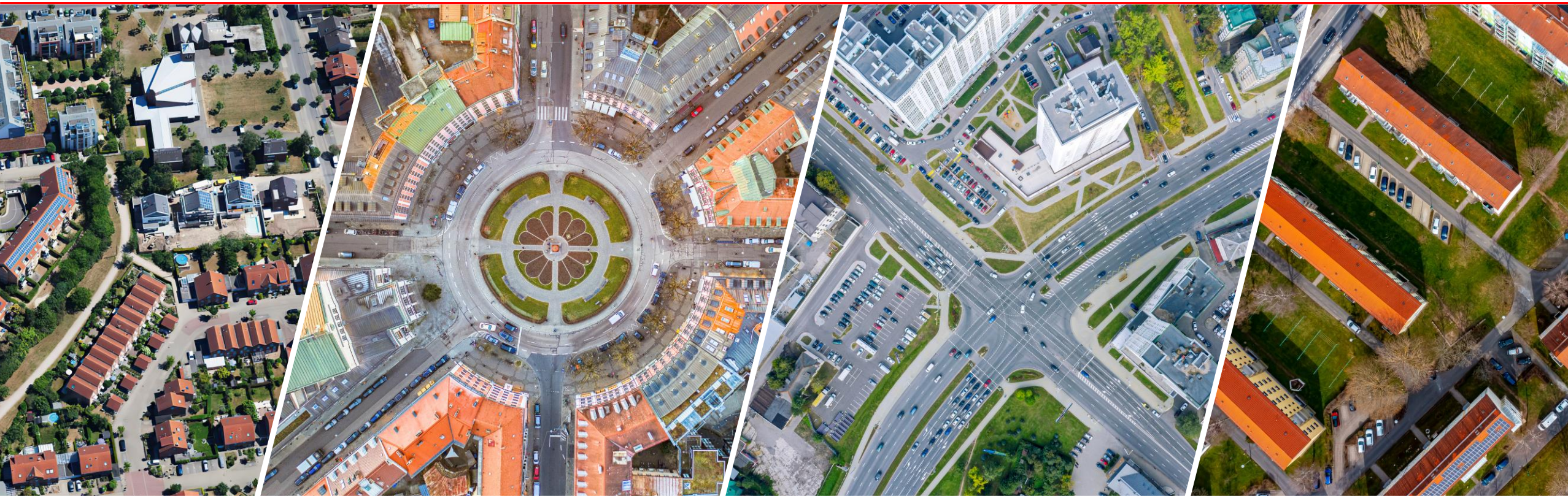
ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING



Kurzstudie zur Aufnahme der Markterwartungen

Investment Pulse „ad hoc“ Q1/2023

Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

noch bis zum Beginn des vergangenen Jahres schien die Immobilienwirtschaft trotz aller Widrigkeiten wie Baukostensteigerungen oder Corona-Pandemie scheinbar nicht von ihrem Wachstumskurs abzukommen. Ab Q2/22 begann ein umso schnellerer Umschwung im Markt, der für die Marktteilnehmer*innen eine solche Vielzahl an Einflüssen bereithielt, dass die konkreten Effekte und Folgen – die sich teils gegenseitig wieder aufhoben – kaum greifbar waren.

Eine gefestigte Prognose zur weiteren Entwicklung, oder auch zu einer baldigen Rückkehr in die „guten alten Zeiten“, schien lange nicht greifbar, doch es werden für den Verlauf der zweiten Jahreshälfte sich einpendelnde Zinsen erwartet, die auch eine Stabilisierung der Preise unterstützen. Dennoch: Es gibt wieder Alternativen zur Immobilie.

Wir haben uns entschieden, unseren Investment Pulse in diesem Jahr in zwei „ad hoc“ Befragungen zu unterteilen, um Ihnen durch wiederholte, aber gleichzeitig sehr prägnante und zeitnahe Auswertungen ein Stimmungsbild des Marktes – und vor allem der Veränderungen im Jahresverlauf – zu geben. Was treibt die Branche an, wo liegen die Prioritäten und wie bewerten die Akteure die Risikolage?

Das alles haben wir auf den folgenden Seiten für Sie zusammengefasst. Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre!

Ihre

Kai Wolfram | John Kamphorst | Robert Reiter | Thorsten Brogt

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Was erwartet Sie in diesem Investment Pulse „ad hoc“?

1 **Executive Summary**

Key Facts · Die Headlines dieses Reports

2 **Status Quo**

Einschätzung des aktuellen Marktumfelds

3 **Market Snapshot**

Rahmenbedingungen · Transaktionsmarkt

4 **Informationen zur Studie**

Methodik · Teilnehmerprofil

5 **Engel & Völkers Investment Consulting**

Vorstellung · Kontakt

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Key Facts · Die Headlines dieses Reports

Executive Summary

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Die Headlines dieses Reports

Zurückhaltung im An- und Verkauf

bei 75 % bzw. 58 % der Befragten

Eigenkapital-käufer*innen auf Einkaufstour

Private Equity und Mittelstand/Private verstärken Akquise

Es gibt wieder Alternativen

Auslandsimmobilien und erneuerbare Energien unter den Top-Alternativen

Kapitalfreisetzung

als Hauptmotivation für Verkäufe bei 60 % der Befragten

Optimismus für den Winter 23

71 % erwarten Stabilisierung der Preise zum Jahreswechsel

Deutschland bleibt interessant

für 94 % der Befragten

Bessere Preise in Einzeltransaktionen

nach Einschätzung von 81 % der Befragten

Stabile und nicht-strategische Assets auf den Verkaufslisten

von 56 % der Befragten

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Einschätzung des aktuellen Marktumfelds

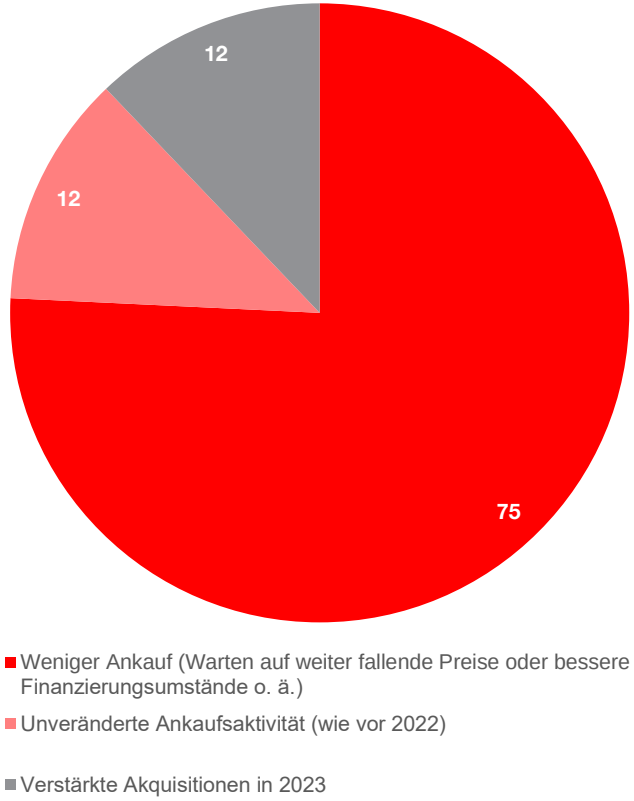
Status Quo

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

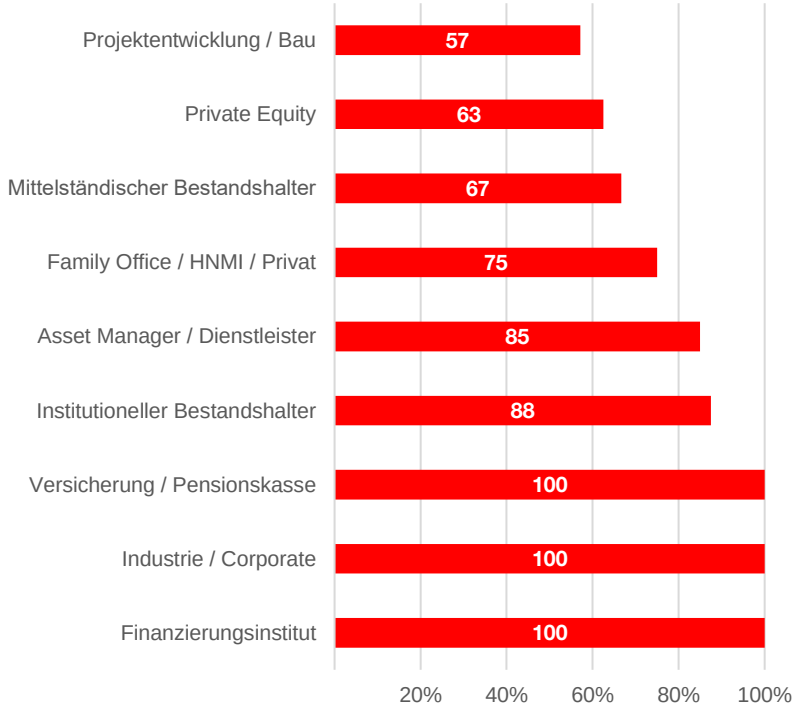
Die Bremse ist auf breiter Front (noch) angezogen

Wie stellen Sie sich im Bereich Ankauf aktuell auf das Marktgeschehen ein?

Angaben in %



Weniger Ankauf planen insbesondere die nachfolgenden Investorengruppen



Gebremster Ankauf bei der großen Mehrzahl der befragten Investor*innen (75 %) verdeutlicht, dass trotz verfügbaren Kapitals weiter auf fallende Preise oder bessere Finanzierungsumstände gewartet wird.

