

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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

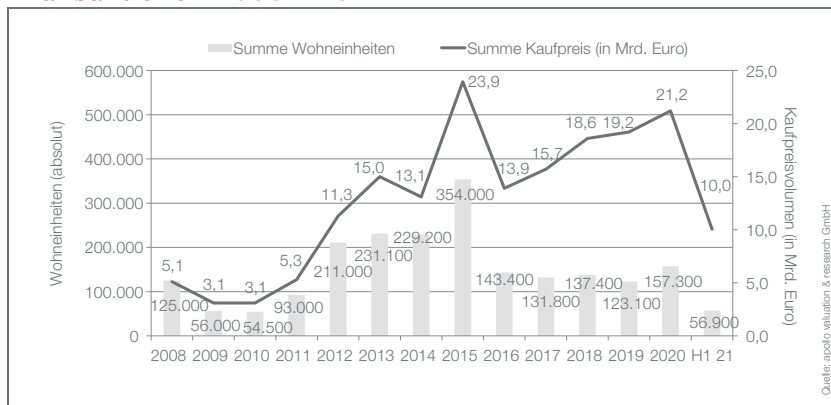


Marktüberblick H1 2021

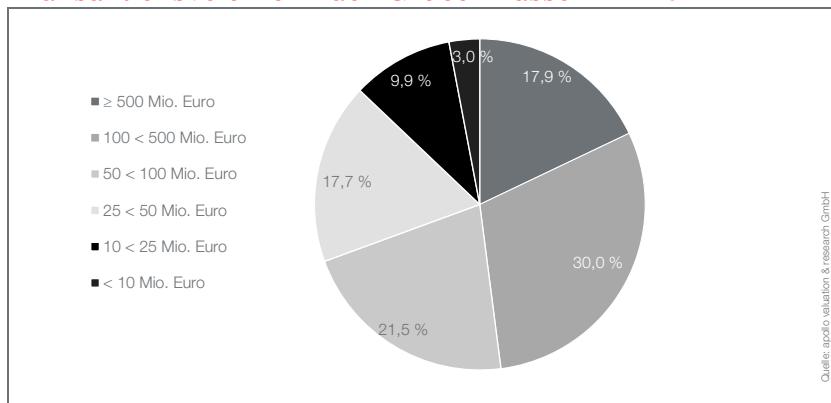
Transaktionsvolumen	10 Mrd. Euro, damit rund 16 % über dem Fünfjahresdurchschnitt
Gehandelte Wohneinheiten	204 Verkäufe mit rund 56.900 Einheiten
Räumlicher Fokus	Nachfrage in Nordrhein-Westfalen und Berlin am stärksten, A- und B-Städte im Fokus des Marktgeschehens
Investorentyp	"Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" dominieren auf Käuferseite
Investorenherkunft	Deutsche Investoren mit den meisten Transaktionsfällen und dem höchsten Ankaufsvolumen

