

NAI apollo: deutscher Transaktionsmarkt für Wohnportfolios zur Jahresmitte 2024 mit Anzeichen einer Erholung

- Transaktionsvolumen mit 2,4 Mrd. Euro auf dem höchsten Quartalsniveau seit anderthalb Jahren
- Halbjahresergebnis mit rund 3,2 Mrd. Euro auf niedrigstem Niveau seit 2011
- Steigende Transaktionsaktivitäten bei kleineren Portfoliogrößen
- Öffentliche Hand vervielfacht Ankaufsvolumen und ist nun stärkste Investorengruppe
- Projektentwickler und börsennotierte Immobilienunternehmen an der Spitze der Sell-Side
- Deutsche Investoren dominieren mit knapp 80 Prozent auf der Buy-Side, Umsatzrückgang um rund 33 Prozent bei ausländischen Investoren
- Ausblick 2024: verhaltene konjunkturelle Entwicklung fordert die Performance der Wohnimmobilienmärkte heraus, Mietanstieg und fortgeschrittene Bodenbildung bei den Preisen sowie sich andeutende Stabilisierung der Zinsentwicklung intensivieren Marktaktivitäten, Verkaufsdruck im Zuge von Refinanzierungen und Liquiditätssicherung hält an, Berlin bleibt Hotspot bei Großanlegern.

Frankfurt am Main, 8. Juli 2024 – 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 nach Analyse von NAI apollo, Partner von NAI Partners Germany, Wohnportfolios (ab 30 Wohneinheiten) 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 Prozent deutlich unterschritten worden. Dies ist neben dem schlechten Jahresstart vor allem auf die Rekordergebnisse der Vorjahre zurückzuführen“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

„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 Prozent deutet auf eine Intensivierung der Marktdynamik hin“, so Dr. Marcel Crommen, Geschäftsführer von NAI apollo.

„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“, ergänzt Stefan Mergen, geschäftsführender Gesellschafter der apollo valuation & research GmbH.

Größter Marktanteil weiterhin im Segment „100 bis 500 Mio. Euro“

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 Prozent zu H1 2023. Hervorzuheben ist zudem der Anstieg in der Kategorie der Megadeals oberhalb der 500 Mio.-Euro-Marke (+24,6 Prozent). 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 Prozent 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 Prozent gegenüber H1 2023 entspricht“, so Kanzler.

Öffentliche Hand stärkste Käufergruppe, Projektentwickler & Bauträger sowie Immobilienaktiengesellschaften & REITs dominieren die Verkäuferseite

„Hinsichtlich des Investorentypus stechen 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“, so Mergen. Insgesamt hat die öffentliche Hand dabei Wohnportfolios im Wert von 1,3 Mrd. Euro (Marktanteil: 41,2 Prozent) 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“, so Mergen weiter. Im Vorjahresvergleich konnte dabei die Gruppe der Projektentwickler und Bauträger das Verkaufsvolumen um 70,4 Prozent steigern („Immobilienaktiengesellschaften / REITs“: +19,4 Prozent).

Investmentvolumen von Projektentwicklungen mit Zuwachs von 17,5 Prozent

„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 Prozent auf 880 Mio. Euro gestiegen. Dies entspricht einem Marktanteil von 27,4 Prozent. Deutsche Investoren und vor allem wiederum die öffentliche Hand treten hierbei als wichtige Nachfrager nach Neubauwohnungen auf, die Anforderungen an Nachhaltigkeit erfüllen“, erläutert Crommen.

Deutsche bestimmen den Markt, ausländische Investoren setzen um 33 Prozent weniger um

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 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auch ihr Marktanteil (77,9 Prozent bzw. +10,1 Prozentpunkte zu H1 2023) ist gestiegen. Der Anteil ausländischer Investoren ist dementsprechend auf 22,1 Prozent 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“, so Kanzler.

Weitere Marktbelebung auf niedrigem Niveau erwartet

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 Wohnraummangel, das stetige Mietwachstum sowie die zunehmende Nachfrage nach ESG-konformen Investments für positive Effekte“, so Mergen. Die Zeichen eines Endes bei der Preisfindung mehren sich, wenngleich noch Unterschiede im Annäherungsprozess zwischen den unterschiedlichen Risikoklassen bestehen. „Für ESG-konforme Bestandsimmobilien und Neubautwicklungen 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“, erläutert Crommen.

Für die kommenden Monate rechnet NAI apollo nach den anziehenden Transaktionsaktivitäten im zweiten Quartal 2024 mit einer weiteren langsamen Erholung des Marktes. 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.

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 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), 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.

Kontakt NAI apollo

Kathrin Schweizer
Marketing & Kommunikation
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 0
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kathrin.schweizer@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