



Immobilientrends für zukünftige Rendite – so einfach geht's!

Nils Heetmeyer, Fondsmanager
Schroders Immobilienwerte Deutschland

DAB Investment Kongress, München,
22. September 2021

Marketingmaterial nur für professionelle Investoren und Berater

Schroders Investment Management

Langjährige Erfahrung im Bereich
Real Estate

Bestens aufgestellt – das Schroders Immobilienmanagement

Erfahrung, Know-how und fundierte Prozesse zeichnen das Schroders Fondsmanagement aus

Erfahrener Investment-Manager

- als **unabhängiger Vermögensverwalter** seit **1804**
- mehr als **5.500 Mitarbeiter** in **34 Ländern**
- Verwaltetes Vermögen: **641,7 Mrd.€***

Kompetenter Immobilien-Spezialist

- Seit **50 Jahren** in der Verwaltung von Immobilieninvestments aktiv
- mehr als **160 Experten** an **13 Standorten** weltweit
- fast **40 Immobilienspezialisten** in Deutschland
- Betreuung verschiedener Anlagevehikel wie offene Fonds, REITs, Joint Ventures und globale Immobilienaktien

Quelle: Schroders, *Stand 31. Dezember 2020.



Aktuelle Trends am Immobilienmarkt

Aktuelle Trends am Immobilienmarkt

Im Vergleich zu Alternativenanlagen sind Immobilien im aktuellen Marktumfeld weiterhin attraktiv

„Living in a bubble“



oder



„Günstig wie nie“

Aktuelle Trends am Immobilienmarkt

Aufgrund der gesunden Rahmenbedingungen bleibt Deutschland Anlagefavorit

Home Sweet Home



oder



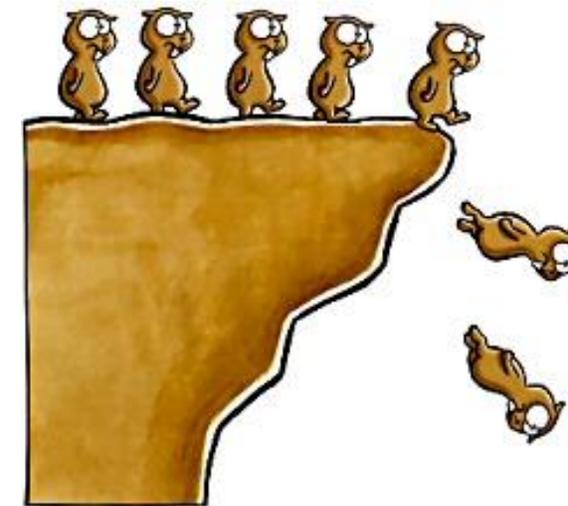
„We are the world“

Aktuelle Trends am Immobilienmarkt

Corona beendet den Aufwärtstrend der Vermietungsquoten

**Corona hat die
Immobilienwelt
fundamental
verändert**

oder



Weiter wie zuvor...



Bildquellen: <https://www.falstaff.at/living/nd/normal-kann-jeder-vier-ausgefallene-immobilien-die-beeindrucken>,
<https://lifeaccordingtoilli.wordpress.com/2012/08/23/colourgeblockte-lemminge>, Stand: 13.08.2021

Aktuelle Trends am Immobilienmarkt

Sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite gewinnen ESG*-Kriterien an Bedeutung

ESG ist reines Trend- und Marketingthema



oder



Ohne ESG droht der Totalausfall

Bildquellen: <https://www.lebe-farbe.de/waende-streichen-wandfarbe>, <https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2012/08/31/nachhaltigkeit-bei-immobilien-von-der-imagepflege-zum-erfolgswort>, Stand: 13.08.2021, *ESG-Faktoren im Zusammenhang mit der Sustainable Financial Directive Regulation sowie der EU Taxonomie-Verordnung.

