

Wie COVID-19 den europäischen Bürotransaktionsmarkt bestimmt

Das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien in Europa (inklusive UK) ist im 1. Halbjahr 2020 mit insgesamt ca. 39,7 Mrd. € trotz der andauernden Corona-Pandemie insgesamt relativ stabil geblieben. In den durch COVID-19 stark betroffenen Ländern mit langen Lockdown-Phasen ist das Volumen jedoch rückläufig. Die stärksten Rückgänge müssen Länder wie Portugal (-74 %), Großbritannien (-46 %) und Irland (-41 %) verzeichnen. In Italien und Deutschland ist das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum jedoch um 19 % bzw. 15 % gestiegen. Ausschlaggebend dafür ist das noch hohe Umsatzvolumen des ersten Quartals sowie zahlreiche Großtransaktionen mit langer Vorlaufzeit bzw. Due-Diligence-Phase. Catella Research hat den europäischen Büroimmobilienmarkt an insgesamt 37 Standorten in 18 Ländern analysiert.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Leiter Research Catella Group, kommentiert: „Die Entwicklung der Büromieten und -renditen zeigt, dass die europäischen Büromärkte trotz starker Veränderungen durch die Corona-Pandemie aufgrund des sehr guten Diversifikationspotenzials und einer heterogenen Rendite- und Mietstruktur für Investoren nach wie vor gute Perspektiven bieten. 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 wichtiger. Gleichwohl sollten sekundäre Standorte aufgrund geringerer Volatilität und stärkerem regionalen und lokalen Marktbezug in einer strategischen Portfolioinvestition berücksichtigt werden.“

Hier sind weitere Ergebnisse unserer Analyse:

- Die durchschnittliche Bürospitzenmiete aller 37 Märkte stieg auf aktuell EUR 34,90 pro m² gegenüber EUR 33,40 pro m² im 1. Halbjahr 2019. Dies entspricht einem Anstieg von knapp 5 %.
- Der teuerste Büromarkt bleibt London Westend mit EUR 111,00 pro m². Die niedrigsten Spitzenmieten befinden sich unverändert in den baltischen Städten Vilnius, Riga und Tallin.
- Die starke Renditekompression der letzten Jahre hat an Dynamik verloren. Die durchschnittliche Nettospitzenrendite aller Märkte liegt aktuell bei 4,12 %, was einem Rückgang von lediglich -12 Basispunkten entspricht.
- Die niedrigsten Renditen unterhalb der 3 %-Marke und somit die teuersten Investmentmärkte Europas finden sich in den deutschen Top 5-Märkten sowie Paris. Sehr attraktive Renditechancen bieten einige finnische Märkte und die baltischen Staaten.
- Aufgrund der aktuellen COVID-19 Pandemie, mit weiterhin hoher Ungewissheit über den weiteren zeitlichen Ablauf des Infektionsgeschehens, ist an vielen Märkten eine 6-Monattrendumkehr zu beobachten. Während in unserer Vorjahresanalyse keiner der 37 Büromärkte eine rückläufige Bürospitzenmiete aufwies (< -3 %), sehen wir bis zum Jahresende 2020 in insgesamt 17 Büromärkten leicht rückläufige Prognosezahlen. Die Mehrheit der Märkte wird somit auf gleichbleibendem Niveau stagnieren.

Frankfurt am Main, 27. Juli 2020

- Eine Umkehr hinsichtlich der Nettospitzenrenditen ist bei einem Großteil der Städte zu beobachten. In 20 der insgesamt 37 Märkte wird bis zum Ende des Jahres ein Anstieg prognostiziert (> 5,0 Basispunkte), während bei den übrigen Märkten weiterhin stabile Renditen erwartet werden.

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