

# 8

## Marktüberblick **Büroimmobilien Deutschland**

Ausgabe Nr. 8 – 1. Halbjahr 2021



Wealthcap  
Research

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.

## Marktumfeld



Konjunktur



Zinsumfeld



## Verhaltensvariablen



Banken



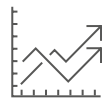
Investoren



## Büroinvestitionsmarkt



Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



## Bürovermietungsmarkt



Neubau/Leerstand



Mietpreis



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

Aufgrund der aktuellen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie war auch im 1. Halbjahr 2021 eine Stagnation am Markt zu beobachten.

Wealthcap ist allerdings davon überzeugt, dass Büroimmobilien auch zukünftig eine interessante Investition sein werden.



Legende: positiv neutral negativ

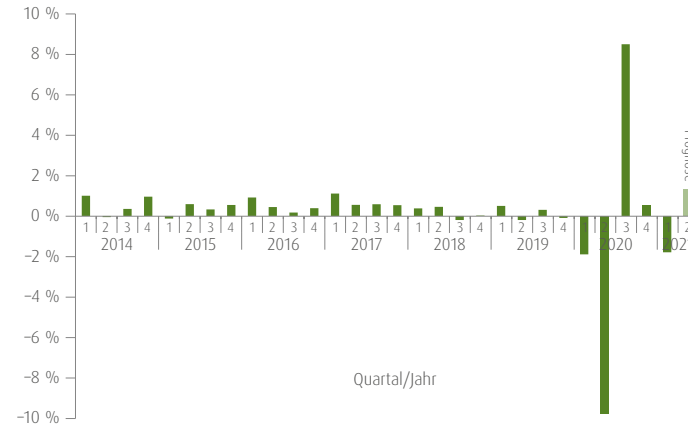
## Marktumfeld



### Konjunktur<sup>2</sup>

- In Q2/2021 stieg das Bruttoinlandsprodukt um 0,5 % gegenüber dem Vorquartal. Für Q3/2021 prognostizierte die UniCredit Bank einen Rückgang in Höhe von 1,8 %.
- Die deutsche Wirtschaft zeigt sich im Vergleich zu 2020 in H1/2021 robuster.
- Die Arbeitslosigkeit blieb im Juni stabil bei 5,7 %, was mit einer Stabilisierung des BIP-Wachstums infolge der Pandemie einhergeht.

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



### Wealthcap Fazit<sup>B</sup>

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



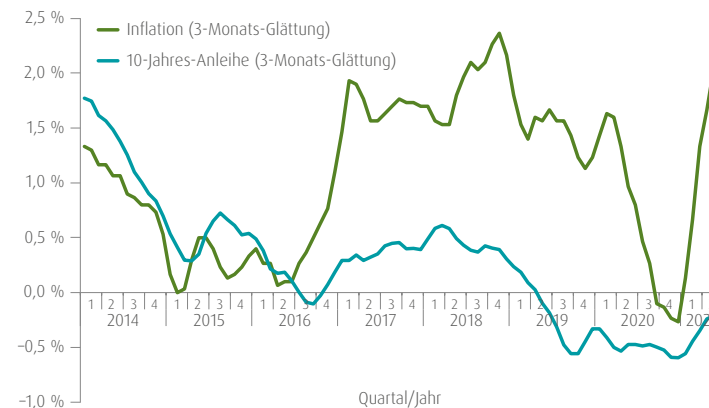
Verhaltensvariablen  
2. Halbjahr 2020



### Zinsumfeld<sup>3</sup>

- Die Realverzinsung, die sich durch die Differenz (jeweils 3-Monats-Glättung) aus 10-Jahres-Anleihe abzüglich Inflation berechnet, lag mit -2,45 Prozentpunkten im Juni 2021 weiterhin im negativen Bereich.
- Die Verzinsung der 10-Jahres-Anleihe änderte sich gegenüber dem Vorquartal um 0,17 Prozentpunkte von -0,35 % auf -0,18 %.
- Der Marktkonsens stellt sich auf längere Zeit auf eine „Niedrigzinspolitik der EZB“ ein. Langfristzinsen notieren in der Nähe historischer Tiefststände.

