

Transaktionsanalyse Q4 2016  
Wohninvestments in Deutschland



**drlübkekelber**  
GERMAN REAL ESTATE

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

# Editorial

„Was den deutschen Wohninvestmentmarkt im Gesamtjahr 2016 kennzeichnet ...“



**Ulrich Jacke FRICS**

Geschäftsführer Dr. Lübke & Kelber GmbH

- Viele kleinteilige Transaktionen aber kaum große Portfoliodeals
- Transaktionen von Wohnprojekten rücken in den Fokus
- weiterhin hohe Dominanz deutscher Investoren
- Steigende Quadratmeterpreise
- Ausblick für 2017: weiterhin hohe Nachfrage, insbesondere nach Investments in B-Städte und Projektentwicklungen

## Q1-Q4 2016: rd. 13,88 Mrd. € Transaktionsvolumen

Im Gesamtjahr 2016 wurden auf dem gewerblichen deutschen Wohnimmobilienmarkt rund 13,88 Milliarden Euro umgesetzt. Ein Jahr zuvor waren es noch rund 23,5 Milliarden Euro, wobei hier u.a. der Sondereffekt durch die Übernahme der Gagfah durch die Vonovia mit einem Wert von rund acht Milliarden Euro deutlich zu Buche schlug. Doch auch ohne Berücksichtigung der Übernahme fiel das Transaktionsvolumen 2016 niedriger aus, erreichte aber dennoch den dritthöchsten Wert der letzten zehn Jahre. Eine weiterhin sehr hohe Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien trifft auf ein immer geringeres Angebot, da Eigentümer derzeit aufgrund von fehlenden alternativen Kapitalanlagen nicht verkaufen oder auf noch höhere Preise warten. In insgesamt 405 erfassten Transaktionen wurden in 2016 rund 143.150 Wohnungen gehandelt. Davon entfielen auf das vierte Quartal 99 Transaktionen mit rund 69.000 Wohnungen. Die beiden größten Deals des vierten Quartals 2016 waren gleichzeitig die mit Abstand größten Deals des Gesamtjahres 2016: die Vonovia übernahm zum Stand Dezember 2016 rund 71,5 Prozent der österreichischen Conwert und damit rund 15.000 Wohnungen in Deutschland. Und für rund 1,2 Milliarden Euro erwarb Morgan Stanley unter anderem für den chinesischen Staatsfonds circa 16.000 Wohnungen in Berlin und anderen deutschen Städten.

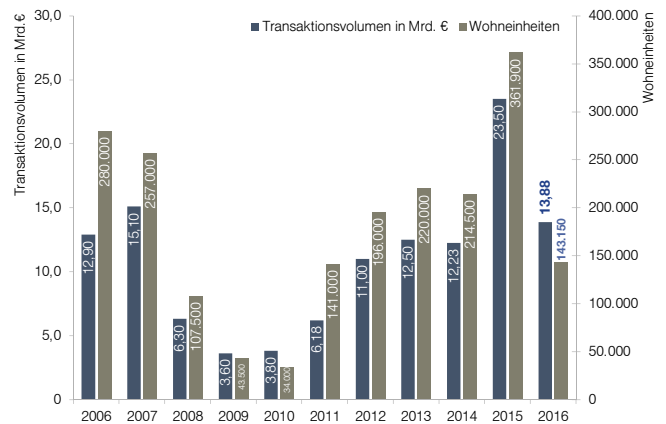
### Deutsche Investoren dominieren den Markt

Auch in 2016 wurde das Marktgeschehen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt klar von deutschen Investoren bestimmt. Ihr Transaktionsvolumen summierte sich insgesamt auf rund 10,5 Milliarden Euro, was einem Marktanteil von rund 76 Prozent entspricht. Die internationale Käufergruppe zeigte sich mit einem Marktanteil von rund 24 Prozent aber weiterhin sehr präsent und deutlich stärker als in den Vorjahren. Hier spiegelt sich vor allem der Kauf im vierten Quartal 2016 von rund 16.000 Wohnungen für rund 1,2 Milliarden Euro durch Morgan Stanley wider. Ein weiterer großer Deal war die Übernahme von rund 5.000 Wohnungen in Gera durch Benson Elliot Capital.