Quelle: apollo valuation & research GmbH

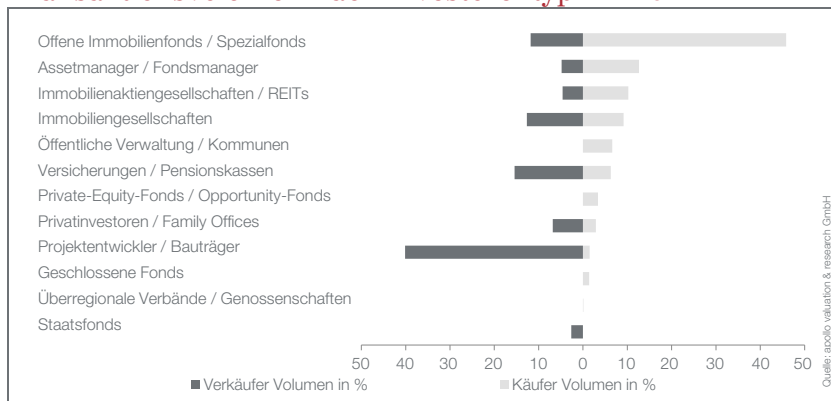
Transaktionen 2008 – 2021



Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2021



Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2021

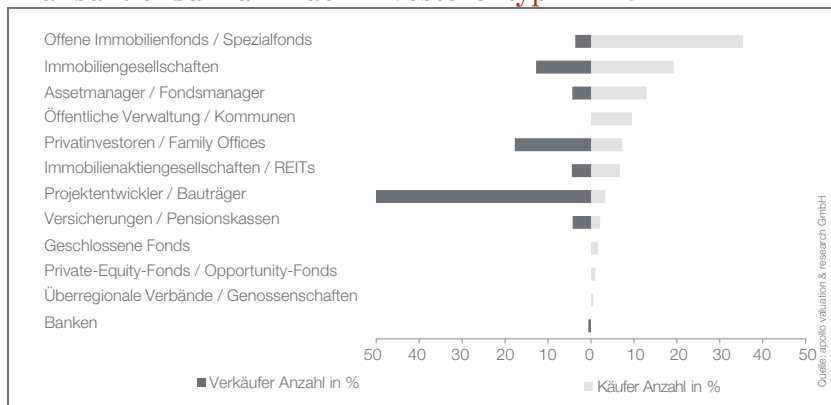


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

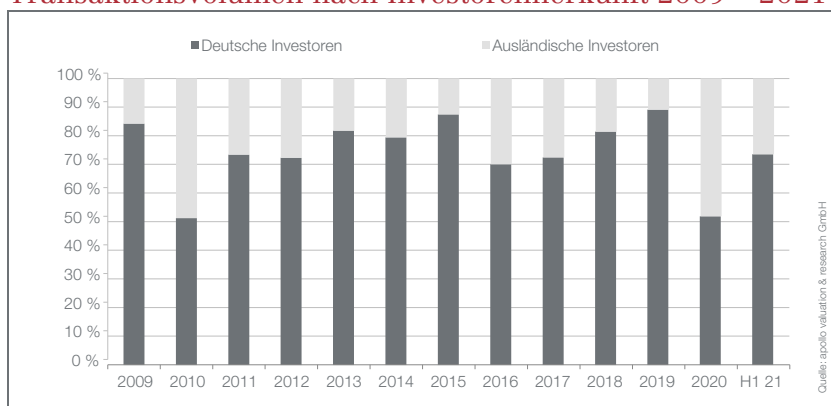
Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland setzen sich die hohen Marktaktivitäten auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios in Deutschland vom Jahresbeginn im zweiten Quartal fort. Von der Corona-Krise zeigt sich das gesamte Wohnsegment weiterhin nahezu unbeeindruckt. So sind in den vergangenen drei Monaten Wohnportfolios für 3,7 Mrd. Euro gehandelt worden, was eine Steigerung um rund 9 % im Vergleich zum Vorjahresquartal darstellt. Insgesamt hat das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2021 mit 10,0 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3 Mrd. Euro abgenommen. Jedoch wurde das Vorjahr vor allem von dem Zusammenschluss von Adler Real Estate und Ado Properties geprägt, der allein mit rund 6 Mrd. Euro gewertet wurde. Der Durchschnitt der ersten Halbjahresumsätze der vorangegangenen fünf Jahre ist hingegen um rund 16 % übertroffen worden.

Mit der angekündigten Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia steuert das Jahr 2021 auf einen Rekordwert zu. Der bisherige Spitzenwert von 23,9 Mrd. Euro aus dem Jahr 2015 wird somit aller Voraussicht nach deutlich überschritten. Mit dem bevorstehenden Zusammenschluss der beiden größten deutschen Wohnimmobilienkonzerne werden über 157.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Deutsche Wohnen zur Vonovia wechseln. Räumlicher Schwerpunkt ist Berlin, wobei die Vonovia Interesse signalisiert hat, hier 20.000 Wohnungen an das Land Berlin weiter zu veräußern. Hierdurch böte sich dem Land die Möglichkeit, im eigenen Wohnungsbestand mehr bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

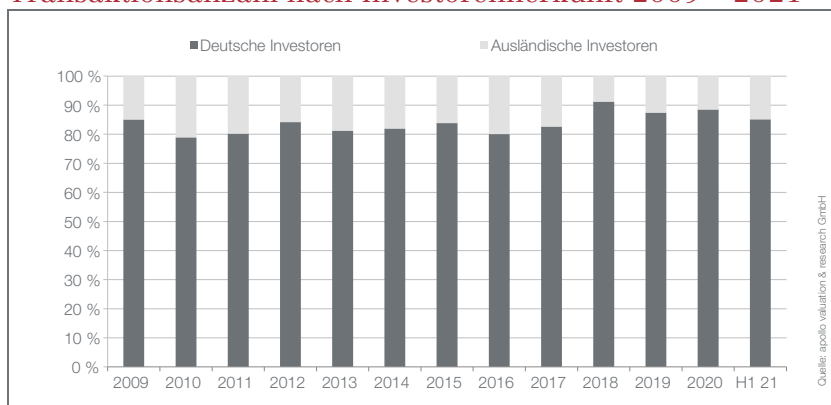
Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2021



