



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
2018

„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



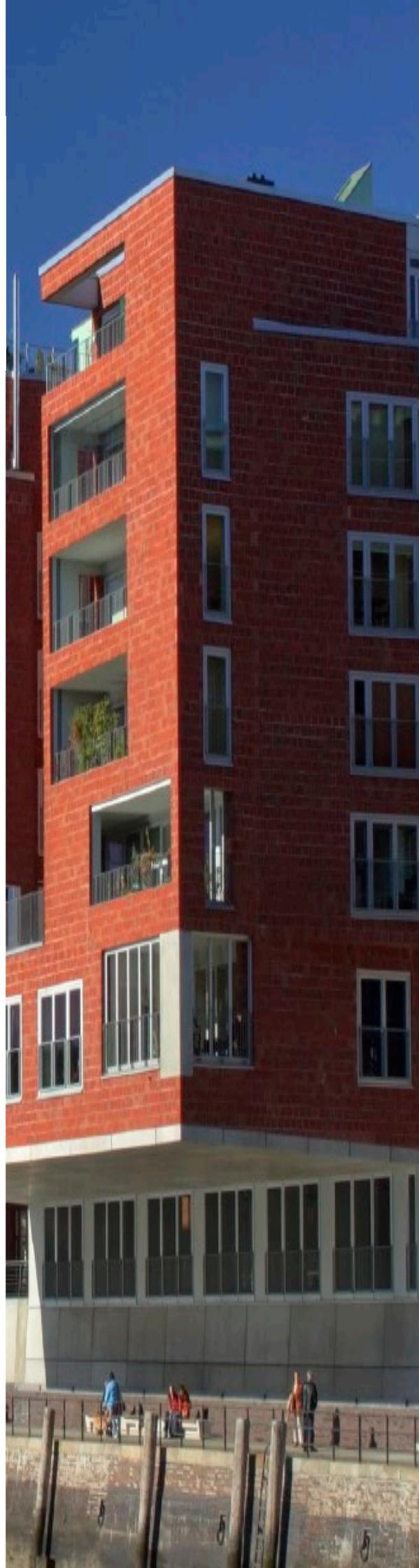
Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+49 (0) 69 - 970 505-613
stefan.mergen@nai-apollo.de



Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

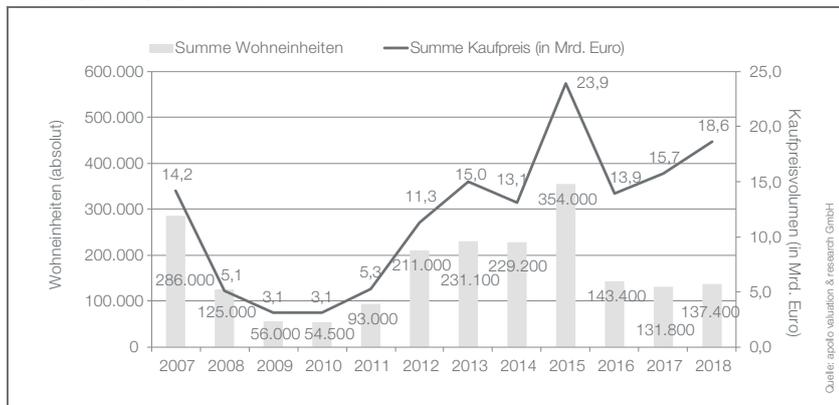


Marktüberblick 2018

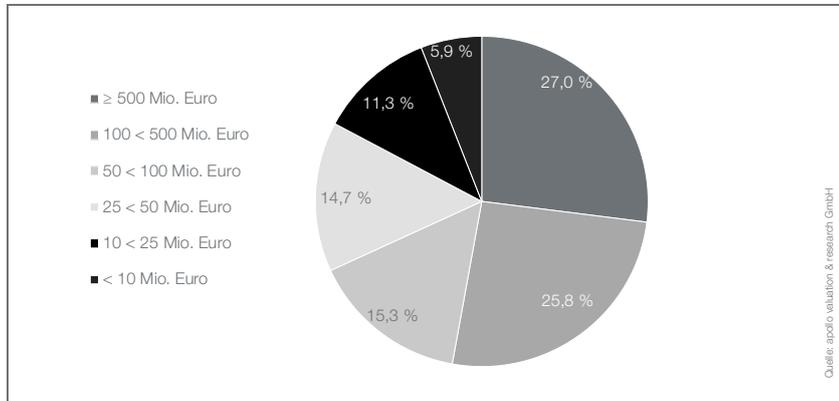
Transaktionsvolumen	18,6 Mrd. Euro, Plus von 18,5% zum Vorjahr
Gehandelte Wohneinheiten	513 Verkäufe mit rund 137.400 Einheiten
Räumlicher Fokus	Berlin beliebtestes Investmentziel unter den Metropolen (14,4 % der Transaktionen), daneben aber auch hohe Investitionstätigkeit in B-, C- und D-Standorten
Investorentyp	"Immobilienaktielgesellschaften / REITs" bleiben stärkste Käufergruppe (5,6 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit 15,1 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

