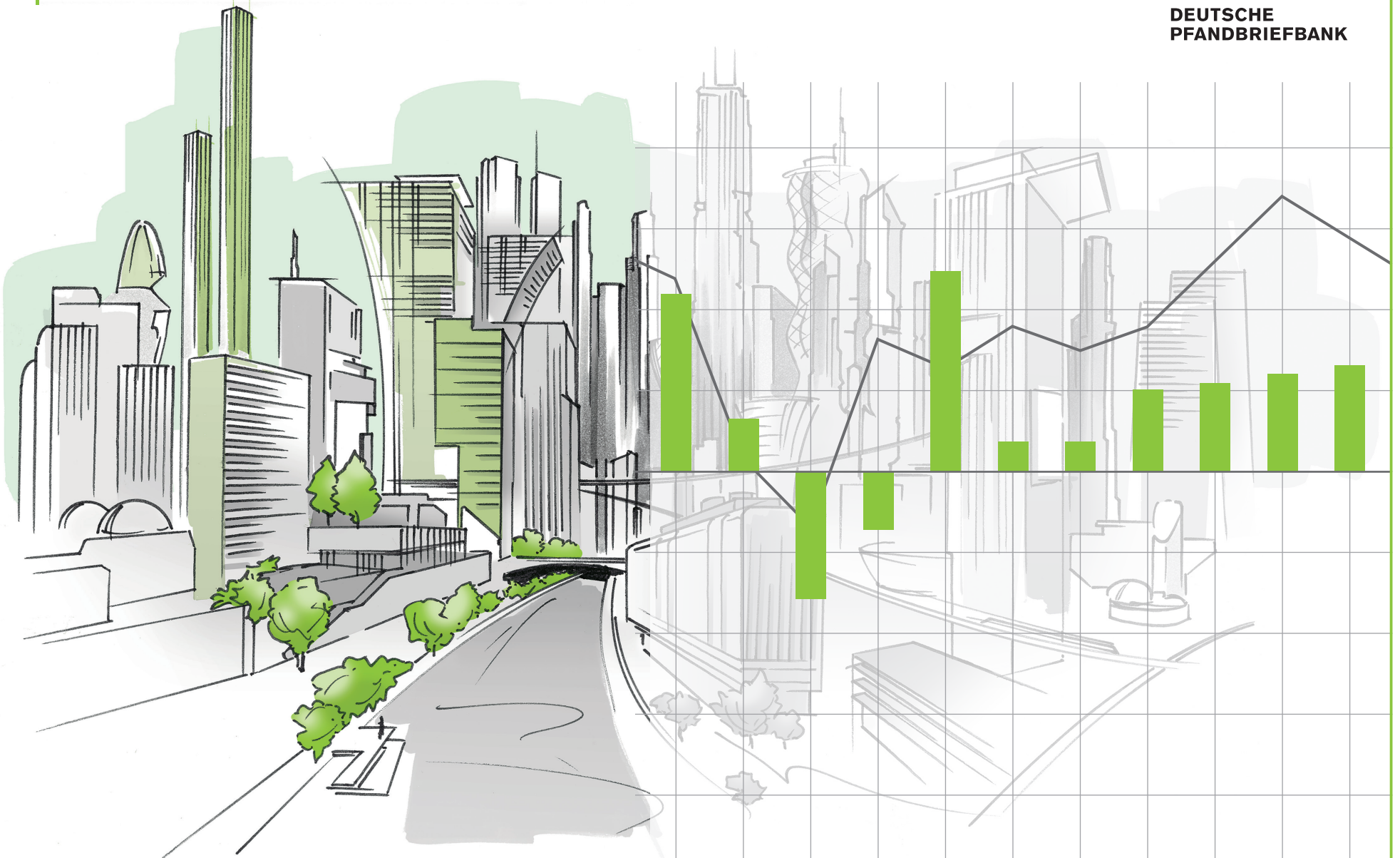


pbbIX  
Büromarkt Deutschland  
2024 | Q3

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: 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

