



DEUTSCHE BÜRO- UND WOHNUNGSMARKTPROGNOSEN 2020 – KURZFRISTIGER MARKTSCHOCK ODER LANGFRISTIGER EINBRUCH?

Online Pressekonferenz
30.06.2020



AGENDA

- 01** Begrüßung
- 02** Impulsvortrag Konjunkturausblick und Prognose deutscher Büro- und Wohnungsmarkt
- 03** Auswirkungen von Corona auf den deutschen Wohnungsbau
- 04** Auswirkungen von Corona auf deutsche Büromärkte
- 05** Diskussion und Fragerunde

01

BEGRÜSSUNG

DIE REFERENTEN



Andreas Schulten

Generalbevollmächtigter
bulwiengesa



Kruno Crepulja

CEO
Instone Real Estate



Hans Joachim Lehmann

Geschäftsführer
Warburg-HIH Invest



Nikolaus von Raggamby

Geschäftsführer
RUECKERCONSULT

Thema:

Impulsvortrag:
Konjunkturausblick und
Prognose deutscher
Büro- und
Wohnungsmarkt

Thema:

Auswirkungen von
Corona auf deutschen
Wohnungsbau

Thema:

Auswirkungen von
Corona auf deutsche
Büromärkte

Thema:

Moderation

02

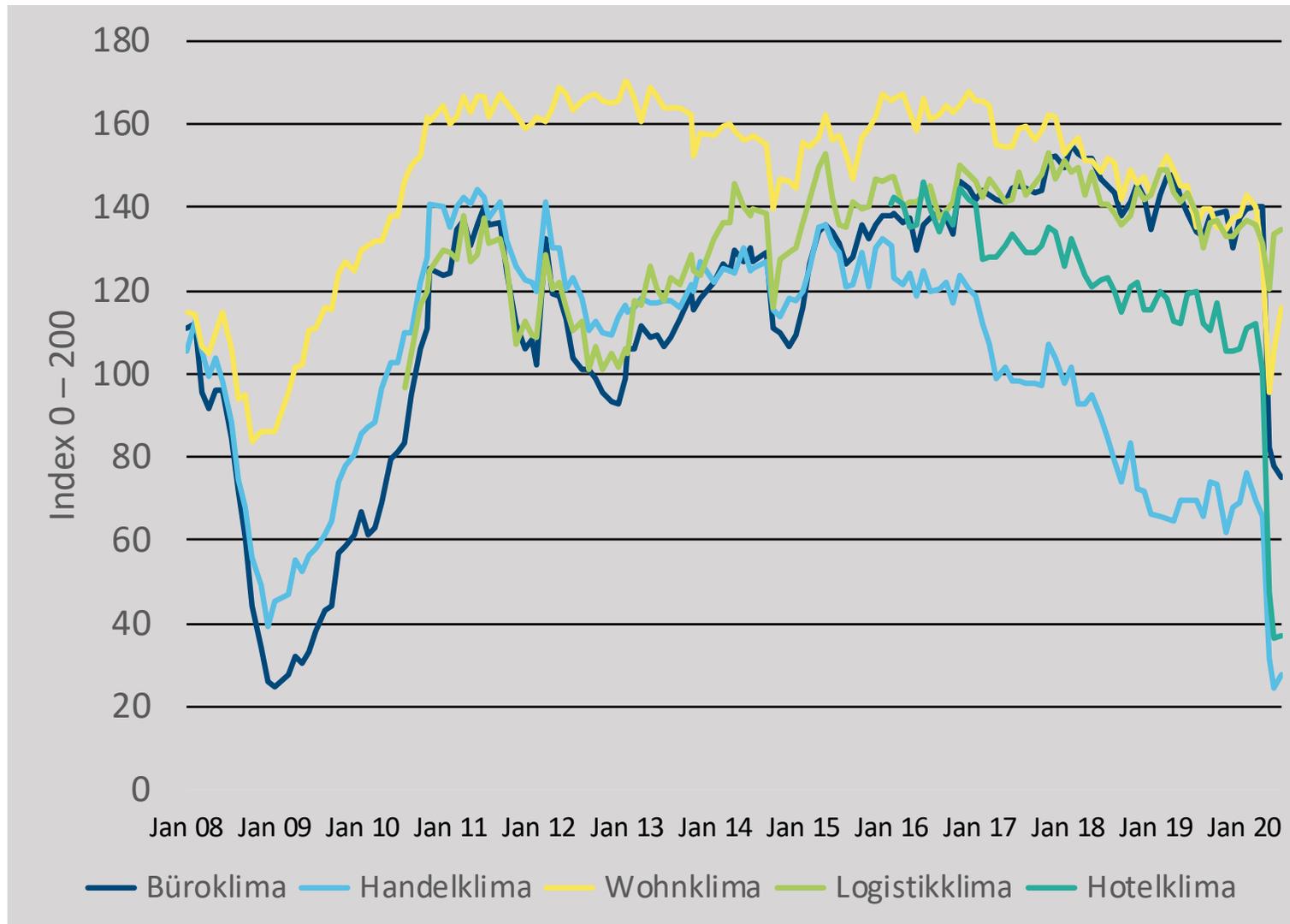
**IMPULSVORTRAG:
KONJUNKTURAUSBLICK UND
PROGNOSE DEUTSCHER
BÜRO- UND WOHNUNGSMARKT**



