

Der Deutsche Wohnimmobilienmarkt - Status Quo und Ausblick

Peter Wallner
Oktober 2006

Wirtschaftsprüfung . Steuerberatung . Consulting . Corporate Finance .



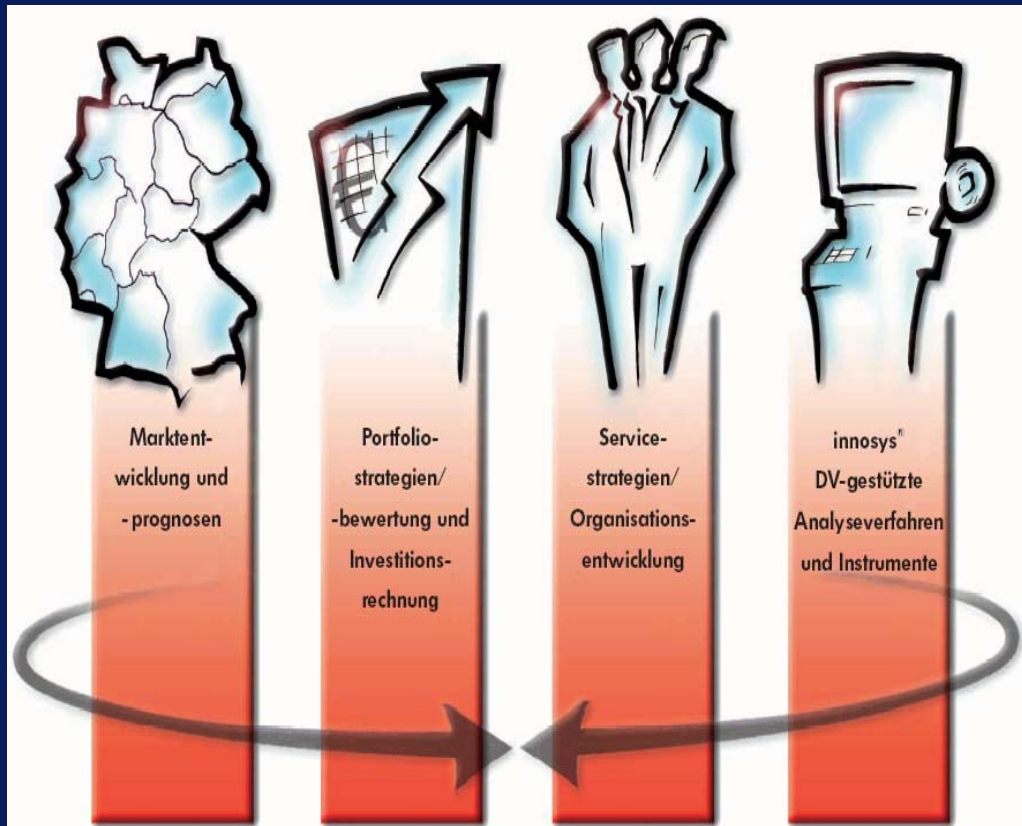
Agenda

- Stabile Megatrends
- Regionale Differenzierungen
- Mieten und Prognosen
- Der Transaktionsmarkt

Einführung



Innova – Real Estate Consulting



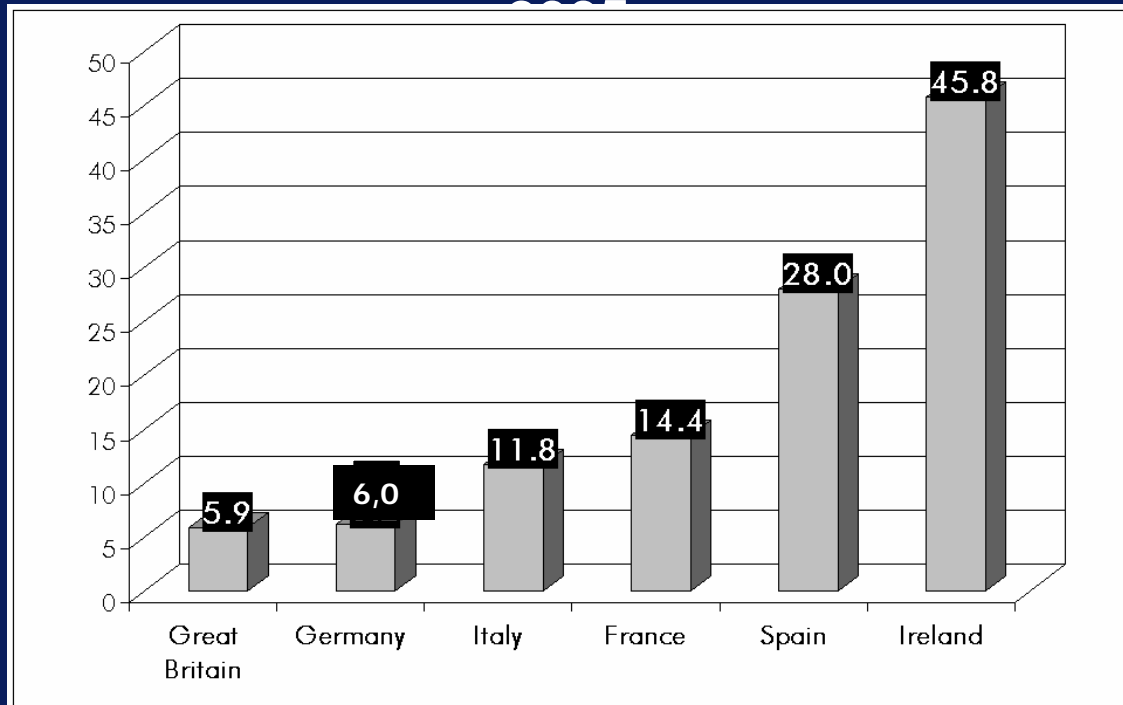
- Im Markt seit 1993
- Seit August 2006 part of **Deloitte**
- Rd. 160 Mandanten, davon 80 Wohnungsgesellschaften
- Seit 1998 rd. 110 Strategieprojekte bei Wohnungsunternehmen
- Portfoliomanagement für über 1.3 mill. Wohnungen
- Bewertung von über 600.000 Wohnungen
- Rd. 20 Transaktionen p.a.
- Regelmäßige Analyse der deutschen Wohnungsmärkte

Megatrends



Megatrends - Bauleistung

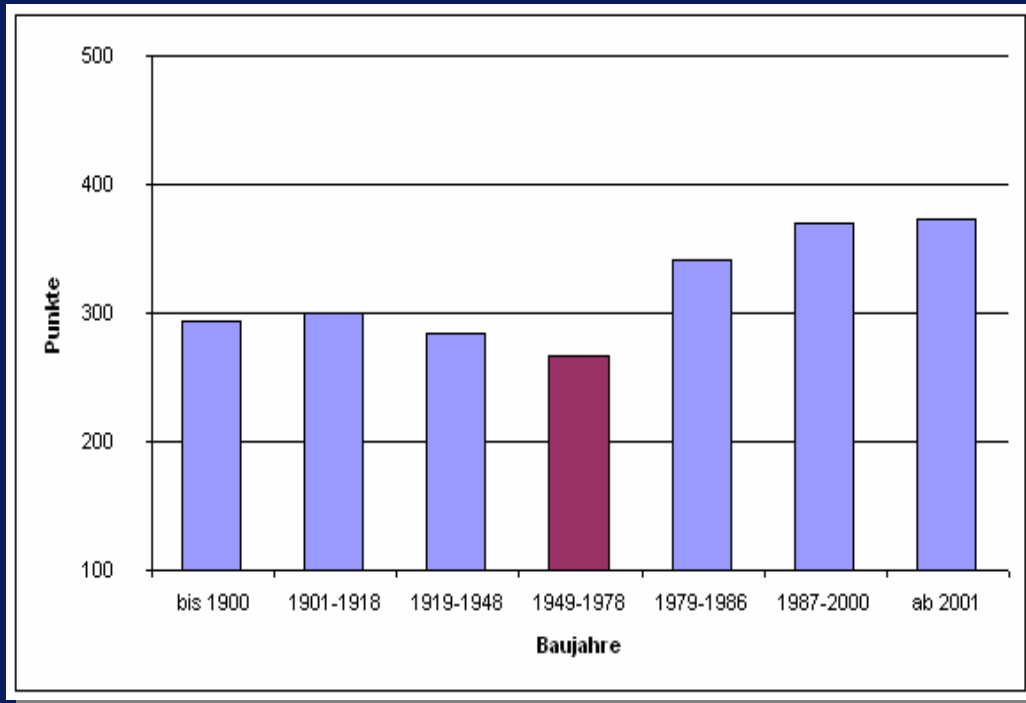
Newly built units per 1,000 households in



- Damit die Bauleistung der laufenden Dekade reicht, müsste (bei gleichbleibender Nachfrage) jede Einheit eine Lebensdauer von 160 Jahren haben.
- Also: Die Bauleistung wird nicht reichen, um den Bedarf in der Menge zu decken.

