



## Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios  
2015

**NA**lapollo group

# „Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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

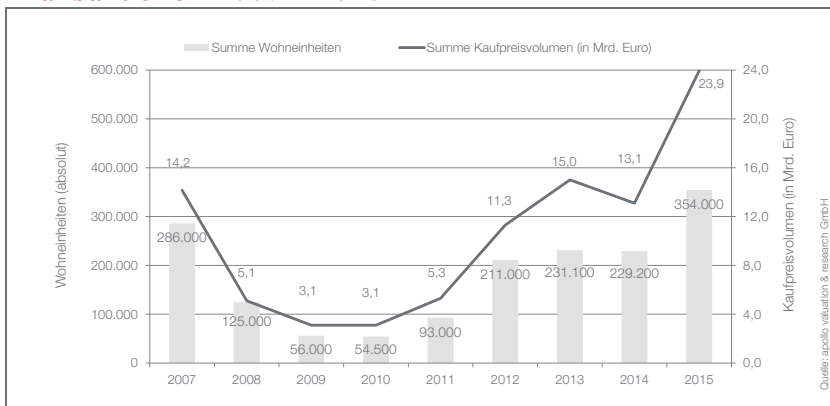


## Marktüberblick 2015

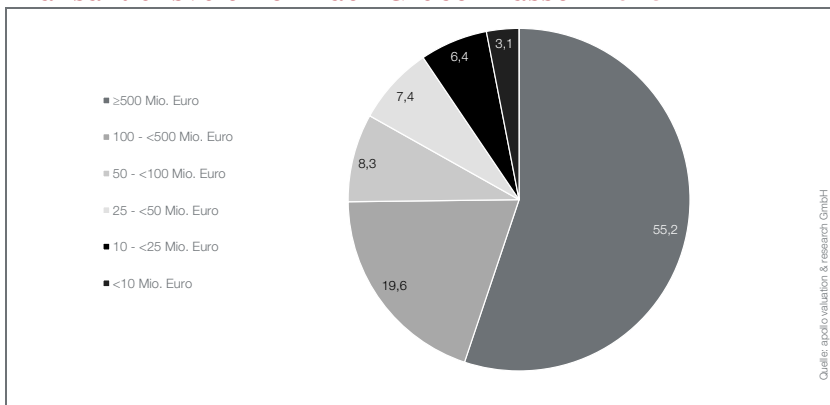
Transaktionsvolumen	23,9 Mrd. Euro, liegt 82,2 % über Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	354 Verkäufe mit rund 354.000 Einheiten
Räumlicher Fokus	Berlin beliebtestes Investmentziel (26,2 % der Transaktionen), anhaltend hohe Investitionstätigkeit in B-Standorten
Investorentyp	Immobilien-AGs dominierende Käufergruppe (15,4 Mrd. Euro), auf Rang 2 Immobiliengesellschaften (2,2 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit 20,9 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

