

Immobilienmarkt Polen - Chancen und Risiken für Investoren

Online-Pressekonferenz: 15. Februar 2017 – 10.00 Uhr

Immobilienmarkt Polen Chancen und Risiken für Investoren

Die Teilnehmer:



Annika Steiner
Leitung Research
Wüest Partner
Deutschland

Thema:
Starke
Performance seit
10 Jahren – Wie
entwickeln sich die
Büro – und Wohn-
immobilienmärkte?



Adam Swirski
Head of Resi 4 Rent
Griffin Real Estate

Thema:
Trends im
Wohnungsbau in
Polen



Martin Eberhardt
FRICS
Geschäftsführer
Bouwfonds IM
Deutschland

Thema:
Wohninvestments
in Polen –
Vergleich mit
Westeuropa



**Nicholas
Brinckmann**
Geschäftsführer
HANSAINVEST
Real Assets

Thema:
Büroinvestments in
Polen – Perspektive
eines
internationalen
Immobilien Asset
Managers



Maciej Müldner
Financial Director
Skanska Property
Poland

Thema:
Trends beim Bau
von Bürogebäuden
in Polen

Polen – Ein kurzer Überblick

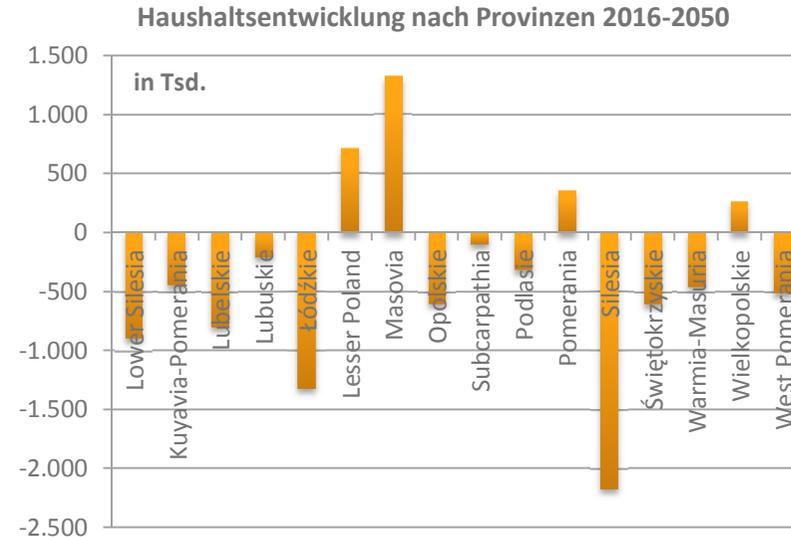
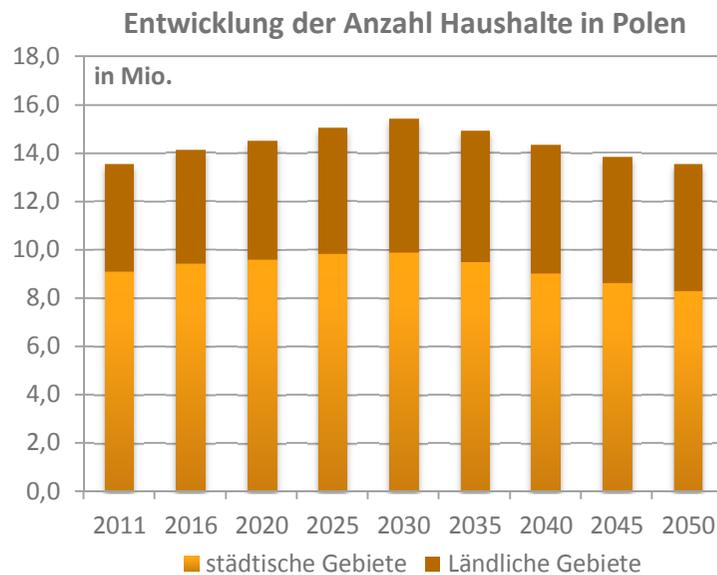


Bildquelle: <https://www.weltkarte.com/europa/polen/landkarte-polen.htm>

- **38 Millionen Einwohner** auf einer Fläche von 312.679 km²
- Besteht aus **16 Provinzen**
- **Hauptstadt** Warschau
- Mitglied der europäischen Union seit dem 1. Mai 2004
- **Stabiles Wirtschaftswachstum** seit vielen Jahren - BIP 2015 um 3,5% gewachsen
- Aktuelle innenpolitische Lage birgt Risiken – Standard and Poors und Moody's haben ihre Ratings bereits nach unten korrigiert

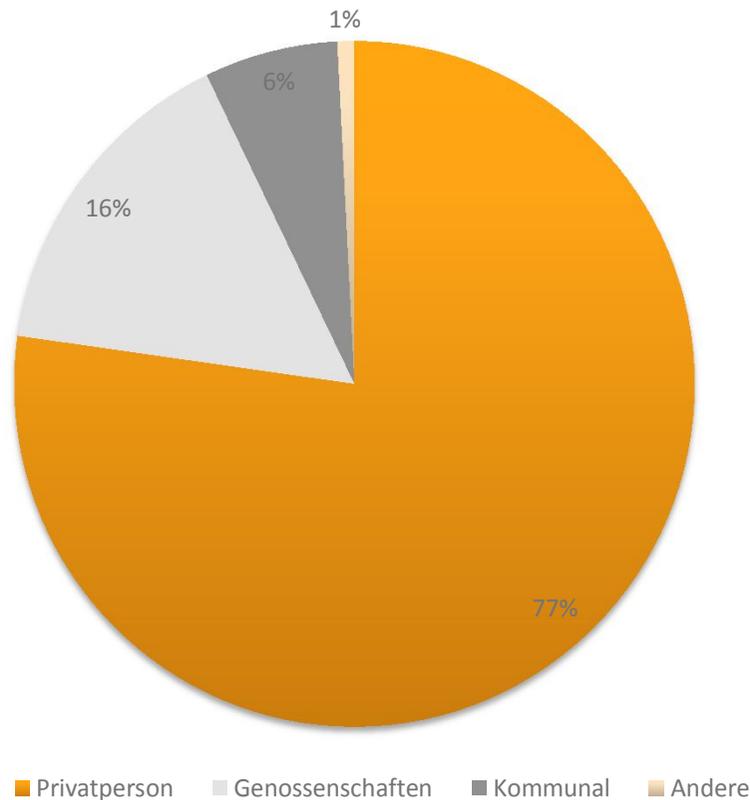
- Die **Zahl der Haushalte wird bis 2030 ansteigen** und anschließend wieder auf das Niveau von 2011 sinken (gemäß aktueller Prognose des zentralen statistischen Büros)

