



Immobilienmärkte im Sturm - zwischen Wertveränderungen und Investmentchancen

Prof. Dr. Thomas Beyerle – 05.05.2023 – DVP-Kongress - Hannover

Was ist eine Krise?



ChatGpt:

“Thomas,

eine Krise ist im Allgemeinen ein

- Höhepunkt oder Wendepunkt
- einer gefährlichen Konfliktentwicklung
- in einem natürlichen oder sozialen System, dem eine
- massive und problematische Funktionsstörung
- über einen gewissen Zeitraum vorausging und
- der eher kürzer als länger dauert.”

- “eine eingetrübte Stimmungslage an den Immobilienmärkte wird mit Zeitverzug dann in Zahlen messbar”



Dynamisches Marktumfeld mit Herausforderungen

Krieg in der Ukraine

Inflation

Zinswende

China / Taiwan
Israel / Iran
Sudan

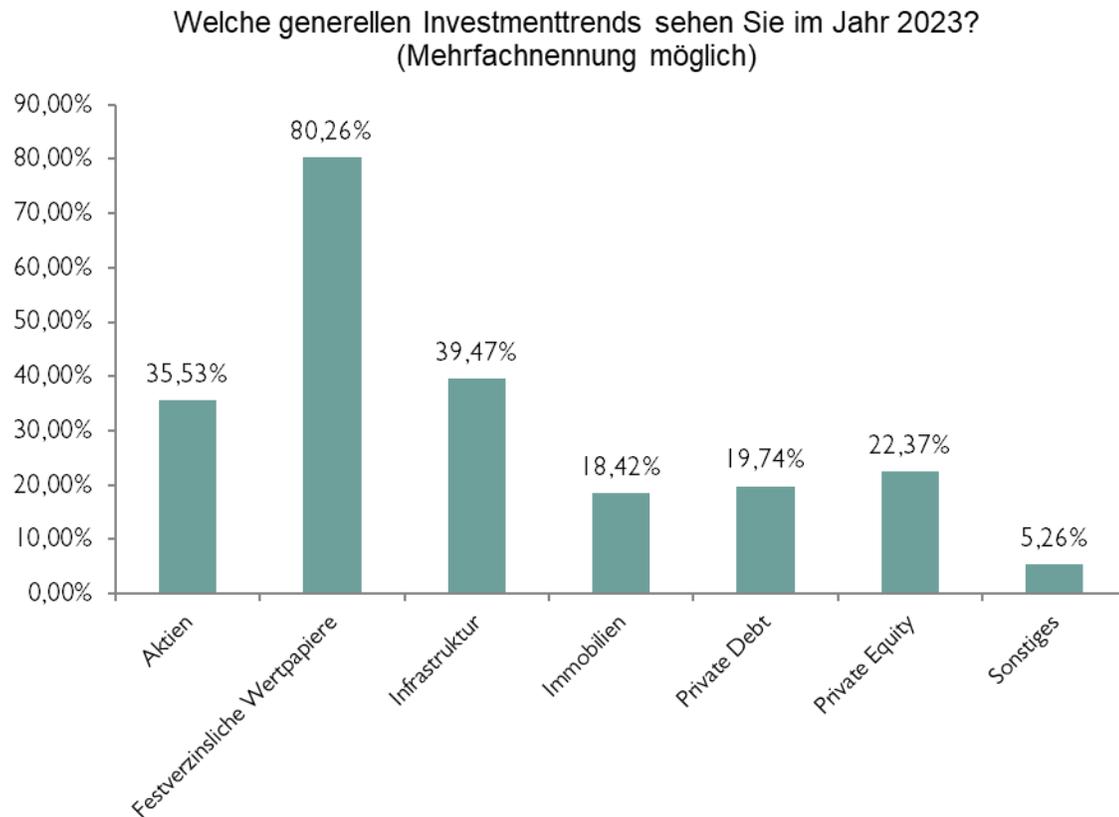
Decarbonisierung
ESG

Klimawandel

Zukunft
Wirtschaftsstandort
Europa / Deutschland

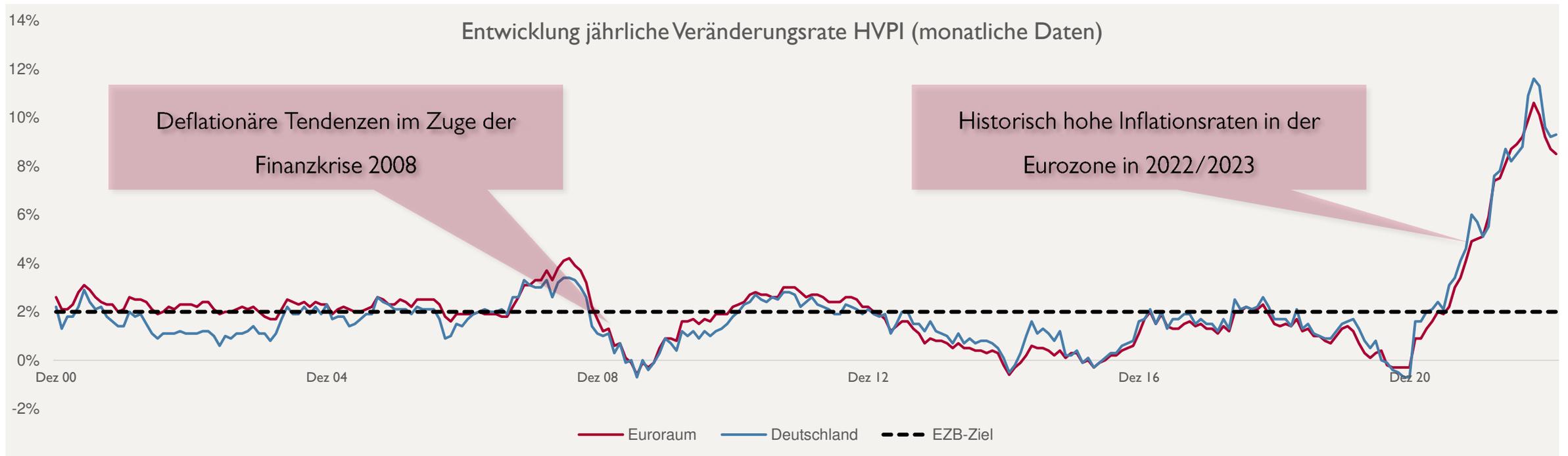
