

4 Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland

Ausgabe Nr. 4 - 1. Halbjahr 2019



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.

Legende: positiv neutral negativ

Marktumfeld



Konjunktur



Zinsumfeld



Banken



Investoren

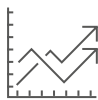


Verhaltensvariablen

Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Neubau/Leerstand



Mietpreis



Büovermietungsmarkt

Wealthcap Fazit^A

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



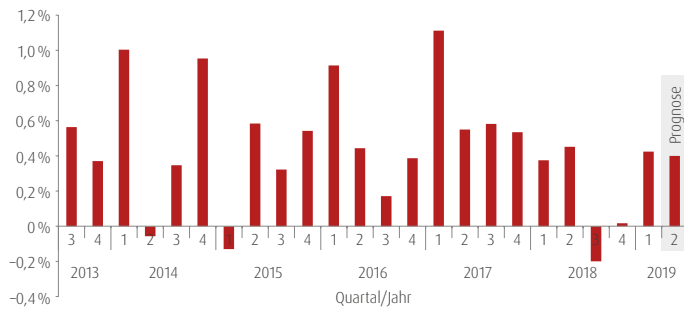
Marktumfeld



Konjunktur²

- In Q1/2019 wuchs das Bruttoinlandsprodukt um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal. Für Q2/2019 prognostizierte die UniCredit Bank ein Wachstum in Höhe von ebenfalls 0,4 %.
- Die deutsche Wirtschaft wächst das zehnte Jahr in Folge.
- Die Arbeitslosigkeit blieb, wie zum Jahresende 2018, im Juni bei 4,9 %, was u. E. mit dem gleichbleibenden BIP-Wachstum korreliert.

BIP (Veränderung in % gegenüber dem Vorquartal)²



Wealthcap Fazit[®]

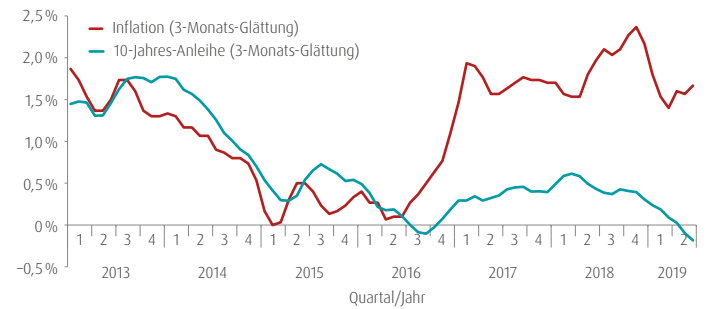
Die deutsche Wirtschaft wächst weiter, auch wenn die Konjunkturaussichten wechselhaft sind.



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 Juni 2019 weiterhin im negativen Bereich.
- Die Realverzinsung (3-Monats-Glättung) zeigte zum Ende Q2/2019 lediglich eine geringe Änderung von -0,3 Prozentpunkten gegenüber dem Vorquartal.
- Der Marktkonsens stellt sich für 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)⁴



Wealthcap Fazit[®]

Weiter historisch niedrige Langfristzinsen, kurzfristige Zinsen bleiben im Negativbereich.



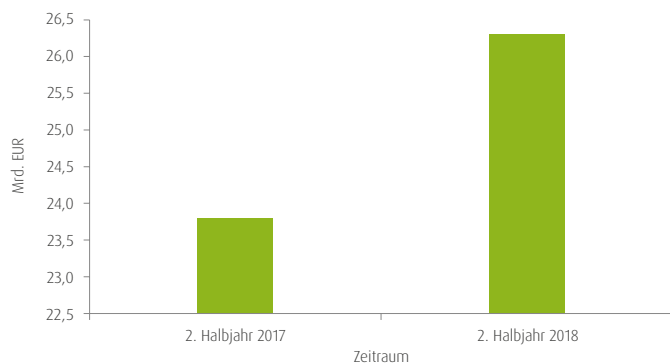
Verhaltensvariablen



Banken³

- Die Neukreditvergabe in der Gewerbeimmobilienfinanzierung stieg mit ca. 26,2 Mrd. EUR in H2/2018 um ca. 10 % gegenüber H2/2017.
- Es existiert unter den Banken ein hoher Wettbewerb um die Kreditvergabe, dennoch prüfen sie ihre Engagements unverändert gründlich vor allem auf nachhaltige Wertentwicklung der finanzierten Immobilie.
- Neben der Mikrolage spielen bei den Banken verstärkt die Bonität der Mieter und die Ausstattungsqualität der Immobilie eine Rolle.

