

An aerial photograph of a city street, likely in a European city, showing a row of multi-story residential buildings with dark roofs and light-colored facades. A large tree with vibrant pink blossoms is the central focus, flanked by other trees with yellow and green foliage. The scene is captured from a high angle, looking down the street.

AUSBLICK WOHNUNGSMARKT 2023 – GROSSE ZIELE, WENIG HANDLUNGSSPIELRAUM

Online-Presskonferenz 16. Februar 2023



AGENDA

Ausblick Wohnungsmarkt 2023 – Große Ziele, wenig Handlungsspielraum



- 01** Begrüßung
- 02** Beitrag Colliers
- 03** Beitrag DLE
- 04** Beitrag PREA
- 05** Fragen und Antworten



01

BEGRÜSSUNG

DIE REFERENTEN

Ausblick Wohnungsmarkt 2023 – Große Ziele, wenig Handlungsspielraum



EMANUEL ECKEL

Director Market Intelligence &
Foresight Germany
Colliers International
Deutschland GmbH



DR. SIMON KEMPF

Geschäftsführer
DLE Land Development GmbH



JURI OSTASCHOV

Chief Data Scientist
PREA Group GmbH



02

BEITRAG COLLIERS

Ausblick Wohnimmobilienmarkt 2023

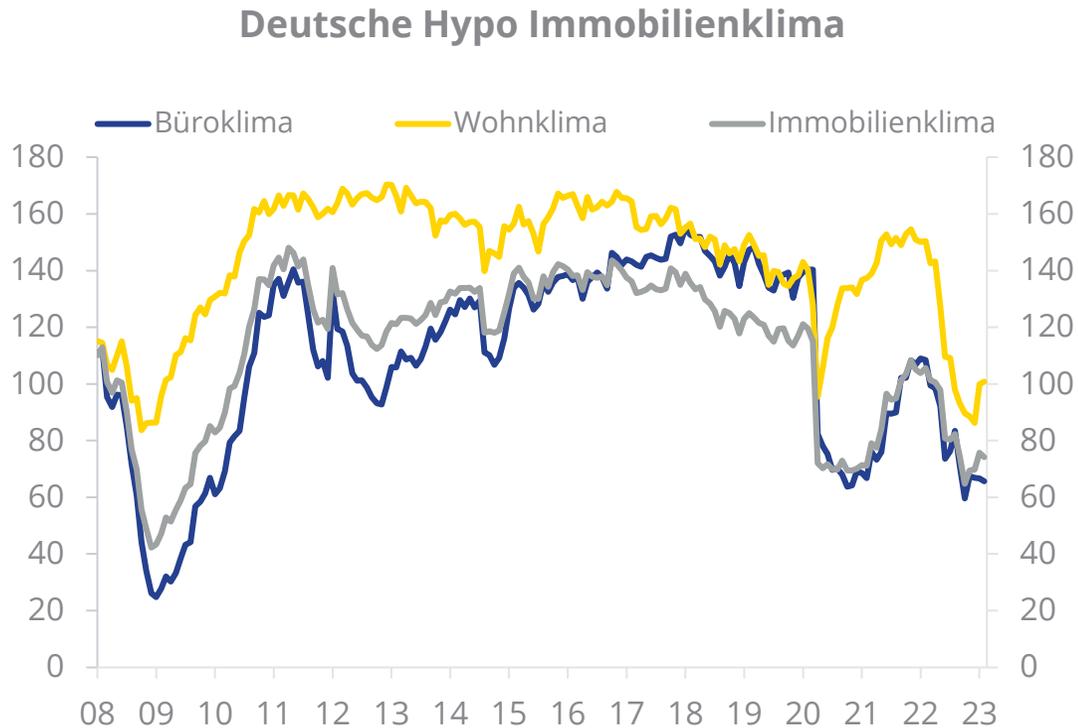
Online-Pressekonferenz

16. Februar 2023

Makroökonomisches Umfeld

Deutsche Hypo Immobilienklima

Leicht positiver Jahresauftakt beim Immobilienklima – Negativserie des Wohnklimas gebrochen



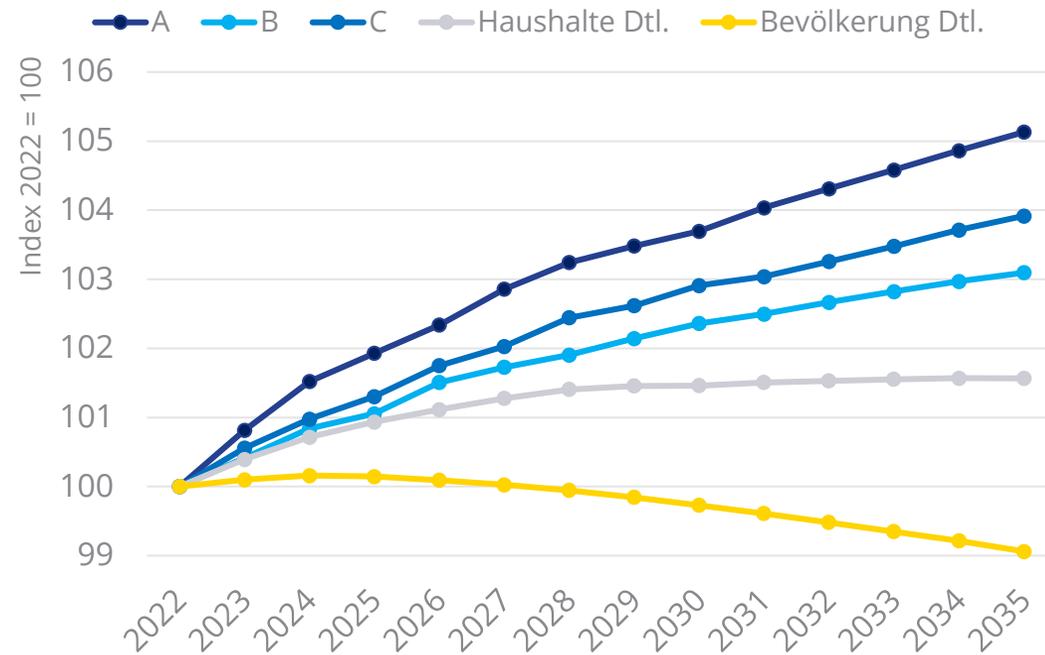
Quellen: Deutsche Hypo & bulwiengesa AG (Februar 2023), Colliers

- Schwieriges Makro-Umfeld für Immobilienmärkte aber Unsicherheit und Volatilität wird im Hauptszenario im Jahresverlauf 2023 sinken
- Moderate Rezession zum Jahresbeginn 2023 erwartet mit Rückkehr auf den Wachstumspfad im 2. Halbjahr 2023
- Inflationshöhepunkt im Q4 2022 oder Q1 2023 mit dann deutlichen Rückgängen im Jahresverlauf 2023
- Prognosen für die Zinsentwicklung lassen Entspannung ab dem 2. Halbjahr 2023 erwarten
- Positive Tendenz des Immobilienklimas der letzten Monate 2022 setzt sich zu Beginn des Jahres 2023 fort – jedoch zum Vormonat sank der Index wieder leicht auf 74,1 Punkte
- Stimmungsanstieg im Februar nur beim Wohnklima mit 100,8 Punkten - Büroklima verharrt auf Stimmungstief

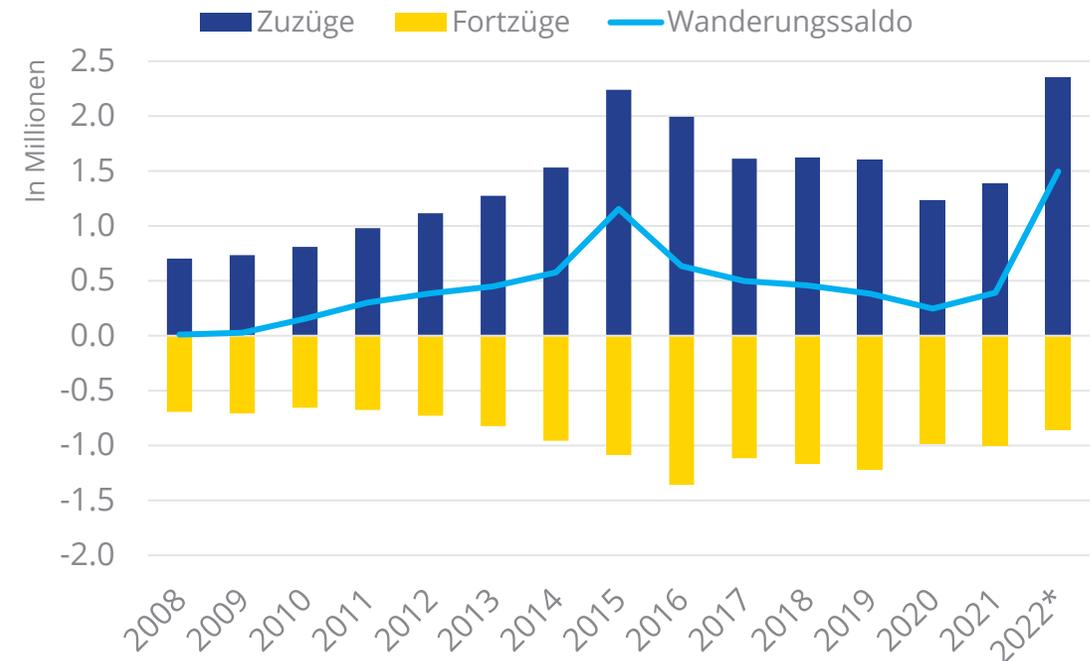
Demographische Entwicklung langfristig positiv Wachstumsregionen werden weiter boomen

