

ONLINE- PRESSEKONFERENZ

Westdeutsche Wohnungsmärkte
3. November 2020



Die Teilnehmer:



Andreas Pörschke

Geschäftsführer und design. Partner
Wüest Partner Deutschland



Annika Steiner

Head of Research
Wüest Partner Deutschland



Dominik M. Barton

Geschäftsführender Gesellschafter
Barton Group

Vorstellung neuer Studie „Westdeutsche Wohnungsmärkte: Daten und Perspektiven 2020“

Investorenperspektive zu
westdeutschen Wohnungsmärkten

Westdeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven 2020

Andreas Pörschke
Geschäftsführer und Director
Frankfurt, 3. November 2020

1. Intention der Studie

Intention der Studie

→ Vergleichende Wohnungsmarktstudie
für 20 Städte in Westdeutschland
hinsichtlich:

Demografie

Wirtschaftskraft

Wohnungs-
bestand

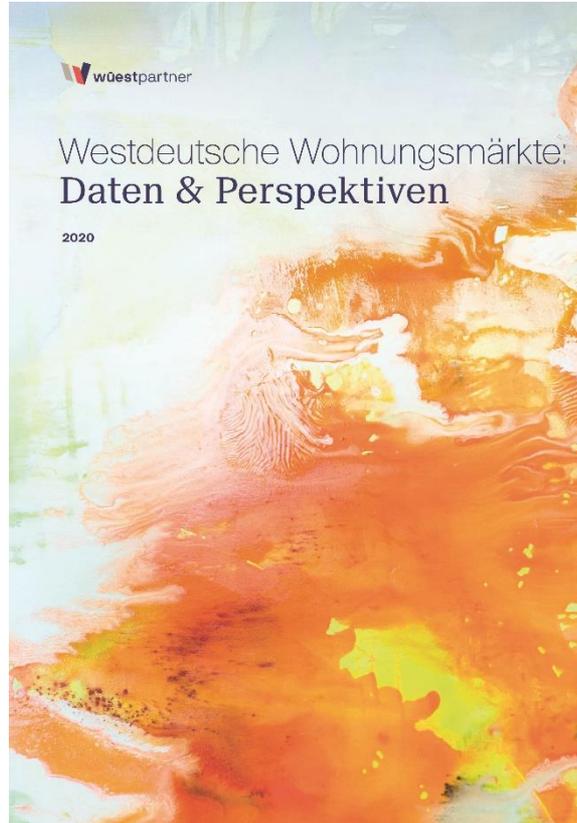
Wohnungs-
bautätigkeit

Miet-
wohnungsmarkt

Wohn-
eigentumsmarkt

Wohn-
investmentmarkt

Chancen-Risiko-
Profile



20 Städte:

- Aachen
- Bielefeld
- Bochum
- Bonn
- Dortmund
- Düsseldorf
- Essen
- Frankfurt a.M.
- Fulda
- Hanau
- Kassel
- Koblenz
- Köln
- Leverkusen
- Ludwigshafen
- Mainz
- Münster
- Paderborn
- Saarbrücken
- Wiesbaden

→ Download ab 3. November unter:

www.wuestpartner.com/de

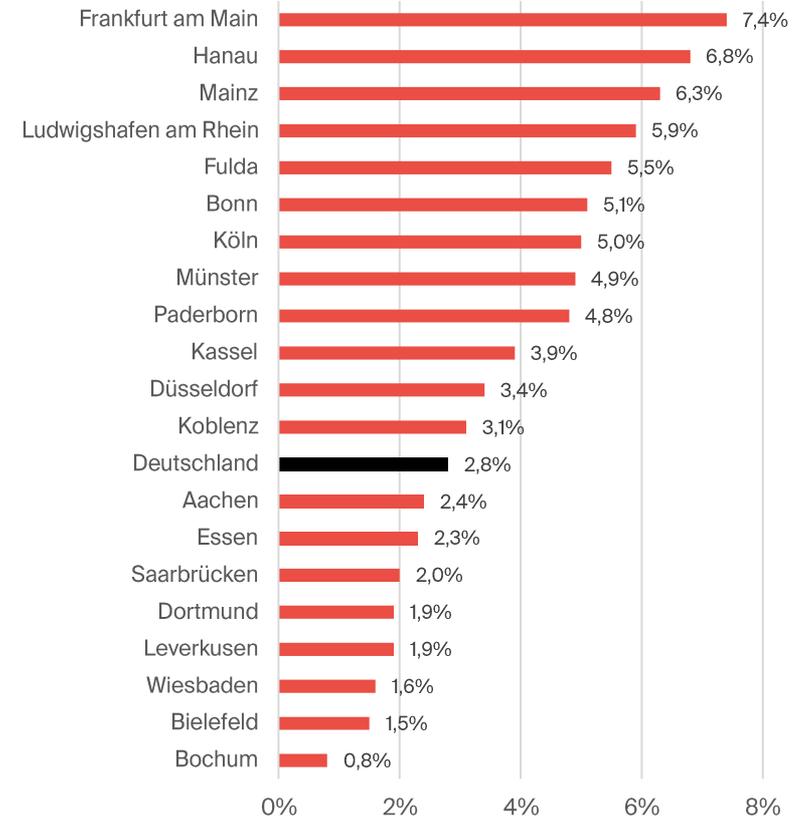
2. Ergebnisse im Überblick

2.1 Demografie

- Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum in einer Vielzahl der westdeutschen Großstädte zu beobachten; am stärksten in Frankfurt, Hanau und Mainz
- Selektive Entwicklung: Verstädterung in einigen Oberzentren stärker als in Großstädten
- Hohe, positive Berufspendlersalden unterstreichen die Bedeutung westdeutscher Metropolen als Arbeitsort; Frankfurt mit höchstem Pendlersaldo
- Einpendler-Städte können bei Bereitstellung attraktiven und bezahlbaren Wohnraums weitere Einwohner gewinnen
- Prognose zur Einwohnerentwicklung sehr heterogen; stärkste Zuwächse für Wiesbaden, Hanau und Bonn erwartet

