

4%



7%

6%

# DIE 5% STUDIE 2022

WO INVESTIEREN SICH NOCH LOHNT

## ADVANT Beiten

Dr. Heike Piasecki  
bulwiengesa

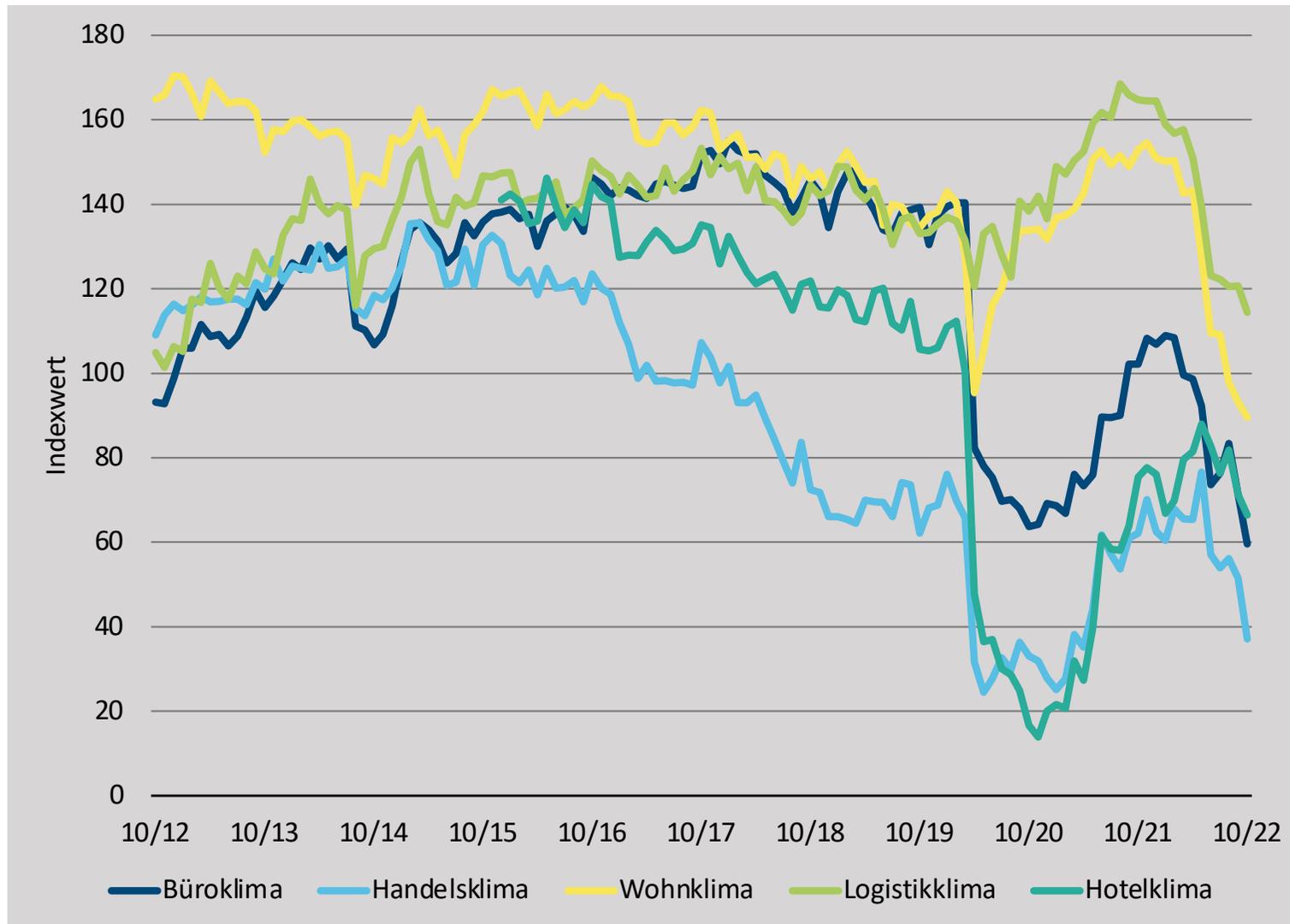
Klaus Beine  
ADVANT Beiten

Dominik Barton  
Barton Group

Javier Gonzalez  
E&V Capital AG

Sven Carstensen  
bulwiengesa

# Deutsche Hypo Immobilienklima nach Segmenten 10/2012 bis 10/2022



**Wohn-,  
Logistik- und  
Büroklima mit  
Beginn des  
Ukraine-Kriegs  
wieder deutlich  
eingetrübt.**



**Im Oktober  
erneuter  
Rückgang der  
Werte – derzeit  
keine Erholung  
in Aussicht.**

## Die 3. Zäsur bestimmt aktuell die Schlagzeilen, aber ...

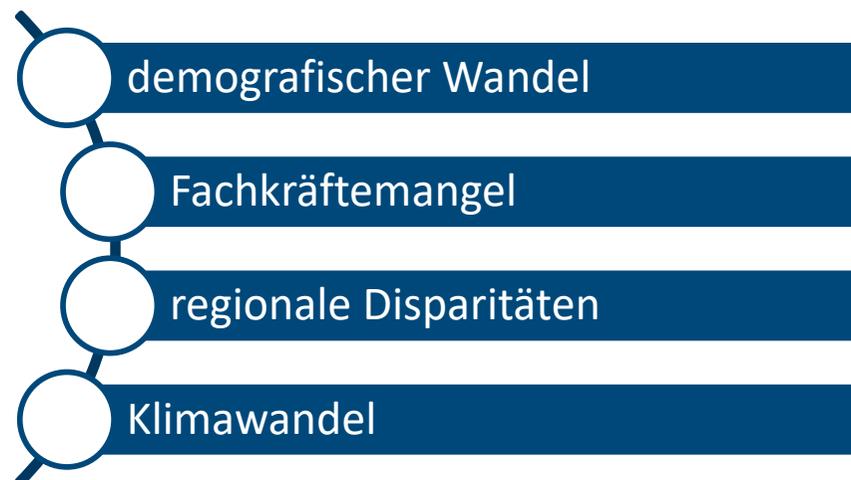
1. • Zäsur im Inflationsgeschehen / Wechsel des Inflationsregimes (national / weltweit)
2. • Zäsur bei der Zinsentwicklung / Wechsel des geldpolitischen Regimes (national / weltweit)
3. • Zäsur bei der Sicherheitsdividende / Ende der Globalisierung?



