



## **NAI apollo group: Wohnportfolio-Transaktionen in Deutschland überstiegen Erwartungen**

*5,8 Mrd. Euro Jahresumsatz in 220 Transaktionen*

(ddp direct)Frankfurt, 19. Januar 2012 2011 war für den Transaktionsmarkt im Hinblick auf Wohnportfolios ein gutes Jahr. Unsere optimistische Prognose zu Beginn des Jahres wurde mehr als erfüllt. Und für das kommende Jahr ist mit einer weiteren Steigerung des Handels mit Wohnungspaketen zu rechnen, so die zusammenfassende Bilanz zum Jahreswechsel von Dr. Konrad Kanzler, Head of Research des Residential-Advisory-Bereichs der NAI apollo group.

5,8 Mrd. Euro Jahresumsatz in 220 Transaktionen

Nach Analyse des Beratungsunternehmens wurde in 2011 in rund 220 Transaktionen Wohnungspakete (mit mehr als 30 Einheiten) für rund 4,95 Mrd. Euro gehandelt. Werden die indirekten Verkaufsfälle und hier speziell der Erlös des Börsengangs der GSW sowie die Übernahme der Mehrheitsanteile an der Colonia Real Estate AG (CRE) durch die TAG Immobilien AG einbezogen, erhöht sich das Transaktionsvolumen auf rund 5,8 Mrd. Euro.

Zunahme der Aktivitäten in allen Segmenten

Die Preise je Quadratmeter variierten in Abhängigkeit von räumlicher Makro- und Mikrolage sowie Objektzustand von 300 Euro für geringer wertige Bestandsobjekte bis zu 5.000 Euro für hochwertige Projektentwicklungen. Letztere haben im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zugenommen. Wohnimmobilien sind bei den Projektentwicklern derzeit das wichtigste Segment, was sich mittlerweile auf dem Transaktionsmarkt niederschlägt.

Zugenommen im Vergleich zu den Vorjahren haben zudem die Großtransaktionen. Standen in der ersten Jahreshälfte zunächst kleine und mittlere Portfoliogrößen im Fokus des Interesses, nahm in der zweiten Jahreshälfte auch der Handel mit größeren Paketen zu. So fanden neben dem Börsengang der GSW (anteilig 29.000 Einheiten) und der CRE-Transaktion (anteilig 9.500 Einheiten) fast 20 weitere Transaktionen mit jeweils über 1.000 Einheiten statt, was nahezu einer Verdopplung im Vergleich zu den beiden Vorjahren entspricht (2010: 12 Transaktionen; 2009: 11 Transaktionen).

Berlin im Fokus des Investoreninteresses

Räumlich konzentrierten sich die Transaktionsaktivitäten auf die deutschen Ballungsräume. Bei Einbeziehung aller direkten und indirekten Transaktionen nimmt Berlin mit ca. 44 Prozent am gesamten Verkaufsvolumen und rund 50 Prozent der verkauften Wohneinheiten die eindeutige Spitzenposition ein. Bei Differenzierung nach Bundesländern entfällt mit 71,3 Prozent der Großteil der Transaktionen auf die Länder Nordrhein-Westfalen, Berlin, Bayern, Hamburg und Hessen. Weniger als 1 Prozent der in 2011 gehandelten Wohnungspakete entfallen auf die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und das Saarland.

Bedeutung deutscher Investoren gewachsen

Deutsche Käufer stellten in 2011 mit einem Anteil von 80,2 Prozent an den Transaktionen bzw. 73,4 Prozent am Volumen die größte Investorengruppe dar. Prägten diese im Vorjahr und bis zur Mitte 2011 den Markt für kleinere und mittlere Wohnungspakete, stieg deren Bedeutung im Laufe des Jahres auch bei den großen Transaktionen an. Der Anteil internationaler Investoren ist bei diesen am Ende 2012 auf unter 50 Prozent gesunken (2011: 60 Prozent). In Erscheinung traten dabei vor allem Investoren aus den USA und Israel sowie der europäischen Nachbarländer (Skandinavien, Frankreich, Österreich und Schweiz).

Auffällig ist die Entwicklung der privaten Kleininvestoren. Zwar entfallen auf institutionelle Investoren (speziell Immobilien-AGs und Immobiliengesellschaften) über 95 Prozent des Investmentvolumens, dennoch stieg der Anteil der privaten Investoren an den Verkaufsfällen seit Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 kontinuierlich von 6,0 Prozent (2008) über 18,8 Prozent (2010) auf nun 19,7 Prozent an. Die Gründe für die verstärkte Aktivität sieht Kanzler vorrangig in Motiven der Vermögenssicherung, der fehlenden risikoarmen Anlagealternativen, der erhöhten Liquidität sowie der langfristigen Sicherung der derzeit niedrigen Zinsen.

