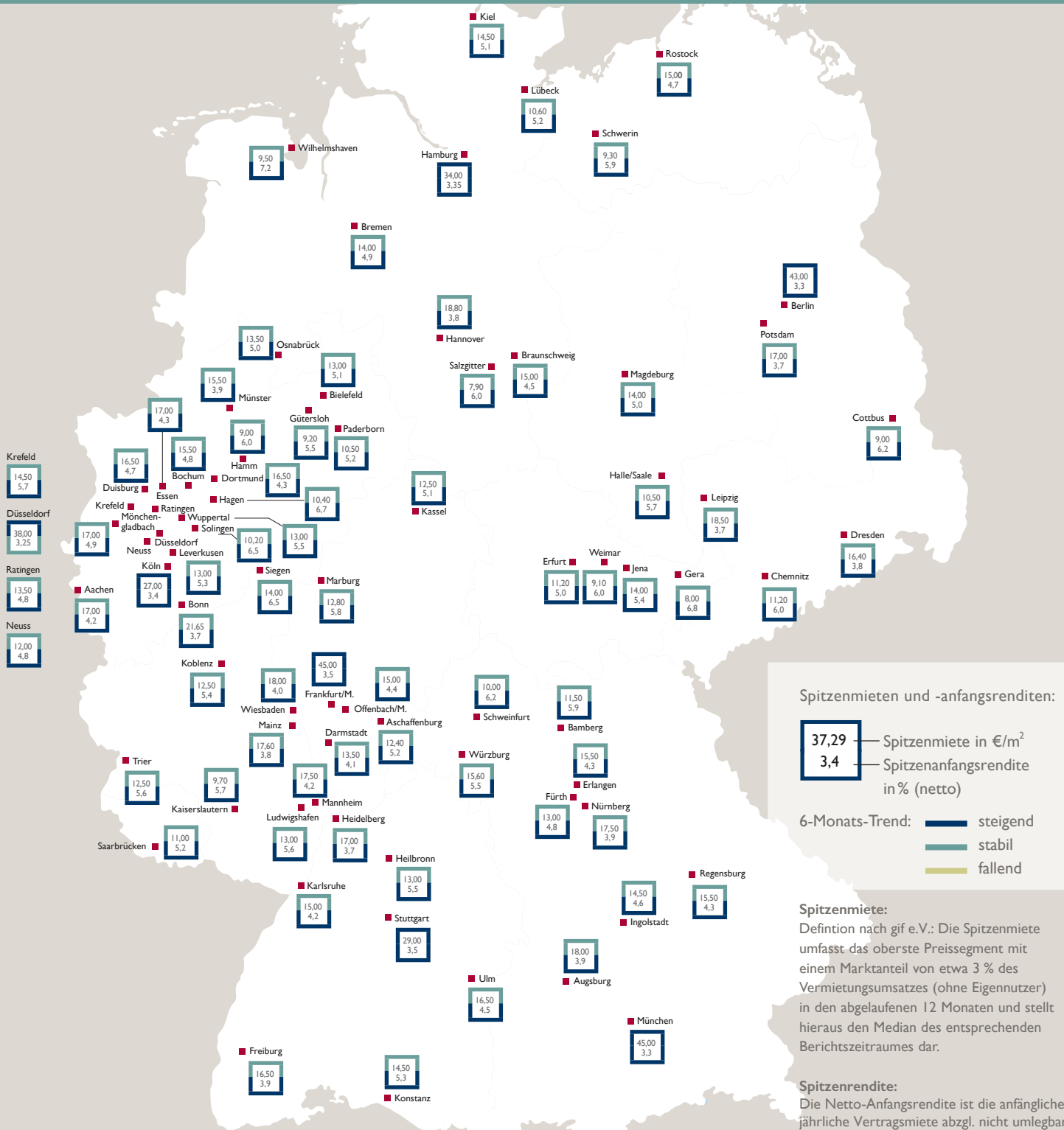


Investmentstandorte Deutschland 2023

Büro – Mieten und Renditen

CATELLA

Die Einpreisung der Zinsänderung und der Pandemie zeigt sich in den Eckdaten der Büromärkte in Q1 2023 erstmals deutlich. Die Renditen steigen fast überall – allerdings bei einer gleichzeitig stark rückläufigen Transaktionsaktivität. Darüber hinaus ist das Phänomen zu beobachten, dass an den TOP 7 Standorten die Spitzenmieten in 2022 und 2023 gestiegen sind – wenngleich lediglich im Premiumsegment „Erstbezug Neubau/manage to green, urban“. Dagegen zeigen sich Probleme, welche vor allem in den kommenden Monaten einen deutlichen Abwertungsbedarf nach sich ziehen werden. Dies wird zunehmend bei Bestandsgebäuden in Rand-/Peripherielagen zu beobachten sein.



