



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
H1 2020

„Zwar weiß ich viel, doch möcht' ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gegnen 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

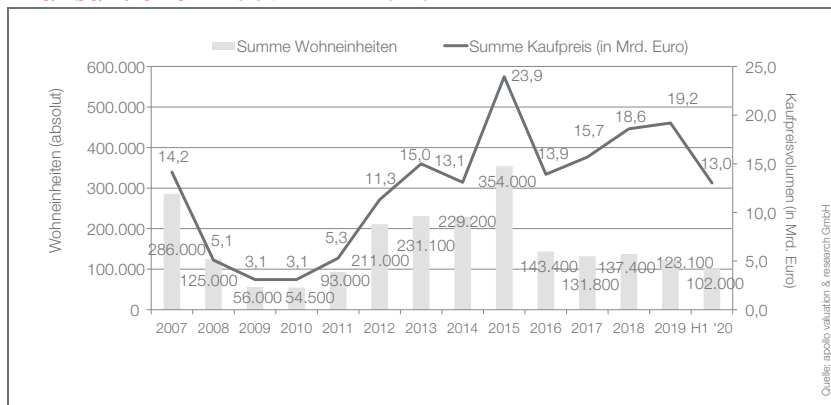


Marktüberblick H1 2020

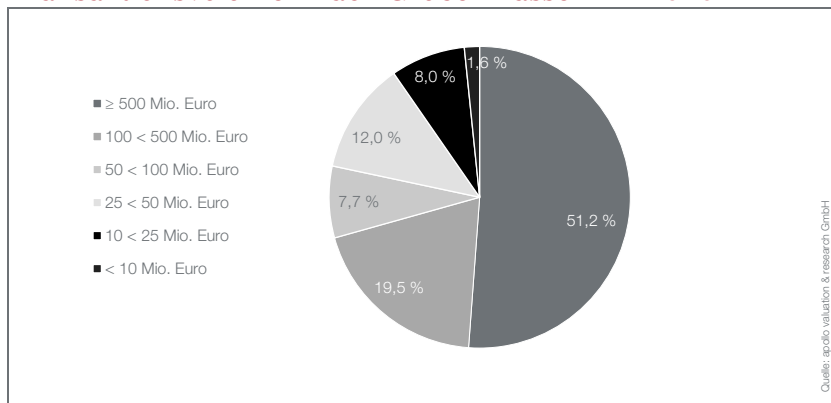
Transaktionsvolumen	13 Mrd. Euro, rund 62 % über Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	170 Verkäufe mit rund 102.000 Einheiten
Räumlicher Fokus	Deutsche Metropolen stehen im Fokus, daneben hohe Marktaktivitäten in prosperierenden Städten und Regionen
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REITs" wichtigste Käufer- und Verkäufergruppe
Investorenherkunft	Internationale Investoren stärkste Akteure mit 7 Mrd. Euro, Deutsche mit den meisten Transaktionsfällen

