

Makro Research Immobilien Sektoren Büromärkte global

Oktober 2026

„Deka

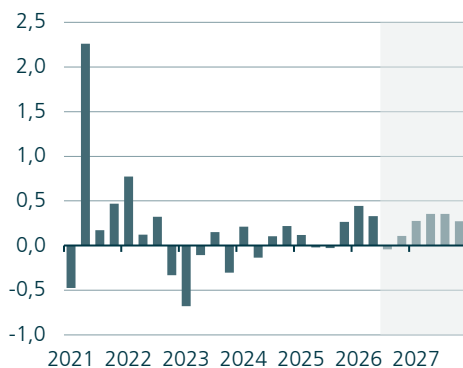
Management Summary

- Die Weltwirtschaft erweist sich trotz des Nahostkonflikts als vergleichsweise robust. Spürbar gestiegene Energiepreise und Lieferengpässe erhöhen die Inflationsrisiken und sorgen für steigende Kapitalmarktrenditen. Neben der konjunkturellen Verunsicherung dämpfen die geopolitischen Unwägbarkeiten und z.T. innenpolitische Instabilitäten die Nachfrage an den Büromärkten.
- Im Fokus der Nachfrage stehen hochwertige und nachhaltige Objekte. Die „Flucht in Qualität“ hinsichtlich Lage und Ausstattung begünstigt weiter steigende Spitzenmieten. Als Katalysator wirken außerdem die in Europa perspektivisch rückläufigen Fertigstellungen. In den USA ist das Neubauangebot bereits deutlich zurückgegangen, was in Kombination mit einer wieder stärkeren Vor-Ort-Präsenz in den Büros für sinkende Leerstände sorgt. Analog zu Europa ergaben sich auch in den USA im ersten Halbjahr 2026 z.T. deutliche Mietzuwächse.
- Die Ankaufsrenditen haben im ersten Halbjahr z.T. mit leichten Anstiegen auf die gestiegenen Zinsen und Finanzierungskosten reagiert. Die nur moderate Erholung im laufenden Zyklus erhält dadurch einen weiteren Dämpfer. Die Kapitalwerte in Europa dürften auch perspektivisch vor allem durch steigende Mieten und weniger durch Renditekompression getrieben werden. Wegen der anhaltend hohen geopolitischen Risiken und der zunehmenden Staatsverschuldung rechnen wir nicht mit einem starken Rückgang bei den Zinsen am langen Ende. In den USA ist zunächst mit stabilen Ankaufsrenditen zu rechnen, da die Fed zuletzt die Zinsen wieder erhöht hat. Ab Ende 2027 erwarten wir Leitzinssenkungen und infolgedessen nachgebende Cap Rates.

Oktober 2026

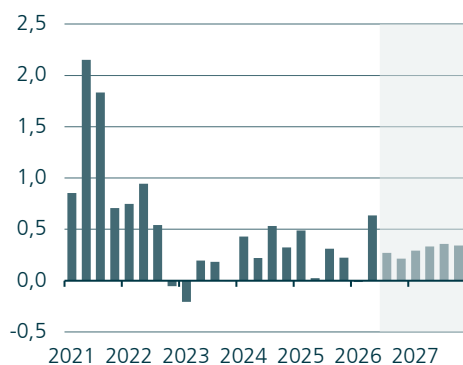
Volkswirtschaftliches Umfeld

Deutschland: BIP real, % ggü. Vq., sb.



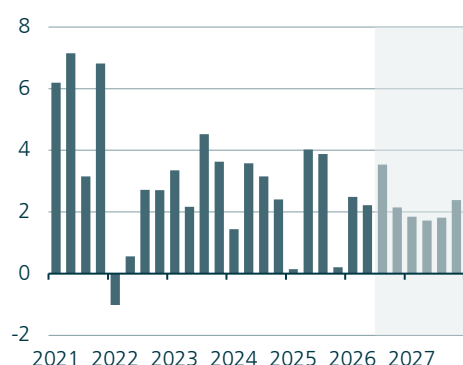
Quelle: Eurostat, Prognose DekaBank

Euroland: BIP real, % ggü. Vq., sb.



Quelle: Eurostat, Prognose DekaBank

USA: BIP real, % ggü. Vq., ann. sb.



Quelle: Nationales Statistikamt, Prognose DekaBank

Deutschland

Die Unternehmen zeigen sich in den Umfragen zuversichtlich, dass die Konjunktur weiter Fahrt aufnimmt. Diese Zuversicht wird am aktuellen Rand von den Konsumenten nicht geteilt, die unter dem Eindruck der Energiepreisteigerungen ihre Erwartungen wieder nach unten geschraubt haben. Die „harten“ Indikatoren zeigen bislang einen Fehlstart in das dritte Quartal. Das liegt sicherlich auch am Hitzesommer, der nicht nur auf dem Konsum, sondern auch auf der Produktionstätigkeit lastete. Allein das Niedrigwasser könnte einen Viertel Prozentpunkt Wachstum gekostet haben. Für 2026 und 2027 rechnen wir mit Zuwächsen beim Bruttoinlandsprodukt von jeweils rund 1 %. Getragen wird die Entwicklung vor allem von den umfangreichen Fiskalpaketen und den Ausgaben für Verteidigung und Infrastruktur, hinzu kommen statistische Effekte u.a. durch mehr Arbeitstage. Der eigentliche Aufschwung bleibt jedoch begrenzt. Gleichzeitig sind die Hoffnungen auf grundlegende Reformen weiter gesunken. Die Belastungen der Unternehmen durch hohe Arbeits-, Energie- und Bürokratiekosten und hohe Steuern müssten dringend verringert werden. Hinzu kommt der grundlegende Reformbedarf der sozialen Sicherungssysteme.

Europa

Nach dem überraschend guten Wirtschaftswachstum im ersten Halbjahr 2026 senden die europäischen Stimmungsindikatoren bislang keine Signale, dass Euroland den Wachstumspfad verlässt. Auch für das dritte Quartal signalisieren die Frühindikatoren eine hohe Robustheit der Wirtschaft gegenüber dem Nahostkonflikt. Dies sorgt weiterhin für Stabilität am europäischen Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote lag im Juli mit 6,4 % nur marginal über ihrem Allzeittief. Ganz ohne Risiken ist der Weg im zweiten Halbjahr allerdings nicht. Gründe für Sorgenfalten bei den Unternehmen und den privaten Haushalte sind Inflation, Zinsen, Energieversorgung und geopolitische Herausforderungen. Die gestiegenen Inflationsrisiken lassen die Kapitalmarkttrenditen steigen und erhöhen damit die Finanzierungskosten für den Staat, die Unternehmen und die privaten Haushalte. Spanien bleibt trotz nachlassender Wachstumsgeschwindigkeit der Spitzenreiter unter den vier großen EWU-Ländern. Wir erwarten für 2026 und 2027 Zuwachsraten beim Bruttoinlandsprodukt in Euroland um 1,0 % bzw. 1,3 %.

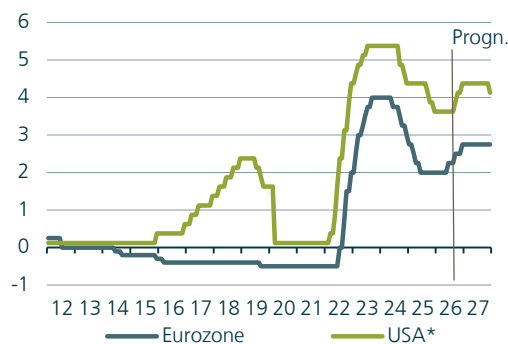
USA

Stabiles Wachstum kennzeichnet derzeit die US-Wirtschaft, wobei zwei gegenläufige Entwicklungen zum Tragen kommen. Zum einen dürfte das Arbeitsangebot deutlich langsamer wachsen als zuvor, denn 2025 verschärfte Präsident Trump die bereits 2024 begonnene Beschränkung der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte in die USA. Zusammen mit der schwachen demografischen Entwicklung resultiert hieraus eine Belastung für die Konsumdynamik der privaten Haushalte. Zum anderen trifft das „New Normal“ am Arbeitsmarkt auf eine KI-bedingt hohe Investitionsdynamik. Zwar fehlt dieser bis 2027 noch die gesamtwirtschaftliche Tiefe, und spürbare Produktivitätsgewinne sind erst mit zeitlicher Verzögerung zu erwarten. Dennoch sollten die Investitionen die schwächere Konsumdynamik ausgleichen. Die Auswirkungen von KI auf die Inflation bleiben wegen gegenläufiger Einflüsse unklar. Grundsätzlich rechnen wir mit einem Erreichen des Inflationsziels von 2 % um den Jahreswechsel 2027/28. Am Arbeitsmarkt hält ein moderater Beschäftigungsaufbau die Arbeitslosenquote weitgehend stabil. Vor den Zwischenwahlen im Kongress Ende 2026 werden keine neuen fiskalischen Maßnahmen erwartet.

