

ANALYSE DER **TRANSAKTIONEN**

WOHNINVESTMENTS

IN DEUTSCHLAND

Q3 2019

EDITORIAL



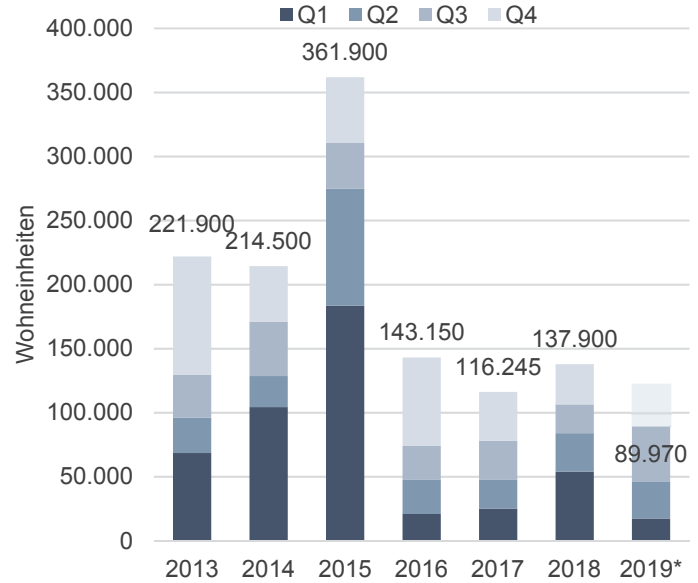
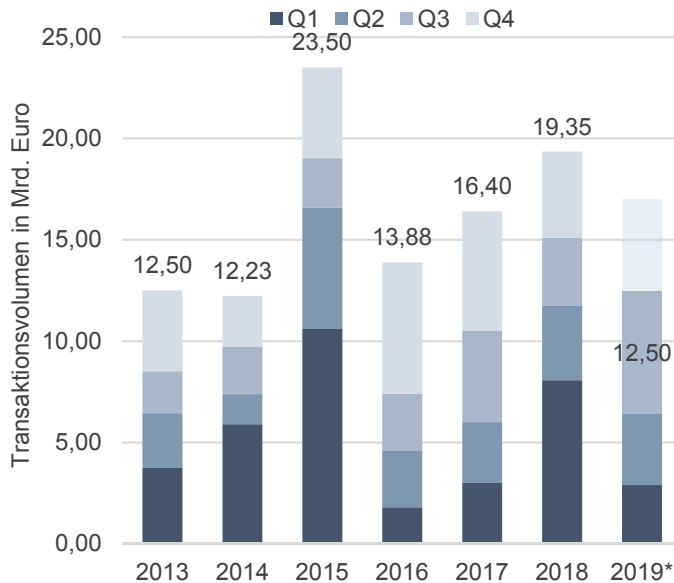
MARC SAHLING

GESCHÄFTSFÜHRER

„Was den deutschen Wohninvestmentmarkt im dritten Quartal 2019 kennzeichnet...“

- Das dritte Quartal wurde von 8 Transaktionen mit jeweils über 1.000 Einheiten bestimmt.
- Übernahmen wie auch große Portfoliodeals bescheren dem deutschen Wohninvestmentmarkt vor allem im September ein Top-Ergebnis.
- Umgesetzt wurden im dritten Quartal rund 6,1 Milliarden Euro.
- Projektentwicklungen für rund 1 Milliarde Euro veräußert.
- Die Preise ebnen sich aber langsam ein. Nicht mehr alles ist zu jedem Preis verkäuflich.

Entwicklung des Transaktionsvolumens



Dr. Lübke & Kelber Research | * Q4 2019: Prognose DRLK Research

Im aktuellen Jahr 2019 wurde auf dem Wohninvestmentmarkt bisher ein Transaktionsvolumen von rund 12,5 Milliarden Euro umgesetzt. Vor allem das dritte Quartal, das fast die Hälfte des Volumens erzielte, trug maßgeblich zu dem Ergebnis bei. So wurden zwischen Juli und September im wohnwirtschaftlichen Segment rund 43.470 Einheiten für 6,1 Milliarden Euro gehandelt. Für die ersten neun Monate des Jahres summiert sich die Zahl der gehandelten Wohnungen in Folge auf knapp 90.000.