### Spezialfonds mit größtem Umsatzteil

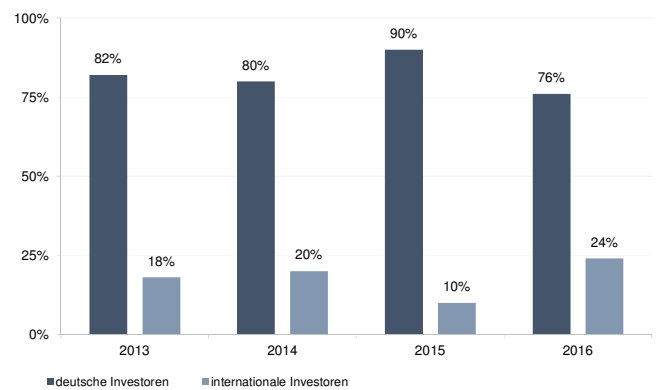
Die Gruppe der Offenen Immobilienfonds bzw. Spezialfonds zeigte sich zusammen mit den Immobilien-AGs zwischen Januar und Dezember 2016 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 6,8 Milliarden Euro und einem Anteil von rund 49 Prozent am Gesamtvolumen als die umsatzstärkste Käufergruppen. Privatinvestoren und Family Offices erreichten mit einem Umsatzvolumen von rund 416 Millionen Euro einen Anteil von etwa drei Prozent.

## Entwicklung des Transaktionsvolumens



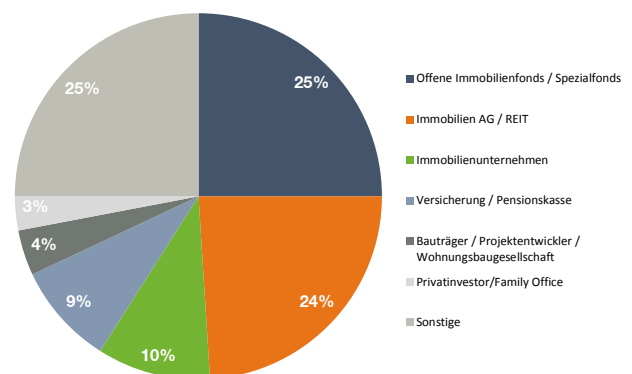
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

## Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen



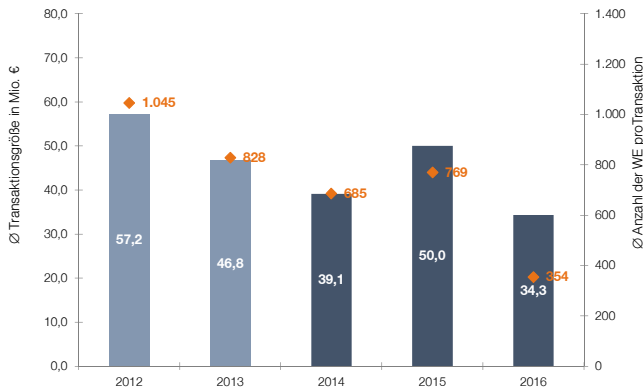
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

## Transaktionsvolumen nach Investorentyp



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

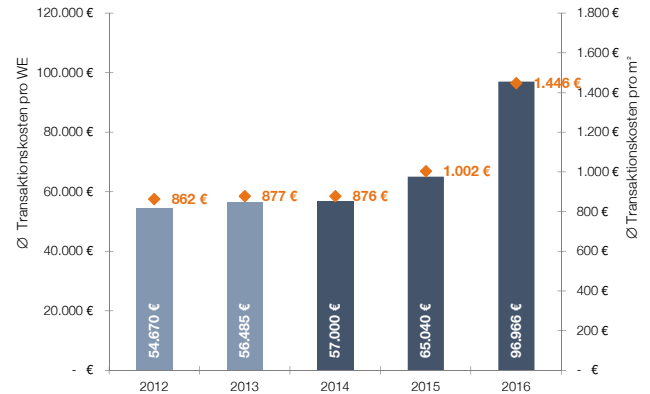
## Durchschnittliche Transaktionsgröße in Mio. EUR & Anzahl der Wohneinheiten aller Deals



