



**ONLINE-PRESSEKONFERENZ „WAS HAT SICH DURCH
CORONA GEÄNDERT? - AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN
FÜR DIE INSTITUTIONELLE IMMOBILIENANLAGE“**

Freitag, 11. Dezember 2020

REFERENTEN



Heiko Böhnke

Vorstand
Real Exchange AG



Joachim Kumme

Abteilungsleiter Eigenanlagen
Kreissparkasse Ludwigsburg



Bernd Lönner

Stellv. Vorstandsvorsitzender
Real I.S. AG



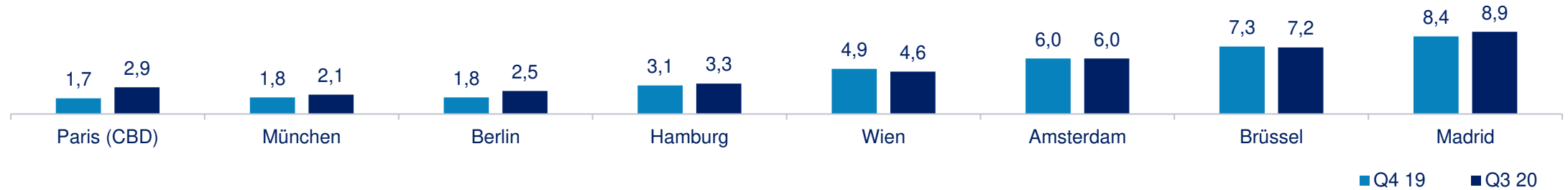
Marktupdate Immobilien

Dezember | 2020

Bernd Lönner, Vorstand Real I.S. AG

Büroimmobilienmärkte im Überblick: Moderat steigende Leerstandsraten, stabile Mieten, moderat sinkende Renditen

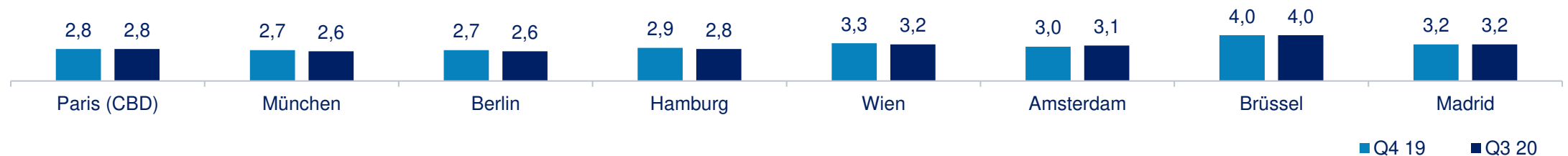
Leerstandsrate Q4 2019 versus Q3 2020, in % des Bestandes



Spitzenmiete Q4 2019 versus Q3 2020, Veränderungsrate in %



Spitzenrendite Q4 2019 versus Q3 2020, in %



Datenquelle: PMA, Grafik Real I.S.

Transaktionsvolumen Investmentmarkt Deutschland: Sinkende Volumen aber weiterhin hohes Niveau

Europa Q3 2020: 49,2 Mrd. EUR (-36% ggü. Q3 2019)

Deutschland Q3 2020: 15,5 Mrd. EUR (-38% ggü. Q3 2019)

