

*Marktüberblick*

## Re-Kalibrierung der Investmentmärkte vor Abschluss – Cash Flows verstärkt im Fokus

Ausgabe II / 2024



// Marktüberblick

Ausgabe II / 2024

HIH

- > *Editorial*
- > *Makroökonomische Rahmenbedingungen*
- > *Investmentmärkte*
- > *Vermietungsmärkte*
- > *(Re-) Finanzierungssituation*



## Re-Kalibrierung der Investmentmärkte vor Abschluss – Cash Flow-Sicherung rückt zunehmend in den Fokus

Die langfristigen Kapitalmarktzinsen haben sich stabilisiert. Die ersten Zinssenkungen der Zentralbanken sind erfolgt. Die Rendite-Spreads haben sich deutlich ausgeweitet und die Re-Kalibrierung sowie das Re-Pricing an den Immobilienmärkten stehen vor ihrem Abschluss. Damit haben sich für langfristig orientierte Investoren die Investmentbedingungen an den Immobilienmärkten in den letzten zwölf Monaten deutlich verbessert. Die kritische Selektion von attraktiven Opportunitäten bleibt allerdings notwendig.

In den Bestandsportfolien rückt neben der Bewertung zunehmend die Cash Flow- und Finanzierungsstruktur der Portfolien in den Fokus. Auf der Einnahmenseite schwächen sich die Mietsteigerungen durch Indexierungen auf Grund rückläufiger Inflationsraten sowie durch ein nachlassendes Marktmietwachstum ab. Die Ausgabenseite wird durch gestiegene Baukosten und Instandhaltungs- / Modernisierungskosten belastet. Die zunehmend auslaufenden Finanzierungen aus der Niedrigzinsdekade bringen in der Refinanzierung für die Bestandsportfolien sowohl auf der Bewertungs- als auch auf der Cash Flow-Seite Herausforderungen mit sich. Das Liquiditätsmanagement und die Cash Flow-Sicherung gewinnen an Bedeutung.

Des einen Leid – des anderen Freud: Durch die Marktveränderungen erfordern Refinanzierungen nicht nur eine erhöhte Zins-Tragfähigkeit auf der Cash Flow-Seite, sondern vielfach auch zusätzliches Eigenkapital. Steht dieses nicht zur Verfügung, ergibt sich gerade mit Erreichen der Talsohle an den Märkten für antizyklisch handelnde Käufer ein attraktives Zeitfenster für renditeträchtige Opportunitäten – ohne markt-, objekt- und mieterseitig Qualitätseinbußen in Kauf nehmen zu müssen.

Ihre



**Carsten Demmler**  
Geschäftsführer  
HIH Invest Real Estate



**Alexander Eggert**  
Geschäftsführer  
HIH Invest Real Estate



**Felix Meyen**  
Geschäftsführer  
HIH Invest Real Estate



# Makroökonomische Rahmenbedingungen



**BIP-Wachstum (real) – Euroraum**  
**0,80 % (Prognose 2024)**



**Arbeitslosenquote – Euroraum**  
**6,50 % (Prognose 2024)**



**Leitzins der EZB (Einlagenzinssatz)**  
**3,25 % (Prognose 2024)**

Quelle: Oxford Economics (Stand: 07/2024)

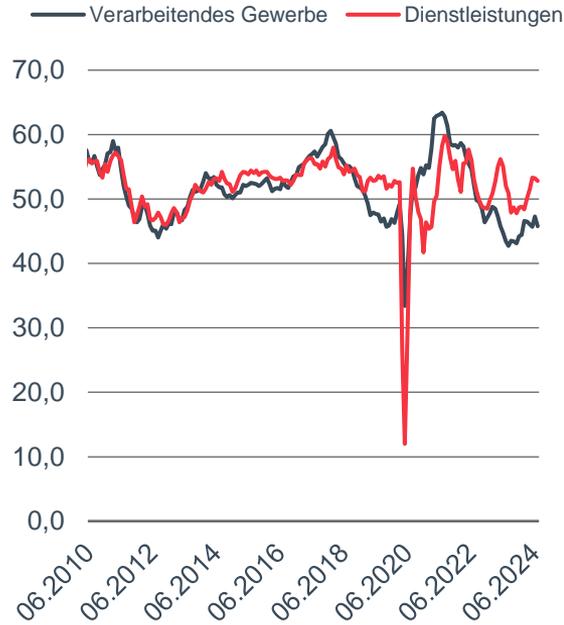
The logo consists of the letters 'HIH' in a bold, white, sans-serif font, positioned in the upper right corner of the image. The background of the entire slide is a photograph of a modern city skyline with a prominent blue glass skyscraper in the foreground.

# Bewegtes globales Makro- und Kapitalmarktumfeld mit vielfältigen Interdependenzen hält auch im Jahr 2024 an



# Stimmungsindikatoren mit Stabilisierung, jedoch keine Trendwende – Erholung der Konsumlaune

**Einkaufsmanagerindizes (PMI) im Euro-  
raum**



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



Optimistische Signale im Dienstleistungssektor mit Spanien als treibende Kraft – Verarbeitendes Gewerbe anhaltend schwach und mit weiterem Rückgang bei Auftragseingängen



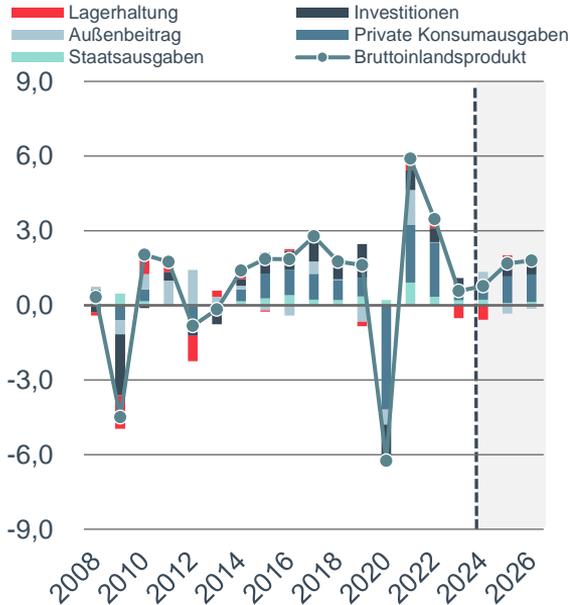
Erholung der Konsumentenstimmung in Folge von Reallohnanstiegen durch Inflationsrückgang und Lohnzuwächse



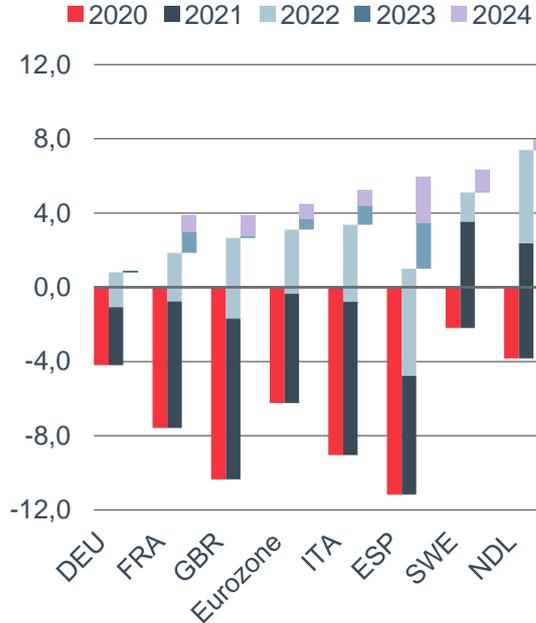
Ausblick: Schwaches konjunkturelles Umfeld im Euroraum mit wenigen Impulsen und aufkeimende, globale Rezessionsorgen – Keine fundamentale Belebung bis Jahresende zu erwarten

# Konjunktur: Tourismus stützt Südeuropa – Schwacher Außenhandel und geringe Investitionen belasten Industriegesektoren

## BIP-Wachstum im Euroraum und Wachstumsbeitrag der Komponenten (in %)\*



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



Europäische Volkswirtschaften mit heterogener Entwicklung: Südeuropa profitiert von Tourismus und geringem Industrieanteil an der Wertschöpfung – Konsum mit Unterstützung durch rückläufige Inflationsraten



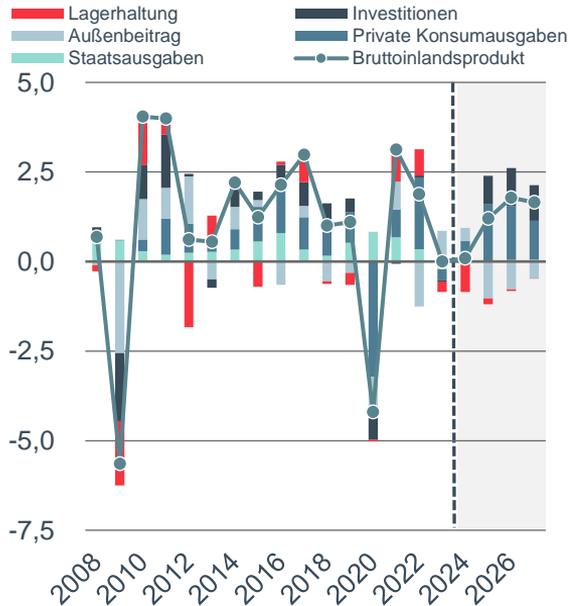
Positiver Wachstumsbeitrag durch inländische Nachfrage – Belastung durch schwache Investitionstätigkeit und zurückhaltender globaler Güternachfrage