Megatrends - Qualitäten

Building quality by year of construction • Die untersuchten Objekte der



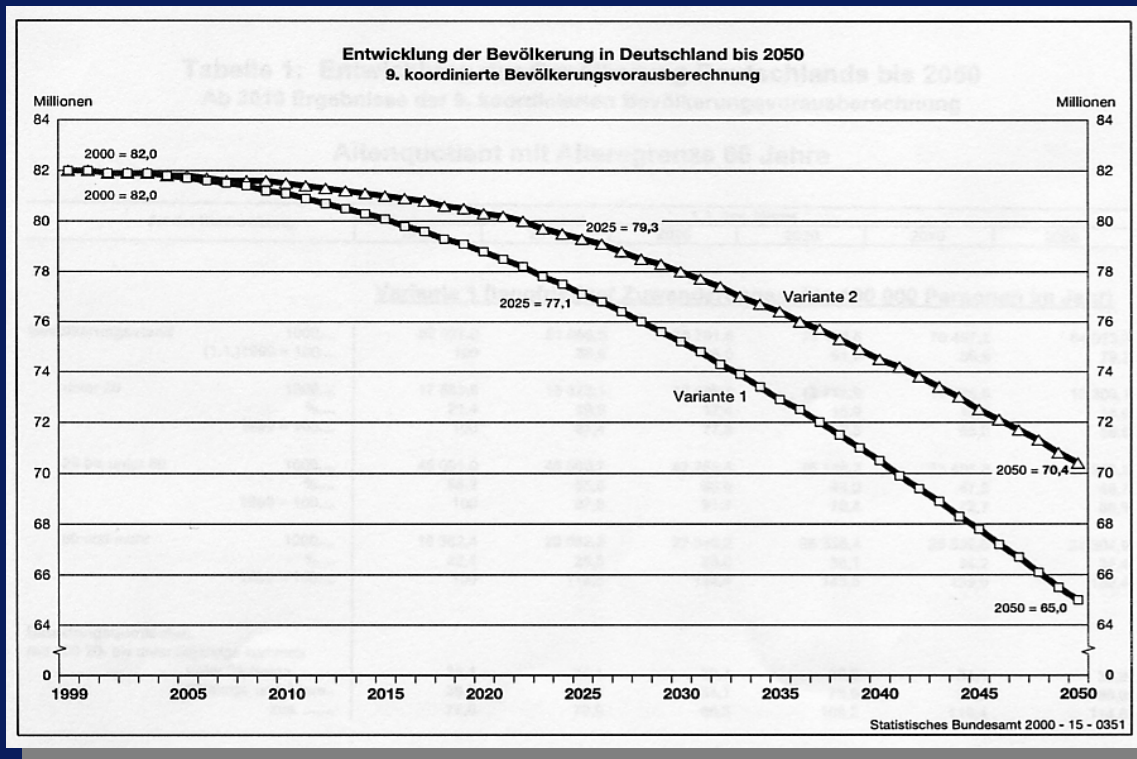
Objekte der Baujahresgruppen von 1948 bis 1978 sind im Mittel unterhalb der antizipierten marktlichen Akzeptanzschwelle.

- Dabei hat diese Gruppe den größten Anteil an den Märkten, besonders in Großstädten.

	Deutschland	Großstädte
vor 1918	14%	9%
bis 1948	13%	10%
bis 1978	47%	59%
bis 1990	14%	12%
nach 1990	12%	10%

Megatrends - Bevölkerungsverluste

Projected Population in Germany through 2050

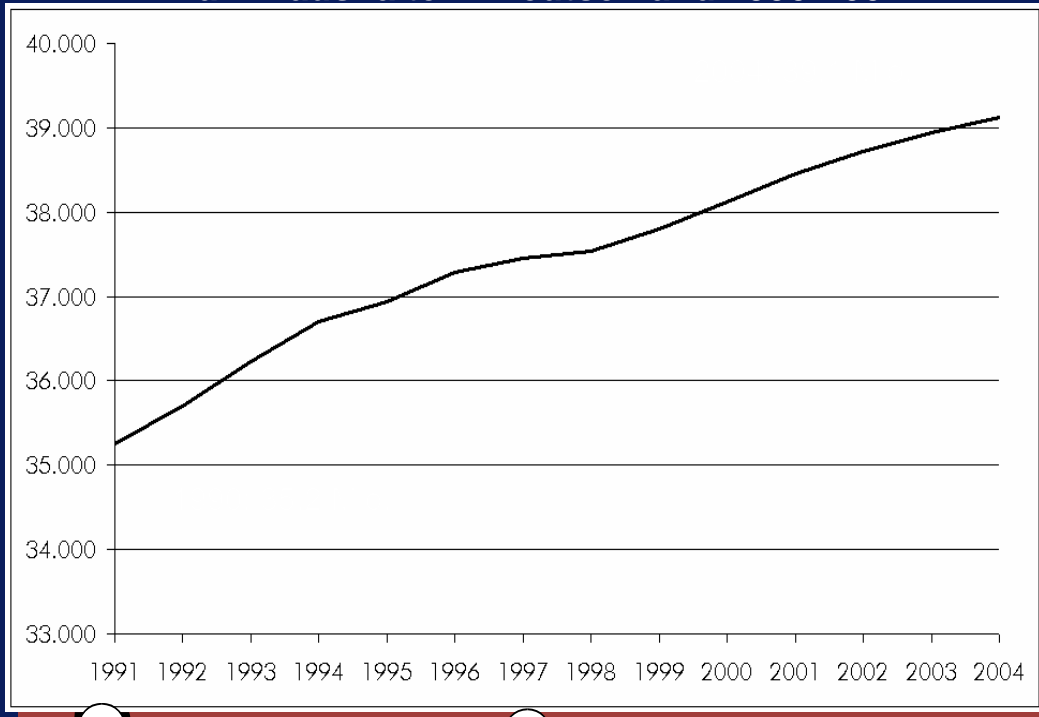


Data source: German Fed. Office for Statistics (Statistisches Bundesamt)

- Nachhaltige und signifikante Bevölkerungsverluste sind prognostisch gesichert.
- Je nach Szenario wird beschleunigt sich die Entwicklung ab 2010 bis 2020.
- Im Jahr 2030 beträgt der Verlust 5% bis annähernd 10%.

Megatrends - Haushaltszuwächse

Anzahl Haushalte in Deutschland 1990-2004



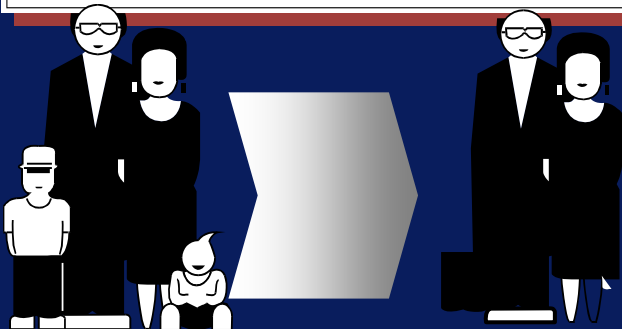
- Der Haushaltseffekt wird den Bevölkerungseffekt lange und in vielen Regionen überkompensieren.

- D.h. die Nachfrage steigt weiter.

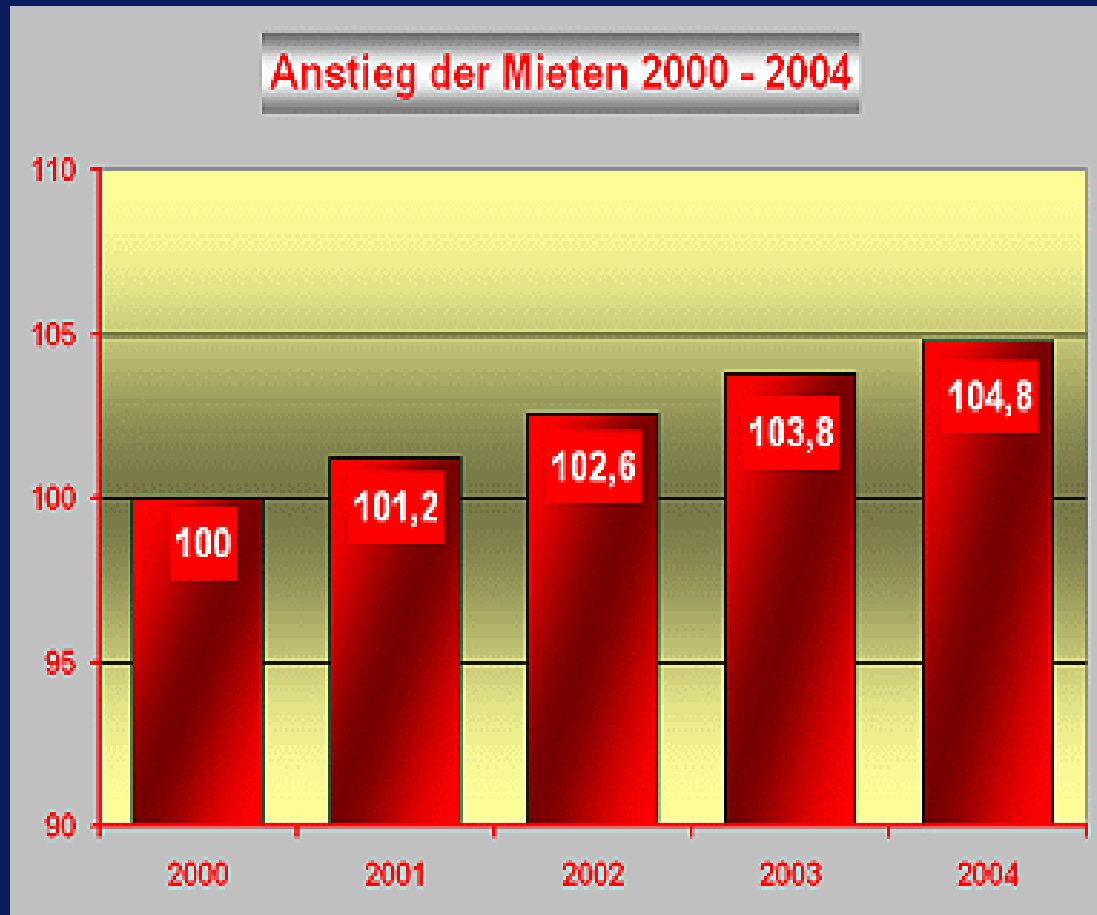
- Dies gilt jedoch nicht in allen Regionen.

