

RESEARCH – DEUTSCHLAND

MARKTÜBERBLICK – 2. QUARTAL 2018

Hamburg, Juli 2018

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an institutionelle Anleger und darf nicht für den öffentlichen Vertrieb verwendet werden.



Wirtschafts- und Immobilienfundamentaldaten

Reduzierte Wachstumsprognose – politische Unsicherheiten belasten

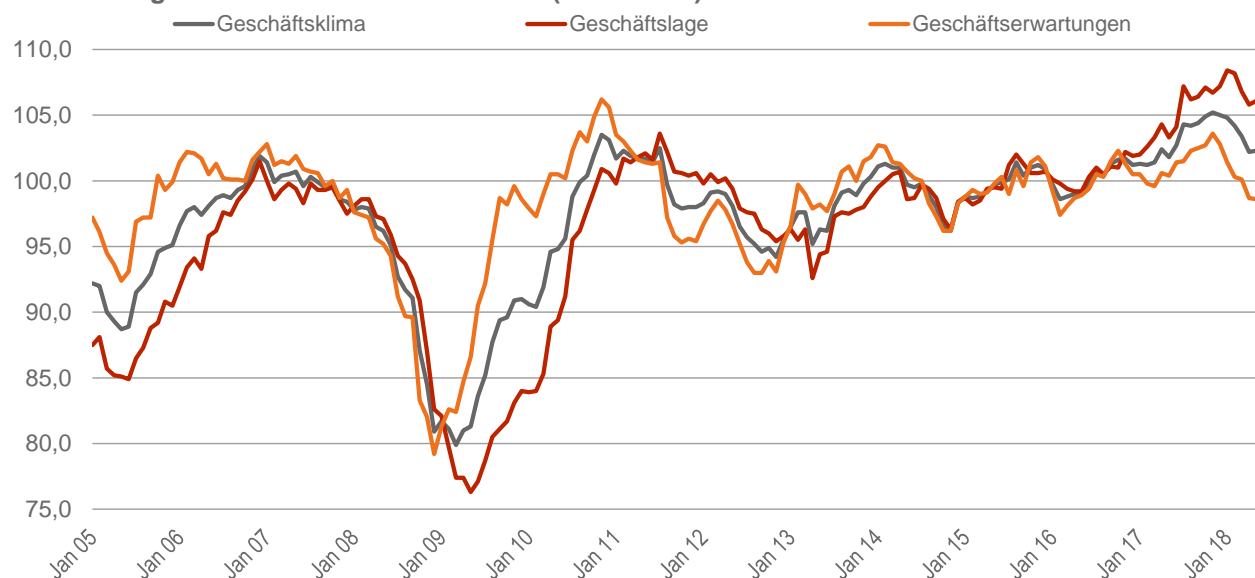
Lagen die Wachstumsprognosen für die deutsche Wirtschaft zu Jahresbeginn noch fast durchweg bei deutlich über 2,5 % und wurde die Wachstumsdelle im ersten Quartal mit Faktoren wie erhöhten Krankheitstagen durch die Grippewelle, witterungsbedingten Ausfällen und Kalendereffekten bei den Feiertagen begründet, ist zu Jahresmitte davon auszugehen, dass die Wachstumsdynamik nachhaltig nachlässt. Dies führt zu einer Reduktion der Wachstumsprognose auf leicht über 2,0 %. Hauptverantwortlich sind hierfür u.a. die zahlreichen geopolitischen Unsicherheiten und die sich zuspitzenden Handelskonflikte. Wie ist diese Entwicklung einzuordnen – stehen wir damit kurz vor einer Rezession?