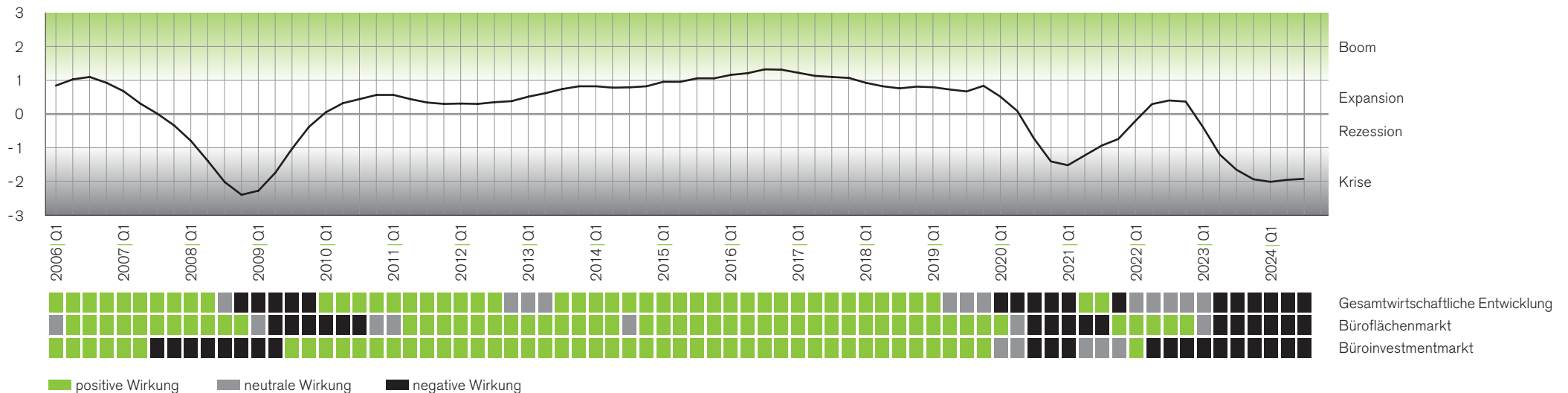
# Überblick

Nachdem im Vorquartal die seit Ende 2022 rückläufige Tendenz des pbbIX gestoppt werden konnte, ist im 3. Quartal 2024 mit einem **Indexwert von -1,92 die zaghafte positive Gegenbewegung fortgesetzt** worden. Damit befinden sich die deutschen Büromärkte weiterhin in einer **Phase der Bodenbildung**. Nachdem die Wirtschaftsleistung im 2. Quartal zurückging, ist sie im aktuellen Quartal überraschend wieder gewachsen. Die **Büroflächennachfrage blieb** vor dem Hintergrund der konjunkturellen Schwäche und der strukturellen Veränderungen in der Büronutzung **auf unterdurchschnittlichem Niveau. Auf den Investmentmärkten sanken die Umsätze gegenüber dem Vorquartal weiter** und blieben auf sehr geringem Niveau. Die Anfangsrenditen blieben im Jahresverlauf stabil und die Kapitalwerte konnten nur aufgrund des kontinuierlichen Mietpreiszuwachses minimal anziehen. Trotz erster Zinssenkungen von Juni bis

Oktober 2024 geht die Unsicherheit bezüglich der Konjunktur- und Inflationsentwicklung weiter, so dass das vorsichtige Agieren auf den Büromärkten zunächst so bleiben wird.

Die **Gesamtwirtschaft wuchs** im 3. Quartal leicht um **+0,2%**. Für das Gesamtjahr 2024 ist nach Angaben des ifo-Instituts (Konjunkturprognose Herbst 2024) dennoch mit einer Stagnation des BIP zu rechnen. Mit Blick auf die kommenden Monate sind die Wachstumsaussichten eher verhalten. Insgesamt bleibt der Auftragsmangel im Verarbeitenden Gewerbe ein zentrales Problem. Die Kapazitätsauslastung gab zuletzt weiter nach. Im Bauhauptgewerbe haben sich die Geschäftserwartungen verschlechtert. Die deutsche Wirtschaft steckt in der Krise fest. Entsprechend ist die Nachfrage auf den Büroflächenmärkten weiterhin verhalten.

