

Transaktionsanalyse Q1 2016  
Wohninvestments in Deutschland



**drlübkekelber**  
GERMAN REAL ESTATE

[www.drluebkekelber.de](http://www.drluebkekelber.de)

# Editorial

„Was den deutschen Wohninvestmentmarkt im 1. Quartal 2016 kennzeichnet ...“



**Ulrich Jacke FRICS**

Geschäftsführer Dr. Lübke & Kelber GmbH

- Viele kleinteilige Transaktionen & wenige große Portfoliodeals
- 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

## Q1 2016: rd. 1,8 Mrd. € Transaktionsvolumen

Der gewerbliche deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigte sich zum Jahresauftakt 2016 in guter Stimmung. Insgesamt wurden zwischen Januar und März 2016 rund 1,8 Mrd. € umgesetzt. Allerdings war das erste Quartal 2015 mit einem Transaktionsvolumen von 10,6 Mrd. € deutlich erfolgreicher, wobei in den damaligen Zeitraum auch die Übernahme der Gagfah durch die heutige Vonovia zu einem Wert von knapp 8 Mrd. € fiel. Aber auch ohne diese Übernahme entsprach das Transaktionsvolumen nur circa zwei Drittel des letztjährigen Ergebnisses. Insgesamt zählte Dr. Lübke & Kelber Research in 95 Deals rund 20.900 gehandelte Wohneinheiten. In Q1 2015 waren es 39.500 Wohnungen (ohne die Übernahme Gagfah mit circa 144.000 Wohnungen) in 128 Deals. Rund 550 Mio. € wurden im ersten Quartal 2016 in Projektentwicklungen investiert.

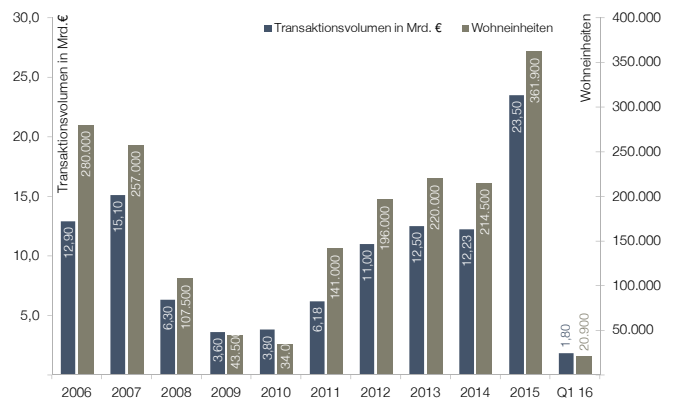
## Deutsche Investoren dominierten den Markt

Deutsche Investoren dominierten im Zeitraum Januar bis März 2016 erneut stark das Marktgeschehen. Ihr Transaktionsvolumen erreichte rund 1,4 Mrd. € womit ein Marktanteil von rund 78% erzielt wurde. Die internationale Käufergruppe zeigte sich aber vergleichsweise stark mit einem Marktanteil von rund 22% (rund 400 Mio. €). Zu diesem starken Ergebnis trugen vor allem der Ankauf von knapp 1.600 Wohnungen durch den US-Investor Heitman für seinen Europafonds von Grainger sowie der Kauf von circa 2.700 Wohnungen der Corestate durch einen internationalen Investor bei. Der Corestate-Deal war auch gleichzeitig die größte Transaktion im ersten Quartal 2016.

## Immobilienunternehmen mit größtem Umsatzteil

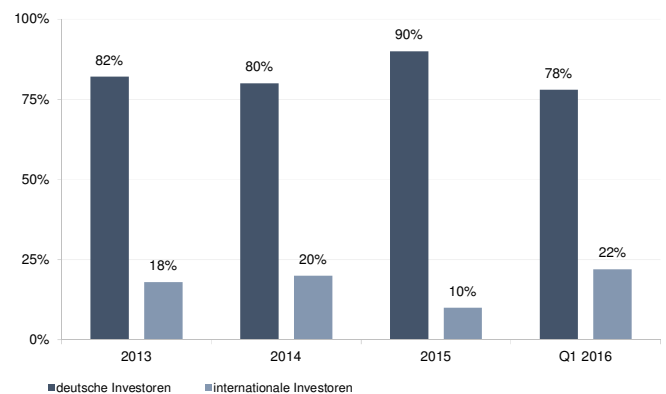
Die Immobilienunternehmen zeigten sich im ersten Quartal 2016 mit einem Investitionsvolumen von rund 990 Mio. € und einem Anteil von rund 55% am Gesamtvolumen als die umsatzstärkste Käufergruppe. Hier schlägt sich unter anderem der Ankauf von rund 1.000 Wohnungen gelegen im Großraum Hannover durch die Noctua Real Estate von der Vonovia nieder. Die Gruppe der Immobilien-AGs zeigte sich im ersten Quartal 2016 eher zurückhaltend und erzielte einen Anteil von rund 14% am Transaktionsgeschehen (rund 260 Mio. €). In dieser Gruppe waren vor allem die Ankäufe durch die Wertgrund AG sowie der TAG AG führend.

