



## Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland  
Q3 2020

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

Zitat von Samuel Johnson

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



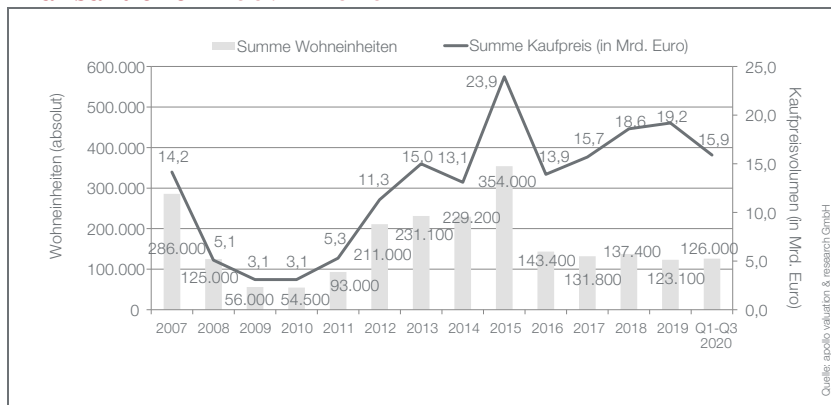


## Marktüberblick Q1-Q3 2020

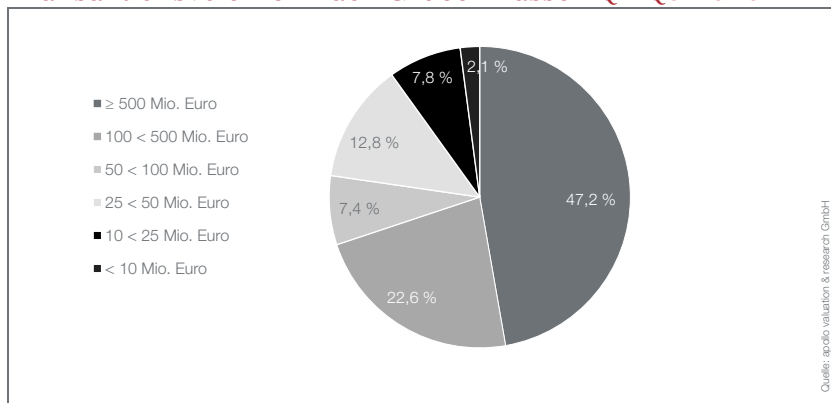
Transaktionsvolumen	15,9 Mrd. Euro, damit liegt es um rund 14 % über Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	227 Verkäufe mit rund 126.000 Einheiten
Räumlicher Fokus	A- und B-Standorte stehen im Fokus, daneben vor allem ostdeutsche Wachstumszentren mit hohen Marktaktivitäten
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REITs" wichtigste Käufer- und Verkäufergruppe
Investorenherkunft	Internationale Investoren stärkste Akteure mit 8,7 Mrd. Euro, Deutsche mit den meisten Transaktionsfällen

