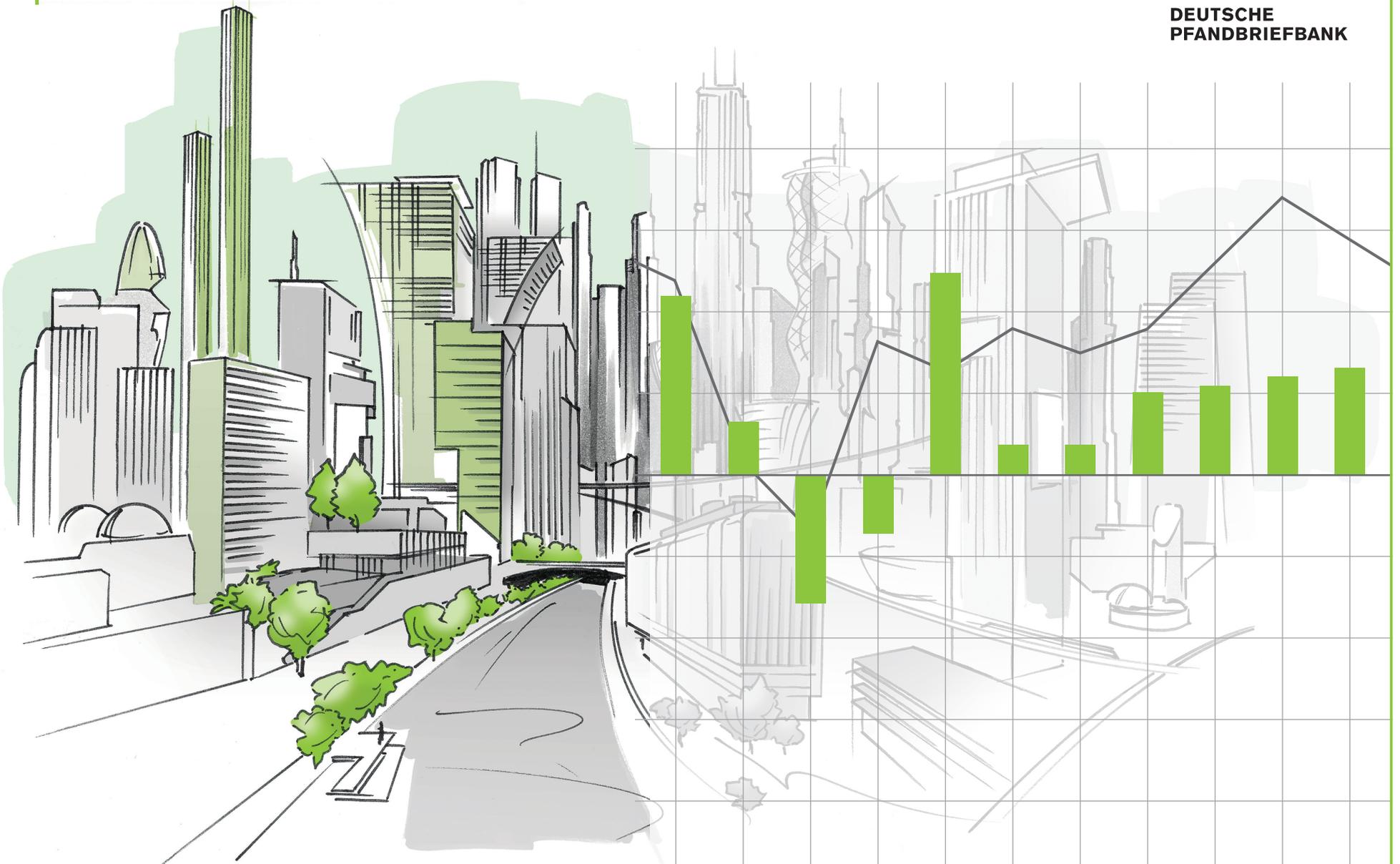


pbbIX
Büromarkt Deutschland
2024 | Q4

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

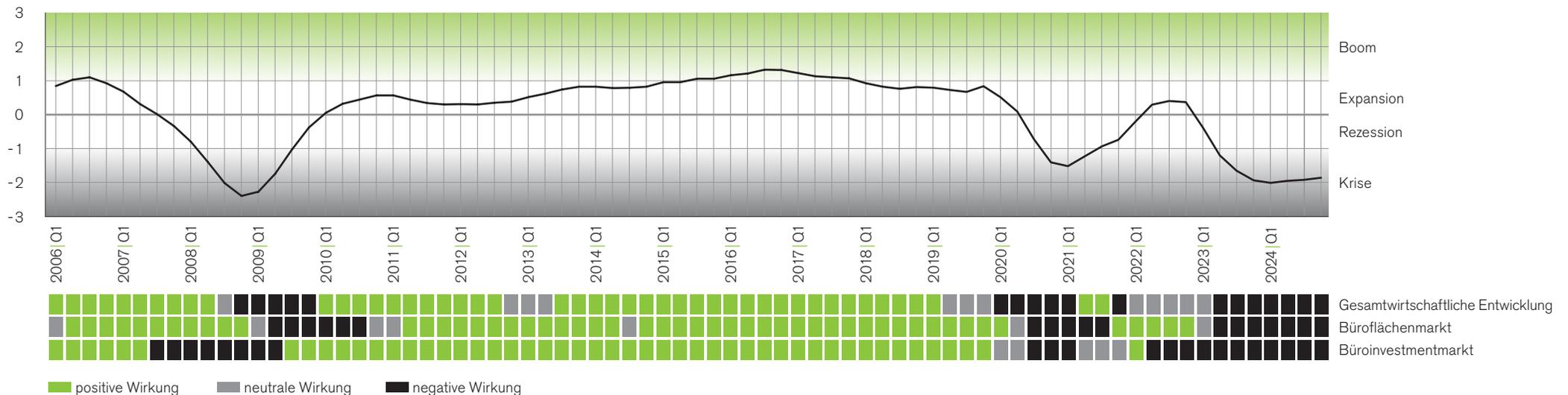
Auch zum Jahresende 2024 ist die seit dem 2. Quartal 2024 zu beobachtende **Aufwärtstendenz intakt**. Der pbbIX stieg im 4. Quartal 2024 weiter zaghafte an und erreichte einen Wert von -1,86. Das Gesamtjahr 2024 war von einer **schrumpfenden Wirtschaft** geprägt. Dennoch konnte die **Büroflächennachfrage auf Jahressicht moderat zunehmen**, blieb aber auf niedrigem Niveau. Die Umsätze auf den Investmentmärkten verdoppelten sich zwar gegenüber dem Vorquartal, in Summe blieb das diesjährige Investmentvolumen aber genau so niedrig wie im Vorjahr. Im Spitzensegment blieben die Anfangsrenditen im Jahresverlauf stabil, die Kapitalwerte konnten nur aufgrund des Mietpreiszuwachses etwas anziehen.

Die Gesamtwirtschaft schrumpfte – wie schon in den Vorquartalen – nun auch zum Jahresende. Im 4. Quartal ging die **Wirtschaftsleistung** gegenüber dem

Vorquartal **um 0,2% zurück**. Trotz Leitzinsrückgängen seit Mitte 2024 hemmt die rezessive Konjunkturentwicklung weiterhin die Büroimmobilienmärkte. Die Unsicherheit bezüglich der Konjunktur- und Inflationsentwicklung geht weiter, so dass sich das **vorsichtige Agieren auf den Büromärkten kurzfristig fortsetzen** wird.

