

Marktüberblick

COVID-19: An Immobilien führt kein Weg vorbei!

Ausgabe II / 2020



// Marktüberblick

Ausgabe II / 2020

- > *Editorial*
- > *Makroökonomische Rahmenbedingungen*
- > *Investmentmärkte*
- > *Vermietungsmärkte*
- > *Logistik als Profiteur von Megatrends*



COVID-19, volatile Kapitalmärkte und Lower Forever: Immobilien bleiben alternativlos!

Die COVID-19-Pandemie wird im Jahr 2020 zu einem historisch starken Einbruch des Wirtschaftswachstums führen und auch an den Immobilienmärkten ihre Spuren hinterlassen. Die jüngsten Stimmungskennzahlen zeigen nach Ende des Lockdowns aber auch, dass Unternehmen wieder positiver in die Zukunft blicken und für das zweite Halbjahr 2020 mit einem Aufschwung zu rechnen ist, sofern es zu keiner zweiten Welle kommt.

Auf der Kapitalanlageseite dürfte an Immobilien auf Grund volatiler Kapitalmärkte und einem Lower Forever auf der Zinseite kein Weg vorbeiführen. Die langfristigen Auswirkungen von COVID-19 für die Gesellschaft, die Volkswirtschaften, aber auch für die Immobilienmärkte sind in ihrer Gänze aktuell sicherlich noch nicht zu greifen. Mit Blick auf die Immobilienmärkte lässt sich allerdings jetzt schon festhalten, dass zahlreiche (Mega-) Trends durch den Ausbruch der Pandemie beschleunigt und verstärkt werden.

Allen voran trifft dies auf das Logistiksegment zu. Der boomende Online-Handel, aber auch Reshoring-Überlegungen der Unternehmen sowie die fortschreitende Digitalisierung unterstreichen das strukturelle, langfristige Wachstumspotenzial der Assetklasse als nachhaltigen Portfoliobaustein mit attraktiven Renditen.



Ihre



Hans-Joachim Lehmann
Geschäftsführer
Warburg-HIH Invest
Real Estate



Alexander Eggert
Geschäftsführer
Warburg-HIH Invest
Real Estate



Makroökonomische Rahmenbedingungen



BIP-Wachstum (real)* – Euroraum
-7,9 % (Prognose 2020)



Leitzins der EZB*
0,0 % (Prognose 2020)



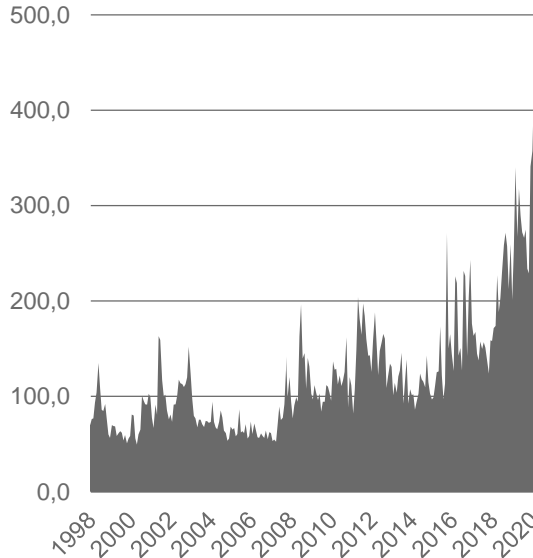
Inflation* – Euroraum
0,5 % (Prognose 2020)



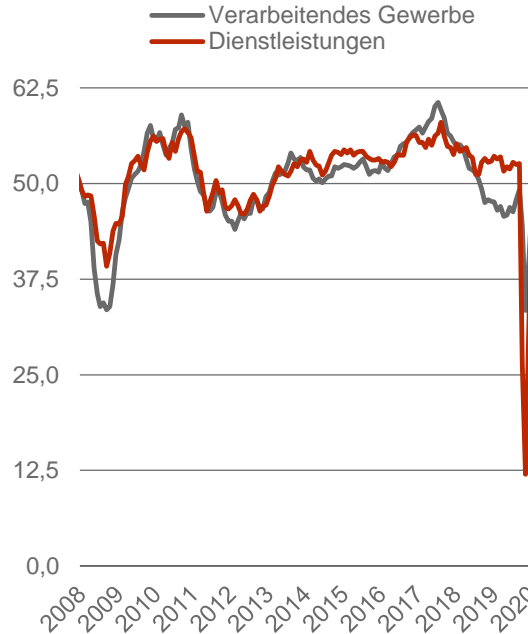
Historisch hohe globale Unsicherheit in Folge von COVID-19 – Erholung der Frühindikatoren nach Ende des Lockdowns



Global Economic Policy Uncertainty (GEPU) Index (Stand 06/2020)



Einkaufsmanagerindex (PMI) im Euroraum (Stand 06/2020)



Bestehende politische Risiken, globale Ausbreitung von COVID-19, Ungewissheit über weiteren Verlauf der Pandemie sowie globaler Angebots- und Nachfrageschock sorgen für historisch hohe globale Unsicherheit



Massiver Einbruch der Einkaufsmanagerindizes und weiterer Frühindikatoren für nahezu alle Wirtschaftszweige in Folge des Lockdowns – insbesondere Dienstleistungen von Lockdown und Social Distancing betroffen



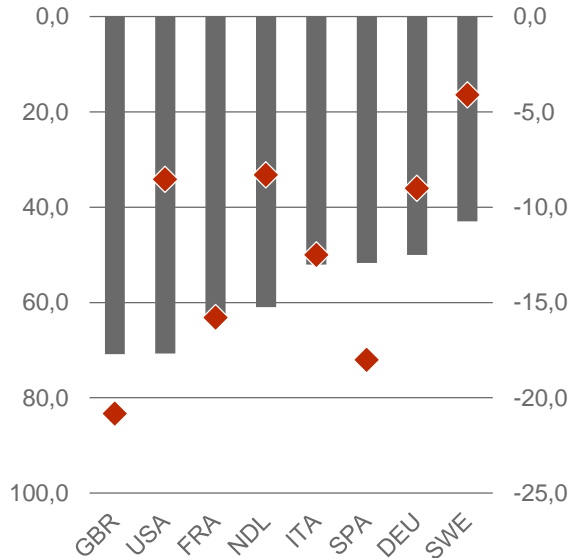
Ausblick: Erwartung einer starken, aber heterogenen wirtschaftlichen Erholung im 2. Halbjahr 2020 – Frühindikatoren bereits mit deutlicher Erholung nach Ende des Lockdowns

Tiefe Rezession für Europa in 2020 – Ausmaß abhängig von Stärke und Länge des Lockdowns sowie der Wirtschaftsstruktur



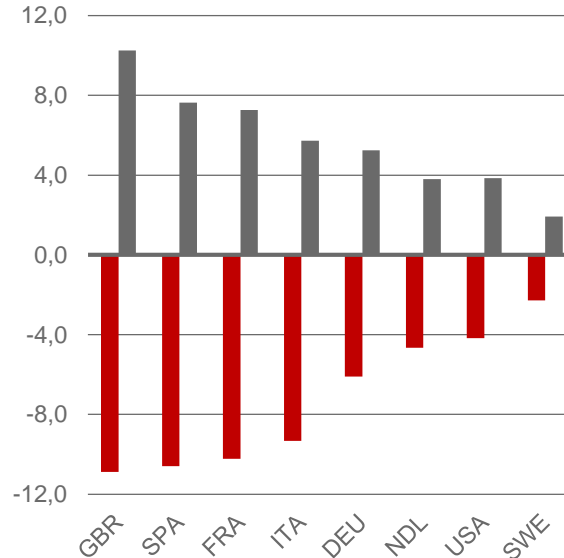
Oxford Lockdown Stringency Index* und BIP-Wachstum in Q2 2020 (q/q)**

■ Ø Index Q2 2020 - I.A. ♦ BIP Q2 2020 (in %) - r.A.



