



## Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland  
H1 2024

# „Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-  
gennen 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

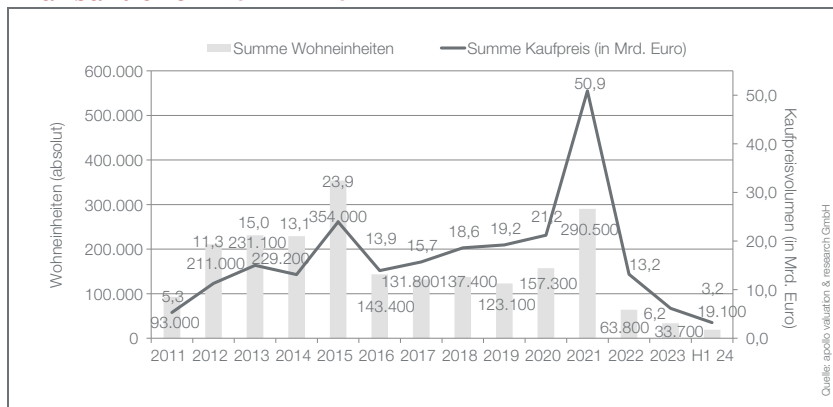


## Marktüberblick H1 2024

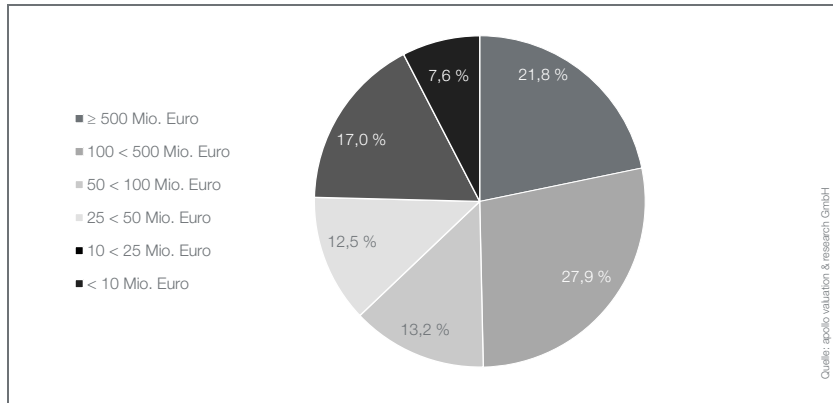
Transaktionsvolumen	Transaktionsvolumen mit 3,2 Mrd. Euro auf dem niedrigsten Niveau seit 2011
Gehandelte Wohneinheiten	19.100 Einheiten und damit fast 40 % mehr als im Vorjahreszeitraum
Räumlicher Fokus	Metropolen im Fokus der Nachfrage, Berlin bleibt Hotspot
Investorentyp	"Öffentliche Hand" vervielfacht Ankaufsvolumen und ist nun stärkste Käufergruppe
Investorenherkunft	Deutsche Investoren dominieren mit knapp 80 % auf der Buy-Side, ausländische Käufer 33 % unter Vorjahresergebnis

