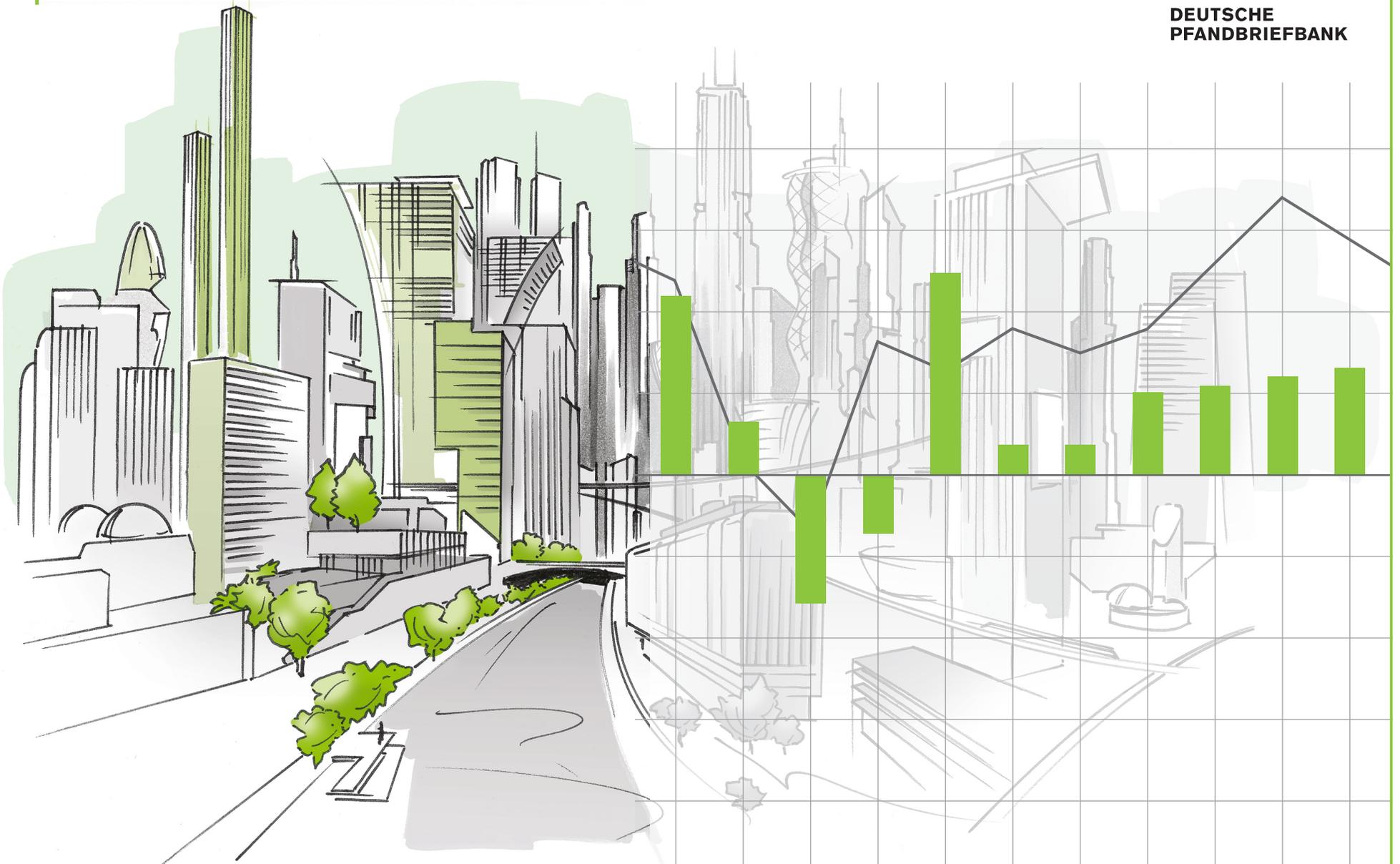


pbbIX
Büromarkt Deutschland
2024 | Q2

pbb

DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK



Disclaimer

Die **Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb)** fungiert allein als Sponsor dieses Dokuments. Verantwortlich für den Inhalt ist allein die vdpResearch GmbH, Berlin. Die pbb überprüft nicht das verwendete Zahlenmaterial und sonstige genutzte Informationen und übernimmt keine Haftung für den Inhalt. Sie ist nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten zu korrigieren oder darauf hinzuweisen. Die pbb kann die Veröffentlichung jederzeit einstellen.

