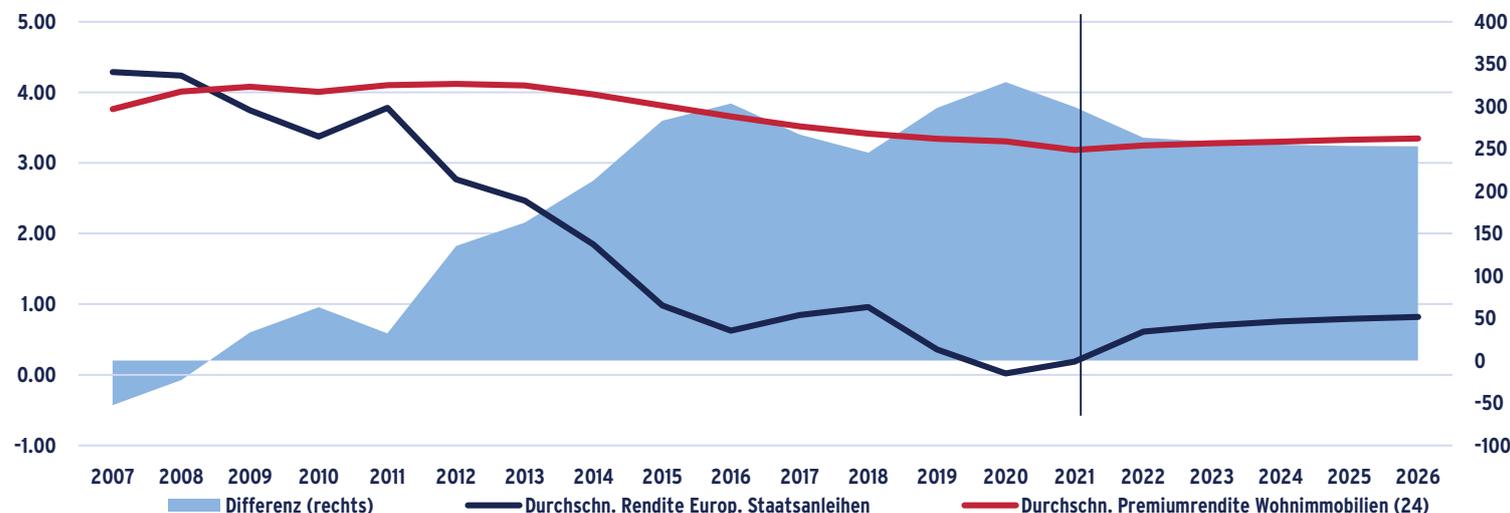


ÜBERSCHUSSRENDITEN FÜR WOHNIMMOBILIEN BLEIBEN TROTZ HÖHERER INFLATIONSRATE ATTRAKTIV

- Die letzte Inflationserhöhung hat vielerlei Auswirkungen auf den Wohnimmobiliensektor:
 - Die Fähigkeit der Haushalte kurzfristig höhere Wohnungsmieten zu zahlen, ist eingeschränkt, solange das Lohnwachstum moderat bleibt.
 - Wenn Baukosten steigen, könnte die bereits heute knappe Angebotspipeline auf den Märkten mit niedrigen Leerstandsdaten weiter schrumpfen.
 - Neue Vorschriften für eingebettete CO₂-Emissionen für neue Wohnungsbauvorhaben werden die Baukosten voraussichtlich weiter in die Höhe treiben.
 - Höhere Energie- und Rohstoffpreise führen zu höheren Investitionsausgaben mit negativen Auswirkungen auf das Nettobetriebsergebnis.
- Trotz dieser Inflationsauswirkungen wird das derzeitige Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage voraussichtlich von Dauer sein und sich möglicherweise noch verschärfen. Vor diesem Hintergrund liegen unsere aktuellen Prognosen für das Mietwachstum im Wohnimmobiliensektor für 2022-26 bei 2,6% per annum und übertreffen damit die Inflationsrate von 2,4% per annum.
- Investitionen in Wohnimmobilien werden durch die Aussichten für Anleihe- und Immobilienrenditen beeinflusst. In unserem Stagflationsszenario wird die EZB Zinserhöhungen voraussichtlich auch künftig in geringerem Umfang vornehmen (lower-for-longer) als die Bank of England und die US-Notenbank. Dies ist auch auf die niedrigere lohngetriebene Inflation in Europa zurückzuführen.
- Infolgedessen dürften unsere Wohnimmobilienrenditen in den kommenden fünf Jahren begrenzten Zuwachs gegenüber den aktuellen Niveaus verzeichnen. Die Kapitalwerte steigen weiter, wenngleich auf niedrigerem Niveau als im vorangegangenen Fünfjahreszeitraum.
- Auf der Einnahmenseite dürfte die Differenz zwischen Wohnimmobilienrenditen und Staatsanleiherenditen mit durchschnittlich 260 Basispunkten im Zeitraum 2022-2026 weiter attraktiv bleiben.
- In unserem Stagflation-Basiszenario gehen wir davon aus, dass die Gesamrenditen für europäische Wohnimmobilien in den nächsten fünf Jahren durchschnittlich 5,0% p.a. erreichen werden. Die erwarteten Renditen werden auf einem bescheidenen Kapitalwachstum und robusten Einkommenserträgen beruhen.
- Da Wohnimmobilien für zahlreiche Investoren eine Alternative zu Anleihen darstellen, dürfte die Nachfrage auch künftig hoch bleiben, nachdem der Markt bereits 2021 in Europa Investitionsvolumen in Rekordhöhe verzeichnet hatte.
- Das Wachstum bei Studenten- und Seniorenwohnungen ist solide und bietet Investoren die Vorteile eines einzigen, langen und dreifachen gewerblichen Mietvertrags.
- Ein genauerer Blick auf den größten Markt Europas bestätigt, dass der Pariser Wohnungsmarkt die Covid-Pandemie mit begrenzten negativen Auswirkungen auf die Preise und einer Erholung der Mieten überstanden hat.

