

9

Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland

Ausgabe Nr. 9 – 2. Halbjahr 2021



Wealthcap
Research

Nachfolgend geben wir Ihnen einen Überblick über Büroimmobilieninvestments in den Top-7-Städten¹ in Deutschland, wobei wir auf Marktumfeld, Verhaltensvariablen und den Büroinvestitions- und Büovermietungsmarkt detailliert eingehen.

Marktumfeld



Konjunktur



Zinsumfeld



Verhaltensvariablen



Banken



Investoren



Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Büovermietungsmarkt



Neubau/Leerstand



Mietpreis



Legende: positiv neutral negativ

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den (jeweiligen) Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen (bzw. das jeweilige Informationsdokument), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Wealthcap Fazit^A

Trotz der aktuellen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie war im 2. Halbjahr 2021 eine Belebung am Markt zu beobachten.

Wealthcap ist davon überzeugt, dass Büroimmobilien auch zukünftig eine interessante Investition sein werden.



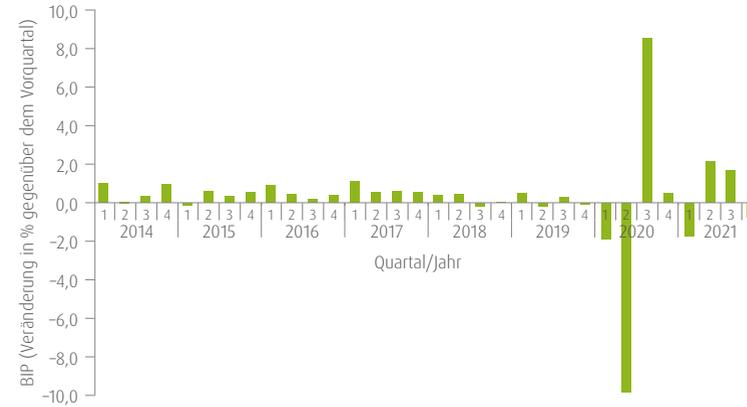
Marktumfeld



Konjunktur²

- In Q4/2021 sank das Bruttoinlandsprodukt um 0,7% gegenüber dem Vorquartal. Für Q1/2022 prognostiziert die UniCredit Bank einen Rückgang in Höhe von –0,2%.
- Die deutsche Wirtschaft zeigt sich im Vergleich zu H1/2021 in H2/2021 mit einer leicht rückläufigen Dynamik.
- Die Arbeitslosigkeit entwickelte sich im Dezember 2021 mit einer Quote von 5,1% moderat rückläufig gegenüber einer Quote von 5,7% im Juni.

BIP (Veränderung in % gegenüber dem Vorquartal)²



Wealthcap Fazit^B

Eine weitere Erholung der deutschen Wirtschaft wird unter anderem vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie und von der geopolitischen Entwicklung abhängen.



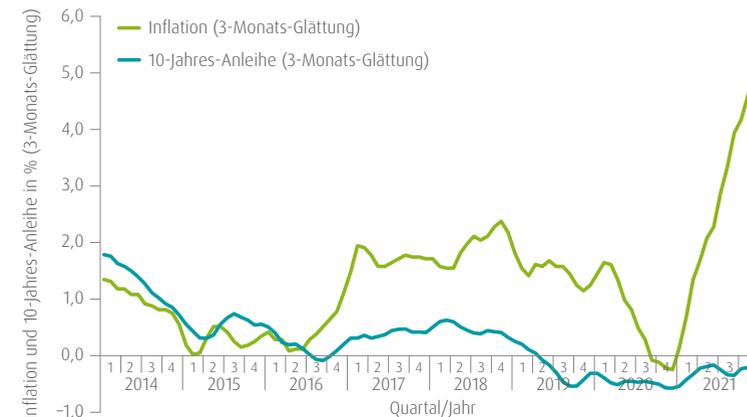
Konjunktur
1. Halbjahr 2021



Zinsumfeld³

- Die Realverzinsung, die sich durch die Differenz aus 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) abzüglich Inflation (3-Monats-Glättung) berechnet, lag mit –5,22 Prozentpunkten im Dezember 2021 weiterhin im negativen Bereich.
- Die Verzinsung der 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) änderte sich gegenüber dem Vorquartal um 0,14 Prozentpunkte von –0,37% auf –0,22%.
- Der Kurs der „Niedrigzinspolitik der EZB“ wird auch im 2. Halbjahr 2021 beibehalten. An den Kapitalmärkten notieren Langfristzinsen aktuell weiterhin in der Nähe historischer Tiefstände.
- Zum Jahresende zeichnet sich jedoch eine erhöhte Inflation ab, die ggf. Zinsschritte nach sich zieht, sofern es sich um kein temporäres Phänomen handelt.