Anlagestrategie

Schroders Immobilienwerte Deutschland

Anlagestrategie Schroders Immobilienwerte Deutschland

Deutschland, Post-Corona, ESG-Präferenzen von Anfang an berücksichtigt

- Deutschland ist die **größte Volkswirtschaft** Europas und besitzt auch den größten Immobilienmarkt der EU.
- Die **regionale Heterogenität** und die unterschiedliche Entwicklung von Sektoren, wie Büro, Logistik oder Wohnen, ermöglichen eine gute Diversifizierung.
- **Zukunftsfähige Geschäftsmodelle.** Interessante Nutzungsarten sind aus unserer Sicht flexible Bürokonzepte, moderne Logistik-Immobilien, Wohnimmobilien und lokale Nahversorgung sowie eine soziale Nutzung, z.B. durch Kitas und Kindergärten.
- **Strenge Auswahlkriterien im Bereich Nachhaltigkeit.** Mehr als 75% der Immobilien im Fonds werden ökologische und/oder soziale Merkmale aufweisen.



Quelle: Marktstudie: Offene Immobilienfonds 2021, 09.06.2021. Auch bei den o.g. Nutzungsarten bestehen weiterhin Risiken, wie z.B. Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder Einschränkungen des Geschäftsbetriebs durch staatliche Anordnungen entstehen können. Dies kann sich nachteilig auf die Mieterbonität und damit nachteilig auf den Wert des Fonds auswirken. Auch am Immobilienstandort Deutschland können sich die Risiken aus der Immobilieninvestition, z.B. durch Veränderung der Standortqualität ergeben. Objekte an bestimmten Standorten können an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringe Mieten erzielbar sind.

Anlagestrategie Schroders Immobilienwerte Deutschland

Investitionsbeispiele

- **Attraktive Lagen.**
 - Außergewöhnliches Bürogebäude direkt am Tiergarten in Berlin, der größten innerstädtischen Parkanlage Europas
 - Stadtteillage in Hamburg mit guter Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- **Hohe Cash-Flow Stabilität.**
 - Rentabilität der Immobilie in Berlin durch Vollvermietung und langfristige Mietverträge*
 - Langfristiger Mietvertrag von > 20 Jahren bei vollständiger Indexierung in Hamburg
- **Nachhaltig.**
 - Hochwertiger Neubau in Berlin mit niedrigem Energieverbrauch (KfW Effizienzhaus 70)
 - Entwicklung in Hamburg in hochwertiger Holz-Hybrid Bauweise mit sozialer Hauptnutzung als Kita



Quellen/Bildrechte: HGHI Holding GmbH, KD1 GmbH & Co. KG, *Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen, Mietausfällen oder Mietrückständen sinken (wie z.B. auch aufgrund der COVID-19 Pandemie)

Fonds-Profil Schroders Immobilienwerte Deutschland

Je nach Kundengruppe stehen eigene Anteilsklassen zur Verfügung

Investitionsstrategie

Core, Deutschland, Top 25 Städte nach Einwohnern, „Winning Cities“

Sektorenallokation

Büro, Logistik, Hotel, Einzelhandel, Wohnen, Sonstige

Durchschnittliche Objektgröße

Zunächst € 15,0 – 100,0 Mio.

Währung

Euro

Anteilsklasse / ISIN

Anteilsklasse P (DE000A2QG7S4):
Privatkunden Schroders

Anteilsklasse S (DE000A2QG7T2):
Semi-Institutionelle Investoren (ab € 250k)

Fremdfinanzierungsquote

15,0% - 30,0%

Art. 8 der EU Offenlegungsverordnung (SFDR)

Zielfondsvolumen

> € 500,0 Mio.

Zielliquidität

10,0% - 20,0%

Zielrenditen

ca. 2,0% Ausschüttungsrendite p.a.
≥ 3,0% p.a. (nach Kosten)



Vertriebsunterstützung

Bitte nutzen Sie die digitalen Medien zur Information.

