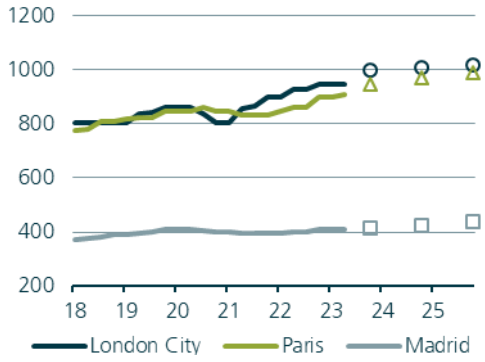
Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Europa

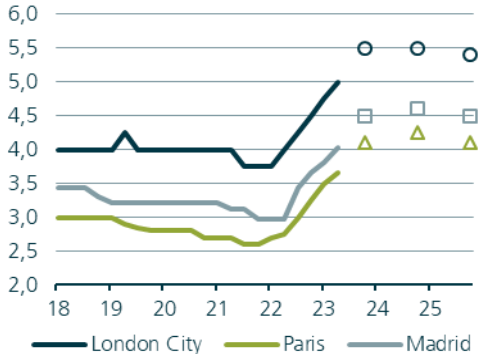
Makro Research
Oktober 2023

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 2023/24l

- **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

Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Europa

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.