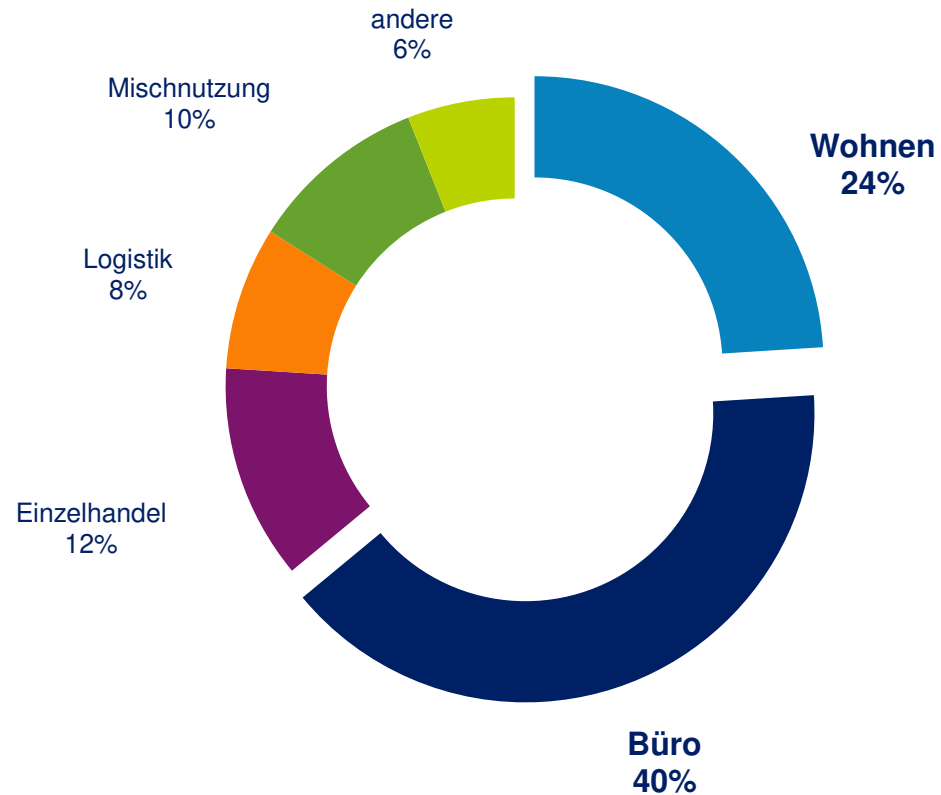
Investments in Deutschland in Mrd. EUR



Datenquelle: JLL, Grafik: Real I.S.

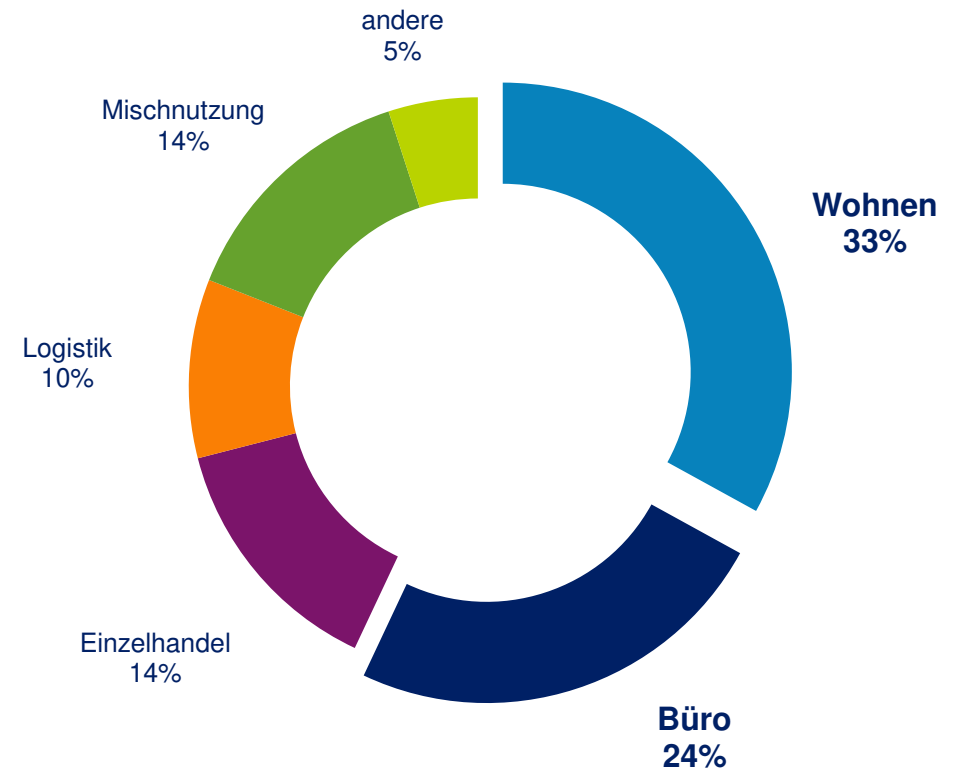
Transaktionsvolumen Investmentmarkt Deutschland nach Nutzungsarten: Wohnen ist auf dem Vormarsch, Büronachfrage schwächer

Investments nach Nutzungsarten (in %, 2019)



Datenquelle: JLL, Grafik: Real I.S.

