

Frankfurt am Main, 1. März 2021

Europäische Büroflächen 2020/2021: Wenig Transaktionen, stabile Mieten und Renditen

Viele Büroflächen an europäischen Standorten werden nach 12 Monaten Pandemie unterdurchschnittlich genutzt. Im Rahmen einer europaweiten Erhebung kommt Catella Research zu dem Ergebnis, dass auch das Transaktionsvolumen in Europa (inklusive UK) rückläufig ist. Im Gesamtjahr 2020 wurden Büroflächen im Volumen von 83,5 Milliarden Euro umgesetzt. In den von COVID-19 stark betroffenen Ländern mit teilweise langen Lockdown-Phasen gab das Volumen deutlicher nach. Die stärksten Rückgänge verzeichneten Irland (-69 %), Luxemburg (-55 %) sowie Schweden (-49 %). In Norwegen und Belgien ist das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 38 %, respektive 30 % gestiegen. Catella Research hat insgesamt 38 europäische Büroimmobilienmärkte analysiert.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Research, Catella Group, kommentiert: „Die Preisentwicklung konnte sich dem negativen Trend der Vermietungsmärkte und Investmentvolumina weitgehend entziehen: Seit Mitte 2020 sind sowohl Spitzenmieten als auch Renditen trotz moderatem Anstieg der Leerstände nahezu unverändert und verdeutlichen das nach wie vor hohe Investoreninteresse.“

Weitere Ergebnisse:

- Die durchschnittliche Bürospitzenmiete aller 38 Märkte ist mit +0,59 % gegenüber H1 2020 nahezu unverändert, auch wenn es teilweise zu dynamischeren Preisbewegungen kam.
- Der teuerste Büromarkt bleibt London Westend mit 108,00 Euro/m². Die niedrigsten Spitzenmieten befinden sich in den baltischen Städten Vilnius, Riga und Tallinn.
- Die starke Renditekompression der letzten Jahre hat nachgelassen. Die durchschnittliche Nettospitzenrendite aller Märkte entspricht mit 4,12 % exakt dem Wert der letzten Analyse.
- Die niedrigsten Renditen unterhalb der 3 %-Marke und somit die teuersten Investmentmärkte Europas finden sich in den deutschen Top-7-Märkten. Attraktive Renditechancen bieten einige finnische Märkte und die baltischen Staaten.
- Trotz der aktuellen Herausforderungen durch die COVID-19-Pandemie, ist nur an knapp 30 % der Büromärkte eine Trendumkehr der Mietpreise zu erwarten. Wir sehen bis zum Jahresende 2021 lediglich an 9 Büromärkten leicht rückläufige Prognosewerte (> 3,0 Basispunkte). Die Mehrheit der Märkte wird auf gleichbleibendem Niveau stagnieren.
- Die Nettospitzenrenditen sollten aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach modernen Core-Gebäuden auf Jahressicht in der Gesamtheit stabil bleiben. In lediglich 3 der 38 Märkte wird bis zum Ende des Jahres ein Anstieg prognostiziert (> 5,0 Basispunkte), während bei den übrigen Märkten weiterhin stabile Renditen erwartet werden.

Frankfurt am Main, 1. März 2021

Die Marktakteure treffen auf eine differenzierte Situation. Hier Bestandsmietverträge, welche weiterlaufen, aber in den kommenden Jahren zur Disposition stehen. Dort Neuanmietungen, welche auf ein weiterhin geringes Neubauvolumen treffen. Büroimmobilien mit dem Prädikat „Core“ oder „Trophy“ werden für Investoren mit langfristigen Investitionsperspektiven aufgrund COVID-19 noch mehr in den Fokus geraten. Auch die Qualität der Mieterstruktur hinsichtlich Bonität und Branche wird zunehmend wichtig. Sekundäre Standorte sollten aufgrund geringerer Volatilität und stärkerem regionalen und lokalen Marktbezug in einer strategischen Portfolioinvestition berücksichtigt werden. Beim Indikator Leerstand sieht Catella Research eine räumliche Differenzierung: Hier wertsteigernde Lagen in den CBD-Bereichen oder an zentralen Verkehrsknotenpunkten mit einem geringen Neubauvolumen, dort ein sich entwickelnder latenter Sockelleerstand in der Objektstruktur „Grade B / dezentral“.

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 30 310193 220

thomas.beyerle@catella.de