

Marktüberblick

Immobilienmärkte in einem bewegten
globalen Makro- und Kapitalmarktumfeld mit
vielfältigen Interdependenzen

Ausgabe I / 2023



// Marktüberblick

Ausgabe I / 2023

HIH

> *Editorial*

> *Makroökonomische Rahmenbedingungen*

> *Investmentmärkte*

> *Vermietungsmärkte*

> *Ausblick*



Immobilienmärkte in einem bewegten globalen Makro- und Kapitalmarktumfeld mit vielfältigen Interdependenzen

Die Immobilienbranche und -märkte befinden sich mitten in einer Transformationsphase, die Herausforderungen, aber auch Chancen mit sich bringt. Neben einer nachhaltigen Ausrichtung der Portfolien und dem Digitalisierungsprozess der Branche bedingt das Zins- und Kapitalmarktumfeld den dritten Transformationsaspekt. Die Inflation wird auch im Jahr 2023 über dem EZB-Ziel liegen und weitere Zinsschritte der EZB werden folgen. Gleichzeitig werden Basiseffekte, die zeitverzögerte Wirkung der Geldpolitik, die sich normalisierenden Lieferketten sowie die Abkühlung der Konjunktur und Bauwirtschaft makroökonomisch dazu beitragen, dass sich nach einem turbulenten Jahr 2022 die Rahmenbedingungen für die Inflation stabilisieren – sofern kein schwarzer Schwan auftaucht.

Immobilien haben im vergangenen Jahr ihre Diversifikationseigenschaften unter Beweis gestellt, als sowohl Aktien als auch Anleihen die Portfolien mit hohen Verlusten belasteten. Empirisch zeigt sich auch, dass sich ein kontinuierliches Investieren über Zyklen hinweg als vorteilhaft erweist. Die Chancen liegen mit Blick auf das Jahr 2023 insbesondere in den Opportunitäten, die sich – in Verbindung mit einem begrenzten Flächenangebot an den Vermietungsmärkten – durch die Preisanpassungen ergeben werden.

Aus unserer Sicht bieten daher zukunftsfähige, nachhaltige 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
0,4 % (Prognose 2023)



Arbeitslosenquote – Euroraum
7,1 % (Prognose 2023)



Leitzins der EZB
3,5 % (Prognose 2023)

Quelle: Oxford Economics (Stand: 02/2023)

The logo for HIH, consisting of the letters 'HIH' in a large, white, sans-serif font, positioned in the upper right corner of the image.

HIH



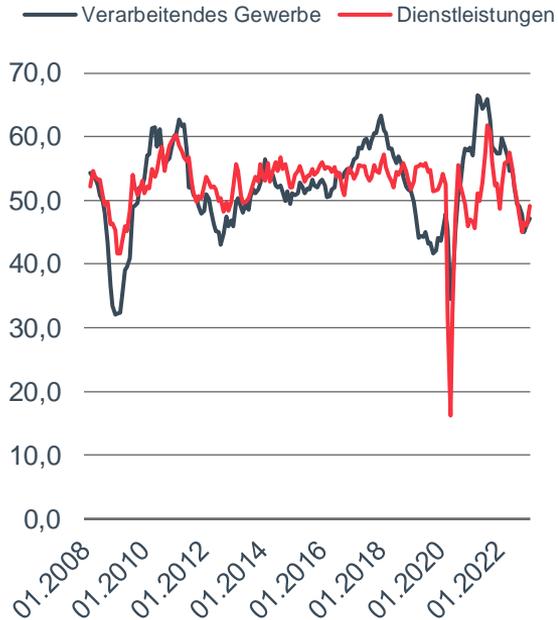
Bewegtes globales Makro- und Kapitalmarktumfeld mit vielfältigen Interdependenzen



Leichte Erholung der Stimmungsindikatoren auf niedrigem Niveau – Reallohnverluste belasten Konsumlaune

Einkaufsmanagerindex (PMI) im Euroraum

Vertrauensindikator der Verbraucher im Euroraum – langfristiger Durchschnitt = 0



Nach Erholung zu Jahresbeginn 2022 deutliche Eintrübung der Geschäftsaussichten bei Unternehmen und Dienstleistern auf Grund multipler Unsicherheiten und geopolitischer Risiken



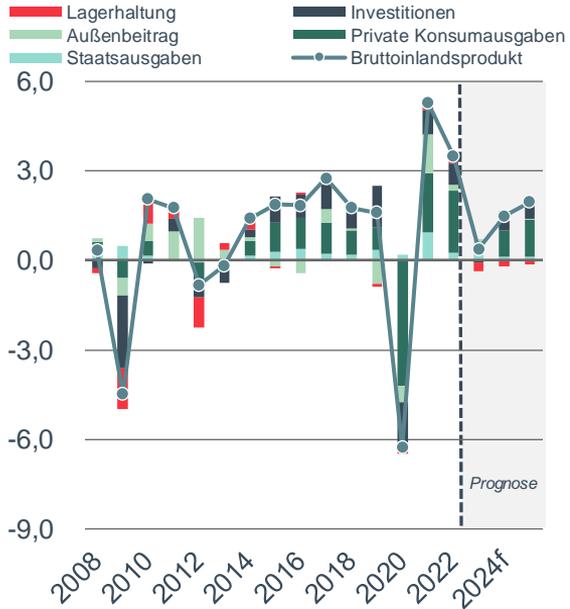
Eingetrübtes Stimmungsbild bei Konsumenten insbesondere durch hohe reale Kaufkraftverluste infolge hoher Inflationsraten



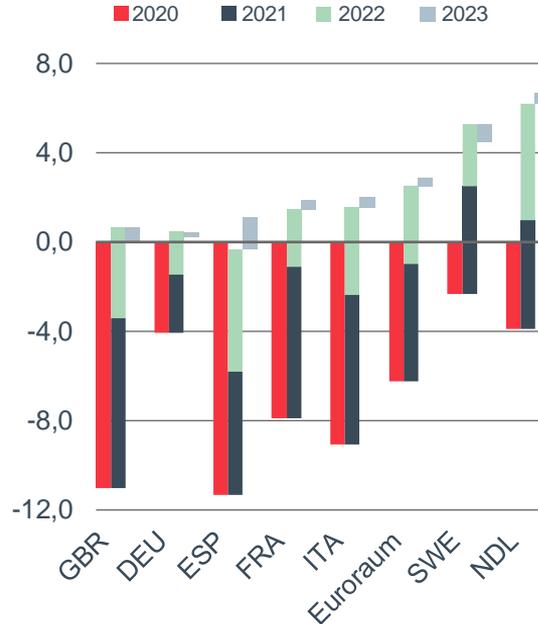
Ausblick: Erholung der Stimmungsindikatoren am aktuellen Rand lassen wirtschaftliche Erholung im zweiten Halbjahr 2023 erwarten

Konjunkturelle Abkühlung mit Erwartung einer einsetzenden Erholung im Jahresverlauf 2023

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



Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in europäischen Ländern (in %)



BIP-Niveaus aus 2019 in europäischen Staaten Ende 2022 wieder erreicht – Rückkehr des Tourismus stützt Erholung in Südeuropa; Brexit belastet Großbritannien



