



## Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland  
2019

# „Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



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

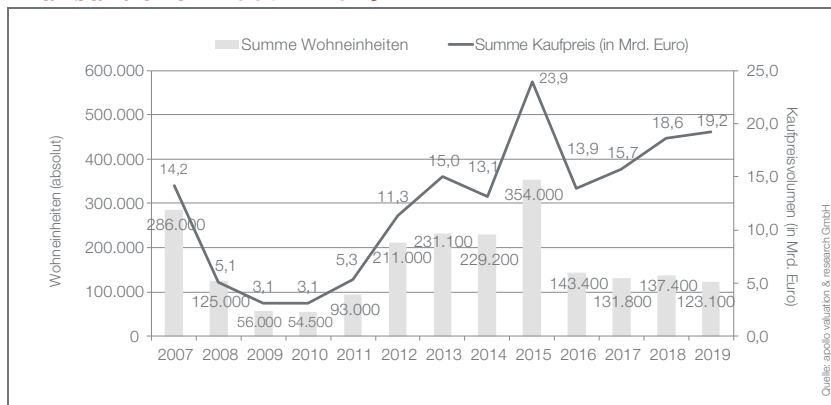


## Marktüberblick 2019

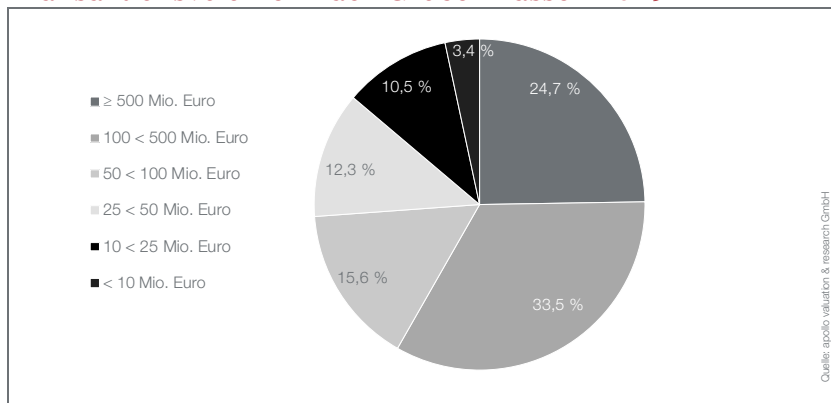
Transaktionsvolumen	19,2 Mrd. Euro, damit liegt es um 3,2 % über dem Vorjahresniveau
Gehandelte Wohneinheiten	390 Verkäufe mit rund 123.100 Einheiten
Räumlicher Fokus	Metropolen bleiben beliebtestes Investmentziel, Nordrhein-Westfalen und Hessen mit den meisten Transaktionsfällen auf Landesebene
Investorentyp	"Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" weiterhin stärkste Käufergruppe (6,7 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren wichtigste Akteure mit einem Transaktionsvolumen von 17,1 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