## Entwicklung des Transaktionsvolumens



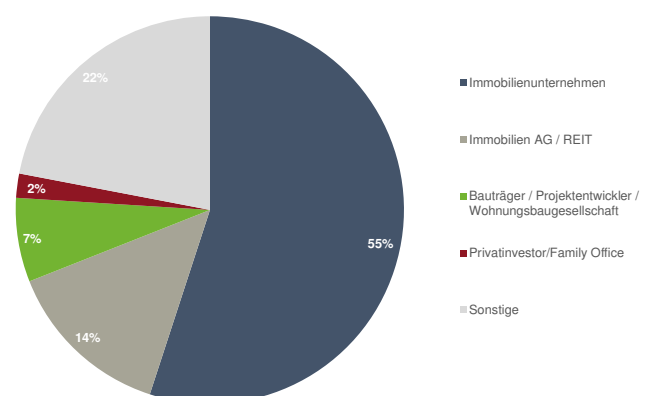
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

## Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen



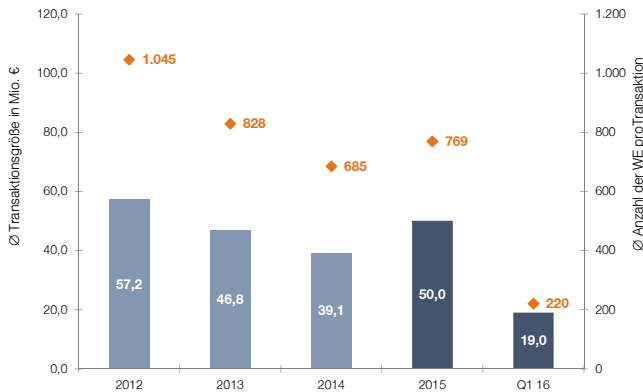
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

## Transaktionsvolumen nach Investorentyp



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

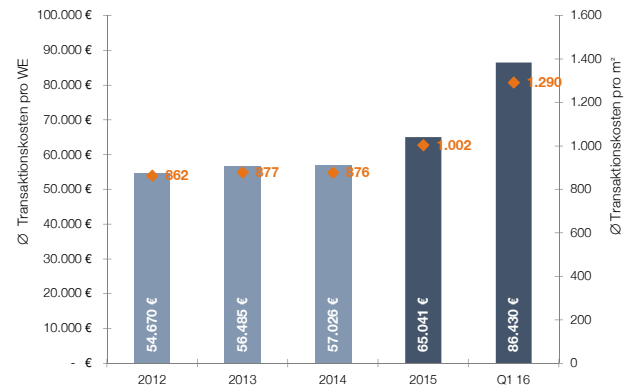
## Durchschnittliche Transaktionsgröße in Mio. EUR & Anzahl der Wohneinheiten aller Deals



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Das durchschnittliche Transaktionsvolumen je Deal lag im ersten Quartal 2016 bei rund 19 Mio. € und damit deutlich unter dem Wert der vorherigen Gesamtjahre, was vor allem auf das Fehlen sehr großer Portfoliodeals zurückzuführen ist. Im Schnitt wurden pro Transaktion auch nur 220 Wohnungen gehandelt.

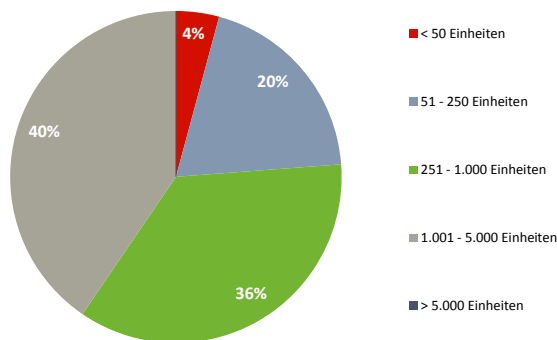
## Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m<sup>2</sup> aller Deals



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Pro verkaufter Wohneinheit wurden zwischen Januar und März 2016 durchschnittlich rund 86.400 € erzielt und damit rund 33% mehr als im Gesamtjahr 2015. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag im Zeitraum Q1 bis Q4 2015 bei rund 1.290 €. Der deutlich gestiegene Quadratmeterpreis ist unter anderem auch auf eine Vielzahl von Transaktionen von Neubauten und Projekten zurückzuführen.

