



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
Q3 2019

„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+49 (0) 69 - 970 505-613
stefan.mergen@nai-apollo.de



Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



Kalina Atanasova
Senior Consultant Research
+49 (0) 69 - 970 505-623
kalina.atanasova@nai-apollo.de

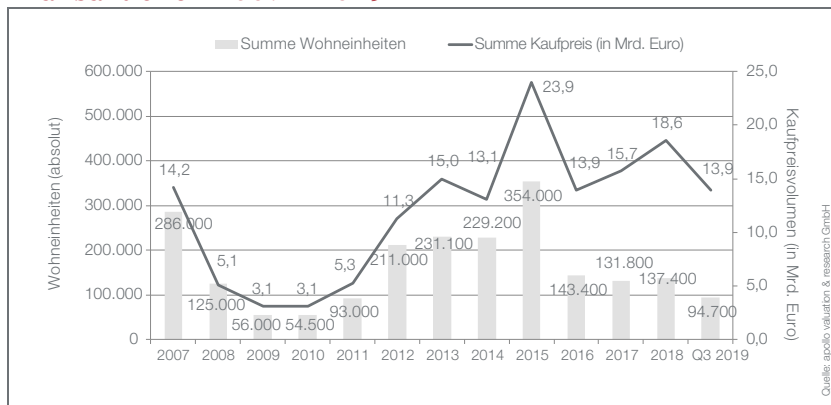


Marktüberblick Q1-Q3 2019

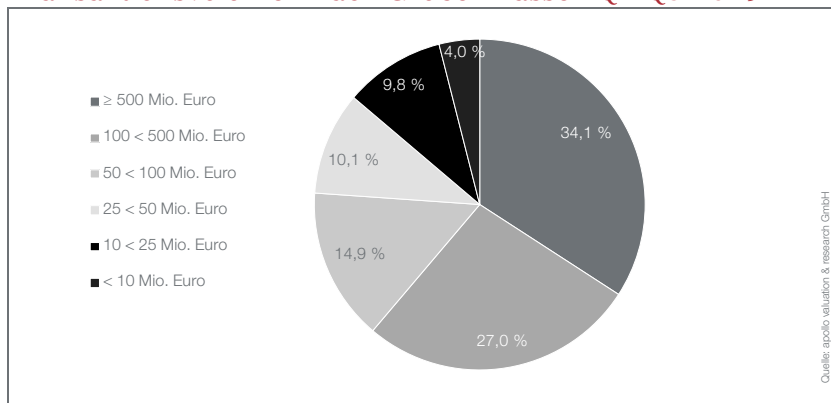
Transaktionsvolumen	13,9 Mrd. Euro, damit liegt es um 5,3 % unter dem Vorjahresniveau
Gehandelte Wohneinheiten	282 Verkäufe mit rund 94.700 Einheiten
Räumlicher Fokus	Metropolen weiterhin im Fokus, Berlin bleibt beliebtestes Investmentziel, prosperierende Städte in der zweiten Reihe weiterhin mit vielen Verkaufsfällen
Investorentyp	"Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" stärkste Käufergruppe (4,7 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit einem Transaktionsvolumen von 12,4 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

