

# Büroimmobilienindikator

## Analyse des Büroimmobilienmarkts Deutschland

Ausgabe Nr. 2 – 1. Halbjahr 2018

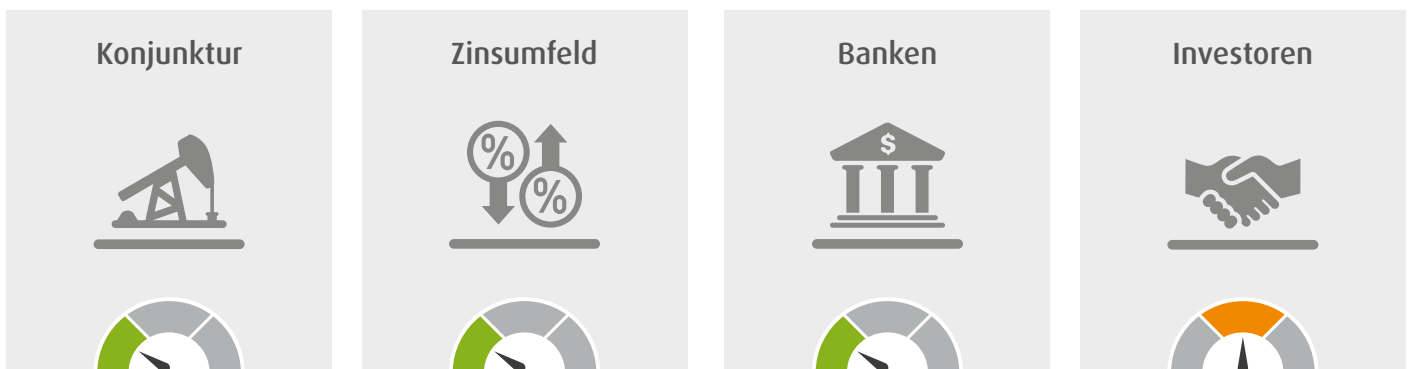
WERBUNG

Nachfolgend geben wir Ihnen einen Überblick über Büroimmobilieninvestments in den Top-7-Städten<sup>1</sup> in Deutschland, wobei wir auf Marktumfeld, Verhaltensvariablen und den Büroinvestitions- und Bürovermietungsmarkt detailliert eingehen.

LEGENDE:  POSITIV  NEUTRAL  NEGATIV

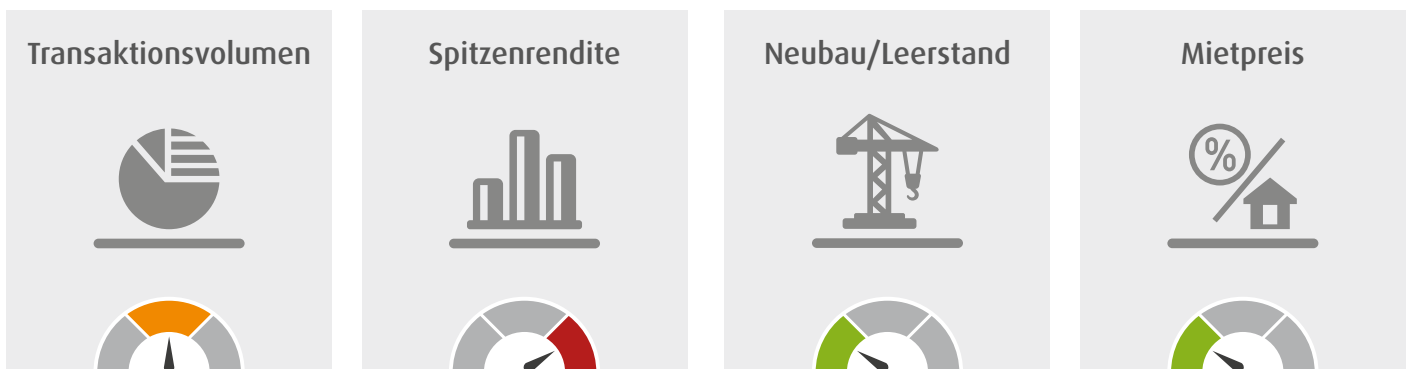
### Marktumfeld

### Verhaltensvariablen



### Büroinvestitionsmarkt

### Bürovermietungsmarkt



### Wealthcap Fazit<sup>A</sup>

Wealthcap ist weiterhin davon überzeugt, dass Büroimmobilien in Deutschland gegenwärtig eine interessante Investition sind.