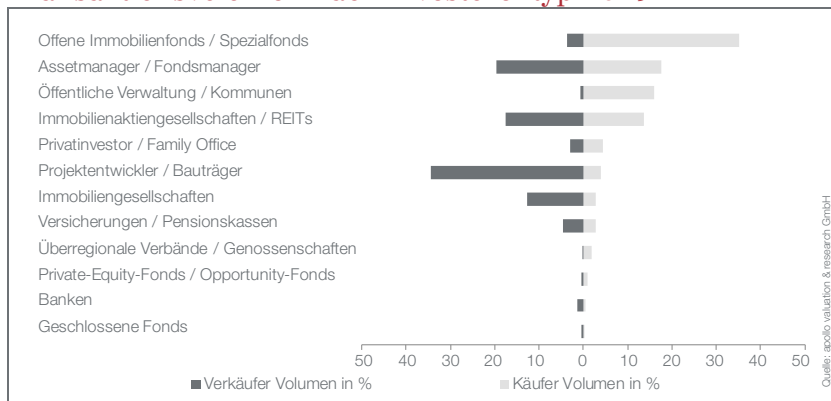
## Transaktionen 2007 – 2019



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2019



## Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2019

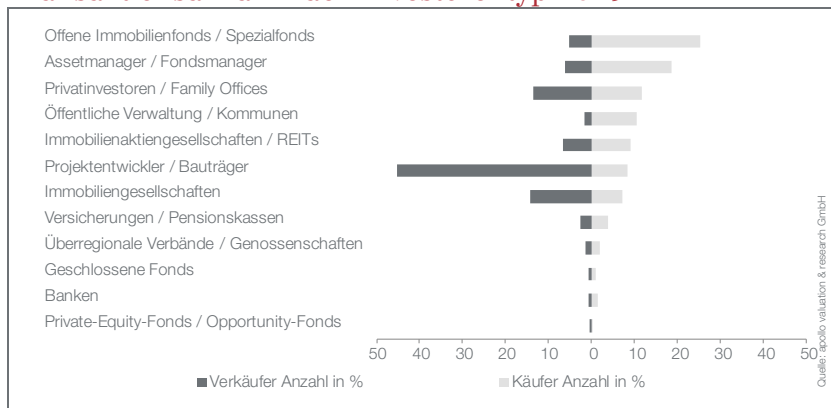


\*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

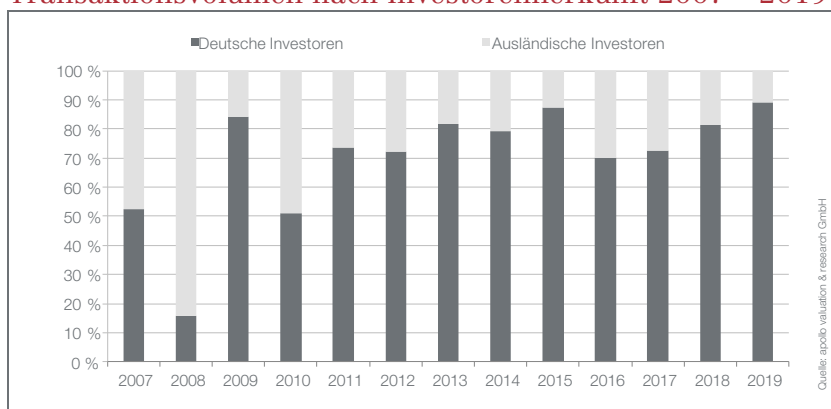
Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios\* in Deutschland hat im Jahr 2019 nach dem Rekordjahr 2015 das zweithöchste jemals erzielte Jahresergebnis erreicht. Aufgrund einer sehr starken zweiten Jahreshälfte, die mit 11,1 Mrd. Euro deutlich über dem Resultat der ersten sechs Monate (8,1 Mrd. Euro) liegt, summiert sich das gehandelte Volumen 2019 auf 19,2 Mrd. Euro, die in insgesamt 390 Deals gehandelt wurden. Damit liegt es 0,6 Mrd. Euro über dem sehr guten Vorjahresergebnis. Das Transaktionsvolumen der vergangenen drei Monate hat mit 5,3 Mrd. Euro erneut die 5 Mrd. Euro-Marke überschritten, womit das zweitstärkste Quartal 2019 registriert wurde. Im letzten Jahr hatten großvolumige Portfolioverkäufe und Anteilsankäufe an Unternehmen im dreistelligen Millionenbereich erneut eine hohe Bedeutung. Auffällig dabei waren die Marktaktivitäten der öffentlichen Hand, die vermehrt auf der Käuferseite auftraten. Die Anzahl der gehandelten Einheiten ist zwar mit knapp über 123.000 im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Der durchschnittliche Preis je Wohnung ist aber infolge aktiver Nachfrage nach Projektentwicklungen und hochwertigen Bestandsimmobilien um 14,5 % auf rund 155.700 Euro gestiegen, was sich auch im Gesamtvolumen widerspiegelt.

