



WERTGRUND Immobilien AG

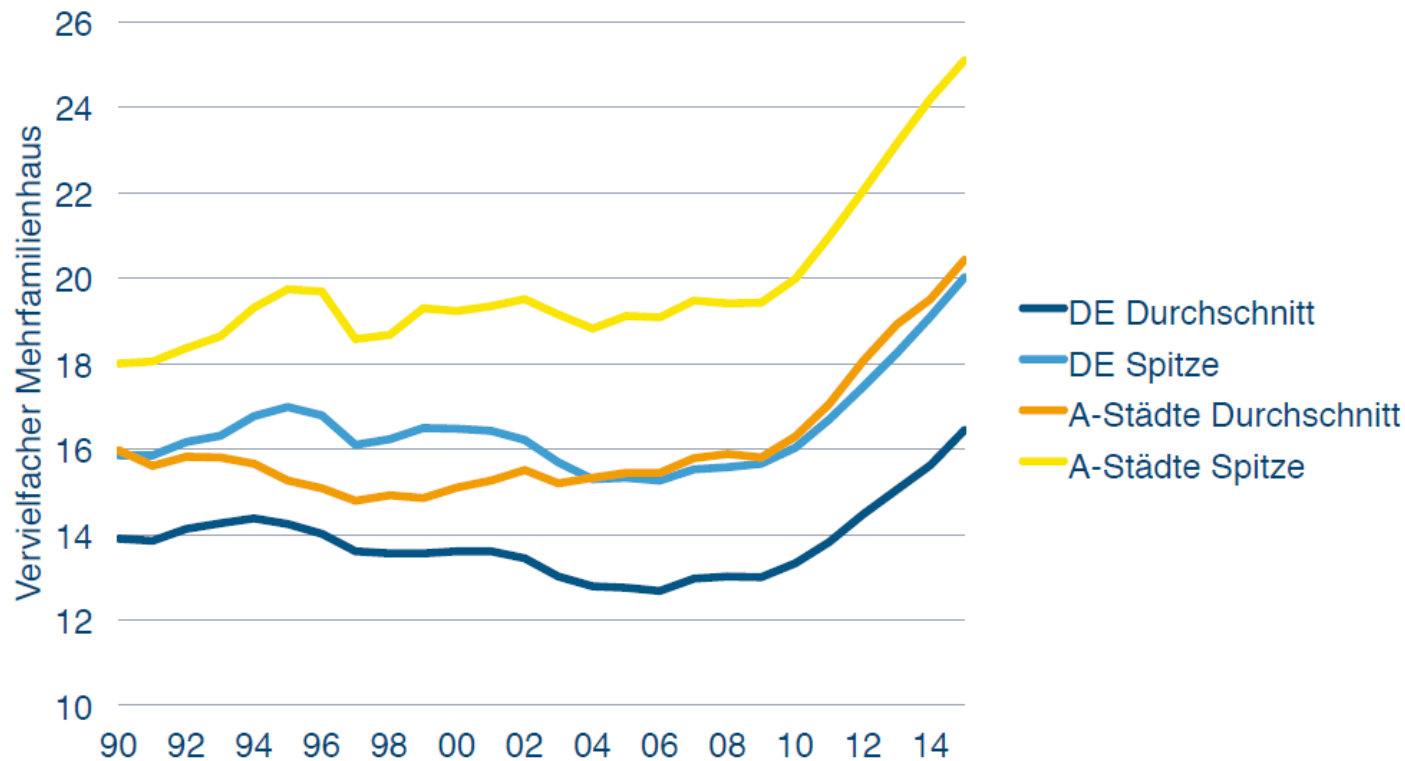
Wohnimmobilien im Spannungsfeld
zwischen steigenden Preisen und
zunehmender Regulierung