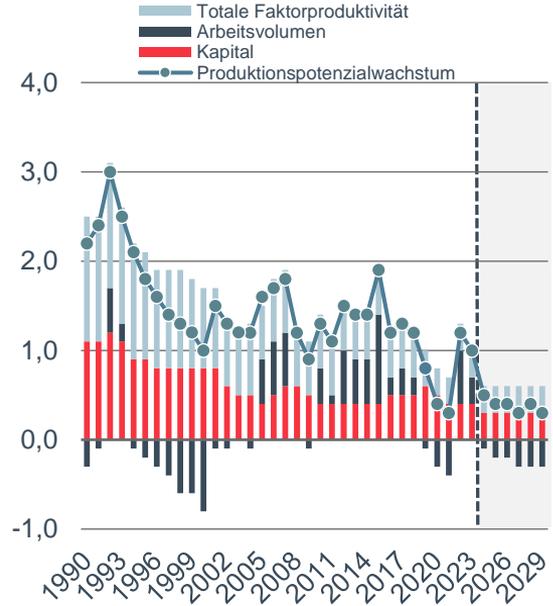
Ausblick: Erwartung eines positiven BIP-Wachstums im Euroraum in 2024, aber unter langfristigem Wachstumspotenzial und mit hoher Heterogenität zwischen den Volkswirtschaften und Sektoren

# Kurzfristig: Schwache Konjunktur – Privater Konsum als Hoffnungsträger – Langfristig: Strukturelle Herausforderungen

### BIP-Wachstum in Deutschland und Wachstumsbeitrag der Komponenten (in %)\*



### Entwicklung des langfristigen Potenzialwachstums in Deutschland (in %)\*



Kurzfristig: Deutschland hinkt in Europa hinterher – Industrie mit schwacher Auftragslage und Investitionen mit Gegenwind – Stimmungslage bei Dienstleistungen im Wachstumsbereich



Langfristig: Potenzialwachstum auf niedrigem Niveau – Belastung durch strukturelle Herausforderungen wie Demographie, geringe Innovationskraft sowie Investitions- und Bürokratiestau in den Bereichen Infrastruktur und Bildung

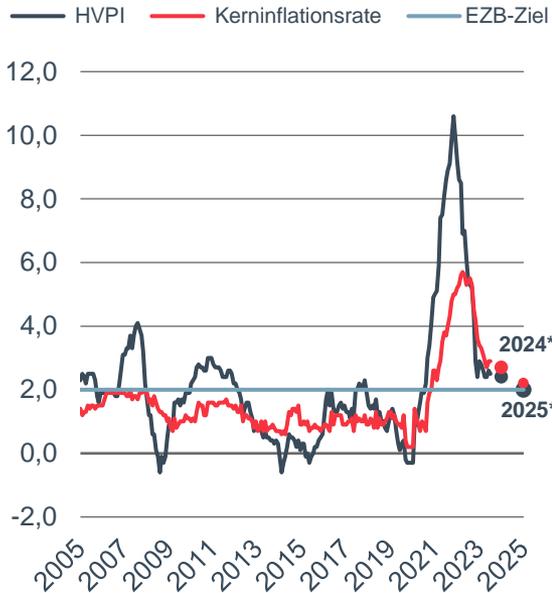


Ausblick: BIP-Wachstum für 2024 auf Niveau aus 2023 zu erwarten – mittel- bis langfristig verhindern strukturelle Defizite höhere Wachstumsraten

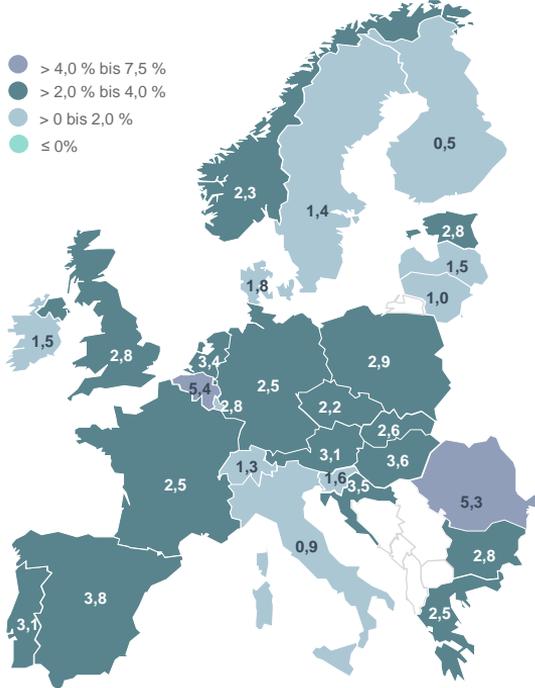
Quelle: HIH Invest; SVR (2023); Oxford Economics (2024) – \* Prognosewerte ab 2024

# Inflationsraten nach deutlichem Rückgang mit Seitwärtstendenz – Basiseffekte laufen aus und könnten drehen

**Inflationsrate im Euroraum (y/y in %)**



**Inflationsraten in Europa\*\* (y/y in %)**



Inflationsrate im Euroraum stabilisiert sich zur Jahresmitte 2024 im Bereich von 2,5 % – Preisanstiege bei Dienstleistungen weiterhin bei 4 % und Kerninflation dadurch deutlich über 2 %-Ziel der EZB



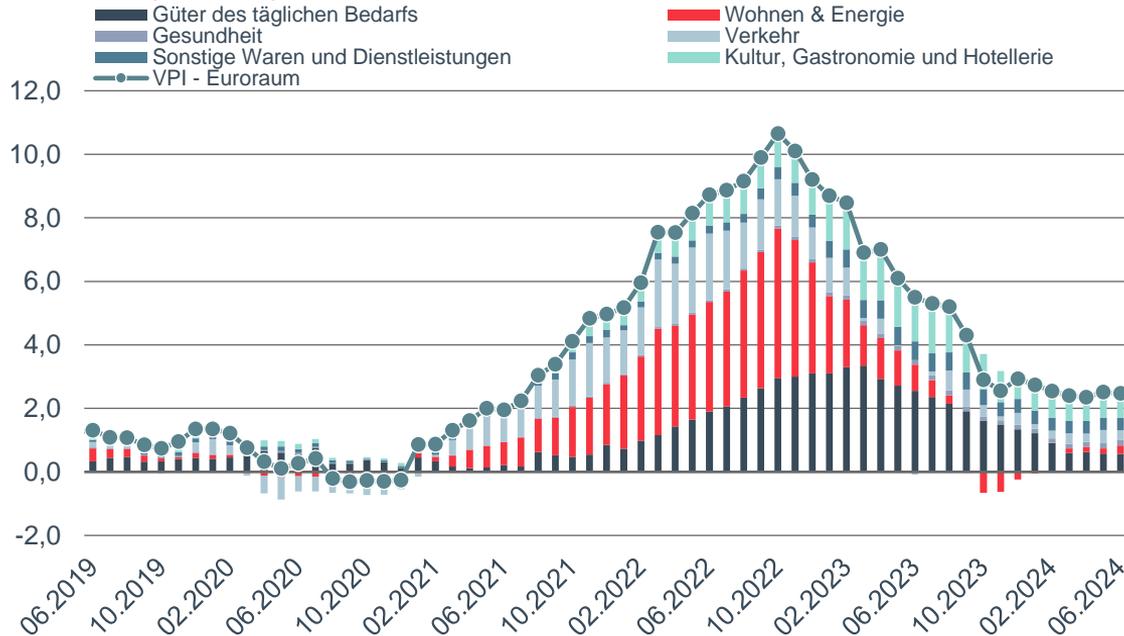
Hohe Heterogenität und temporäre Schwankungen zwischen den Inflationsraten in Europa – u.a. bedingt durch politische Interventionen, länderspezifischen Energiemix sowie zahlreiche Basiseffekte – Letztere könnten vor allem bei Energie drehen



Ausblick: Erwartung leicht sinkender (Kern-) Inflationsraten im Jahresverlauf – Kerninflation, Inflationserwartungen und Lohnwachstum bleiben im EZB-Fokus

# Inflation: Es bleibt ein holpriger und steiniger Weg bis ins Ziel – Dienstleistungen und Lohnwachstum weiterhin im Fokus

