

NAI apollo: Wohnportfoliotransaktionsmarkt zum Jahresauftakt 2024 auf neuem Tiefpunkt

- Quartalsergebnis mit rund 790 Mio. Euro auf dem niedrigsten Niveau seit 2010
- Projektentwicklungen mit Marktanteil von über 59 Prozent
- Zunehmender Handel bei kleineren Portfoliogrößen vor allem aus dem Value-Add-Segment, deutliche Abnahme in den Segmenten über 50 Mio. Euro
- Öffentliche Hand mit gestiegenem Ankaufsvolumen nun zweitstärkste Investorengruppe nach Assetmanagern & Fondsmanagern
- Deutsche Investoren dominieren auf Buy-Side trotz Umsatzrückgang von rund 66 Prozent
- Prognose 2024: Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd, Verkaufsdruck im Zuge von Refinanzierungen und Liquiditätssicherung, Ende der Preisfindungsphase und Stabilisierung der Zinsentwicklung fördert Marktaktivitäten, Investitionsanreize im Mietmarkt mit zunehmendem Nachfrageüberhang und dynamischer Mietentwicklung vor allem in Wachstumsregionen

Frankfurt am Main, 8. April 2024 – Auf dem deutschen Transaktionsmarkt für Wohnportfolios hat sich zum Jahresanfang 2024 keine Kehrtwende abgezeichnet. Laut Analyse von NAI apollo, Partner von NAI Partners Germany, sind in den vergangenen drei Monaten 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 Prozent 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“, so Dr. Marcel Crommen, Geschäftsführer von NAI apollo. „Insgesamt wurden in den vergangenen drei Monaten rund 4.300 Einheiten gehandelt, was einen Rückgang von rund 44 Prozent im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Größere Transaktionen blieben der Ausnahmefall. Höhere Marktaktivitäten zeigten sich im kleinvolumigen Segment. Dort traten käuferseitig weiterhin vor allem eigenkapitalstarke Investoren auf“, fasst Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo, zentrale Ergebnisse zusammen.

Kleinere Verkäufe mit Zunahme, größter Marktanteil im Segment „100 - <500 Mio. Euro“

Die Anzahl der Transaktionen zum Jahresanfang 2024 ist im Vorjahresvergleich um 8,8 Prozent zurückgegangen. Dabei weisen kleine Deals bis 25 Mio. Euro eine Zunahme auf (80 Prozent aller Abschlüsse). Infolgedessen ist in diesen Klassen auch das gehandelte Volumen (+30,2 Prozent auf über 250 Mio. Euro) sowie der Marktanteil am Investmentvolumen von 9,9 Prozent (Q1 2023) auf 32,3 Prozent (Q1 2024) angestiegen. „Der größte Marktanteil von rund 45 Prozent 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 Prozent gegenüber Q1 2023 entspricht. Umsatzeinbußen von 53 beziehungsweise 63 Prozent 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 keine Transaktion statt“, so Kanzler.

Marktanteil von Projektentwicklungen wächst auf über 59 Prozent

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 Prozentpunkte auf 59,1 Prozent 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“, erläutert Stefan Mergen, geschäftsführender Gesellschafter der apollo valuation & research GmbH.

Öffentliche Hand sticht mit hohen Marktaktivitäten heraus, Projektentwickler & Bauträger stärkste Verkäufer

Bei Unterscheidung nach Investorentypus belegt analog zu Q1 2023 die Gruppe der Assetmanager & Fondsmanager mit 30,1 Prozent den ersten Platz. Ein dabei erzieltes Ankaufsvolumen von nahezu 240 Mio. Euro bedeutet im Vorjahresvergleich allerdings eine signifikante Abnahme (Q1 2023: 680 Mio. Euro). Deutlich hinzugewonnen 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 Prozent entspricht und den zweiten Platz im Investorenranking bedeutet.

Verkäuferseitig hat die Branche der Projektentwickler & 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“, so Kanzler. „Dass die Verkaufsamitionen 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“, ergänzt Mergen.

Deutsche dominieren den Markt, ausländische Investoren weiten Marktanteile aus

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 540 Mio. Euro verbuchten deutsche Investoren einen signifikanten Rückgang von 65,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Ihr Mehrheitsanteil am Marktgeschehen (69 Prozent bzw. -11,7 Prozentpunkte zu Q1 2023) ist zurückgegangen. Entsprechend ist der Anteil ausländischer Anleger von 19,3 Prozent auf 31 Prozent 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 Prozent auf nun ca. 240 Mio. Euro gesunken.

Langsame Markterholung im weiteren Jahresverlauf möglich

„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“, so Crommen. „Wir gehen von einer Intensivierung der Marktaktivitäten allerdings erst im späteren Jahresverlauf aus, 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“, ergänzt Mergen.

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 Marktforschungs-Dienstleistungen. 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.

Über NAI Partners Germany

NAI Partners Germany 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) Blackbird Real Estate GmbH (Königstein im Taunus), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim und Erfurt). Kunden von NAI Partners Germany erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Über NAI Global

NAI Global ist ein führendes globales Immobilienmaklerunternehmen. Die NAI Global-Büros sind führend in ihren lokalen Märkten und arbeiten zusammen, um ihren Kunden außergewöhnliche Lösungen für ihre kommerziellen Immobilienbedürfnisse zu bieten. NAI Global verfügt über mehr als 325 Büros strategisch verteilt in ganz Nordamerika, Lateinamerika, Europa, Afrika und Asien-Pazifik mit über 5.800 lokalen Marktprofis, die mehr als 1,1 Milliarden Quadratmeter an Immobilien und Einrichtungen verwalten. Jährlich führt NAI Global Transaktionen im Wert von mehr als 20 Milliarden US-Dollar im kommerziellen Immobiliensektor weltweit durch. NAI Global bietet eine vollständige Palette von Unternehmens- und institutionellen Immobiliendienstleistungen an, darunter Vermittlung und Vermietung, Immobilien- und Facility-Management, Immobilieninvestment- und Kapitalmarktdienstleistungen, Due Diligence, globale Lieferketten- und Logistikberatung sowie damit verbundene Beratungsdienstleistungen. Weitere Informationen finden Sie unter www.naiglobal.com.

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