

Transaktionsanalyse Q3 2015
Wohninvestments in Deutschland



drlübkekelber
GERMAN REAL ESTATE

www.drluebkekelber.de

Editorial

„Was den deutschen Wohninvestmentmarkt in Q3 2015 kennzeichnet ...“



Ulrich Jacke FRICS

Geschäftsführer Dr. Lübke & Kelber GmbH

- Rekordergebnis von 17 Mrd. € aus dem Gesamtjahr 2005 bereits jetzt überschritten
- Sondereffekte aus Übernahmen (Gagfah, Südewo, Westgrund) dominieren
- Transaktionsvolumen übertrifft Vorjahresniveau deutlich
- weiterhin hohe Dominanz deutscher Investoren
- B-Städte bleiben im Fokus der Investoren, durchschnittliche Quadratmeterpreise über Vorjahresniveau
- Ausblick für 2015: neues Rekordjahr mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 27 Mrd. € erwartet.

Q1 - Q3 2015: rd. 19 Mrd. € Transaktionsvolumen

Der gewerbliche deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigte sich in den ersten neun Monaten von 2015 vor allem aufgrund von Übernahmen (Deutsche Annington / Gagfah & Südewo, Adler Real Estate / Westgrund) und diversen großen Portfolioverkäufen in Rekordstimmung. Insgesamt wurden in 368 Transaktionen rund 310.500 Wohneinheiten verkauft. Das Transaktionsvolumen resultierte bei rund 19,02 Mrd. €. Damit wurde bereits in Q3 2015 das bisherige Allzeithoch aus dem Jahr 2005 von rund 17 Mrd. € deutlich übertroffen. Circa 8 Mrd. € des aktuellen Ergebnisses entfielen allerdings allein auf die Übernahme der Gagfah durch die Deutsche Annington (144.000 Wohnungen), aus der Anfang September das neue Wohnungsunternehmen Vonovia erwuchs. Im dritten Quartal 2015 wurden rund 35.700 Wohneinheiten (Q3 2014: 42.500) in 127 Transaktionen für insgesamt 2,43 Mrd. € gehandelt. Die größte im dritten Quartal 2015 erfasste und gezählte Transaktion war der Verkauf von 10,3% der Anteile der Evonik AG am Wohnunternehmen Vivawest und damit circa 12.000 Wohnungen an die RAG AG.

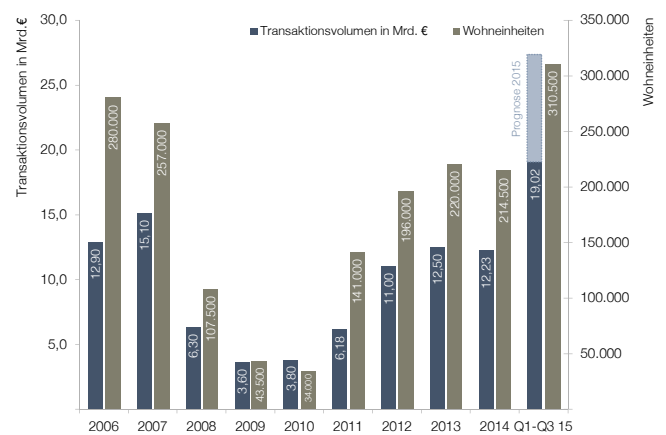
Deutsche Investoren dominierten den Markt

Deutsche Investoren dominierten im Zeitraum Januar bis September 2015 weiterhin stark das Marktgeschehen. Ihr Transaktionsvolumen erreichte rund 17,2 Mrd. € und damit einen Anteil von circa 91%. Der Anteil internationaler Investoren lag mit einem Umsatzvolumen von rund 1,8 Mrd. € bei rund 9%. Dieser im Vergleich zu den Vorjahren relativ niedrige Anteil rührt aber vor allem aus dem Sondereffekt der Gagfah-Übernahme.

