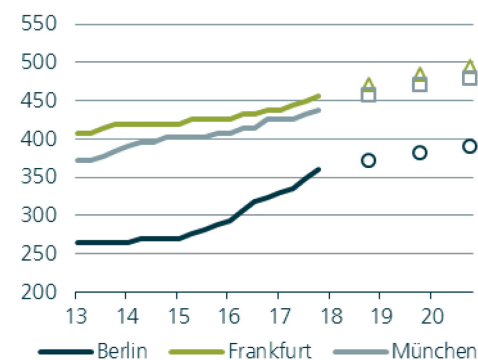
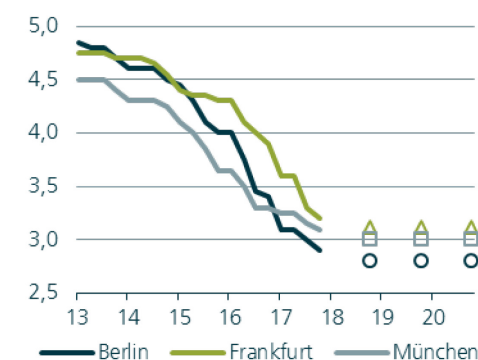


Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quellen: PMA, Prognose DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quellen: PMA, Prognose DekaBank

Leipziger Platz 1, Berlin



Quelle: DekaBank

■ **Im Fokus:** An den deutschen Büromietmärkten hat sich die mangelnde Flächenverfügbarkeit in einem rückläufigen Flächenumsatz niedergeschlagen. Dieser blieb im ersten Quartal des laufenden Jahres 15% unter dem Vergleichswert 2017. Viele Unternehmen verlängerten Mietverträge in ihren Bestandsflächen oder wichen auf Coworking-Flächen aus. In Hamburg, Köln und Düsseldorf ging die Nachfrage um bis zu 40% zurück, Berlin und München verzeichneten geringere Rückgänge. In Frankfurt und Stuttgart erhöhte sich der Flächenumsatz. Der weiter rückläufige Leerstand und das unzureichende Neubauvolumen verschärfen den Angebotsmangel. Berlin und Stuttgart registrierten einen weiteren Mietanstieg, in den übrigen A-Städten blieb das Mietniveau stabil. Das landesweite Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien belief sich im Auftaktquartal 2018 auf 12,3 Mrd. EUR und blieb damit nur 2% unter dem Vergleichswert 2017. Mehrere große Einzeltransaktionen über jeweils mehr als 200 Mio. EUR sorgten dafür, dass der Anteil von Büroimmobilien bei 53% lag, soviel wie noch nie in einem ersten Quartal. Da diese Abschlüsse ausschließlich in den Big 7-Standorten stattfanden, betrug der Anteil der A-Städte am Gesamtvolumen über alle Nutzungsarten rund 70%. Umsatzstärkster Einzelmarkt war München mit 2,3 Mrd. EUR vor Frankfurt und Berlin mit 1,6 bzw. 1,5 Mrd. EUR. Die Nettoanfangsrenditen verringerten sich insgesamt nur marginal, lediglich in München gab es mit 10 Basispunkten einen stärkeren Rückgang.

■ Prognoserevision: ---

■ **Perspektiven:** Für die A-Städte erwarten wir 2018 ein durchschnittliches Wachstum der Spitzenmieten von gut 3% und in den Folgejahren eine rückläufige Tendenz. Berlin, Frankfurt und München dürften auch noch 2019 stärker zulegen. München hat Frankfurt als teuersten Mietmarkt fast eingeholt. Allerdings könnte eine stärkere als derzeit von uns erwartete Nachfrage von Unternehmen aus UK als Folge des Brexits in der Mainmetropole zu einem kräftigeren Mietwachstum führen. Der Abstand von Berlin zu den beiden Spitzenreitern hat sich durch die hohe Dynamik der Bundeshauptstadt deutlich verringert. Von der Angebotsseite ist insgesamt vorerst keine Entspannung zu erwarten. 60% der bis Jahresende 2018 noch auf den Markt kommenden Büroflächen sind bereits vermietet. Daher dürfte der Leerstand an allen Standorten weiter sinken. Wir erwarten bis Ende 2018 noch leichte Renditerückgänge mit Tendenz zur Bodenbildung.

