

Zahlen & Daten Facts & Figures

Transaktionsmarkt "Wohnportfolios"
Transaction market 'residential portfolios'

Q3-2014



Willkommen bei der NAI apollo group

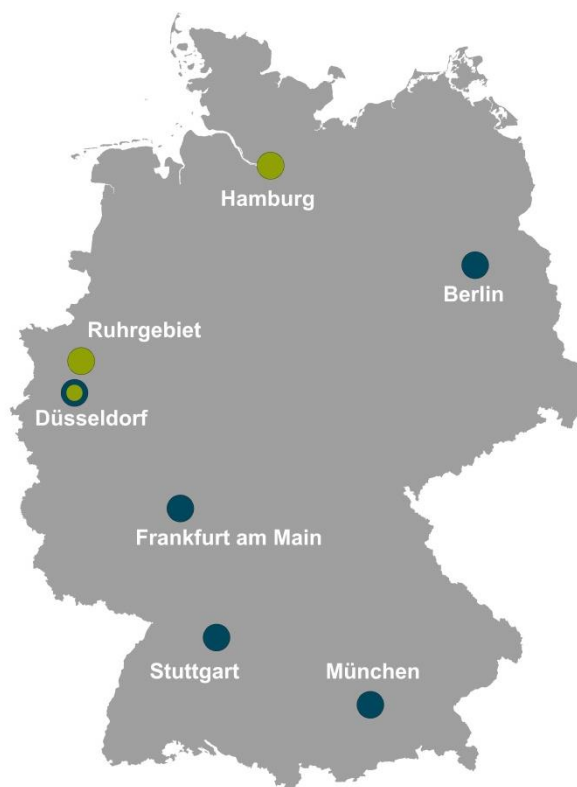
NAI apollo ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 25 Jahren beraten unsere aktiven Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Unser Leistungsspektrum umfasst die Bereiche Vermietung, Verkauf, Bewertung, Marktforschung, Property- und Assetmanagement, Objektbuchhaltung, Baumanagement sowie Corporate Finance.

Mit Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Stuttgart und dem Ruhrgebiet sind wir deutschlandweit präsent. Als Partner von NAI Global bieten wir unseren Kunden weltweit Zugang zu über 6.700 Immobilienspezialisten in 375 Partnerbüros.

Welcome to the NAI apollo group

NAI apollo is the leading network of independent real estate consultancies in Germany. We have been successfully advising national and international companies for more than 25 years. Our services include letting, sales, valuation, research, asset and property management, property accounting, building management and corporate finance.

We are represented across Germany with offices in Berlin, Dusseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Munich, Stuttgart and the Ruhr area. As a partner of NAI Global, our clients have access to more than 6.700 specialists worldwide in 375 partner offices.



- NAI apollo Büro / NAI apollo office
- NAI apollo Partnerbüro / NAI apollo associated office



Wohnportfoliotransaktionen

Residential portfolio transactions

Umsatz von 9,7 Mrd. Euro deutlich über langjährigem Schnitt

Auf dem Markt für Wohnportfolios* ist im dritten Quartal 2014 ein Umsatz von rund 2,6 Mrd. Euro erzielt worden. Damit wird das Vorquartal mit 1,8 Mrd. Euro zwar übertroffen, im Vergleich zum Vorjahresquartal mit 5,7 Mrd. Euro wurde aber deutlich weniger umgesetzt. Insgesamt sind von Januar bis September 2014 in 243 Transaktionen (mit jeweils mindestens 30 Wohneinheiten) 170.400 Wohneinheiten gehandelt worden, so dass sich das gesamte Transaktionsvolumen im bisherigen Jahresverlauf auf nunmehr rund 9,7 Mrd. Euro akkumuliert. Dieses Ergebnis entspricht bereits jetzt einem deutlichen Plus von 18,4 % im Vergleich zum langjährigen Gesamtjahresdurchschnitt der Jahre 2007 bis 2013 in Höhe von 8,2 Mrd. Euro.