Quelle: apollo valuation & research GmbH

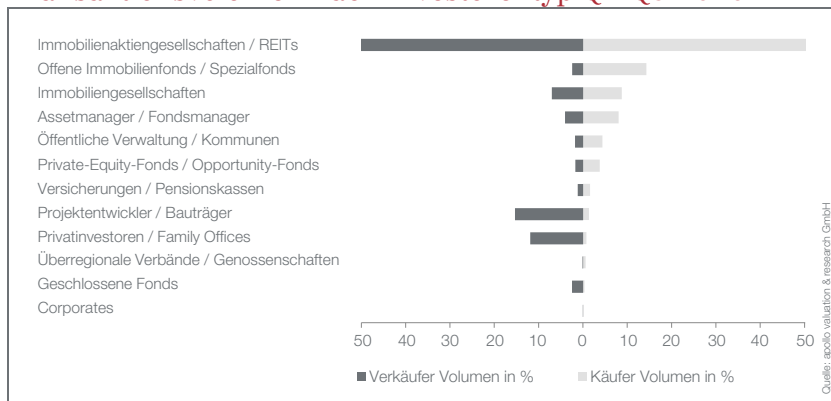
## Transaktionen 2007 – 2020



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2020



## Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2020



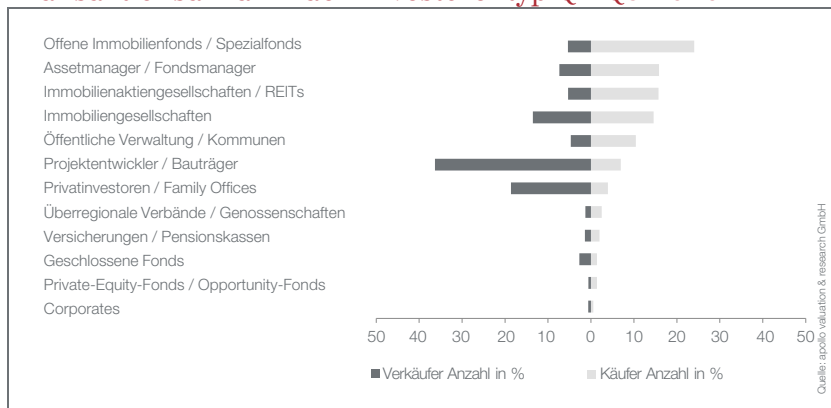
\*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios\* in Deutschland ist trotz eines erneuten Rückgangs der Marktaktivitäten im abgeschlossenen dritten Quartal wieder auf dem Weg zu einem Top-Jahresendergebnis. Im bisherigen Jahresverlauf summiert sich das Gesamtvolumen auf rund 15,9 Mrd. Euro. Das aktuelle Transaktionsvolumen liegt 2 Mrd. Euro über dem bereits sehr positiven Ergebnis der ersten drei Quartale 2019. Das Rekordresultat der ersten neun Monate 2015 wird allerdings um rund 3,7 Mrd. Euro untertroffen. Das dritte Quartal trägt mit einem gehandelten Volumen von rund 2,9 Mrd. Euro zum Ergebnis bei. Damit ist es nicht nur das schwächste Quartal im laufenden Jahr (Q1 2020: 9,6 Mrd. Euro / Q2 2020: 3,4 Mrd. Euro), sondern zudem das schwächste Quartalsergebnis seit dem zweiten Quartal 2017.

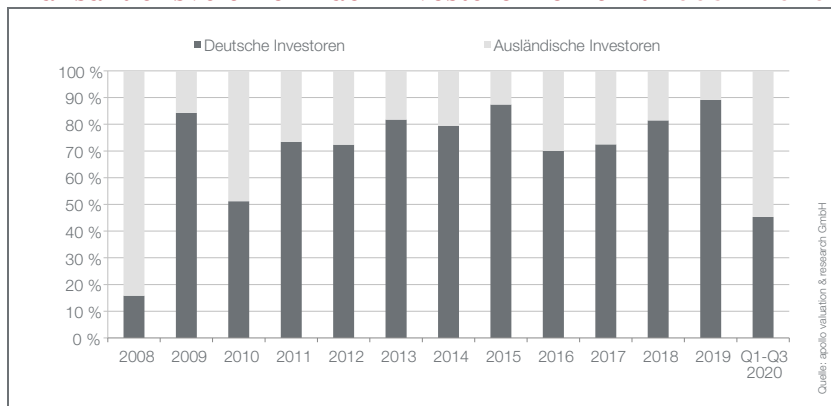
Den Grund für diesen Rückgang sehen wir vornehmlich in einer von der Corona-Pandemie verursachten Verlangsamung von Prozessen. Vor allem durch den Shutdown kam es zu Verzögerungen bei Ankaufsprozessen, die sich jetzt auf das gehandelte Volumen auswirken. Im bisherigen Jahresverlauf wechselten im Rahmen von Wohnportfolioverkäufen insgesamt über 126.000 Wohneinheiten den Eigentümer, was im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von rund 31.000 Einheiten bedeutet.

