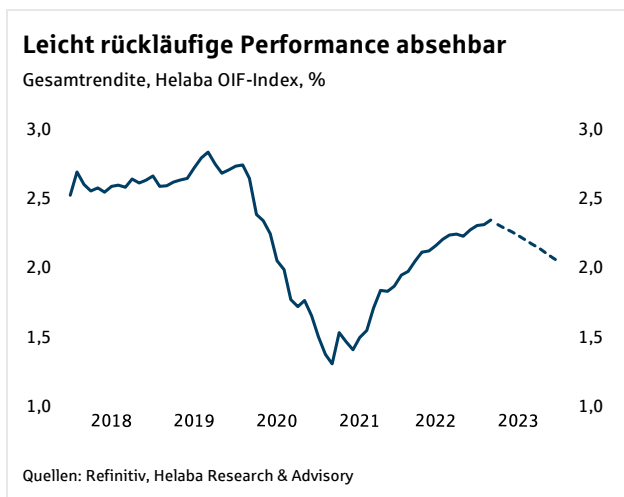


Immobilien: Aussichten für Fondsperformance leicht getrübt



- Jahresperformance offener Immobilienfonds zu Monatsbeginn bei 2,3 %
- Mittelaufkommen 2022 mit 5 Mrd. Euro um 35 % unter dem Vorjahresergebnis
- Geringere relative Attraktivität der Assetklasse Immobilie spricht für weiter sinkende Zuflüsse
- Stärkere Preisrückgänge im gewerblichen Bereich und bei Wohnimmobilien als bisher erwartet
- Offene Fonds reagieren verzögert auf Preisrückgänge; Mieteinnahmen, Bewertungsreserven sowie Verzinsung liquider Mittel stabilisieren, so dass Performance 2023 nur leicht getrübt ist

smi/ Die Performance **offener Immobilienfonds (OIF)**, gemessen am „Helaba OIF-Index“, lag Anfang Februar unverändert bei 2,3 %. Während dieses Ergebnis in Zeiten niedriger oder sogar negativer Zinsen am Rentenmarkt für viele Investoren auskömmlich erschien, ist der Abstand zur Rendite 10-jähriger Bundesanleihen inzwischen verschwunden. Damit ist auch die **relative Attraktivität** der Anlageklasse Immobilien gegenüber festverzinslichen Kapitalanlagen gesunken.



Dies spiegelt das im vergangenen Jahr deutlich **gesunkene Nettomittelaufkommen** der offenen Immobilienfonds in Deutschland wider. Immerhin lag das Nettomittelaufkommen im Gesamtjahr mit rund 5 Mrd. Euro noch über dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre von 4 Mrd. Euro. Im Vorjahresvergleich ergibt sich ein Minus von 35 %. Die im Jahresverlauf rückläufigen Zuflüsse sprechen auch für 2023 für ein nochmals niedrigeres Vertriebsergebnis dieser Fondskategorie.

Dies spiegelt das im vergangenen Jahr deutlich **gesunkene Nettomittelaufkommen** der offenen Immobilienfonds in Deutschland wider. Immerhin lag das Nettomittelaufkommen im Gesamtjahr mit rund 5 Mrd. Euro noch über dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre von 4 Mrd. Euro. Im Vorjahresvergleich ergibt sich ein Minus von 35 %. Die im Jahresverlauf rückläufigen Zuflüsse sprechen auch für 2023 für ein nochmals niedrigeres Vertriebsergebnis dieser Fondskategorie.

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

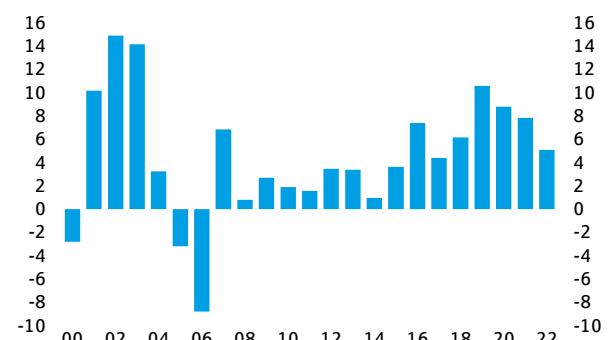
* offene Immobilienfonds (Jahresrendite); **vdp Preisindizes Deutschland (Jahresdurchschnitt); p=Prognose; Quellen: vdp, Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Bei den offenen Fonds rechnen wir für das laufende Jahr mit einer **leichten Abschwächung der Performance** in Richtung von 2 %. Die jüngsten Immobilienpreisdaten des Pfandbriefverbands vdp für das Schlussquartal 2022 deuten auf einen beschleunigten Abwärtstrend. Daher erwarten wir nun für 2023 stärkere Preisrückgänge bei deutschen Wohnimmobilien und vor allem bei gewerblichen Immobilien. Auch in wichtigen ausländischen Investitionszielen der Fonds zeigen derzeit die Preissignale klar nach unten.

Von den gestiegenen Finanzierungskosten sind aber offene Fonds weniger stark betroffen, da die Fremdkapitalquoten nicht hoch sind und die **Liquidität** nun wieder einen positiven Performancebeitrag leisten kann. Im dominierenden Bürosektor entwickeln sich zudem die **Mieten** in guten Lagen meist noch positiv, so dass der Cash-Flow stabilisiert. Zwar sind in den kommenden Monaten bei einzelnen Objekten in den Portfolien **Abwertungen** wahrscheinlich. Aufgrund der besonderen Bewertung der Fondsanteile nicht an der Börse, sondern durch Sachverständige dürfte sich dies erst mit Verzögerung in den Anteilsscheinen widerspiegeln. Auch gehen wir davon aus, dass nach einer Reihe von Jahren mit hohen Wertsteigerungen noch einige **Bewertungsreserven** in den Fonds bestehen. Alles in allem wird sich gerade im schwierigerem Umfeld die hohe regionale und sektorale **Diversifikation** der offenen Immobilienpublikumsfonds bewähren.

Mittelzuflüsse offener Fonds sinken weiter

Nettomittelzuflüsse offener Immobilienfonds, Mrd. Euro



Quellen: Deutsche Bundesbank, 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
Dr. Stefan Mütze

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/>