

ANALYSE DER **TRANSAKTIONEN**

# **WOHNINVESTMENTS**

IN DEUTSCHLAND

# **Q1 2020**

## EDITORIAL

### „Was den deutschen Wohninvestmentmarkt zum Jahresauftakt 2020 kennzeichnet...“

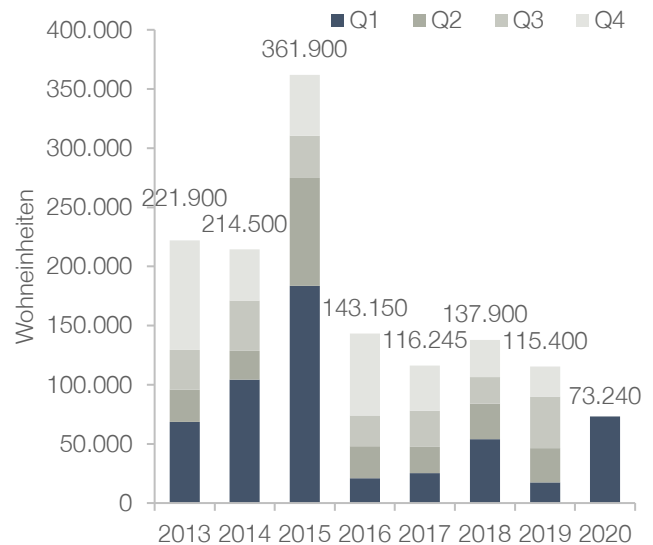
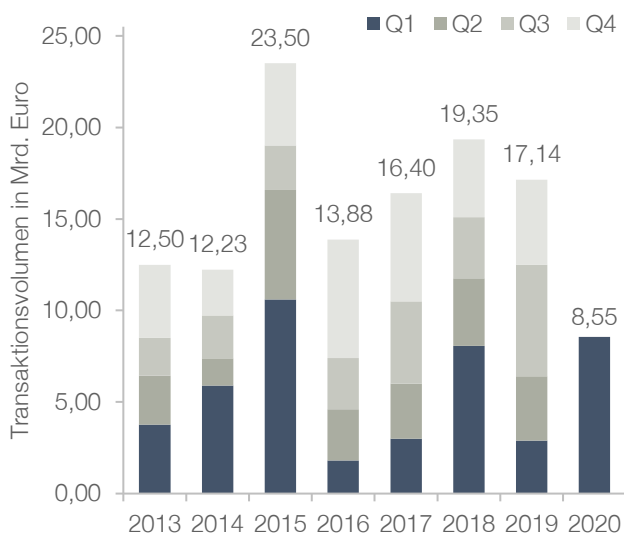


**MARC SAHLING**

GESCHÄFTSFÜHRER

- Adler Übernahme durch die ADO dominiert Transaktionsgeschehen zum Jahresanfang
- Mit 8,55 Mrd. € größtes Transaktionsvolumen im ersten Quartal seit 2015
- Projektentwicklungen bleiben weiterhin attraktiv, auch wenn ein gewisser Anteil als Grundstücksdeals weitergereicht werden
- Corona dämpft die Erwartungen für das 2. Quartal
- Langfristig bleiben wohnwirtschaftliche Investments aber eine attraktive Anlageform

## Entwicklung des Transaktionsvolumens



Dr. Lübke & Kelber Research

Der Jahresauftakt in 2020 hat das größte Transaktionsvolumen nach 2015 auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt beschert. Ursächlich dafür war vor allem die Übernahme der Adler Real Estate durch die ADO Properties, welche sich für fast zwei Drittel des gesamten Transaktionsvolumens von 8,55 Milliarden Euro verantwortlich zeigte.

**Q1: Rund 8,55 Mrd. €**

Insgesamt wechselten im ersten Quartal 2020 73.240 Wohnungen den Besitzer, wovon über 57.100 auf die Adler Übernahme entfallen (78 Prozent). Dies bedeutet insgesamt einem Anstieg zum Vorjahr um das 3-fache im Hinblick auf das Transaktionsvolumen bzw. 4-fache der Wohneinheiten.

