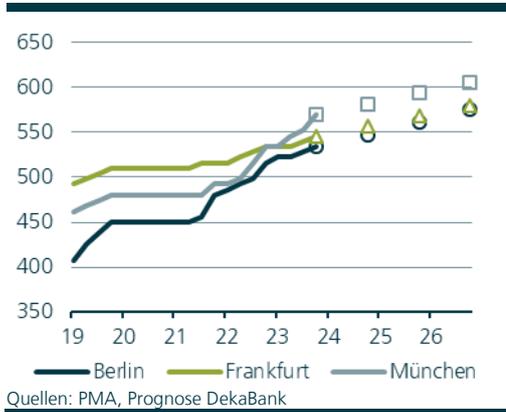


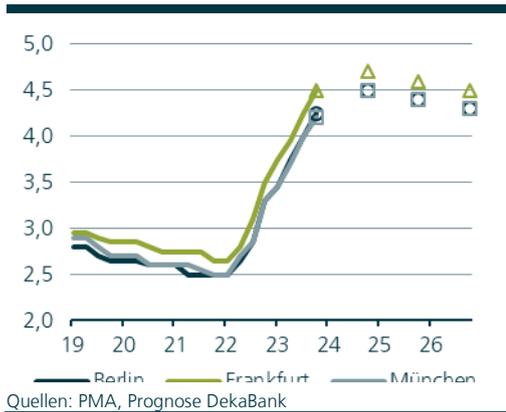


Makro Research
April 2024

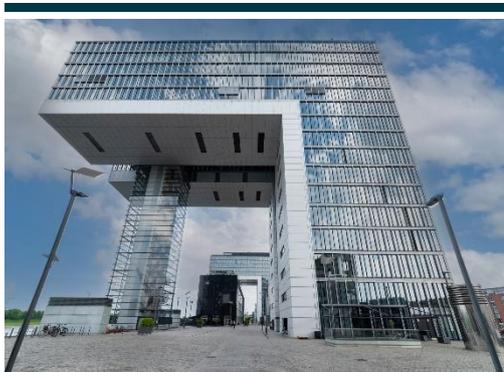
Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Spitzenrendite (netto, in %)



„Kranhaus Eins Mitte“, Köln



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Der Flächenumsatz in den BIG 7-Büromärkten betrug im ersten Quartal 2024 rund 0,63 Mio. m² und damit 2 % mehr als im Vergleichszeitraum 2023. In Hamburg und Köln lag die Nachfrage noch spürbar unter dem Vorjahresniveau, in allen anderen Hochburgen zog sie dagegen an, am stärksten in München und Stuttgart. Qualität und Nachhaltigkeit blieben die entscheidenden Kriterien bei der Anmietung. In den besten Lagen sind entsprechende Flächen rar und teuer. Dezentrale Lagen kommen nur zum Zug, wenn Infrastruktur und Qualität stimmen. Die Leerstände sind noch leicht angestiegen. Gründe hierfür sind die konjunkturelle Schwächephase, aber auch die flächenmäßige Verkleinerung vieler Unternehmen bei Umzügen aufgrund der hybriden Arbeitswelt. Das Neubauvolumen hat merklich abgenommen als Folge der angespannten Lage bei Projektentwicklern. Der Anteil von Bestandssanierungen an der Pipeline hat zugenommen. Die Spitzenmieten stiegen in Düsseldorf, Frankfurt, München und Stuttgart weiter an. Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien belief sich im ersten Quartal 2024 auf rund 6,1 Mrd. EUR, d.h. 16 % weniger als im Auftaktquartal 2023. Immerhin fanden 13 Abschlüsse oberhalb der Grenze von 100 Mio. EUR statt. Mit 1,3 Mrd. EUR erreichten Büroimmobilien einen Anteil von 22 % des gesamten Investmentumsatzes und lagen auf Platz 3 unter den Marktsegmenten hinter Einzelhandel und Logistik. Ausländische Investoren kamen auf einen Anteil von 39 % des Gesamtumsatzes. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 10 Bp.

■ Prognoserevision: ---

■ **Perspektiven:** Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte auch 2024 noch durch die schwache Konjunktur 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 sektoralen Rezession in der Baubranche bereits deutlich abgenommen haben. Wir prognostizieren für 2024 einen Mietanstieg um durchschnittlich 4 %. Für den Investmentmarkt erwarten wir im weiteren Jahresverlauf und in Erwartung von Leitzinssenkungen ab Juni eine erste Marktbelebung.

