



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
Q3 2018

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



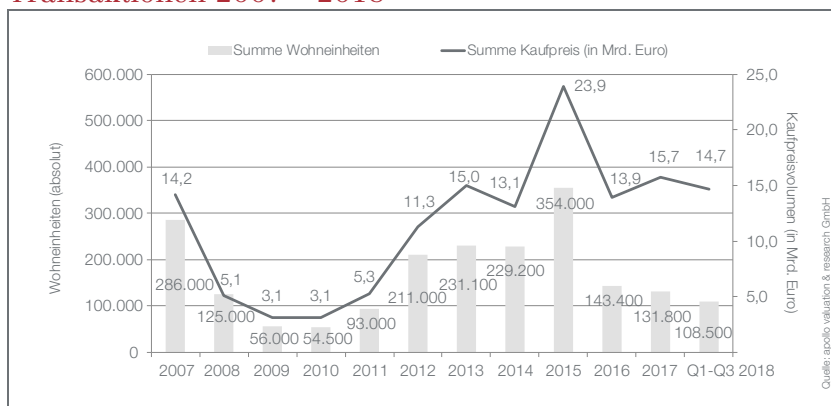
Marktüberblick Q3 2018

Transaktionsvolumen	14,7 Mrd. Euro, damit liegt es um 38,7 % über Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	380 Verkäufe mit rund 108.500 Einheiten
Räumlicher Fokus	Berlin beliebtestes Investmentziel unter den Metropolen (14,5 % der Transaktionen), NRW mit 17,9 %, steigende Investitionstätigkeit in B- und C-Standorten
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REITs" bleibt stärkste Käufergruppe (5,1 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit 11,3 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

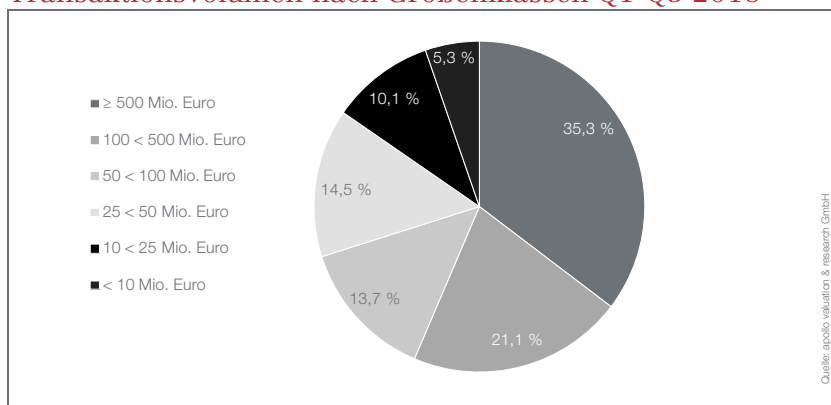
Der Wohnportfoliotransaktionsmarkt* in Deutschland ist auf dem Weg zum zweitbesten Umsatzergebnis innerhalb der letzten zehn Jahre. Im dritten Quartal liegt das gehandelte Volumen mit 3,7 Mrd. Euro zwar unter dem Vorjahreswert (Q3 2017: 4,5 Mrd. Euro), aufgrund der sehr guten Vorquartale summiert sich das Volumen im bisherigen Jahresverlauf aber auf rund 14,7 Mrd. Euro. Dieser Wert liegt um 38,7 % über dem Vorjahresniveau und bewegt sich bereits jetzt nur noch 1 Mrd. Euro unter dem sehr guten Ergebnis des Gesamtjahres 2017 (15,7 Mrd. Euro).

Transaktionen 2007 – 2018



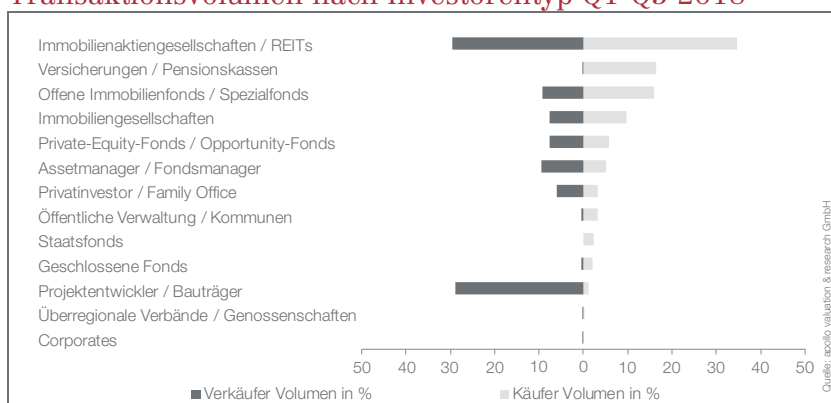
Erhöht hat sich auch die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten. Diese liegt zum Ende des dritten Quartals 2018 bei 108.500, was einem Plus von rund 14.500 Einheiten zum Vorjahr entspricht.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2018



Das starke Transaktionsergebnis wird maßgeblich durch zwei Übernahmen getragen, nämlich der Buwog durch Vonovia im ersten Quartal für rund 2,9 Mrd. Euro und die 70 %-Übernahme an Brack Capital Properties durch Adler Real Estate im zweiten Quartal mit rechnerisch 700 Mio. Euro. Große Bedeutung haben zudem zwei Großportfolios.

