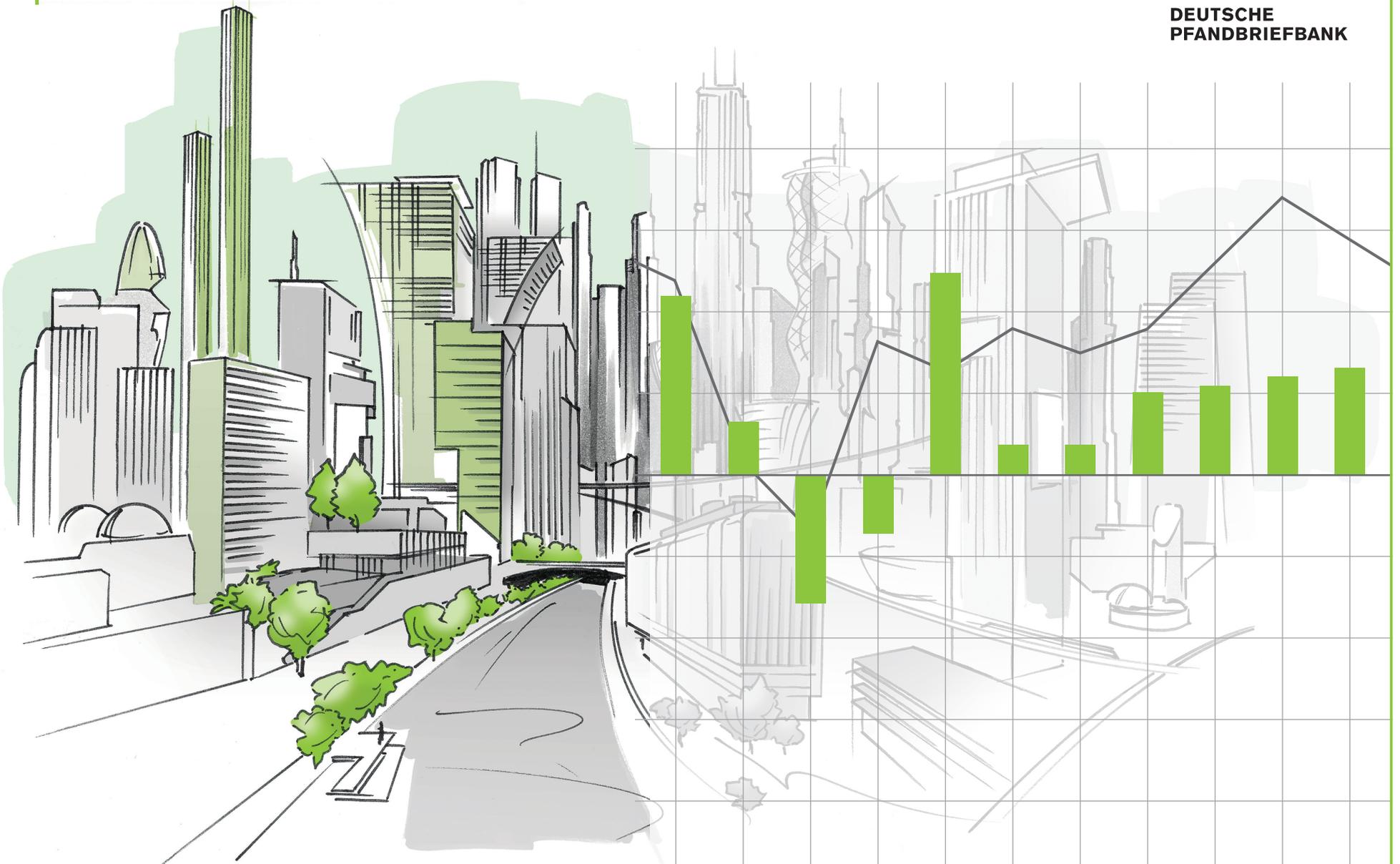


pbbIX  
Büromarkt Deutschland  
2022 | Q2

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

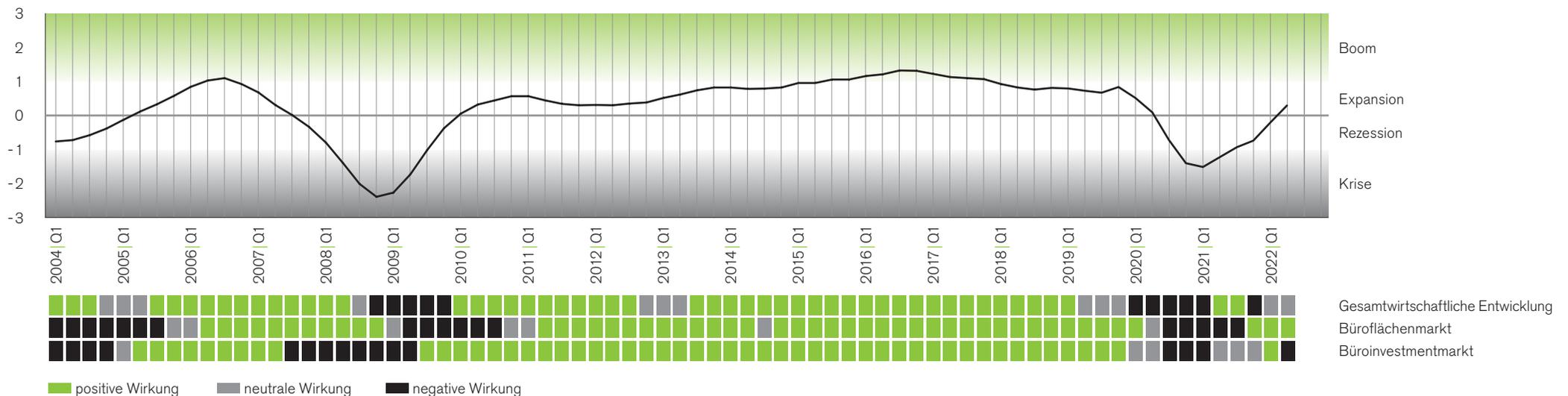
Im 2. Quartal 2022 ist der pbbIX Immobilienindex deutlich von -0,20 auf 0,30 Punkte gestiegen. Mit diesem fünften Anstieg in Folge wurde die Nulllinie und damit die **Grenze zwischen Schrumpfung und Wachstum wieder überschritten**. Zwar gingen vom Investmentmarkt bremsende Einflüsse aus, doch stand dem ein starker Flächenmarkt gegenüber. Die zuletzt stagnierende wirtschaftliche Entwicklung wirkte sich weder positiv noch negativ aus.

Schwierigen Rahmenbedingungen zum Trotz präsentierte sich der Flächenmarkt außerordentlich stabil. Zentrale Stützen der Aufwärtsbewegung in den positiven Bereich waren dabei eine **stark anziehende Flächennachfrage und steigende Mieten**. Zusätzlich trugen überschaubare Leerstände und eine zurückhaltende Neubautätigkeit zu dieser Stabilität bei.

Auf dem antriebslosen Investmentmarkt, der sich angesichts steigender Kapitalmarktzinsen neu ausrichtet, war die **Kaufneigung im 2. Quartal sehr gering**. Als Konsequenz kam es zu nur geringen Mittelzuflüssen, die von steigenden Anfangsrenditen begleitet waren.

Die wirtschaftliche Entwicklung entfaltet **unterschiedliche bis widersprüchliche Wirkung auf den Büromarkt**. Die anziehende Beschäftigungsentwicklung unterstützt den Büroflächenmarkt. Gleichzeitig stagniert die Produktion bei hoher Inflation und gestiegenen Zinsen. Unklar bleibt, welche Seite in den nächsten Quartalen dominieren wird. Angesichts der zurückhaltenden Prognosen über die weitere Wirtschaftsentwicklung, die dem Krieg in der Ukraine und einem möglichen Stopp der Gasimporte geschuldet sind, scheinen die Risiken zu überwiegen.

## pbbIX BIG 7 | Index



# Gesamtwirtschaft

In Deutschland stagnierte die wirtschaftliche Entwicklung. Im 2. Quartal blieb das reale **BIP saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem Vorquartal unverändert**, jedoch nach einem deutlichen Anstieg von 0,8% im Quartal zuvor. Den anziehenden Konsumausgaben, die durch den Wegfall der meisten Corona-Schutzmaßnahmen unterstützt wurden, stand ein negativer Außenbeitrag gegenüber. Im Saldo glichen sich Binnen- und Außennachfrage aus.