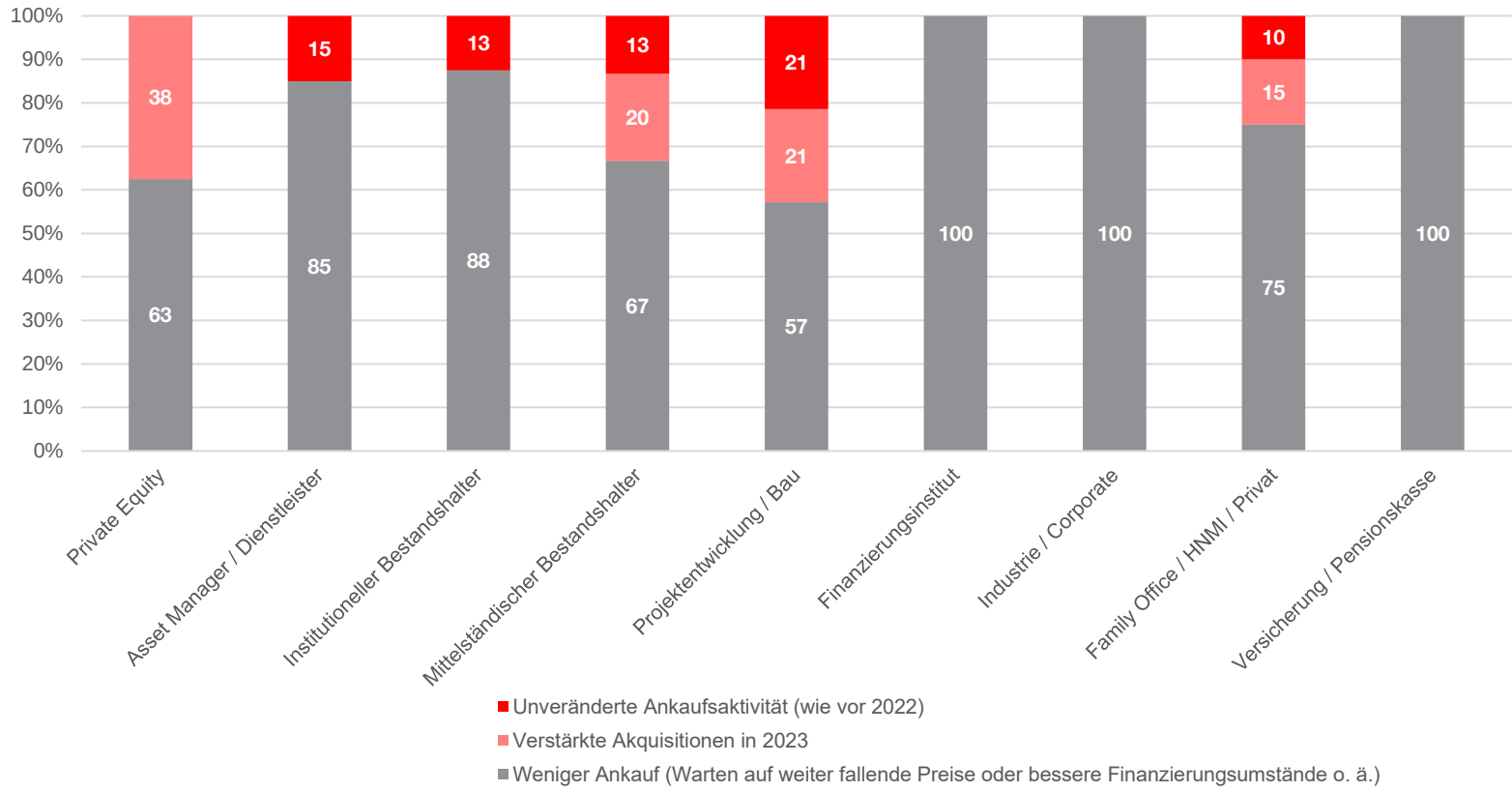
Insbesondere die klassischen Core-fokussierten Investor*innen wie **Finanzierungsinstitute, Versicherungen und Pensionskassen** zeigen sich derzeit sehr vorsichtig: Alle hier Befragten planen „durch die Bank“ weniger Ankauf.

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Mittelstand, Entwickler*innen und Private Equity verstärken Akquise

Wie stellen Sie sich im Bereich Ankauf aktuell auf das Marktgeschehen ein? (nach Investorengattung)

Angaben in %



Verstärkte oder gleichbleibende Ankaufsaktivitäten werden von drei wesentlichen Gruppen verfolgt: **Private Equity**, **Projektentwickler*innen** und der **erweiterte Mittelstand** planen zu 40 %, zumindest genauso stark anzukaufen wie vor 2022.

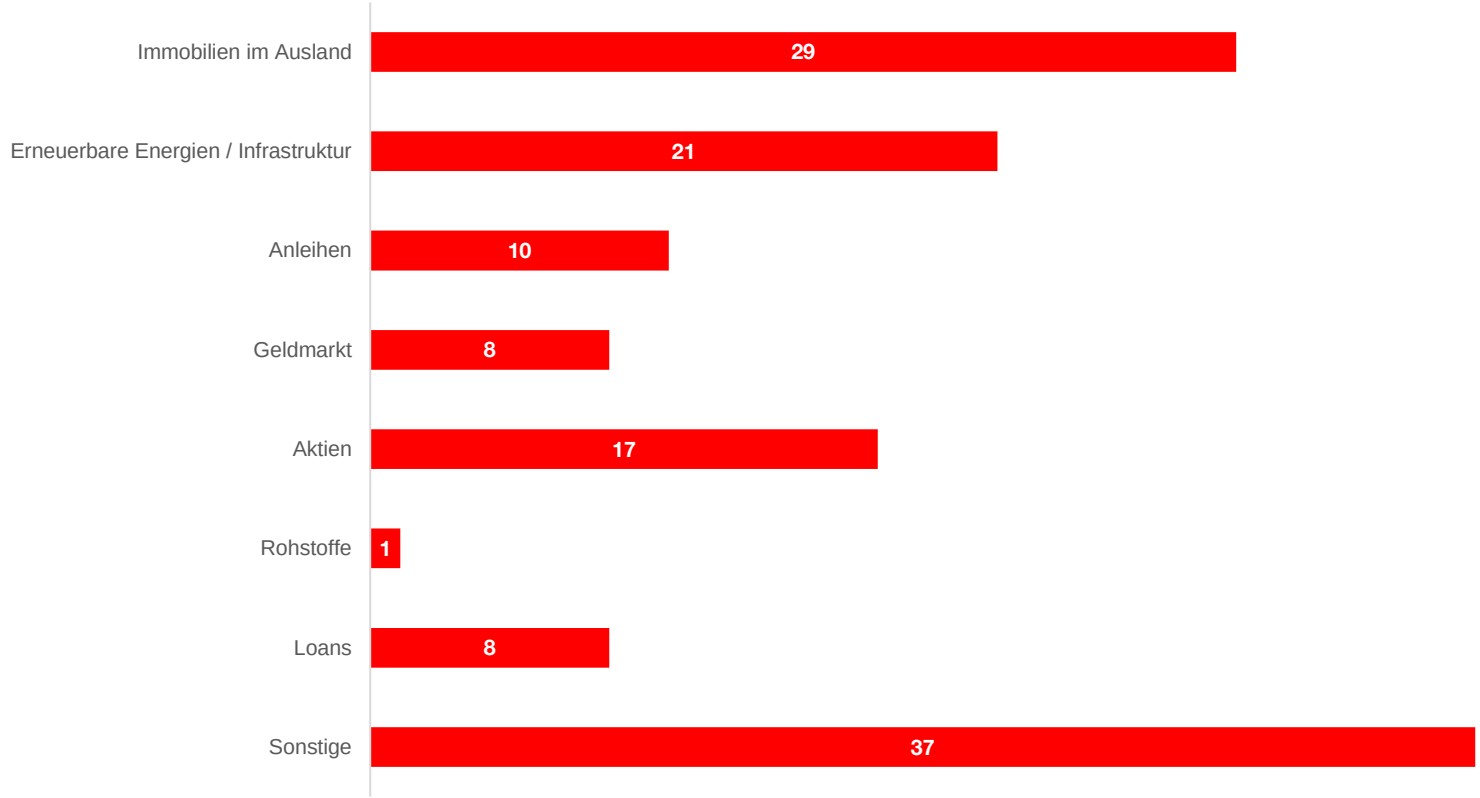
Insbesondere die Gruppe der **Projekt-entwickler*innen** sticht bei der Befragung heraus: offenbar plant man hier, im aktuellen Marktumfeld die zukünftige **Pipeline aufzubauen.**

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Es gibt wieder Alternativen zur Immobilie

Falls Sie Ihre Immobilienquote in Deutschland reduzieren, in welche Opportunitäten investieren Sie?

Angaben in %



Unter denjenigen Investor*innen, die ihre Immobilienquote in Deutschland reduzieren, ist die Gruppe der „**Sonstigen**“ der größte Anteil. Hierauf entfallen insbesondere diejenigen Marktteilnehmer*innen, die neben der **Reinvestition** in andere Anlagen eher eine **Kapitalfreisetzung** anstreben.

