Immobilienmarkt Polen – Sichere Bank oder Risikoinvestment?

Online-Pressekonferenz: 14. November 2019 – 10.00 Uhr

RUECKER CONSULT

Immobilienmarkt Polen
Sichere Bank oder Risikoinvestment?

RUECKER CONSULT

Die Teilnehmer:

Karsten Jungk Geschäftsführer und Partner Wüest Partner Deutschland	**Dariusz Weglicki** Country Manager Poland Catella Residential Investment Management	**Pepijn Morshuis** CEO Trei Real Estate
Wie hat sich der Wohn-immobilienmarkt in Polen entwickelt?	Der polnische Wohnimmobilienmarkt aus Investorensicht.	Ist Polen der attraktivere Markt? Der polnische Wohnungsmarkt aus der Perspektive eines Projekt-entwicklers

Die Entwicklung des polnischen Wohnungsmarktes

Karsten Jungk
Geschäftsführer und Partner
Wüest Partner Deutschland
14. November 2019

wüestpartner

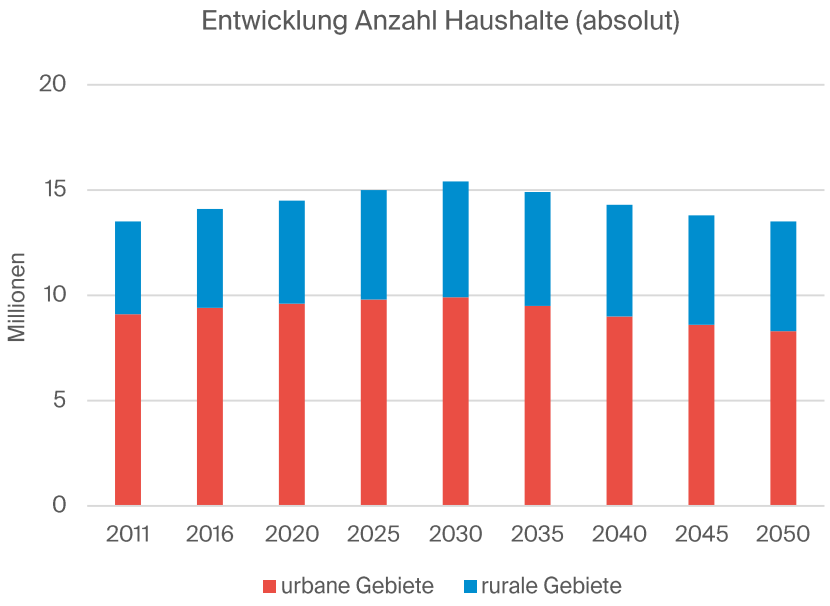
Polen – Ein kurzer Überblick

- 38,4 Millionen Einwohner auf einer Fläche von 312.679 km²
- 16 Provinzen
- Hauptstadt: Warschau
- Mitglied der europäischen Union seit 1. Mai 2014
- Währung: Złoty (1 Złoty ≙ 0,23 Euro)
- Seit fast 30 Jahren durchgängig Wirtschaftswachstum – 2018 BIP um 5,1 Prozent gewachsen
- Politische Situation wird im Ausland kritisch betrachtet und verunsichert Investoren zum Teil → könnte das ansonsten so stabile Wirtschaftswachstum und das gute Investitionsklima gefährden

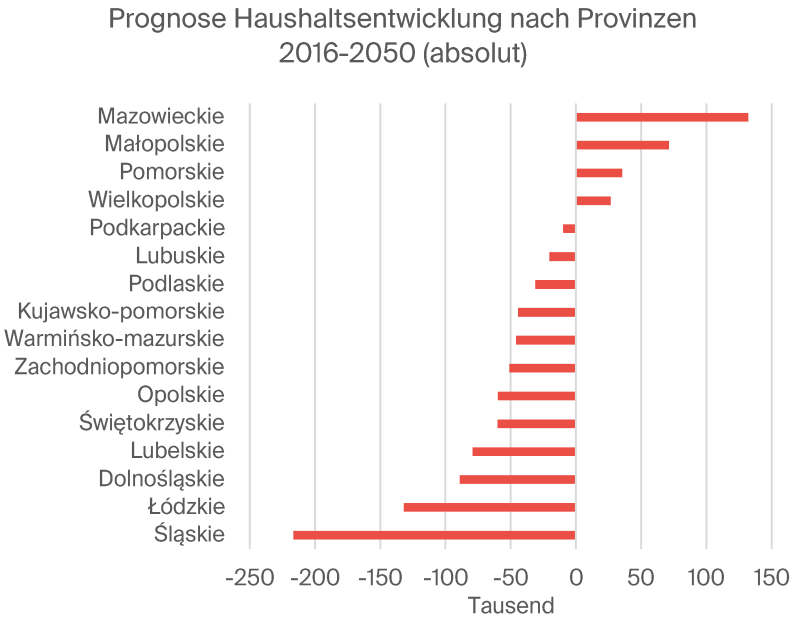
Bildquelle: Statistics Poland

Ausblick Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

- Die Zahl der Haushalte wird bis 2030 ansteigen und anschließend bis 2050 wieder auf das Niveau von 2011 absinken



- Die Haushaltszahl wird in Polen bis 2050 um insgesamt rund 575.000 Haushalte sinken
- Nur die Provinzen mit den größten Städten (Warschau, Krakau, Danzig und Posen) weisen positive Prognosen auf