Quo Vadis Immobilienmarkt 2020 ff. VWL-Basis und Prognoseparameter

Deutsche Hypo Immobilienklima

Jan 2008 – Jun 2020 nach Immobilientypen



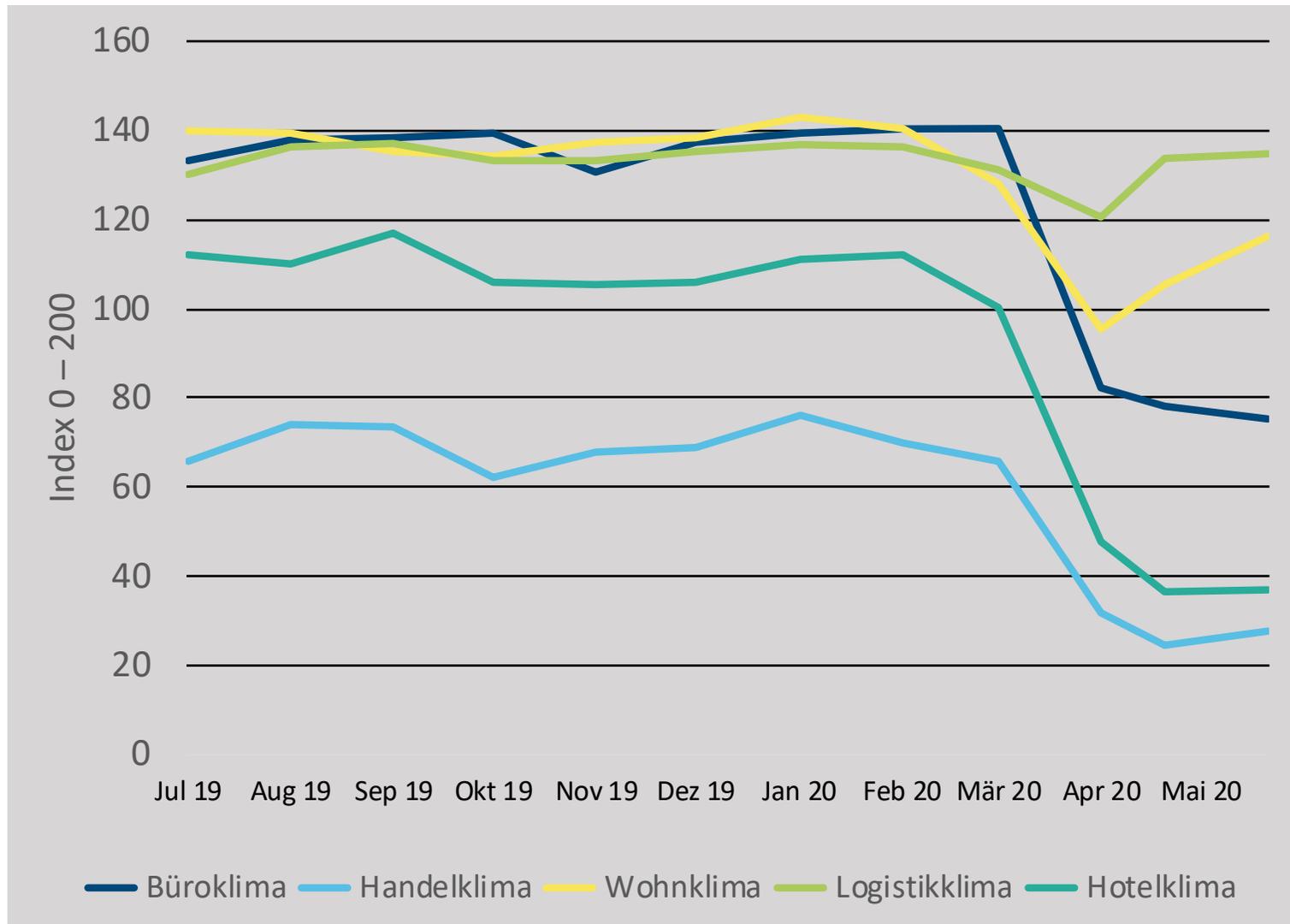
Stimmung bricht ein

„Werden die kommenden sechs Monate besser oder schlechter als die letzten sechs Monate?“

Veränderung Jan - Apr 2020:

Logistik	-12,0 %
Wohnen	-33,3 %
Büro	-41,0 %
Hotel	-56,9 %
Einzelhand.	-58,5 %

Deutsche Hypo Immobilienklima Juli 2019 – Juni 2020 nach Immobilientypen

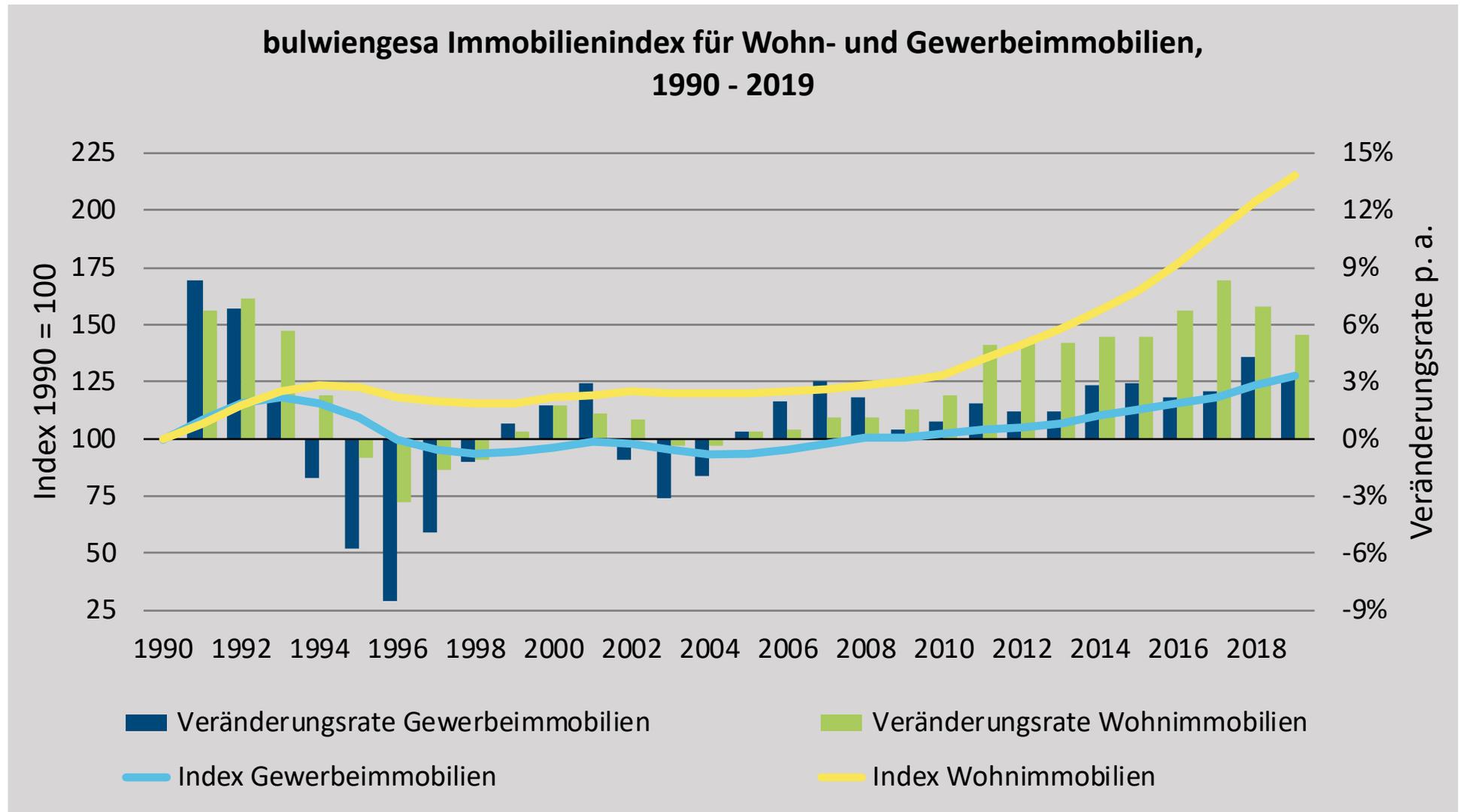


**Stimmung
differenziert sich**

**Veränderung
Jun 2020 zu
Apr 2020:**

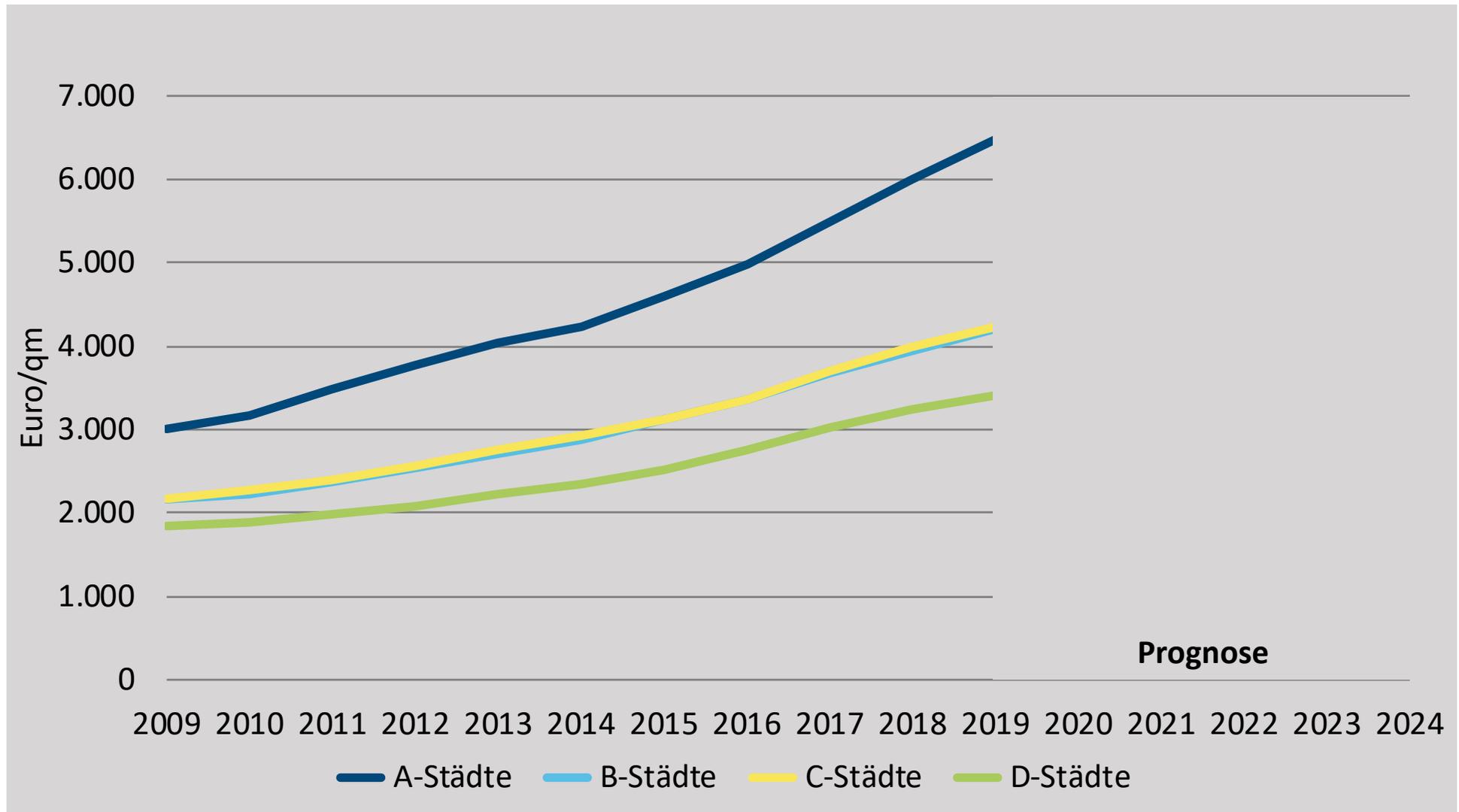
Logistik	+ 12 %
Wohnen	+ 22 %
Büro	- 9 %
Hotel	- 22 %
Einzelhand.	- 12 %

