

Fokus in 2026 auf resiliente Cash Flows, Opportunitäten, Asset Management und (Re-) Finanzierungen

Marktüberblick

Ausgabe I / 2026



// Marktüberblick

Ausgabe I / 2026

HIH

- > Editorial
- > Makroökonomische Rahmenbedingungen
- > Investmentmärkte
- > Vermietungsmärkte



„Quartier am Auswärtigen Amt“ Oberwallstraße 23 + 24 | Berlin

Fokus in 2026 auf resiliente Cash Flows, Opportunitäten, Asset Management und (Re-) Finanzierungen

In 2026 werden die Immobilienmärkte ihre Aufwärtstendenz aus 2025 nach der Rekalibrierung der Märkte in den Jahren 2022 bis 2024 sowohl an den Investment- als auch an den Mietmärkten fortsetzen. An den Investmentmärkten haben sich die Spitzenrenditen verfestigt – partiell sind auch wieder Renditerückgänge zu erkennen. An den Mietmärkten bleiben hochwertige Flächen in zentralen Lagen gefragt, was in weiter steigenden Spitzenmieten und somit auch in einem Anstieg der Kapitalwerte resultieren dürfte. Diese Marktsituation bietet attraktive, risikoadjustierte Investmentopportunitäten mit resilienten Cash Flows, während für die Kapitalmärkte erneut ein sehr volatiles Umfeld zu erwarten ist.

Aus der Gemengelage von erhöhten Asset Managementanforderungen, anstehenden Refinanzierungen auf korrigierten Bewertungsniveaus sowie einer verstärkten Marktdifferenzierung werden die Opportunitäten weiter zunehmen – sowohl für ausschüttungsorientierte Investorengruppen als auch für Investoren mit einem Fokus auf wertgenerierende Investmentstrategien. Letztere lassen sich vor allem durch objektspezifische Asset Management-Maßnahmen erzielen, für deren Umsetzung es auf der Managementseite immer stärker einer Zusammenarbeit mit einem vertrauensvollen und leistungsstarken Partner bedarf, der über ein breit aufgestelltes Dienstleistungsspektrum verfügt.

Auf der Investmentseite bieten sich sektorübergreifend im aktuellen Marktumfeld insbesondere Investitionsstrategien entlang der global wirkenden Megatrends an, um die Portfolien durch die Selektion von stabilen, renditestarken Investments resilienter, breiter diversifiziert und zukunftsorientiert aufzustellen.

Ihre



Carsten Demmler
Geschäftsführer
HIH Invest Real Estate



Alexander Eggert
Geschäftsführer
HIH Invest Real Estate



Felix Meyer
Geschäftsführer
HIH Invest Real Estate

HIH



Makroökonomische Rahmenbedingungen



BIP-Wachstum (real) – Euroraum
1,00 % (Prognose 2026)



Arbeitslosenquote – Euroraum
6,30 % (Prognose 2026)



Leitzins der EZB (Einlagenzinssatz)
2,00 % (Prognose 2026)

Quelle: Oxford Economics, HIH Invest
(Stand: 01/2026)

HIH



Skyline | Frankfurt a.M.

Globales Makro- und Kapitalmarktumfeld bleiben von Unsicherheiten geprägt – Stabilisierung an den Immobilienmärkten

Geopolitische Entwicklungen sorgen für anhaltende Herausforderung an den Märkten

Handelskonflikte Grönland China

Ukraine USA „Zeitenwende“

Politische Instabilitäten Energiepreise

Russland Lieferketten Naher Osten



World Uncertainty Index



Megatrends bleiben grundlegende Treiber langfristiger Entwicklungen

Demographie Klimawandel Digitalisierung

ESG Transformation

Resilienz / Diversifikation Infrastrukturbedarf

Künstliche Intelligenz Nordostpassage



Kapitalmärkte sind weiterhin volatil

Staatsverschuldung – v.a. in Niederländische
USA / Frankreich / Japan Pensionskassen

US-Dollar Expansive Fiskalpolitik

Goldpreis Unabhängigkeit von Zentralbanken

Japan Anleihenmärkte

Carry Trades Rohstoffpreise



Weitere Risikofaktoren und Themenfelder erzeugen ein komplexes Marktumfeld



Bürokratie Strukturwandel in der Industrie

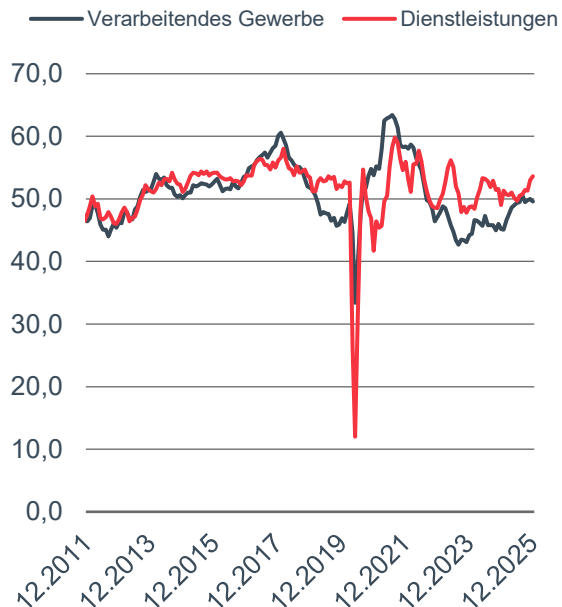
Wirtschaftsentwicklung in China

Rezession Aufrüstung KI-Blase?

Neue Handelsabkommen Politische Interventionen

Stimmungslage im Dienstleistungssektor positiv – Verarbeitendes Gewerbe und Konsumentenstimmung stabilisiert

Einkaufsmanagerindizes (PMI) im Euro- raum



Vertrauensindikator der Verbraucher im Euroraum – langfristiger Durchschnitt = 0



Dienstleistungssektor gewinnt an Dynamik und bleibt Impulsgeber (PMI > 50)
– Stimmungsindikatoren im verarbeitenden Gewerbe trotz anhaltender Unsicherheiten stabilisiert



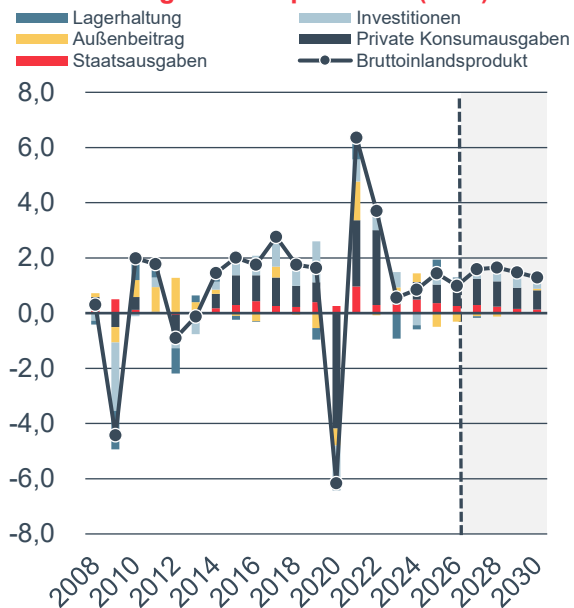
Stabilisierte Konsumentenstimmung in Folge von Reallohnanstiegen durch Inflationsrückgang und Lohnzuwächse
– Anhaltende Unsicherheiten und wirtschaftliche Herausforderungen bremsen weiteren Erholungsprozess



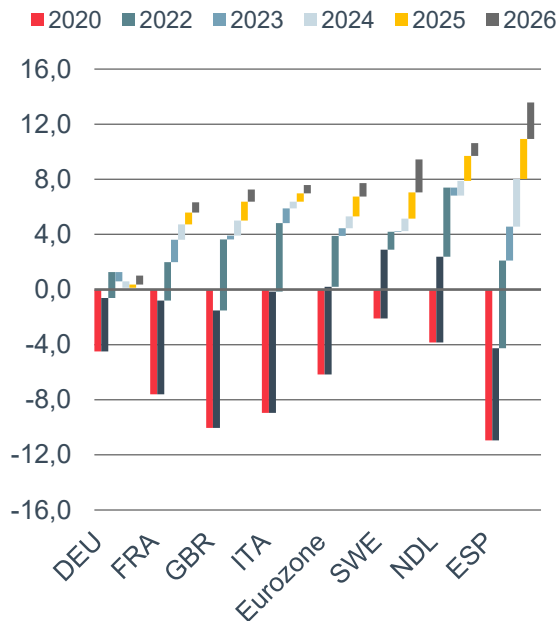
Ausblick: Wirtschaftsentwicklung weiter im Spannungsfeld geo- und handelspolitischer Unsicherheiten – Expansive Fiskalpolitik und Investitionsprogramme liefern Wachstumsimpulse