Während 17 Großtransaktionen (Verkäufe mit einem Volumen von jeweils über 100 Mio. Euro) in den ersten neun Monaten des Jahres insgesamt rund 6,3 Mrd. Euro bzw. 64,6 % des Gesamtvolumens ausmachen (u.a. drei Megadeals Vitus-Portfolio, DeWAG-Portfolio und DGAG-Portfolio mit jeweils über 500 Mio. Euro in Q1 2014), weist das dritte Quartal lediglich fünf Großdeals (> 100 Mio. Euro) mit rund 1,1 Mrd. Euro auf. Hierbei stechen der Ankauf des Berlinovo-Portfolios mit ca. 390 Mio. Euro durch Westgrund sowie des Frankonia-Portfolios mit geschätzten 320 Mio. Euro durch die Deutsche Annington heraus. Daneben haben zuletzt vor allem mittlere und kleine Portfoliotransaktionen das Marktgeschehen geprägt.

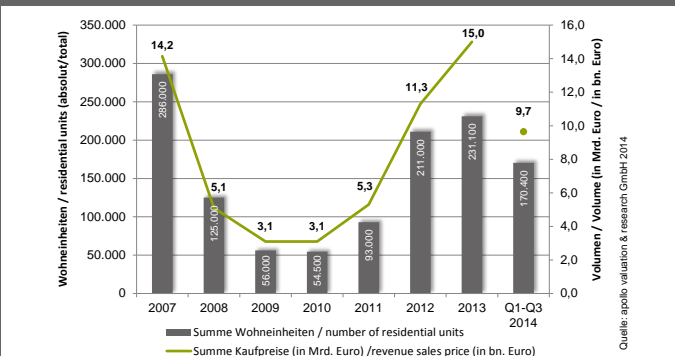
Transaction volume of €9.7 billion well above the long-term average

In the third quarter of 2014, the market for residential portfolios* registered a transaction volume of around €2.6 billion. While this was higher on a sequential basis (Q2 2014: €1.8 billion), it was significantly down on the previous year (Q3 2013: €5.7 billion). A total of 170,400 residential units changed hands in 243 transactions (each with at least 30 residential units) from January to September 2014. The total transaction volume in the year to date amounts to around €9.7 billion. Compared to the full-year average for the years from 2007 to 2013 (€8.2 billion), this already represents a significant increase of 18.4 %.

Large transactions (sales with a volume of more than €100 million apiece) accounted for around €6.3 billion in the first nine months, equating to a 64.6 % share of the total volume. Of considerable significance here were three mega deals of more than €500 million apiece (Vitus, DeWAG and DGAG portfolios), but these all took place in the first quarter. Thereof, only five large deals (> €100 million) took place in the third quarter with a total volume of €1.1 billion. Key deals were the purchase of the Berlinovo portfolio with a volume of approx. €390 million by Westgrund and the acquisition of the Frankonia portfolio with an estimated €320 million by Deutsche Annington. Aside from these two deals, mid-sized and small portfolio transactions have dominated recent market activity.

