

Ersatz- und Neuinvestitionenbedarfe an immobiliaren Betriebsmitteln von Corporates und öffentlicher Hand

Frankfurt, 8. August 2011

Dr. Thomas Beyerle

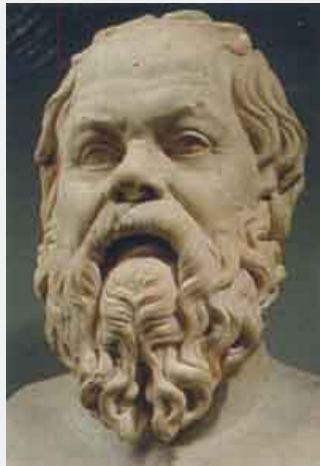


Das erste Eingeständnis zum Wissensstand

Verkürzte Wiedergabe....

οἶδα οὐκ εἰδώς, *oída ouk eidōs*

Entwicklung der eigenen Erkenntnis von der Entlarung des Scheinwissens über das bewusste Nichtwissen hin zur Weisheit als Wissen um das Gute.



Quelle: IVG Research (2011)

.....denn eben schätzen

Darunter versteht man die von Zahlenwerten, Größen oder Parametern durch Augenschein, Erfahrung oder statistisch-mathematische Methoden.

Das Ergebnis einer Schätzung weicht im Regelfall vom wahren Wert ab!



Immobilienmarkt Deutschland – Schrecken der Vergangenheit

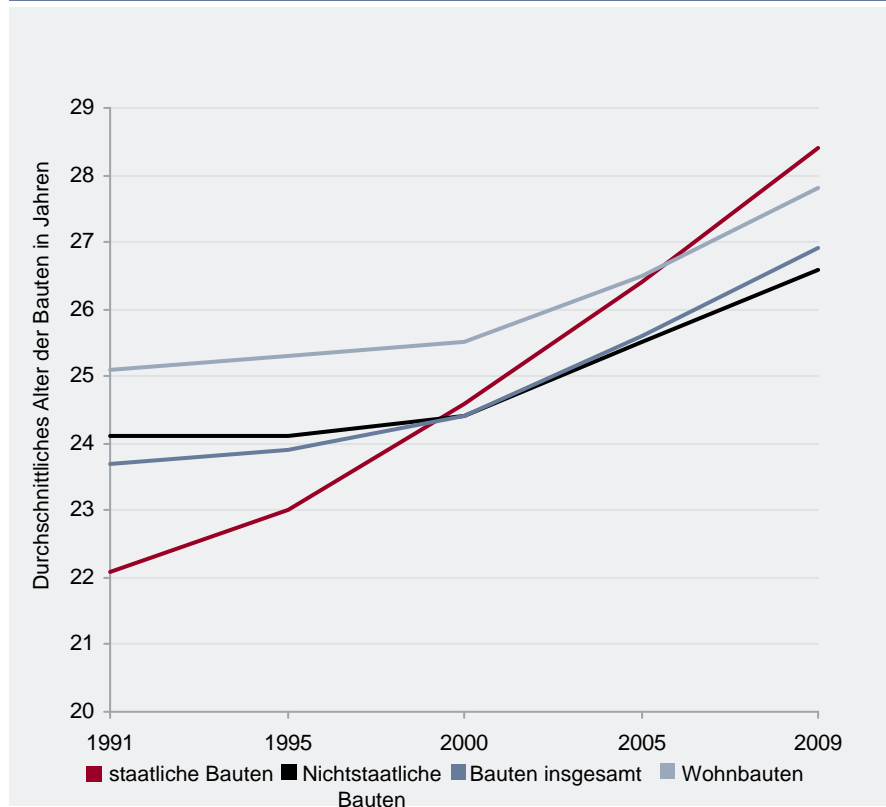
Starke Beeinflussung/ Prägung/ Lenkung des Immobilienmarktes durch exogene Faktoren

- Politische Vorgaben machen das Leben leichter
 - steuerliche Maßnahmen und Subventionen (v. a. im Wohnungs“markt“) der letzten 50 Jahre
 - Kapitalmarkthausse 2003-2007
- Strukturelle Fokussierung unserer Branche auf “Neubaumaßnahmen” bei
 - Büro- und Gewerbeimmobilien
 - Wohnimmobilien
- Rückbesinnung auf den (Alt-)Bestand auf Grund der Nachhaltigkeit
 - Flächenoptimierungsprozesse + Abriss
 - Modernisierung und Sanierung gemäß aktueller Energierichtlinien („think green“)



Altersaufbau – zwangsläufig ein Problem?

