

*Marktüberblick*

## Zeitenwende an den Immobilienmärkten: Immobilienanlagen im Umfeld von Zins-, Inflations- und Rezessionsrisiken

Ausgabe II / 2022



// Marktüberblick

## Ausgabe II / 2022



- > *Editorial*
- > *Makroökonomische Rahmenbedingungen*
- > *Investmentmärkte*
- > *Vermietungsmärkte*
- > *Ausblick*



# Zeitenwende an den Immobilienmärkten: Immobilienanlagen im Umfeld von Zins-, Inflations- und Rezessionsrisiken



Die Immobilienbranche und -märkte erleben derzeit einen Wandel und stehen vor Herausforderungen: Rohstoff- und Baupreise steigen rasant, Lieferketten sind unterbrochen und das globale Wirtschaftssystem erweist sich erneut als krisenanfällig. Gleichzeitig steigen die Zinsen an den Kapital- und Finanzierungsmärkten deutlich an und die Europäische Zentralbank (EZB) hat mit Leitzinserhöhungen im Euroraum reagiert – weitere sind ausgemachte Sache. Die EZB befindet sich allerdings weiterhin in einem Dilemma.

An den Immobilienmärkten führen die sich verändernden Rahmenbedingungen zu einer geringeren Fungibilität sowie zu sektorübergreifenden Preisanpassungen und höheren Renditen. Dieser Anpassungsprozess an die neuen Rahmenbedingungen wird sich in der zweiten Jahreshälfte 2022 fortsetzen. Gleichzeitig entwickelt sich das Neubauvolumen bei begrenztem Flächenangebot im Core-Segment rückläufig, was sich in steigenden Spitzenmieten niederschlägt. Bestandsportfolien profitieren im aktuellen Umfeld von steigenden Cash Flows durch die Indexierung der Mieten an die Inflation.

Aus unserer Sicht bieten zukunftsfähige Immobilienanlagen mit inflationsgeschützten Cash Flows und bonitätsstarken Mietern auf adjustierten Preisniveaus in dieser Gemengelage attraktive Opportunitäten, wobei die richtige Auswahl an Objekten für ein langfristig erfolgreiches Immobilien-Investment noch stärker an Bedeutung gewinnt.

Ihre

Handwritten signature of Carsten Demmler in blue ink.

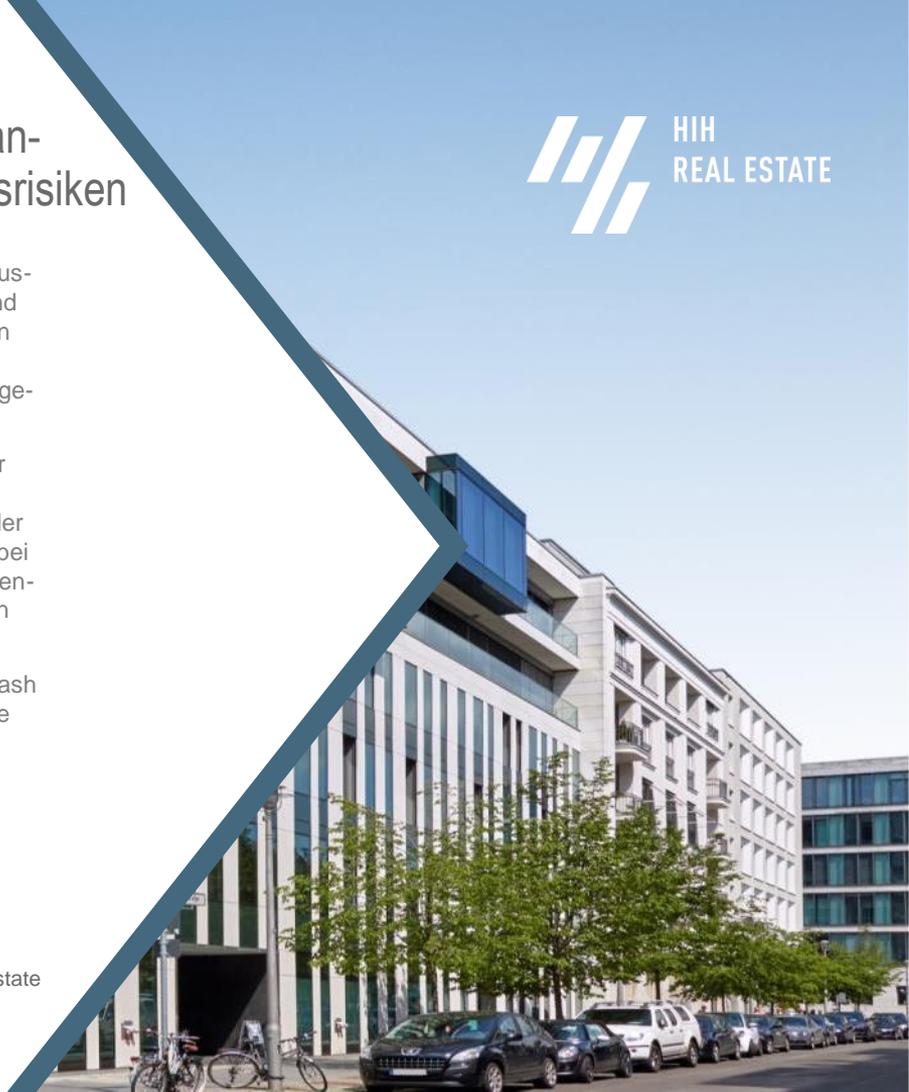
**Carsten Demmler**  
Geschäftsführer  
HIH Invest Real Estate

Handwritten signature of Alexander Eggert in blue ink.

**Alexander Eggert**  
Geschäftsführer  
HIH Invest Real Estate

Handwritten signature of Felix Meyen in blue ink.

**Felix Meyen**  
Geschäftsführer  
HIH Invest Real Estate



# Makroökonomische Rahmenbedingungen



**BIP-Wachstum (real) – Euroraum**  
**2,7 % (Prognose 2022)**



**Arbeitslosenquote – Euroraum**  
**6,8 % (Prognose 2022)**



**Leitzins der EZB**  
**1,5 % (Prognose 2022)**

Quelle: Oxford Economics (Stand: 07/2022)



# Geopolitische Konflikte, Inflation, Zinswende und Lieferengpässe: Deutlicher Rückgang der Stimmungsindikatoren



**Einkaufsmanagerindex (PMI) im Euroraum**



**Vertrauensindikator der Verbraucher im Euroraum – langfristiger Durchschnitt = 0**



Nach Erholung zu Jahresbeginn deutliche Eintrübung der Geschäftsaussichten bei Unternehmen und Dienstleistern auf Grund multipler Unsicherheiten und geopolitischer Risiken



Stimmungseinbruch bei Konsumenten insbesondere durch Ukraine-Krieg und durch reale Kaufkraftverluste in Folge anziehender Inflationsraten – zusätzliche Belastung durch allgemein von erhöhter Unsicherheit geprägtes Umfeld

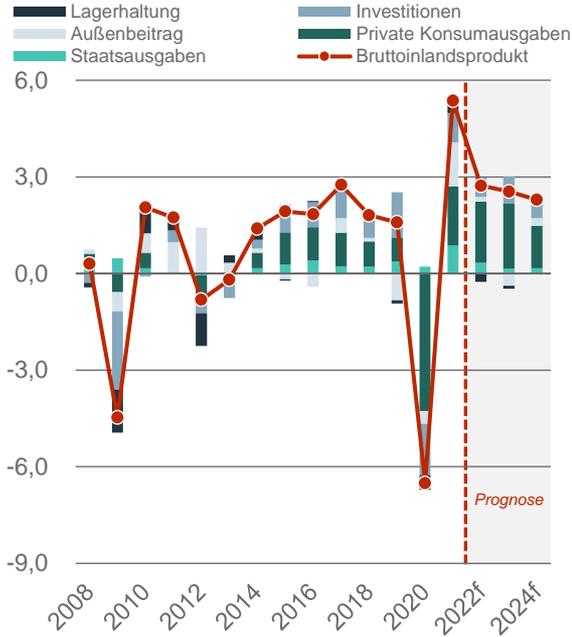


Ausblick: Erwartung eines weiteren Rückgangs der wirtschaftlichen Dynamik im zweiten Halbjahr 2022 und einer (technischen) Rezession