BIP-Prognose für ausgewählte Länder (in %)

■ 2020 ■ 2021



Quelle: Warburg-HIH Invest; Oxford Economics (Stand: 07/2020); Oxford University COVID-19 Government Response Tracker – * 100 = vollständiger Lockdown; ** Vorläufiger Stand



Stärkster Einbruch der Wirtschaftsleistung seit Gründung der EU – Stärke und Länge des Lockdowns sowie Struktur der einzelnen Volkswirtschaften (z.B. Abhängigkeit vom Tourismus) für Ausmaß relevant



Erwartung verstärkter, aber heterogener Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt im 2. HJ 2020 – auch auf Grund bereits vor COVID-19 bestehender, struktureller Herausforderungen und nationaler Modelle wie Kurzarbeit



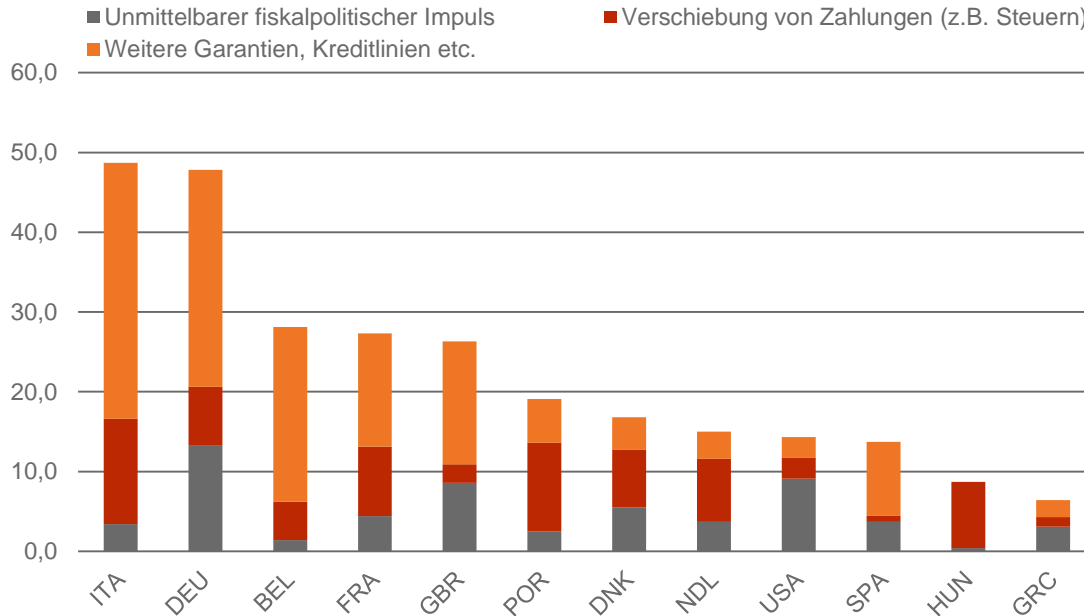
Erwartung struktureller Veränderungen der Volkswirtschaften – insbesondere auch hinsichtlich Digitalisierung, mobilem Arbeiten und Resilienz von Lieferketten – sowie weiterer Belastungen (u.a. durch Insolvenzen)



Ausblick: Länger andauernder Aufholprozess (gedehnter U-förmiger Verlauf) – bestehende Unsicherheit bzgl. zweiter Welle und erneuten (lokalen) Lockdowns bis zur Marktreife eines Impfschutzes

Umfangreiche staatliche Hilfspakete als Reaktion auf die wirtschaftlichen Folgen durch COVID-19

Fiskalpolitische Maßnahmen im Zuge der COVID-19-Pandemie im Verhältnis zum Bruttoinlandsprodukt 2019 (in %)



Staatliche Hilfspakete zur Dämpfung der ökonomischen Auswirkungen und Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage – weitere Unterstützungsmaßnahmen durch supranationale Institutionen



Differenzierte Maßnahmen der Länder – Umfang orientiert sich am fiskalpolitischen Spielraum der Länder und vielfach nicht an nationaler Betroffenheit

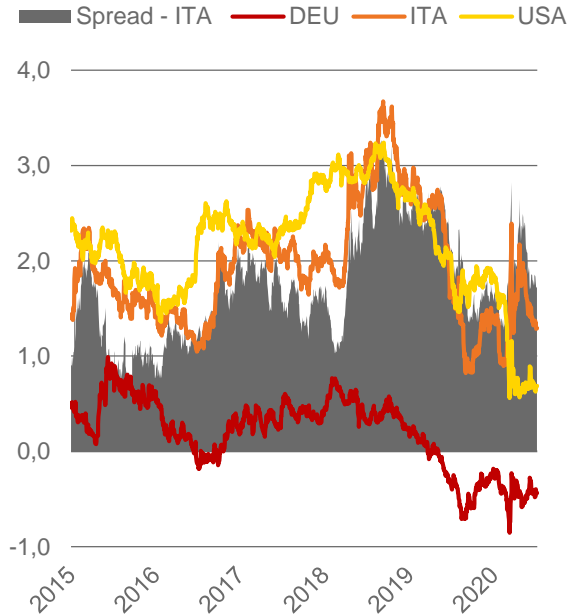


Deutschland mit größtem, unmittelbarem fiskalpolitischem Impuls und Profiteur eines soliden Staatshaushalts und einer moderaten Verschuldung

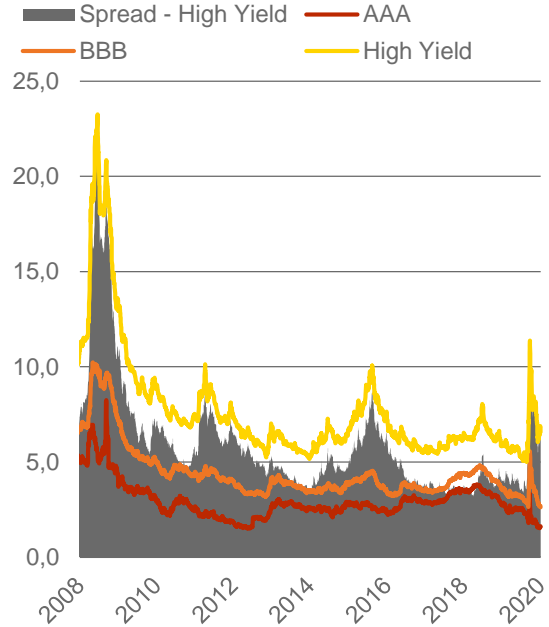
„Cash is King“ – Anstieg der Risikoprämien am Rentenmarkt



**Renditen für 10-jährige Staatsanleihen
sowie Risikospread für Italien* (in %)**



**Renditen für Unternehmensanleihen nach
Bonität und Risikospread (in %)**



Anstieg der Risikoprämien als Folge gestiegener Ausfallrisiken und einer eingeschränkten Marktliquidität – insbesondere zu Beginn des Lock-downs



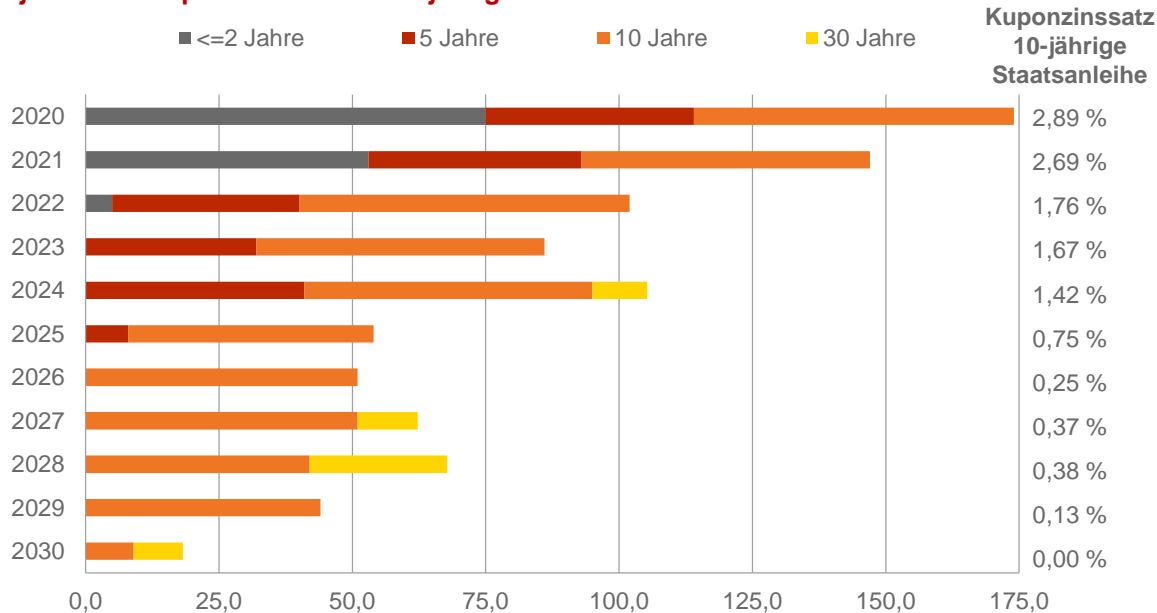
Rückgang der Risikoprämie auf Grund von Ausweitung der QE-Programme – weiterhin erhöhte Risikoprämien



Hohe Nachfrage nach Anlagen im sicheren Hafen führen zu weiter anhaltend niedrigen Renditen in diesem Segment – sowohl bei Staats- als auch Unternehmensanleihen

Auslauf 10-jähriger Bundesanleihen i.H.v. ca. 60 Mrd. Euro p.a. in 2020 und 2021: Renditeträchtige Alternativen gesucht!