**73.240 gehandelte Einheiten in Q1**

Ohne die Adler Übernahme wäre das Quartalsergebnis von knapp 3 Milliarden Euro sowie rund 16.100 Einheiten fast gleich dem ersten Quartal aus dem Jahr 2019 ausgefallen. Auch bei der Anzahl der Transaktionen (85) lag das 1. Quartal 2020 auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr.

Neben der Adler-Übernahme waren die ersten 3 Monate von einigen weiteren größeren Portfoliodeals geprägt. So veräußerte die ZBI rund 2.900 Wohneinheiten an die ARES Management. Zudem trennte sich die Quarterback Immobilien AG (vormals Immvest Wolf) von einem Paket mit überwiegend Gründerzeitbauten aus 1.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den sächsischen Großstädten Dresden und Leipzig sowie Halle/Saale. Käuferin ist die Deutsche Wohnen AG.

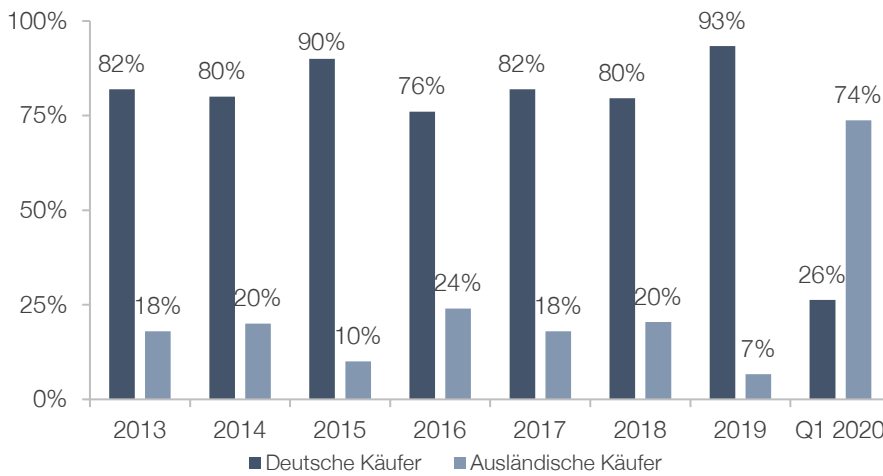
Der größte Einzeldeal war die Übernahme des Mainzer Hildegardis-Quartiers durch die Industria für insgesamt 165 Millionen Euro. Auf dem ehemaligen Krankenhaus-Areal errichtet J. Molitor Immobilien bis 2022 rund 350 Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte. Insgesamt blieben Projektentwicklungen auch im 1. Quartal stark nachgefragt – knapp 900 Millionen Euro flossen in Projektentwicklungsdeals.

**Knapp 900 Mio. flossen in Projekte**

Das Transaktionsgeschehen auf dem Wohninvestmentmarkt wird für den Rest des Jahres stark vom Ausgang der Corona-Krise abhängen. Derzeit sieht es so aus, dass zumindest ab dem 3. Quartal das Transaktionsgeschehen wieder an Fahrt aufnehmen wird. Langfristig könnten Wohnimmobilien sogar als Krisengewinner hervorgehen, sind sie doch relativ krisenunanfällig und bieten recht gesicherte und planbare Cash-Flows. Dagegen dürften kurzfristig manche Projektentwickler die Krise zu spüren bekommen, wodurch einige Projekte, vor allem in B-Locations, als Grundstücksverkäufe neu auf den Markt kommen könnten.

