

IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND ALS ANLAGEKLASSE - WOHNEN UND EINZELHANDEL -



Dr. Joseph Frechen, Niederlassungsleiter Hamburg
Oliver Nöthen, Projektleiter

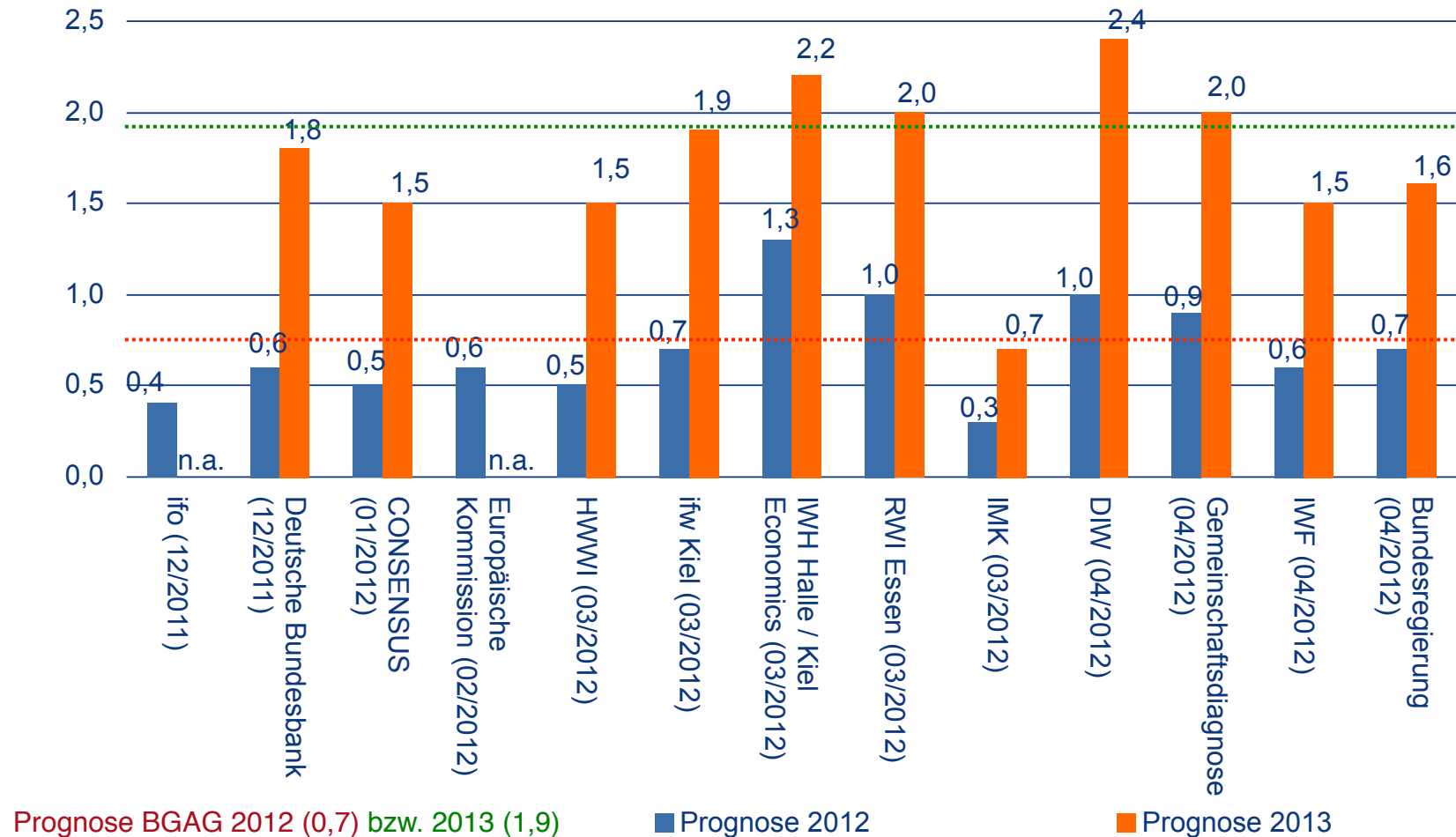
**Vortrag anlässlich des Treffens
Network Financial Planner e.V. und finanzzebs e.V.**

Hamburg, 6. September 2012

Moorfuhrtweg 13
22301 Hamburg
Tel. (040) 42 32 22-0
Fax (040) 42 32 22-12
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

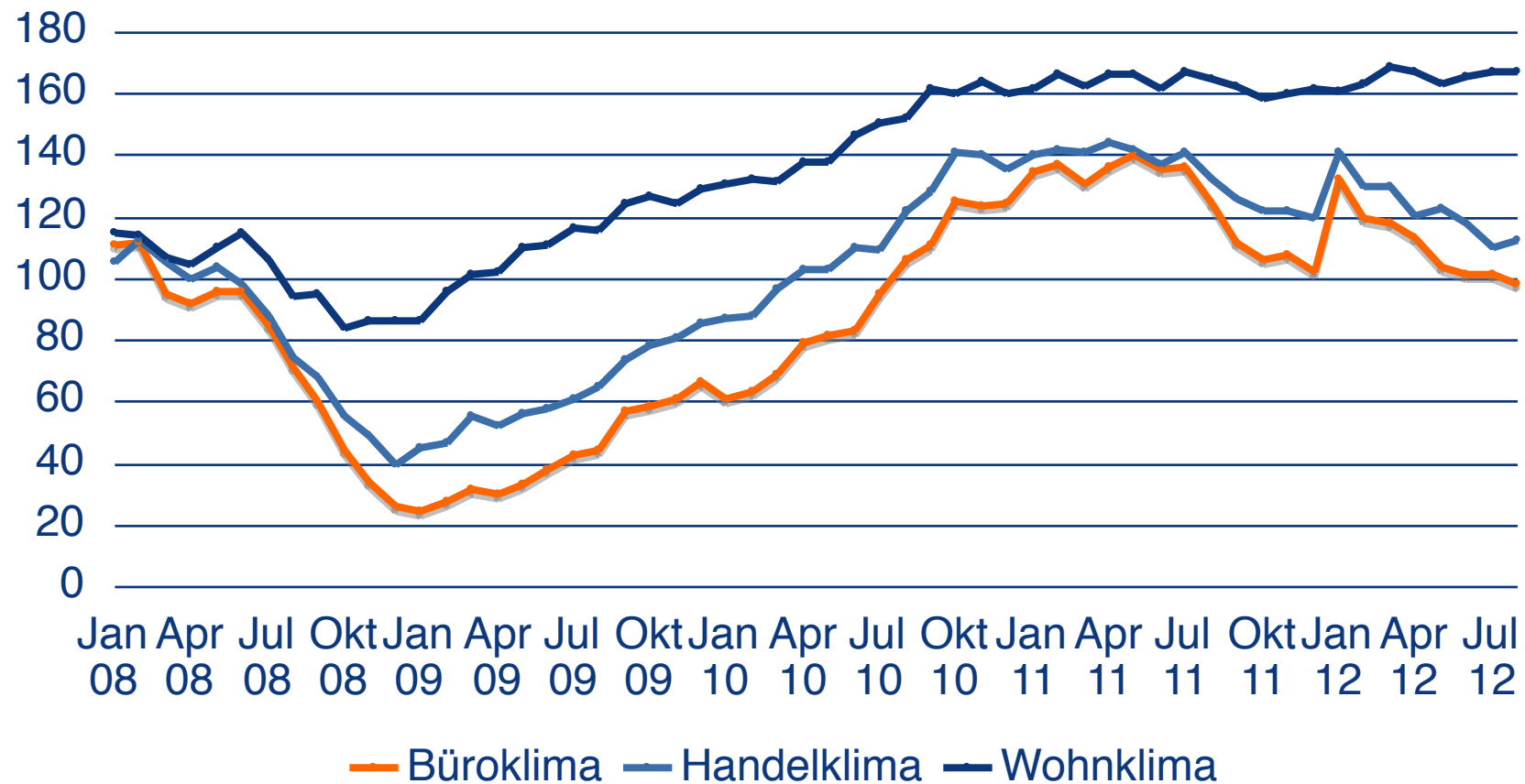
Wachstumsprognosen Deutschland 2012 – 2013

BIP, Veränderung zum Vorjahr in Prozent



Deutsche Hypo Immobilienklima nach Segmenten

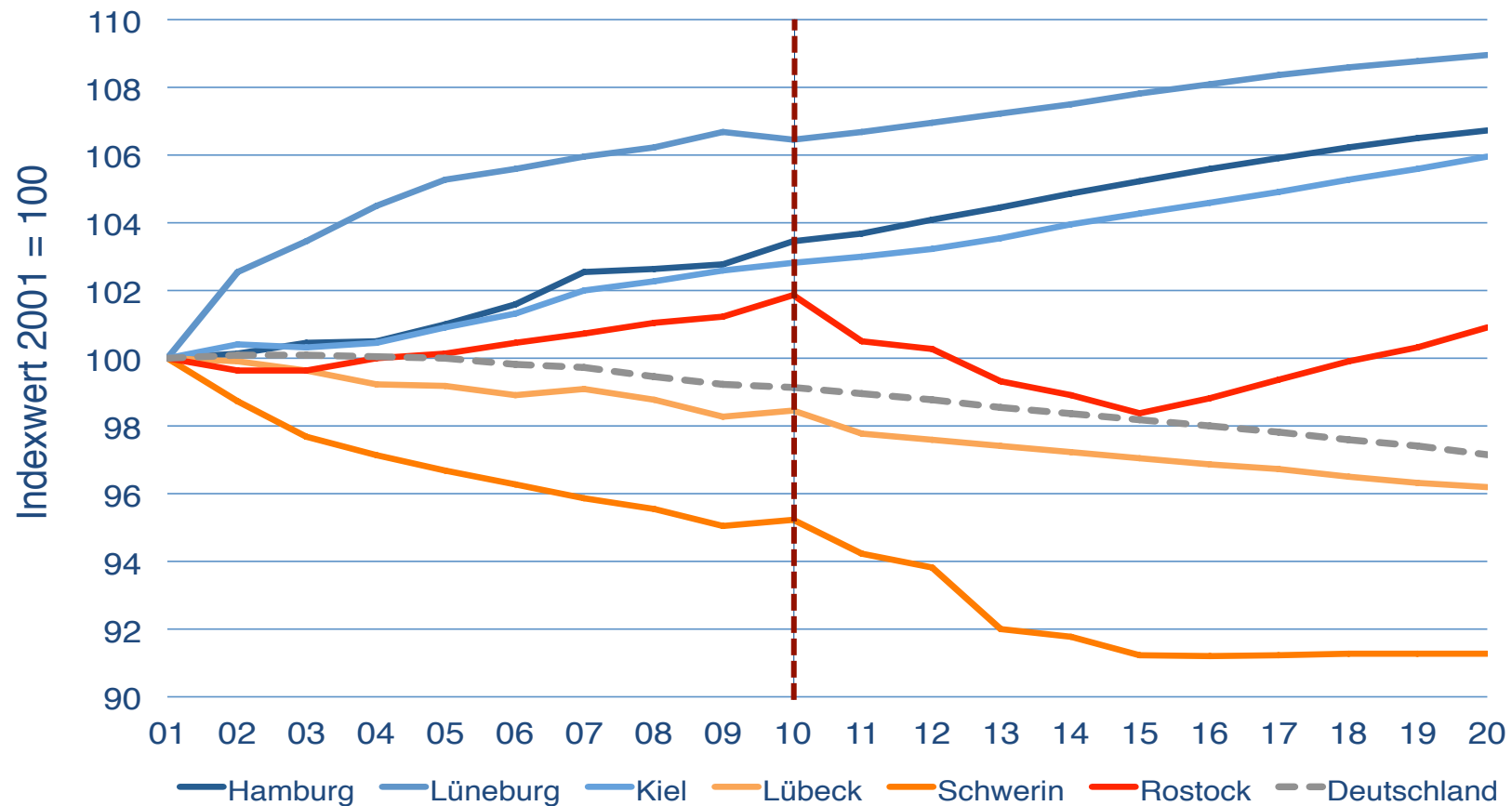
Ungebremster Optimismus – Wohnimmobilien weiter im Aufwind



