

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

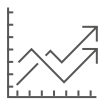


Verhaltensvariablen

Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Neubau/Leerstand



Mietpreis



Bürovermietungsmarkt

Wealthcap Fazit^A

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



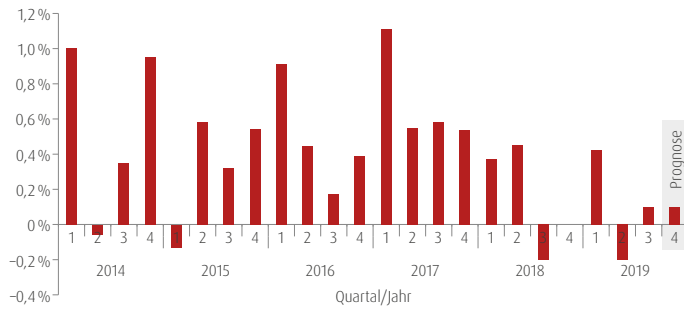
Marktumfeld



Konjunktur²

- In Q3/2019 wuchs das Bruttoinlandsprodukt um 0,1% gegenüber dem Vorquartal. Für Q4/2019 prognostizierte die UniCredit Bank ebenfalls ein Wachstum in Höhe von 0,1%.
- Die deutsche Wirtschaft wuchs 2019 das zehnte Jahr in Folge.
- Die Arbeitslosigkeit blieb, wie im Juni 2019, im Dezember bei 4,9%, was u. E. mit dem gleichbleibenden BIP-Wachstum korreliert.

BIP (Veränderung in % gegenüber dem Vorquartal)²



Wealthcap Fazit⁸

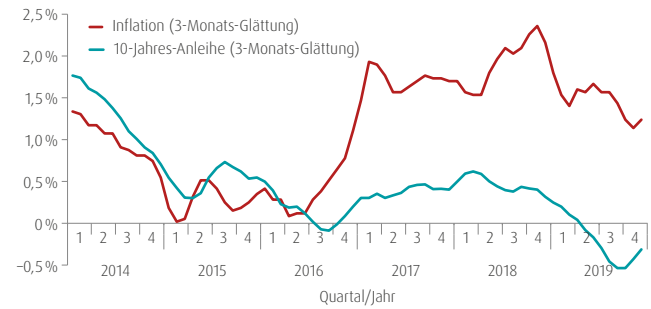
Die deutsche Wirtschaft wächst weiter, auch wenn die Konjunkturaussichten wechselhaft sind.



Zinsumfeld⁴

- Die Realverzinsung, die sich durch die Differenz aus 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) abzüglich Inflation (3-Monats-Glättung) berechnet, lag mit -1,6 Prozentpunkten im Dezember 2019 weiterhin im negativen Bereich.
- Die Verzinsung der 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) änderte sich gegenüber dem Vorquartal um 0,23 Prozentpunkte von -0,56% auf -0,33%.
- 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)⁴



Wealthcap Fazit⁶

Weiter historisch niedrige Langfristzinsen, kurzfristige Zinsen bleiben im Negativbereich.



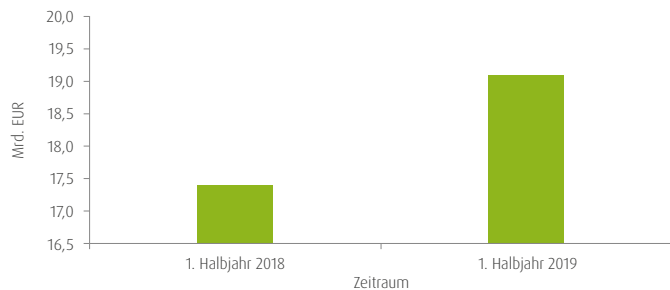
Verhaltensvariablen



Banken³

- Das Neugeschäftsvolumen in der Gewerbeimmobilienfinanzierung stieg mit 19,1 Mrd. EUR in H1/2019 um rund 10% gegenüber H1/2018.
- Der Wettbewerb unter den Banken um die Kreditvergabe ist weiterhin sehr hoch, dennoch prüfen die Institute ihre Engagements unverändert gründlich.
- Das gesunkene Zinsniveau wird mitunter zur Risikojustierung der Margen genutzt, die für fast alle Nutzungsklassen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind.

