

Europas Top 20 Büroimmobilienmärkte Prognose Mietpreiswachstum: Stockholm, Berlin und London auf den Spitzenplätzen



Die Ratingagentur Scope hat für die 20 wichtigsten europäischen Büroimmobilienmärkte die Mietpreisprognosen für den Zeitraum 2021 bis 2025 aktualisiert und mit der letzten Prognose vor Ausbruch der Corona-Pandemie verglichen. Das Ergebnis: Im Vergleich zum Herbst 2019 haben sich die Prognosen für fünf Standorte erhöht, für elf Standorte wurden die Prognosen jedoch gesenkt. Vier Standorte zeigen keine Veränderung.

Auf dem Spitzenplatz sehen die Scope-Analysten für die kommenden Jahre Stockholm mit einem durchschnittlichen Mietpreiszuwachs von 2,4% p.a. Das entspricht einer Verbesserung gegenüber der letzten Prognose 2019 vor Ausbruch der Corona-Pandemie von 70 Basispunkten.

Berlin konnte trotz eines deutlichen Rückgangs der Mietpreisdynamik um 60 Basispunkte einen Spitzenplatz verteidigen. Die größte Verbesserung erzielte dieses Mal London. Betrug die Mietpreisprognose für den Londoner Büromarkt im Herbst 2019 noch 1,2% p.a., so hat der Standort inzwischen kräftig aufgeholt und kann gleichauf mit Berlin eine Steigerungsrate in der Prognose von 2,1% p.a. vorweisen. Stockholm, Berlin und London sind damit die Märkte, die sich mit Werten über 2% p.a. deutlich vom Rest der Top 20 abheben.

Tabelle 1: Prognostiziertes Mietpreiswachstum Top 20 Bürostandorte

Rang	Metropole	Mietpreis-Prognose in % p.a. für 2019-2023	Mietpreis-Prognose in % p.a. für 2021-2025
1	Stockholm	1.7	2.4
2	Berlin	2.8	2.2
3	London	1.2	2.1
4	Hamburg	1.6	1.6
5	München	2.2	1.6
6	Kopenhagen	1.3	1.6
7	Frankfurt	1.8	1.5
8	Amsterdam	2.0	1.5
9	Wien	1.6	1.5
10	Brüssel	1.0	1.3
11	Paris	1.3	1.2
12	Düsseldorf	1.6	1.2
13	Helsinki	1.5	1.2
14	Warschau	1.2	1.2
15	Madrid	1.5	1.2
16	Barcelona	1.2	1.1
17	Prag	1.1	1.1
18	Mailand	1.5	1.1
19	Dublin	0.7	0.9
20	Budapest	0.8	0.8

Quelle: Scope Analysis

Analysten

Manfred Binsfeld
+49 69 6677-38960
m.binsfeld@scopeanalysis.com

Business Development

Christian Michel
+49 69 6677389 35
c.michel@scopeanalysis.com

Redaktion / Presse

André Fischer
+49 30 27891 147
a.fischer@scopegroup.com

Scope Analysis GmbH

Neue Mainzer Straße 66-68
60311 Frankfurt am Main
Tel. + 49 69 6677389 0

Headquarters

Lennéstraße 5
10785 Berlin
Tel. +49 30 27891 0
Fax +49 30 27891 100
Service +49 30 27891 300

info@scopeanalysis.com
www.scopeanalysis.com

Bloomberg: SCOP

Stockholm führt zum ersten Mal das Prognose-Ranking an

Dass Stockholm in der aktuellen Prognose den ersten Platz belegt, liegt vor allem an der herausragenden wirtschaftlichen Perspektive der nordischen Metropole: Stockholm gehört zusammen mit London und Berlin zu den europäischen Top-Städten des globalen Savills Resilient Cities Index 2021:

Diese Städte punkten in der Regel nicht nur mit attraktiven ESG-Kriterien, sondern vor allem mit einer starken wissensbasierten Wirtschaft, mit einer gut ausgebildeten Bevölkerung und einer besonders gut entwickelten Technologieszene.

Dies drückt sich denn auch in den überdurchschnittlichen Zuwächsen von Wirtschaft und Beschäftigung aus. Stockholm wird der Arbeitsmarktprognose zufolge unter den Top 20 in den nächsten fünf Jahren den höchsten Beschäftigungsaufbau haben. Und nicht zuletzt: Stockholm wird auch in den nächsten Jahren zu den am schnellsten wachsenden High-Tech-Metropolen zählen.