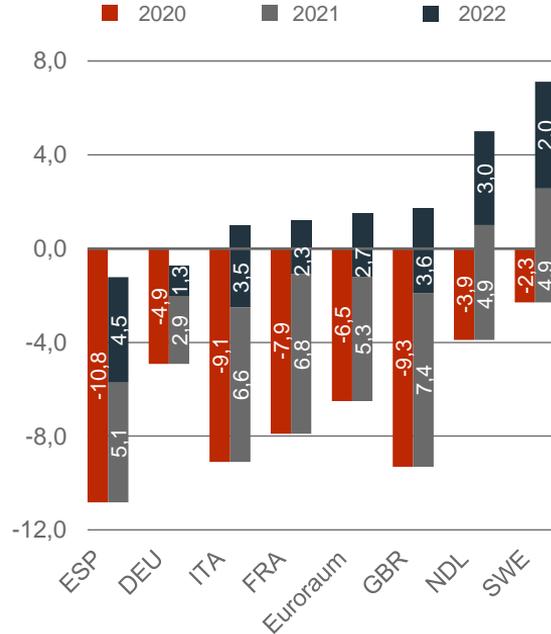
# Wachstum auf wackeligen Beinen – Privater Konsum und Tourismus stützen, Investitionen und Außenhandel bremsen



## BIP des Euroraumes und Wachstumsbeitrag der Komponenten (in % p. a.)\*



## Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in europäischen Ländern (in %)\*



Quelle: HIH Invest; Oxford Economics (2022) – \* Prognosewerte ab 2022



BIP-Niveaus aus 2019 in vielen Staaten Ende 2022 wieder erreicht – Spanien und Deutschland hinken hinterher. Rückkehr des Tourismus stützt Wachstum in Südeuropa



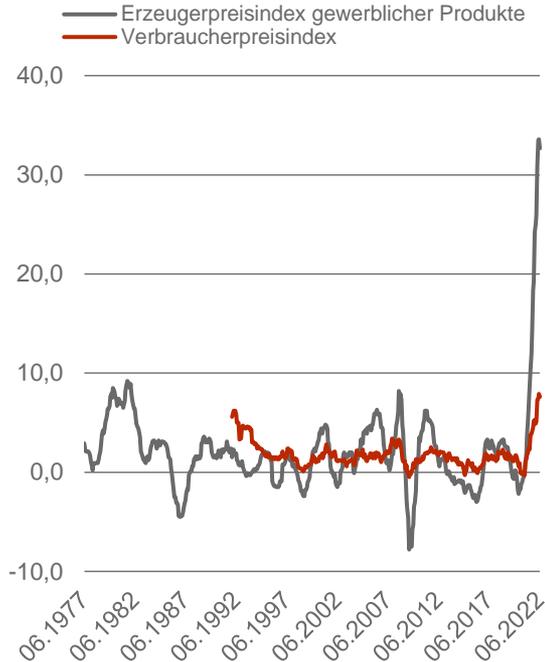
Deutschland als Handels- und Exportnation sowie mit hohem Anteil des sekundären Sektors von Lieferengpässen und Rohstoffknappheit überproportional stark betroffen. Auftragsbestand der Industrie auf historisch hohem Niveau



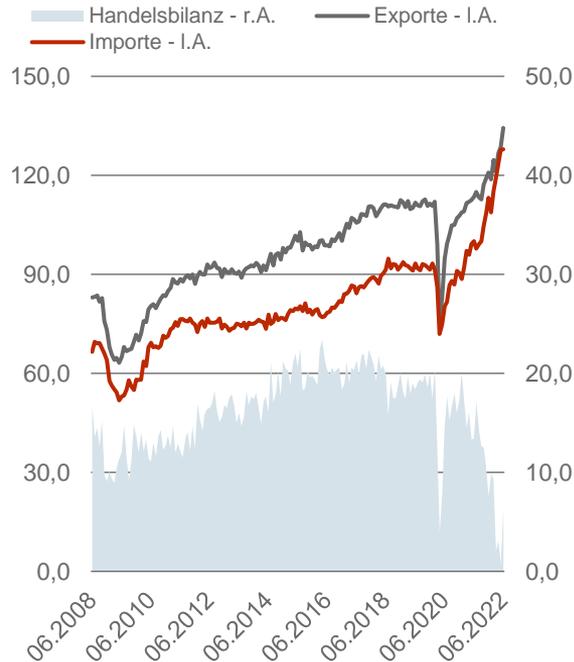
Ausblick: Stabilisierung der Lieferketten und angebotsseitigen Knappheiten sowie Rückgang der nachfrageseitigen Impulse – Belastung des privaten Konsums durch reale Kaufkraftverluste der Haushalte

# Galoppierende Erzeugerpreise – Deutlicher Rückgang der Handelsbilanzüberschüsse der „Exportnation“ Deutschland

## Erzeugerpreise und Verbraucherpreise zum Vorjahresmonat (in %)



## Deutscher Außenhandel (in Mrd. Euro – monatlich, kalender- und saisonbereinigt)



Quelle: HIH Invest; Destatis (2022)



Historisch starker Anstieg der Erzeugerpreise auf Grund von hohen Energiepreisen und starker Verteuerung von Vorleistungsgütern wie Metallen und Düngemitteln sowie von Verbrauchsgütern wie Nahrungsmitteln



Rückgang der nominalen Handelsüberschüsse im deutschen Außenhandel auf Grund der Verteuerung von importierten Gütern und Rohstoffen sowie der Abwertung der Euros

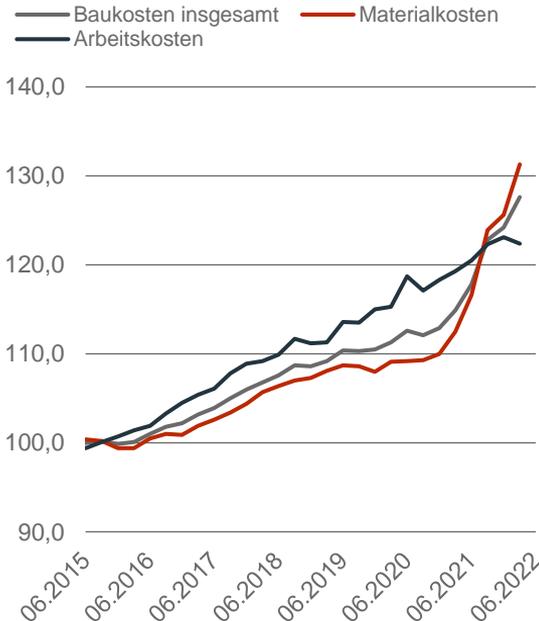


Ausblick: Anhaltender Inflationsdruck durch verzögerte Transmission der Preissteigerungen bei Erzeugerpreisen auf Verbraucherpreise

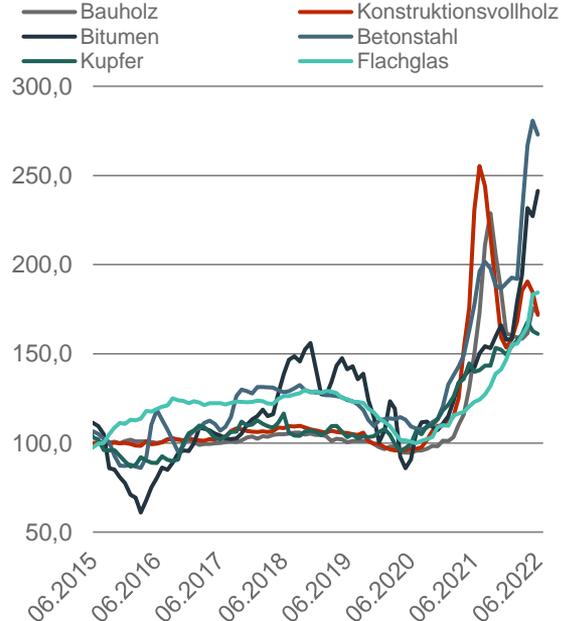
# Dynamische Preisentwicklung bei Baumaterialien und globale Angebotsengpässe belasten Baubranche und Projektentwickler



## Entwicklung der Baukosten (Wohngebäude – 2015 = 100)



## Erzeugerpreise von wichtigen Baumaterialien in Deutschland (2015 = 100)



Angebotsengpässe und hohe Nachfrage treiben die Materialpreise – Die Materialkosten sind damit aktuell Haupttreiber der stark steigenden Baukosten



Starke Preisdynamik bei Baumaterialien mit energieintensiver Herstellung und hohem Importanteil aus Ukraine / Russland (z.B. Bitumen) – Stabilisierung der Preise für Bauholz