Q3: Rund 6,1 Mrd. €

Das 3. Quartal war von mehreren Übernahmen sowie großen Portfoliodeals geprägt. Der größte Deal war die Übernahme der Ado Group durch die Adler Real Estate AG. Unter das Ado-Portfolio in Berlin fallen zukünftig aber nicht mehr die rund 5.900 Wohnungen in Reinickendorf und Spandau, die im September von der Ado Properties an die landeseigene Gewobag übergangen.

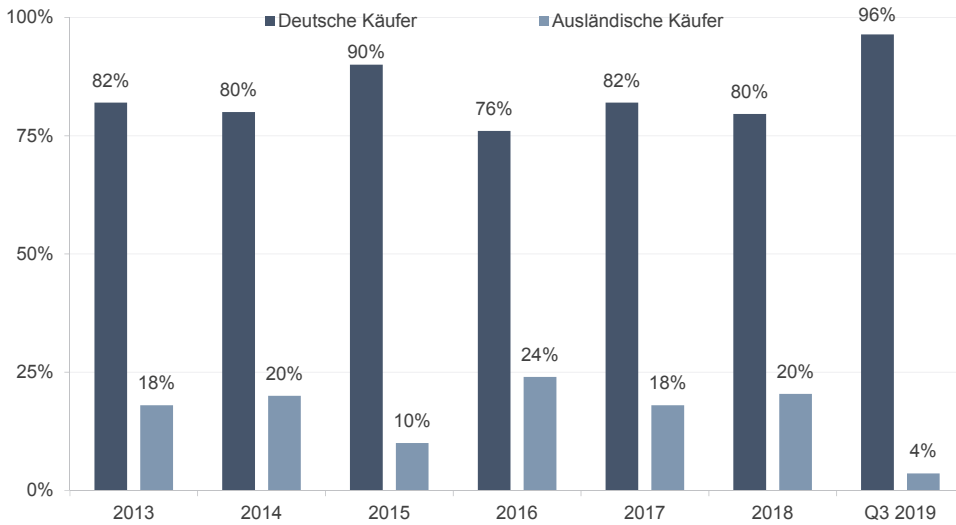
43.470 gehandelte Einheiten in Q3

Noch ein wenig größer als der Verkauf an die Gewobag war ein Portfoliokauf der ZBI-Gruppe, die von der Deutsche Wohnen rund 6.350 Wohnungen in Kiel, Lübeck, Erfurt und Chemnitz übernahm. Zudem kaufte Peach Property 3.672 Wohnungen im Ruhrgebiet, TPG/Round Hill erwarben knapp 2.100 Wohnungen in 13 Studentenwohnheimen in 9 verschiedenen Städten und die Patrizia kaufte der Akelius ihre Bestände von 1.492 Wohnungen in Hamburg und München ab. Darüber hinaus gingen im Millennium-Portfolio unter anderem mehr als 1.000 Wohnungen von der Generali Versicherung an die Commerz Real über.

Durch die großen Übernahmen in Berlin wurden fast die Hälfte der Einheiten in den Top-7 Städten gehandelt, wobei in diesem Quartal fast ausschließlich Berlin, Hamburg und München größere Aktivitäten aufwiesen.

Bis zum Jahresende könnten noch einige mittelgroße Deals über die Bühne gehen, so dass die Marke von 17 Milliarden Euro bei etwas mehr als 120.000 Wohneinheiten erreicht werden dürfte.

Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen

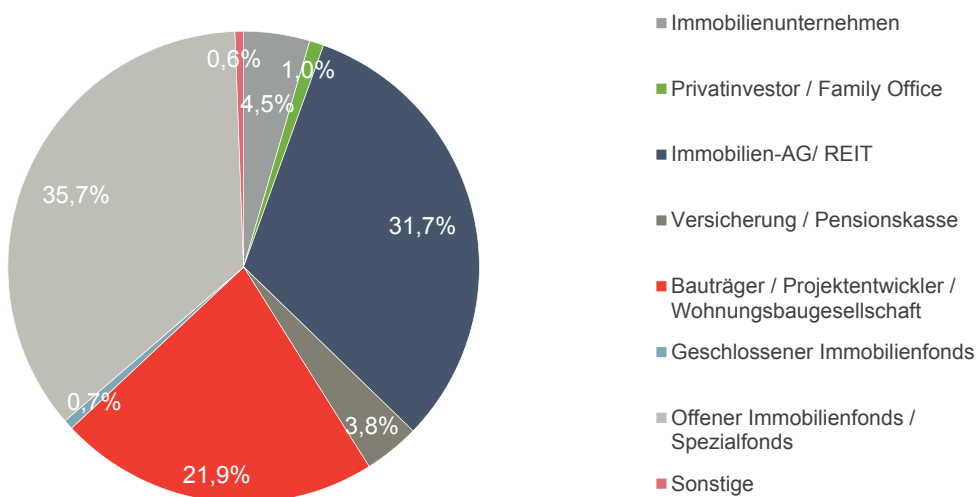


Fast keine ausländischen Käufer

Dr. Lübke & Kelber Research

Auch das 3. Quartal war bis auf wenige Ausnahmen von deutschen Käufern dominiert. Ausländische Käufer zeigten sich im 3. Quartal für 4 Prozent der Käufe (volumengewichtet) verantwortlich. Die einzige Großtransaktion durch ausländische Käufer war ein Studententwohnheimportfolio, welches TPG Real Estate Partners und Round Hill Capital der Deutsche Real Estate Funds abkauften. Dieses umfasst rund 2.100 Wohnheimplätze in 13 Wohnheimen in 9 deutschen Städten. Auf das bisherige Jahr gerechnet, liegen Transaktionen ausländischer Käufer jedoch bei gerade einmal 5 Prozent des Gesamtvolumens. Neben der luxemburgischen Ado und der schwedischen Akelius trat Benson Elliot durch den Verkauf der restlichen Anteile an der GWB Elstertal verkäuferseitig nennenswert in Erscheinung.

Transaktionsvolumen nach Investorentyp (Q3 2019)

