



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
Q3 2021

„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



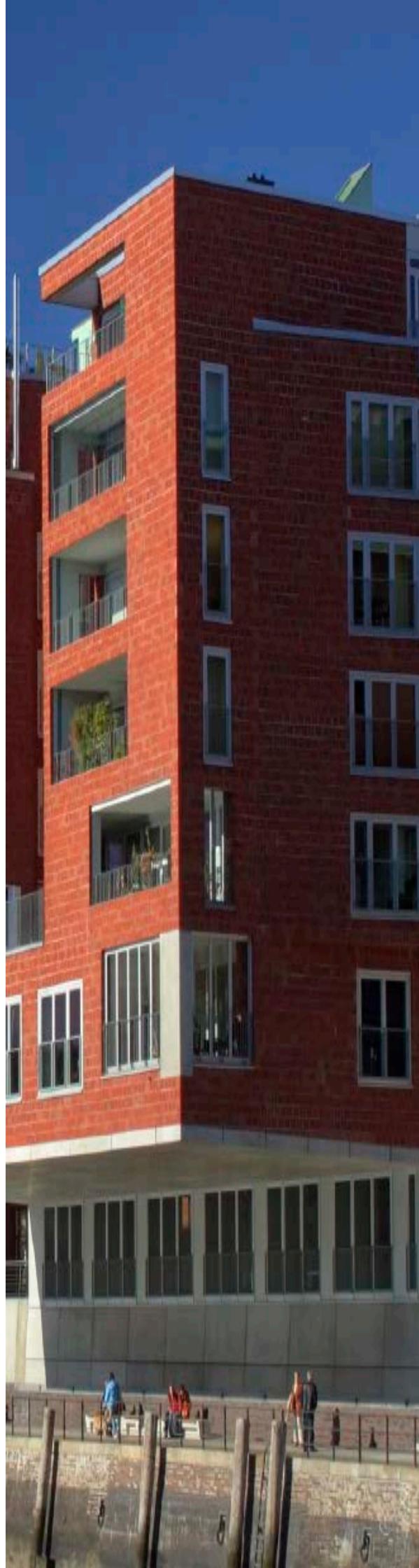
Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+49 (0) 69 - 970 505-613
stefan.mergen@nai-apollo.de