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



Heterogene Inflationsentwicklung der Warenkorbkomponenten: Unterdurchschnittliche Preissteigerungen bei Energie und Nahrungsmittel – Dienstleistungen als Preistreiber



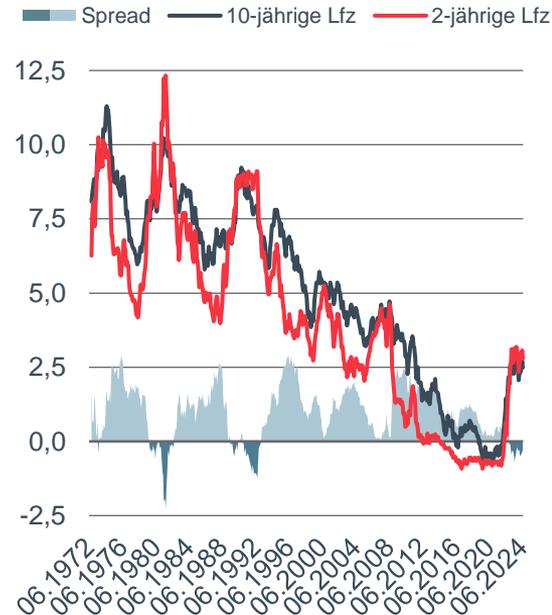
Zahlreiche Unsicherheiten für weiteren Inflationsverlauf: Internationale Handelskonflikte, Frachtraten, Konflikt im Nahen Osten – Mittel- bis langfristig preistreibende Auswirkungen durch Transformation der Volkswirtschaften in die CO<sub>2</sub>-Neutralität



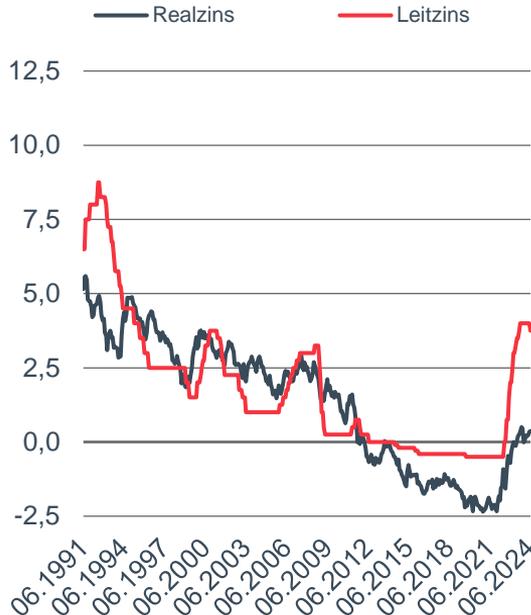
Ausblick: Erwartung leicht sinkender Inflationsraten im weiteren Jahresverlauf – Dienstleistungssektor und Lohnwachstum bleiben im Fokus

# Higher for Longer: Geldpolitik bleibt im restriktiven Bereich – Realwirtschaft und Demographie setzen langfristig die Leitplanken

**Rendite (in %) und Spread (in %-Pkt.) dt. Staatsanleihen – Laufzeit: 2 bzw. 10 Jahre**



**Erwartete Realzinsen dt. Bundeswertpapiere (10-jährige Restlaufzeit) und Leitzins\* (in %)**



Erwartung weiterer EZB-Leitzinssenkungen bis Ende 2024 bei anhaltend restriktiver Geldpolitik – Leitzinssenkungen an den Kapitalmärkten bereits eingepreist



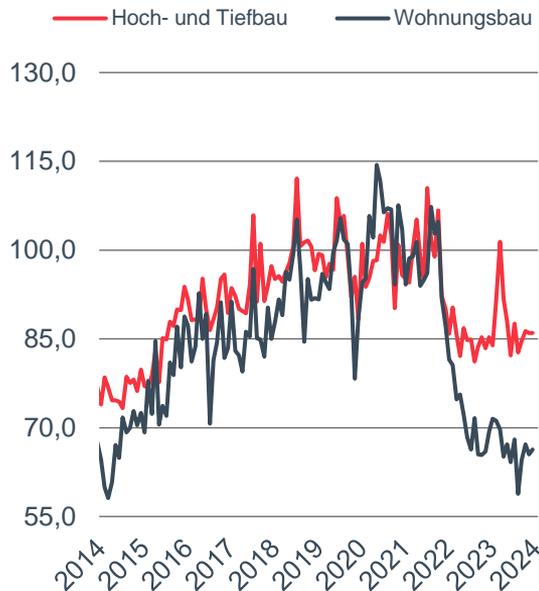
Langfristig dominieren der demographische Wandel und die rückläufige Kapitalbindung der Unternehmen bei gleichzeitig hohem globalem Kapitalangebot die (Real-) Zinsentwicklung



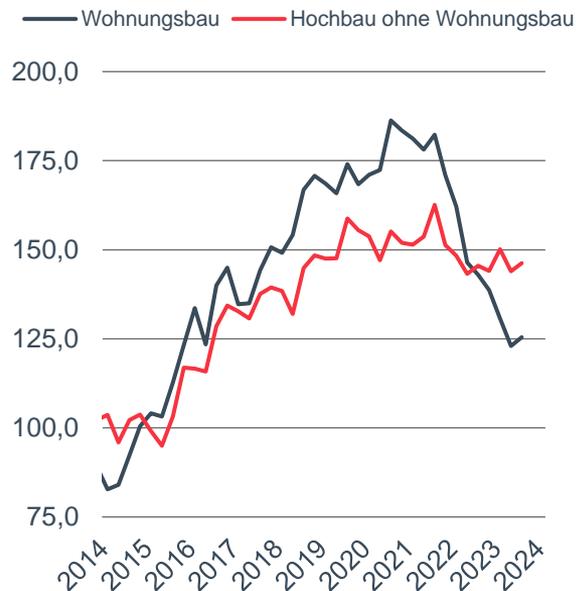
Ausblick: Erwartung eines stabilen langfristigen Zinskorridors und einer fortsetzenden Normalisierung der Zinsstrukturkurve in 2024 – Realwirtschaftliche Faktoren sprechen für langfristig niedrige Realzinsen und Allokation in Real Assets

## Baugewerbe: Stimmungslage und Geschäftsausblick bleiben eingetrübt – vor allem im Wohnungsbau wenig Optimismus

**Auftragseingang im Bauhauptgewerbe je Monat\* (2021 = 100)**



**Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe je Quartal\*\* (2015 = 100)**



Auftragseingänge und -bestände im Baugewerbe weiterhin auf niedrigem Niveau – Tiefbausegment wird von öffentlichen Aufträgen oder Infrastrukturprojekten der Bahn gestützt



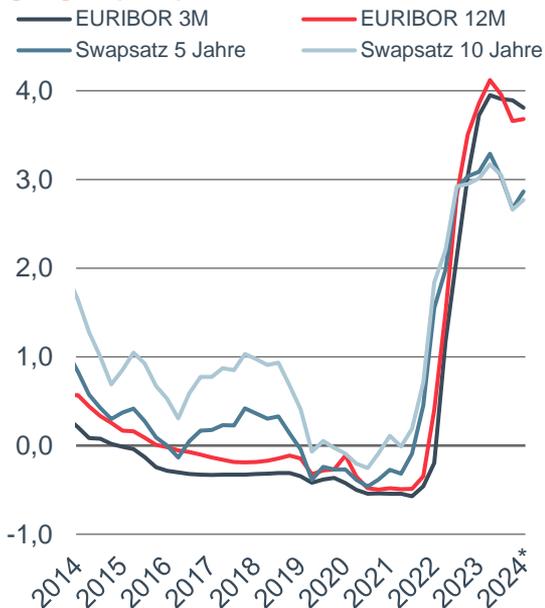
Stabilisierung der Baupreise und der Finanzierungskosten verbessern die Planbarkeit und Kostenkalkulationen – Restriktive Kreditvergabe sowie zurückhaltende Flächen- und Investmentnachfrage belasten Projektentwicklungen



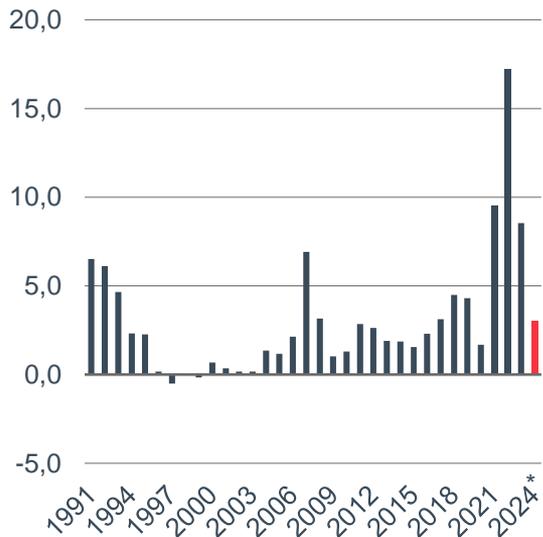
Ausblick: Trendwende im Baugewerbe nicht absehbar – Keine Entlastung an den angespannten Wohnungsmärkten und perspektivisch beschränktes Angebot an modernen Büroflächen

