

Research

VICTOR Prime Office

Q1 2023

Valuation Performance Indicator

Indikatorstand: 195,2

Wertveränderung (Quartal): -5,7 %



Marktkommentar Q1 2023

Im ersten Quartal des Jahres 2023 weist der Victor Performanceindex zum vierten Mal in Folge einen Rückgang auf. Der Indikator für die beobachteten Toplagen sinkt um **-5,7 %** auf den neuen Stand von **195,2 Punkten** (Q4 2022: -8,2 %; Q3 2022: -2,2 %; Q2 2022: -1,5 %). Damit hat der Victor die Wertzuwächse von vier Jahren innerhalb von vier Quartalen wieder eingebüßt und liegt nun in etwa auf dem Niveau des vierten Quartals 2018. Ausschlaggebend für das negative Wachstum waren Renditeanstiege um 25 Basispunkte an allen fünf Standorten. Die teilweise vorhandenen Gegenimpulse aus den Mietmärkten konnten den Rückgang nicht kompensieren.

Lage	Cash Flow Rendite (NIY) Q1 2022 - Q1 2023	Wertänderungsrendite (YoY)	Total Return* Q1 2023
Berlin	2,5 %	-16,7 %	-14,2 %
Düsseldorf	2,7 %	-16,2 %	-13,5 %
Frankfurt	2,7 %	-18,6 %	-15,9 %
Hamburg	2,6 %	-16,2 %	-13,6 %
München	2,7 %	-14,9 %	-12,2 %
Prime Office	2,6 %	-16,7 %	-14,1 %

*Total Return: Beobachtete Jahresperformance des Indikators zuzüglich des erwarteten Returns auf den Cash-Flow (Nettoanfangsrendite des Vorjahres)

Die Frankfurter Bankenlage steht mit **-4,8 %** im ersten Quartal 2023 an der Spitze bezüglich der Quartalsperformance. Der neue Indikatorstand notiert bei **178,9 Punkten**. In der Mainmetropole hat sich die Marktmiete vergleichsweise deutlich erhöht und konnte den Effekt des Renditeanstiegs etwas abmildern. Die Berliner Spitzenlagen erreichen ebenfalls dank positiver Mieteffekte mit **-4,9 %** auf **214,4 Punkte** knapp dahinter den zweiten Platz. Mit etwas größerem Abstand folgt die Hamburger Innenstadt mit **-5,8 %** auf **213,0 Punkte**. In der Münchener Spitzenlage resultieren nur leichte Mietpreisanstiege in der Spitze und der Breite in einer Quartalsperformance von **-6,4 %** auf **208,1 Punkte**. Auf dem letzten Platz landet Düsseldorf mit **-7,0 %** und **173,6 Punkten**. Die Stadt am Rhein konnte im ersten Quartal keine positiven Impulse aus dem Mietmarkt registrieren, nachdem die Spitzenmiete im Vorquartal sehr kräftig gestiegen war.

Nun schlagen die vier Rückgänge der Quartalsperformance voll in der über alle Standorte gerechneten Jahresperformance durch. Insbesondere das vierte Quartal 2022 sowie das erste Quartal 2023 sorgen für ein Jahresminus von **-16,7 %** und damit den höchsten Rückgang auf Jahressicht seit Beginn der Victor-Berechnung im ersten Quartal 2004. Wie im Vorquartal ist das negative Jahreswachstum in München mit **-14,9 %** am geringsten. Den zweiten Platz teilen sich die Düsseldorfer Bankenlage sowie die Hamburger Innenstadt (jeweils **-16,2 %**). Die Berliner Spitzenlagen treffen mit **-16,7 %** genau den Durchschnitt der Top 5. Trotz der besten Quartalsperformance ist die Frankfurter Bankenlage mit **-18,6 %** das Schlusslicht bei der Jahresperformance.

Die anhaltenden Unsicherheiten über Inflation, Zinspolitik und damit die Höhe der Finanzierungskosten beeinträchtigen nach wie vor das Transaktionsgeschehen am Büroinvestmentmarkt. Zur Jahresmitte ist ein weiterer Anstieg der Spitzenrenditen möglich, was sich erneut auf die Performance des Victor auswirken könnte.