Nettorenditen für Wohnimmobilien & Staatsanleihen (in %) & Risikoprämie (bps, rechts) - Europa



Quellen: Deutsche Bundesbank, BOE, Oxford Economics, Green Street, AEW Research & Strategy

STIEGENDE INFLATION DÄMPFT ANGEBOT UND MIETWACHSTUM

VERFÜGBARES EINKOMMEN DURCH INFLATIONSSTEIGERUNG BELASTET

- Ende 2021 und Anfang 2022 stieg die Inflation in der EU und in der UK deutlich. Im Februar lag die Verbraucherpreisinflation in der Eurozone bei 5,8%.
- Der Krieg in der Ukraine wird zu einem weiteren Anstieg der Preise für Energie und anderen Rohstoffen, wie Nahrungsmittel, führen.
- Auch die jüngsten Corona-Lockdowns in China könnten die Versorgungsprobleme noch verschärfen. In den 27 EU-Mitgliedstaaten + UK dürfte die Inflation in der Folge im 1. Quartal 2022 mit 4,2% ihren Höchstwert erreichen, bevor sie ab dem 1. Quartal 2023 wieder auf 1,5% fällt.
- In diesem ungewissen geopolitischen Umfeld müssen die Inflationsprognosen in den nächsten Monaten allerdings aller Voraussicht nach erheblich nach oben korrigiert werden.
- In Europas privatem Mietsektor müssen Privathaushalte bereits heute durchschnittlich 24% ihres Einkommens für die Miete (ausgenommen Sozialwohnungen) aufwenden.
- Eine höhere Inflation wird die Kaufkraft der Privathaushalte verringern. Es könnte daher schwierig werden, einen Teil dieser Inflation an die Mieter weiterzugeben, insbesondere in Märkten mit Mietpreisregulierungen und absoluten Mietobergrenzen.

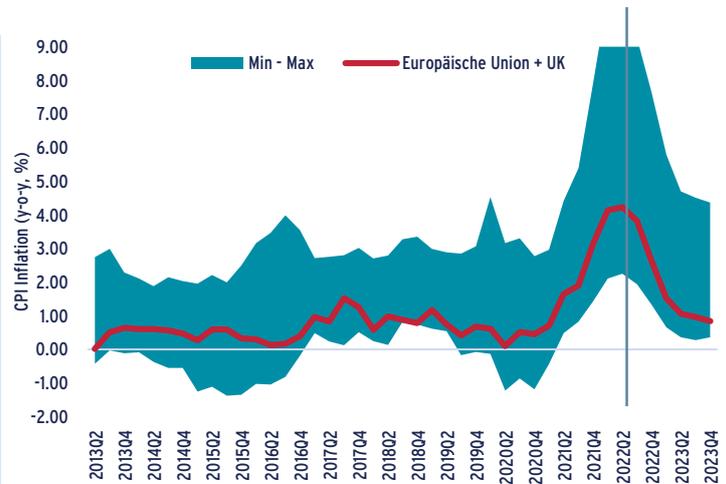
EZB HÄLT ZINSEN NIEDRIG, DA DIE INFLATION WENIGER AN LÖHNE GEKOPPELT IST

- Die Aufschlüsselung der Inflation nach Eurozone, UK und USA zeigt die äußerst unterschiedlichen Dynamiken.
- In der Eurozone liegt der Beitrag der Energie- und Rohstoffpreiserhöhungen zur Inflationsrate bei 50%, in der UK und in den USA ist das Lohnwachstum der größte Faktor. Ein weiterer Inflationstreiber in den USA sind die Gewinnmargen der Unternehmen.
- Dies sollte ein solides Argument dafür sein, dass die EZB die Zinssätze länger beibehält oder den Umfang und die Anzahl der Erhöhungen begrenzt. Eine Erhöhung der Leitzinsen dürfte sich auch nicht wesentlich auf die Inflation in der Eurozone auswirken, die im Gegensatz zur UK und den USA eher angebots- und weniger nachfrageorientiert ist.
- Aufgrund des Krieges in der Ukraine wird durch geringere verfügbare Einkommen eine Verlangsamung des Mietwachstums erwartet. Dieser kann aber voraussichtlich durch niedrigere langfristige Immobilienrenditen ausgeglichen werden, was die Kapitalwerte von Wohnimmobilien in Zukunft stützen wird.

ANGEBOT BLEIBT AUFGRUND RÜCKSTÄNDIGER GENEHMIGUNGEN WOHL KNAPP

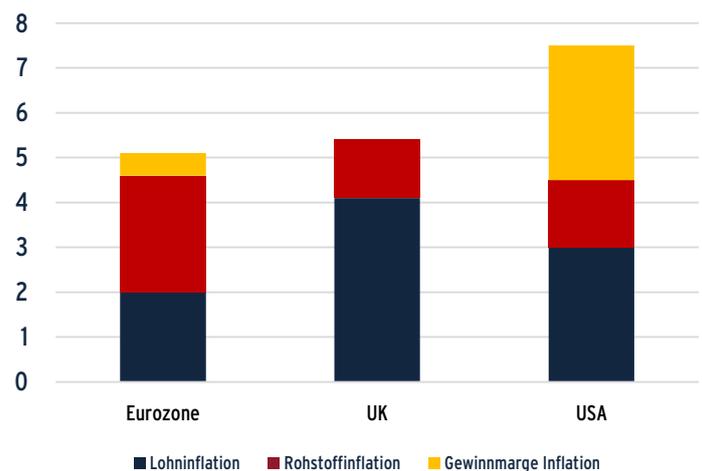
- Infolge der Corona-Krise war die Zahl der Bauanträge für Wohnimmobilien in den EU17 + UK im ersten Halbjahr 2020 rückläufig. Ab dem 4. Quartal 2020 stieg die Zahl der erteilten Baugenehmigungen europaweit wieder nahezu auf Vorkrisenniveau.
- Allerdings bestehen große Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern. In Schweden, Polen, Tschechien, Portugal und Finnland wurden seit Ende 2019 deutlich mehr Bauanträge genehmigt.
- Demgegenüber ist die Zahl der eingereichten Bauanträge in Österreich, Dänemark, Irland, Deutschland, Belgien und Frankreich unverändert rückläufig.
- In den meisten von der Angebotsknappheit betroffenen Städten könnte sich die Verknappung noch verschärfen.
- Und schließlich werden Baugenehmigungen bei deutlich steigenden Baukosten möglicherweise auch nicht zu neuen Wohnungsbauprojekten führen. Tatsächlich könnte die Profitabilität der Bauunternehmer so weit beeinträchtigt werden, insbesondere wenn die Mieten bei unzureichender Kaufkraft der Mieter stagnieren.