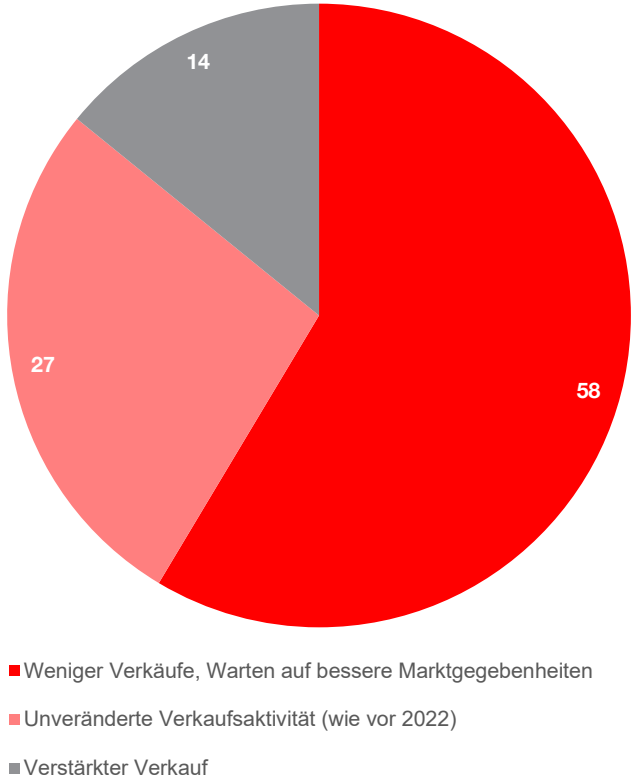
Neben der erstgenannten Gruppe planen 29 % der Befragten eine **Umschichtung ins Ausland**, in **erneuerbare Energien** (21 %) und auch **Aktien** (17 %).

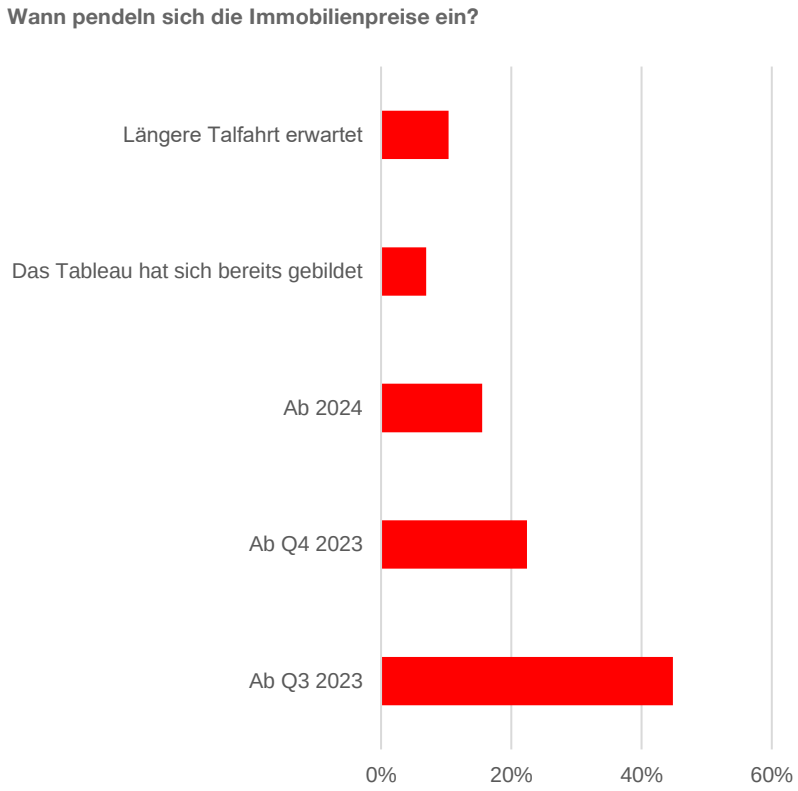
ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Leichte Zurückhaltung im Verkauf

Wie stellen Sie sich im Bereich Verkauf aktuell auf das Marktgeschehen ein?

Angaben in %





Das Feld der Verkaufswilligen zeigt sich in der Befragung zweigeteilt: Immerhin plant eine Gruppe von **41 % Verkaufsaktivitäten wie vor 2022** oder gar eine **Verstärkung der Verkaufsaktivitäten.**

Demgegenüber wartet **mehr als die Hälfte** der Befragten derzeit auf bessere Markt-gegebenheiten und stößt **weniger Verkäufe** an als in der Vergangenheit.

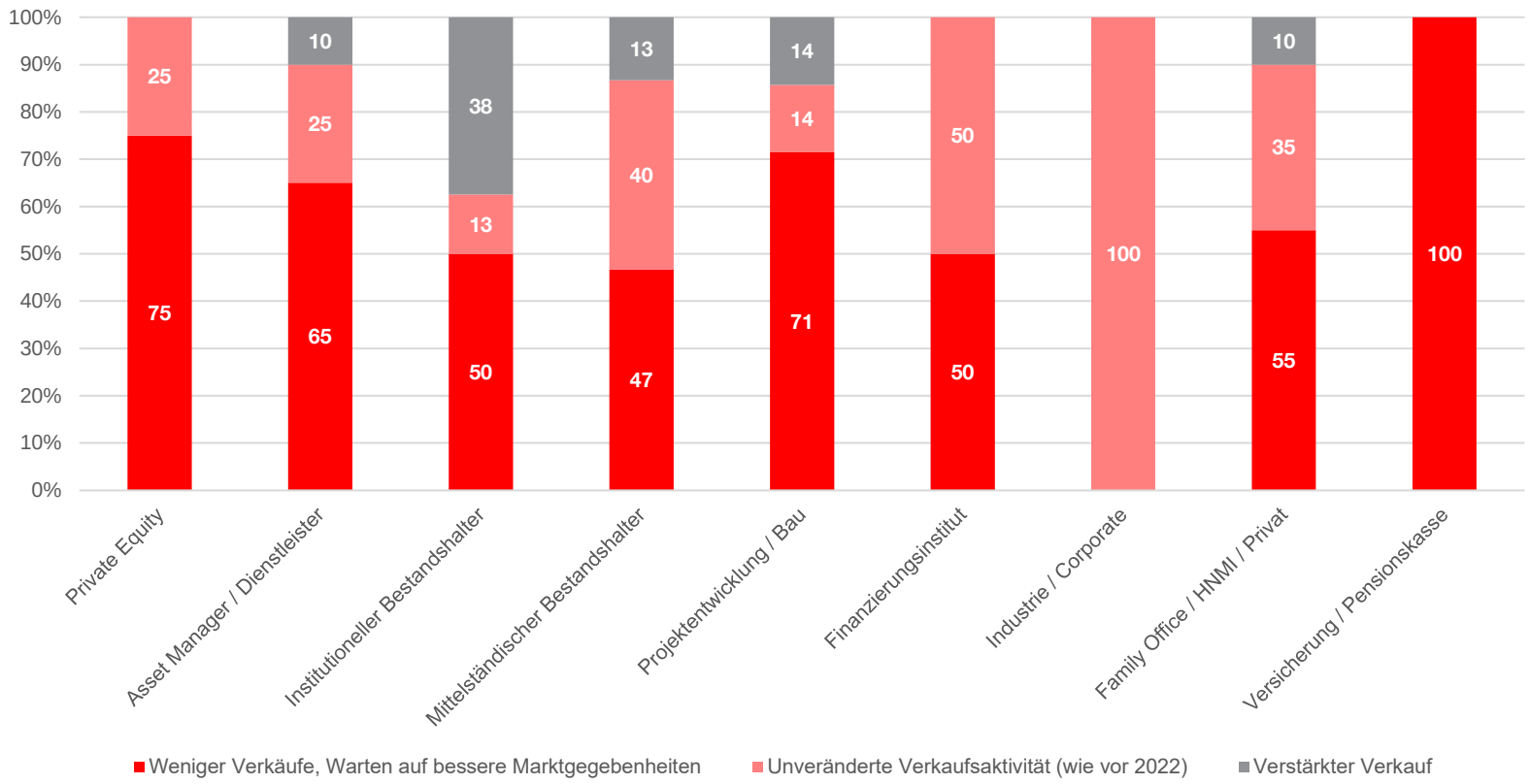
Unter den **Abwartenden** wird demgegen-über von fast der Hälfte der Befragten mit einer Stabilisierung der Preise ab dem 3. Quartal gerechnet, so dass hier tendenziell mit einer **kurz- bis mittelfristigen Zurückhaltung** zu rechnen ist.

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Strategische Aspekte dominieren Verkaufsmotivation

Wie stellen Sie sich im Bereich Verkauf aktuell auf das Marktgeschehen ein?

Angaben in %



Vergleichsweise **homogene Verteilung** der **Verkaufsabsichten** über die Investorengruppen.

Insbesondere **Institutionelle** planen mit 38 % **stärkere Verkaufsaktivitäten**.

Mittelstand, **Finanzierungsinstitute** und **Industrie** planen vergleichsweise **konstante Verkaufsaktivitäten.** Hierbei dürften **strategische Abverkäufe** im Fokus stehen – oder aber die Erwartung weiter fallender Preise.

