



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios
2016

NAlapollo group

„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 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
Co-Head of Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

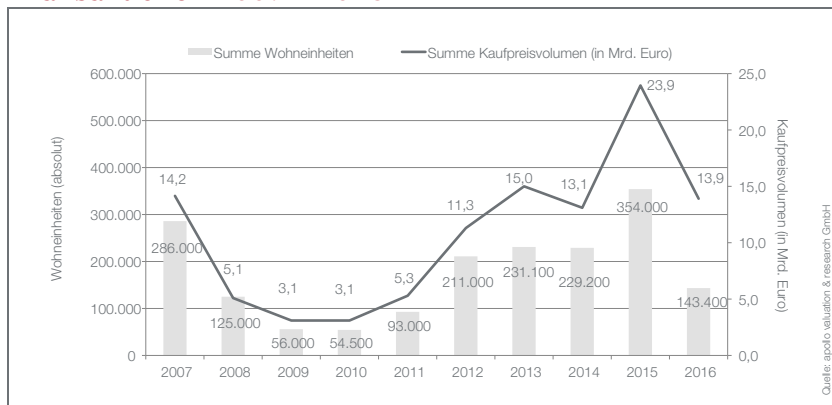


Marktüberblick 2016

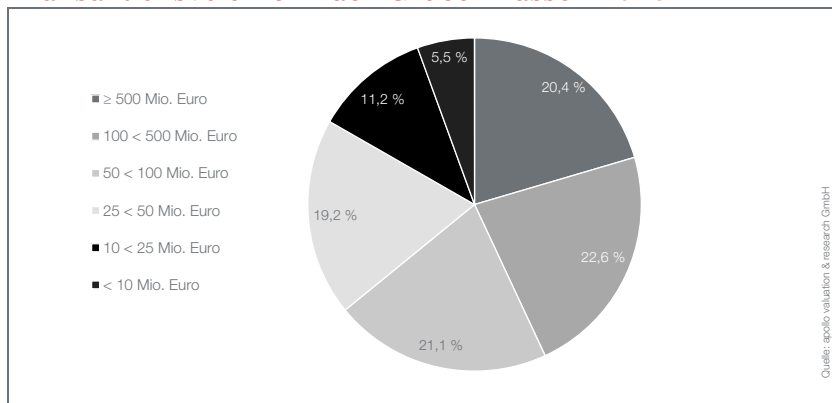
Transaktionsvolumen	13,9 Mrd. Euro, liegt 41,9 % unter Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	374 Verkäufe mit rund 143.400 Einheiten
Räumlicher Fokus	Berlin beliebtestes Investmentziel (15,7 % der Transaktionen), steigende Investitionstätigkeit in B- und C-Standorten
Investorentyp	"Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" dominierende Käufergruppe (3,5 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit 9,7 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

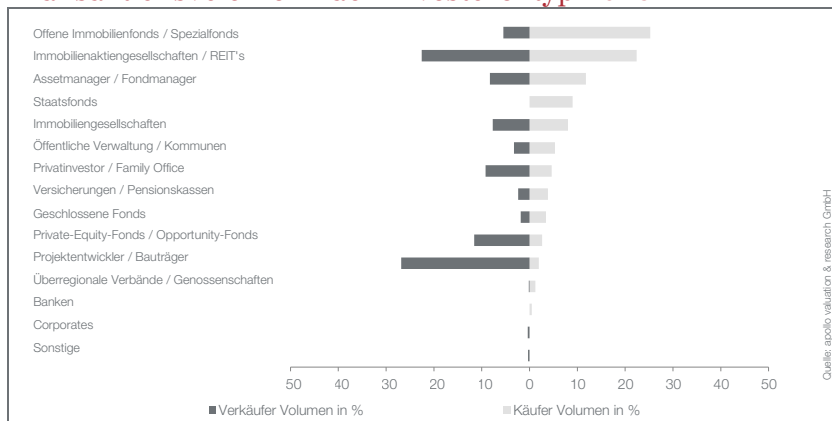
Transaktionen 2007 – 2016



Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2016



Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2016



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

Das Jahr 2016 auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland schließt mit einem starken vierten Quartal, in dem rund 6,0 Mrd. Euro umgesetzt wurden. Damit konnte das Abschlussquartal fast ebenso viel zum Investitionsvolumen beisteuern, wie die ersten drei Quartale zusammen (7,9 Mrd. Euro).