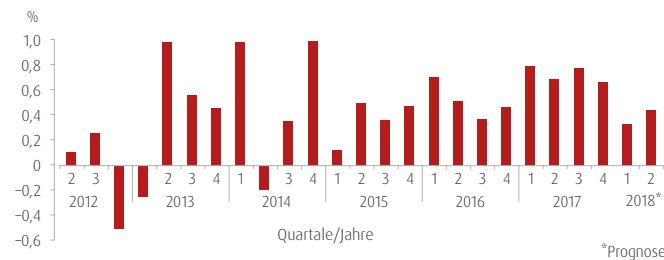


# Marktumfeld

## Konjunktur<sup>2</sup>

- Die deutsche Wirtschaft ist auch im ersten Halbjahr 2018 weiter gewachsen, das Tempo hat sich aber gegenüber 2017 abgeschwächt. Die deutsche Wirtschaft wuchs damit das 16. Quartal in Folge
- Im ersten Quartal 2018 konnte ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,3 % gegenüber dem Vorquartal verzeichnet werden. Für das zweite Quartal prognostiziert die UniCredit Bank ein Wachstum in Höhe von 0,4 %
- Die Arbeitslosigkeit sank von 5,3 % zum Jahresbeginn auf 5 % im Juni 2018, was u. E. mit dem BIP-Wachstum korreliert

### BIP (Veränderung in % gegenüber dem Vorquartal)<sup>1</sup>

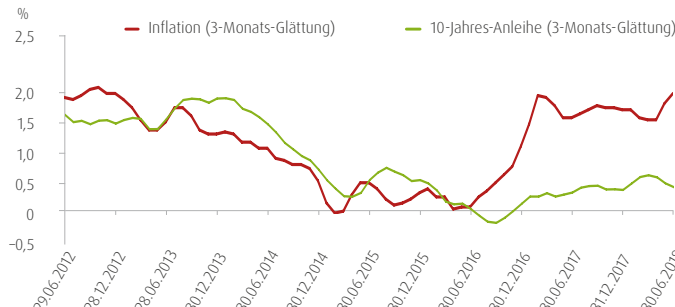


**Wealthcap Fazit<sup>9</sup>**  
Die deutsche Wirtschaft präsentierte sich im ersten Halbjahr 2018 mit weiter kräftigem, wenn auch abgeschwächtem Wirtschaftswachstum.

## Zinsumfeld<sup>4</sup>

- Die Realverzinsung, die sich durch die Differenz aus 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) abzüglich Inflation (3-Monats-Glättung) berechnet, lag mit -1,5 Prozentpunkten im Juni 2018 weiterhin im negativen Bereich
- Die Realverzinsung (3-Monats-Glättung) zeigte zum Ende des zweiten Quartals 2018 lediglich eine geringe Änderung von -0,2 Prozentpunkten gegenüber dem Vorquartal
- Nachdem die Langfristzinsen im ersten Quartal angezogen haben, hat sich die Erwartung rasch steigender Zinsen an den Kapitalmärkten entschärft. Zeitweise tendieren die Langfristzinsen in Richtung ihrer historischen Tiefstände

### Inflation und 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung)<sup>2</sup>



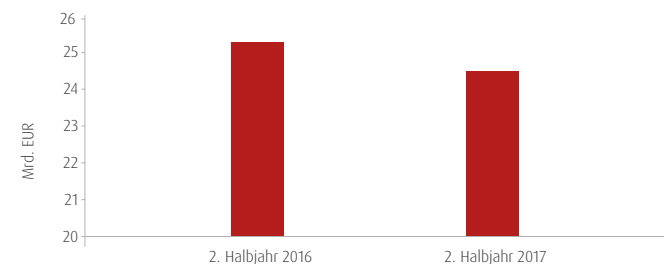
**Wealthcap Fazit<sup>9</sup>**  
Weiter historisch niedrige Langfristzinsen, kurzfristige Zinsen im Negativbereich.