Konjunktur: Privater Konsum und Staatsausgaben als Wachstumstreiber – Geringe Impulse vom Außenhandel erwartet

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



Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in europäischen Ländern (in %)*



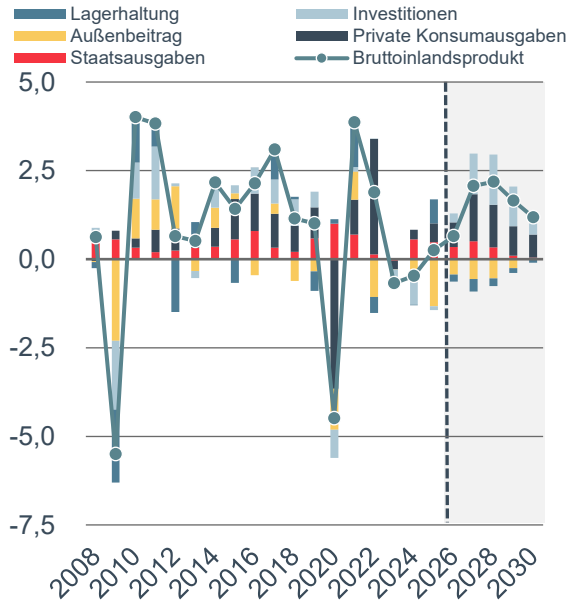
Staatlicher und privater Konsum sowie Investitionsprogramme als wirtschaftliche Stütze europäischer Volkswirtschaften – Außenhandel durch geo- und handelspolitische Herausforderungen belastet

Europäische Volkswirtschaften mit heterogener Entwicklung: Spanien dank starkem Tourismus, hoher Binnen- nachfrage und geringer Abhängigkeit von US-Exporten Wachstumsmotor

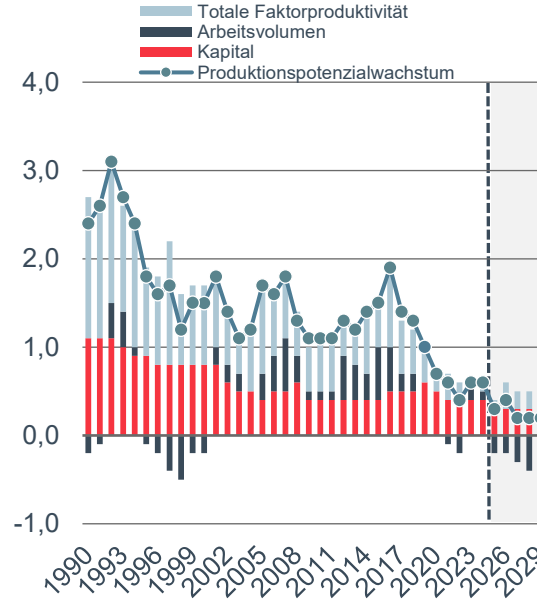
Ausblick: Erwartung eines positiven BIP-Wachstums im Euroraum in 2026, aber unter langfristigem Wachstumspotenzial und mit hoher Heterogenität zwischen den Volkswirtschaften und Branchen – Staatliche Investitionsprogramme entfalten sukzessive ihre Wirkung

Konjunkturelle Impulse durch Infrastrukturpaket ab 2026 – Langfristig: Hoffnung auf Struktur-Reformen und Investitionen

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



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



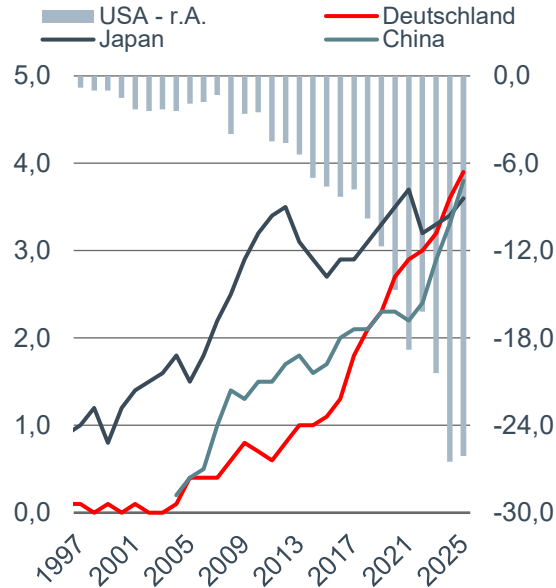
Kurzfristig: Konjunkturelle Belebung für 2026 und die Folgejahre durch verstärkte Investitionsausgaben aus Infrastrukturpaket und erhöhte Verteidigungsausgaben

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

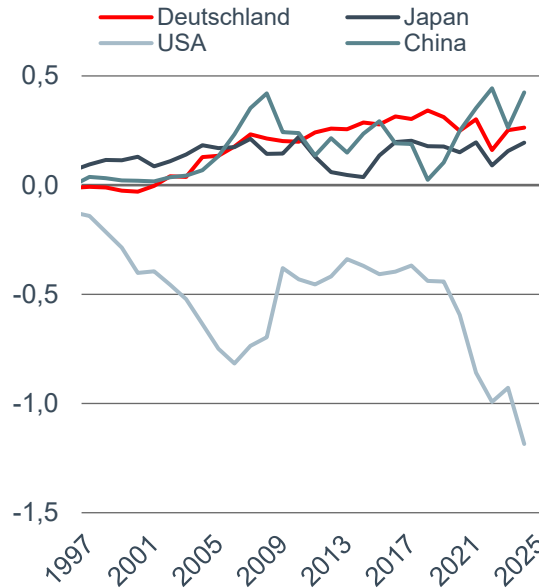
Ausblick: Wirtschaftliche Belebung ab 2026 durch Infrastruktur- und Verteidigungsausgaben – Mittel- bis langfristig strukturelle Reformen zur Steigerung des Produktionspotenzials und zur Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit notwendig

Deutschland weltweit größter Gläubiger, aber mit geringer Rendite – USA als Profiteur des internationalen Handels

**Netto-Auslandsvermögen
(in Billionen USD)***



**Saldo der Leistungsbilanz
(in Billionen USD)****



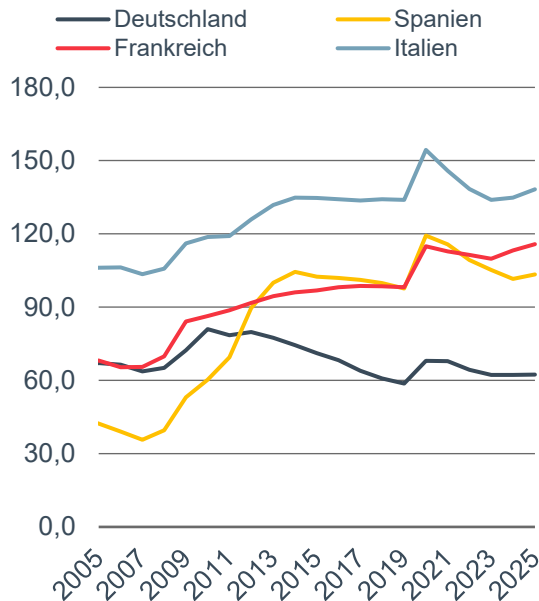
Deutschland vor China größter Gläubiger der Welt – Japan auf Platz 3 – USA mit höchsten Verbindlichkeiten – Leistungsbilanz spiegelt dies entsprechend wider

Rendite deutscher Auslandsinvestments im internationalen Vergleich gering: 4,9 % p.a. vs. 10,5 % p.a. (USA), 9,8 % p.a. (UK), 7,1 % p.a. (FRA) und 8,0 % p.a. (NO) (Zeitraum: 1975-2020)

