

Marktbericht 2/2015: Berliner Büroimmobilienmarkt – Performance-Erwartungen



Spannend ist nicht nur die Entwicklung des Segments Büroimmobilien: In Berlin sind die Performance-Erwartungen für die kommenden Jahre positiv

Berlin hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der gefragtesten Investmentstandorte Deutschlands entwickelt. Insbesondere in der jüngsten Vergangenheit stand die Bundeshauptstadt im Fokus der Investoren. Doch der steigende Anteil von Investoren mit hohem Anlagedruck und geringen Ertragsanforderungen sowie das Missverhältnis aus Angebot und Nachfrage sorgen für stetig steigende Kaufpreise und sinkende Renditen.

Der zweite Marktbericht der Berliner Sparkasse und bulwiengesa zum Berliner Büroimmobilienmarkt betrachtet den German Property Index (GPI), einen Preisindex von bulwiengesa für Immobilien in 127 Städten. Auf Basis vorhandener Marktdaten werden die Renditeentwicklungen der vergangenen Jahre sowie die Erwartungen für die kommenden fünf Jahre detailliert analysiert. Für diesen Marktbericht wird die Marktentwicklung Berlins der Performance der anderen deutschen A-Standorte (Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt/Main, München, Stuttgart) gegenübergestellt – und diesmal nicht nur das Segment Büro, sondern auch Gewerbe- und Wohnimmobilien betrachtet.

Doch zunächst werden die üblichen Büromarktkennzahlen für das zweite Quartal 2015 dargestellt.

Immer mehr Bürobeschäftigte

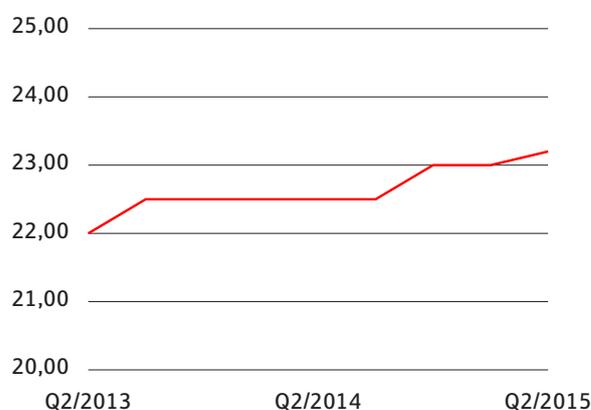
Das enorme Bürobeschäftigtenwachstum Berlins wirkt sich weiter nachhaltig auf die Nachfrage nach Büroflächen aus. Nach dem Umsatzrekord 2014 wurde auch im ersten Halbjahr 2015 ein äußerst hohes Nachfragevolumen verzeichnet. Dies beeinflusst signifikant die Leerstandssituation und das Mietniveau im Stadtgebiet. Auch die Investmentnachfrage ist ungebrochen hoch, sodass die Renditen weiter unter Druck stehen.

Für das Gesamtjahr wird vor diesem Hintergrund eine sehr hohe Marktdynamik erwartet. Ein Flächenumsatzrekord erscheint erneut möglich, in dessen Folge es zu weiteren Flächenverknappungen kommen wird. Das durchschnittliche

Mietniveau, aber nun auch die Spitzenmieten, werden sich dadurch spürbar nach oben entwickeln.

Vielleicht bald 23,50 Euro/qm Spitzenmiete

Büro-Spitzenmiete in Berlin (Euro/qm MF/G)



Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Die zunehmende Flächenverknappung in den zentralen Lagen, insbesondere in den Topstandorten City Ost und City West, hat das Spitzenmietniveau in Berlin im zweiten Quartal leicht ansteigen lassen. Damit setzt sich der Trend des letzten Jahres, mit moderaten Wachstumsraten, weiter fort. Diese Entwicklung wird sich auf niedrigem Niveau auch im weiteren Jahresverlauf fortsetzen, sodass zum Jahresende eine Spitzenmiete von 23,50 Euro/qm MF/G (Mietfläche für gewerblichen Raum) realistisch erscheint.

Starkes Umsatzplus im ersten Halbjahr

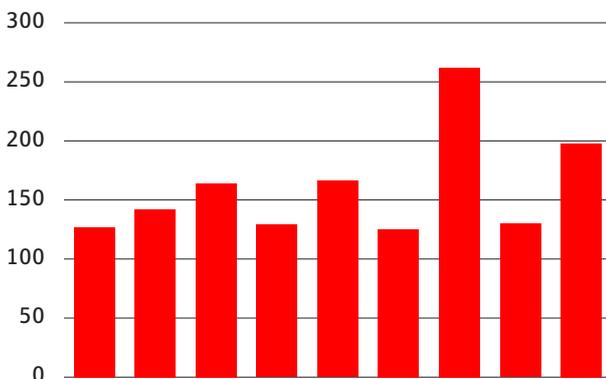
Lag die Nachfrage nach Büroflächen im ersten Quartal noch auf einem durchschnittlichen Niveau, stieg diese im zweiten Quartal deutlich an. Dadurch konnte im gesamten ersten Halbjahr ein Flächenumsatz von rund 330.000 qm MF/G verzeichnet werden, was rund 24 % über dem Umsatz des Vorjahreszeitraumes liegt.