Auch in der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/09 rutschte die Leistung ab – danach ging es eine Dekade aufwärts.



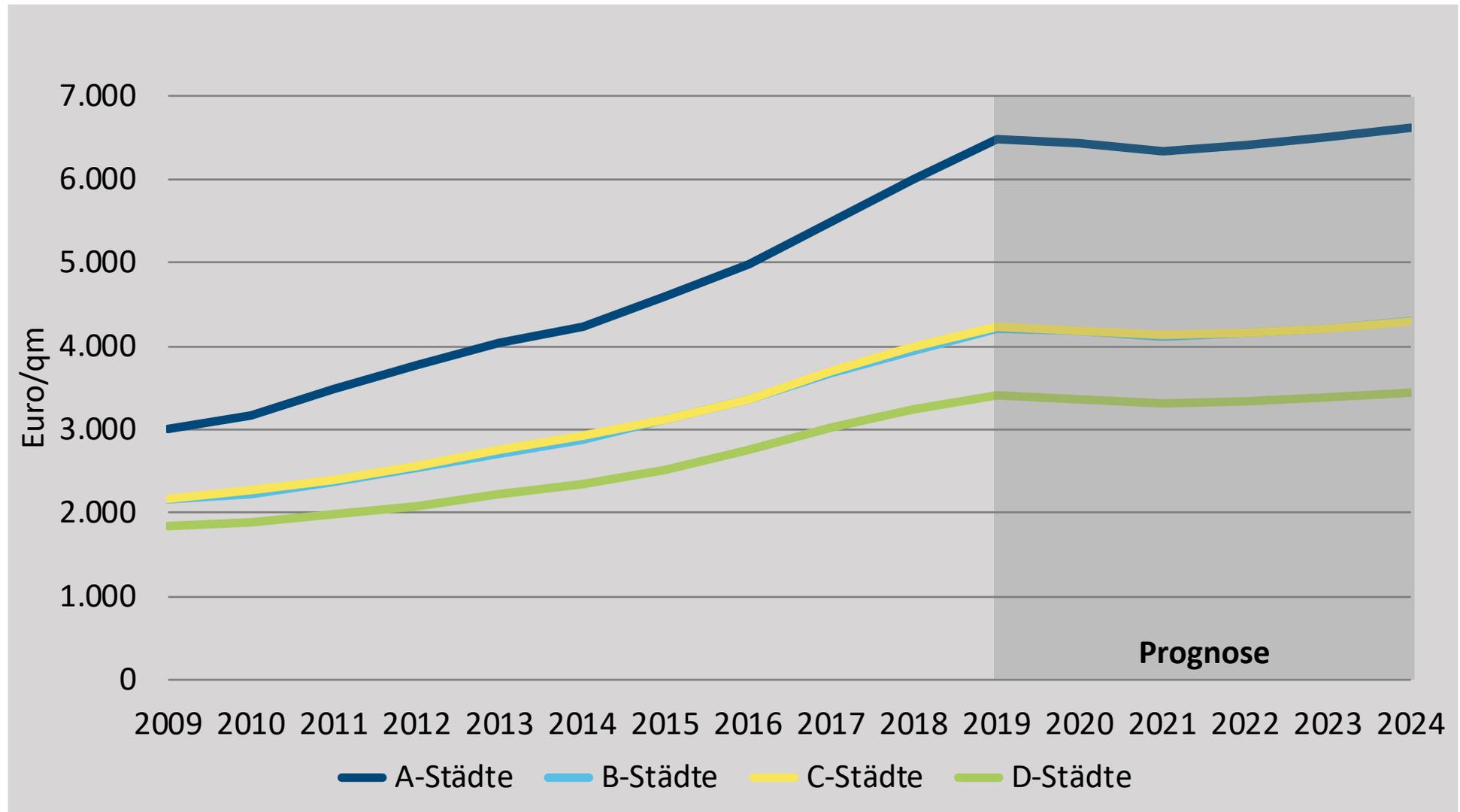
Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen 2009 bis 2020

nach Stadtkategorie, in Euro/qm, ab 2020 Prognose



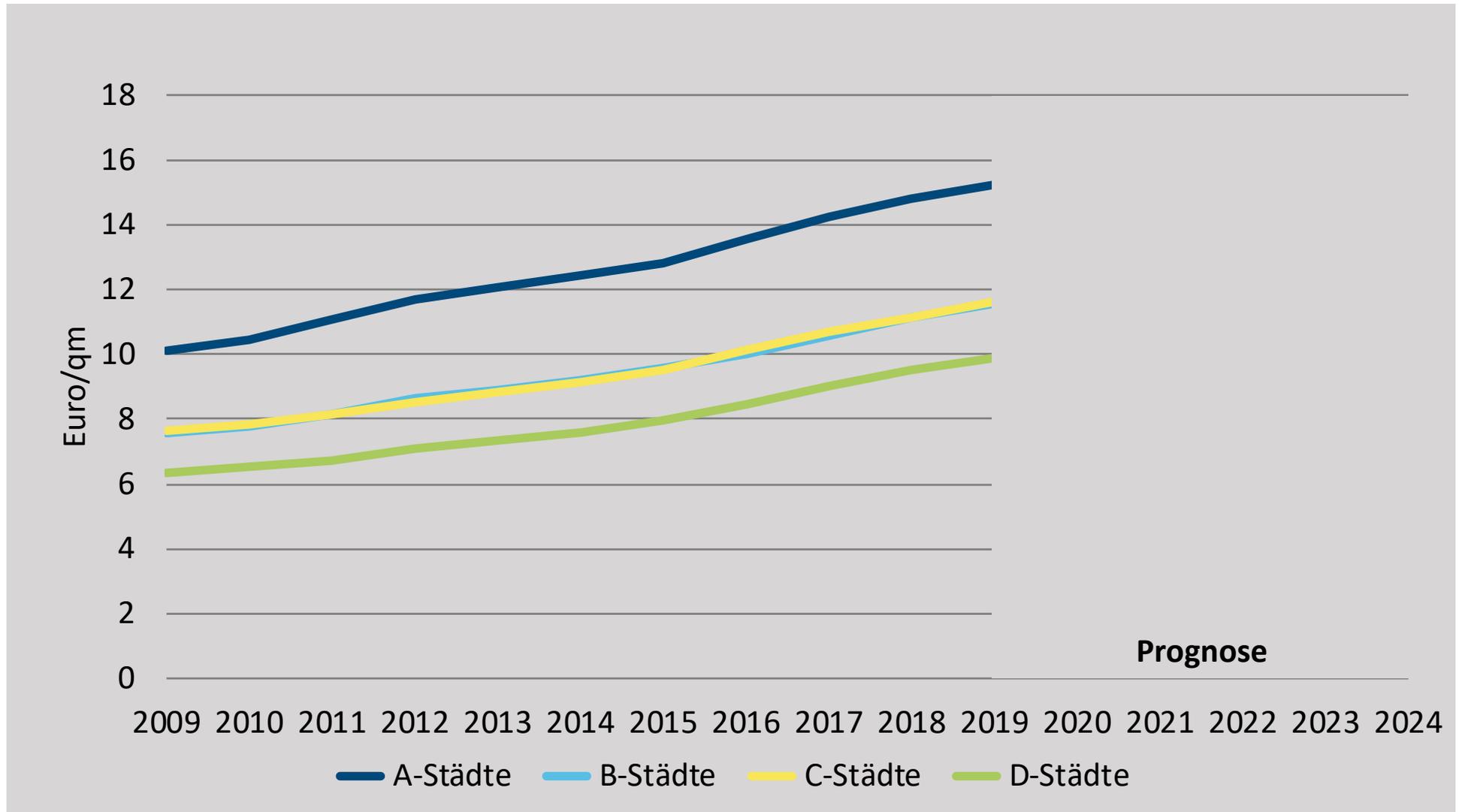
Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen 2009 bis 2020

