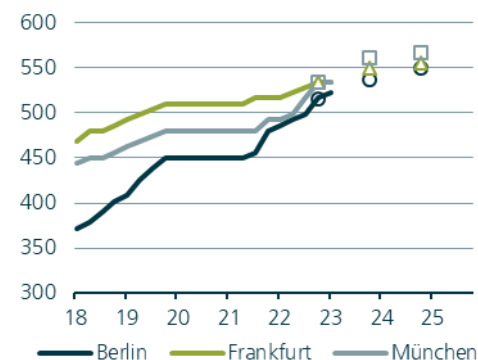


Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quellen: PMA, Prognose DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quellen: PMA, Prognose DekaBank

„Leipziger Platz“, Berlin



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Der Flächenumsatz der BIG 7-Büromärkte verminderte sich im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 35%. Düsseldorf, Köln und München registrierten die stärksten Rückgänge, die geringsten Veränderungen gab es in Frankfurt und Hamburg. Viele Unternehmen stellten Entscheidungen über die Anmietung neuer Flächen zurück vor dem Hintergrund von inflationsbedingt steigenden Kosten und der Umsetzung neuer Arbeitsplatzkonzepte. Vor allem Großabschlüsse über mehr als 5.000 m² fanden kaum statt. Die Polarisierung zwischen zentralen und peripheren Lagen sowie zwischen sehr gut ausgestatteten nachhaltigen Gebäuden und älteren Bestandsbauten hat weiter an Bedeutung gewonnen. Die Leerstandsquoten in den BIG 7 sind noch leicht gestiegen, allerdings nahm das verfügbare Angebot in Randlagen stärker zu als in den Toplagen. Im zweiten Quartal 2023 stiegen die Spitzenmieten in Köln und München weiter an, an den übrigen Standorten blieben sie stabil. Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf rund 13 Mrd. EUR, d.h. 64% weniger als im Vergleichszeitraum 2022. Der Wert des zweiten Quartals lag 16% unter dem bereits sehr schwachen Vorquartal. Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern klaffen weiterhin auseinander. Die Marktdynamik verringerte sich bei großvolumigen Abschlüssen stärker als bei kleinen und mittleren Transaktionen. Die BIG 7-Städte vereinten 45% des Investmentumsatzes auf sich. Büroimmobilien erreichten mit knapp 3 Mrd. EUR einen Anteil von 22%. Der Marktanteil internationaler Investoren betrug 40%. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude in den BIG 7 stiegen im zweiten Quartal um durchschnittlich 20 Bp. und somit seit Jahresanfang um 40 Bp.

■ Prognoserevision: ---

■ **Perspektiven:** Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte auf Jahressicht niedriger ausfallen als im Vorjahr. Als Folge der hohen Inflation hält der Druck auf die Mieten (indexierte Verträge) im laufenden Jahr an. Wir prognostizieren einen Mietanstieg um durchschnittlich 5%, 2024 dürfte sich die Dynamik abschwächen auf knapp 2%. Die Spreizung des Marktes wird sich angesichts des strukturellen Wandels zu mehr hybridem Arbeiten verstärken. 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 geraume Zeit anhalten. Wir erwarten weitere Renditeanstiege und rechnen 2024 mit einer Konsolidierung.

Wichtige Daten im Überblick

Deutschland	Spitzenmiete (€/m²/J.)		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	Q1 2023	ggü. Vj.	Q1 2023	ggü. Vj.	Q1 2023	ggü. Vj.
Berlin	522	7,4%	3,45%	95 Bp.	4,4%	0,3 Pp.
Düsseldorf	432	33,3%	3,70%	95 Bp.	8,1%	0,8 Pp.
Frankfurt	534	3,5%	3,75%	110 Bp.	8,1%	0,0 Pp.
Hamburg	408	9,7%	3,50%	90 Bp.	4,0%	0,4 Pp.
München	534	8,5%	3,45%	95 Bp.	4,4%	0,6 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank

Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Deutschland

Makro Research
Juli 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: 06.07.2023 (7 Uhr); erscheint quartalsweise im Januar, April, Juli und Oktober

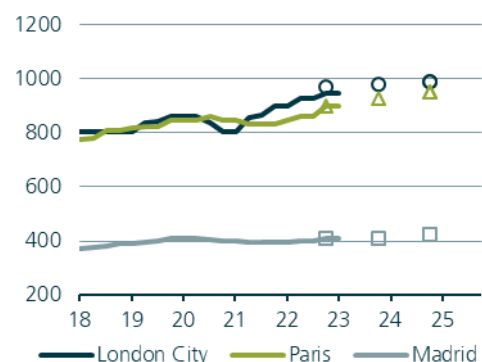
Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

