

# Internationale Immobilienmärkte: Status und Ausblick

Dr. Marcus Cieleback  
Group Head of Research  
PATRIZIA Immobilien AG

Zürich, 7. September 2017



# Staatsanleiherenditen im Zeitablauf

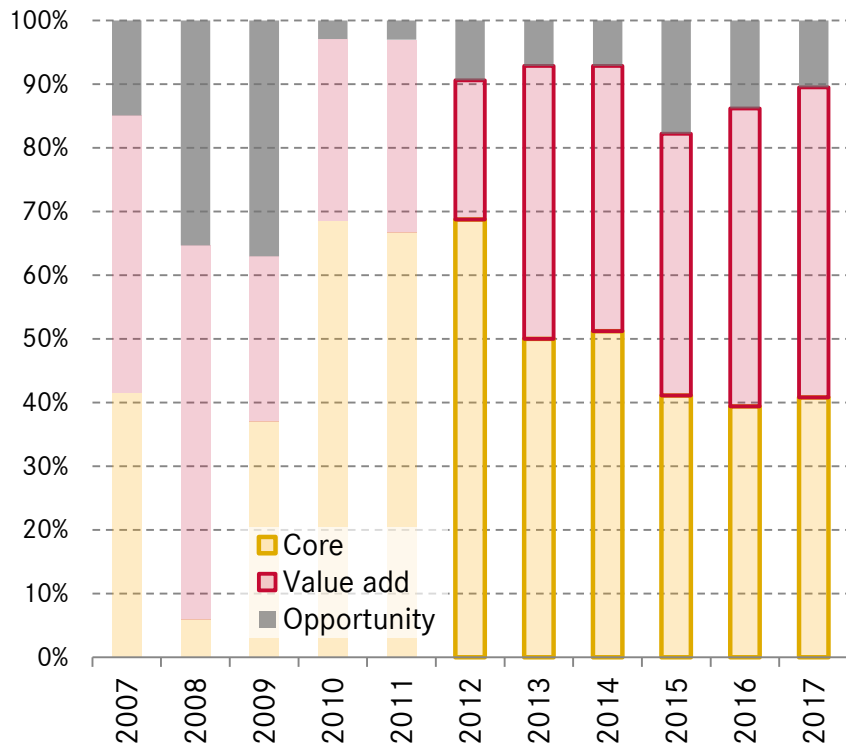


◆ Wir leben heutzutage in einer anderen Welt und müssen unsere Art zu Denken und unsere Investmentstrategien anpassen. Auf historische Durchschnitte zurückzublicken hilft nicht, die Attraktivität von Investmentmöglichkeiten einzuschätzen.

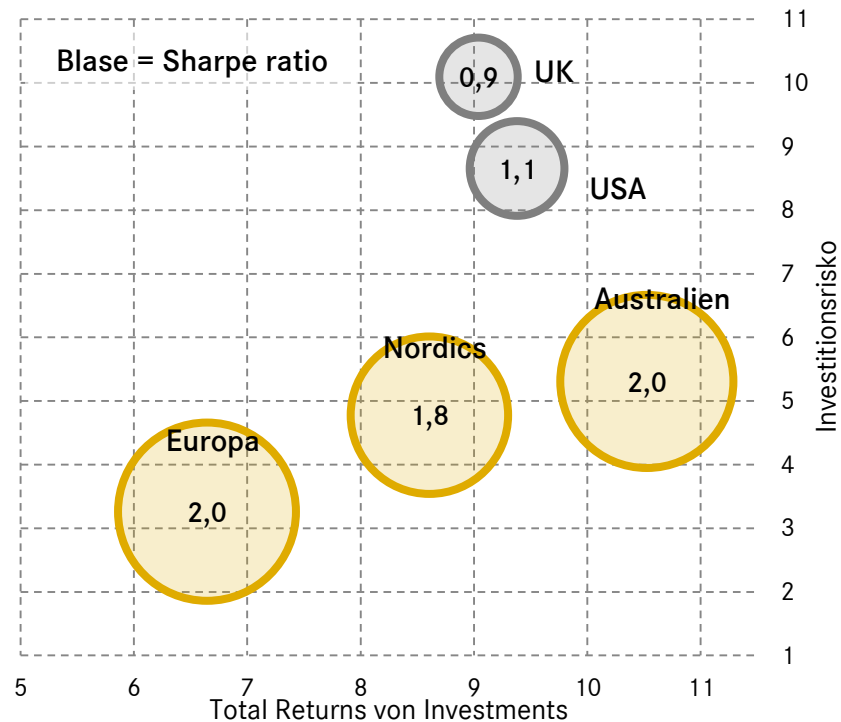
Quelle: PATRIZIA, Reuters, Rendite 10jähriger Staatsanleihen