Hierfür spricht auf Basis der aktuellen Faktenlage nicht viel. Das BIP-Wachstum liegt weiterhin über dem langfristigen Wachstumspotenzial der deutschen Volkswirtschaft und die Investitionstätigkeit steigt bei gleichzeitig hoher Kapazitätsauslastung und einem florierenden Arbeitsmarkt. Dies spiegelt sich auch in der Einschätzung der aktuellen Geschäftslage deutscher Unternehmen wider. Diese befindet sich – ins-

besondere im Baugewerbe – weiterhin auf einem historisch hohen Niveau und auch das Niveau der Einkaufsmanagerindizes spricht für eine Fortsetzung des konjunkturellen Aufschwungs. Lediglich die Indikatoren hinsichtlich der Geschäftserwartungen für die kommenden 6 Monate haben stärker nachgegeben, was allerdings überwiegend auf externe, globale Faktoren, die aktuell die Exportwirtschaft belasten, und weniger auf die binnenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Unterstützung dürfte der Außenhandel in der zweiten Jahreshälfte durch den seit März schwächelnden Euro erhalten.

Sofern eine Eskalation der Risiken ausbleibt, sind auch für die kommenden Quartale ein robustes Wachstum und ein weiter äußerst positiver Arbeitsmarkt zu erwarten. Die Wachstumsraten dürften bei anhaltend niedrigen Zinsen und einer Fortsetzung des Beschäftigungsausbaus weiterhin über dem Potenzialwachstum liegen, wodurch der Ausblick für die Rahmenbedingungen an den Immobilienmärkten insgesamt positiv bleibt.

Entwicklung des ifo-Geschäftsklima-Index (2015 = 100)



Quelle: Warburg-HIH Invest, ifo-Institut (2018)



Der deutsche Immobilienmarkt

Hohe Flächennachfrage – Flächenumsatz knappheitsbedingt rückläufig

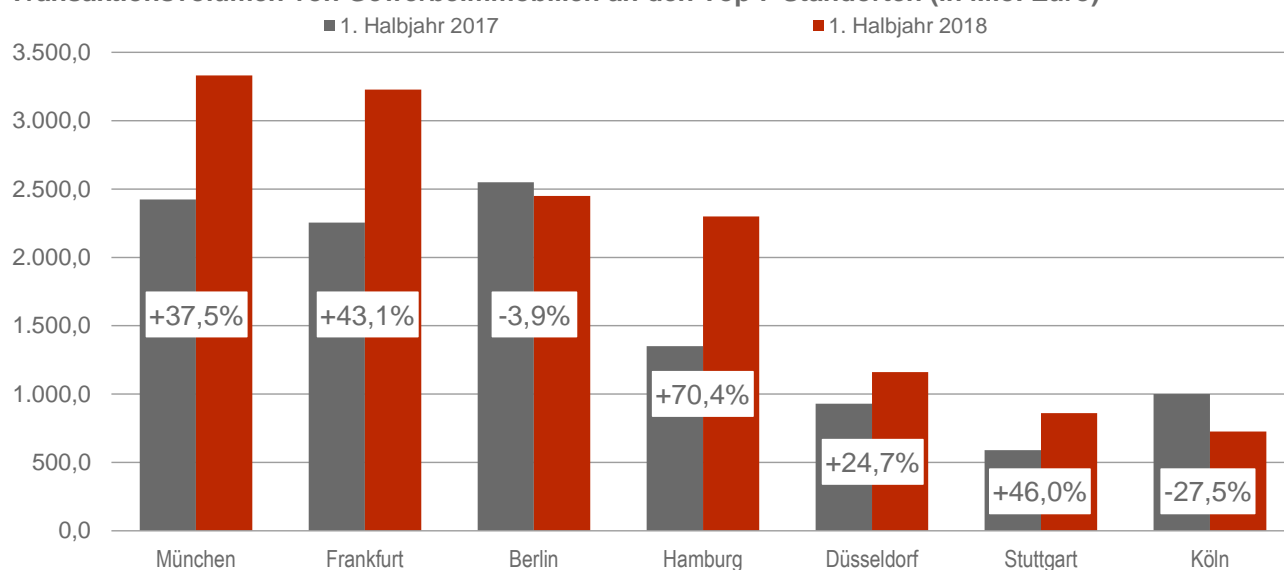
Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen an den Top 7-Standorten verzeichnet im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg von über 25 %. Einen wesentlichen Beitrag liefern vor allem großvolumige Transaktionen im Core-Segment, von denen die Märkte in München, Frankfurt und Hamburg profitieren, während in Berlin der Mangel solcher Transaktionen für den leichten Rückgang verantwortlich ist. So findet sich mit dem Hilton-Hotel am Gendarmenmarkt lediglich eine Berliner Transaktion in den Top 10 der Einzeltransaktionen des ersten Halbjahres. Die übrigen Top 10-Transaktionen sind Frankfurt, München und Hamburg zuzuordnen und unterliegen überwiegend einer Büronutzung. Büro ist mit einem Anteil von über 60 % auch die dominante Nutzungsart aller gehandelten Objekte. Eine Ausnahme bildet Stuttgart: Objekte mit gemischter Nutzung liegen hier mit einem Anteil von 35 % knapp vor Büro, was allerdings im Wesentlichen auf den Eigentümerwechsel des SI-Centrums zurückzuführen ist.

