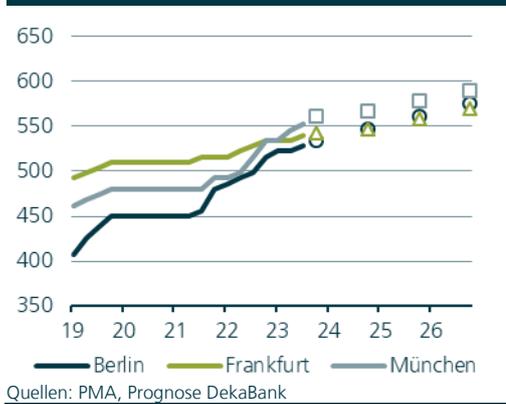


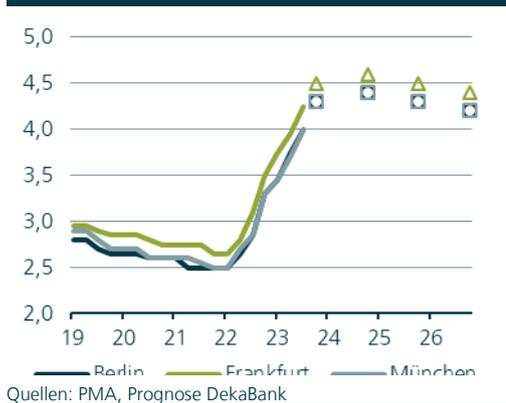


Makro Research
Januar 2024

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Spitzenrendite (netto, in %)



„H2O“, München



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Der Flächenumsatz in den BIG 7-Büromärkten summierte sich 2023 auf rund 2,5 Mio. m² und damit 28 % weniger als im Vorjahr. Es handelt sich um das schwächste Jahresergebnis seit 2009. Die Zurückhaltung der Unternehmen resultierte vor allem aus der schwachen Konjunktur und den strukturellen Umbrüchen am Büromarkt. An einigen Standorten wie z.B. Frankfurt und München war das vierte Quartal immerhin das umsatzstärkste des Jahres, sodass der Nachfragerückgang auf Jahressicht etwas abgemildert werden konnte. Qualität und Nachhaltigkeit standen bei der Anmietung neuer Flächen im Mittelpunkt. Die Leerstände sind weiter angestiegen, da einige Projekte bei Fertigstellung noch nicht vermietet waren und viele Unternehmen sich bei Umzügen flächenmäßig verkleinerten. Das Neubauvolumen hat 2023 deutlich abgenommen, wozu vor allem die angespannte Lage bei Projektentwicklern beigetragen hat. Die Spitzenmieten stiegen in allen Standorten weiter an, in einigen Märkten betrug das Mietwachstum gegenüber dem Vorjahr mehr als 10 %. Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien belief sich 2023 auf rund 29 Mrd. EUR, d.h. 57 % weniger als im Vorjahr. Ein niedrigeres Volumen wurde zuletzt 2010 erzielt. Das Bürosegment stand unter besonderem Druck mit lediglich acht Verkäufen oberhalb der Marke von 100 Mio. EUR. Mit 5,3 Mrd. EUR erreichten Büroimmobilien nur einen Anteil von 19 % des gesamten Investmentumsatzes und lagen auf Platz 4 unter den Marktsegmenten. In der Vergangenheit belegten Büros mit mehr als 30 % den ersten Rang. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude stiegen auf Jahressicht um durchschnittlich 120 Bp.

■ **Prognoserevision:** ---

■ **Perspektiven:** Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte auch 2024 noch durch wirtschaftliche Unsicherheit und den anhaltenden Strukturwandel der Arbeitskultur zu mehr Homeoffice geprägt sein. Die Büromärkte werden sich weiter ausdifferenzieren, wobei zentrale Lagen mit nachhaltigen und hochwertigen Gebäuden im Vorteil sind gegenüber peripheren Lagen mit veralteten Objekten. Zur Stabilisierung des Marktes trägt neben dem robusten Arbeitsmarkt auch die Angebotskomponente bei, da die Fertigstellungen aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten deutlich abnehmen. Wir prognostizieren für 2024 einen Mietanstieg um durchschnittlich 2 %. Für den Investmentmarkt erwarten wir 2024 eine erste Marktbelebung nach Festigung des Zinsbildes. Im ersten Halbjahr dürfte es noch zu leichten Preiskorrekturen bzw. Renditeanstiegen kommen.