Demographischer Wandel

Welche generellen Investmenttrends sehen Sie im Jahr 2023? (Mehrfachnennung möglich)



- Aufgrund der Zinswende der EZB kam es im Jahr 2022 zu dem Ende der Niedrigzinsphase in der Eurozone.
- Die Folge ist eine Erhöhung des Renditeniveaus risikoarmer Kapitalanlagemöglichkeiten (z.B. Festgeld, Staatsanleihen etc.).
- So zeigt unsere Umfrage, dass aktuell festverzinsliche Wertpapiere eine hohe Beliebtheit genießen (ca. 80 %).
- Mit rund 36 % stehen jedoch Aktien ebenfalls weiter im Fokus der Investoren.
- Auch deuten die Ergebnisse unserer Umfrage an, dass Infrastrukturinvestitionen (ca. 40 %) auf eine hohe Nachfrage stoßen.

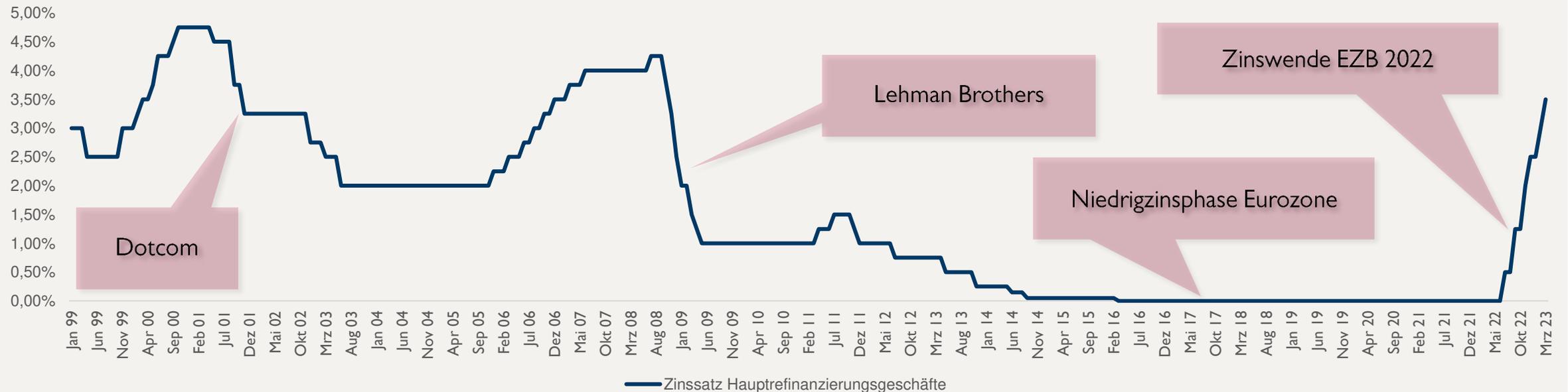
Inflation & Zinswende der EZB (I)



- Turbulenzen auf den europäischen Energiemärkten sowie Lieferengpässe erzeugten im Jahr 2022 historische inflationäre Entwicklungen in der Eurozone.