Gleichzeitig konnten auch die Top 7 gegenüber den kleineren Märkten deutlich zulegen. Außerhalb der Top 7 entfallen die größten Transaktionen insbesondere auf Portfolien mit Logistik- und Gesundheitsimmobilien sowie ein Einzelhandelsportfolio mit 18 Geschäftshäusern. Auf der Käuferseite nehmen ausländische Investoren weiterhin eine bedeutende Rolle ein und bauen ihre Immobilienbestände im Rahmen ihrer globalen Portfoliodiversifikation weiter aus. In Berlin und München besitzen sie mit jeweils knapp zwei Drittel den höchsten Anteil.

Die Spitzenrenditen verzeichnen im ersten Halbjahr sowohl bei Büro- als auch bei Einzelhandelsobjekten im Core-Bereich im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung. Allerdings setzt sich die Renditekompression bei Logistikimmobilien und bei Büroobjekten in sog. B-Lagen in den Top 7 weiter fort. Gerade bei Letzteren werden die positive Unterstützung durch die Mietmärkte und weitere Mietpreissteigerungen zunehmend eingepreist.

Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien an den Top 7-Standorten (in Mio. Euro)



Quelle: Warburg-HIH Invest, German Property Partners (2018)



Vermietungsmarkt

Die Büroflächennachfrage an den deutschen Top 7-Standorten ist im ersten Halbjahr 2018 ungebrochen hoch. Vielfach können Flächengesuche inzwischen nicht zeitnah befriedigt werden. Die mangelnde Flächenverfügbarkeit und eine Leerstandsrate von unter 4 % in den Top 7 bremsen im ersten Halbjahr auch den Flächenumsatz, der gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 10 % nachgibt. Gegen den Trend leicht zulegen können lediglich die drei südlichen Top 7-Standorte München, Stuttgart und Frankfurt, wobei Stuttgart – bedingt durch die vor Ort ansässigen Unternehmen – traditionell einen sehr hohen Eigennutzeranteil (55 % im ersten Halbjahr 2018) besitzt.