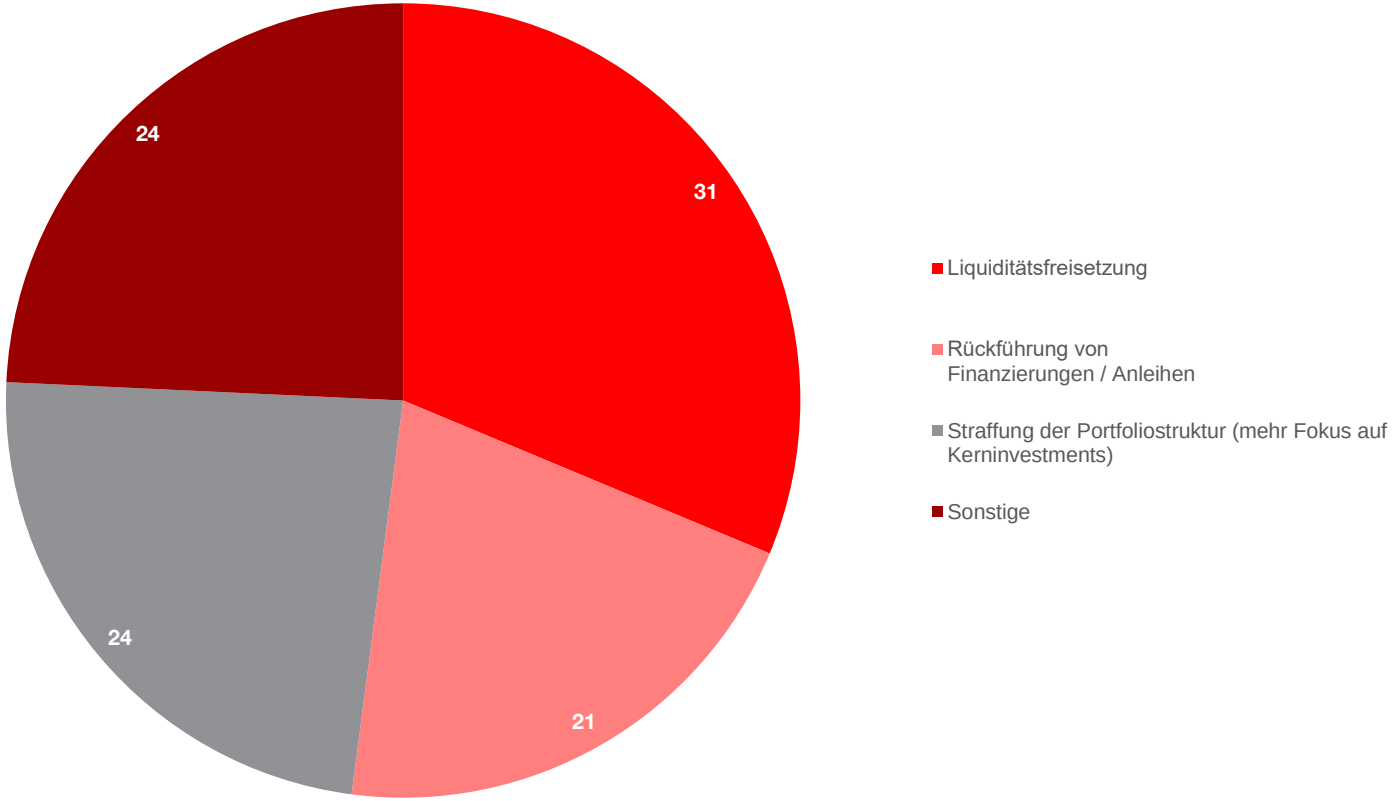
Zurückhaltend im Verkauf bleiben demgegenüber **Versicherungen, Pensionskassen, Private Equity** und **Projektentwickler*innen**, die auf bessere Marktgegebenheiten für Verkäufe warten.

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Kapitalfreisetzung als Hauptmotivation für Verkäufe

Was ist die Hauptmotivation für den Verkauf in 2023?

Angaben in %



Kapitalfreisetzung im Sinne der Generierung freier Liquidität oder Rückführung von Finanzierung/Anleihen sind für **über die Hälfte der Investor*innen** die **Hauptmotivation für Verkäufe.**

Trotz dieses **grundsätzlichen Verkaufs-willens** dürfte es auch weiterhin zu **Differenzen** zwischen den verkäufer-seitigen Erwartungen (Buchwerte/ Restvaluta) und den **erzielbaren Marktpreisen** kommen.

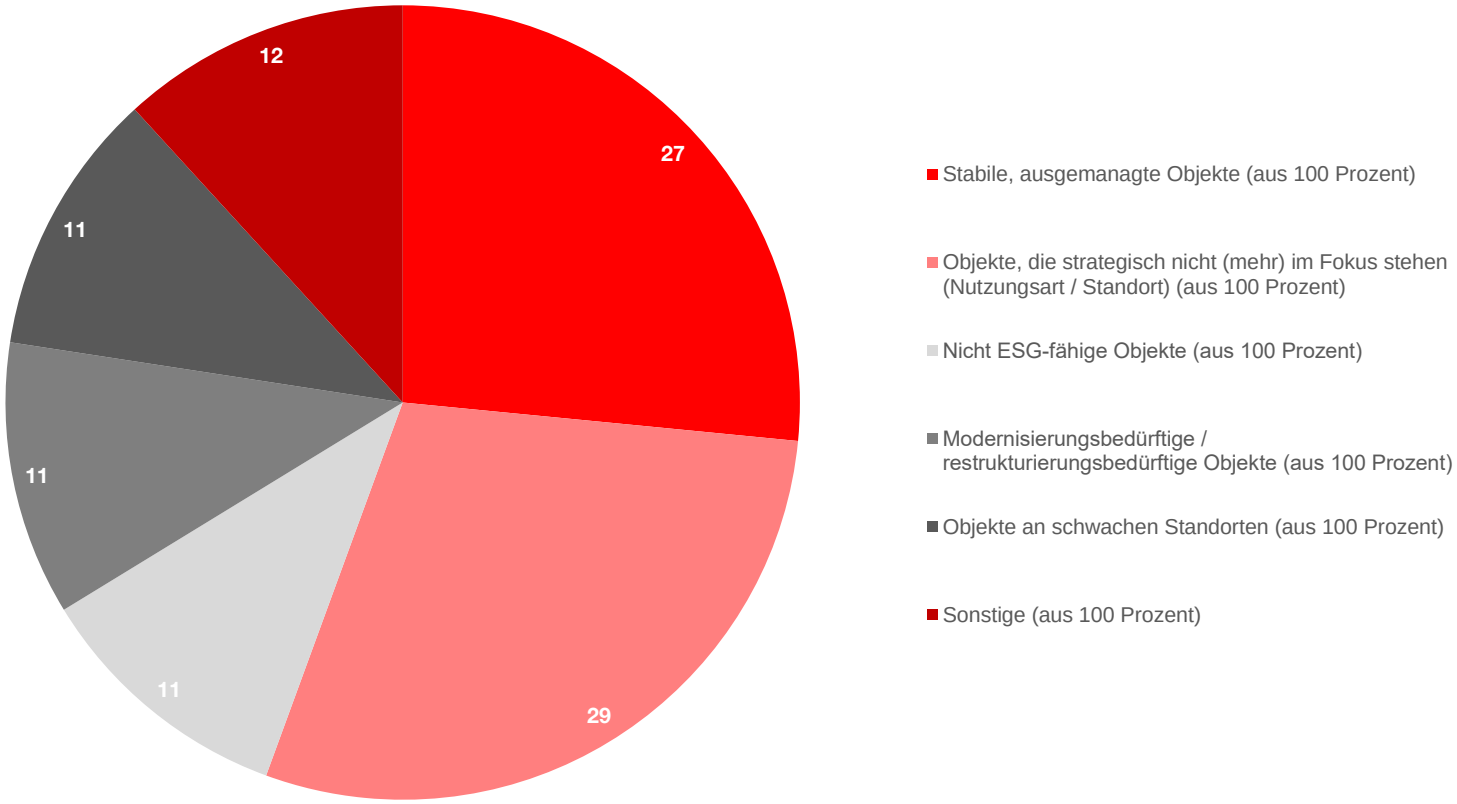
Ein Viertel der Befragten veräußert Objekte zur Straffung der Portfoliostruktur (Strategische Abverkäufe mit dem Ziel der **Fokussierung auf Kerninvestments**), ein letztes Viertel gibt „sonstige Gründe“ an.

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Ausgemanagte und nicht-strategische Assets auf den Verkaufslisten

Welche Objekte planen Sie in 2023 primär zu veräußern?

Angaben in %



Verkaufsobjekte teilen sich nach den Plänen der Befragten auf vier wesentliche Bereiche auf:

1. Ca. **¼ der Verkaufsobjekte** sollen **stabile, ausgemanagte Objekte** sein. Etwa 32 % der Befragten, die den Verkauf forcieren wollen, planen den Verkauf solcher Objekte.

2. Ein weiteres Viertel beinhaltet **strategische Abverkäufe** im Sinne des Fokus auf Kerninvestments.

3. Der dritte Quadrant beinhaltet typische Value Add Themen wie **modernisierungs-bedürftige und nicht-ESG-fähige Objekte.**

