



## MOREH GmbH & Co. KG INVESTORENBRIEF



Liebe Anlegerinnen und Anleger,

wir möchten Sie hiermit über die neuesten Entwicklungen in unserem Unternehmen informieren und freuen uns Ihnen Folgendes mitteilen zu können:

### **Zinsen werden bezahlt**

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass die Zinsen unserer Anleihe planmäßig bedient werden. Dies unterstreicht unser kontinuierliches Engagement, unsere finanziellen Verpflichtungen gegenüber unseren Investoren zu erfüllen.

### **Bedienung bestehender Verbindlichkeiten**

Darüber hinaus werden wir ca. 40% unserer bestehenden Anleihe-Verbindlichkeiten erfolgreich bedienen. Dieser Fortschritt zeigt unsere Fähigkeit, trotz herausfordernder Marktbedingungen unsere Schulden zu reduzieren und die finanzielle Stabilität zu sichern.

### **Weiterer Verkauf mit Liquiditätszugang in 2024**

Ein weiterer positiver Schritt ist der bereits erfolgte Verkauf einer Immobilie, der Eingang des Kaufpreises wird weitere große Anteile unserer Verbindlichkeiten aus der Anleihe bedienen. Diese Maßnahme unterstützt unsere Strategie, unser Schuldenportfolio effizient zu managen und unsere Bilanz weiter zu stärken.

### **Stundung mit Treuhänder vereinbart**

Wir haben zudem eine Vereinbarung mit unserem Treuhänder getroffen, die eine Stundung unserer verbleibenden Verbindlichkeiten bis zum 22. Januar 2025 umfasst. Diese Vereinbarung ermöglicht es uns, eine vollständige Bedienung unserer Gläubiger sicherzustellen.

Es ist wichtig zu betonen, dass diese Maßnahmen aufgrund der aktuellen Marktsituation und der schwierigen Refinanzierungsbedingungen im Kapitalmarkt erforderlich wurden. Die Anleihe ist somit nicht ausgefallen, sondern es wurde eine Stundung und Verlängerung der Fälligkeit vereinbart, um den extern verursachten Herausforderungen zu begegnen.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung in diesen herausfordernden Zeiten und versichern Ihnen, dass wir weiterhin alles daran setzen, die Interessen unserer Investoren bestmöglich zu vertreten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Albert Wahl und Patrick Müller  
Geschäftsführung



## MOREH GmbH & Co. KG INVESTORENBRIEF

Gerne möchten wir Ihnen im Folgenden einige weitere Informationen zur Gesamtsituation auf dem Immobilienmarkt geben.

Wir haben seit letztem Jahr außergewöhnlichen Marktbedingungen im Immobiliensektor:

### 1. Verlängerte Transaktionsdauer:

Die durchschnittliche Dauer einer Immobilientransaktion in Deutschland hat sich drastisch erhöht. Laut dem Drooms Annual Real Estate Transaction Barometer 2023 dauerte eine durchschnittliche Transaktion in Deutschland im Jahr 2023 etwa 374 Tage. Dies ist ein signifikanter Anstieg gegenüber früheren Jahren und übersteigt unsere ursprünglichen Planungen bei weitem.

### 2. Rückgang des Transaktionsvolumens:

Das Immobilien-Transaktionsvolumen in Deutschland ist im Jahr 2023 erheblich gesunken. Es belief sich auf insgesamt 29,3 Milliarden Euro, was einem Minus von 30,3% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser drastische Rückgang spiegelt die Zurückhaltung der Käufer und die allgemeine Verlangsamung des Marktes wider.

### 3. Gestiegene Zinsen und Finanzierungskosten:

Die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank haben zu höheren Finanzierungskosten geführt. Dies hat potenzielle Käufer vorsichtiger gemacht und den Verkaufsprozess zusätzlich verlangsamt.

### 4. Marktvolatilität und Preisanpassungen:

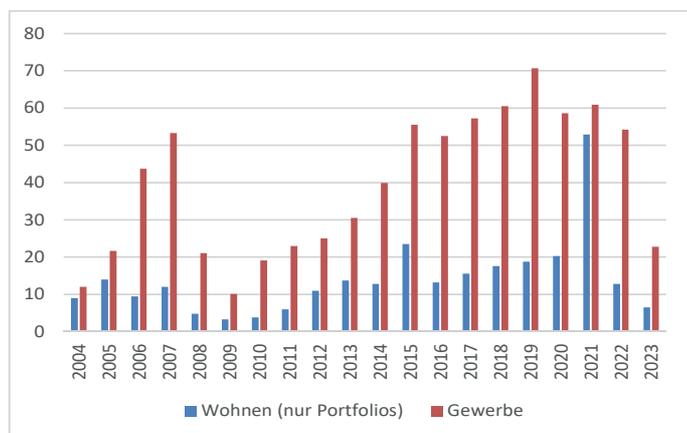
Der Markt befindet sich in einer Phase der Preisanpassung, was zu Unsicherheiten bei der Preisfindung führt. Dies verlängert die Verhandlungsprozesse und erschwert den zügigen Abschluss von Transaktionen.

### 5. Strukturelle Herausforderungen:

Insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien gibt es strukturelle Herausforderungen, die zusätzliche Zeit für Anpassungen und Restrukturierungen erfordern.

Alles dies führt leider zu den genannten Verzögerungen.

Zum Abschluss folgt eine Darstellung, welche die Entwicklung des Transaktionsvolumens am Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland von 2004 bis 2023 nach Wohn- und Gewerbeimmobilien (in Milliarden Euro) zeigt:



Quellen:

[1] <https://ivd.net/immobilientransaktionsvolumen-2023/>

[2] <https://citysurvey.colliers.de/investmentmarkt/>

[3] <https://www.jill.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

[4] <https://thinkimmo.com/blog/immobiliencrash-deutschland-2023>

[5] <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/172462/umfrage/transaktionsvolumen-investmentmarkt-fuer-immobilien-seit-2004/>

[6] <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/190256/umfrage/transaktionsvolumen-auf-dem-immobilienmarkt-seit-2004/>

[7] <https://drooms.com/de/real-estate-transaction-barometer-2023-report/>

[8] <https://www.iz.de/maerkte/news/-deals-dauern-laenger-als-zuvor-2000023560>