

Rendite-Risiko-Analyse der europäischen Büroimmobilienmärkte bis 2023

Catella Research hat eine Studie über makroökonomische und politische Risikoszenarien und ihre möglichen Auswirkungen auf die europäischen Büroimmobilienmärkte bis 2023 erstellt. Ausgangspunkt ist die Annahme, dass ein No-Deal-Brexit abgewendet werden kann. Grundlage sind die Rendite-Risiko-Profile von 34 europäischen Büroimmobilienmärkten von Paris (niedrige Rendite, niedriges Risiko) bis Warschau (hohe Rendite, hohes Risiko). Mögliche Investitionsstrategien vor diesem Hintergrund: Eine Fokussierung auf die Ausschüttungsrendite bei Core-Investoren legt eine Investition in europäische Mittelstädte nahe. Bei einer höheren Risikoklasse sind weiterhin auch die großen Metropolen von Interesse.

Catella erwartet im Hauptszenario (Wahrscheinlichkeit >50 %) bei einer Aggregation auf die 34 wichtigsten Bürostandorte in Europa einen moderaten Rückgang der Kapitalwerte. Dabei werden 2019 und 2020 noch positive Wachstumsraten erzielt. In diesem Szenario wird ein harter Brexit ohne Abkommen abgewendet, der Handelsstreit zwischen den USA und China eskaliert nicht weiter und die Geldpolitik wirkt unterstützend.

Die Rendite-Risiko-Analyse der europäischen Büromärkte bildet den zweiten Teil der Catella-Studie: Die Büromärkte der A- und B-Kategorie sind weiterhin überwiegend risikoarm und weisen zwischen 2000 und 2019 eine durchschnittliche Rendite knapp unterhalb von 5,5 % aus.

Auffallend ist das Rendite-Risiko-Profil des verhältnismäßig kleinen Marktes Barcelona. Aufgrund sinkender Leerstandsquoten und geringer Volatilität der Spitzenrenditen ist der Standort eher risikoarm. Gleichzeitig liegt die Rendite auf dem niedrigen Niveau zahlreicher A- und B-Standorte.

Ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Verhältnis ist vor allem in einigen Märkten der Benelux-Staaten sowie in Großbritannien zu finden. Gerade in den osteuropäischen Märkten lassen sich noch vergleichsweise attraktive Bürorenditen erzielen, Warschau kommt in der Analyse aktuell der höchste Risikofaktor zu.

Fazit: „Eine Fokussierung auf die Ausschüttungsrendite als Teilrendite des ‚Total Return‘ legt eine Investition in Mittelstädte in Europa nahe“, so Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella, mit Blick auf klassische Core-Investoren. „Bei der Wahl einer höheren Risikoklasse – traditionell ‚Value Add‘ und ‚Opportunistic‘ – sollten auch die großen Metropolen von Interesse sein, weil die Mietsteigerungspotenziale den Internal Rate of Return (IRR) deutlich positiv tangieren.“

Pressemitteilung

Frankfurt am Main, 7. November 2019



Die vollständige Studie finden Sie zum Download hier:

<https://www.catella.com/de/deutschland/research>

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

CATELLA
Prof. Dr. Thomas Beyerle
Head of Group Research
T +49 69 310 19 30-220
thomas.beyerle@catella.de