



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
Q1 2019

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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.lemler@nai-apollo.de



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



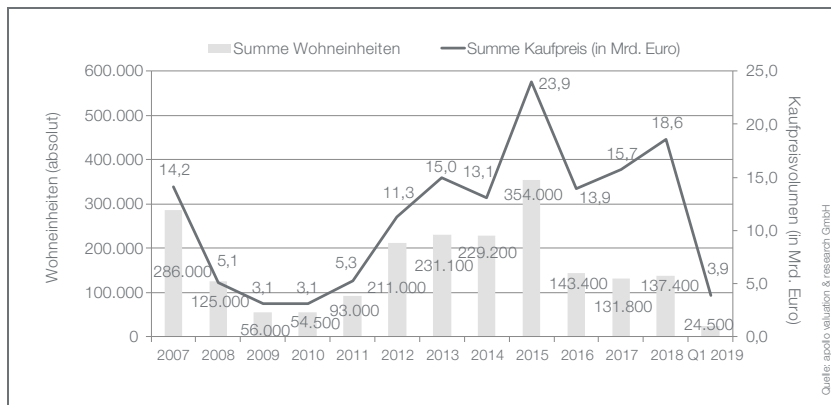
Marktüberblick Q1 2019

Transaktionsvolumen	3,9 Mrd. Euro, damit liegt es um 43,9 % unter Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	89 Verkäufe mit rund 24.500 Einheiten
Räumlicher Fokus	Metropolen im Fokus, Alternativstandorte aber weiterhin mit großer Bedeutung, Nordrhein-Westfalen unter den Bundesländern mit den meisten Transaktionen
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REIT's" bleibt stärkste Käufergruppe (1,0 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit 3,3 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

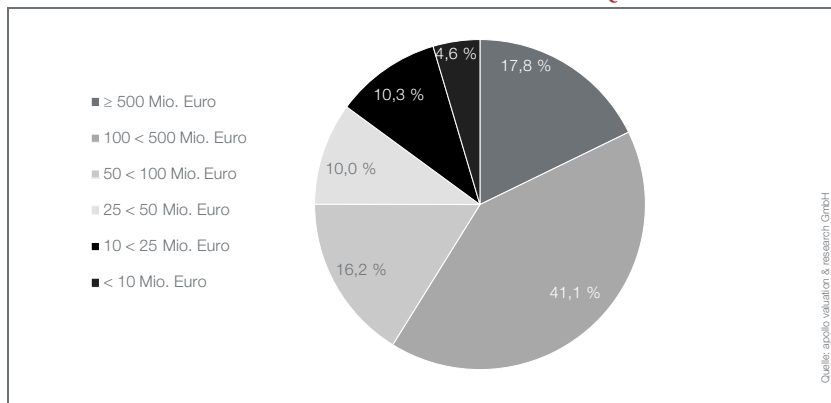
Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland setzt sich die hohe Marktdynamik des vergangenen Jahres fort. Das erste Quartal 2019 verzeichnet mit einem Transaktionsvolumen von rund 3,9 Milliarden Euro zwar eine deutliche Abnahme gegenüber dem Vorjahresquartal (Q1 2018: 6,9 Mrd. Euro).

Transaktionen 2007 – 2019



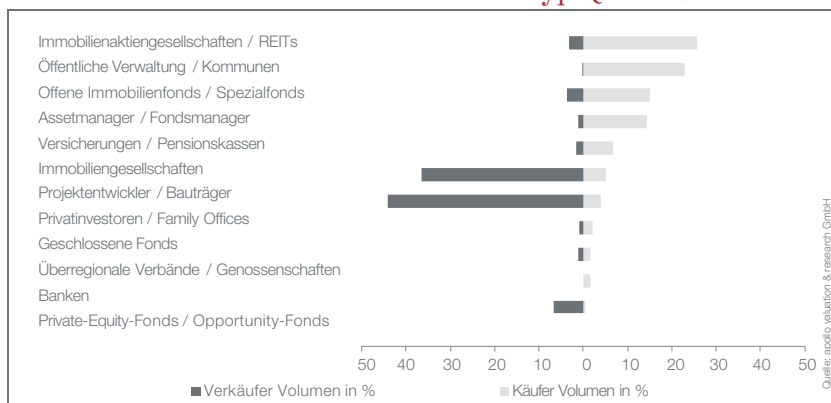
Das Vorjahresquartal wurde dabei aber vor allem von einem einzigen Deal geprägt, nämlich der Übernahme der BU-WOG durch Vonovia. Rechnet man diese Transaktion heraus, relativiert sich der große Unterschied. Dann stehen im letzten Jahr nur noch rund 4 Mrd. Euro, das dem jetzigen Ergebnis nahezu entspricht. In den letzten drei Monaten wurden rund 24.500 Wohneinheiten gehandelt.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2019



