

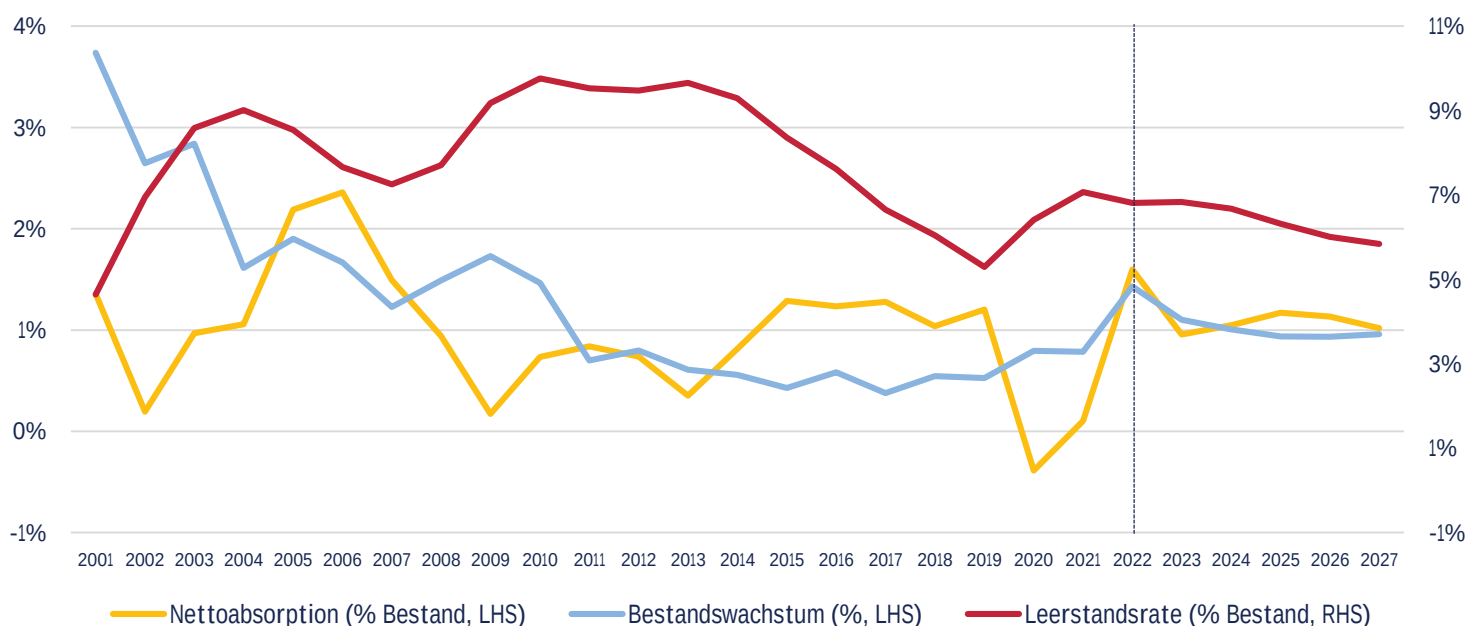
Monatlicher Research Report

OKTOBER 2022

EUROPÄISCHE BÜRO-MÄRKTE LANGSAM WIEDER IM GLEICHGEWICHT

- Dieser Bericht enthält ein Update zu den europäischen Büro-Märkten, die von den Sorgen um die langfristigen Auswirkungen von Home Office (HO) oder hybriden Arbeitsweisen betroffen sind. Dies spiegelt sich in Abschlüssen auf den NAV europäischer Büro-REITs wieder.
- Trotz der negativen Anlegerstimmung zeigen die Kennzahlen für den Mietermarkt einen soliden Aufschwung nach der Corona-Krise. Der Flächenumsatz liegt seit dem Tiefstand im 3. Quartal 2020 bei nahezu 50%, das Spitzenmietwachstum ist seit dem 4. Quartal 2020 positiv, und die Leerstandsrate hat sich bei knapp unter 7% stabilisiert.
- Auf welchem Niveau sich die Büro-Nachfrage letztlich festigen wird, wenn die Unternehmen sich auf neue hybride Arbeitsmodelle festlegen, ist noch offen. Die vorliegenden Daten bestätigen, dass der Büronutzung anzieht, jedoch nach wie vor unter vorpandemischem Niveau liegt. Auch nach unten tendierende Statistiken zu Arbeitsplatznutzung und Arbeitsplätzen je Mitarbeiter unterstreichen die Herausforderungen, die sich auf dem Weg zur alten Normalität stellen.
- Positiv zu vermerken ist, dass unsere Wachstumsprognosen für die HO-adjustierte Büroflächennutzung auf der Basis neuer Mieterumfragedaten von Urbanite an allen unseren 32 europäischen Büromärkten von 0,5% auf 0,8% per annum gestiegen sind. Der Nettoeffekt einer unerwartet tiefen Inflation auf das Home Office in den nächsten Jahren unterstreicht die mangelnde Tragfähigkeit der Nachfrageprognose.
- Das um HO adjustierte Bürobeschäftigungswachstum für 2022-2026 zeigt die stärksten Verbesserungen in London, Amsterdam und Den Haag im Vergleich zu den Schätzungen des letzten Jahres. Im Gegensatz dazu liegen die meisten deutschen Märkte unter dem Durchschnitt und Barcelona und Paris zeigen eine Verschlechterung der Wachstumsaussichten für die Bürobeschäftigung. Dies ist auf die veränderten Wachstums- und HO-Aussichten für die lokalen Industriesektoren in jeder Stadt zurückzuführen.
- Da die meisten Bedenken die Nachfrageseite betreffen, bleibt das Angebot ein relevanter Faktor und bleiben neue Bauvorhaben im Bürosektor weiterhin begrenzt. CBRE geht in den nächsten fünf Jahren von einer jährlichen Zunahme des Büroimmobilienbestands von 1,1% aus. Mit einem weiteren Rückgang ist allerdings infolge rückläufiger Rentabilität der Bauunternehmen, Kostensteigerungen und geringerer Verfügbarkeit von Fremdkapital sowie einer verstärkten Konzentration auf die Sanierung von Bestandsgebäuden (anstelle von Neubauten) zu rechnen.
- Mit dem Abklingen der Corona-Auswirkungen finden die europäischen Büromärkte langsam wieder ins Gleichgewicht, denn die Nachfrage wird weniger durch HO bestimmt als ursprünglich erwartet und die knappe Angebotspipeline wird voraussichtlich weiter erodieren. Laut CBRE-Prognosen liegt die Nettoaufnahme über den Neuzugängen im Bürobestand. Dadurch werden die Leerstandsraten bis 2027 gegenüber dem Höchststand Ende 2021 auf unter 6% gedrückt.
- Abschließend aktualisieren und erweitern wir unsere Resilienz-Rangliste aus 32 europäischen Büromärkten. Am stärksten aufgeholt haben in unserer Rangliste Brüssel, Den Haag, London und Amsterdam. Barcelona, München, Hamburg und Berlin verzeichnen dagegen die größten Rückgänge. Die neu hinzugekommenen regionalen UK-Märkte werden zusammen nicht höher oder niedriger eingestuft als andere europäische Märkte.