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



### Wealthcap Fazit<sup>C</sup>

Weiter historisch niedrige Langfristzinsen, kurzfristige Zinsen bleiben im Negativbereich.



Verhaltensvariablen  
2. Halbjahr 2020



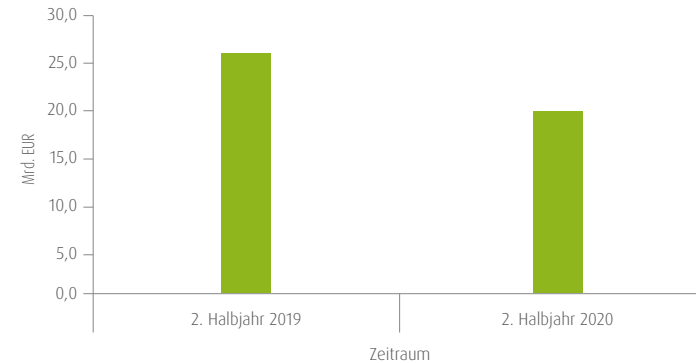
## Verhaltensvariablen



### Banken<sup>4</sup>

- Das Neugeschäftsvolumen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung sank mit 19,8 Mrd. EUR in H2/2020 um rund 24 % gegenüber H2/2019.
- Anlagedruck und niedrige Zinsen führen weiter zu erhöhter Nachfrage nach Fremdfinanzierungen bei Investoren.
- Banken prüfen intensiv Auslastung, Flächenkonzepte und Drittverwendungsmöglichkeiten.

### Neugeschäft in Deutschland für gewerbliche Immobilienfinanzierung ausgewählter Banken<sup>4</sup>



### Wealthcap Fazit<sup>D</sup>

Die Neukreditvergabe verzeichnet einen Rückgang, was in den Risikovergaberichtlinien und dem aktuellen Corona-Umfeld begründet liegt.



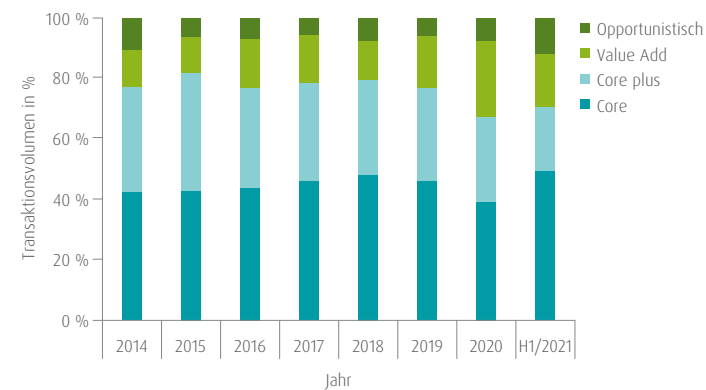
Verhaltensvariablen  
2. Halbjahr 2020



### Investoren<sup>4</sup>

- Angesichts des Niedrigzinsniveaus erscheint die Immobilie als Anlageprodukt für viele institutionelle Investoren weiterhin als nahezu alternativlos.
- Investoren richten ihren Blick auf krisenresistente Assets und wertstabile Core-Produkte.
- Gebäude in guten Lagen und mit flexiblen Flächenkonzepten, die in puncto Nachhaltigkeit überzeugen, sind gefragt.

