



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
H1 2018

„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



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



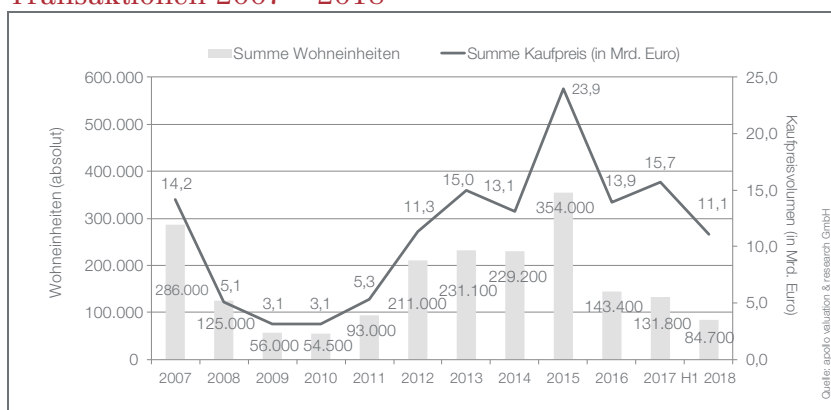
Marktüberblick H1 2018

Transaktionsvolumen	11,1 Mrd. Euro, damit liegt es um 82,0 % über Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	246 Verkäufe mit rund 84.700 Einheiten
Räumlicher Fokus	Berlin beliebtestes Investmentziel unter den Metropolen (15,4 % der Transaktionen), steigende Investitionstätigkeit in B- und C-Standorten
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REITs" bleibt stärkste Käufergruppe (4,4 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit 9,1 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

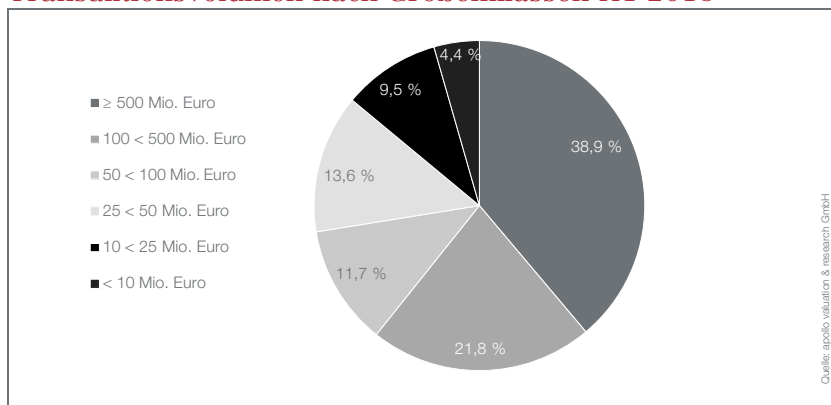
Der Wohnportfoliotransaktionsmarkt* in Deutschland beendet das erste Halbjahr 2018 mit einem Transaktionsvolumen von 11,1 Mrd. Euro. Damit ist bereits jetzt der Umsatzdurchschnitt der letzten zehn Gesamtjahre von 11,0 Mrd. Euro erreicht worden. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 (6,1 Mrd. Euro) ist das Transaktionsvolumen um rund 82 % gestiegen.

Transaktionen 2007 – 2018



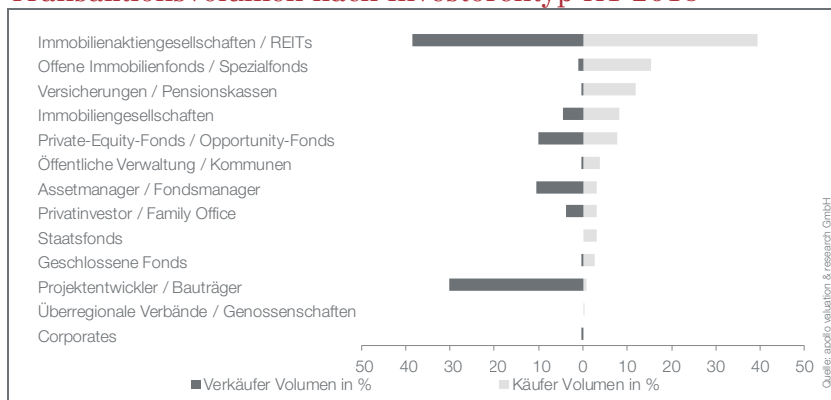
Auch im zweiten Quartal 2018 blieb mit einem gehandelten Volumen von 4,2 Mrd. Euro die Marktdynamik nach dem sehr starken Jahresauftakt hoch. Im Vergleich zum Vorjahresquartal mit 2,4 Mrd. Euro hat sich das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal 2018 um 75,0 % erhöht. Damit steuert das Jahr auf das zweitbeste Ergebnis nach 2015 zu. Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten hat den Wert des Vorjahreshalbjahrs (H1 2017: rund 49.600 Einheiten) mit einem Plus von 70,8 % ebenfalls stark übertroffen und liegt nun bei rund 84.700 Einheiten.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2018