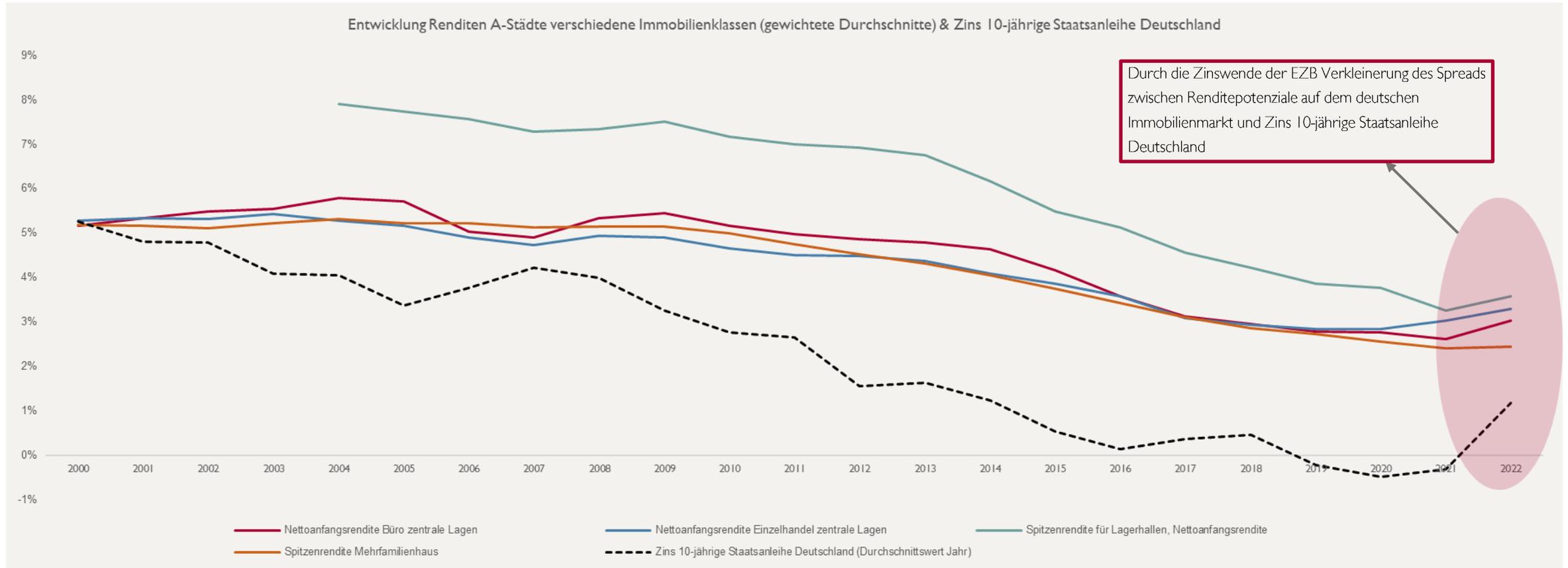
Inflation & Zinswende der EZB (II)

Entwicklung Zinssatz Hauptrefinanzierungsgeschäfte EZB



- Inflationsraten deutlich oberhalb der Zielinflation führten zu einer Wende in der Zinspolitik der EZB im Jahr 2022.

Zinswende der EZB erhöht Druck auf die Renditepotenziale auf dem deutschen Immobilienmarkt



Angespannte Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt

Wohnungsbau unter Druck

Zahl der Baugenehmigungen sinkt rasant

Stand: 18.01.2023 15:24 Uhr

WOHNUNGEN

Baugenehmigungen sinken rasant – Ifo sieht Wohnungsbau unter Druck

18. Januar 2023

BAUBRANCHE

Bauwirtschaft sagt Einbruch im Wohnungsbau voraus

Das Baugewerbe erwartet für das Jahr 2023 nur 245.000 zusätzliche Wohnungen, anstatt 280.000 wie im Jahr 2022.

Für die Baubranche wird insgesamt ein realer Umsatzrückgang erwartet.

NACHFRAGE FÄLLT

Immobilienpreise sinken deutlich

05. April 2023

IMMOBILIENMARKT

Banken spüren Einbruch bei Baufinanzierungen jetzt deutlich

Der Kreditbestand ist im vierten Quartal kaum noch gewachsen und könnte in absehbarer Zeit sogar schrumpfen. Ein Bankensektor ist extrem betroffen.

06.12.2022 - 13:19 Uhr • [Jetzt teilen](#)

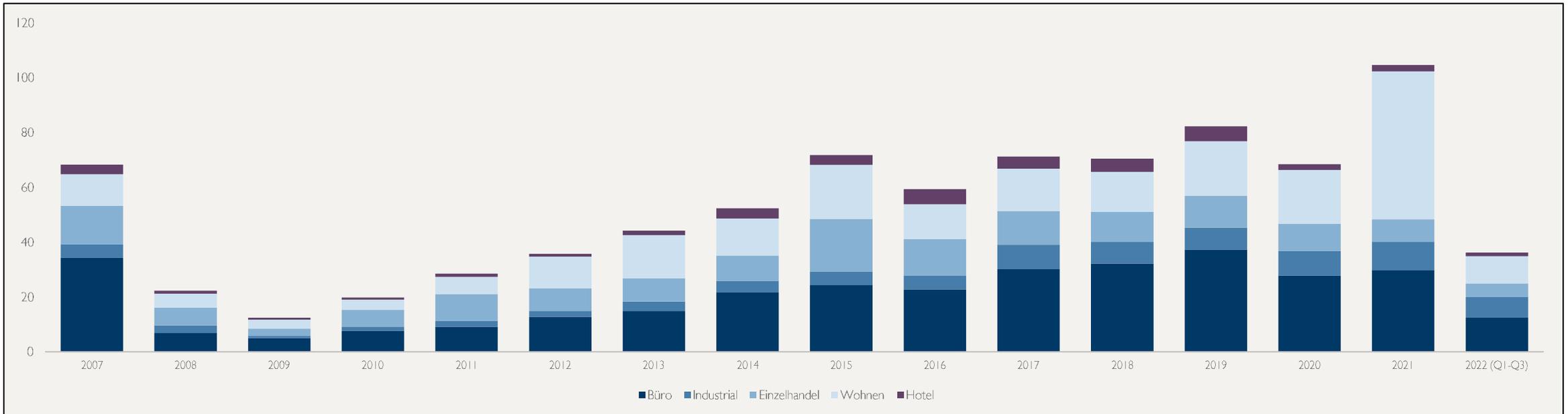


Immobilien

Immobilienpreise fallen - "Trendwende verfestigt sich"