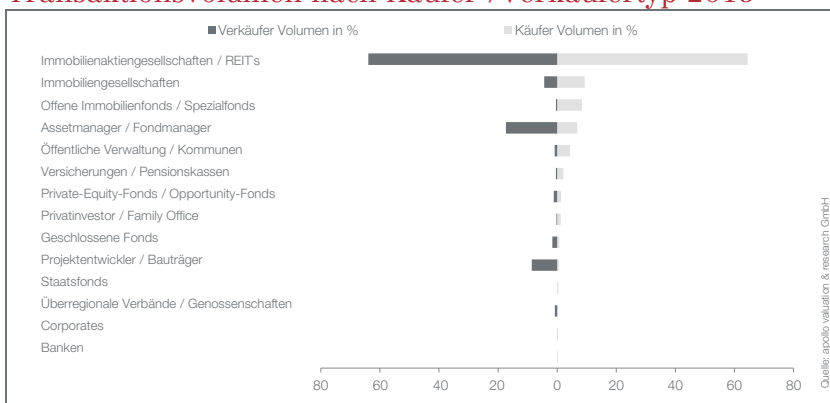
## Transaktionen 2007 – 2015



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2015



## Transaktionsvolumen nach Käufer-/Verkäuferart 2015



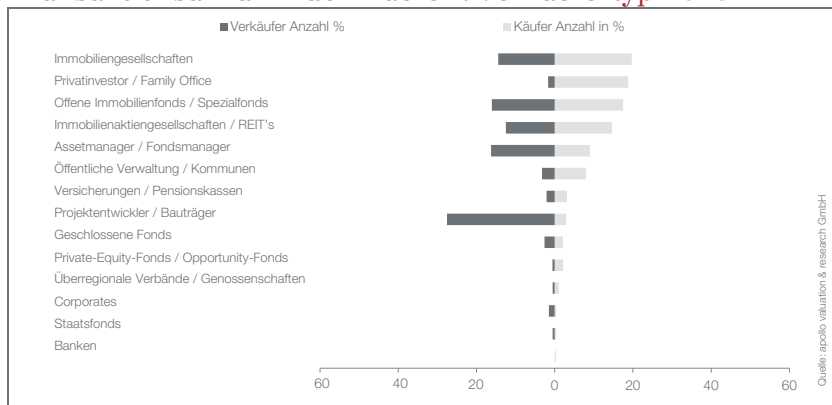
\*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios\* hat das Jahr 2015 mit einem neuen Rekordumsatz beendet. Mit einem gehandelten Volumen von 23,9 Mrd. Euro ist der Vorjahreswert (13,1 Mrd. Euro) um mehr als 82 % übertroffen worden. Der Anstieg im Vergleich zu dem Durchschnittsumsatz der letzten fünf Jahre (2010-2014) von 9,6 Mrd. Euro beträgt sogar über 150 %. Die 30 Mrd. Euro-Marke konnte in diesem Jahr, trotz anderslautender Prognosen, nicht erreicht werden, da die geplanten Übernahmen der LEG Immobilien durch die Deutsche Wohnen sowie die Fusion derselben mit Vonovia bislang scheiterten. Die Zahl der gehandelten Wohnungen hat sich mit 354.000 Einheiten aufgrund von Unternehmensübernahmen und Großdeals gegenüber 2014 stark erhöht (+54,5 %, 2014: 229.200).

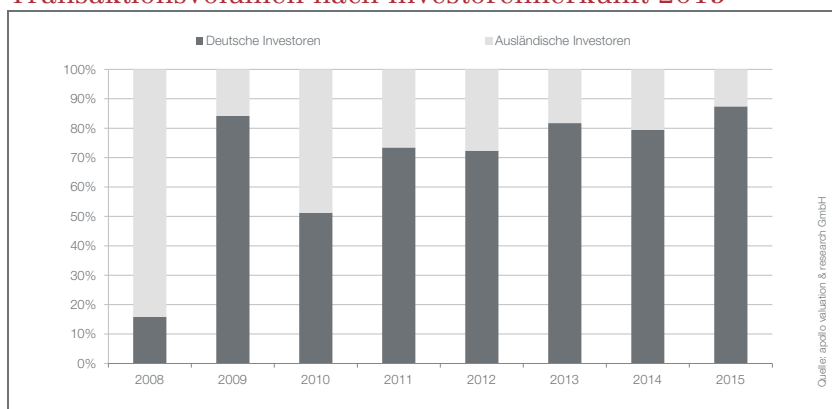
Getragen von den Unternehmensübernahmen (u.a. GAGFAH) und Großverkäufen (u.a. Harald-Portfolio) vereinahmen die Megadeals „über 500 Mio. Euro“ mit 55,2 % bzw. 13,2 Mrd. Euro mehr als die Hälfte des gehandelten Volumens in 2015 (2014: 24,9 % / 3,3 Mrd. Euro). Das Investitionsvolumen in der Größenklasse von „100 Mio. bis 500 Mio. Euro“ beträgt 4,7 Mrd. Euro. Dies ist ein Anteil von 19,6 % am Gesamtinvestitionsvolumen (2014: 36,8 % / 4,8 Mrd. Euro). Die restlichen rund 6,0 Mrd. Euro bzw. rund 25,2 % entfallen auf Transaktionen „kleiner 100 Mio. Euro“ (2014: 38,3 % / 5,0 Mrd. Euro).

Stärkste Käufer- als auch Verkäufergruppe im Jahr 2015 mit einer Ankaufssumme von 15,4 Mrd. Euro (64,4 %) und einem Verkaufsvolumen von 15,3 Mrd. Euro (63,9 %) sind die „Immobilienaktiengesellschaften / REIT's“.