Migration und Haushaltswachstum stärken Nachfrage insbesondere in den Ballungszentren

Prognose Haushalte & Bevölkerung

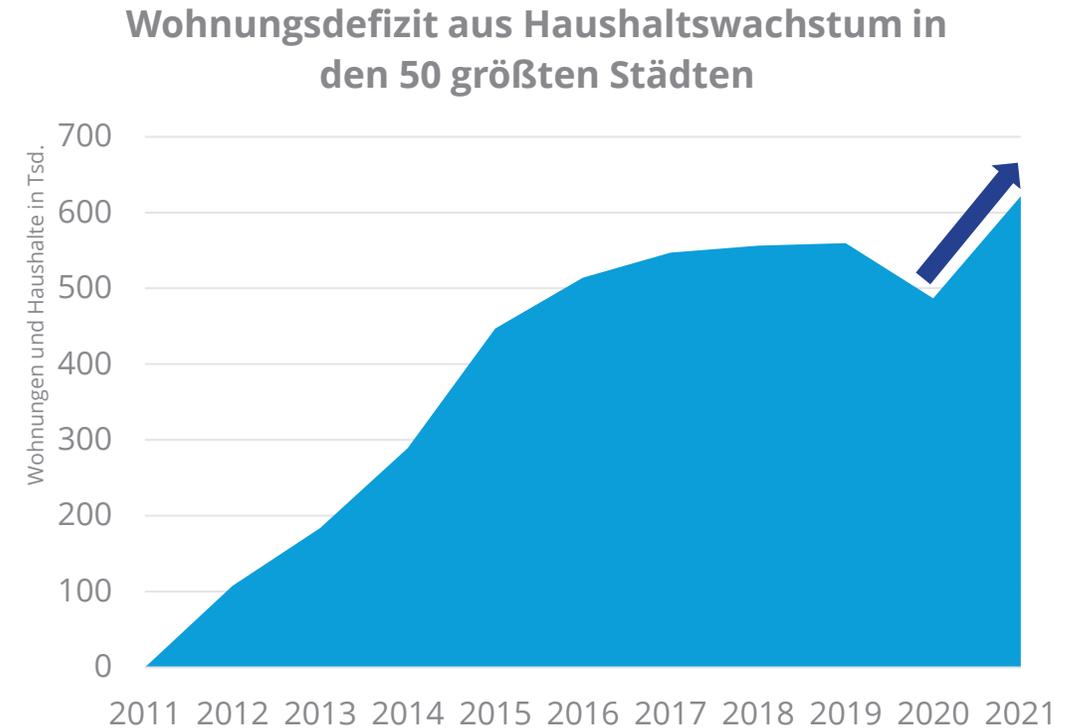
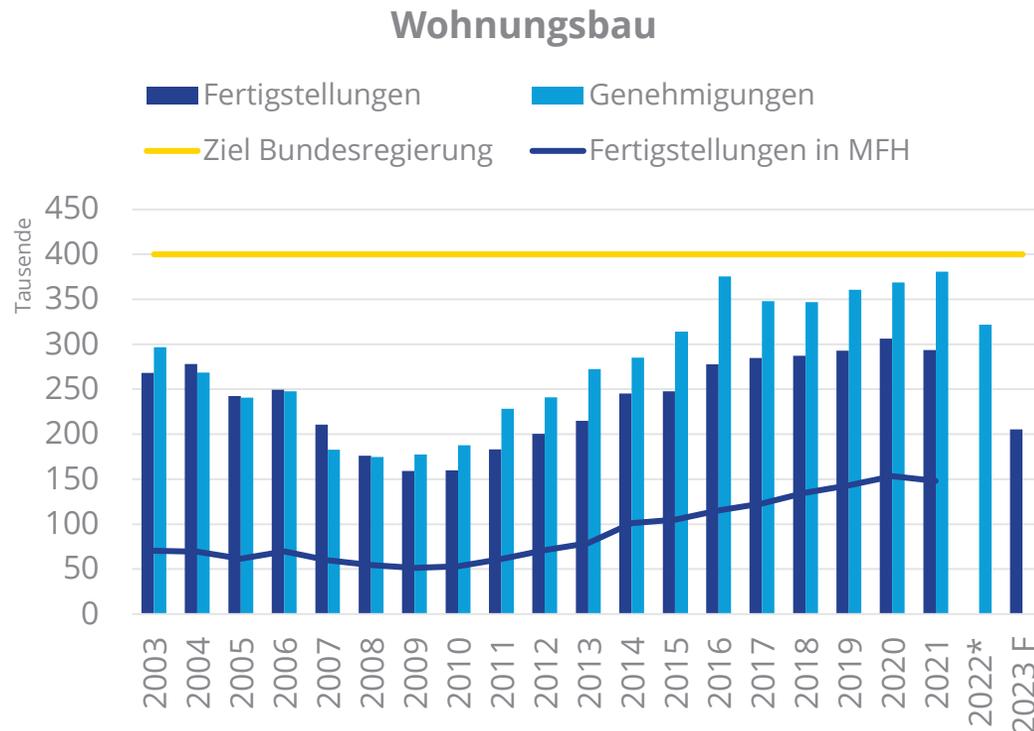


Internationale Migration



Politische Zielsetzungen im Wohnungsbau nicht realistisch Einbruch im Neubau absehbar

Baugenehmigungen bereits rückläufig - Defizit vergrößert sich insbesondere in Ballungsgebieten

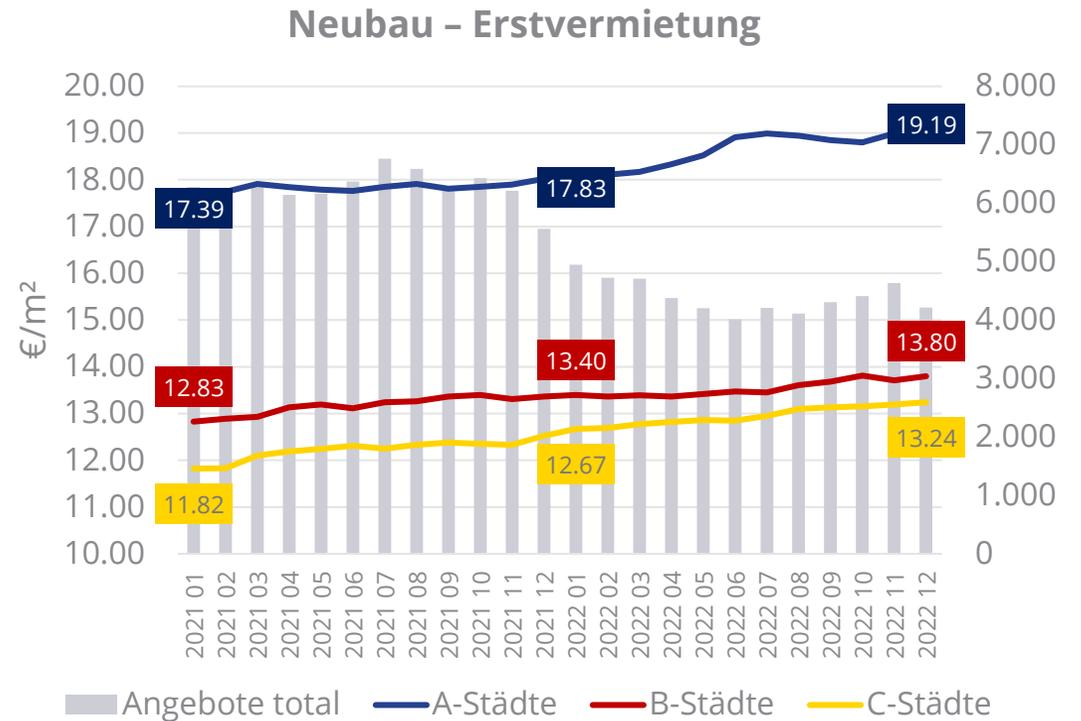
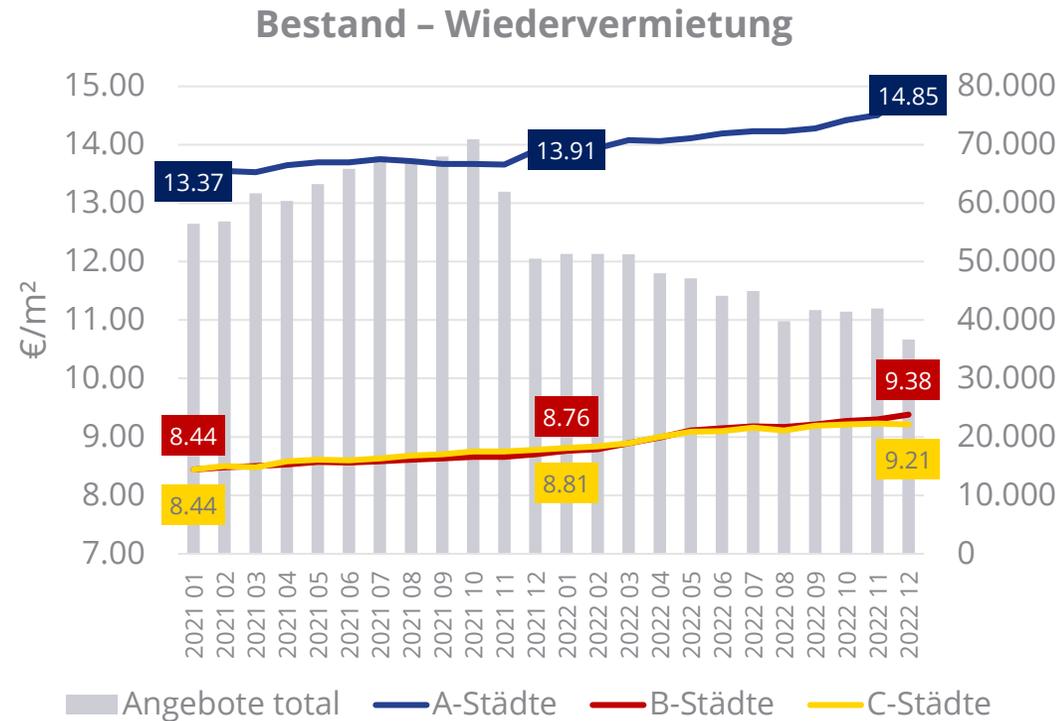