Prime Office

Indikatorstand Q1 2023

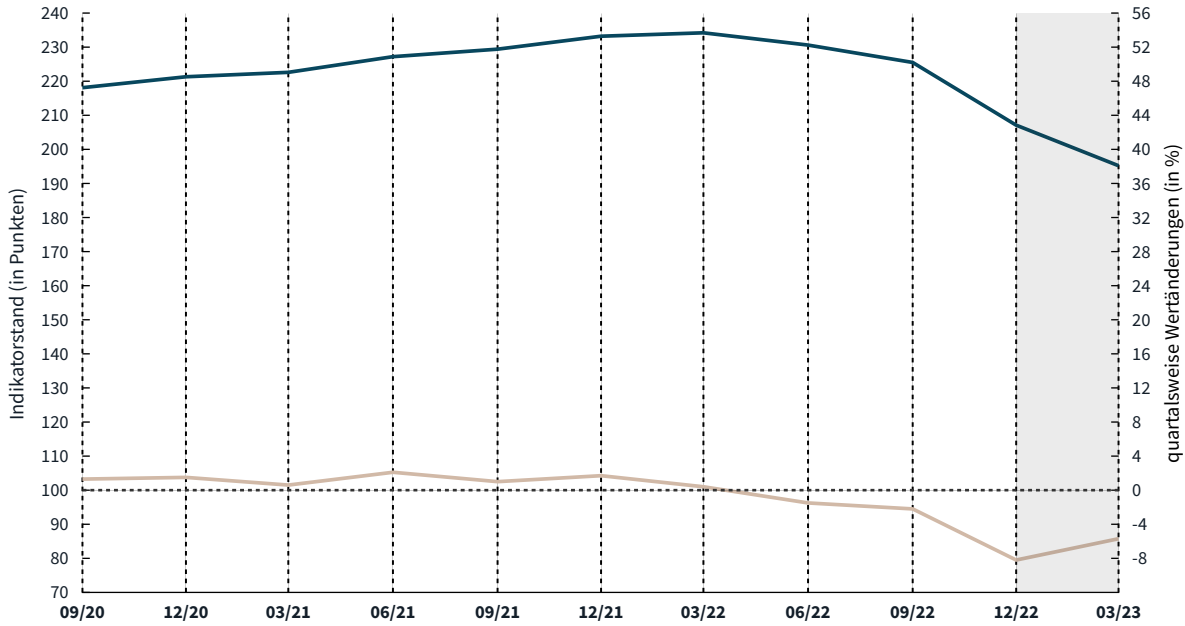
195,2 Punkte

Performance Q4 2022 / Q1 2023

-5,7 %

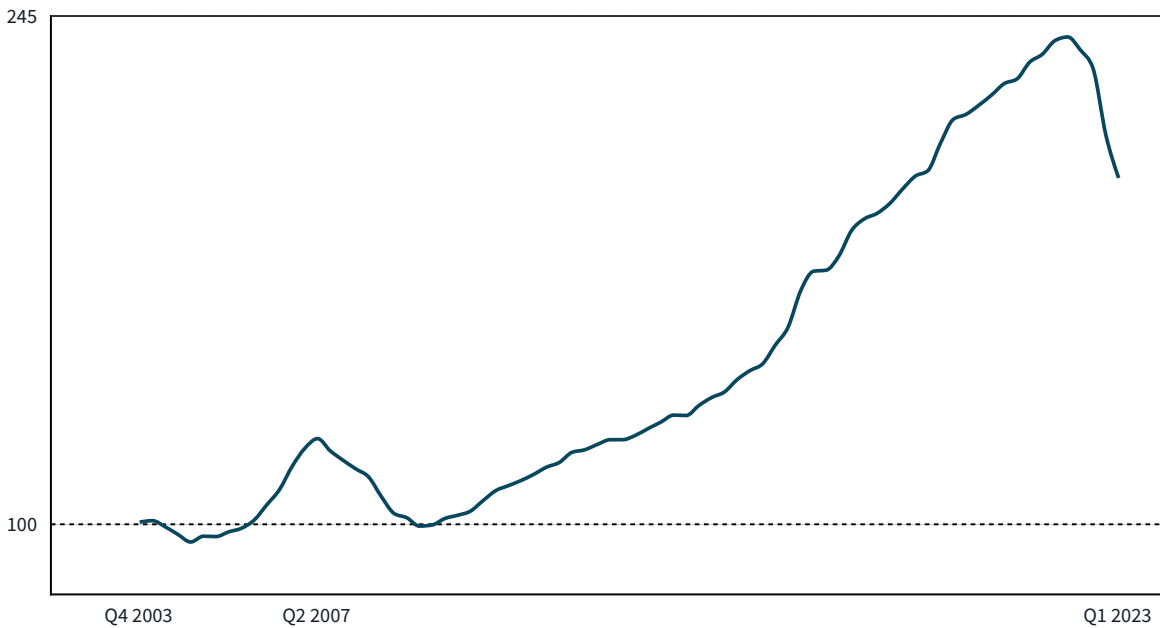