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



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

Wealthcap Fazit⁹

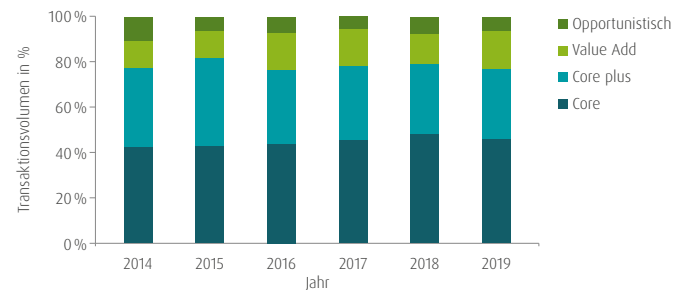
Die Neukreditvergabe verzeichnet einen Anstieg, auch wenn Banken weiter anhand konservativer Risikovergabe-richtlinien prüfen.



Investoren³

- Immer mehr Anleger aus dem In- und Ausland erhöhen ihre Immobilienquoten.
- Deutschland erfüllt mit der nach wie vor vorhandenen wirtschaftlichen und politischen Stabilität die Voraussetzungen, weit oben auf der Einkaufsliste internationaler und einheimischer Investoren zu stehen.
- Neben den direkten Investitionen gewinnt der Weg über indirekte Beteiligungen eine immer größere Bedeutung für Investoren.

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



Wealthcap Fazit⁵

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



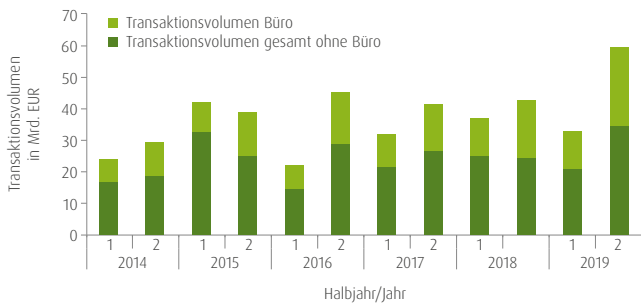
Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen³

- Das Transaktionsvolumen Büro⁶ stieg in H2/2019 gegenüber H2/2018 um 38% auf 24,7 Mrd. EUR.
- Angesichts der hohen Nachfrage überrascht es nicht, dass die Top 7¹, in denen großvolumige Investments getätigt werden können, nach wie vor mit 58% das Gros des Transaktionsvolumens auf sich vereinen.
- Büroimmobilien dominierten mit 40% des Transaktionsvolumens auch 2019 den deutschen Investmentmarkt.

Transaktionsvolumen Deutschland^{3, 6}



Wealthcap Fazit^f

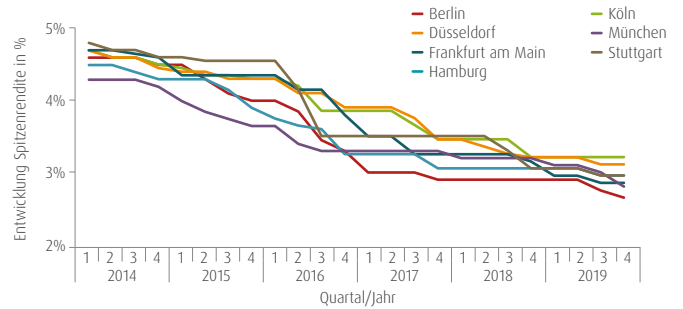
Der Aufschwung am Transaktionsmarkt hält weiter an. Der Fokus der Investoren liegt dabei deutlich auf den Top 7¹



Spitzenrendite³

- Der Mittelwert der Spitzenrenditen der Top 7¹ zeigte in H2/2019 mit einem moderaten Rückgang um lediglich 0,09 Prozentpunkte gegenüber H1/2019 weiter eine Seitwärtsbewegung.
- 2019 wurde damit erstmals ein Wert unterhalb der 3%-Marke erreicht.
- Für Immobilien mit durchschnittlicher Qualität oder Objekte in Lagen abseits der Spitzenteilmärkte konnte sich die Renditekompression 2019 fortsetzen.

