

## Immobilien: Verhaltener Optimismus zum Jahresbeginn

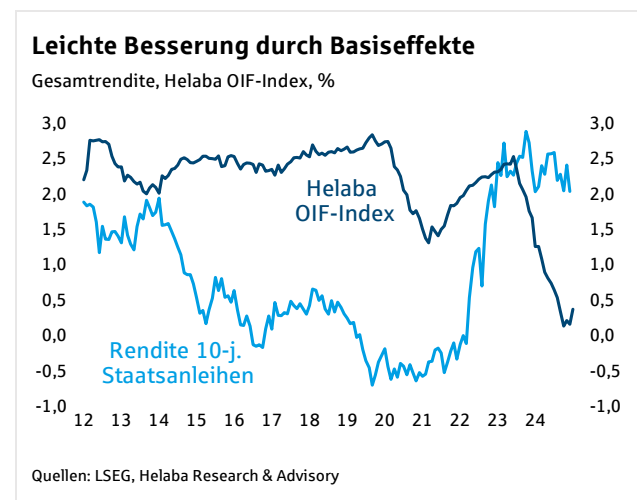


- Jahresperformance offener Immobilienfonds verbesserte sich leicht auf 0,4 %
- Wegfall von Abschreibungen aus der Zwölfmonatsbetrachtung zweier Fonds führt zu Trendwende
- Risiko weiterer Abwertungen bei einzelnen Fonds bleibt aber bestehen
- Nettomittelabflüsse von 571 Mio. Euro im November werden sich wahrscheinlich fortsetzen
- Bodenbildung in allen Immobiliensegmenten und langsame Wiederbelebung der Marktaktivität
- Weiter sinkende Baugenehmigungen verschärfen die Knappheit am Wohnungsmarkt

pr/ Die **Performance offener Immobilienfonds**, gemessen am „Helaba OIF-Index“, hat sich zu Jahresbeginn leicht auf 0,4% verbessert. Dies ist auf den Wegfall größerer Abschreibungen zweier offener Immobilienpublikumsfonds zurückzuführen, die nun aus der Zwölfmonatsbetrachtung herausgefallen sind. Dagegen konnten die restlichen

sieben Fonds im Index im letzten Jahr an Wert gewinnen. Angesichts des noch schwierigen Marktumfeldes kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es auch bei diesen Fonds noch zu nennenswerten **Abwertungen** kommt.

Derzeit ist die Preistransparenz an den Immobilienmärkten wegen der **geringen Marktaktivität** noch eingeschränkt. Anpassungen bei den Bewertungen von Fondsobjekten könnten aber erforderlich sein, wenn Fonds gezwungen sind, Objekte zu verkaufen, um sich vor dem Hintergrund anhaltend kräftiger **Mittelabflüssen** zusätzliche Liquidität zu verschaffen. Diese beliefen sich im November 2024 auf 571 Millionen Euro. Noch sind allerdings die Liquiditätsquoten der Fonds ausreichend, um weitere Abflüsse zu bedienen. Die



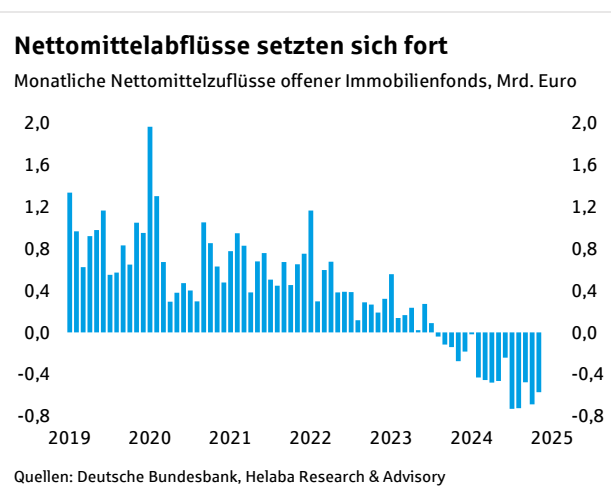
Liquiditätssteuerung wird zudem durch die zwölfmonatige Kündigungsfrist bei den Fondsanteilen erleichtert. Trotzdem bleibt die **relative Attraktivität** der Assetklasse im Vergleich zu festverzinslichen Kapitalanlagen gering, weshalb wir davon ausgehen, dass die Nettomittelabflüsse im laufenden Jahr anhalten werden.

Bei **Wohnimmobilien** rechnen wir aufgrund der hohen Nachfrage und der weiterhin sinkenden Bautätigkeit mit moderaten Preissteigerungen und einer Fortsetzung des im letzten Jahr begonnenen Aufwärtstrends. So sind die Baugenehmigungen immer noch rückläufig. Sie lagen im November 2024 13 % unter dem Vorjahresniveau. Etwas niedrigere Zinsen, höhere Reallöhne und gesunkene Hauspreise haben die Erschwinglichkeit verbessert. Dies erhöht die Nachfrage nach dem ohnehin knappen Gut, was auch die anziehende Kreditnachfrage widerspiegelt.

**Einzelhandelsimmobilien** haben sich im vergangenen Jahr nach mehrjähriger Talfahrt stabilisiert und konnten wieder steigende Mieten verzeichnen. Diese Seitwärtsbewegung dürfte sich im neuen Jahr fortsetzen.

% gg. Vorjahr	2021	2022	2023	2024p	2025p
Helaba OIF-Index*	2,0	2,3	1,5	0,2	1,3
Wohnimmobilien**	10,3	7,2	-5,0	-1,2	4,0
Gewerbeimmobilien**	-0,8	-0,4	-10,2	-5,3	1,5

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



Auch der deutsche **Büromarkt** befindet sich in der Bodenbildung. Die dauerhaft verringerte Nachfrage durch das verstärkte Arbeiten im Home-Office führt aber zu einer stark differenzierten Entwicklung von Preisen, Mieten und Leerständen zwischen den knappen Spitzenobjekten in guten Lagen und weniger attraktiven Büroflächen.



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  
Paul Richter (pr) 79 58  
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/>