Obwohl der Leerstand im CBD und in der Innenstadt seit einem Jahr ansteigt, herrscht große Knappheit an modernen Flächen, die den hohen Anforderungen an ESG, Hybrid-Working und den Anforderungen der High-Tech-Branche genügen. Die Fertigstellung neuer Flächen im Vergleich zum Gesamtbestand ist insgesamt sehr moderat. Diese Knappheit wird ab 2022 das Mietpreiswachstum bei anziehender Nachfrage in den Top-Lagen befeuern.

Berlin weiterhin mit hoher Mietpreisdynamik

Trotz reduzierter Prognose zeigt Berlin von den deutschen Top-7-Metropolen wie bereits in den Jahren vor Ausbruch der Corona-Pandemie die größte Dynamik in der Schaffung von Büroarbeitsplätzen. Dies gilt vor allem für das besonders zukunftssträchtige TAMI-Segment (Technologie, Advertising, Medien, Information). Die Beschäftigung in diesen Sektoren hat in Berlin seit 2010 um 95% zugenommen – im Vergleich zu München mit 80% und Frankfurt mit 40%.

Die robuste Verfassung des Berliner Arbeitsmarktes zeigt sich auch während der Coronapandemie: So gehört Berlin zu den wenigen deutschen Metropolen, die 2020 Beschäftigung (+0,8%) aufgebaut haben. Berlin wird auch nach Abklingen der Corona-Pandemie in der Prognose unter den Top-7-Metropolen in Deutschland das stärkste Wirtschaftswachstum und den höchsten Beschäftigungsaufbau erreichen.

Im Verhältnis zu dieser Nachfrageentwicklung bleibt das Angebot in den nächsten Jahren weiterhin knapp. Schließlich erfolgte der Anstieg des Leerstands seit Mitte 2020 von einem historisch niedrigen Niveau deutlich unterhalb der „Fluktuationsreserve“. Auch wenn derzeit viele neue Flächen fertiggestellt werden, ändert dies grundsätzlich nichts daran, dass der Berliner Büroimmobilienmarkt bis auf Weiteres ein Vermietermarkt bleiben wird, insbesondere für die begehrten „modernen“ Flächen.

London mit größtem Zuwachs in den vergangenen beiden Jahren

Der große Sprung Londons aus der unteren Hälfte der Top-20-Standorte 2019 auf aktuell Platz 3 liegt vor allem an den verbesserten politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen. Scope geht davon aus, dass der Londoner Büromarkt viel von seiner lähmenden Unsicherheit verloren hat, die mit dem Brexit-Votum und dessen Auswirkungen verbunden war.

Zusammen mit den Fortschritten in der Corona-Bekämpfung haben sich die Aussichten für Immobilieninvestoren und -vermieter in doppelter Hinsicht verbessert. Diese neue Perspektive bestätigen auch aktuelle internationale Investorenbefragungen, in denen nach wie vor die hohe Wettbewerbsfähigkeit Londons als globaler Finanz- und Technologiestandort herausgestellt wird.

Stockholm mit höchstem Beschäftigungsaufbau unter den Top 20

Berlins Leerstand auf historisch niedrigem Niveau unterhalb Fluktuationsreserve

London bleibt herausragender globaler Finanz- und Technologiestandort

TAMI - Technologie, Advertising, Medien, Information – werden immer relevanter

Zudem: London hat inzwischen eine deutlich diversere Nachfragestruktur als noch vor zehn Jahren und ist nicht mehr so abhängig vom Finanzsektor, wie dies während der Finanzkrise der Fall war. Eine bedeutende Rolle wird künftig in dieser Hinsicht der bereits oben erwähnte TAMI-Sektor spielen.

Obwohl der Leerstand sich auf Jahressicht deutlich erhöht hat, besteht nicht die ernsthafte Gefahr eines Überangebots. Scope geht davon aus, dass dieser bei weiter kräftig anziehendem Vermietungsvolumen in den nächsten beiden Jahren wieder spürbar reduziert wird. Dazu trägt auch der Status der aktuellen Projektpipeline bei, die sich in den letzten Jahren deutlich verringert hat.

Gründe hierfür waren die gestiegenen Baukosten, die hohe Unsicherheit im Markt und der sich zunehmend abzeichnende veränderte Bedarf, der den Anforderungen an das Wohlbefinden der Mitarbeiter und die Erfüllung von Nachhaltigkeitszielen gerecht wird und folglich eine gewisse Entwicklungszeit benötigt.