Quelle: Statistisches Bundesamt

- Und nicht bei veränderten sozioökonomischen Rahmenbedingungen.



Megatrends – Mieten stagnieren

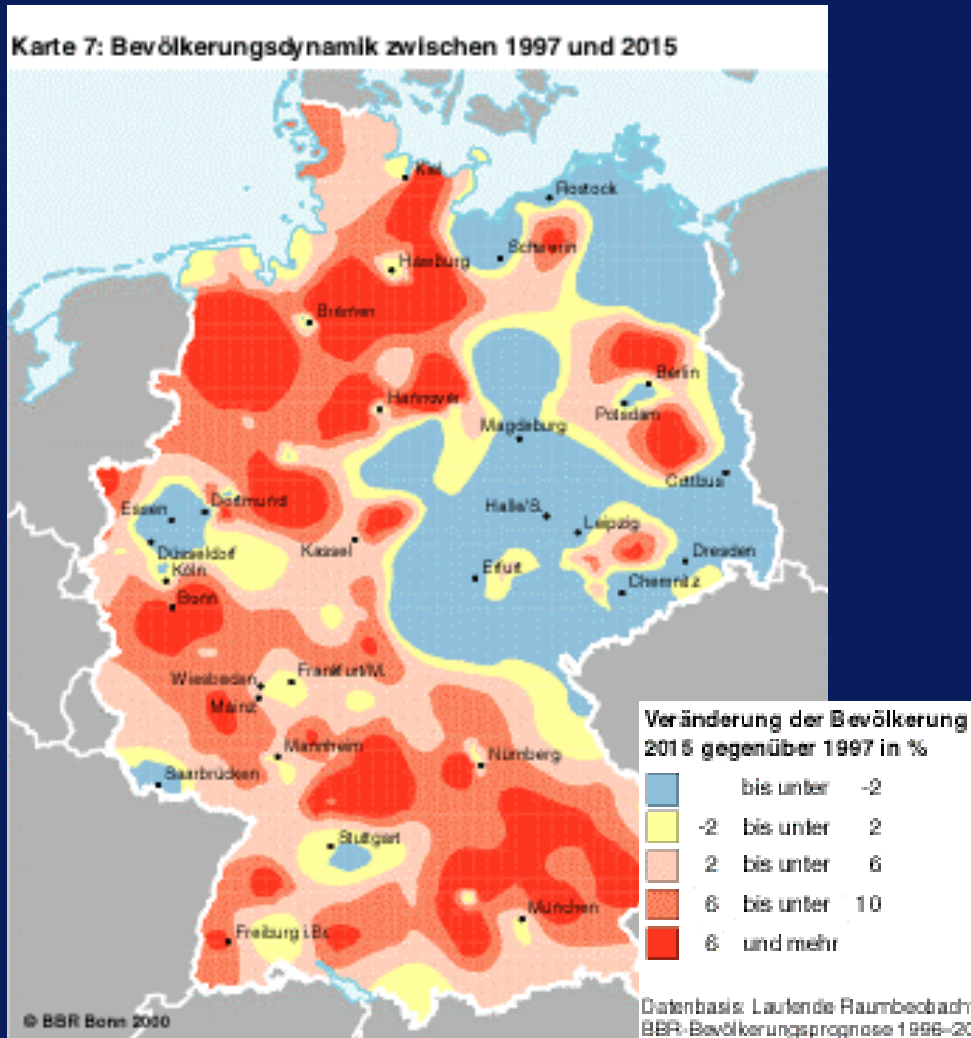


- Die Mieten gehen in Deutschland im Mittel seitwärts.
- Die Steigerungsraten liegen noch unter den Inflationsraten.
- Wie passt das zu der Angebots-Nachfrage-Schau?