**Anhaltende Urbanisierung stärkt
Wohnraumnachfrage in westdeutschen Großstädten**

Entwicklung Einwohnerzahl seit 2013



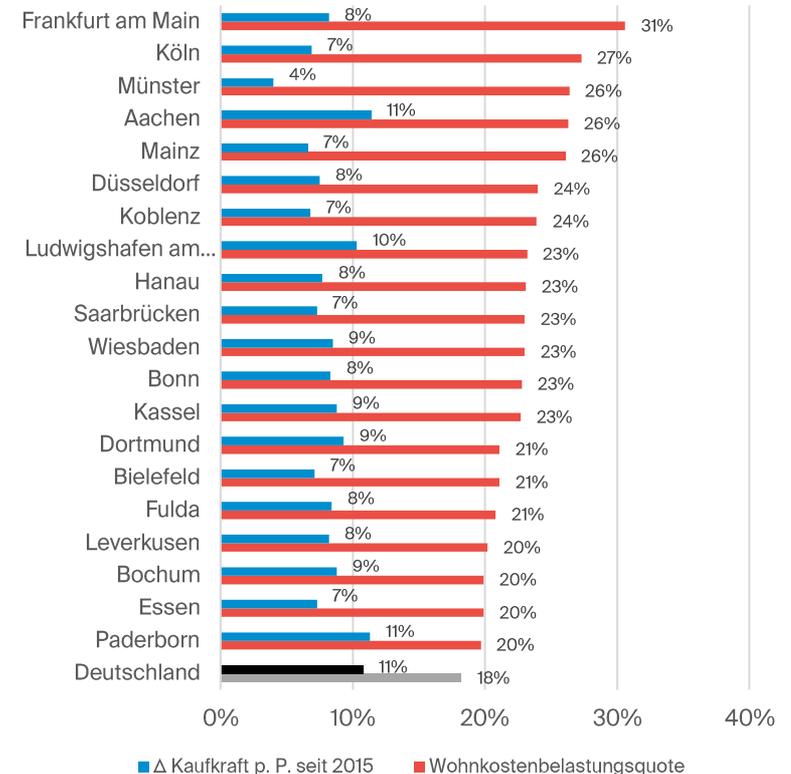
Quellen: Destatis, Statistische Landesämter, BA Statistik, GfK, eigene Daten und Berechnungen von WüestPartner.

2.2 Wirtschaftskraft

- Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg seit 2016 um 5,8%; liegt leicht unter bundesdeutschem Trend (6,2%)
- Arbeitslosenquote liegt mit durchschnittlich 8,2% (Juni 2020) deutlich über Bundesschnitt von 6,2%
- Kaufkraft hat sich in den vergangenen 5 Jahren im Mittel um 8,1% erhöht, besonders stark in Aachen und Paderborn
- Kaufkraftzuwächse kompensieren Mietpreissteigerungen und halten durchschnittliche Wohnkostenbelastungsquote mit 23,2% auf moderatem Niveau
- Stärkste Belastung der Haushalte durch Wohnkosten in Frankfurt, Köln, Aachen und Münster

Auch vor dem Hintergrund der Coronavirus-Krise bleiben Wohninvestments eine attraktive Investmentkategorie

Wohnkostenbelastungsquote und Entwicklung Kaufkraft seit 2015



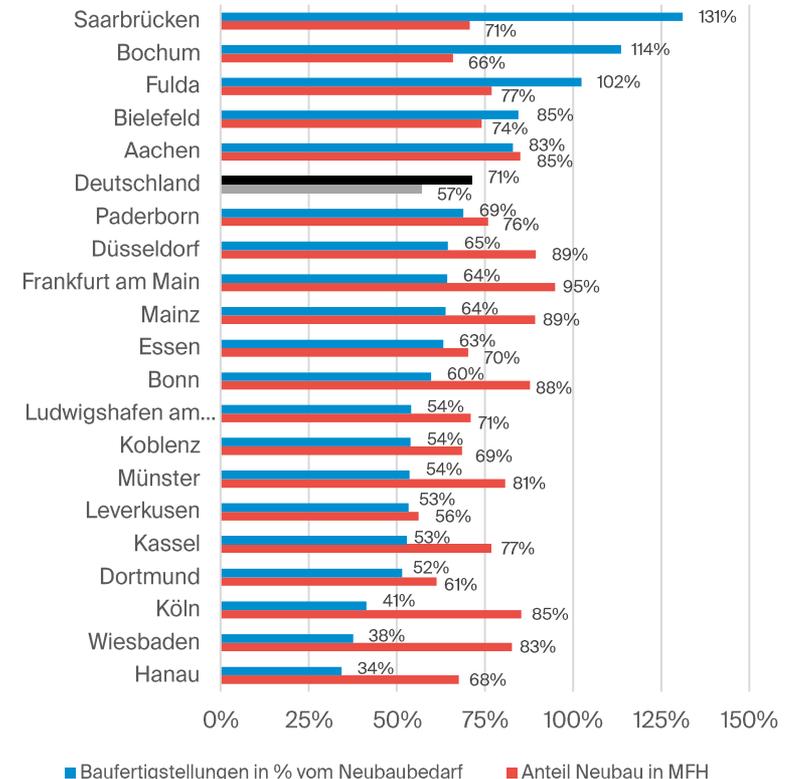
Quellen: BA Statistik, GfK, IDN Immodaten, eigene Daten und Berechnungen.

