

## **AENGEVELT-RESEARCH: Das Berliner Investmentjahr 2011 - geringes Risiko statt maximaler Rendite**

04.01.2012, 12:31 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG*

---

Wohninvestments blieben auch 2011 die dominierende Anlageklasse auf dem Berliner Investmentmarkt. Aufgrund der Marktgröße bzw. der Verfügbarkeit zusammenhängender Wohnungsbestände wurden 2011 in der Bundeshauptstadt Wohnungsportfolios mit einem Gesamtumsatz in Höhe von rd. EUR 2,4 Mrd. gehandelt. Nach vorläufigen Auswertungen (Gutachterausschuss und eigene Recherchen) kommen hier noch Einzeltransaktionen von Wohn- und Geschäftshäusern in Höhe von rd. EUR 4,1 Mrd. dazu. Damit entfielen 2011 rd. 74% aller registrierten Investment-Transaktionsvolumina (Gewerbe und Wohnen, Asset- und Share-Deals) auf das Wohninvestmentsegment. Auf den rein gewerblichen Investmentmarkt (Büro, Einzelhandel, Logistik etc.) entfielen rd. 26% bzw. knapp EUR 2,3 Mrd. (Asset- und Share-Deals).

Ausgesprochen hohes Interesse an reinen Mietwohnhäusern

Das Interesse an der deutschen Hauptstadt ist groß. Zog es zuerst vorrangig junge Leute mit vergleichsweise moderater Kaufkraft nach Berlin, folgen ihnen nun zunehmend auch Bürger, für die Geld eine geringere restriktive Rolle spielt. So zieht Berlin inzwischen auch besserverdienende, arbeitsplatzorientierte Zuwanderer an.

Die hohe Nachfrage nach Berliner Wohninvestments speist sich dagegen vor allem aus risikoaversen in- und ausländischen Investoren. Die Gründe liegen auf der Hand: In der Vergangenheit wurde wenig in den Neubau investiert, gleichzeitig wächst die Einwohnerzahl. Dementsprechend gering wird das Risiko von Wertverlusten marktgängiger Wohnimmobilien bewertet. Dies gilt umso mehr im Vergleich mit relativ sicheren deutschen Staatsanleihen, die mit einer Verzinsung von unter 1% nicht einmal die doppelt so hohe Inflation ausgleichen.

Wegen der anhaltend regen Investmentnachfrage bleiben die Renditen indessen unter Druck. Entsprechend sind die Spitzenrenditen im Wohnsegment im Jahresverlauf um rd. 0,4 Prozentpunkte auf 4,9% gesunken. Auch die markttypischen Renditen gaben leicht nach. Aktuell bewegt sich das markttypische Renditeband zwischen 5,9% (gute Lagen) und 9% (einfache Lagen).

Doch es ist nicht allein der Preisauftrieb, der das Transaktionsvolumen im Bereich der Wohninvestments in die Höhe trieb: Faktisch ist der reine Flächenumsatz in etwa der gleichen Relation wie das Transaktionsvolumen gestiegen.

Gewerbliches Investment-Segment: Weitere Konzentration auf Top-Lagen

Im Vorjahresvergleich sind nach vorläufigen Auswertungen im gewerblichen Investment-Segment in Berlin geringere Transaktionsvolumina zu vermelden. Allerdings werden auch nicht jedes Jahr Großdeals wie 2010 mit dem Sony-Center (EUR 572 Mio.) und dem Alexa (EUR 316 Mio.) gehandelt.

Insgesamt wurden 2011 nach vorläufigen Auswertungen in Berlin gewerbliche Investments (Asset- und Share-Deals) für rd. EUR 2,3 Mrd. kontrahiert.

In diesem Marktbereich registrierte AENGEVELT-RESEARCH anders als z.B. im Wohnsegment eine weitere deutliche Verschiebung auf hochpreisigere Lagen und Objekte. Faktisch wurde das Transaktionsvolumen besonders durch das mangelnde Angebot bzw. die fehlende Verkaufsbereitschaft von Core-Objekten begrenzt. Tatsächlich war, gemessen an den reinen Verkaufsfällen, in Berlin die Transaktionsdichte deutlich höher als im Vorjahr.