Oktober 2026

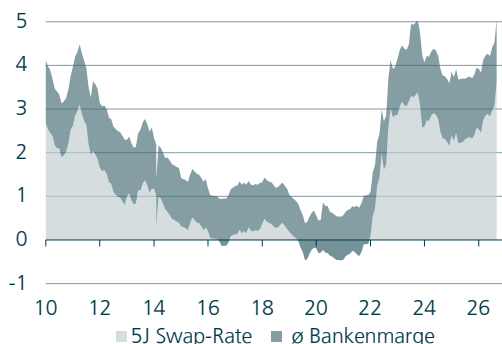
Finanzierungsumfeld

Leitzinsen, % p.a.



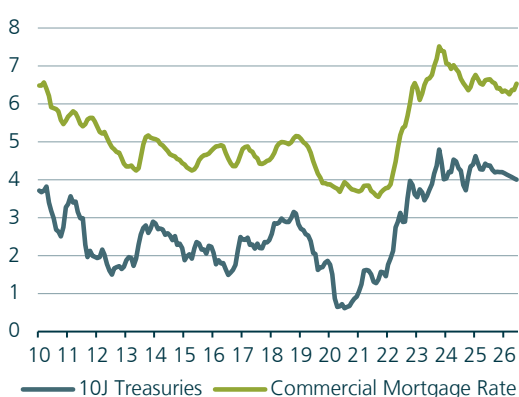
Quelle: EZB, Fed, Prognose DekaBank; *seit 12/08 Intervallmitte

Finanzierungskosten Deutschld.*, % p.a.



Quelle: Bloomberg, PMA, DekaBank, *Ø alle Nutzungsarten

Zinsen USA, % p.a.



Quelle: Bloomberg, RCA, DekaBank

Europa

Der globale Renditeanstieg hat sich in den letzten Wochen wegen des schwelenden Nahostkonflikts und des beschleunigten Anstiegs der Energiepreise weiter fortgesetzt und damit Bundrenditen auf jahrzehntelange Höchststände geführt. Der Anstieg der Renditen langlaufender Bundesanleihen entfiel zu jeweils etwa der Hälfte auf die Inflationserwartungen und auf die Realzinsen. Diese Einflüsse strahlten ungewöhnlich stark auf die längeren Laufzeitbereiche aus, was der bei einer Straffung der Geldpolitik typischen Verflachung der Bundkurve entgegenwirkte. Die EZB hat den Einlagensatz wegen der gestiegenen Inflationserwartungen im September um weitere 25 Bp. auf 2,0 % angehoben. Anscheinend haben die Marktteilnehmer nicht nur ihre kurzfristigen Leitzinserwartungen, sondern auch ihre längerfristigen Vorstellungen über das neutrale Leitzinsniveau nach oben korrigiert. Neben dem resilienten Wirtschaftswachstum und der regen Kreditvergabe haben auch Kommentare von Notenbankern hierzu Anlass gegeben. Zudem könnte die erhöhte Unsicherheit über die zukünftige Geldpolitik zu einer Ausweitung der Laufzeitprämien geführt haben. Auch wir haben hier unsere Langfristprognosen nach oben angepasst. Für die kommenden Monate rechnen wir jedoch mit einer Gegenbewegung. Die moderate Lohnentwicklung und die begrenzte Weitergabe der gestiegenen Energiekosten dürften den Eindruck erhärten, dass die Inflation im nächsten Jahr wieder zurückgehen wird. Daher erwarten wir nur noch eine Leitzinsanhebung, voraussichtlich im Dezember. Auch rechnen wir mit einem Rückgang der Inflationserwartungen und der Laufzeitprämien am langen Ende.

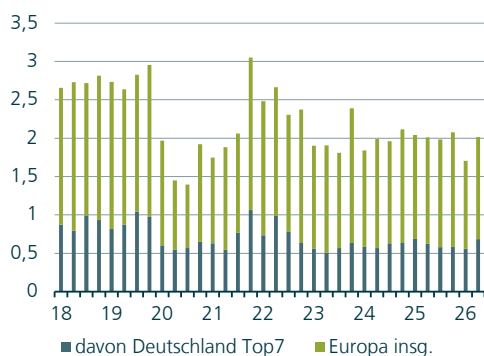
Das Neugeschäft mit Finanzierungen in Deutschland hat sich im ersten Halbjahr 2026 laut vdp um knapp 9 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Bei Büroimmobilien lag das Plus bei 10 % auf 15 Mrd. EUR. Die Volumina liegen jedoch noch immer signifikant unter den Vergleichswerten vor der Zinswende. Parallel zum Neugeschäft müssen viele Banken weiterhin Belastungen aus dem letzten Zyklus bewältigen. Der Nahostkonflikt hat für Ernüchterung gesorgt einhergehend mit mehr Prüfungsaufwand und verminderter Planungssicherheit. Der Loan-to-Value-Wert für Büro-Bestandsobjekte belief sich im dritten Quartal auf durchschnittlich 63 %, die Marge auf 167 Bp. Die Finanzierungskosten sind seit Beginn des Konflikts um rund 100 Bp. gestiegen und dürften vorerst auf diesem Niveau verharren. Die Zurückhaltung klassischer Banken beim Neugeschäft lässt die Nachfrage nach alternativen Finanzierungsinstrumenten steigen.

USA

Die US-Notenbank Fed hat Ende 2025 dreimal in Folge das Leitzinsintervall gesenkt, um Risiken am Arbeitsmarkt entgegenzuwirken. Zwar blieb so eine konjunkturelle Abschwächung aus, aber möglicherweise verlängerten die schnellen, recht umfangreichen Senkungen die Phase einer zu hohen Inflation. Um einen erneuten Abwärtstrend bei der Inflation einzuleiten, sind nun erneute Leitzinserhöhungen notwendig geworden. Mitte September erfolgte eine Erhöhung um 25 Bp. auf 3,75 bis 4,0 %. Änderungen in der Kommunikationsstrategie der Fed unter dem neuen Chef Kevin Warsh erhöhen die Wahrscheinlichkeit überraschender Leitzinsentscheidungen und können somit zu höherer Volatilität am Rentenmarkt führen. Dennoch erwarten wir, dass leichte Rückgänge der Kapitalmarktzinsen im nächsten Jahr das Bild bestimmen, was dann nochmals zu einer Spread-Ausweitung zwischen 10-jährigen Staatsanleihen und Ankaufsrenditen (Cap Rates) an den Immobilienmärkten führen kann. Die Hypothekenzinsen für gewerbliche Immobilien haben sich 2025 größtenteils seitwärts bewegt, lagen zuletzt aber 20 Bp. über ihrem Tiefpunkt von Anfang dieses Jahres. Auch US-Investoren sind seitdem etwas weniger optimistisch mit Blick auf Eigen- und Fremdfinanzierung und erwarten anstatt einer Verbesserung vermehrt gleichbleibende Bedingungen für das nächste Jahr.

Mietmärkte

Flächenumsatz Europa, Mio. m²

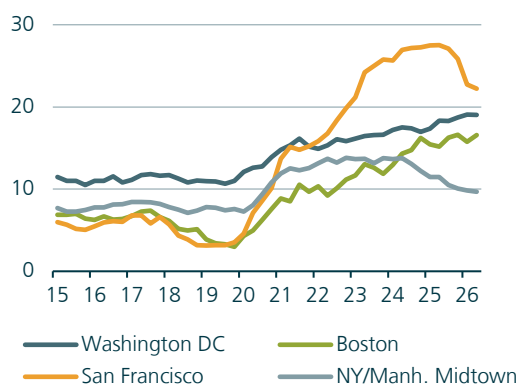


Quelle: PMA, DekaBank, 27 europäische Märkte

Europa

Der Büro-Flächenumsatz belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf 3,1 Mio. m² (-11 % ggü. H1/2025). Die Verunsicherung infolge des Kriegsausbruchs in Nahost überlagerte den moderaten Erholungspfad der jüngeren Vergangenheit. In Italien und den Niederlanden ergaben sich stärkere Rückgänge, in Deutschland und in Spanien waren die Umsätze robuster. Die spanischen Büromärkte profitieren weiterhin vom konjunkturellen Rückenwind. Auf der iberischen Halbinsel, in Osteuropa und in London sanken die Leerstände weiter, während sich europaweit ein Anstieg auf 9,7 % ergab. Rekordhochs von 17 % und mehr verzeichnen Stockholm und Helsinki. Nach einem deutlichen Rückgang im Vorjahr dürften die Fertigstellungen im laufenden Jahr leicht zulegen. Deutlich rückläufige Baustarts signalisieren ab 2027 spürbar geringere Neubauvolumina. Daher ist mit sinkenden Leerständen zu rechnen, und die zunehmende Knappheit an modernen hochwertigen Objekten in Top-Lagen sorgt für weiter steigende Mieten. Im ersten Halbjahr 2026 zogen die Spitzenmieten europaweit um 3 % an. Das stärkste Wachstum registrierten Mailand, Dublin und Frankfurt. Paris war der einzige Markt, wo die hohen Mieten in zentralen Lagen leicht unter Druck blieben.