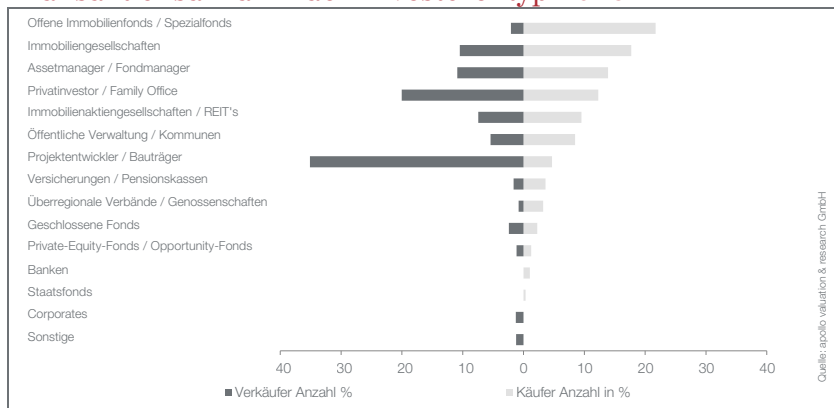
Für das Gesamtjahr steigert sich das Transaktionsvolumen auf 13,9 Mrd. Euro. Das Vorjahresergebnis (23,9 Mrd. Euro) wird damit zwar um 41,9 % unterschritten, das Volumen von 2014 (13,1 Mrd. Euro) jedoch übertroffen.

Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten (WE) liegt mit 143.400 um rund 59,5 % unter dem Vorjahreswert (2015: 354.000 WE). Hingegen hat die Zahl der Transaktionen mit rund 374 seit dem Vorjahr um 5,6 % zugenommen (2015: 354). Zurückzuführen ist dies auf einen Rückgang der Großtransaktionen bei gleichzeitiger Zunahme kleinerer Portfolioverkäufe. 2016 haben weniger Transaktionen (20) über 100 Mio. Euro als im Vorjahr (2015: 30) stattgefunden.

In der Größenklasse „über 500 Mio. Euro“ beläuft sich das Transaktionsvolumen auf 2,8 Mrd. Euro bzw. einen Anteil von 20,4 %, womit es entsprechend geringer als im Vorjahr (2015) mit 13,2 Mrd. Euro (55,2 %) ausfällt.

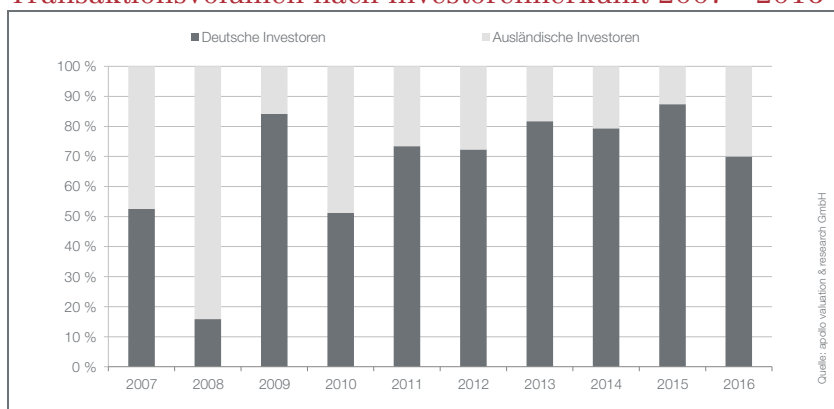
Demgegenüber entstammt der Hauptanteil des Umsatzes in 2016 mit 7,9 Mrd. Euro (57,0 %) aus Transaktionen „unter 100 Mio. Euro“. Dies entspricht einer Zunahme von 31,4 % im Vergleich zum Vorjahr (2015: 6,0 Mrd. Euro).

Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2016



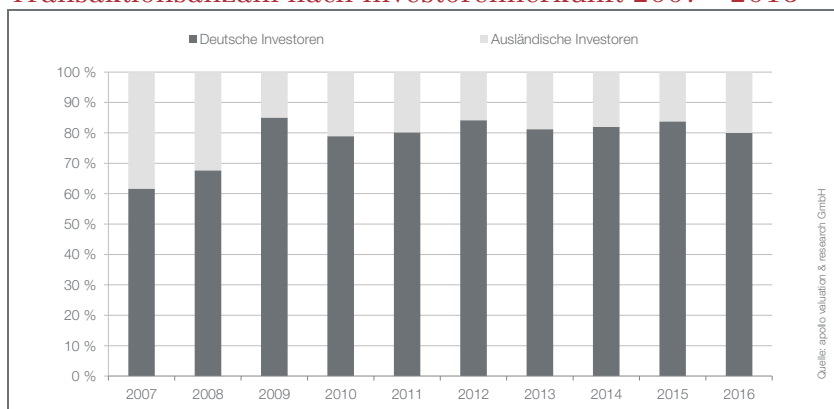
Stärkste Käufergruppe bleiben auch am Ende des Jahres die „Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“. Ein starker Mittelzufluss und eine hohe Liquidität sorgen dafür, dass diese ihr Investitionsvolumen um 75,1 % von 2,0 Mrd. Euro im Vorjahr auf nun ca. 3,5 Mrd. Euro erhöhten. Dies entspricht einem Marktanteil von 25,2 %.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 - 2016