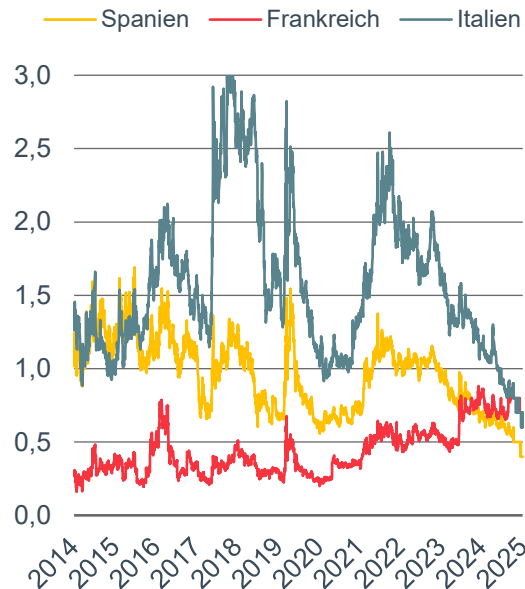
Ausblick: Auswirkungen des US-Handelskriegs auf Kapitalströme und damit auch auf Finanzierung des US-Staatshaushalts und globale Zinsniveaus zu beobachten – Effizientere Allokation des deutschen Kapitals vor dem Hintergrund der Herausforderungen erstrebenswert

Kapitalmärkte nehmen Staatsverschuldung, Reformbereitschaft und politische Unsicherheiten verstärkt in den Blick

Staatsverschuldung* (in % des BIP)



Spread 10-jähriger Anleihenrenditen zur deutschen Bundesanleihe (in %-Pkt.)**



Steigende Staatsverschuldungen bei gleichzeitig schwachem Wachstum und Alterung der Gesellschaft lassen Kapitalmärkte die langfristige Tragfähigkeit der Staatshaushalte hinterfragen



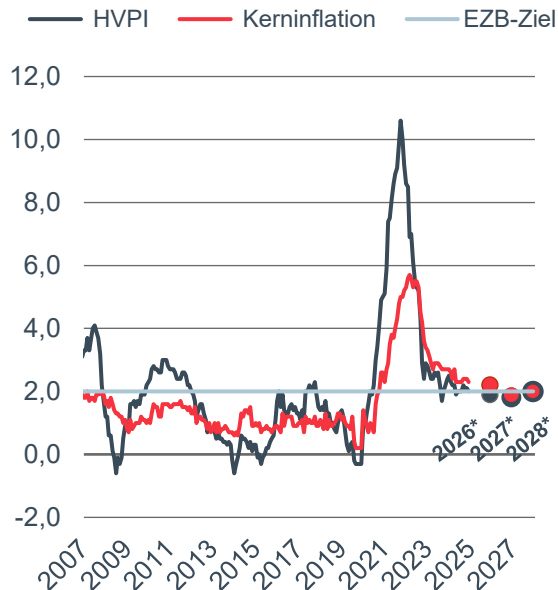
Deutschland mit im internationalen Vergleich niedriger Staatsverschuldung und hohem Vertrauen durch Finanzmärkte – Spielraum für langfristige Investitionen flankiert von strukturellen Reformen in den Standort Deutschland nutzen



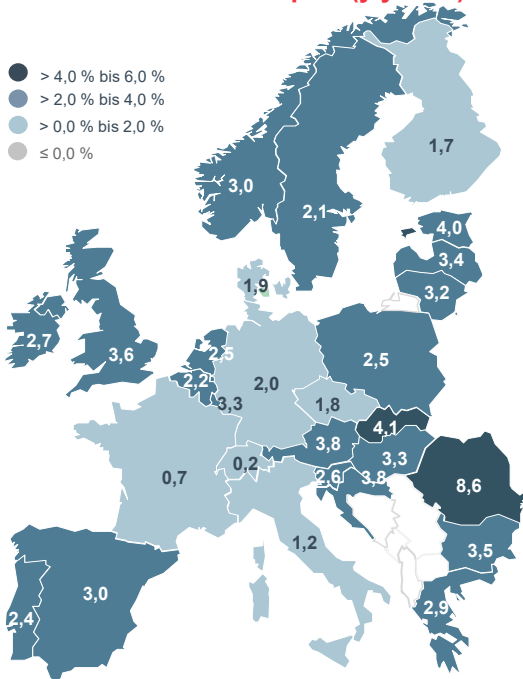
Ausblick: Erwartung anhaltender Volatilität an den Kapitalmärkten auf Grund zahlreicher geopolitischer Risiken, bestehender Handelskonflikte, politischer Unsicherheiten und steigender Staatsverschuldung

Inflationsrate im Euroraum in EZB-Zielkorridor – Zölle, Klimaeinflüsse und Wechselkurse als wesentliche Einflussfaktoren

Inflationsrate im Euroraum (y/y in %)*



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



Der Stabilisierungstrend der Inflationsraten im Euroraum setzt sich fort – Preisanstiege bei Dienstleistungen mit nachlassender Dynamik weiterhin erhöht – Kerninflation nähert sich Zielkorridor der EZB von 2,0 %



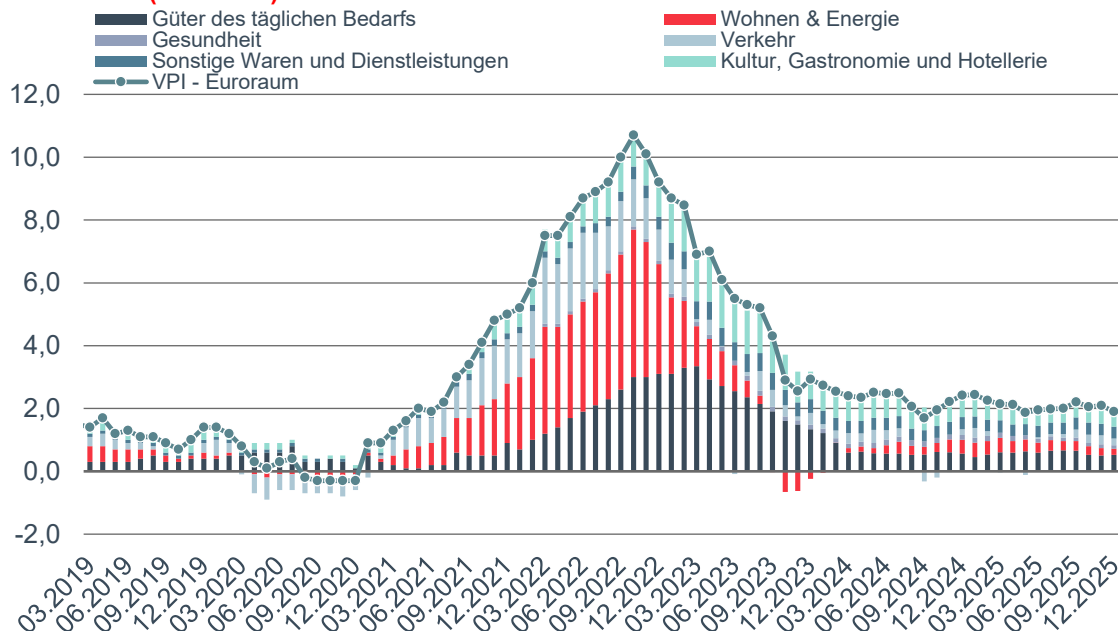
Anhaltende Heterogenität und temporäre Schwankungen zwischen den Inflationsraten in Europa – u.a. bedingt durch politische Interventionen, länderspezifischen Energiemix sowie Basiseffekte – Konvergenz der Euro-Kernländer nimmt zu



Ausblick: Erwartung stabiler Inflationsraten sowie rückläufiger Kerninflation – Energiepreise und schwacher US-Dollar dämpfen Preisanstieg – Basiseffekte dürften auslaufen – Effekte der Zoll- und Handelspolitik bleiben Risikofaktoren

Inflation: Stabile Inflation auf Niveau des EZB-Ziels – Mittelfristiger Anstieg durch Nachfrage aus Investitionspaketen

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



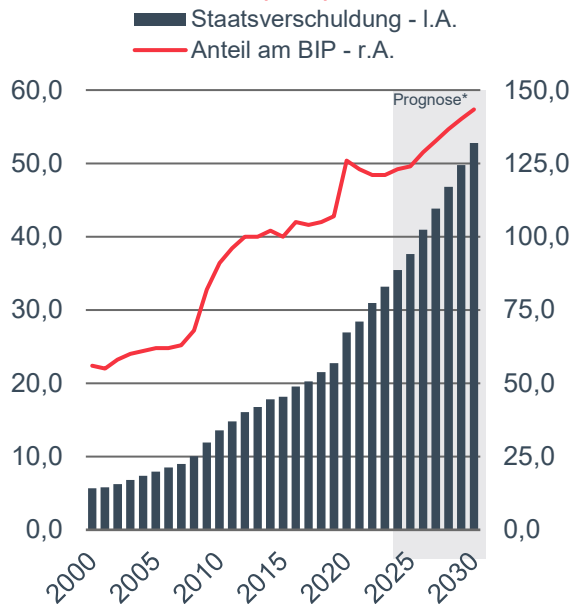
Heterogene Inflationsentwicklung der Warenkorbkomponenten: Dämpfende Wirkung durch Preisrückgänge bei Energie – Überdurchschnittliche Preissteigerungen bei Lebensmitteln und Dienstleistungen halten an