Die jüngsten Stimmungsumfragen in der deutschen Wirtschaft sprechen zunächst für eine **fortgesetzte konjunkturelle Abkühlung**. Nach dem ifo Geschäftsklimaindex schätzten die Unternehmen im Januar die aktuelle Lage zwar etwas besser als im Vormonat ein, doch die Erwartungen haben sich seit den Herbstmonaten weiter eingetrübt. Die Skepsis vor allem der Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe nahm zu.

pbbIX BIG 7 | Index

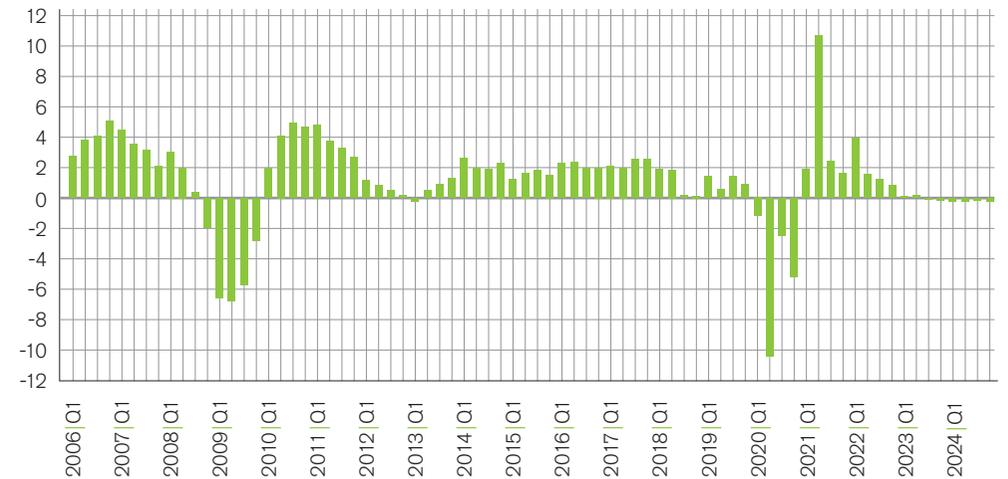


Gesamtwirtschaft

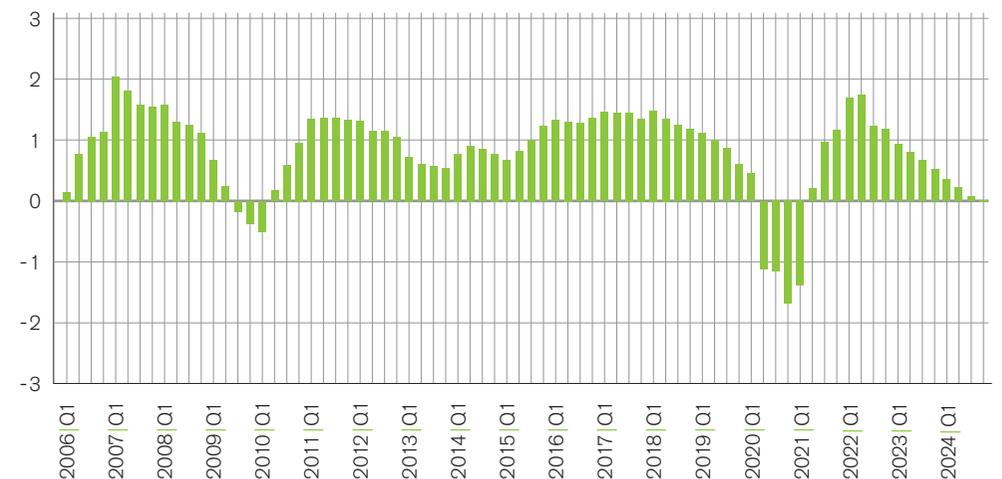
Die deutsche Wirtschaft befindet sich im **zweiten Jahr in Folge in einer Rezession** mit leicht negativen Wachstumsraten. Die reale Wirtschaftsleistung gab im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal mit $-0,2\%$ nach. Damit beendete die deutsche Wirtschaft das von konjunkturellen wie strukturellen Herausforderungen geprägte Gesamtjahr 2024 mit einem Minus von $0,2\%$ gegenüber dem Vorjahr. Während die privaten und staatlichen Konsumausgaben nach vorläufigen Erkenntnissen anstiegen, waren die Exporte deutlich niedriger als im Vorquartal. Zu den belastenden Faktoren für die Konjunktur zählen eine zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau sowie unsichere wirtschaftliche Aussichten.