Die Nachfrage konzentrierte sich neben Dienstleistern erneut vor allem auf Unternehmen aus dem TMT-Segment (Technologie, Medien, Telekommunikation). Neben einer Vielzahl von

kleinen Abschlüssen kamen auch einige Großvermietungen aus diesem Segment.
Nachdem Rocket Internet bereits im ersten Quartal mehr als 20.000 qm MF/G im ehemaligen GSW-Hochhaus angemietet hatte, folgten im zweiten Quartal weitere Großabschlüsse dieser Branche u.a. in Kreuzberg sowie im Bezirk Prenzlauer Berg.

Zu den weiteren marktprägenden Abschlüssen über 10.000 qm MF/G zählen die Vorvermietungen an KPMG am Hauptbahnhof und an Daimler am Ostbahnhof.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MF/G

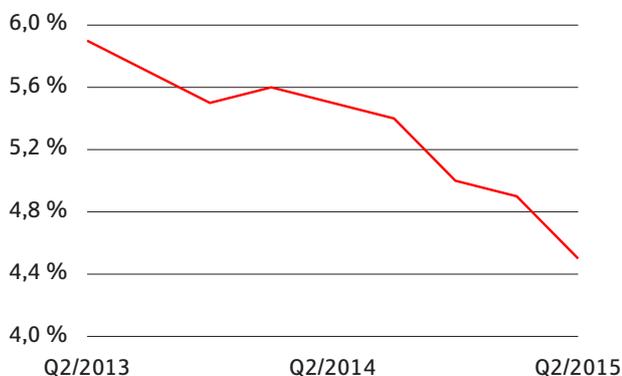


Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Für das Gesamtjahr erscheint aufgrund der derzeit hohen Nachfrage und der weiteren Flächengesuche im Markt ein Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres möglich – aber auch ein neuer Umsatzrekord.

Leerstand im Sinkflug

Büroflächenleerstand in Berlin



Quelle: bulwiengesa

Die hohe Flächennachfrage trifft auf ein eingeschränktes Angebot. Die Leerstandsrate sinkt kontinuierlich und liegt derzeit bei 4,5 %.

Die Leerstandsreduktion wird trotz ansteigender Bautätigkeit auch im weiteren Jahresverlauf anhalten. Der Grund: Die spekulativen, also nicht vermieteten Anteile der in Bau befindlichen Projekte fallen äußerst gering aus – von den Projekten, die 2015 fertiggestellt wurden und werden, sind nur noch rund 15 % frei verfügbar.

Für das Jahresende 2015 erscheint daher eine Leerstandsrate von rund 4 % oder gar darunter durchaus realistisch.

Investmentboom in zentralen Lagen

Die Nachfrage nach Büroimmobilien in der Hauptstadt ist ungebrochen. Neben den klassischen Marktteilnehmern steigt der Anteil privater Akteure und ausländischer Marktteilnehmer stetig an. Deren Anlageziele unterscheiden sich oftmals deutlich von denen institutioneller Investoren.

Insbesondere in den zentralen Lagen ist die Nachfrage ausländischer Investoren besonders hoch; sie zahlen mitunter Kaufpreise, die von einheimischen Fonds, Pensionskassen und Banken nicht mehr mitgegangen werden.

Diese Situation führt zu einem sehr hohen Investmentvolumen, das zum Halbjahr bei annähernd drei Milliarden Euro lag. Die Nettoanfangsrenditen sanken infolge der steigenden Kaufpreise und liegen derzeit bei 4,4 %. Bis zum Jahresende ist von einem weiteren Absinken auszugehen, da der Mangel an Kapitalmarktalternativen die Nachfrage nach Immobilien weiterhin auf einem hohen Niveau halten wird.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins



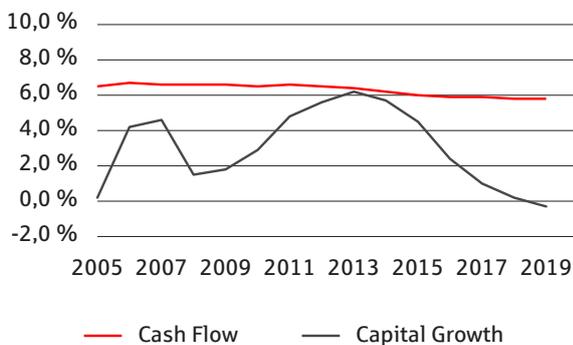
Quelle: bulwiengesa

Der German Property Index (GPI)

Der German Property Index (GPI) gilt als zentrale Größe der laufenden Beobachtung und Analyse der Preisentwicklung für gewerbliche Immobilien; auch die Deutsche Bundesbank stützt sich bei der Preisbeobachtung für gewerbliche Immobilien u. a. auf Daten von bulwiengesa.

Der GPI ist ein Immobilien-Performance-Index, der die Gesamtertragsrendite (Total Return) darstellt. Diese ergibt sich – berechnet auf Basis vorhandener Marktdaten – aus der Wertveränderungsrendite (Capital Growth Return) und der Mietertragsrendite (Cashflow Return).

Capital Growth & Cashflow alle Segmente (Dtl.)



Quelle: bulwiengesa

Der Performance-Index lässt sich sowohl regional als auch nach den Segmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik differenzieren. Diese Differenzierung ermöglicht es, die Performance eines Portfolios langfristig zu bewerten sowie ein regionales Benchmarking vorzunehmen. Auf Basis von Prognosen für volkswirtschaftliche Kennziffern können zudem Marktentwicklungen antizipiert und so zum Beispiel Investitionsentscheidungen erleichtert werden.