Nettoabsorption, Bestandszuwachs und Leerstandsraten für 30 Märkte* in Europa



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy

* 30 Märkte für Bestandsimmobilien und ohne regionale Städte im UK und Stockholm für Leerstandsraten und Nettoaufnahme

NEGATIVE REIT-ANLEGER-BEWERTUNG FÜR BÜROTRENDIS ERNEUT BESTÄTIGT

RESILIENTE BÜROMIETER-KENNZAHLEN NACH DER CORONA-KRISE

- Die Kennzahlen für Flächenumsatz, Leerstand und Mieten erweisen sich in der Zeit nach der Corona-Krise als durchweg resilient.
- 2021 erholten sich die Spitzenmieten im Bürosektor. Nach den Einbrüchen während des Höhepunkts der Pandemie 2020 wurden hier in den letzten sechs Quartalen vierteljährliche Zuwachsraten von soliden 1,3% verzeichnet.
- Angekurbelt wurden die Zuwächse bei den Spitzenmieten durch das begrenzte Neufflächenangebot in zentral gelegenen Bürogebieten zusammen mit der Erholung der Nachfrage nach der Pandemie.
- Zwar haben zahlreiche Mieter unlängst ihren Büroflächenbedarf reduziert, diese Flächenreduzierungen betreffen allerdings zumeist die Randgebiete.
- In zentral gelegenen Geschäftsvierteln ist die Nachfragedynamik nach wie vor positiv. Sie wird zusätzlich durch den erhöhten Flächenumsatz durch Coworking-Betreiber angekurbelt.
- Im 4. Quartal 2021 stieg die Leerstandsrate in Europa um 170 Basispunkte gegenüber ihrem niedrigsten Stand zu Beginn der Pandemie von 5,2% auf 7,1%.
- Mit steigendem Flächenumsatz und nachlassendem Neufflächenangebot während der Lockdowns hat sich die Leerstandsrate in unserer Gruppe aus 32 europäischen Büromärkten auf knapp unter 7% stabilisiert.

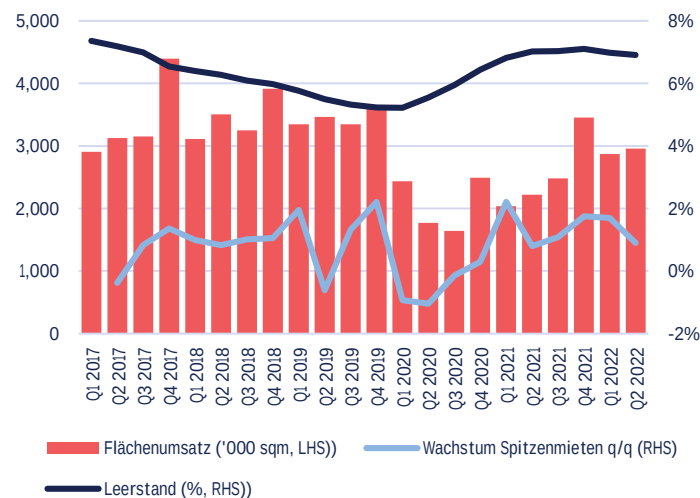
REIT-ANLEGER BEWERTEN BÜROIMMOBILIEN NACH WIR VOR MIT EINEM ABSCHLAG VON +25%

- Trotz der Resilienz der Mietermärkte bewerten europäische REIT-Anleger den Bürosektor nach wie vor mit einem erheblichen Abschlag. Die negative Stimmung spiegelt einige herausfordernde Nachrichtenschlagzeilen wider.
- Den höchsten Abschlag erlitten während der Pandemie die Einzelhandels-REITs. Demselben Trend folgte der Bürosektor. Als resilienter wurde demgegenüber der Industrie- und der Wohnimmobiliensektor wahrgenommen.
- Stand 3. Quartal 2022 wird der Bürosektor mit einem durchschnittlichen Abschlag von 26% gehandelt. Er liegt damit unter dem Gesamtdurchschnitt von 31% (Büro, Einzelhandel, Industrie und Wohnimmobilien). Demgegenüber lag der Abschlag im Einzelhandel bei 35% und im Wohnimmobiliensektor bei 43%.
- Der Abschlag auf den NAV im Bürosektor ist zwar nicht isoliert, verhartet aber trotz der genannten Mieter-Kennzahlen auf seinem höchsten Stand seit 2019.
- Offenkundig sind REIT-Anleger noch nicht von der Nachhaltigkeit der Resilienz im Bürosektor überzeugt. Die größeren Probleme sehen sie allerdings derzeit im Wohnimmobiliensektor und im Einzelhandel.