Wichtige Daten im Überblick

Deutschland	Spitzenmiete (€/m²/J.)		Spitzenrend. (netto)		Leerstandsquote	
	Q4 2017	ggü. Vj.	Q4 2017	ggü. Vj.	Q4 2017	ggü. Vj.
Berlin	360	11,1%	2,90%	-50 Bp.	3,1%	-1,0 Pp.
Düsseldorf	300	2,0%	3,50%	-40 Bp.	7,4%	-0,7 Pp.
Frankfurt	456	4,1%	3,20%	-70 Bp.	9,1%	-1,9 Pp.
Hamburg	318	3,9%	3,10%	-40 Bp.	5,4%	-1,0 Pp.
München	438	2,8%	3,10%	-20 Bp.	2,8%	-0,7 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank

Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Deutschland

Makro Research
2. Quartal 2018



Autoren:

Daniela Fischer, Gunnar Meyke, Andreas Wellstein

Herausgeber:

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

Stand: 16.04.2018

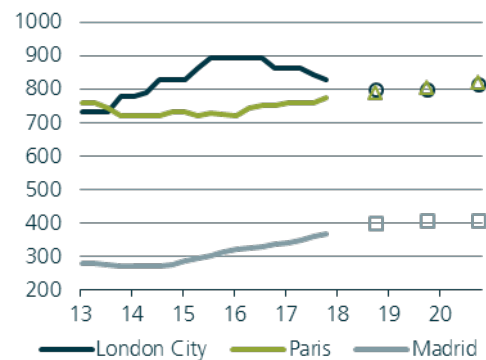
Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

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

Rechtliche Hinweise:

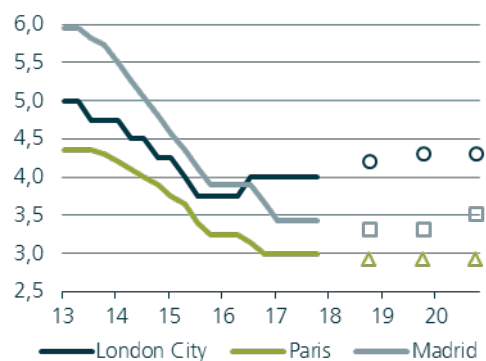
Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen 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 (EUR/m²/Jahr)*



Quellen: PMA, Prognose DekaBank, * konst. WK Dez. 2016

Spitzenrendite (netto, in %)



Quellen: PMA, Prognose DekaBank

Töölönlahdenkatu 3, Helsinki



Quelle: DekaBank

■ **Im Fokus:** Die europäischen Mietmärkte profitierten im Jahresauftaktquartal vom anhaltenden Konjunkturaufschwung und der rückläufigen Arbeitslosigkeit. Die hohe Nachfrage, anhaltende Flächenumwidmungen und die geringe Bautätigkeit sorgten für sinkende Leerstände und steigende Mieten. 2017 zählten Amsterdam, Berlin, Barcelona, Madrid, Mailand und Stockholm zu den Spitzenreitern beim Mietwachstum. In London sank die Spitzenmiete in der City das zweite Jahr in Folge, auch im West End stellte sich ein leichter Mieterückgang ein. Das Büroinvestmentvolumen belief sich 2017 auf 120 Mrd. EUR und lag damit 9% über dem Vorjahresergebnis. Stärkster Markt mit 31 Mrd. EUR war UK vor Deutschland mit 28 Mrd. EUR. In Frankreich entsprach der Investmentumsatz mit rund 18 Mrd. EUR in etwa den beiden Vorjahreswerten. Rang vier mit knapp 7 Mrd. EUR belegten die Niederlande, hier wurde das Vorjahresvolumen um ein gutes Viertel übertroffen. Die Anfangsrenditen im Spitzensegment waren durch Stagnation geprägt bzw. gaben im vierten Quartal vereinzelt weiter nach. Die stärksten Rückgänge im abgelaufenen Gesamtjahr um jeweils 70 Basispunkte verzeichneten Amsterdam, Budapest und Frankfurt. Madrid hat sich, gemessen an der Anfangsrendite, im Ranking der teuersten Märkte vor London West End gesetzt. In London waren die Renditen auf Jahressicht stabil.

