

## Pressemitteilung

### Experten erwarten nur leichte Belebung des Immobilienmarkts im zweiten Halbjahr 2023

- Phase der Preisfindung am Immobilienmarkt noch nicht abgeschlossen
- Die größten Anpassungen bei Wohnimmobilienpreisen liegen hinter uns
- INDUSTRIA plant, im zweiten Halbjahr 200 bis 250 Mio. Euro zu investieren
- Starker Wettbewerb um die Finanzierung von Core-Objekten
- HCOB konzentriert sich auf striktes Risikomanagement und konservative Kreditvergabe

**Hamburg / Frankfurt / Berlin, den 20. Juni 2023** – Vertreter der Immobilienbranche blicken verhalten auf das zweite Halbjahr 2023. Die Marktkorrektur setzt sich fort und die Rückkehr zu stabileren Preisen ist noch nicht abgeschlossen. Eine Bodenbildung kann Ende 2023 oder auch erst 2024 erreicht werden. CR Investment Management und HCOB sehen die Marktberreinigung noch nicht abgeschlossen und erwarten eine Zunahme von Insolvenzen. Es fehlen weiterhin die großen Transaktionen, aktuell werden vor allem kleinere Transaktionen mit höheren Eigenkapitalquoten gehandelt. Viele Entwickler erreichen eine finanzielle Schmerzgrenze und müssen ihre Objekte zu reduzierten Preisen anbieten. Generell müssen alle Kreditnehmer heute deutlich mehr Eigenkapital mitbringen, vor allem Developer. Projektentwicklungen werden meist nur restriktiv finanziert. Dagegen nimmt der Wettbewerb um die Finanzierung von Core-Objekten zu. Dies sind die Kernergebnisse der heutigen Online-Presseskonferenz „**Quo Vadis Immobilienmarkt 2023: Wie entwickelt sich der Markt im zweiten Halbjahr?**“, an der Felix Meyen, Geschäftsführer der HIH Invest Real Estate, Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer der INDUSTRIA, Peter Axmann, Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank (HCOB), und Torsten Hollstein, Geschäftsführer der CR Investment Management, teilnahmen.

Felix Meyen, Geschäftsführer der HIH Invest Real Estate, gab einen Überblick über die Investmentmärkte mit Fokus auf den gewerblichen Nutzungsarten. Meyen sagt: „Das zweite Halbjahr wird vorerst weiter von Unsicherheiten geprägt sein, auch wenn die Akteure die Schockstarre allmählich überwinden und sich zunehmend mit dem neuen Marktumfeld arrangieren. Wir beobachten nach wie vor recht wenig Marktaktivität, auch und vor allem weil die Preisfindung noch nicht abgeschlossen ist. Großvolumige Deals und größere Portfoliotransaktionen bleiben weiter die Ausnahme. Stattdessen stützen kleinere Volumina ein Stück weit den Markt und sorgen sukzessive für Belebung. Dabei sind Investoren

wesentlich wählerischer als während des Booms, was Lage-, Objekt- und Flächenqualitäten angeht, und ESG wirkt als zusätzlicher Katalysator. Eigenkapitalstarke Investoren haben nun die Chance, mit wenig Konkurrenz Opportunitäten am Investmentmarkt wahrzunehmen.“

### **Wohnungsmarkt hat die größten Preisanpassungen hinter sich**

Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer der INDUSTRIA, sagt über den Wohnungsmarkt: „Die größten Anpassungen bei den Wohnimmobilienpreisen haben wir im ersten Halbjahr 2023 gesehen. Die Preisreduktion verlangsamt sich im zweiten Halbjahr. Die Preise nähern sich aktuell asymptotisch einem Tiefpunkt. Wann dieser erreicht wird, ist nicht absehbar. Realistisch ist Ende 2023 oder im Lauf von 2024.“

Die INDUSTRIA will im zweiten Halbjahr wieder verstärkt ankaufen. Ahlborn führt aus: „Wir haben in den ersten sechs Monaten 2023 drei Objekte für 68,3 Mio. Euro akquiriert. Im zweiten Halbjahr planen wir, für 200 bis 250 Mio. Euro zu investieren. Wir sehen hierfür auch gute Gelegenheiten. Der Druck auf die Verkäuferseite steigt. Immer mehr Developer erreichen eine finanzielle Schmerzgrenze. Sie müssen ihre Objekte anbieten und sich auf Preisnachlässe einlassen. Teilweise kommen sie von sich aus auf uns zu mit angepassten Preisvorstellungen.“

### **Branche braucht Zeit, um in der neuen Realität anzukommen**

Peter Axmann, Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank, sagte: „Die Aussichten für die Immobilienwirtschaft bleiben verhalten. Das aktuelle Zinsniveau, die erhöhte Inflation sowie die unsichere konjunkturelle Entwicklung bremsen den Transaktionsmarkt massiv. Wir gehen daher von einer Marktbereinigung, einem Anstieg der Insolvenzen und Abschlägen von bis zu 30 Prozent bei den Immobilienwerten aus. Nach zwölf Jahren Boom braucht die Branche noch Zeit, um in der neuen Realität anzukommen. Mit einer Stimmungsaufhellung rechnen wir frühestens 2024, sofern sich Inflation und Zinsniveau bis dahin konsolidieren und es wieder mehr Transaktionen als Referenz gibt. Die Angebotsseite wird zunächst durch den Verkaufsdruck von Fonds, Bauträgern und Immobilien AGs belebt werden.“

