

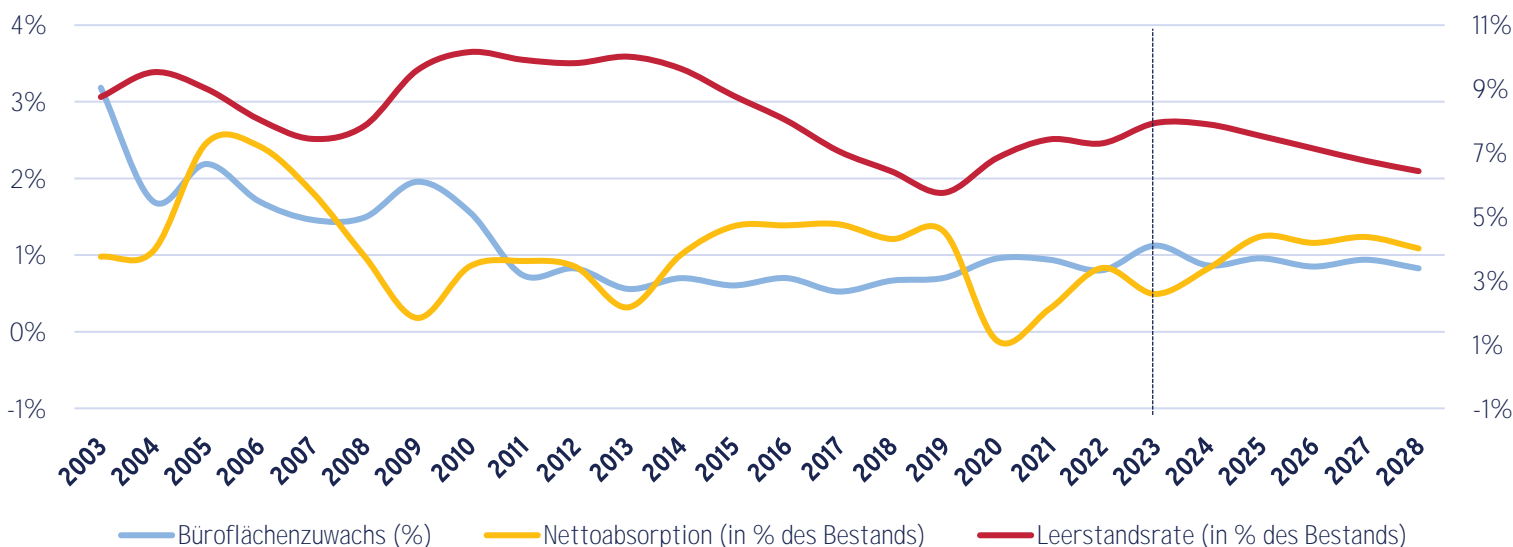
Monatlicher Research Report

OKTOBER 2023

NEUAUSRICHTUNG DER EUROPÄISCHEN BÜROMÄRKTE BESTÄTIGT WIDERSTANDSFÄHIGKEIT DER REGIONALMÄRKTE

- An den europäischen Büro-Investmentmärkten wird im Gesamtjahr 2023 voraussichtlich das niedrigste Investitionsvolumen nach der GFK verzeichnet. Zurückzuführen ist dies auf Zinserhöhungen, die die Kreditnachfrage bremsen, sowie auf Unsicherheiten rund um hybride Arbeitsweisen und die Zunahme von Homeoffice.
- Darüber hinaus besteht eine Präferenz zu höherklassigen Immobilien, so dass Anleger die alterungsbedingten Risiken von zweitklassigen Immobilien neu bewerten. Investitionen verzögern sich, da Anleger Zeit brauchen, um die Auswirkungen auf Mietpreise, Vermietungsgeschwindigkeit und ESG-bezogene Investitionskosten zu quantifizieren.
- Dieses Auseinanderklaffen zwischen erst- und zweitklassigen europäischen Büroimmobilien wird auch durch die historisch hohe Überschussdifferenz zwischen erst- und zweitklassigen Renditen von 138 Basispunkten bestätigt.
- Insgesamt sind wir der Auffassung, dass die Sorgen der Anleger bezüglich des Büromietermarkts überbewertet sind. Wir werden deshalb näher auf die strukturellen Treiber von Mieternachfrage und -angebot eingehen.
- Das mangelnde Flächenangebot in zentralen Bürogebieten in Verbindung mit einer erhöhten Flächennutzung nach den Corona-Lockdowns treibt das Mietwachstum voran. So können die Mieten im Spitzensegment tatsächlich ihren postpandemischen Erholungskurs in den letzten zehn Quartalen mit einem Zuwachs von soliden 1,4% fortsetzen.
- Bei nachlassendem Neufächenangebot dürften die Leerstandsraten 2024 an allen europäischen Büromärkten mit 7,9% ihren Höchststand erreichen.
- Wir gehen davon aus, dass der seit der GFK eher zurückhaltende Bestandszuwachs auf unter 1% per annum zurückgeht. Gleichzeitig ist bis 2025 mit einer Rückkehr der Nettoabsorption auf vorpandemisches Niveau zu rechnen.
- Die Tatsache, dass die Büronutzung jedoch noch nicht das Vor-Corona-Niveau erreicht hat, deutet auf eine langfristige Verringerung des Bürobedarfs hin. Teilweise wird dies durch die kürzliche Stabilisierung der Bürofläche pro Mitarbeiter ausgeglichen.
- Unser Resilienz-Ranking für europäische Büromärkte basiert auf einer datengestützten Bewertung von Immobilientrends und gewichtet fünf miteinander verbundene Nachfrage- und Angebotsvariablen, darunter das Wachstum der Bürobeschäftigung nach Homeoffice so wie die Nachfrageelastizität für 32 Märkte.
- Unsere neuesten Rankings zeigen, dass nach der Pandemie die Büromärkte in Kopenhagen, Bristol, Den Haag, Utrecht und Hamburg am widerstandsfähigsten sind. Im Vergleich zur 2022 Rangliste verzeichneten Hamburg, Rom, Amsterdam und Warschau die größten positiven Veränderungen.