Der Investmentmarkt ist wie im Vorjahr von verschiedenen Megadeals mit Erlösen über 500 Mio. Euro geprägt. Zwei Unternehmensübernahmen bilden dabei die Spitze. Zum einen haben Immobilienfonds des Käuferkonsortiums Union Investment und ZBI Zentral Boden Immobilien die BGP Gruppe mit rund 16.000 Wohneinheiten im zweiten Quartal erworben.

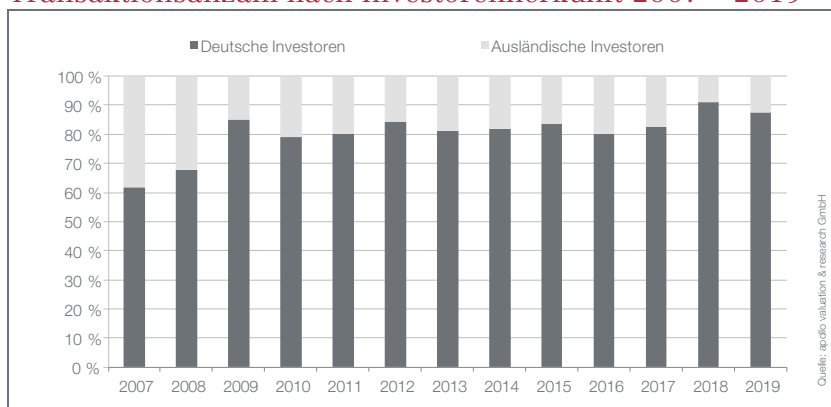
## Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2019



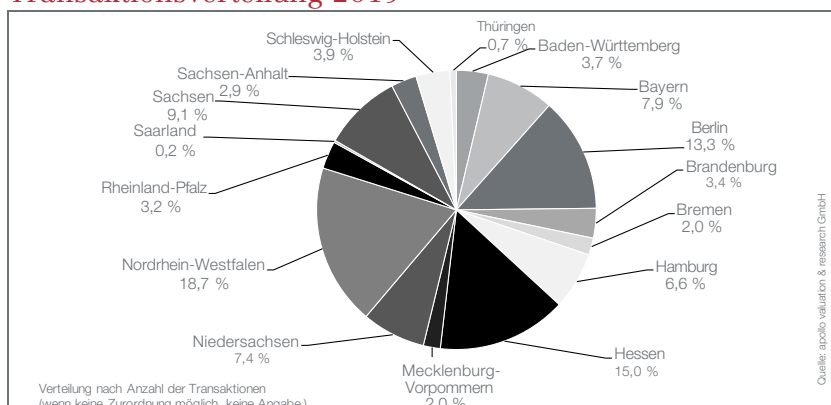
## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 – 2019



## Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 – 2019



## Transaktionsverteilung 2019



Zum anderen veräußerte Ado Properties im September Tochtergesellschaften mit rund 6.000 Wohneinheiten in Berlin an die öffentliche Wohnungsgesellschaft Gewobag für 920 Mio. Euro. Die ZBI-Gruppe hat zudem im dritten Quartal nochmals groß eingekauft und rund 615 Mio. Euro für 6.350 Wohnungen der Deutsche Wohnen im Rahmen eines Asset Deals gezahlt. Deutsche Wohnen wiederum erwarb im ersten Quartal das Akelius-Portfolio mit rund 2.800 Wohnungen für 685 Mio. Euro. Ebenfalls anzuführen ist der Erwerb der Commerz Real von über 1.000 Wohnungen für ihren offenen Immobilienfonds als Teil des Millennium-Portfolios von der Generali Versicherung im dritten Quartal des Jahres.

