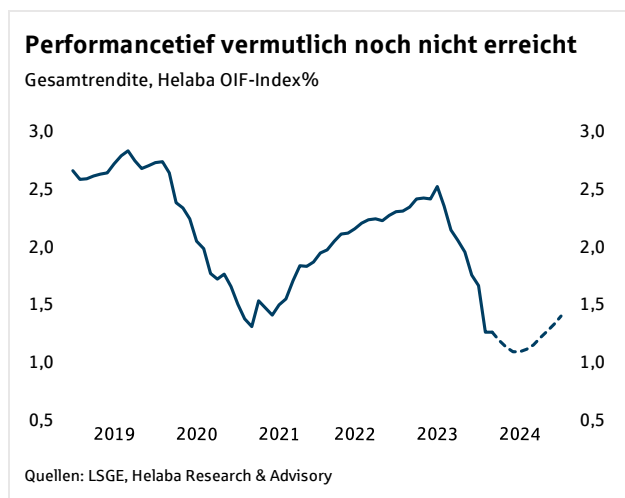


## Immobilien: Enttäuschende Entwicklung vor allem im gewerblichen Bereich



- Jahresperformance offener Immobilienfonds zuletzt wie im Vormonat bei knapp 1,3 %
- Schwaches Vertriebsergebnis bei offenen Fonds 2023 wegen Nettomittelabflüssen seit August
- Korrektur am Wohnungsmarkt noch nicht beendet, aber Trendwende 2024 erwartet
- Bei Einzelhandelsimmobilien trotz positiver Mietenwicklung zuletzt beschleunigter Preisrückgang
- Kapitalwerte von Büroimmobilien sinken besonders stark – Homeoffice belastet immer mehr
- Preise für Gewerbeimmobilien bleiben 2024 unter Druck

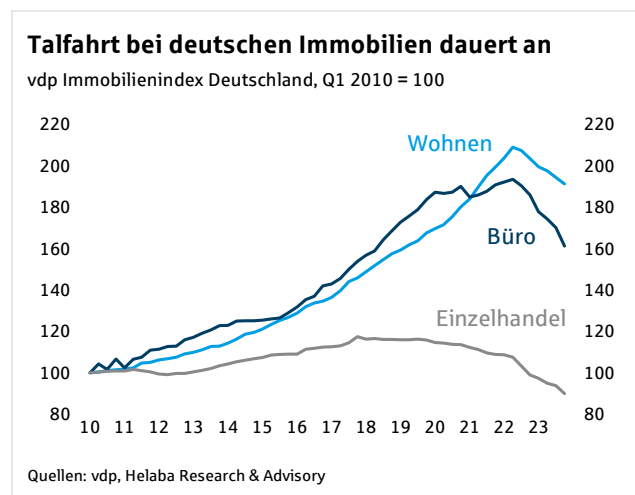
smi/ Die **Performance offener Immobilienfonds**, gemessen am „Helaba OIF-Index“, lag Ende Februar wie im Monat zuvor bei knapp 1,3 %. Auch wenn die Jahresrenditen im Durchschnitt der neun großen offenen Immobilienpublikumsfonds der vier führenden Anbieter zuletzt nicht weiter zurückgingen, ist es zu früh, schon eine Stabilisierung auszurufen. Denn der Rückgang der Immobilienwerte vor allem im gewerblichen Bereich ist noch nicht beendet, so dass weitere Abwertungen einzelner Objekte in den Fondsportfolios in den kommenden Monaten wahrscheinlich sind.



Die schwächere Entwicklung der Fondsmittel spiegelt die Skepsis der Anleger gegenüber der Assetklasse wider. Nach Angaben der Deutschen Bundesbank sind die **Nettomittelzuflüsse** in diese Fondskategorie 2023 nur um 723 Mio. Euro gestiegen, deutlich unter dem Durchschnitt der fünf Jahre zuvor von 7,7 Mrd. Euro. Seit August überwiegen die Abflüsse.

Die vom Pfandbriefverband vdp für das 4. Quartal 2023 veröffentlichten Indizes zeigen noch keine Verlangsamung des Abwärtstrends am deutschen Immobilienmarkt. Danach sind die Preise für **Wohnimmobilien** im Schlussquartal mit 1,6 % genauso stark gesunken wie im Vorquartal. Wir bleiben aber bei unserer Einschätzung, dass dank etwas niedrigerer Finanzierungszinsen, besserer Erschwinglichkeit von Wohneigentum, nach wie vor hoher Nachfrage nach Wohnraum sowie kräftig gesunkener Bautätigkeit im Jahresverlauf 2024 mit einer Trendwende zu rechnen ist.

Weniger günstig ist das Bild bei Gewerbeimmobilien. Bei **Einzelhandelsimmobilien** hat sich trotz der seit drei Quartalen zunehmenden Mieten der Rückgang der Kapitalwerte beschleunigt (-4 % gg. Vq.). Hier sollte sich bis Ende des Jahres eine gewisse Stabilisierung einstellen. Deutlicher verstärkt hat sich die **Talfahrt bei Büroimmobilien**. Hier sind die Kapitalwerte zuletzt um 5,3 % (3. Quartal: 2,5 % gg. Vq.) ge-



fallen. Nicht nur die anhaltende konjunkturelle Schwäche in Deutschland belastet. Das verstärkte Arbeiten im Homeoffice wird inzwischen als dauerhaft angesehen und beeinträchtigt die Büroflächennachfrage immer mehr – vor allem in weniger günstigen Lagen und Qualitäten. Obwohl wir hier im Jahresverlauf weiter mit einer Verlangsamung der Preisrückgänge rechnen, führt die zuletzt schwächer als erwartete Entwicklung dazu, dass wir für die Immobilienwerte im gewerblichen Segment für 2024 einen **stärkeren Rückgang als bisher erwartet**.

% gg. Vorjahr	2020	2021	2022	2023	2024p
Helaba OIF-Index*	1,5	2,0	2,3	1,5	1,4
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

fallen. Nicht nur die anhaltende konjunkturelle Schwäche in Deutschland belastet. Das verstärkte Arbeiten im Homeoffice wird inzwischen als dauerhaft angesehen und beeinträchtigt die Büroflächennachfrage immer mehr – vor allem in weniger günstigen Lagen und Qualitäten. Obwohl wir hier im Jahresverlauf weiter mit einer Verlangsamung der Preisrückgänge rechnen, führt die zuletzt schwächer als erwartete Entwicklung dazu, dass wir für die Immobilienwerte im gewerblichen Segment für 2024 einen **stärkeren Rückgang als bisher erwartet**.



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  
Simon Azarbajani (saz) 79 76  
Patrick Franke (pf) 47 38

**Durchwahl**  
069/9132-

## 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/>