



## Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios  
H1 2017

**NA**apollo real estate

# „Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



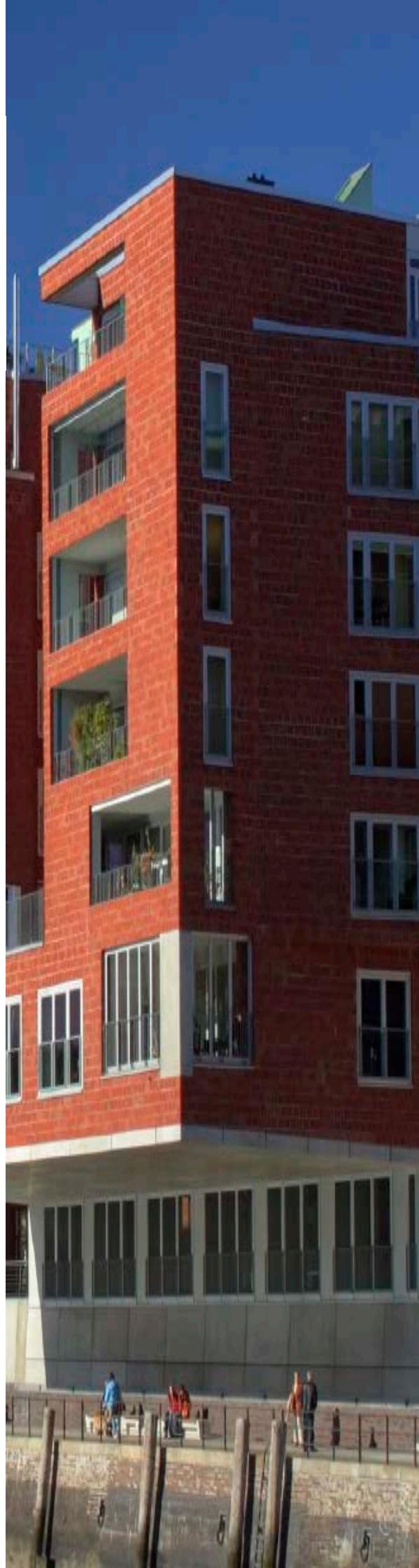
Stefan Mergen  
Managing Partner Valuation  
+49 (0) 69 - 970 505-613  
stefan.mergen@nai-apollo.de



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

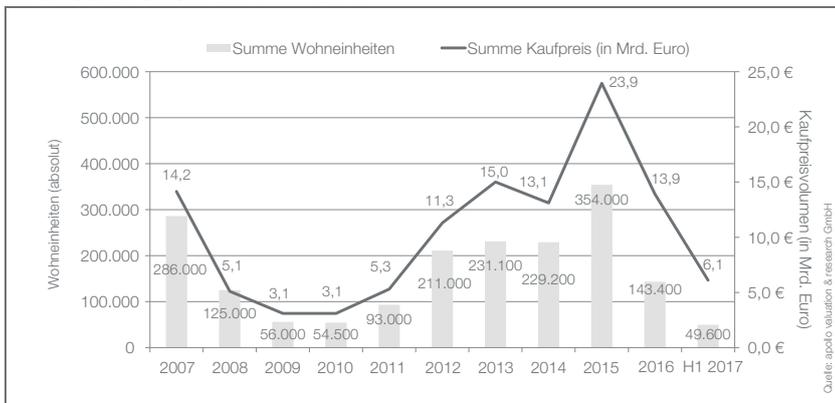


## Marktüberblick H1 2017

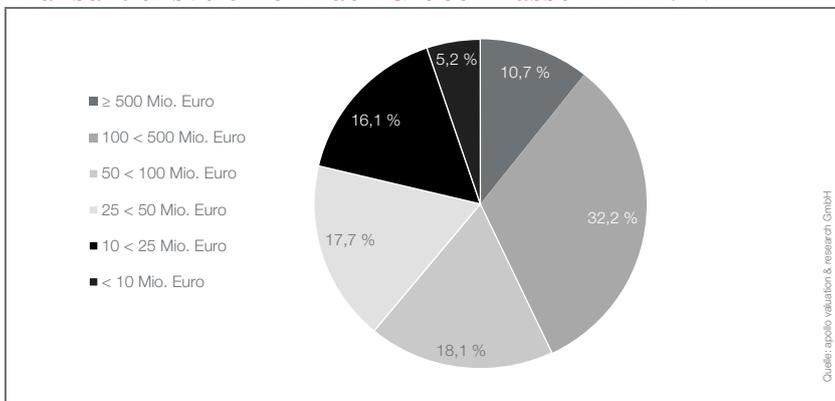
Transaktionsvolumen	6,1 Mrd. Euro, damit liegt es um 32,6 % über dem Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	178 Verkäufe mit rund 49.600 Einheiten
Räumlicher Fokus	Berlin beliebtestes Investmentziel unter den Metropolen (14,6 % der Transaktionen), steigende Investitionstätigkeit in B- und C-Standorten
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REIT's" wieder stärkste Käufergruppe (1,7 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit 5,0 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

