



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
2021

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

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



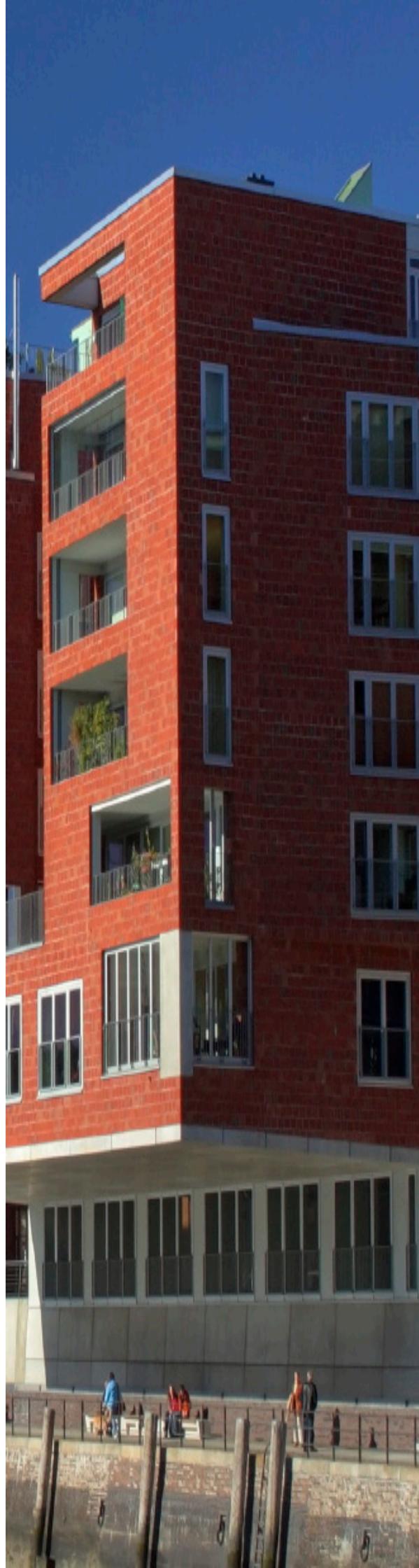
Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+49 (0) 69 - 970 505-613
stefan.mergen@nai-apollo.de



Lenny Lemler
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

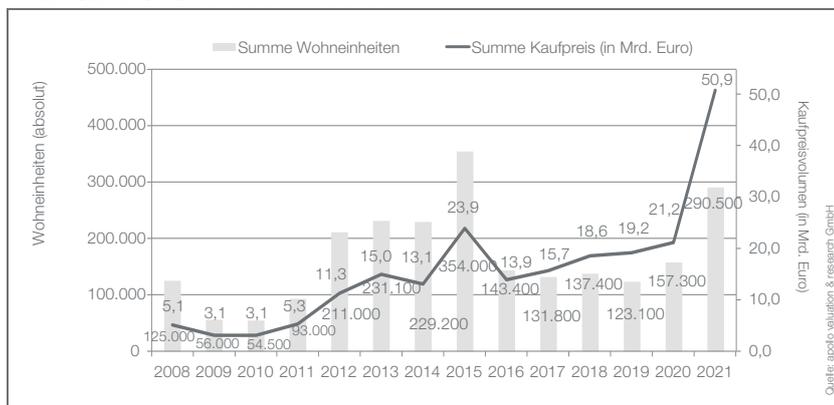


Marktüberblick 2021

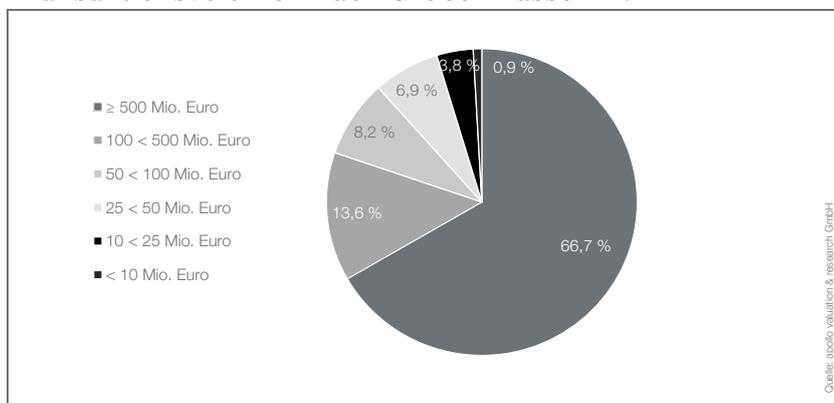
Transaktionsvolumen	Rekordergebnis mit 50,9 Mrd. Euro , rund 140 % über Vorjahresresultat
Gehandelte Wohneinheiten	389 Verkäufe mit rund 290.500 Einheiten
Räumlicher Fokus	Metropolen sind beliebteste Investmentziele, Berlin im Mittelpunkt des Marktgeschehens
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REITs" dominieren auf Käufer- / Verkäuferseite
Investorenherkunft	Deutsche Investoren mit den meisten Transaktionsfällen und dem höchsten Ankaufsvolumen

