

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

## Rendite höchstens für Experten

*Zum sechsten Mal hat bulwiengesa mit freundlicher Unterstützung der BEITEN BURKHARDT Rechtsanwalts-gesellschaft die Renditepotenziale der deutschen Immobilienmärkte analysiert. In einem Webinar wurden gestern die wichtigsten Ergebnisse als Preview auf die Gesamtstudie, die im April erscheint, für die Segmente Wohnen, Büro und Einzelhandel vorgestellt.*

### Die Ergebnisse in Kürze

- **Büros in Top-Lagen erzielen nur mit viel Fachkenntnis noch Rendite**
- **Shoppingcenter: Risiken weiten Renditespanne**
- **Wertsicherung bei Wohnimmobilien wird zunehmend anspruchsvoller**

Berlin/Frankfurt, 25. Februar 2020 – 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** in A-Städten haben sich Risiko- und Renditespreizung enorm vergrößert. 2019 konnte noch eine Rendite (IRR)<sup>1</sup> zwischen 0,9 und 3,3 Prozent im Core-Bereich – also bei stabil vermieteten Immobilien in nachhaltig guten Lagen – erzielt werden. 2020 ist die Spanne auf 0,0 bis 2,8 Prozent gesunken.

Der deutlichste Rückgang ist in den A-Städten zu verzeichnen, recht konstant blieben dagegen B-Städte. Obwohl die Risiken zunehmen, sind die Kaufpreise im Core-Bereich nach wie vor hoch. Geeignete Objekte zu finden und zu managen, bedarf einer großen Orts- und Fachkenntnis.

Sven Carstensen, Vorstand bei bulwiengesa: „Homeoffice wird nicht zu einem Abgesang auf klassische Büros führen. Aber viele Investoren sind verunsichert, wie sich Homeoffice auf die künftige Büroflächennachfrage auswirken wird. Zwar ist absehbar, dass Unternehmen ihren Mitarbeitern künftig mehr Homeoffice als vor der Corona-Krise ermöglichen. Allerdings wird eine mögliche Flächenreduktion kompensiert durch das Bedürfnis nach mehr Abstand im Büro. Auch der von vielen befürchtete Einbruch der Bürobeschäftigtenentwicklung ist bislang ausgeblieben.“ Das Wachstum der Bürobeschäftigten verliert zwar an Dynamik, aber schon ab 2021 erwartet bulwiengesa ein Plus von 1,0 Prozent p.a.

Auch aus rechtlicher Sicht ist Homeoffice oder vielmehr mobiles Arbeiten derzeit noch nicht so weit ausgereift, dass dadurch das Arbeiten im Büro ernsthaft abgelöst werden könnte. Klaus Beine, Rechtsanwalt und Notar von BEITEN BURKHARDT, stellt fest: „Gesetzgeberische Maßnahmen haben nicht erst seit Beginn der Pandemie für Fragezeichen in der Immobilienbranche gesorgt. Das sogenannte Recht auf Homeoffice deckt ja die wahren Themen zum Arbeitsplatz, die etwa im BGB, im Arbeitsschutzgesetz und anderen Gesetzen geregelt sind oder auch zur Datensicherheit noch gar nicht ab.“

---

<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.

Der Investmentmarkt für **Shoppingcenter** liegt brach. Derzeit werden nur wenige gehandelt, die Nachfragesituation ist schwierig. Käufer müssen oftmals hohe Investitionen für Umnutzungen von (Teil-)Flächen einkalkulieren. Investoren sind unsicher, in welchem Umfang künftige Mietanpassungen ausfallen oder Läden schließen. Weil diese Risiken eingepreist sind, ist die Renditespanne deutlich größer geworden, von 3,2 bis 3,9 Prozent 2019 auf 2,5 bis 4,3 Prozent 2020 für Core-Objekte. Begehrte Investments sind nach wie vor lebensmittelorientierte Einzelhandelsflächen, die weniger abhängig sind von Konjunktur und E-Commerce. Davon profitieren **Fachmarktzentren** mit hohen Anteilen an Angeboten des periodischen Bedarfs. Diese bleiben weiterhin gefragt. Die Renditespanne beträgt 2,4 bis 3,3 Prozent p.a. Die vergleichsweise geringe Spanne belegt die Sicherheit dieser Investitionen.

Eine sichere Bank sind **Wohnungen**. Hier hat sich im Vergleich zum Vorjahr am wenigsten verändert. Die Kaufpreise werden laut bulwiengesa-Prognose bis 2024 ein geringeres Wachstum als in den Vorjahren aufweisen, da Vorhaben in den teuren City-Lagen immer weniger werden und die absoluten Preise bereits ein hohes Niveau erreicht haben. Trotz eines unsicheren wirtschaftlichen Umfelds mit mehr Kurzarbeit und höherer Arbeitslosigkeit ist die Wohnungsnachfrage gut. In vielen Städten ist weiterhin ein geringes Angebot vorhanden, neue Grundstücke sind rar und teuer. Die erzielbaren Renditen bleiben auf einem niedrigen Niveau, zwischen 1,5 bis 2,5 Prozent liegen diese bei Wohnimmobilien in A-Städten. Die Steigerungspotenziale sind vor allem durch gesetzliche Regulierung begrenzt. Sven Carstensen: „Mit einem Basiswert von 1,94 Prozent ist die Wertsicherung bei Wohnimmobilien noch gegeben, wird jedoch zunehmend anspruchsvoller. Dabei bleiben die Marktrisiken sehr überschaubar – Wohnen ist weiterhin eine sehr sichere Anlageklasse.“

Klaus Beine ergänzt: „Für uns als Wirtschaftskanzlei ist die Studie auch deshalb immer wieder wertvoll, weil wir sehen können, wie politische Einwirkung den Markt beeinflusst – Stichworte sind Mietpreisbremse, Mietendeckel, Erhaltungssatzungen, Umwandlungsverbote oder Baulandmobilisierungsgesetz.“

## Übersicht IRR-Spannen im Core-Bereich in % \*



Quelle: bulwiengesa; \* grau: 2019 dunkelgrau: 2020

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
- Logistikkimmobilien
- 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 290 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 Branchengruppe Real Estate umfasst rund 50 Anwälte.