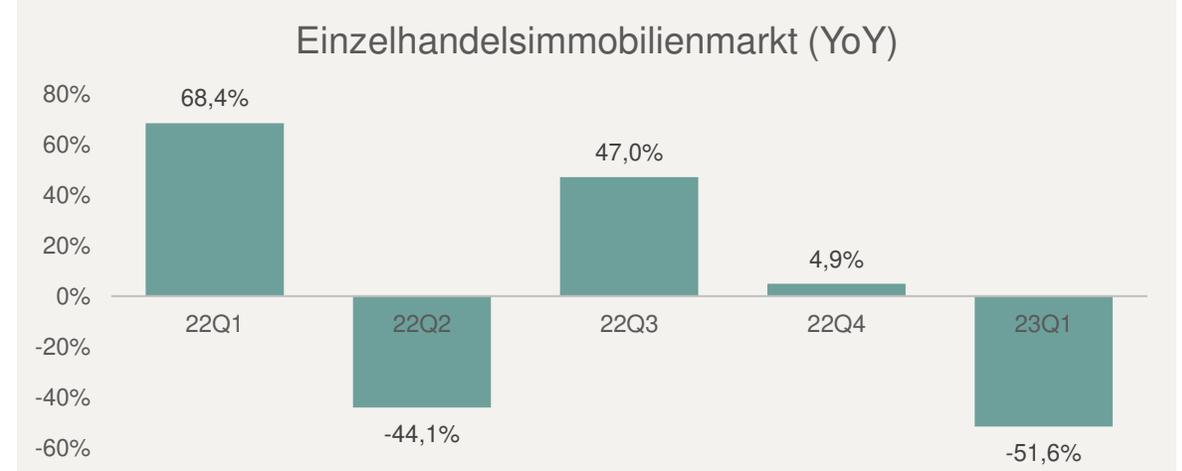
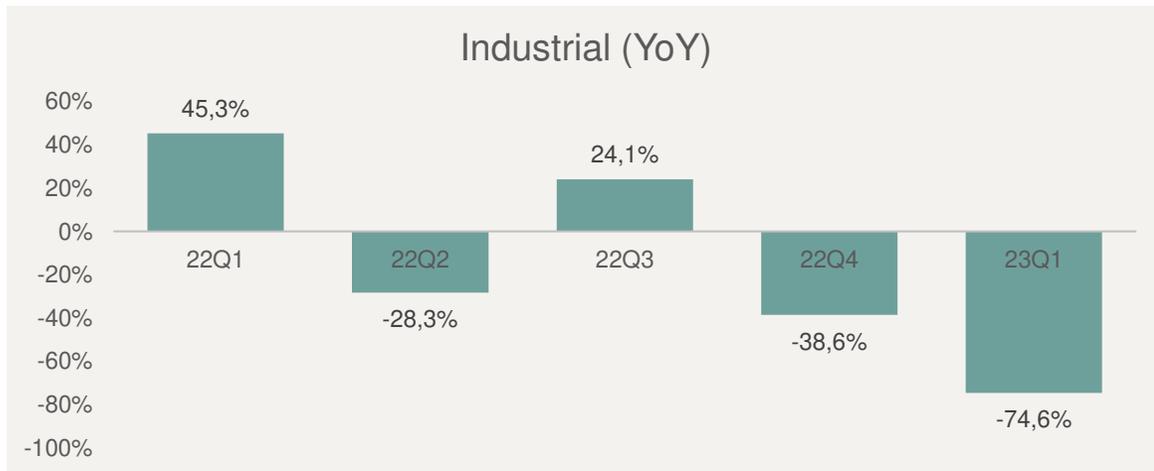
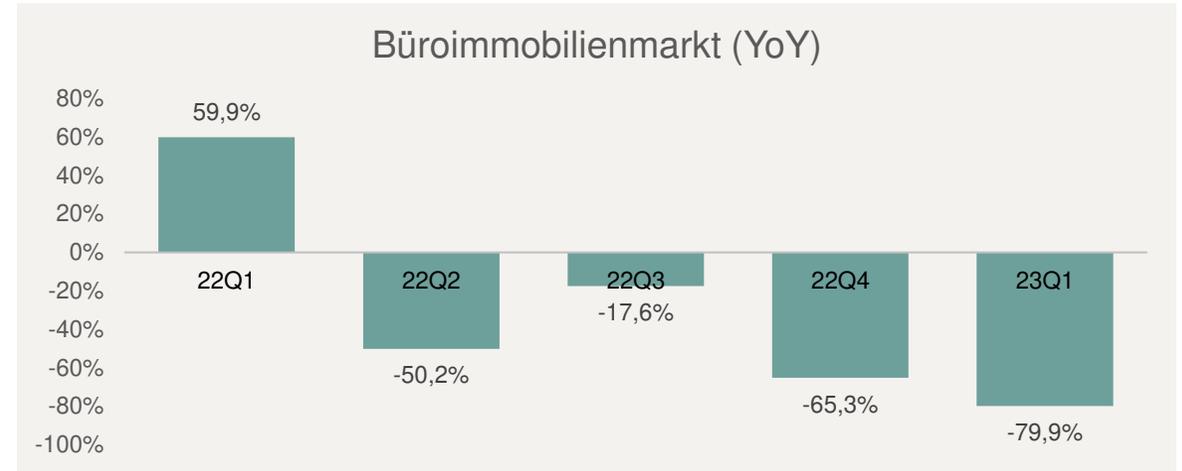
10. Februar 2023, 8:49 Uhr | Lesezeit: 2 min