Nachdem die **Inflationsrate** im Herbst meist unter dem EZB-Zielwert von $2,0\%$ lag, ist sie im Dezember 2024 **auf $2,6\%$ gestiegen**. Im Vergleich zum Vorjahr zogen die Verbraucherpreise im Gesamtjahr 2024 um $2,2\%$ an. Das erwartete schwache Wirtschaftswachstum in den nächsten zwölf Monaten und der lahrende Arbeitsmarkt lassen für das laufende Jahr keine markante Verbesserung der Wirtschaftslage erwarten. Bis zum Jahresende 2025 wird sich der Preisanstieg knapp über 2% halten, was der Kaufkraft der privaten Haushalte zugutekommt und auf ein Anziehen der privaten Konsumausgaben hoffen lässt. Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Erwerbstätigen um rund 5.000 Personen. Demgegenüber wurde 2023 noch ein Wachstum der Erwerbstätigenzahl um 237.000 registriert. Die Arbeitslosenquote liegt mit $6,0\%$ zum Jahresende 2024 weiterhin auf moderatem Niveau, wird aber im Jahresverlauf 2025 voraussichtlich zunehmen.

Reales Bruttoinlandsprodukt | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Erwerbstätige | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Flächenmarkt

Die stagnierende Wirtschaft wirkt sich weiterhin auf die Büroflächenmärkte der BIG 7 aus, die unter einer **schwachen Nachfrage** leiden. Die Vermietungsumsätze gingen im 4. Quartal mit rund 690.000 m² gegenüber dem Vorquartal (730.000 m²) zurück. Über das Gesamtjahr hinweg wurden trotz des fehlenden wirtschaftlichen Rückenwinds 2,7 Mio. m² vermietet und somit 150.000 m² (+6%) mehr als im Vorjahr. Vor allem der öffentliche Sektor fungierte als Treiber der Flächennachfrage. Das aktuelle Umsatzergebnis liegt jedoch immer noch 23% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 3,5 Mio. m². Im Zuge einer erwarteten langsamen wirtschaftlichen Erholung ist im Jahresverlauf 2025 mit einer **moderaten Zunahme der Büroflächenumsätze** zu rechnen.

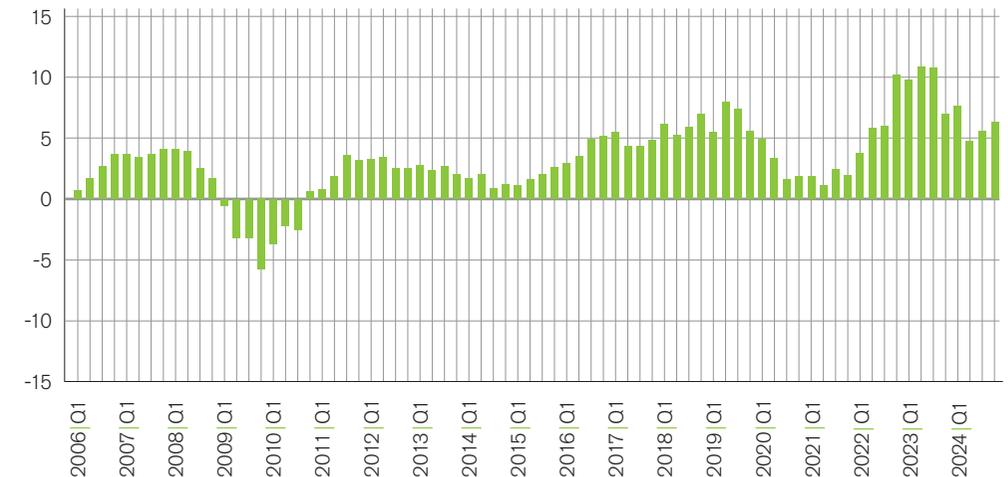
Die **Neubautätigkeit** war mit einem Fertigstellungsvolumen von 1,6 Mio. m² **etwa ein Viertel höher als im Vorjahr**. In Verbindung mit dem unterdurchschnittlichen Vermietungsumsatz **zog die Leerstandsquote merklich an** und betrug zum Jahreswechsel im gewichteten Mittel über alle BIG-7-Märkte 6,8% und damit 100 Basispunkte mehr als zwölf Monate zuvor. Das ist gleichzeitig die höchste Leerstandsquote seit dem 3. Quartal 2015. Bezogen auf die einzelnen Märkte reichen die Leerstandsquoten von 4,3% in Köln bis 10,6% in Düsseldorf.

