

Marktüberblick

Über die Rolle von Immobilien in der strategischen Asset Allokation und die Fortsetzung der Transformationsphase

Ausgabe II / 2023



// Marktüberblick

Ausgabe II / 2023

HIH

- > *Editorial*
- > *Makroökonomische Rahmenbedingungen*
- > *Investmentmärkte*
- > *Vermietungsmärkte*
- > *Immobilien in der strategischen Asset Allokation*



Über die Rolle von Immobilien in der strategischen Asset Allokation und die Fortsetzung der Transformationsphase

Die Transformationsphase und Neukalibrierung der Immobilienmärkte im Umfeld veränderter Kapitalmärkte schreitet im ersten Halbjahr 2023 weiter voran und wird sich in den kommenden Monaten fortsetzen. Auch wenn sich die makroökonomischen Faktoren stabilisieren, die Inflationsraten zurückgehen und sich der Zinszyklus seinem Hoch nähern dürfte, sind die Preisanpassungen an den Immobilienmärkten noch nicht abgeschlossen und führten im ersten Halbjahr zu deutlichen Rückgängen der Investmentvolumina sowie zu steigenden (Ankaufs-) Renditen. An den Vermietungsmärkten bildet sich die Differenzierung weiter aus, was bei einem rückläufigen Flächenumsatz in weiter steigenden Spitzenmieten mündet.

Nach ihrer langjährigen Funktion als Anleihe-Substitut in Zeiten der Niedrigzinsphase kommt Immobilien in den Überlegungen zur strategischen Asset Allokation zunehmend eine neue Rolle zu. Immobilien sind komplementär zu Anleihen und Aktien zu betrachten – eine Rolle, die historisch allerdings nicht unbekannt ist. Empirisch zeigen sich die Diversifikationseigenschaften von Immobilien und die damit verbundenen Stabilisierungseffekte für ausgewogene Portfolien deutlich. Gerade ein kontinuierliches Investieren über Nutzungsarten und Marktphasen hinweg ermöglicht durch die Nutzung taktischer Opportunitäten eine Partizipation an dem langfristig positiven Performancebeitrag von Immobilien für das Anlageportfolio.

Mit Blick auf die kommenden Monate erwarten wir am Markt verstärkt solche Opportunitäten mit einem attraktiven Renditeprofil und inflationsgeschützten Cash Flows, ohne dabei als Investor auf nachhaltige Qualitäten hinsichtlich Lage, Gebäude, Nachhaltigkeit und Mieterbesatz verzichten 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
0,6 % (Prognose 2023)



Arbeitslosenquote – Euroraum
6,6 % (Prognose 2023)



Leitzins der EZB
4,5 % (Prognose 2023)

Quelle: Oxford Economics (Stand: 07/2023)

HIH



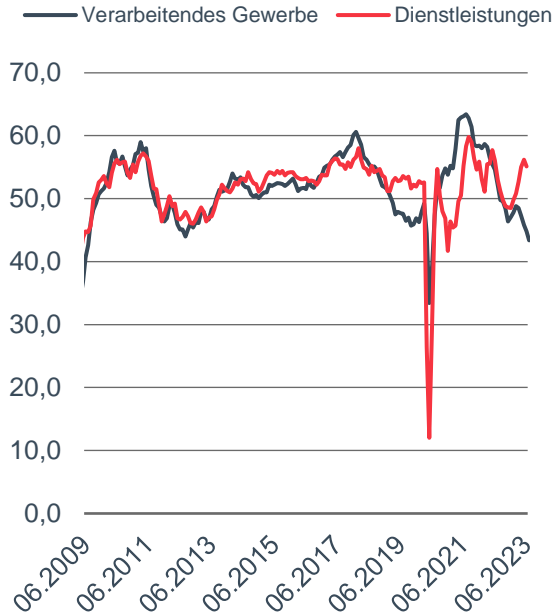
Bewegtes globales Makro- und Kapitalmarktumfeld mit vielfältigen Interdependenzen



Positive Stimmungsindikatoren im Dienstleistungsbereich – Industrie vor Herausforderungen – Erholung bei Konsumlaune

Einkaufsmanagerindex (PMI) im Euroraum

Vertrauensindikator der Verbraucher im Euroraum – langfristiger Durchschnitt = 0



Divergierende Entwicklung zwischen Dienstleistungs- und Industriesektor – Dienstleister mit positivem Blick in die Zukunft – Industriesektor durch global schwache Konjunktur und Nachfrage, Energiekosten sowie steigende Kapitalkosten belastet



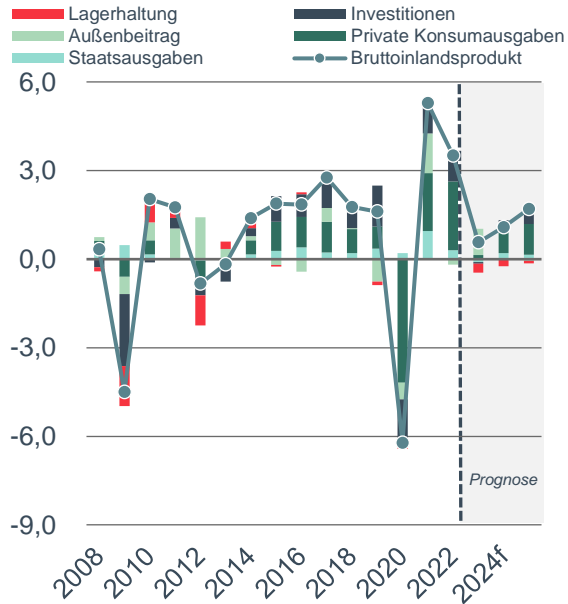
Erholung der Konsumentenstimmung in Folge der Dämpfung der Reallohnverluste durch rückläufige Inflationsraten und Lohnsteigerungen – Niveau weiterhin unter Durchschnitt



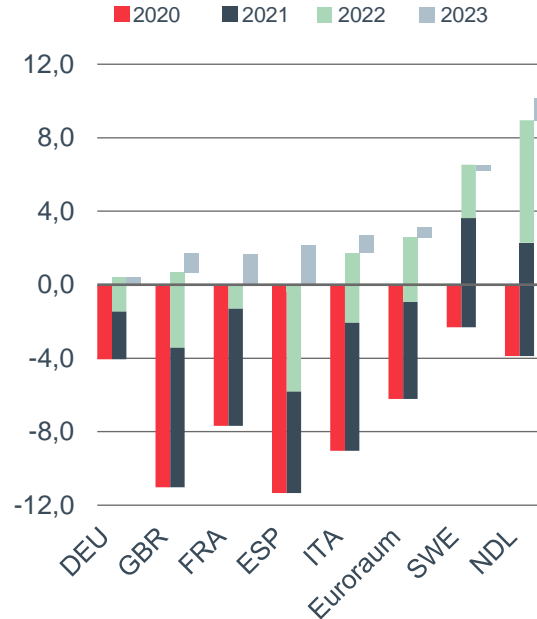
Ausblick: Erwartung einer konjunkturellen Seitwärtsbewegung im zweiten Halbjahr und Verschiebung der konjunkturellen Erholung nach 2024 – Industrie vor konjunkturellen, aber auch langfristigen Herausforderungen

Konjunktur: Zunehmende Wirkung der restriktiven Geldpolitik und der global schwachen Nachfrage

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



Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in europäischen Ländern (in %)



Volkswirtschaften in Südeuropa profitieren von hoher Tourismuskonsumnachfrage und vergleichsweise geringem Industrieanteil an der Wertschöpfung



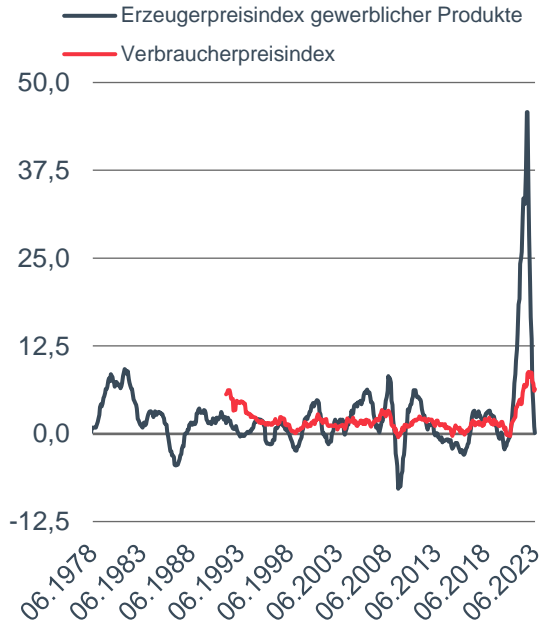
Schwache globale Güternachfrage, verstärkte Wirkung der restriktiven Geldpolitik sowie Herausforderungen im Zuge der Energiewende bremsen industriellastige Volkswirtschaften