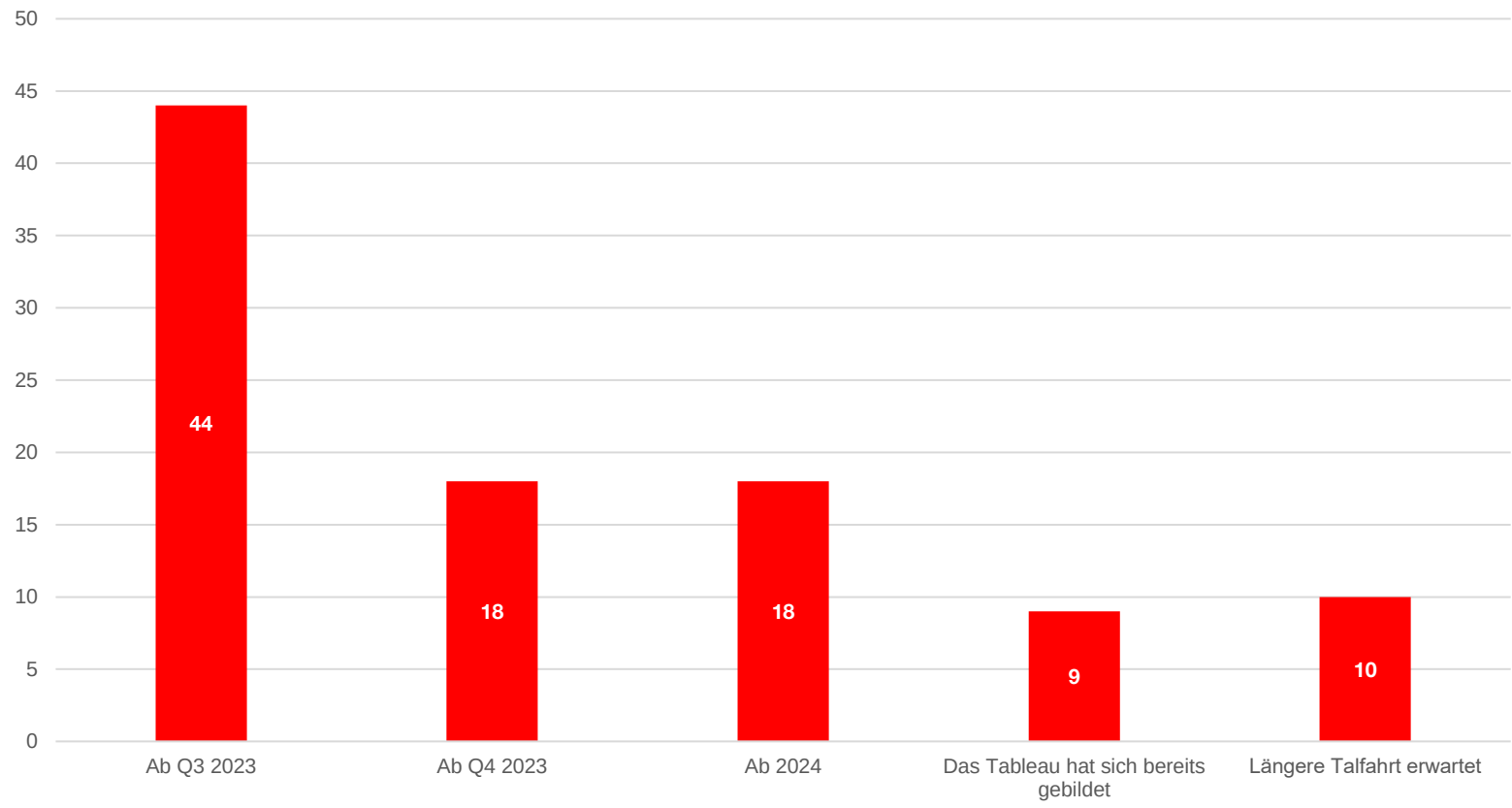
4. Ein letztes Viertel der Verkaufsobjekte liegt an **schwachen Standorten** oder entfällt auf die „Sonstigen“.

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Optimismus für die zweite Jahreshälfte 23

Wann und wie pendeln sich die Immobilienpreise ein?

Angaben in %



Die Befragten blicken vielfach optimistisch in den weiteren Verlauf des Jahres: Ganze **71 %** erwarten, dass sich die Preise noch **zum Jahreswechsel 2023/24 eingependelt** haben werden, so dies nicht schon heute der Fall ist.

Lediglich ein klarer Teil von **10 %** erwartet eine **längere Talfahrt**, bevor sich die Preise wieder eingependelt haben.

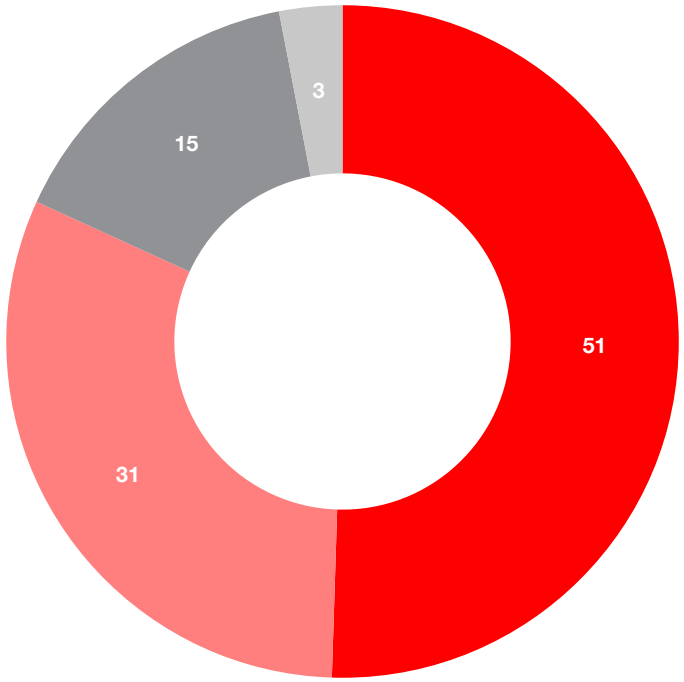
ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Einzelverkäufe als Anker in Zeiten sinkender Preise

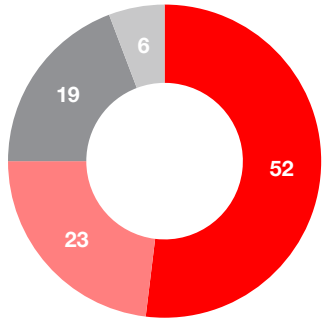
Wie stehen Sie zu folgenden Aussagen?

Angaben in %

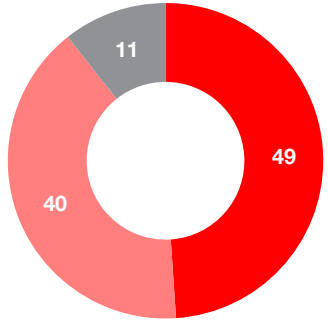
Einzelverkäufe erzielen derzeit bessere Preise als Portfoliotransaktionen



Wohninvestoren



Gewerbeinvestoren



stimme zu | stimme tendenziell zu | stimme tendenziell nicht zu | stimme nicht zu

Die große **Mehrzahl der befragten Investor*innen** (über 80 %) vertritt die Ansicht, dass Einzelverkäufe tendenziell oder eindeutig bessere Preise erzielen als Portfoliotransaktionen.

Im Vergleich der Assetklassen zeigt sich, dass insbesondere Gewerbeinvestor*innen derzeit den Einzelverkauf als vorteilhaft ansehen (90 % Zustimmung).

Bei den Wohninvestor*innen verbleibt eine Gruppe von rund **25 %,** die in **Portfolio-transaktionen zumindest gleiche Preise** erwartet wie in Einzeltransaktionen. Dies dürfte sich in der einfacheren Bildung **homogener Portfolios** und **relevanter Volumensgrößen** begründen, die im Wohnen möglich sind.

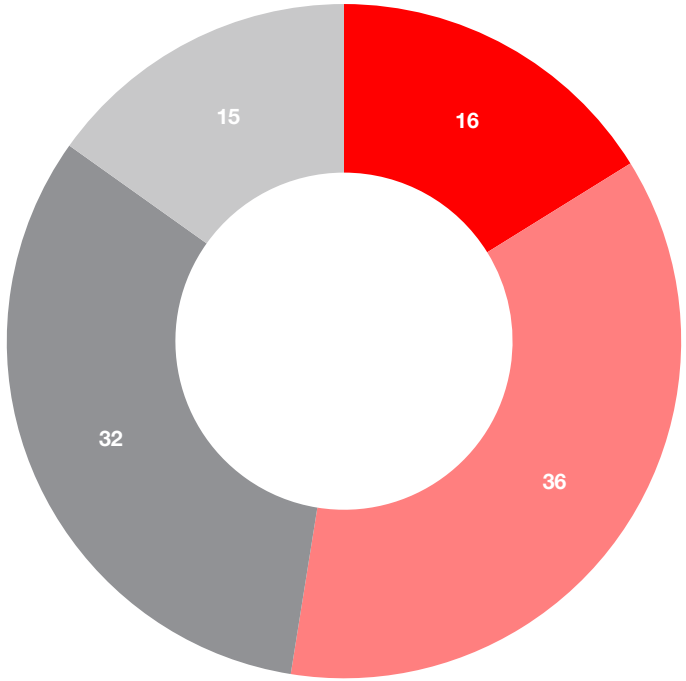
ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Wahrnehmung flächendeckender Preiskorrekturen

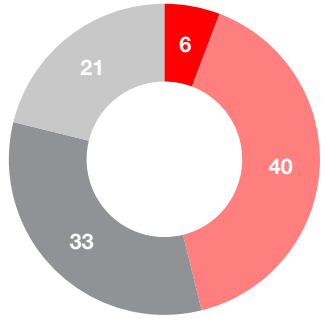
Wie stehen Sie zu folgenden Aussagen?

Angaben in %

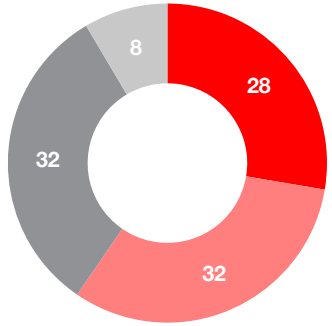
Die Preise in B- und C-Städten sind im aktuellen Marktumfeld stabiler als in A-Städten



Wohninvestoren



Gewerbeinvestoren



stimme zu | stimme tendenziell zu | stimme tendenziell nicht zu | stimme nicht zu

2/3 der Investor*innen geben **nur tendenzielle Einschätzungen** zur Frage ab, wie sich die Preisentwicklungen in den unterschiedlichen Städtekategorien unterscheiden.

Im **Gesamtbild** zeigt sich eine **kleine Mehrheit** der Befragten der Ansicht, dass die **Preise in B- und C-Städten stabiler bleiben** als in A-Städten.

Zwischen den Wohn- und Gewerbe-investor*innen scheinen dabei die Wohn-investor*innen die Preise in **B- und C-Städten stärker unter Druck zu** sehen als die Gewerbeinvestor*innen.