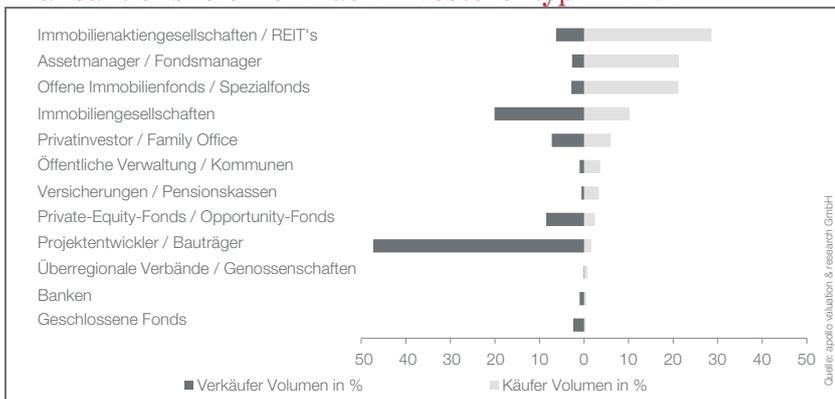
## Transaktionen 2007 – 2017



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2017



## Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2017



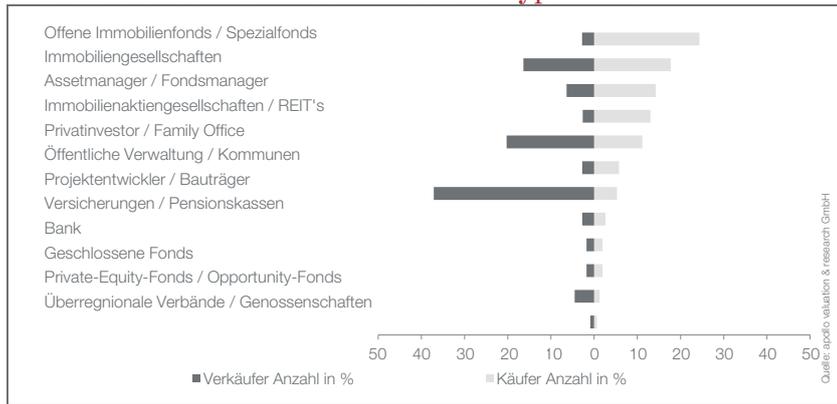
\*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Der Markt für Wohnportfoliotransaktionen in Deutschland hat sich mit einem Transaktionsvolumen von 2,4 Mrd. Euro im zweiten Quartal etwas abgeschwächt. Das Gesamtvolumen summiert sich im ersten Halbjahr auf insgesamt rund 6,1 Mrd. Euro. Dies ist eine Steigerung von 32,6 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr (H1 2016: 4,6 Mrd. Euro), allerdings liegt es damit immer noch weit unter dem Halbjahreswert von 17,2 Mrd. Euro im Rekordjahr 2015. Hinsichtlich der Wohneinheiten erreicht das erste Halbjahr mit rund 49.600 einen höheren Wert als im Vorjahr (H1 2016: 47.200 WE). Angestiegen ist auch die Zahl der Transaktionen auf 178 (H1 2016: 169).

Auffällig im bisherigen Jahresverlauf ist, dass wieder mehr Großabschlüsse über 100 Mio. Euro stattgefunden haben. Der Hauptanteil des Gesamtvolumens im ersten Halbjahr entfällt mit 32,2 % auf Transaktionen zwischen 100 und 500 Mio. Euro. Ihr Volumen hat sich von 0,8 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2016 auf 2,0 Mrd. Euro in 2017 mehr als verdoppelt. Zudem erfolgte mit dem Ankauf eines Berlin-Portfolios durch die Deutsche Wohnen im ersten Quartal im Gegensatz zum Vorjahreshalbjahr wieder eine Großtransaktion über 500 Mio. Euro.