← Prime Office →

1 of 2



← →

2 of 2



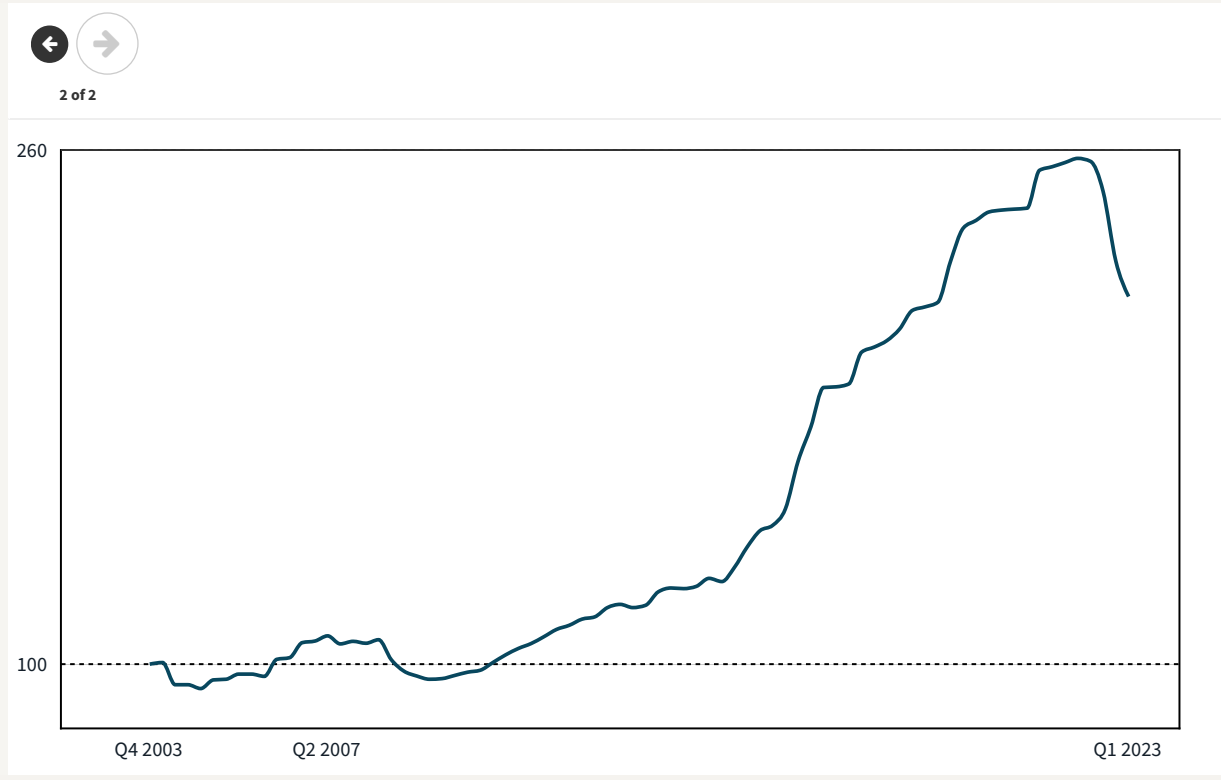
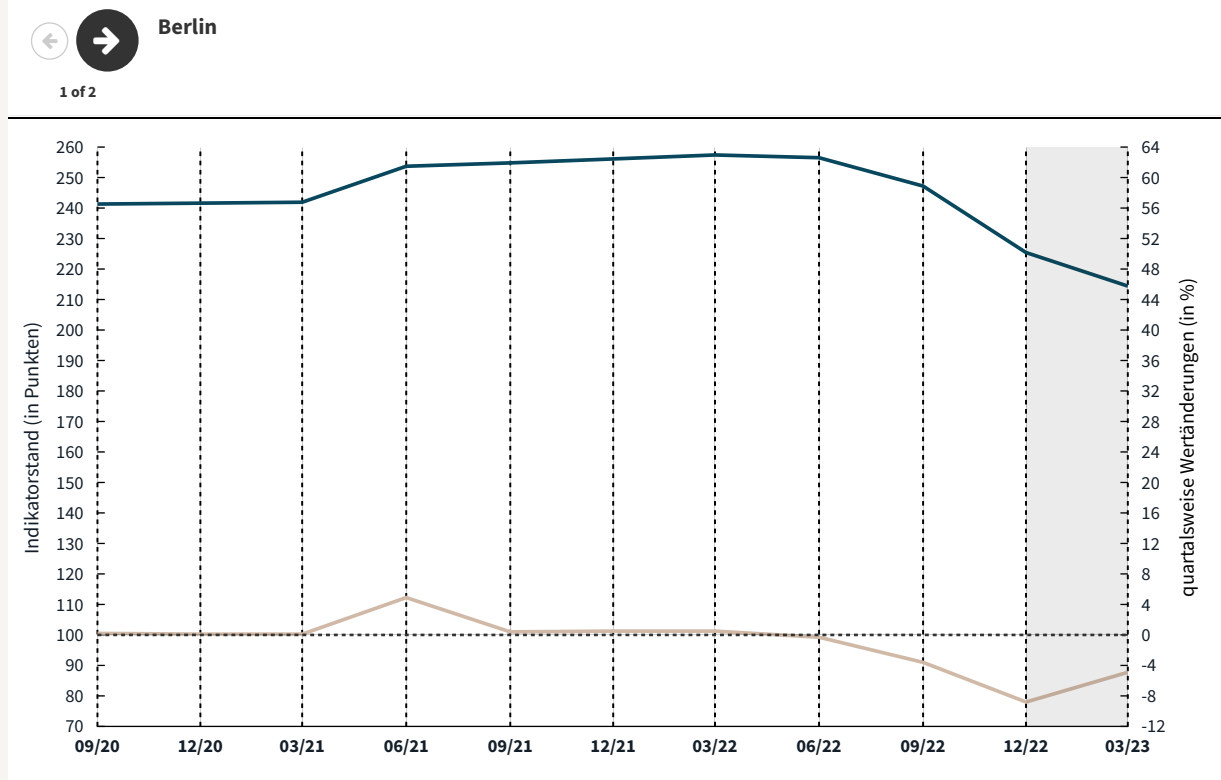
Berlin