Leerstände Downtown-Märkte USA, %

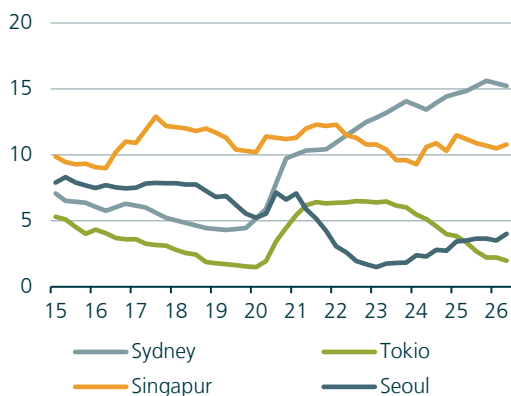


Quelle: CBRE-EA, DekaBank

USA

Während das erste Halbjahr 2026 am US-Büromarkt noch leicht durchwachsen war, konnten sich die meisten wichtigen Standorte vom Rest abheben. Insgesamt gab die Nachfrage im Vergleich zum Jahresende 2025 leicht nach, lag aber deutlich oberhalb der gleichen Vorjahresperiode. Zunehmende Sicherheit bezüglich der Anwesenheit im Büro sowie eine Stabilisierung der Bürobeschäftigung halfen dabei. Die Leerstände gingen im Schnitt leicht zurück. San Francisco lag hier deutlich an der Spitze, gefolgt von Downtown Manhattan. In Chicago stieg der Leerstand dagegen nochmals an. Insgesamt kam etwas mehr Fläche auf den Markt als in der gleichen Vorjahresperiode, die Fertigstellungen waren jedoch auf nur wenige Standorte konzentriert. Zusammen mit der zunehmenden Knappheit von qualitativ hochwertigen Flächen sorgte diese Gemengelage für deutliches Mietwachstum. Mit San Francisco und Los Angeles konnten sich vor allem zwei Westküstenstädte mit starken Zuwächsen hervortun, aber auch Downtown Manhattan und Dallas legten kräftig zu. Rückgänge gab es nur in Chicago und Washington. Die positive Entwicklung dürfte sich über den Prognosezeitraum etablieren, wenngleich nach den jüngsten starken Mietzuwächsen wieder mit einer Normalisierung der Dynamik zu rechnen ist.

Leerstände APAC, %



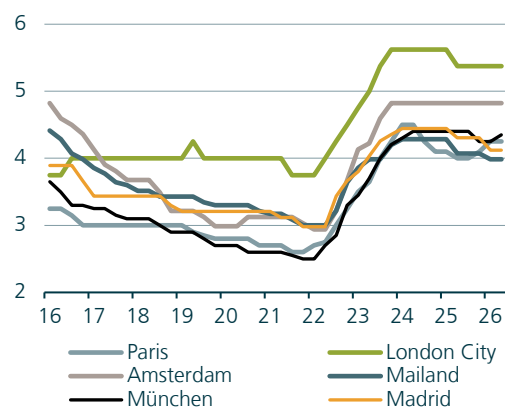
Quelle: PMA, DekaBank

Asien/Pazifik

Wirtschaftliche Resilienz gestützt vom KI-Sektor sorgte im asiatisch-pazifischen Raum im ersten Halbjahr 2026 für solide Büronachfrage trotz geoökonomischer Belastungen. Insbesondere qualitativ hochwertige Flächen blieben gefragt. Die Leerstände sanken fast überall, vor allem in Australien. In Tokio begrenzte die knappe Angebotsreserve weitere Rückgänge. Nur in Seoul sorgte neue Fertigstellungen trotz dynamischer Nachfrage für einen etwas stärkeren Leerstandsanstieg. Insgesamt kommen 2026 in der Region aber deutlich weniger neue Flächen auf den Markt als im Vorjahr. Neben Seoul hat nur Melbourne ein höheres Neuangebot zu verzeichnen, was nach der Nachfrageschwäche in den vergangenen Jahren für einen anhaltend hohen Leerstand sorgt. Diese Entwicklung schlug sich für Melbourne auch in einer moderaten Mietdynamik nieder, während der Rest der Region teils starke Anstiege zu verzeichnen hatte. Insbesondere in den japanischen Städten zogen die Mieten nochmals deutlich an, aber auch in Sydney und Brisbane wurde kräftiges Wachstum registriert. Die positive Tendenz dürfte sich bis Jahresende fortsetzen und auch im nächsten Jahr noch für dynamisches Mietwachstum sorgen.

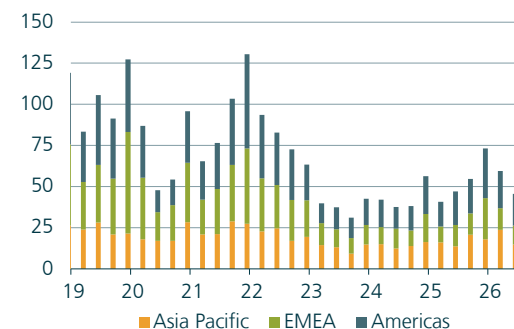
Investmentmärkte

Spitzenrenditen Europa (netto), %



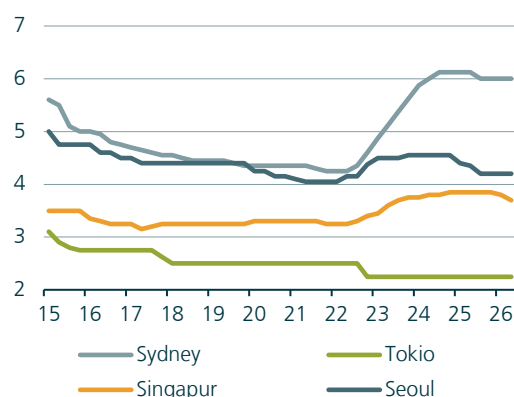
Quelle: PMA, DekaBank

Investmentumsatz Büro, Mrd. USD



Quelle: RCA, DekaBank

Spitzenrenditen APAC (netto), %



Quelle: PMA, DekaBank

Europa

Der europaweite Büro-Investmentumsatz im ersten Halbjahr 2026 lag mit 22,7 Mrd. EUR 13 % über dem vergleichbaren Vorjahresergebnis, wobei das zweite Quartal eine leichte Steigerung gegenüber dem ersten aufwies. Der Büro-Anteil am Gewerbe-Gesamtumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht an auf 20 %. In den wichtigen Märkten Europas ist gerade der Büro-Investmentmarkt weiterhin durch eine unterdurchschnittliche Aktivität geprägt, insbesondere auch wegen der geringeren Nachfrage von institutioneller Seite. Der Nahostkonflikt mit seinen Folgen für Energiepreise, Inflation und damit auch für die Zinsen hat die Erholung belastet und zwingt die Marktteilnehmer zur Anpassung ihrer Preisvorstellungen. Die Ankaufrisrenditen registrierten moderate Anstiege in Deutschland sowie stärkere Anpassungen in Paris, Helsinki und Oslo. Demgegenüber standen Rückgänge in Mailand, Madrid, Barcelona und Dublin. In UK waren die Spitzenrenditen stabil. Der Abstand der Ankaufrisrenditen zwischen Top-Objekten in zentralen Lagen und dem Sekundärsegment zeigt eine weitere Ausdifferenzierung der Nachfrage. Wir erwarten bis Jahresende stabile bis leicht steigende Werte. Mit steigenden Vervielfältigern ist auf absehbare Zeit nicht zu rechnen.

USA

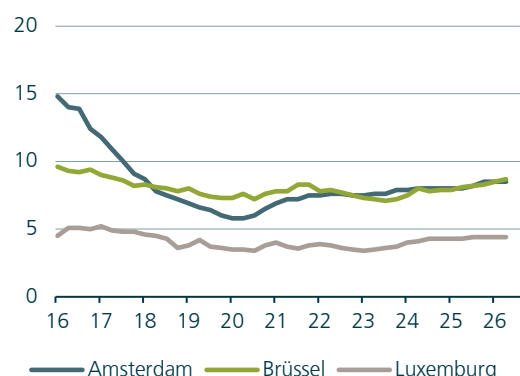
Das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien in den USA belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf rund 40 Mrd. USD und damit rund 18 % mehr als in der gleichen Vorjahresperiode. Da der Anstieg des Gesamtvolumens aber noch deutlich stärker ausfiel, ging der Anteil von Büro, vor allem zugunsten von Logistikimmobilien, leicht zurück auf nur noch rund 14 %. In Vor-Pandemie-Zeiten war der Büro-Anteil noch ungefähr doppelt so hoch. Während ausländische Investoren seit Ende letzten Jahres insgesamt wieder stärker vertreten sind, blieb der Anteil des ausländischen Volumens im Bürosegment nahezu konstant. Die Cap Rates bewegten sich im ersten Halbjahr seitwärts auf einem Niveau von 6,8 % im Aggregat der Top 10-Märkte. Die Spannbreite zwischen den Märkten bewegte sich zwischen 5,7 % in Boston und 7,0 % in Seattle. Der Schwenk in der Zinspolitik der Fed und ein insgesamt höheres Zinsniveau dürften einen Abwärtstrend weiter verzögern, sodass Renditerückgänge erst wieder ab 2028 erwartet werden, die sich dann über den Prognosezeitraum etablieren dürften.

