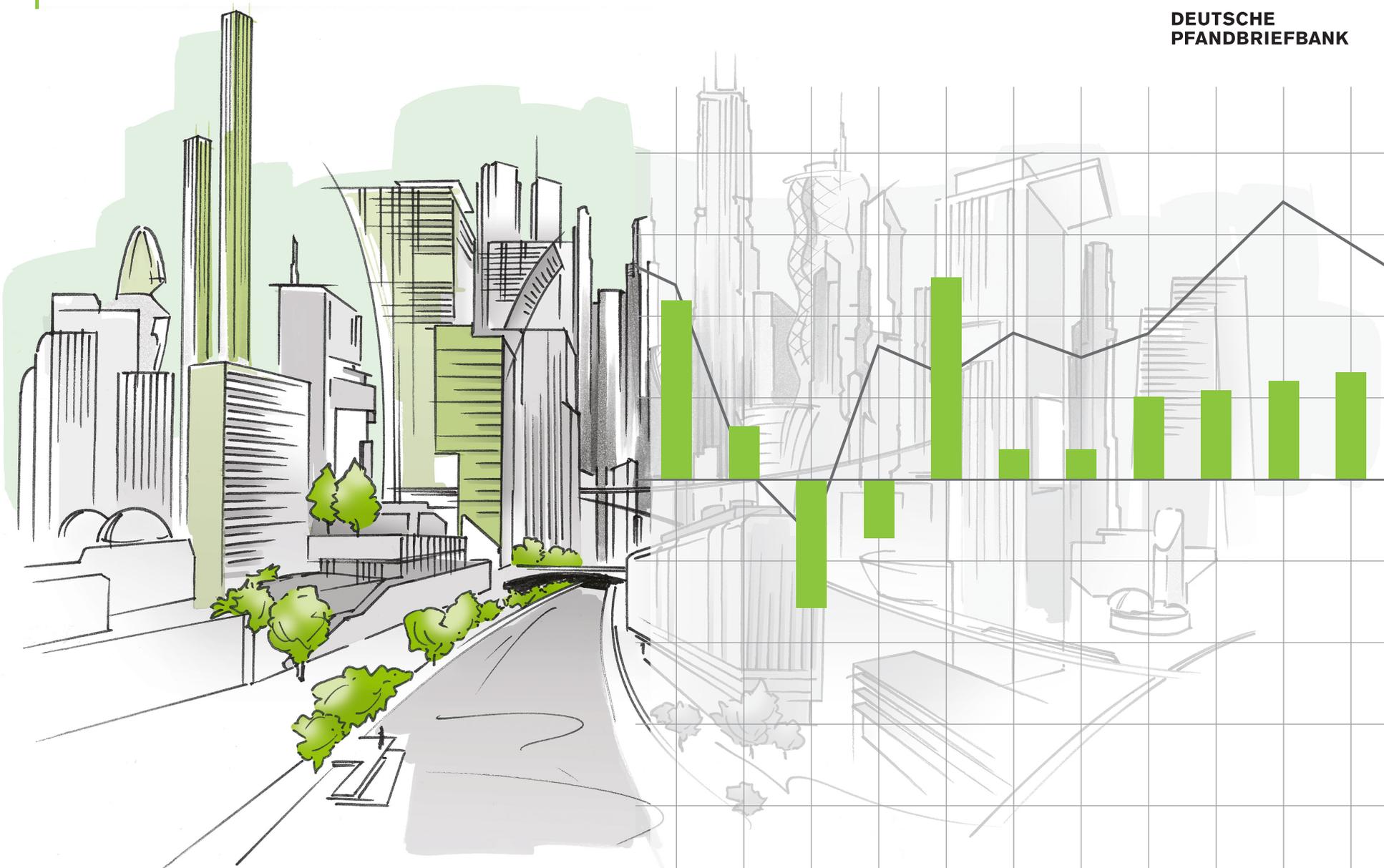


pbbIX Büromarkt Deutschland 2022 | Q 1

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

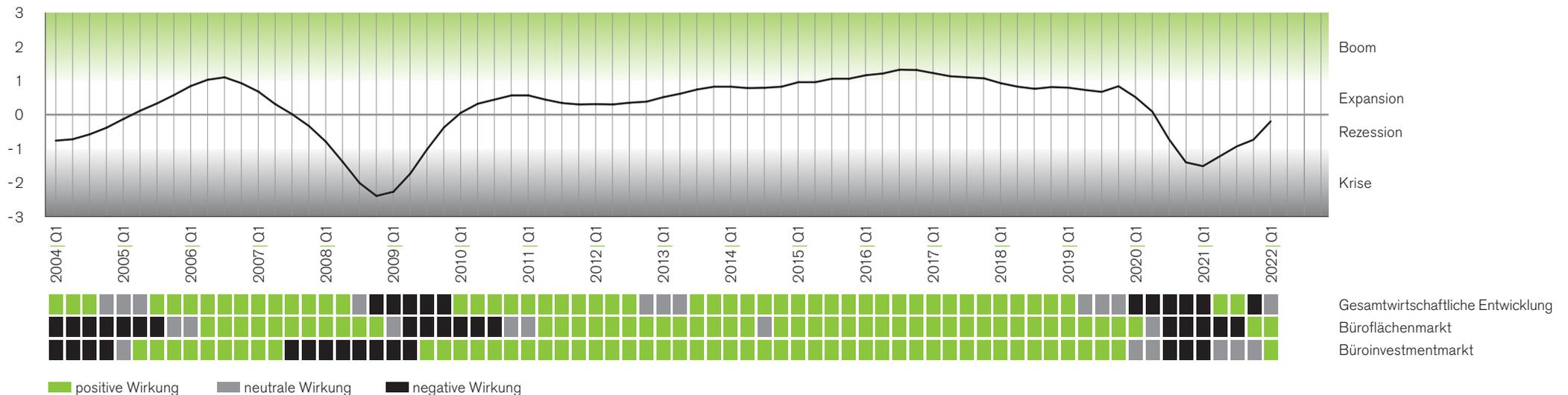
Zum Jahresanfang 2022 kam der pbbIX Immobilienindex mit dem vierten Anstieg in Folge sehr nahe an die Nulllinie heran und stieg im 1. Quartal 2022 um 0,54 Punkte von -0,74 auf -0,20. Die BIG-7-Märkte insgesamt bewegen sich an der **Grenze zwische Rezession und Expansion**; einzelne Teilmärkte wie Berlin und Frankfurt haben die Schwelle der Rezession dabei bereits überschritten, während Köln und München aus unterschiedlichen Gründen noch nachlaufen.

Sowohl die Flächen- als auch die Investmentmärkte der BIG-7-Märkte starteten überraschend gut ins neue Jahr. Hierzu trugen neben einer leicht aufwärtsgerichteten Flächennachfrage – vor allem in Toplagen – auch geringfügig steigenden Leerständen sowie eine stabile bis leicht positive Mietentwicklung bei. Gleichzeitig sorgten auf dem Investmentmarkt **einzelne Portfoliokäufe und Großtrans-**

aktionen für einen hohen Umsatz. Diese gingen allerdings schon 2001 in den Verkaufsprozess und geben nicht die Situation seit dem 24.02.2022 wider.