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[®]

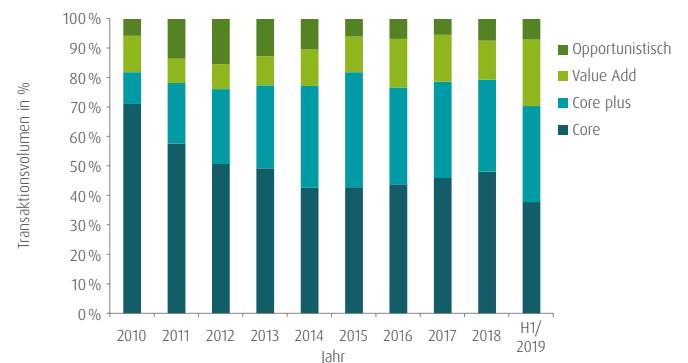
Die Neukreditvergabe verzeichnet einen Anstieg, auch wenn Banken weiter anhand konservativer Risikovergaberichtlinien prüfen.



Investoren³

- Aufgrund fehlender Alternativen bleibt die Immobiliennachfrage hoch. Beispielsweise plant die Versicherungsbranche, ihre Immobilienquote auch in der nächsten Zeit noch weiter zu erhöhen.
- Der Trend zur Diversifikation über mehrere Nutzungsarten nimmt zu, der Fokus der Immobilieninvestoren bleibt klar auf Büroimmobilien.
- Investoren akzeptieren vermehrt Entwicklungsrisiken, denn Projektentwicklungen oder Forward-Deals für noch nicht fertiggestellte Objekte werden verstärkt nachgefragt.

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



Wealthcap Fazit[®]

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



Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen³

- Das Transaktionsvolumen Büro sank in H1/2019 gegenüber H1/2018 um 1% auf 11,7 Mrd. EUR.
- Der Rückgang des Transaktionsvolumens ist keineswegs einer rückläufigen Nachfrage geschuldet. Im Gegenteil, in strukturierten Bieterprozessen findet nach wie vor ein Wettbewerb zwischen den Investoren um die besten Anlageprodukte statt.
- Der Anteil ausländischer Kapitalquellen, in Q2/2019 leicht wachsend, lag für das gesamte Halbjahr bei 34%. Einheimische Investoren behalten auf Käuferseite mit immerhin fünf der zehn größten Transaktionen ein entsprechendes Gewicht.

Transaktionsvolumen Deutschland^{3, 6}



Wealthcap Fazit⁶

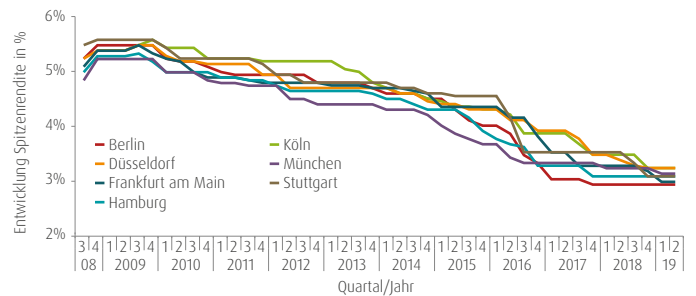
Der Aufschwung am Transaktionsmarkt ist aktuell gestoppt. Dies ist jedoch dem mangelnden Angebot geschuldet.