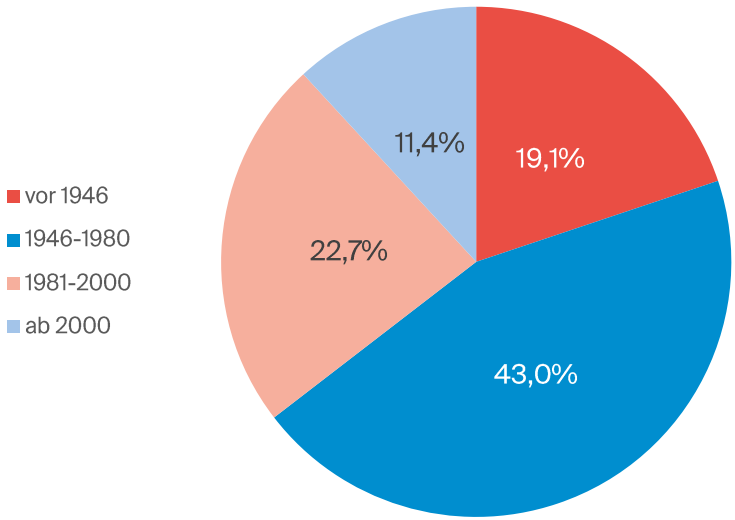


Quelle: Statistics Poland

Polens Wohnungsmarkt

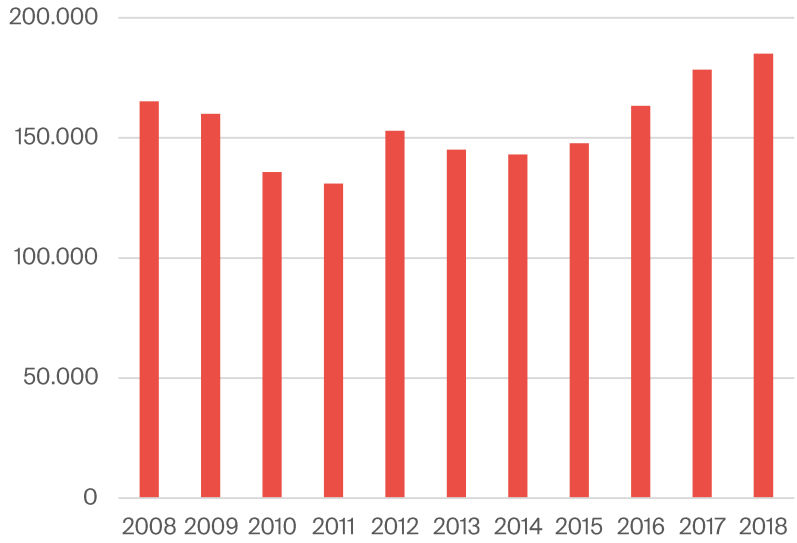
- Wohnungsbestand 2018: 14,6 Millionen
- Anteil mit Baujahren zwischen 1946 und 1980 dominiert
- Großer Teil des Wohnungsbestands ist in einem schlechten Erhaltungszustand

Wohnungsbestand nach Baujahr



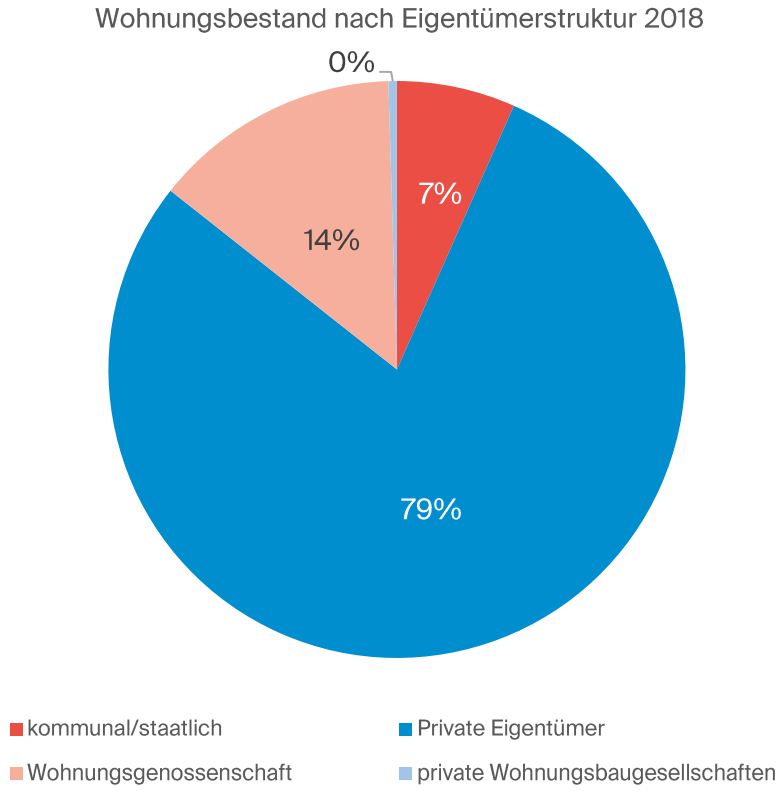
- 185.000 Wohnungen in 2018 fertiggestellt (+3,8% zu 2017)
- Zwischen 2008 und 2018 wurden insgesamt 1.707.627 Wohnungen fertiggestellt

Baufertigstellung von Wohnungen



Quelle: Statistics Poland

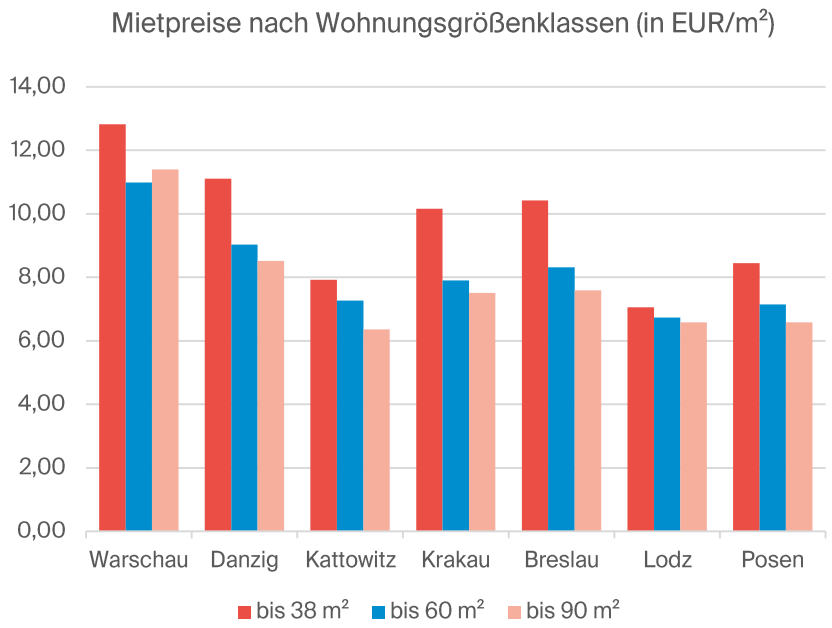
Polens Wohnungsmarkt



Quelle: Statistics Poland

- Mit 79 Prozent sehr hoher Anteil der Wohnungen in privatem Besitz
- Geringer Leerstand, besonders in den polnischen Großstädten
- Hohe Nachfrage nach modernem Wohnraum wird gestützt durch geringe Arbeitslosigkeit (9/2019: 5,1%), stabile Inflationsrate (2017: 1,7%) und steigende Löhne (2010-2018: +42%)

