

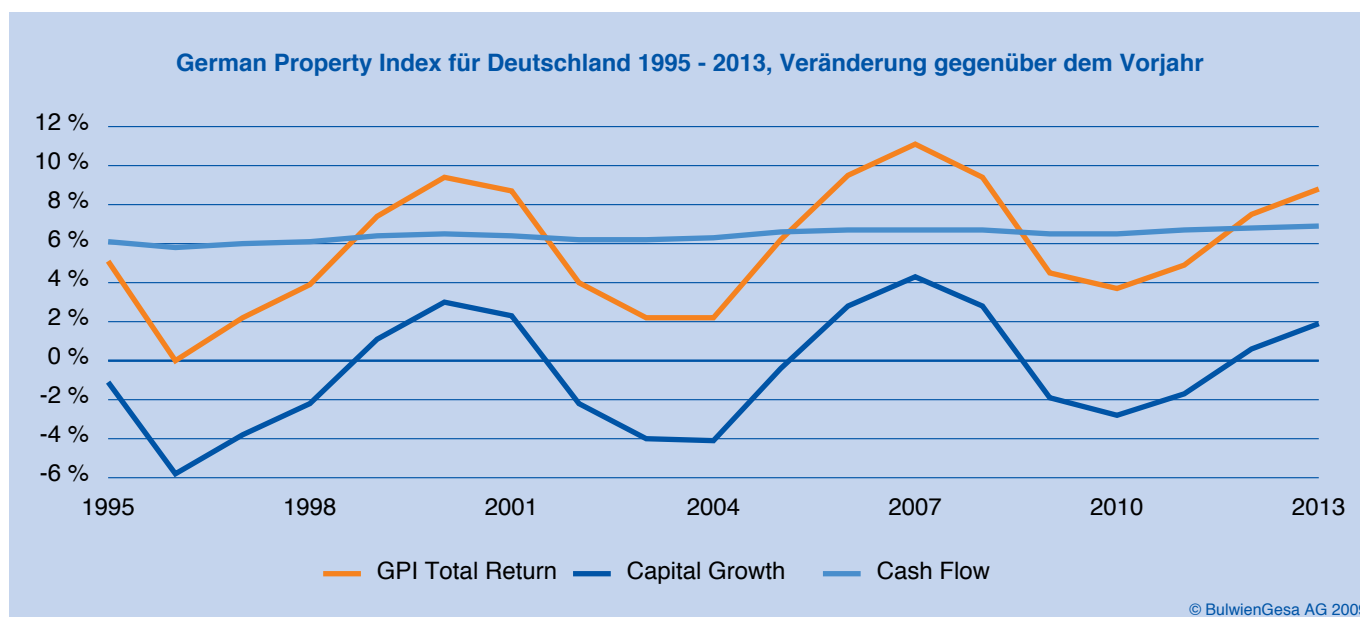
GPI – GERMAN PROPERTY INDEX 2009

SICHERE MIETERTRÄGE UND NEGATIVE WERTENTWICKLUNG

- Performance-Index ■ Prognose mittels Marktdaten
- basierend auf Comparables ■ marktorientiertes Portfolio-Benchmark
- Büro ■ Einzelhandel ■ Logistik ■ Wohnen
- national ■ regionalisiert für 127 deutsche Städte

Die BulwienGesa AG verfügt mit dem **German Property Index** (GPI) über einen Immobilien-Performance-Index, berechnet auf Basis vorhandener Marktdaten. Der GPI stellt den Total Return dar und ergibt sich aus Capital Growth Return und Cash Flow Return. Der GPI greift auf die Marktdaten von 127 deutschen Städten in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik zurück und kann somit

regional als auch sektoral differenziert dargestellt werden. Als Analysetool kann er z. B. für die Berechnung von Benchmarkgrößen für deutsche Immobilienportfolios verwendet werden. Der vorliegende German Property Index beruht auf den Marktdaten bis 2008 sowie den Prognosen bis 2013 der BulwienGesa AG.