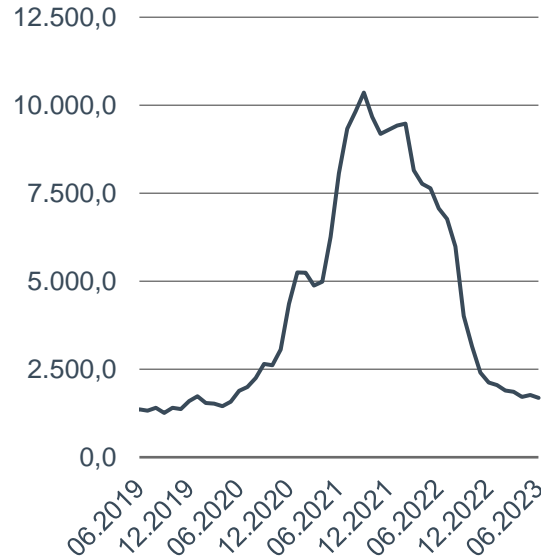
Ausblick: Erwartung eines positiven BIP-Wachstums im Euroraum in 2023, aber unter langfristigem Wachstumspotenzial und mit hoher Heterogenität zwischen den Volkswirtschaften und Sektoren

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*



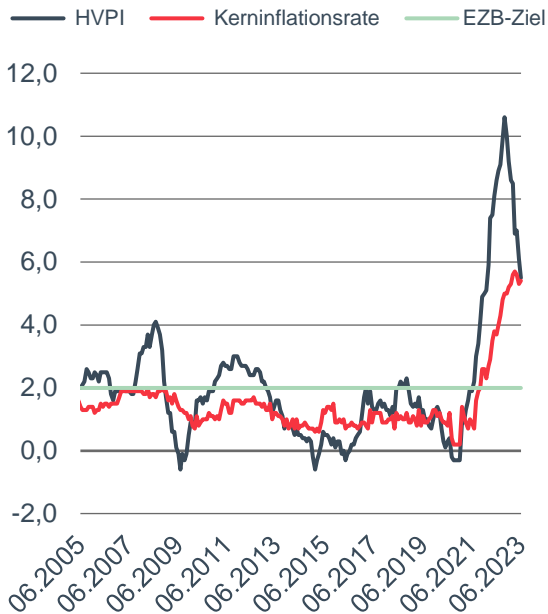
Stabilisierung der Import- und Erzeugerpreise als Vorlaufindikator für Verbraucherpreise – Preisrückgänge vor allem bei Energieträgern und Vorleistungsgütern wie Metallen, Betonstahl, Düngemitteln und Holz; Preisanstiege dagegen bei Verbrauchsgütern wie Nahrungsmitteln

Frachtraten wieder fast auf Pre-Covid-19-Niveau nach Normalisierung der Lieferketten, Ende der globalen Lockdowns und Abbau der Containerstaus in den internationalen Seehäfen

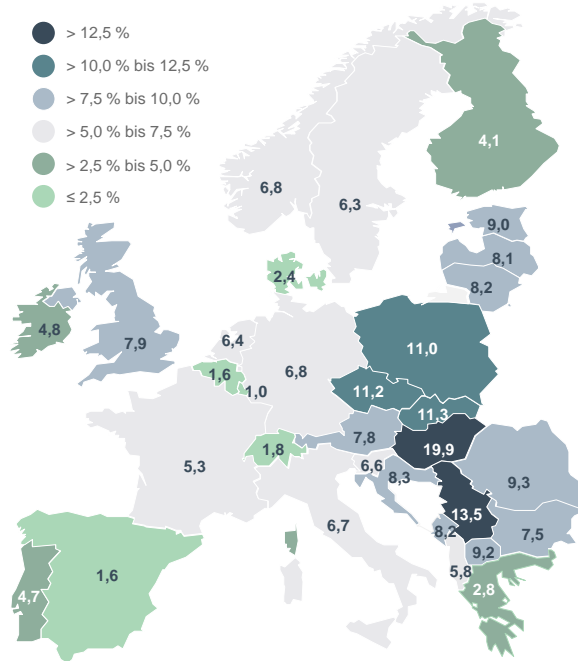
Ausblick: Entspannung bei den Erzeugerpreisen wirkt sich über verzögerten Transmissionsprozess auf Güterpreise im Warenkorb des Verbraucherpreisindex aus

Rückläufige Inflationsraten auf hohem Niveau – Kerninflation weiterhin hartnäckig – Verzerrungen durch politische Eingriffe

Inflationsrate im Euroraum (y/y in %)



Inflationsraten in Europa* (y/y in %)



Höhepunkt der Inflation bei anhaltender Heterogenität zwischen den Eurostaaten überschritten – Nachlassender angebotsseitig getriebener Preisdruck und Basiseffekte unterstützen Wirkung der EZB-Maßnahmen – Kerninflation bleibt hartnäckig



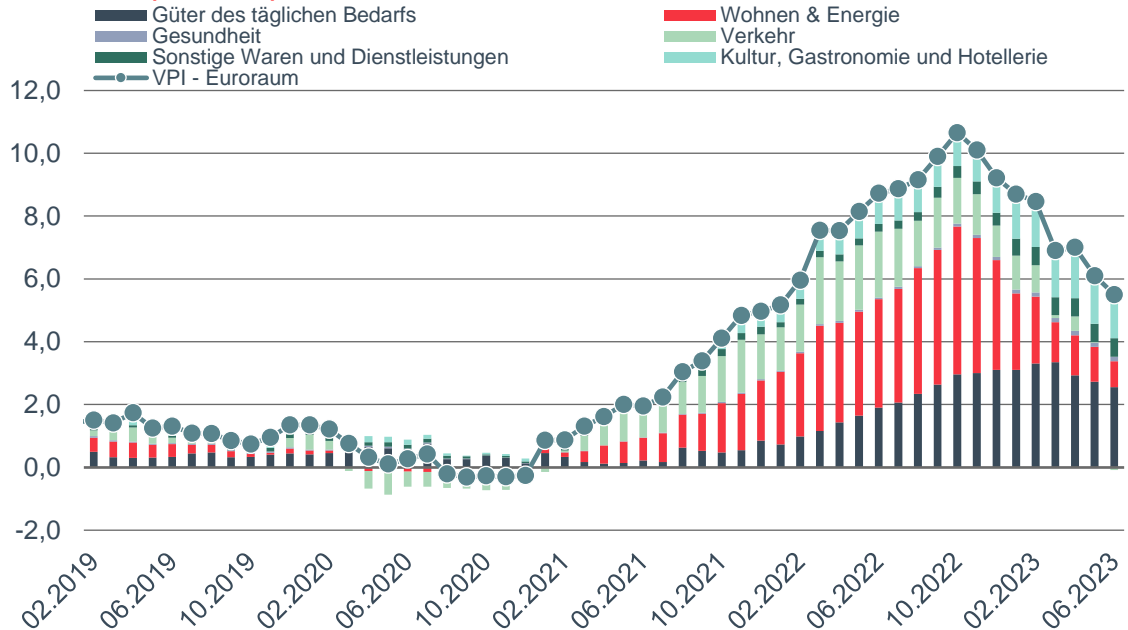
Hohe Heterogenität zwischen den Inflationsraten in Europa – u.a. bedingt durch diverse politische Interventionen, länderspezifischen Energiemix sowie zahlreiche Basiseffekte



Ausblick: Erwartung rückläufiger (Kern-) Inflationsraten im zweiten Halbjahr 2023 – EZB mit Fokus auf Kerninflation und Inflationserwartung zur Vermeidung einer Lohn-Preis-Spirale

Nachlassender Preisdruck bei Lebensmitteln und Energie – Dienstleistungskomponenten legen auch saisonbedingt zu

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



Nachlassender Inflationsdruck vor allem bei Lebensmitteln, Energieträgern und weiteren Güterkomponenten – Preisdruck im Dienstleistungssektor saisonbedingt (Tourismus), aber auch durch Lohnanstiege in arbeitsintensiven Bereichen