Inflation und 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung)³



Wealthcap Fazit^C

Weiter historisch niedrige Langfristzinsen, kurzfristige Zinsen bleiben im Negativbereich.



Zinsumfeld
1. Halbjahr 2021



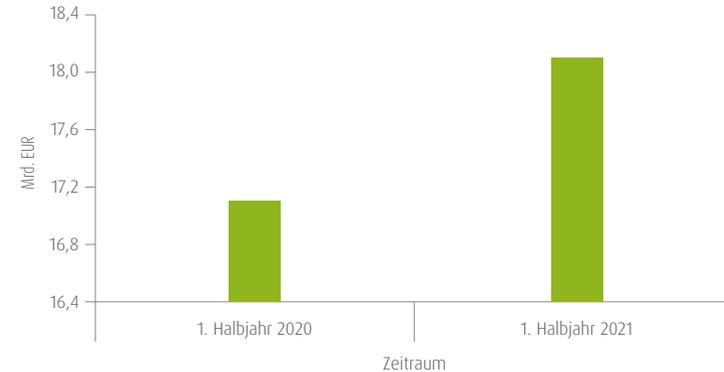
Verhaltensvariablen



Banken⁴

- Das Neugeschäftsvolumen in der Gewerbeimmobilienfinanzierung stieg mit 18,1 Mrd. EUR in H1/2021 um rund 6% gegenüber H1/2020.
- Dank des hohen Kapitaldrucks und des niedrigen Zinsniveaus werden Investoren unverändert stark nach Anlagegelegenheiten suchen, die Nachfrage nach Fremdfinanzierungen bleibt hoch.
- Das Klima auf dem Finanzierungsmarkt konnte sich in der zweiten Jahreshälfte 2021 weiter verbessern, obwohl Kreditinstitute nach wie vor erhöhte Risikoversorge betreiben und so zunehmend Kapital binden.

Neugeschäft* in Deutschland für gewerbliche Immobilienfinanzierung ausgewählter Banken⁴



*Auf Basis der Analyse von 12 Instituten, die ca. 70% des Neugeschäftsvolumens im deutschen Markt abdecken.

Wealthcap Fazit^D

Die Neukreditvergabe verzeichnet eine positive Entwicklung, was trotz der weiter konservativen Risikovergaberichtlinien der Banken und des aktuellen Corona-Pandemie-Umfelds ein positives Vorzeichen ist.



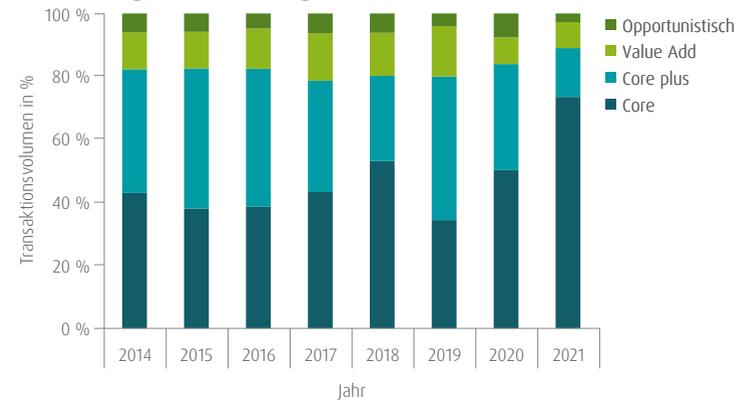
Banken
1. Halbjahr 2021



Investoren⁴

- Angesichts des Niedrigzinsniveaus besitzt die Immobilie als Anlageprodukt für viele institutionelle Investoren weiter hohe Attraktivität.
- Risikoarme Investments stehen im Fokus vieler Investoren. Diese richten ihren Blick auf krisenresistente Assets und wertstabile Core-Produkte.
- Als weitere Komponente ist im 2. Halbjahr 2021 eine aktuell hohe Inflationsrate hinzugekommen, die die realen Zinsen zusätzlich belastet und die Nachfrage nach Immobilienanlagen befeuert.