Lenny Lemler
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

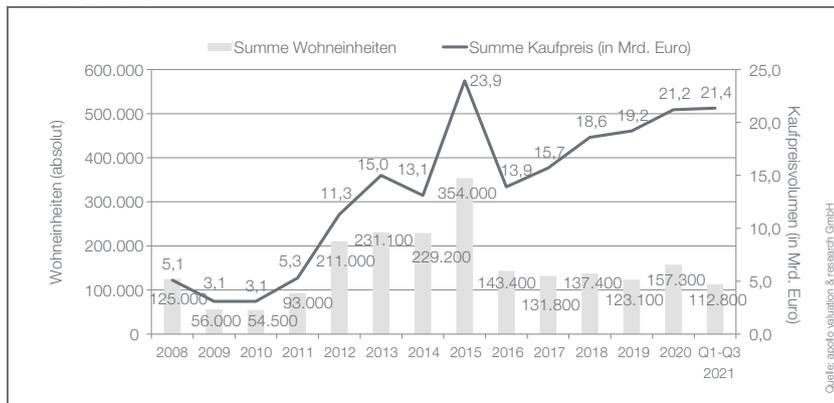


Marktüberblick Q1-Q3 2021

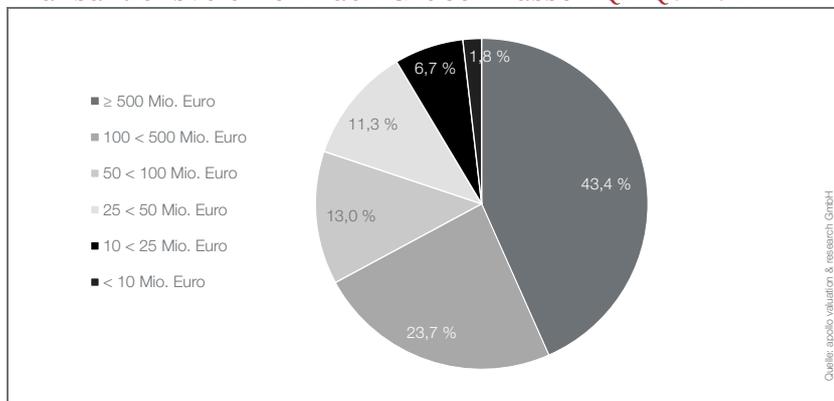
Transaktionsvolumen	21,4 Mrd. Euro auf Rekordniveau, damit liegt es um rund 35 % über dem Ergebnis im Vorjahreszeitraum
Gehandelte Wohneinheiten	287 Verkäufe mit rund 112.800 Einheiten
Räumlicher Fokus	Nordrhein-Westfalen und Berlin stehen weiterhin im Mittelpunkt der Nachfrage, Metropolen sind beliebteste Investmentziele
Investorentyp	"Immobilienesellschaften" dominieren auf Käuferseite
Investorenherkunft	Einheimische mit den meisten Transaktionsfällen und dem höchsten Ankaufsvolumen

Quelle: apollo valuation & research GmbH

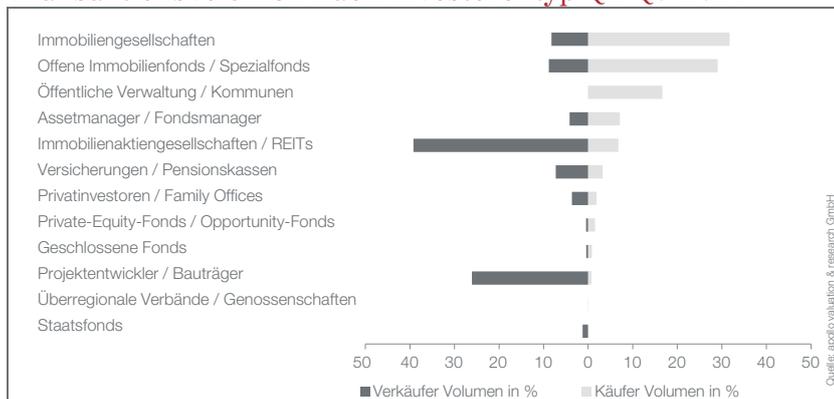
Transaktionen 2008 – 2021



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2021



Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2021



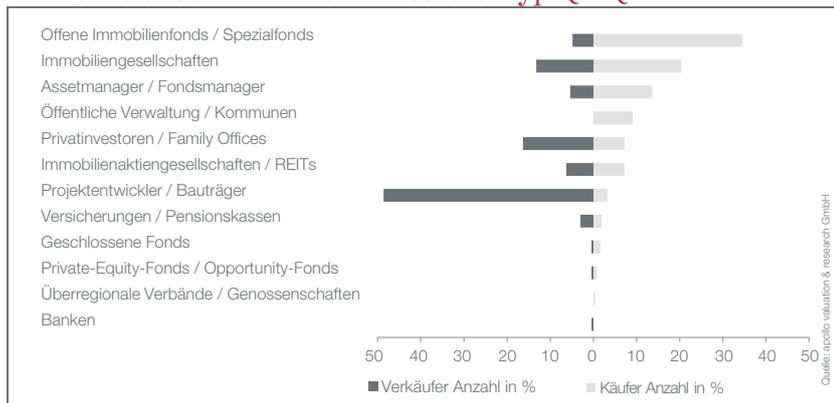
*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland ist auf dem Weg zum besten Jahresergebnis aller Zeiten. Infolge des sehr guten Quartalsergebnisses, das mit rund 11,3 Mrd. Euro über dem Gesamtergebnis der ersten Jahreshälfte liegt (Q1 2021: 6,3 Mrd. Euro / Q2 2021: 3,7 Mrd. Euro), klettert das gehandelte Volumen in den ersten neun Monaten des Jahres auf rund 21,4 Mrd. Euro (112.800 gehandelte Wohneinheiten). Damit ist das bisherige zweithöchste Jahresresultat, das 2020 mit 21,2 Mrd. Euro erreicht wurde, bereits nach drei Quartalen überschritten worden. Zusammen mit der Megafusion der größten deutschen Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen und Vonovia steuert das Jahr 2021 auf einen historischen Höchstwert zu. Der bisherige Rekord von 2015 mit 23,9 Mrd. Euro wird in diesem Jahr mehr als deutlich übertroffen.

