

Pressemitteilung

NAI apollo: Transaktionsmarkt für Wohnportfolios 2023 mit niedrigstem Umsatzergebnis seit 2011

- **Transaktionsvolumen von 6,2 Mrd. Euro im Gesamtjahr 2023**
- **Schlussquartal mit 1,4 Mrd. Euro auf Vorquartalsniveau**
- **Fehlende großvolumige Transaktionen tragen am stärksten zum Umsatztiefe bei**
- **Handel mit Projektentwicklungen auf Marktanteil von 22 Prozent gesunken**
- **Manage-to-Green-Strategien und ESG-Konformität mit zunehmender Bedeutung**
- **Assetmanager & Fondsmanager stärkste Einkäufer, Immobilienaktiengesellschaften dominieren auf Sell-Side**
- **Prognose 2024: zurückhaltende Transaktionsaktivitäten auch in den kommenden Monaten aufgrund weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen, zunehmender Verkaufsdruck infolge von Refinanzierungen und zur Sicherung von Liquidität, Markterholungstendenzen im späteren Jahresverlauf aufgrund wachsenden Nachfrage-Angebotsungleichgewichts auf den Mietmärkten sowie einer dynamischen Mietentwicklung und stabilisiertem Preisniveau**

Frankfurt am Main, 8. Januar 2024 – Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios in Deutschland sind nach Analyse von NAI apollo, Partner der NAI apollo group, im Jahresverlauf 2023 infolge von schwachen Quartalsergebnissen und anhaltender Marktverunsicherung insgesamt Wohnportfolios für rund 6,2 Mrd. Euro gehandelt worden. Dies stellt einen Rückgang von 53 Prozent im Vergleich zum bereits niedrigen Vorjahresniveau dar. Ein schwächeres Jahresresultat wurde zuletzt vor 12 Jahren, im Jahr 2011, erfasst. Das Schlussquartal erreicht mit einem Volumen von über 1,4 Mrd. Euro das Niveau des Vorquartals, womit es aber weit unterhalb der Ergebnisse vorangegangener Schlussquartale liegt (Mittelwert Q4-Werte 2018-2022: 9,4 Mrd. Euro).

„Infolge der schwierigen Finanzierungsbedingungen, der konjunkturellen Schwäche- und der nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase zwischen Verkäufern und Käufern hat sich der Investmentmarkt für Wohnportfolios weiterhin unterdurchschnittlich entwickelt. Großabschlüsse waren Mangelware. Nachgefragt waren überwiegend Immobilien im gering- bis mittelpreisigen Portfoliosegment. Hohe Zinsen gepaart mit hohen Baukosten und beendeten Förderprogrammen der Bundesregierung haben Investitionsaktivitäten ausgebremst. Für zusätzliche Verunsicherung unter Marktteilnehmern haben der zunehmende ESG-Druck und die Krise am Projektentwicklermarkt gesorgt“, so Dr. Marcel Crommen, Geschäftsführer von NAI apollo. „Als Stütze für den Markt wirkt sich unverändert der Wohnraumangel aus, bei zugleich zunehmenden Wohnflächenbedarf. Hieraus resultiert weiteres Mietwachstum, was für

die Stabilisierung der Kapitalwerte essenziell ist“, ergänzt Stefan Mergen, geschäftsführender Gesellschafter der NAI apollo valuation & research GmbH.

Anzahl gehandelter Einheiten halbiert sich

In den vergangenen 12 Monaten haben rund 33.700 Einheiten den Eigentümer gewechselt, was einen Rückgang um 47,1 Prozent im Vergleich zu 2022 darstellt. Die Mehrzahl der gehandelten Immobilien sind dabei dem Value-Add-Segment zuzuordnen. Aber auch der Handel von Core- und Core-Plus-Objekten hatte Bedeutung, vor allem aufgrund der ESG-Konformität, die diese häufig erfüllen und die in den Ankaufprofilen eine immer größere Rolle spielt. „Unter Einbeziehung aller erfassten Transaktionen und damit ohne Unterscheidung von Objekt- und Standortqualitäten beläuft sich der Preis pro Wohneinheit im Jahresschnitt 2023 auf rund 183.000 Euro. Der Durchschnittspreis des Vorjahres von 206.000 Euro je Wohnung wird damit um über 11 Prozent unterschritten“, erklärt Dr. Konrad Kanzler, Head of Research der NAI apollo group.