Historische Entwicklung des Transaktionsvolumens auf dem deutschen Immobilienmarkt

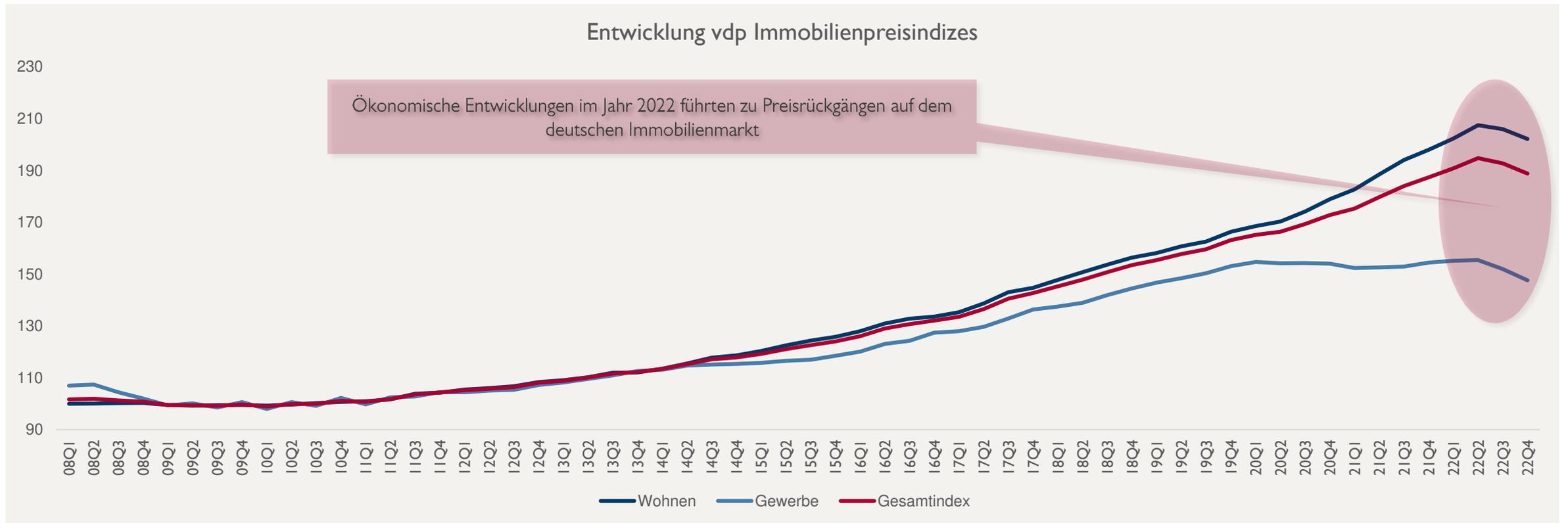


- Nach Jahren des Wachstums wirken die aktuellen Entwicklungen hemmend auf die Transaktionsentwicklung am deutschen Immobilienmarkt.
- Stürmisches gesamtwirtschaftliches Umfeld sorgt für Unsicherheiten auf Seiten zahlreicher Akteure auf dem deutschen Markt für Wohn- und Gewerbeflächen.