Für das gute Ergebnis zum Jahresstart sorgte vor allem der Erwerb des Akelius-Portfolios mit 2.839 Wohneinheiten durch die Deutsche Wohnen sowie mehrere Transaktionen im Preissegment zwischen 100 und 500 Mio. Euro mit einem Gesamtvolumen von rund 1,6 Mrd. Euro. Der Megadeal mit einem Kaufpreis von rund 685 Mio. Euro war die einzige Transaktion im Preissegment über 500 Mio. Euro.

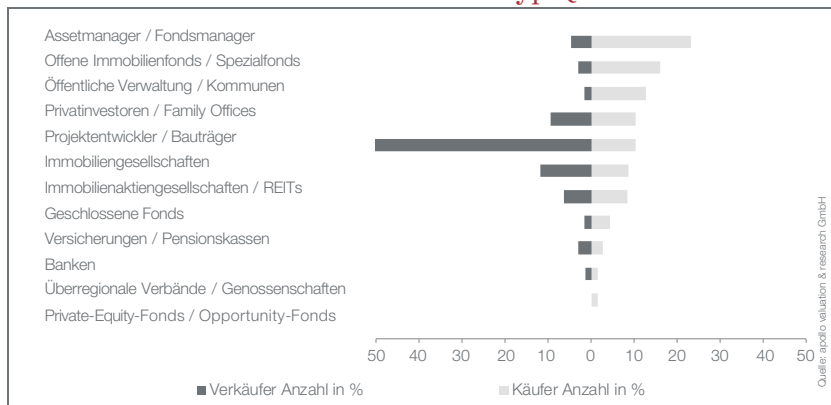
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2019



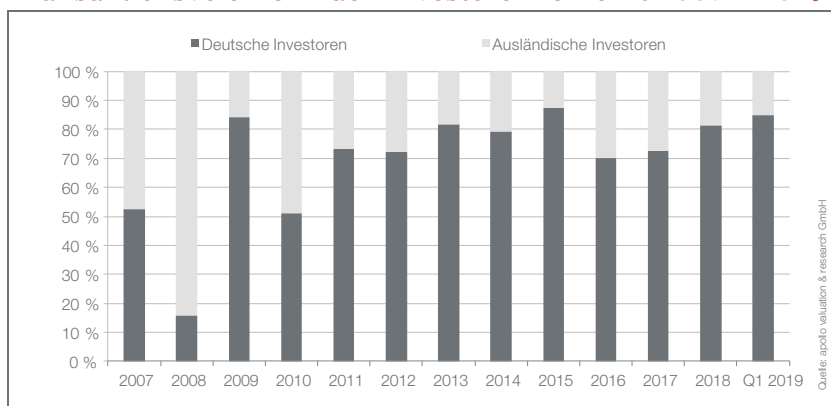
Beide Größenklassen zusammen vereinen rund 2,3 Mrd. Euro und mit 58,8 Prozent deutlich mehr als die Hälfte des Marktvolumens auf sich. Die Umsatzanteile in den Klassen „unter 100 Mio. Euro“ pendeln zwischen 4,6 Prozent und 16,2 Prozent. Zusammen kommen sie auf ein absolutes Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro.

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

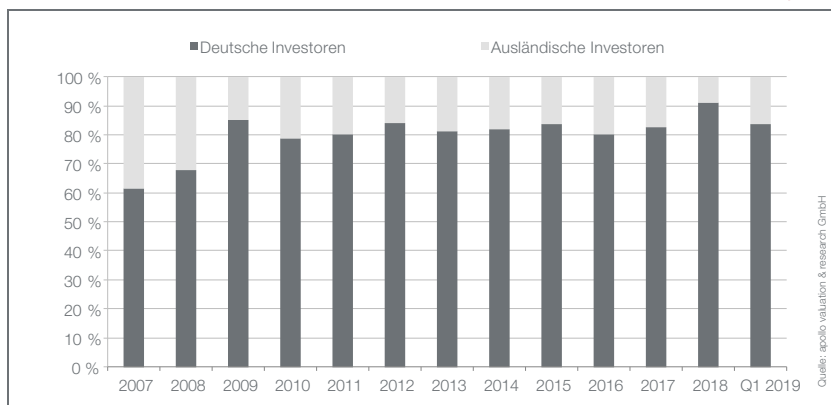
Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2019