Europäische Büroimmobilienmärkte vor verhaltenem Erholungsprozess

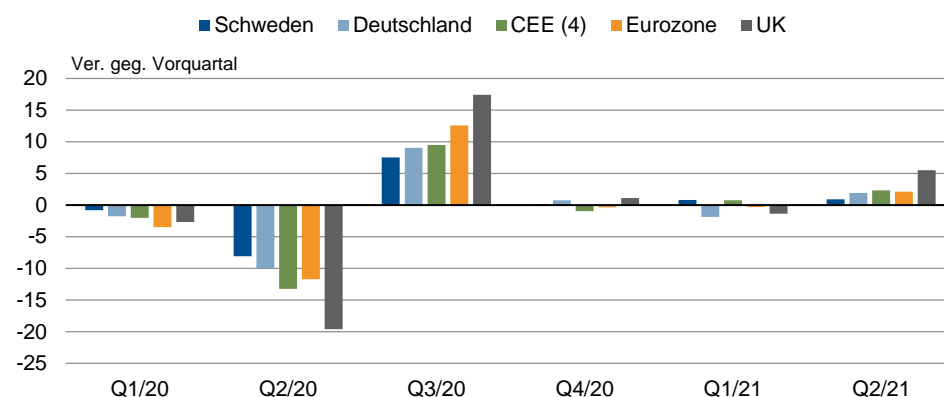
Der dramatische Einbruch der Wirtschaftsaktivität durch mehrere Lockdowns, verbunden mit einer starken Ausdehnung der Home-Office-Tätigkeit im Dienstleistungsbereich, führte in den europäischen Ländern zu einem historischen Einbruch der Wirtschaftsleistung. Auf den europäischen Büromärkten äußerte sich dies in einem drastischen Rückgang des Vermietungsvolumens. Befürchtungen allerdings, dass die Mieten entsprechend stark einbrechen würden, haben sich indes nicht bewahrheitet.

Das lag zum Teil daran, dass der Büroflächenleerstand seit dem 2. Quartal 2020 zwar von einem sehr niedrigen Niveau aus angestiegen ist, allerdings auf Werte, die unterhalb des langfristigen Durchschnitts liegen, in einigen Märkten wie in Berlin sogar deutlich.

Seit dem zweiten Quartal dieses Jahres befindet sich die europäische Wirtschaft wieder auf Erholungskurs. Gleichwohl deuten die Wachstumsraten des Bruttoinlandsproduktes (BIP) in Abb. 1 je nach Land einen recht heterogenen Verlauf dieser Erholung an.

Für 2022 prognostizieren die meisten Forschungsinstitute trotz der verbleibenden Unsicherheit im Zusammenhang mit der Pandemie z.B. wegen neuer Varianten des Corona-Virus und Knappheit innerhalb globaler Lieferketten eine weitere Erholung der europäischen Wirtschaft.

Abb. 1: Vierteljährliche Wachstumsraten Bruttoinlandsprodukt seit Anfang 2020



Quelle: Nationale Statistikämter.

Eine kräftige Erholung zeigen auch die aktuellen Konjunkturindikatoren der Europäischen Kommission (Abb. 2) an. Nach dem dramatischen Einbruch im letzten Jahr befindet sich das Geschäftsklima im Dienstleistungsbereich aktuell auf einem ein 20-Jahres-Hoch.

Dies korrespondiert in Deutschland mit dem ifo-Beschäftigungsbarometer, einem verlässlichen Indikator für Flächennachfrage und Vermietungsvolumen. Dies kann als relatives zuverlässiges Signal für ein robustes Wirtschaftswachstum im nächsten Jahr gelten. Dieser außerordentliche Wert ist nicht zuletzt dem Fortschritt der Impfkampagnen seit Jahresbeginn geschuldet.

