



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
2020

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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

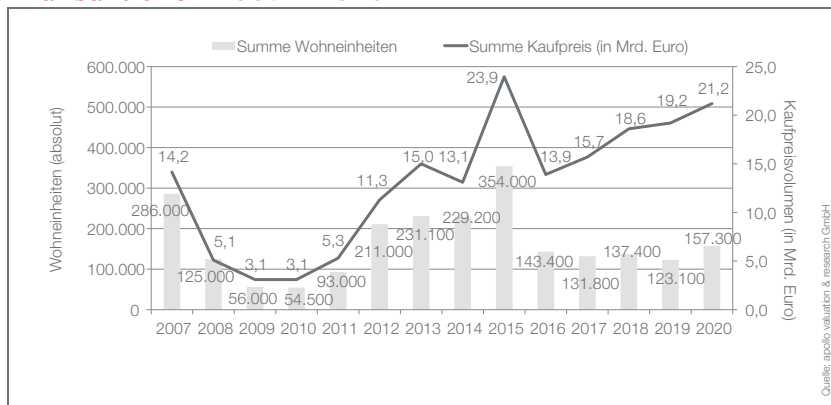


Marktüberblick 2020

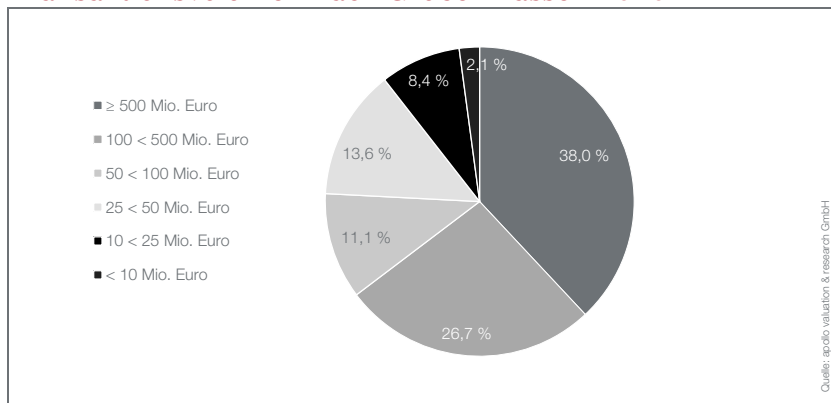
Transaktionsvolumen	21,2 Mrd. Euro, damit liegt es um rund 10,6 % über Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	329 Verkäufe mit rund 157.300 Einheiten
Räumlicher Fokus	Nachfrage in Nordrhein-Westfalen und Berlin am stärksten, Metropolen und Sekundärstädte weiterhin beliebt
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REITs" dominieren auf Käufer- und Verkäuferseite
Investorenherkunft	Deutsche Investoren mit den meisten Transaktionsfällen und dem höchsten Ankaufsvolumen