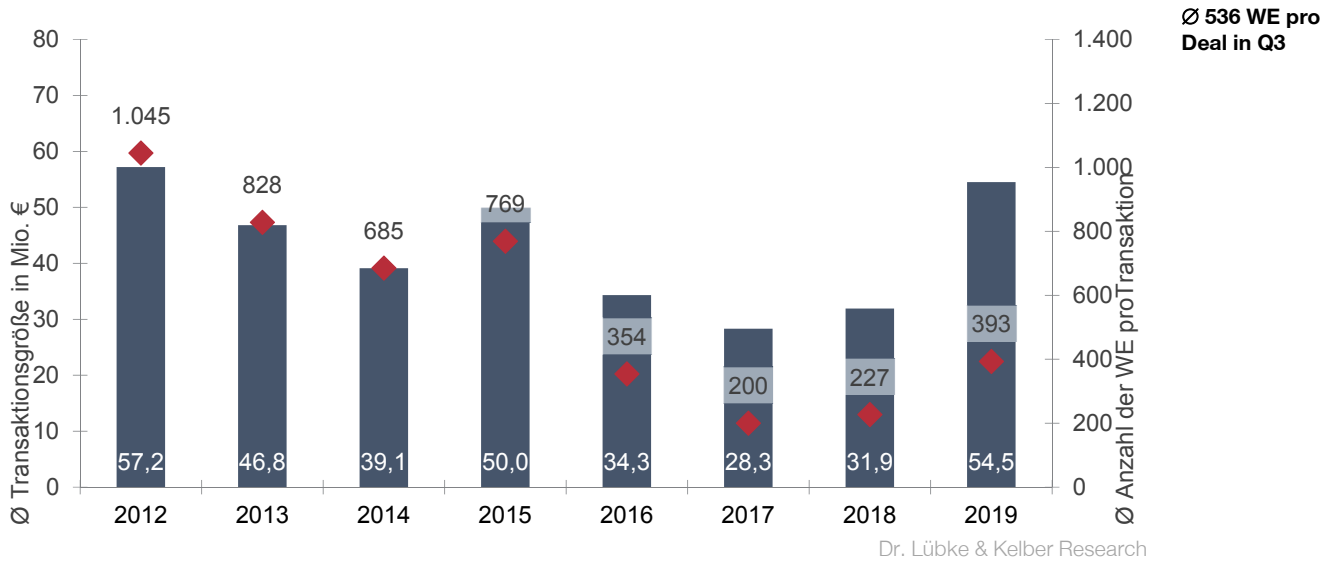


Fonds und Immobilien-AGs in Kauflaune

Dr. Lübke & Kelber Research

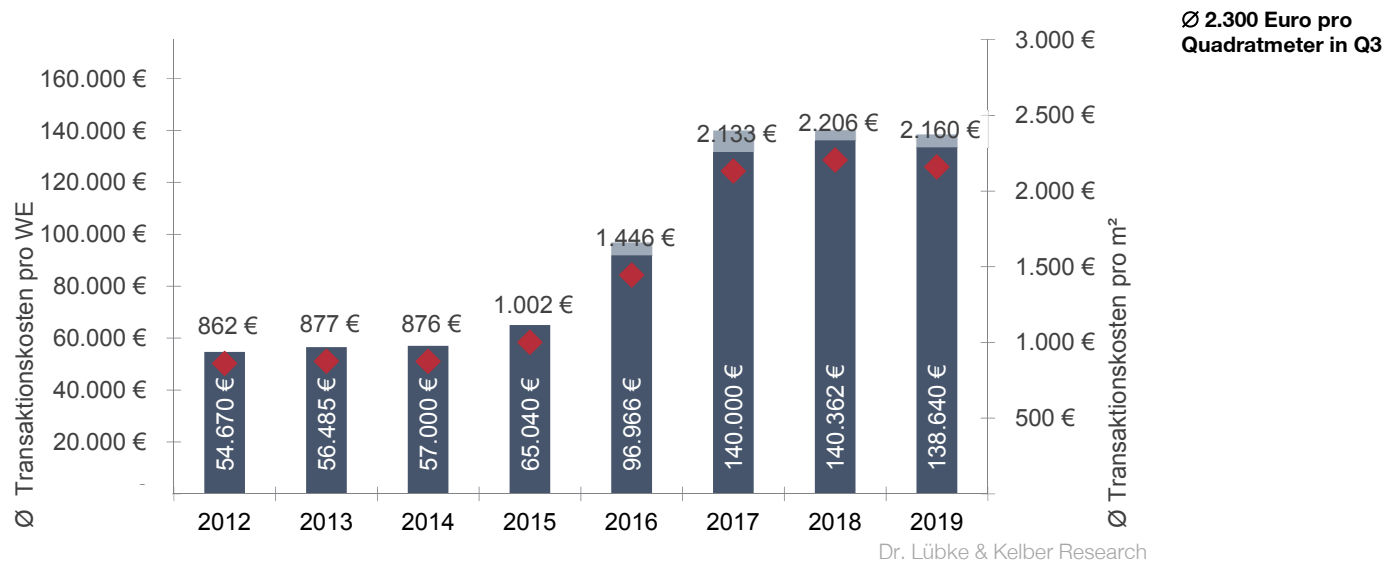
Den größten Anteil machten im Q3 erneut die offenen Immobilienfonds/Spezialfonds sowie großen Wohnimmobilien-AGs aus. Zusammen waren diese zwei Gruppen für rund zwei Drittel des Ankaufvolumens zuständig. Bei der Gruppe der Immobilien AGs traten neben der Adler Real Estate AG noch die LEG Immobilien AG mit dem Kauf eines Portfolios in Hannover und Umgebung von der Patrizia (730 WE), die Peach Property Group AG mit dem Kauf von 3.672 Wohnungen im Ruhrgebiet sowie die TAG Immobilien AG mit dem Ankauf von 342 Einheiten in Greifswald und Stralsund in Erscheinung. In der Gruppe der Wohnungsbaugesellschaften ging der Großteil auf das Konto der Berliner Gewobag, die neben dem Ado-Portfolio noch mehrere größere Wohnblöcke kaufte.