Nachfolgende Variablen aus den Bereichen Wirtschaft und Beschäftigung werden hierfür prognostiziert:

- Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen
- Arbeitsproduktivität
- Verfügbares Einkommen
- Erwerbstätigkeit nach Wirtschaftsbereichen
- Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
- Bürobeschäftigte

Total Return, Cashflow Return und Capital Growth Return werden von bulwiengesa wie folgt definiert:

Total Return – Gesamtertragsrendite

Der Total Return beschreibt die Gesamtverzinsung des investierten Kapitals innerhalb eines Teilraums, d. h. die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr. Er ergibt sich aus der gewichteten Summe des Capital Growth Returns und der gewichteten Summe des Cashflow Returns.

Cashflow – Mietertragsrendite

Der Cashflow ist der Überschuss der regelmäßigen Mieteinnahmen über die regelmäßigen, laufenden betrieblichen Ausgaben. Der Cashflow Return bezeichnet die Rendite, die aus der laufenden, operativen Nutzung der Immobilie erwirtschaftet wird, bezogen auf das gebundene Kapital (den Marktwert).

Capital Growth Return – Wertveränderungsrendite

Die Wertveränderungsrendite beschreibt die Marktwertveränderung des Immobilienobjektes innerhalb einer Periode, wobei sich der Wert immer auf die Vorperiode bezieht. Die Wertveränderungsrendite berücksichtigt sowohl wertbeeinflussende Maßnahmen am Objekt (wie Modernisierung, Vermietung leerstehender bzw. Verlängerung bestehender Mietverträge) als auch Veränderungen des Grundstückswertes. Die Wertveränderungsrendite ist stark korreliert mit der Gesamtleistung.

Berechnung des Total Returns der bulwiengesa AG

Mieteinnahmen
Jahresmiete
- Bewirtschaftungskosten
Instandhaltung
Verwaltung
sonstige nicht umlagefähige Betriebskosten
- Leerstandskosten
Miete Leerstand
Betriebskosten Leerstand
= Jahresmiete bereinigt (= Reinertrag_t)
/ Netto(anfangs)rendite_t
= Gesamtkaufpreis_t
Capital Growth (= [Gesamtkaufpreis_t / Gesamtkaufpreis_{t-1}] - 1)
+ Cashflow (= Reinertrag_t / Gesamtkaufpreis_{t-1})
= Total Return (= Capital Growth_t + Cashflow_t)

Quelle: bulwiengesa

Schwankungen im Bürosegment am größten

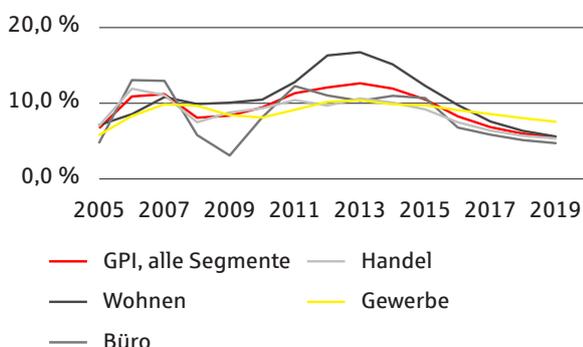
Die Total Returns (Gesamtrenditen) für deutsche Immobilienanlagen sind konjunkturabhängig, aber auch durch segment-spezifische Einflüsse geprägt. Dies spiegelt sich im unterschiedlichen Ausmaß in der Volatilität wider.

Auffällig ist, dass die Kurve der A-Städte gegenüber den B-, C- und D-Städten zumeist einen „Vorlaufcharakter“ hat; auch weisen kleinere Standorte mit ihrer geringeren Markt- und Investmentdynamik moderatere Ausschläge auf. Am stärksten fallen die Schwankungen im Bürosegment aus – da deutlich konjunkturabhängig –, während sich beispielsweise der Gewerbesektor (Industrie und Logistik) vergleichsweise stabil zeigt.

Die Ursache ist das Verhältnis der Wertveränderungsrendite zu den laufenden Erträgen aus Mieteinnahmen, die den Total Return des jeweiligen Segments ergeben. Im Bereich Logistik sind die Mietertragsrenditen (fast) immer höher als in den anderen Segmenten. Hier sind Mieterträge aufgrund des vergleichsweise niedrigen Kaufpreises (geringe Baukosten und Grundstückspreise) sehr hoch. In diesem Segment kann allerdings von keiner nennenswerten Wertveränderung gesprochen werden, da sich insbesondere Logistikimmobilien leicht austauschen lassen und durch andere Bauten auf der Grünen Wiese ersetzt werden können.

In der längerfristigen ex post Betrachtung waren die Chancen auf eine hohe Wertveränderungsrendite – nach den Wohnimmobilien – bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien am größten. Zukünftig befindet sich die Wertveränderungsrendite auf einem niedrigeren Niveau – dennoch sind in den A-Städten im Allgemeinen und in Berlin im Besonderen Wertsteigerungen zu erwarten.

GPI (Total Return) Deutschland, alle Segmente



Quelle: bulwiengesa

Insgesamt nachlassende Dynamik

Künftig ist deutschlandweit und auch segmentübergreifend mit einem Nachlassen der jüngsten Dynamik zu rechnen. Die ansteigende Preis- und Wertentwicklung der vergangenen Jahre wird insbesondere ab 2017 an Schwung verlieren. Die Total Returns pendeln sich – je nach Segment – zwischen vier und acht Prozent ein.

Verantwortlich hierfür ist vor allem die Entwicklung der Wertveränderungsrendite. Hier wird zyklusbedingt mittelfristig kein erneutes Ansteigen der Dynamik erwartet.