Fällige Bundeswertpapiere nach Laufzeit (in Jahren) und Volumen (in Mrd. EUR) sowie jährlicher Kuponzinssatz der 10-jährigen Bundesanleihe



Steigender Bedarf an attraktiven Reinvestitionen – Auslauf 10-jähriger Bundesanleihen bis 2030 in Höhe von insgesamt 572 Mrd. Euro; in 2020 und 2021 noch mit Kuponzinssätzen zwischen 2,5 % und 3,0 %



Erwartung einer weiteren Umschichtung in den Portfolios institutioneller Investoren weltweit und Zunahme der Allokation in Real Assets – insbesondere in Core-Objekte in den globalen Metropolen

COVID-19 Safety Countries Ranking: Deutschland dürfte von guter Positionierung und effizientem Krisenmanagement auch langfristig profitieren und Safe Haven bleiben



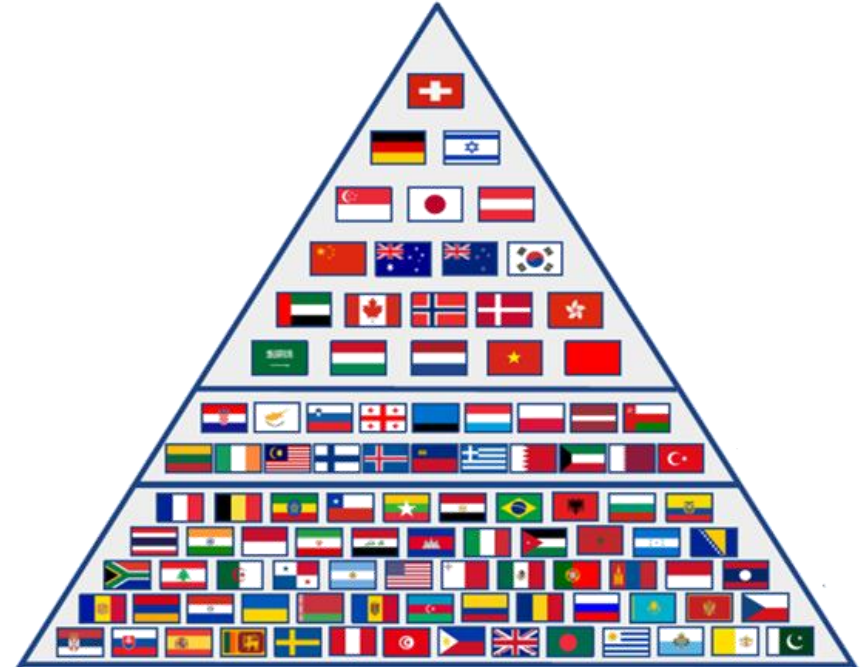
Hohe Leistungsfähigkeit des Gesundheitssystems und effizientes Krisenmanagement bewirken nicht nur eine Reduktion der gesundheitlichen Auswirkungen von Pandemien auf die Gesellschaft, sondern auch der ökonomischen Folgen für die Volkswirtschaften



Belastbarkeit und Funktionsfähigkeit des Gesundheitssystems sowie Effizienz des nationalen Krisenmanagements daher zukünftig für Investoren von größerer Bedeutung bei Identifikation von Ländern mit Safe Haven-Status



Neben der wirtschaftlichen Stärke, politisch stabilen Lage und hohen Rechtssicherheit dürften Länder wie Deutschland und die Schweiz zukünftig auch auf Grund ihres leistungsfähigen Gesundheitssystems als attraktiver Investitionsstandort für internationale Investoren verstärkt gefragt sein



Investmentmärkte



Transaktionsvolumen* –
Deutschland



Spitzenrendite* – Büro –
Deutschland



Portfoliotransaktionen* –
Deutschland

Quelle: JLL (2020) –
* 1. HJ 2020 gegenüber Vorjahreszeitraum



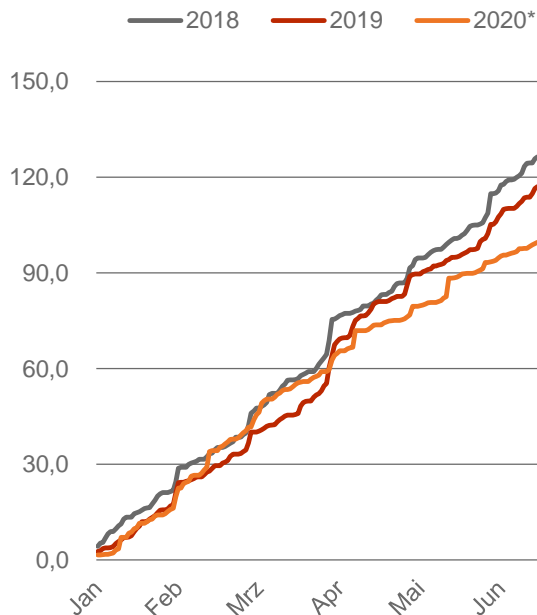
WARBURG-HI INVEST
REAL ESTATE



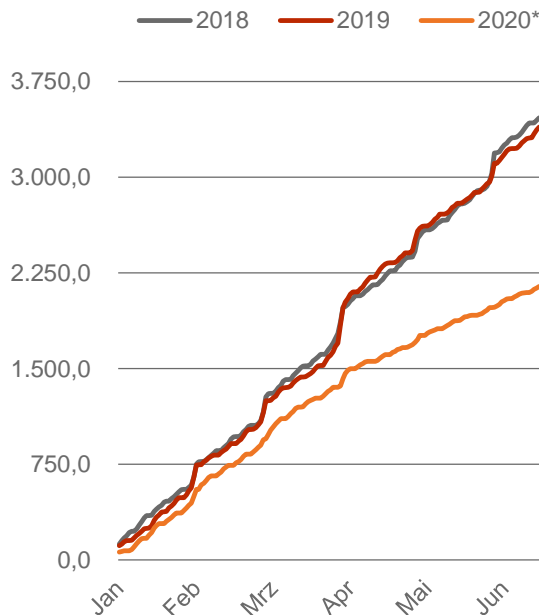
Nachlassende Investmentdynamik an den europäischen Immobilienmärkten durch COVID-19-Lockdown in Q2 2020



Gewerbliches Transaktionsvolumen in Europa (in Mrd. Euro, kumuliert)



Anzahl der gewerblichen Transaktionen in Europa (kumuliert)



Nachlassende Aktivität am Investmentmarkt nach historisch starkem Q1 2020 durch operative Verzögerungen, kurzfristiges Innehalten der Investoren und Reisebeschränkungen



Großvolumige Einzel- und zahlreiche Portfolio-Transaktionen stützen Halbjahresergebnis – Massiver Einbruch der registrierten Transaktionen am Markt seit Beginn der COVID-19-Pandemie



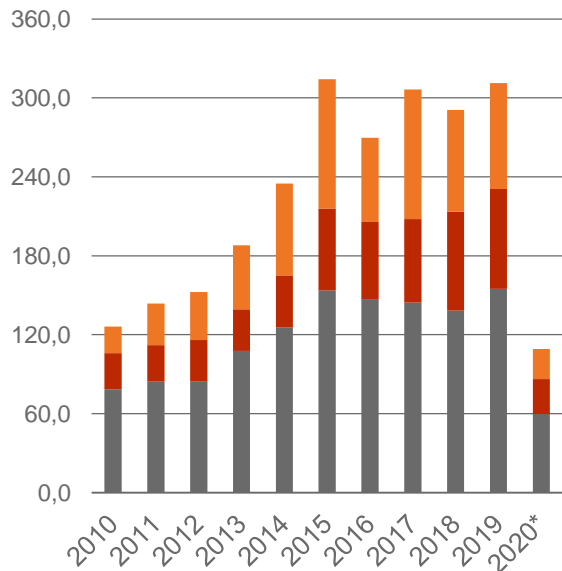
Ausblick 2020: Erwartung eines Rückgangs des europaweiten Transaktionsvolumens sowie einer stärkeren Differenzierung zwischen Märkten, Nutzungsarten und Risikoprofilen

Rückgang vor allem bei grenzüberschreitenden Transaktionen – Büro und Logistik bleiben in der Gunst der Investoren