Unsicherheiten für weiteren Inflationsverlauf wie internationale Handelskonflikte, Frachtraten, Ernteergebnisse bleiben in 2026 bestehen – Mittel- bis langfristig preistreibende Effekte durch volkswirtschaftliche Transformation in CO2-Neutralität und Fachkräftemangel

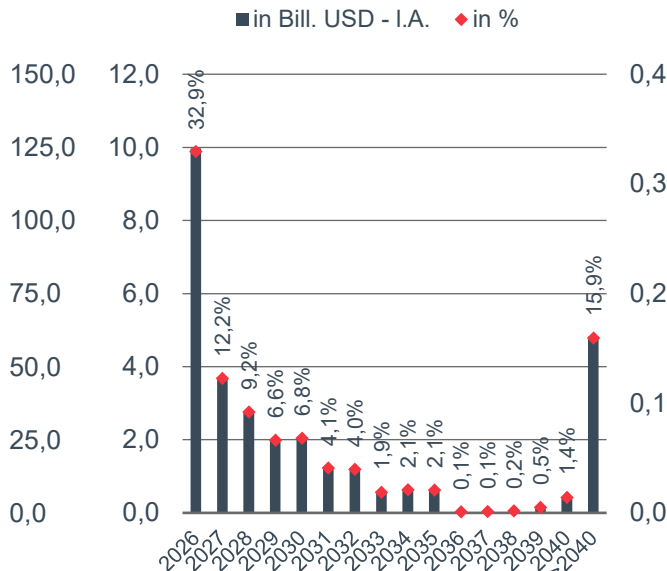
Ausblick: Erwartung einer Seitwärtsbewegung im Bereich des EZB-Ziels – Mittelfristiger Anstieg der Inflationsrate durch Zusatznachfrage aus Infrastruktur- und Verteidigungsinvestitionen sowie aus möglichen Zweitrundeneffekten

US-Staatsverschuldung steigt weiter an – Kurze Laufzeiten nehmen zu – 15 % der Staatsausgaben für Zinslast benötigt

Staatsschulden der USA (in Bill. USD) und Anteil am BIP (in %)



Handelbare US-Staatsanleihen nach Fälligkeit* (in Bill. USD und %)



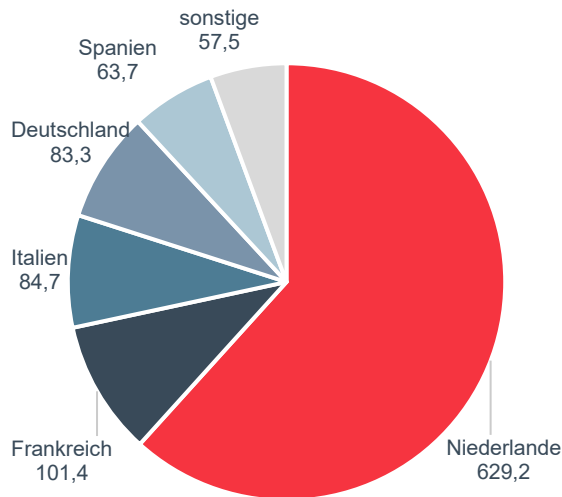
US-Neuverschuldung beträgt für 2025 1,8 Bill. USD und damit 5,9 % des BIPs – Hoher Refinanzierungsbedarf im Laufe des Jahres 2026 von fast einem Drittel der Staatsschuld

Kurze Laufzeitemissionen nehmen auf Grund des erhöhten Zinsniveaus am langen Ende zu – Zinsaufwand seit 2021 mit Verdopplung auf 1,2 Bill. USD in 2025. Durchschnittlicher Zinssatz für Staatsschuld seit 2021 mit Anstieg von 1,6 % auf 3,4 %

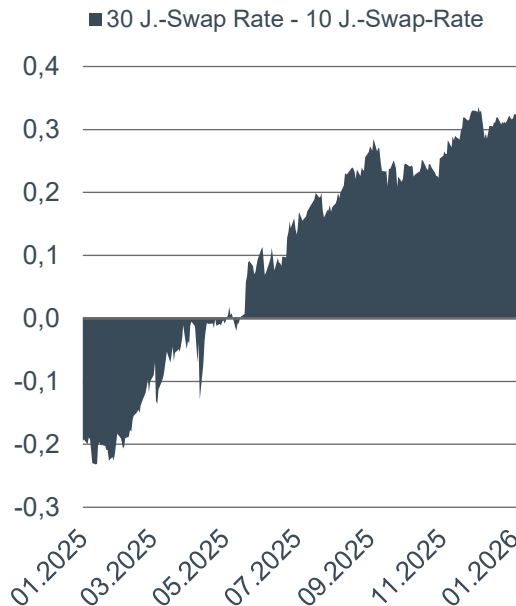
Ausblick: Vertrauen in US-Dollar, US-Staatsanleihen und robustes Wirtschaftswachstum von zentraler Bedeutung – Zunehmende Bedeutung der Zinspolitik der US-Notenbank für Finanzierung des Staates

Reform des niederländischen Pensionsfondssystems: Risiken für Anleihenmärkte – Geringere Nachfrage nach langen Laufzeiten

Anleihenwert der Pensionsfonds* im Euroraum in Q3 2025 (in Mrd. EUR)



Spread zwischen 30 Jahres- und 10 Jahres-Swap-Rate (in %-Pkt.)



Systemumstellung des niederländischen Pensionskassensystems von Defined Benefit auf Defined Contribution führt zu sukzessiver Allokationsumschichtung der entsprechenden Portfolien



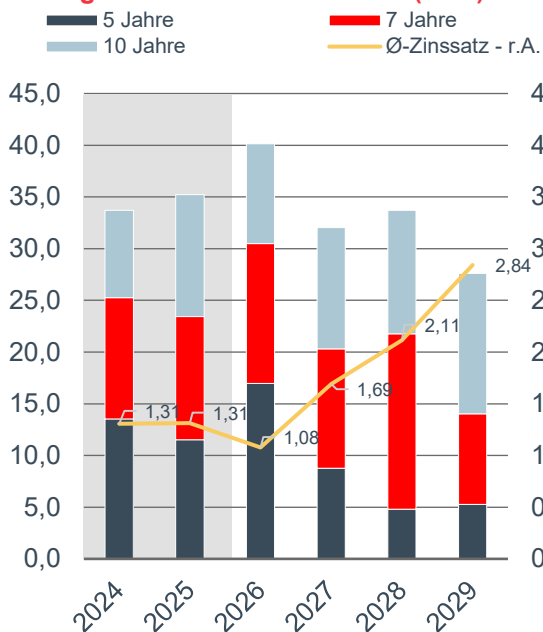
Niederländischen Pensionskassen bieten sich Spielräume für risiko- und renditeorientierte Investments – Prognosen gehen von Reallokationen mit einem Volumen von bis zu 150 Mrd. EUR** aus – Nachfragerückgang für lange Laufzeiten erwartet



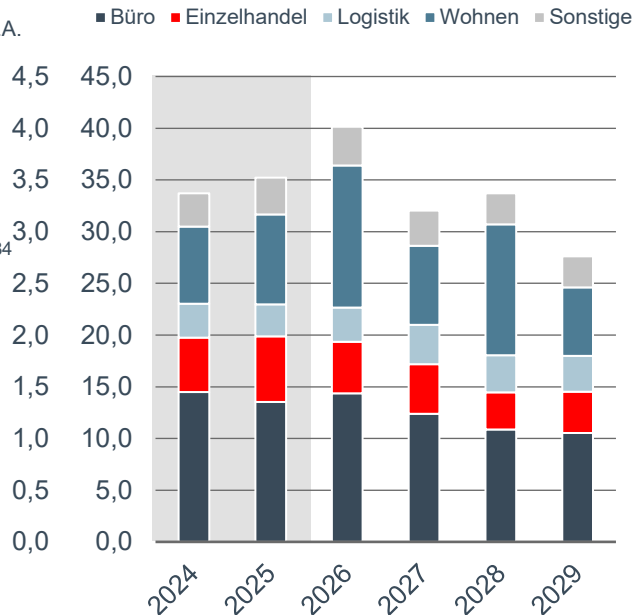
Ausblick: Reform sorgt für zusätzlichen Aufwärtsdruck bei langfristigen Zinsen – Umschichtung dürfte zu verstärkter Nachfrage nach Real Assets wie Immobilien führen