Spitzenrendite³

- Der Mittelwert der Spitzenrenditen der Top 7¹ zeigt in H1/2019 mit einem marginalen Rückgang um lediglich 0,05 Prozentpunkte im Vergleich zu H2/2018 weiter eine Seitwärtsbewegung bei 3,1%.
- Auch in anderen Lagen der Top 7¹ abseits der Top-Lagen und für schlechtere Objektqualitäten hat es zum Ende des zweiten Quartals keine Änderung bei den Renditen gegeben.
- Für Top-Objekte in B-Lagen liegen die Renditen bei 3,41% und damit rund 35 Basispunkte höher im Vergleich zur Spitzenrendite und zu einem Objekt höher in Top-Lage. Mit kürzeren Restlaufzeiten oder für Core-plus-Objekte⁵ liegt die Rendite aktuell bei 3,89%.

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



Wealthcap Fazit⁶

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



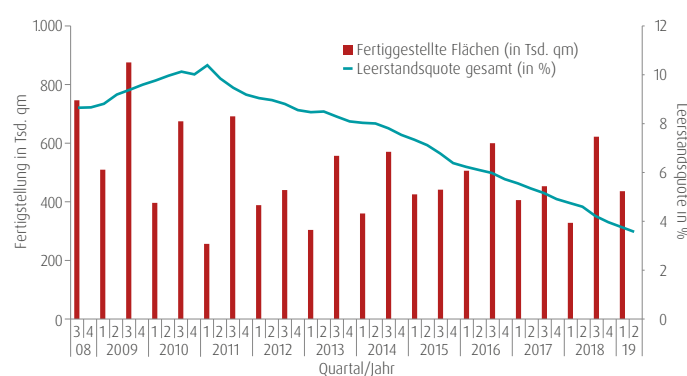
Bürovermietungsmarkt



Neubau/Leerstand³

- Das Leerstandsvolumen (Summe Top 7¹) fiel gegenüber H2/2018 um ca. 11% auf 3,0 Mio. qm in H1/2019.
- In den Top 7¹ stieg in H1/2019 die fertiggestellte Neubaufäche um ca. 33% gegenüber H1/2018 auf 437 Tsd. qm.
- Trotz des Anstiegs der Neubauten sanken die Leerstände. Dies zeigt, dass zu wenig Neubau entsteht, um die vorhandene Nachfrage zu befriedigen.
- Weniger als die Hälfte aller im Bau befindlichen Flächen waren Ende Q2/2019 verfügbar.

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



Wealthcap Fazit⁴

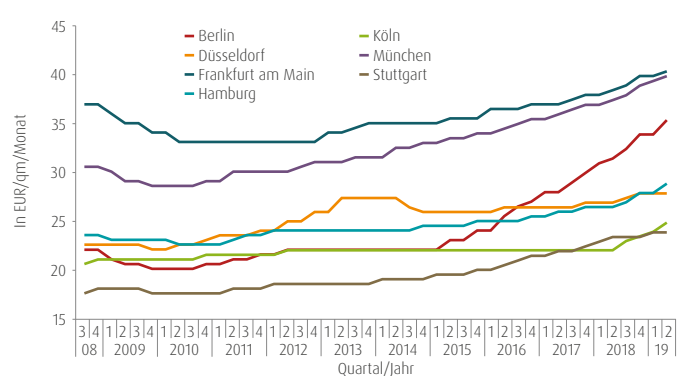
Sinkender Leerstand und hohe Vorvermietungsquoten lassen einen deutlichen Nachfrageüberhang erkennen. Ein spekulativer Neubau kann daher ausgeschlossen werden.



Mietpreis³

- Die Spitzenmiete Top 7¹ (Mittelwert) blieb in H1/2019 mit 31,7 EUR/qm und einem Anstieg von lediglich 1% gegenüber H2/2018 fast unverändert.
- Das immer noch bestehende Missverhältnis von Angebot und Nachfrage befeuert das Mietpreiswachstum weiter.
- Neben den Spitzenlagen in den Städten sind es vor allem die Nebenlagen und andere Büroteilmärkte, die relativ gesehen sogar ein stärkeres Mietpreiswachstum als die jeweiligen Top-Lagen aufweisen.