Asien/Pazifik

Das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien im asiatisch-pazifischen Raum belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf 40,5 Mrd. USD und damit rund 35 % mehr als in der Vorjahresperiode. Vor allem in Singapur waren Investoren wieder deutlich aktiver, und der Stadtstaat ist auf Kurs, das bisherige Rekordjahr 2019 bei weitem zu übertreffen. Auch Australien konnte einen deutlichen Anstieg der Investitionen verzeichnen. Südkorea hingegen verbuchte einen Rückgang, eine Zinsanhebung der Bank of Korea entfaltete hier sehr schnell eine Bremswirkung. Dabei ist Südkorea nicht das einzige Land, in dem in diesem Jahr mehr oder weniger überraschend die Zinsen angehoben wurden. Auch Australien und Japan widmen sich der Inflationsbekämpfung. Trotz der gestiegenen Zinsen standen beide Länder weiter im Fokus der Investoren aufgrund der starken Mietentwicklung und der damit verbesserten Einkommensaussichten. Die Spitzenrenditen hielten sich weitgehend stabil. Ein leichter Anstieg in Melbourne wurde von einem ebenso leichten Rückgang in Singapur ausgeglichen. Mit weiteren Leitzinsanhebungen steigt jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass Renditeanstiege das Bild dominieren. Eine Ausnahme hiervon ist Singapur, wo die Anfangsrenditen aufgrund einer abweichenden Zinsentwicklung stabil bleiben dürften.

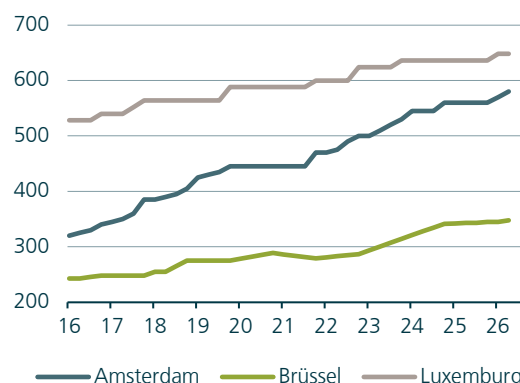
Beneluxstaaten

Leerstand, %



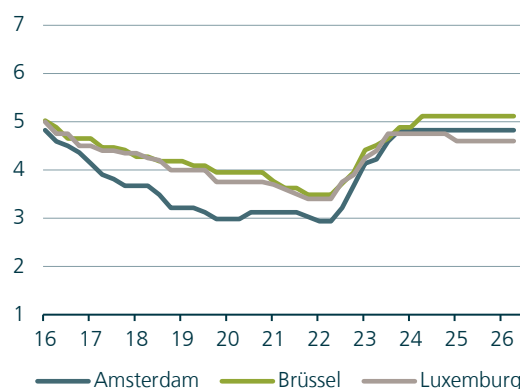
Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenmiete, EUR/m²/Jahr



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto), %



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz in **Amsterdam** verbuchte im ersten Halbjahr 2026 einen Rückgang um 30 % gegenüber dem Vorjahresergebnis auf 80.000 m². Die Leerstandsquote war stabil bei 8,5 %. Die verfügbare Flächenreserve in Zuidas (CBD) war mit 4,3 % überschaubar. Die restriktive Genehmigungspraxis und Flächenumwidmungen begrenzen den Nettozugang. Die Baustarts gingen am aktuellen Rand weiter deutlich zurück, dies begünstigt rückläufige Leerstände. Die Bauprojekte weisen zudem einen hohen Vorvermietungsstand auf. Die Spitzenmiete stieg zur Jahresmitte um 3,6 % auf 580 EUR/m²/Jahr. Wir erwarten ein anhaltend robustes Mietwachstum und abnehmende Incentives. Der Flächenumsatz in **Brüssel** belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf 143.000 m², ein Plus von 10 % gegenüber dem schwachen Vorjahresergebnis. Die verhaltene Nachfrage und die Fertigstellung neuer Gebäude führten zu einem Anstieg der Leerstandsquote von 8,1 % auf 8,7 %. Die Bauvolumina dürften im historischen Kontext bis einschließlich 2028 hoch bleiben. Hinzu kommt, dass 40 % der zur Jahresmitte sich in Bau befindlichen Flächen noch ohne Nutzer waren. Refurbishments und Flächenumwidmungen begrenzen den Nettozugang. Moderne Class A-Bauten sind unverändert wenig von Leerstand betroffen. Die Spitzenmiete stieg auf Jahressicht um 1,5 % auf 348 EUR/m²/Jahr. Für kleinteilige Anmietungen im teuersten Teilmarkt Léopold mit seiner nur geringen verfügbaren Angebotsreserve von 2,7 % wird ein Spitzenwert von 400 EUR/m²/Jahr aufgerufen. Wir erwarten weitere, aber nur moderate Mietzuwächse. Der Flächenumsatz in **Luxemburg** hat sich im ersten Halbjahr 2026 um 41 % gegenüber dem Vorjahresergebnis verringert auf 50.000 m². Der Leerstand war stabil bei einer im europäischen Vergleich mit 4,4 % sehr niedrigen Gesamtquote, nur Wien weist einen geringeren Wert auf. Nach umfangreichen Nettozugängen in 2025 wird im laufenden Jahr ein deutlicher Rückgang erwartet, 2027 dann nochmals ein Anstieg bei einer jedoch weiterhin hohen Vorvermietungsquote. Die Spitzenmiete stieg auf Jahressicht um 1,9 % auf im europäischen Kontext hohe 648 EUR/m²/Jahr. Wir erwarten ein weiterhin sehr robustes Mietwachstum von gut 3 % p.a. in den nächsten Jahren.

Investmentmärkte

Der Büro-Investmentumsatz in den **Beneluxstaaten** erhöhte sich in der ersten Jahreshälfte 2026 im Vergleich zum Vorjahr um 90 % auf 2,2 Mrd. EUR. 46 % bzw. 37 % entfielen auf Belgien und die Niederlande. Der Büro-Anteil am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien in den Beneluxstaaten belief sich auf gut 20 %. Die ortsüblichen Brutto-Anfangsrenditen für Objekte mit Standardverträgen in Amsterdam und Brüssel waren stabil bei 5,25 % bzw. 5,5 %, dies entspricht europaweit vergleichbaren Netto-Spitzenrenditen von 4,8 % bzw. 5,1 %. In Luxemburg war die Spitzenrendite ebenfalls stabil bei 4,6 %. Wir erwarten eine Seitwärts- bzw. moderate Aufwärtstendenz. Mit wesentlichen Rückgängen ist aufgrund der höheren Zinsen und der weiter steigenden Staatsverschuldung auch perspektivisch nicht zu rechnen.

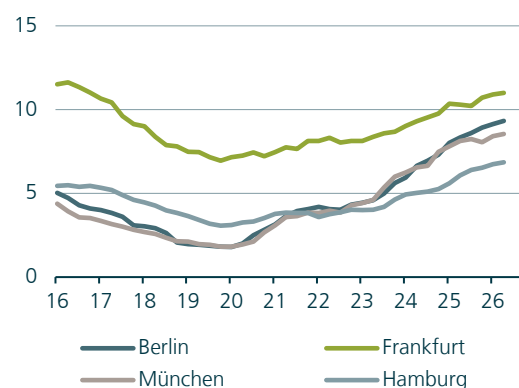
Wichtige Daten im Überblick per Q2/2026

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	€/m²/Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Amsterdam	580	3,6%	4,8	+0 Bp.	8,5	0,5 Pp.
Brüssel	348	1,5%	5,1	+0 Bp.	8,7	0,6 Pp.
Luxemburg	648	1,9%	4,6	+0 Bp.	4,4	0,1 Pp.

