

GPI-PROJEKTION SIGNALISIERT MARKTBERUHIGUNG

bulwiengesa-Prognose:

Gesamtrenditen deutscher Immobilien sinken bis 2018 auf 6 %

- **Industrie- und Logistikimmobilien bleiben langfristig als einzige Assetklasse überdurchschnittlich rentierlich**
- **Stabile „Ausschüttungsrendite“ aus dem Mietertrag von Immobilien ist mittel- bis langfristig für viele Marktteilnehmer von hoher Bedeutung**

Berlin/ München, 24. Juni 2014

Die Gesamtrenditen (Total Returns) für deutsche Immobilienanlagen bleiben zunächst noch hoch, sinken aber wegen der hohen absoluten Preisniveaus künftig in allen Segmenten ab. In 2018 werden durchschnittlich nur noch 6 % erwartet. Der Gipfelpunkt im Marktzyklus wurde mit 12,6 % bereits 2013 erreicht. Das ist das Ergebnis der neuen GPI-Projektion von bulwiengesa. Die Risiken für die Stabilität des deutschen Finanzsystems, die sich aus den Nebenwirkungen des Niedrigzinsumfelds und der reichlichen Liquiditätsversorgung durch die großen Notenbanken ergeben könnten, werden durch diese jüngsten Ergebnisse zum German Property Index (GPI) für die jeweiligen Segmente des deutschen Immobilienmarktes also relativiert. Martin Steininger, Chefökonom bei bulwiengesa setzt hinzu: „Mit Blick auf die exzellente Position, die sich Deutschland ökonomisch über die letzten Jahre erarbeitet hat, verhält sich der institutionelle Immobilienmarkt hierzulande eigentlich weitgehend vernünftig. Extreme Einzelfälle gibt es in einem großen 50 Mrd.-Euro-Markt natürlich immer, aber die fallen nicht ins Gewicht.“

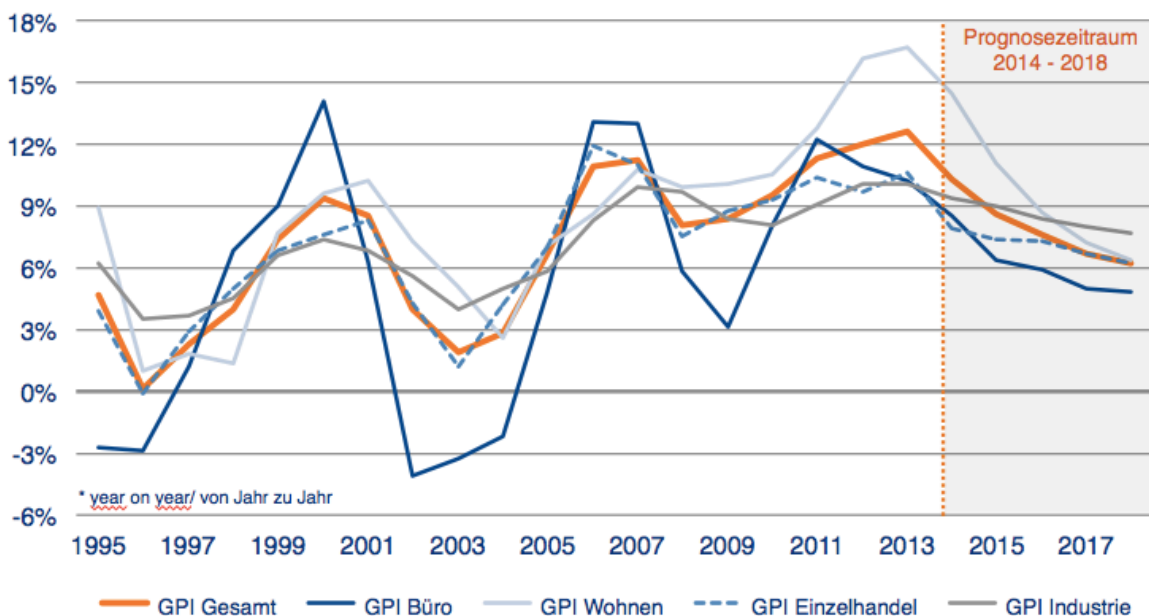
Informationen zur Preisentwicklung gerade von gewerblichen Immobilien sind relevant für Analysen zu Gesamtwirtschaft und Finanzstabilität und ergänzen in einem wichtigen Punkt die Berichterstattung über Bestände und Bauaktivitäten auf den Immobilienmärkten, nämlich in der Balance aus Angebot und Nachfrage. In Ermangelung amtlicher Angaben ist auch die Preisbeobachtung der Deutschen Bundesbank auf Daten privater Informationsdienste angewiesen. Hier liefert der GPI die entsprechenden Daten zur Ermittlung eines Preisindex für gewerbliche Immobilien¹. Hierzu gehören ebenfalls Wohnimmobilien, die im europäischen Vergleich der größte nationale Markt sind. Von institutionellen Akteuren werden sie aktuell besonders mit Perspektive auf Mietertrag und Investitionssicherheit sowie einen ausbaufähigen Net Asset Value in den Investitionsfokus genommen.

