

Pressemitteilung

NAI apollo: Transaktionsvolumen bei deutschen Wohnportfolios steigt 2024 um mehr als 50 Prozent auf 9,4 Milliarden Euro

- Q4 2024 mit 3,4 Milliarden Euro bestes Quartalsergebnis seit Q1 2022
- 2024 insgesamt Transaktionen in Höhe von 9,4 Milliarden Euro
- Deutliche Zunahme des Investmentvolumens bei Großabschlüssen und Projektentwicklungen
- Öffentliche Hand stärkste Käufergruppe, gefolgt von Offenen Immobilienfonds & Spezialfonds
- Immobilienaktiengesellschaften & REITs sowie Projektentwickler & Bauträger dominieren auf Verkäuferseite mit je rund 3,7 Milliarden Euro
- Ankäufe von Unternehmensanteilen im dreistelligen Millionenbereich stützen den Markt
- Ausblick 2025: Gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands bleibt von Stagnation gekennzeichnet, dennoch ist eine weitere Belebung im Wohnportfoliosegment zu erwarten. Die Marktsituation lässt auf eine positive Entwicklung schließen. Dabei stützt die Rückkehr institutioneller Investoren das Transaktionsgeschehen. Die Öffentliche Hand wird im kommenden Jahr erneut eine aktive Rolle vor allem bei Projektentwicklungsankäufen einnehmen.

Frankfurt am Main, 8. Januar 2025 – Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios in Deutschland hat nach der aktuellen Analyse von NAI apollo, Mitglied bei NAI Partners Germany, das Jahr 2024 mit dem umsatzstärksten Quartalsergebnis seit dem Frühjahr 2022 und damit nach dem Ende der Niedrigzinsphase abgeschlossen. Infolge einer deutlichen Zunahme der Marktaktivitäten im großvolumigen Segment sind in den vergangenen drei Monaten Wohnportfolios (ab 30 Wohneinheiten) für insgesamt 3,4 Milliarden Euro gehandelt worden, was mehr als eine Verdopplung des Vorjahreswerts bedeutet (Q4 2023: 1,5 Milliarden Euro). Für das Gesamtjahr 2024 summiert sich das Transaktionsvolumen auf 9,4 Milliarden Euro. Das Niveau des Vorjahres (2023: 6,2 Milliarden Euro) wird damit um 52 Prozent überschritten. Jedoch liegt das aktuelle Gesamtergebnis weit unterhalb des Durchschnitts der letzten fünf Jahre (2019-2023: 22,1 Milliarden Euro). Auch die Anzahl der gehandelten Wohnungen ist im Jahresvergleich klar übertroffen worden. Insgesamt sind rund 65.000 Wohnungen veräußert worden, was einen Zuwachs von über 90 Prozent zu 2023 darstellt.

Markterholungstendenzen halten an, Trendwende zeichnet sich ab

„Die Investmentaktivitäten auf dem deutschen Markt für Wohnportfolios haben sich seit dem Frühling 2024 kontinuierlich erhöht. Getragen wird diese Entwicklung unter anderem von der Stabilisierung der Finanzierungskosten, dem in weiten Teilen erreichten Ende der Preisfindungsphase sowie den zum Teil günstigen Einstiegsmöglichkeiten in den Segmenten Value Add und Opportunistic. Groß ist zudem das