Wichtige Daten im Überblick

Deutschland	Spitzenmiete (€/m ² /J.)		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	Q4 2023	ggü. Vj.	Q4 2023	ggü. Vj.	Q4 2023	ggü. Vj.
Berlin	534	3,5%	4,25%	95 Bp.	5,6%	1,3 Pp.
Düsseldorf	456	15,2%	4,50%	100 Bp.	8,3%	0,4 Pp.
Frankfurt	546	2,2%	4,50%	100 Bp.	8,7%	0,6 Pp.
Hamburg	414	3,0%	4,25%	90 Bp.	4,6%	0,6 Pp.
München	570	6,7%	4,20%	90 Bp.	6,0%	1,7 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank

Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Deutschland

Makro Research
April 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: 15.04.2024 (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.

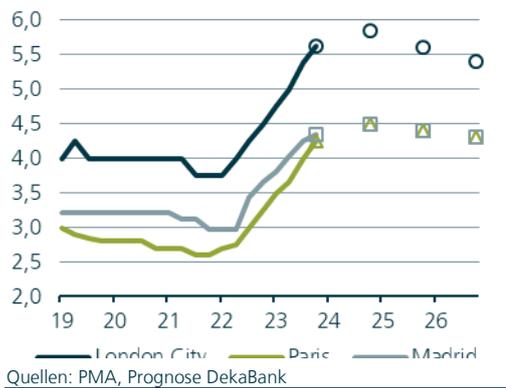


Makro Research
April 2024

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)*



Spitzenrendite (netto, in %)



„Booking.com Campus“, Amsterdam



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Der Flächenumsatz an den europäischen Büromärkten belief sich im abgelaufenen Gesamtjahr auf 8,4 Mio. m². Dies entspricht einem Rückgang von 18 % gegenüber dem Vorjahr. Das fünfjährige Mittel wurde um 16 % verfehlt. Hier schlagen sich die konjunkturelle Verlangsamung und die strukturellen Umbrüche in der Wirtschaft sowie im räumlichen Flächenbedarf infolge der „neuen“ hybriden Arbeitswelt nieder. Stabilisierende Wirkung entfaltet der weiterhin robuste Arbeitsmarkt. Eine schwächere Nachfrage sowie umfangreiche Fertigstellungen ließen die europaweite Leerstandsquote weiter auf 8,5 % steigen. Der Wert liegt allerdings nur leicht über dem zehnjährigen Mittelwert. Die Spannbreite zwischen den Märkten bleibt zudem 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, Edinburgh, Glasgow, Oslo und Rom. Europaweit ergab sich im abgelaufenen Gesamtjahr ein Zuwachs um 5,4 %. Das Transaktionsvolumen europäischer Büroimmobilien belief sich 2023 auf rund 38 Mrd. EUR und damit 61 % weniger als im Vorjahr, das fünfjährige Mittel wurde um 67 % verfehlt. Die Anfangsrenditen stiegen 2023 um weitere 85 Bp. auf 4,7 % im europäischen Mittel, seit dem Tiefpunkt Anfang 2022 ergibt sich ein kumulierter Anstieg um 1,5 Pp.

■ Prognoserevision: ---

■ Perspektiven: Die Nachfrage bleibt gedämpft infolge der auch 2024 verhaltenen konjunkturellen Entwicklung. 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 Objekten in peripheren Lagen. Marktstabilisierend für die Top-Lagen wirkt die Angebotskomponente, da das Neubauvolumen aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten zeitverzögert ab 2026 deutlich abnehmen wird. Wir erwarten in den kommenden Jahren solide, aber nicht mehr so dynamische Mietsteigerungen, parallel zum nachlassenden gesamtwirtschaftlichen Preisauftrieb. Am Investmentmarkt ist 2024 mit einer ersten Marktbelebung zu rechnen, begünstigt durch den erwarteten Beginn des Zinssenkungszyklus im Juni, ein sich damit aufhellendes Finanzierungsumfeld und der zunehmenden Akzeptanz des neuen nachhaltigeren Preisgefüges. Im ersten Halbjahr 2024 sind zunächst noch leichte Renditeanstiege zu erwarten.

