

Île-de-France - Büromarkt - 2020 Q1

Wirtschaft

- In Q1 2020, fiel das franz. BIP um -5,8%, der stärkste vierteljährliche Rückgang seit 1949. Dies war in erster Linie mit dem lock-down seit Mitte März verbunden.
- Die Arbeitslosenquote reduzierte sich in Q1 2020 weiterhin um -0.3 Bp im Quartal und -0,9 Bp im Jahresvergleich.

Trends

- Die franz. Nationalbank prognostiziert einen BIP Rückgang von -10,3 % in 2020 und erneuten Anstieg von +6,9% für 2021.
- Es wird erwartet, dass die Arbeitslosenquote bis 2021 auf 11,7% steigt, bevor sie sich bis 2022 wieder auf 10,4% reduziert.

Mietmarkt

- Obwohl der lock-down erst Mitte März eintrat erreichte die Büronachfrage in Q1 in der Île-de France nur 340.000 m². Dies entspricht einem Quartalsrückgang von -49%, -37% im Jahresvergleich (Durchschnitt 2001-2020: 555,000 m²).
- Das Büroflächenangebot war über die letzten 4 Jahre fast kontinuierlich rückläufig, stieg aber mit >7% über die ersten drei Monate in 2020 auf 2,9 Mil. m² an.
- In Folge kletterte die Leerstandsrate von 4,9% in 2019 bis März 2020 auf 5,2%.

Trends

- Wir erwarten, dass die Büroflächennachfrage in 2020 auf die Schwellenwerte vorheriger Krisen zwischen 1,4 Mil. bis 1,75 Mil. m² absinken wird.
- Bei geringer Nettoabsorption (Nachfrage durch neue Unternehmen, oder Expansion, nicht nur Optimierungen), werden das Flächenangebot und die Leerstandsrate weiter steigen.
- Viele Fertigstellungen verzögern sich jedoch bereits und 59% der Flächen im Bau sind vorvermietet, was einen zu starken Anstieg des Leerstandes verhindern sollte.

Mieten

- Nach einem Anstieg von über 7% im vergangenen Jahr verharrte die Spitzenmiete im ersten Quartal bei 870 EUR/m².
- Die Durchschnittsmieten für gebrauchte/renovierte Flächen stiegen im Quartal leicht um 0,5% auf 402 EUR/m².

Trends

- Mietentwicklungen zeigen i.d.R. eine Verzögerung von 6-12 Monaten im Vergleich zu Veränderungen in der Realwirtschaft. Die Mieten müssten daher in diesem Jahr noch sinken und die Mietanreize steigen.

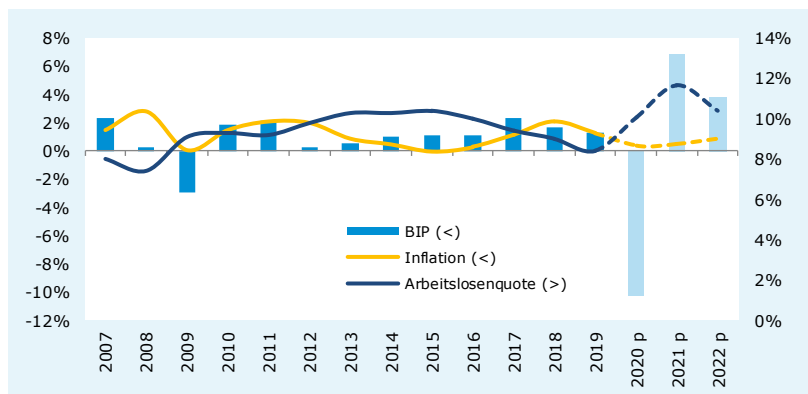
Investmentmarkt

- In Q1 2020 wurden weiterhin gesunde 4,3 Mrd. EUR in Büroimmobilien in der Île-de-France investiert (vs. 7,8 Mrd. EUR in Q4, 1,9 Mrd. EUR Q1 2019).
- Die Spitzenrenditen lagen knapp unter 3% mit noch relative attraktiver Risikoprämie.

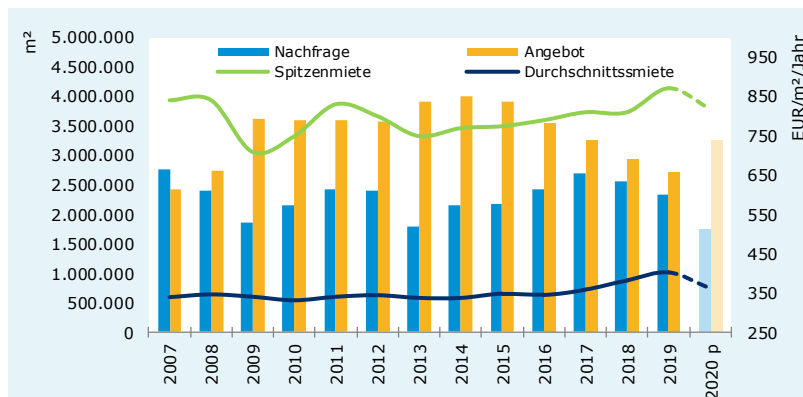
Trends

- Aufgrund der Covid-19 Krise werden sich Büroinvestitionen voraussichtlich verlangsamen und die Spitzenrenditen ansteigen.
- Da Prime jedoch noch knapp ist, wird sich die Krise vermutlich stärker auf das Investitionsvolumen, als auf die Spitzenpreise auswirken.