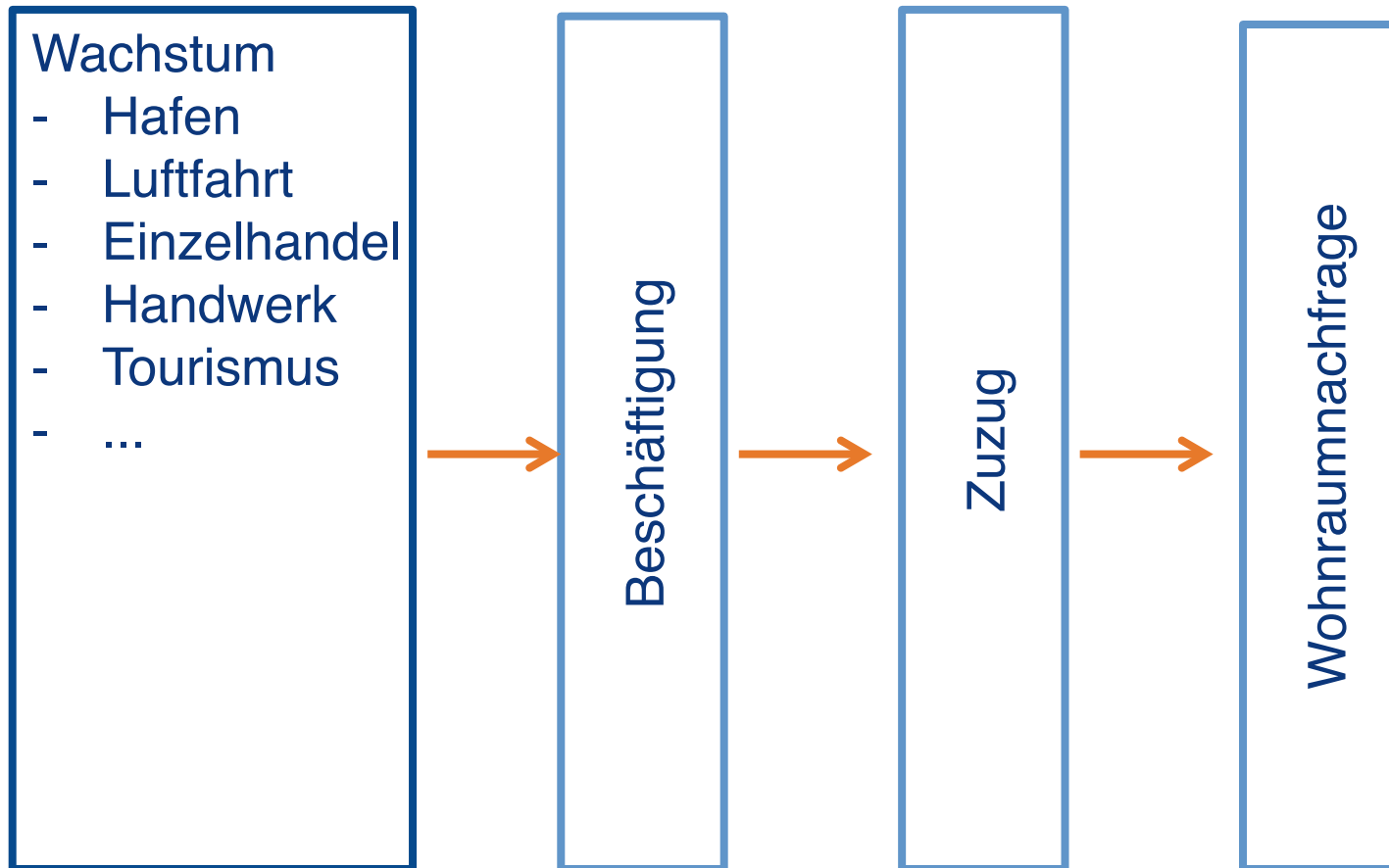
Wohnungsmarkt

Einwohnerentwicklung

Polarisierter Markt: Wachstumspole in schrumpfendem Umfeld

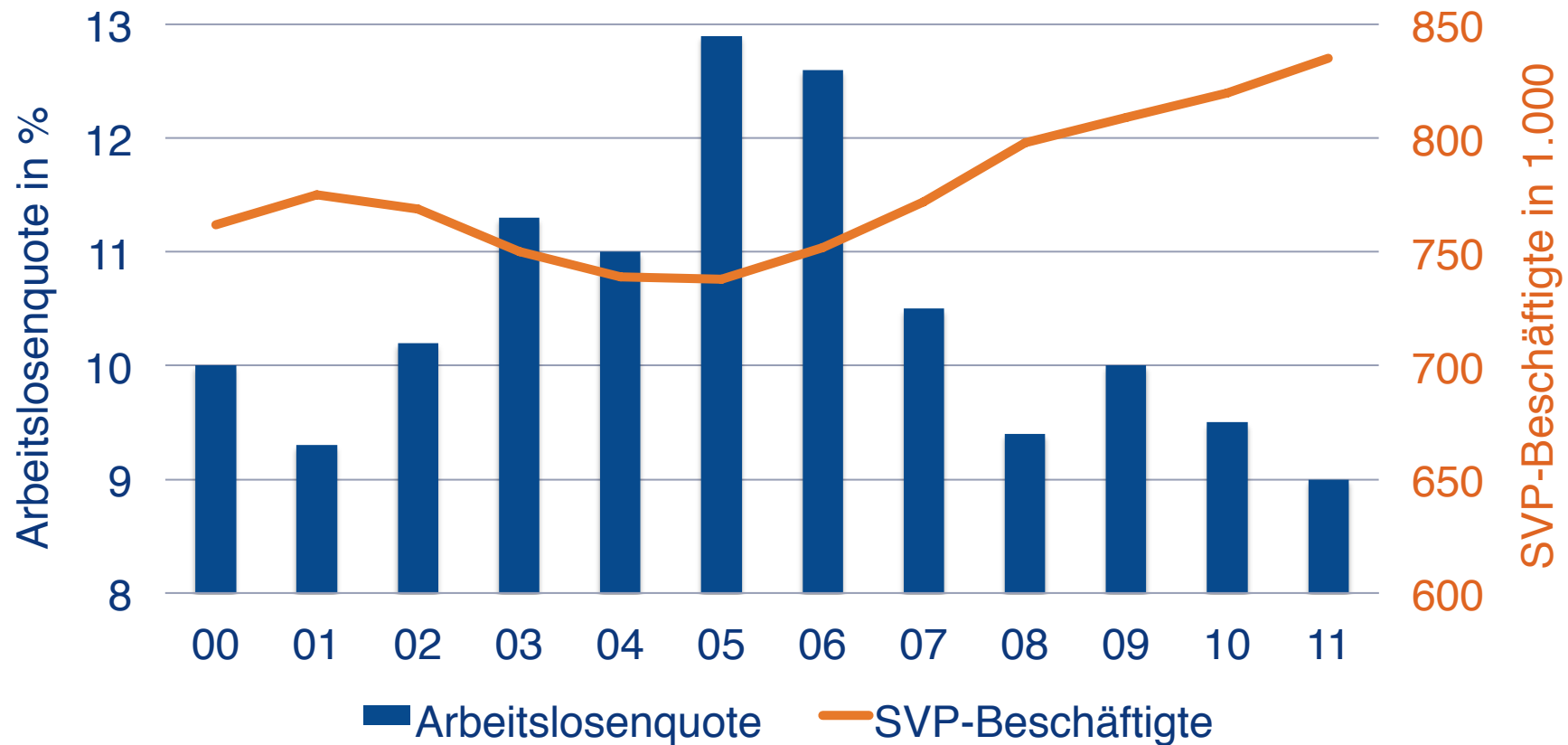


Kausalkette



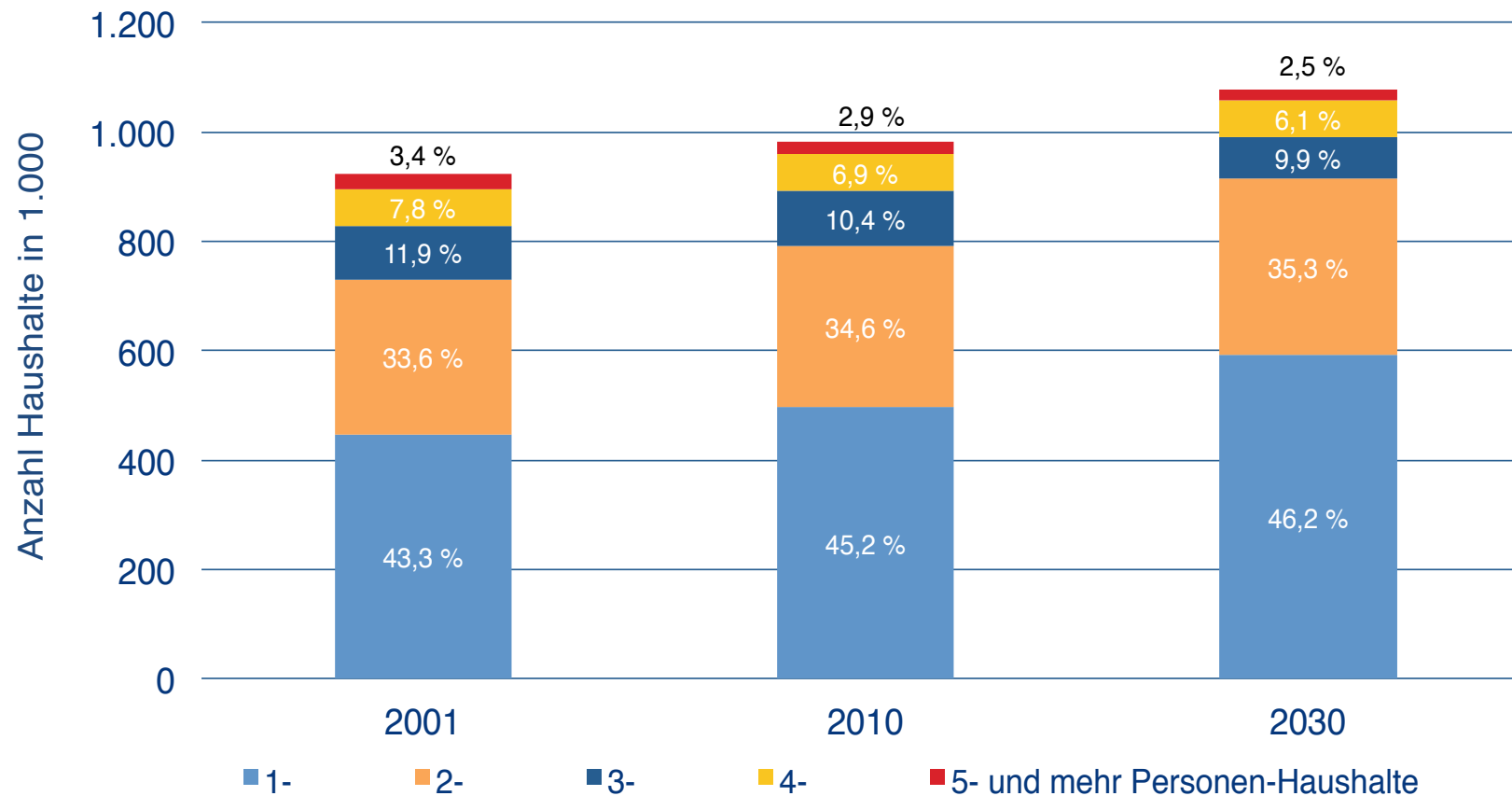
Arbeitslosenquote und SVP-Beschäftigte Hamburg

