

11

Marktüberblick **Büroimmobilien Deutschland**

Ausgabe Nr. 11 – 2. Halbjahr 2022

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.

MARKETING-ANZEIGE



**Wealthcap
Research**

Wealthcap Marktüberblick Büroimmobilien – 2. Halbjahr 2022

Für das 2. Halbjahr 2022 geben wir Ihnen nachfolgend einen Überblick über Büroimmobilieninvestments in den Top-7-Städten¹ in Deutschland, wobei wir auf Marktumfeld, Verhaltensvariablen und den Büroinvestitions- und Bürovermietungsmarkt detailliert eingehen.

Marktumfeld



Konjunktur



Zinsumfeld



Verhaltensvariablen



Banken



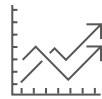
Investoren



Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Bürovermietungsmarkt



Neubau/Leerstand



Mietpreis



Wealthcap Fazit^A

Trotz der aktuellen Herausforderungen bedingt durch eine Vielzahl an Einflussfaktoren war im 2. Halbjahr 2022 eine Stabilität am Markt zu beobachten, wengleich sich der Transaktionsmarkt weiterhin in einer Phase der Neuorientierung befindet.

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



Legende: positiv neutral negativ

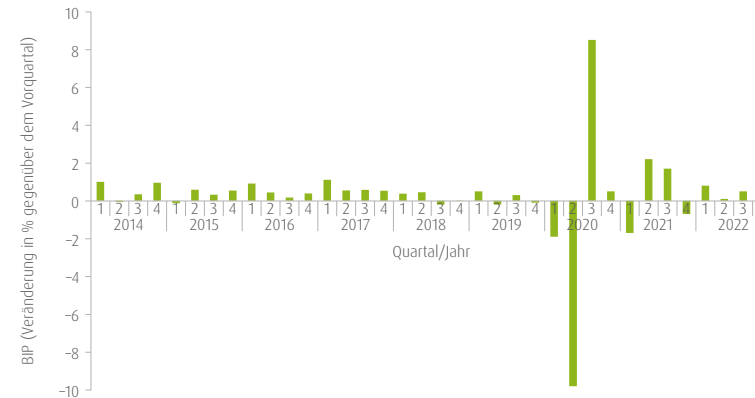
Marktumfeld



Konjunktur²

- In Q4/2022 entwickelte sich das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorquartal mit $-0,2\%$ moderat rückläufig.
- Die deutsche Wirtschaft zeigt sich in der Jahresbetrachtung H2/2021 gegenüber H2/2022 trotz eines herausfordernden Umfeldes robust.
- Die Arbeitslosigkeit entwickelte sich im Dezember 2022 mit einer Quote von $5,4\%$ moderat ansteigend gegenüber einer Quote von $5,2\%$ im Juni 2022.

BIP (Veränderung in % gegenüber dem Vorquartal)²



Wealthcap Fazit^B

Eine stabile Erholung der deutschen Wirtschaft wird unter anderem von der künftigen Inflationsentwicklung und der Entwicklung geopolitischer Spannungen abhängen.