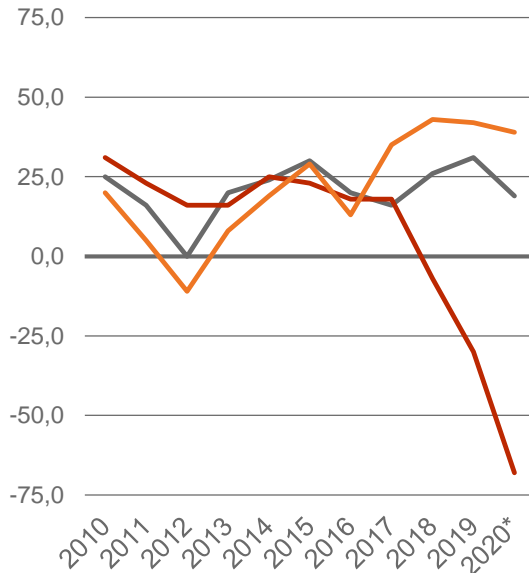
Transaktionsvolumen in Europa nach Kapitalherkunft (in Mrd. EUR)

■ National ■ Pan-Europa ■ Global ex Europa



Investorenpräferenz nach Assetklassen in Europa (Skala zwischen -100 und +100)

— Büro — Einzelhandel — Logistik



Quelle: Warburg-HIH Invest; RCA (2020); PMA (2020) – * Stand: 1. HJ 2020



Europäisches Transaktionsvolumen im 1. HJ 2020 mit starker Dominanz inländischer Investoren im Zuge der COVID-19-bedingten Reisebeschränkungen



Vor allem TLG-Übernahme durch Aroundtown begünstigt das bisherige Marktgeschehen mit internationalem Kapital – Büro- und Wohnimmobilien bleiben dominante Assetklassen in Europa



Sektor-spezifische Herausforderungen durch COVID-19 – insbesondere Zurückhaltung bei Einzelhandels- und Hoteltransaktionen; Büroinvestmentnachfrage stabil; Logistik und Wohnen verstärkt im Fokus

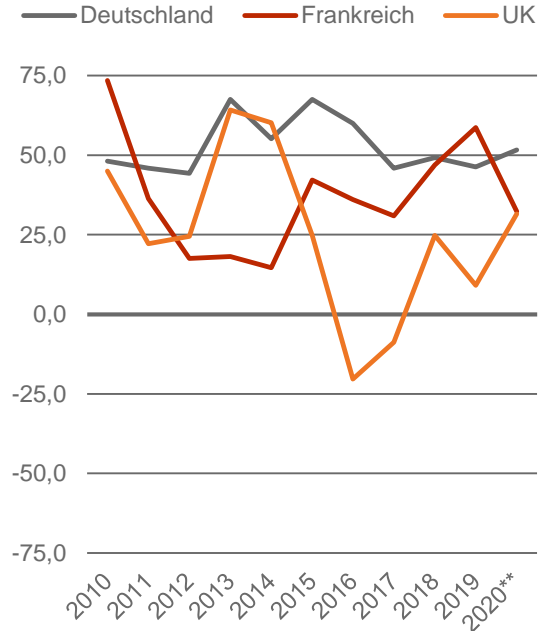


Ausblick: Weiterhin attraktive Risikoprämien und weiterer Kapitalzufluss in die Immobilienmärkte – verstärkte Fokussierung auf Core-Objekte mit steigender Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten

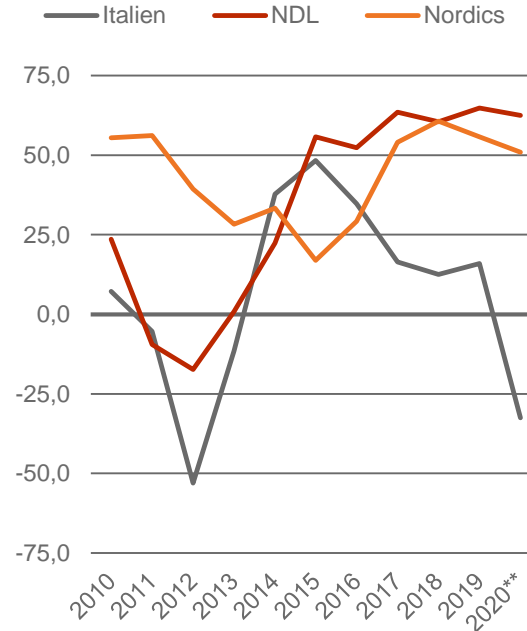
COVID-19 verstärkt die Ausprägung der Investorenpräferenzen an den europäischen Investmentmärkten



**Investorenpräferenz nach Ländern
(Skala zwischen -100 und +100)***



**Investorenpräferenz nach Ländern
(Skala zwischen -100 und +100)***



Sichere Häfen in Deutschland, den Niederlanden sowie den Märkten in Skandinavien in noch stärkerem Fokus der Investoren – Deutschland mit größter Stabilität über die Zeit



Großbritannien mit sukzessivem Anstieg in der Gunst der Investoren nach Brexit-Schock aus 2016 – Frankreich und Italien mit deutlich sinkender Präferenz auf Investoreseite im Zuge von COVID-19

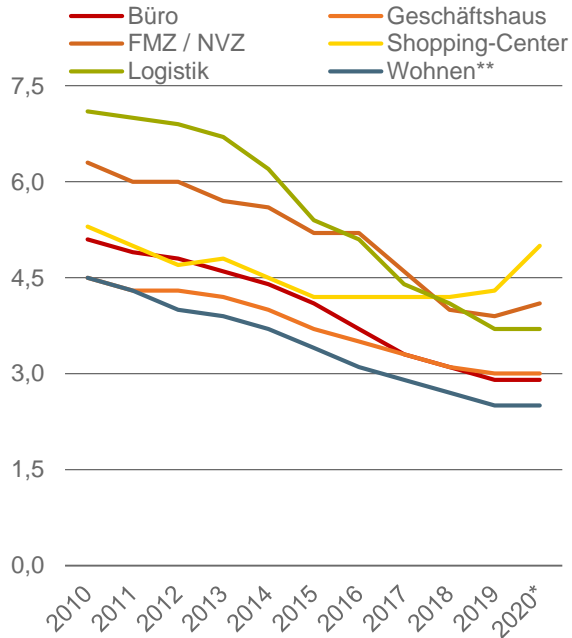


Investorenpräferenzen dürften sich für die einzelnen Länder – abgesehen von Deutschland – sehr stark auf den jeweils dominanten Büroimmobilienmarkt der Hauptstadt bzw. Mailand für Italien beziehen

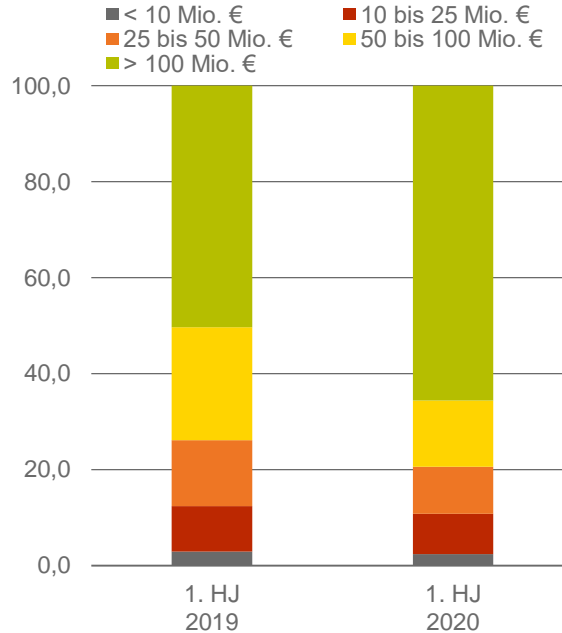
Deutschland: Stabiler Investmentmarkt im 1. HJ 2020 – Großvolumige Bürotransaktionen gewinnen an Bedeutung



Entwicklung der Spitzenrenditen (netto – in %)



Büro-Investments nach Größenklassen (in %)



Anstieg des Transaktionsvolumens im 1. HJ 2020 gegenüber Vorjahreszeitraum trotz COVID-19-Pandemie – signifikanter Beitrag durch hohe Anzahl an Portfoliotransaktionen sowie Unternehmensübernahmen