pbbIX BIG 7 | Index



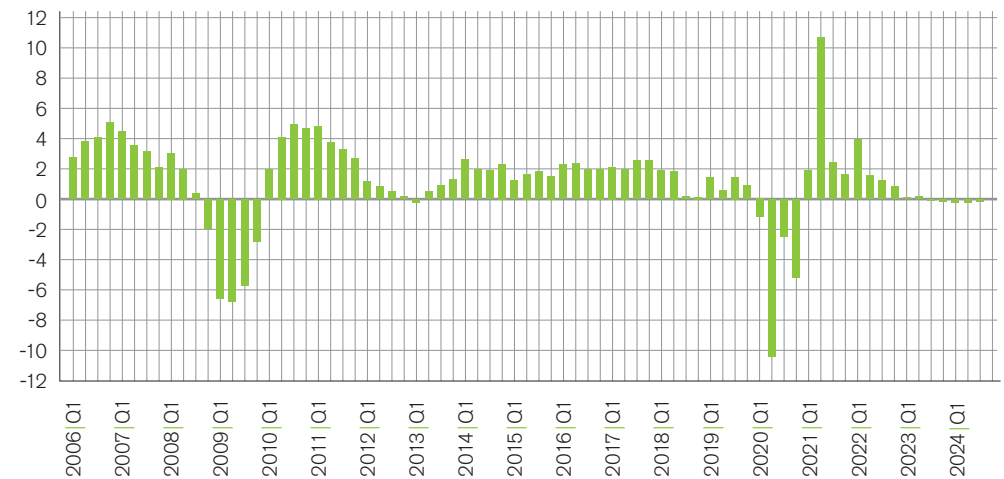
# Gesamtwirtschaft

Die deutsche **Wirtschaft** kann sich weiterhin **nicht von der Stagnation lösen**. Nachdem die **reale Wirtschaftsleistung** im 1. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorquartal noch um +0,2% **gewachsen** ist, schrumpfte sie im zweiten Quartal um -0,3%. Nach vorläufigen Angaben **wuchs das BIP im dritten Quartal um +0,2%**. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes nahmen vor allem die staatlichen und privaten Konsumausgaben zu.

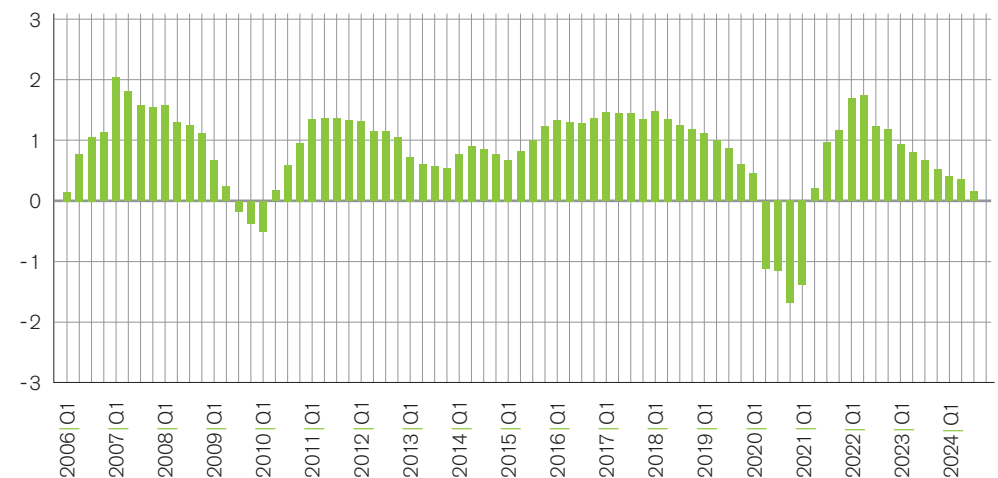
Nachdem die **Inflationsrate** im August und September **bei 1,9 bzw. 1,6%** lag, und damit unterhalb des EZB-Zielwertes, ist sie im **Oktober** nach vorläufigen Angaben wieder auf die Marke von **2,0% gestiegen**. Die zielkonforme Inflationsrate und der insgesamt weiterhin stabile Arbeitsmarkt stellen a priori positive Rahmenbedingungen für eine Konjunkturerholung dar. Dennoch **drückt die schleppende Wirtschaftsentwicklung mittlerweile auf den Arbeitsmarkt**. So waren im 3. Quartal 2024 zwar 75.000 Personen mehr erwerbstätig als im entsprechenden Vorjahreszeitraum, doch die positive Dynamik schwächt sich deutlich ab. Die **Arbeitslosenquote liegt aktuell mit 6,0%** weiterhin auf moderatem Niveau.

Der **Ausblick** auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland **hat sich im 3. Quartal eingetrübt**. Die Stimmung der Unternehmen hat sich aktuell verbessert. Der ifo-Geschäftsklimaindex ist im Oktober 2024 nach vier Rückgängen in Folge erstmals wieder angestiegen. Nur im Bauhauptgewerbe bleibt die Stimmung weiterhin verhalten. Die Geschäftserwartungen für die nächsten sechs Monate haben sich im Oktober etwas aufgehellt, bleiben aber von Skepsis geprägt.