nach Stadtkategorie, in Euro/qm, ab 2020 Prognose



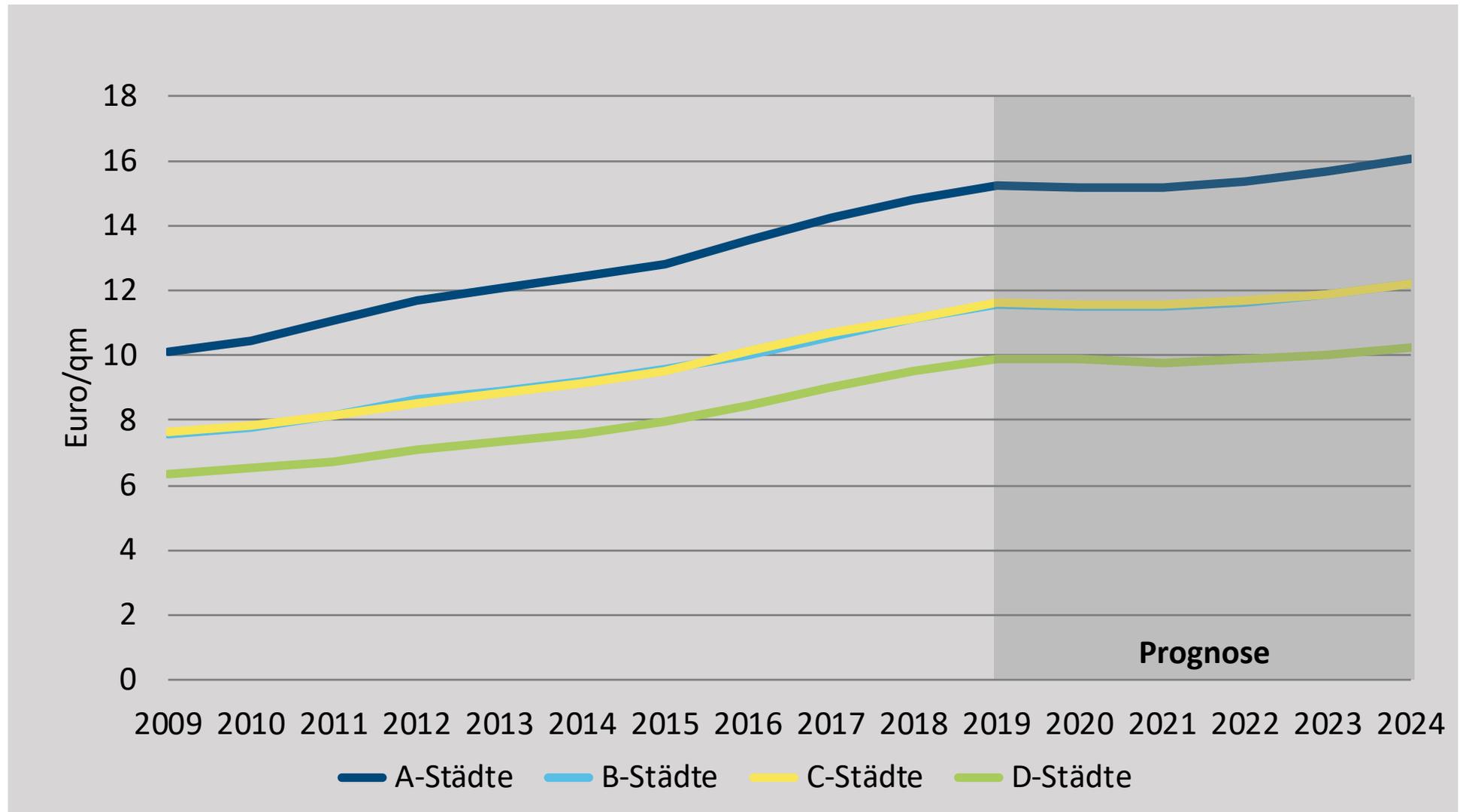
Neubaumieten 2009 bis 2020

nach Stadtkategorie, in Euro/qm, ab 2020 Prognose



Neubaumieten 2009 bis 2020

nach Stadtkategorie, in Euro/qm, ab 2020 Prognose

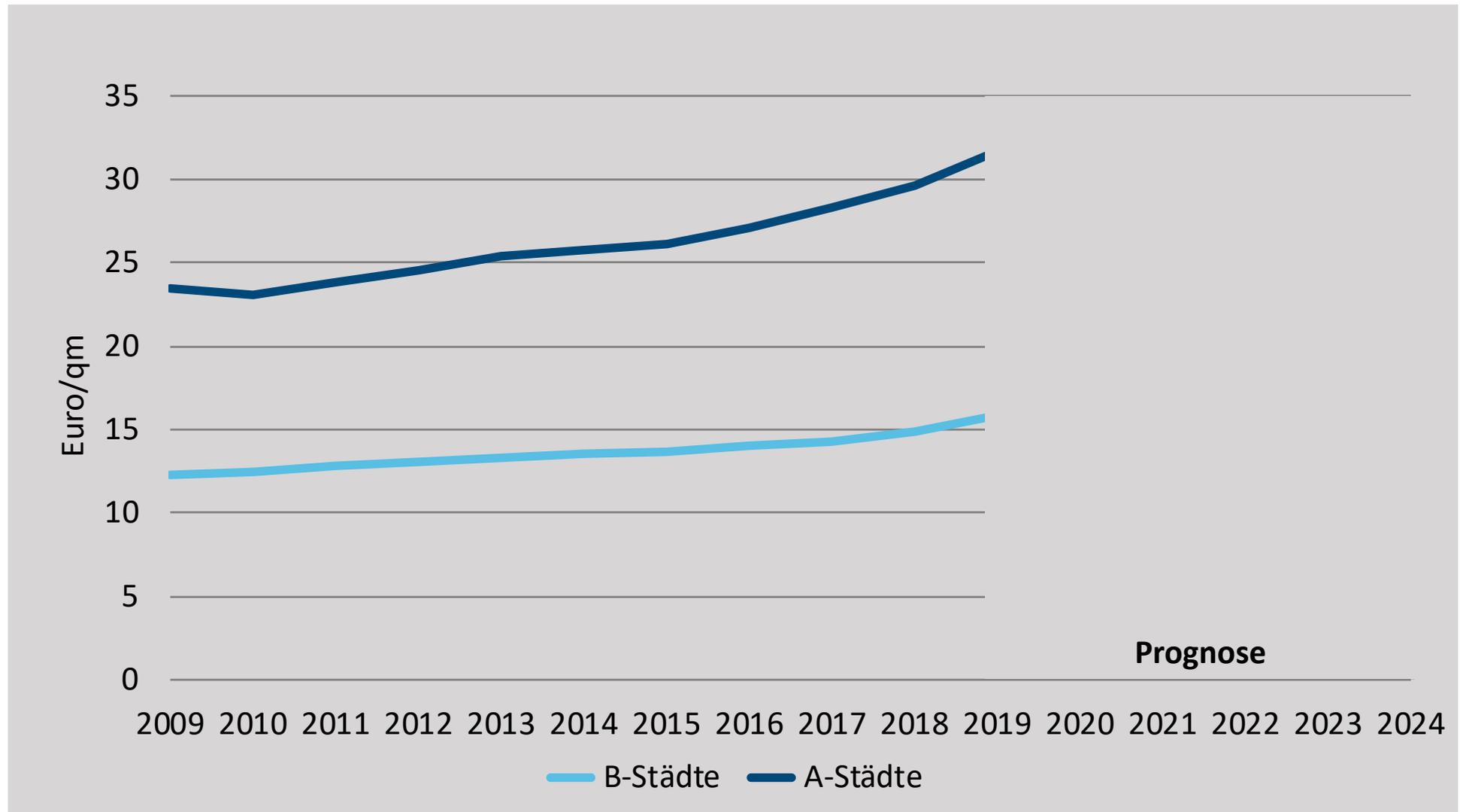


Wohnwetterkarte 2020 – mit wachsendem Wohnungsbedarf im Umland von Metropolregionen und Ostdeutschland