■ Prognoserevision: ---

■ **Perspektiven:** Im laufenden Jahr erwarten wir für Amsterdam, Barcelona, Madrid und Stockholm das höchste Mietwachstum. In London dürfte die Spitzenmiete insbesondere in der City vor weiteren Korrekturen stehen. Gründe hierfür sind die Verunsicherung über die Brexit-Verhandlungen und insbesondere die rege Bautätigkeit, die den Leerstand in die Höhe treiben dürfte. In den anderen Märkten ist generell von einer Verlangsamung beim Mietwachstum auszugehen, dies gilt auch für die Folgejahre. Der Mietwachstumsausblick für die kommenden Jahre fällt daher verhalten aus. Zudem ist die Spannbreite zwischen den Standorten eher gering. Bei den Anfangsrenditen erwarten wir mit Ausnahme von London im laufenden Jahr weitere Rückgänge, sodass die Verkaufservvielfältiger weiter steigen dürften. Ab 2019 sollte sich eine Bodenbildung bei den historisch niedrigen Renditeniveaus abzeichnen. Mit einem Anstieg der Renditen ist angesichts des Niedrigzinsumfeldes erst auf längere Sicht zu rechnen.

Wichtige Daten im Überblick

Europa	Spitzenmiete (€/m²/J.)*		Spitzenrend. (netto)		Leerstandsquote	
	Q4 2017	ggü. Vj.	Q4 2017	ggü. Vj.	Q4 2017	ggü. Vj.
London City	829	-3,7%	4,00%	0 Bp.	8,7%	0,2 Pp.
Madrid	366	8,9%	3,44%	-23 Bp.	9,9%	-0,8 Pp.
Paris	775	3,3%	3,00%	0 Bp.	6,7%	-0,9 Pp.
Stockholm	649	12,5%	3,33%	-9 Bp.	8,5%	0,2 Pp.
Warschau	244	-1,0%	4,87%	0 Bp.	12,3%	-2,8 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank, *Wechselkurse Dez. 2016



Autoren:

Daniela Fischer, Gunnar Meyke, Andreas Wellstein

Herausgeber:

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

Stand: 16.04.2018

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

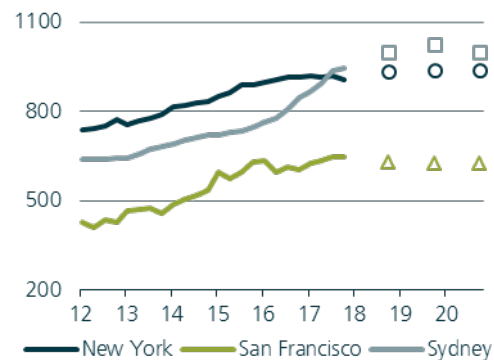
Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

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.

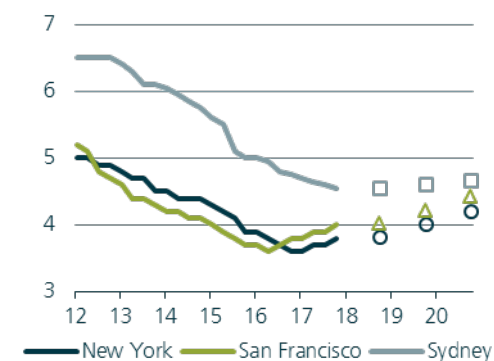


Spitzenmiete (USD bzw. AUD/m²/Jahr)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