Real Estate Forum Rhein-Main
Frankfurt, 24. November 2016



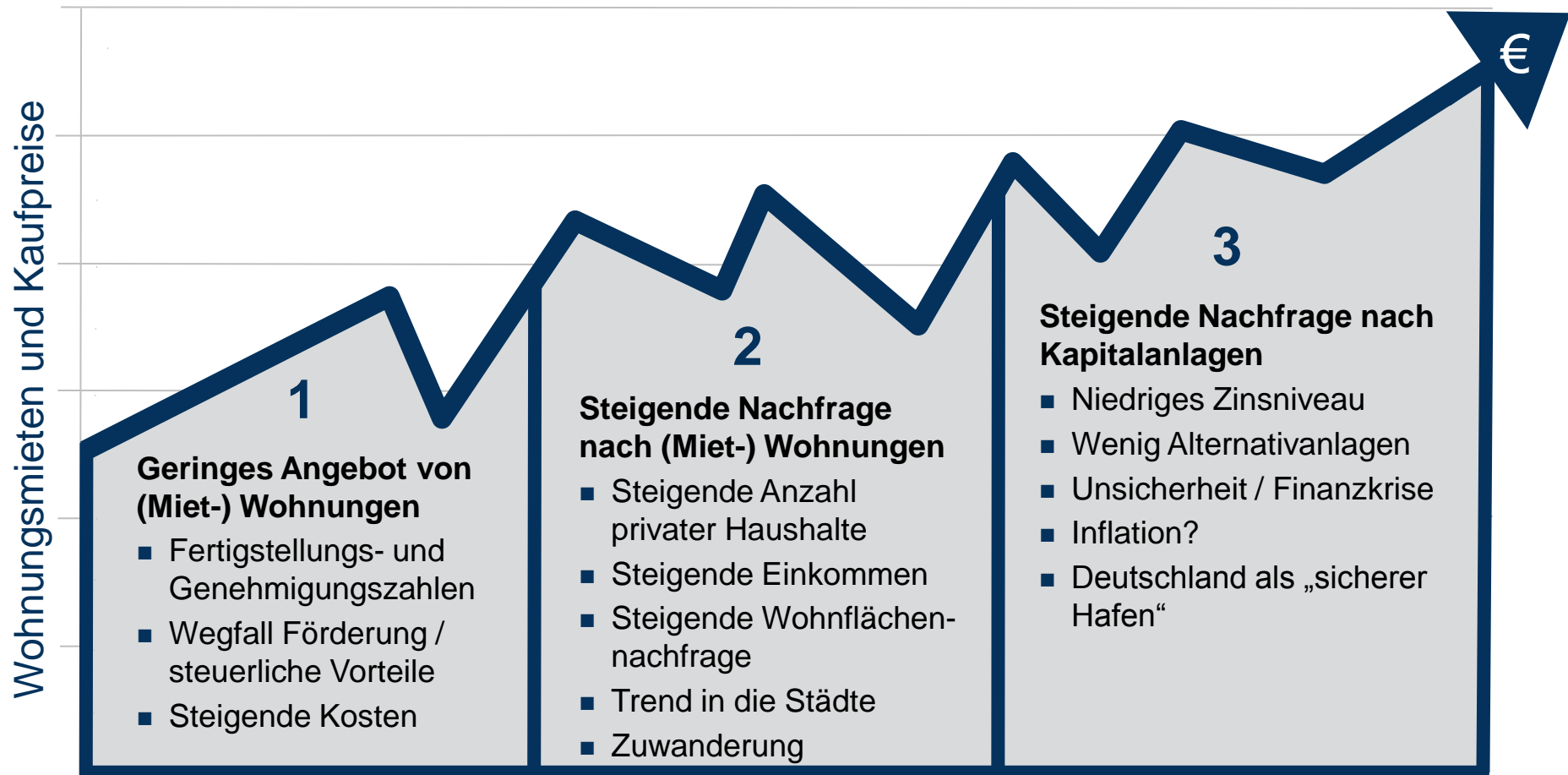
Seit 2010 bislang einmalige Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser 1990 bis 2015 (bulwiengesa AG)



