



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland
Q1 2020

„Das Entscheidende am Wissen ist, dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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



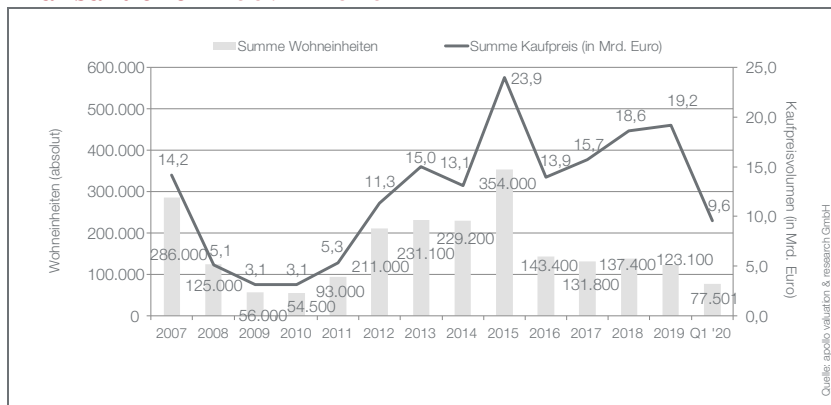
Marktüberblick Q1 2020

Transaktionsvolumen	9,6 Mrd. Euro, bester Jahresstart nach Rekordjahr 2015
Gehandelte Wohneinheiten	95 Verkäufe mit rund 77.500 Einheiten
Räumlicher Fokus	Top 7-Städte inkl. Umfeld, Metropolregionen, wie Rhein-Ruhr und Rhein-Main, sowie ostdeutsche Wachstumszentren weiterhin mit großer Bedeutung
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REITs" wichtigste Käufer- und Verkäufergruppe
Investorenherkunft	Internationale Investoren stärkste Akteure mit 6,4 Mrd. Euro, Deutsche mit mehr Transaktionsfällen

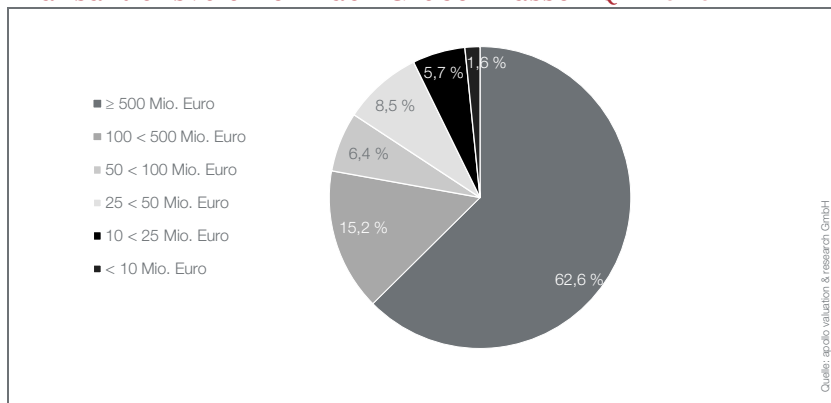
Quelle: apollo valuation & research GmbH

Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland hat sich in den ersten Monaten des Jahres 2020 das dynamische Marktgeschehen des vergangenen Jahres fortgesetzt. Das erste Quartal 2020 verzeichnet mit einem Transaktionsvolumen von rund 9,6 Milliarden Euro eine deutliche Zunahme gegenüber dem Vorjahresquartal (Q1 2019: 3,9 Mrd. Euro) und bildet nun den besten Jahresstart nach dem Rekordjahr 2015, in dem 10,8 Mrd. Euro umgesetzt wurden. Allerdings wird das jetzige Resultat in großem Maße von einer einzigen Transaktion geprägt, nämlich der Fusion der Adler Real Estate und Ado Properties. Ohne diese Unternehmensübernahme mit über 58.000 Einheiten, die einen Anteil von rund 63 % am gesamten Transaktionsvolumen ausmacht, läge das Quartalsergebnis rund 7 % unterhalb des Vorjahresergebnisses.