Quelle: apollo valuation & research GmbH

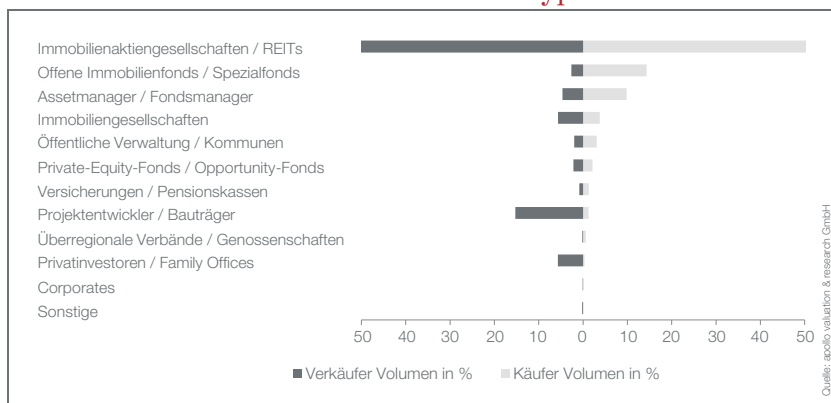
Transaktionen 2007 – H1 2020



Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2020



Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2020

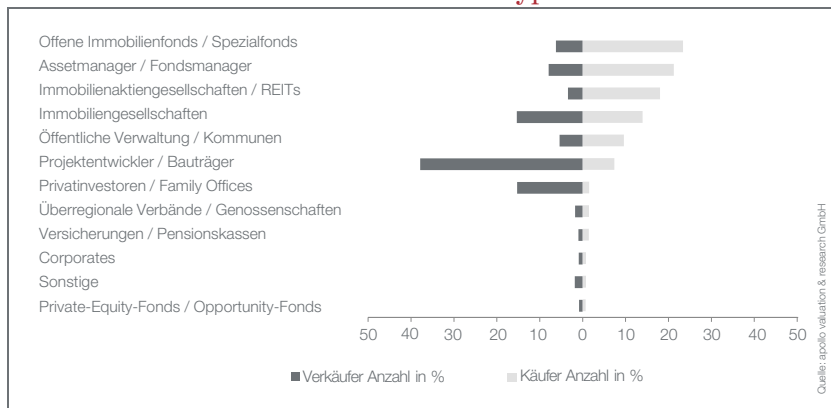


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

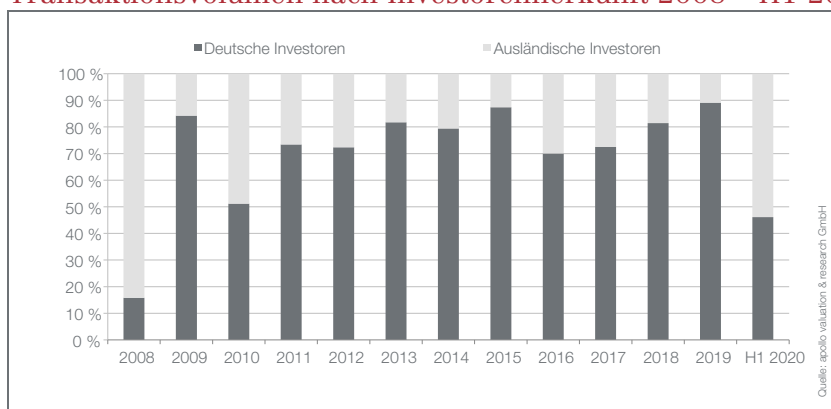
Auf dem deutschen Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* haben die Marktaktivitäten im zweiten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahr zwar abgenommen, das Jahr steuert aber trotz der aktuellen konjunkturellen Unsicherheiten weiterhin auf ein überdurchschnittliches Endergebnis zu. Insgesamt sind in den vergangenen drei Monaten Wohnportfolios für 3,4 Mrd. Euro gehandelt worden. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von rund 19 %. Für das erste Halbjahr summiert sich das Transaktionsvolumen auf 13,0 Mrd. Euro. Das Halbjahresergebnis liegt rund 62 % über dem des Vorjahreszeitraums. Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten hat sich im Vergleich zur Vorjahresmitte um rund 71 % auf nun 102.000 Einheiten erhöht. Von einem Markteinbruch infolge der COVID-19-Pandemie kann somit nicht gesprochen werden.