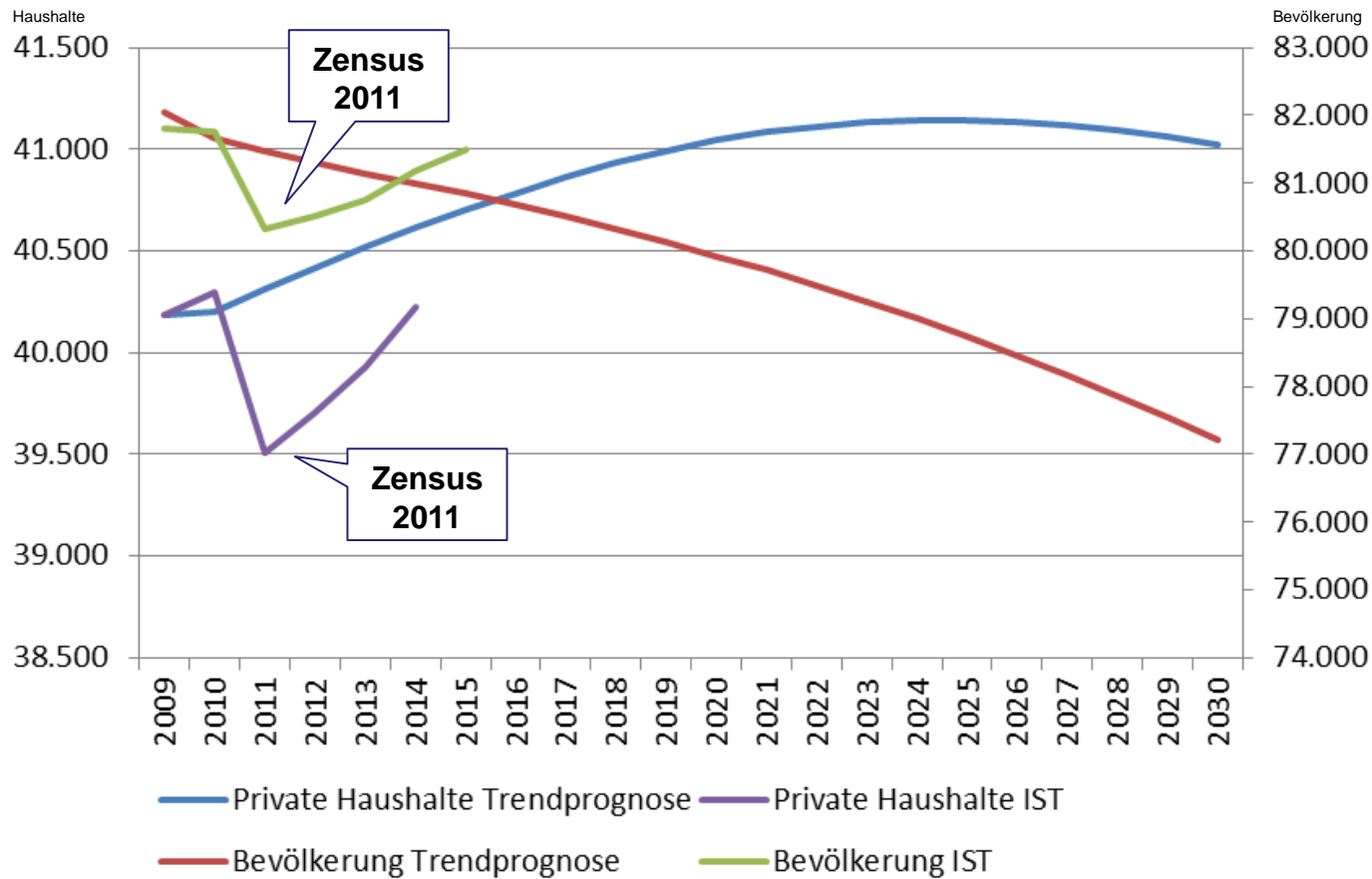
Seit 2010 bislang einmalige Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Deutlicher Anstieg von Preisen und Mieten wird von drei Säulen getragen



Seit 2010 bislang einmalige Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt

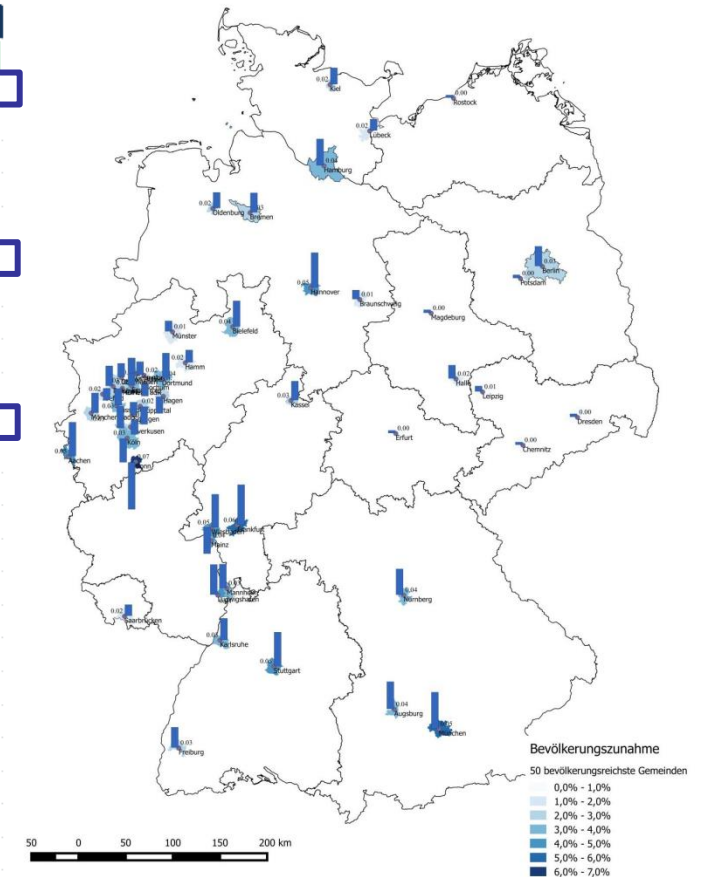
Prognose Entwicklung private Haushalte in Deutschland (in tsd)



Einfluss der Flüchtlingskrise auf die großen Wohnimmobilienmärkte

Zu erwartende Bevölkerungszunahme durch Flüchtlinge in Deutschland*

| Lfd. # | Gemeinde | Einwohner | Flüchtlinge | Quote |
|--------|----------------------|-----------|-------------|-------|
| 1 | Bonn | 304,020 | 19,963 | 6.6% |
| 2 | Frankfurt am Main | 665,650 | 37,334 | 5.6% |
| 3 | München | 1,338,830 | 68,126 | 5.1% |
| 4 | Hannover | 502,410 | 24,409 | 4.9% |
| 5 | Stuttgart | 581,390 | 27,569 | 4.7% |
| 6 | Aachen | 234,840 | 11,122 | 4.7% |
| 7 | Wiesbaden | 268,070 | 12,340 | 4.6% |
| 8 | Ludwigshafen | 157,200 | 6,623 | 4.2% |
| 9 | Augsburg | 265,010 | 10,102 | 3.8% |
| 10 | Essen | 563,160 | 21,419 | 3.8% |
| 11 | Hamburg | 1,693,120 | 62,528 | 3.7% |
| 12 | Mainz | 199,820 | 7,333 | 3.7% |
| 13 | Nürnberg | 482,440 | 17,455 | 3.6% |
| 14 | Bielefeld | 323,650 | 11,584 | 3.6% |
| 15 | Dortmund | 568,820 | 20,143 | 3.5% |
| 16 | Mannheim | 287,810 | 9,583 | 3.3% |
| 17 | Köln | 997,900 | 33,173 | 3.3% |
| 18 | Düsseldorf | 582,760 | 17,865 | 3.1% |
| 19 | Karlsruhe | 285,080 | 8,566 | 3.0% |
| 20 | Freiburg im Breisgau | 207,220 | 5,852 | 2.8% |
| 21 | Duisburg | 486,750 | 13,647 | 2.8% |
| 22 | Mönchengladbach | 253,720 | 7,007 | 2.8% |
| 23 | Berlin | 3,269,260 | 90,226 | 2.8% |
| 24 | Bremen | 539,470 | 14,721 | 2.7% |
| 25 | Kassel | 189,770 | 5,055 | 2.7% |