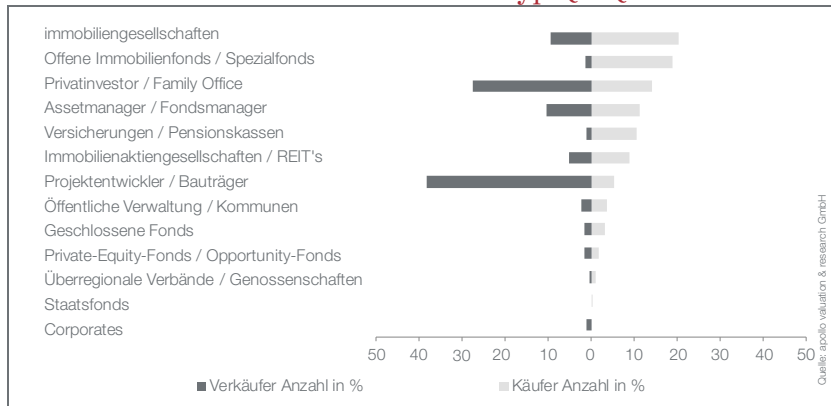
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2018



So hat die dänische Pensionskasse PFA im dritten Quartal 2018 das Century-Portfolio mit über 3.500 Einheiten in Metropolen wie Berlin, München und Hamburg für rund 900 Mio. Euro übernommen. Hervorzuheben ist zudem der Erwerb eines Projektportfolios mit Mikroapartmananlagen (Q1) in Großstädten in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen für 670 Mio. Euro durch Corestate Capital für den Dachfonds der Bayerischen Versorgungskammer.

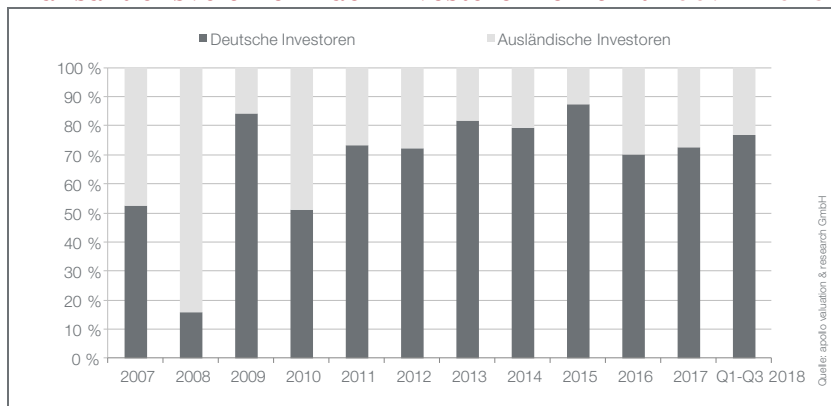
*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2018



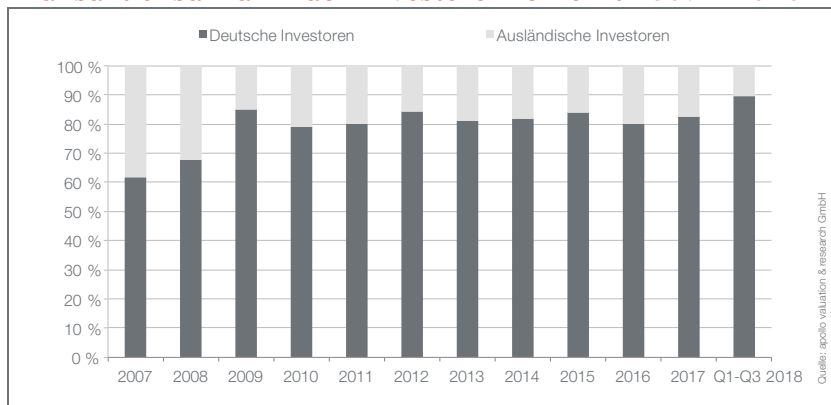
Als Folge stellt die Transaktionsklasse „größer 500 Mio. Euro“ mit einem Volumen von 5,2 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 35,3 % über ein Drittel der Gesamtaktivitäten auf dem Transaktionsmarkt für Wohnungsportfolios dar. Im Vergleich zu den ersten drei Quartalen des Vorjahres mit einem Volumen von 0,7 Mrd. Euro hat sich das Umsatzvolumen in dieser Größenklasse demnach mehr als versiebenfacht.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 – 2018



