

3 Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland

Ausgabe Nr. 3 – 2. Halbjahr 2018



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

Legende: positiv neutral negativ

Marktumfeld



Konjunktur



Zinsumfeld



Banken



Investoren

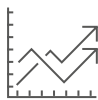


Verhaltensvariablen

Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Bürovermietungsmarkt



Neubau/Leerstand



Mietpreis



Wealthcap Fazit^A

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



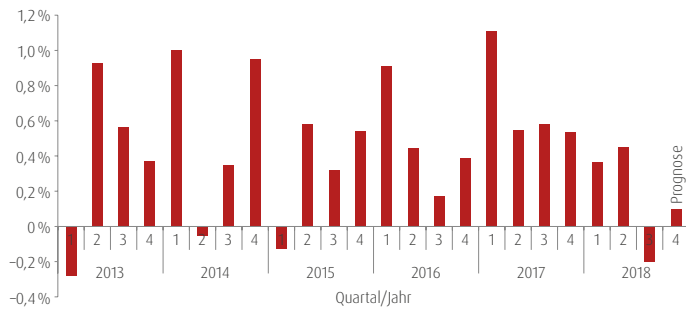
Marktumfeld



Konjunktur²

- Im dritten Quartal 2018 sank das Bruttoinlandsprodukt um -0,2% gegenüber dem Vorquartal. Für das vierte Quartal prognostizierte die UniCredit Bank ein Wachstum in Höhe von 0,1%.
- Die deutsche Wirtschaft ist auch 2018 weiter gewachsen, bereits das neunte Jahr in Folge. Das Wachstum hat aber an Schwung verloren.
- Die Arbeitslosigkeit sank von 5,0% im Juni auf 4,9% zum Jahresende 2018, was u. E. mit dem BIP-Wachstum korreliert.

BIP (Veränderung in % gegenüber dem Vorquartal)¹



Wealthcap Fazit[®]

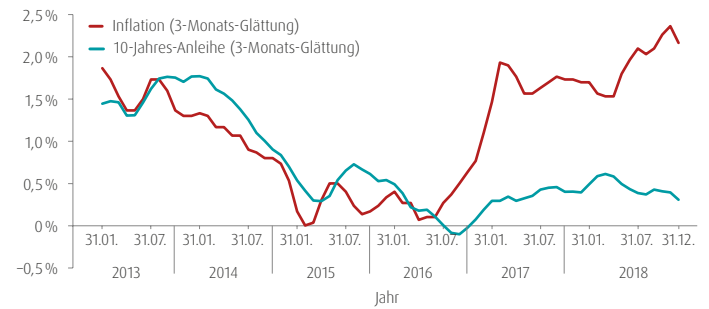
Die deutsche Wirtschaft wächst weiter, wenn auch mit verlangsamttem Tempo.



Zinsumfeld⁴

- Die Realverzinsung, die sich durch die Differenz aus 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) abzüglich Inflation (3-Monats-Glättung) berechnet, lag mit -1,9 Prozentpunkten im Dezember 2018 weiterhin im negativen Bereich.
- Die Realverzinsung (3-Monats-Glättung) zeigte zum Ende des zweiten Quartals 2018 lediglich eine geringe Änderung von -0,3 Prozentpunkten gegenüber dem Vorquartal.
- Nachdem die Langfristzinsen im ersten Quartal 2018 angezogen haben, hat sich die Erwartung rasch steigender Zinsen an den Kapitalmärkten nicht erfüllt. Zeitweise tendieren die Langfristzinsen in Richtung ihrer historischen Tiefstände.

Inflation und 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung)²



Wealthcap Fazit[®]

Weiter historisch niedrige Langfristzinsen, kurzfristige Zinsen bleiben im Negativbereich.



