

# 7 Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland

Ausgabe Nr. 7 – 2. Halbjahr 2020



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



Konjunktur



Zinsumfeld



Banken



Investoren



## Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Neubau/Leerstand



Mietpreis



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

Aufgrund der aktuellen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie war auch im 2. Halbjahr 2020 eine Marktabkühlung zu beobachten. Wealthcap ist allerdings davon überzeugt, dass Büroimmobilien auch zukünftig eine interessante Investition sein werden.



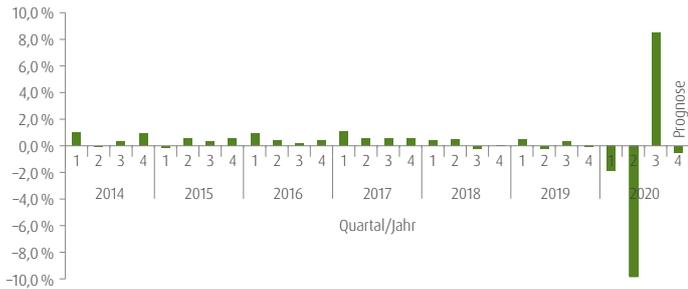
# Marktumfeld



## Konjunktur<sup>2</sup>

- In Q3/2020 stieg das Bruttoinlandsprodukt um 8,5% gegenüber dem Vorquartal. Für Q4/2020 prognostizierte die UniCredit Bank einen moderaten Rückgang in Höhe von 0,5%.
- Die deutsche Wirtschaft zeigt sich im Vergleich zu H1/2020 in H2/2020 robuster.
- Die Arbeitslosigkeit sank von 6,2% im Juni 2020 leicht auf 5,9% im Dezember 2020, was mit einer Stabilisierung des BIP-Wachstums infolge der Pandemie einhergeht.

### BIP (Veränderung in % gegenüber dem Vorquartal)<sup>2</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>8</sup>

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



## 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 -0,33 Prozentpunkten im Dezember 2020 weiterhin im negativen Bereich.
- Die Verzinsung der 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) verringerte sich gegenüber dem Vorquartal um 0,07 Prozentpunkte von -0,52% auf -0,59%.
- Der Marktkonsens stellt sich auf längere Zeit auf eine „Niedrigzinspolitik der EZB“ ein. An den Kapitalmärkten notieren Langfristzinsen in der Nähe historischer Tiefstände.

### Inflation und 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung)<sup>4</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>6</sup>

Weiter historisch niedrige Langfristzinsen, kurzfristige Zinsen bleiben im Negativbereich.



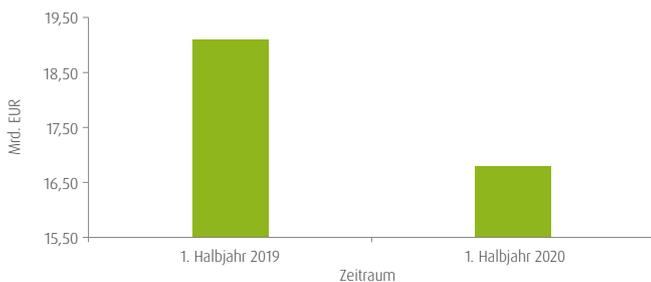
# Verhaltensvariablen



## Banken<sup>3</sup>

- Das Neugesäftsvolumen in der Gewerbeimmobilienfinanzierung sank mit 16,8 Mrd. EUR in H1/2020 um rund 12% gegenüber H1/2019.
- Das Immobilienneugesäft wurde 2020 herausfordernder: Die Banken müssen eine gesteigerte Risikoversorge betreiben und mehr Kapital hierfür zurückhalten. Das mindert die Möglichkeiten der Finanzierung insbesondere risikobehafteter Engagements.
- Banken verlangen höhere Vorvermietungsquoten bei Projekten. Zudem prüfen Finanzierer insbesondere die Zahlungsbereitschaft der Mieter bzw. die bereits existenten Mietausfälle, sodass die Fremdfinanzierung insgesamt schwieriger wurde.

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



\*Auf Basis der Analyse von 12 Instituten, die ca. 70% des Neugesäftsvolumens im deutschen Markt abdecken. Anmerkung: Werte 2019 berücksichtigen noch keine Einflüsse der Corona-Pandemie.

#### Wealthcap Fazit<sup>9</sup>

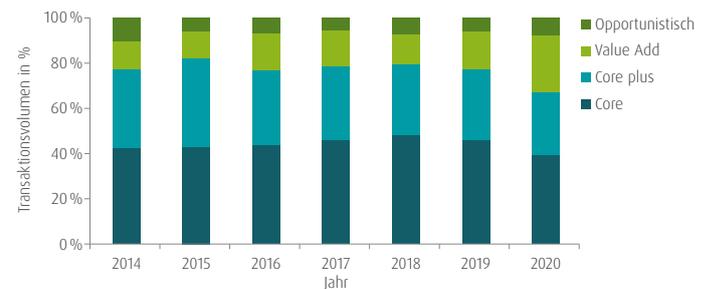
Die Neukreditvergabe verzeichnet aufgrund der Corona-Pandemie für H1/2020 ein rückläufiges Neugesäftsvolumen.