Zwei Zäsuren bereits seit Ende 2021.

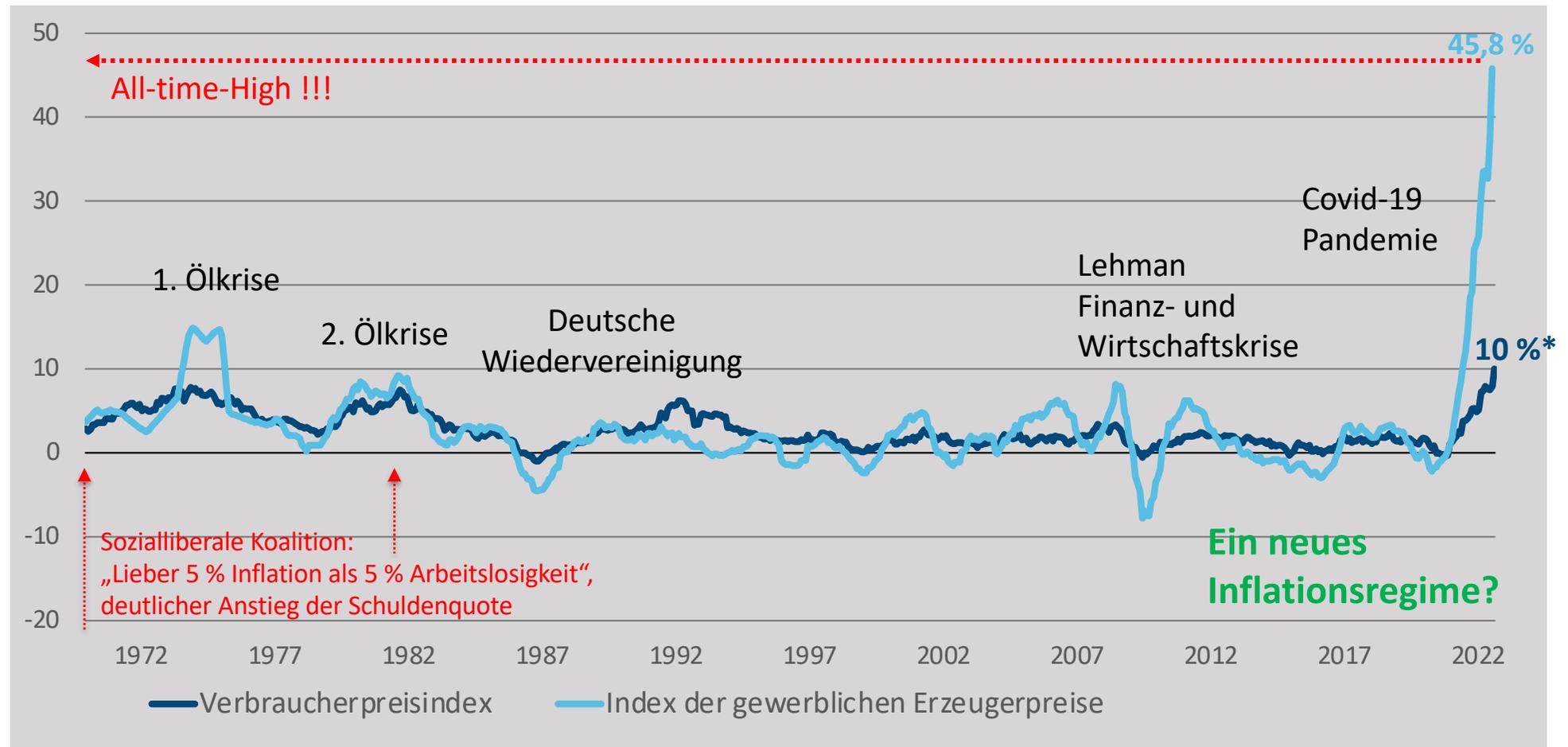


Die dritte Zäsur beschleunigt die beiden anderen Zäsuren.



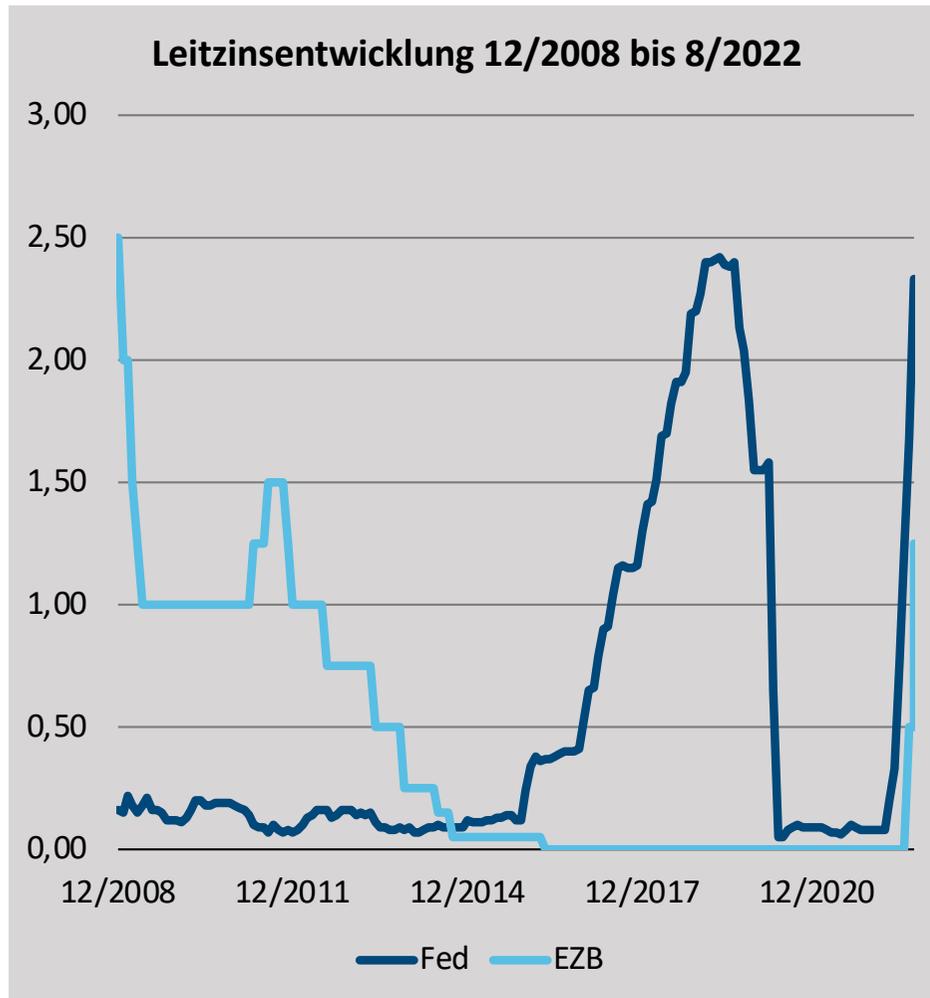
# „Inflation ist, wenn weniger mal mehr war.“ Droht uns ein neues Inflationsregime?

