

Transaktionsanalyse H1 2015
Wohninvestments in Deutschland



drlübkekelber
GERMAN REAL ESTATE

www.drluebkekelber.de

Editorial

„Was den deutschen Wohninvestmentmarkt in H1 2015 kennzeichnet ...“



Ulrich Jacke FRICS

Geschäftsführer Dr. Lübke & Kelber GmbH

- Rekordergebnis von 17 Mrd. € aus dem Gesamtjahr 2005 bereits im ersten Halbjahr 2015 fast erreicht
- Sondereffekte aus Übernahmen (Gagfah, Südweo, Westgrund) dominieren
- Transaktionsvolumen übertrifft Vorjahresniveau deutlich
- weiterhin hohe Dominanz deutscher Investoren
- B-Städte bleiben im Fokus der Investoren, durchschnittliche Quadratmeterpreise über Vorjahresniveau
- Ausblick für 2015: neues Rekordjahr

H1 2015: 16,59 Mrd. € Transaktionsvolumen

Der gewerbliche deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2015 aufgrund von Übernahmen (Deutsche Annington / Gagfah & Südewo, Adler Real Estate / Westgrund) und diversen großen Portfolioverkäufen in Rekordstimmung. Insgesamt wurden in 241 Transaktionen rund 274.800 Wohneinheiten verkauft. Das Transaktionsvolumen resultierte bei 16,59 Mrd. €. Damit wurde bereits zum Juni das Rekordtransaktionsvolumen aus dem Jahr 2005 von rund 17 Mrd. € nahezu erreicht. Circa 8 Mrd. € des Halbjahresergebnisses entfielen aber allein auf die Übernahme der Gagfah durch die Deutsche Annington (144.000 Wohnungen). Bei Herausrechnung dieser Übernahme bliebe ein Halbjahresergebnis 2015 von 8,6 Mrd. € und damit ein um rund 16% besseres gegenüber dem ersten Halbjahr 2014. Allein im zweiten Quartal 2015 zählte Dr. Lübke & Kelber Research 112 Deals (Q1 15: 129) mit 91.300 verkauften Wohnungen (Q1: 183.500) und einem Gesamtvolumen von 5,97 Mrd. €. Die Übernahme der Südewo erzielte mit rund 19.800 Wohnungen einen Quartalsanteil von rund 22% (Kaufpreis circa 1,9 Mrd. €). Die Übernahme der Westgrund durch Adler Real Estate floss mit rund 16.000 Wohneinheiten und einem Portfoliowert von rund 700 Mio. € in das Quartalsergebnis ein.

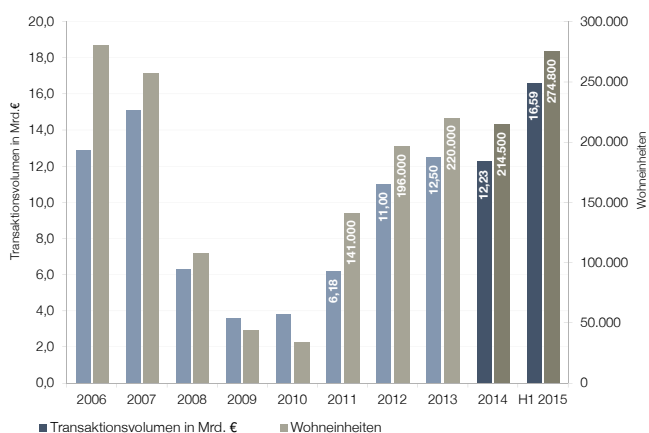
Deutsche Investoren dominierten den Markt

Deutsche Investoren dominierten auch im Zeitraum Januar bis Juni 2015 deutlich das Marktgeschehen. Ihr Transaktionsvolumen erreichte rund 14,93 Mrd. € und damit einen Anteil von circa 90%. Der Anteil internationaler Investoren lag mit einem Umsatzvolumen von rund 1,66 Mrd. € bei 10%. Dieser im Vergleich zu den Vorjahren relativ niedrige Anteil rührt aber vor allem aus dem Sondereffekt der Gagfah-Übernahme. Zu den größten Deals internationaler Investoren im zweiten Quartal 2015 gehörte der Einkauf von Grand City Properties von rund 10.500 Wohneinheiten in der Region Leipzig für rund 330 Mio. €.