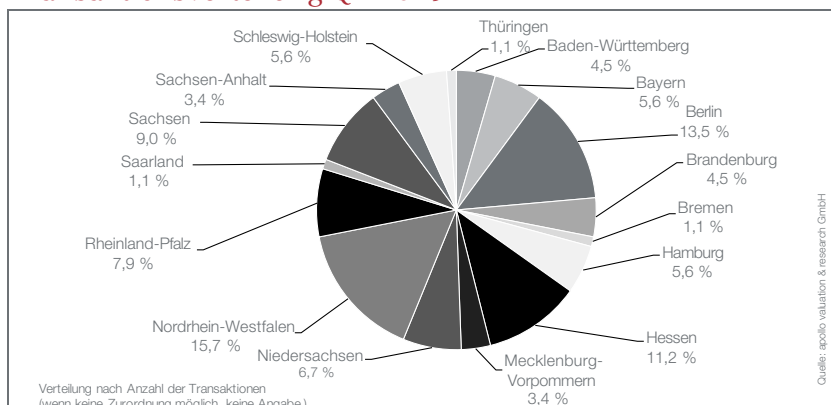
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 – 2019



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 – 2019



Transaktionsverteilung Q1 2019



Der bekannte Kaufpreisanstieg sowohl von Bestandsimmobilien als auch von Forward Deals setzt sich auch 2019 fort. Vor allem die große Anzahl an Neubauwohnungen mit einem Marktanteil von rund 30 Prozent bzw. 1,2 Mrd. Euro, die bereits während oder vor der Bauphase veräußert wird, schlägt sich in der allgemeinen Preisentwicklung nieder und trägt zur stabilen Entwicklung des Transaktionsvolumens bei. So ist der durchschnittliche Kaufpreis je Wohnung auf rund 157.000 Euro pro Wohneinheit gestiegen. Im Vergleich zu den ersten drei Monaten 2018 bedeutet dies ein Plus von fast 14.000 Euro pro Einheit.

Besonders auffällig in den ersten drei Monaten des Jahres sind die Marktaktivitäten durch die Öffentliche Verwaltung bzw. Kommunen. Diese erhöhten ihr Ankaufvolumen von 207 Mio. Euro im ersten Quartal 2018 auf rund 890 Mio. Euro in den vergangenen drei Monaten, womit sie aktuell die zweitstärkste Käufergruppe mit einem Marktanteil von 23,0 Prozent bilden. Hervorzuheben ist hier das Land Bremen, das den 50-prozentigen Anteil der Sparkasse an der Wohnungsbaugesellschaft Brebau (mit insgesamt rund 6.000 Wohneinheiten) übernommen hat.

Ebenso kann der Ankauf des Landes Berlin von mehr als 1.800 Wohnungen der Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG in Berlin-Altglienicke genannt werden. Hier zeigt sich deutlich, was unter anderem von den Kommunen erwartet wird: sozialpolitisches Engagement, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Wohnraumversorgung unterhalb des Marktniveaus.

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen > 200 Mio. Euro

Brebau-Übernahme (Bremen)	
Käufer	Land Bremen
Kaufpreis (ca.)*	235.000.000 €
Wohneinheiten*	ca. 3.000 (50 %-er Anteil des gesamten Bestands)
Akelius-Portfolio (Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Wiesbaden und Mainz)	
Käufer	Deutsche Wohnen AG
Kaufpreis (ca.)*	685.000.000 €
Wohneinheiten*	2.800
Kosmosviertel Apartments (Berlin)	
Käufer	Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH / WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH
Kaufpreis (ca.)*	250.000.000 €
Wohneinheiten*	1.800
*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt	

Quelle: Apollo
valuation &
research GmbH

Erstplatzierte Investorengruppe bleiben jedoch die „Immobilien-aktiengesellschaften und REITs“, hauptsächlich aufgrund des Erwerbs des Akelius-Portfolios durch die Deutsche Wohnen. Auf diese Investorengruppe entfällt ein Investitionsvolumen von 990 Mio. Euro bzw. ein Anteil von 25,7 Prozent. Durch das Fehlen eines Deals in der Größe der letztjährigen BUWOG-Übernahme verlieren sie im Vergleich zum Vorjahr aber rund 67 Prozent. Auf der Verkäuferseite sind Projektentwickler und Bauträger entsprechend der gestiegenen Marktbedeutung von Forward Deals mit einem Verkaufsanteil von 44,2 Prozent am stärksten vertreten. Dies entspricht einem absoluten Umsatz von 1,7 Mrd. Euro und einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 19,6 Prozent. Es folgen die Immobiliengesellschaften mit einem Anteil von 36,4 Prozent bzw. rund 1,4 Mrd. Euro.