FONDS-ANLEGER PROFITIEREN NACH WIE VOR VON KAPITALZUWACHS

- Bei den Privatfonds sind die vierteljährlichen Gesamterträge im europäischen Bürosektor laut aktueller INREV-Daten weiterhin positiv.
- Nach einigen äußerst schwachen und negativen Quartalen im Jahr 2020 hat der vierteljährliche Kapitalwertzuwachs seit 2021 angezogen.
- Allerdings fielen die Ausschüttungsrenditen - die im 4. Quartal saisonbedingt höher sind - 2021 im Vergleich zu 2019 und zum Vorjahr niedriger aus.
- Obgleich nicht in der Grafik enthalten, muss beachtet werden, dass die Gesamterträge im Bürosektor gegenüber anderen Immobiliensektoren hinter den Gesamterträgen der Industrie- und Logistiksektoren sowie der Wohnimmobilien- und Einzelhandels-Fonds zurückbleiben.

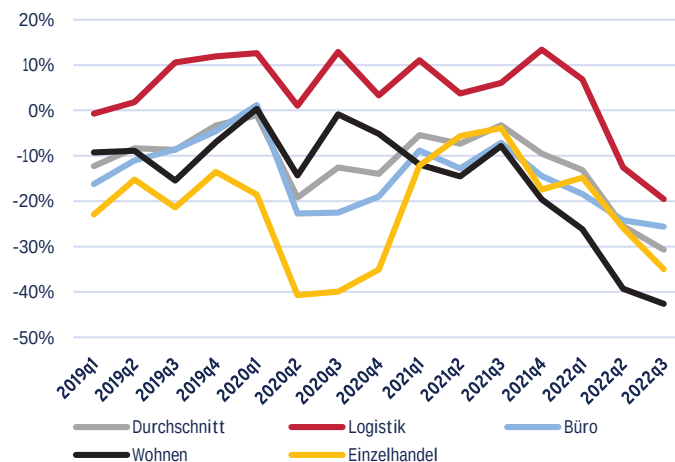
Quartalskennzahlen Mietermarkt für 32 europäische Büromärkte*



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy;

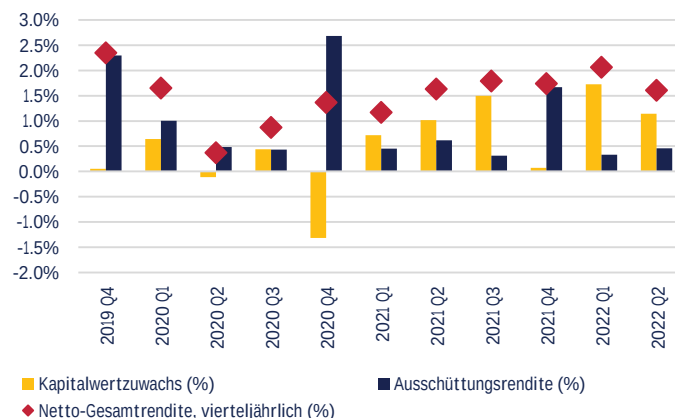
* 32 Märkte für Flächenumsatz und Spitzenmietenzuwachs, ohne regionale UK-Städte für Leerstandsrate

Festgestellter Abschlag / Aufschlag auf den NAV nach Sektor



Quellen: Green Street, AEW Research & Strategy

Vierteljährliche Netto-Gesamterträge im Bürosektor, ausgeschüttete Erträge & Kapitalzuwachs (in %)



Quellen: INREV, AEW Research & Strategy

SOME BUREAU DEMAND KEY FIGURES UNDER PRESSURE

FLOOR SPACE USAGE IS ON AN UPWARD TREND, BUT NOT AT PRE-PANDEMIC LEVELS

- Zwar stabilisieren sich die offiziellen Leerstandsdaten bei unter 7%. Die Daten zur tatsächlichen Büroflächennutzung zeigen allerdings einen abweichenden Trend. Laut den Daten von Savills arbeiten weniger als 44% der Büromitarbeiter in ihren Büros.
- Das aktuelle Niveau von 44% entspricht über der Hälfte des vorpandemischen durchschnittlichen Anteils der Büromitarbeiter, die die Bürofläche in einer Arbeitswoche nutzen, von 75% (Februar 2020) für die Savills-Gruppe europäischer CBD-Bürogebäude mit mehreren Mietern.
- Obgleich zahlreiche Unternehmen nach der Pandemie noch mit der Umstellung auf Präsenzarbeit im Büro beschäftigt sind, nimmt die Büroflächennutzung seit dem Ende des letzten Lockdown im Januar 2022 weiter zu.
- Die Savills-Daten werden durch andere von JLL und Remit Consulting dokumentierte Büroflächennutzungszahlen bestätigt. Beide untersuchen eine kleinere Anzahl UK-Märkte und erfassen nicht das normale vorpandemische Niveau.
- Für eine endgültige Aussage zum Niveau, auf dem sich die Büroflächennutzung konsolidieren wird, wenn sich die Unternehmen auf flexible Arbeitsmodelle festlegen, ist es wohl noch zu früh.
- Interessant wird zudem sein, ob sich die Präferenzen von Büromitarbeitern oder Arbeitgebern bei erneut steigenden Arbeitslosenzahlen wieder ändern.