Transaktionsvolumen in Deutschland nach Risikostrategie der Anleger^{4, 5}



Wealthcap Fazit^E

Die Immobiliennachfrage bleibt sehr hoch, dabei stehen krisenrobuste Anlagen im Fokus.



Investoren
1. Halbjahr 2021

Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsgeschehen⁴

- Das Transaktionsvolumen Büro stieg in H2/2021 gegenüber H2/2020 um 17,2 % auf rund 17,5 Mrd. EUR.
- Das deutschlandweite Transaktionsvolumen für H2/2021 lag mit 76,8 Mrd. EUR trotz Pandemie rund 96 % über dem Vorjahreswert und belief sich insgesamt auf 111 Mrd. Euro für das Gesamtjahr 2021.
- Das Transaktionsvolumen in den Top 7¹ unterstreicht deren führende Rolle. Aggregiert entfallen auf die Top 7¹ 2021 rund 70,7 Mrd. EUR und damit knapp 64 %.
- Langfristig vermietete Objekte mit bonitätsstarken Mietern in einer sehr guten Lage ziehen weiterhin eine hohe Nachfrage auf sich.

Transaktionsvolumen Deutschland⁴



*Inklusive der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen in Höhe von 23,5 Mrd. EUR.

Wealthcap Fazit^f

Der Transaktionsmarkt wurde durch die Pandemie zeitweise ausgebremst, hat in den vergangenen Monaten jedoch überdurchschnittlich an Dynamik gewonnen.



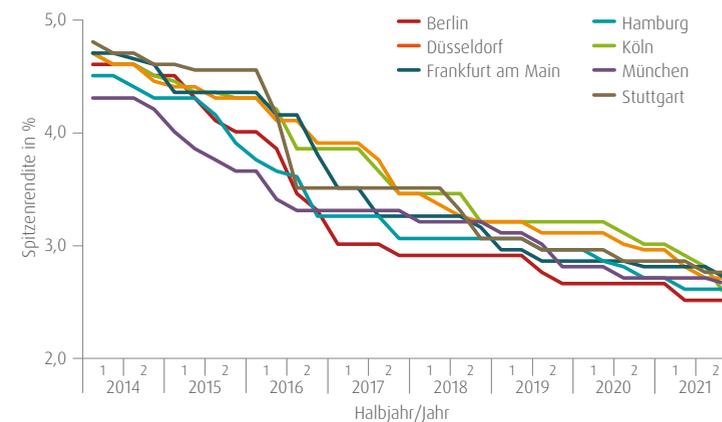
Transaktionsgeschehen
1. Halbjahr 2021



Spitzenrendite⁴

- Der Mittelwert der Spitzenrenditen der Top 7¹ zeigt in H2/2021 mit einem moderaten Rückgang um lediglich 0,1 Prozentpunkte gegenüber H1/2021 weiter eine Seitwärtsbewegung.
- Somit verbleiben die Renditen auch im 2. Halbjahr 2021 unter der 3%-Marke.
- Da gleichzeitig Immobilien, die nicht der Core-Lage und -Qualität entsprechen, stagnieren, vergrößert sich zunehmend der Preisabstand zwischen den verschiedenen Immobilienkategorien.

Entwicklung Spitzenrendite in den Top 7^{1, 4}



Wealthcap Fazit^g

Die historisch niedrigen Renditen liegen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet. Aufgrund der weiteren Seitwärtsbewegung zeigt sich eine Bodenbildung.