Nettoabsorption, Bestandszuwachs (rechts) und Leerstandsraten (links) für 30 Märkte in Europa



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

INVESTMENTMARKT: SPÄTE PREISANPASSUNGEN IM BÜROSEKTOR

2023 BEWEGEN SICH DIE BÜROINVESTMENTMÄRKTE AUF EINEN NEUEN POST-GFK-TIEFSTAND ZU

- Nach einer Phase relativer Stabilität nach der Coronakrise sind die Quartalszahlen für europäische Büroimmobilien-Investitionen sowohl 2021 als auch 2022 dramatisch eingebrochen.
- Die im 2. Halbjahr 2022 eingesetzte Abschwächung der Büroimmobilien-Investitionen hat sich 2023 noch einmal verschärft. Im 3. Quartal 2023 sanken die Investitionsvolumen mit 6,1 Mrd. € auf ihren niedrigsten Quartalsstand seit 2008.
- Dementsprechend liegen die Gesamtinvestitionen seit Jahresbeginn bei insgesamt 27,8 Mrd. €, aber damit noch immer 26% über dem Stand nach der GFK 2009.
- Allerdings bleibt die Investitionstätigkeit gedämpft, da eine deutliche Neubewertung der Büroimmobilien im Gange ist.
- Steigende Zinsen, die begrenzte Verfügbarkeit von Fremdkapital und die ständige Ungewissheit rund um hybride Arbeitsweisen dämpft die Anlegerstimmung.
- Die daraus resultierende Differenzen zwischen Kauf- und Verkaufsangeboten werden daher nur langsam schrumpfen, bevor sich das Handelsvolumen wieder erholt. Demnach setzen wir die europäischen Büroimmobilien-Investitionsvolumen im Gesamtjahr 2023 bei 36 Mrd. € und damit knapp unter dem Wert von 2009 an.

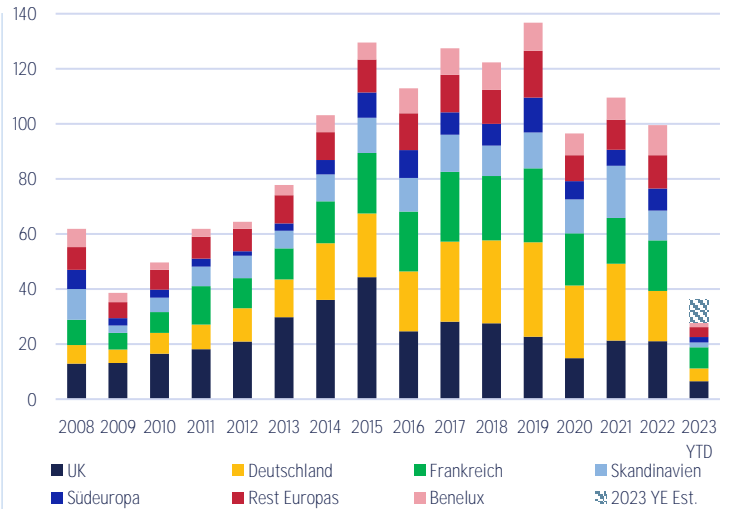
HÖHERE ZINSEN LASSEN KREDITNACHFRAGE STAGNIEREN

- Da zahlreiche Anleger ihre Käufe bislang in der Regel fremdfinanziert haben und sich die Gesamt-Fremdkapitalkosten weiterhin auf hohem Niveau befinden, stellt sich die Frage, ob die Kreditnachfrage noch steigen wird.
- Diesbezüglich hat sich die Überschussdifferenz von Spitzenrenditen auf europäische Büroimmobilien gegenüber den Pauschalzinsen seit Jahresende 2021 deutlich verringert, sie bleibt jedoch positiv.
- Gleichzeitig liegen die Gesamt-Fremdkapitalkosten und Spitzenrenditen für Büroimmobilien im UK höher als in Europa.
- Folglich ist die Überschussdifferenz im UK seit dem 3. Quartal 2022 negativ. Seither ist trotz einer kurzen Trendumkehr im 2. Quartal 2023 eine Verbesserung gegenüber dem Tiefstand am Quartalsende 2022 von -220 Basispunkten zu verzeichnen.
- Das bedeutet, dass Fremdkapital derzeit nicht zu den Spitzenrenditen für den Erwerb von erstklassigen Bürogebäuden beiträgt, insbesondere im UK.
- Mit nachlassendem Inflationsniveau und der Aussetzung von Zinserhöhungen durch die Zentralbanken werden Anleiherenditen und Fremdkapitalkosten zurückgehen. Damit dürfte die Überschussdifferenz erneut steigen.

