



## Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios  
Q3 2016

**NA**lapollo group

# „Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. 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



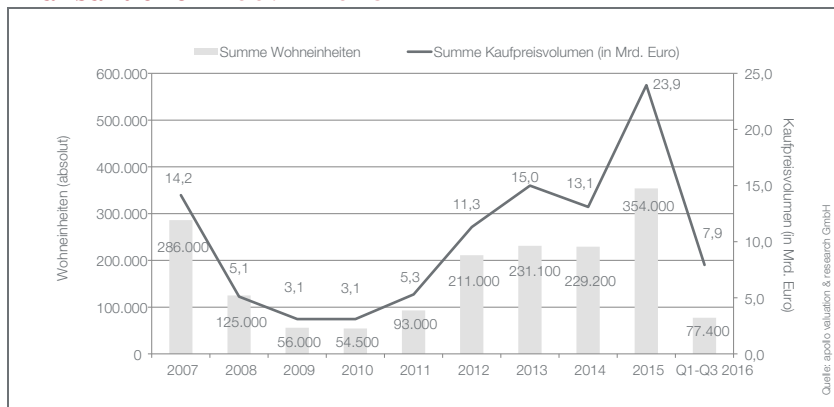


## Marktüberblick Q1 - Q3 2016

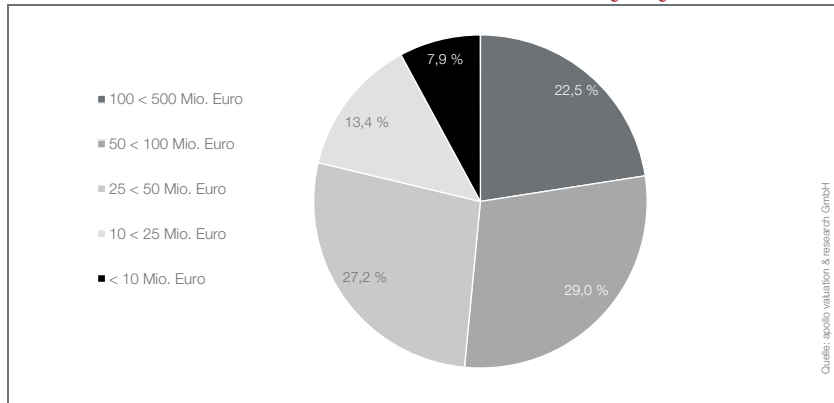
Transaktionsvolumen	7,9 Mrd. Euro, liegt 59,5 % unter Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	281 Verkäufe mit rund 77.400 Einheiten
Räumlicher Fokus	Berlin beliebtestes Investmentziel (13,8 % der Transaktionen), steigende Investitionstätigkeit in B- und C-Standorten
Investorentyp	"Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" dominierende Käufergruppe (2,3 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit 5,8 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