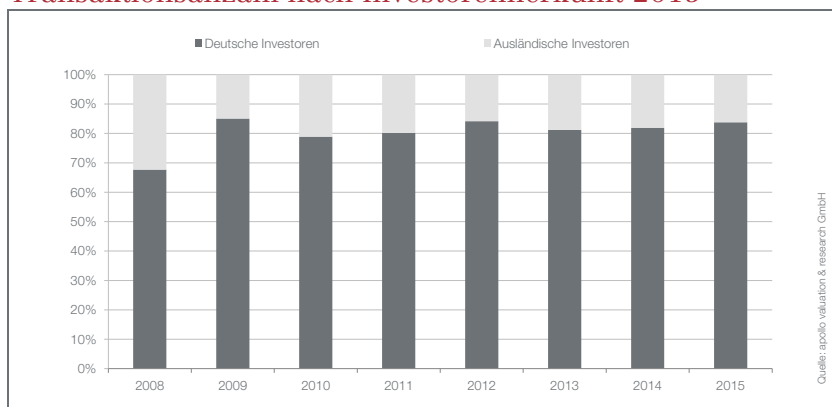
## Transaktionsanzahl nach Käufer-/Verkäufer-Verkäufertyp 2015



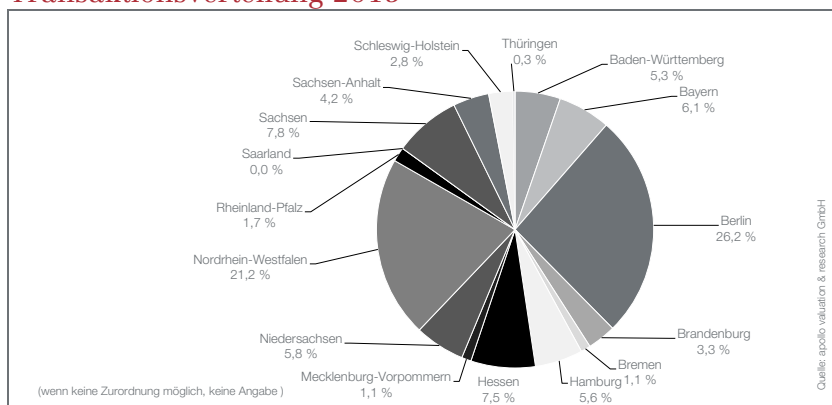
## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2015



## Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2015



## Transaktionsverteilung 2015



Das Fundament dabei bilden die beiden Unternehmensübernahmen der Gagfah und Südewo durch die Vonovia (ehemals Deutsche Annington). Mit entsprechend kleineren Anteilen am Transaktionsvolumen folgen auf Käuferseite die Investorengruppen „Immobilienaktiengesellschaften“ mit 9,3 % und „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 8,4 %. Auf Verkäuferseite stellen ebenfalls mit erheblichen Abstand die „Asset / Fondmanager“ (17,3 %) und die „Projektentwickler / Bauträger“ (8,6 %) die nächst größeren Gruppen dar.

Wie in den sechs vorhergegangenen Jahren wurde auch im Jahr 2015 der größte Umsatz mit 20,9 Mrd. Euro bzw. 87,4 % des Transaktionsvolumens von deutschen Käufern generiert. Ihr Anteil hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 8,0 %-Punkte erneut erhöht. Die Bedeutung internationaler Käufer fällt dagegen mit 12,6 % bzw. 3,0 Mrd. Euro deutlich zurück.

Unverändert stellten auch im Jahr 2015 die deutschen Metropolen - allen voran Berlin - die maßgeblichen Investmentziele dar. Die Bundeshauptstadt konnte dabei ihre Führungsposition erneut ausbauen und liegt mit einem Anteil von 26,2 % an allen Transaktionen (nach Anzahl) an der Spitze der Top-Städte (2014: 18,5 %). Angebotsknappheit fördert weiterhin die Risikobereitschaft gegenüber Investitionen in Sekundärlagen der Top-Standorte.

Auch die hohe Attraktivität von B-Standorten findet erneut Bestätigung. Dies zeigt der vermehrte Handel mit Wohnpaketen zum Beispiel an Standorten in Baden-Württemberg (z.B. Freiburg, Heidelberg) oder in Magdeburg, Wolfsburg bzw. Potsdam.

## Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen 2015 &gt;500 Mio. €

GAGFAH-Übernahme	
Käufer	Vonovia (Deutsche Annington Immobilien SE)
Kaufpreis (ca.)*	8.000.000.000 €
Wohneinheiten*	144.450
SÜDEWO-Übernahme	
Käufer	Vonovia (Deutsche Annington Immobilien SE)
Kaufpreis (ca.)*	1.900.000.000 €
Wohneinheiten*	19.800
Harald-Portfolio	
Käufer	Deutsche Wohnen AG
Kaufpreis (ca.)*	1.100.000.000 €
Wohneinheiten*	13.500
Westgrund-Übernahme	
Käufer	Adler Real Estate AG
Kaufpreis (ca.)*	800.000.000 €
Wohneinheiten*	16.000
Obligo-Portfolio	
Käufer	Patrizia Immobilien GmbH
Kaufpreis (ca.)*	800.000.000 €
Wohneinheiten*	13.500
Wohnportfolio in Nordrhein-Westfalen	
Käufer	LEG Immobilien AG
Kaufpreis (ca.)*	600.000.000 €
Wohneinheiten*	13.800

\*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt

Quelle: anpolo valuation & research GmbH

Die größten Deals des Jahres waren die mit 8,0 Mrd. Euro gewertete Unternehmensübernahme der Gagfah sowie der Süddeutsche Wohnen (Südewo) mit 1,9 Mrd. Euro durch die Vonovia (damals noch Deutsche Annington) im ersten Halbjahr. Sie führten maßgeblich dazu, dass die Vonovia im Jahr 2015 mit rund 10 Mrd. € stärkster Investor auf dem Markt für Wohnportfolios ist. Drittgrößter Deal ist das im vierten Quartal von der Deutsche Wohnen angekaufte Harald-Portfolio (ehemals als Obligo bekannt) von Patrizia mit 1,1 Mrd. Euro. Dieser Ankauf führt maßgeblich dazu, dass die Deutsche Wohnen mit rund 1,7 Mrd. Euro zweitstärkster Investor des Jahres 2015 ist. Der stärkste internationale Käufer ist die Foncière des Régions (FDR) mit ihrer Tochter Immeo Wohnen aus Frankreich mit Ankäufen von rund 800 Mio. Euro.

Der durchschnittliche Preis für eine Wohneinheit liegt bei Einbeziehung aller Transaktionen im Jahr 2015 bei 68.200 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen deutlichen Anstieg von 18,7 % (2014: 57.500 Euro/Wohneinheit). Das Preiswachstum ist dabei in allen Teilsegmenten zu beobachten, insbesondere aber bei Projektentwicklungen in den stark nachgefragten Märkten und Lagen. Zudem haben die Unternehmensübernahmen einen wesentlichen Beitrag zu dieser steigenden Preisentwicklung geleistet.

Für das Jahr 2016 ist mit weiterhin hohen Investmentaktivitäten auf dem deutschen Transaktionsmarkt für Wohnportfolios zu rechnen. Infolge der großen Transaktionen des Vorjahres wird im Rahmen von Ausdifferenzierungsprozessen ein zunehmendes Angebot an Teilportfolios, die nicht zur jeweiligen Unternehmensstrategie passen, erwartet. Auch mit direkten Wiederverkäufen ist zu rechnen.

Ebenso scheint die Zeit der großen Unternehmensfusionen noch nicht beendet zu sein. Hierbei bleibt besonders spannend, ob der im Oktober 2015 gestartete Versuch der Vonovia, die Deutsche Wohnen zu übernehmen, nach den bislang erfolgreichen Abwehrversuchen noch glückt. Sollte es im neuen Jahr zu einer Einigung kommen, würde die Vonovia als größter Wohnungsgigant Deutschlands ihren Abstand zu den übrigen Marktteilnehmern erneut in großem Maße ausbauen.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

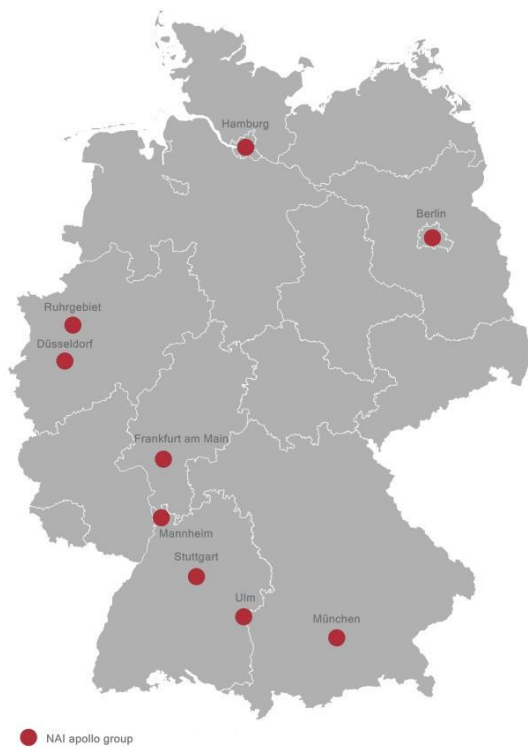
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2016.  
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.

**NAI**apollo group