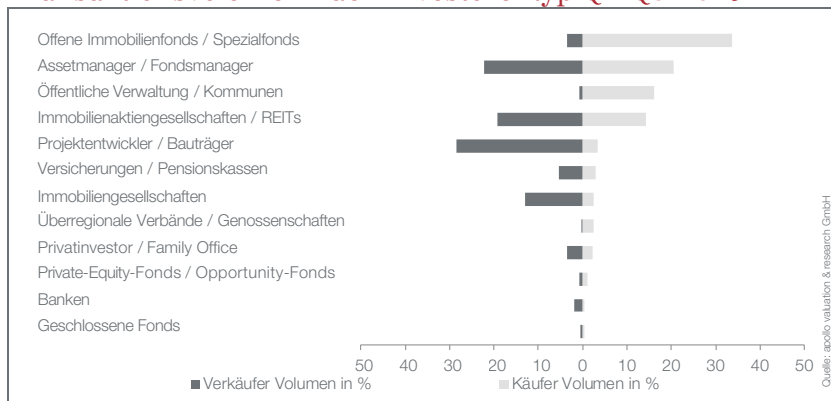
Transaktionen 2007 – 2019



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2019



Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2019



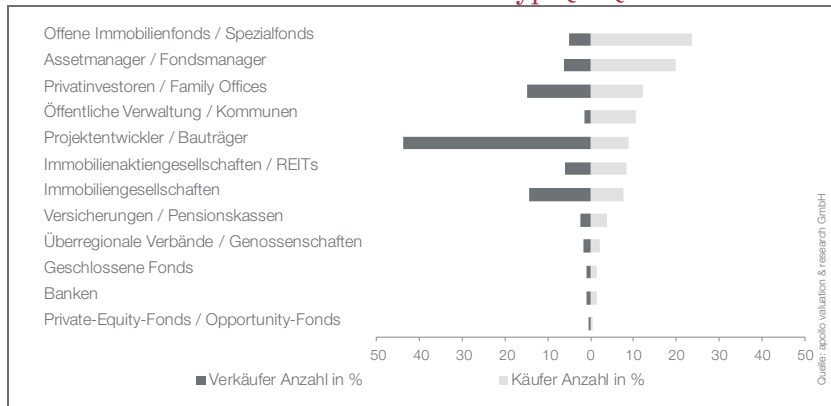
*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland ist auf dem Weg zum drittbesten Jahresergebnis nach den Rekordwerten der Jahre 2015 und 2018. Aufgrund des sehr guten Quartalsergebnisses, das mit 5,8 Mrd. Euro deutlich über den Resultaten der beiden Vorquartale liegt (Q1 2019: 3,9 Mrd. Euro / Q2 2019: 4,2 Mrd. Euro), wächst das gehandelte Volumen in den ersten neun Monaten des Jahres auf 13,9 Mrd. Euro. Damit liegt es nur 1,8 Mrd. Euro unter dem sehr guten Ergebnis des gesamten Jahres 2017. Der Wert von 14,7 Mrd. Euro des Vorjahreszeitraums bleibt allerdings unerreicht.

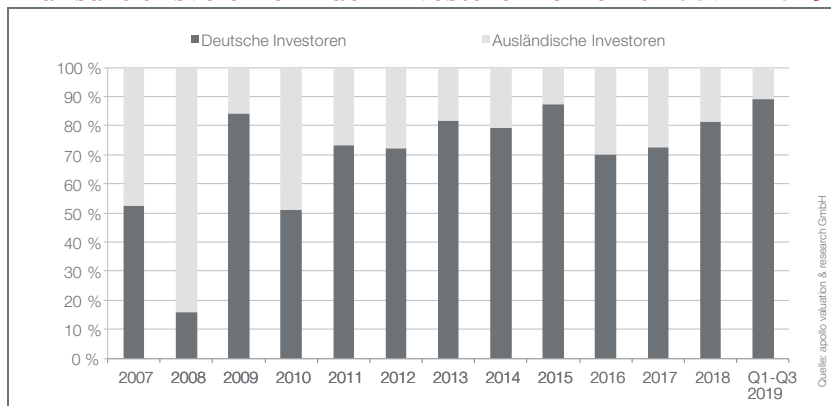
Die Ankäufe von Unternehmensanteilen seitens der TLG an Aroundtown sowie von Adler Real Estate an Ado Properties sind nicht in die Analyse eingeflossen. In der Umsatzberechnung werden als indirekte Investitionen nur Share Deals in Form eines Erwerbs von Anteilen an einer Objektgesellschaft oder einer Immobiliengesellschaft berücksichtigt, durch die eine Kontrollmehrheit erlangt wird. Würden die beiden Anteilsübernahmen, die sich auf 13 bzw. 33 % belaufen, einberechnet, wäre die Umsatzschwelle von 15 Mrd. Euro bereits im dritten Quartal überschritten worden. Auch die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten macht im Vergleich zur Jahresmitte einen Sprung um über 35.000 auf nun rund 95.000 Wohnungen. Das Ergebnis des Vorjahreszeitraums von rund 108.500 Einheiten bleibt aber unerreicht.

