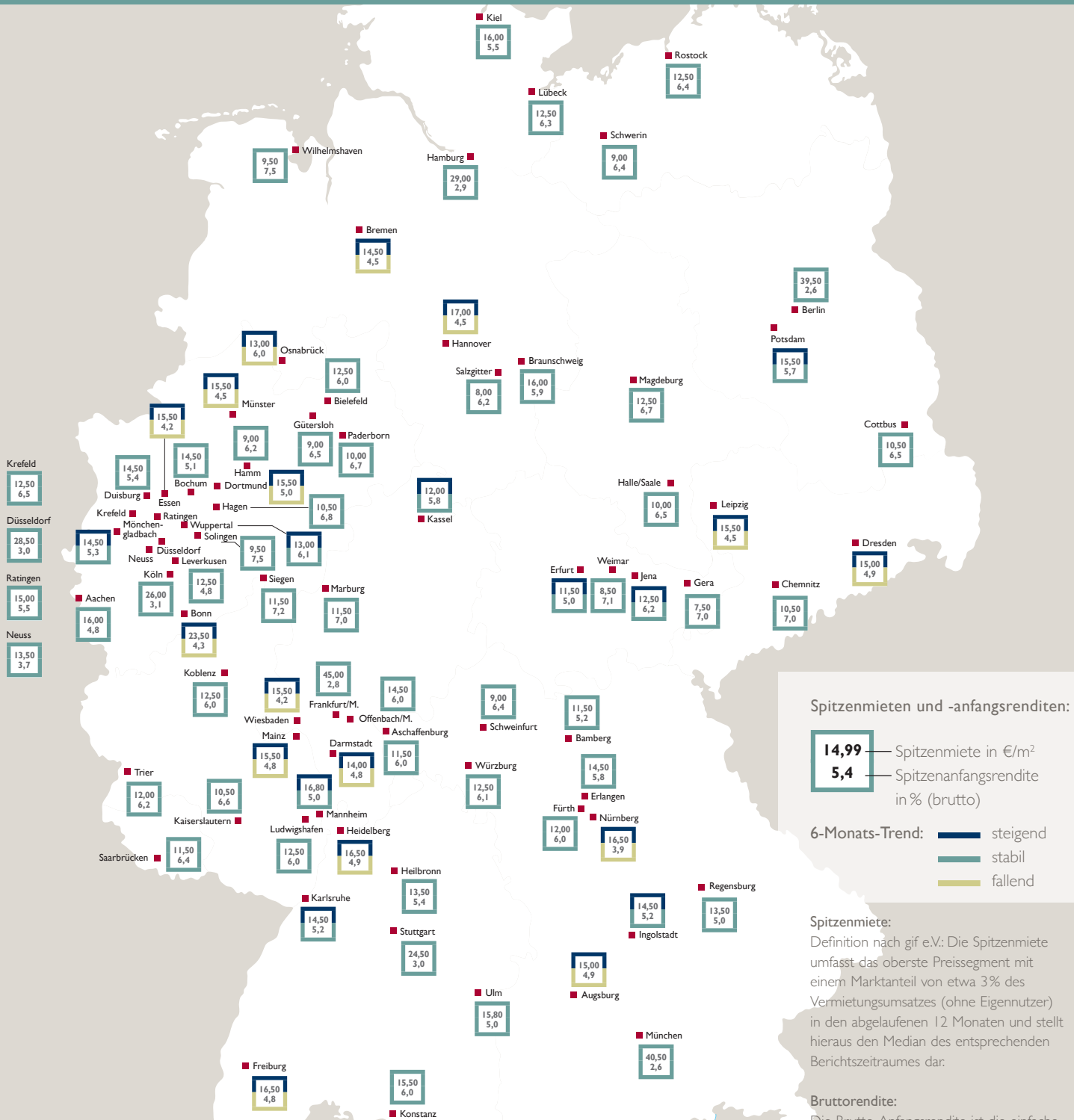


Investmentstandorte Deutschland 2020

Büro – Mieten und Renditen

CATELLA

Die deutschen Büroimmobilienmärkte sind von den Auswirkungen der Pandemie wertbasierend noch nicht tangiert. Hierfür sind drei Faktoren ausschlaggebend: die bis Mitte Februar anhaltende gute wirtschaftliche Entwicklung, das relativ geringe Neubauangebot in den Metropolregionen bzw. CBDs und die Verzögerungseffekte einer Rezession auf die Flächenmärkte. Aktuell sehen wir deshalb in unserer Miet- und Renditeprognose keine signifikante Veränderung bis September, mit Beginn des 3. Quartals wird die ökonomische Entwicklung gleichwohl Spuren hinterlassen.



Spitzenmieten und -anfagsrenditen:

14,99 — Spitzenmiete in €/m²
5,4 — Spitzenanfagsrendite in % (brutto)

6-Monats-Trend: █ steigend
█ stabil
█ fallend