Regionale Differenzierungen

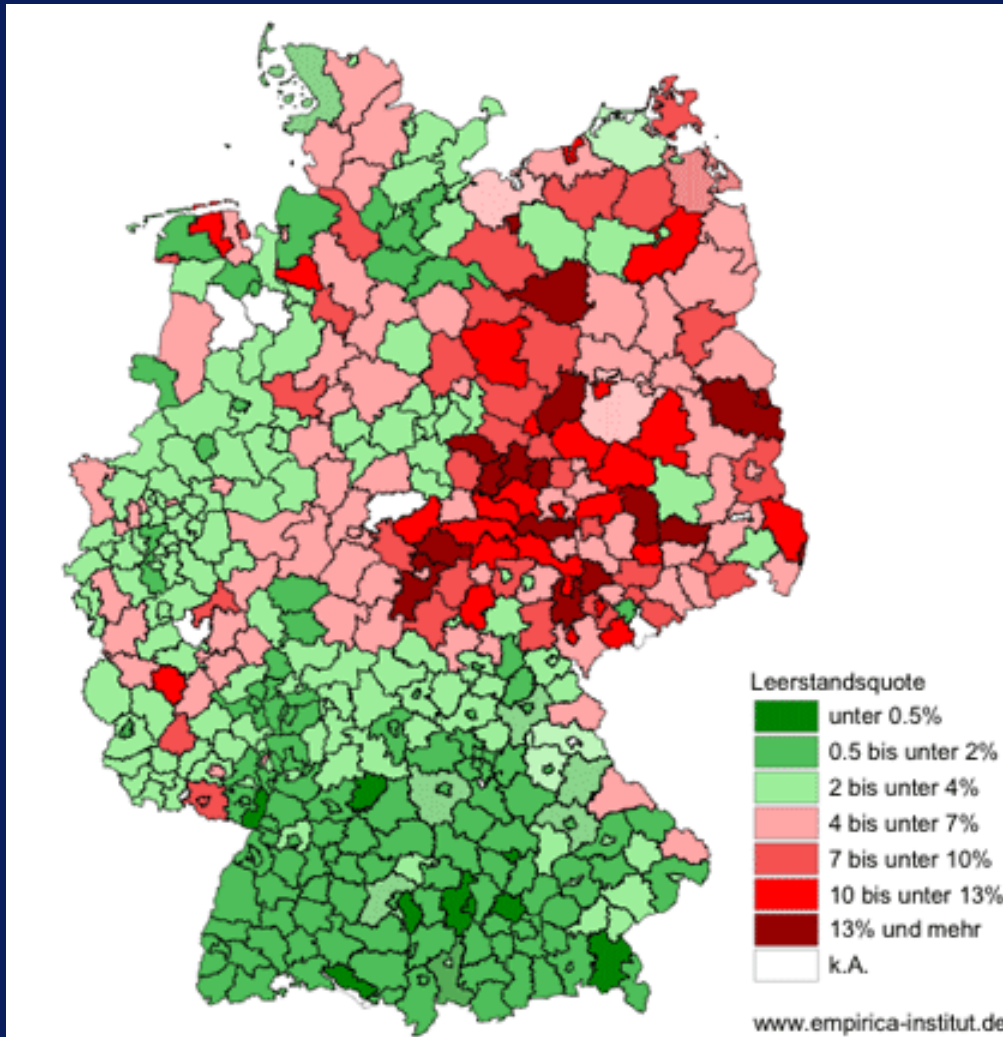


Regionale Differenzierung



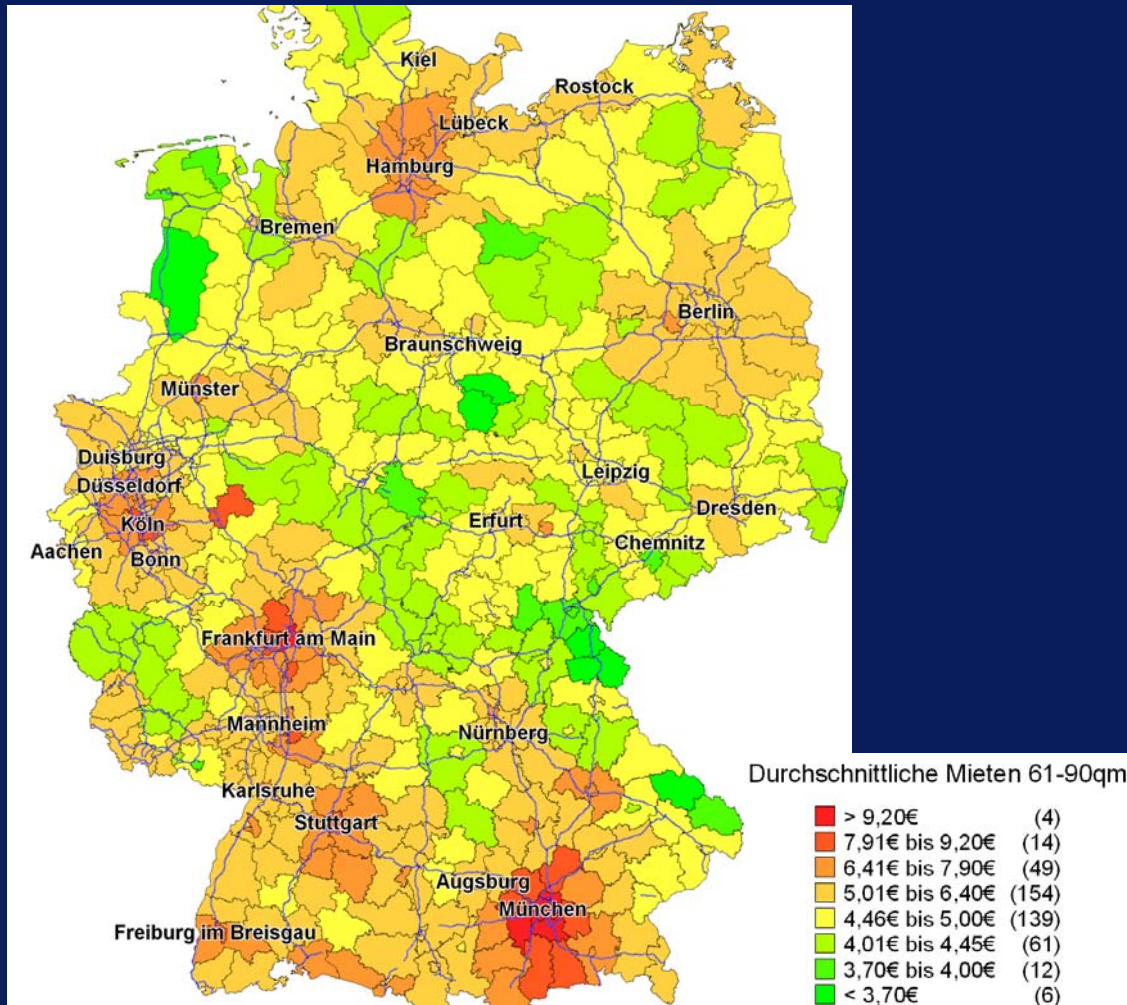
- Seit Jahren läuft der Trend klar gegen den Osten sowie gegen Räume mit hartem Strukturwandel.
- Gleichzeitig gibt es Verschiebeeffekte aus den Großstädten.
- Interessant sind vor allem die Zielräume der Wanderungen.

Regionale Differenzierung



- Auch wenn die Methode angreifbar ist, zeigt die Leerstandsanalyse doch klar einige Effekte:
- Ländliche Regionen stehen auch in einigen westdeutschen Ländern unter Druck.
- Im Ruhrgebiet hingegen sind nachhaltige Leerstände eher selten (Ausnahmen Oberhausen, Duisburg, Gelsenkirchen).

Regionale Differenzierung – Mieten

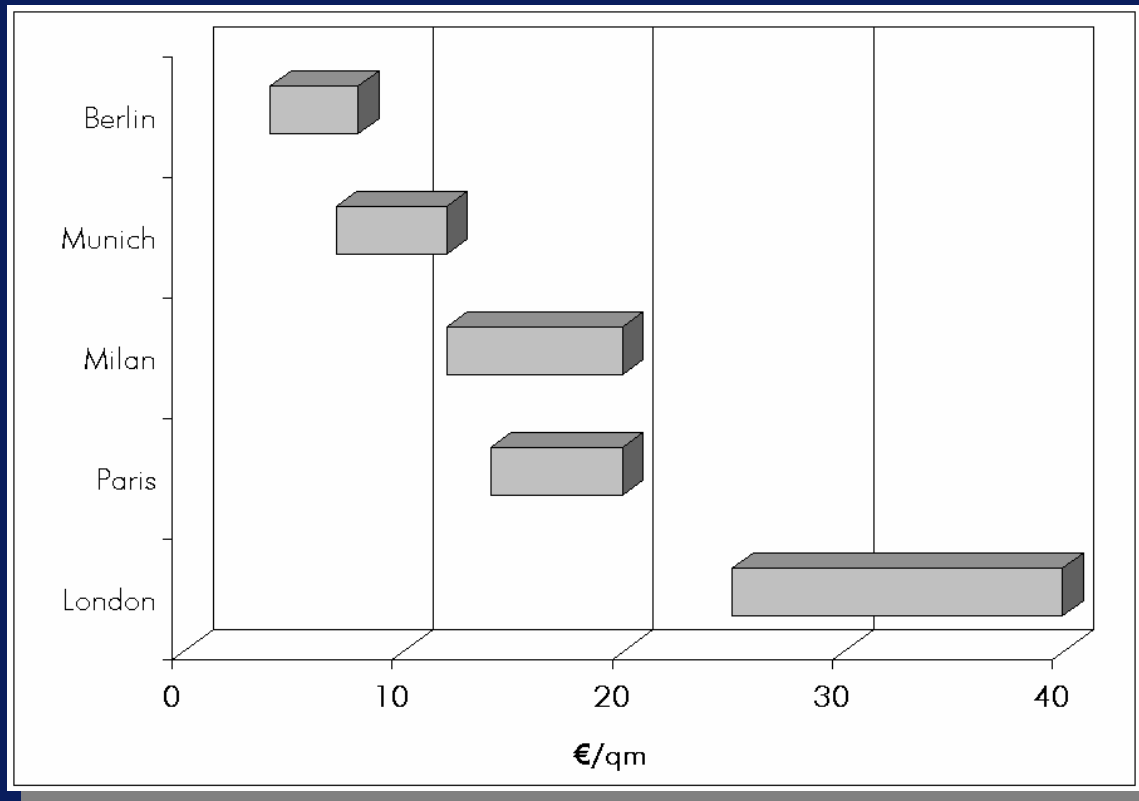


- Hohe mittlere Mieten und Spitzenmieten in den Ballungsräumen.
- 5 Leuchttürme im Osten.
- Kleinere Städte auf hohem Niveau: v.a. Freiburg und Münster.
- Wie ist die Grundstruktur?
- Wie ist der Trend?

Mieten und Prognosen

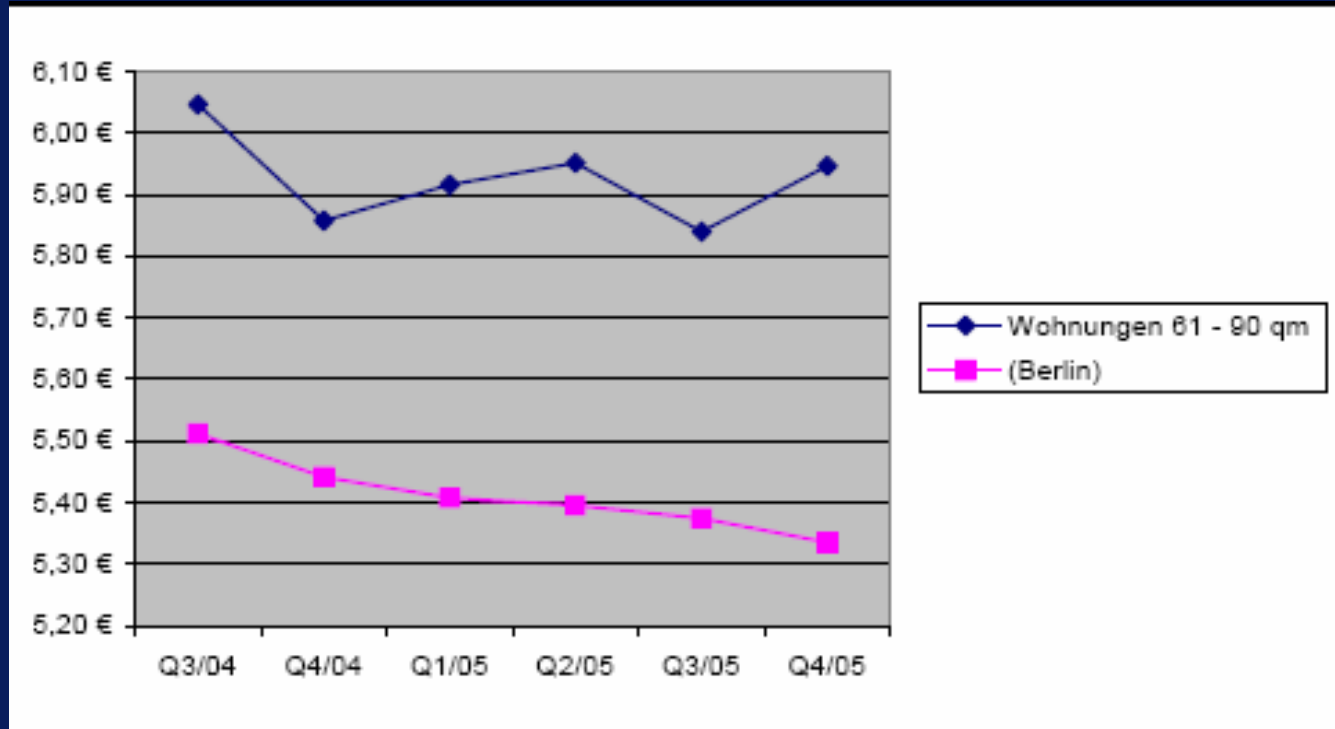


Mieten und Prognosen – Potenzial?