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

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



Refinanzierung* nach Assetklasse (in Mrd. EUR)



Quelle: HIH Invest, RCA (2026); PMA (2025); Oxford Economics (2025); eigene Berechnung – * Basis: Auslaufende Finanzierungen aus den Investitionen im Zeitraum 2014 - 2024 in Deutschland; Annahmen: FK-Quote: 50 %, Verteilung Kreditlaufzeiten: 5 / 7 / 10 Jahre: 33,3 % / 33,3 % / 33,4 %; ** 5 / 7 / 10-Jahre Interest Swap Rate; unterstellte Marge von 100 Basispunkten (Stand: 12/2025)



Refinanzierungen auf erhöhtem Zinsniveau belasten Cash Flows – Bewertungskorrekturen auf Objektebene können in der Refinanzierung zu zusätzlichem Eigenkapitalbedarf führen



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



Ausblick: Verstärkte und frühzeitige Analyse der Auswirkungen auf Liquidität, Cash Flows und Finanzierungsstruktur der Portfolien erforderlich – Attraktive Investmentopportunitäten durch partiellen Verkaufsdruck

Investmentmärkte



**Transaktionsvolumen –
Deutschland (Prognose 2026)**



**Spitzenrendite – Büro –
Deutschland (Prognose 2026)**



**Internationales Kapital –
Deutschland (Prognose 2026)**

Quelle: HIH Invest Real Estate

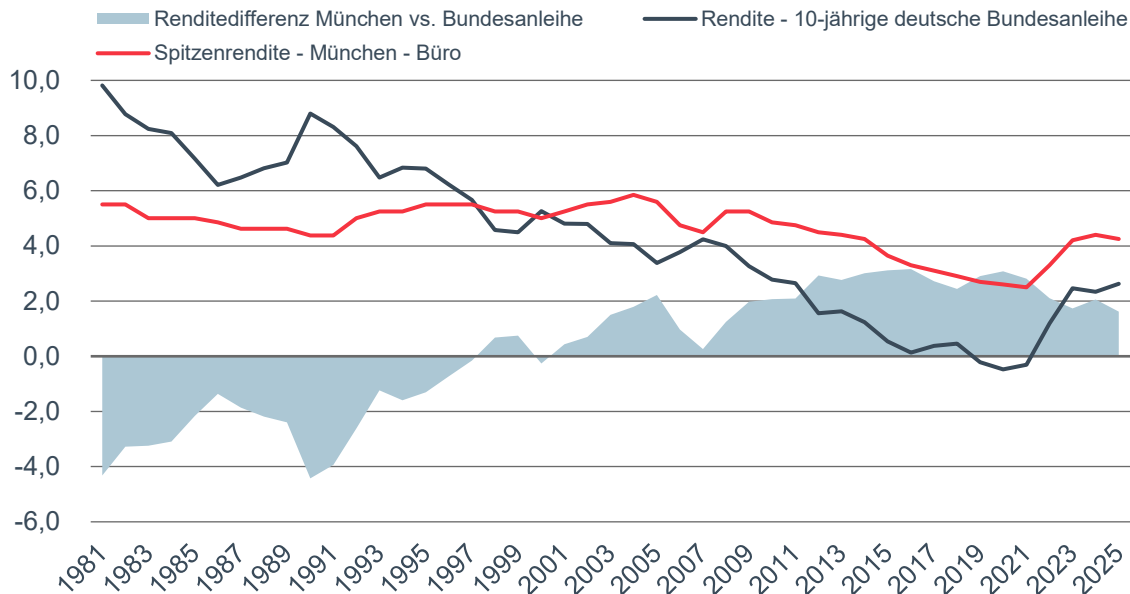
HIH



„Triangle“ Ottoplatz 1 | Köln

Stabile Preise und Renditen im Core-Segment – Renditeprämie gegenüber Staatsanleihen bei 200 Basispunkten

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 Core-Segment abgeschlossen – Zunehmende Differenzierung bei Non-Core-Objekten und zwischen Lagequalitäten



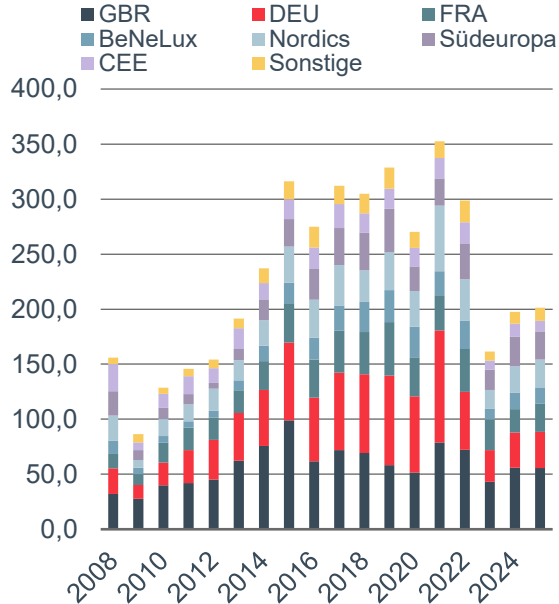
Renditeniveaus im Core-Segment zunehmend auf stabilen Niveaus – Belastbarkeit der Renditeniveaus verbessert sich durch erhöhte Anzahl an Transaktionen im Core-Segment



Ausblick: Seitwärtsbewegung bei Rendite- und Preisniveaus sowie zunehmendes Angebot an attraktiven, antizyklischen Investmentopportunitäten aus Sondersituationen heraus

Europäische Investmentmärkte mit Seitwärtsbewegung in 2025 mit differenzierter Liquidität zwischen Märkten und Qualitäten

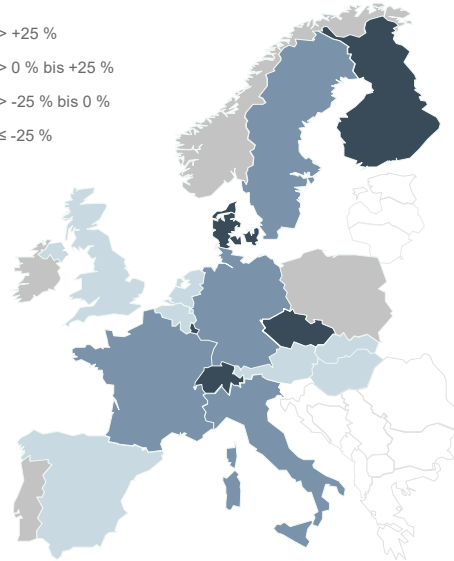
Transaktionsvolumen in Europa nach Ländern und Regionen (in Mrd. Euro)*



Entwicklung des Transaktionsvolumens in Europa: 2025 vs. 2024

Veränderung TAV (in %)
H1 2025 vs. H1 2024

- > +25 %
- > 0 % bis +25 %
- > -25 % bis 0 %
- ≤ -25 %



Quelle: HIH Invest; RCA (2026); * 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.