Interesse am Core-Segment. Auch konnten größere Übernahmen von Unternehmensanteilen unter anderem durch ausländische Akteure beobachtet werden“, so Dr. Marcel Crommen, Geschäftsführer von NAI apollo. Auf Forward-Deals entfällt fast ein Drittel des Marktvolumens. Stärkste Käufergruppe ist nach wie vor die Öffentliche Hand. „Aber auch andere langfristige Anleger, wie Offene Immobilienfonds und Spezialfonds, haben sich gesteigert und insbesondere in neuwertige Objekte und dabei auch in Immobilien mit bezahlbarem Mietwohnraum investiert“, ergänzt Stefan Mergen, geschäftsführender Gesellschafter der NAI apollo valuation & research GmbH. Der Tiefpunkt des Transaktionsgeschehens sollte damit, gestützt von einigen Mega-Deals oberhalb der 500-Millionen-Marke, durchschritten worden sein. Seitwärts- bis leichte Aufwärtsbewegungen bei den Kaufpreisen und Zunahmen bei den Mieten, vor allem in den Ballungsräumen und Metropolen, leisten einen wichtigen Beitrag zur Marktaufhellung. „Die Attraktivität des deutschen Wohnportfoliomarkts wird aufgrund des steigenden Ungleichgewichts zwischen Wohnraumnachfrage und Angebot langfristig erhalten bleiben. Außerhalb der Wachstumsregionen ist jedoch weiterhin von einer zurückhaltenden Investitionstätigkeit auszugehen“, sagt Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

Großvolumige Deals mit einigen Unternehmensübernahmen prägen das Marktgeschehen

Bei Unterscheidung nach Größenklassen zeigen sich im Vorjahresvergleich signifikante Unterschiede. Insbesondere die großvolumigen Segmente ab 100 Millionen Euro weisen mit einem Marktanteil von insgesamt 62,6 Prozent eine deutliche Steigerung des Transaktionsvolumens auf. Hervorzuheben ist die Vervielfachung des Investmentumsatzes von 0,6 Milliarden Euro 2023 auf 2,4 Milliarden Euro 2024 in der Kategorie der Abschlüsse oberhalb der 500-Millionen-Euro-Marke. Investments unterhalb von 100 Millionen Euro summieren sich auf über 3,5 Milliarden Euro (2023: 3,1 Milliarden Euro). Damit entfällt der größte Umsatzanteil mit 37 Prozent beziehungsweise rund 3,5 Milliarden Euro (2023: 2,5 Milliarden Euro) auf die Größenklasse „100 < 500 Millionen Euro“. Größter Deal war der Erwerb von Vonovia-Beständen mit rund 4.500 Wohnungen (inklusive 40 Hektar Grundstück) aus dem zweiten Quartal für rund 700 Millionen Euro in Berlin, der federführend durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Howoge in Form eines Share-Deals getätigt wurde. „Andere mehrheitliche Übernahmen von Unternehmensanteilen konnten vor allem am Jahresende verzeichnet werden. Hierzu zählen auch der Verkauf eines Portfolios mit rund 5.200 Wohnungen von Peach Property an die polnische Gesellschaft Globe Trade Centre sowie die Veräußerung einer Mehrheitsbeteiligung an Brack Capital Properties seitens der Adler Group an die LEG Immobilien“, so Kanzler. Der zuletzt genannte Ankauf ist zudem ein Beispiel dafür, dass Immobilienaktiengesellschaften auf Käuferseite wieder aktiv geworden sind. Allerdings waren entsprechende Transaktionen häufig mit deutlichen Preisabschlägen verbunden. „Vielerorts haben sich zwar die Preise vor allem für Neubautwicklungen und neuwertige Bestandsimmobilien stabilisiert oder zeigen sogar wieder Zunahmen, allerdings besteht weiterhin Anpassungsbedarf bei älteren Objekten, vor allem abseits der großen deutschen Städte und Wachstumsräume“, ergänzt Mergen.

Öffentliche Hand mit hohem Investitionsvolumen in Projektentwicklungen und Dominanz auf Käuferseite

Stärkste Käufergruppe bildet im gesamten Jahresverlauf 2024 die Öffentliche Hand mit einem Marktanteil von 27,2 Prozent (2023: 11,3 Prozent). Sie hat mit rund 2,5 Milliarden Euro das Vorjahresniveau um 1,8 Milliarden Euro übertroffen. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum vor allem im geförderten Segment und dem Erwerb von Projektentwicklungen. „Hiervon gestützt hat sich das gesamte durch Forward Deals generierte Transaktionsvolumen von 1,4 Milliarden Euro im Vorjahr auf nun 2,9 Milliarden Euro verdoppelt. Der Marktanteil nimmt damit von 22 Prozent 2023 auf rund 31 Prozent zu“, so Kanzler. Auf Platz zwei der Käuferseite positioniert sich analog 2023 die Gruppe der Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds mit 2,2 Milliarden Euro (2023: 1,2 Mrd. Euro) beziehungsweise einem Anteil von 23,7 Prozent.