2.3 Wohnungsbautätigkeit

- Wohnungsbautätigkeit legt zu, liegt aber weiterhin unter dem regionalen Wohnungsbedarf
- Nur Saarbrücken, Bochum und Fulda liegen bei den Baufertigstellungen über dem Neubaubedarf
- Neubaudefizit gemäß prognostiziertem Bedarf besonders groß in Hanau, Wiesbaden und Köln
- Fokus der Bautätigkeit auf Mehrfamilienhäuser (MFH), 3 von 4 neuen Wohnungen sind in MFH entstanden
- In Frankfurt liegen 95% der Neubauwohnungen in MFH
- Hoher Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen in Fulda und Münster; 3- und 4-Zimmerwohnungen dominieren in Frankfurt und Ludwigshafen

Der anhaltende Nachfrageüberhang führt in fast allen betrachteten Städten zu Preissteigerungen

Baufertigstellung vs. Bedarf sowie Anteil Neubau in Mehrfamilienhäusern



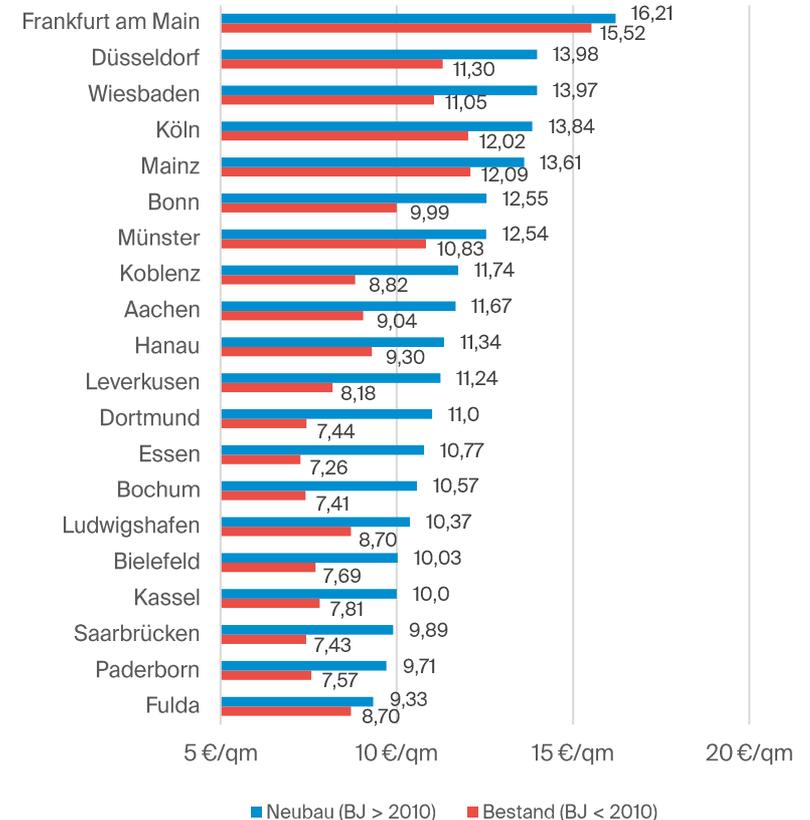
Quellen: Destatis, Zensusdaten, IW Köln (2018 und 2019), eigene Daten und Berechnungen; von Wüest Partner.

2.4 Mietwohnungsmarkt

- Anhaltende Mietpreisdynamik aber Mietpreissteigerungen lokal sehr unterschiedlich
- Höchster Median-Mietpreis wird in Frankfurt aufgerufen mit 16,14 EUR/qm; niedrigstes Niveau in Essen mit 7,35 EUR/qm
- Für Neubauwohnungen, die nach 2010 errichtet wurden, werden mit durchschnittlich 11,72 EUR/qm 25% mehr Miete verlangt als für Bestandswohnungen mit 9,41 EUR/qm
- 1- und 2-Zimmerwohnungen sind in allen untersuchten Städten teurer als 3- und 4-Zimmer-wohnungen; am größten ist die Differenz in Frankfurt mit 2,27 EUR

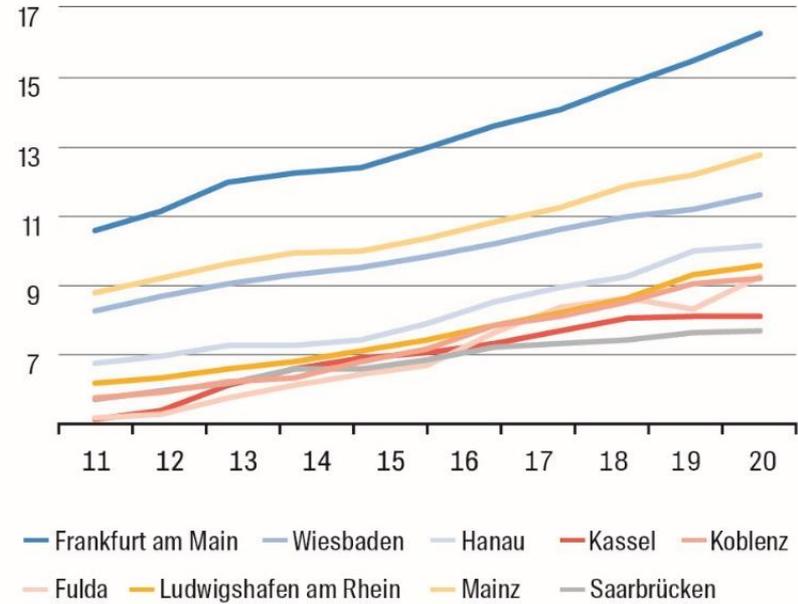
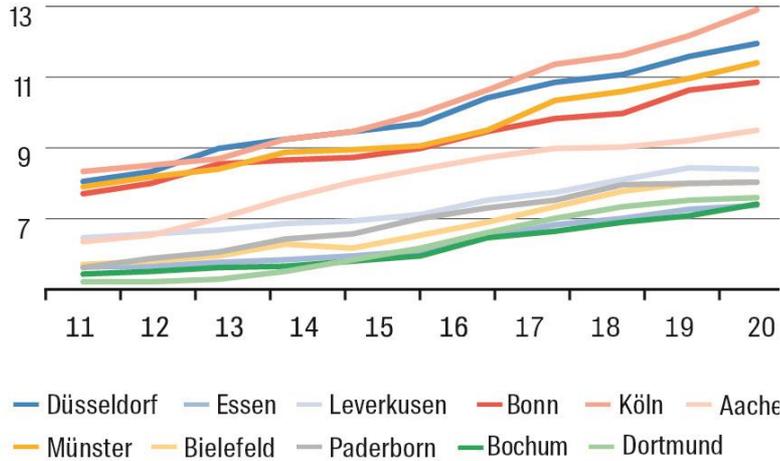
Aufgrund der hohen Nachfrage und den unzureichenden Fertigstellungszahlen ist auch vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie von einem stabilen Mietniveau auszugehen.