Inflation der gewerblichen Erzeugerpreise und der Verbraucherpreise, 1/1970 bis 9/2022, Veränderung zum Vorjahresmonat in Prozent



# Die Federal Reserve treibt die EZB vor sich her

Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik (Fed) vs. Beschwichtigungssignale gegen Aufwärtstrend bei den Zinsen (EZB)



Während die US-Notenbank Federal Reserve eine massive Beschleunigung der Zinsschritte bis 2023 in Aussicht stellt, hat die EZB bis vor kurzem (noch) Beschwichtigungssignale gesendet.

Hilft die reine Umdefinition des Ziels der Preisstabilität, während bereits Verstärkereffekte der Inflation lauern?

- Preis-Lohn-Spirale
- Inflationserwartungen (Unternehmensbefragungen vs. Analystenmeinungen)
- Anhebung des gesetzlichen Mindestlohns um 25 %
- Versteckte Verschuldung der Ampelkoalition (u. a. Nachtragshaushalt)
- Dollar-Euro-Zinsdifferenzial (Abwertung / importierte Inflation)
- Demografischer Wandel (Rentner konsumieren, sie produzieren nichts)
- Kosten der Energiewende

# Swap-Satz (EUR) 10 Jahre



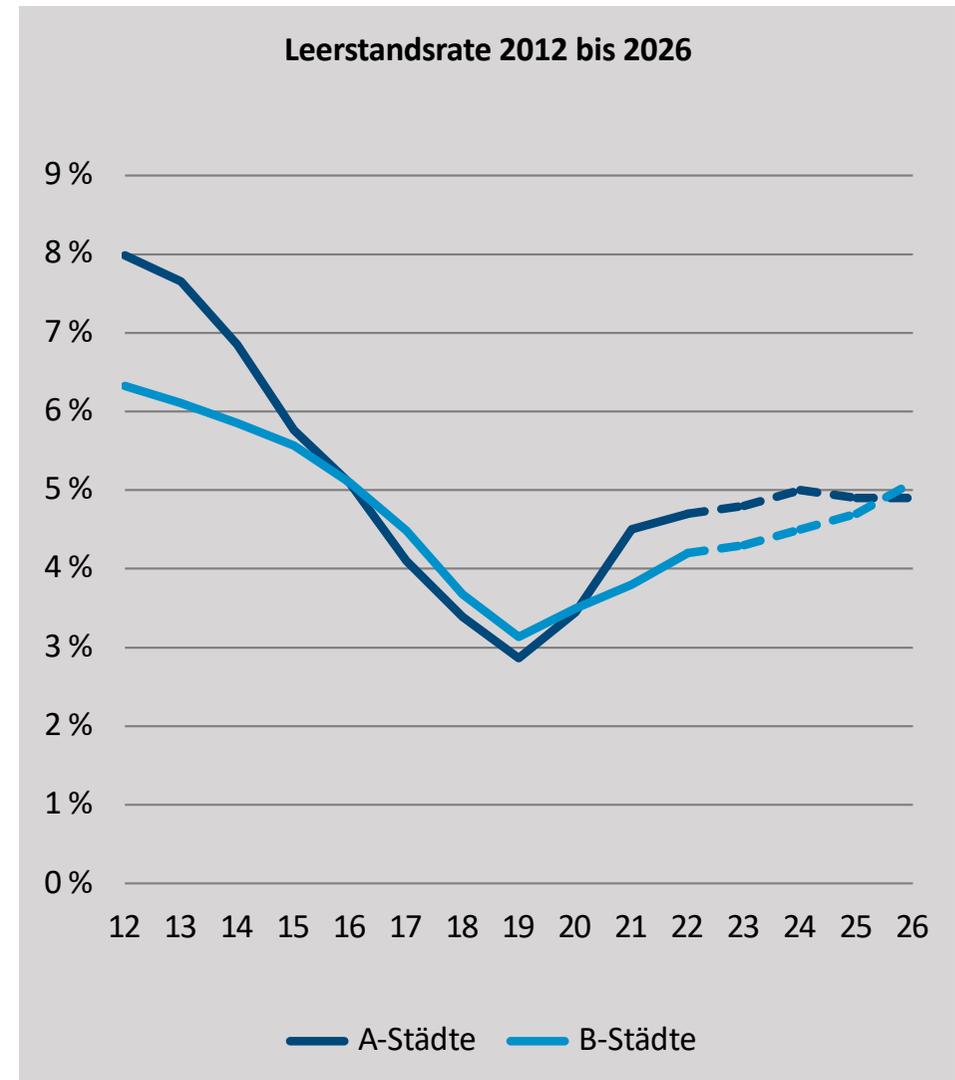
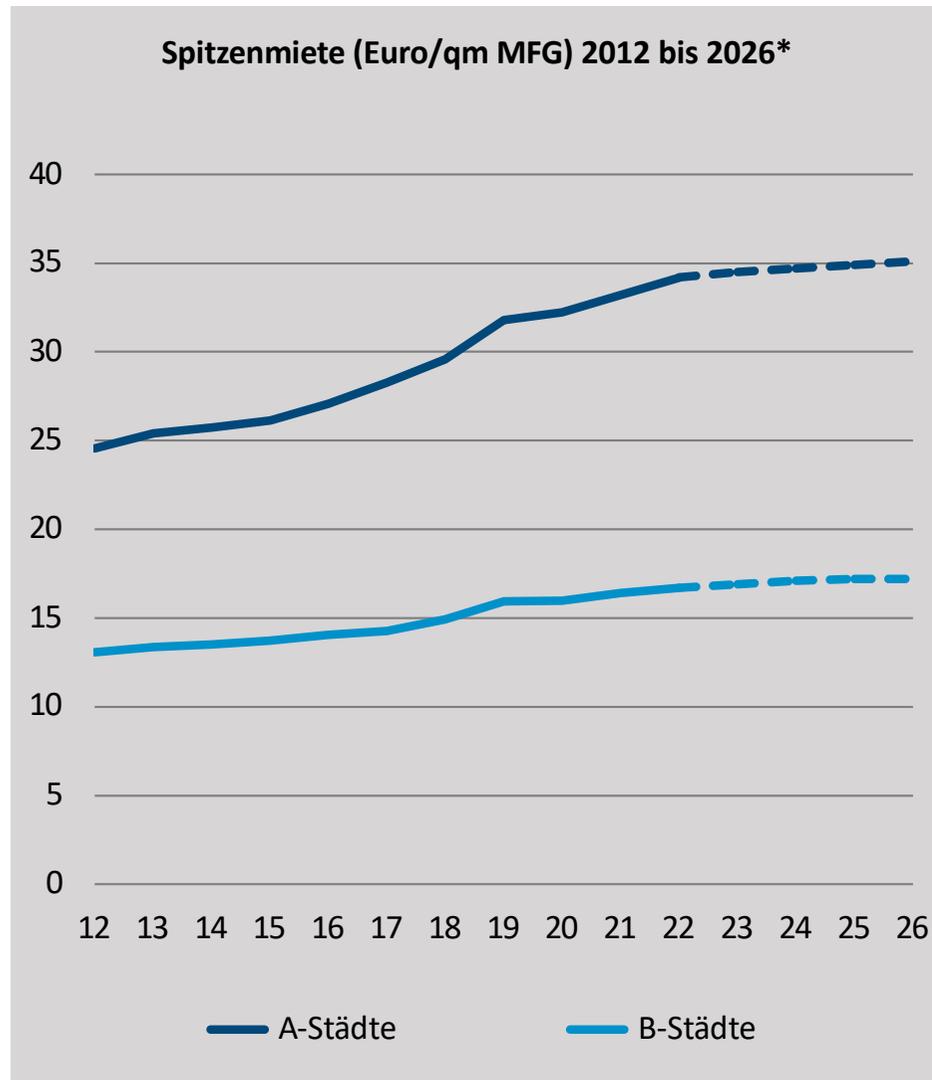
Die Swap-Zinssätze steigen seit Anfang 2022 merklich an, der EZB-Leitzins erst seit Mitte Juli 2022.

Stand  
**25.10.2022:**  
**3,11 %**

Stand: 6.10.2022

Quelle: [https://gisweb.vwd.com/sparda/kurse\\_einzelkurs\\_chart.htn?u=5362794&hist=50000&aktiv=zertifikate&i=5786089&kunde=20661ext](https://gisweb.vwd.com/sparda/kurse_einzelkurs_chart.htn?u=5362794&hist=50000&aktiv=zertifikate&i=5786089&kunde=20661ext)