# Stabilisierung der Zinsen und Baupreise auf hohem Niveau – Neubauprojekte mit aktuellen Mietniveaus kaum realisierbar

Entwicklung der Finanzierungsbedingungen (in %)



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



Kombination aus steigenden Zinsen und Baukosten bremst Bauwirtschaft und belastet Projektentwickler – Erwartung weiterer Insolvenzen in der Branche



Erschwerte Beschaffung von Fremdkapital durch Finanzierungsumfeld mit restriktiv agierenden Banken und Abwertungen in den besichernden Vermögenswerten



Ausblick: Stabile Niveaus bei langfristigen Finanzierungskosten und weiter nachlassende Dynamik bei den Baukosten – Konsolidierung am Markt wird weiter voranschreiten

# Investmentmärkte



**Transaktionsvolumen –  
Deutschland (Prognose 2024)**



**Spitzenrendite – Büro –  
Deutschland (Prognose 2024)**



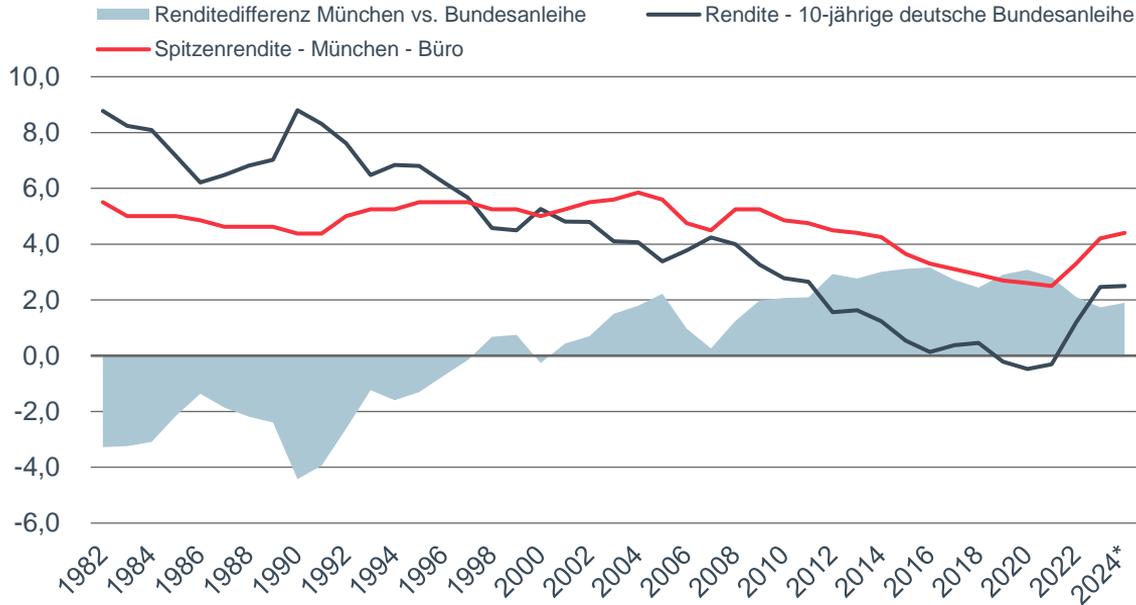
**Internationales Kapital –  
Deutschland (Prognose 2024)**



# HIH

## Re-Kalibrierung an den Core-Märkten vor Abschluss – Stabilisierung der Preisniveaus bis Ende 2024 erwartet

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



Preis- und Renditeanpassungen an neues Zins- und Kapitalmarktumfeld sind im ersten Halbjahr 2024 weiter vorangeschritten und stehen an den Core-Märkten vor Abschluss



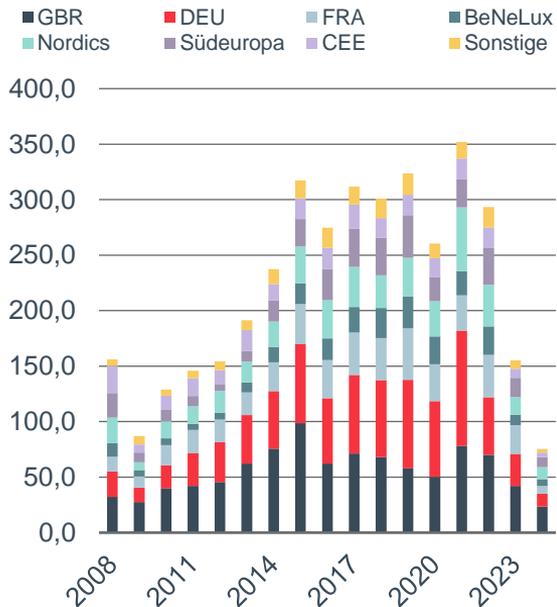
Anhaltend begrenzte Belastbarkeit der Renditeniveaus in der Marktbreite und hohe Heterogenität: Am Markt werden für Büroobjekte in München Spitzenrenditen zwischen 4,20 % und 4,80 % taxiert



Ausblick: Stabilisierung der Rendite- und Preisniveaus bis Ende 2024 sowie zunehmendes Angebot an attraktiven, antizyklischen Investmentopportunitäten aus Sondersituationen heraus

# Europäische Investmentmärkte im ersten Halbjahr 2024 auf Vorjahresniveau bei weiterhin insgesamt geringer Marktliquidität

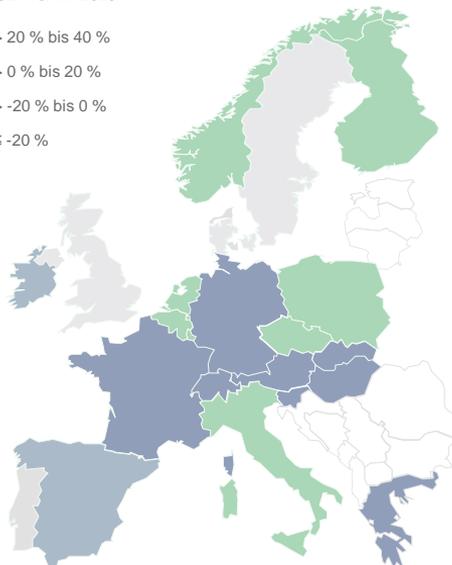
## Transaktionsvolumen in Europa nach Ländern und Regionen (in Mrd. Euro)\*



## Entwicklung des Transaktionsvolumens in Europa: H1 2024 vs. H1 2023

Veränderung TAV (in %) H1 2024 vs. H1 2023

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



Quelle: HIH Invest; RCA (2024); \* 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.



Transaktionsvolumen an den europäischen Investmentmärkten im ersten Halbjahr 2024 auf Niveau des Vorjahreszeitraums – Weiterhin insgesamt sehr geringe Liquidität und Fungibilität in den Märkten



Internationale Value-add- und Private Equity-Investoren auf Käuferseite stark vertreten – Diversifiziertes Bild auf der Verkäuferseite



Ausblick: Grundlegende Marktbelebung bis Jahresende nicht zu erwarten – Zunahme an Herausforderungen im aktuellen Finanzierungsumfeld und an daraus resultierenden Transaktionen

# Hohe Sektor- und Länder-Heterogenität auf den ersten Blick – Wenige Groß- und Portfoliotransaktionen dominieren die Märkte

## Entwicklung des europäischen Transaktionsvolumens H1 2024 gegenüber H1 2023

	Büro	Wohnen	Logistik	EZH	Hotel	Sonstige	Gesamt	TAV H1 2024
GBR	-38,0 %	+28,8 %	-19,9 %	-3,5 %	+310,0 %	+38,2 %	+5,4 %	23,5
DEU	-28,7 %	-22,3 %	-16,6 %	-20,0 %	-10,3 %	-9,0 %	-20,9 %	11,5
Nordics	+40,7 %	+44,3 %	+14,6 %	-6,4 %	-2,5 %	-41,6 %	+22,9 %	10,6
FRA	-72,7 %	-35,0 %	-2,6 %	-58,9 %	-24,6 %	k.A.*	-51,8 %	7,2
BeNeLux	+62,0 %	+22,6 %	+69,2 %	+154,0 %	+70,9 %	-0,8 %	+55,4 %	6,2
SPA	-27,2 %	-32,8 %	-48,8 %	+231,7 %	+19,4 %	-79,7 %	-6,8 %	4,8
CEE	+41,5 %	+48,6 %	+48,7 %	-40,4 %	+31,8 %	+84,4 %	+6,7 %	4,2
ITA	+237,5 %	k.A.*	+6,8 %	+125,9 %	+95,2 %	-16,0 %	+96,2 %	3,1
<b>Gesamt</b>	<b>-25,4 %</b>	<b>+5,5 %</b>	<b>-5,5 %</b>	<b>-16,1 %</b>	<b>+65,7 %</b>	<b>-10,8 %</b>	<b>-5,7 %</b>	in Mrd. EUR
TAV H1 2024	17,2	16,6	14,7	12,6	10,4	3,8	75,3	