**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 weiterhin **unter einer schleppenden Nachfrage**, wie an der Entwicklung der Vermietungen abzulesen ist. Diese stiegen zwar im 3. Quartal gegenüber dem schwachen Vorquartal leicht an, sie bleiben aber mit 730.000 m<sup>2</sup> auf einem niedrigen Niveau. In Summe über die ersten drei Quartal des laufenden Jahres wurden lediglich 2,0 Millionen m<sup>2</sup> vermietet, dem 1,8 Millionen m<sup>2</sup> im entsprechenden Vorjahreszeitraum gegenüberstanden. Dennoch wurde das 10-jährige Mittel um 20% unterschritten. In den einzelnen Städten war die Entwicklung dabei sehr unterschiedlich. In Hamburg und Düsseldorf ging die bisherige Vermietungsleistung in diesem Jahr um 7 bzw. 5% zurück, während in Stuttgart und München ein Plus von 36 bzw. 34% registriert wurde.

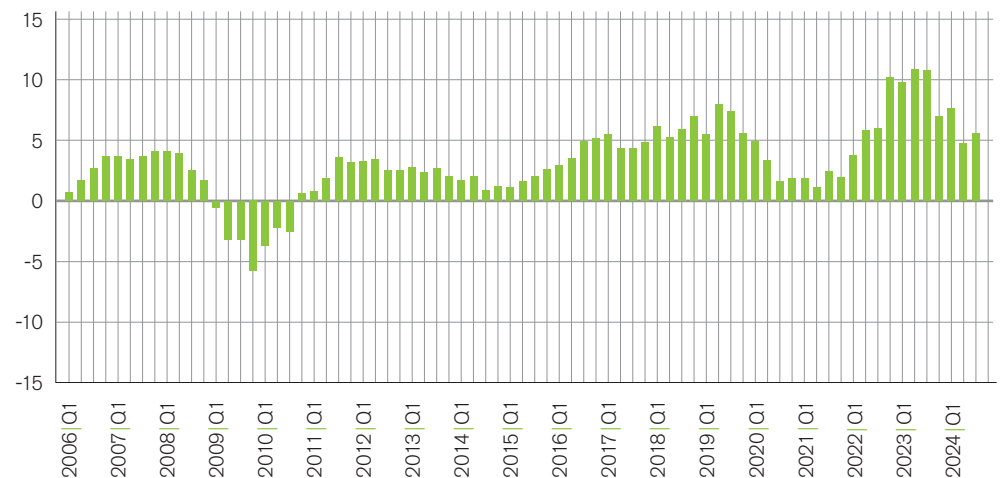
Im Rahmen der unterdurchschnittlichen Nachfrage und einer hohen Fertigstellungsrate **stiegen die Leerstände im Mittel** über alle Märkte gegenüber dem Vorquartal um 40 Basispunkte auf aktuell 6,6%. Bezogen auf die einzelnen Märkte, reichten die Leerstandsquoten von etwa 4% in Köln bis 9% in Frankfurt und über 10% in Düsseldorf. Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden in den ersten drei Quartalen 2024 ca. 1,2 Mio. m<sup>2</sup> an Bürofläche fertiggestellt, etwa 40% mehr als im Vorjahreszeitraum.

**Der Nachfrage nach hochwertigen Flächen folgend tendierten die Mieten für erstklassige Objekte in besten Lagen weiter aufwärts.** Im 3. Quartal 2024 lagen die Spitzenmieten um 5,5% höher als ein Jahr zuvor. Der Wettbewerb um die Topflächen in zentralen und gut angebundenen Lagen geht weiter und wird auch bis Jahresende für ein Mietwachstum im Spitzensegment sorgen.

**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 Mittelzuflüsse bewegten sich erneut auf einem niedrigen Niveau. Gegenüber dem **Vorquartal gab es ein deutliches Minus von 40%**. Auch in Summe über die ersten neun Monate war das Investmentvolumen mit ca. 2,7 Mrd. € etwa 12% niedriger als im Vorjahreszeitraum. Zum Vergleich: In den ersten drei Quartalen der Jahre 2017 bis 2022 wurden jeweils zwischen 13 und 17 Mrd. € umgesetzt. Zu ähnlich niedrigen Mittelzuflüssen wie im laufenden Jahr kam es zuletzt im Jahr 2009. Der Zinssenkungszyklus als Startsignal für eine Markterholung hat nun in Europa und den USA begonnen. Dennoch tragen der noch nicht abgeschlossene Prozess der Preisfindung, die weiterhin hohen Kreditzinssätze, die hohen Baukosten, die noch schwache Performance der Büronutzermärkte sowie die stagnierende Konjunktur zu der aktuell noch rezessiven Entwicklung der Investmentmärkte bei.