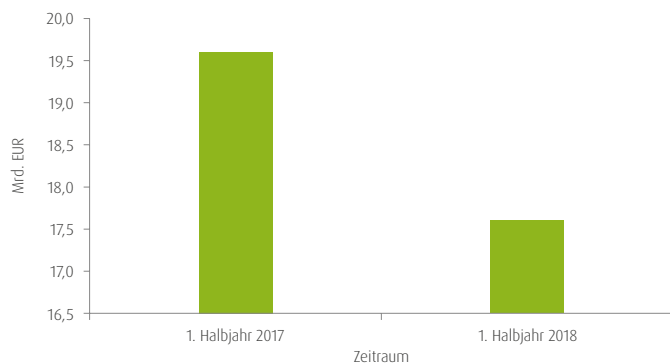
Verhaltensvariablen



Banken³

- Die Neukreditvergabe in der Gewerbeimmobilienfinanzierung ging mit ca. 17,6 Mrd. EUR im ersten Halbjahr 2018 um ca. 10% gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 deutlich zurück.
- Das zurückgegangene Engagement der Häuser ist insbesondere dem Produktmangel im favorisierten Core-Segment geschuldet.
- Das sinkende Neugeschäft weist darauf hin, dass die Banken meist ihre Kreditvergaberichtlinien nicht aufweichen und weiter konservativ handeln.

Neugeschäft in Deutschland für gewerbliche Immobilienfinanzierung ausgewählter Banken^{3,*}



*Auf Basis der Analyse von 13 Instituten, die ca. 70% des Neugeschäftsvolumens im deutschen Markt abdecken.

Wealthcap Fazit[®]

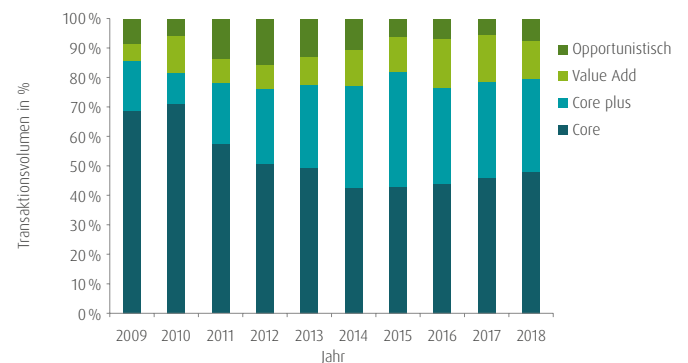
Die Neukreditvergabe verzeichnet einen deutlichen Rückgang, was auch in den weiter konservativen Risikovergaberichtlinien der Banken begründet ist.



Investoren³

- Aufgrund fehlender Alternativen entscheiden sich immer mehr institutionelle Investoren für eine Erhöhung ihrer Immobilienanlagequoten, was große quantitative Effekte auf dem Immobilienmarkt mit sich bringt.
- Der starke Vermietungsmarkt sowie die Aussicht auf weitere Mietsteigerungen im Zuge von Sanierungen oder des Abvermietens von Leerständen steigert die Nachfrage nach Value-Add-Objekten.
- Auch fokussieren sich immer mehr Investoren auf Nebenlagen innerhalb der Top 7¹. Ein Ausweichen auf kleinere Städte ist nicht zu erkennen.

Transaktionsvolumen in Deutschland nach Risikostrategie der Anleger^{3,5}



Wealthcap Fazit[®]

Die Immobiliennachfrage bleibt sehr hoch, dabei ist leicht steigende Risikobereitschaft erkennbar.



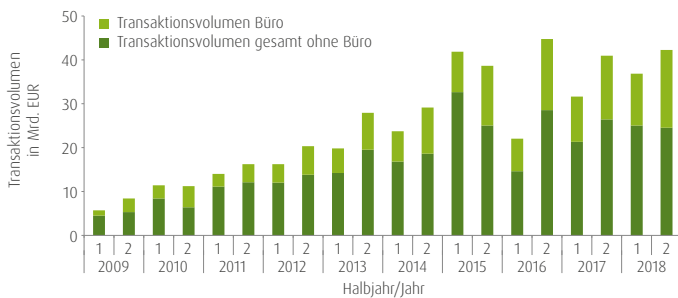
Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen³

- Das Transaktionsvolumen Büro⁶ stieg im zweiten Halbjahr 2018 gegenüber dem zweiten Halbjahr 2017 um 22% auf 17,7 Mrd. EUR.
- Büroimmobilien blieben im zweiten Halbjahr 2018 mit 42% der gesamten Transaktionen Investors Liebling.
- Der Fokus der Investoren liegt immer noch eindeutig auf den Top 7¹. Ca. 60% des Gesamtvolumens und bei Bürotransaktionen sogar rund 80% entfielen diesen Bereich.

