

Die 5 %-Studie – WO INVESTIEREN SICH NOCH LOHNT

Frankfurt, 20.9.2016 – Ist das klassische 5 %-Renditeziel der Investoren passé? bulwiengesa hat im Auftrag von Aurelis Real Estate und Beiten Burkhardt Rechtsanwaltsgesellschaft den deutschen Immobilienmarkt auf seine Renditepotenziale hin untersucht. Die 5 %-Studie, die am 22. September 2016 zum zweiten Mal erscheint, clustert erstmals Märkte nicht nur nach Regionen und Nutzungen. Im Fokus stehen die Ertragsmöglichkeiten.

Die Ergebnisse in Kürze

- **Renditepotenziale für Core-Immobilien in allen Assetklassen gesunken**
- **Besonders starker Rückgang bei den Büroimmobilien in B- und C-Märkten**
- **Hohe Renditepotenziale u.a. bei Produktionsimmobilien**

Die Ergebnisse für Core-Immobilien

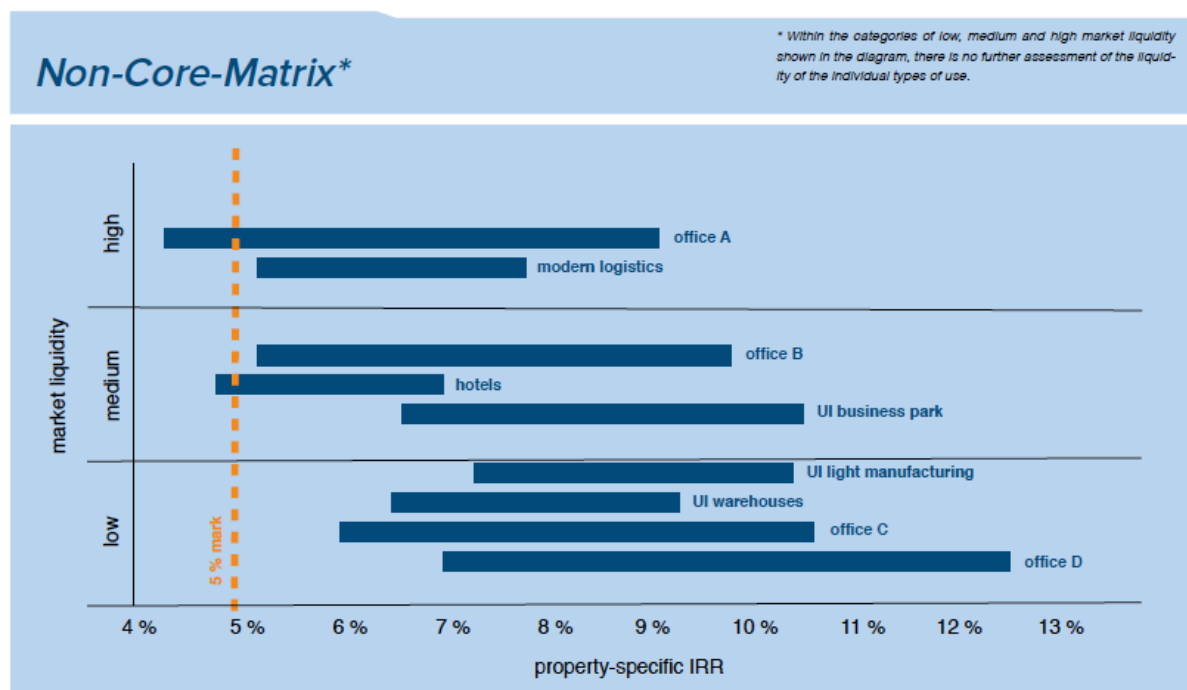
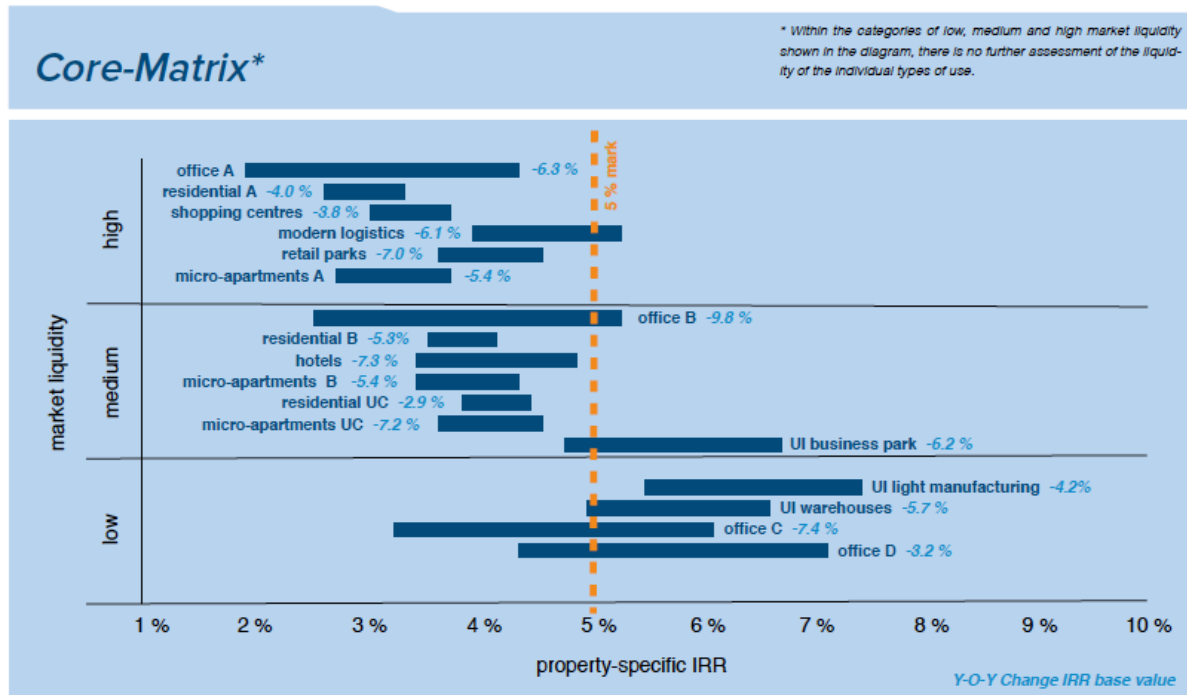
Die Renditepotenziale für Core-Immobilien sind im Vorjahresvergleich in allen Assetklassen gesunken. „Insgesamt wird es für die herkömmlichen Assetklassen zunehmend unwahrscheinlicher, mit gesicherten Investments die 5 %-Marke zu erzielen. Dies gelingt in der Regel nur in kleineren Märkten oder bei managementintensiven Immobilienklassen“, so Sven Carstensen, Niederlassungsleiter bulwiengesa Frankfurt/Main. Hier besteht jedoch grundsätzlich das Problem, die Immobilien auch bei nachlassenden Investmentmärkten ggf. wieder angemessen zu veräußern.

