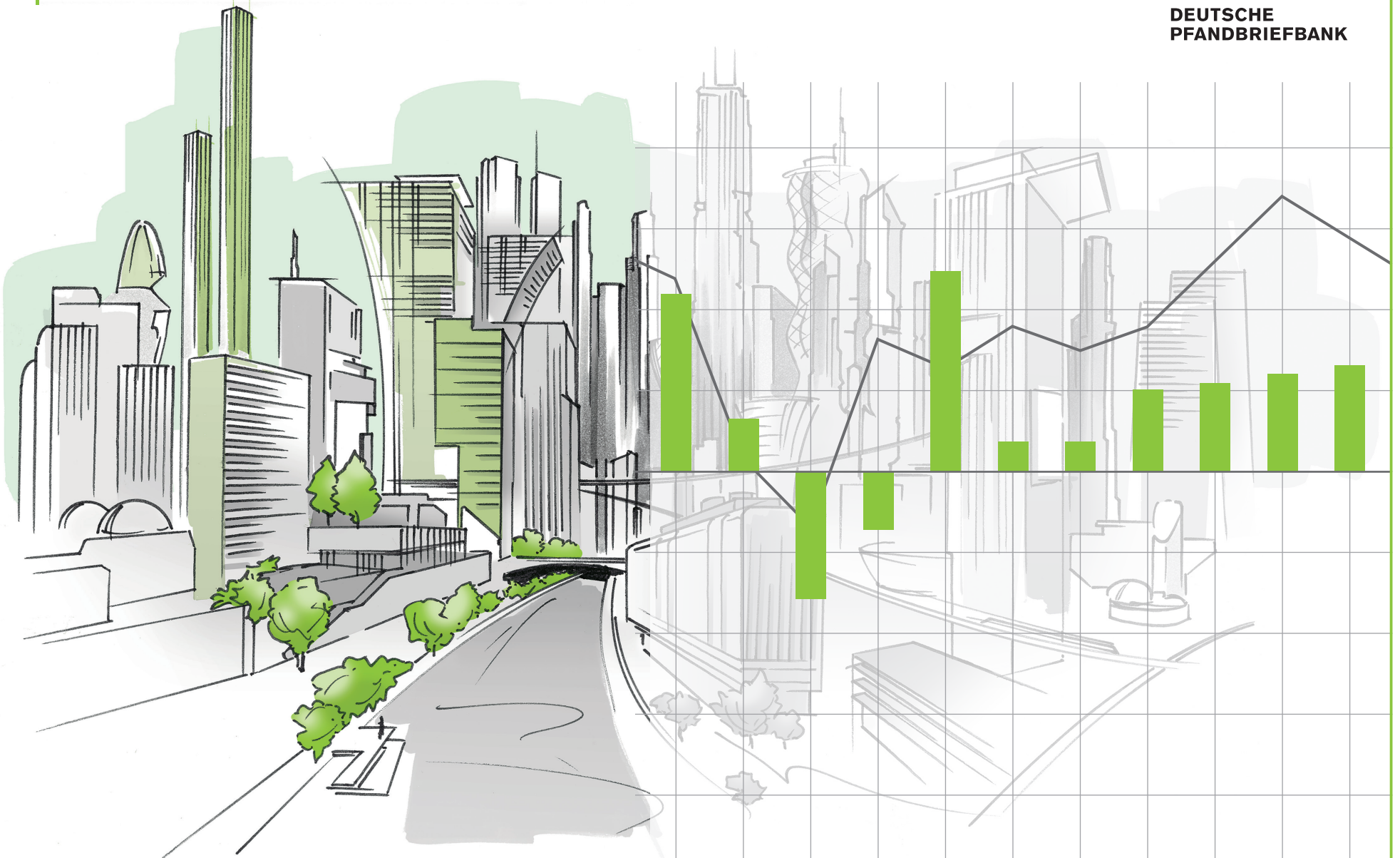


pbbIX
Büromarkt Deutschland
2023 | Q3

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: Andreas Arndt (CEO), Thomas Köntgen (stellv. CEO),
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

