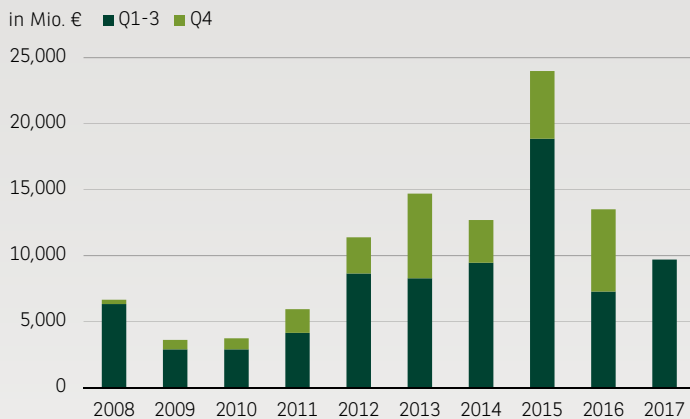




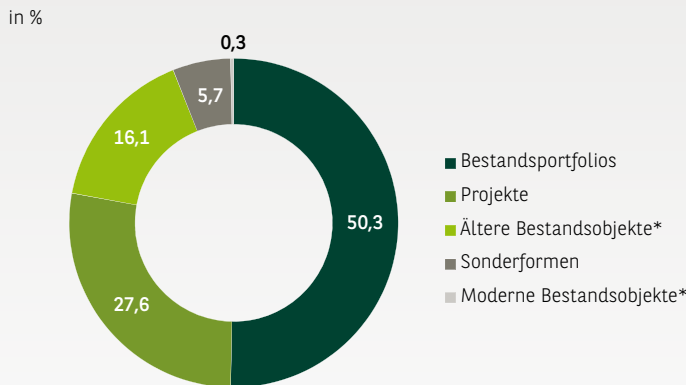
At a Glance **Q3 2017**

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investitionsvolumen Wohnportfolios

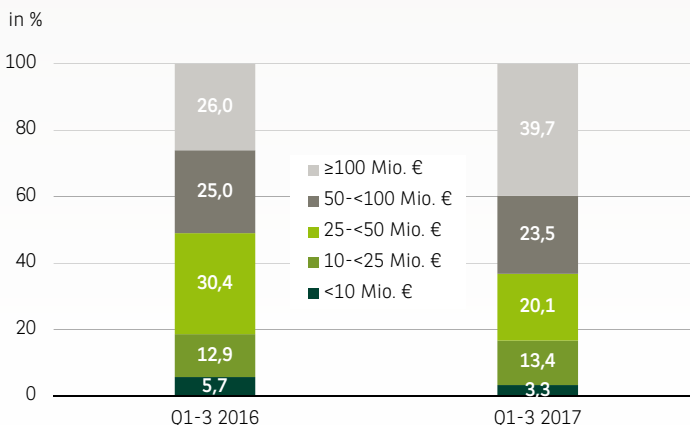


Investments nach Assetklassen Q1-3 2017



* Block Sales an einem Standort

Investments nach Größenklassen



DRITTBESTES RESULTAT DER DEKADE

Das Transaktionsvolumen mit größeren Wohnungsbeständen (ab 30 Wohneinheiten) summiert sich zum Ende des dritten Quartals auf mehr als 9,7 Mrd. €. Damit werden nicht nur der Vorjahreswert um rund ein Drittel und das langjährige Mittel um knapp ein Viertel übertroffen, sondern gleichzeitig auch das drittbeste Ergebnis der letzten Dekade erzielt. Besonders hervorzuheben ist allerdings, dass noch nie mehr Portfoliotransaktionen in den ersten neun Monaten gezählt wurden: Seit 2009 hat die Anzahl der Verkäufe nahezu kontinuierlich zugelegt und liegt derzeit bei knapp 250 Deals mit zusammen rund 84.000 Wohneinheiten. Pro Verkaufsfall entspricht dies einem durchschnittlichen Volumen von etwa 40 Mio. € – ein leicht unterdurchschnittlicher Wert in der langjährigen Betrachtung. Die Anzahl der verkauften Wohnungen pro Portfolio beläuft sich durchschnittlich auf knapp 350. Bislang konnte noch kein Verkauf über eine Milliarde Euro registriert werden. Die größte Transaktion im Markt ist das Helvetica-Portfolio, welches die Deutsche Wohnen für 655 Mio. € erworben hat. Alle übrigen Verkäufe bleiben bisher sogar deutlich unterhalb der 500-Mio.-€-Marke.