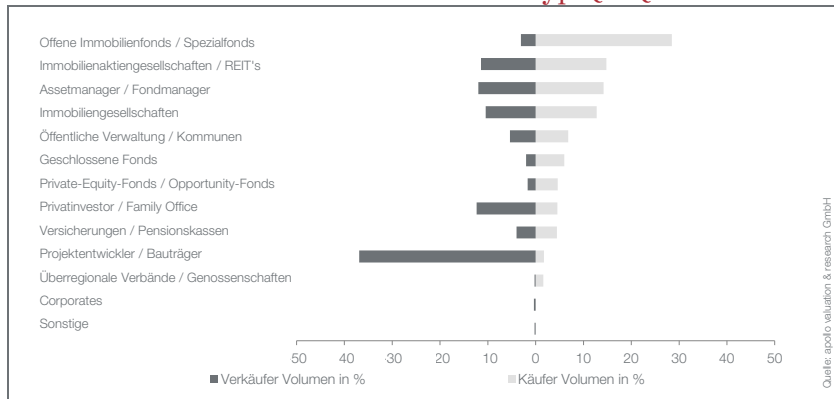
## Transaktionen 2007 – 2016



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2016



## Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2016



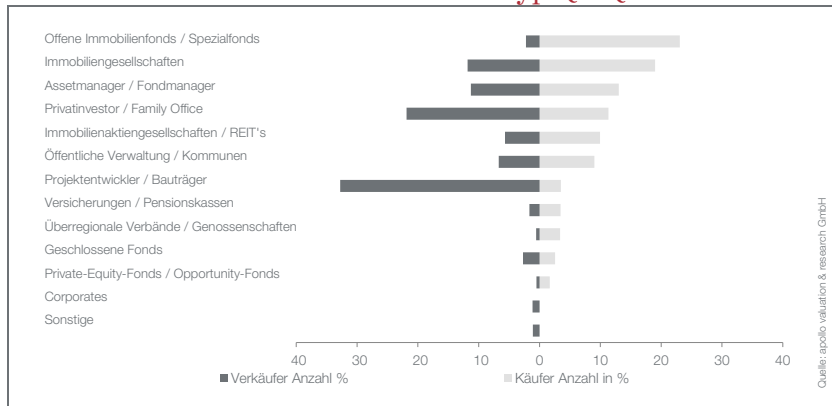
\*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Das dritte Quartal 2016 auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios\* in Deutschland trägt mit dem höchsten gehandelten Volumen der ersten drei Quartale von 3,3 Mrd. Euro zum bisherigen Jahresergebnis von 7,9 Mrd. Euro bei. Das Transaktionsvolumen liegt damit 59,5 % unter dem Vorjahreswert (Q1-Q3 2015: 19,6 Mrd. Euro). Auch die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten liegt mit 77.400 um 73,6 % unter dem Vorjahr (Q1-Q3 2015: 292.700 Einheiten). Demgegenüber ist die Zahl der Transaktionen mit 281 nahezu unverändert geblieben (Q1-Q3 2015: 288).

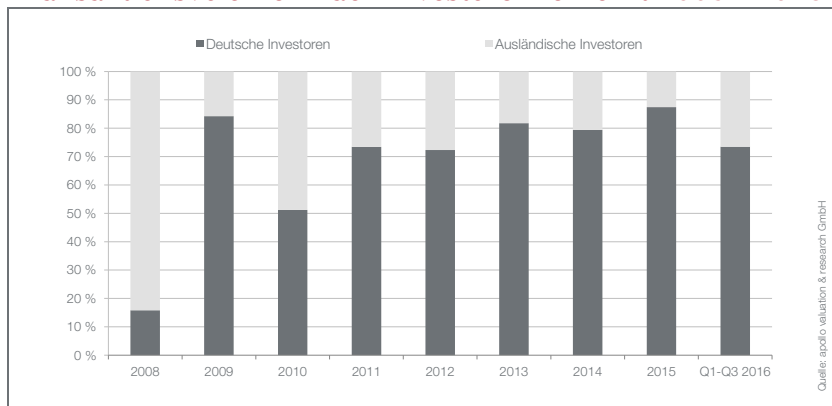
Im Vergleich zu 2015 haben im bisherigen Jahresverlauf deutlich weniger Großdeals und Unternehmensübernahmen stattgefunden. So gibt es keine Transaktion in der Größenklasse „über 500 Mio. Euro“ (Q1-Q3 2015: 58,9 % / 11,5 Mrd. Euro). Verkäufe zwischen 25 Mio. und 100 Mio. Euro haben hingegen stark zugenommen und summieren sich auf 4,5 Mrd. Euro bzw. einen Anteil von 56,2 % (Q1-Q3 2015: 2,7 Mrd. Euro / 13,9 %).

Stärkste Käufergruppe in den ersten drei Quartalen 2016 sind „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“. Auf diese entfällt ein Transaktionsvolumen von 2,3 Mrd. Euro, was einem Anteil von 28,5 % am Umsatz entspricht (Q1-Q3 2015: 1,6 Mrd. Euro / 8,2 %). Ursachen der gestiegenen Investmentaktivitäten sind dabei die hohen Mittelzuflüsse und der daraus resultierende Liquiditätsüberschuss. Nach den „Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ folgen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit 1,2 Mrd. Euro und einem Anteil von 14,8 % am Gesamttransaktionsvolumen (Q1-Q3 2015: 12,7 Mrd. Euro / 65,0 %).

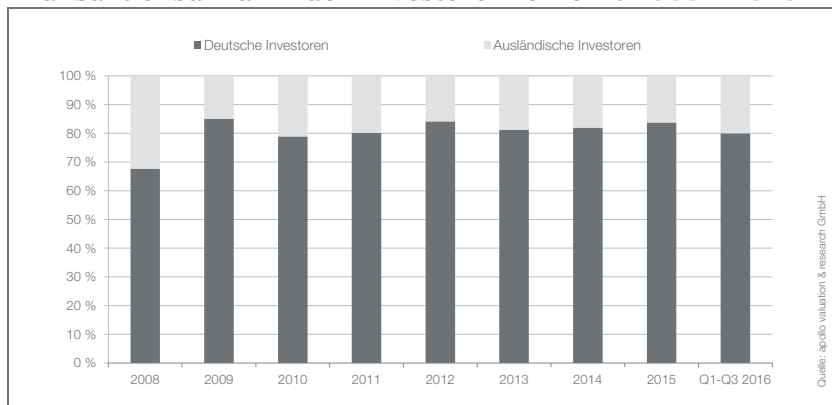
## Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2016