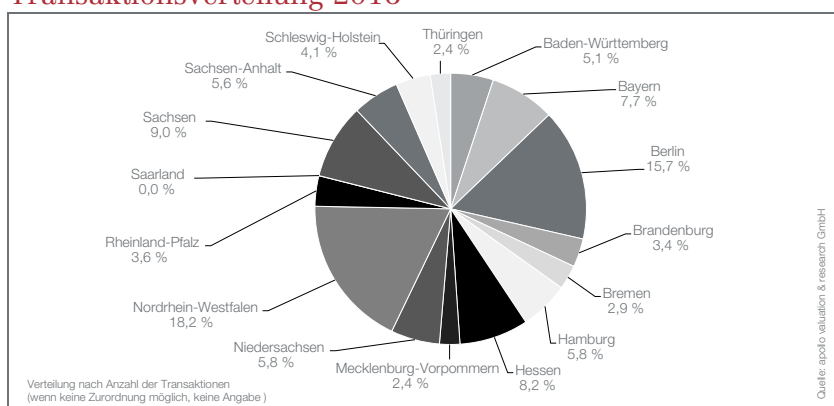
Dahinter folgen die „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“. Aufgrund fehlender Großdeals vereinen diese nun rund 3,1 Mrd. Euro (22,4 %-Anteil), womit sie um 79,8 % deutlich unter den Vorjahreswert zurückfallen (2015: 15,4 Mrd. Euro / 64,4 %).

Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 - 2016



Auf Verkäuferseite zeichnete sich bereits im Jahresverlauf die Umsatzstärke von „Projektentwicklern / Bauträgern“ ab. Infolge der gestiegenen Marktbedeutung von Projektverkäufen summiert sich das Verkaufsvolumen am Ende auf 3,7 Mrd. Euro und einen Umsatzanteil von 26,9 % (2015: 2,1 Mrd. Euro / 8,6 %). Auf den zweiten Rang hinter den „Projektentwicklern / Bauträgern“ rücken mit einem Verkaufsvolumen von ca. 3,1 Mrd. Euro (22,6 %) die letztjährigen Erstplatzierten „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“.

Transaktionsverteilung 2016



Hinsichtlich der Käufernationalitäten sind deutsche Investoren mit einem Anteil von 70,0 % und einem Umsatz von 9,7 Mrd. Euro auch in diesem Jahr die aktivsten. Jedoch haben sie im Vorjahresvergleich Umsatzanteile verloren. Internationale Käufer konnten hingegen sowohl ihr Ankaufsvolumen auf 4,2 Mrd. Euro als auch ihren Umsatzanteil auf 30,0 % deutlich steigern (2015: 3,0 Mrd. Euro / 12,6 %).

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen 2016 > 200 Mio. Euro

Conwert-Übernahme	
Käufer	Vonovia
Kaufpreis (ca.)*	gewertet mit ca. 1.700.000.000 €
Wohneinheiten (ca.)*	20.400
BGP-Portfolio	
Käufer	Morgan Stanley für chinesischen Staatsfonds China Investment Corporation (CIC)
Kaufpreis (ca.)*	1.177.000.000 €
Wohneinheiten (ca.)*	17.000
Wohnportfolio mit Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Bayern	
Käufer	Patrizia
Kaufpreis (ca.)*	k.A.
Wohneinheiten (ca.)*	3.488
Berolina-Portfolio	
Käufer	Deutsche Investment für Fonds "Deutsche Investment Wohnen III"
Kaufpreis (ca.)*	250.000.000 €
Wohneinheiten (ca.)*	1.500
Mehrheitsübernahme an der GWB Elstertal Geraer Wohnungsbaugesellschaft	
Käufer	Benson Elliot (74,9 %-Anteil)
Kaufpreis (ca.)*	k.A.
Wohneinheiten (ca.)*	6.700
Wohn- und Gewerbeportfolios in Berlin	
Käufer	ADO (95 %-Anteil)
Kaufpreis (ca.)*	218.000.000 €
Wohneinheiten (ca.)*	1.905
Studentenwohnheim-Portfolio in Berlin, Darmstadt, Frankfurt und Hannover	
Käufer	The Fizz Student Housing Fund S.C.S.
Kaufpreis (ca.)*	k.A.
Wohneinheiten (ca.)*	1.600

*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt

Quelle: Apollo
Valuation &
Research GmbH

Bei räumlicher Differenzierung bleibt Berlin, trotz leichtem Rückgang des Transaktionsaufkommens, mit 15,7 % aller Transaktionen (Anzahl) Top-Investmentziel unter den deutschen Metropolen (2015: 26,2 %). Jedoch hat die zunehmende Angebotsknappheit in den Großstädten die Investitionen in B- und vermehrt C-Standorten erneut steigen lassen.

