

Europas Top 20 Büroimmobilienmärkte

Prognose Mietpreiswachstum:

Berlin verteidigt Spitzenplatz



Die Ratingagentur Scope hat für die 20 wichtigsten europäischen Büroimmobilienmärkte die Mietpreisprognosen für den Zeitraum 2018 bis 2022 aktualisiert. Das Ergebnis: Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Prognosen für sechs Standorte erhöht, für zwölf Standorte wurden die Prognosen jedoch gesenkt. Zwei Standorte zeigen keine Veränderung.

Die Scope Analysten erwarten in den kommenden fünf Jahren für Berlin mit durchschnittlich 3,5% p.a. die höchsten Mietpreiszuwächse. Damit verteidigt Berlin seinen Spitzenplatz im Ranking (siehe unten) knapp vor Madrid (3,4% p.a.). Allerdings hat sich das erwartete Mietpreiswachstum für Berlin im Vergleich zur Vorjahresprognose (4,4% p.a.) deutlich reduziert.

Trotz reduzierter Prognose: Berlin zeigt von den deutschen Top-7-Metropolen weiter die größte Dynamik in der Schaffung von Büroarbeitsplätzen. Bereits in den vergangenen drei Jahren wuchs die Anzahl der Büroarbeitsplätze in Berlin jährlich um 4,5%. Zum Vergleich: in München waren es gut 3%, in Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf jeweils 2%. Eine Folge: In Berlin ist der Leerstand massiv gesunken von 9% im Jahr 2006 auf aktuell 2,5%. Das ist der niedrigste Wert der 20 hier betrachteten Büroimmobilienmärkte.

Scope erwartet eine Fortsetzung des dynamischen Beschäftigungswachstums in Berlin. Die Schaffung neuer hochqualitativer Büroflächen hinkt der wachsenden Nachfrage weiter hinterher.

Abbildung 1: Prognostiziertes Mietpreiswachstum Top 20 Bürostandorte

		Standort-Ratings		Mietpreisentwicklung, Veränderung p.a. in %		
		Q3 2018	Q3 2017	Prognose 2018-2022	Prognose 2017-2021	Historie 2013-2017
1	Berlin	A	A	3,5	4,4	7,1
2	Madrid	A	A	3,4	3,6	3,4
3	Amsterdam	A	B+	3,2	2,8	2,5
4	München	A	B+	3,1	3,0	3,9
5	Barcelona	B+	B+	2,8	2,9	4,4
6	Stockholm	B	B	2,4	2,5	6,2
7	Mailand	B	B	2,3	2,4	0,6
8	Frankfurt	B	B	2,2	2,7	3,1
9	Hamburg	B	B	2,1	2,5	3,5
10	Paris	B	B	2,0	2,4	0,2
11	Dublin	B	B+	2,0	2,9	16,1
12	Kopenhagen	C	C	1,9	1,6	0,3
13	Budapest	C	C	1,8	1,8	1,9
14	Düsseldorf	C	C	1,7	1,9	1,8
15	Prag	C	C	1,6	1,4	-0,4
16	Helsinki	C	C	1,6	1,7	2,3
17	Brüssel	C	C	1,5	1,5	0,6
18	Wien	C	C	1,5	1,9	3,0
19	Warschau	C	D	1,5	1,3	-1,4
20	London	D	D	1,0	0,7	4,4

Quelle: Scope Investor Services, Stand: 30.09.2018.

Analyst

Manfred Binsfeld
+49 69 6677389 60
m.binsfeld@scopeinvestors.com

Redaktion / Presse

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

Weitere Veröffentlichungen

Deutschlands Top-10
Wohnimmobilienmärkte
Sep 2018

Offene Immobilienfonds: Netto-
Mietrenditen sinken
Sep 2018

Too early to call end of Europe's
housing boom
Juli 2018

Europas Wohnimmobilienmärkte
Juni 2018

Offene Immobilienfonds -
Marktstudie und Ratings 2018
Juni 2018

Scope Investor Services GmbH

Neue Mainzer Straße 66-68
60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 6677389 65
Fax +49 69 6677389 99

news@scopeinvestors.com
www.scopeinvestors.com



Bloomberg: SCOP

London erneut auf dem letzten Rang

London nimmt mit einem erwarteten Wachstum von 1,0% p.a. wie schon im Vorjahr den letzten Platz ein. Zwar konnte sich der Londoner Büroimmobilienmarkt gegenüber der Vorjahresprognose (0,7% p.a.) leicht verbessern, er liegt aber weiterhin deutlich unterhalb des durchschnittlichen Mietpreiswachstums der vergangenen fünf Jahre (4,4% p.a.).