# Europa ist im Fokus für Core and Value Add Investoren

## Risikopräferenz im Zeitablauf



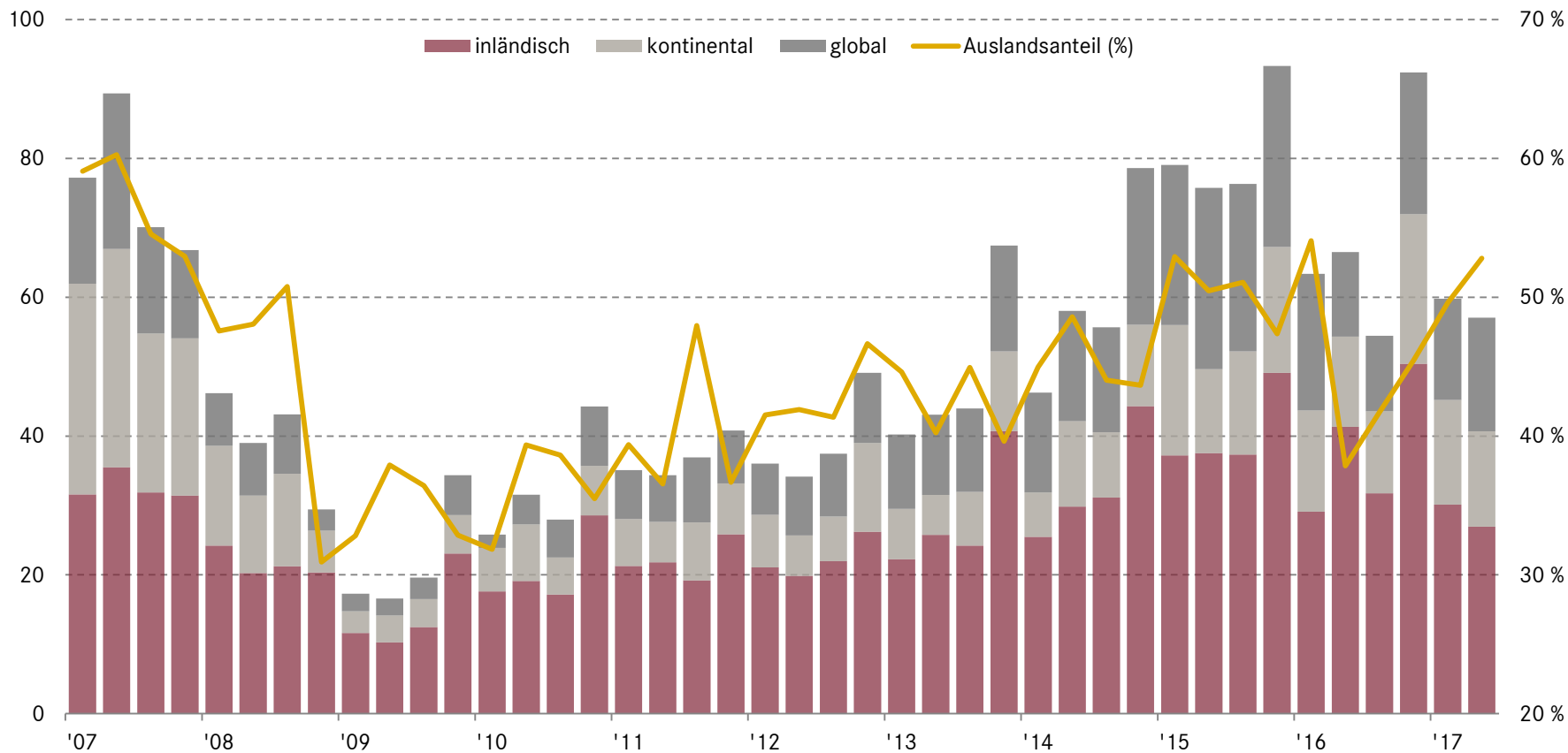
## Ertrag, Risiko und Sharpe ratio 1999-2015



◆ Europa wird, mit seiner geringen Volatilität und seiner geringen durchschnittlichen Wertänderungsrendite in der Vergangenheit, die Region sein, die zukünftig näher an die historischen Performanzenwerte heranreichen wird, vor allem im Vergleich zu Nordamerika oder UK.

# Produktverfügbarkeit begrenzt Transaktionen

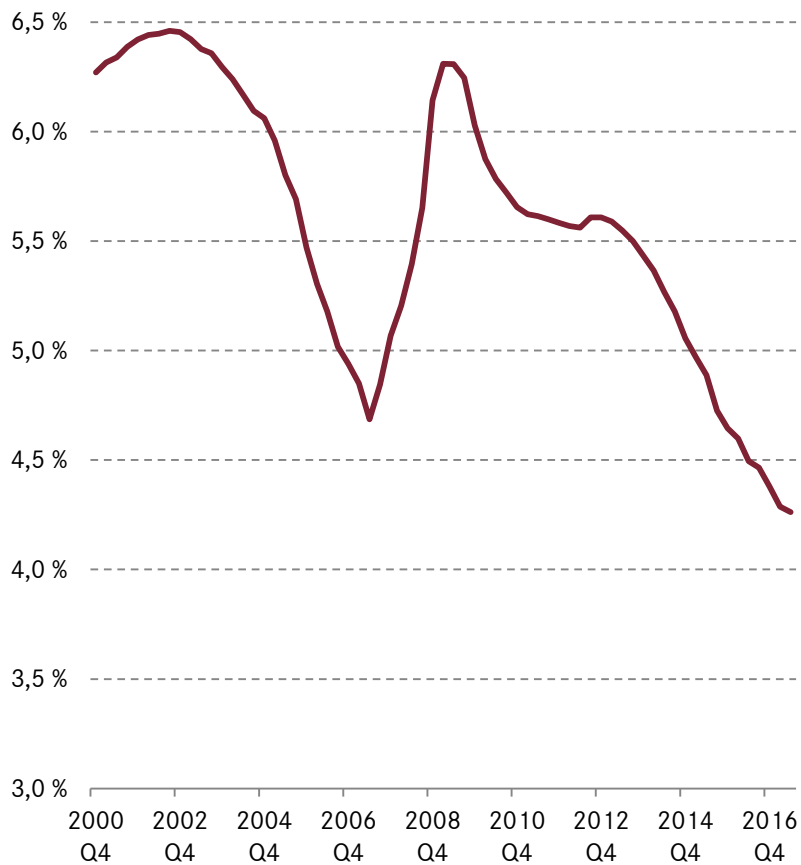
## Europäische Investitionen nach Kapitalquelle (Mrd. €)



