

ANALYSE DER **TRANSAKTIONEN**

WOHNINVESTMENTS

IN DEUTSCHLAND

Q2 2021

EDITORIAL



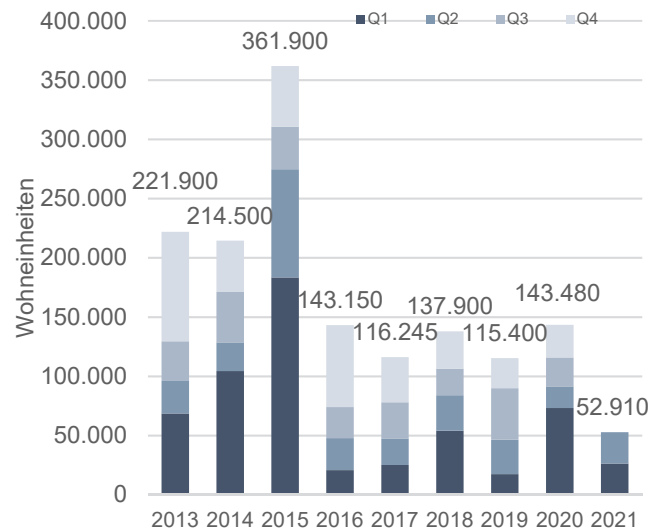
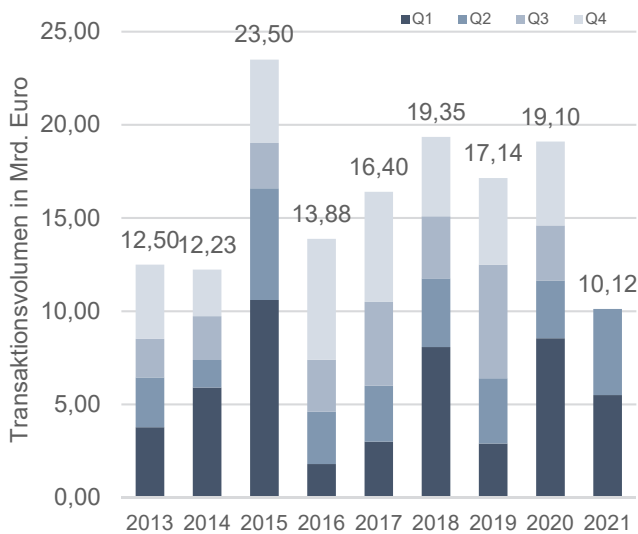
MARC SAHLING

GESCHÄFTSFÜHRER

„Was den deutschen Wohninvestmentmarkt zu im ersten Halbjahr des Jahres 2021 kennzeichnet...“

- Wohntransaktionen von knapp 10 Milliarden Euro im ersten Halbjahr 2021, somit knapp die Hälfte des gesamten Vorjahresergebnisses.
- 2. Quartal mit rund 4,6 Milliarden Euro zwar unter dem 1. Quartal, dafür ohne große Übernahme.
- Rund 26.600 Wohnungen wechselten den Besitzer.
- Fast die Hälfte der Deals waren Projektverkäufe, die in den letzten Monaten noch wegen der Pandemie aufgeschoben waren.
- Ausblick 2. Halbjahr 2021: Das 3. Quartal dürfte das umsatzstärkste Quartal aller Zeiten werden. Ende Juli endet die Annahmefrist für die Deutsche Wohnen Übernahme durch die Vonovia. Diese Übernahme alleine wird wohl das Jahresergebnis aus 2020 sprengen.
- Aber auch ohne diese Mega-Fusion kann auf ein Jahresergebnis von jenseits der 20 Milliarden gehofft werden – insgesamt dürften es 45 Milliarden werden.

Entwicklung des Transaktionsvolumens



Dr. Lübke & Kelber Research

Der gesamte deutsche Wohnungsmarkt wartet gespannt auf den endgültigen Vollzug der Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia. Bis Ende Juli haben die Aktionäre der DW noch Zeit, das Übernahmeangebot anzunehmen. Durch den Zusammenschluss entstünde ein Konzern mit rund 550.000 Wohnungen und einem Immobilienvermögen von etwa 90 Milliarden Euro. Alleine diese Übernahme dürfte das Jahresergebnis aus 2020 sprengen.

