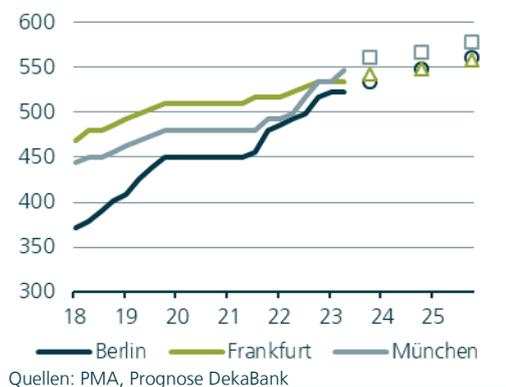
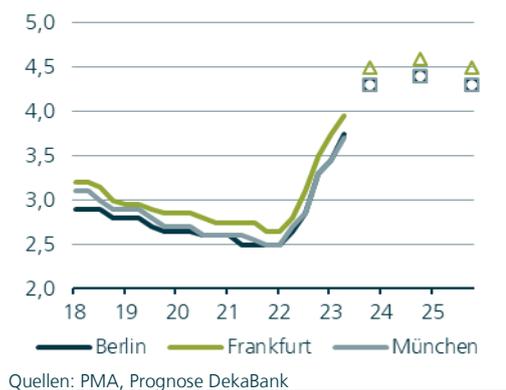




### Spitzenmiete (EUR/m<sup>2</sup>/Jahr)



### Spitzenrendite (netto, in %)



### „Stadttor“, Düsseldorf



Quelle: DekaBank

**Im Fokus:** Der Flächenumsatz in den BIG 7-Büromärkten belief sich im ersten Dreivierteljahr 2023 auf rund 1,8 Mio. m<sup>2</sup> 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 (€/m <sup>2</sup> /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 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.