Transaktionsvolumen Deutschland^{3, 6}



Wealthcap Fazit⁶

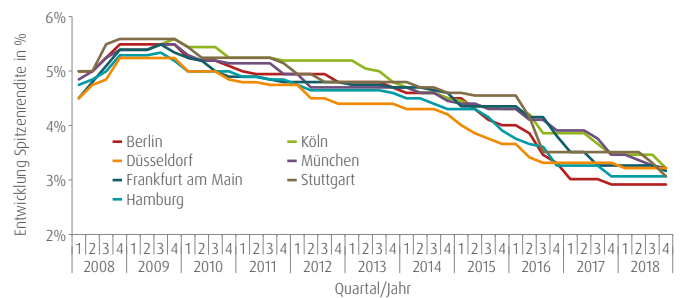
Der Aufschwung am Transaktionsmarkt hält weiter an. Der Fokus der Investoren liegt dabei deutlich auf den Top 7¹.



Spitzenrendite³

- Der Mittelwert der Spitzenrenditen der Top 7¹ zeigt im zweiten Halbjahr 2018 mit einem moderaten Rückgang um lediglich 0,09 Prozentpunkte im Vergleich zum ersten Halbjahr weiter eine Seitwärtsbewegung bei 3,11%.
- Die Nachfrage nach Objekten mit schwächerer Gebäudequalität und kürzeren Vertragsrestlaufzeiten steigt. Dies führt auch hier zu fortgesetzter Renditekompression.
- Ähnliches gilt für Top-Objekte in Teilmärkten abseits der Innenstädte. Hier erreichte die aggregierte Rendite von 3,44% den niedrigsten Stand seit über fünf Jahren.

Entwicklung Spitzenrendite in den Top 7^{3, 1}



Wealthcap Fazit⁶

Die historisch niedrigen Renditen liegen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet. Eine Bodenbildung ist aufgrund der aktuellen Seitwärtsbewegung erkennbar.



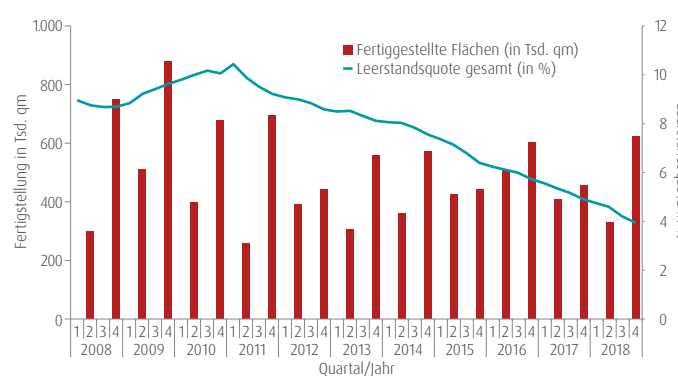
Bürovermietungsmarkt



Neubau/Leerstand³

- Das Leerstandsvolumen (Summe Top 7¹) fiel gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 um ca. 16% auf 3,4 Mio. qm im zweiten Halbjahr 2018.
- In den Top 7¹ stieg im zweiten Halbjahr 2018 die fertiggestellte Neubaulfläche um ca. 37% gegenüber dem zweiten Halbjahr 2017 auf 622 Tsd. qm.
- Trotz wachsender Zahl an Neubauten führen gestiegene Flächenengpässe zu weiter sinkenden Leerständen.
- Bei der Neubautentwicklung ist zu beachten, dass die für 2019 geplanten 1,7 Mio. qm Büroflächen bereits zu ca. 70% vorvermietet sind. Von den für 2020 geplanten Neubauvolumen sind bereits knapp 40% vorvermietet.