Quelle: apollo valuation & research GmbH

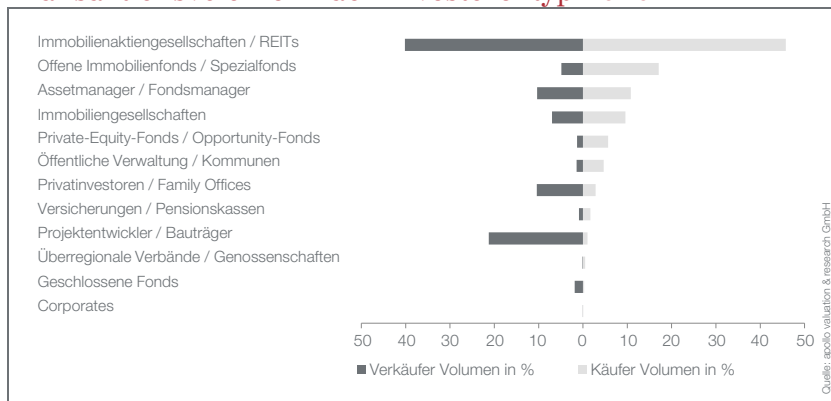
Transaktionen 2007 – 2020



Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2020



Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2020



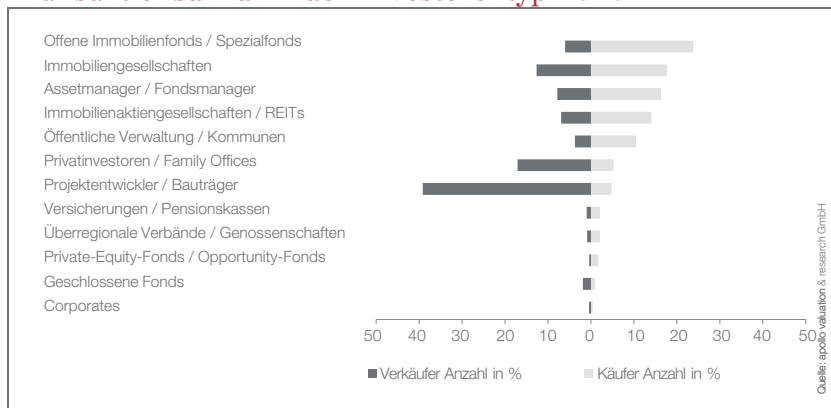
*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland wurde 2020 erneut ein herausragendes Ergebnis erzielt. Es konnte zum zweiten Mal überhaupt und trotz einer coronabedingten Verlangsamung von Prozessen die Umsatzmarke von 20 Mrd. Euro überschritten werden. Das gehandelte Gesamtvolumen summiert sich auf etwa 21,2 Mrd. Euro, womit es rund 2,7 Mrd. Euro unter dem Rekordjahr 2015 liegt. Das Vorjahresergebnis wurde damit um über 10 % übertroffen. Das vierte Quartal 2020 hat hierzu mit rund 5,3 Mrd. Euro beigetragen, womit es sich auf dem identischen Niveau des vierten Quartals 2019 bewegt.

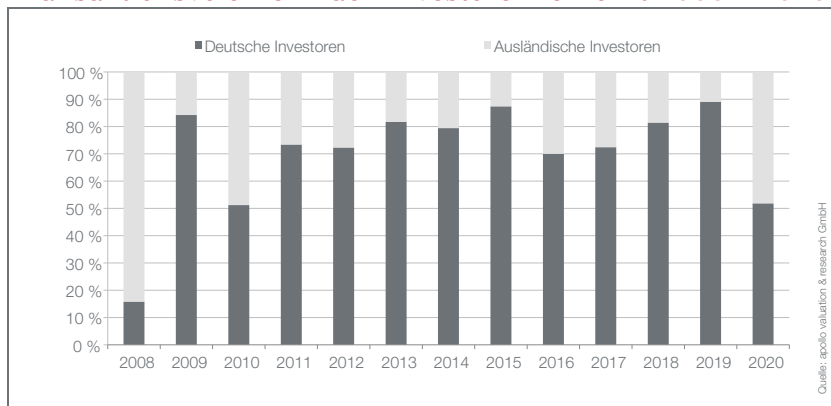
Getragen wurde das aktuelle Transaktionsvolumen vor allem von dem fulminanten Jahresstart mit 9,6 Mrd. Euro, in dem der Megadeal zwischen Adler Real Estate und ADO Properties stattfand. Es folgten zwei schwächere Quartale, in denen sich das gehandelte Volumen auf 3,4 bzw. 2,9 Mrd. Euro reduzierte. Das vierte Quartal stellt somit das zweitstärkste im Jahresverlauf 2020 dar. Die Zahl der im Gesamtjahr gehandelten Wohnungen ist mit 157.300 Einheiten vor allem aufgrund von Unternehmensübernahmen und Großdeals gegenüber 2019 um 27,8 % gestiegen und stellt den zweithöchsten Wert seit 2015 (354.000 Einheiten) dar. Der durchschnittliche Preis je Wohnung ist infolge eines großen Anteils an Wohnportfolios der Risikoklassen Value Added & Opportunistic im Jahresvergleich um 13,4 % auf rund 135.000 Euro zurückgegangen und befindet sich damit auf dem Niveau des Jahres 2018.

Die größten Deals des Jahres waren der mit 6 Mrd. Euro gewertete Zusammenschluss von Adler Real Estate und ADO Properties sowie der Einkauf des Wohnungskonzerns Heimstaden Bostad von

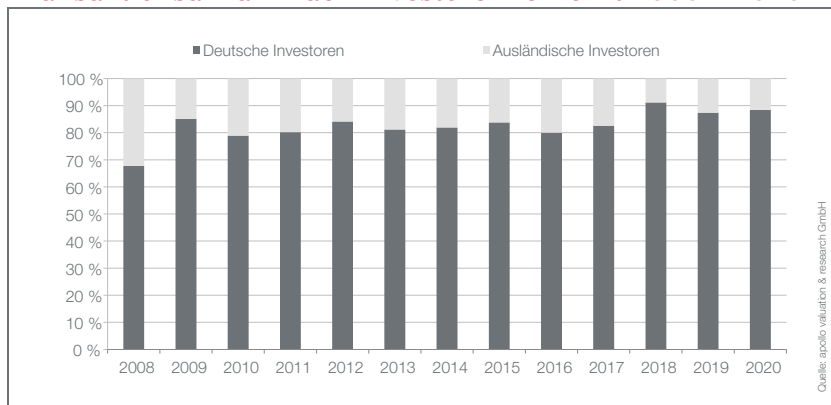
Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2020