Neubau- und Bestandsmiete*



*Neubau mit Baujahr ab 2010, Bestand mit Baujahr vor 2010
Quelle: Angebotspreise It. IDN Immodaten.

2.4 Mietwohnungsmarkt

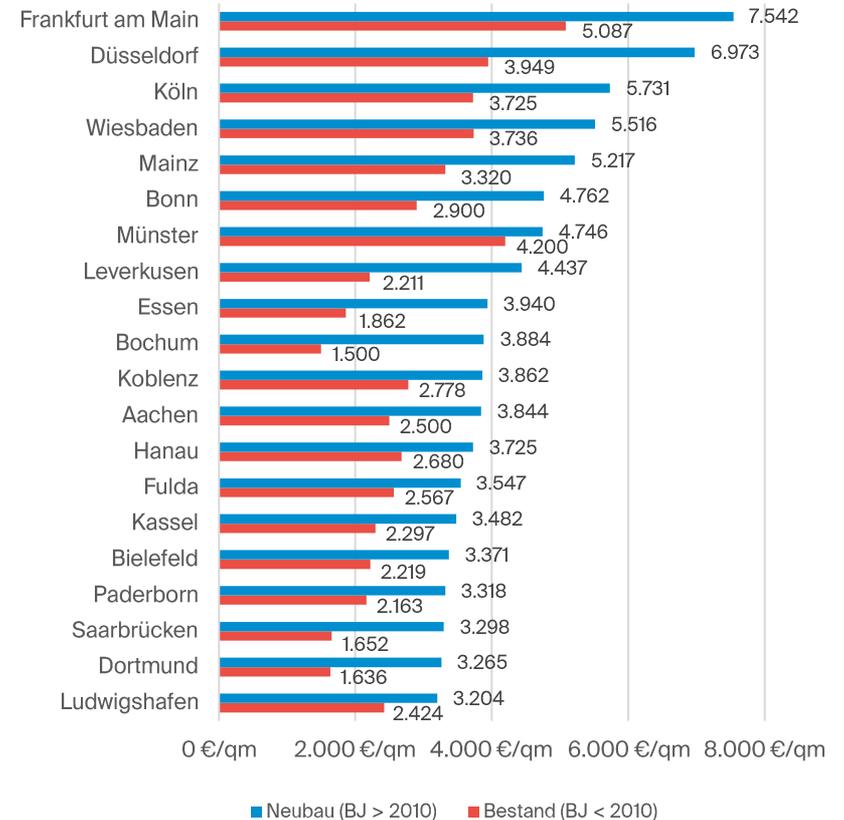


Quelle: Angebotspreise It. IDN Immodaten.

2.5 Eigentumswohnungen

- In den meisten der untersuchten Städte ist keine abnehmende Dynamik bei der Kaufpreissteigerung erkennbar
- Höchster Mediankaufpreis mit deutlichem Abstand in Frankfurt mit 6.852 €/qm, danach folgt Münster mit 4.571 €/qm
- Die Preisdifferenz zwischen Bestands- und Neubauwohnungen liegt bei rund 60 Prozent. Am höchsten fällt der Unterschied in Bochum mit 160 Prozent aus
- Die größte Preissteigerung seit 2010 gab es in Frankfurt mit einem Plus von 178 Prozent, gefolgt von Kassel mit 166 Prozent; am geringsten fällt das Wachstum in Bochum aus mit 35 Prozent