Beschäftigtenwachstum verlangt adäquate Wohnraumversorgung



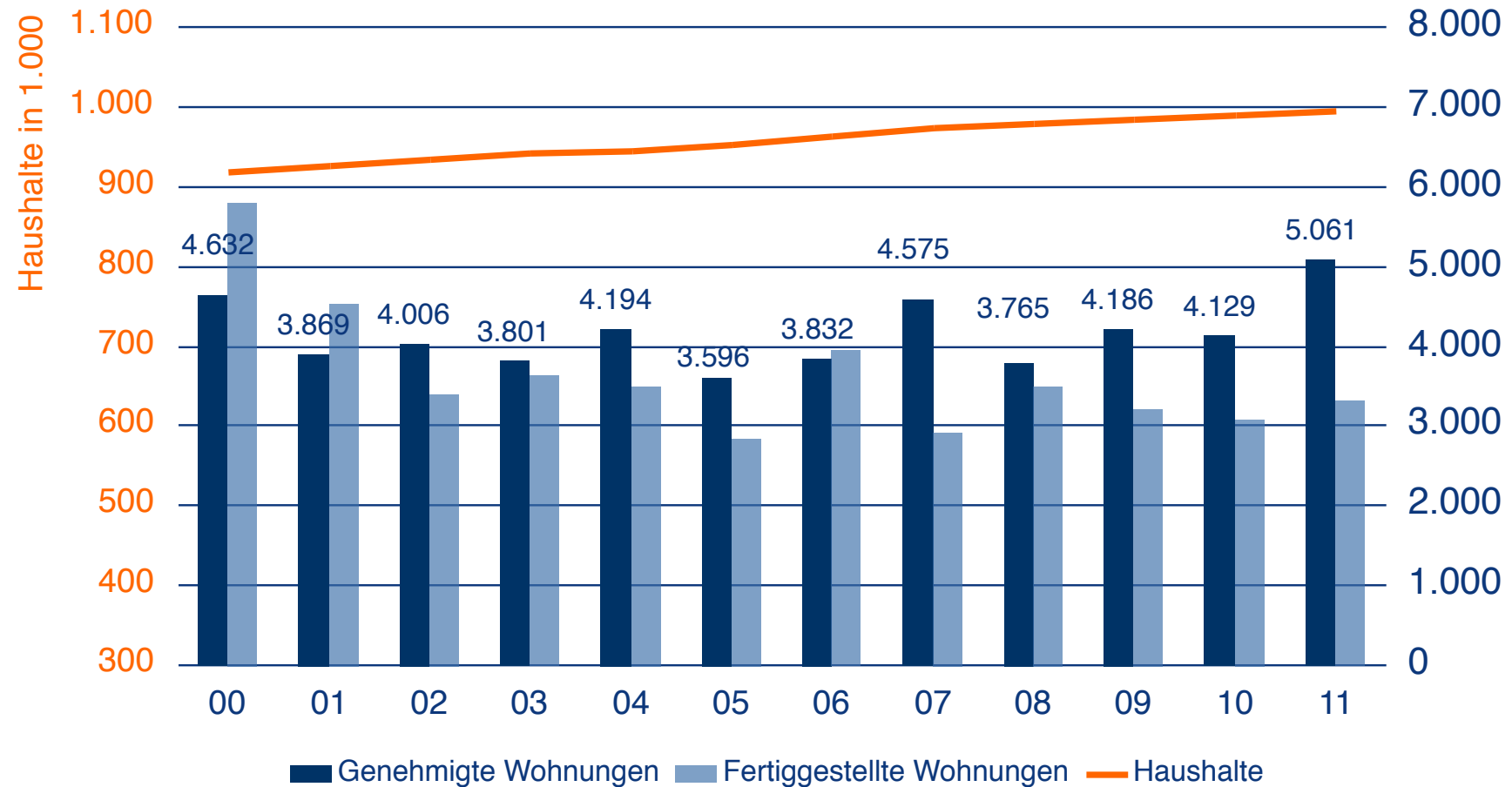
Haushaltsentwicklung

Hamburg: 2001 – 2010 – 2030



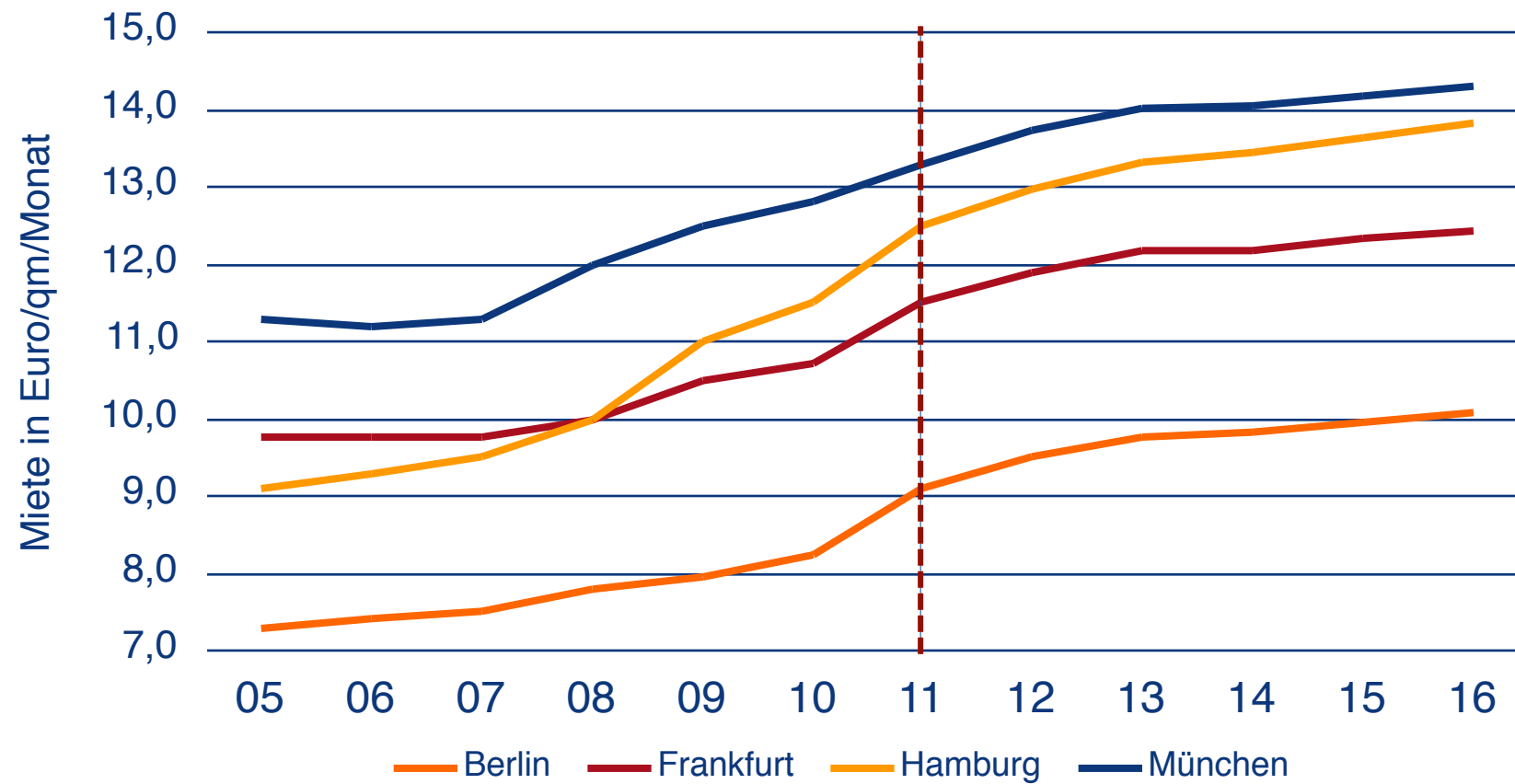
Deutlicher Genehmigungszuwachs in 2011

Die Strategie des Senats ging 2011 auf – aber...