### Transaktionsvolumen in Deutschland nach Risikostrategie der Anleger<sup>4, 5</sup>



### Wealthcap Fazit<sup>E</sup>

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



Verhaltensvariablen  
2. Halbjahr 2020



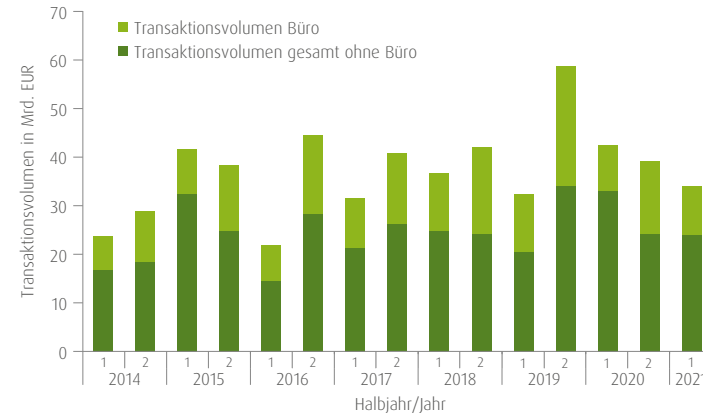
## Büroinvestitionsmarkt



### Transaktionsgeschehen<sup>4</sup>

- Das Transaktionsvolumen Büro stieg in H1/2021 gegenüber H1/2020 um 5,7% auf rund 10 Mrd. EUR
- Das deutschlandweite Transaktionsvolumen für das H1/2021 lag mit 34 Mrd. EUR rund 20% unter dem Vorjahreswert.
- Das Transaktionsvolumen in den Top 7<sup>1</sup> ist überdurchschnittlich hoch – aggregiert rund 17,4 Mrd. EUR und damit mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens.
- Langfristig vermietete Objekte mit bonitätsstarken Mietern in einer sehr guten Lage ziehen weiterhin eine hohe Nachfrage auf sich.

### Transaktionsvolumen Deutschland<sup>4</sup>



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

Der Transaktionsmarkt wurde in seinem Aufschwung durch die Pandemie ausgebremsst, hat sich aber in den letzten drei Monaten verbessert gezeigt.



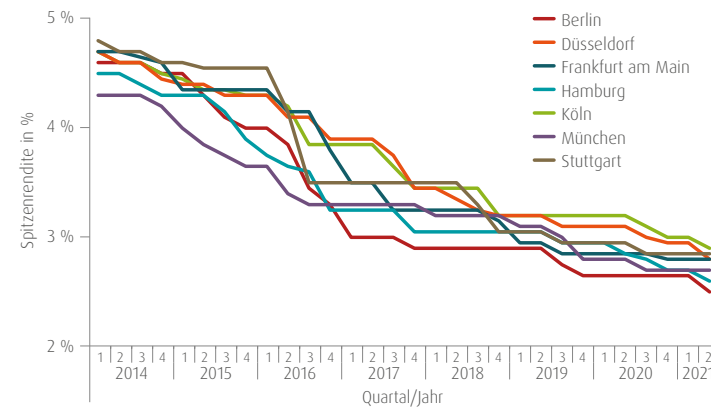
Verhaltensvariablen  
2. Halbjahr 2020



### Spitzenrendite<sup>4</sup>

- Spitzenrenditen (Mittelwert) der Top 7<sup>1</sup> zeigen in H1/2021 mit einem Rückgang um lediglich 0,1 Prozentpunkte gegenüber H2/2020 weiter eine Seitwärtsbewegung.
- Somit verbleiben die Renditen auch im 1. Halbjahr 2021 unter der 3%-Marke.
- Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich im Verlauf des Jahres die Corona-Pandemie auf das Preisniveau auswirken wird.