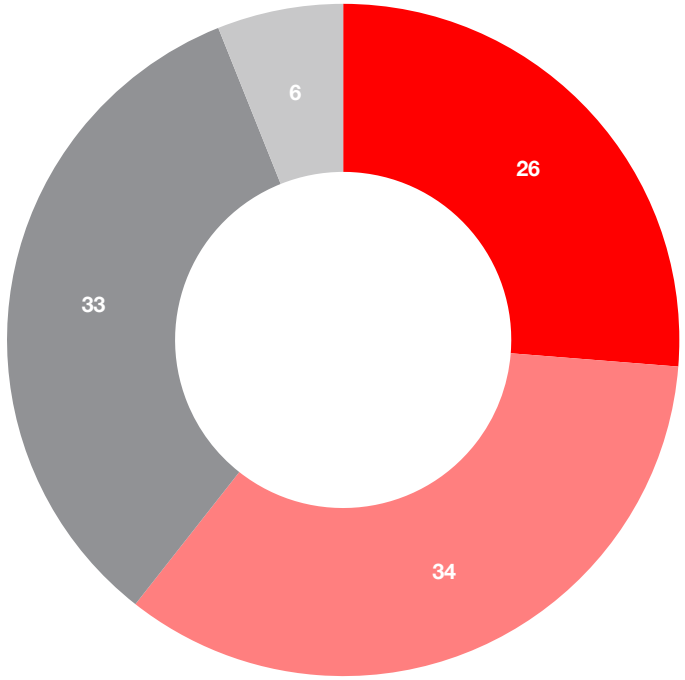
ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Bestand als Profiteur der Neubaukrise

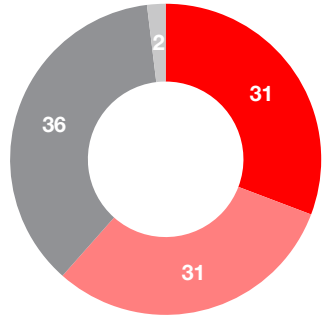
Wie stehen Sie zu folgenden Aussagen?

Angaben in %

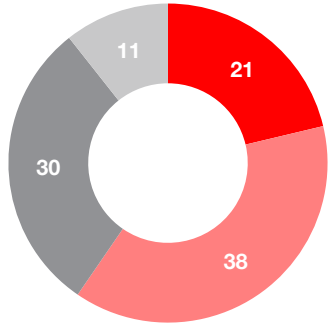
Preise für Bestandsimmobilien werden aufgrund der reduzierten Bautätigkeit anziehen



Wohninvestoren



Gewerbeinvestoren



stimme zu | stimme tendenziell zu | stimme tendenziell nicht zu | stimme nicht zu

2/3 der befragten Investor*innen erwarten, dass die **schwache Bautätigkeit** die **Preise für Bestandsimmobilien** steigen lässt.

In der gleichzeitig **nennenswerten Gegenmeinung**, die immerhin von **1/3** der Befragten vertreten wird, dürften sich die **Risiken im Bestand** widerspiegeln, die aus den Notwendigkeiten in Sachen **ESG und Energieeffizienz** resultieren und wiederum Preise drücken können.

In der grundsätzlichen Einstellung gibt es nur **marginale Verschiebungen zwischen den Assetklassen** Wohnen und Gewerbe.

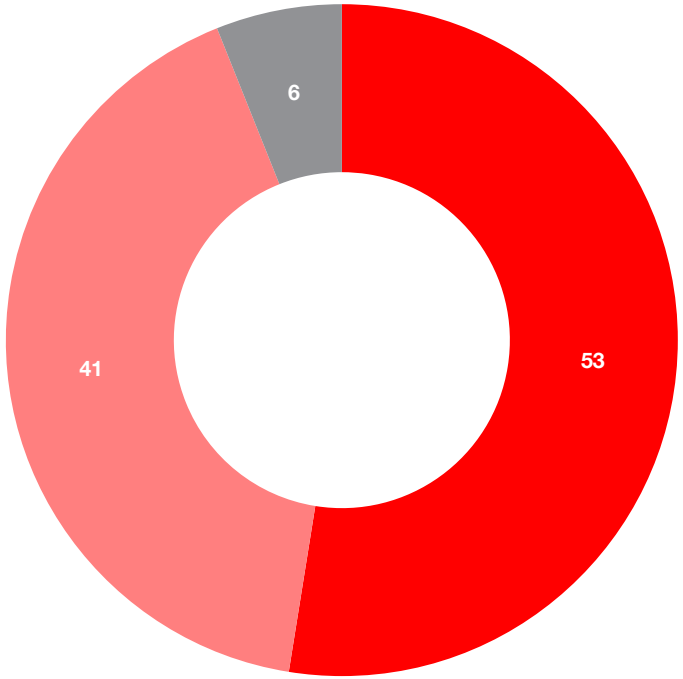
ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Deutschland bleibt auch unter neuen Bedingungen interessant

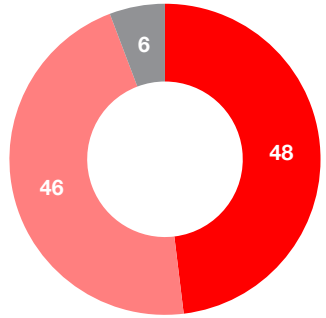
Wie stehen Sie zu folgenden Aussagen?

Angaben in %

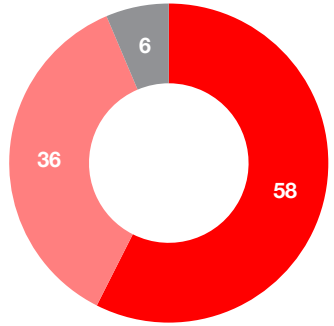
Der deutsche Immobilienmarkt bleibt auch unter den neuen Marktbedingungen interessant für uns



Wohninvestoren



Gewerbeinvestoren



stimme zu | stimme tendenziell zu | stimme tendenziell nicht zu | stimme nicht zu

Auch unter den veränderten Gegebenheiten bescheinigen **94 %** der Befragten dem **deutschen Immobilienmarkt**, weiter **attraktiv** zu sein.

Gleichzeitig fällt der **Grad der Zustimmung** bei den **Wohninvestor*innen** aktuell **geringer** aus als bei Gewerbeinvestor*innen. Nach unserer Einschätzung dürfte dies das Ergebnis der erneut aufkommenden **Regulierungspläne** im Wohnsektor sein.

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Rahmenbedingungen · Transaktionsmarkt

Market Snapshot 2022

Rahmenbedingungen 2022

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Januar

Vorzeitiges Ende der KFW-55 Neubauförderung

Februar

Beginn des Angriffskrieges auf die **Ukraine**

März

Q1/2022 schließt mit **starken Transaktions-volumina** ab

April

Osterpaket zum Ausbau **erneuerbarer Energien** beschlossen

Mai

Solardachpflicht für alle Neubauten in Baden-Württemberg

Juni

Zensus beginnt – Gebäude- und Wohnungszählung für alle Immobilienbesitzer*innen

Brebca - stock.adobe.com

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Rahmenbedingungen 2022

Juli

Erste **EZB Leitzinserhöhung** seit mehr als 6 Jahren

August

BEG Reform: Neuerungen treten in Kraft

September

Bundesregierung beschließt drittes **Entlastungspaket**

Oktober

Gasheizung: Neue Pflichten für Eigentümer*innen ab 1. Oktober

November

Fristverlängerung für die Abgabe der **Grundsteuer-Feststellungserklärungen**

Dezember

„**Dezember-Soforthilfe**“ für alle Nutzer*innen von Gas oder Fernwärme

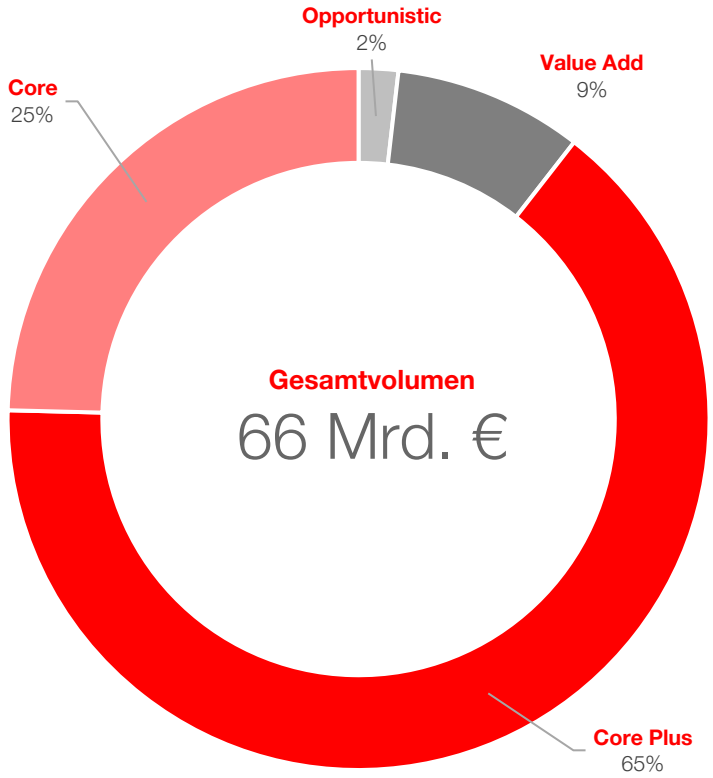
ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Transaktionsmarkt 2022 auf einen Blick

Das Jahr 2022 resultiert in einem Gesamttransaktionsvolumen von knapp unter 70 Mio. € und liegt damit deutlich unter dem Ergebnis des Rekordjahrs 2021 und knapp unter dem 10-Jahres-Schnitt. Im Vergleich zu den Vorjahren hat der Anteil an Objekten des Segments Core-Plus deutlich gegenüber den Core Objekten zugelegt. Einzeltransaktionen lagen mit rund 60 % Anteil am Transaktionsmarkt vor den Portfoliotransaktionen (Vorjahr: 48 %). Die Käuferschaft verteilt sich verhältnismäßig unverändert auf 2/3 inländische und 1/3 internationale Käufer.