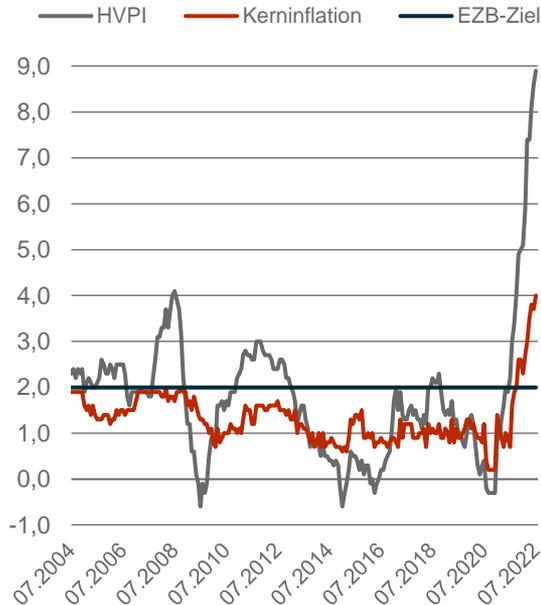


Ausblick: Explodierende Baukosten neben gestiegenen Finanzierungskosten und Fachkräftemangel als Hauptherausforderung für Projektentwickler und Baubranche – Rückgang des Fertigstellungsvolumens

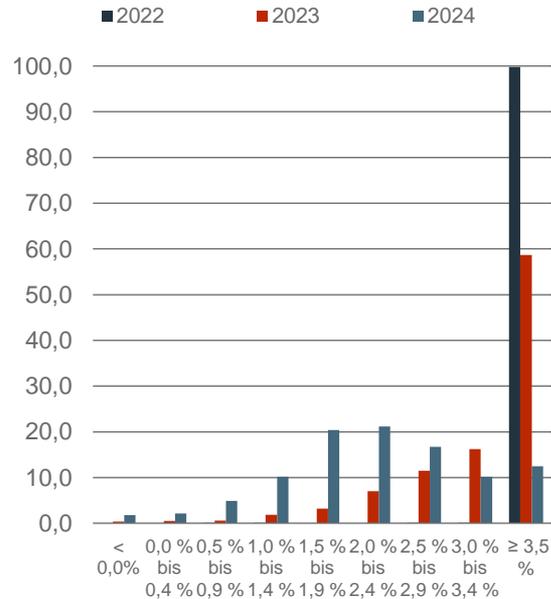
# Preise mit größtem Anstieg seit 1981 – Angebotsseitige Engpässe als Preistreiber erschweren Gegensteuern durch Zentralbanken



## Inflation – Euroraum (y/y in %)



## ECB-Survey of Professional Forecasters für HVPI im Euroraum in Q3 2022\*



Beschleunigung des Preisauftriebes durch Ausbruch des Ukraine-Krieges – Kerninflation entfernt sich deutlich von Inflationsziel der EZB bei 2,0 %



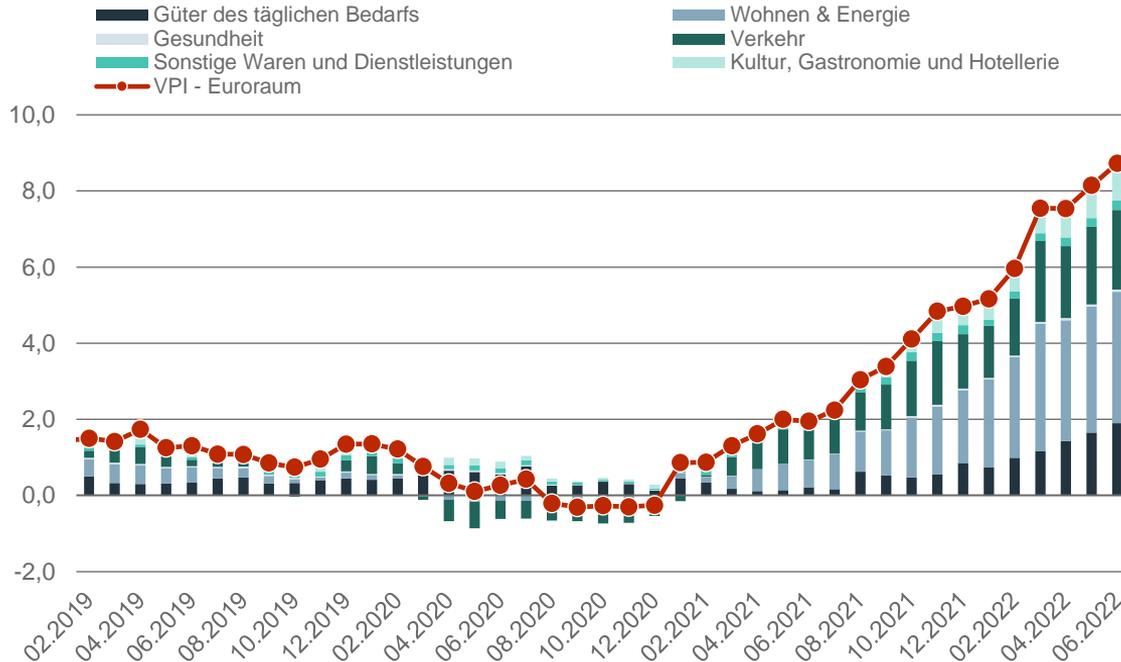
EZB-Erwartungen für Inflationsrate (Kerninflation) im Euroraum: 6,8 % (3,3 %) in 2022, 3,5 % (2,8 %) in 2023 und 2,1 % (2,3 %) in 2024\*\*



Ausblick: EZB-Blick auf Inflationserwartungen gerichtet – Ziel: Verankerung der Zielinflationsrate bei 2,0 % und Vermeidung einer Lohn-Preis-Spirale; Begrenzte Mittel der EZB zur Bekämpfung angebotsseitig induzierter Inflation

# Inflationsdruck gewinnt an Breite – Lebensmittel neben Energie und Rohstoffen als Haupttreiber

## Beitrag einzelner zusammengefasster Warenkorbkategorien zur Preisentwicklung im Euroraum (YoY in %)



Quelle: HIH Invest; Eurostat (2022)



Verfestigung des Preisauftriebs bei Lebensmitteln auf Grund gestiegener Preise bei Agrarrohstoffen sowie bei Gastronomie und Hotellerie; Energiepreise spiegeln sich derzeit nicht vollständig in Inflationsraten wieder; (noch) keine Zweitrundeneffekte



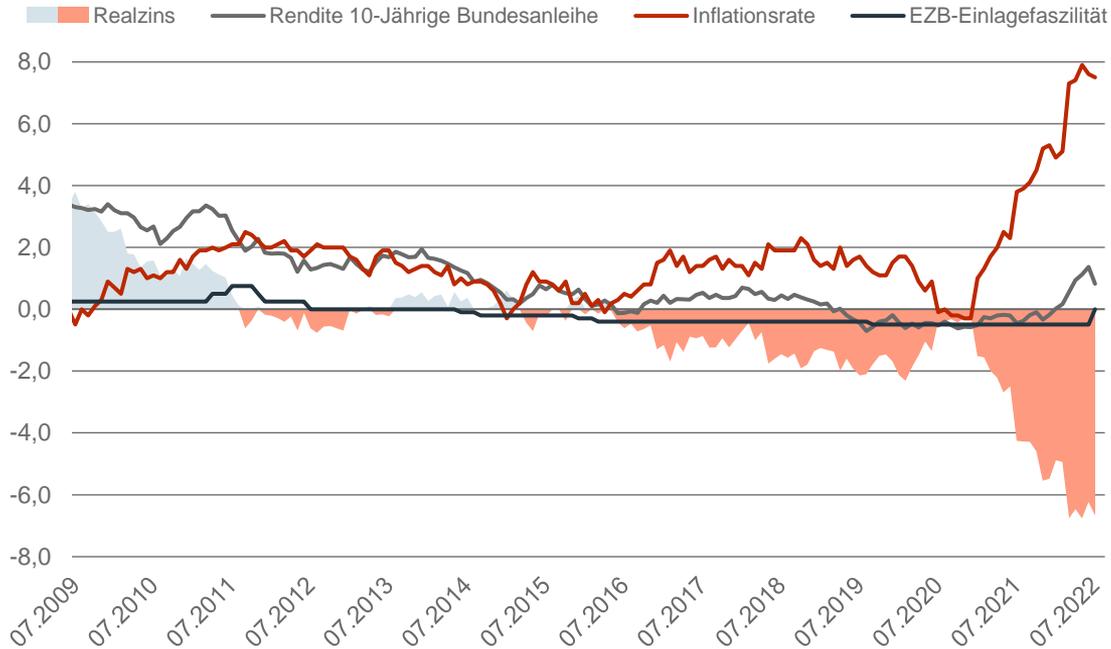
Ausrichtung der Volkswirtschaft auf CO<sub>2</sub>-Neutralität und Nachhaltigkeit mit mittel- bis langfristig preistreibender Wirkung



