

# 21ST:INSIGHT

JUNI | 2021

## MARKTANALYSE: IST RENDITEKOMPRESSION ANSTECKEND?

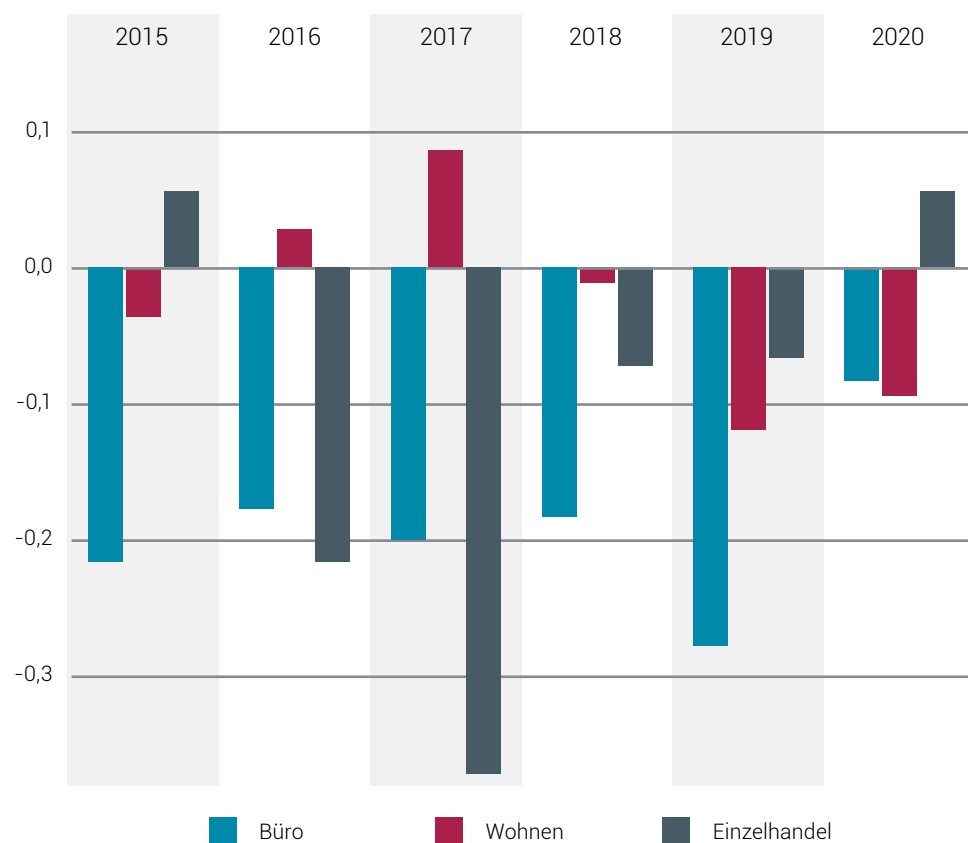
Einleitung Renditekompression .....	Seite 2
Methodik .....	Seite 3
Wohnungsmarkt .....	Seite 4
Einzelhandelsimmobilienmarkt .....	Seite 5
Büromarkt .....	Seite 6



- In den vergangenen Jahren sind die Spitzenrenditen von Büro-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien in den A-Städten signifikant gesunken.
- Negative Werte in der Grafik veranschaulichen eine Phase mit sinkenden Renditen.
- Die meisten Perioden zwischen 2015 und 2020 weisen einen Rückgang der Renditen auf. Bei der Nutzungsart Büro sind alle beobachteten Zeitabschnitte Kompressionsperioden.
- Die zentrale Frage der Untersuchung lautet: Greift ein Absinken der Rendite in A-Städten auf B-, C- und die übrigen Städte über? Ist Renditekompression also ansteckend?

**Am stärksten fällt der Ansteckungseffekt für den Wohnungsmarkt aus, gefolgt vom Einzelhandelsimmobilienmarkt. Für den Büroimmobilienmarkt konnte kein Übergreifen der Renditekompression festgestellt werden.**

Jährliche Renditekompression in A-Städten (in Prozentpunkten)

