

Transaktionsanalyse Q1 – Q4 2015  
Wohninvestments in Deutschland



**drlübkekelber**  
GERMAN REAL ESTATE

[www.drluebkekelber.de](http://www.drluebkekelber.de)

# Editorial

„Was den deutschen Wohninvestmentmarkt im Gesamtjahr 2015 kennzeichnet ...“



**Ulrich Jacke FRICS**

Geschäftsführer Dr. Lübke & Kelber GmbH

- neues Rekordjahr
- 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 2016: geplante Übernahmen und eine anhaltend hohe Nachfrage werden den deutschen Wohninvestmentmarkt weiterhin beflügeln

## Q1-Q4 2015: rd. 23,5 Mrd. € Transaktionsvolumen

Der gewerbliche deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigte sich im Gesamtjahr 2015 vor allem aufgrund von Übernahmen (Deutsche Annington / Gagfah & Südewo, Adler Real Estate / Westgrund) und diversen großen Portfolioverkäufen in Rekordstimmung. Insgesamt wurden in 470 Transaktionen rund 361.900 Wohneinheiten verkauft. Das Transaktionsvolumen resultierte bei rund 23,5 Mrd. €, womit der bisherige Rekord aus dem Jahr 2005 von rund 17 Mrd. € um über 6 Mrd. € deutlich übertroffen wurde. 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 vierten Quartal 2015 wurden rund 51.400 Wohneinheiten (Q4 2014: 43.400) in 102 Transaktionen für insgesamt 4,5 Mrd. € gehandelt. Eine der im vierten Quartal 2015 größten und veröffentlichten Transaktionen war der Verkauf von rund 13.500 Wohnungen in Berlin und westdeutschen Ballungsräumen von der Patrizia AG an die Deutsche Wohnen AG (rund 1,1 Mrd. €).

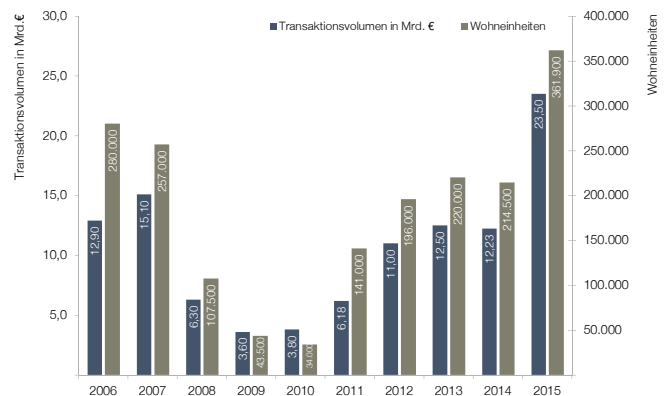
## Deutsche Investoren dominierten den Markt

Deutsche Investoren dominierten im Zeitraum Januar bis Dezember 2015 weiterhin stark das Marktgeschehen. Ihr Transaktionsvolumen erreichte rund 21,1 Mrd. € und damit einen Anteil von circa 90%. Der Anteil internationaler Investoren lag mit einem Umsatzvolumen von rund 2,4 Mrd. € bei rund 10%. Dieser im Vergleich zu den Vorjahren relativ niedrige Anteil rührt aber vor allem aus dem Sondereffekt der Gagfah-Übernahme.

## Immobilien-AGs mit größtem Umsatzteil 2015

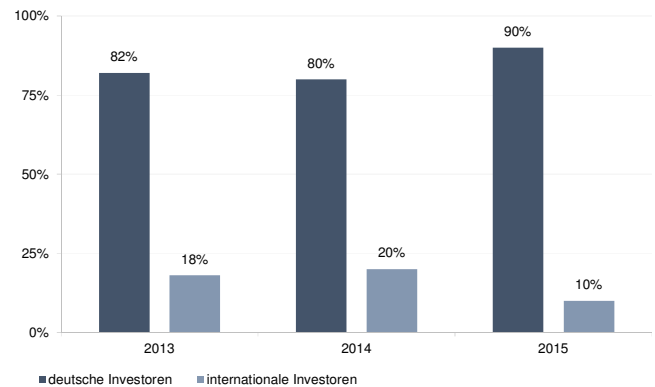
Die Immobilien-AGs zeigten sich im Gesamtjahr 2015 mit einem Investitionsvolumen von rund 17,2 Mrd. € und einem Anteil von rund 73% am Gesamtvolumen als die umsatzstärkste Käufergruppe. Auch hier schlagen sich spürbar die Übernahmen durch die Vonovia (ehem. Deutsche Annington) und Adler Real Estate nieder. Die Käufergruppe Privatinvestoren und Family Offices trug mit rund 2% zum gesamten Umsatzvolumen bei (rund 500 Mio. €).