Ausblick: Erwartung steigender Inflationsraten im Herbst 2022 – u.a. auf Grund von nationalen Sondereffekten wie z.B. Gasumlage, Rücknahme von 9 Euro-Ticket und Tankrabatt; nachlassender Preisdruck durch gesamtwirtschaftlichen Nachfragerückgang und Normalisierung der Lieferketten

# Realzinsen trotz Zinserhöhung unter Druck – Megatrends sprechen auch längerfristig für niedrige (Real-) Zinsen

## Entwicklung der Inflation, Leitzinsen sowie (realen) Renditen 10-jähriger deutscher Bundesanleihen (in %)



Quelle: HIH Invest; EZB (2022); Destatis (2022); investing.com (2022)



Fortsetzung negativer Realzinsen in 2022 auch bei steigenden Zinsen – EZB vor komplexer Gemengelage: Heterogenität zwischen den Ländern, Identifikation persistenter Inflations-treiber, hohe Staatsverschuldungen, Geldpolitik anderer Notenbanken



EZB in ihrer Geldpolitik vor größeren Herausforderungen als US-Notenbank und zunehmend in der Zwickmühle – Inflations-indexierte Vermögenswerte gewinnen an Attraktivität



Ausblick: Megatrends wie demographischer Wandel und Transformation zur Wissensökonomie sowie hohes globales Kapitalangebot sprechen für langfristig niedrige (Real-) Zinsen

# Das Dilemma der EZB: Importierte Inflation durch Abwertung des Euro versus Anstieg der Zinsen und Risikoprämien



## Entwicklung des Wechselkurses EUR/USD



## Renditen 10-jähriger Staatsanleihen in DEU und ITA (in %) und Risikoprämie (in %-Pkt.)



Preissteigerungen werden durch den schwachen Euro zusätzlich befeuert (importierte Inflation) – EZB durch die Entschlossenheit der US-Notenbank und starke Zinserhöhungen in den USA zusätzlich unter Druck



Transmission Protection Instrument (TPI) als neues Instrument der EZB zur Sicherstellung der Umsetzung der Geldpolitik ermöglicht asymmetrischen Kauf von Staatsanleihen – Juristische Überprüfung wahrscheinlich



Ausblick: Weiterer Anstieg der Leitzinsen durch Notenbanken und erhöhte Risikoprämien – Eintrübung des konjunkturellen Ausblicks dämpft Dynamik der Zinserhöhungen in 2023

# Investmentmärkte



**Transaktionsvolumen –  
Deutschland (Prognose 2022)**



**Spitzenrendite – Büro –  
Deutschland (Prognose 2022)**

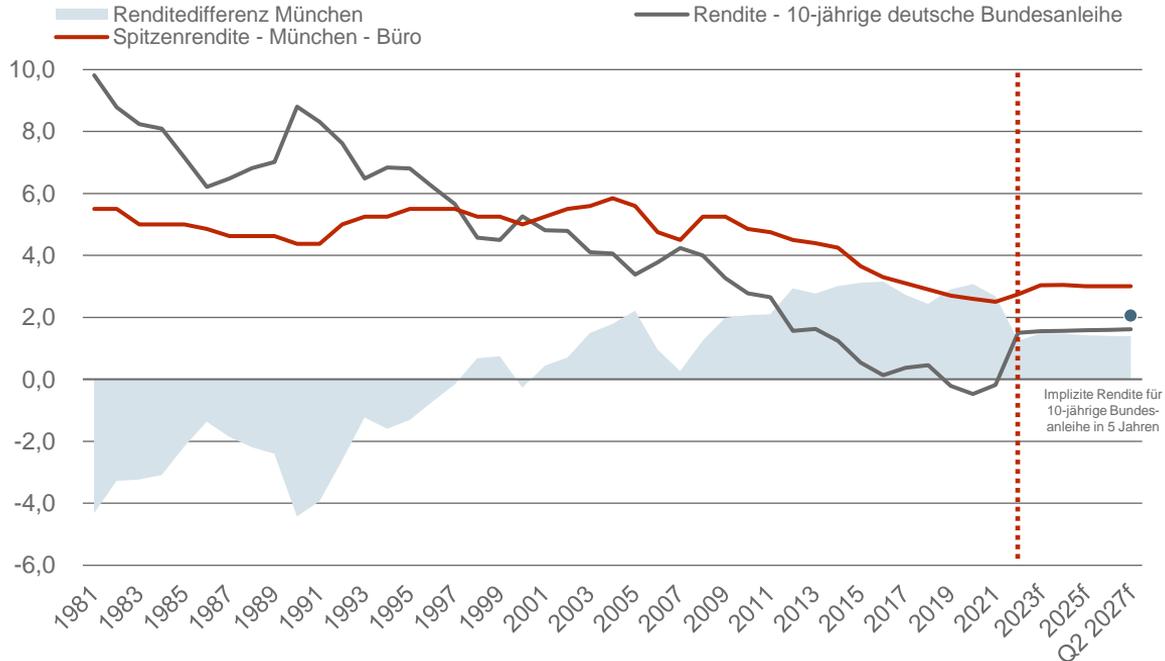


**Internationales Kapital –  
Deutschland (Prognose 2022)**



# Zinsanstiege führen zu Renditeanpassungen und Rückgang der Renditespreads auf historisch weiterhin hohem Niveau

**Renditen 10-jähriger Bundesanleihen (in %), Spitzennettoanfangsrenditen in München für Büro (in %) sowie Renditedifferenz für München (in %-Punkten)**



Quelle: HIH Invest; Oxford Economics (2022); PMA (2022)



Einsetzende Preis- und Renditeanpassungen bei Immobilienanlagen in Folge steigender Zinsen und Finanzierungskosten



ESG als Differenzierungsmerkmal mit Auswirkungen auf Preisgefüge: ESG-Eigenschaften neben Lage und Gebäudequalitäten als sich etablierende Bewertungskriterien für Core-Objekte mit zunehmender Bedeutung

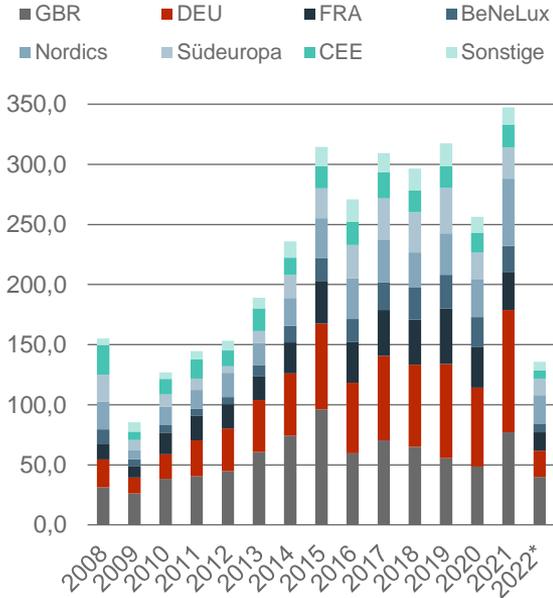


Ausblick: Fortsetzung der Renditekorrektur und Anpassung an neues Umfeld – Flache Zinsstrukturkurve lässt begrenztes Zinserhöhungspotenzial der EZB erwarten

# Verändertes Kapitalmarktumfeld schlägt sich nach starkem Jahresauftakt an den europäischen Immobilienmärkten nieder



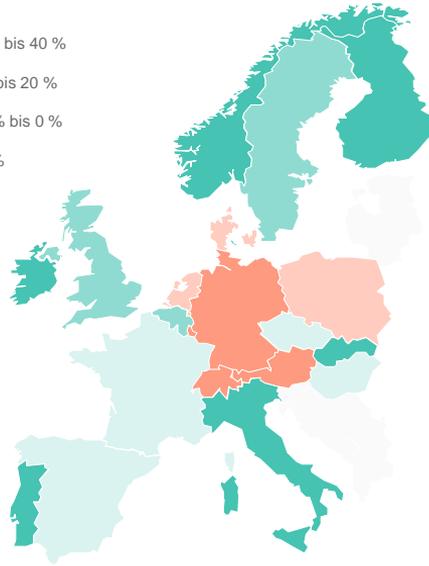
## Transaktionsvolumen in Europa nach Ländern und Regionen (in Mrd. Euro)



## Entwicklung des Transaktionsvolumens in Europa: 1. HJ 2022 vs. 1. HJ 2021

Veränderung TAV (in %) 1. HJ 2022 vs. 1. HJ 2021\*

- > 40 %
- > 20 % bis 40 %
- > 0 % bis 20 %
- > -20 % bis 0 %
- ≤ -20 %



Deutliche Verlangsamung der Aktivitäten am Investmentmarkt nach dynamischer Entwicklung zu Jahresbeginn



Käuferseite gewinnt gegenüber Verkäuferseite bei Transaktionen an Verhandlungspotenzial – neben Kaufpreisreduktionen auch verstärkter Einsatz von Eigenkapital



Ausblick: Anhaltende Orientierungs- und Preisfindungsphase der Märkte bei geringer Liquidität

Quelle: HIH Invest; RCA (2022) – \* Berücksichtigung finden Einzel- und Portfolio-Transaktionen mit einem Volumen von über 10 Mio. EUR sowie Unternehmenstransaktionen, bei denen mehr als 90 % der Anteile den Eigentümer wechseln.