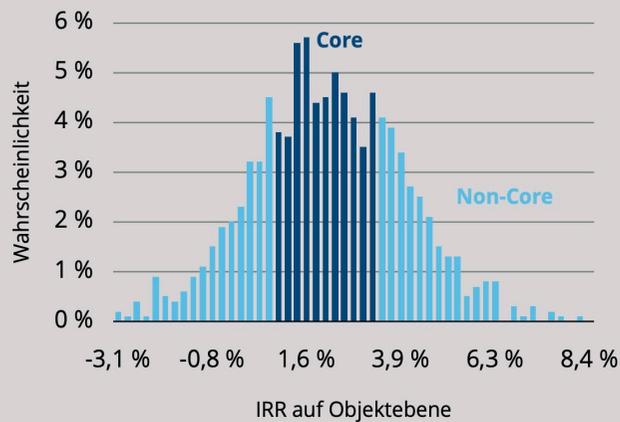
# Der Büromarkt bleibt stabil



Quelle: bulwiengesa, Frühjahrsprognose 2022; \* gewichteter Durchschnitt

# Büro

## Ausprägung IRR Büro A-Städte



### Ergebnisse Ausprägung

IRR-Basiswert **2,68 %**

#### Performanceerwartung

**0,7 - 3,3 %**

0,2 - 2,9 %

#### Für wen geeignet?

**Core-  
Investoren**

Vorjahresvergleich

**bis zu 8,4 %**

bis zu 8,3 %

**Non-Core-  
Investoren**

Vorjahresvergleich

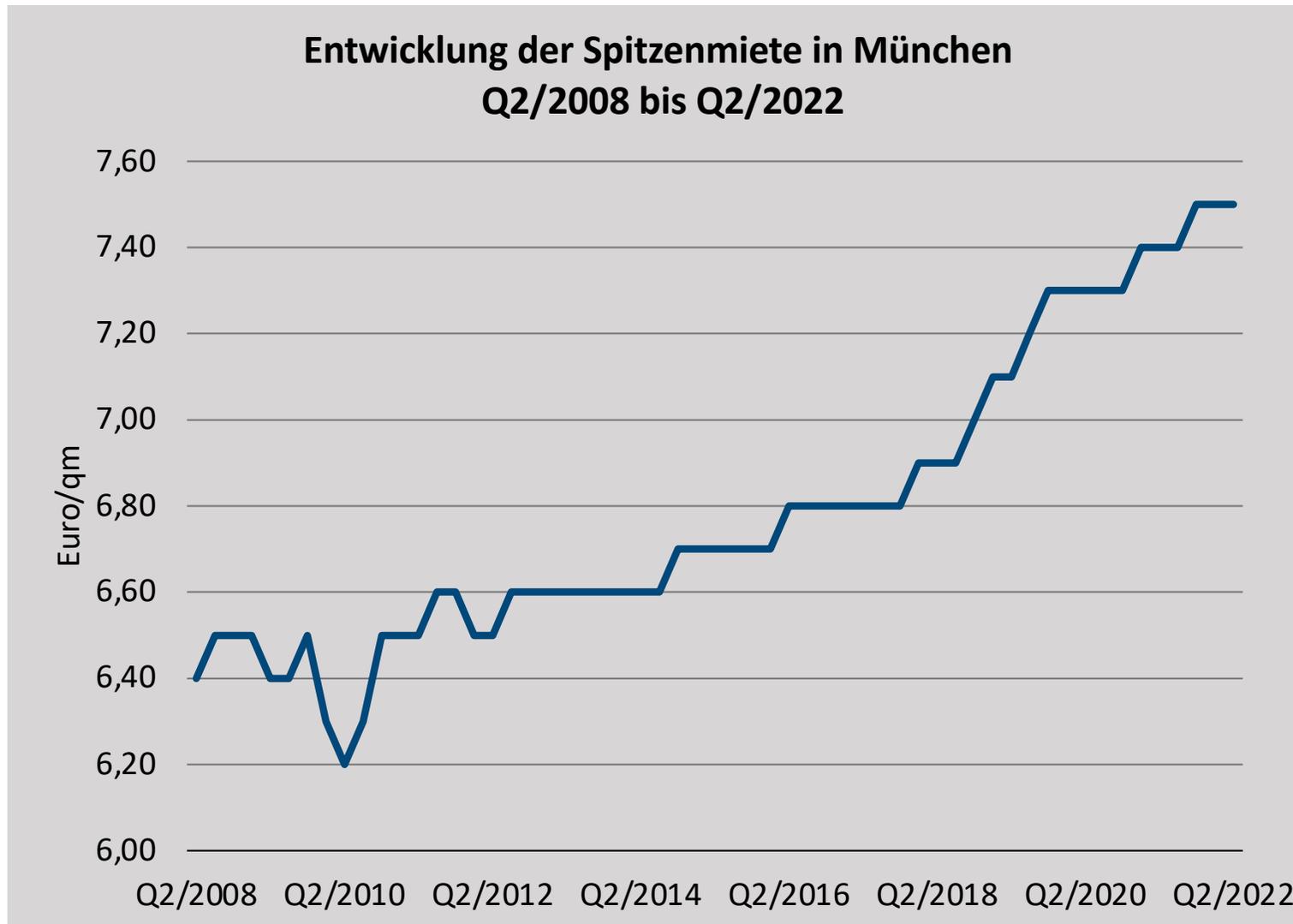
Typ	Stadt	Core		Non-Core
		von	bis	bis zu
A	Berlin	0,5 %	3,3 %	9,8 %
A	Düsseldorf	0,9 %	3,1 %	7,5 %
A	Frankfurt (Main)	0,9 %	3,2 %	7,1 %
A	Hamburg	0,7 %	3,2 %	7,9 %
A	Köln	0,6 %	3,7 %	10,1 %
A	München	0,9 %	3,7 %	8,3 %
A	Stuttgart	0,8 %	3,3 %	7,4 %

Typ	IRR Basis	Core		Non-Core
		von	bis	bis zu
A	2,68 %	0,7 %	3,3 %	8,4 %
B	3,36 %	1,3 %	3,8 %	9,9 %
C	3,88 %	1,5 %	4,0 %	9,0 %
D	5,09 %	2,2 %	5,2 %	10,8 %



Anstieg des IRR um rd. 55 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr in den deutschen A-Märkten.

# Nachfrage im Logistikmarkt bleibt hoch



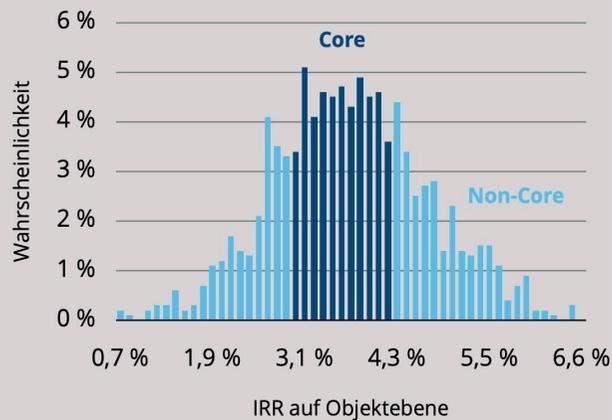
Der **Nachfragedruck** auf Logistikimmobilien bleibt **hoch**.



Die **Mieten** reagieren mit deutlichen **Ausschlägen**.