Wichtige Daten im Überblick

Deutschland	Spitzenmiete (€/m ² /J.)		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	Q3 2023	ggü. Vj.	Q3 2023	ggü. Vj.	Q3 2023	ggü. Vj.
Berlin	528	6,0%	4,00%	115 Bp.	5,0%	1,0 Pp.
Düsseldorf	444	29,8%	4,25%	115 Bp.	8,4%	0,6 Pp.
Frankfurt	540	2,3%	4,25%	115 Bp.	8,5%	0,5 Pp.
Hamburg	414	7,8%	4,05%	110 Bp.	4,2%	0,3 Pp.
München	552	7,0%	4,00%	115 Bp.	5,4%	1,5 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank

Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Deutschland



Makro Research
Januar 2024

Autoren:

Daniela Fischer, Nikola Stephan, Andreas Wellstein

Herausgeber:

Chefvolkswirt Dr. Ulrich Kater:
DekaBank, Makro Research
Tel. (0 69) 71 47 - 28 49
E-Mail: economics@deka.de

Stand: 11.01.2024 (7 Uhr); erscheint quartalsweise im Januar, April, Juli und Oktober

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbar, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.

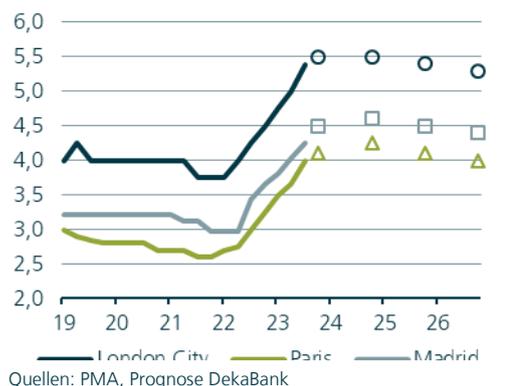


Makro Research
Januar 2024

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)*



Spitzenrendite (netto, in %)



„Hoch Zwei“ und „Plus Zwei“, Wien



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Der historischen Zinswende zum Trotz ist im Gegensatz zu früheren Umbruchphasen ökonomisch bis auf eine konjunkturelle Abkühlung nichts weiter passiert, die Rezession ist ausgeblieben. Die Arbeitsmärkte sind zudem extrem robust, in Euroland herrscht seit Frühjahr 2023 Vollbeschäftigung und die Arbeitslosenquote erreicht mit 6,5 % ein neues Allzeittief. Dies ist eine wesentliche Stütze für die Nachfrage nach Büroraum. Gleichwohl verfehlte der Flächenumsatz den langjährigen Durchschnitt deutlich. Denn auch strukturelle Effekte als Folge der neuen Arbeitswelt und dem veränderten Flächenbedarf setzen den Büromärkten zu. Eine schwächere Nachfrage sowie umfangreiche Fertigstellungen ließen die europaweite Leerstandsquote weiter in Richtung 9 % steigen. Die Spannbreite zwischen den Märkten bleibt allerdings groß und reicht von jeweils rund 4 % in Köln, Luxemburg und Wien bis hin zu etwa 15 % in Budapest und Helsinki. Auch 2023 legten die Spitzenmieten je nach Markt nochmals kräftig zu, am stärksten in Düsseldorf, Köln, Glasgow, Manchester und Rom. Europaweit ergab sich im ersten Dreivierteljahr ein Zuwachs um 3,5 %. Das Transaktionsvolumen europäischer Büroimmobilien belief sich im Gesamtjahr 2023 auf rund 39 Mrd. EUR und damit 61 % weniger als im Vorjahr. Die Anfangsrenditen verzeichneten im zweiten Halbjahr nochmals beschleunigte Anstiege. Seit Mitte 2022 ergibt sich im europäischen Mittel ein Anstieg um kumuliert 1,5 Pp.