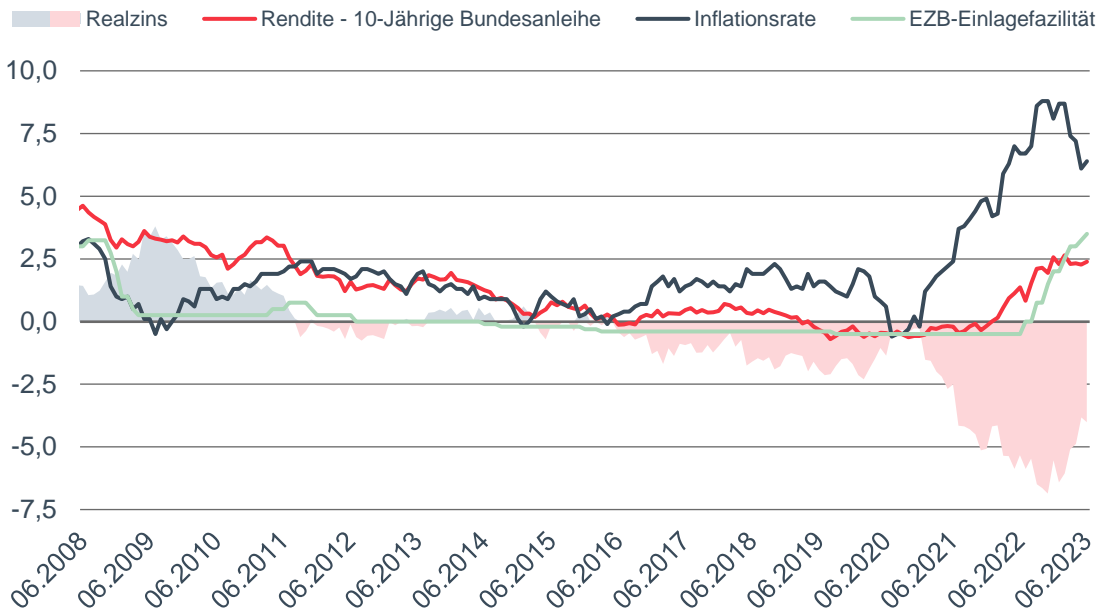
Erwartung mittel- bis langfristige preistreibender Auswirkungen durch Transformation der Volkswirtschaften in die CO2-Neutralität



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

Realzinsen trotz Zinserhöhungen unter Druck – Megatrends sprechen auch längerfristig für niedrige Realzinsen

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



Quelle: HIH Invest; EZB (2023); destatis (2023); investing.com (2023)



Fortsetzung negativer Realverzinsung trotz deutlich gestiegener Zinsen – EZB vor komplexer Gemengelage: Inflationsraten über EZB-Ziel, schwache Konjunktur, steigende (Re-) Finanzierungskosten, Geldpolitik anderer Notenbanken (insb. US-Notenbank)



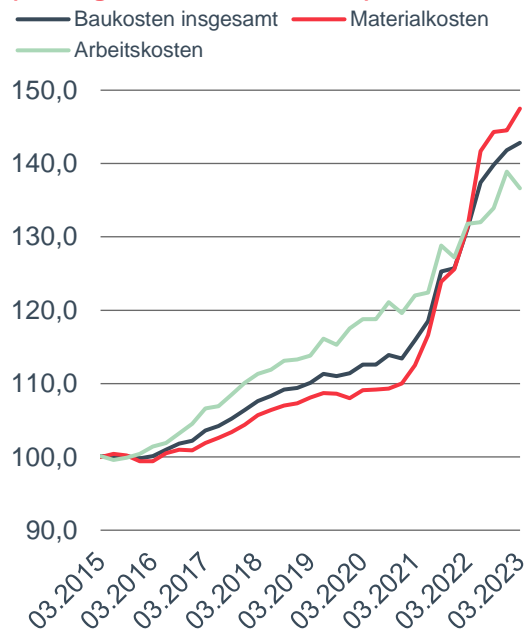
Megatrends wie demografischer Wandel und Transformation zur Wissensökonomie sowie hohes globales Kapitalangebot sprechen für langfristig niedrige Realzinsen



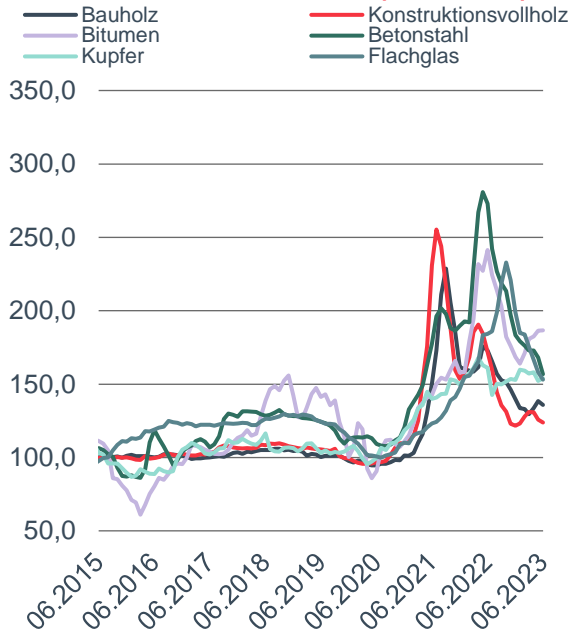
Ausblick: Zinszyklus im Euroraum nähert sich seinem Hoch – Leitzinssenkungen frühestens in 2024 – Inverse Zinsstruktur bleibt vorerst bestehen – Reale Vermögenswerte langfristig attraktiv

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)



Starker Anstieg der Baukosten sowohl durch hohe Materialkosten als auch durch weiter steigende Arbeitskosten – Abnehmende Dynamik in der Entwicklung auf Grund der Normalisierung auf der Materialseite



Bauwirtschaft als zentrale, arbeitskräftintensive Branche bei der Transformation der Volkswirtschaften – Demografische Entwicklung und Fachkräftemangel bereiten kaum Spielraum für Entspannung bei Arbeitskosten



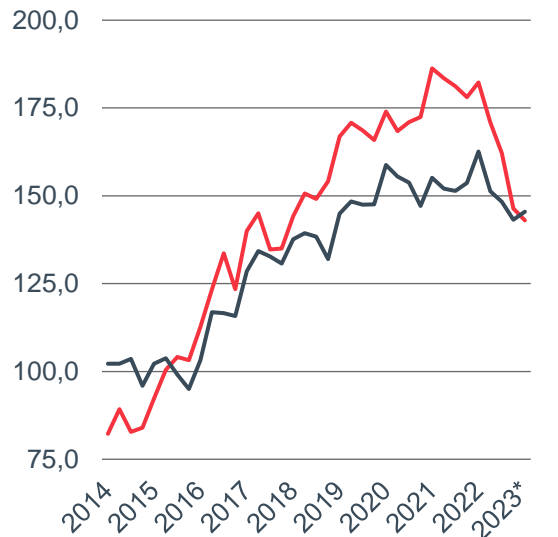
Ausblick: Anhaltend hohe Baukosten auf Grund diverser Faktoren – Nachfrage durch Tiefbau, gewerkspezifische Nachfrage und Knappheiten im Zuge der Energiewende, Fachkräftemangel sowie komplexe Regulatorik

Baugewerbe: Auftragsbestand mit starkem Rückgang auf noch hohem Niveau – Einbruch bei Auftragseingängen

Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe (2015 = 100)

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe je Monat (2015 = 100)**

— Wohnungsbau — Hochbau ohne Wohnungsbau



Auftragsbestände im Baugewerbe noch auf hohem Niveau, aber vor allem im Hochbau mit starkem Rückgang im Zuge der Zinswende und des starken Anstiegs der Baukosten



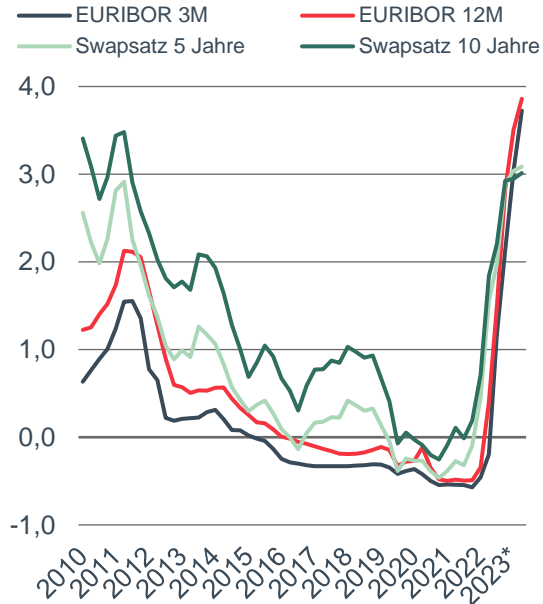
Starker Einbruch bei Auftragseingängen dürfte Auftragsbestand weiter sinken lassen – Genehmigungszahlen lassen keine rasche Erholung bei Auftragseingängen erwarten



