

PATRIZIA INVESTMENT-KOMPASS

Wohnen Deutschland

03 | 2013



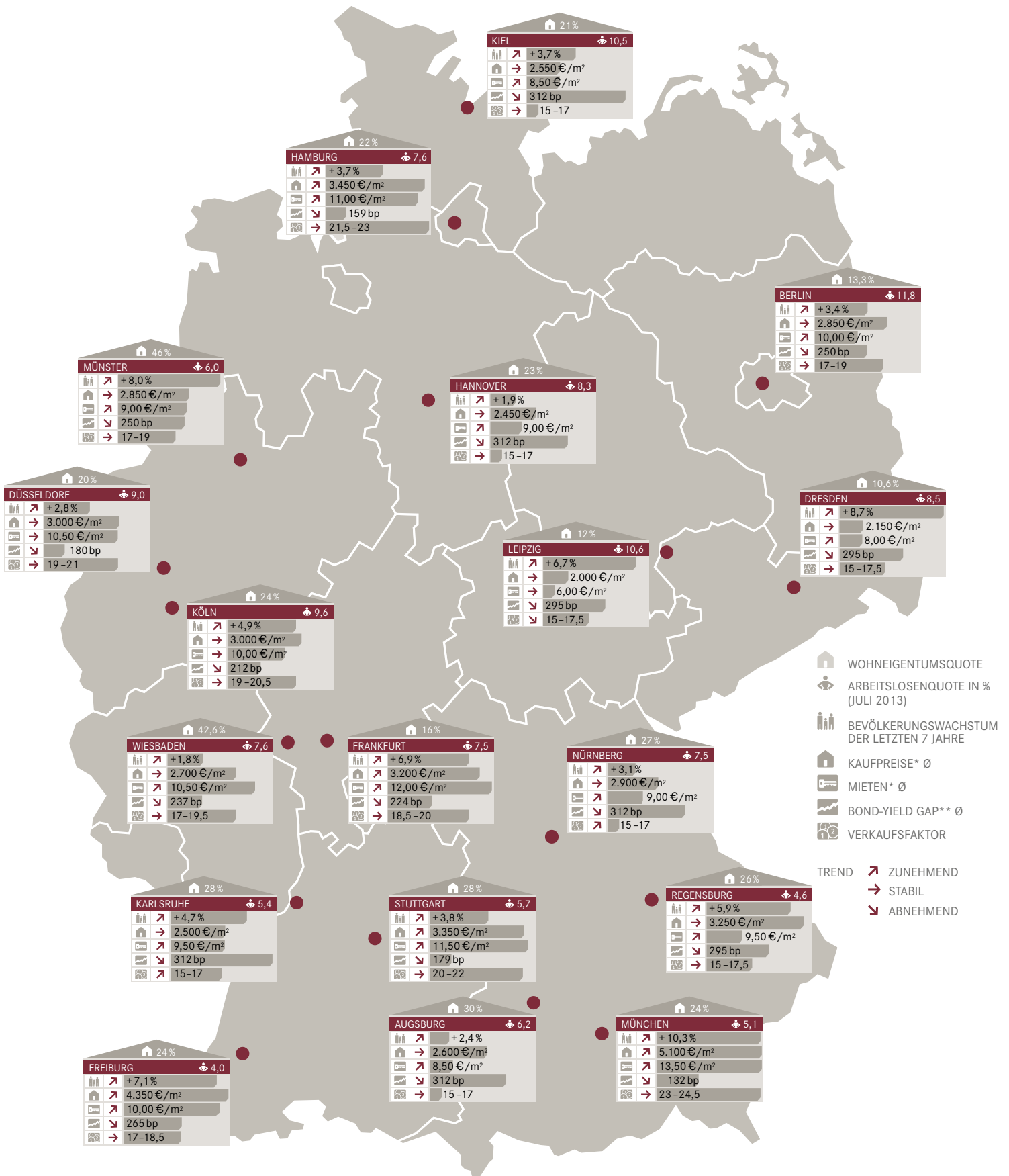
Zensus macht Neueinschätzungen am Immobilienmarkt notwendig

Die im Frühjahr veröffentlichten Ergebnisse der ersten Volkszählung seit über zehn Jahren in Deutschland führen in zahlreichen deutschen Regionen zu einer teilweisen Neubewertung der Immobilienmärkte. Schließlich ergab der Zensus, dass die Bevölkerungszahlen in Deutschland schneller sinken als erwartet, während sie in einigen Großstädten hingegen schneller steigen als bislang prognostiziert. Zudem gibt es in Deutschland mehr Wohnungen als bislang angenommen. Der neue PATRIZIA Investmentkompass Wohnen analysiert die wichtigsten Erkenntnisse im Hinblick auf die Entwicklung von erfolgreichen Investmentstrategien am Immobilienmarkt.