Lediglich ein Abschluss oberhalb der 500-Mio.-Euro-Marke

Der Handel von großvolumigen Portfolios oberhalb der 500-Mio.-Euro-Grenze beschränkt sich im abgelaufenen Jahr analog zum Vorjahr auf einen einzigen Abschluss. Hierbei handelt es sich um den Verkauf von insgesamt 1.350 Neubauwohnungen für rund 560 Mio. Euro im zweiten Quartal 2023 durch Vonovia an CBRE Investment Management. Der größte Umsatzanteil entfällt 2023 mit 39,8 Prozent beziehungsweise rund 2,5 Mrd. Euro (2022: 4,8 Mrd. Euro) auf die Größenklasse „100 < 500 Mio. Euro“. Investments unterhalb von 100 Mio. Euro summieren sich auf über 3,1 Mrd. Euro (2022: 7,7 Mrd. Euro). „Alle Preiscluster oberhalb von 10 Mio. Euro haben dabei im Vorjahresvergleich Umsatzrückgänge verzeichnet. Bei kleineren Deals unterhalb von 10 Mio. Euro wurde das Vorjahresergebnis allerdings um über 20 Prozent überschritten. Die Nachfrage nach Investmentmöglichkeiten im einstelligen Millionenbereich war im gesamten Jahresverlauf anhaltend hoch“, erläutert Mergen.

Keine Berücksichtigung in der Analyse fanden die 30-prozentigen Beteiligungen an zwei großen Wohnportfolios mit zusammen über 50.000 Wohneinheiten der Vonovia durch den US-Finanzinvestor Apollo. „Unsere Bedingung, dass bei dem Erwerb von Anteilen an einer Objekt- oder Immobiliengesellschaft die Kontrollmehrheit erreicht werden muss, ist bei beiden Transaktionen nicht erfüllt worden“, so Kanzler.

Projektentwicklungsumsatz sinkt im Vorjahresvergleich um 76 Prozent

Hohe Zins- und Baukosten haben den Projektentwicklungsmarkt sowie entsprechende Transaktionsaktivitäten deutlich ins Stocken geraten lassen. So ist das durch Forward Deals generierte Transaktionsvolumen von 5,6 Mrd. Euro im Vorjahr auf nun knapp 1,4 Mrd. Euro gesunken. Der Marktanteil nahm damit von 42,6 Prozent 2022 auf 22 Prozent ab. „Profitieren können hiervon nicht nur

moderne energieeffiziente Bestandsimmobilien, sondern auch ältere Objekte, die bei Umsetzung von Manage-to-Green-Strategien höhere Wertsteigerungen ermöglichen“, so Crommen.

Assetmanager & Fondsmanager dominieren das Transaktionsgeschehen auf Käuferseite

Wichtigste Käufergruppe bilden seit Jahresbeginn die „Assetmanager und Fondsmanager“ mit einem Marktanteil auf Gesamtjahressicht von 28,9 Prozent (2022: 14 Prozent). Sie haben mit rund 1,8 Mrd. Euro nahezu auf Vorjahreslevel investiert. Auf Rang zwei folgen mit den „Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“ die Vorjahresersten mit nun 1,2 Mrd. Euro beziehungsweise einem Anteil von 19,7 Prozent. Immobilienaktiengesellschaften, die in den Vorkrisenjahren durch mit hohen Fremdkapitalanteilen finanzierten Großtransaktionen für Aufsehen sorgten, spielen käuferseitig aktuell keine Rolle. Die Notwendigkeit zur Sicherung von Liquidität hat stattdessen dazu geführt, dass die börsennotierten Unternehmen auf der Sell-Side mit einem Verkaufsvolumen von 2,4 Mrd. Euro (2022: 1,6 Mrd. Euro) eine marktprägende Rolle eingenommen haben. „Projektentwickler und Bauträger“ bilden die zweitwichtigste Verkäufergruppe, auch wenn sich das Verkaufsvolumen von 5,9 Mrd. Euro im Vorjahr auf nun 1,6 Mrd. Euro reduziert hat.