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



Wealthcap Fazit⁴

Der Nachfrageüberschuss in den Top 7¹ führt zu einem Mietwachstum durch höhere Nachfrage abseits der Innenstädte.



Quellenverweise und Definitionen

- 1** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- 2** Quelle: Destatis, Datenabruf Bruttoinlandsprodukt saison- und kalenderbereinigt vom 12.07.2017, Pressemitteilung vom 15.05.2019; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 08.07.2019; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Juni, Datenabruf vom 17.07.2019.
- 3** Quelle: JLL, Informationspaket vom 17.07.2019.
- 4** Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 08.07.2019; Destatis, Datenabruf Inflation vom 12.07.2019; UniCredit, Zinsmanagementinfo, 02.07.2019.
- 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 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, Appartementhäuser, Studentenwohnen, Senioren-/Pflegeimmobilien und Kliniken zusammengefasst werden. Als Beurteilungskriterium wird aus diesem Grund nun die Entwicklung Bürotransaktionsvolumen zugrundegelegt.

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 – 2. Quartal 2019

Gewerblicher Büroinvestmentmarkt



		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top 7 ¹
Transaktionsvolumen H1/2019	Mrd. EUR	6,7	1,6	3,1	1,6	0,9	2,1	1	17,2
Veränderung gegenüber H1/2018	%	35,9	-12,8	-29,7	-48,8	-2	-43,8	11,5	-14,4
Transaktionsvolumen Büroimmobilien H1/2019	Mrd. EUR	3,9	0,5	1,9	0,7	0,2	1,6	0,4	9,2
Veränderung gegenüber H1/2018	%	178,7	-19	-37,1	-53,1	-7,9	-46	21,9	-8
Spitzenrendite Büro Q2/2019	%	2,9	3,2	2,95	3,05	3,2	3,1	3,05	3,06
Veränderung gegenüber Q2/2018	Prozentpunkte	0	-15	-30	0	-25	-10	-45	-18

Gewerblicher Bürovermietungsmarkt



		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top 7 ¹
Flächenumsatz H1/2019	qm	418.900	252.200	280.800	310.000	147.400	418.000	142.600	1.969.900
Veränderung gegenüber H1/2018	%	8,1	10,4	8,3	14,5	8,1	-10,7	20,5	5,4
Büroflächenbestand Q2/2019	Mio. qm	20,31	9,16	11,56	15,00	7,72	20,51	8,77	93,03
Veränderung gegenüber Q2/2018	%	0,4	0,1	-0,3	0,3	0,5	1,4	1,3	0,6
Fertigstellung H1 2019	qm	119.400	7.300	1.500	57.900	16.900	172.400	61.300	436.700
Veränderung gegenüber H1/2018	%	60	-87	-96	-28	-21	171	k.A.	31
Davon vorvermietet oder eigengenutzt	%	95	78	100	69	93	99	71	89
Spitzenmiete Q2/2019	EUR/qm/Monat	35,5	28	40,5	29	25	40	24	31,71
Veränderung zu Q2/2018	%	12,7	3,7	5,2	9,4	13,6	6,7	2,1	7,5
Durchschnittsmiete Q2/2019	EUR/qm/Monat	23,64	16,09	19,85	17,4	15,8	18,81	14,45	18,01
Veränderung gegenüber Q2/2018	%	27,7	1,1	-5,9	9,6	14,5	4,4	6,1	7,9
Leerstandsquote Q2/2019	%	1,8	6,3	6,1	3,4	2,6	2,4	2,1	3,3
Veränderung gegenüber Q2/2018	Prozentpunkte	-1,4	-1,4	-1,2	-1,2	-1,1	-0,8	-0,2	-1,0
Flächenleerstand Q2/2019	qm	371.500	573.200	700.500	505.600	199.000	493.600	187.700	3.031.100
Veränderung gegenüber Q2/2018	%	-42	-19	-16	-27	-29	-24	-8	-24

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 20.07.2019). 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

20.07.2019 (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, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

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

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
Internet www.wealthcap.com