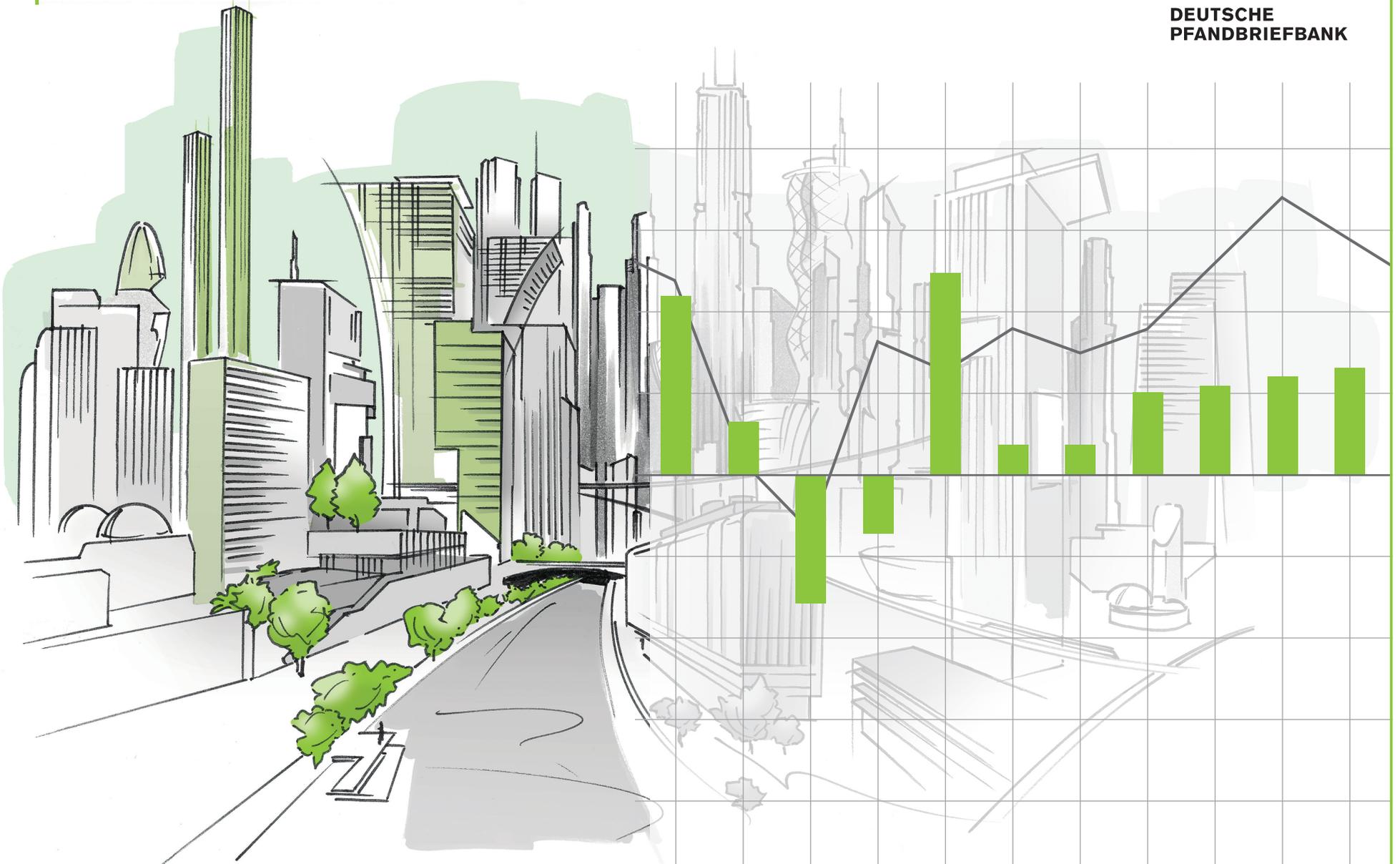


pbbIX
Büromarkt Deutschland
2022 | Q3

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. Günther Bräunig

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

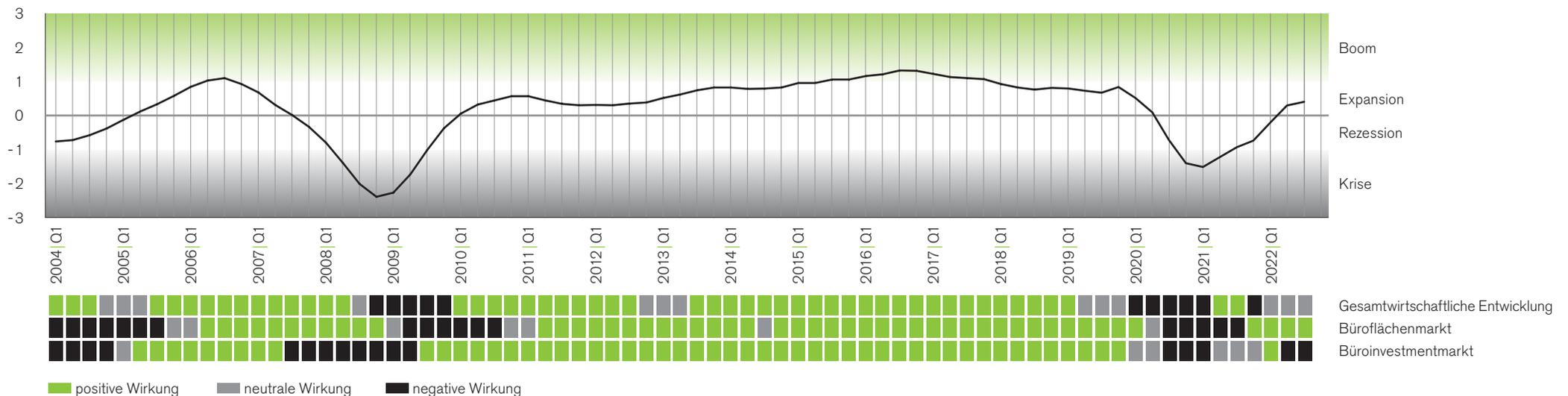
Der pbbIX ist im 3. Quartal 2022 von 0,30 auf 0,40 Punkte gestiegen. Mit dem **sechsten Anstieg in Folge** entwickelt sich der Index deutlich besser als erwartet. Das hat mehrere Gründe: Allen Befürchtungen zum Trotz verzeichnete die Wirtschaft ein leichtes Wachstum. Allerdings steht den positiven Einflüsse des Flächenmarkts erneut ein schwacher Investmentmarkt gegenüber.

Auf dem **Büroflächenmarkt** hielt im 3. Quartal die bisherige Aufwärtsentwicklung weiter an. Die Leerstände blieben unverändert auf moderatem Niveau aufgrund der weiterhin vergleichsweise hohen Vermietungsleistung. Gleichzeitig führte die robuste Nachfrage, unterstützt durch die hohe Inflation, zu steigenden Mieten. Dagegen sorgten höhere Kapitalmarktzinsen und die erheblichen Unsicherheiten der wirtschaftliche Entwicklung auch im 3. Quartal für fallende

Mittelzuflüsse auf dem deutschen **Investmentmarkt** – wenngleich dieser höher ausfielen als im Vorquartal. Die Suche nach passenden Vertragskonditionen hat den Preistrend der letzten Jahre ins Gegenteil verkehrt. Dies manifestiert sich in weiter steigenden Anfangsrenditen.