Geringerer Rückgang bei deutschen Investoren, wodurch sich Marktanteile erhöhen

Bei Betrachtung der Käuferherkunft zeigt sich, dass Ankaufsaktivitäten sowohl bei inländischen als auch bei ausländischen Investoren deutlich abgenommen haben. Mit erzielten 4,5 beziehungsweise 1,6 Mrd. Euro fallen die Rückgänge von 47,3 beziehungsweise 64 Prozent im Vergleich zum Vorjahr bei den internationalen Anlegern aber höher aus. Infolgedessen hat sich der Marktanteil deutscher Käufer um 8,1 Prozentpunkte auf 73,2 Prozent erhöht. „Hierbei spiegeln sich auch die stabileren Marktaktivitäten bei kleineren Losgrößen beziehungsweise die Zunahme der Deals im einstelligen Millionenbereich wider. Diese Segmente werden von deutschen Käufern dominiert. Hingegen treten internationale Investoren, auch in der Vergangenheit, vor allem bei größeren Portfolios in Erscheinung, deren Handel im aktuellen Marktumfeld aber stärker nachgelassen hat“, erläutert Kanzler.

Zunehmende Marktaktivitäten im späteren Jahresverlauf 2024 erwartet

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Marktunsicherheiten ist mit einem kurzfristigen Aufschwung des Transaktionsgeschehens in den ersten Monaten des neuen Jahres nicht zu rechnen. Allerdings bestehen Anzeichen, dass sich die Marktaktivitäten im späteren Jahresverlauf erhöhen. „An vielen Stellen wächst der Verkaufsdruck. Wir erwarten eine ansteigende Zahl von angebotenen Objekten, bei denen eine Refinanzierung ansteht. Vor allem werden die großen börsennotierten Unternehmen versuchen, ihre Portfolios weiter zu bereinigen, um den Schuldenabbau voranzubringen. Auch im Bereich der notleidenden Kredite ist mit einem Anstieg an Verkäufen zu rechnen“, so Crommen. Gleichzeitig nimmt das Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Nutzernachfrage bei gleichzeitigem Rückgang der Neubaufertigstellungen zu. „Deutlich steigende Mieten gerade in

Ballungsgebieten sollten den Markt weiter stabilisieren und Wohninvestments vor allem für langfristig orientierte eigenkapitalstarke Anleger wieder zunehmend interessanter werden lassen. Für 2024 können erneute Preiskorrekturen zwar nicht ausgeschlossen werden, mit einem marktübergreifenden Preiseinbruch rechnen wir aber nicht. Der Annäherungsprozess bei den Preisvorstellungen ist weiter fortgeschritten, die Mieten entwickeln sich dynamisch und zuletzt sind die Zinsen für Baufinanzierungen gesunken“, fasst Mergen zusammen.

Über NAI apollo

NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), und München. Zum Leistungsspektrum gehören unter anderem Immobilienvermittlung und -services, Corporate Finance, Projektentwicklungen, Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden.

Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global (www.naiglobal.com), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung. Rund um den Globus hat NAI Global über 5.800 Mitarbeiter und verwaltet Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1 Mrd. m². Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Milliarden US-Dollar (Stand: Juli 2023).

Über die NAI apollo group

Die NAI apollo group ist ein Netzwerk aus unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Nutzungsarten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Zum Netzwerk gehören apollo real estate GmbH & Co. KG (Frankfurt am Main, München), BBI Immobilien (Berlin), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), imovo GmbH (Düsseldorf), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim und Erfurt). Kunden der NAI apollo group erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Kontakt NAI apollo

Kirsten Adrian
Head of Marketing
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 0
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kirsten.adrian@nai-apollo.de

Kontakt Presse

Anke Sostmann
Executive Director
Feldhoff & Cie. Holding GmbH
Grüneburgweg 58-62
60322 Frankfurt am Main
Mobil: +49 159 04028505
Mail: as@feldhoff-cie.de