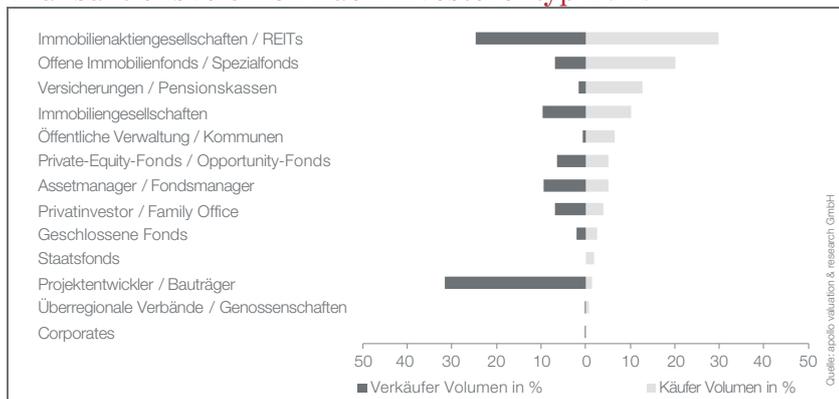
Transaktionen 2007 – 2018



Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2018



Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2018



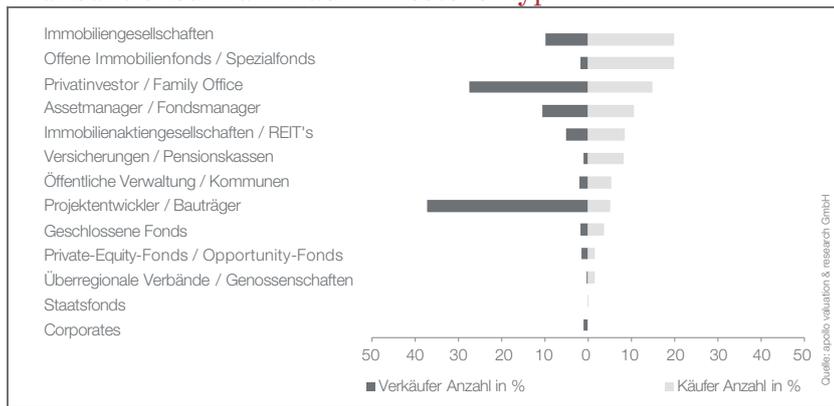
*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Das Jahr 2018 endet für den deutschen Markt für Wohnportfolios* mit dem zweitbesten je erfassten Umsatzergebnis. Insgesamt summiert sich das gehandelte Transaktionsvolumen auf 18,6 Mrd. Euro, was ein Plus im Vergleich zum Vorjahr von 18,5 % bedeutet. 137.400 Wohneinheiten wechselten dabei in den vergangenen zwölf Monaten den Eigentümer (+4,2 % zu 2017). Das Rekordjahr 2015 (23,9 Mrd. Euro und 354.000 Einheiten) bleibt aber unerreicht. Das sehr gute Jahresergebnis 2018 wird dabei vor allem von einem starken ersten Halbjahr getragen (11,1 Mrd. Euro). Die vergangenen drei Monate haben mit 4,1 Mrd. Euro zum Jahresresultat beigetragen, womit sie das drittstärkste Quartal im Jahresverlauf bilden. Erneut fanden Übernahmen und große Portfoliokäufe statt, wenngleich das Angebot abgenommen hat.