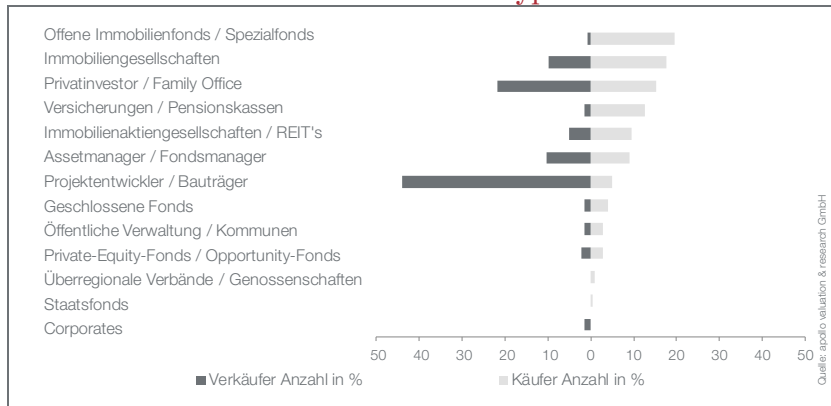
Maßgeblich verantwortlich für dieses Halbjahresresultat ist die Übernahme der Buwog durch Vonovia im ersten Quartal, die allein mit rund 2,9 Mrd. Euro gewertet wurde und damit die größte Transaktion im bisherigen Jahresverlauf darstellt. Bei der zweitgrößten Transaktion handelt es sich um die 70 %-Übernahme von Brack Capital Properties durch Adler Real Estate zu einem Betrag von rechnerisch 700 Mio. Euro. Auf Platz drei landet das im ersten Quartal durch Corestate Capital für den Dachfonds der Bayerischen Versorgungskammer angekaufte Portfolio von Mikro-Apartment-Projekten für 670 Mio. Euro in Großstädten in Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Hessen.

Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2018



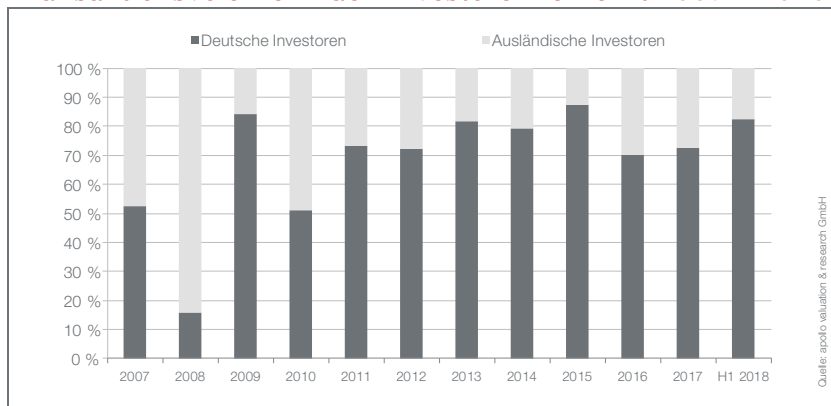
*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2018



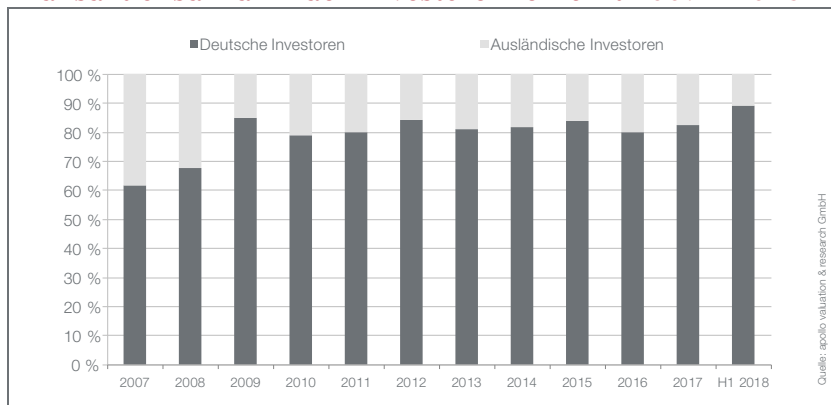
Dementsprechend nimmt im ersten Halbjahr 2018 die Größenklasse der Deals „über 500 Mio. Euro“ mit insgesamt rund 4,3 Mrd. Euro und 38,9 % den größten Anteil des Transaktionsvolumens ein. Danach folgen mit 2,4 Mrd. Euro (21,8 %-Anteil) die Größenklasse zwischen „100 und 500 Mio. Euro“ sowie die restlichen Klassen mit Deals „unter 100 Mio. Euro“ mit zusammen rund 4,4 Mrd. Euro (39,3 %-Anteil).

