

Wohnen in der Stadt aus immobilienwirtschaftlicher Sicht

Konferenz: Zuhause in der Stadt



Dr. Tobias Just
Darmstadt, 17. Juni 2008

Think Tank der Deutsche Bank Gruppe

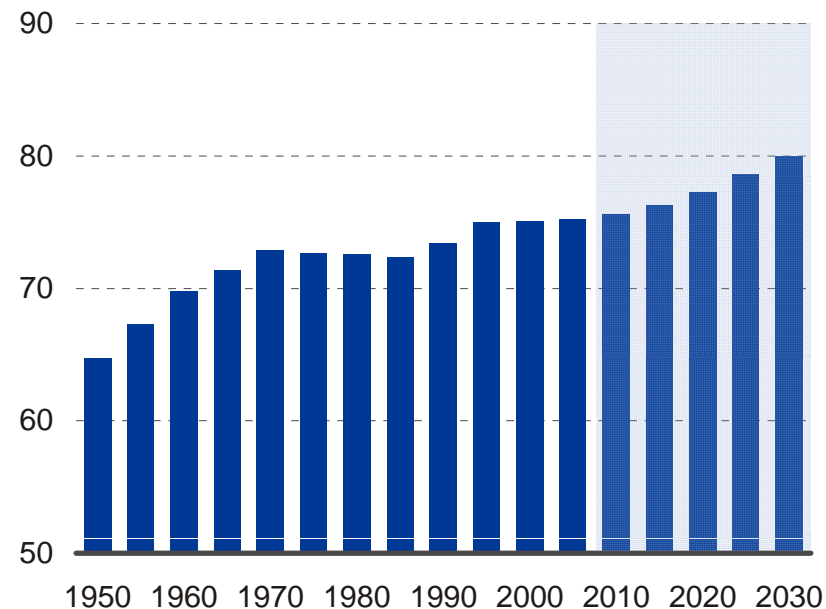
Deutsche Bank Research



Städte: Ein wahrhaft wichtiges Betätigungsfeld

Drei Viertel der Menschen in Deutschland wohnen in Städten

Anteil der Stadtbevölkerung, %



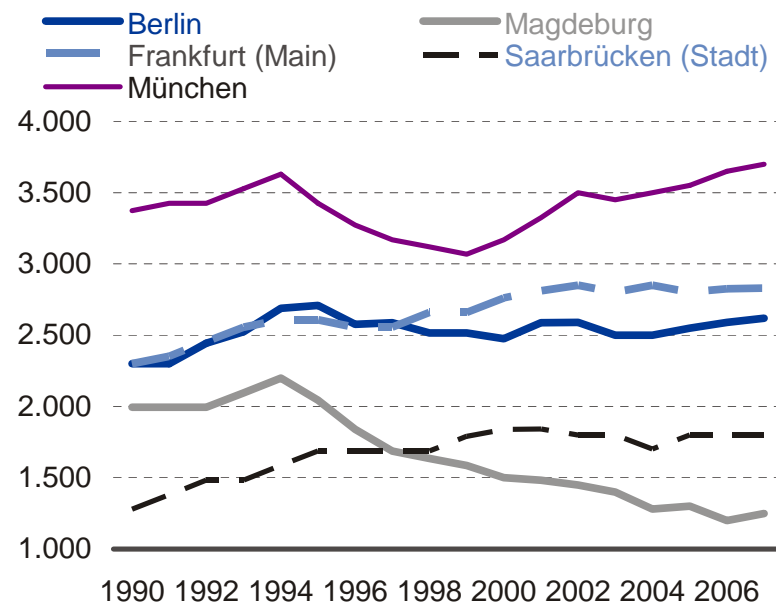
Quelle: UN Population Division

- Es gibt erhebliche Unterschiede zwischen Regionen: das BBR erwartet z.B. für Erding einen Anstieg um fast 20%, hingegen für Hoyerswerda einen Rückgang um knapp 30% bis 2020
- 235 Kreisen mit Bevölkerungsrückgängen stehen 205 Kreise mit Zugewinnen bis 2020 gegenüber
- In den Prognosen des BBR gewinnen nicht die Kernstädte – und auch nicht unisono die verdichteten Räume

Es gibt sehr viele unterschiedliche Entwicklungen

Städtische Wohnungsmärkte: Viele Trends

Preis für neue Eigentumswohnung (EUR/m²)



Quelle: BulwienGesa

- Es gibt Märkte, die haben massiv korrigiert (z.B. ostdeutsche Wohnungsmärkte)
- Viele westdeutsche Wohnungsmärkte bewegen sich seitwärts
- Die vermeintlichen Wirtschaftszentren sind nicht immer die großen Wertgewinner gewesen
- Berlin ist noch nicht hauptstädtisch
- Noch diffuser wird das Bild beim Blick auf Eigenheime, Immobilien im Bestand, Reihenhäuser...



