



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
2017

Napollo

„Zwar weiß ich viel, doch möcht' ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen 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
Co-Head of Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



Franziska Henke
Consultant Research
+49 (0) 69 - 970 505-616
franziska.henke@nai-apollo.de



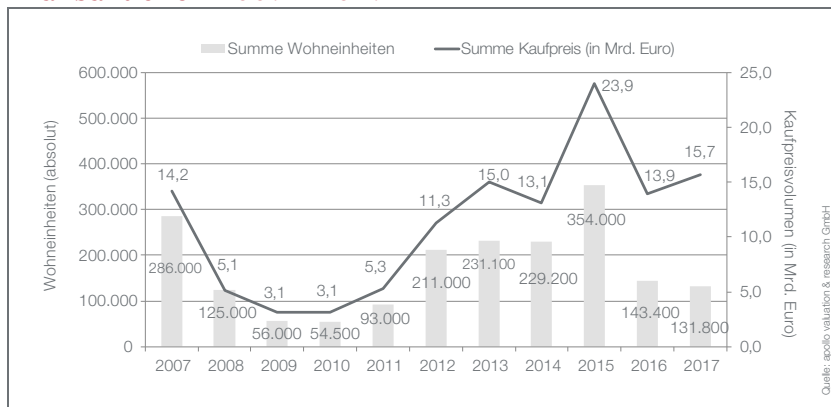
Marktüberblick 2017

Transaktionsvolumen	15,7 Mrd. Euro, damit liegt es um 12,9 % über Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	431 Verkäufe mit rund 131.800 Einheiten
Räumlicher Fokus	Berlin beliebtestes Investmentziel unter den Metropolen (18,6 % der Transaktionen), steigende Investitionstätigkeit in B- und C-Standorten
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REIT's" wieder stärkste Käufergruppe (4,3 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit 11,4 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

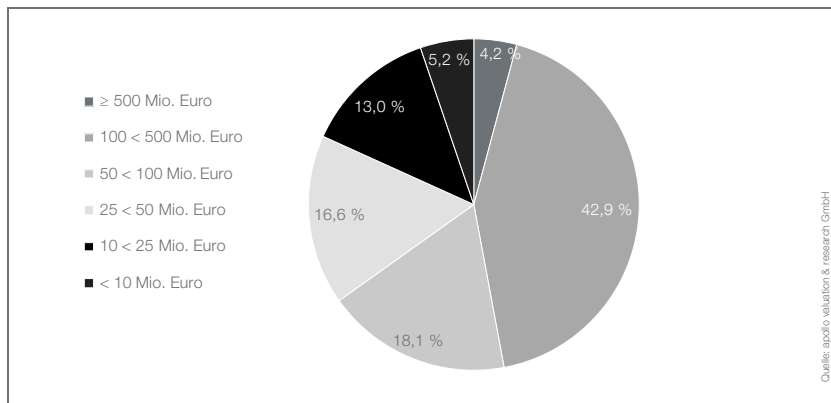
Das Jahr 2017 schließt auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland mit einem starken vierten Quartal. Rund 5,1 Mrd. Euro wurden umgesetzt. Damit ist es im Jahresverlauf das stärkste Quartal, durch das sich das gehandelte Jahresvolumen auf 15,7 Mrd. Euro erhöht. Im Zehnjahresvergleich nimmt das Jahr 2017 nun den zweiten Rang nach dem Rekordjahr 2015 ein, als 23,9 Mrd. Euro umgesetzt wurden. Das Jahr 2016 wurde um 12,9 % übertroffen.

Transaktionen 2007 – 2017



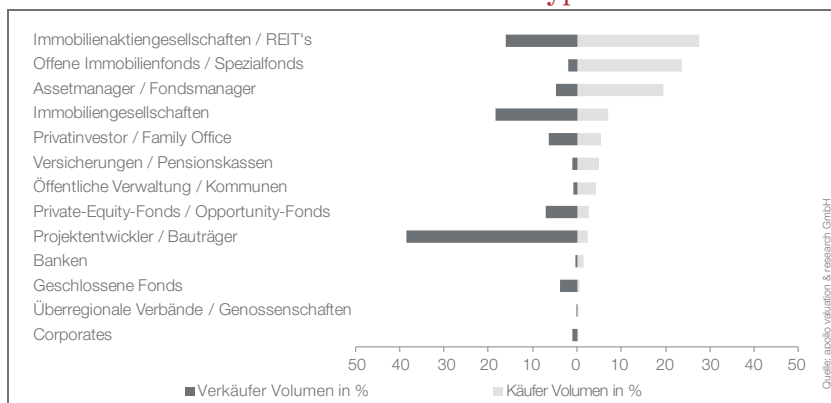
Rund 131.800 Einheiten wechselten in 2017 den Eigentümer, womit das Vorjahr (2016: 143.400 Einheiten) jedoch unerreicht bleibt. Dass sich das monetäre Volumen dennoch so steigern konnte, liegt an einer weiteren Verteuerung der Wohnimmobilien, sowohl bei Bestandsverkäufen als auch Neubauveräußerungen und Forward Deals. Zudem hat auch der Verkauf von Projektentwicklungen zugenommen, für die generell höhere Preise erzielt werden.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2017