Altersaufbau der Bauten in Deutschland



Quelle: Destatis (Stand Ende 2009)

Sanierungswelle droht

- Das Durchschnittsalter der Bauten in Deutschland (Hoch- und Tiefbau) hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen.
- Besonders die Bauten der öffentlichen Hand leiden unter einem starken Altersanstieg.
- Bisher fehlt ein Überblick über die Sanierungs- und Ersatzbedarfe auf Ebene aller Unternehmen und Gebietskörperschaften.
- Nach Schätzungen von IVG Research haben Unternehmen und öffentliche Hand im Bereich Nichtwohngebäude/Infrastruktur in den nächsten 5 Jahren einen Sanierungs- und Ersatzbedarf in Höhe von **244 Mrd. €**.
- *Sanierung* oder *Refurbishment*: Wiederherstellung und Modernisierung eines Gebäudes über die reine Instandsetzung und Instandhaltung hinaus. Sanierungen sind häufig mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden.
- *Ersatzbedarf*: Ersatz von Gebäuden und Infrastruktur, die nicht mehr auf den aktuellen technischen und funktionellen Standard gebracht werden können.

Alter ist eine relative Größe

Welches Gebäude ist nachhaltiger?



Transparenzprobleme – dabei meint es jeder gut

„Einheiten“ von Immobilienkennzahlen

▪ Wohnungen	<i>Anzahl</i>
▪ Büro	<i>Quadratmeter</i>
▪ Hotel	<i>Betten</i>
▪ <u>Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung</u>	<u><i>Euro</i></u>
▪ Gesamt	?

Mangelnde Transparenz über Immobilienbestand

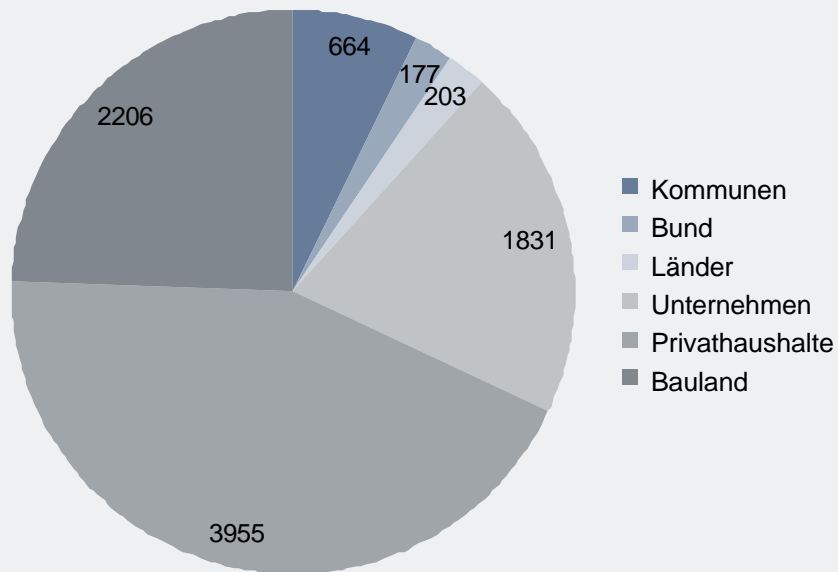
- Der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft widersprechend ist in Deutschland kein umfassendes Immobilienregister vorhanden.
- Nur für den Bereich der Wohnungen ist ein Überblick durch die öffentliche Statistik gegeben.
- Für einen Überblick über den gesamten Immobilienbestand ist man auf Angaben von Unternehmen und Verbänden angewiesen, deren Entstehung nicht immer nachvollzogen werden kann.
- Obendrein sind die Angaben zu den verschiedenen Nutzungen in unterschiedlichen Einheiten angegeben.