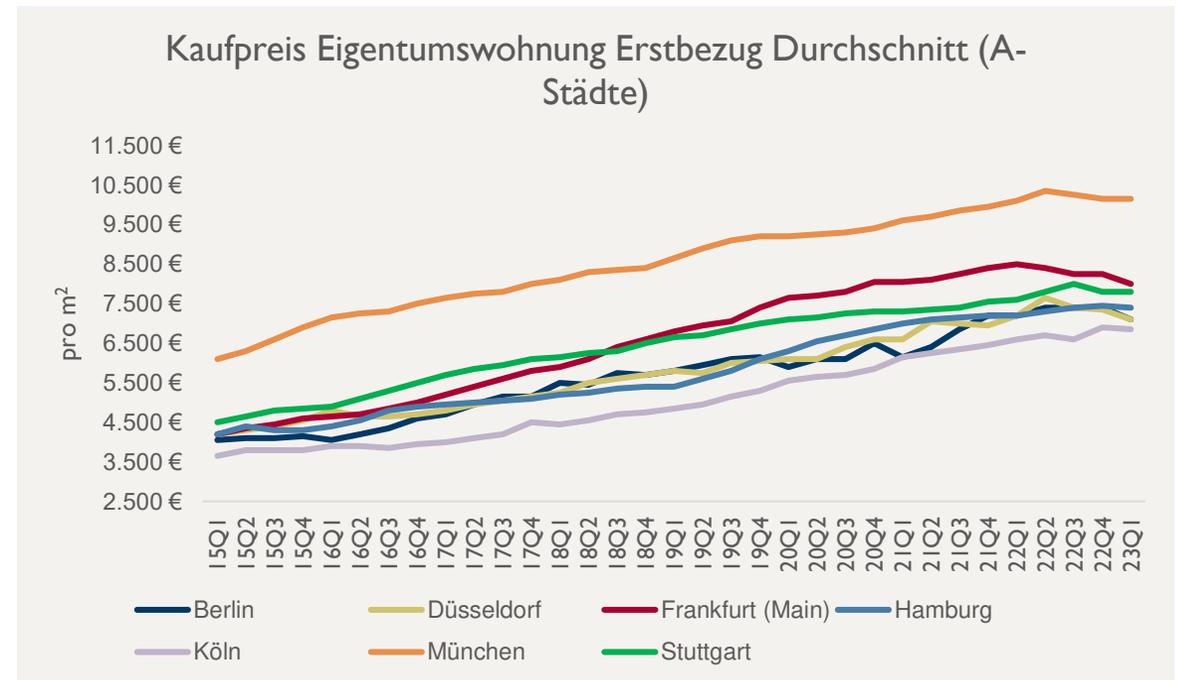
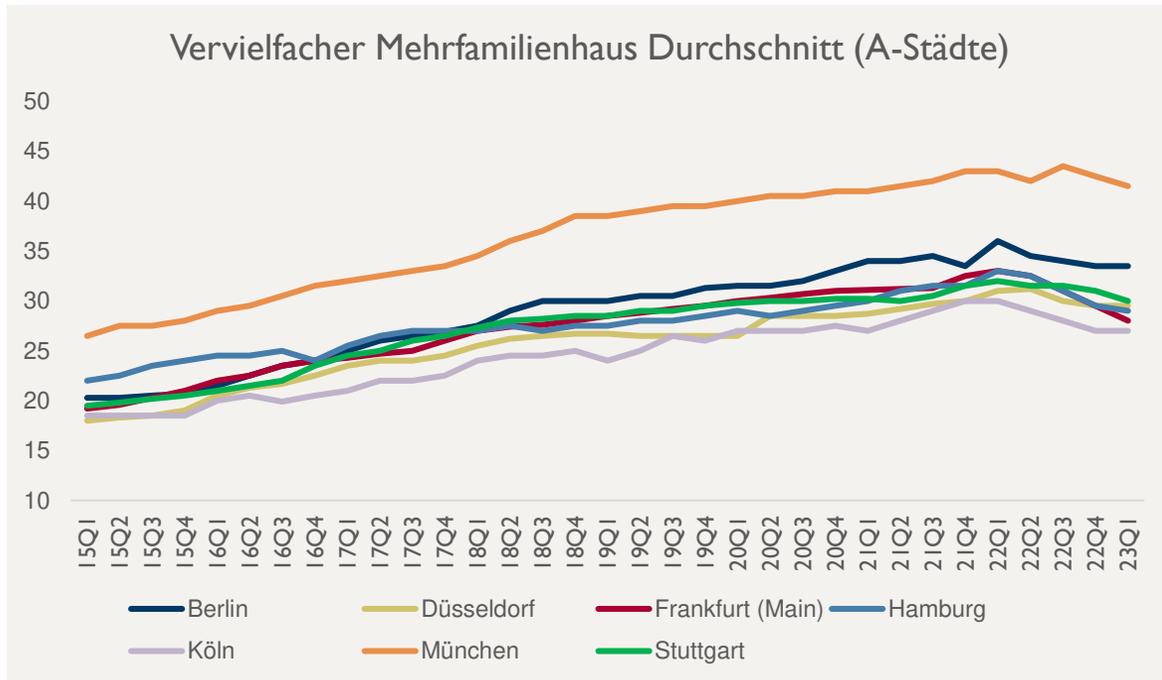
Übersicht Transaktionsmarkt Deutschland