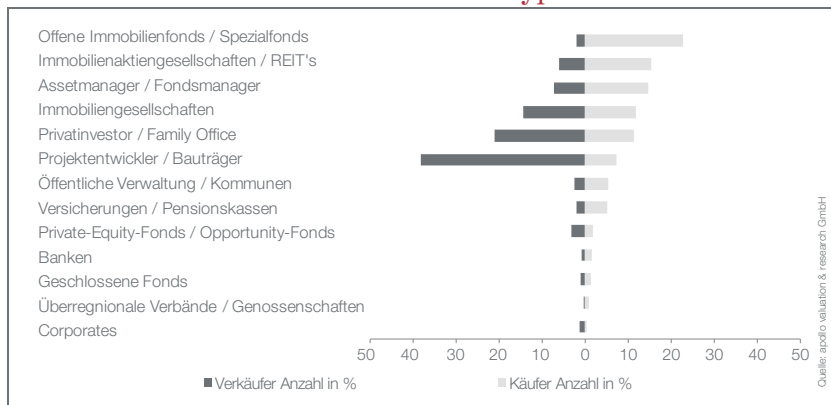
Vergleichbar zum Jahr 2016 (57,0 %) entfällt auch im gerade abgelaufenen Jahr mit 52,9 % der Hauptanteil des Umsatzes auf Verkäufe von unter 100 Mio. Euro. Absolut entspricht dies rund 8,3 Mrd. Euro (2016: 7,9 Mrd. Euro). Auf Großdeals oberhalb der 100 Mio. Euro-Schwelle entfallen demnach rund 7,4 Mrd. Euro. Hiervon durchbricht lediglich der größte Kauf des Jahres, bei dem die Deutsche Wohnen ein 4.170 Einheiten umfassendes Wohnportfolio mit Gewerbeanteil in Berlin für rund 655 Mio. Euro erwarb, die 500 Mio. Euro-Grenze. Hier zeigt sich der größte Unterschied zum Rekordjahr 2015.

Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2017

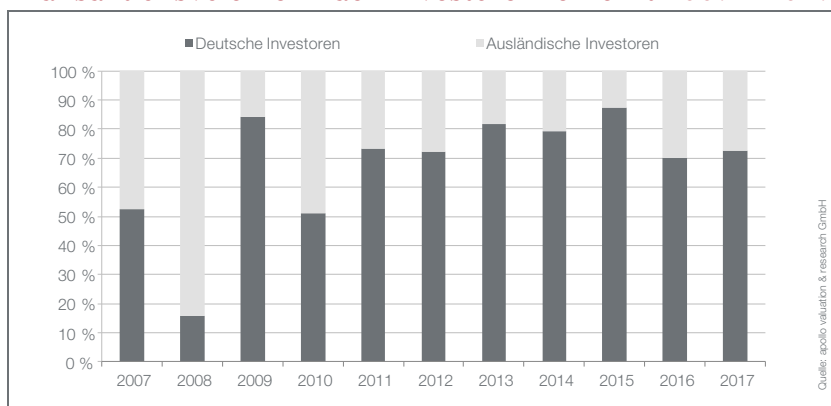


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

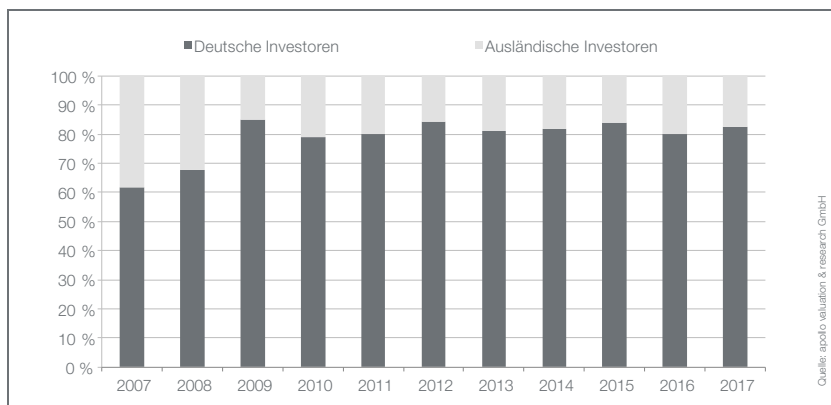
Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2017