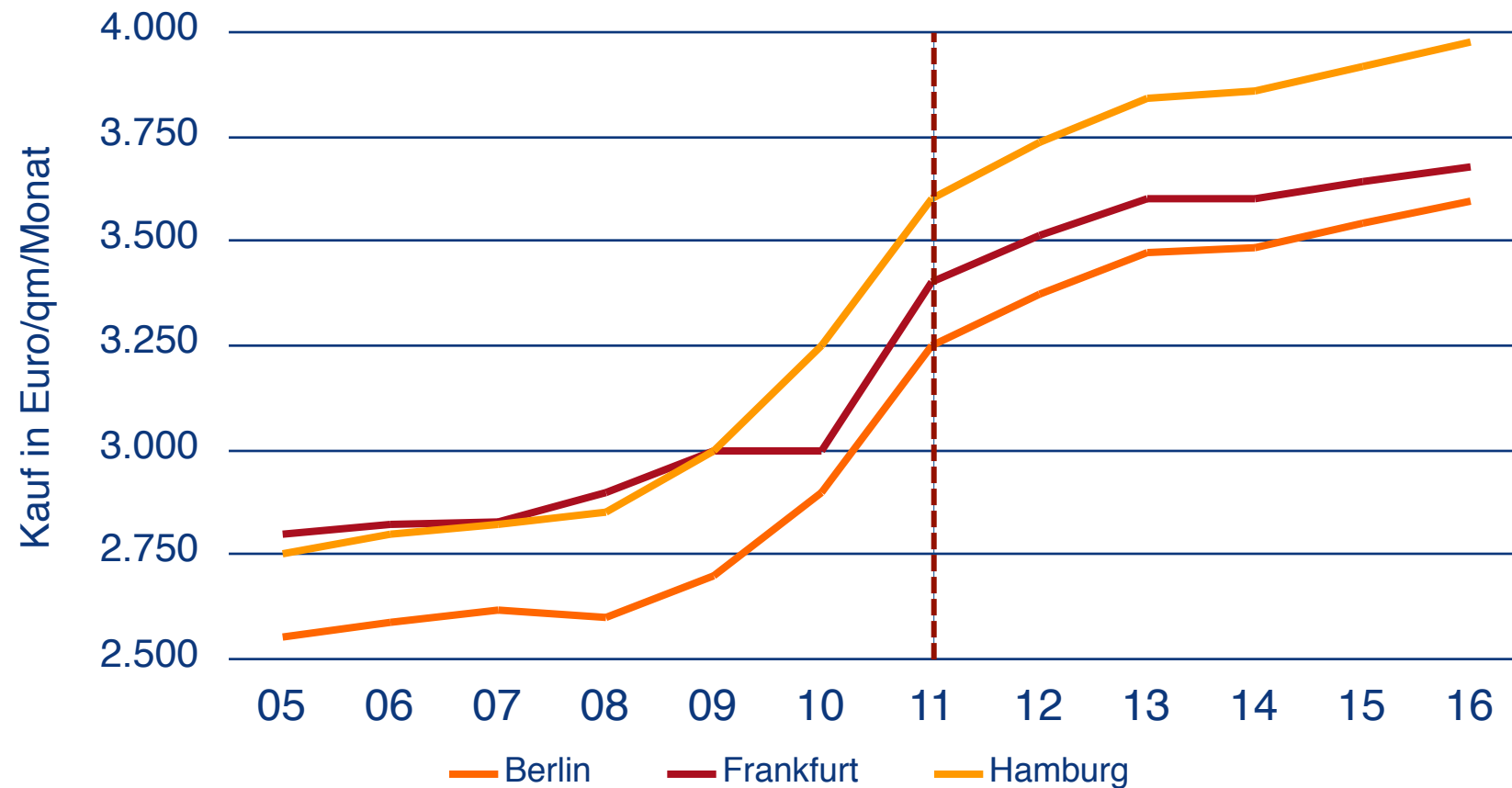
Entwicklung Mietpreise*

Berlin, Frankfurt/Main und Hamburg von 2005 - 2016



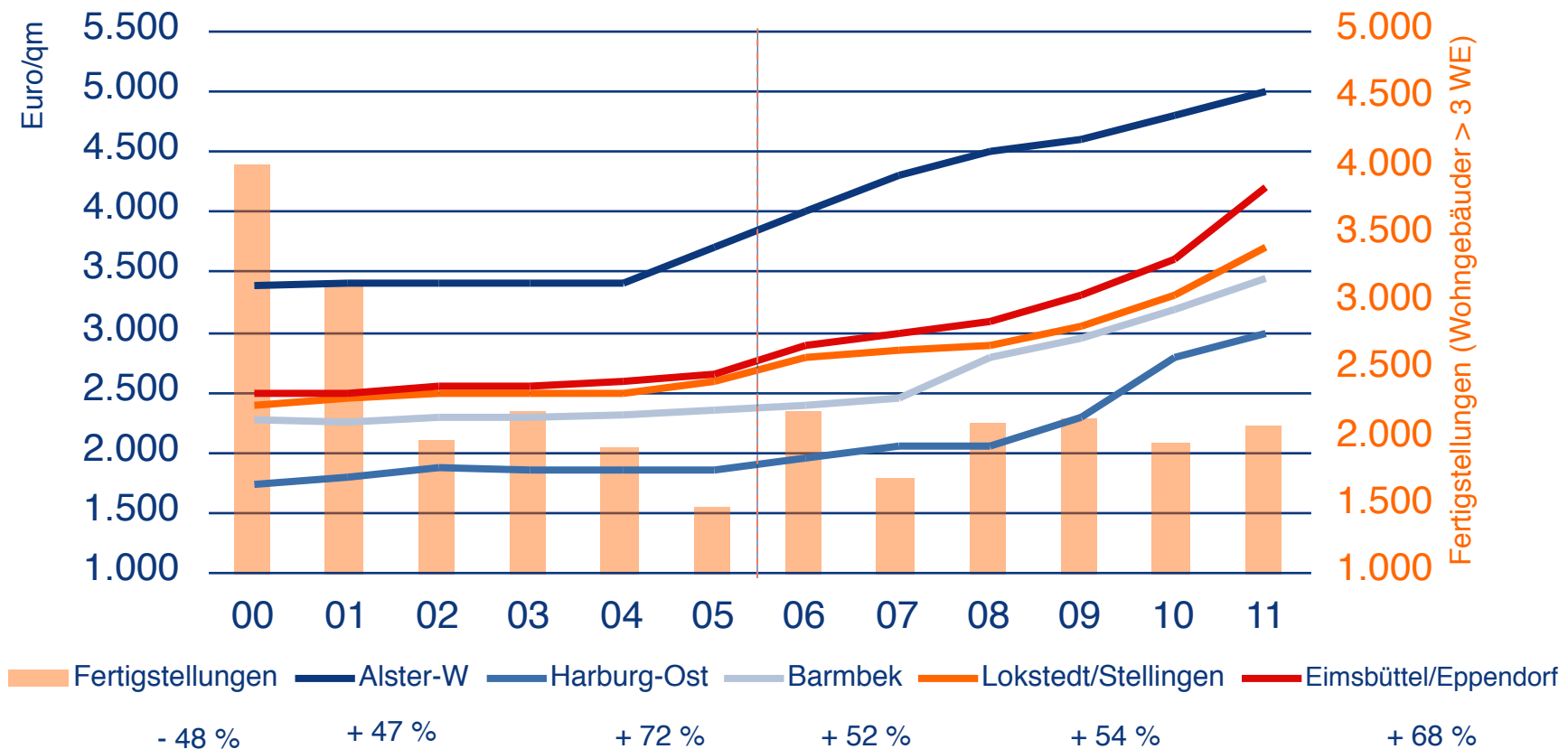
Entwicklung Kaufpreise*

Berlin, Frankfurt/Main und Hamburg von 2005 - 2016



Zentrale Potenziallagen vorhanden

KP-Entwicklung Neubau Erstbezug, 2000-2011 in ausgewählten Teilräumen



Elbinseln: Kleiner Grasbrook, Veddel, Wilhelmsburg

Harburg-Ost: Gut Moor, Harburg, Langenbek, Neuland, Rönneburg, Wilstorf

Barmbek: Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Dulsberg, Eilbek

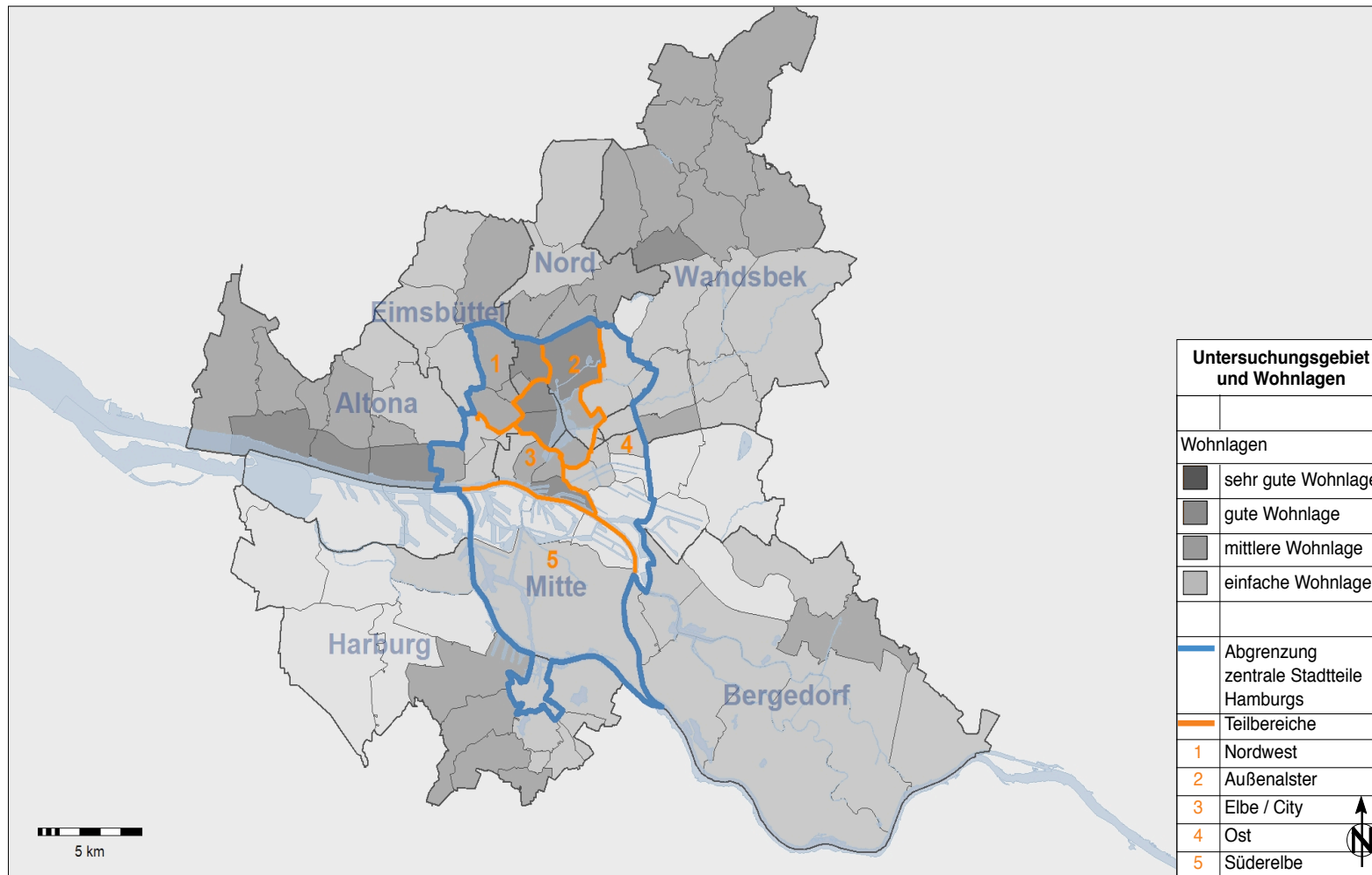
Marktstudie zu Eigentumswohnungen in Hamburg



- 2.357 Eigentumswohnungen (ETW)
- 62 Projekten (in Vermarktung)
- Untersuchungsfokus innerstädtische Stadtteile
- Detaillierte Darstellung der einzelnen Projekte
- Synopse und Ableitungen für den Wohnungsmarkt Hamburg

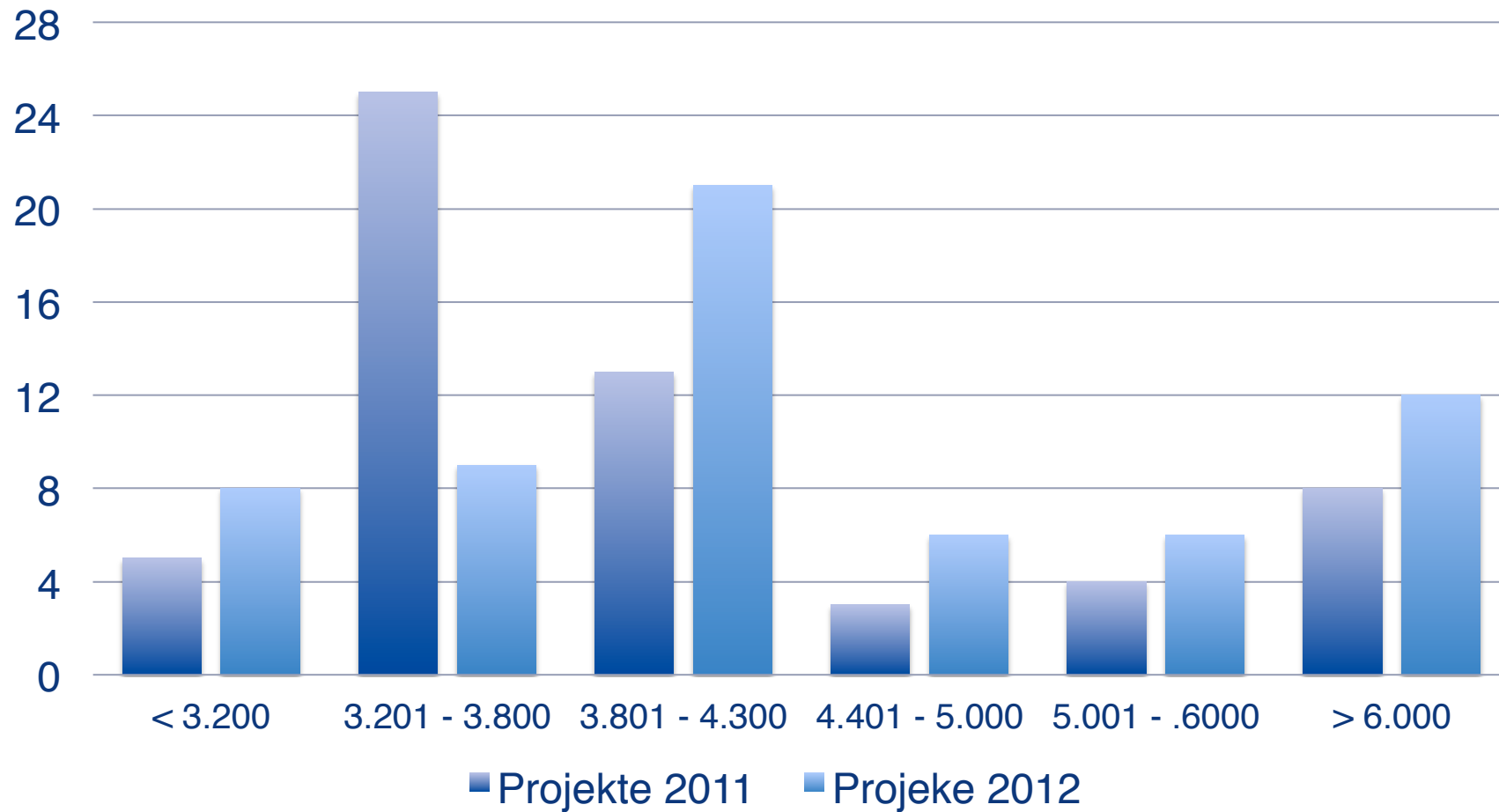
			
Strasse: Klaus-Groth-Strasse 81		Strasse: KGS-Areal südlich Neuenfelder Strasse	
PLZ/Stadtteil: 20535 Hamburg - Borgfelde		PLZ/Stadtteil: 21109 Hamburg - Wilhelmsburg	
Investor: Behrendt Wohnungsbau KG		Investor: Hochtief Solutions AG format	
Projektentwickler: Behrendt Wohnungsbau KG		Projektentwickler: Hochtief Solutions AG format	
Internetadresse zum Objekt: www.behrendt-wohnungsbau.de		Internetadresse zum Objekt: www.format.hochtief.de	
Entwicklungstatus: Planung konkret		Entwicklungstatus: Planung konkret	
Baubeginn: Q2 2011	geplante Fertigstellung: Q3 2012	Baubeginn: Q2 2011	geplante Fertigstellung: Q2 2013
WE-Anzahl (ETW): 38	Wohnfläche in qm von: 47	WE-Anzahl (ETW): 34	Wohnfläche in qm von: 55
Wohnfläche in qm (ETW): 3.600	Wohnfläche in qm Ø: 95	Wohnfläche in qm (ETW): 3.000	Wohnfläche in qm Ø: 90
sonstige Einheiten:	Wohnfläche in qm bis: 129	sonstige Einheiten:	Wohnfläche in qm bis: 130
Anzahl TG-Plätze:	Kaufpreis in Euro/qm von: 3.150	Anzahl TG-Plätze:	Kaufpreis in Euro/qm von: 2.500
Kaufpreis pro TG-Platz: 20.000	Kaufpreis in Euro/qm Ø: 3.500	Kaufpreis pro TG-Platz:	Kaufpreis in Euro/qm Ø: 3.000
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:	Kaufpreis in Euro/qm bis: 3.925	gepl. Invest.vol. in Mio Euro:	Kaufpreis in Euro/qm bis: 3.450