CPI Inflation (%) - 19 Länder



Quellen: Oxford Economics, Eurostat, AEW Research & Strategy

Aufschlüsselung der Inflationsraten - Januar 2022



Quellen: BLS, OSN, Eurostat, Natixis, AEW Research & Strategy

EU27 + UK - Wohnungsbaugenehmigungs-Index



Quellen: Eurostat, AEW Research & Strategy

STEIGENDE INVESTITIONSAUSGABEN SCHMÄLERN NETTOBETRIEBSERGEBNIS

NEUE VORSCHRIFTEN ZUR REDUZIERUNG VON CO2-EMISSIONEN KÖNNEN ZUM KOSTENTREIBER WERDEN

- Für eine deutliche Reduzierung der CO2-Emissionen darf das Augenmerk nicht allein auf den betrieblichen CO2-Emissionen liegen. Der Grund dafür ist, dass CO2-Emissionen aus Herstellung, Transport und Verarbeitung von Baustoffen in der Regel für rund 20-25% der gesamten CO2-Emissionen im Lebenszyklus eines Standardgebäudes, jedoch potenziell zwischen 60% und 90% der hoch energieeffizienten Gebäude verantwortlich sind.
- Um dieses Problem zu beheben, werden derzeit neue strengere Vorschriften eingeführt. Die strengsten Bauvorschriften mit CO2-Grenzwerten für Neubauten gelten derzeit in den Niederlanden, Frankreich und Dänemark. Finnland und Schweden sollten folgen, in Deutschland und der UK gelten diese Grenzwerte bisher allerdings lediglich für öffentliche Gebäude.
- In Frankreich berücksichtigt die 2022 umgesetzte Bauvorschrift für Neubauten "RE2020" erstmals die CO2-Emissionen im Lebenszyklus. Danach müssen die Höchstwerte für CO2-Emissionen bis 2031 nach und nach um 34% bzw. 39% reduziert werden (siehe Grafik).
- Das heißt, Bauunternehmer werden für jedes neue Gebäude eine Lebenszyklus-Bewertung vornehmen müssen, was mit erhöhten Baukosten verbunden sein kann.

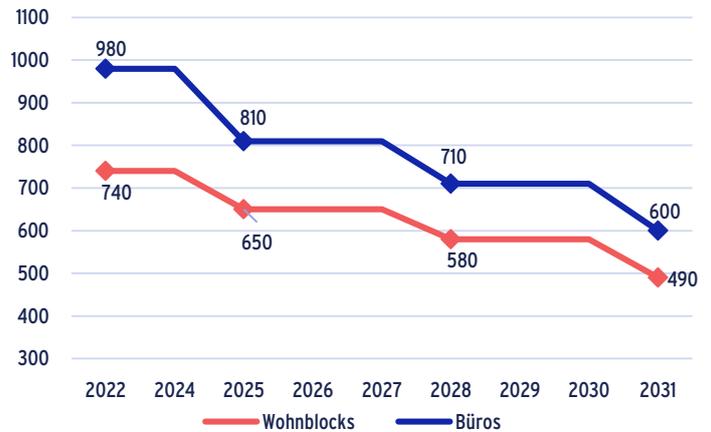
STEIGENDE INVESTITIONSAUSGABEN SCHMÄLERN NETTOBETRIEBSERGEBNIS (NOI)

- Das Nettobetriebsergebnis wird durch steigende Investitionsausgaben im Zuge der Erhöhung der Energiekosten und anderer Beiträge für Baumaterialien wie Metalle belastet.
- Im 4. Quartal 2021 stiegen die Investitionsausgaben für Wohnimmobilien in Deutschland und Frankreich gegenüber dem Vorjahr um 14% bzw. 7%.
- Höhere Baukosten bedingen aber auch höhere Wiederbeschaffungskosten.
- Steigende Baukosten bedeuten auch höhere Wiederbeschaffungskosten. Dies wird die Kapitalwertsteigerung bestehender Anlagen unterstützen. Einige Neubauprojekte könnten sich verzögern oder storniert werden, wenn die Unsicherheit über Preise oder die Beschaffung wichtiger Materialien zu groß ist.
- Positiv zu vermerken ist, dass diese Trends wahrscheinlich die Entwicklung der Kreislaufwirtschaft beschleunigen und das Recycling von Baumaterialien fördern werden.

MIETWACHSTUM VON 2,6% PER ANNUM IM ZEITRAUM 2022-26 ERWARTET

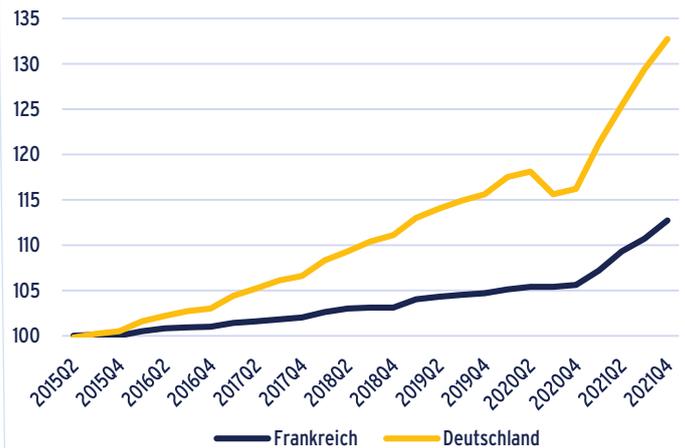
- Bleibt das Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot bestehen, werden die Wohnimmobilienmieten im Zeitraum 2022 bis 2026 mit durchschnittlich 2,6% p.a. voraussichtlich stärker steigen als die Inflationsrate (2,4% p.a.).
- Diese 2,6% sind im Vergleich zum durchschnittlichen Mietwachstum von 2,1% p.a., in den letzten fünf Jahren in unseren 24 abgedeckten Märkten, positiv zu bewerten.
- Wir gehen davon aus, dass London, die deutschen Städte, Madrid, Wien und Stockholm besser als der europäische Durchschnitt abschneiden.
- In London erholen sich die Mietwerte im Wohnimmobiliensektor derzeit nach einer Phase des Abschwungs während der Lockdowns.
- In Helsinki, Mailand, Paris und Barcelona dürfte der Zuwachs demgegenüber hinter dem europäischen Durchschnitt zurückbleiben.