Großvolumige Verkäufe „über 500 Mio. Euro“ erreichen damit in Summe ein Transaktionsvolumen von rund 4,7 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert von 5,0 Mrd. Euro knapp verpasst wird. Hinzugewinnen konnte die Größenklasse „100 bis 500 Mio. Euro“, die nun 6,4 Mrd. Euro auf sich vereint. Damit erhöht sich der Marktanteil der Verkäufe über 100 Mio. Euro auf 58,3 % gegenüber 52,8 % in 2018. Es folgen die restlichen Klassen mit Deals „unter 100 Mio. Euro“ mit Anteilen zwischen 3,4 und 15,6 % (in Summe 2019: 8,0 Mrd. Euro / 2018: 8,7 Mrd. Euro).

Erneut angewachsen sind die Marktaktivitäten bei Forward Deals. Wurden 2017 noch Projektentwicklungen für 4,2 Mrd. Euro gehandelt, steigerte sich das Investitionsvolumen von 5,1 Mrd. Euro (2018) auf nun knapp 5,8 Mrd. Euro im Berichtsjahr. Parallel erhöhte sich der Marktanteil am Investitionsvolumen von 27,5 % im Vorjahr auf nun rund 30 % in 2019.

## Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen &gt; 500 Mio. Euro

BGP-Übernahme	
Käufer	ZBI / Union Investment (Wohnen ZBI / ZBI Union Wohnen Plus)
Kaufpreis (ca.)*	1.900.000.000 €
Wohneinheiten*	16.000
Wohnportfolio mit rd. 6.000 Wohneinheiten	
Käufer	Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin
Kaufpreis (ca.)*	920.000.000 €
Wohneinheiten*	6.000
Akelius-Portfolio (Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Wiesbaden und Mainz)	
Käufer	Deutsche Wohnen AG
Kaufpreis (ca.)*	685.000.000 €
Wohneinheiten*	2.800
*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt	

Quelle: apollo  
valuation &  
research GmbH

Zuletzt stachen dabei der Verkauf der Entwicklung „Kleyerquartier“ mit 1.200 Wohnungen im Frankfurter Gallus und die Veräußerung von einem Teil des BCP-Projekts heraus, bei dem insgesamt über 1.500 Wohneinheiten im Düsseldorfer Glasmacherviertel geplant sind.

Die aktivste Käufergruppe waren 2019 die „Offenen Immobilienfonds & Spezialfonds“ mit einem Ankaufsvolumen von 6,7 Mrd. Euro. Auf den zweiten Platz positionieren sich die „Asset Manager & Fondsmanager“, die ein rekordverdächtiges Ankaufsvolumen von rund 3,4 Mrd. Euro (2018: rund 1 Mrd. Euro) erzielt haben. Auf Platz 3 folgt die „Öffentliche Hand“ mit knapp unter 3,1 Mrd. Euro. Sie konnte ihren Umsatzbeitrag bis zum Jahresende um rund 1,9 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöhen. Seit dem Jahresanfang weitet sich der Marktanteil der Länder und Kommunen aus und überschreitet nun die 15-Prozentmarke. Die öffentliche Hand sichert sich Wohnraum und intensiviert Kaufentscheidungen im urbanen Bereich. Anzuführen seien unter anderem Ankäufe durch die Gewobag, die Degewo, die Nassauische Heimstätte, den Stadtstaat Bremen oder das Land Thüringen „Projektentwickler & Bauträger“ bestätigen auf der Verkäuferseite mit einem Volumen von rund 6,6 Mrd. Euro ihre führende Position (2018: 5,9 Mrd. Euro). Darauf folgen als zweitstärkste Verkäufergruppe die „Asset Manager & Fondsmanager“ mit einem Verkaufsvolumen von 3,8 Mrd. Euro.

Während sich das Investitionsvolumen ausländischer Anleger seit 2017 kontinuierlich verringert, haben deutsche Investoren 2019 den höchsten Marktanteil seit Erfassungsbeginn auf sich vereinen können. Absolut betrachtet generieren Einheimische ein Ankaufsvolumen von rund 17,1 Mrd. Euro gegenüber 15,1 Mrd. Euro im Jahr 2018. Dies entspricht einem Marktanteil von nahezu 90 %. Internationale Käufer erreichen im Berichtsjahr einen Investmentumsatz von rund 2,1 Mrd. Euro (2018: 3,5 Mrd. Euro).

