



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
H1 2019

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen un-
terstützen. 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.lemmer@nai-apollo.de



Kalina Atanasova
Senior Consultant Research
+49 (0) 69 - 970 505-623
kalina.atanasova@nai-apollo.de



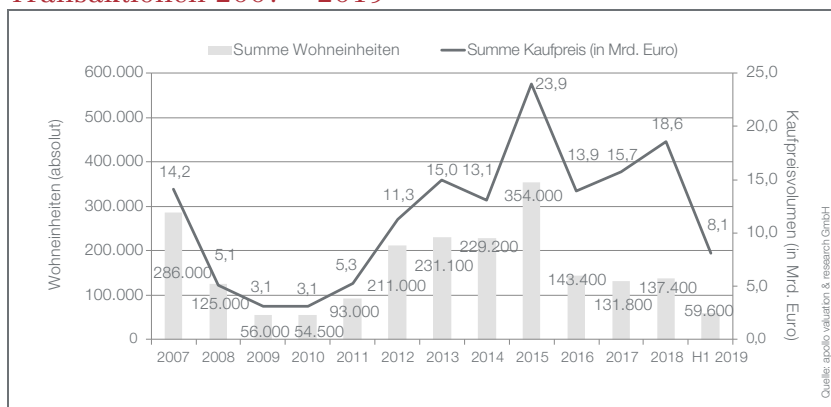
Marktüberblick H1 2019

Transaktionsvolumen	8,1 Mrd. Euro, damit liegt es um 27 % unter Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	191 Verkäufe mit rund 59.600 Einheiten
Räumlicher Fokus	Metropolen im Fokus, Sekundärstandorte aber weiterhin mit großer Bedeutung, Nordrhein-Westfalen unter den Bundesländern mit den meisten Transaktionen
Investorentyp	"Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" stärkste Käufergruppe (3,2 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit einem Transaktionsvolumen von 7,3 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

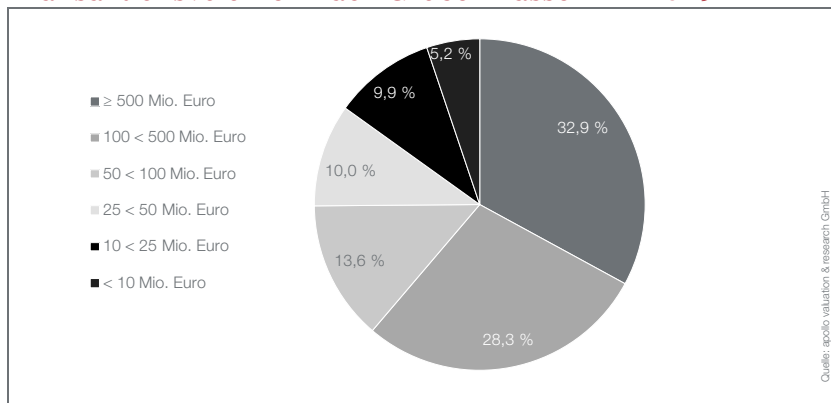
Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland setzen sich die hohen Transaktionsaktivitäten vom Jahresbeginn auch im zweiten Quartal fort. Mit einem Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. Euro in den vergangenen drei Monaten konnte das Ergebnis des ersten Quartals von 3,9 Mrd. Euro noch gesteigert werden. Damit steuert das Jahr mit leicht erhöhtem Schrittempo auf ein überdurchschnittliches Endergebnis zu.

Transaktionen 2007 – 2019



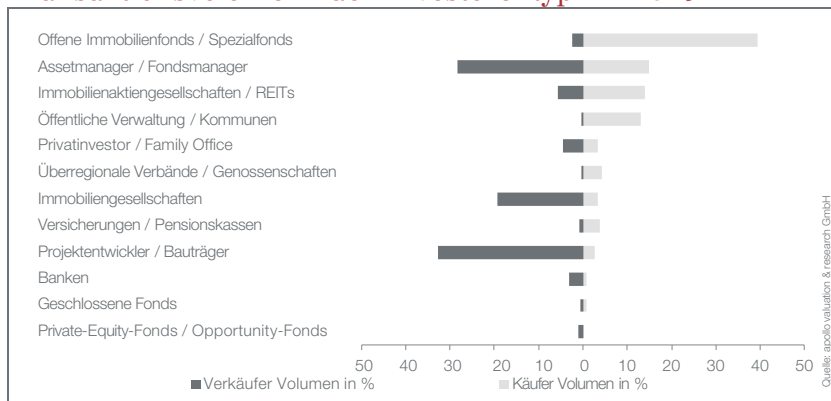
Das erste Halbjahr 2019 schließt mit insgesamt 8,1 Mrd. Euro. Die erste Jahreshälfte 2018 bleibt allerdings unerreicht. Die zur Vorjahresmitte erreichten 11,1 Mrd. Euro wurden mit der Übernahme der Buwog durch Vonovia jedoch zu einem großen Teil von einem einzigen Deal getragen. Das Ergebnis aus dem ersten Halbjahr 2017 von 6,1 Mrd. Euro ist um mehr als 30 % übertroffen worden. Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr (H1 2018: rund 84.700 Einheiten einschl. 27.000 BUWOG-Einheiten) um rund 25.000 reduziert und liegt nun bei nahezu 60.000 Wohneinheiten.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2019