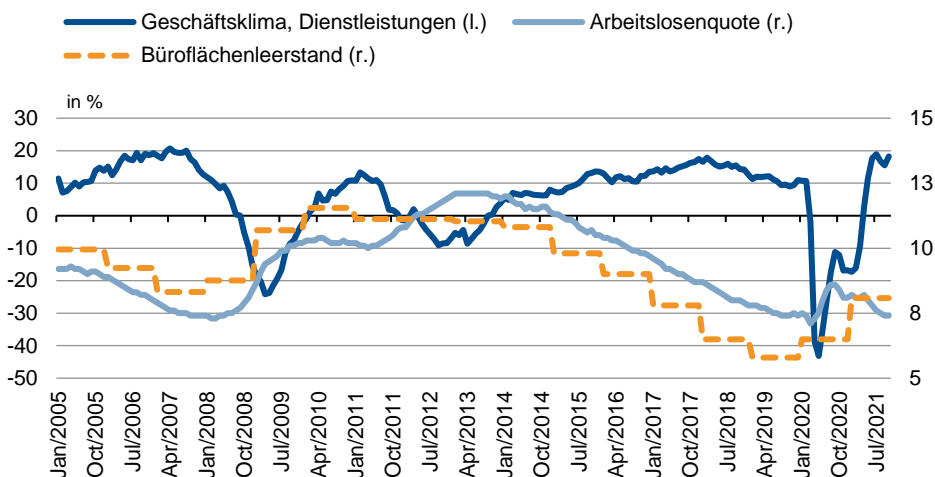
Der Vermietungsumsatz auf den europäischen Büromärkten lag im ersten Halbjahr 2021 in etwa auf der Höhe derselben Vorjahresperiode, aber nichtsdestotrotz 24% unter dem 5-Jahresdurchschnitt.

Homeoffice, Hybrid-Working und Flex Office werden Nachfrage tendenziell dämpfen

Neben dem konjunkturellen Effekt wird die Nachfrage künftig mehr denn je durch strukturelle Veränderungen geprägt sein. Scope geht davon aus, dass die neuen Trends der Büroarbeit (Homeoffice, Hybrid-Working, Flex Office etc.) auf mittlere Sicht die Nachfrage tendenziell dämpfen werden, insbesondere dort, wo die Bürofläche je Bürobeschäftigtem hoch und teuer ist.

Dieser Trend, der ja nicht ganz neu ist, wird allerdings von den Projektentwicklern antizipiert und sollte deshalb nicht zu einem breiten Überangebot führen. Der strukturelle Leerstand wird sich allerdings tendenziell erhöhen. Die coronabedingte Wahrung einer Mindestdistanz zwischen den Büroarbeitsplätzen wirkt zwar nachfragegestützend, gleicht den generell konsolidierenden Trend aber nur zum Teil aus.

Abb. 2: Konjunktureller Stimmungsbarometer und Rückgang Arbeitslosenquote



Quelle: Eurostat, Scope Analysis

Leerstand liegt unter dem langfristigen Durchschnitt

Leerstandentwicklung in den meisten Märkten wenig besorgniserregend

Vor der Corona-Pandemie war der Leerstand auf historische Tiefststände gesunken und mit der entsprechenden Verzögerung die Fertigstellungen zyklisch hoch. Dabei gilt es festzuhalten: Der Leerstand liegt derzeit insgesamt noch unter dem langfristigen Durchschnitt. Auch in den Folgemonaten wird er nur wenig zulegen. In einigen deutschen Märkten wie Berlin, München und Hamburg oder in Amsterdam und Brüssel liegt der Leerstand immer noch nahe an der „Fluktuationsreserve“.

Hinzu kommt: In den meisten Märkten herrscht vor allem Knappheit an modernen Flächen, insbesondere in zentralen Lagen. Dass in der aktuellen Situation kaum Gefahr von der Angebotsseite droht, zeigt auch Abb. 3. In den meisten Märkten liegt der aktuelle

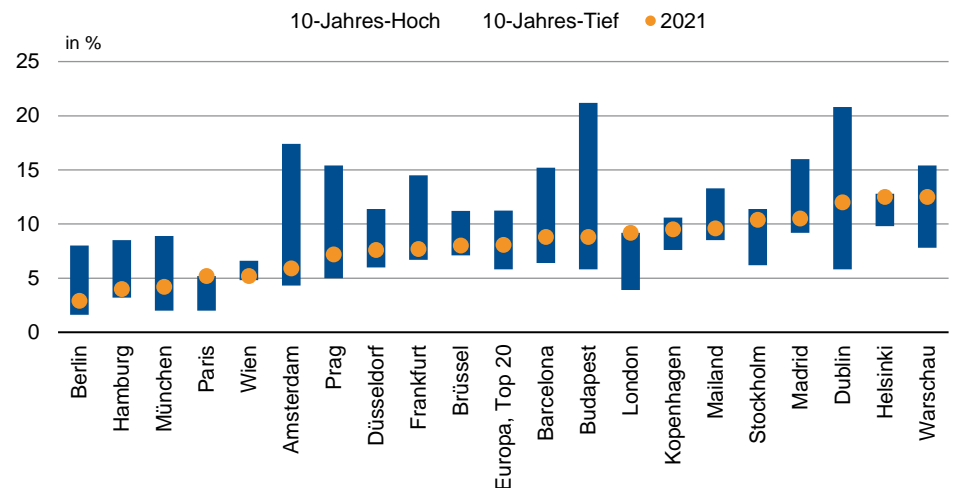
Aktueller Leerstand vor allem in Nebenlagen und älteren Gebäuden