# Verhaltensvariablen

## Banken<sup>3</sup>

- Die Neukreditvergabe in der Gewerbeimmobilienfinanzierung zeigte mit 24,5 Mrd. EUR im zweiten Halbjahr 2017 einen leichten Rückgang um ca. 3 % gegenüber dem zweiten Halbjahr 2016
- Der Konkurrenzdruck unter den finanzierenden Banken steigt aufgrund mangelnden Angebots und erheblichen Margendruckes weiter
- Das sinkende Neugeschäft weist darauf hin, dass die Banken ihre Kreditvergaberichtlinien nicht aufweichen

### Neugeschäft in Deutschland für gewerbliche Immobilienfinanzierung ausgewählter Banken<sup>3,\*</sup>



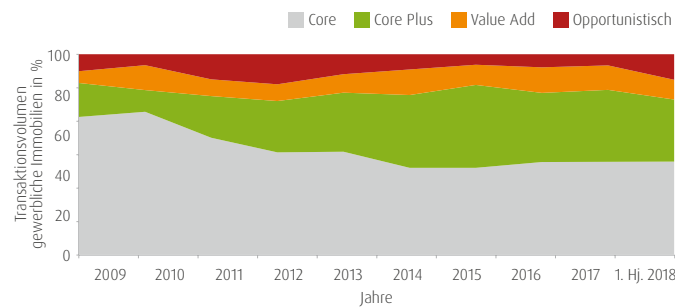
\*2. Hj. 2016: 13 von JLL analysierte Institute; und 2. Hj. 2017: 14 von JLL analysierte Institute (mit jeweils ca. 70-75 % des Neugeschäftsvolumens).

**Wealthcap Fazit<sup>9</sup>**  
Leichter Rückgang in der Neukreditvergabe bei weiter konservativen Risikovergaberichtlinien der Banken.

## Investoren<sup>3</sup>

- Niedriges Zinsniveau und eine deutliche Spanne zwischen Immobilienrenditen und Umlaufrenditen deutscher Staatsanleihen unterstützen weiter eine Nachfrage auf hohem Niveau
- Durch die starken Vermietungsmärkte steigt die Risikobereitschaft vieler Investoren zu Investitionen in Nebenlagen innerhalb der Top 7<sup>1</sup>
- Auch fokussieren sich mehr Investoren bei ihrer Suche nach Rendite auf risikoreichere Immobilien im Value-Add- und opportunistischen Bereich<sup>3</sup>

### Transaktionsvolumen (gewerbliche Immobilien) in Deutschland nach Risikostrategie der Anleger<sup>3,5</sup>



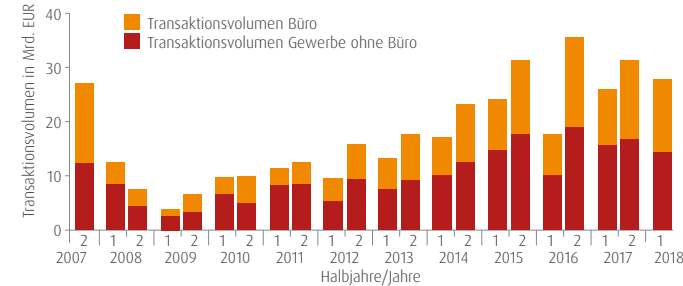
**Wealthcap Fazit<sup>9</sup>**  
Weiter sehr hohe Immobiliennachfrage, dabei leicht steigende Risikobereitschaft erkennbar.

# Büroinvestitionsmarkt

## Transaktionsvolumen<sup>3</sup>

- Das gewerbliche Transaktionsvolumen sank im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 lediglich um ca. 1% auf 25,6 Mrd. EUR
- Büroimmobilien blieben im ersten Halbjahr 2018 mit 45 % der gesamten Gewerbeimmobilieninvestitionen Investors Liebling
- Auffällig im ersten Halbjahr 2018 war der deutliche Fokus der Investoren auf die sieben Immobilienhochburgen<sup>1</sup> mit rund 63 % des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens

### Transaktionsvolumen (gewerbliche Immobilien) Deutschland<sup>3</sup>

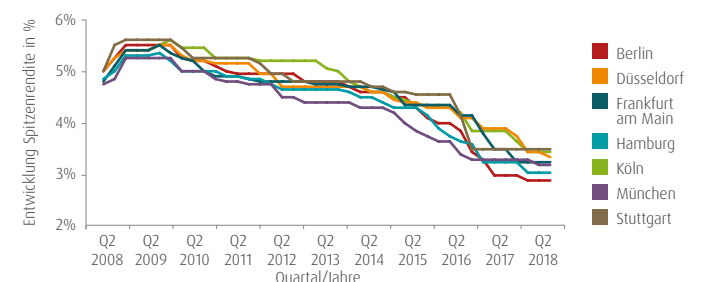


**Wealthcap Fazit<sup>9</sup>**  
Im ersten Halbjahr lediglich marginaler Rückgang des Transaktionsvolumens bei deutlicher Fokussierung auf die Top 7<sup>1</sup>.

## Spitzenrendite<sup>3</sup>

- Der Mittelwert der Spitzenrenditen der Top 7<sup>1</sup> zeigt im ersten Halbjahr 2018 mit einem Rückgang um lediglich 0,03 Prozentpunkte im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2017 eine Seitwärtsbewegung bei 3,24 %
- Eine optimistische Einschätzung der Investoren in Bezug auf den Vermietungsmarkt zeigt sich durch Änderungen ihrer Anlagepräferenzen
- Die steigende Nachfrage lässt auch die Rendite abseits der Toplagen und bei Objekten mit schwächerer Gebäudequalität und kürzeren Restlaufzeiten sinken

### Entwicklung Spitzenrendite in den Top 7<sup>3,1</sup>



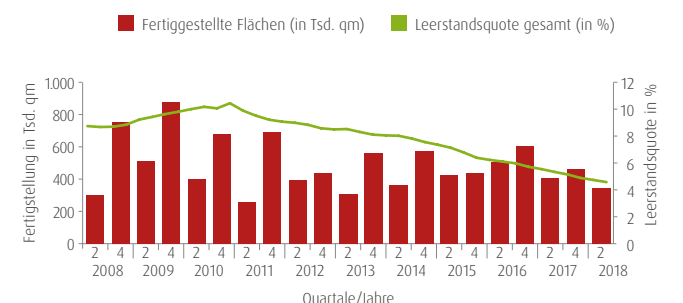
**Wealthcap Fazit<sup>9</sup>**  
Die historisch niedrigen Renditen liegen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet. Eine Bodenbildung ist aufgrund der aktuellen Seitwärtsbewegung erkennbar.

# Bürovermietungsmarkt

## Neubau/Leerstand<sup>3</sup>

- Das Leerstandsvolumen (Summe Top 7<sup>1</sup>) fiel gegenüber dem zweiten Halbjahr 2017 um 7 % auf 4 Mio. qm im ersten Halbjahr 2018
- In den Top 7<sup>1</sup> sank im ersten Halbjahr 2018 die fertiggestellte Neubaufäche um ca. 16 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 auf 330 Tsd. qm
- Bei der Neubautwicklung ist zu beachten, dass die für 2018 geplanten Büroflächen bereits zu ca. 80 % vorvermietet sind
- Von den für 2019 aktuell geplanten ca. 2 Mio. qm Neubauvolumen sind Stand Juni 2018 bereits knapp 50 % vorvermietet

### Entwicklung Leerstandsquote und Fertigstellung Top 7<sup>3,1</sup>

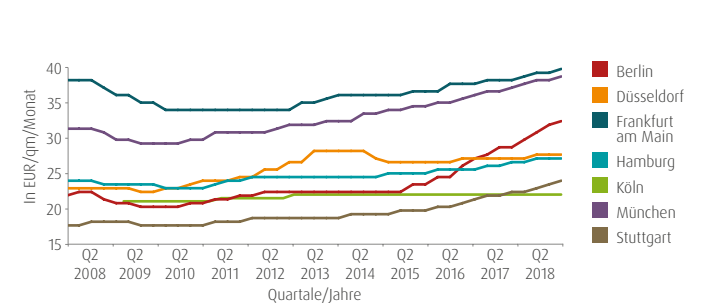


**Wealthcap Fazit<sup>9</sup>**  
Hohe Vorvermietungsquoten lassen einen deutlichen Nachfrageüberhang erkennen. Gemeinsam mit möglichen Bauverzögerungen lässt dies einen spekulativen Neubau ausschließen.

