



WARBURG-HI INVEST
REAL ESTATE

Marktüberblick

Das „K“ wird auch die Immobilien- märkte prägen

Ausgabe I / 2021



// Marktüberblick

Ausgabe I / 2021



- > *Editorial*
- > *Makroökonomische Rahmenbedingungen*
- > *Investmentmärkte*
- > *Vermietungsmärkte*
- > *Wohnen als Stabilisator im Portfolio*



Beschleunigung der Megatrends führt zu stärkerer Differenzierung („K“) und langfristigen Chancen

Die COVID-19-Pandemie wird auch im Jahr 2021 das dominierende Thema an den Kapital- und Immobilienmärkten bleiben. Nach einer Schockstarre zu Beginn der Pandemie zeichnet sich inzwischen immer stärker ab, dass die langfristigen Megatrends durch COVID-19 bereits kurzfristig an Bedeutung gewinnen. In Verbindung mit einer stärkeren Differenzierung zwischen Sektoren, Lagen und Objektqualitäten werden sie die Investitionsdynamik an den Immobilienmärkten nachhaltig prägen und lenken.

Die verstärkte Integration von „Work, Live and Play“ bietet zusammen mit der steigenden Bedeutung von Nachhaltigkeit vor allem für in ihre Umgebung eingebettete Büro- und Wohninvestments in nachhaltigen Lagen und mit attraktiven Gebäudequalitäten Chancen. Investoren dürften diese Objekte stabile Cash Flows und eine hohe Wertstabilität liefern.

Mit zunehmender Immunisierung der Bevölkerung sollte das anziehende Wirtschaftswachstum im Jahresverlauf zu einer Belebung der Mietmärkte führen. Die Investmentmärkte werden auch in 2021 von einem hohen Anlagedruck auf Grund des anhaltenden Niedrigzinsumfeldes und einem sehr begrenzten Angebot an Core-Objekten geprägt sein, wobei in allen Sektoren die Analyse und Selektion von Investmentopportunitäten noch stärker zu den Schlüsselfaktoren für den langfristigen Anlageerfolg werden.

Ihre



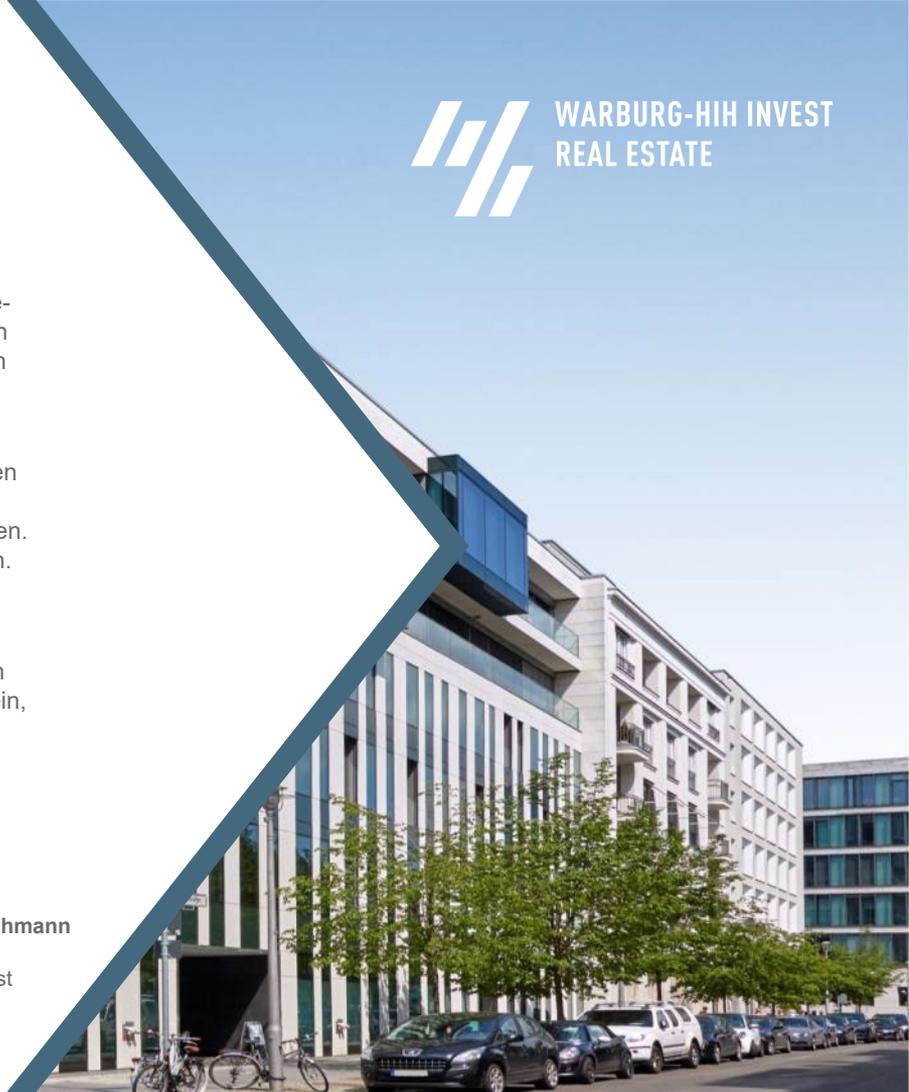
Carsten Demmler
Geschäftsführer
Warburg-HIH Invest
Real Estate



Alexander Eggert
Geschäftsführer
Warburg-HIH Invest
Real Estate



Hans-Joachim Lehmann
Geschäftsführer
Warburg-HIH Invest
Real Estate



Makroökonomische Rahmenbedingungen



BIP-Wachstum (real) – Euroraum
4,2 % (Prognose 2021)



Leitzins der EZB
0,0 % (Prognose 2021)



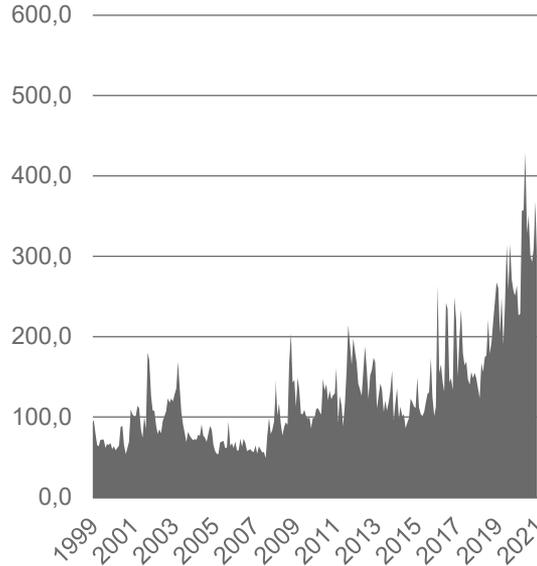
Inflation – Euroraum
1,2 % (Prognose 2021)



Globales Umfeld nach BREXIT und neuer US-Regierung leicht entspannt – Industrie im zweiten Lockdown robust



Global Economic Policy Uncertainty (GEPU) Index



Einkaufsmanagerindex (PMI) im Euro-Raum



Leichte Entspannung durch neue US-Regierung und Last Minute-Lösung bei Brexit – zweiter Lockdown, Mutationen sowie Lieferengpässe bei Impfstoff belasten Frühindikatoren



Zunehmende Differenzierung im zweiten Lockdown: Industrie profitiert von Exportnachfrage – Dienstleistungen mit Stimmungseinbruch nach synchronem Einbruch im ersten Lockdown

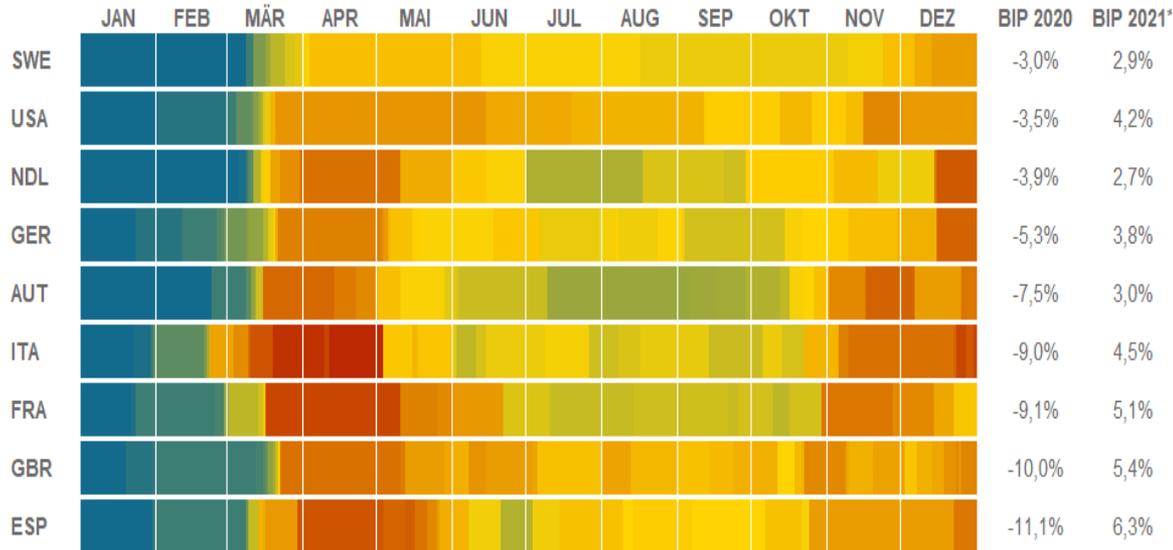


Ausblick: Erwartung einer wirtschaftlichen Erholung ab dem zweiten Quartal 2021 – sofern Immunisierung der Bevölkerung voranschreitet