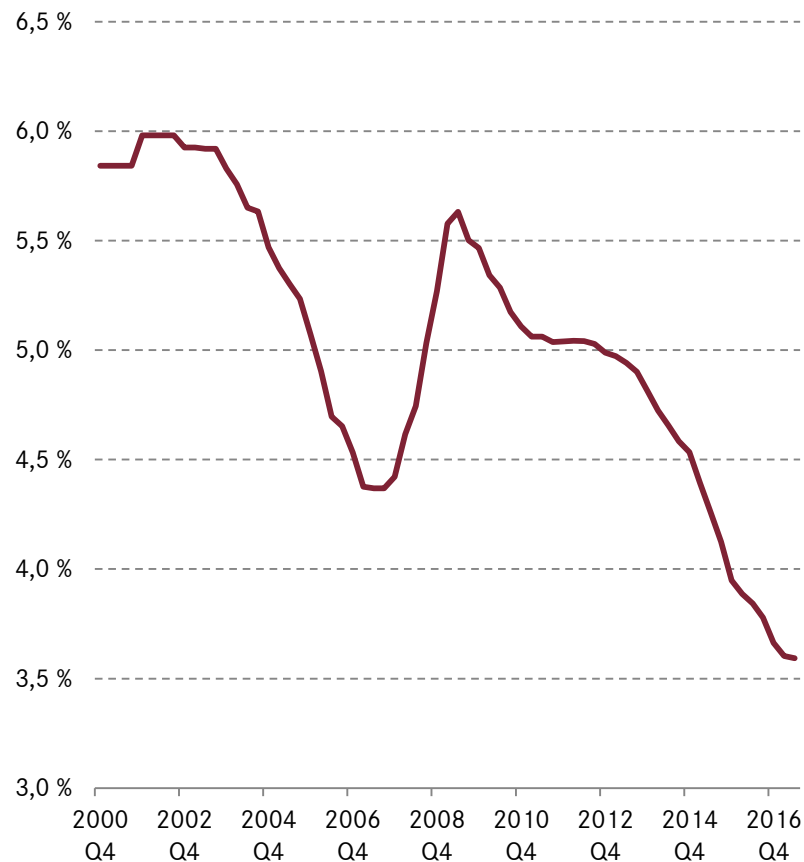
Quelle: PATRIZIA, RCA

# Spitzenrenditen haben den Boden weitgehend erreicht

## Entwicklung Bürospitzenrenditen

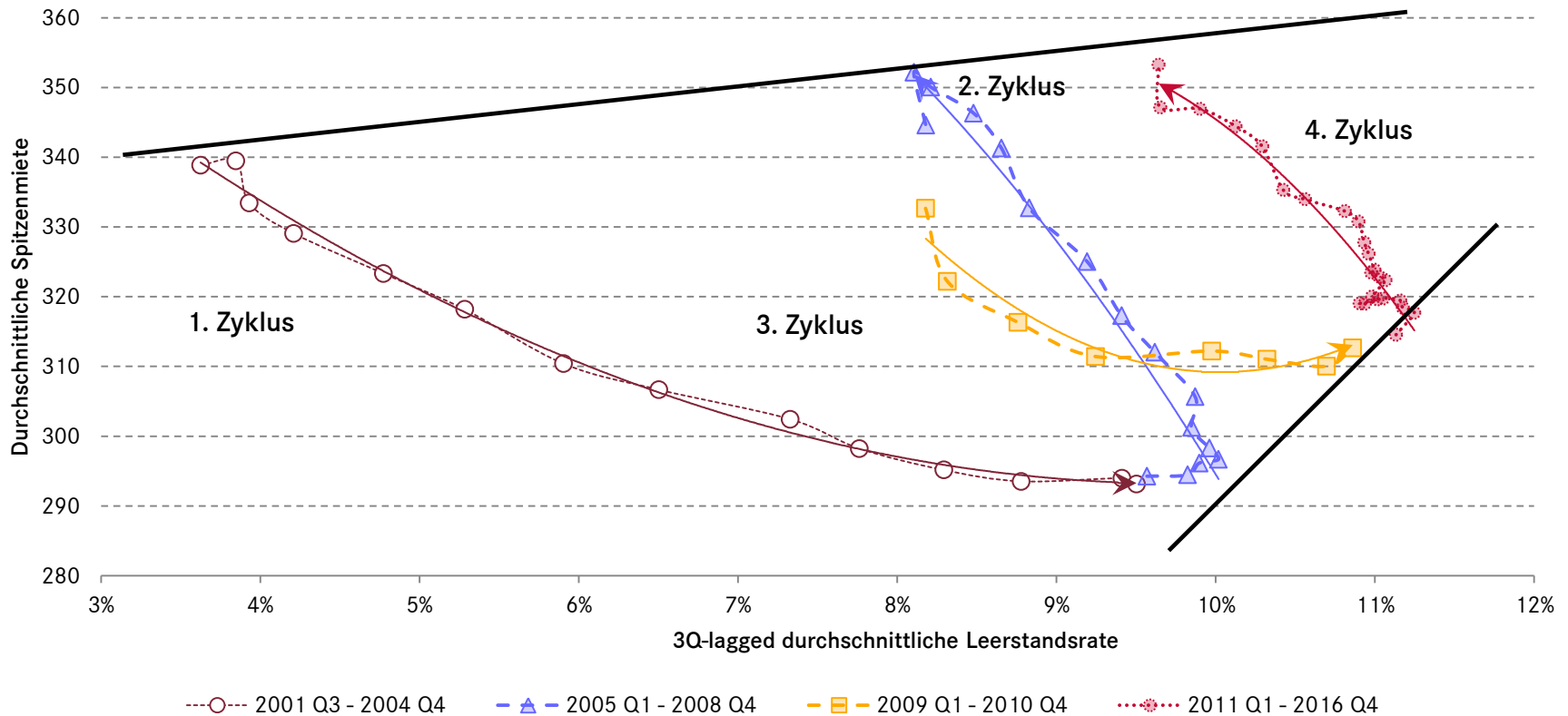


## Entwicklung Einzelhandelsspitzenrenditen



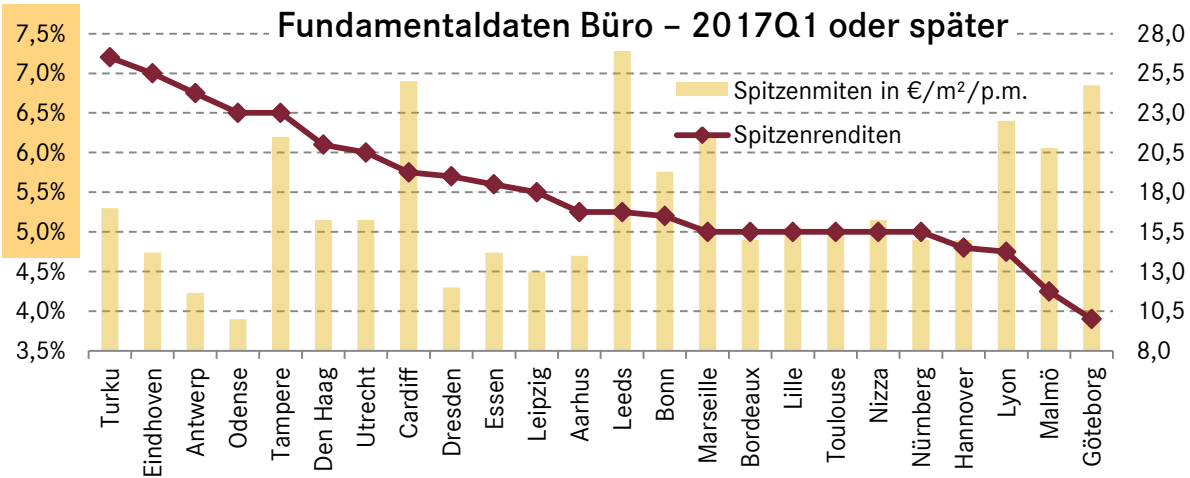
Quelle: PATRIZIA, PMA

# Der vierte Bürozyklus seit dem Millennium zeigt geringe Dynamik



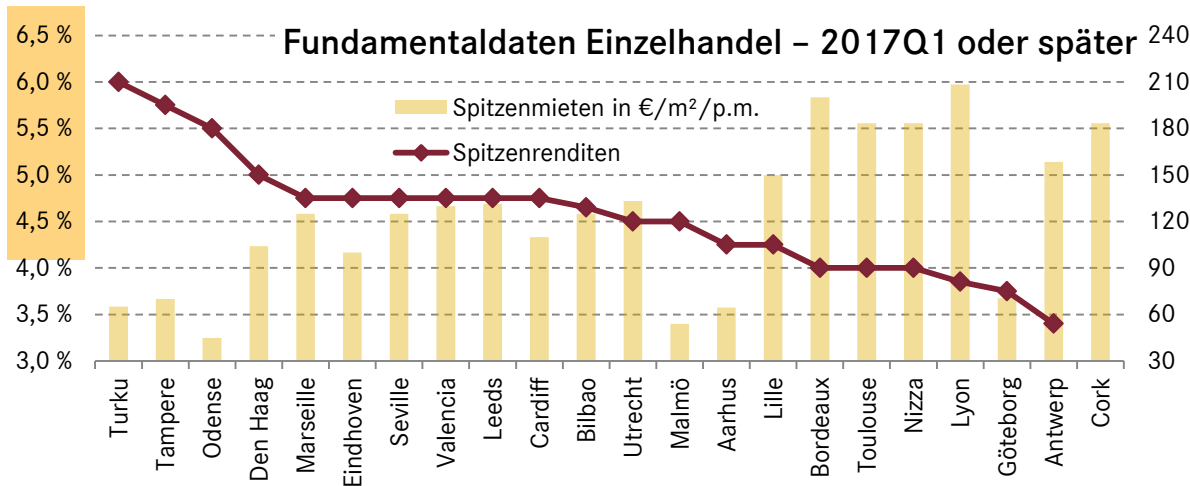