Die Entwicklung der Büromärkte wird in nächster Zeit in mehrfacher Hinsicht von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängen: Angesichts der hohen Inflation wird die Geldpolitik zunächst restriktiv bleiben und die Zinssätze auf hohem Niveau belassen. Zusätzlich belasten die hohen Energiepreise und anhaltenden Lieferkettenproblemen die gesamtwirtschaftlichen Aktivität. Das bremst die Flächennachfrage. Entsprechend wird sich die Büromarktkonjunktur voraussichtlich wieder abflachen.

pbbIX BIG 7 | Index



Gesamtwirtschaft

In einem sehr schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld stieg das reale Bruttoinlandsprodukt im 3. Quartal um 0,3% gegenüber dem Vorquartal. Maßgeblich zu einem Wachstum trugen vor allem volle Auftragsbücher im verarbeitenden Gewerbe sowie die während der Pandemie aufgebauten Ersparnisse der privaten Haushalte bei. So wurde der **BIP-Anstieg** nach Angaben des Statistischen Bundesamtes primär durch den privaten Konsum getragen. Zu diesem Ergebnis trug auch ein stabiler Arbeitsmarkt bei: So stieg die **Erwerbstätigkeit** im September auf einen **historischen Höchststand**, während die Arbeitslosenquoten zuletzt auf 5,3% sank.