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Das durchschnittliche Transaktionsvolumen je Deal lag im Gesamtjahr 2016 bei rund 34,3 Millionen Euro und damit deutlich unter dem Wert der vorherigen Gesamtjahre. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sehr große Portfoliodeals oder Unternehmensübernahmen in 2016 fast gänzlich fehlten. Im Schnitt wurden daher auch nur 354 Wohnungen pro erfasster Transaktion gehandelt.

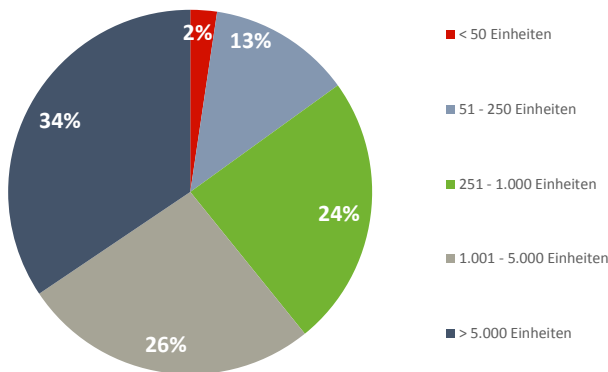
## Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m<sup>2</sup> aller Deals



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Rund 97.000 Euro wurden pro verkaufter Wohneinheit zwischen Januar und Dezember 2016 im Schnitt erzielt. Das sind rund 49 Prozent mehr als in 2015. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag in 2016 bei rund 1.450 Euro und damit rund 44 Prozent höher als in 2015. Hier machen sich die Preisanstiege bei Bestandsliegenschaften sowie vor allem eine deutliche Zunahme an gehandelten Projektentwicklungen mit im Schnitt höheren Preisen bemerkbar.

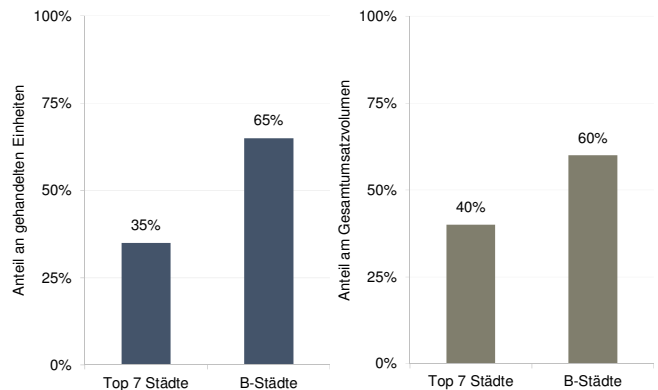
## Transaktionsstruktur nach Größenklassen



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

In 2016 konnten nur vier Großtransaktionen (>5.000 Einheiten) registriert werden. Neben der Conwert-Übernahme durch Vonovia und dem Erwerb von rund 16.000 Wohnungen durch Morgan Stanley wurden noch knapp über 5.000 Wohnungen in Gera durch Benson Elliot Capital übernommen. Insgesamt wurden rund 34 Prozent der Wohnungen im Rahmen dieser vier Großdeals gehandelt. Auf das kleinteilige Segment mit weniger als 50 Einheiten entfielen insgesamt rund 3.400 Wohnungen (rund zwei Prozent).

## Transaktionsvolumen nach Top 7\*- und B-Städten



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

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

Zwischen Januar und Dezember 2016 lagen rund 65 Prozent aller verkauften Wohneinheiten in den deutschen B-Städten außerhalb der großen Top-7 Städte, in denen insgesamt rund 35 Prozent aller Einheiten gehandelt wurden. Gemessen am Umsatz lag aufgrund der im Schnitt höheren Preise in den Top 7 - Städten deren Anteil aber bei rund 40 Prozent. Rund 5,6 Milliarden Euro wurden hier im Gesamtjahr 2016 umgesetzt.