Investmentmärkte im ersten Halbjahr 2024 mit hoher Heterogenität zwischen den Sektoren und Ländern – mehrheitlich bedingt durch selektive, großvolumige Einzel- und Portfoliotransaktionen



Anzahl der Transaktionen weiterhin sehr gering – Hohe prozentuale Anstiege der Investmentvolumina in Märkten mit dynamischer Preiskorrektur wie in Großbritannien und BeNeLux sowie auf Basis von sehr geringen Volumina wie in Italien



Ausblick: Anhaltende Dominanz von partiellen, opportunitätsgetriebenen, großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen bei insgesamt stabilen Investmentvolumina in 2024 gg. 2023

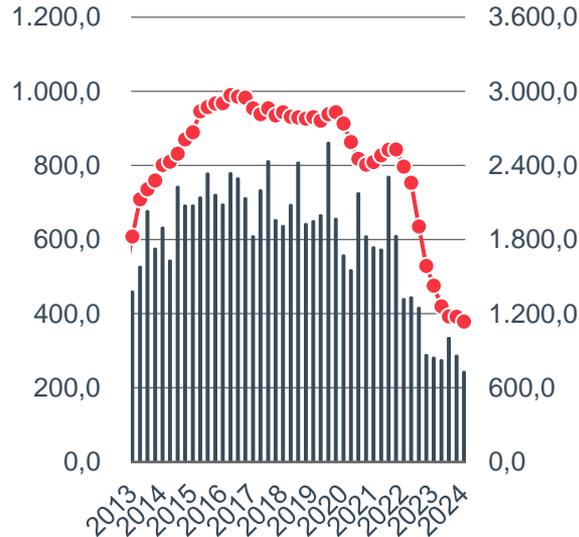
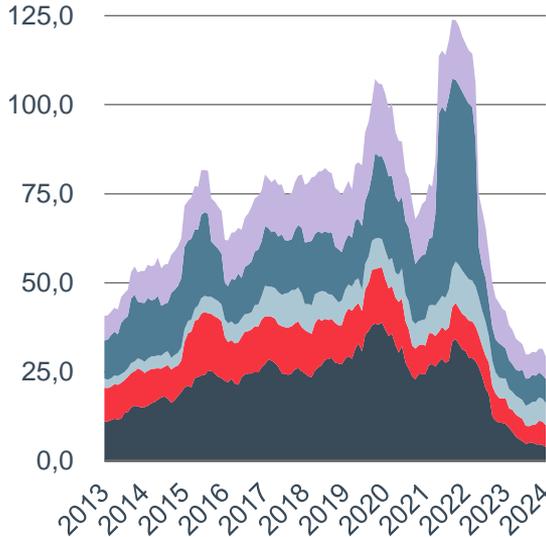
# Deutsche Investmentmärkte: Einzelhandel, Logistik und Wohnen mit leichter Erholung – Büro bleibt herausfordernd

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

### Anzahl der gewerblichen Transaktionen in Deutschland\*

■ Büro ■ Einzelhandel ■ Logistik ■ Wohnen ■ Sonstige

■ Transaktionen je Quartal - I.A.  
● Transaktionen rollierend 12 Monate - r.A.



Quelle: HIH Invest; Savills (2024) – \* Stand: Q2 2024



Investmentmärkte im ersten Halbjahr 2024 bei Volumina und Anzahl an Transaktionen mit Stabilisierungstendenz – Klassische (Core-) Käufergruppen weiterhin in der Warteschleife



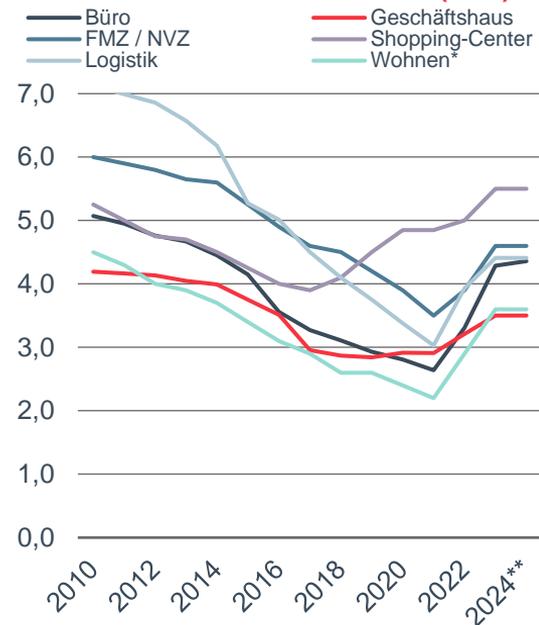
Großvolumige Einzeltransaktionen und Portfoliodeals gewinnen an Bedeutung und dominieren Investmentmarktgeschehen (wieder) verstärkt



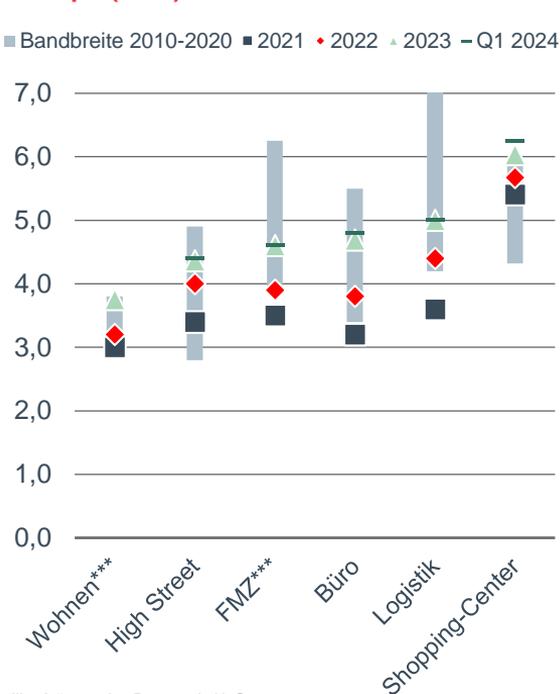
Ausblick: Steigendes Objektangebot auf angepassten Preisniveaus sowie erhöhte Verhandlungsbereitschaft und Abgabedruck auf der Verkäuferseite – Liquidität im Core-Segment bleibt gering

# Sektorübergreifende Renditeanpassungen vor Abschluss – Verstärkte Differenzierung zwischen Lagen und Qualitäten

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



**Entwicklung der Spitzenrenditen in Europa (in %)**



Adjustierte Preis- und Renditeniveaus – sowohl an den liquiden Kapitalmärkten – manifestieren sich weiter; Wohnen bleibt knappes Gut – Büro- und Logistikrenditen gleichauf – Einzelhandel differenziert zu betrachten

Ergänzend zum Anstieg des risikolosen Zinses und der Kapitalmarktrenditen führen u.a. ESG-Eigenschaften sowie Lage- und Objektqualitäten zu einer verstärkten Rekalibrierung der Risikoprämien auf Objektebene

Ausblick: Verfestigung der angepassten Renditeniveaus über alle Sektoren und Standorte – Dynamik unterliegt zyklischen Differenzen sowie Heterogenität in der Anpassungsgeschwindigkeit und Marktliquidität

Quelle: HIH Invest; JLL (2024); Savills (2024); PMA (2024) – \* Mehrfamilienhäuser im Bestand \*\* Q2 2024  
 \*\*\* Wohnen: Durchschnittsrendite (Spanne 2014-2020); Fachmarktzentren: Deutschland

# Vermietungsmärkte

HIH



Flächenumsatz\* –  
Deutschland (Prognose 2024)



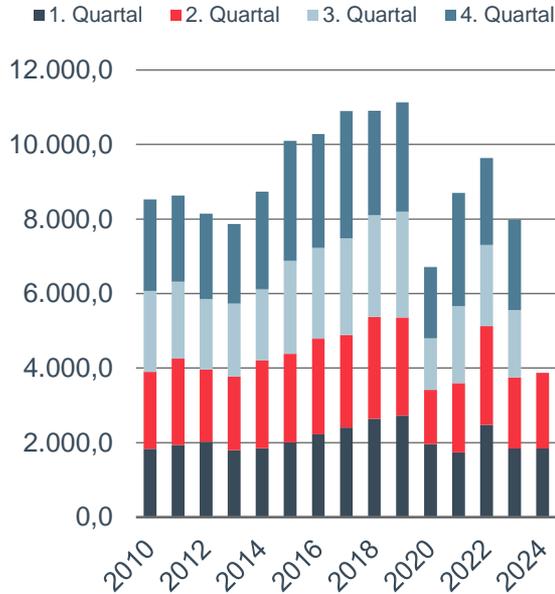
Leerstandsrate\* –  
Deutschland (Prognose 2024)