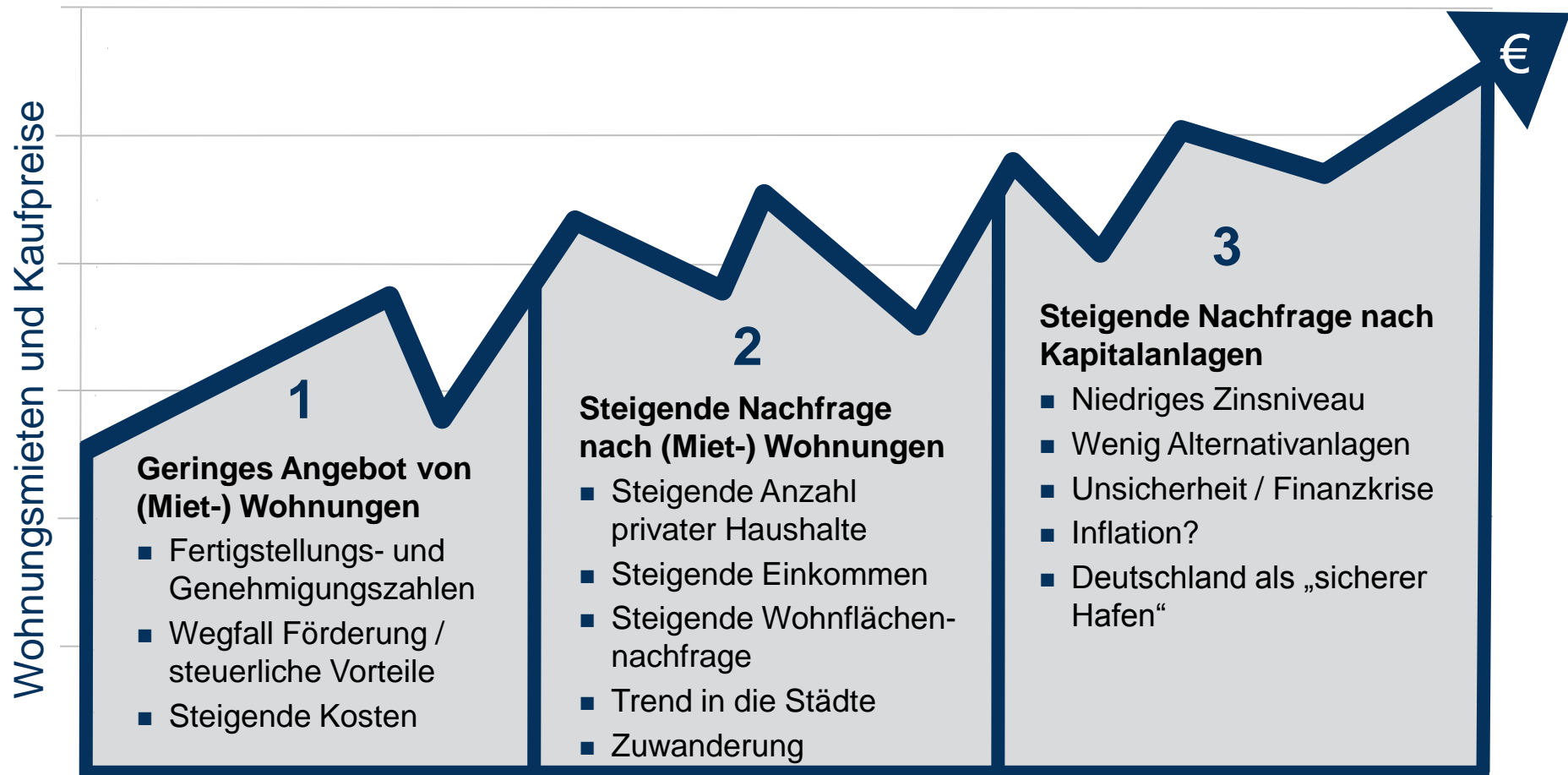
Einfluss der Flüchtlingskrise auf die großen Wohnimmobilienmärkte

Prognostizierte Mietpreissteigerung und Leerstandsabbau bei 1,5 Mio. Flüchtlingen*

