

P R E S S E M I T T E I L U N G

CBRE: POSITIVER AUSBLICK AUF DIE EUROPÄISCHEN BÜROIMMOBILIENMÄRKTE

- **Leerstandsquote wird europaweit kontinuierlich zurückgehen (bis 2020 auf 8,1 Prozent)**
- **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen sorgen für anhaltenden Leerstandsrückgang**
- **Beschleunigtes Mietpreiswachstum in Europa**

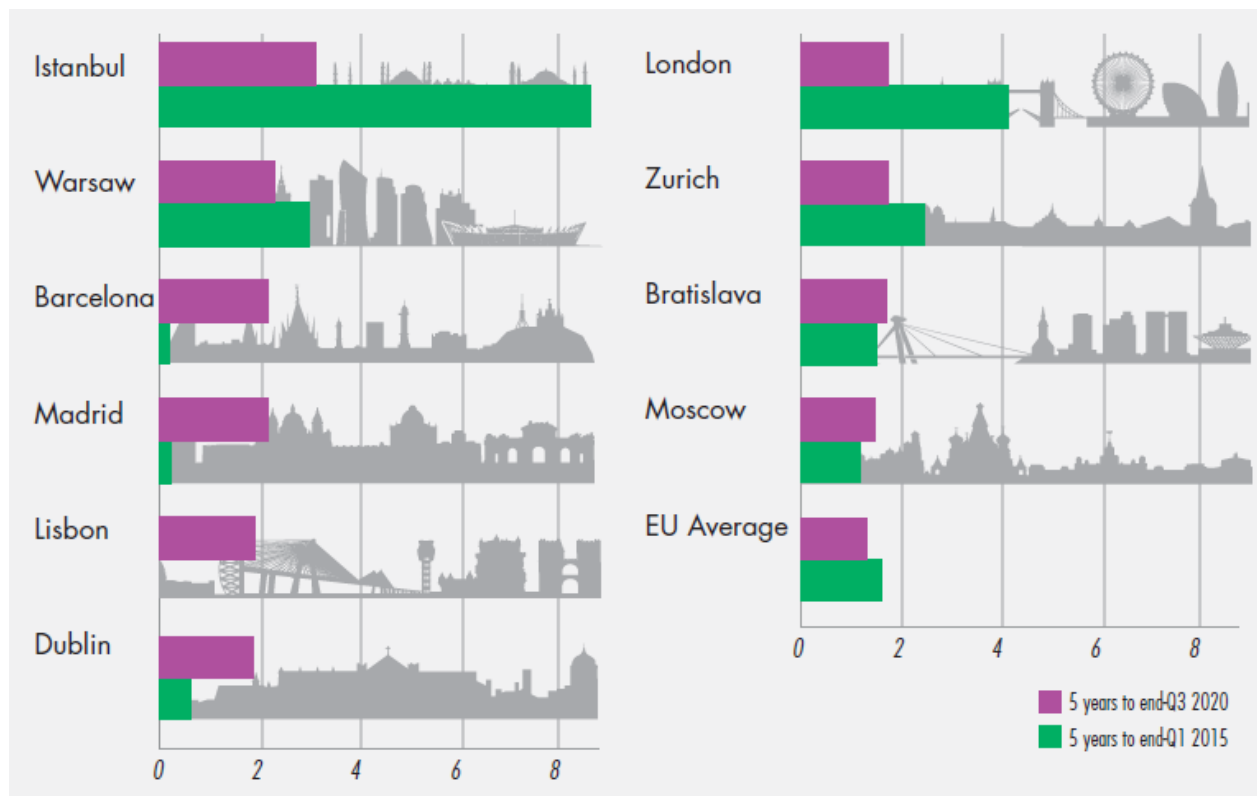
Frankfurt, 7. August 2015 – Die Leerstandsquote in den europäischen Top-Standorten für Büroimmobilien wird bis zum Ende 2016 voraussichtlich auf den Stand von 2009 fallen und anschließend weiter zurückgehen. Dies ist ein Ergebnis des aktuellen Reports „Prime Office Investment Performance Outlook Q2 2015“ des Immobilienberatungsunternehmens CBRE. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den europäischen Hauptstädten liegt derzeit bei 8,9 Prozent, nachdem sie gegen Ende des Jahres 2010 mit 9,6 Prozent auf ihrem Höchststand war. Bis Mitte 2016 wird sich die Quote aller Voraussicht auf 8,4 Prozent reduzieren, was dem Wert von Juni 2009 entsprechen würde. „Angesichts aktueller Prognosen gehen wir davon aus, dass diese Zahl bis Ende 2020 auf das zehnjährige Tief von 8,1 Prozent sinken wird“, sagt **Jan Linsin**, Head of Research bei CBRE. Mit dem Rückgang des Leerstands geht ein Anstieg der Vermietungsvolumen einher. Bei Betrachtung der Jahre 2015 und 2016 wird sich das prognostizierte Vermietungsvolumen in den europäischen Hauptstädten um etwa zwölf Prozent erhöhen. In Madrid, Barcelona, München, Wien, Brüssel und Warschau liegt der Anstieg sogar bei rund 20 Prozent. Die Leerstandsraten in den deutschen Top-Standorten gehen ebenfalls kontinuierlich zurück. Im Mittel stehen in den fünf Top-Standorten acht Prozent der Büroflächen leer. Zum Halbjahr 2014 betrug der Wert noch 8,9 Prozent.