Polens Mietwohnungsmarkt

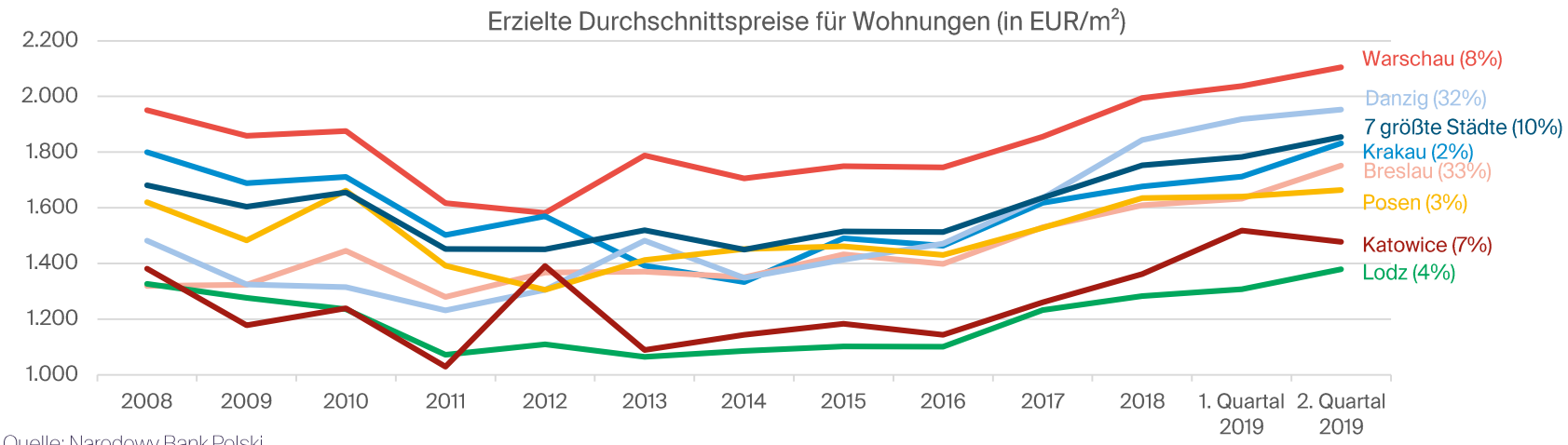


Quelle: immobilie-polen.de

- Im Schnitt haben sich die Mietpreise um gut ein Viertel seit 2014 erhöht
- In allen sieben Großstädten liegen die Mieten für kleine Einheiten bis 38 m² über denen für größere Wohnungen
- Am höchsten ist das Mietniveau in Polens Hauptstadt Warschau mit 12,82 EUR/m² für kleine Wohnungen

Polens Eigentumswohnungsmarkt

- Preisdelle im Anschluss an die Finanzkrise 2008, seither deutliche Erholung
- Wachstum der erzielten Preise für Eigentumswohnungen seit 2008 in allen sieben Großstädten, im Durchschnitt um 10%
- Größte Steigerungen in Breslau (33%) und Danzig (32%); geringste in Krakau (3%) und Posen (4%)
- Höchstes Preisniveau in Warschau mit 2.105 EUR/m²



Quelle: Narodowy Bank Polski

Ausblick

- Aufgrund von Kapazitätsengpässen in der Baubranche und einer Erhöhung des Mindestlohns durch die Regierung wird ein weiterer Anstieg der Baukosten erwartet. Auch die abnehmende Verfügbarkeit von Bauland wird die Kosten für Projektentwicklungen erhöhen.
- Die große Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten und der Rückgang der Baufertigstellungen bewirken einen anhaltenden Preisauftrieb sowohl bei Kaufpreisen als auch bei Wohnungsmieten.
- Durch höhere Flexibilitätsanforderungen und geringere Investitionsfähigkeit und -bereitschaft der jüngeren Bevölkerungsschichten wird sich der Mietmarkt für Neubauwohnungen weiter positiv entwickeln. Der historische Eigentumsmarkt verliert – ähnlich wie z.B. in Spanien – relativ an Bedeutung. Dadurch wird der Mietwohnungsmarkt auch für institutionelle Investoren zunehmend interessant.
- Bei Baukosten unter 2.000 EUR/m² und Mieten um 10 EUR/m²/Monat für kleine Wohnungen in den Großstädten ergibt das attraktive Renditen für Wohnungsinvestoren im Neubau im Vergleich zu den etablierten europäischen Wohnungsmärkten.

Karsten Jungk
Geschäftsführer und Partner

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 28 44 987 64
wuestpartner@rueckerconsult.de

wüestpartner

Catella in Polen

November 2019

Vertraulich

Dieses Dokument dient Werbezwecken und genügt nicht den gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen. Die genannten Produkte oder Finanzinstrumente unterliegen nicht dem Verbot des Handels vor Veröffentlichung von Finanzanalysen. Die Produkte dürfen nicht in allen Ländern angeboten und verkauft werden. Bitte beachten Sie die zusätzlichen Hinweise am Ende der Präsentation.