Quelle: apollo valuation & research GmbH

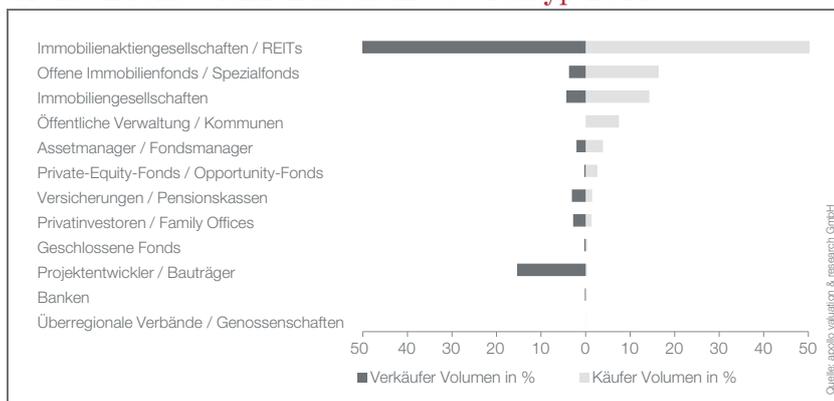
Transaktionen 2008 – 2021



Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2021



Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2021

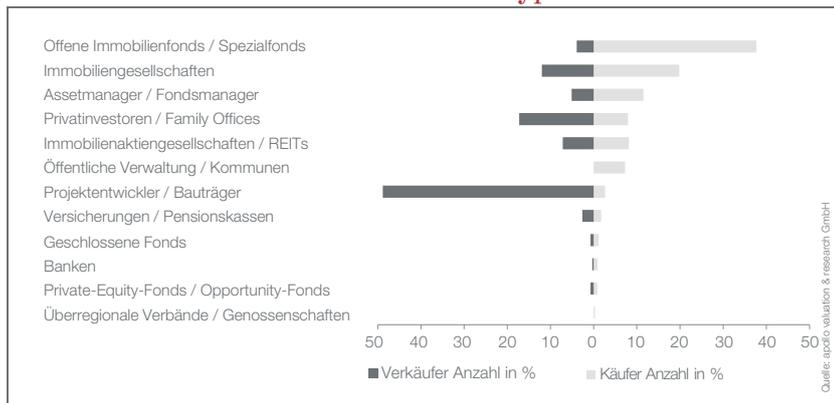


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

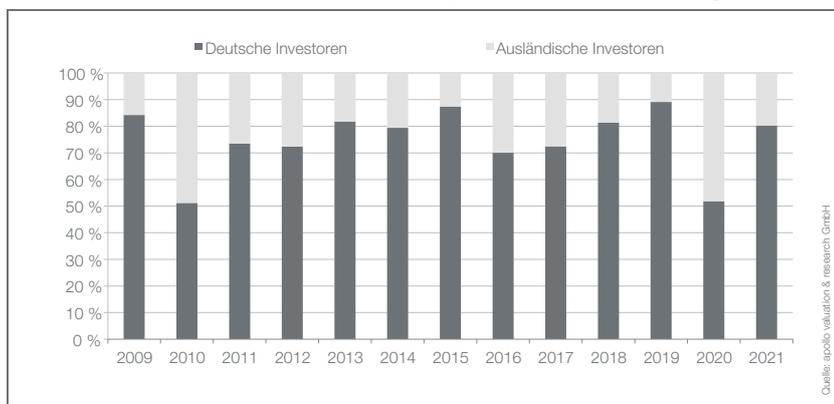
Der deutsche Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* hat das zweite Coronajahr 2021 mit einem historischen Höchstwert beendet. Infolge des besten Quartalsergebnisses aller Zeiten, das mit rund 29,5 Mrd. Euro bereits allein über dem Gesamtergebnis des bisherigen Rekordjahres 2015 von 23,9 Mrd. Euro liegt, klettert das gehandelte Volumen 2021 auf 50,9 Mrd. Euro (290.500 gehandelte Wohneinheiten). Die 50 Mrd. Euro-Marke konnte in diesem Jahr trotz coronabedingter Unsicherheiten und dank der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen zum ersten Mal in der Geschichte überschritten werden. Aber auch ohne diesen Zusammenschluss wäre mit einem Investmentvolumen von fast 30 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch erreicht worden. Mit dem Megadeal entsteht das größte Wohnungsunternehmen in Europa, nachdem sich Vonovia nun knapp 90 % der Anteile am ehemaligen Wettbewerber sichern konnte. In die Analyse sind die Wohnungen der Deutsche Wohnen dabei anteilig mit rund 22 Mrd. Euro eingeflossen. Der Großteil dieser Einheiten befindet sich in Berlin, wodurch die Bundeshauptstadt noch stärker in den Fokus des Marktgeschehens rückt.