- Oft wird der Mietenabstand Deutscher Metropolen zu Europäischen Vergleichsstädten als Potenzial beschrieben.

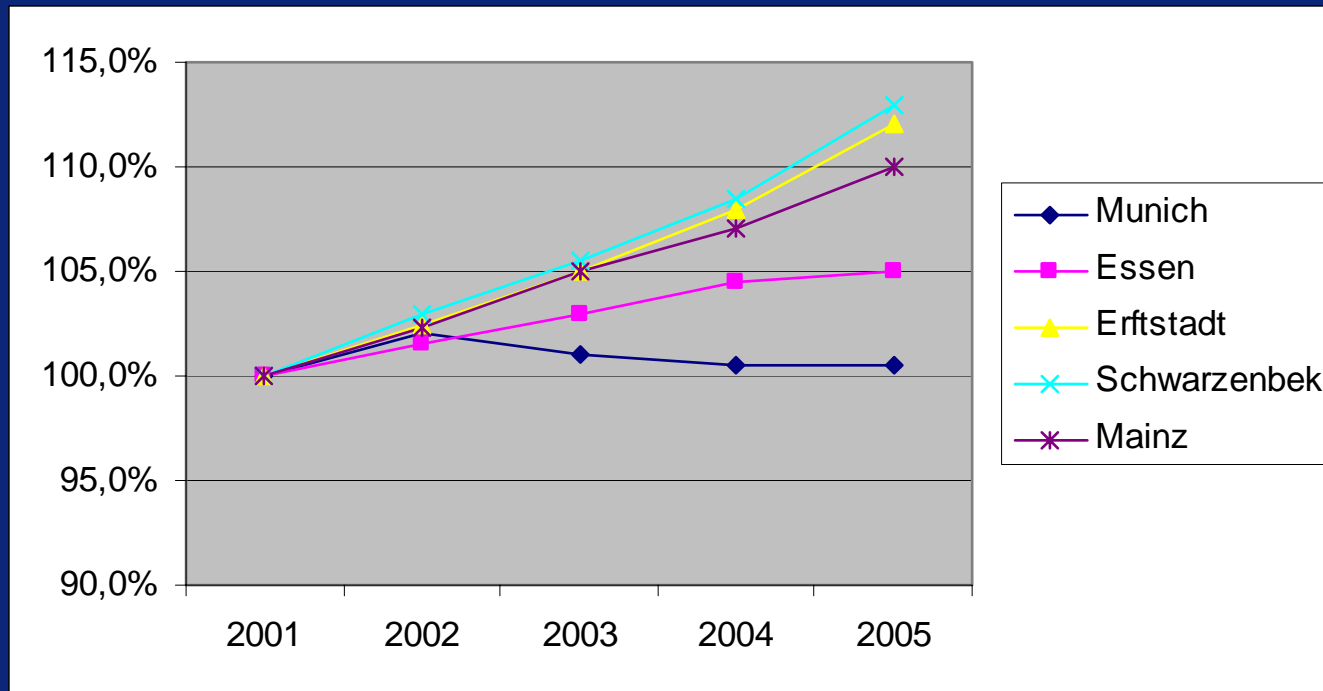
Mieten und Prognosen – Berlin



Daten: Geoport,
>30.000
Datensätze je
Periode

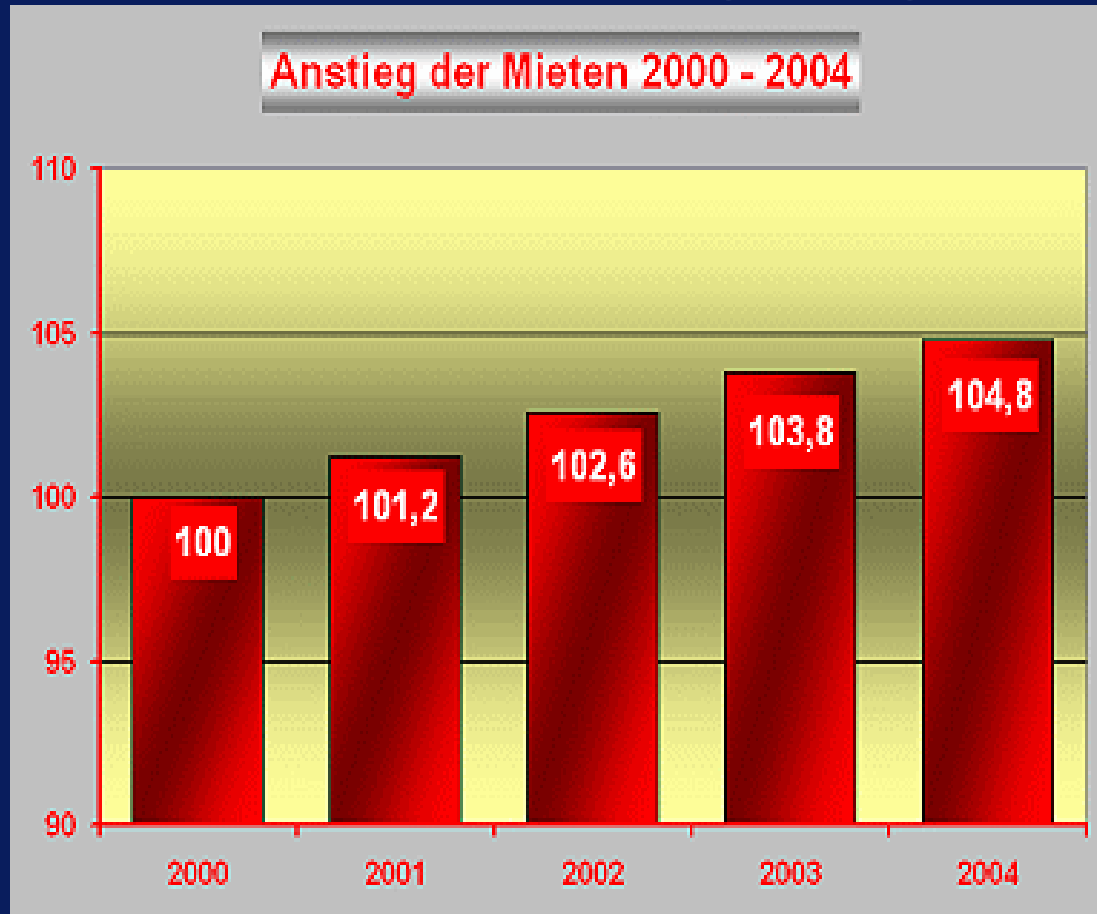
- In der Hauptstadt stehen die Mieten unter Druck.
- Einzelne Postleitzahlengebiete mit gegenläufigen Trends.
- Alle Segmente (außer beste Qualität) unter Druck.

