NAIapollo

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland

Q3 2024

Your space is our mission.

Wenn umfassendes Knowhow ineinandergreift, wird Ihre Vision zu Realität.

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 970505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de

DR. MARCEL CROMMEN
Managing Partner
+ 49 (0) 69 970505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de

STEFAN MERGEN
Managing Partner Valuation
+ 49 (0) 69 970505-613
stefan.mergen@nai-apollo.de

KALINA ATANASOVA
Principal Consultant Research
+ 49 (0) 69 970505-623
kalina.atanasova@nai-apollo.de

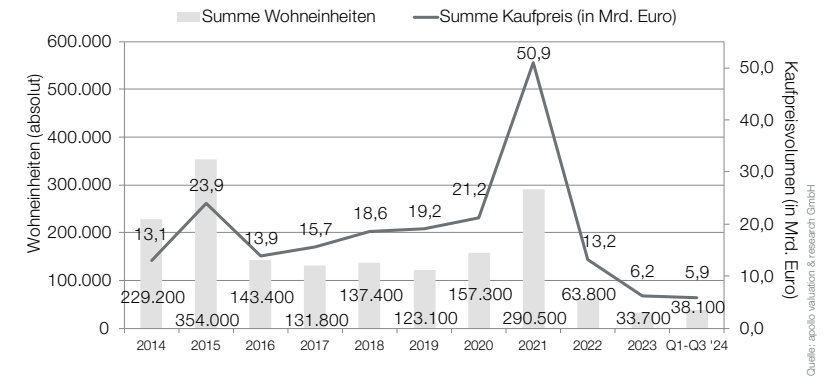
NAI apollo

Marktüberblick Q1-Q3 2024

Transaktionsvolumen	Quartalsumsatz mit 2,7 Mrd. Euro (Q1-Q3 2024: 5,9 Mrd. Euro) um rund 90 % über Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	38.100 gehandelte Einheiten und damit fast 50 % mehr als im Vorjahreszeitraum
Räumlicher Fokus	Berlin mit den meisten Deals, Nachfrage auch in anderen Metropolen hoch
Investorentyp	Öffentliche Hand bleibt stärkste Käufergruppe
Investorenherkunft	Marktdominanz deutscher Investoren, ausländische Käufer setzen um 22,6 Prozent mehr um

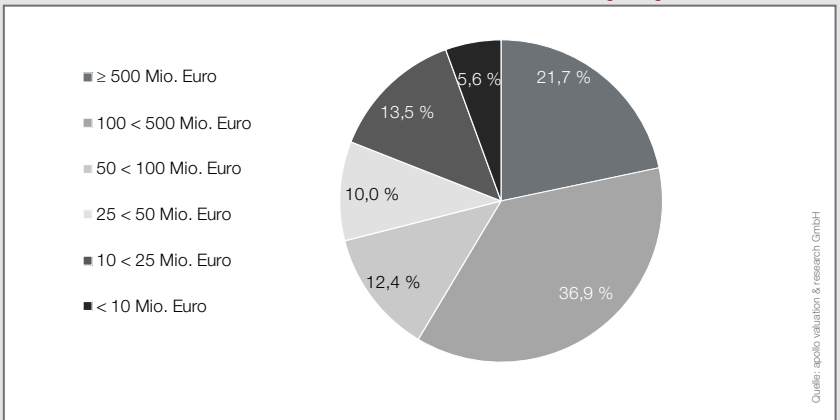
Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionen 2014 - 2024



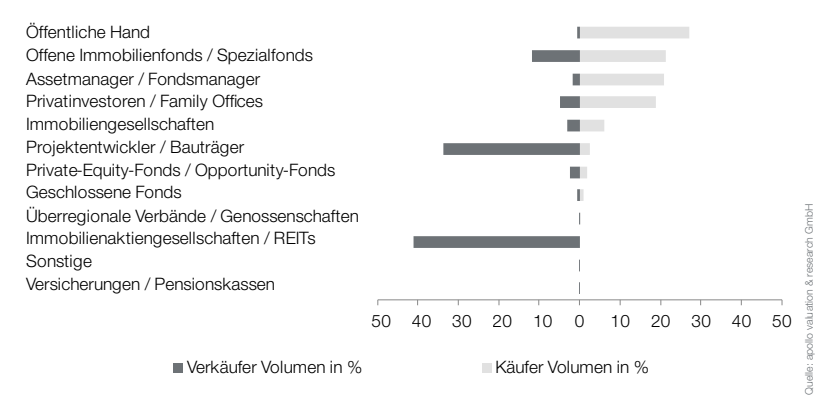
Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2024



Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2024



Quelle: apollo valuation & research GmbH

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

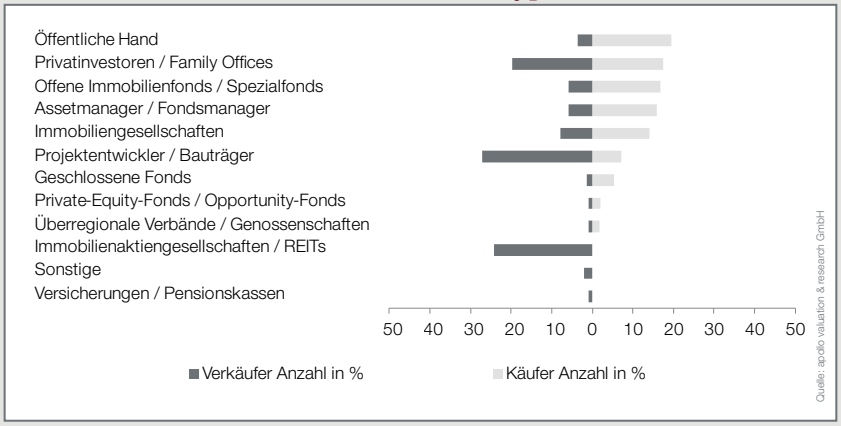
Nach einer Steigerung der Marktaktivitäten im großvolumigen Segment sind in den vergangenen drei Monaten Wohnportfolios* für insgesamt rund 2,7 Mrd. Euro in Deutschland gehandelt worden, womit dieser Zeitraum das beste Quartalsergebnis seit Jahresbeginn 2023 liefert. Dabei wurde der Vorjahreswert (Q3 2023: 1,4 Mrd. Euro) um fast 90 % überschritten. Gegenüber dem Vorquartalsniveau (Q2 2024: 2,4 Mrd. Euro) ergibt sich ein Plus von rund 13 %.

Im bisherigen Jahresverlauf sind damit bis Ende September 2024 Wohnportfolios (ab 30 Wohneinheiten) für 5,9 Mrd. Euro gehandelt worden, womit das Vorjahresresultat um 1,2 Mrd. Euro getoppt wird. Insgesamt wurden in den vergangenen drei Quartalen rund 38.100 Einheiten verkauft, was eine Erhöhung von fast 50 % gegenüber dem Vorjahr darstellt.

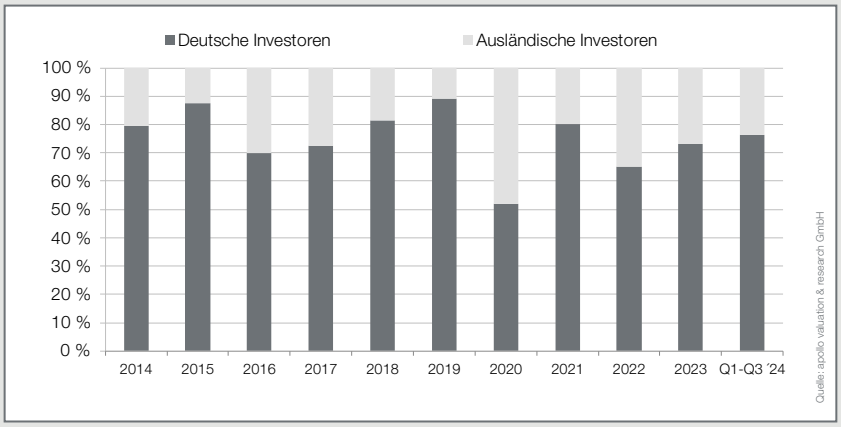
Die Marktaktivitäten zeigen eine deutliche Belebung, dennoch bleibt das erzielte Ergebnis im langfristigen Vergleich unterdurchschnittlich. So wurde das Neun-Monats-Mittel der vergangenen fünf Jahre von 13,2 Mrd. Euro um rund 55 % unterschritten. Neben den herausfordernden Rahmenbedingungen und dem schwachen Jahresstart sind vor allem die stetig gestiegenen Rekordergebnisse der Vorjahre für diesen Unterschied verantwortlich. Preisabschläge unter anderem bei restrukturierungsbedürftigen Immobilienbeständen der Assetklassen Value-Add und Opportunistic hatten zusätzlich einen dämpfenden Einfluss auf das absolut erreichte Transaktionsvolumen.

Aktuell weist das Wohnportfoliotransaktionsgeschehen Seitwärts- bis leichte Aufwärtsbewegungen auf, was durch die letzte Zinssenkung der EZB neuen Schub bekommen sollte. Von wachsender Bedeutung sowohl für den Bestand als auch für den Neubau sind die neuen Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit beziehungsweise Energieeffizienz.