Große Bedeutung auf dem Transaktionsmarkt haben Verkäufe ab 500 Mio. Euro, deren Umsatzbeitrag im jetzigen Jahresverlauf auf rund 9,3 Mrd. Euro beziehungsweise um knapp 24 % im Vorjahresvergleich gestiegen ist. Auf das dritte Quartal entfallen hiervon insgesamt 7,5 Mrd. Euro aus Ankäufen von knapp 33.000 Einheiten.

Größter Deal des bisherigen Jahres war der Verkauf des deutschen Wohnungsbestands von Akelius im dritten Quartal. Dabei übernimmt die schwedische Heimstaden-Gruppe das Portfolio mit über 14.000 Einheiten in der Bundeshauptstadt und knapp 3.600 Einheiten in Hamburg. Große Aufmerksamkeit ebenfalls im dritten Quartal erhielt zudem der Ankauf von 14.750 Wohnungen und etwa 450 Gewerbeeinheiten durch die Berliner Landesgesellschaften

Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2021



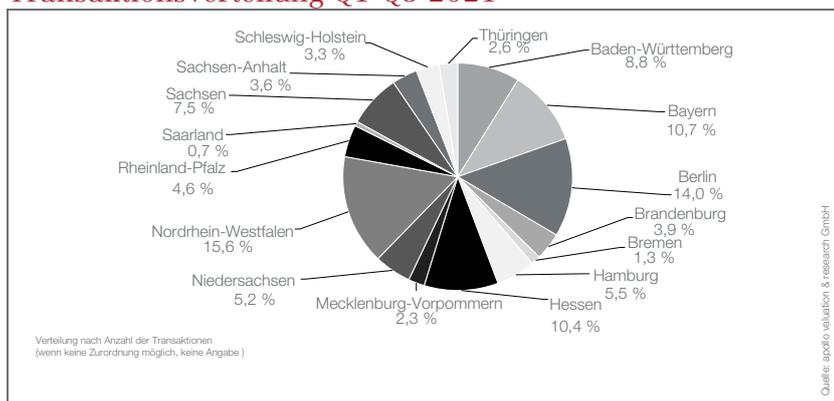
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2009 – 2021



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2009 – 2021



Transaktionsverteilung Q1-Q3 2021



HOWOGE, Degewo und Berlinovo aus den Beständen der Vonovia und Deutsche Wohnen für rund 2,5 Mrd. Euro.

Nach einem deutlichen Rückgang im Vorjahr hat der Anteil von Projektentwicklungen am Transaktionsgeschehen wieder zugenommen. Infolge einer Vielzahl an großvolumigen Forward-Deals hat sich das entsprechende Transaktionsvolumen von über 5 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt. Der Anteil an Projektentwicklungen am Gesamtvolumen beläuft sich nach neun Monaten 2021 nun auf knapp 24 %.