Nachdem es in Westdeutschland das letzte Mal 1987 und in der ehemaligen DDR 1990 einen Zensus gab, sprich eine Volkszählung durchgeführt wurde, war es 2011 wieder soweit. Ziel dieser Zählung, deren Ergebnisse im Mai 2013 vorgestellt wurden, war eine Datenangleichung an den Stand in anderen europäischen Ländern. Ein Fokus lag darauf, Daten über demographische Indikatoren sowie Informationen über Wohneigentum, Gebäudeanzahl und Leerstände zu erhalten. Die Ergebnisse dieser Befragung weichen allerdings teilweise deutlich von den hochgerechneten

Daten ab und haben somit Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen, das Management von Immobilienportfolien und auf die Investmentmanager. Letzteres durch ihren Einfluss auf die Marktparameter, welche sich etwas anders entwickelt haben als bisher (hochgerechnet) angenommen. Ohne Zensus werden Bevölkerungszahl oder auch Gebäudebestand jährlich, auf Basis eines speziellen statistischen Modells hochgerechnet, hierbei kommt es zu einer gewissen statistischen Fehlerquote, die sich im Lauf der Jahre erhöht.

Eine der wichtigsten Erkenntnisse des Zensus war, dass die Einwohnerzahl in Deutschland schneller sinkt (-1,8%) als die Hochrechnungen vorhersagen. Auf Bundesländerebene variieren die Unterschiede zwischen -0,2% in Rheinland Pfalz und -4,6% in Hamburg respektive -5,2% in Berlin. Auf Stadt- und Landkreisebene liegt die Spanne zwischen -15% und +8%, wobei 70% aller Fälle im negativen Bereich liegen. Die regionale Verteilung der Bevölkerungsentwicklung zeigt keine signifikante räumliche Autokorrelation, dennoch weisen die Regionen um München und Hamburg eine um bis zu 4% höhere Wachstumsrate für den Zeitraum 2003 bis 2011 auf, als die jährlichen Hochrechnungen besagten.



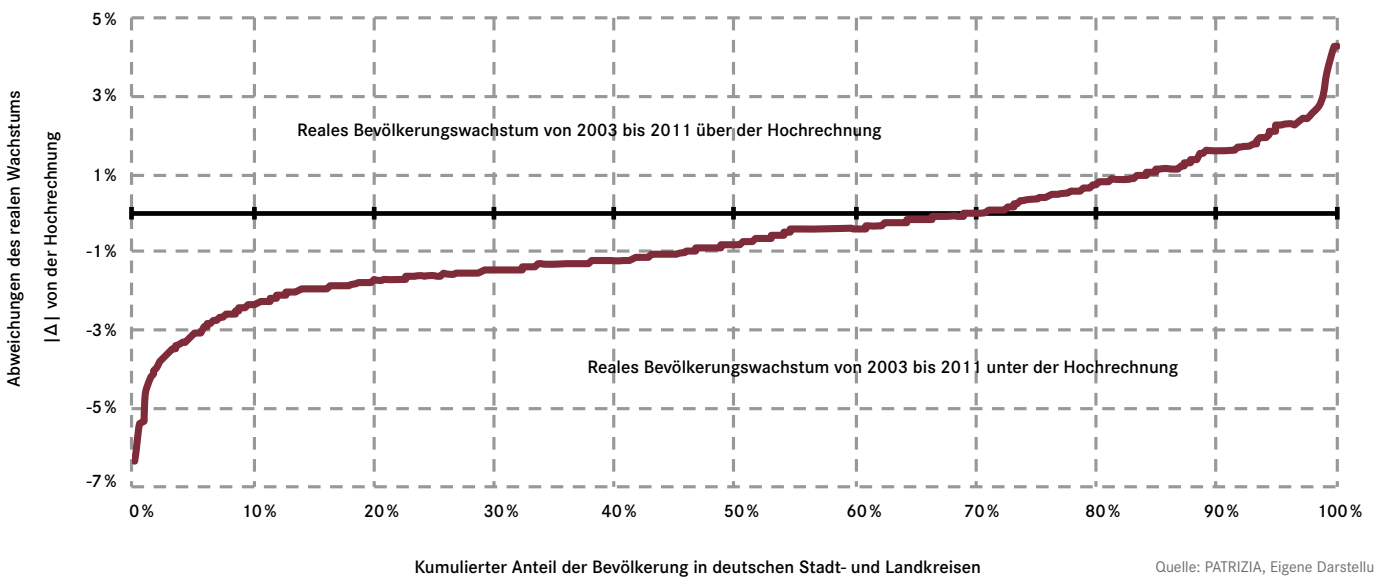
Der PATRIZIA INVESTMENT KOMPASS Wohnen Deutschland stellt eine Zusammenfassung relevanter Einflussfaktoren auf beispielhaften deutschen Wohninvestmentmärkten dar. Regelmäßig werden in diesem Forum aktuelle Markteinschätzungen und qualitative Beobachtungen veröffentlicht.