Eine Haftung der pbb aus oder im Zusammenhang mit diesem Dokument für Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, soweit es sich nicht um die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit handelt und soweit ein solcher Haftungsausschluss nicht aus anderen gesetzlich zwingenden Gründen ausgeschlossen ist.

Sämtliche Rechtsverhältnisse aus oder im Zusammenhang mit diesem Dokument im Verhältnis zur pbb richten sich allein nach dem materiellen Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ausschließlicher Gerichtsstand ist, soweit dies zulässigerweise vereinbart werden kann, München.

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf Quellen und methodischen Ansätzen, die die **vdpResearch GmbH** für zuverlässig hält. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann die vdpResearch GmbH nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden.

Impressum

Deutsche Pfandbriefbank AG
Parkring 28
85748 Garching

Vertreter:

Vorstandsmitglieder: Kay Wolf (CEO), Thomas Köntgen (stellv. CEO),

Dr. Pamela Hoerr, Andreas Schenk, Marcus Schulte

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Louis Hagen

Sitz: München

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Handelsregister: Amtsgericht München, HRB 41054

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE811223976

Aufsichtsbehörden:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn und

Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

Europäische Zentralbank, Sonnemannstraße 20, 60314 Frankfurt am Main

Überblick

Nach sechs aufeinander folgenden Quartalen mit Indexrückgängen seit Jahresende 2022 konnte der pbbIX im 2. Quartal 2024 mit einem Stand von **-1,95 die negative Entwicklung stoppen**. Damit befinden sich die deutschen Büromärkte in einer **Phase der Bodenbildung**. Nachdem der Jahresanfang 2024 von einem geringen Wirtschaftswachstum und von der Aussicht auf eine vorsichtige Konjunkturerholung geprägt war, haben sich die Rahmenbedingungen der Wirtschaft im 2. Quartal überraschend eingetrübt. Die **Büroflächennachfrage blieb** vor dem Hintergrund der konjunkturellen Schwäche und der strukturellen Veränderungen in der Büronutzung **auf unterdurchschnittlichem Niveau**. Auf den **Investmentmärkten stiegen zwar die Umsätze** gegenüber dem Vorquartal, **blieben aber auf sehr geringem Niveau**. Die Anfangsrenditen stabilisierten sich und die Kapitalwerte konnten aufgrund des weiteren Mietpreiszuwachses

minimal anziehen. Trotz einer ersten Zinssenkung im Juni 2024 geht die Unsicherheit bezüglich der Konjunktur- und Inflationsentwicklung und der damit einhergehenden weiteren Zinsschritte weiter, so dass das vorsichtige Agieren auf den Büromärkten zunächst so bleiben wird.

Die **Gesamtwirtschaft schrumpfte** im 2. Quartal **leicht um 0,1%**. Für das Gesamtjahr 2024 ist mit einem geringen BIP-Wachstum von 0,2% (Frühjahrgutachten des Sachverständigenrates für Wirtschaft) zu rechnen. Insgesamt nehmen die Auftragspolster im Verarbeitenden Gewerbe immer weiter ab, und der Industrie fehlt es an Neuaufträgen. Die deutsche Wirtschaft steckt in der Krise fest. Entsprechend ist die Nachfrage auf den Büroflächenmärkten weiterhin verhalten.