- ◆ Der aktuelle europäische Büromarktzyklus ist von geringen Mietsteigerungen und einem verhaltenen Leerstandsabbau gekennzeichnet.
- ◆ Geringes Mietwachstum in einem Umfeld soliden Wirtschaftswachstums deutet auf einen hohen verdeckten Leerstand und Verbesserungen bei der Flächeneffizienz hin.

# B-Städte zeigen differenziertes Pricing mit Renditemöglichkeiten



Aktuelle Marktbedingungen zeigen deutliche Unterschiede in den b-Städten:

◆ Im Bürosektor ist der Trend eindeutig. Nur drei Städte – Göteborg, Malmö und Lyon – zeigen Spitzenrenditen von unter 5 %.

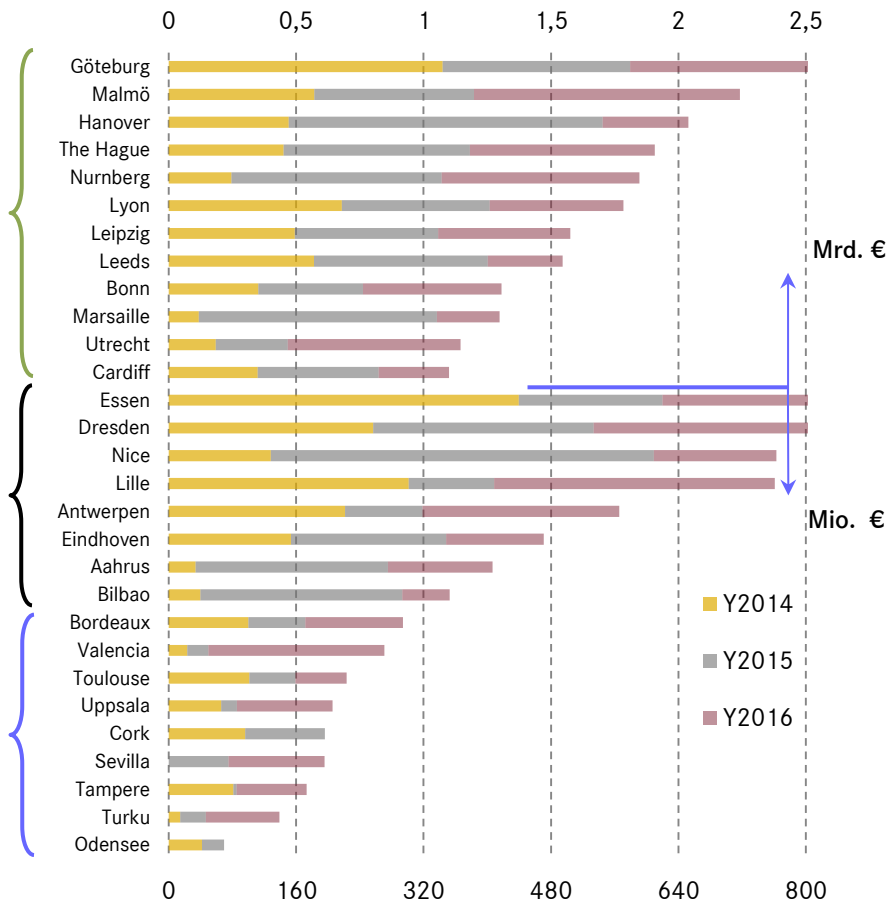


◆ Im Einzelhandelssektor zeigen nahezu die Hälfte der Städte eine Anfangsrendite unter 4,5 %.

◆ Mietpreisniveaus unterscheiden sich signifikant zwischen den Städten.