Die untersuchten Assetklassen im Einzelnen:

- Besonders stark ausgeprägt ist der Rückgang bei den **Büroimmobilien** in B-Märkten. Aufgrund des geringen Angebots in den A-Märkten weichen vor allem institutionelle Investoren auf diese aus. Die Folgen: Verknappung des Angebots und relevante Preisanstiege. Die erzielbare IRR sank daher um knapp 10% im Vergleich zum Vorjahr in den B-Märkten. In der Konsequenz schwappt der Anlagedruck auch auf die C-Märkte über: Die Performance von Büroimmobilien ist hier um 7,4 % zurückgegangen. Eine renditeträchtige Option bleiben weiterhin Büroimmobilien in kleinen Märkten. Investments sind hier jedoch nur in geringen, marktadäquaten Flächengrößen zu empfehlen.
- Deutlich großvolumigere Investmentmöglichkeiten bieten **Shoppingcenter**. Bei Renditespannen für Core-Investoren zwischen 3,0 % und 3,7 % ist die zu erwartende Performance zunehmend begrenzt.
- Die IRR für **Wohnimmobilien** in A-Märkten liegt im Basiswert unterhalb der 3 %-Marke. Es wird zunehmend schwieriger, hier Gewinne zu erzielen. Dafür gelten die generierten Cashflows als sehr sicher.
- Auch **Logistikimmobilien** haben im Vorjahresvergleich noch einmal rund 6,1 % an IRR-Potenzialen eingebüßt. Die gesicherte Renditespanne für **Unternehmensimmobilien (UI)** liegt abhängig vom Typ zwischen 4,7 % und 7,3 %. Der Etablierungsprozess dieser neuen Assetklasse – in der Studie mit den UI-Typen Produktionsimmobilien, Gewerbeparks und Lagerimmobilien vertreten – spiegelt sich auch in den sinkenden Renditen wider.

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 „5-Prozenter“ (z. B. Markt für Büroimmobilien in C-Städten) 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

Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG ist ein bundesweit tätiges Immobilienunternehmen mit zwei Geschäftsbereichen: Im Asset Management betreuen und optimieren wir unseren Immobilienbestand und vermieten Flächen und Objekte an gewerbliche Nutzer. Im Bereich Land- und Hochbauentwicklung entwickeln wir unbebaute oder ungenutzte Flächen zu Bauland. Ziel ist es, anschließend baureife Grundstücke zu veräußern. Bei gesicherter Nachfrage vollenden wir den Wertschöpfungsprozess und realisieren eigene Hochbauprojekte. Unsere besondere Stärke liegt darin, die Chancen, die in einer Immobilie stecken, zu erkennen. In der Zentrale des Unternehmens und in allen vier Regionalbüros sind Expertenteams für die Geschäftsfelder von Aurelis vertreten. Sie sichern das Standort-Know-how und arbeiten über alle Disziplinen hinweg eng miteinander zusammen.

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.

Über die 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.