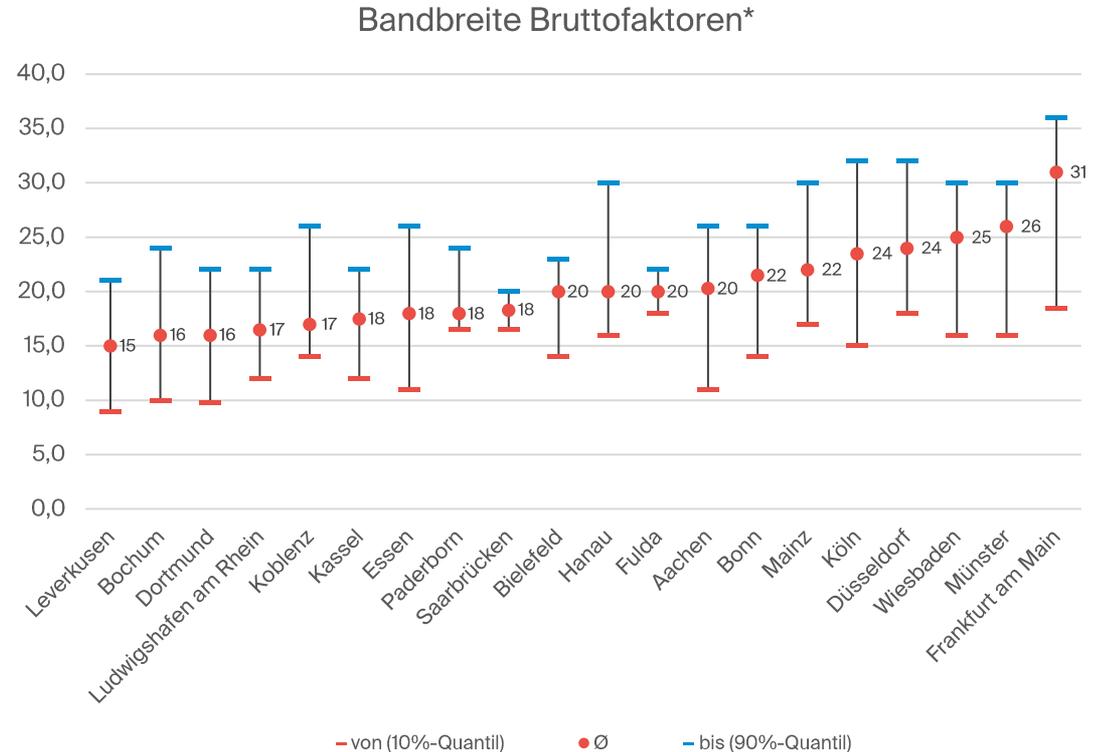
ETW-Preise Neubau und Bestand*



*Neubau mit Baujahr ab 2010, Bestand mit Baujahr vor 2010
 Diverse Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten, eigene Datenbanken, Grundstücksmarktberichte.

2.6 Wohninvestmentmarkt

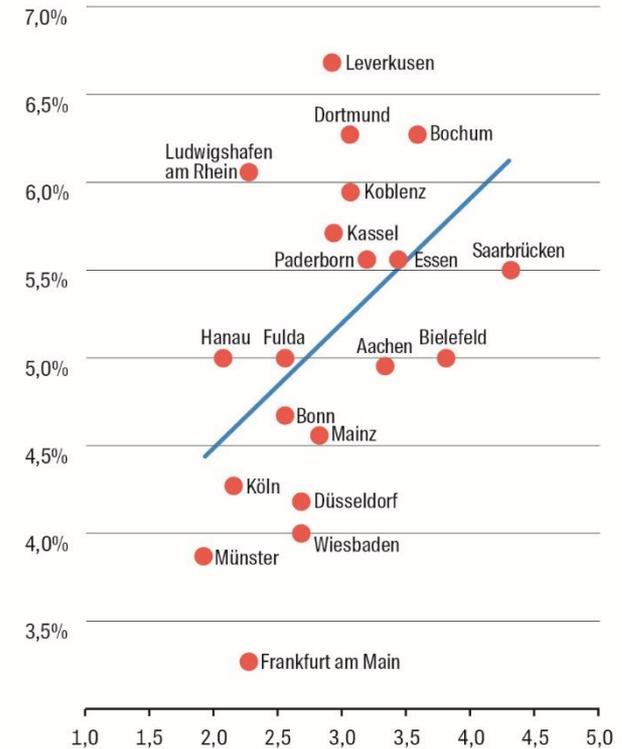
- Renditekompression schwächt sich ab
- Durchschnittlicher Bruttofaktor der untersuchten Städte liegt bei 20,3
- Das Gros der Faktoren rangiert zwischen 16 und 26
- In Frankfurt wird der mit Abstand höchste mittlere Bruttofaktor von 31 erreicht; in der Spitze 36
- Bei guten Rendite-Objekten und MFH-Neubauten werden auch in B- und C-Städten regelmäßig Bruttofaktoren oberhalb des 23-fachen des Jahresrohertrags erzielt



Quellen: Grundstücksmarktberichte, eigene Transaktionsdatenbank, IDN Immodaten
 *Bruttofaktoren bzw. Renditebandbreiten werden in Einzelfällen über- und unterschritten.

2.7 Rendite-Risiko-Profil

- In Frankfurt sind die Preise für MFH mit Abstand am höchsten und die erzielbaren Brutto-Renditen am geringsten → deutlich höhere Renditen außerhalb Frankfurts erzielbar
- Teilweise höhere Renditen mit MFH sind bei höherem Risiko in den anderen B- und C-Städten erzielen
- Sicherste Investmentstandorte sind Frankfurt, Köln und Münster, bei entsprechend niedriger Renditeerwartung
- Die höchste Rendite gibt es in Leverkusen, das höchste Risiko in Saarbrücken
- Ein relativ günstiges Verhältnis zwischen Rendite und Risiko weisen Kassel, Koblenz und Ludwigshafen auf



Quelle: Wüest Partner Deutschland
Die klare Korrelation von Rendite und Risiko wird durch die Positionen entlang der Regressionslinie verdeutlicht.

Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit

Andreas Pörschke
Geschäftsführer, Director

Wüest Partner Deutschland

W&P Immobilienberatung GmbH
Bockenheimer Landstraße 98-100
60323 Frankfurt am Main
wuestpartner.com/de

Pressekontakt Wüest Partner Deutschland

RUECKERCONSULT GmbH
T +49 30 284498764
wuestpartner@rueckerconsult.de



Online Pressekonferenz

Wüest Partner Studie Westdeutscher Wohnungsmarkt | Sicht der Barton Group

November 2020

Agenda



I. Kurz-Unternehmensvorstellung	Seite 3
II. Kernergebnisse der Studie Westdeutsche Wohnungsmärkte Investmentstrategie	Seite 6
III. Ergebnisse der Studie i.S. Covid 19 Vergl. Erfahrungen Barton	Seite 10

I. Die Barton Group

Barton Group, das vollintegrierte Investmenthaus



In dritter Generation bestehend, kombiniert die Barton Group eine langfristige, familienunternehmerisch geprägte Ausrichtung mit dem vollintegrierten Investmentansatz, der das operative Immobilienmanagement vollständig „inhouse“ abbildet, flankiert um institutionelle Prozesse.

1.