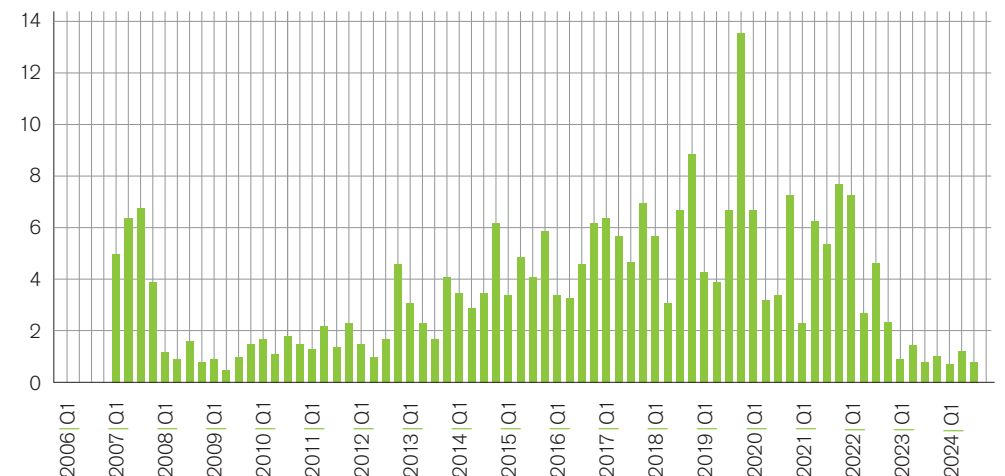
Die **Spitzenrenditen** im Bürosektor **entwickeln sich seit Jahresanfang 2024 stabil seitwärts**. Die Renditekurve hat in diesem Zyklus höchstwahrscheinlich ihren Höhepunkt erreicht. Die Anfangsrendite beträgt – wie zu Jahresanfang – im Durchschnitt der BIG-7-Büromärkte 4,28%. Der Renditeabstand gegenüber der Umlaufrendite für 10-jährige Bundesanleihen lag im 3. Quartal bei 200 Basispunkten. Vor 12 Monaten lag er noch bei etwa 150 Basispunkten.

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

Im 3. Quartal wurde in Berlin mit 147.000 m<sup>2</sup> Büroflächenumsatz ein ähnlich hohes Umsatzvolumen wie jeweils in den beiden Quartalen davor registriert. Mit einem bisherigen Jahresvolumen von rd. 440.000 m<sup>2</sup> lag der Umsatz etwa 10% über dem Vorjahreszeitraum. Dennoch lässt die weiterhin schwierige Flächenvermarktung den Leerstand wachsen. Die Leerstandsquote stieg im Vergleich zum Vorquartal um 70 Basispunkte auf aktuell 6,3% an. Die Spitzenmiete zog gegenüber dem Vorquartal auf nunmehr 45 € je m<sup>2</sup> an. Auf dem Investmentmarkt gingen die Büro-Investitionen weiter zurück. So wurden bislang im Jahresverlauf rund 480 Mio. € umgesetzt und somit nur noch die Hälfte des Vorjahres. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte blieb im bisherigen Jahresverlauf 2024 stabil bei 4,2%.