Investments nach Nutzungsarten (in %, Q1-Q3 2020)



Datenquelle: JLL, Grafik: Real I.S.

Strategie (1): Aktuell hohe Unsicherheit - Immobilien bleiben attraktiv, insbesondere Büro (Core), Logistik, Wohnen und Handel-Nahversorger

- Große Unsicherheit durch zweite Corona-Infektionswelle. Konjunkturerholung war im dritten Quartal sichtbar, aber aktuell Gefahr einer erneuten Konjunkturverlangsamung. Zeitpunkt der Erreichung des Vorkrisenniveaus wahrscheinlich zum Jahreswechsel 2021/2022.
- **Implikation für die Real I.S. Investitionsstrategie 2020:** Risikoreduktion.
- **Büro:** Aktuell Nachfragerückgang aufgrund von wirtschaftlicher Unsicherheit und mittelfristig durch Trend zu Home-Office Tätigkeit; aber die geringen Leerstände helfen die schwache Nachfrage abzufedern, stabile Mieten in Deutschland in 2020/2021 erwartet; Gesamtmarkterholung ab 2022. Fokus auf Immobilien, die baulich auf zukünftig flexiblere Anforderungen der Nutzer reagieren können, Analyse der Mieter auf nachhaltige Geschäftskonzepte, Fokus auf zentrale Lagen / **Core-Immobilien.**
- **Handel:** Der Strukturwandel traf den Sektor schon vor der Krise und wird nun beschleunigt, vor allem Textilhandel unter Druck; Situation für Shopping-Center herausfordernd, sinkende Mieten an allen Standorten. **Fokus auf Nahversorger und Fachmarkt-Center** mit Fokus auf Nahversorgung und Lebensmittel.
- **Hotel:** Dauerhafter Nachfragerückgang führt zu einer Marktkonsolidierung. **Aktuell keine Ankäufe** aber Monitoring des Marktes.

Strategie (2): Ausblick für 2021 – Ausbau der Investitionstätigkeit in den Nutzungsarten Logistik und Wohnen

- **Logistik:** Gewinner der Krise, stabile Nachfrage, Mieten werden in 2020 wahrscheinlich seitwärts tendieren, Erholung ab 2021 erwartet. **Ausbau der Investitionstätigkeit** mit Fokus auch auf Länder mit weiterem E-Commerce Wachstumspotential.
- **Wohnen:** Nachfrageüberhang baut sich nur langsam ab, sehr geringes Leerstandsrisiko, Mieten und Kaufpreise bewegen sich seitwärts oder steigen noch moderat an. **Ausbau der Investitionstätigkeit.**
- **Ausblick für 2021:** Zug um Zug mit der Konjunkturerholung wird auch eine Normalisierung der Vermietungs- und Investmentmärkte erwartet. Angesichts des anhaltend hohen Renditeaufschlags für Immobilien gegenüber der Rendite einer risikolosen Staatsanleihe (Risikoprämie) ist mittelfristig wieder mit einer deutlich höheren Nachfrage und steigenden Kaufpreisen zu rechnen.
- **Wohnen:** Ausbau der Investitionstätigkeit über Wohnhybride wie Studentisches Wohnen, Betreutes Wohnen und Business Apartments, sowie verwandten Nutzungsarten wie Serviced Apartments und Pflegeimmobilien.
- **Logistik:** Erweiterung der Strategie auf Unternehmensimmobilien (Gewerbeparks, Lagerimmobilien, Produktionsimmobilien etc.).