# Großbritannien und Nordics profitieren von großvolumigen Büro- und Wohn-Deals – Deutliche Abkühlung im 2. Quartal



## Entwicklung des europäischen Transaktionsvolumens im 1. Halbjahr 2022 gegenüber 1. Halbjahr 2021\*

	Büro	Wohnen	Logistik	EZH	Hotel	Sonstige	Gesamt	TAV 1. HJ 2022
GBR	+57,7 %	+67,7 %	+8,3 %	+15,1 %	+30,7%	-35,4 %	+26,6 %	39,8
Nordics	+28,8 %	+42,3 %	-3,1 %	+46,2 %	-55,9 %	-0,4 %	+23,8 %	23,6
DEU	-39,0 %	-34,7 %	+10,4 %	-23,4 %	-57,4 %	-18,9 %	-29,5 %	22,0
FRA	+1,8 %	+23,0 %	-14,6 %	+217,5 %	+0,9 %	+115,7 %	+16,4 %	15,4
BeNeLux	-7,1 %	-26,1 %	+12,4 %	+4,8 %	+20,6 %	+82,0 %	-2,7 %	7,2
CEE	+28,5 %	+4,4 %	-39,8 %	-18,4 %	-70,4 %	-25,2 %	-12,0 %	6,8
SPA	+59,7 %	+118,7 %	-62,0 %	+103,4 %	+43,2 %	-28,7 %	+19,1 %	6,5
ITA	+150,6 %	-84,6 %	+38,9%	+792,1 %	-4,8 %	+74,4 %	+70,1 %	6,3
<b>Gesamt</b>	<b>+11,2 %</b>	<b>+6,2 %</b>	<b>+4,5 %</b>	<b>+27,2 %</b>	<b>-7,0 %</b>	<b>-25,8 %</b>	<b>+6,5 %</b>	<b>135,7</b>
TAV 1. HJ 2022	44,6	31,7	29,3	16,9	6,2	7,2	135,7	in Mrd. EUR

● > 40 %    
 ● > 20 % bis 40 %    
 ● > 0 % bis 20 %    
 ● > -20 % bis 0 %    
 ● ≤ - 20 %



Hauptnutzungsarten mit steigendem Investmentvolumen im ersten Halbjahr gegenüber Vorjahreszeitraum – insbesondere auch durch großvolumige Einzel- und Portfoliotransaktionen



Zinsanstiege und geopolitische Konflikte führen zu Adjustierung der Anlagestrategien und Abkühlung in Q2/2022 – Sondereffekt bei Deutschland: Brookfield-Beteiligung an Alstria in Investmentvolumen nicht inkludiert



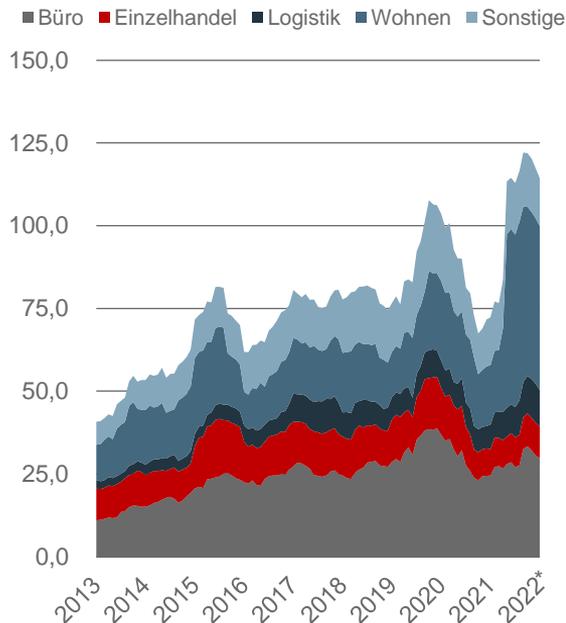
Ausblick: Erwartung einer sektor- und länderübergreifend nachlassenden Investment-Dynamik und Preisfindungsphase des Marktes im zweiten Halbjahr 2022

Quelle: HIH Invest; RCA (2022) – \* Berücksichtigung finden Einzel- und Portfolio-Transaktionen mit einem Volumen von über 10 Mio. EUR sowie Unternehmenstransaktionen, bei denen mehr als 90 % der Anteile den Eigentümer wechseln.

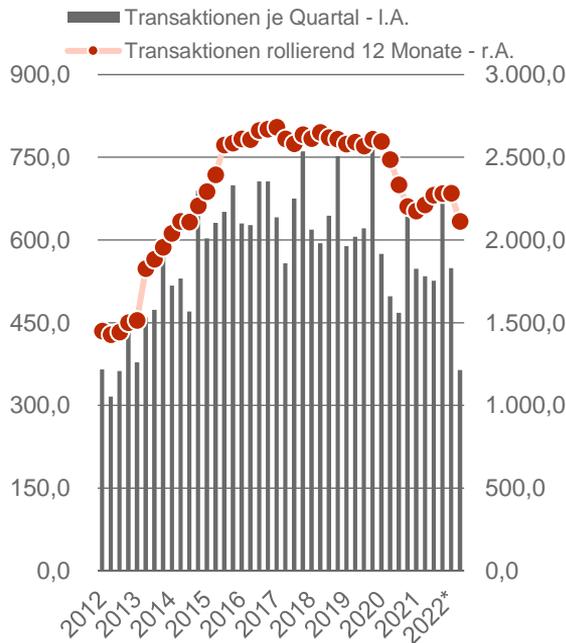
# Investmentmarkt Deutschland: Einsetzende Zurückhaltung im zweiten Quartal nach starkem erstem Quartal 2022



## Transaktionsvolumen in Deutschland (in Mrd. Euro, rollierend über 12 Monate)



## Anzahl der gewerblichen Transaktionen in Deutschland



Quelle: Savills (2022) – \* Stand: Q2 2022



Mit den starken Zinsanstiegen im 1. Halbjahr 2022 findet der Zyklus im zweiten Quartal 2022 ein abruptes Ende – Q2/2022 als schwächstes Quartal der letzten 10 Jahre



Rückgang des Transaktionsvolumens am deutschen Markt in Q2/2022 gegenüber Vorquartal um 41,1 % – Anzahl der Transaktionen mit Einbruch um ein Drittel

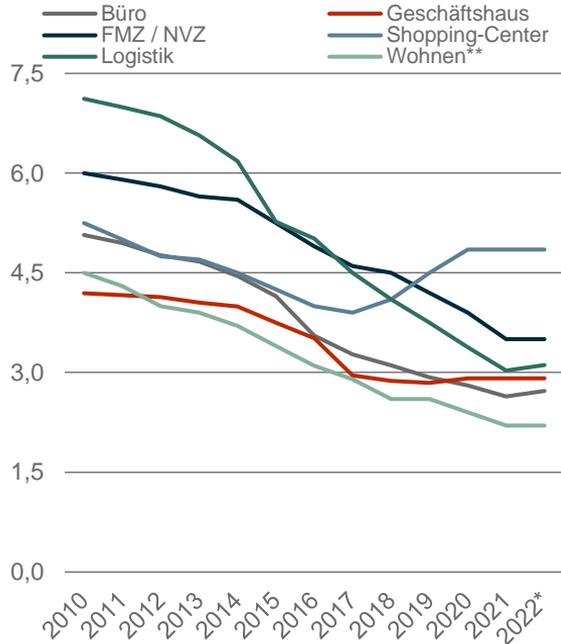


Ausblick: Divergierende Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite werden Marktliquidität temporär einengen