Immobilien-AGs erneut mit größtem Umsatzteil

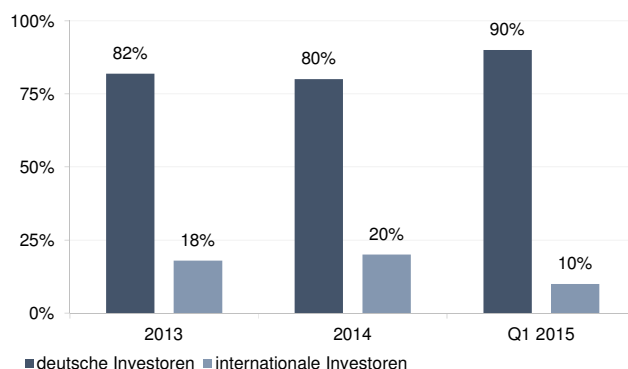
Die Immobilien-AGs zeigten sich im ersten Halbjahr 2015 mit einem Investitionsvolumen von rund 12,6 Mrd. € und einem Anteil von rund 76% am Gesamtvolumen erneut als die umsatzstärkste Käufergruppe. Auch hier schlugen sich spürbar die Übernahmen durch die Deutsche Annington und Adler Real Estate nieder. Die Käufergruppe Privatinvestoren und Family Offices trug mit rund 2% zum gesamten Umsatzvolumen bei (rund 340 Mio. €).

Entwicklung des Transaktionsvolumens



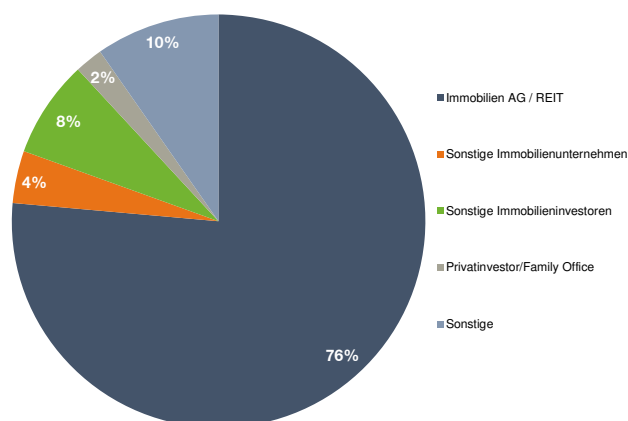
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen



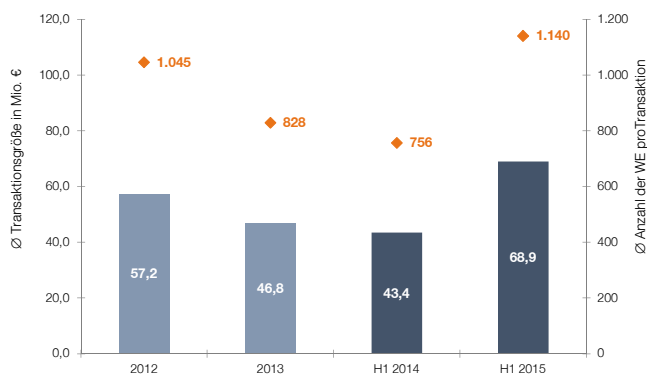
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Transaktionsvolumen nach Investorentyp



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

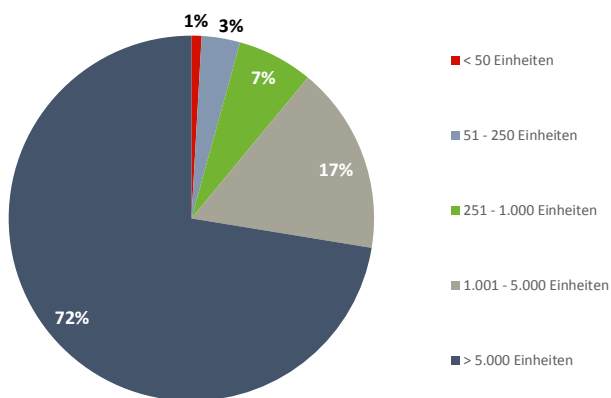
Durchschnittliche Transaktionsgröße in Mio. EUR & Anzahl der Wohneinheiten aller Deals H1 2015



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Das durchschnittliche Transaktionsvolumen pro Deal lag im ersten Halbjahr 2015 bei rund 68,9 Mio. € bzw. 1.140 Wohneinheiten. Ohne Berücksichtigung der Übernahmen der Gagfah, Südewo und Westgrund wurden pro Deal 400 gezählt und die durchschnittliche Transaktionsgröße lag bei 25,1 Mio. €.