Quellen: Destatis (Wohnungsbau Februar 2023), Prognose Colliers (Februar 2023), Colliers (Februar 2023)
*2022 bis inkl. November

Mientwicklung in Deutschland

Mieten steigen weiter – über 2023 hinaus

Erheblicher Angebotsrückgang – 2022 Bestand und Neubau rd. 5 % - 2023 weiterer Anstieg erwartet

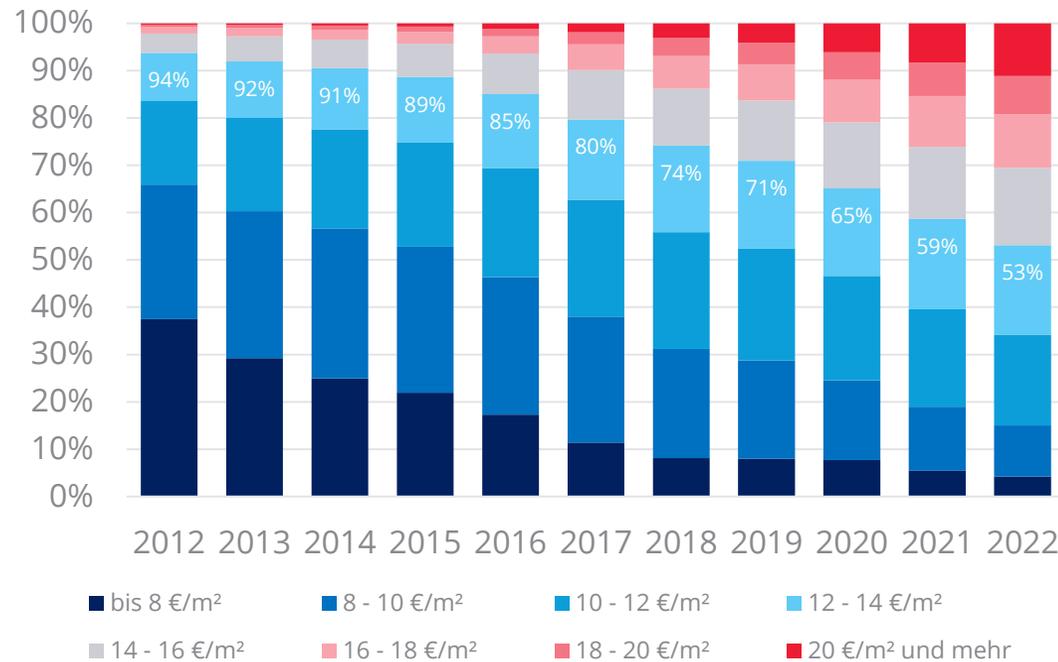


Bezahlbarkeit am Mietmarkt

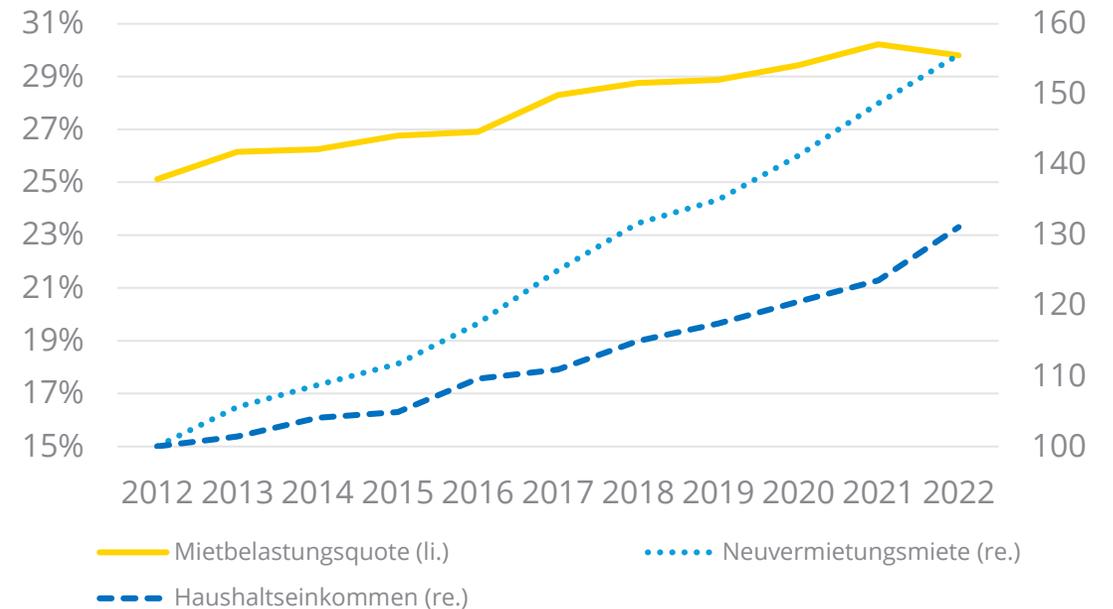
Wohnen teurer, bleibt insgesamt bezahlbar

„Günstige“ Mietangebote insbesondere in den A-Städten rückläufig - „Teuerung“ jedoch moderat

Mietpreissegmente in den A-Städten (in %)



Wohnbelastungsquote, Mieten und Einkommen in den Top7 (in %, 2012 = 100)