DISKREPANZ ZWISCHEN ERST- UND ZWEITKLASSIGE IMMOBILIEN VERGRÖßERT

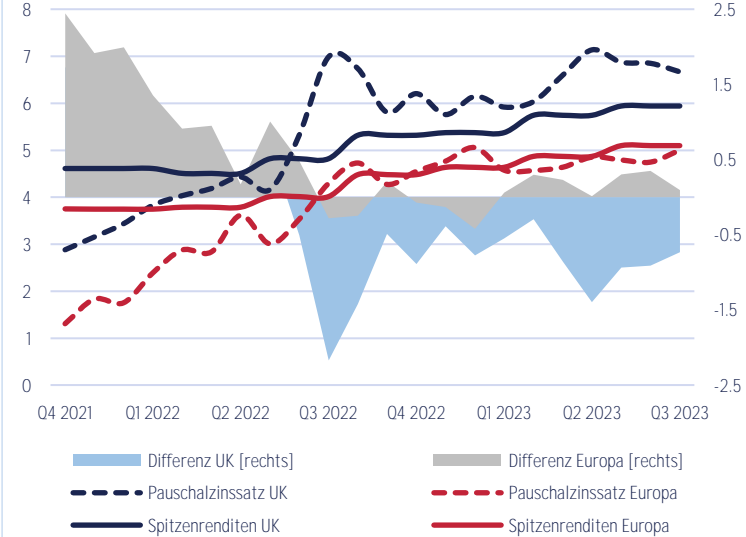
- Aufgrund höherer Zinsen, Anlegerängsten bezüglich der Zunahme hybrider Arbeitsweisen und Kosten zur Erfüllung der ESG-Standards sind die Renditen von erstklassige wie zweitklassige Büroflächen gestiegen.
- In Europa kam es im 3. Quartal 2023 sowohl bei den erst- als auch zweitklassigen Büroimmobilien zu einer Renditeausweitung gegenüber dem Tiefstand im 2. Quartal 2022 um 126 bzw. 147 Basispunkte.
- Folglich stieg die Überschussdifferenz zwischen erst- und zweitklassigen Immobilien an allen 12 europäischen Märkten auf ein neues Rekordniveau von 138 Basispunkten, was die gespaltene Anlegernachfrage widerspiegelt.
- Zweitklassige Immobilien dürften aufgrund steigender Energiepreise, Standort- und Komfortanforderungen der Mieter unterdurchschnittlich abschneiden.
- Zweitklassige Büroflächen, die die für Anleger und Mieter geltenden EEK- und ESG-Standards nicht mehr erfüllen, neigen eher zu längeren Leerständen und haben in der Folge eine deutlichere Renditeausweitung erfahren.
- Bei den derzeitigen Zinssätzen wird sich dies wahrscheinlich fortsetzen, bis die Renditen von zweitklassigen Immobilien attraktiv genug sind, um für Value-Add Investoren interessant zu sein, die bereit sind, energetische Modernisierungen und Sanierungen vorzunehmen.

Büroimmobilien-Investitionsvolumen nach europäischem Markt (in Mrd. €)



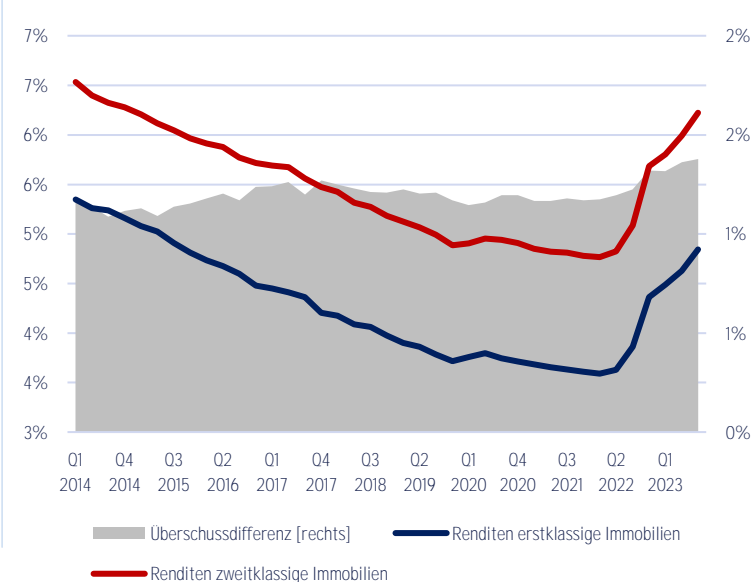
Quellen: RCA, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

Gesamt-Fremdkapitalkosten vs. Spitzenrenditen Büro (in %) - UK & Europa (ohne UK)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

Renditen auf erstklassige vs. zweitklassige Büroflächen (in %) an allen 12 europäischen Märkten *



*12 Märkte: AT, CZ, DK, DE, HU, IR, NL, NO, PL, SW, UK
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

MIETWACHSTUM KEHRT AUFGRUND VON ANGEBOTSKNAPPHEIT ZURÜCK

POSTPANDEMISCHE SPITZENRENDITEN VERZEICHNEN SOLIDEN QUARTALSZUWACHS VON 1,4 %

- Mieten für Spitzenimmobilien sind seit der Coronakrise unverändert auf Erholungskurs und verzeichneten nach den Einbrüchen während der Pandemie 2020 in den letzten zehn Quartalen vierteljährliche Zuwachsraten von soliden 1,4%.
- Angekurbelt wurden das Wachstum der Spitzenmieten durch das begrenzte Neuflächenangebot in zentral gelegenen Bürogebieten sowie die Erholung der Post-Lockdown-Nachfrage.
- Zwar haben viele Mieter ihren Büroflächenbedarf reduziert, die damit verbundene Rückgänge waren allerdings vorwiegend in Randgebieten wie La Défense und Canary Wharf zu beobachten.
- In zentral gelegenen Geschäftsvierteln ist die Nachfragedynamik bei Spitzenflächen nach wie vor positiv und wird zusätzlich durch den erhöhten Flächenumsatz durch Coworking-Betreiber angekurbelt.
- Die durchschnittlichen europäischen Leerstandsdaten stiegen gegenüber ihrem Tiefstand von 5,2% vor der Pandemie im 1. Quartal 2020 im 2. Quartal 2023 um 220 Basispunkte auf 7,4%.
- Bei nachlassendem Neuflächenangebot dürften die Leerstandsdaten allerdings 2024 ihren Höchststand erreichen.