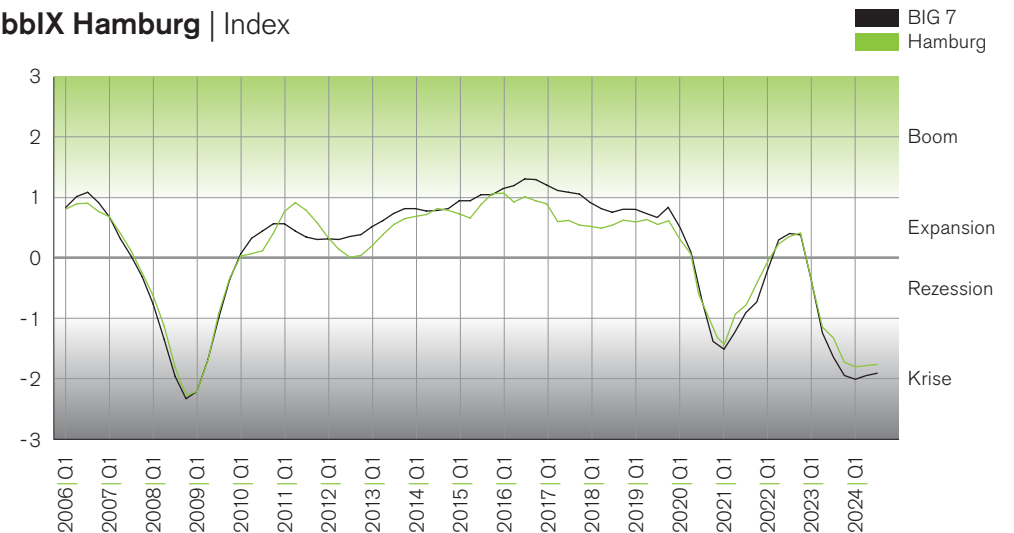
## HAMBURG

In Hamburg zog die Vermietungsleistung im dritten Quartal etwas an, sodass im bisherigen Jahresverlauf insgesamt 305.000 m<sup>2</sup> erzielt wurden. Dennoch sind dies rd. 7% weniger als im Vorjahreszeitraum (Q1-Q3). Die größten Umsatzaktivitäten wurden bislang von der öffentlichen Verwaltung mit einem Anteil von rd. 20% am Umsatzvolumen generiert. Trotz geringer Neubautätigkeit im Jahresverlauf stieg die Leerstandsrate auf 5,2% an. Im Jahresvergleich erhöhte sie sich somit um 60 Basispunkte. Die Spitzenmiete zog gegenüber dem Vorquartal um 1 € auf jetzt 36 € je m<sup>2</sup> an. Auf dem Investmentmarkt stiegen die Mittelzuflüsse auf 480 Mio. € in den ersten drei Quartalen um 7% gegenüber dem sehr schwachen Vorjahreszeitraum an. Die Nettoanfangsrendite verharrte im 3. Quartal bei 4,25%.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