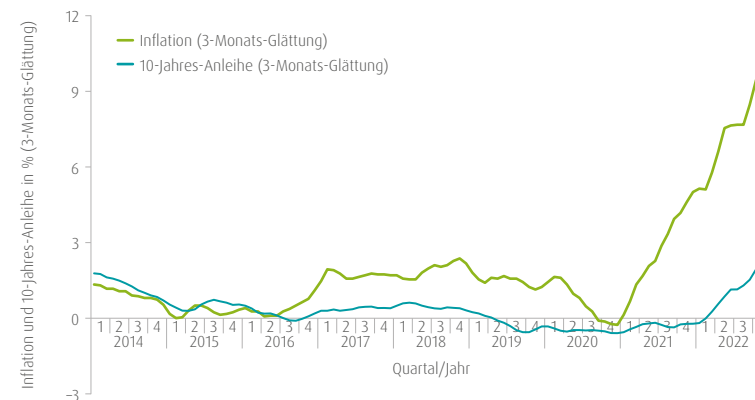
Konjunktur
1. Halbjahr 2022



Zinsumfeld³

- Die Realverzinsung, die sich durch die Differenz aus 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) abzüglich Inflation (3-Monats-Glättung) berechnet, lag mit $-7,47$ Prozentpunkten im Dezember 2022 weiterhin im negativen Bereich.
- Die Verzinsung der 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) änderte sich gegenüber dem Vorhalbjahr um $1,06$ Prozentpunkte von $1,14\%$ auf $2,20\%$.
- Der Pfad der „Niedrigzinspolitik“ wurde im 2. Halbjahr 2022 seitens der EZB verlassen und die Zinsen schrittweise nach oben angepasst. Langfristzinsen notieren an den Kapitalmärkten somit nicht länger in der Nähe historischer Tiefstände.

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



Wealthcap Fazit^C

Trendumkehr bei der Entwicklung langfristiger Zinsen, die nicht länger bei historischen Tiefstwerten liegen, bei gleichzeitig weiterhin existenter negativer Realverzinsung.



Zinsumfeld
1. Halbjahr 2022



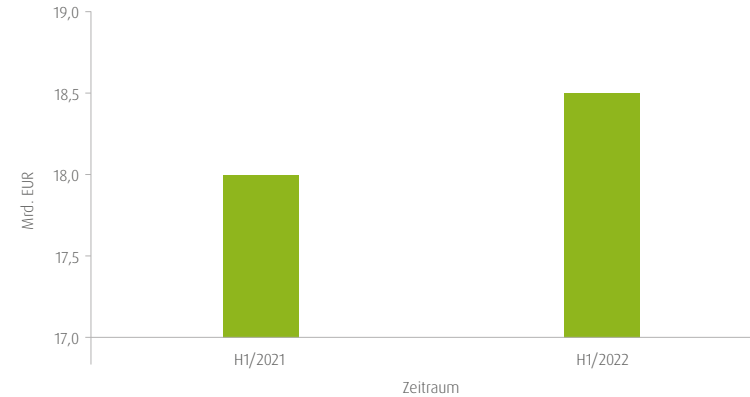
Verhaltensvariablen



Banken⁴

- Das Neugeschäftsvolumen in der Gewerbeimmobilienfinanzierung stieg mit 18,5 Mrd. EUR in H1/2022 um rund 2,2 % gegenüber H1/2021.
- Die Auswirkungen weiterer Zinserhöhungen und der damit verbundenen Zinswende auf die Kreditvergabe sind noch nicht absehbar.
- Der Investmentmarkt befindet sich weiterhin in einer Orientierungsphase, die im Spannungsfeld verschiedener Einflussfaktoren wie Inflationsentwicklung, Zinsentscheidungen und Renditeerwartungen zu verhaltenem Agieren auf der Investmentseite führt.

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

Das Klima auf dem Finanzierungsmarkt konnte sich in der ersten Jahreshälfte 2022 in der Jahresbetrachtung verbessern, wird aber maßgeblich von weiteren Zinsentscheidungen und den Rahmenbedingungen auf dem Finanzierungsmarkt determiniert.



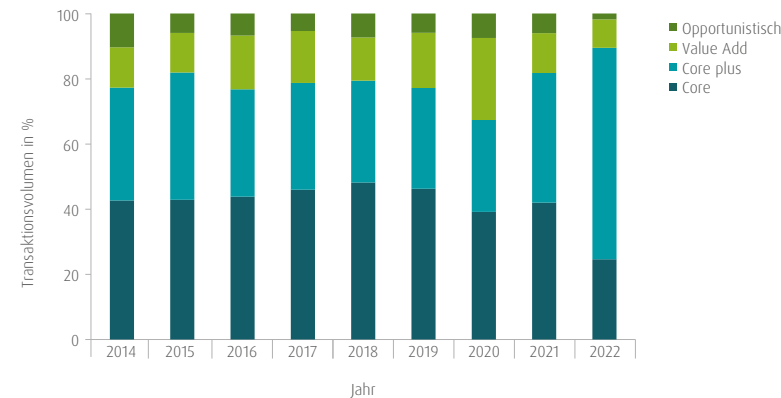
Konjunktur
1. Halbjahr 2022



Investoren⁴

- Ein erneuter Anstieg der Zinsen und mögliche weitere Zinsschritte haben die Investorenaktivitäten im vierten Quartal 2022 deutlich gehemmt.
- Aufgrund der anhaltend hohen Inflation liegt der Investitionsschwerpunkt gegenwärtig beim Inflationsschutz.
- Risikoarme Investments stehen weiterhin im Fokus vieler Investoren. Diese richten ihren Blick auf krisenresistente Assets und wertstabile Core- und Core-Plus-Produkte.