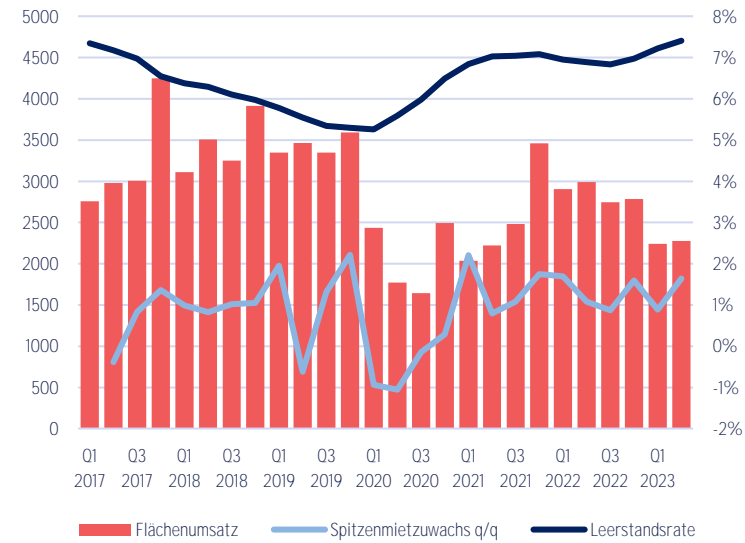
ZUWACHS DES BÜROFLÄCHENANGEBOTS AUF UNTER 1% PER ANNUM ZURÜCKGESTUFT

- Die meisten Bedenken im Bürosektor betreffen die Nachfrageseite des Markts. Eine wesentliche Größe ist aber auch das Neuflächenangebot in diesem Sektor.
- CBRE prognostiziert bei Büroflächen einen Bestandszuwachs von 0,9% per annum in den nächsten fünf Jahren an allen 32 Märkten, für die Daten vorliegen. Ein im Vergleich zum historischen Durchschnitt von 1,3% per annum (2001-2019) niedriger Wert.
- MOE-Märkte mit ihren derzeit hohen Leerstandsdaten werden anfällig sein, da auch hier mit einem deutlichen Zuwachs im Büroflächenbestand zu rechnen ist.
- Märkte im UK und in Deutschland mit geringem Bestandszuwachs und aktuell unterdurchschnittlichen Leerstandsdaten sind besser aufgestellt.
- Künftige Bestandszuwächse könnten geringer ausfallen als in den CBRE-Prognosen. Gründe hierfür sind:
 - Höhere Baukosten (Material und Löhne) belasten die Rentabilität geplanter Bauvorhaben.
 - Nach den jüngsten Zinserhöhungen stehen damit weniger Fremdmittel für neue Bauvorhaben zur Verfügung, zudem steigen die Kosten.
 - Kommende EEK-Regulierungsfristen werden die Anleger dazu zwingen, zur Sicherung der Rentabilität das Augenmerk stärker auf den Umbau von Bestandsgebäuden und weniger auf den Bau neuer Gebäude zu richten.

NETTOABSORPTION VORAUSSICHTLICH BALD ERNEUT AUF VORPANDEMISCHEM NIVEAU

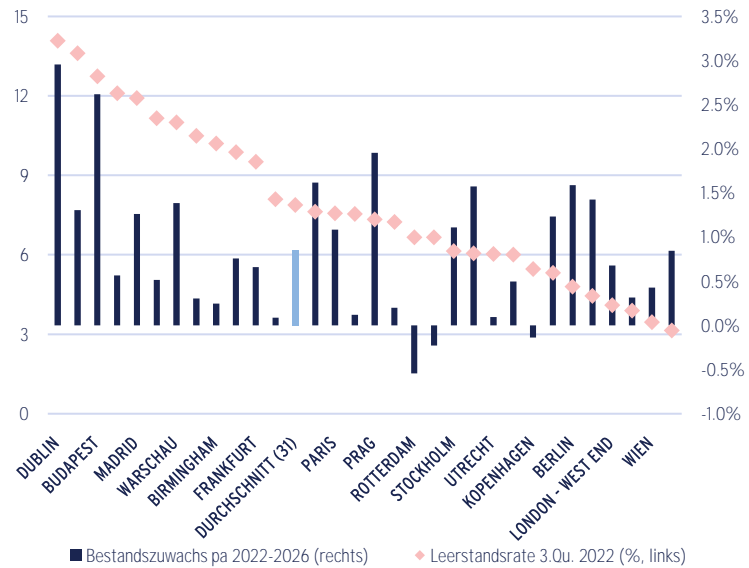
- Aktuelle CBRE-Prognosen sehen ab 2024 mehr Nettoabsorption als Neuzugänge zum Büroflächenbestand.
- Das heißt, die durchschnittliche Leerstandsrate an unseren 30 Büromärkten wird 2023/24 mit 7,9% voraussichtlich ihren Höchststand erreichen und bis 2027 auf unter 6,4% sinken.
- Ob Mieter ihren Flächenbedarf reduzieren können, hängt weitgehend davon ab, ob sie mit Nutzungsspitzen ihrer Mitarbeiter an einigen Arbeitstagen bewältigen können und in der Lage sind, Hot Desking einzuführen.
- Da sich zahlreiche Mieter vorwiegend qualitativ hochwertige Büroflächen in Bestlagen gesichert haben, dürften sich das Wachstum der Spitzenmieten in unterversorgten Core-Büromärkten resilient zeigen.
- Allerdings spiegeln die CBRE-Prognosen zur Nettoabsorption möglicherweise noch nicht hinreichend die Auswirkungen des Homeoffice wider. Dies bedarf einer eingehenderen Analyse.

Quartalskennzahlen Mietermarkt für 30 europäische Büromärkte



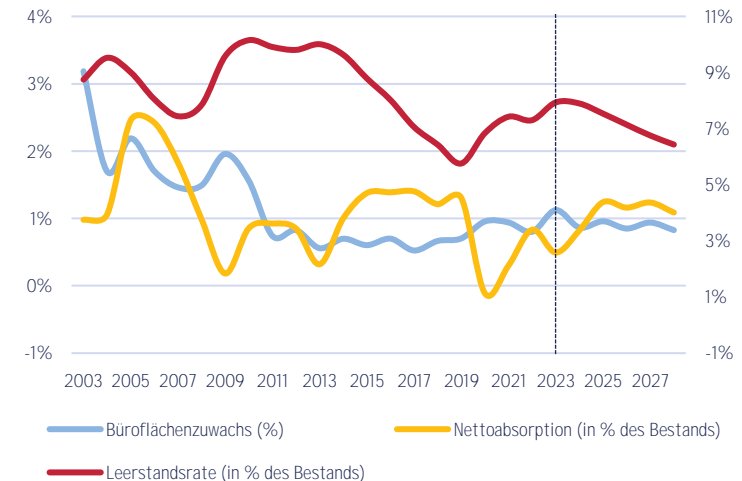
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

Künftiger Bestandszuwachs per annum 2023-27 & Leerstandsdaten im 3. Quartal 2023 (31 Märkte)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

Nettoabsorption, Bestandszuwachs (links) und Leerstandsdaten (rechts) für 30 Märkte in Europa