Deutsche Städte in der Zukunft

Schrumpfende Städte

- **Herausforderungen**
 - Wohnungsleerstand
 - Zu große Infrastruktur
 - Finanzierung
- **Chancen**
 - Keine Wohnungsknappheit
 - Städtische Räume vorhanden

Wachsende Städte

- **Herausforderungen**
 - Erschwinglicher Wohnraum
 - Spreizung der Einkommen
 - Umgehen mit Enge
- **Chancen**
 - Wirtschaftliche Dynamik
 - Finanzielle Spielräume

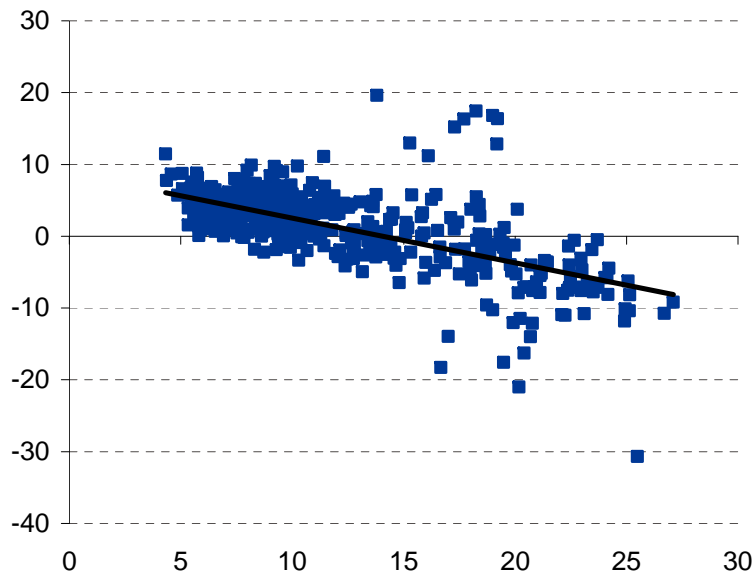
Unterschiedliche Herausforderungen erfordern maßgeschneiderte Lösungen.
Lösungen müssen zwingend vor Ort entwickelt werden!



Wo werden die Menschen in Zukunft leben?

Arbeit zieht Menschen an

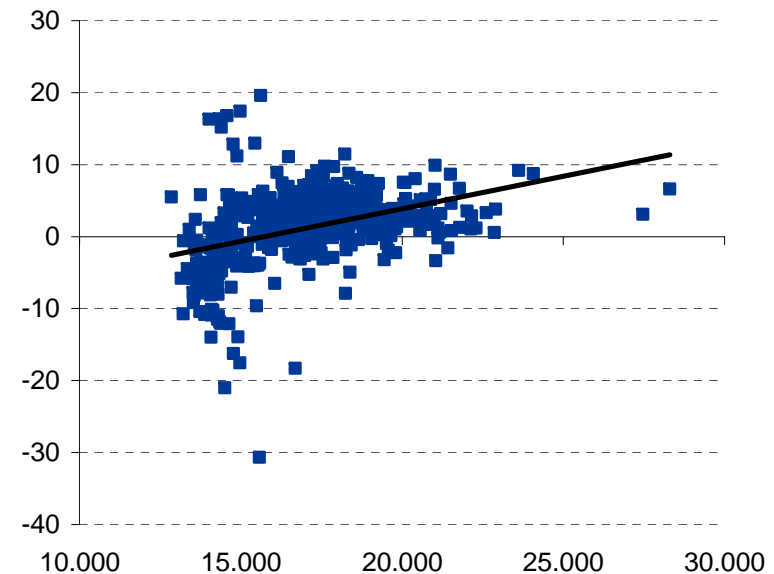
Nettozuwanderungsquote in Promille (y)
Arbeitslosenquote (x) Mittelwert 1996-2006