Starker Wirtschaftseinbruch durch ersten und zweiten Lockdown – Länder mit hoher Tourismus-Abhängigkeit besonders betroffen



COVID-19 Government Response Stringency Index: Entwicklung der staatlichen Maßnahmen im Jahresverlauf



Betroffenheit durch COVID-19, nationale Wirtschaftsstrukturen und Umfang der staatlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie spiegeln sich in wirtschaftlicher Entwicklung wider



Südeuropa von COVID-19, aber auch von Rückgang der Wirtschaftsleistung stark betroffen – vor allem durch hohe Abhängigkeit von Tourismus; Erwartung einer stärkeren Erholung bei Normalisierung der Gesamtsituation



Großbritannien mit zusätzlicher Belastung durch Brexit-Unsicherheit – finale Regelung bzgl. Finanzdienstleistungen weiterhin offen

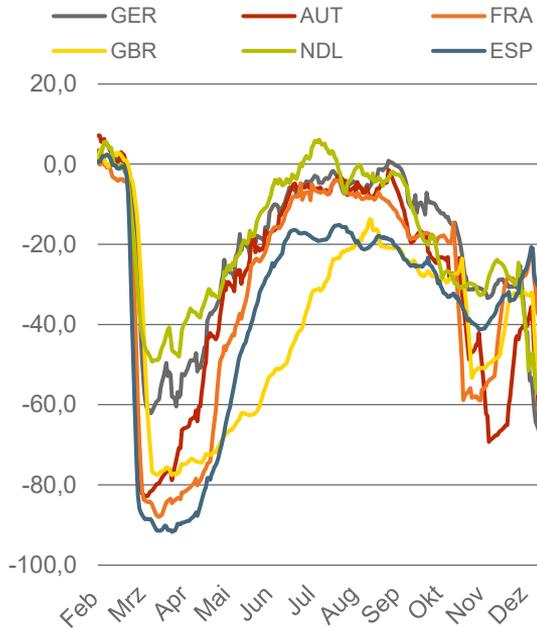
Keine staatlichen Maßnahmen 0 100 Vollständiger Lockdown

Quelle: Warburg-HIH Invest; Oxford Economics (2021); Oxford University COVID-19 Government Response Tracker (2021) – * Prognose

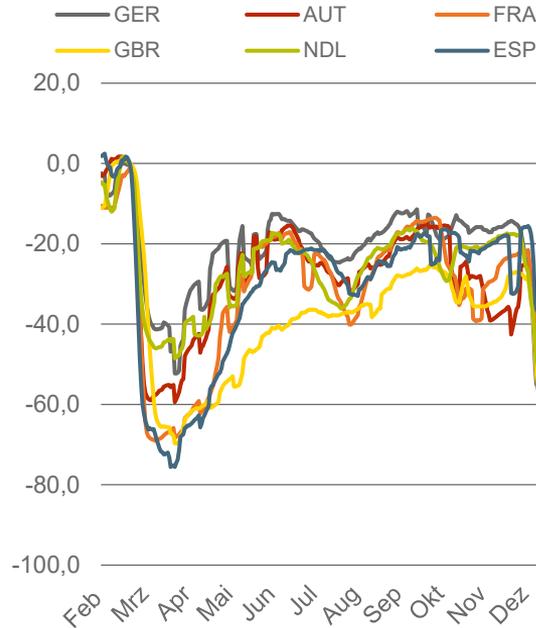
Rückkehr an den Arbeitsplatz im Unternehmen nach erstem Lockdown trotz Home Office-Angebot und mobilem Arbeiten



Bewegungstrends – EZH und Freizeit (rollierender 7-Tages-Durchschnitt)*



Bewegungstrends – Arbeitsplatz (rollierender 7-Tages-Durchschnitt)*



Großer Anteil der Beschäftigten kehrt nach Lockdown – trotz ausgeprägtem Home Office-Angebot und mobilem Arbeiten – an den Arbeitsplatz zurück; Ausnahme: Großbritannien



Großbritannien mit schwächster Erholung bei Rückkehr an den Arbeitsplatz und verzögerter Erholung bei privaten Aktivitäten durch späteren und längeren Lockdown



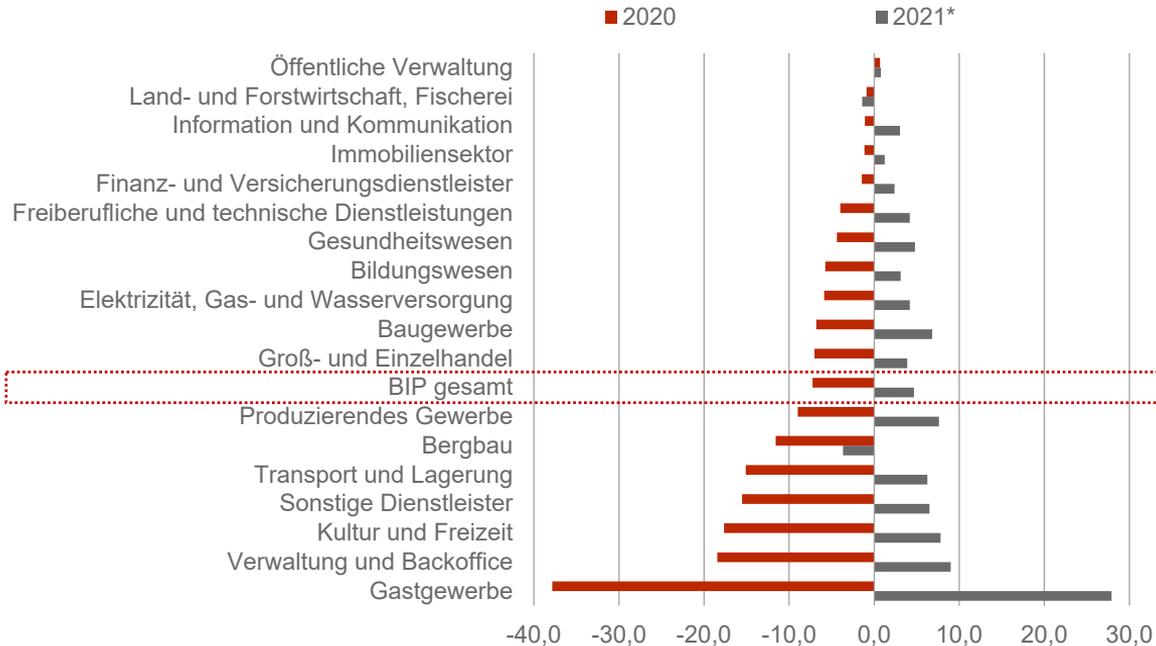
Rückgang der Aktivitäten am Arbeitsplatz in den Sommermonaten durch Urlaubssaison bedingt – zweite Jahreshälfte mit heterogenem Bild auf Grund unterschiedlichem Infektionsgeschehen

Quelle: Warburg-HIH invest; Google Mobility Reports (2021) – * Die Basislinie (0) bezieht sich auf den Medianwert für jeden entsprechenden Wochentag während des 5-Wochen-Zeitraums vom 3. Januar bis 6. Februar 2020.