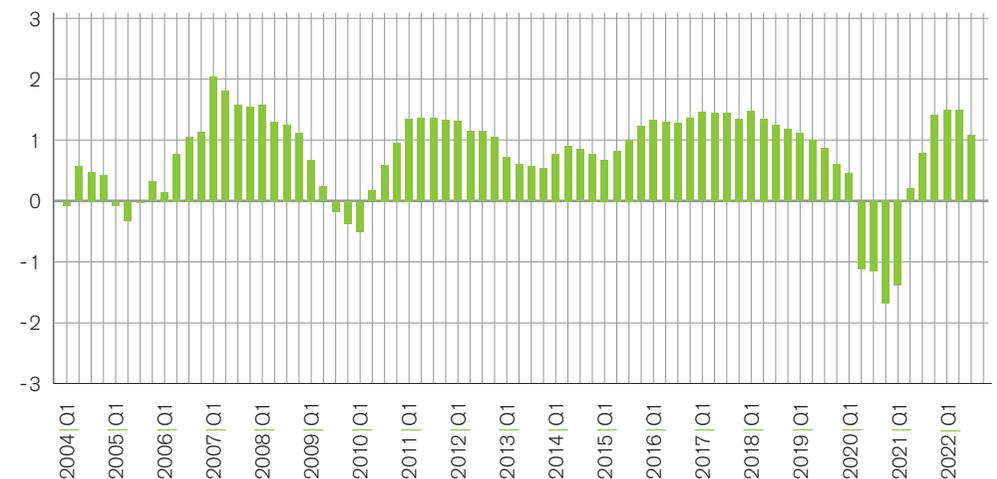
Allerdings belasten die hohe Inflation, die gestiegenen Energiepreisen sowie das **eingetrübte weltwirtschaftlichen Umfeld** sowohl die Kaufkraft als auch die Exporte. Auf Seiten der Unternehmen dürfte dies zu einer zurückhaltenden Investitionstätigkeit führen. Entsprechend ist die **Stimmung in den Unternehmen** weiterhin **eingetrübt**. Dem ifo Geschäftsklimaindex zufolge blicken viele Unternehmen sorgenvoll auf die nächsten Monate. Auch der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Belastungen in Form von wegfallenden Exportmärkten, Energiepreiserhöhungen und Lieferkettenstörungen, setzen den den Unternehmen zu.

Vor diesem Hintergrund kommen die meisten **Konjunkturprognosen** zu dem Ergebnis, dass sich die Wirtschaftsleistung im 4. Quartal weiter abschwächen und in eine mehrere Quartale anhaltende **milde Rezession** münden wird. Der zentrale Grund liegt nach dem Sachverständigenrat in der Schwäche der privaten Konsumausgaben als Folge der hohen Gas- und Strompreise.

Reales Bruttoinlandsprodukt | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Erwerbstätige | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Flächenmarkt

Der Büroflächenmarkt hat sich im 3. Quartal erneut **gut gehalten**. Mit rund 860.000 m² blieb die Vermietungsleistung in den BIG-7 Märkten nur wenig hinter dem Vorquartalsergebnis zurück. Maßgeblich war hierfür zum einen die anhaltend **positive Beschäftigungsentwicklung** im Dienstleistungssektor, die bei einem reduzierten Flächenbedarf pro Kopf die Flächennachfrage hochhielt. Zum anderen werden nach Angaben großer Maklerhäuser zunehmend **Büroflächen** verschiedener Standorte zusammengelegt bzw. **zentralisiert**. Insbesondere hochwertige Büros in guten Lagen gewinnen an Stellenwert. In Summe wurden in den ersten drei Quartalen 2,8 Mio. m² neu bezogen, rund 30% mehr als im Vorjahreszeitraum.