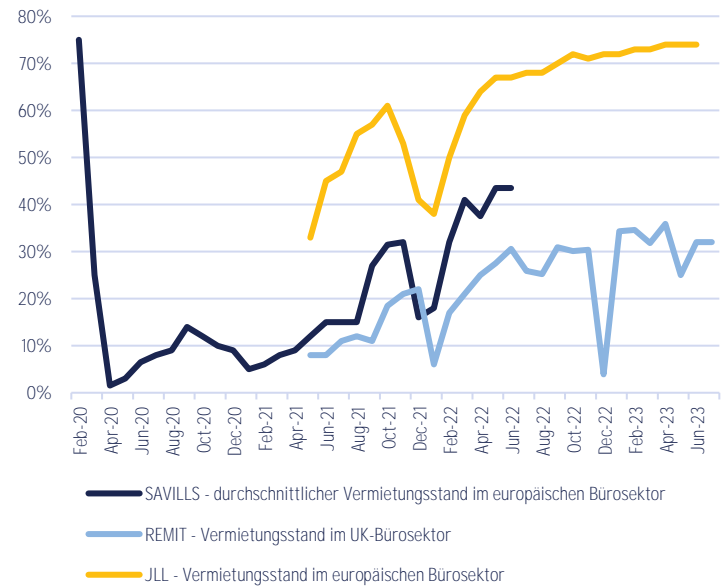
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

KENNZAHLEN FÜR BÜROFLÄCHENNACHFRAGE STABILISIEREN SICH

BÜROFLÄCHENVERBRAUCH AUF STABILISIERUNGSKURS

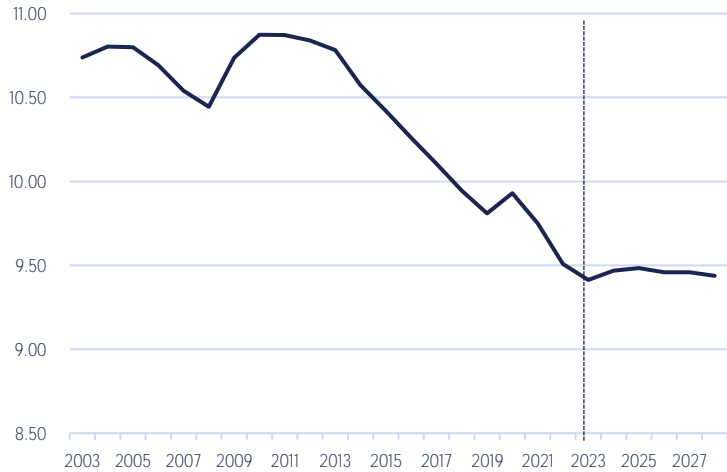
- Trotz des Anstiegs offizieller Leerstandsdaten auf 7,4%, deuten die Daten zum tatsächlichen Büroflächenverbrauch auf eine Stabilisierung hin.
- Es muss beachtet werden, dass die Quellen stark voneinander abweichen und unterschiedliche Definitionen und Ankerpunkte verwenden.
- Bei JLL hat sich der Vermietungsstand im europäischen Bürosektor stabilisiert. Mit 74% des vorpandemischen Niveaus kann der Sektor eine dramatische Verbesserung gegenüber einem Niveau von 40% während der Lockdowns verbuchen.
- Die Savills-Daten, die den Vermietungsstand im Bürosektor auf Basis der durchschnittlichen Büromitarbeiterzahl im Laufe einer Arbeitswoche messen, zeigen bis Juni 2022 einen ähnlichen Trend.
- Aktuellste Daten von Savills vom Februar 2023 gehen von einem durchschnittlichen Anstieg des Vermietungsstands auf 55% aus, der damit jedoch weiter hinter dem vorpandemischen Niveau von 75% zurückbleibt.
- Savills' Europadaten stimmen mit den von Remit Consulting für die gleichen Zeiträume erhobenen Büroflächenverbrauchsdaten im UK überein.
- Ein Blick auf die aktuellsten verfügbaren Daten von JLL und Remit zeigt eine Stabilisierung des Büroflächenverbrauchs im Zuge der Einführung hybrider Arbeitsweisen.

Durchschnittlicher Büroflächenverbrauch (in %) - Europa und UK



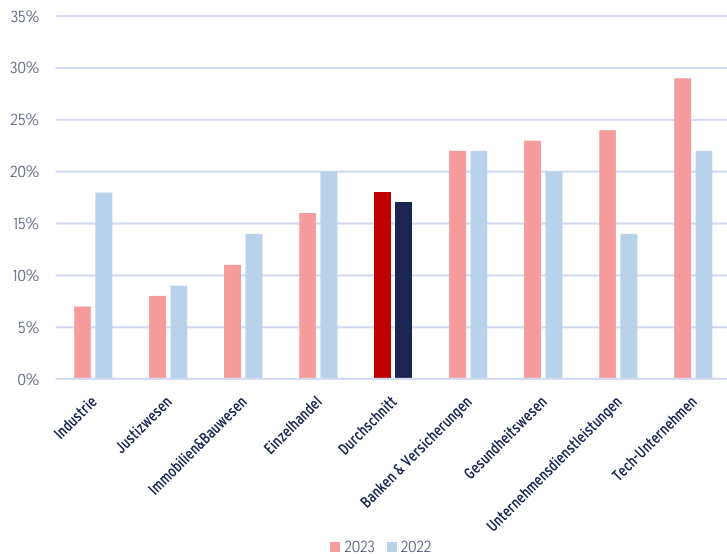
Quellen: Savills, Remit, JLL, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

Bürofläche pro Mitarbeiter in m² im Zeitraum (m², 25-Märkte-Durchschnitt)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

Prognostizierter Büroflächenrückgang gegenüber dem aktuell vermieteten Bestand in den nächsten 5 Jahren nach Sektor