- Hinsichtlich der Entwicklung in den einzelnen Provinzen zeigt sich deutlich, dass lediglich **die Provinzen mit den großen Städten (Warschau, Krakau, Danzig und Posen) positive Haushaltsentwicklungen bis 2050 erwarten können**



Quelle: central statistical office

Eigentümer Wohnungsbestand Polen 2015



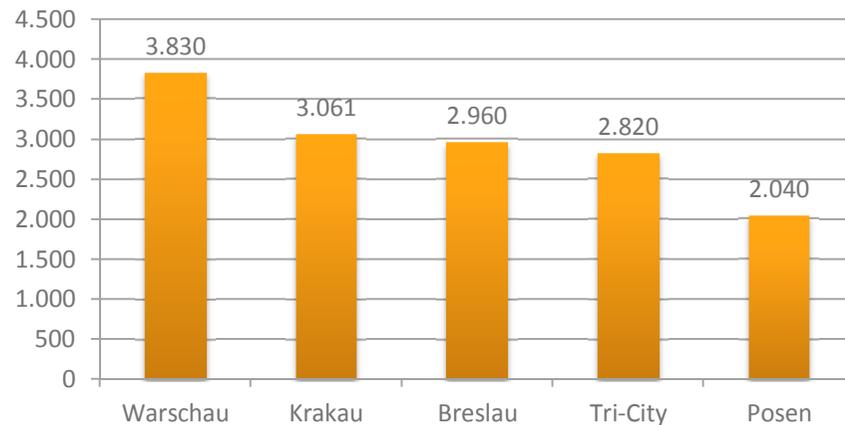
Quelle: central statistical office

Februar 17

- Bestand: **14,1 Millionen Wohnungen**
- Leerstand: keiner, **es fehlen circa 3 Millionen Wohnungen**
- **Großer Bedarf an modernem Wohnraum** 112.000 Wohnungen wurden in den ersten 3 Quartalen 2016 errichtet, davon knapp die Hälfte zum Verkauf oder Vermietung
- **77% im Eigentum** von Privatpersonen
- „Home for the young“ Programm (MdM) der Regierung fördert den Erwerb von Wohneigentum von jungen Polen
- Vermietungsmarkt bisher sehr klein und eher unprofessionell da vor allem Privatpersonen tätig sind, rechtlich sehr unsicher für den Mieter

