

STUDIE DER BULWIENGESA AG UND DREES & SOMMER SE

Die 5 % Studie – WO INVESTIEREN SICH NOCH LOHNT

Zum dritten Mal hat die bulwiengesa AG gemeinsam mit Drees & Sommer SE und mit freundlicher Unterstützung von BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft den deutschen Immobilienmarkt auf seine Renditepotenziale hin untersucht. Die 5 % Studie, die am 27. September 2017 erscheint, untersucht Märkte hinsichtlich ihrer Ertragsmöglichkeiten.

Die Ergebnisse in Kürze

- **Renditeträchtige Nutzungen bleiben weiterhin Büroimmobilien in kleineren Märkten**
- **Mieten in großen Büromärkten steigen, Renditen sinken**
- **Weiterhin hohe Renditepotenziale u.a. bei Unternehmensimmobilien**

Die Ergebnisse für Core-Immobilien

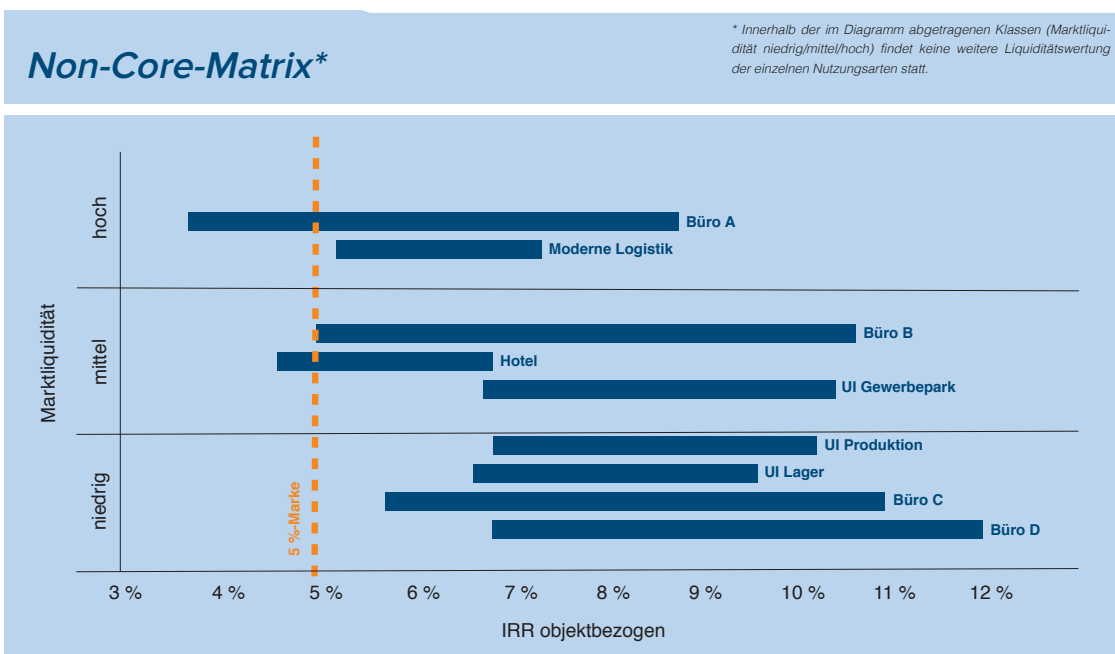
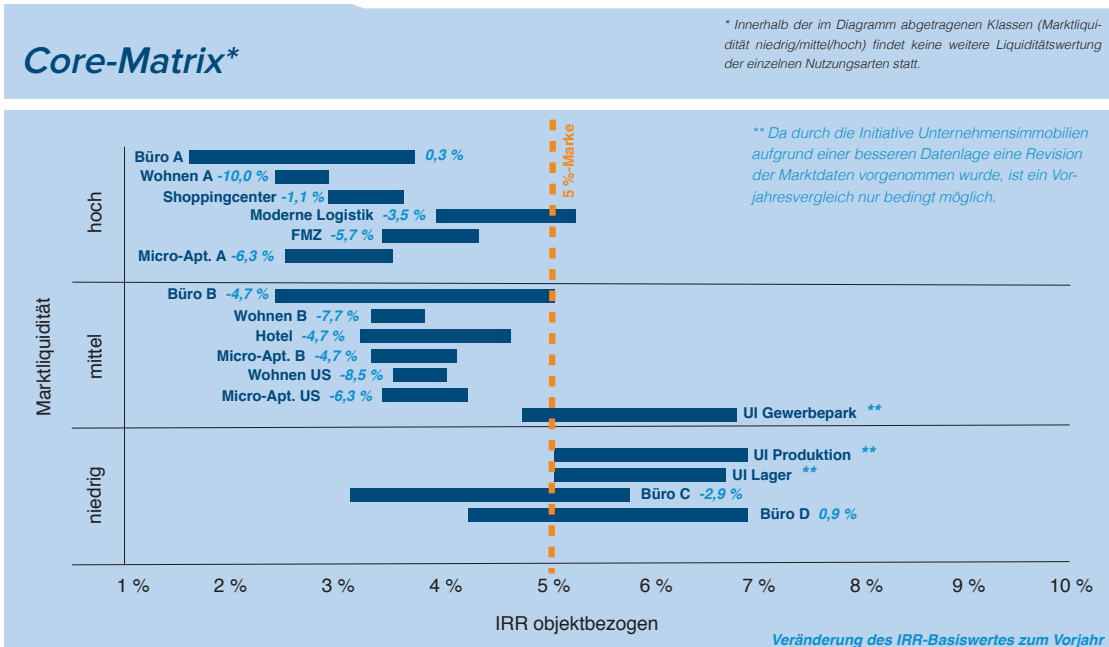
Die großen Büromärkte weisen erstmals eine stagnierende IRR-Entwicklung auf. Hier scheint die Preisspirale gestoppt. In nahezu allen anderen Assetklassen sind die Renditepotenziale im Vorjahresvergleich gesunken. Derzeit gibt es keine Anzeichen, dass mittelfristig wieder höhere Renditen erzielt werden können. Für die herkömmlichen Assetklassen bleibt es demnach weiter unwahrscheinlich, mit gesicherten Investments die 5 %-Marke zu erzielen. Renditeorientierte Investoren müssen daher weiterhin in Nischenmärkte ausweichen.