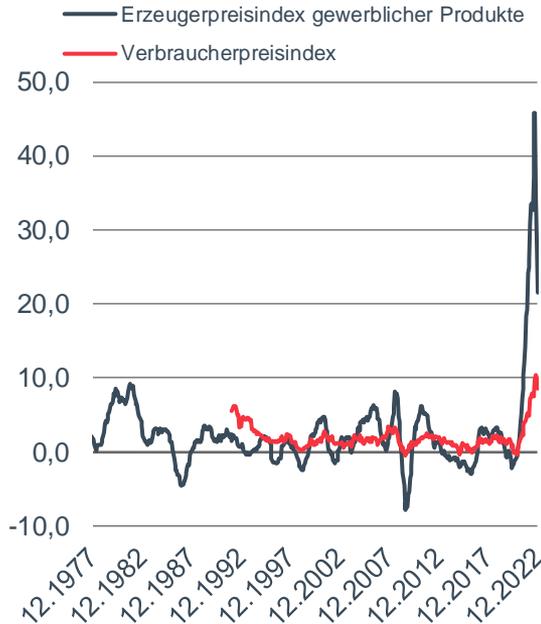
Deutschland als Handels- und Exportnation und durch den hohen Anteil des sekundären Sektors von Lieferengpässen und Rohstoffknappheit überproportional stark betroffen



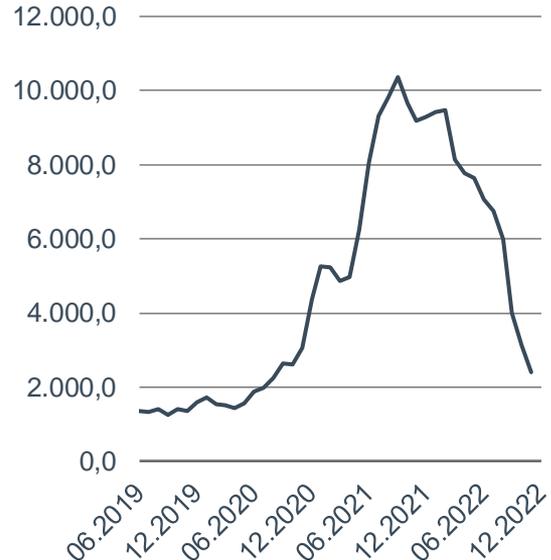
Ausblick: Schwache Wachstumsimpulse im ersten Halbjahr 2023 durch vielfältige Belastungen – Konjunkturelle Erholung im Euroraum in der zweiten Jahreshälfte mit positiver Wachstumsprognose für Gesamtjahr 2023

Nachlassender Preisdruck durch zunehmende Entspannung bei globalen Lieferketten und bei Angebotsengpässen

Erzeugerpreise und Verbraucherpreise zum Vorjahresmonat (in %)



Transportkosten für 40-Fuß-ISO-Container in US-Dollar*



Deutliche Verlangsamung des Preisauftriebs auf Erzeugerebene zum Jahresende 2022 auf 21,6 % nach 45,8 % in 09/2022; Preisauftrieb ohne Energieträger bereits seit 05/2022 rückläufig



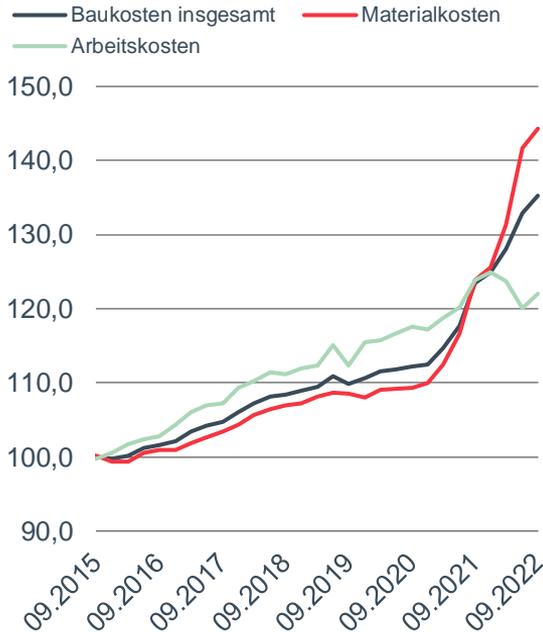
Normalisierung der Lieferketten mit Ende der globalen Lockdowns und sukzessivem Aufbau von höherer Resilienz in den Warenströmen – Fortsetzung der Entspannung bei Containerpreisen



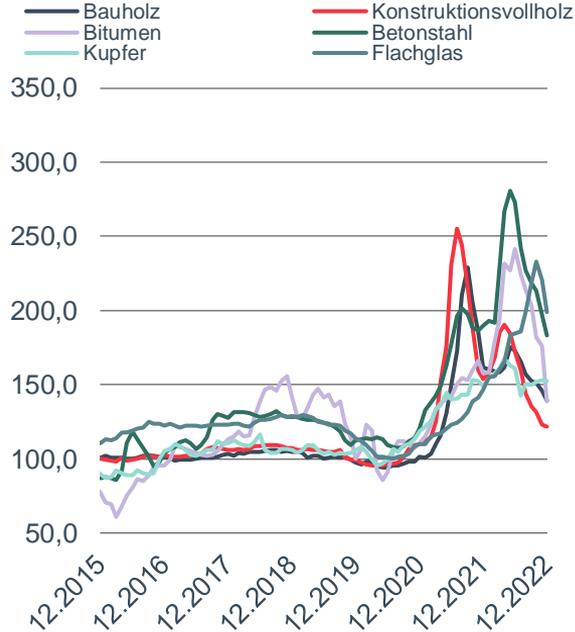
Ausblick: Zunehmende Normalisierung der Erzeugerpreisentwicklung – Verzögerte Transmission der Preisentwicklung bei Erzeugerpreisen auf Verbraucherpreise

Baukosten belasten Baubranche und Projektentwickler – Rückläufige Baunachfrage und Angebotsengpässe bremsen Preise

Entwicklung der Baukosten (Wohngebäude – 2015 = 100)*



Erzeugerpreise von wichtigen Baumaterialien in Deutschland (2015 = 100)



Angebotsengpässe und hohe Nachfrage treiben die Materialpreise – Materialkosten damit Haupttreiber der stark steigenden Baukosten in den Jahren 2020 bis 2022



Deutlicher Rückgang der Auftragseingänge im Baugewerbe sorgt neben abnehmenden Angebotsengpässen für einsetzende Stabilisierung der Preise auf hohem Niveau



Ausblick: Weitere Stabilisierung der Baupreise durch sinkende Nachfrage und Rückgang von Angebotsengpässen – Baukosten neben gestiegenen Finanzierungskosten und Fachkräftemangel weiterhin als Hauptherausforderung für Bauwirtschaft