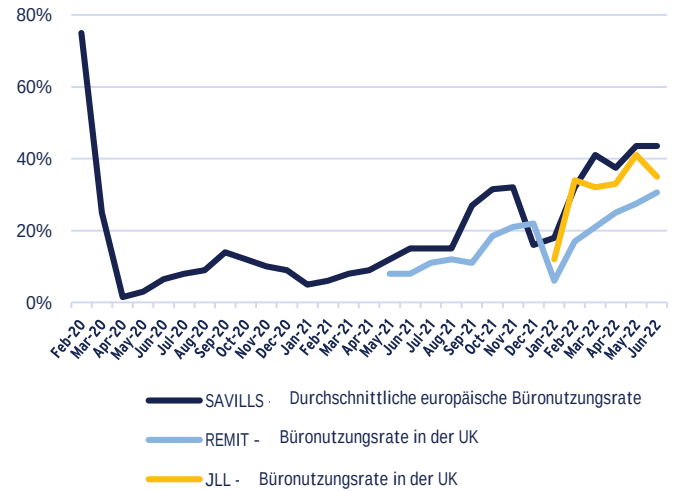
LESS SPACE PER EMPLOYEE CONFIRMS HOME OFFICE-TRENDS

- Wie bereits gezeigt, kann der langfristige Trend zur Reduzierung der Bürofläche je Büromitarbeiter seit Anfang der 2000er Jahre als Bestätigung der nachhaltigen Rentabilität des Home Office gesehen werden.
- Die geringere Fläche je Mitarbeiter hat zudem die zunehmende Umstellung traditioneller Bürokonzepte auf flexiblere Bürodienste mit Service befördert.
- Auf Basis historischer Daten aller unserer europäischen Büromärkte ist die durchschnittliche Fläche je Mitarbeiter von 22 m² im Jahr 2003 im Jahr 2022 auf 18 m² gefallen.
- Dieser deutliche Abwärtstrend wird nur unterbrochen, wenn eine Rezession – wie in den Jahren unmittelbar nach der GFK – einen plötzlichen Rückgang der Mitarbeiterzahlen bei unverändertem Büroflächenbestand auslöst.
- Auf diese Weise ist auch die Büroflächennutzung während der Pandemie zum Stillstand gekommen. Gleichzeitig ist aufgrund der Angebotsdynamik der Büroflächenbestand gestiegen, was die je Mitarbeiter zur Verfügung stehende Fläche geringfügig vergrößert hat.
- Hinzuweisen ist diesem Zusammenhang auf die bedeutenden Unterschiede zwischen den Märkten: London ist aufgrund höherer Raumkosten traditionell der am dichtesten besiedelte Büromarkt.

FIGURES ON WORKSPACE USAGE SHOW ROOM FOR COST EFFICIENCIES

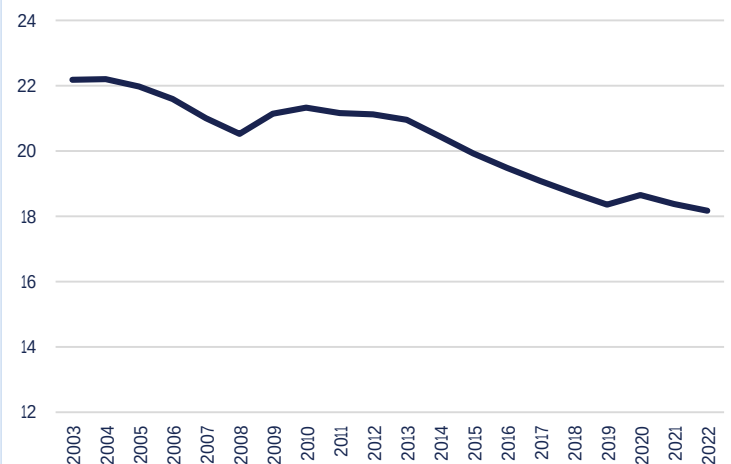
- Trotz des langfristigen Rückgangs der Fläche pro Mitarbeiter, bleiben nach wie vor täglich zwei Drittel der Schreibtische in Büros ungenutzt. Selbst an Spitzentagen wird lediglich die Hälfte der Schreibtische genutzt.
- Die Arbeitsplatznutzung variiert je nach Branche deutlich. Am höchsten ist sie im Gesundheitswesen, im Bankwesen und im Immobiliensektor, am niedrigsten im Telekommunikationssektor.
- Laut einer weltweiten AWA-Studie besteht eine Differenz von 25% zwischen der Arbeitsplatznutzung in Spitzenzeiten (in der Regel in der Wochenmitte) und der durchschnittlichen täglichen Arbeitsplatznutzung.
- Diese Daten zur Arbeitsplatznutzung legen nahe, dass die Büroflächen nicht vollständig ausgelastet sind. Wenn Unternehmen im Interesse einer höheren Büroflächenflexibilität und besserer Interaktion unter den Mitarbeitern zunehmend auf Hot Desking umsteigen, ist davon auszugehen, dass das Schreibtisch/ Mitarbeiter-Verhältnis weiter rückläufig sein wird.
- Überschüssige Fläche wird umgewandelt, und die Mieter werden im Ergebnis ihren Flächenbedarf bei Verlängerung des Mietvertrags reduzieren.
- Teilgenutzte Arbeitsplätze dürften allerdings nicht unmittelbar zu einer Flächenreduzierung führen, da der Bedarf an Gemeinschaftsflächen steigt.
- Mietern eröffnet sich dadurch am Ende die Möglichkeit weiterer Kosteneinsparungen, die durch eine Konjunkturabschwächung noch beschleunigt werden könnten.

Durchschnittliche Büroflächennutzungsraten (in %) - Europa und UK



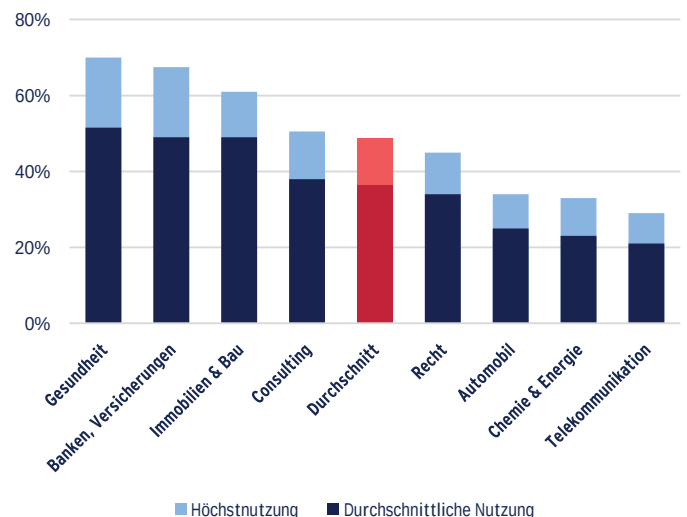
Quellen: Savills, Remit, JLL, AEW Research & Strategy

Bürofläche je Mitarbeiter in m² im Zeitraum (m², 25-Märkte-Durchschnitt)