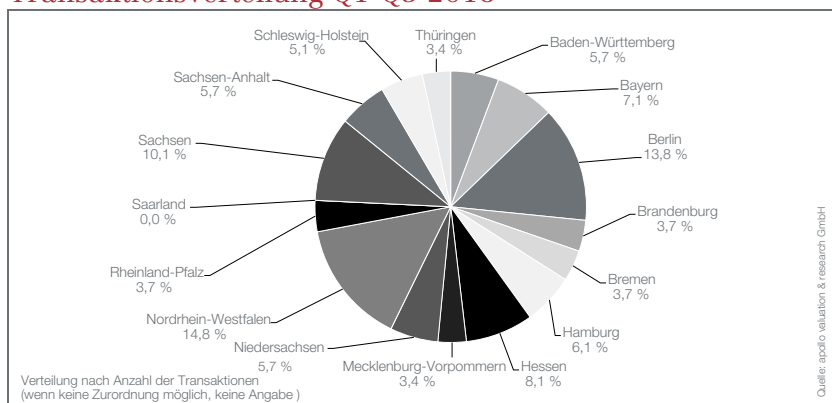
## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2008 - 2016



## Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2008 - 2016



## Transaktionsverteilung Q1-Q3 2016



Als stärkste Verkäufergruppe treten „Projektentwickler / Bauträger“ mit einem Volumen von 2,9 Mrd. Euro und einem Umsatzanteil von 36,9 % auf (Q1-Q3 2015: 1,6 Mrd. Euro / 8,2 %). Hier zeigt sich die starke Zunahme von Projektverkäufen. Zweitgrößte Verkäufergruppe sind „Privatinvestoren / Family Offices“ mit 12,4 %, was sich u.a. im gestiegenen Handel kleinerer Portfoliogrößen widerspiegelt.

Bei Betrachtung der Käufernationalitäten wird deutlich, dass in den ersten neun Monaten des Jahres 2016 deutsche Investoren mit einem Ankaufsvolumen von 5,8 Mrd. Euro (73,5 % des Transaktionsvolumens) die aktivsten Käufer sind (Q1-Q3 2015: 17,2 Mrd. Euro / 87,6 %).

Internationale Investoren erreichen ein Volumen von 2,1 Mrd. Euro, was einem Anteil von 26,5 % entspricht (Q1-Q3 2015: 2,4 Mrd. Euro / 12,4 %). Inwieweit der bevorstehende Brexit zu dem wieder gestiegenen Interesse ausländischer Anleger an deutschen Wohninvestments beiträgt, lässt sich momentan noch schwer abschätzen.

Berlin bleibt in den ersten neun Monaten trotz Rückgang an Transaktionen räumliches Investmentziel Nummer eins unter den deutschen Großstädten mit 13,8 % aller Transaktionen (nach Anzahl) (Q1-Q3 2015: 25,5 %). Allerdings ist die Bundeshauptstadt ebenso wie die weiteren deutschen Metropolen von einer stetig wachsenden Angebotsknappheit geprägt. Hierdurch gewinnen Investments in B- und vermehrt auch in C-Standorten weiter an Attraktivität.

## Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen Q1-Q3 2016 >100 Mio. Euro

Berolina-Portfolio	
Käufer	Deutsche Investment für Fonds "Deutsche Investment Wohnen III"
Kaufpreis (ca.)*	250.000.000 €
Wohneinheiten*	1.500
Mehrheitsübernahme an der GWB Elstertal Geraer Wohnungsbaugesellschaft	
Käufer	Benson Elliot (74,9 %-Anteil)
Kaufpreis (ca.)*	k.A.
Wohneinheiten*	6.700
Wohn- und Gewerbeportfolios in Berlin	
Käufer	ADO (95 %-Anteil)
Kaufpreis (ca.)*	218.000.000 €
Wohneinheiten*	1.905
Residenz Berolina-Portfolio	
Käufer	Mehrheitlich durch Immeo Wohnen (Tochter der Foncière des Régions (FDR))
Kaufpreis (ca.)*	165.000.000 €
Wohneinheiten*	970
Wohnportfolio in den Regionen Frankfurt und Mannheim	
Käufer	Heitman
Kaufpreis (ca.)*	124.000.000 €
Wohneinheiten*	1.595
Wohn- und Gewerbeportfolio in Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt	
Käufer	Internationaler Investor
Kaufpreis (ca.)*	103.000.000 €
Wohneinheiten*	2.700

\*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt

Quelle: apollo  
valuation &  
residential GmbH

Insgesamt ist das Umsatzergebnis im dritten Quartal deutlich stärker ausgefallen als erwartet. Folglich hat sich das Transaktionsvolumen in jedem Quartal gesteigert. Großdeals und Unternehmensübernahmen bleiben im Jahr 2016 aber weiterhin unterrepräsentiert.