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

Rechtliche Hinweise:

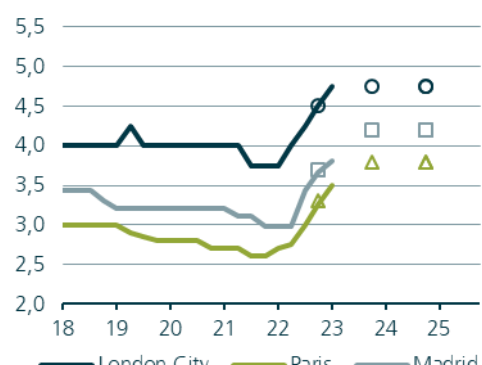
Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen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



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

Spitzenrendite (netto, in %)



Quellen: PMA, Prognose DekaBank

„Crown“, Genf



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Auch wenn sich die Konjunktur deutlich abgeschwächt hat, erweist sich die Realwirtschaft als relativ robust. Die Mietmärkte profitieren von den trotz Pandemie und Wirtschafts- und Energiekrise widerstandsfähigen Arbeitsmärkten. Gleichwohl spiegeln sich die allgemeine Unsicherheit und die konjunkturelle Verlangsamung in der Nachfrage wieder. Der Flächenumsatz im Jahresauftaktquartal 2023 verfehlte das zehnjährige Mittel um 14%, das Vorjahresergebnis um fast ein Viertel. Moderne ESG-konforme Objekte in Toplagen bleiben jedoch gefragt. Die europaweite Leerstandsquote stieg leicht, blieb mit rund 8,5% im weltweiten Kontext jedoch moderat. Dies gilt verstärkt für die deutschen BIG 7-Märkte mit einer Quote von rund 5%. 2022 stiegen die Spitzenmieten europaweit um 7%, in den deutschen BIG 7-Märkten sogar um fast 11%. Das Transaktionsvolumen europäischer Büroimmobilien belief sich im ersten Quartal 2023 auf 8,4 Mrd. EUR und damit 72% weniger als im Auftaktquartal 2022 und 62% weniger als im langjährigen Mittel. Auf Seiten der Investoren herrschte auch im zweiten Quartal weiterhin Zurückhaltung infolge der Zinswende und der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten. Im Fokus sind Value-Add-Deals und kleinere Objekte. Seit ihrem Tief im ersten Halbjahr 2022 stieg die europaweite Anfangsrendite bis Mitte dieses Jahres um 1 Pp. auf 4,5%. In den deutschen Top7-Märkten und in Amsterdam ergaben sich überdurchschnittliche Anstiege um 1,4 bzw. 1,7 Pp. auf 3,9% respektive 4,7%.

■ Prognoserevision: ---

■ **Perspektiven:** Die europaweite Bautätigkeit dürfte ab 2024 wegen der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten spürbar abnehmen. 2023 wird der zyklische Höhepunkt im aktuellen Bauzyklus erwartet, der Nettozugang ist erheblich niedriger. 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. Aufgrund der verhaltenen konjunkturellen Entwicklung bei z.T. stark gestiegenen Preisniveaus sowie rückläufiger Inflationsraten rechnen wir für die kommenden Jahre mit einer deutlich geringeren Wachstumsdynamik. Im laufenden Jahr dürften die Anfangsrenditen weiter steigen bei weiterhin niedrigen Umsätzen. Die Unsicherheit sollte erst nachlassen, wenn Gewissheit über den weiteren Kurs der EZB herrscht. 2024 dürfte die Preisfindungsphase jedoch abgeschlossen sein.

Wichtige Daten im Überblick

Europa	Spitzenmiete (€/m²/J.)*		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	Q1 2023	ggü. Vj.	Q1 2023	ggü. Vj.	Q1 2023	ggü. Vj.
London City	947	5,5%	4,75%	100 Bp.	12,7%	0,6 Pp.
Madrid	408	3,0%	3,80%	82 Bp.	10,2%	0,3 Pp.
Paris	900	6,5%	3,50%	80 Bp.	9,7%	0,3 Pp.
Stockholm	719	6,8%	3,47%	62 Bp.	10,6%	1,4 Pp.
Warschau	294	19,5%	5,10%	65 Bp.	13,4%	-0,8 Pp.

