

Frankfurt am Main, 3. September 2019

Investoren setzen weiterhin auf europäische Büroimmobilien, viel Aktivität in kleineren Märkten

Büroimmobilien sind nach wie vor die gefragteste Assetklasse in Europa und ziehen im Vergleich zu anderen Anlageklassen das meiste Kapital auf sich. Dennoch, so zeigt die aktuelle Catella-Investorenbefragung, lösen Value-add-Investmentstrategien strukturell die traditionellen Core-Investmentstile ab. Im Detail zeigt sich aber auch, dass einige Märkte mit attraktivem Rendite-Risiko-Verhältnis und gutem Wachstumspotenzial, wie Spanien, Norwegen und Polen, im Vergleich zu größeren Märkten wie Deutschland, Frankreich und Großbritannien eine starke Investitionstätigkeit aufweisen.

Catella Research hat erneut den europäischen Büroimmobilienmarkt in 18 Ländern analysiert, erstmals auch in Italien, Portugal und Irland. Der europäische Immobilieninvestmentmarkt kämpft zu Beginn des dritten Quartals 2019 mit einer sich abschwächenden wirtschaftlichen Stimmung, politischer Unsicherheit, hohen Preisen und fehlenden Objekten, insbesondere im Core-Segment. Die Auswertung der jüngsten Catella-Investorenbefragung von Juli hat ergeben, dass viele Investoren kurzfristig lediglich rund 4 % weniger in Büroimmobilien investieren werden. Nichtsdestotrotz sind Investitionen in Büroimmobilien nach wie vor die gefragteste Assetklasse in Europa. Das Transaktionsvolumen in den von Catella analysierten Ländern lag im ersten Halbjahr 2019 bei 43,1 Mrd. EUR.

Dr. Thomas Beyerle, Head of Research bei Catella, kommentiert: „Das tendenziell pessimistische Sentiment passt nicht zu den quantifizierbaren guten Marktzahlen. Trotz aller externen makroökonomischen Einflüsse sind die europäischen Büromärkte nach wie vor stabil. Aufgrund des sehr guten Diversifikationspotenzials und einer heterogenen Rendite- und Mietstruktur sehen die Investoren in dieser Assetklasse nach wie vor gute Perspektiven.“

Weitere Ergebnisse der Analyse:

In Spanien, Norwegen und Polen hat sich das Bürotransaktionsvolumen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 zum Teil mehr als verdoppelt. Die baltischen Staaten, Portugal und Luxemburg sind die Länder mit dem geringsten Transaktionsvolumen und den stärksten Rückgängen.

Deutschland ist in diesem Halbjahr der größte Büroinvestmentmarkt (11,65 Mrd. EUR) und zieht fast ein Viertel des gesamten Büroinvestitionsvolumens in Europa an. Großbritannien und Frankreich folgen mit jeweils rund 9,0 Mrd. EUR.

Die durchschnittliche Bürospitzenmiete aller 37 analysierten Städte stieg auf aktuell EUR 34,40 pro m² gegenüber EUR 32,65 pro m² im ersten Halbjahr 2018 an.

Frankfurt am Main, 3. September 2019

Der teuerste Büromarkt bleibt nach wie vor London Westend mit EUR 102,40 pro m², wobei die Spitzenmiete gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 um ca. 2 % sank. Die niedrigsten Spitzenmieten finden sich in Vilnius, Riga, Rotterdam und Lissabon.

Die Renditekompression ist weniger stark fortgeschritten als in den letzten Jahren. Die durchschnittliche Spitzenrendite aller Märkte liegt bei 4,23 %, was einem Rückgang von nur -21 Basispunkten in 12 Monaten entspricht. Auch die Spitzenrendite in Berlin sank nur um 10 Basispunkte auf aktuell 2,80 %.

Die niedrigsten Renditen unter der 3 %-Marke finden sich in Berlin, Frankfurt und München, gefolgt von den übrigen deutschen A-Märkten sowie Paris, Amsterdam und Stockholm mit bis zu 3,25 % Rendite. Das attraktivste Chancen-/Risikoprofil haben die finnischen Städte Lahti (7,75 %) und Oulu (7,50 %).

Die Mehrheit aller Märkte wird bis zum Jahresende eine stabile Spitzenrendite und Mietentwicklung aufweisen. Wir gehen davon aus, dass die Renditen in acht und die Spitzenmieten in zwölf europäischen Standorten sinken bzw. steigen werden. Dennoch wird die Veränderungsrate jeweils eher moderat ausfallen.

Trotz aller externen makroökonomischen Einflüsse sind die europäischen Büromärkte nach wie vor stabil und zeigen in den letzten Jahren eine robuste Marktentwicklung. Deal-by-Deal-Transaktionen lösen dabei zunehmend einen klassischen Core oder Value-add Fokus ab.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

CATELLA
Prof. Dr. Thomas Beyerle
Head of Group Research
T +49 69 3101930 220
thomas.beyerle@catella.de