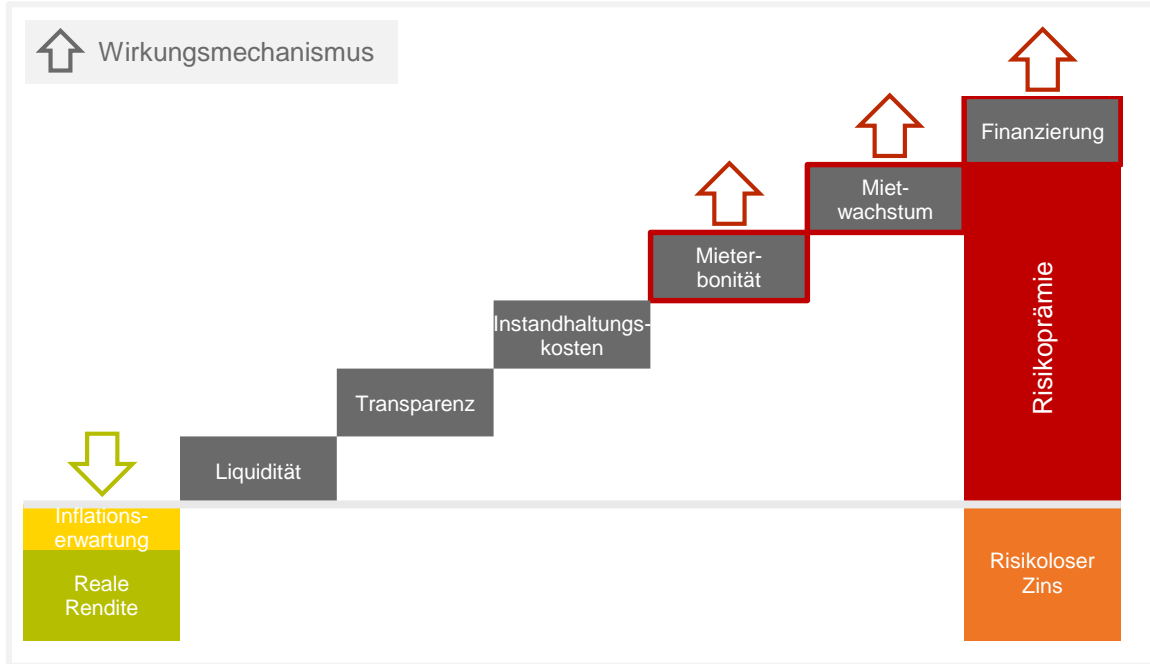
Q2 2020: Erfolgreicher Abschluss zahlreicher vor Lockdown angestrebter Transaktionen sowie Fokussierung auf Core-Immobilien – Objekte mit Volumen von > 100 Mio. EUR mit Löwenanteil von rund 66 %



Stabiles Renditeniveau auf Grund der weiterhin hohen Nachfrage nach Core-Objekten – Renditeanstieg bei Shopping-Centern durch Verschärfung der strukturellen Herausforderungen im Zuge von COVID-19

Auswirkungen von COVID-19 auf die Renditen: Mieterbonität, Mietwachstum und Finanzierungskosten im Fokus

Core-Objekte durch COVID-19 noch stärker im Fokus der Investoren



Anhaltende strukturelle Prägung des Kapitalmarktumfelds durch niedrige Renditen und Inflationserwartungen sowie hoher Anlagedruck bei Real Assets



Verstärkte Fokussierung auf Mieterbonität und langfristig stabile Cash Flows – Neuadjustierung der zyklischen Risikoprämien für Objektrisiken sowie reduzierter Leverage-Effekt durch Margenanstieg bei Finanzierungen



Ausblick: Längerfristig stabile Renditeniveaus bei nachhaltigen Core-Objekten für langfristige, sicherheitsorientierte Investoren

Vermietungsmärkte



Höchster Flächenumsatz:*
Berlin



Niedrigste Leerstandsrate:*
Berlin

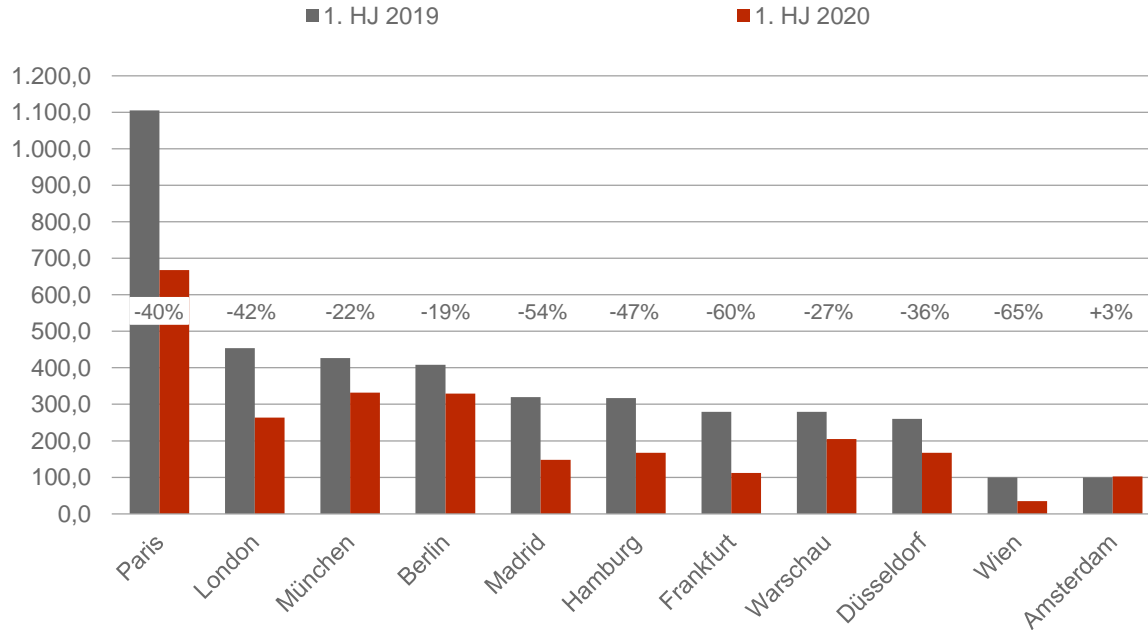


Stärkstes Wachstum der
Spitzenmiete:* Berlin

Starker Rückgang der Flächennachfrage: COVID-19 verzögert Anmietungsprozesse und stoppt vielfach Expansionspläne



Büroflächenumsatz in europäischen Metropolen (in 1.000 qm)



Flächenumsatz mit deutlichem Rückgang – insbesondere in Finanzzentren und vom Lockdown stark betroffenen Metropolen; starke Verzögerung bei laufenden Vermietungsprozessen

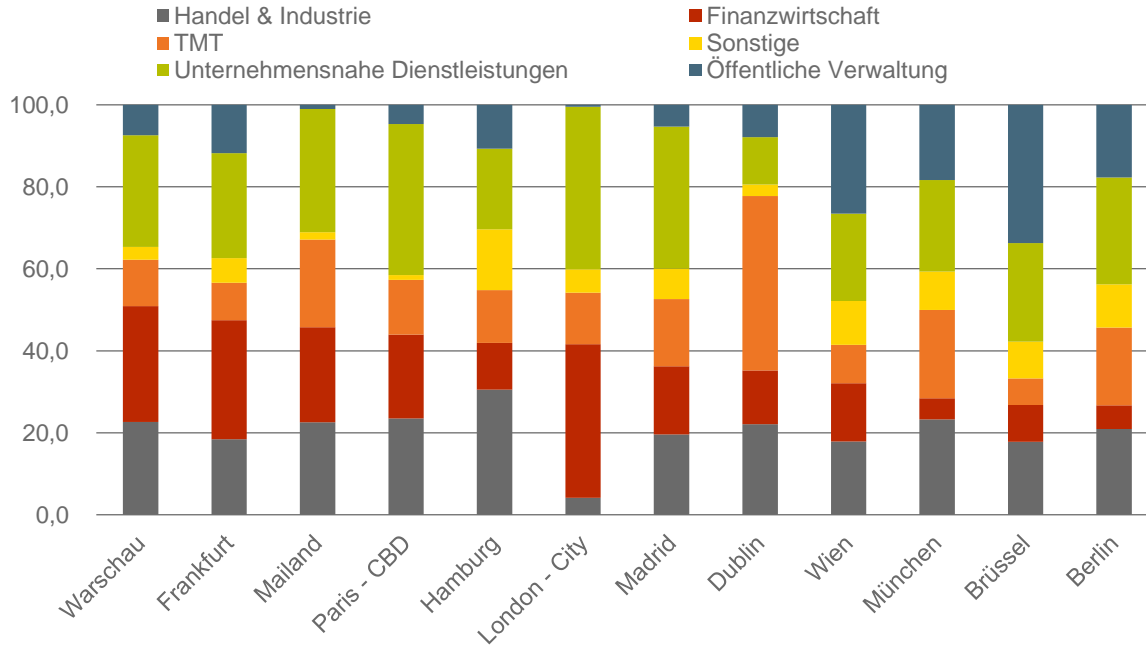


Ausblick: Anhaltende Zurückhaltung der Unternehmen – gerade bei Großanmietungen – im zweiten Halbjahr auf Grund Vielzahl an Unsicherheiten; anziehende Nachfrage nach Stabilisierung des wirtschaftlichen Umfelds