Wichtige ökonomische Rahmenbedingungen wie die günstigen Refinanzierungskosten sowie die gute Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt haben in den vergangenen Jahren zu einer hohen Nachfrage nach Immobilien geführt. Dies hat den Anstieg der Wertveränderungsrendite spürbar unterstützt, was sich aber im Prognosezeitraum bis 2019 abschwächt.

Die (erwarteten) Veränderungen hinsichtlich der ultralockeren Geldpolitik in Europa und den USA sowie der beginnende Renteneintritt der Baby-Boomer-Generation führen mittelfristig zu nachlassenden Impulsen im intertemporalen Vergleich.

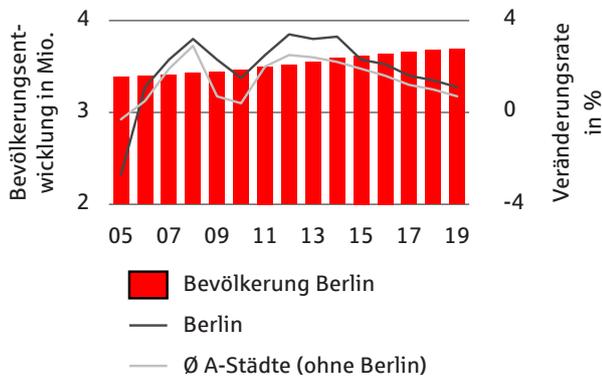
Die Wachstumsimpulse des Total Returns kommen daher künftig fast ausschließlich aus der Mietrendite. Diese fällt aufgrund der signifikant höheren Kaufpreise in den A-Städten niedriger aus als in den B- bis D-Städten.

A-Städte langfristig attraktiv

Dennoch bleibt die Anlage in Immobilien auch in A-Städten attraktiv. Die hohen und stabilen Mieterträge garantieren langfristig orientierten Anlegern – auch in Hinblick auf mögliche bzw. fehlende Investmentalternativen – eine konstant hohe Mietertragsrendite.

Die differenzierte Bevölkerungsentwicklung, die momentan geprägt ist durch einen starken Zuwachs in den großen Städten und Schrumpfung andernorts, unterstützt diese Entwicklung. Die beispielhafte Darstellung Berlins zeigt, dass insbesondere A-Städte in den kommenden Jahren ein vergleichsweise hohes Bevölkerungswachstum verzeichnen werden.

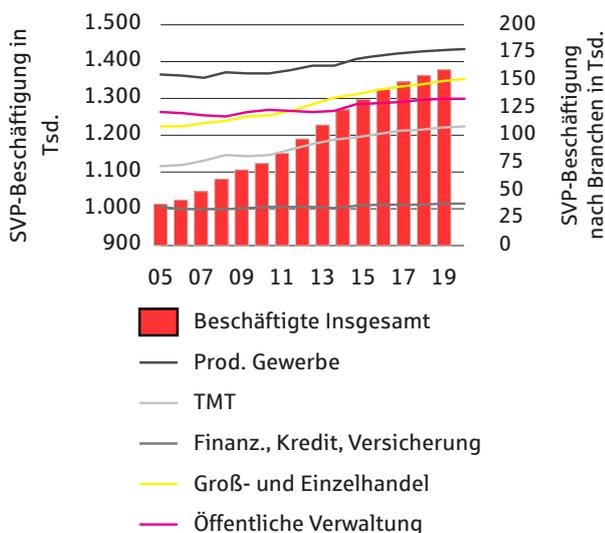
Bevölkerungsentwicklung Berlin und Ø A-Städte (ohne Berlin)



Dieser Trend spiegelt sich nicht nur in Berlin, sondern auch in den anderen nationalen Metropolen wider und prägt die Entwicklung der kommenden Jahre entscheidend. Allerdings wird hinsichtlich der Wertveränderung eine geringere Marktdynamik als in der Vergangenheit erwartet.

Insbesondere die steigende Beschäftigung wird den Trend des Bevölkerungswachstums in Berlin weiter voran führen. Dabei ist es im besonderen Maße der TMT-Sektor (Technologie, Medien und Telekommunikation), welcher auch zukünftig als Motor der ökonomischen Entwicklung und somit zur wachsenden Bevölkerung in Berlin beitragen wird.

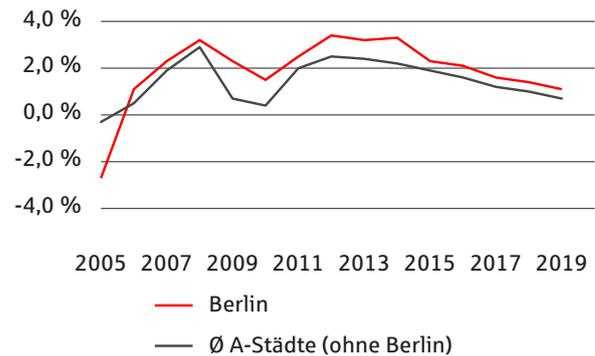
SVP-Beschäftigung nach Branchen in Berlin



Quelle: bulwiengesa

Die überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung Berlins wird im Vergleich mit den anderen deutschen A-Städten deutlich, wobei auch hier positive Entwicklungstendenzen zu verzeichnen sind.