Quelle: IVG Research (2011)

Bestandsstruktur - geschätzt

Eigentümer von Bauten nach Wert in Mrd. €

Gesamtwert
9036 Mrd. €



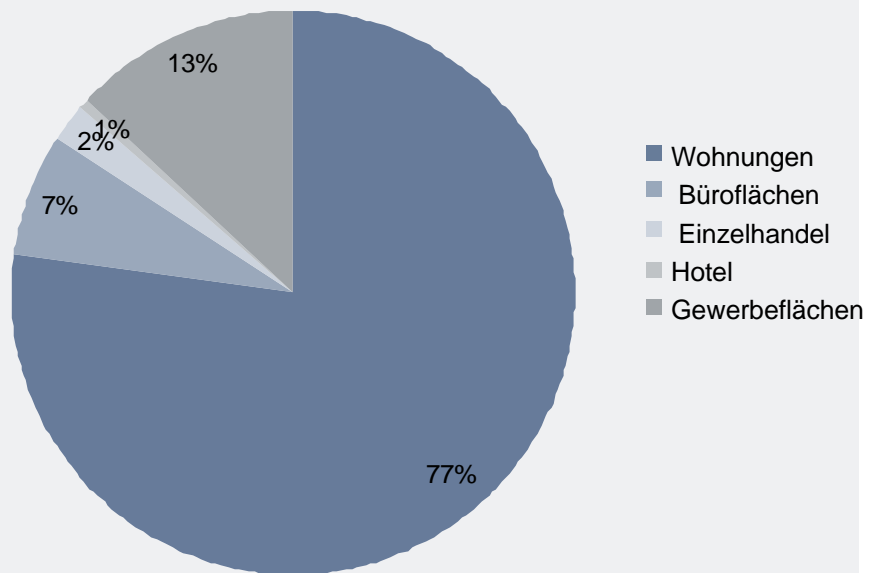
Quelle: Destatis (Stand Ende 2009)
Anm. Bauten definiert als Bauland, Hoch- und Tiefbauten

Überblick Immobilienbestand Deutschland

- Aufgrund der oben genannten Problematik ist nur eine grobe Schätzung des Immobilienbestandes in Deutschland möglich.
- Die sektoralen und gesamtwirtschaftlichen Vermögensbilanzen des Statistischen Bundesamtes geben das Nettoanlagevermögen nach Wiederbeschaffungspreisen und damit den Zeitwert an.
- Der Gesamtbestand an Bauten (Hoch- und Tiefbau und Bauland) hat einen Wert von rund **9 Bill. €**
- Ein knappes Drittel davon befindet sich in der Hand von Unternehmen und Gebietskörperschaften
- Knapp 45% werden von Privathaushalten gehalten
- Fast ein Viertel ist als Bauland ausgewiesen

Nutzungsstruktur

Nutzungen von Immobilien nach Wert in %



Quelle: Bulwien Gesa AG (2010)

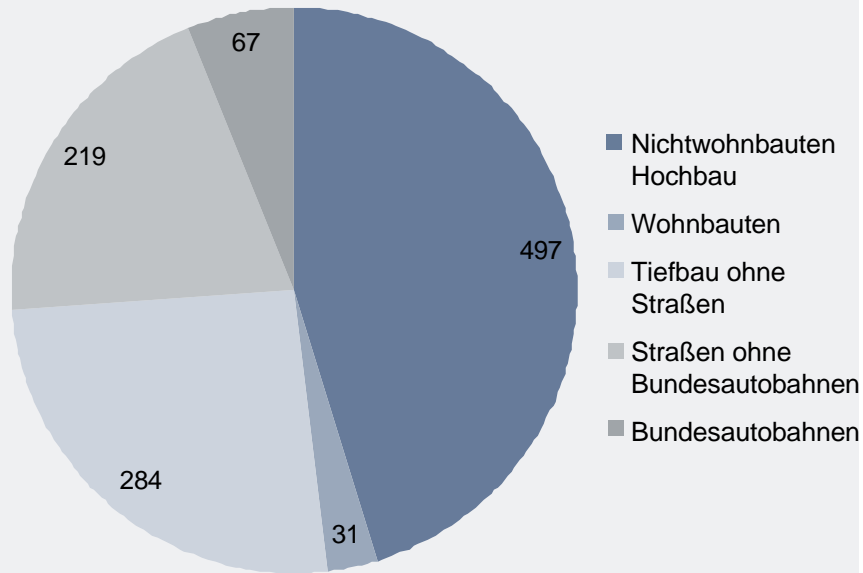
Anmerkungen

- Der Großteil der Immobilien wird zu Wohnzwecken genutzt.
- Knapp ein Viertel der Gebäude wird gewerblich genutzt.
- Nicht ersichtlich ist beispielsweise der Wert der Sozialimmobilien (siehe IVG Research LAB Sozialimmobilien).