Rückläufige Leerstandsquote in Kernmärkten Europas

„In den Hauptstädten Europas kann die entsprechende Entwicklung von neuen Objekten nicht mit der stetig steigenden Nachfrage nach Büroflächen Schritt halten, die insbesondere auf die verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt zurückzuführen ist“, erklärt **Linsin**. So werden innerhalb der nächsten fünf Jahre nahezu alle Kernmärkte Europas eine rückläufige Leerstandsquote und gleichzeitig ein beschleunigtes Wachstum der Mieten aufweisen. In Amsterdam, Budapest, Dublin, Madrid, Prag und Warschau wird die Leerstandsquote jedoch auf

einem hohen Niveau verweilen, wenngleich auch dort die Mieten zukünftig anziehen werden, weil einige Flächen nicht mehr vermietet werden können beziehungsweise nicht mehr den aktuellen Ansprüchen gerecht werden. In London wird die Leerstandsquote dagegen in fünf Jahren über dem aktuellen Wert liegen, da sich sehr viele Entwicklungen derzeit in der Pipeline befinden.

Wachstum von Büroarbeitsplätzen in Top 10-Standorte Europas (in Prozent pro Jahr)



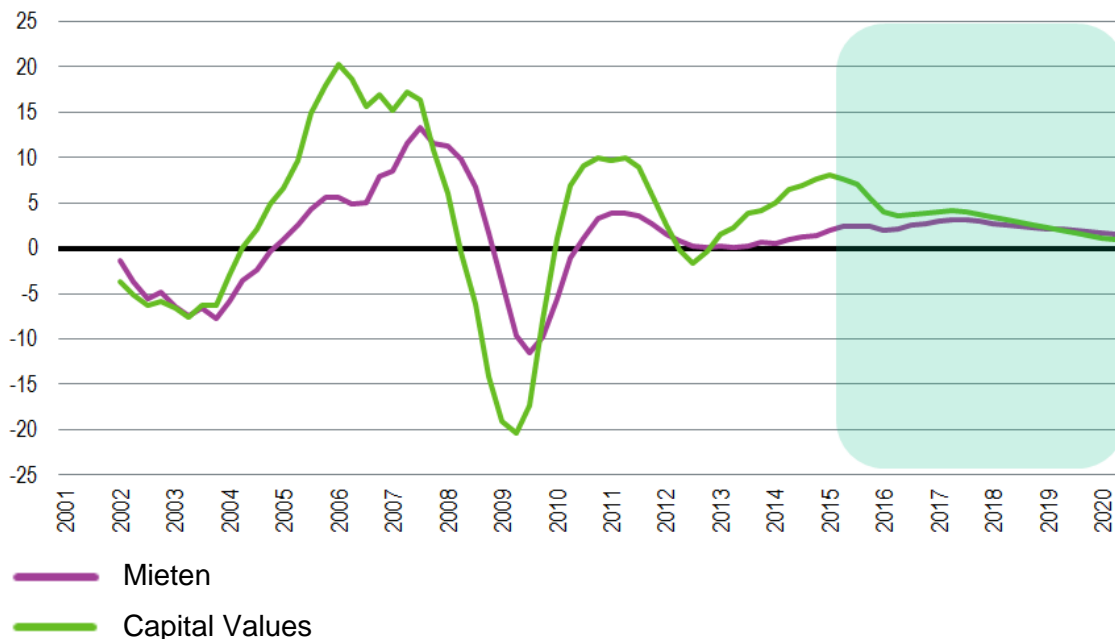
Quelle: Oxford Economics, CBRE Research

Die Wachstumsrate jener Beschäftigten, die überwiegend in Büros in den Hauptstädten Europas arbeiten, ist zurzeit zweimal so hoch wie die Rate der Beschäftigtenzahl in allen Arbeitsbereichen Europas insgesamt. Die Städte, die innerhalb der nächsten fünf Jahre die stärksten Anstiege bei Büroarbeitsplätzen zu verzeichnen haben, sind Warschau, Barcelona, Madrid, Lissabon, Dublin, London und Istanbul, wobei letztere Stadt, trotz der derzeitigen politischen Instabilität, im Hinblick auf die langfristige konjunkturelle Perspektive der türkischen Wirtschaft attraktive Rahmenbedingungen für einen weiteren Anstieg der Zahl von Erwerbstätigen bietet.