Große Bedeutung auf dem Transaktionsmarkt haben Portfolioverkäufe über 500 Mio. Euro. So veräußerten Tochtergesellschaften von Ado Properties rund 6.000 Wohneinheiten in Berlin an die städtische Wohnungsgesellschaft Gewobag für 920 Mio. Euro.

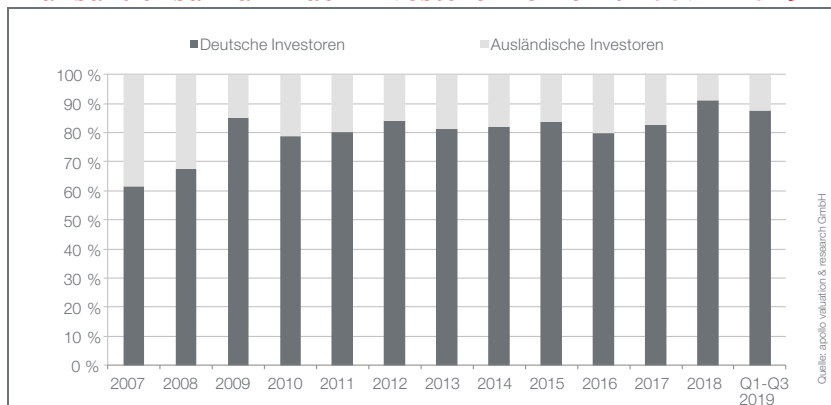
Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2019



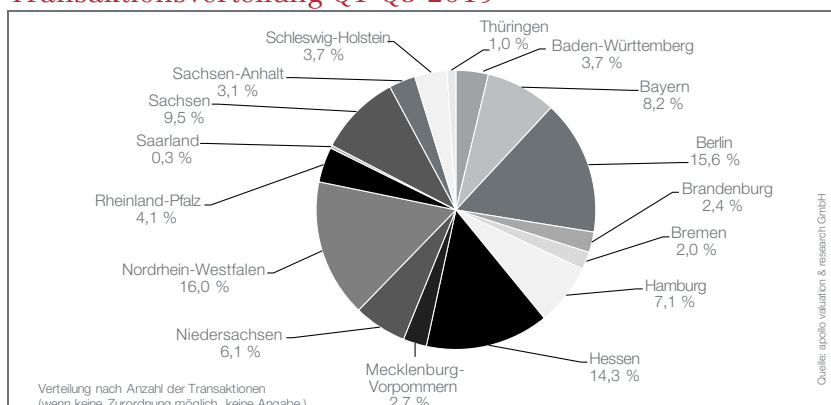
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 – 2019



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 – 2019



Transaktionsverteilung Q1-Q3 2019



Zudem hat die ZBI-Gruppe im dritten Quartal wieder eine große Transaktion getätigt und rund 615 Mio. Euro für 6.350 Wohnungen der Deutschen Wohnen gezahlt. Darüber hinaus hat die Commerz Real für ihren offenen Immobilienfonds rund 1.000 Wohnungen als Teil des Millennium-Portfolios von der Generali Versicherung erworben. Infolge der großvolumigen Paketverkäufe entfällt im Jahresverlauf 2019 mit rund 4,7 Mrd. Euro wieder der größte Anteil des Transaktionsvolumens auf die Größenklasse der Deals „über 500 Mio. Euro“. Danach folgen mit 3,8 Mrd. Euro die Größenklasse zwischen „100 und 500 Mio. Euro“ sowie die restlichen Klassen mit Deals „unter 100 Mio. Euro“ mit Anteilen zwischen 4 und 14,9 %.