## Investoren<sup>3</sup>

- Angesichts des Niedrigzinsniveaus erscheint die Immobilie als Anlageprodukt für viele institutionelle Investoren weiterhin als nahezu alternativlos.
- Risiken werden von den meisten Investoren tendenziell eher gemieden - der Fokus richtet sich in Bezug auf die Segmente stärker auf krisenresistente Anlagen.
- In Bezug auf Sicherheit, Vertrauen und Stabilität ist der deutsche Investmentmarkt ein weiterhin interessanter Investitionsstandort.

### Transaktionsvolumen in Deutschland nach Risikostrategie der Anleger<sup>3, 5</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>5</sup>

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



# Büroinvestitionsmarkt



## Transaktionsgeschehen<sup>3</sup>

- Das Transaktionsvolumen Büro<sup>6</sup> stieg in H2/2020 gegenüber H1/2020 um 58% auf 14,93 Mrd. EUR.
- Das deutschlandweite Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr lag mit 81,6 Mrd. EUR trotz Pandemie lediglich rund 11% unter dem Vorjahreswert.
- Aggregiert entfallen rund 40 Mrd. Euro auf die Top 7<sup>1</sup> und somit 49% des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens.

### Transaktionsvolumen Deutschland<sup>3, 6</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>f</sup>

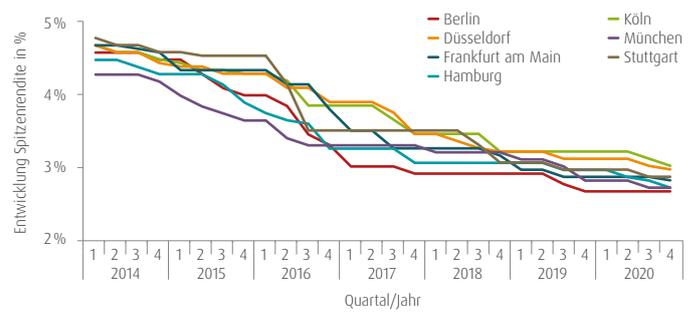
Der Aufschwung am Transaktionsmarkt wurde durch die Pandemie ausgebremst. Der Fokus der Investoren liegt weiterhin auf den Top 7<sup>1</sup>.



## Spitzenrendite<sup>3</sup>

- Der Mittelwert der Spitzenrenditen der Top 7<sup>1</sup> zeigt in H2/2020 mit einem moderaten Rückgang um lediglich 0,12 Prozentpunkte gegenüber H2/2019 weiter eine Seitwärtsbewegung.
- Somit verbleiben die Renditen auch in H2/2020 unter der 3%-Marke.
- Es bleibt abzuwarten, ob sich im Verlauf des Jahres 2021, anders als 2020, die Corona-Pandemie auf das Preisniveau auswirken wird.

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



#### Wealthcap Fazit<sup>6</sup>

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



# Bürovermietungsmarkt



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

- Das Leerstandsvolumen (Summe Top 7<sup>1</sup>) stieg gegenüber H2/2019 um ca. 23% auf 3,5 Mio. qm in H2/2020.
- Derzeit notiert die über die Top 7<sup>1</sup> aggregierte Leerstandsquote bei 3,8% und liegt damit unter dem langfristigen Durchschnitt von 6,7% (2010-2020).
- In den Top 7<sup>1</sup> wurden in H2/2020 40% mehr Neubauflächen als in H1/2020 fertiggestellt (1,01 Mio. qm).
- Die Vorvermietungsquoten sind weiterhin stabil. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren in der Aggregation aller Top 7<sup>1</sup> 85% der Flächen belegt.

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



#### Wealthcap Fazit<sup>h</sup>

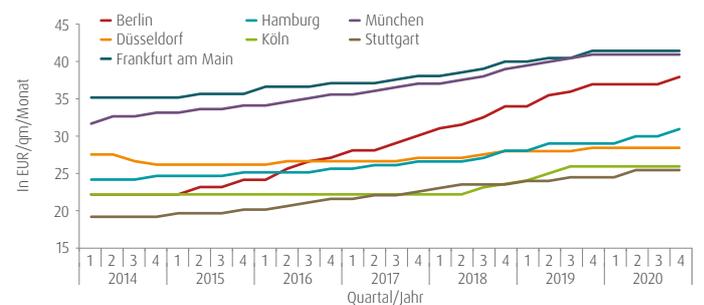
Ansteigenden Quoten des Leerstandes und der Fertigstellungen stehen erhöhte Vorvermietungsquoten gegenüber, sodass Flächenengpässe auch weiterhin zu erwarten sind.



