

ANALYSE DER **TRANSAKTIONEN**

WOHNINVESTMENTS

IN DEUTSCHLAND

Q1 2021

EDITORIAL



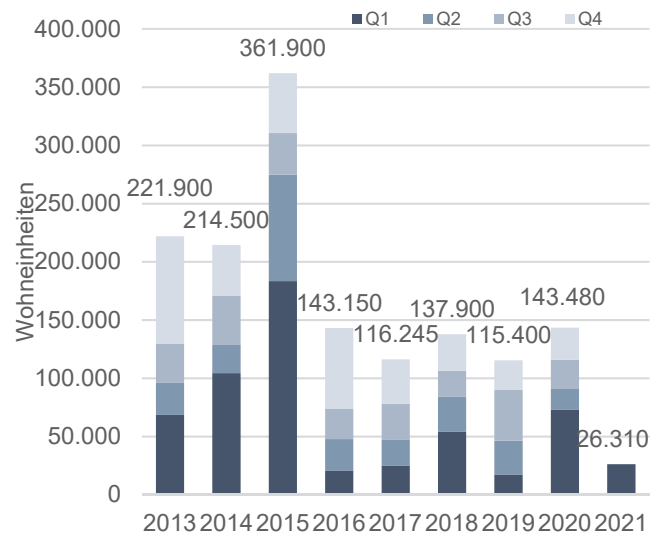
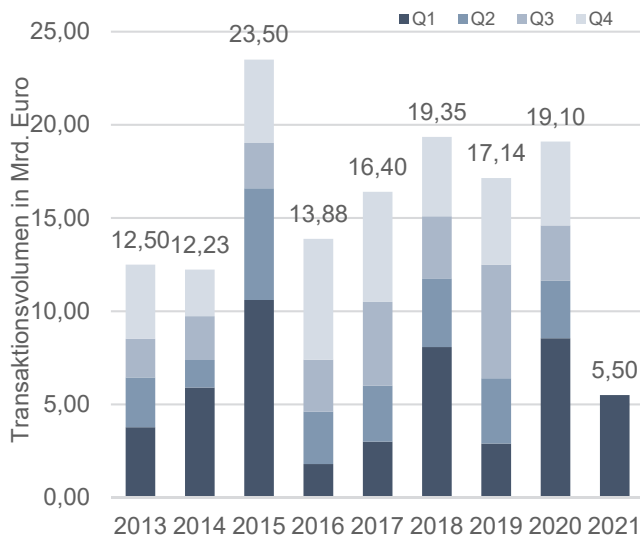
MARC SAHLING

GESCHÄFTSFÜHRER

„Was den deutschen Wohninvestmentmarkt zu Beginn des Jahres 2021 kennzeichnet...“

- Mit 5,5 Milliarden Euro zwar knapp 35 Prozent unter dem Q1 von 2020, dafür aber keine große Übernahme
- Rund 26.310 Wohnungen wechselten den Besitzer
- Nachfrage nach Wohnungen trotz (oder gerade wegen) dem 2. Lockdown noch einmal erhöht
- Vor allem mittelgroße Deals gefragt
- Neubau-Forwards, die in 2020 noch aufgeschoben wurden, werden nun vermehrt am Markt angeboten/veräußert
- Ausblick 2021: Aufgrund des recht guten 1. Quartals und der gefüllten Deal-Pipeline ist ein ähnlich hohes Ergebnis wie in 2020 zu erwarten

Entwicklung des Transaktionsvolumens



Dr. Lübke & Kelber Research

Trotz des anhaltenden Lockdowns befindet sich der deutsche Wohninvestmentmarkt weiterhin in einer äußerst robusten Verfassung. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,5 Milliarden Euro konnte zwar nicht der Wert aus dem Vorjahr erreicht werden, aber dieser war auch von der Adler-Übernahme durch die ADO verzerrt. Insgesamt wechselten im 1. Quartal 2021 rund 26.310 Wohnungen den Besitzer. Ausschlaggebend für diesen positiven Jahresauftakt waren Überhänge aus dem Vorjahr, mehrere größere verkaufte Projektentwicklungen sowie die weiterhin hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot, was sich in den Preisen deutlich widerspiegelt hat.