Der **Nachfrage nach hochwertigen Flächen** folgend tendierten die Spitzenmieten **weiter aufwärts**. Im 4. Quartal 2024 lagen sie um über 6% höher als ein Jahr zuvor. Die Durchschnittsmieten stiegen mit geringerer Dynamik ebenso an. Aufgrund der starken Nachfrage nach Premiumflächen in den Top-Lagen stehen die Spitzenmieten weiter unter Aufwärtsdruck.

Büroflächenleerstand (BIG 7) | in % des Bestands



Spitzenmieten (BIG 7) | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Investmentmarkt

Die **Mittelzuflüsse** an den BIG-7-Büroinvestmentmärkten haben im 4. Quartal 2024 auf **niedrigem Niveau etwas zugenommen**. Dennoch hielt die rezessive Entwicklung auf den Büroinvestmentmärkten unvermindert an. Im 4. Quartal wurden in den BIG-7-Märkten für knapp 1,4 Mrd. € Büroimmobilien erworben. Über das gesamte Jahr 2024 summierten sich die Büro-Investments auf 4,1 Mrd. € und lagen somit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Zu ähnlich niedrigen Mittelzuflüssen kam es zuletzt im Krisenjahr 2009 mit ca. 3,8 Mrd. €. Zum Vergleich: Im Mittel der letzten zehn Jahre wurden rund 19 Mrd. € p.a. umgesetzt.

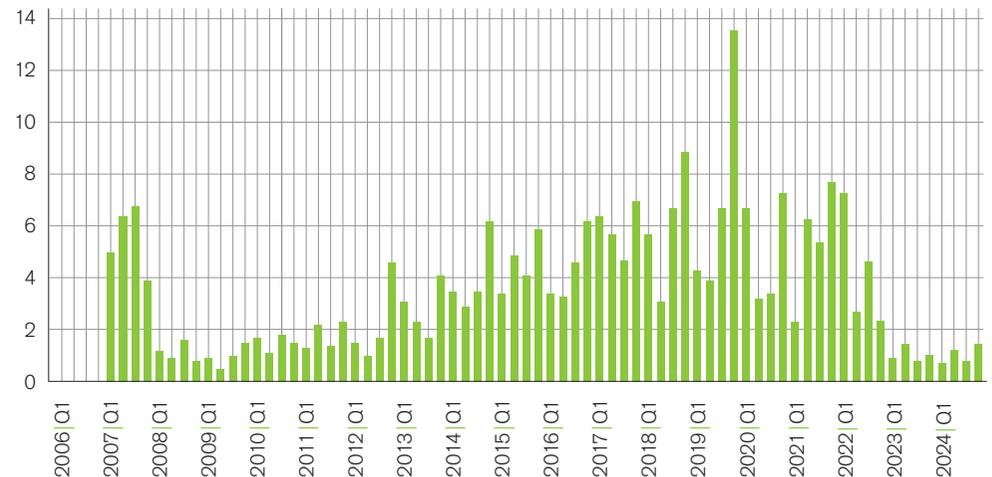
Seit Juni 2024 wurde der EZB-Leitzins um 135 Basispunkte gesenkt. Dennoch läuft die **Erholung der Investmentmärkte** unter den Rahmenbedingungen weiterhin relativ hoher Kreditzinssätze, hoher Baukosten, schwacher Büronutzermärkte und stagnierender Konjunktur **noch sehr zaghaf**. Die **Spitzenrenditen** im Bürosektor entwickeln sich **seit Jahresanfang 2024 stabil seitwärts**. Die Renditekurve hat in diesem Zyklus voraussichtlich ihren Höhepunkt erreicht. Die Nettoanfangsrendite ist in den letzten 12 Monaten um 7 Basispunkte gestiegen und beträgt im Durchschnitt der BIG-7-Büromärkte 4,28%. Der Renditeabstand gegenüber der Umlaufrendite für 10-jährige Bundesanleihen lag zum Jahresende 2024 bei 205 Basispunkten, nachdem das Minimum im aktuellen Zyklus im 4. Quartal 2022 mit einem Spread von 112 Basispunkten erreicht wurde.