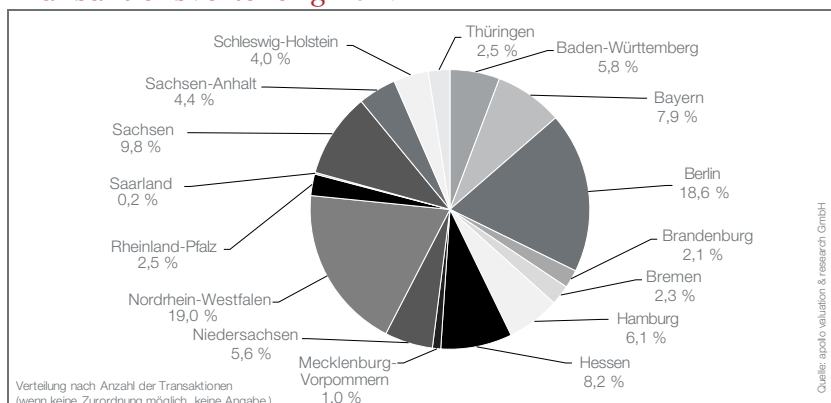
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 – 2017



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 – 2017



Transaktionsverteilung 2017



Das Rekordjahr 2015 wurde von mehreren Unternehmensübernahmen insbesondere durch die Vonovia sowie einer hohen Anzahl großvolumiger Portfolioankäufe über 500 Mio. Euro dominiert. Diese Großdeals sind in 2017 nahezu ausgeblieben. Stattdessen prägen nun kleinere Portfolios unter anderem als Folge von Portfoliobereinigungen und insbesondere der Handel von Projektentwicklungen die Marktaktivitäten.

Stärkste Käufergruppe bleibt am Ende des Jahres die Gruppe der „Immobilienaktiengesellschaften / REIT's“. Rund 4,3 Mrd. Euro entfallen auf diese. Das entspricht einem Marktanteil von 27,6 %. Die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“, in 2016 mit 3,5 Mrd. Euro noch Erstplatzierte, folgen nun auf dem zweiten Rang mit 23,7 %. Dabei haben diese absolut um fast 200 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr zulegen können.

Wichtigste Verkäufer sind „Projektentwickler / Bauträger“. Allein auf Wohnbauprojekte, die bereits vor Fertigstellung veräußert wurden, entfällt ein Umsatzanteil von 26,8 %. Dies entspricht einem absoluten Volumen von 4,2 Mrd. Euro und einer Steigerung zum Vorjahr um 35,5 % (2016: 3,1 Mrd. Euro) bzw. im Vergleich zum Jahr 2015 um 90,9 % (2015: 2,2 Mrd. Euro).

Hieran zeigt sich der Mangel an handelbaren Bestandsobjekten. Das große Investitionsinteresse hat das diesbezügliche Angebot in den letzten Jahren nahezu aufgebraucht und die Preise stark steigen lassen. Auch als Folge hiervon haben Bauprojekte und Neubauten deutlich an Bedeutung für den Transaktionsmarkt hinzugewonnen.

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen > 200 Mio. Euro

Wohnportfolio mit Gewerbeanteil in Berlin	
Käufer	Deutsche Wohnen
Kaufpreis (ca.)*	655.000.000 €
Wohneinheiten*	4.170
Wohnportfolio mit Gewerbeanteil in Berlin	
Käufer	ADO Properties
Kaufpreis (ca.)*	262.500.000 €
Wohneinheiten*	1.594
Wohnquartier "Mein Falkenberg" in Berlin	
Käufer	Gewobag, Gesobau und Howoge
Kaufpreis (ca.)*	245.000.000 €
Wohneinheiten*	1.360
Wohnportfolio in Berlin, Köln, Wuppertal und Mainz	
Käufer	Spezialfonds Industria Wohnen Deutschland V
Kaufpreis (ca.)*	226.000.000 €
Wohneinheiten*	635
Wohnportfolio mit Schwerpunkt in Berlin sowie Wohnungen in Leipzig	
Käufer	Foncière des Régions (FDR)
Kaufpreis (ca.)*	202.000.000 €
Wohneinheiten*	1.800

*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt

Quelle: apollo
valuations &
research GmbH

Diese Entwicklung hat neben dem generellen Preiswachstum zu einem erneuten Anstieg des Durchschnittspreises geführt. Im Jahresschnitt 2017 liegt dieser nun bei rund 119.000 Euro je Wohneinheit, was einer Steigerung zum Vorjahr um 22.000 Euro je Wohnung gleichkommt.

