

5% STUDIE 2018 – WO INVESTIEREN SICH NOCH LOHNT

## Kaum noch Inflationsschutz bei Wohnimmobilien

*Zum vierten Mal hat bulwiengesa mit freundlicher Unterstützung von BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft und HIH Real Estate GmbH den deutschen Immobilienmarkt auf seine Renditepotenziale hin untersucht. Die 5 % Studie, die am 6. September 2018 erscheint, untersucht Märkte hinsichtlich ihrer Ertragsmöglichkeiten.*

### Die Ergebnisse in Kürze

- **Wohninvestments bieten kaum noch Inflationsschutz**
- **A-Büromärkte: Viele rutschen unter 3 %-Grenze**
- **Renditen erneut kräftig gesunken – Anstieg nur bei Shoppingcentern**
- **Hohe Renditen nur noch in Nischenmärkten**

Berlin/Frankfurt, 06. September 2018 – Gegenüber dem Vorjahr sind die Renditen (IRR)<sup>1</sup> aller Assetklassen noch einmal kräftig gesunken – außer bei Shoppingcentern. Das ist eines der Kernergebnisse der vierten 5 % Studie. „Die Aussage vom Vorjahr gilt weiterhin: Renditeorientierte Investoren müssen in Nischenmärkte ausweichen“, so Sven Carstensen, Niederlassungsleiter Frankfurt bei bulwiengesa und Autor der vierten 5 % Studie. Dies können beispielsweise Unternehmensimmobilien oder Büros in D-Städten sein.

### Kaum mehr Wertsicherung bei Wohnimmobilien

Wohnimmobilien in deutschen Großstädten haben sich abermals verteuert. In den A-Städten liegt die erzielbare Rendite für Core-Immobilien zwischen 1,9 % bis 2,6 %. Erstmals ist in diesem Jahr das Renditeniveau für Wohnimmobilien auch in B-Märkten unter die 3 %-Marke gerutscht und liegt bei 2,8 % bis 3,3 %.

„Das erneute Absinken der Renditen zeigt: Viele Investoren haben es zunehmend schwer, ihr Mindestziel des Inflationsschutzes zu erreichen“, so Sven Carstensen. Denn zugleich steigt auch die Inflationsrate wieder, auf zuletzt rund 2,0 % .

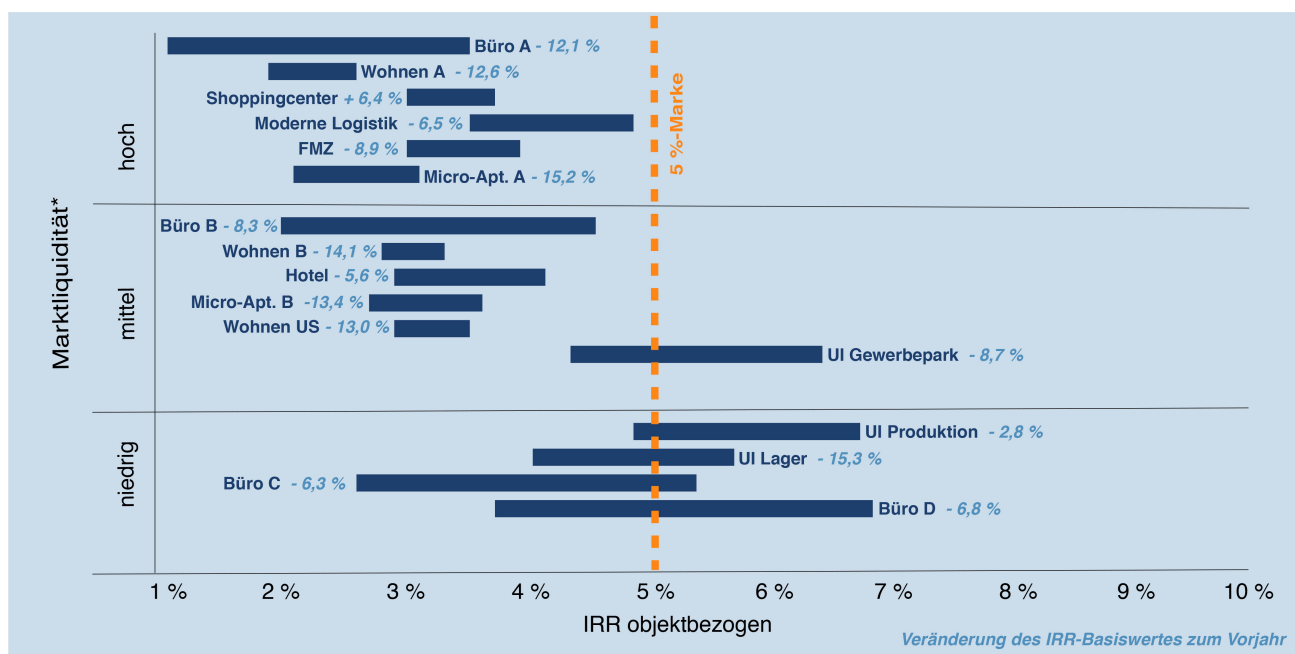
Auch in den bei Investoren gefragten Universitätsstädten sank die erzielbare IRR im Vorjahresvergleich um 13 % auf nunmehr 3,2 %. Insgesamt erwartet bulwiengesa, dass die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten anhält und sich auch am derzeitigen Preisniveau zumindest in den Großstädten nichts ändern wird. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass Lagen und Objekte mit Qualitätsdefiziten bei einem abkühlenden Markt neu einzupreisen sind.