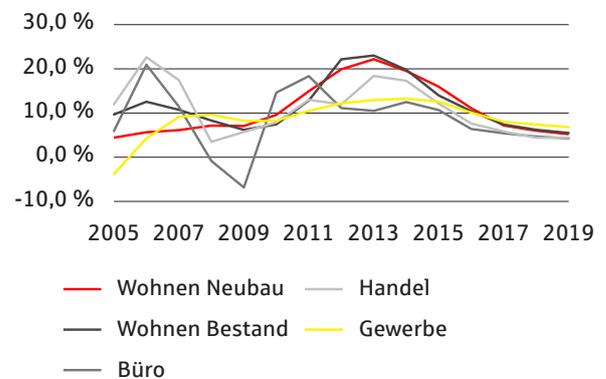
SVP-Beschäftigung* Berlin und Ø A-Städte (ohne Berlin)



Quelle: bulwiengesa /* Veränderungsrate

Die zukünftige Dynamik bei Bevölkerung, Haushalten und Beschäftigung bildet die Grundlage für Aussagen zur künftigen Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf. Wachsende Regionen weisen daher eine deutlich positivere Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien auf als schrumpfende Regionen, die teilweise auch mit Wertverlust zu kämpfen haben. Daher ist bei dem obigen Zusammenhang nicht verwunderlich, dass die Agglomerationsräume auch in Zukunft mit steigenden Haushaltszahlen und auch Kaufpreisen zu rechnen haben, was sich in den Ergebnissen des GPI niederschlägt.

GPI (Total Return) Berlin, alle Segmente



Quelle: bulwiengesa

Einzelne Standorte oder Segmente weichen deutlich von der Gesamtpformance ab. Hier besteht mit Hilfe des Analyse-Tools GPI die Möglichkeit der regionalen und sektoralen Differenzierung. Aufgrund der Prognosen, in denen die vorhandenen Marktinformationen berücksichtigt werden, können Marktentwicklungen antizipiert und z. B. Investitionsentscheidungen erleichtert werden. Durch eine sinnvolle Risikostreuung können Geldanlage- oder Vermögensrisiken entsprechend diversifiziert werden.

Jährliche Mittelwerte Total Return, Capital Growth & Cashflow aller Segmente in %

	Ø 2010 - 2014 p. a.		Ø 2015 - 2019 p. a.	
	Berlin	Ø A-Städte (ohne Berlin)	Berlin	Ø A-Städte (ohne Berlin)
Wohnen Neubau				
Total Return	17,2	13,2	9,1	6,9
Capital Growth	12,2	8,7	5,0	3,2
Cashflow	5,0	4,5	4,1	3,7
Wohnen Bestand				
Total Return	17,0	13,6	8,7	7,7
Capital Growth	11,1	8,0	4,0	3,1
Cashflow	5,9	5,4	4,7	4,6
Büro				
Total Return	13,4	10,5	6,3	5,6
Capital Growth	8,1	5,4	1,7	1,0
Cashflow	5,3	5,1	4,6	4,6
Handel				
Total Return	13,7	10,9	6,9	6,3
Capital Growth	8,9	6,2	2,7	2,1
Cashflow	4,8	4,7	4,2	4,2
Gewerbe				
Total Return	11,4	8,7	9,0	7,8
Capital Growth	3,4	1,7	2,0	1,1
Cashflow	8,0	7,0	7,0	6,7

Quelle: bulwiengesa

Berlin hat sich seit 2010 im Mittel deutlich besser dargestellt als die übrigen A-Städte. Dieser Trend wird sich nach den aktuellen Prognosen auch bis 2019 fortsetzen, wenngleich die Lücke zwischen den Standorten deutlich kleiner wird. Doch müssen segmentspezifische Besonderheiten beachtet werden.

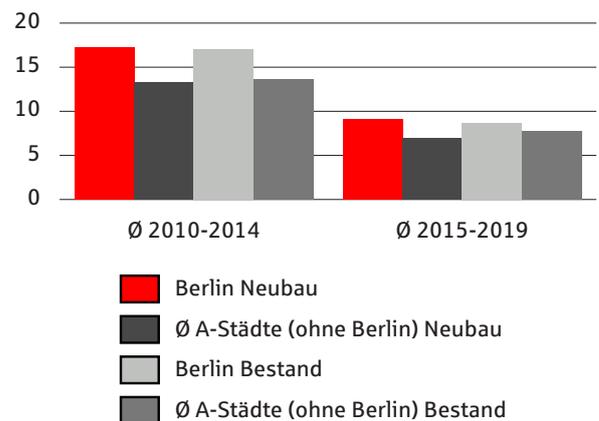
Berlin: Entwicklungsschub im Wohnsegment – noch

Wohnimmobilien, sowohl im Neubau als auch im Bestand, haben in Deutschland in den vergangenen Jahren die mit Abstand dynamischste Entwicklung vollzogen. Die „Flucht in das

Betongold“ der privaten Akteure und die zunehmende Aktivität institutioneller Investoren sind, auch in Ermangelung von Kapitalmarktalternativen, Triebfeder der Entwicklung.

Berlin verzeichnete, getrieben von einer aufholenden Entwicklung gegenüber den etablierten Immobilienmärkten, den größten Entwicklungsschub.

