

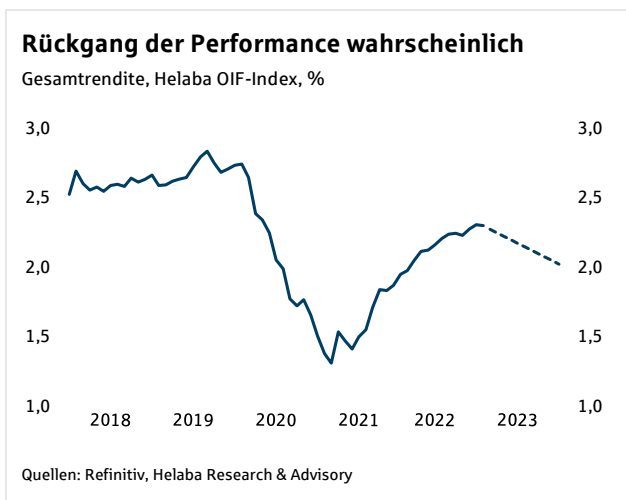
Immobilien: Getrübe Aussichten



- Jahresperformance offener Immobilienfonds 2022 bei durchschnittlich 2,3 %, im laufenden Jahr leichte Abschwächung auf 2 % erwartet
- Mittelzuflüsse offener Fonds in den ersten elf Monaten 2022 bei 4,7 Mrd. Euro (-33 % gg. Vj.)
- Attraktivität der Immobilienanlage 2023 im Vergleich zu Aktien und Anleihen geringer
- Belastungsfaktor Zinsen hat zu deutlich sinkenden Transaktionsvolumina geführt
- Moderate Preisrückgänge am deutschen Immobilienmarkt in diesem Jahr erwartet

smi/ Die Performance **offener Immobilienfonds (OIF)**, gemessen am „Helaba OIF-Index“, lag 2022 mit 2,3 % etwas höher als im Jahr zuvor. Der Index umfasst die durchschnittliche Wertentwicklung von neun großen Immobilienpublikumsfonds der vier führenden Anbieter. Die Performance der einzelnen Fonds bewegte sich zwischen 1,5 %

und 3,0 %. Damit haben sich die OIF im Vergleich zu anderen Fondskategorien gut behauptet. Denn durch Ukraine-Krieg, Energiekrise und den kräftigen Zinsanstieg verbuchten Anleger 2022 sowohl mit Anleihen als auch am Aktienmarkt heftige Verluste.

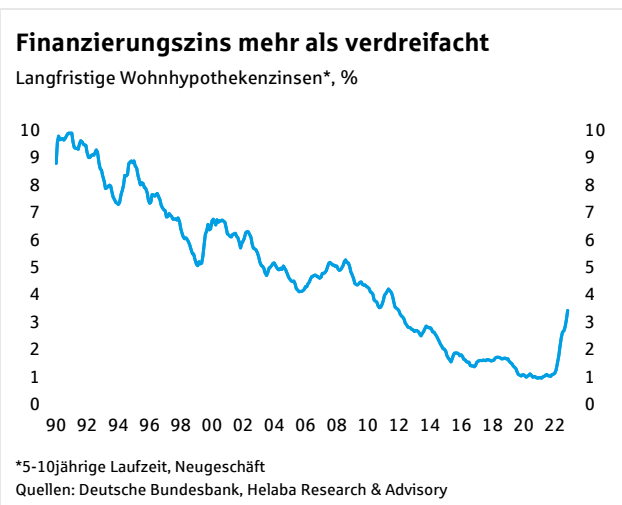


Dies wird sich im neuen Jahr voraussichtlich ändern: Da ein Großteil des Zinsanstiegs bereits vollzogen ist, sind erneute kräftige Kursrückgänge am Rentenmarkt nicht mehr zu erwarten. Vielmehr sind wieder nennenswerte Zinserträge möglich und auch am Aktienmarkt haben sich die Perspektiven deutlich verbessert. Damit verringert sich die **relative Attraktivität** von Immobilien selbst bei robuster Entwicklung der Assetklasse.

Entsprechend sind bereits in den letzten Monaten die **Mittelzuflüsse** in OIF deutlich gesunken. Sie lagen nach Angaben der Bundesbank von Januar bis November mit 4,7 Mrd. Euro ein Drittel unter dem Vorjahreszeitraum (November mit 190 Mio. sogar 70 % niedriger) und dürften auch im neuen Jahr deutlich rückläufig bleiben.

| % gg. Vorjahr | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023p |
|---------------------|------|------|------|------|-------|
| Helaba OIF-Index* | 2,7 | 1,5 | 2,0 | 2,3 | 2,0 |
| Wohnimmobilien** | 6,5 | 6,8 | 10,3 | 7,5 | -2,0 |
| Gewerbeimmobilien** | 6,4 | 3,1 | -0,8 | 0,0 | -2,5 |

* offene Immobilienfonds (Jahresrendite); **vdp Preisindizes Deutschland (Jahresdurchschnitt); p=Prognose; Quellen: vdp, Refinitiv, Helaba Research & Advisory



Hauptbelastungsfaktor für die Immobilienmärkte sind die in kurzer Zeit kräftig **gestiegenen Finanzierungszinsen**. Sie haben am Investmentmarkt zu Kaufzurückhaltung geführt. So sind die **Transaktionsumsätze** mit gewerblichen Immobilien in Deutschland 2022 um etwa 16 % **gesunken**, wobei vor allem das Jahresende schwach war. Zu hohe Preiserwartungen der Verkäufer treffen auf eine zögerliche Haltung potenzieller Käufer, die auf sinkende Kaufpreise warten. Beide Seiten sollten sich allmählich einander annähern, so dass in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Transaktionen stattfinden werden – vermutlich jedoch in vielen Fällen zu niedrigeren Preisen. Erste Hinweise auf eine **leichte Korrektur** gaben die Daten des Pfandbriefverbands vdp für das 3. Quartal. Sowohl für den Wohnungsmarkt als auch bei gewerblichen Immobilien ist damit für

2023 mit moderat nachgebenden Preisen zu rechnen – dank des insgesamt noch recht soliden fundamentalen Umfelds jedoch nicht mit einem Einbruch.



Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:
<https://news.helaba.de/research/>

Wir sind für Sie da:

Themengebiete

Chefvolkswirtin/Head of Research & Advisory
Rentenstrategie
Aktienstrategie
Devisenstrategie, Großbritannien
Gold
Immobilien
Rohöl
Deutschland, Eurozone, Branchen
USA, China

Autoren/-innen

Dr. Gertrud R. Traud (gt) 20 24
Ulf Krauss (uk) 47 28
Markus Reinwand (mr), CFA 47 23
Christian Apelt (ca), CFA 47 26
Claudia Windt (cw) 25 00
Dr. Stefan Mitropoulos (smi) 46 19
Ralf Umlauf (ru) 11 19
Dr. Stefan Mütze (smü) 38 50
Patrick Franke (pf) 47 38

Durchwahl 069/9132-

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:

Dr. Stefan Mitropoulos
Susanne Eulenkamp

Verantwortlich:

Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirtin/
Head of Research & Advisory

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Tel. 069/91 32-20 24
Internet: <http://www.helaba.de>

Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.



Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:
<https://news.helaba.de/research/>