Die Mehrzahl der bisher größten Transaktionen sind dabei im dritten Quartal abgeschlossen worden. So unter anderem der Verkauf des Berolina-Portfolios mit 1.500 Einheiten in Berlin und Hamburg, das von der Deutsche Investment für den Fonds Deutsche Investment Wohnen III von der S Immo AG für rund 250 Mio. Euro eingekauft wurde. Als zweitgrößten Deal übernahm Benson Elliot ebenfalls im dritten Quartal 74,9 % der GWB Elstertal Geraer Wohnungsbaugesellschaft in Gera, die insgesamt 6.700 Einheiten besitzt, von der insolventen Muttergesellschaft. Der drittgrößte Deal, der abermals im dritten Quartal stattgefunden hat, war der Kauf zweier Berliner Portfolios mit 1.905 Wohn- und Gewerbeeinheiten für 218 Mio. Euro von deutschen und luxemburgischen Gesellschaften im Rahmen eines Share-Deals, bei dem die ADO 95 % erwarb. Darauf folgt die Mehrheitsübernahme der Residenz Berolina mit einem Wohn- und Gewerbeportfolio von 970 Einheiten durch die Immeo Wohnen (Tochtergesellschaft der Foncière des Régions (FDR)).

Bei Einbeziehung aller Transaktionen liegt der durchschnittliche Preis für eine Wohneinheit am Ende des dritten Quartals bei rund 102.500 Euro. Dieser hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 53,4 % deutlich erhöht. Die Preiserhöhung basiert zum einen auf dem Fehlen von Großdeals mit zumeist geringeren Durchschnittspreisen je Wohneinheit und zum anderen auf der Zunahme von Projektverkäufen mit höheren durchschnittlichen Preisen je Wohneinheit.

So betrug der Anteil der Projektentwicklungen am Umsatzvolumen 27,1 % bzw. 2,1 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat sich der Anteil damit von 7,0 % um 20,1 %-Punkte erhöht (Q1-Q3 2015: 1,4 Mrd. Euro). Neben der Zunahme an Projektverkäufen setzt sich des Weiteren der Preisanstieg für Bestandswohnungen in Ballungsräumen über alle Baualtersklassen fort.

Der Verkauf von Projektentwicklungen wird ebenso wie der Handel von kleineren Portfolios auch in den kommenden Monaten den deutschen Transaktionsmarkt für Wohnportfolios prägen. Daneben könnte bis Jahresende noch die von Vonovia angestrebte Unternehmensübernahme der österreichischen Conwert mit über 20.000 Wohneinheiten in deutschen Städten stattfinden.

Vor diesem Hintergrund ist mit einem erneuten Anstieg des gehandelten Volumens im vierten Quartal zu rechnen. Damit könnte die Schwelle von 12 Mrd. Euro im Gesamtjahr 2016 überschritten werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

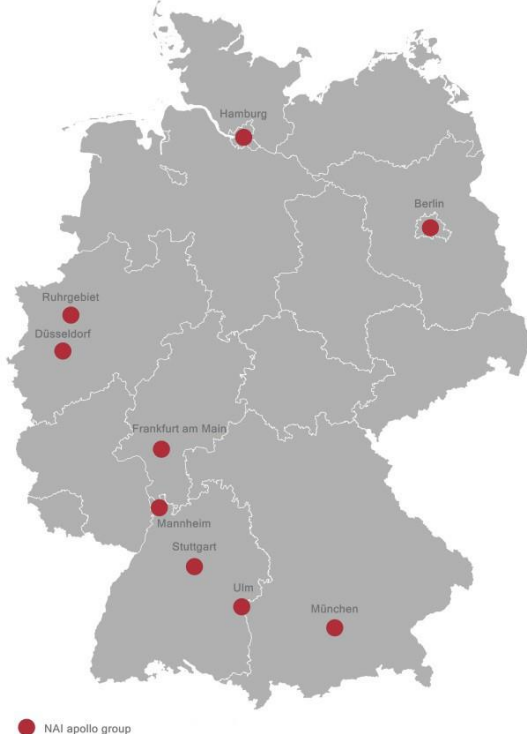
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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 © NAI apollo group, 2016.

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 NAI apollo group 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 NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

**NAI**apollo group