Transaktionen 2007 – 2020

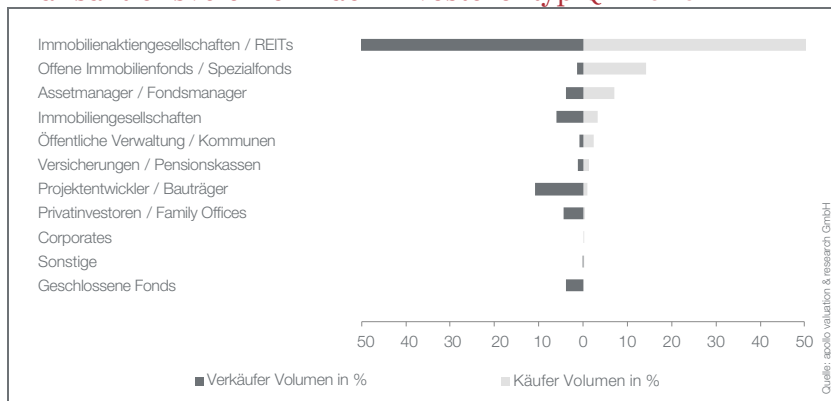


Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2020



Zum Jahresauftakt wurden insgesamt rund 77.500 Wohneinheiten (Q1 2019: 24.500) gehandelt. Infolge des hohen Anteils an Bestandsimmobilienverkäufen in den Risikoklassen Value Add und Opportunistic ist der durchschnittliche Preis je Wohnung um rund 20 % auf rund 124.000 Euro gesunken. Dazu hat auch ein leichter Rückgang des Transaktionsvolumens von Projektentwicklungen auf knapp über 1 Mrd. Euro beigetragen, wobei die Nachfrage nach Neubauimmobilien weiterhin robust ist.

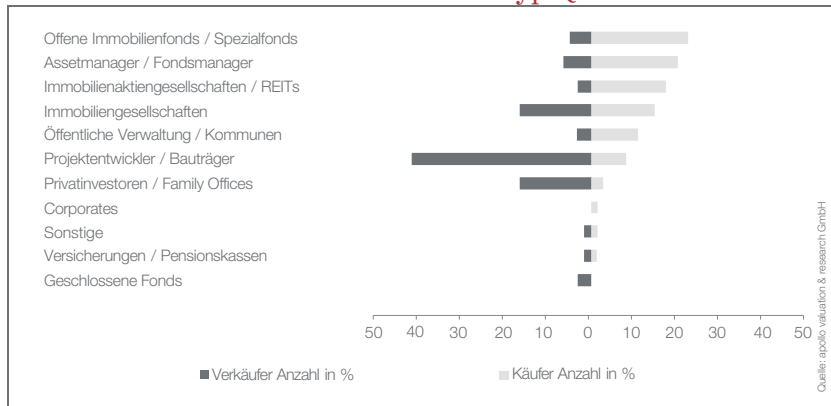
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2020



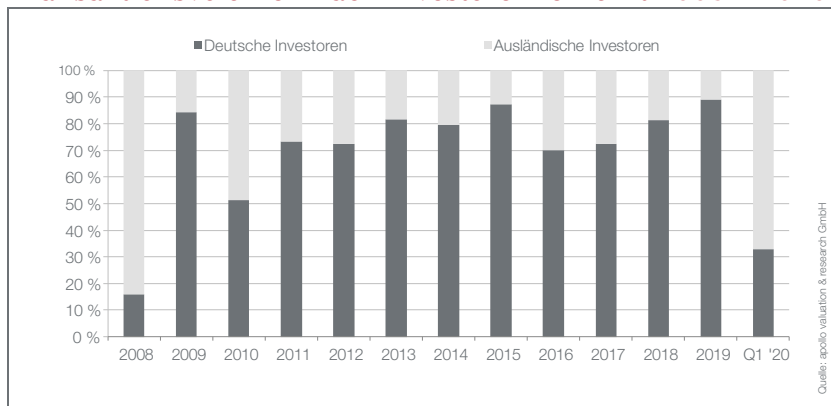
Für das gute Ergebnis zum Jahresstart sorgten neben dem Erwerb der Adler Real Estate mit einem geschätzten Kaufpreis von rund 6 Mrd. Euro auch mehrere Transaktionen im Preissegment zwischen 100 und 500 Mio. Euro. Das Gesamtvolumen dieser Klasse summiert sich auf rund 1,5 Mrd. Euro.

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

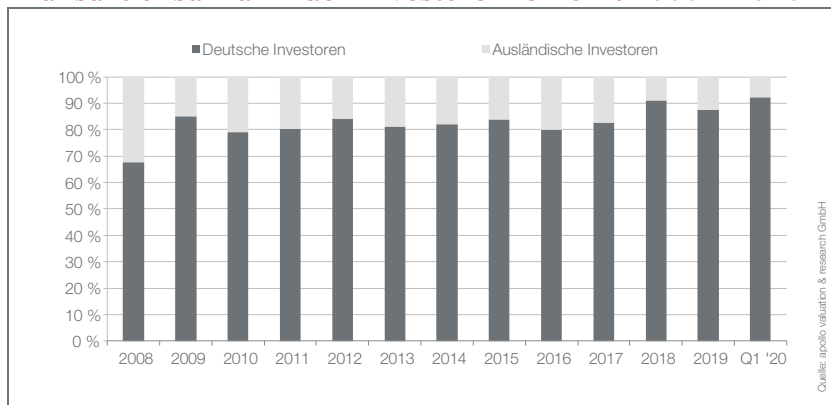
Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2020