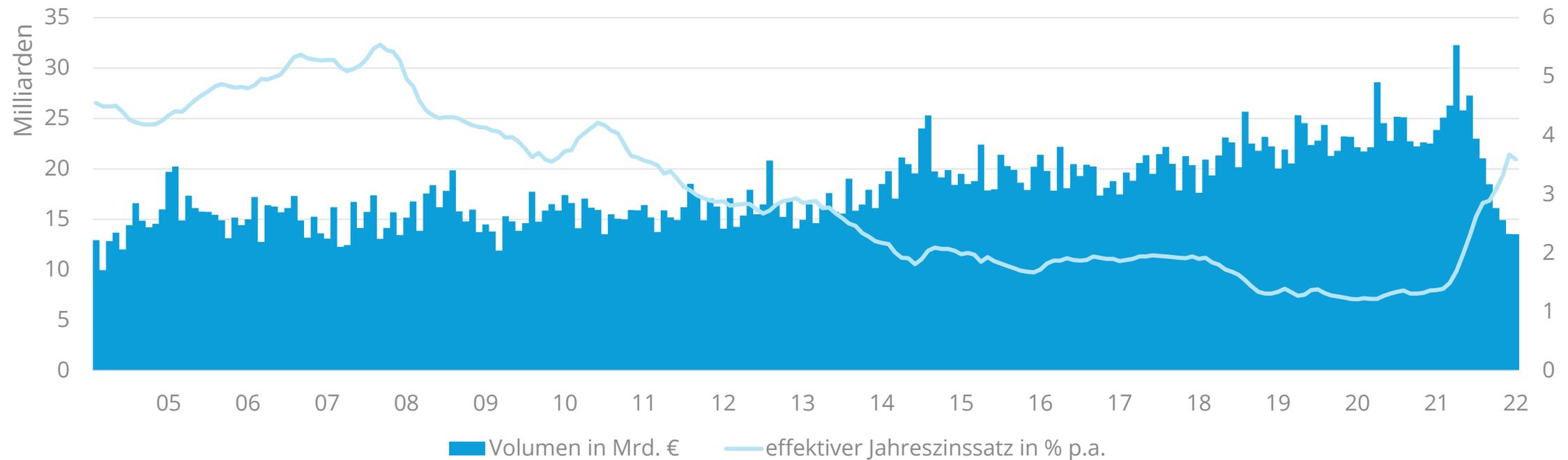


Zins- und Finanzierungsumfeld

Bremse für den privaten Investmentmarkt

Verdreifachung der Zinskosten lässt private Finanzierungen einbrechen

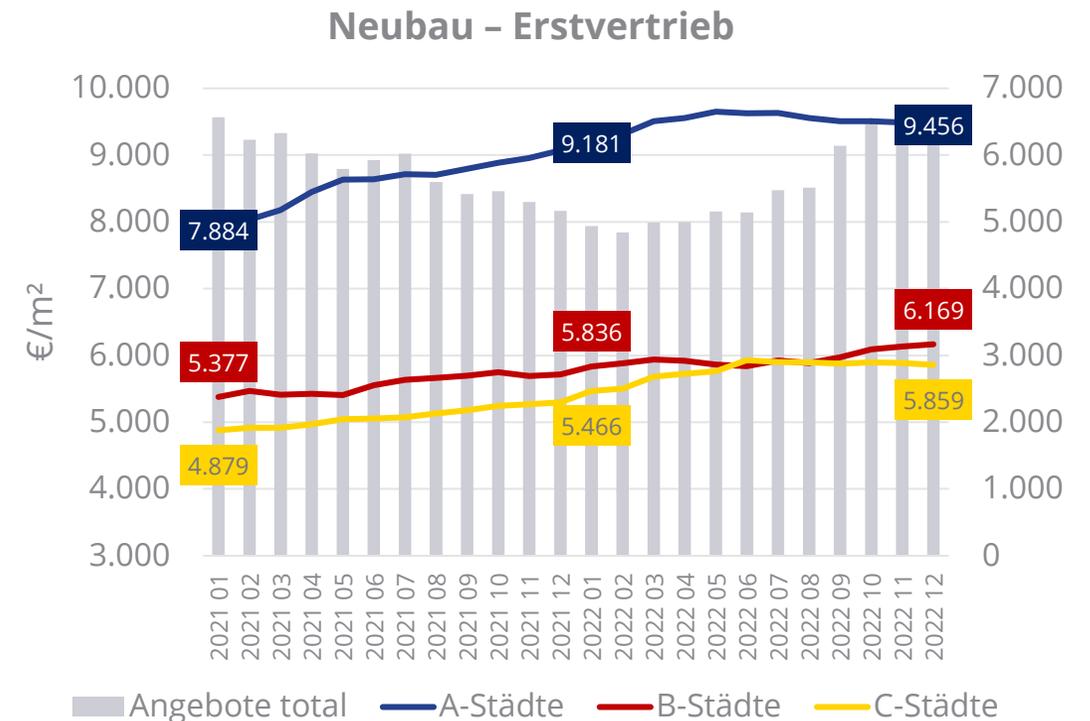
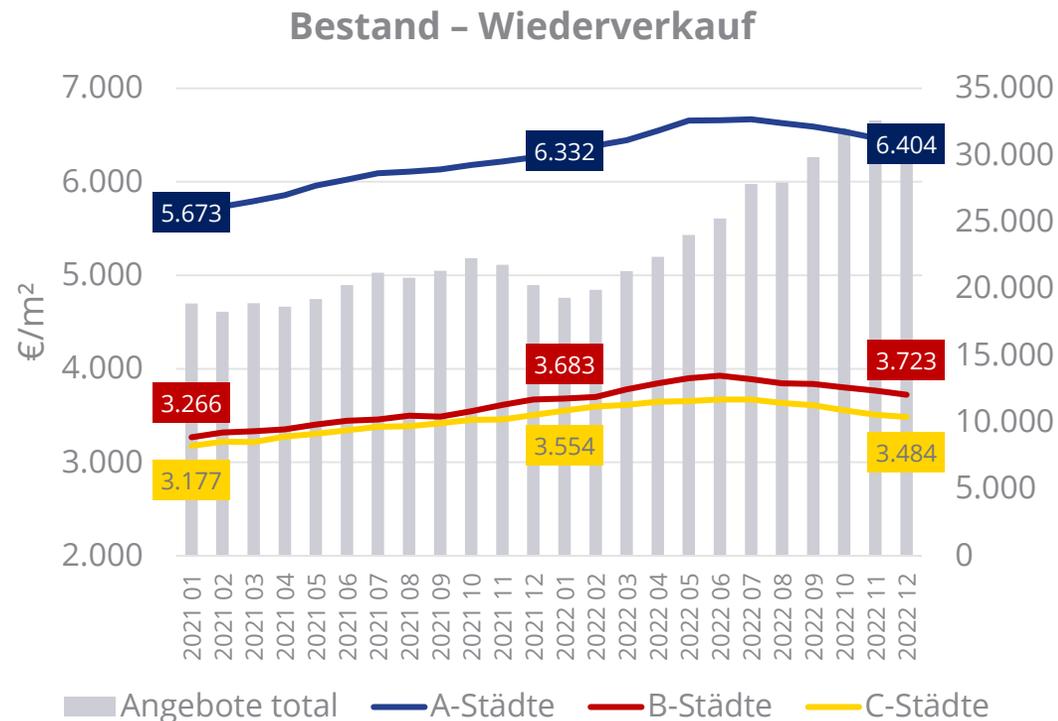
Wohnungskredite von Banken an Privathaushalte in Mrd. € und effektiver Zins in % p.a.



Eigentumswohnungspreise in Deutschland

ETW-Preise korrigieren – auch langfristig ?

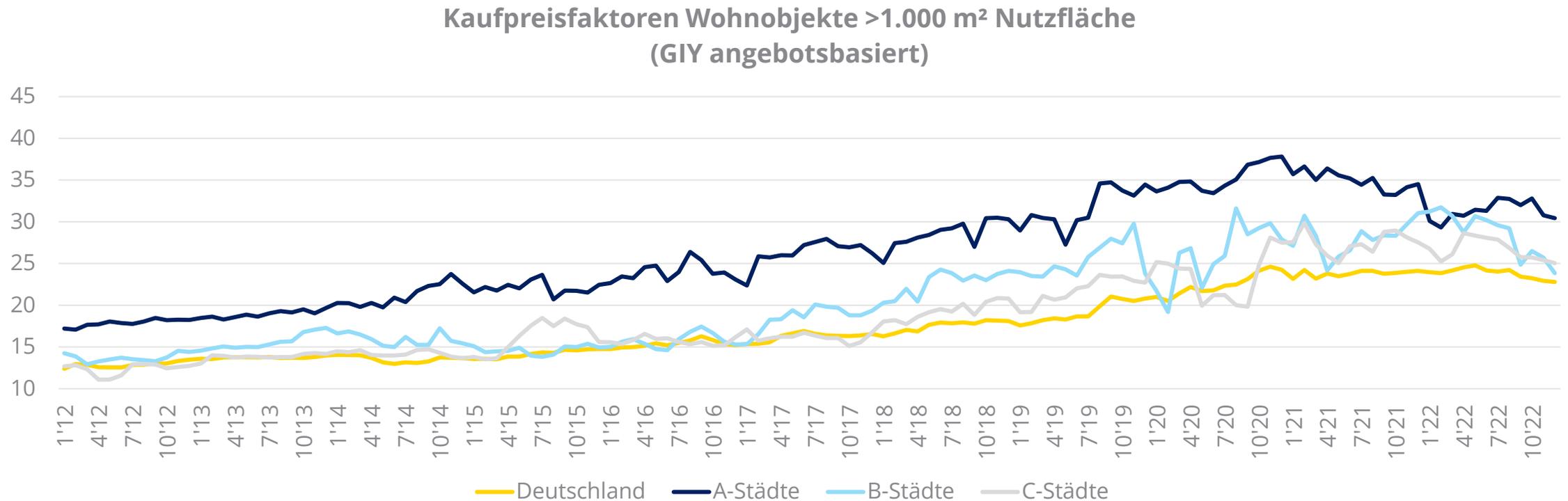
Deutliche Angebotsausweitung - Preisplus 2022 aber Korrektur ab Sommer - neues Niveau erwartet



Wohninvestmentmarkt

Renditeanstieg deutet sich an

Korrektur der angebotsbasierten Multiples zeichnet Preiskorrektur vor

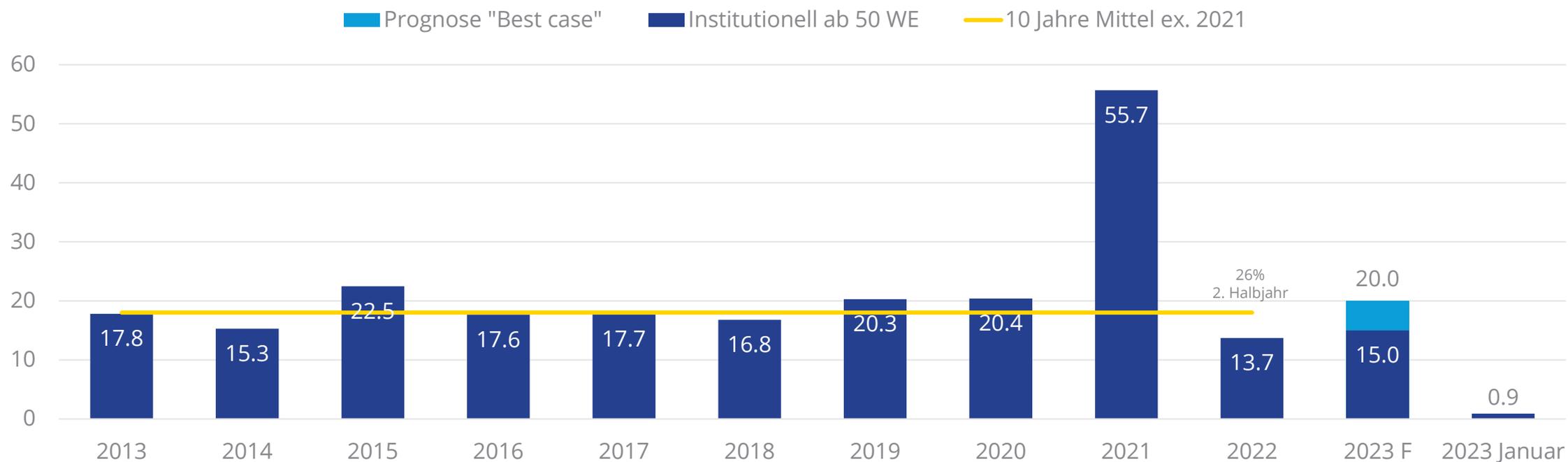


Wohninvestmentmarkt Institutionelles Segment

Umsatzeinbruch, aber positiver Ausblick

Mit 13,7 Mrd. EUR um 24 % unter 10jährigem Mittel - Segment könnte 2023 überraschen

Transaktionsvolumen in Mrd. EUR



Quelle: Colliers, Gewos

Ansprechpartner

Emanuel Eckel

Director

Market Intelligence & Foresight | Germany

Tel.: +49 69 719192-317

emanuel.eckel@colliers.com

Colliers International Deutschland GmbH

Thurn-und-Taxis-Platz 6

60313 Frankfurt am Main

Haftungsausschluss

Diese Präsentation wurde **ausschließlich zum internen Gebrauch** erstellt.

