

5%-STUDIE 2020/21 – WO INVESTIEREN SICH NOCH LOHNT

Rendite für Mutige

Zum sechsten Mal hat bulwiengesa mit freundlicher Unterstützung der BEITEN BURKHARDT Rechtsanwalts-gesellschaft die Renditepotenziale der deutschen Immobilienmärkte analysiert. Nach einem ersten Preview-Webinar im Februar wurden nun die Ergebnisse der gestern erschienenen Studie u.a. für die Segmente Hotel, Logistik und kleine Büromärkte vorgestellt.

Die Ergebnisse in Kürze

- **Hotels: Trotz Nachfrageeinbruch kein Renditeanstieg**
- **Logistikimmobilien: Investoren von Nachhaltigkeit überzeugt**
- **Büros in den Nischen: Lukrativ für Risikoaffine**

Berlin/Frankfurt, 22. April 2021 – Die Risiken nehmen auf einigen Immobilienmärkten zu – doch nicht überall spiegelt sich das auch in den Renditen wider. Für die heute erschienene 5 %-Studie 2020/21 hat bulwiengesa erneut die Renditepotenziale (IRR)¹ auf den deutschen Immobilienmärkten untersucht.

Hotels: Pachtausfall und -reduzierungen eingepreist

Gute Investments im Hotelbereich definieren sich vor allem durch einen langen Pachtvertrag mit einem liquiden Betreiber. Hier trennt sich derzeit die Spreu vom Weizen: Während kleinere Akteure mit geringem finanziellen Rückhalt um die Existenz kämpfen oder bereits aufgeben mussten, sind größere Ketten auf Expansionskurs. Insbesondere Hotels mit großen Veranstaltungskapazitäten oder Flughafenhotels könnten die Verlierer der Krise sein. Für den Investor bedeutet dies, dass die Pachtausfallrisiken zunehmen und dass solvente Pächter bei Vertragsverlängerungen in einer sehr guten Verhandlungsposition stehen und Pachtreduzierungen erwarten. Entsprechend der stark vergrößerten Risiko-Bandbreite haben sich auch die Renditespannen geweitet.

Für Top-Hotels werden weiterhin sehr geringe Anfangsrenditen von unter 4 % gezahlt. Die Risiken von Pachtreduzierungen oder sogar Pachtausfällen während der in der Studie angenommenen Haltedauer von zehn Jahren nehmen jedoch zu – dies drückt auf die interne Verzinsung. Die erzielbare IRRs sind noch einmal im Vergleich zur Vorstudie (Stand 30.06.2019) auf ein Niveau von rund 3 % gesunken.

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

Allerdings finden im Hotelbereich derzeit kaum Transaktionen statt, im Vergleich zum Vorjahr halbierte sich das Volumen. Selbst bei einer zeitnahen Rückkehr zur Normalität kann der Tourismus in Deutschland frühestens 2022 wieder das Niveau von 2019 erreichen.

Sven Carstensen, Vorstand bei bulwiengesa: „Investoren werden sich intensiver mit Konzept und Betreiber auseinandersetzen als bisher und auch Drittverwendungsoptionen im Ankauf stärker berücksichtigen.“

Logistik- und Unternehmensimmobilien – stabil auch aufgrund der Krise

Das Logistiksegment gilt als Gewinner in der Pandemie, zumal strukturelle Veränderungen im Handel und die wachsende Bedeutung des E-Commerce den Sektor nachhaltig stärken. Während der Corona-Krise wurde die Systemrelevanz der Logistik sichtbar. Die Nachfrage nach Logistik- und Lagerflächen nimmt permanent zu. Sie trifft auf ein begrenztes Angebot, wobei die regionalen Schwerpunkte der Logistikflächenentwicklungen nach wie vor in den etablierten Logistikregionen liegen. Investments in Logistikimmobilien werden als nachhaltig attraktiv und – in den meisten Logistikregionen – als stabil wahrgenommen: Daher ist die Renditespanne mit 3,2 bis 4,4 % recht gering und im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben.

Interessante Investments für Investoren mit guter lokaler Marktkenntnis sind Unternehmensimmobilien². Trotz Corona-Krise sind diese nicht zuletzt aufgrund ihrer diversifizierten und teilweise eher kleinteiligen Mieterstrukturen stabil. Unternehmensimmobilien bieten weiterhin überdurchschnittliche Renditen – trotz deutlicher Rückgänge in den vergangenen sechs Jahren liegen die Verzinsungsmöglichkeiten bei Gewerbeparks weiterhin bei 5 % im Basiswert. Carstensen: „Gerade Gewerbeparks profitieren von den Angebotsengpässen im Bürobereich. Die Mieten sind in den vergangenen Jahren konstant gewachsen. Sie sind eine managementintensive und renditeträchtige Alternative im Core-Bereich.“

Bei Produktionsimmobilien liegt der Wert sogar bei etwa 5,5 %. Damit führen diese beiden Gattungen der Unternehmensimmobilien das Renditefeld an. Die IRR für Lagerimmobilien sind seit dem Jahr 2015 um 35 % geschrumpft – hier spiegelt sich das zunehmende Investoreninteresse insbesondere auch an urbanen Logistikobjekten wider.