1

„Der deutsche Immobilienmarkt zeigte in den vergangenen Jahren eine signifikante Preis- und Wertentwicklung für das institutionelle Geschäft.“ Betont Steininger. Im vergangenen Jahr hat der nationale Total Return mit einem im Vergleich zum Vorjahr moderaten Anstieg von 12,0 % auf 12,6 % einen Gipfelpunkt in der seit 1995 laufenden Erhebung erreicht und wird gemäß der aktuellen Projektion im laufenden Jahr an Dynamik verlieren – auf einen Wert von dann 10,3 %. In 2013 hat sich für fast alle Segmente des Immobilienmarktes ein Scheitelpunkt im Zyklus der jeweiligen Total Returns herausgebildet. Die durchschnittlichen Gesamtrendite für institutionell gehandelte deutsche Wohnimmobilien erklomm nach 16,2 % (2012) in 2013 einen Höchstwert von 16,7 %; für 2014 ist mit einer Beruhigung des Marktes auf 14,5 % zu rechnen. Einzelhandelsimmobilien stiegen von 9,7 % (2012) auf 10,6 % (2013), während Logistikimmobilien auf einem hohen Niveau von 10,1 % stagnierten. Einzig Büroimmobilien bestätigten erneut ihren Vorlaufcharakter: Nach dem Höhepunkt in 2011 (12,2 %) beruhigte sich der Markt in den folgenden zwei Jahren (10,9 %, 10,2 %) und liefert in der Projektion für 2014 einen weiteren Rückgang auf 8,5 %.

German Property Index (GPI) nach Segmenten

Durchschnittlicher Total Return y-o-y* in Prozent, 1995 – 2018



Über den Prognosezeitraum von 2014 bis 2018 werden Wohnimmobilien vor entsprechenden Objekten im Industrie-, Einzelhandels- und Bürosegment die beste Performance vorhergesagt. Die günstigen Finanzierungsbedingungen und die gute Konjunktur trugen und tragen weiter zu weiteren Preissteigerungen bei. Bezogen auf die Cash Flow Rendite, also die Rendite aus laufenden Mieterträgen, wird das Teilsegment Industrie vor Wohnen, Einzelhandel und Büro in den nächsten fünf Jahren am besten abschneiden. Entsprechend ist auch die Gesamtrendite am Ende des Projektionszeitraumes für deutsche Industrieimmobilien am höchsten. Hier sind

aktuell und in den Folgejahren vor allem Logistikimmobilien enthalten. 2018 liegt danach der Total Return für dieses Segment bei 7,7 %. Andreas Schulten, Vorstand bei bulwiengesa sagt dazu: „Diese wachsende Assetklasse wird Deutschland sicher auch nach dem Wohnungsboom in den Städten noch länger beschäftigen.“ Generell entspricht die prognostizierte Entwicklung der Renditestrukturen schon heute dem Investitionsstil nachhaltig investierender Gesellschaften. Es ist die „Ausschüttungsrendite“, die zugunsten der zyklisch schwankenden Wertveränderungsrendite in den Vordergrund gestellt wird.

Städte, die in der Prognose für die Gesamtrenditen besonders gut abschneiden, sind eher die mittelgroßen deutschen Städte, die bislang noch nicht so starke Entwicklungen zeigten. Ein entsprechender Nachholeffekt im Wohnungsneubau wird den Analysten von bulwiengesa zufolge in Bamberg, Ingolstadt und Leipzig erwartet. Bei Büroimmobilien zeigen Koblenz, Regensburg und Potsdam überdurchschnittliche Total Returns, im Logistiksegment stechen Gera, Fulda und Erfurt mit ihrer guten verkehrstechnischen Erreichbarkeit hervor. Nur im Einzelhandel stehen auch die großen A-Städte in den vorderen Rängen, allen voran Berlin. Abseits der A-Städte signalisieren in den jüngsten Berechnungen von bulwiengesa die D-Standorte Ravensburg, Ulm und Weimar perspektivisch gute Einstiegsmöglichkeiten für private und institutionelle Marktteilnehmer. Diese „Hidden Champions“ schlagen in der Projektion die Total Returns der entsprechenden Standorttypen.

Über den German Property Index (GPI):

bulwiengesa AG 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 Cash Flow Return. Die entsprechenden deutschen Begriffe sind Gesamtrendite, 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 z. B. Investitionsentscheidungen erleichtert werden.

In die Berechnung fließen nach Verfügbarkeit folgende immobilienwirtschaftliche Markt-/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 Cash Flow 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 Cash Flow Return erlauben einen Vergleich zwischen Städten und Sektoren.

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 BulwienGesa Valuation GmbH, Zivilarena GmbH und IMMO-CHECK GmbH.

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Andreas Schulten
Wallstr. 61
10179 Berlin

Tel.: 030-2787680
schulten@bulwiengesa.de