Spitzenmiete:

Definition nach gif e.V.: Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von etwa 3% des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median des entsprechenden Berichtszeitraumes dar.

Bruttorendite:

Die Brutto-Anfangsrendite ist die einfache Gegenüberstellung der Vertragsmiete zum Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten. Die Brutto-Anfangsrendite entspricht dem Wert des üblicherweise im Markt verwendeten Multiplikators.

Stand: I. Quartal 2020

Kontakt: research@catella.de

Quelle: Catella Research 2020

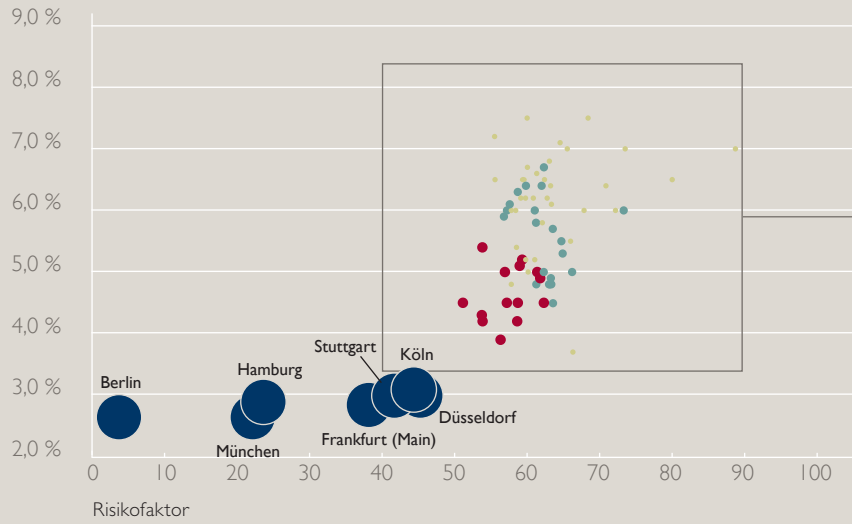
2019	Ø Spitzenmiete	Δ 2019/2020	Ø Spitzenrendite	Δ 2019/2020
A-Standorte	33,29 €/m ²	7,25 %	2,88 %	-18 Bp
B-Standorte	16,02 €/m ²	3,09 %	4,66 %	-40 Bp
C-Standorte	14,10 €/m ²	5,62 %	5,58 %	-31 Bp
D-Standorte	11,35 €/m ²	8,30 %	6,20 %	-50 Bp