---

<sup>1</sup> IRR = Internal Rate of Return, interner Zinsfuß. Diese Kennzahl wird verwendet, um die Rentabilität potenzieller Investitionen einzuschätzen. Angenommen wird eine Haltedauer von zehn Jahren.

## Core-Matrix

\* Liquidität der Assetklassen unabhängig von den Investmentzyklen. Innerhalb der im Diagramm abgetragenen Klassen (Marktliquidität niedrig/mittel/hoch) findet keine weitere Wertung der einzelnen Nutzungsarten statt.



### Selbst kleinere Büromärkte langsam abgegrast

Auch in den großen Büromärkten ist es kaum mehr möglich, komfortable Renditen zu erzielen. Durch die außergewöhnlich lang anhaltenden Hochkonjunktur liegt die Nachfrage nach Büroflächen vor allem in den A-Städten auf einem sehr hohen Niveau; auch das Gros der anderen Märkte entwickelte sich dynamisch. Die hohe Nachfrage trifft aufgrund der relativ geringen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren auf ein begrenztes Angebot. Büroimmobilien verteuerten sich, in der Folge sank der IRR-Basiswert in den A-Büromärkten nochmals um rund 12 % auf einen Wert von 2,9 %. Aber auch die anderen Büromärkte stehen weiter unter Renditedruck: So liegen die B-Städte mit einer IRR von 3,5 % derzeit auf dem Niveau der A-Städte im Jahr 2015.

„Renditeorientierte Investoren, die stabile Cashflows im Bürobereich suchen, müssen in kleinere Märkte ausweichen“, so Carstensen. Dort sind die Renditen zwar auch gesunken, liegen aber noch bei 4,3 % für C-Städte und 5,5 % für D-Städte. Allerdings stehen dort zum Teil nur wenige risikoadäquate Investitionsobjekte zur Verfügung. Auch sind die C- und D-Märkte keinesfalls über einen Kamm zu scheren: So schwanken die Werte für D-Städte stark, zwischen 4,6 % in Passau und 7,3 % in Suhl. Eine Detailanalyse ist unverzichtbar.

