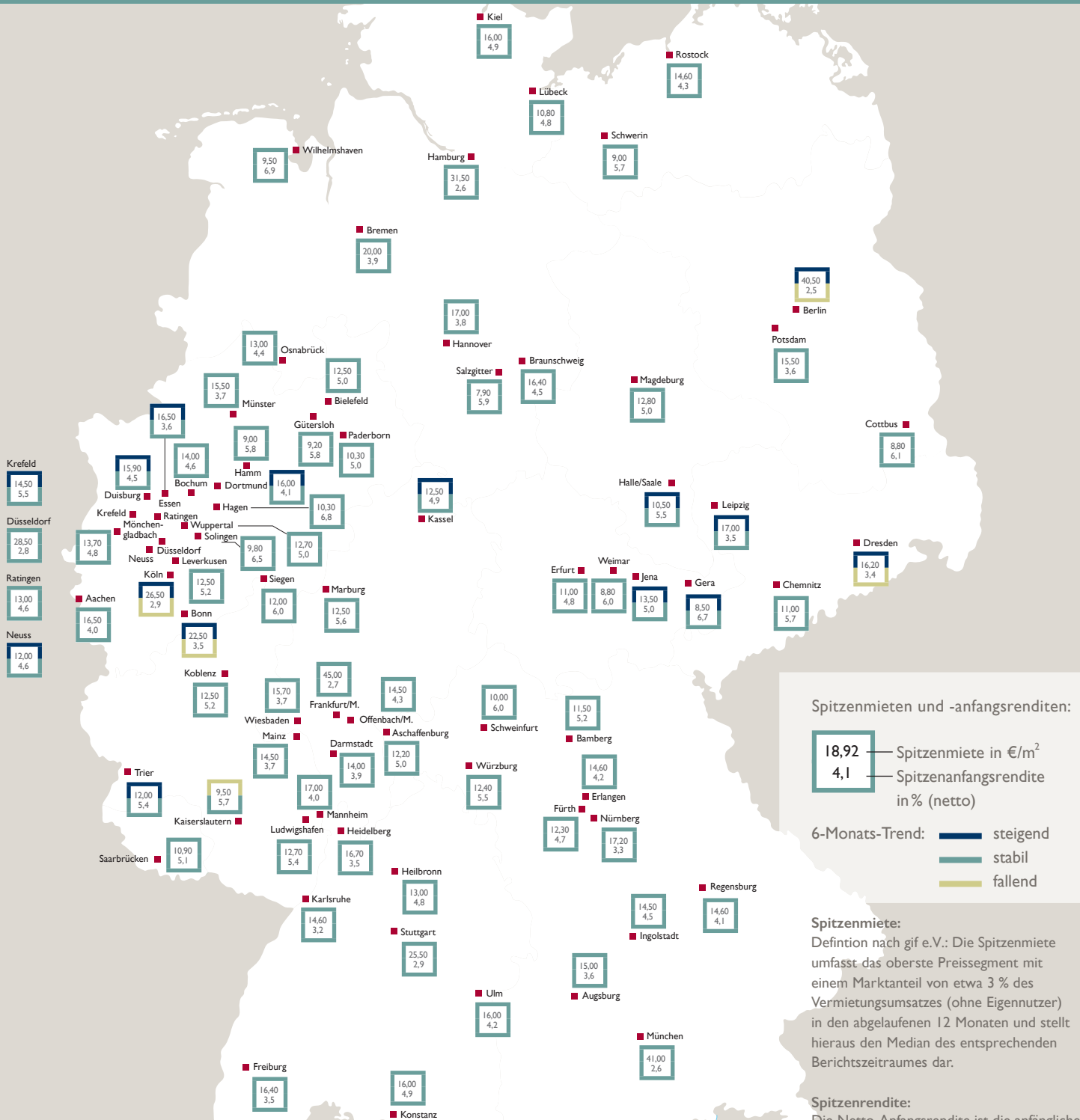


Investmentstandorte Deutschland 2022

Büro – Mieten und Renditen

CATELLA

Die deutschen Büromärkte zeigten sich seit Beginn der Pandemie bis zum 1. Quartal 2022 außerordentlich stabil und krisenresistent. Die weiter anhaltend hohe Investmentnachfrage sorgt allgemein für ein stabiles Renditeniveau, wobei an manchen Standorten leichte Kompressionen zu erkennen sind. Das Büroinvestmentvolumen bleibt trotz Homeoffice-Nutzung, hybrider Arbeitsweise und Belegungsquoten weiterhin auf einem hohen Niveau. Wir sind aber der Meinung, dass sich der sog. Homeoffice-Effekt mittelfristig noch einpreisen wird. Dabei wird sich der Spread zwischen modernen, flexiblen und nachhaltigen Prime-Büroobjekten gegenüber Non-Core-Objekten mit Restrukturierungsbedarf deutlich vergrößern. Messbare Effekte einer Zinsänderung erwarten wir mit Blick auf die kommenden 6 Monate nicht.



2022	Ø Spitzenmiete	Δ 2021/2022	Ø Spitzenrendite	Δ 2021/2022
A-Standorte	33,92 €/m ²	0,83 %	2,70 %	-5,92 %
B-Standorte	16,20 €/m ²	2,08 %	3,90 %	-2,74 %
C-Standorte	14,13 €/m ²	-0,21 %	4,40 %	-1,57 %
D-Standorte	11,44 €/m ²	0,35 %	5,50 %	-1,26 %

Stand: I. Quartal 2022

Kontakt: research@catella.de

Quelle: Catella Research 2022

Performance-Profil* Büromärkte 2022

* Umstellung auf TR-Darstellung aufgrund zunehmend synchroner Renditenentwicklung



Büromärkte wurden nach ihrer Größe (Bestandsfläche) klassifiziert.

- Kategorie A = > 5 Mio. m²
- B = ≥ 2 Mio. bis 5 Mio. m²
- C = < 2 Mio. m² (weitere Differenzierung
- D = < 2 Mio. m² C & D nach regionaler Bedeutung)

Die hier abgebildete durchschnittliche Gesamttrendite (Total Return) ergibt sich aus der Summe von Netto-Mietertrag** (Cash Flow Return) und Wertänderungsrendite (Capital Growth Return). Das 10-Jahres-Verhältnis der beiden Komponenten ist auf der X-Achse dargestellt. Beim X-Achsen-Wert von 1,0 entspricht die Rendite der tatsächlichen Mieteinnahmen exakt jener der Änderung des Verkehrswertes. Ist das Verhältnis < 1 (Bsp. Berlin) ist ein größerer Teil des TR auf veränderte Marktwerte (Renditekompression) zurückzuführen. Umgekehrt ist bei einem Verhältnis > 1 ein größerer Teil der Gesamttrendite auf Miet-Cash-Flow-Überschüsse der Immobilie zurückzuführen.