### Entwicklung Spitzenrendite in den Top 7<sup>1, 4</sup>



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

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



Verhaltensvariablen  
2. Halbjahr 2020



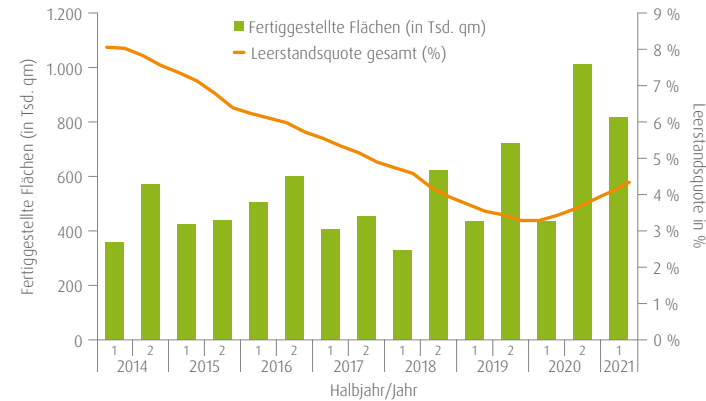
## Bürovermietungsmarkt



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

- Das Leerstandsvolumen (Summe Top 7<sup>1</sup>) stieg gegenüber H2/2020 um ca. 15% auf rd. 4 Mio. qm in H1/2021 (Leerstandsquote = 4,3%).
- Das Bauvolumen steigt in H1/2021 gegenüber H1/2020 um 82% bei gleichzeitig rückläufiger Vorvermietungsquote.
- Insgesamt sind derzeit 4,4 Mio. qm Bürofläche konkret im Bau. Der Anteil der bereits jetzt vermieteten und belegten Flächen liegt bei 43 Prozent.

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



### Wealthcap Fazit<sup>H</sup>

Ansteigende Leerstandsquoten bei rückläufigen Vorvermietungsquoten liegen in einer temporären Ausdifferenzierung des Marktes begründet.



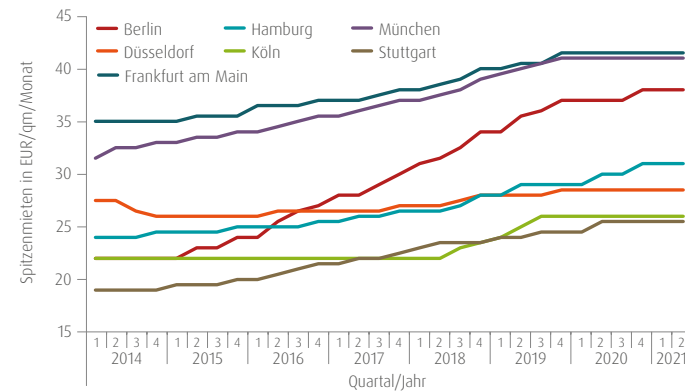
Verhaltensvariablen  
2. Halbjahr 2020



### Mietpreise<sup>3</sup>

- Die Spitzenmieten sind aktuell stabil. Dies zeigt sich an den Spitzenmieten Top 7<sup>1</sup> (Mittelwert), die mit ca. 33,10 EUR/qm in H1/2021 gegenüber H2/2020 unverändert bleiben.
- Die insgesamt weiterhin relativ niedrige Leerstandsquote ermöglicht weiteres Spitzenmietpreiswachstum.
- Viele Vermieter zeigten sich allerdings weiterhin bereit, Incentives zu gewähren.

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



### Wealthcap Fazit<sup>I</sup>

Durch die bisherige Flächenknappheit der letzten Jahre ergibt sich ein Puffer, der unmittelbaren Mietpreisreaktionen infolge des Leerstandsanstieges entgegenwirkt.



Verhaltensvariablen  
2. Halbjahr 2020



## Quellenverweise und Definitionen

---

- 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- 2 Quelle: Destatis, Datenabruf Bruttoinlandsprodukt saison- und kalenderbereinigt vom 23.07.2021, Pressemitteilung vom 30.04.2021; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 05.07.2021; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Juni, Datenabruf vom 23.07.2021.
- 3 Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 23.07.2021; Destatis, Datenabruf Inflation vom 23.07.2021.
- 4 Quelle: Jones Lang LaSalle SE (JLL), Informationspaket vom 22.07.2021.
- 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.








