

# 6 Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland

Ausgabe Nr. 6 – 1. 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



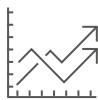
Investoren



## Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Neubau/Leerstand



Mietpreis



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

Aufgrund der aktuellen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie war im 1. Halbjahr 2020 eine Marktabkühlung zu beobachten. Wealthcap ist allerdings davon überzeugt, dass Büroimmobilien auch zukünftig eine interessante Investition sein werden.



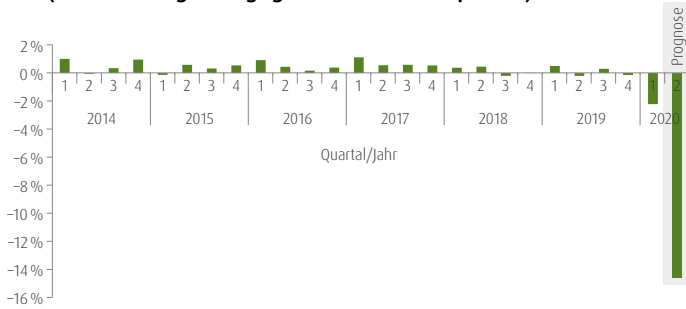
# Marktumfeld



## Konjunktur<sup>2</sup>

- In Q1/2020 sank das Bruttoinlandsprodukt um 2,2 % gegenüber dem Vorquartal. Für Q2/2020 prognostiziert die UniCredit Bank einen Rückgang in Höhe von 14,5 %.
- Die deutsche Wirtschaft wird somit 2020 das erste Mal seit zehn Jahren nicht wachsen.
- Die Arbeitslosigkeit stieg von 4,9 % im Dezember 2019 auf 6,2 % im Juni 2020, was mit dem Rückgang des BIP-Wachstums und den Folgen der Pandemie einhergeht.

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



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

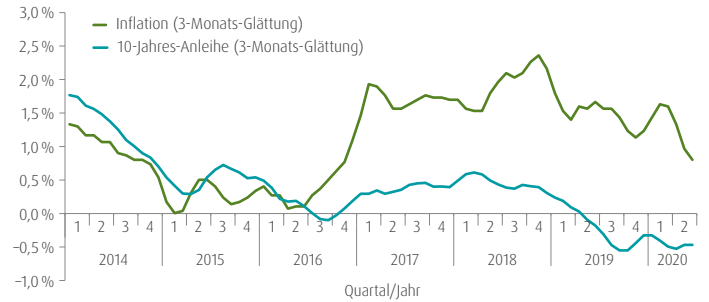
Das Wachstum der deutschen Wirtschaft ist vorerst beendet. Eine zeitnahe Erholung wird unter anderem vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie abhängen.



## 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 -1,3 Prozentpunkten im Juni 2020 weiterhin im negativen Bereich.
- Die Verzinsung der 10-Jahres-Anleihe (3-Monats-Glättung) änderte sich gegenüber dem Vorquartal um 0,03 Prozentpunkte von -0,5 % auf -0,47 %.
- 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)<sup>4</sup>



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

Weiter historisch niedrige Langfristzinsen, kurzfristige Zinsen bleiben im Negativbereich.



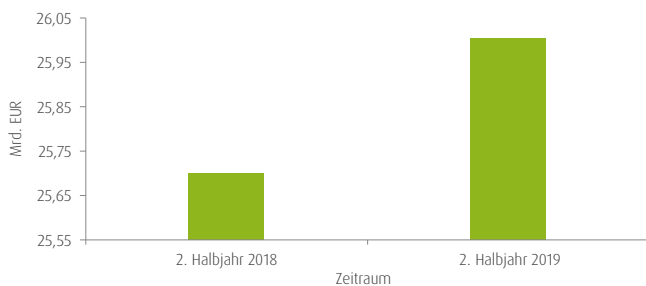
# Verhaltensvariablen



## Banken<sup>3</sup>

- Das Neugesäftsvolumen in der Gewerbeimmobilienfinanzierung stieg mit 26 Mrd. EUR in H2/2019 um rund 1,2 % gegenüber H2/2018.
- Finanzierungskonditionen sind angesichts niedriger Zinsen auf nahezu identischem Niveau wie vor der Corona-Pandemie.
- Es wird für das Gesamtjahr 2020 mit einem niedrigeren Neugesäftsvolumen als im Vorjahr gerechnet. Viele Finanzierer prüfen insbesondere die Zahlungsbereitschaft der Mieter bzw. die bereits existenten Mietausfälle.