Untersuchungsraum

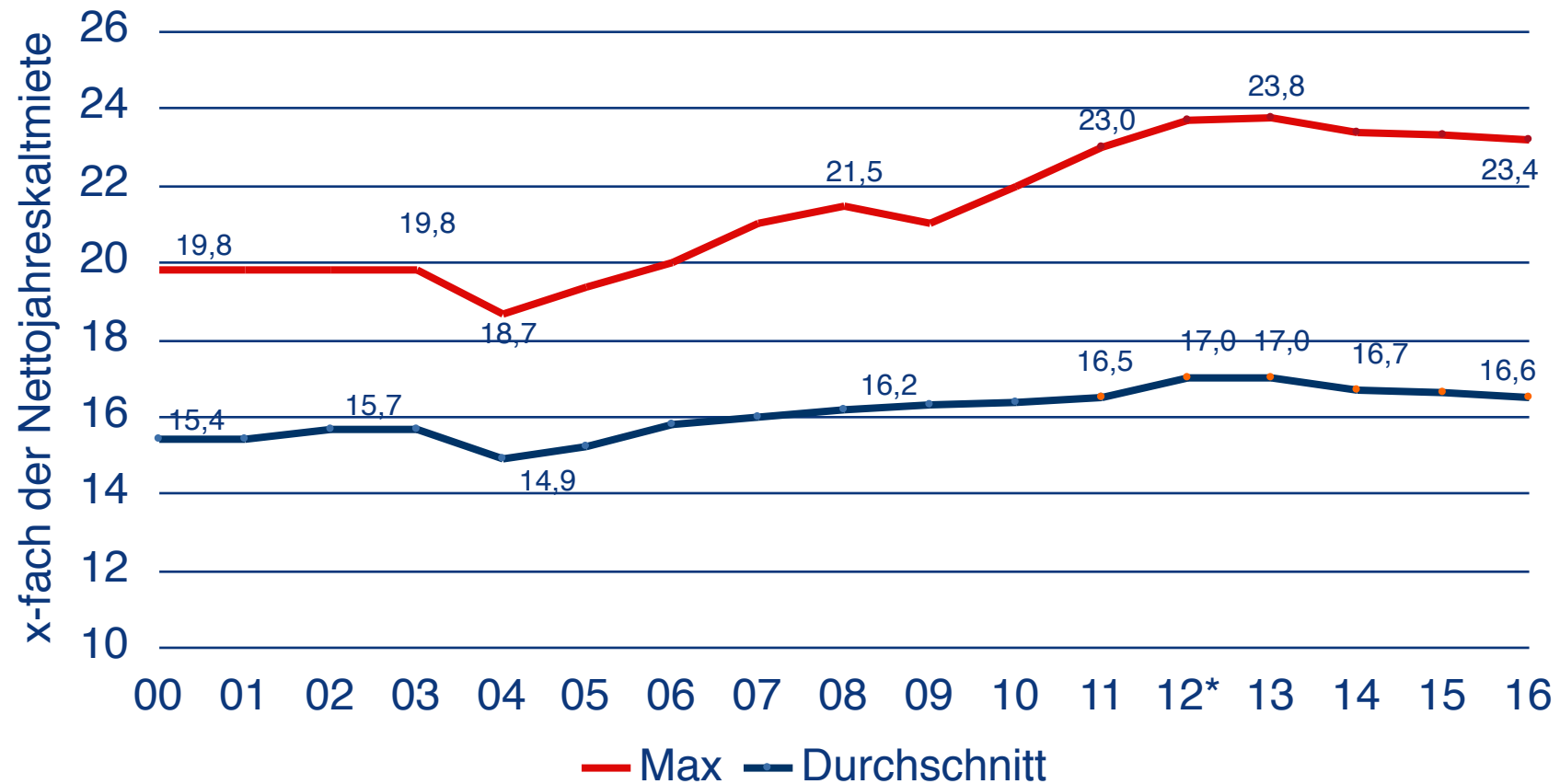


Durchschnittspreis 4.100 Euro/qm

Auf Gesamtstadtebene: 3.600 Euro/qm

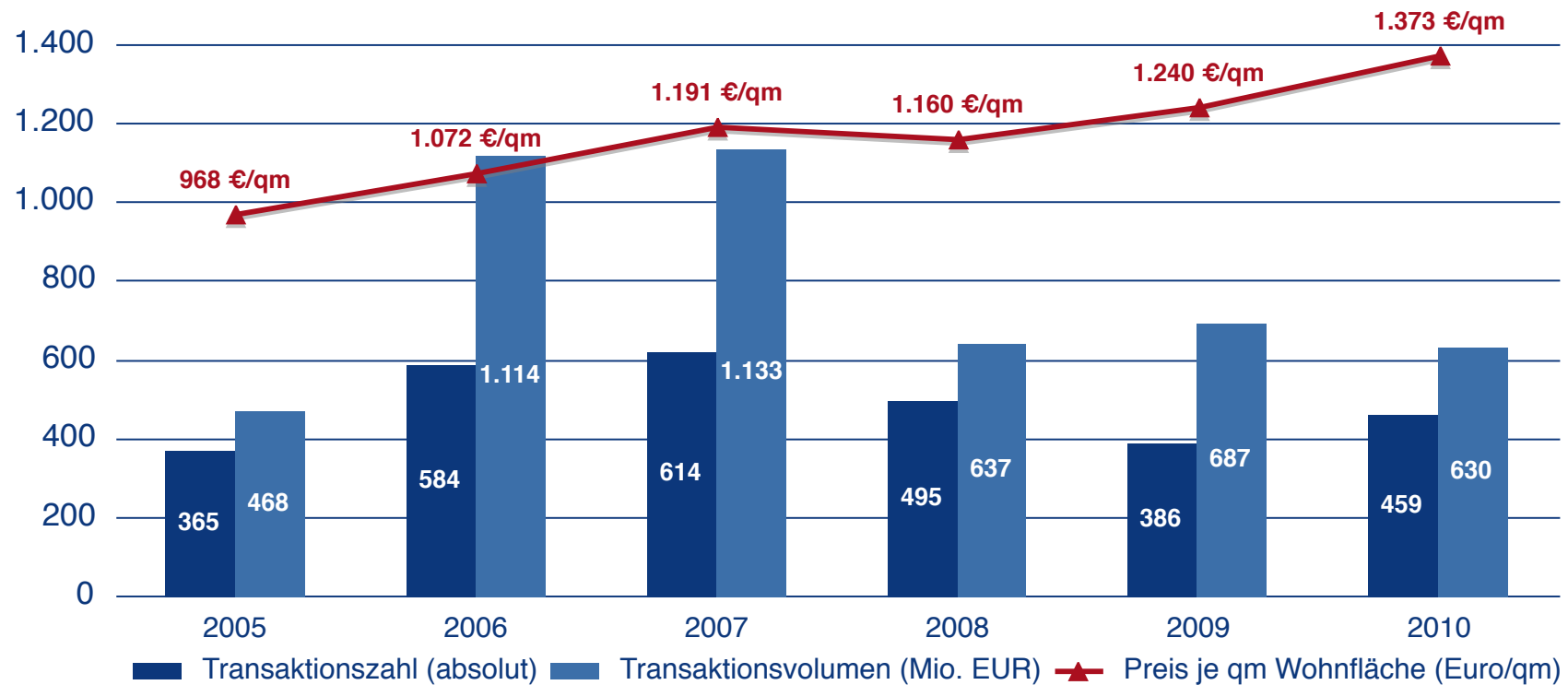


Vervielfacher in Hamburg 2000 bis 2016



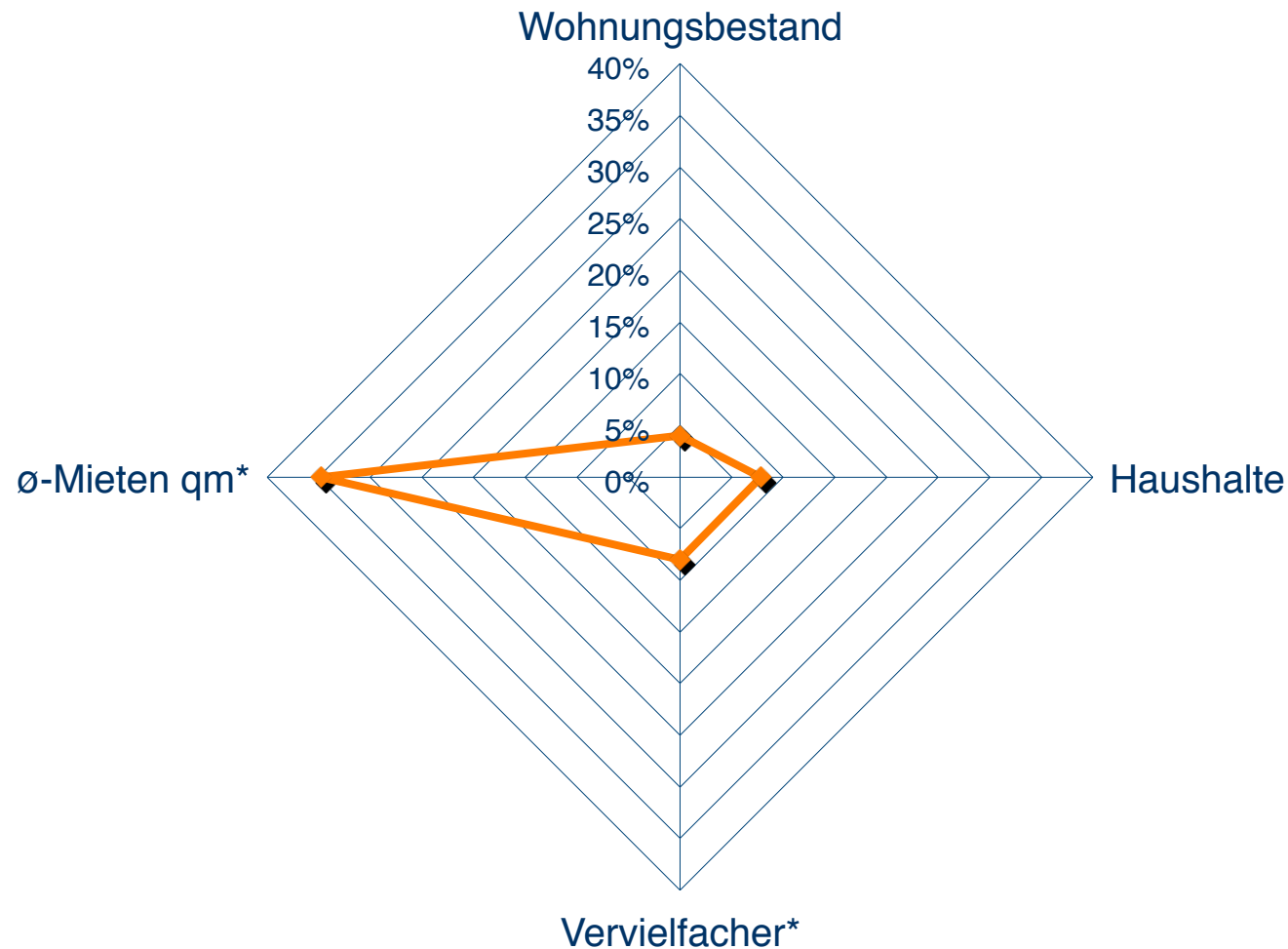
Transaktionen im Wohn- und Geschäftshaussegment

Hamburg: 2005-2010



Hamburg – Standortentwicklung 2000 – 2011

Überproportionale Reaktion der Mieten und Vervielfacher

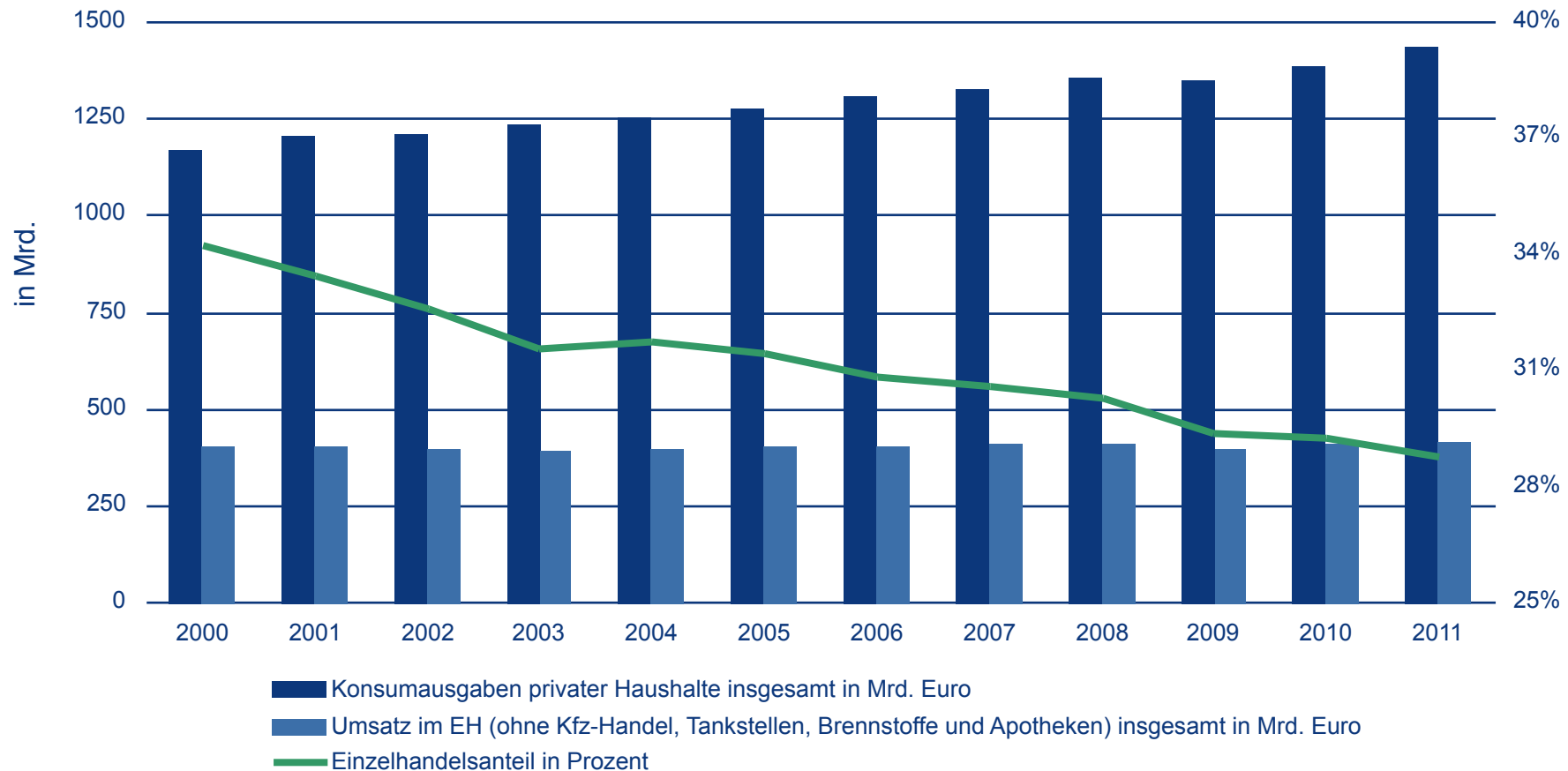


Fazit: Sind die fetten Jahre vorbei? Nein!