COVID-19 mit differenzierten Auswirkungen auf Branchen – Erwartung einer stärkeren Erholung im 2. Halbjahr 2021



Wachstumsbeitrag nach Wirtschaftsbereichen 2020 und Prognosen für 2021 innerhalb des Euroraums (Veränderung gegenüber Vorjahr in %)



Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum um >7,0 % in 2020 – Überproportionaler Rückgang u.a. im produzierenden Gewerbe sowie in den tourismusnahen Bereichen Gastgewerbe, Kultur und Freizeit



Ausblick: Erholung in 2021 mit überproportionalem Wachstum im Gastgewerbe sowie Unterstützung des produzierenden Gewerbe durch steigende Exportnachfrage im Zuge des globalen Aufschwungs



Erreichen der Vor-COVID-19-Niveaus auf BIP-Ebene nicht vor 2022 bzw. 2023 – Erwartung einer asynchronen Erholung zwischen den Volkswirtschaften und Wirtschaftsbereichen

Negativzinsen breiten sich nach globalen Zentralbankmaßnahmen in 2020 über Länder und Laufzeiten weiter aus



Renditen von Staatsanleihen weltweit mit einer Restlaufzeit von ...

Land	Laufzeit der Staatsanleihen							
	6 Monate	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	5 Jahre	7 Jahre	10 Jahre	30 Jahre
Australien	k.A.	0,05 %	0,07 %	0,11 %	0,34 %	0,61 %	0,98 %	1,98 %
Deutschland	-0,76 %	-0,73 %	-0,71 %	-0,77 %	-0,74 %	-0,69 %	-0,58 %	-0,17 %
Frankreich	-0,62 %	-0,61 %	-0,74 %	-0,73 %	-0,65 %	-0,56 %	-0,34 %	0,36 %
Großbritannien	-0,04 %	-0,13 %	-0,16 %	-0,11 %	-0,08 %	0,02 %	0,20 %	0,76 %
Japan	-0,11 %	-0,12 %	-0,14 %	-0,13 %	-0,11 %	-0,08 %	0,02 %	0,65 %
Italien	-0,50 %	0,01 %	-0,50 %	-0,41 %	-0,10 %	0,11 %	0,52 %	1,43 %
Südkorea	k.A.	0,66 %	0,89 %	0,80 %	1,34 %	k.A.	1,72 %	1,83 %
Schweiz	-0,79 %	-0,75 %	-0,78 %	-0,76 %	-0,70 %	-0,63 %	-0,49 %	-0,32 %
USA	0,09 %	0,11 %	0,12 %	0,17 %	0,36 %	0,65 %	0,92 %	1,65 %



Globale Anleihen mit einem Volumen von ca. 17,8 Billionen US-Dollar Ende 2020 mit negativer Verzinsung – Europa im Zentrum der Negativzinsen bei global sehr flachen Zinsstrukturkurven



Zukünftige Ausrichtung der geldpolitischen Strategie der EZB weiter in Diskussion – US-Notenbank mit „Flexible Average Inflation Targeting“; ggfs. vorzeitiger Beginn des „Taperings“ durch US-Notenbank bei wirtschaftlicher Erholung



Erwartung eines Inflationsanstiegs in 2021 gegenüber 2020 auf Grund von Basiseffekten – mittelfristige Auswirkungen der Geldpolitik unter Beobachtung, allerdings weiterhin geringe Kapazitätsauslastung



COVID-19 als Katalysator für bestehende Megatrends



Digitalisierung

Hebung von Effizienzpotenzialen durch den Einsatz von Technologien, die sowohl für Unternehmen als auch Endnutzer einen Mehrwert schaffen (Robotik, IoT, Plattform-Services)



Nachhaltigkeit

Wachsende Bedeutung des (ökologischen) Nachhaltigkeitsgedankens sowie der sozialen Verantwortung bei Verbrauchern, Mitarbeitern, Unternehmen, Institutionen und Investoren (ESG, EU-Regulierung, CSR)



New Work

Verstärkte Verbreitung von alternativen Arbeitsmodellen und -formen, die den Mitarbeitern mehr Flexibilität und Individualität einräumen (Remote Work, Home Office) – mit hohen soziologischen, ökonomischen und rechtlichen Herausforderungen



E-Commerce

Zunehmende Verschränkung zwischen digitalem und stationärem Handel sowie Neuausrichtung der Absatz- und Distributionskanäle (City-Logistik, Omni-Channel, Last Mile, M-Commerce)



Gesundheit

Steigerung der Performance und Produktivität durch den Umbau von Gebäuden, der Neuorganisation von Arbeit und dem Einführen von Gesundheitskennzahlen (Gebäudedesign, Raumaufteilung, krankheitsbedingte Fehlzeiten, Stimmungsanalyse)



Kapitalmarkt

Verstärkung des ohnehin strukturell bedingten Niedrigzinsumfelds durch Adjustierung der Geldpolitik der Zentralbanken – Cash Flow-stabile Real Assets als Alternative zu Anleihen und Suche nach sowie Fokussierung auf sichere(n) Häfen

Investmentmärkte



**Transaktionsvolumen –
Deutschland (Prognose 2021)**



**Spitzenrendite – Büro –
Deutschland (Prognose 2021)**



**Internationales Kapital –
Deutschland (Prognose 2021)**

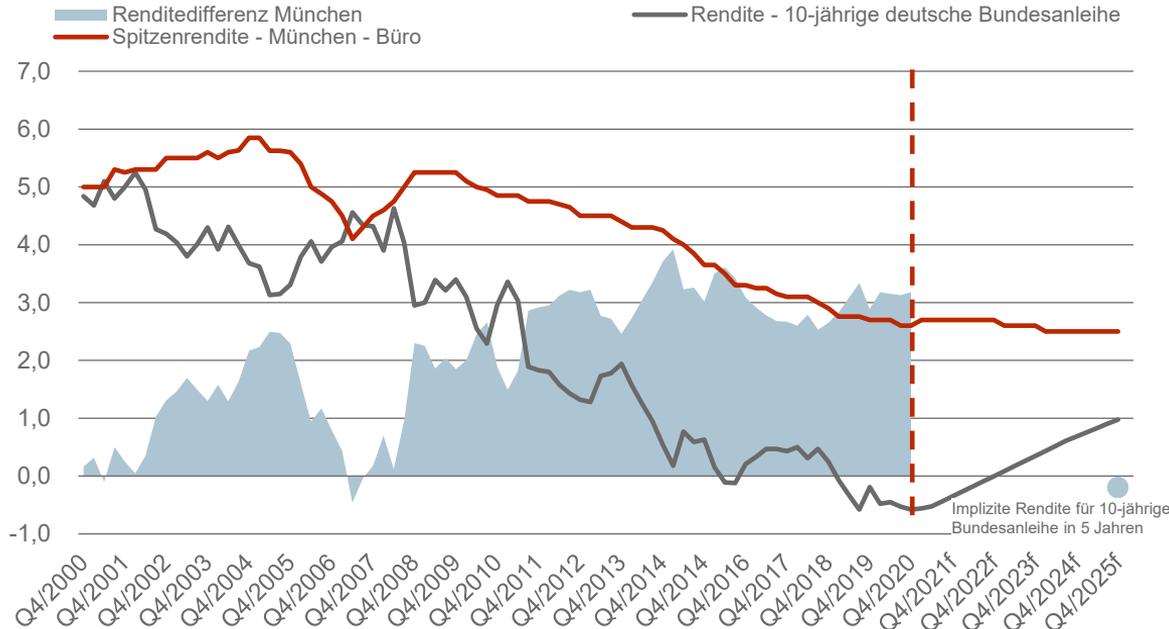


**WARBURG-HIH INVEST
REAL ESTATE**



Risikoprämie für Core-Immobilien bei über 300 Basispunkten konstant auf nahezu historisch hohem Niveau

Renditen 10-jähriger Bundesanleihen (in %), Spitzennettoanfangsrenditen in München für Büro (in %) sowie Renditedifferenz für München (in %-Punkten)



München zusammen mit Berlin mit niedrigster Spitzennettoanfangsrendite in Deutschland und Europa (2,60 %) – Seitwärtsbewegung bei Spitzenrenditen in 2020



Core-Objekte in den europäischen Metropolen mit stabilen Renditen auf niedrigem Niveau – leichte Renditeanstiege in Süd- und Osteuropa sowie sekundären Lagen und Standorten

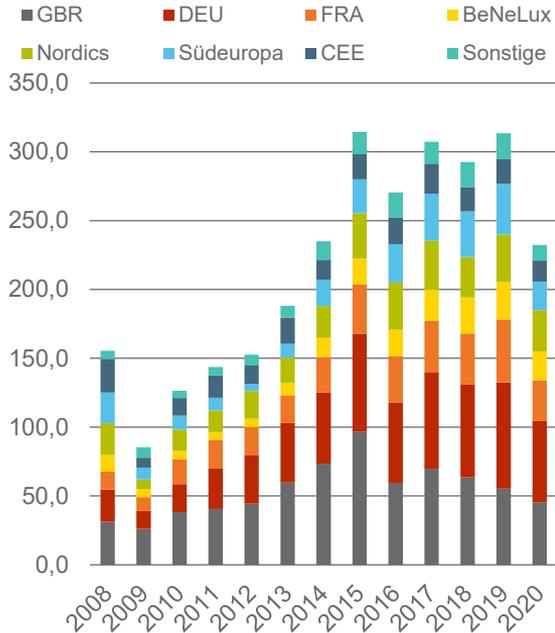


Ausblick: Erwartung mittelfristig stabiler Spitzenrenditen im Core-Bereich bei gleichzeitig weiterhin attraktiven Risikoprämien – am Markt eingepreiste Rendite für 10-jährige Bundesanleihe in 5 Jahren Ende 2020 im negativen Bereich