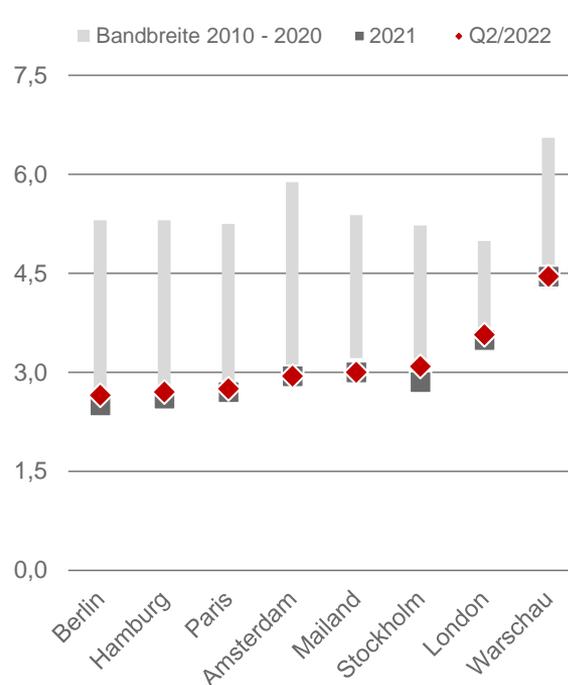
# Büro- und Logistikrenditen erstmals seit 2009 mit Anstieg – Verstärkte Differenzierung zwischen Lagen und Qualitäten



## Entwicklung der Spitzennettorenditen nach Assetklasse in Deutschland (in %)



## Entwicklung der Büro-Spitzenrenditen in den europäischen Metropolen (in %)



Quelle: HIH Invest; JLL (2022); Savills (2022); PMA (2022) – \* Stand: Q2/2022; \*\* Mehrfamilienhäuser im Bestand



Adjustierung der Anlagestrategien und Zielrenditen sorgen für ein Ende der Renditekompression – Knappes Angebot, hohe Baukosten und langfristige Bedeutung von Real Assets in den Portfolien begrenzen Korrekturpotenzial



Europäische Metropolen mit sehr niedrigen Spitzenrenditen spüren Renditeanstieg zuerst, bleiben gleichzeitig allerdings auch die sicheren Häfen mit höherer Liquidität und Fungibilität.

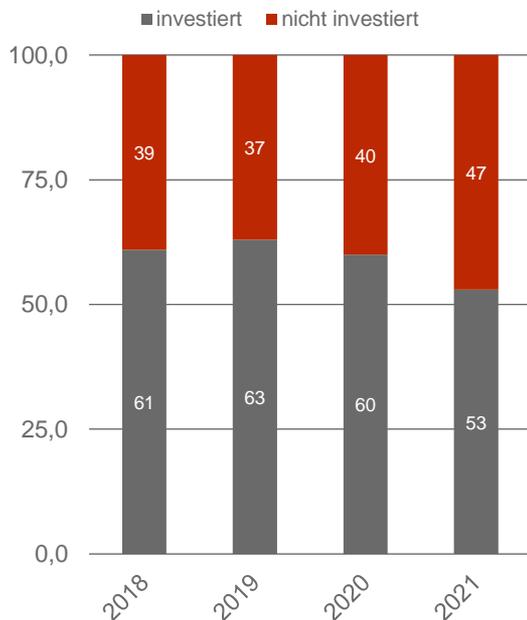


Ausblick: Erwartung europaweiter Preisanpassungen mit verstärkter Differenzierung nach Lage-, Objekt-, Mieter- und ESG-Qualitäten – Zunehmende Sicherheitsprämie für Core-Objekte

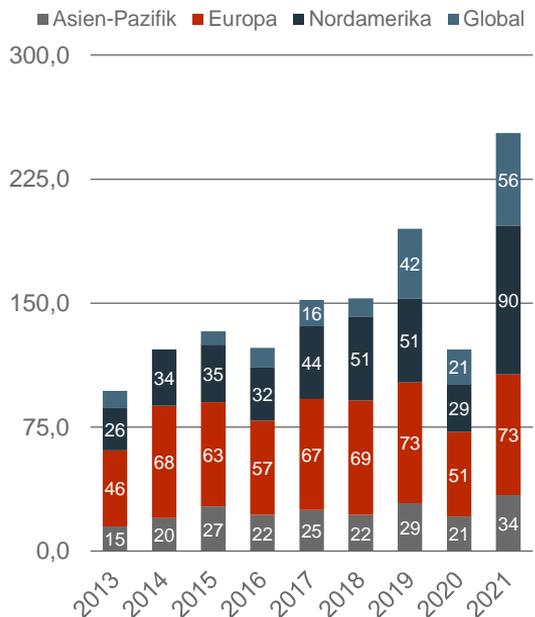
# Eigenkapital-Zusagen in Immobilienfonds in 2021 auf Rekordniveau – Hoher Anteil noch nicht investiert



## Eigenkapital-Zusagen in Immobilienfonds nach Abrufstatus im jeweiligen Jahr (in %)



## Zielmärkte der Eigenkapital-Zusagen (in Mrd. Euro)\*



Hoher Anteil noch nicht abgerufener Eigenkapital-Zusagen bei Immobilienfonds sorgt auch bei steigenden Finanzierungskosten für Marktliquidität



Ausblick: Erhöhter Einsatz von Eigenkapital bei aktuellen Transaktionen im Core-Segment – Real Assets bleiben bei langfristig orientierten Investoren wie Staatsfonds gefragt

# Vermietungsmärkte – Büro



HIH  
REAL ESTATE



Flächenumsatz –  
Deutschland (Prognose 2022)



Leerstandsrate –  
Deutschland (Prognose 2022)

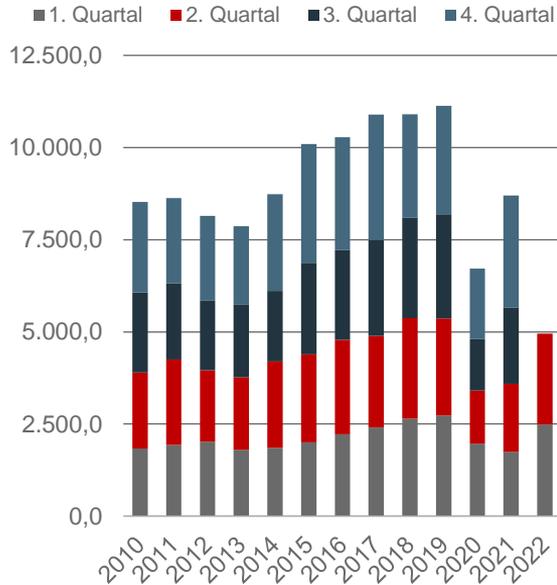


Mietpreiswachstum –  
Deutschland (Prognose 2022)

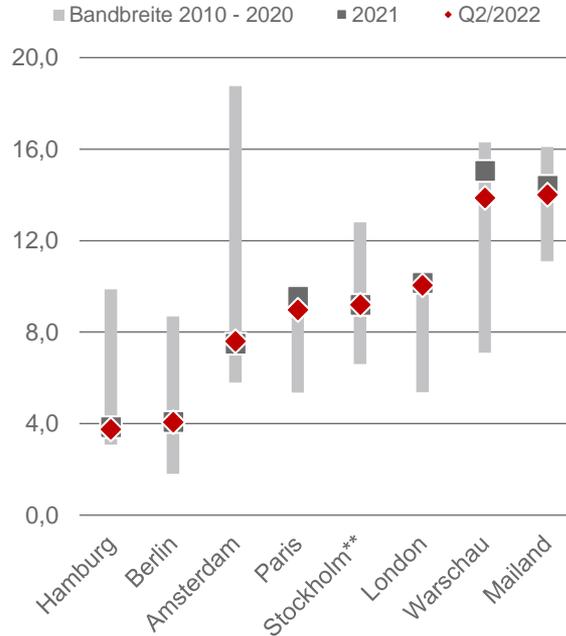
# Starker Anstieg der Vermietungsaktivitäten in Europa – Deutsche Standorte mit sehr niedrigem Flächenangebot



## Büroflächenumsatz in den europäischen Kernmärkten\* (in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Leerstandsdaten in europäischen Metropolen (in % des Flächenbestandes)