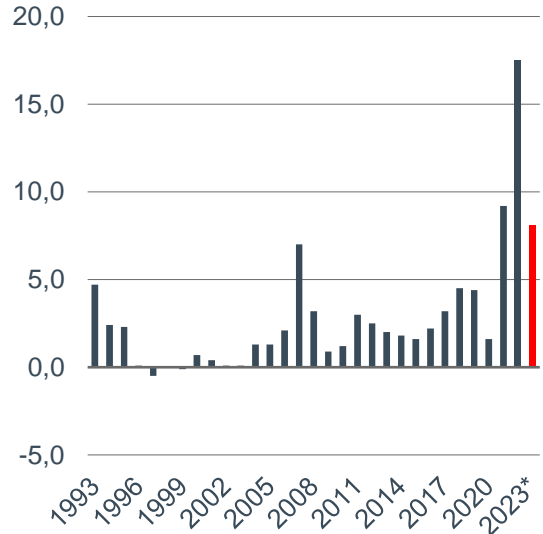
Ausblick: Im aktuellen Marktumfeld keine rasche Erholung im Baugewerbe in Sicht – Fortsetzung des Angebotsdefizits und der angespannten Lage am Wohnungsmarkt sowie des geringen Angebots an modernen Büroobjekten

Zinsanstiege 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 %)



Kombination aus steigenden Zinsen und Baukosten bremst Bauwirtschaft und belastet Projektentwickler – Zusätzliche Unsicherheiten bei Wohnen durch Regulatorik und zurückgefahrte Förderprogramme



Ausblick: Stabilisierung der Finanzierungskosten und nachlassende Dynamik bei Baukosten – Weiterer Rückgang bei Baugenehmigungen und Fertigstellungen sowie steigender Druck bei Projektentwicklern

Investmentmärkte



**Transaktionsvolumen –
Deutschland (Prognose 2023)**



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

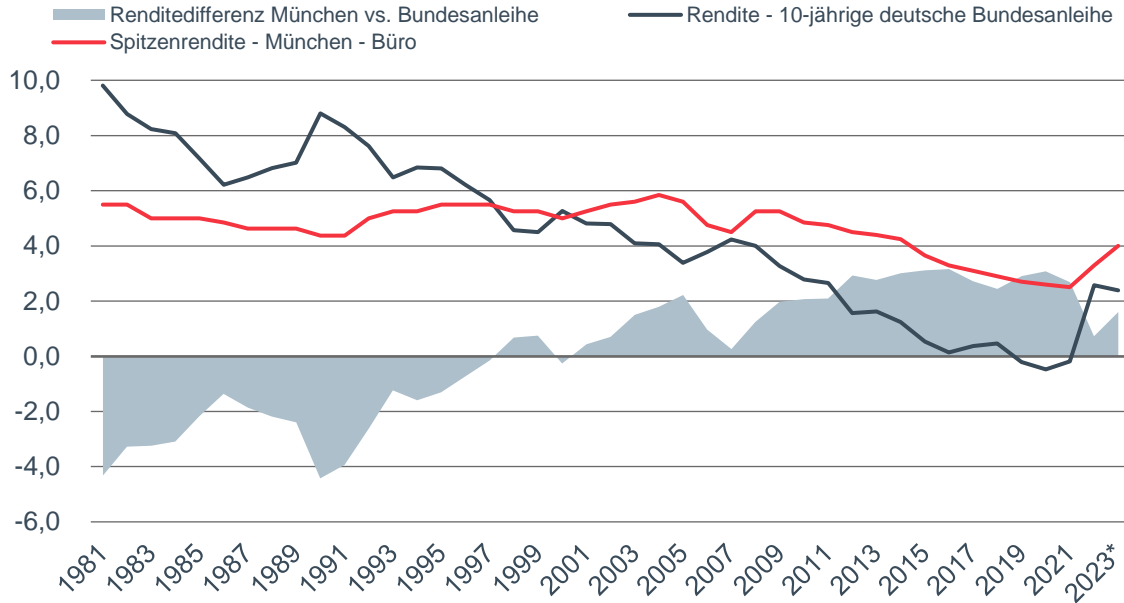


**Internationales Kapital –
Deutschland (Prognose 2023)**



Preisniveau weiter in der Findungsphase – Bid-Ask-Spreads sinken – Marktrisikoprämie aktuell noch zu gering

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



Quelle: HIH Invest; Oxford Economics (2023); PMA (2023) – * Q2 2023



Preis- und Renditeanpassungen an neues Zins- und Kapitalmarktumfeld schreiten voran, aber noch nicht abgeschlossen – Bid-Ask-Spreads verringern sich



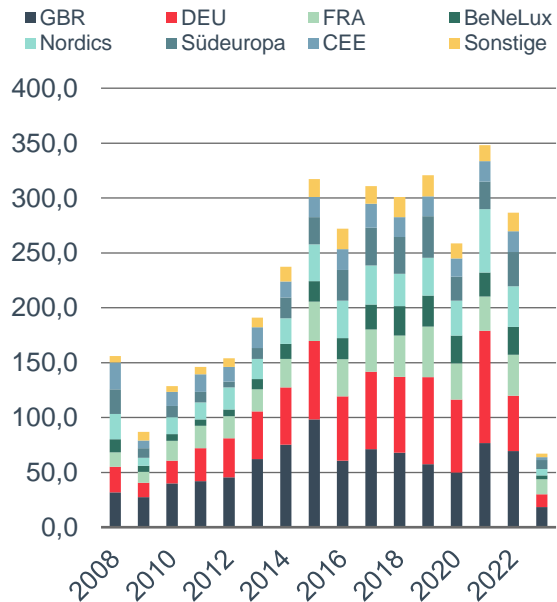
Ergänzend zum Anstieg des risikolosen Zinses führen u.a. ESG-Eigenschaften sowie Lage- und Objektqualitäten zu einer Rekalibrierung der Risikoprämien auf Objektebene



Ausblick: Fortsetzung der Transformationsphase und Anpassung an neues Umfeld – Erwartung einer Stabilisierung der Zinsniveaus und verstärktes Angebot an attraktiven Einzelopportunitäten

Europäische Investmentmärkte mit sehr geringer Marktliquidität – Sondersituationen generieren zunehmend Opportunitäten

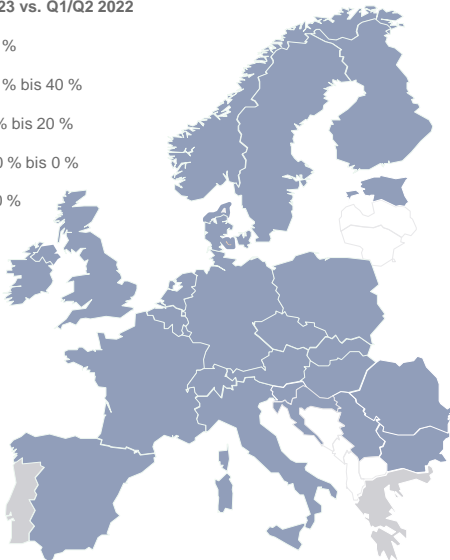
Transaktionsvolumen in Europa nach Ländern und Regionen (in Mrd. Euro)*



Entwicklung des Transaktionsvolumens in Europa: Q1/Q2 2023 vs. Q1/Q2 2022

Veränderung TAV (in %) Q1/Q2 2023 vs. Q1/Q2 2022

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



Europaweiter Einbruch des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2023 um fast 60 % gegenüber Vorjahreszeitraum



Verschiebung bei den Käufer- und Verkäufergruppen: Käuferseite u.a. geprägt durch Value-add-Investoren und (Luxus-) Konsumgüterkonzerne – Verkäuferseite von (börsennotierten) Immobilienkonzernen, Projektentwicklern und REITs dominiert



Ausblick: Grundlegende Marktbelebung nicht vor 2024 zu erwarten – Zunahme an Herausforderungen im aktuellen Finanzierungsumfeld und daraus resultierenden Investmentopportunitäten

Quelle: HIH Invest; RCA (2023) – * Q2 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.