pbbIX BIG 7 | Index



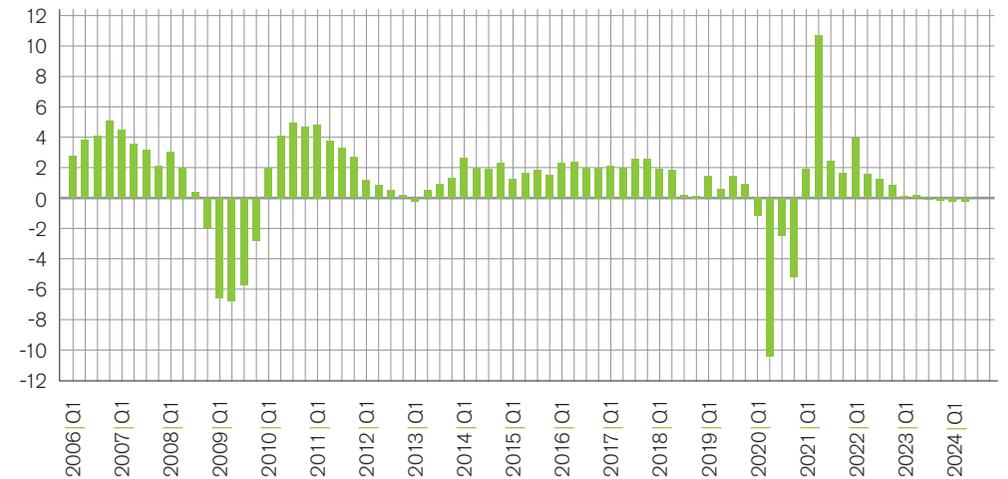
Gesamtwirtschaft

Die deutsche **Wirtschaft kommt** gegenwärtig **nicht von der Stelle**. Nachdem die reale **Wirtschaftsleistung** im 1. Quartal 2024 um 0,2% gewachsen ist, **schumpfte** sie nach vorläufigen Angaben **im 2. Quartal leicht um 0,1%**. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes nahmen vor allem die Investitionen in Ausrüstungen und Bauten ab.

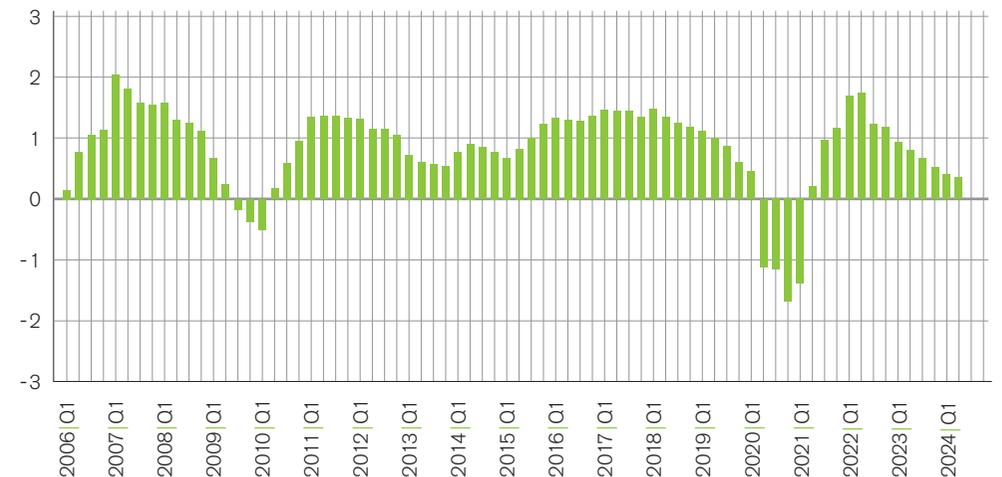
Die sich **dem EZB-Zielwert von 2% annähernde Inflationsrate** und der **stabile Arbeitsmarkt** stellen **positive Rahmenbedingungen für eine Konjunkturerholung** dar. Die Inflationsrate lag nach vorläufigen Angaben im Juli 2024 bei 2,3%. In Verbindung mit erwarteten Lohnerhöhungen im Jahr 2024 von knapp unter 5% wird die Kaufkraft der privaten Haushalte gestärkt. Der **Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin resilient**. So waren im 2. Quartal 2024 163.000 Personen mehr erwerbstätig als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Arbeitslosenquote liegt mit 5,8% im Juni 2024 weiterhin auf moderatem Niveau.

Der **Ausblick** auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland **hat sich in den letzten Monaten eingetrübt**. Die jüngsten Stimmungsumfragen in der deutschen Wirtschaft deuten nicht auf eine schnelle Erholung der Wirtschaft hin. So sank der ifo Geschäftsklimaindex im Juli 2024 mit 87,0 Punkten zum dritten Mal in Folge und erreichte den niedrigsten Wert seit Februar 2024. Laut ifo lässt vor allem in der Industrie die Trendwende auf sich warten. Hier ist die Beurteilung der aktuellen Lage im Juli 2024 auf den tiefsten Wert seit September 2020 gesunken, und die Geschäftserwartungen für die kommenden Monate haben sich deutlich verschlechtert.

