

ANALYSE DER **TRANSAKTIONEN**

# **WOHNINVESTMENTS**

IN DEUTSCHLAND

# **Q3 2020**

## EDITORIAL

### „Was den deutschen Wohninvestmentmarkt im dritten Quartal 2020 kennzeichnet...“

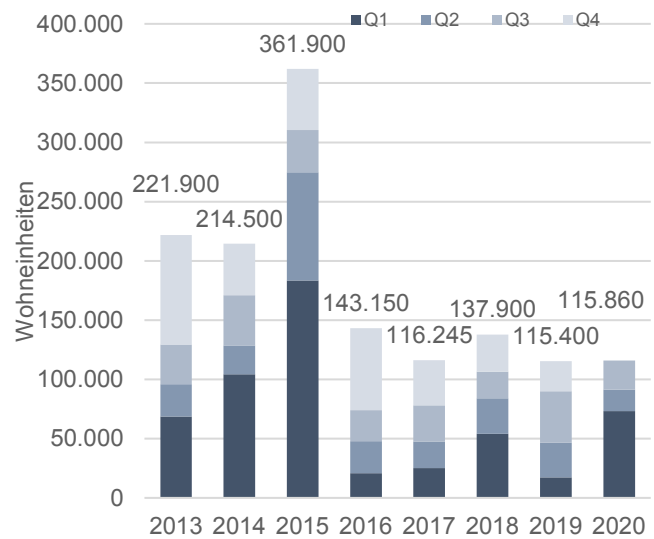
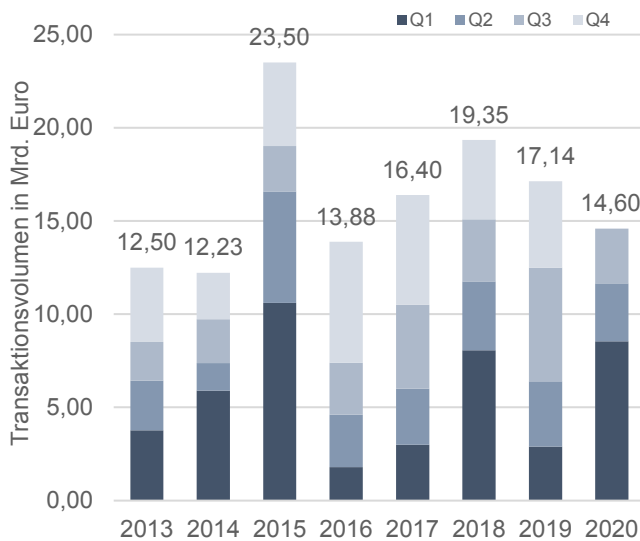


**MARC SAHLING**

GESCHÄFTSFÜHRER

- Transaktionstätigkeit zieht weiter an, auch wenn dies sich noch nicht komplett im Volumen widerspiegelt.
- Mit 2,95 Milliarden Euro Transaktionsvolumen ein ähnliches Ergebnis wie im 2. Quartal 2020 erreicht.
- Mehrere großvolumige Deals mit über 1.000 Wohnungen, aber überwiegend im günstigeren Segment.
- Der Kreis potenzieller Investoren in deutsche Wohnimmobilien wächst weiter. Sowohl aus anderen Assetklassen, als auch aus dem Ausland fließt vermehrt Kapital in den deutschen Wohnungsmarkt.
- Diverse größere Deals, die sich seit dem Sommer angebahnt haben, stehen bis Jahresende noch vor dem Abschluss.
- Weiterhin wird ein robustes Transaktionsvolumen von deutlich über 18 Mrd. Euro erwartet.