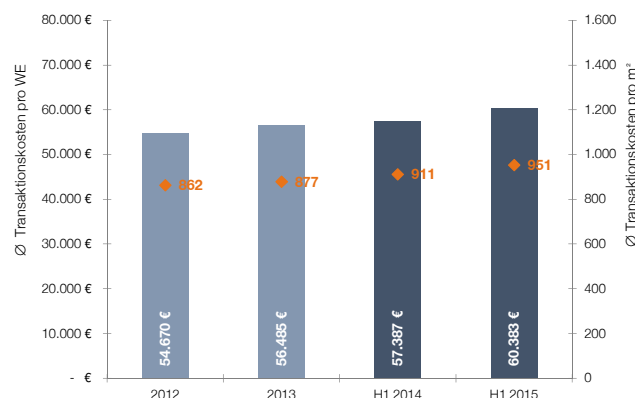
Transaktionsstruktur nach Größenklassen



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Zwischen Januar und Juni 2015 wurden rund 72% aller insgesamt veräußerten Wohnungen im Rahmen von Großtransaktionen mit mehr als 5.000 Einheiten verkauft. Rund zwei Drittel (65%) aller im ersten Halbjahr 2015 gehandelten Wohneinheiten entfielen dabei auf die drei Großübernahmen durch die Deutsche Annington bzw. Adler Real Estate. In der Gruppe 1.001 bis 5.000 Einheiten wurden insgesamt rund 46.700 Wohnungen gehandelt (17%). Transaktionen mit weniger als 50 Wohneinheiten erreichten mit insgesamt rund 2.500 Wohnungen nur einen Anteil von rund 1%.

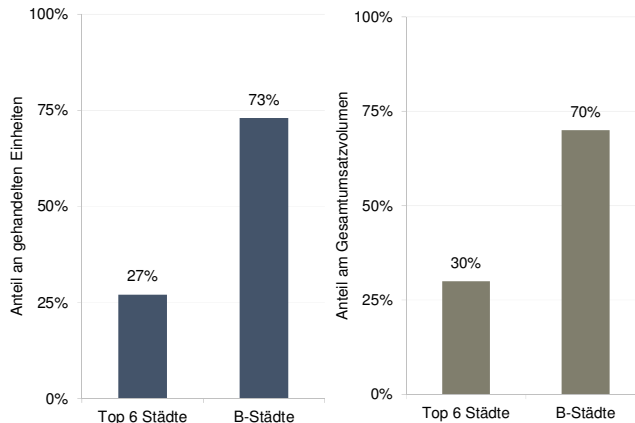
Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m² aller Deals H1 2015



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Pro verkaufter Wohneinheit wurden zwischen Januar und Juni 2015 durchschnittlich 60.400 € erzielt und damit rund 5% mehr als im ersten Halbjahr 2014. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag im ersten Halbjahr 2015 bei rund 950 € und damit um 4,4% höher als im Vergleichszeitraum 2014.

Transaktionsvolumen nach Top 6*- und B-Städten



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

* Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf

Gemessen an der Anzahl der gehandelten Einheiten konnten die B-Städte im ersten Halbjahr 2015 mit rund 200.600 Wohnungen einen Anteil am Gesamtvolumen von 73% erzielen. In den sechs größten Städten Deutschlands wurden insgesamt nur 27% aller Einheiten gehandelt. Gemessen am Umsatz lag aufgrund der im Schnitt höheren Preise in den Top 6 - Städten deren Anteil aber bei rund 30% (4,98 Mrd. €).