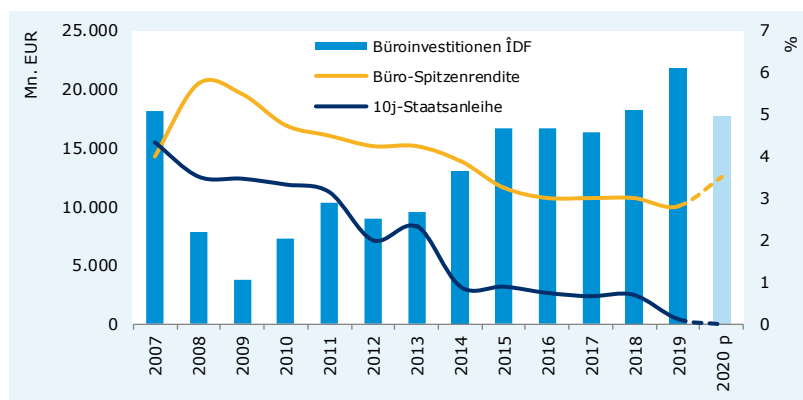
Wirtschaftskontext Frankreich



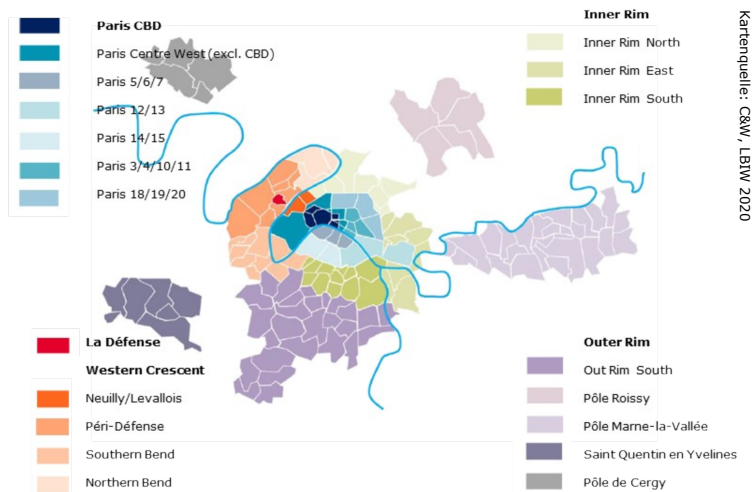
Mietmarkt



Investmentmarkt



Büroteilmärkte



Île-de-France - Büromarkt - 2020 Q1

Mietmarkt nach Teilmärkten

- Die Mietnachfrage sank in Q1 besonders stark im Western Crescent (-74% qoq), im Inner Rim (-71% qoq) und in La Défense (-54% qoq).
- Nur Paris CBD und der nördliche Inner Rim schafften es die Nachfrage aufrecht zu erhalten.
- Im CBD wurde die Aufnahme in Q1 durch eine große Transaktion von BCG gestützt (1.300 m²). In Folge stieg die Nachfrage im CBD im Quartalsvergleich um 3,5%.
- Im nördl. Inner Rim stieg die Nachfrage durch zwei Transaktionen in Clichy und Saint Ouen um 3% im Vorjahresvergleich.
- Die Leerstandsquoten sind durchgängig gestiegen, variieren aber deutlich von nur 2,4% in Paris (1,5% im CBD) bis zu 9,9% im Western Crescent.

Trends

- Für La Défense wurde bereits aufgrund einer erhöhten Pipeline für 2020/21 ein Anstieg des Angebots erwartet. Obwohl sich einige Projekte verzögern, wird sich dies aufgrund der abschwächenden Nachfrage wahrscheinlich nicht ändern.
- Niedrige Vorvermietungs-niveaus werden auch Leerstand in den nördl. Teilmärkten antreiben, während dieser in im Pariser Zentrum eher begrenzt bleiben sollte.

Mieten nach Teilmärkten

- Wie bei den Leerständen bestehen auch deutliche Unterschiede bei den Mietniveaus der Teilmärkte. Generell sinken die Mieten mit zunehmendem Abstand zum Zentrum.
- Einige Vororte bilden eine Ausnahme auf Grund z.B günstiger Verkehrsanbindung.
- Im ersten Quartal wurden noch stabile Spitzmieten gemeldet, zwischen 870 EUR/m² in Paris und 235 EUR/m² im Outer Rim.
- Durchschnittsmieten für neue Flächen stiegen nur im Inner Rim (+ 6% im Quartal).
- Durchschnittsmieten für 2nd Hand Flächen sanken im Quartal um 4% in La Défense und stiegen leicht im Western Crescent und Inner Rim (+ 3% bzw. + 4%). Die übrigen Märkte wurden stabil gemeldet.