## Entwicklung des Transaktionsvolumens



Dr. Lübke & Kelber Research

Seit dem Sommer zieht das Transaktionsgeschehen auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt wieder deutlich an, auch wenn sich dies in den vergangenen 3 Monaten noch nicht komplett im Transaktionsvolumen niederschlägt. So wurden im 3. Quartal Wohnungen für rund 2,95 Milliarden Euro umgesetzt, dabei wechselten rund 24.420 Wohnungen den Eigentümer. Für das laufende Jahr ergibt sich in Summe ein Transaktionsvolumen von 14,6 Milliarden Euro bei rund 115.860 Wohneinheiten.

**Q3: Rund 2,95 Mrd. €**

Im gleichen Zeitraum des letzten Jahres wurden lediglich rund 12,5 Milliarden Euro umgesetzt, was einer Steigerung auf Jahressicht von rund 17 Prozent entspricht. Im 5-Jahres-Durchschnitt zeigt das dritte Quartal 2020 jedoch einen Rückgang von rund einem Drittel.

**Trotz Covid-19  
17% mehr Umsatz in  
Q1 bis Q3**

Die größten Transaktionen fanden zumeist in Nebenlagen statt. Ausnahme bildet ein Portfolio mit 5.034 Wohn- und Gewerbeeinheiten – darunter 3.902 Wohnungen – in Berlin, welche die schwedische Heimstaden für insgesamt 834 Millionen Euro einem britischen Investmentmanager abkaufte.

Die Peach Property Group erwarb mehrere größere Pakete, darunter eines mit 5.450 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, Kaiserslautern und Neubrandenburg sowie 4.800 Wohnungen und 264 Gewerbeeinheiten in Niedersachsen, NRW und Rheinland-Pfalz. Tristan Capital Partners aus Großbritannien ist ein weiterer ausländischer Investor, der ein größeres Portfolio kaufte. Die Liegenschaften in Berlin, Leipzig und Bad Homburg mit insgesamt 46.467 Quadratmetern Mietfläche wechselten für einen neunstelligen Betrag den Besitzer. Somit gingen 4 der größten Pakete an ausländische Vermögensverwalter.

**Ausländische Käufer  
stark vertreten**

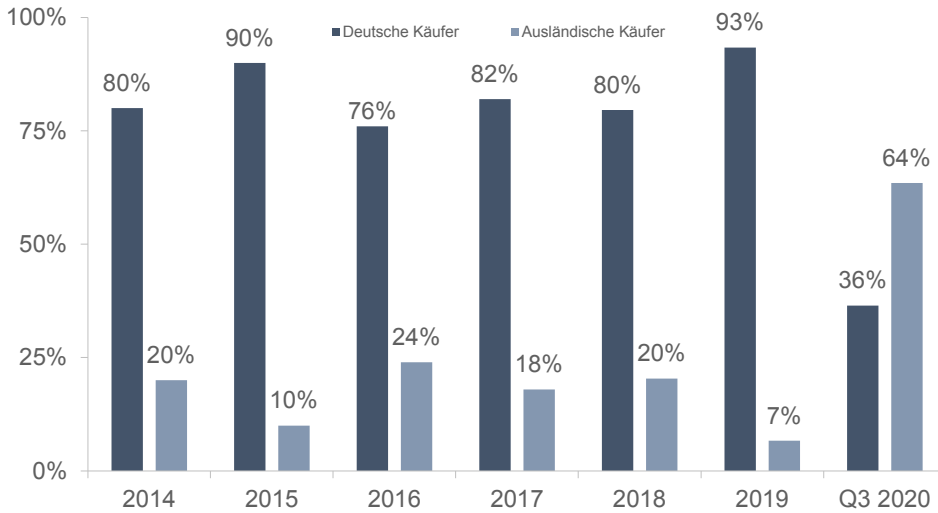
Im 3. Quartal gab es nur wenige Forward-Deals von Projektentwicklungen zu verzeichnen. Lediglich rund 340 Millionen Euro wurden im Neubausegment umgesetzt. Dieser Wert entspricht somit lediglich knapp 12 Prozent des gesamten gehandelten Volumens. Die größte Transaktion war dabei der Ankauf des Perlach Plaza in München durch die KGAL, in dem sich 210 Wohnungen (davon 100 Studentenapartments) befinden, für insgesamt rund 250 Millionen Euro.