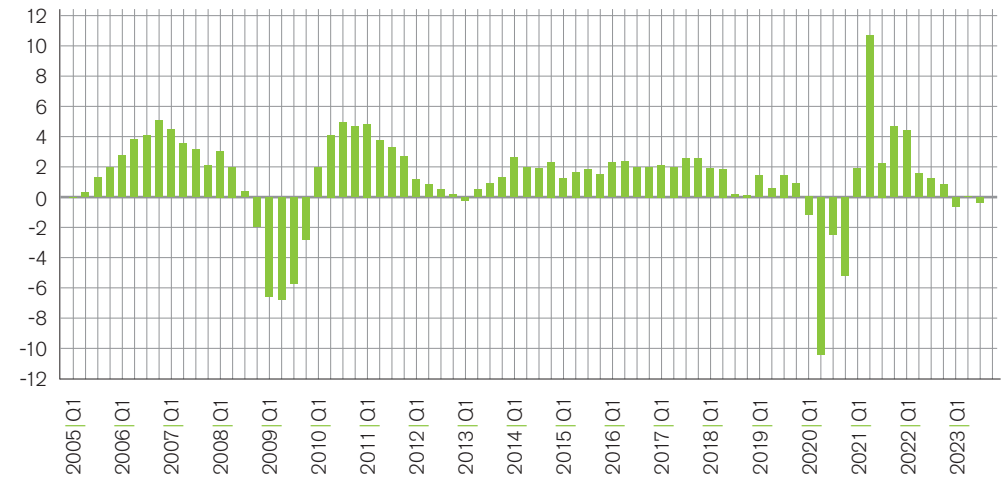
Gesamtwirtschaft

Die deutsche Wirtschaft tritt auf der Stelle: Das **reale Bruttoinlandsprodukt** gab im 3. Quartal mit **-0,1% geringfügig nach**. Vorausgegangen war im 2. Quartal ein leichtes Plus von 0,1%. Hohe Zinsen, eine schwächelnde Weltwirtschaft und zunehmende geopolitische Risiken bremsen sowohl eine schwache Auslandsnachfrage, eine Kaufzurückhaltung im Inland sowie die gesamtwirtschaftliche Aktivität. So gab nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes zuletzt der private Konsum trotz kräftiger Lohnsteigerungen und einer allmählich abflachenden Inflation nach.

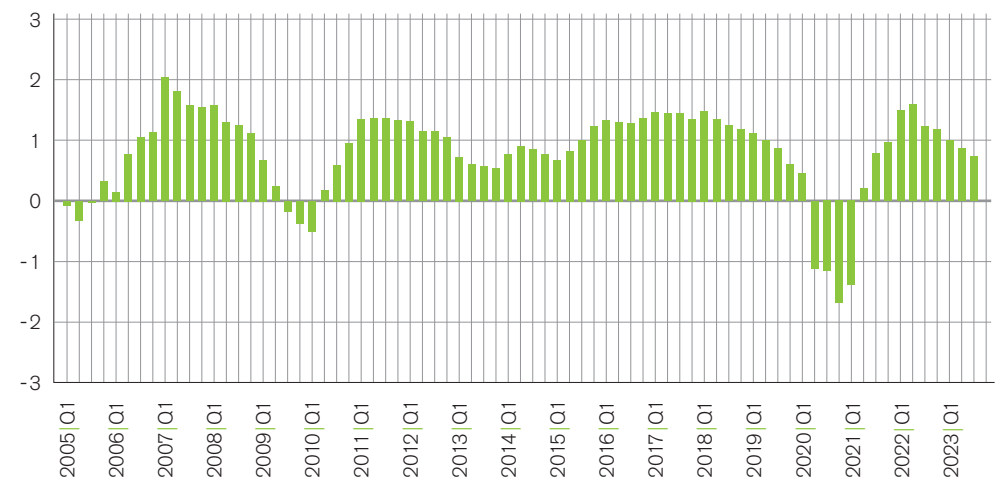
Die abflachende Inflation und ein stabiler Arbeitsmarkt lassen allerdings für das Schlussquartal eine leichte Besserung erwarten. Von einem relativ hohen Niveau ausgehend ist die **Inflationsrate aktuell auf 3,8% gesunken**. Bis zum Jahresende wird sich der Preisanstieg noch etwas verlangsamen, was der Kaufkraft der privaten Haushalte zugutekommt. Der Beschäftigungsanstieg fiel zwar im 3. Quartal schwächer aus als für diese Zeit sonst üblich, war aber gleichwohl positiv. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 338.000 Personen. Insbesondere in den wenig konjunkturabhängigen Dienstleistungsbereichen kam es zu Neueinstellungen.