Die Erhöhung des Kaufpreises pro Wohneinheit von 8,4 % gegenüber dem Vorjahr (Q1-Q3 2018: 135.500 Euro / Einheit) auf rund 147.000 Euro resultiert im großen Teil aus dem starken Preiswachstum bei Bestandsgebäuden in den Top-7-Städten. So hat u.a. zuletzt der schwedische Wohnungskonzern Akelius Property AB für 420 Millionen Euro ein Portfolio von rund 1.500 Wohnungen in Hamburg und München veräußert. Der Verkauf des Millennium-Portfolios hat das Tempo des kontinuierlichen Preisanstiegs zusätzlich angefeuert.

Die aktivste Käufergruppe waren in den ersten drei Quartalen des Jahres 2019 die „Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit einem Ankaufsvolumen von 4,7 Mrd. Euro. Sie lagen damit um 2,3 Mrd. Euro über dem von ihnen verantworteten Volumen des Vorjahreszeitraums. Auf den zweiten Platz positionieren sich die „Asset Manager / Fondsmanager“.

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen > 500 Mio. Euro

Wohnportfolio mit rd. 6.000 Wohneinheiten	
Käufer	Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin
Kaufpreis (ca.)*	920.000.000 €
Wohneinheiten*	6.000
Akelius-Portfolio (Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Wiesbaden und Mainz)	
Käufer	Deutsche Wohnen AG
Kaufpreis (ca.)*	685.000.000 €
Wohneinheiten*	2.800
Wohnportfolio mit 6.350 Wohneinheiten	
Käufer	ZBI Gruppe
Kaufpreis (ca.)*	615.000.000 €
Wohneinheiten*	6.350
*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt	

Quelle: Apollo
valuations &
research GmbH

Ihr gehandeltes Volumen erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum 2018 von 0,8 Mrd. Euro auf nun 2,9 Mrd. Euro. Auf Rang 3 folgt die öffentliche Hand mit 2,2 Mrd. Euro. Auch sie konnten ihren Umsatzbeitrag bis zum Ende des dritten Quartals um rund 1,7 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöhen. Bereits seit dem Jahresanfang stechen die Marktaktivitäten der öffentlichen Hand heraus, die vor allem im Hinblick auf die geforderte Sicherung der Wohnraumversorgung unterhalb des Marktniveaus kontinuierlich das Ankaufsvolumen steigerten. Auf der Verkäuferseite belegen die „Projektentwickler und Bauträger“ mit einem Verkaufsvolumen von rund 4 Mrd. Euro die Spitzenposition (Q1-Q3 2018: 4,2 Mrd. Euro). Gegenüber dem Vorjahreszeitraum haben die zweitstärksten Verkäufer bzw. „Asset Manager / Fondsmanager“ ihr Umsatzvolumen (3,1 Mrd. Euro) mehr als verdoppelt (Q1-Q3 2018: 1,4 Mrd. Euro).

Deutsche Investoren sind auf dem heimischen Markt am stärksten vertreten. Absolut betrachtet vereinen diese ein Ankaufsvolumen von rund 12,4 Mrd. Euro gegenüber 11,3 Mrd. Euro im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Internationale Käufer sind infolge der aktuellen Regulierungsdebatten vorsichtiger geworden und erreichen nur ein Investitionsvolumen von rund 1,5 Mrd. Euro (Q1-Q3 2018: 3,4 Mrd. Euro).

Spitzenreiter bei der regionalen Verteilung der Deals (nach Anzahl der Transaktionen) auf Bundeslandebene bleiben nach wie vor das Bundesland Nordrhein-Westfalen sowie Berlin mit Anteilen von 16 % (Q1-Q3 2018: 17,9 %) bzw. 15,6 % (Q1-Q3 2018: 14,5 %). Trotz Regulierungsmaßnahmen wie Mietendeckel und Mietpreisbremse ist das Interesse an Investments in der Bundeshauptstadt weiterhin groß. Zwar hat die absolute Anzahl an Transaktionen abgenommen, bei der prozentualen Verteilung der Verkaufsfälle besetzt Berlin aber weiterhin zusammen mit Nordrhein-Westfalen die Spitzenposition. Hierzu haben aber gerade in Berlin nicht zuletzt

verschiedene Ankäufe der öffentlichen Hand einen wichtigen Beitrag geleistet. Hingegen scheinen die Aktivitäten privatwirtschaftlicher Akteure vor allem von internationaler Seite eine wachsend abwartende Tendenz einzunehmen.