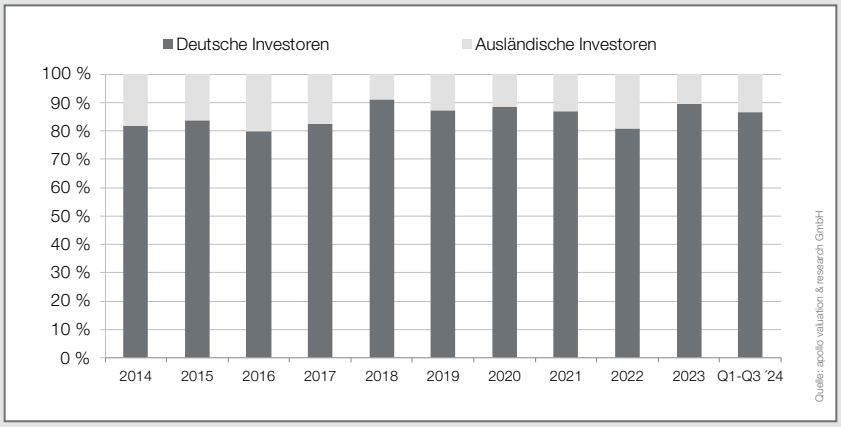
Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2024



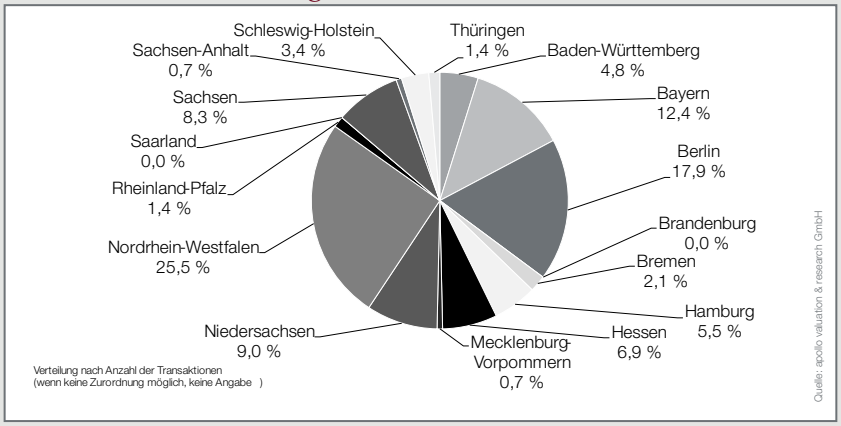
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2014 – 2024



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2014 – 2024



Transaktionsverteilung Q1-Q3 2024



Dabei stehen insbesondere entwicklungsfähige Immobilien in wachstumsstarken Ballungsgebieten und Neubauobjekte vor allem aus dem Segment des bezahlbaren Wohnens im Fokus der Marktaktivitäten.

Bei der Unterscheidung nach Größenklassen haben vor allem die großvolumigen Segmente im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens verzeichnet. Insgesamt wurde in den Clustern oberhalb der 100-Mio.-Euro-Marke in den ersten drei Quartalen 2024 ein Umsatz von 3,5 Mrd. Euro registriert. Dies ist ein Plus von rund 31 Prozent zu den ersten drei Quartalen 2023. Überdurchschnittliche Zuwächse weisen zudem die kleinteiligen Segmente unterhalb von 25 Mio. Euro auf. In der Summe wurden in diesen Clustern Immobilien für rund 1,1 Mrd. Euro gehandelt, was einem Anstieg von 29,1 % gegenüber dem Vorjahreswert entspricht.

Die bisher größte Transaktion des Jahres ist weiterhin der Ankauf eines Vonovia-Portfolios mit rund 4.500 Wohnungen (inklusive 40 Hektar Grundstück) für rund 700 Mio. Euro in Berlin aus dem zweiten Quartal, der federführend durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Howoge getätigt wurde.

Seit Jahresbeginn sticht die öffentliche Hand mit erhöhten Ankaufsaktivitäten hervor, wobei eine Fokussierung auf bezahlbaren Wohnungen vor allem in Projektentwicklungen erkennbar ist. Die Schaffung und die Bereitstellung von preisgünstigerem Wohnraum in angespannten Märkten werden auch in den kommenden Jahren wichtige Aufgaben der kommunalen Gesellschaften bleiben. Insgesamt hat die öffentliche Hand Wohnportfolios im Wert von 1,6 Mrd. Euro (Marktanteil: 27,1 %) erworben. Dies entspricht einem Wachstum von 1,1 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahr (Q1-Q3 2023). Die Gruppe der offenen Immobilienfonds und Spezialfonds sowie die Asset- und Fondsmanager folgen mit einem Volumen von 1,3 Mrd. Euro bzw. 1,2 Mrd. Euro auf den weiteren Plätzen bei der Käuferseite.