Quelle: PMA, DekaBank

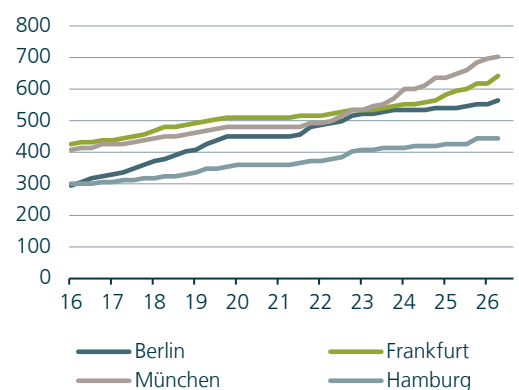
Deutschland

Leerstand, %



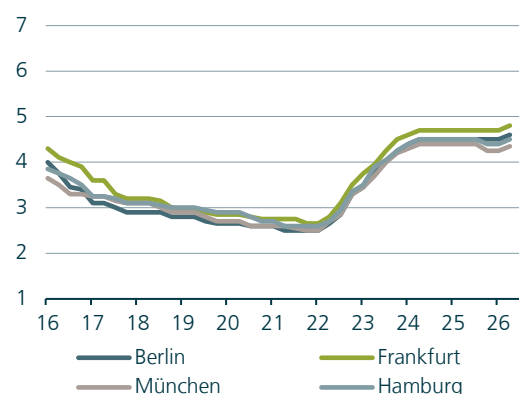
Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenmiete, EUR/m²/Jahr



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto), %



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz in den Top 7-Büromärkten betrug im ersten Halbjahr 2026 rund 1,3 Mio. m² und lag damit 5 % unter dem Vorjahreswert. Der Nahostkonflikt führte zu anhaltender wirtschaftlicher Unsicherheit, die die Unternehmen beim Abschluss neuer Mietverträge zögern ließ. Besonders im mittleren Flächensegment war die Zurückhaltung feststellbar. Die öffentliche Verwaltung trug durch einige größere Abschlüsse zur Stabilisierung des Marktes bei. Während sich in Berlin und München die Nachfrage belebte, registrierten die übrigen Hochburgen teilweise deutliche Rückgänge. Die Leerstandsquote stieg im Einjahresvergleich von 7,8 % auf 8,5 %. An der Spitze standen Frankfurt und Düsseldorf mit jeweils 11 % zur Jahresmitte 2026. Von Leerstand betroffen sind vor allem Randlagen und unsanierter Bestand. 2025 kamen 1,2 Mio. m² Büroflächen auf den Markt, 17 % weniger als 2024. Im laufenden Jahr dürfte das Neubauvolumen einen ähnlichen Umfang erreichen, in den kommenden Jahren jedoch sinken. Die verhaltene Bautätigkeit dürfte vor allem in den Core-Lagen zu einer Angebotsverknappung führen. 2025 verzeichneten Frankfurt und München die höchsten Mietanstiege von knapp 10 % bzw. 7,5 %. Im ersten Halbjahr 2026 zogen die Spitzenmieten in Berlin, Frankfurt und München weiter an. Wir prognostizieren Mietanstiege um durchschnittlich jeweils 3 % für 2026 und 2 % für 2027. Für die beiden teuersten Standorte Frankfurt und München erwarten wir 2026 das stärkste Wachstum gefolgt von Berlin und Hamburg. In Düsseldorf, Köln und Stuttgart rechnen wir mit unterdurchschnittlichen Anstiegen. Die Polarisierung zwischen hochwertigen Objekten in zentralen und gut erreichbaren Lagen sowie veraltetem Bestand mit schlechter Anbindung dürfte weiter anhalten. Die Spitzenmieten in den besten Lagen profitieren von der verhaltenen Entwicklertätigkeit und der „Flucht in Qualität“.

Investmentmärkte

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien summierte sich im ersten Halbjahr 2026 auf gut 16 Mrd. EUR, dies sind 13 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Mit 3,5 Mrd. EUR erreichten Büroimmobilien einen Anteil von 22 % am Gesamtumsatz gewerblicher Immobilien und lagen auf Platz 2 unter den Marktsegmenten. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude erhöhten sich bis zur Jahresmitte um 10 Bp. auf durchschnittlich 4,6 %. Die Seitwärts- bzw. leichte Aufwärtsbewegung der Anfangsrenditen aufgrund der gestiegenen Kapitalmarktzinsen sollte vorerst anhalten. Neben höheren Inflationsrisiken werden die Renditen am langen Ende insbesondere durch die zunehmende Staatsverschuldung beeinflusst. Steigende Vervielfältiger bzw. Renditerückgänge sind bei Immobilien auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

Wichtige Daten im Überblick per Q2/2026

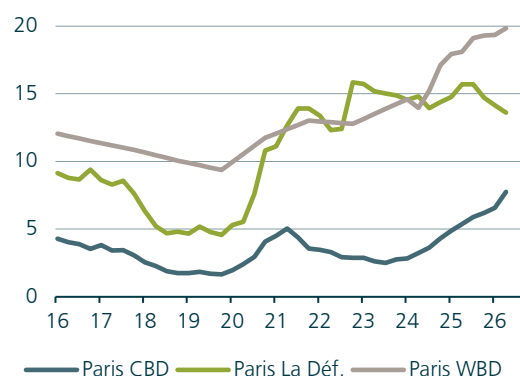
Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	€/m²/Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Berlin	564	4,4%	4,6	+10 Bp.	9,3	1,0 Pp.
Düsseldorf	516	4,9%	4,8	+10 Bp.	11,0	0,7 Pp.
Frankfurt	642	8,1%	4,8	+10 Bp.	11,0	0,7 Pp.
Hamburg	444	4,2%	4,5	+0 Bp.	6,9	0,8 Pp.
Köln	390	0,0%	4,6	-10 Bp.	5,6	0,7 Pp.
München	702	8,3%	4,4	-5 Bp.	8,5	0,4 Pp.
Stuttgart	396	0,0%	4,7	+5 Bp.	6,6	0,6 Pp.

Quelle: PMA, DekaBank

Oktober 2026

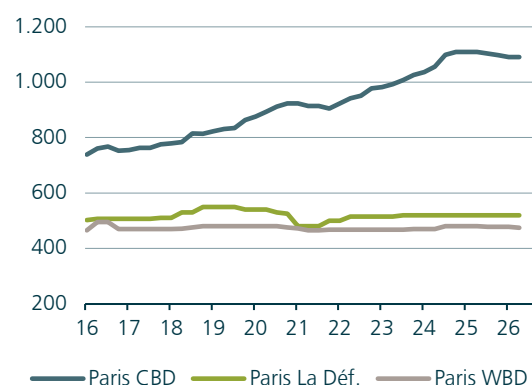
Frankreich

Leerstand, %



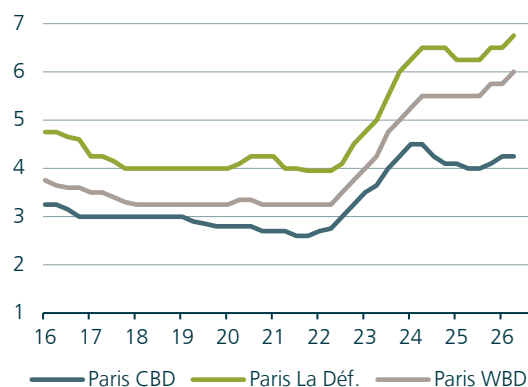
Quelle: PMA, DekaBank, Paris CBD=Centre Ouest

Spitzenmiete, EUR/m²/Jahr



Quelle: PMA, DekaBank, Paris CBD=Centre Ouest

Spitzenrendite (netto), %



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Büroflächenumsatz in der Ile-de-France belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf 750.000 m². Das Vorjahresergebnis wurde um 5 % verfehlt, der fünfjährige Durchschnitt um 18 %. Die Verunsicherung der Unternehmen durch die geopolitischen und konjunkturellen Herausforderungen sowie die innenpolitischen Probleme schlagen sich am Mietmarkt und insbesondere im großflächigen Segment nieder. Der Flächenumsatz mit kleinen und mittleren Einheiten erweist sich als robuster. Flächengrößen unter 5.000 m² trugen zu drei Vierteln vom Gesamtumsatz bei. In Centre Ouest (CBD) ergab sich ein Umsatzrückgang im Vorjahresvergleich um 8 % auf 195.000 m², La Défense verbuchte ein Plus von 5 %. Der Leerstand im Hochhausdistrikt sank gegenüber der Jahresmitte 2025 um 2 Pp. auf 13,6 %, wohingegen die Quote im erweiterten CBD nochmals kräftig auf 7,7 % stieg. Die regionale Leerstandsquote in der Ile-de-France erhöhte sich auf 10,7 %. Die Bautätigkeit ist im Vorjahresvergleich deutlich zurückgegangen, insbesondere in La Défense aber auch in Centre Ouest. Am aktuellen Rand sind die Baustarts signifikant gesunken. In zentralen Lagen begrenzen Refurbishments zudem den Nettozugang, der Leerstand dürfte perspektivisch wieder deutlich sinken. Die Spitzenmiete für kleinteilige Anmietungen im absoluten Topsegment war stabil bei 1.250 EUR/m²/Jahr. Die etwas breiter gefasste Spitzenmiete gab im ersten Halbjahr nochmals um 0,7 % nach auf 1.090 EUR/m²/Jahr. Objekte im Western Business District (WBD) standen ebenfalls unter leichtem Abwärtsdruck, während die Spitzenmiete in La Défense stabil war. La Défense bleibt jedoch auch im europäischen Kontext Spitzenreiter beim Umfang der gewährten Incentives. Die Spanne der Mietanreize in der Region Paris reichte je nach Teilmarkt von 18 % bis 40 % der Vertragsmieten. Kurz- und mittelfristig bleibt der Ausblick verhalten, auf längere Sicht besteht im CBD dann wieder stärkeres Mietwachstumspotenzial.