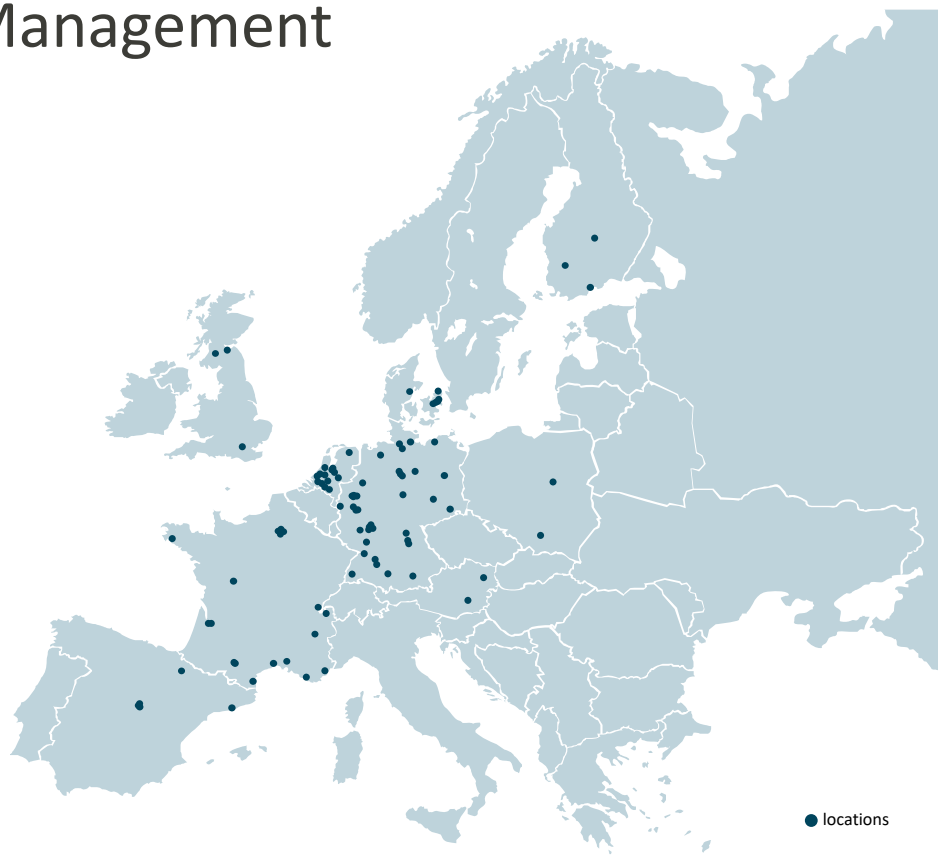
Catella Residential Investment Management

Investment Management Office Catella Berlin

BERLIN

Catella Residential Investment Management GmbH

- Aktivität zunächst (seit 2016) als Niederlassung der Catella Real Estate AG.
- Seit 2017 als CRIM aktiv.
- Fokus auf Wohnungsmärkte in den Segmenten Fonds-initiierung, Akquisition, Fondsmanagement und Asset Management.
- 8 Mandate/Fonds mit € 3,6 Mrd. AuM*



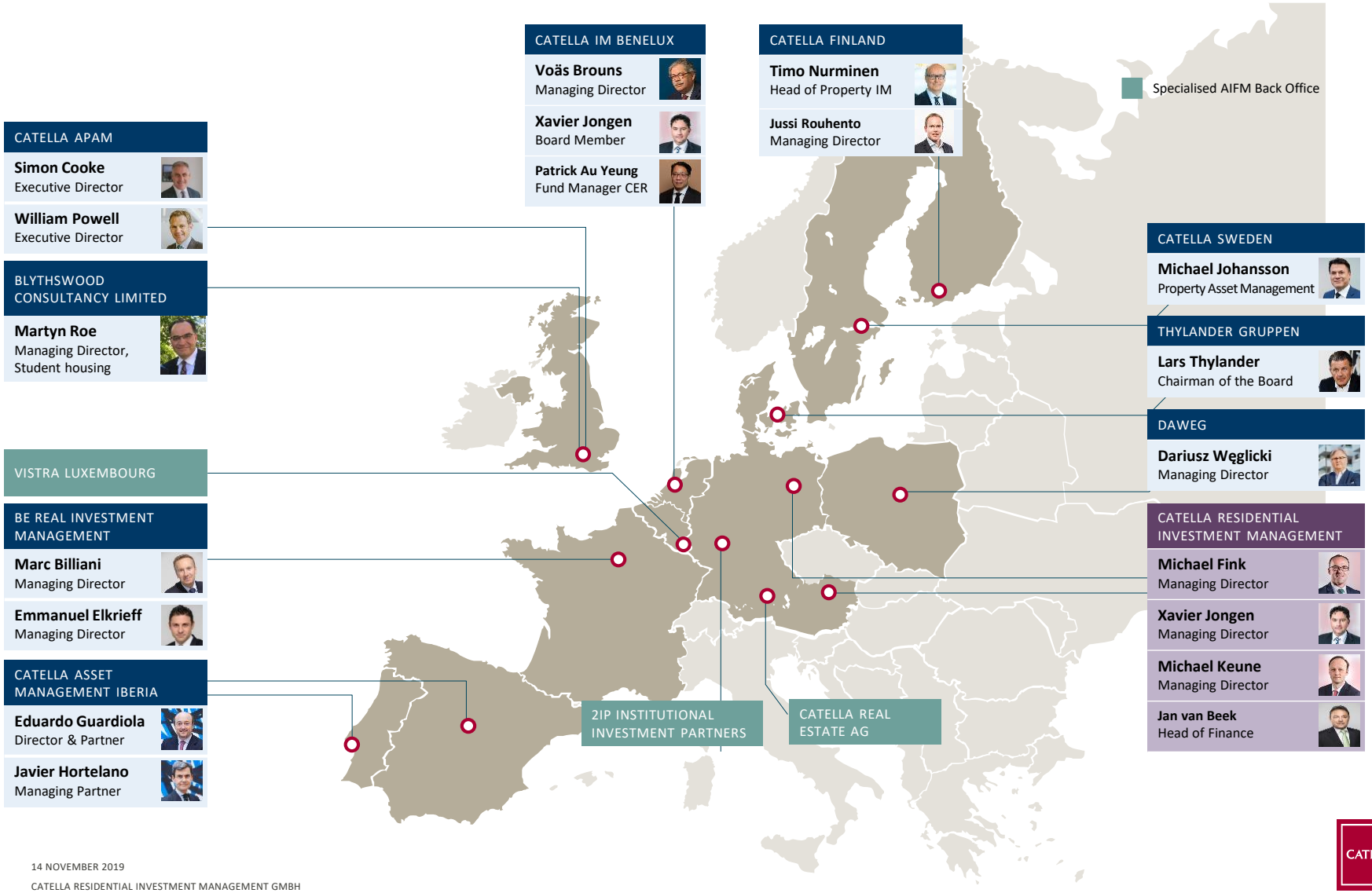
Catella Residential Investment Management GmbH Berlin:

ASSETS UNDER MANAGEMENT CA.	MEHR ALS	IMMOBILIENFONDS	MEHR ALS
3,6	175	8	35
MRD. EUR*	OBJEKTE		HOCHQUALIFIZIERTE MITARBEITER

