

Transaktionsanalyse H1 2016
Wohninvestments in Deutschland



drlübkekelber
GERMAN REAL ESTATE

www.drluebkekelber.de

Editorial

„Was den deutschen Wohninvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2016 kennzeichnet ...“



Ulrich Jacke FRICS

Geschäftsführer Dr. Lübke & Kelber GmbH

- Viele kleinteilige Transaktionen & kaum große Portfolio-deals
- Transaktionen von Wohnprojekten rücken in den Fokus
- weiterhin hohe Dominanz deutscher Investoren
- Steigende Quadratmeterpreise
- Ausblick für 2016: eine anhaltend hohe Nachfrage wird den deutschen Wohninvestmentmarkt weiterhin beflügeln

H1 2016: rd. 4,61 Mrd. € Transaktionsvolumen

Der gewerbliche deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigte sich zwar im ersten Halbjahr 2016 weiterhin in guter Verfassung, das Transaktionsvolumen ist jedoch aufgrund einer zunehmenden Angebotsverknappung im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen. Insgesamt wurden zwischen Januar und Juni 2016 rund 4,61 Milliarden Euro umgesetzt. Im ersten Halbjahr 2015 waren es dagegen rund 8,6 Milliarden Euro (ohne Berücksichtigung der Gagfah-Übernahme). Rund 47.900 Wohnungen wurden im ersten Halbjahr 2016 in insgesamt 210 Transaktionen registriert. Auf das zweite Quartal 2016 entfielen davon 115 Transaktionen mit rund 27.100 Wohnungen. Einer der größten Deals von Bestandsliegenschaften im zweiten Quartal 2016 war der Verkauf von 1.223 Wohnungen an 15 Standorten in Deutschland von der Deutschen Rentenversicherung an den Asset-Manager Arsago.

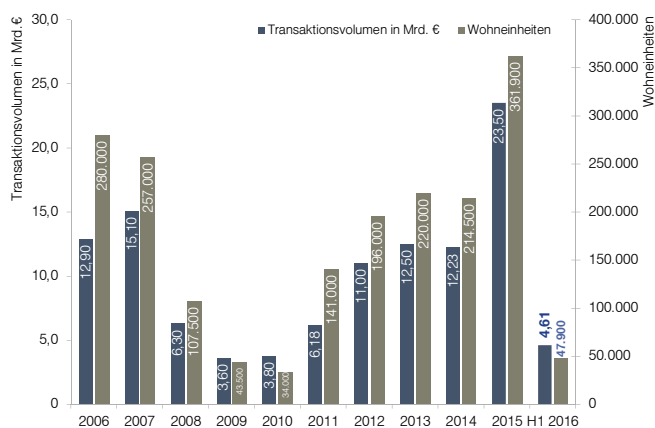
Deutsche Investoren dominierten den Markt

Auch im ersten Halbjahr 2016 beherrschten deutsche Investoren klar das Marktgeschehen. Ihr Transaktionsvolumen erreichte rund 3,5 Milliarden Euro, womit ein Marktanteil von rund 76 Prozent erzielt wurde. Die internationale Käufergruppe zeigte sich mit einem Marktanteil von rund 24 Prozent aber weiterhin deutlich präsent. Unter anderem der Ankauf von knapp 1.600 Wohnungen in den Regionen Frankfurt und Mannheim durch den US-Investor Heitman im ersten Quartal sowie der Erwerb von 1.029 Wohnungen in Duisburg durch die österreichische Conwert im zweiten Quartal trugen zum guten Ergebnis bei.

Immobilienunternehmen mit größtem Umsatzteil

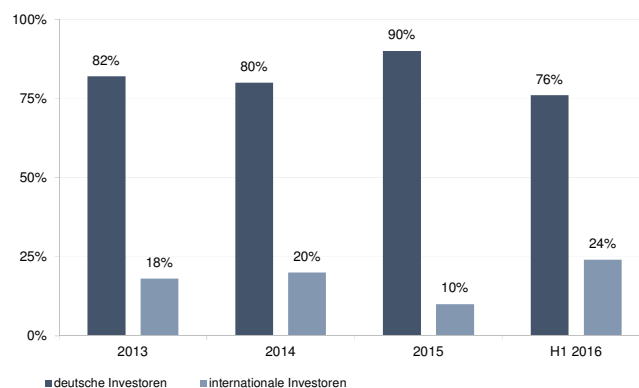
Die Immobilienunternehmen zeigten sich im ersten Halbjahr 2016 mit einem Investitionsvolumen von rund 2,4 Milliarden Euro und einem Anteil von rund 53 Prozent am Gesamtvolumen als die umsatzstärkste Käufergruppe. Hier schlägt sich unter anderem der Ankauf von rund 1.000 Wohnungen gelegen im Großraum Hannover durch die Noctua Real Estate von der Vonovia sowie der Ankauf von 1.223 Wohnungen durch die Arsago nieder. Die Gruppe der Immobilien-AGs zeigte sich zwischen Januar und Juni 2016 zurückhaltender und erzielte einen Anteil von rund 21 Prozent am Transaktionsgeschehen (rund 970 Mio. €). In dieser Gruppe waren vor allem Ankäufe durch die Wertgrund AG sowie der TAG AG führend.