# Logistik

## Ausprägung IRR moderne Logistikimmobilien



### Ergebnisse Ausprägung

IRR-Basiswert **3,57 %**

Performanceerwartung	Für wen geeignet?
<b>2,9 - 4,3 %</b>	<b>Core-Investoren</b>
3,2 - 4,6 %	Vorjahresvergleich
<b>bis zu 6,6 %</b>	<b>Non-Core-Investoren</b>
bis zu 7,1 %	Vorjahresvergleich

## Ausgewählte Logistikregionen

Logistikregion	IRR Basis	Core		
		von	bis	Non-Core bis zu
Logistikregionen mit höchsten IRR - Werten				
A4 Thüringen	4,30	3,3	4,9	7,5
Hannover/Braunschweig	4,25	3,0	4,6	7,8
Oberrhein	4,22	3,2	4,7	6,9
Logistikregionen mit niedrigsten IRR - Werten				
Rhein-Main	2,82	2,4	3,7	6,4
Halle/Leipzig	2,95	2,3	3,6	5,8
Bad Hersfeld	2,96	2,1	3,4	5,8



Logistikimmobilien weiterhin **sehr gefragt**.

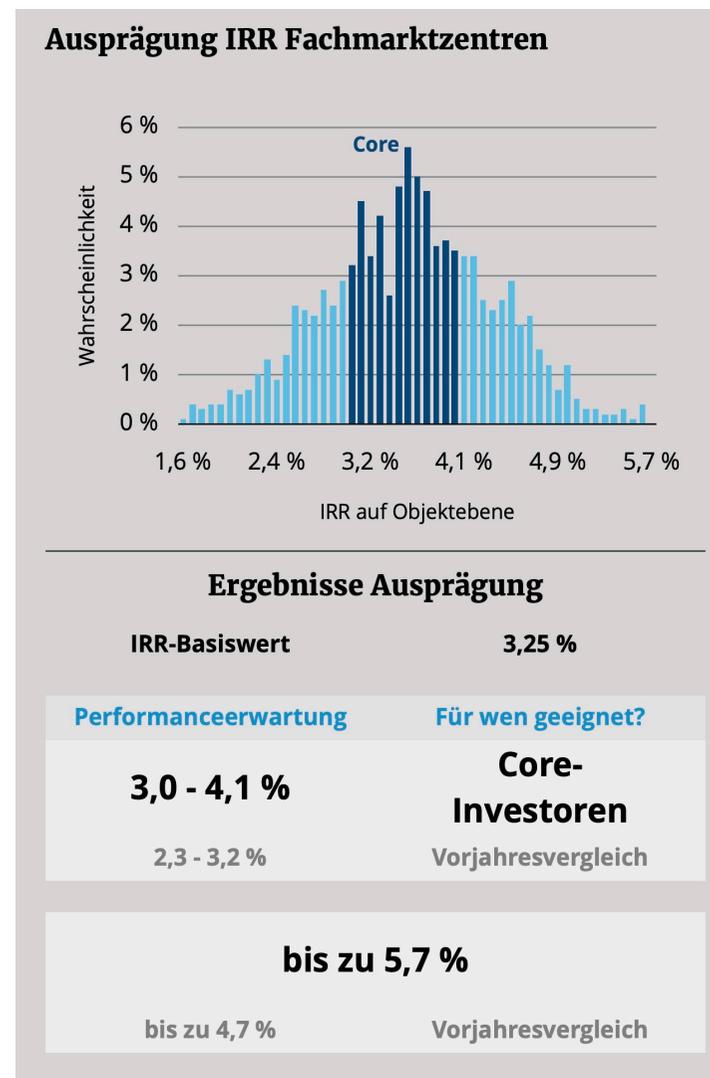
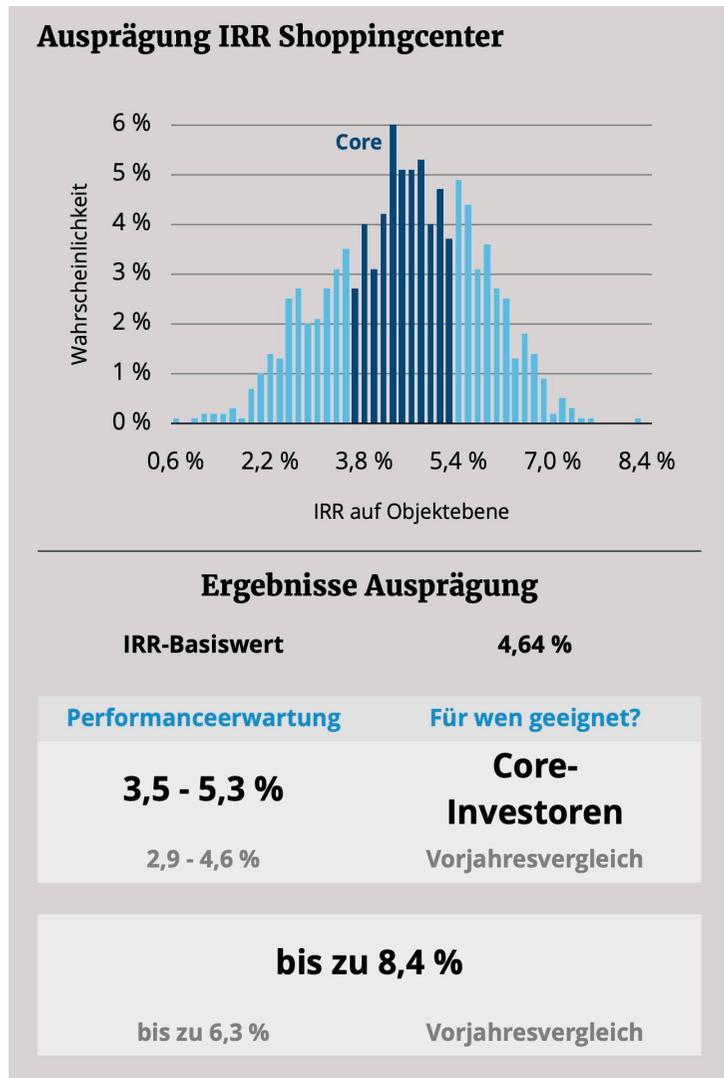