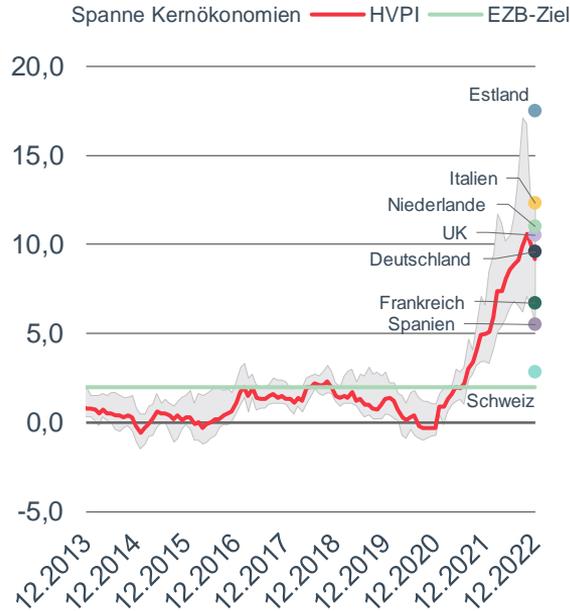
Quelle: HIH Invest; destatis (2022, 2023) – * Rückgang der Arbeitskosten in 2022 statistisch durch Umstellung der Methodik durch das Statistische Bundesamt bedingt

Gipfel der Inflationsraten erreicht – Niveau anhaltend hoch – Kerninflation rückt zunehmend in den Fokus

Inflation – Euroraum (y/y in %)



Inflation im Euroraum* und aktueller Wert ausgewählter Länder (y/y in %)



Höhepunkt der Inflation bei anhaltender Heterogenität zwischen den Eurostaaten überschritten – Nachlassender angebotsseitig getriebener Preisdruck unterstützt Wirkung der EZB-Maßnahmen – Keine Entspannung bei Kerninflation



EZB-Erwartungen für Inflationsrate (Kerninflation) im Euroraum: 6,3 % (4,2 %) in 2023, 3,4 % (2,8 %) in 2024 und 2,3 % (2,4 %) in 2025**

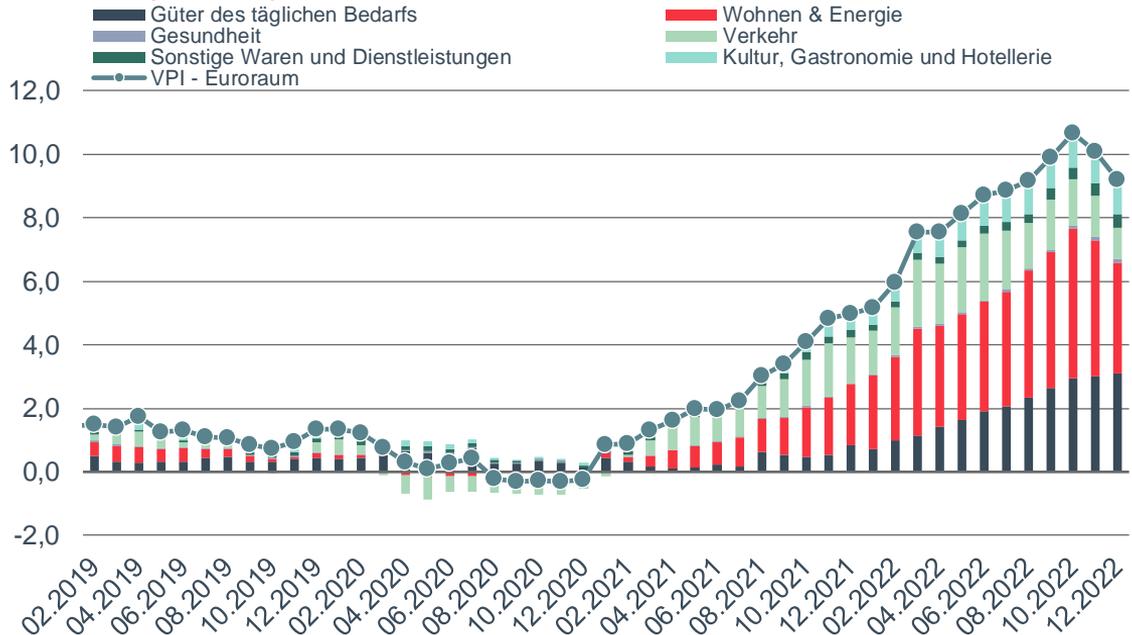


Ausblick: EZB-Blick auf Kerninflation und Inflationserwartungen gerichtet – Ziel: Verankerung der Zielinflationsrate bei 2,0 % und Vermeidung einer Lohn-Preis-Spirale

Quelle: HIH Invest; Eurostat (2023); EZB (2023); Oxford Economics (2023) – * Folgende Kernökonomien wurden betrachtet: Deutschland, Frankreich, Spanien, Niederlande, Italien, Österreich, Belgien – ** Stand: Dezember 2022

Lebensmittel neben Energie und Rohstoffen als Haupttreiber – Basiseffekte, politische Maßnahmen und Geldpolitik wirken

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



Quelle: HIH Invest; Eurostat (2023)



Verfestigung des Preisauftriebs bei Lebensmitteln infolge gestiegener Preise von Agrarrohstoffen; ebenso im Bereich Gastronomie und Hotellerie – Nachlassender Preisdruck bei Energie auf Grund von Basiseffekten und politischen Maßnahmen (u.a. Gas- und Strompreisbremse in Deutschland)



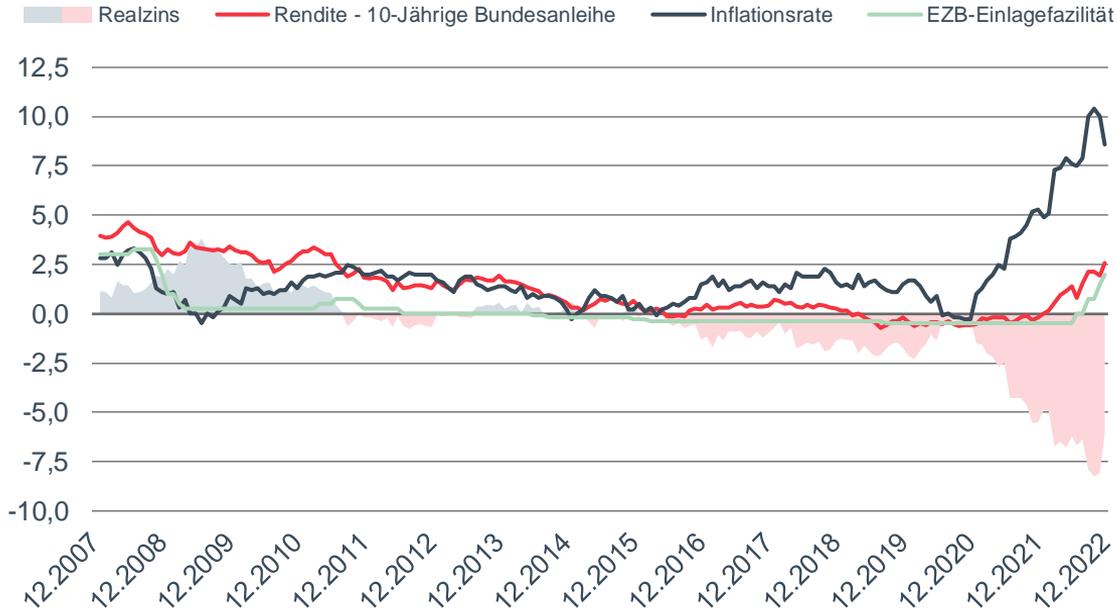
Ausrichtung der Volkswirtschaft auf CO₂-Neutralität und Nachhaltigkeit mit mittel- bis langfristig preistreibender Wirkung