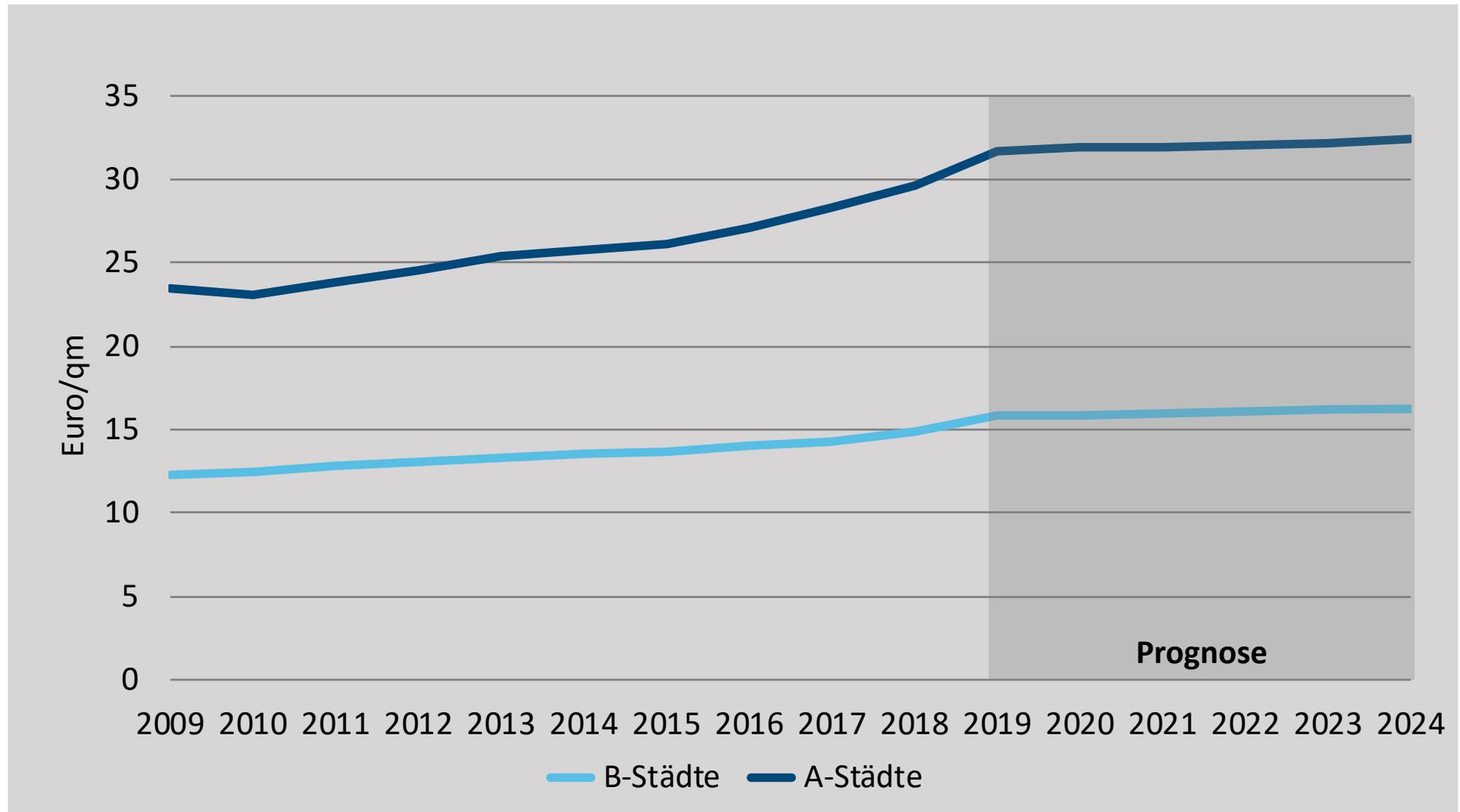
Bürospitzenmieten in A- und B-Städten 2009 bis 2024

Mieten in Euro/qm in Prozent, ab 2020 Prognose



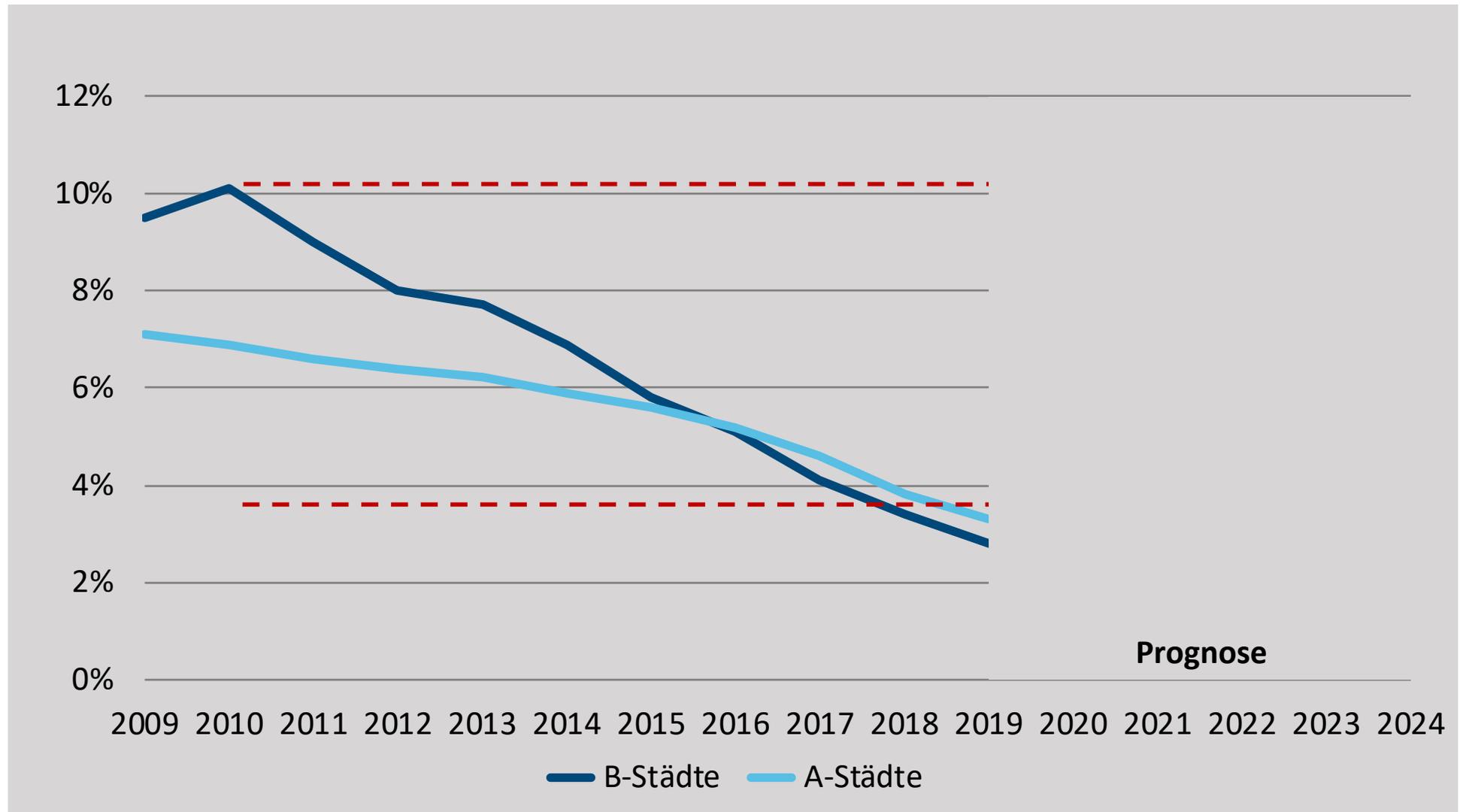
Bürospitzenmieten in A- und B-Städten 2009 bis 2024