Gewerbeinvestments
51,6 Mrd. €
- 12 % ⇩

Wohninvestments
14,4 Mrd. €
- 72 % ⇩



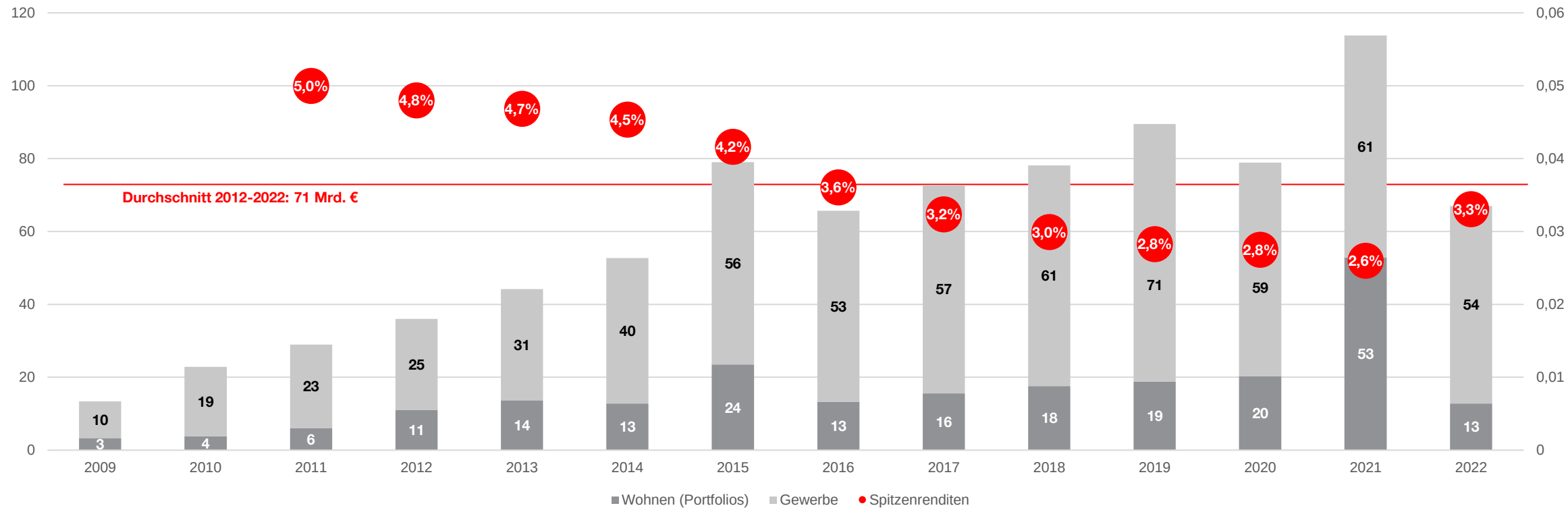
Nationale Investoren
63 %
- 1 % ⇩

Internationale Investoren
37 %
+ 1 % ⇧

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Entwicklung der Transaktionsvolumina | Gesamter Zyklus

Im Vergleich zum Rekordjahr 2021 hat sich das Transaktionsgeschehen 2022 deutlich abgeschwächt und zeigt sich im mehrjährigen Vergleich nach wie vor auf hohem Niveau. Dieses Bild ergibt sich insbesondere auch durch gute Abschlüsse im ersten Halbjahr 2022 und ließ zum Jahresende spürbar nach. Im Jahr 2023 ist mit einem weiter sinkenden Transaktionsvolumen zu rechnen, verursacht durch weniger Deals und gleichzeitig niedrigere Kaufpreise.

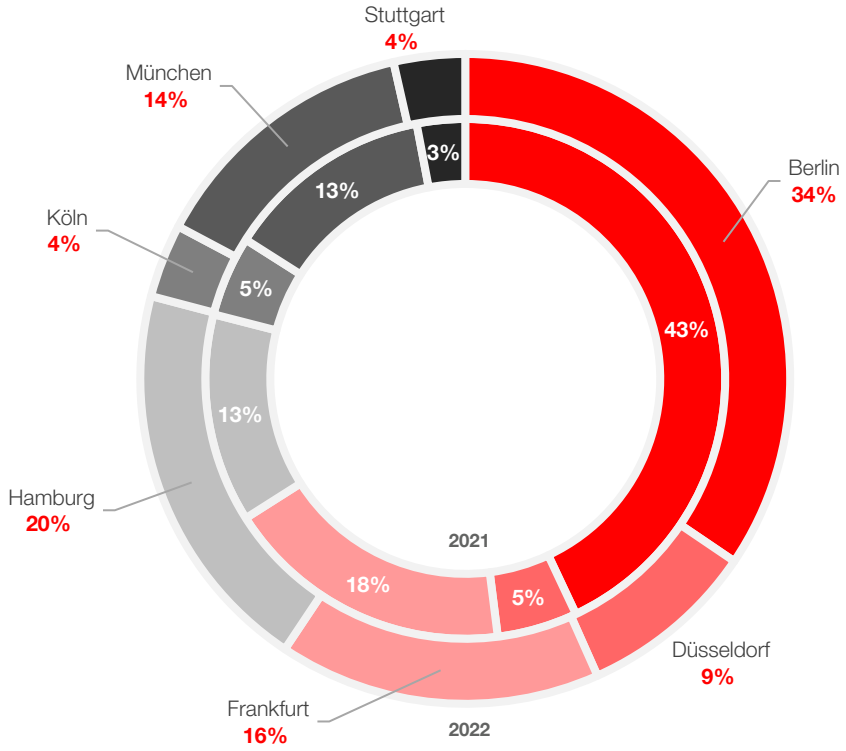


Transaktionsvolumen 2022

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

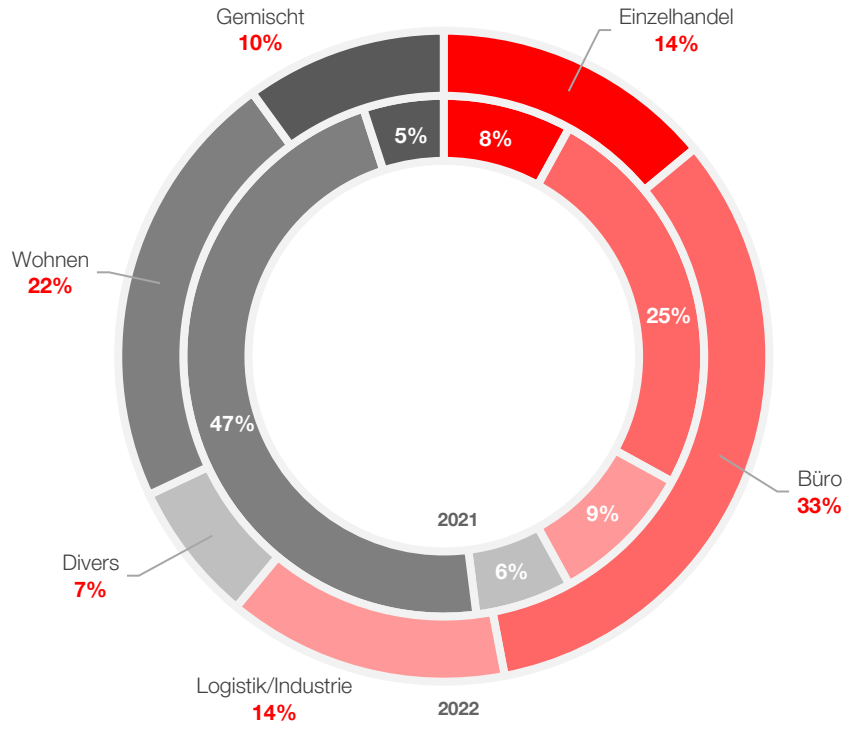
Nach Standorten

Weiterhin nimmt Berlin seit nunmehr einigen Jahren die Spitzenposition unter den Top-7-Städten ein. Es folgen Hamburg auf Platz 2 sowie Frankfurt und München auf Platz 3 und 4.



Nach Assetklassen

Der Anteil der Assetklasse Wohnen in den Transaktionsvolumina ist zwischenzeitlich deutlich auf 22 % abgefallen. In Relation zu den anderen Assetklassen haben die gewerblichen Transaktionen ihren Anteil ausgebaut.



ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Methodik · Teilnehmerprofil

Informationen zur Studie

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Methodik der Studie

Hintergrund

Engel & Völkers Investment Consulting hat in Zusammenarbeit mit Survio eine Umfrage erhoben, welche die aktuelle Marktstimmung der Expert*innen des Investmentmarktes in Deutschland widerspiegeln soll.

Intention

Neben der klassischen Investorenbefragung Investment Pulse widmet sich der Investment Pulse „ad hoc“ Q1/2023 der sehr aktuellen und konzentrierten Aufnahme der Marktstimmung in Zeiten größerer Veränderungen der Branche. Die erste Fassung fand im Rahmen des Lockdowns 2019 statt, im Jahr 2023 wird nun jeweils kurz vor den größten Branchen-Events MIPIM und EXPO REAL das Stimmungsbild aufgenommen. Das vorliegende Dokument widmet sich der Stimmung im Q1/2023 und wird am 08. März 2023 veröffentlicht.

Ablauf

Über einen sehr knappen Zeitraum von ca. 2 Wochen wurden professionelle Marktexpert*innen eingeladen, an der Umfrage zu partizipieren. Genutzt wurde ein Onlinetool spezifisch für empirische Studien und Befragungen, welches eine mathematisch korrekte Auswertung der Ergebnisse ermöglicht und die Anonymität der Befragten gewährleistet.