Q1: Rund 5,5 Mrd. €

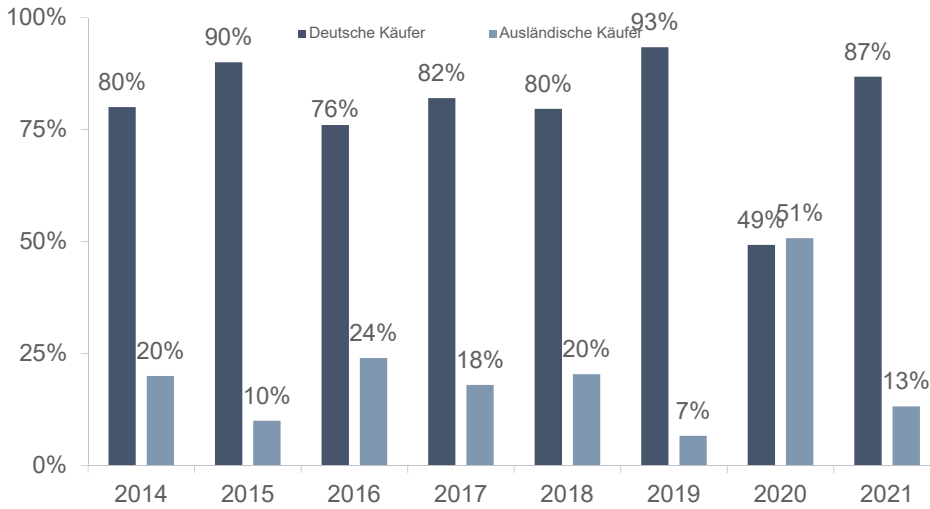
Der größte Deal des Quartals war die Übernahme von 7.500 Wohnungen der Soka-Bau durch die AEW, welche anschließend rund 2.500 Einheiten an die GWH weiterreichte. Zusammen haben beide Deals ein Volumen von knapp 2 Milliarden Euro und tragen somit zu rund einem Drittel des gesamten Transaktionsvolumens bei.

Bei ihren Ankäufen konzentrieren sich die Investoren aktuell nicht auf bestimmte Regionen oder Segmente. Sowohl in den A-Städten (42 Prozent des Transaktionsvolumens) als auch in den B-Städten und peripheren Regionen gehen Investoren auf Einkaufstour. Ebenso hoch ist die Nachfrage im Neubaubereich. Projektentwicklungen im Wert von 1,75 Milliarden Euro wurden im 1. Quartal gehandelt. Selbst die Nachfrage nach Studierenden- sowie Mikroapartments hat in den letzten Monaten, nach deutlicher Zurückhaltung in 2020, wieder angezogen (Transaktionsvolumen in Q1 von knapp 400 Mio. Euro).

Käufer in allen Regionen und Segmenten unterwegs

Der weitere Ausblick auf das Jahr 2021 bleibt trotz der unsicheren Pandemielage positiv. Die Aktivität an den Wohnungsmärkten hat vor Ostern bereits weiter an Fahrt aufgenommen, sodass mit diversen größeren Abschlüssen im (Spät-)Sommer gerechnet werden dürfte.

Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen (Q1 2021)