### 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 berücksichtigen noch keine Einflüsse der Corona-Pandemie.

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

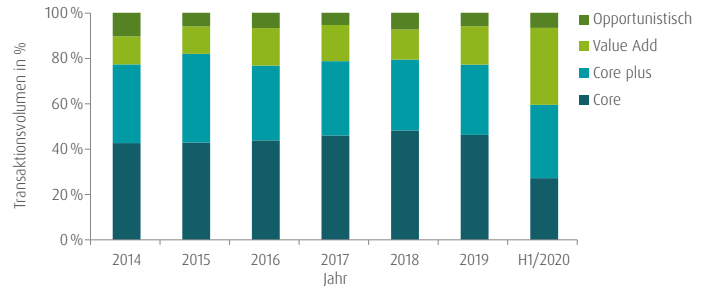
Die Neukreditvergabe verzeichnet einen leichten Anstieg. Aufgrund der Corona-Pandemie ist für das Gesamtjahr 2020 jedoch mit einem rückläufigen Neugesäftsvolumen zu rechnen.



## Investoren<sup>3</sup>

- Angesichts des Niedrigzinsniveaus erscheint die Immobilie als Anlageprodukt für viele institutionelle Investoren weiterhin als nahezu alternativlos.
- Während der Corona-Pandemie in den letzten drei Monaten haben deutsche Immobilien Stabilität bewiesen. Zwar war die Anzahl der Transaktionen rückläufig, doch hat die Krise nicht dazu geführt, dass die Investoren nachfrage nachdrücklich abebbt.
- 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 ist steigende Risikobereitschaft erkennbar.



# Büroinvestitionsmarkt



## Transaktionsgeschehen<sup>3</sup>

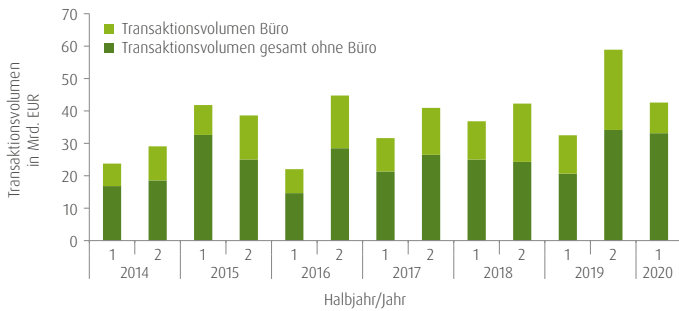
- Das Transaktionsvolumen Büro<sup>6</sup> sank in H1/2020 gegenüber H1/2019 um rund 20% auf 9,45 Mrd. EUR.
- Der in H1/2020 gehandelte Anteil an Büroimmobilien trug mit 9,4 Mrd. EUR 22% zum gesamten deutschen Transaktionsvolumen in H1/2020 bei.
- Aggregiert entfallen rund 42% des deutschen Transaktionsvolumens auf die Top 7<sup>1</sup>.