Die Mehrheitsübernahme an der Deutsche Wohnen führt zudem dazu, dass das Größensegment „über 500 Mio. Euro“ mit einem Marktanteil von 66,7 % bzw. 33,9 Mrd. Euro das mit Abstand wichtigste Größencluster bildet. Das entsprechende Vorjahresergebnis wird um 26 Mrd. Euro übertroffen. Im bisherigen Rekordjahr 2015, in dem auch mehrere Unternehmensübernahmen das Ergebnis trieben, kamen die Megadeals in Summe auf 13,2 Mrd. Euro, was einem damaligen Marktanteil von 55,2 % entsprach.

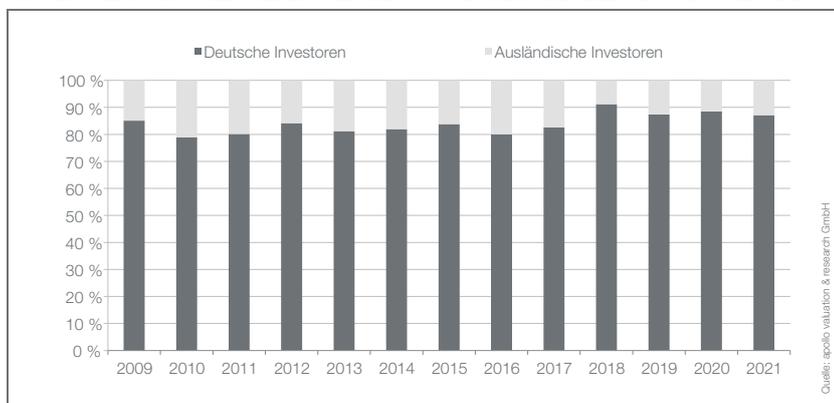
Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2021



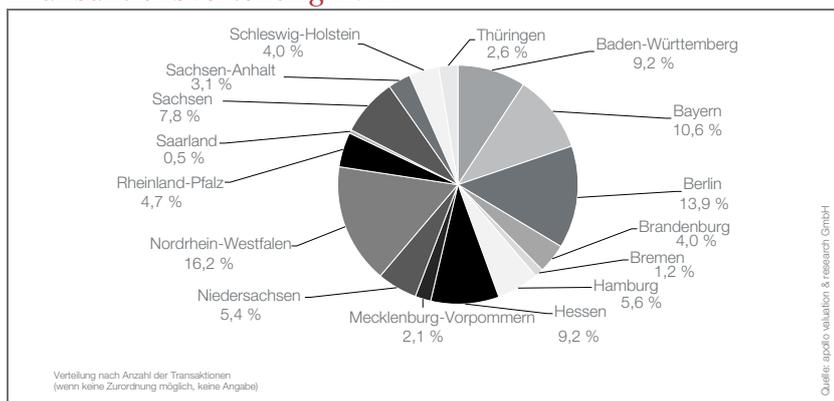
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2009 – 2021



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2009 – 2021



Transaktionsverteilung 2021



Die Nachfrage nach Wohninvestments ist während der Coronakrise weiter angewachsen. Infolgedessen steht am Jahresende nicht nur ein Rekordergebnis, sondern auch eine im Jahresvergleich positive Preisentwicklung. So ist der durchschnittliche Preis je Wohnung aufgrund einer Vielzahl von Forward-Deals, eines hohen Anteils an Core-Produkten sowie einer generellen Verteuerung in allen Investmentklassen des Wohnportfoliosegments im Jahreschnitt auf über 175.000 Euro gewachsen. Im Vergleich zu 2020 stellt dies ein Plus von rund 30 % dar, wobei im Vorjahr der Durchschnittspreis von einem hohen Anteil an Wohnportfolios der Risikoklassen Value Added & Opportunistic beeinflusst wurde.

