

Immobilienmärkte

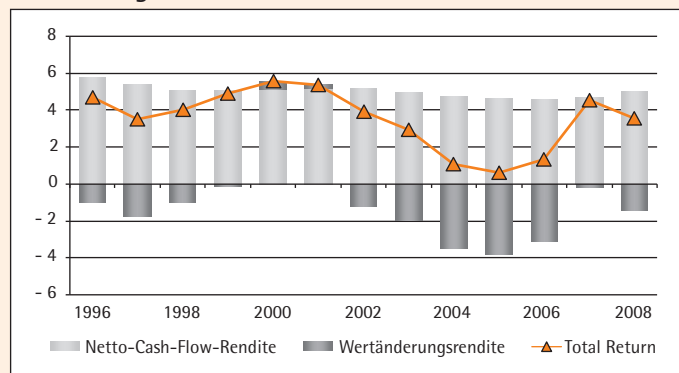
Dix 2008: stabile Werte bei institutionellen Immobilienanlagen

Für das Berichtsjahr 2008 ermittelte die IPD Investment Property Databank GmbH, Wiesbaden, für den Deutschen Immobilienindex Dix ein Ergebnis von 3,5 Prozent. Damit verringerte sich die Gesamttrendite (vor Steuern und Finanzierung), die institutionelle Investoren mit ihren deutschen Immobilienportfolios erzielten, im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozentpunkt. Das Ergebnis macht deutlich, dass in Deutschland trotz der Finanzkrise 2008 weder die Mieten stark gesunken, noch die Leerstände signifikant gestiegen sind, erklärte IPD-Geschäftsführer Daniel Piazzolo. Vielmehr spreche die stabile Netto-Cash-Flow-Rendite von immerhin 5,0 Prozent für die Beständigkeit der Mieteinnahmen. Somit geht der Rückgang des Total Returns vor allem auf die Wertänderungsrendite von minus 1,5 Prozent zurück. Die geringe Veränderung der Gesamttrendite überrascht insofern nicht, als dass auch die Auswertungen in den vorangegangenen Jahren des Immobilienbooms bei den Bestandsobjekten der Dix-Datenbank keine nennenswerten Wertsteigerungen ergeben hatten. Mithin seien in Deutschland auch keine Wertkorrek-

turen wie beispielsweise in Großbritannien und Irland wahrscheinlich. In Großbritannien beträgt die Gesamttrendite für das Jahr 2008 minus 22,1 Prozent und in Irland minus 34,2 Prozent. Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass Offene Immobilienfonds 45,5

Milliarden Euro. Im Vorjahr waren die Werte von 51 Portfolios zu einem Marktwert von 44,5 Milliarden Euro in die Auswertung eingeflossen. Im Dix hat das Bürosegment 2008 ein Marktvolumen von über 21,3 Milliarden Euro. Auf Handelsimmobilien entfielen 8,5 Milliarden Euro, auf Wohnen 4,1 Milliarden Euro und knapp 11,3 Milliarden auf gemischt genutzte Objekte sowie Logistik- und Industrieimmobilien. Eine Einzelbetrachtung der Segmente Handel, Büro und Wohnen zeigt in Relation zur Gesamttrendite ein differenziertes Bild. So schnitten Handelsimmobilien 2008 mit einem Total Return von 4,5 Prozent sowie gemischt genutzte Objekte und Wohnimmobilien mit einem Total Return von 4,4 Prozent am besten ab. Bei der Performance deutscher Bürostandorte konnte Stuttgart 2008 mit 5,7 Prozent den Spitzenplatz belegen. Hamburg und München lagen mit 4,6 respektive 4,5 Prozent deutlich dahinter. Büroimmobilien in Köln erzielten im Schnitt einen Total Return von 3,8 Prozent, in Düsseldorf 2,4 Prozent und in Frankfurt am Main 0,9 Prozent.

Entwicklung des Deutschen Immobilien Index (in Prozent)



Quelle: IPD German Digest 2009

Prozent der für den Dix analysierten Immobilienwerte auf sich vereinen. Diese werden durch Sachverständige in der Regel im jährlichen Rhythmus ermittelt, während Immobilien-Aktiengesellschaften ihre Bestände entsprechend IFRS zu Anschaffungskosten oder Fair Value bewerten. Für die Berechnung des Dix 2008 analysierte die IPD 55 Portfolios mit einem Marktwert von 45,3