**Corona-Dämpfer in Q2 höchst wahrscheinlich**

### Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen

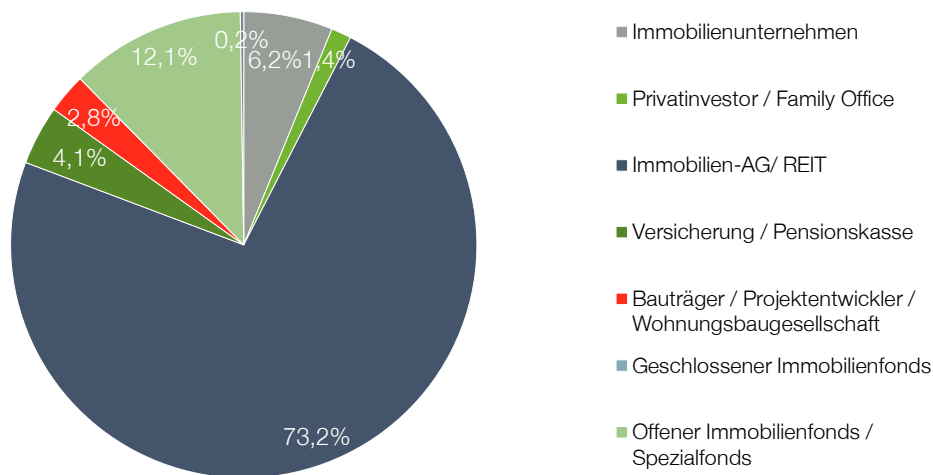


**ADO verschiebt den Anteil ausländischer Käufer**

Dr. Lübke & Kelber Research

Der Adler-Deal verschiebt die Transaktionsvolumina nach Käuferherkunft im 1. Quartal 2020 klar zugunsten der ausländischen Käufer. Diese zeigten sich für knapp drei Viertel aller eingesetzten Euro verantwortlich. Ohne die Adler-Übernahme läge dieser Anteil aber trotzdem noch bei leicht überdurchschnittlichen 24 Prozent. Weitere Deals mit internationalen Käufern waren der bereits erwähnte Ankauf der knapp 2.900 Wohnungen durch die ARES Management in Kooperation mit Forte. Die ehemaligen ZBI-Wohnungen des „City Life Portfolios“ befinden sich vordergründig in zentralen Lagen von Berlin, Leipzig, Dresden, Essen und Dortmund.