* Verkehrswerte, inkl. Projektentwicklungen, Q3 2019

Catella – European Residential Plattform

70 FTEs im Front Office



Catella Investitionen in Polen

Catella hat drei Projekte in POLEN gekauft:

- Warschau Pereca 11 mit 193 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten
- Warschau Złota 44 mit 72 Apartments
- Krakau, Rakowicka Strasse 20, 3 Gebäude: ein Studentenwohnheim mit 139 Einheiten und zwei Mehrfamilienhäuser mit 156 Wohnungen

WARSCHAU, PERECA 11

WARSCHAU, NO.44 (ZŁOTA 44)

KRAKÓW, TRIO KRAKÓW, RAKOWICKA

Catella Investitionen in Polen – Interior Design

- Jede Wohnung verfügt über eine Küche und ein fertiggestelltes Badezimmer
- Die meisten Wohnungen (80 %) sind mit Möbeln ausgestattet
- Special design für NO.44 Apartments
- Studentenwohnheim zu 100% mit Möbeln ausgestattet

PERECA 11 - LIVING ROOM

NO.44 IN **WARSCHAU** – **LIVING ROOM**

TRIO KRAKÓW - STUDENTENHAUS

Beweggründe für Investitionen in Polen

- Polen ist mit 38 Mio. Einwohnern der größte Wohnungsmarkt in Zentral- und Osteuropa
- Die Wirtschaft Polens wächst: In den letzten 25 Jahren betrug das BIP-Wachstum durchschnittlich mehr als 3% jährlich (kein Jahr ohne Wachstum)
- Die Bauaktivität ist sehr hoch (siehe nächste Folie)
- Investitionen in Polen tragen zur Portfoliodiversifizierung bei
- Hoher Bedarf an Mehrfamilienhäusern zur Miete und an Studentenwohnheimen
- Die junge Generation zeigt mehr Interesse an Mietwohnungen
- Catella hat Bouwfonds Projekte übernommen

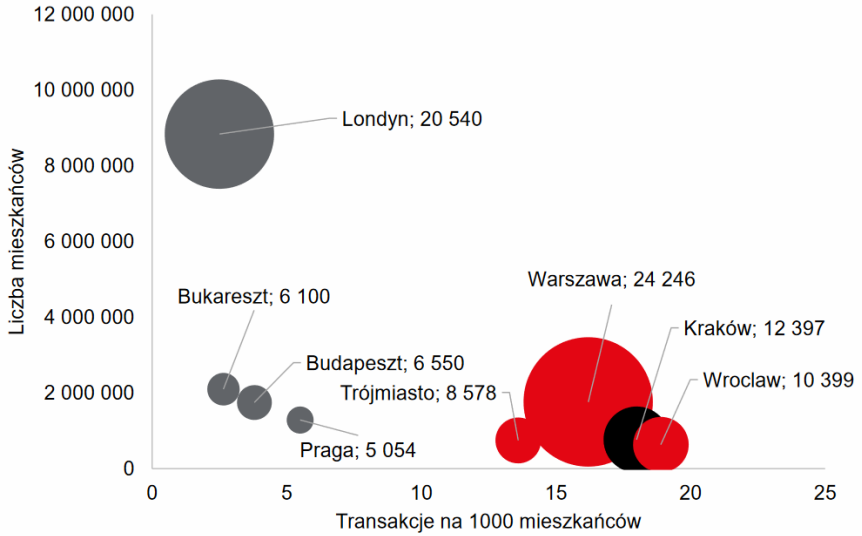
Polnische Metropolen gehören zu den aktivsten Wohnungsmärkten in Europa

Polskie metropolie należą do najbardziej aktywnych rynków mieszkaniowych w Europie

Mieszkania sprzedane w 2018 r.

JLL

- W Warszawie sprzedaje się tyle mieszkań co w Londynie
- Liczba nowych mieszkań sprzedanych w Krakowie to Bukareszt i Budapeszt łącznie
- Wrocław jest rynkiem dwa razy większym od Pragi pod względem liczby transakcji



*Źródło: Molior, JLL, * Budapest – dane za 2017 rok*

© 2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

2

Warum ist der polnische Markt interessant?

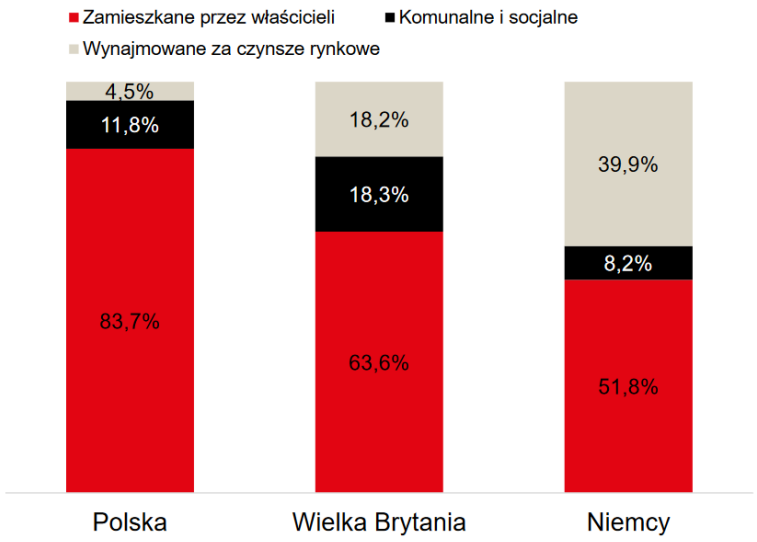
- Net Initial Yields zwischen 5% und 7%, das sind 1,5% bis 2% mehr als in meisten Ländern in Westeuropa
- Aktuell nur 4,5% Mietwohnungen, was Wachstumperspektiven aufzeigt
- Hohes Potenzial für Studentenwohnheime (1,5 Mio. Studenten vs. 150.000 Betten)
- Lebenskonzepte haben sich geändert : „nutzen statt besitzen" (Generation Y)
- Es fehlen mehr als 1 Mio. Wohnungen in Polen, anderen Quellen zufolge sollen es 2 – 2,5 Mio. sein
- Probleme der jungen Generation bei der Finanzierung von Eigentum: in Polen werden mind. 20% Eigenkapital gefordert → dies kurbelt den Mietwohnungsmarkt an
- In Polen kauft man eine Wohnung im Rohbauzustand, deswegen entstehen zusätzlich die Kosten von Fertigstellungsarbeiten
- Keine festen Mietbegrenzungen, relativ große Flexibilität in Mietregelungen

