

Catella-Büromarktkarte 2020: Gleichbleibende Mieten und Renditen in den kommenden sechs Monaten

Die bevorstehende konjunkturelle Phase wird zweifelsfrei volatiler und rezessiver. Seriöse Prognosen zur zukünftigen Entwicklung verbieten sich methodologisch, allerdings ist klar, dass die ökonomischen Implikationen des Covid-19 trotz aller Reaktionsträgheit der Märkte im weiteren Jahresverlauf auch die Büromärkte tangieren werden. Besonders an den volatileren Top-Büromärkten sieht Catella in den kommenden sechs Monaten ein gleichbleibendes Spitzenmiet- und Renditeniveau, rechnet aber im Best-Case-Szenario im dritten und vierten Quartal mit einer höheren Aktivität. Die Catella-Büromarktkarte 2020 gibt mit den Variablen Spitzenmiete und Spitzenrendite sowie dem jeweiligen 6-Monatstrend ein detailliertes Bild zur aktuellen Verfassung der 76 untersuchten deutschen Büromärkte.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella, kommentiert: „Analysiert man die Unterschiede zwischen den Standortkategorien A bis D, zeigt sich, dass die Abstände in den durchschnittlichen Renditen immer weiter sinken und sich die Risikoparameter, vor allem an den Standorten B bis D, zunehmend vermengen. Für Investoren bietet sich dadurch ein äußerst attraktives Diversifizierungspotential mit einem breiten Spektrum an objekt- und standort-spezifischen Risikofaktoren.“

Zu den Zahlen:

- Der stärkste Mietanstieg der vergangenen 12 Monate erfolgte nicht an den 7 A-Standorten mit +7,2 % auf nun durchschnittlich 33,29 €/m², sondern an den D-Standorten mit starken +8,3 % auf aktuell 11,35 €/m², die damit zum ersten Mal im Durchschnitt die 11 €-Marke überschritten haben.
- Ebenfalls sehr positive Wachstumsraten sind an den 30 C-Standorten zu registrieren. Im Durchschnitt erhöhte sich die Spitzenmiete um +5,6 % auf 14,10 €/m².
- Die geringsten Mietpreissteigerungen wurden dieses Jahr an den 14 B-Standorten mit +3,1 % gemessen. Zwar liegt die durchschnittliche Spitzenmiete jetzt bei 16,02 €/m², gleichzeitig ist der absolute Abstand zwischen den C-Standorten auf unter 2 €/m² geschrumpft. In Leipzig und Hannover wurden nahezu zweistellige Wachstumsraten verzeichnet.
- Spitzenreiter bei den Büromieten ist aktuell Frankfurt mit 45,00 €/m² – der geringste Wert wird im thüringischen Gera mit aktuell 7,50 €/m² gemessen, gefolgt von Salzgitter mit 8,00 €/m².
- Die durchschnittliche Spitzenrendite an den 7 A-Standorten ist nun unter die 3 %-Schwelle gefallen und beträgt aktuell 2,88 %. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 18 Basispunkten. Nichtsdestotrotz ist die starke Renditekompression der Vorjahre deutlich abgeflacht, da die Investoren selektiver und rationaler agieren und dabei auch andere Risikoklassen (Core+, Value-Add) in Betracht ziehen.

Frankfurt am Main, 25. März 2020

- Auch beim Blick auf die restlichen Standortkategorien lässt sich die Nachfrage nach Büroinvestments deutlich ablesen: an den insgesamt 26 Standorten der D-Kategorie wurde der stärkste Renditerückgang innerhalb Deutschlands registriert. Die Rendite sank im Durchschnitt um 50 Basispunkte auf nun 6,20 %. Im Jahr 2017 wurde in dieser Standortkategorie noch die geringste Renditebewegung gemessen.
- Die Renditekompression an den B- und C-Standorten ist innerhalb der letzten 12 Monate ohne große Differenzen verlaufen (-40 Bp an den B-Standorten und -31 Bp an den C-Standorten). Gleichzeitig hat sich dadurch der Rendite-Spread nicht weiter verringert und beträgt aktuell 92 Basispunkte (83 Basispunkte Vorjahr). Investoren gehen hier mit einem ausgewogenen Risiko-Rendite-Verständnis vor und setzen vor allem auf einen nachhaltigen Cash Flow bei der Investition.
- Die geringsten Bruttorenditen sind derzeit in Berlin und München mit jeweils 2,60 % zu finden, der höchste gemessene Wert wird in Solingen und Wilhelmshaven (7,50 %) erzielt, gefolgt von Siegen (7,20 %) und Weimar mit 7,10 %.

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 69 310 19 30-220

thomas.beyerle@catella.de