Reales Bruttoinlandsprodukt | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Erwerbstätige | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Flächenmarkt

Mangels konjunktureller Unterstützung und im Rahmen einer weiterhin eingetrübten Marktstimmung blieb die **Nachfrage nach Büroflächen im 2. Quartal sehr schwach**. In den BIG-7-Märkten wurden insgesamt rund 645.000 m² umgesetzt, denen 627.000 m² im 1. Quartal vorausgegangen waren. In Summe über das 1. Halbjahr 2024 stieg der Umsatz um 9% gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 und erreichte 1,27 Mio. m². Im Vergleich zum 10-jährigen Mittel bedeutet dieses Ergebnis jedoch ein Minus von ca. 20%. In den einzelnen Städten war die Entwicklung dabei sehr unterschiedlich. In Hamburg und Köln ging die Vermietungsleistung um jeweils 15% zurück, während in Stuttgart ein Plus von 45% registriert wurde.

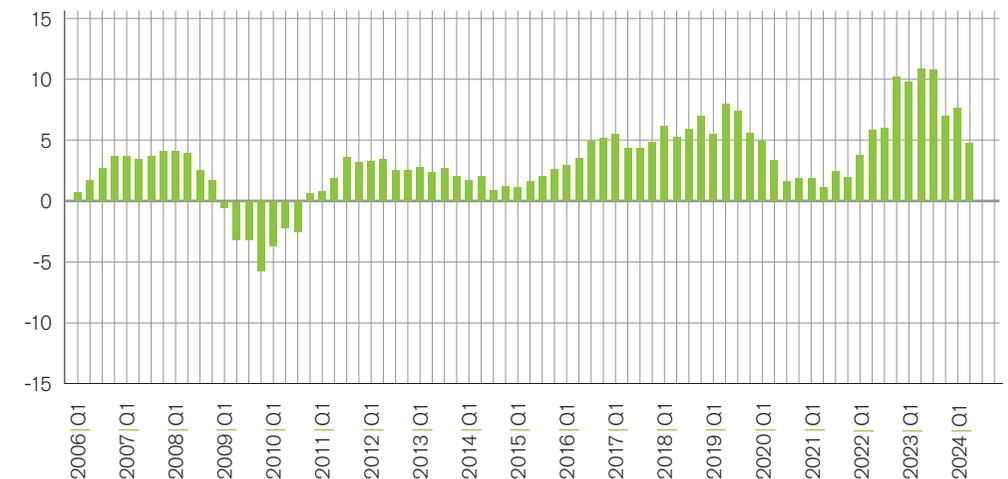
Trotz der schwachen Nachfrage stiegen die Leerstände im Mittel über alle Märkte nur geringfügig an. Nach 6,0% im 1. Quartal des laufenden Jahres, waren im 2. Quartal 6,2% der Büroflächen vertragsfrei. Bezogen auf die einzelnen Märkte, reichten die **Leerstandsquoten von unter 4% in Köln bis nahezu 9% in Frankfurt und sogar 10% in Düsseldorf**. Im Rahmen der **Neubautätigkeit** wurden im 1. Halbjahr 2024 ca. 900.000 m² an Bürofläche fertiggestellt, etwa **37% mehr als im Vorjahreszeitraum**. Ab 2026 ist mit einer merklichen Reduzierung der Neubaupipeline in den BIG-7-Märkten zu rechnen.

Der Nachfrage nach hochwertigen Flächen folgend tendierten die Mieten für erstklassige Objekte in besten Lagen weiter aufwärts. Im 2. Quartal 2024 lagen die Spitzenmieten um knapp 5% höher als ein Jahr zuvor. Die Durchschnittsmieten zogen dagegen nur um 1,5% an. Der Wettbewerb um die Topflächen in zentralen und gut angebundenen Lagen geht weiter und wird auch in der zweiten Jahreshälfte für ein Mietwachstum im Spitzensegment sorgen.

Büroflächenleerstand (BIG 7) | in % des Bestands



Spitzenmieten (BIG 7) | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Investmentmarkt

Die **Mittelzuflüsse auf dem Investmentmarkt bewegten sich im 2. Quartal erneut auf einem niedrigen Niveau**. Zwar gab es **gegenüber dem Vorquartal ein Plus von 74%**, aber in Summe über die ersten sechs Monate war das Investmentvolumen mit ca. 2,0 Mrd. € so niedrig wie zuletzt im 1. Halbjahr 2009. Zum Vergleich: Vor der Zinsanhebungsphase wurden im 1. Halbjahr 2022 rund 10 Mrd. € umgesetzt. Der noch nicht abgeschlossene Prozess der Preisfindung, die weiterhin hohen Kreditzinssätze, die hohen Baukosten, die zwar langsam anziehende aber immer noch schwache Performance der Büronutzermärkte sowie die stagnierende Konjunktur im 1. Halbjahr tragen zu dieser Entwicklung bei.