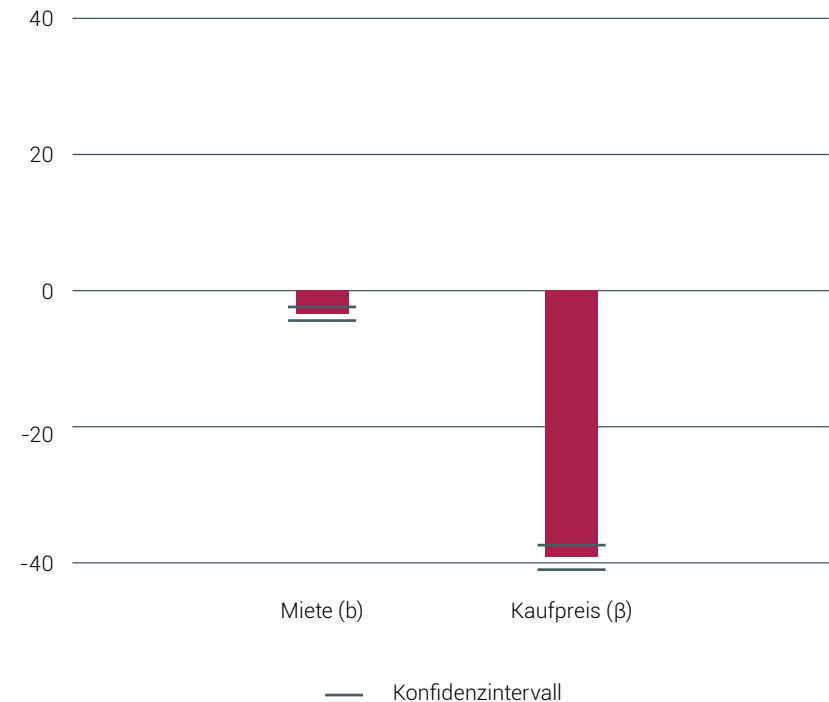


Quelle: 21st Real Estate

- Zur Beantwortung der Ausgangsfrage, ob Renditekompression ansteckend ist, wurden die verzögerten Effekte von Renditeveränderungen in A-Städten auf Preise und Mieten in allen anderen Städten analysiert. Steigen die Preise in Folge sinkender Renditen und wird dieser Effekt nicht von Mietreaktionen kompensiert, dann kommt es zu Ansteckungseffekten. Daher erfordert eine Ansteckung eine negative Reaktion der Kaufpreise, die stärker als die Reaktion der Mieten sein muss.
- Dieser Zusammenhang wurde mittels eines Paneldatenmodells für den Zeitraum von 2014 bis 2020 und für insgesamt 11.213 Städte und Gemeinden untersucht.
- Um sicherzustellen, dass geschätzte Effekte statistisch robust sind, wurden demographische, wirtschaftliche und immobilienwirtschaftliche Kontrollvariablen verwendet, die beispielsweise die Arbeitslosenquote, das Durchschnittsalter, Wanderungsbewegungen, das Pro-Kopf-Einkommen, den Pendlersaldo, den Wohnungsbestand und Baugenehmigungen umfassen.
- Zusätzlich werden zur Vermeidung des Problems umgekehrter Kausalität nur zeitlich verzögerte Renditeeffekte betrachtet mit einer Verzögerung von bis zu zwei Jahren.

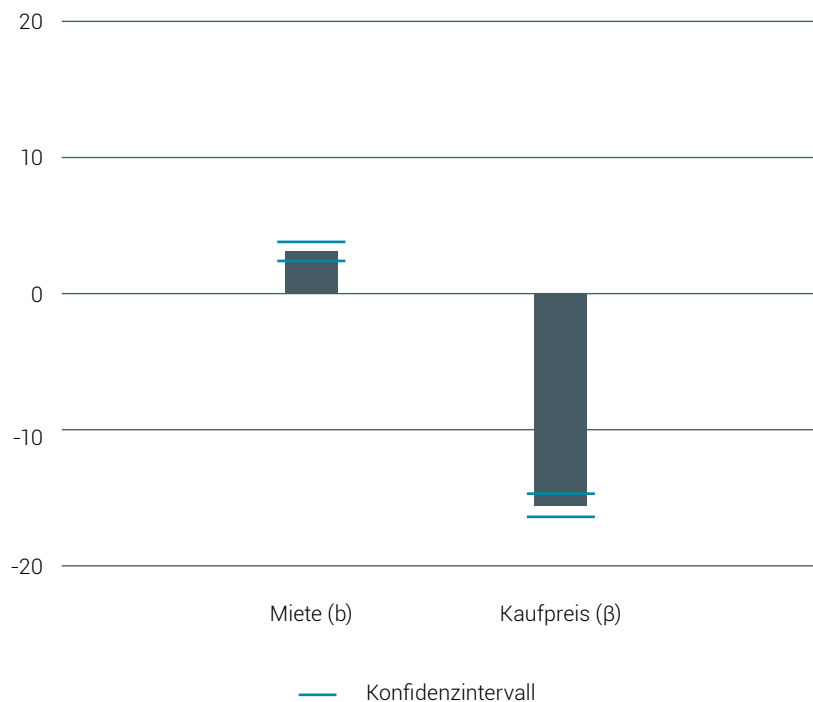
- Der Wohnungsmarkt zeigt den am stärksten ausgeprägten Ansteckungseffekt unter den drei analysierten Assetklassen.
- Sinkende Renditen in A-Städten gehen einher mit wachsenden Preisen ( $\beta = -39,1$ ) in B-, C- und den übrigen Städten und der Preiseffekt übertrifft den Mieteffekt ( $b = -3,4$ ) deutlich.