Quelle: apollo valuation & research GmbH

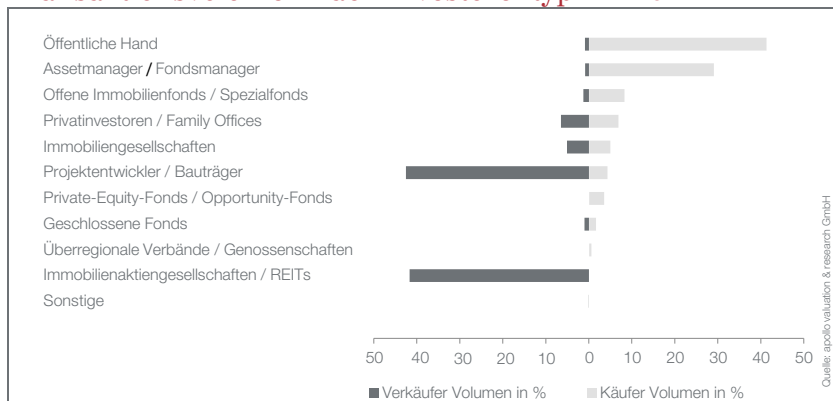
## Transaktionen 2011 – 2024



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2024



## Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2024

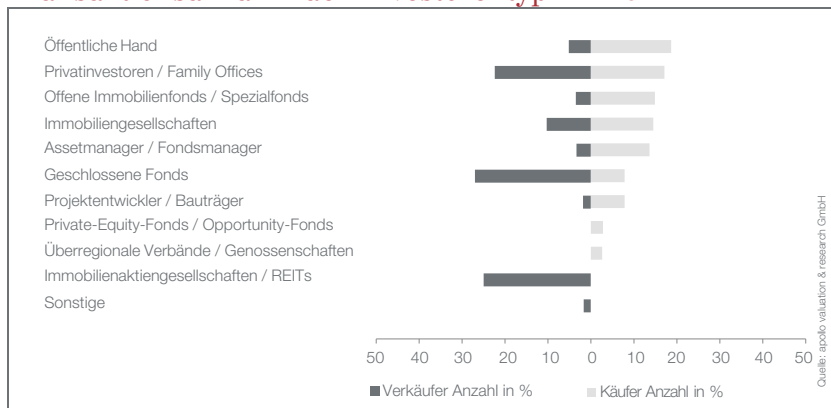


\*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

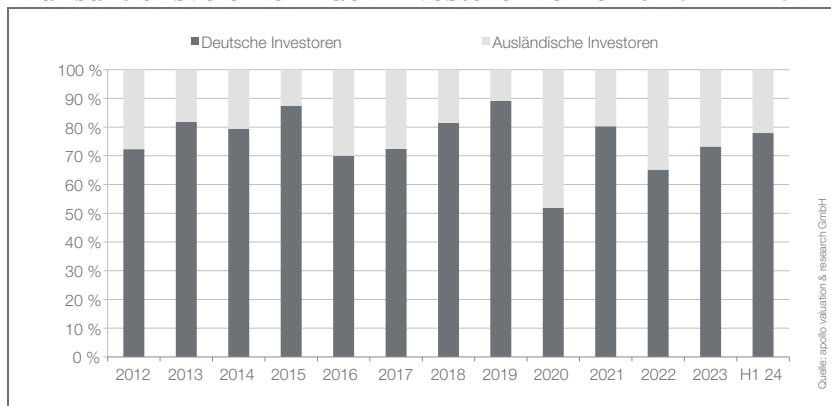
Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios\* in Deutschland weist im zweiten Quartal des Jahres 2024 mit 2,4 Mrd. Euro eine deutliche Steigerung der Marktaktivitäten im Vergleich zum Jahresanfang auf (Q1 2024: rund 790 Mio. Euro). Auch gegenüber dem Vorjahr, in dem ein durchschnittliches Quartalsergebnis von 1,6 Mrd. Euro erzielt wurde, ist ein Plus zu verzeichnen. Im bisherigen Jahresverlauf 2024 sind damit bis zur Jahresmitte Wohnportfolios für rund 3,2 Mrd. Euro gehandelt worden, womit nahezu das Vorjahresniveau erreicht worden ist (H1 2023: 3,3 Mrd. Euro). Der längerfristige Vergleich bringt jedoch eine gewisse Ernüchterung mit sich. Das in den ersten sechs Monaten 2024 erzielte Transaktionsvolumen ist das schwächste Resultat seit 2011. Somit ist unter anderem auch der Halbjahresdurchschnitt der vergangenen fünf Jahre von 8,3 Mrd. Euro mit 61,6 % deutlich unterschritten worden. Dies ist neben dem schlechten Jahresstart vor allem auf die Rekordergebnisse der Vorjahre zurückzuführen.

Im Vergleich zu anderen Immobilienklassen bleibt der Wohnungsmarkt in Deutschland resilienter. Die Aktivitäten auf Portfolioebene werden durch die hohe Nutzernachfrage nach Wohnraum, die derzeit nicht bedient werden kann, gestützt. Vor allem die deutschen Großstädte mit kontinuierlichem Arbeitsplatzwachstum sowie Zuzugszentren wie Universitätsstandorte konnten dabei aufgrund des anhaltenden Mietanstiegs wieder ein stärkeres Investoreninteresse verzeichnen. Auch der Anstieg der gehandelten Einheiten auf 19.100 bei einem gleichzeitigen Zuwachs der verzeichneten Abschlüsse von fast 40 % deutet auf eine Intensivierung der Marktdynamik hin.