■ Prognoserevision: ---

■ Perspektiven: Die Nachfrage bleibt gedämpft infolge der auch 2024 anhaltenden konjunkturellen Schwäche. Mit dem sukzessiven Auslaufen bestehender Mietverträge schlägt sich beim Flächenumsatz zudem der angepasste Flächenbedarf der Unternehmen infolge dauerhaft mehr mobiler Arbeit nieder. Die Spreizung des Marktes dürfte sich weiter zuspitzen: Hochwertige, nachhaltige Gebäude in zentralen Lagen bleiben gefragt im Gegensatz zu veralteten Objekte in peripheren Lagen. Marktstabilisierend für die Top-Lagen wirkt die Angebotskomponente, da das Neubauvolumen aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten zeitverzögert perspektivisch deutlich abnimmt. Wir erwarten in den kommenden Jahren solide, aber nicht mehr so dynamische Mietsteigerungen, parallel zum nachlassenden Preisauftrieb. Am Investmentmarkt ist 2024 mit einer ersten Marktbelebung zu rechnen, nach Festigung des Zinsbildes sowie der Akzeptanz des neuen, nachhaltigeren Preisniveaus. Je nach Region ist in Europa noch mit leichten Preiskorrekturen bzw. Renditeanstiegen zu rechnen. Nach den signifikanten Preisanpassungen ergeben sich attraktive Einstiegsgelagenheiten.

Wichtige Daten im Überblick

Europa	Spitzenmiete (€/m ² /J.)*		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	Q3 2023	ggü. Vj.	Q3 2023	ggü. Vj.	Q3 2023	ggü. Vj.
London City	947	2,0%	5,38%	113 Bp.	11,7%	-0,6 Pp.
Madrid	417	3,7%	4,26%	82 Bp.	10,3%	0,4 Pp.
Paris	930	8,1%	4,00%	100 Bp.	9,8%	1,1 Pp.
Stockholm	737	6,6%	3,80%	62 Bp.	11,0%	1,0 Pp.
Warschau	306	6,3%	5,33%	70 Bp.	12,0%	-2,0 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank, *Wechselkurse Dez. 2022

Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Europa

Makro Research
Januar 2024



Autoren:

Daniela Fischer, Nikola Stephan, Andreas Wellstein

Herausgeber:

Chefvolkswirt Dr. Ulrich Kater:
DekaBank, Makro Research
Tel. (0 69) 71 47 - 28 49
E-Mail: economics@deka.de

Stand: 11.01.2024 (7 Uhr); erscheint quartalsweise im Januar, April, Juli und Oktober

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

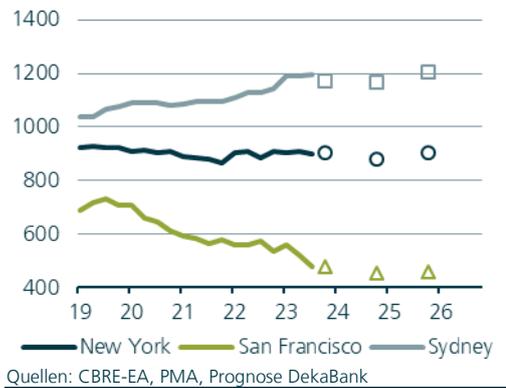
Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.