GPI (Total Return) Wohnen Neubau & Bestand im Mittelwert

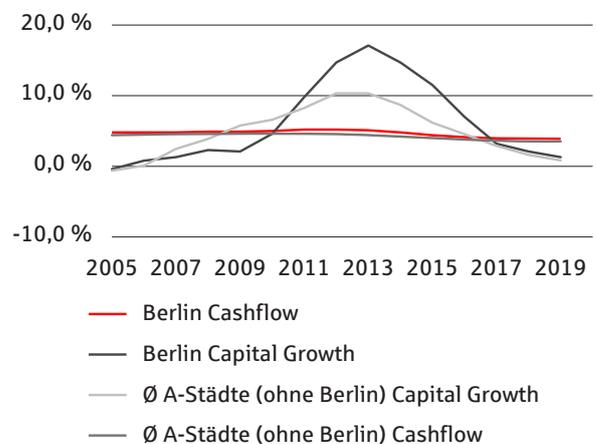


Quelle: bulwiengesa

Für den Prognosezeitraum bis 2019 wird ein Abflachen der Wachstumskurve erwartet. Insbesondere für Bestandsimmobilien nähert sich die Berliner Performance den Vergleichsstandorten an.

Limitierend wirken die vermuteten Konsequenzen der Mietpreisbremse. Diese deckelt zukünftige Wachstumsaussichten im Segment Wohnen. Für Neubauten bestehen in Berlin noch höhere Ertragswachstumschancen.

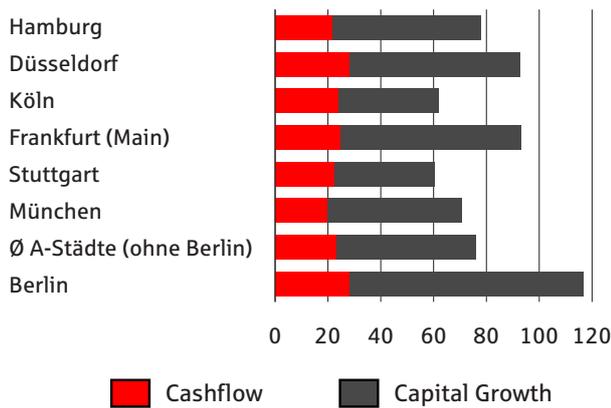
Capital Growth & Cashflow Wohnen Neubau



Quelle: bulwiengesa

Der niedrige Zins befeuert u. a. die Nachfrage nach Eigentumswohnungen etc., jedoch besteht auch eine Angebotsverknappung auf dem Berliner Markt. Die aktuell bestehende Überschussnachfrage wirkt preissteigernd.

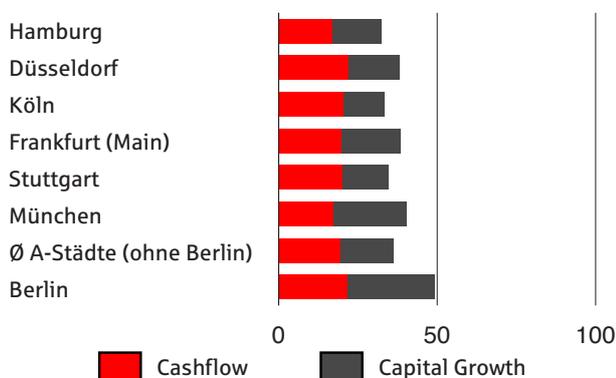
1. Modellrechnung Wohnen Neubau: Anlage über die letzten 5 Jahre, d. h. vergangene 4 Jahre und Verkauf in aktuellem Jahr in %



Quelle: bulwiengesa

Auch künftig wird sich Berlin im Wohnsegment überdurchschnittlich darstellen, wobei sich die künftigen Total Returns verstärkt aus der Mietrendite speisen werden, denn das Verhältnis von Miet- zu Wertveränderungsrendite ändert sich. Einerseits wird die Mietrendite zukünftig einen größeren Anteil am Total Return innehaben. Andererseits bleibt die Wertveränderungsrendite von Berlin im Vergleich mit anderen deutschen A-Städten sehr hoch.

2. Modellrechnung Wohnen Neubau: Anlage über die kommenden 5 Jahre, d. h. Kauf im aktuellen Jahr (t), Verkauf in t+4 in %

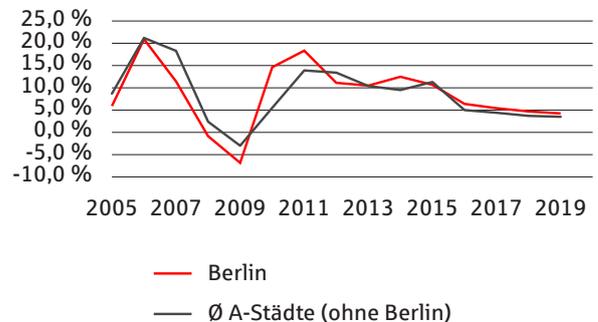


Quelle: bulwiengesa

GPI für Berliner Büroimmobilien am volatilsten

Berlin zeichnet sich durch einen Wirtschaftsverlauf aus, der im Vergleich zum Bund in den letzten Jahren weniger schwankungsanfällig ist. Der vergleichsweise niedrige Stellenwert des Verarbeitenden Gewerbes und dessen Konzentration auf im Konjunkturverlauf stabile Branchen tragen dazu ebenso bei, wie die dynamische wirtschaftliche Entwicklung in den Bereichen Technik, Medien, Telekommunikation, dem Tourismus sowie in der Gründerszene.

