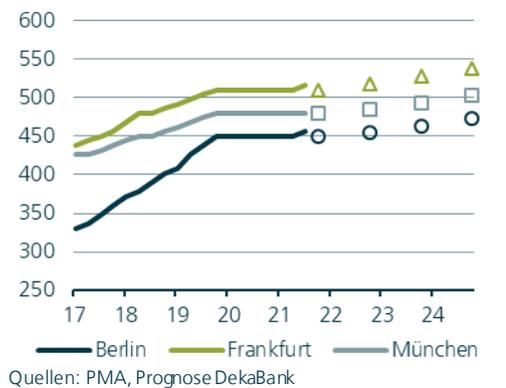
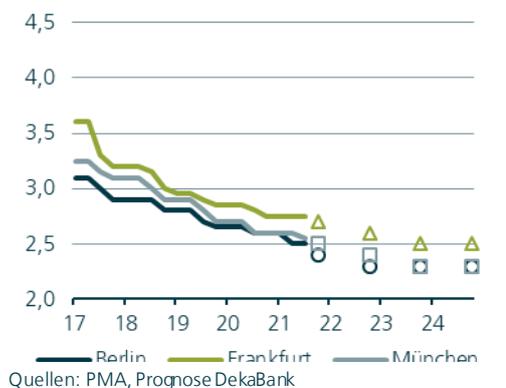




Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Spitzenrendite (netto, in %)



„Cubes“, Düsseldorf



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Der Flächenumsatz der BIG 7-Mietmärkte belief sich 2021 auf rund 3,3 Mio. m² und war damit fast ein Viertel höher als 2020. Die Nachfrage blieb nur geringfügig unter dem Fünfjahres-Durchschnitt vor Ausbruch der Pandemie. Den höchsten Zuwachs beim Flächenumsatz verbuchte Köln mit knapp 60%, gefolgt von Frankfurt und Hamburg mit jeweils einem Drittel. In Berlin und München fiel der Anstieg mit jeweils 17% geringer aus, Düsseldorf registrierte nur eine Erhöhung um 3%. Die Leerstandsquoten in den BIG 7 sind 2021 ausgehend von sehr niedrigem Niveau moderat angestiegen, bedingt durch das erhöhte Neubauvolumen. Allerdings waren vor Fertigstellung bereits drei Viertel der Flächen vermietet. Die Spitzenmieten stiegen 2021 in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln und München an, in Düsseldorf und Stuttgart blieben sie konstant. Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien erreichte 2021 einen neuen Rekordwert von 111 Mrd. EUR, was einem Anstieg von 40% gegenüber dem Vorjahr entsprach. Die Big 7-Städte vereinten 59% des Investmentumsatzes auf sich. Büroimmobilien erreichten mit 30 Mrd. EUR eine Steigerung von 11% gegenüber dem Vorjahr und einen Umsatzanteil von 27%. Knapp 80 Transaktionen überschritten die Grenze von 100 Mio. EUR. Die Erholung der Nachfrage am Vermietungsmarkt stärkte das Vertrauen in den Büroinvestmentmarkt. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude gaben im zweiten Halbjahr 2021 je nach Standort um 5 bis 15 Bp. nach.

■ Prognoserevision: ---

■ Perspektiven: Die Unsicherheit bei der Entscheidung über die Anmietung neuer Flächen ist zurückgegangen trotz Eintrübung der Konjunkturperspektiven zum Jahresende. Auch wenn hybride Arbeitskonzepte mit einer hohen Flexibilität bei der Wahl des Arbeitsortes je nach Branche mehr oder minder stark an Bedeutung gewinnen, gelten attraktive zentral gelegene Büroflächen weiterhin als Vorteil beim Wettbewerb um Fachkräfte. Für die nächsten Jahre bleibt die Vorvermietungsquote hoch: Knapp die Hälfte der derzeit im Bau befindlichen 4 Mio. m² sind bereits an Mieter vergeben. Die Leerstände dürften 2022 nur noch geringfügig zunehmen. Für 2022 prognostizieren wir einen durchschnittlichen Mietanstieg in den Big 7 von gut 1% pro Jahr. 2023 dürfte sich das Mietwachstum auf knapp 2% pro Jahr beschleunigen. Wir rechnen 2022 mit weiter sinkenden Renditen. 2023 dürften die Renditen an einigen Standorten noch nachgeben, teilweise dürfte jedoch eine Seitwärtsbewegung eintreten. Im anhaltenden Niedrigzinsumfeld ist davon auszugehen, dass die Renditen insgesamt auf absehbare Zeit niedrig bleiben.