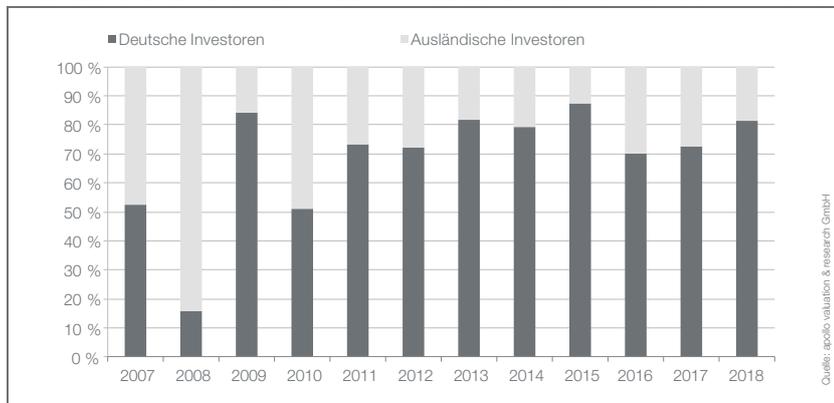
Das Marktgeschehen wurde entsprechend von mehreren Großverkäufen geprägt. So wurden unter anderem zwei große Unternehmensübernahmen erfasst: Im ersten Quartal 2018 übernahm die Vonovia die Buwog für rund 2,9 Mrd. Euro. Im zweiten Quartal übernahm Adler Real Estate 70 % der Anteile an Brack Capital Properties für rechnerisch 700 Mio. Euro. Hervorzuheben sind zudem der Kauf des Century-Portfolios mit über 3.200 Einheiten für rund 740 Mio. Euro durch die dänische Pensionskasse PFA (Q3) und der Erwerb eines Projektportfolios mit Mikroapartmentanlagen für 670 Mio. Euro durch Corestate Capital für einen Dachfonds der Bayerischen Versorgungskammer (Q1).

Investoren werden immer häufiger in den Bereichen der Mikroapartments, Studentenwohnungen und im Neubausektor aktiv. Das führt zu einem zusätzlichen Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus. Im Rahmen von Forward

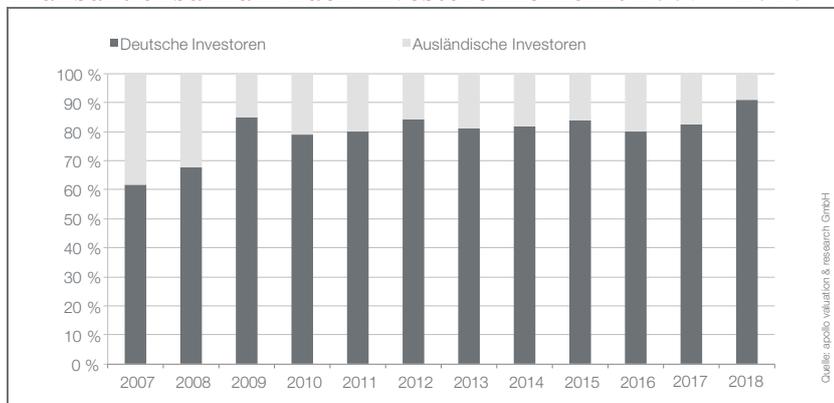
Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2018



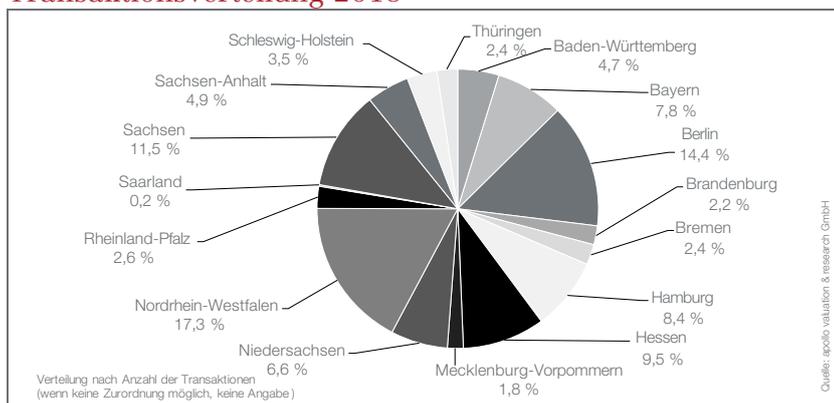
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 – 2018