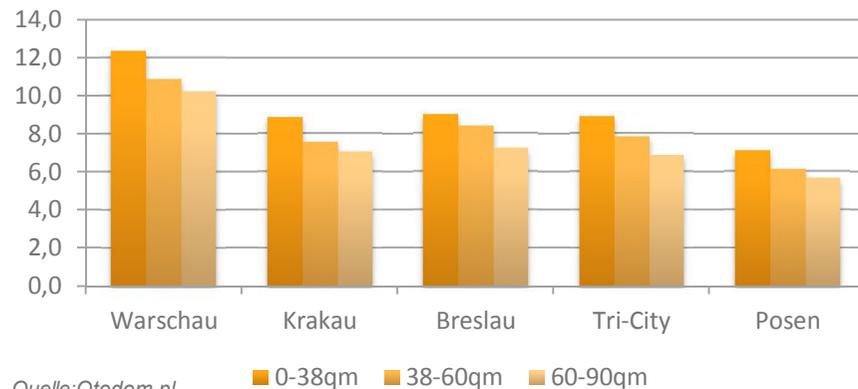
Polens Wohnungsmarkt 2/2

Durchschnittliche Kaufpreise
zwischen 2009-2015 in EUR/qm



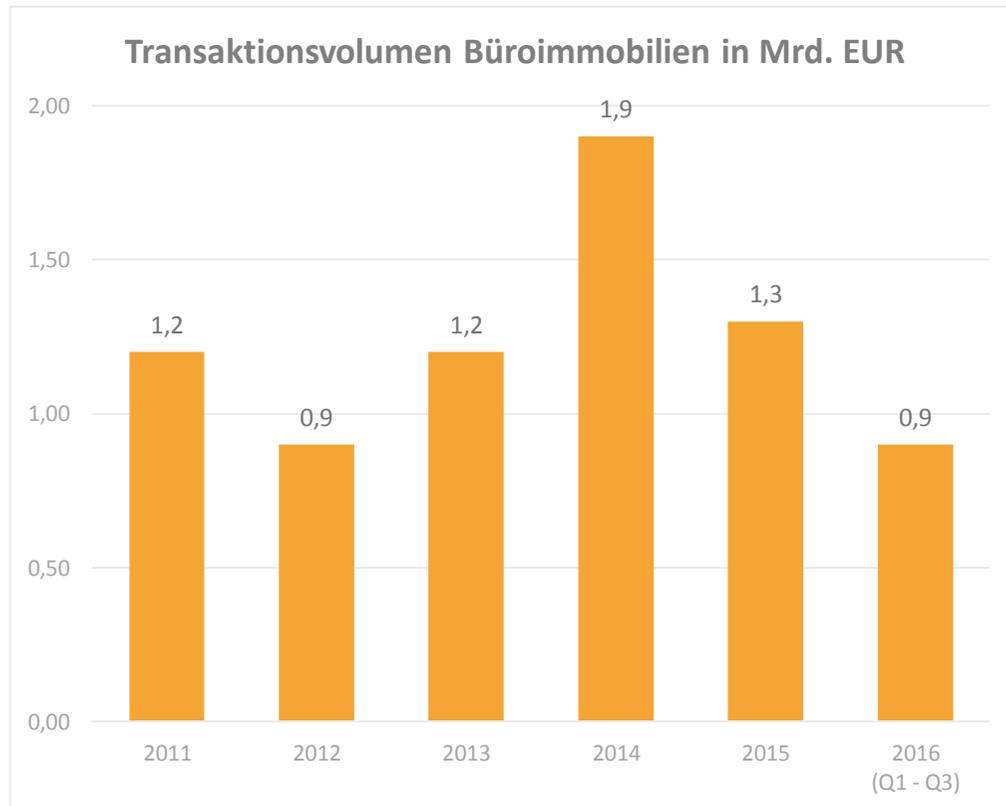
Quellen: REAS

Durchschnittliche Angebotsmieten
März 2016 in EUR/qm



- Warschau weist die höchsten Kauf- und Mietpreise auf
- Die **Mieten** haben sich seit dem letzten Jahr (März 2015 bis März 2016) in allen Größensegmenten und Städten deutlich positiv entwickelt (Tri-City mit der geringsten und höchsten Steigerung - +5% für Wohnungen zwischen 60-90qm bis hin zu +14% für Wohnungen zwischen 38-60qm)
- Renditen** variieren zwischen 5,0% und 8,5%

- In 2014 wurde in Polen **der erste Investmentfonds für Mietwohnungen** von der Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) mit staatlicher Unterstützung initiiert (September 2016 – 589 Wohnungen zur Vermietung und weitere 983 Wohnungen im Bau)
- Der Fonds investiert in Wohnungen auf Marktmietniveau
- Erstmals unbefristete Mietverträge und ein professioneller Umgang mit den Mietern – mehr Rechtssicherheit für beide Seiten
- Juli 2016 – **Catella Real Estate AG erwirbt 72 Wohnungen** im Zlota 44 Tower in Warschau im Luxus-Segment
- Juli 2016 – **Bouwfonds Investment Management erwirbt 193 Wohnungen** im Rahmen eines Forward-Deals in Warschaus CBD
- **Besonderheit in Polen:** aufgrund der Geschichte gibt es keine größeren zusammenhängenden Bestände von einem Eigentümer
- In Polen sind demnach vor allem Neubau- bzw. Projektentwicklungen als Wohninvestments möglich



- **Regionale Büro-Märkte:**
Warschau, Krakau, Breslau, Danzig, Kattowitz, Posen und Łódź
- **Vielseitige Investoren:**
Investment- Manager, Asset-Manager, Projektentwickler
- **Zunehmendes Interesse internationaler Investoren**
(u.a. Deutschland, Südafrika, USA, Großbritannien)

- Mieten teils rückläufig, Gewährung von Incentives und mietfreien Zeiten (zum Teil bis einem Jahr)
- Risikopotential im Leerstand (Größtenteils ältere Gebäude)
- Neubautätigkeit trotzdem hoch - in Warschau 380.000 qm neue Flächen (Q1 – Q3 2016), weitere Flächen im Bau, in Krakau ca. 100.000 m² neue Flächen und Breslau ca. 60.000 m²

Fakten zum polnischen Büroinvestmentmarkt (Stand 2016)

	Bürofläche in m ²	Leerstand	Spitzenmiete in Euro	Spitzenrendite
Warschau	5.000.000	15,40%	24,00	5,00%
Krakau	840.000	6,00%	15,00	6,50%
Breslau	760.000	10,00%	15,50	6,50%