**Projektentwicklungen  
kaum beurkundet**

Für das restliche Jahr dürfte die Transaktionstätigkeit weiter hoch bleiben. Viele Deals, die nach dem Covid bedingten Erliegen des Transaktionsgeschehens angebahnt wurden, sind zu Quartalsfrist noch nicht finalisiert, deuten sich aber für das restliche Jahr noch an. Darunter befinden sich auch einige größere Portfolioteals, sodass das Transaktionsvolumen von 17,14 Milliarden Euro aus dem letzten Jahr doch deutlicher als erwartet übertroffen werden dürfte.

**Ausblick:  
weiter positive  
Entwicklung – mehr  
als 18 Mrd. € erwartet**

### Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen

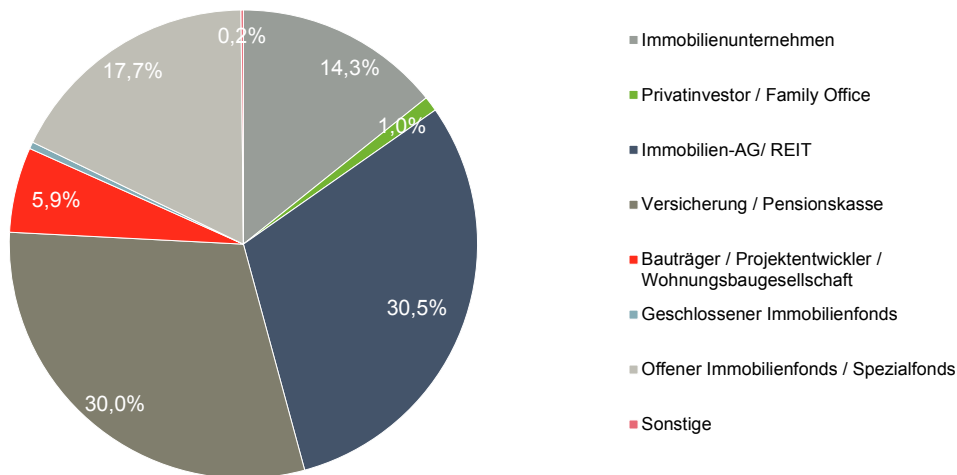


Dr. Lübke & Kelber Research

Die bereits erwähnten Großtransaktionen ausländischer Vermögensverwalter lassen den Anteil der inländischen Käufer sinken. Im 3. Quartal wurden lediglich 36 Prozent der Ankäufe von inländischen Käufern getätigt. Neben der Peach Property, Heimstaden und Tristan Capital investierte zudem u. a. auch noch die Fundamenta Group in 90 Leverkusener Wohnungen. Auf das Jahr gerechnet überwiegt der Anteil ausländischer Käufer den der deutschen Anleger mit 58 zu 42 Prozent des Transaktionsvolumens.

