

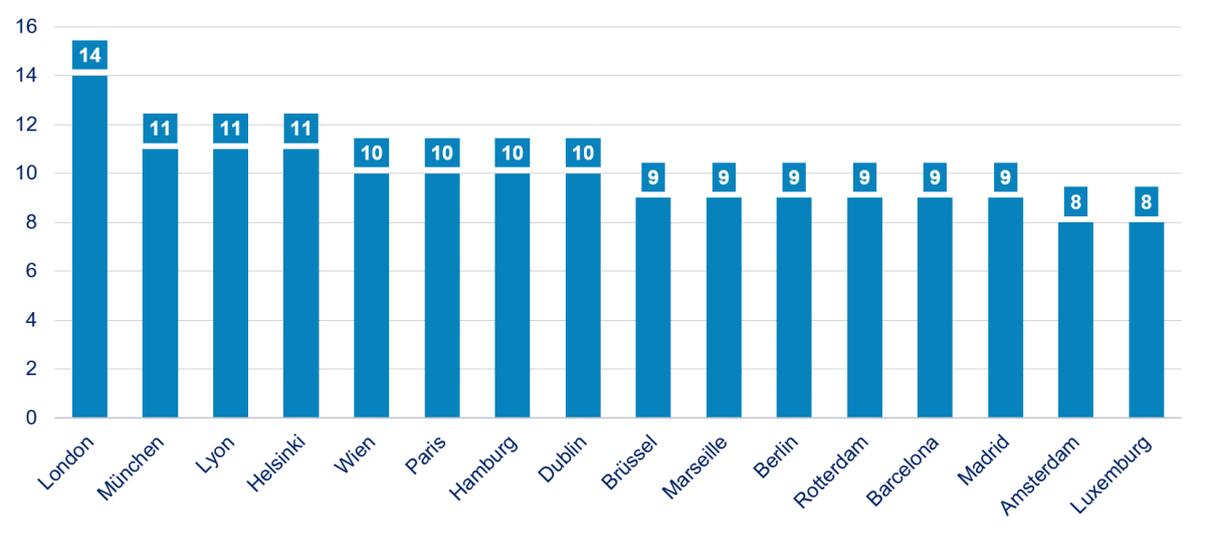


# Büro is back!

## Historisches Renditehoch und Mietwachstum in Zentrumslagen bieten Opportunitäten

Der europäische Büromarkt bietet aktuell interessante Einstiegsmöglichkeiten. Einerseits sind durch die Preiskorrektur der vergangenen Jahre die Anfangsrenditen wieder auf attraktive Niveaus angestiegen. Aktuell liegen die Renditen im historischen Vergleich je nach Stadt auf einem 8- bis 14-Jahreshoch (siehe Abbildung 1). Auf der anderen Seite sind im Core-Segment in Top-Lagen trotz Leerstandsanstieg weiterhin steigende Spitzenmieten zu verzeichnen.

Abbildung 1: Renditevergleich Büroimmobilien – Rendite Ende 2024 versus historische Rendite (Zahl drückt historisches Renditehoch in Jahren aus)



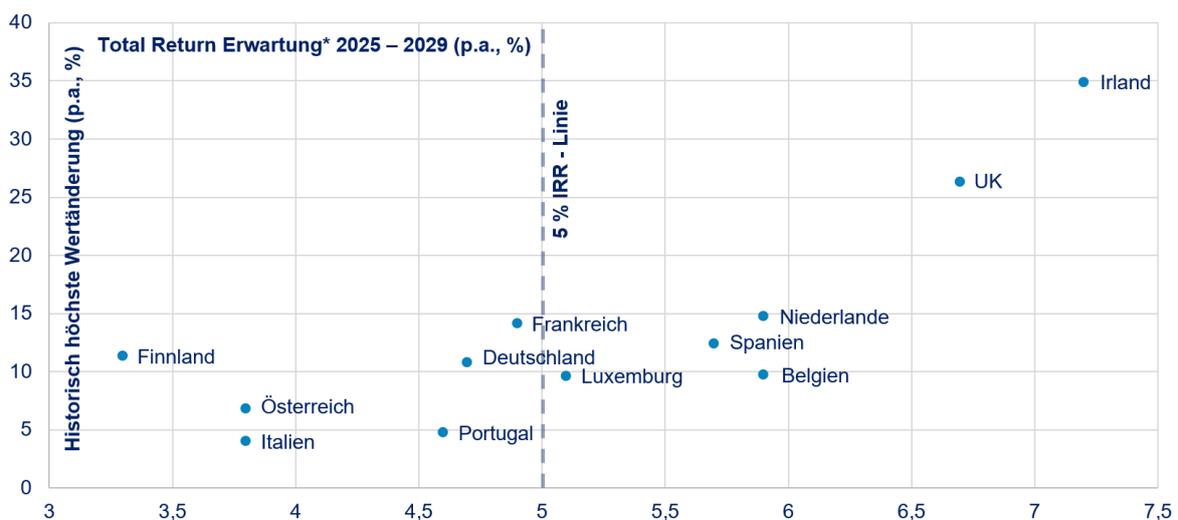
Datenquelle: PMA; Grafik: Real I.S.