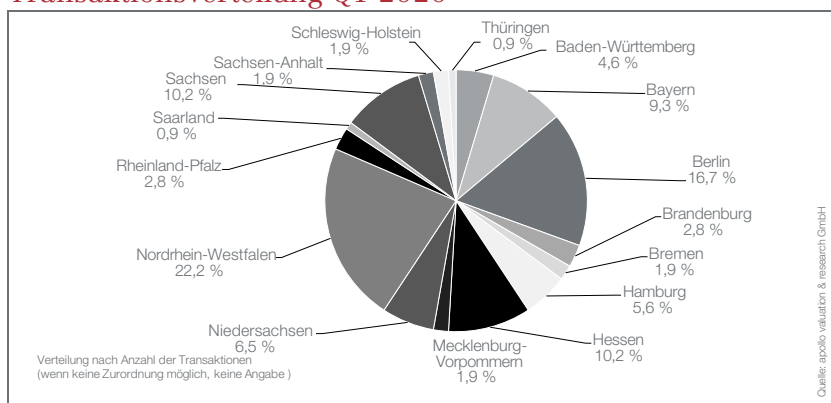
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2008 – 2020



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2008 – 2020



Transaktionsverteilung Q1 2020



Die Portfoliodeals oberhalb der 100 Mio. Euro-Grenze vereinen zusammen einen Marktanteil von rund 77,8 %, was einem Anstieg um 19 Prozentpunkte im Vorjahresvergleich darstellt. Im ersten Quartal 2019 gab es allerdings keinen Deal, der mit dem jetzigen Ado-Adler-Zusammenschluss vergleichbar ist. Die Umsatzanteile in den Klassen „unter 100 Mio. Euro“ pendeln zwischen 1,6 % und 8,5 %. Zusammen kommen sie auf ein absolutes Volumen von rund 2,1 Mrd. Euro, was einen Anstieg von über 500 Mio. Euro zum Vorjahreszeitraum darstellt.

Zu den größten Asset Deals im dreistelligen Millionenbereich zählt der Erwerb eines Portfolios von Deutsche Asset One (für verschiedene offene Spezialfonds der Union Investment) für über 300 Mio. Euro. Hierbei hat sich die MEAG von 715 Wohn- und Gewerbeeinheiten in München und Umgebung getrennt. Ebenfalls anzuführen ist der Kauf eines Portfolios durch Ares für einen seiner Fonds. In mehreren deutschen Städten, darunter Berlin, Leipzig, Dresden, Essen und Dortmund wechselten dabei nach Pressemeldungen rund 2.900 Wohneinheiten den Eigentümer. Zu nennen ist zudem der Ankauf eines Pakets durch die Deutsche Wohnen für knapp 290 Mio. Euro mit 1.300 Wohn- und 150 Gewerbeeinheiten, die sich vorwiegend in Dresden und Leipzig befinden.

Die robuste Nachfrage nach Forward Deals hat sich auch zum Jahresbeginn 2020 fortgesetzt, obwohl das Umsatzvolumen leicht nachgegeben hat. Dabei stachen Ankäufe von großvolumigen Quartiersentwicklungen bzw. Teilen dieser heraus. So erwarb Industria Wohnen das Molitor-Wohnquartier in Mainz.

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen > 200 Mio. Euro

Adler-Übernahme (Schwerpunkt in Wilhelmshafen, Duisburg und Leipzig)	
Käufer	Ado Properties S.A.
Kaufpreis (geschätzt)*	6.000.000.000
Wohneinheiten*	58.000
Wohnportfolio (München, Unterhaching und Oberhaching-Deisenhofen)	
Käufer	Deutsche Asset One für offene Spezialfonds von Union Investment
Kaufpreis (ca.)*	300.000.000 €
Wohneinheiten*	715
Wohnportfolio (Dresden und Leipzig)	
Käufer	Deutsche Wohnen AG
Kaufpreis (ca.)*	290.000.000 €
Wohneinheiten*	1.450
*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt	

Quelle: apollo
valuation &
research GmbH

Auf dem ehemaligen Krankenhausareal sollen rund 347 Wohneinheiten entstehen. Die Bayerische Versorgungskammer kaufte rund 250 Wohnungen in Frankfurt, die Teil der Quartiersentwicklung Schönhof-Viertel sind. Die starke Nachfrage nach Neubauwohnungen blieb somit auch im ersten Quartal unverändert.