Quellen: Urbanite 2023, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

VORAUSSICHTLICHE STABILISIERUNG DER FLÄCHE PRO BÜROANGESTELLTEN

- Wie bereits gezeigt, kann der langfristige Trend zur Reduzierung der Bürofläche pro Büromitarbeiter seit Anfang der 2000er Jahre als Bestätigung der langfristigen Rentabilität des HO betrachtet werden.
- Die geringere Fläche pro Mitarbeiter hat zudem die zunehmende Abkehr von traditionellen Bürogrundrissen zugunsten einer flexibleren Büroflächenplanung und von Büros mit Serviceangeboten befördert.
- Auf der Grundlage historischer Daten von CBRE ist die durchschnittliche Fläche pro Mitarbeiter von 10,8 m² im Jahr 2004 auf 9,8 m² im Jahr 2023 zurückgegangen.
- In den letzten 20 Jahren stieg der Büroflächenbestand um durchschnittlich 1,1% im Jahr, der Büroflächenverbrauch im selben Zeitraum jedoch rascher um 1,7% im Jahr, so dass das Fläche-/Mitarbeiterverhältnis abnimmt.
- Ab 2024 dürfte sich das Verhältnis von Bürofläche zu Mitarbeiter stabilisieren, wenn sowohl Büroflächenbestand als auch Flächenverbrauch mit 0,9% im Jahr langsamer steigen werden.

JÜNGSTE STUDIE ZEIGT BRANCHENÜBERGREIFEND ZWEITEILUNG BEIM BEDARF

- Eine aktuelle Urbanite-Umfrage unter Büromietern in 16 Ländern mit 15 Millionen m² gemieteter Fläche ergab einen Rückgang des Büroflächenbedarfs um 18% in den nächsten fünf Jahren.
- Dieser aktuell prognostizierte Rückgang von 18% entspricht in etwa dem von der Urbanite-Studie vorhergesagten Rückgang von 17%.
- Allerdings steigt der Büroflächenabbau im Gesundheits-, Unternehmensdienstleistungs- und im Tech-Bereich von 2022 bis 2023, demgegenüber haben sich die Erwartungen für den Banken- und Versicherungssektor stabilisiert.
- Andererseits war die prognostizierte Reduzierung der Büroflächen in der Industrie, im Justizwesen, in der Immobilienbranche und im Einzelhandel rückläufig.
- Im zweiten Jahr nach der Pandemie und dem Homeoffice-Schub können die Auswirkungen der strukturellen Veränderungen auf den Büroflächenbedarf nun offenbar genauer zwischen den Branchen abgegrenzt werden.
- Um die neuen Umfragezahlen in unseren bestehenden Analyserahmen einzubeziehen, haben wir unsere ursprünglichen Annahmen von 2022 anhand der branchenspezifischen Umfrageergebnisse angepasst.

SOLIDES BÜRONUTZUNG TROTZ EINFÜHRUNG DES FLEXIBLEN ARBEITENS

HOMEOFFICE-EFFEKT BEI EINER NACHFRAGE VON KNAPP ÜBER 5% GEFESTIGT

- Wir haben unsere Prognosen zum Homeoffice-Effekt auf die Büroflächennachfrage auf der Grundlage der Zahlen der jüngsten Urbanite City Index-Umfrage für den Zeitraum 2023-2027 aktualisiert.
- Unsere Analyse zeigt einen weiteren Rückgang der Büroflächennutzung aufgrund laufender Homeoffice-Anordnungen. Unsere Prognosen für den Zeitraum 2023-2027 zeigen einen Rückgang auf -5,3% per annum gegenüber unseren Vorjahresschätzungen von -4,6% per annum.
- Infolge zunehmender Homeoffice-Bewilligungen werden bis 2027 36,6% der Mitarbeiter von zu Hause arbeiten. Die Zahlen bleiben erwartungsgemäß hinter den Prognosen für 2021 von 37,3% zurück, da diese den Homeoffice-Effekt unmittelbar nach der Pandemie berücksichtigt haben.
- Unsere Ergebnisse für 2023 weisen allerdings einen moderaten Anstieg bis 2026 gegenüber den Vorjahresprognosen von 35,5% auf, da die Unternehmen bereits mit der Einführung flexibler hybrider Initiativen begonnen haben. Dies ist eine sinnvolle Stabilisierung.
- Unterschiede bleiben allerdings zwischen den einzelnen Branchen. Ein größerer Rückgang der Büroflächennachfrage wird für die IT- und die Unternehmensdienstleistungsbranche erwartet, da diese Mitarbeiter häufiger im Homeoffice arbeiten.

KÜNFTIGE BÜRONUTZUNG RESILIENT TROTZ HOMEOFFICESCHUB

- Um das Wachstum der Bürobeschäftigung nach dem WFH-Effekt zu berechnen, passen wir die annualisierten Prognosen von Oxford Economics für die Bürobeschäftigung mit unseren Prognosen für den WFH-Effekt pro Stadt für den Zeitraum 2023-27 an.
- In den 32 von uns untersuchten Märkten stieg das geschätzte durchschnittliche Wachstum der Bürobeschäftigung nach Anpassung an die WFH von 0,8 % im letzten Jahr auf 1,1 % pro Jahr.
- In unseren Schätzungen haben wir die INRIX-Verkehrsüberlastung 2016 für jede Stadt als Grundlage für die Anpassung der gesamten WFH-Auswirkungen für jede Stadt beibehalten.
- Zeitverlust, Transportkosten und eine insgesamt schlechtere Lebensqualität aufgrund von Verkehrsstaus sind die Hauptgründe, warum Mitarbeiter lieber im HO arbeiten, wenn sie zu oder innerhalb von verkehrsreichen Standorten unterwegs sind.
- Der annualisierte Büronutzungszuwachs (2023-27) in Hamburg, Dublin, Bristol und Rom hat sich gegenüber unseren Prognosen für den Zeitraum 2022-26 am meisten verbessert.
- Unterdurchschnittlich schnitten demgegenüber die niederländischen und die großen deutschen Märkte ab. Am stärksten negativ betroffen von den HO-Prognosen war Budapest.

