



BÜROVERMIETUNGSMARKT DEUTSCHLAND

2019/2020



TOP 7 Büroflächenumsatz (Gesamt): 3.932.250 m²

Die deutschen Top 7 Bürovermietungsmärkte entwickelten sich auch im vergangenen Jahr sehr dynamisch. Der gesamte Büroflächenumsatz beläuft sich auf ca. 3,93 Mio. m² und konnte somit das Vorjahresergebnis nochmals leicht um ca. 2,5 % überschreiten. Weiterhin ist die Nachfrage nach neuwertigen Büroflächen in Projektentwicklungen ungebrochen hoch. Hauptausgangspunkt dafür ist vor allem die geringe Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigen und modernen Büroflächen in Bestandsgebäuden. Nach wie vor gibt es in den zentralen Innenstadtlagen eine Vielzahl von Büroflächen mit veralteter Infrastruktur oder erheblichem Modernisierungsrückstau, welche den heutigen Anforderungen der Nutzer nicht entsprechen.



VERÄNDERUNG
ZUM VORJAHR



Büroflächenumsatz (nur Stadtgebiet, ohne Umland):



Büroflächenbestand in Millionen (nur Stadtgebiet, ohne Umland):



*Rhein-Ruhr: Dortmund, Essen, Duisburg

TOP 7 Leerstand (Durchschnitt): 3,42 %

Die Leerstandsquote reduzierte sich in den letzten 12 Monaten an allen Top-7 Märkten um insgesamt 0,46 Prozentpunkte und lag zum Ende des Jahres bei durchschnittlich 3,42 %. Zwar verringert sich die Flächenverfügbarkeit weiterhin, jedoch nicht mehr in dem hohen Maße der Vorjahre. Berlin befindet sich nun auf einem absoluten Rekordtief mit einer aktuellen Leerstandsquote von 1,44 %. Auch hier fiel der Leerstandsabbau im Vergleich zum Vorjahr etwas geringer aus. Auch München (2,13 %) und Stuttgart (2,02 %) nähern sich immer mehr der 2 %-Schwelle an.



VERÄNDERUNG
ZUM VORJAHR



TOP 7 Spitzenmiete (Durchschnitt): 33,14 €/m²

Aufgrund der nach wie vor sehr starken Büroflächennachfrage und weiter sinkenden Flächenangeboten, sind die Bürospitzenmieten an allen Märkten erneut gestiegen. Sie beträgt in den Top 7 Märkten im Durchschnitt ca. 33,14 €/m², ein Anstieg um 6,8 % gegenüber dem Vorjahr. Das stärkste Wachstum verzeichnet dabei erneut die Bundeshauptstadt mit ca. 13 % gegenüber dem Vorjahr. Die Spitzenmiete Berlins erreicht somit das Niveau der bayerischen Landeshauptstadt. Spitzenreiter bleibt nach wie vor Frankfurt mit 45,00 €/m² (+7 %). Auch Köln kann mit ca. 12 % eine ähnlich hohe prozentuale Mietsteigerung wie Berlin verzeichnen und erreicht zum Ende des Jahres 26,00 €/m².