Die Offenlegung oder Verbreitung der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen an Dritte ist untersagt. Weder die gesamte Präsentation noch einzelne Bestandteile dürfen zu anderen als den genannten Zwecken ohne schriftliche Zustimmung der Colliers International Deutschland GmbH genutzt werden.

Die Informationen in dieser Präsentation beziehen sich auf den Zeitpunkt, zu dem die Präsentation erstellt wurde. Änderungen bleiben vorbehalten. Bei der Erstellung der Präsentation hat Colliers International Deutschland GmbH die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen aus öffentlichen oder anderen uns zur Verfügung gestellten Quellen unterstellt und keine weitere Prüfung vorgenommen.

03

BEITRAG DLE

DLE

DLE Group AG

BAULANDENTWICKLUNG ALS SCHLÜSSEL ZUM WOHNUNGSBAU

Beitrag zur OPK am 16. Februar 2023

RETHINK
REAL
ESTATE

AGENDA



-  DLE Group AG & DLE Land Development GmbH
-  Projektübersicht
-  Aktuelle Vorhaben
-  Nadelöhr des Wohnungsbaus
-  Wünschenswerte politische Initiativen
-  Ausblick 2023

DLE GROUP & DLE LAND DEVELOPMENT GMBH

RETHINK
REAL
ESTATE

Innovative Assetmanagement-Plattform für institutionelle Immobilienprodukte

DLE Group AG - Zusammenfassung



Führender deutscher Spezialist für Landentwicklung

DLE Land Development GmbH

LAND DEVELOPMENT TEAM



Dr. Simon Kempf
Managing
Director



Nicole Kurth
Head of Commercial



Frederic Weber
Head of Business
Development

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Unser Ziel ist es, durch innovatives und verantwortungsvolles Investieren Werte für Investoren und unsere Gesellschaft zu schaffen.

DLE ermöglicht Bauträgern und Wohnungsunternehmen einen erleichterten Zugang zu Bauland, indem sie große gemischt genutzte Grundstücke erwerben, diese in kleinere Teilparzellen aufteilen und bis zur Baureife durch Projektentwickler entwickeln.

Wir kooperieren mit öffentlichen Trägern, Kommunen und Projektentwicklungs-gesellschaften, um die bestehende Wohnungsnot in deutschen Großstädten zu verringern und dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum und moderne Gewerbeflächen bereitzustellen.

PROJEKTÜBERSICHT

RETHINK
REAL
ESTATE

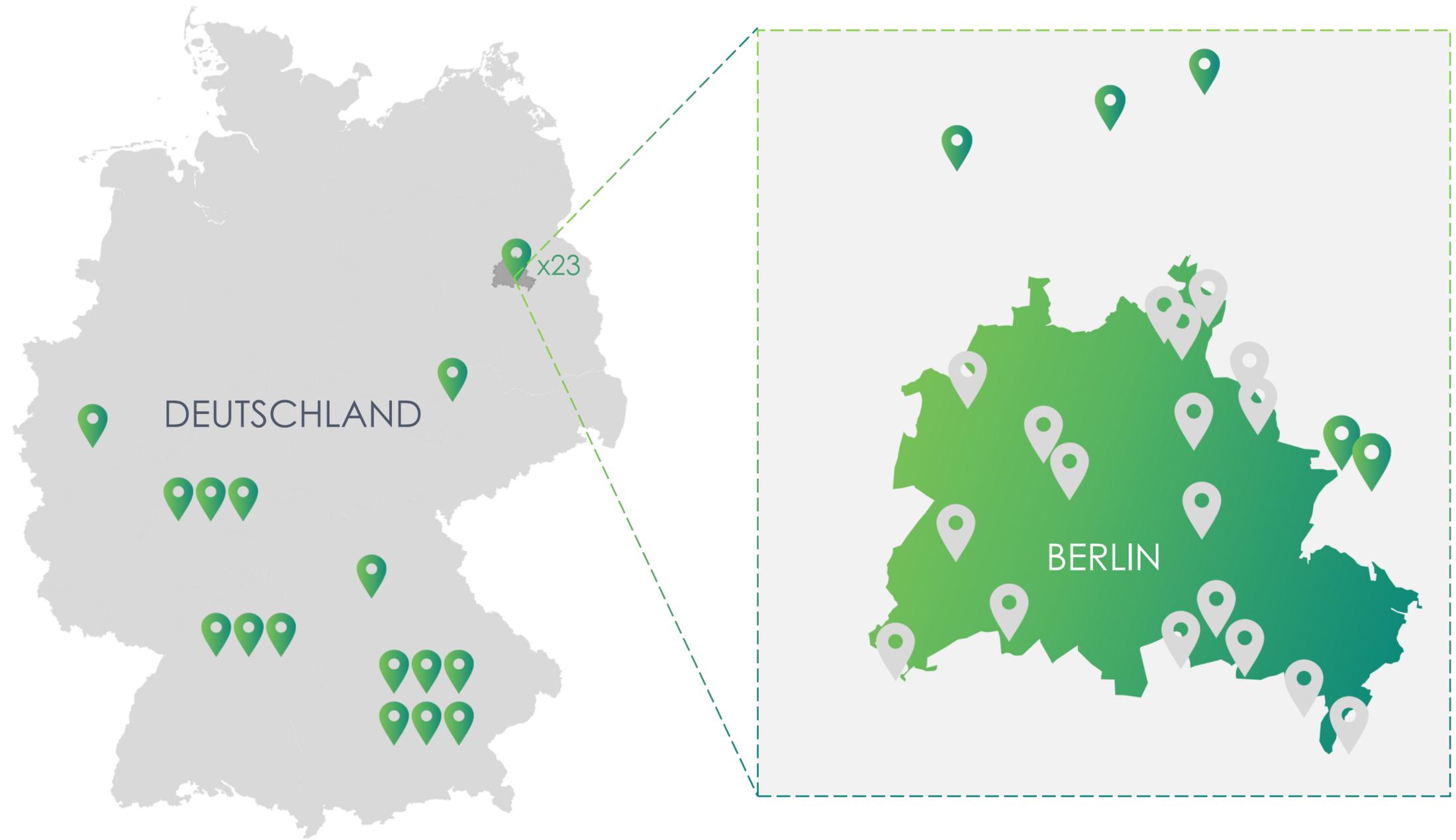
Deutschland & Berlin Übersicht



Deutschland-weites
Entwicklungs-Portfolio



für rund 30.000
Wohnungen



AKTUELLE VORHABEN

RETHINK
REAL
ESTATE



Kerpen

Konversion der alten Glasfabrik, drei Hektar gemischtes Quartier



Königs Wusterhausen

Gemischtes Quartier auf 56 Hektar

NADELÖHR DES WOHNUNGSBAUS

RETHINK
REAL
ESTATE

Baulandentwicklung als Nadelöhr des Wohnungsbaus

Bürgerdialog



- Bürgerveranstaltung in Königs Wusterhausen am 15.09.2022
- Konversion von 56 Hektar Gewerbefläche
- Größte Herausforderungen: Verkehr und soziale Infrastruktur
- Knappheit von Bauland in den Innenstädten
- Umlandgemeinden setzen eher auf Gewerbe