Wichtige Daten im Überblick

Deutschland	Spitzenmiete (€/m ² /J.)		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	Q3 2021	ggü. Vj.	Q3 2021	ggü. Vj.	Q3 2021	ggü. Vj.
Berlin	456	1,3%	2,50%	-10 Bp.	3,9%	1,4 Pp.
Düsseldorf	324	0,0%	2,80%	-20 Bp.	7,1%	0,8 Pp.
Frankfurt	516	1,2%	2,75%	-5 Bp.	7,7%	0,3 Pp.
Hamburg	366	1,7%	2,60%	-20 Bp.	3,8%	0,5 Pp.
München	480	0,0%	2,55%	-5 Bp.	3,7%	1,5 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank

Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Deutschland



Makro Research
Januar 2022

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: 13.01.2022 (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 2022

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)*



Quellen: PMA, Prognose DekaBank, * konst. WK Dez. 2020

Spitzenrendite (netto, in %)



Quellen: PMA, Prognose DekaBank

„Hoch Zwei“ und „Plus Zwei“, Wien



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Nach dem Umsatzeinbruch im Krisenjahr 2020 hat sich die Nachfrage an den europäischen Büromärkten 2021 stabilisiert. Im ersten Dreivierteljahr belief sich der Flächenumsatz auf 5,6 Mio. m². Das niedrige Ergebnis vom Vorjahreszeitraum wurde deutlich um 17% übertroffen, das hohe Vorkrisenergebnis vom Vergleichszeitraum 2019 allerdings weiterhin um mehr als 30% verfehlt. Nur Amsterdam verzeichnete gegenüber den beiden Vergleichswerten einen deutlichen Zuwachs. Der Leerstandsanstieg hat sich im dritten Quartal merklich verlangsamt. In Brüssel stieg die Quote um 0,5 Pp. an auf 8,3%, in Budapest ergab sich ein Rückgang um 0,9 Pp. auf 10,7%. Mit gut 8% blieb die europaweite Leerstandsquote im Vergleich zu vorangegangenen Krisen insgesamt weiterhin niedrig. Die nominalen Spitzenmieten zeigten sich mit wenigen Ausnahmen sehr robust. Moderate Rückgänge registrierten die Spitzenmieten in zentralen Lagen von Dublin, Paris und mit Barcelona, Madrid und Lissabon die Märkte der iberischen Halbinsel. Kräftige Zuwächse hingegen verzeichneten insbesondere die britischen Städte und Lyon sowie in geringerem Maße die nordischen Märkte. Der Investmentumsatz mit Büroimmobilien im ersten Dreivierteljahr 2021 entsprach mit 62,4 Mrd. EUR weitgehend dem Ergebnis vom Vorjahreszeitraum. Der Anteil am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien sank von 33% auf 30%. Mit großem Abstand stärkster Markt war Deutschland gefolgt von UK und Frankreich. Die Spitzenrendite gab im europäischen Durchschnitt moderat nach auf 3,3%.

■ Prognoserevision: ---

■ Perspektiven: Die Fertigstellungen haben 2021 spürbar angezogen, auch aufgrund pandemiebedingter Bauverzögerungen. Der um Abrisse, Umwidmungen und Sanierungen bereinigte bestandswirksame Nettozugang dürfte jedoch weiterhin erheblich geringer ausgefallen sein. Der Leerstand dürfte sich im laufenden Jahr stabilisieren und ab nächstem Jahr eine wieder leicht rückläufige Tendenz aufweisen. Die Spitzenmieten sollten 2022 insgesamt wieder leicht steigen, nur in wenigen Märkten rechnen wir mit anhaltenden aber weiterhin moderaten Korrekturen. Am Investmentmarkt nimmt der Abwärtsdruck auf die Anfangsrenditen nach der pandemiebedingten Verunsicherung bezüglich der Assektklasse Büro wieder zu. Aufgrund der sehr niedrigen Niveaus ist mittelfristig jedoch mit einer Bodenbildung zu rechnen vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Zinswende mit Blick auf die hartnäckige Inflation.