Zu den strukturellen Problemen auf den Büromärkten kommt die Unsicherheit der wirtschaftlichen Entwicklung hinzu, so dass eine **Erholung** der Investmentmärkte in den nächsten Quartalen **nur moderat und sehr krisenanfällig** vonstattengehen wird.

Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %



Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro



BIG 7

BERLIN

Auf dem Berliner Büromarkt kam es im Jahr 2024 zu einem Flächenumsatz von 590 Tsd. m². Damit wuchs der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 12%. Dennoch wurde das 10-Jahres-Mittel um 27% verfehlt. Im Rahmen eines um 55% höheren Fertigstellungsvolumens lässt die unterdurchschnittliche Flächenvermarktung den Leerstand wachsen. Dieser stieg auf Jahressicht um 130 Basispunkte auf 6,7% an. Die Spitzenmiete zog zum Jahresende bis auf 46 € je m² an und liegt damit um 4,5% höher als zum Jahresende 2023. Auf dem Investmentmarkt summierten sich die Mittelzuflüsse im vergangenen Jahr auf insgesamt ca. 900 Mio. €, das sind 30% weniger als ein Jahr zuvor und das niedrigste Ergebnis seit dem Krisenjahr 2009. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte blieb im Jahresverlauf 2024 stabil bei 4,2%.

HAMBURG

Der Hamburger Büromarkt trat 2024 nahezu auf der Stelle. Mit einem Jahresumsatz von 430 Tsd. m² wurde das Vorjahresergebnis um 5% unterschritten. Zum Jahresende blieb die Umsatzleistung gegenüber dem Vorquartal konstant. Zum größten Umsatztreiber gehörten die Abschlüsse der öffentlichen Verwaltung mit einem Anteil von 26% am Gesamtumsatz. Trotz einer um 50% reduzierten Neubautätigkeit stieg die Leerstandsrate bis Jahresende auf 5,3% an. Im Jahresvergleich erhöhte sie sich somit um 50 Basispunkte. Die Spitzenmiete legte gegenüber Ende 2023 um etwa 4% auf 36 € je m² zu. Auf dem Investmentmarkt wechselten im letzten Jahr Büroimmobilien im Wert von 840 Mio. € den Eigentümer. Das bedeutet einen Zuwachs gegenüber dem Vorjahr um 15%. Die Nettoanfangsrendite blieb im 4. Quartal konstant bei 4,25%.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



BIG 7

MÜNCHEN

In München zog die Flächennachfrage deutlich an. 2024 wurden insgesamt 620.000 m² umgesetzt, 29% mehr als im Vorjahr. Umsatzstärkste Branchen waren die Industrie-Verwaltungen und die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit einem Gesamtanteil von knapp 40%. Der Leerstand stieg im Vorjahresvergleich um 120 Basispunkte auf aktuell 6,4%. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Top-Lagen lässt die Spitzenmiete um 9% steigen und liegt aktuell mit 54,50 € je m² auf dem bundesweit höchsten Niveau. Auf dem Investmentmarkt hielten sich die Anleger im letzten Jahr stark zurück. Mit einem Jahres-Gesamtvolumen von nur 550 Mio. € gab es gegenüber dem schon sehr schwachen Vorjahr ein Minus von 22%. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte verharrte im 4. Quartal weiterhin bei 4,15%.