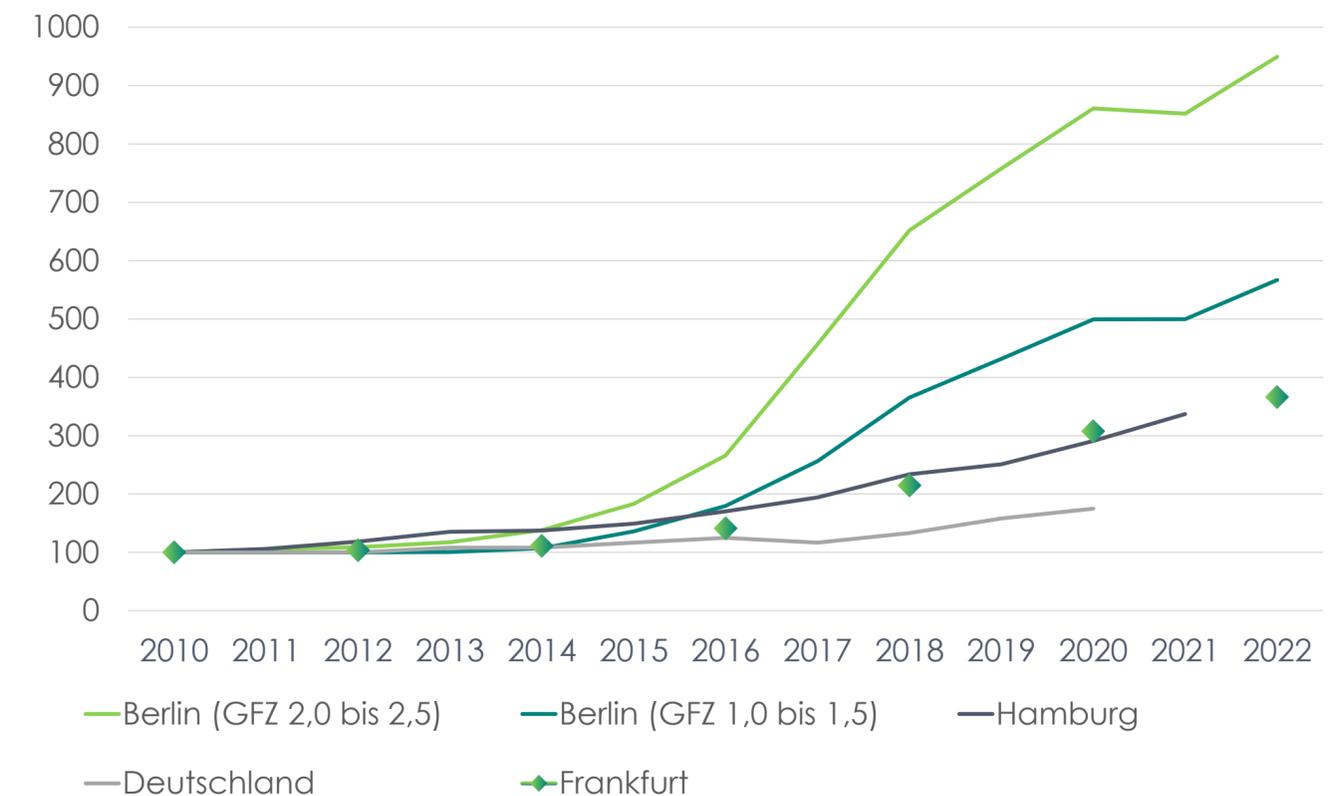


Baulandentwicklung als Nadelöhr des Wohnungsbaus

Entwicklung Bodenrichtwerte in €/m²



- Langjährige Anstiege der Bodenrichtwerte
- Aktuell: hohe Preisstabilität bei baureifen Grundstücken für den Wohnungsbau
- Praktisch keine Rückgänge zu verzeichnen
- Baulandentwicklung ist ein Geschäftsmodell von hoher gesellschaftlicher Relevanz
- Grundstücksangebot bestimmt maßgeblich die Kosten des Wohnungsbaus
- 400.000 Wohnungen jährlich nur mit mehr Bauland erreichbar



Quellen: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Berlin, Hamburg, Frankfurt; Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

WÜNSCHENSWERTE POLITISCHE INITIATIVEN

RETHINK
REAL
ESTATE

Politische Impulse für den Wohnungsbau



Anhebung der
Neubau-AfA
(erster Schritt)

Fokussierung der
Wohnungsbauförderung
auf angespannte
Wohnungsmärkte

Zweckbindung der
Bundesförderung für
den sozialen
Wohnungsbau

Höhere Investitionen in
die Infrastruktur
(Verkehr, Sozial, Kultur)

Kampagne des Bundes
für mehr Wohnungsbau
in den Ballungsräumen

Optimierung der
regionalen und
überregionalen
Verkehrsplanung

Besondere Prämierung
nachhaltiger Quartiers-
entwicklungen

Handlungsfähiges
Bundesbauministerium

AUSBLICK 2023

RETHINK
REAL
ESTATE

Wie wird 2023?

Ausblick



Ziele 2023



> € 17,55 Mrd.
POTENZIELLES GDV FÜR
PROJEKTENTWICKLUNGEN



> €5,3 Mrd.
QM POTENZIELLE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE



> €3,3 Mrd.
VERWALTETES VERMÖGEN IN DEN DLE FONDS



Dr. Simon Kempf

Geschäftsführer & Co-Gründer

DLE Land Development GmbH

Tel.: +49 (0)151 61262522

E-Mail: s.kempf@dle.ag

DISCLAIMER

Diese Investorenpräsentation wurde von der DLE Institutional GmbH (einer Tochtergesellschaft der DLE Group AG) für Investoren erstellt und wird auf vertraulicher Basis ausschließlich zu Informationszwecken weitergegeben. Diese Präsentation stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf eines bestimmten Fonds oder zur Anwendung einer bestimmten Anlagestrategie dar. Die in der vorliegenden Präsentation enthaltenen Informationen wurden erstellt, um potenzielle Anleger bei ihrer eigenen Beurteilung des DLE Funds SICAV-RAIF SA - Land Development Fund V (Germany) ("Gesellschaft") zu unterstützen. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und enthalten nicht alle Informationen, die ein potenzieller oder bestehender Anleger möglicherweise wünscht. In jedem Fall sollten interessierte Parteien ihre eigenen Nachforschungen und Analysen über die Gesellschaft und die in der vorliegenden Information dargelegten Daten vornehmen. DLE Institutional GmbH gibt keinerlei Garantien und macht keinerlei Zusicherungen in Bezug auf die Korrektheit oder Vollständigkeit der vorliegenden Informationen und haftet nicht für (ausdrücklich oder stillschweigend) gemachte Zusicherungen hinsichtlich Informationen, die in der vorliegenden Information oder jeglicher mündlicher oder schriftlicher Kommunikation enthalten oder ausgelassen sind, die dem Empfänger im Verlauf seiner Prüfung der Gesellschaft übermittelt wurden.

Die vorliegende Information enthält einige Aussagen und Schätzungen der Gesellschaft in Bezug auf die prognostizierte künftige Wertentwicklung der Gesellschaft. Diese Aussagen, Schätzungen und Projektionen reflektieren unterschiedliche Annahmen der Geschäftsleitung der DLE Institutional GmbH in Bezug auf mögliche erwartete Ergebnisse der Gesellschaft. Diese Annahmen können sich als richtig oder falsch erweisen. Die Korrektheit dieser Aussagen, Schätzungen oder Projektionen wird nicht zugesichert. Von potenziellen Anlegern wird erwartet, dass sie ihre eigenen Sorgfaltsprüfungen hinsichtlich dieser und aller sonstigen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Gesellschaft durchgeführt haben.

Die vorliegende Präsentation kann Aussagen enthalten, die keine historischen Tatsachen sind. Diese werden als „vorausschauende Aussagen“ bezeichnet. Die tatsächlichen künftigen Ergebnisse der Gesellschaft können erheblich von den in solchen Aussagen angedeuteten Ergebnissen abweichen.

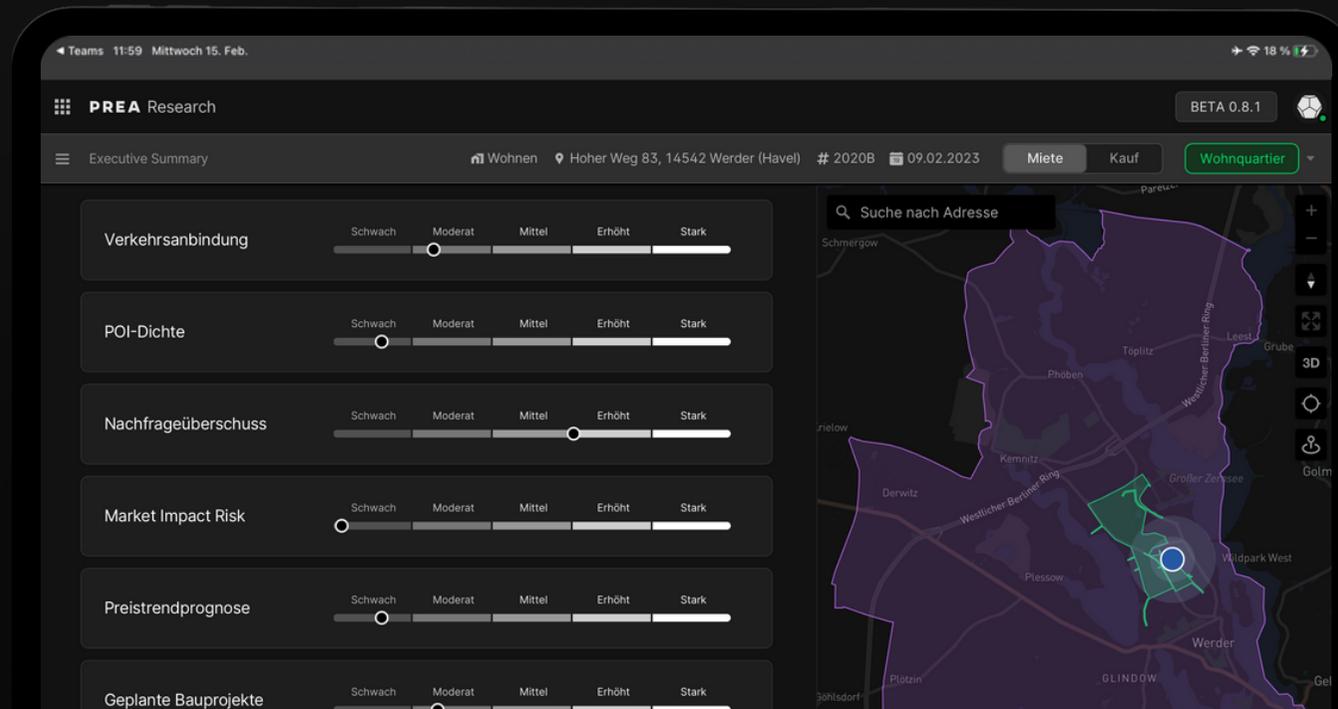


04

BEITRAG PREA

Standortpotenzial richtig verstehen.