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



Wealthcap Fazit^E

Die Immobiliennachfrage bleibt weiterhin existent, wenngleich eine gewisse Zurückhaltung ersichtlich ist. Dabei stehen Immobilien als krisenrobuste Anlagen weiterhin im Fokus.



Zinsumfeld
1. Halbjahr 2022



Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsgeschehen⁴

- Das Transaktionsvolumen Büro sank in H2/2022 gegenüber H2/2021 um rund 59 % auf rund 7,2 Mrd. EUR.
- Das deutschlandweite Transaktionsvolumen für H2/2022 lag mit 29,8 Mrd. EUR aufgrund herausfordernder Rahmenbedingungen und Unsicherheitsfaktoren rund 61,1% unter dem Vorjahreswert. Die Zurückhaltung am Investmentmarkt ist somit auch im vierten Quartal ersichtlich.
- Aggregiert entfallen auf die Top 7¹ rund 31,9 Mrd. EUR und damit knapp 50% für das Gesamtjahr 2022, was die Bedeutung der Top 7¹ unterstreicht.

Transaktionsvolumen Deutschland⁴



Wealthcap Fazit^f

Der Transaktionsmarkt befindet sich aufgrund der externen Rahmenbedingungen in einer Phase der Orientierung und büßt merklich an Dynamik ein.



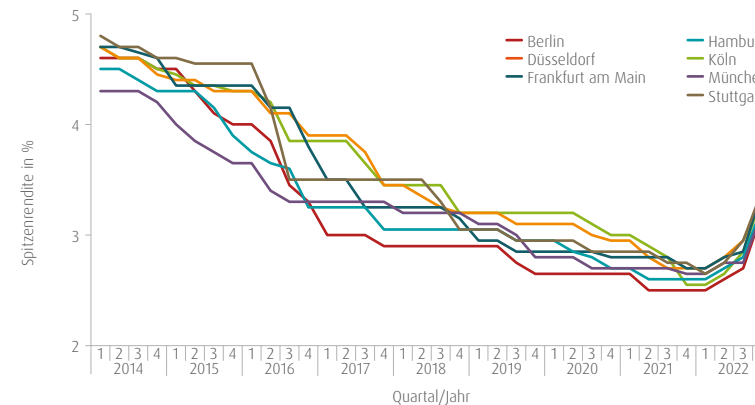
Transaktionsgeschehen
1. Halbjahr 2022



Spitzenrendite⁴

- Der Mittelwert der Spitzenrenditen der Top 7¹ zeigt in H2/2022 mit einem Anstieg von rund 59 Basispunkten gegenüber H1/2022 erneut eine Aufwärtstendenz und somit eine Verfestigung der Trendumkehr nach Perioden abnehmender Renditen.
- Somit notieren die Renditen erstmals seit Mitte 2019 oberhalb der 3%-Marke.
- Es bleibt abzuwarten, ob die aktuellen Marktentwicklungen und externen Rahmenbedingungen (u. a. gestiegene Rohstoffpreise und geopolitische Spannungen) das Preisniveau nachhaltig beeinflussen werden.

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



Wealthcap Fazit^g

Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklungen zeigt sich eine Trendumkehr, so dass sich Renditen von ihren historischen Tiefstwerten entfernen.