Gute Ertragspotenziale in kleineren Büromärkten

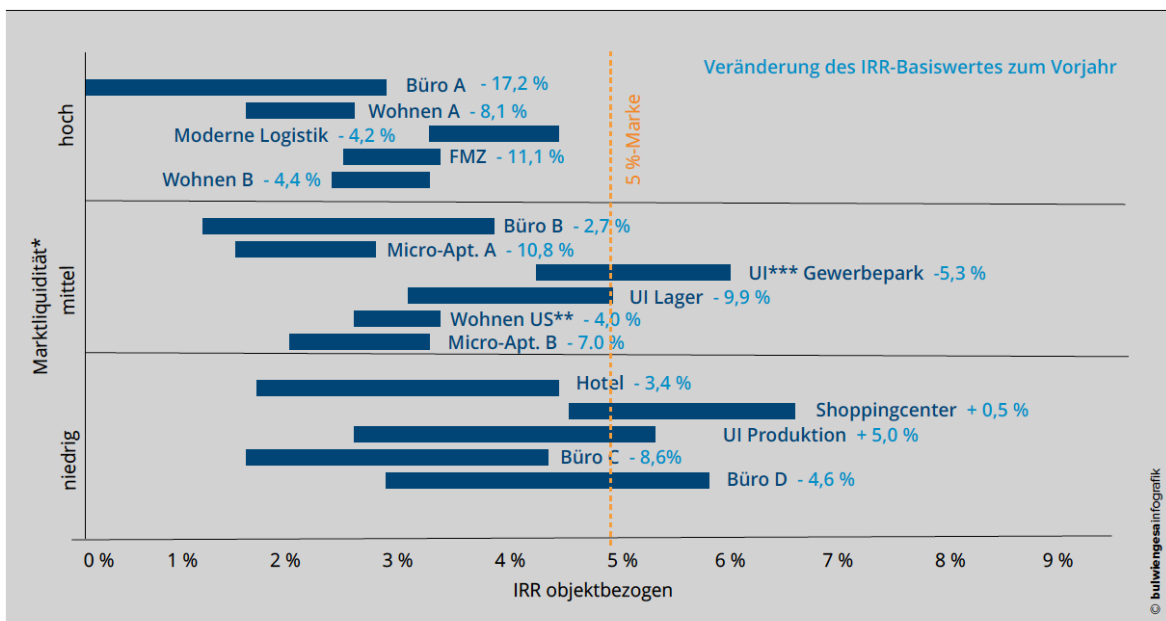
Im vergangenen Jahr ist es selbst für professionelle Investoren in den meisten Assetklassen noch einmal anspruchsvoller geworden, sichere Renditen zu erzielen, selbst bei traditionell häufig gehandelten, stabilen Assetklassen wie Büroimmobilien. Carstensen: „Derzeit suchen Investoren intensiv nach Immobilien mit einem gesicherten Risikoprofil wie langen Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern. Bei den Spitzenrenditen erwarten wir somit in den kommenden Jahren nur eine leichte Bewegung.“

² Unternehmensimmobilien werden regelmäßig von der „Initiative Unternehmensimmobilien“ (www.unternehmensimmobilien.net) untersucht. Sie unterscheiden sich in Gewerbeparks, Lagerimmobilien, Produktions- und Transformationsimmobilien.

Mit erkennbaren Preisabschlägen ist eher bei opportunistischen Investments zu rechnen, also bei Immobilien, die aufgrund ihrer Lage- und Objektqualitäten Defizite aufweisen. Carstensen: „Allerdings zeigt sich, dass die Kaufpreisvorstellungen von Käufern und Verkäufern hier noch auseinanderliegen. Schnäppchenjäger müssen noch warten. Wer mit Büroimmobilien hohe Renditen erzielen möchte, muss sich mit einem gewissen Mut zum Risiko in kleinere Städte wagen. In D-Städten sind 5 % und mehr immer noch erzielbar.“

Klaus Beine, Rechtsanwalt und Notar von BEITEN BURKHARDT, ergänzt: „Was die Studie leistet, lässt sich so beschreiben: Sie fühlt den Puls der Branche. Wir sehen auf der einen Seite die Bedeutung des Immobiliensektors für die Gesamtwirtschaft und auf der anderen Seite die Auswirkungen politischer Regulierung, die in der Pandemie einige wichtige und richtige Weichen gestellt hat, insgesamt aber eher abträglich ist. Das jüngste Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Nichtigkeit des sogenannten Berliner Mietendeckels war in diesem Zusammenhang ein notwendiges Signal, an den Markt wie an die Politik.“

Zusammenfassung 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. ** US = Universitätsstädte *** UI = Unternehmensimmobilien

Hinweis: Als Core-Immobilien im Sinne dieser Studie werden Immobilien mit einer stabilen Vermietungssituation und nachhaltigen Lageparametern verstanden. Die Matrix zeigt den Zusammenhang zwischen der wahrscheinlichen internen Verzinsung eines Immobilieninvestments und der Liquidität des jeweiligen Marktes. Die Marktliquidität bezieht sich hier auf die Fähigkeit, Transaktionsnachfrage unabhängig vom jeweiligen Investmentzyklus zu generieren bzw. auch in nachfrageschwachen Jahren Exit-Möglichkeiten zu bieten.

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
030 -27 87 68 31

Pressekontakt:

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin

Tel.: 030-27 87 68 24
rautenberg@bulwiengesa.de

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Mit freundlicher Unterstützung:

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ist eine unabhängige internationale Wirtschaftskanzlei mit einem fokussierten Beratungsangebot und rund 280 Anwälten an acht Standorten. Der Bereich Real Estate ist ein wichtiger Schwerpunkt der Kanzlei. Die Immobilien-Experten beraten

ihre Mandanten in allen immobilienrechtlichen Fragen und decken dabei den gesamten „Lebenszyklus“ einer Immobilie ab. In sämtlichen Phasen der Immobilienbewirtschaftung sowie von Infrastrukturvorhaben greift die Beratung: von der Projektierung über die Bauvorbereitung und -betreuung bis hin zur Vermarktung. Zudem stehen die Anwälte schon beim An- oder Verkauf des Grundstücks bzw. des Bestandsgebäudes zur Verfügung. Die von Klaus Beine geleitete Branchengruppe Real Estate umfasst rund 50 Anwälte.