**Rückgang des IRR setzt sich fort** (-15 Basispunkte gegenüber 2021).

# Shoppingcenter/Fachmarktzentren



**Schere** bei der Investmentnachfrage nach Einzelhandelsprodukten **driftet weiter auseinander.**



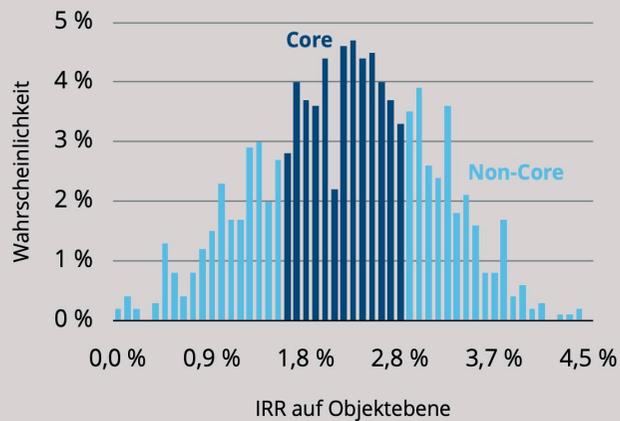
# Baulandmodelle lassen Mieten um bis zu 17 % oder 2,30 Euro/qm steigen

## Einfluss städtebauliche Folgekosten auf die Mieten

Szenario	Projekt	Folgekosten je qm freifinanzierte Wohnfläche	Ø Neubaumiete 2021	Neubaumiete nach Umlegung Folgekosten	Mietanstieg nach Umlegung Folgekosten
1 Kein öffentlich geförderter Wohnungsbau	Albertussee Düsseldorf	1,13 Euro/qm	13,60 Euro/qm	14,73 Euro/qm	8,3 %
2 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau	Albertussee Düsseldorf	1,61 Euro/qm	13,60 Euro/qm	15,21 Euro/qm	11,9 %
3 40 % öffentlich geförderter Wohnungsbau	Albertussee Düsseldorf	1,88 Euro/qm	13,60 Euro/qm	15,48 Euro/qm	13,9 %
4 50 % öffentlich geförderter Wohnungsbau	Albertussee Düsseldorf	2,26 Euro/qm	13,60 Euro/qm	15,86 Euro/qm	16,6 %

# Wohnen

## Ausprägung IRR Wohnen A-Städte



### Ergebnisse Ausprägung

IRR-Basiswert **2,30 %**

#### Performanceerwartung

**1,6 - 2,8 %**

1,9 - 2,5 %

#### Für wen geeignet?

**Core-  
Investoren**

Vorjahresvergleich

**bis zu 4,5 %**

bis zu 3,3 %

Vorjahresvergleich

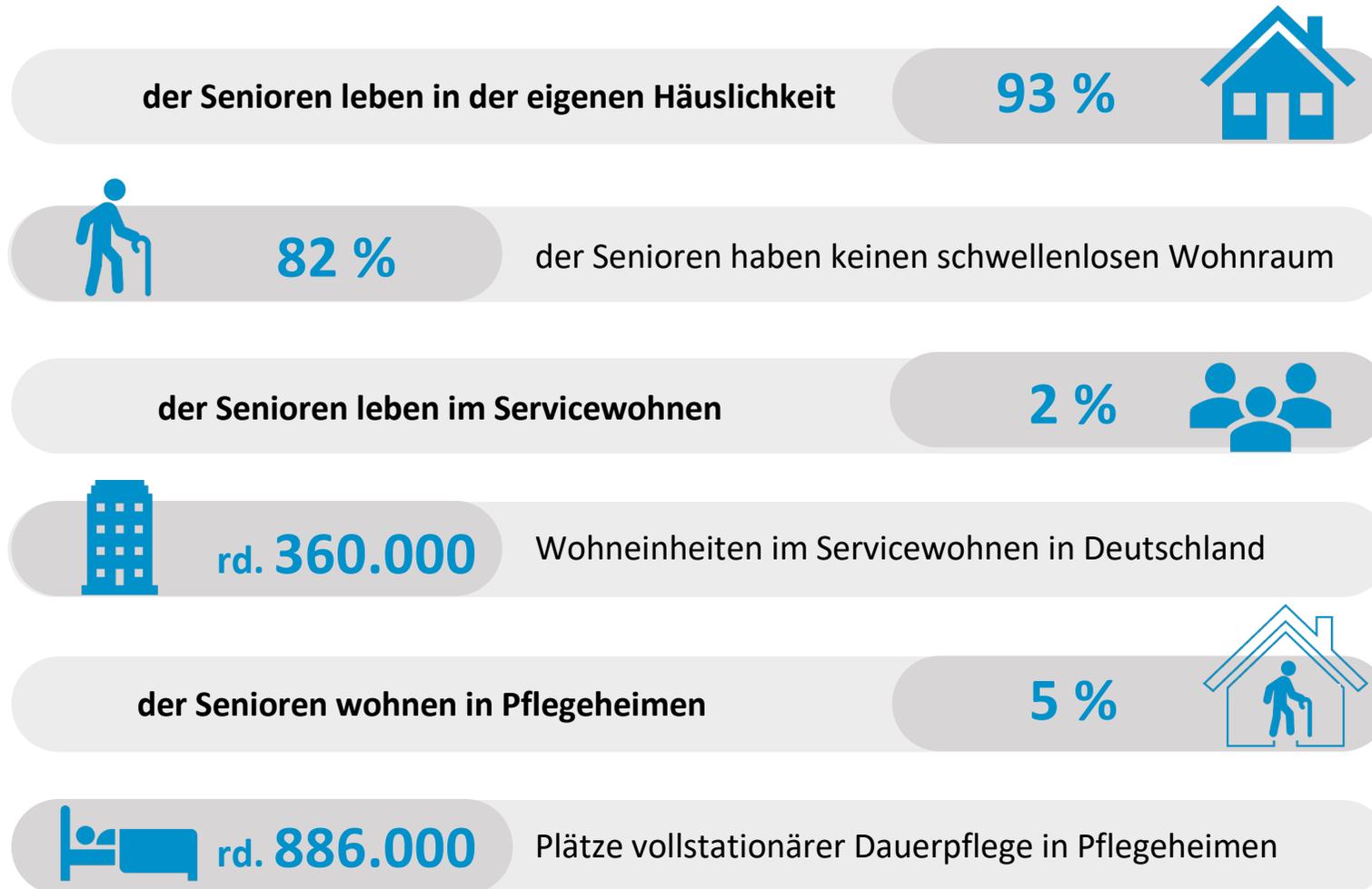
Typ	Stadt	Core		
		von	bis	Non-Core bis zu
A	Berlin	1,3 %	2,6 %	4,9 %
A	Düsseldorf	1,5 %	2,7 %	4,5 %
A	Frankfurt (Main)	1,9 %	2,8 %	4,3 %
A	Hamburg	1,6 %	3,0 %	5,1 %
A	Köln	1,6 %	2,4 %	4,8 %
A	München	1,2 %	2,7 %	5,0 %
A	Stuttgart	1,9 %	3,1 %	5,0 %