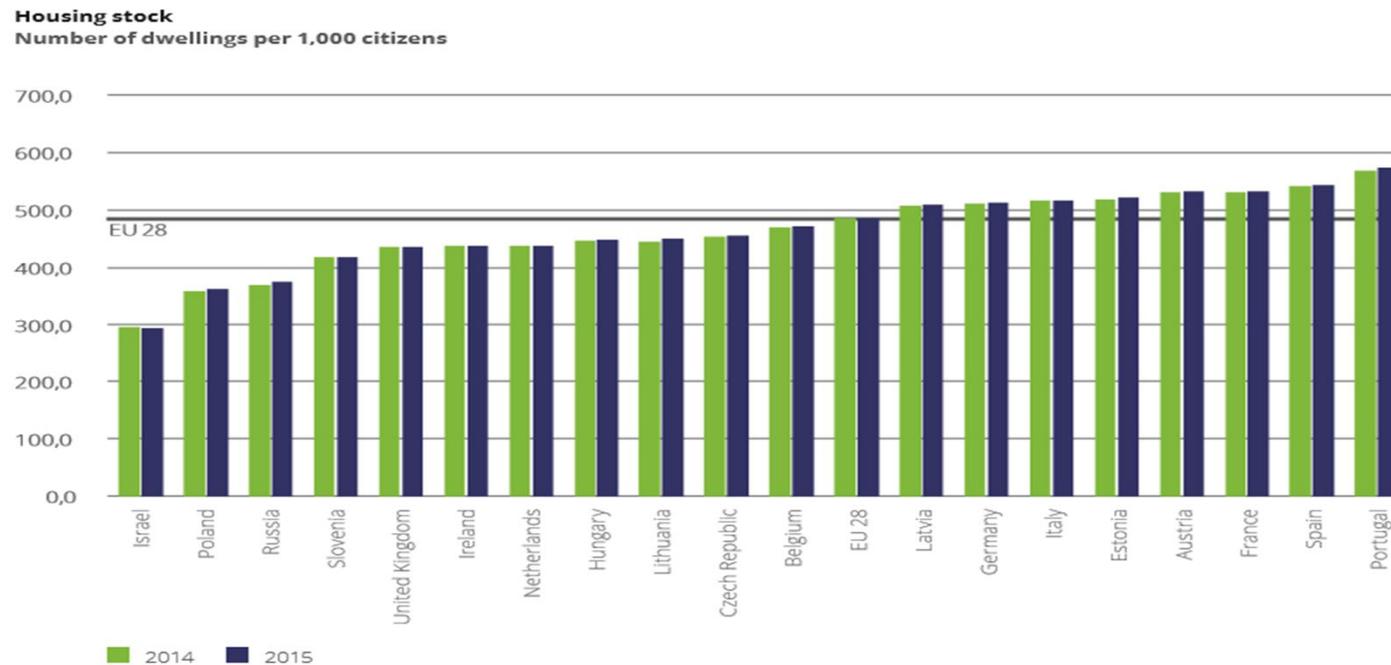
Quelle: Wüest Partner Deutschland

Immobilienmarkt Polen

Chancen und Risiken für Investoren

Polens Wohnungsmarkt: Hohes Wachstumspotential

- Niedrigster Wohnungsbestand in der EU (363 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, 25 % unter EU-Durchschnitt mit 486,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner)
- Durchschnittlich werden nur 3 - 4 Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr fertiggestellt

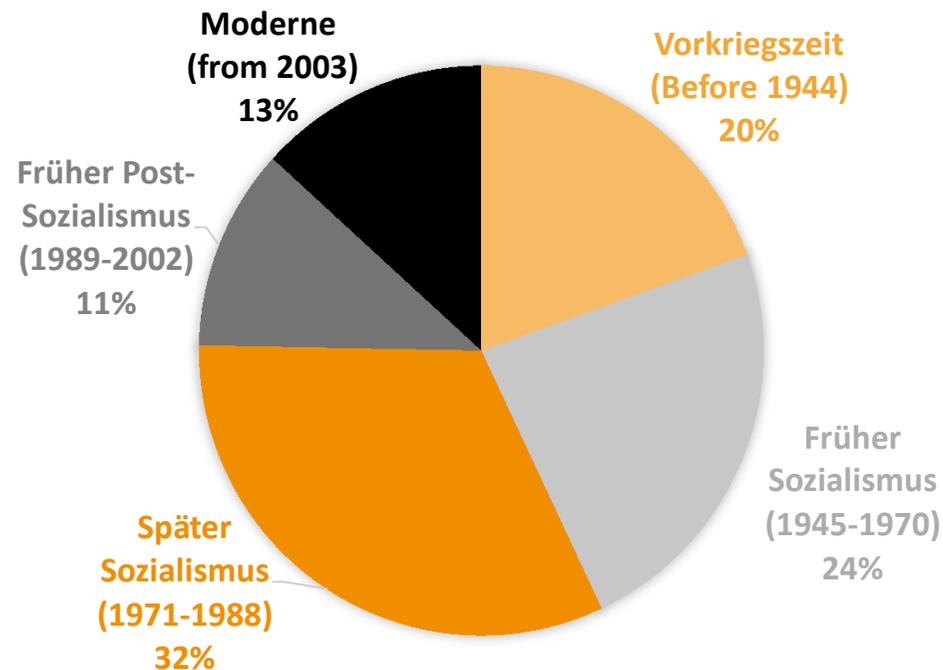


Source: National Statistical Authorities, Euromonitor International, calculated by Deloitte

Polens Wohnungsmarkt: Hohes Wachstumspotential

- Über 55 % des Wohnungsbestandes sind Plattenbauten aus der Zeit des Sozialismus und damit nicht mehr bedarfsgerecht.

WOHNUNGSTYPEN NACH BAUZEIT



Quelle: REAS estimates based on CSO data

Immobilienmarkt Polen

Chancen und Risiken für Investoren

Markttrends

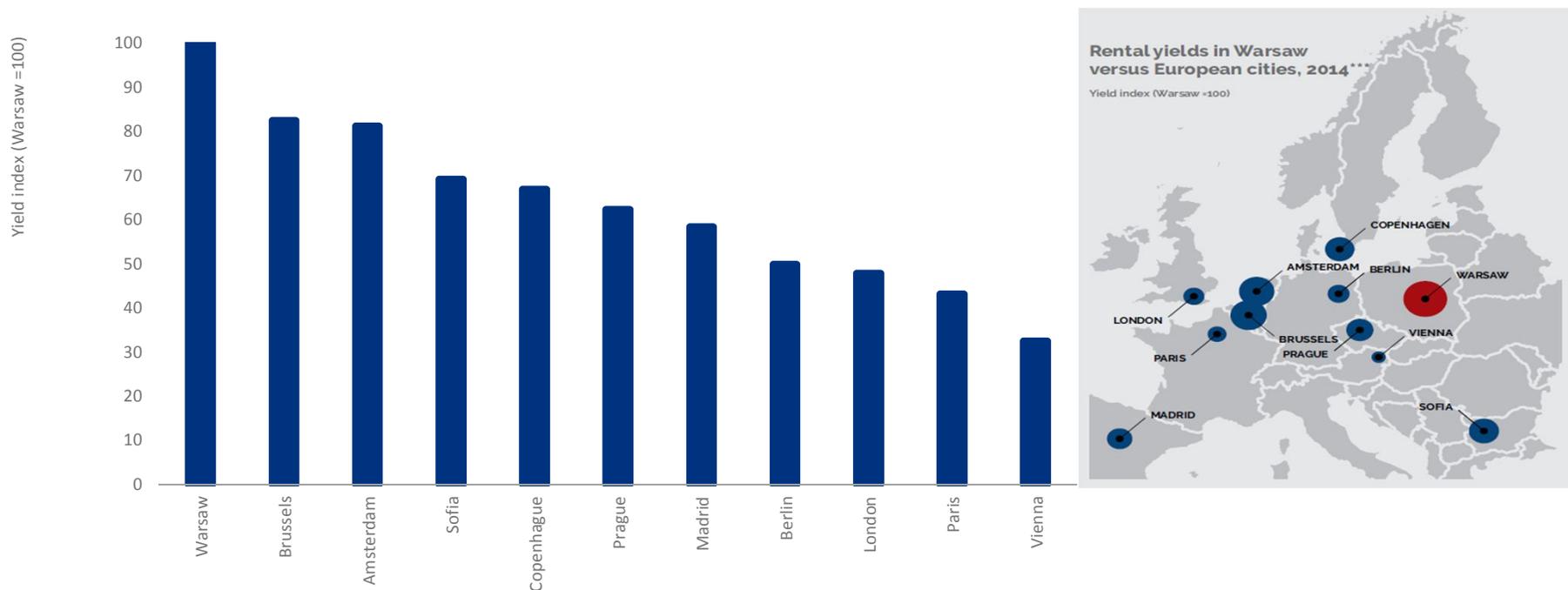
- Starkes BIP-Wachstum mit Wachstumspotential für die kommenden Jahre
- Junge Polen sind weniger als die vorherigen Generationen daran interessiert sich an Eigentum zu binden. In den Jahren von 2007 bis 2012 hat sich die Mobilität dieser Generation verdreifacht und bildet damit den höchsten Wert in der EU.
- Steigende Attraktivität polnischer Metropolen durch verbesserte Infrastruktur
- Polen ist in den BPO- und SSC-Standorten mit einer wachsenden Zahl von Direktinvestitionen, insbesondere in diesen Segmenten zu einem starken europäischen Akteur geworden.