Ausblick: Erwartung sinkender Inflationsraten im Jahresverlauf 2023 – u.a. auf Grund von Basiseffekten, konjunktureller Abkühlung, Normalisierung der Lieferketten und Angebotsseite, Wirkung der geldpolitischen Maßnahmen, politischen Maßnahmen sowie Euro-Aufwertung

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 (2023); destatis (2023); investing.com (2023)



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 – Inflationsindexierte Vermögenswerte gewinnen an Attraktivität



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

EZB-Politik stabilisiert Wechselkurse und importierte Inflation – (Re-) Finanzierungskosten der Staaten und Unternehmen steigen

Entwicklung des Wechselkurses EUR/USD



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



Preissteigerungen in 2022 durch schwachen Euro zusätzlich befeuert (importierte Inflation) – Verzögerte Inflationsbekämpfung der EZB mit Leitzinserhöhungen im zweiten Halbjahr 2022 (+250 Basispunkte in 2022)



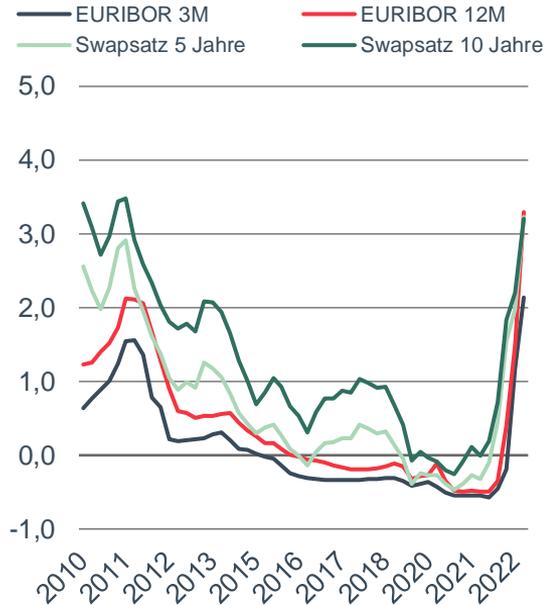
Erholung des Euros in Kombination mit schwächeren Zinsschritten der US-Notenbank als Folge – Finanzierungskosten der Staaten und Unternehmen steigen



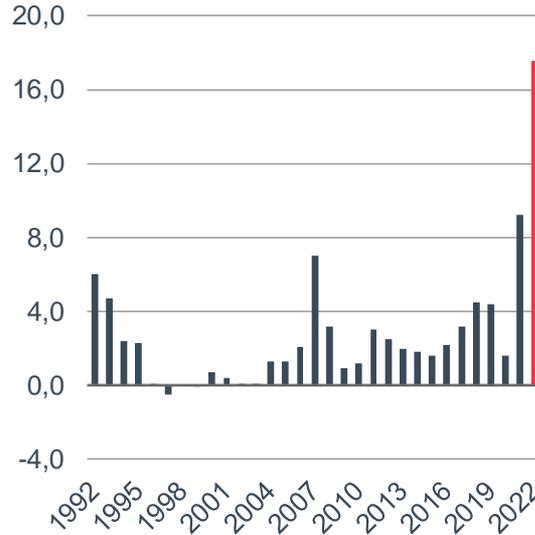
Ausblick: Erwartung weiterer Leitzins-Erhöhungen durch Notenbanken – Zunehmende Fokussierung der Zentralbanken auf Kerninflationsraten sowie auf konjunkturelles Umfeld

Zinsanstieg und Baukosten bremsen Bauprojekte aus – Mit aktuellen Mieten sind Neubauprojekte kaum realisierbar

Entwicklung der Finanzierungsbedingungen (in %)



Entwicklung der Baukosten für Bürogebäude in Deutschland (YoY in %)



Historisch starker Anstieg der Finanzierungskosten in kurzer Zeit führt zu zunehmendem Druck bei Projektentwicklern – Langfristige Refinanzierungen im Bestand bei Prolongation mit vergleichbaren Zinskonditionen



Zunehmende Diskrepanz zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen auf Grund stark gestiegener Baukosten, erhöhter Unsicherheit und zurückgefahrener Förderprogramme



Ausblick: Rückgang der Bautätigkeit auf Grund der Kombination aus stark gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten bei gleichzeitigen Preiskorrekturen am Immobilienmarkt

Investmentmärkte



**Transaktionsvolumen –
Deutschland (Prognose 2023)**



**Spitzenrendite – Büro –
Deutschland (Prognose 2023)**

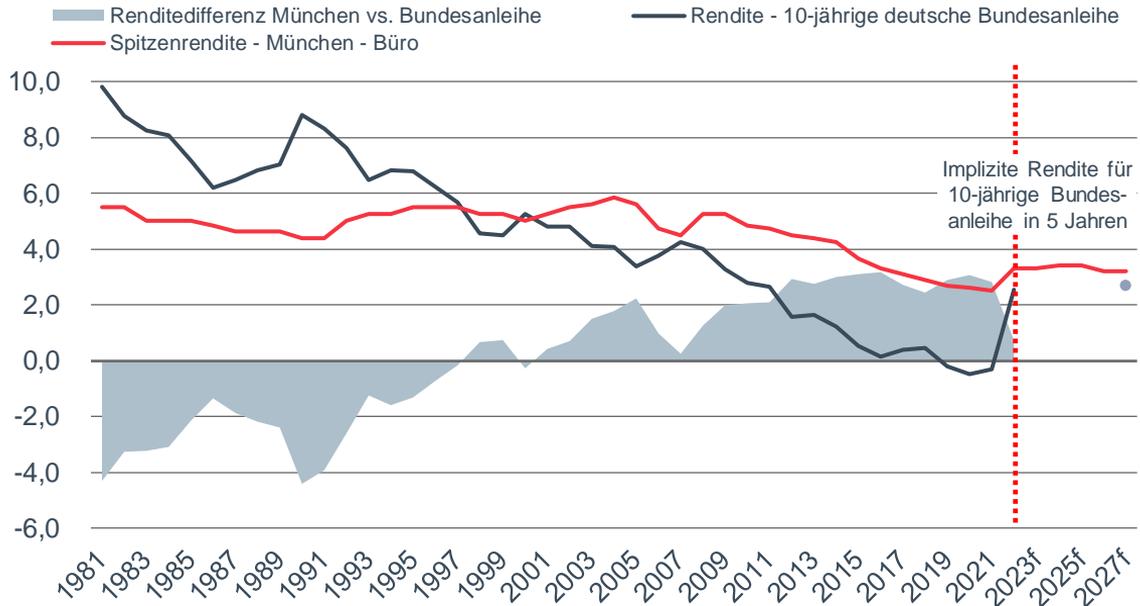


**Internationales Kapital –
Deutschland (Prognose 2023)**



Preisanpassungen an den Immobilienmärkten noch nicht abgeschlossen – Marktrisiko­prämie aktuell zu gering

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



Verzögertes Anpassungsverhalten der Immobilienmärkte an neues Zins- und Kapitalmarktumfeld, in dem liquide Anlagen wieder Erträge erwirtschaften



