



## Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland  
Q1 2018

# „Nach dem Wissen ist das nächstebeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



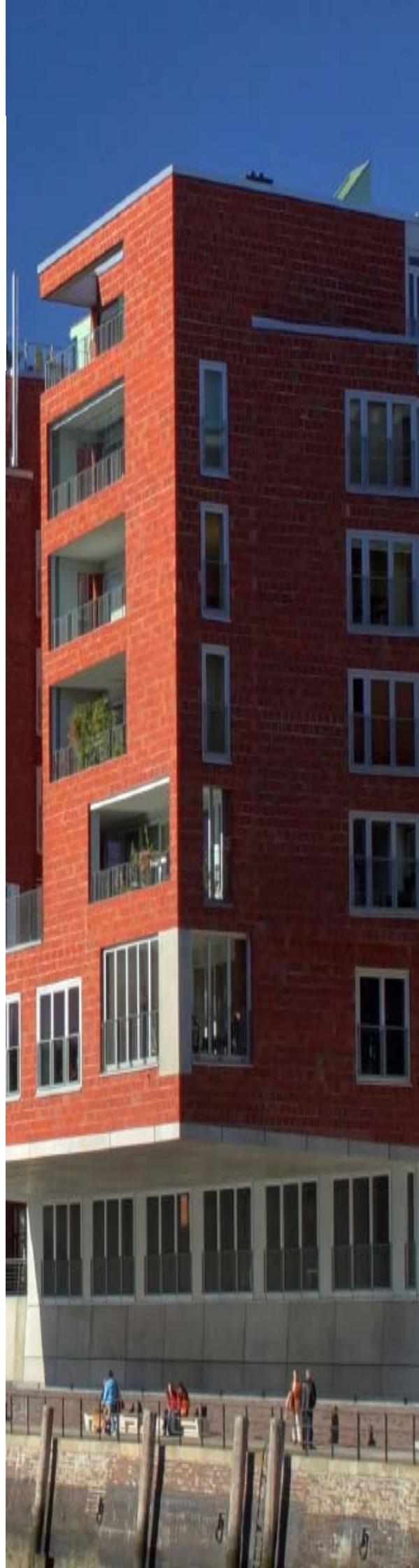
Stefan Mergen  
Managing Partner Valuation  
+49 (0) 69 - 970 505-613  
stefan.mergen@nai-apollo.de



Lenny Lemler  
Director Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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



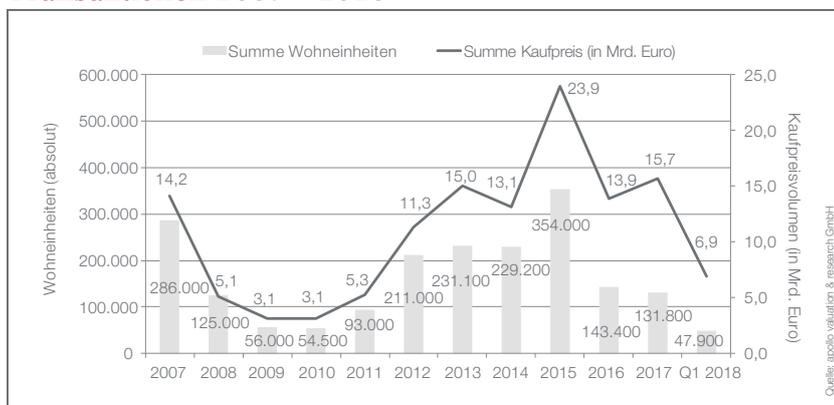
## Marktüberblick Q1 2018

Transaktionsvolumen	6,9 Mrd. Euro, damit liegt es um 86,6 % über Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	108 Verkäufe mit rund 47.900 Einheiten
Räumlicher Fokus	Berlin beliebtestes Investmentziel unter den Metropolen (19,1 % der Transaktionen), steigende Investitionstätigkeit in B- und C-Standorten
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REITs" bleibt stärkste Käufergruppe (3,0 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit 5,7 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