Chancen	Risiken
▪ Niedriges Zinsniveau ▪ Starkes Preisgefälle innerhalb der Stadt (Harvestehude – Harburg) ▪ Inflationsbereinigtes Miet- und Kaufpreiswachstum ▪ Potenziallagen sind vorhanden ▪ Absorptionsfähigkeit des Marktes bleibt hoch ▪ Wohnraumangebot für junge Zuzügler (v.a. Singles) ist knapp ▪ Betreute Wohnkonzepte werden zunehmend nachgefragt	▪ Grundstückspreise ▪ Baukosten ▪ Eigenkapitalanforderungen ▪ Überreizen an falschen Standorten ▪ Bislang ausbleibende politische Verbindlichkeit hinsichtlich gefördertem Wohnungsbau ▪ Unterschätze Bürgerproteste

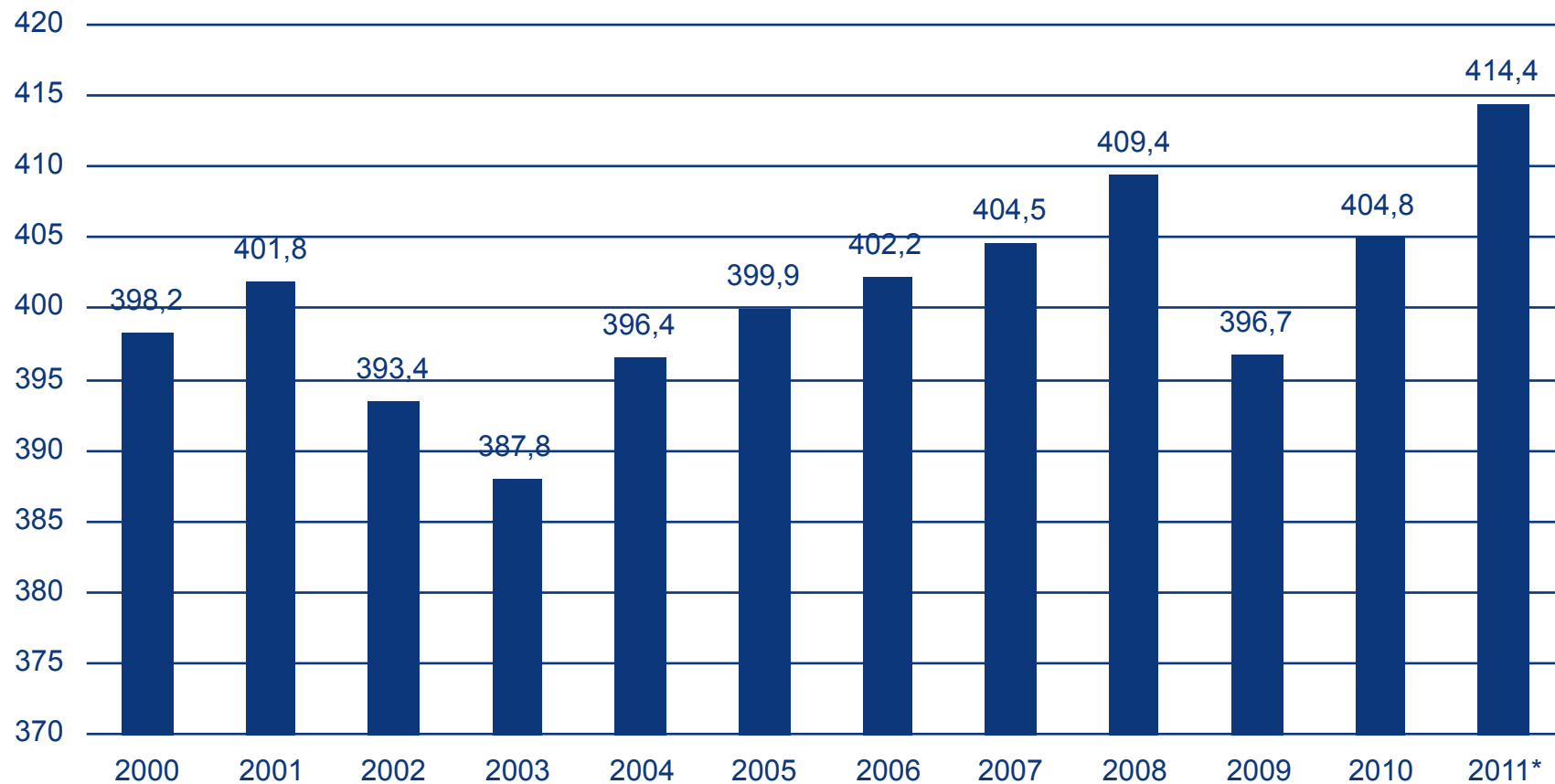
Einzelhandel

Einzelhandelsumsatz, private Konsumausgaben und EH-Anteil am privaten Konsum in Deutschland



Einzelhandelsumsatz in Deutschland

Bruttoumsätze in Mrd. Euro, 2000 bis 2011*



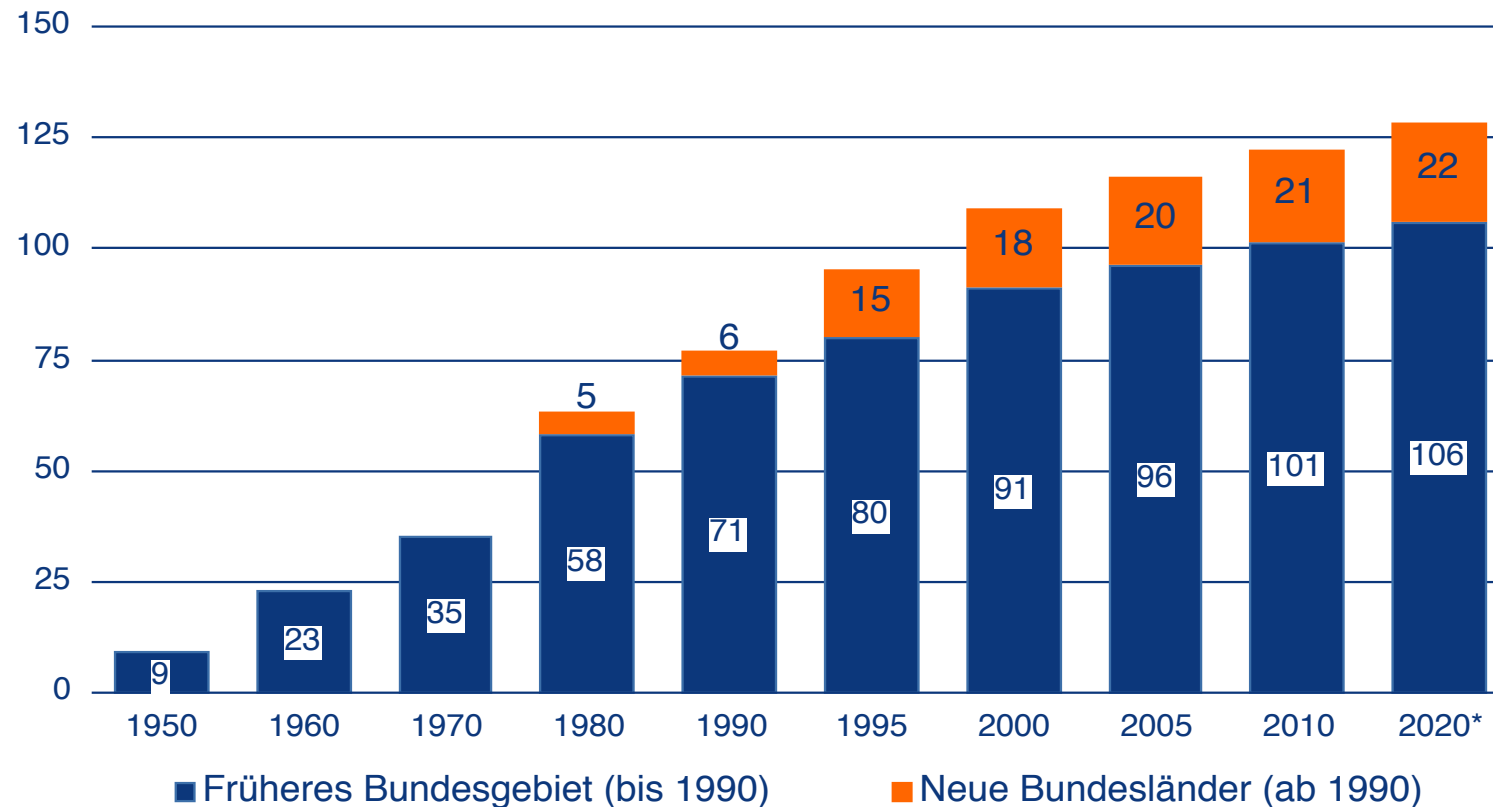
Quelle: Statistisches Bundesamt, Hauptverband des Deutschen Einzelhandels.

* Schätzung des HDE für 2011 (nach Statista 2012)

