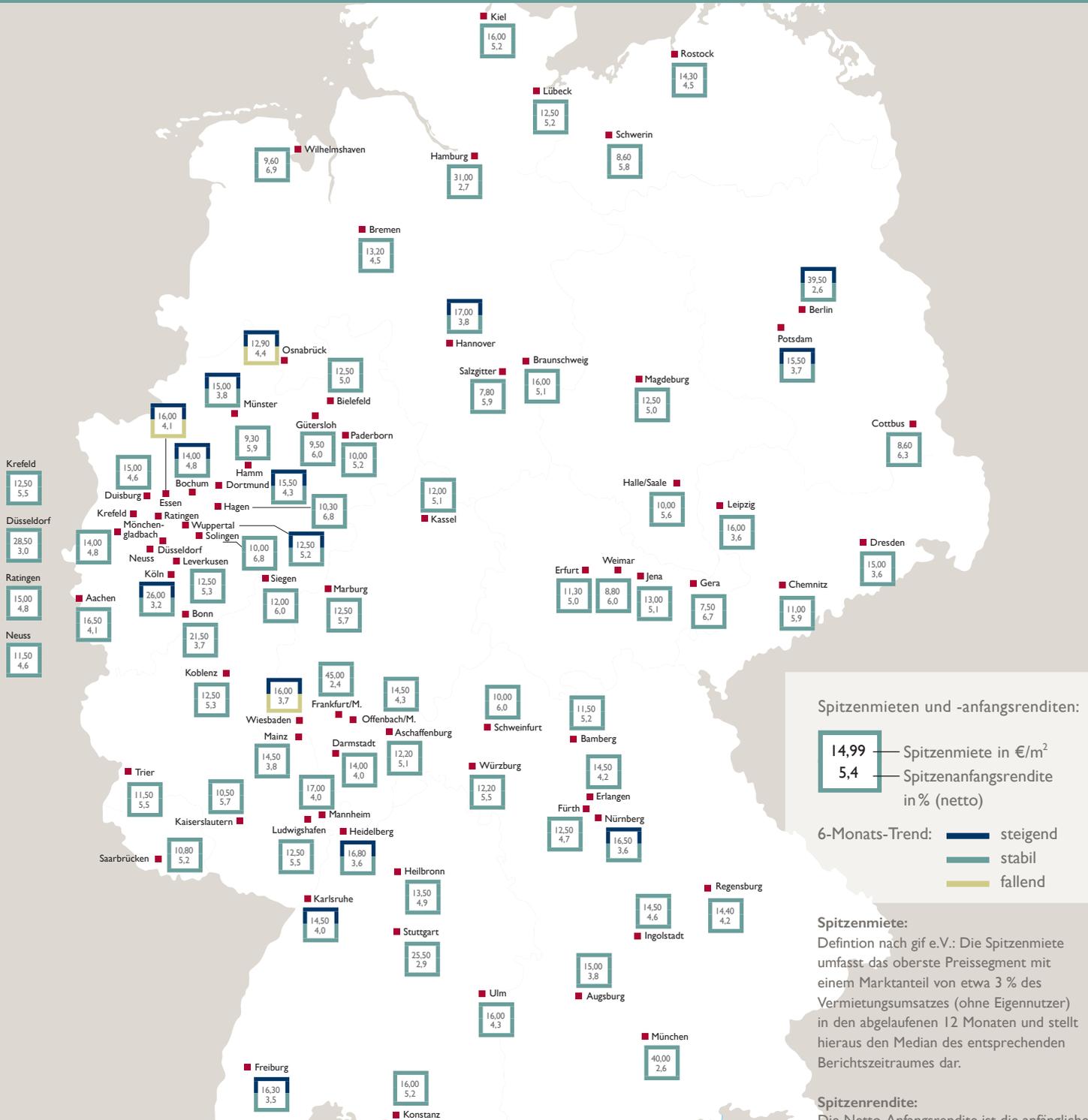


Investmentstandorte Deutschland 2021 Büro – Mieten und Renditen

CATELLA

Die deutschen Büromärkte zeigen sich nach einem Jahr Pandemie, trotz nach wie vor hoher Unsicherheit und folglich teils heftigen Flächenumsatzrückgängen, weitgehend krisenresilient. Die Investment-Nachfrage sorgt für stabile Renditen, während das vielerorts geringe Flächenangebot nur zu marginal ansteigenden Leerständen führt. B- und C-Städte haben insgesamt an Attraktivität gewonnen, nicht zuletzt durch den relativ stabilen Flächenumsatz im Vergleich zu den Top-7-Standorten. Gleichwohl bleibt der Ausblick für den wirtschaftlich nachlaufenden Bürosektor weiterhin getrübt und die starken Miet- und Preisanstiege der letzten Jahre werden durch Konsolidierungsmaßnahmen bei Break Options 2021/2022 in den Mietverträgen zunehmend abgelöst.