# Liquiditätsbedingungen zeigen Chancen, aber auch Grenzen

Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien



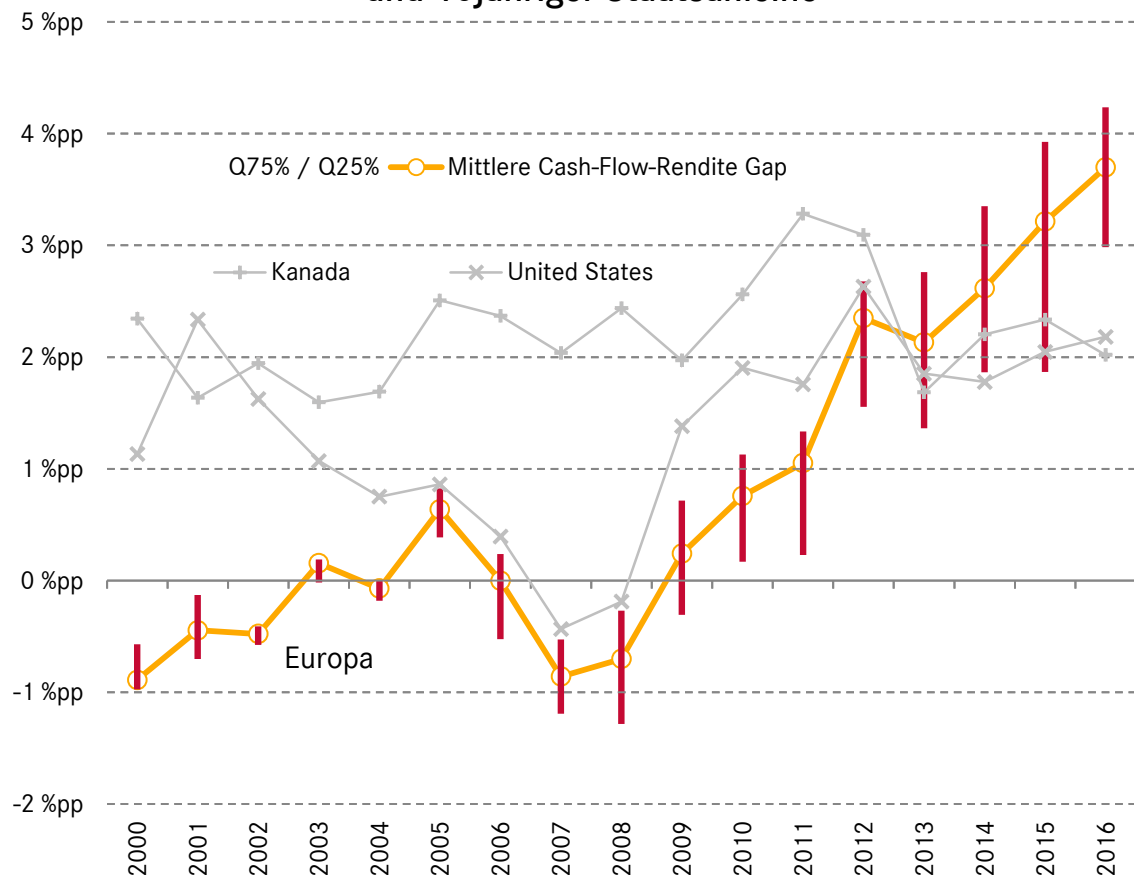
## Beobachtungen in den B-Städten:

- ◆ Städte wie Göteborg, Leeds, Cardiff und Lyon zeigen sich als starke, aktive Märkte im Hinblick auf die Transaktionsaktivitäten über die letzten drei Jahre.
- ◆ Liquidität und Investitionsmöglichkeiten finden sich in Nizza, Antwerpen, Arhus und Bilbao, da diese Städte Transaktionsvolumina von mindestens 100 Mio. € p.a. seit 2014 zeigen.
- ◆ Obwohl in Valencia, Tampere, Turku und Cork keine wesentlichen Investitionsaktivitäten beobachtet werden konnten, zeigen diese Städte einen starken Anstieg an Deals in 2016 mit sich bietenden Chancen, allerdings mit möglichen Risiken hinsichtlich Liquidität.