KÖLN

Die Nachfrage nach Büroflächen erreichte im Gesamtjahr rund 230 Tsd. m² und stieg somit gegenüber dem Vorjahr um 10% an. Dennoch lag dieses Umsatzergebnis rund 25% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Bei konstantem Neubau zeigt die unterdurchschnittliche Nachfrage nun Auswirkungen auf die Leerstandsquote, die zwar mit 4,3% vergleichsweise sehr niedrig ist, aber im Jahresverlauf um 100 Basispunkte gestiegen ist. Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal bei 32,50 € je m² stabil. Die Lage auf dem Kölner Büroinvestmentmarkt bleibt weiterhin ungünstig. Zwar stiegen die Mittelzuflüsse im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 45% an, doch blieben sie mit rund 470 Mio. € etwa 60% unter dem 10-Jahres-Schnitt. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte notierte im 4. Quartal unverändert bei 4,55%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



BIG 7

FRANKFURT

Der Büroflächenumsatz in Frankfurt fiel im Jahr 2024 mit 370.000 m² weiter zurück. Es wurden 8% weniger Fläche als im Vorjahr kontrahiert. Das Minus im 10-Jahres-Vergleich lag sogar bei rund 25%. Der anziehende Neubau und die geringere Flächenabsorption trugen zum weiteren Leestandsaufbau bei. Zum Jahresende lag die Leerstandsquote bei 9,7% und damit 90 Basispunkte höher als Ende 2023. Die Spitzenmieten tendierten im Jahresverlauf weiter aufwärts und betragen im 4. Quartal 50 € je m². Was den Investmentmarkt betrifft, so hat sich die Lage zwar etwas belebt, aber nur auf geringem Niveau. In Summe wurden im Jahr 2024 rund 820 Mio. € in Büroimmobilien investiert, nach 360 Mio. € im Vorjahr. 2022 betrug der Investmentumsatz noch 3,2 Mrd. €. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte in 1A-Lagen blieb mit 4,6% im 4. Quartal konstant.

DÜSSELDORF

Die Nachfrage nach Büroflächen hat sich 2024 in Düsseldorf weiter reduziert. Es wurde mit 250.000 m² rund 16% weniger Fläche umgesetzt als im Vorjahr und damit der geringste Umsatz seit dem Krisenjahr 2009 (240.000 m²) registriert. Die Leerstandsquote stieg binnen Jahresfrist um 90 Basispunkte und lag zum Jahresende mit 10,6% relativ hoch. Das ist der höchste Leerstand seit Q4/2014. Die Spitzenmiete zog im Jahresverlauf um 3,50 € auf aktuell 43,50 € je m² an. Die Mittelzuflüsse auf dem Investmentmarkt blieben 2024 mit einem Umsatz von 300 Mio. € auf dem sehr geringen Vorjahres-Niveau. Damit blieb das Umsatzergebnis 85% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. In Düsseldorf verharrt die Nettoanfangsrendite seit vier Quartalen bei 4,5%.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index



BIG 7

STUTTGART

Der Stuttgarter Büromarkt verzeichnete im vergangenen Jahr eine höhere Flächen-nachfrage. Insgesamt betrug die Vermietungsleistung rund 200.000 m², nach ca. 160.000 m² im Vorjahr. Es wurden 2024 insgesamt 40.000 m² neu bezogen, was einem Minus von 50% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dem allgemeinen Trend entsprechend stiegen die Leerstände weiter an, sie sind aber mit einer Quote von 5,1% weiterhin vergleichsweise niedrig. Ende 2023 lag die Leerstandsquote noch bei 4,0%. Die Mieten stiegen in den letzten 12 Monaten um 2 € an und erreichen in der Spitze aktuell 37 € je m². Auf dem Investmentmarkt sanken die Mittelzuflüsse im Jahr 2024 mit rund 240 Mio. € auf das geringste Niveau seit 2011. 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 €