Die wirtschaftliche Entwicklung konfrontiert die Büromärkte gegenwärtig mit einer **Vielzahl an Belastungen und Unwägbarkeiten**. Begleitet von einer steilen Teuerungswelle fiel das Wirtschaftswachstum – gemessen am realen Bruttoinlandsprodukt – im 1. Quartal schwach aus. Zudem verstärkt der russische Überfall auf die Ukraine die Erwartung, dass die Erholungsphase von der COVID-19-Pandemie vorerst ausbleiben könnte. So gesehen bleibt abzuwarten, ob die Büromärkte ihre Erholungsphase beibehalten können. Denn die Verbindung zwischen einem geringen Wirtschaftswachstum, Inflation und höheren Zinsen ist sowohl für den Flächen- als auch für den Investmentmarkt wachstumshemmend.

pbbIX BIG 7 | Index



Gesamtwirtschaft

Gemessen an der gesamtwirtschaftlichen Produktion kommt die deutsche Wirtschaft zurzeit kaum voran. Im 1. Quartal stieg das reale BIP saison- und kalenderbereinigt lediglich um 0,2%, nachdem es zum Jahresende 2021 um 0,3% gesunken war. Das Vorjahresergebnis wurde dennoch um 3,7% übertroffen. Für das **mäßige Expansionstempo** war insbesondere eine schwache Auslandsnachfrage verantwortlich.

