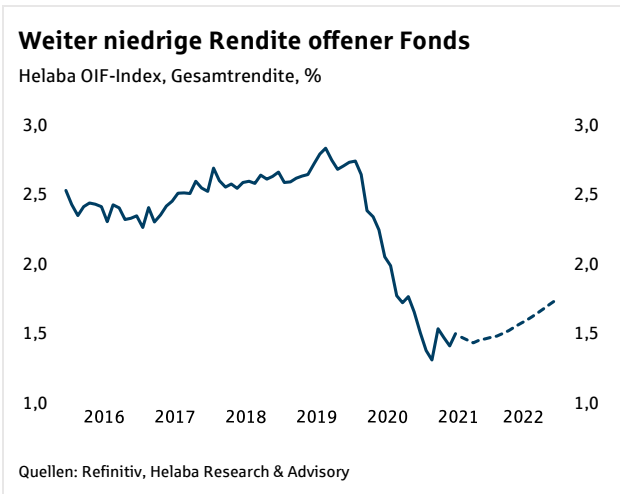


Immobilien: Große Unterschiede nach Marktsegmenten



- Die durchschnittliche Jahresperformance offener Immobilienfonds lag zuletzt bei 1,5 %
- Mittelzuflüsse offener Fonds von Januar bis April mit 2,9 Mrd. Euro 31 % unter Vorjahreszeitraum
- Der hohe Büroanteil in den Portfolios stabilisiert, Einzelhandel und Hotels weiter unter Druck
- Verstärkte Investitionen in den begünstigten Segmenten Logistik und Wohnen, die aber noch immer eine geringe Bedeutung in den Fondsportfolios haben
- Wohnungsbautätigkeit durch kräftig steigende Baupreise und Materialknappheit beeinträchtigt

smi/ Die durchschnittliche Performance offener Immobilienfonds hat sich zuletzt auf niedrigem Niveau stabilisiert. Die Jahresperformance des „Helaba OIF-Index“ lag Ende Juni mit 1,5 % geringfügig höher als im Vormonat, aber deutlich niedriger als noch Anfang letzten Jahres. Der Index umfasst die durchschnittliche Wertentwicklung von



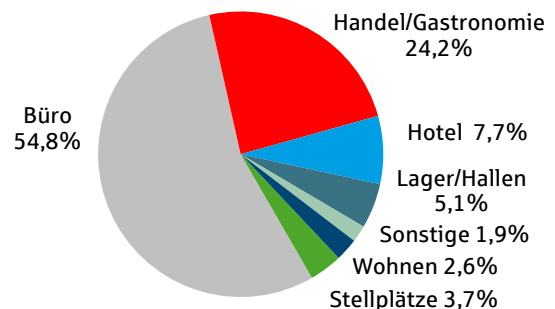
neun großen offenen Immobilienpublikumsfonds der vier führenden Anbieter. Auch für die kommenden Monate erwarten wir eine schwache Entwicklung, da weitere Abwertungen bei Einzelhandelsimmobilien und Hotels zu erwarten sind. Sie stehen immerhin für fast ein Drittel der Portfolios. Stabilisierend wirkte dagegen bis zuletzt der hohe Anteil von Büroimmobilien von fast 55 %. Trotz des in der Corona-Krise und vermutlich auch künftig verstärkten Arbeitens im Homeoffice haben die Objektwerte und Mieten in diesem Segment in Deutschland bislang nicht nennenswert nachgegeben. Die Leerstände in den Top-Standorten sind von sehr geringem Niveau um nicht einmal einen Prozentpunkt gestiegen. Selbst wenn die häufigere Nutzung des Homeoffice langfristig zu einer niedrigeren Flächenachfrage führt, erwarten wir keine stark negativen Auswirkungen auf den Büromarkt. Denn diese Entwick-

lung wird sich nur langsam vollziehen und durch gegenläufige Effekte (wie mehr Flächen für Kommunikation, größere Abstände zwischen den Arbeitsplätzen und insgesamt mehr Bürobeschäftigte) abgedefert. Darüber hinaus würde auch die Angebotsseite des Marktes reagieren, so dass weniger Neuentwicklungen einem starken Auseinanderdriften von Angebot und Nachfrage entgegenwirken.

Krisengewinnler sind aus heutiger Sicht Logistik- sowie Wohnimmobilien. Sie erfreuen sich einer großen Beliebtheit bei den Investoren und konnten zuletzt überdurchschnittliche Preissteigerungen erfahren. Davon konnten die offenen Immobilienfonds jedoch nur wenig profitieren. Trotz zuletzt verstärkter Ankäufe in beiden Segmenten ist deren Anteil an den Portfolios mit rund 5 % und unter 3 % nach wie vor gering. Bei deutschen Wohnimmobilien steigen die Preise weiter. Kräftig anziehende Baupreise – sie lagen im zweiten Quartal 6,4 % höher als im Vorjahr – dürften hier den Druck noch verstärken. Damit einhergehende Knappheiten bei verschiedenen Baumaterialien können zu Verzögerungen auf den Baustellen führen. Trotz höherer Baugenehmigungen ist daher fraglich, ob 2021 erneut mehr Wohnungen in Deutschland fertiggestellt werden können. Der Preisanstieg bei Wohnimmobilien hat sich im ersten Quartal mit über 9 % gegenüber dem Vorjahr sogar beschleunigt und ist auch im europäischen Vergleich überdurchschnittlich (Eurozone: +5,8 %).

Büroimmobilien dominieren, kaum Wohnen

Offene Immobilienfonds, Anteil Netto-Soll-Mietertrag, % (31.3.2021)



Quellen: BVI, Helaba Research & Advisory

| Immobilienindizes % gg. Vorjahr | 2018 | 2019 | 2020 | 2021p | 2022p |
|------------------------------------|------|------|------|-------|-------|
| OIF-Index* | 2,7 | 2,7 | 1,5 | 1,4 | 1,7 |
| Wohnimmobilien** | 8,3 | 6,4 | 6,8 | 6,0 | 4,0 |
| Gewerbeimmobilien** | 6,8 | 6,4 | 3,1 | 1,0 | 2,0 |

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



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 | Christian Schmidt (cs) | 2388 |
| 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 |
| Pfandbriefe, Covered Bonds | Sabrina Miehs (sam) | 48 90 |
| Unternehmensanleihen | Ulrich Kirschner (uki), CFA | 28 39 |
| Bankanleihen | Dr. Susanne Knips (sk) | 32 11 |
| Deutschland, Eurozone, Branchen | Dr. Stefan Mütze (smü) | 38 50 |
| USA, China | Patrick Franke (pf) | 47 38 |

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.