

Geschäftshäuser sind gute Investments – in C- und D-Städten

bulwiengesa

gibt Studie „Assetklasse Geschäftshäuser 2015“ heraus

- **Hohe Kaufpreisfaktoren belegen den besonderen Status**
- **Chancen zur Optimierung liegen im Nutzungsmix und im Grundriss**
- **C- und D-Städte wie Freiburg, Nürnberg, Heidelberg und Ulm sind besonders attraktive Investmentstandorte**

Hamburg, 29. Oktober 2015: Das unabhängige Analyseunternehmen bulwiengesa hat die erste fokussierte Studie zur Assetklasse Geschäftshäuser in deutschen Städten herausgebracht. Dahinter stehen die operativ unterstützenden Partner Concepta, Deka, DC Values, Hamborner REIT, HBB, Helaba und HypoVereinsbank.

Geschäftshäuser sind neben Fachmarktzentren und Shoppingcentern die dritte tragende Säule für Investments in Einzelhandelsimmobilien. Teilweise wurden Trophy-Objekte zu einem Kaufpreisfaktor jenseits der 30-fachen Jahresmiete gehandelt, was einigen institutionellen Investoren eine zu geringe Rendite sichert, um noch aktiv in diesem Marktsegment tätig zu sein.

Neben der Nutzung bildet der Standort das zweite Kriterium zur Definition von Geschäftshäusern, und zwar ist es im engeren Sinne besonders der städtebauliche Charakter des Umfeldes. Das typische Geschäftshaus findet sich in den gewachsenen Lagen der Innenstädte oder auch in Stadtteillagen der Großstädte. Die Attraktivität und damit der Mietertrag der Ladenflächen in den Erdgeschossen ist in hohem Maße von der Besatzqualität der benachbarten Ladennutzung und den dadurch generierten Passantenfrequenzen abhängig – sowohl qualitativ als auch quantitativ.

Die Studie belegt mit präzisen Daten, dass die Mieter der Ladenflächen (Einzelhandel, Gastronomie, aber auch ergänzende Dienstleister) die tragende Säule eines Geschäftshauses sind. Chancen zu Optimierung können sich dann ergeben, wenn bspw. die erzielbaren Büromieten über den Handelsmieten liegen. Das gilt – je nach Städtekategorie – ab dem 2. Obergeschoss. Hier fällt der anteilige Handelsmietertrag stark ab.

Darüber hinaus belegt die Studie, dass die Grundrissqualität einen Werthebel ersten Ranges ist. Objekte mit langen Fronten entlang der Frequenzlagen erzielen teils deutlich höhere Erträge.

Die marktüblichen Renditen von Geschäftshäusern in den A-Städten verhalten sich genauso volatil wie die von Shoppingcentern und Fachmärkten. Demgegenüber weisen die Märkte in C- und D-Städten (von einigen Ausnahmen abgesehen) eine deutlich geringere Volatilität auf und die Renditeerwartungen sind – mit Abstrichen – vergleichbar den von zentralen Büronutzungen. Ein Umstand, der ganz wesentlich für die Perspektiven auf die risikoadjustierte Rendite der Assetklasse ist.

Im Städtescoring belegen erwartungsgemäß sechs der sieben A-Städte die Spitzenplätze. Die B-Städte zeigen deutlich differenziertere Ergebnisse, mit teilweise großen Unterschieden beim Ranking. Auch C- und D-Städte haben Chancenpotenziale. Insbesondere in Süddeutschland weist das Scoring auf sehr attraktive Investitionsstandorte hin, dazu zählen u. a. Freiburg, Nürnberg, Heidelberg und Ulm.

Die Studie „Geschäftshäuser als Assetklasse 2015“ ist kostenfrei verfügbar. Zum Download der Studie gelangen Interessenten über die Website von bulwiengesa unter <http://www.bulwiengesa.de/de/publikationen/studien/die-koenigsklasse-im-immobilieninvestment> oder über die Websites der unterstützenden Partner Concepta, Deka, DC Values, Hamborner REIT, HBB, Helaba und HypoVereinsbank.

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Ralf-Peter Koschny
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel.: 040-4232220
koschny@bulwiengesa.de

Über bulwiengesa:

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, u. a. durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB, BIZ und OECD verwendet. Aussagekräftige Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das Informationssystem RIWIS online. bulwiengesa ist beteiligt an bulwiengesa appraisal GmbH und Zivilarena GmbH.