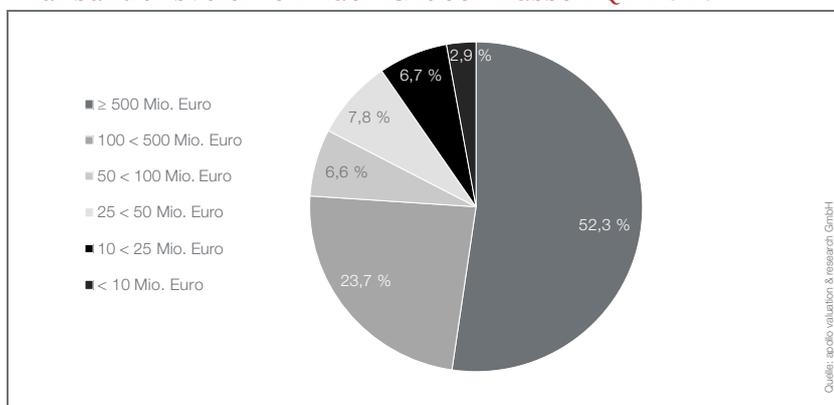
Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios in Deutschland setzt sich die hohe Marktdynamik vom Jahresende 2017 fort. Das erste Quartal 2018 verzeichnet mit einem Transaktionsvolumen von rund 6,9 Milliarden Euro gegenüber dem Vorjahresquartal (2017: 3,7 Mrd. Euro) ein Plus von 86,6 %. Das ist der beste Jahresstart seit dem Rekordjahr 2015. Insgesamt wurden 47.900 Wohnungen gehandelt (Q1 2017: 27.700).

## Transaktionen 2007 – 2018



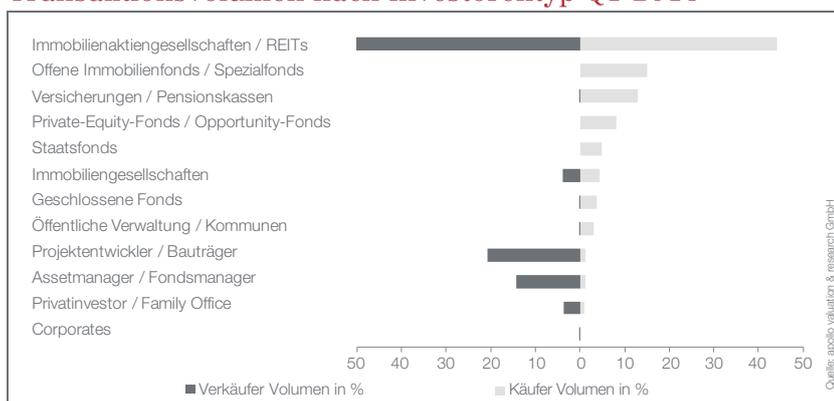
Für dieses ausgezeichnete Ergebnis sorgte maßgeblich die Unternehmensübernahme der BUWOG durch Vonovia. Der deutsche Teil des deutsch-österreichischen Bestands schlägt mit rund 27.000 Wohneinheiten für rechnerisch rund 2,9 Mrd. Euro zu Buche. Das sind 42,0 % des Transaktionsvolumens in den ersten drei Monaten.

## Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2018



Der starke Kaufpreisanstieg von Bestandsimmobilien sowie Projekten, der sich in den letzten zwei Jahren immer stärker manifestiert, setzt sich auch 2018 fort. Hinzu kommt eine Zunahme an hochpreisigen Projektentwicklungsverkäufen um 72,7 % auf 1,9 Mrd. Euro gegenüber dem ersten Quartal 2017 (1,1 Mrd. Euro).

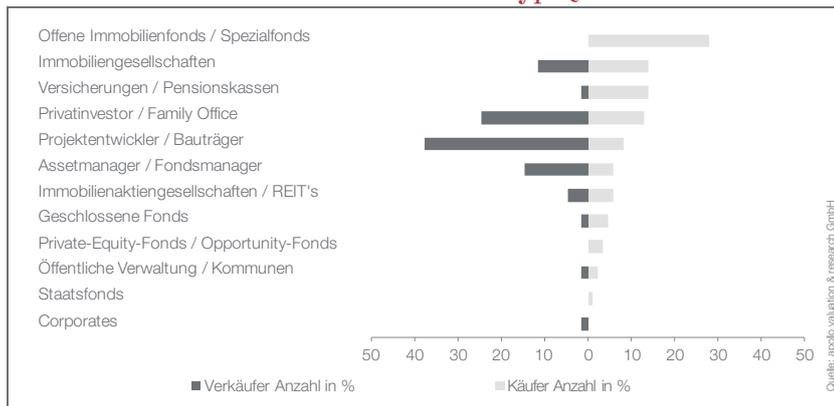
## Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2018



