

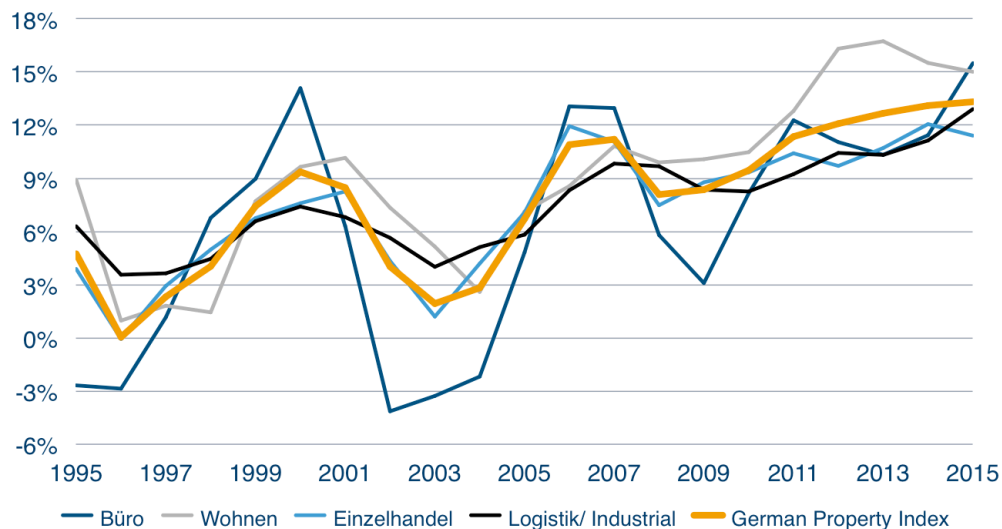
German Property Index: Deutsche Immobilien 2015 mit Allzeit-Rendite-Hoch von über 13 Prozent

- **bulwiengesa erwartet weiteren Preisanstieg für 2016**
- **Entkopplung von Miet- und Investmentmarkt auch bei Non-Core-Immobilien**
- **Stabile „Ausschüttungsrendite“ aus dem Mietertrag von Immobilien gewinnt zunehmend an Bedeutung**

Berlin/München, 29. Februar 2016

Die Gesamtrenditen (Total Return) für deutsche Immobilienanlagen waren 2015 mit 13,3 Prozent (2014: 13,1 Prozent) so hoch wie seit der deutschen Wiedervereinigung nicht mehr. Das geht aus dem aktuellen German Property Index (GPI) des Beratungs- und Analyseunternehmens bulwiengesa hervor. Zu dem Spitzenwert trugen besonders die Segmente Logistik (12,9 %, 2014: 11,1 %) und Büro (15,5 %, 2014: 11,4 %) bei, wohingegen die Segmente Einzelhandel (11,4 % nach 12,1 % 2014) und Wohnen (15,0% nach 15,5 % 2014) Einbußen hinnehmen mussten. "Wir befinden uns nahezu auf dem Gipfel des aktuellen Marktzyklus", konstatiert Martin Steininger, Chefökonom bei bulwiengesa. Das nachlassende Wachstum bei Einzelhandel und Wohnen sei dabei kein Indiz für die Schwäche des Marktes, sondern Ausdruck einer weniger dynamischen Entwicklung im Vergleich zu den Vorjahren und Beitrag zur Marktstabilisierung. "Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen – das historisch niedrige Zins- und Finanzierungsumfeld, die gesunkene Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten sowie die gute Einkommens- und Geldvermögenssituation – legen die Vermutung nahe, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen auch weiterhin hoch bleiben wird und sich lediglich die Kaufpreise weniger dynamisch entwickeln als in der Vergangenheit", so Steininger.