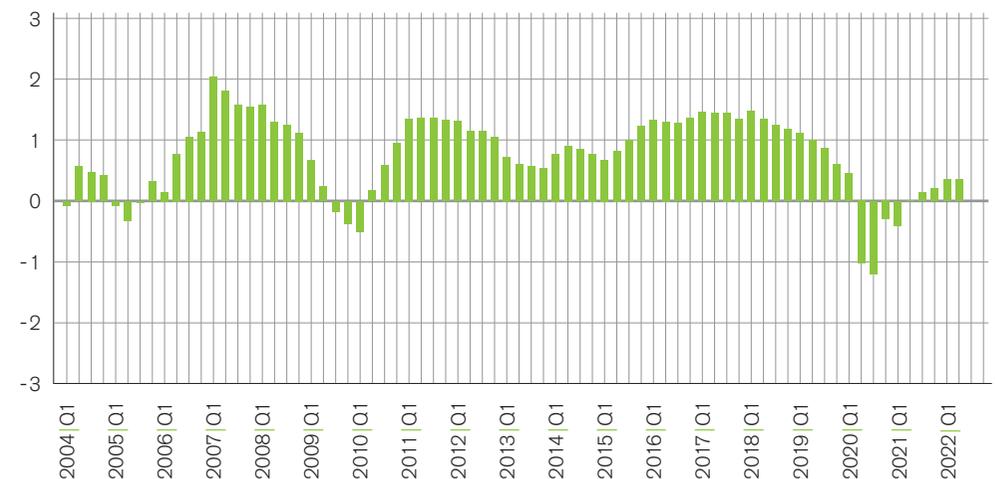
Der **Arbeitsmarkt zeigte sich außergewöhnlich stark**. Zwar stieg die Arbeitslosenquote infolge des flüchtlingsbedingten Zuzugs aus der Ukraine in den Monaten Mai bis Juni zuletzt leicht, andererseits entstanden in erheblichem Umfang auch neue Arbeitsplätze. Innerhalb eines Jahres ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um knapp 650.000 gestiegen. Zudem gab es mehr offene Stellen. Deren Zahl liegt aktuell deutlich höher als vor dem Beginn der Pandemie.

Damit zeigt sich die Wirtschaft besser als die vorherrschende Stimmung, die laut ifo Geschäftsklimaindex im Juli deutlich gesunken ist. Denn nach einer kurzen Phase der Stabilisierung zu Quartalsbeginn erwarten die Unternehmen für die kommenden Monate deutlich schlechtere Geschäfte. Auch die aktuelle Geschäftslage wird weniger zufrieden eingeschätzt als in den Monaten zuvor. Demnach steht **Deutschland an der Schwelle zur Rezession**. Tatsächlich überwiegen bei dem Ausblick die Risiken. Der Krieg in der Ukraine könnte zu einem vollständigen Stopp der Gasimporte aus Russland führen. Die Inflation reduziert die Kaufkraft und ist möglicherweise schwieriger zu senken, wenn sich Inflationserwartungen verankern und der enge Arbeitsmarkt deutliche Lohnsteigerungen verursacht.

**Reales Bruttoinlandsprodukt** | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



**Erwerbstätige** | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



# Flächenmarkt

Der Büromarkt war im 2. Quartal 2022 durch eine unerwartet positive Entwicklung gekennzeichnet. Der **Flächenumsatz legte kräftig zu** und überschritt die Grenze von 1 Mio. m<sup>2</sup>. In Summe wurden über die ersten sechs Monate in den BIG-7 Märkten 1,9 Mio. m<sup>2</sup> neu bezogen, fast 50% mehr als im 1. Halbjahr 2021. Dieses auch langfristig gesehen sehr gute Ergebnis umfasst sowohl Nachholeffekte aus den letzten beiden Jahren als auch zusätzlich Anmietungen im Zuge von Flächenfertigstellungen und -umbauten. Nach Angaben der großen Maklerhäuser waren dabei besonders Büros in zentralen Lagen mit hohen Ausstattungsstandards nachgefragt, die moderne Arbeitsplatz- und Nutzungskonzepte zulassen.

Die hohen Flächenumsätze haben den seit einigen Quartalen anhaltenden **Anstieg im Leerstand vorerst gestoppt**. Wie in den ersten drei Monaten waren im 2. Quartal in den BIG-7-Märkten 4,7 % des Bestandes nicht vermietet. Je nach Markt lassen sich aber sowohl Knappheiten als auch größere Angebotsüberhänge feststellen. Angesichts steigender Baukosten und Unsicherheiten beim künftigen Flächenbedarf ist in nächster Zeit zudem mit einer gebremsten Neubautätigkeit zu rechnen. Somit wird Leerstand im Allgemeinen kein vorherrschendes Thema sein, zumal weiterhin zahlreiche Unternehmen wieder Bürobeschäftigung aufbauen.