BÜROFLÄCHENNUTZUNG NACH WIE VOR GRÖßTER TREIBER IN UNSEREM RANKING

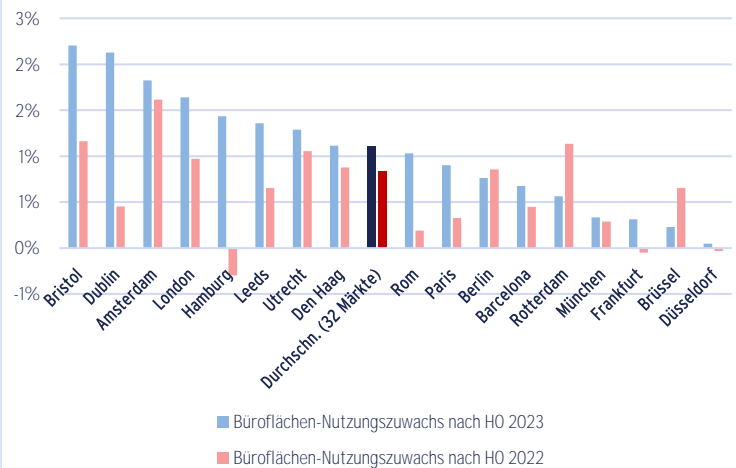
- Ein Vergleich der Resilienz-Gesamtrangliste für 2023 mit der Vorjahrsliste zeigt im Endergebnis erhebliche Veränderungen in den einzelnen Städten.
- So verzeichnete Hamburg 2022 bei deutlichem Rückgang in diesem Jahr tatsächlich noch immer die größte Verbesserung. Amsterdam gehört auch nach wie vor zu den besten Vier der Rangliste, Berlin zu den schlechtesten Vier.
- Gleichzeitig verbuchten Manchester, Lille und Wien die größten Verluste.
- Wie bereits im Vorjahr wurde die Resilienz-Gesamtrangliste für 2023 hauptsächlich durch Veränderungen beim Homeoffice-bereinigten Büroflächen-Nutzungszuwachs wie im Fall von Hamburg und Rom bestimmt.
- Daneben wurden unsere Marktranglisten auch durch Veränderungen bei der Büroflächen-Nachfrageelastizität, wenngleich nicht in demselben Umfang wie bei der Büroflächennutzung, beeinflusst. Dies gilt für Amsterdam und in gewissem Maß auch für Rom.
- Beide Städte verzeichneten aufgrund von Veränderungen in der Büroflächennutzung und im vermieteten Flächenbestand eine geringere Nachfrageelastizität. Je geringer diese Kennzahl, desto weniger anfällig die Nachfrage für Turbulenzen in der Büroflächennutzung.
- Es muss berücksichtigt werden, dass Büroflächennutzung und Nachfrageelastizität in unseren Gesamtranglisten mit 25% bzw. 20% gewichtet werden (siehe nächste Seite).

Homeoffice-Effekt auf jährliche Büroflächennachfrage 2023-2027*



Quellen: Oxford Economics, Urbanite 2021, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023
 * Bitte beachten Sie, dass sich die 2023-Schätzungen auf den Zeitraum 2023-2027 beziehen.

Ausgewählter Büroflächennutzungszuwachs nach HO-Effekt (in % per annum) 2023-2027*



Quellen: Oxford Economics, Urbanite, Eurostat, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023
 * Bitte beachten Sie, dass sich die 2023-Schätzungen auf den Zeitraum 2023-2027 beziehen.

Städte mit den größten Ranglistenveränderungen

Stadt	Gesamt-Ranglistenveränderungen 2023	Büroflächennutzungszuwachs nach HO	Büroflächen-Nachfrageelastizität
Hamburg	+15	+23	+1
Rom	+9	+13	+12
Amsterdam	+7	-1	+15
Warschau	+5	-1	+2
Manchester	-7	-8	-1
Lille	-7	+3	-2
Wien	-6	-6	-7
Berlin	-6	-9	+8

Quellen: CBRE, IRIX, Oxford Economics, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

RESILIENZ-RANGLISTE FÜR DEN EUROPÄISCHEN BÜROIMMOBILIENMARKT

Unsere Resilienz-Rangliste für die europäischen Büromärkte beruht auf einer datengestützten Beurteilung der Immobilien-Trends, einschließlich möglicher Homeoffice-Effekte. Hierzu werden fünf zentrale Angebots- und Nachfragevariablen für jeden der unten genannten 32 Märkte gewichtet.

2023 : 32 Städte-Rangliste	Büroflächennutzungszuwachs nach HO 2023-27	Leerstandsrate 2. Qu. 23 (in %), Rang	Büroflächenbestandszuwachs in % per annum 2023-27	Büromitarbeiter-Kosteneffizienz	Büroflächen-Nachfrageelastizität 2002-2023	Gesamtrangliste zur Resilienz
Kopenhagen	1	7	4	2	16	1
Bristol	2	19	5	29	1	2
Den Haag	14	9	3	3	4	3
Utrecht	11	8	6	6	10	4
Hamburg	9	1	18	11	18	5
Stockholm	4	12	20	13	9	6
Rotterdam	26	13	2	7	7	7
Marseille	20	4	11	12	15	8
Rom	16	17	7	16	3	9
Amsterdam	5	15	29	4	6	10
Leeds	10	10	13	28	11	11
Edinburgh	23	20	1	30	20	12
Wien	28	2	12	9	21	13
Lyon	6	6	25	14	28	14
Birmingham	12	24	9	32	2	15
London	7	27	14	27	14	16
Brüssel	31	18	8	5	19	17
Berlin	24	3	28	17	8	18
Mailand	19	22	17	19	13	19
Manchester	13	29	15	24	5	20
München	29	5	21	18	22	21
Düsseldorf	32	23	10	8	12	22
Frankfurt	30	21	16	15	17	23
Paris	21	16	19	23	26	24
Dublin	3	32	32	1	24	25
Warschau	8	25	24	21	29	26
Madrid	22	26	22	25	23	27
Lille	15	11	26	10	32	28
Glasgow	17	28	27	26	25	29
Barcelona	25	31	23	22	27	30
Prag	27	14	30	20	31	31
Budapest	18	30	31	31	30	32