Mieten und Prognosen – Es gibt Mietsteigerungsregionen

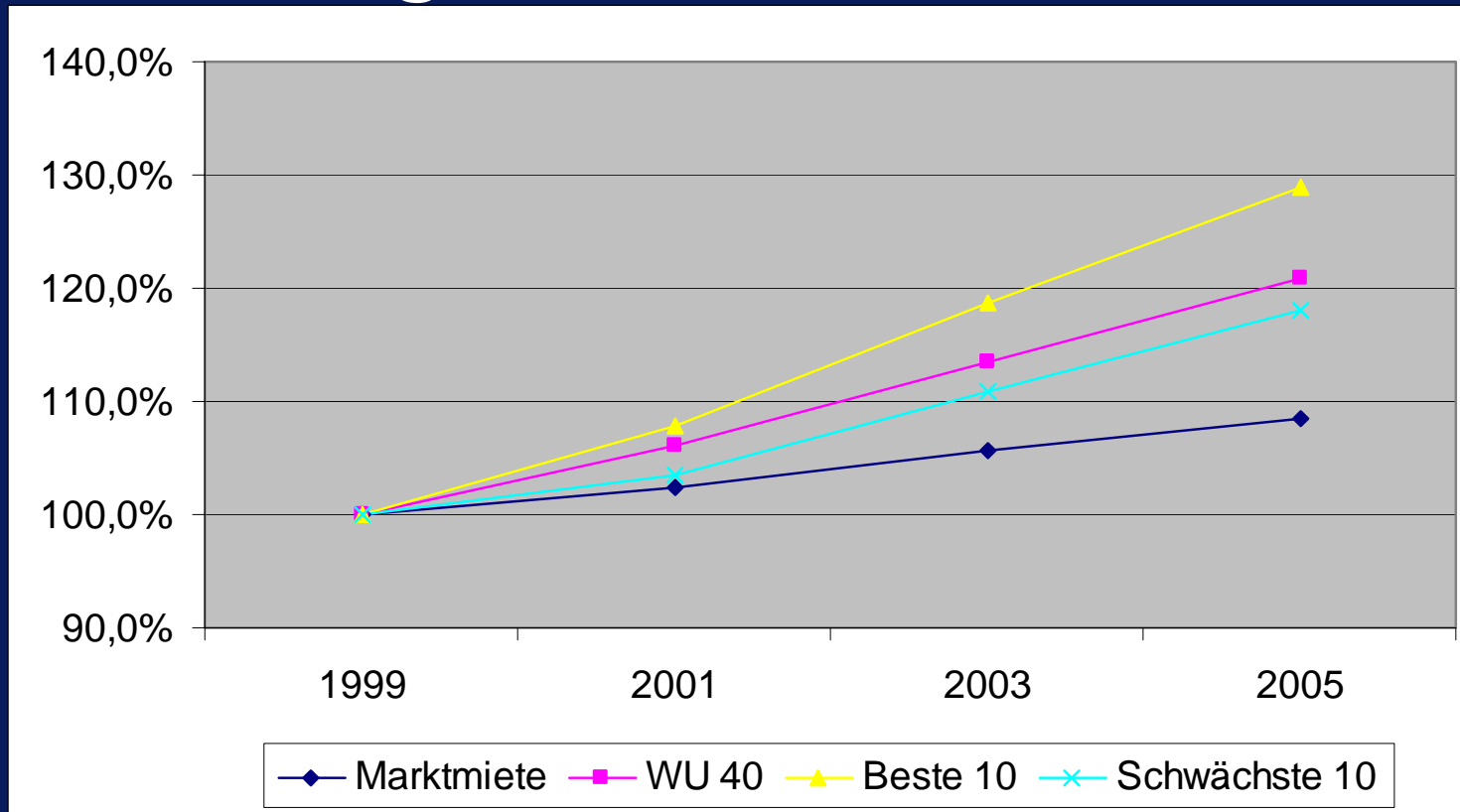


- Mietsteigerungen finden sich zumeist in Räumen mit eher weniger öffentlicher Beachtung.
- Selbst München stagniert (auf sehr hohem Niveau).

Mieten und Prognosen - Seitwärtsbewegung

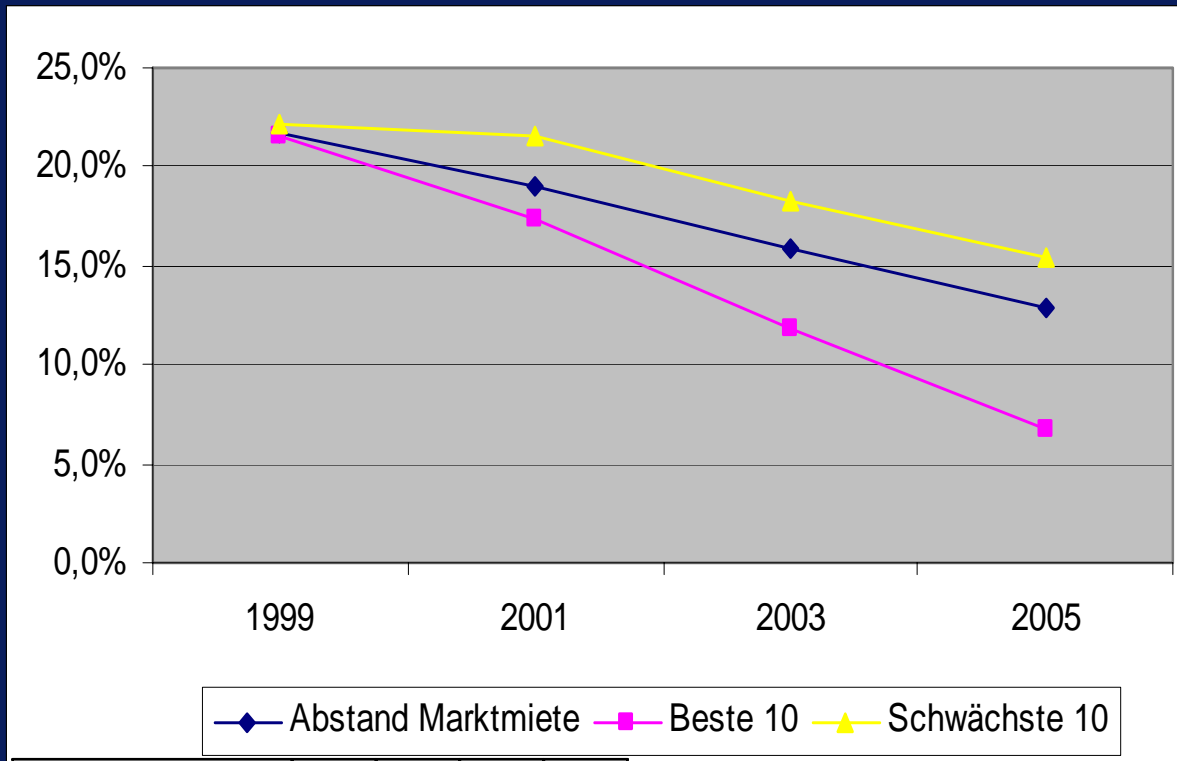


Mieten und Prognosen – öffentliche Wohnungsunternehmen als Treiber



- Die untersuchte Gruppe erzielt in den letzten Jahre Mietsteigerungen über Marktniveau.
- Damit sind die öffentlichen Wohnungsunternehmen aktiver und besser als ihr Ruf.

Mieten und Prognosen – Wohnungsunternehmen auf Marktkurs



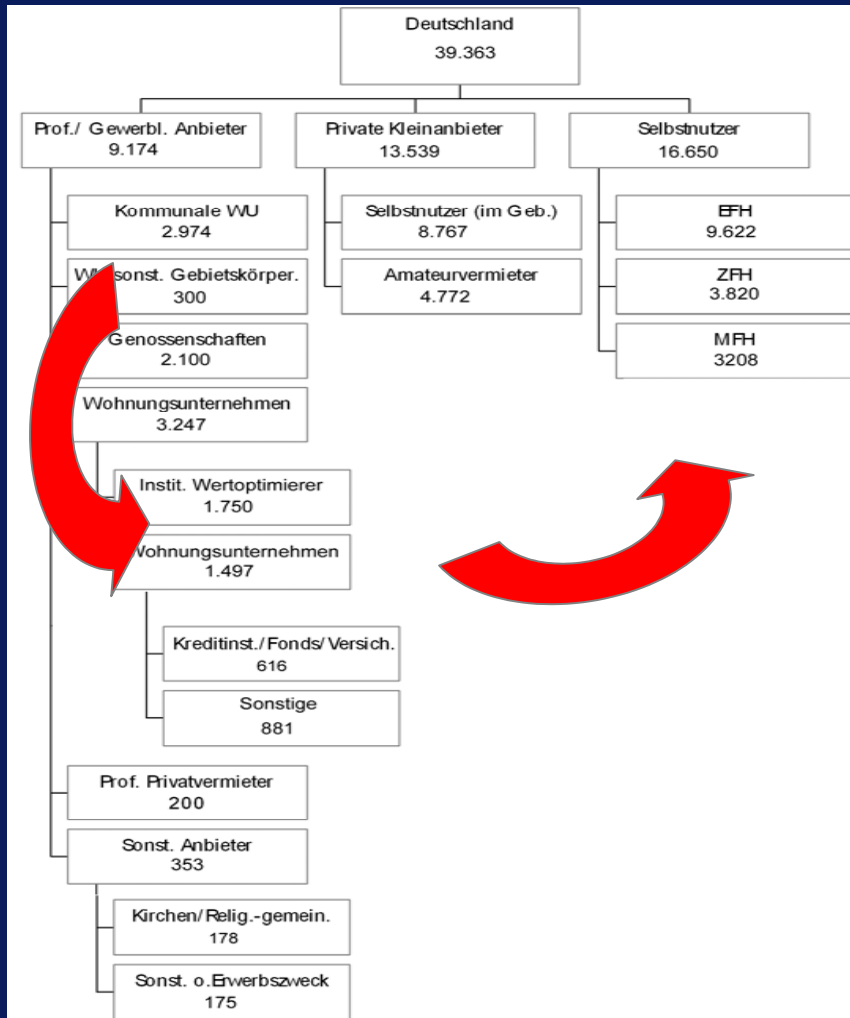
- Insgesamt ist die Dynamik der Mietenangleichung an Marktniveau hoch.
- Seit sechs Jahren unterschiedliche Entwicklungen in der untersuchten Gruppe.
- Die 3 Aktivsten liegen bereits über Markt.
- Das Mietsteigerungstempo ist in der schwächsten Gruppe derzeit gleich hoch.