Nach dem starken letzten Jahr der offenen Immobilien- und Spezialfonds ist seit Jahresbeginn die Gruppe der Immobilienaktiengesellschaften und REITs wieder erstartet. Sie erreichen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 (0,6 Mrd. Euro) nahezu eine Verdreifachung ihres Transaktionsvolumens auf 1,7 Mrd. Euro (28,6 %-Anteil) und sind damit derzeit die aktivste Investorengruppe.

## Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2017



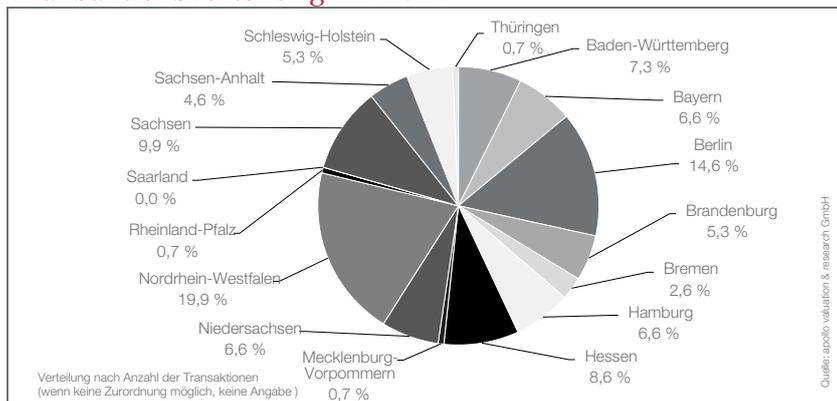
## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 – 2017



## Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 – 2017



## Transaktionsverteilung H1 2017



Darauf folgen „Assetmanager / Fondsmanager“ mit mehr als 1,3 Mrd. Euro (21,3 %-Anteil), die ihr Ankaufsvolumen um 62,5 % steigern konnten. Schließlich finden sich „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ auf Rang drei wieder, die ihr Ankaufsvolumen gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um 18,2 % auf knapp 1,3 Mrd. Euro (21,1 %-Anteil) erhöht haben.

Auf Verkäuferseite haben wie auch im letzten Jahr Projektentwickler das höchste Verkaufsvolumen von 2,9 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 47,3 % am Transaktionsvolumen erreicht. Dies bedeutet einen Anstieg von 93,3 % im Vergleich zum Vorjahr (H1 2016: 1,5 Mrd. Euro bzw. 31,6 %). Darin zeigt sich der weitere Bedeutungsanstieg von Projektverkäufen.

Bei Betrachtung der Käufernationalitäten dominieren deutsche Investoren im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr mit einem Anteil von 81,6 % noch deutlicher den heimischen Wohnportfoliomarkt. Dies entspricht einem Umsatzvolumen von 5,0 Mrd. Euro (H1 2016: 73,8 %-Anteil bzw. 3,4 Mrd. Euro). Demgegenüber haben die internationalen Investoren geringfügig verloren und liegen bei 1,1 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2017 (H1 2016: 1,2 Mrd. Euro).

Hinsichtlich der regionalen Verteilung aller Verkäufe, entfallen auf Nordrhein-Westfalen mit 19,9 % die nach Anzahl meisten Transaktionen (H1 2016: 20,3 %). Danach folgt wie in den Vorjahren Berlin, das damit unverändert das wichtigste Investmentziel unter den Metropolstädten in Deutschland mit einem Anteil von 14,6 % ist (H1 2016: 18,6 %).

## Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen H1 2017 > 200 Mio. Euro

Wohnportfolio mit Gewerbeanteil in Berlin	
Käufer	Deutsche Wohnen
Kaufpreis (ca.)*	655.000.000 €
Wohneinheiten*	4.170
Wohnportfolio in Berlin, Köln, Wuppertal und Mainz	
Käufer	Spezialfonds Industria Wohnen Deutschland V
Kaufpreis (ca.)*	226.000.000 €
Wohneinheiten*	635
Wohnportfolio mit Schwerpunkt Berlin sowie Wohnungen in Leipzig	
Käufer	Foncière des Régions (FDR)
Kaufpreis (ca.)*	202.000.000 €
Wohneinheiten*	1.800

Quelle: Apollo  
valuation &  
research GmbH

Hoch bleiben auch die Investmenttätigkeiten in B- und C-Standorten. So sind u.a. im ersten Halbjahr 2017 in fünf Transaktionen jeweils über 1.000 Wohneinheiten in Brandenburg an der Havel, Halle an der Saale, Oberhausen (NRW), Duisburg sowie in Chemnitz und dem Umland veräußert worden. In Leipzig und Magdeburg wurden zudem in zahlreichen kleineren Transaktionen mehrere hundert Wohnungen gehandelt.