Transaktionen 2007 – Q3 2014

Transactions 2007 – Q3 2014



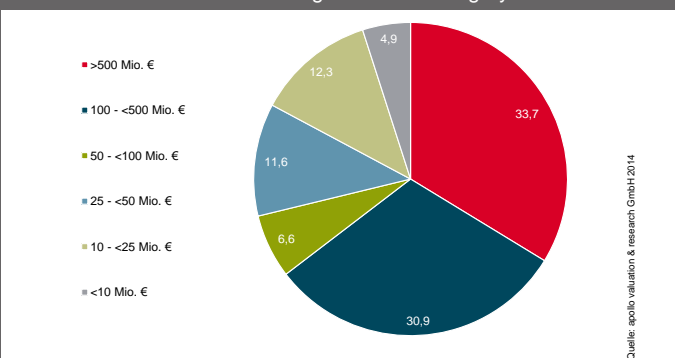
Marktüberblick Q1-Q3 2014

Market overview Q1-Q3 2014

Transaktionsvolumen Transaction volume	Transaktionsvolumen von 9,7 Mrd. Euro und damit 18,4 % über langjährigen Gesamtjahresdurchschnitt Transaction volume of €9.7 billion is 18.4 % above the full-year average for the long term
Gehandelte Wohneinheiten Sales of residential units	Rund 170.400 Einheiten in 243 Verkäufen gehandelt Approx. 170,400 units traded in 243 transactions
Räumlicher Fokus Regional focus	Mit 19,7 % der Transaktionen Berlin unverändert beliebtestes Investitionziel, aber Bedeutung von B-Standorten nimmt zu Berlin is still the most popular investment target with 19.7 % of the transactions, but the importance of secondary locations is rising
Investorentyp Type of investor	Mit zusammen 7,0 Mrd. Euro Immobilien-AGs und Immobiliengesellschaften mit höchstem Ankaufsvolumen Listed property companies and real estate firms generate the biggest purchase volume with a combined €7.0 billion
Investorenherkunft Origin of investors	Deutsche Investoren bleiben mit Ankäufen in Höhe von 7,8 Mrd. Euro die wichtigsten Akteure German investors remain the most active market players with purchases amounting to €7.8 billion

Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2014

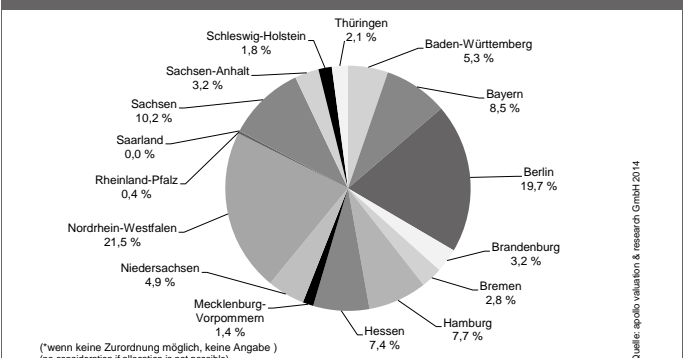
Volume of transactions according to volume category Q1-Q3 2014



*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge.

Transaktionsverteilung Q1-Q3 2014

Distributions of transactions Q1-Q3 2014



*Sale of residential property portfolios or residential complexes with at least 30 units apiece as well as the sale of corporate shares which give the purchaser a controlling interest; without consideration of IPOs.

Wohnportfoliotransaktionen

Residential portfolio transactions

B-Standorte mit leicht steigenden Investmentaktivitäten

Bei räumlicher Betrachtung bleiben die Ballungszentren sowie Großstädte mit positiver Wirtschaftsentwicklung wie in den Vorquartalen die favorisierten Investmentstandorte.

Unter den Metropolen liegt weiterhin Berlin bezüglich der Anzahl der Immobilieninvestments mit 19,7 % aller zuordenbaren Portfoliotransaktionen auf dem ersten Platz (Q1-Q3 2013: 20,9 %). Damit hat sich hier der Anteil an den Investments gegenüber der Jahresmitte um 3,0 %-Punkte erhöht.

Einen weiteren Bedeutungsgewinn erfahren zudem B-Standorte. Als Beispiele im dritten Quartal können Verkäufe in u.a. Wolfsburg, Dresden, Erfurt, Jena, Leipzig oder Chemnitz angeführt werden.

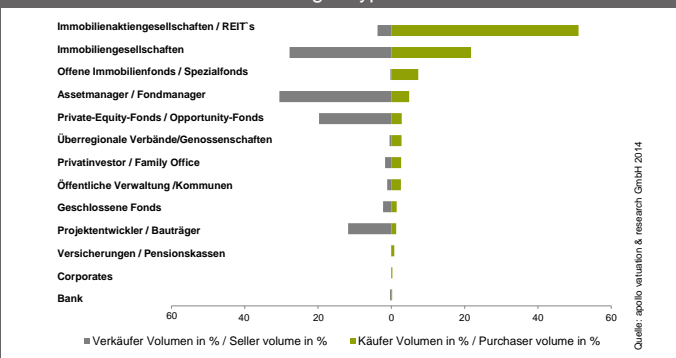
Secondary locations register a slight rise in investment activity

In a regional analysis, the main conurbations and cities remained the preferred investment locations as in previous quarters thanks to their positive economic performance.