**Ausländische Investoren mit diversen Großabschlüssen**

### Transaktionsvolumen nach Investorentyp (Q3 2020)



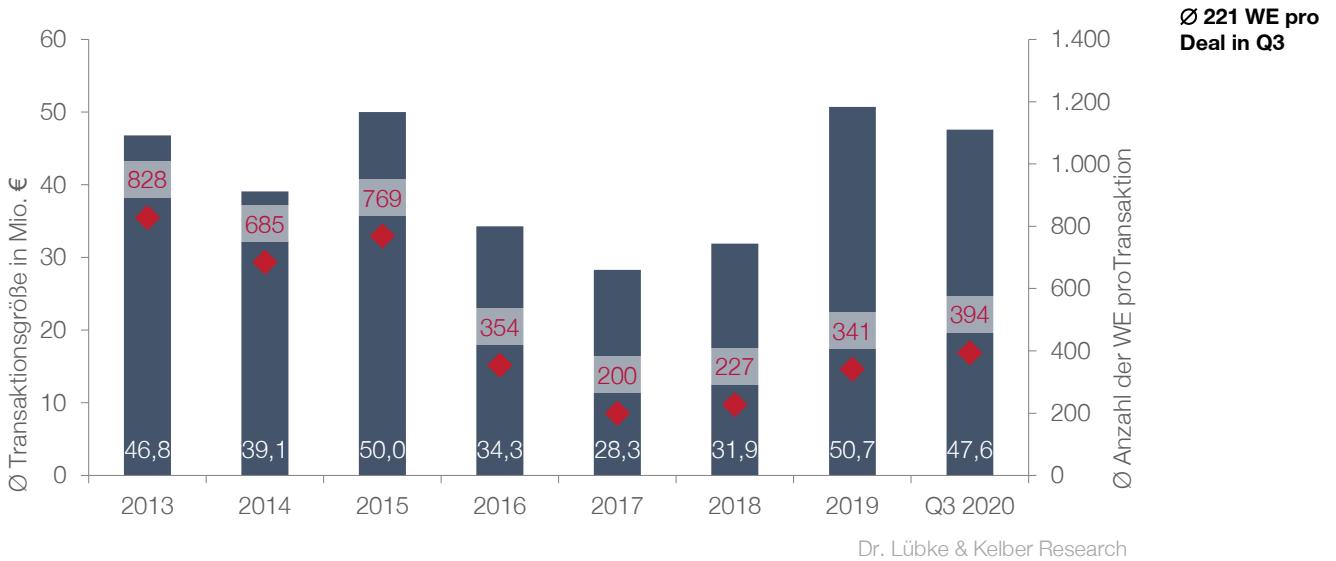
Dr. Lübke & Kelber Research

Die Ankäufe von Peach und Heimstaden haben auch Auswirkungen auf die dominierenden Investorentypen. Neben der Peach Property tat sich besonders die TAG Immobilien AG mit dem Ankauf von 3.300 Wohnungen in Sachsen-Anhalt und Thüringen hervor, sodass die Gruppe der Immobilien AGs mit 30,5 Prozent des Transaktionsvolumens auf Immobilien AGs entfiel, knapp gefolgt von den Versicherungen und Pensionskassen mit 30 Prozent.