Immobilien-AGs erneut mit größtem Umsatzteil

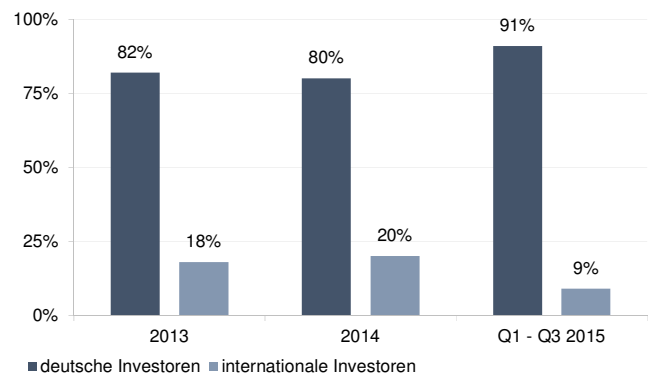
Die Immobilien-AGs zeigten sich auch zwischen Januar und September 2015 mit einem Investitionsvolumen von rund 14,3 Mrd. € und einem Anteil von rund 75% am Gesamtvolumen als die umsatzstärkste Käufergruppe. Auch hier schlagen sich spürbar die Übernahmen durch die Deutsche Annington (Vonovia) und Adler Real Estate nieder. Die Käufergruppe Privatinvestoren und Family Offices trug mit rund 2% zum gesamten Umsatzvolumen bei (rund 410 Mio. €).

Entwicklung des Transaktionsvolumens



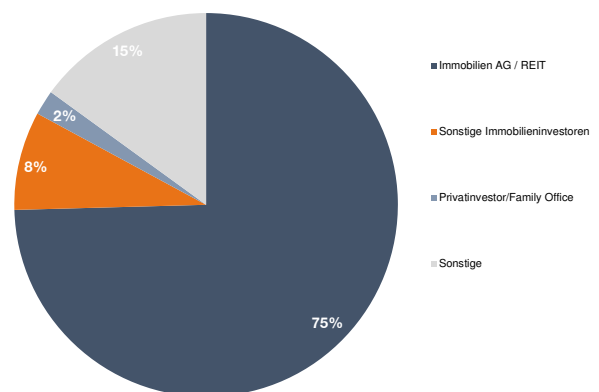
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen



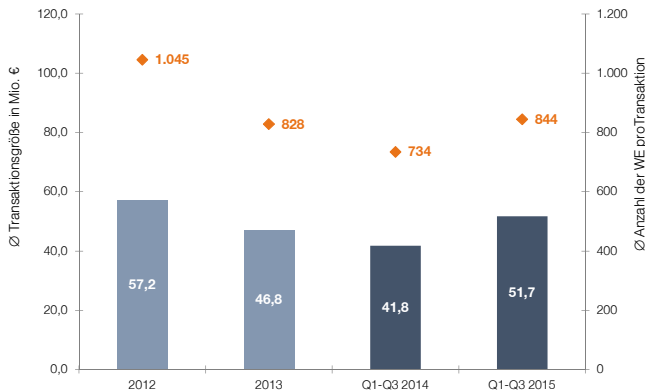
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Transaktionsvolumen nach Investorentyp



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

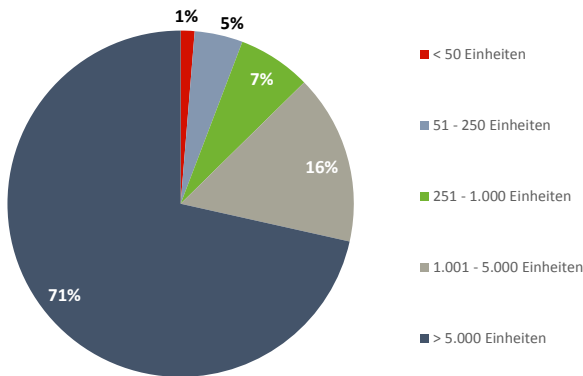
Durchschnittliche Transaktionsgröße in Mio. EUR & Anzahl der Wohneinheiten aller Deals Q1-Q3 15



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Das durchschnittliche Transaktionsvolumen je Deal lag zwischen Januar und September 2015 bei rund 51,7 Mio. € und damit 24% höher als im Vergleichszeitraum 2014. Mit 844 Wohneinheiten pro Transaktion wurden zum Vorjahr 15% mehr pro Deal gehandelt, was aber vor allem auf den Effekt durch die Übernahmen der Deutsche Annington (Vonovia) zurückzuführen ist.