Gesamtrenditen im German Property Index (GPI) von Jahr zu Jahr, 1995 - 2015



Quelle: bulwiengesa, Berechnungsstand Februar 2016

Nachfrageüberhang am Investmentmarkt lässt Anfangsrenditen weiter sinken

Wesentlicher Grund für das Allzeithoch ist nach Einschätzung von bulwiengesa der fortgesetzte Nachfrageüberhang am Investmentmarkt. Das gewerbliche Transaktionsvolumen stieg 2015 zum sechsten Mal in Folge auf 55,8 Milliarden Euro. Das sind 38 Prozent mehr als im Jahr davor (40,5 Milliarden Euro). Fast 47 Prozent entfielen hierbei auf Büroimmobilien, was ein Anstieg um 51 Prozent gegenüber 2014 bedeutet. "Sowohl die Finanzmärkte als auch die Realwirtschaft senden aus Sicht der Immobilienbranche positive Signale. Dies schlägt sich in dem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen im hiesigen Markt nieder", so Steininger. "Gerade die Märkte für Gewerbeimmobilien an den sieben Top-Standorten in Deutschland erfreuen sich seit mehreren Jahren großer Beliebtheit, und Premiumimmobilien in Spitzenlagen, so genannte Core-Objekte, gelten spätestens seit der Finanz- und Wirtschaftskrise und fehlenden Investitionsalternativen als vergleichsweise sichere Investments." Folglich entfielen 2015 wiederum mehr als die Hälfte (56 Prozent) aller getätigten Investments auf Immobilienanlagen in den A-Städten, wie die größten deutschen Metropolen im Immobilieninvestment bezeichnet werden.

Auch 2016 steigende Spitzenmieten und sinkende Anfangsrenditen erwartet

Für 2016 geht Steininger weiterhin von einer großen Nachfrage nach erstklassigen Büro- und Logistikflächen aus: "Zwar legen die Projektentwicklungen fast überall zu, jedoch kann das bestehende Angebot als nicht ausreichend klassifiziert werden", so der Chefvolkswirt. Gerade im Büroimmobiliensegment treffe eine gute Entwicklung der Beschäftigtenzahlen auf eine hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen in den Agglomerationsräumen. Der seit der Finanz- und Wirtschaftskrise nur verminderte Start von neuen Projekten habe nicht nur 2015 das Angebot verknappt.

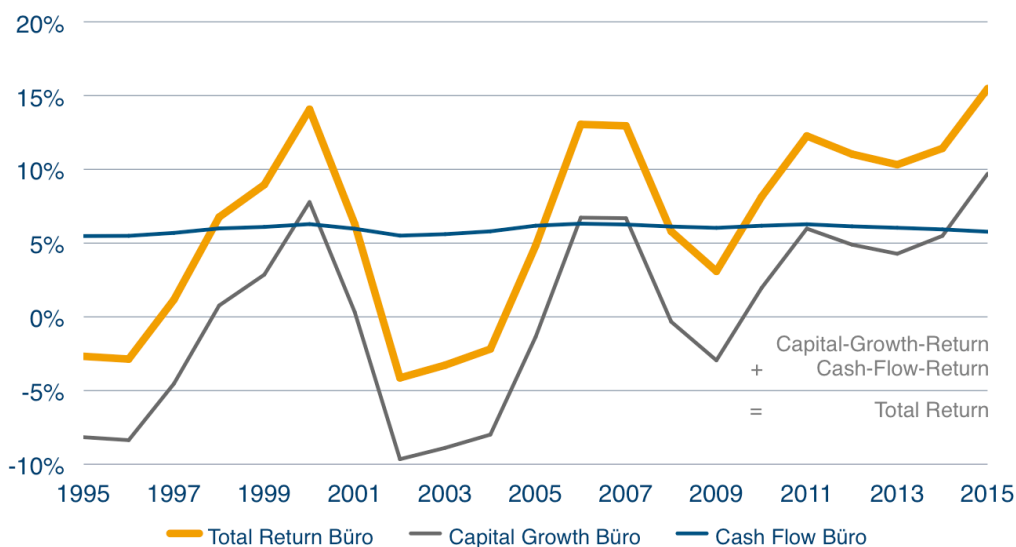
Dieser Trend setze sich auch 2016 fort: Steininger erwartet weiter steigende Spitzenmieten und einen weiteren Abbau der Leerstände.

Das hohe Kaufinteresse seitens in- und ausländischer Investoren hat nach Einschätzung von bulwiengesa insbesondere bei Logistik- und Büroimmobilien 2015 zu stärkeren Renditekompressionen geführt. Dies spiegelt sich in den höheren Capital-Growth-Werten wider, die ausschlaggebend für die stärkere Entwicklung der Total Returns innerhalb der Segmente waren. Diese Entwicklung wird sich 2016 fortsetzen: "Aufgrund des zu erwartenden Wachstums der Mietpreise als auch ein weiteres, allerdings kommoderes Absinken der Anfangsrenditen durch den Nachfrageüberhang werden die Immobilienpreise in nahezu allen gewerblichen Immobilienklassen 2016 weiter ansteigen", ist sich Steininger sicher.