Der Londoner Bürostandort gehörte zu den Vorreitern im aktuellen Marktzyklus. Das Brexit-Referendum beendete den Boom, der in den vergangenen Jahren zu hohen Wachstumsraten bei den Mietpreisen in London führte.

Auch in diesem Jahr bleibt es offen, ob es zu einem harten oder weichen Brexit kommen wird. Damit bleibt die Verunsicherung über die Auswirkungen auf die Londoner Finanzbranche vorerst bestehen. Eine zunehmende Anzahl von Banken bereitet weiterhin Stellenverlagerungen von London nach Frankfurt, Paris, Luxemburg, Amsterdam oder Dublin vor.

Amsterdam mit größtem Zuwachs – Dublin mit größtem Rückgang

Über alle 20 betrachteten Büroimmobilienmärkte zeigt Amsterdam den kräftigsten Zuwachs. Die Scope Analysten erhöhen die Mietpreisprognose für die kommenden fünf Jahre von 2,8% auf 3,2% p.a. Amsterdam verbessert sich damit von Rang sechs auf drei.

Dies ist nicht zuletzt dem seit 2016 starken Wachstumsschub der holländischen Wirtschaft zu verdanken, der sich auch 2018 und darüber hinaus fortsetzen wird. Die Metropole Amsterdam gehört derzeit zu den dynamischsten Wachstumszentren Europas.

Die Stadt profitiert dabei ganz offensichtlich von ihrer Internationalität und ihrem Ruf als Smart City. Amsterdam gelingt es besonders gut, günstige Standortbedingungen für den High-Tech-Sektor und die damit verbundene Start-Up-Szene zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund ist die Leerstandsquote in Amsterdam seit 2015 – nach langen Jahren mit hohen zweistelligen Raten – drastisch auf inzwischen rund 8% gesunken. In Anbetracht der moderaten Projektpipeline bleibt der Druck auf die Büromieten über das Jahr 2019 hinaus hoch.

Den stärksten Rückgang der Mietpreisprognose verzeichnet Dublin. Aktuell erwarten die Scope Analysten für die kommenden fünf Jahre Zuwächse von 2,0% p.a. In der Vorjahresprognose waren es noch 2,9% p.a. Dublin rutscht damit von Rang vier auf elf.

Dies liegt vor allem daran, dass die Büromieten in Dublin in den letzten Jahren bereits „explosionsartig“ gewachsen sind. Damit haben sie wieder das Niveau von vor der Finanzkrise überschritten. Zudem ist Dublin nach London und Paris der drittteuerste Bürostandort in Europa, womit andere europäische Standorte mit vergleichbaren Standortbedingungen tendenziell als Alternative interessanter werden.

Verunsicherung über Brexit lastet auf Londoner Markt

Amsterdam: Druck auf die Büromieten bleibt hoch

Dublin hat starkes Mietpreiswachstum hinter sich

Europäische Büroimmobilienmärkte auch 2018 sehr dynamisch

Die europäischen Büroimmobilienmärkte zeigen sich auch 2018 in guter Verfassung. Sie profitieren von weiterhin positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa. Vor allem Spanien, die Niederlande, Irland, Schweden und Österreich wachsen stärker als Europa insgesamt. Auch die Top-3 Osteuropas Polen, Ungarn und Tschechien knüpfen mit Wachstumsraten zwischen 3% und 4% an deren erfolgreiche Entwicklung vor der Finanzkrise an.

Schaffung neuer Jobs ist weiter überdurchschnittlich hoch

Das robuste Wirtschaftswachstum belebt zeitverzögert den Arbeitsmarkt. So ist die Arbeitslosenquote seit 2014 in den meisten EU-Ländern kräftig gesunken. 2016 fand in Europa der stärkste Beschäftigungsaufbau seit der Finanzkrise statt. Seitdem normalisiert sich zwar das Tempo, die Schaffung neuer Jobs ist aber nach wie vor überdurchschnittlich.

Es wird allerdings zunehmend schwieriger, hochqualifizierte Jobs adäquat zu besetzen. Besonders dynamisch im Beschäftigungsaufbau sind der TMT-Sektor (Technologie, Medien und Telekommunikation) sowie die Unternehmensnahen Dienstleistungen. Die attraktivsten Städte, was diese Sektoren betrifft, sind London, Paris, Berlin, Stockholm, Amsterdam, München und Dublin. Auch wenn diese Standorte zurzeit zyklisch sehr unterschiedlich positioniert sind, haben sie über den aktuellen Zyklus hinaus eine äußerst erfolgreiche Entwicklungsperspektive.