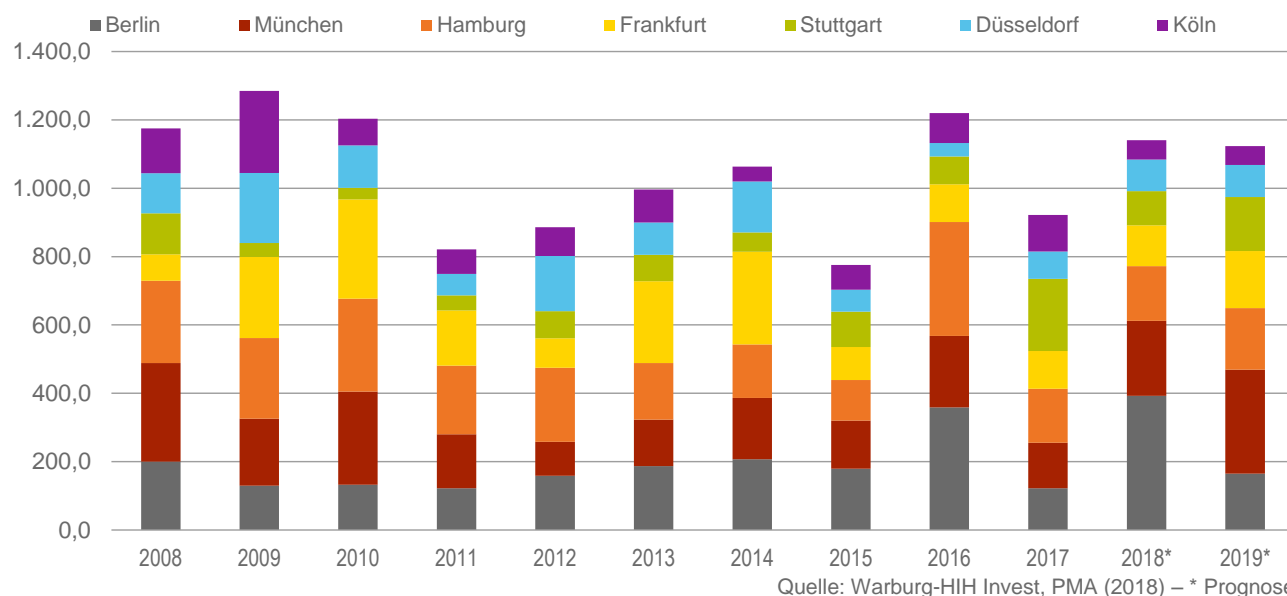
Durch die leicht anziehende Bautätigkeit kommen bis Ende 2019 in den Top 7 knapp 2,3 Mio. qm an neuen Flächen auf den Markt, wovon 64 % bereits vorvermietet sind. Bedingt durch Umwidmungen und Abriss von alten Bestandsgebäuden beträgt der Netto-Flächenzuwachs allerdings nur knapp 1,2 Mio. qm. Ein Flächenzuwachs von mehr als 2,0 % bis Ende 2019 ist lediglich für München und Stuttgart zu erwarten, die neben Berlin auch die angespannteste Marktsituation besitzen und den Anstieg gut verkraften können. Gleichzeitig bedeutet der hohe Eigennutzeranteil in Stuttgart, dass

zahlreiche Projektentwicklungen und deren Flächen dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

Auf der Nachfrageseite stehen weiterhin Coworking-Anbieter im Fokus. Diese konnten ihren Umsatzanteil gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 6,8 % nahezu verdoppeln und sind für Anmietungen von 113.000 qm verantwortlich, wobei auf Frankfurt und München jeweils rund 27.500 qm entfallen. Mit 6.550 qm in der „Oper 46“ stellt das Coworking-Unternehmen The Office Group im zurückliegenden Quartal auch die zweitgrößte Anmietung am Frankfurter Markt. Anmietungen in solch zentralen Lagen sind auf Grund des Flächenmangels inzwischen allerdings in der Minderheit. 62 % der von Coworking-Anbietern in 2018 bisher angemieteten Flächen befinden sich außerhalb der CBDs der Top 7.

Die angespannte Situation an den Mietmärkten dürfte sich auch in absehbarer Zeit nicht grundsätzlich verändern, so dass mit weiteren Mietpreisanstiegen und anhaltend niedrigen Leerstandsrate zu rechnen ist. Auch das leicht ansteigende Fertigstellungsvolumen hilft nur begrenzt. Im Gegenteil: Gerade die Büromärkte in München, Stuttgart und Berlin mit Leerstandsrate von nur noch leicht über 2,0 % würden von mehr Flächenangebot profitieren.

Entwicklung des Fertigstellungsvolumens von Büroflächen in den Top 7-Standorten (in 1.000 qm)





Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Gertrudenstraße 9

20095 Hamburg

Disclaimer

Diese Unterlage enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der von der Warburg-HIH Invest angebotenen Produkte und Leistungen bitten wir Sie, den jeweiligen Vertragsunterlagen sowie den Jahresberichten zu entnehmen. Der Inhalt dieser Präsentation basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten, als auch auf Informationen, die der Warburg-HIH Invest von Dritten gesondert zugänglich gemacht wurden. Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten. Die Warburg-HIH Invest bzw. deren einzelne Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der Warburg-HIH Invest handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers. Diese Unterlage und alle hierin aufgezeigten Informationen sind als vertraulich zu behandeln und nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der Warburg-HIH Invest an Dritte weiterzugeben.