Grenzwerte für CO2-Emissionen für neu erbaute Wohn- und Büroimmobilien in Frankreich (kg CO2-eq/m²/Jahr)



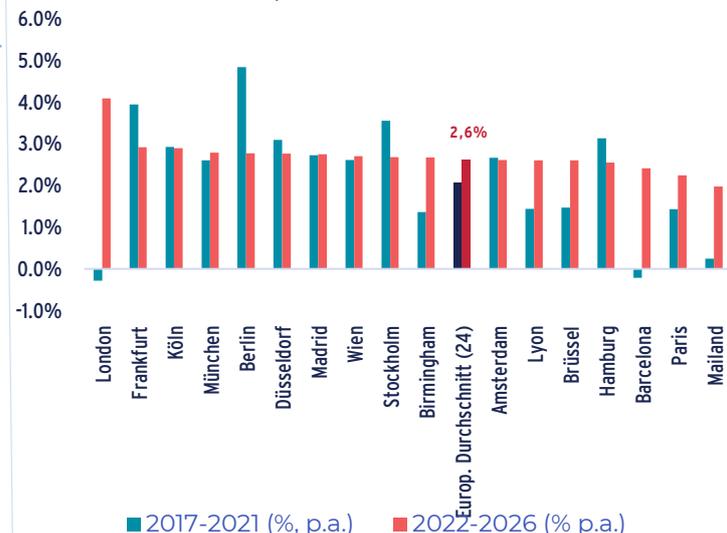
Quellen: Ministère de la Transition énergétique, HOE, UK GBC, Röck et al. 2020, Chastas et al., 2016, AEW Research & Strategy

Investitionsausgaben Wohnungsbau - 100 = 2015



Quellen: Destatis, Insee, AEW Research & Strategy

Mietzuwachs Wohnimmobilien (p.a) (in%) -2017-2021 vs 2022-2026



Quellen: Green Street, Oxford Economics, Eurostat, AEW Research & Strategy

WEITERHIN STARKE INVESTORENNACHFRAGE NACH DEFENSIVEN SEKTOR

HYPOTHEKENZINSEN SPIELEN VORERST NOCH MIT

- Die Nachfrage nach Darlehen für den Immobilienkauf ging laut einer EZB-Umfrage zum Kreditgeschäft während der Lockdowns deutlich zurück, erholte sich jedoch 2021.
- Das Angebot an Immobiliendarlehen liegt nach wie vor im historischen Durchschnitt, obgleich eine Reihe von Notenbanken schärfere Kontrollen angekündigt hat.
- In Deutschland haben die extrem niedrigen Fremdkapitalkosten im 3. Quartal 2021 die Immobilienpreise um 12% in die Höhe getrieben. In der Folge hat die BaFin unlängst die Erhöhung der Quote für den antizyklischen Kapitalpuffer bis Februar 2023 von 0% auf 0,75% festgelegt. Ein zusätzlicher Kapitalpuffer von 2% soll für Wohnimmobilienhypotheken eingeführt werden.
- In Frankreich hat die Banque de France die Höchstlaufzeit für Kredite auf 25 Jahre beschränkt und die Schuldendienstquote auf 35% (für mindestens 80% der Kreditvergabe der Banken) gedeckelt.
- Dennoch sind die Hypothekenzinsen mit 1,35% im 1. Quartal 2022 weiterhin äußerst attraktiv und stützen die weitere Preisentwicklung bei Immobilien.

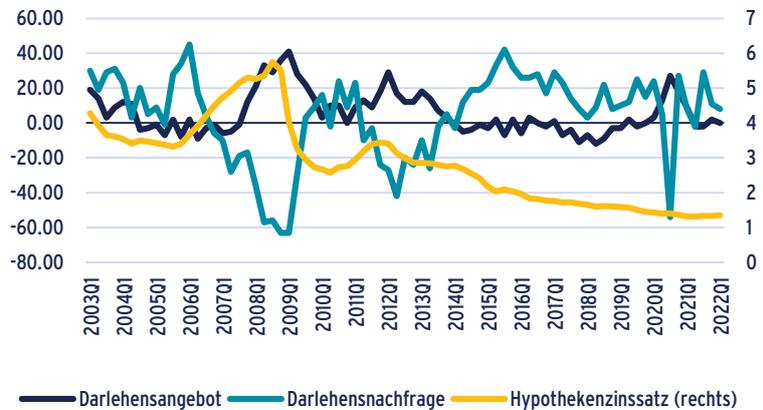
INVESTITIONSVOLUMEN IM EUROPÄISCHEN WOHNIMMOBILIENSEKTOR AUF REKORDNIVEAU

- 2021 erreichte der europäische Wohnimmobiliensektor mit Investitionen in Höhe von 97 Mrd. € ein Allzeithoch. 35% des gesamten Investitionsvolumens in Europa entfallen derzeit auf Wohnimmobilien. Dies entspricht einem Zuwachs von 23% im Jahr 2020.
- Die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia für 27,6 Mrd. € war die größte Transaktion auf dem europäischen Wohnimmobilienmarkt. Diese außergewöhnliche Transaktion hob das deutsche Investitionsvolumen auf ein neues Rekordniveau.
- Mit einem Investitionsvolumen von 52 Mrd. € im Jahr 2021 ist Deutschland der größte Markt für Wohnimmobilieninvestments vor Skandinavien (18 Mrd. €) und vor der UK (10,3 Mrd.€).
- In Frankreich ist der Wohnimmobiliensektor klein im Vergleich zur Größe des gesamten Investmentmarkts. Dabei wächst das Interesse institutioneller Anleger an Wohnimmobilien. 2022 werden die Investitionsvolumen durch den Kauf des französischen Versicherers CNP von 85% am Lamartine Fonds (der nach Artikel 9 der SFDR-Nachhaltigkeitskategorien eingestuft ist) von CDC Habitat für 2,4 Mrd. € mit 7.600 Wohneinheiten steigen.