Fortsetzung der hohen Flächennachfrage in den europäischen Metropolen aus dem zweiten Halbjahr 2021 auch im ersten Halbjahr 2022 – +37,7 % gegenüber Vorjahreszeitraum



Dynamische Flächennachfrage insbesondere in London, Köln, München, Prag, Warschau, Lissabon und Madrid – Flächenverfügbarkeit mit starker Differenzierung zwischen und innerhalb der Metropolen

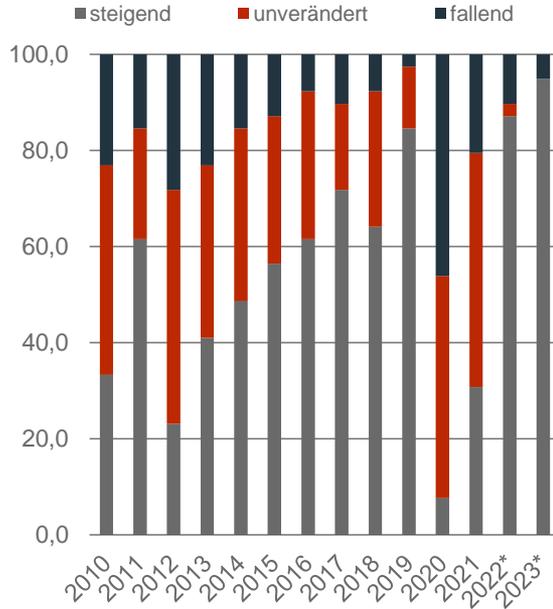


Ausblick: Fortsetzung der hohen Nachfrage nach modernen Flächen in innerstädtischen Lagen – Zunehmende Heterogenität bei den Leerständen zwischen Objekt- und Lagequalitäten

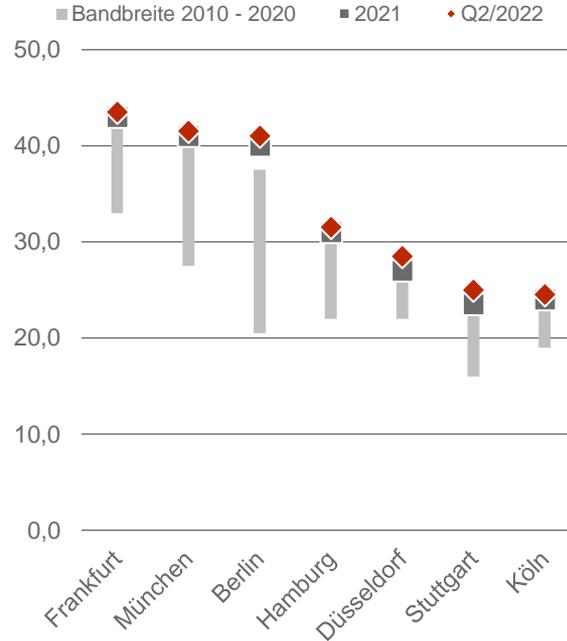
# Positiver Wachstumsausblick für Spitzenmietpreise in Europa – Steigende Qualitäts- und ESG-Anforderungen durch Mieter



## Anteil von Mietmärkten in Europa für Büro-Spitzenmieten (in %)



## Entwicklung der Spitzenmiete in den Top 7 (in EUR/m²)



Anhaltend hohe Nachfrage bei geringem Angebot in begehrten CBD- und Teilmarktlagen erhöht den Druck auf die Spitzenmieten – Indexierungen und Triple Net-Mietverträge sorgen bei Bestandsmietverträgen für steigende Cash Flows

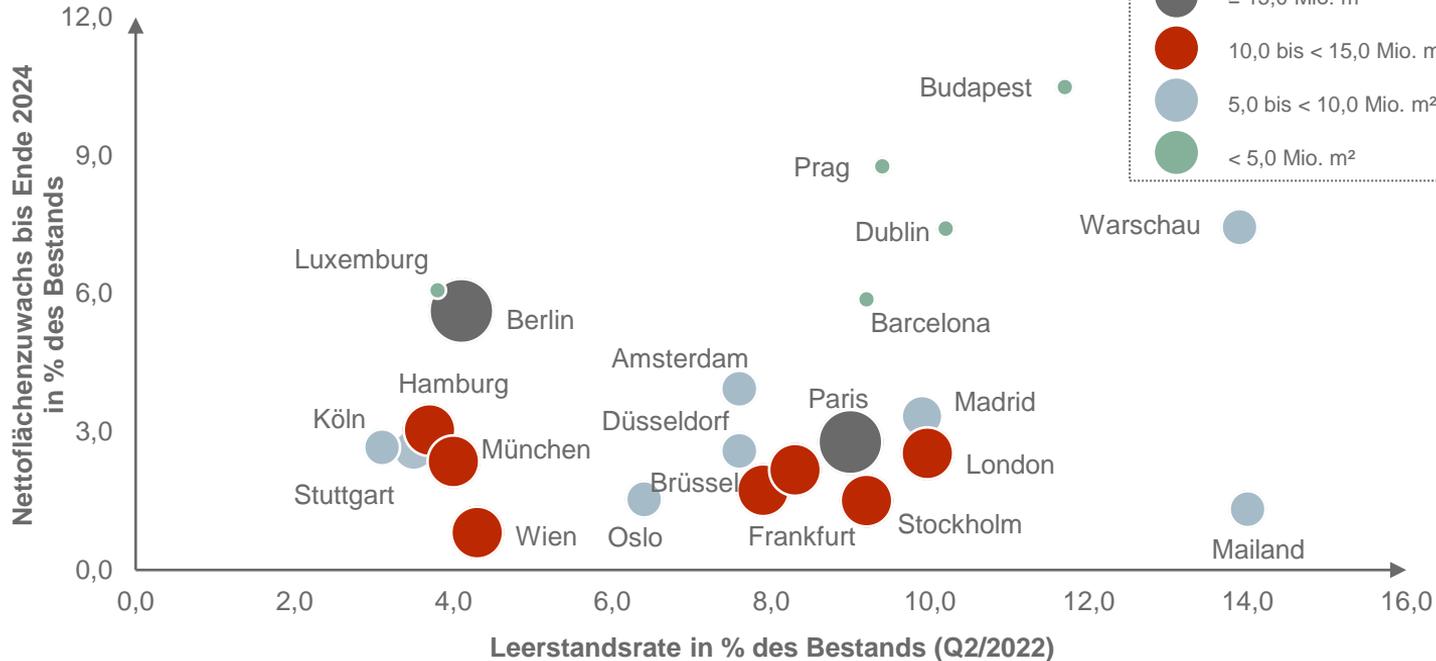


Ausblick: Mietpreiswachstum unter den europäischen Standorten gewinnt an Breite – Zunehmende Spreizung in den Mietpreinsniveaus und Incentivepaketen zwischen Teilmärkten und Gebäudequalitäten



# Hohe Vermietungsstände in den Core-Märkten und Erwartung rückläufiger Fertigstellungen durch gestiegene Bau- und Finanzierungskosten

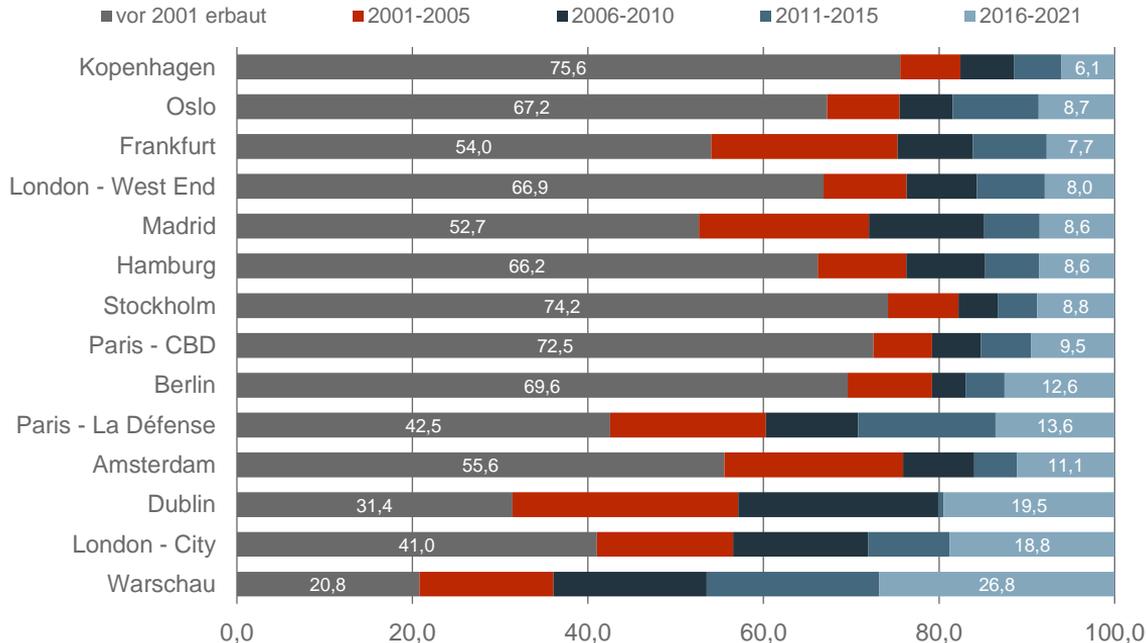
**Leerstandsrate (Q2/2022) und Nettoflächenzuwachs (bis 2024, in % des Bestands) – Blasengröße entspricht dem Flächenbestand des jeweiligen Marktes**