2012 mit weiteren Steigerungspotenzialen

Die Prognose für das neue Jahr muss zum jetzigen Zeitpunkt positiv ausfallen. Wir rechnen aktuell mit einem Transaktionsvolumen in 2012 geringfügig über dem 2011er-Ergebnis. Hierfür sprechen vor allem großvolumige Portfolios, deren Verkauf sich derzeit in der Planungs-, Vorbereitungs- oder Angebotsphase befinden, so Kanzler hinsichtlich der kommenden zwölf Monate.

So steht nicht nur der bereits im letzten Jahr erwartete Verkauf der 21.500 Wohnungen der LBBW zeitnah an, es wird auch damit gerechnet, dass das rund 24.000 Einheiten umfassende Baubecor-Portfolio zeitnah verkauft wird.

Zu den weiteren möglichen Mega-Transaktionen, deren Volumina deutlich über dem Großteil der Top-Transaktionen aus 2011 liegen dürften, zählen zudem die Immobilientochter der BayernLB (GBW mit rund 33.000 Wohneinheiten), die bundeseigene TLG Immobilien GmbH (11.500 Einheiten) sowie die Anteile des Landes Hessens an der Nassauischen Heimstätte (54 Prozent an 62.500 Einheiten).

Neben den Großverkäufen wird auch der Handel mit kleinen und mittleren Wohnungspaketen zu einer positiven Transaktionsentwicklung in 2012 beitragen. Diese Entwicklung dürfte auch durch die in 2012/2013 anstehenden zahlreichen Refinanzierungen von Wohnungsbeständen verstärkt werden.

Wachsende Bedeutung im Transaktionsgeschehen wird zudem Projektentwicklungen zukommen. Wenn man bedenkt, dass ein Großteil der aktuell bekannten Projektentwicklungen im Wohnungssegment sich noch im Bau oder in der Planung befinden, ist davon auszugehen, dass diese das Marktgeschehen in den nächsten Jahren noch stärker prägen als im Vorjahr, so Kanzler.

Hinsichtlich der Standortwahl sieht die NAI apollo group auch in 2012 die großen Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München im Fokus des Interesses. Daneben rücken immer stärker Städte mit positiver ökonomischer und soziodemographischer Entwicklung, speziell die deutschen Hochschulstandorte, in das Blickfeld der Investoren.

Shortlink zu dieser Pressemitteilung:

<http://shortpr.com/e3z8d0>

Permanentlink zu dieser Pressemitteilung:

<http://www.themenportal.de/wirtschaft-finanzen/nai-apollo-group-wohnportfolio-transaktionen-in-deutschland-ueberstiegen-erwartungen-95978>

=== NAI apollo group: Wohnportfolio-Transaktionen in Deutschland überstiegen Erwartungen (Infografik) ===

Shortlink:  
<http://shortpr.com/jv9xoc>

Permanentlink:  
<http://www.themenportal.de/infografiken/nai-apollo-group-wohnportfolio-transaktionen-in-deutschland-ueberstiegen-erwartungen>

## **Pressekontakt**

SH/Communication

Frau Silke Hoffmann  
Graf-Recke-Straße 41  
4023 Düsseldorf

[s.hoffmann@shcommunication.de](mailto:s.hoffmann@shcommunication.de)

## **Firmenkontakt**

SH/Communication

Frau Silke Hoffmann  
Graf-Recke-Straße 41  
4023 Düsseldorf

[nai-apollo.de](http://nai-apollo.de)  
[s.hoffmann@shcommunication.de](mailto:s.hoffmann@shcommunication.de)

Die NAI apollo group ist eine inhabergeführte Dienstleistungsgruppe mit 10 Partnern und über 70 weiteren Mitarbeitern. Für die strategische Steuerung der Unternehmensgruppe zeichnen die beiden Vorstände der Holding verantwortlich, die operative Verantwortung liegt bei den Partnern des jeweiligen Unternehmensbereichs. Die Strategie der NAI apollo group ist darauf ausgerichtet, mit ihren insgesamt sieben selbständigen, spezialisierten Gesellschaften alle immobilienwirtschaftlichen Leistungsbereiche abzudecken. Hierzu zählen die Leistungsbereiche Brokerage, Asset Management, Property Management, Commercial und Residential Valuation, Residential Brokerage sowie Construction Management. Nationale und internationale Mandanten profitieren von der langjährigen, fundierten Erfahrung der Dienstleistungsgruppe und erhalten somit bei allen immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen professionelle Unterstützung. Die NAI apollo group hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main und ist mit Büros in Düsseldorf, Berlin, München und London vertreten. Zudem gibt es Kooperationspartner an den Standorten Dresden, Mülheim an der Ruhr und Stuttgart. Darüber hinaus ist die NAI apollo group Partner für den deutschen Immobilienmarkt des internationalen Netzwerkes NAI Global mit 5.000 Mitarbeitern in 350 Büros in 55 Ländern. (Stand: 18. Januar 2012)