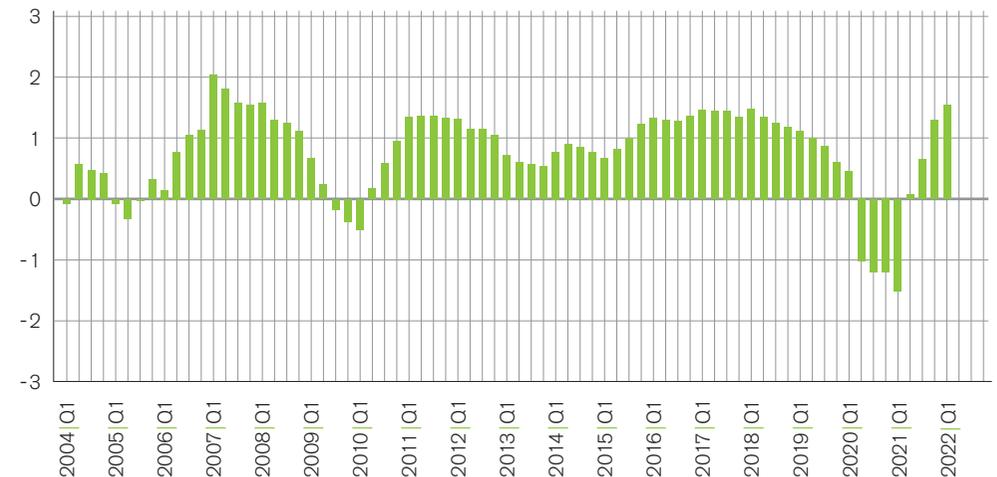
Die Wirtschaft war zu Jahresbeginn noch stark durch weltweite **Lieferengpässe** belastet, die eng mit den strengen Lockdowns in China zusammenhingen. Auch der Angriffskrieg auf die Ukraine zeigte erste Auswirkungen: Nicht nur wurden bestehende Lieferengpässe verschärft, der starke Anstieg der Rohstoff- und Energiepreise führte darüberhinaus zu steigenden Produktionskosten für Unternehmen und beeinträchtigte den privaten Konsum.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich dagegen weiterhin positiv: So überschritt die Zahl der Erwerbstätigen sogar knapp das Vor-Corona-Beschäftigungsniveau von Anfang 2020. Auch die **Stimmung in der deutschen Wirtschaft** hat sich gemäß des ifo Geschäftsklimaindex im April – nach dem zuvor markanten, kriegsbedingten Rückgang – stabilisiert. Im verarbeitenden Gewerbe legte der Index leicht zu, im Dienstleistungssektor verbesserte sich das Geschäftsklima deutlich. Dennoch bleibt die Stimmung insgesamt getrübt. Die Wirtschaft ist mit zahlreichen Unwägbarkeiten konfrontiert, deren Folgen nur schwer abzuschätzen sind. Hierzu zählen mögliche Gaslieferstopps, weitere Sanktionen gegenüber Russland, Inflation und eine daran ausgerichtete restriktive Geldpolitik mit steigenden Zinsen.

Reales Bruttoinlandsprodukt | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Erwerbstätige | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Flächenmarkt

Der Büroflächenmarkt hat sich im 1. Quartal 2022 gut gehalten. Parallel zu der aufwärtsgerichteten Beschäftigungsentwicklung hielt die **moderate Erholung der Büroflächennachfrage** dem Trend nach an. Insgesamt wurden in den Top-Märkten 860.000 m² Bürofläche neu bezogen, 16% mehr als im Vorjahresquartal. Auch wenn dies weit über den zum Teil sehr niedrigen Quartalsergebnissen der letzten beiden Jahren liegt, wurde die hohe Vermietungsleistung des 4. Quartals 2021 dennoch verfehlt.

Ohne den Trend zum Homeoffice und die damit verbundene Unsicherheit über den künftigen Bedarf wäre die Flächennachfrage in den letzten Monaten sicherlich stärker ausgefallen. Die gute Ausgangssituation zu Beginn der Pandemie, eine vorsichtige Neubautätigkeit und hohe Vorvermietungsquoten führten dennoch zu einer stabilen Lage mit in Summe **überschaubaren Büroflächenleerständen**. Im 1. Quartal waren in den BIG-7-Märkten 4,7 % des Flächenbestandes nicht vermietet, nach 4,5 % im Quartal zuvor. Zu dem leichten Anstieg trugen alle Märkte bei. Lediglich in Frankfurt und Düsseldorf sind mehr als 5 % der Büroflächen ohne Mietvertrag.