| Rang | Gemeinde | Wohnungsmangel | Preissteigerung | Leerstandsabbau |
|------|----------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 1 | Bonn | - 5,205 | 7.7% | 0.9% |
| 2 | München | - 18,562 | 6.2% | 0.6% |
| 3 | Frankfurt am Main | - 8,762 | 5.9% | 1.1% |
| 4 | Hamburg | - 21,561 | 5.7% | 0.0% |
| 5 | Mainz | - 1,778 | 4.0% | 0.7% |
| 6 | Aachen | - 2,057 | 3.9% | 1.5% |
| 7 | Oldenburg | - 1,185 | 3.4% | 0.0% |
| 8 | Hannover | - 3,601 | 3.2% | 1.8% |
| 9 | Wiesbaden | - 1,909 | 3.2% | 1.7% |
| 10 | Köln | - 6,481 | 2.9% | 0.9% |
| 11 | Karlsruhe | - 1,722 | 2.7% | 0.8% |
| 12 | Freiburg im Breisgau | - 1,137 | 2.5% | 0.8% |
| 13 | Stuttgart | - 2,793 | 2.2% | 2.2% |
| 14 | Nürnberg | - 1,929 | 1.8% | 1.5% |
| 15 | Bielefeld | - 1,293 | 1.8% | 1.6% |
| 16 | Münster | - 1,053 | 1.6% | 0.2% |
| 17 | Düsseldorf | - 1,494 | 1.2% | 1.4% |
| 18 | Augsburg | - 601 | 1.0% | 2.0% |
| 19 | Kiel | - 505 | 1.0% | 1.0% |
| 20 | Bremen | - 900 | 0.7% | 1.4% |
| 21 | Leverkusen | - 127 | 0.4% | 1.2% |
| 22 | Berlin | - | 0.0% | 1.6% |
| 23 | Bochum | - | 0.0% | 1.1% |
| 24 | Braunschweig | - | 0.0% | 0.8% |
| 25 | Chemnitz | - | 0.0% | 0.2% |

Seit 2010 bislang einmalige Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Deutlicher Anstieg von Preisen und Mieten wird von drei Säulen getragen



2016: Preisblase?

Haben wir eine Preisblase oder platzt sie schon?



Heute: Preisblase?

Haben wir eine Preisblase oder platzt sie schon?

Welchen Ländern droht eine Wohnungsmarktüberhitzung?*

| | USA | CAN | JPN | AUS | NZL | GBR | IRL | DEU | AUT | CHE | FRA | BEL | NLD | DNK | FIN | NOR | SWE | ITA | ESP |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Preise / Trend | Green | Red | Green | Red | Red | Yellow | Green | Yellow | Yellow | Yellow | Green | Yellow | Green | Green | Green | Red | Red | Green | Green |
| Preise / Mieten | Green | Red | Green | Yellow | Yellow | Yellow | Green | Green | Green | Green | Green | Red | Green | Green | Green | Red | Red | Green | Green |
| Preise / Einkommen | Yellow | Red | Green | Yellow | Yellow | Red | Green | Green | Green | Green | Yellow | Red | Green | Red | Yellow | Red | Red | Green | Green |
| Schulden / Einkommen | Green | Yellow | Yellow | Red | Yellow | Yellow | Yellow | Green | Green | Red | Green | Yellow | Red | Red | Yellow | Yellow | Yellow | Green | Green |
| Neubau / Trend | Green | Green | Green | Red | Yellow | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Yellow | Yellow | Green | Green |

Heute: Preisblase?

Haben wir eine Preisblase oder platzt sie schon?

Bundesbank: Keine unmittelbaren Gefahren der Finanzmarktstabilität durch Entwicklungen am Wohnungsmarkt*

- Eine durch niedrige Zinsen ausgelöste Suche nach Rendite kann beitragen, dass Anleger **Risiken systematisch unterschätzen**:
 - Aufbau von latenten Risiken
 - Risiken nehmen mit fortschreitender Dauer zu
- Keine klaren Signale für exzessive Kreditvergabe (+3,7% im letzten Jahr)
- Lange und steigende Zinsbindungsdauern
- Aufwärtstrend bei Wohnimmobilienpreisen seit 2010
- **Starker Anstieg der Preise im letzten Jahr** (1. HJ 2016 +5,5%, 2015: + 4,5%)
- Anstieg **fundamental** durch gute Einkommensentwicklung, günstige Finanzierungsbedingungen und hohe Zuwanderung **begründet**
- **Überbewertungen von ca. 10% bis 20% in einzelnen deutschen Städten**

Seit 2015: Wachsende politische Einflussnahme auf den Wohnimmobilienmarkt

Anstieg von Preisen und Mieten soll gedämpft werden



Heute: Preisblase?

Haben wir eine Preisblase oder platzt sie schon?