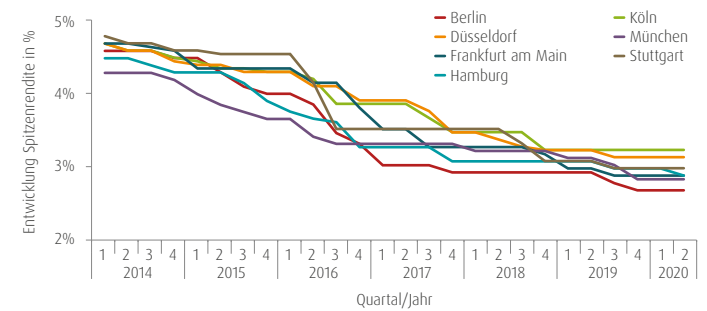
## Spitzenrendite<sup>3</sup>

- Der Mittelwert der Spitzenrenditen der Top 7<sup>1</sup> zeigt in H1/2020 mit einem moderaten Rückgang um lediglich 0,03 Prozentpunkte gegenüber H2/2019 weiter eine Seitwärtsbewegung.
- Somit verbleiben die Renditen auch in H1/2020 unter der 3%-Marke.
- Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich die Corona-Pandemie im weiteren Verlauf des Jahres auf das Preisniveau auswirken wird.

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



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



#### Wealthcap Fazit<sup>g</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>

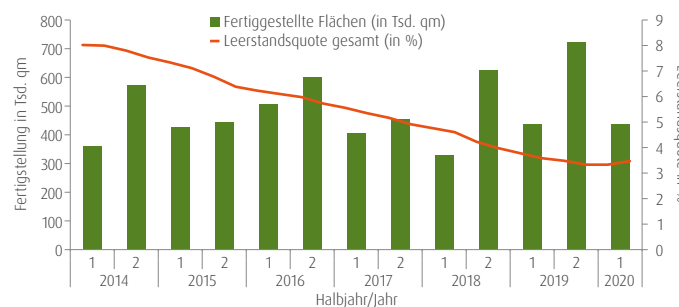
- Das Leerstandsvolumen (Summe Top 7<sup>1</sup>) stieg gegenüber H2/2019 um ca. 4% auf 3 Mio. qm in H1/2020.
- Derzeit notiert die über die Top 7<sup>1</sup> aggregierte Leerstandsquote bei 3,2%. Damit bestätigt sich der seit Ende 2019 anhaltende Trend, dass der Tiefpunkt beim Leerstand erreicht scheint.
- In den Top 7<sup>1</sup> war das Niveau der fertiggestellten Neubauf Flächen in H1/2020 nahezu identisch zu H1/2019 und stieg um ca. 0,3% auf 438 Tsd. qm.
- Rund 52% der für H2/2020 geplanten Neubauten sind Stand jetzt vorvermietet.



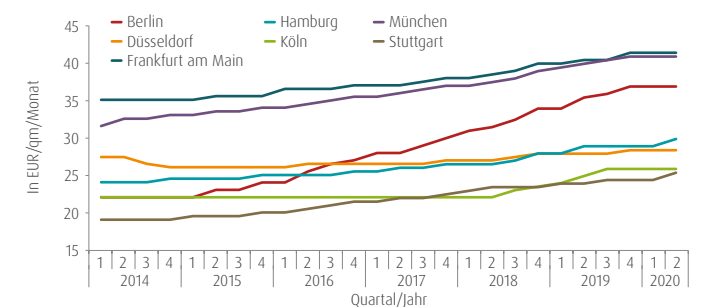
## Mietpreise<sup>3</sup>

- Viele Nutzer werden preissensibler, aber es gibt weiterhin Mieter, die bereit sind, für Topflächen in Toplagen Spitzenmieten zu zahlen.
- Die Spitzenmiete Top 7<sup>1</sup> (Mittelwert) stieg gegenüber H2/2019 um ca. 1% auf 32,80 EUR/qm in H1/2020.
- Solange die Leerstände in den Hochburgen nicht deutlich über 5% ansteigen, wird es gerade in den guten und gefragten Lagen weiter eine Flächenknappheit geben.
- Neue „Nach-Corona-Bürokonzepte“ inklusive des Umgangs mit der Home-Office-Thematik sind bisher nicht ausreichend diskutiert und nicht abschließend geklärt.

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



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



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

Einem moderat ansteigenden Leerstand stehen nach wie vor erhöhte Vorvermietungsquoten gegenüber. Ein spekulativer Neubau kann daher weiterhin ausgeschlossen werden.