# Relativität spricht bei Wohnen für Europa

Spread zwischen Netto-Cash-Flow-Rendite  
und 10jähriger Staatsanleihe

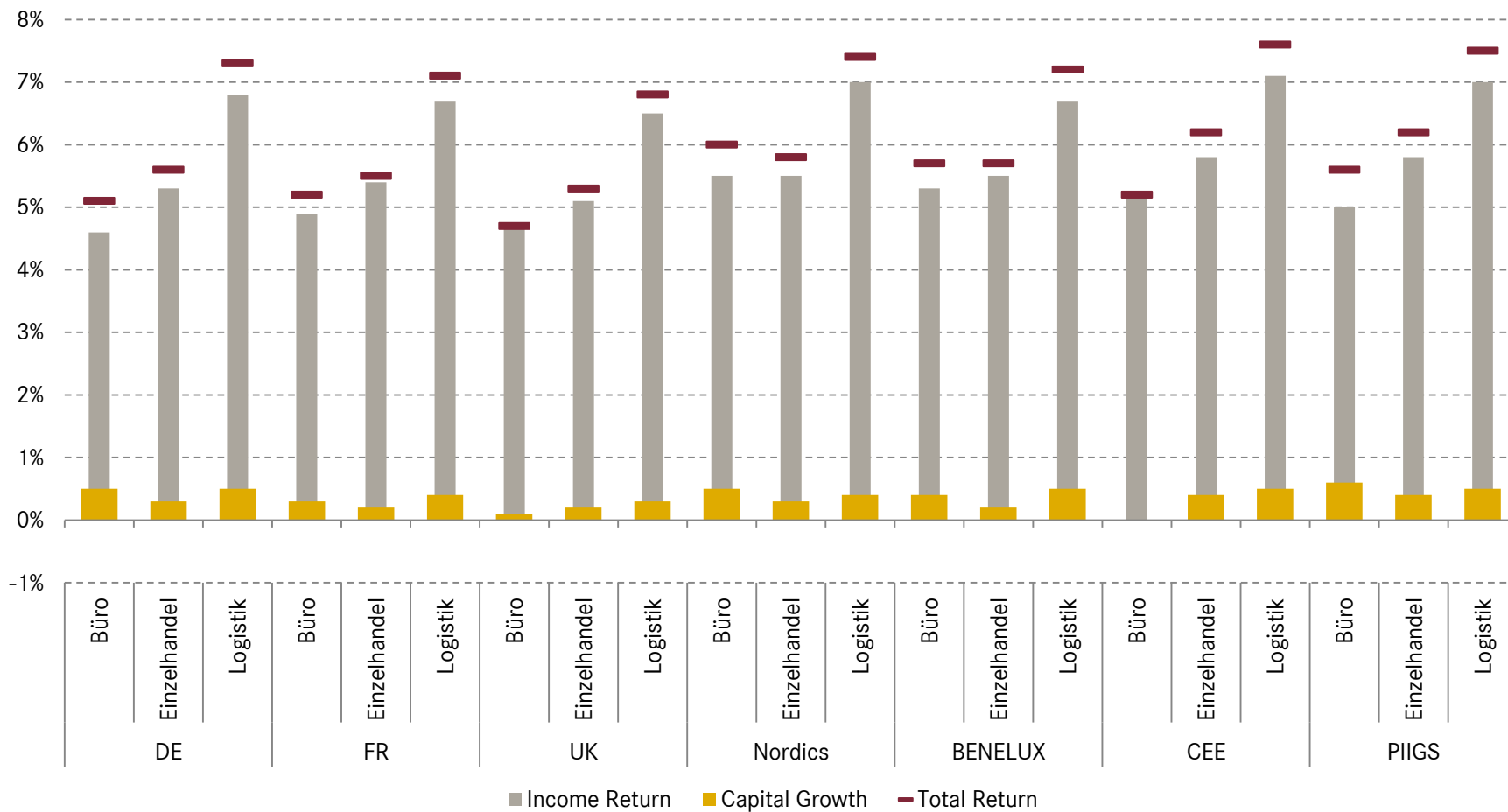


- ◆ Im Niedrigzins-Umfeld sind die traditionell niedrigen Renditen von Wohnimmobilien im Fall einer “Buy-and-Hold” Strategie heute verhältnismäßig attraktiv.
- ◆ Der Netto-Cash-Flow Spread von europäischen Wohnimmobilieninvestments übertrifft Niveaus aus den USA und Kanada und zeigt eine sehr positive Entwicklung in den vergangenen Jahren.
- ◆ Hohe Granularität der Mieterstruktur und die Tatsache, dass Wohnen ein Grundbedürfnis ist, sind Gründe dafür dass Mieterfluktuation weniger mit ökonomischen Zyklen korreliert sind und somit Wohnen zu einem guten Diversifikationsfaktor in einem Portfolio wird.