Eine mercury Datenanalyse am Beispiel Werder.





Wir sind ein Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen, das KI und Machine Learning Modelle einsetzt, um Werte im Immobiliensektor zu schaffen. Mit dem selbst entwickelten Datenanalysesystem mercury messen, bewerten und prognostizieren wir das Marktgeschehen entlang des gesamten Immobilienzyklus für jede Mikrolage in Deutschland.

Wir nutzen Insights aus mehr als 500 Milliarden relevanten Datenpunkten, um Investoren, Eigentümer und Nutzer zu beraten.



Transaction & Advisory



Research & Bewertung



Finanzierung



Strategieberatung



Architektur & Design



Projektentwicklung

Übersicht

Werder in der mikro- und makroökonomischen Analyse

Hoher Weg 83, 14542 Werder (Havel)

01 Soziodemographische Entwicklung

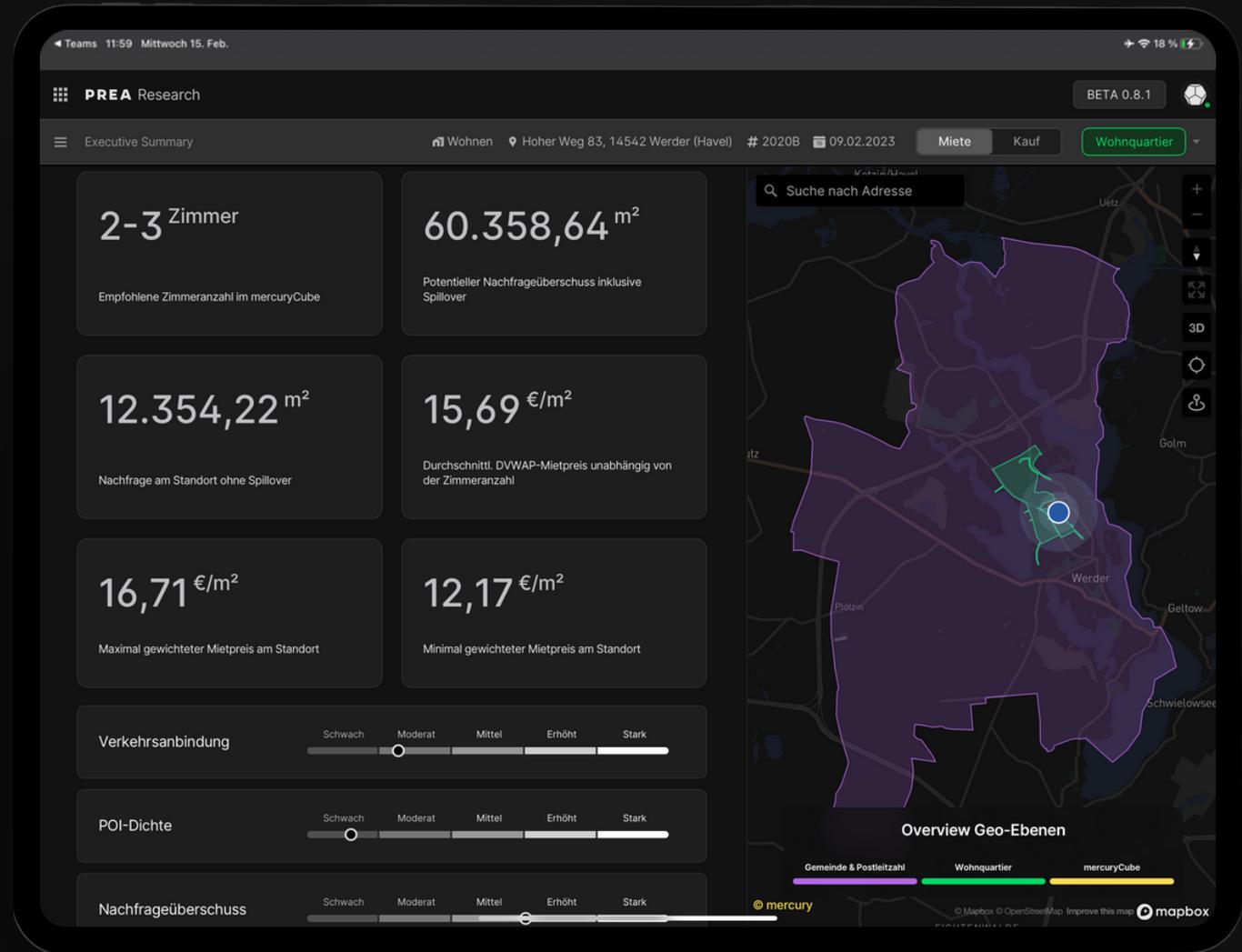
02 Nachhaltige Preisanalyse

03 Nachfrage-Angebot-Analyse

04 Makroökonomische Analyse

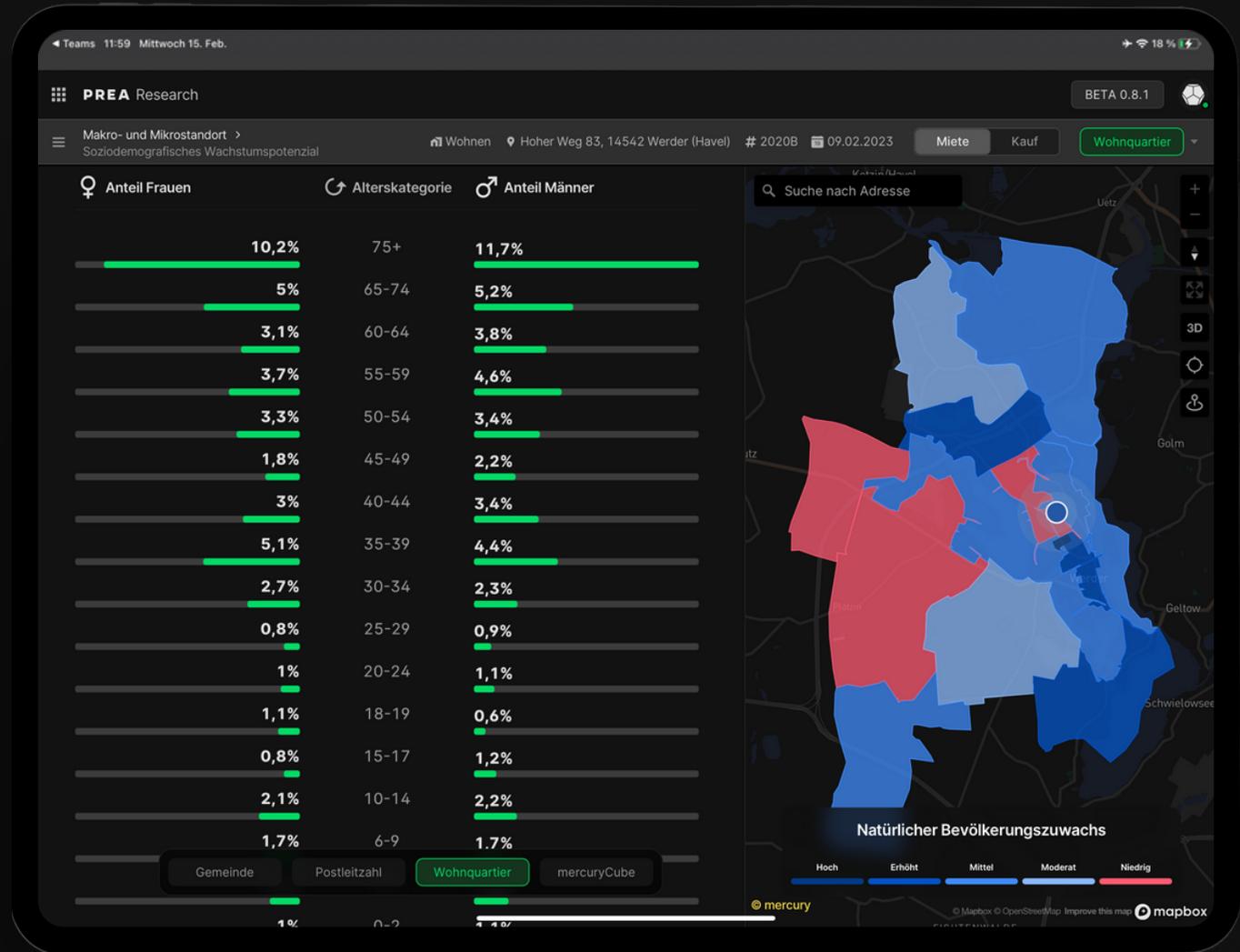
Bezahlbarer Wohnraum - im Vergleich zu Berlin.

- 15,69 €/m² durchschnittl. DVWAP-Mietpreis unabhängig von Zimmeranzahl.
- 2-3 Zimmer empfohlene Zimmeranzahl für Neubau.