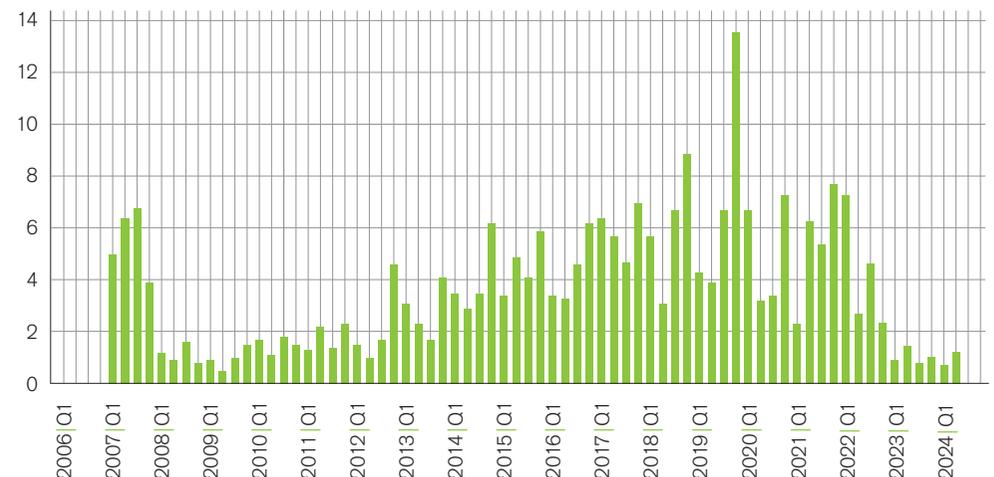
Die Spitzenrenditen im Bürosektor haben sich im 2. Quartal **im Vergleich zum Vorquartal stabil** gezeigt. Wir gehen vom Erreichen des Höhepunktes der Renditekurve in diesem Zyklus aus. Der Preisdruck lässt sich an der Entwicklung der Nettoanfangsrenditen für erstklassige Immobilien ablesen. Die Anfangsrendite beträgt – wie zu Jahresanfang – im Durchschnitt der BIG-7-Büromärkte 4,28%. Der Renditeabstand gegenüber der Umlaufrendite für 10-jährige Bundesanleihen lag zur Jahresmitte bei 180 Basispunkten. Vor 12 Monaten lag er noch bei 134 Basispunkten.

Wichtige Kriterien für ein Anlaufen des Investmentmarktes sind die **Stabilisierung der Kaufpreise**, eine **ausreichende Risikoprämie** gegenüber risikolosen Anlagen sowie **stabile bis sinkende Zinskonditionen** für die Aufnahme von Fremdkapital. Sollten sich die Konjunkturaussichten im Jahresverlauf wieder etwas verbessern, könnte dies zu einer **langsamen und nachhaltigen Erholung der Investmentmärkte** führen.

Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %



Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro



BIG 7

BERLIN

Im 1. Halbjahr 2024 wurden Büroflächen im Umfang von rund 295.000 m² vermietet, was einem Plus von 16% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Bei der Neubautätigkeit betrug das Plus sogar 41%. Trotz anziehender Flächenvermietung zog die Leerstandsquote in den letzten 12 Monaten um 80 Basispunkte auf 5,6% an. Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal mit 44 € je m² stabil. Im Vergleich zum Vorjahresquartal erhöhte sie sich um 1 € je m². Auf dem Investmentmarkt gingen die Mittelzuflüsse im Bürosegment erneut deutlich zurück. So wurden nur noch rund 320 Mio. € umgesetzt und somit 64% weniger als im 1. Halbjahr 2023. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte blieb im 2. Quartal gegenüber dem Jahresanfang 2024 stabil bei 4,2%.