---

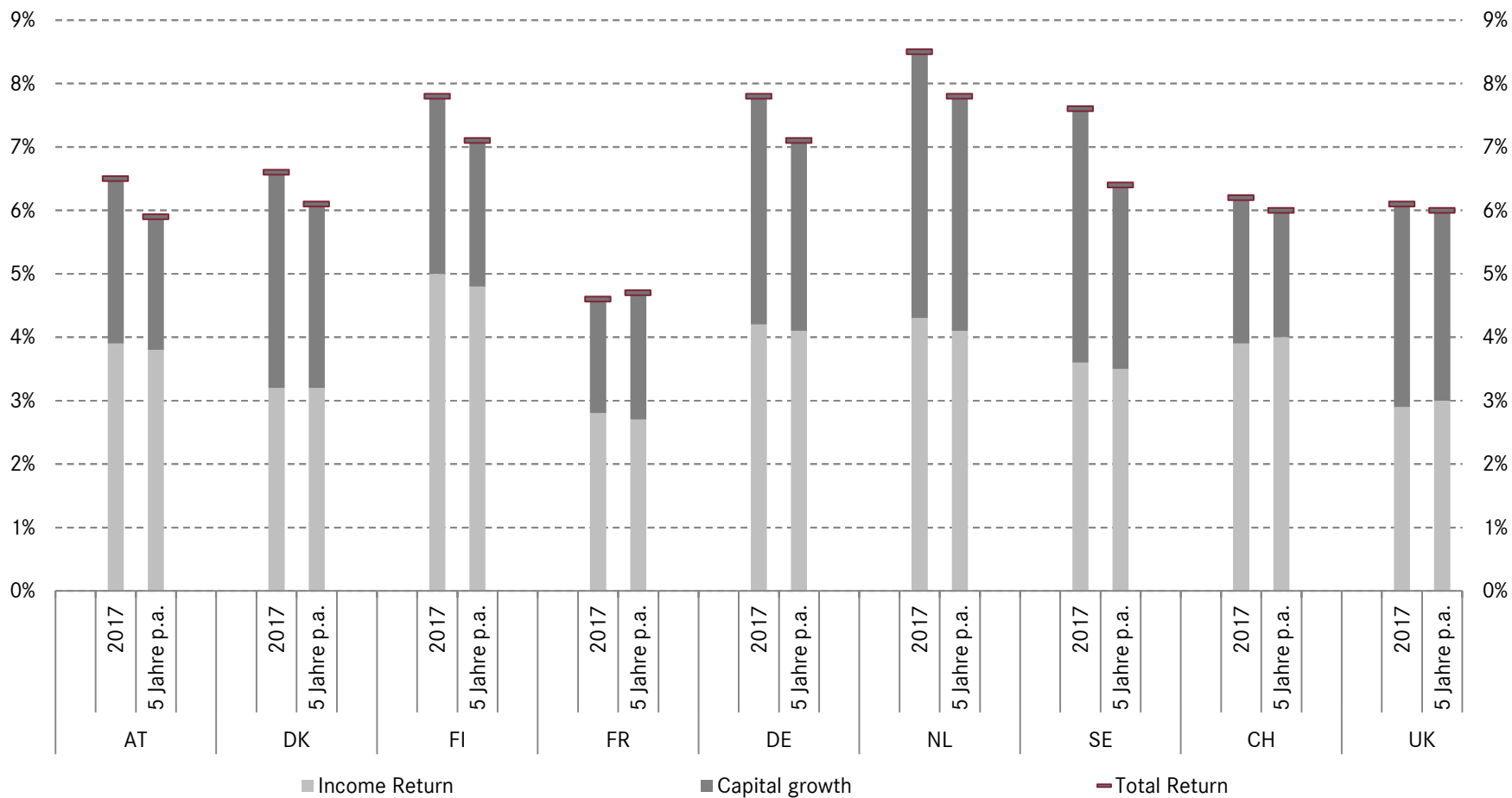
# Total Return Prognosen

# Total Return Prognosen Gewerbe, 2017 – 2022 p.a.



Quelle: PATRIZIA, basierend auf IPD Style Portfolien

# Total Return Prognosen Wohnen, 2017 – 2022 p.a.



Quelle: PATRIZIA, basierend auf IPD Style Portfolien

# Kontakt

---

**DR. MARCUS CIELEBACK**  
**GROUP HEAD OF RESEARCH**

PATRIZIA Immobilien AG  
PATRIZIA Bürohaus  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg



T +49 821 50910-669  
F +49 821 50910-679  
M +49 151 16150298  
[marcus.cieleback@patrizia.ag](mailto:marcus.cieleback@patrizia.ag)  
[www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)

## Disclaimer

Diese Publikation dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keinen Prospekt dar. Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers/der Verfasser wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der PATRIZIA Immobilien AG oder mit ihr verbundener Unternehmen dar. Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Meinungen können sich ohne vorherige Ankündigung ändern.

Die von der PATRIZIA Immobilien AG erstellten Research Reports ("Analysen") enthalten ausgewählte Informationen und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Analysen stützen sich auf allgemein zugängliche Informationen und Daten ("die Information"), die als zuverlässig gelten. Die PATRIZIA Immobilien AG hat die Information jedoch nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit geprüft und übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Information keine Haftung. Etwaige unvollständige oder unrichtige Informationen begründen keine Haftung der PATRIZIA Immobilien AG für Schäden gleich welcher Art, und die PATRIZIA Immobilien AG haftet nicht für indirekte und/oder direkte Schäden und/oder Folgeschäden. Insbesondere übernimmt die PATRIZIA Immobilien AG keine Haftung für in diesen Analysen enthaltene Aussagen, Planungen oder sonstige Einzelheiten bezüglich der untersuchten Unternehmen, deren verbundener Unternehmen, Strategien, konjunkturelle, Markt- und/oder Wettbewerbslage, gesetzlicher Rahmenbedingungen usw. Obwohl die Analysen mit aller Sorgfalt zusammengestellt werden, können Fehler oder Unvollständigkeiten nicht ausgeschlossen werden. Die PATRIZIA Immobilien AG, deren Anteilseigner und Angestellte übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Aussagen, Einschätzungen, Empfehlungen oder Schlüsse, die aus in den Analysen enthaltenen Informationen abgeleitet werden. Soweit eine Analyse im Rahmen einer bestehenden vertraglichen Beziehung, z.B. einer Finanzberatung oder einer ähnlichen Dienstleistung, ausgehändigt wird, ist die Haftung der PATRIZIA Immobilien AG auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz begrenzt. Sollten wesentliche Angaben unterlassen worden sein, haftet die PATRIZIA Immobilien AG für einfache Fahrlässigkeit. Der Höhe nach ist die Haftung der PATRIZIA Immobilien AG auf Ersatz von typischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. Die Analysen stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Immobilienportfolios oder eines Wertpapiers oder eines sonstigen Eingehens eines Investments dar. Die in Analysen enthaltenen Meinungen können ohne Ankündigung geändert werden. Alle Rechte vorbehalten.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat interne organisatorische und regulative Vorkehrungen getroffen, um möglichen Interessenkonflikten vorzubeugen und diese, sofern vorhanden, offen zu legen.