Spezialist im Management von Wohnimmobilien und Wohn- und Geschäftshäuser in Deutschland. Als vollintegriertes Investmenthaus wird die komplette immobiliäre Wertschöpfungskette abgebildet

2.

Eindeutige Konzentration auf das Kerngeschäft „Immobilien“ bestehend aus Portfolio-, Asset-, Property- und Facilitymanagement sowie Transaktionen

3.

Institutionelles Investment-Know-How rundet das Kerngeschäft in Sinne der Investoren ab

4.

Besetzung des Managements mit langjährigen Investmentprofessionals

5.

Der ursprüngliche Ansatz als Family Office führt gleichzeitig zur Unabhängigkeit von Banken und anderen Marktteilnehmern



Transaktionen
Off-market / Makler



Portfolio Management



Asset Management

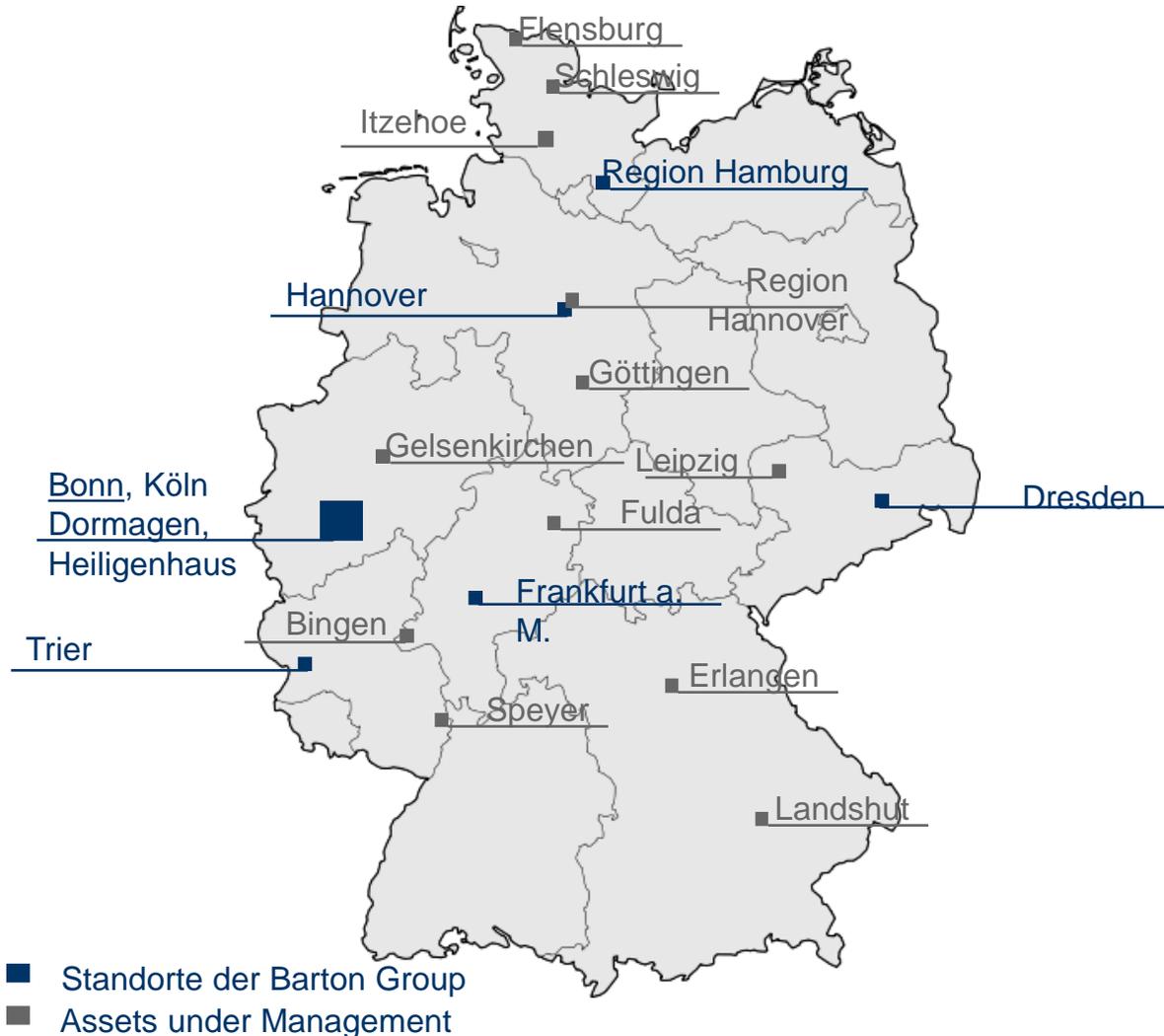


Property Management



Facility Management

Barton Group betreut Immobilien deutschlandweit



- Hauptsitz in Bonn
- Vollintegriertes Investmenthaus
 - Technisches Facilitymanagement vor Ort
 - Eigene Ansprechpartner für Mieter in den Quartieren
 - Lokale Vermietungsbüros sichern Präsenz, Nähe zu Mietern und tiefe Kenntnis der Märkte
- AuM rd. 420 Mio. Euro
- Verwaltete Einheiten: rd. 3.500
- Weitere Standorte im Zuge des Aufbaus des verwalteten Immobilienportfolios geplant

Regionale Präsenz sichert Marktzugänge, direkte Informationen über den Zustand der Immobilie sowie eine schnelle Handlungsfähigkeit durch Mitarbeiter vor Ort

II. Kernergebnisse Studie Westdeutsche Wohnungsmärkte

- **Demografische Entwicklung:**

- Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum
- Heterogene Prognose i.S. Einwohnerentwicklung
- Metropolen als Arbeitsstandorte mit hohen Pendlerzahlen