Quellen: CBRE, Oxford Economics, AEW Research & Strategy

Arbeitsplatznutzung nach Sektor (in %), August 2022



Quellen: AWA August 2022, AEW Research & Strategy

BEGRENZTES ANGEBOT GLEICHT POTENTIELLEN NACHFRAGERÜCKGANG AUS

PROGNOSEN ZU MÄßIGEM NEUFLÄCHENANGEBOT DÜRFTEN ZURÜCKGESCHRAUBT WERDEN

- Die meisten Bedenken bei den Büroflächen betreffen die Nachfrageseite des Markts. Hier muss aber auch das neue Büroflächenangebot betrachtet werden.
- CBRE rechnet auf Basis der aktuell angekündigten Bauvorhaben beim Büroflächenbestand an den 30 Märkten, für die Daten vorliegen, in den nächsten fünf Jahren mit einem Zuwachs von 1,1% per annum gegenüber dem historischen Durchschnitt von 1,3% (2001-2019).
- MOE-Märkte mit aktuell hohen Leerstandsdaten könnten anfällig sein, da hier auch beim Büroflächenbestand mit einem deutlichen Zuwachs gerechnet wird. Märkte wie die UK und die deutschen Märkte mit niedrigem Bestandszuwachs sind demgegenüber gut aufgestellt.
- Künftige Büroflächenbestandszuwächse dürften geringer ausfallen. Gründe sind:
 - Höhere Baukosten (Material und Löhne) werden die Rentabilität zahlreicher geplanter Bauvorhaben weiter schmälern.
 - Nach den jüngsten Leitzinserhöhungen stehen weniger Fremdmittel für neue Bauvorhaben zur Verfügung. Zudem steigen die Zinsen.
 - Infolge anstehender Regulierungstermine des EPC wird der Fokus stärker auf die Sanierung bestehender und weniger auf Neubauvorhaben gelegt werden.

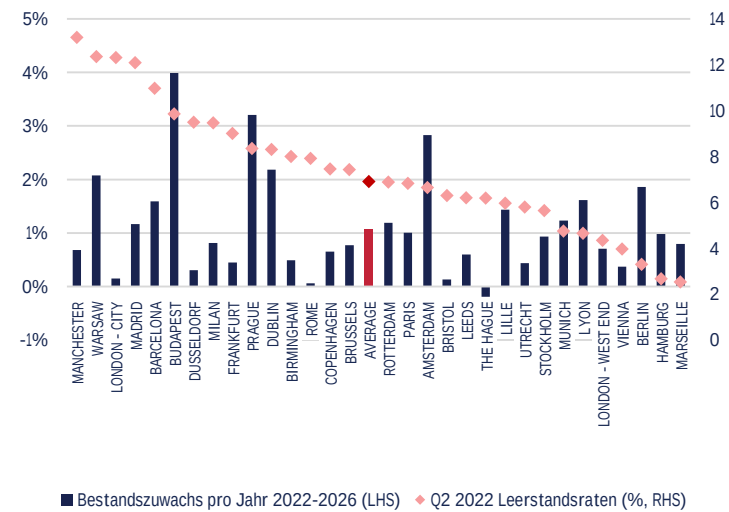
LEERSTANDSRATEN AN AUSGEGLICHENEN MÄRKTEN RÜCKLÄUFIG

- Aktuelle CBRE-Prognosen sehen mehr Nettoabsorption als Neuzugänge im Büroflächenbestand.
- Das heißt, an den 32 Büromärkten wird die durchschnittliche Leerstandsrate 2022 mit 7,1% voraussichtlich ihren Höchststand erreichen und bis 2017 auf unter 6% sinken.
- Ob die Mieter ihren Flächenbedarf reduzieren können, hängt zu einem großen Teil davon ab, ob sie mit Mitarbeiternutzungsspitzen zwischen den Arbeitstagen umgehen und Hot Desking einführen können.
- Da sich mehr Mieter qualitativ hochwertige Büroflächen in Bestlage sichern werden, dürften sich Spitzenmieten in einem Umfeld mit unterversorgten Core-Büromärkten und Corona-bedingten Bauverzögerungen als resilient erweisen.
- Allerdings dürften die CBRE-Prognosen zur Nettoaufnahme die Auswirkungen des Home Office noch nicht hinreichend widerspiegeln. Dies rechtfertigt eine eingehendere Analyse.

NEUE UMFRAGEZAHLEN BESTÄTIGEN RÜCKGANG DES BÜROFLÄCHENBEDARFS

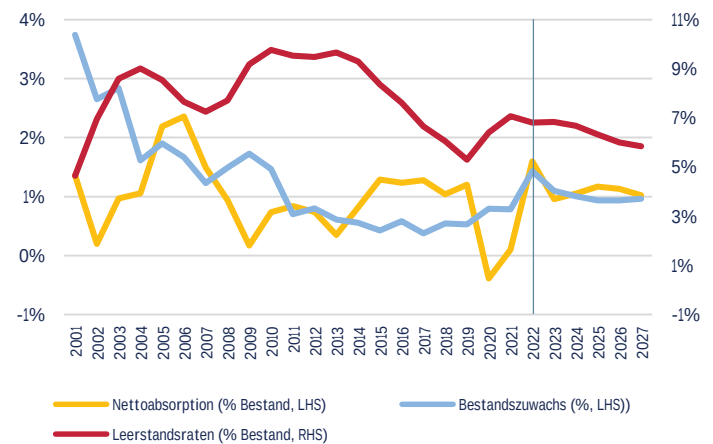
- Eine aktuelle Urbanite-Umfrage unter Büromietern in 16 europäischen Ländern mit einer gemieteten Bürofläche von 15 Millionen m² ergab einen Rückgang des Büroflächenbedarfs um 18% in den nächsten fünf Jahren.
- Die auf Basis der Urbanite-Umfrage prognostizierte Reduzierung der Büroflächen um 18% ist im Durchschnitt gravierender als der von CBRE in den nächsten fünf Jahren prognostizierte Rückgang des Bruttoflächenumsatzes von 8%.
- Allerdings variiert der Rückgang je nach Branche. Im Bankwesen, im produzierenden Gewerbe (Automotive), im Einzelhandel und in den Telekommunikations- / Technologiebranchen werden die Flächen drastischer reduziert.
- Um diese neuen Umfragezahlen in unseren bestehenden Analyserahmen einzubeziehen, haben wir unsere ursprünglichen Annahmen von 2021 anhand der branchenspezifischen Umfrageergebnisse angepasst.