Das starke Transaktionsergebnis wird maßgeblich von dem Megadeal zwischen Ado Properties und Adler Real Estate geprägt, der mit rund 6 Mrd. Euro gewertet wurde. Große Bedeutung haben zudem mehrere Transaktionen im oberen dreistelligen Millionenbereich. Im dritten Quartal stechen dabei der Einkauf des schwedischen Wohnungskonzerns Heimstaden Bostad von ca. 4.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten in

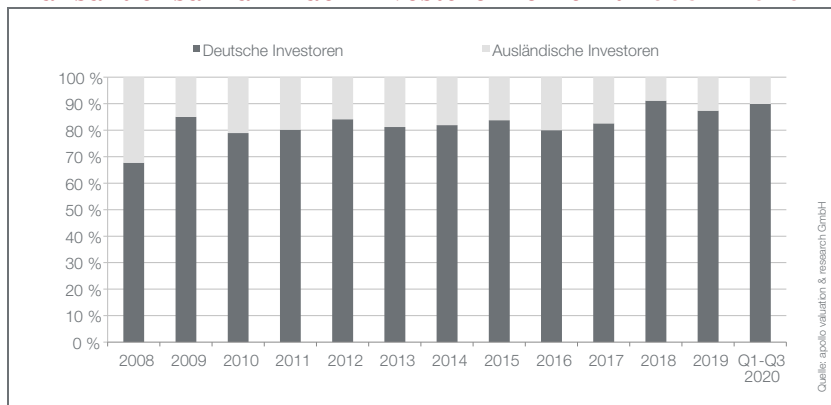
## Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2020



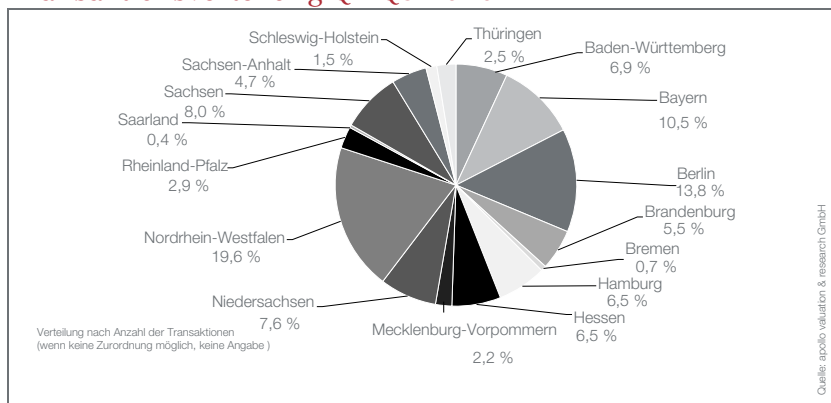
## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2008 – 2020



## Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2008 – 2020



## Transaktionsverteilung Q1-Q3 2020



Berlin von einem britischen Family Office für rund 830 Mio. Euro sowie der Verkauf von über 5.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten durch die neue Unternehmensgruppe Ado-Adler in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz heraus. Bereits im zweiten Quartal erwarb die LEG Immobilien im Rahmen von zwei Ankäufen knapp 7.500 Wohneinheiten für insgesamt rund 770 Mio. Euro.

Als Folge entfällt auf die Größenklassen der Transaktionen „ab 100 Mio. Euro“ ein Volumen von rund 11,1 Mrd. Euro, was rund 70 % des gesamten Transaktionsvolumens entspricht. Die Marktanteile in den Klassen „unter 100 Mio. Euro“ pendeln zwischen 2,1 % (<10 Mio. Euro) und 12,8 % (25 < 50 Mio. Euro). Zusammen kommen sie auf ein absolutes Volumen von rund 4,8 Mrd. Euro, was einem Rückgang von über 600 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Nur in der Größenklasse „25 < 50 Mio. Euro“ konnte ein Anstieg (von 1,4 Mrd. Euro auf 2 Mrd. Euro) gegenüber dem Vorjahreszeitraum registriert werden.