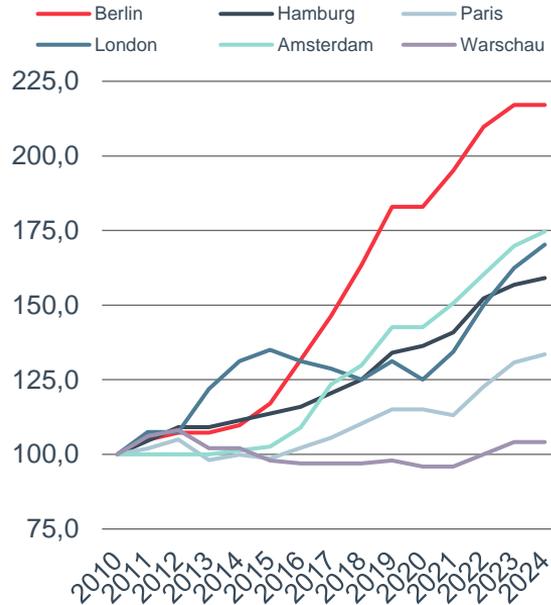
Mietpreiswachstum\* –  
Deutschland (Prognose 2024)

# Büro: Hohe Spitzenmieten bei Flächenumsatz auf Vorjahresniveau – Flight to Quality setzt sich weiter fort

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



### Bürospitzenmieten in europäischen Metropolen (2010 = 100)\*\*



Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2024 auf Vorjahresniveau – Schwache Konjunktur und Flächenadjustierungen der Mieter bremsen Büro-Vermietungsmärkte – insbesondere geringe Anzahl an Mietvertragsabschlüssen durch Unternehmen im Segment >10.000 qm



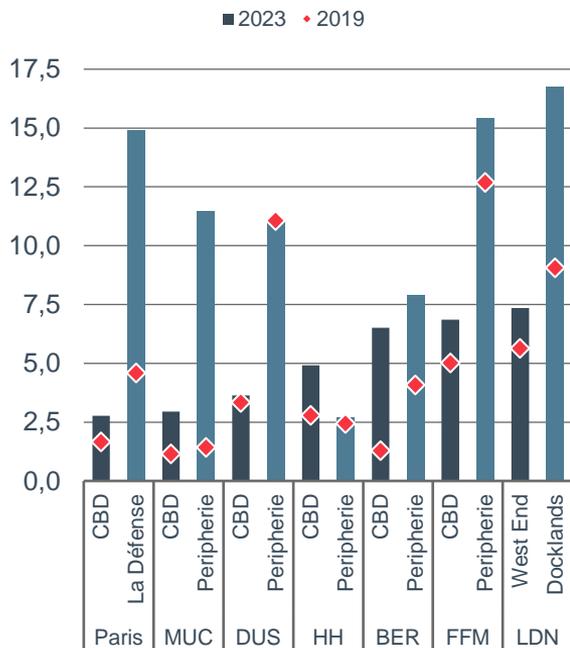
Spitzenmieten in den (west-) europäischen Metropolen stabil auf hohem Niveau – Sehr geringe Flächenverfügbarkeit in den CBD-Lagen bei insgesamt steigenden Leerstandsraten



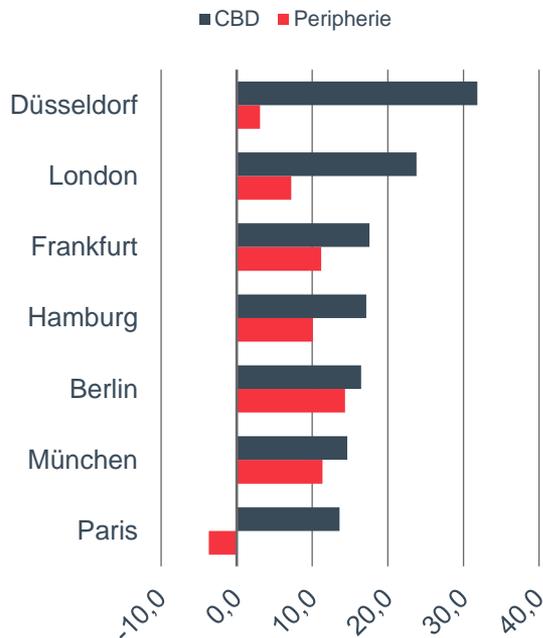
Ausblick: Moderne Flächen in Neubauten in CBD-Lagen bleiben gefragt – Zunehmende Spreizung in den Mietpreis- und Leerstandsniveaus sowie Incentivepaketen zwischen den Teilmärkten und Gebäudequalitäten

# Verstärkte Marktdifferenzierung seit COVID 19-Pandemie – Gute Lage- und Objektqualitäten sind bei Mietern gefragt

**Leerstandsraten in 2019 und 2023 (in %) nach Teilmarktlagen**



**Entwicklung der Spitzenmieten von 2019 bis 2023 (in %) nach Teilmarktlagen**



Zunehmende Spreizung: CBD-Lagen weiterhin mit geringen Leerstandsni-  
veaus im Bereich der Fluktuationsreser-  
ve – Periphere Teilmärkte dagegen mit  
deutlichem Anstieg der Leerstandsra-  
ten auf Niveaus von 10 % und mehr



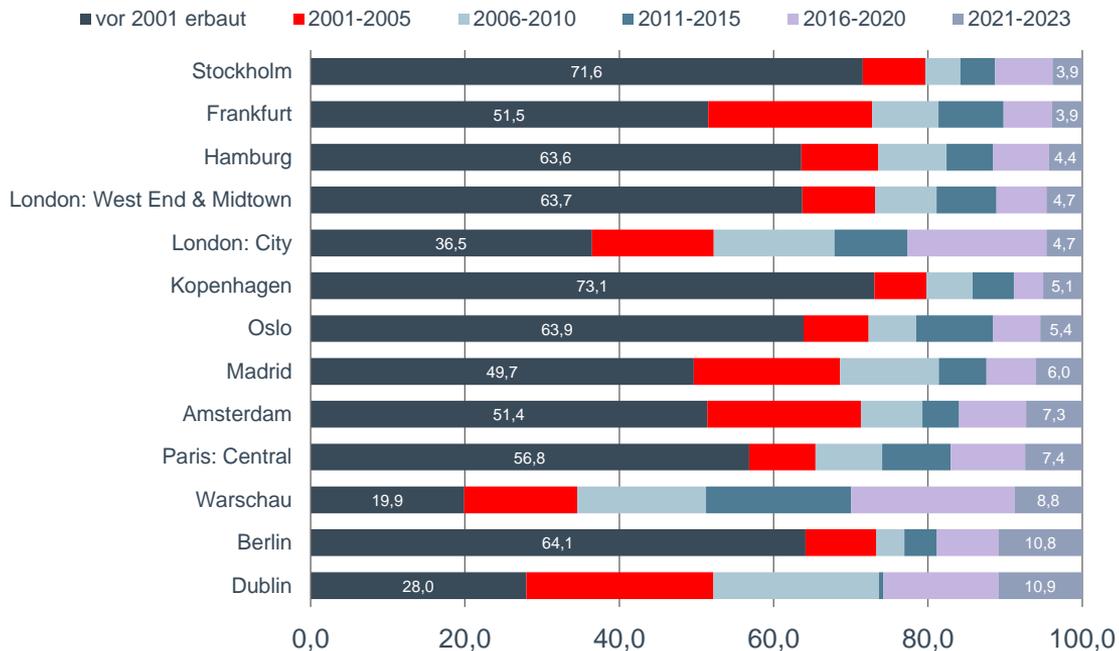
Mietentwicklung als Spiegelbild der  
divergierenden Flächennachfrage –  
Standortspezifische Besonderheiten für  
vergleichsweise geringe Differenzen  
zwischen CBD und Randlagen in Berlin  
und München verantwortlich



Ausblick: Fortsetzung der seit COVID  
19-Pandemie bestehenden Entwick-  
lung mit zunehmender Differenzierung  
und Knappheit an modernen Flächen  
in CBD-Lagen

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

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



Hohe Heterogenität in der Qualität des Gebäudebestands zwischen den europäischen Metropolen und ihren Teillagen – Partiiell auch durch natürliche und städtebauliche Restriktionen bedingt