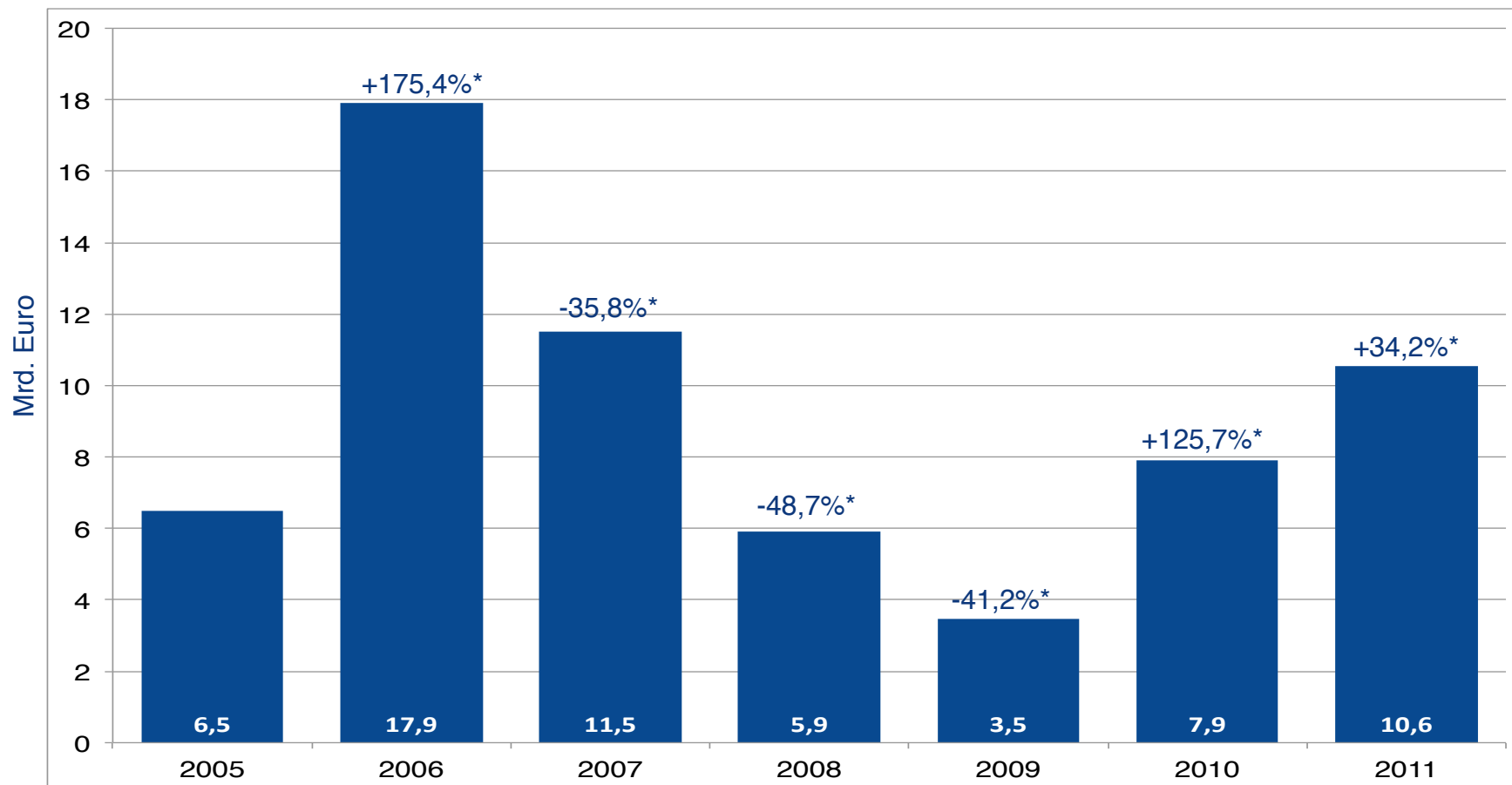
© 2012 BulwienGesa AG • Folie 22

Einzelhandelsflächenentwicklung in Deutschland

- Jahre 1950 bis 2020 in Mio. qm -

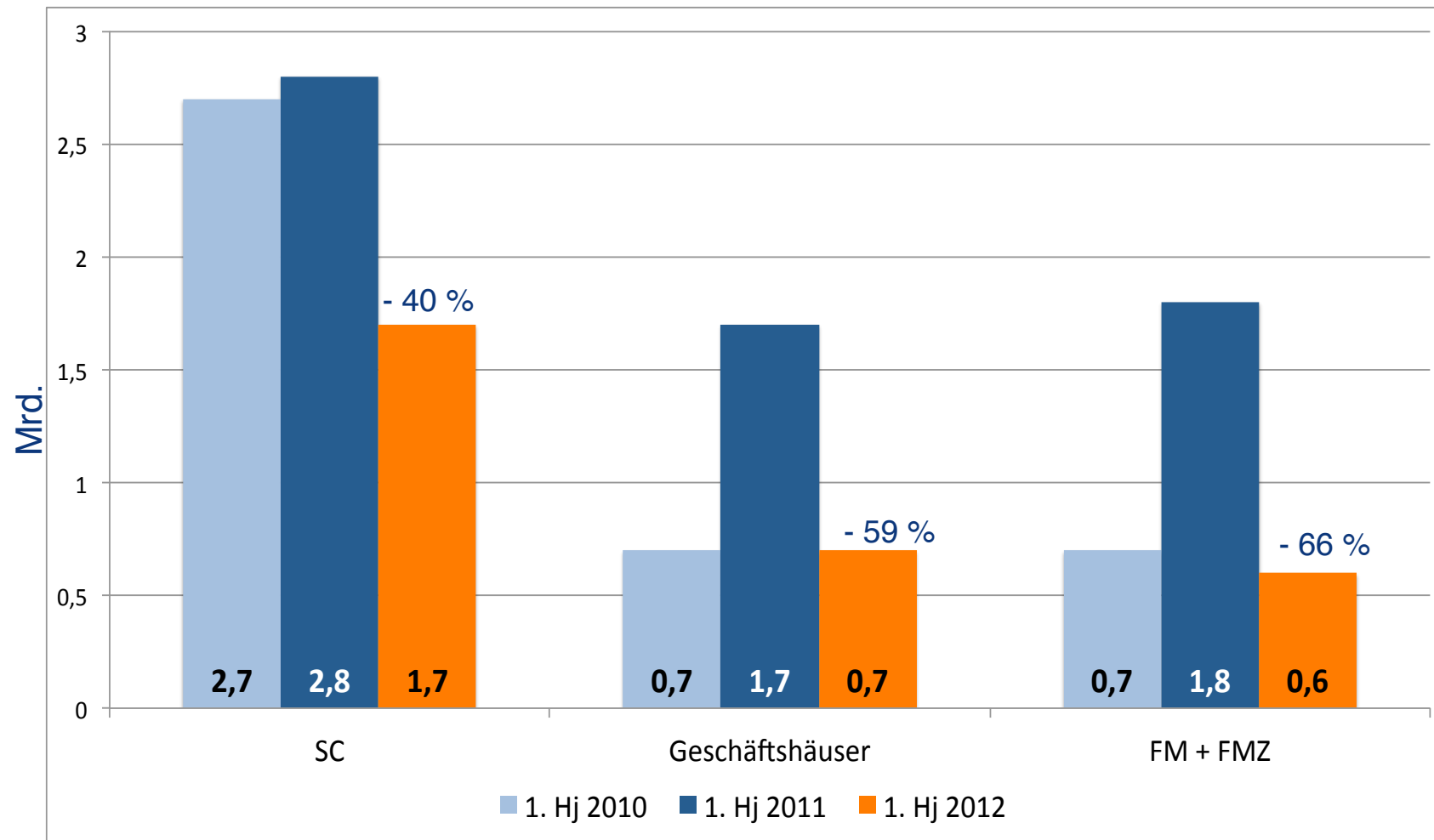


Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien 2005-2011



Transaktionen im Einzelhandelssegment

Volumen in Mrd. Euro für die ersten drei Quartale



Shopping Center in Deutschland

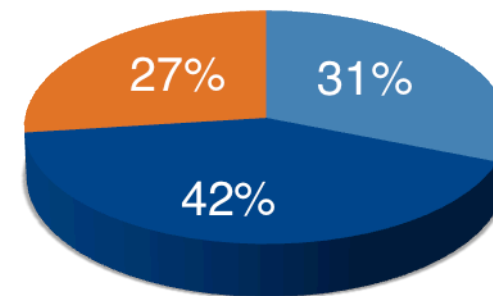
Bundesland	Anzahl	qm GLA
Schleswig-Holstein	7	137.000
Hamburg	18	504.300
Niedersachsen	15	330.500
Bremen	7	212.400
Nordrhein-Westfalen	55	1.589.000
Hessen	22	808.500
Rheinland-Pfalz	5	145.600
Baden-Württemberg	28	624.900
Bayern	35	980.200
Saarland	2	70.800
Berlin	38	985.600
Mecklenburg-Vorpommern	7	130.900
Brandenburg	16	472.300
Sachsen-Anhalt	9	321.300
Sachsen	17	626.400
Thüringen	8	181.300
Deutschland Gesamt	289	8.121.000



ALEXA Berlin

Shopping Center Planungen in Deutschland

Bundesland	Anzahl	qm GLA
Schleswig-Holstein	6	123.300
Hamburg	1	13.500
Niedersachsen	10	185.500
Bremen	2	31.100
Nordrhein-Westfalen	26	493.900
Hessen	10	224.200
Rheinland-Pfalz	6	130.700
Baden-Württemberg	11	227.900
Bayern	14	228.300
Saarland	1	21.000
Berlin	7	170.600
Mecklenburg-Vorpommern	0	0
Brandenburg	2	31.200
Sachsen-Anhalt	1	13.400
Sachsen	4	88.200
Thüringen	2	39.500
Deutschland Gesamt	103	2.022.300

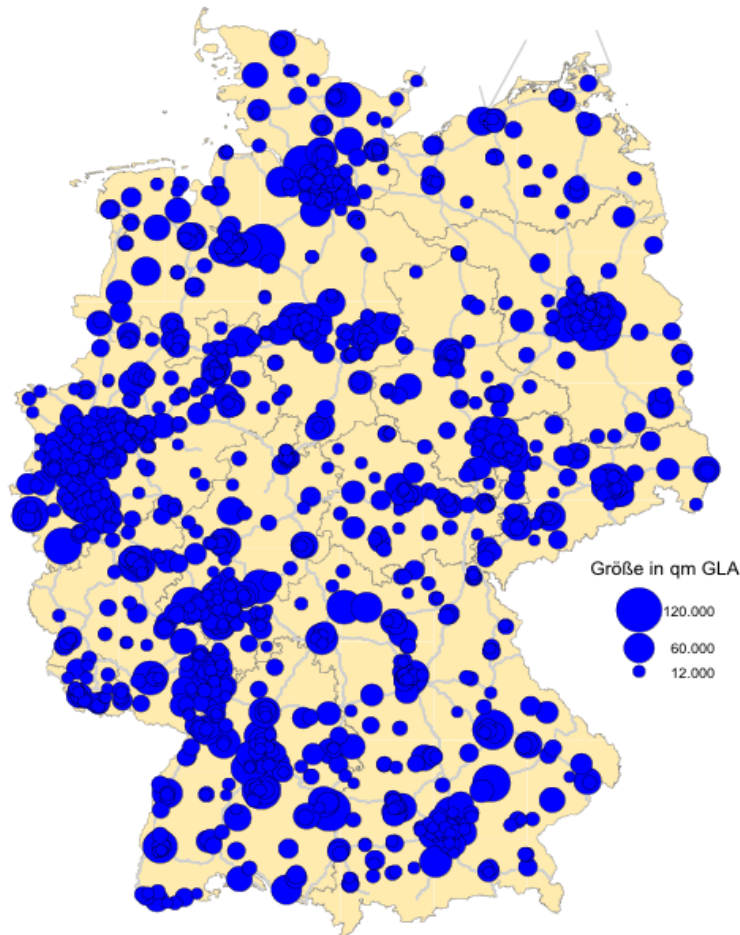


- Ideenphase, Wettbewerb
- Planung konkret
- im Bau

Fertigstellungen in Deutschland 2012*

Stadt	Projekt	Entwickler	qm GLA	Projekttyp
Oberhausen	CentrO	Neue Mitte Oberhausen	20.500	Erweiterung
Leipzig	Höfe am Brühl	mfi	44.400	Abriss/Neubau
Hildesheim**	Arneken Galerie	Multi Development	28.000	Abriss/Neubau
Berlin**	Boulevard Berlin	Multi Development	40.000	Abriss/Neubau/ Erweiterung
Koblenz	Forum Mittelrhein	Strabag/ECE	20.000	Abriss/Neubau/ Erweiterung
Speyer	Postgalerie	GWB Immobilien AG	18.500	Nutzungs- änderung
Baunatal**	Ratio Land	Ratio Handel GmbH	8.000	Erweiterung

Fachmarktcluster in Deutschland



Standorte >10.000 qm GLA

	Anzahl	Mio. qm	qm je 1.000 EW
■ Fachmarkt- agglomeration	746	20,8	254,9
■ Fachmarkt- zentrum	286	6,4	78,2
■ Zum Vergleich Shopping Cent.	287	8,9	98,9

Vom Leerstand zum Fachmarktzentrum



Ausblick im Fachmarktsegment

- Professionalisierung der Entwicklerszene wird weiter zunehmen
- Shopping Center Philosophie wird auch im Fachmarktsegment (FMZ) Einzug halten (u.a. bedingt durch Joint Venture Metro Properties mit ECE):
 - Umsatzmeldungen
 - Mietindexierung (60 - 80 % des Verbrauchpreisindex p.a.)
- Nachfrage des Einzelhandels nach Fachmarktflächen wird weiterhin anhalten bzw. weiter steigen
- Laufzeit der Mietverträge wird steigen
- Genehmigungsfähigkeit wird zum Nadelöhr für die Entwicklung neuer Fachmärkte/FMZ bzw. für das Relaunch bestehender Center werden
- Demographische Entwicklung sorgt für deutliche Preisdifferenzierungen bei ansonsten identischen Centern

Vom WalMart...



...über real,-



...zum FMZ Neuköllner Tor



Wesentliche Player im Lebensmittelhandel

Brutto-Umsatz der führenden Unternehmen
in Deutschland 2010 – Top 15

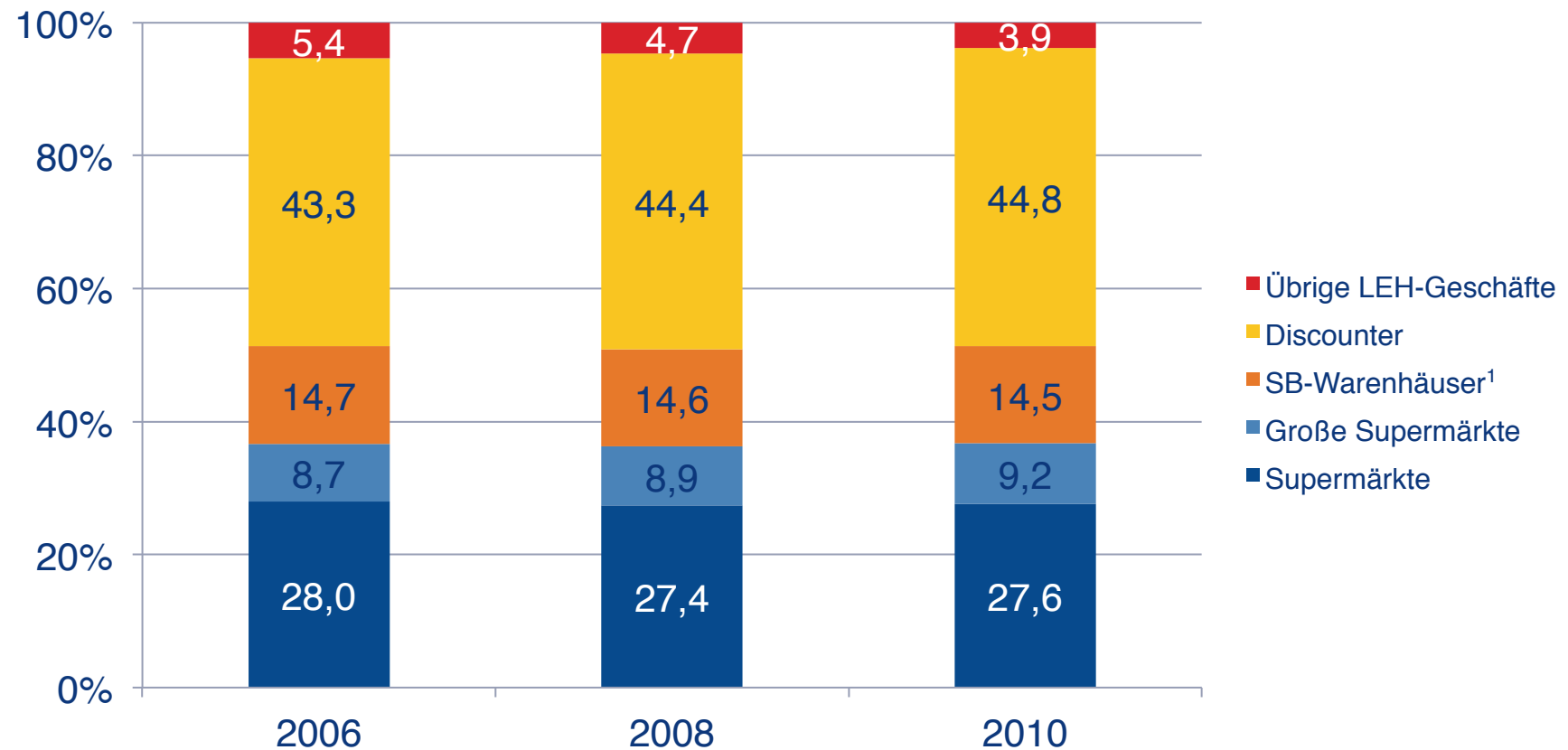
	Gesamtumsatz ³ in Mio. Euro	Umsatz Food ³ in Mio. Euro	Entwicklung Food 2009 - 2010
Edeka-Gruppe, Hamburg	45.309	40.880	5,30%
Rewe-Gruppe ¹ , Köln	37.478	26.922	3,00%
Metro-Gruppe ² , Düsseldorf	30.235	11.669	-2,40%
Schwarz-Gruppe ² , Neckarsulm	28.400	23.030	3,70%
Aldi Gruppe ² , Essen Mülheim	24.500	20.090	-3,70%
Lekkerland, Frechen	7.900	7.821	0,10%
Tengelmann-Gruppe, Mülheim	7.266	2.228	-8,70%
Schlecker ² , Ehingen	4.300	3.956	-9,50%
Globus, St. Wendel	4.249	2.188	1,60%
dm-Drogeriemarkt, Karlsruhe	4.074	3.677	9,00%
Rossmann, Burgwedel	3.425	2.596	8,90%
Bartels-Langness ² , Kiel	3.025	2.343	3,00%
Norma, Nürnberg ²	2.600	2.210	1,90%
Müller, Ulm	2.292	940	7,20%
Bünting, Leer	1.950	1.658	8,40%