Mehr als die Hälfte hiervon entfällt im Jahresverlauf 2020 auf Projektentwicklungen. Dies weist auf die anhaltend hohe Beliebtheit von Forward Deals hin. Allerdings haben sich entsprechende Ankaufsaktivitäten in den letzten Monaten verändert. In der ersten Jahreshälfte dominierten Ankäufe von großvolumigen Quartiersentwicklungen bzw. Teilen dieser. Im dritten Quartal hingegen fanden Forward Deals vornehmlich im Größencluster bis 50 Mio. Euro statt. Insgesamt summiert sich das Transaktionsvolumen im bisherigen Jahresverlauf auf 2,3 Mrd. Euro, was ein Minus von rund 30 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

## Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen &gt; 500 Mio. Euro

Adler-Übernahme (Schwerpunkt in Wilhelmshaven, Duisburg und Leipzig)	
Käufer	Ado Properties S.A.
Kaufpreis (ca.)*	6.000.000.000 €
Wohneinheiten*	58.000
Wohnportfolio (Berlin)	
Käufer	Heimstadn Bostad
Kaufpreis (ca.)*	830.000.000 €
Wohneinheiten*	4.110
Wohnportfolios (Region Südwest und Nord)	
Käufer	LEG Immobilien AG
Kaufpreis (ca.)*	770.000.000 €
Wohneinheiten*	7.500
*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt	

Quelle: Apollo  
valuations &  
research GmbH

Im gesamten Jahresverlauf belegt die Gruppe der Immobilienaktiengesellschaften und REITs wegen des Zusammenschlusses von ADO Properties und Adler Real Estate sowohl auf Käufer- als auch Verkäuferseite die Spitzenposition. Insgesamt erreichen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2019 eine Vervielfachung ihres Transaktionsvolumens und sind damit bisher die wichtigsten Marktakteure des Jahres (Buy-Side: 8,9 Mrd. Euro / Sell-Side: 8,1 Mrd. Euro). Die offenen Immobilienfonds und Spezialfonds schließen die meisten Ankäufe ab und erreichen auf der Käuferseite den zweithöchsten Marktanteil von 14,3 % bzw. 2,3 Mrd. Euro. Die drittstärkste Käufergruppe bilden nach neun Monaten, getragen vom Ankauf seitens Heimstadn Bostad, die Immobiliengesellschaften (Q1-Q3 2020: 1,4 Mrd. Euro). Auf Verkäuferseite folgen nach den Immobilienaktiengesellschaften und REITs die Projektentwickler und Bauträger mit einem Umsatzanteil von 15,4 %.

Seit dem Jahresbeginn hat sich der Marktanteil ausländischer Käufer auf rund 54,7 % summiert (Q1-Q3 2019: 10,8 %). Dies entspricht einer Steigerung des Transaktionsvolumens um 7,2 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür ist wiederum der ADO/Adler-Deal. Somit kann aber auch bei Einheimischen nicht von Inaktivität gesprochen werden. So vereinen diese über 45 % des Ankaufsvolumens auf sich und sind unter dem Strich für rund 90 % der Transaktionsabschlüsse verantwortlich.