Nachdem in 2016 internationale Investoren nach mehreren Jahren wachsender Abstinenz wieder stärker am Handel deutscher Wohnportfolios teilgenommen haben, ist das Jahr 2017 von einer leicht rückläufigen Entwicklung gekennzeichnet. So haben deutsche Investoren im Vergleich zum Vorjahr nun sowohl absolut um 1,7 Mrd. Euro (auf 11,4 Mrd. Euro) als auch anteilig um 2,6 %-Punkte (auf 72,6 %) hinzugewinnen können. Zurückzuführen ist dies aber weniger auf ein sinkendes Interesse internationaler Käufer – eher vom Gegenteil ist auszugehen. Stattdessen kommen diese einfach seltener zum Zuge bzw. den Zuschlag erhalten letztlich häufig nationale Unternehmen.

Die höchste Investitionstätigkeit (nach Transaktionsanzahl) bleibt in Nordrhein-Westfalen und Berlin bestehen. Über die letzten vier Jahre können zwischen rund 34,0 % und 47,0 % der Transaktionen (nach Anzahl) hier verortet werden, wobei Berlin mit Anteilen von knapp 16,0 % bis rund 26,0 % (2017: 18,6 %) unter den deutschen Metropolen die größte Zahl an Transaktionen für sich vereinnahmt. Daneben wird erneut stark in B- und C-Standorten investiert.

Hierbei stechen vor allem Dresden, Leipzig und die Ruhrgebietsstädte hervor (u.a. Duisburg, Essen, Gelsenkirchen). Zudem wurden markante Ankäufe mit jeweils über 1.000 Wohneinheiten in Brandenburg an der Havel, Chemnitz und Umland, Halle (Saale), Duisburg und Oberhausen sowie im Großraum Bielefeld getätigt.

Der Ausblick für das Jahr 2018 ist auch vor dem Hintergrund der Marktaktivitäten in 2017 positiv. So zeigen die letzten Monate, dass auch ohne die großen Unternehmensankäufe ein erhebliches Transaktionsvolumen erzielt werden kann. Daneben zeichnet sich in 2018 mit den Plänen einer Übernahme der Buwog mit rund 27.000 Wohnungen in Deutschland durch die Vonovia bereits zu Jahresbeginn wieder ein echter Megadeal ab. Limitierend wirken sich das weiter abnehmende Angebot an handelbaren Bestandsimmobilien sowie deren hohen Preise aus. Gleichzeitig fachte dies das Interesse an Projektentwicklungen weiter an. Letztlich werden diese Entwicklungen gemeinsam aber zu einer weiteren Steigerung der Preise bei Wohninvestments führen.

Im Fokus der Nachfrage bleiben die großen deutschen Metropolräume und Zugzugsregionen. Nebenlagen gewinnen hier aber weiterhin stark an Bedeutung. Ebenso werden die bereits hohen Investmenttätigkeiten in B- und C-Standorten aufgrund mangelnder Alternativen und die Risikobereitschaft seitens der Investoren zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist für 2018 ein Wohnportfoliotransaktionsvolumen von rund 15 Mrd. Euro prognostizierbar, womit es sich zwischen den Ergebnissen der Jahre 2016 und 2017 bewegen würde.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