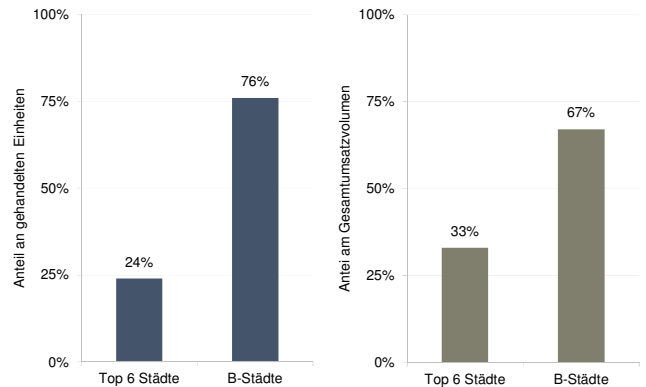
## Transaktionsstruktur nach Größenklassen



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Im ersten Quartal 2016 fehlten Großtransaktionen mit mehr als 5.000 Einheiten völlig. Rund 40% aller gehandelten Wohnungen entfiel auf das Segment 1.001 – 5.000 Einheiten mit insgesamt rund 8.500 gehandelten Einheiten in fünf Deals. Und in 90 Deals mit jeweils 1.000 und weniger Wohnungen wurden insgesamt rund 12.400 Einheiten gezählt. Der Großteil (rund 7.500 Einheiten) davon entfiel auf Transaktionen mit 251 bis 1.000 Wohnungen.

## Transaktionsvolumen nach Top 6\*- und B-Städten



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

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

Gemessen an der Anzahl der gehandelten Einheiten konnten die B-Städte ersten Quartal 2016 mit fast 16.000 Wohnungen einen Anteil von 76% erzielen. In den sechs größten Städten Deutschlands wurden insgesamt 24% aller Einheiten gehandelt. Gemessen am Umsatz lag aufgrund der im Schnitt höheren Preise in den Top 6 - Städten deren Anteil aber bei rund 33%.

## Top Transaktionen Q1 2016 (Auswahl)

Zu den größten Top-Deals im ersten Quartal 2016 zählten:

- Ein namentlich nicht genannter internationale 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 Mio. €.
- 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% der Gewofag Wohnen GmbH der BayernLB und damit rund 1.600 Wohnungen.
- Die Noctua Real Estate übernahm rund 1.100 Wohnungen im Großraum Hannover von der Vonovia.
- Zu einem Kaufpreis von rund 39,5 Mio. € kaufte die TAG rund 1.000 Wohnungen in Sachsen mit einer Gesamtwohnfläche von circa 57.100 m<sup>2</sup>.

## Ausblick

Mit rund 1,8 Milliarden Euro präsentierte sich der deutsche Wohninvestmentmarkt zum Jahresauftakt 2016 in guter Verfassung, wenngleich sehr große Portfolioverkäufe oder Fusionen gänzlich fehlten. Eine große Nachfrage trifft derzeit auf ein sehr geringes Angebot. Insgesamt gab es nur fünf Transaktionen mit mehr als 1.000 Wohnungen.

Dennoch ist und bleibt die Assetklasse Wohnen auch in 2016 insbesondere vor dem Hintergrund der weiterhin günstigen Zinslandschaft ein begehrtes Investment. Da in den Top-7-Städten aber zum Teil kaum noch ausreichende Renditen aufgrund hoher Preise erzielt werden können, bleiben B-Standorte mit oftmals immer noch günstigeren Risiko-Rendite-Potenzialen weiterhin im Fokus der Investoren.

Aufgrund des voraussichtlich günstig bleibenden Zinsniveaus sowie den anhaltend starken Kapitalanlagedruck erwartet Dr. Lübke & Kelber Research für 2016 eine weiterhin gute Entwicklung. Auch der Trend in B-Standorte zu investieren wird aufgrund der hohen Preise und der entsprechend geringen Renditen in den Top-7 Städten weiter anhalten. Das bereits oftmals erreichte hohe Preisniveau und die damit verbundenen hohen Wertsteigerungspotenziale werden Verkaufsentscheidungen motivieren und das Jahr 2016 erneut zu einem guten Investmentjahr machen. Dr. Lübke & Kelber Research erwartet für das laufende Jahr ein Transaktionsvolumen in Höhe der Jahre 2012 bis 2014 und damit circa 12 Milliarden Euro.

# 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](http://www.drluebkekelber.de)