Immobilienmarkt Polen

Chancen und Risiken für Investoren

Attraktive Renditen

- Mietrenditen in Warschau im Vergleich zu europäischen Städten, 2014



Quelle: REAS based on Global Property Guide.

Immobilienmarkt Polen Chancen und Risiken für Investoren

Griffin's Resi 4 Rent Projekt-Highlights:

- Investitionen an vielversprechenden Standorten (Warschau, Krakau, Breslau, Tricity, Posen, Lodz)
- Ansprechende Wohnungen mit modernem Property-Management
- Erste Fertigstellung in Q4 2018
- Ziel der nächsten 5 – 6 Jahre ist ein Bestand von 5.000-7.000 Wohnungen
- Griffin Management-Team mit lokalen und internationalen Erfahrungswerten
- Starke, global ausgerichtete Investoren wie Oaktree und Pimco



Polen: Für Bouwfonds ein interessanter Markt mit Zukunft

- Für Bouwfonds ist Polen noch kein Kerninvestitionsland
- Markt gewinnt im Rahmen der paneuropäischen Investitionsstrategie an Bedeutung als Beimischung
- In den Kernmärkten Deutschland, Niederlande, Frankreich und Skandinavien sind die Preise stark gestiegen → Daher Ausweichen auf neue Märkte
- Der Wohninvestmentmarkt ist noch sehr klein:
→ 2016 flossen rund 150 Mio. Euro von ausländischen Investoren in polnische Wohnimmobilien

Unsere Erfahrung: Markt hat sich professionalisiert

- Angebot an Wohnobjekten für ausländische Investoren hat sich verbessert
- Unsere Partner sind überwiegende Chartered Surveyors (RICS)
- Projektentwickler, von denen wir kaufen, müssen einen Track Record vorweisen können
- Mietwohnungsregulierung ist kein Hindernis → Regulierung etwa auf dem Niveau von Deutschland und Frankreich
- Währungssicherung: → Wohnmietverträge laufen in Zloty, der Eigenkapitalanteil wird abgesichert, das Fremdkapital wird in Zloty aufgenommen

Polen in einem europäischen Wohnimmobilienfonds

Exemplarische Länderallokation für den geplanten Bouwfonds Europaen Real Estate

Funds II (BERF II)

- Deutschland (20 – 40 %)
- Niederlande & Frankreich (20 – 40 %)
- Großbritannien, Dänemark & Polen (0 – 30 %)
- Italien & Spanien (0 – 30 %)

Immobilienmarkt Polen

Chancen und Risiken für Investoren

Bouwfonds-Analyse: Grünes Licht für Investitionen in Polen

Land	Prognostizierte Hauspreise	Eigentumsquote	Regulierung des Wohnungsmarktes	Währungsrisiko	Transaktionsvolumen (in Mio.)	Rendite Top-Standorte	Zeitpunkt für Investitionen günstig?
Deutschland	↑	45,1 %	Wird stärker	Nein	16.893,5	4,25–5,50 %	
NL	↑	59,3 %	Stark	Nein	2.877,9	4,50–5,50 %	
Dänemark	↑	50,1 %	Mittel	Ja	804,6	3,50–5,00 %	
Frankreich	→/↓	57,6 %	Mittel	Nein	722,4	4,00–5,50 %	
Spanien	↑	78,8 %	Mittel	Nein	259,5	4,00–5,50 %	
Polen	↑	77,9 %	Stark	Ja	189,7	5,00–5,50 %	

Bouwfonds: Erstes Wohninvestment im Sommer 2016 in Warschau

- Projektentwicklung ‚Pereca Street‘ im Warschauer Stadtzentrum / Rand des CBD
- Apartmentgebäude mit 193 Wohneinheiten
- Projektentwickler und Verkäufer ist Matexi Polska, Tochter des belgischen Matexi-Gruppe