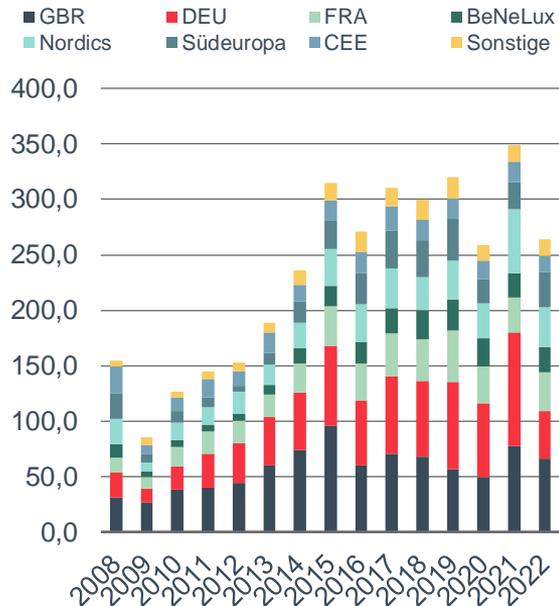
ESG als Differenzierungsmerkmal mit Auswirkungen auf Preisgefüge: ESG-Eigenschaften neben Lage- und Gebäudequalitäten als sich etablierende Bewertungskriterien für Core-Objekte mit zunehmender Bedeutung



Ausblick: Fortsetzung der Renditekorrektur und Anpassung an neues Umfeld – Einzelopportunitäten mit attraktivem Rendite-Risiko-Verhältnis bieten in aktuellen Umfeld verstärkt Chancen

Investmentmärkte europaweit in der Findungsphase mit zunehmenden Opportunitäten durch Cherry Picking

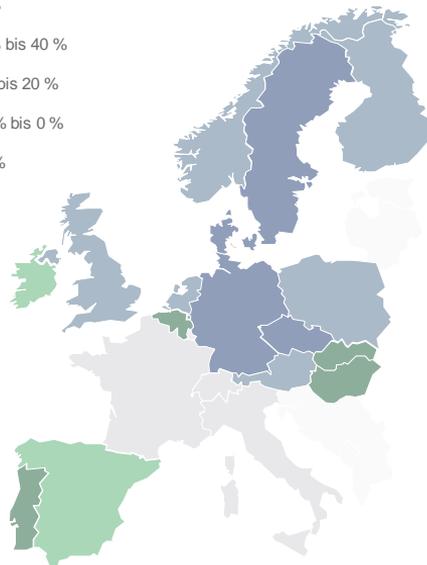
Transaktionsvolumen in Europa nach Ländern und Regionen (in Mrd. Euro)*



Entwicklung des Transaktionsvolumens in Europa: 2022 vs. 2021*

Veränderung TAV (in %) 2022 vs. 2021

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



Deutliche Verlangsamung der Aktivitäten am Investmentmarkt nach dynamischer Entwicklung zu Beginn von 2022



Käuferseite gewinnt gegenüber Verkäuferseite bei Transaktionen an Verhandlungspotenzial – Neben Kaufpreisreduktionen auch verstärkter Einsatz von Eigenkapital auf Grund hoher Finanzierungskosten



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

Quelle: HIH Invest; RCA (2023); * 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.

Deutliche Abkühlung am Investmentmarkt ab Q2/2022 – Transaktionsvolumen in 2022 mit Rückgang von 24 %

Entwicklung des europäischen Transaktionsvolumens 2022 gegenüber 2021*

	Büro	Wohnen	Logistik	EZH	Hotel	Sonstige	Gesamt	TAV 2022
GBR	-3,9 %	+37,5 %	-23,2 %	-38,9 %	-28,8 %	-51,0 %	-14,6 %	66,5
DEU	-42,8 %	-78,6 %	-4,3 %	-29,1 %	-26,7 %	-39,0 %	-56,9 %	44,0
Nordics	-44,5 %	-32,5 %	-45,5 %	-13,7 %	-45,3 %	-24,7 %	-37,1 %	36,3
FRA	+0,1 %	+8,5 %	+0,5 %	+76,7 %	+49,1 %	+123,5 %	+11,2 %	35,0
BeNeLux	+27,0 %	-21,5 %	-10,4 %	-8,4 %	+88,3 %	-1,0 %	+3,4 %	22,5
SPA	+32,8 %	+82,3 %	-32,3 %	+205,1 %	-0,5 %	+24,1 %	+33,4 %	16,3
CEE	-1,3 %	+15,4 %	-49,0 %	+12,3 %	-47,0 %	-48,8 %	-20,7 %	14,7
ITA	+43,8 %	-33,2 %	-29,3%	+226,3 %	-52,5 %	-9,4 %	+6,0 %	11,0
Gesamt	-14,5 %	-42,9 %	-21,8 %	-4,7 %	-14,6 %	-31,7 %	-24,0 %	
TAV 2022	93,0	56,7	52,6	35,0	13,4	14,2	265,0	

in Mrd. EUR

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



Büro bleibt – gerade in Zeiten hoher Inflation – stärkster Sektor vor Wohnen und Logistik



Stärkste Rückgänge in Deutschland und den Nordics sowie bei Wohnen – insbesondere auch auf Grund von Basiseffekten durch sehr hohes Transaktionsvolumen in 2021

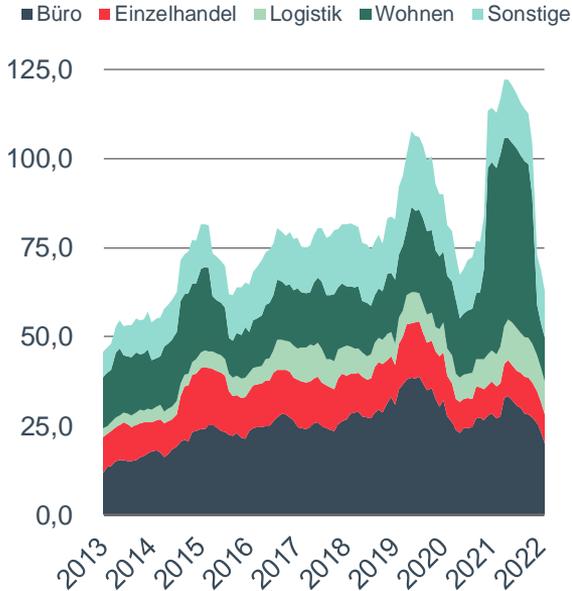


Ausblick: Sektor- und länderübergreifend geringe Investment-Dynamik und Preisfindungsphase des Marktes im ersten Halbjahr 2023 – Erwartung einer zunehmenden Belebung im Jahresverlauf 2023

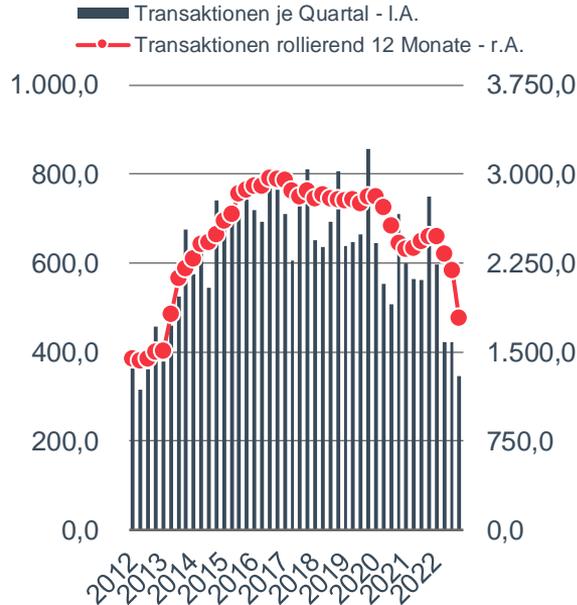
Quelle: HIH Invest; RCA (2023) – * Berücksichtigung finden Einzel- und Portfolio-Transaktionen mit einem Volumen von über 10 Mio. EUR sowie Unternehmenstransaktionen, bei denen mehr als 90 % der Anteile den Eigentümer wechseln.