Investment- und Mietmärkte entkoppeln sich

Innerhalb der Marktsegmente hat bulwiengesa auch für 2015 eine Entkopplung von Investment- und Mietmärkten festgestellt. Diese wird sich nach Prognose der Experten 2016 ebenfalls regional – außerhalb den Metropolregionen – spürbar fortsetzen. Hierzu Steininger: "Bei Gewerbeimmobilien sind die niedrigen Renditen vor allem zinsinduziert und weniger durch die Fundamentaldaten gerechtfertigt. Zudem üben die hiesigen Immobilienmärkte eine hohe Anziehungskraft auf in- und ausländisches Kapital aus. Die Suche nach rentierlichen Anlagen generiert seit 2010 eine anhaltend hohe Nachfrage nach renditeorientierten Objekten in Deutschland."

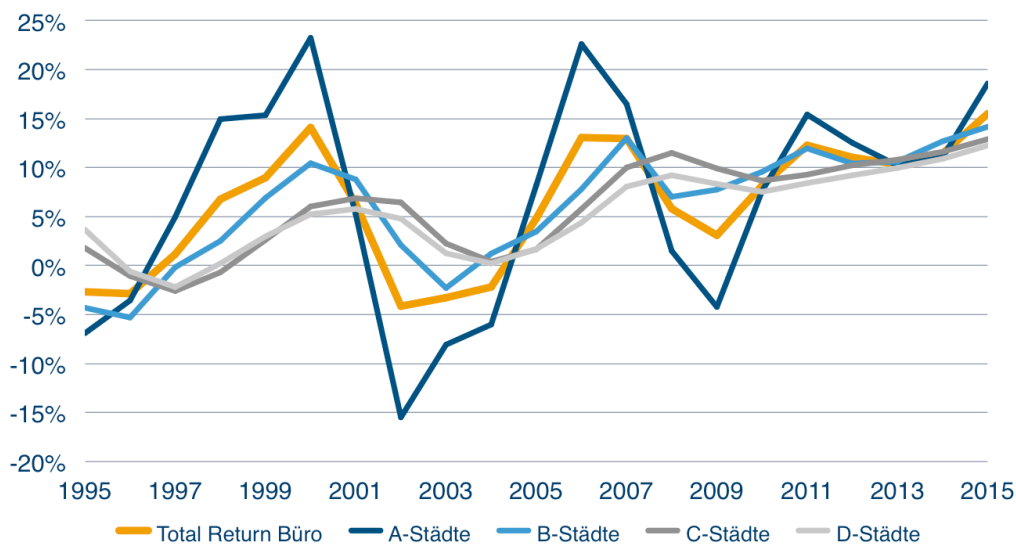
Gesamtrenditen für Büros im German Property Index von Jahr zu Jahr, 1995 - 2015



So hat sich beispielsweise bei Büroimmobilien der Capital-Growth-Wert deutlich von 5,5 Prozent (2014) auf 9,7 Prozent (2015) erhöht. Erstmals seit 2007 tragen zudem

die Cashflow-Werte mit durchschnittlich 6 Prozent weniger zum Total Return bei als die Capital-Growth-Komponente. Hintergrund ist, dass Metropolmärkte im Vergleich zu den nachrangigen Stadtkategorien, also B- bis D-Städte, durch hohe Ausschläge der Wertänderungsrate gekennzeichnet sind. In rezessiven Zeiten sinkt der Capital-Growth-Rendite somit 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 Cashflow-Rendite – hohe Renditechancen für Investoren. Umgekehrt bedeutet dies, dass die hohen Preise für Immobilien in Top-Lagen dazu führen, dass Investoren sich nun verstärkt auf sogenannte 1b-Lagen fokussieren. Diese garantieren ebenfalls einen relativ sicheren Cashflow, wie etwa Objekte in Randgebieten von Metropolen oder mittelgroßen Städte. "Die Identifizierung von Hidden Champions garantiert neben der stabilen Ausschüttungsrendite auch die Möglichkeit, an der (kommenden) Wertveränderung zu partizipieren", prognostiziert Steininger.