GPI auf einen Blick:

GPI ist ein Performance-Index mit belastbaren Prognosekomponenten

GPI misst die Wertveränderung an konkreten Marktdaten

GPI dient der Inflationsschutz-Debatte

GPI zeigt Südwest-Nordost-Gefälle in Deutschland

Fokus 2009:

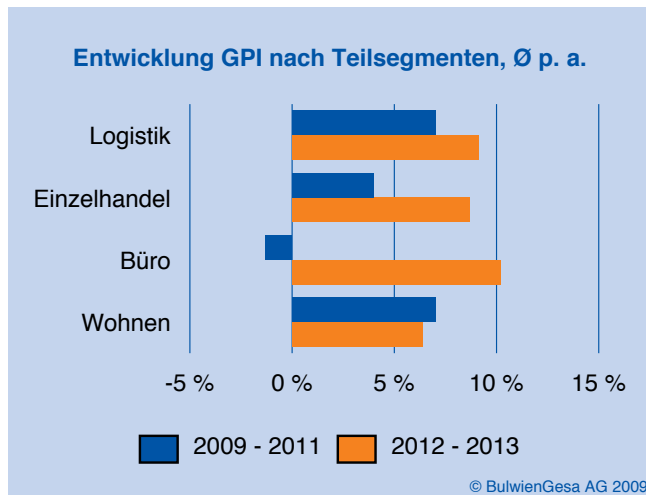
Sichere Mieterträge und negative Wertveränderung

Trotz Rezession und Finanzkrise nur mäßiger Verlust

Deutsche Immobilien schützen bedingt vor Inflation

Hohe Volatilität in München und Frankfurt am Main

Der nationale GPI umfasst in der Gesamttrendite der Immobilie die beiden Komponenten der laufenden (stabilen) Mieterträge (Cash Flow Rendite) und die Aussicht auf einen steigenden Verkaufswert (Wertänderungsrendite). Für 2009 wird ein Rückgang des GPI von 9,4 % (2008) auf 4,5 % vorhergesagt. Damit ähnelt der Verlauf der jetzige Immobilienrezession der letzten: Auf einen Wert von 8,7 % (2001) folgte der Abschwung des Performance-Index auf 4,0 % (2002). Büroimmobilien werden laut GPI-Prognose als volatilstes Marktsegment im Zeitraum von 2012 bis 2013 den stärksten Aufschwung erfahren.

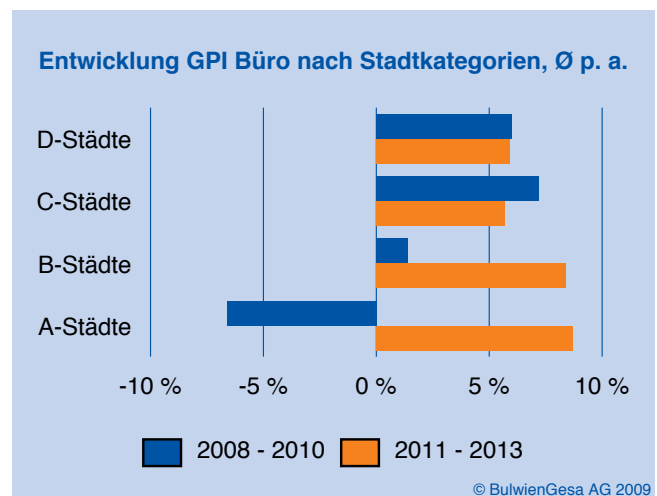


Für 2009 wird im Durchschnitt für die jeweiligen Teilsegmente eine unterschiedliche Entwicklung der Wertänderungsrendite prognostiziert: Büroimmobilien müssen einen Rückgang von -9,9 % verkraften, während Einzelhandels (-2,2 %) und Logistikimmobilien (-0,3 %) eine geringfügig negative und Wohnimmobilien (1,8 %) eine positive Performance aufweisen. Rezessionsbedingt sinkende Mieterträge und nur leicht sinkende Kosten drücken zudem auf die Cash-Flow Rendite.