Investmentmarkt Deutschland: Abruptes Ende des Zyklus mit anhaltend hoher Divergenz bei den Preisvorstellungen

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



Anzahl der gewerblichen Transaktionen in Deutschland



Quelle: HIH Invest; Savills (2023)



Mit dem starken Anstieg der Kapitalmarkt-zinsen im 1. Halbjahr 2022 findet der Zyklus im zweiten Quartal 2022 ein abruptes Ende – Dynamik setzt sich bis zum Jahresende 2022 weiter fort



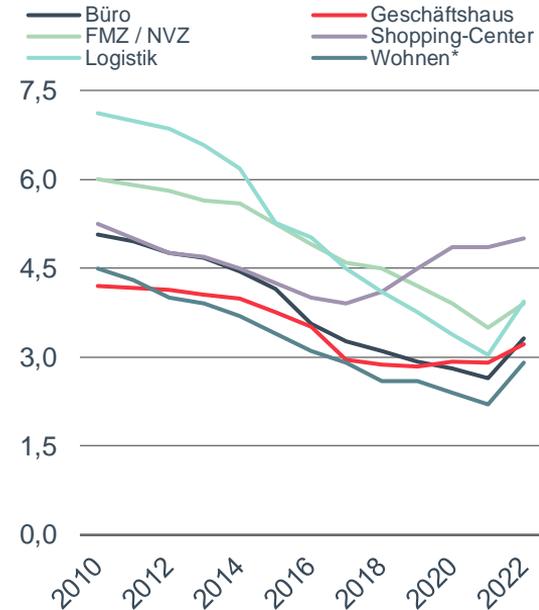
Anzahl der Transaktionen in 2022 mit Einbruch um über 50 % gegenüber 2021 – Stärkste Rückgänge der Volumina bei Wohnen und Büro; Logistik stabil



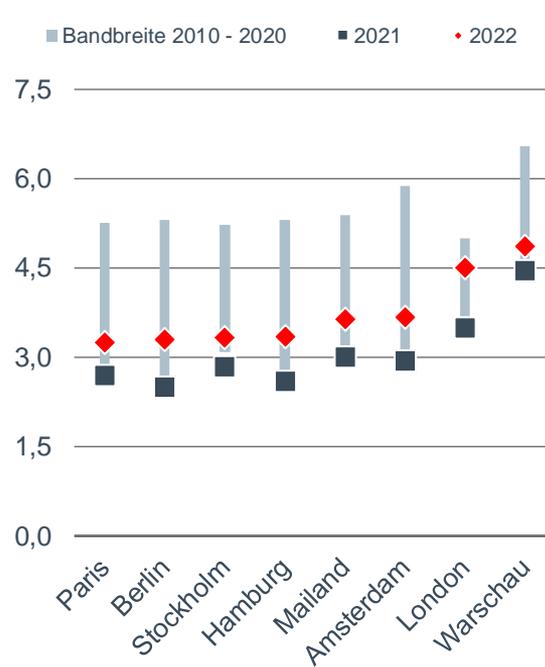
Ausblick: Opportunitäten auf Einzelobjekt-ebene bei eingeschränkter breiter Marktliquidität und anhaltender Preisfindungsphase im ersten Halbjahr 2023

Sektorübergreifende Renditeanpassungen – Verstärkte Differenzierung zwischen Lagen und Qualitäten

Entwicklung der Spitzennettorenditen nach Assetklasse in Deutschland (in %)



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



Adjustierung der Anlagestrategien und Zielrenditen sorgen für ein Ende der Renditekompression in 2022 – 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 Safe Haven-Märkte

Vermietungsmärkte

HIH



Flächenumsatz* –
Deutschland (Prognose 2023)



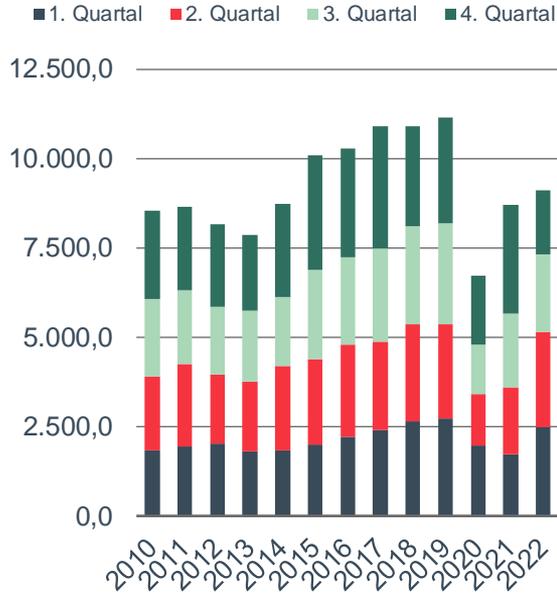
Leerstandsrate* –
Deutschland (Prognose 2023)



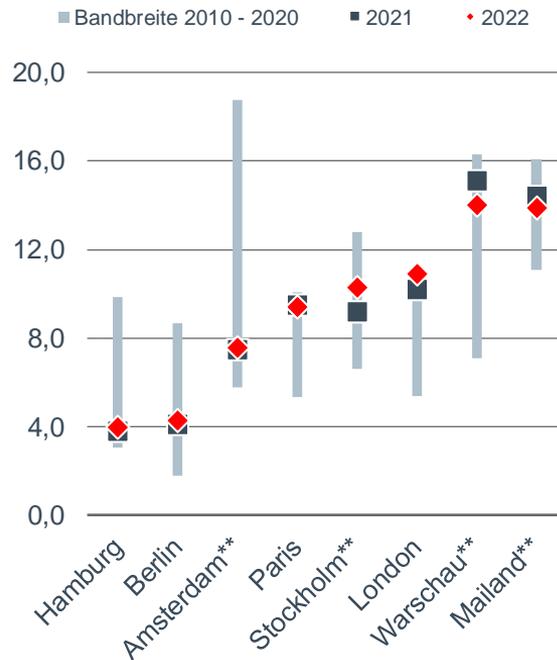
Mietpreiswachstum* –
Deutschland (Prognose 2023)

Vermietungsmärkte spüren konjunkturelle Abkühlung – Flight to Quality setzt sich bei Flächen weiter fort

Büroflächenumsatz in den europäischen Kernmärkten* (in 1.000 m²)



Leerstandsdaten in europäischen Metropolen (in % des Flächenbestandes)



Nachlassende Dynamik an den Vermietungsmärkten in den europäischen Metropolen im zweiten Halbjahr 2022 nach sehr starkem ersten Halbjahr 2022