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

Die Flächenknappheit in den Top 7<sup>1</sup> und die Bereitschaft der 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 15.05.2020, Pressemitteilung vom 15.05.2020; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 13.07.2020; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Dezember, Datenabruf vom 29.07.2020.
- 3 Quelle: Jones Lang LaSalle Inc., Informationspaket vom 22.07.2020.
- 4 Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 28.07.2020; Destatis, Datenabruf Inflation vom 28.07.2020.
- 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 – 1. Halbjahr 2020

## Gewerblicher Büroinvestmentmarkt



		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top 7 <sup>1</sup>
<b>Transaktionsvolumen H1/2020</b>	Mrd. EUR	5,09	2,07	3,97	2,96	0,68	2,65	0,61	18,04
Veränderung gegenüber H1/2019	%	-24,3	23,3	26,4	83,4	-26,8	17	-40,6	3,7
<b>Transaktionsvolumen Büroimmobilien H1/2020</b>	Mrd. EUR	2,55	1,58	2,4	1,1	0,26	1,15	0,47	9,51
Veränderung gegenüber H1/2019	%	-34,4	173	25,6	63,2	19,2	-31,4	18	1,8
<b>Spitzenrendite Büro Q2/2020</b>	%	2,65	3,1	2,85	2,85	3,2	2,8	2,95	2,91
Veränderung gegenüber Q2/2019	Prozentpunkte	-0,25	-0,10	-0,10	-0,20	0,00	-0,30	-0,10	-0,15

## Gewerblicher Bürovermietungsmarkt



		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top 7 <sup>1</sup>
<b>Flächenumsatz H1/2020</b>	qm	329.200	166.900	111.800	167.000	96.700	332.100	78.800	1.282.500
Veränderung gegenüber H1/2019	%	-19,3	-35,9	-60	-47,3	-40,4	-22,1	-44,7	-35,7
<b>Büroflächenbestand Q2/2020</b>	Mio. qm	20,49	9,17	11,60	15,04	7,79	20,73	8,81	93,64
Veränderung gegenüber Q2/2019	%	0,9	0,1	0,3	0,3	0,9	1,1	0,5	0,7
<b>Fertigstellung H1/2020</b>	qm	149.200	25.500	65.300	53.200	28.800	110.600	5.500	438.100
Veränderung gegenüber H1/2019	%	25	249,3	4.253,3	-8,1	70,4	-35,8	-91	0,3
Davon vorvermietet oder eigengenutzt	%	88	68	77	55	97	85	100	81
<b>Spitzenmiete Q2/2020</b>	EUR/qm/Monat	37,00	28,50	41,50	30,00	26,00	41,00	25,50	32,80
Veränderung zu Q2/2019	%	4,2	1,8	2,5	3,4	4	2,5	6,3	3,4
<b>Durchschnittsmiete Q2/2020</b>	EUR/qm/Monat	26,85	17,45	23,29	17,77	15,34	21,39	15,08	19,60
Veränderung gegenüber Q2/2019	%	13,7	9,8	17,5	2,9	-1,5	13,8	-0,1	8,8
<b>Leerstandsquote Q2/2020</b>	%	1,9	6,2	6,3	2,7	2,2	2,7	2,1	3,2
Veränderung gegenüber Q2/2019	Prozentpunkte	0,1	-0,1	0,2	-0,7	-0,4	0,3	0	-0,1
<b>Flächenleerstand Q2/2020</b>	qm	379.700	566.500	728.400	406.200	169.400	561.900	182.700	2.994.800
Veränderung gegenüber Q2/2019	%	2,2	-1,2	4	-19,7	-14,9	13,8	-2,7	-1,2

# 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 29.07.2020). 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. Die tatsächliche Entwicklung des Immobilienmarkts kann von der Markteinschätzung – insbesondere vor dem Hintergrund der noch nicht absehbaren Folgen der Coronapandemie – 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

29.07.2020 (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](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)