Trends

- In Gebieten mit hohem Angebot sollten die Mietanreize steigen und/oder die Mieten sinken (La Défense, Peri-Défense, nördl. Inner Rim).
- Die Mieten im Zentrum sollten auf Grund besserer Marktfundamente mit geringen Leerständen besser standhalten

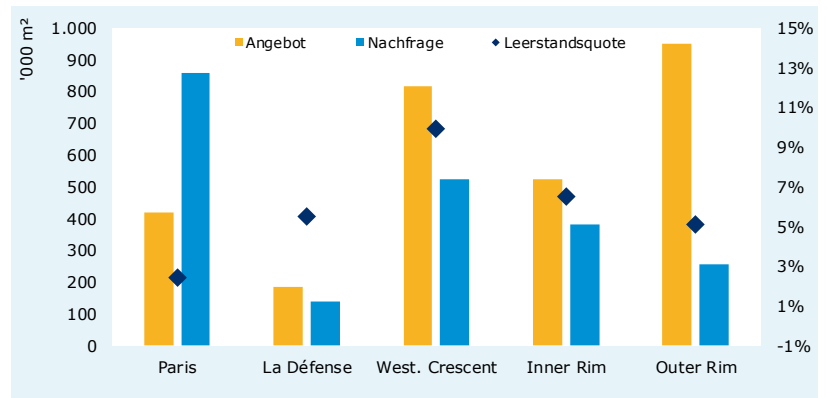
Investment nach Teilmärkten

- In Paris CBD fiel die Spitzenrendite Ende 2019 unter das historische Minimum von 3% und stabilisierte sich dann bei 2,8%.
- Ende März betrug der Spread von Büro-Spitzenrenditen zu 10-Staatsanleihen etwa 280 Bp, über dem Zehnjahresdurchschnitt (220 Bp).

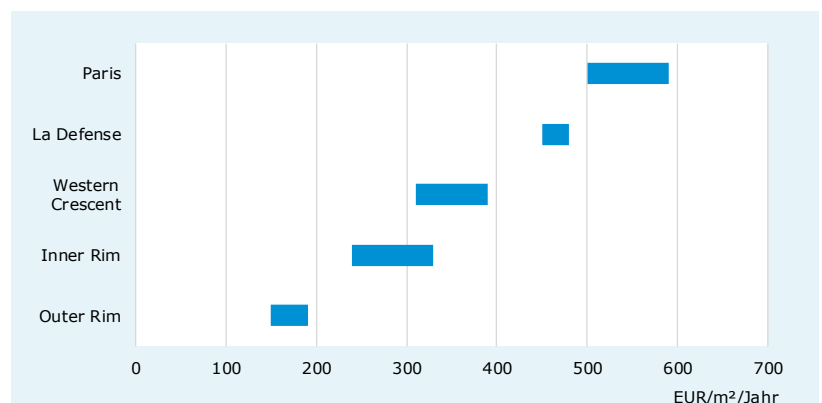
Trends

- Zukünftig sollte sich der Renditeabstand zwischen Prime und risikoreicheren Immobilien (auf Grund von Lage, oder Mieterprofil) vergrößern.

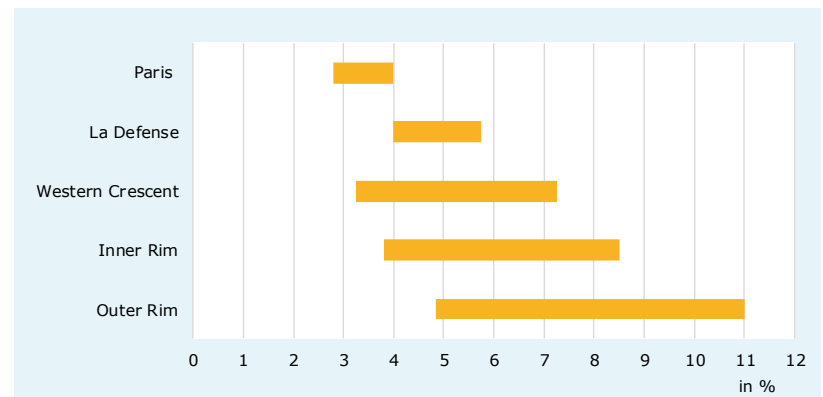
Angebot und Nachfrage nach Teilmärkten



Mietbandbreiten der Durchschnittsmieten



Renditebandbreiten (netto)



Marktüberblick – Q1 2020

	Nachfrage (3 m) in m ²	Evol. qoq	Leerstand in %	Evol. qoq	Spitzenmiete, EUR/m ² /Jahr	Evol. qoq	Spitzenrendite Netto, in %	Evol. qoq
Paris	166.200	↘	2,4	↗	870	↔	2,80	↔
La Défense	20.966	↘	5,5	↗	540	↔	4,00	↔
Western Crescent	666.200	↘	9,9	↗	600	↔	3,25	↔
Inner Rim	45.400	↘	6,5	↗	360	↔	3,80	↔
Outer Rim	41.600	↘	5,1	↗	235	↔	4,85	↔