Nutzungen in Staatshoheit

Nutzungen Staat nach Wert in Mrd. €

Gesamtwert 1097 Mrd. €



Quelle: Destatis (Stand Ende 2009)

Gebäude und Infrastruktur der öffentlichen Hand

- Gesamtvolumen von 1097 Mrd. €
- Knapp die Hälfte der Bauten des Staates sind Gebäude und hier vor allem Nichtwohng Gebäude.
- Der Rest entfällt auf Tiefbauten.
- Davon sind über die Hälfte Straßen und Bundesautobahnen

Staatliche Infrastruktur

Staatliche Infrastruktur

- Trinkwasserleitungen
- Abwasserleitungen
- Schulen
- Verwaltungsgebäude
- Krankenhäuser
- Sporthallen und Sportstätten
- Straßen
- Öffentlicher Personennahverkehr
- Städtebau und städtebauliche Erneuerung
- Sonstige Bereiche und Erwerb von Grundvermögen

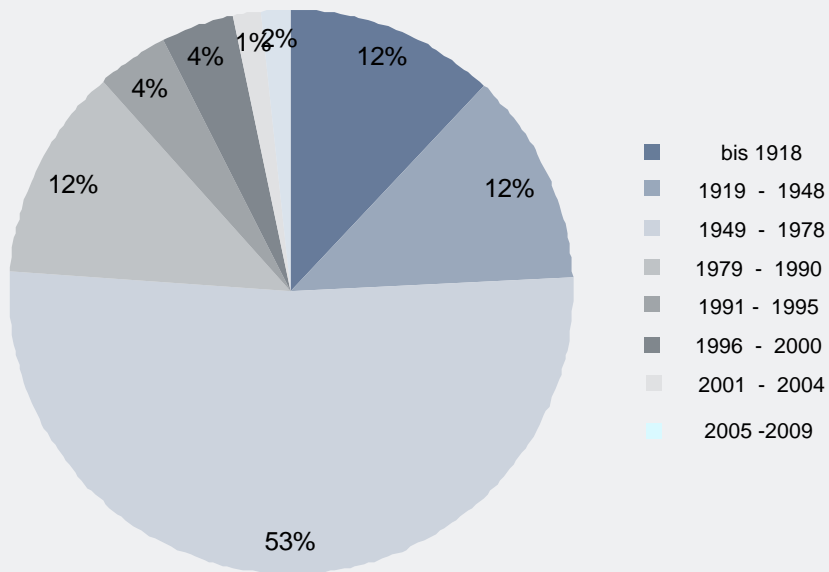
Anmerkungen

- Neben den eigentlichen Nichtwohngebäuden wird in dieser Betrachtung auch der Sanierungs- und Ersatzbedarf der Infrastruktur untersucht.
- Dabei fällt hier der Fokus auf den staatlichen Tiefbau wie Abwasser, Trinkwasser, Straßen und den ÖPNV.
- Dabei sollen hier aber nur die baulichen Merkmale der Infrastruktur eine Rolle spielen, jedoch nicht die Anlagen.
- Für die Straßen und Bundesautobahnen sind aktuell wertmäßig rund 286 Mrd. € zu veranschlagen und für alle weiteren Tiefbauten 284 Mrd. €.