Teilnehmer

133 professionelle Marktteilnehmer*innen aus der Immobilienbranche haben sich digital an der Umfrage beteiligt.

Zeitraum der Erhebung

06. bis 17. Februar 2023 (2 Wochen)

Form der Studie

Onlinebefragung

Hinweis zu den Schaubildern im Bericht

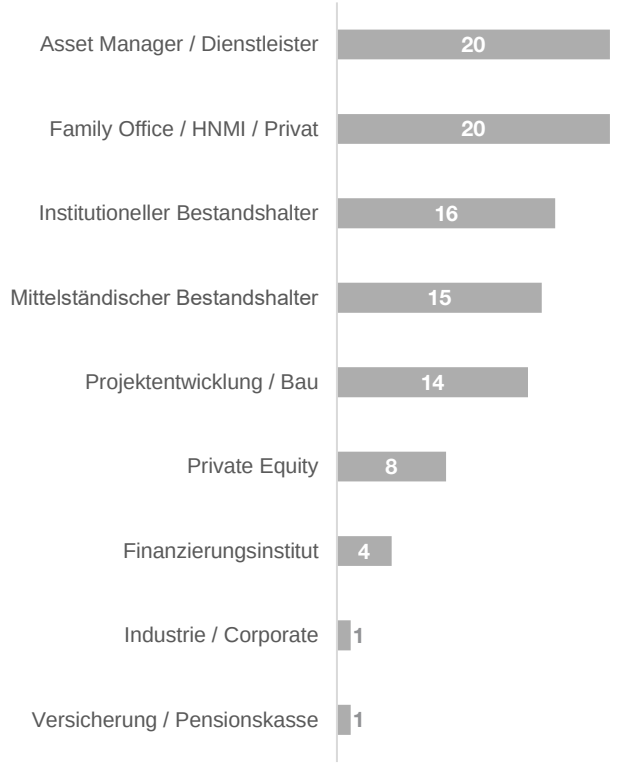
Werte sind teils gerundet dargestellt. Durch Rundung oder Ausblenden von „nicht zutreffend“ oder „keine Meinung“ summieren sich Prozentwerte ggf. nicht immer auf volle 100 %.

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Profil der Teilnehmer*innen

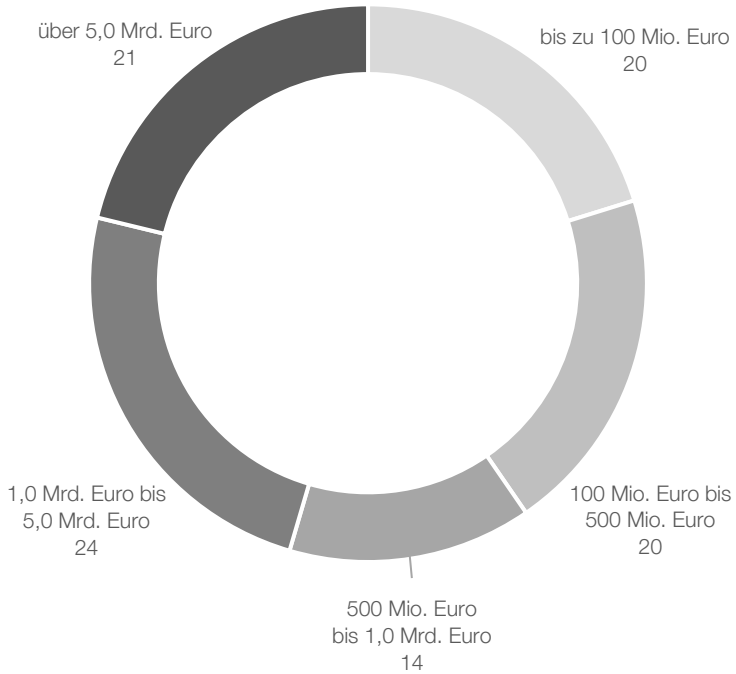
Zu welcher Investorengattung gehört Ihr Unternehmen?

Angaben in %



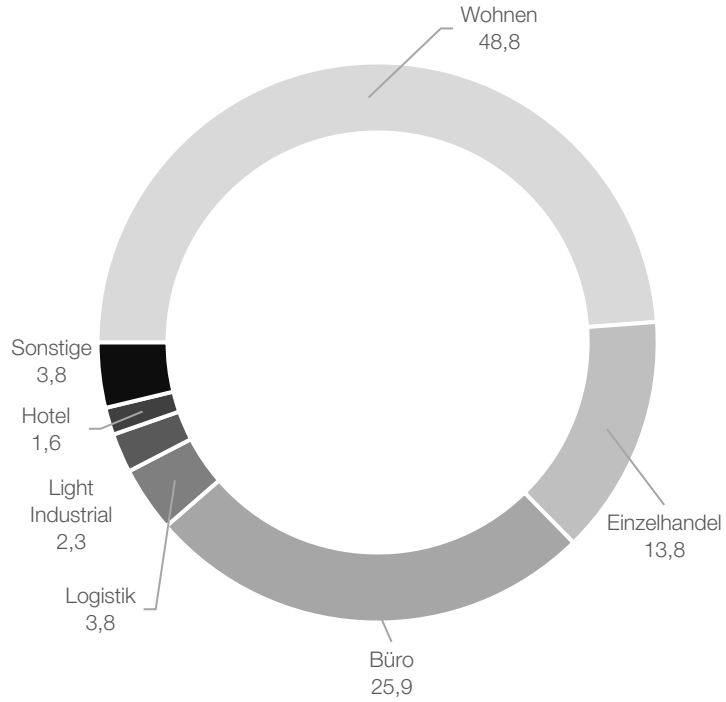
Welches Objektvolumen verwalten Sie selbst oder für Dritte?

Angaben in %



Wie hoch ist der Anteil folgender Nutzungsarten in Ihrem Immobilienportfolio?

Angaben in %



ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Profil · Kontakt

Engel & Völkers Investment Consulting

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Global präsent – und weltweit auf Expansionskurs*

03-2022

> 930 Standorte

An über 930 Standorten sind wir mit lokaler Marktexpertise vor Ort.

> 30 Länder

Wir sind in über 30 Ländern auf 5 Kontinenten präsent.

> 16.500 Mitarbeiter

Weltweit sind über 16.500 Personen im Engel & Völkers-Netzwerk tätig.

1,2 Mrd. Euro

2022 betrug der Courtageumsatz 1,2 Mrd. Euro.

*Stand Februar 2023

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Entscheidend in allen Lagen: die Investment- und Portfoliokompetenz im größten Maklernetzwerk der Bundesrepublik

Als nationales Investment-Team des Engel & Völkers Netzwerks, dem umsatzstärksten und größten Maklernetzwerk Deutschlands, bündeln wir die entscheidenden Kompetenzen entlang der Wertschöpfungskette.

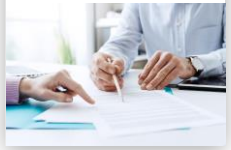
Wir sind ein Full-Service-Partner für Wohn- und Gewerbeportfolios und bündeln als zentraler Ansprechpartner die Expertise der regionalen Immobilienspezialisten von Engel & Völkers.

alle Assetklassen // weltweites Netzwerk // ein Ansprechpartner

Residential

Office

Non-performing Loans



Retail

Portfolio

Logistik & Industry

ENGEL&VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING

Von der Beratung bis zur erfolgreichen Transaktion

Vom Portfolioaufbau, Verkauf einzelner Immobilien oder Portfolios bis hin zur Umschichtung bietet Engel & Völkers Investment Consulting maßgeschneiderte Lösungen für alle Assetklassen. Besonderer Fokus dabei ist die Nähe zu den regionalen Immobilienmärkten des größten Maklernetzwerks Deutschlands und unser Top Management.

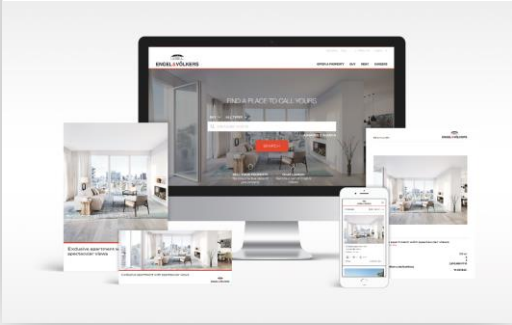
Maßgeschneiderte Lösungen für alle Assetklassen

Transaktionsberatung

- Strukturierte Verfahren
- Vereinzelung
- Off-Market-Deals

Portfolioaufbau

- Objektbeschaffung
- Portfoliostrukturierung
- Reporting



Bewertung und Analyse

- Due Diligence
- Bewertung
- Datenraummanagement

Strategische Beratung

- Turnaround
- Optimierung
- Non-Performing Loans

Ansprechpartner*innen zur Studie

Kai Wolfram
Geschäftsführender Gesellschafter

Telefon +49-(0)69 719126910
kai.wolfram@engelvoelkers.com

John Kamphorst MRICS
Mitglied der Geschäftsleitung

Telefon +49-(0)30 203461177
john.kamphorst@engelvoelkers.com

Marissa Montero
Senior Real Estate Analyst

Telefon +49-(0)69 719126910
marissa.montero@engelvoelkers.com

Célina Lederer
Marketing Manager

Telefon +49-(0)69 719126910
celina.lederer@engelvoelkers.com

Engel & Völkers Investment Consulting GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt a. M.
Tel. +49 69 719 126 9-00
www.engelvoelkersinvestment.com

Diese Präsentation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl diese Präsentation mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Präsentation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Engel & Völkers Investment Consulting GmbH und/oder eines anderen Engel & Völkers Lizenznehmers ausgeschlossen.

Frankfurt a. M., März 2023