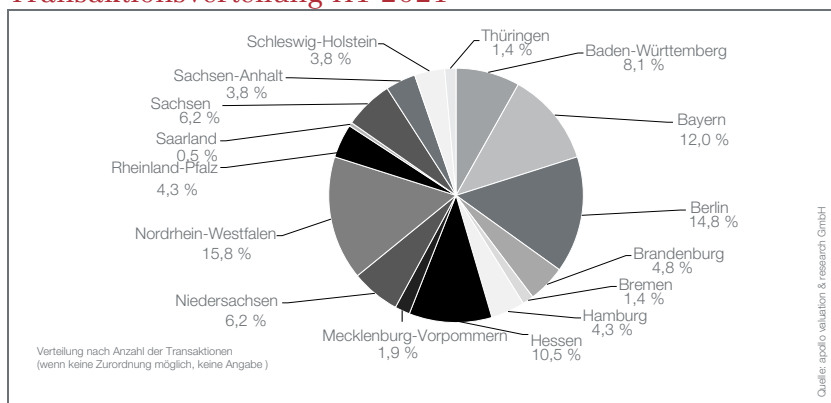
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2009 – 2021



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2009 – 2021



Transaktionsverteilung H1 2021



In den vergangenen sechs Monaten wechselten nahezu 57.000 Wohneinheiten in Wohnportfoliotransaktionen den Eigentümer. Vor allem infolge des hohen Anteils an Core-Produkten und Forward-Deals entwickelt sich der durchschnittliche Preis je Wohnung in Richtung 180.000 Euro. Neubauten und Projektentwicklungen stoßen auf eine stetig wachsende Nachfrage. So zeigt sich eine Steigerung des Umsatzvolumens von Wohnentwicklungen von 2 Mrd. Euro in den ersten sechs Monaten 2020 auf nun über 3,4 Mrd. Euro im Jahresverlauf 2021, was einem aktuellen Marktanteil von knapp 34 % entspricht. Zu den größten Forward-Deals zählt u.a. der Erwerb von fast 540 Wohnungen in der Quartiersentwicklung "Friedenauer Höhe" in Berlin durch Quantum vom Joint Venture aus OFB Projektentwicklung und Instone Real Estate. Ein weiteres Beispiel ist die Quartiersentwicklung „Wohnen am Candidplatz“ in München, mit der die KGAL für den Spezialfonds KGAL Wohnen Core 3 über 350 Wohnungen gekauft hat.

Die größte Transaktion der letzten sechs Monate fällt mit rund 1,3 Mrd. Euro (7.500 Einheiten von Soka-Bau / Sozialkassen der Bauwirtschaft in Q1 2021) im Vergleich zum 6 Mrd. Euro schweren Adler-Ado-Megadeal vom ersten Halbjahr 2020 deutlich kleiner aus. Dies erklärt auch die Reduzierung des Umsatzanteils der Transaktionen "≥ 500 Mio. Euro" auf 17,9 %. Stärkste Größenklasse im ersten Halbjahr 2021 mit einem Investmentvolumen von 3 Mrd. Euro sind Deals zwischen 100 Mio. und 500 Mio. Euro, deren Volumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 19 % gestiegen ist. Mit einem Anteil von 30 % am Gesamtvolumen sind sie die stärkste Klasse.

Beigetragen hat hierbei im zweiten Quartal u.a. der Erwerb von über 4.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten seitens Peach Property in Nordrhein-Westfalen und im Großraum Bremen. Während im Vorjahr knapp 7,7 % (1 Mrd. Euro) des Umsatzes auf Verkäufe im mittelgroßen Bereich („50 < 100 Mio. Euro“) entfielen, liegt dieser Anteil nun bei 21,5 % (2,2 Mrd. Euro). Daneben haben auch Käufe kleiner als 10 Mio. Euro mit einem Plus des Transaktionsvolumens von 50 % auf 0,3 Mrd. Euro zugenommen.

Die Investorengruppe der „Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“ setzt im laufenden Jahr bislang am meisten um und schließt den größten Teil der Transaktionen ab. Die Erstplatzierten konnten ihr Ankaufsvolumen von 1,9 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2020 auf rund 4,6 Mrd. Euro im jetzigen Jahresverlauf ausbauen, womit rund 46 % des Gesamtvolumens auf diese entfällt. Zweitstärkste Käufer mit einem Umsatz von nahezu 1,3 Mrd. Euro sind die „Assetmanager und Fondsmanager“, gefolgt von „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“, deren Ankaufsvolumen sich auf rund 1 Mrd. Euro reduziert hat. Nicht überraschend belegen in der ersten Jahreshälfte 2021 die „Projektentwickler und Bauträger“ mit einem Anteil von über 40 % bzw. über 4 Mrd. Euro den ersten Platz auf Verkäuferseite. Auf Rang 2 folgen infolge vor allem des großvolumigen Verkaufs von Soka-Bau im ersten Quartal „Versicherungen und Pensionskassen“. Deren Gesamtanteil erhöhte sich von 0,9 % auf 15,4 % bzw. fast 1,6 Mrd. Euro.