Quellen: Primärdaten PATRIZIA Immobilien AG (Angebots- und Transaktionsdatenbank mit mehr als 3400 Investmentangeboten ab 1. Mio. p. a., regionale Presse), Bundesagentur für Arbeit, Bertelsmann Stiftung, Empirica, Bundesbank.

* Ab Baujahr 2000, gute/sehr gute Lage, moderner Standard.

** Bei Bond-Yield Gap wird die Differenz einer Rendite für ein Mehrfamilienhaus (in guter bis sehr guter Lage bei gutem Objektzustand) und der Rendite der 10-jährigen Staatsanleihe zu Grunde gelegt.

UNTERSCHIEDE IM BEVÖLKERUNGSWACHSTUM ZWISCHEN HOCHRECHNUNG UND VOLKSZÄHLUNG 2003-2011



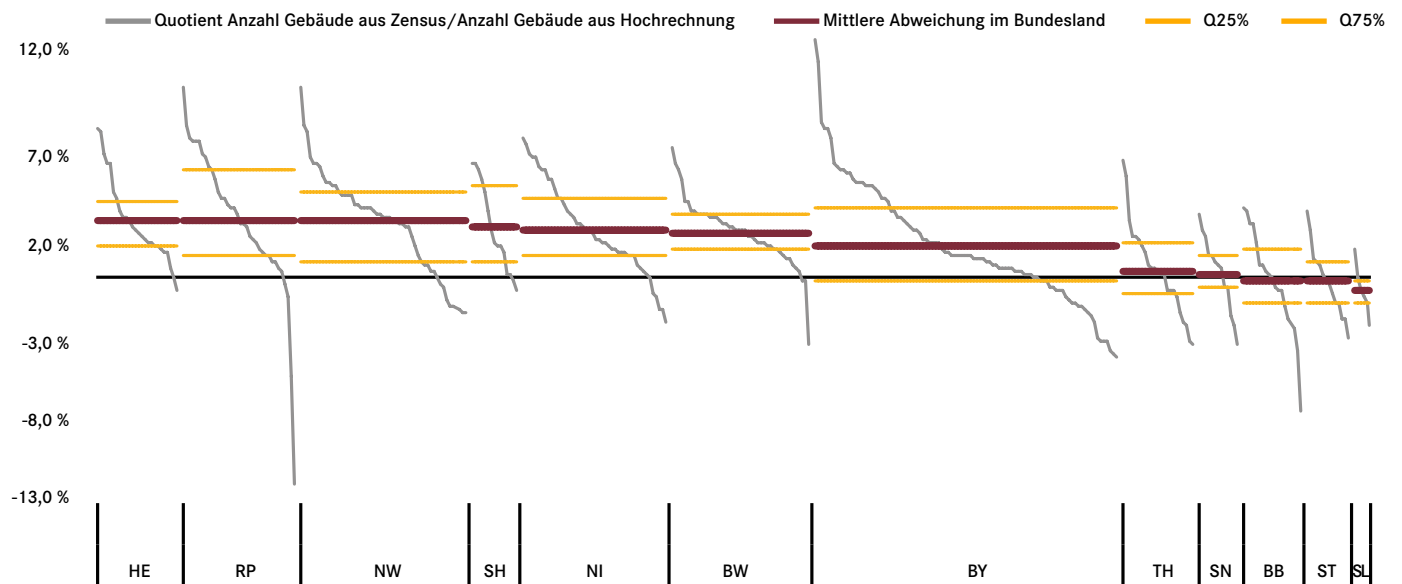
Zudem gibt die hochgerechnete Anzahl der Gebäude Ende des Jahres 2011 eine um 500.000 geringere Gebäudeanzahl an als die Ergebnisse des Zensus. Auch die Anzahl der Wohneinheiten aus dem Zensusergebnis war höher als erwartet. Hier zeigten sich auf Länderebene die größten statistischen Fehler der Hochrechnung in Hessen(3,3%), Rheinland-Pfalz (3,3%) und Nordrhein-Westfalen (3,22%). Analysiert man die mittlere Abweichung auf Länderebene sowie die 25%- und 75%-Quartile aus der Stadt- und Landkreisanalyse innerhalb jeden Bundeslandes, zeigen die Ergebnisse sehr deutlich, dass es keinen einseitigen Effekt der neuen Zensusergebnisse auf die hochgerechneten Zahlen gibt, der eine einfache generelle Adjustierung der Zahlen im Rahmen von Marktanalysemodellen erlauben würde.