Die **Spitzenmieten tendierten im Mittel auf allen BIG-7 Märkten kräftig nach oben**. Gegenüber den ersten drei Monaten kam es zu einem Plus von 2%, im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die Mieten im flächengewichteten Mittel sogar um 5,8%. Auch die Durchschnittsmieten wiesen im 2. Quartal nach oben. Dieser Trend wird abgeschwächt anhalten.

**Büroflächenleerstand (BIG 7) | in % des Bestands**



**Spitzenmieten (BIG 7) | Veränderung gegenüber Vorjahr in %**



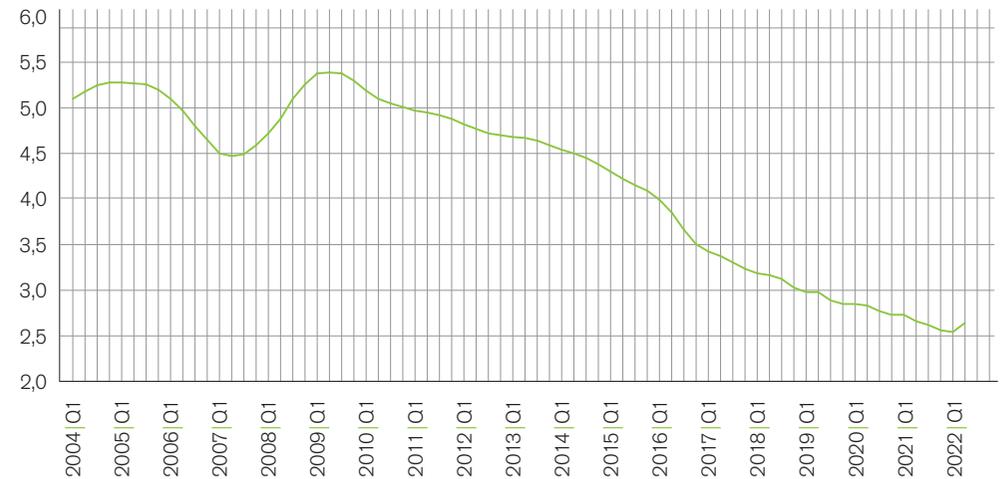
# Investmentmarkt

Im Gegensatz zum Flächenmarkt entwickelte sich der Investmentmarkt im 2. Quartal schwach. In den BIG-7 Märkten wurden lediglich rund 2,2 Mrd. € für den Erwerb von Büroimmobilien aufgebracht. Zu einem geringeren Mittelzufluss kam es zuletzt im 3. Quartal 2013. **Vorsicht und Zurückhaltung** prägen aktuell das Verhalten der Investoren. Dieser Trend deutete sich schon zu Jahresanfang an. Im 1. Quartal 2022 war das relativ hohe Transaktionsvolumen stark durch den Sondereffekt der Übernahme von alstria durch den kanadischen Investor Brookfield beeinflusst.

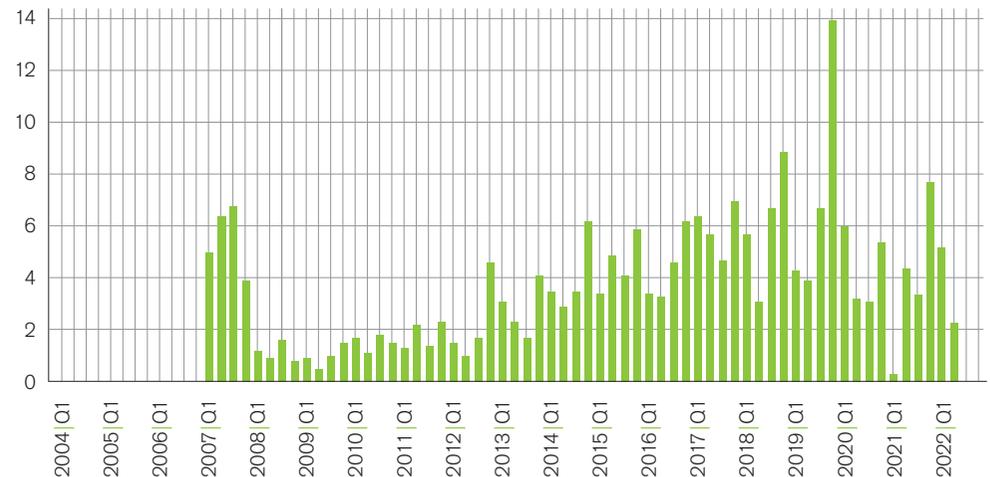
Ein verändertes Marktverhalten zeigt sich auch darin, dass die **Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte erstmals seit dem 2. Quartal 2009 wieder gestiegen** sind. Dahinter stehen verschiedene bremsende Einflüsse. Die wachsende wirtschaftliche Unsicherheit belastet die Investitionsneigung und geht mit einer höheren Liquiditätspräferenz der Anleger einher. Zudem weht dem Investmentmarkt von den Kredit- und Kapitalmärkten kräftiger Wind entgegen. Angesichts hoher Inflationsraten und einer allmählich greifenden geldpolitischen Wende sind die Umlaufrenditen für Bundesanleihen mit langer Restlaufzeit von Dezember 2021 bis Juni 2022 um gut 180 Basispunkte gestiegen. Damit ist die Außenfinanzierung deutlich teurer und der Renditeabstand von Immobilienanlagen zu öffentlichen Anleihen geringer geworden. Letztere stellen nach langer Zeit wieder eine effektive Anlagealternative dar.