Entwicklung des Transaktionsvolumens



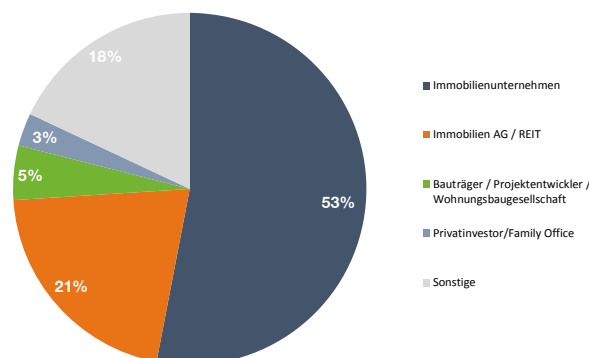
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen



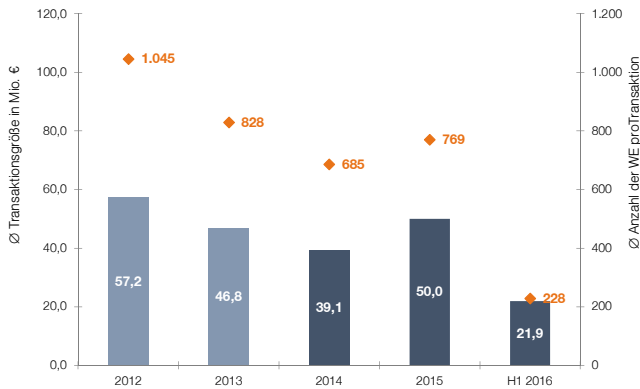
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Transaktionsvolumen nach Investorentyp



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

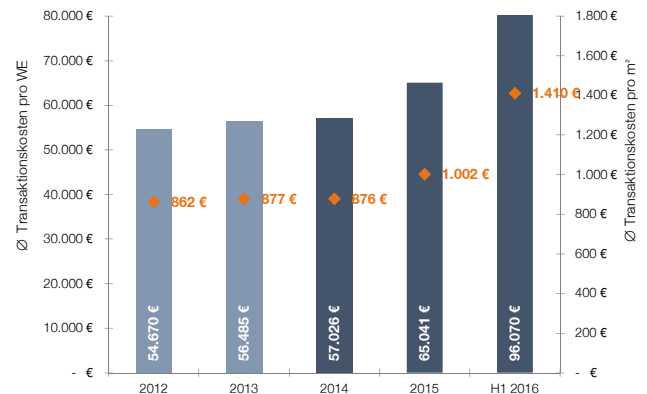
Durchschnittliche Transaktionsgröße in Mio. EUR & Anzahl der Wohneinheiten aller Deals



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Das durchschnittliche Transaktionsvolumen je Deal lag im ersten Halbjahr 2016 bei rund 21,9 Millionen Euro und damit deutlich unter dem Wert der vorherigen Gesamtjahre, was vor allem auf das Fehlen sehr großer Portfoliodeals oder Unternehmensübernahmen zurückzuführen ist. Im Schnitt wurden pro Transaktion nur 228 Wohnungen gehandelt.

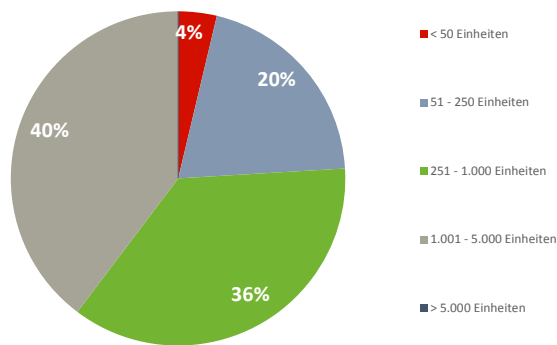
Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m² aller Deals



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Pro verkaufter Wohneinheit wurden zwischen Januar und Juni 2016 durchschnittlich rund 96.100 Euro erzielt und damit fast 50 Prozent mehr als im Gesamtjahr 2015. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag im ersten Halbjahr 2016 bei rund 1.400 Euro. Der deutlich gestiegene Quadratmeterpreis ist unter anderem auch auf eine Vielzahl von Transaktionen von Neubauten und Projekten zurückzuführen.