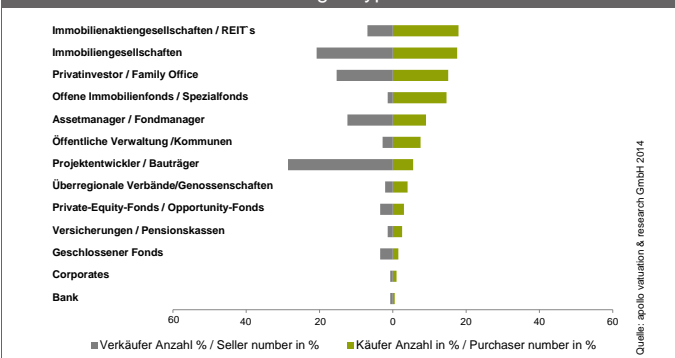
Among the metropolitan regions, Berlin was again ranked in first place with regard to the number of property investments, accounting for 19.7 % of all assignable portfolio transactions (Q1-Q3 2013: 20.9 %). The share of investments was therefore 3.0 percentage points higher here compared to the half-year point.

Secondary locations also gained in importance. Sales in Wolfsburg, Dresden, Erfurt, Jena, Leipzig and Chemnitz can all be cited as examples of this in the third quarter.

Transaktionsvolumen nach Käufer-/Verkäuertyp Q1-Q3 2014
Volume of transactions according to type of investor Q1-Q3 2014



Transaktionsanzahl nach Käufer-/Verkäuertyp Q1-Q3 2014
Number of transactions according to type of investor Q1-Q3 2014



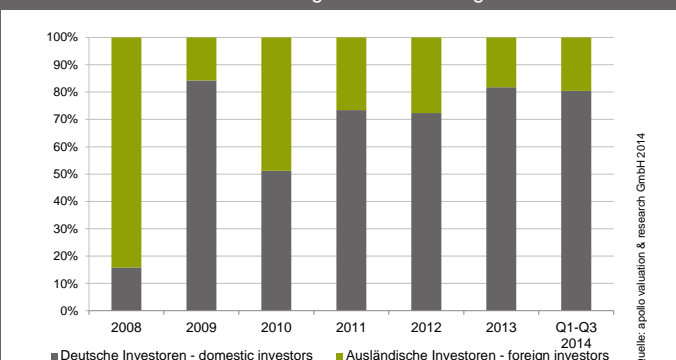
Leichter Investitionsrückgang bei Immobilien-AGs im dritten Quartal

Börsennotierte Immobilienunternehmen investieren in den ersten drei Quartalen rund 4,9 Mrd. Euro in Wohnportfolios und stellen mit einem Anteil von 51,1 % am bisherigen Gesamttransaktionsvolumen die mit Abstand wichtigste Käufergruppe dar. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat sich, wenn auch das absolute Umsatzvolumen abgenommen hat (Q1-Q3 2013: 6,1 Mrd. Euro), damit ihr Anteil am Umsatz leicht erhöht (Q1-Q3 2013: 48,9 %). Immobiliengesellschaften haben ihren Umsatz im gleichen Zeitraum mit einem Transaktionsvolumen von ca. 2,1 Mrd. Euro (21,8 % des Gesamtvolumens) verdreifacht. Dies begründet sich maßgeblich durch den Ankauf des DGAG-Portfolios durch die BUWOG (zum Ankaufzeitpunkt nicht börsennotiert) im ersten Quartal 2014.

