

Frankfurt am Main, 28. Januar 2021

Catella Research untersucht Risikoprämien der europäischen Büroimmobilienmärkte

Im Rahmen einer zwanzigjährigen Rückschau herrscht derzeit ein historisch niedriges Renditeniveau auf dem europäischen Core-Büroimmobilienmarkt. Der scheinbar selbstverständliche Anstieg der Kapitalwerte und der Cashflows ist nicht mehr garantiert. Der Risiko- und Wertanalyse kommt damit eine erhöhte Aufmerksamkeit zu. Darum hat Catella Research bei Investmentmanagern und institutionellen Investoren nachgefragt, wie Risikoprämien und Wertansätze heute in der Praxis plausibilisiert werden.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Research der Catella Group, erklärt: „Die Werte für Risikoprämien können keinem Lehrbuch und keiner Preistabelle entnommen werden, sondern sind individuell durch den Investor oder durch den beauftragten Investmentmanager zu quantifizieren. Nebulös sind diese Werte nicht, aber eben auch nicht transparent. Unsere Umfrage, an welcher sich 44 Investmentmanager beteiligt haben, verfolgte deshalb im Besonderen die Zielsetzung, das Niveau der Prämien zu quantifizieren und zu plausibilisieren.“

Ergebnisse im Überblick:

- Eine Mehrheit von knapp 42 % entschließt sich für die durchschnittliche Umlaufrendite (Q1 2016 bis Q3 2020) einer 10-jährigen Bundesanleihe von 10 Basispunkten als risikolose Referenzanlage.
- Mit Blick auf die mittlere Marktrisikoprämie legen 40,9 % für diese Prämie einen Korridor von 50 bis 100 BP zu Grunde. Lediglich 9,1 % würden diese Prämie unterhalb von 50 BP ansetzen.
- Die Umfrageteilnehmer weisen den größeren A-Märkten für die beiden Risikovariablen eher eine geringe Prämie zu; den kleineren Märkten hingegen eine vergleichsweise hohe.
- Für ca. 60 % der Umfrageteilnehmer sollte das Liquiditätsrisiko in den großen Metropolen mit bis zu 50 BP abgegolten werden.
- Das Transparenzrisiko wird von den Umfrageteilnehmern im Vergleich zu den anderen Risikoquellen eher untergewichtet.

Die Ergebnisse zeigen, wie Risiken heute quantifiziert werden. Offensichtlich haben die meisten Investoren bei Immobilieninvestitionen in den großen Metropolen eine höhere Prämie für das Downside-Risiko festgelegt. Unsere Analyse kommt auch zum Ergebnis, dass Mietsteigerungen künftig die größte Herausforderung für Asset-Manager darstellen werden.

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