Quelle: Difu (2008)

BSP Wohnungen

Mietwohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen nach Altersklassen



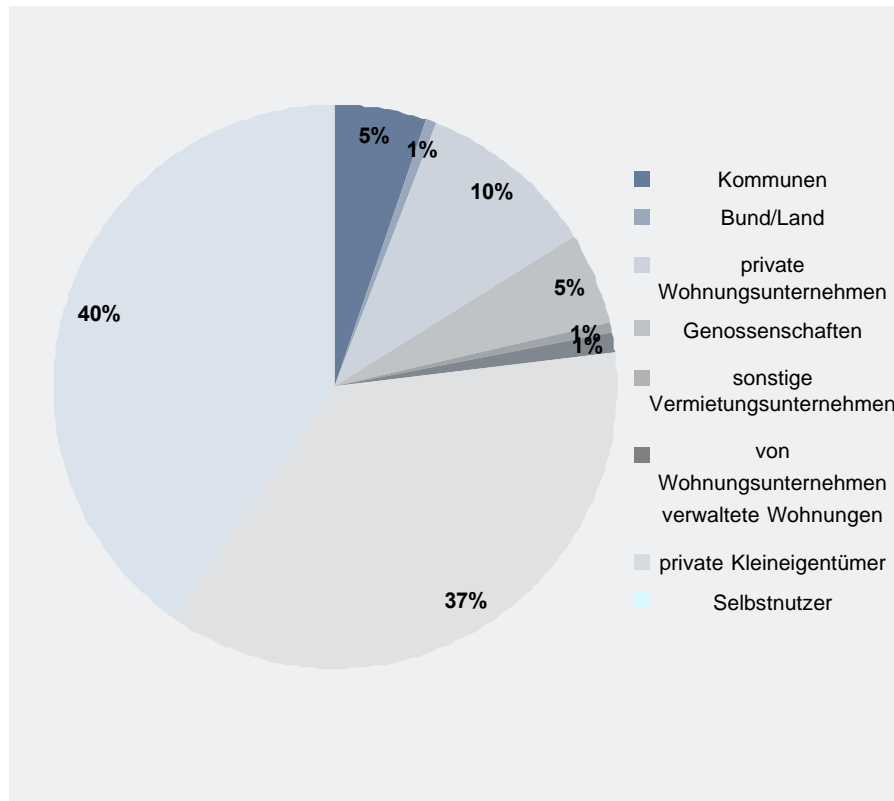
Quelle: Destatis (Stand Ende 2009)

Sanierungsbedarfe bei Wohnungen der öffentlichen Hand und Unternehmen

- Von den 9,15 Mio. Wohnungen in der Hand von Gebietskörperschaften und Unternehmen sind 24% nach 1979 gebaut und daher noch nicht sanierungsbedürftig
- Bei Unterstellung einer Sanierungsquote von 2% des Bestands im Jahr sind in den letzten 10 Jahren rund 20% des Wohnungsbestands saniert worden.
- **SIMULATION:** Somit ergibt sich eine Zahl
 - von 5,185 Mio. Wohnungen von Wohnungsunternehmen mit Sanierungsbedarf und
 - von 1,767 Mio. Wohnungen in der Hand der öffentlichen Verwaltung mit Sanierungsbedarf.

BSP Wohnungen

Wohnungsmarkt Eigentümerübersicht nach Anzahl der Wohnungen



Quelle: vdp (2009)

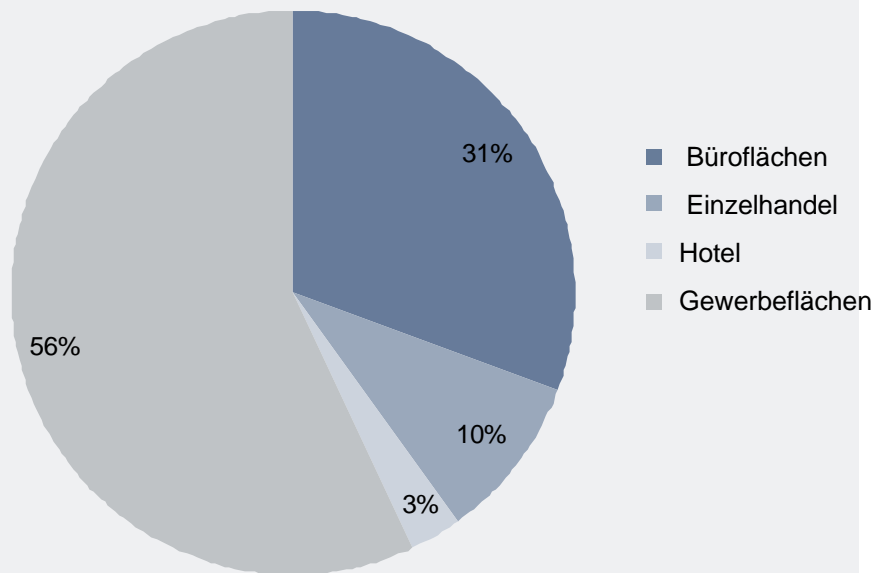
Sanierungsbedarfe bei Wohnungen der öffentlichen Hand und Unternehmen