Preisentwicklung Immobilienmarkt Deutschland

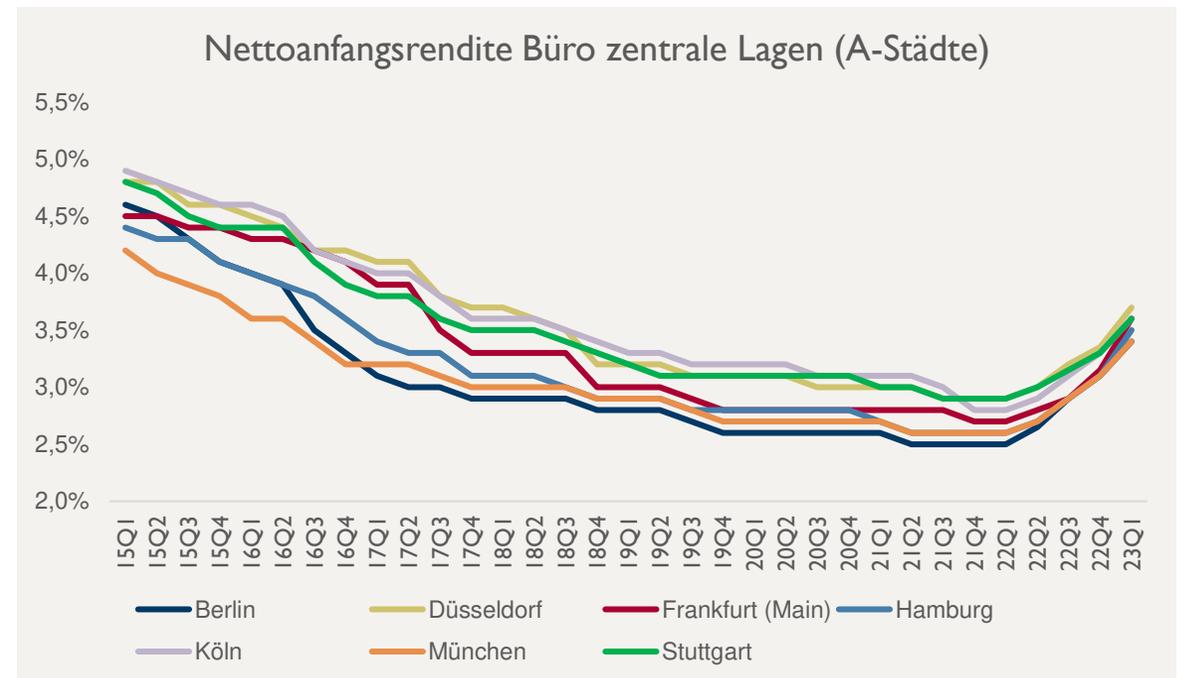
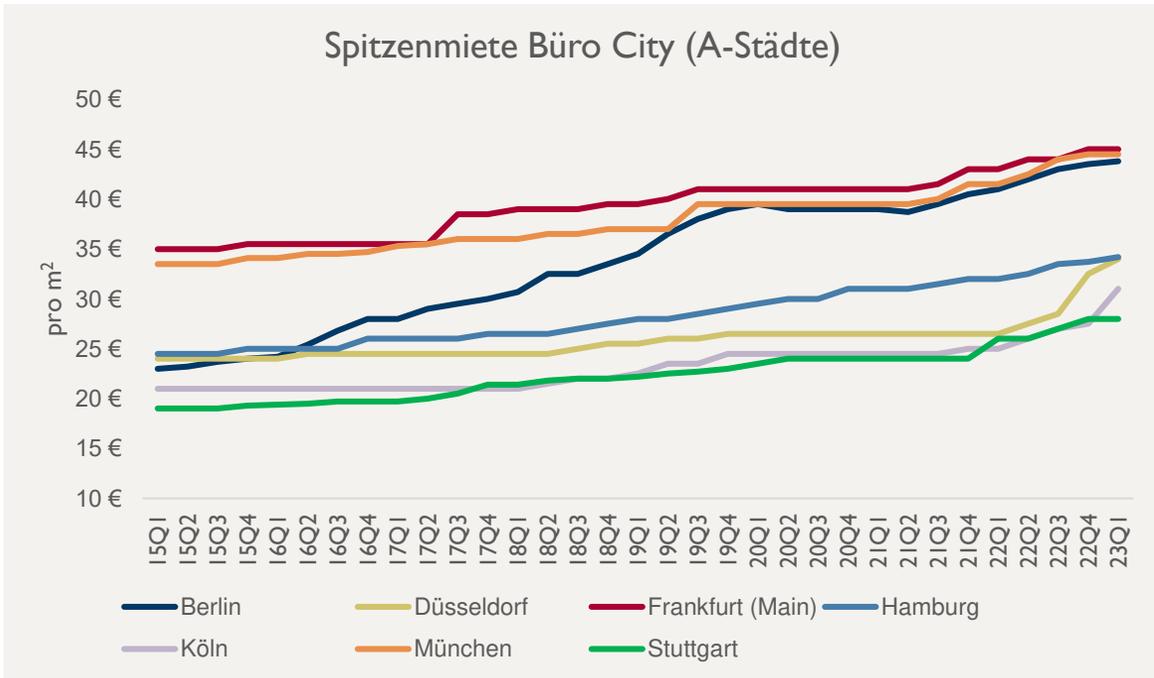


Überblick Wohnimmobilienmarkt Deutschland



■ Geringes Angebot in Kombination mit einer hohen Nachfrage nach Wohnflächen führte in den zurückliegenden Jahren zu deutlich steigenden Mieten und Kaufpreisen auf den Wohnungsmärkten deutscher Ballungszentren.