Spitzenrendite
1. Halbjahr 2022



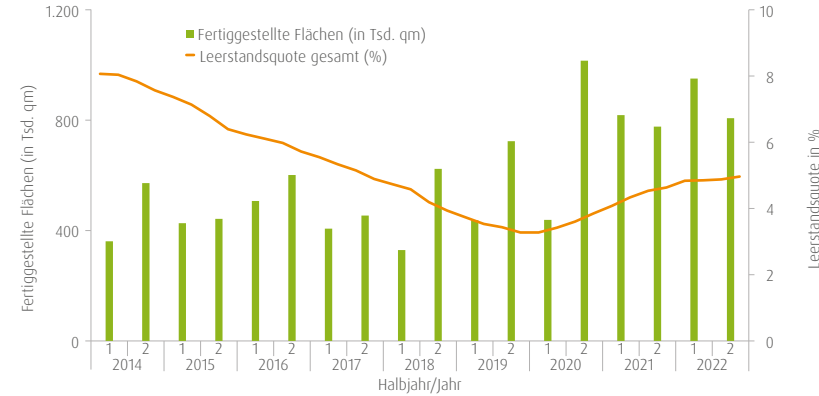
Bürovermietungsmarkt



Neubau/Leerstand⁴

- Das Leerstandsvolumen (Summe Top 7¹) stieg gegenüber H1/2022 um ca. 4,4 % auf rd. 4,7 Mio. qm in H2/2022. Die aktuelle Leerstandsquote von 5 % entspricht der natürlichen Fluktuationsreserve, bei aktuell weiterhin vorhandener Nachfrage.
- Im zweiten Halbjahr 2022 wurden in den Top 7¹ knapp 0,8 Mio. qm Bürofläche fertiggestellt. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 bedeutet dies ein Plus von rund 15 Prozent.
- Inwiefern sich die Fertigstellungserwartungen 2023 bestätigen, hängt entscheidend auch von den weiteren geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und deren Einfluss auf z.B. Material- und Rohstoffpreise ab.

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



Wealthcap Fazit^H

Moderat ansteigender Leerstand bei vorhandener Nachfrage nach modernem und flexibel gestaltetem Büro zeigt eine Ausdifferenzierung am Markt. Gegenwärtige Projektierungen werden aufgrund externer Einflussfaktoren verschoben.



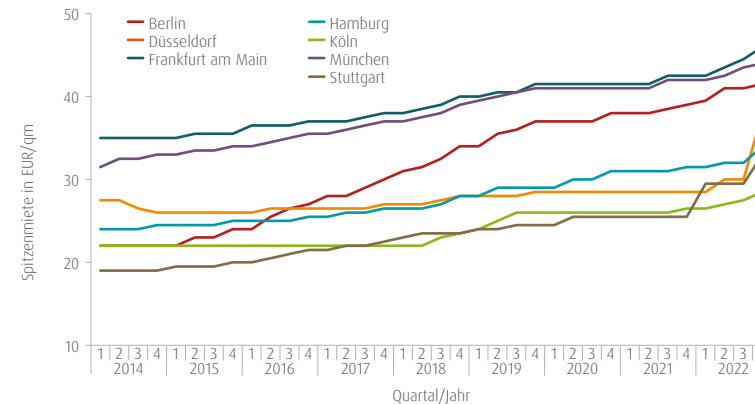
Neubau/Leerstand
1. Halbjahr 2022



Mietpreise⁴

- Die Spitzenmieten in den Top 7¹ entwickeln sich positiv und verzeichnen mit ca. 37,9 EUR/qm in H2/2022 gegenüber H1/2022 ein spürbares Wachstum von 7,9 %.
- Die bereits in den vergangenen Quartalen beobachtete Ausdifferenzierung des Marktes nach Qualität bestätigt sich auch zum Jahresende.
- Dies wird vor allem darin deutlich, dass sich Leerstand und Spitzenmiete weiter entkoppeln und steigende Leerstände anders als in der Vergangenheit nicht mit abnehmenden Spitzenmieten einhergehen.

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



Wealthcap Fazit^I

Durch die Flächenknappheit der letzten Jahre in den Top 7¹ und den Wettbewerb um attraktive Flächen ergibt sich ein Puffer, der weiteres Mietpreiswachstum begünstigt.