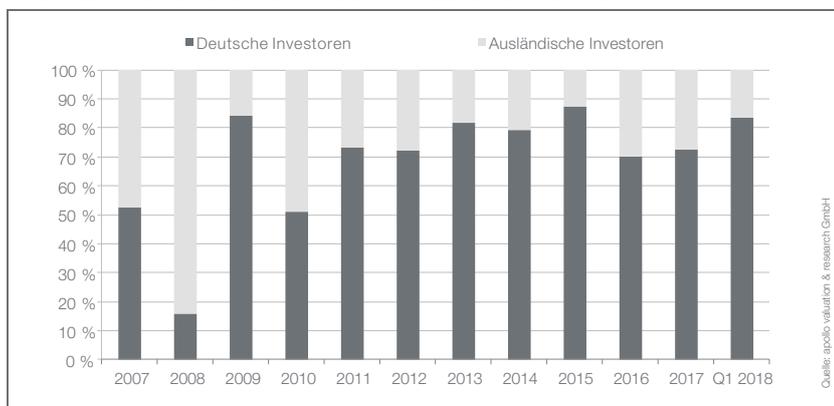
Auffällig: die große Zahl von Mikroapartamentanlagen und Studentenwohnheimen, die vor oder kurz nach Fertigstellung veräußert wurden. Zusammen führt dies zu einem Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises der gehandelten Wohneinheiten um 7,9 % bzw. rund 10.500 Euro auf 143.400 Euro pro Wohneinheit im Vergleich zu den ersten drei Monaten 2017.

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

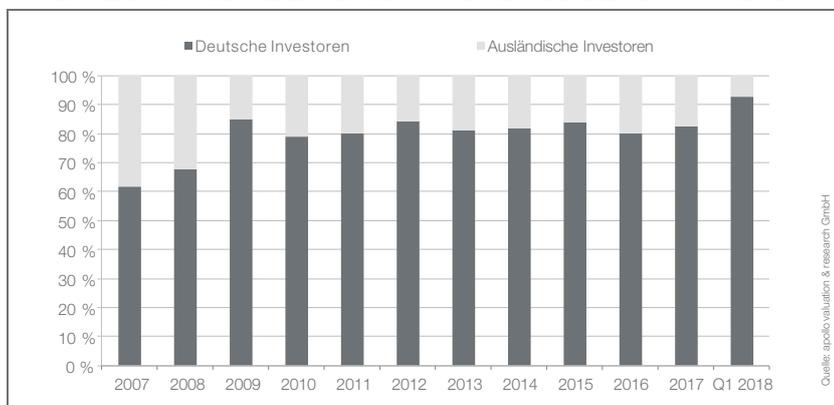
## Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2018



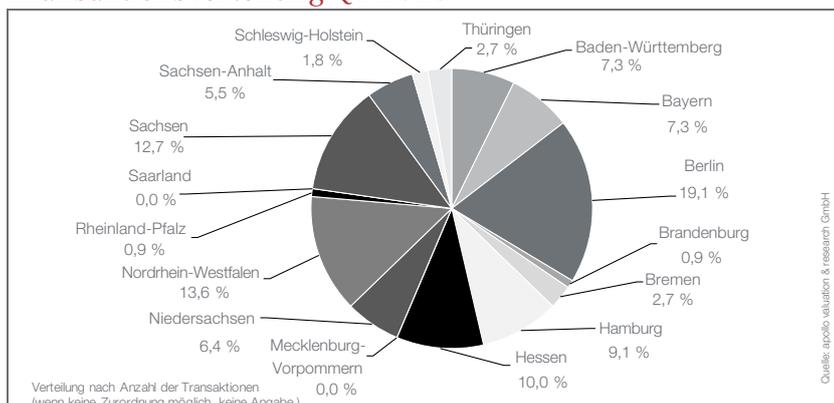
## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 – 2018



## Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 – 2018



## Transaktionsverteilung Q1 2018



Aufgrund der BUWOG-Übernahme mit rund 2,9 Mrd. Euro (deutscher Teil) und dem Ankauf eines Apartmentportfolios für die Bayerische Versorgungskammer (BVK) mit einem Volumen von 670 Mio. Euro ist die Größenklasse der Deals „über 500 Mio. Euro“ mit einem Anteil von 52,3 % am Transaktionsvolumen das Schwergewicht im ersten Quartal. In den ersten drei Monaten 2017 gab es in diesem Größensegment nur eine Transaktion mit 655 Mio. Euro, in den ersten drei Monaten des Jahres 2016 gar keine.