Indikatorstand Q1 2023

214,4 Punkte

Performance Q4 2022 / Q1 2023

-4,9 %



Düsseldorf

Indikatorstand Q1 2023

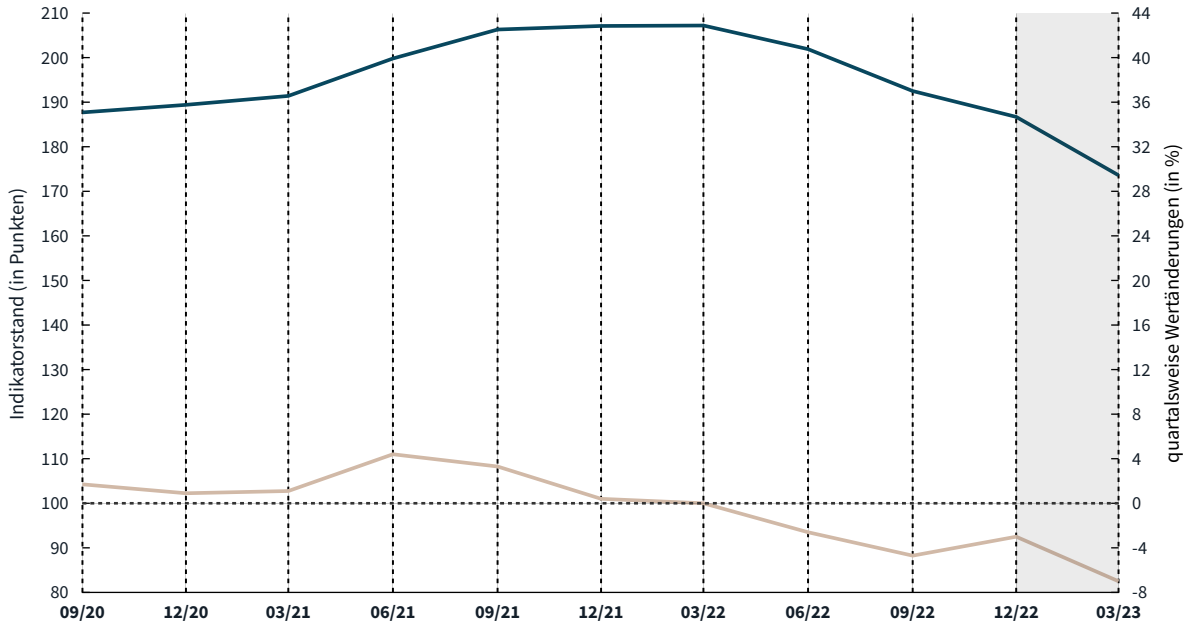
173,6 Punkte

Performance Q4 2022 / Q1 2023