Vermietungsstände mit zunehmender starker Differenzierung zwischen und innerhalb der Metropolen – sehr geringe Flächenverfügbarkeit in CBD-Lagen (z.B. Paris – CBD: 2,9 % vs. Paris – La Défense: 15,8 %)



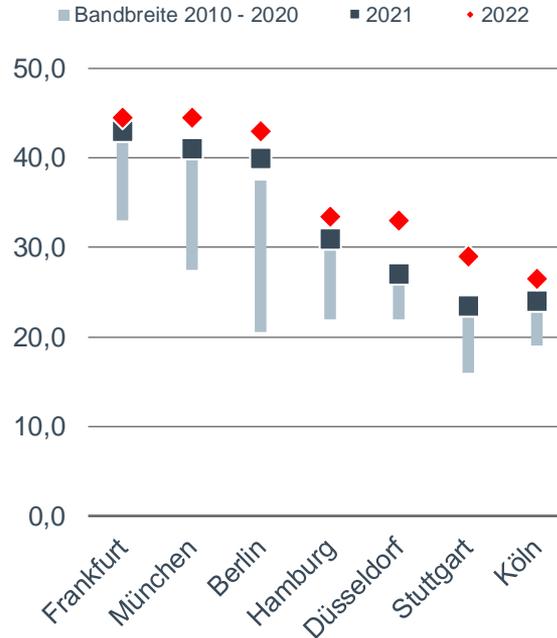
Ausblick: Konjunkturelle Abkühlung bremst Vermietungsmärkte – Stabile Nachfrage nach modernen Flächen in CBD-Lagen; zunehmende Heterogenität bei Mietpreisen und Leerständen zwischen Objekt- und Lagequalitäten

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 p.M.)



Quelle: HIH Invest; PMA (2022/2023) – * Prognose: Oktober 2022



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



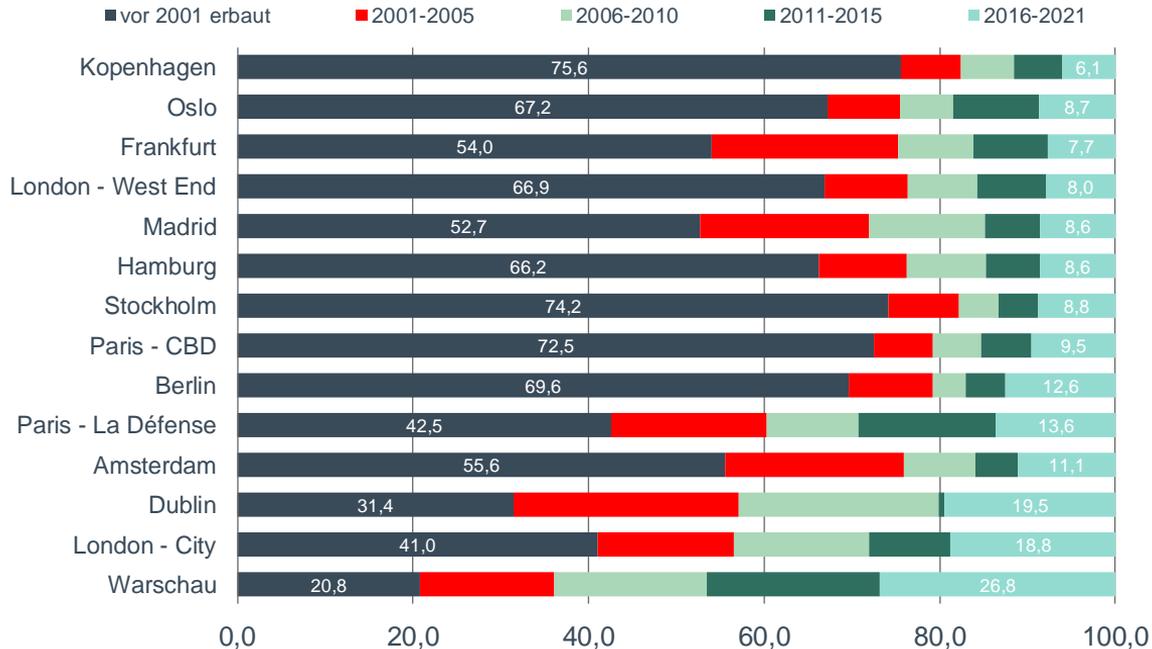
Rückgang der Projekt-Pipeline und Neubautätigkeit auf Grund gesteigerter Bau- und Finanzierungskosten



Ausblick: Anhaltendes, aber gedämpftes Mietpreiswachstum in den Spitzlagen der europäischen Metropolen – Zunehmende Spreizung in den Mietpreinsniveaus und Incentivepaketen zwischen Teilmärkten und Gebäudequalitäten

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



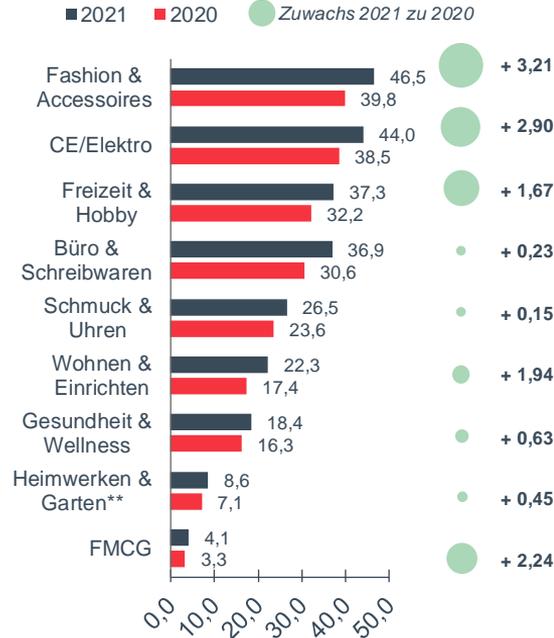
Marktzyklen wie in Dublin sowie Teilmarktunterschiede im Gebäudealter wie in London und Paris deutlich erkennbar – Osteuropa mit hohem Flächenwettbewerb durch junge Objekte



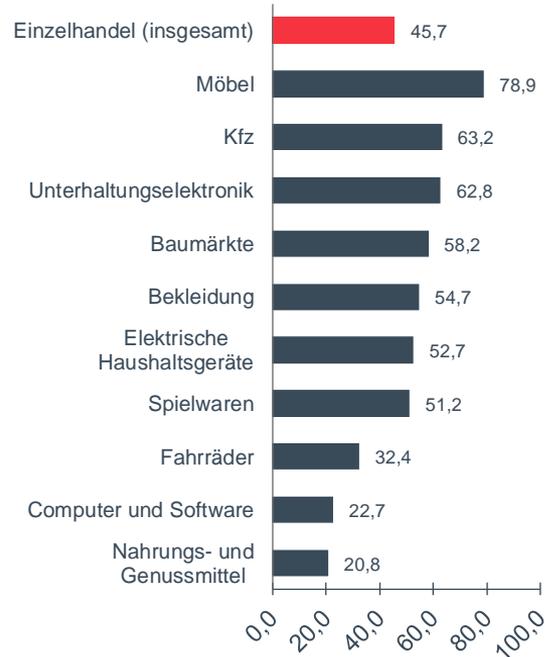
Ausblick: Verstärkte Suche nach modernen, hochwertigen und nachhaltigen Flächenkonzepten in CBD-Lagen mit geringem Neubaubestand sorgt für Flächenknappheit und stabile bis steigende Spitzenmietpreise