## Entwicklung des Transaktionsvolumens



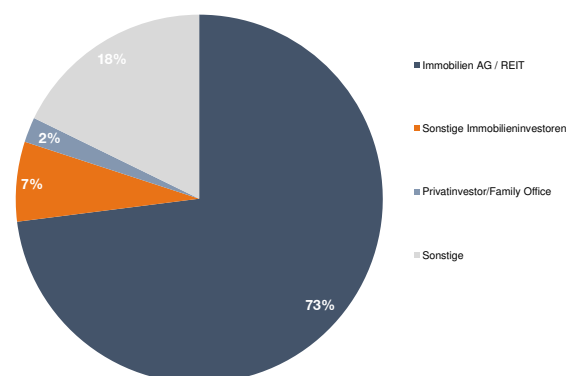
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

## Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen



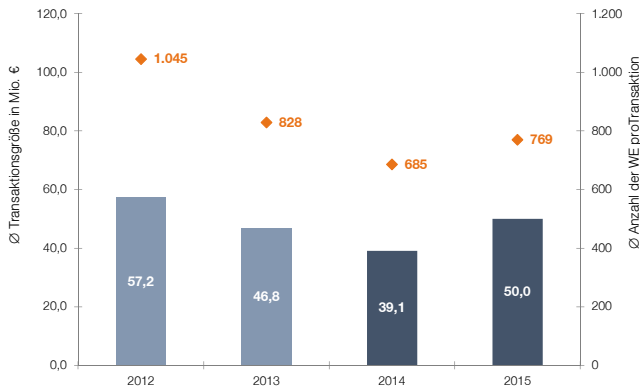
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

## Transaktionsvolumen nach Investorentyp



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

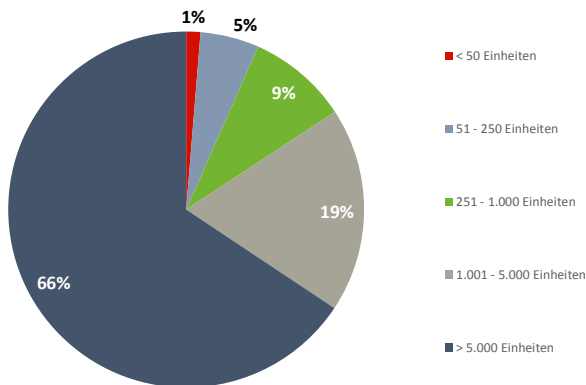
## Durchschnittliche Transaktionsgröße in Mio. EUR & Anzahl der Wohneinheiten aller Deals



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Das durchschnittliche Transaktionsvolumen je Deal lag zwischen Januar und Dezember 2015 bei rund 50 Mio. € und damit 28% höher als im Gesamtjahr 2014. Mit fast 770 Wohneinheiten pro Transaktion wurden zum Vorjahr 12% mehr pro Deal gehandelt, was aber unter anderem auf den Effekt durch die Übernahmen der Vonovia zurückzuführen ist.

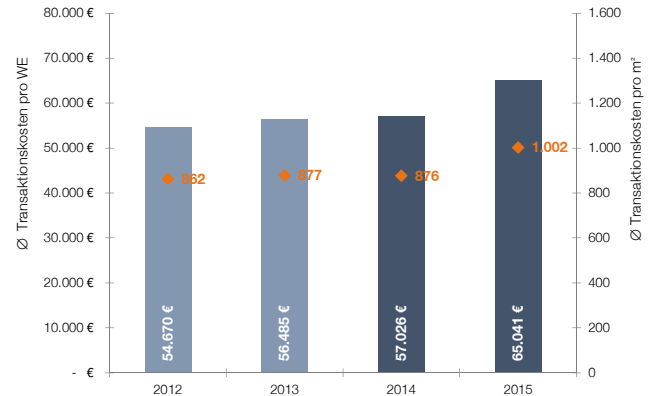
## Transaktionsstruktur nach Größenklassen



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Im Gesamtjahr 2015 wurden rund 66% aller insgesamt veräußerten Wohnungen im Rahmen von Großtransaktionen mit jeweils mehr als 5.000 Einheiten verkauft. Rund 50% aller in den vier Quartalen 2015 gehandelten Wohneinheiten entfielen dabei auf die drei Großübernahmen durch die Vonovia bzw. Adler Real Estate. In der Gruppe 1.001 bis 5.000 Einheiten wurden insgesamt fast 67.000 Wohnungen gehandelt (19%). Transaktionen mit weniger als 50 Wohneinheiten erreichten mit insgesamt rund 4.700 Wohnungen nur einen Anteil von gut 1%.