Europäische Büroimmobilienmärkte: Heterogene Branchenstrukturen mit divergierendem Risikoprofil



Anteil der Sektoren am Flächenumsatz (in %) – 5-jähriger Durchschnitt (2015-2019)



Hohe Heterogenität zwischen den europäischen Zentren in der Struktur der Flächennachfrage seit 2015 – breite Diversifikation in München und Hamburg; Dominanz einzelner Sektoren vor allem in Dublin und London-City



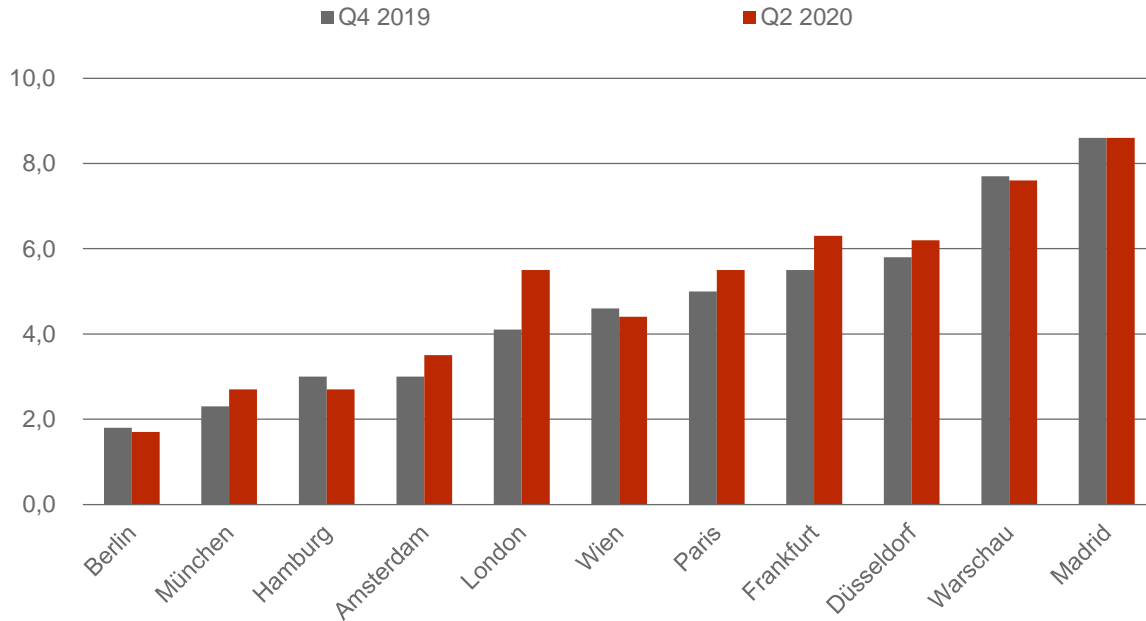
Stabilisierende Wirkung für die Märkte durch öffentliche Verwaltung sowie große Bereiche der unternehmensnahen Dienstleistungen



Finanz- und TMT-Sektor auf Grund von strukturellen Veränderungen bzw. Start-up-Prägung mit größten Herausforderungen – TMT-Sektor gleichzeitig auch mit dynamischster Entwicklung und größten Chancen

Europaweit sehr niedriges Leerstands-niveau vor COVID-19 mit stabilisierender Wirkung für Immobilienmärkte

Leerstandsquote in europäischen Metropolen in Q4 2019 und Q2 2020 (in %)



Leichter Anstieg der Leerstands-raten im ersten Halbjahr 2020 in Europa auf niedrigem Niveau – gerade in CBD-Lagen derzeit kaum Bewegungs-spielraum für Unternehmen



Flexible Workspace: kurzfristig Herausforderungen und deutlicher Rückgang der Flächennachfrage – mittelfristig nach Marktkonsolidierung Chancen durch flexible Flächennachfrage und Veränderung der Arbeitswelt

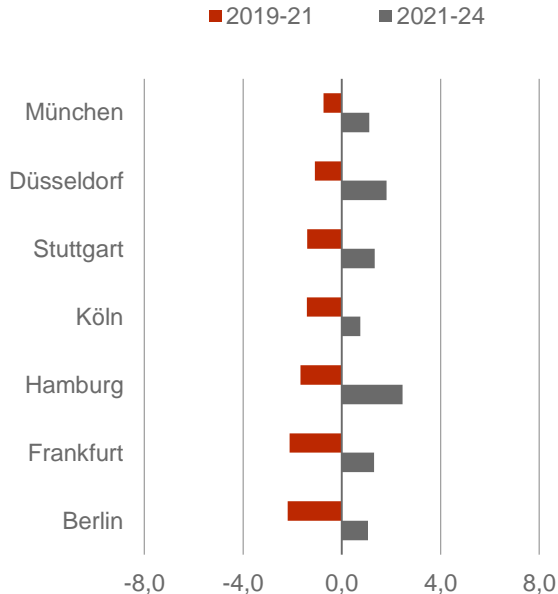


Ausblick: Erwartung eines moderaten Anstiegs der Leerstands-raten mit differenziertem Blick auf die Metropolen – Chancen durch erhöhte Mobilität für Unternehmen in CBD-Lagen

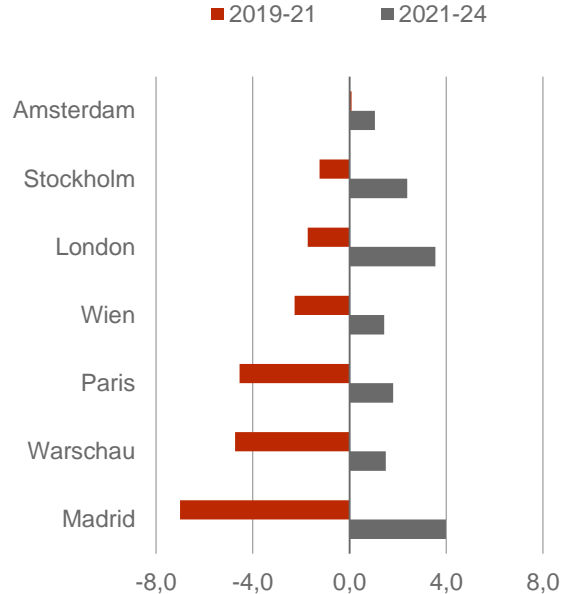
COVID-19 beendet Mietzyklus: Stützung der Mietmärkte durch geringe Leerstände und geringe spekulative Bautätigkeit



Mietpreisentwicklung in den Top 7 – Deutschland (in %)



Mietpreisentwicklung in europäischen Metropolen (in %)



Erwartung eines Rückgangs der (Spitzen-) Mieten in den europäischen Metropolen auf Grund von Expansionsstopp und Zurückhaltung auf Unternehmensseite sowie Ausarbeitung zukünftiger Bürokonzepte



Begrenzt. Mietrückgangspotenzial in Standorten mit sehr niedrigen Leerständen in den CBDs sowie hohen Vorvermietungsständen bei Projektentwicklungen – vor allem in CBDs in Deutschland und Skandinavien



Ausblick: Erholung der Spitzenmieten ab 2022 im Zuge des erwarteten wirtschaftlichen Aufschwungs sowie der Etablierung neuer, moderner Bürokonzepte

Nutzungsarten im Überblick: Mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie



Hotel		<ul style="list-style-type: none">▪ Schließungen bzw. Rückgang der Auslastung durch Absage von Messen, Veranstaltungen und Reisen – ggfs. positive Nachholeffekte nach der Corona-Krise, aber auch Rückgang bei Geschäftsreisen durch digitale Medien und Fokussierung auf Inlandtourismus▪ Besonders Hotelbetreiber an Messestandorten könnten von Insolvenzen betroffen sein
Einzelhandel		<ul style="list-style-type: none">▪ Stabile Entwicklung bei Gütern des täglichen Bedarfs – Umsatzeinbußen vor allem in touristischen und innerstädtischen Lagen und Shopping Centern mit Auswirkung auf Umsatzmieten▪ Beschleunigung des Strukturwandels: Umsatzverschiebung vom stationären zum Onlinehandel – sinkender Bedarf an stationären Flächen und Herausforderungen für Gastronomiekonzepte
Büro		<ul style="list-style-type: none">▪ Auswirkungen primär nachgelagert und bei längerer Rezession in Abhängigkeit vom Arbeitsmarkt – Forcierung der Digitalisierung durch Home Office etc.▪ Insbesondere Co-Working Spaces aktuell mit geringer Auslastung konfrontiert, ggfs. längerfristig erhöhte Nachfrage flexibler Flächen – Unternehmen mit Zurückhaltung bei Expansionsplänen
Wohnen		<ul style="list-style-type: none">▪ Kurzfristig geringe Auswirkungen – „Affordability“ ggfs. längerfristig Herausforderung – Mietausfall ist aufgrund umfangreicher Wirtschaftshilfen höchstens partiell zu erwarten▪ Möglicher Rückgang der Neuvermietungen und fehlender Zuzug von Bevölkerung aus dem Ausland sowie sinkende Nachfrage nach Serviced Apartments bei Reisebeschränkungen
Logistik		<ul style="list-style-type: none">▪ Anfälligkeit von globalen Warenlieferketten – (kurzfristige) Belastung durch De-Globalisierung und Rückgang der industriellen Produktion▪ Längerfristig positive Effekte durch verstärkten Onlinehandel, verstärkte Digitalisierung und erhöhte Lagerhaltung sowie Aufbau von Redundanzen in den Lieferketten (Diversifikation über Herkunft von Vorleistungen)

