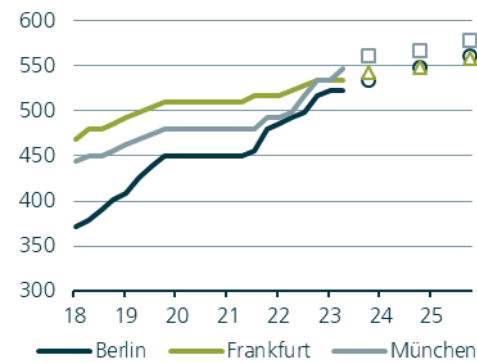
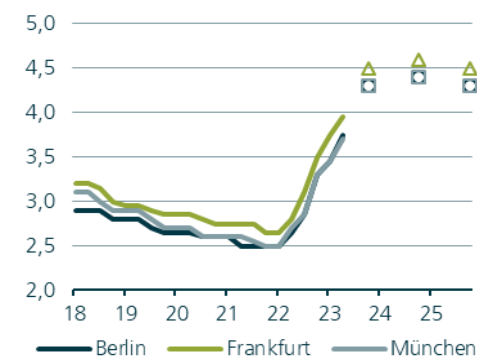


Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quellen: PMA, Prognose DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quellen: PMA, Prognose DekaBank

„Stadttor“, Düsseldorf



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Der Flächenumsatz in den BIG 7-Büromärkten belief sich im ersten Dreivierteljahr 2023 auf rund 1,8 Mio. m² und damit 36% weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Trend zu qualitativ hochwertigen jedoch überwiegend kleineren Flächen in sehr guten Lagen setzte sich fort. Innerhalb der BIG 7-Standorte verteilte sich die Nachfrage im bisherigen Jahresverlauf unterschiedlich. In Hamburg und München war das dritte Quartal besonders schwach, in Berlin, Frankfurt, Düsseldorf und Köln dagegen stärker als die Vorquartale. Insgesamt ergaben sich für den Zeitraum von Januar bis September Rückgänge beim Flächenumsatz zwischen 16% und 57% im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstände sind weiter angestiegen, allerdings überwiegend in sekundären Lagen, wo der Druck zur Sanierung bzw. Umnutzung steigt. Das Neubauvolumen hat im Vergleich zu 2022 abgenommen, wozu u.a. auch die angespannte Lage bei Projektentwicklern beigetragen hat. Die Spitzenmieten tendierten trotz schwächerer Nachfrage und steigendem Leerstand in allen Standorten weiter nach oben. Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien belief sich im ersten Dreivierteljahr 2023 auf rund 21 Mrd. EUR, d.h. 60% weniger als im Vergleichszeitraum 2022. Der Wert des dritten Quartals lag immerhin 28% über dem Vorquartal. Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern klaffen weiterhin auseinander. Vor allem im Bürosegment fanden so gut wie keine Großabschlüsse statt. Die BIG 7-Städte vereinten 41% des Investmentumsatzes auf sich. Büroimmobilien erreichten mit 4,1 Mrd. EUR einen Anteil von 20%. Der Marktanteil internationaler Investoren betrug 39%. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude stiegen im dritten Quartal um durchschnittlich 35 Bp. und somit seit Jahresanfang um 80 Bp.

■ Prognoserevision: Stärkere Renditeanstiege 2023/24

■ **Perspektiven:** Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte auf Jahressicht niedriger ausfallen als im Vorjahr. Die wirtschaftliche Unsicherheit, der strukturelle Wandel der Arbeitskultur zu mehr Homeoffice, Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz bleiben die wichtigsten Einflussfaktoren für die Unternehmen. Wir prognostizieren für 2023 einen Mietanstieg um durchschnittlich 6,5%, 2024 dürfte sich die Dynamik abschwächen auf knapp 2%. Moderne Top-Objekte in besten Lagen mit guter Anbindung, innovativen Raumkonzepten und hohen Annehmlichkeiten für die Angestellten bleiben gefragt, im Gegensatz zu älteren Bestandsgebäuden in schlecht angebundenen Randlagen. Am Investmentmarkt dürfte die Phase der Preisfindung noch zwei bis drei Quartale andauern, die Anfangsrenditen weiter steigen.

Wichtige Daten im Überblick

Deutschland	Spitzenmiete (€/m²/J.)		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	Q2 2023	ggü. Vj.	Q2 2023	ggü. Vj.	Q2 2023	ggü. Vj.
Berlin	522	6,1%	3,75%	110 Bp.	4,6%	0,5 Pp.
Düsseldorf	432	26,3%	4,00%	115 Bp.	8,2%	0,5 Pp.
Frankfurt	534	2,3%	3,95%	115 Bp.	8,3%	0,0 Pp.
Hamburg	408	7,9%	3,90%	120 Bp.	4,0%	0,3 Pp.
München	546	9,6%	3,70%	100 Bp.	4,6%	0,6 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank

Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Deutschland

Makro Research
Oktober 2023



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: 12.10.2023 (7 Uhr); erscheint quartalsweise im Januar, April, Juli und Oktober