Mega-Fusion wird Jahresergebnis dominieren

Ungeachtet dessen war aber auch das 2. Quartal ein gutes auf dem gewerblichen Wohninvestmentmarkt in Deutschland. Für rund 4,6 Milliarden Euro wechselten etwa 26.600 Wohnungen den Besitzer. Damit kommt das Ergebnis zwar nicht an das starke erste Quartal 2021 (5,5 Mrd. Euro) heran, jedoch liegt es deutlich über dem 2. Quartal aus 2020 (3,1 Mrd. Euro).

Q2: Rund 4,6 Mrd. €

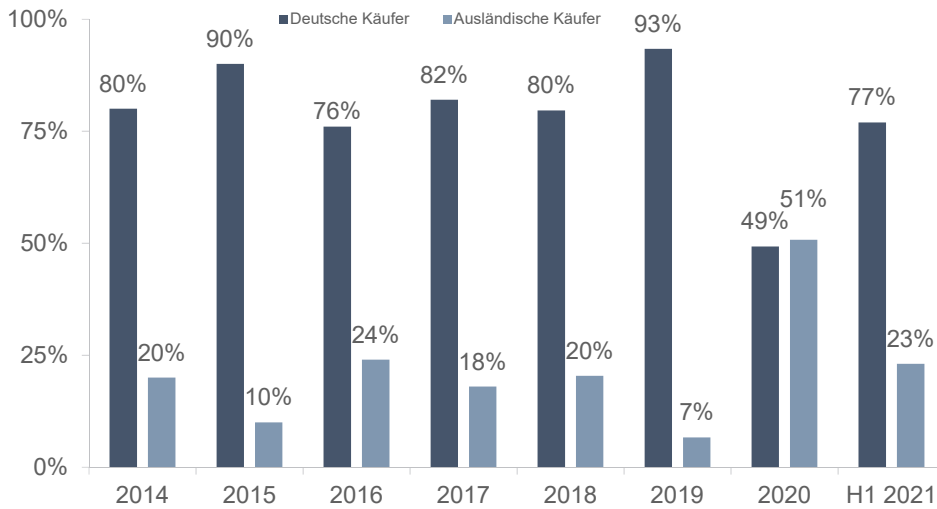
Das 2. Quartal war vor allem durch den Verkauf von Projektentwicklungen per Forward-Deal oder –Funding geprägt. Fast die Hälfte der 89 erfassten Deals waren Wohnungsverkäufen im Projektstadium zuzurechnen, so zum Beispiel der mehrheitliche Übernahme des Carossa Quartiers in Berlin-Spandau durch die Patrizia, welches nach Fertigstellung rund 1.800 Wohnungen umfassen wird.

Zudem waren wieder einmal größere Portfolios in NRW gefragt. Unter anderem erwarb Peach Property rund 4.300 Wohnungen, wovon sich rund 4.000 auf Marl, Dortmund, Bochum und Gelsenkirchen verteilen, Catella kaufte 365 Wohnungen in Dortmund und Next Generation Invest 322 Einheiten in Herford. Auch in Berlin wurden die Investoren wieder fündig. Hier vor allem aber im Neubaubereich, so zum Beispiel neben dem Carossa Quartier in den Friedenauer Höfen (537 Wohnungen) und im Lacus Quartier (230 Wohnungen).

NRW und Berlin wieder mit hohen Anteilen

Dass das Jahresergebnis 2021 neue Rekorde aufstellen wird, scheint so gut wie sicher. Inclusive der Übernahme der Deutschen Wohnen könnte sich ein Transaktionsvolumen von um die 45 Milliarden Euro einstellen. Ohne die Großübernahme scheinen die 20 Milliarden aber auch erreichbar, sind doch derzeit einige mittelgroße Portfolien am Markt sowie weitere größere Neubauprojekte in der Pipeline.

Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen (H1 2021)

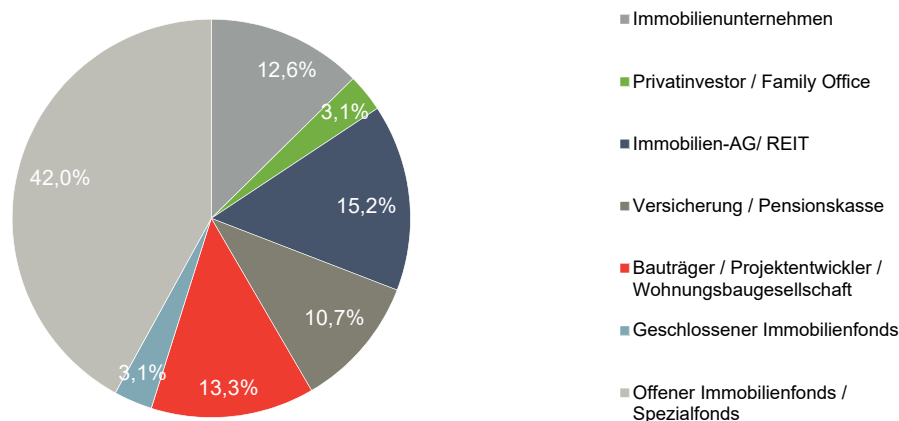


Dr. Lübke & Kelber Research

Neben Altbekannten wie der Peach Property mit Sitz in der Schweiz sowie der PGIM mit einem Ankauf in Hannover konnten sich auch neue Player auf dem deutschen Markt etablieren. So kaufte LaSalle IM für seinen paneuropäischen Fonds E-Regi erstmals Wohnungen in Deutschland (Lacus Quartier). Zusätzlich erwarb NOX Capital aus der Schweiz ein erste Wohnportfolio mit 180 Einheiten. Insgesamt liegt die Quote ausländischer Käufer im 1. Halbjahr somit bei rund 23 Prozent (2,4 Mrd. Euro).

Erste Schritte auf dem deutschen Markt für LaSalle & NOX

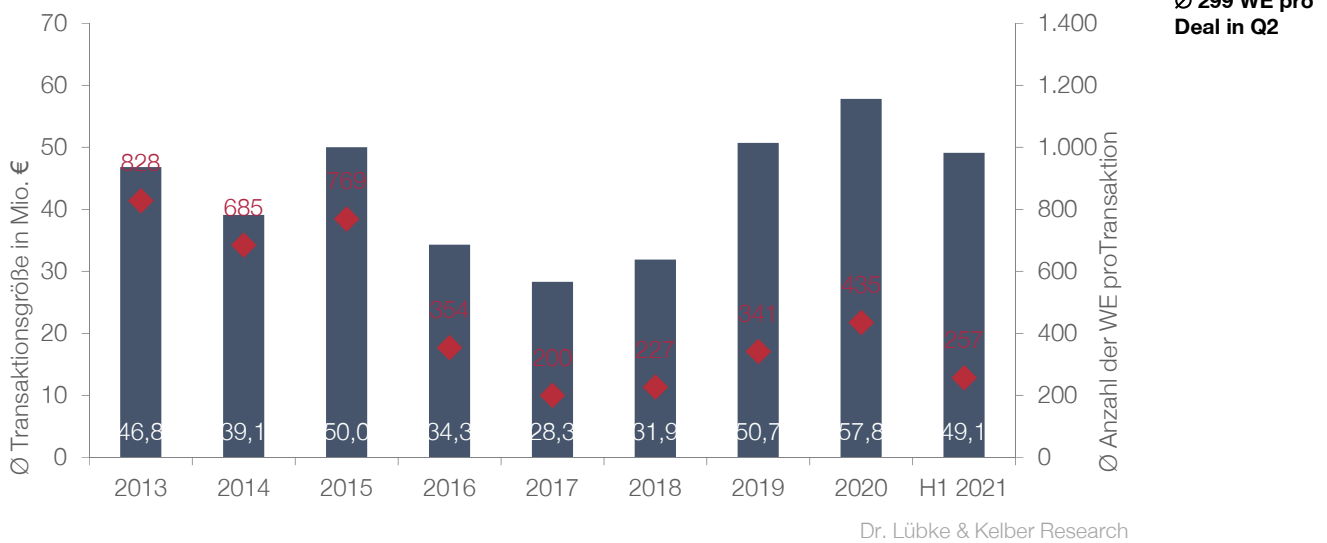
Transaktionsvolumen nach Investorentyp (H1 2021)