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.



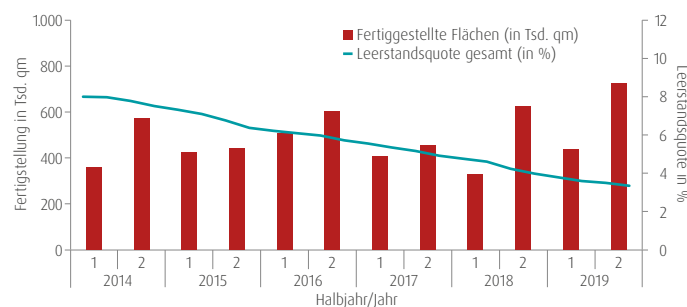
Bürovermietungsmarkt



Neubau/Leerstand³

- Das Leerstandsvolumen (Summe Top 7¹) fiel gegenüber H1/2019 um ca. 6% auf 2,9 Mio. qm in H2/2019.
- Trotz wachsender Zahl an Neubauten führen gesteigerte Flächenengpässe zu weiter sinkenden Leerständen und die über die Top 7¹ aggregierte Leerstandsquote notierte Ende 2019 bei genau 3% und damit 0,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahresquartal.
- In den Top 7¹ stieg in H2/2019 die fertiggestellte Neubaufäche um ca. 16% gegenüber H2/2018 auf 723 Tsd. qm.
- Und es wird weiter gebaut: 2020 werden 1,9 Mio. qm erwartet, von denen aktuell lediglich noch ein Drittel verfügbar ist.

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



Wealthcap Fazit^h

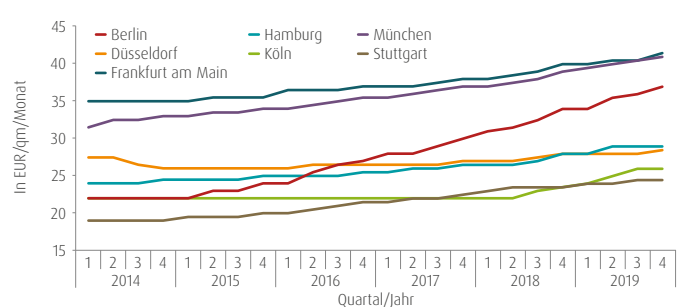
Ein Nachfrageüberhang zeichnet sich weiterhin ab: Gestiegenen Fertigstellungsvolumen stehen erneut sinkende Leerstandsquoten gegenüber.



Mietpreis³

- Die hohe Flächennachfrage vor dem Hintergrund eines weiter abnehmenden Angebots hat seit 2010 zu steigenden Büromieten in den Top 7¹ geführt.
- Die Spitzenmiete Top 7¹ (Mittelwert) stieg gegenüber H1/2019 um ca. 3% auf 32,5 EUR/qm in H2/2019.
- Die steigenden Mietpreise bedeuten für die Nutzer hohe Kostensteigerungen. Oft ist ein Umzug unvermeidlich und Mietsteigerungen können nur durch ein Ausweichen in Nebenlagen kompensiert werden.

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



Wealthcap Fazitⁱ

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 14.11.2019, Pressemitteilung vom 14.11.2019; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 23.01.2020; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Dezember, Datenabruf vom 27.01.2020.
- 3 Quelle: Jones Lang LaSalle Inc., Informationspaket vom 23.01.2020 und 29.01.2020.
- 4 Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 24.01.2020; Destatis, Datenabruf Inflation vom 24.01.2020, 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 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 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 – 4. Quartal 2019