Auch im dreistelligen Millionenbereich wurden mehrere Forward-Deals verzeichnet. Zu den größten Projektentwicklungstransaktionen zählt der Erwerb von über 1.100 Mikroapartments der Marken "The Fizz" und "HVNS" in Freiburg und Hamburg durch International Campus von Capital Bay für 230 Mio. Euro. In der ersten Jahreshälfte wurde unter anderem der Erwerb von fast 540 Wohnungen in der Quartiersentwicklung „Friedenauer Höhe“ in Berlin durch Quantum vom Joint Venture aus OFB Projektentwicklung und Instone Real Estate vermeldet. Weitere Beispiele kommen aus Bayern, wo mehrere Schultheiß-Projektentwicklungen gehandelt wurden. So hat sich unter anderem Allianz Real Estate für verschiedene Allianz-Gesellschaften mehrere Objekte für rund 135 Mio. Euro in Nürnberg gesichert, die von der Schultheiß Projektentwicklung erbaut werden.

Die große Bedeutung von Projektentwicklungen, ein hoher Anteil an Core-Produkten sowie ein genereller Preisanstieg sowohl im Bestands- als auch Neubausegment schlagen sich auch auf die Preisentwicklung nieder. So ist der durchschnittliche Preis je Wohnung in

den ersten drei Quartalen auf über 189.000 Euro angewachsen. Zu Jahresmitte lag dieser noch bei 176.500 Euro je Wohnung. In den ersten neun Monaten 2021 wurden in allen Größenklassen Steigerungen des Transaktionsvolumens verzeichnet. Die Bandbreite der Pluswerte liegt zwischen 16,7 (Größenklasse: „10 < 25 Mio. Euro“ auf 1,4 Mrd. Euro) und 133,3 % (Größenklasse „50 < 100 Mio. Euro“ auf 2,8 Mrd. Euro). Dank großvolumiger Paketverkäufe entfällt im Jahresverlauf 2021 mit rund 14,3 Mrd. Euro (Q1-Q3 2020: 11,1 Mrd. Euro) erneut der größte Anteil (bzw. 67,1 %) des Transaktionsvolumens auf die Größenklassen der Deals „über 100 Mio. Euro“. Hierzu beigetragen haben nicht nur die milliarden-schweren Megadeals, sondern auch mehrere Asset-Deals im dreistelligen Millionenbereich. Dazu zählt der bereits im Halbjahresbericht angeführte Erwerb von über 4.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten durch Peach Property in Nordrhein-Westfalen und im Großraum Bremen.

Die umsatzstärkste Käufergruppe waren in den ersten drei Quartalen des Jahres 2021 die Immobiliengesellschaften mit einem Ankaufsvolumen von 6,8 Mrd. Euro. Sie lagen damit um 5,4 Mrd. Euro über dem von ihnen verantworteten Volumen des Vorjahreszeitraums. Für die starke Zunahme ist vor allem das schwedische Wohnungsunternehmen Heimstaden Bostad mit Ankäufen in Berlin, Hamburg und verschiedenen ostdeutschen Städten verantwortlich. Die zweitplatzierten „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ konnten ihre Akquisitionen von insgesamt 2,3 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten 2020 auf rund 6,2 Mrd. Euro im jetzigen Jahresverlauf ausbauen, womit rund 29,1 % des Gesamtvolumens auf diese entfällt. Auf Platz 3 folgt die öffentliche Hand mit 3,6 Mrd. Euro (Q1-Q3 2020: 0,7 Mrd. Euro). Auch sie konnten ihren Umsatzbeitrag bis zum Ende des dritten Quartals gegenüber dem Vorjahreszeitraum vervielfachen. Hierzu hat vor allem der Ankauf der über 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten durch das Land Berlin aus den Beständen der Deutsche Wohnen und Vonovia für rund 2,5 Mrd. Euro den wesentlichen Beitrag geleistet. Dem Kauf vorangegangen war ein Angebot der Deutsche Wohnen und Vonovia an das Land Berlin über insgesamt 20.000 Wohnungen, das im Zusammenhang der Fusion der beiden Immobilienkonzerne stand. Für einen Teil hiervon haben die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nun eine positive Kaufentscheidung getroffen.

