

ANALYSE DER **TRANSAKTIONEN**

# **WOHNINVESTMENTS**

IN DEUTSCHLAND

# **Q2 2020**

## EDITORIAL



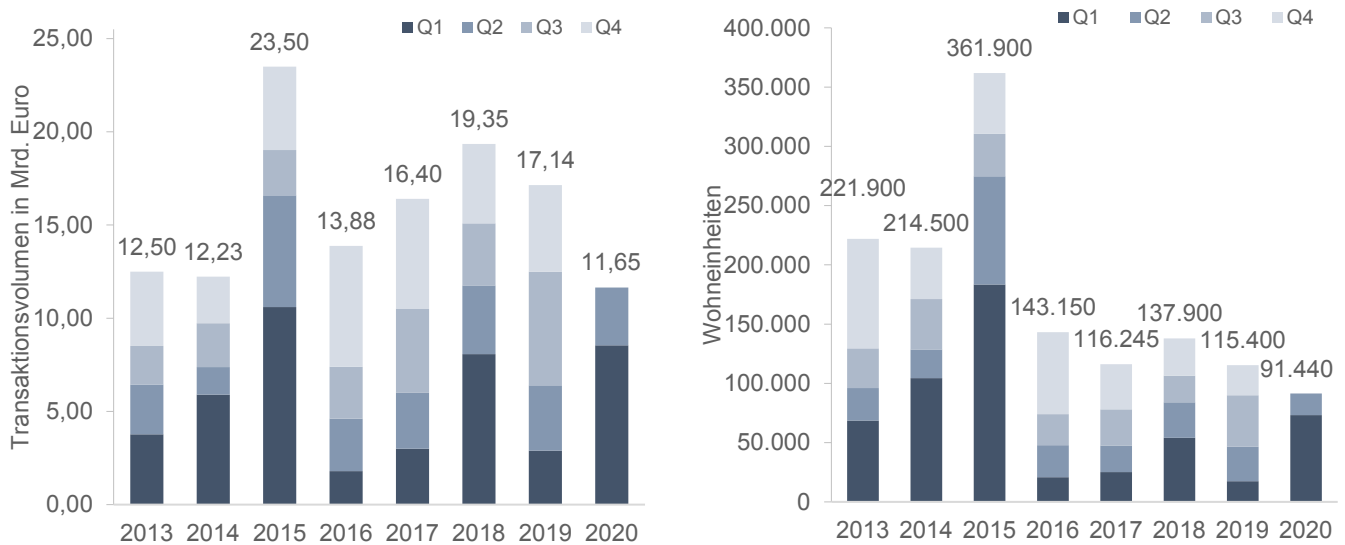
**MARC SAHLING**

GESCHÄFTSFÜHRER

### „Was den deutschen Wohninvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2020 kennzeichnet...“

- Nach 8,55 Mrd. Euro Transaktionsvolumen im ersten Quartal nunmehr 3,1 Mrd. Euro in Q2
- Kurzzeitiger Marktstillstand durch die Covid-19-Pandemie ist überstanden
- Transaktionsgeschehen sowie Preise haben kaum einen Einbruch erlebt
- Nur zwei großvolumige Deals mit über 1.000 Wohnungen
- Mittel- und langfristig möglicher Auftrieb für wohnwirtschaftliche Investments, da aus anderen Asset-Klassen Gelder Richtung wohnen umgeschichtet werden
- Ohne weiteren wirtschaftlichen Einbruch sollte das Transaktionsvolumen vom letzten Jahr in Höhe von über 17 Mrd. Euro übertroffen werden

## Entwicklung des Transaktionsvolumens



Dr. Lübke & Kelber Research

Nach dem annäherndem Rekordergebnis im ersten Quartal aufgrund der Adler/ADO-Übernahme zeigte sich das 2. Quartal zwar Corona-bedingt etwas schwächer, jedoch blieb das Wohnsegment mit rund 3,1 Milliarden Euro weiterhin auf dem Investmentmarkt gefragt. Dieses Ergebnis reichte zwar nicht ganz an das 2. Quartal 2019 heran (3,5 Mrd. Euro), jedoch liegt der Halbjahreswert von 11,65 Milliarden Euro rund 80 Prozent höher als in 2019 (6,4 Mrd. Euro) und fast gleichauf mit dem von vor 2 Jahren (11,76 Mrd. Euro).

