



Zahlen und Fakten

Transaktionsmarkt Wohnportfolios
Q1 2017

„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+49 (0) 69 - 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



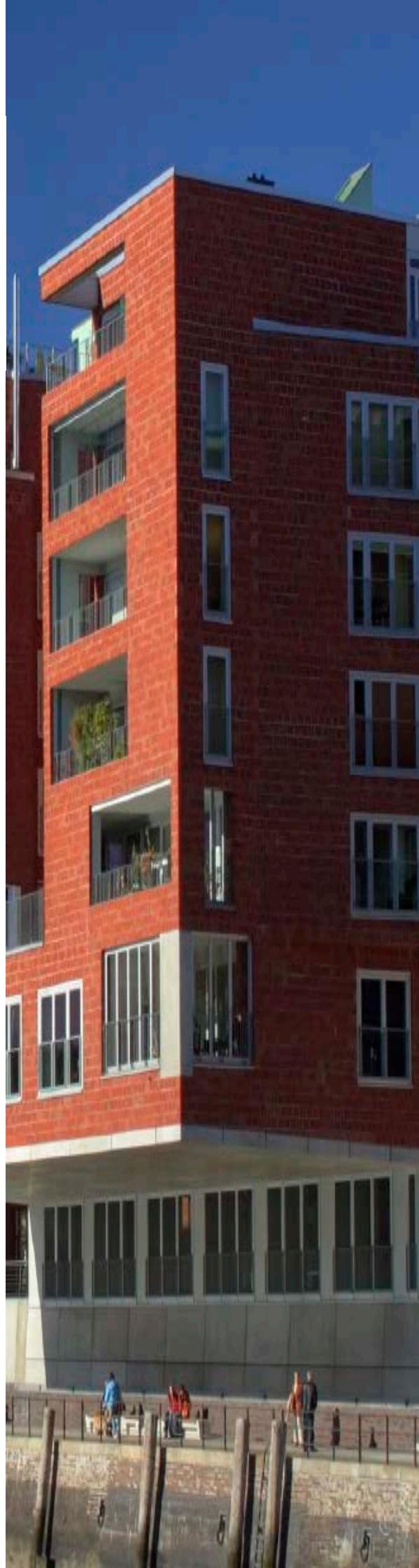
Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+49 (0) 69 - 970 505-613
stefan.mergen@nai-apollo.de



Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



Franziska Henke
Consultant Research
+49 (0) 69 - 970 505-616
franziska.henke@nai-apollo.de



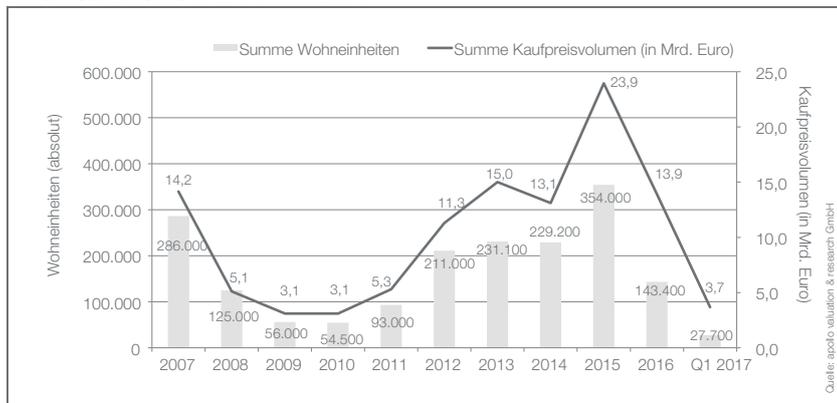
Marktüberblick Q1 2017

Transaktionsvolumen	3,7 Mrd. Euro, liegt 70,0 % über Vorjahreswert
Gehandelte Wohneinheiten	104 Verkäufe mit rund 27.700 Einheiten
Räumlicher Fokus	Berlin beliebtestes Investmentziel (11,8 % der Transaktionen), steigende Investitionstätigkeit in B- und C-Standorten
Investorentyp	"Immobilienaktiengesellschaften / REIT's" wieder stärkste Käufergruppe (1,3 Mrd. Euro)
Investorenherkunft	Deutsche Investoren stärkste Akteure mit 3,0 Mrd. Euro