BETREIBER-WOHNIMMOBILIEN: DIE VORTEILE EINES GEWERBEMIEHTVERTRAGS

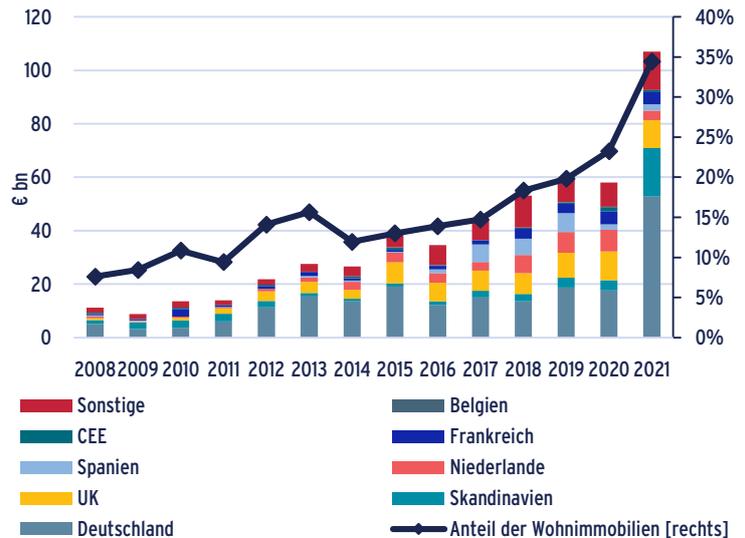
- Der gewerbliche Wohnungsbau - Wohnimmobilien die durch einen gewerblichen Mietvertrag mit einem Betreiber unterstützt werden - kombiniert die Vorteile eines einzigen, langen, dreifachen gewerblichen Mietvertrags mit der Defensivität des Wohnsektors.
- Vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung hat das Interesse der Investoren am Markt für Seniorenwohnungen zugenommen. Seit 2015 hat sich das in Seniorenwohnungen investierte Volumen mehr als verdoppelt und wird im Jahr 2021 11,4 Mrd. Euro erreichen.
- Auch die Investitionen in Studentenwohnungen haben zugenommen, zunächst vor allem auf dem UK Markt. Der Sektor erholt sich nun von der Pandemie, die einen Rückgang der Zahl internationaler Studenten in Europa zur Folge hatte.
- Die Investitionstätigkeit zeigte sich mit 8 Mrd. €, die bis 2021 in den Sektor der Studentenwohnheime investiert werden, robust. Das Joint Venture zwischen Unite und dem singapurischen Staatsfonds GIC erreichte nach neuen Akquisitionen in London im Jahr 2021 ein Volumen von 1,68 Mrd. £, und die Partnerschaft wurde bis 2032 verlängert.

Umfrage europäischer Banken zum Marktklima: Nachfrage & Angebot an Darlehen für den Immobilienkauf (links in %) und Hypothekenzinsen (rechts in %)



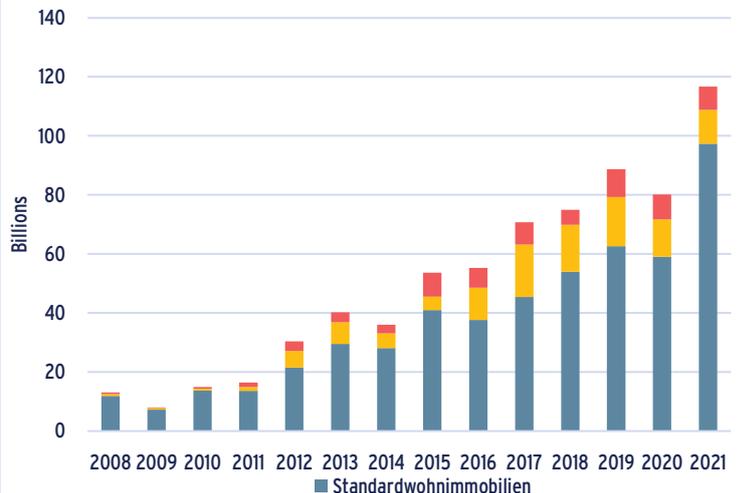
Quellen: ECB, ESRB, AEW Research & Strategy

Investitionsvolumen Wohnimmobilien (in Mrd. €) nach Land und Anteil der Wohnimmobilien (in %) am Gesamtinvestitionsvolumen (in %, rechts)



Quellen: RCA, AEW Research & Strategy

Investitionsvolumen im europäischen Wohnimmobiliensektor (in Mrd. €) nach Teilssektor



Quellen: RCA, AEW Research & Strategy

ROBUSTE RENDITEN BELEGEN ANLEIHEÄHNLICHEN STATUS

NETTORENDITEN FÜR WOHNIMMOBILIEN BEI 3,20%

- Die Nettoanfangsrenditen für Wohnimmobilien liegen im 4. Quartal 2021 in allen von uns untersuchten 24 Märkten bei durchschnittlich 3,20 und damit 10 Basispunkte unter dem Vorquartalswert.
- Die Wohnimmobilienrenditen verstehen sich abzüglich Betriebsausgaben - ein Abfluss von rund 25% für Immobilienverwaltungsgebühren, Grundreparatur- und Wartungskosten, Steuern und Nebenkosten.
- Am höchsten sind die Nettorenditen an den streng regulierten Märkten oder Märkten mit hohem Anpassungspotential wie Deutschland.
- Weniger stark regulierte Märkte wie das VK und Spanien profitieren von attraktiveren Renditen.
- Im Vergleich zu Premiümbüroimmobilien (3,20%) und -Logistikimmobilien (3,55%) sind Wohnimmobilienrenditen in Europa aufgrund des damit verbundenen geringen Risikos nach wie vor attraktiv.