### Renditeträchtig, aber riskant: Non-Core-Büroimmobilien

Für die meisten Investoren kommen sie nicht in Frage, auch wenn sie deutlich renditeträchtiger sind: Non-Core-Büroimmobilien. In den Büromärkten der A-Städte sind sie an peripheren Standorten zu finden. Meist haben die Immobilien Managementdefizite (z. B. Leerständen) und instabile Vermietungsstrukturen. Hier lassen sich IRRs bis maximal 8,6 % erzielen. Aber selbst im Non-Core-Bereich

sind in den A-Städte kaum mehr Objekte zu finden; zudem ist das wirtschaftliche Risiko deutlich höher. Die höchsten Renditen von bis zu 12,3 % können Non-Core-Investoren in kleineren D-Büromärkten erwarten.

### **Verunsicherung im Einzelhandel**

Viele Investoren sind skeptisch, ob ein Investment im Segment Einzelhandel nachhaltig ist. Sie treibt die Frage um, wie sich der stationäre Handel im Verhältnis zum rasant wachsenden Onlinehandel entwickeln wird. Tatsächlich fallen jährlichen Zuwachsraten des Distanzhandels (=Onlinehandel inklusive klassischem Versandhandel) um ein Vielfaches höher aus als die des stationären Handels. Die Skepsis spiegelt sich auch in den Renditekennzahlen wider. Bei Shoppingcentern, von vielen derzeit auf dem absteigenden Ast gesehen, blieben die Preise immerhin weitgehend konstant. Die IRR stieg aufgrund etwas erhöhter Inflationserwartungen leicht an, sodass sie derzeit auf einem Niveau von 3,0 % bis 3,7 % liegt. Weiterhin sehr gefragt als Investmentziele sind Fachmärkte. Sie gelten als weniger anfällig gegenüber dem Onlinehandel.

### **Über die 5 % Studie**

Die 5 % Studie bietet seit 2015 einen kompakten Marktüberblick und liefert einen neuen Ansatz bei der Beschreibung von Immobilienmärkten. Anhand eines dynamischen Modells ermittelt die Studie die wahrscheinliche interne Verzinsung (IRR) einer Investition bei einer angenommenen Haltedauer von zehn Jahren. Damit können jährliche Renditen für Investitionen berechnet und die Ertragsaussichten verschiedener Assetklassen gegenübergestellt werden. Die interne Zinsfußmethode unterscheidet sich von einer am Markt üblichen statischen Renditebetrachtung und findet bei vielen Investoren Anwendung.

Die Einordnung von Immobilieninvestments erfolgt nach Core- und Non-Core-Assets. Kriterien sind Cashflow-Sicherheit und Liquidität.

Die vorliegende 5 % Studie untersucht die Performanceerwartungen der wichtigsten Assetklassen, die aktuell den deutschen Investmentmarkt dominieren:

- Wohnen
- Büro
- Shoppingcenter und Fachmarktzentren
- Hotel
- Logistikimmobilien
- Micro-Apartments
- Unternehmensimmobilien.

### **Weitere Informationen:**

Sven Carstensen  
carstensen@bulwiengesa.de  
069 75 61 467-61

Kostenfreier Download unter:

<https://www.bulwiengesa.de/de/publikationen/studien>

Pressekontakt:

bulwiengesa AG  
Sigrid Rautenberg  
Wallstr. 61  
10179 Berlin

Tel.: 030-2787 68 24  
rautenberg@bulwiengesa.de

### ***Über bulwiengesa***

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, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, 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.

### ***Mit freundlicher Unterstützung:***

**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.

**Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest)** bietet als Immobilien-Investment-Manager das gesamte Spektrum an nationalen und internationalen Immobilien-Investments für institutionelle Investoren. Sie gehört zu den führenden Managern von Immobilien Spezial-AIF in Deutschland und verfügt mit einem Immobilienvermögen von rund 6,9 Mrd. Euro über einen umfassenden Track Record in der Konzeption und Umsetzung von individuell zugeschnittenen Anlagelösungen. Warburg-HIH Invest realisiert als Qualitätsanbieter Produkte und Leistungen mit Mehrwert. Dieser hohe Anspruch deckt sich mit den Anforderungen ihrer Gesellschafter HIH Real Estate und der 1798 gegründeten Privatbank M.M.Warburg & CO.