Schroders Immobilienwerte Deutschland

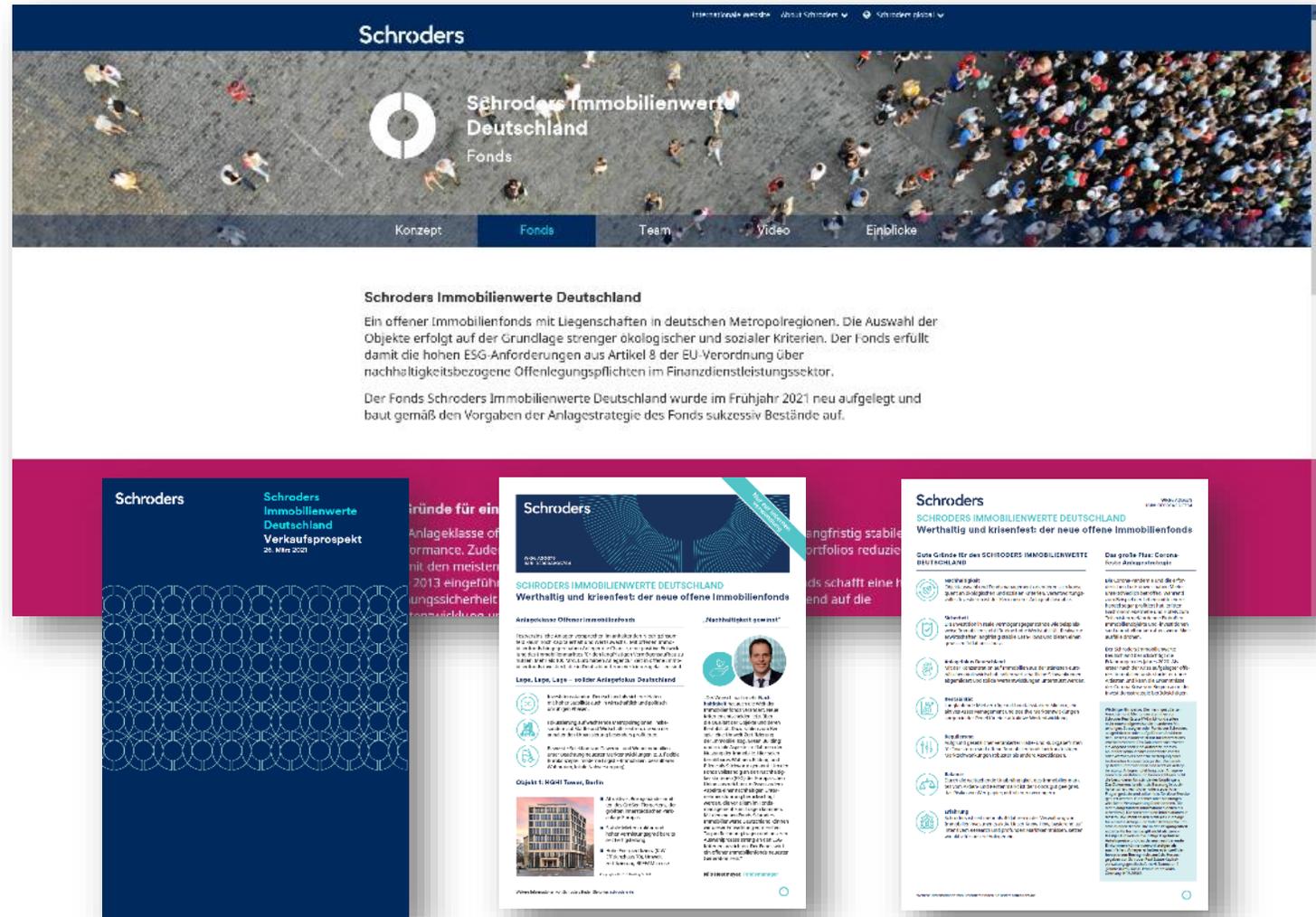
Vertriebsunterstützung

Material

- Verkaufsprospekt
- Website (incl. Video-Podcast)
- 2-Pager
- Produktpräsentation

Events (digital)

- Kundenveranstaltungen
- Konferenzen



Schroders vor Ort

Ihre Ansprechpartner



Melanie Kösser

Tel.: +49 (0) 69 97 57 17 -243

Mobil: +49 (0) 172 1 82 07 65

E-Mail: melanie.koesser@schroders.com

Vertriebsleiterin Sachsen-Anhalt, Brandenburg, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen



Ronny Pansegrau

Tel.: +49 (0) 69 97 57 17 -250

Mobil: +49 (0) 173 6 38 66 26

E-Mail: ronny.pansegrau@schroders.com

Vertriebsleiter Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden Württemberg, Saarland