Künftiger Bestandszuwachs per annum im Zeitraum 2022-26 & Leerstandsdaten im 2. Quartal 2022 (30 Märkte)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy

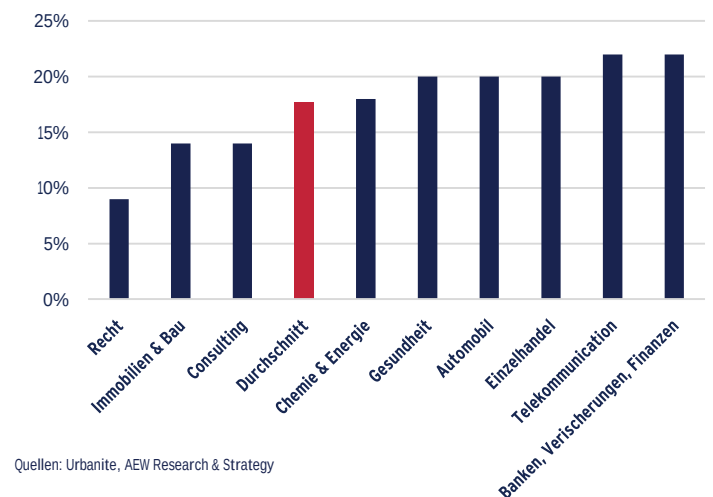
Nettoabsorption, Bestandszuwachs und Leerstandsdaten für 30 Märkte* in Europa



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy

* 30 Märkte für Bestandsimmobilien und ohne regionale Städte in der UK und Stockholm für Leerstandsdaten und Nettoaufnahme

Prognostizierter Büroflächenrückgang gegenüber dem aktuell vermieteten Bestand in den nächsten 5 Jahren nach Sektor



Quellen: Urbanite, AEW Research & Strategy

WACHSENDER BÜROFLÄCHENBEDARF VERANTWORTLICH FÜR VERÄNDERUNGEN IN UNSERER RESILIENZ-RANGLISTE

AUSWIRKUNGEN DES HOME OFFICE GERINGER ALS ANGENOMMEN

- Wir haben unsere Prognose für die Auswirkungen des Home Office auf den von Oxford Economics geschätzten Wachstum des Büroflächenbedarfs anhand der nachstehenden Urbanite-Umfragedaten aktualisiert.
- In einem ersten Schritt haben wir unsere Analyse der Home Office-Auswirkungen auf die Büroflächennachfrage aktualisiert. Unsere Schätzungen verringerten sich insgesamt von durchschnittlich -5,7% per annum in unseren Ergebnissen für 2021 auf -4,6% per annum in den 27 EU-Ländern (EU-27) unserer aktualisierten Analyse.
- Laut unserer neuen Prognosen würden 35,5% der im Unternehmen vor Ort tätigen Mitarbeiter in Europa bis 2026 von zu Hause arbeiten. Dieser Wert ist niedriger als in unserer früheren Schätzung von 2021 angenommen (37,3% bis 2024).
- Diese Kennzahlen sind ins Verhältnis zu setzen zu den 27,5%, die vor Corona und zu den 66,4% der im Unternehmen vor Ort tätigen Mitarbeiter, die während des Höhepunkts der Pandemie im Juli 2020 von zu Hause arbeiteten.
- Insgesamt ist der Home Office-Effekt für sich allein betrachtet offenbar weniger entscheidend als ursprünglich angenommen.

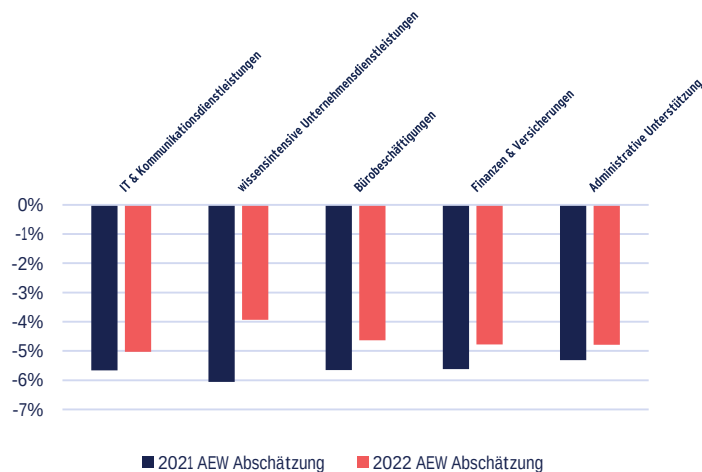
BESSERE WACHSTUMSPROGNOSEN FÜR DIE BÜROFLÄCHENNUTZUNG

- In einem zweiten Schritt haben wir unsere Wachstumsprognosen für die Büroflächennutzung für alle 32 Märkte auf Basis der Prognosen von Oxford Economics für den Zeitraum 2022-2026 von 0,5% auf noch immer moderate 0,8% per annum nach oben korrigiert.
- An allen EU-27-Märkten reduzierte sich unser verbesserter geschätzter HO-Effekt von -1% per annum im Jahr 2021 auf 0,6% per annum.
- Wie im Vorjahr haben wir die Verkehrsstau-Werte auf Ebene der Städte aus dem IRIS-Einflussfaktor Verkehrsstau von 2016 als Grundlage für die Anpassung des HO-Gesamteffekts in den EU-27 für die einzelnen Städte herangezogen.
- Verkehrsstaus sind für Unternehmen und Mitarbeiter in besonders verkehrsreichen Städten ein zentrales Argument für Home Office, da sie dadurch Zeit und Geld sparen können.
- Der um den Home Office-Effekt adjustierte annualisierte Büronutzungszuwachs im Zeitraum 2022-2026 zeigt in London, Amsterdam und Den Haag kräftige Verbesserungen gegenüber unseren Prognosen für den Zeitraum 2021-2025.
- Die deutschen Märkte schneiden dagegen unterdurchschnittlich ab, auch Barcelona und Paris verzeichnen eine Verschlechterung ihrer Wachstumsprognosen für die Büroflächennutzung.