Letzteres wurde eindrucksvoll durch die Anmietung von 5.800 m<sup>2</sup> Bürofläche ab 2027 in der Münchener Innenstadt durch eine Anwaltskanzlei für 64,00 EUR/m<sup>2</sup> bewiesen (die bisherige Spitzenmiete lag bei 54,00 EUR).

Für die kommenden Jahre ist mit einer leichten Renditekompression durch einen Wiederanstieg der Kaufpreise und mit einem anhaltenden Wachstum der Spitzenmieten zu rechnen. Welche Länder bieten in diesem Marktumfeld die beste Rendite/Risiko-Relation bzw. wie könnte eine renditestarke Investitionsstrategie für das Jahr 2025 und darüber hinaus aussehen?

In den Investmentmärkten für Büroimmobilien fehlt bislang noch ein ausreichendes Angebot an Objekten zum neuen, niedrigeren Kaufpreisniveau. Folglich ist es aktuell herausfordernd, eine Investitionsstrategie aufzusetzen, die sich auf Nischenmärkte in den kleineren Ländern des Euroraums fokussiert. Große und liquide Märkte wie UK, Deutschland und Frankreich sollten daher Kernmärkte einer Anlagestrategie darstellen. Darüber hinaus bieten die Länder Spanien, Niederlande und Belgien aktuell eine attraktive Rendite/Risiko-Relation. Abbildung 2 zeigt dies anhand der Total Return Erwartungen für die kommenden fünf Jahre (Summe aus erwarteter Cash-Flow- und Wertänderungsrendite) im Vergleich zum Wertänderungsrisiko (höchster historischer Wertverlust in einem Kalenderjahr) für ausgewählte Länder. Danach bieten Spanien, die Niederlande und Belgien erwartete Total Returns von rund 6 % p.a., bei im Ländervergleich durchschnittlichen historischen Wertänderungsrisiken.

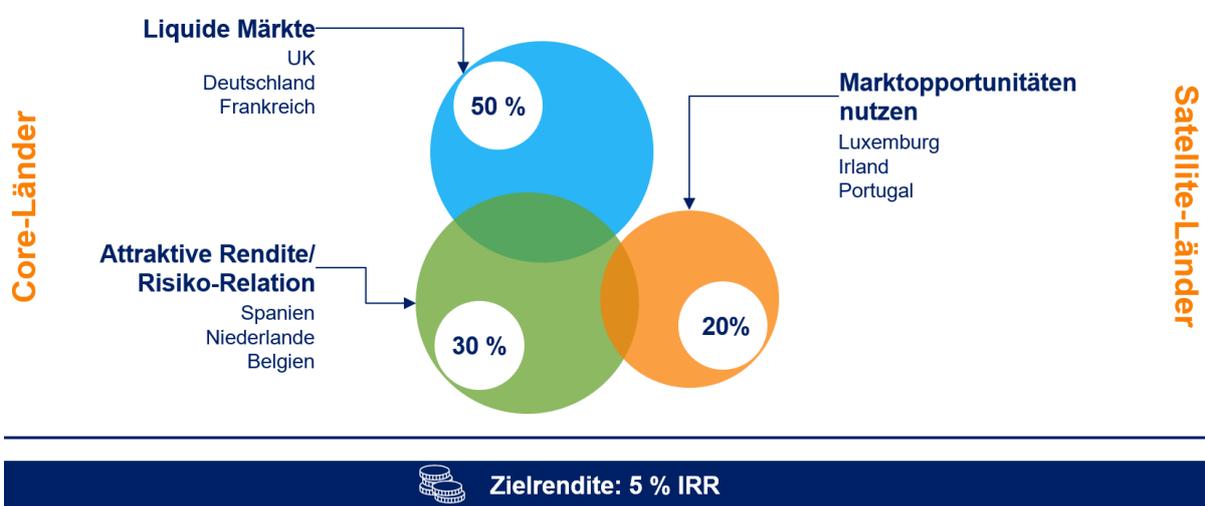
Abbildung 2: Rendite/Risikoanalyse für europäische Büromärkte