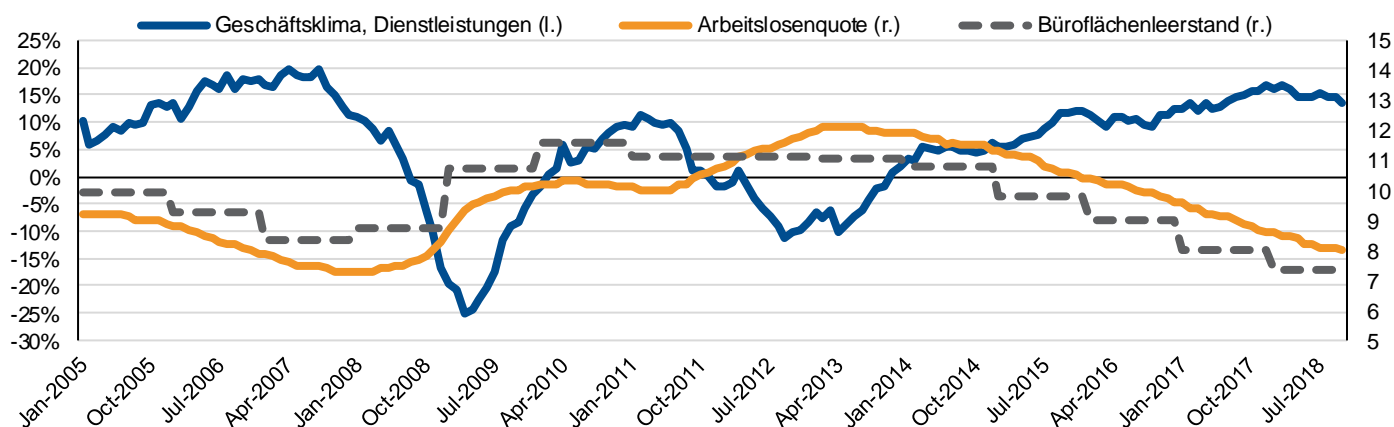
Wie entwickelt sich die Wirtschaft über das Jahr 2018 hinaus? Ein Blick auf die Entwicklung wichtiger konjunktureller Stimmungsindikatoren signalisiert, dass der überschwängliche Optimismus der zweiten Jahreshälfte 2017 inzwischen einem eher nüchternen Realismus über die künftige Entwicklung gewichen ist:

Geschäftsklima-Index hat sich jüngst eingetrübt

Seit Anfang des Jahres hat sich der Geschäftsklima-Index der Europäischen Kommission kontinuierlich abgeschwächt – allerdings von einem zyklisch hohen Wert. Das bedeutet, dass die Wachstumserwartungen Ende 2018 von den Unternehmen nicht mehr ganz so euphorisch beurteilt werden wie noch vor einem Jahr. Dennoch bleiben die aktuellen Survey-Ergebnisse im positiven Bereich. Auch die nach unten revidierten BIP-Prognosen liegen immer noch leicht über dem langfristigen Wachstumstrend.

Eine negative Abweichung davon bis hin zu einer möglichen Rezession wird jedoch dann möglich, wenn die aktuellen politischen Unsicherheiten eskalieren sollten. Vor allem der Handelskonflikt der USA mit China kann die Exportfähigkeit der europäischen Wirtschaft stark beeinträchtigen. Hinzu kommen hausgemachte Probleme wie in der deutschen Automobilindustrie.