Der zur Jahresmitte erreichte Gesamtwert wurde in großem Maße von einer einzigen Transaktion, nämlich der Übernahme der Adler Real Estate durch Ado Properties, mit einem Volumenanteil von rund 46 % getragen. Ohne diesen Megadeal belief sich das Halbjahresergebnis auf rund 7 Mrd. Euro. Die Quartalsumsätze wären nahezu auf identischem Niveau. Investments in den Risikoklassen Value Added und Opportunistic haben weiterhin eine hohe Bedeutung, was im Jahresvergleich zu einem Rückgang des durchschnittlichen Preises je Einheit um rund 5,6 % auf 127.700 Euro beigetragen hat. Neben dem Großdeal zwischen Ado Properties und Adler Real Estate, der mit rund 6 Mrd. Euro gewertet wurde, haben mehrere Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich zum guten Halbjahresergebnis beigetragen. Hier kann unter anderem der Ankauf von knapp 7.500 Wohneinheiten für rund 770 Mio. Euro

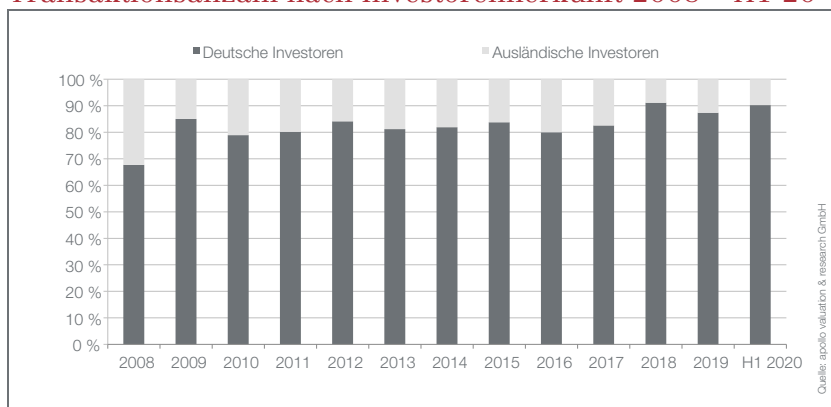
Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2020



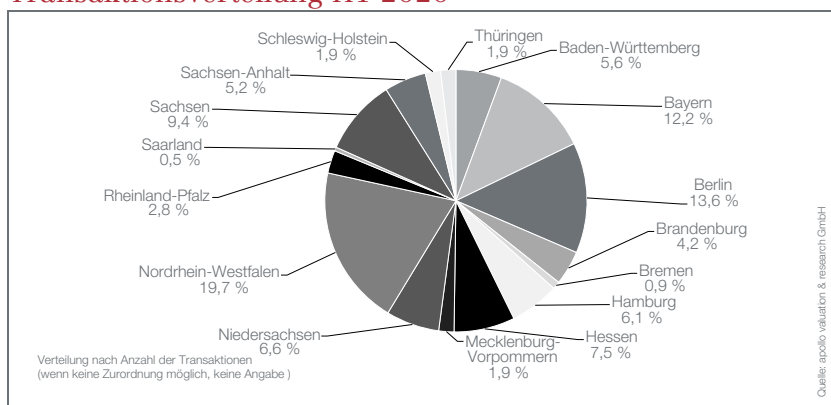
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2008 – H1 2020



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2008 – H1 2020



Transaktionsverteilung H1 2020



angeführt werden, die die LEG Immobilien im Rahmen von zwei großvolumigen Portfolios erworben hat. Bereits im letzten Quartal wurde unter anderem der Erwerb eines Portfolios von der Deutschen Asset One mit 715 Wohn- und Gewerbeeinheiten in München und Umgebung für verschiedene offene Spezialfonds der Union Investment zu einem Preis von über 300 Mio. Euro genannt. Im zweiten Quartal neu hinzugekommen ist beispielsweise auch der Ankauf von rund 800 Wohn- und 125 Gewerbeeinheiten durch den Private-Equity-Investmentmanager Meyer Bergman. Die Objekte befinden sich in Frankfurt sowie benachbarten Kommunen im Rhein-Main-Gebiet.

Infolge der Großtransaktionen nehmen im ersten Halbjahr 2020 die Größenklassen der Deals „über 100 Mio. Euro“ mit insgesamt rund 9,2 Mrd. Euro und 70,7 % den größten Anteil des Transaktionsvolumens ein. Auf Deals über 500 Mio. Euro entfallen hiervon rund 6,7 Mrd. Euro, auf die Größenklasse zwischen „100 und 500 Mio. Euro“ rund 2,5 Mrd. Euro. Die restlichen Segmente mit Deals „unter 100 Mio. Euro“ verbuchen Anteile zwischen 1,6 und 12,0 %.

Die robuste Nachfrage nach Forward Deals hat sich auch im zweiten Quartal 2020 fortgesetzt. So ist das in diesem Segment generierte Umsatzvolumen im Vergleich zu der ersten Vorjahreshälfte um rund 5 % auf über 2 Mrd. Euro gestiegen. Dabei stoßen großvolumige Quartiersentwicklungen bzw. Teile dieser weiterhin auf großes Investoreninteresse. So erwarb Industria Wohnen nach dem Molitor-Wohnquartier in Mainz im ersten Quartal nun 288 Wohnungen als Teil des Quartiers an der Eduard-Rosenthal-Straße in Weimar. Ebenfalls im zweiten Quartal hat Vonovia den ersten

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen > 200 Mio. Euro

Adler-Übernahme (Schwerpunkt in Wilhelmshafen, Duisburg und Leipzig)	
Käufer	Ado Properties S.A.
Kaufpreis (ca.)*	6.000.000.000 €
Wohneinheiten*	58.000
Wohnportfolios (Region Südwest und Nord)	
Käufer	LEG Immobilien AG
Kaufpreis (ca.)*	770.000.000 €
Wohneinheiten*	7.500
Wohnportfolio (München, Unterhaching und Oberhaching-Deisenhofen)	
Käufer	Deutsche Asset One für offene Spezialfonds von Union Investment
Kaufpreis (ca.)*	300.000.000 €
Wohneinheiten*	715
*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt	

Quelle: Apollo
valuation &
research GmbH

Bauabschnitt der "Gmunder Höfe" in München für rund 250 Mio. Euro gekauft. Verkäufer der 322 Wohneinheiten sind die Rock Capital Group, die Baywobau und UBM Development.

Im laufenden Jahr steht die Gruppe der „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“ vor allem wegen der Fusion von Adler Real Estate und Ado Properties im Vordergrund. Hinzu kommen hohe Marktaktivitäten anderer Immobilienriesen, wie Vonovia, LEG Immobilien, Deutsche Wohnen oder Grand City Properties. Insgesamt erreichen „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“ im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 eine Vervielfachung ihres Transaktionsvolumens und sind damit die aktivsten Marktplayer (Buy-Side: 8,2 Mrd. Euro / Sell-Side: 7,5 Mrd. Euro). Die „offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“ erzielen auf Käuferseite, vor allem aufgrund eines starken ersten Quartals, zur Jahresmitte einen Marktanteil von 14,3 % (1,9 Mrd. Euro). Somit belegen die Spitzenreiter vom Vorjahreshalbjahr nun den zweiten Platz. Darauf folgen die „Assetmanager und Fondsmanager“, die mit rund 1,3 Mrd. Euro (9,8 %-Anteil) ihr Ankaufsvolumen des ersten Halbjahres 2019 leicht übertreffen konnten. Auf Verkäuferseite folgen nach den „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“ die „Projektentwickler und Bauträger“ mit einem Marktanteil von 15,3 %.

Bei Betrachtung der Käufernationalitäten dominieren internationale Investoren im laufenden Jahr den heimischen Markt mit einem Umsatzvolumen von rund 7 Mrd. Euro, wofür vor allem wiederum der Großdeal von Ado Properties verantwortlich ist. Der Umsatzanteil der internationalen Anleger summiert sich damit auf rund 54 % (H1 2019: 0,8 Mrd. Euro bzw. 9,4 %-Anteil). Bei den deutschen Investoren hat sich das Transaktionsvolumen um 17,8 % auf rund 6 Mrd. Euro verringert. Parallel sind aber rund 90 % der registrierten Deals inländischen Käufern zuzuordnen. Dies stellt einen Zuwachs von vier %-Punkten im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr dar und unterstreicht die unverändert große Bedeutung inländischer Investoren für den deutschen Wohnportfoliomarkt.

Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Anzahl an Transaktionen auf Bundeslandebene bleiben Nordrhein-Westfalen und Berlin mit einem Anteil von 19,7 % (H1 2019: 17,1 %) bzw. 13,6 % (H1 2019: 16,6 %) die wichtigsten Investitionsziele. Auf kommunaler Ebene stehen unverändert die deutschen A-Standorte im Fokus des Investmentgeschehens – bei Analyse der Transaktionsanzahl allen voran Berlin und Hamburg. Weiterhin ist auch die Zahl der Ankäufe an prosperierenden Standorten in der zweiten Reihe und vor allem in den neuen Bundesländern groß. Hier wurden die meisten Abschlüsse in Leipzig, Dresden und Magdeburg verzeichnet.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie einschließlich des Shutdowns und des konjunkturellen Rückgangs scheinen für den Markt für Wohnportfolios bislang eher gering auszufallen. Ausgehend vom sehr guten Halbjahresergebnis, der leichten Zunahme an Großdeals und der aktuell ungebrochen hohen Nachfrage nach Bestandsimmobilien und vor allem nach Forward Deals ist ein überdurchschnittliches Jahresumsatzergebnis prognostizierbar. Das Niveau des Vorjahres (19,2 Mrd. Euro) wird aller Voraussicht nach jedoch nicht erreicht werden. Ankäufe in den Risikoklassen Value Added und Opportunistic werden im zweiten Halbjahr wieder stark präsent sein. Parallel lenkt die Risikoaversion die Nachfrage in Richtung von Core-Produkten. In den kommenden Monaten kann es auf der einen Seite weiterhin mit Verschiebungen von Ankäufen und Angebotsrückgängen kommen. Auf der anderen Seite besteht aber Potenzial, dass aus der Rezession ein steigendes Angebot, u.a. durch Notverkäufe oder den Verkauf von Problemimmobilien, sowie einzelne Preisreduzierungen resultieren.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

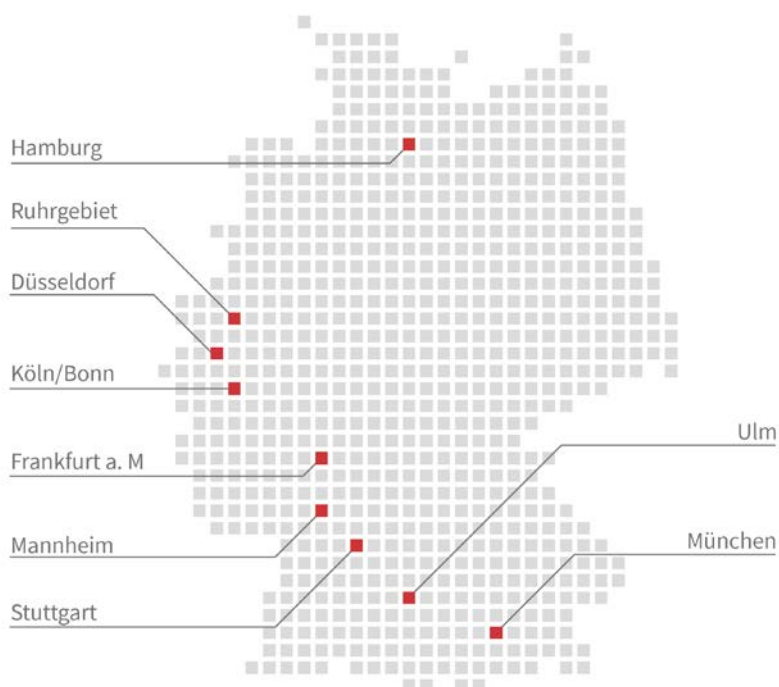
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

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, 2020.
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.