**Immobilien-AGs und Versicherungen größte Käufergruppen**

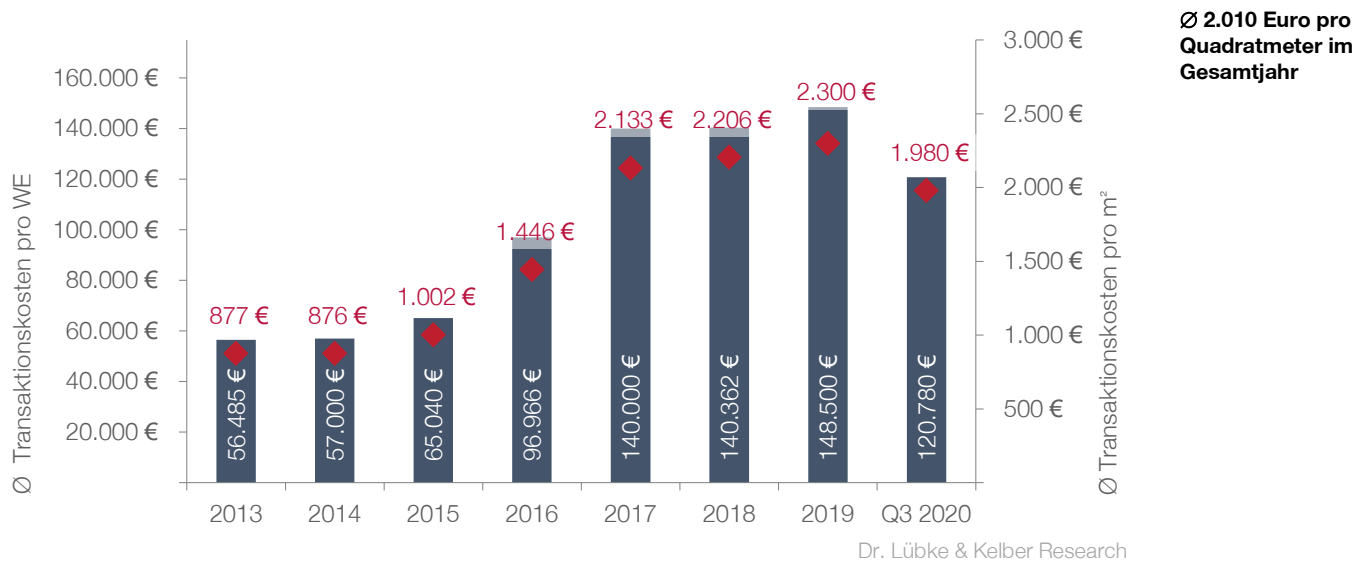
Bei der sonst recht starken Gruppe der offenen Immobilien- und Spezialfonds tat sich im 3. Quartal vordergründig die Catella hervor, die mehrere Deals im mittleren zweistelligen Millionenbereich abschloss. Darunter u. a. zwei Mikroapartmananlagen in Berlin und eine in Hamburg.

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



Unter den insgesamt 62 erfassten Transaktionen befanden sich lediglich vier, die mehr als 1.000 Einheiten aufwiesen. Trotzdem fällt die durchschnittliche Transaktionsgröße mit 47,6 Millionen Euro relativ hoch aus und liegt nur knapp unter dem Wert von 2019.

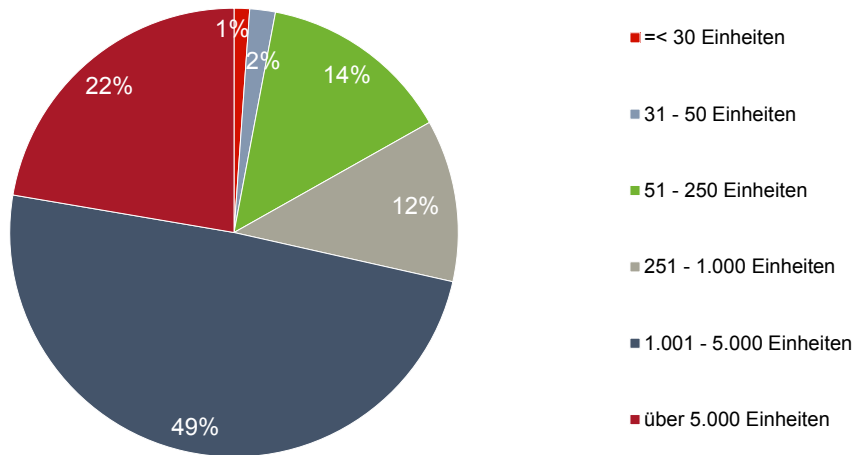
**Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m<sup>2</sup> aller Deals**



Aufgrund der großen Transaktionen in Nebenlagen – neben den genannten Käufen von Peach und TAG zum Beispiel noch ein Verkauf der GWH in Heidelberg Emmertsgrund und Boxberg – sank der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter im 3. Quartal auf knapp unter 2.000 Euro und liegt somit nur knapp unter dem des Gesamtjahres (2.010 Euro).

Von einem Preisrückgang kann jedoch keine Rede sein. Die niedrigeren Preise liegen lediglich an der Allokation der Deals begründet. Im Allgemeinen ist sogar ein leichtes Preisplus zu beobachten. Von einem Corona bedingten Discount kann also keine Rede sein. Eher das Gegenteil ist der Fall, da sich das Wohnsegment weiterhin sehr robust zeigt und somit weitere Käufer, vor allem wieder aus dem Ausland, auf den deutschen Wohninvestmentmarkt lockt.