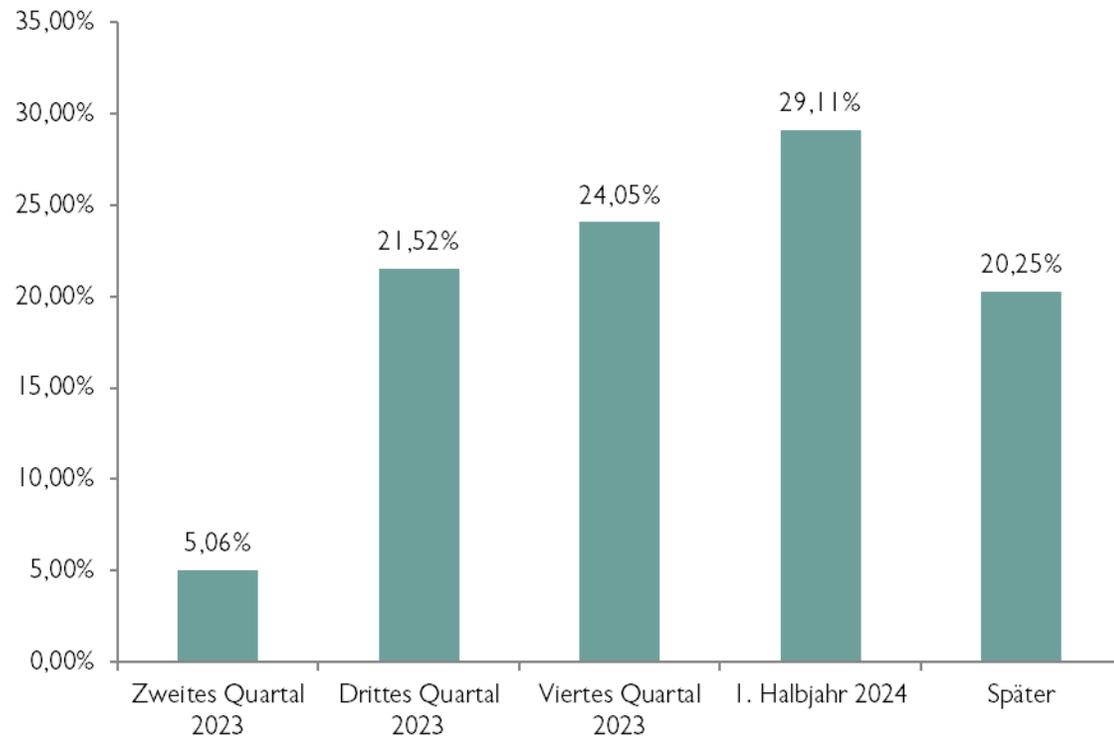
Überblick Büroimmobilienmarkt Deutschland



■ Trotz Homeoffice wird deutlich, dass weiterhin ein Bedarf an Büroflächen auf den großen deutschen Büroimmobilienmärkten zu bilanzieren ist.

Wann wird das Transaktionsgeschehen am deutschen Immobilienmarkt wieder an Dynamik gewinnen?

Wann wird das Transaktionsgeschehen am deutschen Immobilienmarkt wieder an Dynamik gewinnen?



- Die turbulenten Rahmenbedingungen des deutschen Immobilienmarktes führten im Jahr 2022 zu einem klaren Rückgang des Transaktionsvolumens.
- Auch zu Beginn des Jahres 2023 wirken die Rahmenbedingungen hemmend auf das Transaktionsgeschehen am deutschen Immobilienmarkt.
- Wann das Transaktionsgeschehen am deutschen Immobilienmarkt wieder an Dynamik gewinnen wird geht aus unserer Umfrage nicht eindeutig hervor. Rund 51 % vermuten eine Zunahme der Dynamik noch in diesem Jahr. Rund 49 % erwarten hingegen eine Steigerung der Dynamik erst im ersten Halbjahr 2024 oder später.

Fazit & Ausblick Immobilienmarkt Deutschland



Was bringt die Zukunft?

- An der Rezession vorbeigeschrammt!
- Büromärkte haben Pandemie noch nicht eingepreist – aber in der Arbeitswelt der Zukunft Bürogebäude wichtiges Element!
- Wohnimmobilienmarkt Deutschland: Gedämpfte Kaufpreisentwicklung und Anstieg Mieten in 2023!
- Entwicklungen in der Logistikindustrie fördern Nachfrage nach Logistikflächen in Deutschland!
- Dramatisch - Strukturelle Probleme (Onlinehandel) sowie aktuelle gesamtwirtschaftliche Turbulenzen führen zu angespannten Rahmenbedingungen für den deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt!
- Assetklasse Parken als infrastrukturnahe Investition für Investoren eine interessante Nische!

Und jetzt?





Prof. Dr. Thomas Beyerle
Catella Real Estate AG
Alter Hof 5
80331 München

T: +49 (0)89 189 16 65 0 | **+49 172 525 5909**

F: +49 (0)89 189 16 65 466 | E: thomas.beyerle@catella-investment.com

W: <https://www.catella.com/immobilienfonds>