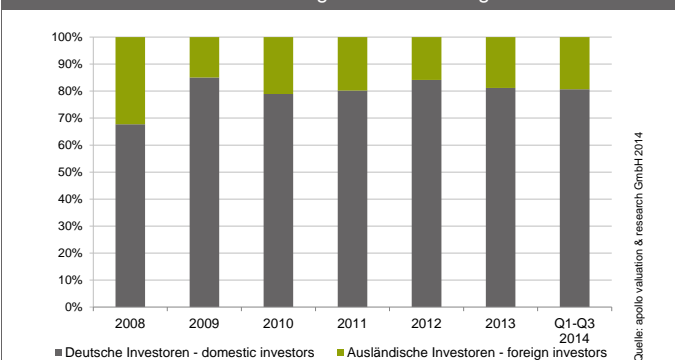
Slight fall in investments by listed property companies in the third quarter

Listed property companies invested around €4.9 billion in residential portfolios in the first three quarters of the year. They remain by far the most important group of buyers, with a 51.1 % share of the transaction volume this year. Compared to the same period of the previous year, the share of the volume was therefore slightly higher (Q1-Q3 2013: 48.9 %) even though the absolute transaction volume was lower (Q1-Q3 2013: €6.1 billion). Real estate firms invested around €2.1 billion (21.8 % of the total volume) in the same period, increasing their volume threefold. This was largely due to the purchase of the DGAG portfolio by BUWOG (which was unlisted at the time of purchase) in the first quarter of 2014.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft
Volume of transactions according to investors' origin



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft
Number of transactions according to investors' origin



Wohnportfoliotransaktionen

Residential portfolio transactions

Deutsche Investoren bleiben Hauptakteure

Deutsche Investoren bleiben auch in 2014 die Hauptakteure auf dem Investmentmarkt für Wohnportfolios. Ihr Marktanteil ist am Ende des dritten Quartals im Vergleich zur Jahresmitte fast unverändert bei 80,5 % geblieben. Im Vergleich zum Vorjahr hat ihr Anteil am Gesamtvolumen allerdings um 5,0 %-Punkte abgenommen (Q1-Q3 2013: 85,5 %). Der mit Abstand stärkste Investor im bisherigen Jahresverlauf ist die Deutsche Annington mit den Ankäufen der Vitus-, DeWAG- und Frankonia-Portfolios, die zusammen rund 2,7 Mrd. Euro des Umsatzes auf sich vereinen.

Verstärkt opportunistische Investments sind durch die Adler Real Estate mit Ankaufschwerpunkten in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen, durch Grand City Properties mit Käufen in Mannheim und Bremen (über 1.300 Einheiten) sowie durch Westgrund und FFIRE mit dem Ankauf des Berlinovo-Portfolios, dass sich u.a. auf Standorte wie Neubrandenburg, Görlitz und Wolfsburg verteilt, getätigt worden.

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Wohneinheit ist aufgrund des höheren Investmentvolumens in B-Standorten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 10,7 % auf 56.750 Euro gefallen (Q1-Q3 2013: 63.550 Euro). Gesunken ist damit auch der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandsimmobilien, der bei rund 900 Euro/m² und damit 50 Euro/m² unter dem Wert aus Q1-Q3 2013 liegt. Für Projektentwicklungen ist im Jahresvergleich ein leichter Anstieg des Durchschnittspreises von 2,6 % auf 3.100 Euro/m² zu verzeichnen.

Die aktuell als „Mietpreisbremse“ stark diskutierte gesetzliche Regelung zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs in angespannten Wohnungsmärkten, die Mitte 2015 in Kraft treten soll, dämpft das Interesse der Investoren auf dem Wohnportfoliomarkt bisher nicht. Bis zum Jahresende rechnet die NAI apollo group daher auch mit einem stabilen Umsatz, wobei ein Transaktionsvolumen um 11 Mrd. Euro zu erwarten ist.

Aufgrund anhaltender Preissteigerungen in den Großstädten und Ballungsräumen werden die B-Standorte als Alternative weiter an Bedeutung gewinnen. Parallel bleibt das Interesse an den etablierten Investmentstandorten groß. Weitere Großtransaktionen oder Megadeals über 100 Mio. Euro werden im laufenden Jahr selten. Somit werden in den kommenden Monaten wie in den beiden Vorquartalen vorwiegend kleine bis mittelgroße Portfolioverkäufe das Marktgeschehen prägen.