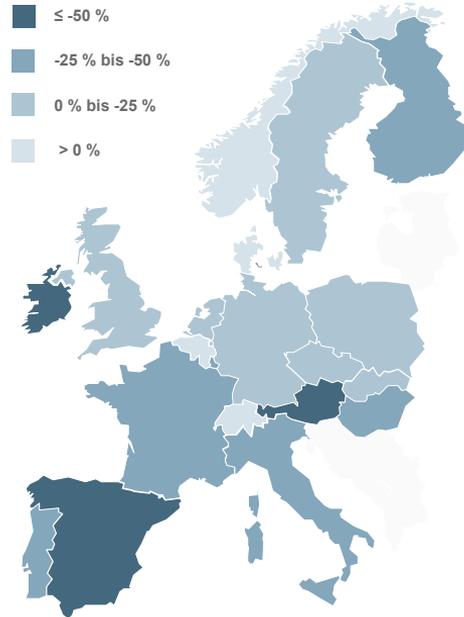
Rückgang der Investmentaktivitäten in 2020 um 26 % gegenüber 2019 nach historisch stärkstem Auftaktquartal in Q1/2020



Transaktionsvolumen in Europa nach Ländern und Regionen (in Mrd. Euro)



Entwicklung des Transaktionsvolumens in Europa: 2020 versus 2019



Durch COVID-19, Lockdowns und Reiserestriktionen bedingter Rückgang der Investmentaktivitäten deutlich geringer als in 2009; Transaktionsvolumen im historischen Vergleich auf weiterhin hohem Niveau



Heterogene Entwicklung an den Investmentmärkten in Folge von COVID-19: Deutschland, BeNeLux und Nordics nach Rekordjahr 2019 in 2020 mit Rückgängen zwischen 13 % und 23 %

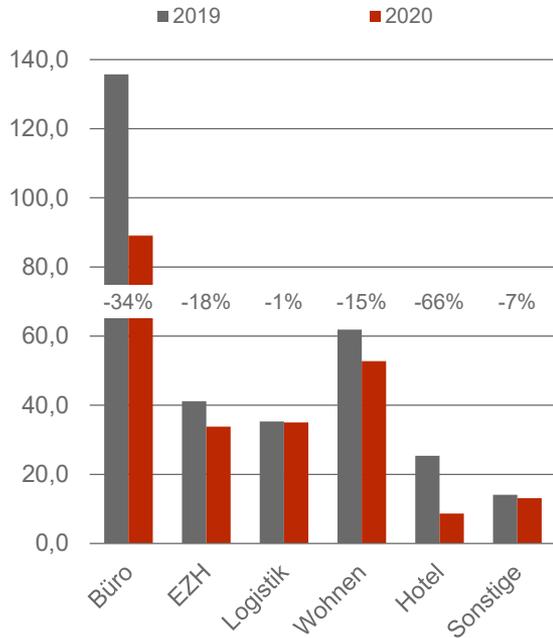


Deutlicher Einbruch in Frankreich (-36 %) und Südeuropa (-44 %) – Großbritannien mit kontinuierlichem Rückgang seit Rekordjahr 2015 (- 53 %) und Brexit-Referendum in 2016

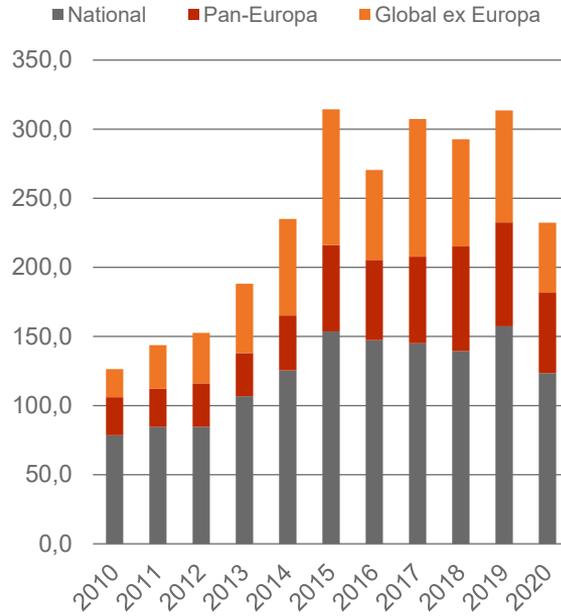
K-förmige Entwicklung bei den Nutzungsarten: Logistik und Wohnen weitgehend stabil – Hotel mit stärksten Rückgängen



Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten (in Mrd. EUR) und Veränderung ggü. 2019



Transaktionsvolumen in Europa nach Kapitalherkunft (in Mrd. EUR)



Büro bleibt stärkster, liquidester und transparentester Sektor; Wohnen etabliert sich auf Platz 2; Logistik überholt Einzelhandel



Produktknappheit im Core-Segment bei Büro, Logistik und Wohnen sowie bei Lebensmittel-geankerten Fachmärkten limitiert Transaktionsvolumen

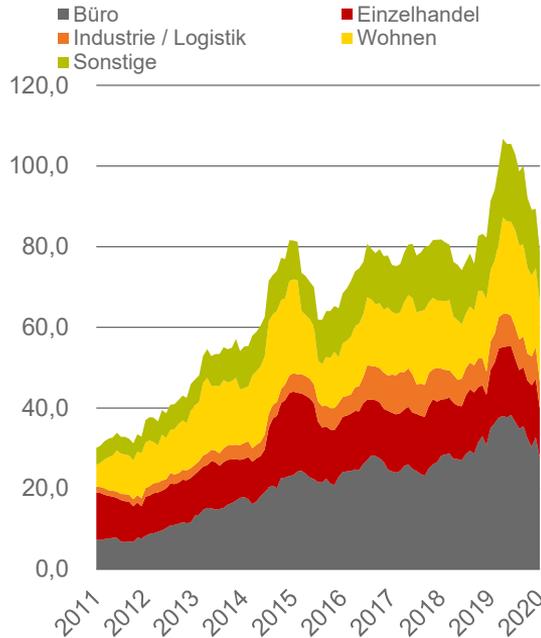


Deutlicher Rückgang bei grenzüberschreitenden Transaktionen (-30 %) – Anteil sinkt auf unter 50 %; Ausblick: Anhaltende Produktknappheit nach Core-Objekten sowie verstärkte Rückkehr internationalen Kapitals

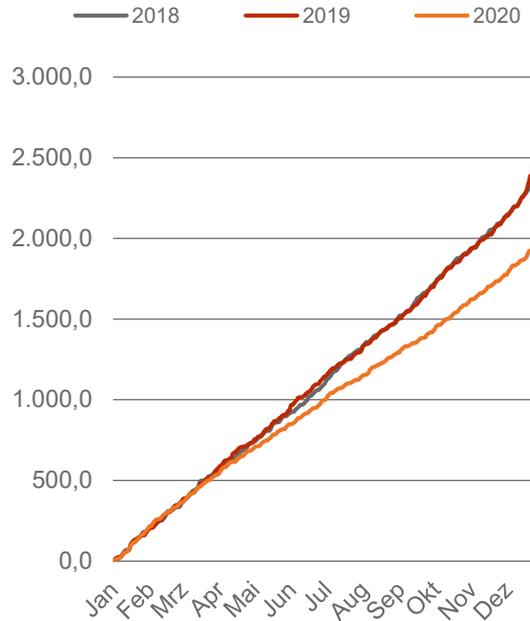
Deutschland bleibt für nationale und internationale Investoren der sichere Hafen an den Immobilienmärkten



Transaktionsvolumen in Deutschland (in Mrd. EUR, rollierend über 12 Monate)



Anzahl der gewerblichen Transaktionen in Deutschland (kumuliert)



Auftakt in 2020 mit historisch stärkstem 1. Quartal und zahlreichen großvolumigen Transaktionen – Lockdown führt zu Verzögerung von Transaktionsprozessen sowie Zurückhaltung, vor allem bei internationalen Investoren



Transaktionsvolumen in 2020 trotz Rückgang gegenüber 2019 auf historisch hohem Niveau – Wohnen legt gegen den Trend zu, Logistik stabil, Zurückhaltung bei Shopping Centern, High Street und Hotel