-7,0 %

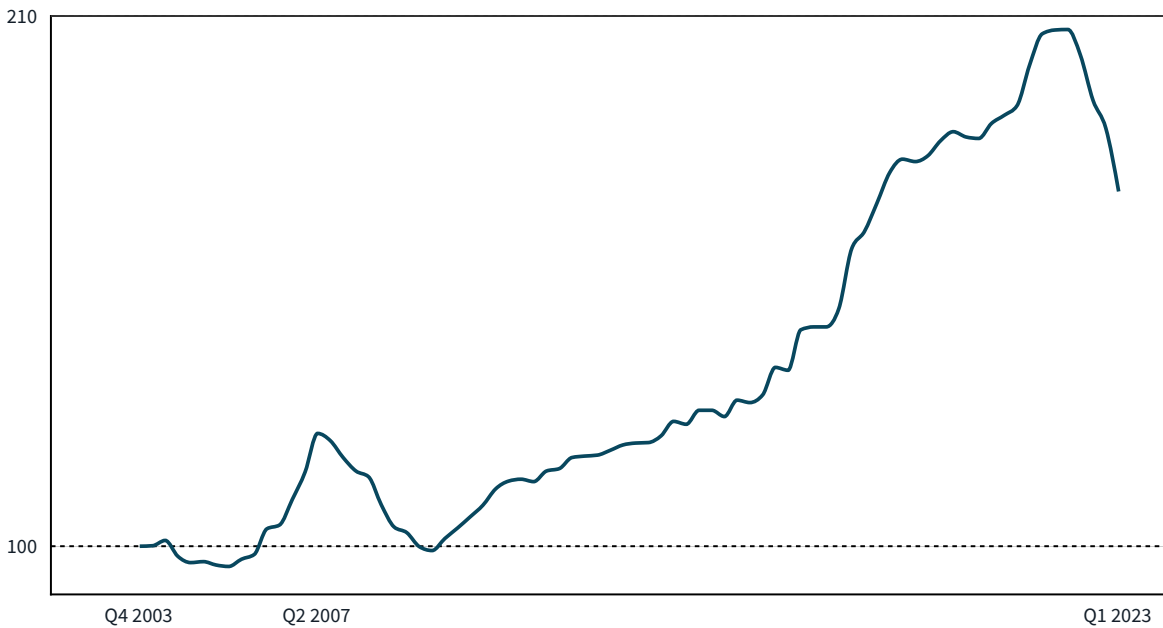
← → Düsseldorf

1 of 2



← →

2 of 2



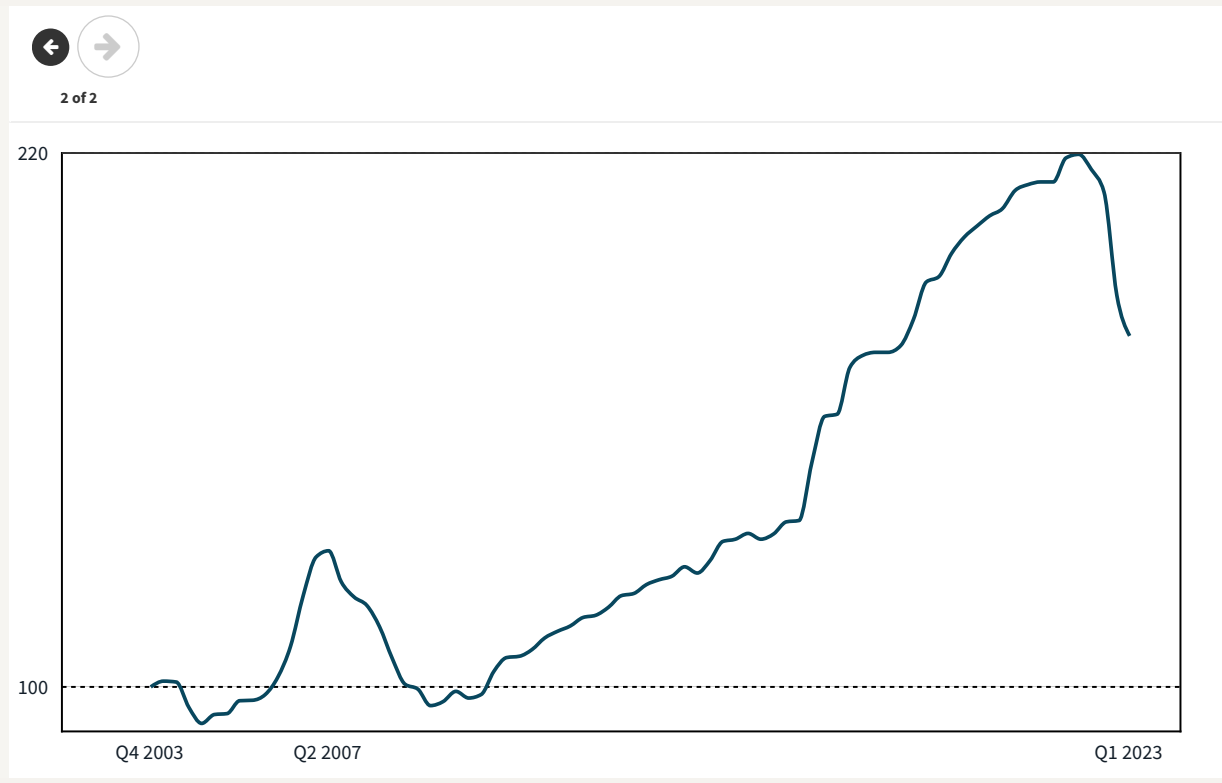
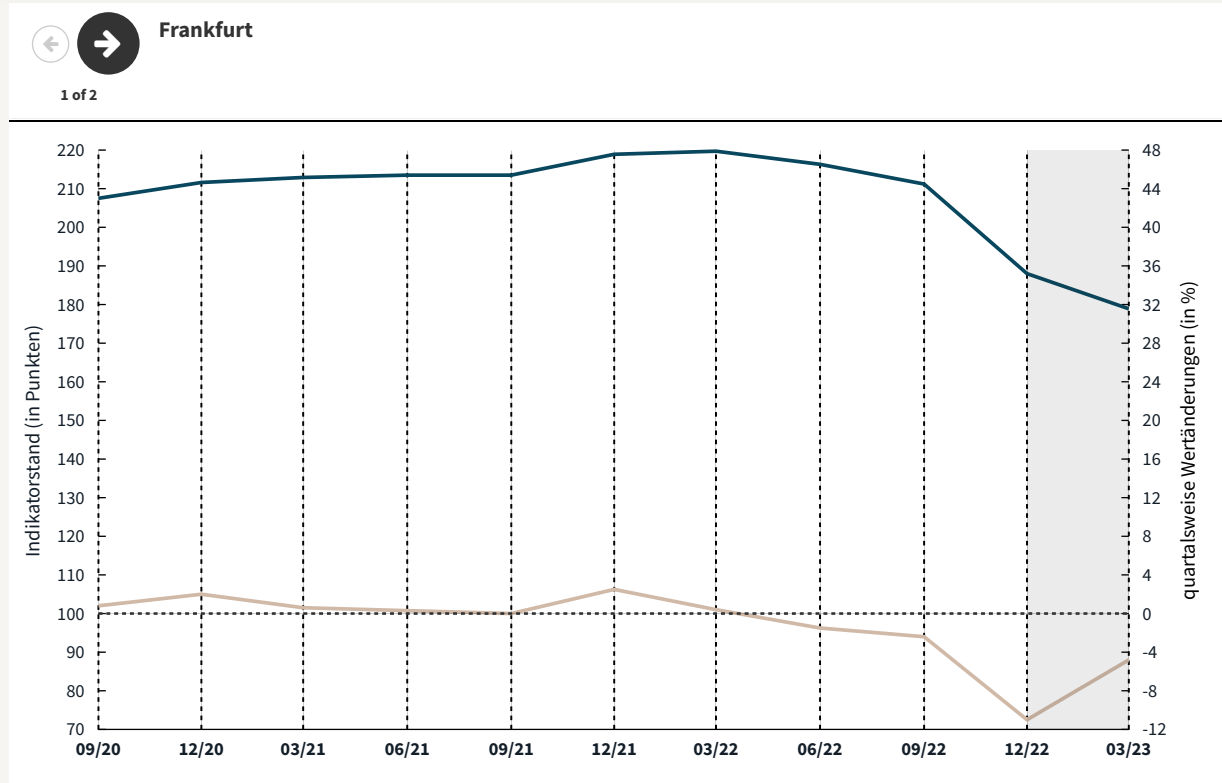
Frankfurt