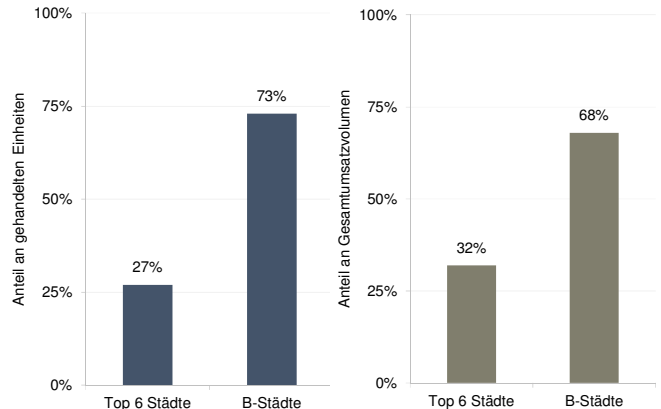
## Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m<sup>2</sup> aller Deals



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Pro verkaufter Wohneinheit wurden im Gesamtjahr 2015 durchschnittlich rund 65.000 € erzielt und damit rund 14% mehr als im Vorjahreszeitraum. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag im Zeitraum Q1 bis Q4 2015 bei rund 1.000 € und damit ebenfalls um 14% höher als in 2014.

## Transaktionsvolumen nach Top 6\*- und B-Städten



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

\* Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart

Gemessen an der Anzahl der gehandelten Einheiten konnten die B-Städte im Gesamtjahr 2015 mit rund 264.200 Wohnungen einen Anteil von 73% erzielen. In den sechs größten Städten Deutschlands wurden insgesamt 27% aller Einheiten gehandelt. Gemessen am Umsatz lag aufgrund der im Schnitt höheren Preise in den Top 6 - Städten deren Anteil aber bei rund 32%.

## Top Transaktionen Q1 – Q4 2015 (Auswahl)

Zu den großvolumigen Top-Deals im Gesamtjahr 2015 zählten:

- Die Deutsche Annington übernahm die Gagfah und damit rund 144.000 Wohneinheiten zu einem Preis von 3,9 Mrd. Euro (Fair Value 7,98 Mrd. Euro). Aus dem Zusammenschluss ergab sich das neue Wohnungsunternehmen Vonovia AG.
- Für rund 1,9 Mrd. Euro erwarb die Vonovia 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. Euro.
- Die Patrizia AG erwarb im Mai 2015 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 1,1 Mrd. Euro veräußerte die Patrizia AG Ende November 2015 die im Mai erworbenen 13.500 Wohnungen an die Deutsche Wohnen AG weiter.
- Für rund 330 Mio. Euro 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.
- Rund 6.000 Wohnungen in Norddeutschland verkaufte die Vonovia AG an einen nicht genannten Käufer.
- 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. Euro an die Adler Real Estate AG.
- Zum Ende des 1. Quartals kaufte ADO Properties für rund 375 Mio. Euro rund 5.750 Wohnungen von der Deutsche Wohnen.

## Ausblick

Mit rund 23,5 Milliarden Euro präsentierte sich der deutsche Wohninvestmentmarkt zwischen Januar und Dezember 2015 insbesondere dank Übernahmen der Gagfah und Südewo durch die Vonovia (ehem. Deutsche Annington) und der Westgrund durch die Adler Real Estate aber auch zahlreichen großen Portfolioverkäufen sehr stark und erzielte ein Plus von rund 92% gegenüber dem Vorjahr 2014. Das bisherige Rekordergebnis aus dem Gesamtjahr 2005 von rund 17 Milliarden Euro wurde bereits zum September dieses Jahres deutlich überschritten.

Im Gesamtjahr 2015 wurden neben der Gagfah-Übernahme weitere 14 Großtransaktionen (inkl. Übernahmen Südewo und Westgrund) mit 3.000 und mehr Wohneinheiten registriert, welche mit einem Volumen von rund 7,5 Milliarden Euro (ohne die Gagfah-Übernahme) einen Anteil von rund 32% am Gesamtvolumen erzielten.

Die Assetklasse Wohnen war in 2015 insbesondere vor dem Hintergrund der günstigen Zinslandschaft ein begehrtes Investment und wird es voraussichtlich auch in 2016 bleiben. Da in den Top-7-Städten aber zum Teil kaum noch ausreichende Renditen aufgrund hoher Preise erzielt werden können, bleiben B-Standorte mit oftmals immer noch günstigeren Risiko-Rendite-Potenzialen weiterhin im Fokus der Investoren.

Aufgrund eines voraussichtlich günstig bleibende Zinsniveau sowie den anhaltend starken Kapitalanlagedruck erwartet Dr. Lübke & Kelber Research für 2016 eine weiterhin gute Entwicklung. Auch der Trend in B-Standorte zu investieren wird aufgrund der hohen Preise und der entsprechend geringen Renditen in den Top-7 Städten weiter anhalten. Darüber hinaus wird das Investitionsvolumen möglicherweise wieder durch Großfusionen geprägt und das bereits oftmals erreichte hohe Preisniveau und damit verbundene hohe Wertsteigerungsgewinne werden Verkaufsentscheidungen weiter motivieren. Dr. Lübke & Kelber Research geht daher für 2016 von einem Transaktionsvolumen auf ähnlich hohem Niveau wie im vergangenen Rekordjahr 2015 aus.

# 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](http://www.drluebkekelber.de)