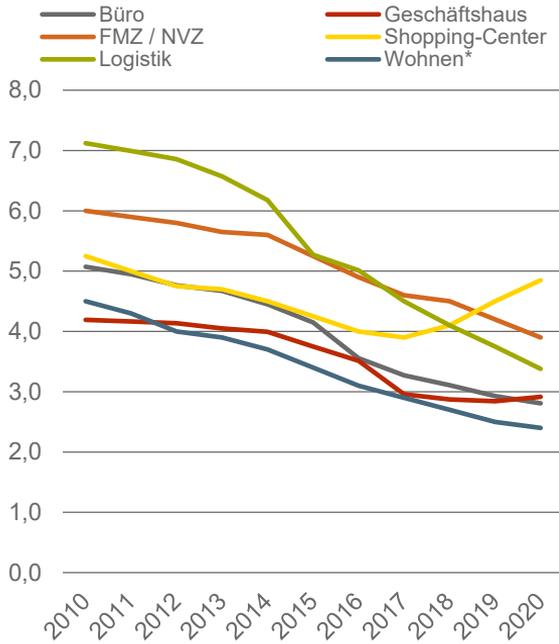


Ausblick: Deutschland bleibt auf Grund der makroökonomischen Rahmenbedingungen und Struktur des Immobilienmarktes auch 2021 der sichere Hafen in Europa – auch für internationales Kapital mit Core-Ansatz

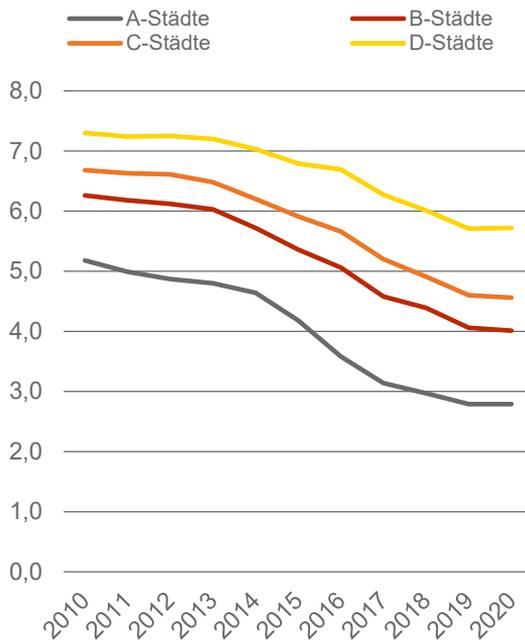
Verstärkte Differenzierung nach Nutzungsarten sowie Lage- und Objektqualitäten – Stabile Renditen im Core-Segment



Entwicklung der Spitzenrenditen nach Nutzungsart (netto – in %)



Entwicklung der Spitzenrenditen für Büro nach Städte kategorien** (netto – in %)



Quelle: Warburg-HIH Invest; JLL (2021); Savills (2021); BulwienGesa (2021) – * Mehrfamilienhäuser im Bestand; ** gewichteter Durchschnitt: 7 A-Städte, 14 B-Städte, 22 C-Städte und 84 D-Städte



Fortsetzung der Renditekompression bei Büro, Fachmärkten, Wohnen und Logistik auch in 2020 – deutlicher Rendite-Anstieg bei Shopping Centern



Attraktive Renditedifferenzen in zukunftsfähigen Wachstumsstädten gegenüber Top 7 bei gleichzeitig hoher Stabilität der Mietmärkte – Standortselektion entscheidend



Ausblick: Stabile Renditen im Core-Segment sowie bei Objekten mit hoher Cash-Flow-Stabilität auf Grund zunehmender Betrachtung von Real Assets als Alternative zu Anleihen und weiterem Anlagedruck

Vermietungsmärkte Büro



WARBURG-HIH INVEST
REAL ESTATE



Flächenumsatz –
Deutschland (Prognose 2021)



Leerstandsrate –
Deutschland (Prognose 2021)

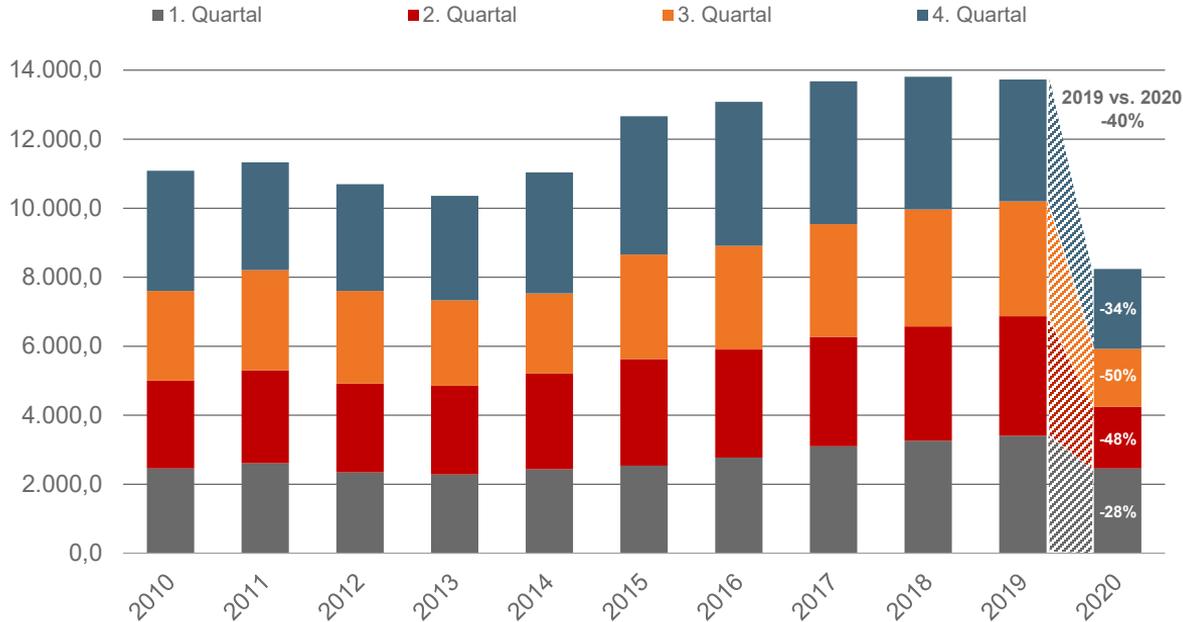


Mietpreiswachstum –
Deutschland (Prognose 2021)

Starker Rückgang der Flächennachfrage: COVID-19 und europaweite Rezession belasten Aktivitäten an den Mietmärkten



Büroflächenumsatz in den europäischen Kernmärkten* (in 1.000 m²)



Flächenumsatz mit deutlichem Rückgang – insbesondere im zweiten und dritten Quartal 2020 mit leichter Erholung zum Jahresende; Überproportionaler Rückgang in den beiden Finanzzentren London und Paris



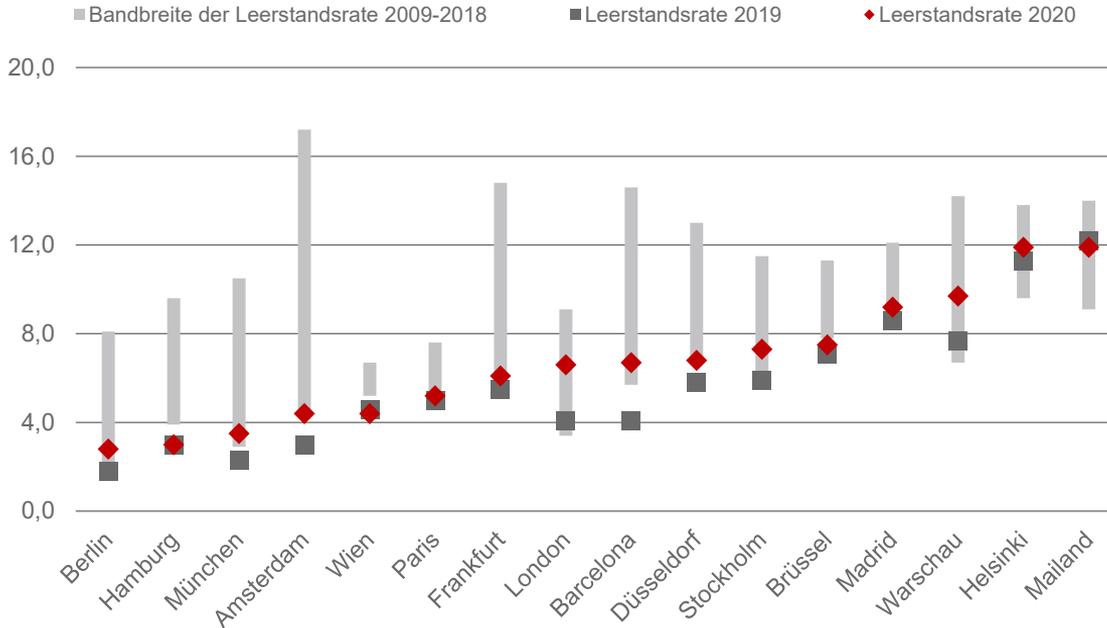
Anhaltende Zurückhaltung – gerade bei Großanmietungen privater Unternehmen – mit Erwartung anziehender Nachfrage bei einsetzender wirtschaftlicher Erholung