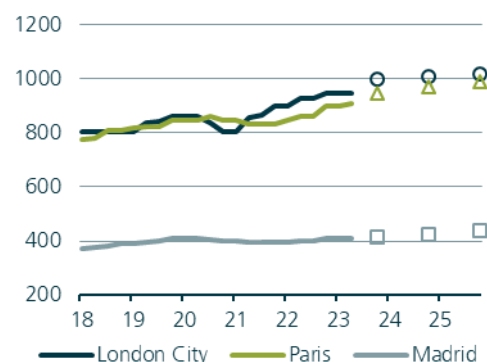
Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

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

Rechtliche Hinweise:

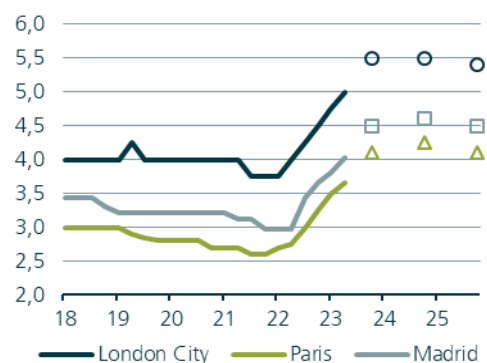
Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen 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 Meinungsaussagen 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.

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)*



Quellen: PMA, Prognose DekaBank, * konst. WK Dez. 2022

Spitzenrendite (netto, in %)



Quellen: PMA, Prognose DekaBank

„The Reflector“, Dublin



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Die konjunkturellen Bremsspuren in Euroland spiegeln sich am Mietmarkt wieder. Die gestiegene Unsicherheit der Unternehmen über die wirtschaftlichen Perspektiven in Verbindung mit dem strukturell niedrigeren Flächenbedarf aufgrund der neuen hybriden Arbeitswelten sorgen für niedrige Flächenumsätze, auch im langjährigen Vergleich. Gleichwohl stabilisierende Effekte für die Nachfrage nach Büroraum und damit die Angebots-Nachfragerelation gehen von den unverändert robusten Arbeitsmärkten aus. Die Leerstandsentwicklung ist zwar nach oben gerichtet, das Niveau jedoch nach wie vor nicht besorgniserregend, was die weitere Mietentwicklung begünstigt. Treiber im laufenden Jahr bleibt jedoch die – zwar rückläufige – aber nach wie vor erhöhte Inflation, die dank Mietindexierungen zu steigenden Einnahmen führt. Im ersten Halbjahr verzeichneten mit Köln und Düsseldorf zwei deutsche Märkte die europaweit mit Abstand höchste Dynamik. Mietzuwächse von 13% bzw. 9% übertrafen das europäische Aggregat von 2% deutlich. Das Transaktionsvolumen europäischer Büroimmobilien bis einschließlich dem dritten Quartal belief sich im laufenden Jahr auf knapp 28 Mrd. EUR und damit 64% weniger als im Vorjahreszeitraum. Bei der Preisfindung hat sich noch immer kein Gleichgewicht zwischen Anbietern und Interessenten eingestellt, sodass im dritten Quartal ein neuer Negativrekord bei der Deal-Anzahl eines einzelnen Quartals aufgestellt wurde. Die Anfangsrenditen stiegen weiter, seit Mitte 2022 ergibt sich im europäischen Mittel ein Anstieg um kumuliert 1,3 Pp.

■ **Prognoserevision:** Stärker steigende Anfangsrenditen sowie etwas höheres Mietwachstumspotenzial für 2023/24!

■ **Perspektiven:** Die europaweite Bautätigkeit dürfte ab 2025 wegen der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten und der zuletzt deutlich rückläufigen Baustarts spürbar abnehmen. Mittelfristig ist ein Nachfrageüberhang nach marktkonformen Topobjekten zu erwarten. Bei nicht zeitgemäßen Objekten und in dezentralen Lagen ist künftig vermehrt mit strukturellem Leerstand zu rechnen. Wir erwarten weiter steigende Mieten, ab nächstem Jahr dürfte die Dynamik analog zum rückläufigen Inflationsumfeld jedoch abnehmen. Am Investmentmarkt sollte bis Mitte nächsten Jahres die Preisfindungsphase abgeschlossen sein und wieder mehr Deals realisiert werden. 2024 dürfte auf der Ertragsseite das Jahr der Bodenbildung werden. Perspektivisch sind aus heutiger Sicht ab 2025 wieder moderate Rückgänge bei den Anfangsrenditen zu erwarten. In Verbindung mit weiter leicht steigenden Mieten resultiert daraus ein robuster Ertragsausblick für Immobilien.