# BIG 7

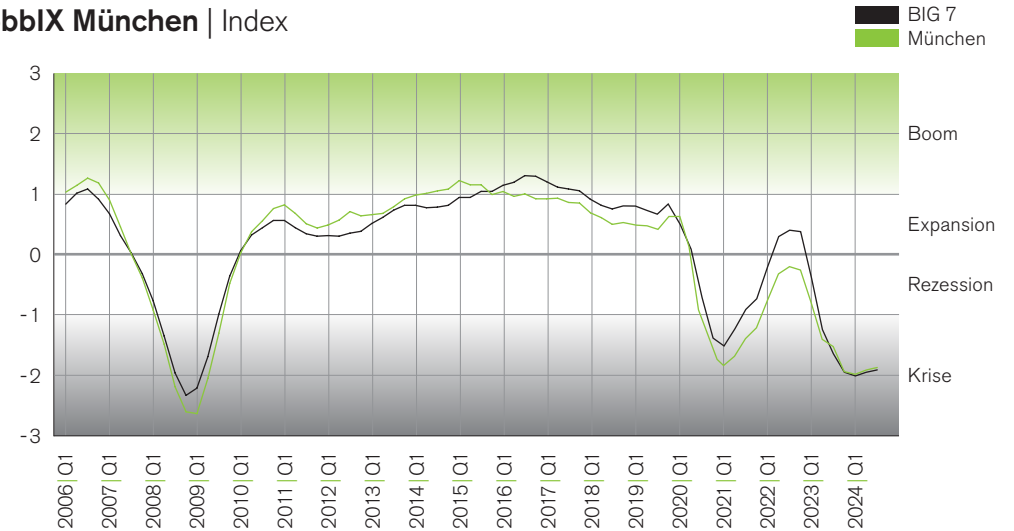
## MÜNCHEN

In München zog die Flächennachfrage deutlich an. In den ersten drei Quartalen 2024 wurden insgesamt rd. 450.000 m<sup>2</sup> umgesetzt, etwa ein Drittel mehr als im Vorjahreszeitraum. Umsatzstärkste Branchen waren die Industrie-Verwaltungen, unternehmensbezogene Dienstleistungen und EDV mit einem Gesamtanteil von knapp 50%. Der Leerstand stieg im 3. Quartal um 20 Basispunkte auf aktuell 6,4% an. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Top-Lagen lässt die Spitzenmiete mit 53,50 € je m<sup>2</sup> auf dem bundesweit höchsten Niveau steigen. Sie hat damit innerhalb der letzten 12 Monate um 9% zugelegt. Der Investmentmarkt präsentierte sich weiterhin sehr schwach. So lagen die Mittelzuflüsse in den ersten drei Quartalen mit rd. 350 Mio. € etwa 40% niedriger als im Vorjahreszeitraum. Seit Ende 2023 liegt das Spitzenrenditenniveau bei 4,15% stabil.

## KÖLN

Die Nachfrage nach Büroflächen war im dritten Quartal mit rd. 108.000 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich hoch. Das Umsatzvolumen in den ersten drei Quartalen stieg auf ca. 180.000 m<sup>2</sup> und lag damit 30% über dem Vorjahresergebnis. Der Leerstand ist mit einer Quote von 3,9% rund 70 Basispunkte höher als im Vorjahresquartal. Damit hat Köln unter den Top-7-Städten weiterhin die geringste Leerstandsquote. Die Spitzenmiete liegt seit 12 Monaten konstant bei 32,50 € je m<sup>2</sup>. Auf dem Kölner Büroinvestmentmarkt wurden im bisherigen Jahresverlauf mit 380 Mio. € signifikant mehr Mittelzuflüsse als im Vorjahreszeitraum (ca. 220 Mio. €) registriert. Das 5-Jahres-Mittel wurde dennoch um 40% verfehlt. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte notierte im 3. Quartal unverändert bei 4,55%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index





# BIG 7

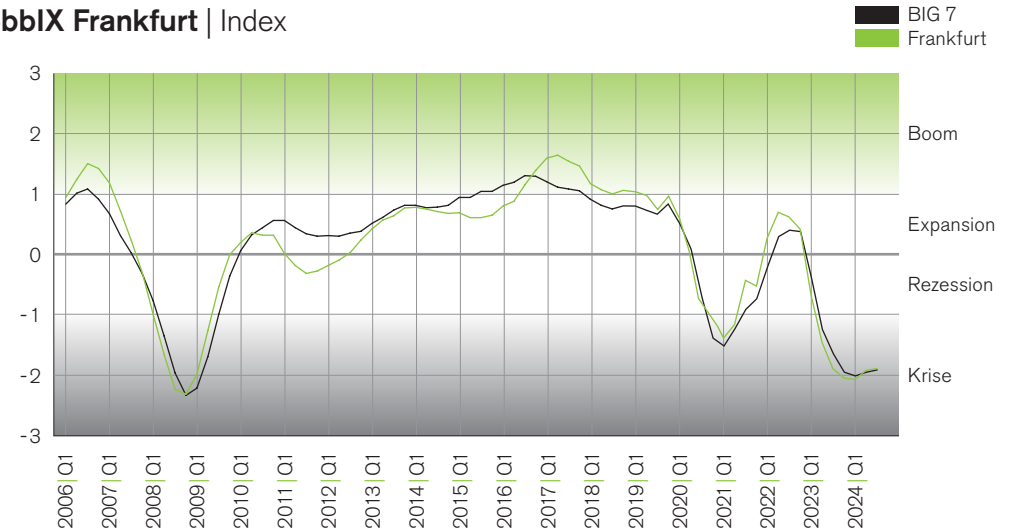
## FRANKFURT

Die Umsatzschwäche auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt setzte sich im 3. Quartal fort. Im bisherigen Jahresverlauf wurden rund 280.000 m<sup>2</sup> umgesetzt, zwar 4% mehr als im Vorjahreszeitraum, aber ca. 20 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Die Branchen Banken/Finanzen, Bauwesen, Unternehmensdienstleistungen und das verarbeitende Gewerbe generierten ca. 60% des Gesamtumsatzes. Der schon hohe Leerstand stieg im 3. Quartal weiter an und erreichte 9,2%. Im Vergleich zum Vorquartal waren es somit 60 Basispunkte mehr. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 48,00 € je m<sup>2</sup>. Die Mittelzuflüsse in den ersten drei Quartalen 2024 zogen im Vergleich zum Vorjahr markant um 86% an und erreichten ca. 570 Mio. €. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte in 1A-Lagen blieb mit 4,6% im 3. Quartal konstant.