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 – 2018



Transaktionsverteilung 2018



Deals wechselten 2018 Wohnimmobilien für 5,1 Mrd. Euro den Eigentümer. Dies stellt eine Steigerung von 0,9 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahr dar und erhöht den Marktanteil von Projektentwicklungen auf 27,5 % (2017: 4,2 Mrd. Euro / 26,8 %-Anteil). Hinzu kommen weiter anhaltende Preisanstiege bei Bestandswohnungen. Insgesamt führten diese Entwicklungen zu einer Erhöhung des durchschnittlichen Wohnungspreises von 14,3 % im Vorjahresvergleich. Im Schnitt wurden in 2018 somit 136.000 Euro pro Wohneinheit gezahlt.

Bei Differenzierung nach Größenklassen zeigen alle sechs ausgewiesenen Größensegmente im Jahresvergleich einen Anstieg des gehandelten Volumens. Das Transaktionsvolumen in den vier Klassen „unter 100 Mio. Euro“ summiert sich dabei auf 8,7 Mrd. Euro bzw. einem Marktanteil von 47,2 %. Die Zunahme im Vorjahresvergleich reicht hier zwischen 27,3 % („50 < 100 Mio. Euro“) und 83,3 % („< 10 Mio. Euro“). Den größten Schritt haben allerdings die Großdeals gemacht. Aufgrund der Übernahmen und Großbankkäufe im Jahresverlauf wird über die Hälfte des Transaktionsvolumens mit 9,8 Mrd. Euro in den Transaktionsklassen „über 100 Mio. Euro“ erreicht. Dies ist mehr als eine Verdoppelung im Vergleich zu 2017. Transaktionen „über 500 Mio. Euro“ stellen dabei mit 5,0 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 27,0 % das stärkste Einzelsegment dar.

Aktivste Käufergruppe sind wie in den Vorjahren - mit Ausnahme des Jahres 2016 - die „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit einem Ankauflvolumen von 5,6 Mrd. Euro (30 %-Marktanteil). Damit konnten sie ihr Volumen im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 1,3 Mrd. Euro steigern. Zweitstärkste Käufer sind die „offenen Immobilien-

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.)*	740.000.000 €
Wohneinheiten*	über 3.200
Brack Capital Properties-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: arpolo valuation & research GmbH

fonds / Spezialfonds“ mit einem Ankaufsvolumen von 3,8 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 20,2 % (+0,1 Mrd. Euro). Darauf folgen „Versicherungen / Pensionskassen“. Gegenüber dem Vorjahr konnte diese Gruppe ihr Ankaufsvolumen von 0,8 Mrd. Euro auf nun 2,4 Mrd. Euro verdreifachen. Auf Verkäuferseite stellen erneut die „Projektentwickler / Bauträger“ im Jahr 2018 die aktivste Gruppe mit einem Verkaufsvolumen von 5,9 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 31,5 % am Gesamtvolumen. Im Vergleich zum Vorjahr (6,0 Mrd. Euro) hat sich ihr Verkaufsvolumen damit allerdings leicht verringert. Zweitstärkste Verkäufergruppe sind die „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit Verkäufen von 4,6 Mrd. Euro (24,6 %-Anteil). Das sind 3,6 Mrd. Euro mehr als im Vorjahr. Danach folgen die „Immobiliengesellschaften“ sowie „Assetmanager / Fondmanager“ mit rund 1,8 Mrd. Euro bzw. 1,7 Mrd. Euro. Nachdem im Jahr 2016 die Bedeutung internationaler Investoren zugenommen hatte, nahm diese in den beiden Folgejahren wieder kontinuierlich ab. So haben deutsche Käufer ihr Volumen in 2018 auf 15,1 Mrd. Euro steigern können, womit diese nun einen Marktanteil von 81,4 % auf sich vereinen (2017: 11,4 Mrd. Euro / 72,5 %-Anteil). Das Investitionsvolumen der ausländischen Kapitalgeber ist demgegenüber auf 3,5 Mrd. Euro gesunken (2017: 4,3 Mrd. Euro). Hierfür kann allerdings nicht ein fehlendes Investitionsinteresse als Grund herangezogen werden. Vielmehr bekommen inländische Investoren letztlich einfach häufiger den Zuschlag.