Quelle: apollo valuation & research GmbH

Der Markt für Wohnportfoliotransaktionen* in Deutschland startet im ersten Quartal 2017 mit einem Umsatz von rund 3,7 Mrd. Euro besser in das neue Jahr als 2016 (Q1 2016: 2,2 Mrd. Euro). Dementsprechend liegt das Transaktionsvolumen um 70 % über dem Vorjahresquartal, aber deutlich unter dem starken Jahresstart von 2015 mit 10,8 Mrd. Euro.

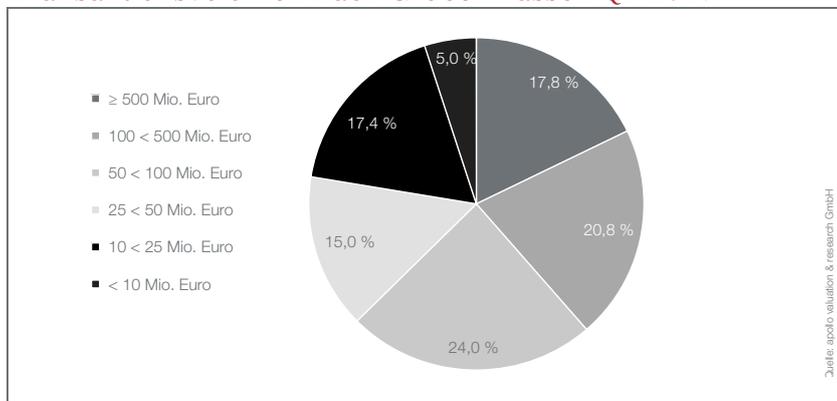
Transaktionen 2007 – 2017



Die Zahl der gehandelten Wohneinheiten übertrifft mit rund 27.700 die Zahl der umgesetzten Einheiten in den ersten drei Monaten 2016 (rund 23.000) um 20,4 %. Bei der Transaktionsanzahl wird im Vorjahresvergleich eine Steigerung von 42,5 % auf 104 Transaktionen erreicht (Q1 2016: 73).

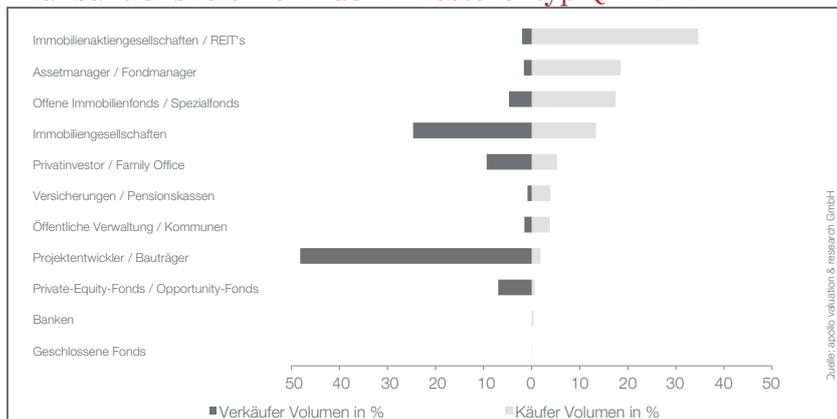
Dabei hat sich auch die Zahl der Großdeals über 100 Mio. Euro erhöht. Gab es in den ersten drei Monaten 2016 nur drei Verkäufe in dieser Größenordnung, hat sich deren Zahl im aktuellen Quartal auf sechs verdoppelt. Zudem fand im Gegensatz zum Vorjahr eine Transaktion über 500 Mio. Euro statt.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2017