Auch die jüngsten Stimmungsumfragen in der deutschen Wirtschaft sprechen gegen eine weitere konjunkturelle Abkühlung. Nach dem ifo Geschäftsklimaindex schätzten die Unternehmen im Oktober die aktuelle Lage etwas besser ein als in den beiden Monaten zuvor. Die Erwartungen fielen ebenfalls etwas besser aus, sind aber weiterhin von Zweifeln geprägt. **Die Wirtschaft schwankt zwischen Stagnation und leichter Erholung.**

Reales Bruttoinlandsprodukt | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Erwerbstätige | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Flächenmarkt

Wie die deutsche Wirtschaft insgesamt, so leidet auch der Büroflächenmarkt der BIG-7 seit Jahresbeginn unter einer **schleppenden Nachfrage**, wie an der Entwicklung der Vermietungen abzulesen ist. Diese stiegen zwar im 3. Quartal gegenüber dem sehr schwachen Vorquartal leicht an, sie bleiben aber mit 630.000 m² auf einem niedrigen Niveau. In Summe über die ersten drei Quartale des laufenden Jahres wurden lediglich 1,8 Millionen m² vermietet, dem standen 2,8 Millionen m² im entsprechenden Vorjahreszeitraum gegenüber.

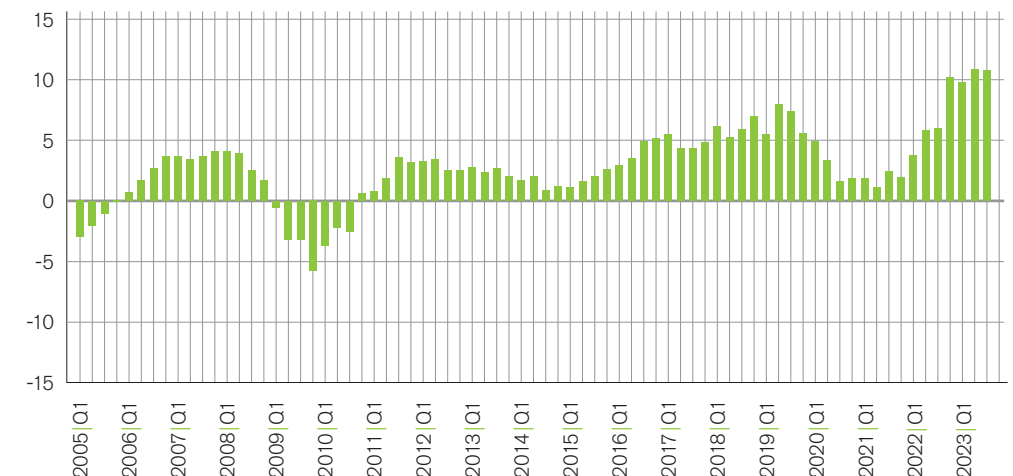
Entsprechend **tendiert der Leerstand aufwärts**. Im 3. Quartal waren 5,5% des Flächenbestandes nicht vermietet. Damit wurde der Vorquartalwert um 20 Basispunkte und der Wert im Vorjahresquartal um 80 Basispunkte überschritten. Zugleich bremsen die schwache Flächennachfrage und Unsicherheiten über den weiteren Flächenbedarf den geplanten und effektiven Büroneubau, wozu auch die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten beitragen. Das drosselt zunehmend das Wachstum des Flächenbestandes und wird in naher Zukunft den Leerstandsanstieg reduzieren, weil zugleich nicht mehr zeitgemäße Flächen schrittweise vom Markt genommen werden, die schon heute den Großteil der frei verfügbaren Flächen ausmachen.