Wichtige Daten im Überblick

Europa	Spitzenmiete (€/m ² /J.)*		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	Q4 2023	ggü. Vj.	Q4 2023	ggü. Vj.	Q4 2023	ggü. Vj.
London City	990	4,6%	5,63%	113 Bp.	11,7%	-1,4 Pp.
Madrid	420	2,9%	4,35%	69 Bp.	10,3%	0,1 Pp.
Paris	960	6,7%	4,25%	100 Bp.	9,9%	0,5 Pp.
Stockholm	746	5,1%	4,04%	71 Bp.	12,1%	1,8 Pp.
Warschau	306	4,1%	5,56%	70 Bp.	11,8%	-1,5 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank, *Wechselkurse Dez. 2022

Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Europa

Makro Research
April 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: 15.04.2024 (7 Uhr); erscheint quartalsweise im Januar, April, Juli und Oktober

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

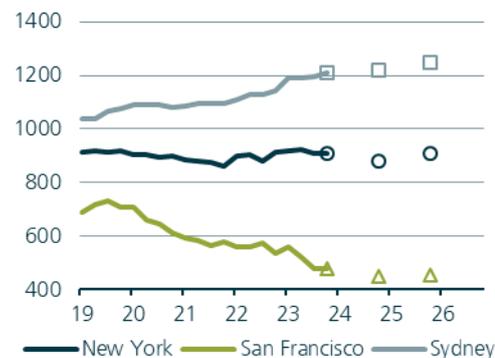
Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

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.



Spitzenmiete (USD bzw. AUD/m²/Jahr)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

Cap Rate (in %)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

„Lakefront Block 31“, Seattle



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Die US-Büromärkte blieben unter Druck. Im vierten Quartal stieg der Leerstand im Gesamttaggregat nur leicht auf 18,5 %, vorläufige Daten für das erste Quartal deuten aber auf einen stärkeren Anstieg zu Jahresbeginn hin. Die Mieten hatten im vierten Quartal leicht zugelegt, blieben auf Jahressicht aber dennoch 1,5 % im Minus. Besonders stark betroffen waren weiterhin die Westküstenstädte, wobei Seattle im vierten Quartal aber Anzeichen einer Stabilisierung zeigte. Boston hatte mit einem Mietanstieg von 3,2 % und einem Leerstandsrückgang von 80 Bp. die beste Entwicklung im vierten Quartal zu vermelden. Die Renditen legten durchschnittlich um 30 Basispunkte auf 6,4 % zu und damit nicht mehr ganz so stark wie noch im Vorquartal. Besonders deutliche Anstiege verzeichnete dabei Manhattan mit 60 Bp., in Chicago stagnierten die Renditen dagegen. In der Region Asien/Pazifik zog die Nachfrage im vierten Quartal weiter an, sodass auf Jahressicht das Niveau des Vorjahres erreicht wurde. Die Anmietung neuer Flächen beruhte primär auf Umzügen in höherwertige Flächen. Aktiv am Markt zeigten sich vor allem Finanz- und Tech-Unternehmen. Die Leerstände stiegen in Melbourne und Sydney weiter an, stagnierten in Seoul und Singapur und verringerten sich in Tokio. Die Spitzenmiete in Tokio stieg im vierten Quartal und verringerte sich auf Jahressicht nur noch leicht. In Seoul ergab sich in der Jahresbilanz ein Mietanstieg um knapp 10 %. In Australien zogen die Nominal- und Effektivmieten in Brisbane, Perth und Sydney an. Melbourne registrierte stagnierende bzw. rückläufige Mieten. Die Spitzenrenditen im Bürosegment verzeichneten 2023 Anstiege um 60 bis 100 Bp. in Australien, 35 Bp. in Singapur und 15 Bp. in Seoul. In Japan stagnierten die Renditen.

■ **Prognoserevision:** Leicht schwächere Renditeanstiege in USA in 2023/24

■ **Perspektiven:** Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Abschwächung im Laufe des Jahres 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 abschwächen. Bei den Anfangsrenditen rechnen wir im Jahresverlauf mit einer Konsolidierung.

Wichtige Daten im Überblick

Global	Spitzenmiete*		Cap Rate		Leerstandsquote	
	Q4 2023	ggü. Vj.	Q4 2023	ggü. Vj.	Q4 2023	ggü. Vj.
New York	908	-0,6%	6,00%	130 Bp.	13,7%	0,1 Pp.
San Francisco	477	-11,2%	6,30%	100 Bp.	25,4%	5,9 Pp.
Singapur	1.426	1,3%	3,75%	35 Bp.	9,6%	-1,2 Pp.
Sydney	1.212	5,8%	5,63%	103 Bp.	14,1%	1,6 Pp.
Tokio	119.541	-0,7%	2,25%	0 Bp.	6,0%	-0,4 Pp.

*jeweils in heimischer Währung pro m² und Jahr

Quellen: CBRE-EA, PMA, DekaBank

Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Welt

Makro Research
April 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: 15.04.2024 (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.