Mieten in Euro/qm in Prozent, ab 2020 Prognose



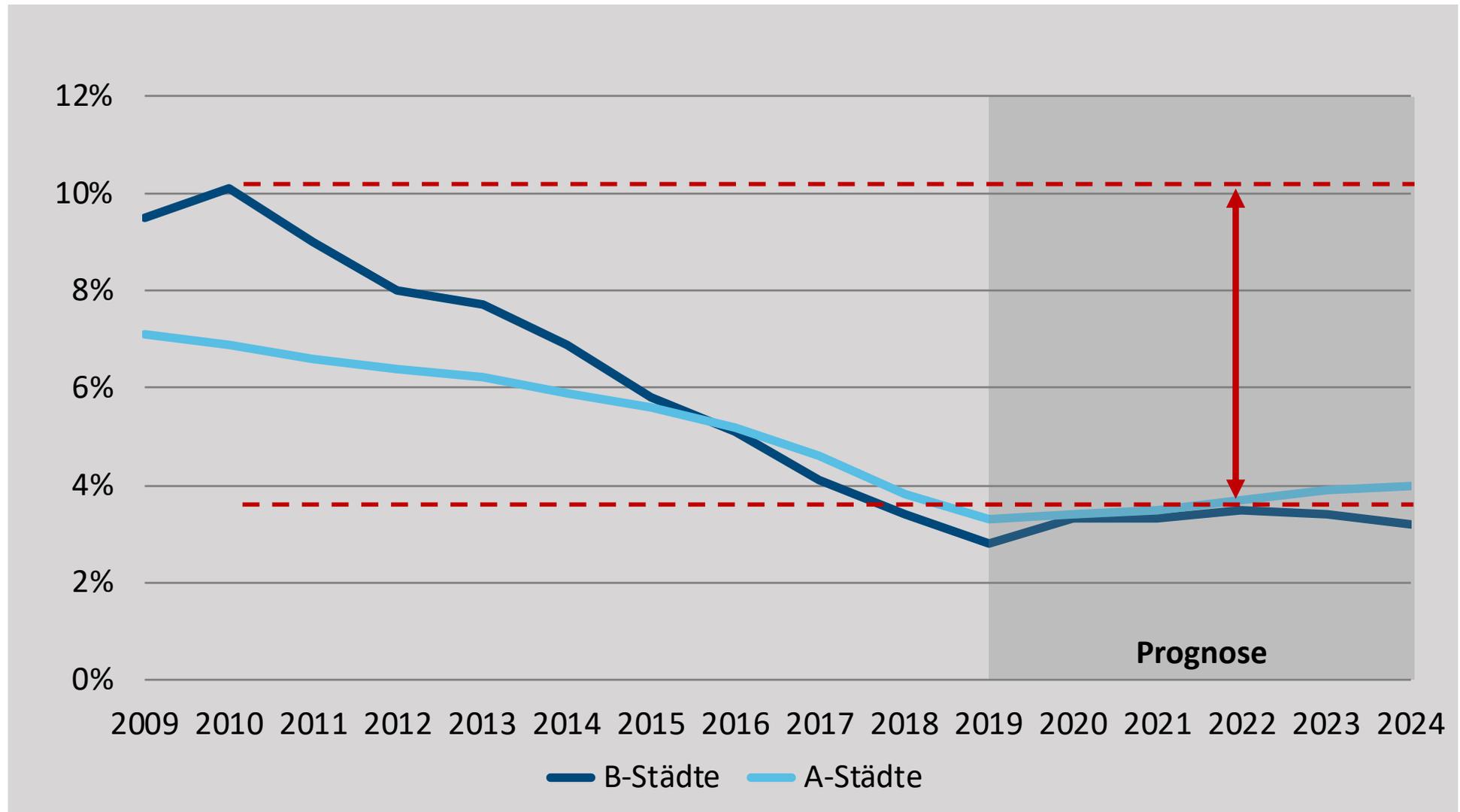
Büroleerstand In A- und B-Städten 2009 bis 2024

Quote in Prozent, ab 2020 Prognose



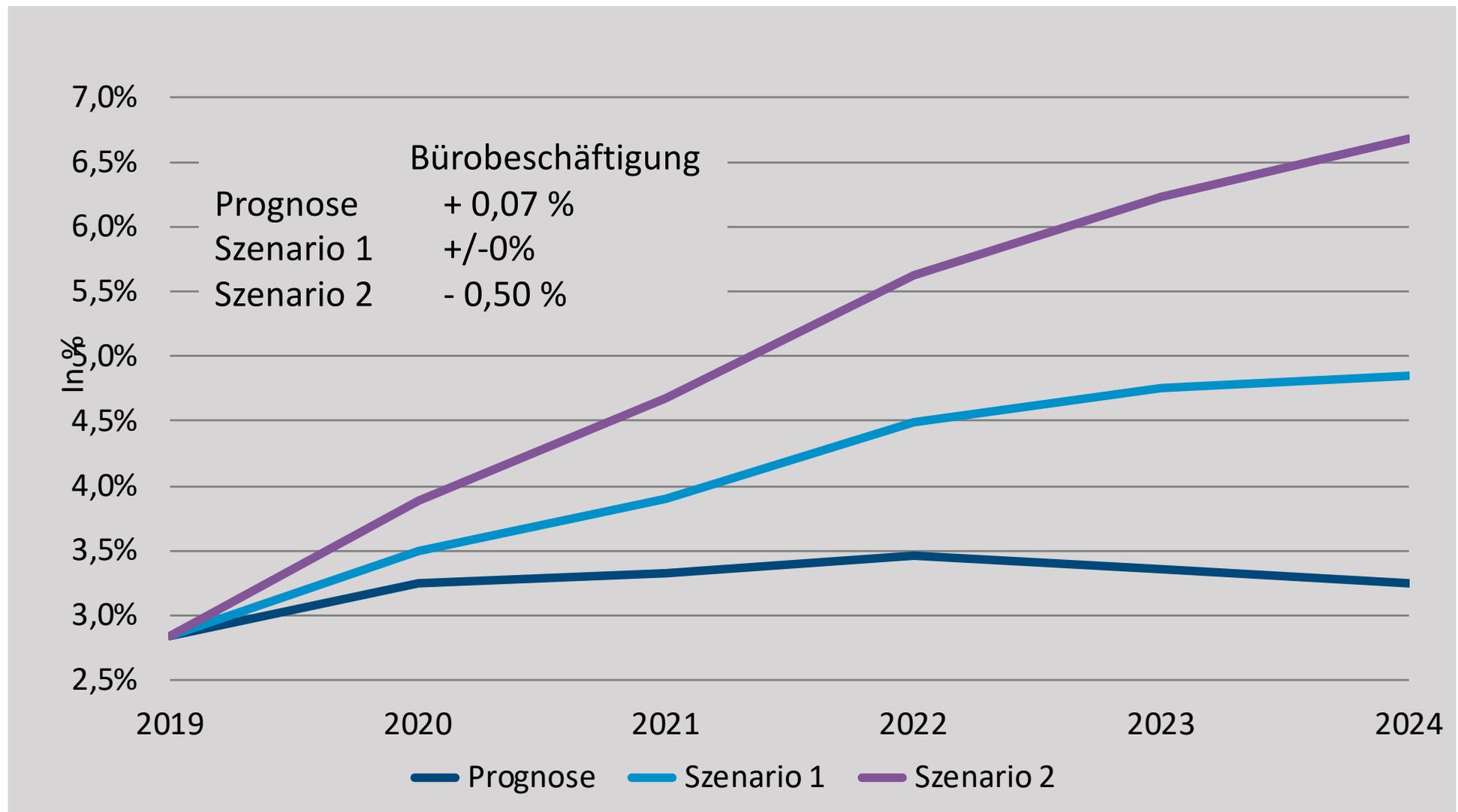
Büroleerstand In A- und B-Städten 2009 bis 2024