Warschau, Istanbul und Prag mit eher moderaten Mietpreisanstiegen

Während nahezu alle Hauptstädte Europas deutliche Anstiege ihrer Mietpreise bei Büroimmobilien zu verzeichnen haben, sind es insbesondere Warschau, Istanbul und Prag, deren Mietanstiege in den nächsten Jahren aufgrund einer hohen Zahl jüngster und bereits geplanter Projektentwicklungen eher moderat ausfallen werden. In London und Dublin, wo die Mietpreise derzeit am schnellsten in die Höhe steigen, soll die steigende Nachfrage ebenso durch neue Projektentwicklungen gestillt werden. „Moderate Mietpreissteigerungen werden in diesen Städten jedoch erst Richtung Ende 2020 erkennbar sein“, prognostiziert **Linsin**.

Europäische Bürospitzenmieten und Capital Value Indices (Wachstumsrate in Prozent)



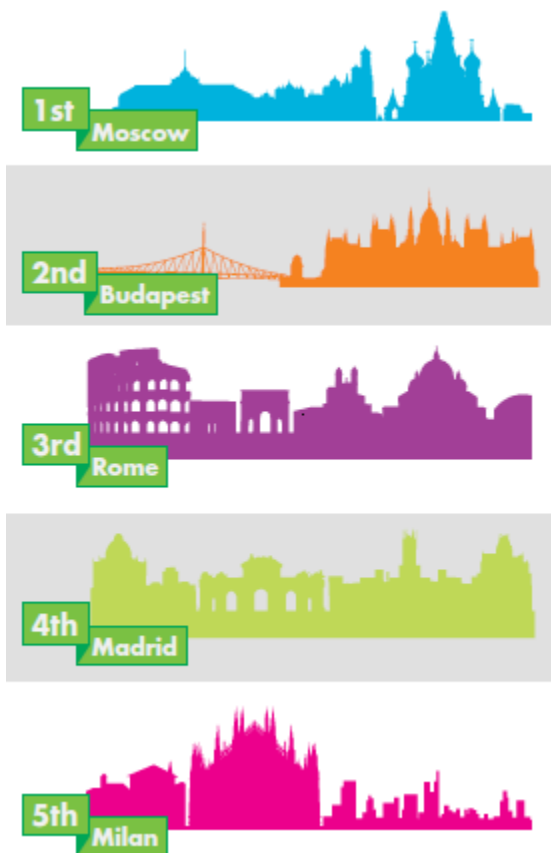
Quelle: CBRE Research

Die stärksten Mietanstiege werden Madrid, Barcelona und Moskau aufweisen, wo das durchschnittliche Wachstum der nächsten fünf Jahre bis zum Ende des dritten Quartals 2020 aller Voraussicht nach über vier Prozent betragen wird. In Madrid liegt die aktuelle Spitzenmiete für Büroimmobilien bei 306 Euro pro Quadratmeter pro Jahr, was einem Anstieg von 4,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. „Wir rechnen damit, dass die spanische Hauptstadt bis März 2016 eine Bürospitzenmiete von jährlich 321,30 Euro pro Quadratmeter erreichen und dieser Wert bis Ende 2020 auf 441,80 Euro ansteigen wird“, so **Linsin**.

Ausblick: Positive Aussichten auch für Investoren

Die mittel- und langfristigen Aussichten für Investoren sind angesichts der guten wirtschaftlichen Entwicklung in nahezu allen europäischen Büromärkten positiv und beinhalten attraktive Renditeaussichten bei Investitionen in diese Assetklasse. Insbesondere in Budapest, Rom, Madrid, Mailand und Moskau sind gute Renditeentwicklungen innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwarten, wengleich insgesamt politische Risiken natürlich nicht ausgeschlossen werden können. „Vom Konflikt zwischen Russland und der Ukraine, über die weitere Entwicklung Griechenlands, bis hin zum Ausgang der spanischen Parlamentswahl in diesem Jahr gibt es einige Aspekte, die sich auf den Büroimmobilienmarkt Europas auswirken könnten“, sagt **Linsin**. „Insgesamt sehen wir jedoch keinen Grund, warum die insgesamt positive Entwicklung nicht auch in den nächsten Jahren anhalten wird.“

Top-Standorte Europas hinsichtlich der Gesamtrendite bis Q3 2020



Quelle: CBRE Research

Weitere Informationen zu CBRE

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), das Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien, ist das - in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2014 - weltweit größte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit über 52.000 Mitarbeitern in über 370 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer von gewerblichen Immobilien. Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Köln, Hamburg, München, Nürnberg und Stuttgart.
www.cbre.de

Ansprechpartner:

Dr. Jan Linsin
CBRE GmbH
Head of Research Germany
+49 69 17 00 77 663
jan.linsin@cbre.com

Sebastian Schmidt
Dr. Zitelmann PB. GmbH
Senior-Berater
+49 30 72 62 76 17 82
cbre@zitelmann.com

Folgen Sie uns auf Twitter: [@cbregermany](https://twitter.com/cbregermany)