Auf Verkäuferseite belegen die „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ wie im Vorjahreszeitraum den ersten Platz mit einem Anteil von über 39 % bzw. rund 8,4 Mrd. Euro. Nicht überraschend folgen auf Rang 2 die „Projektentwickler / Bauträger“ mit einem Gesamtanteil von über 26 % bzw. 5,6 Mrd. Euro.

Mit einem Marktanteil von rund 60 % konnten sich inländische Investoren in den ersten neun Monaten 2021 den Löwenanteil am Transaktionsvolumen sichern und ihr Ankaufsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um über 78 % auf 12,8 Mrd. Euro ausbauen. Parallel schließen sie mit einem Anteil von rund 86 % die meisten Transaktionen ab. Der Umsatzanteil der internationalen Anleger geht demnach auf ca. 40 % (Q1-Q3 2020: 54,7 %) zurück.

Mit dem bereits registrierten Rekordwert (21,4 Mrd. Euro) innerhalb der ersten neun Monate eines Jahres ist das sichere Erreichen der Jahresbestmarke von 2015 (23,9 Mrd. Euro) bereits jetzt fast geglückt. Nach einer Unternehmensübernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia wird von NAI apollo ein historischer Rekordwert von über 40 Mrd. Euro für das Gesamtjahr 2021 prognostiziert. Die Megafusion wird zudem die Bundeshauptstadt Berlin, in der bereits die größten Transaktionen der letzten Monate verortet waren, noch stärker in den Fokus des Marktgeschehens rücken. Parallel werden Veränderungen auf Bundesebene infolge einer neuen Regierungskoalition ebenso wie der Berliner Volksentscheid für eine Enteignung von privaten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen nicht folgenlos bleiben. Zwar ist eine Durchsetzung der Enteignung unrealistisch, dennoch wird die Politik nun bestrebt sein, mehr sozialpolitisches Engagement zu zeigen und die Wohnraumversorgung unterhalb des Marktniveaus zu verbessern.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

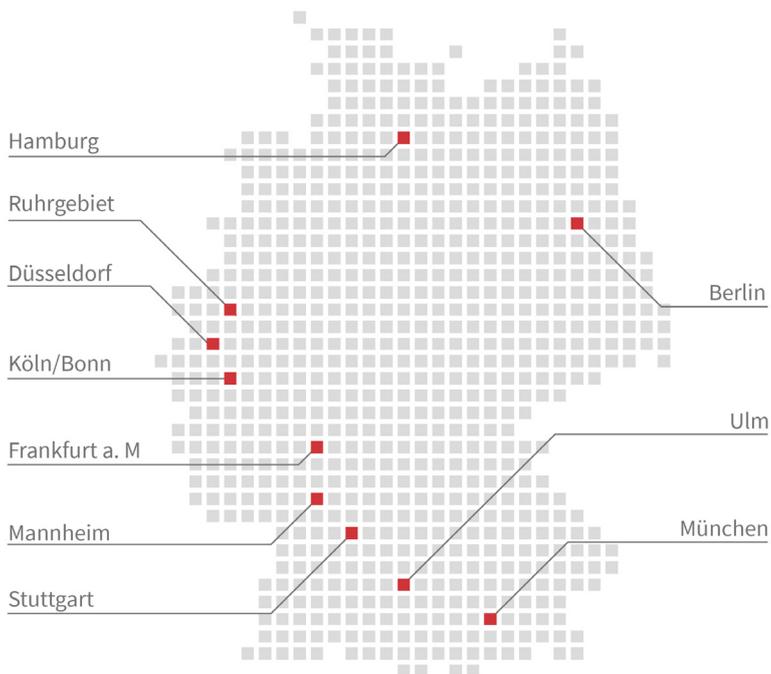
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2021.
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.