# Geringes Angebot an jungen, ESG-konformen Gebäuden in CBDs sorgt für Flächenknappheit und steigende Spitzenmieten



## Altersstruktur des Flächenbestandes nach Baujahr (in % des Büroflächenbestands)



Europäische Metropolen in letzter Dekade durch geringen Flächenzuwachs in CBD-Lagen charakterisiert – partiell auch durch natürliche und städtebauliche Restriktionen bedingt



Marktzyklen wie in Dublin sowie Teilmarktunterschiede im Gebäudealter wie in London und Paris deutlich erkennbar – Osteuropa mit hohem Flächenwettbewerb durch junge Objekte

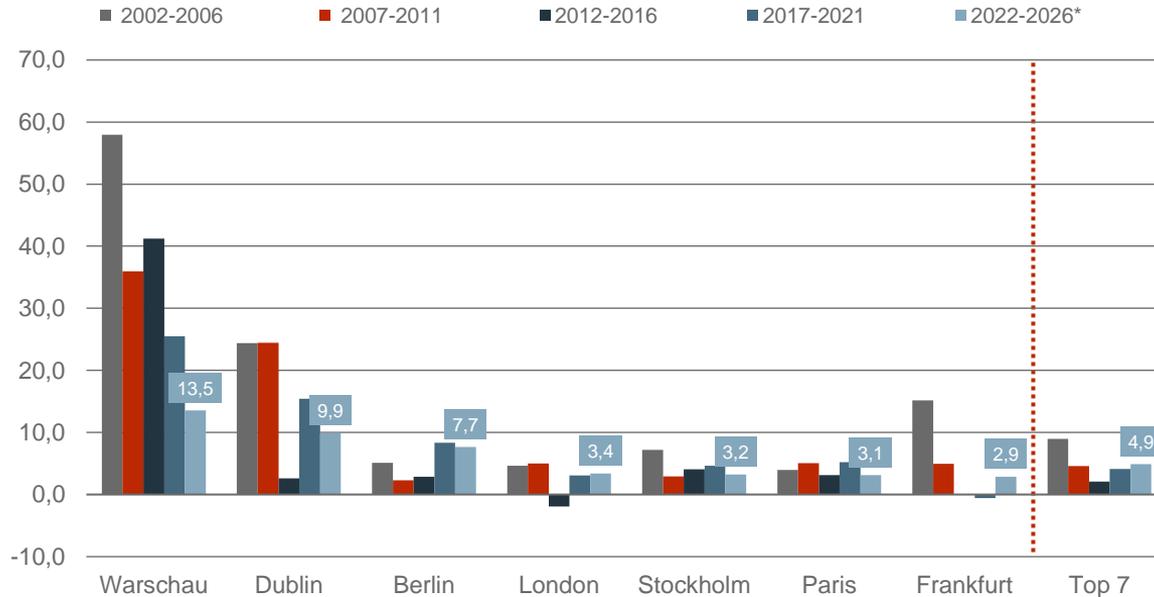


Ausblick: Verstärkte Suche nach modernen, hochwertigen und nachhaltigen Flächenkonzepten in CBD-Lagen bei gleichzeitig geringem Neubaubestand sorgt für Flächenknappheit und stabile bis steigende Mietpreise

# ESG und Wachstum der Bürobeschäftigten bedingen auch in den nächsten Jahren einen Neubaubedarf an Büroflächen



## Entwicklung des Flächenbestands (in %)



Moderater Flächenzuwachs bis 2026 – Flächenzuwächse in Osteuropa weiterhin am höchsten – insgesamt Rückgang der Projekt-Pipeline



Positive Prognosen zu Anzahl an Bürobeschäftigten sowohl absolut als auch relativ zu anderen Sektoren – Art, Ort und Umfeld der Arbeit werden sich verändern



Ausblick: Neubauflächen verstärkt im Nachfragefokus – ESG erfordert moderne Flächen – Baupreise und -kapazitäten begrenzen Bautätigkeit sowie Flächenzuwachs und stützen (Miet-) Preisniveaus

# Ausblick



**Geopolitische Unsicherheiten, steigende Baukosten sowie höhere Zinsen und Finanzierungskosten bremsen Investmentmärkte**



**Stabile Vermietungsmärkte, indexierte Mietverträge und nachlassende Neubauaktivitäten stärken Cash Flows**



**Megatrends und Marktdifferenzierung bieten auf angepassten Preisniveaus langfristige Anlageopportunitäten**





# Ausblick an den Immobilien- und Kapitalmärkten: Risiken auf breiter Front sowie Zins- und Baukostenanstiege belasten

## Rahmenbedingungen und Finanzierungsmärkte

- Rückgang der Stimmungsindikatoren und erhöhte Wahrscheinlichkeit eines Rezessions- bzw. Stagflationsszenarios (auch ohne Gas-Lieferstopp aus Russland)
- Dilemma der EZB: Überwiegend angebotsseitig getriebene Inflation vs. anziehende Risikoprämien
- Starker Anstieg der Finanzierungskonditionen und höhere Risikowahrnehmung / -prämien

## Investmentmärkte

- Erwartung von sektorübergreifenden Preisanpassungen auf Grund des Kapitalmarktumfelds
- Stark eingeschränkte Unterstützung durch Leverage-Effekt
- Deutlicher Rückgang der Transaktionsaktivitäten und -volumina seit Q2/2022

## Vermietungsmärkte

- Deutliche Erholung der Vermietungsmärkte – insbesondere in den zentralen CBD-Lagen / Metropolen
- Zunehmende Differenzierung zwischen den Märkten und Teillagen
- Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen stabil – stabile bis steigende Spitzenmieten

## Projektentwicklungen und Bautätigkeit

- Erwarteter Rückgang der (spekulativen) Bautätigkeit sowie Überprüfung von geplanten Entwicklungen auf Grund von Zins- und Baukostenanstiegen sowie sich verschlechterndem konjunkturellem Ausblick
- Zunehmende Stabilisierung der Lieferketten und der Preise von Baumaterialien in volatilum Umfeld

## Asset Allocation

- Passiver Anstieg der Immobilienquoten durch Kursverluste an den Aktien- und Anleihenmärkten
- Core-Objekte rücken noch stärker in den Fokus der Investoren – ESG als weiterer Treiber
- Indexierungen bei Bestandsmietverträgen stärken Cash Flows in Inflationsumfeld

## Immobilienmärkte und Opportunitäten

- Moderne, ESG-konforme Immobilien in Metropolen für Cash Flow orientierte Investoren auf angepassten Preisniveaus langfristig attraktive Assetklasse – begrenztes Zinserhöhungspotenzial der EZB
- Mieterbonität und Preis- / Marktmacht der Mieter in deren Absatzmärkten zunehmend von Bedeutung

// Kontakt

## Ihr Ansprechpartner



**Prof. Dr. Felix Schindler MRICS**

*Head of Research & Strategy*

+49 40 3282 3617

*fschindler@hih.de*



## Rechtliche Hinweise

Diese Präsentation enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der von der HIH Invest Real Estate (HIH Invest) angebotenen Produkte und Leistungen bitten wir Sie, den jeweiligen Vertragsunterlagen sowie den Jahresberichten zu entnehmen.

Der Inhalt dieser Präsentation basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten, als auch auf Informationen, die der HIH Invest von Dritten gesondert zugänglich gemacht wurden. Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten.

Die HIH Invest bzw. deren einzelne Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der HIH Invest handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers. Diese Unterlage und alle hierin aufgezeigten Informationen sind als vertraulich zu behandeln und nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der HIH Invest Real Estate GmbH an Dritte weiterzugeben.