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 – 2018



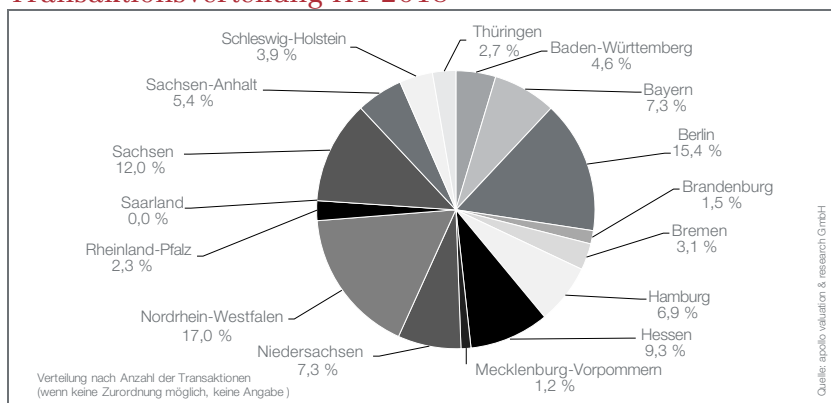
Der Kaufpreis je Wohneinheit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,1 % auf rund 130.500 Euro je Wohneinheit erhöht (H1 2017: 123.000 Euro). Gründe hierfür sind der anhaltende Kaufpreisanstieg bei Bestandsgebäuden und der hohe Anteil an Forward-Deals. Letztere sind von 1,8 Mrd. Euro (H1 2017) auf 3,2 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2018 (+77,8 %) angestiegen. Daneben hat auch das hohe Volumen an gehandelten Mikroapartmentanlagen und Studentenwohnheimen im ersten Quartal zum Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises beigetragen.

Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 – 2018



Die aktivste Investorengruppe war die der „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“ mit 4,4 Mrd. Euro und einem Anteil von 39,5 % am Gesamttransaktionsvolumen. Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr haben sie ihr Ankaufsvolumen damit mehr als verdoppelt (H1 2017: 1,7 Mrd. Euro). Dieses Ergebnis wird vor allem durch die Übernahme der Buwog mit rund 2,9 Mrd. Euro getragen. Zweitstärkste Gruppe sind die „offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“, die ihre Investments mit 1,7 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr um 30,8 % steigern konnten (H1 2017: 1,3 Mrd. Euro).

Transaktionsverteilung H1 2018



Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen > 300 Mio. Euro

BUWOG - Unternehmensübernahme	
Käufer	Vonovia
Kaufpreis (ca.)*	2.925.000.000 €
Wohneinheiten*	27.000
Brack Capital Properties - 70 %-Unternehmensübernahme	
Käufer	Adler Real Estate
Kaufpreis (ca.)*	700.000.000 €
Wohneinheiten*	rund 7.700
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*	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: apollo research GmbH

Einen überdurchschnittlichen Zuwachs zeigen die „Versicherungen und Pensionskassen“, die einen Umsatz von 1,3 Mrd. Euro generiert und so ihre Ankäufe mehr als versechsfacht (H1 2017: 0,2 Mrd. Euro) haben.

Auch auf Verkäuferseite erreichen die „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“ das höchste Transaktionsvolumen mit 4,3 Mrd. Euro (H1 2017: 0,4 Mrd. Euro) – ebenfalls bedingt durch die größte Transaktion, der Buwog-Übernahme. „Projektentwickler und Bauträger“ erreichen ein Verkaufsvolumen von 3,3 Mrd. Euro, ein erneut deutlicher Anstieg von 13,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (H1 2017: 2,9 Mrd. Euro).