Die überschaubaren Leerstände im Allgemeinen und das markante Interesse an erstklassigen Objekten im Besonderen haben dazu geführt, dass die **Spitzenmieten erneut zulegen** konnten. Die Büroflächennachfrage verschiebt sich zunehmend hin zu neuen Flächen in zentralen, gut erreichbaren Lagen. Entsprechend tendieren die Mieten für diese Flächen trotz der insgesamt etwas schwierigeren Vermarktungssituation nach oben. Im 1. Quartal 2022 lagen die Spitzenmieten um rund 4 % höher als ein Jahr zuvor, während die Durchschnittsmieten in diesem Zeitraum nahezu unverändert blieben.

Büroflächenleerstand (BIG 7) | in % des Bestands



Spitzenmieten (BIG 7) | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



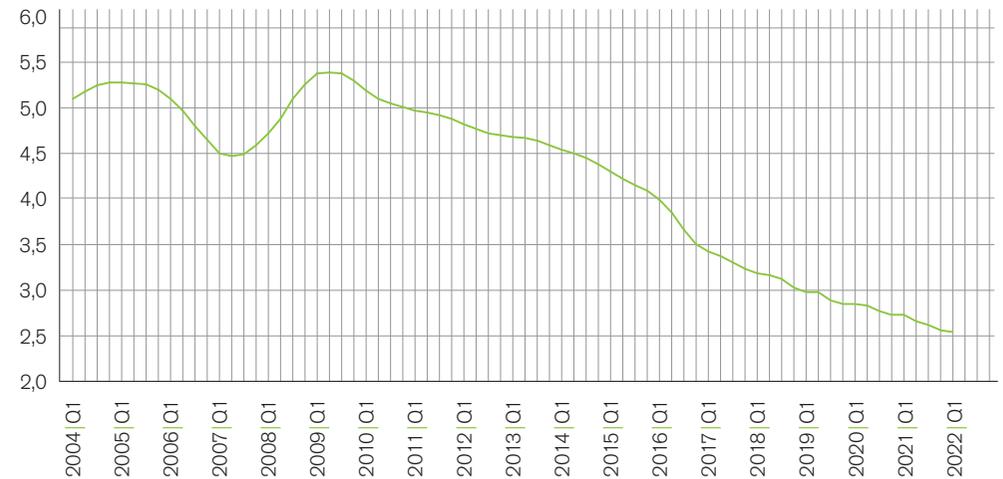
Investmentmarkt

Im 1. Quartal 2022 wechselten in den BIG-7-Märkten Büroimmobilien für mehr als 7 Mrd. € den Eigentümer. Dies entspricht dem Wert des vergangenen Quartals und stellt gegenüber dem sehr schwachen Vorjahresergebnis sogar eine Verdopplung dar. Allerdings entfiel ein erheblicher Teil der Umsätze auf **zwei Großtransaktionen**: Zum einen auf die 90%-Übernahme von alstria durch den kanadischen Investor Brookfield mit einem geschätzten anteiligen Wert für Deutschland von rund 4,5 Mrd. €, zum anderen auf den Verkauf des Frankfurter Marieturms an DWS.