Die große Bedeutung inländischer Investoren für den deutschen Wohnportfoliotransaktionsmarkt ist auch in den letzten Monaten bestehen geblieben. Einheimische dominieren im laufenden Jahr mit einem Umsatzvolumen von rund 7,4 Mrd. Euro (+22,9 % ggü. H1 2020). Parallel schließen sie mit einem Anteil von rund 85 % die meisten Transaktionen ab. Der Umsatzanteil der internationalen Anleger verringert sich auf 26,5 % (H1 2020: 7 Mrd. Euro bzw. 53,9 %-Anteil). Dies stellt einen Rückgang des Investmentvolumens von über 62 % im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr dar. Das Interesse ausländischer Investoren an Investments auf dem deutschen Wohnportfoliomarkt ist aber weiterhin hoch. Sich bereits abzeichnende Großdeals seitens internationaler Anleger bestätigen diese starke Nachfrage.

Die meisten Transaktionen (nach Anzahl) fanden auf Ebene der Bundesländer bis zur Jahresmitte in Nordrhein-Westfalen mit einem Marktanteil von 15,8 % statt. Daraufhin folgt mit 14,8 % Berlin. Mit der Ende März getroffenen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts gegen den Mietendeckel erhalten die Marktaktivitäten in der Bundeshauptstadt nochmals einen Schub. Im weiteren Jahresverlauf ist zudem eine Vervielfachung des Berliner Investmentvolumens infolge der erwarteten Übernahme von Deutsche Wohnen absehbar.

Der deutsche Wohnportfoliomarkt beweist seine hohe Stabilität und Resilienz während der Covid-19-Pandemie und wird in der Post-Covid-Zeit von einer wirtschaftlichen Belebung profitieren. Ein Fragezeichen steht allerdings bei der zukünftigen politischen Entwicklung. Parteien, die im Herbst Regierungsverantwortung übernehmen könnten, werben derzeit mit härteren regulatorischen Eingriffen zulasten der Wohnungswirtschaft. Hierdurch könnten gerade neue Investoren zukünftig zurückhaltender agieren.

Durch die vom Kartellamt genehmigte Megafusion zwischen Deutsche Wohnen und Vonovia ist aber bereits jetzt eine deutliche Überschreitung des Rekordergebnisses von 23,9 Mrd. Euro aus dem Jahr 2015 absehbar. Ein alles überragendes Gesamtjahresergebnis kommt auf uns zu, welches durch eine hohe Marktdynamik und weitere Großportfoliodeals beflügelt wird. Für 2021 prognostiziert NAI apollo das Erreichen des höchsten Wertes aller Zeiten im mittleren zweistelligen Milliardenbereich.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

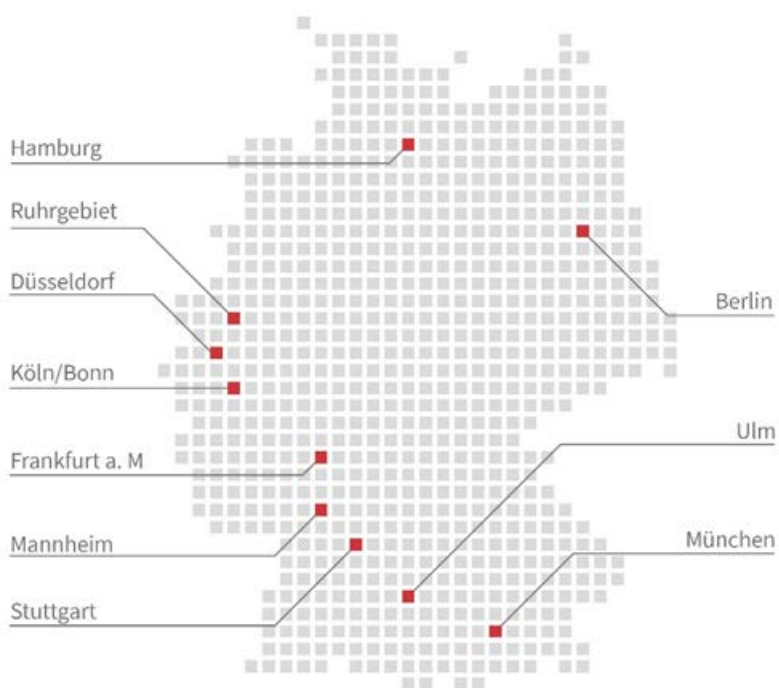
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.