Einzelhandel: Strukturelle Anpassungsprozesse setzen sich fort und reale Kaufkraftverluste trüben aktuell Konsumlaune

Onlineanteil am jeweiligen Gesamtmarkt (in %) und Zuwachs (in Mrd. EUR)*



Anteil der Einzelhändler mit Rückgang der Kundenfrequenz im Q3/2022 (in %)**



Belastung der Konsumlaune der privaten Haushalte durch hohe reale Kaufkraftverluste und Energiepreise – Verstärkte Fokussierung auf Güter des täglichen Bedarfs



Fortschreitende Anpassungsprozesse der Einzelhändler und der innerstädtischen Handelslagen als Reaktion auf steigendes Omni-Channel-Konsumverhalten der Haushalte

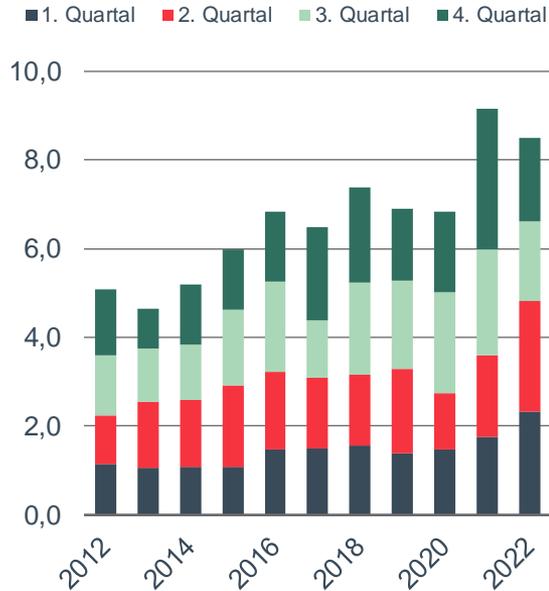


Ausblick: Stützung des Konsums durch erwartete Lohnsteigerungen als Ergebnis der Tarifverhandlungen, abnehmende Inflationsraten sowie staatliche Subventionen (u.a. Gas- und Strompreisbremse)

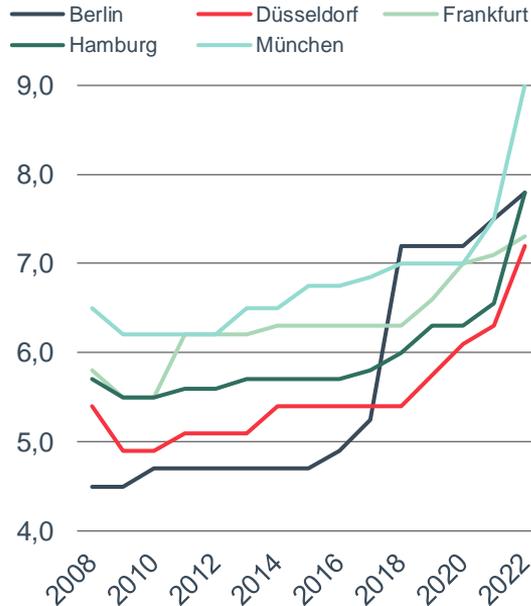
Quelle: HDE (2022); ifo (2022) – * Umsatzangaben netto; ** DIY-Kernsortimente, ohne Großhandel und Handwerker, ohne Leuchten/Lampen, ohne Deko/Haus-/Heimtextilien; *** ifo-Konjunkturumfragen, Oktober 2022

Logistik mit starker Unterstützung durch Megatrends – Flächen- nachfrage und Spitzenmieten weiterhin auf hohem Niveau

Flächenumsatz (in Mio. m²)



Logistik-Spitzenmieten in den „Big-5“- Metropolregionen (in EUR / m² p.M.)



Flächenumsatz mit breiter Basis und Branchenverteilung – Hoher Neubauteil von 65 % auf Grund von sehr begrenztem Angebot im Bestand; Rückläufiger Anteil an Eigennutzern – insbesondere bei Logistikdienstleistern und Handelsunternehmen



Abschwächung des Flächenzuwachses gegenüber Vorjahren vor dem Hintergrund hoher Baukosten, gestiegener Finanzierungskosten und weiterhin moderaten Mietniveaus



Ausblick: Erwartung einer anhaltend positiven Entwicklung der Spitzenmieten auf Grund anhaltender Flächenknappheit und Stärkung der Lieferketten-Resilienz – Flächenumsatz von über 8 Mio. m² kaum zu halten

Ausblick

The logo for HIH, consisting of the letters 'HIH' in a bold, white, sans-serif font, positioned in the upper right corner of the slide.

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: Fortschreitende Transformation und Normalisierung bei gleichzeitig stärkerer Differenzierung

Rahmenbedingungen und Finanzierungsmärkte	<ul style="list-style-type: none">▪ Wirtschaftliche Abkühlung mit erwarteter konjunktureller Belebung im zweiten Halbjahr 2023▪ Normalisierung der Angebotsseite und Relativierung der Effekte aus 2022 (Rohstoffpreise, Lieferketten, Wechselkurse und Zinspolitik) zu Gunsten von Europa▪ Zentralbanken mit weiteren Zinsschritten im ersten Halbjahr 2023 bei abflachendem Zinszyklus
Investmentmärkte	<ul style="list-style-type: none">▪ Fortsetzung von sektorübergreifenden Preisanpassungen auf Grund des Kapitalmarktumfelds▪ Erwartete Erholung der Transaktionsaktivitäten im zweiten Halbjahr 2023▪ Leverage-Effekt auf Grund gestiegener Finanzierungskonditionen und erhöhter Risikowahrnehmung bei Kreditinstituten nur partiell gegeben
Vermietungsmärkte	<ul style="list-style-type: none">▪ Stabile Nachfrage nach ESG-konformen Flächen mit einer hohen Lage-, Objekt- und Flächenqualität – insbesondere in zentralen CBD-Lagen der Metropolen mit sehr guter ÖPNV-Anbindung▪ Zunehmende Differenzierung zwischen den Märkten und Teillagen sowie Objektqualitäten▪ Steigende Spitzenmieten bei geringen Leerständen in CBDs – ESG gewinnt mieterseitig an Bedeutung
Projektentwicklungen und Bautätigkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Rückgang der (spekulativen) Bautätigkeit sowie Überprüfung von geplanten Entwicklungen auf Grund von Zins- und Baukostenanstiegen sowie konjunktureller Abkühlung▪ Zunehmende Stabilisierung der Lieferketten und der Preise von Baumaterialien in volatillem Umfeld▪ Rückgang der Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft
Asset Allocation	<ul style="list-style-type: none">▪ 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	<ul style="list-style-type: none">▪ Moderne, ESG-konforme Immobilien in Metropolen für Cash Flow-orientierte Investoren auf angepassten Preisniveaus langfristig attraktiv – Chancen aus Marktopportunitäten heraus in 2023 nutzen▪ 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.