Der Anteil der deutschen Investoren am Kaufpreisvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum marginal von 83,5 Prozent auf 84,8 Prozent erhöht. Das Transaktionsvolumen ist dabei allerdings von rund 5,7 Mrd. Euro auf nun rund 3,3 Mrd. Euro gesunken. Internationale Investoren verzeichnen dementsprechend einen absoluten Rückgang von 1,1 Mrd. Euro auf nun 590 Mio. Euro, wodurch sich ihr Marktanteil um 1,3 Prozentpunkte auf 15,2 Prozent verringert.

Bei räumlicher Unterscheidung überwiegen auf Bundeslandebene wie in den vergangenen Jahren Transaktionen (nach Transaktionsanzahl) mit einem Anteil von 15,7 Prozent in Nordrhein-Westfalen und in Berlin mit einem 13,5 Prozentanteil. Hotspots bleiben die deutschen Metropolen, u.a. Düsseldorf, Köln, Berlin und Frankfurt.

Infolge der Angebotsknappheit erfreuen sich aber erneut Anlagereimmobilien in B- und C-Standorten an einem anhaltenden Interesse der Investoren. Städte in Hessen, Rheinland-Pfalz und Sachsen (v.a. Dresden, Leipzig) sind im ersten Quartal 2019 unter den sekundären Investitionsstandorten gut vertreten, ebenso Städte im und um das Ruhrgebiet (u.a. Solingen, Herne, Essen, Bochum). Daneben gab es mit der Übernahme der Brebau auch einen Großabschluss in Bremen.

Die Prognose für das Jahr 2019 bleibt vielversprechend. Hierzu trägt vor allem der Verkauf der BGP-Gruppe an die ZBI Gruppe und Union Investment bei, der direkt zu Beginn des zweiten Quartals vollzogen worden ist. Dabei wechselten ca. 16.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten u.a. in Berlin, Köln, Düsseldorf und Münster sowie Kiel den Eigentümer. Zudem werden erneut hochpreisige Projektverkäufe sowie große Portfoliodeals mit Preisen über der 100 Mio. Euro-Grenze das Marktgeschehen intensivieren. Vor diesem Hintergrund wird erwartet, dass zum Jahresende erneut die Umsatzschwelle von 15 Mrd. Euro übertroffen wird.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

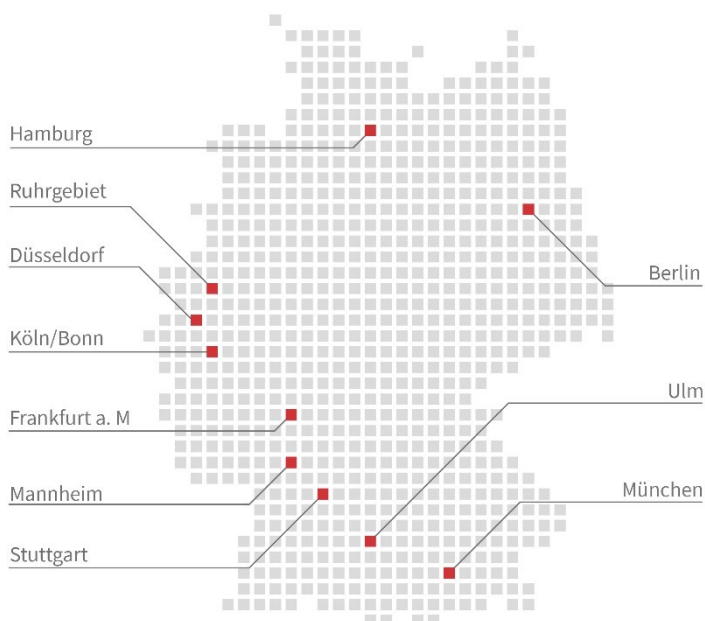
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.