### Transaktionsstruktur nach Größenklassen (Q3 2020)

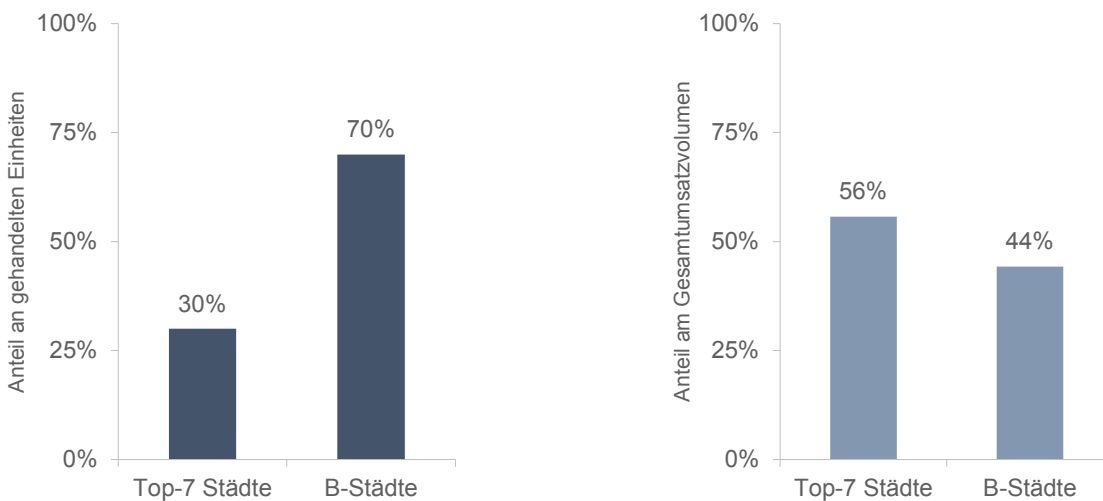


**Deals > 1.000 WE bilden fast die Hälfte des Volumens**

Dr. Lübke & Kelber Research

Die drei Transaktionen im Bereich zwischen 1.001 und 5.000 Wohnungen machen mit ungefähr 12.000 Wohnungen knapp 50 Prozent der gehandelten Wohneinheiten aus. Die Bereiche zwischen 51 und 250 sowie 251 bis 1.000 Wohnungen stellen immerhin auch noch 25 Prozent der Einheiten. Darunter befindet sich zum Beispiel auch der Ankauf von 400 über das Bundesgebiet verstreuten Wohnungen durch die Primus Valor für rund 30 Millionen Euro.

### Transaktionsvolumen nach Top-7\*- und B-Städten (Q3 2020)



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

Zwar wurden im 3. Quartal nur rund 30 Prozent der Wohnungen in den Top-7 gehandelt, aufgrund des deutlich höheren Preisniveaus der Liegenschaften macht dies aber etwa 56 Prozent des Gesamtvolumens aus. Mit dem Heimstaden Portfolio, dem Tristan-Ankauf sowie den diversen Ankäufen der Catella und der städtischen Gesellschaften entfällt der größte Teil des Volumens in den Top-7 trotz Mietregulierung wieder einmal auf die Bundeshauptstadt Berlin. Dabei nutzen einige Investoren die leicht gefallen Preise sowie die geringere Angebotskonkurrenz zu gezielten Zukäufen in der Hauptstadt.

Im Allgemeinen dürfte die Attraktivität der B-Standorte aber in den nächsten Jahren noch deutlicher zunehmen, da das seit einigen Jahren beobachtete Wachstum in die Vororte sowie kleinere Städte rund um die Metropolen sich aufgrund der Corona-Pandemie noch verstärken dürfte.

## 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.