	1999	2001	2003	2005
40 Wohnungsunternehmen	21,7%	19,1%	15,9%	12,9%
Beste 10	21,5%	17,4%	11,8%	6,8%
Schwächste 10	22,2%	21,5%	18,3%	15,4%

Transaktionsmarkt

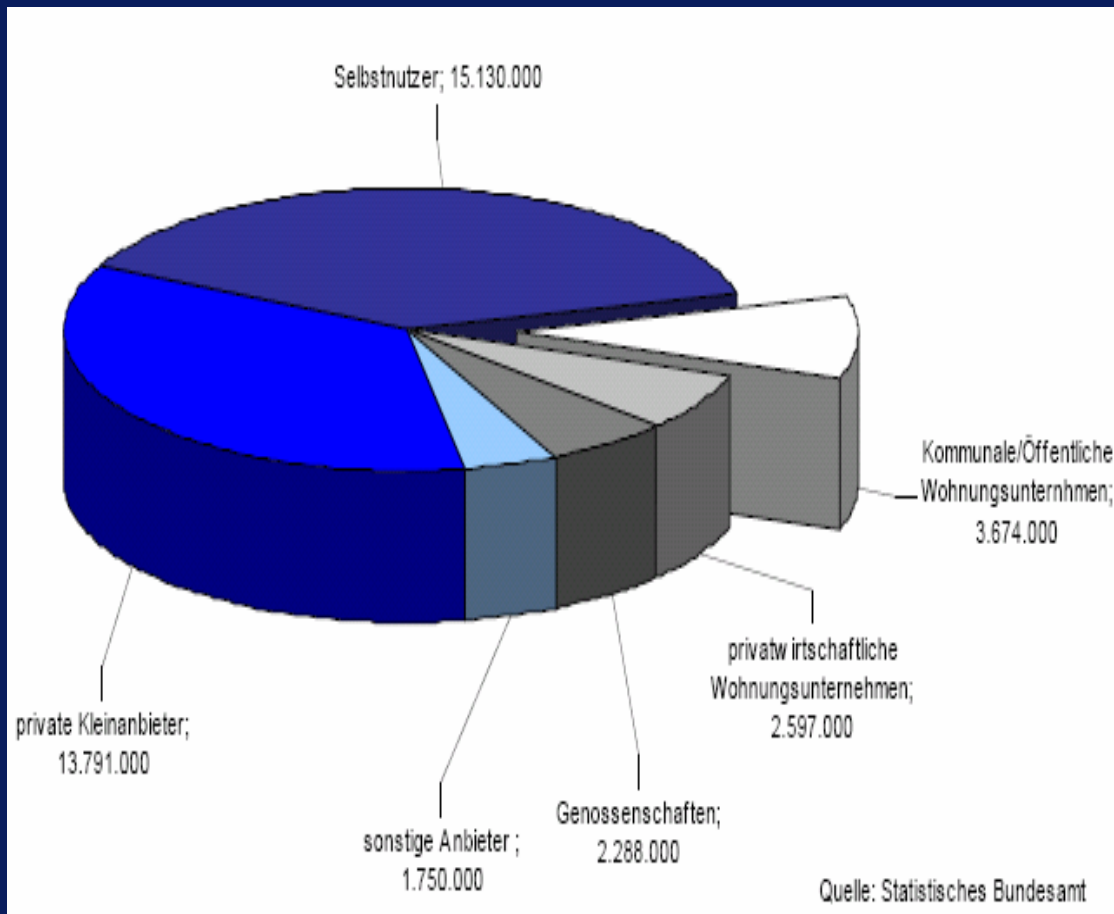


Transaktionsmarkt – Motor dreht sich



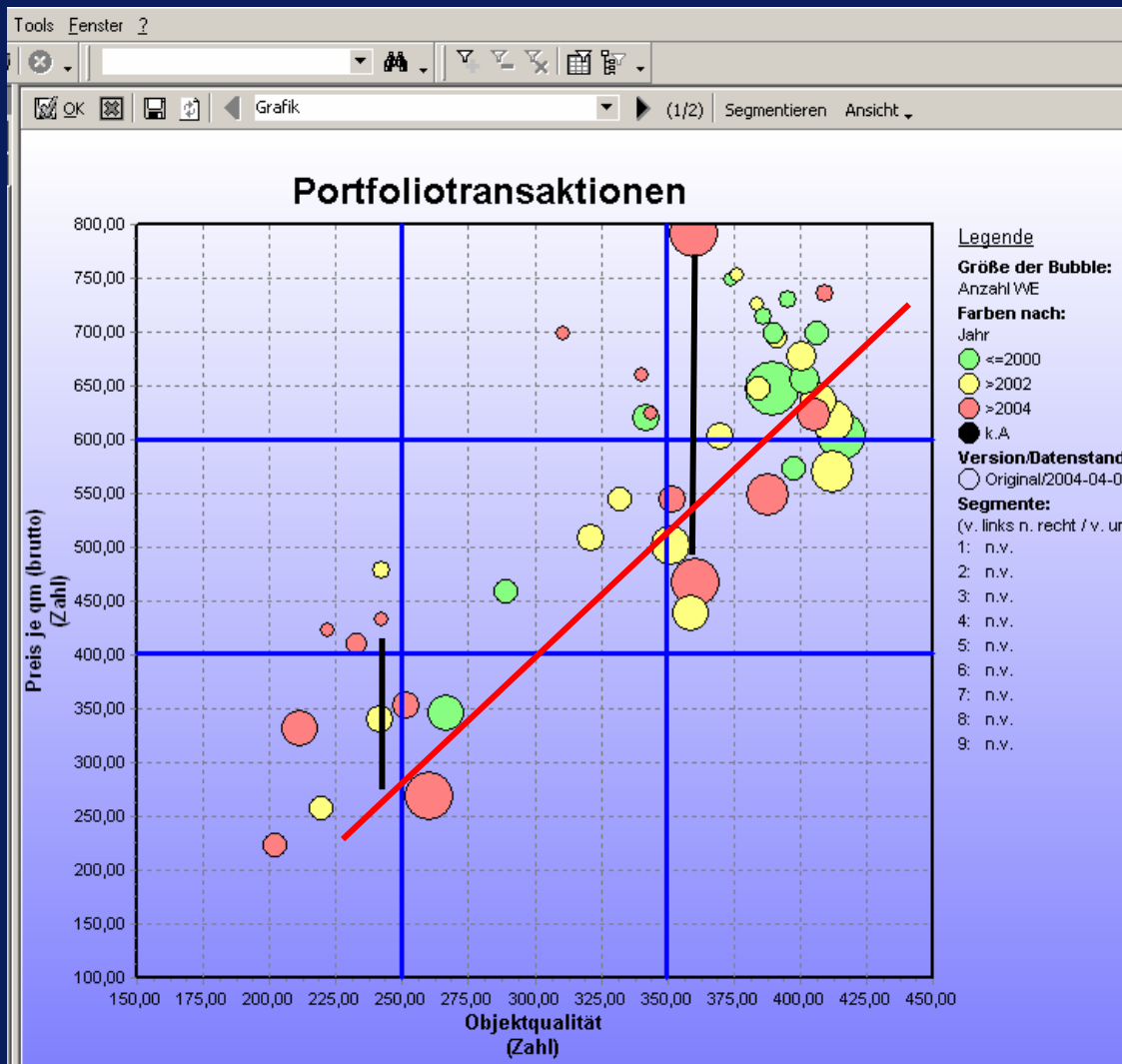
- Nach wie vor drehen sich Mietwohnungsbestände in großer Zahl.
- Die Prognose von 1999 halten wir für erfüllbar.
- Demnach stünden in den nächsten Jahren weitere 1.200.000 Einheiten zum Verkauf.
- Die Einzelprivatisierung ist keinesfalls der Einzige Refinanzierungsweg, aber sicher zumeist der letzte Schritt.