Bei räumlicher Differenzierung hat die Mehrheit der Wohnportfolioinvestments (nach Anzahl) in den ersten neun Monaten 2020 in Nordrhein-Westfalen sowie Berlin mit Marktanteilen von 19,6 % (Q1-Q3 2019: 16,0 %) bzw. 13,8 % (Q1-Q3 2019: 15,6 %) stattgefunden. Auf kommunaler Ebene stehen unverändert die deutschen A- und B-Standorte im Fokus des Investmentgeschehens – bei Analyse der Transaktionsanzahl vor allem Berlin, Hamburg, Großstädte im Ruhrgebiet sowie unverändert Wachstumszentren

in den neuen Bundesländern (u.a. Leipzig, Dresden und Magdeburg).

Jahresendquartale stellen sich häufig als umsatzstark heraus. So wird auch in den kommenden Monaten mit größeren Bestandskäufen gerechnet. Diese Erwartung wird durch bereits angekündigte größere Transaktionen, deren Finalisierung sich abzeichnet, bestärkt. Räumlich erkennen wir vor allem ein wachsendes Angebot in der Bundeshauptstadt Berlin, in der sich Bestandshalter insbesondere aus strategischen Gründen von Immobilien trennen. Käuferseitig erleben wir zwar teilweise abwartende Haltungen, parallel stuft eine Vielzahl von Investoren die langfristigen Wachstumspotenziale weiterhin als hoch ein, sodass entsprechende Offerten zeitnah ihren Käufer finden werden.

Zudem zeigt sich das Segment Wohnen in Deutschland bislang nahezu resistent von der Coronakrise. Mieten und Preise steigen weitestgehend und somit bleiben Wohnportfolios ein sichereres und gesuchtes Investment. Infolgedessen sind größere Preisabschläge bislang auch ausgeblieben. Bremsend wirkt sich allerdings weiterhin die coronabedingte Verlangsamung von Transaktionsprozessen aus.

Vor diesem Hintergrund wird nach dem bereits erzielten hohen Investmentumsatz in den vergangenen drei Quartalen für die kommenden drei Monate mit keinem weiteren Rückgang der Marktaktivitäten gerechnet. Damit wird für das Gesamtjahr 2020 ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Vorjahres oder sogar darüber hinaus erreichbar. 2019 lag das Volumen dabei bei 19,2 Mrd. Euro, womit es das bislang zweitbeste Jahresergebnis seit Beginn der Erfassung durch NAI apollo darstellt.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

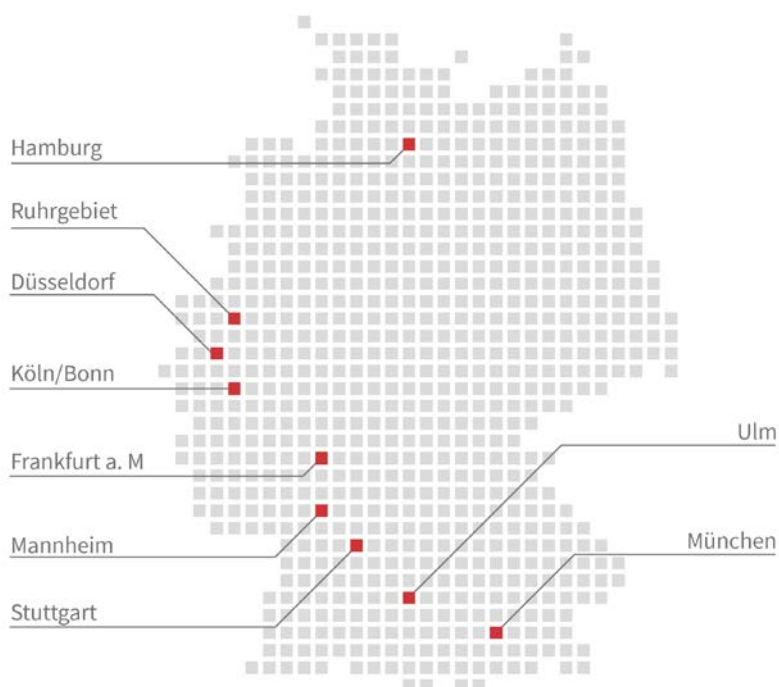
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.