GPI (Total Return) Büro



Quelle: bulwiengesa

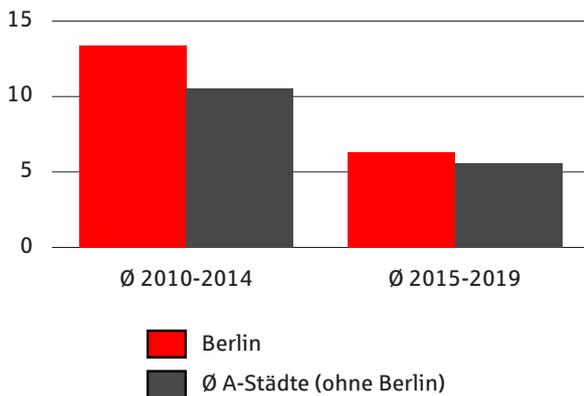
Dennoch hat sich die Hauptstadt im Segment Büroimmobilien dem allgemeinen konjunkturellen Einbruch im Jahr 2008/09 natürlich nicht entziehen können. Dieser Einschnitt markiert jedoch zugleich den Zeitpunkt, ab dem der Total Return für das Berliner Bürosegment über dem der Anderen deutschen A-Städte lag. Dieser Wandel dürfte auch strukturelle Gründe wie beispielsweise eine anfangs in der Bundeshauptstadt noch hohe Leerstandsquote gehabt haben.

Zunehmend verstärkt sich deutschlandweit die regionale Ausdifferenzierung der Beschäftigung, was die künftige Inanspruchnahme von Büroflächen bestimmt. Die Anzeichen mehrer sich, dass Großstädte hier eine Renaissance erleben. Seit Beginn der 2000er Jahre gewannen sie nicht nur als Wohnorte an Attraktivität, sondern wurden auch wieder verstärkt als Unternehmensstandorte wahrgenommen.

Die veränderten Lebensstile, eine gute Infrastruktur sowie umfangreiche Angebote an Dienstleistungen wirken als Motor des Zuzugs bzw. des Verbleibs der Menschen beispielsweise nach dem Studium. Unternehmen treffen in Großstädten auf ein breiteres Angebot an qualifizierten Beschäftigten, auf der anderen Seite gibt es für Hochschulabgänger oder Berufstätige eine größere Auswahl an attraktiven Jobangeboten. Hiervon

profitiert insbesondere Berlin mit seiner umfangreichen Bildungsinfrastruktur und dem großen kulturellen Angebot.

GPI (Total Return) Büro im Mittelwert



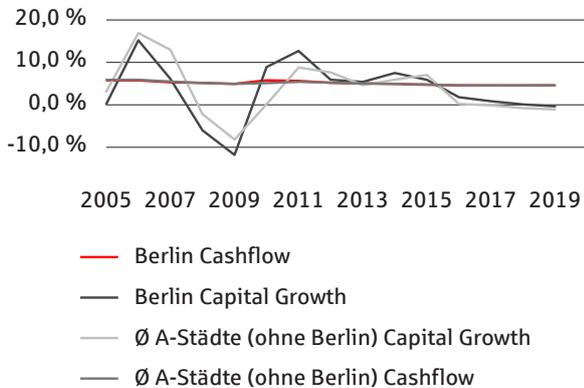
Quelle: bulwiengesa

Hohe Nachfrage drückt auf Bürorenditen

Auch im Bürosegment wurde das Wachstum des Total Returns seit 2010 vor allem von der positiven Wertveränderung getragen. Zudem sorgten niedrige Zinsen in den vergangenen Jahren für eine stetig steigende Nachfrage. Insbesondere Immobilien in Toplagen mit nachhaltiger Vermietungssituation standen dabei im Fokus, waren gleichzeitig aber nur in begrenztem Maße verfügbar.

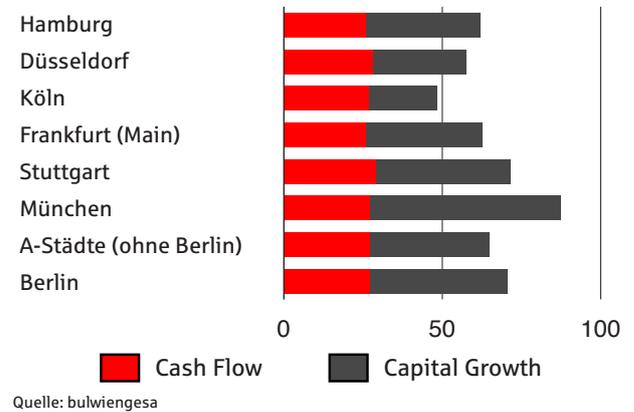
Ein Rückgang der Mietertragsrenditen war die Folge dieses Trends. Diese bleiben zwar niedrig, schließen dabei zu den Vergleichswerten anderer A-Standorte aber zumindest auf.

Capital Growth & Cashflow Büro



Quelle: bulwiengesa

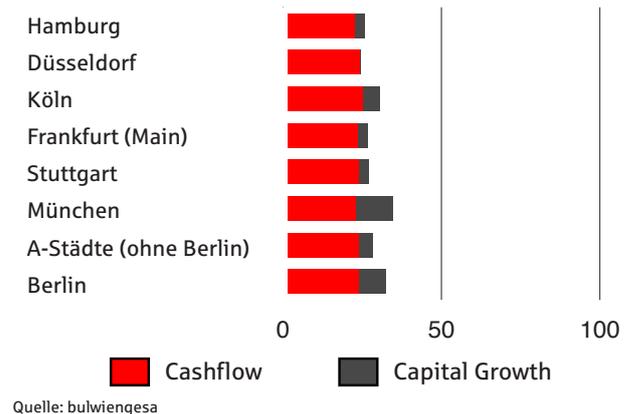
1. Modellrechnung Büro: Anlage über die letzten 5 Jahre, d. h. vergangene 4 Jahre und Verkauf in aktuellem Jahr in %



Quelle: bulwiengesa

Bezogen auf die Wertveränderungen ist mit dem Jahr 2016 von einem deutlichen Nachlassen des Wachstums auszugehen. Ab 2017 fällt dieses für das Mittel der A-Städte sogar negativ aus, in Berlin jedoch erst ab 2019. Die dennoch positiven Total Returns werden fast ausschließlich aus der Mieterrendite erwirtschaftet. Diese zeigt sich auch mittelfristig auf einem beständigen, aber eben auch sehr niedrigen Niveau.