## DÜSSELDORF

Im 3. Quartal blieb die Vermietungsleistung im Vergleich zum Vorquartal stabil bei rd. 60.000 m<sup>2</sup>. Dennoch wurde im bisherigen Jahresverlauf mit 190.000 m<sup>2</sup> ca. 5% weniger als im Vorjahreszeitraum umgesetzt. Die Leerstandsquote erhöhte sich in den letzten 12 Monaten von 9,4 auf aktuell 10,6%, dem höchsten Wert seit 2014. Die Spitzenmiete zog im Jahresverlauf um 1,50 € auf aktuell 43,50 € je m<sup>2</sup> an. Die Mittelzuflüsse auf dem Investmentmarkt bewegen sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Mit rund 280 Mio. € wurde von Januar bis September 2024 ca. 15% mehr als im Vorjahreszeitraum investiert. Dennoch blieb dieses Ergebnis ca. 75% unter dem 5-Jahres-Mittel. Auch in Düsseldorf verharrt die Nettoanfangsrendite seit Jahresanfang bei 4,55%.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index

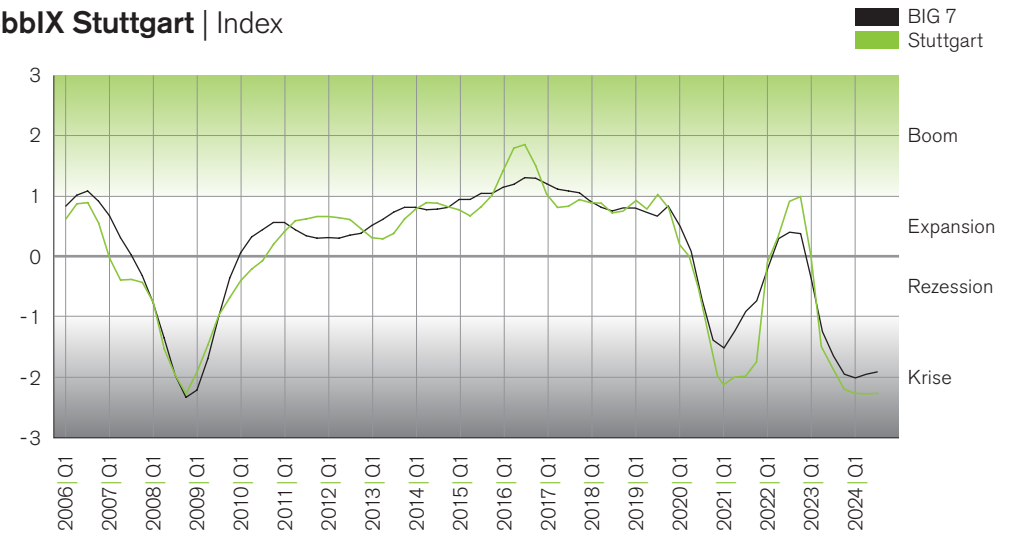


# BIG 7

## STUTTGART

Auf dem Stuttgarter Flächenmarkt wurden insgesamt 145.000 m<sup>2</sup> neu bezogen, was einen Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 36% bedeutet. Der 10-Jahres-Schnitt wurde dennoch um 24% verfehlt. Der Leerstand blieb gegenüber dem Vorquartal stabil. Im Jahresvergleich wuchs die Leerstandsquote jedoch um 120 Basispunkte auf aktuell 5,0%. Die Spitzenmiete blieb im Jahresverlauf mit 36 € je m<sup>2</sup> konstant. In den ersten neun Monaten 2024 wurden auf dem Stuttgarter Büroinvestmentmarkt Mittelzuflüsse in Höhe von rd. 180 Mio. € registriert. Damit wird das Vorjahresergebnis um rund ein Drittel verfehlt, und auch der 5-Jahres-Durchschnitt von ca. 400 Mio. € bleibt in weiter Ferne. 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche in den BIG 7 Märkten
- Vermarktungsvolumen in m<sup>2</sup> Mietfläche in den BIG 7 Märkten
- Leerstand in % des Büroflächenbestandes in den BIG 7 Märkten
- Spitzenmiete in € je m<sup>2</sup> in den BIG 7 Märkten
- Durchschnittsmiete in € je m<sup>2</sup> in den BIG 7 Märkten

### Investmentmarkt

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