PRS in Polen – Wachstumspotenzial

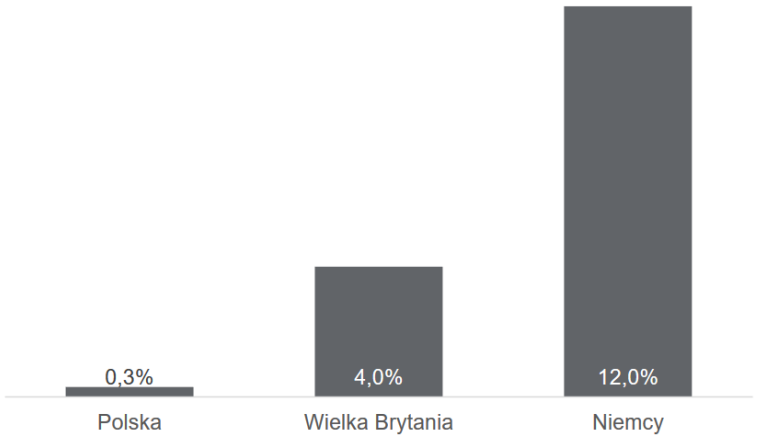
PRS w Polsce – potencjał wzrostu

JLL

Forma władania



Poziom instytucjonalizacji



© 2019 Jones Lang LaSalle Sp. z o.o. All rights reserved.

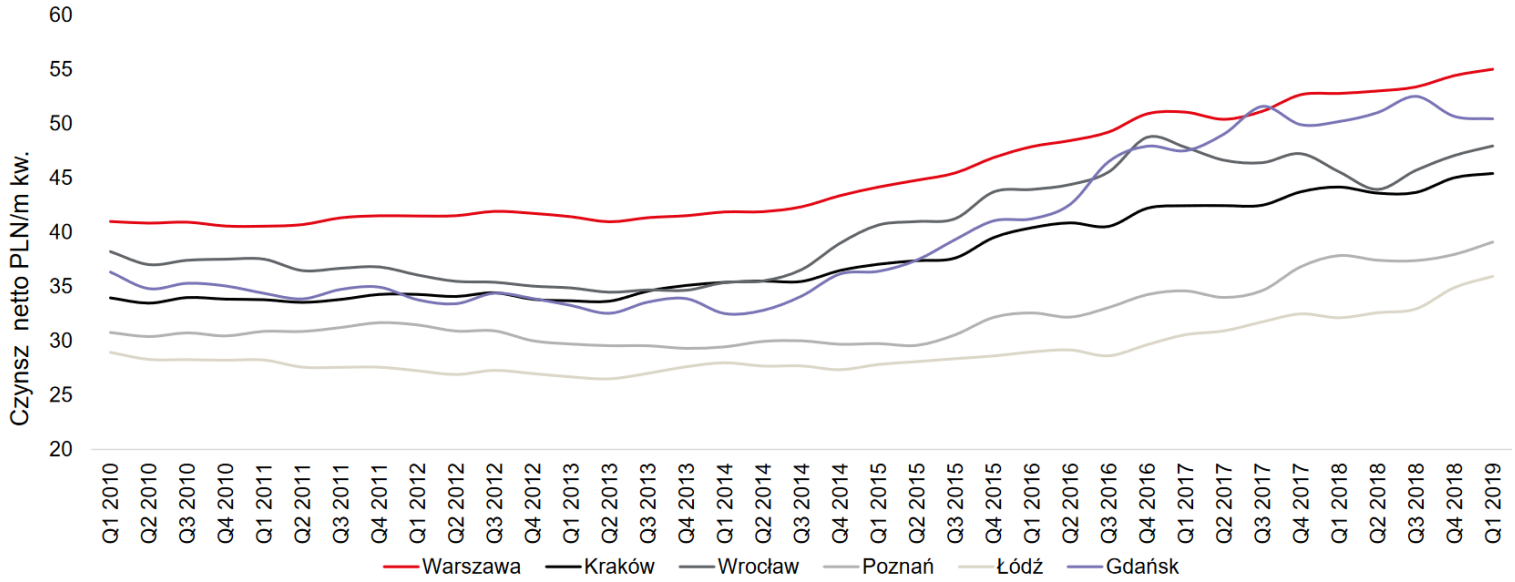
5

Wohnungsmarkt – Mietregulationen

- Liberaler Mietwohnungsmarkt
- Miete kann frei vereinbart werden zwischen Parteien des Mietvertrages
- In 99% wird die Miete festgelegt in Polen
- Mietverträge man kann für begrenzte und unbegrenzte Zeit schließen
- Long term lease – Dauer des Mietvertrages 2 Monate und mehr
- Indexierung von Mieten
- Mieter zahlt die Miete, Service Charge und Media
- Eine Monatsmiete Kaution als Standard
- In der Zukunft sind Begrenzungen/Kurzzeitvermietungen möglich

Durchschnittliche Mieten in den 6 größten Städten Polens

Średni poziom czynszów wynajmu mieszkań w 6 miastach (cały zasób)



Źródło: JLL na podstawie danych Domiporta

Wird Catella in Polen in Zukunft investieren?

Grundsätzlich JA!!!

- Catella ist ein Pionier, hat die ersten drei Investitionen auf dem institutionellen Markt getätigt
- Jetzt verstehen wir das Business viel besser und werden weiter investieren
- In erster Linie sollen weitere Investitionen in Mehrfamilienhäuser und Studentenwohnheime folgen
- Interessante Städte: Warschau, Krakau, Breslau, Danzig und Posen

BEGRENZUNGEN???

- Es gibt keine standardisieren PRS-Projekte, folglich müssen sich Entwickler in der Zukunft mehr an die Anforderungen der Investoren anpassen
- Finanzierung soll in Polen zur Verfügung gestellt werden (Hedging-Kosten sind hoch)
- Es bedarf mehr Stabilität in steuerlichen und rechtlichen Regelungen

Disclaimer

Die vorliegende Präsentation dient reinen Informationszwecken und stellt keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Die Informationen sind nicht geeignet auf ihrer Grundlage eine konkrete Anlageentscheidung zu treffen. Sie beinhalten keine rechtliche oder steuerliche Beratung.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Dokumentes oder der darin enthaltenen spezifischen Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Catella Residential Investment Management GmbH ("Catella").