Auf kommunaler Ebene stehen weiterhin die Big 7 im Fokus. Aber auch prosperierende Städte in der zweiten Reihe, im laufenden Jahr vor allem wieder Leipzig, Dresden oder auch Magdeburg, stechen mit einer erhöhten Zahl an Verkaufsfällen hervor.

Infolge des dynamischen Marktgeschehens vor allem in den letzten drei Monaten rechnen wir weiterhin mit einem überdurchschnittlich starken Gesamtjahresergebnis. Dabei erwarten wir auch einen weiteren Anstieg der Wohnungspreise in den nächsten drei Monaten, aber auch Stabilisierungstendenzen im kommenden Jahr. Das Interesse seitens der öffentlichen Hand an einer Vergrößerung ihrer Wohnungsbestände bleibt groß. Auf Verkäuferseite sind weiterhin hohe Aktivitäten vor allem der Projektentwickler wahrscheinlich. Zudem hat sich erneut gezeigt, dass sich Anteilsankäufe und Unternehmensübernahmen deutlich auf das Umsatzergebnis niederschlagen.

Auch in den kommenden Monaten werden entsprechende Investitionen neben den klassischen Assetdeals die Marktaktivitäten kennzeichnen. Für das Gesamtjahr 2019 prognostizieren wir ein gehandeltes Transaktionsvolumen oberhalb des Niveaus von 2017, dem drittstärksten Jahr seit Beginn der Erfassung, und damit eine Annäherung an dem Wert von 2018 (18,6 Mrd. Euro). Der Rekordwert von 2015 (23,9 Mrd. Euro) bleibt allerdings unerreicht.

**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

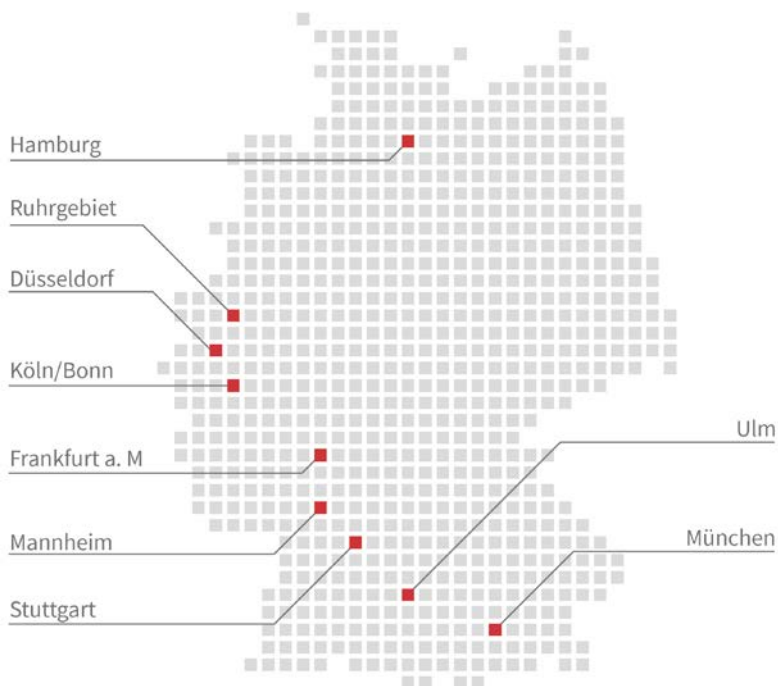
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2019.
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, Unvollständigkeits 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.