

Neues Kapitalmarktumfeld

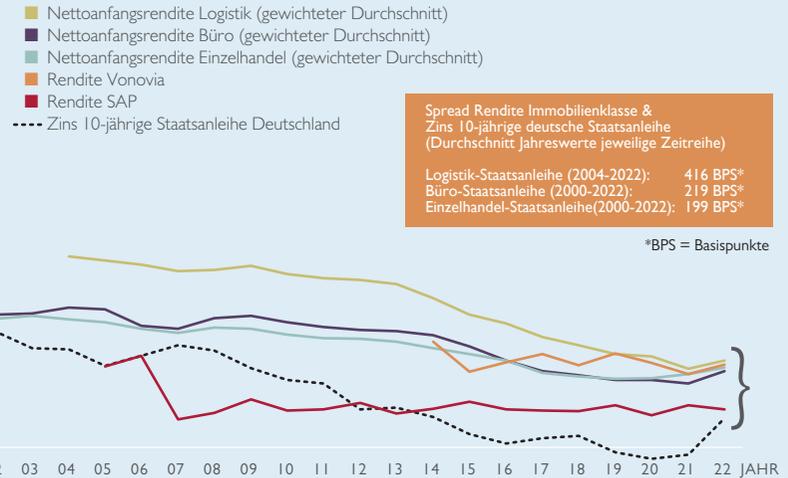
mit Herausforderungen für Immobilieninvestitionen



Global waren etliche Staaten im Jahr 2022 mit historisch hohen Inflationsraten konfrontiert. Die Folge war, dass zahlreiche Zentralbanken mit einer Wende in der Zinspolitik reagieren mussten. Die Zeit der Niedrigzinsphase in Europa kam damit zu einem Ende und der europäische Kapitalmarkt muss sich seitdem auf ein neues Zinsumfeld einstellen.

Das veränderte Zinsumfeld stellt vor allem auch den Immobilienmarkt vor neue Herausforderungen. Gestiegene Finanzierungszinsen wirken grundsätzlich hemmend auf die Nachfrage. Weiter führt das gestiegene Zinsumfeld zu einer Erhöhung der Rendite risikoarmer Kapitalanlagen (z.B. Staatsanleihen), wodurch der Konkurrenzdruck auf die Assetklasse Immobilie erhöht wird.

Entwicklung Renditen ausgewählter Kapitalanlagemöglichkeiten



Spread Rendite Immobilienklasse & Zins 10-jährige deutsche Staatsanleihe (Durchschnitt Jahreswerte jeweilige Zeitreihe)

Logistik-Staatsanleihe (2004-2022):	416 BPS*
Büro-Staatsanleihe (2000-2022):	219 BPS*
Einzelhandel-Staatsanleihe(2000-2022):	199 BPS*

*BPS = Basispunkte

Entwicklung effektiver Jahreszins

(einschließlich Kosten) Wohnungsbaukredite an private Haushalte (anfängliche Zinsbindung)



Deutlicher Anstieg der Finanzierungszinsen im Jahr 2022 erhöht die Kosten eines Erwerbs einer Immobilie, wodurch Entscheidungen der Marktteilnehmer beeinflusst werden.

Nettoanfangsrendite Logistik
2004: 7,92 %
2022: 3,58 %

Nettoanfangsrendite Büro
2000: 5,17 %
2022: 3,15 %

Nettoanfangsrendite Einzelhandel
2000: 5,28 %
2022: 3,30 %

Zins 10-jährige deutsche Staatsanleihe
2000: 5,26 %
2022: 1,19 %

Gestiegenes Zinsumfeld im Euroraum reduziert den Spread zwischen dem Zins der 10-jährigen deutschen Staatsanleihe und den Renditen auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Historische Entwicklung Leitzins EZB