Mietpreise
1. Halbjahr 2022



Quellenverweise und Definitionen








- 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- 2 Quelle: Destatis, Datenabruf Bruttoinlandsprodukt saison- und kalenderbereinigt vom 01.02.2023, Pressemitteilung vom 30.01.2023; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Dezember, Datenabruf 01.2023.
- 3 Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 01.02.2023; Destatis, Datenabruf Inflation vom 01.02.2023.
- 4 Quelle: Jones Lang LaSalle SE (JLL), Informationspaket vom 27.01.2023.
- 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 0,1, Gelb: Veränderung zwischen -0,1 und 0,1, Rot: Veränderung kleiner -0,1.)
- 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 Neubaufläche. (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 2022

Gewerblicher Büroinvestmentmarkt

									Top 7 ¹
		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	
Transaktionsvolumen 2022	Mrd. EUR	11,0	2,8	5,1	6,3	1,2	4,4	1,1	31,9
Veränderung gegenüber 2021	%	-70,8	-3,1	-48,1	0,6	-74,3	-44,5	-50,2	-55,3
Transaktionsvolumen Büroimmobilien 2022	Mrd. EUR	4,2	1,4	2,9	3,3	0,4	2,4	0,8	15,4
Veränderung gegenüber 2021	%	2,2	-2,9	-48,2	81,1	-83,8	-58,7	-43,1	-32,4
Spitzenrendite Büro 2022	%	3,2	3,35	3,4	3,25	3,35	3,2	3,4	3,31
Veränderung gegenüber 2021	Prozentpunkte	0,7	0,65	0,7	0,65	0,8	0,55	0,65	0,67

Gewerblicher Bürovermietungsmarkt

									Top 7 ¹
		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	
Flächenumsatz 2022	Tsd. qm	765	318	430,8	597,7	326,4	760,1	305,9	3.503,9
Veränderung gegenüber 2021	%	-12,1	-2,4	-7,9	22,5	-0,9	14,7	112,4	6,5
Büroflächenbestand Q4/2022	Mio. qm	21,80	9,33	11,76	15,43	7,87	21,60	9,15	96,94
Veränderung gegenüber Q4/2021	%	3,2	0,5	0,9	1,5	0,2	1,6	0,7	1,6
Fertigstellung 2022	Tsd. qm	715,9	103,7	130,5	231,4	93,5	375	105,5	1.755,5
Veränderung gegenüber 2021	%	35,9	-13,6	-32,0	133,3	43,6	12,5	-59,0	10,2
Davon vorvermietet oder eigengenutzt	%	72	76	71	89	89	56	52	71
Spitzenmiete Q4/2022	EUR/qm/Monat	41,5	38	46	34	28,5	44	33	37,9
Veränderung gegenüber Q4/2021	%	6,4	33,3	8,2	7,9	7,5	4,8	29,4	12,5
Durchschnittsmiete Q4/2022	EUR/qm/Monat	27,68	19,12	24,78	21,17	17,56	24,12	18,23	21,81
Veränderung gegenüber Q4/2021	%	0,6	16,6	12,3	20,6	5,5	2,2	17,1	9,6
Leerstandsquote Q4/2022	%	4,4	7,9	8,5	4,2	3,0	4,1	2,6	5,0
Veränderung gegenüber Q4/2021	Prozentpunkte	0,3	0,1	0,8	0,4	-0,4	0,2	0,9	0,3
Flächenleerstand Q4/2022	Tsd. qm	970,1	732,7	997,6	643,8	235	893,5	235,7	4.708,4
Veränderung gegenüber Q4/2021	%	11,2	0,9	11,7	10,3	-13,0	8,5	51,1	8,9

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 02.02.2023). 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, insbesondere 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 (Totalverlustrisiko).
- Der Werterhalt des Vermögens ist abhängig von der Inflation. Inflation bedeutet effektiven Kaufkraftverlust. Dies betrifft sowohl den Wert des Anlagebetrags, als auch den Ertrag, der mit der Anlage erwirtschaftet werden soll. Insbesondere betrifft dies die Differenz zwischen der Rendite und der Inflationsrate. Auch bei einer positiven Rendite sind daher Verluste möglich, wenn die Inflation höher ist als die erwirtschaftete Rendite.

Stand

02.02.2023 (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 Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. JLL übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeits oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald

Wir sind für Sie da!

Research und Unternehmenskommunikation
Telefon +49 89 678 205 500
E-Mail research@wealthcap.com