Quellen: PMA, DekaBank, *Wechselkurse Dez. 2020



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: 06.07.2023 (7 Uhr); erscheint quartalsweise im Januar, April, Juli und Oktober

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

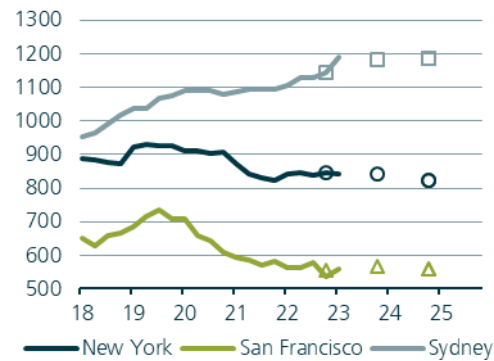
Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

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.

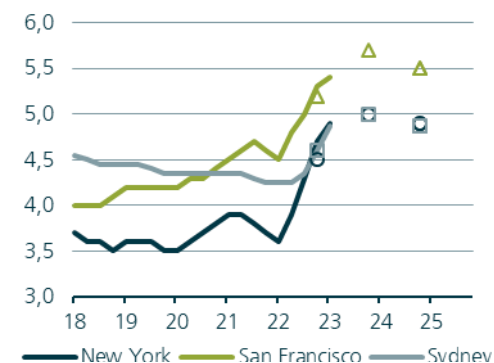


Spitzenmiete (USD bzw. AUD/m²/Jahr)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

Cap Rate (in %)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

„905 West Fulton Market“, Chicago



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Im ersten Quartal 2023 zeichnete sich keine Erholung an den US-Büromärkten ab. Insgesamt fielen die Mieten um 0,9% bei einem Anstieg des Leerstands um 50 Bp. auf 17,7%. Die Nettoabsorption drehte wieder deutlich ins Negative. Besonders stark war der Leerstandsanstieg an der Westküste: Los Angeles, San Francisco und Seattle liegen damit alle nahe oder über der 20%-Marke, obwohl in San Francisco sogar ein deutlicher Mietanstieg registriert wurde. In Seattle und Los Angeles gaben die Mieten dagegen noch deutlicher nach. Auch die Renditen legten im ersten Quartal um weitere 20 Bp. zu, das durchschnittliche Renditeniveau liegt damit bei 5,2%. In der Region Asien/Pazifik schwächte sich die Nachfrage im ersten Quartal 2023 ab und entsprach in etwa dem Niveau im Jahresauftaktquartal 2020. Hauptmotiv für die Anmietung blieb der Umzug in höherwertige Flächen, verbunden mit räumlicher Verkleinerung und Kosteneffizienz. Die Leerstände stiegen in Melbourne und Sydney weiter an, stagnierten in Tokio und Singapur und verringerten sich in 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 Quartal 2023 Anstiege um 10 bis 30 Bp. in Australien sowie jeweils rund 10 Bp. in Seoul und Singapur.

■ Prognoserevision: ---

■

■ **Perspektiven:** Vor dem Hintergrund des schwächeren Wirtschaftsausblicks und erwarteten Rückgängen in der Bürobeschäftigung bleibt der Ausblick für den US-Büromarkt auch 2023 verhalten. Qualitative hochwertige Flächen in zentralen Lagen dürften zwar 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 in der zweiten Hälfte 2024 der Fall sein. An den asiatisch-pazifischen Büromärkten erwarten wir das stärkste Mietwachstum 2023/24 in Singapur und Seoul sowie noch leichte Mietrückgänge 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 weiter steigenden Anfangsrenditen und 2024 mit einer Konsolidierung. In Japan verringerten sich die Renditen seit dem dritten Quartal 2022 um bis zu 25 Bp. Dieser Trend dürfte sich 2023/24 umkehren.

Wichtige Daten im Überblick

Global	Spitzenmiete*		Cap Rate		Leerstandsquote	
	Q1 2023	ggü. Vj.	Q1 2023	ggü. Vj.	Q1 2023	ggü. Vj.
New York	843	0,1%	4,90%	130 Bp.	13,6%	0,8 Pp.
San Francisco	559	-0,8%	5,40%	90 Bp.	20,6%	5,3 Pp.
Singapur	1.416	5,7%	3,45%	20 Bp.	10,8%	-1,5 Pp.
Sydney	1.189	7,4%	4,88%	63 Bp.	k.A.	k.A.
Tokio	119.842	-1,5%	2,25%	-25 Bp.	6,4%	0,0 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: 06.07.2023 (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.