Den größten Ankauf im bisherigen Jahresverlauf tätigte die Deutsche Wohnen mit einem 4.170 Einheiten umfassenden Wohnportfolio mit Gewerbeanteil in Berlin für rund 655 Mio. Euro. Beim zweithöchsten Kauf handelt es sich um das 635 Wohn- und Gewerbeeinheiten umfassende Startportfolio des Spezialfonds Industria Wohnen Deutschland V in Berlin, Köln, Wuppertal und Mainz, das als Forward Deal, bestehend aus fünf Projektentwicklungen, für rund 226 Mio. Euro erworben wurde. Danach folgt die drittgrößte Transaktion mit einem 1.800 Einheiten umfassenden Wohnportfolio mit Schwerpunkt in Berlin sowie Leipzig für 202 Mio. Euro, das von der Foncière des Régions (FDR) erworben wurde, sowie zwei Ankäufe der ZBI-Gruppe mit jeweils rund 2.500 Wohneinheiten.

Bei Einbeziehung aller Transaktionen liegt der Preis für eine Wohneinheit im ersten Halbjahr 2017 bei rund 123.000 Euro. Gegenüber dem Vorjahr (H1 2016: rund 97.500 Euro/Einheit) ist dies ein Preisanstieg von 26,2 %. Hierzu leisten die hohen Preise bei den großen Ankäufen einen wichtigen Beitrag. Daneben gibt es anhaltende Preissteigerungen über alle Baualtersklassen hinweg. Auch ist auf die Bedeutungszunahme von Projektentwicklungen hinzuweisen, die in Form von Forward Deals gehandelt wurden und sich auf das Preisniveau auswirken.

So erreichen die Verkäufe von Projektentwicklungen ein Umsatzvolumen von rund 1,8 Mrd. Euro sowie einen Anteil von 30,2 %. Damit haben Forward Deals seit dem Vorjahr um 50,0 % zugenommen (H1 2016: 1,2 Mrd. Euro bzw. 25,0 %), was u.a. wiederum auch den großen Anlagedruck auf dem Wohninvestmentmarkt zeigt.

Ausgehend vom guten Halbjahresergebnis, der leichten Zunahme an Großdeals und der ungebrochen hohen Nachfrage nach Wohnimmobilieninvestments ist ein Transaktionsvolumen von über 15 Mrd. Euro für das Gesamtjahr 2017 zu erwarten. Trifft die Prognose zu, wird das Transaktionsvolumen über dem der Vorjahre liegen. Einzige Ausnahme wäre weiterhin das Rekordjahr 2015. Parallel werden erneute Preissteigerungen bei Bestandsimmobilien sowie weitere Projektverkäufe erwartet, die sich ebenfalls auf die Höhe des Investmentergebnisses auswirken.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

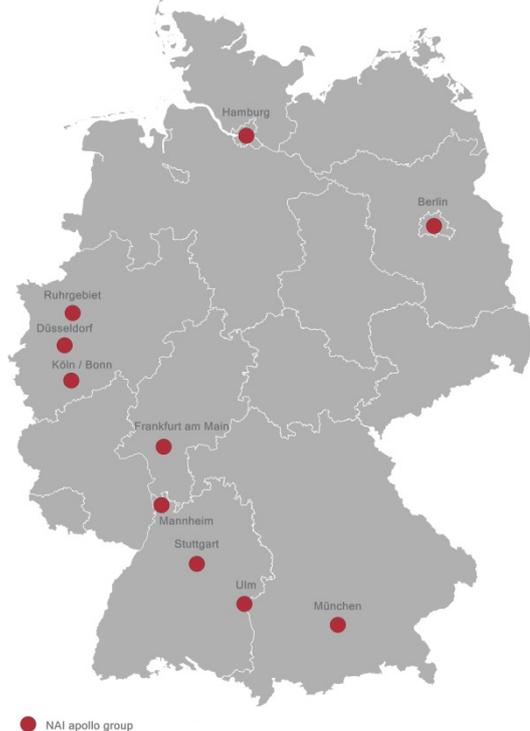
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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 real estate, 2017.

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 real estate 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 NAI apollo real estate publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.