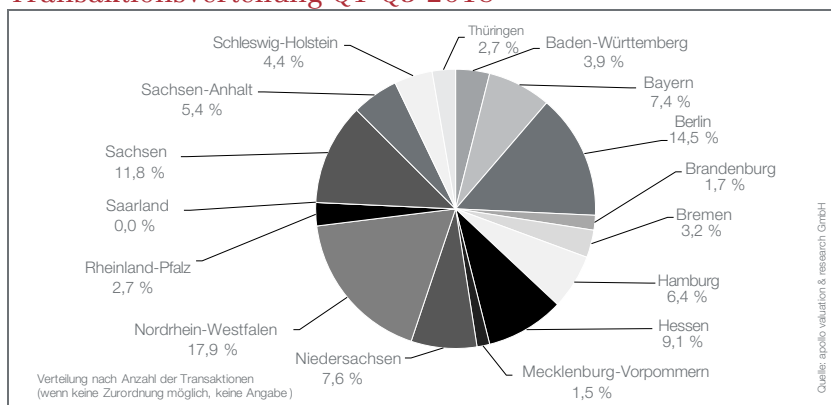
Die zweitgrößte Klasse mit Transaktionen zwischen „100 und 500 Mio. Euro“ folgt auf Rang 2. Das hier erzielte Volumen liegt bei 3,1 Mrd. Euro (21,1 %). Damit hat diese im Vorjahresvergleich an Volumen verloren (Q1-Q3 2017: 4,2 Mrd. Euro). Die übrigen Größensegmente mit Deals „unter 100 Mio. Euro“ konnten zum Ende des dritten Quartals wiederum um 0,6 Mrd. Euro auf 6,4 Mrd. Euro (43,6 %) gegenüber dem Vorjahr zulegen.

Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 – 2018



Der Anstieg des Kaufpreises pro Wohneinheit von 20,1 % gegenüber dem Vorjahr (Q1-Q3 2017: 112.800 € / Einheit) auf 135.500 Euro resultiert sowohl aus dem starken Preiswachstum bei Bestandsgebäuden als auch aus dem Zuwachs von Forward-Deals. So machen Projektverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von 3,9 Mrd. Euro einen Anteil von 26,3 % am Gesamtvolumen aus. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies eine Steigerung von 1,2 Mrd. Euro oder 44,4 % (Q1-Q3 2017: 2,7 Mrd. Euro / 25,6 %-Anteil). Auch die beiden Portfolioverkäufe mit neuen Mikroapartmentanlagen und Studentenwohnheimen im ersten Quartal sowie der Verkauf des Century-Portfolios mit einem sehr hohen Durchschnittspreis je Wohneinheit haben sich erheblich auf den Preisanstieg ausgewirkt.

Transaktionsverteilung Q1-Q3 2018



Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen > 500 Mio. Euro

BUWOG-Unternehmensübernahme	
Käufer	Vonovia
Kaufpreis (ca.)*	2.925.000.000 €
Wohneinheiten*	27.000
Century-Portfolio	
Käufer	Pensionskasse PFA
Kaufpreis (ca.)*	900.000.000 €
Wohneinheiten*	über 3.500
Brack Capital Propertie - 70 %-Übernahme	
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

*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt

Quelle: Inapolo research GmbH

Aktivste Investorengruppe waren in den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 die „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit einem Ankaufsvolumen von 5,1 Mrd. Euro (34,7 %-Anteil). Sie lagen damit um 1,4 Mrd. Euro über dem von ihnen verantworteten Volumen des Vorjahreszeitraums (3,7 Mrd. Euro / 35,1 %-Anteil). Mit etwas Abstand folgen „Versicherungen / Pensionskassen“, die in diesem Jahr überdurchschnittlich stark zugekauft haben. Ihr Anteil erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum 2017 von 0,4 Mrd. Euro (3,8 %) auf nun 2,4 Mrd. Euro (16,3 %). Ganz knapp auf Rang 3 folgen die offenen Immobilienfonds und Spezialfonds mit ebenfalls rund 2,4 Mrd. Euro (16,0 %). Auch sie steigerten ihren Anteil zum Ende der Berichtsperiode um 0,5 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1,9 Mrd. Euro / 17,8 %-Anteil).