"Projektentwicklungen sind nach wie vor schwer zu kalkulieren und die meisten Banken sind zurückhaltend bei der Finanzierung. Dagegen nimmt der Wettbewerb um die Finanzierung von Core-Objekten und ‚green buildings‘ stetig zu. Generell erwarten die Banken heute einen höheren Eigenkapitaleinsatz von ihren Kundinnen und Kunden“, so Axmann weiter. „Deutschland bleibt mittelfristig ein attraktiver Immobilienmarkt, allerdings fahren die meisten Akteure zurzeit ‚auf Sicht‘.“

Torsten Hollstein, Geschäftsführer der CR Investment Management, kommentiert: „Wir gehen erst im Jahresverlauf 2024 von einem Wiedererstarren des Transaktionsmarktes aus. Die europäische Zentralbank hat den Leitzins erst letzte Woche auf 4,0 Prozent angehoben und wird voraussichtlich noch ein bis zwei weitere kleine Zinsanhebungen im laufenden Jahr vornehmen. Dies erschwert die Preisfindung auf den Immobilienmärkten und treibt die Refinanzierungskosten weiter in die Höhe. Dazu kommt, dass der Immobilienmarkt immer mit rund sechs bis zwölf Monaten Verzögerung auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung reagiert.“

### **Hinweis Bildrechte**

*Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen CR Investment Management, HIH Invest Real Estate, HCOB und INDUSTRIA gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: CR Investment Management, HIH Invest Real Estate, HCOB und INDUSTRIA. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.*

### **Pressekontakt**

c/o RUECKERCONSULT

Dr. Kathrin Dräger

draeger@rueckerconsult.de

+49 761 42 99 14 07

### **Über CR Investment Management**

CR Investment Management ist ein europaweit engagierter strategischer Investor und Asset Manager. Als Asset Manager entwickelt CR Lösungen für die werterhöhende Strukturierung komplexer oder notleidender Portfoliostrukturen. Dabei ist CR für Fondsgesellschaften, Private Equity Investoren und Kreditinstitute aktiv und verfügt auch über eine langjährige Expertise in der Optimierung von Unternehmensimmobilien. In den vergangenen zehn Jahren hat CR Immobilienportfolios im Wert von 30 Milliarden Euro strukturell optimiert und Immobilien im Wert von 7 Milliarden Euro allein in Deutschland nach erfolgter Neupositionierung platziert. Weitere Informationen finden Sie unter: <http://www.crmanagement.eu/>

### **Über die HCOB**

Die Hamburg Commercial Bank AG (HCOB) ist eine private Geschäftsbank mit Hauptsitz in

Hamburg. Die HCOB bietet ihren Kunden eine hohe Strukturierungskompetenz bei der Finanzierung von Immobilien und verfügt über eine starke Marktposition im internationalen Shipping. In der europaweiten Projektfinanzierung von Erneuerbaren Energien und digitaler Infrastruktur zählt die Bank zu den Pionieren. Die Bank bietet individuelle Finanzierungslösungen für Unternehmenskunden aus Deutschland sowie für internationale Firmenkunden. Ein zuverlässiger und zeitnaher Zahlungsverkehr sowie Produkte für den Außenhandel runden das Angebot der Bank ab. Die HCOB richtet ihr Handeln an etablierten ESG-Kriterien aus. Weitere Informationen zur HCOB finden Sie hier. <https://www.hcob-bank.de/de/startseite/>

### **Über die HIH Invest Real Estate**

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen.

Rund 260 institutionelle Kunden vertrauen der HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln.

Die HIH Invest ist an acht Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie.

Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 19,7 Milliarden Euro in 92 Fonds verwaltet.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: [www.hih-invest.de](http://www.hih-invest.de)

### **Über INDUSTRIA**

INDUSTRIA ist Spezialist für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien. Das Unternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main erschließt privaten und institutionellen Anlegern Investitionen in Wohnungen an wirtschaftsstarke Standorten in ganz Deutschland und bietet ein umfassendes Leistungspaket im Asset & Property Management.

INDUSTRIA ist Teil der Becken-Gruppe, eines inhabergeführten Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmens, das seit 1978 in den führenden deutschen Metropolregionen tätig

ist. Aktuell verwaltet INDUSTRIA rund 18.600 Wohneinheiten mit einem Volumen von mehr als 4,9 Mrd. Euro im deutschen Wohnungsmarkt und stützt sich dabei auf die Erfahrung aus rund 70 Jahren Tätigkeit am Markt. Das Ankaufsvolumen betrug 2022 rund 260 Mio. Euro, die Akquisitionsstrategie von INDUSTRIA ist sowohl auf Neubau- als auch auf Bestandsinvestitionen gerichtet. Für das Unternehmen spielen die ESG-Kriterien eine große Rolle. Folglich liegt ein Fokus der Geschäftstätigkeit auf gefördertem Wohnen. Insgesamt verwaltet das Unternehmen rund 1.850 Wohnungen in diesem Segment.

[www.industria-immobilien.de](http://www.industria-immobilien.de)