Die Mieten legten im 3. Quartal sowohl im Durchschnitt als auch in der Spitze **weiter zu**. In der Spitze betrug der Anstieg im gewichteten Mittel über alle Märkte 1,4% gegenüber dem Vorquartal und 1% gegenüber dem Vorjahresquartal. Wegen der gestiegenen Leerstände und der nachlassenden Inflation zeichnet sich für das kommende Quartal ein verlangsamtes Wachstum ab.

Büroflächenleerstand (BIG 7) | in % des Bestands



Spitzenmieten (BIG 7) | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Investmentmarkt

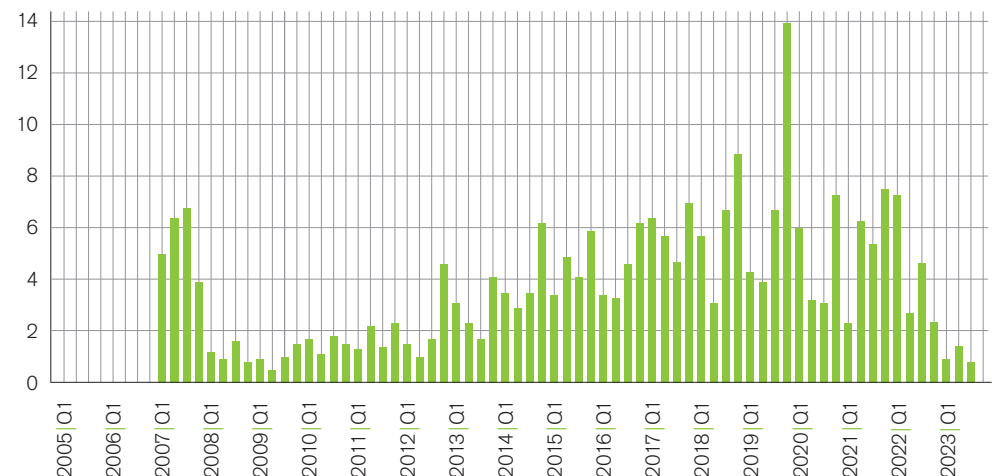
Im 3. Quartal hielt die rezessive Entwicklung auf den Büroinvestmentmärkten unvermindert an. Die Marktteilnehmer erwarten überwiegend, dass **der Preis-anpassungsprozess noch nicht abgeschlossen** ist. Das drückte auf die Kaufneigung der Investoren. In Verbindung mit der sowohl strukturell als auch konjunkturell schwachen Büroflächennachfrage war deshalb das Einkaufsverhalten sehr zögerlich. Im 3. Quartal wurden in den BIG-7-Märkten je nach Quelle lediglich für rund 800 bis 1,1 Mrd. € Büroimmobilien erworben. Für ein besseres Ergebnis fehlt es vor allem an großvolumigen Transaktionen. In Summe über die ersten neun Monate des laufenden Jahres betrug das Transaktionsvolumen nur geringe 3,1 Mrd. €. Zum Vergleich: In den letzten drei Jahren wurden jeweils in den ersten drei Quartalen rund 14 Mrd. € umgesetzt. Zu ähnlich niedrigen Mittelzuflüssen wie im laufenden Jahr kam es zuletzt in den Jahren 2008 und 2009.

Wie stark die Einkaufspreise unter Druck stehen, ist an der Entwicklung der Nettoanfangsrenditen für erstklassige Immobilien abzulesen, die über die Relation Nettomieteinnahmen zum Brutto-Kaufpreis berechnet werden. Ähnlich den Kapitalmarktzinsen folgten diese Renditen seit dem 2. Quartal 2022 einer **außerordentlich steilen Aufwärtsbewegung**. Im 3. Quartal 2023 kamen weitere 34 Basispunkte hinzu. Gleichwohl ist der Renditeabstand gegenüber der Umlaufrendite für 10-jährige Bundesanleihen aktuell etwas niedriger als zur Jahresmitte 2022. Das lässt für das kommende Quartal weiter steigende Nettoanfangsrenditen erwarten, auch wenn die Europäische Zentralbank ihren Kurs wohl nicht weiter verschärfen wird und sich die Zinsen auf dem aktuellen Niveau stabilisieren werden.

Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %



Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro



BIG 7

BERLIN

In Berlin wurde mit 152.000 m² Flächenumsatz aktuell das stärkste Quartal des Jahres registriert und ein Drittel mehr als im Vorquartal umgesetzt. Dennoch lag der Umsatz im bisherigen Jahresverlauf (Q1-Q3) knapp 35% unter dem Vorjahreszeitraum. Die weiterhin schwierige Flächenvermarktung lässt den Leerstand wachsen. Dieser stieg um 20 Basispunkte auf 5,0% an. Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal konstant. Auf dem Investmentmarkt herrschte weiterhin Unsicherheit. Die Investitionen sanken im bisherigen Jahresverlauf auf knapp 1 Mrd. €, was einem Minus von 75% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte stieg um 35 Basispunkte auf 4,05% an.

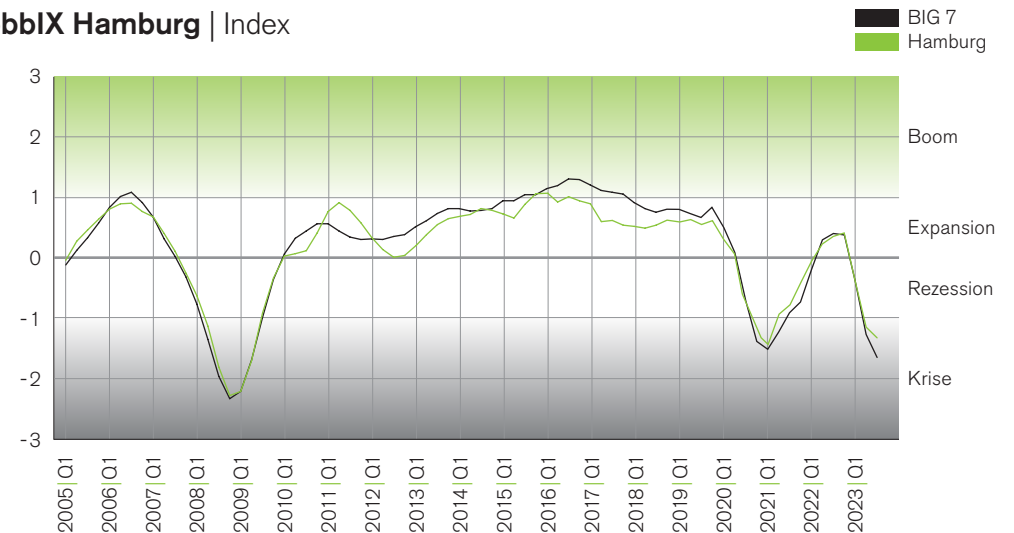
HAMBURG

Auf dem Büromarkt sank die Vermietungsleistung im 3. Quartal auf rund 96.000 m². Im bisherigen Jahresverlauf wurden somit insgesamt 330.000 m² kontrahiert, was einem Minus von 30% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Q1-Q3) entspricht. Zu den größten Umsatztreibern gehörten unternehmensbezogene Dienstleister und Industrierwerbungen, auf die rund 25% des Flächenumsatzes entfielen. Die Leerstandsrate stieg geringfügig auf 4,6% an. Die Spitzenmiete legte gegenüber dem Vorquartal um 1,5% zu. Auf dem Investmentmarkt zeigten sich die Marktteilnehmer weiterhin wenig transaktionsfreudig. Mit 450 Mio. € in den ersten drei Quartalen sanken die Mittelzuflüsse auf das niedrigste Niveau seit dem Krisenjahr 2009. Die Nettoanfangsrendite stieg um weitere 30 Basispunkte auf 4,05%.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