Variable	Gewichtung	Methodik
1. Büroflächennutzungszuwachs nach HO	25%	Schätzung durch Abzug des HO-Effekts vom Büroflächennutzungszuwachs per annum im Ausgangsszenario; das Ergebnis ist der jährliche Büroflächennutzungszuwachs nach HO für den Zeitraum 2022-26.
2. Leerstandsrate 2. Qu. 2022	20%	Leerstandsrate Büromarkt, Büroflächenbestand per 2. Quartal 2022 (ohne untervermietete Flächen)
3. Büroflächenbestandszuwachs	25%	Prognostizierter annualisierter Büroflächenbestandszuwachs für den Zeitraum 2022-26
4. Büromitarbeiter-Kosteneffizienz	10%	Berechnung durch Division des BWS eines Büromitarbeiters (in €) durch die Raumkosten (€/p.a.) unter Annahme der durchschnittlich von einem Büromitarbeiter genutzten Fläche (in m²)
5. Büroflächen-Nachfrageelastizität	20%	Die Elastizität beschreibt das Verhältnis zwischen der Veränderung in der Büroflächennutzung und dem vermieteten Flächenbestand auf historischer Basis (2002-22)

Quellen: CBRE, IRIX, Oxford Economics, AEW Research & Strategy, Stand Oktober 2023

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Real Estate Investment Manager mit 83,1 Milliarden Euro an Assets under Management (Stand 30. Juni 2023). Mit über 890 Mitarbeitern und Hauptniederlassungen in Boston, London, Paris und Singapur bietet AEW eine breite Palette an Immobilienanlagen, darunter Poolfonds, Individualfonds und REITS über das gesamte Spektrum an Investmentstrategien. AEW ist die Real Estate Investment Management Plattform von Natixis Investment Managers, einem der weltweit größten Vermögensverwalter.

In Europa managt AEW ein Immobilienvermögen in Höhe von 39,0 Milliarden Euro, welches in Fonds und Separate Accounts gebündelt ist (Stand 30. Juni 2023). AEW beschäftigt europaweit über 485 Mitarbeiter in zehn Büros und kann einen langen Track Record in der erfolgreichen Umsetzung von Core, Value Add und opportunistischen Investmentstrategien für seine Kunden vorweisen. Das Transaktionsvolumen (Käufe und Verkäufe in ganz Europa) der vergangenen fünf Jahren beläuft sich auf über 21 Milliarden Euro.

KONTAKT RESEARCH & STRATEGY



HANS VRENSEN CFA, CRE
Head of Research & Strategy
Tel. +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



IRÈNE FOSSÉ MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com



ALEXEY ZHUKOVSKIY CFA
Associate
Tel. +44 (0)78 8783 3872
alexey.zhukovskiy@eu.aew.com



KEN BACCAM MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com



RUSLANA GOLEMDJIEVA
Analyst
Tel. +44 (0)20 7016 4832
ruslana.golemdjieva@eu.aew.com



ISMAIL MEJRI
Datenanalyst
Tel. +33 (0)1 78 40 39 81
ismail.mejri@eu.aew.com

KONTAKT INVESTOR RELATIONS



ALEX GRIFFITHS
Managing Director
Tel. +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com



BIANCA KRAUS
Managing Director
Tel. +49 893 090 80 710
bianca.kraus@eu.aew.com



MATILDA WILLIAMS
Director
Tel. +44 (0)7795 374 668
matilda.williams@eu.aew.com



EMMANUEL BRECHARD
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 53
emmanuel.brechard@eu.aew.com

LONDON
AEW
33 Jermyn Street
London, SW1Y 6DN
UK

PARIS
AEW
43 Avenue Pierre-Mendès France
75013 Paris
FRANKREICH

DÜSSELDORF
AEW
Steinstraße. 1-3
D-40212 Düsseldorf
DEUTSCHLAND

Diese Veröffentlichung dient als Informationsquelle, die Investoren bei ihren eigenen Anlageentscheidungen unterstützen soll, und stellt keine Anlageberatung für einen bestimmten Investoren dar. Hierin beschriebene Anlagen und Empfehlungen sind eventuell nicht für alle Investoren geeignet. Leser müssen sich ihr eigenes unabhängiges Urteil im Hinblick auf die Eignung dieser Anlagen und Empfehlungen vor dem Hintergrund ihrer eigenen Anlageziele, ihrer Erfahrung, ihres Steuerstatus und ihrer Finanzlage bilden. Diese Veröffentlichung basiert auf ausgewählten Quellen, die aus unserer Sicht verlässlich sind; es wird jedoch weder im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin vorgestellten Informationen noch anderweitig diesbezüglich eine Gewährleistung oder Garantie abgegeben. Hierin geäußerte Meinungen stellen die aktuelle Einschätzung des Autors dar. Sie stellen nicht zwangsläufig die Meinung von AEW, Tochtergesellschaften von AEW oder anderen mit AEW verbundenen Unternehmen der AEW-Gruppe dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Obwohl AEW sich in angemessenem Rahmen bemüht, richtige und aktuelle Informationen in diese Veröffentlichung aufzunehmen, können manchmal Fehler oder Auslassungen auftreten. AEW lehnt ausdrücklich jede Haftung ab, gleich, ob es sich um vertragliche, deliktische, Gefährdungs- oder anderweitige Haftung handelt, und zwar für aus oder auf beliebige Weise im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Veröffentlichung entstehende unmittelbare und mittelbare Schäden oder entstehenden Ersatz für beiläufig entstandenen Schaden oder Folgeschaden, verschärfte Schadenersatz oder Schadenersatz für einen konkreten Schaden. Dieser Bericht darf ohne die ausdrückliche schriftliche Erlaubnis von AEW nicht vervielfältigt oder an eine andere Partei übermittelt oder weitergegeben werden. Zu AEW gehören die AEW Capital Management, L.P. in Nordamerika und ihre 100%igen Tochtergesellschaften, die AEW Global Advisors (Europe) Ltd. und die AEW Asia Pte. Ltd sowie das verbundene Unternehmen AEW SA und deren Tochtergesellschaften. Es gibt keine Garantie, dass Vorhersagen, Projektionen oder Prognosen eintreten werden.

Quelle: Institutional Real Estate Inc., Global Investment Managers 2022 Special Report