**Q2: Rund 3,1 Mrd. €**

Mit rund 18.200 Wohnungen wurden dabei aber relativ wenig Wohnungen gehandelt, die Preise lagen jedoch aufgrund der geographischen Konzentration auf die Top-Locations sowie dem hohen Anteil an Forward-Deals (ca. 1/3 des Transaktionsvolumens) mit etwa 170.000 Euro pro Wohnung deutlich höher als zuletzt.

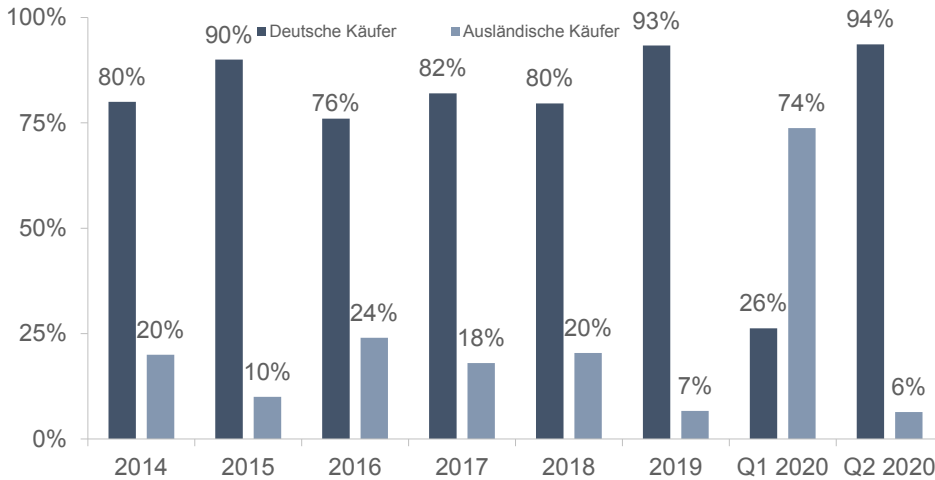
**18.200 gehandelte Einheiten in Q2**

Für die 2 größten Deals (nach Wohneinheiten) zeigte sich die LEG Immobilien AG verantwortlich. Für zusammen 770 Millionen Euro kaufte sie 2 Portfolien. Das erste stammt von der Deutschen Wohnen AG und umfasst rund 6.400 Wohneinheiten schwerpunktmäßig in Ludwigshafen, Mannheim, Koblenz, Braunschweig und Laatzen. Das zweite Paket kommt von einem Privatinvestor und beinhaltet 1.075 Wohnungen in Flensburg und Umgebung. Somit baut die LEG ihre Bestände außerhalb ihres Kernmarktes NRW weiter deutlich aus.

Der zweitgrößte Deal auf Basis des Transaktionsvolumens war der Ankauf eines Teils der Projektentwicklung Gmunder Höfe in München durch die Vonovia AG. Für die 322 Wohnungen bezahlte der größte deutsche Wohnungsvermieter rund 250 Millionen Euro. Dieser Deal trug dabei übermäßig stark zum Anteil der Projektentwicklungen am gesamten Transaktionsgeschehen bei. Rund 30 Prozent des Volumens entfiel im 2. Quartal auf Neubauwohnanlagen. Diese tragen mit knapp 5.000 Euro pro m<sup>2</sup> auch deutlich zum erhöhten Preis pro m<sup>2</sup> von rund 2.550 Euro aller Transaktionen bei.