Die untersuchten Assetklassen im Einzelnen:

- Besonders stark ist der Rückgang bei den **Wohnimmobilien** – und zwar in allen betrachteten Märkten, also sowohl in den A-, B- wie auch in den Universitätsstädten. Vor allem institutionelle Investoren weichen aufgrund des geringen Angebotes in den A-Märkten auf B-Märkte aus; diese Tendenz hat im Betrachtungszeitraum noch einmal deutlich zugenommen. Die Folgen sind auch hier eine Verknappung des Angebotes sowie relevante Preisanstiege. Der Basiswert der erzielbaren IRR ist somit im Vergleich zum Vorjahr in den A-Städten um 10,0 %, in den B-Städten um 7,7 % und in den Universitätsstädten um 8,5 % gesunken. Der Basiswert in den A-Märkten liegt damit deutlich unter der 3 %-Marke. Die aktuellen Prognosen lassen auch für das kommende Jahr ein weiteres Absinken der Renditen bei Wohnimmobilien in den Core-Märkten vermuten.
- Eine renditeträchtige Nutzung bleiben weiterhin **Büroimmobilien** in kleineren Märkten. Investments sind hier jedoch nur in geringen, marktadäquaten Flächengrößen zu empfehlen.
- Die Renditepotenziale für großvolumigere Investmentmöglichkeiten wie **Shoppingcenter** oder **Fachmarktzentren** sind ebenfalls erneut gesunken. Bei Spannen zwischen 2,9 % und 3,6 % (Shoppingcenter) und 3,4 % bis 4,3 % (Fachmarktzentren) ist die zu erwartende Performance wie im Vorjahr zunehmend begrenzt.
- Die Renditen für **Logistikimmobilien** sind mit einem Rückgang von 3,5 % im Vergleich zu den anderen Assetklassen weniger stark gefallen. Die gesicherte Renditespanne für Unternehmensimmobilien (UI) – in dieser Studie mit den UI-Typen „Produktionsimmobilien“, „Gewerbeparks“ und „Lagerhallen“ vertreten – liegt abhängig vom Typ zwischen 4,7 % und 6,8 %.

Begriff

Als Core-Immobilien im Sinne dieser Studie werden Immobilien mit einer stabilen Vermietungssituation und nachhaltigen Lageparametern verstanden. Immobilien außerhalb der Core-Spanne werden hier als Non-Core klassifiziert. Sie sind durch Leerstände gekennzeichnet und liegen in der Regel abseits der zentralen Lagen.



Weiterhin liefert die Studie detaillierte Informationen zu Immobilien einzelner Rendite-Bereiche wie „6-Prozenter“ (z. B. Markt für Produktionsimmobilien) oder „4-Prozenter“ (z. B. Markt für Logistikimmobilien) sowie umfangreiche Einzelaufstellungen von A-, B-, C- und D-Städten in verschiedenen Segmenten, jeweils IRR-objektbezogen.

Pressekontakt und kostenfreier Bezug der Studie (elektronisch):

Sven Carstensen, bulwiengesa AG

carstensen@bulwiengesa.de

069 75 61 467-61

Download unter:

www.bulwiengesa.de

Initiatoren der Studie

bulwiengesa AG

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, u. a. durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Aussagekräftige Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das Informationssystem RIWIS online. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB, BIZ und OECD verwendet.

Drees & Sommer SE

Drees & Sommer ist der innovative Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben. Das partnergeführte Unternehmen mit Hauptsitz in Stuttgart begleitet private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit über 45 Jahren bei allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur. Seine Leistungen erbringt Drees & Sommer an insgesamt 41 Standorten weltweit unter der Prämisse, Ökonomie, Qualität und Ökologie zu integrieren. Diese ganzheitliche und nachhaltige Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“. Ziel der Bau- und Immobilienexperten ist es, einen messbaren Mehrwert für den Auftraggeber zu schaffen: Die Abwicklung eines Bauprojekts wird effizienter, der Betrieb einer Immobilie wirtschaftlicher oder die Energiekosten werden durch innovative Konzepte geringer.

Mit freundlicher Unterstützung von

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ist eine unabhängige internationale Wirtschaftskanzlei mit einem fokussierten Beratungsangebot und rund 280 Anwälten an zehn Standorten. Mit ihrer langjährigen Präsenz in Deutschland, Brüssel, China und Russland berät die Kanzlei den Mittelstand, Großunternehmen und Konzerne unterschiedlichster Wirtschaftszweige sowie Banken und die öffentliche Hand. Die Immobilien-Experten beraten ihre Mandanten in sämtlichen Phasen der Immobilienbewirtschaftung und bei Infrastrukturvorhaben: Von der Finanzierung über den Grundstückserwerb und die Projektentwicklung bis hin zur Vermietung und zum Verkauf. Beiten Burkhardt setzt innovative Formen des Immobilienvertriebs und -handels um und gestaltet in- und ausländische Immobilienfonds.