- Von den rund 40 Mio. Wohnungen in Deutschland befinden sich rund 9,15 Mio. Einheiten in der Hand von Unternehmen und Gebietskörperschaften.
- Der Sanierungsaufwand pro Wohnung ist je nach Annahmen und Umfang der durchgeführten Arbeiten sehr unterschiedlich
- Für die folgende Untersuchung wurden die Zahlen einer Studie von KfW und IW Köln gewählt, die auf einer Erhebung und Befragung von Teilnehmern an KfW Förderprogrammen und damit repräsentativen empirisch erhobenen Angaben beruhen. Diese Zahlen beinhalten neben den Angaben zur energetischen Sanierung auch Positionen zur sonstigen Sanierung, und somit den vollen Sanierungsumfang. Die so erhobenen **620€m² Sanierungsbedarf** sind auf alle Wohnungsgesellschaften übertragbar, da in der Untersuchung die Unterschiede zwischen den Zahlen der privaten Unternehmen, Genossenschaften und der öffentlichen Unternehmen vernachlässigbar waren.
- **SIMULATION:** Damit sind als Sanierungsbedarf für die Wohnungen der Unternehmen und Genossenschaften insgesamt **172 Mrd. €** anzusetzen und für die Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand **59 Mrd. €**.

Strukturzahlen Gewerbeimmobilien

Struktur des Gewerbeimmobilienbestandes (nach Wert)

Gesamtwert 1831 Mrd. €



Quelle: Bulwien Gesa AG (2007)

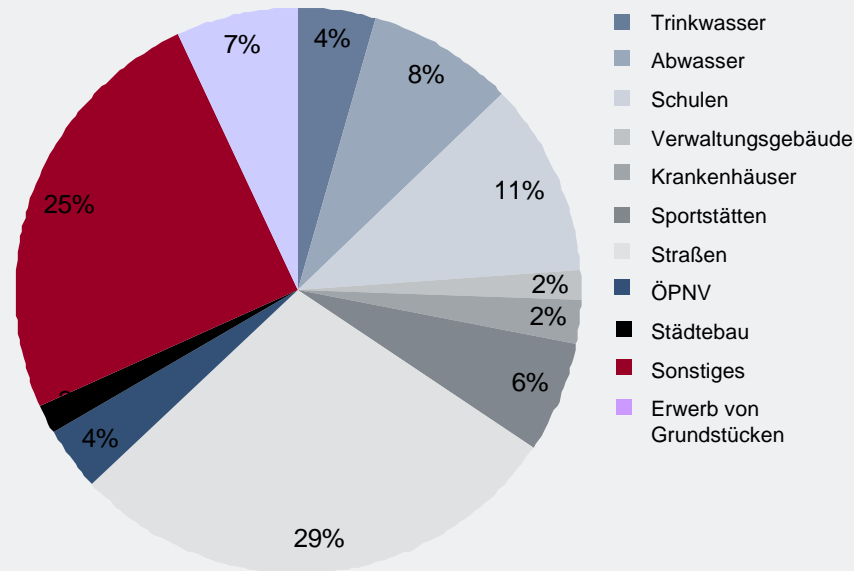
Sanierungsbedarf bei Gewerbeimmobilien

- Bei Büros gehen wir von errechneten Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Mietflächenausbau von 19€/m² aus. Bei einem Bestand von **320 Mio. m²** Bürofläche in Deutschland errechnet sich daraus abzüglich der Verwaltungsbauten der öffentlichen Hand ein latentes Sanierungsvolumen von **23 Mrd. €** in den nächsten fünf Jahren.
- Der Sanierungsbedarf von Einzelhandelsimmobilien liegt nach unserer Einschätzung kurz- bis mittelfristig bei potentiell **12 Mrd. €** (siehe IVG Research LAB I/2011).
- Bei Hotels steht laut Kirchner & Partner jährlich ein Sanierungsbedarf von rund 1 Mrd. € an, sodass sich mittelfristig ein Volumen von etwa **5 Mrd. €** ergibt.
- Bei Industrie- und Logistikimmobilien ist ein Überblick über den Sanierungsbedarf aufgrund der Heterogenität dieses Sektors so gut wie **unmöglich**.
- Vielfach kann in diesem Sektor angenommen werden, dass Gebäude in einfacher Bauweise bei sich verändernden Anforderungen nicht saniert, sondern abgerissen und neuentwickelt werden.