- **Wirtschaftskraft:**

- Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Kaufkraft gestiegen
- Kaufkraftzuwächse kompensieren Mietsteigerungen
- Wohnbelastungsquote auf moderatem Niveau - Belastung bei 23,2 %*
- Hohe Nachfrage sorgt für stabile Erträge
- Weitere Zuspitzung der Kaufpreise vor allem in A Städten

- **Wohnungsbautätigkeit:**

- Bautätigkeit noch unter Wohnraumbedarf
- Neubau-Fokus auf Mehrfamilienhäuser

- **Mietwohnungsmarkt**

- Neubaumietpreise rund 25% höher als im Bestand
- Hohe Preisunterschiede zwischen 1 bis 2 und 3 bis 4 Zimmerwohnungen, je nach Standort und Qualität

 Stabiles wirtschaftliches Umfeld bietet
eine gesunde Basis um gerade in B und C Städten zu investieren

Strategischer Investmentrahmen

Top 7 - Standorte:

- Hohe Nachfrage
- hohe Kaufpreise
- Regulierungsrisiken

Schwarmstädte:

- Anhaltend hohe Nachfrage sorgt für stabile Erträge
- Nachholbedarf sichert Rendite

Umland/Speckgürtel:

- Preiswerte Familien-wohnungen sind gefragt
- Angebote insbesondere im familientauglichen Segment sichern langfristige Chancen

Ländliche Regionen:

- Moderne Mietwohnungen sind Mangelware
- Gutverdiener finden keine hochwertigen Mietwohnungen

Strategie Barton Group:

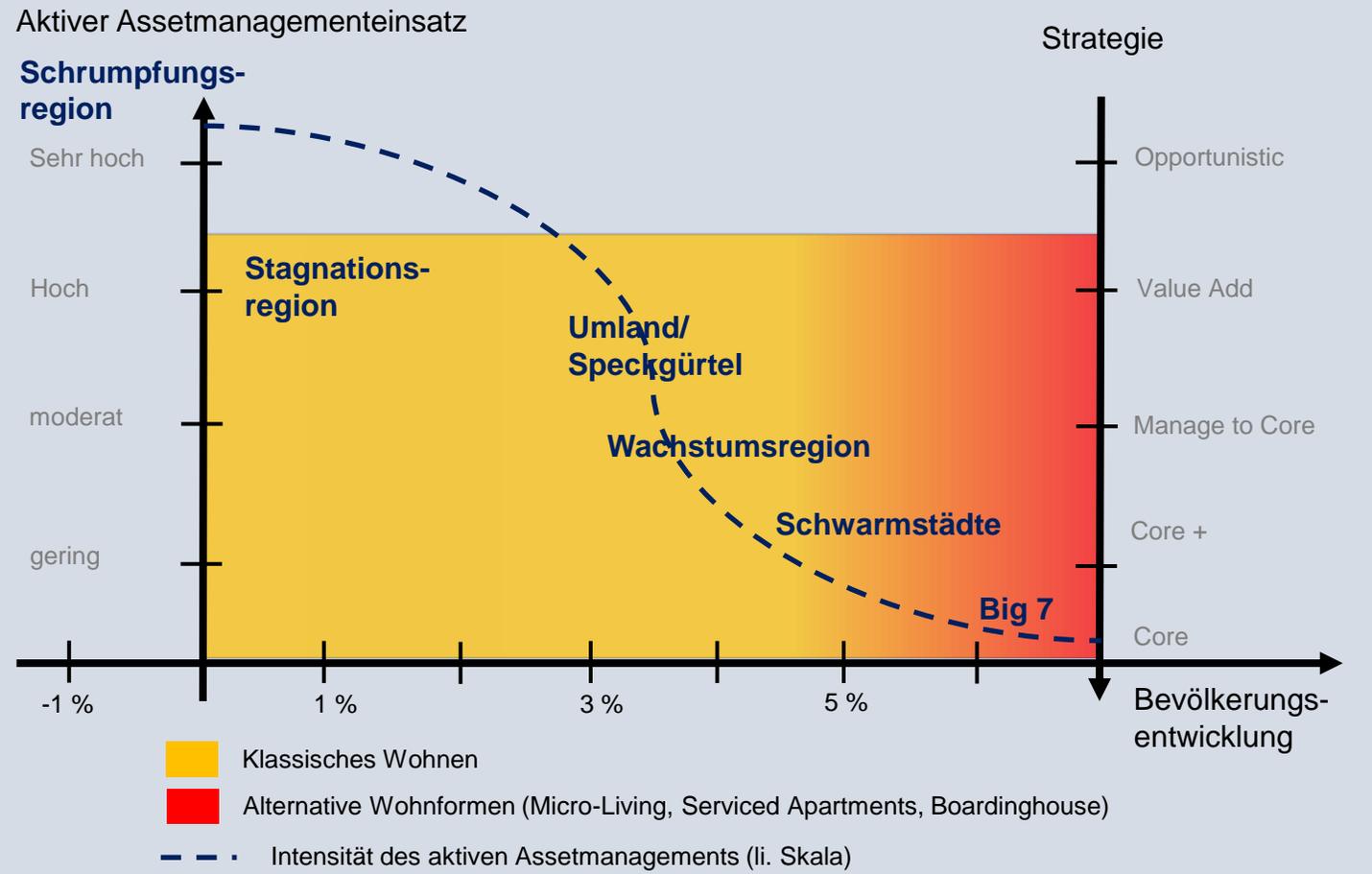
- Neubau (Forward-Deal)
- Neue Wohnformen als Reaktion auf potentielle Regulierungen
- Refurbishment in bspw. Micro-/Service Apartments, möbliertes Wohnen, Studentenwohnheimen, etc.

- Bestandsimmobilien mit Optimierungspotentialen
- Refurbishment in bspw. Micro-/Service Apartments, Studentenwohnen und möbliertes Wohnen

- Bestandsimmobilien mit Fokus auf familientaugliche Mieteinheiten
- Bestände mit Wertschöpfungspotentialen
- Voraussetzung: gute Infrastruktur (ÖPNV, Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, ...)

