

Catella: Ende der Preissteigerungen in Sicht?

- Mehrzahl der europäischen Märkte ohne Erwartungen an weitere Preissteigerungen
- Investorenfokus weiterhin auf Deutschland, gefolgt von Frankreich
- Strukturelle Verlagerung der Investorenaktivitäten vom Einzelhandel hin zur Logistik

Catella Research hat aktuelle Renditekennziffern auf der Basis neuester Daten aus dem Monat August 2018 vorgelegt. Für insgesamt 40 europäische Standorte analysierte Catella die Spitzenrenditen für die Assetklassen Office, Retail und Logistik. Die Untersuchung setzt die jeweilig tatsächlichen Spitzenrenditen im ersten Halbjahr 2018 in Bezug zu den Erwartungen zum Jahresende.

Ergebnis: Eine deutliche Mehrzahl der europäischen Märkte erwartet keine weiteren Preissteigerungen über alle untersuchten Asset-Klassen hinweg. Insbesondere für Einzelhandelsimmobilien scheint die Dynamik der bisherigen Preisrallye vorbei zu sein. Einzig bei Büroimmobilien ist die Kauflaune der Investoren ungebrochen. Hier bleibt bei 26 der 40 untersuchten Standorte die Renditeerwartung bis Ende des Jahres stabil.

In der europäischen Gesamtschau zeigen sich – bis auf Helsinki - keine auffälligen Ausreißer. Helsinki ist der einzige Standort, der bis Jahresende weiter fallende Renditen in allen Assetklassen verzeichnet. Grund dafür ist die hohe internationale Attraktivität der finnischen Hauptstadt.

Deutschland bleibt im Fokus der Investoren

Weiterhin stark im Blickfeld der Investoren ist und bleibt der deutsche Markt, gefolgt von Frankreich. In Großbritannien agieren die Investoren dagegen nach wie vor zurückhaltend. Noch immer macht sich hier die Unsicherheit im Hinblick auf die endgültigen Bedingungen des Brexits bemerkbar. Überhaupt sind die Aktivitäten der Investoren von sehr rationalem, kühl kalkulierten Entscheidungen geprägt. Erste deutliche Anzeichen für eine strukturelle Verlagerung von Investitionen weg von Einzelhandels- hin zu Logistikimmobilien sind bemerkbar.

„In den Erwartungen an eine tendenzielle Preisberuhigung in Europa spiegelt sich eine sehr rationale Investorenperspektive wider, welche vor allem den mittel- bis langfristigen Exitzeitpunkt bei heutigen Investitionen im Blick hat“, erläutert Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella.

„Viele vermeintlich politische Unsicherheiten bzw. Risiken sind in den Werten eingepreist.“

Im Einzelnen zeigt die Analyse folgende Entwicklungen:

Asset-Klasse Büro

In 26 Standorten bleiben die Renditen bis zum Jahresende stabil. Bei den restlichen 14 Standorte fallen die Spitzenwerte dagegen weiter, darunter in Brüssel, Helsinki, Paris, Berlin, Frankfurt, München, den baltischen Staaten, Luxemburg und Oslo. Gleichwohl sehen Investoren weiter Wachstumspotenzial an diesen Standorten und bleiben im Kaufmodus.

Asset-Klasse Retail

In der Assetklasse Retail bleibt die Rendite an fast allen Standorten stabil. Für Helsinki, München und Stuttgart erwartet Catella dagegen sinkende Renditen. Insgesamt wird eine starke Beruhigung auf

Frankfurt, 3. September 2018

breiter Front prognostiziert. Lediglich in Süddeutschland scheinen weiter steigende Preise möglich. Dabei ist offensichtlich das Thema "Online-Shopping" bei vielen Investoren mittlerweile weitgehend eingepreist.

Asset-Klasse Logistik

Beim Segment Logistik wurde an den untersuchten Standorten nicht allein das jeweilige Stadtgebiet betrachtet, sondern aufgrund der Besonderheit dieser Asset-Klasse der gesamte zugehörige Regional-Cluster. Für 24 der verbleibenden 39 Standorte prognostizieren die Experten von Catella bis zum Ende des Jahres eine stabile Spitzenrendite. Fallende Renditen hingegen sagen die Analysten für die restlichen 15 Standorte voraus, darunter Wien, Helsinki, alle untersuchten deutschen Regionen, Rom und Mailand, Amsterdam, Lissabon, Barcelona sowie Zürich. Insgesamt bleibt die Dynamik im europäischen Investmentmarkt für Logistik hoch. Im Mittelpunkt steht die Identifikation von Wachstumszonen mit Fokus auf europäische Ballungszentren. Deutschland ist Zielmarkt Nr. 1, gefolgt von den Niederlanden und bestimmten Regionen in Frankreich.

Die vollständige Analyse finden Sie unter catella.com/research

For further information please contact:

Dr Thomas Beyerle

Head of Group Research

+49 69 3101 9302 20

thomas.beyerle@catella.de