Total Return im German Property Index nach Städtetyp von Jahr zu Jahr, 1995 - 2015



Quelle: bulwiengesa, Berechnungsstand Februar 2016

Über den German Property Index (GPI):

bulwiengesa verfügt mit dem German Property Index (GPI) über einen Immobilien-Performance-Index, berechnet auf Basis von Marktdaten, die zum Teil eigens erhoben sind. Der GPI stellt den Total Return dar und ergibt sich aus Capital Growth Return und Cashflow Return. Die entsprechenden deutschen Begriffe sind Gesamrendite, Wertveränderungsrendite und Mietertragsrendite. Insgesamt stehen Performance-Indizes für 127 Marktstädte in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen (Neubau, Bestand) und Industrie (vor allem Logistik) zur Verfügung. Mit Hilfe dieser regionalen und sektoralen Differenzierung können z. B. Benchmarks für deutsche Immobilienportfolios berechnet werden. Aufgrund der Prognosen, in denen Marktinformationen und Korrelationen berücksichtigt werden, können Marktentwicklungen antizipiert und beispielsweise Investitionsentscheidungen erleichtert werden.

In die Berechnung fließen nach Verfügbarkeit folgende immobilienwirtschaftliche Markt- und Planungsinformationen ein:

- Büromarkt: Flächenbestand, Leerstand, Fertigstellungen, Spitzenmiete, Spitzenrenditen
- Einzelhandel: Flächenbestand, Leerstand, Spitzenmieten, Renditen für zentrale Lagen
- Wohnungsmarkt: Wohnungsbestand, Leerstand, durchschnittliche Mieten für Neubau (Erstvermietung) und Bestand (Wiedervermietung), Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser
- Industriemarkt: Spitzenmieten für Lager-/Serviceflächen, Spitzenrenditen
- Transaktionen: Immobilienumsätze in ca. 85 Städten

Bei der Berechnung des Total Return, des Capital Growth Return sowie des Cashflow Return der 127 Marktstädte werden Einflüsse von Fremdfinanzierungen auf die Performance nicht berücksichtigt. Für die Berechnung setzt bulwiengesa auf Basis von Gebäude- und Objektdaten 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 von Total Return, Capital Growth Return und Cashflow Return erlauben einen Vergleich zwischen Städten und Sektoren.

In Ermangelung amtlicher Angaben stützt sich die Deutsche Bundesbank bei der Preisbeobachtung für gewerbliche Immobilie u. a. auf Daten von bulwiengesa. Mittels multiplikativer Kumulation der Wachstumsraten der Wertveränderungsrendite des German Property Index (GPI) gilt dieser Preisindex als zentrale Größe der laufenden Beobachtung und Analyse der Preisentwicklung für gewerbliche Immobilien (siehe Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Mai 2013, S. 55 - 57 bzw. weiterführende Informationen auf den Internetseiten der Deutschen Bundesbank unter folgendem Link: http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Unternehmen_und_private_Haushalte/Preise/preise.html).

Ansprechpartner: Martin Steininger, steininger@bulwiengesa.de
Telefon 089 - 23237636, Internet: www.bulwiengesa.de

Über bulwiengesa:

Die bulwiengesa AG bewertet die Perspektiven von Immobilienmärkten und einzelnen Liegenschaften auf Basis von langjähriger, exakter Daten- und Beratungskompetenz. Mit seiner mehr als 30-jährigen Tradition und knapp 80 Mitarbeitern ist bulwiengesa eines der großen unabhängigen Beratungs- und Analyseunternehmen für Regionalökonomie und Immobilien in Kontinentaleuropa. Regionale Arbeitsschwerpunkte liegen in Deutschland sowie Zentral- und Osteuropa. Das Leistungsspektrum umfasst sämtliche Immobilienteilmärkte und -typen (Wohnen, Einzelhandel, Büro, Logistik, Gewerbe, Freizeit Sonderimmobilien). Essenziell bedeutende Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das bewährte Informationssystem RIWIS online. bulwiengesa ist beteiligt an Zivilarena GmbH und IMMO-CHECK GmbH. Im September 2014 wurde die bulwiengesa appraisal GmbH gegründet. Somit ist nun ein unmittelbarer Transfer der bewährten bulwiengesa-Marktdaten in Immobilienbewertungen gewährleistet.

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Andreas Schulten
Wallstr. 61
10179 Berlin

Tel.: 030-2787680
schulten@bulwiengesa.de