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



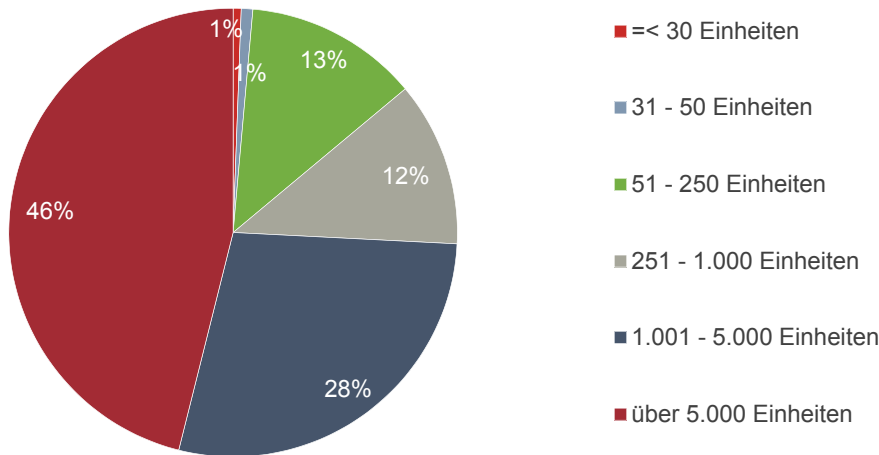
Bedingt durch die hohe Anzahl von Großtransaktionen lag die durchschnittliche Dealgröße im 3. Quartal bei 536 Wohnungen. Insgesamt zählte Dr. Lübke & Kelber zwischen Juli und September 81 Deals, was zu einem durchschnittlichen Volumen pro Deal von rund 75 Millionen Euro führte. Dieser Wert beflügelte den Durchschnitt für 2019 auf über 54,4 Millionen Euro bei knapp an die 400 Wohneinheiten pro Transaktion.

Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m² aller Deals



Der durchschnittliche Kaufpreis pro Wohneinheit sowie Quadratmeter ist im 3. Quartal wieder nach oben gegangen. Dies ist aber eher lagebedingt (65% des Volumens in den Top-7), als preisbedingt zu erklären. Zwei Pakete in guten Lagen ragen dabei besonders heraus: Der Ankauf der Patrizia in München und Hamburg sowie die Wohnobjekte aus dem Millennium-Portfolio in Top-Lagen in München, Hamburg, Berlin und Frankfurt.

Transaktionsstruktur nach Größenklassen (Q3 2019)



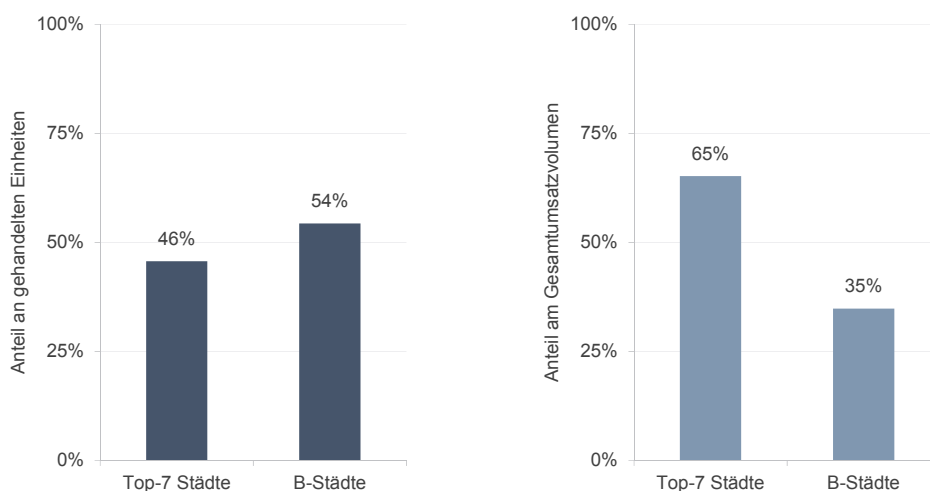
**Acht Großdeals
> 1.000 WE in Q3**

Dr. Lübke & Kelber Research

Knapp die Hälfte der Einheiten wurde in den drei großen Deals der Adler, ZBI sowie Gewobag gehandelt. Ein weiterer Portfoliodeal mit über 500 Einheiten war der Verkauf der Primus Valor AG in Siegen, Fulda und Lingen. In diesem Deal wanderten 550 Wohnungen auf die Bücher eines nicht genannten Investors.