Quote in Prozent, ab 2020 Prognose



Leerstandsszenarien in A- Städten 2019 bis 2024

Anteil leer stehende Flächen in Prozent vom Bestand



Konjunktur- und Arbeitsmarktprognose (vom 02.04.2020)

	2016	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*
Bruttoinlandsprodukt, in %	2,2	2,5	1,5	0,6	-5,8	3,8	3,3	1,4	1,2
Priv. Konsumausgaben, in %	2,3	1,3	1,3	1,6	-6,5	5,3	4,2	1,5	1,3
Eckwerte der nationalen Arbeitsmarktbilanz (in 1.000, in Klammern Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr)									
Erwerbstätige (Inland)	43.655 (1,24)	44.248 (1,36)	44.854 (1,37)	45,251 (0,89)	44,902 (-0,77)	45,159 (0,57)	45,394 (0,52)	45,516 (0,27)	45,566 (0,11)
Selbständige	4.342 (-1,43)	4.272 (-1,61)	4.223 (-1,15)	4,149 (-1,75)	3,998 (-3,64)	3,984 (-0,35)	3,978 (-0,15)	3,975 (-0,08)	3,973 (-0,05)
Arbeitnehmer	39.313 (1,54)	39.976 (1,69)	40.631 (1,64)	41,102 (1,16)	40,904 (-0,48)	41,175 (0,66)	41,416 (0,58)	41,541 (0,30)	41,593 (0,13)
darunter:									
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (zum 30.06.)	31.443 (2,18)	32.165 (2,30)	32.870 (2,19)	33,407 (1,63)	33,509 (0,30)	33,741 (0,69)	33,961 (0,65)	34,072 (0,33)	34,115 (0,13)
Registrierte Arbeitslose	2.691	2.533	2.340	2.267	2.563	2.456	2.342	2.320	2.297
Arbeitslosenquote (BA-Konzept), in %	6,1	5,7	5,2	5,0	5,6	5,4	5,2	5,1	5,0
Verbraucherpreise (VPI), in %	0,5	1,5	1,8	1,4	1,0	1,5	1,7	1,9	2,0

*Prognose 2020 - 2024 bulwiengesa AG (Berechnungsstand 02. April 2020)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

Eckwerte der Frühjahrsprojektion 2020 (BMWi, 29.04.2020)



**Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie**

„Corona-Pandemie führt Wirtschaft in Rezession. Müssen wirtschaftliches und gesellschaftliches Leben mit Augenmaß hochfahren, dann ist in zweiter Jahreshälfte Erholung möglich.“

Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier, 29. April 2020

Kennzahlen zur Frühjahrsprojektion der Bundesregierung

-6,3 

Prozent Rückgang des
Bruttoinlandsprodukts (BIP)
2020 gegenüber Vorjahr

-11,6 

Prozent Rückgang der Exporte
2020 gegenüber Vorjahr

-7,4 

Prozent Rückgang der privaten
Konsumausgaben
2020 gegenüber Vorjahr

370 

Tausend weniger Erwerbstätige
2020 gegenüber Vorjahr



03

**AUSWIRKUNGEN VON CORONA
AUF DEUTSCHEN WOHNUNGSBAU**

Online-Pressekonferenz: „Deutsche Büro- und Wohnungsmarktprognosen 2020“

30.06.2020

Disclaimer

BY VIEWING THIS PRESENTATION, YOU AGREE TO BE BOUND BY THE FOLLOWING TERMS AND CONDITIONS REGARDING THE INFORMATION DISCLOSED IN THIS PRESENTATION. THIS PRESENTATION HAS BEEN PREPARED BY INSTONE REAL ESTATE GROUP AG (THE "COMPANY", TOGETHER WITH ITS SUBSIDIARIES, "INSTONE").

For the purposes of this notice, "presentation" means this document, its contents or any part of it. This presentation does not, and is not intended to, constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of an offer to purchase, subscribe for or otherwise acquire, any securities of the Company, nor shall it or any part of it form the basis of or be relied upon in connection with or act as any inducement to enter into any contract or commitment or investment decision whatsoever. This presentation is neither an advertisement nor a prospectus and recipients should not purchase, subscribe for or otherwise acquire any securities of the Company. This presentation is made available on the express understanding that it does not contain all information that may be required to evaluate, and will not be used by the attendees / recipients in connection with, the purchase of, or investment in, any securities of the Company. This presentation is accordingly not intended to form the basis of any investment decision and does not constitute or contain any recommendation by the Company, its shareholders or any other party.

The information and opinions contained in this presentation are provided as at the date of this presentation, are subject to change without notice and do not purport to contain all information that may be required to evaluate the Company. The information in this presentation is in draft form and has not been independently verified. Parts of the financial information in this presentation are preliminary and unaudited. Certain financial information (including percentages) in this presentation has been rounded according to established commercial standards. As a result, the aggregate amounts (sum totals or sub totals or differences or if numbers are put in relation) may not correspond in all cases to the aggregated amounts of the underlying (unrounded) figures appearing elsewhere in this presentation. No reliance may or should be placed for any purpose whatsoever on the information contained in this presentation or on its completeness, accuracy or fairness. None of the Company, its shareholders, or any other party accepts any responsibility whatsoever for the contents of this presentation, and no representation or warranty, express or implied, is made by any such person in relation to the contents of this presentation. The information in this presentation is of a preliminary and abbreviated nature and may be subject to updating, revision and amendment, and such information may change materially. None of the Company, its shareholders, or any other party undertakes or is under any duty to update this presentation or to correct any inaccuracies in any such information which may become apparent or to provide you with any additional information. Recipients should not construe the contents of this presentation as legal, tax, regulatory, financial or accounting advice and are urged to consult with their own advisers in relation to such matters. In particular, no representation or warranty is given as to the achievement or reasonableness of, and no reliance should be placed on any projections, targets, ambitions, estimates or forecasts contained in this presentation and nothing in this presentation is or should be relied on as a promise or representation as to the future.

This presentation may contain forward looking statements. These forward-looking statements can be identified by the use of forward-looking terminology, including the terms "believes," "estimates," "anticipates," "expects," "intends," "may," "will" or "should" or, in each case, their negative, or other variations or comparable terminology. These forward-looking statements include all matters that are not historical facts. They appear in a number of places throughout this presentation and include statements regarding our intentions, beliefs or current expectations concerning, among other things, our prospects, growth, strategies, the industry in which Instone operates and potential or ongoing acquisitions or sales. By their nature, forward-looking statements involve risks and uncertainties because they relate to events and depend on circumstances that may or may not occur in the future. Forward-looking statements are not guarantees of future performance and that the development of our prospects, growth, strategies, the industry in which Instone operates, and the effect of acquisitions or sales on Instone may differ materially from those made in or suggested by the forward-looking statements contained in this presentation. In addition, even if the development of Instone's prospects, growth, strategies and the industry in which Instone operates are consistent with the forward-looking statements contained in this presentation, those developments may not be indicative of our results, liquidity or financial position or of results or developments in subsequent periods not covered by this presentation. Nothing that is contained in this presentation constitutes or should be treated as an admission concerning the financial position of the Company and/or Instone.