* Bp = Basispunkt

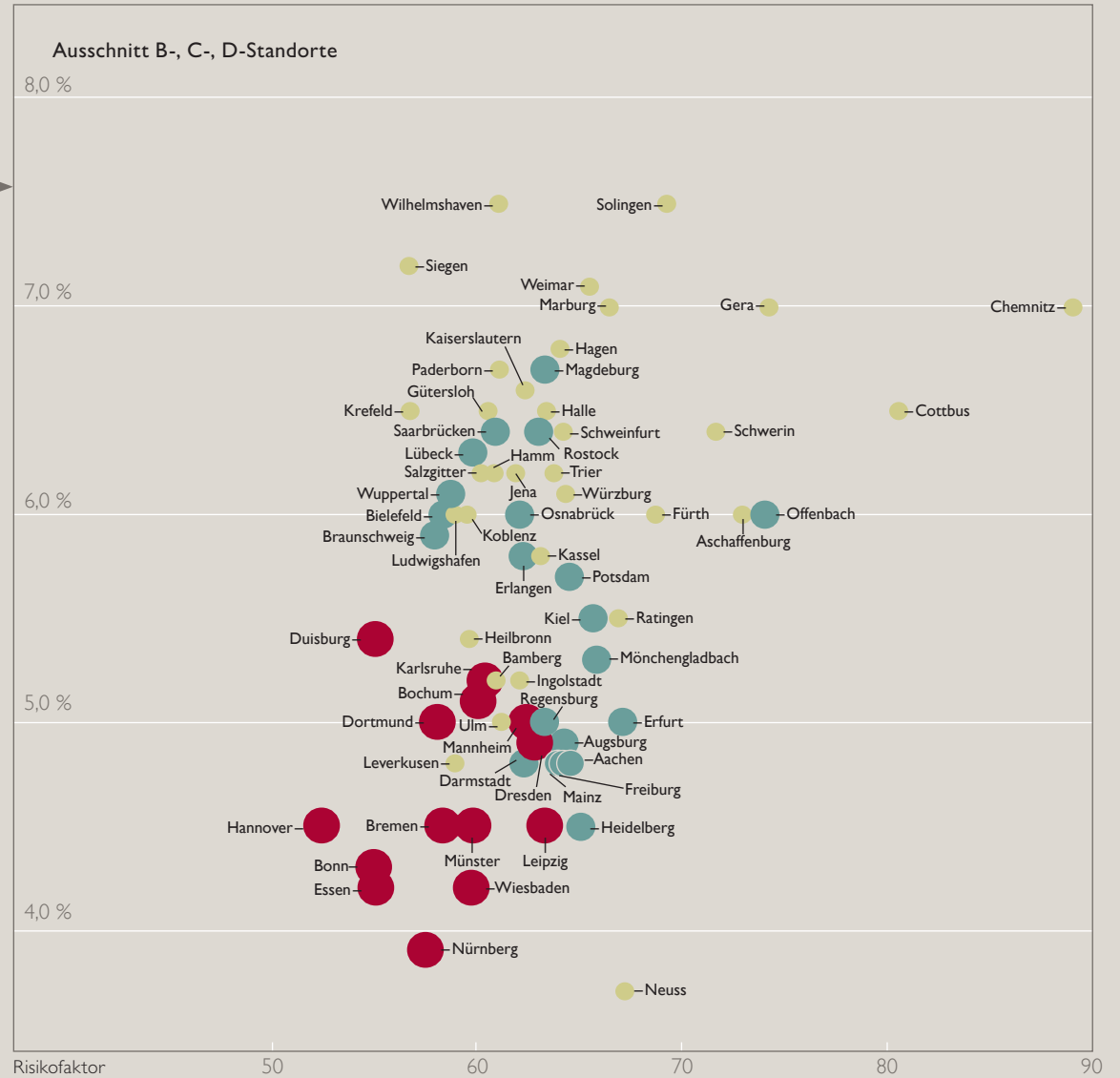
Rendite-Risiko-Profil Büromärkte 2020



Spitzenanfangsrendite in %



Spitzenanfangsrendite in %



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 (weitere Differenzierung
- C & D nach regionaler Bedeutung)

Methodik: Risikomodelle Catella Research 2020 basiert auf der Volatilität der Bürospitzenrenditen und das Verhältnis des jeweiligen Büroflächenbestandes zum Gesamtbestand inklusive der Leerstandsquoten aller untersuchten Standorte. Schematische Darstellung auf Basis eines vollvermieteten Objektes der Kategorie core oder Neubau/Erstbezug in A-Lage.