**Rund 900 Mio. flossen in Projekte**

### Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen

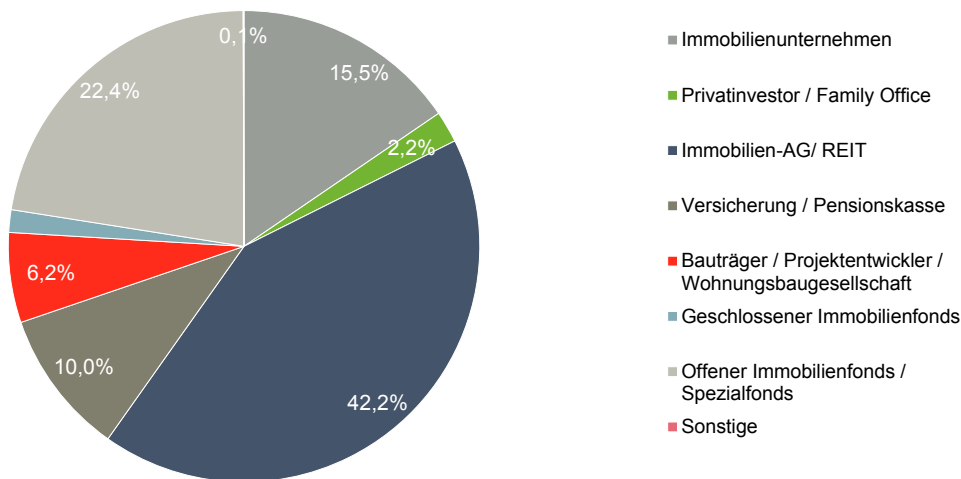


**Wieder fast nur deutsche Käufer**

Dr. Lübke & Kelber Research

Nach dem Anstieg der ausländischen Käufer in Q1 aufgrund der Übernahme von Adler Real Estate durch die schwedische ADO Gruppe hat sich in Q2 das Bild wieder klar zu Gunsten der inländischen Käufer gedreht. Rund 94 Prozent des Transaktionsvolumens entfiel auf Käufer mit deutscher Herkunft. Die größte Transaktion mit ausländischem Käufer war der Verkauf von 432 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin und Brandenburg durch die Treucon Gruppe. Ebenfalls in Berlin kaufte die Skjerven Group für Heimstaden 300 Wohnungen für rund 54 Millionen Euro. Die Wohnungen liegen überwiegend im Bezirk Mitte.

### Transaktionsvolumen nach Investorentyp (Q2 2020)



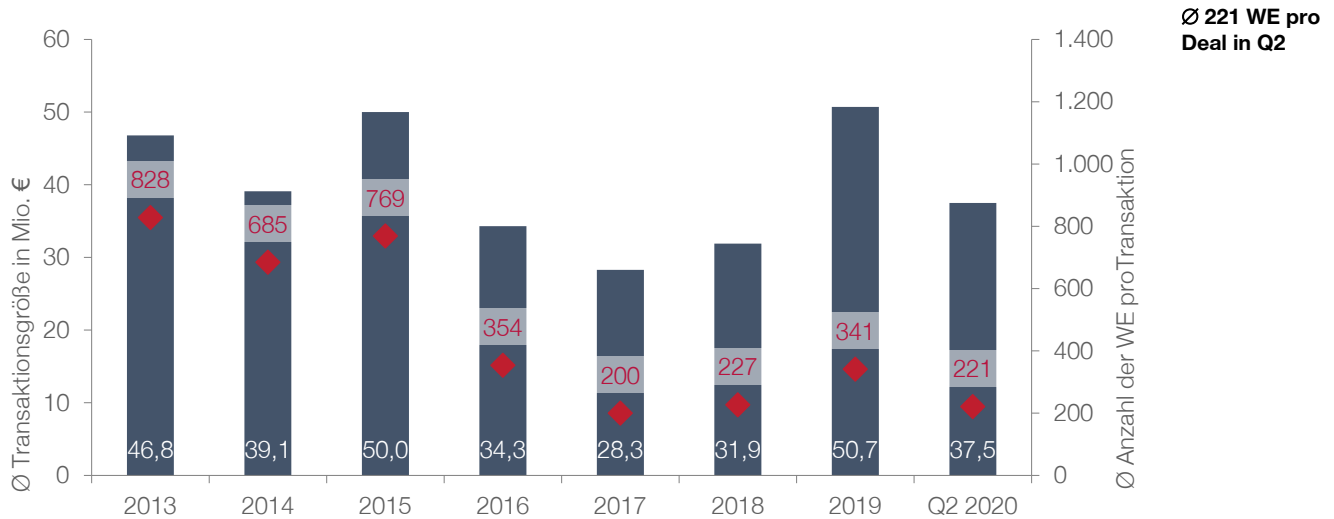
**Immobilien-AGs größte Käufergruppe**

Dr. Lübke & Kelber Research

Aufgrund der zwei großen Ankäufe für in Summe rund 770 Millionen Euro von der LEG haben die Immobilien AGs einen Anteil von rund 42 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen. Ebenso zeigten sich die Deutsche Wohnen AG (mehrere mittelgroße Portfolien), die Noratis AG (diverse Portfolien in Nebenlagen) sowie die Vonovia AG (vor allem mit dem Forward-Deal in München) äußerst aktiv am Markt.