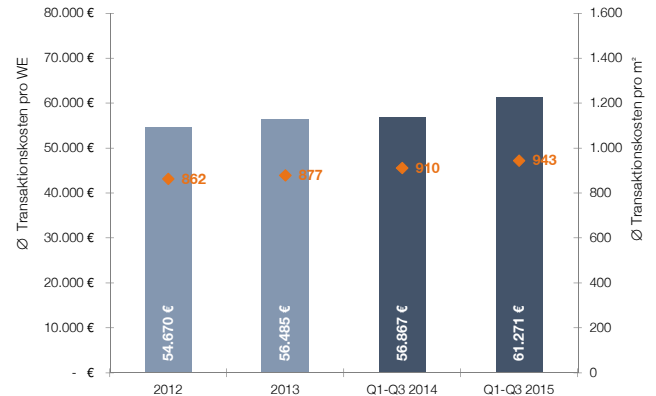
Transaktionsstruktur nach Größenklassen



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Zwischen Januar und September 2015 wurden rund 71% aller insgesamt veräußerten Wohnungen im Rahmen von Großtransaktionen mit jeweils mehr als 5.000 Einheiten verkauft. Rund 60% aller in den ersten drei Quartalen 2015 gehandelten Wohneinheiten entfielen dabei auf die drei Großübernahmen durch die Deutsche Annington bzw. Adler Real Estate. In der Gruppe 1.001 bis 5.000 Einheiten wurden insgesamt rund 49.000 Wohnungen gehandelt (16%). Transaktionen mit weniger als 50 Wohneinheiten erreichten mit insgesamt rund 4.000 Wohnungen nur einen Anteil von gut 1%.

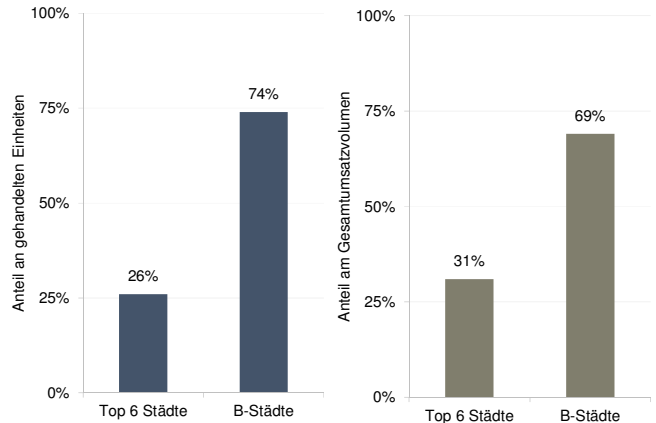
Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m² aller Deals Q1-Q3 15



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Pro verkaufter Wohneinheit wurden zwischen Januar und September 2015 durchschnittlich rund 61.300 € erzielt und damit knapp 8% mehr als im Vorjahreszeitraum. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bis Q3 2015 bei rund 943 € und damit um 3,6% höher als im Vergleichszeitraum 2014.

Transaktionsvolumen nach Top 6*- und B-Städten



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

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

Gemessen an der Anzahl der gehandelten Einheiten konnten die B-Städte in den ersten drei Quartalen 2015 mit rund 228.500 Wohnungen einen Anteil von 74% erzielen. In den sechs größten Städten Deutschlands wurden insgesamt 26% aller Einheiten gehandelt. Gemessen am Umsatz lag aufgrund der im Schnitt höheren Preise in den Top 6 - Städten deren Anteil aber bei rund 31%.