Spitzenrendite
1. Halbjahr 2021



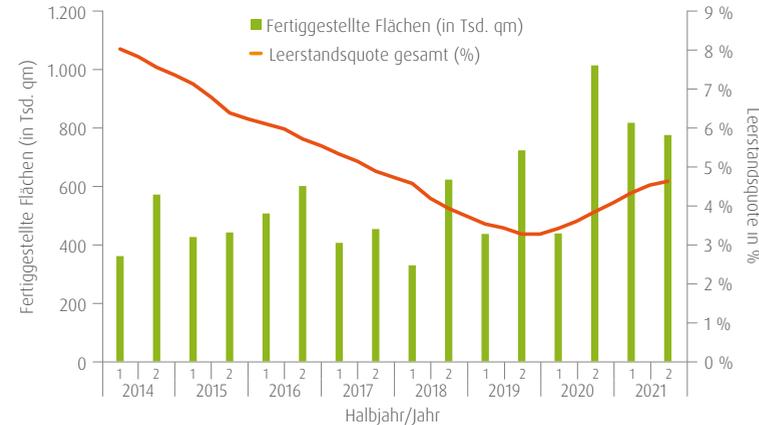
Bürovermietungsmarkt



Neubau/Leerstand⁴

- Das Leerstandsvolumen (Summe Top 7¹) stieg gegenüber H1/2021 zwar um ca. 7% auf rd. 4,3 Mio. qm in H2/2021. Dies entspricht aufgrund einer guten Nachfrage jedoch einer stabilen Leerstandsquote von 4,5%.
- Nach aktuellem Stand befinden sich für 2022-2024 rund 4 Mio. qm im Bau. Knapp 46 Prozent der Projektierungen konnten bereits erfolgreich vorvermietet werden.
- Über das Jahr 2021 wurden in den Top 7¹ knapp 1,6 Mio. qm Bürofläche fertiggestellt. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Zuwachs von 10%.
- Die Baubranche bleibt nicht von Rohstoffengpässen verschont und das in Bau befindliche Volumen reduziert sich um 400.000 qm.

Entwicklung Leerstandsquote und Fertigstellung Top 7^{1, 4}



Wealthcap Fazit^H

Leicht ansteigende Quoten des Leerstandes und der Bau neuer Flächen lassen erwarten, dass sich der Büromarkt grundsätzlich immer stärker zu Gunsten moderner und flexibel gestalteter Büros ausdifferenzieren wird.



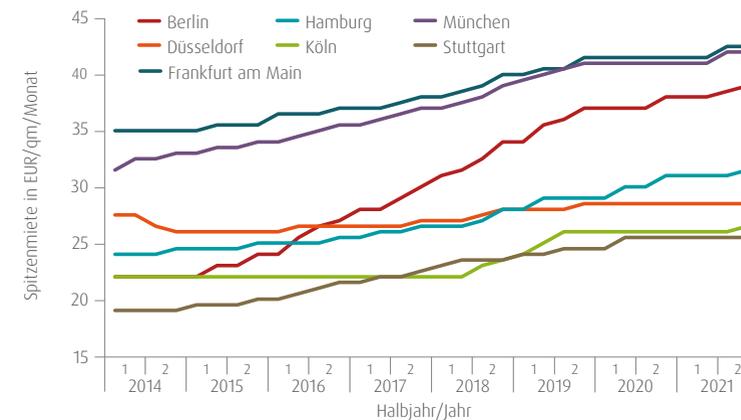
Neubau/Leerstand
1. Halbjahr 2021



Mietpreise⁴

- Die Spitzenmieten in den Top 7¹ entwickeln sich positiv und verzeichnen mit ca. 33,6 EUR/qm in H2/2021 gegenüber H1/2021 ein moderates Wachstum von 1,7%.
- Ansteigende Baukosten sowie stetig zunehmende Anforderungen an die Qualität seitens der Nutzer unterstützen weiter steigende Mieten.
- Steigende Neuvermietungszahlen zeigen zudem die anhaltende Attraktivität von Büroflächen als zentralem Ort der Arbeit.

Entwicklung der Spitzenmieten für Büroflächen Top 7^{1, 4}



Wealthcap Fazit^I

Durch die Flächenknappheit der letzten Jahre in den Top 7¹ ergibt sich ein Puffer, der unmittelbaren Mietpreisreaktionen infolge des Leerstandsanstieges entgegenwirkt und zu moderat steigenden Spitzenmieten führt.