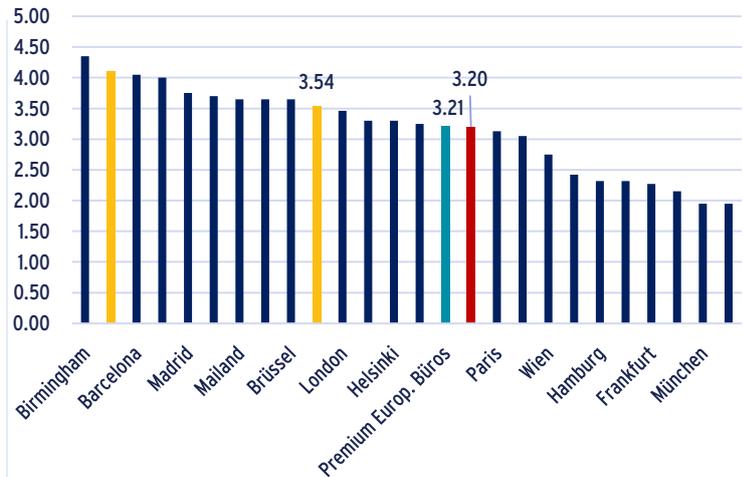
WEITER ATTRAKTIVE ÜBERSCHUSSDIFFERENZ BEI WOHNIMMOBILIEN

- Die Renditeprognosen beruhen auf unserem Stagflationsszenario, das einen Zeitraum mit kurzfristig hoher Inflationsrate und schwächerem BIP-Wachstum als vor dem Krieg in der Ukraine erwartet betrachtet. Dieses Szenario können wir als neues Ausgangsszenario übernehmen. Es geht von einer Abschwächung des Wirtschaftsaufschwungs nach der Corona-Krise, jedoch noch nicht von einer Rezession aus.
- In diesem unsicheren Umfeld ist zu erwarten, dass die EZB die Normalisierung ihrer Geldpolitik langsamer vorantreiben wird. Unsere Prognosen für Staatsanleiherenditen auf Grundlage der Zinsstrukturkurve zeigen, dass die Renditen für Staatsanleihen 2022 40 Basispunkte und bis 2026 um weitere 20 Basispunkte steigen dürften.
- Wir rechnen daher im nächsten Fünfjahreszeitraum für die von uns untersuchten 24 europäische Märkte mit einem Anstieg der Nettorenditen auf Wohnimmobilien um lediglich durchschnittlich 16 Basispunkte.
- Vor diesem Hintergrund liegt die Differenz zwischen Wohnimmobilien- und Staatsanleiherenditen derzeit bei 300 Basispunkten gegenüber 170 Basispunkten in den letzten 15 Jahren.
- In unserem Stagflations-Ausgangsszenario wird die Überschussdifferenz gegenüber Anleiherenditen im Zeitraum 2022-2026 voraussichtlich im Durchschnitt bei hohen 260 Basispunkten liegen.

WEITERHIN MODERATER KAPITALZUWACHS ERWARTET

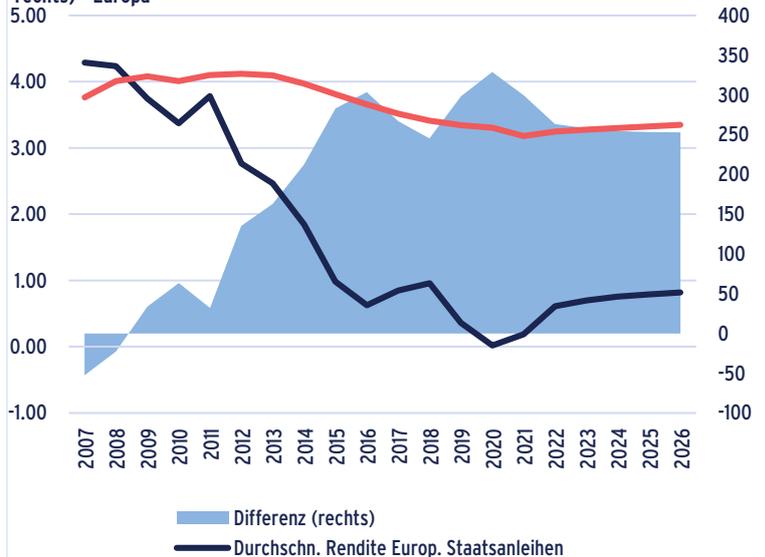
- In den nächsten fünf Jahren werden die Gesamrenditen im Wohnimmobiliensektor in der von uns untersuchten Gruppe von 24 Märkten in unserem Stagflationsszenario voraussichtlich bei durchschnittlich 5,0% liegen.
- Die Prognosen für Wohnimmobilienrenditen liegen im Zeitraum 2022-26 bei durchschnittlich 3,4% p.a. und damit ungefähr im letzten Fünfjahresdurchschnitt (2017-21).
- Demgegenüber dürfte der Kapitalzuwachs bei 1,6% p.a. liegen. Dies entspricht einem Zuwachs von 5,3% p.a. in den letzten fünf Jahren. Eine Fortsetzung der in den letzten fünf Jahren verzeichneten deutlichen Renditekompression ist in den nächsten fünf Jahren nicht zu erwarten.
- Dennoch dürften die Renditen im Wohnimmobiliensektor in den nächsten fünf Jahren nur sehr moderat steigen, da die Prognosen unseres Stagflations-Ausgangsszenarios noch geraume Zeit von niedrigen Zinsen ausgehen.

Nettoanfangsrenditen im Wohnimmobiliensektor (in %) nach Märkten - 4. Q. 2021



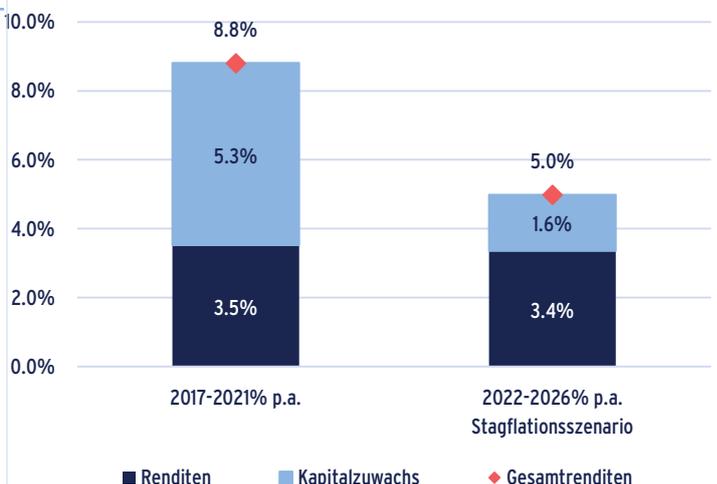
Quellen: Green Street, CBRE, AEW Research & Strategy

Nettorenditen auf Wohnimmobilien & Staatsanleihen (in %) & Risikoprämie (bps, rechts) - Europa



Quellen: Deutsche Bundesbank, BOE, Oxford Economics, Green Street, AEW Research & Strategy

Gesamtpremiumrenditen im europäischen Wohnimmobiliensektor (in % p.a.)