Transaktionsvolumina in 2025 auf Niveau des Vorjahres – Kernmärkte in Kontinentaleuropa en gros mit Anstieg der Transaktionsaktivitäten – Differenzierte Liquidität und Fungibilität zwischen den Märkten, Lagen und Qualitäten



Internationale Value-add- und Private Equity-Investoren, Staatsfonds sowie Family Offices auf Käuferseite stark vertreten – Diversifiziertes Bild auf der Verkäuferseite



Ausblick: Begrenztes Angebot an Core-Produkt – Herausforderungen im aktuellen Markt- und Finanzierungsumfeld resultieren in Objektangebot im Non-Core-Segment

Hohe Sektor- und Länder-Heterogenität auf den ersten Blick – Selektive Groß- und Portfoliotransaktionen prägen Volumina

Entwicklung des europäischen Transaktionsvolumens in 2025 gegenüber 2024

	Büro	Wohnen	Logistik	EZH	Hotel	Sonstige	Gesamt	TAV 2025
GBR	+33,7 %	-12,1 %	+23,4 %	-14,3 %	-54,4 %	+7,5 %	-0,4 %	55,7
DEU	-1,3 %	-7,6 %	-11,5 %	+12,3 %	+64,4 %	+52,8 %	+3,9 %	33,2
FRA	+33,2 %	+43,2 %	+18,0 %	-29,4 %	+23,1 %	+60,2 %	+22,1 %	26,0
Nordics	+2,4 %	+39,3 %	-22,9 %	+47,8 %	+81,5 %	-60,9 %	+6,1 %	25,4
BeNeLux	-5,6 %	+2,5 %	-29,6 %	+101,7 %	-8,2 %	-6,2 %	-3,0 %	14,6
SPA	+12,5 %	+2,8 %	-8,6 %	-3,5 %	-5,0 %	-52,6 %	-9,2 %	12,8
ITA	+33,0 %	+19,6 %	-19,3 %	+11,0 %	-19,6 %	+231,8 %	+10,9 %	10,0
CEE	-7,9 %	-52,6 %	-15,0 %	-30,4 %	+2,5 %	-31,6 %	-19,2 %	9,7
Gesamt	+15,4 %	+4,0 %	-1,2 %	-3,1 %	-7,8 %	+0,9 %	+2,6 %	
TAV 2025	49,9	42,4	39,6	32,2	20,6	18,1	202,8	in Mrd. EUR

● ≤ - 25 %
● > -25 % bis 0 %
● > 0 % bis 25 %
● ≥ 25 %

Quelle: HIH Invest; RCA (2026); 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.



Büro als stärkster Sektor legt deutlich zu und profitiert von großvolumigen Einzeldeals in europäischen Metropolen – Wohnen und alternative Sektoren gewinnen weiter an Bedeutung – Differenzierung zwischen Sektoren und Ländern bleibt erhalten



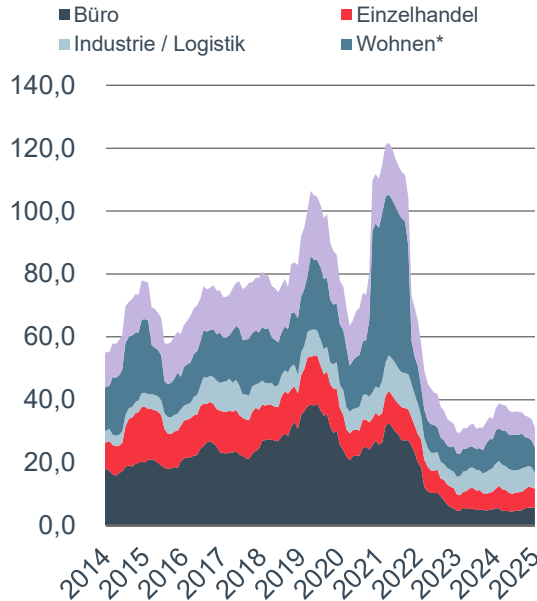
Anteil grenzüberschreitender Transaktionen mit 45 % im Bereich des langfristigen Durchschnitts – US-Investoren bleiben die größte Kapitalquelle von außerhalb Europas – Kanadische Investoren erhöhen Engagement deutlich



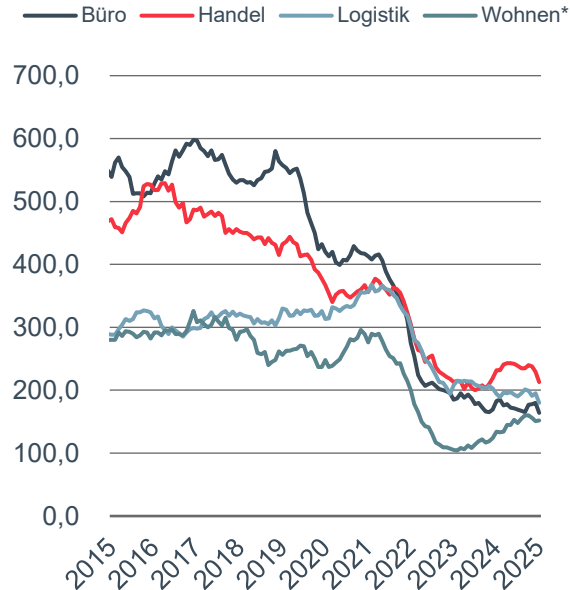
Ausblick: Investmentvolumina stabilisieren sich weiter – Kleine und mittlere Objektgrößen bestimmen die Anzahl der Transaktionen – Volumina durch partielle, opportunitätsgetriebene, großvolumige Einzel- und Portfoliotransaktionen geprägt

Deutsche Investmentmärkte: Wohnen bleibt stärkster Sektor – Büro, Einzelhandel und Logistik sehr ausgeglichen

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



**Anzahl der gewerblichen Transaktionen
in Deutschland**



Stabilisierung an den Investmentmärkten bei Volumina und Anzahl an Transaktionen – Einzeltransaktionen dominieren das Marktgeschehen



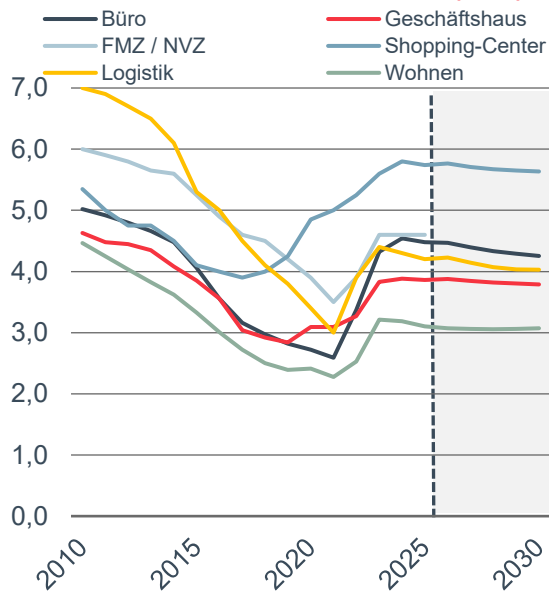
Klassische (Core-) Käufergruppen auf der Suche nach Opportunitäten bei begrenztem Core-Angebot und Wettbewerb durch atypische Käufergruppen



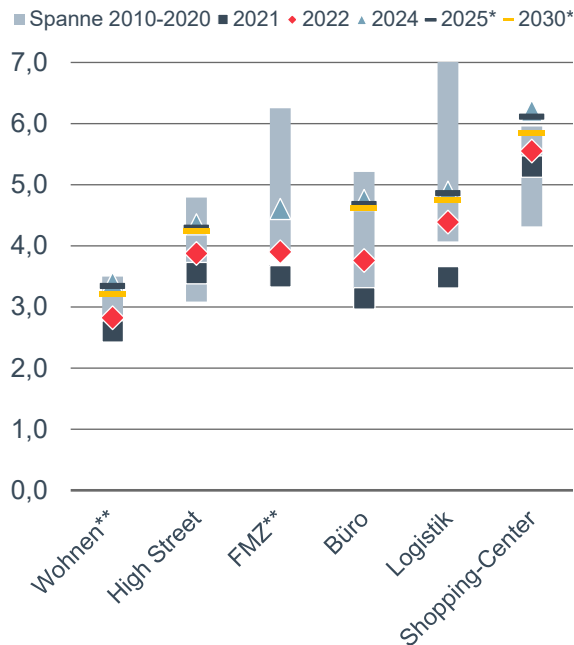
Ausblick: Steigendes Objektangebot auf angepassten Preisniveaus sowie erhöhte Verhandlungsbereitschaft und Abgabedruck auf der Verkäuferseite – Bodenbildung bei Liquidität erreicht

Bodenbildung sektorübergreifender Renditeanpassungen – 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 als auch an den Immobilienmärkten, manifestieren sich weiter – Wohnen bleibt knappes Gut – Büro- und Logistikrenditen nahezu 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 (2025); Savills (2025); PMA (2025) – * Büro 2025: Q4/2025, sonst Werte aus der Prognose Stand Oktober 2025

