

Frankfurt am Main, 22. Februar 2022

Catella Research: Covid-Auswirkungen auf deutsche Büromärkte kommen langfristig

Die Auswirkungen der Covid-Pandemie auf die deutschen Büroimmobilienmärkte sind bisher geringer als zu Beginn der Situation befürchtet. An den Mietmärkten sind leichte Wirkungen spürbar, an den Investmentmärkten keine. Die neue Catella-Büromarktstudie verbindet diese Bestandsaufnahme jedoch mit einigen Prognosen: Das Homeoffice als ergänzende Variable in der Flächenfunktion wird seine Wirkung haben. Insofern werden Flächenneuordnungen mittel- bis langfristig eingepreist werden. Kurz- bis mittelfristig sind eher Effekte aus einer Zinsänderung der EZB zu erwarten.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Research, Catella Property Group, kommentiert: „Die zunehmende Vermengung der Risikoparameter, welche sich bereits in unserer letztjährigen Analyse andeutete, kann nun verstärkt über sämtliche A- bis D-Standorte beobachtet werden. Dadurch bleibt aus Investorensicht weiterhin ein großes Diversifikationspotential bestehen. Eine Zinsänderung sollten wir in den anstehenden Investmententscheidungen einpreisen.“

Einige Fakten:

- **Heterogene Mietentwicklung:** Die Mietpreisentwicklung liegt im zweiten Jahr in Folge in einer sehr engen Range von +2,08 % (B-Standorte) bis -0,21 % (C-Standorte). In den B-Standorten stieg die Spitzenmiete somit auf 16,20 €/m², wohingegen sie in den C-Städten leicht auf 14,13 €/m² gesunken ist.
- **ABBA und ACDC:** Die A- sowie D-Standorte wiesen etwas weniger Dynamik auf, nahmen aber im Vergleich zum Vorjahr um 0,83 % bzw. 0,35 % zu. Im Detail liegen die Spitzenmieten bei 33,92 €/m² in den A-Städten und bei 11,44 €/m² über alle D-Standorte verteilt.
- **Höchste Mieten, höchste Gebäude:** Spitzenreiter bei den Büromieten bleibt nach wie vor Frankfurt mit 45,00 €/m² – den geringsten Wert sehen wir in Salzgitter mit aktuell 7,90 €/m², gefolgt von Gera mit 8,50 €/m².
- **Leben unter 3%:** Die durchschnittliche Spitzenrendite an den Top-7-Standorten liegt weiterhin deutlich unter der 3 %-Marke und hat abermals im Vergleich zum Vorjahr leicht nachgegeben. Dabei sind die geringsten Spitzenrenditen in Berlin (2,5 %) und Hamburg (2,6 %) vorzufinden. Die höchsten gemessenen Werte werden abermals in Wilhelmshaven (6,9 %) und Hagen (6,8 %) erzielt.
- **AiF – A-Standorte im Fokus:** Insgesamt lässt sich über alle Standortkategorien eine anhaltende Renditekompression feststellen, die jedoch in den A-Standorten im Vergleich zum Vorjahreswert prozentual am stärksten ausfällt (-5,92 %). Darauf folgend fand der größte prozentuale Rückgang in den B-Standorten statt (-2,74 %), wobei die Kompression in den C- (-1,57 %) und D-Städten (-1,26 %) auf einem ähnlichen Niveau stattfand. Dies verdeutlicht weiterhin die hohe Relevanz der A-Standorte auf Investorensseite.

Frankfurt am Main, 22. Februar 2022

- **Hauptstadt des Total Return:** In Bezug auf den Total Return (TR) der letzten 10 Jahre steht Berlin weiterhin an der Spitze mit einer durchschnittlichen jährlichen Gesamttrendite von 19,76 %. Dies stellt im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 88 BP dar. Grundsätzlich lässt sich jedoch feststellen, dass der Spread zwischen den einzelnen Standorten weiterhin abnimmt.
- **B mit Strahlkraft:** Für die A-Städte hat sich die TR-Prognose für die kommenden Jahre weiter komprimiert. Somit könnten Mittelstädte mit einer höheren Anfangsrendite weiter an Attraktivität gewinnen, wobei die TR-Prognose für die B-Standorte bis 2025 eine starke Kompression aufweist.

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 30 310193 220

thomas.beyerle@catella.de