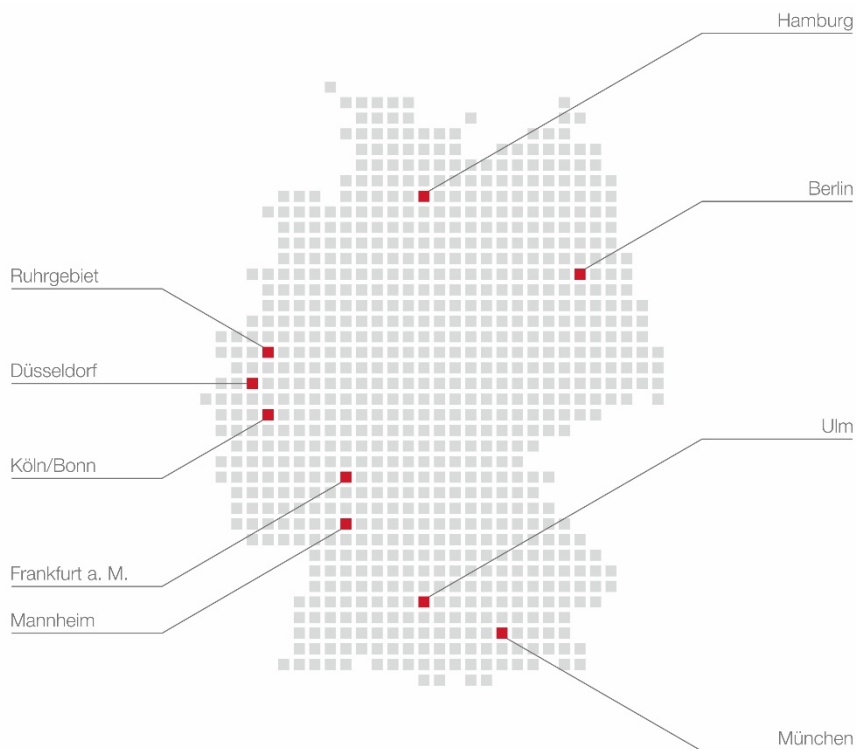
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

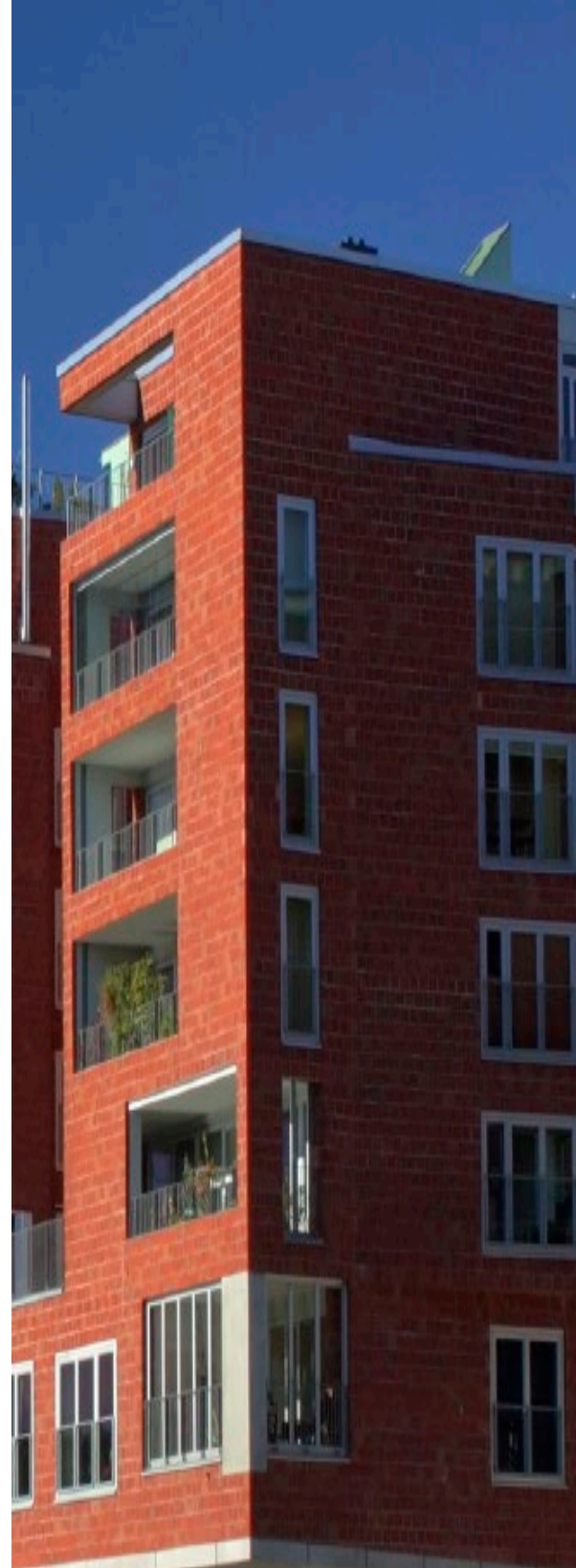
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © apollo valuation & research GmbH, 2018.
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, Unvollständigheiten 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.