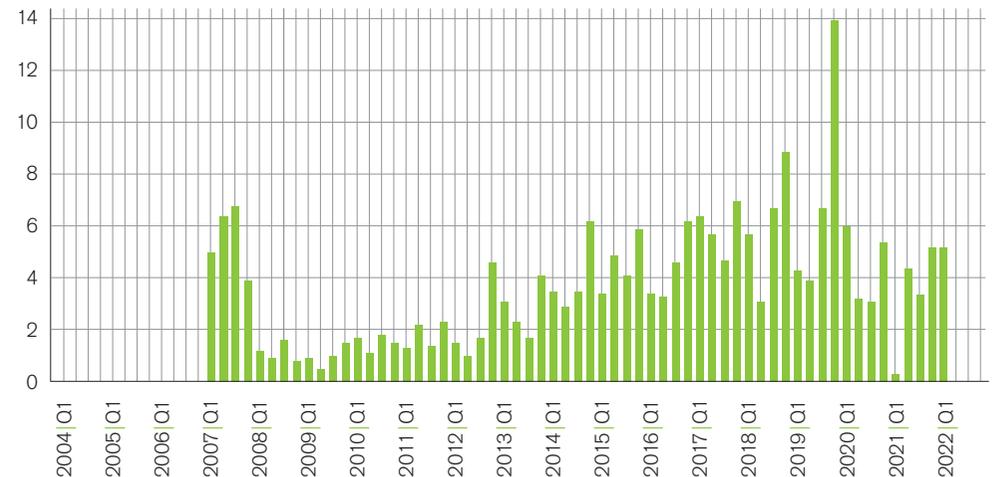
Trotz der Einflüsse durch das alstria-Portfolio zeigen die hohen Umsätze, dass der Büroinvestmentmarkt Deutschland in der Gunst der Anleger weiterhin weit oben steht. Vor dem Hintergrund des eingetrübten globalen Umfelds ist es jedoch zu früh, die jüngsten Zahlen zu interpretieren. Die meisten Transaktionen wurden vor dem Ukraine-Krieg vorbereitet und abgeschlossen. Entsprechend sind die **Folgen dieses Kriegs noch nicht in den Transaktionen des 1. Quartals enthalten**.

Die Anfangsrenditen für erstklassige Objekte blieben im 1. Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal weitgehend unverändert. Lediglich in Stuttgart gaben die Spitzenrenditen etwas nach, während es ansonsten zu Seitwärtsbewegungen kam. Damit trotzen die Renditen, die im 1. Quartal bei 2,54% lagen, dem aufkommenden Gegenwind steigender Kapitalmarktrenditen. Diese lösen sich zunehmend von ihren historischen Tiefstständen und führen im Saldo zu einem **Abschmelzen der Renditeabstände**. Im 1. Quartal stiegen die Umlaufrenditen für zehnjährige Anleihen der öffentlichen Hand um 45 Basispunkte auf 0,15%.

Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %



Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro



BIG 7

BERLIN

In Berlin folgte auf den sehr hohen Flächenumsatz im 4. Quartal 2021 ein schwächeres Ergebnis im 1. Quartal 2022. Insgesamt wurden lediglich 180.000 m² Bürofläche vermietet – nach über 320.000 m² im Vorquartal und rund 218.000 m² ein Jahr zuvor. Angesichts eines relativ hohen Zugangs an Neubauf Flächen stieg der Leerstand im Quartalsverlauf von 4,1% auf 4,3% an. Die Spitzenmieten legten gleichwohl leicht zu, von 39 € auf 39,5 € je m², während die Durchschnittsmieten geringfügig nachgaben. Die Mittelzuflüsse blieben im Jahresanfangsquarter mit rund 1,4 Mrd. € ähnlich hoch wie im Quartal zuvor und zeigen sich seit mehreren Quartalen insgesamt außerordentlich stabil. Die Anfangsrenditen für erstklassige Objekte verharrten zuletzt bei 2,5%.

HAMBURG

Seit mehr als einem Jahr schwankt in Hamburg die vierteljährliche Vermietungsleistung zwischen 90.000 und 150.000 m². Das 1. Quartal 2022 fügt sich hier mit einem sehr soliden Ergebnis im oberen Viertel ein. Es wurden rund 134.000 m² neu vermietet bzw. bezogen. Bei geringer Neubautätigkeit stieg die Leerstandsquote leicht an und betrug zuletzt 4%. Die Spitzenmieten blieben zu Jahresbeginn unverändert bei 31,5 € je m². Auf dem Investmentmarkt wurde mit gut 1,5 Mrd. € ein außerordentlich hohes Umsatzergebnis erzielt. Dieses erklärt sich nahezu vollständig aus dem Eigentümerwechsel des alstria-Portfolios, von dem sich zahlreiche Objekte in Hamburg befinden. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte verblieben Anfang des Jahres unverändert bei 2,6%.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



BIG 7

MÜNCHEN

Der Münchener Flächenmarkt hat im 1. Quartal den Schwung aus dem letzten Jahr mitgenommen. Es konnten 196.000 m² vermietet werden. Damit wurde das hohe Umsatzergebnis des Vorquartals nur leicht verfehlt, das Ergebnis aus dem entsprechenden Vorjahresquartal aber nahezu verdoppelt. Die Leerstandsquote blieb unverändert bei 3,9%, während sich die Spitzenmieten je m² von 42 € auf 42,5 € erhöhten. Der am Mittelzufluss gemessene sehr volatile Investmentmarkt zeigte sich demgegenüber zu Jahresanfang relativ schwach. Nach 2,3 Mrd. € im 4. Quartal 2021, wechselten zu Jahresbeginn Büroimmobilien für etwas mehr als 600 Millionen € den Eigentümer, wovon die Hälfte auf das Olympia Business Center entfiel. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte notierten bei 2,65%.

