

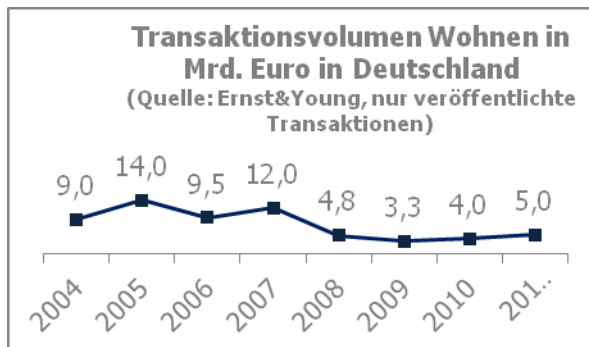
Pressemitteilung

Transaktionsvolumina 2011: Rückblick und Ausblick.

Alljährlich stellt sich gegen Jahresende die Frage, wie lief das Transaktionsgeschäft in diesem Jahr, wurden die Erwartungen erfüllt, und welche Schlüsse sind daraus für das kommende Jahr abzuleiten?

Im Folgenden vergleichen wir die Prognosen mit den tatsächlichen Zahlen.

Die abgebildete Grafik zeigt die Transaktionsvolumina der vergangenen Jahre sowie die Erwartungshaltung für das Jahr 2011.



Nun liegen die Zahlen für die ersten drei Quartale 2011 vor, so dass die Vorhersagen für dieses Jahr überprüft werden können. Aufgrund der

unterschiedlichen Erfassung der gehandelten Portfoliogrößen und der Berücksichtigung übertragener Unternehmensanteile, differieren die Ergebnisse der mit der Auswertung befassten Unternehmen und Institute allerdings zum Teil erheblich.

Differierende Werte

So variieren die Volumina für das erste Halbjahr 2011 zwischen 1,68 Mrd. Euro (Savills) und 2,5 Mrd. Euro (BNP Paribas). Genauso unterschiedlich wird die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten wiedergegeben. Geht das Beratungshaus CBRE von 36.000 verkauften Wohneinheiten aus, werden diese vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit 49.200 beziffert.

Gesichert ist, dass die Zahl der gehandelten „kleineren“ Portfolien gestiegen ist. Das BBSR ermittelte, dass 80 % der Kauffälle (20 % aller gehandelten Wohnungen), Portfolien bis 800 Wohneinheiten zuzuordnen sind. Bemerkenswert ist, dass die Käufer in diesem Fall nicht nur privatwirtschaftliche Unternehmen sind, sondern auch die öffentliche Hand wieder Immobilien erwarb.

Keine Preisblase

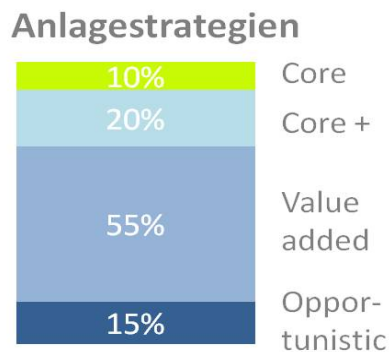
Die angegebenen Kaufpreise liegen bei den gehandelten Portfolien zwischen 750 €/m² (C&W) und 860 €/m² (Dr. Lübke). Bei den von der BBT Transaction&Valuation GmbH beobachteten Immobilientransaktionen wurden durchschnittliche Kaufpreise von 775 €/m² erzielt. Eine von vielen befürchtete Preisblase ist aus unserer Sicht somit nicht zu erkennen. Stark gestiegene Preise sehen wir bei kleineren Einzeltransaktionen, bei denen Privatinvestoren zur Käufergruppe gehören.

Aktuelle Trends und Zukunftsaussichten

Begünstigt vom aktuellen Zinsniveau und der aktuellen wirtschaftlichen Lage gehen auch wir davon aus, dass das Anfang des Jahres prognostizierte Transaktionsvolumen von 5 Mrd. Euro nicht nur erreicht, sondern sogar übertroffen wird. Spannend bleibt, inwieweit notleidende große Portfolien, wie beispielsweise die bereits gehandelten Immobilien von Level One, auf den Markt gebracht werden und das gehandelte Volumen - nicht nur für das Jahr 2011 - beeinflussen.

--> Core-Immobilien

Aus unserer Sicht werden Investoren aufgrund des fehlenden Angebots an sogenannten Core-Immobilien zu Abstrichen bei Lagekriterien und der Qualität von Objekten bereit sein müssen. Die nachstehende Grafik zeigt, dass der Anteil der nachgefragten Core- und Core+- Produkte 30 % des gesamten Transaktionsvolumens ausmacht.



Quelle: eigene Darstellung T&V

Gerade Objekte mit Instandhaltungsrückstau und unterdurchschnittlichen Mieten bieten Potenziale und somit auch die Möglichkeit, ein Core-Produkt selbst zu entwickeln. Inwieweit dies die Nachfrage nach Immobilien außerhalb der bevorzugten Investitionsstandorte positiv beeinflussen wird, bleibt abzuwarten.

--> Neubauprojekte

Die Anzahl derer, die dazu nicht bereit sind, werden sich auch mit Neubauprojekten befassen müssen. Daher sind wir der Auffassung, dass dieses Segment im Mietwohnungsbereich, insbesondere in starken und wachsenden Standorten, davon profitieren wird.

Die Grundstückspreise sind bereits deutlich gestiegen.

Ihr Ansprechpartner bei der BBT Transaction & Valuation GmbH ist:

Thomas Lange

Bernburger Str. 30/31

10963 Berlin

Telefon: 0049-30-443189955

Mobil: 0049-162-2355148

Fax: 0049-30-443189959

thomas.lange@bbt-transaction.de

www.bbt-transaction.de