

---

# KURZMITTEILUNG

## Präsentation 5 % Studie in Frankfurt

Zum fünften Mal analysiert die 5 % Studie der bulwiengesa AG die Performance-Erwartungen aller Assetklassen, die im deutschen Immobilienmarkt wichtig sind. Die erste Präsentation der Studie hat am 10. September bei BEITEN BURKHARDT in Frankfurt vor rund 70 geladenen Gästen stattgefunden, Termine an den vier weiteren Kanzlei-Standorte Berlin (11. September), Düsseldorf (12. September), Hamburg (17. September) und München (19. September) folgen.

In Frankfurt diskutierten die Studien-Ergebnisse unter der Moderation von Sven Carstensen (bulwiengesa) Alexander Weißflog (TLG Immobilien), Prof. Dr. Thomas Beyerle (gif e.V.), Andrea Back-Ihrig (bulwiengesa) sowie Klaus Beine, Rechtsanwalt, Notar und Leiter der Praxisgruppe Real Estate. BEITEN BURKHARDT unterstützt traditionell die 5 % Studie. Deutlich wurde, dass die Marktteilnehmer trotz eines tendenziell sinkenden Immobilien-Klimas die Branchenentwicklung für die nächsten Jahre positiv bewerten. Beine sagte allerdings: „Es wird in bedenklicher Weise Stimmung gegen die Immobilie gemacht. Warum darf mit Immobilien kein Geld verdient werden? Eine nicht durchdachte Politik wird nicht zu mehr Wohnraum führen. Dreiviertel der Immobilien in Deutschland sind in privater Hand. Und in Fonds- und Wohnungsgesellschaften investieren viele Verbraucher, die ein Interesse an einer funktionierenden Immobilienwirtschaft mit Renditechancen haben. Zudem ist es ein Problem, wenn sich die übertriebenen Vorstellungen, wie der Wohnungsmarkt zu regulieren ist, aktuell auch auf gewerbliche Mietverhältnisse ausweiten. Die Branche muss in der Öffentlichkeit aufklären, um einer gefährlichen Gesamtstimmung entgegenzuwirken.“



Auch dokumentiert die 5 % Studie 2019 ein weiteres Drehen der Renditespirale. Dabei steht mit der IRR (Internal Rate of Return) wieder eine dynamische Renditebetrachtung im Fokus; mit der IRR können für Investitionen jährliche Renditen berechnet werden.

In der diesjährigen Studie konnte erstmals keine Nutzungsart ermittelt werden, die im Core-Bereich (d.h. Immobilien mit einer stabilen Vermietungssituation und nachhaltigen Lageparametern) eine IRR von mindestens 5,5 % aufweist. Wer das Anlageziel von 5 % verfolgt, muss weiterhin auf kleine Märkte und Nischensegmente ausweichen. Aber auch hier wird die Auswahl immer geringer. Allein in Büromärkten der D-Städte sowie bei Gewerbeparks und Produktionsimmobilien sind Renditen im Bereich um 5 % und darüber im Basisszenario (also ohne Berücksichtigung der Schwankungsbreiten) erzielbar. Shoppingcenter sind mit einem Basiswert von 3,88 % erneut die einzige Assetklasse mit steigenden Renditewerten.

Weitere ausgesuchte Ergebnisse:

- Es wird offensichtlich immer anspruchsvoller, wirtschaftlich sinnvoll in Wohnbestandsimmobilien in den A-Märkten zu investieren, auch wegen der regulatorischen Hemmnisse bei der Mietanpassung.
- Die Nachfrage nach Core-Immobilien im Bürobereich ist ungebrochen. Somit hält die Renditekompression an. A-Märkte liegen bei einer Renditespanne von 0,9 bis 3,3 % (Basisszenario 2,56 %).
- Auch die Möglichkeiten von erklecklichen Investments im Hotelbereich werden immer imitierter, mittlerweile sind nur noch rund 3,2 % erzielbar.
- Bei Logistikimmobilien wirkt sich der steigende Nachfragedruck erheblich auf die Rendite aus. Lag diese im Jahr 2015 noch nahe 5 %, ist sie nun unter die 4 %-Marke gerutscht.

Angeregte Diskussionen nach der Präsentation und ein ungezwungenes Get-together trugen zu einer rundum gelungenen Auftaktveranstaltung bei.