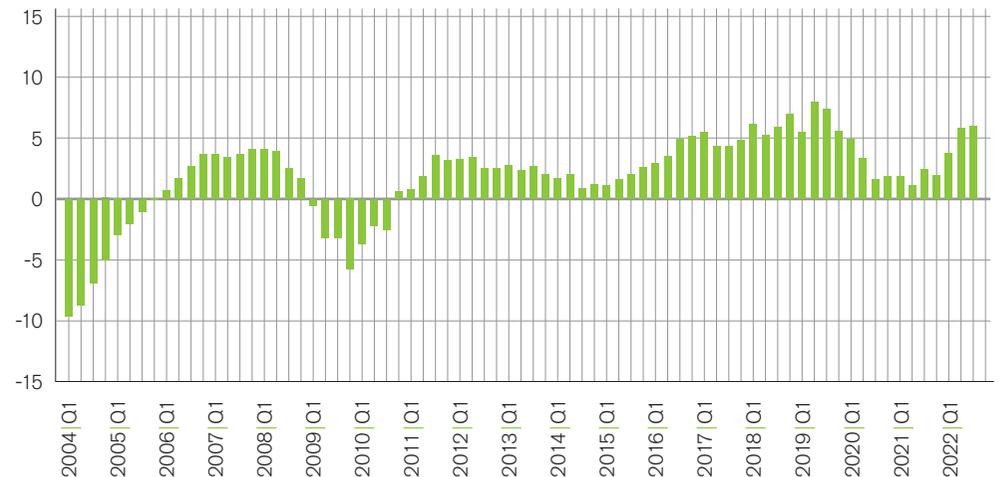
Das Angebot und die Nachfrage nach Büroflächen bewegen sich seit Jahresbeginn nahezu synchron und entsprechend folgte die **Leerstandentwicklung einer Seitwärtsbewegung**. Je nach Markt und Standort bestehen also sowohl Knappheiten als auch Angebotsüberhänge. Während in Berlin und Stuttgart insgesamt nur wenige Flächen unvermietet sind, trifft auf Düsseldorf und Frankfurt das Gegenteil zu.

Sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt tendierten die **Mieten erneut aufwärts**. Zentral hierfür dürften vor allem entsprechende vertragliche Anpassungen in Form von Staffelnklauseln sowie der Indexierung von Mieten am Verbraucherpreisindex sein. So lagen die Spitzenmieten im 3. Quartal durchschnittlich 1,5% höher als im 2. Quartal und 6% höher als ein Jahr zuvor. Incentives bei Neuvermietung erfolgen nach Maklerangaben jedoch weiter.

Büroflächenleerstand (BIG 7) | in % des Bestands



Spitzenmieten (BIG 7) | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Investmentmarkt

Die Umsätze auf dem Investmentmarkt blieben im 3. Quartal verhalten, **übertrafen aber das Vorquartal**. Insgesamt wurden in den BIG-7 Märkten etwa 4,3 Mrd. € ausgegeben. Davon profitierten vor allem die Büromärkte Berlin, Hamburg und München, auf die rund 80 % der Umsätze entfielen. Im Jahresverlauf summieren sich die Mittelzuflüsse auf rund 14,2 Mrd. €, nach 14,1 Mrd. € im Vorjahreszeitraum. Allerdings muss der Sondereffekt der „alstria-Übernahme“ im 1. Quartal berücksichtigt werden, der mit sehr hohem Umsatz einherging.

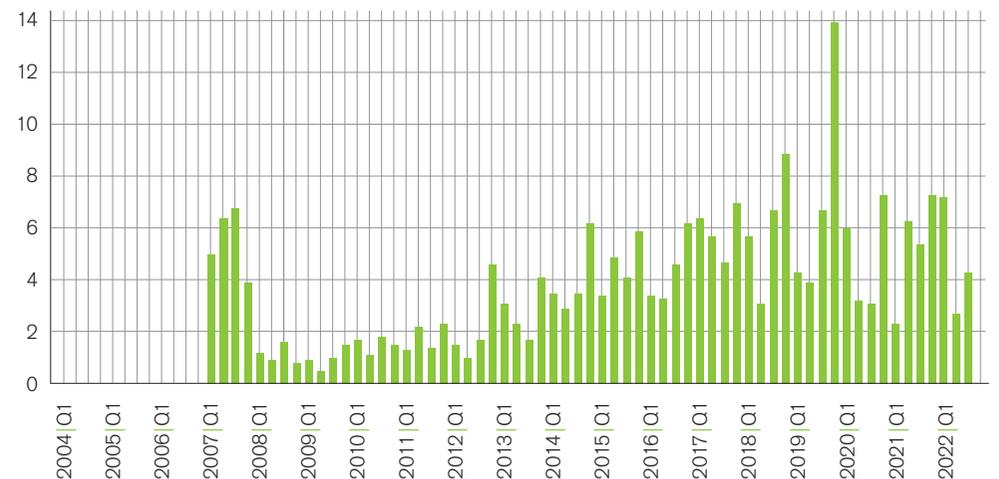
Da sich Immobilienkäufe häufig über Monate hinziehen, finden sich manche Marktveränderungen erst allmählich in den Transaktionsdaten wieder. Dieser **Nachlauf** zeigt sich auch in der Reaktion der Anfangsrenditen auf die Kredit- und Kapitalmarktzinsen, die seit Jahresbeginn deutlich steigen. So lag im 1. Quartal die Umlaufrendite für Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 10 Jahren im Mittel bei 0,11 %, zum Ende des 3. Quartals dagegen bei 1,8%. Auf diese Entwicklung reagierten die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte erstmals im 2. Quartal mit einem Anstieg über alle Märkte in Höhe von 10 Basispunkten. Im 3. Quartal folgte ein weiterer Anstieg um 12 Basispunkte.