Der anhaltende Fokus auf Core-Objekte hat seinen Preis: Die Spitzenrenditen für Gewerbeobjekte sind weiterhin unter Druck und im Vorjahresvergleich nochmals um rd. 0,5 Prozentpunkte auf 4,9% gesunken.

Für das Gros der gehandelten gewerblichen Objekte bewegte sich die Rendite-Bandbreite 2011 zwischen 5,1% und

6,9%.

Obwohl die Bürobautätigkeit in jüngster Zeit äußerst moderat war, die Leerstände deutlich gesunken sind und die Büroflächennachfrage in Berlin überdurchschnittlich angestiegen ist, beschränkt sich die Investmentnachfrage in diesem Segment immer noch fast ausschließlich auf Core-Objekte. Die außerordentlich hohe Nachfrage begründet sich - anders als in den Jahren 2007 und 2008, als das schnelle Geld und Rendite-Maximierung im Vordergrund standen - in der Suche nach soliden, langfristig stabilen Wertanlagen.

Risikoreichere Investments scheitern häufig nicht zuletzt trotz wieder höherer Finanzierungsbereitschaft der Banken an immer noch relativ strikten Vorgaben bzw. überzogenen Kaufpreisforderungen bzw. Kaufpreiskriterien.

Ausblick 2012

Die fachliche Prognose für das Jahr 2012 ist vor dem Hintergrund der aktuellen Verunsicherungen der Finanzmärkte und der Perspektiven im Euroraum schwierig. Grundsätzlich sind die Aussichten speziell des Berliner Immobilienmarktes indessen ausgesprochen gut:

- Der Markt für Wohnimmobilien wird zu Recht von vielen Investoren als sehr attraktiv eingeschätzt. Bislang gibt es noch keine Übertreibungen, und auch die Wachstumsprognosen für Berlin sind überdurchschnittlich. Aus heutiger Sicht dürfte die Berliner Wirtschaftsleistung im Jahr 2012 um rd. 1,5% (IBB) steigen. Diese Entwicklung beflügelt die Attraktivität Berlins weiter. Zudem sind von der Neueröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg (Anfang Juni) mit hoher Arbeitsplatzkonzentration nachhaltig positive Impulse zu erwarten.

- Die Wohnungsnachfrage bleibt absehbar hoch. Allerdings werden nach Analysen von AENEVELT-RESEARCH „neue Lagen“ an Bedeutung gewinnen – ohne, dass die alten verlieren. Es gibt Anzeichen, dass die Miet- und Kaufpreisentwicklung z.B. in Prenzlauer Berg stagniert. Das deutet zwar keinen Wendepunkt an, doch die gleichzeitig überdurchschnittliche Preisentwicklung in Friedrichshain, Kreuzberg und auch Neukölln belegt ein Ausweichverhalten der Marktteilnehmer. Die Potentiale künftiger Mietpreislagen differenzieren sich wie von AENGEVELT-RESEARCH in zahlreichen Marktanalysen aufgezeigt weiter. Die Immobilienexperten von AENGEVELT erwarten neben den genannten Entwicklungen auch noch erhebliche Potentiale in Wedding und Tegel.

- Ein Nachlassen der Renditen im Wohnsegment sieht AENGEVELT in 2012 noch nicht. Rein aus Renditegesichtspunkten werden daher Neubauprojekte bzw. die technische und nutzergerechte Aufwertung bislang erst unzureichend erkannter Stadtteillagen eine zunehmende Rolle spielen.