Soweit in dieser Präsentation Immobilienanlagen textlich oder durch Abbildungen beschrieben sind, die entsprechend der Darstellung nicht zu einem bestehenden Portfolio von Catella gehören, sind diese als beispielhaft für eine mögliche künftige Portfoliozusammensetzung zu verstehen. Eine Haftung dafür, dass diese Immobilien für Portfolios von Catella erworben werden, wird nicht übernommen

Aufgezeigte Wertentwicklungen aus der Vergangenheit lassen keine zwingenden Schlüsse auf zukünftige Entwicklungen zu. Bei den dargestellten Anlageprodukten kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger nicht den investierten Betrag im Falle einer Rückgabe oder eines Verkaufes zurück erhält. Soweit Aussagen in dieser Präsentation keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich wesensgemäß, dass diese von den effektiven Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Trotz der sorgfältigen Erstellung dieser Präsentation wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauigkeit oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Dies gilt insbesondere für rechtliche oder steuerliche Komponenten der Darstellung. Vor einer Investitionsentscheidung kontaktieren Sie bitte Ihren Rechtsanwalt und/oder Steuerberater.

Die in dieser Publikation beschriebenen Anlageprodukte können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für bestimmte Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet und/oder unzulässig sein. Anteile an den Anlageprodukten dürfen innerhalb der USA nicht angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Diese Präsentation ist kein Verkaufsprospekt; die Verkaufsprospekte zu den behandelten Anlageprodukten nebst Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Catella Residential Investment Management GmbH , Kantstraße 164, 10623 Berlin angefordert werden.

Durch die Überlassung der Informationen wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet.

KONTAKT

Catella Residential Investment Management GmbH

Kantstraße 164, 10623 Berlin
T + 49 (0) 30 887 285 29 0
F + 49 (0) 30 887 285 29 29

catella.com/immobilienfonds

ANSPRECHPARTNER

Michael Fink
Managing Director
michael.fink@catella-investment.com
T +49 (0)30 887 285 29 0

Xavier Jongen
Managing Director
xavier.jongen@catella-investment.com
T +49 (0)30 887 285 29 0

Michael Keune
Managing Director
michael.keune@catella-investment.com
T +49 (0)30 887 285 29 0

Ulrike Hagendorf
Research Manager
ulrike.hagendorf@catella-investment.com
T +49 (0)30 887 285 29 0

Dariusz Węglicki
Country Manager
Dariusz.Weglicki@daweg.pl
T.: +48 603 110 010

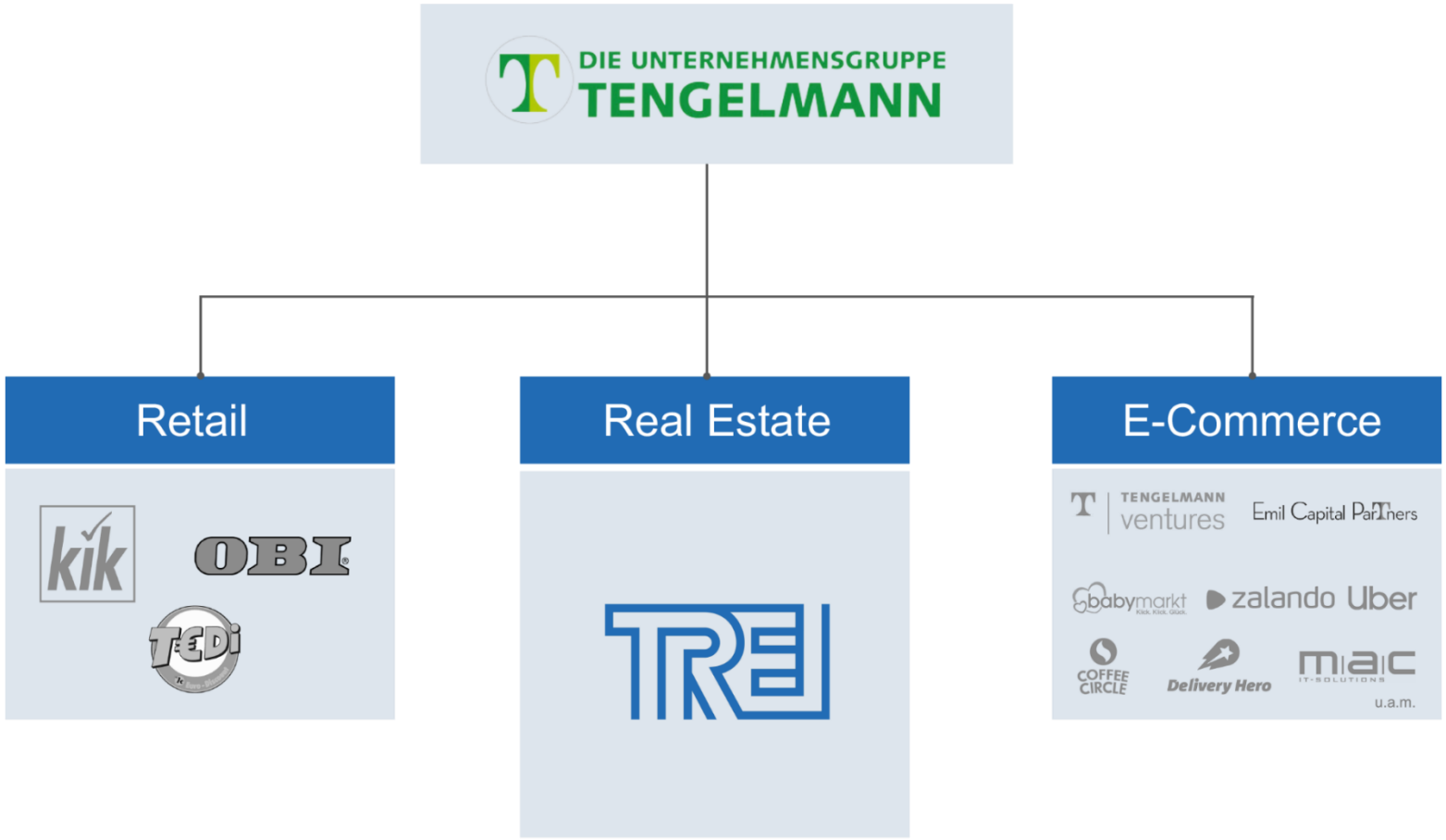
Ist Polen der attraktivere Markt?
Der polnische Wohnungsmarkt aus der Perspektive eines Projektentwicklers