VERÄNDERUNG
ZUM VORJAHR





INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

2019/2020

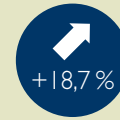


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €

TOP 7 43,42 Mrd. €

DEUTSCHLAND 70,73 Mrd. €

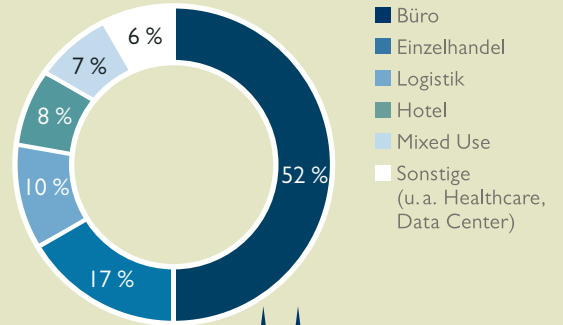
TOP 7 DEUTSCHLAND



VERÄNDERUNG
ZUM VORJAHR

Die Rallye auf dem gewerblichen Investmentmarkt geht weiter: noch nie zuvor wurde hierzulande ein höheres Transaktionsvolumen erzielt, Bürospitzenrenditen erreichen neue Tiefstände und allein Berlins Investitionsvolumen liegt höher als der gesamte Transaktionsumsatz in Deutschland aus dem Jahr 2009. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 70,7 Mrd. € in Deutschland wurde das Vorjahresergebnis nochmals um 17 % übertroffen. Insgesamt trug eine gute Mischung aus vielen großvolumigen Portfolioverkäufen als auch großen Einzeltransaktionen zu diesem hervorragenden Ergebnis bei. Besonders hervorzuheben ist hier die Dream-Global-Übernahme durch Blackstone für 3,2 Mrd. € sowie der Verkauf des Tucherparks in München für ca. 1,1 Mrd. €. Büroimmobilien bleiben weiterhin die beliebteste Asset-Klasse unter den Investoren (52 % Anteil), gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (17 % Anteil). Investitionen in Logistikanlagen bleiben stabil (10 %), gestiegen ist dagegen das Volumen mit Mixed-Use- und Hotel-Transaktionen auf einen Anteil von 8 % bzw. 7 %.

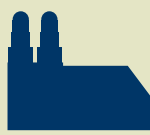
Transaktionsvolumen Deutschland nach Asset-Klassen



Für 2020 gehen wir weiterhin von einer hohen Investitionsdynamik aus, getragen von mangelnden Anlagealternativen und einer Nullzinspolitik bis mindestens Herbst 2020. Wertsteigerungsmöglichkeiten, Diversifikationspotentiale und ein ausgewogenes Rendite/Risiko-Verhältnis werden auch weiterhin die Schlüsselwörter des deutschen Investmentmarktes im Jahr 2020 bleiben. Zum Jahresende prognostiziert Catella Research ein Transaktionsvolumen zwischen 55 Mrd. € bis 65 Mrd. €.



Berlin



München



Frankfurt



Hamburg



Düsseldorf



Köln



Stuttgart

12,05 Mrd. € ↗

10,28 Mrd. € ↗

8,05 Mrd. € ↘

4,31 Mrd. € ↘

3,66 Mrd. € ➡

3,23 Mrd. € ↗

1,84 Mrd. € ↘

DEUTSCHLAND Stärkste Assetklasse Büro

TOP 7 ø 71 %

DEUTSCHLAND ø 52 %

TOP 7



DEUTSCHLAND



VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR



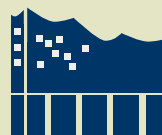
Frankfurt



Berlin



München



Hamburg



Düsseldorf



Köln



Stuttgart

80 % ↗

78 % ↗

78 % ↗

71 % ↗

65 % ➡

62 % ↗

60 % ↘

TOP 7 Bürospitzenrendite (netto, Durchschnitt): 2,88 %

Weiterhin bleiben Core- und Trophy-Immobilien im Fokus der Investoren, weshalb bei mangelnden Objekten und einer sehr hohen Nachfrage die Spitzenrendite für Büroimmobilien an den Top 7 Märkten auf nun durchschnittlich 2,88 % gesunken ist. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 18 Basispunkte. Die drastische Renditekompression der Vorjahre hat sich allerdings verlangsamt. Auf der einen Seite agieren Investoren zunehmend diversifizierter und risikofreudiger, auf der anderen Seite fehlt es an den meisten Top-Standorten in den sehr guten Lagen an geeigneten Bauflächen.

Berlin und München teilen sich nun den Rang als teuerster Büroinvestmentstandort Deutschlands, mit einer Spitzenrendite von 2,65 %. Der stärkste Renditerückgang mit 25 Basispunkten wurde allerdings in Stuttgart registriert. Im Jahresverlauf sind an den Top-Standorten weitere Renditerückgänge möglich. Stärkere Ausprägungen erwarten wir allerdings in den Cityrand-Lagen sowie in den deutschen B- und C-Märkten.



VERÄNDERUNG
ZUM VORJAHR



München



Berlin



Frankfurt



Hamburg



Stuttgart



Düsseldorf



Köln

2,65 % ↗

2,65 % ↗

2,85 % ↗

2,90 % ↗

3,00 % ↗

3,00 % ↗

3,10 % ↗

↗ jeweils Veränderung zum Vorjahr

Quelle: Catella Research 2020
Kontakt: research@catella.de