

Resiliente Investment- Strategien in volatilen Zeiten als Stabilitätsanker gefragt

Marktüberblick

Ausgabe II / 2026



// Marktüberblick

Ausgabe II / 2026

HIH

- > Editorial
- > Makroökonomische Rahmenbedingungen
- > Investmentmärkte
- > Büro- und Logistik-Vermietungsmärkte
- > Wohnen
- > Essential Retail



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

Resiliente Investment-Strategien in volatilen Zeiten: Wohnen und Nahversorgung als Stabilitätsanker

Die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten dämpfen einerseits das konjunkturelle Wachstum und führen andererseits zu einem Anstieg der Inflationsraten und Kapitalmarktzinsen. Die Europäische Zentralbank hat darauf bereits mit einer Zinsanhebung im ersten Halbjahr 2026 reagiert – eine weitere dürfte bis zum Jahresende folgen. An den Kapitalmärkten resultieren die Rahmenbedingungen in einer deutlich erhöhten Volatilität. Immobilien-Investmentlösungen auf Basis von langfristig resilienten Strategieansätzen bieten Investoren gerade in dem skizzierten Umfeld stabile Renditen sowie ein attraktives Einstiegsniveau.

Was zeichnet solche Strategien aus? Das Fundament bilden Märkte mit starker struktureller Nachfrage sowie mit konjunkturresilienten Cash Flows. Insbesondere im Einzelhandelssegment kommt ergänzend hinzu, dass die Mieter über eine hohe Bonität und ein konjunkturell resilientes Geschäftsmodell mit einem breiten wirtschaftlichen Burggraben gegenüber Wettbewerbern, Innovationen und Technologien verfügen. Auf Portfolioebene erhöht sich die Stabilität – auch gegenüber regulatorischen Markteingriffen – durch eine breite Mieter- und Standortdiversifikation.

Wo lassen sich passende Märkte zur Strategieumsetzung finden? An den Immobilienmärkten bieten sich solche Investments insbesondere an den europäischen Wohnungsmärkten sowie im Bereich von Essential Retail im Einzelhandelssegment – also Retail Parks, Nahversorgungszentren und Supermärkten.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Umsetzung solcher Investmentstrategien für Ihr Portfolio.

Ihre



Carsten Demmler
Geschäftsführer
HIH Invest Real Estate



Alexander Eggert
Geschäftsführer
HIH Invest Real Estate



Felix Meyen
Geschäftsführer
HIH Invest Real Estate

HIH



Makroökonomische Rahmenbedingungen



BIP-Wachstum (real) – Euroraum
0,80 % (Prognose 2026)



Arbeitslosenquote – Euroraum
6,30 % (Prognose 2026)



Leitzins der EZB (Einlagenzinssatz)
2,50 % (Prognose 2026)

Quelle: Oxford Economics, HIH Invest
(Stand: 08/2026)

HIH



Skyline | Frankfurt a.M.

Globales Makro- und Kapitalmarktumfeld bleiben von Unsicherheiten geprägt – Chancen für resiliente Immobilienmärkte und Nutzungsarten

Geopolitische Entwicklungen sorgen für anhaltende Herausforderung an den Märkten

Handelskonflikte Grönland China

Ukraine USA „Zeitenwende“

Politische Instabilitäten Energiepreise

Russland Lieferketten Naher Osten



Kapitalmärkte sind weiterhin volatil

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

US-Dollar Expansive Fiskalpolitik

Goldpreis Unabhängigkeit von Zentralbanken

Japan / Yen-Schwäche Anleihenmärkte

Carry Trades Rohstoffpreise

Weitere Risikofaktoren und Themenfelder erzeugen ein komplexes Marktumfeld

Bürokratie Strukturwandel in der Industrie

Wirtschaftsentwicklung in China

Rezession Aufrüstung

Refinanzierungsbedarf Neue Handelsabkommen

KI-Blase? Politische Interventionen



Megatrends bleiben grundlegende Treiber langfristiger Entwicklungen



Demographie Klimawandel Digitalisierung

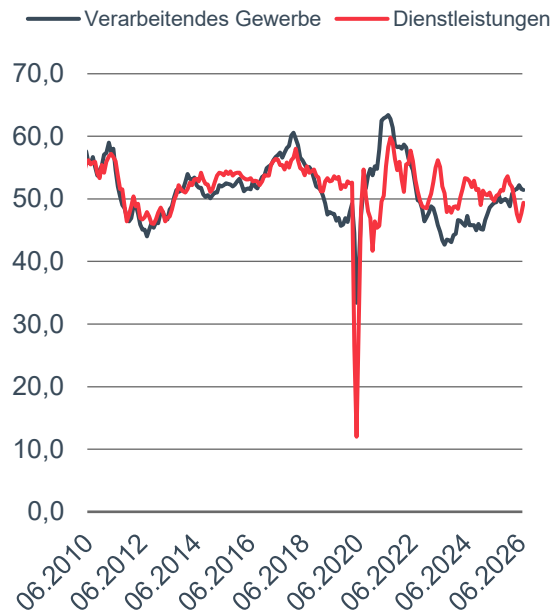
Urbanisierung Flight to Quality Transformation

Resilienz / Diversifikation Infrastrukturbedarf

Künstliche Intelligenz ESG Nordostpassage

Stimmungslage im Dienstleistungssektor und verarbeitenden Gewerbe stabil – Konsumenten spüren Inflationsanstieg

Einkaufsmanagerindizes (PMI) im Euro- raum



Vertrauensindikator der Verbraucher im Euroraum – langfristiger Durchschnitt = 0



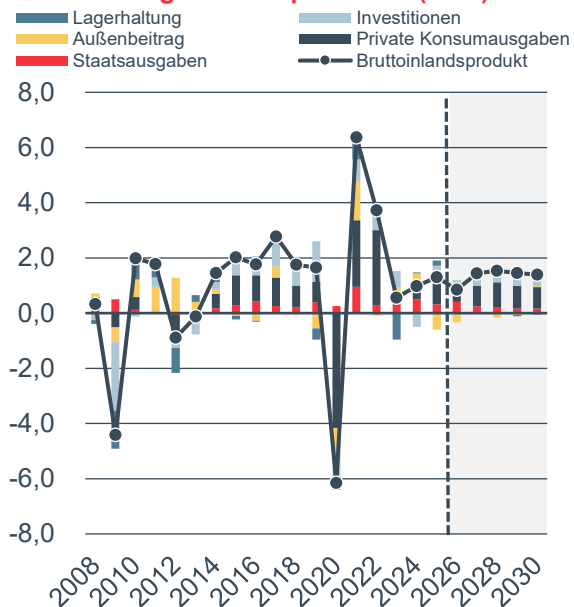
Stimmungsindikatoren im Dienstleistungssektor und verarbeitenden Gewerbe trotz anhaltender Unsicherheiten stabil – Unternehmen profitieren aktuell auch von bestehenden Aufträgen und begrenzten Auswirkungen durch Iran-Konflikt

Energiepreis- und Inflationsanstiege bremsen Konsumentenstimmung und drücken Kaufkraft – Anhaltende Unsicherheiten und wirtschaftliche Herausforderungen dürften weiterhin belasten

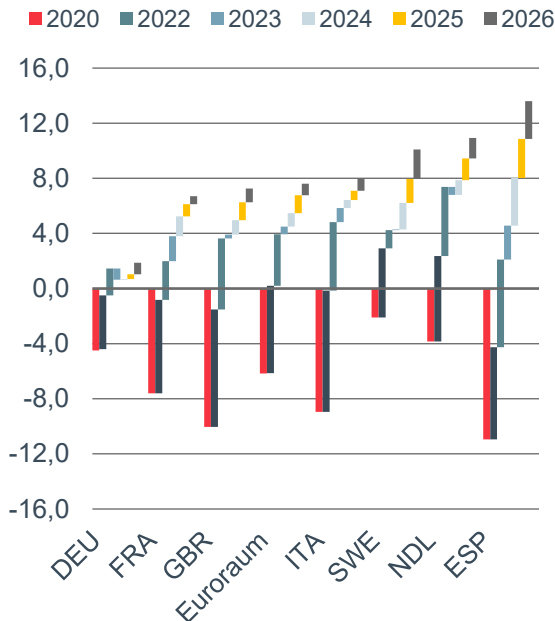
Ausblick: Wirtschaftsentwicklung weiter im Spannungsfeld geo- und handelspolitischer Unsicherheiten – Expansive Fiskalpolitik und Investitionsprogramme liefern Wachstumsimpulse

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

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



Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in europäischen Ländern (in %)*



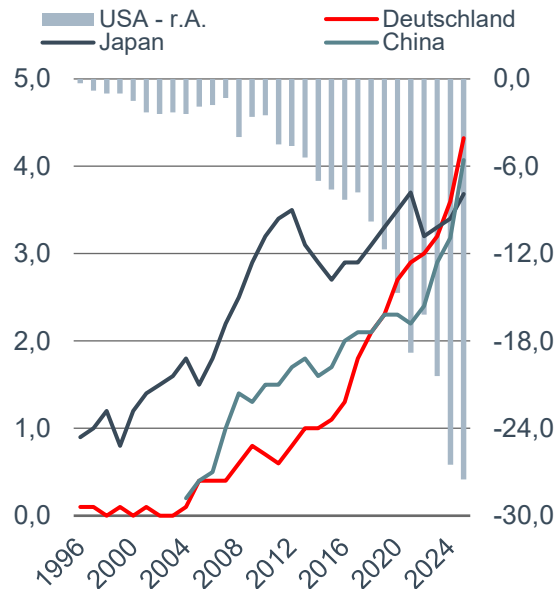
Privater und staatlicher Konsum sowie Investitionsprogramme als wirtschaftliche Stützen europäischer Volkswirtschaften trotz Inflationsanstieg – Außenhandel durch geo- und handelspolitische Herausforderungen belastet

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

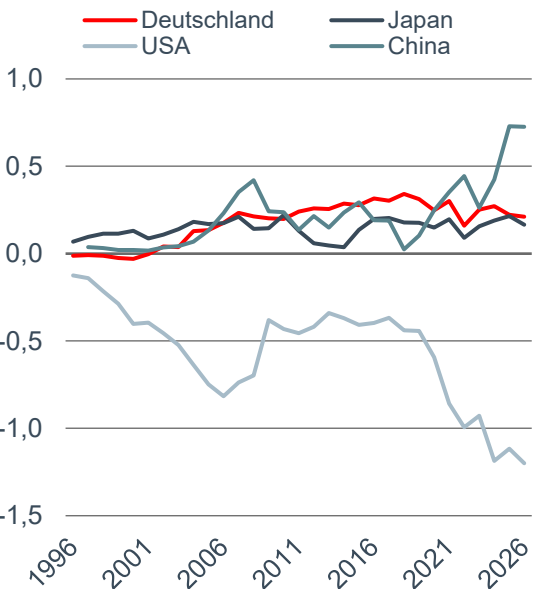
Ausblick: Erwartung eines positiven BIP-Wachstums im Euroraum in 2026, aber unter langfristigem Wachstumspotenzial und mit hoher Heterogenität zwischen den Volkswirtschaften und Branchen – Staatliche Investitionsprogramme entfalten sukzessive ihre Wirkung

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



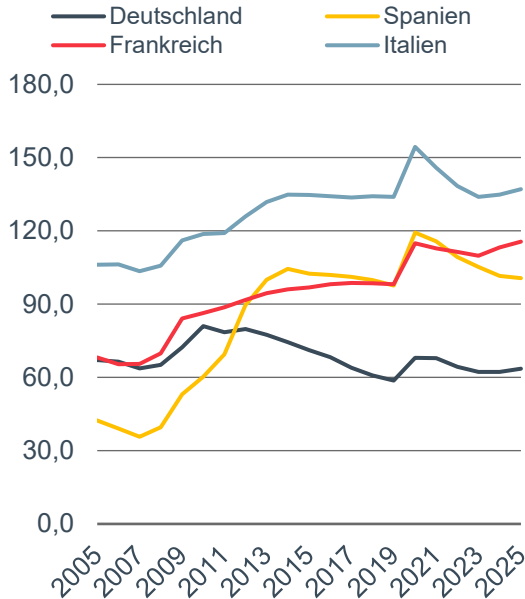
Rendite deutscher Auslandsinvestments im internationalen Vergleich gering: 4,9 % p.a. vs. 10,5 % p.a. (USA), 9,8 % p.a. (UK), 7,1 % p.a. (FRA) und 8,0 % p.a. (NO) (Zeitraum: 1975-2020)



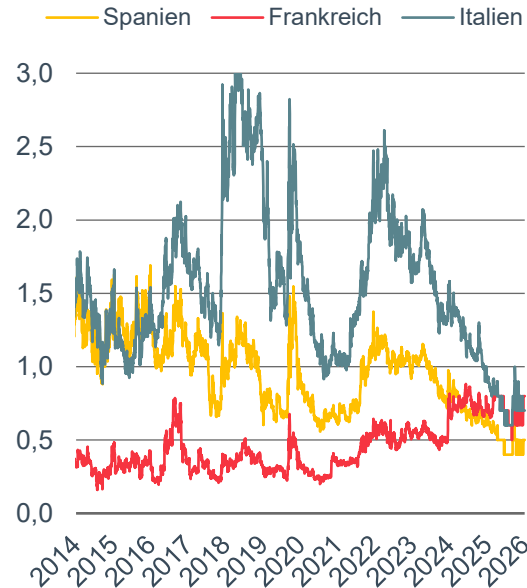
Ausblick: Auswirkungen des US-Handelskriegs auf Kapitalströme und damit auch auf Finanzierung des US-Staatshaushalts und globale Zinsniveaus zu beobachten – Effizientere Allokation des deutschen Kapitals vor dem Hintergrund der Herausforderungen erstrebenswert

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



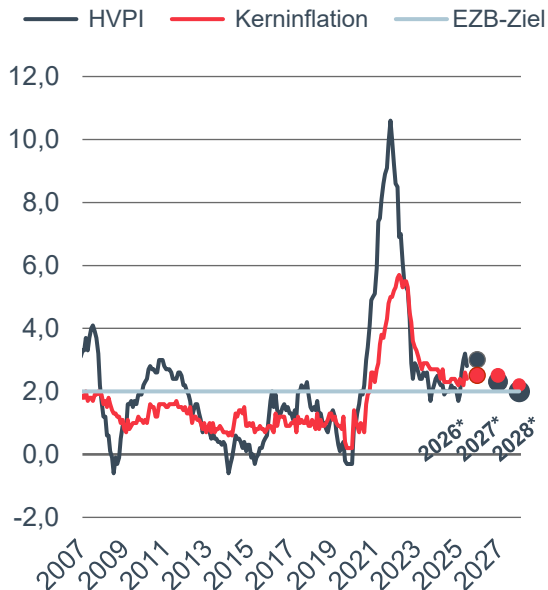
Deutschland mit im internationalen Vergleich niedriger Staatsverschuldung und hohem Vertrauen durch Finanzmärkte – Spielraum für langfristige Investitionen, flankiert von strukturellen Reformen, in den Standort Deutschland nutzen



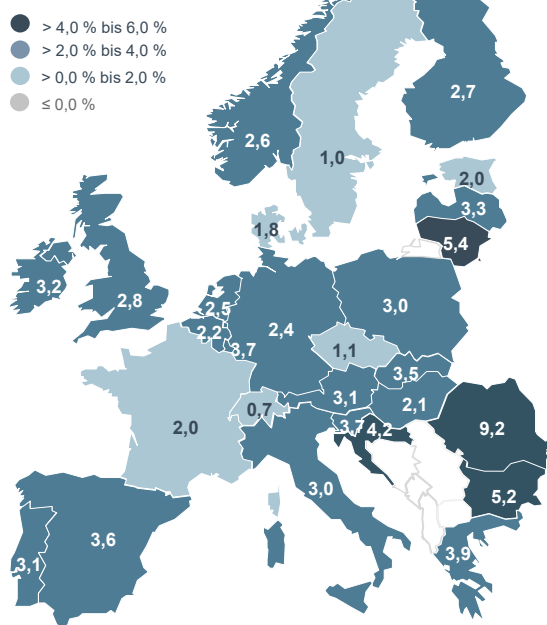
Ausblick: Erwartung anhaltender Volatilität an den Kapitalmärkten auf Grund zahlreicher geopolitischer Risiken, bestehender Handelskonflikte, politischer Unsicherheiten und steigender Staatsverschuldung

Inflationsrate über EZB-Zielkorridor – Heterogenität zwischen den Staaten auch durch politische Interventionen bedingt

Inflationsrate im Euroraum
(y/y in %)*



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



Anstieg der Inflationsraten im Euroraum seit Beginn des Iran-Kriegs bisher vor allem auf Anstieg der Energiepreise zurückzuführen. Zweitrundeneffekte bleiben abzuwarten – EZB reagiert mit Leitzinserhöhung im Juni 2026



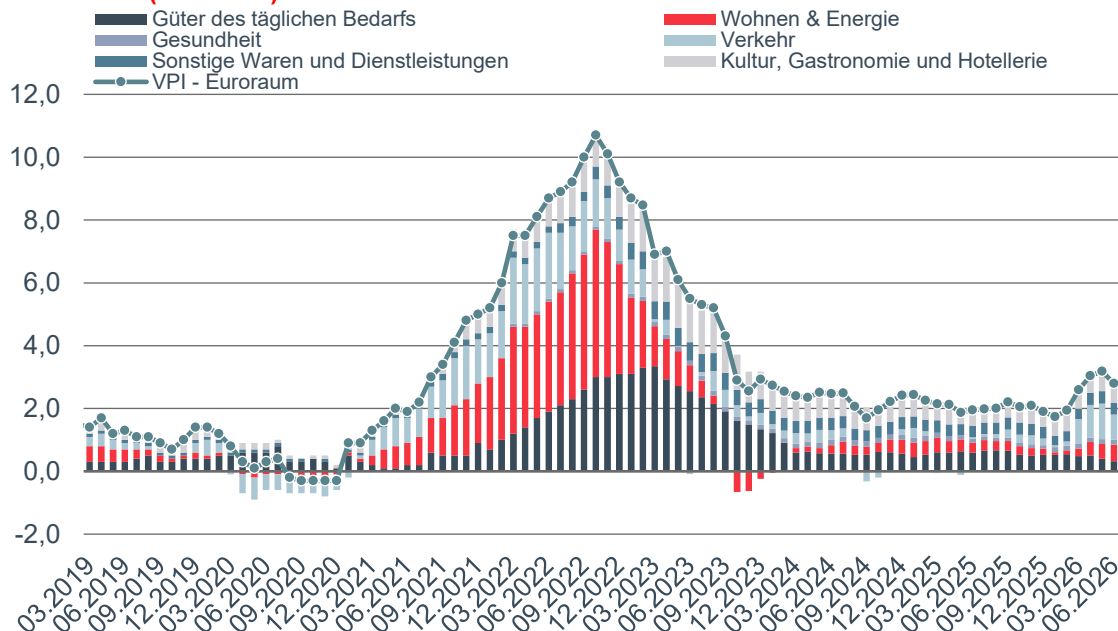
Anhaltende Heterogenität und temporäre Schwankungen zwischen den Inflationsraten in Europa – u.a. bedingt durch politische Interventionen, länderspezifischen Energiemix sowie Basis-effekte



Ausblick: Erwartung einer Stabilisierung der Inflationsraten im Bereich des aktuellen Niveaus sowie einer erneuten Leitzinsanhebung durch die EZB im zweiten Halbjahr

Inflation: Iran-Konflikt treibt die Energiepreisinflation – Mittelfristiger Anstieg durch Nachfrage aus Investitionspaketen

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



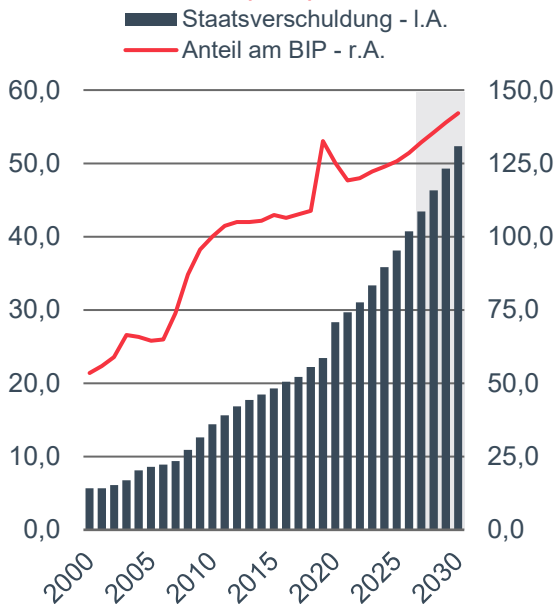
Heterogene Inflationsentwicklung der Warenkorbbestandteile: Überdurchschnittliche Preissteigerungen bei Energie, unverarbeiteten Lebensmitteln und Dienstleistungen – Dämpfende Wirkung u.a. durch verarbeitete Lebensmittel und weitere Konsumgüter

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

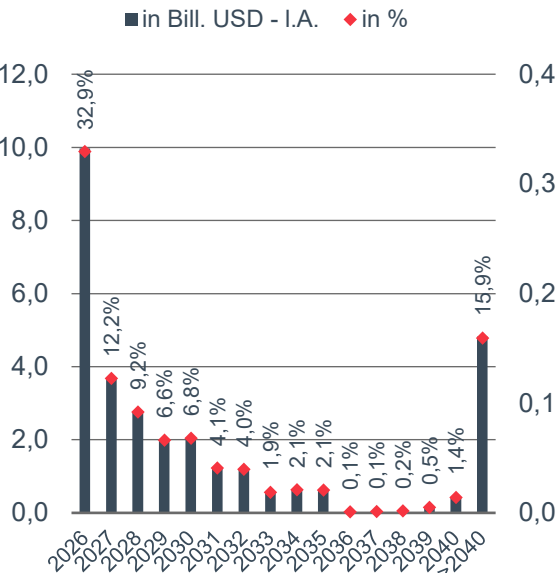
Ausblick: Anhaltende Volatilität in der Preisentwicklung einzelner Warenkorbbestandteile durch globale Risiken – Zweitrundeneffekte durch Energiepreisanstiege nicht auszuschließen

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 %)



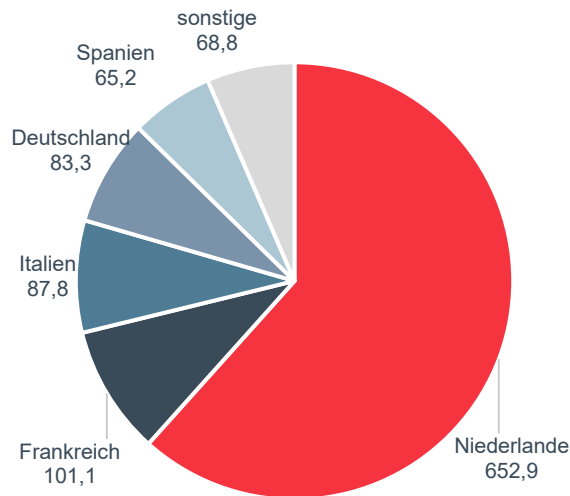
US-Neuverschuldung beträgt für 2025 1,8 Bill. USD und damit 5,9 % des BIPs – Hoher Refinanzierungsbedarf im Laufe des Jahres 2026 von fast einem Drittel der Staatsschuld

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 %

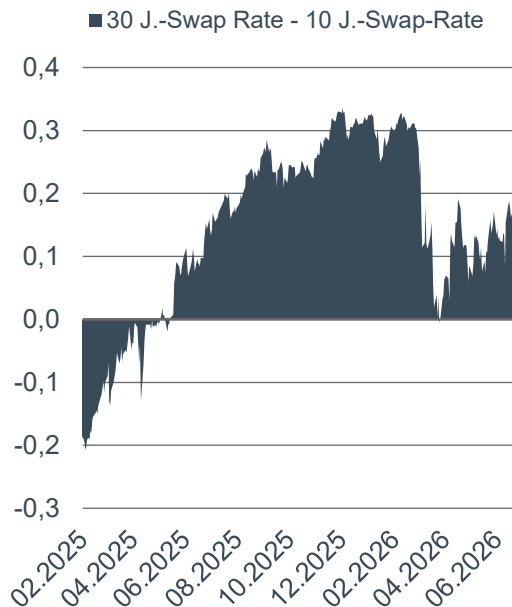
Ausblick: Vertrauen in US-Dollar, US-Staatsanleihen und robustes Wirtschaftswachstum von zentraler Bedeutung – Zunehmende Relevanz der Zinspolitik der US-Notenbank für Finanzierung des Staates

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

Anleihenwert der Pensionsfonds* im Euroraum in Q1 2026 (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

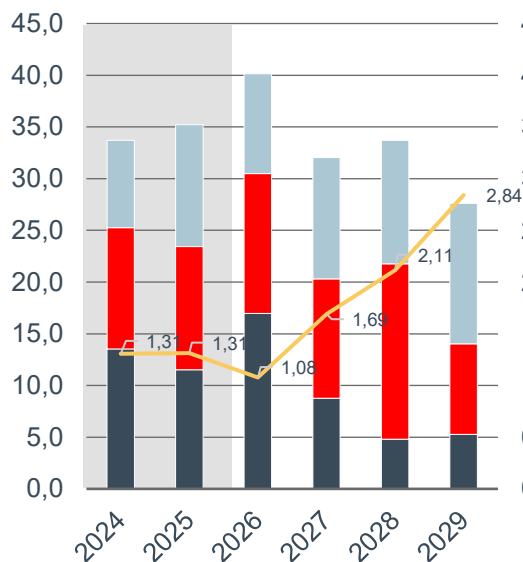


Ausblick: Reform sorgt für zusätzlichen Aufwärtsdruck bei langfristigen Zinsen – Umschichtung dürfte zu verstärkter Nachfrage nach Real Assets wie Immobilien führen

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

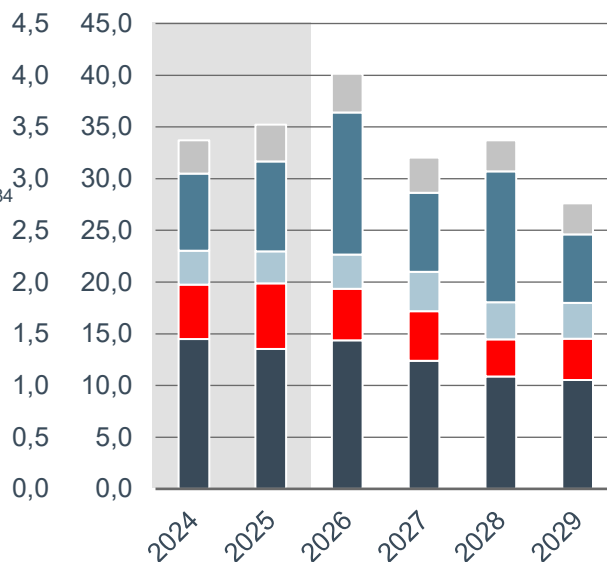
**Ausläufer nach Laufzeit* (in Mrd. EUR)
und gewichteter Ø-Zinssätze** (in %)**

■ 5 Jahre ■ 7 Jahre
■ 10 Jahre ■ Ø-Zinssatz - r.A.



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

■ Büro ■ Einzelhandel ■ Logistik ■ Wohnen ■ Sonstige



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 Objekt-ebene 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

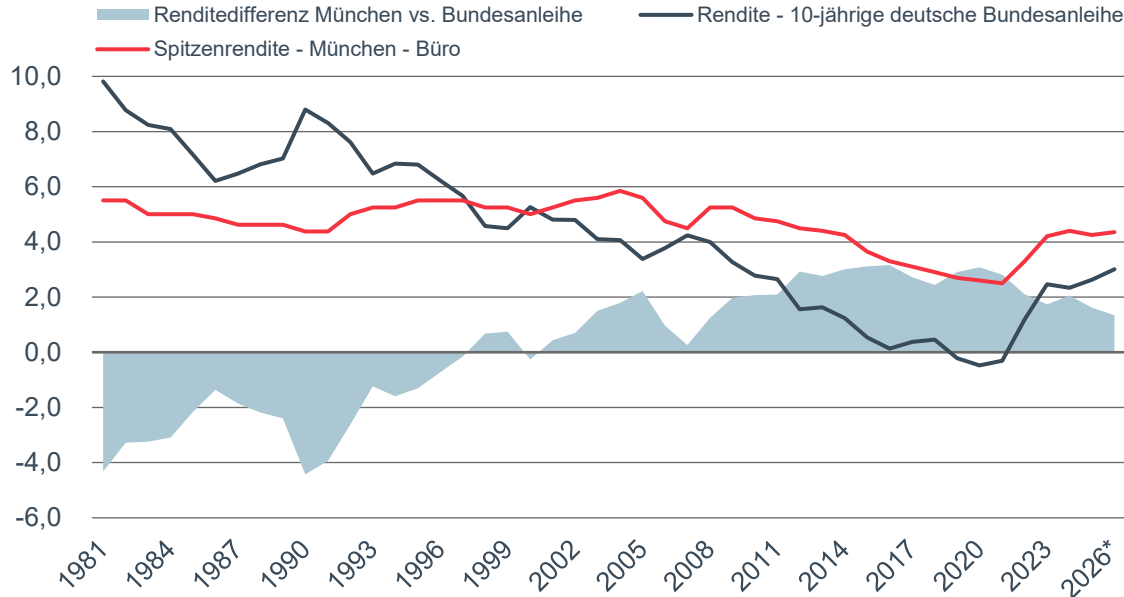
HIH



„Triangle“ Ottoplatz 1 | Köln

Preis- und Renditekorrektur im Core-Segment abgeschlossen – Renditeprämie gegenüber Staatsanleihen bei 150 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



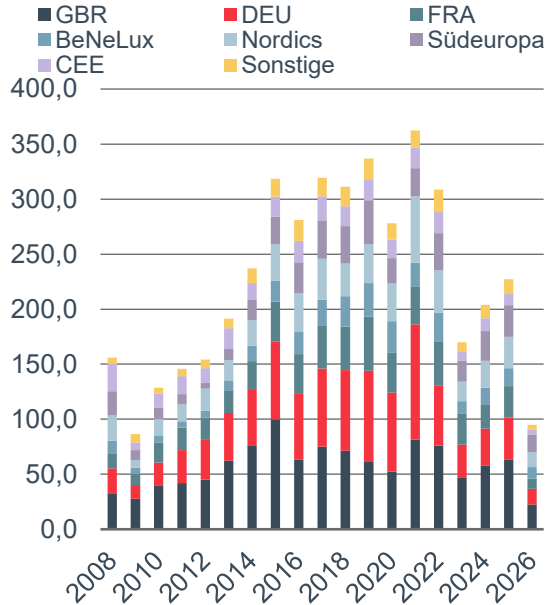
Renditeniveaus im Core-Segment zunehmend auf stabilen Niveaus – Belastbarkeit der Renditeniveaus verbessert sich durch erhöhte Anzahl an Transaktionen im Core-Segment



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

Europäische Investmentmärkte mit Seitwärtsbewegung sowie differenzierter Liquidität zwischen Märkten und Qualitäten

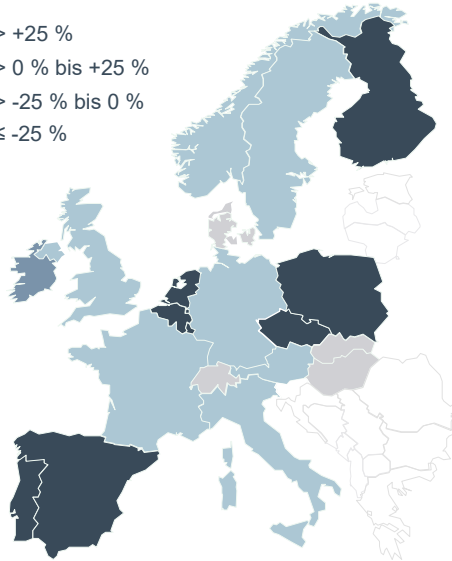
Transaktionsvolumen in Europa nach Ländern und Regionen (in Mrd. Euro)*



Entwicklung des Transaktionsvolumens in Europa: H1 2026 vs. H1 2025

Veränderung TAV (in %)
H1 2026 vs. H1 2025

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



Quelle: HIH Invest; RCA (2026); * 2026: H1; 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.

Europäische Investmentaktivitäten in H1 2026 im Bereich des Vorjahreszeitraums – Geopolitische Spannungen bremsen Belebung aus Ende 2025 aus – Spanien stark, Deutschland, Frankreich und Großbritannien rückläufig

Käuferkreis weiterhin selektiv – US-Investoren bleiben größte externe Kapitalquelle – Südkorea mit erstem Ankauf in Europa seit 2022 – Diversifiziertes Bild auf der Verkäuferseite

Ausblick: Begrenztes Angebot an Core-Produkt – Zinsvolatilität und Finanzierungskosten belasten Märkte – Steigendes Non-Core-Angebot durch Portfoliovereinbarungen, insbesondere bei Objekten mit Repositionierungs- und Refinanzierungsbedarf

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

Entwicklung des europäischen Transaktionsvolumens H1 2026 gegenüber H1 2025

	Wohnen	Büro	Logistik	EZH	Hotel	Sonstige	Gesamt	TAV H1 2026
GBR	+49,4 %	-1,2 %	-47,2 %	-56,0 %	+89,4 %	-46,8 %	-16,5 %	22,4
DEU	-19,0 %	+5,7 %	-30,1 %	-20,1 %	-60,2 %	-9,1 %	-18,9 %	14,4
Nordics	-14,7 %	-16,5 %	+56,6 %	+18,2 %	-76,3 %	+41,5 %	-3,5 %	13,6
BeNeLux	+100,2 %	+168,0 %	-30,0 %	-40,6 %	-59,6 %	+644,1 %	+80,4 %	10,5
SPA	+434,2 %	+45,5 %	-15,9 %	+5,9 %	+13,7 %	+17,2 %	+64,4 %	10,3
FRA	+11,4 %	-22,6 %	-47,2 %	+9,6 %	-24,5 %	-36,8 %	-15,1 %	9,1
ITA	-24,6 %	-63,0 %	-14,4 %	+87,9 %	-39,8 %	+173,0 %	-7,6 %	4,8
CEE	+319,1 %	-0,3 %	-18,5 %	+21,0 %	-78,7 %	-51,1 %	-4,1 %	4,5
Gesamt	+25,3 %	-1,4 %	-25,4 %	-13,8 %	-19,8 %	+16,2 %	-2,5 %	
TAV H1 2026	26,1	20,5	13,8	13,7	8,8	12,2	95,0	in Mrd. EUR

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



Wohnen als umsatzstärkster Sektor auch mit stärkstem Wachstum – getragen durch historisch überdurchschnittliche Aktivitäten in Großbritannien, Spanien, Frankreich und den Niederlanden



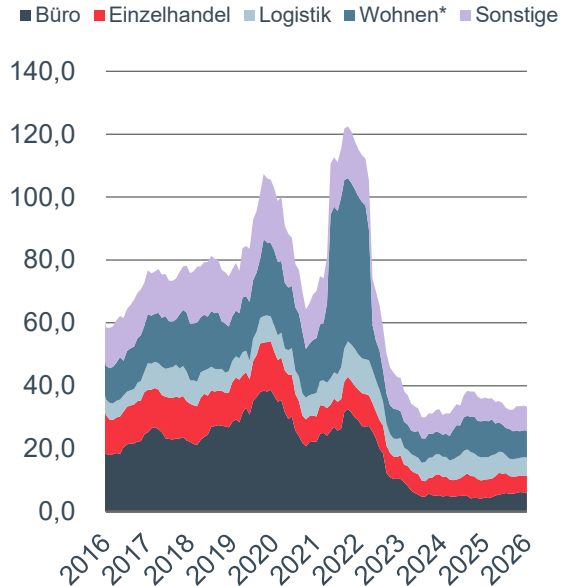
Büro als zweitstärkster Sektor dominiert durch großvolumige Einzeldeals in den Metropolen – Im Einzelhandelssegment neben ausgewählten Objekten in High Street-Lagen auch Retail Parks gefragt



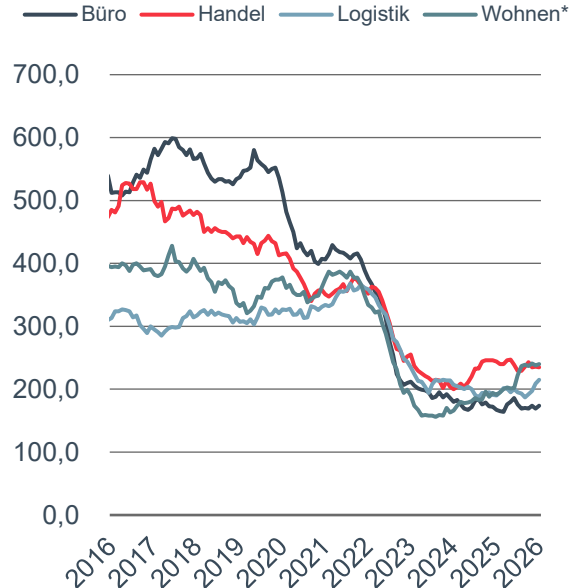
Ausblick: Wohnen bleibt europaweit gesucht – Büro-, High Street- und Logistik-Aktivitäten fokussiert auf dominante Lagen und hohe Objektqualität – Retail Parks und Nahversorgungsobjekte als resilientes Segment gefragt

Deutsche Investmentmärkte: Wohnen bleibt stärkster Sektor – Büro, Einzelhandel und Logistik mit Seitwärtsbewegung

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



**Anzahl der gewerblichen Transaktionen
in Deutschland****



Stabilisierung der Investmentmärkte bei Volumina und Transaktionszahl – Marktliquidität bleibt eingeschränkt – Einzeltransaktionen prägen das Marktgeschehen bei begrenztem Angebot an Core-Objekten



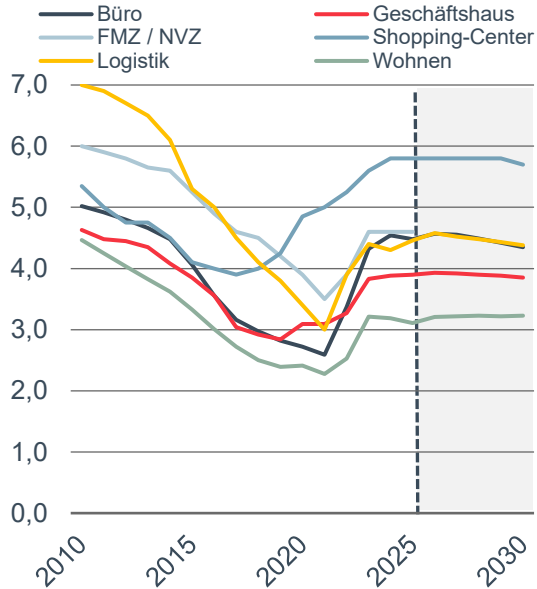
Klassische (Core-) Käufergruppen opportunitätsorientiert und im Wettbewerb mit öffentlicher Hand sowie Family Offices und Privatinvestoren, die am Markt überdurchschnittlich aktiv sind



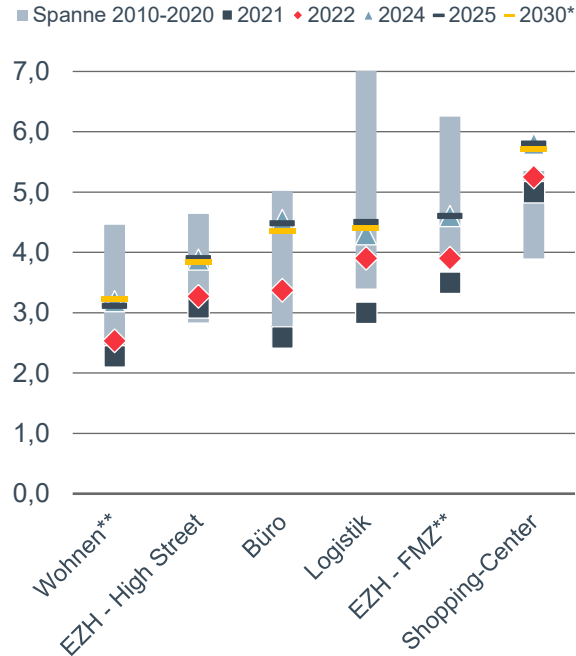
Ausblick: Steigendes Objektangebot sowie erhöhte Verhandlungsbereitschaft und Abgabedruck auf der Verkäuferseite – Bodenbildung bei Liquidität erreicht – Volatiles Umfeld prägt die Märkte

Renditen mit Seitwärtsbewegung und erhöhter Zinssensitivität – Verstärkte Lage- und Objekt-Differenzierung

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



Entwicklung der Spitzenrenditen in Europa (in %)



Adjustierte Preis- und Renditeniveaus unterliegen nach Zinsanstieg in erstem Halbjahr 2026 erhöhter Zinssensitivität – 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 – Zinsentwicklung bleibt im Fokus und herausfordernd

Büro- und Logistik- Vermietungsmärkte

HIH



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



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



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

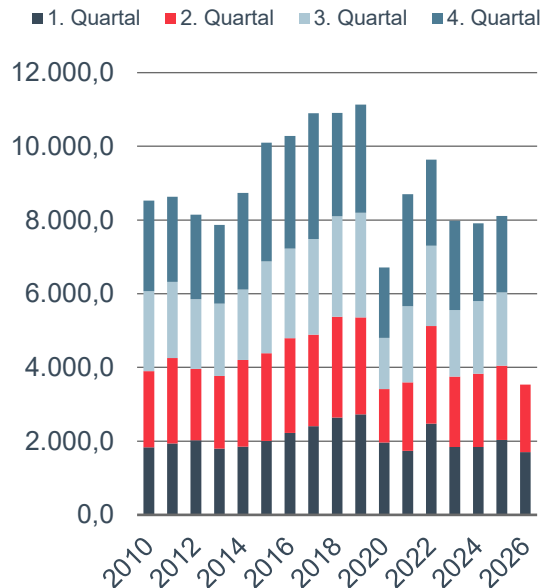
Quelle: HIH Invest – * Büro



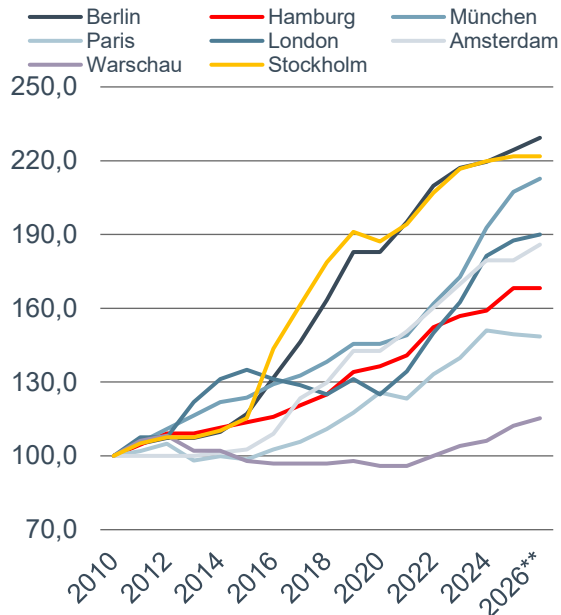
„Elbspeicher“ Große Elbstraße 39 | Hamburg

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

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



Bürospitzenmieten in europäischen Metropolen (2010 = 100)**



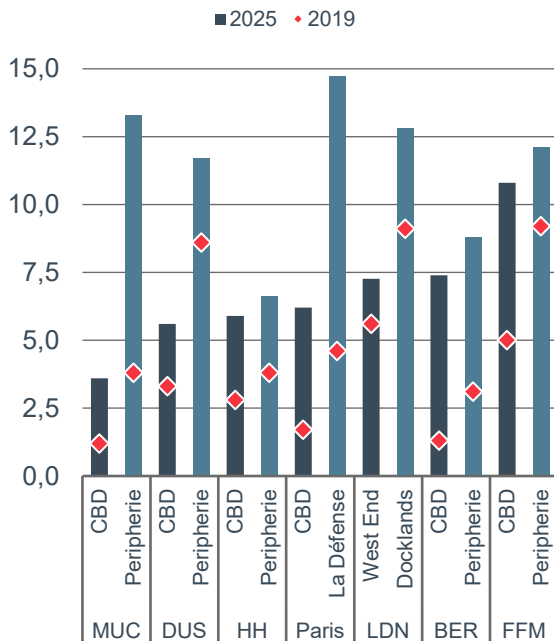
Flächenumsatz in den europäischen Metropolen auf Niveau des Vorjahreszeitraums – Schwache Konjunktur und Flächenadjustierungen der Mieter bremsen Büro-Vermietungsmärkte in der Breite

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

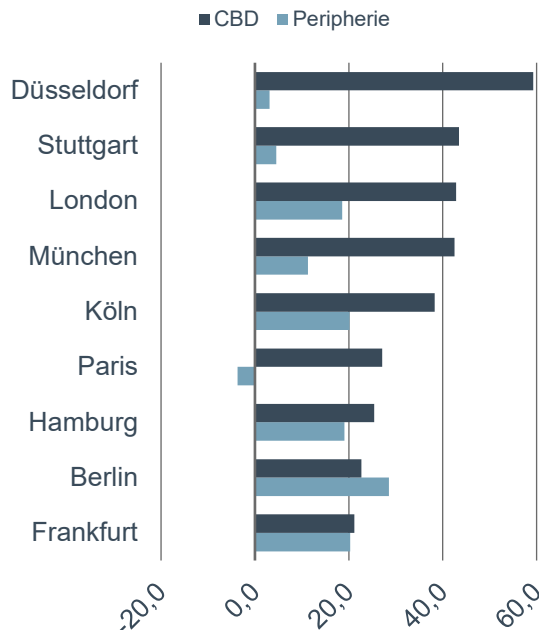
Ausblick: Moderne Flächen in Neubauten in CBD-Lagen bleiben gefragt – Zunehmende Spreizung in den Mietpreis- und Leerstandsniveaus sowie Incentivepaketen zwischen den Teilmärkten und Gebäudequalitäten

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

Leerstandsrates in 2019 und 2025 (in %) nach Teilmarktlagen



Entwicklung der Spitzenmieten von 2019 bis 2025 (in %) nach Teilmarktlagen



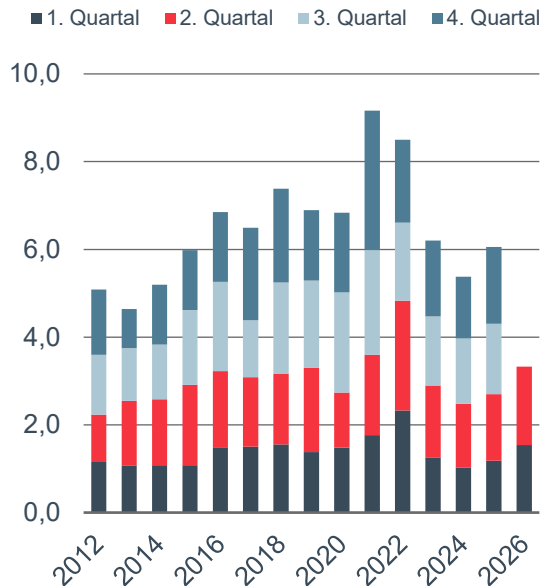
Ausdifferenzierung der Märkte schreitet voran: CBD-Lagen weiterhin mit geringen Leerstands-niveaus im Bereich der Fluktuationsreserve – Periphere Teil-märkte dagegen mit deutlichem Anstieg der Leerstands-raten auf Niveaus von 10 % und mehr

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

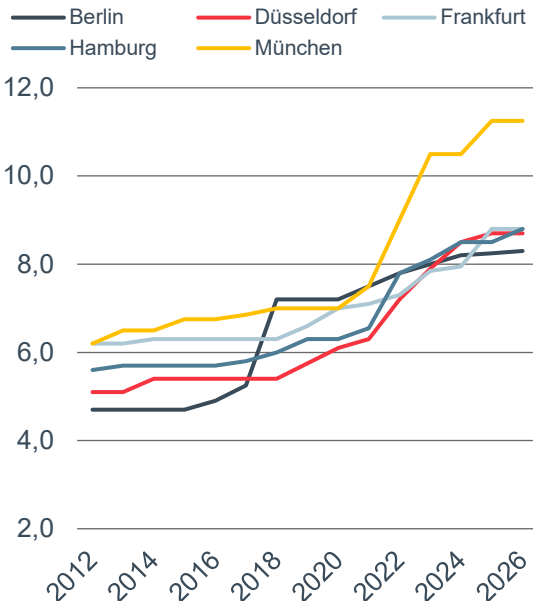
Ausblick: Fortsetzung der seit COVID 19-Pandemie bestehenden Entwicklung mit zunehmender Differenzierung und Knappheit an modernen, ESG-konformen Flächen in CBD-Lagen

Logistik: Spitzenmieten mit Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau – Flächennachfrage 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



Logistikdienstleister sowie Industrie als dominante Nachfrager mit Marktanteil von 44 % bzw. 30 % – Stabile Spitzenmieten auf hohem Niveau – ESG gewinnt auch bei Logistikflächenanmietungen an Bedeutung



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

Wohnen



**Urbanisierungstrend –
Europa (Prognose 2026)**



**Ankaufsrenditen –
Europa (Prognose 2026)**



**Mietpreiswachstum –
Europa (Prognose 2026)**

Quelle: HIH Invest

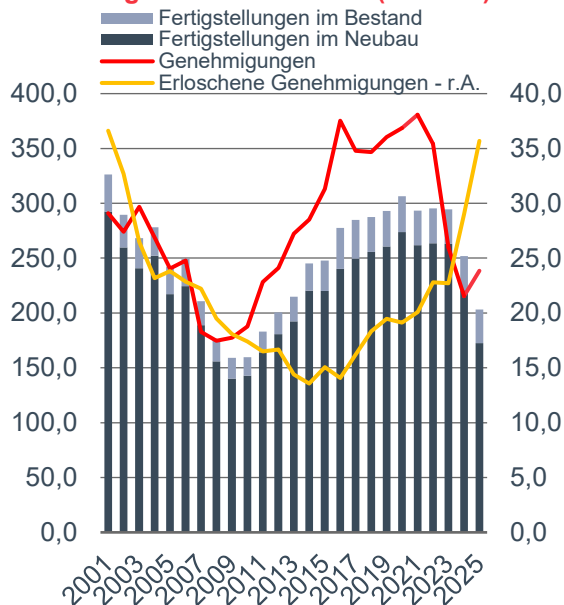
HIH



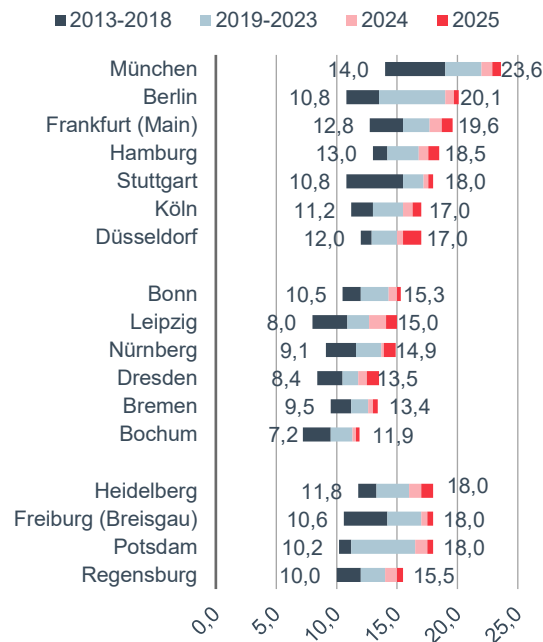
Wohnanlage im Quartier11 | Wien

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

Genehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungen in Deutschland (in 1.000)*



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



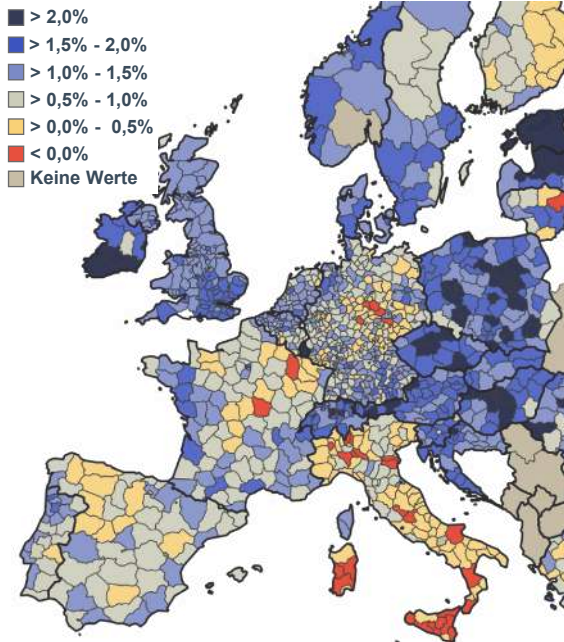
Mietpreisanstiege setzen sich neben den Top 7-Standorten auch in wachstumsstarken Städten und Metropolregionen fort – Soziale Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung bleiben Schlüsselfaktoren bei Standortwahl

Anzahl an Genehmigungen und Fertigstellungen bleibt auf niedrigem Niveau – Zahl der erloschenen Baugenehmigungen steigt deutlich an – Nachfrageüberhang verstärkt sich perspektivisch

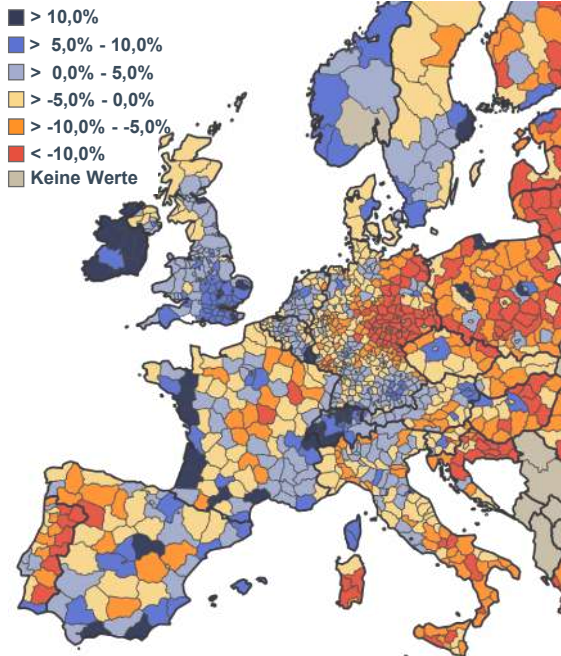
Ausblick: Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen bleiben niedrig – Fortsetzung des Nachfrageüberhangs und weiter steigende Mieten in Wachstumsregionen auch über 2026 hinaus

Bevölkerungswachstum findet vor allem durch junge und mobile Bevölkerung in urbanen Wachstumsregionen statt

Durchschnittliches Wirtschaftswachstum 2025-2040 p.a. in NUTS* 3-Regionen (in %)



Bevölkerungsentwicklung 2025-2040 in NUTS* 3-Regionen (in %)



Europäische Metropolregionen und Universitätsstädte mit attraktivem Umland entwickeln sich bis 2040 verstärkt zu den Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstumsregionen Europas



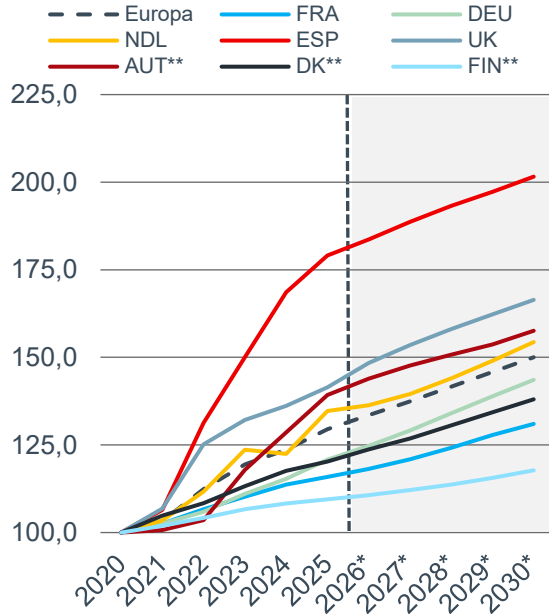
Gesellschaftlicher Wandel verbreitert europaweit das Spektrum an sich etablierenden Wohnformen mit länderspezifischen Besonderheiten



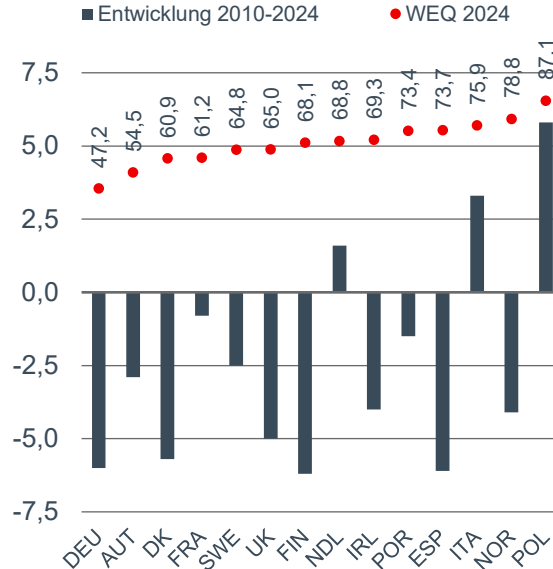
Ausblick: Anhaltender Urbanisierungstrend, Singularisierung der Haushaltsstrukturen sowie gesellschaftlicher Wandel führen zu steigendem Nachfrageüberhang in den europäischen Wachstumsregionen und Universitätsstädten

Nachfragedruck in den Städten führt zu stabilem Mietwachstum – Mietsegment gewinnt für Wohnraumversorgung an Bedeutung

Mietentwicklung in europäischen Ländern* (2020 = 100)



Wohneigentumsquote (WEQ) 2024 (in %) und Entwicklung seit 2010 (in %-Pkt.)



Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie gesellschaftlicher Wandel führen zu sinkenden Wohneigentumsquoten und wachsender Bedeutung der Mietwohnungsmärkte in den Metropolen

Veränderungen in der Bedarfsnachfrage münden nicht nur in quantitativen, sondern auch in qualitativen Angebotslücken – Mietpreise werden weiter steigen – Neubau vielfach mit eingeschränkter Regulierung hinsichtlich Mietpreise

Ausblick: Erwartung stabiler, steigender Mieten und damit Cash Flows bei Neubauwohnungen im mittleren Preissegment bei anhaltender Angebotslücke in den Metropol- und Wachstumsregionen

Essential Retail

HIH



**Umsatzentwicklung bei FMCG* –
Europa (Prognose 2026)**



**Ankaufsrenditen –
Europa (Prognose 2026)**



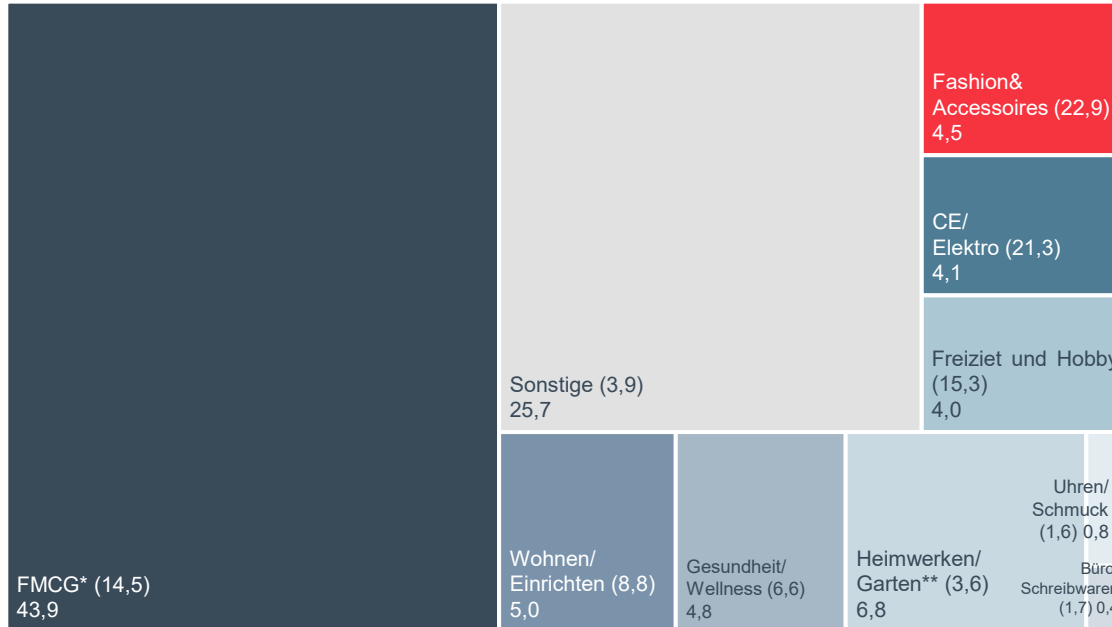
**Mietpreiswachstum –
Europa (Prognose 2026)**

Quelle: HIH Invest
* Fast Moving Consumer Goods



Nahversorgung bleibt im stationären Einzelhandel dominant – Marktführer europaweit mit starker Basis und gut positioniert

**Anteil der Branchen am gesamten Offline- bzw. Online-Volumen in 2025
(in % – Onlinewerte in Klammern)**



Quelle: HIH Invest; HDE (2026) – * 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)

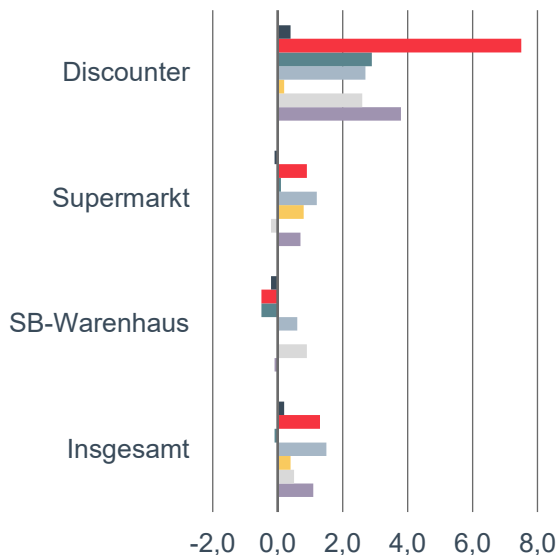


Ausblick: Unternehmen im Lebensmitteleinzelhandel bleiben bonitätsstarke Mieter mit robustem Geschäftsmodell und bemühen sich europaweit um die langfristige Sicherung von attraktiven Standorten

Essential Retail: Weitere Flächenexpansion durch etablierte, bonitätsstarke Mieter – Kunden schätzen kurze Wege

Veränderung der Verkaufsfläche nach Markttyp von 2019 bis 2025 (in %)

■ DEU ■ ESP ■ FRA ■ ITA ■ NDL ■ SWE ■ UK



Prognostizierte Mietentwicklung in Europa von 2025 bis 2030 p.a. (in %)*



Kunden schätzen kurze Wege und Wohnraumnähe – Begrenztes Angebot an Expansionsflächen an vielen Standorten – Sortimente mit Resilienz gegenüber E-Commerce



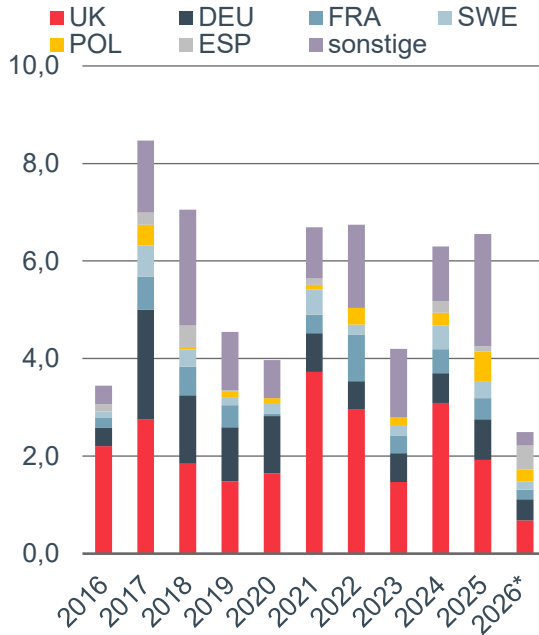
Hohe Mieterdiversität, lange Mietverträge und flexible Flächenadjustierungen mit geringem Capex-Aufwand sorgen für stabile Erträge sowie niedrige Leerstände und geringe Kosten für Eigentümer



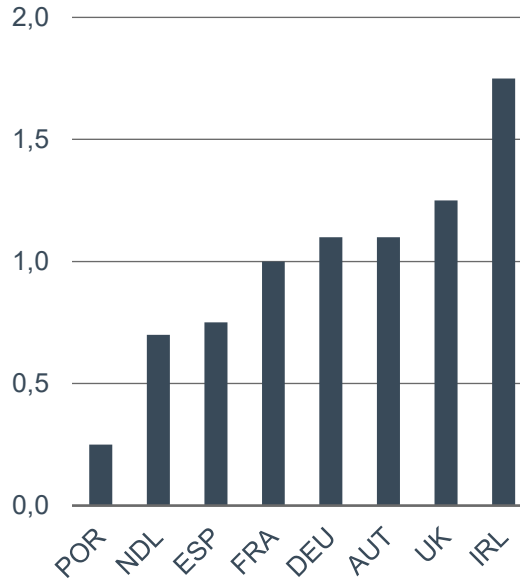
Ausblick: Konjunkturell resiliente Konsumentennachfrage führt zu weiterer Expansion bei klassischen Mietern und treibt Mietpreise an

Essential Retail bietet nach Preiskorrekturen attraktive Einstiegsniveaus und ist bei Investoren gefragt

**Investmentvolumen für Retail Parks
(in Mrd. EUR)**



**Anstieg der Spitzennettorenditen gegen-
über Minimum aus 2011-2024 (in %-Pkt.)**



Nachfrage nach Retail Parks entgegen des allgemeinen Trends bei Einzelhandelsobjekten mit starker Erholung – Investmentvolumina in Kontinentaleuropa sehr stabil und auf Niveau zu Aktivitäten vor der Zinswende



Investments ermöglichen nach Renditekorrektur in Verbindung mit langfristigen Mietvertragsstrukturen, expandierenden und bonitätsstarken Ankermietern sowie positiver Marktmietentwicklung attraktive risikoadjustierte Renditen



Ausblick: Retail Parks bieten im Core-Segment bei Ankaufsrenditen von über 6 % in etablierten europäischen Märkten sowie langfristig resilienten Cash Flows mit Mietsteigerungspotenzial günstiges Einstiegsniveau

Ausblick

HIH



Investmentmärkte: Attraktiver Marktzyklus und gutes Timing zum Aufbau strategischer Allokationen



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.