HAMBURG

In Hamburg zog die Vermietungsleistung im 2. Quartal etwas an, sodass im 1. Halbjahr insgesamt knapp 200.000 m² erzielt wurden. Dennoch sind dies rd. 15% weniger als im Vorjahr. Zu den größten Umsatztreibern avancierten die öffentliche Verwaltung und unternehmensbezogene Dienstleister, auf die jeweils rund 20% des Flächenumsatzes entfielen. Trotz geringer Neubautätigkeit im 1. Halbjahr stieg die Leerstandsrate auf 5,0% an. Im Jahresvergleich erhöhte sie sich somit um 50 Basispunkte. Die Spitzenmiete zog gegenüber dem Vorquartal um 0,50 € auf jetzt 35 € je m² an. Auf dem Investmentmarkt wechselten im 1. Halbjahr Büroimmobilien im Wert von ca. 210 Mio. € den Eigentümer. Gegenüber dem schwachen Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen weiteren Umsatzrückgang um 40%. Die Nettoanfangsrendite verharrte im 2. Quartal bei 4,25%.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



BIG 7

MÜNCHEN

In München zog die Flächennachfrage im zweiten Quartal etwas an. Im 1. Halbjahr 2024 wurden insgesamt 300.000 m² umgesetzt, etwa 20% mehr als im Vorjahreshalbjahr. Das Branchen-Ranking wurde von der Nachfragegruppe der Industrie-Verwaltungen angeführt. Der Leerstand stieg im 2. Quartal um 60 Basispunkte auf aktuell 6,2% an. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Top-Lagen lässt die Spitzenmiete mit 52 € je m² auf sehr hohem Niveau konstant. Die Durchschnittsmiete konnte im 1. Halbjahr ebenfalls zulegen. Der Investmentmarkt präsentierte sich weiterhin sehr schwach. Dennoch waren die Mittelzuflüsse mit rund 330 Mio. € etwa 20% höher als im Vorjahreszeitraum. Der zwei Jahre lang anhaltende Aufwärtsdruck bei den Renditen wurde Ende 2023 gestoppt. Seitdem verharrt das Renditeniveau bei 4,15%.

KÖLN

Die Nachfrage nach Büroflächen litt im 1. Halbjahr 2024 unter sehr starker Zurückhaltung. Insgesamt nahm der Markt lediglich 72.000 m² auf, womit alle Vergleichswerte der letzten 20 Jahre deutlich unterschritten wurden. Bei weiter nachlassendem Neubau zeigt die Nachfrageschwäche geringe Auswirkungen auf die Leerstandsquote, die mit 3,5% weiterhin sehr niedrig ist. Binnen Jahresfrist stieg die Spitzenmiete in Köln um 0,50 € auf aktuell 32,50 € je m². Auf dem Kölner Büroinvestmentmarkt wurden im 1. Halbjahr 2024 mit ca. 380 Mio. € signifikant mehr Mittelzuflüsse als im Vorjahreszeitraum (ca. 140 Mio. €) registriert. Das 10-Jahres-Mittel für das 1. Halbjahr von ca. 400 Mio. € wurde damit knapp verfehlt. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte notierte im 2. Quartal unverändert bei 4,55%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



BIG 7

FRANKFURT

Mit einem Flächenumsatz von 186.000 m² und somit rund 6% über dem Vorjahreswert hat der Frankfurter Büromarkt das 1. Halbjahr 2024 dynamisch abgeschlossen. Die Branchen Banken/Finanzen, Bildung/Gesundheit und Unternehmensdienstleistungen generierten etwa die Hälfte des Gesamtumsatzes. Trotz überdurchschnittlichen Neubaus trug die höhere Flächenabsorption zu einer unveränderten Leerstandsquote von 8,6% zur Jahresmitte bei. Die hohe Nachfrage insbesondere nach Premiumflächen mit moderner und ESG-konformer Ausstattung schlägt sich in steigenden Mieten nieder. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 47 € je m². Die Mittelzuflüsse im 1. Halbjahr verdoppelten sich im Vergleich zum Vorjahr und erreichten ca. 430 Mio. €. Die Nettoanfangsrendite für Objekte in 1A-Lagen stieg im 2. Quartal auf zuletzt 4,6% an.