Gewerblicher Büroinvestmentmarkt



| | | Berlin | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg | Köln | München | Stuttgart | Top 7 ¹ |
|--|---------------|--------|------------|-----------|---------|-------|---------|-----------|--------------------|
| Transaktionsvolumen 2019 | Mrd. EUR | 15,8 | 4,6 | 10 | 5,5 | 3,4 | 10,9 | 2,4 | 52,6 |
| Veränderung gegenüber 2018 | % | 45,6 | -4 | -13,9 | -23,3 | 36,1 | 64,1 | -2,4 | 14,3 |
| Transaktionsvolumen Büroimmobilien 2019 | Mrd. EUR | 9 | 2,3 | 4,9 | 3,1 | 2,1 | 7 | 1,1 | 29,4 |
| Veränderung gegenüber 2018 | % | 123,5 | -2,3 | -42,7 | -10,6 | 152,7 | 63,3 | -5,6 | 19,7 |
| Spitzenrendite Büro Q4/2019 | % | 2,65 | 3,1 | 2,85 | 2,95 | 3,2 | 2,8 | 2,95 | 2,93 |
| Veränderung gegenüber Q4/2018 | Prozentpunkte | -0,25 | -0,10 | -0,30 | -0,10 | 0,00 | -0,40 | -0,10 | -0,18 |

Gewerblicher Bürovermietungsmarkt



| | | Berlin | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg | Köln | München | Stuttgart | Top 7 ¹ |
|--------------------------------------|---------------|---------|------------|-----------|---------|---------|---------|-----------|--------------------|
| Flächenumsatz 2019 | qm | 998.500 | 549.900 | 579.500 | 530.000 | 291.300 | 760.000 | 319.000 | 4.028.200 |
| Veränderung gegenüber 2018 | % | 18,6 | 32,5 | -8,5 | -8,6 | -4,6 | -22,1 | 48,2 | 1,6 |
| Büroflächenbestand Q4/2019 | Mio. qm | 20,42 | 9,15 | 11,65 | 15,02 | 7,79 | 20,63 | 8,81 | 93,46 |
| Veränderung gegenüber Q4/2018 | % | 0,8 | -0,3 | 0,6 | 0,2 | 1,1 | 1,2 | 1 | 0,7 |
| Fertigstellung 2019 | qm | 237.300 | 115.400 | 130.300 | 117.100 | 95.600 | 335.600 | 92.700 | 1.124.000 |
| Veränderung gegenüber 2018 | % | 61,5 | 25,7 | 47,7 | -19,2 | 6,5 | 15,5 | 23,3 | 21,2 |
| Davon vorvermietet oder eigengenutzt | % | 86 | 86 | 77 | 73 | 91 | 90 | 76 | 85 |
| Spitzenmiete Q4/2019 | EUR/qm/Monat | 37 | 28,5 | 41,5 | 29 | 26 | 41 | 24,5 | 32,5 |
| Veränderung zu Q4/2018 | % | 8,8 | 1,8 | 3,8 | 3,6 | 10,6 | 5,1 | 4,3 | 5,3 |
| Durchschnittsmiete Q4/2019 | EUR/qm/Monat | 25,7 | 17,26 | 21,48 | 17,68 | 16,35 | 20,22 | 16,31 | 19,29 |
| Veränderung gegenüber Q4/2018 | % | 21,7 | 6,6 | 6,5 | 10,7 | 6,4 | 6,8 | 15,7 | 10,8 |
| Leerstandsquote Q4/2019 | % | 1,8 | 5,8 | 5,5 | 3 | 2,2 | 2,3 | 2,3 | 3,05 |
| Veränderung gegenüber Q4/2018 | Prozentpunkte | -10 | -15,9 | -12,7 | -23,1 | -33,3 | -20,7 | 4,5 | -16,5 |
| Flächenleerstand Q4/2019 | qm | 376.500 | 526.700 | 637.300 | 452.400 | 168.000 | 478.500 | 206.700 | 2.846.100 |
| Veränderung gegenüber Q4/2018 | % | -6,4 | -16,5 | -12,3 | -22,1 | -33,1 | -20,2 | 5,4 | -16 |

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 31.01.2020). 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.
- 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

31.01.2020 (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

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