

# Catella Research: Europäische Büromärkte entwickeln verstärkte Covid-Resistenz

Nach knapp zwei Jahren Pandemie zeigt sich die Assetklasse Büro in Europa weitgehend krisenresistent, allerdings mit Einschränkungen. Zwar konnte das Transaktionsvolumen im Jahr 2021 mit rund 87,5 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahr zulegen (+4,1 %), blieb jedoch weiterhin hinter der Vor-Pandemiezeit zurück (-28,2 % gegenüber 2019, -15,3 % gegenüber dem 10-jährigen Durchschnitt).

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Research Catella Group, kommentiert: „Wenn man die 39 europäischen Standorte vergleicht, dann bieten die Märkte deutlich eindrucksvollere Diversifikationsmöglichkeiten als in den Jahren vor der Pandemie. Diese werden sich noch stärker ausdifferenzieren, sobald sich die Effekte des Remote Working sukzessive an den lokalen Büromärkten artikulieren. In diesem Jahr haben wir Wien neu in die Analyse aufgenommen, denn dort haben wir eine neue Niederlassung der Catella-Gruppe gegründet.“

Weitere Besonderheiten:

- **Büromieten stabil:** Die durchschnittliche Bürospitzenmiete aller 39 untersuchten Märkte liegt nahezu unverändert bei 34,74 €/m<sup>2</sup>, was im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von rund 0,2 % darstellt.
- **London an der Spitze:** Der teuerste Büromarkt bleibt weiterhin London Westend mit 102,50 €/m<sup>2</sup>. Die niedrigsten Spitzenmieten befinden sich unverändert in den baltischen Städten Vilnius, Riga und Tallinn mit durchschnittlich 17,50 €/m<sup>2</sup>.
- **Veränderte Dynamik:** Die Dynamik der Renditekompression hat in den vergangenen Jahren sichtbar nachgelassen. Nichtsdestotrotz lässt sich im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang der Nettospitzenrenditen im Büroktor von circa 20 Basispunkten auf einen Wert von 4,01 % feststellen.
- **Deutschland „teuer“:** Die niedrigsten Renditen und gleichzeitig die teuersten Investments Europas finden sich unverändert in den deutschen Top-7-Märkten sowie in Paris, wo die Renditen allesamt unter der 3 %-Marke liegen.
- **Seitwärtsbewegung, aber Dynamik im Spitzensegment:** Trotz der anhaltenden Unsicherheit in Bezug auf die Covid-19-Pandemie und der damit einhergehenden Überlegungen rund um Homeoffice und hybride Arbeitsformen sehen wir bis zum Jahresende keine rückläufigen Mietpreise in den einzelnen Büromärkten und erwarten größtenteils ein stagnierendes Niveau. Im kleineren Spitzensegment Neubau/Erstbezug/CBD erwarten wir anziehende Mieten.

Frankfurt am Main, 17. Februar 2022

- **Synchroner Preisaufstieg gebremst:** Auch bei den Nettospitzenrenditen sorgt die nach wie vor hohe Nachfrage nach Büroobjekten im europäischen Durchschnitt zu einer Seitwärtsbewegung des Renditeniveaus. Bei 24 der 39 untersuchten Märkte gehen wir von einem stabilen Niveau aus, wohingegen bei den übrigen 15 Bürostandorten mit einer leichten Renditkompression zu rechnen ist.

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