Wichtige Daten im Überblick

Europa	Spitzenmiete (€/m²/J.)*		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	Q2 2023	ggü. Vj.	Q2 2023	ggü. Vj.	Q2 2023	ggü. Vj.
London City	947	2,0%	5,00%	100 Bp.	11,8%	0,2 Pp.
Madrid	411	3,0%	4,03%	105 Bp.	10,3%	0,4 Pp.
Paris	910	5,8%	3,65%	90 Bp.	9,7%	0,8 Pp.
Stockholm	728	6,7%	3,66%	57 Bp.	10,8%	1,0 Pp.
Warschau	300	4,2%	5,33%	88 Bp.	13,2%	-0,7 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank, *Wechselkurse Dez. 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: 12.10.2023 (7 Uhr); erscheint quartalsweise im Januar, April, Juli und Oktober

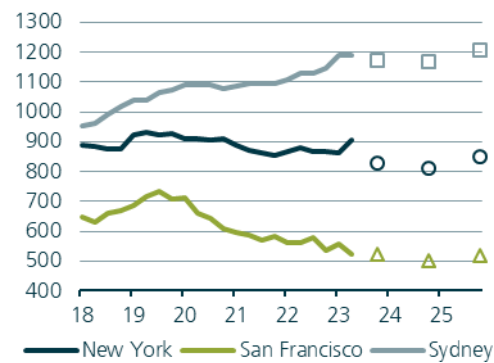
Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

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

Rechtliche Hinweise:

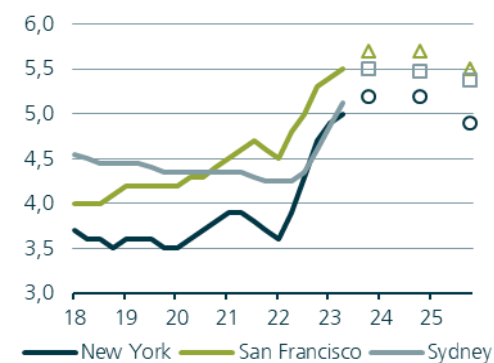
Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen 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.

Spitzenmiete (USD bzw. AUD/m²/Jahr)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

Cap Rate (in %)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

„66 Eagle Street“, Brisbane



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Ein starker Mietanstieg in Manhattan und hier vor allem in Midtown hat dem US-Büromarkt im zweiten Quartal zu einem Plus von 1,9% im Gesamt-aggregat verholfen. Dieses verdeckt allerdings weitere deutliche Rückgänge in San Francisco und Seattle an der Westküste sowie Boston und Washington D.C. im Osten des Landes. Auch bei den Leerständen gibt es noch keine positiven Nachrichten zu vermelden. Nach einem weiteren Anstieg um 0,5 Pp. liegt das Niveau nunmehr bei 18,2% im Gesamtmarkt, leichte Rückgänge wurden nur in Houston und Chicago verzeichnet. Umfangreiche Fertigstellungen im zweiten Quartal hielten die Nettoabsorption im negativen Bereich. Die Cap Rates legten insgesamt weiter zu, allerdings weniger stark als noch im ersten Quartal. In der Region Asien/Pazifik blieb die Nachfrage im ersten Halbjahr 2023 etwa ein Drittel unter dem Niveau des Vorjahres. Das Hauptmotiv für die Anmietung stellte der Umzug in höherwertige Flächen dar, verbunden mit räumlicher Verkleinerung und Kosteneffizienz. Die Leerstände stiegen in Melbourne und Sydney weiter an und stagnierten in Tokio, Singapur und Seoul. Die Spitzenmieten registrierten leichte Rückgänge in Tokio und Osaka sowie einen deutlichen Anstieg in Seoul. In Australien zogen die Nominal- und Effektivmieten mit Ausnahme von Melbourne an. Die Spitzenrenditen im Bürosegment verzeichneten im ersten Halbjahr 2023 Anstiege um 25 bis 50 Bp. in Australien, 20 Bp. in Singapur und 15 Bp. in Seoul. In Japan stagnierten die Renditen.

■ **Prognoserevision:** Stärkere Renditeanstiege in USA und Asien/Pazifik 2023

■ **Perspektiven:** Vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Abschwächung im Winterhalbjahr und erwarteten Rückgängen in der Bürobeschäftigung bleibt der Ausblick für den US-Büromarkt verhalten. Qualitative 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. Bis Jahresende rechnen wir mit Ausnahme von Japan mit weiter steigenden Anfangsrenditen und 2024 mit einer Konsolidierung.

Wichtige Daten im Überblick

Global	Spitzenmiete*		Cap Rate		Leerstandsquote	
	Q2 2023	ggü. Vj.	Q2 2023	ggü. Vj.	Q2 2023	ggü. Vj.
New York	905	3,1%	5,00%	110 Bp.	13,8%	0,2 Pp.
San Francisco	522	-7,2%	5,50%	70 Bp.	23,6%	7,2 Pp.
Singapur	1.423	4,3%	3,60%	35 Bp.	10,4%	-1,1 Pp.
Sydney	1.189	5,3%	5,13%	88 Bp.	13,2%	1,7 Pp.
Tokio	119.363	-1,6%	2,25%	-25 Bp.	6,5%	0,1 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: 12.10.2023 (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.