## Mietpreis<sup>3</sup>

- Die Spitzenmiete Top 7<sup>1</sup> (Mittelwert) stieg gegenüber dem zweiten Halbjahr 2017 um weitere 1,7 % auf 29,50 EUR/qm im ersten Halbjahr 2018
- Das Missverhältnis aus Angebot und Nachfrage führt zu einem weiteren Mietpreiswachstum in nahezu allen Bürohochburgen<sup>1</sup>
- Neben den Toplagen entfaltet sich auch in weiteren Teilmärkten innerhalb der Hochburgen<sup>1</sup> eine steigende Nachfrage, die zu Mietpreissteigerungen führt

### Entwicklung der Spitzenmieten für Büroflächen Top 7<sup>3,1</sup>



**Wealthcap Fazit<sup>9</sup>**  
Das mangelnde Angebot und die hohen Mieten in den Toplagen führen zu steigender Nutzernachfrage abseits der Innenstädte.

## Quellenverweise und Definitionen

- 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- 2 Quelle: Datenabruf Bruttoinlandsprodukt, saison- und kalenderbereinigt, vom 15.05.2018; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 02.07.2018; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Juni, Download vom 09.07.2018.
- 3 Quelle: JLL, Informationspaket und Datenabruf vom 17.07.2018.
- 4 Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 09.07.2018; Destatis, Datenabruf Inflation vom 17.07.2018; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 02.07.2018.
- 5 Core: hochwertige Bestandsimmobilien mit stabiler Mietsituation; Core plus: im Unterschied zu Core mit einem etwas höheren Risiko; Value Add: Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial und einem gegenüber Core erhöhten Risiko; Opportunistisch: Immobilien mit gegenüber den anderen Strategien erhöhtem Risiko.

## Beurteilungskriterien

- A** Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung ergibt sich aus dem Durchschnitt aller einzelnen Teilaspekte, gleich gewichtet. (Ist ein Teilaspekt grün, entspricht dies 1, Gelb = 0 und Rot = -1. Werte von -8 bis kleiner -2 ergeben Rot, -2 bis einschließlich 2 ergeben Gelb und Werte größer 2 ergeben Grün.)
- B** Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand des BIP. (Grün, wenn die Veränderung gegenüber den Vorquartalen mindestens zwei Quartale positiv ist; Gelb, wenn die Veränderung gegenüber den Vorquartalen ein Quartal positiv und ein Quartal negativ ist; Rot, wenn die Veränderung gegenüber den Vorquartalen mindestens zwei Quartale negativ ist.)
- C** Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand a) Realverzinsung (3-Monats-Glättung 10-Jahres-Anleihe abzüglich 3-Monats-Glättung Inflation. Grün: Wert von 0 bis 2, Gelb: Wert von -2 bis 0 und 2 bis 4, Rot: Wert größer 4 und kleiner -2) und b) Messung anhand Änderungsgeschwindigkeit der Realverzinsung gegenüber dem Vorquartal (Grün: Wert von -0,5 bis 0,5, Gelb: Wert von -0,5 bis -1 und von 0,5 bis 1, Rot: Wert kleiner -1 oder größer 1); bei der Kombination der Farben Grün und Rot ergibt die Beurteilung Gelb, bei der Kombination der Farben Grün und Gelb oder Gelb und Rot ist b ausschlaggebend.
- D** Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand a) Entwicklung Neukreditvergabe (Veränderung gegenüber dem gleichen Halbjahr im vorherigen Jahr in %; Grün: Veränderung von 0 bis 15 %, Gelb: Veränderung von -15 % bis 0 % und von 15 % bis 25 %, Rot: Veränderung kleiner -15 % und größer 25 %) und b) qualitativer Wealthcap Beurteilung von Banken und Gesetzgebung/Rahmenbedingungen und deren Risikoverhalten. (Grün: konservativ, Gelb: neutral, Rot: spekulativ. Bei der Kombination der Farben Grün und Rot ergibt die Beurteilung Gelb, bei der Kombination der Farben Grün und Gelb oder Gelb und Rot ist b ausschlaggebend.)
- E** Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand von qualitativer Wealthcap Bewertung von Investoren, deren Nachfrage und ihrem Risikoverhalten. (Grün: konservativ, Gelb: neutral, Rot: spekulativ.)
- F** Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand Entwicklung Transaktionsvolumen Deutschland. (Veränderung zum gleichen Halbjahr im vorherigen Jahr in %; Grün: Veränderung größer 5 %, Gelb: Veränderung zwischen -5 % und 5 %, Rot: Veränderung kleiner -5 %.)
- G** Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand Entwicklung Spitzenrendite Mittelwert Top 7. (Veränderung zum Vorjahreshalbjahr; Grün: Veränderung größer 0, Gelb: Veränderung 0, Rot: Veränderung kleiner 0.)
- H** Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand a) Entwicklung Leerstandsvolumen Mittelwert Top 7 (Veränderung zum Vorhalbjahr in %; Grün: Veränderung bis -2 %, Gelb: Veränderung zwischen -2 % und 2 %, Rot: Veränderung größer 2 %) und b) Beurteilung anhand fertiggestellter Neubaufäche. (Veränderung gegenüber dem gleichen Halbjahr im vorherigen Jahr in %; Grün: Veränderung von -20 bis 20 %, Gelb: Veränderung von -20 % bis -30 % und von 20 % bis 30 %, Rot: Veränderung kleiner -30 % und größer 30 %. Bei der Kombination der Farben Grün und Rot ergibt die Beurteilung Gelb, bei der Kombination der Farben Grün und Gelb oder Gelb und Rot ist a ausschlaggebend.)
- I** Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand Entwicklung Spitzenmieten Summe Top 7. (Veränderung gegenüber Vorjahreshalbjahr in %; Grün: Veränderung größer 0 %, Gelb: Veränderung zwischen -5 % und 0 %, Rot: Veränderung größer -5 %.)