Investmentmärkte

Mit 2 Mrd. EUR verfehlt der landesweite Büro-Investmentumsatz im ersten Halbjahr 2026 das Vorjahresergebnis um 21 %. Die gestiegenen Finanzierungskosten, aber auch der schwächere Mietmarkt schlagen sich am Investmentmarkt nieder. Bürogebäude trugen 22 % zum Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien bei. 83,5 % vom landesweiten Büro-Investmentumsatz entfielen auf die Ile-de-France, und hiervon wiederum 70 % auf das Stadtgebiet. Der Core-Anteil war stabil bei 47 %, die beiden Risikoklassen Core Plus und opportunistisch registrierten einen Anstieg von insgesamt 19 % auf 36 %. Die Spitzenrenditen im WBD und in La Défense stiegen auf Jahressicht bei dünner Datenbasis um jeweils 50 Bp. auf 6,0 % bzw. 6,75 %, im CBD ergab sich ein Anstieg um 25 Bp. auf 4,25 %. Weitere leichte Anstiege sind möglich, wesentliche Rückgänge mit Blick auf die gestiegene Zinslandschaft aufgrund der hohen und weiter steigenden Verschuldung sind auch perspektivisch nicht zu erwarten.

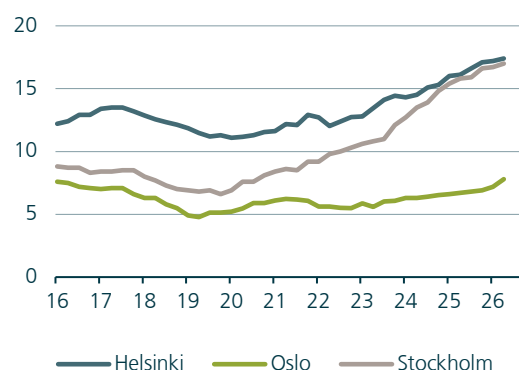
Wichtige Daten im Überblick per Q2/2026

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	€/m²/Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Paris CBD	1090	-1,7%	4,3	+25 Bp.	7,7	2,4 Pp.
Paris La Déf.	520	0,0%	6,8	+50 Bp.	13,6	-2,1 Pp.
Paris WBD	475	-1,0%	6,0	+50 Bp.	19,8	1,7 Pp.

Quelle: PMA, DekaBank, Paris CBD=Centre Ouest

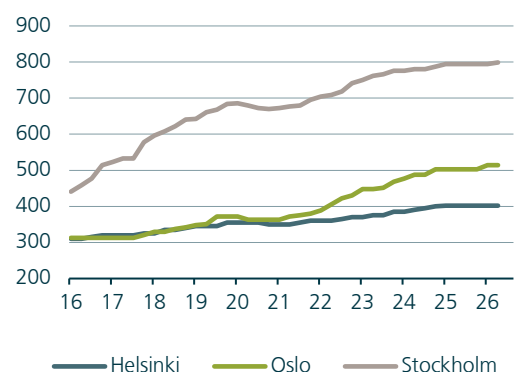
Nordeuropa

Leerstand, %



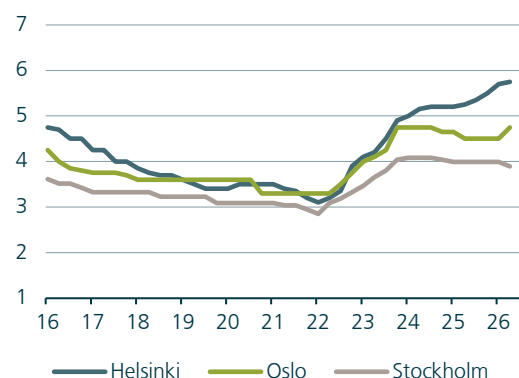
Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenmiete, EUR/m²/Jahr



Quelle: PMA, DekaBank, konstanter WK Dez. 2024

Spitzenrendite (netto), %



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz in **Stockholm** verzeichnete im ersten Halbjahr 2026 auf Jahressicht einen Zuwachs von 73 % auf 251.000 m². Ausschlaggebend war der angekündigte Umzug von Ericsson in den innerstädtischen Teilmarkt Hagastaden. Der Leerstand im Gesamtmarkt stieg zur Jahresmitte auf den Rekordwert von 17 %. Dahinter verbirgt sich jedoch eine große Spannweite von unter 7 % im CBD bis zu 30 % im peripheren Kista. Der Leerstand sollte aufgrund des rückläufigen Neubauvolumens tendenziell sinken. Die Spitzenmiete im CBD stieg im ersten Halbjahr 2026 um knapp 1 %. In Solna und dem restlichen Umland verharrten die Mieten auf ihren 2024 erreichten Niveaus. Die abnehmende Erschwinglichkeit der Mieten im Top-Segment dürften das Mietwachstum dämpfen. Wir erwarten 2026/27 eine Zunahme um 1,5 % p.a. In **Helsinki** zeigte sich im bisherigen Jahresverlauf keine Belebung der Nachfrage. Die Nettoabsorption verharrte mit -14.000 m² im negativen Bereich. Gefragt waren vor allem kleinere Flächen in zentralen Lagen. Die Leerstandsquote erreichte zur Jahresmitte mit 17,4 % im Gesamtmarkt einen neuen Höchststand. Bei Class A-Flächen in Cityrandlagen wie Hakaniemi waren die Werte mit 6 bis 7 % deutlich niedriger. Die geringen Fertigstellungen der kommenden Jahre dürften den Leerstandsabbau begünstigen. Die Spitzenmiete blieb im ersten Halbjahr stabil. Der Mietausblick bis Ende 2027 ist mit erwarteten Anstiegen von 0,5 % p.a. gedämpft. In **Oslo** hat sich die Nachfrage von Januar bis Juni vergleichsweise robust gehalten, gestützt durch die öffentliche Verwaltung, die Industrie und den Technologie-Sektor. Das hohe Neubauvolumen 2025 hat zu einem Leerstandsanstieg auf 7,8 % geführt. Die deutlich niedrigeren Fertigstellungen 2026/27 sollten den Trend umkehren. Die Spitzenmiete stieg im ersten Halbjahr um gut 2 %. Wir erwarten 2026/27 eine Zunahme um 2,5 % p.a.

Investmentmärkte

In **Schweden** betrug der Büro-Investmentumsatz im ersten Halbjahr 2026 rund 2,2 Mrd. EUR, 5 % mehr als im Vorjahr. Davon entfiel die Hälfte auf die Region Stockholm. Büroimmobilien generierten ein Fünftel des nationalen Gesamtumsatzes mit Gewerbeimmobilien. Besonders aktiv waren einheimische börsennotierte Immobilienunternehmen. Die Spitzenrendite in Stockholm verminderte sich auf Jahressicht um 10 Bp. auf 3,9 %. In **Finnland** reduzierte sich der Büro-Investmentumsatz im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahr um 11 % auf nur 250 Mio. EUR. Damit erreichte das Bürosegment lediglich 7 % des Gesamtumsatzes. Die Spitzenrendite in Helsinki reflektiert das schwache Marktsentiment. Sie stieg binnen Jahresfrist um 50 Bp. auf 5,75 %. In **Norwegen** wechselten in der ersten Jahreshälfte Bürogebäude im Wert von 760 Mio. EUR den Besitzer. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Rückgang um 18 %. Der Anteil am landesweiten Transaktionsvolumen belief sich auf 22 %. Die Spitzenrendite in Oslo lag mit 4,75 % zur Jahresmitte 25 Bp. über dem Vorjahresniveau. Wir erwarten für die Anfangsrenditen Nordeuropas eine Seitwärtsbewegung bzw. weitere leichte Anstiege.

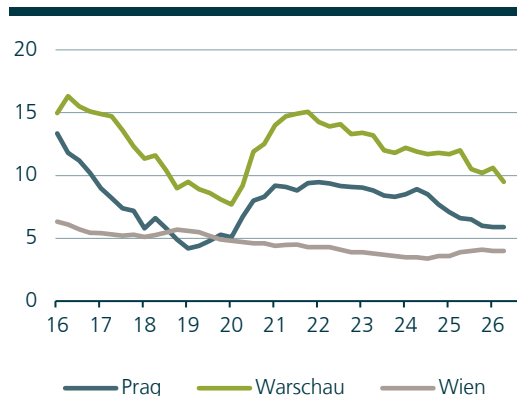
Wichtige Daten im Überblick per Q2/2026

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	€/m²/Jahr*	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Helsinki	402	0,0%	5,8	+50 Bp.	17,4	1,3 Pp.
Oslo	514	2,3%	4,8	+25 Bp.	7,8	1,1 Pp.
Stockholm	798	0,6%	3,9	-10 Bp.	17,0	1,2 Pp.