Offene und geschlossene Immobilienfonds, private Vermögensverwalter, Versicherungen, ausländische Finanzinvestoren, etc. – eigenkapitalstarke Investoren stellen das Licht auf "grün" für (kurz- bzw.) mittelfristige Investitionen in deutsche Immobilien: Einerseits werden die Immobilienwerte noch sinken, andererseits bietet die derzeitige Marktsituation für Investoren, die sehr gute Core-Immobilien suchen – und bereit sind, das (konjunkturelle) Restrisiko hinzunehmen – Möglichkeiten des kurzfristigen Investments. Nach dem Wendepunkt wird es schwieriger sein, qualitativ ähnliche Produkte zum gleichen Preis zu erwerben; das Qualitätskriterium dominiert das Preiskriterium. Gleichzeitig wird aufgrund der Wirtschaftskrise in der kurzen Frist mit flächendeckend sinkenden Mieterträgen in fast allen Marktsegmenten gerechnet. Investitionen von institutionellen Investoren drängen stark in die Metropolmärkte der 7 großen deutschen A-Städte, insbesondere München und Hamburg wer-

den bei der Anlage bevorzugt. Die anderen deutschen Großstädte (B- und C-Städte) profitieren von starken regionalen Investoren mit umfassendem Asset- und Gebäude-Management.

Metropolmärkte sind im Vergleich zu den nachrangigen Stadtkategorien durch hohe Ausschläge der Wertänderungsrate gekennzeichnet. In rezessiven Zeiten sinkt der Capital Growth Return stärker als in den übrigen Städten, jedoch setzt der Aufschwung zu Beginn eines neuen Zyklus dann stärker ein. In dieser Marktphase bieten sich – neben dem relativ konstant verlaufenden Cash Flow Return – hohe Renditechancen für Investoren.



Von den 127 deutschen Städten im GPI-Panel (Teilsegment Büromarkt) liegen mehr als 30 in den nächsten 5 Jahren über einem durchschnittlichen Gesamttrenditeniveau von sechs Prozent pro Jahr.

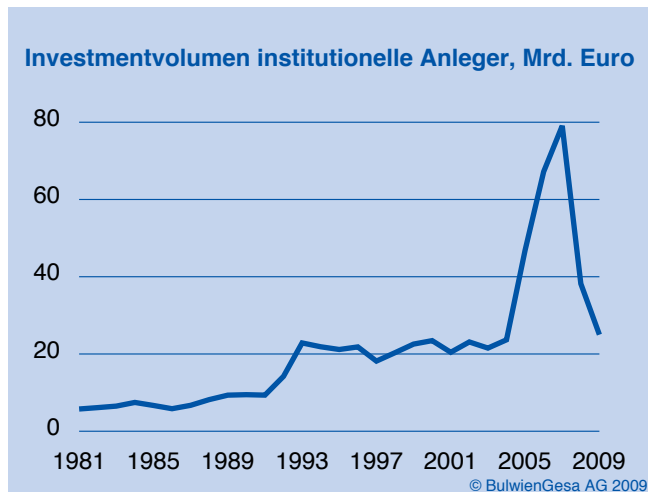
Auch im Wohnungsmarkt spreizen sich die Preis- und Renditeunterschiede immer weiter auf. Die Metropolmärkte, vor allem in Westdeutschland, werden in den Citylagen immer teurer. Ländliche und altindustrielle Standorte, ebenso wie Eigenheime in den sogenannten „Speckgürteln“ verlieren leicht an Attraktivität. Intensiv gemanagte Immobilien im Hinblick auf Maßnahmen zur Kostensenkung und Ertragssteigerung zählen zu den Gewinnern im Markt.

Immobilien und Inflation

Die Szenarien steigender Inflationsraten sowie Deflationsängste sind wieder en vogue im Wortschatz vieler Ökonomen. BulwienGesa geht in den aktuellen Prognosen für 2010 bis 2012 von einer moderaten Inflation in einem Korridor zwischen 1,5 und 2,0 % aus. Inflationsschutz in Krisenzeiten bieten besonders Immobilien, die in ihren Erträgen schnell angepasst werden. Regionale Strategieschwerpunkte dieser Art sind in Berlin, Hamburg und München erkennbar.

Marktbasis

Der Investmentmarkt hat in Deutschland das Volumen von mehr als 400 Mrd. Euro im Bestand überschritten. Die jährlichen Umsätze der letzten Jahre liegen inzwischen bei mehr als 25 Mrd. Euro.