Quellen: Oxford Economics, Green Street, AEW Research & Strategy

PARISER WOHNIMMOBILIENMARKT ÜBERSTEHT DIE PANDEMIE

PREISE IN PARISER INNENSTADT RESILIENTER ALS ERWARTET

- Diese Heatmap zu Wohnimmobilienpreisen stützt sich auf 334.100 Daten zu den zwischen 2019 und dem im 1. HJ 2021 verbuchten Wohnungstransaktionen. Für 1.660 Ortsbereiche im Großraum Paris wurde ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Wohnimmobilien berechnet.
- Im 4. Quartal 2021 stiegen die Wohnungspreise im Großraum Paris gegenüber dem Vorjahr um 0,7%. Während allerdings die Wohnungspreise in der Pariser Innenstadt 1,5% sanken, stiegen sie im Inner Rim - dem ersten Vorortring - um 2,2% und im Outer Rim - dem zweiten Vorortring - um 3,8%.
- Diese Divergenz kann der Corona-Krise zugeschrieben werden. Trotz der hohen Preise in der Pariser Innenstadt waren die Auswirkungen auf die Wohnungspreise im Pariser Zentrum jedoch weit geringer als zunächst erwartet.

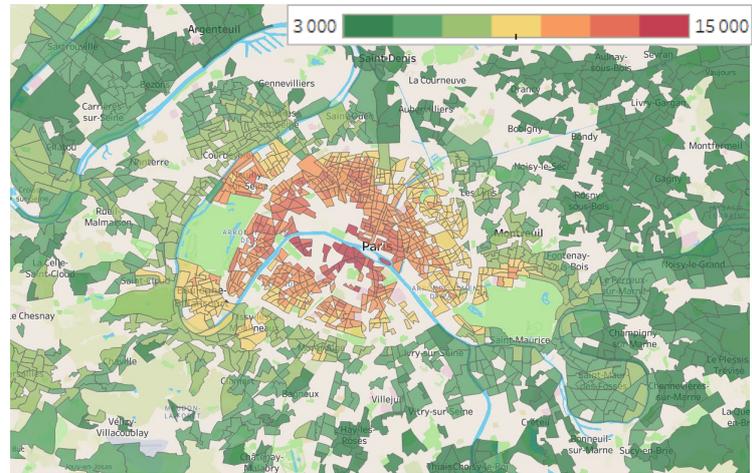
INSTITUTIONELLER MARKTANTEIL KÖNNTE STEIGEN

- Bauunternehmer verkaufen neue Wohneinheiten in der Regel als „Massenware“ an institutionelle Anleger oder in einzelnen Einheiten an Eigenheimbewohner oder private Investoren.
- 2021 lag der Anteil der Großverkäufe am gesamten Wohneinheitenabsatz in Frankreich bei 26% und damit geringfügig über dem Vorkrisen-Durchschnitt, der über die Zeit stabil bei 22% lag. 2020 erreichte der Anteil der Großverkäufe mit 31% am Gesamtabsatz einen Höchststand. Zurückzuführen ist dies auf den Lockdown, in dem Verkäufe an private Investoren schwieriger waren.
- Das wachsende Interesse institutioneller Anleger verschärft die Konkurrenz für potenzielle Käufer von Wohnimmobilien. Infolgedessen ist der Preisvorteil bei Großverkäufen gegenüber Einzelverkäufen geschrumpft.
- Dennoch werden Bauunternehmer, die bereit sind, mehr ins Risiko zu gehen, vermutlich die schnelleren Großverkäufe den Einzelverkäufen vorziehen.

2021 HAT SICH DER MIETZUWACHS IN PARIS MEHR ALS VERDOPPELT

- In Paris liegen die Mieten für Premiumwohnimmobilien Stand 4. Quartal 2021 bei derzeit 29,20 € /m². 2020 ging der Mietzuwachs im Premiumwohnimmobiliensektor infolge des Lockdowns auf 1,3% zurück, um 2021 nach Rückkehr der Arbeitnehmer und Studenten in die Stadt auf über 3% zu steigen.
- Die örtlichen Mietniveaus liegen zwischen 14€/ m²/ Monat und maximal 37€/ m²/ Monat in einigen Gebieten im Pariser Zentrum.
- Der Zuwachs konzentriert sich stärker auf den Inneren Vorstadtring mit guter oder sich verbessernder Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, als auf die Innenstadt von Paris, wo im Juli 2019 erneut eine Mietdeckelung eingeführt wurde. Ein ähnlicher Mietendeckel gilt auch in einigen anderen Kommunen im Norden von Paris.
- Paris ist auf globaler Ebene einer der größten Airbnb-Märkte. Nach Einführung einer Meldepflicht für alle Kurzzeitmietverträge ist die Zahl der auf der Plattform gelisteten Kurzzeitvermietungen im Juli 2021 um rund 20%, d.h. rund 11.500 Wohnungen zurückgegangen. Vor Einführung der Meldepflicht zeigten sich die Auswirkungen der Corona-Krise allerdings nur sehr begrenzt. Dadurch wurde der Vermietungsmarkt teilweise entlastet, dennoch ist der Markt nach wie vor äußerst angespannt.