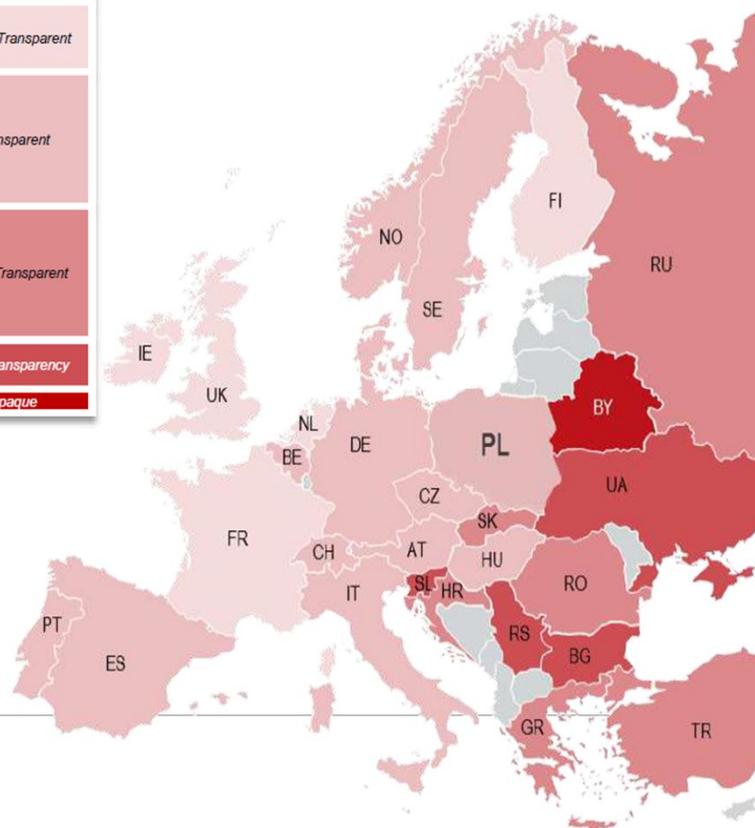
Polen – Aus einer europäischen Büro-Investment-Strategie nicht mehr wegzudenken

- Polnische Büroimmobilien haben in den vergangenen Jahren westeuropäische Standards erreicht
- Als europaweit investierter Immobilien Asset Manager mit Assets under Management von rund 4 Mrd. Euro strebt HANSAINVEST nach einer weiteren Diversifizierung des Portfolios
- Positive Auswirkungen des BREXIT auf Warschau (Banken verlagern Back-Office-Kapazitäten nach Polen)
- Nach dem ersten Ankauf in Warschau „Atrium 2“ beobachten wir den Markt weiterhin sehr aufmerksam. Ein zweites Objekt haben wir uns bereits gesichert.

Immobilienmarkt Polen Chancen und Risiken für Investoren

Polen – Bei der Markttransparenz auf einer Stufe mit Deutschland, Österreich, der Schweiz, Dänemark, Belgien u.a.

Western Europe	CEE	
United Kingdom, Netherlands, France, Finland, Ireland		Highly Transparent
Germany, Denmark, Spain, Belgium, Norway, Switzerland, Sweden	Poland	Transparent
Italy, Austria, Portugal	Czech Republic, Hungary	
Greece	Turkey, Slovakia, Romania, Russia (Tier 1-2 Cities)	Semi-Transparent
	Croatia, Russia (Tier 3 Cities)	
	Serbia, Slovenia	Low Transparency
	Ukraine, Bulgaria	
	Belarus, Kazakhstian	Opaque



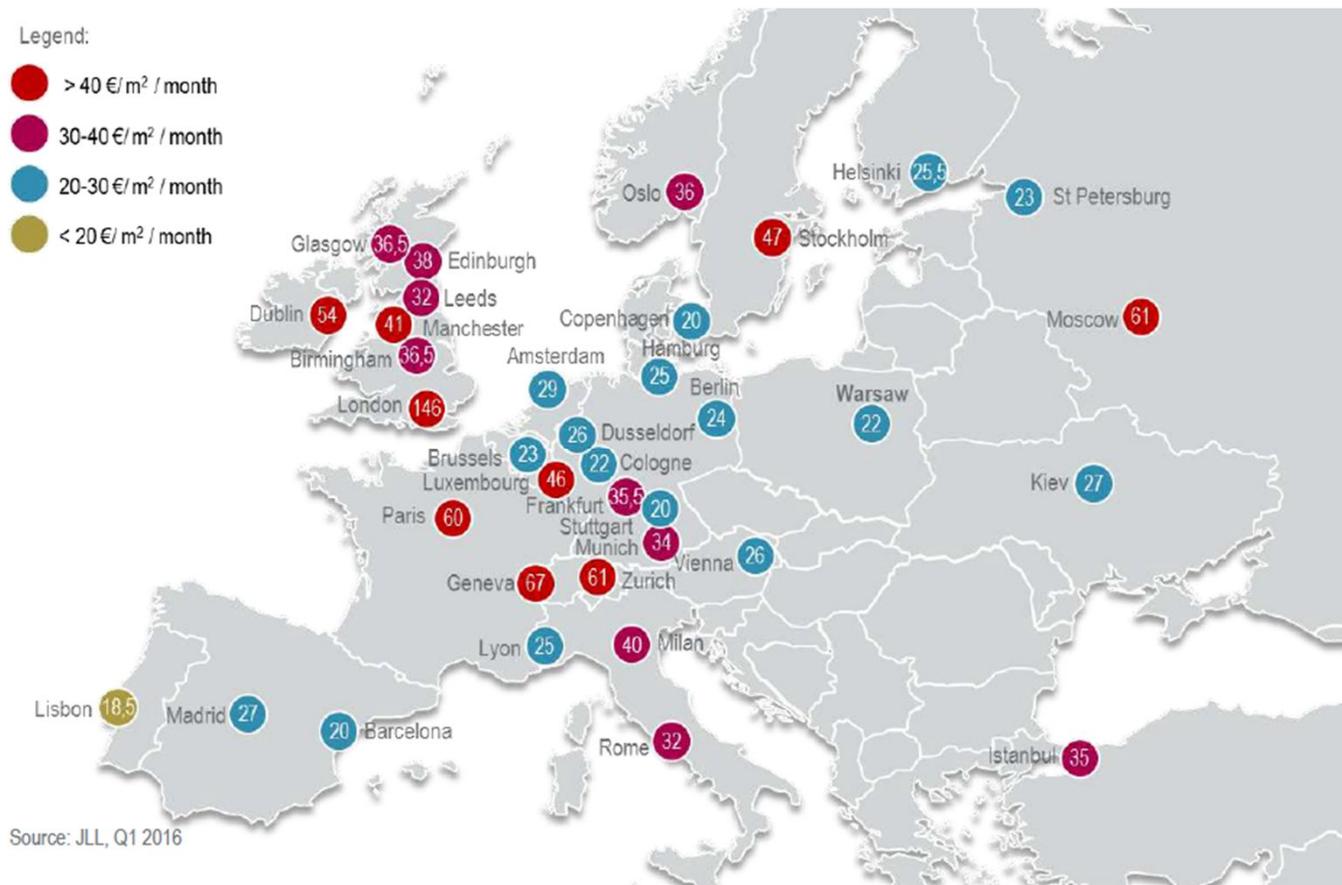
Source: JLL, LaSalle Investment Management, 2015



