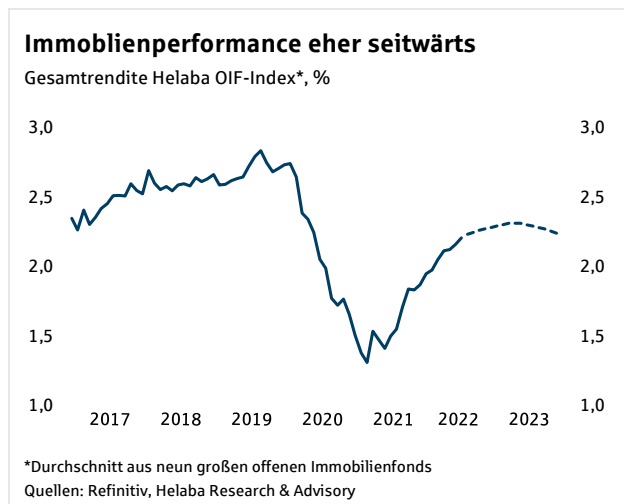


Immobilien: Schwierigere Rahmenbedingungen



- Jahresperformance offener Immobilienfonds zuletzt bei 2,2 %
- Solide Mittelzuflüsse von 3,1 Mrd. Euro in den ersten fünf Monaten des Jahres
- Gute Vermietungsergebnisse und robuste Mietentwicklung am deutschen Büromarkt
- Einbruch bei gewerblichen Immobilientransaktionen spiegelt hohe Unsicherheit wider
- Hauspreisanstieg wird sich verlangsamen und bis Jahresende weitgehend auslaufen
- Knappes Angebot durch Baupreissteigerungen und Materialengpässe stabilisiert Wohnungsmarkt

smi/ Die Performance **offener Immobilienfonds**, gemessen am „Helaba OIF-Index“, lag zuletzt bei 2,2 % und gibt noch nicht die schwierigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder. Viel Spielraum nach oben sehen wir für die kommenden Monate nicht mehr. Die Mittelzuflüsse waren in den ersten fünf Monaten mit insgesamt 3,1 Mrd. Euro solide (Vorjahr: 3,6 Mrd.), könnten aber im Zuge gestiegener Zinsen bald niedriger ausfallen.



Am deutschen **Büromarkt** wurden im ersten Halbjahr 2022 deutlich mehr Flächen vermietet als im Vorjahreszeitraum. Auch zeigten sich die Büromieten weiterhin robust – für die Spitzenmieten in den Top-Bürostandorten wurden sogar teils neue Höchststände gemeldet. Allerdings sind die gewerblichen Transaktionsvolumina nach einem starken Jahresbeginn im zweiten Quartal eingebrochen. Dies deutet darauf hin, dass viele Investoren angesichts der hohen wirtschaftlichen Unsicherheit sowie der deutlich gestiegenen Zinsen erst einmal abwarten und die preislichen Vorstellungen zwischen potenziellen Käufern und Verkäufern derzeit weit auseinanderliegen.

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

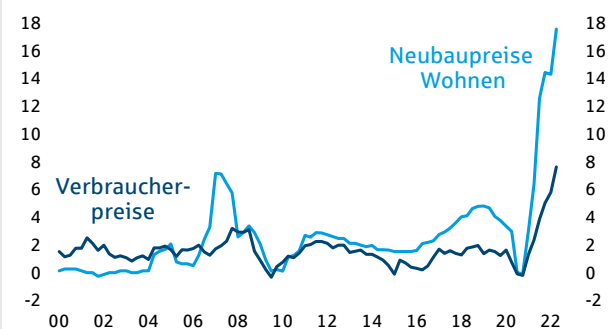
* offene Immobilienfonds (Jahresrendite); **vdp Preisindizes Deutschland (Jahresdurchschnitt); p=Prognose; Quellen: vdp, Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Am deutschen **Wohnungsmarkt** könnte sich der langjährige Aufschwung dem Ende nähern. Zwar dürfte es hier zu Vorzieheffekten bei Käufern gekommen sein, die sich noch günstigere Zinsen sichern wollten. Kräftig gestiegene Hypothekenzinsen und höhere Hauspreise haben aber die **Erschwinglichkeit** von Wohneigentum so stark verschlechtert, dass dies die Nachfrage spürbar dämpfen wird. Spannend dürften daher die Daten zur Entwicklung der Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal sein, die im August veröffentlicht werden. Wir gehen davon aus, dass sich der Anstieg deutlich verlangsamt hat und bis Jahresende weitgehend auslaufen wird.

Kehrseite des schwierigeren Wohneigentumserwerbs ist das große Interesse an Mietwohnungen. Dem steht ein nach wie vor **knappes Angebot** gegenüber – im Gegensatz zum letzten Abschwung ab Mitte der 90er Jahre liegt diesmal kein Überangebot an Wohnungen vor. Kräftig steigende Baupreise, Materialengpässe und der Fachkräftemangel auf dem Bau sprechen sogar für sinkende Fertigstellungszahlen im laufenden Jahr. Dagegen bleibt die **Nachfrage nach Wohnraum** hoch. Sie verlagert sich jedoch aufgrund der sehr hohen Mieten in den zentralen Lagen der großen Ballungszentren in deren weiteres Umland. Dies wird durch den Trend zum Arbeiten im Homeoffice unterstützt.

Baupreise laufen davon

Deutschland, % gg. Vj.



Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory



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
Barbara Bahadori

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/>