Spitzenmieten und -anfagsrenditen:

37,29 — Spitzenmiete in €/m²
3,4 — Spitzenanfagsrendite in % (netto)

6-Monats-Trend: █ steigend
█ stabil
█ fallend

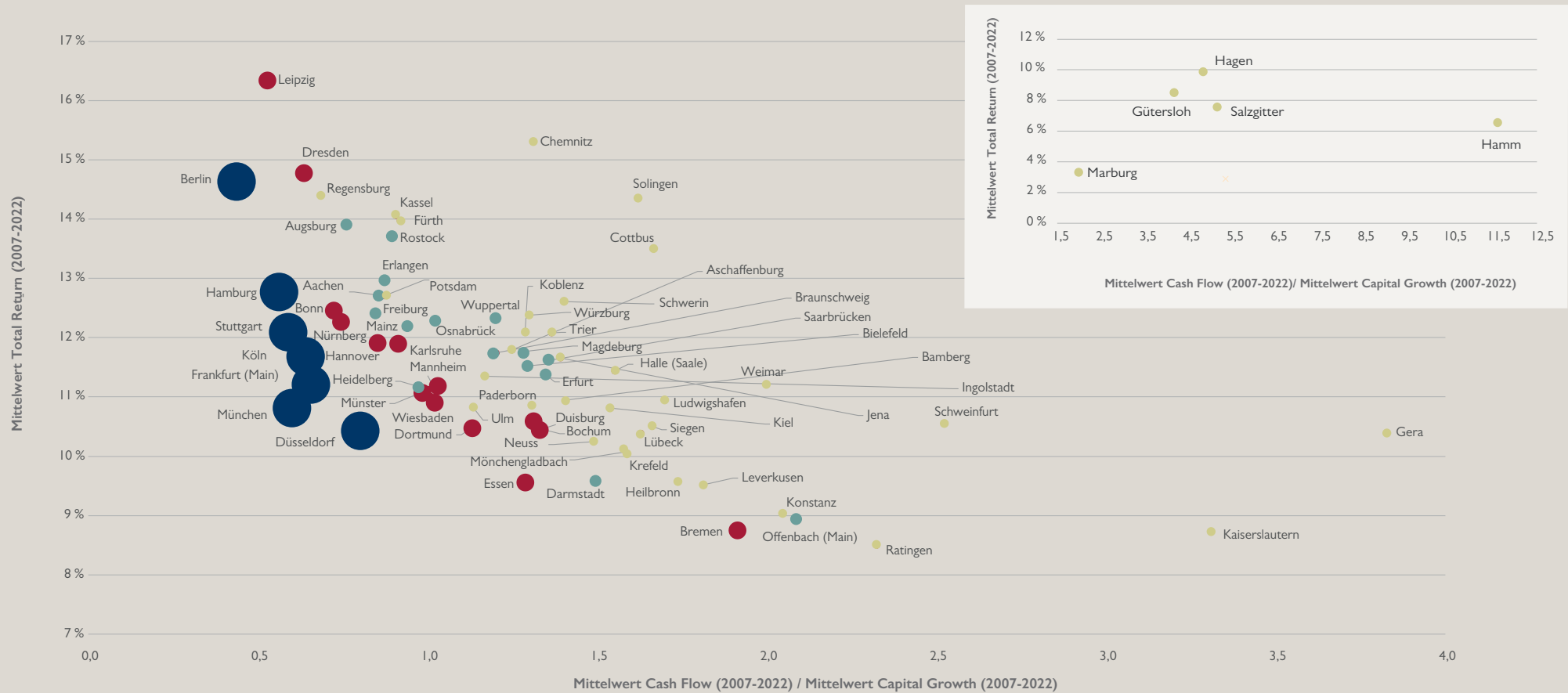
Spitzenmiete:
 Definition nach gif e.V.: Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von etwa 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median des entsprechenden Berichtszeitraumes dar.

Spitzenrendite:
 Die Netto-Anfangsrendite ist die anfängliche jährliche Vertragsmiete abzgl. nicht umlegbarer Kosten im Verhältnis zum Gesamtkaufpreis (Nettokaufpreis zzgl. Erwerbsnebenkosten). Sie wird für City-Lagen ausgewiesen.

2023	Ø Spitzenmiete	Δ 2022/2023	Ø Spitzenrendite	Δ 2022/2023
A-Standorte	37,29 €/m ²	9,92 %	3,37 %	24,87 %
B-Standorte	17,03 €/m ²	5,09 %	4,16 %	6,59 %
C-Standorte	14,74 €/m ²	4,30 %	4,52 %	2,70 %
D-Standorte	12,06 €/m ²	5,43 %	5,54 %	0,75 %

Stand: I. Quartal 2023
 Kontakt: creag_research@catella-investment.com
 Quelle: Catella Research 2023

Performance-Profil Büromärkte 2023



Büromärkte wurden nach ihrer Größe (Bestandsfläche) klassifiziert.

- Kategorie A = > 5 Mio. m²
- B = ≥ 2 Mio. bis 5 Mio. m²
- C = < 2 Mio. m² (weitere Differenzierung
- D = < 2 Mio. m² (weitere Differenzierung C & D nach regionaler Bedeutung)

- Die hier abgebildete durchschnittliche Gesamtrendite (Total Return) ergibt sich aus der Summe von Netto-Mietertrag** (Cash Flow Return) und Wertänderungrendite (Capital Growth Return). Das durchschnittliche 15-Jahres-Verhältnis der beiden Komponenten ist auf der X-Achse dargestellt.
- Beim X-Achsen-Wert von 1,0 entspricht die durchschnittliche Rendite der tatsächlichen Mieteinnahmen exakt jener der durchschnittlichen Änderung des Verkehrswertes.
- Ist das Verhältnis < 1 (Bsp. Berlin) ist ein größerer Teil des TR auf veränderte Marktwerte (Renditekompression) zurückzuführen.
- Umgekehrt ist bei einem Verhältnis > 1 ein größerer Teil der Gesamtrendite auf Miet-Cash-Flow-Überschüsse der Immobilie zurückzuführen.

** abzüglich nicht umlagefähiger Betriebskosten