Wie in den Vorjahren bleibt Berlin beliebtestes Investmentziel unter den Metropolen mit einem Anteil von 14,4 % an allen Transaktionen (nach Anzahl). Unter den Flächenländern ist erneut

Nordrhein-Westfalen das Bundesland mit dem höchsten Anteil an Investitionen (nach Anzahl) mit 17,3 %. Am stärksten zugenommen im Vergleich zum Vorjahr hat allerdings Sachsen mit einem Plus von 1,7 %-Punkten, wofür vor allem zahlreiche Transaktionen in Leipzig und Dresden verantwortlich sind. Generell bleiben die Investmentaktivitäten in B- und C-Standorten hoch. So haben größere Transaktionen u.a. in Zwickau (3.000 WE), Dortmund und Bochum (2.000 WE) stattgefunden. Auch kann auf Portfoliokäufe u.a. in Duisburg, Essen, Gelsenkirchen und Hagen (insgesamt rund 3.750 WE) oder in Norddeutschland mit u.a. Heiligenhafen, Rendsburg und Ratzeburg (rund 3.550 WE) hingewiesen werden.

Für das Jahr 2019 ist zum jetzigen Zeitpunkt eine positive Prognose zu stellen. Zwar wird sich das Wirtschaftswachstum im Vergleich zu den Vorjahren abschwächen, es ist aber nicht mit einem sprunghaften Konjunkturabschwung oder signifikanten Zinsveränderungen zu rechnen. Zudem bleibt die Nachfrage nach Wohninvestments weiterhin hoch. Die Rahmenbedingungen sind somit weiterhin als gut zu bewerten. Auch im neuen Jahr sind größere Portfolioverkäufe wahrscheinlich. Parallel wird sich das Angebot an potenziellen Wohninvestmentmöglichkeiten aber verknappen. Infolgedessen werden aus den Vorjahren bereits bekannte Trends anhalten. So ist ein weiterer allgemeiner Preisanstieg für Wohneigentum sowie eine erneute Zunahme von Projektentwicklungen am Verkaufsvolumen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund sind für 2019 erneut hohe Transaktionsaktivitäten zu prognostizieren. Das Umsatzresultat wird allerdings aller Voraussicht nach das aktuell erzielte Ergebnis nicht erreichen.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

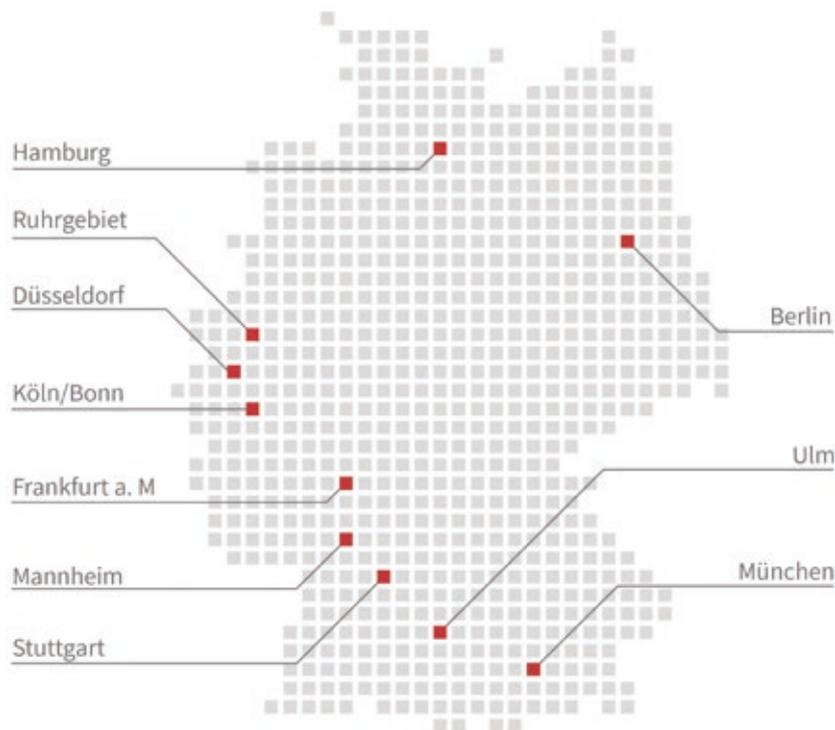
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARNTER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © apollo valuation & research GmbH, 2019.
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.