Quellen: Destatis, DB Research

Einkommen zieht Menschen an

Nettozuwanderungsquote in Promille (y)
Verf. Einkommen (x) Mittelwert 1996-2006



Quellen: Destatis, DB Research

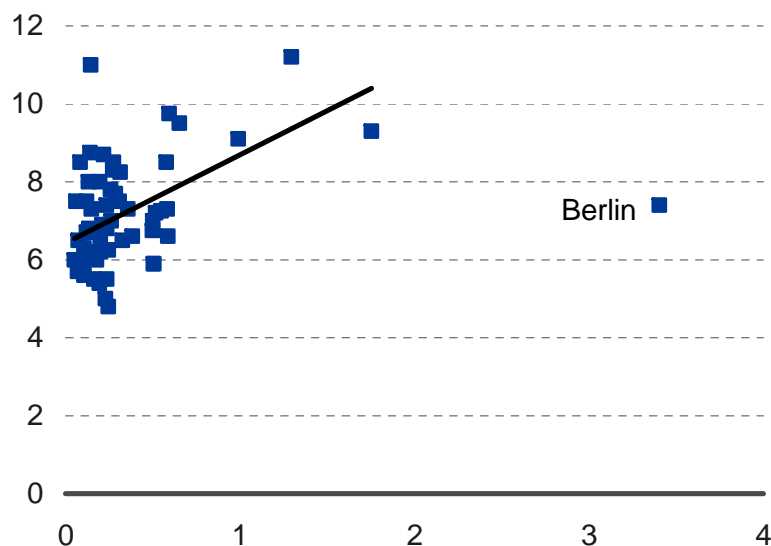


Große Städte haben Nachteile

Je größer die Stadt, desto höher die Wohnungsmieten

Einwohnerzahl (2006) in Mio. (x-Achse)

Neubaumiete (EUR/m², 2006), (y-Achse)



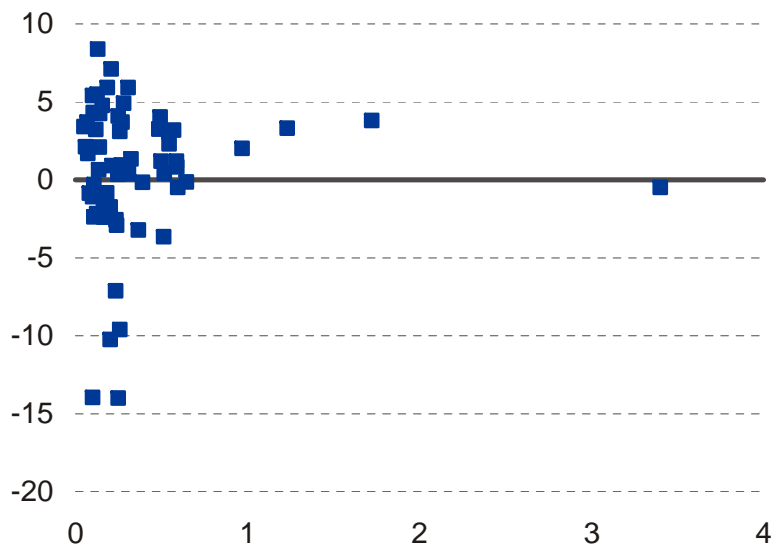
Quellen: BulwienGesa, Destatis, DB Research

- Dass Megacities Größennachteile haben, ist klar
- Aber selbst in Deutschland zeigt sich ein deutliches Bild: in großen Städten lebt es sich teurer
- Wenn in Zukunft weniger Menschen in Arbeit sind, könnte sich hier ein neues Wanderungsverhalten zeigen
- Wenn Menschen eher in Städten leben werden und Städte höhere Mieten haben, wird die Schere zwischen Stadt und Land geweitet