WACHSENDE BÜROFLÄCHENNUTZUNG VERÄNDERT RANGFOLGE

- Infolgedessen ist die Entwicklung in unserer gesamten Resilienz-Rangliste weitestgehend auf Veränderungen im Home Office-adjustierten Bürobelegungszuwachs zurückzuführen (siehe Tabelle).
- Die dramatischsten Ranglistenverbesserungen erzielten nordeuropäische Städte wie Brüssel, Den Haag, London und Amsterdam. Barcelona und einige deutsche Städte fielen dagegen in der Rangliste ab.
- Weitere Einflussfaktoren der Rangliste - wenn auch nicht im selben Umfang - waren Veränderungen bei Leerstandsrate und Bürobestandszuwachs gegenüber dem Vorjahr.
- Da die Büroflächen-Nachfrageelastizität in langen historischen Zeiträume (2002-2022) betrachtet wird, blieben die jährlichen Veränderungen relativ moderat.

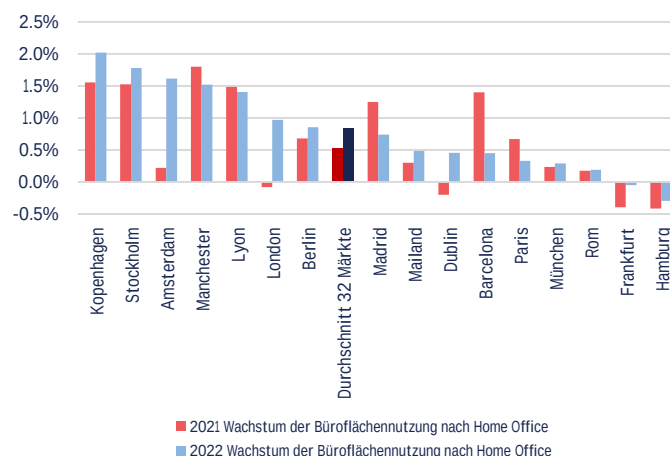
Auswirkungen des Home Office auf jährliche Nachfrage nach Büroflächen 2022-2026*



Quellen: Oxford Economics, Urbanite 2021, AEW Research & Strategy

* Bitte beachten Sie, dass sich die 2021-Schätzungen auf den Zeitraum 2021-2025 beziehen.

Wachstum der Büroflächennutzung nach Home Office-Effekt (in % per annum) 2022-2026*



Quellen: Oxford Economics, Urbanite, Eurostat, AEW Research & Strategy

* Bitte beachten Sie, dass sich die 2021-Schätzungen auf den Zeitraum 2021-2025 beziehen.

Städte mit den größten Ranglistenveränderungen (2022 vs 2021)

Stadt	Gesamt-Ranglistenveränderungen	Wachstum der Büroflächennutzung nach Home Office	Leerstandsrate	Büroflächenbestandszuwachs	Büromitarbeiter-Kosteneffizienz	Büroflächen-Nachfrageelastizität
Brüssel	+14	+8	+1	+8	+2	+0
Den Haag	+11	+13	+9	+0	-2	+3
London	+9	+15	+0	+0	+10	-1
Amsterdam	+8	+17	-6	-2	-2	+4
Barcelona	-19	-21	-8	-1	+0	-3
München	-9	-8	-2	-3	-2	-2
Hamburg	-5	+0	+0	-5	+1	-1
Berlin	-4	-4	-2	+0	+1	-4

Quellen: CBRE, IRIX, Oxford Economics, AEW Research & Strategy

RESILIENZ-RANGLISTE FÜR DEN EUROPÄISCHEN BÜROVERMIETUNGSMARKT

Unsere Resilienz-Rangliste für europäische Büromärkte beruht auf einer datengestützten Bewertung von Immobilien-Trends, unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen des Home Office (HO). Dabei werden fünf zentrale Angebots- und Nachfragevariablen für die unten aufgeführten 32 Märkte gewichtet.

2022: 32 Städte-Rangliste	Büroflächennutzungszuwachs nach HO 2022-26	Leerstandsrate Q2 2022 (in %), Rang	Büroflächenbestandszuwachs in % per annum 2022-26	Büromitarbeiter / Kosteneffizienz	Büroflächen / Nachfrageelastizität 2002-2022	Resilienz-Gesamtrangliste
Stockholm	3	7	17	13	6	1
Utrecht	10	8	8	5	9	2
Den Haag	14	10	2	4	18	3
Kopenhagen	1	17	12	3	26	4
Bristol	8	12	4	28	1	5
Marseille	17	1	15	11	10	6
Wien	22	4	7	9	14	7
Rotterdam	9	15	21	6	5	8
Edinburgh	16	20	1	29	20	9
Lyon	6	5	26	19	24	10
Leeds	20	11	11	27	7	11
Berlin	15	3	27	16	16	12
Brüssel	21	16	14	7	22	13
Manchester	5	32	13	23	4	14
Amsterdam	4	13	30	8	21	15
London	11	30	5	21	3	16
Birmingham	24	19	10	30	2	17
Rom	29	18	3	14	15	18
Lille	18	9	23	1	30	19
München	28	6	22	17	17	20
Hamburg	32	2	18	12	19	21
Düsseldorf	30	25	6	10	8	22
Mailand	23	24	16	18	12	23
Madrid	19	29	20	26	11	24
Frankfurt	31	23	9	15	23	25
Paris	27	14	19	32	25	26
Dublin	25	21	29	2	26	27
Barcelona	26	28	25	22	13	28
Glasgow	12	27	24	24	29	29
Budapest	2	26	32	31	28	30
Warschau	7	31	28	25	31	31
Prag	13	22	31	20	32	32