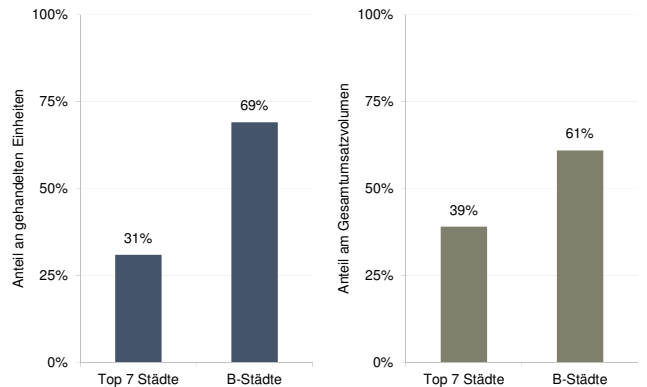
Transaktionsstruktur nach Größenklassen



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Im ersten Halbjahr 2016 konnten keine Großtransaktionen mit mehr als 5.000 Einheiten registriert werden. Etwas mehr als ein Drittel (36 %) aller gehandelten Wohnungen entfiel auf das Segment 1.001 – 5.000 Einheiten mit insgesamt rund 18.900 gehandelten Einheiten in elf Deals. Der größte Marktanteil entfiel aber mit rund 40 Prozent auf das Segment 251 bis 1.000 Wohneinheiten (17.400 Wohnungen insgesamt) – 31 Transaktionen wurden hier erfasst.

Transaktionsvolumen nach Top 7*- und B-Städten



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

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

Gemessen an der Anzahl der gehandelten Einheiten konnten die deutschen B-Städte ersten Halbjahr 2016 mit rund 33.000 Wohnungen einen Anteil von 69 Prozent erzielen. In den sieben größten Städten Deutschlands wurden insgesamt 31 Prozent aller Einheiten gehandelt. Gemessen am Umsatz lag aufgrund der im Schnitt höheren Preise in den Top 7 - Städten deren Anteil aber bei rund 39 Prozent.

Top Transaktionen H1 2016 (Auswahl)

Zu den größten Top-Deals von Bestandsportfolien im ersten Halbjahr 2016 zählten:

- Ein namentlich nicht genannter internationaler Investor erwarb von der Corestate knapp 2.700 Wohnungen gelegen in Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie einige Gewerbeeinheiten für rund 103 Millionen Euro.
- Für seinen „Heitman European Residential Investment Partners“ kaufte Heitman LLC 1.595 Wohnungen in 110 Gebäuden in den Regionen Frankfurt und Mannheim von Grainger.
- Die Gemeinde Taufkirchen übernahm ein Anteil von 5,1 Prozent der Gewofag Wohnen GmbH der BayernLB und damit rund 1.600 Wohnungen.
- Die Deutsche Rentenversicherung verkaufte ihre Personalwohnhäuser mit insgesamt 1.223 Wohnungen an 15 Standorten unter anderem in Niedersachsen, Hessen, Bayern und Baden-Württemberg an den Asset-Manager Arsago.
- Die Noctua Real Estate übernahm rund 1.100 Wohnungen im Großraum Hannover von der Vonovia.
- Die österreichische Conwert erwarb 1.029 Wohnungen gelegen in Duisburg-Mittelmeiderich für rund 46 Millionen Euro.
- Zu einem Kaufpreis von rund 39,5 Millionen Euro kaufte die TAG rund 1.000 Wohnungen in Sachsen mit einer Gesamtwohnfläche von circa 57.100 Quadratmeter.

Ausblick

Mit rund 4,61 Milliarden Euro präsentierte sich der deutsche Wohninvestmentmarkt zur Jahresmitte 2016 in solider Verfassung, wenngleich sehr große Portfolioverkäufe oder Fusionen gänzlich fehlten. Insgesamt gab es zwischen Januar und Juni dieses Jahres nur elf Transaktionen mit mehr als 1.000 Wohnungen, von denen keine Transaktion mehr als 5.000 Einheiten zählte.

Dennoch ist und bleibt die Assetklasse Wohnen auch in 2016 ein begehrtes Investment. Allerdings trifft die anhaltend sehr hohe Nachfrage auf eine zunehmende Angebotsknappheit. Insbesondere in den Top-7-Städten können daher zum Teil kaum noch ausreichende Renditen aufgrund hoher Preise erzielt werden und B-Standorte mit oftmals immer noch günstigeren Risiko-Rendite-Potenzialen rücken weiter in den Fokus der Investoren.

Insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Angebotsverknappung geht Dr. Lübke & Kelber Research trotz des nach wie vor günstigen Zinsumfelds davon aus, dass bis Ende des Jahres ein Transaktionsvolumen von bis zu maximal zehn Milliarden Euro erzielt wird.

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