### Transaktionsvolumen nach Investorentyp (Q1 2020)



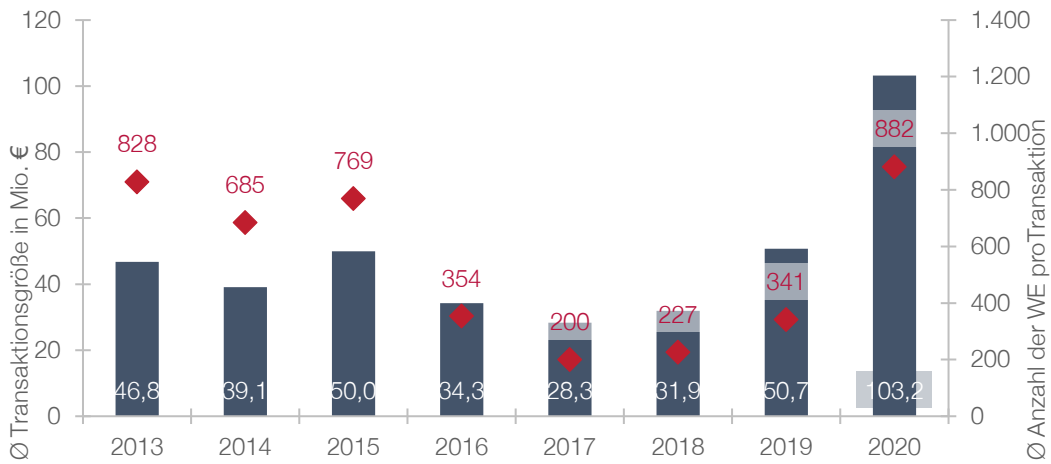
**Immobilien-AGs größte Käufergruppe**

Dr. Lübke & Kelber Research

Die Immobilien-AGs bestimmten durch den Adler-Deal entsprechend auch das Transaktionsgeschehen. Knapp drei Viertel des Transaktionsvolumens vereinten sie auf sich. Der bereits angesprochene Deal von Quarterback Immobilien zählt da genauso mit rein (Käufer: Deutsche Wohnen AG), wie die rund 1.700 Wohnungen in NRW, die die relativ junge belvona AG von privaten Investoren erwarb. Offene Immobilien- und Spezialfonds, vor allem hier im Forward-Deal Bereich tätig, bilden die zweitgrößte Käufergruppe. Sie investierten etwas mehr als eine Milliarde Euro im 1. Quartal. So zum Beispiel beim Ankauf eines geförderten Objektes im Diamaltpark-Gelände durch die Commerz Real/Wertgrund oder eine Entwicklung im Pionier Park in Hanau durch die Corestate. Dagegen zeigten sich die Wohnungsbaugesellschaften dieses Quartal etwas zurückhaltender. Die größten Deals waren der Ankauf von 81 Neubauwohnungen im Frankfurter Ostend durch die ABG, 187 Wohnungen durch die Gewobag in Berlin-Schmargendorf und -Kreuzberg sowie weiteren 151 Wohnungen in Berlin-Friedrichshain auch durch die landeseigene Gewobag.

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

Ø 882 WE pro Deal in Q1

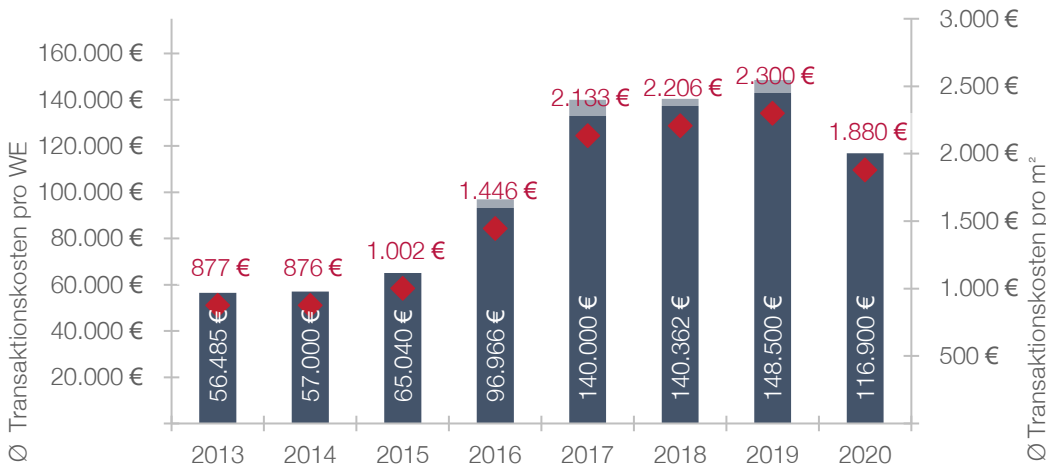


Dr. Lübke & Kelber Research

Durch die alleine über 5,6 Milliarden Euro Transaktionsvolumen des Adler-Deals lagen sowohl das durchschnittliche Transaktionsvolumen pro Deal mit über 103 Millionen Euro als auch die durchschnittliche Anzahl der gehandelten Wohnungen pro Deal mit 882 deutlich über den Werten der letzten Jahre. Es ist zu erwarten, dass dieses Volumen im laufenden Jahr wieder deutlich runter gehen wird, da sich derzeit keine größeren Übernahmen anbahnen.

**Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m² aller Deals**

Ø 1.880 Euro pro Quadratmeter

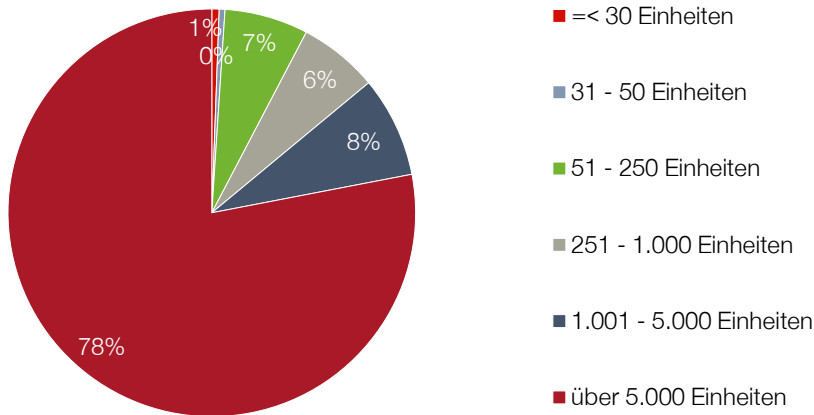


Dr. Lübke & Kelber Research

Die Verringerung der durchschnittlichen Transaktionskosten pro Quadratmeter Wohnfläche zeugt nicht von einem generellen Rückgang der Kaufpreise. Mit rund 1.600 Euro pro m² im Adler-Deal wird der Gesamtwert deutlich nach unten verzerrt. Ohne diese Übernahme läge der Wert bei über 2.700 Euro. Dabei spielt aber der dann große Anteil an Projektentwicklungen wieder hinein, die im Schnitt mit 4.900 Euro in die Berechnungen einfließen.

**Ohne Adler Deal**  
Ø 2.700 Euro pro Quadratmeter

### Transaktionsstruktur nach Größenklassen (Q1 2020)

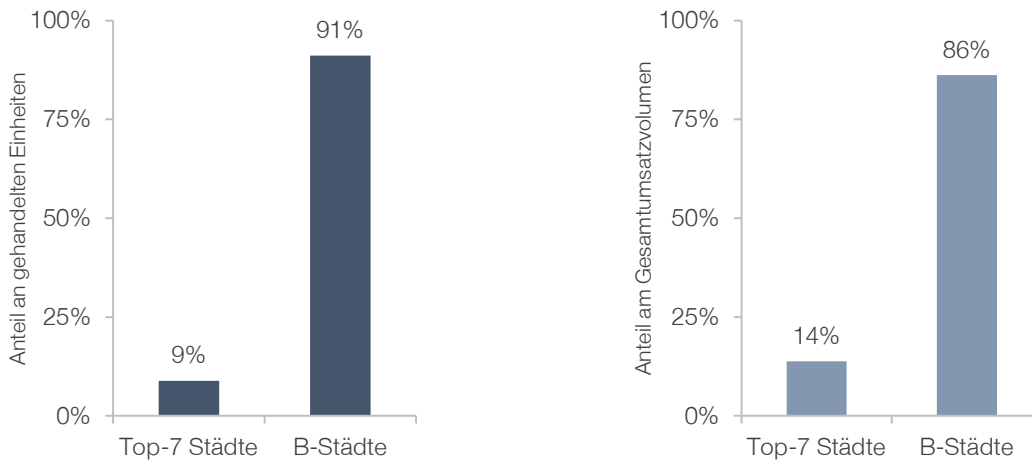


**Vier Großdeals  
> 1.000 WE in Q1**

Dr. Lübke & Kelber Research

Neben den bereits vorgeannten Großdeals bleibt noch der Ankauf von rund 700 Wohnungen in und um München durch die Deutsche Asset One zu erwähnen. Dieser Deal bringt das Volumen der Größenklasse von 251 bis 1.000 Wohnungen zwar nur auf 6 Prozent, jedoch nur knapp hinter den Klassen zwischen 51 – 250 (7 Prozent) sowie 1.001 – 5.000 Wohnungen (8 Prozent). Mit etwa 500 Wohnungen fällt auch der Ankauf der Domicil von einem Wohnpaket in Neu-Isenburg und Köln in diese Größenklasse.

### Transaktionsvolumen nach Top-7\*- und B-Städten (Q1 2020)



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

Da lediglich rund 1.700 Wohnungen der Adler Real Estate in Berlin liegen, verschiebt sich der Anteil der Wohnungen deutlich in Richtung B-Städte. 91 Prozent der gehandelten Einheiten befinden sich außerhalb der Top-7. Beim Volumen liegt der Anteil der Top-7 mit rund 14 Prozent dafür etwas höher. Hier spielen vordergründig die höheren durchschnittlichen Preise pro Wohnung bei den Forward-Deals rein.

**Adler-Übernahme  
verschiebt die  
Volumina Richtung  
B-Städte**

## 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.