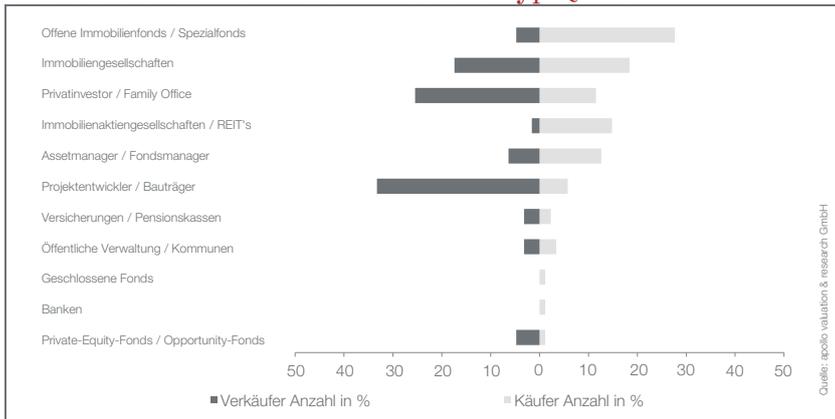
Daneben zeigen die Größenklassen zwischen 100 Mio. und 500 Mio. Euro sowie zwischen 50 Mio. und 100 Mio. Euro starke Zunahmen von jeweils rund 0,4 Mrd. Euro bzw. über 95 % und fast 88 %. Hierbei konnte sich das Volumen der Projektverkäufe über 50 Mio. Euro zu Q1 2016 auf 0,7 Mrd. Euro mehr als verdreifachen. Aber auch kleine Portfoliogrößen von 10 Mio. bis 25 Mio. Euro konnten ihr Umsatzvolumen im Vergleich zu Q1 2016 auf rund 0,6 Mrd. Euro verdoppeln.

Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2017

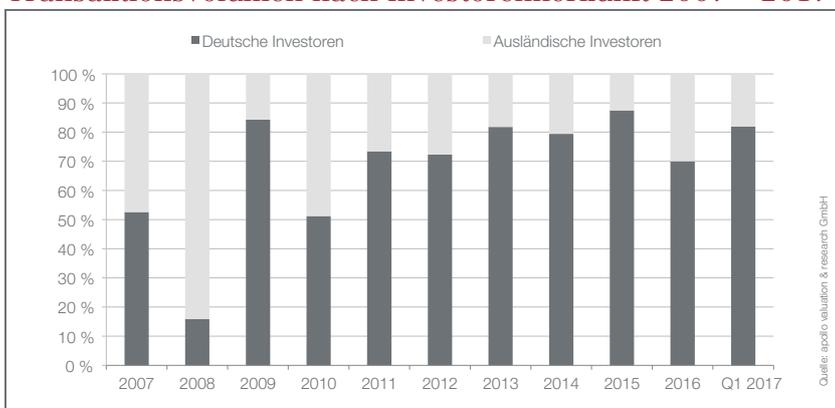


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

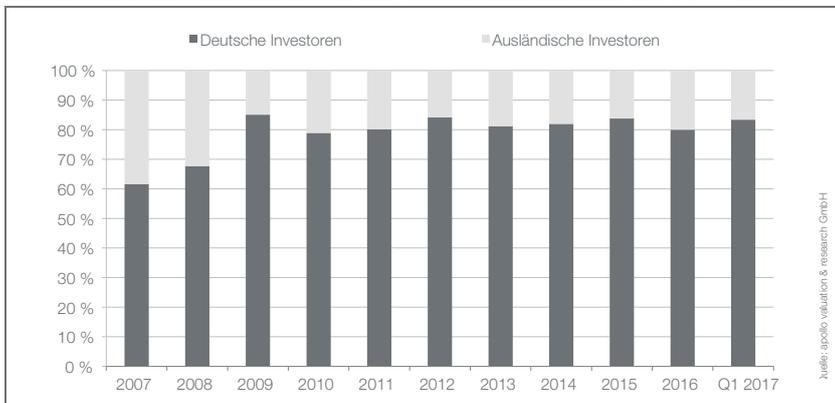
Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2017