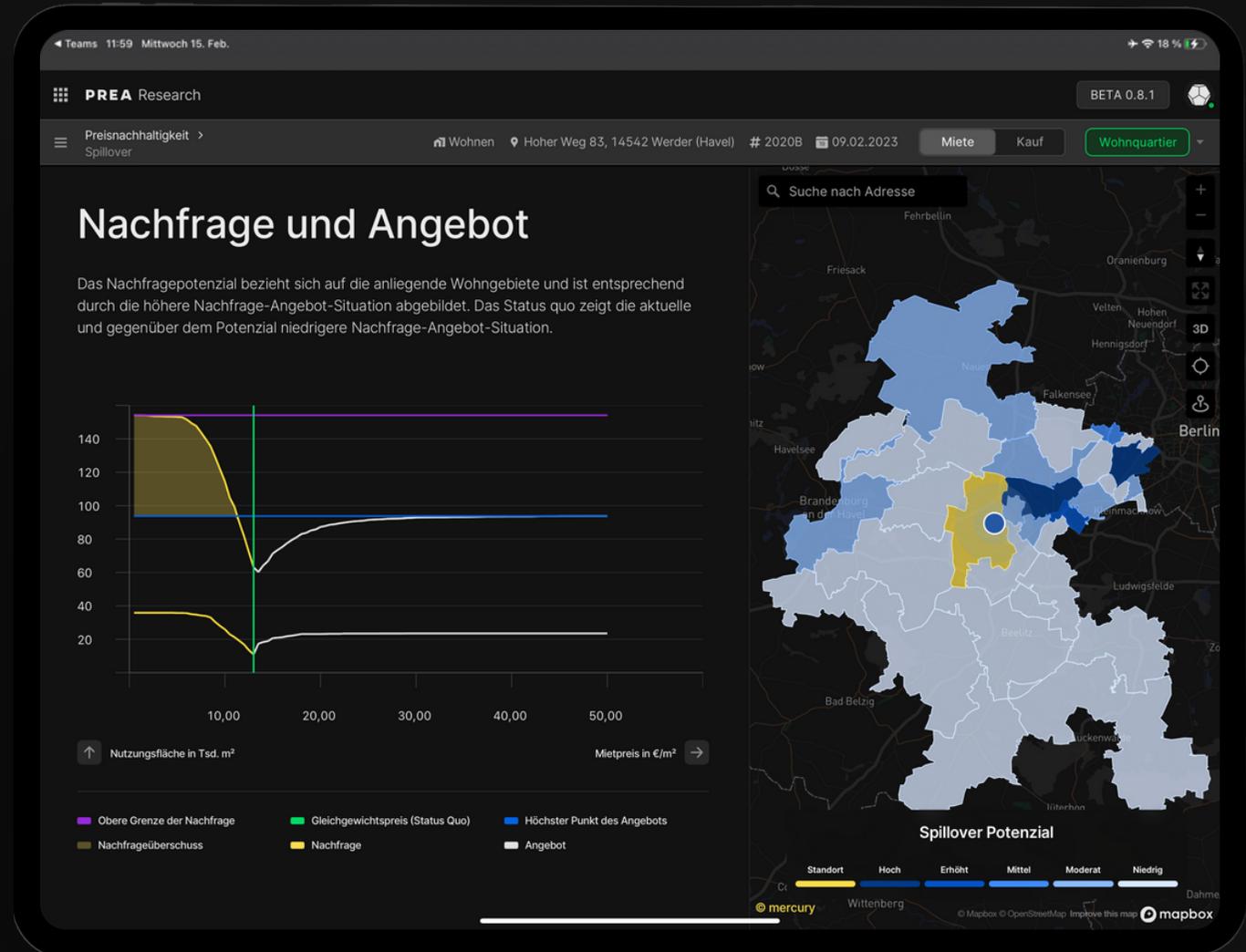
Moderates Soziodemo- graphisches Wachstums- potenzial.

- Erhöhtes Risiko für Geburtenkollaps.
- Hoher Eigentums-Anteil (56 %).



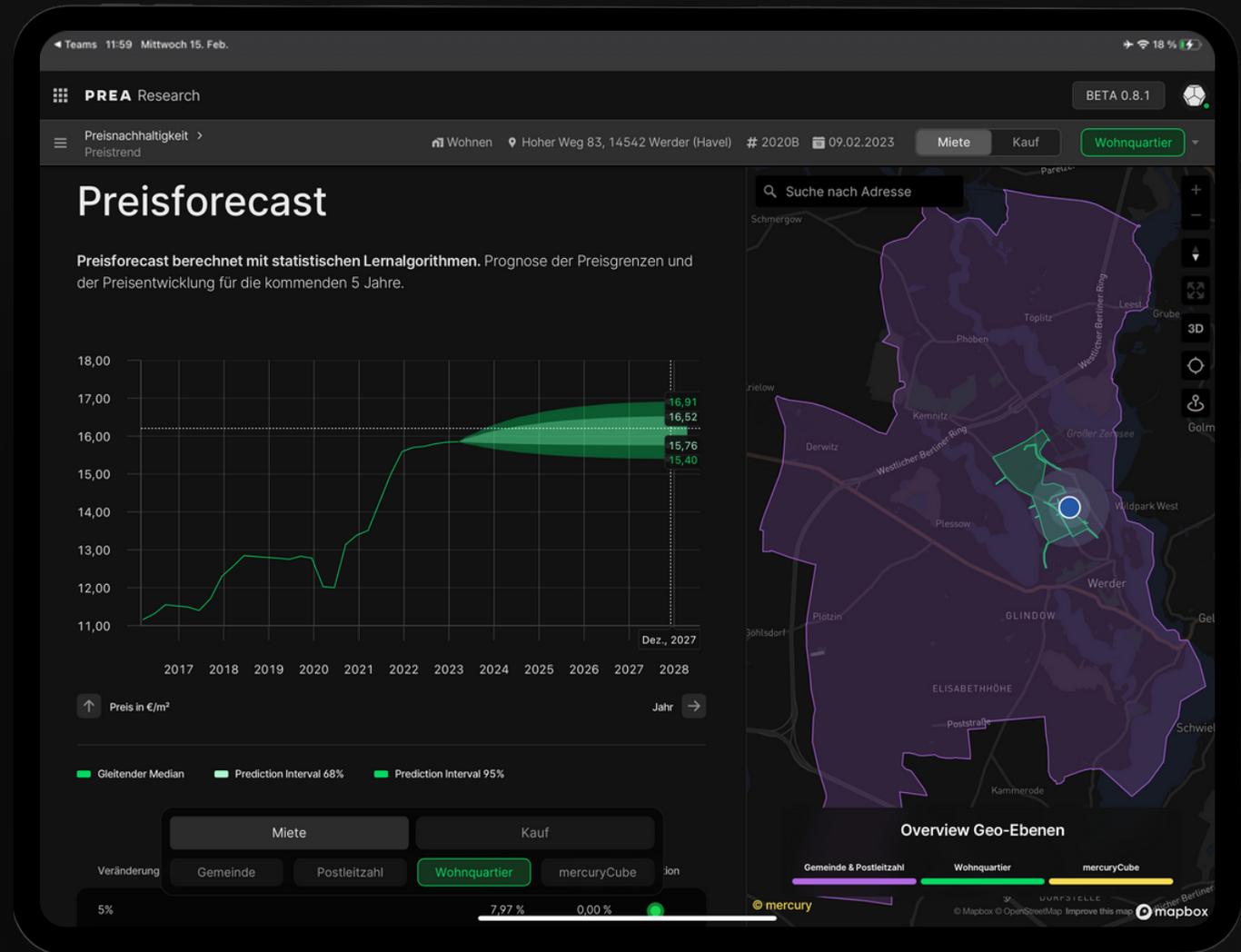
Nachfrage- überschuss ohne Aussicht auf Kompensation.

- Sinkendes Angebot, steigende Nachfrage.
- 60.350 m² Nachfrageüberschuss inklusive der Nachbarregion.



Geringes Risiko- Potenzial für Investments.

- Relativ eindeutiger 5-Jahres-Forecast der Preisentwicklung.
- Moderate Anzahl neuer Bauvorhaben.



Fazit

Werder bietet gutes Investment-Potenzial

Ein Blick auf die Details und Potenziale der
Umlandgemeinden lohnt sich.

- 01 Moderates Soziodemographisches Wachstumspotenzial.
- 02 Bezahlbarer Wohnraum - im Vergleich zu Berlin.
- 03 Nachfrageüberschuss ohne Aussicht auf Kompensation.
- 04 Geringes Investment-Risiko im Forecast.

Ihr Zugriff auf alle Insights:

Zur digitalen **OX¹**

Juri Ostaschov
Chief Data Scientist & Partner

Telefon

+49 157 77 917 694

E-Mail

management@prea.eu





rethink values

 **PREA**

05

FRAGEN UND ANTWORTEN

DIE REFERENTEN

Ausblick Wohnungsmarkt 2023 – Große Ziele, wenig Handlungsspielraum



EMANUEL ECKEL

Director Market Intelligence &
Foresight Germany
Colliers International
Deutschland GmbH



DR. SIMON KEMPF

Geschäftsführer
DLE Land Development GmbH



JURI OSTASCHOV

Chief Data Scientist
PREA Group GmbH

An aerial photograph of a city street, likely in a European city, showing a row of multi-story residential buildings with dark roofs and light-colored facades. A large tree with vibrant pink blossoms is the central focus, flanked by other trees with yellow and green foliage. The scene is captured from a high angle, looking down the street.

AUSBLICK WOHNUNGSMARKT 2023 – GROSSE ZIELE, WENIG HANDLUNGSSPIELRAUM

Online-Pressekonferenz 16. Februar 2023