- Klassisches Wohnen
- Voraussetzungen: Nähe zu Schwarmstädten, gute Infrastruktur (ÖPNV), Bestandsimmobilien mit Upside-Potential, neutrale Bevölkerungsprognose

Dogmatische Ableitung des Investitionsspektrums

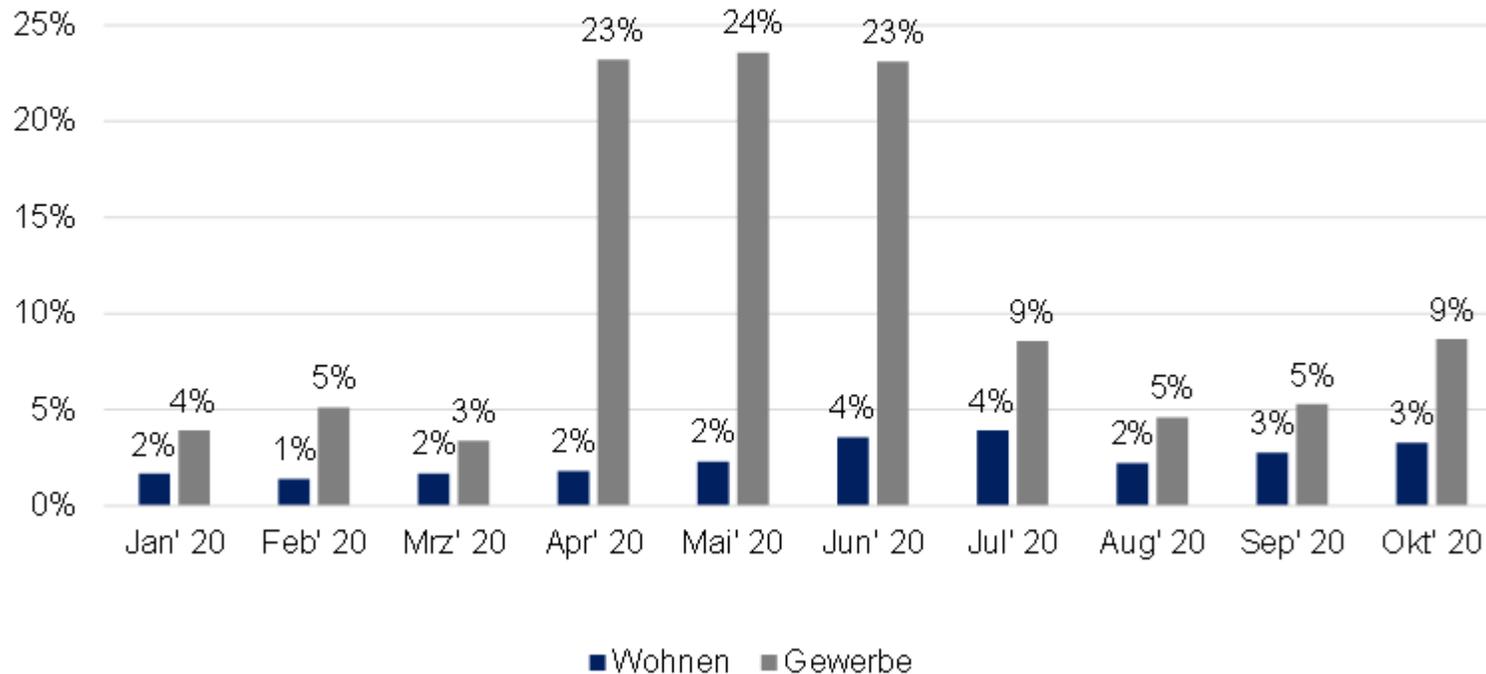


- Je „Core-lastiger“ die Investitionsstandorte, desto bedeutender werden alternative Wohnformen
 - Je opportunistischer der Standort, desto wichtiger wird aktives Assetmanagement, um renditeattraktive Märkte besetzen zu können
- **Renditeoptimierende Ausweitung des Investitionsspektrum im Rahmen des ganzheitlichen Immobilienmanagements durch aktives Assetmanagement**

III. Ergebnisse der Studie i.S. Covid 19 | Vergl. Erfahrungen Barton

Wohnen – wird uns durch die Krise führen...

Entwicklung der ausbleibenden Mieteinkünfte in den Barton gemanagten Portfolien



- Das Wohnsegment, insbesondere im unteren und mittleren Miet-Sektor, bietet aus Sicht der Barton Group eine zuverlässige und stabile Ertragsbasis
- Trotz Coronavirus Krise bleiben Wohninvestments eine attraktive Investmentkategorie
- Aufgrund des Niedrigzinsumfeldes, der hohen Nachfrage und unzureichender Neubau Fertigstellungszahlen wird trotz der Corona Pandemie von einem stabilen Mietniveau auszugehen sein

* Auswertung basiert auf ca. Werten
**Portfolioübergreifende Einschätzung

Referenten / Ansprechpartner



DOMINIK D.M. BARTON
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

- T: +49 (0)228 550 66 88
- M: +49 (0)151 628 628 57
- E: D.Barton@ibs-property.de



Barton & Co. GmbH | Am Kurpark 7 | 53177 Bonn

www.barton-group.de

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Zeit für Ihre Fragen an:



Andreas Pörschke

Geschäftsführer und design. Partner
Wüest Partner Deutschland



Annika Steiner

Head of Research
Wüest Partner Deutschland



Dominik M. Barton

Geschäftsführender Gesellschafter
Barton Group

Vorstellung neuer Studie „Westdeutsche Wohnungsmärkte: Daten und Perspektiven 2020“

Investorenperspektive zu
westdeutschen Wohnungsmärkten