KÖLN

Nimmt man die durchschnittliche Vermietungsleistung des letzten Jahres zum Maßstab, fiel der Start ins neue Jahr eher zurückhaltend aus. So wurden im 1. Quartal rund 66.000 m² neu vermietet, 19% weniger als im Quartalsmittel des Jahres 2021. Als Mieter traten insbesondere öffentliche Verwaltungen und Unternehmen auf. Der Leerstand tendierte im 1. Quartal aufwärts und lag damit zuletzt bei 3,7%. Die Spitzenmieten blieben stabil bei 26,5 € je m² während die Durchschnittsmieten etwas nachgaben. Auf dem Investmentmarkt wurde mit einem Umsatz von über 300 Millionen ein relativ gutes Ergebnis erzielt. Ebenso wie in Hamburg trugen auch hier Objekte aus dem Verkauf des alstria-Portfolio dazu bei. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte betrugen unverändert 2,6%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



BIG 7

FRANKFURT

Der Frankfurter Büromarkt war zu Jahresbeginn durch eine rege Flächennachfrage gekennzeichnet. Insgesamt wurden mehr als 110.000 m² neu bezogen – damit wurden die entsprechenden Quartalswerte der letzten beiden Jahre sehr deutlich übertroffen. Der Leerstand legte dennoch erneut zu und stieg im 1. Quartal auf 7,9%, nach 6,3% ein Jahr zuvor. Die Spitzenmieten verharrten unverändert bei 42,5 € je m², während die Durchschnittsmieten leicht nachgaben. Auf dem Investmentmarkt wurden im Jahresanfangsquarter rund 1,8 Mrd. € umgesetzt. Dieser hohe Betrag begründet sich zu einem Großteil aus dem Kauf des Marieturms durch die DWS Gruppe und der alstria-Übernahme. Die Nettoanfangsrenditen für Objekte in 1A-Lagen blieben unverändert.

DÜSSELDORF

Mit einer Vermietungsleistung von knapp 83.000 m² startete der Düsseldorfer Büromarkt deutlich besser in das neue Jahr als 12 Monate zuvor. Gut 20% der Vermietungen entfielen auf Beratungsgesellschaften, gefolgt von dem Handel und den „Sonstigen Dienstleistungen“, die auf Anteile von 16,5% respektive 15% kamen. Der Büroflächenleerstand nahm von 7,8% auf 7,9% leicht zu, während die Spitzenmieten stagnierten und die Durchschnittsmieten sogar geringfügig nachgaben. Auch auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt führte die alstria-Übernahme zu einem deutlichen rechnerischen Umsatzplus gegenüber den Vorquartalen. Insgesamt wechselten Immobilien für etwa 930 Millionen € den Eigentümer. Die Nettoanfangsrenditen notierten weiterhin bei 2,7%.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index



BIG 7

STUTTGART

Der Stuttgarter Büromarkt verzeichnete im 1. Quartal eine sehr hohe Vermietungsleistung, wozu insbesondere mehrere größere Abschlüssen beitrugen. Mit gut 89.000 m² wurden alle vorangegangenen Quartalsergebnisse der letzten beiden Jahren haushoch übertroffen. Die Leerstandsrate stieg etwas an, blieb aber mit 2,1% auf einem sehr niedrigen Niveau. Angesichts eines knappen Angebots an erstklassigen Flächen, tendierten die Mieten stark aufwärts. Auch auf dem Investmentmarkt kam es zu einer Belebung. Es wechselten Objekte für rund 500 Millionen € den Eigentümer, wofür die alstria-Übernahme von nachrangiger Bedeutung war. Die Nettoanfangsrenditen für Spitzenobjekte gaben um 10 Basispunkte nach und notierten bei 2,65%.

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 €