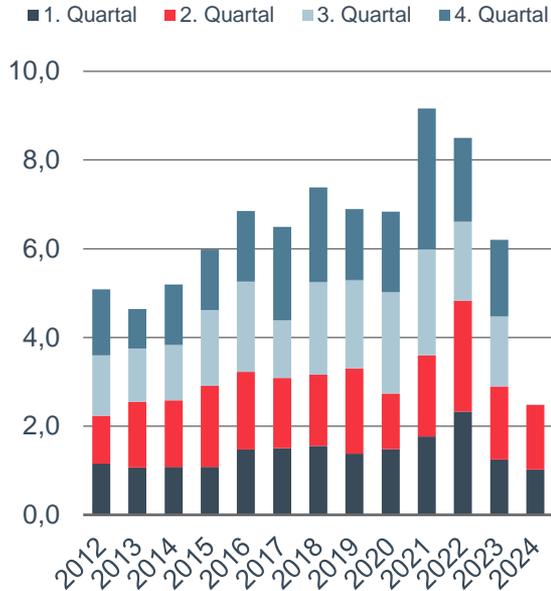
ESG und Nachhaltigkeit werden bei Flächengesuchen – insbesondere von internationalen Großunternehmen – verstärkt zu Schlüsselkriterien



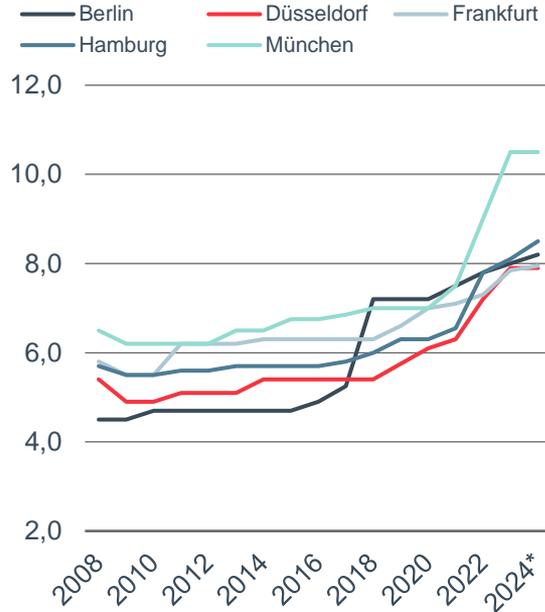
Ausblick: Spitzenmieten profitieren von zunehmender Konzentration der Flächennachfrage auf moderne, hochwertige sowie nachhaltige Flächen in CBD-Lagen und rückläufiger Neubautätigkeit

# Logistik: Stabile Spitzenmieten auf hohem Niveau – Konjunkturrell bedingte Zurückhaltung bei Flächennachfrage

**Logistik-Flächenumsatz in Deutschland  
(in Mio. m<sup>2</sup>)**



**Logistik-Spitzenmieten in den „Big-5“-  
Metropolregionen (in EUR / m<sup>2</sup> p.M.)**



Flächennachfrage bleibt moderat – Handel profitiert von einigen Großabschlüssen – Preissensibles Segment der Logistikdienstleister durch schwache Konjunktur und Preisanstiege belastet



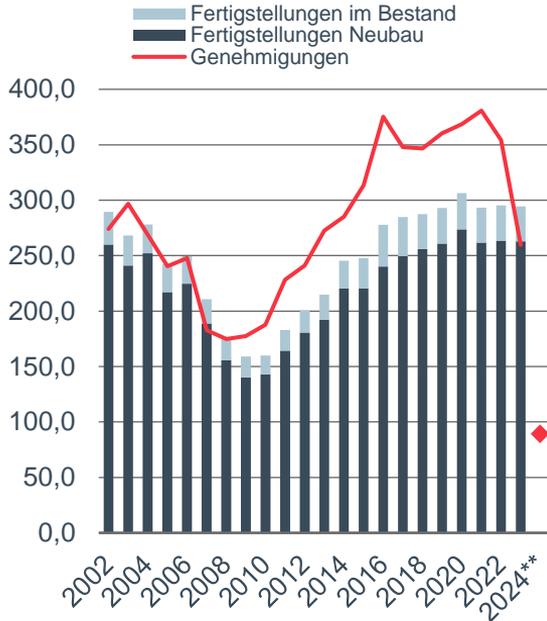
Stabile Spitzenmieten auf hohem Niveau; ESG gewinnt auch bei Logistikflächenanmietungen an Bedeutung



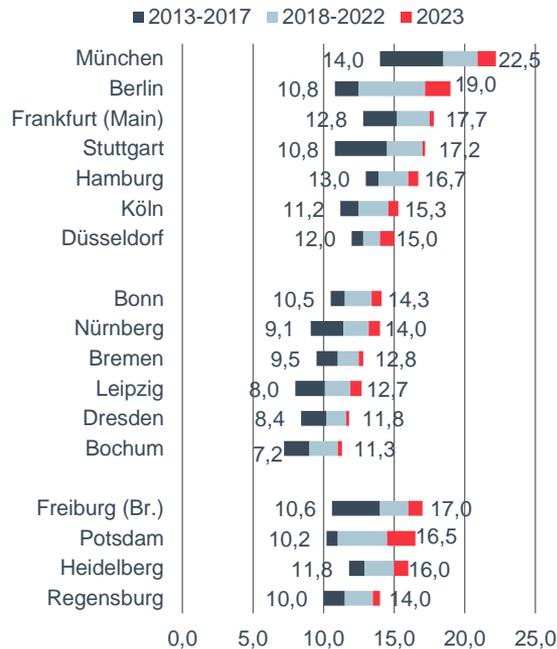
Ausblick: Megatrends stützen langfristig Flächennachfrage und Mietpreisniveaus – Grenzen der maximalen Mietkostenbelastung der Unternehmen rücken näher

# Wohnen bleibt in Wachstumsregionen knappes Gut – Massiver Nachfrageüberhang treibt Mietpreise auch in 2024

## Genehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungen (in 1.000)\*



## Durchschn. Mieten 2013-2023 in ausgew. Städten, Erstvermietung (in EUR/m²)



Keine Entspannung am Wohnungsmarkt durch Zensus und weitere Analysen bestätigt: Anhaltender, hoher Nachfragedruck nach Wohnraum in den wachstumsstarken Regionen – auch außerhalb der Top 7-Metropolregionen



Genehmigungszahlen bis Mai 2024 mit erneutem deutlichem Rückgang gegenüber 2023 – Notwendigkeit von Förderprogrammen steigt



Ausblick: Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen bleiben niedrig – Fortsetzung des Nachfrageüberhangs und weiter steigende Mieten in Wachstumsregionen auch über 2024 hinaus

# (Re-) Finanzierungssituation



**Positive Effekte auf Cash Flows durch günstige Bestandsfinanzierungen**



**Refinanzierungen mit Belastungen für Cash Flows und Liquidität**

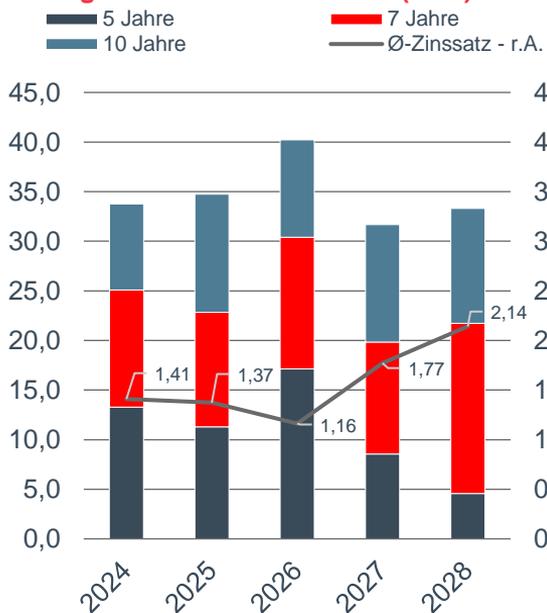


**Attraktive Investment-Opportunitäten durch erwartete Eigenkapitalücke**

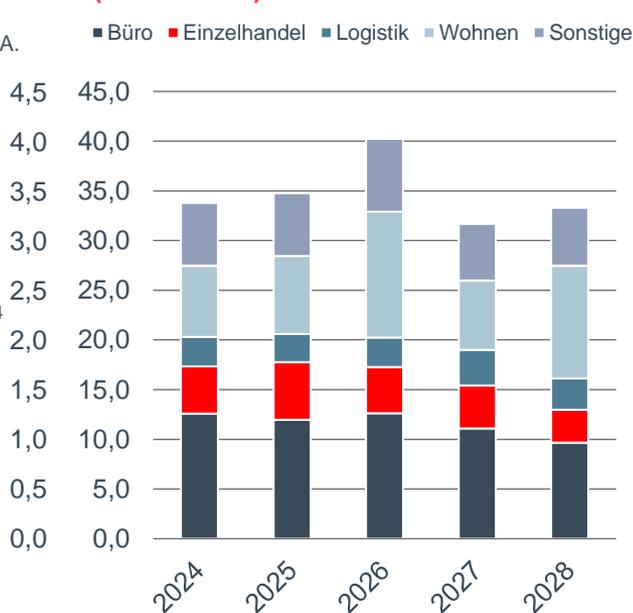


# Hoher Refinanzierungsbedarf – Auslaufende Finanzierungen in einem verändertem Marktumfeld und auf erhöhten Zinsniveaus

**Ausläufer nach Laufzeit\* (in Mrd. EUR) und gewichteter Ø-Zinssatz\*\* (in %)**



**Refinanzierung\* nach Assetklasse (in Mrd. EUR)**



Steigende Refinanzierungsvolumina in den kommenden Jahren – aktuell noch niedrige Finanzierungszinssätze im Bestand