DÜSSELDORF

Auf dem Düsseldorf Büromarkt blieb die Vermietungsleistung im 2. Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal nahezu konstant. Im 1. Halbjahr wurden insgesamt rd. 130.000 m² umgesetzt, was ein Plus von 23% im Jahresvergleich bedeutet. Die Leerstandsquote erhöhte sich in den letzten 12 Monaten von 8,7 auf aktuell 10,0%, dem höchsten Wert seit Jahresanfang 2015. Die Spitzenmiete blieb im Jahresverlauf konstant bei 42 € je m². Die Mittelzuflüsse auf dem Investmentmarkt bewegen sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Mit rund 240 Mio. € wurde im 1. Halbjahr kaum mehr als im Vorjahreszeitraum investiert. Im 10-Jahres-Vergleich blieb der Geldumsatz ca. 70% unter dem langjährigen Mittel. Auch in Düsseldorf blieb die Nettoanfangsrendite auf Quartalssicht bei 4,55% stabil.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index



BIG 7

STUTTGART

Auf dem Stuttgarter Flächenmarkt setzte sich die Nachfrageschwäche im 2. Quartal fort. Es wurden zwar nur 38.000 m² neu bezogen, insgesamt schlugen aber 94.000 m² für das 1. Halbjahr 2024 zu Buche. Damit wurde das sehr geringe Umsatzergebnis aus dem 1. Halbjahr 2023 um 45% übertroffen. Der Leerstand blieb gegenüber dem Vorquartal stabil. Im Jahresvergleich wuchs die Leerstandsquote jedoch um 140 Basispunkte auf aktuell 5,0%. Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal mit 36 € je m² konstant. Im 1. Halbjahr wurden auf dem Stuttgarter Büroinvestmentmarkt Mittelzuflüsse in Höhe von rd. 75 Mio. € registriert. Damit wird das Vorjahresergebnis um rund 70% verfehlt. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte blieb im Vergleich zum Vorquartal bei 4,25% stabil.

pbbIX Stuttgart | Index



Über den Immobilienindex pbbIX

INHALT UND METHODIK

Die letzten beiden Dekaden haben sehr deutlich gezeigt, dass sich die Immobilienmärkte nicht kontinuierlich und störungsfrei entwickeln, sondern von erheblichen zyklischen Schwankungen geprägt sind. Die pbbIX-Indexfamilie stellt die konjunkturelle Entwicklung auf den wichtigsten deutschen Büromärkten dar. Insgesamt umfasst die pbbIX-Indexfamilie 8 Indizes: 7 Einzelindizes für die Büromärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie einen Index, der die konjunkturelle Entwicklung für die BIG 7 Märkte insgesamt abbildet.

Die Indizes basieren auf den Ergebnissen eines dynamischen Faktorenmodells. Es berücksichtigt ein Bündel von elf Variablen, aus dem mittels Zeitreihenverfahren die zentralen, treibenden Kräfte der Büromarktkonjunktur extrahiert werden. Die einzelnen Variablen beziehen sich auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, den Vermietungsmarkt und den Investmentmarkt der sieben Büromärkte. In Vorbereitung auf die Faktorenanalyse wurden die einzelnen Indikatoren der Märkte jeweils zu einem Marktindikator zusammengefasst, der die Entwicklung insgesamt misst (z.B. den Leerstand oder den Neubau). Die Indikatoren, die für die dynamische Faktorenanalyse verwendet wurden, sind in der nachstehenden Datenliste aufgeführt.

Über die Büromarktkonjunkturindizes hinaus beinhaltet die Darstellung Einschätzungen der Komponenten „gesamtwirtschaftliche Entwicklung“, „Büroflächenmarkt“ und „Büroinvestmentmarkt“. Die Einflussrichtung der Komponenten auf dem zusammengesetzten Büromarktindikator ist farblich gekennzeichnet. GRÜN steht für eine positive, SCHWARZ für eine negative Wirkung. Bei GRAU dominiert weder die eine noch die andere Seite.

DATENLISTE DES DYNAMISCHEN FAKTORENMODELLS

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

- Reales Bruttoinlandsprodukt, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
- Erwerbstätige in den BIG 7 Märkten, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
- Verbraucherpreise, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
- Umlaufrendite für öffentliche Anleihen mit einer Restlaufzeit von 10 und mehr Jahren in %

Vermietungsmarkt

- Fertig gestellte Büro- und Verwaltungsgebäude in m² Nutzfläche in den BIG 7 Märkten
- Vermarktungsvolumen in m² Mietfläche in den BIG 7 Märkten
- Leerstand in % des Büroflächenbestandes in den BIG 7 Märkten
- Spitzenmiete in € je m² in den BIG 7 Märkten
- Durchschnittsmiete in € je m² in den BIG 7 Märkten

Investmentmarkt

- Nettoanfangsrendite in % in den BIG 7 Märkten
- Mittelzuflüsse in Millionen €