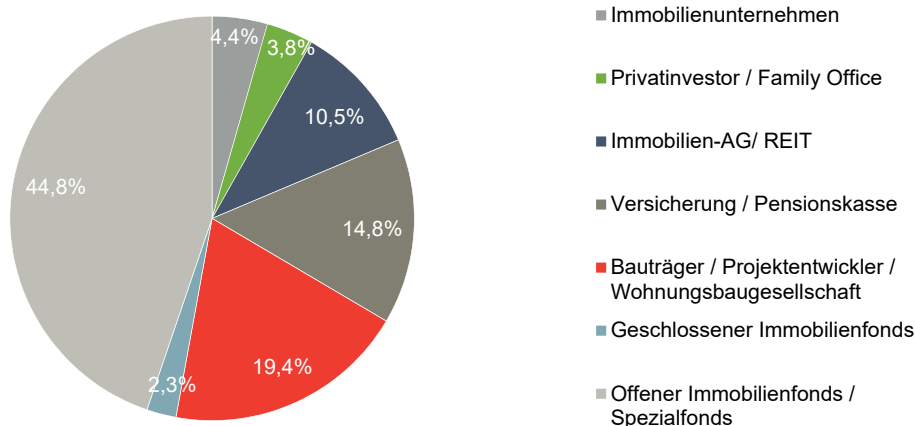


Dr. Lübke & Kelber Research

Der Wegfall des großen Einflusses des ADO-Ankaufs aus 2020 lässt die Verteilung der Herkunft der Käufer wieder auf ein wohlbekanntes Maß zurückfallen. Rund 87 Prozent der Käufer waren in Q1 inländische Investoren. Das größte Paket eines ausländischen Investors war ein Portfolio von annähernd 1.000 Wohnungen in Halle und Magdeburg, welches die britische Round Hill Capital der Orlando Real Berlin GmbH abgekauft hat. Zudem erwarb Round Hill zusammen mit TPG Real Estate zwei Studentenwohnanlagen in München und Dresden mit insgesamt 486 Apartments. In Berlin verleihte sich die französische Covivio 439 Wohnungen ein. Diese Miethäuser stehen in Mitte und Treptow-Köpenick.

Ausländische Käufer mit höherer Nachfrage – kommen aber selten zum Zug

Transaktionsvolumen nach Investorentyp (Q1 2021)