- Aufgrund der Renditeentwicklung im Berliner Wohninvestmentsegment (Spitzenrendite 4,9%) bzw. im Bereich Einzelhandel (Spitzenrendite 4,7%) rechnet AENGEVELT-RESEARCH 2012 mit einem stärkeren Engagement im Bürosegment. Der Spread zwischen guten Berliner Büroobjekten und den Anleihen der öffentlichen Hand ist und bleibt hoch. Berliner Büroimmobilien bieten somit ein ausgesprochen gutes Risiko-Rendite-Profil. Ob es indessen zu einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie im Jahr 2011 kommt, hängt nicht zuletzt von Anzahl und Größe der angebotenen Objekte und den Preisvorstellungen der Verkäuferseite ab. Insbesondere bei 9-stelligen Volumina besteht ein Klumpenrisiko, das unter den aktuellen Finanzierungsgegebenheiten nur wenige Käufer und Banken eingehen. Besonders bei zeitnah auslaufenden Verträgen ist angesichts höherer nutzerseitiger Ansprüche (energetische und architektonische Nachrüstung etc.) strittig, zu welchen Mieten bzw. Kapitalwerten solche Investments in fünf oder zehn Jahren Abnehmer finden. Dementsprechend scheitern entsprechende Transaktionen auch in 2012 an unüberbrückbar unterschiedlichen Preisvorstellungen.

Hieraus folgt, dass der Exit-Zeitpunkt für Core-Investments 2012 ausgesprochen gut ist. Zahlreiche Bestandhalter müssen ihre Verkaufsentscheidung, die nicht zuletzt aus scheiternder Refinanzierung oder/und notwendiger zusätzlicher Eigenkapitalzuführung resultiert, häufig unter Korrektur ihrer seinerzeit zu ehrgeizig formulierten Verkaufskalkulationen treffen, so dass im Jahresverlauf und 2013 mit einer regen Transaktionstätigkeit auf dem Büroinvestmentmarkt zu rechnen ist.

AENGEVELT IMMOBILIEN ist Mitbegründer von Deutschlands bedeutendstem Maklerverbund DIP - Deutsche Immobilien-Partner.

## Portrait

AENGEVELT IMMOBILIEN ist mit rd. 130 Mitarbeitern an den Standorten Düsseldorf (Stammhaus), Berlin, Frankfurt/M., Leipzig, Magdeburg und Dresden einer der größten und erfahrensten Immobilien-Dienstleister Deutschlands und bietet seinen Kunden zusammen mit seinen Partnernetzwerken DIP – Deutsche Immobilien-Partner und IPP International Property Partners bundesweit und international eine umfassende kundenindividuelle Betreuung in den Marktsegmenten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen. Das Unternehmen begleitet und berät seine Kunden auf Basis seines umfangreichen wissenschaftlichen Immobilien-Research auf der gesamten Wertschöpfungsstrecke ihrer Liegenschaften – vom Einkauf über Projektinitiierung/-begleitung, Vermietung etc. bis hin zum Exit/Verkauf.

Hierbei lässt AENGEVELT regelmäßig seine Dienstleistungen durch ein unabhängiges Marktforschungsinstitut überprüfen. Das Ergebnis der jüngsten Befragung sind wiederum Bestnoten hinsichtlich der Kundenzufriedenheit: Die Quote derjenigen, die AENGEVELT wieder als Dienstleister beauftragen würden, erreicht den Spitzenwert von 93% (2010: 92%, 2009: 90%).

Um seinen Kunden eine völlig interessenunabhängige, marktorientierte Fachberatung zu garantieren, ist und bleibt AENGEVELT absolut banken-, versicherungs- und weisungsungebunden und damit frei von Allfinanz- und Konzernstrategien und pflegt zudem ein umfassendes Wertemanagement.

Außerdem ist AENGEVELT seit 2008 DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert und gehörte 2010 zu den ersten Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft, die von der „Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.“ (ICG) das Zertifikat „ComplianceManagement“ erhalten haben.

---

News-ID: 597178 • Views: 174 (Stand: 30.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/597178/AENGEVELT-RESEARCH-Das-Berliner-Investmentjahr-2011-geringes-Risiko-statt-maximaler-Rendite.html>