Zum ersten mal wurden im Zensus 2011 deutschlandweit auch offizielle Daten erhoben, die Auskunft über regionale Leerstandsdaten auf dem Markt für Wohnimmobilien geben und eine Beurteilung anderer privat-

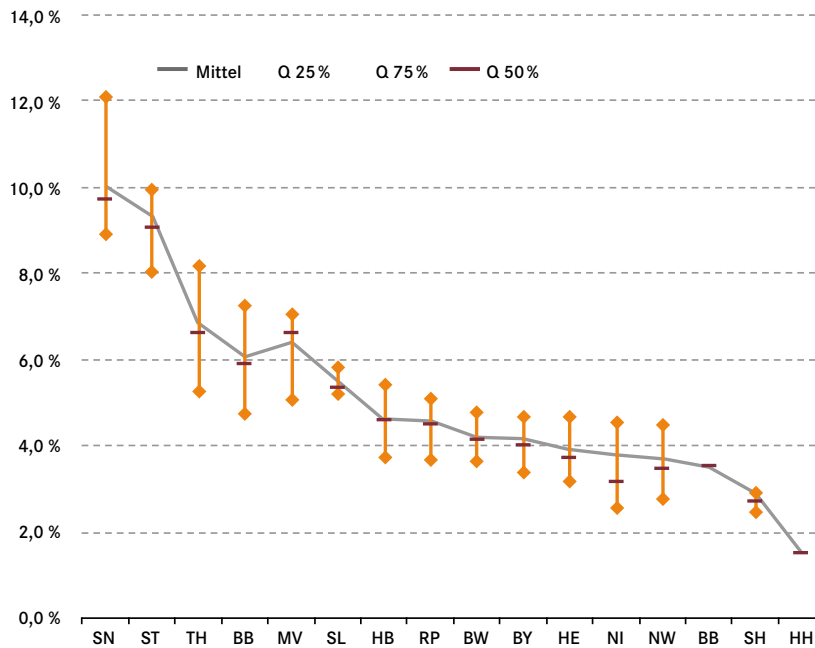
wirtschaftlich bereitgestellter Indikatoren zum Wohnungsleerstand möglich machen. Auf Länderebene hat die Leerstandsquote eine Spanne von 1,5% in Hamburg und 2,9% in Schleswig-Holstein bis zu rund 10% in Sachsen. Betrachtet man die Ebene der Stadt- und Landkreise zeigt die Leerstandsrate ein räumliches Muster, in dem der süddeutsche Teil (vor allem rund um München) und der nord-westliche Teil die geringsten Leerstandsdaten haben, in vielen Kreisen liegt der Leerstand unter 4% des Bestands. Dies weist auf Märkte mit Angebotsknappheit und einem Bedarf an Neubauten hin, vorausgesetzt dort ist weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert. Andererseits bieten die Kreise in Ostdeutschland oder der Mitte der Bundesrepublik genug Wohneinheiten für die dort lebenden Menschen, eine generelle Angebotsknappheit herrscht in diesen Regionen nicht.

Die Ergebnisse des Zensus im Vergleich mit den Zahlen aus den Hochrechnungen haben Auswirkungen auf Investmententscheidungen, weil

VERHÄLTNISS ZWISCHEN DER HOCHGERECHNETEN ANZAHL AN WOHNHEITEN UND DEN ZENSUSDATEN IN BUNDESLÄNDERN UND STADT- UND LANDKREISEN



MITTEL UND ABWEICHUNGEN DER LEERSTANDSRATEN IN DEN BUNDESLÄNDERN AUF STADT- UND LANDKREISEBENE



Quelle: PATRIZIA, Eigene Darstellung

sie wichtige Marktparameter mitbestimmen. So können mit ihrer Hilfe Märkte mit Über- oder Unterangebot oder auch urbane Zentren mit einer steigenden Nachfrage aufgrund von Bevölkerungswachstum ausgemacht werden. Die detaillierten Angaben über den Leerstand machen Prognosen über eine zukünftige Sättigung des Marktes möglich. Darüber hinaus können, mit Hilfe der Informationen zu den Gebäudealtersklassen, Märkte mit einer erhöhten Sanierungsquote ermittelt werden. Dies ist wichtig in Bezug auf den qualitativen Wohnungsbedarf, der entscheidend für Regionen mit stagnierender oder sinkender Bevölkerungszahl ist.