Europaweit über alle Sektoren sehr geringe Investmentaktivitäten – Frankreich profitiert von atypischen Großtransaktionen

Entwicklung des europäischen Transaktionsvolumens in Q1/Q2 2023 gegenüber Q1/Q2 2022

	Büro	EZH	Wohnen	Logistik	Hotel	Sonstige	Gesamt	TAV 2023
GBR	-65,3 %	-22,7 %	-51,8 %	-65,4 %	-61,9 %	-60,0 %	-57,5 %	18,5
FRA	-21,2 %	+9,1 %	-63,9 %	-64,8 %	+78,6 %	-100,0 %	-28,1 %	13,7
DEU	-66,5 %	-20,2 %	-51,7 %	-62,4 %	-29,3 %	-42,2 %	-53,5 %	11,6
Nordics	-87,0 %	-81,1 %	-83,2 %	-55,8 %	-7,6 %	-63,9 %	-77,7 %	5,7
SPA	-49,4 %	-69,7 %	-22,8 %	-25,5 %	-4,3 %	-15,4 %	-39,9 %	5,4
BeNeLux	-70,9 %	-91,6 %	-40,2 %	-71,0 %	-59,8 %	-83,4 %	-68,3 %	3,5
CEE	-74,1 %	-81,1 %	-86,0 %	-70,4 %	+1,9 %	-95,1 %	-78,5 %	2,6
ITA	-81,7 %	-79,5 %	-100,0 %	-72,3 %	-71,5 %	-44,6 %	-77,2 %	1,5
Gesamt	-62,8 %	-47,2 %	-62,3 %	-64,6 %	-18,5 %	-60,5 %	-58,6 %	
TAV 2023	19,6	13,7	13,1	11,8	5,4	3,6	67,2	<i>in Mrd. EUR</i>

● ≤ -20 %
 ● > -20 % bis 0 %
 ● > 0 % bis 20 %
 ● > 20 % bis 40 %
 ● > 40 %
 ● k.A.



Investmentgeschehen mit europaweit weitgehend einheitlichem Bild bei Büro, Wohnen und Logistik: Rückgang des Investmentvolumens von über 60 % auf Jahressicht



Einzelhandelssektor profitiert von großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen in Großbritannien, Frankreich und Deutschland – Größere Hoteldeals vor allem in Frankreich und Spanien – Dominanz von Core-Investments

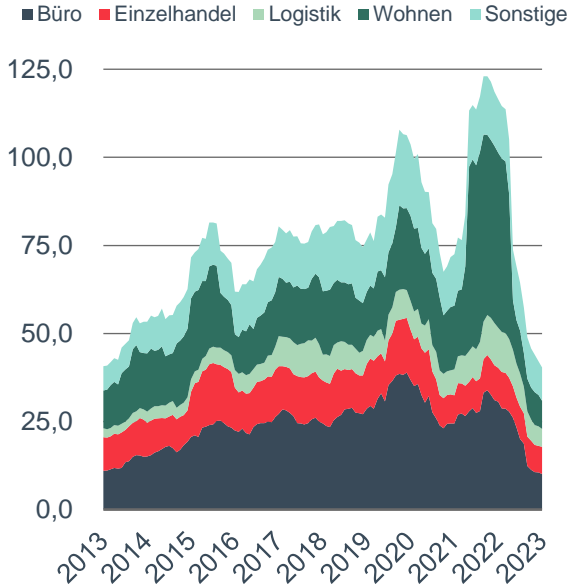


Ausblick: Investmentvolumina auf sehr geringem Niveau weiterhin stark durch wenige großvolumige Einzel- und Portfoliotransaktionen geprägt

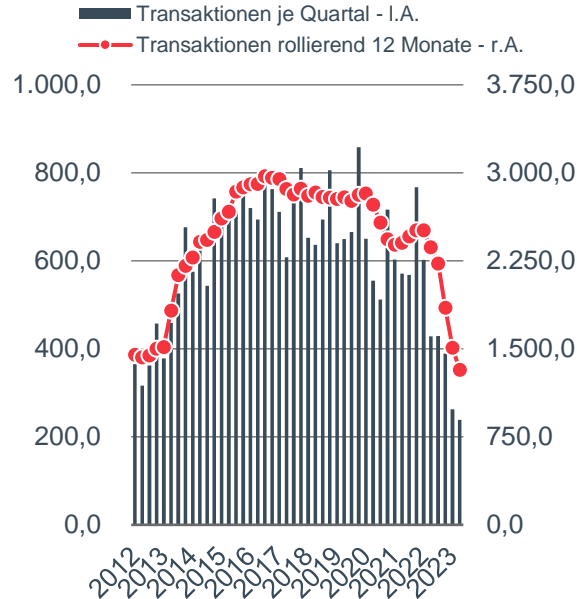
Quelle: HIH Invest; RCA (2023) – * Berücksichtigung finden Einzel- und Portfolio-Transaktionen mit einem Volumen von über 10 Mio. EUR sowie Unternehmenstransaktionen, bei denen mehr als 90 % der Anteile den Eigentümer wechseln.

Investmentmarkt Deutschland: Trend aus den Vorquartalen setzt sich fort – Belebung frühestens in 2024 erwartet

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



Anzahl der gewerblichen Transaktionen in Deutschland*



Quelle: HIH Invest; Savills (2023) – * Stand: Q2 2023



Anzahl der Transaktionen im ersten Halbjahr 2023 auf niedrigstem Stand seit über einer Dekade – Klassische Käufergruppen weiterhin in der Warteschleife



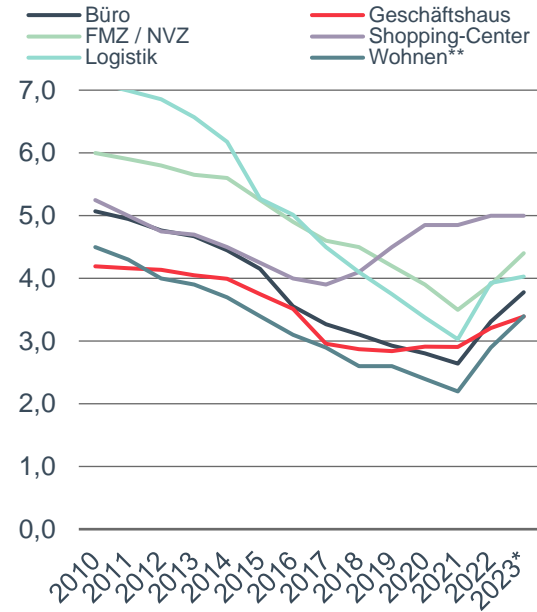
Investmentmarktgeschehen verstärkt geprägt durch Einzeltransaktionen mit Kaufpreisvolumen von bis zu 50 Mio. EUR – Größere Einzeltransaktionen und Portfoliodeals bleiben die Ausnahme



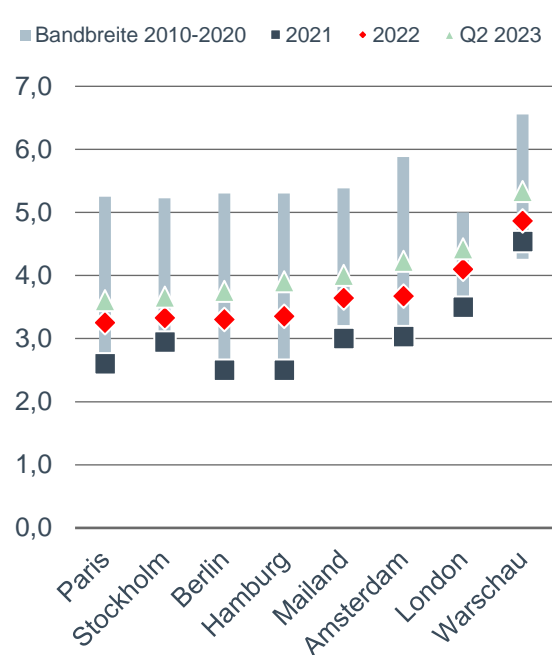
Ausblick: Selektiv steigendes Angebot an Objekten dürfte Preistransparenz sukzessive erhöhen

Sektorübergreifende Renditeanpassungen setzen sich fort – Verstärkte Differenzierung zwischen Lagen und Qualitäten

Entwicklung der Spitzennettorenditen nach Assetklasse in Deutschland (in %)



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



Adjustierte Preis- und Renditeniveaus an den liquiden Kapitalmärkten manifestieren sich sukzessive an den Immobilienmärkten



Steigende Evidenz aus Transaktionen führt Spitzenrenditen bei Büro und Logistik in Bereich von 4,0 % – Dynamik der Rekalibrierung mit hoher Heterogenität zwischen den Metropolen



Ausblick: Verstärkte Rendite- und Preistransparenz durch weitere Transaktionen auf korrigiertem Renditeniveau – Zusätzliche (Rendite-) Differenzierung nach Lage-, Objekt-, ESG-, und Mieterqualität

Quelle: HIH Invest; JLL (2023); Savills (2023); PMA (2023) – * Q2 2023 – ** Mehrfamilienhäuser im Bestand

