

2015: Rendite-Hoch für deutsche Immobilien

Die Gesamtrenditen (Total Return) für deutsche Immobilienanlagen waren 2015 mit 13,3 Prozent (2014: 13,1 Prozent) so hoch wie seit der deutschen Wiedervereinigung nicht mehr. Das geht aus dem German Property Index (GPI) von Bulwiengesa hervor. Zu dem Spitzenwert trugen besonders die Segmente Logistik (12,9 Prozent, 2014: 11,1 Prozent) und Büro (15,5 Prozent, 2014: 11,4 Prozent) bei, wohingegen die Segmente Einzelhandel (11,4 Prozent nach 12,1 Prozent 2014) und Wohnen (15,0 Prozent nach 15,5 Prozent 2014) Einbußen hinnehmen mussten. Das nachlassende Wachstum bei Einzelhandel und Wohnen ist dabei kein Indiz für die Schwäche des Marktes, sondern Ausdruck einer weniger dynamischen Entwicklung im Vergleich zu den Vorjahren und Beitrag zur Marktstabilisierung. Wesentlicher Grund für das Allzeit-Hoch ist nach Einschätzung von

Bulwiengesa der fortgesetzte Nachfrageüberhang am Investmentmarkt. In der Folge stieg das gewerbliche Transaktionsvolumen 2015 zum sechsten Mal nacheinander auf 55,8 Milliarden Euro. Das sind 38 Prozent mehr als im Jahr davor (40,5 Milliarden Euro). Fast 47 Prozent entfielen hierbei auf Büroimmobilien, was ein Anstieg um 51 Prozent gegenüber 2014 bedeutet. Gerade die Märkte für Gewerbeimmobilien an den sieben Topstandorten in Deutschland erfreuen sich seit mehreren Jahren großer Beliebtheit und Premiumimmobilien in Spitzenlagen, so genannte Core-Objekte, gelten spätestens seit der Finanz- und Wirtschaftskrise und fehlenden Investitionsalternativen als vergleichsweise sichere Investments. Folglich entfielen 2015 wiederum mehr als die Hälfte (56 Prozent) aller getätigten Investments auf Immobilienanlagen in den

A-Städten, wie die größten deutschen Metropolen im Immobilieninvestment bezeichnet werden.

Das hohe Kaufinteresse seitens in- und ausländischer Investoren hat nach Einschätzung von Bulwiengesa insbesondere bei Logistik- und Büroimmobilien 2015 zu stärkeren Renditekompressionen geführt. Dies spiegelt sich in den höheren Capital-Growth-Werten wider, die ausschlaggebend für die stärkere Entwicklung der Total Returns innerhalb der Segmente waren. Diese Entwicklung wird sich 2016 fortsetzen: Wegen des zu erwartenden Wachstums der Mietpreise als auch des weiteren, allerdings kommoden Absinkens der Anfangsrenditen durch den Nachfrageüberhang werden die Immobilienpreise in nahezu allen gewerblichen Immobilienklassen 2016 weiter ansteigen, so Bulwiengesa. Red.