BIG 7

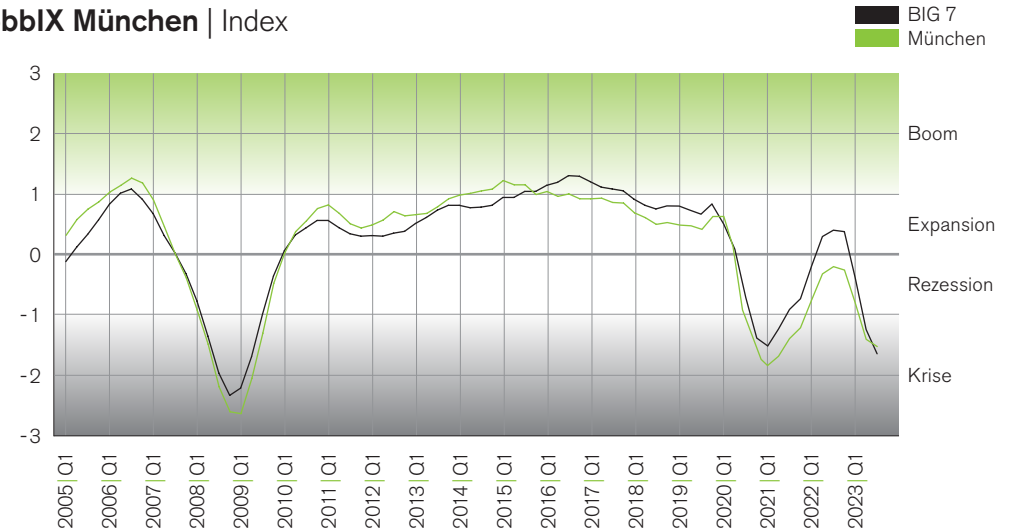
MÜNCHEN

Auch in München ging die Flächennachfrage zurück. In den ersten drei Quartalen wurden nur 340.000 m² umgesetzt, etwa 45% weniger als im Vorjahr. Der Leerstand stieg um 10 Basispunkte auf 4,8%. Das geringe Angebot an hochwertigen Flächen in Top-Lagen führte zu steigenden Spitzenmieten, die innerhalb der letzten 12 Monate um 15% zulegten. Mit 350 Mio. € war das 3. Quartal auf dem Münchner Büroinvestmentmarkt das ergiebigste in diesem Jahr. Dennoch ist auf Jahressicht bislang mit einem Volumen von 600 Mio. € etwa 70% weniger umgesetzt worden als im Vorjahr. Die große Zurückhaltung auf dem Investmentmarkt wirkte sich weiterhin auf die Nettoanfangsrendite aus; diese stiegen im 3. Quartal um weitere 35 Basispunkte auf 4,05%.

KÖLN

Die Nachfrage nach Büroflächen war auch im 3. Quartal unterdurchschnittlich. Im bisherigen Jahresverlauf wurde mit 140.000 m² nur halb so viel umgesetzt wie im Vorjahr. Bei nachlassendem Neubau zeigte die Nachfrageschwäche bisher kaum Auswirkungen auf die Leerstandsrate, die mit 3,2% weiterhin sehr niedrig ist. Die Spitzenmiete erhöhte sich gegenüber dem Vorquartal um 1,5%, auf 12-Monats-Sicht sogar um 15%. Der Kölner Investmentmarkt zog weiterhin wenig Kapital an. Im 3. Quartal lagen die Mittelzuflüsse bei 80 Mio. €. Diese führten im bisherigen Jahresverlauf zu einer Investmentsumme von 220 Mio. €, womit das Ergebnis aus dem Vorjahr um rund zwei Drittel verfehlt wurde. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte erhöhte sich um 35 Basispunkte auf 4,25%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