Quelle: PMA, DekaBank, *Wechselkurse Dez. 2024

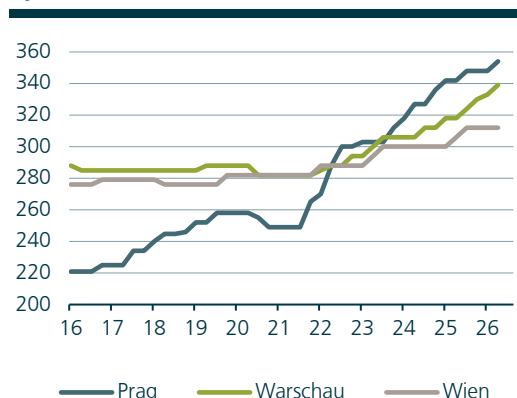
Österreich/Osteuropa

Leerstand, %



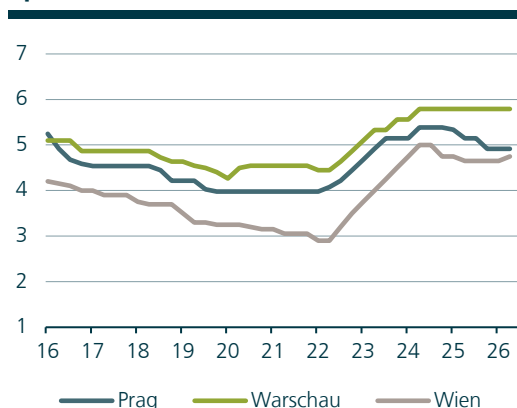
Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenmiete, EUR/m²/Jahr



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto), %



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz in **Wien** summierte sich im ersten Halbjahr 2026 auf 75.000 m² und lag damit auf dem Niveau des Vorjahres, wobei das erste Quartal wesentlich stärker ausfiel als das zweite. Die Entscheidungsfindung zu größeren Anmietungen dauert länger aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheit. Der Leerstand ist im europäischen Vergleich mit 4 % sehr niedrig, wobei es kaum Unterschiede zwischen innerstädtischen und peripheren Lagen gibt. Das verfügbare Angebot dürfte sich dank des moderaten Neubauvolumens kaum erhöhen. Die Spitzenmiete in der City blieb im ersten Halbjahr stabil. Wir rechnen 2026/27 mit Mietanstiegen von 1,5 % p.a. In **Prag** hat der Flächenumsatz von Januar bis Juni 2026 mit 72.000 m² das Vorjahresniveau um 49 % verfehlt. Der Fokus lag eindeutig auf der Verlängerung bestehender Mietverträge. Das geringe verfügbare Angebot und steigende Mieten bremsen die Umzugsbereitschaft vieler Unternehmen. Die Leerstandsquote sank zur Jahresmitte auf 5,9 %. Der Leerstand sollte 2026/27 dank anhaltend niedrigem Neubauvolumen weiter sinken. Erst ab 2028 ist von wieder zunehmenden Fertigstellungen auszugehen. Die Spitzenmiete stieg im ersten Halbjahr um knapp 2 %. Mietanreize spielen eine wichtige Rolle. Wir erwarten 2026/27 ein Mietwachstum von gut 3 % p.a. In **Warschau** erhöhte sich der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2026 auf 185.000 m², was einem Zuwachs von 18 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Mietvertragsverlängerungen und Neuvermietungen hielten sich die Waage. Zentrale Lagen blieben begehrt und glänzten durch sehr niedrige Leerstände, während dezentrale Lagen zum Teil deutlich zweistellige Werte aufwiesen. Am Gesamtmarkt verminderte sich die Quote auf 9,5 %. Sie dürfte tendenziell weiter abnehmen dank des anhaltend niedrigen Neubauvolumens. Die Spitzenmiete stieg im ersten Halbjahr um knapp 3 %. Die Effektivmieten liegen wegen der im europäischen Vergleich sehr hohen Mietanreize allerdings bis zu 34 % unter den Nominalmieten. Wir erwarten 2026/27 Mietzuwächse von knapp 4 % p.a.

Investmentmärkte

In **Österreich** wurden im ersten Halbjahr 2026 nur 140 Mio. EUR in Bürogebäude investiert, über ein Drittel weniger als im Vorjahr. Das Bürosegment trug 14 % zum Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien bei. Die Spitzenrendite in Wien erhöhte sich auf Jahressicht um 10 Bp. auf 4,75 %. In **Tschechien** steigerte sich der Büro-Investmentumsatz in der ersten Jahreshälfte um 40 % im Vorjahresvergleich auf 530 Mio. EUR. Dies entsprach 41 % des Gesamtvolumens. Einheimische Anleger dominierten den Markt. Die Spitzenrendite in Prag verringerte sich im Jahresvergleich um 25 Bp. auf 4,9 %. In **Polen** wechselten in den ersten sechs Monaten 2026 Bürogebäude im Wert von 600 Mio. den Besitzer, 50 % mehr als im Vorjahr. Dies entsprach einem Fünftel des nationalen Gesamtumsatzes, der mit 3 Mrd. EUR das beste Ergebnis seit 2018 einfuhr. Ausländische Investoren vereinten davon 89 % auf sich. Die Spitzenrendite in Warschau blieb mit 5,8 % auf Jahressicht unverändert. Wir erwarten in allen Märkten eine Seitwärtsbewegung der Renditen.

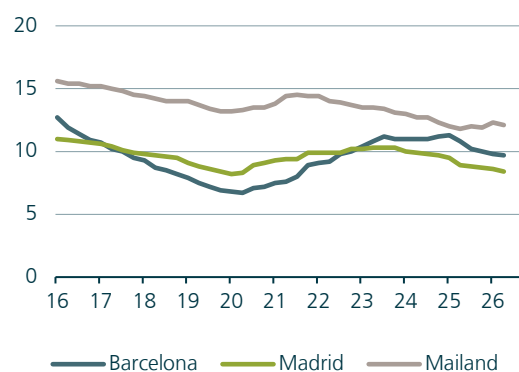
Wichtige Daten im Überblick per Q2/2026

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	€/m²/Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Prag	354	3,5%	4,9	-23 Bp.	5,9	-0,7 Pp.
Warschau	339	6,6%	5,8	+0 Bp.	9,5	-2,5 Pp.
Wien	312	2,0%	4,8	+10 Bp.	4,0	0,1 Pp.

Quelle: PMA, DekaBank

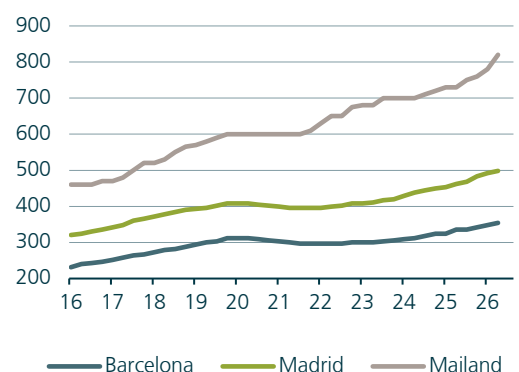
Südeuropa

Leerstand, %



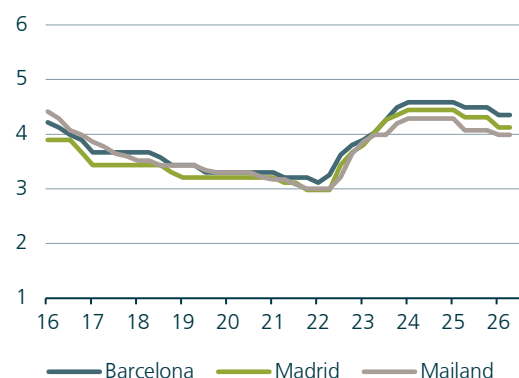
Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenmiete, EUR/m²/Jahr



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto), %



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz in **Mailand** summierte sich im ersten Halbjahr 2026 auf 100.000 m² und verfehlte das Vorjahresergebnis um ein Drittel. Die Nachfrage konzentrierte sich auf kleinere Flächen in den besten Lagen. Dabei standen eine höhere Flächeneffizienz und ESG-Kriterien im Vordergrund. Das Leerstandsgefälle zwischen Peripherie und den CBD-Lagen Centro Storico und Porta Nuova hat sich weiter vergrößert. Flächenknappheit, absehbar geringere Fertigstellungen und die anhaltende Konversion älteren Bestands in andere Nutzungsarten begünstigen das Mietwachstum. Die Spitzenmiete im Class A-Segment stieg in der ersten Jahreshälfte um knapp 8 % auf 820 EUR/m²/Jahr. Auch Cityrandlagen (Semi-Centro) verzeichneten stärkere Mietanstiege. Wir erwarten 2027 weiteres Mietwachstum, allerdings mit nachlassender Dynamik. Der Flächenumsatz in den beiden spanischen Metropolen **Barcelona** und **Madrid** erreichte mit 0,3 Mio. m² ein passables Ergebnis, begünstigt durch die im EU-Vergleich anhaltend hohe Konjunkturdynamik. In Madrid ergab sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 allerdings ein Rückgang um 23 %, während Barcelona einen Zuwachs um 22 % registrierte. Die Leerstände sanken in beiden Märkten weiter. Wegen der robusten Nachfrage und der rückläufigen Bautätigkeit verringerte sich die Leerstandsquote in Barcelona seit Mitte 2025 von 10,8 % auf 9,7 %. Im Teilmarkt 22@ & Front Maritim ergab sich ein signifikanter Rückgang von 27,5 % auf allerdings weiterhin hohe 20 %. In Madrid reduzierte sich die Leerstandsquote im Gesamtmarkt von 8,9 % auf 8,4 %. Die Baustarts gingen am aktuellen Rand in beiden Märkten weiter zurück. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen zogen im ersten Halbjahr 2026 um jeweils gut 3 % an auf 498 EUR/m²/Jahr in Madrid bzw. 354 EUR/m²/Jahr in Barcelona. Beide Städte weisen bis einschließlich 2028 ein im europäischen Vergleich überdurchschnittliches Wachstumspotenzial von rund 5 % p.a. auf. Ähnliches gilt für die Durchschnittsmieten vor dem Hintergrund leicht rückläufiger Incentives.