Im Vergleich zu 2020 ist der Marktanteil der Megadeals ab 500 Mio. Euro um rund 28,6 Prozentpunkte gestiegen, was mehr als einer Vervielfachung des Transaktionsvolumens entspricht. Vor allem im Spitzencluster der Abschlüsse über 1 Mrd. Euro werden die Jahresunterschiede noch deutlicher. So gab es in diesem Segment im vorangegangenen Jahr 2020 mit dem ADO-Adler-Zusammenschluss lediglich einen Deal, der mit rund 6 Mrd. gewertet wurde. 2021 summiert sich der entsprechende Umsatz auf 32,5 Mrd. Euro. Größter Abschluss im gerade abgelaufenen Jahr nach der Übernahme der Deutsche Wohnen ist dabei der Verkauf des deutschen Wohnungsbestands von Akelius im dritten Quartal. Dabei hat die schwedische Heimstaden-Gruppe das Portfolio mit über 14.000 Einheiten in Berlin und knapp 3.600 Einheiten in Hamburg für geschätzte 5 Mrd. Euro erworben. Es folgt der Ankauf von über 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten durch das Land Berlin für die landeseigenen Wohnungsunternehmen HOWOGE, Degewo und

Berlinovo aus den Beständen der Deutsche Wohnen und Vonovia für 2,5 Mrd. Euro, der ebenfalls im dritten Quartal stattfand. Die drei größten Abschlüsse des Jahres konzentrieren sich alle auf Berlin. Dies unterstreicht die hohe Anziehungskraft der Hauptstadt trotz aller Enteignungs- und Regulierungsdiskussionen.

Zwar verloren alle Klassen unterhalb der 500 Mio. Euro-Grenze im Jahresvergleich infolge der Dominanz der Großdeals an Marktanteilen, parallel hat das gehandelte Transaktionsvolumen in den jeweiligen Segmenten aber ausnahmslos zugenommen. Die Bandbreite der Pluswerte liegt dabei zwischen 5,6 % (Größenklasse: „10 < 25 Mio. Euro“ auf 1,9 Mrd. Euro) und 75,0 % (Größenklasse „50 < 100 Mio. Euro“ auf 4,2 Mrd. Euro).

Nach einem Rückgang im ersten Coronajahr 2020 hat das Handelsvolumen von Projektentwicklungen 2021 wieder deutlich zugenommen. Nicht zuletzt intensiviert sich die Geschwindigkeit von Ankaufsaktivitäten im Core-Segment aufgrund der wachsenden Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten als Anlagekriterium. ESG-konforme Objekte erfahren eine stetig wachsende Nachfrage. So hat zum Beispiel die zur Versicherungsgruppe Die Bayerische zählende Pangaea Life in der zweiten Jahreshälfte ihren Wohnfonds Blue Living gestartet und in Neubau-Wohnprojekte mit nachhaltigen Standards in Berlin, Düsseldorf und Hamburg investiert. Das Investmentvolumen von Forward-Deals hat sich in Summe 2021 gegenüber 2020 mehr als verdoppelt und ist damit auf rund 7,1 Mrd. Euro gewachsen. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtumsatz von knapp 14 %.

Mit Blick auf die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia verwundert es wenig, dass die Investorengruppe der „Immobilienaktiengesellschaften & REITs“ die stärkste Käufer- und Verkäufergruppe mit einer Ankaufssumme von 26,2 Mrd. Euro (Anteil: 51,5 %) und einem Verkaufsvolumen von 34,2 Mrd. Euro (Anteil: 67,2 %) sind. Mit entsprechend kleineren Anteilen am Transaktionsvolumen folgen auf Käuferseite die Investorengruppen „Offene Immobilienfonds & Spezialfonds“ mit 16,4 % und die „Immobilienaktiengesellschaften“ mit 14,3 %. Auf Verkäuferseite belegen wie im Vorjahr die „Projektentwickler & Bauträger“ den zweiten Platz mit einem Marktanteil von 15,4 % ebenfalls mit deutlichem Abstand zu den erstplatzierten „Immobilienaktiengesellschaften & REITs“.