BIG 7

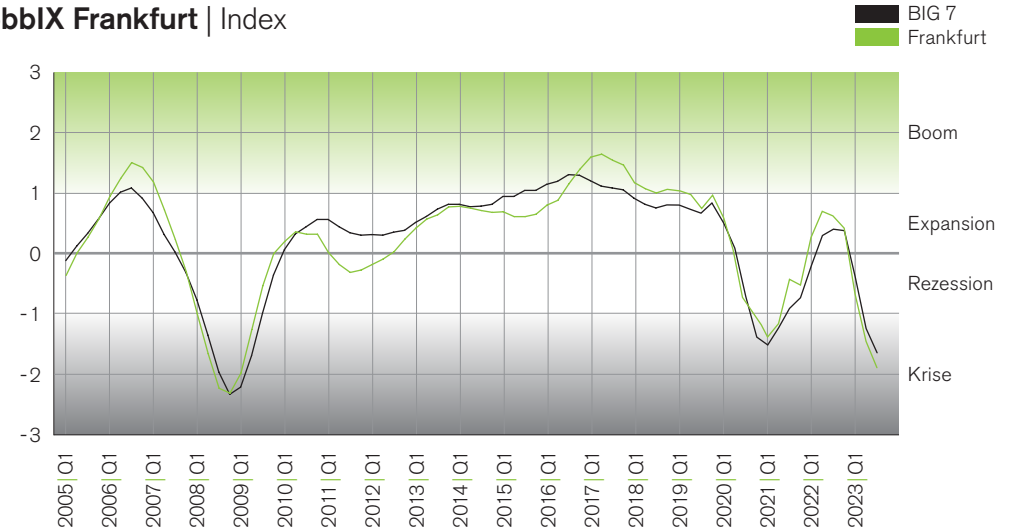
FRANKFURT

Die Umsatzschwäche auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt setzte sich im 3. Quartal fort. Im bisherigen Jahresverlauf wurden rund 270.000 m² umgesetzt, 16% weniger als im Vorjahreszeitraum. Insbesondere Beratungsgesellschaften und der Finanzsektor mieteten weniger Flächen an. Der hohe Leerstand gab geringfügig nach, während die Spitzenmiete leicht anzog. Auf dem Investmentmarkt wurden nur sehr wenige Abschlüsse getätigt. Entsprechend niedrig fielen die Mittelzuflüsse aus. In den ersten drei Quartalen 2023 wurden nur etwa 300 Mio. € für den Erwerb von Büroimmobilien aufgebracht, dem rund 3 Mrd. € im gleichen Vorjahreszeitraum gegenüberstehen. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte stieg um 35 Basispunkte auf zuletzt 4,25%.

DÜSSELDORF

Im 3. Quartal erhöhte sich die Vermietungsleistung um das Dreifache zum Vorquartal. Dennoch wurde im Jahresverlauf 13% weniger als im Vorjahreszeitraum umgesetzt. Die Entwicklung war von steigenden Leerständen begleitet, die aktuell bei hohen 9,4% des Bestandes liegen. Die Mieten blieben gegenüber dem Vorquartal im Mittel unverändert, zogen aber in der Spitze an und erreichten die 40-€-Marke. Die stark schwankenden Mittelzuflüsse auf dem Investmentmarkt fielen auf 35 Mio. €. Im bisherigen Jahresverlauf wurden 250 Mio. € registriert, etwa 85% weniger als im Vorjahreszeitraum. Auch in Düsseldorf standen die Kapitalwerte unter erheblichem Abwärtsdruck, was sich in steigenden Nettoanfangsrenditen zeigte. Diese legten für erstklassige Objekte um 35 Basispunkte auf 4,25% zu.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index



BIG 7

STUTTGART

Auf dem Stuttgarter Flächenmarkt stiegen die Vermietungen im 3. Quartal an, sie blieben aber über die ersten neun Monate um 60% hinter dem Vorjahr zurück. Es wurden 42.000 m² neu bezogen, was einen Gesamtumsatz von 107.000 m² für den bisherigen Jahresverlauf ergibt. Der Leerstand, der um 20 Basispunkte anstieg, ist mit 3,8% weiterhin niedrig. Die Mieten blieben in den letzten Monaten unverändert und erreichten in der Spitze 35 € je m². Auf dem Investmentmarkt sanken die Mittelzuflüsse im 3. Quartal auf ein Minimum. Im Jahresverlauf 2023 wurden bislang Objekte für 270 Mio. € transagiert, womit das Vorjahresergebnis um rund 60% verfehlt wurde. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte zog dementsprechend um weitere 35 Basispunkte auf 3,95% an.

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 €