Cap Rate (in %)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

Adam Grant Building, San Francisco



Quelle: DekaBank

■ **Im Fokus:** In den USA war die Nachfrage nach Class A-Flächen im ersten Quartal 2018 etwas schwächer als in den Vergleichs quartalen der Vorjahre. Die landesweite Leerstandsquote erhöhte sich moderat. Unternehmen aus dem TMT-Sektor (Technologie, Medien, Telekommunikation) waren weiterhin am aktivsten auf der Mieterseite. Das Neubauvolumen verharrte auf dem hohen Niveau der Vorquartale, bleibt aber insgesamt im Vergleich zu früheren zyklischen Hochphasen moderat. Landesweit sind bereits 60% der Fertigstellungen 2018/19 vorvermietet. Das Mietwachstum hat sich insgesamt verlangsamt und stagnierte in den Downtown-Lagen. In einigen stark gefragten Märkten wie Atlanta, San Francisco und Seattle gab es jedoch weitere Mietanstiege.

In der Region Asien/Pazifik bestimmten vor allem Technologieunternehmen und einheimische Finanzdienstleister die Nachfrage. Internationale und einheimische Anbieter von Coworking-Flächen zeigten sich sehr expansiv. Singapur registrierte eine erhöhte Nachfrage aus dem zuletzt schwachen Energiesektor und eine Konsolidierung der Spitzenmiete nach den vorangegangenen kräftigen Rückgängen. In Tokio gab es nur noch einen moderaten Mietanstieg. In Australien sind die Spitzenmieten in Sydney und Melbourne erneut gestiegen, wenn auch nicht mehr so kräftig wie in den Vorquartalen. Die Leerstände gingen dank der robusten Nachfrage weiter zurück.

■ **Prognoserevision:** ---

■ **Perspektiven:** Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen dürfte an einigen US-Standorten knapp werden, u.a. in Märkten mit hoher Nachfrage des High-Tech-Sektors wie in Boston, Seattle oder San Francisco. Die höchsten Mietanstiege 2018/19 erwarten wir in Atlanta, Downtown Manhattan und Chicago. Insgesamt dürfte sich das Mietwachstum in den USA jedoch weiter verlangsamen. Infolge der behutsamen Leitzinserhöhungen erwarten wir moderate Anstiege der Cap Rates.

In Singapur rechnen wir 2018 mit anziehenden Spitzenmieten, wobei sich das Wachstum 2019 beschleunigen dürfte. In Tokio erwarten wir im laufenden Jahr noch ein leicht über dem Durchschnitt der Gesamtregion liegendes Mietwachstum, das jedoch ab 2019 an Schwung verlieren sollte. In Australien dürften die Spitzenmieten in Sydney und Melbourne 2018 weiter steigen. Moderate Mietanstiege sollten sich auch in Brisbane und Perth einstellen. Wir erwarten an den australischen Märkten noch leichte Renditerückgänge.

Wichtige Daten im Überblick

Global	Spitzenmiete*		Cap Rate		Leerstandsquote	
	Q4 2017	ggü. Vj.	Q4 2017	ggü. Vj.	Q4 2017	ggü. Vj.
New York	906	-0,9%	3,80%	20 Bp.	7,8%	-0,1 Pp.
San Francisco	648	7,4%	4,00%	20 Bp.	6,4%	0,8 Pp.
Singapur	1.174	1,1%	3,25%	0 Bp.	12,2%	1,2 Pp.
Sydney	944	11,6%	4,55%	-20 Bp.	5,1%	-1,2 Pp.
Tokio	121.195	3,6%	2,63%	-13 Bp.	3,1%	-0,5 Pp.

*jeweils in heimischer Währung pro m² und Jahr

Quellen: CBRE-EA, PMA, DekaBank



Autoren:

Daniela Fischer, Gunnar Meyke, Andreas Wellstein

Herausgeber:

Chefvolkswirt Dr. Ulrich Kater:

DekaBank, Makro Research

Tel. (0 69) 71 47 - 28 49

E-Mail: economics@deka.de

Stand: 16.04.2018

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.