2021	Ø Spitzenmiete	Δ 2020/2021	Ø Spitzenrendite	Δ 2020/2021 *
A-Standorte	33,64 €/m ²	1,05 %	2,83 %	-5 bp
B-Standorte	15,87 €/m ²	-0,94 %	4,01 %	-65 bp
C-Standorte	14,16 €/m ²	0,43 %	4,47 %	-111 bp
D-Standorte	11,40 €/m ²	0,44 %	5,57 %	-63 bp

*Aufgrund Änderungen in der Methodik/Datenerhebung kein direkter Vergleich zum Vorjahr möglich.

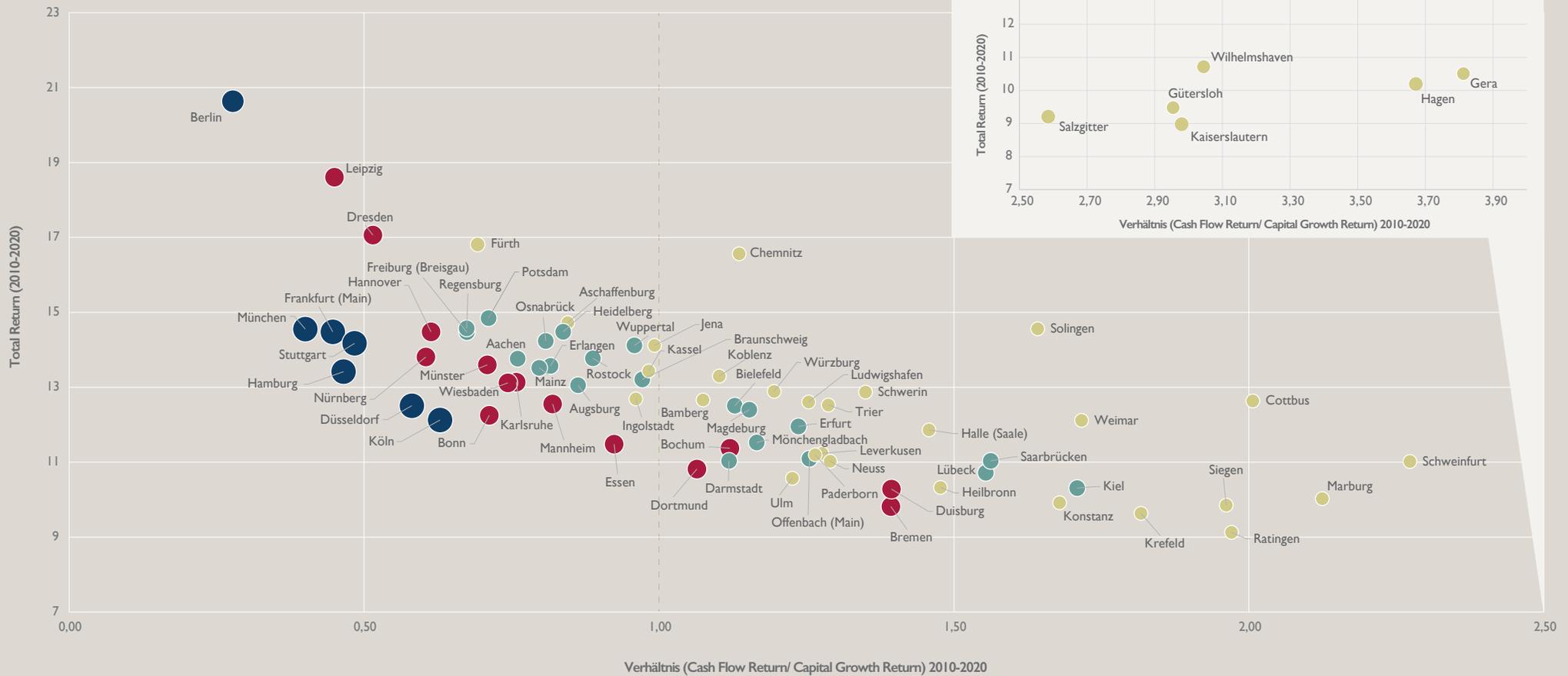
Stand: I. Quartal 2021

Kontakt: research@catella.de

Quelle: Catella Research 2021

Performance-Profil* Büromärkte 2021

* 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 Gesamtrendite (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 1,00 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 Gesamtrendite auf Miet-Cash-Flow Überschüsse der Immobilie zurückzuführen.