Durchschnittliche Preise in 1.660 Ortsbereichen im Großraum Paris auf Basis von 334.100 Transaktionen im Zeitraum 2019 bis 1. Halbjahr 2021 - in € / m²



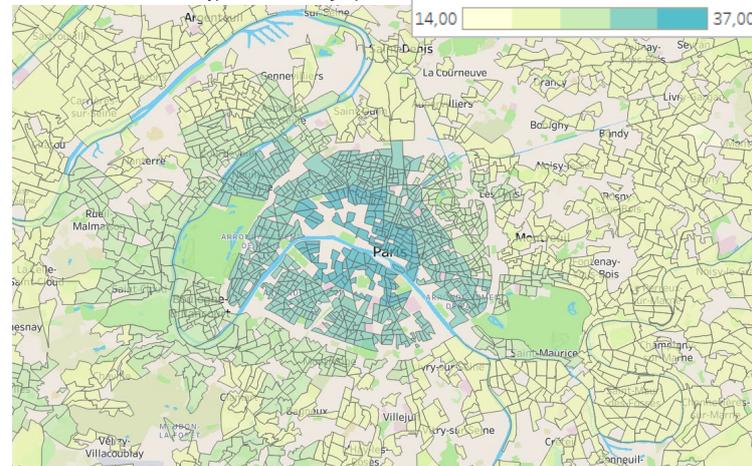
Quellen: Ministerium für Wirtschaft & Finanzen, INSEE, AEW Research & Strategy

Von Bauunternehmern in Frankreich verkaufte Neubauten - Großverkäufe vs Einzelverkäufe



Quellen: FPI, AEW Research & Strategy

Durchschnittliche Wohnimmobilienmieten im Raum Paris einschließlich Betriebskosten €/ m²/ Monat für eine typische 49 m² große Wohnung oder ein 92 m² großes Haus



Quellen: Ministerium für Ökologische Transformation, MeilleursAgents, Inside Airbnb, AEW Research & Strategy

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Real Estate Investment Manager mit 82,2 Milliarden Euro an Assets under Management (Stand 30. Dezember 2021). Mit über 750 Mitarbeitern und Hauptniederlassungen in Boston, London, Paris und Hongkong bietet AEW eine breite Palette an Immobilienanlagen, darunter Poolfonds, Individualfonds und REITS über das gesamte Spektrum an Investmentstrategien. AEW ist die Real Estate Investment Management Plattform von Natixis Investment Managers, einem der weltweit größten Vermögensverwalter.

In Europa managed AEW ein Immobilienvermögen in Höhe von 38,5 Milliarden Euro, welches in Fonds und Separate Accounts gebündelt ist (Stand 30. Dezember 2021). AEW beschäftigt europaweit über 400 Mitarbeiter in neun Büros und kann einen langen Track Record in der erfolgreichen Umsetzung von Core, Value Add und opportunistischen Investmentstrategien für seine Kunden vorweisen. Das Transaktionsvolumen (Käufe und Verkäufe in ganz Europa) der vergangenen fünf Jahren beläuft sich auf über 20 Milliarden Euro.

KONTAKT RESEARCH & STRATEGY



HANS VRENSEN CFA, CRE
Head of Research & Strategy
Tel. +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



IRÈNE FOSSÉ MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com



ALEX Y ZHUKOVSKIY
Associate
Tel. +44 (0)20 7016 4727
alexey.zhukovskiy@eu.aew.com



KEN BACCAM MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com



RUSLANA GOLEMDJIEVA
Analyst
Tel. +44 (0)20 7016 4832
ruslana.golemdjieva@eu.aew.com



ISMAIL MEJRI
Data Analyst
Tel. +33 (0)1 78 40 39 81
ismail.mejri@eu.aew.com

KONTAKT INVESTOR RELATIONS



ALEX GRIFFITHS
Managing Director
Tel. +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com



BIANCA KRAUS
Executive Director
Tel. +49 893 090 80 710
bianca.kraus@eu.aew.com

LONDON

AEW
33 Jermyn Street
London, SW1Y 6DN
UK

PARIS

AEW
22 rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
FRANKREICH

DÜSSELDORF

AEW
Steinstraße, 1-3
40212 Düsseldorf
DEUTSCHLAND

Diese Veröffentlichung dient als Informationsquelle, die Investoren bei ihren eigenen Anlageentscheidungen unterstützen soll, und stellt keine Anlageberatung für einen bestimmten Investoren dar. Hierin beschriebene Anlagen und Empfehlungen sind eventuell nicht für alle Investoren geeignet. Leser müssen sich ihr eigenes unabhängiges Urteil im Hinblick auf die Eignung dieser Anlagen und Empfehlungen vor dem Hintergrund ihrer eigenen Anlageziele, ihrer Erfahrung, ihres Steuerstatus und ihrer Finanzlage bilden. Diese Veröffentlichung basiert auf ausgewählten Quellen, die aus unserer Sicht verlässlich sind; es wird jedoch weder im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin vorgestellten Informationen noch anderweitig diesbezüglich eine Gewährleistung oder Garantie abgegeben. Hierin geäußerte Meinungen stellen die aktuelle Einschätzung des Autors dar. Sie stellen nicht zwangsläufig die Meinung von AEW, Tochtergesellschaften von AEW oder anderen mit AEW verbundenen Unternehmen der AEW-Gruppe dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Obwohl AEW sich in angemessenem Rahmen bemüht, richtige und aktuelle Informationen in diese Veröffentlichung aufzunehmen, können manchmal Fehler oder Auslassungen auftreten. AEW lehnt ausdrücklich jede Haftung ab, gleich, ob es sich um vertragliche, deliktische, Gefährdungs- oder anderweitige Haftung handelt, und zwar für aus oder auf beliebige Weise im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Veröffentlichung entstehende unmittelbare und mittelbare Schäden oder entstehenden Ersatz für beiläufig entstandenen Schaden oder Folgeschaden, verschärften Schadenersatz oder Schadenersatz für einen konkreten Schaden. Dieser Bericht darf ohne die ausdrückliche schriftliche Erlaubnis von AEW nicht vervielfältigt oder an eine andere Partei übermittelt oder weitergegeben werden. Zu AEW gehören die AEW Capital Management, L.P. in Nordamerika und ihre 100%igen Tochtergesellschaften, die AEW Global Advisors (Europe) Ltd. und die AEW Asia Pte. Ltd sowie das verbundene Unternehmen AEW Europe SA und deren Tochtergesellschaften.