Gewerbliche Immobilieninvestitionen dominieren den Index. Im langjährigen Mittel haben die Wohnimmobilien einen Anteil von 35 %.

Über BulwienGesa, die Marktdaten und die Methodik

Die **BulwienGesa AG** ist mit über 50 Mitarbeitern eines der größten unabhängigen Analyse- und Beratungsunternehmen Deutschlands mit dem Profil Immobilien, Kommunen und Regionalökonomie. Seit mehr als 30 Jahren werden immobilienwirtschaftliche Aufgaben marktorientiert gelöst. Wir arbeiten für den deutschen Immobilienmarkt und den deutschsprachigen Raum (Schweiz, Österreich) sowie Mittel- und Zentraleuropa. Das Marktprofil umfasst den gewerblichen Bereich mit Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen sowie Betreiberimmobilien.

RIWIS-Online beinhaltet neben den zentralen sozioökonomischen Größen für 440 deutsche kreisfreie Städte und Landkreise immobilienwirtschaftliche Markt- und Planungsinformationen der Bereiche Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik. Die Marktdaten liegen überwiegend seit 1990 vor und umfassen 127 deutsche Städte, d. h. alle Städte ab 70.000 Einwohnern sowie einige kleinere Städte.

Zu unseren Kunden zählen viele nationale sowie international tätige Unternehmen. Die Deutsche Bundesbank und die Europäische Zentralbank verwendet BulwienGesa-Marktdaten für die Analyse des deutschen Wohnimmobilienmarkt.

Die BulwienGesa AG verfügt mit dem **German Property Index** (GPI) über einen Immobilien-Performance-Index, be-

rechnet auf Basis vorhandener Marktdaten. Der GPI stellt den Total Return dar und ergibt sich aus Capital Growth Return und Cash Flow Return. Somit stehen Performance-Indizes für 127 Marktstädte in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik zur Verfügung. Mit Hilfe dieser regionalen und sektoralen Differenzierung können z. B. Benchmarkgrößen für deutsche Immobilienportfolios berechnet werden. Aufgrund der Prognosen, in denen die vorhandenen Marktinformationen berücksichtigt werden, können Marktentwicklungen antizipiert und z. B. Investitionsentscheidungen erleichtert werden.

Für die Berechnung setzt die BulwienGesa AG aufgrund ihrer Marktkenntnisse Annahmen für die Verwaltungs-, Instandhaltungs- sowie die sonstigen nicht umlagefähigen Betriebskosten innerhalb der verschiedenen Marktsegmente an. Diese Kosten mindern die Einnahmen des Eigentümers und ergeben den Reinertrag der Miete (net operating income). Die konsistenten Marktdaten sowie die einheitliche Berechnung des Total Returns, des Capital Growth Returns und des Cash Flow Returns erlauben einen Vergleich zwischen Städten und Sektoren.

Der nationale German Property Index (= Total Return) **der einzelnen Immobilienmarktsektoren** ergibt sich aus der gewichteten Summe des Capital Growth Return (CG) und der gewichteten Summe des Cash Flow Return (CF) der 127 Städte. Die Gewichte unterscheiden sich zwischen einzelnen Sektoren und sind in der Zeit nicht konstant.

$$TR_{Sektor} = \sum_{i=1}^{127} q_i \cdot (CG_i + CF_i)$$

Das Gewicht q_i stellt den Anteil des handelbaren Immobilienvermögens des jeweiligen Sektors am Gesamtmarkt dar. Bisher liegen für das handelbare Immobilienvermögen nach Nutzungsarten in Deutschland kaum verlässliche Daten vor. Die BulwienGesa AG schätzt das handelbare Immobilienvermögen im Rahmen der Gewichtung des German Property Index.

Ihre Ansprechpartner zu diesem Thema sind:

- **Thomas Voßkamp** (Vorstand)
vosskamp@bulwiengesa.de
- **Martin Steininger** (Bereich Prognose)
steininger@bulwiengesa.de

BulwienGesa AG
Nymphenburger Straße 5, 80335 München
Telefon (089) 23 23 76-0, Fax 23 23 76-76