¹ Abgabe des C&C-Geschäftes 2011 an Coop Schweiz

² Schätzwerte

³ Umfasst alle Vertriebsformen inkl. C&C-Märkte sowie LM-Zustellhandel inkl. Umsatz mit Drogeriewaren

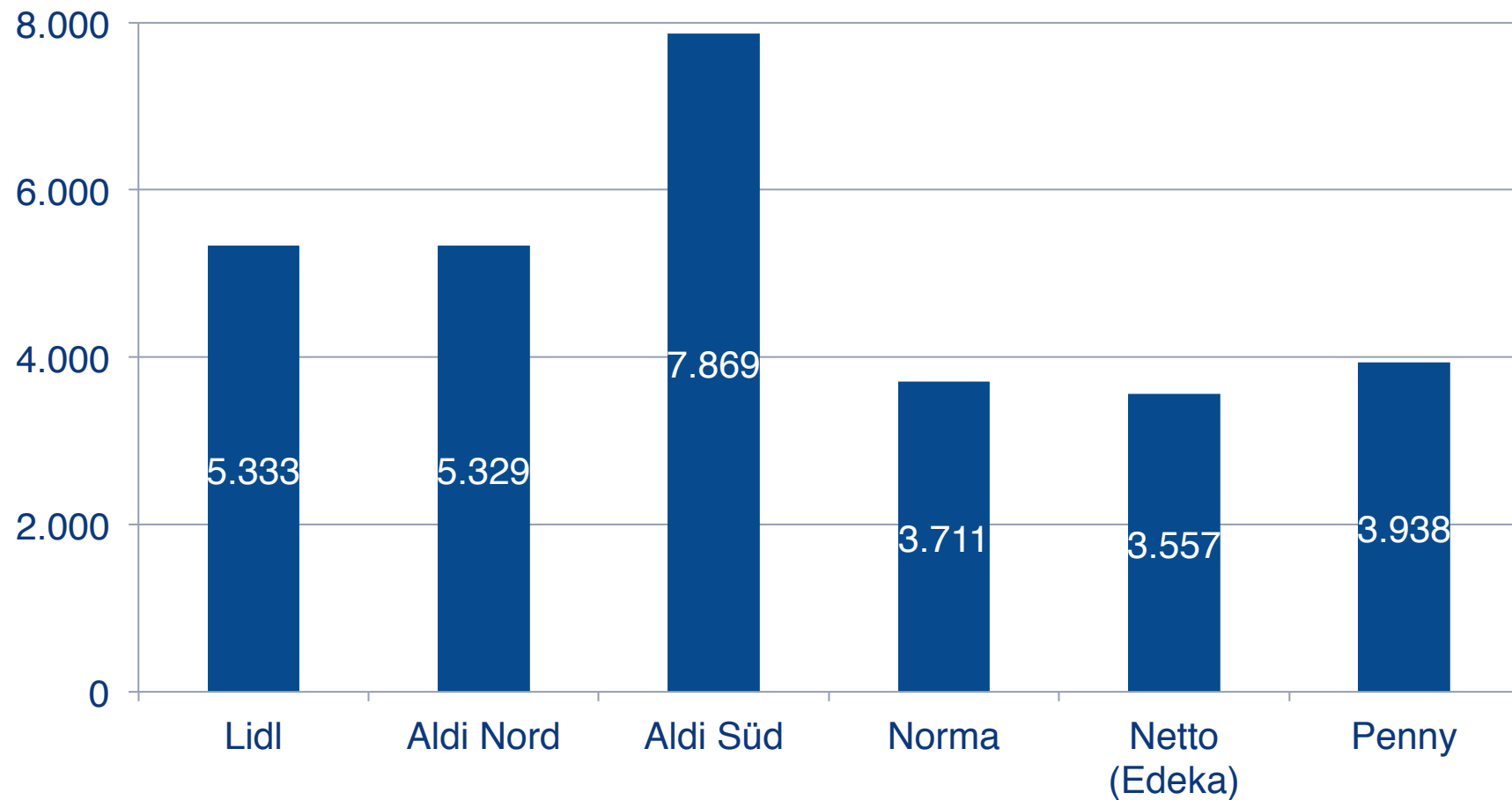
Marktanteile nach Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel



¹ Gesamtwerte inkl. Non-Food

Unterschiedliche Performance der Discountbetreiber

Flächenproduktivitäten im Vergleich (2009) in Euro/qm p. a.



Aktuelle Entwicklungen bei Discountern

- Integration von Backstationen durch alle Discounter
- Entwicklung hin zu Nahversorgern bei Verbreiterung des Sortimentes (Obst/ Gemüse, Frischfleisch) und gleichzeitiger Reduzierung der Angebotstiefe
- Überarbeitung der Non-Food-Angebote
- Einzelne Discounter mit unterschiedlicher Performance
 - **Aldi Süd** mit höchster Raumleistung und modernstem Netz
 - **Lidl** mit wenigen „weißen“ Flecken, nur noch Eröffnung neuer Märkte, wenn Umsatzerwartung von mind. 5 Mio. Euro je Markt
 - **Aldi Nord** mit grundlegender Modernisierung des Ladennetzes
 - Krise von **Penny**, kurzfristig Schließung von 150 Filialen, Restrukturierung und Neupositionierung, im negativsten Fall Umflaggung auf Rewe oder Getränkemarkt
 - **Netto** (Edeka) mit nur noch geringem Umsatzwachstum, Überarbeitung/ Neupositionierung des Konzeptes, Belegung größerer Objekte

Aktuelle Entwicklungen in der Nahversorgung

- Anzahl der Ladengeschäfte, insbesondere der Geschäfte bis 400 qm Verkaufsfläche, deutlich rückläufig
- Anstieg der Anzahl der Discounter und der Supermärkte/großen Supermärkte
- Discounter mit hohem Marktanteil und Sättigungstendenzen
- Aktuell bessere Performance der Supermärkte/Großen Supermärkte gegenüber den Discountern: Profilierung durch Einstiegspreise auf Discountniveau, hohe Sortimenttiefe und Qualitätsoffensive (Verkostungsbereiche, attraktive Bedientheken, Ladengestaltung etc.) trifft auf positive Resonanz bei den Kunden
- SB-Warenhäuser mit geringem Wachstumspotenzial auch wegen restriktivem Baurecht

Neue Trends und Konzepte in der Nahversorgung (1/2)

Bio

- Verdreifachung des Umsatzes mit Bio-Lebensmitteln
- Starkes Wachstum der Biomärkte zulasten der kleinen Fachgeschäfte
- Marktführer ist alnatura gefolgt von Basic und denn's Biomarkt

➔ Auch künftig wachsender Markt, wenngleich geringere Wachstumsraten

Convenience

- Zunahme von Convenience-Konzepten wie Rewe-to-Go, AH-to-go-Shop und Verbindung von Kochen und Einzelhandel z. B. Culinarion
- Standorte schwerpunktmäßig in zentralen Lagen
- Übernahme von Konzeptideen durch Lebensmittel-Vollsortimenter

Neue Trends und Konzepte in der Nahversorgung (2/2)

E-Commerce/Drive-In

Drive-In-Konzepte u. a. von Rewe, Kaiser's, Tengelmann, Real und Globus, teils kombiniert mit Zustellservices in ausgewählten Städten

➔ Künftig auch Nutzung von E-Commerce und Zustellservice für das komplette Sortiment zu erwarten

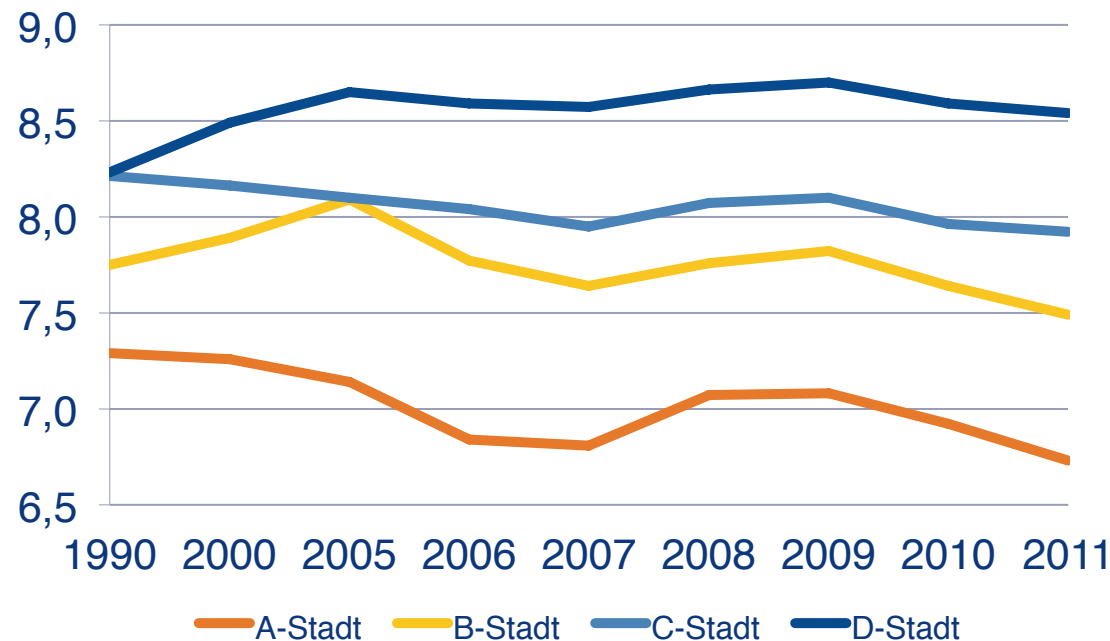
Baukonzepte

- Bei Gebäudekonzepten stehen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stärker im Blickpunkt, aber es muss sich auch „rechnen“
- Höherwertige Gebäudetypen, mehr Tageslicht

Entwicklung Renditen Einzelhandelsobjekte

Dezentrale Lagen (Nahversorgungsstandorte, Fachmarktzentren)

in Prozent



- Seit 2009 aufgrund der gestiegenen Nachfrage Rückgang der Renditen insbesondere bei A- und B-Städten
- Renditen liegen aktuell zwischen ca. 7% und 8,5%

Fazit

- Folgende Punkte sind bei einem Investment in Nahversorgungsobjekte zu berücksichtigen
 - Objektgröße und Objektsituation (Stellplatzangebot, Zuschnitt, Synergieeffekte etc.)
 - Lage zum Bevölkerungsschwerpunkt, verkehrliche Erreichbarkeit (groß- und kleinräumig)
 - Leistungsstärke des Betreibers
 - Wettbewerbskonstellation
 - Größe des Einzugsgebietes und Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung
 - Mietkonditionen
- Investment in Nahversorgungsobjekte interessante Assetklasse,
 - da langfristig gesicherte Mieterträge durch Mietvertragslaufzeiten von i. d. R. 15 Jahren und
 - gesetzlich limitierte Verfügbarkeit von Objekten mit mehr als 800 qm VKF durch restriktive Genehmigungspolitik



www.bulwiengesa.de
info@bulwiengesa.de