** Wohnen: Spanne 2015-2020; FMZ: Fachmarktzentren Deutschland

Vermietungsmärkte

HIH



**Flächenumsatz* –
Deutschland (Prognose 2026)**



**Leerstandsrate* –
Deutschland (Prognose 2026)**



**Mietpreiswachstum* –
Deutschland (Prognose 2026)**

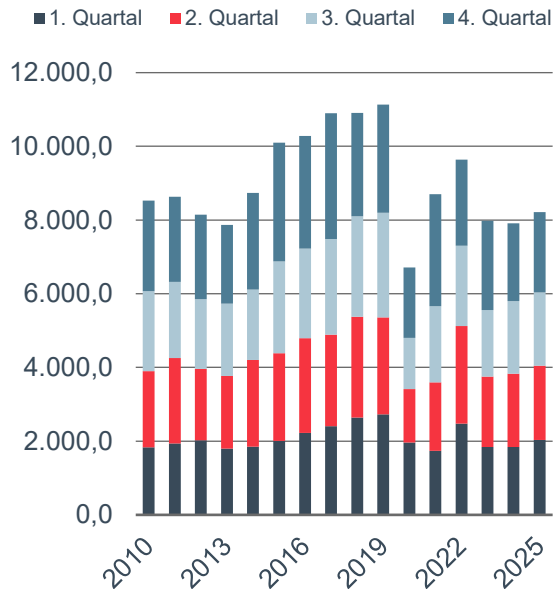
Quelle: HIH Invest Real Estate – * Büro



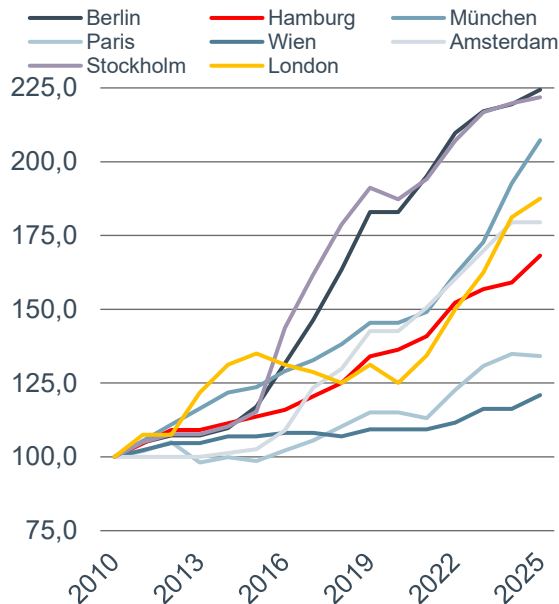
„Elbspeicher“ Große Elbstraße 39 | Hamburg

Büro: Flight to Quality bleibt Trumpf – Hohe Spitzenmieten bei leicht steigendem Flächenumsatz

Büroflächenumsatz in den europäischen Kernmärkten* (in 1.000 m²)*



Bürospitzenmieten in europäischen Metropolen (2010 = 100)**



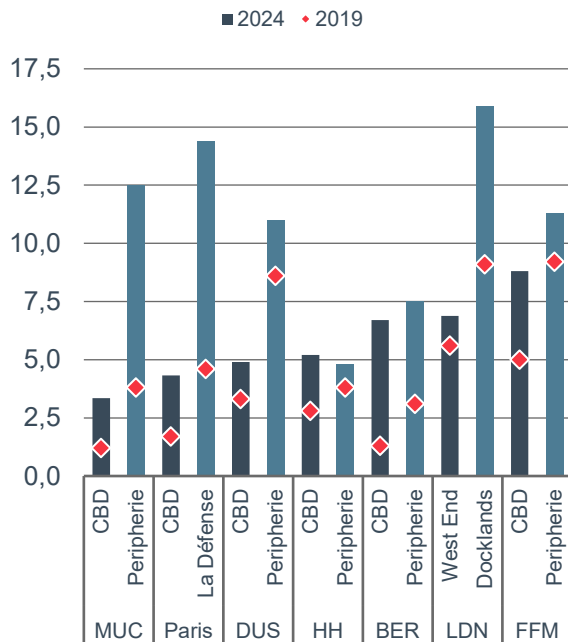
Flächenumsatz in den europäischen Metropolen leicht über Vorjahreszeitraum – Schwache Konjunktur und Flächenanpassungen der Mieter bremsen Bürovermietungsmärkte in der Breite

Spitzenmieten in den (west-) europäischen Metropolen stabil auf hohem Niveau – Großvolumige Vermietungen prägen Vermietungsumsätze und unterstreichen Trend hin zu zentralen, modernen Flächen in CBD-Lagen

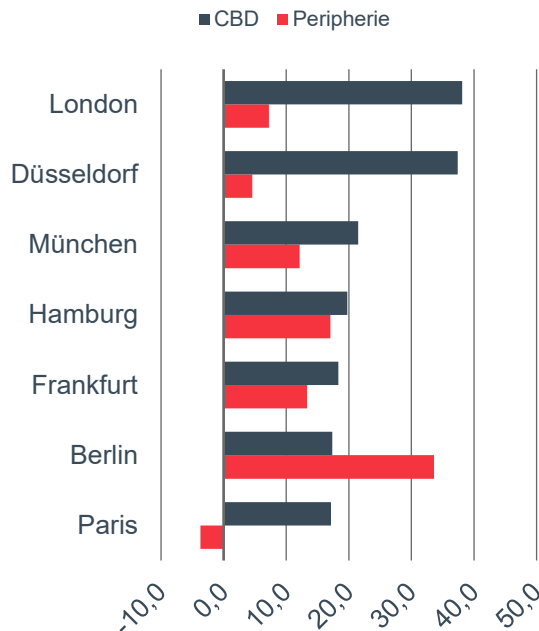
Ausblick: Moderne Flächen in Neubauten in CBD-Lagen bleiben gefragt – Zunehmende Spreizung in den Mietpreis- und Leerstandsniveaus sowie Incentivepaketen zwischen den Teilmärkten und Gebäudequalitäten

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

Leerstandsrate in 2019 und 2024 (in %) nach Teilmarktlagen



Entwicklung der Spitzenmieten von 2019 bis 2024 (in %) nach Teilmarktlagen



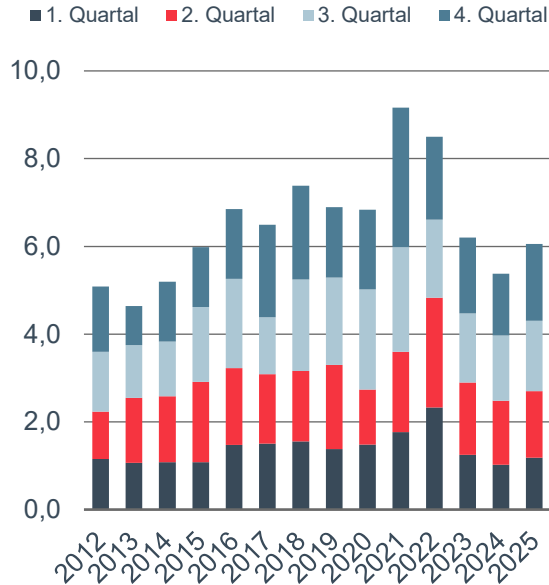
Ausdifferenzierung der Märkte schreitet voran: CBD-Lagen weiterhin mit geringen Leerstands-niveaus im Bereich der Fluktuationsreserve – Periphere Teilmärkte dagegen mit deutlichem Anstieg der Leerstands-raten auf Niveaus von 10 % und mehr

Miet- und Leerstands-entwicklungen als Spiegelbild der divergierenden Flächen-nachfrage – Zunehmende Management-herausforderungen bei älteren Flächen und Objekten in peripheren Lagen

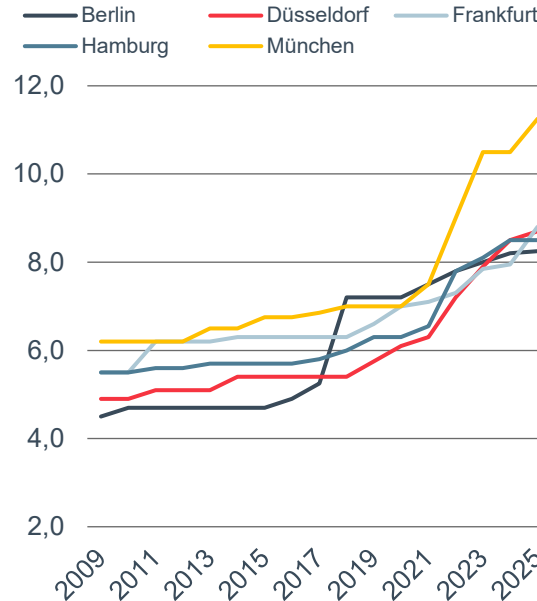
Ausblick: Fortsetzung der seit COVID 19-Pandemie bestehenden Entwicklung mit zunehmender Differenzierung und Knappheit an modernen, ESG-konformen Flächen in CBD-Lagen