Zwar bleiben Großdeals und Unternehmensübernahmen im Vergleich zum Vorjahr (2015) unterrepräsentiert, das Segment konnte im vierten Quartal jedoch deutlich aufholen. So wurde die Hälfte der 20 Großtransaktionen über 100 Mio. Euro in den letzten drei Monaten 2016 abgeschlossen. Unter anderem finden sich hierunter die Conwert-Übernahme durch Vonovia, die mit über 20.000 Wohneinheiten die größte Transaktion im Jahr 2016 bildet. Dazu kommt der Ankauf des BGP-Portfolios der BGP Holding mit 17.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten für rund 1,2 Mrd. Euro durch Morgan Stanley für den chinesischen Staatsfonds China Investment Corporation (CIC). Ebenfalls kaufte Patrizia ein Wohnportfolio mit Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Bayern mit rund 3.500 Wohneinheiten von mehreren Fonds der Bouwfonds.

Im Jahresdurchschnitt 2016 liegt der Preis für eine Wohneinheit unter Einbeziehung aller Transaktionen bei rund 97.000 Euro.

Damit hat sich der Kaufpreis im Vergleich zum Vorjahr um 42,3 % stark erhöht (2015: 68.200 Euro/WE). Für diesen Preisanstieg sind drei Entwicklungen maßgebend. Zunächst ist hier die Zunahme von Projektverkäufen zu nennen, für die ein höherer Quadratmeterpreis gezahlt wird. Sie erreichen ein Verkaufsvolumen von rund 3,1 Mrd. Euro bzw. einen Anteil von 22,5 %. Dies entspricht einer Steigerung von 41,2 % im Vergleich zum Vorjahr (2015: 2,2 Mrd. Euro / 9,2 %). Zusätzlich zu den vermehrten Investments in Projektentwicklungen sind auch die Preise für Bestandswohnungen vor allem in den Ballungsräumen weiter angestiegen. Der dritte Faktor ist der Rückgang an Großdeals, für die in der Regel ein niedrigerer Durchschnittspreis erzielt wird.

Für 2017 ist, nachdem zum Jahresende die Unternehmensübernahme der Conwert durch die Vonovia noch abgeschlossen wurde, mit einem weiteren Rückgang großer Portfolioverkäufe und Unternehmensübernahmen zu rechnen. Es fehlt am entsprechenden Produktangebot. Dem werden zunehmend Projekt- und Portfolioverkäufe unter 100 Mio. Euro gegenüberstehen. Hierdurch erscheint ein Transaktionsvolumen in 2017 von über 10 Mrd. Euro realistisch. Anzuheben ist diese Prognose, wenn u.a. noch eine Fusion der deutschen Wohnungsgiganten Vonovia und Deutsche Wohnen glücken sollte. Zuletzt scheiterte diese zwar, ein erneuter Fusionsversuch wurde aber von der Vonovia nicht ausgeschlossen.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

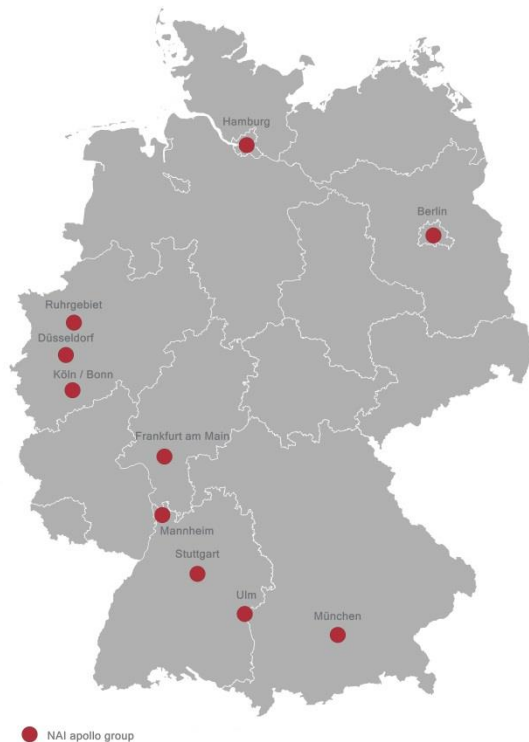
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo group, 2017.

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 NAI apollo group übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigheiten 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 NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

NAIapollo group