Leerstand deutlich unterhalb des langfristigen Durchschnitts. Für Märkte wie London und Stockholm, wo der Leerstand stark angestiegen ist, erwartet Scope aufgrund der zu erwartenden dynamischen Nachfrage eine entsprechend starke Gegenbewegung ab Anfang 2022.

Ein weiterer Aspekt: Ein großer Teil des aktuellen Leerstands ist vor allem in den Nebenlagen und in älteren Gebäuden gestiegen, während die zentralen Lagen einen deutlich geringeren Anstieg zeigen. Entsprechend stabil waren deshalb auch die Mieten in den Toplagen – anders als während der Finanzkrise, wo die Mieten in Europa um fast 9% zurückgingen und der Leerstand auf 11,6% anstieg.

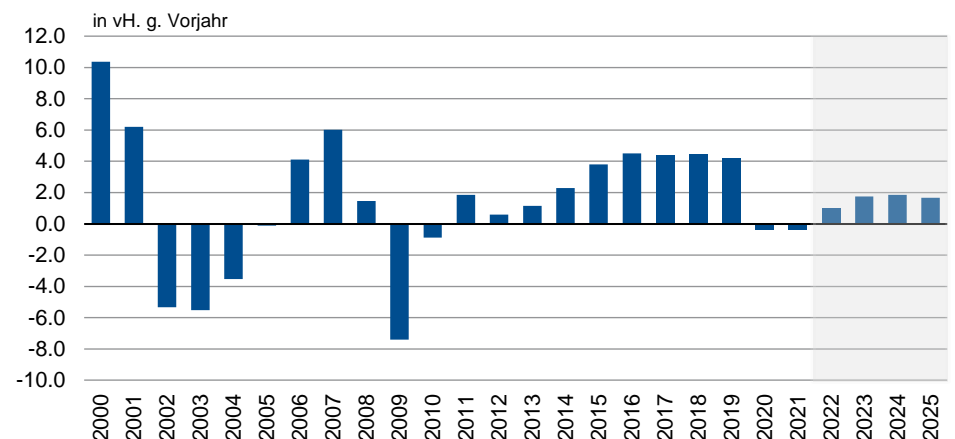
In der Coronakrise sind die Mieten in den Toplagen bisher nur marginal um 0,7% gesunken. Der Leerstand befindet sich mit rund 8% noch 360 Basispunkte unter dem Peak nach der Finanzkrise. Fazit: Das Zusammenspiel von einem relativ niedrigen Leerstand, einer überschaubaren Projektpipeline und einer hohen Vorvermietungsquote sollte mittelfristig einer kritischen Verschlechterung der Angebots-Nachfrage-Bilanz entgegenwirken.

Abb. 3: Europas Top-20 Bürostandorte – Aktuelle Leerstandsquote im Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt



Quelle: Scope Analysis

Abb. 4: Mietpreisentwicklung und -prognose – Durchschnitt der Top-20 Bürostandorte



Quelle: Scope Analysis

Mietpreiswachstum wird sich in kommenden Jahren moderat fortsetzen

Prognosen basieren auf ökonomischen Modellen

Ausblick: Mietpreiswachstum vor moderatem Erholungsprozess

Die Nachfrage nach Büroflächen wird aufgrund der sich fortsetzenden wirtschaftlichen Erholung, besonders auf den Arbeitsmärkten, ab 2022 spürbar anziehen.

Da die Bautätigkeit sich den neuen Gegebenheiten (höhere Baukosten und notwendige Innovationen) anpassen muss, sind spekulative Übertreibungen einstweilen nicht zu erwarten. Ein signifikantes Überangebot an Flächen gibt es derzeit nur in einigen osteuropäischen Märkten wie Warschau oder Budapest.

Insgesamt wird sich das Mietpreiswachstum (Abb. 4) in den kommenden Jahren moderat fortsetzen. Das bedeutet, dass das europäische durchschnittliche Mietpreiswachstum mit 1,5% weniger als halb so hoch sein wird, wie dies in den Boom-Jahren 2013-2019 mit einem Durchschnittswert von 3,5% p.a. der Fall war.