Perspektiven für die institutionelle Immobilienanlage

Online-Pressekonferenz

Heiko Böhnke
Vorstand



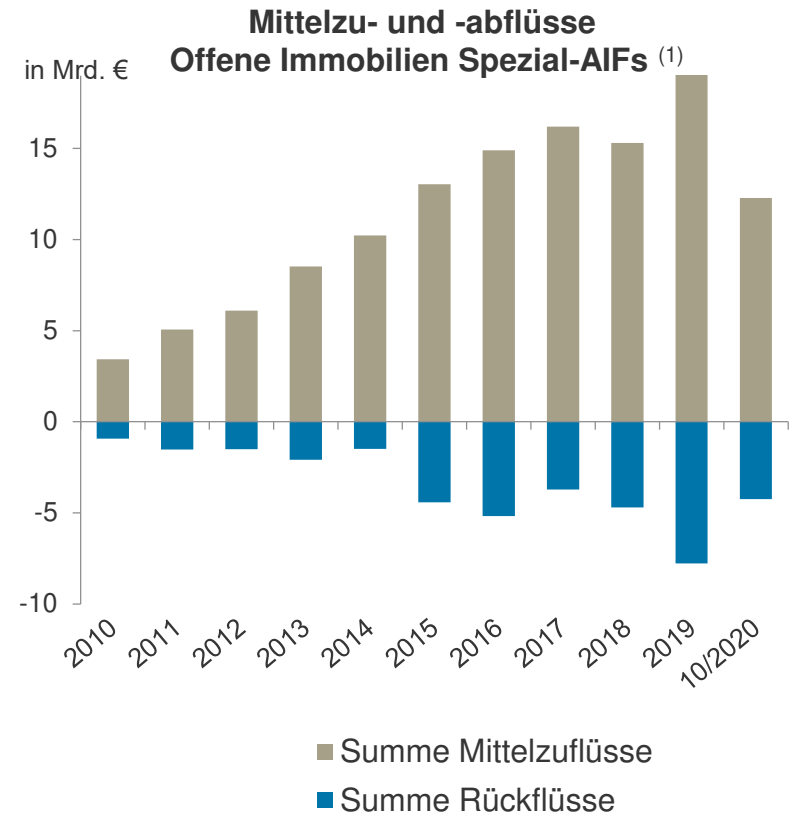
Real Exchange AG - Unternehmensvorstellung

- Geschäftszweck: Vermittlung von Immobilienfonds-Anteilen zwischen institutionellen Investoren einschließlich entsprechender Beratungsdienstleistungen auf dem Sekundärmarkt und Etablierung als unabhängige Marktplattform durch sukzessive Marktetablierung und Netzwerkausbau
- Zulassung als Finanzdienstleistungsinstitut nach § 32 Kreditwesengesetz
- Zulassung für die Immobilienvermittlung nach § 34 c GewO
- Unabhängiges Finanzdienstleistungsunternehmen
- Gründung 2018 durch die HIH – Gruppe, Sitz in Hamburg
- Gesellschafter: HIH Invest, Intreal, Real I.S.

Trotz erheblichem Marktwachstums nennenswerte Rückflüsse von 4-7 Mrd. € p.a. = Potential für Umplatzierungen



- Marktwachstum offener Immobilien-Spezial-AIFs in neun Jahren von ca. 30 Mrd. Euro auf über 130 Mrd. Euro in Deutschland ⁽¹⁾
- Hohes Marktpotenzial für Rekapitalisierungen - 110 von 580 Fonds sind älter als 7 Jahre*
- Mittelzuflüsse (2) ca. 14-20 Mrd. € p.a.
- Mittelabflüsse (2) ca. 4-7 Mrd. € p.a.
- Erwartetes Handelsvolumen bis 2025: ca. 15 Mrd. Euro



⁽¹⁾ Bundesbank Kapitalmarktstatistik, 10/2020

⁽²⁾ Zeitraum 2016 – 2019

* Interne Datenbank auf Basis BaFin & EZB 2019

Zwei grundsätzlich unterschiedliche Ausprägungen am Sekundärmarkt



Bezeichnung	Motivation der Verkäufer	Beispielhafte Ergebnistypen
Verkauf/ Umplatzierung des <u>gesamten Fonds</u> (= Maximierungsfall)	Strategische (Gewinn)-Realisierung	<ul style="list-style-type: none">▪ Strukturierte Bieterverfahren▪ Dual Tracking (=parallele Angebotsabfrage für Assets und Anteile am Fonds)
Umplatzierung der Fonds <u>anteile</u> eines Investors (= Basisfall)	Individuell	<ul style="list-style-type: none">▪ Rückgabe/ Kündigung▪ Verkauf am Sekundärmarkt