Variable	Gewichtung	Methodik
1. Büroflächennutzungszuwachs nach HO	25%	Geschätzt durch Abzug des HO-Effekts vom Büroflächennutzungszuwachs per annum im Ausgangsszenario; das Ergebnis ist der jährliche Büroflächennutzungszuwachs nach HO für den Zeitraum 2022-26.
2. Leerstandsrate im 2. Qu. 2022	20%	Leerstandsrate am Büromarkt beim Büroflächenbestand per 2. Quartal 2022 (ohne untervermietete Flächen)
3. Büroflächenbestandszuwachs	25%	Prognostizierter annualisierter Büroflächenbestandszuwachs für den Zeitraum 2022-26
4. Büromitarbeiter-Kosteneffizienz	10%	Berechnet durch Division des BWS eines Büromitarbeiters (in €) durch die Raumkosten (€/p.a.) unter Annahme der durchschnittlich von einem Büromitarbeiter genutzten Fläche (in m²)
5. Büroflächen-Nachfrageelastizität	20%	Die Elastizität beschreibt das Verhältnis zwischen der Veränderung in der Büroflächennutzung und dem vermieteten Flächenbestand auf historischer Basis (2002-2022)

Quellen: CBRE, IRIX, Oxford Economics, AEW Research & Strategy

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Real Estate Asset Manager mit 87,7 Milliarden Euro an Assets under Management (Stand 30. Juni 2022). Mit über 800 Mitarbeitern und Hauptniederlassungen in Boston, London, Paris und Hongkong bietet AEW eine breites Spektrum von Real Estate-Investmentprodukten, wie Mischfonds, Sondervermögen und Wertpapiermandate für sämtliche Investmentstrategien. AEW ist die Real Estate Asset Management Plattform von Natixis Investment Managers, einem der weltweit größten Asset Manager.

In Europa verwaltet AEW ein Immobilienvermögen in Höhe von 39,7 Milliarden Euro, das in Fonds und Sondervermögen gebündelt ist (Stand 30. Juni 2022). AEW beschäftigt über 450 Mitarbeiter an 10 Standorten in ganz Europa und kann eine lange Erfolgsbilanz in der erfolgreichen Umsetzung der Investmentstrategien Core, Value-Add und Opportunistic im Auftrag seiner Kunden vorweisen. Das Investmentvolumen (Käufe und Verkäufe in ganz Europa) der vergangenen fünf Jahren beläuft sich auf 21 Milliarden Euro.

KONTAKT RESEARCH & STRATEGY



HANS VRENSEN CFA, CRE
Head of Research & Strategy
Tel. +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



IRÈNE FOSSÉ MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com



ALEXEY ZHUKOVSKIY CFA
Associate
Tel. +44 (0)78 8783 3872
alexey.zhukovskiy@eu.aew.com



KEN BACCAM MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com



RUSLANA GOLEMDJIEVA
Analyst
Tel. +44 (0)20 7016 4832
ruslana.golemdjieva@eu.aew.com



ISMAIL MEJRI
Datenanalyst
Tel. +33 (0)1 78 40 39 81
Ismail.mejri@eu.aew.com

KONTAKT INVESTOR RELATIONS



ALEX GRIFFITHS
Managing Director
Tel +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com



BIANCA KRAUS
Executive Director
Tel. +49 893 090 80 710
bianca.kraus@eu.aew.com



MATILDA WILLIAMS
Director
Tel +44 (0)7795 374 668
matilda.williams@eu.aew.com

LONDON

AEW
33 Jermyn Street
London, SW1Y 6DN
UK

PARIS

AEW
22 rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
FRANKREICH

DÜSSELDORF

AEW
Steinstraße. 1-3
D-40212 Düsseldorf
DEUTSCHLAND

Diese Veröffentlichung dient als Informationsquelle, die Investoren bei ihren eigenen Anlageentscheidungen unterstützen soll, und stellt keine Anlageberatung für einen bestimmten Investoren dar. Hierin beschriebene Anlagen und Empfehlungen sind eventuell nicht für alle Investoren geeignet. Leser müssen sich ihr eigenes unabhängiges Urteil im Hinblick auf die Eignung dieser Anlagen und Empfehlungen vor dem Hintergrund ihrer eigenen Anlageziele, ihrer Erfahrung, ihres Steuerstatus und ihrer Finanzlage bilden. Diese Veröffentlichung basiert auf ausgewählten Quellen, die aus unserer Sicht verlässlich sind; es wird jedoch weder im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin vorgestellten Informationen noch anderweitig diesbezüglich eine Gewährleistung oder Garantie abgegeben. Hierin geäußerte Meinungen stellen die aktuelle Einschätzung des Autors dar. Sie stellen nicht zwangsläufig die Meinung von AEW, Tochtergesellschaften von AEW oder anderen mit AEW verbundenen Unternehmen der AEW-Gruppe dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Obwohl AEW sich in angemessenem Rahmen bemüht, richtige und aktuelle Informationen in diese Veröffentlichung aufzunehmen, können manchmal Fehler oder Auslassungen auftreten. AEW lehnt ausdrücklich jede Haftung ab, gleich, ob es sich um vertragliche, deliktische, Gefährdungs- oder anderweitige Haftung handelt, und zwar für aus oder auf beliebige Weise im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Veröffentlichung entstehende unmittelbare und mittelbare Schäden oder entstehenden Ersatz für beiläufig entstandenen Schaden oder Folgeschaden, verschärften Schadenersatz oder Schadenersatz für einen konkreten Schaden. Dieser Bericht darf ohne die ausdrückliche schriftliche Erlaubnis von AEW nicht vervielfältigt oder an eine andere Partei übermittelt oder weitergegeben werden. Zu AEW gehören die AEW Capital Management, L.P. in Nordamerika und ihre 100%igen Tochtergesellschaften, die AEW Global Advisors (Europe) Ltd. und die AEW Asia Pte. Ltd sowie das verbundene Unternehmen AEW Europe SA und deren Tochtergesellschaften.