Ausblick: Verschiebung der Nachfrage hin zu TMT / IT sowie zu Lasten von Finanzdienstleistern und damit auch Verlagerung zwischen den Teilmärkten – bewusste Differenzierung der Tech-Unternehmen bei Objekt- und Lageeigenschaften

Europaweit leichter Anstieg der Leerstandsrate auf weiterhin sehr niedrigem Niveau – vor allem in den CBD-Lagen

Aktuelles Niveau und Bandbreite der Leerstandsrate in europäischen Metropolen von 2009 bis 2020 (in % des Flächenbestandes)



Quelle: Warburg-HIH Invest; JLL (2021)



Leichter Anstieg der Leerstandsrate in 2020 in den europäischen Metropolen auf niedrigem Niveau – nahezu Vollvermietung bei modernen Gebäuden mit attraktiven Flächen in CBD-Lagen



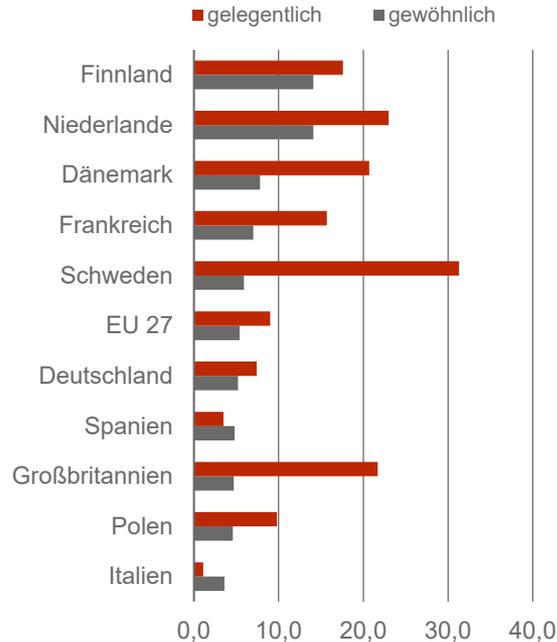
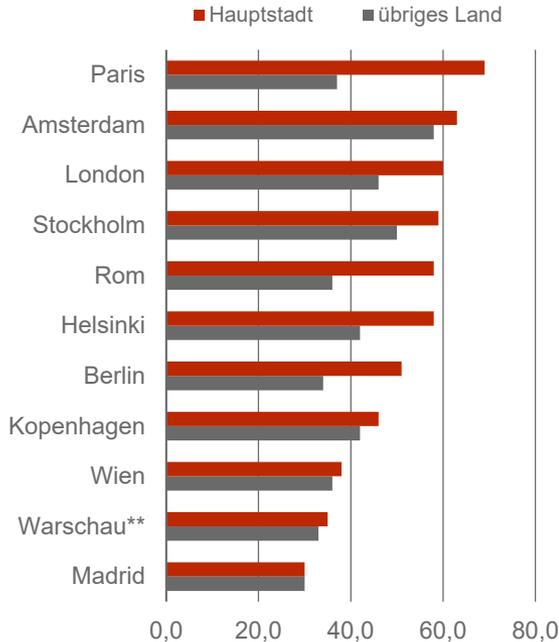
Ausblick: Erwartung eines moderaten Anstiegs der Leerstandsrate bei partiell erhöhter Bautätigkeit mit zunehmend differenzierterem Blick auf die Metropolen und ihre Teilmärkte

Mobiles Arbeiten wird für viele Beschäftigte zum Alltag – Büros bleiben Keimzelle für soziale Interaktion und Innovationen



Durchschnittliche tägliche Pendelzeiten (in Minuten)

Anteil der Beschäftigten, die von zu Hause arbeiten (in %)*



Work from Home (WFH) in Skandinavien und Niederlanden vor COVID-19 deutlich ausgeprägter als in Südeuropa und Großbritannien



Gesellschaftliche Akzeptanz und rechtliche Grundlage neben Pendelzeiten und Art der Tätigkeit weitere entscheidende Faktoren für WFH-Affinität

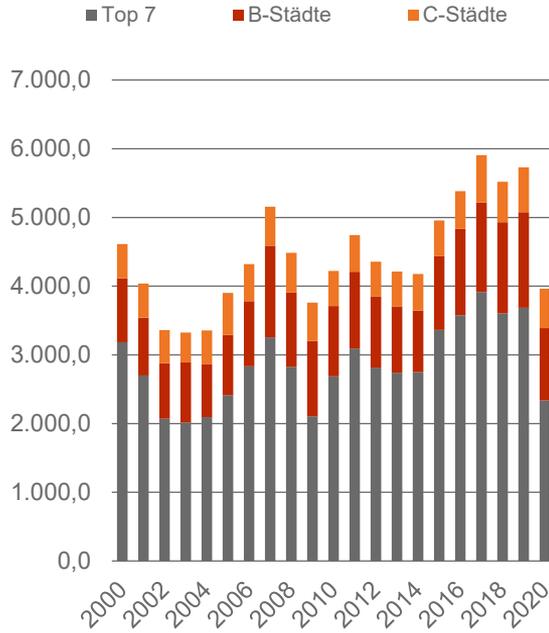


Standorte mit höherem Home Office-Anteil besitzen per se keine geringeren Büroflächen pro Beschäftigtem

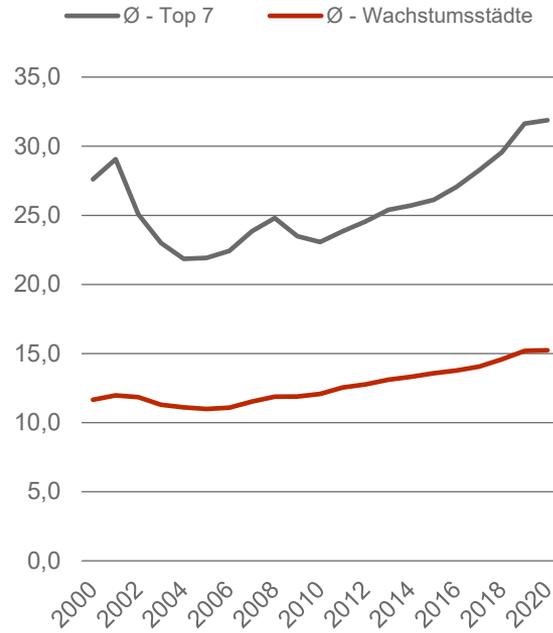
Stabile Mietpreise in 2020 trotz COVID-19 – Erwartung stärkerer Differenzierung nach Lage- und Objektqualitäten



Entwicklung des Büro-Flächenumsatzes nach Städte kategorien (in 1.000 m²)



Büro-Spitzenmieten – Top 7-Städte sowie selektierte Wachstumsstädte* (in EUR/m²)



Quelle: Warburg-HIH Invest; BulwienGesa (2021) – * Aachen, Augsburg, Bonn, Bremen, Darmstadt, Dortmund, Essen, Freiburg, Hannover, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg, Regensburg, Wiesbaden



Rückgang des Flächenumsatzes am deutschen Büromarkt durch Mangel an Großanmietungen (internationaler) Unternehmen – vor allem in den Top 7