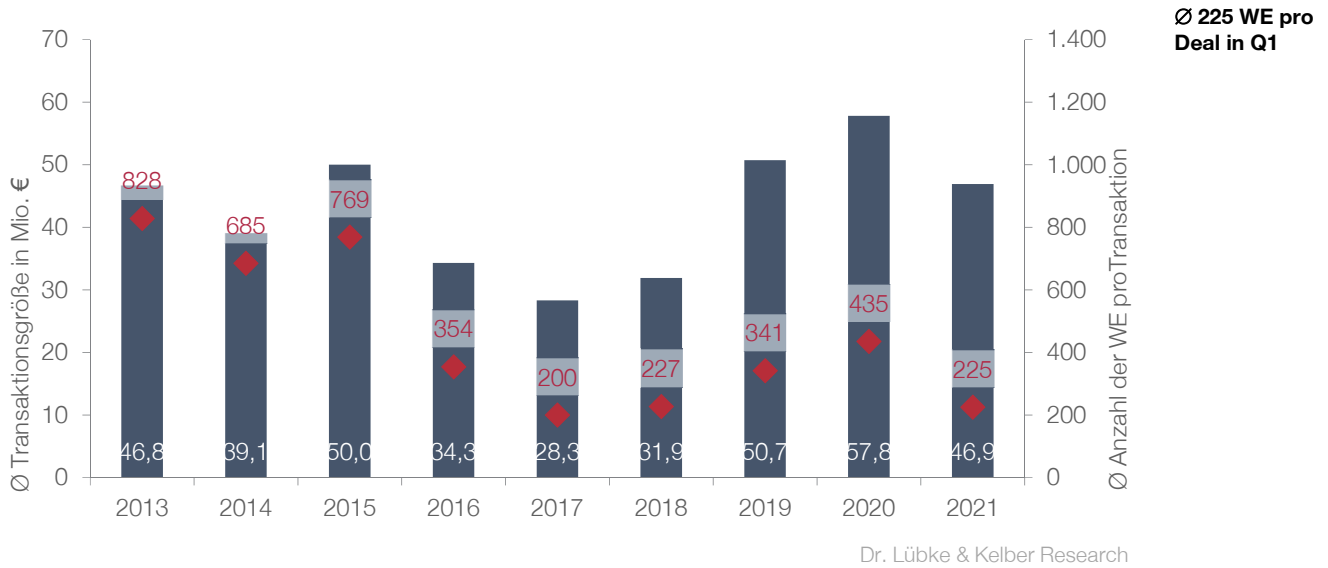


Fondsgesellschaften am aktivsten

Dr. Lübke & Kelber Research

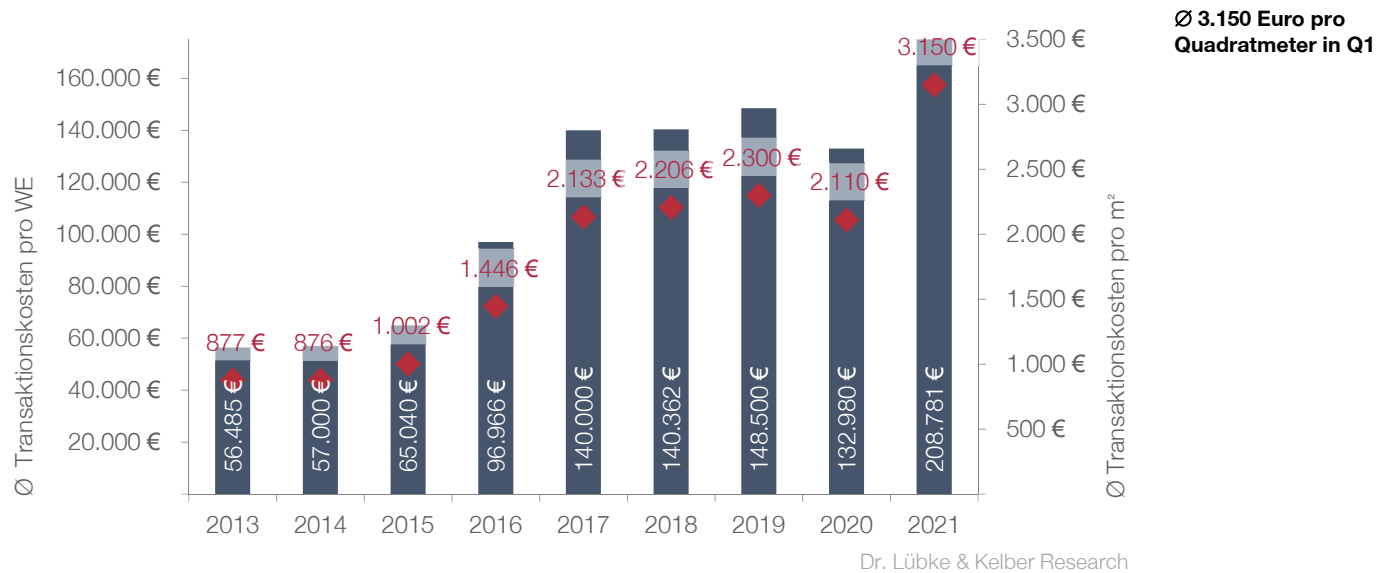
Die offenen Immobilien- und Spezialfonds waren wieder einmal die größte Käufergruppe. Vor allem im Neubaubereich sind sie die dominierenden Investoren. Des Weiteren deckten sich wieder einige Wohnungsbaugesellschaften mit weiteren Beständen ein. Neben der hessischen GWH waren in Berlin die WBM, degewo und Howoge unter den Käufern, zum Teil auch wieder per Vorkaufsrecht. Zudem kaufte die Gewofag in München in Berg am Laim 200 geförderte Neubauwohnungen von der Büschl Gruppe. Von den großen Immobilien-AGs war lediglich die LEG nennenswert aktiv. In mehreren kleineren Deals erwarb sie rund 1.000 Wohnungen verstreut über NRW, Rheinland-Pfalz, Bremen, Niedersachsen und Hessen.

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



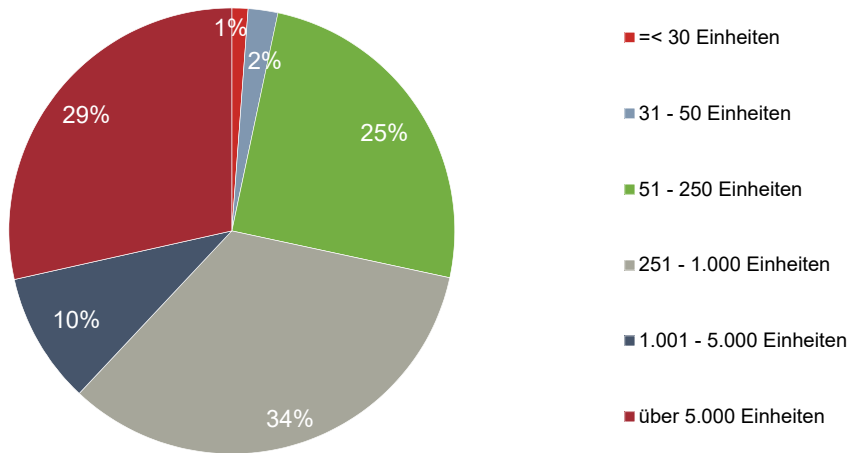
Aufgrund der Vielzahl von mittelgroßen sowie Forward-Deals ist die durchschnittliche Anzahl an Wohnungen pro Deal wieder rückläufig und betrug im 1. Quartal 225 Einheiten. Allerdings ist aufgrund des hohen Neubauteils der durchschnittliche Kaufpreis mit knapp 47 Millionen Euro nicht allzu stark gegenüber 2020 eingebrochen.

Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m² aller Deals



Sowohl der Anteil der Projektentwicklungen als auch Wohnungspakete in guten Lagen tragen zum hohen Durchschnittspreis von rund 3.150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bei. Lediglich ein paar kleinere Pakete in günstigeren Lagen wechselten im 1. Quartal den Besitzer. Das größte unter diesen war ein Portfolio mit 500 Wohnungen in Sachsen für 30 Millionen Euro, welches von der Value Management und Research erworben wurde.

Transaktionsstruktur nach Größenklassen (Q1 2021)

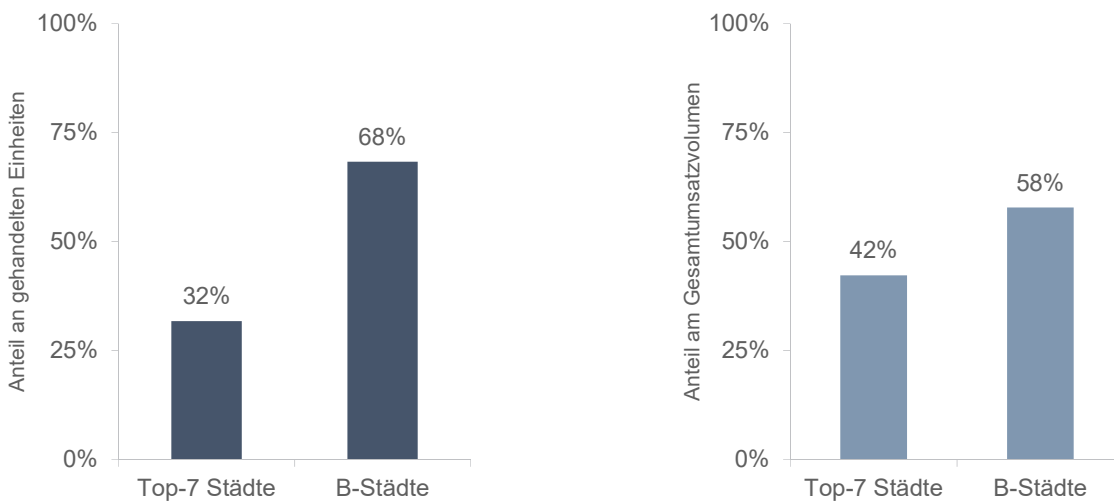


Mittelgroße Deals bilden rund ein Drittel des Volumens

Dr. Lübke & Kelber Research

Bei der Größenklassenverteilung ergibt sich ein ausgeglichenes Bild. Von den 26.310 Wohnungen wurden recht gleich verteilt fast 90 Prozent in den Klassen über 5.000, zwischen 51 und 250 sowie zwischen 250 bis 1.000 Einheiten gehandelt. Ohne die Soka-Bau/AEW Deals waren keine weiteren großen Portfoliokäufe mit über 1.000 Wohnungen zu verzeichnen. So befand sich auch in der Klasse von 1.001 bis 5.000 Einheiten lediglich der GWH Ankauf von der AEW.

Transaktionsvolumen nach Top-7*- und B-Städten (Q1 2021)



Dr. Lübke & Kelber Research | * Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf

Unter den Top-7 Städten befand sich wieder einmal Berlin mit der größten Anzahl von Wohnungen. Aber auch in München, Hamburg und Düsseldorf wurden vermehrt Deals vermeldet. So zum Beispiel der Verkauf von 639 Wohnungen in diesen drei Städten von einer dänischen Pensionskasse. Insgesamt wurde rund ein Drittel der Wohnungen in den Top-7 gehandelt. Darunter auch das 316 Einheiten umfassende Wohnprojekt „Max & Sophie“ in Frankfurt von der B&L Gruppe, welches an die Generali ging.

KONTAKT

Berlin

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Friedrichstraße 61
10117 Berlin
Tel. +49 30 4433710

Dresden

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Könneritzstraße 31
01067 Dresden
Tel: +49 351 492840

Düsseldorf

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 167000

Frankfurt

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taunusstraße 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 99991300

München

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Sonnenstraße 19
80331 München
Tel. +49 89 5519060

Stuttgart

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Königstraße 16
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 21460

Research

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taunusstraße 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 99991315

www.drluebkekelber.de

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.