In nächster Zeit ist von einem weiteren **Anstieg der Anfangsrenditen** auszugehen. Angesichts anhaltend hoher Zinsen werden manche Marktteilnehmer ihre Investitionen neu kalkulieren müssen. Hinzu kommen Unsicherheiten hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die der Mietentwicklung ebenfalls enge Grenzen setzen werden. Üblicherweise führt dies zu Kaufzurückhaltung unter den Investoren. Das heißt umgekehrt, dass mit einer schwachen Wertentwicklung zu rechnen ist.

Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %



Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro



BIG 7

BERLIN

Der Flächenmarkt erwies sich erneut als sehr stabil. Die Vermietungsleistung legte im 3. Quartal ein weiteres Mal zu und summierte sich über den bisherigen Jahresverlauf auf 620.000 m². Damit wurde das Vorjahresergebnis um 13% übertroffen. Die Mieten stiegen bei leicht zunehmendem Leerstand um 10 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal an. In der Spitze lagen die Quadratmeterpreise bei Mietobjekten im 3. Quartal je nach Quelle zwischen 41 und 45 €, wobei von den Vermietern aber weiterhin Incentives gewährt wurden. Die Indikatoren für den Investmentmarkt zeigen ein gemischtes Bild: Während die Mittelzuflüsse mit 1,3 Mrd. € im 3. Quartal bzw. rund 3,8 Mrd. € in den ersten neun Monaten relativ hoch ausfielen, deuten steigende Anfangsrenditen an, dass die Kapitalwerte unter Druck stehen.

HAMBURG

In Hamburg wurden in den ersten neun Monaten 485.000 m² neu vermietet oder von Eigentümern bezogen. Der Flächenumsatz lag damit um 30% über dem entsprechenden Vorjahresergebnis und bewegt sich wieder auf dem Niveau, das vor der Corona-Krise herrschte. Insgesamt stehen weniger als 4% der verfügbaren Flächen leer, wobei die Leerstandsrate in den besonders nachgefragten Citylagen sogar deutlich unter 3% liegt. Die Spitzenmieten steigen und lagen zuletzt bei 33 € je m² Mietfläche. Von Anfang Januar bis Ende September wechselten Büroimmobilien im Wert von etwa 2,9 Mrd. € den Eigentümern, wovon auf das 3. Quartal 1,1 Mrd. € entfielen. Trotz der in diesen Zahlen zum Ausdruck kommenden hohen Investmentnachfragen stiegen die Anfangsrenditen erneut um 10 Basispunkte auf 2,8% an.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



BIG 7

MÜNCHEN

Wie im Vorquartal wurden auf dem Münchener Büromarkt erneut etwas mehr als 200.000 m² Bürofläche neu bezogen. Das entspricht rund 600.000 m² seit Jahresbeginn, womit das entsprechende Vorjahresergebnis um 36% übertroffen werden konnte. Der Leerstand gab gegenüber dem Vorquartal geringfügig nach und liegt nun bei rund 4,1%. Die hohen Flächenumsätze waren im Marktdurchschnitt von stabilen und in den Spitzen sogar von steigenden Mieten begleitet. Auf dem Investmentmarkt stiegen die Mittelzuflüsse gegenüber den beiden vorangegangenen Quartalen deutlich an. Im 3. Quartal wurde knapp 1 Mrd. € investiert, genauso viel wie in den ersten sechs Monaten. Entgegen der Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten blieben die Anfangsrenditen für erstklassige Objekte unverändert bei 2,75%.