Ob diese Entwicklung so eintritt, hängt allerdings davon ab, dass die Bewältigung der Pandemie (insbesondere in den Impfkampagnen) weitere Fortschritte macht und nicht von unerwarteten Virus-Varianten konterkariert wird. Ebenso wichtig ist die erfolgreiche Bekämpfung der aktuellen Inflation und der Inflationserwartungen und der diesen zugrundeliegenden (temporären) Ursachen.

Büromarkt- und Mietpreisprognosen – Wie geht Scope vor?

Die Ratingagentur Scope erstellt regelmäßig für rund 100 Büroimmobilien-Standorte in Europa Mietpreisprognosen. Für diesen Report wurde auf die 20 aus Investorensicht wichtigsten Immobilienstandorte in Europa abgestellt. Zur Bestimmung der Top-20-Standorte wurden vor allem die Marktgröße und -liquidität als Auswahlkriterien herangezogen.

Die von Scope erstellten Prognosen basieren auf ökonomischen Modellen, die die relevantesten Einflussfaktoren auf die Mietpreisentwicklung abbilden. Auf der Nachfrageseite sind dies vor allem die Wirtschaftsdynamik der jeweiligen Regionen, die Netto-Flächenabsorption sowie die Entwicklung der Bürobeschäftigtenanzahl. Auf der Angebotsseite haben die Entwicklung des Leerstands sowie die aktuellen und geplanten Bauaktivitäten den höchsten Einfluss auf die Prognose.



Europas Top 20 Büroimmobilienmärkte

Prognose Mietpreiswachstum: Stockholm, Berlin und London auf den Spitzenplätzen

Scope Analysis GmbH

Headquarters Berlin

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0

info@scopeanalysis.com

www.scopeanalysis.com

Frankfurt am Main

Neue Mainzer Straße 66-68
D-60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 6677389 0

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2021 Scope SE & Co. KGaA und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings GmbH, Scope Analysis GmbH, Scope Investor Services GmbH (zusammen Scope). Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen und Daten, die Scope's Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen und die damit verbundenen Recherchen und Kreditbewertungen begleiten, stammen aus Quellen, die Scope als verlässlich und genau erachtet. Scope kann die Verlässlichkeit und Genauigkeit der Informationen und Daten jedoch nicht eigenständig nachprüfen. Scope's Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen oder damit verbundene Recherchen und Kreditbewertungen werden in der vorliegenden Form ohne Zusicherungen oder Gewährleistungen jeglicher Art bereitgestellt. Unter keinen Umständen haftet Scope bzw. haften ihre Direktoren, leitenden Angestellten, Mitarbeiter und andere Vertreter gegenüber Dritten für direkte, indirekte, zufällige oder sonstige Schäden, Kosten jeglicher Art oder Verluste, die sich aus der Verwendung von Scope's Ratings, Rating-Berichten, Rating-Beurteilungen, damit verbundenen Recherchen oder Kreditbewertungen ergeben. Ratings und andere damit verbundene, von Scope veröffentlichte Kreditbewertungen werden und müssen von jedweder Partei als Beurteilungen des relativen Kreditrisikos und nicht als Tatsachenbehauptung oder Empfehlung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Wertpapieren angesehen werden. Die Performance in der Vergangenheit prognostiziert nicht unbedingt zukünftige Ergebnisse. Ein von Scope ausgegebener Bericht stellt kein Emissionsprospekt oder ähnliches Dokument in Bezug auf eine Schuldverschreibung oder ein emittierendes Unternehmen dar. Scope publiziert Ratings und damit verbundene Recherchen und Beurteilungen unter der Voraussetzung und Erwartung, dass die Parteien, die diese nutzen, die Eignung jedes einzelnen Wertpapiers für Investitions- oder Transaktionszwecke selbständig beurteilen werden. Scope's Credit Ratings beschäftigen sich mit einem relativen Kreditrisiko, nicht mit anderen Risiken wie Markt-, Liquiditäts-, Rechts- oder Volatilitätsrisiken. Die hierin enthaltenen Informationen und Daten sind durch Urheberrechte und andere Gesetze geschützt. Um hierin enthaltene Informationen und Daten zu reproduzieren, zu übermitteln, zu übertragen, zu verbreiten, zu übersetzen, weiterzuverkaufen oder für eine spätere Verwendung für solche Zwecke zu speichern, kontaktieren Sie bitte Scope Ratings GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.