## Top Transaktionen Q1 bis Q4 2016 (Auswahl)

Zu den größten Top-Deals von Immobilienportfolien zwischen Januar und Dezember 2016 zählten:

- Vor allem für den chinesischen Staatsfonds China Investment Corporation (CIC) erwarb Morgan Stanley Real Estate das deutsche Portfolio der australischen GBP Holdings für rund 1,18 Milliarden Euro mit insgesamt rund 16.000 Wohnungen, 1.000 Gewerbeeinheiten sowie der Verwaltungsplattform mit etwa 200 Mitarbeitern.
- Im Rahmen der Übernahme von rund 71,5 Prozent (Stand Dezember 2016) der österreichischen Conwert durch die Vonovia wechselten zu einem Fair Value von rund 1,1 Milliarden Euro circa 15.000 Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten in Deutschland und Wohnungen in Österreich.
- Benson Elliot Capital übernahm 74,9 Prozent an der GWB Elstertal Gerade Wohnungsbaugesellschaft von deren insolventer Muttergesellschaft, den Stadtwerken Gera, und damit knapp über 5.000 Wohnungen.
- Die Patrizia AG kaufte für die deutsche Versicherung Barmenia 3.488 Wohnungen von niederländischen Fonds für Privatanleger der Bouwfonds. Dabei liegen rund 90 Prozent der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Bayern.
- Ein namentlich nicht genannter internationaler Investor erwarb von der Corestate knapp 2.700 Wohnungen gelegen in Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie einige Gewerbeeinheiten für rund 103 Millionen Euro.
- ADO Properties kaufte ein Berliner Wohnungsportfolio mit knapp 1.700 Wohnungen.
- Für seinen „Heitman European Residential Investment Partners“ kaufte Heitman LLC 1.595 Wohnungen in 110 Gebäuden in den Regionen Frankfurt und Mannheim von Grainger.
- Die Gemeinde Taufkirchen übernahm ein Anteil von 5,1 Prozent der Gewofag Wohnen GmbH der BayernLB und damit rund 1.600 Wohnungen.
- Die Deutsche Rentenversicherung verkaufte ihre Personalwohnhäuser mit insgesamt 1.223 Wohnungen an 15 Standorten unter anderem in Niedersachsen, Hessen, Bayern und Baden-Württemberg an den Asset-Manager Arsago.
- Eine Investorengruppe erwarb zum Ende des dritten Quartals ein Portfolio mit rund 1.200 Wohnungen und rund 72.000 m<sup>2</sup> Mietfläche in der Region Rhein-Ruhr.

## Ausblick

Mit rund 13,88 Milliarden Euro präsentierte sich der deutsche Wohninvestmentmarkt zwischen Januar und Dezember 2016 im Vergleich mit dem Vorjahr 2015 zwar zurückhaltender, aber dennoch nach wie vor in sehr solider Verfassung. Es wurde das zweithöchste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Insgesamt gab es in diesem Jahr trotz hoher Nachfrage und Kapitalanlagedruck seitens der Investoren aber nur 26 Transaktionen mit mehr als 1.000 Wohnungen, von denen nur vier Transaktionen über 5.000 Einheiten zählten. In 2015 wurden noch 38 Transaktionen mit mehr als 1.000 Einheiten gezählt.

Die Assetklasse Wohnen bleibt aber weiterhin ein begehrtes Investment und wird es auch 2017 sein. Allerdings trifft die anhaltend sehr hohe Nachfrage auf eine immer weiter zunehmende Angebotsknappheit vor allem bei Bestandsliegenschaften. Daher werden 2017 erneut die Projektentwicklungen im Fokus der Anleger stehen. Insbesondere in den Top-7-Städten können immer seltener ausreichende Renditen aufgrund hoher Preise erzielt werden. Daher bleiben B-Standorte, oftmals mit günstigeren Risiko-Rendite-Potenzialen, besonders begehrte Wohninvestmentstandorte.

# 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)