte Marktanteil von rund 45 % entfällt allerdings weiterhin auf die Kategorie „100 - <500 Mio. Euro“. Insgesamt sind aber nur rund 360 Mio. Euro in dieses Preissegment geflossen, was einem Rückgang von 74 % gegenüber Q1 2023 entspricht. Umsatzeinbußen von 53 % bzw. 63 % wurden auch in den Preisklassen „25 - <50 Mio. Euro“ und „50 - <100 Mio. Euro“ registriert, die nun in Summe auf rund 180 Mio. Euro kommen. Im Bereich der Megadeals oberhalb der 500 Mio.-Euro-Marke fand analog zum Vorjahresquartal kein Verkauf statt.

Größte Transaktion im laufenden Jahr ist der Erwerb des "Greenpark"-Wohnprojekts in Berlin durch Greystar Real Estate Partners von Bauwens mit voraussichtlich 758 Wohneinheiten, die 2026 fertiggestellt werden sollen. Weitere und dabei auch größere Forward-Deals, wie der Ankauf von über 440 Einheiten durch die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte von der Cosimo Investment Group, haben dazu geführt, dass der Marktanteil von Projektentwicklungen im Vergleich zum Vorjahr um 27,3 %-Punkte auf 59,1 % angewachsen ist. Ausländisches Kapital und

Käufe der öffentlichen Hand haben hierzu wichtige Beiträge geleistet. Absolut betrachtet ist es aber auch im Neubausegment zu Rückgängen gekommen. So ist das gehandelte Volumen im Vergleich zum Vorjahresquartal von rund 630 Mio. Euro auf rund 470 Mio. Euro gesunken.

Bei Unterscheidung nach Investorentypus belegt analog zu Q1 2023 die Gruppe der Asset- und Fondsmanager mit 30,1 % den ersten Platz. Ein dabei erzielt Ankaufsvolumen von nahezu 240 Mio. Euro bedeutet im Vorjahresvergleich allerdings eine signifikante Abnahme (Q1 2023: 680 Mio. Euro). Deutlich hinzugekommen hat hingegen die öffentliche Hand, die aktuell die gegebenen Möglichkeiten nutzt, um ihre Portfolios auszubauen. Sie hat Wohnportfolios im Wert von rund 220 Mio. Euro akquiriert, was einem Wachstum von rund 140 % entspricht und den zweiten Platz im Investorenranking bedeutet.

Verkäuferseitig hat die Branche der Projektentwickler und Bauträger zum Jahresanfang mit rund 520 Mio. Euro mit Abstand für den höchsten Verkaufsumsatz gesorgt (Q1 2023: 640 Mio. Euro). Es folgen mit großem Abstand die börsennotierten Immobiliengesellschaften. Die in den Vorkrisenjahren mit großen Ankäufen in Erscheinung getretenen Immobilien-AGs gehören wie in den vergangenen Quartalen zu den wichtigsten Verkäufern. Hatten sie in den ersten drei Monaten 2023 allerdings noch Verkäufe für über 460 Mio. Euro zu vermelden, haben sich diese 2024 auf nur rund 80 Mio. Euro reduziert. Dass die Verkaufsambitionen börsennotierter Unternehmen damit langsam ein Ende finden, ist allerdings ein Trugschluss. Weitere Veräußerungen sowohl von kleineren Paketen als auch von großvolumigen Portfolios sind in Vorbereitung und werden voraussichtlich im Laufe der kommenden Monate auf den Markt kommen.

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 540 Mio. Euro verbuchten deutsche Investoren einen signifikanten Rückgang von 65,8 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Ihr Mehrheitsanteil am Marktgeschehen (69 % bzw. -11,7 %-Punkte zu Q1 2023) ist zurückgegangen. Entsprechend ist der Anteil ausländischer Anleger von 19,3 % auf 31 % gestiegen, woran der Forward-Deal von Greystar in Berlin großen Anteil hat. Aber auch bei den internationalen Investoren ist das absolute Volumen mit einem Minus von 35,8 % auf nun ca. 240 Mio. Euro gesunken.

Es ist zu erwarten, dass sich das Investmentklima am deutschen Wohnportfoliomarkt im weiteren Jahresverlauf langsam aufhellen wird. Mehr Sicherheit durch die angedeutete Zinsstabilisierung, ein Ende der Preisfindungsphase und wachsender Anlage- und Verkaufsdruck werden zu steigenden Transaktionsaktivitäten beitragen. Notverkäufe unter anderem infolge von Insolvenzen oder anstehenden Refinanzierungen werden zunehmen. Potenzial für mehr Marktdynamik besteht auch durch Portfoliobereinigungen bei großen Bestandshaltern mit Distressed-Assets oder durch den Einstieg von internationalen Investoren mit opportunistischen Anlageprofilen. Allerdings ist von einer Intensivierung der Marktaktivitäten erst im späteren Jahresverlauf auszugehen, wenn auch seitens der gesamtkonjunkturellen Entwicklung eine stärkere Erholung wahrscheinlicher wird. Die Fundamentaldaten für das Segment Wohnen bleiben insbesondere in den Großstädten und Wachstumsregionen vielversprechend. Die niedrige Wohnraumversorgungsquote und die zunehmende Wohnungsknappheit stützen den Markt. Und durch die kontinuierlich steigenden Mieten ergeben sich Wertsteigerungsmöglichkeiten.

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.