Entwicklung Leerstandsquote und Fertigstellung Top 7^{3, 1}



Wealthcap Fazit⁴

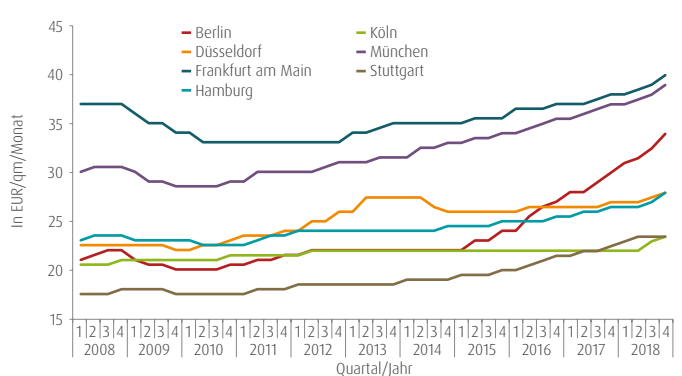
Hohe Vorvermietungsquoten lassen einen deutlichen Nachfrageüberhang erkennen. Gemeinsam mit anhaltenden Bauverzögerungen kann spekulativer Neubau ausgeschlossen werden.



Mietpreis³

- Die Spitzenmiete Top 7¹ (Mittelwert) stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 um ca. 5% auf 30,8 EUR/qm im zweiten Halbjahr 2018.
- Der bereits seit 2010 anhaltende Nachfrageüberhang führt zu steigenden Mietpreisen in den Top 7¹.
- Stärker noch als in den zentralen Innenstadtlagen der Städte zogen die Mietpreise in sekundären Lagen an. Auch Teilmärkte abseits der Innenstädte können durchaus attraktive Alternativen für Büronutzer darstellen.

Entwicklung der Spitzenmieten für Büroflächen Top 7^{3, 1}



Wealthcap Fazit⁴

Der Nachfrageüberschuss in den Top 7¹ führt zu weiter steigenden Mieten und zu höherer Nachfrage abseits der Innenstädte.



Quellenverweise und Definitionen

- 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- 2 Quelle: Deutsche Bundesbank Bruttoinlandsprodukt, saison- und kalenderbereinigt, Datenabruf vom 23.01.2019; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 21.01.2019; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Dezember, Datenabruf vom 24.01.2019.
- 3 Quelle: JLL, Informationspaket und Datenabruf vom 21.01.2019.
- 4 Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 22.01.2019; Destatis, Datenabruf Inflation vom 22.01.2019.
- 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.
- 6 JLL hat Januar 2019 die Darstellung des gewerblichen Transaktionsvolumens in ein Transaktionsvolumen gesamt geändert. Dieses beinhaltet nun neben dem gewerblichen Transaktionsvolumen auch die neue Kategorie „Living“, in der Mehrfamilienhäuser und Wohnportfolios ab 10 Wohneinheiten, Appartementshäuser, Studentenwohnen, Senioren-/Pflegeimmobilien und Kliniken zusammengefasst werden. Als Beurteilungskriterium wird aus diesem Grund nun die Entwicklung Bürotransaktionsvolumen zu Grunde gelegt.