Der Investmentmarkt hat einen Teil der Energie verloren, die für die gute Performance der letzten Jahre mit entscheidend war. Es bleiben jedoch die **Nettoerträge aus den Objekten**. Deren Wachstum und die Nachhaltigkeit dieser Erträge stehen wieder im Zentrum der Anlagen.

Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %



Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro



# BIG 7

## BERLIN

Die Vermietungsleistung auf dem Berliner Büromarkt entwickelt sich seit einigen Quartalen sehr stabil auf hohem Niveau. Das 2. Quartal knüpft hieran mit einem Flächenumsatz von 195.000 m<sup>2</sup> nahtlos an. Die Nachfrage kam vor allem von Nutzern aus dem Segment unternehmensbezogene Dienstleistungen und der öffentlichen Verwaltung. Der Leerstand sank im Quartalsverlauf von 4,3% auf 3,9%. Die Mieten zogen besonders in der Spitze, aber auch im Durchschnitt weiter an. Die Spitzenmieten lagen zuletzt bei 41 € je m<sup>2</sup>, nach 39,5 € je m<sup>2</sup> im Quartal zuvor. Die Mittelzuflüsse betragen im 2. Quartal ca. 900 Mio. €, was für das 1. Halbjahr einen Betrag von 2,3 Mrd. € ergibt. Das entspricht einem Minus von 13% gegenüber dem 1. Halbjahr 2021. Die Spitzenrenditen stiegen von 2,5% auf 2,6%.

## HAMBURG

Die Indikatoren zum Büroflächenmarkt belegen für Hamburg ein außerordentlich gutes 2. Quartal. Mit rund 187.000 m<sup>2</sup> wurde ein sehr hoher Flächenumsatz erzielt, der zum zweitbesten Halbjahresergebnis der letzten 10 Jahre führte. Die Leerstandsquote ging im Verlauf der vergangenen drei Monate von 4% auf 3% zurück und auch die Spitzenmieten tendierten in diesem Zeitraum aufwärts. Dieser starken Flächenmarktentwicklung stand ein schwacher Investmentmarkt gegenüber. Im 2. Quartal wurden nur für rund 220 Mio. € Büroobjekte erworben. Dem waren knapp 1,6 Mrd. im 1. Quartal vorausgegangen, die allerdings nahezu vollständig aus der Übernahme des Portfolios von alstria durch den kanadischen Investor Brookfield resultierten. Die Spitzenrenditen stiegen im 2. Quartal um 10 Basispunkte auf 2,7%.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



# BIG 7

## MÜNCHEN

Auf dem Münchner Büromarkt hielten die hohen Flächenumsätze der letzten Zeit unverändert an. Ähnlich wie in den drei Quartalen zuvor wurden von April bis Juni 2022 rund 200.000 m<sup>2</sup> neu vermietet bzw. bezogen. Dabei dominierten hochwertige Flächen, die vor allem von unternehmensbezogenen Dienstleistern nachgefragt wurden. Die Leerstandsquote stieg trotz der hohen Flächennachfrage leicht an und lag im Quartalsdurchschnitt bei 4,1%. Die Spitzenmieten verharrten bei 42,5 € je m<sup>2</sup>, während die Durchschnittsmieten moderat nach oben tendierten. Auf dem Investmentmarkt herrschte erneut Zurückhaltung. Insgesamt wurden rund 300 Mio. € investiert, die ausschließlich auf inländische Investoren entfielen. Die Spitzenrenditen notierten bei 2,75%, nach 2,65% im Vorquartal.