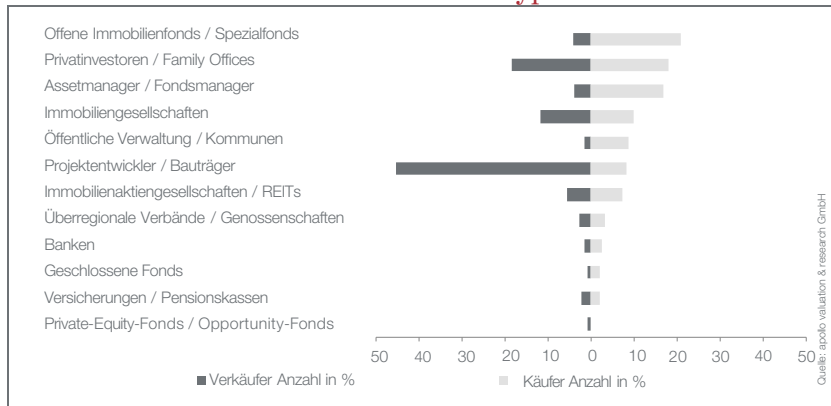
Auch im bisherigen Jahresverlauf kommt einer Unternehmensübernahme große Bedeutung zu. So haben im Rahmen der größten Transaktion die Partner Union Investment und ZBI Zentral Boden Immobilien zusammen die BGP Gruppe erworben, womit rund 16.000 Wohneinheiten in verschiedene Immobilienfonds des Käuferkonsortiums übergehen. Der nach Einheiten zweitgrößte Ankauf erfolgte durch das Land Thüringen, das 94 % von der ehemals kommunalen Wohnungsgesellschaft GWB Elstertal mit insgesamt rund 5.000 Einheiten erwarb.

Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2019



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

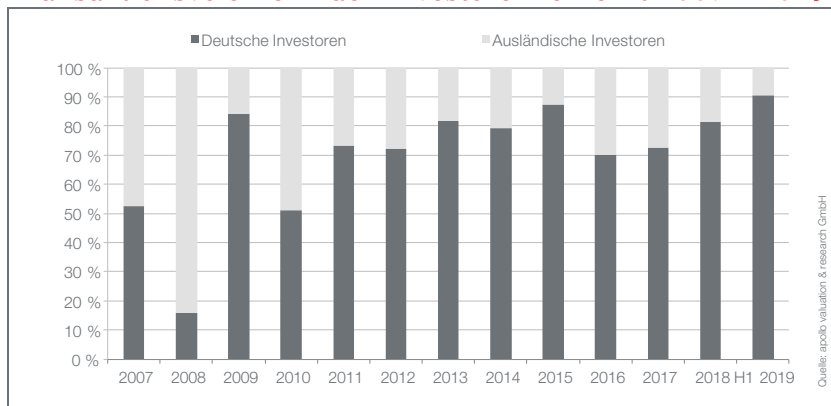
Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2019



Bisherige Eigentümer waren Benson Elliot sowie die Stadt Gera. Letztere verfügt nun noch über rund 6 % der Gesellschaft.

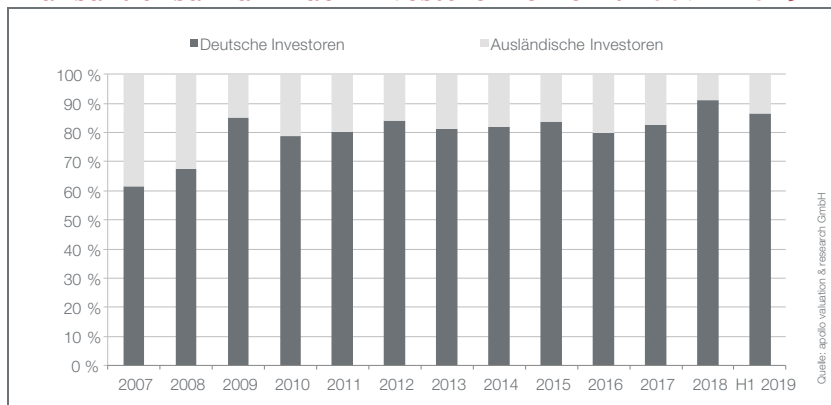
Infolge des BGP-Kaufs entfällt im ersten Halbjahr 2019 mit über 30 % wieder der größte Anteil des Transaktionsvolumens auf die Größenklasse der Deals „über 500 Mio. Euro“. Danach folgen mit 2,3 Mrd. Euro (28,3 %) die Größenklasse zwischen „100 und 500 Mio. Euro“ sowie die restlichen Klassen mit Deals „unter 100 Mio. Euro“ mit Anteilen zwischen 5 und 14 %.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 – 2019