Zweitgrößte Käufergruppe waren die offenen und Spezialfonds, die vordergründig in Forward-Deals investierten. Darunter diverse Ankäufe der Industria Wohnen, der Art-Invest sowie der Catella Residential Investment.

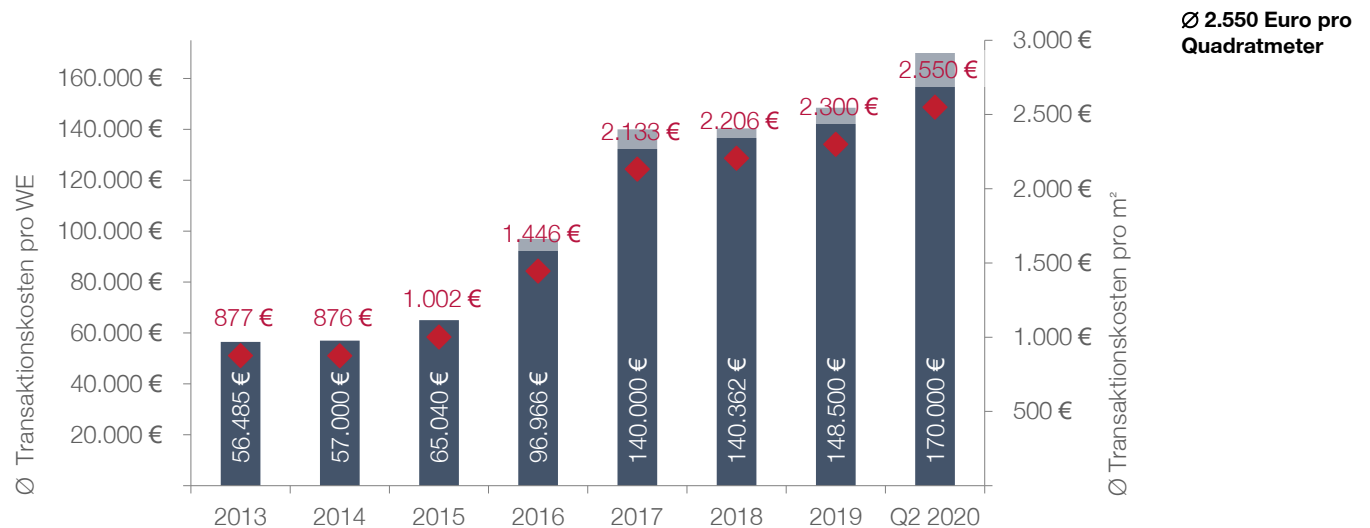
**Durchschnittliche Transaktionsgröße in Mio. EUR & Anzahl der Wohneinheiten aller Deals**



Dr. Lübke & Kelber Research

Aufgrund der wenigen Großtransaktionen sank die Anzahl der durchschnittlich gehandelten Einheiten von 882 Wohnungen in Q1 auf 221 in Q2. Dabei betrug das Transaktionsvolumen rund 37,5 Millionen Euro pro Deal. Nach den gescheiterten Übernahmeverhandlungen zwischen LEG und TAG ist derzeit auch keine Mega-Übernahme für das restliche Jahr in Sicht, sodass sich diese Werte für das restliche Jahr in ähnlichen Dimensionen einpendeln werden.

**Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m² aller Deals**

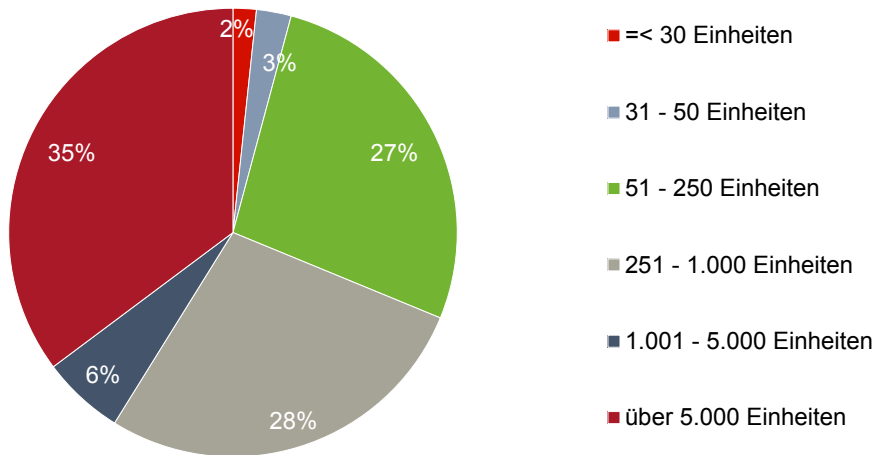


Dr. Lübke & Kelber Research

Von einem Corona-bedingten Preiseinbruch kann derzeit keine Rede sein. Die durchschnittlichen Verkaufspreise pro Quadratmeter blieben im 2. Quartal stabil. Der höhere Durchschnittspreis erklärt sich vor allem durch den höheren Anteil an Forward-Deals sowie dem hohen Anteil an Investitionen an guten bis sehr guten Standorten.

### Transaktionsstruktur nach Größenklassen (Q2 2020)

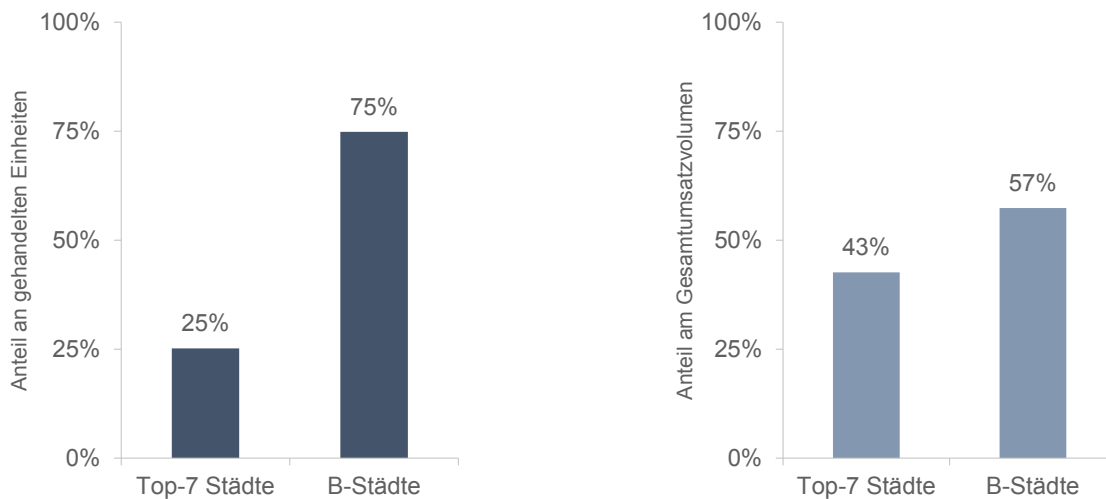
Nur zwei Großdeals  
> 1.000 WE in Q2



Dr. Lübke & Kelber Research

Lediglich bei den zwei LEG Deals wurden über 1.000 Wohnungen gehandelt. Mit den 6.400 Einheiten die von der Deutschen Wohnen kamen war das bereits über ein Drittel des gesamten Volumens. Die Mehrzahl der Deals wurde aber wieder im Bereich zwischen 50 und 1.000 Wohnungen gehandelt. Knapp zwei Drittel der Deals sowie 55 Prozent der Wohneinheiten entfallen auf diese beiden Größenklassen. So zum Beispiel der Ankauf von 300 Wohnungen in Duisburg durch die ER-MA Grundbesitz, der Erwerb von 231 Wohnungen der d.i.i. in Minden oder auch der Ankauf von 178 Wohnungen in Wiesbaden-Schierstein durch die KGAL.

### Transaktionsvolumen nach Top-7\*- und B-Städten (Q2 2020)



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

Durch die vielen Forward-Deals und Käufe von Bestandswohnanlagen in den Großstädten ist der Anteil der Top-7 Standorte am gesamten Transaktionsgeschehen wieder deutlich angestiegen. Zwar wurde nur etwa jede vierte Wohnung in den Top-7 gehandelt, dafür rund 42 Prozent des Transaktionsvolumens dort umgesetzt. Dabei taten sich Berlin, Frankfurt und München besonders hervor. In den drei Städten wurden insgesamt mehr als 1,2 Milliarden Euro gehandelt. Durchschnittlich kostete der Quadratmeter in den Top-7 rund 4.100 Euro.

## 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](http://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.