Gerrit Eicker

Tel.: +49 (0) 69 97 57 17 -248

Mobil: +49 (0) 173 6 80 99 66

E-Mail: gerrit.eicker@schroders.com

Vertriebsleiter Bayern, Thüringen, Sachsen



Silke Kühlberg

Tel.: +49 (0) 69 97 57 17 -244

E-Mail: silke.kuehlberg@schroders.com

Vertriebsassistentin

Wichtige Hinweise:

Dieses Dokument wurde von Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt. Die in ihm enthaltenen Informationen sind allgemein und unverbindlich. Alle hierin geäußerten Ansichten und Meinungen stammen von Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und stellen nicht notwendigerweise die in anderen Mitteilungen, Strategien oder Investmentvermögen von Schroders ausgedrückten oder aufgeführten Ansichten dar. Es handelt sich bei diesem Dokument nicht um Finanzanalysen, weshalb sie weder den gesetzlichen Anforderungen zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen noch dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen unterliegen. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens oder zur Verfolgung einer bestimmten Anlagestrategie dar. Das Dokument stellt keine Anlagevermittlung, Anlageberatung, Anlageempfehlung oder Anlageresearch dar und berücksichtigt nicht die besonderen und individuellen Umstände des Empfängers. Das Dokument ist nicht als Beratung in buchhalterischen, rechtlichen oder steuerlichen Fragen gedacht und sollte nicht für diese Zwecke genutzt werden. Die Angaben in diesem Dokument ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestimmte Beratung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Dieses Dokument ist nicht Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens. Der Erwerb von Anteilen an dem in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen ist ausschließlich auf Basis der für dieses Investmentvermögen erstellten gesetzlichen Verkaufsunterlagen möglich, die in deutscher Sprache bei Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auf der Internetseite www.schroders-nachhaltige-immobilienwerte.de kostenlos erhältlich sind. Wesentlicher Teil dieser Verkaufsunterlagen sind das Verkaufsprospekt, das Angaben zum vorliegenden Investmentvermögen, insbesondere Informationen über Risiken einer Anlage in ihm enthält, sowie die wesentlichen Anlegerinformationen. Die Angaben in den Verkaufsunterlagen ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestimmte Rechts- und / oder Steuerberatung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Dieses Dokument ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden und erhebt keinen Anspruch auf Aktualität und Vollständigkeit. Bitte beachten Sie, dass die in diesem Dokument enthaltenen Prognosen unverbindlich sind und weder garantiert noch aktualisiert werden. Unsere Prognosen beruhen auf unseren eigenen Annahmen, die sich ändern können. Prognosen und Annahmen können durch externe wirtschaftliche oder andere Faktoren beeinflusst werden. Bitte beachten Sie zudem, dass etwaige Angaben im Dokument zur Wertentwicklung des Investmentvermögens in der Vergangenheit keine verlässliche Schlussfolgerung für zukünftige Wertentwicklungen zulassen; die Performance des Investmentvermögens in der Vergangenheit ist keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Für die künftige Wertentwicklung oder für das Erreichen der in diesem Dokument enthaltenen Ergebnisse und Ertragsprognosen wird keine Gewähr übernommen.

Angaben und Aussagen, die keine historischen Tatsachen darstellen, sondern in die Zukunft gerichtet sind, beruhen auf den aktuellen Einschätzungen, Erwartungen und Prognosen der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hinsichtlich Markt- und Branchenentwicklung. Diese Angaben, Analysen und Prognosen basieren auf dem Wissensstand und der Markteinschätzung der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments. Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH übernimmt keine Gewährleistung oder Garantie für die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, insbesondere nicht für die Richtigkeit derjenigen Daten, die erkennbar von Dritten stammen (z.B. Quellenangaben), und keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Dokument. Die Informationen können sich jederzeit ohne Mitteilung an die Empfänger ändern. Für Fehler oder Meinungen wird keine Verantwortung übernommen.

Die Ansichten und Informationen in diesem Dokument sollten nicht als Grundlage für einzelne Anlage- und/oder strategische Entscheidungen dienen. Dieses Dokument darf ausschließlich in Deutschland verwendet werden. Anteile des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens dürfen insbesondere weder in den Vereinigten Staaten von Amerika noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden.

Herausgegeben von Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Taunustor 1 (TaunusTurm), 60310 Frankfurt am Main, Germany, HRB 86368.