Sowohl auf der Käufer- als auch auf der Verkäuferseite fallen in diesem Quartal besonders die „Immobilienaktiengesellschaften und REITs“ ins Auge. Mit der Ado-Adler-Übernahme erreicht diese Investorengruppe eine erhebliche Vervielfachung des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Jahresbeginn 2019. Über zwei Drittel des Gesamtvolumens entfallen in Folge der Großtransaktion auf diese Käufer- und Verkäufergruppe. Auch die „Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds“ verzeichnen eine beeindruckende Steigerung des Transaktionsvolumens von rund 600 Mio. Euro im ersten Quartal 2019 auf nun 1,4 Mrd. Euro. Damit belegen diese mit einem Anteil von 14,2 % den zweiten Platz auf der Käuferseite. Die zweitpositionierte Verkäufergruppe „Projektentwickler und Bauträger“ kommt in den ersten drei Monaten mit einem Verkaufsvolumen von rund 1 Mrd. Euro auf einen Marktanteil von 10,9 %.

Hauptsächlich wegen des Erwerbs des gesamten Adler-Bestands von der luxemburgischen Ado Properties hat sich der Anteil ausländischer Käufer auf rund 67 % deutlich erhöht (Q1 2019: 15,2 %). Dies kommt einer Steigerung des Transaktionsvolumens von rund 590 Mio. Euro im Vorjahr auf nun 6,4 Mrd. Euro gleich. Dies ist aber kein Anzeichen für eine Verringerung der Ankaufstätigkeiten deutscher Investoren. Das Gegenteil ist der Fall. So sind rund 92 % der verzeichneten Deals von inländischen Käufern ausgegangen, was einem Zuwachs um 8 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Das spricht für eine hohe Investmentaktivität seitens Einheimischer.

Wie im Vorjahresquartal fanden die meisten Transaktionen (nach Anzahl) zum Jahresauftakt in Nordrhein-Westfalen sowie Berlin mit Marktanteilen von 22,2 bzw. 16,7 % statt.

Auf kommunaler Ebene liegt der Fokus weiterhin vor allem auf den deutschen Top-7-Städten. Aufgrund des knappen Angebots bilden das Umfeld der Top-Städte und die Metropolregionen wie Rhein-Main und Rhein-Ruhr einen weiteren Schwerpunkt. Daneben werden unverändert ostdeutsche Wachstumszentren wie Leipzig und Dresden verstärkt nachgefragt.

Eine belastbare Prognose für den weiteren Verlauf des Jahres 2020 ist angesichts der Covid-19-Krise schwierig. Aktuell befinden sich die meisten Investmentakteure in einer Standby-Position, wodurch das Transaktionsvolumen kurzfristig sinken wird. Mittel- bis langfristig ist es entscheidend, wie lange der Shutdown anhält und wie stark der Wirtschaftseinbruch ausfällt. Letztlich wird ein wesentlicher Faktor, also die Nachfrage nach Wohnraum, nicht gänzlich entfallen, sodass die Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt im Vergleich zu anderen Assetklassen geringer in Erscheinung treten werden. Dennoch rechnen wir mit einem erheblichen Dämpfer des Transaktionsgeschehens mindestens im zweiten Quartal.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

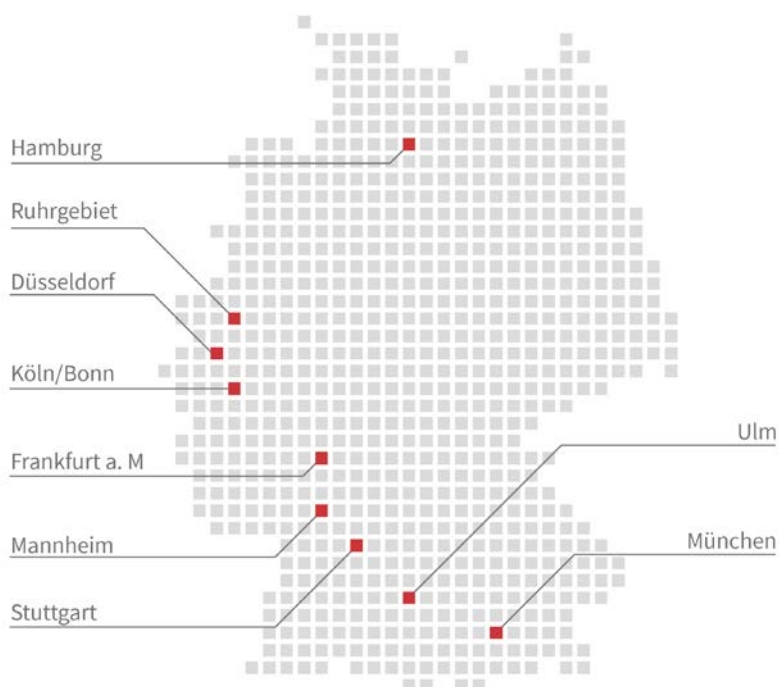
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.