Groß ist nicht automatisch beliebt

Größe allein entscheidet nicht über Zuwanderung

Einwohnerzahl in Mio. ('96-'06), x-Achse
Zuwanderungsquote, % ('96-'06), y-Achse



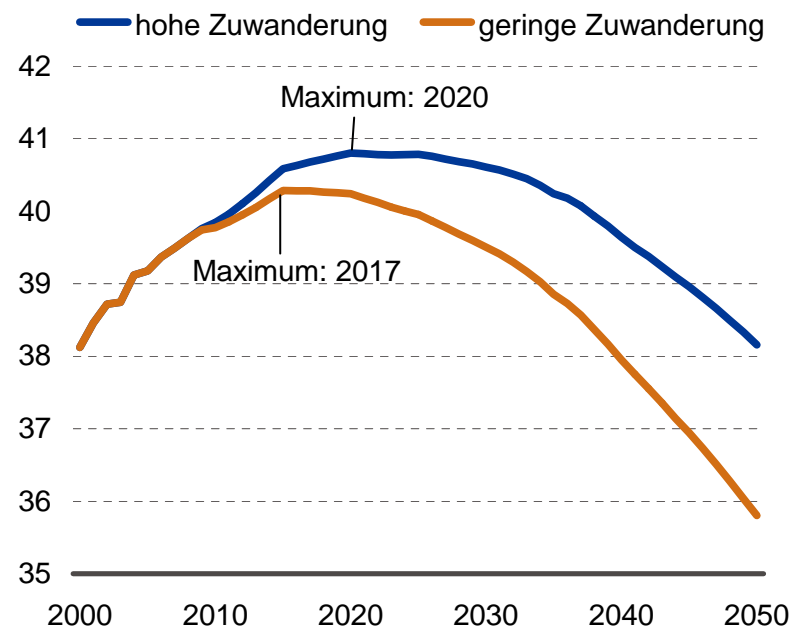
Quellen: Destatis, DB Research

- Zuwanderung erfolgt nicht nach dem Kriterium der Stadtgröße
- Bis 2000 gab es sogar eher einen negativen Zusammenhang: große Städte haben Einwohner verloren
- Es gibt sehr viele Beispiele, in denen kleine Städte stärkere relative Zuwanderung erfahren haben als große Städte
- Dies gilt v.a. für Agglomerationsräume

Zahl und Struktur der Haushalte verändern sich

Zahl der Haushalte steigt (noch)

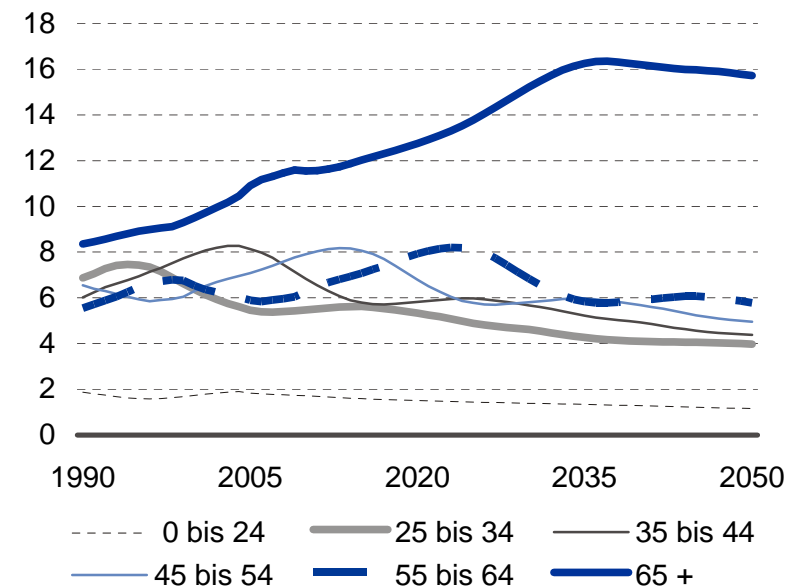
Anzahl in Mio.



Quellen: Stat. BA, DB Research

Zahl älterer Haushalte nimmt dramatisch zu

Zahl der Haushalte, in Mio., geringe Zuwand.

