



Büromarkt Deutschland: Spitzenrendite unter der Drei-Prozent-Marke – Renditeabstand zwischen B- und C-Standorten schrumpft

Der Aufwärtstrend bei Büromieten in Deutschland hält an: Laut Catella Research verzeichneten in den vergangenen zwölf Monaten die sieben A-Standorte erneut den stärksten Mietanstieg mit einem durchschnittlichen Plus von 5,7 Prozent. Der gemittelte Spitzenwert kletterte damit auf 31,04 €/m². Spitzenreiter bleibt Frankfurt mit 42 €/m².

Entsprechend gesunken sind an den Top-Standorten die Renditen, wenngleich auch nicht ganz so stark wie im Vergleichszeitraum 2017. So liegt die durchschnittliche Spitzenrendite bei 3,06 Prozent und damit 24 Basispunkte unter dem zum Ende des Jahres 2017 ermittelten Wert. München und Berlin weisen gar nur noch Renditen von 2,8 bzw. 2,9 Prozent aus. Dies geht aus der neusten Investmentanalyse von Catella Research zu 76 deutschen Bürostandorten hervor, die die Büromärkte der Kategorien A bis D betrachtet.

„In den A-Städten zeigt sich, dass sich die Investoren in den zentralen Lagen der Hochpreisigkeit ihrer Investitionen bewusst sind und rational agieren. Das Gros der Transaktionen erfolgt weiterhin in dieser und, mit Abstand, in B-Städten“, erläutert Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella. „Parallel dazu lassen sich auch ein Ausweichen auf Value-Add-Investments und andere Standortkategorien beobachten.“

Vergleichbare Entwicklungen in allen Standortkategorien

Aber auch außerhalb der sieben bedeutendsten Bürostandorte in Deutschland zeigt sich ein entsprechendes Bild, allerdings in anderen Größenordnungen. Bei den Quadratmeterpreisen legten die 13 B-Standorte um durchschnittlich 4,1 Prozent auf Spitzenmieten von 15,54 €/m², die 30 C-Städte sogar um gemittelte fünf Prozent auf 13,35 €/m² zu. Damit nähert sich das Mietniveau in beiden Standortkategorien langsam an.

In den 26 D-Städten geht der Mietpreisanstieg dagegen mit einer Steigerungsrate von 1,7 Prozent etwas langsamer voran. Hier ist das Bild etwas uneinheitlicher, da einige Standorte auf Vorjahresniveau stagnieren, während Städte wie Halle (Saale) oder Bamberg und Salzgitter zweistellige Zuwachsraten ausweisen. Das Spitzenmietniveau in die Standortklasse liegt nunmehr gemittelt auf 10,48 €/m². Am günstigsten sind die Büromieten im thüringischen Gera: Hier kostet der Quadratmeter Bürofläche zurzeit nur 7,50 Euro.

Im Berichtsjahr 2018 sind es die 26 analysierten D-Städte, die den stärksten Renditerückgang innerhalb Deutschlands ausweisen. Mit einem Minus von 28

Frankfurt am Main, 1. März 2019

Basispunkten sank die durchschnittliche Spitzenrendite dort auf 6,7 Prozent. Im Jahr 2017 wurde in dieser Kategorie noch der geringste Renditerückgang gemessen.

Demgegenüber verlief die Renditekompression an den B- (minus 27 Basispunkte) und C-Standorten (minus 26 Basispunkte) nahezu identisch. Der Renditespread zwischen beiden Kategorien hat sich dabei weiter verringert und weist aktuell nur noch 83 Basispunkte auf, gegenüber 91 Basispunkten im Jahr 2017. Die höchsten Renditen wurden mit acht Prozent in Solingen und Wilhelmshaven erzielt, gefolgt von Weimar und Siegen mit jeweils 7,4 Prozent.

„Die Abstände zwischen den durchschnittlichen Renditen über alle Standortkategorien hinweg sinken immer weiter“, resümiert Beyerle. „Wir betrachten dies als Indiz dafür, dass sich die Risikoparameter bzw. die Investorenprofile von Core über Value-Add bis Opportunistic zunehmend vermischen.“

Die komplette Analyse ist unter catella.com/research zu finden.

Weitere Informationen:

Catella Property Valuation GmbH

Dr. Thomas Beyerle

Head of Group Research

+49 69 3101 9302 20

thomas.beyerle@catella.de