Auslaufendes Finanzierungsvolumen konzentriert sich vor allem auf Objekte mit den Nutzungsarten Büro und Wohnen

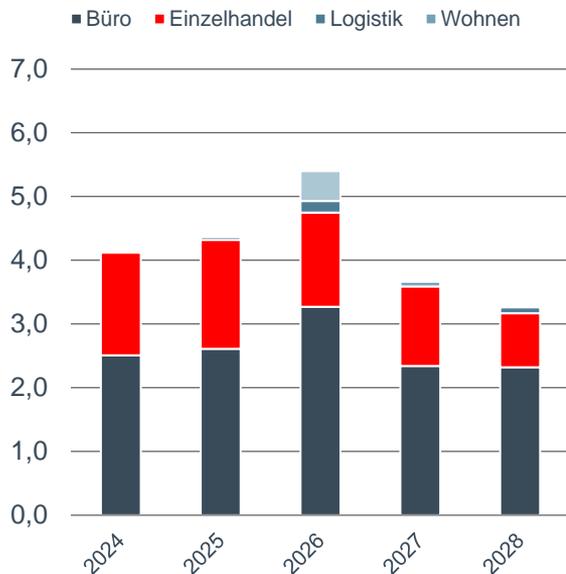


Ausblick: Verstärkte und frühzeitige Analyse der Auswirkungen auf Liquidität, Cash Flows und Finanzierungsstruktur der Portfolien erforderlich

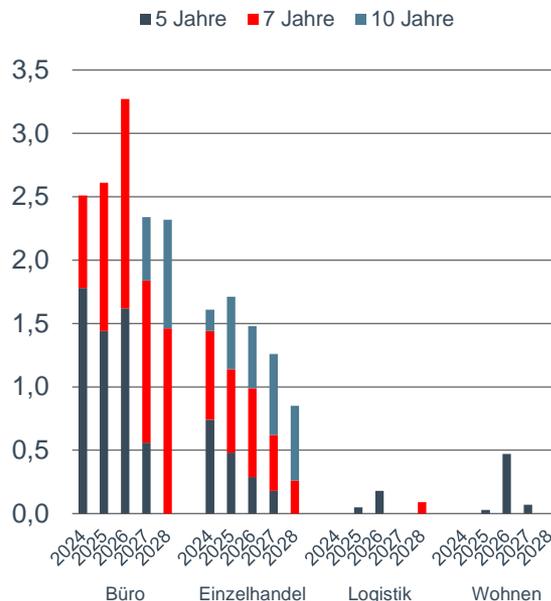
Quelle: HIH Invest, RCA (2024); PMA (2024); Oxford Economics (2024); eigene Berechnung – \* Basis: Auslaufende Finanzierungen aus den Investitionen der Jahre 2014 bis 2023 in Deutschland; Annahmen: FK-Quote: 50 %, Verteilung der Kreditlaufzeiten: 5 / 7 / 10 Jahre: 33,3 % / 33,3 % / 33,4 %; \*\* 5 / 7 / 10-Jahre Interest Swap Rate sowie unterstellte Marge von 100 Basispunkten

# Refinanzierungslücke führt zu zusätzlichem Eigenkapital-Bedarf – Verstärkende Effekte durch ESG und Marktdifferenzierung

**Refinanzierungslücke nach Assetklasse\* (in Mrd. EUR)**



**Refi.-Lücke nach Laufzeit der Finanzierung und Assetklasse\* (in Mrd. EUR)**



Bewertungskorrekturen auf Objekt-ebene können in der Refinanzierung – bei konstanter Beleihungsgrenze – zu zusätzlichem Eigenkapitalbedarf führen



Büro und Einzelhandel von Refinanzierungslücke am stärksten betroffen – auf Objektebene verstärkende Effekte durch Objektcharakteristika, ESG und Marktdifferenzierung

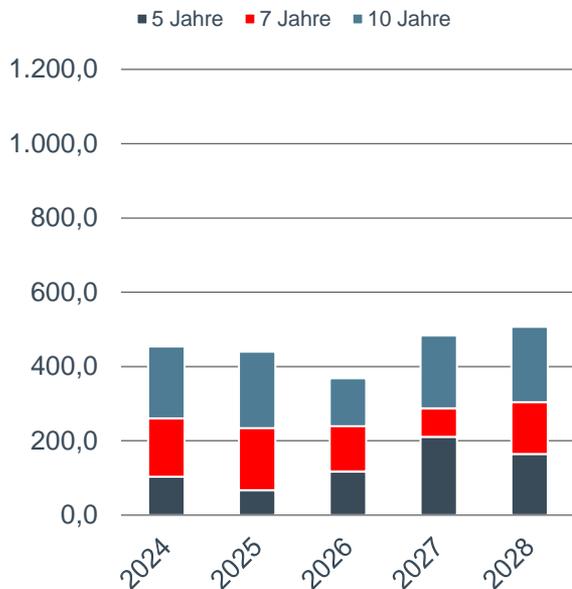


Ausblick: Deckung der Refinanzierungslücke durch zusätzliches Eigenkapital und / oder Objektverkäufe – Letzteres bietet attraktive Opportunitäten

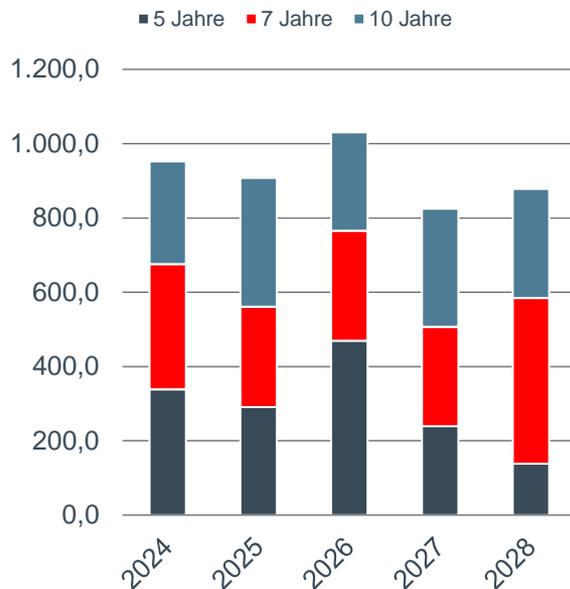
Quelle: HIH Invest, RCA (2024); PMA (2024); eigene Berechnung – Basis: Auslaufende Finanzierungen aus den Investitionen der Jahre 2014 bis 2023 in Deutschland; Annahmen: FK-Quote: 50 %, Verteilung der Kreditlaufzeiten: 5 / 7 / 10 Jahre: 33,3 % / 33,3 % / 33,4 %; LTV-Grenze für Refinanzierungslücke bei Anschlussfinanzierung: 50 %; \* Assetklassen: Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen

# Verdopplung der Zinslast bei Refinanzierung auf gleichzeitig geringerm Finanzierungsvolumen

Zinslast für auslaufende Finanzierungen p.a. (in Mio. EUR)



Zinslast für Refinanzierungsbedarf p.a. – abzüglich Finanzierungslücke (in Mio. EUR)



Cash Flow-Renditen profitieren aktuell von geringen Zinskosten auf Grund sehr niedrig verzinsten Bestandsfinanzierungen auf Objekt- und Portfolioebene



Refinanzierungen – auch unter Berücksichtigung der Finanzierungslücke und damit geringerem Finanzierungsvolumen – führen zu mehr als einer Verdopplung der Zinskosten



Ausblick: Steigende Bedeutung des Cash Flow-Managements auf Grund steigender Finanzierungskosten – zusätzlich zu geringer Mietpreisdynamik und erhöhten Instandhaltungs- / Modernisierungskosten

Quelle: HIH Invest, RCA (2024); PMA (2024); eigene Berechnung – Basis: Auslaufende Finanzierungen aus den Investitionen der Jahre 2014 bis 2023 in Deutschland; Annahmen: FK-Quote: 50 %, Verteilung der Kreditlaufzeiten: 5 / 7 / 10 Jahre: 33,3 % / 33,3 % / 33,4 %; LTV-Grenze für Refinanzierungslücke bei Anschlussfinanzierung: 50 %; Assetklassen: Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen

# 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.

**Investmentmärkte: Stabilisierung der Renditeniveaus und steigende Anzahl an attraktiven Opportunitäten**



**Vermietungsmärkte: Kurzfristig konjunktureller Gegenwind – langfristige Dominanz von Sektor- und Objektspezifika**



**Megatrends und Marktdifferenzierung bieten durch antizyklisches Handeln langfristige Anlageopportunitäten**



// 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.