Quelle: Jones Lang LaSalle

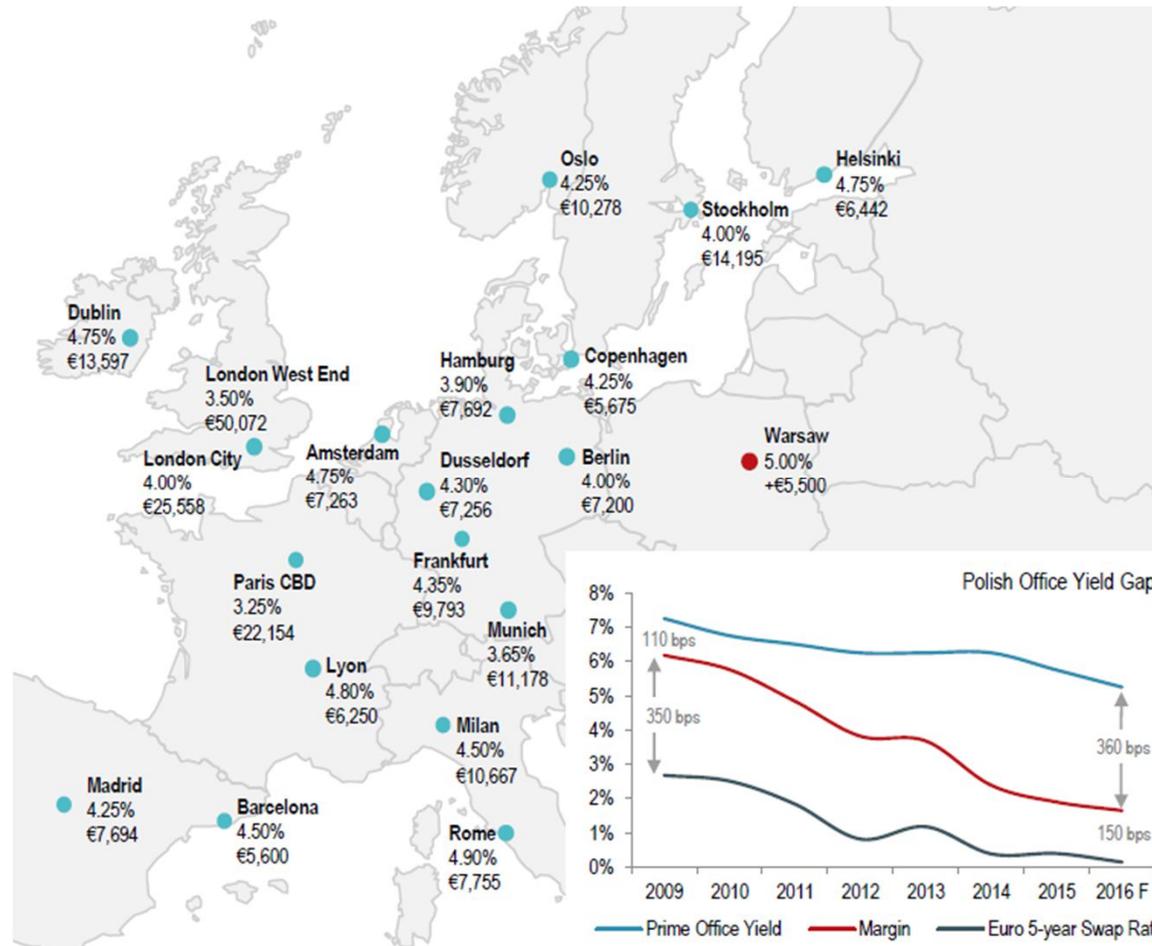
Immobilienmarkt Polen Chancen und Risiken für Investoren

Büromarkt Warschau – Mieten auf einem Niveau, das vielen westeuropäischen Märkten entspricht



Immobilienmarkt Polen Chancen und Risiken für Investoren

**Büromarkt Warschau – Spitzenrenditen im europäischen Vergleich hoch,
Kaufpreise mit rund 5.500 Euro / qm eher niedrig**



Quelle: Jones Lang LaSalle

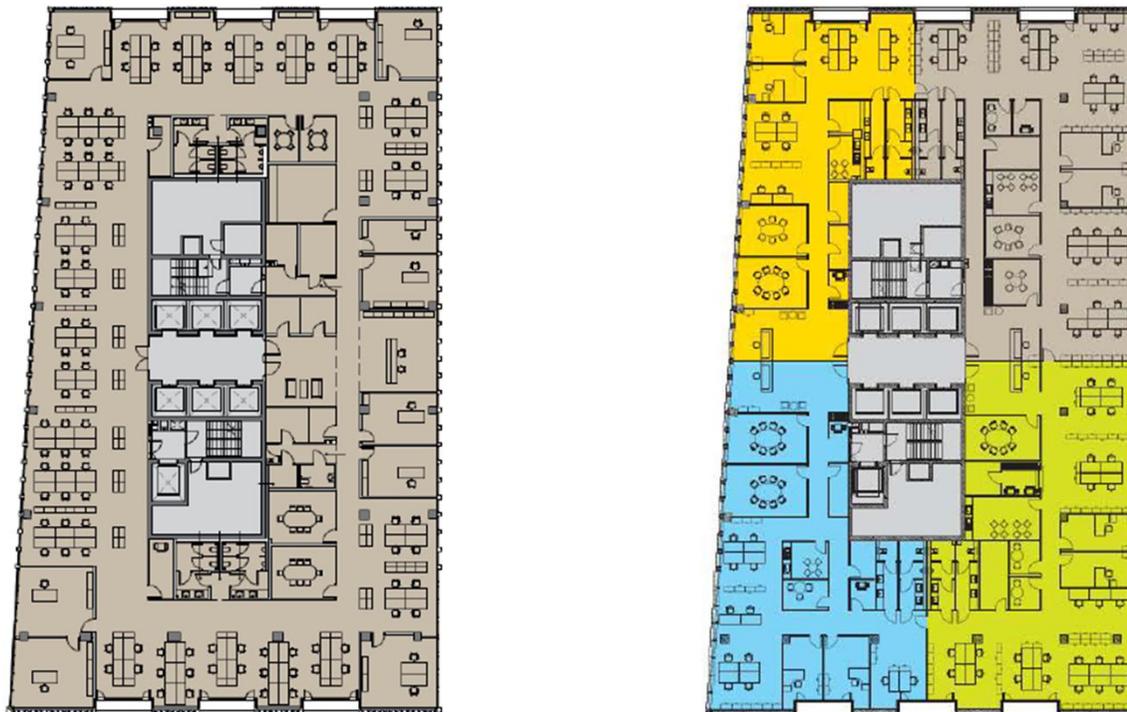
Beispiel für eine Prime-Office-Immobilie in Warschau