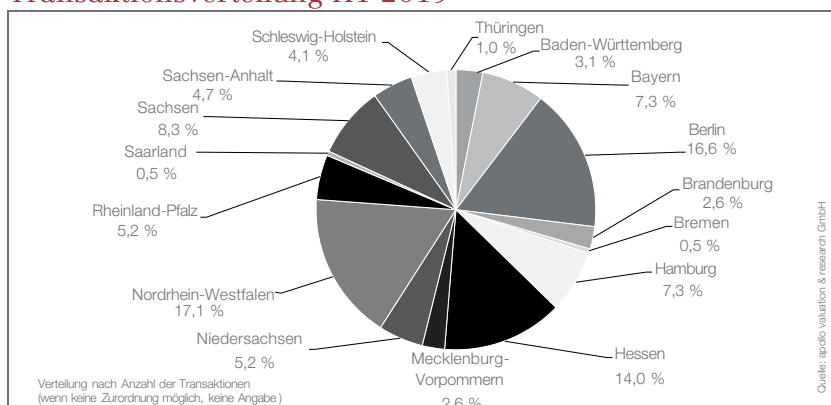
Hauptsächlich aufgrund der Unternehmensübernahme der BGP Gruppe haben die „offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“ die führende Position auf der Käuferseite erobert. Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr haben sie ihr Ankaufsvolumen fast verdoppelt (H1 2019: 3,2 Mrd. Euro / H1 2018: 1,7 Mrd. Euro). Zweitstärkste Gruppe sind die „Asset- und Fondsmanager“, die ihre Investments auf 1,2 Mrd. Euro und damit überdurchschnittlich steigern konnten (H1 2018: 0,4 Mrd. Euro) und die aktivste Investorengruppe des Vorjahres, die „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“ auf den dritten Rang verweisen (1,1 Mrd. Euro).

Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 – 2019



Weiterhin bemerkenswert sind die Marktaktivitäten der „Öffentlichen Hand“, die ihr Ankaufsvolumen von 431 Mio. Euro zum Sommer letzten Jahres auf nun über 1 Mrd. Euro steigerte. Hierbei können vor allem der 94-%-ige Ankauf der ehemaligen GWB Elstertal durch das Land Thüringen im jetzigen Quartal sowie die anteilige Brebau-Übernahme (50 %) mit insgesamt rund 6.000 Wohneinheiten durch das Land Bremen und der Erwerb von mehr als

Transaktionsverteilung H1 2019



Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen > 200 Mio. Euro

BGP-Übernahme	
Käufer	ZBI/Union Investment (Wohnen ZBI / ZBI Union Wohnen Plus)
Kaufpreis (ca.)*	1.900.000.000 €
Wohneinheiten*	16.000
Akelius-Portfolio (Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Wiesbaden und Mainz)	
Käufer	Deutsche Wohnen AG
Kaufpreis (ca.)*	685.000.000 €
Wohneinheiten*	2.800
Brebau Übernahme (Bremen)	
Käufer	Land Bremen
Kaufpreis (ca.)*	235.000.000 €
Wohneinheiten*	ca. 3.000 (50 %-er Anteil des gesamten Bestands)

*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt

Quelle: napollo
verarbeitet
Research GmbH

1.800 Wohnungen der Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG durch das Land Berlin aus dem ersten Quartal des Jahres genannt werden.

Auf Verkäuferseite erreichen die „Projektentwickler und Bauträger“ weiterhin das höchste Transaktionsergebnis mit 2,6 Mrd. Euro (H1 2018: 3,3 Mrd. Euro). Deren Marktanteil hat sich zwar im Vergleich zum Ende des ersten Quartals von 44,2 % auf 32,6 % verringert. Damit wurde aber nach wie vor das Vorjahresniveau von 30,2 % überschritten. Getragen von der Übernahme der BGP Gruppe besetzen die „Asset- und Fondsmanager“ auf Verkäuferseite den zweiten Platz, die das Verkaufsvolumen im Vergleich zum Vorjahr auf rund 2,3 Mrd. Euro verdoppelt und ihren Umsatzanteil um 18 Prozentpunkte auf 28,4 % gesteigert haben.