Indikatorstand Q1 2023

178,9 Punkte

Performance Q4 2022 / Q1 2023

-4,8 %



Hamburg

Indikatorstand Q1 2023

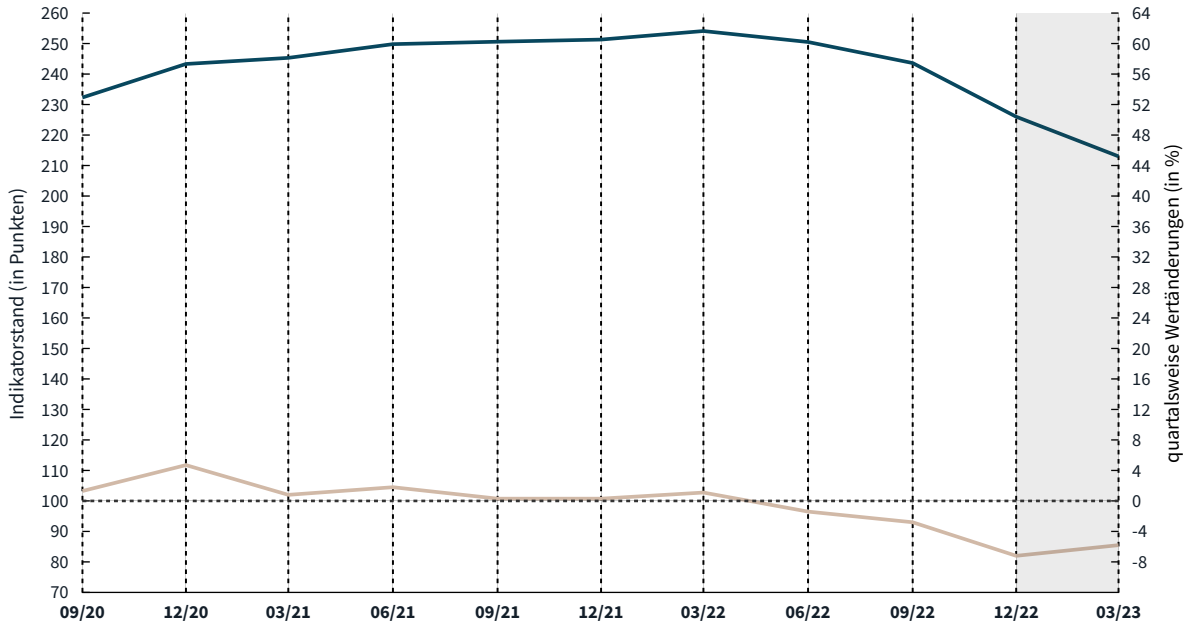
213,0 Punkte

Performance Q4 2022 / Q1 2023

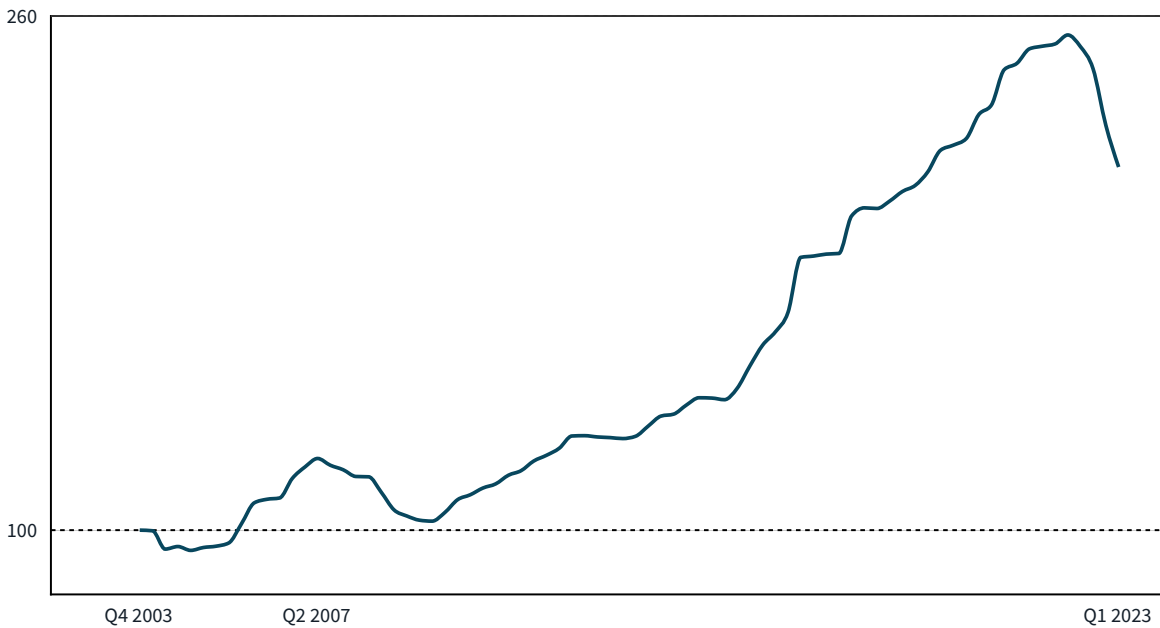
-5,8 %

Hamburg

1 of 2



2 of 2



München

Indikatorstand Q1 2023

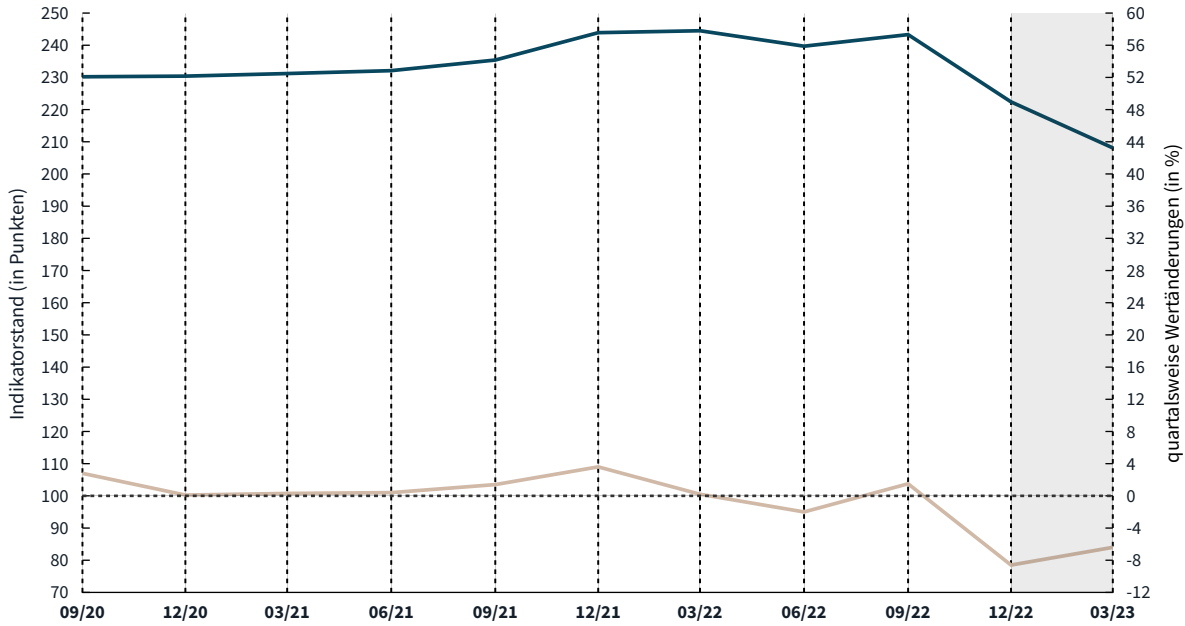
208,1 Punkte

Performance Q4 2022 / Q1 2023

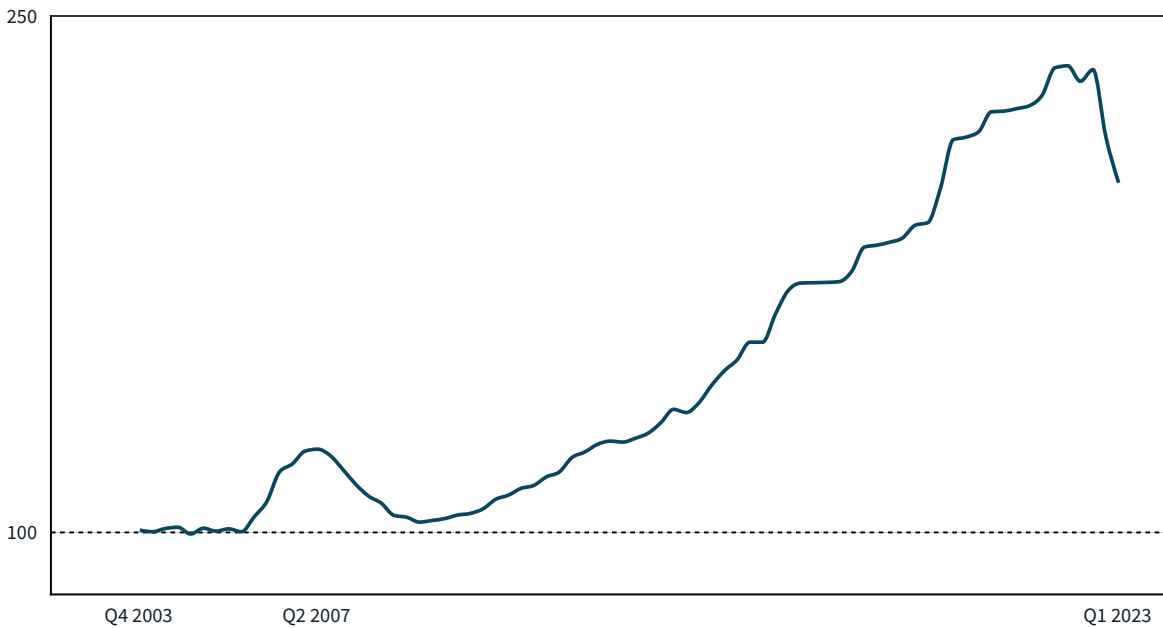
-6,4 %



1 of 2



2 of 2





VICTOR – Valuation performance indicator

Konzeption

Immobilienmärkte weisen zyklische Schwankungen auf, von denen sich auch die deutschen 1A-Bürolagen nicht lösen können. Die Volatilität der Wertentwicklung verdeutlicht umso mehr, wie wichtig ein transparenter Marktindikator ist. In diesem Kontext analysiert JLL die Wertentwicklung der 1A-Bürolagen in den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Immobilienbestandshaltern und potenziellen Investoren soll die Möglichkeit eröffnet werden, mehr Transparenz für klar definierte Teilmärkte zu erhalten sowie Entwicklungen und Trends schneller erkennen und danach handeln zu können. Der Indikator analysiert die folgenden Teilmärkte mit einer Gesamtfläche von ca. 12 Mio. m²:

- Berlin – Charlottenburg 1A / Mitte 1A / Potsdamer Platz und Leipziger Platz
- Düsseldorf – Bankenviertel
- Frankfurt – Bankenlage
- Hamburg – Innenstadt
- München – Innenstadt

In diesen Teilmärkten wird die Wertentwicklung des vermietbaren Büroflächenbestandes untersucht. Die Analyse zeigt die Wertveränderungen des Büroflächenbestands auf und stellt deren Performance (Wertänderungsrendite) im Zeitverlauf dar. In der Gesamtbetrachtung (VICTOR Top-5) wurde die Wertentwicklung aller oben genannten 1A-Büromärkte ungewichtet gemittelt. Aufgrund der unterschiedlichen Bestandsflächen bzw. Wertvolumina der einzelnen Teilmärkte werden diese mit jeweils 20 % Gewichtung im Top-5 Indikator berücksichtigt.

Der Indikator wird seit dem 31. Dezember 2003 quartalsweise ermittelt und zukünftig auf Quartalsbasis fortgeschrieben. Die kurzen Betrachtungsintervalle ermöglichen eine adäquate Abbildung von kurzfristigen Marktschwankungen und eine realistische Darstellung von aktuellen Markttrends. In dieser Hinsicht stellt der Valuation Performance Indicator VICTOR ein wertvolles Benchmarking-Instrument und Trendbarometer für die analysierten Teilmärkte dar.

Methodik

Die stichtagsbezogene Marktwertermittlung der Teilmärkte erfolgt nach internationalen Wertermittlungsrichtlinien und basiert auf der Datenbasis von JLL. Die Modellannahmen beziehen sich auf reale Marktdaten sowie auf die Einschätzung von JLL Professionals. Modelltechnisch beziehen wir uns auf fixe Bestandsflächen der Teilmärkte, stichtagsbezogene, reale Leerstandsquoten und Flächenstrukturanteile. Dies gewährleistet eine realitätsnahe Abbildung der Vermietungssituation und eine zeitliche Vergleichbarkeit der Indikatorwerte. Die Berechnung basiert auf einem Discounted Cash Flow Model, welches alle marktüblich relevanten Bewertungsparameter berücksichtigt.

Die Inflationserwartung, sowie das von JLL erwartete Marktmietwachstum, wurden explizit in der Analyse berücksichtigt. Das Wachstum der Vertragsmieten wurde anhand einer marktüblich unterstellten Indexierungsregelung auf Basis der realen Inflationsraten angepasst.

Die Marktmieten der 1A-Bürolagen werden von JLL quartalsmäßig analysiert und fließen in das Modell ein. Die Vertragsmieten werden über historische Zeitreihen ermittelt, sodass eine Aussage über den jeweiligen Over-/Underrent-Status getroffen werden kann. Zusätzlich werden im Zahlungsstrom explizit laufende Gebäudekosten, punktuelle Vermietungskosten und Mietincentives sowie geschätzte Leerstands- und Wiedervermietungszeiten berücksichtigt.

Die im Modell verwendeten Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze basieren auf der Analyse von realen Markttransaktionen bzw. sind von Erwartungsrenditen der am Markt aktiven Investoren abgeleitet.

Autoren

Dr. Andreas Dickert, Team Leader Operations Management

Ines Lippolt, Director Operations Management

Kontakt

Unsere Ansprechpartner:

Valuation:

Ralf Kemper, Head of Valuation & Transaction Advisory Germany

Research:

Helge Scheunemann, Head of Research Germany

Datenschutzerklärung

Jones Lang LaSalle (JLL) ist gemeinsam mit seinen Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen ein weltweit führender Anbieter von Dienstleistungen im Bereich Immobilien und Vermögensverwaltung. Der verantwortungsvolle Umgang mit den personenbezogenen Daten, die wir von Ihnen erhalten, ist uns ein wichtiges Anliegen.

Im Allgemeinen sind die persönlichen Daten, die wir von Ihnen erfassen, für folgende Zwecke bestimmt: Umgang mit Ihren Anfragen.

Wir sind bestrebt, Ihre personenbezogenen Daten mit angemessener Sicherheit zu schützen und so lange zu speichern, wie wir dies aus legitimen geschäftlichen oder rechtlichen Gründen tun müssen. Danach werden sie auf einem sicherem Weg gelöscht.

Weitere Informationen darüber, wie JLL Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, finden Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#).

JLL (NYSE: JLL) ist ein führendes Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich. JLL gestaltet die Immobilien-Zukunft im Sinne der Nachhaltigkeit und nutzt dabei fortschrittliche Technologien, um Kunden, Mitarbeitern und Partnern werthaltige Chancen, nachhaltige Lösungen und eine zeitgemäße Arbeitsplatzgestaltung zu bieten. Das „Fortune 500“ Unternehmen mit einem Jahresumsatz von 19,4 Mrd. USD ist Ende Dezember 2021 in über 80 Ländern mit weltweit mehr als 98.000 Beschäftigten tätig. JLL ist der Markenname und ein eingetragenes Markenzeichen von Jones Lang LaSalle Incorporated. Weitere Informationen finden Sie unter jll.com.

Copyright © JONES LANG LASALLE SE, 2022.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

Nehmen Sie Kontakt auf →