Der Wohnportfoliomarkt ist im Jahr 2021 von deutschen Investoren geprägt worden. So hat sich der Marktanteil einheimischer Käufer im Jahresverlauf auf rund 80,3 % ausgeweitet. Dies entspricht einem Anstieg des Transaktionsvolumens von 11,0 Mrd. Euro im Vorjahr auf nun 40,9 Mrd. Euro. Ausschlaggebend hierfür ist wiederum der Zusammenschluss von Vonovia und Deutsche Wohnen. Aber nicht nur bei der Transaktionshöhe sind deutsche

Käufer führend. Auch bei der Anzahl der Ankäufe mit einem Anteil von 87,1 % gibt es eine mit dem Vorjahr vergleichbare Dominanz. Die ausländischen Anleger sind somit für rund 19,7 % des Ankaufsvolumens verantwortlich. Deren Umsatz ist damit nur geringfügig um 1,8 % auf rund 10 Mrd. Euro zurückgegangen.

Im Zuge konjunktureller Unsicherheiten, die größtenteils im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie stehen, hat sich 2021 das Wohnportfoliosegment als stärkste Assetklasse auf dem deutschen Immobilienmarkt etabliert. 2022 wird sich an dieser Situation wenig ändern. Zu erwarten ist eine unverändert hohe Bedeutung von Forward-Deals. Aus Portfoliobereinigungen unter anderem infolge des letzten Großtransaktionen dürfte aber auch ein höheres Angebot an Bestandsobjekten resultieren. Zudem scheint die Zeit von Unternehmensfusionen bzw. größeren Unternehmensbeteiligungen noch nicht zu Ende sein. Die ungewöhnlich hohe Zahl an Megadeals wird 2022 aber sicher nicht wieder erreicht. Dennoch rechnet NAI apollo für das kommende Jahr mit einem Ergebnis oberhalb der 20 Mrd. Euro-Marke. Ein Rückgang der Investmentaktivitäten infolge der andauernden Corona-Pandemie wird nach den Erfahrungen der vergangenen Quartale nicht erwartet. Gerade in Krisenzeiten stellt Wohnen ein sicheres und nachgefragtes Investmentziel dar. Zusätzliche Unterstützung erfährt der deutsche Wohnportfoliomarkt 2022 durch die Wohnungsbauoffensive der Bundesregierung. Hinzu kommt ein erhöhter Investitionsbedarf aufgrund der neuen energetischen Anforderungen, der zusätzliche Portfoliobereinigungen nach sich ziehen wird.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

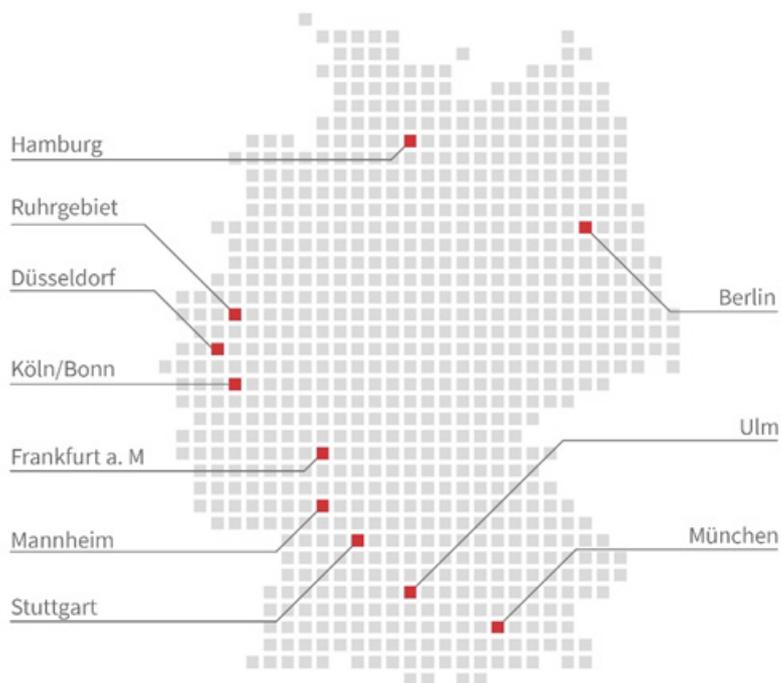
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2022.
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, Unvollständigkeiten 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.