KÖLN

Getragen durch eine hohe Nachfrage der öffentlichen Verwaltung war der Flächenumsatz der ersten neun Monaten mit rund 290.000 m² außergewöhnlich hoch. Sowohl der Vorjahresumsatz als auch der Durchschnitt der Boomjahre 2015 bis 2019 wurden um rund 30% übertroffen. Parallel dazu nahmen die Büroflächenleerstände seit Jahresbeginn sukzessive ab, während die Mieten erneut leicht aufwärts tendierten. Im 3. Quartal lagen die Spitzenmieten bei 27,5 € je m² Mietfläche. Dem guten Flächenmarkt steht seit Jahresbeginn ein sehr schwacher Investmentmarkt gegenüber. Im 3. Quartal wurden je nach Quelle lediglich 15 bis 40 Millionen € für den Kauf von Büroimmobilien ausgegeben. Im Einklang damit stiegen die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte um 20 Basispunkte auf 2,85%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



BIG 7

FRANKFURT

Die Motivation, neue Büroflächen anzumieten bzw. zu beziehen, war auch im 3. Quartal stark ausgeprägt: Es wurden rund 114.000 m² umgesetzt. Damit summiert sich die Fläche seit Jahresbeginn auf gut 320.000 m² – diese entspricht einer Steigerung gegenüber dem Ergebnis aus dem Vorjahr um 19%. Der für deutsche Verhältnisse relativ hohe Leerstand stieg ungeachtet dessen weiter an. Zeitgleich gelangten allerdings auch deutlich mehr Neubauf Flächen auf den Markt als in den Quartalen zuvor. Damit sind nunmehr 8,5% der verfügbaren Bürofläche ohne Mietvertrag. Die Spitzenmieten tendierten dennoch erneut aufwärts und betragen im 3. Quartal 44,5 € je m². Auf dem Investmentmarkt gingen die Mittelzuflüsse im 3. Quartal auf 470 Millionen € zurück, nach 660 Millionen € im Vorquartal. Die Nettoanfangsrenditen in 1A-Lagen stiegen auf 2,85% an.

DÜSSELDORF

Auf dem Düsseldorfer Büroflächenmarkt ging die Vermietungsleistung im 3. Quartal sehr deutlich zurück. Nur etwa 46.000 m² wurden neu bezogen, nach über 100.000 m² im 2. Quartal. Damit wurden in Summe über die ersten neun Monate 230.000 m² umgesetzt, dies entspricht jedoch lediglich dem mäßigen Umsatzniveau der beiden vorangegangenen Jahre. Die Leerstandsquote war mit über 8% weiterhin relativ hoch, was zusammen mit der schwachen Vermietungsleistung dazu beitrug, dass die Spitzenmieten im 3. Quartal unverändert bei 30 € je m² notierten. Die Mittelzuflüsse auf dem Investmentmarkt stiegen gegenüber dem schwachen Vorquartal deutlich an. Es wurden rund 290 Mio. € investiert. Gleichzeitig stiegen auch die Nettoanfangsrenditen um 10 Basispunkte auf 2,8% an.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index



BIG 7

STUTTGART

Der Stuttgarter Büroflächenmarkt erzielte in den ersten neun Monaten mit rund 250.000 m² eine außerordentlich hohe Vermietungsleistung. Hiervon entfielen allerdings nur knapp 34.000 m² auf das 3. Quartal. Vor dem Hintergrund einer moderaten Neubautätigkeit stieg die Leerstandsrate um 10 Basispunkte an. Dennoch ist diese mit 2,5% weiterhin sehr niedrig. Allerdings besteht vor allem in zentralen Lagen ein hoher Nachfragedruck. Wie in den Vorquartalen blieben die Spitzenmieten und die Durchschnittsmieten nahezu unverändert. Auf dem Investmentmarkt summierten sich die Mittelzuflüsse in den ersten 3. Quartalen auf gut 700 Mio. €. Gemessen an den Zuflüssen in den letzten Jahren sowie den gestiegenen Kapitalmarktzinsen ist dieses Ergebnis positiv zu bewerten. Die Spitzenrenditen stiegen von 2,75% auf 2,95%.

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 €