## Mietpreise<sup>3</sup>

- Trotz einer abnehmenden Nachfrage stiegen die Spitzenmieten in einigen Städten.
- Die Spitzenmiete Top 7<sup>1</sup> (Mittelwert) stieg gegenüber H1/2020 um ca. 0,9% auf 33,10 EUR/qm in H2/2020.
- Aufgrund des niedrigen Angebots der Vorjahre ergibt sich aktuell ein Puffer, der unmittelbaren Mietpreisreaktionen infolge des Leerstandsanstieges entgegenwirkt.

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



#### Wealthcap Fazit<sup>i</sup>

Die Flächenknappheit in den Top 7<sup>1</sup> und die Bereitschaft zur Zahlung von Spitzenmieten führen zu einem erneuten Mietpreiswachstum.



## Quellenverweise und Definitionen

---

- 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- 2 Quelle: Destatis, Datenabruf Bruttoinlandsprodukt saison- und kalenderbereinigt vom 27.01.2021, Pressemitteilung vom 30.10.2020; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 01.12.2020; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Dezember, Datenabruf vom 27.01.2021.
- 3 Quelle: Jones Lang LaSalle SE, Informationspaket vom 26.01.2021.
- 4 Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 27.01.2021; Destatis, Datenabruf Inflation vom 27.01.2021.
- 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 im Januar 2019 die Darstellung des gewerblichen Transaktionsvolumens zugunsten eines Transaktionsvolumens 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 zugrunde 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 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 – 2020

## Gewerblicher Büroinvestmentmarkt



		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top 7 <sup>1</sup>
<b>Transaktionsvolumen 2020</b>	Mrd. EUR	12,79	3,80	7,98	6,86	1,73	5,81	1,02	39,99
Veränderung gegenüber 2019	%	-19,1	-17,6	-24,1	24,2	-49,5	-46,6	-57,3	-24,8
<b>Transaktionsvolumen Büroimmobilien 2020</b>	Mrd. EUR	5,43	2,85	5,04	3,31	0,85	2,88	0,77	21,12
Veränderung gegenüber 2019	%	-39,6	23,1	-7,1	8,3	-58,6	-59	-32,1	-29,6
<b>Spitzenrendite Büro 2020</b>	%	2,65	2,95	2,80	2,70	3,00	2,70	2,85	2,81
Veränderung gegenüber 2019	Prozentpunkte	0,00	-0,15	-0,05	-0,25	-0,20	-0,10	-0,10	-0,12

## Gewerblicher Bürovermietungsmarkt



		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top 7 <sup>1</sup>
<b>Flächenumsatz 2020</b>	qm	745.300	303.100	336.100	363.700	208.200	569.800	140.700	2.666.900
Veränderung gegenüber 2019	%	-25,4	-44,9	-42,0	-31,4	-28,5	-25,0	-55,9	-33,8
<b>Büroflächenbestand 2020</b>	Mio. qm	20,80	9,24	11,63	15,14	7,84	20,96	8,84	94,45
Veränderung gegenüber 2019	%	1,8	1,1	-0,2	0,8	0,6	1,6	0,4	1,1
<b>Fertigstellung 2020</b>	qm	488.500	102.700	223.800	174.800	80.500	347.800	34.300	1.452.400
Veränderung gegenüber 2019	%	105,9	-11,0	71,8	49,3	-15,8	3,6	-63,0	29,2
Davon vorvermietet oder eigengenutzt	%	82	84	81	90	80	90	81	85
<b>Spitzenmiete Q4/2020</b>	EUR/qm/Monat	38,00	28,50	41,50	31,00	26,00	41,00	25,50	33,10
Veränderung zu Q4/2019	%	2,7	0,0	0,0	6,9	0,0	0,0	4,1	2,0
<b>Durchschnittsmiete 2020</b>	EUR/qm/Monat	27,36	15,57	23,48	17,27	16,27	21,38	16,68	19,72
Veränderung gegenüber 2019	%	6,5	-9,8	9,3	-2,3	-0,5	5,7	2,3	2,2
<b>Leerstandsquote 2020</b>	%	2,8	6,8	6,1	3,0	2,6	3,5	2,1	3,8
Veränderung gegenüber 2019	Prozentpunkte	1,0	1,0	0,6	0,0	0,4	1,2	-0,2	0,7
<b>Flächenleerstand 2020</b>	qm	589.300	633.100	714.000	450.400	202.000	735.700	181.700	3.506.200
Veränderung gegenüber 2019	%	56,5	20,2	12,0	-0,4	20,2	53,8	-12,1	23,2

# 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 Marktüberblick Büroimmobilien stellt die Einschätzung von Wealthcap dar (Stand 27.01.2021). 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 – 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).

## Stand

27.01.2021 (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, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

## Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Bavariafilmplatz 8  
82031 Grünwald

## Wir sind für Sie da!

---

**Sebastian Zehrer, Julian Lal**

Research und Unternehmenskommunikation

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

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

**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Bavariafilmplatz 8  
82031 Grünwald

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