

Pressemitteilung

Investoren schätzen geringe Preis-Volatilität von Geschäftshäusern in Deutschlands 1a-Lagen

Kemper's Jones Lang LaSalle prognostiziert stabile Kaufpreise für das erste Halbjahr 2009

Düsseldorf, 26. Februar 2009 – *Kemper's Jones Lang LaSalle, die deutsche Handelsimmobilien-Sparte des internationalen Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle, hat die Preisentwicklung von Geschäftshäusern in Deutschlands Einkaufsmeilen untersucht. Grundlage der Analyse ist eine Prognose der Nettoanfangsrenditen* in den 185 wichtigsten Einkaufsstädten für das erste Halbjahr 2009. In den Metropolen zeichnet sich danach ein stabiles Bild ab. In den sieben wichtigsten Großstädten liegt der Anstieg bei durchschnittlich acht Basispunkten auf 4,35 Prozent. Im bundesweiten Durchschnitt ermittelt Kemper's Jones Lang LaSalle gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg der Nettoanfangsrenditen um durchschnittlich 70 Basispunkte auf 6,6 Prozent. Geschäftshäuser in 1a-Lagen heben sich mit stabilen Preisen damit deutlich von anderen Immobilien-Assetklassen ab.*

Nettoanfangsrenditen steigen im ersten Halbjahr 2009 von 5,9 auf 6,6 Prozent

Bezogen auf alle 185 untersuchten Standorte prognostiziert Kemper's Jones Lang LaSalle für das erste Halbjahr 2009 eine mittlere Nettoanfangsrendite von 6,6 Prozent. Im Gesamtjahr 2008 lag der Durchschnitt mit 5,9 Prozent 70 Basispunkte niedriger. Der Markt bewegt sich nach der Hochphase in 2007, als die durchschnittliche Nettoanfangsrendite unter 6,0 Prozent lag, wieder in Richtung des Normalniveaus der Jahre 2004 und 2005 mit jeweils rund 6,4 Prozent.

BIG 7 – Stabile Nettoanfangsrenditen zwischen 4,0 und 4,8 Prozent

In den sieben wichtigsten Metropolen erwartet Kemper's Jones Lang LaSalle Nettoanfangsrenditen zwischen 4,0 und 4,8 Prozent. In Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart zeichnen sich stabile Renditen zwischen 4,2 und 4,4 Prozent ab. In München steigt die Rendite um 17 Basispunkte auf 4,0 Prozent. Frankfurt und Köln legen um 10 bzw. 20 Basispunkte zu und liegen bei jeweils 4,4 Prozent. In Berlin steigen die Nettoanfangsrenditen im ersten Halbjahr um knapp 15 Basispunkte auf 4,8 Prozent.

Kleinere Standorte weisen überproportional steigende Nettoanfangsrenditen auf

Der Anstieg der Nettoanfangsrenditen steht in einem direkten Verhältnis zur Stadtgröße. Je kleiner die Einwohnerzahl, desto höher der Renditeanstieg bzw.

Preisrückgang. Für Großstädte mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern erwartet Kemper's Jones Lang LaSalle einen Anstieg auf durchschnittlich 5,3 Prozent (+ 40 Basispunkte). Stärker fällt der Anstieg in den Klein- und Mittelstädten aus. Standorte mit 100.000 bis 250.000 Einwohnern legen durchschnittlich auf 6,4 Prozent zu (+ 65 Basispunkte). In den untersuchten Kleinstädten mit unter 100.000 Einwohnern liegen die Renditen bei durchschnittlich 7,2 Prozent (+ 90 Basispunkte).

Kaufpreise in den BIG 7 liegen im Durchschnitt beim 21,4-fachen der Jahresmiete

Der Brutto-Multiplikator gibt als Vielfältiger der Jahresmiete Aufschluss über den Kaufpreis des Objekts inklusive Erwerbsnebenkosten. Sinkende Multiplikatoren bedeuten dementsprechend sinkende Objektpreise. Im bundesweiten Durchschnitt gehen die Multiplikatoren nach Berechnung von Kemper's Jones Lang LaSalle im ersten Halbjahr um etwa drei Prozent von 14,7 auf 14,3 zurück. Sie liegen damit aber immer noch sechs Prozent über dem Wert des Jahres 2005. In den BIG 7 kalkulieren Investoren im ersten Halbjahr durchschnittlich mit dem 21,4-fachen der Jahresmiete. (2008: 22,1-fach). Großstädte mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern erzielen im Mittel das 17,3-fache (2008: 17,7). Mittelstädte mit 100.000 bis 250.000 Einwohnern liegen beim 14,7-fachen (2008: 15,1). Kleinstädte mit unter 100.000 Einwohnern weisen im ersten Halbjahr Multiplikatoren um das 13-fache auf (2008: 13,4).

Gerhard Kemper, Geschäftsführer Kemper's Jones Lang LaSalle Retail GmbH: „Eigenkapitalstarke Investoren werden im weiteren Jahresverlauf bei einem realistischen Preisniveau verstärkt in Erscheinung treten. Wertstabile Handelsimmobilien zählen dabei neben Büroobjekten zu den bevorzugten Nutzungsklassen. Die im Vergleich zu anderen Nutzungsarten vergleichsweise stabile Renditeentwicklung zeigt, dass die Fundamentaldaten auf dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien in Ordnung sind. Es ist zu erwarten, dass sich die Preisvorstellungen auf der Verkäufer- und Käuferseite im Laufe des Jahres weiter annähern.“

* **Definition Nettoanfangsrendite:** Die Nettoanfangsrendite beziffert den prozentualen Anteil der ersten Jahresnettomiete am Kaufpreis des Objekts inklusive Erwerbsnebenkosten. Steigende Renditen bedeuten dementsprechend sinkende Objektpreise.

* * *

Die Kemper's Jones Lang LaSalle Retail GmbH ist das führende Beratungsunternehmen für handelsgenutzte Gewerbeimmobilien in Deutschland. Kemper's Jones Lang LaSalle finden Sie in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München und Stuttgart. Weitere Informationen: www.kempers-jll.net. Für Auskünfte steht Ihnen Magnus Danneck, Manager Marketing & PR, unter (0211) 518 77-205 bzw. magnus.danneck@kempers-jll.net gerne zur Verfügung.