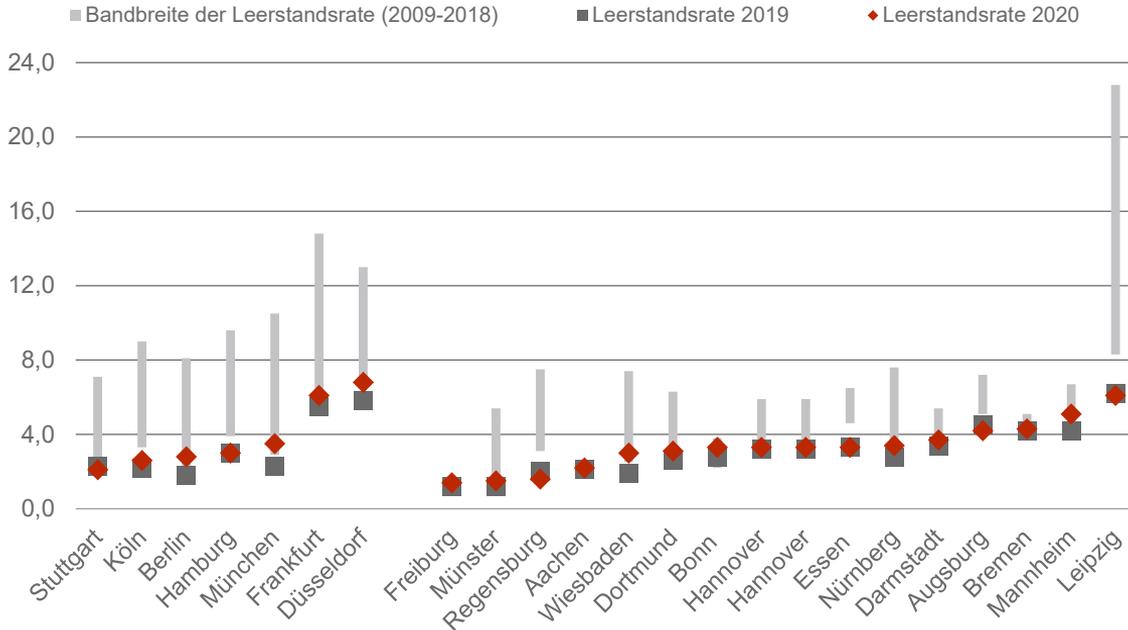
Wachstumsstädte außerhalb der Top 7 mit über Zyklen hinweg höherer Mietpreis-Stabilität gegenüber den Metropolen und hoher Standorttreue der Mieter



Ausblick: Stärkere Ausbildung des „K“ zwischen den Teilmärkten mit attraktivem Renditeprofil und hoher Stabilität in den Wachstumsstandorten

Hohe Vermietungsstände auch in den Wachstumsregionen abseits der Top 7 bei gleichzeitig geringer Volatilität

**Aktuelles Niveau und Bandbreite der Leerstandsrate von 2009 bis 2020 für die Top 7
sowie eine Auswahl an Wachstumsstädten (in % des Flächenbestandes)**



Quelle: Warburg-HIH Invest; JLL (2021); BulwienGesa (2021)



Niedrige Leerstandsrate in den Top 7
und Wachstumsstädten stabilisieren
die Büromärkte in 2020 und 2021



Wachstumsstädte mit sehr hohem
Anteil nachfrageinduzierter,
auftragsbezogener Bautätigkeit und
damit hohen Vorvermietungsständen



Ausblick: Moderne Flächen in den
zentralen Lagen mit einsetzender
wirtschaftlicher Erholung noch stärker
im Fokus der Unternehmen

Wohnen als Stabilisator im Portfolio



**Vervielfältiger –
Deutschland (Prognose 2021)**



**Mietpreiswachstum –
Deutschland (Prognose 2021)**



**Leerstandsrate –
Deutschland (Prognose 2021)**





Transformation der Lebensverhältnisse: Gesellschaftlicher Wandel unterstreicht die Attraktivität von Wohnen in Städten und Metropolregionen

Gesellschaftliche Treiber auf den Wohnungsmärkten



Urbanisierung

Anhaltender Zuzug in die Metropolregionen führt zu Nachfrageüberhang in den Ballungsräumen



Demografischer Wandel

Anhaltende Alterung der Gesellschaft und steigende Bedeutung von barrierefreiem Wohnraum



Singularisierung der Gesellschaft

Zunahme der Ein-Personen-Haushalte um knapp 30 % zwischen 2000 und 2019



Mobilität, Vernetzung und Lebensqualität

Hoher Stellenwert von Freizeitangeboten, Infrastruktur und touristischen Destinationen



Städtebauliche Nutzungsmischung

Entstehung von lebendigen Stadtquartieren für ein lebendiges Miteinander (Stadt der kurzen Wege)



Akademisierung

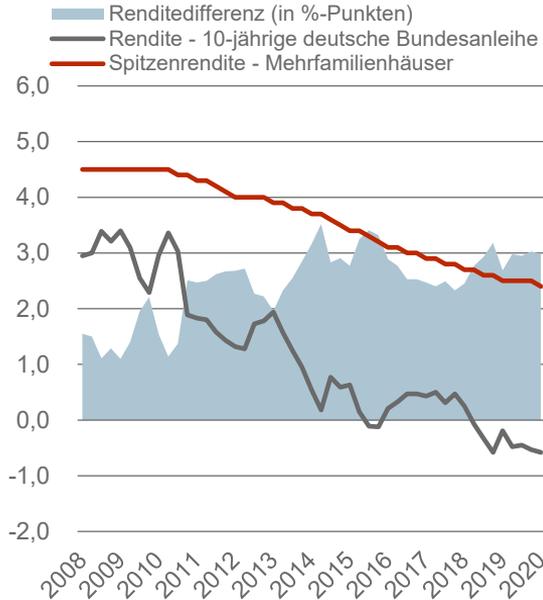
Hohe Wohnraumnachfrage an Hochschulstandorten durch Anstieg des allgemeinen Bildungsgrades

>> Die seit Jahren anhaltenden gesellschaftlichen Trends verstärken die Attraktivität von städtisch geprägten Wohnstandorten und sorgen für eine langfristig stabile Wohnungsnachfrage

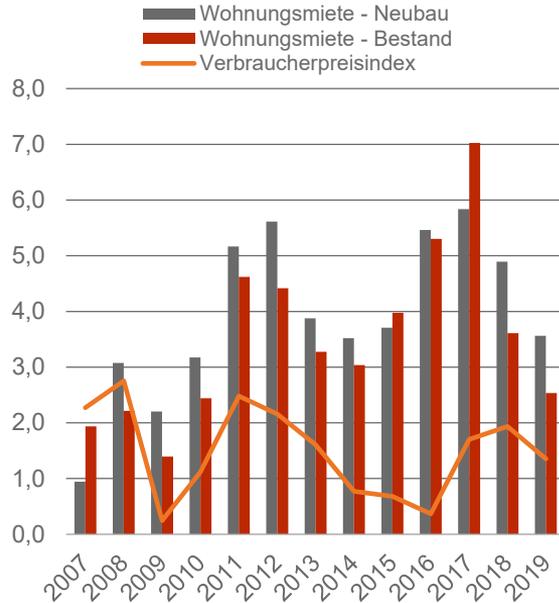
Risikoaufschlag für Wohnimmobilien auf hohem Niveau – Nachfrageüberhang sorgt für überproportionale Mietpreissteigerungen



Spitzennettoanfangsrendite für Mehrfamilienhäuser vs. Bundesanleihe (in %)



Wohnimmobilien- vs. Verbraucherpreisindex in Deutschland (Veränderung in % p.a.)



Wohnimmobilien trotz Renditekompression von 200 Basispunkten in 10 Jahren mit weiterhin attraktivem Renditeaufschlag gegenüber deutschen Staatsanleihen



Mietpreissteigerungen neben Renditekompression als zweite Komponente für reale Wertsteigerungen bei gleichzeitig sehr hoher Cash-Flow-Stabilität

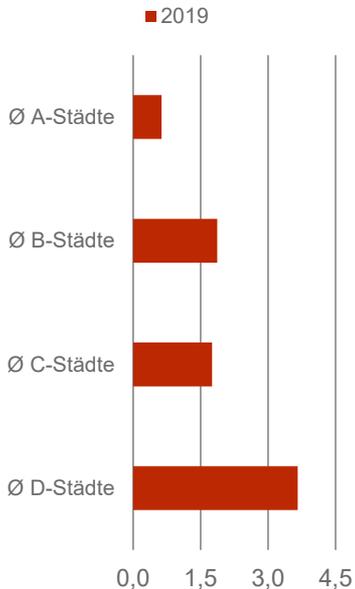


Wachstumsstarke Metropolregionen und Universitätsstädte mit höchstem Nachfrageüberhang und partiell deutlich stärkerem Mietwachstum

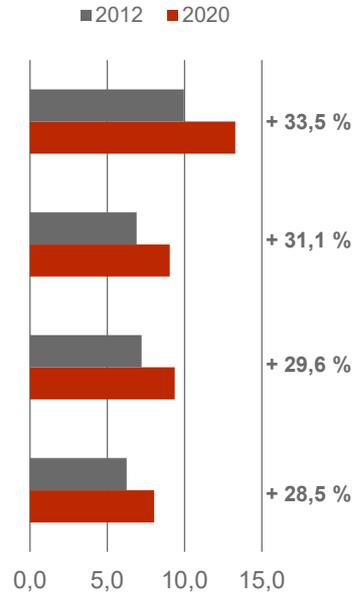
Wohnen in Wachstumsregionen: Leerstand faktisch nicht vorhanden – Nahezu gleiche Mietpreis-Dynamik über Städte-Cluster