Logistik: Spitzenmieten legen auf hohem Niveau weiter zu – Flächennachfrage in 2025 trotz konjunkturellem Umfeld

**Logistik-Flächenumsatz in Deutschland
(in Mio. m²)**



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



Flächennachfrage übertrifft trotz konjunktureller Schwächephase das Vorjahresniveau – Differenzierung der Nachfrage nach Standort und Branche auch bei Logistikflächen spürbar – Rüstungs- und Verteidigungssektor stärken perspektivisch Nachfrageseite



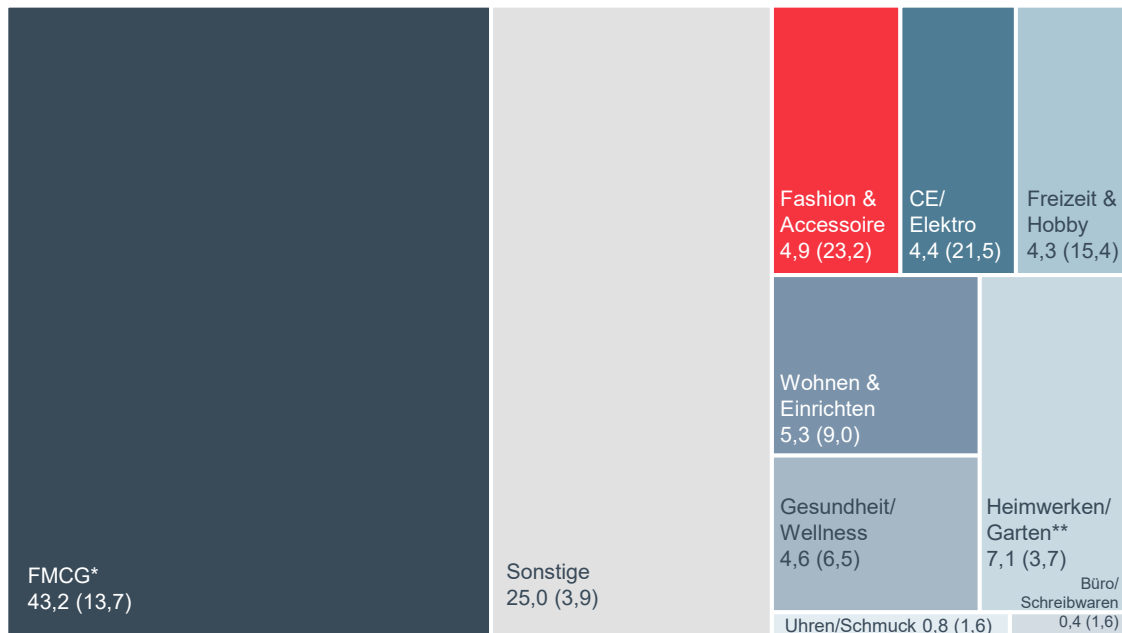
Stabile Spitzenmieten auf hohem Niveau – ESG gewinnt auch bei Logistikflächenanmietungen an Bedeutung – Bestandsmanagement gewinnt in den Portfolien an Bedeutung



Ausblick: Megatrends stützen langfristig Flächennachfrage und Mietpreisniveaus – Nachfrage konzentriert sich verstärkt auf zentrale Infrastrukturdrehkreuze und auf Nähe zu Absatzmärkten

Einzelhandel: Strukturelle Anpassungsprozesse bestehen fort – Nahversorgung bleibt im stationären Einzelhandel dominant

**Anteil der Branchen am gesamten Offline- bzw. Online-Volumen in 2024
(in % – Onlinewerte in Klammern)**



Quelle: HIH Invest; HDE (2025) – * Fast Moving Consumer Goods; ** DIY-Kernsortimente, ohne Großhandel und Handwerker, ohne Leuchten/Lampen, ohne Deko/Haus-/Heimtextilien



Unternehmen aus den Bereichen des täglichen Bedarfs und der Nahversorgung (FMCG) mit hohem Umsatzanteil im stationären Handel und hoher Resilienz gegenüber Online-Handel – FMCG mit Online-Anteil von 4,7 %; CE/Elektro und Kleidung liegen jeweils bei >42 %



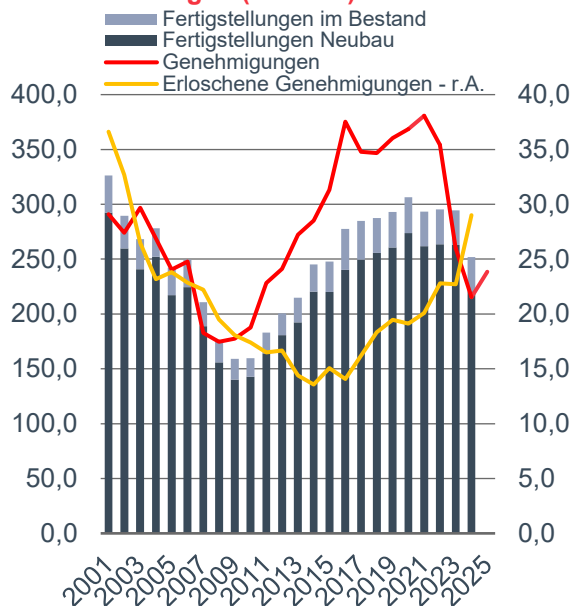
Die marktführenden Handelsketten im Lebensmitteleinzelhandel verfügen über eine starke Kapitalbasis und arbeiten weiterhin an der Optimierung und Stabilisierung ihrer Lieferketten (u.a. Integration der Produktion von Lebensmitteln)



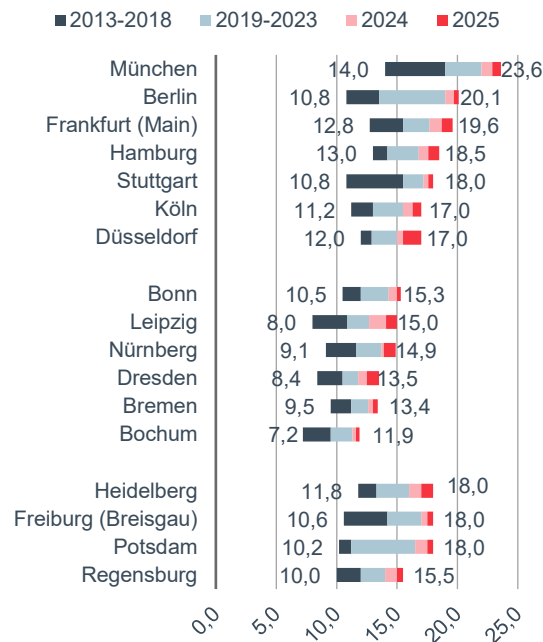
Ausblick: Unternehmen im Lebensmitteleinzelhandel bleiben bonitätsstarke Mieter mit robustem Geschäftsmodell und bemühen sich bundesweit um die langfristige Sicherung von attraktiven Standorten

Wohnen bleibt in Wachstumsregionen knappes Gut – Zunehmender Nachfrageüberhang treibt Mietpreise weiter an

Genehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungen (in 1.000)*



Durchschnittliche Mieten in der Erstvermietung in ausgew. Städten (in EUR/m²)



Mietpreisanstiege setzen sich neben den Top 7-Standorten auch in wachstumsstarken Städten und Metropolregionen fort – Soziale Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung bleiben Schlüsselfaktoren bei Standortwahl

Anzahl an Genehmigungen und Fertigstellungen bleibt auf niedrigem Niveau – Notwendigkeit von Förderprogrammen und Entbürokratisierung steigt – „Bau-Turbo“ soll Abhilfe schaffen

Ausblick: Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen bleiben niedrig – Fortsetzung des Nachfrageüberhangs und weiter steigende Mieten in Wachstumsregionen auch über 2026 hinaus

Ausblick

HIH



Investmentmärkte: Aufbau strategischer Allokationen durch attraktive Opportunitäten



Vermietungsmärkte: Sektor-, Lage- und Objektspezifika prägen Nachfrage- und Mietentwicklung



Attraktive Renditeperspektiven durch adjustierte Preisniveaus in Sektoren mit Nachfrageüberhängen und starken Fundamentalfaktoren

Ihr Ansprechpartner



Prof. Dr. Felix Schindler MRICS

Head of Research & Strategy

T +49 40 3282 3617

E fschindler@hih.de



HIH Invest Real Estate GmbH

Ericusspitze 1 // 20457 Hamburg

T +49 40 3282 30

F +49 40 3282 3260

E info@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.