Betrachtet man die Herkunft der Käufer, sind deutsche Investoren mit 82,6 % am stärksten vertreten (H1 2017: 81,6 %). In absoluten Zahlen bedeutet dies ein Ankaufsvolumen von rund 9,1 Mrd. Euro gegenüber 5,0 Mrd. Euro im gleichen Zeitraum des Vorjahres (+82,0 %). Internationale Investoren konnten ihr Transaktionsvolumen fast ebenso deutlich um 72,7 % erhöhen und erreichen nun ein Investitionsvolumen von über 1,9 Mrd. Euro (H1 2017: 1,1 Mrd. Euro).

Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Investitionen (nach Anzahl der Transaktionen) bleibt unter den Flächenländern im ersten Halbjahr 2018 Nordrhein-Westfalen mit einem Anteil von 17,0 % beliebtestes Investitionsziel.

Auffholen konnte vor allem das Bundesland Sachsen, das mittlerweile einen Anteil von 12,0 % am Transaktionsgeschehen erreicht. Dieser Anstieg macht die weiter wachsende Bedeutung von B- und auch C-Standorten als Alternative zu den Top-Städten deutlich. Unter den Metropolen dominiert weiterhin Berlin mit einem Anteil von 15,4 % der getätigten Transaktionen.

Bei den B- und C-Standorten waren im ersten Halbjahr 2018 mit Dresden und Leipzig Städte in den neuen Bundesländern wieder gut vertreten. Zudem gab es im zweiten Quartal einen großen Ankauf in Zwickau, bei dem 3.000 Wohneinheiten den Eigentümer wechselten. Auch Städte im und um das Ruhrgebiet bleiben investitionsstarke Standorte. So wurde wieder eine größere Transaktion mit 2.000 Wohneinheiten getätigt, die sich hauptsächlich in Dortmund und Bochum befinden.

Nach den hohen Transaktionsvolumina im ersten und zweiten Quartal kann bereits jetzt von einem überdurchschnittlich starken Jahr 2018 gesprochen werden. Zwar sind derzeit keine größeren Unternehmensübernahmen in Sicht, dafür sind weitere größere Bestandsverkäufe wahrscheinlich. Projektentwicklungsverkäufe werden auch im zweiten Halbjahr wieder stark präsent sein.

Auf Jahressicht ist zu erwarten, dass das bisher zweitstärkste Jahr (2017 mit einem Gesamttransaktionsvolumen von 15,7 Mrd. Euro) übertroffen wird. Das Rekordresultat aus 2015 (23,9 Mrd. Euro) wird aller Wahrscheinlichkeit nach unerreicht bleiben.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

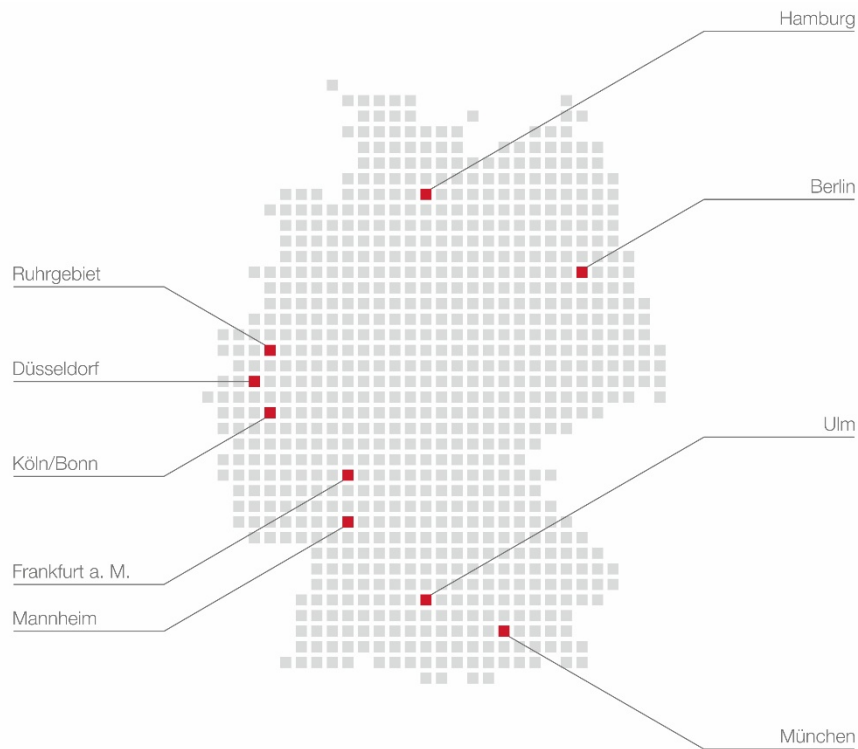
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.