- Neu erbaute Tophy-Immobilie im Central Business District
- 20.000 qm Mietfläche
- Kaufpreis 88 Mio. Euro
- Erstklassige Mieter, darunter DLA Piper, Credit Suisse und Bravura (Software-Unternehmen) vermietet
- Verkäufer: Skanska Property Poland
- Green-Building-Zertifikat: LEED-Platin



Bildquelle: Skanska

Flexible Grundrisse als wichtige Voraussetzung für Wiedervermietbarkeit



Bildquelle: Jones Lang LaSalle

Büromarkt Polen: Rasante Entwicklung, aber immer noch Nachholbedarf

- Der polnische Büroimmobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren rasant entwickelt.
- Allerdings gibt es immer noch Nachholbedarf: Warschau, der größte Büroimmobilienmarkt Polens, hat einen Flächenbestand von 5. Mio. Quadratmetern. Stockholm ist einwohnermäßig kleiner, hat aber einen Bestand von 10 Mio. Quadratmetern
- Trend zu Shared Service Centers und Business Process Outsourcing ist immer noch stark (viele Junge Leute in Polen, die europäischen Sprachen sprechen, wenig Timelag)
- Märkte, in denen Skanska aktiv ist : Warschau, Krakau, Breslau, Danzig, Posen, Lodz, Kattowitz
- Skanska ist an 7 von 20 polnischen Büroimmobilienstandorten präsent
- Immer stärkere Entwicklung regionaler Märkte (außerhalb von Warszawa) – die Firmen siedeln gerne ihre Geschäftsaktivitäten in Polen an

Büromarkt Polen: Mieter wollen moderne Büros

- Der Flächeneffizienz und Energieeffizienz haben stark an Bedeutung gewonnen
Digitalisierung: Digitale Steuerung der Gebäudetechnik, Park-Apps etc breiten sich stark aus
- Anforderungen der Mieter an das Design sind stark gestiegen
- Das Büro ist zu einem wichtigen Bestandteil des Kampfes um Talente geworden – es wird nicht nur als ein Arbeitsplatz, sondern auch als Visitenkarte der gesamten Organisation gesehen
- Die Mieter achten stark auf den Komfort der Mitarbeiter und lassen immer öfter die Büroräume zertifizieren (np. LEED CI)

Büromarkt Polen: Mietverträge in den Metropolen oft in Euro

- Skanska vermietet schwerpunktmäßig an nationale und internationale, mittlere und große Unternehmen aus allen Branchen
- Euro-Mietverträge sind usus. Wechselkursrisiko trägt der Mieter. Aber: Viele Unternehmen verkaufen ihre Produkte in Euro und haben auch Euro-Einnahmen (bspw. ausgelagerte Geschäftseinheiten von internationalen Großunternehmen)
- Auch die Projektentwicklung erfolgt oft Großteils in Euro: Die Finanzierung ist in Euro, der Verkauf ist (oft) in Euro und die Vermietung erfolgt ebenfalls in Euro
- Finanzierungsbedingungen für Projektentwickler sind günstig: Starker Wettbewerb der Banken untereinander bei Euro-Finanzierungen
- Die Gruppe Skanska finanziert alle Bauträgerprojekte intern – wir sind nicht von einer externen Finanzierung abhängig

Büromarkt Polen: Seit zwei Jahren kommen außereuropäische Investoren

- Seit zehn Jahren beobachten wir folgende ausländische Käufer:
Schwedische, deutsche, französische, amerikanische, niederländische und österreichische Investoren.
- Seit zwei Jahren: Neue Investoren aus den arabischen Ländern, aus Südafrika und (selten) aus China.
- Polnische Investoren spielen aktuell auf dem Immobilienmarkt eine eher untergeordnete Rolle
- Die Investoren suchen nach hochqualitativen, zertifizierten Büroräumen mit attraktiven Mietverträgen – der polnische Markt liefert solche Projekte

Büromarkt Polen: Nachhaltigkeitszertifikate unerlässlich

- Von großer Bedeutung für internationale Mieter
- Beim Verkauf an internationale Investoren unverzichtbar
- Skanska Property Poland realisiert ausschließlich im System LEED zertifizierte Projekte auf höchstem Niveau : Gold und Platinum
- Dank der allgemeinen Umweltzertifizierung werden die derzeit in Polen gebauten Bürogebäude qualitativ mit ähnlichen Projekten in Deutschland und Großbritannien vergleichbar sein

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

RUECKERCONSULT GmbH – Wallstraße 16 – 10179 Berlin

Susanne Franz, franz@rueckerconsult.de – T.: +49 (0) 30 2844987-64 – www.rueckerconsult.de