Vermietungsmärkte

HIH



**Flächenumsatz* –
Deutschland (Prognose 2023)**



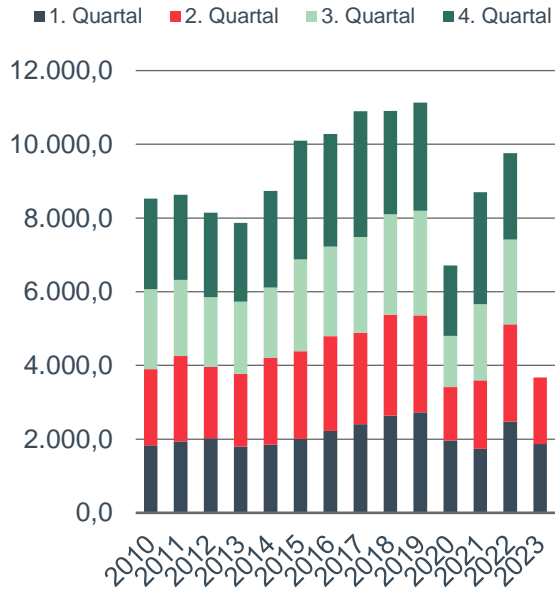
**Leerstandsrate* –
Deutschland (Prognose 2023)**



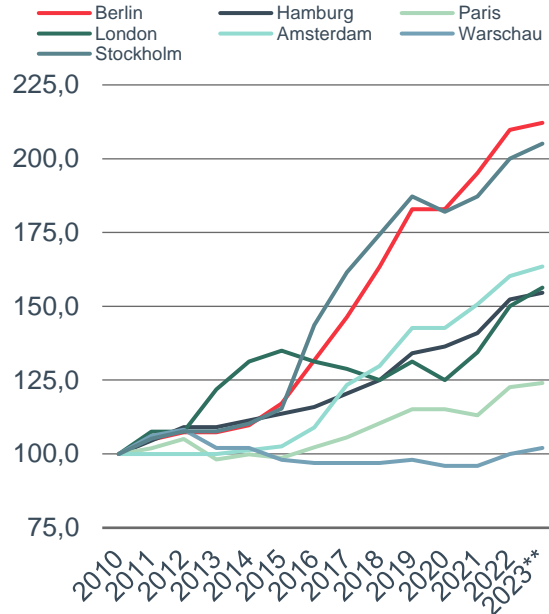
**Mietpreiswachstum* –
Deutschland (Prognose 2023)**

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

Büroflächenumsatz in den europäischen Kernmärkten* (in 1.000 m²)



Bürospitzenmieten in europäischen Metropolen (2010 = 100)



Gesamtwirtschaftliche Herausforderungen bremsen Büro-Vermietungsmärkte auch im ersten Halbjahr 2023 – insbesondere geringe Anzahl an Mietvertragsabschlüssen im Segment >10.000 qm



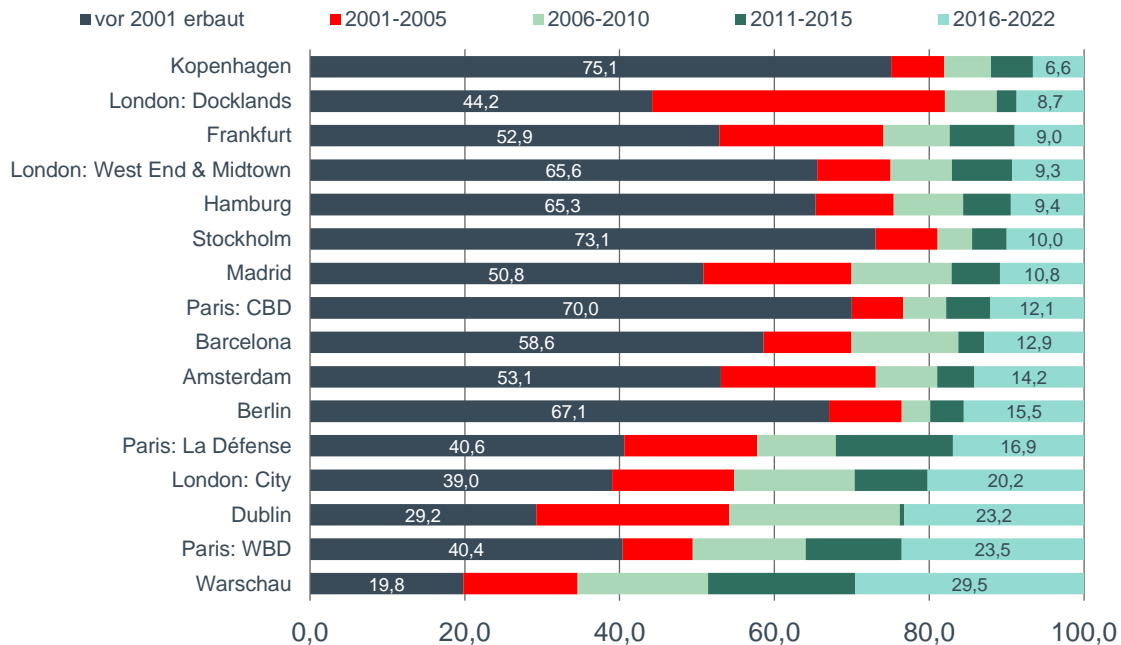
Spitzenmieten in den (west-) europäischen Metropolen mit nachlassender Dynamik auf hohem Niveau – Sehr geringe Flächenverfügbarkeit in den CBD-Lagen



Ausblick: Moderne Flächen in Neubauten in CBD-Lagen bleiben gefragt – Zunehmende Spreizung in den Mietpreis- und Leerstands niveaus sowie Incentivepaketen zwischen den 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)



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



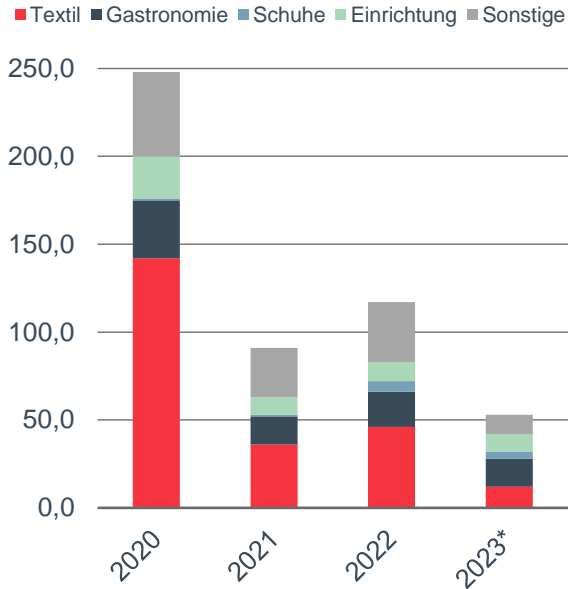
ESG und Nachhaltigkeit werden bei Flächengesuchen – insbesondere von internationalen Großunternehmen – verstärkt zu Schlüsselkriterien



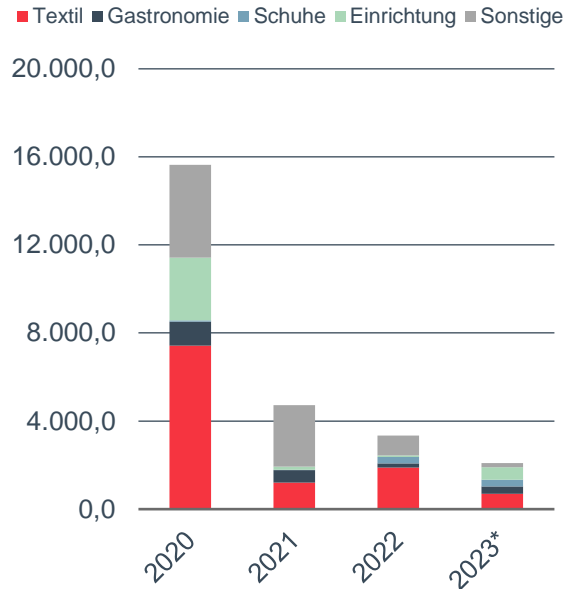
Ausblick: Spitzenmieten profitieren von verstärkter Konzentration der Flächen-nachfrage auf moderne, hochwertige und nachhaltige Flächen in CBD-Lagen

Einzelhandel: Insolvenzen belasten die Flächennachfrage und Mieten in den Innenstädten und Shopping Centern

Insolvenzankündigungen in Europa nach Segment



Von Insolvenzen bedrohte Shops in Europa nach Segment**



Anhaltender Strukturwandel im stationären Einzelhandel – Konsumzurückhaltung und Reallohnverluste forcieren Entwicklung



Insolvenzen namhafter Textil- und Schuhfilialisten sowie in der Gastronomie stellen Innenstädte vor Herausforderungen und bieten gleichzeitig Chancen für die Gestaltung der Innenstadt der Zukunft