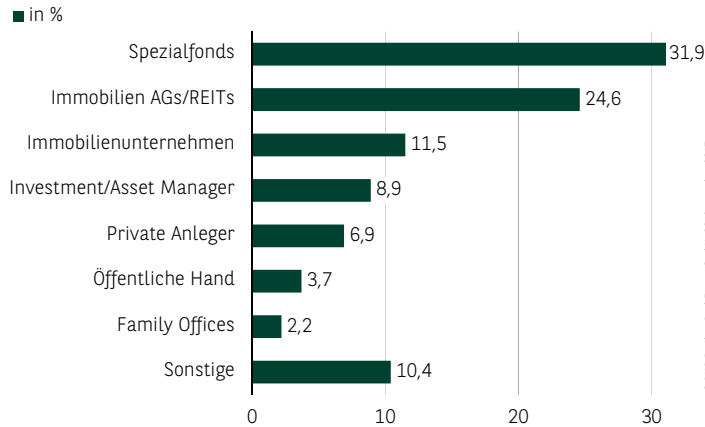
ZUNEHMEND HOHE BEDEUTUNG VON PROJEKTEN

Auch wenn mit über 50 % nach wie vor das Gros des Umsatzes eindeutig auf Bestandsportfolios entfällt, gibt es eine Assetklasse, die ganz klar auf dem Vormarsch ist: Projektentwicklungen. Mit rund 28 % sichern sie sich den zweiten Platz mit deutlichem Abstand vor älteren Bestandsobjekten (16 %) und Sonderformen wie Studentenwohnheimen und Mikroapartments (6 %). Absolut wurden bereits fast 2,7 Mrd. € in Neubauprojekte investiert. Dies sind nicht nur 30 % mehr als im Vorjahreszeitraum, sondern auch nur etwas weniger als der bisherige Umsatzrekord aus dem Gesamtjahr 2016 (2,8 Mrd. €). Neben der grundsätzlich sehr guten Nachfrage von der Investorensseite spielt hier natürlich auch die gestiegene Bautätigkeit auf der Angebotsseite dem Umsatz in die Hände.

VIELE TRANSAKTIONEN ÜBER 100 MIO. €

Obwohl Mega-Transaktionen bisher ausgeblieben sind, wurde bisher im dreistelligen Millionenbereich mit knapp 40 % des Resultats am meisten umgesetzt. Weitere rund 24 % bzw. 20 % entfallen auf die nächstkleineren Kategorien 50-100 Mio. € und 25-50 Mio. €. Abschlüsse zwischen 10 und 25 Mio. € waren mit rund 13 % ähnlich hoch beteiligt wie im Vorjahr. Weitere 3 % entfallen auf kleinere Verträge unter 10 Mio. €.

Investments nach Käufergruppen Q1-3 2017

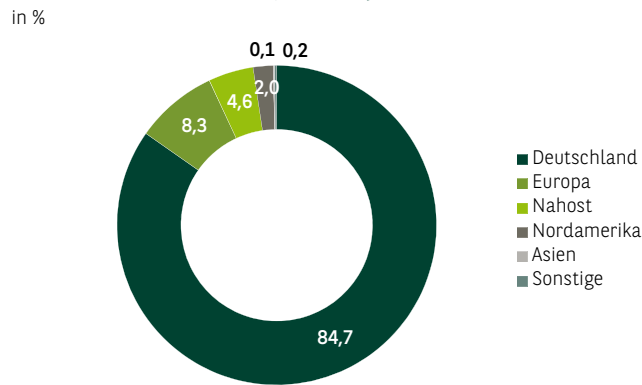


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2017

SPEZIALFONDS UND IMMOBILIEN AGS DOMINIEREN

Das Top-3-Ranking der Käufer wird von den üblichen Gruppen dominiert. Auf dem ersten Rang finden sich erneut Spezialfonds, die für knapp ein Drittel des Ergebnisses verantwortlich zeichnen und mit Abstand am häufigsten auf der Käuferseite standen, gefolgt von Immobilien AGs/REITs mit fast 25 %. Letztere interessierten sich speziell für großvolumigere Portfolios. Das durchschnittliche Volumen pro Abschluss der drittplatzierten Immobilienunternehmen (Anteil knapp 12 %) ist dagegen mit rund 30 Mio. € nicht einmal halb so groß. Zu den bedeutendsten Investoren zählen darüber hinaus Investment Manager mit knapp 9 % sowie Privatanleger mit rund 7 %. Wie breit die Nachfrage ist, zeigt aber auch der hohe Anteil aller übrigen Investorentypen, die insgesamt rund 16 % beisteuern.

Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-3 2017



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2017

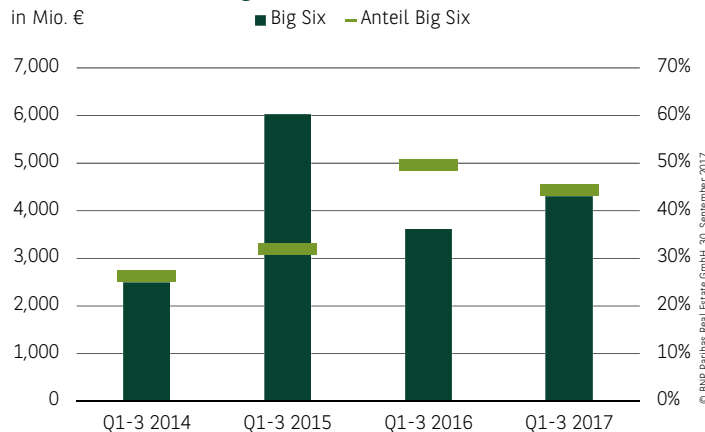
WOHN-INVESTMENTS VON DEUTSCHEN KÄUFERN GEPRÄGT

Während im gewerblichen Investmentmarkt ausländische Investoren rund die Hälfte zum Ergebnis beisteuern, ist der Wohn-Investmentmarkt seit einigen Jahren stark von inländischen Anlegern geprägt. Mit rund 85 % des Volumens entfällt ein ähnlicher Anteil wie in den Vorjahren auf Käufer aus Deutschland. Lediglich im Vorjahr waren ausländische Investoren etwas stärker beteiligt (26 %). Am aktivsten sind nach wie vor europäische Anleger (gut 8 %), aber auch Käufer aus Nahost sind stark an deutschen Wohn-Investments interessiert und legten insgesamt mehr als 440 Mio. € an (5 %). Amerikanische Investoren kauften für knapp 200 Mio. € (2 %).

HOHER UMSATZ VOR ALLEM IN BERLIN

Rund 4,3 Mrd. € des Wohn-Investmentvolumens wurde in den Big-Six-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München) umgesetzt, was einem Anteil von rund 45 % entspricht. Am stärksten beteiligt war Berlin, wo allein mehr als ein Viertel des bundesweiten Ergebnisses generiert wurde. Hier spiegeln sich die hohen Erwartungen an die Hauptstadt sowohl hinsichtlich der Bevölkerungs- als auch der Mietentwicklung wider. Mit deutlichem Abstand folgen Hamburg (über 580 Mio. €), Düsseldorf (rund 450 Mio. €), und Köln (gut 330 Mio. €). München und Frankfurt liegen derzeit angebotsbedingt mit 140 Mio. € bzw. 110 Mio. € klar zurück; gerade in der bayerischen Metropole sind nur sehr selten größere Bestände in der Vermarktung.

Investmentvolumen Big Six und Anteil am bundesweiten Volumen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2017

PERSPEKTIVEN

Basierend auf der derzeitigen Marktdynamik spricht alles für ein außerordentliches Schlussquartal. Da sich aufgrund der gestiegenen Preise vermehrt Eigentümer von ihren Beständen trennen, ist das Angebot etwas gewachsen – wenn auch nicht genug, um die Nachfrage zu befriedigen. Vor diesem Hintergrund ist jedoch auch ohne Mega-Transaktion eines der besten Ergebnisse der letzten Dekade zu erwarten.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2017

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Udo Cordts-Sanzenbacher, Head of National Residential Investment | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | udo.cordts-sanzenbacher@bnpparibas.com
www.realestate.bnpparibas.de