Top Transaktionen Q1 – Q3 2015 (Auswahl)

Zu den großvolumigen Top-Deals im Zeitraum Q1 – Q3 zählten:

- Die Deutsche Annington übernahm die Gagfah und damit rund 144.000 Wohneinheiten zu einem Preis von 3,9 Mrd. € (Fair Value 7,98 Mrd. €). Aus dem Zusammenschluss ergab sich das neue Wohnungsunternehmen Vonovia SE.
- Für rund 1,9 Mrd. erwarb die Deutsche Annington (Vonovia SE) die Süddeutsche Wohnen (Südewo) und damit 19.800 Wohnungen in Baden-Württemberg.
- Mit der Übernahme der Westgrund AG erweiterte die Adler Real Estate AG ihren Bestand um knapp 15.900 Wohneinheiten. Der Portfoliowert der Wohnungen lag Stand 31.12.2014 bei rund 700 Mio. €.
- Die Patrizia AG erwarb einen skandinavischen Immobilienfonds mit 13.500 Wohnungen gelegen vor allem in Berlin aber auch in Hamburg, München, Köln, Stuttgart und Düsseldorf mit einem Bruttovermögenswert von ca. 900 Mio. Euro.
- Für rund 330 Mio. € kaufte die Grand City Properties SA in mehreren Transaktionen 10.500 Wohnungen gelegen insbesondere in der Region Leipzig. Hierin enthalten ist auch der Verkauf der Gutburg Immobilien mit rund 8.500 Wohnungen an eine indirekte Tochter der Grand City Properties SA.
- Der israelische Milliardär Teddy Sagi verkaufte im dritten Quartal seine erst im Mai dieses Jahres von der Haselsteiner Familien-Stiftung erworbene Conwert-Beteiligung von 24,79% und damit rund 6.000 Wohnungen in Deutschland für 285 Mio. € an die Adler Real Estate AG.
- Zum Ende des 1. Quartals kaufte ADO Properties für rund 375 Mio. € rund 5.750 Wohnungen von der Deutsche Wohnen.
- Die LEG Immobilien AG erwarb für rund 225 Mio. € ein Portfolio mit circa 3.500 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen.
- Das brandenburgische Family Office Westminster Immobilien sicherte sich ein Wohnungsportfolio mit 3.000 Einheiten zum großen Teil von englischen Fonds in finanzieller Schieflage.

Ausblick

Mit rund 19,02 Milliarden Euro präsentierte sich der deutsche Wohninvestmentmarkt zwischen Januar und September 2015 insbesondere dank Übernahmen der Gagfah und Südewo durch die Deutsche Annington (Vonovia SE) und der Westgrund durch die Adler Real Estate aber auch großen Portfolioverkäufen sehr stark und erzielte ein Plus von 96% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2014. Das bisherige Rekordergebnis aus dem Gesamtjahr 2005 von rund 17 Milliarden Euro wurde bereits zum September deutlich überschritten.

Zwischen Januar und September 2015 wurden neben der Gagfah-Übernahme weitere 12 Großtransaktionen (inkl. Übernahmen Südewo und Westgrund) mit 3.000 und mehr Wohneinheiten registriert, welche mit einem Volumen von rund 6 Milliarden Euro (ohne die Gagfah-Übernahme) einen Anteil von rund 32% am Gesamtvolumen erzielten. Insgesamt wurde in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres ein Volumen von rund 20,2 Millionen Quadratmeter Wohnfläche veräußert.

Auch in 2015 bleibt die Assetklasse Wohnen insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend günstigen Zinslandschaft ein begehrtes Investment. Da in den Top-7-Städten aber bereits kaum noch ausreichende Renditen aufgrund hoher Preise erzielt werden können, stehen B-Standorte mit oftmals günstigeren Risiko-Rendite-Potenzialen weiterhin im Fokus der Investoren.

Nach dem sehr guten Ergebnis zum dritten Quartal wird auch das Gesamtjahr 2015 mit einem Rekordergebnis abschließen. Inzwischen erreichte Preiseniveaus werden Verkaufsentscheidungen weiter positiv motivieren und das anhaltend günstige Zinsniveau begünstigt nach wie vor geplante Investitionsvorhaben.

Dr. Lübke & Kelber Research geht derzeit davon aus, dass das vierte Quartal insbesondere aufgrund der voraussichtlichen Übernahme der LEG Immobilien AG durch die Deutsche Wohnen AG das Transaktionsvolumen des Gesamtjahres 2015 auf deutlich über 27 Mrd. € heben 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