Datenquelle: PMA, MSCI; Grafik: Real I.S.; \* Summe aus Cash-Flow-Rendite und Wertänderungsrendite für ein theoretisches Spitzenobjekt im jeweiligen Markt

Neben diesen Kernländern (Core-Länder) könnten in den kleineren Ländern (Satellite-Länder), die ein hohes Wachstumspotential bieten (z.B. Irland, Portugal oder Luxemburg), Renditeopportunitäten genutzt werden. Im Ergebnis würde sich eine Portfolio-Allokation analog der folgenden Abbildung ergeben (siehe Abbildung 3). Für dieses Musterportfolio wäre in der Risikoklasse Core/Core+ auf Fondsebene eine Ausschüttungsrendite von gut 4 % (bei kalkulierten 30 % Leverage) und ein IRR von rund 5 % zu erzielen.

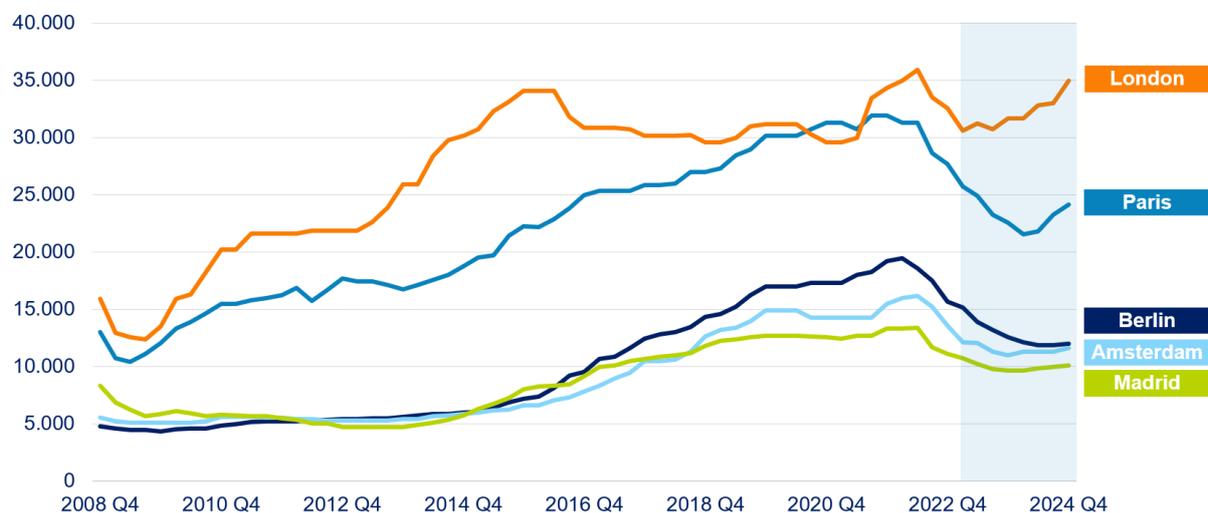
Abbildung 3: Portfolioallokation nach Ländern: Core-Satellite-Strategie



Quelle und Grafik: Real I.S.

Beim Portfolioaufbau ist neben der Rendite/Risiko-Relation und der Marktliquidität auch das richtige Timing zu beachten. Einige Länder, bzw. die Großstädte dieser Länder, zeigen bereits eine sichtbare Markterholung. Aktuell ist insbesondere für die Büromärkte UK/London und Frankreich/Paris eine Trendumkehr bei der Preisentwicklung sichtbar (siehe Abbildung 4). Folglich könnten diese Länder/Städte zum Start der Investitionsphase beim Portfolioaufbau priorisiert werden, um ein gutes Zeitfenster für eine Investition nicht zu verpassen.

Abbildung 4: Preisentwicklung Büroimmobilien, in EUR/m<sup>2</sup>



Datenquelle: PMA; Grafik: Real I.S.

## Fazit & Ausblick

Der Büromarkt bietet wieder Opportunitäten. Die richtige Investitionsstrategie bezüglich Timing, Portfolioallokation nach Ländern/Städten sowie eine ausgewogene Rendite-/Risikoanalyse sichern eine langfristige, solide Performance für Investoren. Im Core/Core+ Bereich sind Ausschüttungsrenditen auf Fondsebene von 4 % und mehr für ein diversifiziertes europäisches Büroimmobilienportfolio wieder zu erwirtschaften.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

## Ihr Ansprechpartner

Marco Kramer  
Real I.S. AG  
Research und Investitionsstrategie  
[marco.kramer@realisag.de](mailto:marco.kramer@realisag.de)

## Disclaimer

*Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.*