Bestandsobjekte

- Weiterhin hohe Nachfrage von Investoren
- Extremer Preisanstieg in 2016
- Multiplikatoren tlw. bereits auf Höhe von Neubau
- Renditen kaum ausreichend für Arbeit am Asset
- Mietpreisbremse nicht in Preisen eskompiert

? Investition noch sinnvoll ?

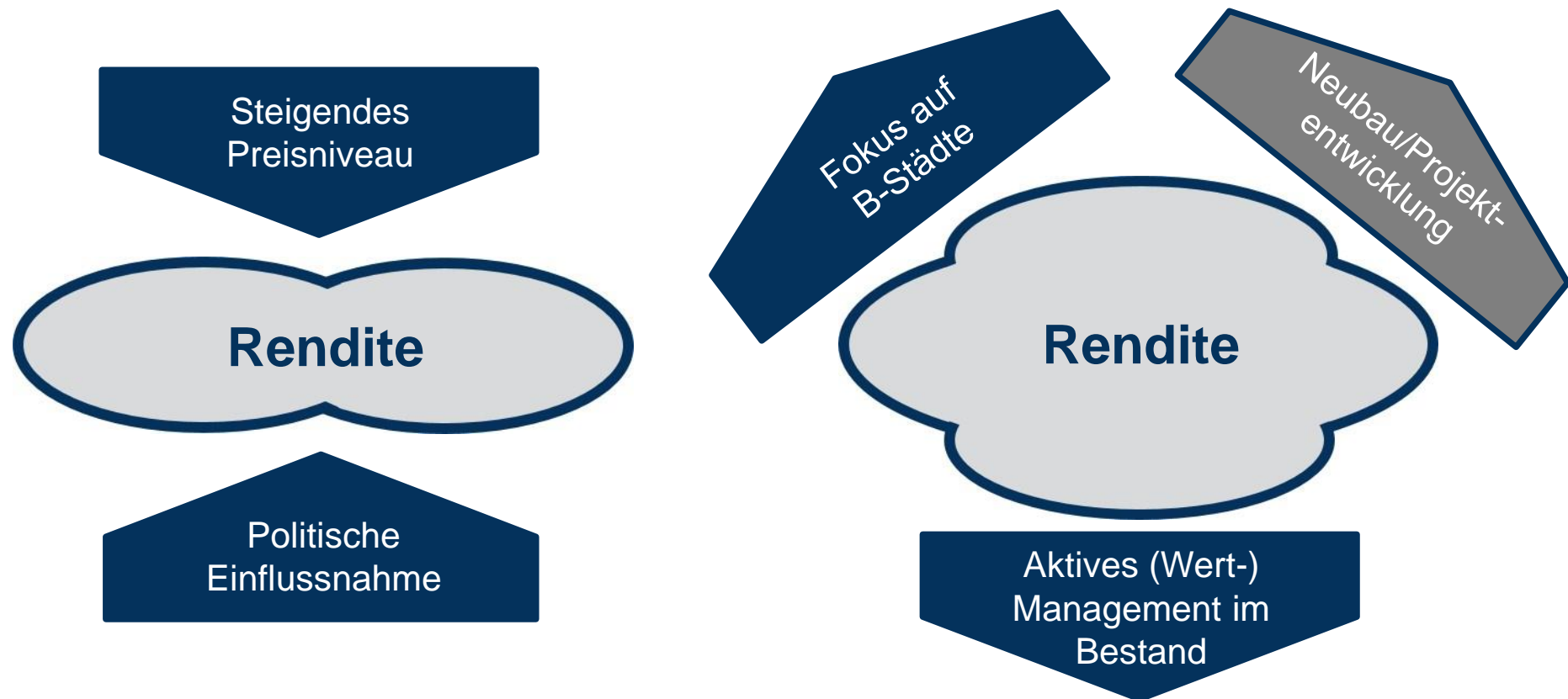
- Multiplikatoren teilweise (noch) auf Höhe von Bestandsobjekten
- Mietpreisbremse nicht relevant
- Globalverkäufe zunehmend interessant für Bau-träger