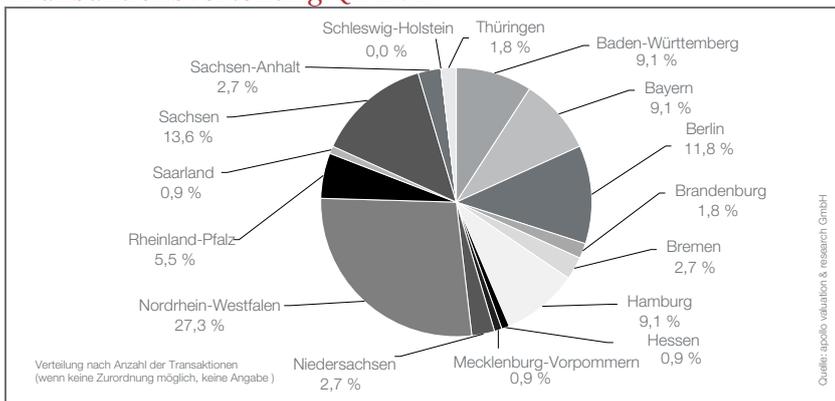
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2007 – 2017



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2007 – 2017



Transaktionsverteilung Q1 2017



Nachdem „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ ein Jahr lang die Spitze der aktivsten Käufer gebildet haben, nehmen im ersten Quartal 2017 „Immobilienaktiengesellschaften / REIT's“ wieder Platz eins der Rangliste mit einem Ankaufsvolumen von 1,3 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 34,7 % ein. In den ersten Monaten 2016 erreichten diese 0,3 Mrd. Euro und einen Anteil von 14,9 % am Gesamtvolumen. Damit hat sich ihr Umsatz vervierfacht.

An zweiter Stelle stehen „Asset- / Fondsmanager“ mit Ankäufen von 0,7 Mrd. Euro und einem 18,5 %-Anteil (Q1 2016: 0,2 Mrd. Euro / 9,6 %), womit „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit einem Transaktionsvolumen von 0,6 Mrd. Euro (17,5 %) in diesem Quartal auf den dritten Platz verwiesen wurden (Q1 2016: 0,4 Mrd. Euro / 20,0 %). Gleichwohl ist ihr Gesamtvolumen aufgrund der auch weiterhin sehr guten Performance um 48,8 % gestiegen.

Hinsichtlich der Verkäufergruppen setzt sich die Umsatzstärke bei „Projektentwicklern / Bauträgern“ im ersten Quartal 2017 fort. Ihre Verkäufe akkumulieren sich auf rund 1,8 Mrd. Euro. Damit haben sie ihr Verkaufsvolumen gegenüber dem Vorjahresquartal mit 0,6 Mrd. Euro verdreifacht und sind für fast die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich. Danach folgen „Immobilien Gesellschaften“ mit deutlichem Abstand mit 0,9 Mrd. Euro (24,7 %).

Inländische Käufergruppen dominieren weiterhin den deutschen Markt für Wohnportfolios. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen liegt im ersten Quartal 2017 bei 81,9 %. Das entspricht rund 3,0 Mrd. Euro (Q1 2016: 1,5 Mrd. Euro / 67,9 %).

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen Q1 2017 > 200 Mio. Euro

Wohnportfolio mit Gewerbeanteil in Berlin	
Käufer	Deutsche Wohnen
Kaufpreis (ca.)*	655.000.000 €
Wohneinheiten*	4.170
Wohnportfolio in Berlin und Leipzig	
Käufer	Foncière des Régions (FDR)
Kaufpreis (ca.)*	202.000.000 €
Wohneinheiten*	1.800

*teilweise Gewerbe enthalten / teilweise geschätzt

Quelle: apollo valuation & research GmbH

Obwohl der Anteil internationaler Investoren mit 18,1 % nur etwa halb so hoch ist wie in Q1 2016, liegt ihr Transaktionsvolumen mit 0,67 Mrd. Euro in Q1 2017 nur leicht unter dem Vorjahreswert von 0,69 Mrd. Euro. Ihr Engagement im deutschen Markt bleibt damit auf nahezu gleichem Niveau bestehen.