Betrachtet man die Herkunft der Käufer, sind deutsche Investoren mit 90,6 % am stärksten vertreten (H1 2018: 82,6 %). In absoluten Zahlen bedeutet dies ein Ankaufovolumen von rund 7,3 Mrd. Euro gegenüber 9,1 Mrd. Euro im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Internationale Investoren haben ihr Transaktionsvolumen um 60 % reduziert und erreichen nun ein Investitionsvolumen von rund 0,8 Mrd. Euro (H1 2018: 1,9 Mrd. Euro).

Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Transaktionen (nach Anzahl der Transaktionen) auf Bundeslandebene bleiben das Flächenland Nordrhein-Westfalen sowie der Stadtstaat Berlin mit einem Anteil von 17,1 % (H1 2018: 17,0 %) bzw. 16,6 % (H1 2018: 15,4 %) die wichtigsten Investitionsziele. Daneben entfallen größere Anteile auf Hessen, Sachsen, Bayern und Hamburg mit einem Anteil von jeweils mehr als 7 % an der Transaktionsanzahl.

Auf kommunaler Ebene stehen unverändert die deutschen A-Standorte im Fokus der Marktaktivitäten – bei Analyse der Transaktionsanzahl allen voran Berlin, Hamburg und Frankfurt.

Weiterhin ist auch die Zahl der Ankäufe an prosperierenden Standorten in der zweiten Reihe und vor allem in den neuen Bundesländern groß. Dort wurden die meisten Abschlüsse in Leipzig, Dresden und Magdeburg erzielt. Bei Betrachtung der veräußerten Wohneinheiten ist auf die großen Ankäufe der Länder Thüringen und Bremen hinzuweisen, durch die in den Städten Gera und Bremen in zwei Transaktionen rechnerisch über 7.500 Einheiten den Eigentümer wechselten.

Infolge des hohen Investmentvolumens in der ersten Jahreshälfte kann bereits jetzt von einem überdurchschnittlich starken Jahr 2019 ausgegangen werden. Erwartet werden vor allem weitere größere Bestandsverkäufe und Forward-Deals. Der Appetit der Investoren an Ankäufen von Neubauwohnungen in der Bauphase wird auch im zweiten Halbjahr wieder stark präsent sein. Für das Gesamtjahr 2019 prognostizieren wir ein gehandeltes Transaktionsvolumen auf dem Niveau von 2017, dem drittstärksten Jahr seit Beginn der Erfassung, und damit ein erneutes Überschreiten der 15 Mrd.-Euro-Marke. Lediglich in den Jahren 2015 (23,9 Mrd. Euro) und 2018 (18,6 Mrd. Euro) wurde ein höheres Transaktionsvolumen erzielt.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

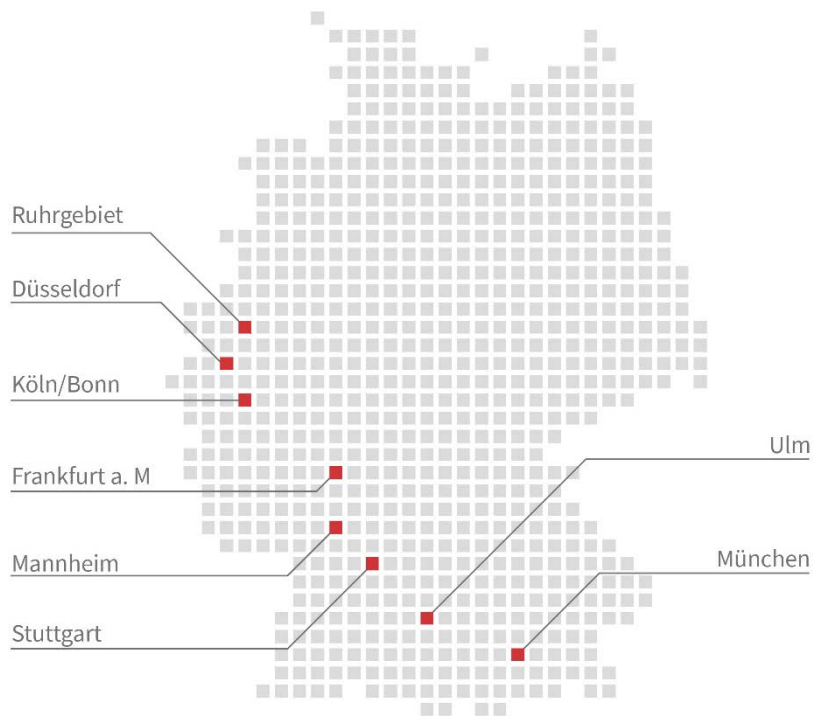
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



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

INHABERGEFÜHRT

PARTNER 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.