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 Büroimmobilien 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 – 4. Quartal 2018

Gewerblicher Büroinvestmentmarkt



| | | Berlin | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg | Köln | München | Stuttgart | Top 7 ¹ |
|--|---------------|--------|------------|-----------|---------|--------|---------|-----------|--------------------|
| Transaktionsvolumen 2018 | Mrd. EUR | 10,8 | 4,8 | 11,6 | 7,2 | 2,5 | 6,6 | 2,5 | 46 |
| Veränderung gegenüber 2017 | % | -7,7 | 26,3 | 48,7 | 44,0 | -3,8 | 13,8 | 56,3 | 20 |
| Transaktionsvolumen Büroimmobilien 2018 | Mrd. EUR | 3,70 | 2,50 | 8,50 | 3,40 | 0,80 | 4,40 | 1,20 | 24,30 |
| Veränderung gegenüber 2017 | % | -32,6 | 2,2 | 62,9 | 77,4 | -15,3 | 58,9 | 29,6 | 24,5 |
| Spitzenrendite Büro Q4/2018 | % | 2,90 | 3,20 | 3,15 | 3,05 | 3,20 | 3,20 | 3,05 | 3,11 |
| Veränderung gegenüber Q4/2017 | Prozentpunkte | 0,00 | -25,00 | -10,00 | 0,00 | -25,00 | -10,00 | -45,00 | -16,00 |

Gewerblicher Bürovermietungsmarkt



| | | Berlin | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg | Köln | München | Stuttgart | Top 7 ¹ |
|--------------------------------------|---------------|---------|------------|-----------|---------|---------|---------|-----------|--------------------|
| Flächenumsatz 2018 | qm | 841.700 | 415.000 | 633.300 | 580.000 | 305.200 | 975.000 | 215.300 | 3.965.500 |
| Veränderung gegenüber 2017 | % | -10,9 | 6,2 | -11,0 | -9,4 | -0,6 | -2,0 | -15,5 | -6 |
| Büroflächenbestand Q4/2018 | Mio. qm | 20,26 | 9,18 | 11,58 | 14,99 | 7,71 | 20,39 | 8,72 | 93 |
| Veränderung gegenüber Q4 2017 | % | 0,1 | 0,5 | -1,0 | 0,6 | 0,3 | 0,8 | 0,7 | 0 |
| Fertigstellung 2018 | qm | 146.900 | 91.800 | 88.200 | 145.000 | 89.800 | 290.500 | 75.200 | 927.400 |
| Veränderung gegenüber 2017 | % | 35 | -18 | -2 | -20 | 31 | 49 | -27 | 8 |
| Davon vorvermietet oder eigengenutzt | % | 85 | 74 | 76 | 82 | 100 | 85 | 91 | 85 |
| Spitzenmiete Q4/2018 | EUR/qm/Monat | 34,00 | 28,00 | 40,00 | 28,00 | 23,50 | 39,00 | 23,50 | 30,86 |
| Veränderung zu Q4/2017 | % | 13,3 | 3,7 | 5,3 | 5,7 | 6,8 | 5,4 | 4,4 | 6,4 |
| Durchschnittsmiete Q4/2018 | EUR/qm/Monat | 21,11 | 16,19 | 20,17 | 15,97 | 15,37 | 18,94 | 14,1 | 17,41 |
| Veränderung gegenüber Q4 2017 | % | 17,2 | 7,9 | -4,1 | 5,3 | 15,4 | 9,5 | 4,2 | 7,9 |
| Leerstandsquote Q4/2018 | % | 2,0 | 6,9 | 6,3 | 3,9 | 3,3 | 2,9 | 2,2 | 3,9 |
| Veränderung gegenüber Q4/2017 | Prozentpunkte | -1,5 | -1,0 | -1,3 | -0,9 | -0,8 | -0,7 | -0,5 | -1,0 |
| Flächenleerstand Q4/2018 | qm | 402.400 | 630.500 | 727.200 | 580.400 | 251.000 | 599.600 | 196.100 | 3.387.200 |
| Veränderung gegenüber Q4/2017 | % | -43 | -12 | -18 | -19 | -20 | -18 | -17 | -21 |

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 31.01.2019). 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

31.01.2019 (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, Unvollständigkeitsen oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

Herausgeber

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Am Tucherpark 16, 80538 München

Wir sind für Sie da!

Sebastian Zehrer, Julia Nothaft

Research und Unternehmenskommunikation

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
+49 89 678 205-500 (Ausland)

E-Mail 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 55 500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com