## KÖLN

Auf dem Kölner Büromarkt wurde im 2. Quartal mit 164.000 m<sup>2</sup> ein außerordentlich hoher Flächenumsatz realisiert. Diese Zahl bedeutet selbst im langfristigen Vergleich ein Top-Ergebnis. Zuzuschreiben ist der Rekord vor allem einigen Großabschlüssen der öffentlichen Verwaltung. Die Leerstandsquote ging auf 3,2% zurück. In Kombination mit der hohen Nachfrage legten die Neuvertragsmieten zu. Die Spitzenmieten betragen im 2. Quartal 27 € je m<sup>2</sup>, nach 26,5 € zuvor. Auf dem Investmentmarkt wurden nach Angaben von MSCI / RCA lediglich 44 Mio. € für den Erwerb von Büroimmobilien aufgebracht. Auch andere Quellen zeigen für die Domstadt eine sehr hohe Kaufzurückhaltung. Damit einhergehend stiegen die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte um 10 Basispunkte auf 2,65%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



# BIG 7

## FRANKFURT

In Frankfurt konnte der Flächenumsatz im 2. Quartal nicht ganz an die Umsätze der vorangegangenen Quartale anknüpfen, blieb aber mit rund 97.000 m<sup>2</sup> sehr rege. Im 1. Halbjahr wurden insgesamt 208.000 m<sup>2</sup> neu vermietet oder bezogen, rund 25% mehr als ein Jahr zuvor. Trotz geringer Neubautätigkeit legte der schon vorher relativ hohe Leerstand weiter zu und beträgt nunmehr 8,5%. Die Spitzenmieten stiegen erneut an und notierten im 2. Quartal bei 43,5 € je m<sup>2</sup>. Auch die Durchschnittsmieten tendierten aufwärts. Der Investmentmarkt verzeichnete im 2. Quartal rund 640 €. Damit liegt Frankfurt an zweiter Stelle nach dem Spitzenreiter Berlin und in erkennbarem Abstand zu den fünf weiteren Nachfolgern der BIG-7. Die Nettoanfangsrenditen für Objekte in 1A-Lagen stiegen um 10 Basispunkte auf 2,8%.

## DÜSSELDORF

Gemessen an der Vermietungsleistung zeigt der Düsseldorfer Büromarkt eine deutliche Belebung. Nach 83.000 m<sup>2</sup> im 1. Quartal wurden im 2. Quartal rund 102.000 m<sup>2</sup> umgesetzt, zusammen rund 60% mehr als im 1. Halbjahr 2021. Hierbei handelt es sich zum Teil um Vorvermietungen geplanter Gebäude. Deshalb nahm trotz der Belebung der Leerstand außerhalb der Top-Lagen erneut leicht zu. Insgesamt weist der Markt aktuell eine Leerstandsquote von 8,2% auf. Der Anstieg der Spitzenmieten hielt gleichwohl an. Diese lagen zuletzt bei 30 € je m<sup>2</sup>, nach zuvor 28,5 € je m<sup>2</sup>. Die Mittelzuflüsse auf dem Investmentmarkt der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt fielen mit etwas mehr als 100 Mio. € bescheiden aus. Dieser Nachfrageschwäche entsprechend stiegen die Nettoanfangsrenditen um 10 Basispunkte auf 2,8%.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index



# BIG 7

## STUTTGART

Der Stuttgarter Büromarkt verzeichnete schon im 1. Quartal eine hohe Vermietungsleistung, die im 2. Quartal nochmals deutlich übertroffen wurde. Mit 127.000 m<sup>2</sup> wurde ein bisher nicht erreichter Umsatzrekord erzielt, der weit überwiegend durch mehrere größere Transaktionen von Eigennutzern zustande kam. Die Leerstandsrate ist mit 2,4% weiterhin gering. Die zurückhaltende Neubautätigkeit lässt erwarten, dass sich in den nächsten Quartalen daran wenig ändern wird. Entsprechend werden die Mieten, die nach dem starken Anstieg im 1. Quartal, zuletzt unverändert blieben, aufwärts tendieren. Die Mittelzuflüsse auf dem Investmentmarkt betragen im 2. Quartal nach den Angaben von MSCI / RCA nur 77 Mio. €. Die Spitzenrenditen stiegen auf 2,75%, nach 2,65% zuvor.

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 €