Typ	IRR Basis	Core		
		von	bis	Non-Core bis zu
A	2,30 %	1,6 %	2,8 %	4,5 %
B	2,46 %	1,9 %	3,1 %	5,2 %
Uni	2,62 %	2,0 %	3,1 %	5,0 %



Mittelfristig **höhere Risiken** bei Wohninvestments aufgrund **steigender Gebäudeanforderungen** und **zunehmender Regulatorik** zu erwarten.

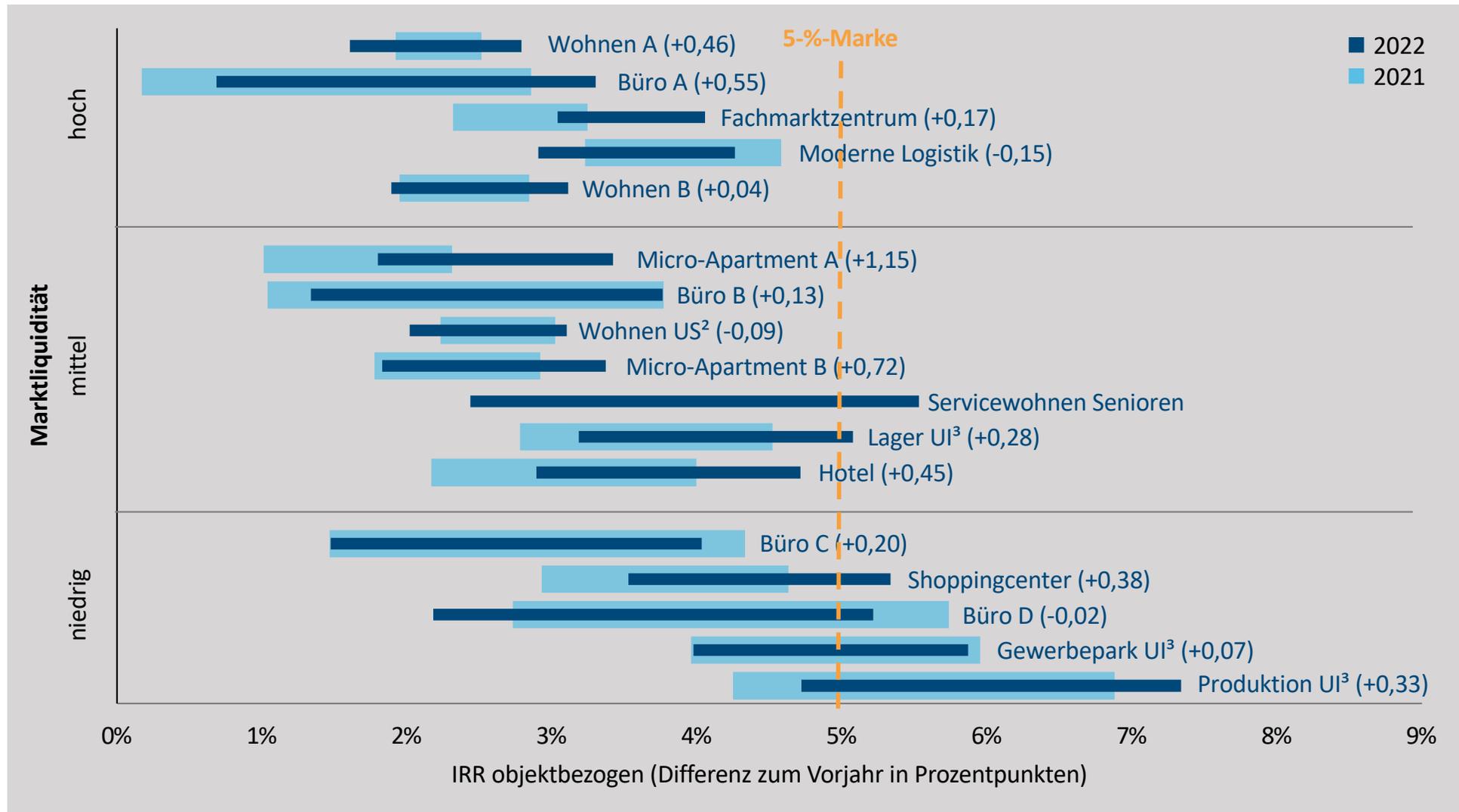
# Angebotsanalyse: Senioren wohnen daheim



**Wohnbedürfnisse** der Senioren (65+) **variieren im Zeitverlauf.**

**Angebotsdifferenzierung** erforderlich.

# Übersicht IRR Spannen im Core-Bereich<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Liquidität der Assetklassen unabhängig von den Investmentzyklen. Innerhalb der im Diagramm abgetragenen Klassen (Marktliquidität niedrig/mittel/hoch) findet keine weitere Wertung der einzelnen Nutzungsarten statt. <sup>2</sup> US = Universitätsstädte. <sup>3</sup> UI = Unternehmensimmobilien. Quelle: bulwiengesa AG

4%

 bulwiengesa

7%

6%

DIE 5% STUDIE 2022  
WO INVESTIEREN SICH NOCH LOHNT

 bulwiengesa

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!