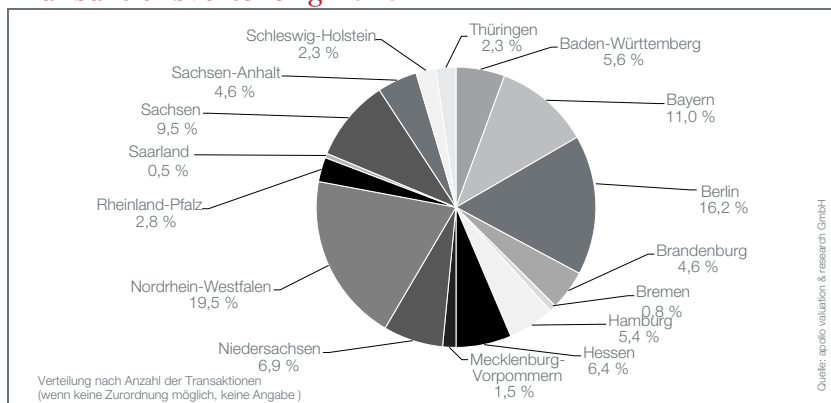
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2008 – 2020



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2008 – 2020



Transaktionsverteilung 2020



insgesamt ca. 4.100 Wohn- und Gewerbeinheiten in Berlin für rund 830 Mio. Euro. Zum Jahresende sticht besonders die Übernahme der Mehrheitsanteile an Velero Immobilien AG mit Assets von über 7.500 Wohn- und Gewerbeinheiten in Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt durch den Private-Equity-Fonds KKR (über den Europäischen Fonds Real Estate Partners Europe II) heraus. Als Folge entfällt auf die Größenklassen der Transaktionen „ab 500 Mio. Euro“ ein Volumen von rund 8 Mrd. Euro, was rund 38 % des gesamten Transaktionsvolumens entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz in dieser Kategorie damit um rund 70 % gestiegen. Das zweitstärkste Segment bildet die Größenklasse von „100 Mio. bis 500 Mio. Euro“, auf das mit rund 5,7 Mrd. Euro ein Anteil von 26,7 % entfällt. In dieser Preiskategorie fand zum Jahresende einer der größten Ankäufe im Segment Mikroapartments in Deutschland statt. Für die dänische Pensionskasse PFA und den eigenen Bestand erwarb dabei Domicil Real Estate 13 Objekte mit rund 1.480 Wohnungen, die sich u.a. in Hamburg, Frankfurt oder Köln befinden. Die restlichen rund 7,5 Mrd. Euro vom Jahresumsatz 2020 bzw. 35,3 % entfallen auf Transaktionen „kleiner 100 Mio. Euro“, deren Volumen in der Summe um rund 500 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen ist. Neben dem Segment der Megadeals hat dabei das Segment „25 bis 50 Mio. Euro“ im Jahresvergleich hinzugewinnen können, während alle anderen Größenklassen verloren haben.

Die Nachfrage nach Forward-Deals war in den vergangenen Monaten weiterhin präsent. Generell ist hier auf eine verlangsamte Geschwindigkeit von Ankaufaktivitäten infolge der Coronakrise hinzuweisen.

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen > 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	Heimstaden Bostad
Kaufpreis (ca.)*	830.000.000 €
Wohneinheiten*	4.110
Wohnportfolio (34 Standorte)	
Käufer	LEG Immobilien AG
Kaufpreis (ca.)*	658.000.000 €
Wohneinheiten*	6.420
*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt	

Quelle: nali
valuation &
research GmbH

Zudem wurden Investitionsentscheidungen aufgrund von Verzögerungen bei Fertigstellungen zurückgezogen oder neue Bauvorhaben verschoben bzw. gänzlich abgebrochen. Infolgedessen ist das Investmentvolumen in Projektentwicklungen um mehr als 40 % auf rund 3,3 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahreswert gesunken. Insgesamt zeigten sich dabei erhöhte Ankaufsaktivitäten im Bereich großvolumiger und zum Teil gemischtgenutzter Quartiersentwicklungen. So hat die Industria Wohnen u.a. neben dem „Molitor-Wohnquartier“ mit 347 Wohneinheiten in Mainz auch einen Teil des Wohnquartiers an der Eduard-Rosenthal-Straße in Weimar mit 288 Wohnungen oder die Projektentwicklung „Wohnquartier Am Rodelberg“ in Mainz mit 205 Wohnungen erworben.

Stärkste Käufer- als auch Verkäufergruppe in 2020 mit einer Ankaufssumme von 9,7 Mrd. Euro (45,8 %) und einem Verkaufsvolumen von 8,5 Mrd. Euro (40,2 %) sind die „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“. Das Fundament dabei bildet die Fusion von Adler Real Estate und ADO Properties. Mit entsprechend kleineren Anteilen am Transaktionsvolumen folgen auf Käuferseite die Investorengruppen „Offene Immobilienfonds und Spezialfonds“ mit 17,1 % und die „Asset- und Fondsmanager“ mit 10,8 %. Auf Verkäuferseite belegen die „Projektentwickler und Bauträger“ (21,2 %) den Platz 2.