Transaktionsmarkt - Kommunen



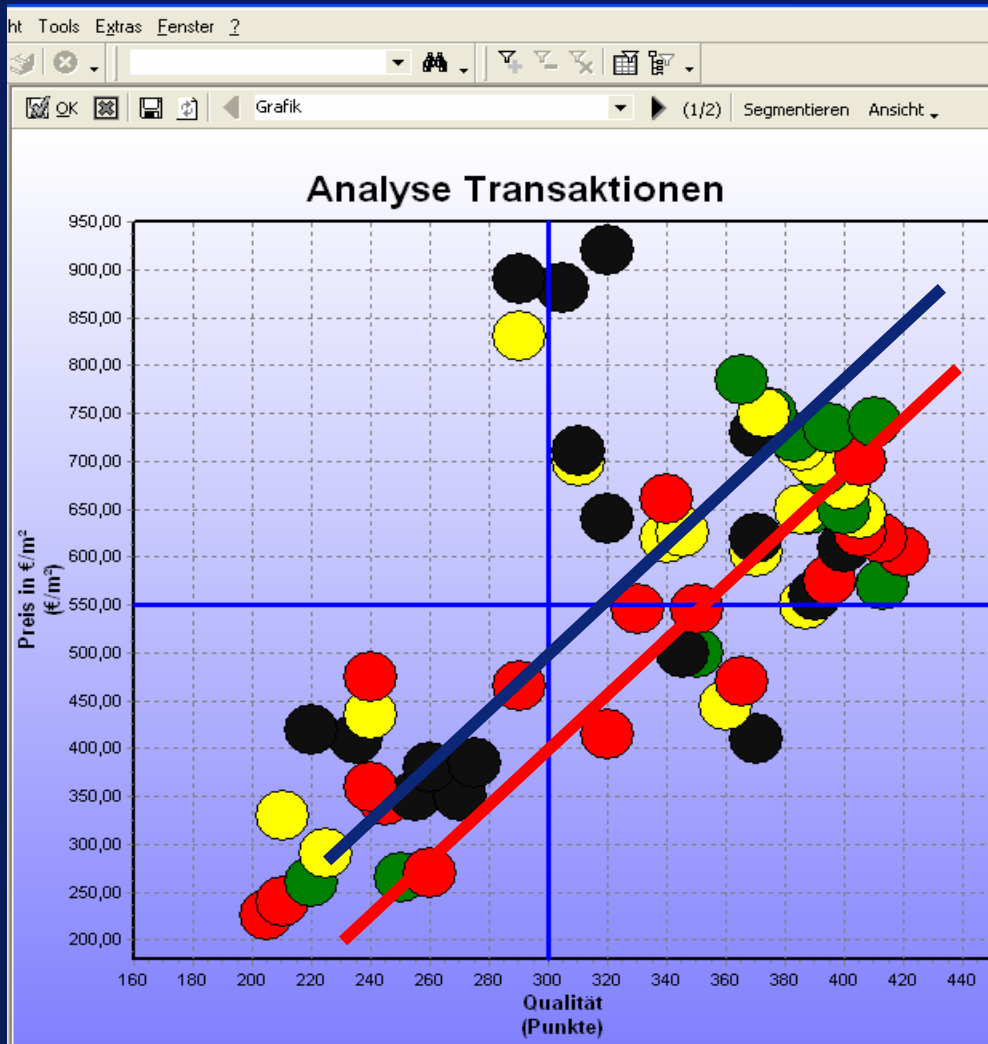
- Ob Dresden der Eisbrecher innerhalb der kommunalen Eigentümer war, steht zu bezweifeln.
- Immerhin ist die Story (vollständige Entschuldung) nicht zu wiederholen.
- Gleichwohl stehen weitere kommunale Portfolien bereits auf der Ladentheke.
- Aber: die mittleren Qualitäten liegen oft unter den vergangenen Transaktionen.

Transaktionsmarkt – Portfolien & Jahre im Vergleich



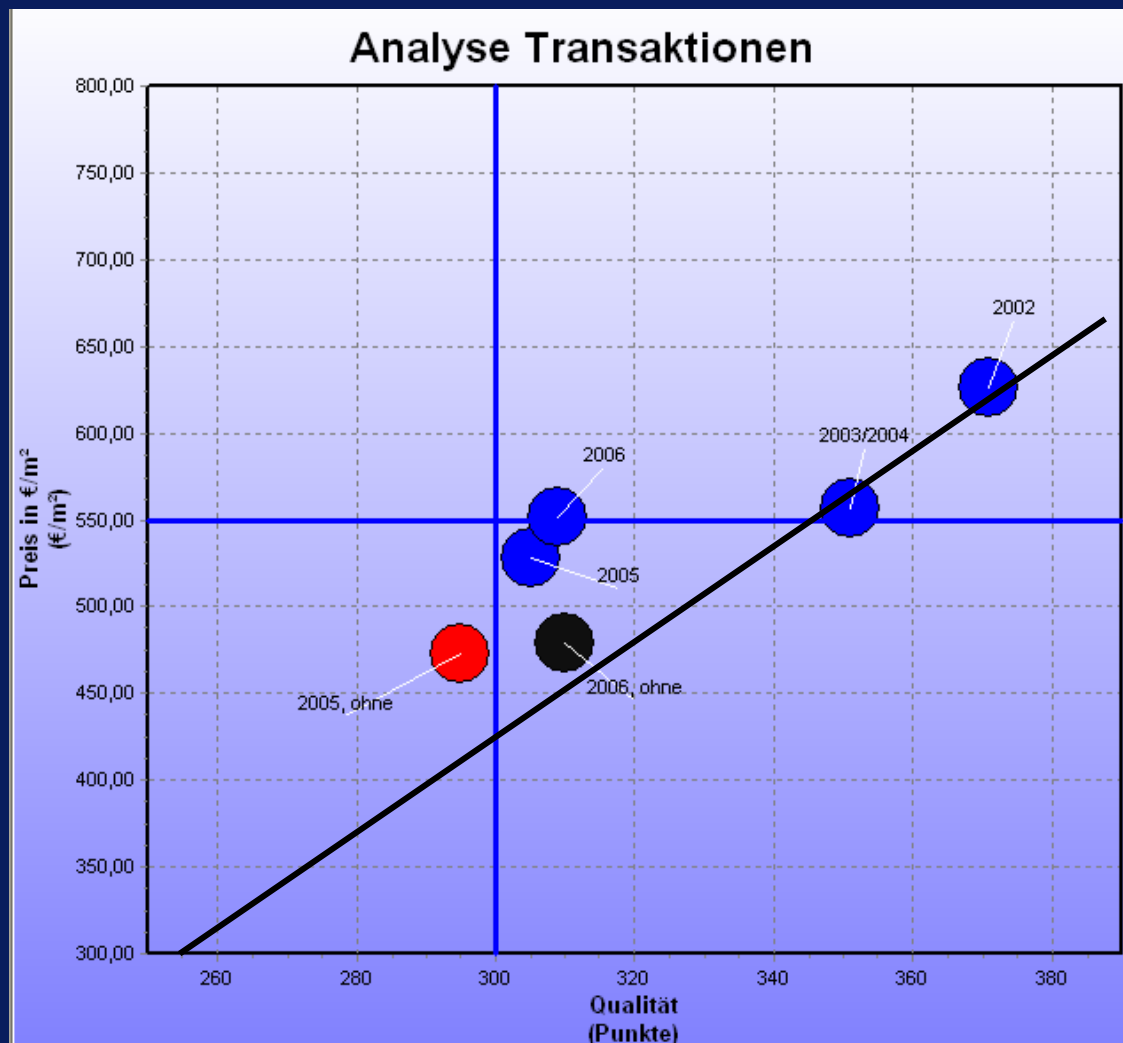
- In den letzten Jahren haben sich mittlere Qualitäten der Portfolien verschoben.
- Ebenfalls neu: extreme Preisspannen bei als gleichwertig zu betrachtenden Portfolien.
- Grund:
 - unterschiedliche Geschäftsmodelle,
 - Unterschiedliche Refinanzierungsmodelle,
 - Preisunsicherheit.

Transaktionsmarkt



- Der Trend von 2004 und 2005 setzt sich in 2006 im Prinzip fort.
- Große Preisdifferenzen bei vergleichbarer Qualität.
- Mäßige Portfolien werden z.T. zu tollen Preisen gehandelt.
- Alle Qualitäten sind am Markt.
- Ein erheblicher Anteil der Portfolien wird weitergehandelt.

Transaktionsmarkt – Mittlere Transaktionswerte (ungewichtet kumuliert)



- Während die relativen Preise bis 2006 steigend sind, sinken mittlere (ungewichtete) Preise.
- Grund: vermehrt werden Problem-Portfolien angeboten.
- Auch in 2006 liegt das Mittel deutlich oberhalb der langjährigen Preis-Qualitäts-Linie.
- Allerdings: ohne die „verrücktesten“ 4 Transaktionen nur noch minimal.
- Ist die Party vorbei?

Fazit

- Der Wohnungsmarkt in Deutschland bleibt interessant.
- Nur sind die Potenziale nicht so banal zu heben, wie manche glauben machen wollen.
- Ebenfalls interessant bleibt der Transaktionsmarkt, wo einerseits weiterhin tolle Preise erzielt werden können und andererseits auch wieder Portfolien zu realwirtschaftlich nachvollziehbaren Preisen gehandelt werden.
- In jedem Falle ist weniger der Markt, als vielmehr der Faktor Management der erfolgskritische Faktor.

Deloitte.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu, einen Verein schweizerischen Rechts, dessen Mitgliedsunternehmen einschließlich der mit diesen verbundenen Gesellschaften. Als Verein schweizerischen Rechts haften weder Deloitte Touche Tohmatsu als Verein noch dessen Mitgliedsunternehmen für das Handeln oder Unterlassen des/der jeweils anderen. Jedes Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig, auch wenn es unter dem Namen "Deloitte", "Deloitte & Touche", "Deloitte Touche Tohmatsu" oder einem damit verbundenen Namen auftritt. Leistungen werden jeweils durch die einzelnen Mitgliedsunternehmen, nicht jedoch durch den Verein Deloitte Touche Tohmatsu erbracht.
Copyright © 2006 Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu