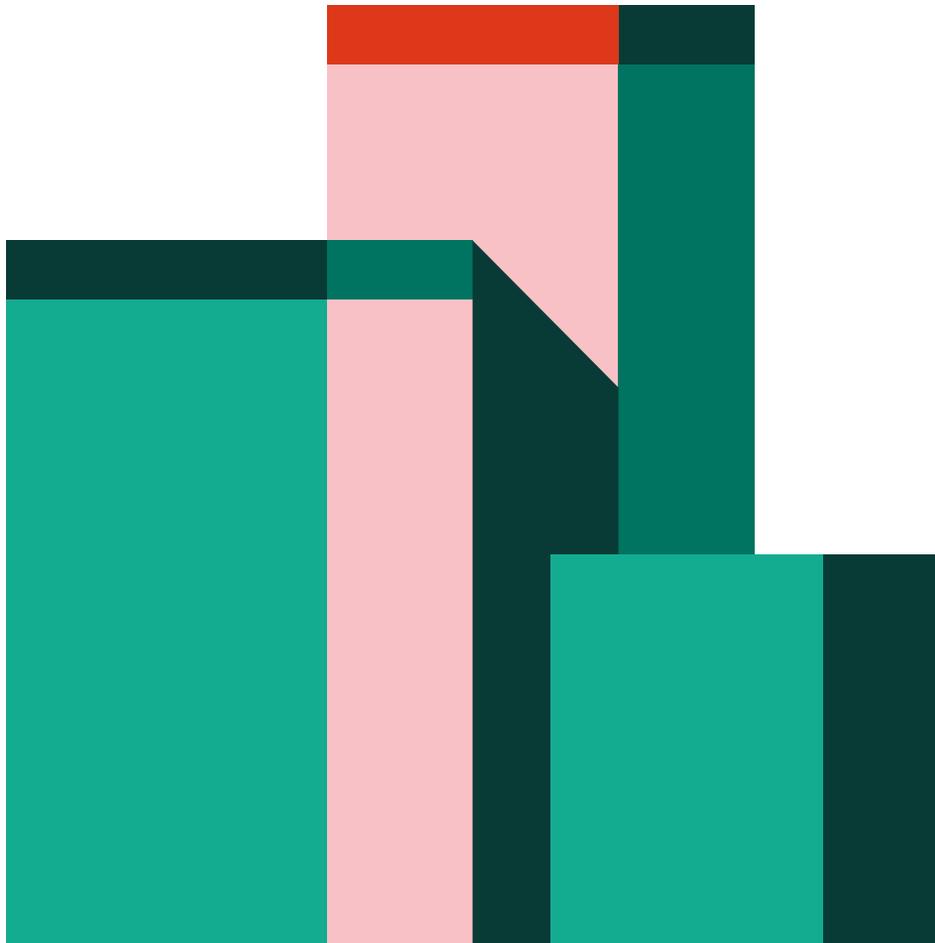


**Hamburg
Commercial
Bank**



Immobilienmarkt Hamburg

Peter Axmann,
Leiter Immobilienkunden

Pressefrühstück | 25. Januar 2023

Die Hamburg Commercial Bank...

... ist eine **private Geschäftsbank** mit Hauptsitz in Hamburg. Die HCOB bietet ihren Kunden eine hohe Strukturierungskompetenz bei der Finanzierung von **Immobilien** mit Fokus auf Deutschland und verfügt über eine starke Marktposition im **internationalen Shipping**. In der europaweiten **Projektfinanzierung** von **Erneuerbaren Energien** und **digitaler Infrastruktur** zählt die Bank zu den Pionieren.

Die Bank bietet **individuelle Finanzierungslösungen** für internationale Unternehmenskunden sowie ein fokussiertes Firmenkundengeschäft in Deutschland. Ein zuverlässiger und zeitnaher **Zahlungsverkehr** sowie Produkte für den Außenhandel runden das Angebot der Bank ab.

Die HCOB richtet ihr Handeln an etablierten **ESG-Kriterien** aus und hat Nachhaltigkeitsaspekte in ihrem Geschäftsmodell verankert.

Real Estate

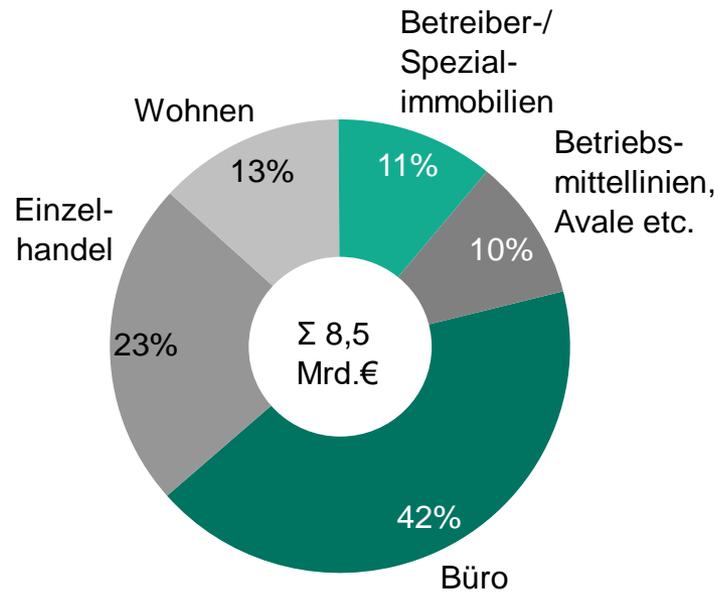
- Strukturierungskompetenz und individuelle Finanzierungslösungen
- Risikobewusste Geschäftsstrategie
- Neugeschäft mit klarem Risiko-/Ertragsprofil
- Selektiver Ausbau des internationalen Geschäfts in den europäischen Nachbarländern

➔ **Portfolio¹: 8,5 Mrd. Euro**

Immobilienmarkt Hamburg

Immobilien Portfolio

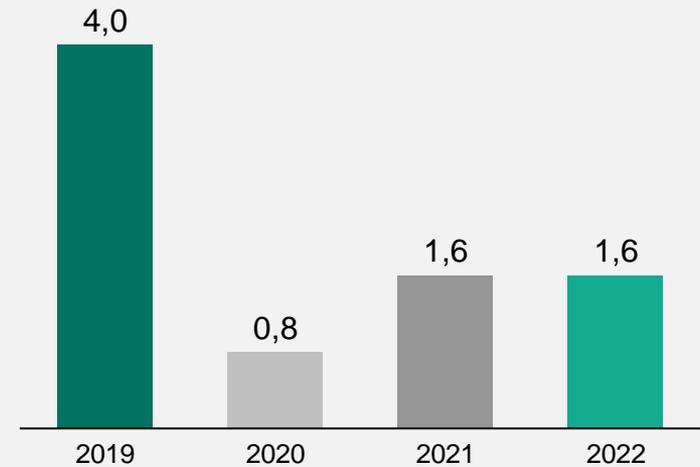
EaD; zum 30.11.2022



- Ausgewogenes Portfolio
- 85% in Deutschland

Neugeschäft 2022

in Mrd. Euro



Fokussiertes Neugeschäft

Wendepunkt 2022 – Ende des Immobilienbooms

➤ Weltweit steigende Zinsen

- Vervielfachung der Finanzierungskosten
- Es gibt wieder verzinsliche Alternativenanlagen

➤ Höchste Inflation seit 75 Jahren

- Energiepreise
- Baukosten

➤ Unterbrochene Lieferketten

- Baumaterialien teilweise nicht mehr kurzfristig/rechtzeitig verfügbar
- Vorhaben konnten nicht zum geplanten Termin fertiggestellt werden

➤ Fachkräftemangel

- Demografische Entwicklung
- Baufachkräfte aus der Ukraine fehlen kriegsbedingt

➤ Nachhaltigkeitsanforderungen

- ESG-Ziele führen zu einer weiteren Verteuerung der Baukosten



Wie reagiert die Immobilienbranche?

➤ Starke Verunsicherung aller Marktteilnehmer

- Käufer, Verkäufer, Banken, Makler

➤ Projekte sind oft nicht mehr seriös kalkulierbar

- Bauvorhaben bzw. Ankäufe werden verschoben oder ganz aufgegeben
- Laufende Projekte sind teilweise „unter Wasser“ oder verspätet

➤ Transaktionsvolumen in 2022 eingebrochen

- Käufer erwarten eine (deutliche) Kaufpreisreduzierung – Verkäufer wollen oder können (noch) nicht billiger verkaufen

➤ Risikoaversion der Investoren nimmt zu

➤ Erste Preisabschläge sind zu beobachten

- aber wenig Abschlüsse



Wie reagieren Banken auf die veränderten Rahmenbedingungen?

- **Finanzierungen haben sich durch gestiegenes Zinsniveau deutlich verteuert**
- **Kunden müssen mehr Eigenkapital einsetzen**
 - Puffer angesichts der unsicheren weiteren Entwicklung erforderlich
 - Zinsen anders oft nicht mehr tragbar
- **Höhere Risikokosten durch gestiegene Ausfallwahrscheinlichkeit**
 - Margenerhöhung
- **Finanzierung von Projektentwicklungen derzeit nur sehr restriktiv**
- **Geringeres Neugeschäftsvolumen**
- **Bei Prolongationen sind ggf. Sondertilgungen erforderlich**
- **Nachhaltigkeitsprüfung**
 - CO₂-Emissionen und Energieeffizienz der Immobilie zukunftsfähig?
 - bzw. Optimierung durch die finanzierte Investition möglich?



Auswirkungen auf Wohn- und Büroimmobilien

Wohnimmobilien

- Transaktionen drastisch zurückgegangen (-72%)
- Vervierfachung der Zinskosten, steigende Baukosten und zunehmende energetische Anforderungen
- Kaufpreise und Mieten weiter gestiegen
 - **Kein Finanzierungsengpass, aber die Bedingungen für „Häuslebauer“ verschlechtern sich deutlich**



Büroimmobilien

- Trotz Homeoffice bisher kaum Leerstand
- Mieten in allen Metropolen gestiegen
- Steigender Bedarf an Flächen in zentralen Lagen und in modernen, energieeffizienten Gebäuden
 - **Finanzierungen werden mit Blick auf Lagen und Nachhaltigkeit intensiver geprüft**



Auswirkungen auf Handelsimmobilien und Hotels

Handelsimmobilien

- Differenzierte Betrachtung
- „Good Retail“: Nahversorgung, Fachmarktzentren
- „Bad Retail“: Shopping Center
 - **Einkaufszentren derzeit schwer finanzierbar**



Hotels

- Deutliche Erholung erkennbar, insbesondere bei City- und Ferienhotels
- Weitere Entwicklung bei Business- und Tagungshotels bleibt abzuwarten
- Nachhaltige Erholung vom künftigen Pandemieverlauf abhängig
 - **Finanzierungsklima hellt sich nur langsam auf**



ESG – Nachhaltigkeit und Unternehmensverantwortung (1/2)

➤ Bedarf an ESG-konformen Büroflächen nimmt weiter zu

- Unternehmen verpflichten sich mit eigener Governance zu mehr Nachhaltigkeit
- Investoren fokussieren sich auf emissionsarme und energieeffiziente Gebäude
- wichtig im „War for Talents“, um Mitarbeitende zu gewinnen und auch zu motivieren, wieder in die Büros zu kommen

➤ Folgen für die Preisentwicklung

- Nachfrage kann in den nächsten Jahren nicht durch entsprechendes Angebot abgedeckt werden
- Mieten für moderne Flächen werden weiter steigen
- Preisrückgänge aufgrund des höheren Zinsniveaus werden dadurch teilweise oder ganz ausgeglichen; mittelfristig sind auch Werterhöhungen denkbar
- Andererseits werden Objekt in Nebenlagen, die energetisch nicht auf die Klimaziele einzahlen und auch nicht wirtschaftlich ESG-konform saniert werden können, erheblich an Wert verlieren (20% - 30%)

ESG – Nachhaltigkeit und Unternehmensverantwortung (2/2)

➤ **Finanzierer wichtige Unterstützer der Transition der Wirtschaft hin zu mehr Nachhaltigkeit**

- Investitionsbedarf in der EU für gewerbliche Immobilien rd. 3,0 Billionen Euro bis 2030¹
- Banken müssen finanziertes Portfolio nach ESG-Gesichtspunkten verbessern und darlegen, in welchen Schritten sie es bis 2050 klimaneutral gestalten werden („Path to net-zero“)
- mittelfristig Wachstumschancen bei Finanzierungen der Transition „brown to green“

➤ **Aber: nicht alle Immobilien sind wandelfähig – es wird auch zu “Stranded Assets“ kommen**

- Gebäude, bei denen energetische Sanierung technisch oder zu wirtschaftlich sinnvollen Bedingungen nicht möglich ist
- in diesen Fällen gegebenenfalls Umnutzung – schlimmstenfalls bleibt nur noch Grundstückswert abzüglich Abrisskosten

➤ **HCOB bewertet ESG-Aspekte mit internen Risikomodellen**

- Jedes Neugeschäft durchläuft ESG-Prüfung und kompletter Bestand wurde bereits bewertet

1) Quelle: Studie McKinsey 2020

Prognose für 2023 – Die fetten Jahre sind vorbei

➤ **Unsicherheit und Zurückhaltung halten vorerst an**

- Rahmenbedingungen erlauben nur ein „Fahren auf Sicht“

➤ **Transaktionsvolumen bleibt niedrig, bis wieder mehr Klarheit besteht über:**

- das mittelfristig zu erwartende Zinsniveau
- die Entwicklung der Inflation
- die weitere wirtschaftliche Entwicklung

➤ **Basisszenario: Herausbildung eines belastbaren Preisniveaus im zweiten Halbjahr 2023, sofern**

- Inflation und Zinsniveau sich bis dahin konsolidiert haben
> mehr Transaktionen als Referenz
- höheres Angebot erwartet durch Verkaufsdruck von Fonds (um Mittelabflüsse zu kompensieren), Bauträgern, deren Projekte schief liegen, und Immobilien-AGs, die ihre Bestände abwerten müssen



Fazit und Ausblick

- Aktuelles **Zinsniveau** und erhöhte **Inflation bleiben** mittelfristig erhalten
- Deutschland kann ein Abrutschen in eine **Rezession vermeiden**
- **ESG** wird Einfluss auf alle künftigen Immobilieninvestitionen haben
- **Immobilienwerte** werden aufgrund gestiegener Zinsen – je nach Lage und Zustand des Objekts – bis zu **30% nach unten** korrigieren
- Belastbares **Preisniveau** wird frühestens in H2-2023 erwartet
- Banken **zurückhaltender** bei Immobilienfinanzierungen und fordern **mehr Eigenkapital**
- **Keine Entspannung** am **Wohnungsmarkt** in 2023: politisches Gegensteuern notwendig, um wenigstens mittelfristig Ziel von 400.000 Neubauwohnungen p.a. zu erreichen
- **Wohnen** wird **teurer**:
 - Klimaschutz und Energiewende gibt es nicht zum Nulltarif
 - der Staat kann die notwendigen Mehrkosten nicht dauerhaft übernehmen
 - **Mietkosten** werden künftig im Schnitt von 25% auf ~ **35% des Haushaltseinkommens** steigen
- **HomeOffice** ist gekommen, um zu bleiben – Flächenbedarf sinkt, aber Nachfrage nach zentral gelegenen, modernen und energieeffizienten Flächen steigt

Vielen Dank! Ihre Ansprechpartner:

Peter Axmann

Leiter Immobilienkunden
Tel: +49 40 3333-10030
peter.axmann@hcob-bank.com



Katrin Steinbacher

Leiterin Presse
Tel: +49 40 3333-11130
katrin.steinbacher@hcob-bank.com



Disclaimer

Die in dieser Präsentation enthaltenen Marktinformationen und sonstigen Informationen sind zu allgemeinen Informationszwecken erstellt worden. Sie ersetzen weder eigene Marktrecherchen noch sonstige rechtliche, steuerliche oder finanzielle Information oder Beratung. Es handelt sich hierbei nicht um eine Aufforderung zum Kauf- oder Verkauf von Wertpapieren oder Anteilen der Hamburg Commercial Bank AG (HCOB), und diese Präsentation darf nicht zu Werbezwecken verwendet werden.

Die HCOB weist darauf hin, dass die dargestellten Marktinformationen nur für Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die die Risiken und Chancen des/der hier dargestellten Marktes/Märkte abschätzen können und sich umfassend aus verschiedenen Quellen informieren, bestimmt sind.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Aussagen und Angaben basieren auf Informationen, die die HCOB gründlich recherchiert bzw. aus allgemein zugänglichen, von der HCOB nicht überprüfaren Quellen, die sie für verlässlich erachtet, bezogen hat. Die HCOB hält die verwendeten Quellen zwar für verlässlich, kann deren Zuverlässigkeit jedoch nicht mit letzter Gewissheit überprüfen. Die einzelnen Informationen aus diesen Quellen konnten nur auf Plausibilität überprüft werden, eine Kontrolle der sachlichen Richtigkeit fand nicht statt. Zudem enthält diese Präsentation Schätzungen und Prognosen, die auf zahlreichen Annahmen und subjektiven Bewertungen sowohl der HCOB als auch anderer Quellen beruhen und lediglich unverbindliche Auffassungen über Märkte und Produkte zum Zeitpunkt der Herausgabe darstellen. Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernehmen die HCOB und ihre Mitarbeiter und Organe keine Gewähr für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der bereitgestellten Informationen und Prognosen. Dieses Dokument kann nur gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in den jeweiligen Ländern verteilt werden, und Personen, die im Besitz dieses Dokuments sind, sollten sich über die anwendbaren lokalen Bestimmungen informieren. Diese Präsentation enthält nicht alle für wirtschaftlich bedeutende Entscheidungen wesentlichen Angaben und kann von Informationen und Einschätzungen anderer Quellen/Marktteilnehmer abweichen. Weder die HCOB noch ihre Organe oder Mitarbeiter können für Verluste und sonstige Schäden haftbar gemacht werden, die durch die Nutzung dieser Präsentation oder ihrer Inhalte oder sonst im Zusammenhang mit dieser Präsentation entstanden sind. Die HCOB weist darauf hin, dass eine Weitergabe der vorliegenden Präsentation oder von Informationen daraus an Dritte nicht zulässig ist. Schäden, die der HCOB aus der unerlaubten Weitergabe dieser Präsentation oder von Informationen daraus an Dritte entstehen, hat der Weitergebende in voller Höhe zu ersetzen.

Von Ansprüchen Dritter, die auf der unerlaubten Weitergabe dieser Präsentation oder von Informationen daraus beruhen, und damit im Zusammenhang stehenden Rechtsverteidigungskosten hat er die HCOB freizuhalten. Dies gilt insbesondere auch für eine Weitergabe dieser Präsentation oder von Informationen daraus an Personen in den USA.

Immobilienmarkt Hamburg