Logistik als Profiteur von Megatrends



WARBURG-HI INVEST
REAL ESTATE



Transaktionsvolumen – Logistik
Deutschland



Spitzenrendite – Logistik
Deutschland



Flächenumsatz – Logistik
Deutschland

Quelle: BNP (2020); JLL (2020) –
1. HJ 2020 gegenüber Vorjahreszeitraum
Foto: Hannes Egler, Unsplash (2019)



Megatrends als Treiber der Nachfrage innerhalb der Logistikbranche (I)

Wachstum des E-Commerce



- Anhaltend hohe Wachstumsprognosen als nachhaltiger Treiber der inländischen und internationalen Logistikbranche
- Je 1 Mrd. EUR Zuwachs an Onlineumsatz wird rd. 120.000 m² zusätzliche Lagerfläche benötigt
- Konsequenter Ausbau der Logistiknetze der großen Player wie Amazon und Zalando – insbesondere hohe Bedeutung von City-Hubs für Same-Day-Delivery

Einfluss durch COVID-19



- Beschleunigung des Strukturwandels: Umsatzverschiebung vom stationären zum Onlinehandel im B2C-Bereich
- Erhöhte Lagerkapazitäten (auch kurzfristig) & City-Logistik von besonderer Bedeutung

Globaler Warenverkehr



- Grenzüberschreitender Warenhandel und enge Handelsverflechtung als Folge langfristig anhaltender globaler Arbeitsteilung und Nutzung von Kostenvorteilen
- Intraindustrieller Handel führt zu Im- und Exportwachstum – resultierend in stetig steigender Nachfrage nach Logistikdienstleistungen

Einfluss durch COVID-19



- Anfälligkeit von globalen Warenlieferketten – (kurzfristige) Belastung durch De-Globalisierung und Rückgang der industriellen Produktion
- Branchenspezifische Herausforderungen in der Verfügbarkeit von Produkten: Handel, Pharma, medizinische Produkte, Automotive

Megatrends als Treiber der Nachfrage innerhalb der Logistikbranche (II)



Outsourcing und Produktionskooperation



- Zunahme von Outsourcing und globaler Produktionsverflechtungen auf Grund von steigendem Wettbewerbs- und Kostendruck
- Erfordernis effizienter Strukturen und dynamischer Anpassungsfähigkeit der Liefer- und Wertschöpfungsketten

Einfluss durch COVID-19



- Aufbau von Redundanzen in den Lieferketten zur Reduktion der Abhängigkeit bei kritischen Warengütern
- Längerfristig positive Effekte auf Flächennachfrage durch erhöhte Lagerhaltung
- Mittel- bis langfristig verstärkter Trend zu Re- / Nearshoring nach Europa

Digitalisierung



- Zunehmender Einsatz von IuK-Technologien (Generierung, Speicherung, Vernetzung, Nutzung digitaler Daten) zur Steuerung, Effizienzsteigerung und Transparenz von Prozessen in der Logistik
- Verstärkter Einsatz von Robotertechnik sowie effizientere Flächennutzung
- Optimierung von Arbeitsprozessen und Reduktion des Fachkräftemangels

Einfluss durch COVID-19



- Beschleunigung des Trends zu verstärkter Digitalisierung (Kostenreduktion)
- Notwendigkeit der Transparenz von komplexen Lieferketten mit hoher Tiefe
- Erhöhte Visibilität des Fachkräftemangels in Logistikbranche

Deutschland als größter und bedeutendster Logistikstandort in Europa mit strategischer Bedeutung für den internationalen Handel



Rang 1 des Logistik Performance Index (LPI) der Weltbank



Größte Volkswirtschaft und beste Erreichbarkeit an Einwohnern und Binnenmärkten in Europa

Infrastrukturelle Spitzenposition – sehr gute europäische und globale Anbindungen



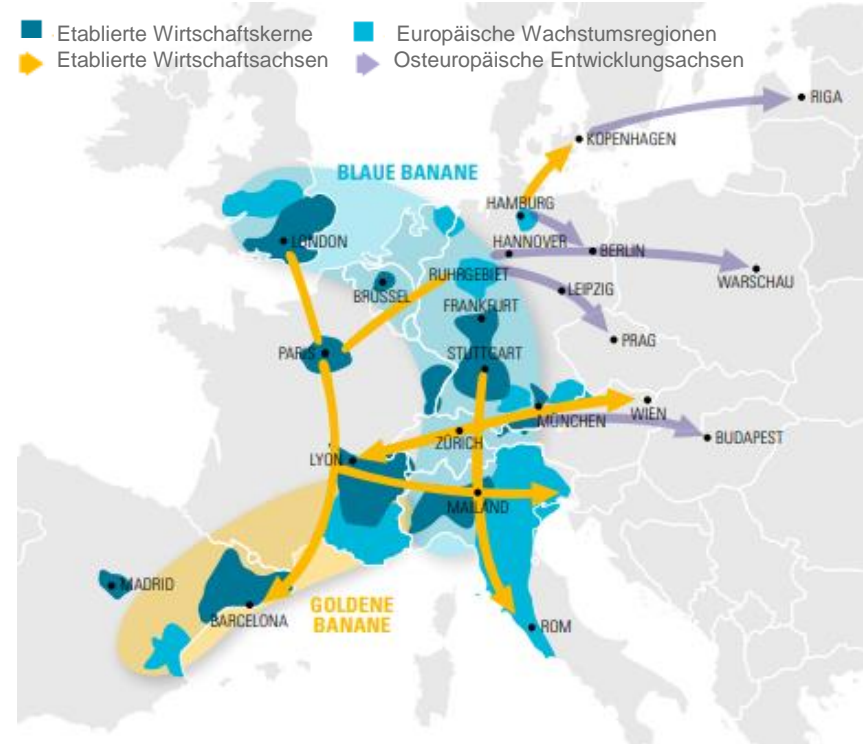
Starke Nachfrage nach Logistikflächen u.a. durch hohen Anteil produzierenden Gewerbes

Beschleunigte Verlagerung zum Onlinehandel und Digitalisierung weiter auf dem Vormarsch



Zunehmende Bedeutung des Binnenmarktes im Zuge der Corona-Pandemie – Inlandsnachfrage wichtige Basis für zukünftiges Wachstum

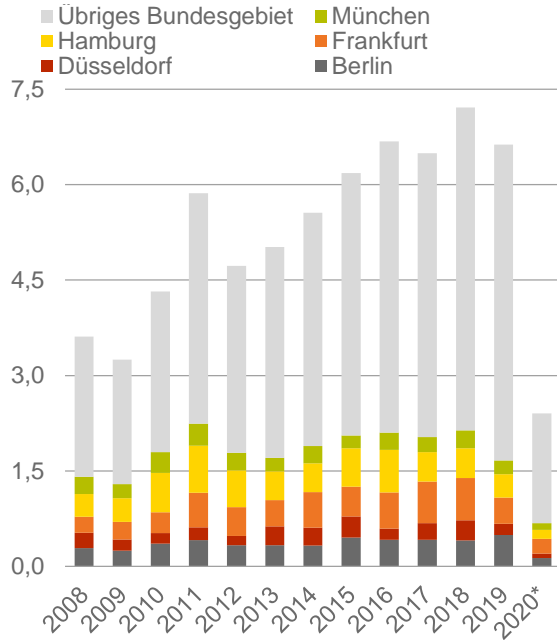
ESG und Nachhaltigkeit als langfristige Treiber für moderne Logistikimmobilien und innovative Transportwege