Anteilscheingeschäfte bieten Vorteile für alle Beteiligten



Verkäufer Motive und Vorteile

- Anpassung der Asset-Allokation
- Portfoliooptimierung
- Reduzierung Manager
- Abbau kleinteiliger Investments
- Unzufriedenheit mit Manager und/oder Unstimmigkeiten zwischen Anlegern
- Regulatorische Adaption/Änderungen
- Schnellerer Exit
- Transaktionskostenvorteile durch Anteilscheingeschäft
- Beibehaltung der Handlungshoheit

Käufer Motive und Vorteile

- Anpassung der Asset-Allokation
- Neuausrichtung Portfolio
- Ankauf spezialisierter Zweitmarktfonds
- Schnellerer Aufbau von Positionen / Vermeidung offener Kapitalzusagen
- Kein Blind-Pool-Risiko
- Erwerb von Anteilen bereits etablierter Fonds
- Kürzere und planbare Haltedauer
- Transaktionskostenvorteile durch Anteilscheingeschäft

KVGen / Asset Manger Motive und Vorteile

- Umsetzung von Investorenentscheidungen
- Konfliktlösung mit Investoren
- Erhöhung Kundenzufriedenheit
- Bestandserhalt der AuM
- Kundenbindung

Rechtliche Hinweise

Alle in den beigefügten Unterlagen enthaltenen Informationen sind unverbindliche Erstinformationen und können auf den Angaben, Meinungen und Beurteilungen des Fonds-Initiators/ Fondsemittenten basieren. Diese können subjektive Einschätzungen und Bewertungen beinhalten und sind nicht als konstante, unveränderliche oder absolute Aussagen zu betrachten.

Die beigefügten Unterlagen enthalten ausdrücklich keine Handlungsempfehlung und stellen keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken angebotener Produkte und Leistungen bitten wir Sie, den jeweiligen Vertragsunterlagen und/oder Jahresberichten zu entnehmen, die wir Ihnen gegen die Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung gerne zur Verfügung stellen.

Die Real Exchange AG bzw. deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der Real Exchange AG agierenden Personen oder Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in den Präsentationsunterlagen getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers. Diese Unterlagen und alle hierin aufgezeigten Informationen sind vertraulich zu behandeln und nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der Real Exchange AG an Dritte weiterzugeben.

ESG im Sekundärmarkt

ESG- Offenlegungspflicht

- Offenlegungsverordnung trifft zunächst ab März 2021 die Kapitalverwaltungsgesellschaften und deren ESG Engagement auf Unternehmensebene
- Ab Ende 2022 sind ESG Standards auch in Zeichnungsdokumente zu integrieren und es ist darzulegen, wie ESG in den Investmentprozess einbezogen wird und wie sich Nachhaltigkeitsrisiken negativ auf die Rendite auswirken können
- Strengere Offenlegungspflichten treffen die Produkte, die mit ökologischen oder sozialen Eigenschaften beworben werden

Marktbeobachtung

- ESG-Kriterien sind bereits heute ein relevantes Entscheidungskriterium institutioneller Investoren bei Immobilieninvestitionen
- Unternehmen befinden sich tendenziell in der Entwicklungsphase von ESG-Strategien

Ausblick

- Auch für bestehende Fondsprodukte werden die Fondsmanager ESG-Strategien entwickeln und offenlegen müssen, damit die Fondsprodukte langfristig attraktiv und wettbewerbsfähig bleiben
- Sofern fehlende ESG-Strategien zu hohen Nachinvestitionskosten in den Immobilienbestand führen, wird der Markt auch mit Preisabschlägen auf die Fondsanteile / Immobilien reagieren – vorzeitige Fondsaufösungen erwarten wir nicht, aufgrund mangelnder Anlagealternativen

Anlagenotstand - aktuelle Marktanalyse aus der institutionellen Perspektive

KONTAKT



RUECKERCONSULT GMBH
Wallstraße 16



post@rueckerconsult.de



T +49 (0)30 28 44 987 3
F +49 (0)30 28 44 987 99



www.rueckerconsult.de