Wichtige Daten im Überblick

Europa	Spitzenmiete (€/m ² /J.)*		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	Q3 2021	ggü. Vj.	Q3 2021	ggü. Vj.	Q3 2021	ggü. Vj.
London City	831	3,7%	3,75%	-25 Bp.	12,1%	3,0 Pp.
Madrid	396	-2,2%	3,12%	-9 Bp.	9,4%	0,5 Pp.
Paris	830	-3,5%	2,60%	-20 Bp.	9,8%	2,6 Pp.
Stockholm	708	0,0%	3,04%	-5 Bp.	8,5%	0,9 Pp.
Warschau	246	-3,5%	4,54%	0 Bp.	14,9%	4,9 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank, *Wechselkurse Dez. 2020



Makro Research
Januar 2022

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: 13.01.2022 (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 2022

Spitzenmiete (USD bzw. AUD/m²/Jahr)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

Cap Rate (in %)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

„Adam Grant Building“, San Francisco



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Mit den Öffnungen der Wirtschaft kehrte Mitte 2021 die Nachfrage nach Büroflächen an US-Büromärkten vorsichtig zurück. Insgesamt dürfte die Nettoabsorption über das Jahr aber noch negativ ausgefallen sein. Der Druck auf die Mieten kam 2021 voll zum Tragen. Bis zum dritten Quartal gaben die Class A Mieten im Gesamtmarkt deutlich nach, nach einem nur leichten Rückgang im ersten Pandemiejahr. Nur in Chicago und Washington stiegen die Mieten, die stärksten Rückgänge wurden in Midtown Manhattan und Seattle registriert. Die Leerstandsquote legte für den Gesamtmarkt in den ersten drei Quartalen um 260 Bp. zu, vor allem Atlanta, Seattle und San Francisco trugen dazu bei. In der Region Asien/Pazifik stieg die Nachfrage für Büroflächen vor allem in China, blieb jedoch in Japan und Australien verhalten. Umzüge in kostengünstigere und zum Teil kleinere Flächen dominierten vor allem bei großen Unternehmen. Die Leerstände stagnierten in Singapur, Sydney, Tokio und Osaka, in Seoul nahmen sie weiter ab. Die Spitzenmieten registrierten anhaltende Rückgänge in Tokio und Osaka, stagnierten in Singapur und stiegen in Seoul weiter an. In den australischen Metropolen blieben die Nominalmieten weitgehend stabil, die Effektivmieten gaben dagegen in Brisbane, Melbourne und Sydney weiter nach. Die Renditen blieben unverändert, nur Melbourne und Sydney verzeichneten Rückgänge.

■ **Prognoserevision:** ---

■ **Perspektiven:** Trotz einer hohen Arbeitsnachfrage und den guten wirtschaftlichen Aussichten in den USA dürfte es noch dauern bis der Leerstand wieder signifikant sinkt. Größere Rückpralleffekte sind also zunächst nicht zu erwarten. Viele Mieter überdenken wegen hybrider Arbeit noch ihren Flächenbedarf und die Omikron-Variante führt eindrucksvoll vor Augen, dass wir uns auch trotz Impfungen noch nicht in Sicherheit wiegen können. Gleichzeitig wird 2022 ein Hoch bei den Fertigstellungen erwartet. Vor diesem Hintergrund dürften die Mietzuwächse zunächst sehr moderat ausfallen, erst ab 2023 werden wieder deutliche Anstiege erwartet. Qualitativ hochwertige und moderne Flächen, die flexiblen Ansprüchen und ESG-Kriterien gerecht werden, haben weiterhin die besten Aussichten. An den asiatischen-pazifischen Büromärkten dürften die Leerstände 2022 sinken. Wir erwarten einen kräftigen Mietanstieg in Singapur gefolgt mit deutlichem Abstand von Seoul und Tokio. Auch in Melbourne, Sydney, Brisbane und Perth rechnen wir mit leichten Mietzuwächsen. Ab 2023 dürfte sich das Mietwachstum in Melbourne, Seoul und Tokio verstärken. Bei den Spitzenrenditen rechnen wir 2022 an allen Standorten mit Rückgängen.

Wichtige Daten im Überblick

Global	Spitzenmiete*		Cap Rate		Leerstandsquote	
	Q3 2021	ggü. Vj.	Q3 2021	ggü. Vj.	Q3 2021	ggü. Vj.
New York	831	-8,3%	3,80%	10 Bp.	12,2%	2,8 Pp.
San Francisco	569	-10,9%	4,70%	40 Bp.	13,9%	5,9 Pp.
Singapur	1.299	-2,8%	3,30%	0 Bp.	12,3%	1,0 Pp.
Sydney	1.095	0,4%	4,30%	-5 Bp.	k.A.	k.A.
Tokio	124.321	-7,2%	2,50%	0 Bp.	6,4%	3,0 Pp.

*jeweils in heimischer Währung pro m² und Jahr

Quellen: CBRE-EA, PMA, DekaBank



Makro Research
Januar 2022

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: 13.01.2022 (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.