Mietpreise
1. Halbjahr 2021



Quellenverweise und Definitionen

- 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- 2 Quelle: Destatis, Datenabruf Bruttoinlandsprodukt saison- und kalenderbereinigt vom 03.02.2022, Pressemitteilung vom 28.01.2022; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 20.12.2021; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Dezember, Datenabruf vom 03.02.2022.
- 3 Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 03.02.2022; Destatis, Datenabruf Inflation vom 03.02.2022.
- 4 Quelle: Jones Lang LaSalle SE (JLL), Informationspaket vom 31.01.2022.
- 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 Verzinsung 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) 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 Büroimmobilien Deutschland. (Veränderung gegenüber dem 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 gegenüber 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 gegenüber Vorjahreshalbjahr 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. Halbjahr 2021

Gewerblicher Büroinvestmentmarkt

									Top 7 ¹
		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top 7 ¹
Transaktionsvolumen 2021	Mrd. EUR	37,48	2,91	9,43	6,25	4,55	7,85	2,28	70,75
Veränderung gegenüber 2020	%	192,2	-23,4	18,7	-9,3	161,8	32,1	95,6	75,5
Transaktionsvolumen Büroimmobilien 2021	Mrd. EUR	4,10	1,44	5,37	1,80	2,59	5,73	1,41	22,44
Veränderung gegenüber 2020	%	-23,1	-49,7	9,1	-45,5	203,6	90,5	83,9	6,6
Spitzenrendite Büro 2021	%	2,50	2,70	2,70	2,60	2,55	2,65	2,75	2,64
Veränderung gegenüber 2020	Prozentpunkte	-0,15	-0,25	-0,1	-0,1	-0,45	-0,05	-0,1	-0,17

Gewerblicher Bürovermietungsmarkt

									Top 7 ¹
		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top 7 ¹
Flächenumsatz 2021	qm	870.800	325.900	467.900	488.000	329.500	662.700	144.000	3.288.800
Veränderung gegenüber 2020	%	16,8	7,5	39,2	34,2	58,3	16,3	2,3	23,3
Büroflächenbestand Q4/2021	Mio. qm	21,12	9,28	11,66	15,21	7,85	21,25	9,09	95,45
Veränderung gegenüber Q4/2020	%	1,6	0,4	0,2	0,4	0,1	1,4	2,8	1,1
Fertigstellung 2021	qm	526.600	120.000	191.800	99.200	65.100	333.300	257.100	1.593.100
Veränderung gegenüber 2020	%	7,8	16,8	-14,3	-43,2	-19,1	-4,2	649,6	9,7
Davon vorvermietet oder eigengenutzt	%	68	63	75	84	81	68	94	74
Spitzenmiete Q4/2021	EUR/qm/Monat	39,00	28,50	42,50	31,50	26,50	42,00	25,50	33,60
Veränderung gegenüber Q4/2020	%	2,6	0,0	2,4	1,6	1,9	2,4	0,0	1,5
Durchschnittsmiete Q4/2021	EUR/qm/Monat	27,51	16,40	22,06	17,56	16,64	23,60	15,57	19,90
Veränderung gegenüber Q4/2020	%	0,5	5,3	-6,0	1,7	2,3	10,4	-6,7	0,9
Leerstandsquote Q4/2021	%	4,1	7,8	7,7	3,8	3,4	3,9	1,7	4,5
Veränderung gegenüber Q4/2020	Prozentpunkte	1,3	1,0	1,6	0,8	0,8	0,4	-0,4	0,9
Flächenleerstand Q4/2021	qm	872.700	726.100	892.800	583.800	270.200	823.700	156.000	4.325.300
Veränderung gegenüber Q4/2020	%	48,1	14,7	25,0	29,6	33,8	12,0	-14,1	23,4

Impressum / ergänzende Hinweise

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 Marktüberblick Büroimmobilien stellt die Einschätzung von Wealthcap dar (Stand 24.02.2022). 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 Marktüberblick Büroimmobilien“ aktualisiert wird.

- Es besteht das Risiko, dass sich die den acht Einzelindikatoren zugrunde liegenden Daten ändern, ohne dass die Broschüre „Wealthcap Marktüberblick Büroimmobilien“ aktualisiert wird. Ferner besteht das Risiko, dass die der Broschüre zugrunde liegenden 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. Die tatsächliche Entwicklung des Immobilienmarkts kann von der Markteinschätzung – insbesondere vor dem Hintergrund der noch nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie und geopolitischer Risiken, wie z. B. des Ukraine-Konflikts – abweichen.
- 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 (Totalverlustisiko).

Stand

24.02.2022 (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, für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit JLL aber 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, Unvollständigigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

Wir sind für Sie da!

Research und Unternehmenskommunikation

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
+49 89 678 205-500 (Ausland)
E-Mail research@wealthcap.com