Dr. Lübke & Kelber Research

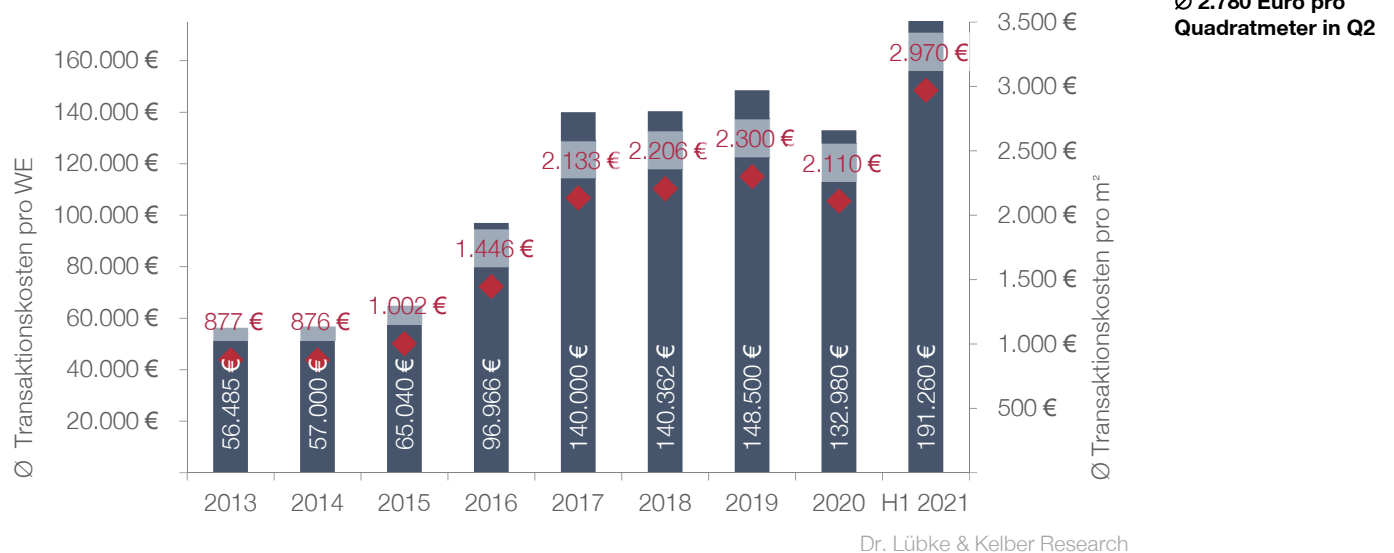
Aufgrund der Vielzahl von Neubauprojekten sind die Offenen Immobilien- und Spezialfonds wieder einmal größte Käufergruppe. So sicherte sich die KGAL für ihren Spezialfonds „Wohnen Core 3“ das Quartier „Wohnen am Candidplatz“ in München für 180 Mio. Euro. Ebenso waren die Catella (u.a. 365 Wohnungen in Dortmund), Aberdeen (diverse Projekte in Bad Friedrichshall, Rottenburg und München), die BMO (Projekte in Schwäbisch Hall und Mülheim sowie ein Bestandsobjekt in Frankfurt) aktiv. Unter den Immobilien AGs (rund 21 Prozent Anteil in Q2) waren neben der Peach auch die LEG (2.200 Wohnungen in Rheinland-Pfalz), die Noratis mit drei Paketkäufen sowie die Deutsche Wohnen mit drei Projektankäufen von der einverleibten Quarterback Immobilien AG in Leipzig und Halle unter den Einkäufern. Von den sonst in letzter Zeit aktiven Berliner Wohnungsbaugesellschaften konnte sich lediglich die berlinovo mit dem Ankauf von 453 Studierendenapartments merklich in Szene setzen.

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



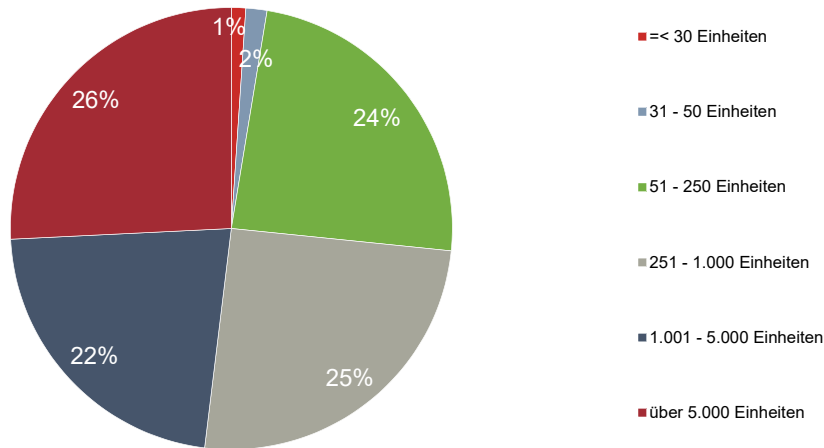
Die durchschnittliche Anzahl gehandelter Wohnungen pro Deal ging im 2. Quartal wieder leicht nach oben auf knapp 300. Im Halbjahresschnitt sind es in Summe 257 Wohnungen. Die mittelgroße Struktur führt aber aufgrund des hohen Anteils an Forward-Deals weiterhin zu einem Transaktionsvolumen von knapp 50 Millionen Euro.

Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m² aller Deals



Der hohe Durchschnittspreis von über 3.150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aus Q1 konnte im 2. Quartal nicht gehalten werden, jedoch nicht aufgrund von Preiseinbrüchen, sondern aufgrund der Dealstruktur. Unter den größten Deals waren mit den Ankäufen in NRW und Rheinland-Pfalz Bestandsportfolien, die deutlich niedrigere Quadratmeterpreise erzielten. So kommt das Peach Property Portfolio auf einen Quadratmeterpreis von rund 1.500 Euro. Im Mittel war den Investoren der gehandelte Quadratmeter im 2. Quartal rund 2.780 Euro wert. Die auf den Quadratmeter teuerste Transaktion war der Ankauf von 234 Münchener Apartments in der Hanebergstraße 2 durch die International Campus in dem ein „The Fizz“ eröffnet.

Transaktionsstruktur nach Größenklassen (H1 2021)

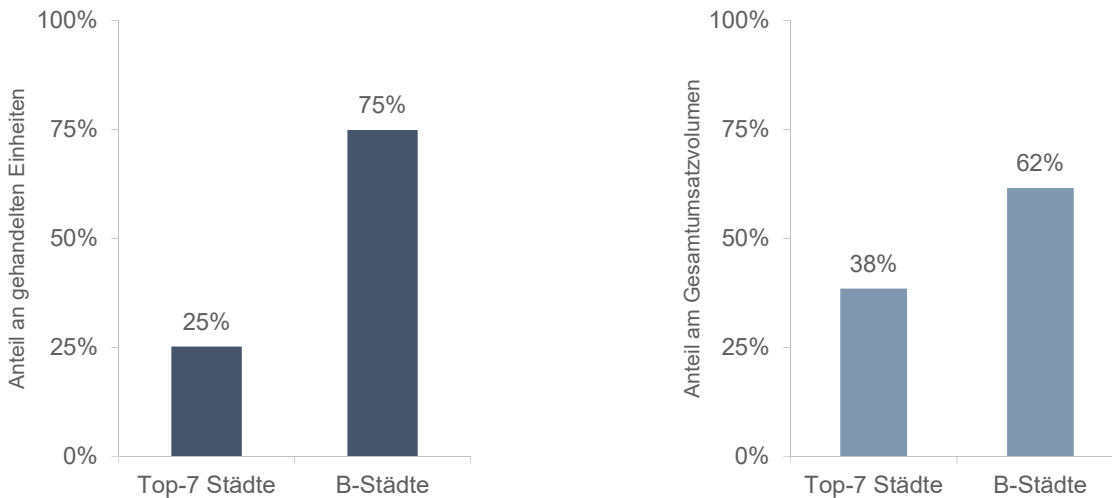


Ausgeglichene Dealstruktur

Dr. Lübke & Kelber Research

Das Segment zwischen 1.001 und 5.000 Wohnungen war zwar mit rund 35 Prozent in Q2 das größte, jedoch liegt es knapp hinter den anderen drei Segmenten über 50 Einheiten zurück, die sich drei Viertel der Transaktionen quasi gleichmäßig aufteilen.

Transaktionsvolumen nach Top-7*- und B-Städten (H1 2021)



Ein Fünftel der Transaktionen in Q2 in den Top-7

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

Sowohl beim Transaktionsvolumen als auch bei den Einheiten spielte die Musik im 2. Quartal vor allem in den B-Städten. Lediglich ein Fünftel der gehandelten Einheiten entfiel auf die Top-7. Dass der Anteil am Transaktionsvolumen im 2. Quartal dennoch bei rund einem Drittel liegt, lag vor allem an der großen Anzahl an teuren Projektverkäufen, die im Schnitt mit rund 6.000 Euro pro Quadratmeter in das Quartalsergebnis einfließen.

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.