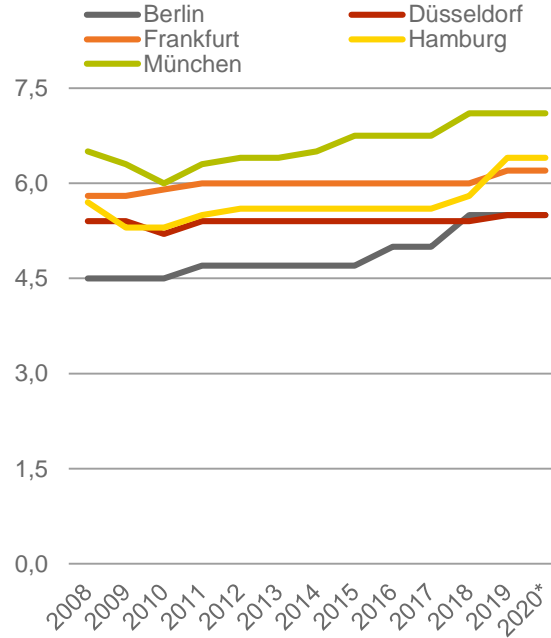
Handelsunternehmen stützen Flächennachfrage – Zurückhaltung bei Industrieunternehmen



Flächenumsatz (in Mio. qm)



Logistik-Spitzenmieten in den „Big-5“-Metropolregionen (in EUR / m² p.M.)



Handelsunternehmen und Logistikdienstleister gewinnen auf Nachfrageseite an Bedeutung – Flächenumsatz im 1. HJ 2020 leicht unter 10-Jahresdurchschnitt



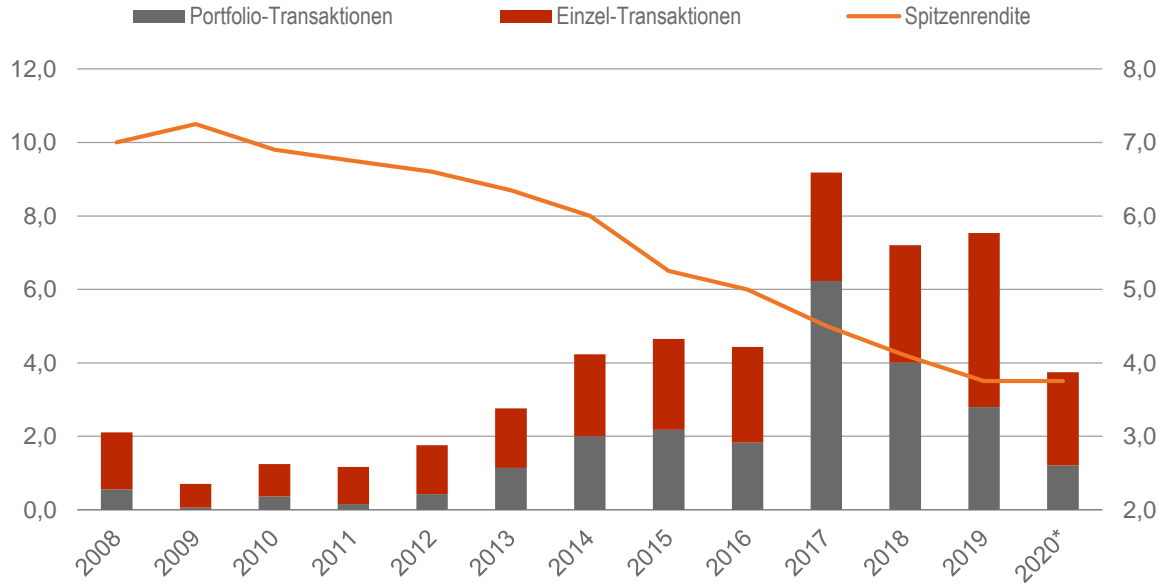
Vielzahl an attraktiven Logistikstandorten in Folge der polyzentrischen Struktur in Deutschland – Regionen außerhalb der „Big 5“ mit Anteil von ca. 70 % am Flächenumsatz



Stabile Mietpreisentwicklung nach dynamischem Mietpreiswachstum in den letzten Jahren infolge des Nachfrageüberhangs – Vermietungen verstärkt in Neubaubjekten

Logistik trotz COVID-19 im 1. HJ 2020 – Fortsetzung der hohen Investitionsdynamik auf stabilem Renditeniveau

Transaktionsvolumen (in Mrd. Euro - I.A.) und Spitzenrendite „Big 5“ (in % - r.A.)



Quelle: Warburg-HIH Invest; BNP (2020); JLL (2020) – * 1. HJ 2020



Transaktionsvolumen dank herausragendem Auftaktquartal und anhaltend hoher Nachfrage in Q2 2020 – trotz COVID-19 – auf Niveau der Vorjahre



Großvolumige Einzeltransaktionen von >100 Mio. Euro sowie nationale Investoren dominieren im 1. HJ 2020 – entgegen des langjährigen Trends – den Markt



Renditekompression der letzten Jahre neben Niedrigzinsumfeld auch durch sektorspezifische Faktoren getrieben – stabiles Renditeniveau bei historisch niedrigen 3,75 % im 1. HJ 2020

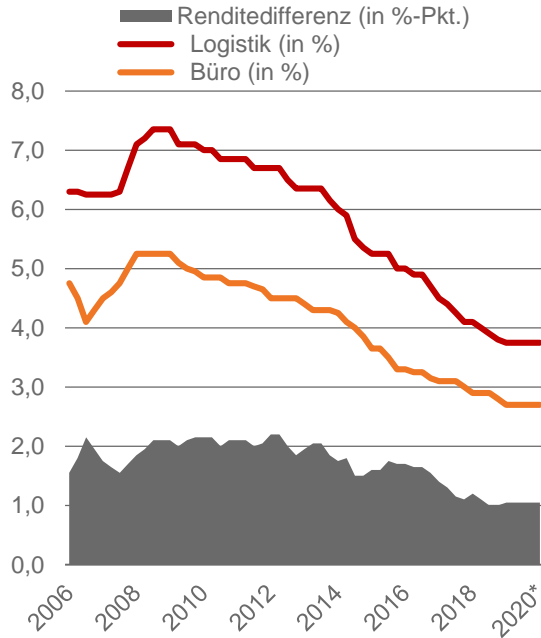


Erwartung eines stabilen Rendite-niveaus für 2. HJ 2020 – trotz erhöhter Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung von COVID-19 kein Rückgang der Investmentnachfrage zu erwarten

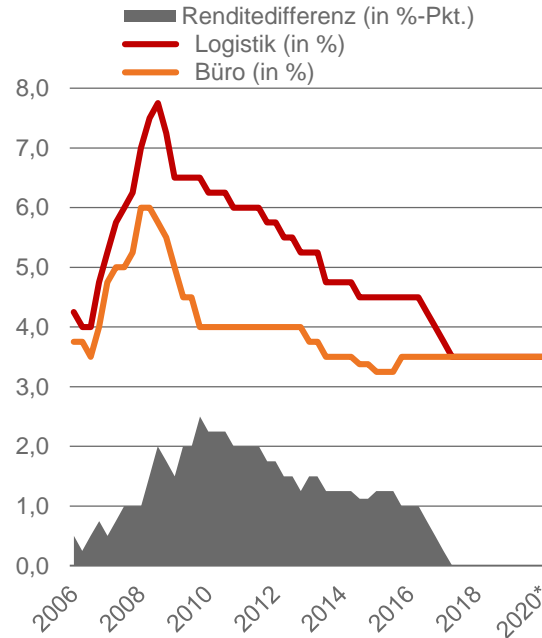
Sinkende Renditedifferenzen zwischen Logistik und Büro mit zunehmender Institutionalisierung des Logistik-Sektors



Spitzennettoanfangsrenditen in Deutschland (Büro: München)



Spitzennettoanfangsrenditen in Großbritannien (Büro: London-West End)



Fortgeschrittener Aufholprozess des Logistik-Sektors in Großbritannien und den USA gegenüber Büro auf Grund früher einsetzender Professionalisierung und Institutionalisierung des Sektors im Vergleich zu Deutschland



Sinkende Renditedifferenz bzw. Angleichung der Renditen als Folge – Verspätetes Einsetzen dieser Entwicklung in Deutschland und damit langfristig weiteres Renditepotenzial



Ausblick: Langfristig weitere Reduktion der Renditedifferenzen zwischen Büro und Logistik in Deutschland bei gleichzeitig anhaltend hohen Risikoprämien gegenüber Staatsanleihen

// Kontakt

Ihr Ansprechpartner



Prof. Dr. Felix Schindler MRICS

Head of Research & Multi Manager Business

+49 40 3282 3617

fschindler@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.