Makro Research
Januar 2024

Spitzenmiete (USD bzw. AUD/m²/Jahr)



Cap Rate (in %)



„Adam Grant Building“, San Francisco



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Die US-Büromärkte standen weiter unter Druck. Der Leerstand im Gesamtaggregat stieg im dritten Quartal nochmals leicht auf 18,4 %. Die Mieten haben im dritten Quartal erneut nachgegeben und lagen damit rund 2,5 % unter Vorjahresniveau. Vor allem in San Francisco, das mit fast 25 % einen der höchsten Leerstände aufweist, brachen die Mieten um 8,5 % gegenüber dem Vorquartal ein. In der Westküstenmetropole Los Angeles hingegen stiegen die Mieten nach einer Stabilisierung im Vorquartal zuletzt um 2,1 % an. Der Renditeanstieg nahm landesweit mit +50 Bp. weiter an Fahrt auf. In der Region Asien/Pazifik zog die Nachfrage im dritten Quartal an, auf Sicht der ersten neun Monate blieb sie jedoch weiterhin unter dem Niveau des Vorjahres. Die Anmietung neuer Flächen beruhte primär auf Umzügen in höherwertige Flächen. Insbesondere in Australien entschieden sich viele Mieter für eine Verlängerung bestehender Mietverträge. Die Leerstände stiegen in Melbourne und Sydney weiter an, stagnierten in Seoul und verringerten sich in Tokio und Singapur. Die Spitzenmieten verharrten in Tokio und Singapur auf dem Niveau des Vorquartals und stiegen in Seoul weiter an. In Australien zogen die Nominal- und Effektivmieten vor allem in Brisbane und Perth an und gaben in Melbourne weiter nach. Die Spitzenrenditen im Bürosegment verzeichneten im ersten Dreivierteljahr 2023 Anstiege um 50 bis 80 Bp. in Australien, 30 Bp. in Singapur und 15 Bp. in Seoul. In Japan stagnierten die Renditen.

■ **Prognoserevision:** Stärkere Renditeanstiege in USA in 2023/24

■ **Perspektiven:** Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Abschwächung im Winterhalbjahr und erwarteten Rückgängen in der Bürobeschäftigung bleibt der Ausblick für den US-Büromarkt verhalten. Qualitativ hochwertige Flächen in zentralen Lagen können zwar immer wieder outperformen. Insgesamt müssen die aktuellen Turbulenzen aber erst einmal verdaut sein, bevor sich das Blatt für das gesamte Class A-Segment wieder deutlicher zum Positiven wendet. Dies dürfte frühestens Ende 2024 der Fall sein. An den asiatischen Büromärkten erwarten wir das stärkste Mietwachstum 2024 in Seoul und Singapur sowie erste leichte Mietanstiege in Tokio und Osaka. In Australien bieten Brisbane und Perth die besten Mietwachstumsperspektiven, in Sydney sollte sich die Dynamik 2024 abschwächen. Nach weiteren Anstiegen der Anfangsrenditen im vierten Quartal rechnen wir 2024 mit einer Konsolidierung.

Wichtige Daten im Überblick

Global	Spitzenmiete*		Cap Rate		Leerstandsquote	
	Q3 2023	ggü. Vj.	Q3 2023	ggü. Vj.	Q3 2023	ggü. Vj.
New York	897	1,4%	5,40%	110 Bp.	13,2%	0,1 Pp.
San Francisco	478	-17,1%	6,10%	110 Bp.	24,6%	7,0 Pp.
Singapur	1.425	2,4%	3,70%	40 Bp.	9,6%	-1,7 Pp.
Sydney	1.195	5,8%	5,38%	103 Bp.	k.A.	k.A.
Tokio	119.243	-1,4%	2,25%	-25 Bp.	6,2%	-0,3 Pp.

*jeweils in heimischer Währung pro m² und Jahr

Quellen: CBRE-EA, PMA, DekaBank



Autoren:

Daniela Fischer, Nikola Stephan, Andreas Wellstein

Herausgeber:

Chefvolkswirt Dr. Ulrich Kater:
DekaBank, Makro Research
Tel. (0 69) 71 47 - 28 49
E-Mail: economics@deka.de

Stand: 11.01.2024 (7 Uhr); erscheint quartalsweise im Januar, April, Juli und Oktober

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.