Diese neuen Erkenntnisse des Zensus über die Bevölkerungszahlen in Kombination mit den neuen Zahlen über die Wohneinheiten innerhalb eines Stadt- oder Landkreises führen zu einer Neubewertung der Marktsituation in zahlreichen deutschen Kreisen. Aus der Sicht eines institutionellen Investors ist diese Neubewertung in machen Fällen positiv, in anderen negativ, da die Abweichungen der tatsächlichen Bevölkerungs-

zahlen von denen der Hochrechnung nicht korrelieren und häufig in andere Richtungen wirken, als die neu ermittelten Zahlen zum Wohnungsbestand. In diesem Fall müssen Investoren abwägen inwieweit diese Abweichungen ihre individuelle Investmentstrategie beeinträchtigen und die beiden Faktoren entsprechend gewichten. Diese Informationen sind aber, auch eine wertvolle Hilfe für die Entwicklung von Investmentstrategien. Vor allem Strategien, die auf Sanierung oder Privatisierung sowie auf Nischenbereiche des Mietmarktes abzielen, können von den neuen Zensusdaten mit ihren detaillierten Angaben über die Altersstruktur des Wohnungsbestandes profitieren, da diese dabei helfen, die Qualität des Häuserbestandes einzuschätzen. Diese Informationen sind geeignete Indikatoren für einen zukünftigen Sanierungsbedarf und können helfen, einen qualitativen Wohnungsbedarf, der aus einer nicht mehr zeitgemäßen Wohnungs- oder Gebäudeausstattung, wie z.B. einem fehlenden Aufzug, entsteht, vorherzusagen.

Kontakt: research@patrizia.ag

Disclaimer: Diese Publikation dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keinen Prospekt dar. Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers/der Verfasser wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der PATRIZIA Immobilien AG oder mit ihr verbundener Unternehmen dar. Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Meinungen können sich ohne vorherige Ankündigung ändern.

Die von der PATRIZIA Immobilien AG erstellten Research Reports („Analysen“) enthalten ausgewählte Informationen und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Analysen stützen sich auf allgemein zugängliche Informationen und Daten („die Information“), die als zuverlässig gelten. Die PATRIZIA Immobilien AG hat die Information jedoch nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit geprüft und übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Information keine Haftung. Etwaige unvollständige oder unrichtige Informationen begründen keine Haftung der PATRIZIA Immobilien AG für Schäden gleich welcher Art, und die PATRIZIA Immobilien AG haftet nicht für indirekte und/oder direkte Schäden und/oder Folgeschäden. Insbesondere übernimmt die PATRIZIA Immobilien AG keine Haftung für in diesen Analysen enthaltene Aussagen, Planungen oder sonstige Einzelheiten bezüglich der untersuchten Unternehmen, deren verbundener Unternehmen, Strategien, konjunkturelle, Markt- und/oder Wettbewerbslage, gesetzlicher Rahmenbedingungen usw. Obwohl die Analysen mit aller Sorgfalt zusammengestellt werden, können Fehler oder Unvollständigkeiten nicht ausgeschlossen werden. Die PATRIZIA Immobilien AG, deren Anteilseigner und Angestellte übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Aussagen, Einschätzungen, Empfehlungen oder Schlüsse, die aus in den Analysen enthaltenen Informationen abgeleitet werden. Soweit eine Analyse im Rahmen einer bestehenden vertraglichen Beziehung, z.B. einer Finanzberatung oder einer ähnlichen Dienstleistung, ausgehändigt wird, ist die Haftung der PATRIZIA Immobilien AG auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz begrenzt. Sollten wesentliche Angaben unterlassen worden sein, haftet die PATRIZIA Immobilien AG für einfache Fahrlässigkeit. Der Höhe nach ist die Haftung der PATRIZIA Immobilien AG auf Ersatz von typischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. Die Analysen stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Immobilienportfolios oder eines Wertpapiers oder eines sonstigen Eingehens eines Investments dar. Die in Analysen enthaltenen Meinungen können ohne Ankündigung geändert werden. Alle Rechte vorbehalten.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat interne organisatorische und regulative Vorkehrungen getroffen, um möglichen Interessenkonflikten vorzubeugen und diese, sofern vorhanden, offen zu legen.