Dahinter folgt mit einem Anteil von 23,7 % und einem Umsatzvolumen von rund 1,6 Mrd. Euro die Größenklasse der Großdeals zwischen „100 und 500 Mio. Euro“. Der Umsatzanteil in den Klassen „unter 100 Mio. Euro“ pendelt zwischen 2,9 % und 7,8 %. Zusammen kommen sie auf ein absolutes Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro. Das entspricht einem Minus von 28,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal (Q1 2017: 2,3 Mrd. Euro). Damit dominieren Großportfolios über 100 Mio. Euro das Marktgeschehen am Jahresbeginn. Im Vorjahresvergleich haben diese ihren Marktanteil von 38,6 % auf 76,0 % bzw. absolut von 1,4 Mrd. auf 5,2 Mrd. Euro gesteigert.

Bei Betrachtung der Investoren fallen in diesem Jahr besonders die „Versicherungen und Pensionskassen“ auf. Mit dem BVK-Ankauf des Apartmentportfolios verneunfacht diese Investorengruppe fast ihr Transaktionsvolumen im Vergleich zum Jahresbeginn 2017. Dies entspricht einem investierten Kapital von knapp 900 Mio. Euro bzw. einem Anteil von 13,0 %. Erstplatzierte bleiben jedoch die „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“.

## Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen &gt; 300 Mio. Euro

BUWOG-Unternehmensübernahme	
Käufer	Vonovia
Kaufpreis (ca.)*	2.925.000.000 €
Wohneinheiten*	27.000
Projektportfolio mit Mikro-Apartmentanlagen in Dresden, Düsseldorf, Köln, Leipzig & Frankfurt / Offenbach	
Käufer	Corestate für einen für die Bayerische Versorgungskammer (BVK) aufgelegten Dachfonds
Kaufpreis (ca.)*	670.000.000 €
Wohneinheiten*	rund 1.800
Studentenwohnheimportfolio mit Neon Wood (Berlin), Tannhaus (Berlin), Navale (Hamburg) und Urbanum (Frankfurt)	
Käufer	Global Student Accommodation (GSA) im Rahmen der Partnerschaft mit GIC, dem Staatsfonds von Singapur
Kaufpreis (ca.)*	330.000.000 €
Wohneinheiten*	1.900
*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt	

Quelle: arqio  
valuation &  
research GmbH

Nachdem diese im letzten Jahr ihre Poleposition von den „offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“ zurückerobert konnten, behaupten sie sich auch im ersten Quartal 2018 – hauptsächlich aufgrund der BUWOG-Übernahme durch Vonovia. Auf „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“ entfällt nun ein Investitionsvolumen von 3,0 Mrd. Euro bzw. ein Anteil von 44,2 %. „Offene Immobilienfonds und Spezialfonds“ belegen mit einem Anteil von 15,1 % Platz zwei. Ihr Umsatzvolumen steigt von 600 Mio. Euro auf 1,0 Mrd. Euro gegenüber den ersten drei Monaten in 2017. Darauf folgen die bereits erwähnten „Versicherungen und Pensionskassen“.

Auf Seite der Verkäufer sind ebenfalls die „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“ mit einem Verkaufsvolumen von 56,7 % am stärksten vertreten. Dies entspricht einem absoluten Verkaufsvolumen von 3,9 Mrd. Euro. Ohne die BUWOG-Übernahme sind diese im aktuellen Quartal mit rund 1,0 Mrd. Euro genauso stark wie im Vorjahr. Die „Projektentwickler und Bauträger“ wurden mit einem Anteil von 20,7 % und 1,4 Mrd. Euro Verkaufsvolumen auf den zweiten Platz verwiesen.