Abbildung 2: Konjunkturelles Stimmungsbarometer 2018 mit leichtem Rückgang



Quelle: Eurostat, Haver, Scope Investor Services

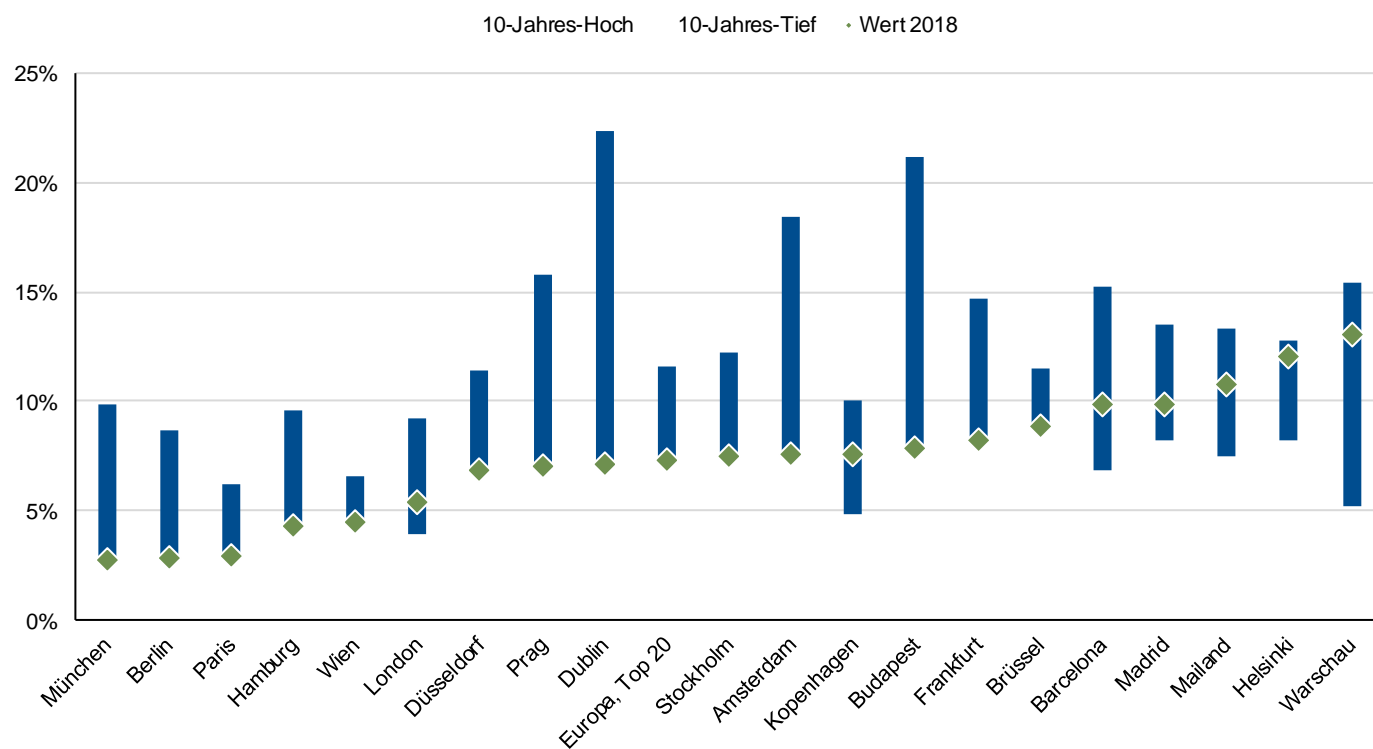
Büroflächen-Leerstand erreicht langjährigen Tiefstand

Derzeit führen die weiterhin noch günstigen ökonomischen Rahmenbedingungen und der dynamische Beschäftigungsaufbau zu hoher Flächennachfrage und lebhafter Vermietungstätigkeit auf den europäischen Büromärkten. Aufgrund der starken Angebotsknappheit kann mittlerweile die Nachfrage in einigen Metropolen nicht mehr adäquat bedient werden.

Leerstand: 14 der 20 Standorte auf 10-Jahres-Tief

Ein Blick auf die aktuellen Leerstandsquoten macht dies deutlich: In 14 der 20 betrachteten Standorte ist die aktuelle Leerstandsquote so niedrig wie seit zehn Jahren nicht mehr. In Märkten wie Berlin, München oder Paris liegen die Leerstandsraten unter 3% - und somit unterhalb einer „gesunden“ Fluktuationsreserve.

Abbildung 3: Europas Top-20 Bürostandorte – Aktuelle Leerstandsquote im Vergleich zur langfristigen Entwicklung



