

## Presse Pressemitteilungen

### **Ein realistischer Blick der Branche auf die Immobilien-Rendite Wo steht der DIX im Jahr 2007?**

Bei Vorstellung der 2006er Zahlen des DIX Deutscher Immobilien Index in Frankfurt vor rund 250 Fachleuten aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft waren manche enttäuschten Gesichter zu sehen. Nach dem Bauchgefühl hegten viele in der Branche enthusiastische Erwartungen an die beiden DIX-Komponenten Wertänderungsrendite und Cash-Flow-Rendite für das abgelaufene Jahr. Ihr Bauchgefühl trog: Die wissenschaftlich genauen Erhebungen der IPD Investment Property Databank GmbH (früher DID Deutsche Immobilien Datenbank), Wiesbaden, aus Primärdaten der großen Investoren wiesen für die deutschen Immobilien-Portfolios im Jahr 2006 eine Durchschnitts-Rendite von 1,3 Prozent aus. Spektakuläre Übernahmen von zehntausenden von Wohnungen durch ausländische Finanzinvestoren und voluminöse Transaktionen von Büroraum hatten höhere Erwartungen geweckt. Zwar schnitt der Anteil an Wohnimmobilien in den Portfolios mit 6,5% Rendite relativ zum Gesamtmarkt positiv ab, aber die unveränderten Bestände im Bürosektor dämpften die positive Entwicklung.

Weltweit sind in den Immobilien-Portfolios institutioneller Investoren – Rentenfonds, Versicherungen, Asset Management Gesellschaften etc. – die Büroimmobilien der tragende Anteil. Wie beim DIX stellen Büroimmobilien weit mehr als die Hälfte der Investitionen dar, während Wohnimmobilien in den Portfolios nach dem Verkehrswert unter 10% bleiben. Im DIX sind die Daten über Büroimmobilien mit einem Verkehrswert von rund 30 Milliarden enthalten, dagegen Wohnimmobilien von 4,5 Milliarden Euro. Weil Wohnimmobilienbestände nicht durchgängig einmal pro Jahr bewertet werden, wie es bei Büroimmobilien der Fall ist, entfällt bei vielen Beständen eine wichtige Voraussetzung zur Aufnahme in jährliche Indizes wie dem DIX. Wie IPD Geschäftsführer Dr. Daniel Piazzolo schätzt, hat der DIX eine Marktabdeckung von 50 Prozent vom Immobilienbestand der institutionellen Investoren mit einer jährlichen Bewertung.

Die verwendeten Primärdaten bilden nicht nur die Basis für den DIX, sondern werden auch von den Unternehmen genutzt, um Jahresabschlüsse zu erstellen, Portfolios zu steuern und Allokationsentscheidungen zu treffen sowie den Preis für die Rücknahme von Anteilscheinen von Offenen Immobilienfonds zu berechnen. Der Prozess der Datenerhebung ist standardisiert, um eine Vergleichbarkeit zwischen den Teilnehmern zu garantieren. Darüber hinaus führt IPD umfangreiche Validierungen zur Sicherstellung hoher Datenqualität durch.

Zum Schluss der DIX-Vorstellung in Frankfurt war das Bauchgefühl der Experten ausdrücklich gefragt. Die IPD stellte die Frage, wo die Fachleute den DIX 2007 sehen. 100 schriftliche Antworten wurden ausgewertet. Danach glaubt ein Viertel der Branchen-Repräsentanten an einen DIX oberhalb von 5 %. Das wären immerhin 3,7 Prozentpunkte mehr als 2006. Einig ist sich die Branche, dass die Performance der Immobilienbestände institutioneller Investoren im Jahr 2007 ein wesentlich positiveres Bild zeigen wird als im Vorjahr. Im Schnitt tippten die Fachleute auf eine Rendite von 4,1 %.

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an den Pressereferenten:

Matthias von Debschitz  
Im Wingert 9  
65835 Liederbach  
Tel.: + 49 - (0) 69 - 30 96 01  
Fax: + 49 - (0) 69 - 31 83 34  
E-Mail: [presse@dix.de](mailto:presse@dix.de)