Vor allem aufgrund der BUWOG-Übernahme hat sich der Anteil der deutschen Käufer auf 83,5 % erhöht (Q1 2017: 81,9 %). Das bedeutet eine Steigerung des Transaktionsvolumens von 2,7 Mrd. Euro auf nun 5,7 Mrd. Euro.

Absolut haben auch die internationalen Investoren über 400 Mio. Euro mehr investiert als im Vorjahreszeitraum, womit sie ein Ankaufsvolumen von 1,1 Mrd. Euro erreichen.

Wie in den vergangenen Jahren finden die meisten Transaktionen (nach Anzahl) mit einem Anteil 19,1 % in Berlin sowie 13,6 % in Nordrhein-Westfalen statt. Der Fokus liegt weiter auf den deutschen Metropolen. Aufgrund des knappen Angebots bilden Investments in B- und C-Standorte aber unverändert auch einen wichtigen Schwerpunkt.

Städte in Sachsen (u.a. Dresden, Leipzig) sind im ersten Quartal 2018 unter den Investitionsstandorten erneut gut vertreten, ebenso Städte im und um das Ruhrgebiet. Daneben gab es im ersten Quartal wieder eine größere Transaktion mit 2.000 Wohneinheiten, die sich überwiegend in Dortmund und Bochum befinden.

Die Prognose für das Jahr 2018 bleibt positiv. Weitere Unternehmensübernahmen zeichnen sich derzeit zwar nicht ab, hingegen werden vor allem hochpreisige Projektverkäufe sowie mittlere und kleine Portfoliodeals das Marktgeschehen noch stärker prägen.

Ausgehend vom fulminanten Jahresauftakt ist zu erwarten, dass das Jahresergebnis aus 2017 von 15,7 Mrd. Euro – das zweithöchste Resultat innerhalb der letzten zehn Jahre – wieder erreicht bzw. sogar leicht überschritten wird.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

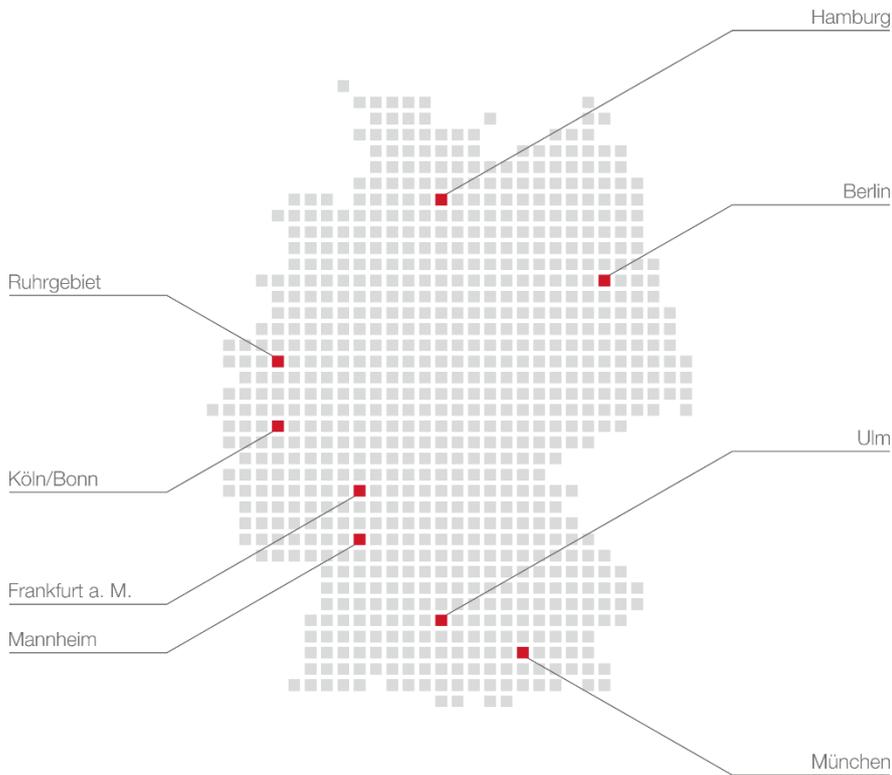
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



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

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 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, 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.