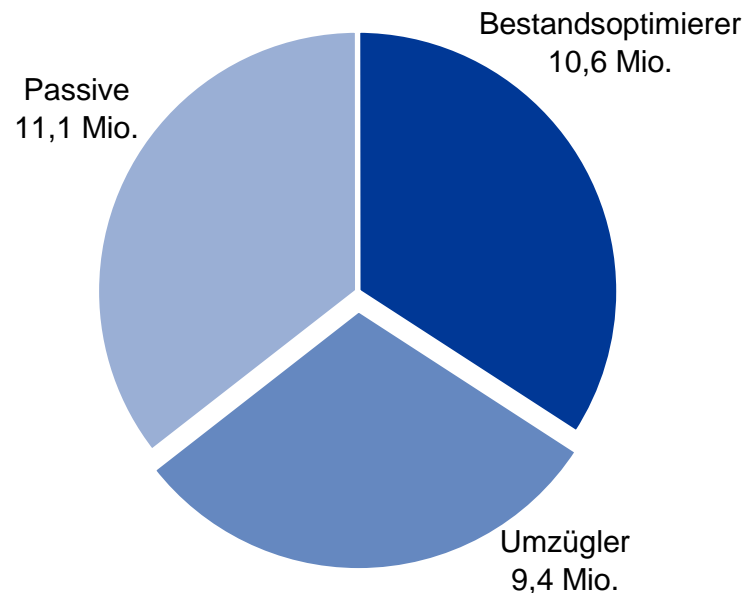


Quellen: BBR, Stat. BA, DB Research

10 Mio. Menschen über 50 Jahre planen einen Umzug

Mobile Senioren

Klassifikation der Haushalte über 50 Jahre
Umfrageergebnisse 2006



Quelle: empirica Institut

- **Bestandsoptimierer** sind Menschen, die ihre aktuelle Immobilie umbauen möchten
- **Passive** sind Menschen, die in ihrer aktuellen Immobilie bleiben und diese nicht verändern möchten
- **Umzügler** sind Menschen, die dezidiert einen Umzug (ohne Not) planen
- Bisher sind die altersabhängigen Mobilitätsstrukturen erstaunlich stabil



Reurbanisierung folgt zwei Megatrends

■ Demografischer Wandel

- Wo werden die Senioren der Zukunft wohnen wollen?
- Schwächung der „familienfreundlichen Wohnsiedlungen“
- Kostennachteile bei dezentralem Wohnen (v.a. bei Versorgung)
- Urbanes Wohnen mit Vorteilen bei medizinischer und kultureller Versorgung
- Nähe Arbeit und Wohnen wird weniger wichtig

■ Klimawandel/Umweltschutz

- Zersiedeltes Wohnen erfordert höheren Ressourceneinsatz (Verkehr, Transport, leitungsgebundene Infrastruktur)
- Wie viel Wohnfläche werden wir bewohnen?
- Erneuerung des Immobilienbestands

■ Reurbanisierung heißt nicht „Wohnen in der möglichst großen Stadt“, sondern in einer städtischen Atmosphäre. Hier könnte die europäische Stadt mittlerer Größe Vorteile haben

Umbau soziale Stadt: Lohnt es sich?

- Städte müssen sich permanent wandeln. **Wandlung** kann auch Korrektur sein
- In den Städten gibt es erhebliches **Verbesserungspotenzial**
- Wir befinden uns auch nach neun Jahren Erfahrung **am Anfang der Lernkurve**

- Allerdings reduzieren wir mit allen Programmen mit Mittelbindung unsere Freiheitsgrade. **Nicht-investive Maßnahmen** verdienen größere Bedeutung
- **Koordination** mit anderen Politikmaßnahmen muss gewährleistet sein (hier sehen offenbar viele Programmteilnehmer noch Verbesserungspotenzial)
- **Quantifizierung der Nutzen** lässt enorme Bewertungsspielräume
- Mitnahmeeffekte nicht auszuschließen – **Evaluierung noch unzureichend!**
Klare Ziele formulieren, Terminierung von Maßnahmen sinnvoll
- Wie gewährleisten wir, dass Erfolge auch der konkreten Maßnahme zugeschrieben werden können?

Fazit in sechs Thesen

Es gibt sehr viele unterschiedliche regionale Märkte

Urbanisierung wird anhalten - aber nur inklusive der Verflechtungsgürtel

Erwerbsfähige Menschen zieht es zu den Arbeitsplätzen

Die Gruppe der Rentner und Pensionäre wird zur wichtigsten Nachfragegruppe

Remanenz wird etwas an Bedeutung verlieren

Politik wird Zersiedelung teurer machen (müssen)