Auf Verkäuferseite sind die „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“, knapp vor den „Projektentwicklern / Bauträgern“, ebenfalls die bedeutendsten Akteure in den ersten neun Monaten des Jahres 2018. Sie erreichten ein Verkaufsvolumen von 4,4 Mrd. Euro (29,7 %). Gegenüber dem Vorjahr haben sie damit ihr Verkaufsvolumen mehr als verdreifacht (1,2 Mrd. Euro / 11,5 %-Anteil). Die „Projektentwickler / Bauträger“ haben Wohnimmobilien im Wert von 4,2 Mrd. Euro (28,9 %) veräußert. Dies entspricht dem Niveau des Vergleichszeitraums 2017.

Bei Betrachtung der Investorenherkunft zeigen sowohl internationale Käufer als auch deutsche Investoren einen Anstieg ihrer Investmentaktivitäten. So haben die ausländischen Kapitalgeber im bisherigen Jahresverlauf ihr Ankaufsvolumen im Vergleich zum

Vorjahr um 21,4 % auf 3,4 Mrd. Euro erhöht und erreichen aktuell einen Marktanteil von 23,4 %. Heimische Investoren steigerten ihren Anteil von 7,8 Mrd. Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres auf aktuell 11,3 Mrd. Euro, was einem Marktanteil von 76,6 % entspricht.

Unter den Metropolen ist Berlin mit 14,5 % (nach Anzahl) Top-Investmentstandort. Auf regionaler Ebene bleibt Nordrhein-Westfalen mit 17,9 % (nach Transaktionsanzahl) das wichtigste Flächenland. Am stärksten zulegen konnte Sachsen von 7,7 % auf 11,8 % der Transaktionen nach Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum, was vor allem an zahlreichen Transaktionen in Leipzig und Dresden liegt. B- und C-Standorte bleiben als Alternative zu den Top-Städten gefragt. So gab es wieder größere Transaktionen in Zwickau (3.000 WE), Dortmund und Bochum (2.000 WE) sowie u.a. in Duisburg, Essen, Gelsenkirchen und Hagen (3.750 WE).

Generell stellen sich die Jahresendquartale als umsatzstark heraus. So bleiben auch in den kommenden Monaten größere Bestandsverkäufe wahrscheinlich. Zudem ist ein weiterer Anstieg der Wohnungspreise zu erwarten, der unverändert von Projektverkäufen zusätzlich angeheizt wird. Nach dem bereits zum Ende des dritten Quartals erreichten hohen Transaktionsvolumen wird auf dem Wohntransaktionsmarkt ein Jahresergebnis von 18 bis 20 Mrd. Euro erwartet. Damit wäre das Jahr 2018 eines der drei stärksten Jahre seit Erfassungsbeginn Anfang der 2000er Jahre. Das Rekordresultat von 23,9 Mrd. Euro aus dem Jahr 2015 scheint jedoch auf Basis der aktuellen Zahlen außer Reichweite.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

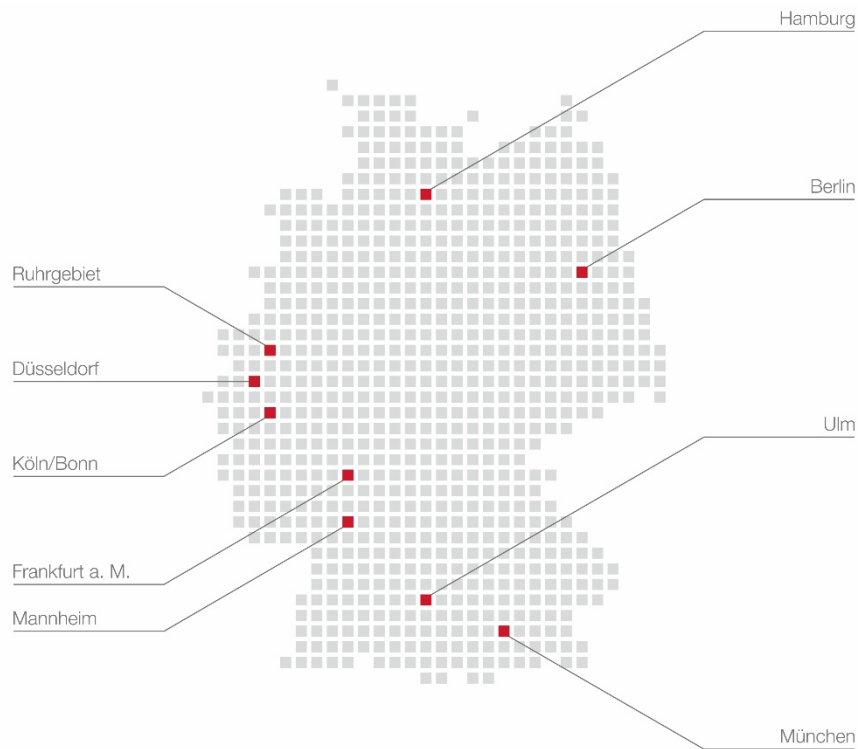
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.