Instone Real Estate im Überblick

**Instone entwickelt
moderne Wohnquartiere in
Innenstadtlagen deutscher
Metropolregionen**



Instone ist ein führender Wohnentwickler in Deutschland



Belegte Erfolgsgeschichte

29 Jahre Management-
erfahrung

>1 Mio. qm Erfolgreich entwickelt
und verkauft seit 1991

>1.000 Wohnungen
Durchschnittlich jährlich
verkauft zwischen '15-'19

Bundesweite Plattform

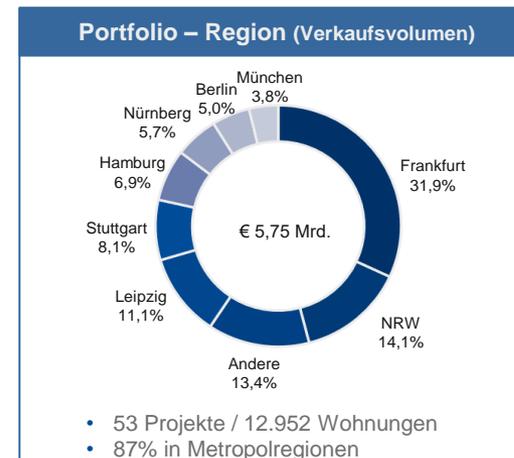
8 Niederlassungen + Zentrale
präsent in allen deutschen Metropolregionen

380
Mitarbeiter
(per 31.03.2020)

Starkes Projektportfolio

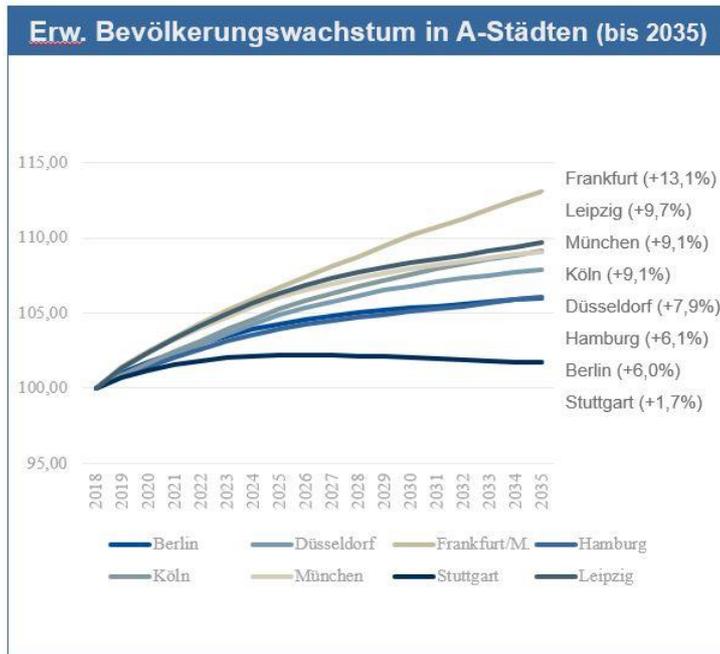
~5,75 Mrd. € Erwartetes Verkaufsvolumen
des Projektportfolios per
31.03.2020

~1,3 Mrd. € Erwartetes Verkaufsvolumen
der neu genehmigten Projekte
in 2018 und 2019

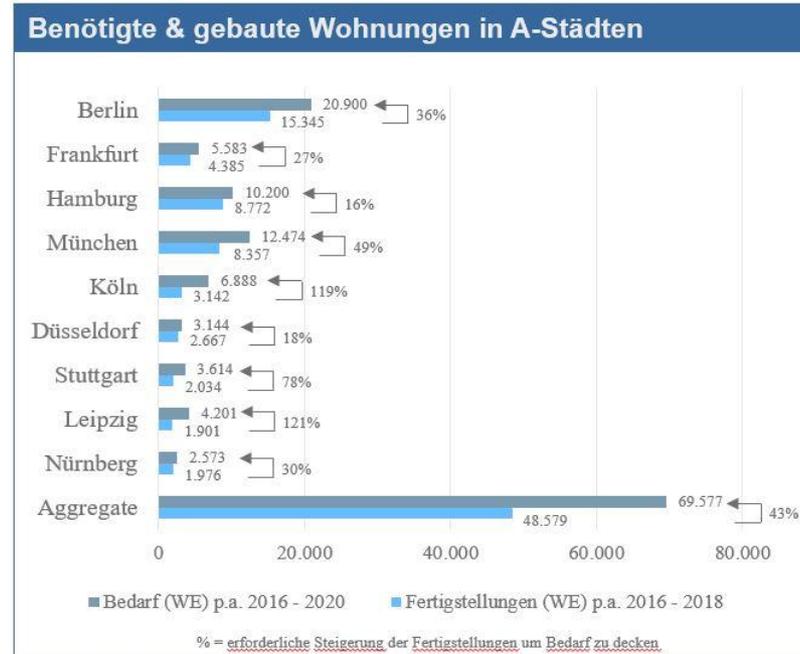


Demografie & Bautätigkeit Instone-Zielstädte

Anhaltendes Bevölkerungswachstum und Nachfrageüberhang prägen Wohnungsmärkte



Quelle: bulwiengesa



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft (IW), IW-Report 28/2019

Auswirkungen von Corona auf deutschen Wohnungsbau

- **Covid-19-Vertriebsauswirkungen** im Wohnungsneubau spürbar, aber schnelle Erholung
- **Verkaufsgeschwindigkeit** bei Eigentumswohnungen verlangsamt sich, aber bei vielen Projekten bereits heute wieder auf Vor-Corona-Niveau
- **Stabile Preissituation** im Wohnungseigentum; mit steigenden Preisen ist aber erst 2021 wieder zu rechnen
- **Neue Käuferschichten** auch für Blockverkäufe
- **Institutionelle Käufer** kehren zurück und suchen teilweise noch stärker nach Wohninvestments als stabile und werterhaltende Anlage
- **Grundstückspreise** pendeln sich ein und könnten für die nächsten 12-18 Monate stabil bleiben
- **Baukosten** könnten mittelfristig durch die Corona-Folgen fallen (Privathaushalte investieren weniger, Industrie verschiebt große Projekte, weniger Sanierungen bei Bestandshaltern usw.)
→ nach ca. 6 Monaten Anstieg der Baukapazitäten → Wohnungsbau kann profitieren
- **Assetklasse „Deutsche Wohnimmobilien“** weiterhin mit hoher Stabilität und Wertbeständigkeit

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

04

**AUSWIRKUNGEN VON CORONA
AUF DEUTSCHE BÜROMÄRKTE**



*Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer
Warburg-HIH Invest Real Estate*

30. Juni 2020

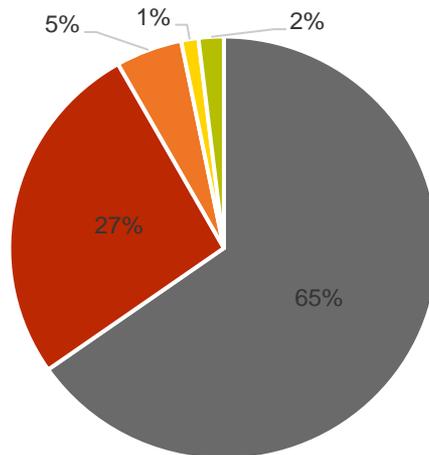


Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH ist einer der führenden Manager von Immobilien Spezial-AIF in Deutschland



- Die Warburg-HIH Invest zählt zu den führenden Managern von Immobilien-Investmentlösungen in Deutschland
- Mehr als **11,3 Mrd. EUR** Assets under Management
 - Rund 285 Objekte in 11 Ländern
 - Über 150 Investoren werden von WHIH betreut

Zusammensetzung des Portfolios nach Nutzungsarten



■ Büro ■ Handel / Gastronomie ■ Wohnen ■ Hotel ■ Sonstige

Länder-Investmentfokus und Standorte



Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den deutschen Büroimmobilienmarkt



Die Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt wird sich wieder nivellieren

- Corona-Pandemie ist ein atypischer Faktor
- Herausforderung ist die Plötzlichkeit der Krise, aber nicht die langfristigen Folgen
- Derzeitige Eintrübung basiert auf der Stimmung, nicht auf ökonomischen Faktoren
- Robuster Büroimmobilienmarkt mit historisch niedrigen Leerstandsdaten und geringer Produktpipeline

Die Flächennutzung von Büros wird sich verändern

- Corona beschleunigt die Verschiebung der Flächennutzung
- Aufgrund von Corona sind viele Büroarbeiter nun von jedem Punkt aus mobil arbeitsfähig
- Es werden mehr “am Leben“ orientierte Flächen in Büros gebaut: offene Konferenzbereiche, Ruhezonen und modern gestaltete Pausenflächen
- Flächen innerhalb des Büros ändern sich, aber sie sinken nicht

05

DISKUSSION UND FRAGERUNDE

**HERZLICHEN DANK FÜR IHRE TEILNAHME.
FÜR WEITERE FRAGEN STEHEN WIR IHNEN GERNE ZUR VERFÜGUNG!**



Nikolaus von Raggamby



vonraggamby@rueckerconsult.de



T +49 (0)30 28 44 987 40

F +49 (0)30 28 44 987 99



www.rueckerconsult.de