Investmentmärkte

Das landesweite Transaktionsvolumen für Büroimmobilien in **Spanien** belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf 1,6 Mrd. EUR. Dies entspricht einem Vorjahreszuwachs von 38 %. Der Anteil am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien erreichte 14 %. 48 % der mit Bürogebäuden realisierten Umsätze entfielen auf die Hauptstadtregion. Die marktüblichen Brutto-Anfangsrenditen im Spitzen-segment gaben bis zur Jahresmitte um 15 bzw. 20 Bp. in Barcelona respektive Madrid auf 4,75 % bzw. 4,5 % nach. Dies entspricht europaweit vergleichbaren Netto-Anfangsrenditen von 4,4 % bzw. 4,1 %. **Italien** verzeichnete im ersten Halbjahr 2026 einen Büro-Investmentumsatz von 500 Mio. EUR, ein Minus von 31 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Bürogebäude trugen lediglich 8 % zum Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien bei. Die Spitzenrendite (brutto) in Mailand gab im ersten Halbjahr um 10 Bp. nach auf 4,65 %, äquivalent zu einer Nettoanfangsrendite von 4,0 %. Wir erwarten weitgehend stabile Spitzenrenditen.

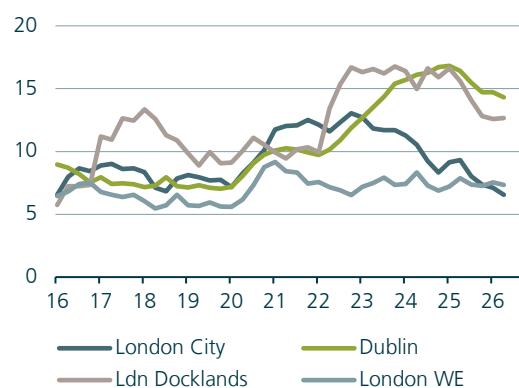
Wichtige Daten im Überblick per Q2/2026

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	€/m²/Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Barcelona	354	5,4%	4,4	-14 Bp.	9,7	-1,1 Pp.
Madrid	498	7,8%	4,1	-18 Bp.	8,4	-0,5 Pp.
Mailand	820	12,3%	4,0	-9 Bp.	12,1	0,3 Pp.

Quelle: PMA, DekaBank

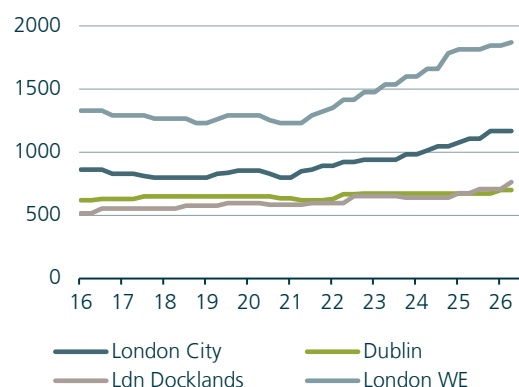
Vereinigtes Königreich/Irland

Leerstand, %



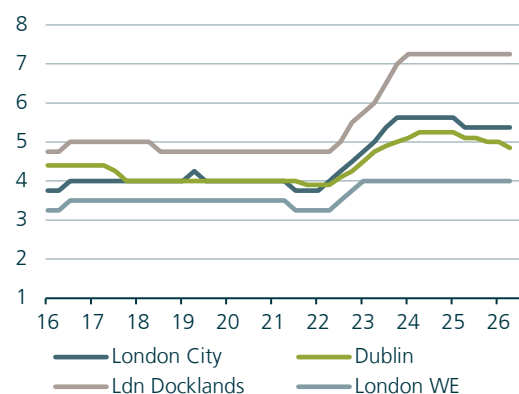
Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenmiete, EUR/m²/Jahr



Quelle: PMA, DekaBank, UK: konstanter WK Dez. 2024

Spitzenrendite (netto), %



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz in **Central London** summierte sich im ersten Halbjahr 2026 auf 342.000 m² und lag damit 17 % unter dem Vorjahreswert. Banken und Finanzdienstleister waren führend bei der Nachfrage im ersten Quartal, im zweiten Quartal hatten Technologie-Unternehmen ein größeres Gewicht. Zwei der vier größten Abschlüsse betrafen KI-Unternehmen, die ihre Präsenz in London signifikant ausweiteten. Die Leerstandsquote in Central London reduzierte sich bis Ende Juni leicht auf 7,7 %. In der City verringerte sie sich auf 6,6 %, im West End auf 7,3 %. Dort war der Anteil von spekulativen Neubauf Flächen am Leerstand deutlich höher als in der City. Das Neubauvolumen erreichte 2025 mit 394.000 m² den höchsten Wert seit 2014. Die Fertigstellungen dürften auch 2026 noch vergleichsweise hoch ausfallen, sodass der Leerstand nicht wesentlich sinken dürfte. Der Neubauschwerpunkt befindet sich weiter in der City, während im West End die Baustarts eine rückläufige Tendenz aufweisen. Die Spitzenmiete stieg im ersten Halbjahr 2026 im West End um 1,3 % und blieb in der City stabil. 2026/27 rechnen wir mit einem durchschnittlichen Mietwachstum von rund 4 % p.a. in der City und 3,5 % p.a. im West End. In **Dublin** war der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2026 mit 90.000 m² rund 10 % niedriger als im Vorjahr. Die Nachfrage speiste sich überwiegend durch Finanzdienstleister, aber auch KI-Unternehmen haben an Bedeutung gewonnen. Die Leerstandsquote hat sich um rund 2 Pp. auf 14,3 % reduziert und dürfte in den kommenden Jahren deutlich sinken, da das Neubauvolumen bereits 2025 sehr stark abgenommen hat. Die Spitzenmiete hat sich im ersten Halbjahr 2026 um 4 % erhöht auf einen neuen Höchstwert von 700 EUR/m²/Jahr. Wir erwarten in den Jahren 2026 und 2027 ein relativ kräftiges Mietwachstum von 8 % p.a.

Investmentmärkte

Im ersten Halbjahr 2026 wurden in **UK** 6,1 Mrd. EUR in Büroimmobilien investiert und damit 4 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Auf Central London entfielen davon rund 4 Mrd. EUR (-10 %). Büroimmobilien trugen landesweit zum 23 % vom Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien bei. In London sank der Anteil von Investoren aus Übersee am Büroinvestmentvolumen von 71 % im ersten Halbjahr 2025 auf 52 %. Die Anfangsrendite blieb im ersten Halbjahr 2026 im West End und der City stabil bei 4,0 % bzw. 5,4 %. In **Irland** belief sich der Büro-Investmentumsatz von Januar bis Juni 2026 auf 300 Mio. EUR, was einem Zuwachs von 11 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Das Bürosegment generierte 18 % des Gesamtvolumens gewerblicher Immobilien. Die Spitzenrendite in Dublin hat sich auf Jahressicht um 25 Bp. auf 4,85 % vermindert. Wir erwarten in beiden Ländern stabile Anfangsrenditen.

Wichtige Daten im Überblick per Q2/2026

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		Leerstandsquote	
	€/m²/Jahr*	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
London City	1169	5,6%	5,4	+0 Bp.	6,6	-2,7 Pp.
London WE	1870	3,1%	4,0	+0 Bp.	7,3	-0,5 Pp.
Ldn Docklands	763	12,7%	7,3	+0 Bp.	12,7	-2,9 Pp.
Dublin	700	4,0%	4,9	-25 Bp.	14,3	-2,1 Pp.

Quelle: PMA, DekaBank, *UK: konstanter Wechselkurs Dezember 2025

Oktober 2026

Herausgeber:

Chefvolkswirt Dr. Ulrich Kater
DekaBank, Makro Research
Tel. (0 69) 71 47 - 28 49
E-Mail: economics@deka.de

Autoren:

Daniela Fischer: -7549; E-Mail: daniela.fischer@deka.de
Nikola Stephan: Tel. -1023; E-Mail: nikola.stephan@deka.de
Andreas Wellstein: Tel. -3850; E-Mail: andreas.wellstein@deka.de

Redaktionsschluss:

2.10.2026

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. **Bitte beachten Sie: 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.