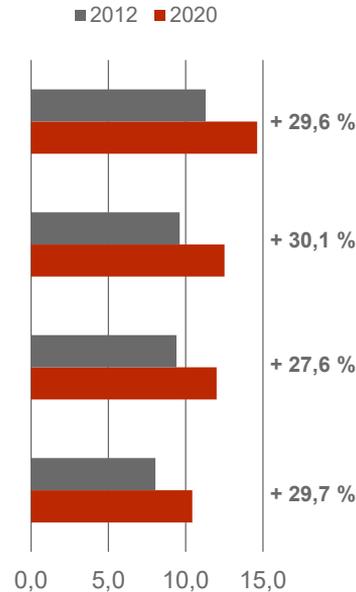
Marktaktive Leerstandsquote (in %)



Angebotsmieten – Bestand (in EUR/m²)



Angebotsmieten – Neubau (in EUR/m²)



Extremer Nachfrageüberhang nach Wohnraum in den Metropolregionen der A-Städte, aber auch in Wachstums- und Universitätsstädten wie Darmstadt, Erlangen, Freiburg, Münster, Potsdam, Regensburg



Mietpreisniveaus in den Wachstumsstädten deutlich unter den Niveaus der A-Städte – Dynamik der Mietpreise über Städte-Cluster hinweg im Durchschnitt sehr ähnlich

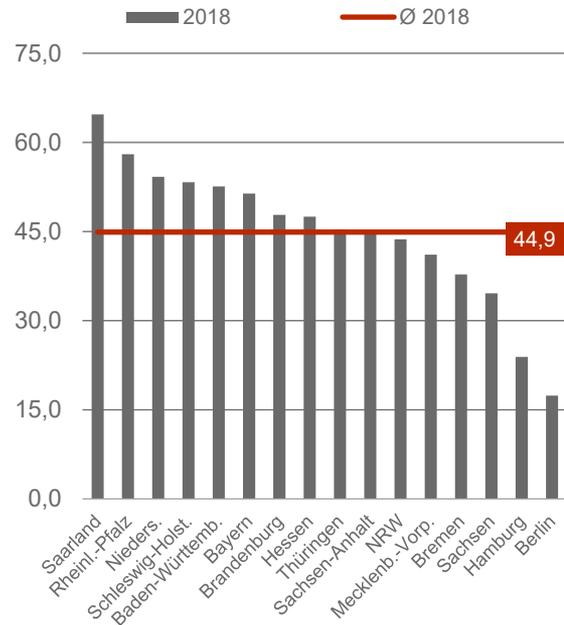


B-, C- und D-Städte mit deutlich höherer Cluster-Heterogenität als A-Städte – Selektion in diesen Clustern für Anlageerfolg entscheidend

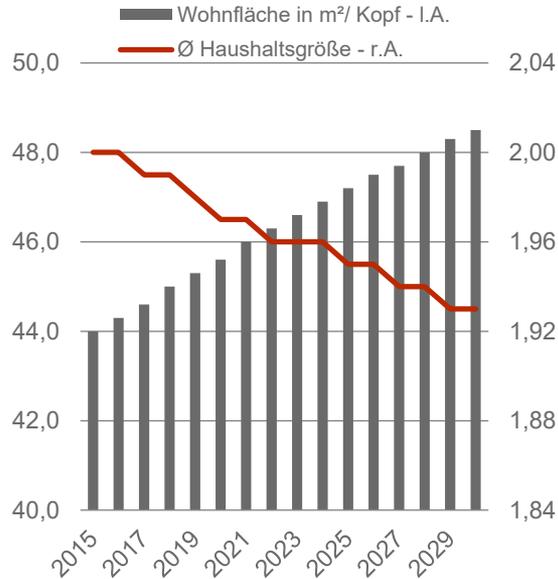
Geringe Eigentumsquoten und wachsender Flächenbedarf sorgen für stetige Nachfrage am Vermietungsmarkt



Eigentümerquote nach Bundesländern (in %)



Entwicklung der Wohnfläche/Kopf (in m²) und der Haushaltsgröße (in Personen)*



An Deutschland führt kein Weg vorbei: Deutschland mit größtem und historisch etabliertem Mietwohnungsmarkt in Europa



Steigender Pro-Kopf-Bedarf und sinkende Haushaltsgrößen sorgen für anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Metropol- und wachstumsstarken Regionen

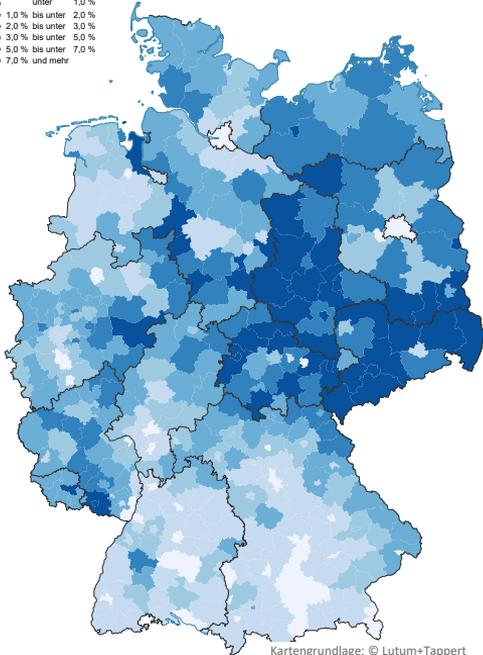


Weiteres Potenzial für steigende Wohnfläche pro Kopf durch verstärktes mobiles Arbeiten

Ausblick: Prosperierende Schwarmstädte und Metropolregionen mit hohem Nachfrageüberhang und weiterem Wachstum

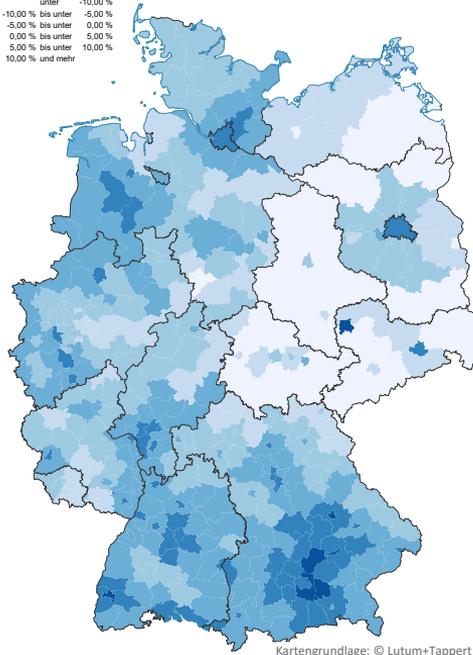


Leerstandsquote auf Kreisebene 2019 (in %)



Kartengrundlage: © Lutum+Tappert

Bevölkerungsprognose auf Kreisebene zwischen 2018 – 2030 (in %)



Kartengrundlage: © Lutum+Tappert



Hoher Wohnraumbedarf in den Metropolregionen und prosperierenden Schwarmstädten auf Grund positiver Bevölkerungsprognosen, Alterung des Wohnungsbestands und zu geringer Bautätigkeit



Attraktivitätsanalyse der lokalen Wohnungsmärkte auf Basis einer multidimensionalen Betrachtung unter Berücksichtigung von Charakteristika des Wohnungsmarktes sowie wirtschaftlichen und sozio-demographischen Rahmenbedingungen



Zukünftige Potenziale – in Ergänzung zu den Städten selbst – auch in Standorten in den Speckgürteln der Metropolregionen mit guter Infrastrukturanbindung und hohem Freizeitwert

Ihre Ansprechpartner



Prof. Dr. Felix Schindler MRICS

Head of Research & Multi Manager Business

+49 40 3282 3617

fschindler@warburg-hih.com



Andreas Strey

Co-Head of Fund Management

+49 40 3282 3614

astrey@warburg-hih.com



Frederik Lammersen

Co-Head of Fund Management

+49 40 3282 3366

flammersen@warburg-hih.com



Rechtliche Hinweise

Diese Präsentation enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der von der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH angebotenen Produkte und Leistungen bitten wir Sie, den jeweiligen Vertragsunterlagen sowie den Jahresberichten zu entnehmen.

Der Inhalt dieser Präsentation basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten als auch auf Informationen, die der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH von Dritten gesondert zugänglich gemacht wurden. Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten.

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH bzw. deren einzelne Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers. Diese Unterlage und alle hierin aufgezeigten Informationen sind als vertraulich zu behandeln und nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH an Dritte weiterzugeben.