Strukturzahlen Sanierungsbedarfe

Kommunaler Sanierungsbedarf

Gesamtwert
136 Mrd. €



Quelle: Difu (2008)

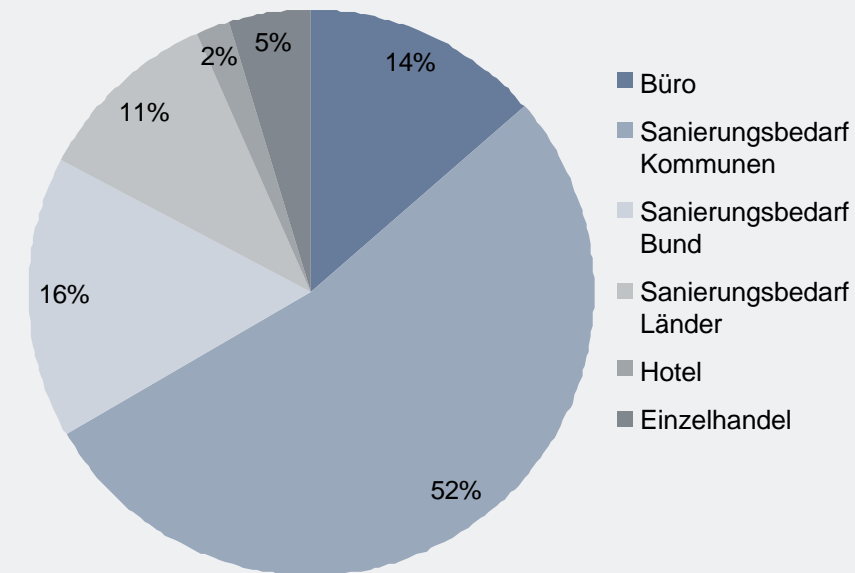
Ersatz-/Sanierungsbedarf: Kommunen, Bund, Länder

- Nach auf Angaben des Difu beruhenden Berechnungen von IVG Research beträgt der kommunale Sanierungs- und Ersatzbedarf rund **136 Mrd. €**
- Davon entfallen 29% auf den Bereich Straßen.
- Weitere größere Posten stehen bei Schulen, den Abwasseranlagen und den Sportstätten an.
- Aufgrund fehlender Daten kann der Sanierungsbedarf von Bund und Ländern nur grob anteilmäßig geschätzt werden.
- Demnach kommen auf die Länder (ohne die Stadtstaaten) Kosten im Volumen von mehr als **27 Mrd. €** zu, während der Bund für seine Gebäude und Infrastruktur mit einem Sanierungsbedarf von rund **41 Mrd. €** rechnen muss.

Sanierungs- und Ersatzbedarfe deutscher Gebietskörperschaften und Unternehmen (nach Marktsegmenten in %)

Sanierungsbedarf von Unternehmen & öffentlicher Hand in Nichtwohngebäuden und Infrastruktur

Gesamtvolumen
244 Mrd. €



Quelle: IVG Research (2011)