Neubau / Projektentwicklung

Zunehmende Nachfrage von Investoren

Neue Herausforderung für renditeorientierte Anleger

Investmentstrategie muss auf neue Rahmendaten angepasst werden



WERTGRUND-Ranking der „Hidden-Champions“ erfolgt anhand von 16 Kriterien

WERTGRUND Standort-Auswahlkriterien

| Kriterien der Hidden Champions Studie | | | |
|--|-----------|--------------------------------|------------|
| Bevölkerungsentwicklung | 10 | BIP / Kopf | 3 |
| Bevölkerungsprognose | 15 | Entwicklung BIP/Kopf | 5 |
| Studentenfaktor | 5 | Kaufkraft | 4 |
| Studentenentwicklung | 8 | Oberzentrum | 4 |
| Arbeitslosenentwicklung | 5 | Autobahnanbindung | 2 |
| Arbeitslosenquote | 5 | ICE-Anbindung | 2 |
| Beschäftigtenentwicklung | 10 | Bedarf Wohnflächen 2030 | 12 |
| Arbeitsmarktzentralität | 5 | Leerstand | 5 |
| Summe | | | 100 |

Ergebnis WERTGRUND Ranking „Hidden-Champions“ 2016 - Untersuchung von 130 Städten

Zusammenfassung WERTGRUND Standortranking **Mittelstädte** Top 20 (Stand 2016)

- | | |
|---------------------|---------------------|
| 1) Ingolstadt | 10) Fürth |
| München | 11) Ludwigsburg |
| 2) Regensburg | 12) Tübingen |
| 3) Landshut | 13) Münster |
| Stuttgart | Hamburg |
| 4) Rosenheim | 14) Heidelberg |
| 5) Neu-Ulm | 15) Karlsruhe |
| Frankfurt | 16) Oldenburg |
| 6) Heilbronn | 17) Friedrichshafen |
| Köln | 18) Ulm |
| 7) Konstanz | 19) Augsburg |
| Berlin | 20) Bonn |
| 8) Darmstadt | |
| 9) Freiburg | |

- **Frankfurt** und **Darmstadt** einzige Städte aus dem Rhein-Main-Gebiet in den Top 20
- Hanau kommt auf Platz 37, Wiesbaden auf Platz 39 und Mainz auf Platz 42

Ergebnis WERTGRUND Ranking „Hidden-Champions“ 2016 - Untersuchung von 130 Städten

Entwicklung Städte Rhein-Main / Hessen (Stand 2016)

| Ort | 2016 | 2015 | 2008 |
|-------------------|------|------|------|
| Darmstadt | 8 | (12) | (34) |
| Frankfurt am Main | 8 | (8) | (32) |
| Fulda | 29 | (41) | (31) |
| Hanau | 37 | (43) | (64) |
| Wiesbaden | 39 | (36) | (40) |
| Mainz | 42 | (39) | (17) |
| Aschaffenburg | 60 | (51) | (2) |
| Offenbach am Main | 64 | (48) | (69) |



Ansprechpartner



Ihre Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND Immobilien AG und zur WERTGRUND Gruppe

WERTGRUND Immobilien AG



Thomas Meyer
Maximilianstraße 21 a
82319 Starnberg
Tel. +49 8151 99894 31
Mobil +49 173 3557704
th.meyer@wertgrund.de



Marcus Kemmner
Maximilianstraße 21 a
82319 Starnberg
Tel. +49 8151 99894 44
Mobil +49 151 6134 8886
m.kemmner@wertgrund.de

Internet: www.wertgrund.de und www.wohnselect.de



IPD® Measured Fund | MSCI 

Wichtiger Hinweis:

Diese Präsentation wurde lediglich zu Marketingzwecken erstellt und stellt kein Wertpapierprospekt dar. Die Informationen in dieser Präsentation wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in dieser Präsentation geben einen Überblick über die Anlage und stellen keinen verbindlichen Prospekt dar. Die Präsentation enthält keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, die Anlage und deren Risiken für den Anleger eingehend zu prüfen und sich dazu soweit erforderlich sachkundiger Berater zu bedienen. Bitte fordern Sie für jede (Geld-) Anlageentscheidung das jeweils allein gültige Vertragswerk (AAB / BAB) bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft an.

Diese Präsentation ist nur für den Adressaten erstellt und darf weder teilweise noch ganz kopiert werden, sie ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt und ist vertraulich zu behandeln.