Top Transaktionen H1 2015 (Auswahl)

Zu den großvolumigen Top-Deals in H1 2015 zählten:

- Die Deutsche Annington übernahm die Gagfah und damit rund 144.000 Wohneinheiten zu einem Preis von 3,9 Mrd. € (Fair Value 7,98 Mrd. €).
- Für rund 1,9 Mrd. € erwarb die Deutsche Annington die Süddeutsche Wohnen (Südewo) und damit 19.800 Wohnungen in Baden-Württemberg.
- Mit der Übernahme der Westgrund AG erweiterte die Adler Real Estate AG ihren Bestand um knapp 15.900 Wohneinheiten. Der Portfoliowert der Wohnungen lag Stand 31.12.2014 bei rund 700 Mio. €.
- Die Patrizia AG erwarb einen skandinavischen Immobilienfonds mit 13.500 Wohnungen gelegen vor allem in Berlin aber auch in Hamburg, München, Köln, Stuttgart und Düsseldorf mit einem Bruttovermögenswert von ca. 900 Mio. Euro.
- Für rund 330 Mio. € kaufte die Grand City Properties SA in mehreren Transaktionen 10.500 Wohnungen gelegen insbesondere in der Region Leipzig.
- Zum Ende des 1. Quartals kaufte ADO Properties für rund 375 Mio. € rund 5.750 Wohnungen von der Deutsche Wohnen.
- Die LEG AG erwarb für rund 225 Mio. € ein Portfolio mit circa 3.500 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen.
- Das brandenburgische Family Office Westminster Immobilien sicherte sich ein Wohnungsportfolio mit 3.000 Einheiten zum großen Teil von englischen Fonds in finanzieller Schieflage.

Ausblick

Mit rund 16,59 Milliarden Euro präsentierte sich der deutsche Wohninvestmentmarkt in der ersten Jahreshälfte 2015 insbesondere dank Übernahmen der Gagfah und Südewo durch die Deutsche Annington und der Westgrund durch die Adler Real Estate aber auch großen Portfolioverkäufen sehr stark und erzielte ein Plus von 125% gegenüber dem ersten Halbjahr 2014. Das sehr hohe Transaktionsvolumen von 15 Milliarden Euro in 2007 wurde damit bereits zum Juni 2015 übertroffen. Auch das bisherige Rekordergebnis aus dem Gesamtjahr 2005 von rund 17 Milliarden Euro wurde nahezu erreicht.

Zwischen Januar und Juni 2015 wurden neben der Gagfah-Übernahme weitere 19 Großtransaktionen (inkl. Übernahmen Südewo und Westgrund) mit mehr als 2.000 Wohneinheiten registriert, welche mit einem Volumen von rund 5,9 Milliarden Euro (ohne die Gagfah-Übernahme) einen Anteil von rund 36% am Gesamtvolumen erzielten. Insgesamt wurde in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres ein Volumen von knapp 17,45 Millionen Quadratmeter Wohnfläche veräußert.

Der Anteil von Einzeltransaktionen an der Gesamtzahl aller 241 Deals lag in H1 2015 bei rund 28%. Portfolioverkäufe machten rund 72% aller Investmenttätigkeiten aus.

Auch in 2015 bleibt die Assetklasse Wohnen insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend günstigen Zinslandschaft ein begehrtes Investment. Da in den Top-7-Städten aber bereits kaum noch ausreichende Renditen aufgrund hoher Preise erzielt werden können, stehen B-Standorte mit oftmals günstigeren Risiko-Rendite-Potenzialen weiterhin im Fokus der Investoren.

Nach dem Rekordhalbjahresergebnis wird auch das Gesamtjahr 2015 mit einem Rekordergebnis abschließen. Inzwischen erreichte Preiseniveaus werden Verkaufsentscheidungen weiter positiv motivieren und das anhaltend günstige Zinsniveau begünstigt nach wie vor geplante Investitionsvorhaben.

Dr. Lübke & Kelber Research geht davon aus, dass alle Voraussetzungen gegeben sind, ein Gesamttransaktionsvolumen zum Ende des Jahres 2015 von über 20 Milliarden Euro zu erzielen.

Kontakt

Berlin

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Friedrichstraße 61
10117 Berlin
Tel. +49 30 443371-0

Dresden

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Könneritzstraße 31
01067 Dresden
Tel: +49 351 49284-0

Düsseldorf

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 16700-0

Frankfurt

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taunusstraße 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 13-00

München

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Sonnenstraße 19
80331 München
Tel. +49 89 551906-0

Stuttgart

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Königstraße 16
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 2146-0

Research

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taunusstraße 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 13-46

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

drlübkekelber
GERMAN REAL ESTATE

www.drluebkekelber.de