Verkäuferseitig zeigt sich an vielen Stellen aufgrund von Refinanzierungen und Liquiditätssicherungen weiterhin bestehender Verkaufsdruck. Portfoliobereinigungen sind die Folge. So stechen 2024 bis dato die Gruppe der Immobilienaktiengesellschaften und REITs sowie der Projektentwickler und Bauträger mit einem Verkaufsvolumen von 2,4 beziehungsweise rund 2 Mrd. Euro auf der Sell-Side heraus. Im Vergleich zum Vorjahr konnte vor allem die Gruppe der Projektentwickler und Bauträger die Verkaufssumme um mehr als 80 % steigern. Bei den börsennotierten Unternehmen fiel das Wachstum mit rund 45 % etwas geringer aus.

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen hat der Handel von Projektentwicklungen deutlich zugenommen. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Transaktionsvolumen im Rahmen von Forward-Deals um 81,5 % auf 1,8 Mrd. Euro angestiegen. Dies entspricht einem Marktanteil von 30 %. Dabei sind auch in den letzten Monaten die meisten Ankäufe von Neubauvorhaben von kommunalen Gesellschaften getätigt worden. Preiskorrekturen bei Neubauentwicklungen sowie neuwertigen Bestandsimmobilien, die ESG-Kriterien erfüllen, finden insbesondere in den deutschen Top-Märkten mittlerweile vermehrt ein Ende. Anpassungsbedarf besteht hingegen häufig noch bei älteren Objekten, vor allem in strukturschwachen Räumen außerhalb der Wachstumsregionen.

In Bezug auf die Herkunft der Investoren überwiegen in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 erneut die einheimischen Investoren. Im Vorjahresvergleich zeigt sich eine Erhöhung des Umsatzes von 3,6 Mrd. Euro auf nunmehr 4,5 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Marktanteil von 76,2 %, was einem leichten Anstieg von 0,7 %-Punkten entspricht. Demgegenüber ist der Anteil ausländischer Anleger auf 23,8 % gesunken. Das Ankaufvolumen internationaler Investoren ist damit parallel allerdings auch um 22,6 % auf rund 1,4 Mrd. Euro angestiegen.

Die aktuellen Rahmenbedingungen sind weiterhin herausfordernd, dennoch weist der deutsche Wohnportfoliomarkt seit den ersten Sommermonaten eine kontinuierliche Belebung auf. Getragen wird diese Entwicklung vor allem von einer positiveren Investmentstimmung bei Großanlegern, wobei im Jahr 2024 vor allem die öffentliche Hand als wichtiger Akteur auf Käuferseite in Erscheinung getreten ist.

Stetes Mietwachstum in den Ballungsräumen infolge des steigenden Wohnungsmangels und sinkende Zinsen werden das Marktgeschehen weiter stützen. Parallel hat sich die Abwärtsdynamik der Preise im Vorjahresvergleich abgeschwächt und zum Teil stabilisiert. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnpreise in den kommenden Monaten zumindest eine Bodenbildung erfahren werden. In den Ballungsräumen sowie für hochwertige Objekte sind auch wieder Steigerungen möglich. Damit festigt sich die Erholung des Marktes.

Eine Zunahme größerer Transaktionen ist zu erwarten. Das begrenzte Angebot an Neubauobjekten wird wiederum Bestandsportfolios mit Manage-to-Green-Ansatz in den Fokus der Investoren rücken. Das Transaktionsergebnis für das Gesamtjahr 2024 wird dennoch deutlich unter dem Fünfjahresdurchschnitt (2019–2023: rund 22,1 Mrd. Euro) liegen. Ein Investmentvolumen zwischen 9 und 10 Mrd. Euro wird aber für möglich gehalten.

NAI apollo

DIENSTLEISTUNGEN
- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

ASSETKLASSEN
- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

STANDORTE
- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM

INHABERGEFÜHRT, PERSÖNLICH ENGAGIERT

TRANSPARENTE UND VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT

INTERNATIONAL VERNETZT

ESG-KONFORME UNTERNEHMENS-PHILOSOPHIE

GROßE LOKALE MARKTEXPERTISE

UMFASSENDES LEISTUNGSSPEKTRUM

AUßERGEWÖHNLICH ZUVERLÄSSIG

Copyright © NAI apollo, 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. NAI apollo 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 von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Member of NAI Partners Germany