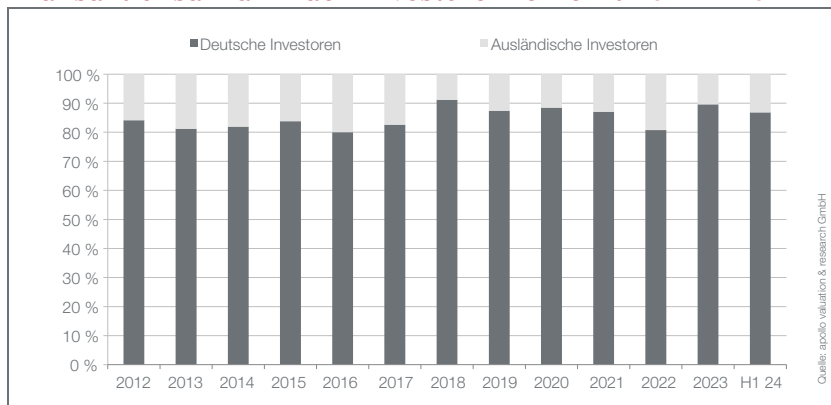
## Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2024



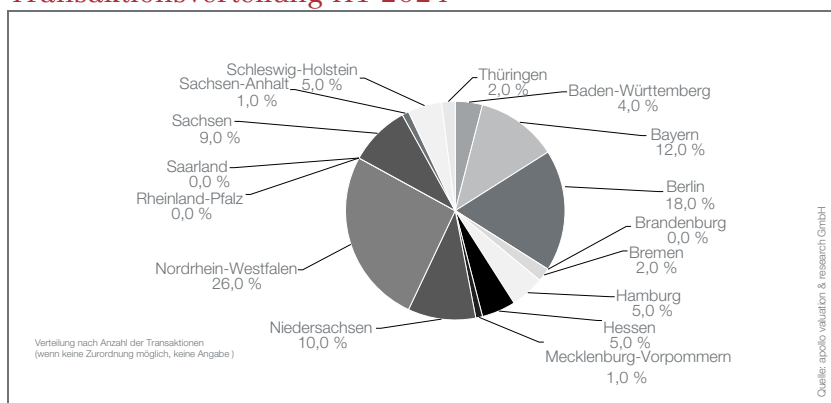
## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2012 – 2024



## Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2012 – 2024



## Transaktionsverteilung H1 2024



Dämpfend auf das Transaktionsvolumen wirkten sich die Preisabschläge beim Verkauf von restrukturierungsbedürftigen Immobilien der Assetklassen Value-Add und Opportunistic aus. Die verhaltene Zinswende lässt in der Regel nur eigenkapitalstarke Investoren und Akteure ohne Refinanzierungsdruck aktiv kaufen. Insgesamt stehen Liquiditätssicherung und Portfoliooptimierung im Fokus der Investmentstrategien.

Bei Unterscheidung nach Größenklassen sind es vor allem die kleinvolumigen Segmente, die im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg der Transaktionsaktivitäten verzeichnen. Insgesamt wurde in den Clustern unterhalb der 25 Mio. Euro-Marke in der ersten Jahreshälfte 2024 ein Volumen von 789 Mio. Euro registriert, das ist ein Plus von 60,6 % zu H1 2023. Hervorzuheben ist zudem der Anstieg in der Kategorie der Megadeals oberhalb der 500 Mio.-Euro-Marke (+24,6 %). Getragen wird dieser ausschließlich durch den Ankauf eines Vonovia-Portfolios mit rund 4.500 Wohnungen (inkl. 40 ha Grundstück) für rund 700 Mio. Euro in Berlin, der federführend durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Howoge durchgeführt wurde.

Trotz deutlicher Umsatzeinbußen entfällt der größte Marktanteil mit 27,9 % nach wie vor auf die Kategorie „100 - <500 Mio. Euro“. Insgesamt wurden in diesem Preissegment Immobilien für 894 Mio. Euro gehandelt, was einem Rückgang von über 40 % gegenüber H1 2023 entspricht.