Börsennotierte Immobilienunternehmen, die im vierten Quartal 2024 nach einer langen Pause mit Großtransaktionen auch wieder als Käufer auftraten, nehmen wie im Vorjahr die führende Rolle auf Verkäuferseite ein (Verkaufsvolumen 2024: 3,7 Milliarden Euro, Marktanteil 39,6 Prozent). Auf ein Verkaufsvolumen von knapp unter 3,7 Milliarden Euro kommt die Gruppe der Projektentwickler und Bauträger, die damit die Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 130 Prozent gesteigert haben. Bei den börsennotierten Unternehmen fiel das Wachstum mit rund 56 Prozent etwas geringer aus.

Deutsche und ausländische Investoren erhöhen Transaktionsvolumen um mehr als 50 Prozent

„In Bezug auf die Herkunft der Investoren überwiegen im Jahresverlauf 2024 die einheimischen Investoren. Bemerkenswert sind aber auch die Transaktionsaktivitäten seitens ausländischer Anleger speziell im großvolumigen Segment von 100 bis 500 Millionen Euro, wobei die Risikoklassen Value Add und Opportunistic dominieren“, erläutert Mergen. Im Vorjahresvergleich zeigt sich bei beiden Gruppen ein Anstieg des Transaktionsvolumens von mehr als 50 Prozent auf entsprechend 6,9 beziehungsweise 2,5 Milliarden Euro. Einheimische Investoren prägen dabei die Marktaktivitäten im Core-Segment.

Weitere Marktbelebung aufgrund der Resilienz der deutschen Wohnungsmärkte und der steigenden Investmentstimmung bei Großanlegern

„Die allgemeinen Rahmenbedingungen bleiben schwierig. Die Bundesrepublik ist geprägt von konjunktureller Stagnation und strukturellen Problemen bei den Unternehmen. Bis zur Bildung einer neuen Bundesregierung werden wichtige politische Entscheidungen vertagt. Auch die geopolitischen Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd. Allerdings erweist sich das Wohnungssegment gerade in Krisenzeiten als sicheres und inflationsgeschütztes Investment. Eine weitere Erholung dieser Assetklasse im Laufe des nächsten Jahres ist somit zu erwarten, sofern keine neuen exogenen Schocks eintreten“, fasst Kanzler zusammen. „Im Jahr 2025 wird das Wohnsegment wieder vielversprechende

Investmentchancen bieten. So wird auch erkennbar, dass Investoren kurz- bis mittelfristig versuchen, bestehende Kaufabsichten in die Tat umzusetzen, bevor eine mögliche Verteuerung eintritt“, so Crommen. „Ein höheres Interesse von institutionellen Käufergruppen mit Fokus auf Bestandsportfolios mit Manage-to-Green-Ansatz sowie auf Projektentwicklungen wird auch für 2025 erwartet, wobei insgesamt die Öffentliche Hand weiterhin eine tragende Rolle einnehmen wird. Angebotsseitig wird das neue Jahr nach wie vor von Portfoliobereinigungen – insbesondere bei den großen Immobilienunternehmen – geprägt sein“, fasst Mergen zusammen. Vor diesem Hintergrund hält NAI apollo ein Investmentvolumen zwischen 10 und 15 Milliarden Euro für 2025 für möglich. Das läge im Bereich des Niveaus von 2022 (13,2 Milliarden Euro).

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 Milliarde Quadratmetern. 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 172
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kathrin.schweizer@nai-apollo.de

Kontakt Presse

Gabriele Stegers
Executive Director
Feldhoff & Cie. Holding GmbH
Grüneburgweg 58-62
60322 Frankfurt am Main
Mobil: +49 160 6979 549
Mail: gs@feldhoff-cie.de