Zu den größten Einzeldeals zählten vor allem Projektentwicklungen. Hierunter fallen der Ankauf von 300 Studentenapartments durch BaseCamp in Aachen, der Verkauf des Hain114 in Hannover an die Commerz Real (268 Wohnungen) und von 2 Projekten in Berlin (253 bzw. 232 Wohnungen in Schmargendorf bzw. Marzahn). Zudem erwarb die Bonner Wohnbau 224 Wohnungen in einem Hochhaus am Seestern in Düsseldorf. Insgesamt zeichneten sich Projektentwicklungen mit knapp 1 Milliarde Euro Volumen für etwa 1/6 der Transaktionen verantwortlich.

Transaktionsvolumen nach Top-7*- und B-Städten (Q3 2019)



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

Die Aktivität in den Top-7 Städten stieg im 3. Quartal wieder deutlich an. Bedingt durch die großen Deals in Berlin, München und Hamburg entfielen rund 46 Prozent der gehandelten Einheiten auf die Top-7 Städte. Durch die teils hohen Kaufpreise in den Spitzenlagen dieser Objekte beträgt deren Anteil am Gesamtvolumen rund 65 Prozent. Außerhalb der Top-7 Städte lagen die Ankaufpreise dagegen noch deutlich niedriger. So zum Beispiel beim Portfolio der Peach im Ruhrgebiet oder dem Ankauf von 300 Wohneinheiten von Silberlake in Gelsenkirchen und Mülheim.

**Premiulagen in den
Top-7 wieder gefragt**

Top Transaktionen Q3 2019 (Auswahl)

Zu den größten Deals an Immobilienportfolios von Juli bis September 2019 zählten:

- Die Adler Real Estate AG übernimmt die Ado-Group und wird somit Hauptaktionär der Ado Properties. Die Ado hielt zum Halbjahr 2019 22.169 Wohnungen mit einem Wert von 4,4 Milliarden Euro in Berlin.
- Dieser Wert verringerte sich Ende September um 5.894 Wohnungen, die an die landeseigene Gewobag veräußert wurden. Die Wohnungen befinden sich in der nördlichen Heerstraße sowie im Märkischen Viertel und gehörten bis 2015 der Deutsche Wohnen, die sie vorher von der landeseigenen GSW übernahm. Für den Deal, zu dem auch 70 Gewerbeeinheiten gehörten, zahlte die Gewobag 920 Millionen Euro, abzüglich 340 Millionen Euro Schulden.
- Die Deutsche Wohnen trennt sich aus strategischen Gesichtspunkten von ihren 6.350 Wohnungen in Kiel, Lübeck, Chemnitz und Erfurt, wovon 4.500 Wohnungen in Kiel liegen. Käufer des 615 Millionen Euro schweren Portfolios ist die ZBI-Gruppe.
- Peach Property hat ihren Bestand mit dem Ankauf eines Portfolios mit Schwerpunkt im Ruhrgebiet um 3.672 Wohnungen erweitert. Die Wohnanlagen in Essen, Bochum, Gelsenkirchen sowie Velbert, Bielefeld und Kaiserslautern spülen zukünftig eine Jahresmiete von rund 13 Millionen Euro in die Kassen der Schweizer.
- Die Patrizia übernimmt für 420 Millionen Euro 1.492 Akelius-Wohnungen in München und Hamburg. Neben Top-Wohnanlagen in der Theresienstraße in München befinden sich auch Wohnungen in Hamburger Umlandgemeinden wie Norderstedt und Pinneberg in dem Paket.
- Verkäuferseitig war die Patrizia auch aktiv. So veräußerte sie 730 Wohneinheiten in Hannover und Umgebung an die LEG Immobilien AG, die damit erstmalig gezielt außerhalb ihres Heimatmarktes NRW zukaufte.

Ausblick Q4 2019

Das Feuerwerk auf dem Wohninvestmentmarkt zum Ende des dritten Quartals beschert mit rund 90.000 gehandelten Wohnungen und circa 12,5 Milliarden Euro Transaktionsvolumen eine ideale Ausgangsposition, um die eher gedämpften Erwartungen aus den Vorquartalen zu überkompensieren.

**Erwartungen nun bei
über 17 Mrd. € in 2019**

Die Großdeals lassen Grund zur Hoffnung, dass auch aufgrund des obligatorisch starken Schlussquartals die 17 Milliarden Euro-Marke bis zum Jahresende doch noch übertroffen werden könnte.

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

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.