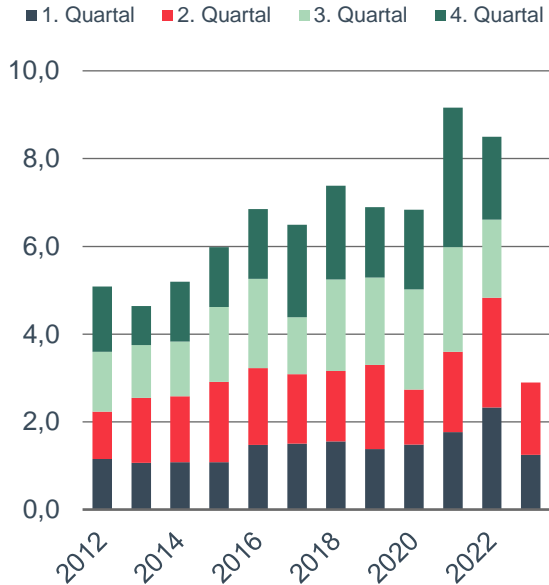


Ausblick: Stabile Entwicklung bei Nahversorgungszentren mit Ankermietern aus dem Bereich "Güter des täglichen Bedarfs" – Fortsetzung der Transformation in den Innenstädten

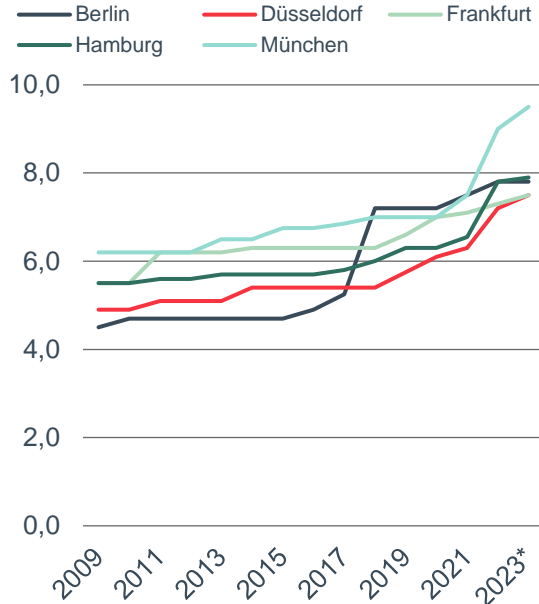
Quelle: HIH Invest, PMA (2023); eigene Berechnungen – * Q1 2023 – ** teilweise Schätzung bzw. Daten nicht vorhanden:

Logistik: Kurzfristig konjunktureller Gegenwind – Langfristig Rückenwind durch Megatrends

Logistik-Flächenumsatz in Deutschland (in Mio. m²)



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



Gebremster Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2023 auf Grund von konjunktureller Abkühlung, Flächenadjustierung bei Unternehmen aus den Bereichen „E-Commerce“ und „Handel“ sowie geringerer Nachfrage von Eigennutzern



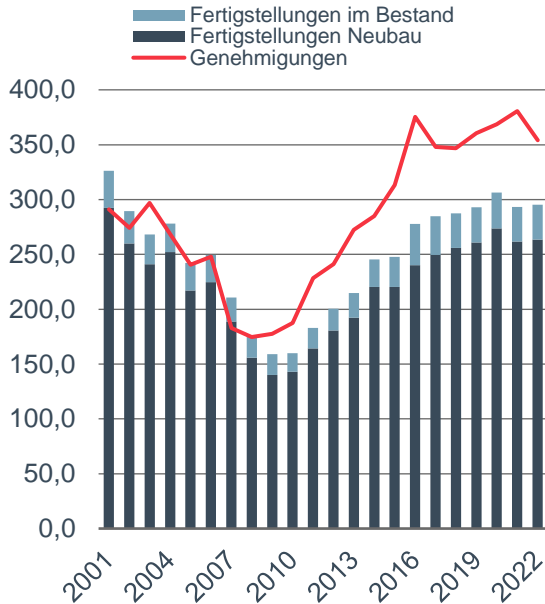
Steigende Spitzenmieten auf hohem Niveau mit abnehmender Dynamik – Neubauangebot weiterhin begrenzt; ESG gewinnt auch bei Logistikflächenanmietungen an Bedeutung



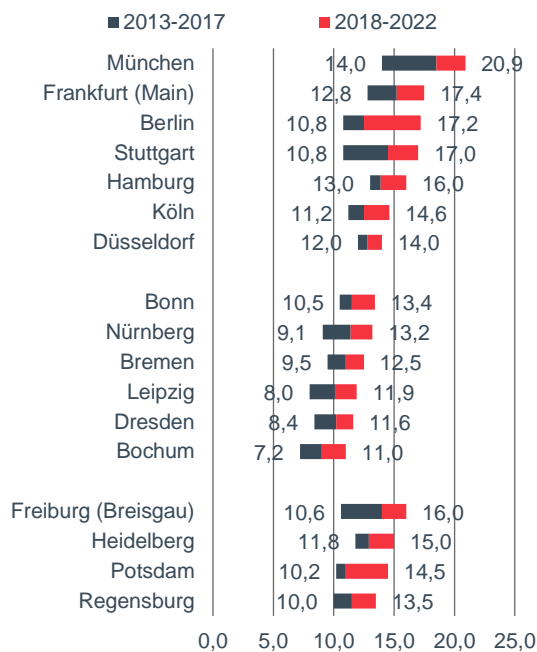
Ausblick: Megatrends stützen langfristig Flächennachfrage und Mietpreisniveaus – Grenzen der maximalen Mietkostenbelastung der Unternehmen rücken näher

Angestrebtes Neubauziel von 400.000 Wohnungen in weiter Ferne – Massiver Nachfrageüberhang treibt Mietpreise

Genehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungen (in 1.000)*



Durchschn. Mieten 2013-2022 in ausgew. Städten, Erstvermietung (in EUR/m²)



Keine Entspannung am Wohnungsmarkt: Anhaltend hoher Nachfragedruck nach Wohnraum in den wachstumsstarken Regionen – auch außerhalb der Top 7-Metropolregionen



Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 Wohneinheiten p.a. wird u.a. auf Grund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten verfehlt – Notwendigkeit von Förderprogrammen steigt



Ausblick: Erwarteter Rückgang der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen – Fortsetzung des Nachfrageüberhangs und weiter steigende Mieten in Wachstumsregionen

Immobilien in der strategischen Asset Allokation



Immobilien nach Null-Zinsphase mit neuer Funktion in der strategischen Asset Allokation



Portfoliostabilisierung durch Diversifikationsbeitrag von Immobilienanlagen

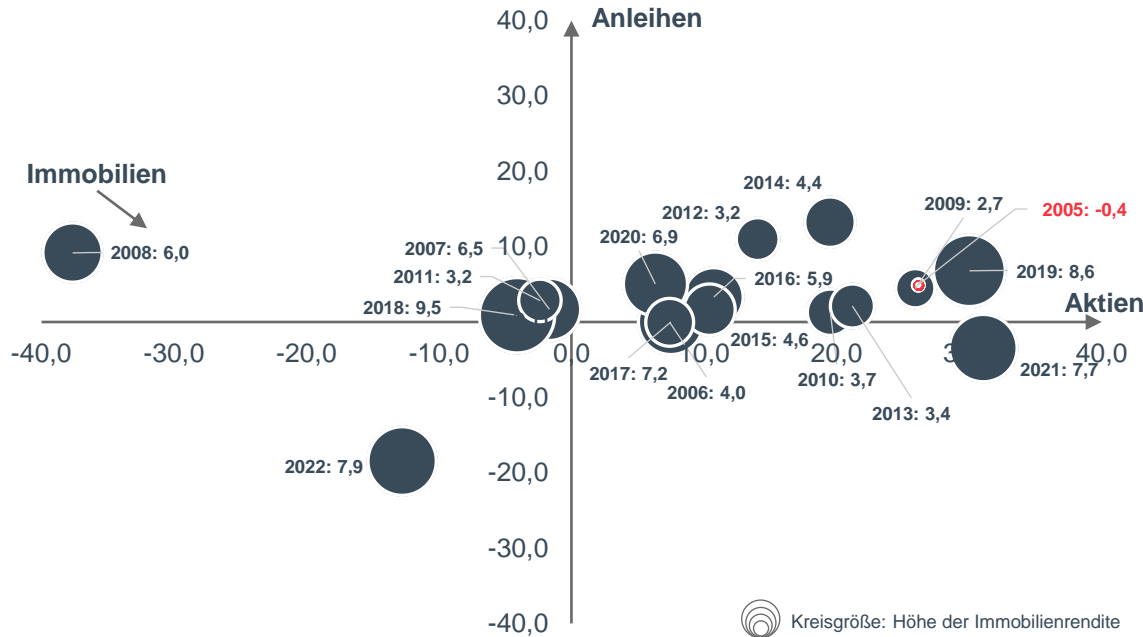


Langfristig attraktives Rendite-Risiko-Profil durch Immobilien



Immobilien mit hohen Renditen gegenüber Anleihen und geringerer Schwankung gegenüber Aktien