## Anhang: Deutscher Büroimmobilienmarkt im Detail – 2. Quartal 2018



	BERLIN	DÜSSEL-DORF	FRANK-FURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTART	TOP 7 <sup>1</sup>
--	--------	-------------	------------	---------	------	---------	----------	--------------------

### Gewerblicher Büroinvestmentmarkt

Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien H1 2018	Mrd. EUR	3,18	1,45	3,84	2,38	0,68	3,62	0,88	16,03
Veränderung ggb. H1 2017	%	1,27	42,86	62,03	58,67	-43,33	34,57	89,25	29,48
Transaktionsvolumen Büroimmobilien H1 2018	Mrd. EUR	1,39	0,62	3,06	1,03	0,24	2,89	0,33	9,54
Veränderung ggb. H1 2017	%	-28,59	25,78	65,08	15,61	-4,43	112,41	-3,91	33,89
Spitzenrendite Q2 2018	%	2,90	3,35	3,25	3,05	3,45	3,20	3,50	3,24
Veränderung ggb. Q2 2017	Prozentpunkte	-0,10	-0,55	-0,25	-0,20	-0,40	-0,10	-	-0,23

### Gewerblicher Bürovermietungsmarkt

Flächenumsatz H1 2018	qm	391.300	216.600	259.200	250.000	123.800	468.000	118.300	1.827.200
Veränderung ggb. H1 2017	%	-8,30	-5,54	8,95	-22,70	-25,56	11,96	6,67	-4,46
Büroflächenbestand Q2 2018	Mio. qm	20	9	11	15	7	20	8	92
Veränderung ggb. Q2 2017	%	-0,24	0,54	-0,69	0,58	0,09	0,55	0,82	0,21
Fertigstellung H1 2018	qm	70.500	54.900	38.400	80.000	21.400	63.500	-	328.700
Veränderung ggb. H1 2017	%	-23,87	17,56	-10,07	-32,94	-32,06	56,79	-100,00	-19,08
Davon vorvermietet oder eigengenutzt	%	80,43	69,58	64,84	84,25	99,53	85,20	k.A.	79,89
Spitzenmiete Q2 2018	EUR/qm/Monat	31,50	27,00	38,50	26,50	22,00	37,50	23,50	29,50
Veränderung ggb. Q2 2017	%	12,50	1,89	4,05	1,92	-	4,17	6,82	4,56
Durchschnittsmiete Q2 2018	EUR/qm/Monat	18,57	16,14	21,20	15,92	13,87	18,01	13,62	16,76
Veränderung ggb. Q2 2017	%	13,23	10,25	10,07	9,12	9,64	9,75	1,26	9,25
Leerstandsquote Q2 2018	%	3,16	7,71	7,32	4,62	3,66	3,21	2,35	4,57
Veränderung ggb. Q2 2017	Prozentpunkte	-0,90	-0,16	-1,26	-0,48	-0,86	-0,83	-0,70	-0,75
Flächenleerstand Q2 2018	qm	638.200	705.200	848.000	689.900	281.200	649.800	203.300	4.015.600
Veränderung ggb. Q2 2017	%	-22,41	-1,49	-15,34	-8,90	-18,96	-20,11	-22,43	-14,92