Ausländische Investoren waren im vergangenen Jahr vermehrt auf dem deutschen Wohnportfoliomarkt aktiv. Am Jahresende beläuft sich der Marktanteil internationaler Käufer auf rund 48,1 % (2019: 10,9 %). Dies entspricht einem Anstieg des Transaktionsvolumens von 2,1 Mrd. Euro auf 10,2 Mrd. Euro. Ausschlaggebend für diese Vervielfachung ist wiederum der ADO/Adler-Zusammenschluss. Nationale Investoren haben die Spitzenposition zum Jahresende zurückerobert und vereinen rund 52 % des Ankaufsvolumens auf sich. Dabei sind sie für rund 90 % der Transaktionsabschlüsse (nach Anzahl) verantwortlich.

Bei räumlicher Differenzierung hat die Mehrheit der Wohnportfoliointestments (nach Anzahl) 2020 auf Ebene der Bundesländer in Nordrhein-Westfalen sowie Berlin mit Marktanteilen von 19,5 % (2019: 18,7 %) bzw. 16,2 % (2019: 13,3 %) stattgefunden. Unter den Kommunen stellten auch im Jahr 2020 unverändert die deutschen Metropolen, allen voran Berlin die maßgeblichen Investmentziele dar. Daneben stehen unverändert Standorte aus der zweiten Reihe im Fokus des Investmentgeschehens – bei Analyse der Transaktionsanzahl vor allem Leipzig, Dresden und Magdeburg sowie Hannover und Großstädte im Ruhrgebiet.

In Anbetracht des zweiten Lockdowns seit Mitte Dezember 2020 und dessen Verschärfung zu Jahresbeginn 2021 wird in den kommenden Monaten zunächst wieder mit zurückhaltenden Marktaktivitäten und verlangsamten Transaktionsprozessen gerechnet. Das Segment Wohnen zeigt sich bislang in Deutschland bei Ganzjahresbetrachtung aber nahezu unbeeindruckt von der COVID-19-Pandemie. Die Nachfrage nach risikoarmen Anlagemöglichkeiten ist gerade in Zeiten mit konjunkturellen Unsicherheiten hoch im Kurs und dürfte zukünftig noch mehr Kapital auf den Wohnimmobilienmarkt bringen. Infolge der großen Transaktionen des Vorjahres wird im Rahmen von Ausdifferenzierungsprozessen ein zunehmendes Angebot an Teilportfolios, die nicht zur jeweiligen Unternehmensstrategie passen, erwartet. Zudem scheint die Zeit der Unternehmensfusionen noch nicht beendet zu sein. Für das Gesamtjahr 2021 prognostiziert NAI apollo vor diesem Hintergrund erneut ein positives Endergebnis, das den Fünfjahresschnitt in Höhe von 17,7 Mrd. Euro übertreffen sollte.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

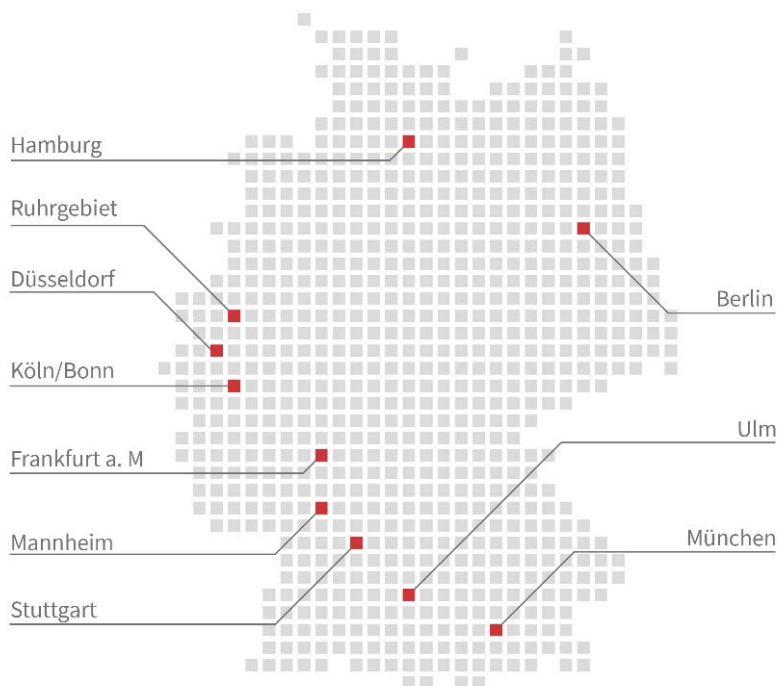
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.