Hinsichtlich des Investorentypus stehen seit Jahresbeginn die Aktivitäten der öffentlichen Hand hervor. Kommunale Gesellschaften nutzen derzeit die Möglichkeiten, ihre Portfolios auch im

Hinblick auf die geforderte Sicherung der Wohnraumversorgung vor allem im geförderten Segment auszubauen. Insgesamt hat die öffentliche Hand dabei Wohnportfolios im Wert von 1,3 Mrd. Euro (Marktanteil: 41,2 %) erworben, was einem Wachstum von 1 Mrd. Euro im Vergleich zu H1 2023 entspricht. Die Gruppe der Asset- und Fondsmanager belegt mit 929 Mio. Euro (H1 2023: 1,3 Mrd. Euro) den zweiten Platz auf der Buy-Side.

Auf der Verkäuferseite zeigt sich, dass an vielen Stellen der Verkaufsdruck weiterhin anhält. Die Notwendigkeit der Sicherung von Liquidität hat unter anderem dazu geführt, dass insbesondere Projektentwickler und börsennotierte Unternehmen mit einem Verkaufsvolumen von rund 1,4 bzw. 1,3 Mrd. Euro eine marktprägende Rolle auf der Sell-Side eingenommen haben. Im Vorjahresvergleich konnte dabei die Gruppe der Projektentwickler und Bauträger das Verkaufsvolumen um 70,4 % steigern („Immobilienaktiengesellschaften / REITs“: +19,4 %).

Der im vergangenen Jahr infolge hoher Bau- und Finanzierungskosten deutlich gesunkene Handel von Projektentwicklungen weist im aktuellen Jahr wieder eine leichte Belebung auf. Absolut betrachtet ist der Umsatz mit Forward-Deals im Vergleich zum Vorjahr um 17,5 % auf 880 Mio. Euro gestiegen. Dies entspricht einem Marktanteil von 27,4 %. Deutsche Investoren und vor allem wiederum die öffentliche Hand treten hierbei als wichtige Nachfrager nach Neubauwohnungen auf, die Anforderungen an Nachhaltigkeit erfüllen.

Die ausgeprägte Marktdominanz inländischer Investoren bleibt auch zur Jahresmitte 2024 bestehen. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro verzeichnen deutsche Investoren ein Plus von 12,6 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auch ihr Marktanteil (77,9 % bzw. +10,1 %-Punkte zu H1 2023) ist gestiegen. Der Anteil ausländischer Investoren ist dementsprechend auf 22,1 % gesunken. Dies entspricht einer Abnahme des absoluten Transaktionsvolumens von rund 1,1 Mrd. Euro auf nunmehr rund 710 Mio. Euro. Größter Ankauf bleibt hierbei der Erwerb des „Greenpark“-Wohnprojekts in Berlin durch Greystar im ersten Quartal.

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios wird in den kommenden Monaten durch das Zusammenspiel von Markterholungstendenzen und weiterhin anhaltender Marktunsicherheit geprägt sein. Einerseits stellt das weiterhin hohe Zinsniveau eine unverändert große Herausforderung dar, andererseits sorgen der steigende Wohnraumangel, das stetige Mietwachstum sowie die zunehmende Nachfrage nach ESG-konformen Investments für positive

Effekte. Die Zeichen eines Endes bei der Preisfindung mehren sich, wenngleich noch Unterschiede im Annäherungsprozess zwischen den unterschiedlichen Risikoklassen bestehen. Für ESG-konforme Bestandsimmobilien und Neubauentwicklungen in den deutschen Top-Regionen scheint die Preisstabilisierung in weiten Teilen bereits Realität zu werden. In anderen Segmenten, insbesondere in strukturschwachen Räumen, besteht aber vielfach noch Anpassungsbedarf. Gleichzeitig ist der Verkaufsdruck aufgrund von Refinanzierungen und zur Liquiditätssicherung an vielen Stellen weiterhin groß. Vor allem bei den börsennotierten Immobilienunternehmen sind weitere Portfoliobereinigungen angedacht, was zu einem erhöhten Angebot führen wird.

Für die kommenden Monate wird nach den anziehenden Transaktionsaktivitäten im zweiten Quartal 2024 mit einer weiteren langsamen Erholung des Marktes gerechnet. Die sich stabilisierenden Rahmenbedingungen werden den deutschen Wohnportfoliomarkt wieder für mehr Investorengruppen interessanter machen. Damit ist auch eine Zunahme größerer Transaktionen zu erwarten. Für das Gesamtjahr 2024 wird das Transaktionsergebnis zwar deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (2019-2023: rund 22,1 Mrd. Euro) liegen, das Vorjahresergebnis von 6,2 Mrd. Euro sollte aber klar übertroffen werden.

**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.