Renditen von Aktien, Anleihen und Immobilien von 2005 bis 2022 (in % p.a.)*



Immobilien mit einer Durchschnittsrendite von 5,2 % p.a. und lediglich einem Jahr (2005) mit negativer Rendite (-0,4 %) – Anleihen bei Durchschnittsrendite von 2,4 % p.a. mit 3 negativen Jahresrenditen (2006, 2021, 2022)



Immobilien mit geringster Renditespannbreite von 9,9 %-Pkt. (zw. -0,4 % und +9,5 %) und ohne signifikanten Ausreißer – Aktien: 68,7 %-Pkt. (zw. -37,6 % und +31,1 %) sowie Anleihen: 31,7 %-Pkt. (zw. -18,4 % und 13,3 %)

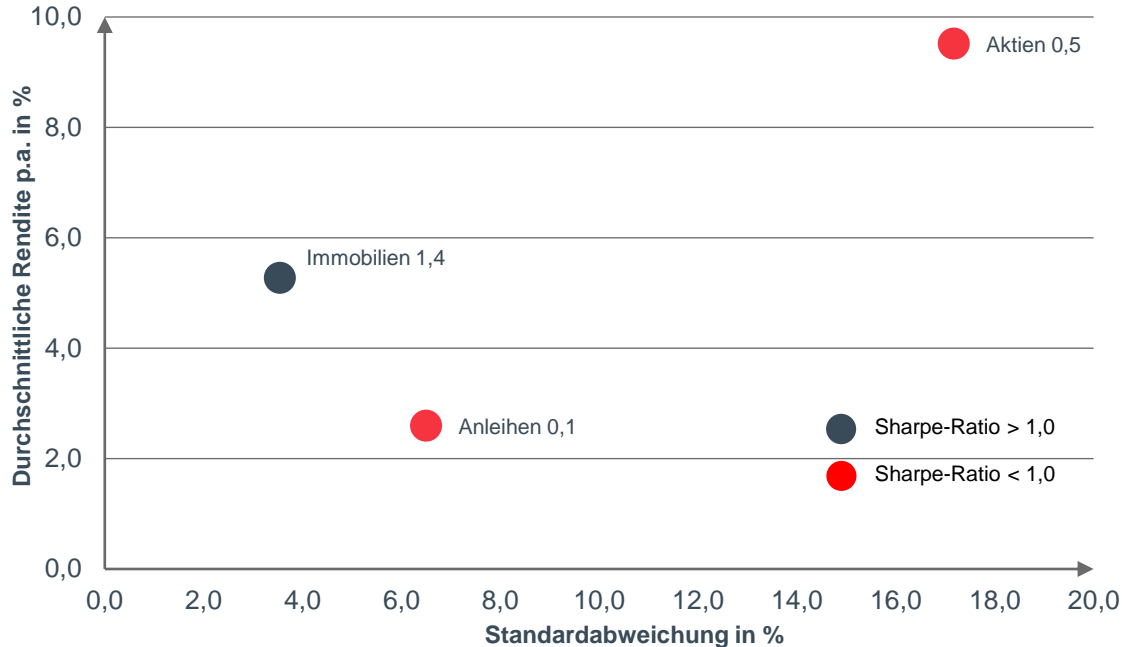


Immobilienanlagen weisen zu beiden liquiden Anlageklassen negative Korrelationen auf, während Aktien und Anleihen einen positiven Zusammenhang besitzen

Quelle: HIH Invest; MSCI (2023); eigene Berechnungen – * Renditen basieren für die Assetklassen auf folgenden Indizes: Aktien – MSCI World; Anleihen – MSCI Eurozone Government Bond Index; Immobilien – MSCI SFIX Germany

Immobilienanlagen überzeugen in Asset Allokation durch erhöhte Stabilität und attraktive Diversifikationseigenschaften

Rendite-Risiko-Profil von Aktien, Anleihen und Immobilienanlagen auf Basis des Zeitraums von 2005 bis 2022*



Durchschnittliche Rendite p.a. und Standardabweichung nach Assetklasse (in %)

Assetklasse	Rendite	Standardabweichung
Aktien	8,0	17,1
Anleihen	2,4	6,7
Immobilien	5,2	2,5

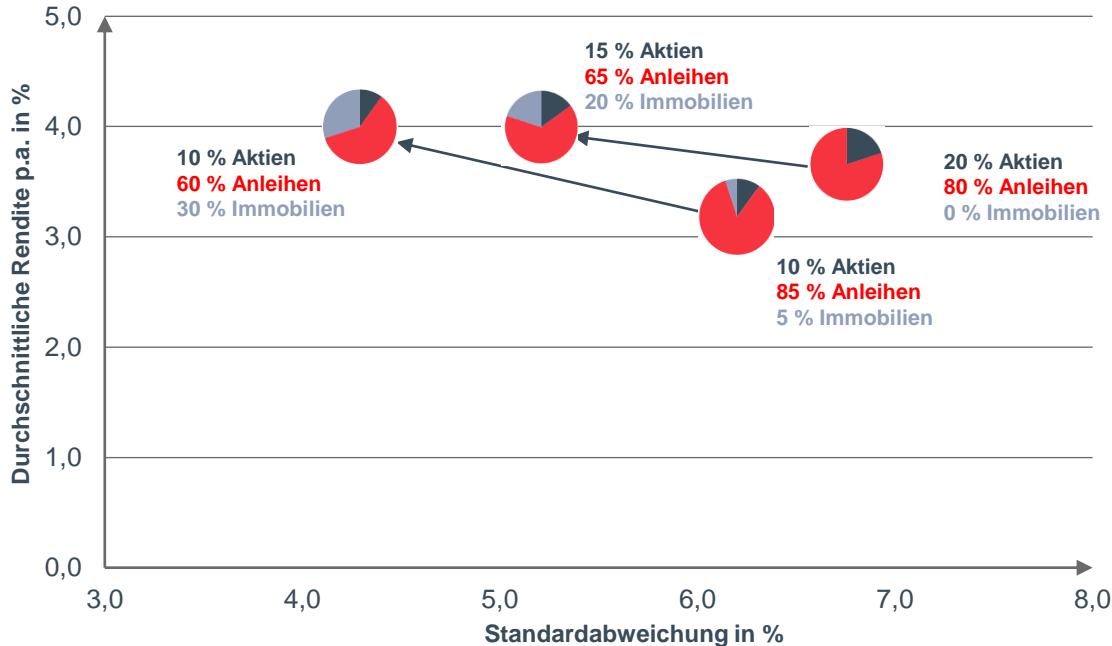
Korrelationen zwischen den Assetklassen

Assetklasse	Aktien	Anleihen	Immobilien
Aktien	1,0		
Anleihen	0,2	1,0	
Immobilien	-0,3	-0,3	1,0

Quelle: HIH Invest; MSCI (2023); Oxford Economics (2023); eigene Berechnungen – * Renditen basieren für die Assetklassen auf folgenden Indizes: Aktien – MSCI World; Anleihen – MSCI Eurozone Government Bond Index; Immobilien – MSCI SFIX Germany

Substantielle Immobilienallokationen mit positivem Beitrag zur langfristigen Portfoliorendite und -stabilität

Rendite-Risiko-Profil von Mixed-Asset-Portfolien in Abhängigkeit ihrer Immobilienallokation



Quelle: HIH Invest; MSCI; eigene Berechnungen – * Renditen für den Zeitraum von 2005 bis 2022 basieren für die Assetklassen auf folgenden Indizes: Aktien – MSCI World; Anleihen – MSCI Eurozone Government Bond Index; Immobilien – MSCI SFIX Germany



Immobilienanlagen liefern in Mixed-Asset-Portfolien nicht nur einen positiven Renditebeitrag, sondern auch einen Beitrag zur Risikoreduktion



Mixed-Asset-Portfolien profitieren von beiden Effekten auch unter reiner Substitution der Anleihenallokation durch Immobilien bei gleichzeitig konstanter Allokation in Aktien



Breit diversifizierte Portfolien mit substantieller Allokation in Realvermögensgüter dürften gerade bei längerfristig erhöhten Inflationsraten vor realen Kaufkraftverlusten schützen

Ausblick

HIH



Investmentmärkte: Fortsetzung der Neukalibrierung und -adjustierung an Kapitalmarktumfeld



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



Megatrends und Marktdifferenzierung bieten auf angepassten Preisniveaus 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.