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung liegt Berlin mit 11,8 % aller Transaktionen (nach Anzahl) an der Spitze unter den Metropolen, hat aber im Vergleich zu den ersten Monaten in 2016 einen leichten Bedeutungsrückgang erfahren (Q1 2016: 18,7 %). Auf Länderebene konnte vor allem Sachsen – mit Ankäufen größtenteils in Dresden und Leipzig – neben dem langjährigen Spitzenreiter Nordrhein-Westfalen (27,3 %-Anteil) einen Anstieg auf 13,6 % aller Transaktionen (nach Anzahl) verzeichnen und liegt damit auf Platz zwei (Q1 2016: 9,3 %). Nicht zuletzt ist dies auch ein Indiz dafür, dass sich das gestiegene Interesse der Investoren an B- und C- Standorten zu Beginn des Jahres 2017 fortsetzt.

Unter den sechs Großtransaktionen dieses Jahres ist der größte Ankauf ein 4.170 Einheiten umfassendes Wohnportfolio mit Gewerbeanteil in Berlin, das die Deutsche Wohnen für 655 Mio. Euro erworben hat. Der zweitgrößte Kauf erfolgte durch die Foncière des Régions (FDR) mit einem hauptsächlich in Berlin sowie in Leipzig gelegenen, 1.800 Einheiten starken Wohnportfolio für 202 Mio. Euro.

Der Preis für eine Wohneinheit ist unter Einbeziehung aller Transaktionen im Quartalsdurchschnitt auf rund 132.900 Euro gestiegen (Q1 2016: 94.200 Euro). Hierfür trägt zum einen der hohe durchschnittliche Kaufpreis je Wohneinheit im Rahmen des Portfoliokaufs der Deutsche Wohnen bei. Zum anderen setzen sich generell die Preissteigerungen sowohl bei Bestandsportfolios als auch Projektentwicklungen fort.

Letztere haben ihr Gesamtverkaufsvolumen gegenüber dem Vorjahresquartal um 54,2 % auf 1,1 Mrd. Euro steigern können (Q1 2016: 0,7 Mrd. Euro / 32,0 %). Damit liegt ihr Anteil am Gesamtvolumen bei 29,1 %. Der anhaltende Preisanstieg und die erneute Zunahme der Projektverkäufe zeigen auf der einen Seite das weiter knappe Angebot vor allem an Bestandsobjekten, auf der anderen Seite aber auch einen ungebrochenen Investitionsdrang der Anleger.

Hinsichtlich des voraussichtlichen Jahresumsatzes ist ausgehend vom positiven ersten Quartal ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau der Vorjahre bei Ausklammerung des Rekordergebnisses aus 2015 und somit zwischen 13 und 15 Mrd. Euro prognostizierbar.

EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN. BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

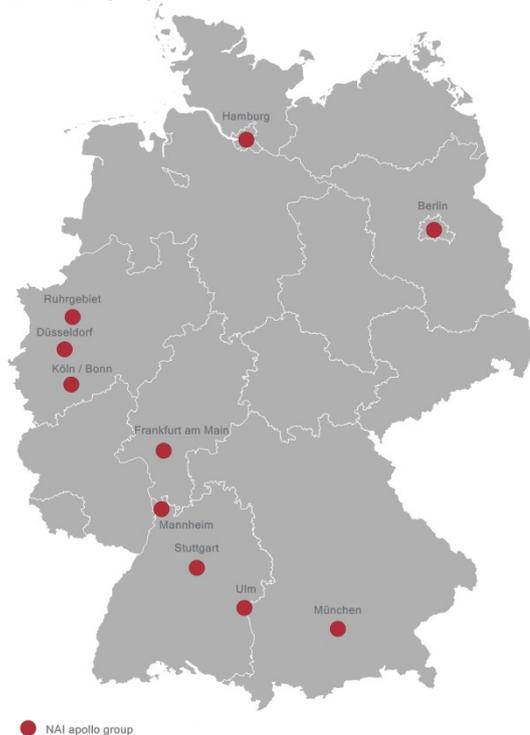
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo real estate, 2017.

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. Die NAI apollo real estate übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeitsen 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 real estate publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.