Zurückzuführen ist dies zum einen auf die Tatsache, dass inländische Investoren weiterhin häufiger den Zuschlag bekommen. Parallel wirkt sich aber auch eine wachsende Zurückhaltung internationaler Investoren aufgrund ihrer Unkenntnis über mögliche Folgen und den Umgang mit neuen Regulierungen auf den einzelnen Wohnungsmärkten auf ihre Marktaktivitäten aus.

Spitzenreiter bei der regionalen Verteilung der Abschlüsse (nach Anzahl der Transaktionen) auf Bundeslandebene bleibt Nordrhein-Westfalen mit einem Anteil von 18,7 % gefolgt von Hessen, wo 2019 rund 15 % der Deals registriert worden sind. Auf kommunaler Ebene stehen weiterhin die Big 7 im Fokus - allen voran und trotz Regulierungsdebatten weiterhin die Bundeshauptstadt Berlin. Dazu haben aber auch die Ankäufe der öffentlichen Hand beigetragen, während andere Käufergruppen teilweise eine abwartende Haltung einnehmen.

Auch in den kommenden Monaten bleiben die Rahmenbedingungen mit einem niedrigen Zinsniveau, mangelnden Anlagealternativen und einem stabilen Mietwohnungsmarkt trotz möglicher weiterer gesetzlicher Regulierungen positiv. Die Nachfrage nach entsprechenden Investments bleibt hoch. Auch in diesem Jahr werden großvolumige Forward-Deals neben den klassischen Asset-Deals stattfinden. Des Weiteren bahnt sich mit der am Ende des Jahres angekündigten Fusion von Adler Real Estate und Ado Properties bereits ein neuer Megadeal an. Vor diesem Hintergrund prognostizieren wir für das Gesamtjahr 2020 ein gehandeltes Investmentvolumen nahe dem aktuellen Jahresergebnis. Ein neuer Rekordwert bleibt aller Voraussicht nach aber unerreichbar.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

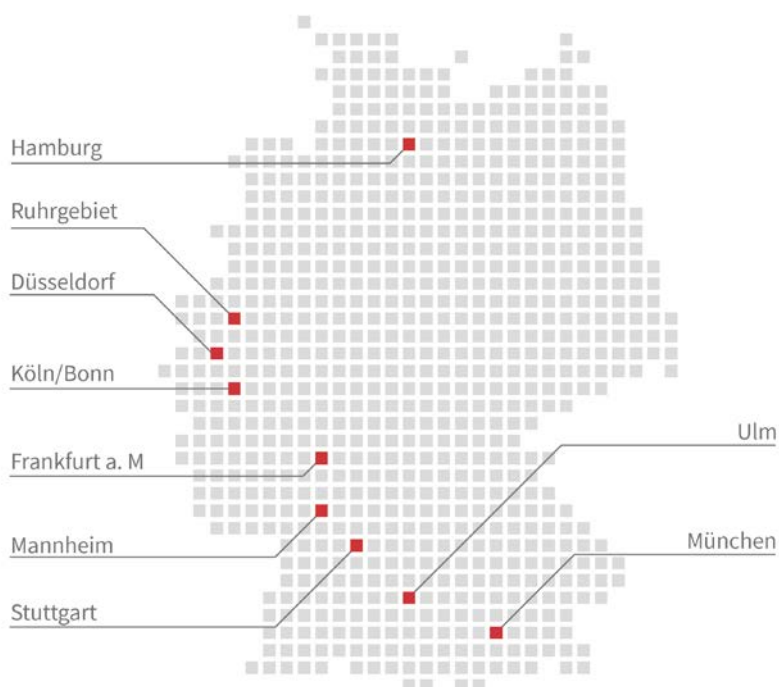
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2020.

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.