Pepijn Morshuis,
CEO, Trei Real Estate GmbH

Berlin, den 14. November 2019

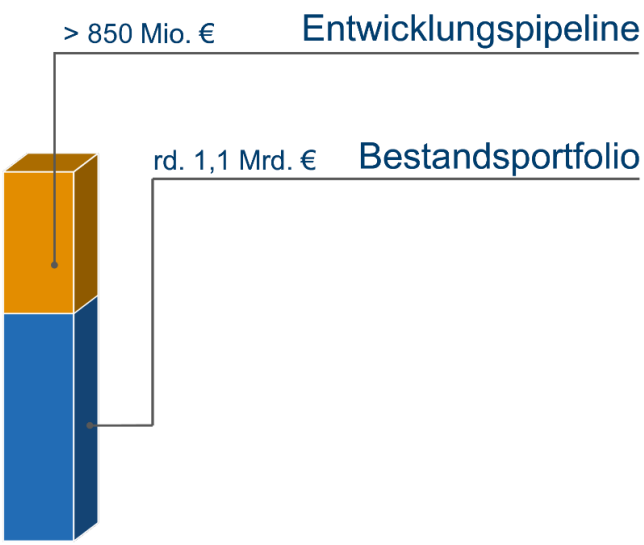
Ist Polen der attraktivere Markt?

Pepijn Morshuis, CEO, Trei Real Estate



Ist Polen der attraktivere Markt?

Pepijn Morshuis, CEO, Trei Real Estate



40%

Zielanteil
Wohnen

Was macht die Trei in Polen?

- Die Trei entwickelt aktuell insgesamt 1.600 Wohneinheiten in Polen.
- Davon sind 290 Wohneinheiten in Breslau im Bau
- In den Städten Warschau, Posen und Lodz wurden Grundstücke für die Entwicklung von rund 1.300 weiteren Einheiten angekauft. Hier befindet sich die Trei in unterschiedlichen Stadien der Baurechtschaffung.

Visualisierung des Projektes Bacciarellego 54 in Breslau

Warum ist die Trei in den polnischen Markt eingestiegen?

- Der Markt ist sehr attraktiv. Im Vergleich zu Deutschland gibt es eine deutlich höhere Nachfrage und weniger Angebot.
- Die Renditen sind vergleichsweise hoch. Mit der Entwicklung von Eigentumswohnungen in Polen lassen sich IRRs (Internal Rate of Return) erzielen, die ca. doppelt so hoch sind wie in Deutschland.
- Welche Standorte kommen für die Trei in Polen in Frage?

  → Alle Ballungsräume / Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern
- Die kleineren Städte schrumpfen tendenziell, zudem fehlt die notwendige Kaufkraft.

Wie ist die Verfügbarkeit von Grundstücken?

- Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist besser als in Deutschland. Generell sind die polnischen Großstädte nicht so dicht bebaut, außerdem gibt es viele Konversionsflächen.

Was kosten die Grundstücke?

- Generell sind die Grundstücke deutlich billiger als in Deutschland:
  In Warschau, der teuersten polnische Stadt, liegt der Preis bspw. bei 450 Euro / qm BGF.
- In Posen liegt die Trei bei einem Projekt bei 240 Euro / qm BGF.
- Zum Vergleich: In München sind es 8.000 – 10.000 Euro / qm BGF, in Berlin in der Innenstadt 3.000 – 4.000 Euro / qm BGF

In Polen erwerben Käufer von Eigentumswohnungen „veredelten Rohbau“

- Großer Unterschied zwischen Polen und Deutschland. In Polen erwerben Käufer von Eigentumswohnungen „veredelten“ Rohbau. Das heißt, die Wohnungen sind noch ohne Küche, Fußböden und Bäder. In Polen wird der Innenausbau üblicherweise von den Käufern nach eigenem Geschmack und nach eigenem Budget übernommen.

  → **Die Bauzeit verkürzt sich deutlich.**

  → **Anzahl der Baumängel, die der Entwickler beseitigen muss, reduziert sich signifikant.**

- Unsere Erfahrung zeigt:

  Bauzeit unseres Projektes in Breslau → 12 Monate

  Bauzeit von Projekten in Deutschland → 24 Monate

Vorgaben zur Energieeffizienz in Polen deutlich geringer

- Die technischen Anforderungen (Lärmschutz, Brandschutz etc.) an den Neubau sind in Polen und Deutschland vergleichbar.
- Einen großen Unterschied bei den Kosten macht jedoch das Wegfallen der Vorgaben aus der EnEV aus. Die Baukosten werden dadurch deutlich gesenkt – schätzungsweise um 300 - 400 Euro / qm BGF.

B-Planverfahren und Erteilung Baugenehmigungen

Beispiel B-Planverfahren

- Bei einem Projekt in Deutschland befinden wir uns seit fünf Jahren in einem B-Planverfahren – derzeit ohne Aussicht auf ein Ende.
- In Posen befinden wir uns seit sechs Monaten in einem B-Planverfahren für ein Projekt mit 1.000 Wohnungen. Wir gehen davon aus, dass wir die Baugenehmigung in drei bis sechs Monaten erhalten.

Beispiel Baugenehmigung

- Dauer in Polen: ca. drei Monate
- Dauer in Deutschland: ca. zwölf Monate

Wie gestalten sich B-Planverfahren und die Erteilung von Baugenehmigungen?

Unterm Strich werden B-Planverfahren und Baugenehmigungen in Polen etwa vier bis fünf mal schneller erteilt als in Deutschland.

Gründe:

- Behörden sind in Polen pragmatischer.
- Es gibt in Deutschland generell mehr Vorgaben.
- In Polen sind weniger Instanzen und Gremien involviert im Vergleich zu Deutschland.
- In Polen ist das Level der Partizipation der Bürger und Politik nicht so hoch und Klageverfahren werden relativ schnell durchgeführt.

Herzlichen Dank für

Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:
RUECKERCONSULT GmbH – Wallstraße 16 – 10179 Berlin
Christian Döring, doering@rueckerconsult.de – T.: +49 (0) 30 28 44 987-41 – www.rueckerconsult.de