Mehr Informationen (Auswahl) www.dbresearch.de

3. Mai 2008 Nr. 321	Aktuelle Themen 365	Aktuelle Themen 369	Aktuelle Themen 370	Aktuelle Themen 372	Aktuelle Themen 379	Aktuelle Themen 384	Aktuelle Themen 398	EU-Sektor 81	Aktuelle Themen 410	Aktuelle Themen 412	Aktuelle Themen 400
Indien-Spezial	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	EU-Sektor 81 Beitrag zur europäis. Integration	Asien	Globale Wachstumszentren	Themen international
9. Mai 2006	13. Juli 2006	30. Oktober 2006	8. November 2006	14. März 2007	4. Mai 2007	11. Oktober 2007	20. Dezember 2007	12. Februar 2008	21. Februar 2008	24. April 2008	
Indien-Spezial	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	EU-Sektor 81 Beitrag zur europäis. Integration	Asien	Globale Wachstumszentren	Themen international
Indien-Spezial	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	Themen international	EU-Sektor 81 Beitrag zur europäis. Integration	Asien	Globale Wachstumszentren	Themen international

Deutsche Bank Research

Stadttrendite: wirklich von Nutzen?
Ein Streitgespräch

Lässt sich der Wert eines Unternehmens für eine Stadt messen? Die Stadttrendite versucht genau diese Frage zu beantworten. Die Stadttrendite misst nicht nur die betriebswirtschaftliche Rendite eines Unternehmens, sondern berücksichtigt Kostenparameter für eine Stadt, die dadurch entstehen, dass ein Unternehmen bestimmte Aufgaben wahrnimmt. Auch mögliche Folgekosten der verfallenden Akzeptanz eines Unternehmens für die Stadt werden in einer weiter gefassten Definition der Stadttrendite abgedeckt.

Alle Unternehmen kennen eine positive Stadttrendite anstreben. Die Diskussion um die Stadttrendite wurde zwar im Zuge der Debatte um den Verkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen geführt, grundsätzlich können aber alle Unternehmen eine positive Stadttrendite erzielen.

Es gibt noch sehr viel Diskussionsbedarf. Dieser gibt es noch keinen Vergleich zur Bewertung der Stadttrendite, der alle Beteiligten zufriedenstellt. Es gibt Unterschiede darüber, welche Erträge und Kostenkomponenten wie bewertet werden dürfen.

Eine positive Stadttrendite darf kein Argument gegen die Privatisierung von öffentlichen Wohnungsunternehmen sein. Letztlich werden mit der Stadttrendite eine wichtige Debatte zum Inhalt: nämlich die Diskussion um den Sinn öffentlicher Wohnungsbestände. Das dürfte langfristig wohl der größte Nutzen des Konzepts sein, denn die Bewertungsparameter lassen sich kaum klären.

Diese Studie basiert auf einer Diskussionsveranstaltung, die am 9. Juli 2007 gemeinsam von Deutsche Bank Research und der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GfI) in Kooperation mit der Deutschen Bank ausgerichtet wurde. Erhalten wurden verschiedene eigene Meinungen.

- 1) Wohnungsportfolios in Deutschland: Weitere Verkäufe programmiert (2005)
- 2) Baustelle Indien: Perspektiven für die indischen Immobilienmärkte (2006)
- 3) Deutsche Einzelhandelsimmobilien: Chancen trotz Überangebot (2006)
- 4) Fallende Wohnungspreise in den USA: Wird Europa folgen? (2006)
- 5) Was Europa von US-REITs lernen kann. Lehren aus den Elfenbeintürmen (2006)
- 6) Deutsche Büroimmobilien: Zyklischer Aufschwung, Strukturelle Unterschiede (2007)
- 7) Immobilienderivate erobern Europa (2007)
- 8) Wohnungsfinanzierung in Deutschland: vier Trends (2007)
- 9) Immobilienpreise und Geldpolitik (2007)
- 10) Infrastruktur in Indien: 450 Mrd. Gründe, jetzt zu investieren (2008)
- 11) Megacities: Wachstum ohne Grenzen (2008)
- 12) Stadttrendite: Wirklich von Nutzen? (2008)



© Copyright 2008. Deutsche Bank AG, DB Research, D-60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In den USA wird dieser Bericht durch Deutsche Bank Securities Inc., Mitglied der NYSE, NASD, NFA und SIPC, genehmigt und/oder verbreitet. In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht verfügt. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die in Bezug auf Anlagegeschäfte im Vereinigten Königreich der Aufsicht der Financial Services Authority unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Limited, Tokyo Branch, genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.