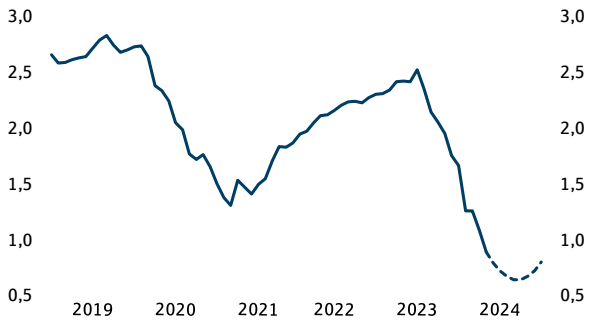
Immobilien: Korrektur weit fortgeschritten

- Durchschnittliche Jahresperformance offener Immobilienfonds zuletzt nur noch bei 0,9 %
- Abwertungen fallen kräftiger aus und dauern länger an als bisher erwartet – Prognose gesenkt
- Kräftige Nettomittelabflüsse bei offenen Fonds im Februar von 414 Mio. Euro
- Gesamtrendite deutscher Immobilien 2023 von -5,1 %
- Büros besonders negativ, Einzelhandel und Wohnen im Mittelfeld, Logistik mit geringstem Minus
- Korrektur schon weit fortgeschritten, baldige Besserung v.a. bei Wohnimmobilien erwartet

smi/ Die Performance **offener Immobilienfonds**, gemessen am „Helaba OIF-Index", ging zuletzt auf 0,9 % zurück. Der Index bildet die durchschnittliche Wertentwicklung von neun großen Immobilienpublikumsfonds der vier führenden Anbieter ab. Dass vom schwierigen Marktumfeld bisher nicht die gesamte Fondskategorie betroffen ist, dafür spricht die große Bandbreite in der Performance der einzelnen Fonds: zwei weisen deutlich negative Werte auf, während sich die Jahresrendite der anderen zuletzt in einer Bandbreite von rund 1 % bis 2,6 % bewegte. Wir halten zwar weiter eine leichte Verbesserung im späteren Jahresverlauf für möglich, haben aber unserer **Prognose erneut reduziert**.

Performance erreicht neue Tiefstände

Gesamtrendite, Helaba OIF-Index%



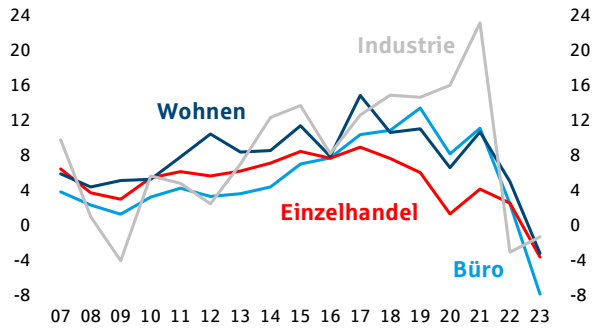
Quellen: LSGE, Helaba Research & Advisory

Der Abstand zur Rendite zehnjähriger deutscher Staatsanleihen, die zuletzt wieder über 2,4 % lag, spiegelt die gesunkene relative Attraktivität der Fondskategorie wider. Entsprechend sind die **Nettomittelabflüsse** offener Fonds seit August vergangenen Jahres negativ – allein im Februar kam es zu Abflüssen in Höhe von 414 Mio. Euro. Diese Tendenz dürfte sich in den kommenden Monaten fortsetzen.

Nach den von MSCI Real Assets veröffentlichten Daten war die **Gesamtrendite deutscher Immobilien 2023 mit -5,1 %** die niedrigste seit Beginn der Datenreihe im Jahr 1996. Dies zeigt, wie schnell sich die durch den „Zinsschock" ausgelöste Korrektur vollzogen hat. Sie fiel in anderen wichtigen Immobilienmärkten sogar noch stärker aus (Frankreich -7,5 %, USA -7,9 %). Besonders schwach entwickelte sich nicht nur in Deutschland der Bürosektor (Gesamtrendite: -7,8 %). Weniger ausgeprägt waren die Rückgänge bei Einzelhandels- (-3,6 %) und Wohnimmobilien (-3,2 %). Unter den wichtigen Segmenten schnitten Industrie- und Logistikgebäude (-1,3 %) am besten und sogar weniger negativ als im Vorjahr ab.

Alle Sektoren im Abwärtstrend

Deutscher Immobilienindex, Gesamtrendite, % gg. Vj.



Quellen: MSCI Real Assets, Helaba Research & Advisory

% gg. Vorjahr	2020	2021	2022	2023	2024p
Helaba OIF-Index*	1,5	2,0	2,3	1,5	0,8
Wohnimmobilien**	6,8	10,3	7,2	-5,0	2,0
Gewerbeimmobilien**	3,1	-0,8	-0,4	-10,2	-6,0

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

Alles in allem dürfte die **Abwärtsbewegung** am deutschen Immobilienmarkt damit **weit fortgeschritten** sein. Bis Jahresende erwarten wir eine Trendwende vor allem bei Wohnimmobilien. Dazu dürfte eine leichte Entlastung auf der Finanzierungsseite und eine insgesamt etwas bessere Erschwinglichkeit von Wohneigentum beitragen. Auch bei Einzelhandelsimmobilien spricht die nach mehreren Jahren wieder günstigere Mietentwicklung für eine baldige Bodenbildung. Weniger optimistisch sind wir für Büroimmobilien vor allem in schlechter Lage und Qualität, bei denen es noch keine Anzeichen für ein Ende des Abwärtstrends gibt.

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

Wir sind für Sie da:

Themengebiete	Autoren/-innen	Durchwahl 069/9132-
Chefvolkswirtin/Head of Research & Advisory	Dr. Gertrud R. Traud (gt)	20 24
Rentenstrategie	Ulf Krauss (uk)	47 28
Aktienstrategie	Markus Reinwand (mr), CFA	47 23
Devisenstrategie, Großbritannien	Christian Apelt (ca), CFA	47 26
Gold	Claudia Windt (cw)	25 00
Immobilien	Dr. Stefan Mitropoulos (smi)	46 19
Rohöl	Ralf Umlauf (ru)	11 19
Deutschland, Eurozone, Branchen	Dr. Stefan Mütze (smü)	38 50
	Simon Azarbajani (saz)	79 76
USA, China	Patrick Franke (pf)	47 38

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:
Dr. Stefan Mitropoulos

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/