Quelle: Scope Investor Services

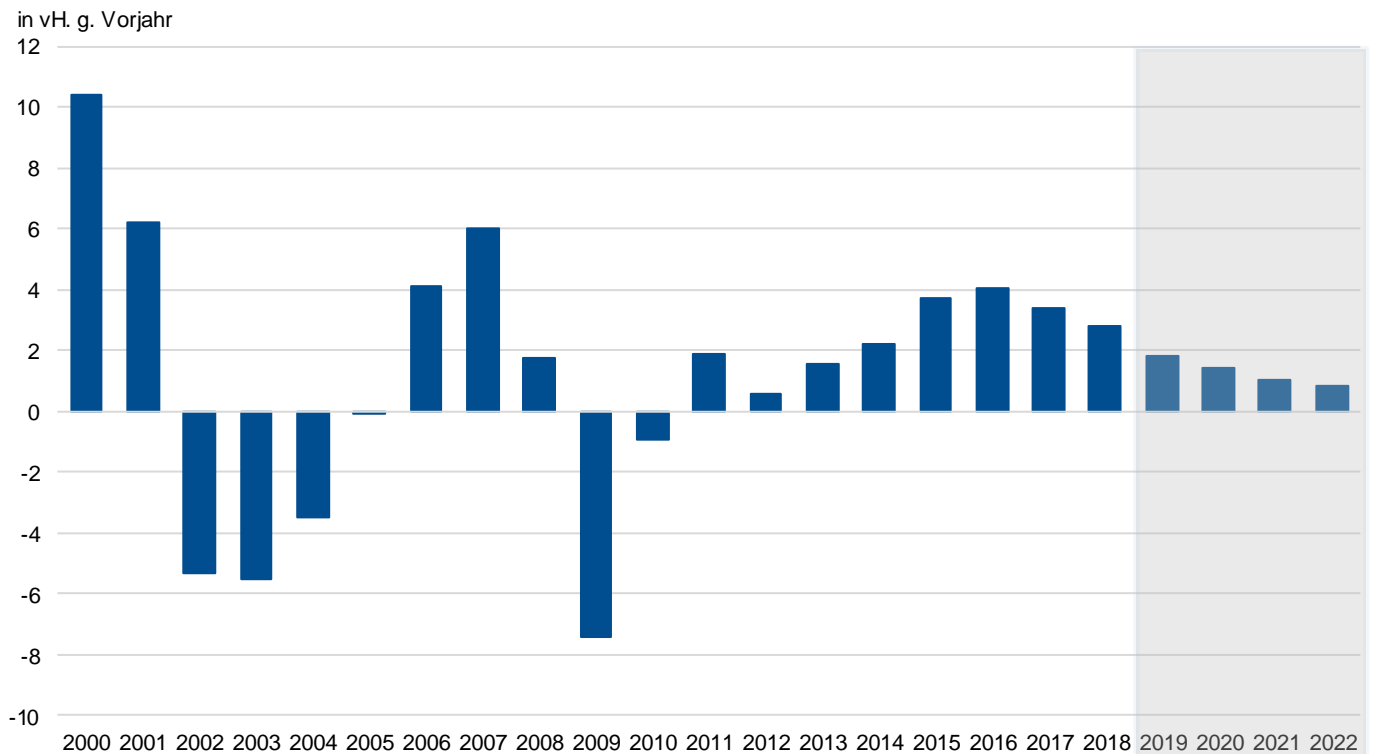
Ausblick: Mietpreiswachstum verlangsamt sich

Die Nachfrage nach Büroflächen wird auch über das Jahr 2018 hinaus hoch bleiben. Allerdings wird sich die Dynamik normalisieren – das heißt, sie wird sich dem langfristigen Wachstumstrend vor allem auf dem Arbeitsmarkt anpassen.

Des Weiteren wird die Bautätigkeit weiter zunehmen – allerdings nur moderat, was u.a. an den zunehmenden Kapazitätsengpässen der Baubranche liegt. Zudem liegt der Anteil spekulativer Bauvorhaben im Verhältnis zu bereits vorvermieteten Flächen im grünen Bereich.

Selbst in Märkten mit bisher hohem Überangebot wie Warschau oder Helsinki sinken die Leerstände inzwischen. Das Mietpreiswachstum wird sich somit im kommenden Jahr fortsetzen – allerdings mit abnehmendem Tempo. Da sich Angebot und Nachfrage nur langsam ausgleichen, bleiben die Wachstumsraten der Büromieten zwar positiv. In der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums können sie aber unter die Inflationsrate sinken.

Abbildung 4: Mietpreisentwicklung und -prognose – Durchschnitt der Top 20 Bürostandorte in der Toplage



Quelle: Scope Investor Services.

Mietpreisprognose und Standort-Rating – Wie geht Scope vor?

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

Die von Scope erstellten Prognosen beziehen sich auf die durchschnittliche Mietpreisentwicklung in den Toplagen und basieren auf ökonometrischen 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.

Die von Scope vergebenen Ratingnoten für die einzelnen Standorte reflektieren die jeweiligen Mietpreisprognosen. Mit fortschreitendem Prognosezeitraum nimmt die Relevanz für das Rating sukzessive ab. Das heißt, die ersten Jahre des fünfjährigen Prognosezeitraums haben den stärksten Einfluss auf das Rating.



Europas Top 20 Büroimmobilienmärkte

Prognose Mietpreiswachstum: Berlin verteidigt Spitzenplatz

Scope Investor Services GmbH

Headquarters Berlin

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Phone +49 30 27891 0

info@scopeinvestors.com

www.scopeinvestors.com

Frankfurt am Main

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

Tel. +49 69 66 77 389 0

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2018 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.