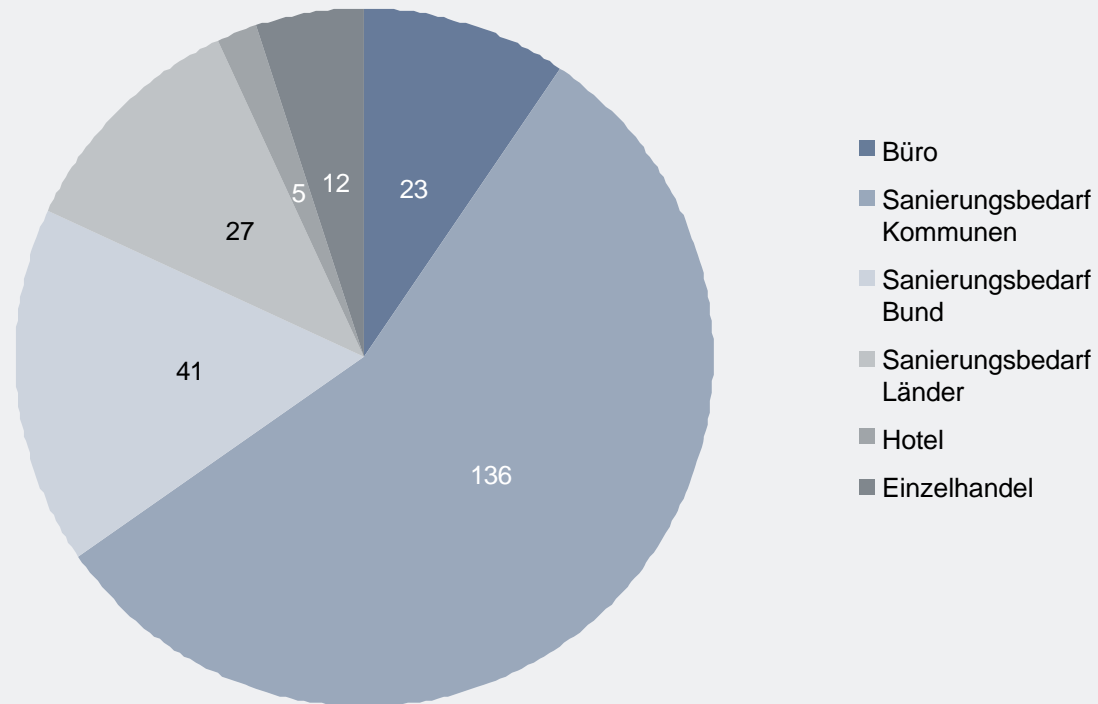
Überblick

- Insgesamt beträgt der Sanierungsbedarf deutscher Unternehmen und Gebietskörperschaften in den nächsten 5 Jahren bei mindestens **244 Mrd. €**.
- Davon entfallen rund **204 Mrd. €** auf die öffentliche Hand, die restlichen **40 Mrd. €** auf Gebäude von Unternehmen.
- Die öffentliche Hand muss somit den maßgeblichen Teil der Sanierungskosten tragen.
- Da Bereiche wie Industrie- und Gewerbeimmobilien sowie Sozialimmobilien ausgeklammert wurden, liegt der Sanierungsbedarf eher noch höher.

Sanierungs- und Ersatzbedarfe deutscher Gebietskörperschaften und Unternehmen (nach Marktsegmenten in €)

Sanierungsbedarf von Unternehmen & öffentlicher Hand in Nichtwohngebäuden und Infrastruktur in Mrd. €

Gesamtvolumen
244 Mrd. €



Quelle: IVG Research (2011)

Transparenz als Voraussetzung einer Investition

Wer nicht kommuniziert, findet nicht sta(d)tt

Mangelnde Markttransparenz führt zu Informationsasymmetrien zwischen den Marktteilnehmern. Die lokalen Marktteilnehmer versuchten durch die (bewusste) Zurückhaltung von lokalen Informationen höhere Preise zu erzielen.

Aus Investorensicht bedeutet eine geringe Markttransparenz jedoch ein erhöhtes Risiko. Dies wird eingepreist und führt im Endergebnis zu **Preisabschlägen**.

D.h., steigende Markttransparenz führt zu steigenden Preisen.

Je transparenter ein Markt ist, desto fairer und professioneller müssen sich die Marktteilnehmer verhalten und desto interessanter wird ein Markt aus der Sicht überregionaler bzw. internationaler Investoren.

Notwendige Voraussetzung für einen transparenten Markt ist die **Änderung der Mentalität**: Anstelle der Zurückhaltung von Informationen muss den lokalen Marktteilnehmern bewusst sein, dass von der Bereitstellung und dem Austausch von Informationen alle Marktteilnehmer profitieren.



IVG Immobilien AG

Zanderstrasse 5-7

D-53177 Bonn

thomas.beyerle@ivg.de

Internet: www.ivg.de