German investors remain the most active players

German investors remain the most active participants on the investment market for residential portfolios in the second half of 2014. At the end of the third quarter, their market share was almost unchanged on a sequential basis at 80.5 %. Compared to a year earlier, however, their share of the total volume decreased by 5.0 percentage points (Q1-Q3 2013: 85.5 %). As things stand, Deutsche Annington is by far the strongest investor this year: the purchases of the Vitus, DeWAG and Frankonia portfolios had a combined volume of around €2.7 billion.

In terms of the increased number of opportunistic investments, primary players here were Adler Real Estate, which focused on purchases in Saxony, Saxony-Anhalt, Schleswig-Holstein and Thuringia; Grand City Properties with purchases in Mannheim and Bremen (more than 1,300 units); and Westgrund and FFIRE with the purchase of the Berlinovo portfolio, which includes properties in places such as Neubrandenburg, Görlitz and Wolfsburg.

The average purchase price for a residential unit fell by 10.7 % to €56,750 (Q3 2013: €63,550) year-on-year because of the higher investment volume in secondary locations. The average purchase price for property stock was around €900/sqm, which was €50/sqm down on the previous year's level (Q1-Q3 2013). Project developments registered a slight year-on-year increase in the average price by 2.6 % to €3,100/sqm.

The much-discussed legal regulation ('Mietpreisbremse') to limit rental price increases in tense housing markets - set to come into force in mid-2015 - has so far failed to dampen the interest of investors in the residential portfolio market. NAI apollo group therefore expects investment activity to remain stable during the last few months of the year, and forecasts a transaction volume of around €11 billion.

Because of the continuing price growth in the major cities and conurbations, secondary locations will grow in importance as alternative investment options. At the same time, interest remains strong in the established investment locations. Further large transactions or mega deals with volumes exceeding €100 million are becoming less frequent this year. As was the case in the two previous quarters, small or mid-sized portfolio sales will therefore continue to characterise the market in the coming months.

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen Q1-Q3 2014

Selected transactions of residential portfolios Q1-Q3 2014

Objekt Property	Käufer Purchaser	Kaufpreis (ca.)* Purchase price (approx.)*	Wohneinheiten* Residential Units*
Vitus-Portfolio	Deutsche Annington Immobilien SE	1.400.000.000 €	30.000
DeWAG-Portfolio	Deutsche Annington Immobilien SE	970.000.000 €	11.500
DGAG-Portfolio	Buwog GmbH	892.000.000 €	18.000
Berlinovo-Portfolio	Westgrund AG	390.000.000 €	13.400
Frankonia-Portfolio	Deutsche Annington Immobilien SE	320.000.000 €	5.300

*teilweise Gewerbe enthalten - partly includes data concerning commercial properties

Quellen: apollo valuation & research GmbH, Presseinformationen 2014



Dr. Konrad Kanzler

Head of Research

+49 (0)69 - 970 505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



Stefan Mergen

Managing Partner

+49 (0)69 – 970 505 613

stefan.mergen@nai-apollo.de



Lenny Lemler

Co-Head of Investment

+49 (0)69 - 970 505-175

lenny.lemmer@nai-apollo.de

NAIapollo group

Unsere Leistungen

- Vermietung & Verkauf
- Bewertung
- Asset & Property Management
- Objektbuchhaltung
- Baumanagement
- Corporate Finance
- Marktforschung

Unsere Standorte

- Berlin
- Düsseldorf
- Frankfurt am Main
- Hamburg
- München
- Stuttgart
- Ruhrgebiet

Grüneburgweg 2 - 60322 Frankfurt am Main
Tel: +49 (0) – 970 50 50 - Fax: +49 (0) – 970 50 55
info@nai-apollo.de

www.nai-apollo.de

Copyright © NAI apollo group, 2014.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen.

NAI apollo group übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.