## 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 2021

### Gewerblicher Büroinvestmentmarkt

									Top 7 <sup>1</sup>
		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	
Transaktionsvolumen H1/2021	Mrd. EUR	5,91	1,10	3,17	1,92	0,82	3,72	0,71	17,35
Veränderung gegenüber H1/2020	%	18,8	-48,2	-19,2	-35	17,8	42,4	12,8	-3,2
Transaktionsvolumen Büroimmobilien H1/2021	Mrd. EUR	1,74	0,48	1,76	0,45	0,31	2,75	0,12	7,62
Veränderung gegenüber H1/2020	%	-29,8	-70,6	-25,6	-58,3	59,8	138,1	-75,7	-19,1
Spitzenrendite Büro Q2/2021	%	2,5	2,8	2,8	2,6	2,9	2,7	2,85	2,74
Veränderung gegenüber Q2/2020	Prozentpunkte	-0,15	-0,3	-0,05	-0,25	-0,3	-0,1	-0,1	-0,18

### Gewerblicher Bürovermietungsmarkt

									Top 7 <sup>1</sup>
		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	
Flächenumsatz H1/2021	qm	365.800	116.100	165.500	235.600	146.300	231.800	49.800	1.310.900
Veränderung gegenüber H1/2020	%	6,1	-35,9	48,0	33,6	49,7	-30,2	-36,8	-0,9
Büroflächenbestand H1/2021	Mio. qm	20,98	9,27	11,65	15,19	7,85	21,09	9,02	95,05
Veränderung gegenüber H1/2020	%	2,4	1,1	0,5	1,0	0,7	1,7	2,3	1,5
Fertigstellung H1/2021	qm	220.500	46.400	84.700	83.300	42.100	159.000	181.300	817.300
Veränderung gegenüber H1/2020	%	47,8	82,0	29,7	56,6	46,2	43,8	3.196,4	86,6
Davon vorvermietet oder eigengenutzt	%	75	52	73	89	90	56	95	76
Spitzenmiete Q2/2021	EUR/qm/Monat	38,00	28,50	41,50	31,00	26,00	41,00	25,50	33,10
Veränderung zu Q2/2020	%	2,7	0,0	0,0	3,3	0,0	0,0	0,0	0,9
Durchschnittsmiete Q2/2021	EUR/qm/Monat	26,26	15,95	23,30	17,56	17,28	21,29	16,28	19,70
Veränderung gegenüber Q2/2020	%	-2,6	-8,2	0,2	-0,9	9,8	-3,4	8,2	-0,2
Leerstandsquote Q2/2021	%	3,9	7,6	6,6	3,1	3,1	4,2	1,8	4,3
Veränderung gegenüber Q2/2020	Prozentpunkte	2,0	1,4	0,3	0,4	0,9	1,5	-0,3	1,1
Flächenleerstand Q2/2021	qm	811.800	708.500	764.900	474.400	240.000	877.600	165.600	4.042.800
Veränderung gegenüber Q2/2020	%	113,8	25,1	5,0	16,8	41,7	56,2	-9,4	35,0



## Impressum / ergänzende Hinweise

---

### 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 27.07.2021). 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

27.07.2021 (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!

Research und Unternehmenskommunikation

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)  
+49 89 678 205-500 (Ausland)  
E-Mail [research@wealthcap.com](mailto:research@wealthcap.com)

## Wealthcap Publikationen im Überblick



Wealthcap Studie  
„Das Erfolgsgeheimnis zukunftsstarker Bürostandorte“

[Download](#)



Wealthcap Studie  
„Future Retail – DNA des Erfolges“

[Download](#)



Wealthcap Studie  
„Future Locations – Wohnlagen mit Perspektive“

[Download](#)



Wealthcap Marktüberblick  
Zielfondsinvestments

[Download](#)



Wealthcap Marktüberblick  
Büroimmobilien

[Download](#)



Wealthcap Research-Portal  
expertise.wealthcap.com

[Zum Portal](#)



Wealthcap Marktcheck  
Value-Add-Immobilien

[Download](#)