2. Modellrechnung Büro: Anlage über die letzten 5 Jahre, d. h. vergangene 4 Jahre und Verkauf in aktuellem Jahr in %



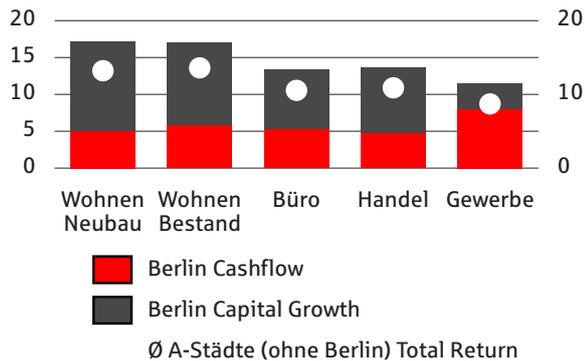
Quelle: bulwiengesa

Performance bei Büroimmobilien nicht so stark wie im Wohnungssegment

Die Gegenüberstellung der einzelnen Immobiliensegmente verdeutlicht noch einmal die starke Performance des Wohnungssegmentes. Sowohl Neubau- als auch Bestandsobjekte verzeichneten die mit Abstand höchsten Total Returns.

Ebenfalls deutlich wird, dass die einzelnen Segmente grundsätzlich ähnliche Strukturen aufweisen. Die Total Returns sämtlicher Assetklassen wurden bis auf Gewerbeimmobilien vor allem durch die positive Wertveränderung getragen.

Gegenüberstellung aller Segmente für Berlin und A-Städte (ohne Berlin) 2010 - 2014 (in %)



Quelle: bulwiengesa

Die Total Returns werden in allen Segmenten in den kommenden Jahren zurückgehen. Gleichzeitig ändern sich spürbar die Strukturen. Künftig wird die Mietrendite einen deutlich größeren Stellenwert in allen Segmenten einnehmen. Einzig bei Wohnimmobilien wird sich die Wertveränderungsrendite weiterhin positiv entwickeln.

Hohes Ertragspotenzial im Gewerbesegment

Gewerbeimmobilien werden auch zukünftig eine gute Performance zeigen, wiederum sind die Total Returns vor allem durch die Mietrenditen generiert. Das Wachstum fällt für Industrie- und Logistikimmobilien jedoch deutlich stärker aus als für die übrigen Bereiche. Diese Entwicklung basiert vor allem auf den vergleichsweise hohen Mieterträgen im Logistikbereich. Hier ist der Arbeitsmarkt momentan sehr dynamisch und die Nachfrage steigt. Außerdem werden die Wertveränderungsrenditen im Bürosegment in den kommenden Jahren sinken.

Insgesamt wird das Gewerbesegment in Berlin gemeinsam mit dem Segment Wohnen die höchsten Total Returns in den kommenden fünf Jahren erzielen.

Fazit: Berlin auch langfristig attraktiv für Investments

Berlin hat sich im Vergleich der deutschen Immobilienmarkt-Metropolen in den letzten fünf Jahren mit einer überdurchschnittlichen Marktdynamik präsentiert. Insbesondere im Wohnsegment konnten besonders hohe Renditen realisiert werden, die vor allem von den Wertveränderungen getragen wurden.

Künftig ist im Immobilienmarkt insgesamt von geringeren Renditen auszugehen; diese werden bei nachlassender Wertveränderungsrendite verstärkt von der Mietrendite generiert.

Für die unterschiedlichen Segmente können dabei durchaus differenzierte Ergebnisse erreicht werden. Wohnimmobilien erzielen weiter die höchsten Erträge unter den Assetklassen, werden aber von Gewerbeimmobilien flankiert, die von allen Immobiliensegmenten die stabilste Entwicklung im zeitlichen Verlauf aufweisen.

Trotz der Rückgänge lassen sich in Berlin also auch weiterhin hohe und stabile Mieterträge realisieren. Insbesondere im Hinblick auf (fehlende) alternative Investmentmöglichkeiten garantieren sie langfristig orientierten Anlegern eine konstant hohe Mietertragsrendite. Berlin positioniert sich aktuell und künftig als attraktiver Investmentstandort.

Dies gilt auch für Berliner Büroimmobilien, die zwar in den Mieterträgen nicht mehr als im Durchschnitt aller A-Städte abwerfen, aufgrund der besseren Wertentwicklung gleichwohl auch in diesem Segment als gute Standortwahl gelten.

Über die Marktberichte

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als einer der größten Marktteilnehmer positioniert und verzeichnet starke Zuwachsraten. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger berichtet wird, die aber dennoch einen bedeutenden Anteil am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

Impressum

Berliner Sparkasse
Geschäftsbereich Firmenkunden
Alexanderhaus
Alexanderplatz 2, 10178 Berlin
www.berliner-sparkasse.de/unternehmer

bulwiengesa AG

Wallstraße 61
10179 Berlin
+49 30 278768-0