## Impressum / Hinweis

### Warnhinweis

Bei der Darstellung der früheren Wertentwicklung beziehen sich die Zahlenangaben auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Ebenso sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

### Risikohinweise

Der hier ermittelte Büroimmobilienindikator stellt die Einschätzung von Wealthcap dar (Stand 03.08.2018). Die Einschätzung von Wealthcap kann sich jederzeit und ohne Aktualisierung dieser Broschüre ändern. Es besteht das Risiko, dass sich die Einschätzung von Wealthcap ändert, ohne dass die Broschüre „Wealthcap Büroimmobilienindikator“ aktualisiert wird.

- Es besteht das Risiko, dass sich die den acht Einzelindikatoren zugrundeliegenden Daten ändern, ohne dass die Broschüre „Wealthcap Büroimmobilienindikator“ aktualisiert wird. Ferner besteht das Risiko, dass die der Broschüre zugrundeliegenden Beurteilungskriterien geändert werden.
- Es besteht das Risiko, dass sich der Büroimmobilienmarkt Deutschland verändert, insb. dass sich Standorte und Transaktionen bzw. Mieten von Büroimmobilien in Deutschland anders entwickeln als dargestellt.
- Bei Investitionen in Büroimmobilien in Deutschland besteht das Risiko, dass sich politische, rechtliche und wirtschaftliche Änderungen ergeben, die sich negativ auf die Rendite von Anlegern auswirken.
- Ferner besteht das Risiko, dass sich die Objektqualität einer Immobilie ändert, was sich negativ auf die Rendite von Anlegern auswirken kann.
- Bei Investitionen in Immobilien über geschlossene Publikums-AIF (alternative Investmentfonds) bestehen besondere Risiken, die in den Verkaufsunterlagen der jeweiligen geschlossenen Publikums-AIF ausgeführt werden. Anlegern raten wir, sich vor einer Beteiligung an einem immobilienbesitzenden geschlossenen Publikums-AIF über diese Risiken zu informieren.
- Bei einer Investition in Immobilien besteht das Risiko, dass das investierte Kapital vollständig verloren gehen kann (Totalverlustrisiko).

### Stand

03.08.2018 (soweit nicht anders angegeben).

### Quelle

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Wealthcap“), soweit nicht anders angegeben.

### Hinweis

Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung und keine Anlageempfehlung bzw. Anlagestrategieempfehlung dar, sondern geben lediglich die Ansichten von Wealthcap wieder. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen von Wealthcap. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen und anderen Rahmenbedingungen. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

Die mit „Quelle: JLL“ gekennzeichneten Analysen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basieren auf Informationen aus Quellen, die die Jones Lang LaSalle SE (JLL) für zuverlässig erachtet, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit JLL keine Haftung übernimmt. Die enthaltenen Meinungen stellen die Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. JLL übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

### Herausgeber

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Am Tucherpark 16, 80538 München

## Wir sind für Sie da!

### Sebastian Zehrer, Julia Nothhaft

Markt Research

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)

+49 89 678 205-500 (Ausland)

E-Mail [research@wealthcap.com](mailto:research@wealthcap.com)

**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Am Tucherpark 16  
80538 München

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)  
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)  
Telefax +49 89 678 205 555 500

E-Mail [info@wealthcap.com](mailto:info@wealthcap.com)  
Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)