#### Effekte der Ansteckung auf Wachstumsraten in den B-, C- und übrigen Städten – Wohnen



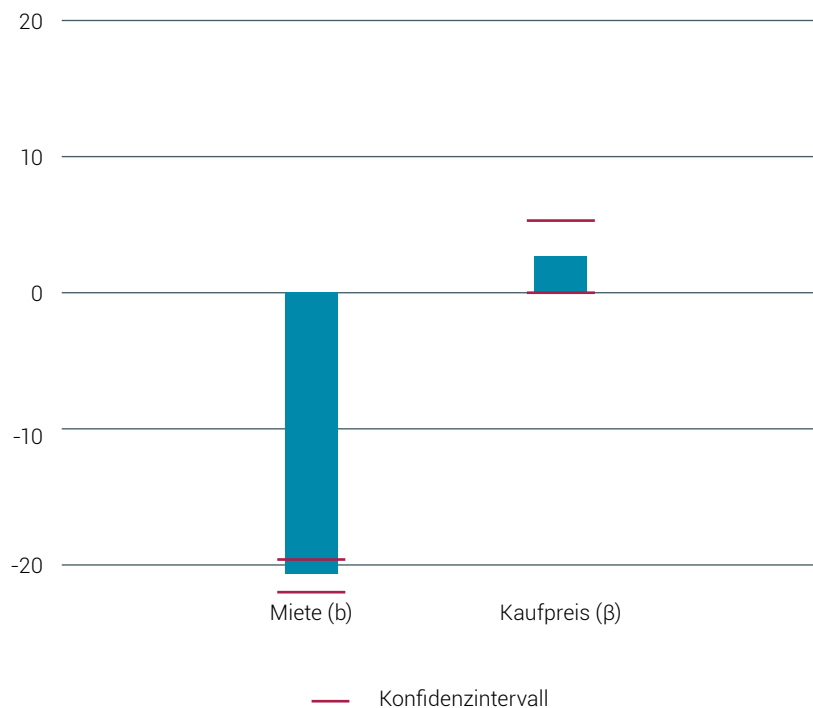
Quelle: 21st Real Estate



**Effekte der Ansteckung auf Wachstumsraten in den B-, C- und übrigen Städten – Einzelhandel**

Quelle: 21st Real Estate

- Auch für den Einzelhandelsimmobilienmarkt konnte eine Ansteckung der Renditekompression nachgewiesen werden.
- Ähnlich wie auf dem Wohnungsmarkt sind sinkende Renditen in den A-Städten mit einem Preisanstieg ( $\beta = -15,6$ ) in B-, C- und den übrigen Städten verbunden, der deutlich stärker ausgeprägt ist als der Effekt auf die Mieten ( $b = 3,1$ ).

**Effekte der Ansteckung auf Wachstumsraten in den B-, C- und übrigen Städten – Büro**

Quelle: 21st Real Estate

- Auf dem Büromarkt kann kein Übergreifen der Renditekompression im Sinne einer Ansteckung festgestellt werden.
- Die Kaufpreise für Büroimmobilien in B-, C- und den übrigen Städten sinken als Reaktion auf sinkende Renditen in A-Städten ( $\beta = 2,6$ ).
- Der Renditerückgang in der Assetklasse Büro muss durch einen anderen, durch das Modell nicht abgedeckten Effekt verursacht werden.



### AUTOR

**Dr. Alexander Konon**  
Senior Data Scientist



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Amar Eskef**  
Head of Data Science

E-Mail: [info@21re.de](mailto:info@21re.de)



21st Real Estate GmbH | Bouchéstraße 12 | 12435 Berlin  
[www.21re.de](http://www.21re.de)

#### Disclaimer

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf externen Daten sowie eigenen Auswertungen der 21st Real Estate GmbH. Bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen und Berechnungen sowie der Auswahl der Datenquellen wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe zur Einschätzung und ersetzen nicht eine standortspezifische Immobilienmarktanalyse. Auch für detaillierte Bewertungen, Projektentwicklungen und Investitionsprojekte ersetzen die Daten dieser Studie nicht eine projektspezifische Standort- und Marktanalyse. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der 21st Real Estate GmbH.

21st Real Estate gehört seit der Gründung im Jahr 2016 zu den innovativsten Proptechs in Europa. Wir haben uns das Ziel gesetzt, den Transaktionsprozess von Immobilien zu digitalisieren. Dazu bieten wir digitale Lösungen für Markt-, Standort- und Investitionsentscheidungen und entwickeln neuartige, webbasierte Software-Lösungen, mit denen Anwender unter anderem:

- automatisiert und auf Knopfdruck Lagen analysieren, bewerten und zielgruppenorientierte Standorteinschätzungen durchführen können,
- die Marktüblichkeit von Mieten deutschlandweit, adressgenau und bis auf Einheitenebene in Abhängigkeit von Baujahr, Größe und Ausstattungsstandard ermitteln können,
- anhand individuell erstellbarer Profile Standorte für spezifische Investitionsstrategien identifizieren und
- die Performance von Immobilienportfolios analysieren können.

Dies ermöglicht Investoren, Bauträgern, Asset Managern, Banken, Bewertern und Bestandhaltern eine schnellere und zugleich fundierte Entscheidungsfindung – auch aus dem Homeoffice oder von unterwegs.

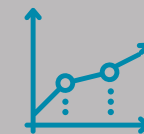
### LAGEANALYSE



### OBJEKTANALYSE



### PORTFOLIOANALYSE



### CONSULTING

