

# pbbIX Büromarkt Deutschland 2020 | 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: 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

Aufsichtbehörden:

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

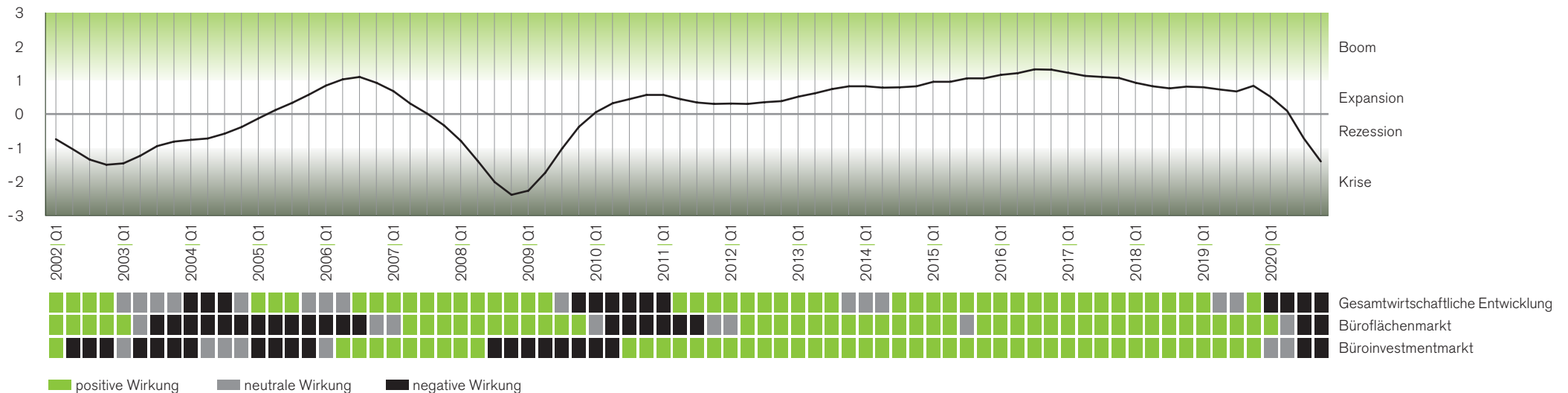
Im 4. Quartal 2020 **gab der pbbIX Immobilienindex nochmals stark nach**. Er liegt jetzt bei -1,38 Punkten und damit auf dem niedrigsten Stand seit dem 2. Quartal 2009. Bereits im 3. Quartal 2020 war der Index erstmals seit Ende 2009 negativ. Hauptgrund der Schwäche ist weiterhin die COVID-19-Pandemie. Sie setzt sowohl der Wirtschaft im Allgemeinen als auch dem Büromarkt im Besonderen hart zu.

Im Sommer kam Optimismus auf, die Wirtschaft könne sich bis zum Jahresende erholen. Dem stand die starke zweite Infektionswelle Ende des Jahres 2020 entgegen. Die Beschäftigung gab im 4. Quartal gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal erneut nach, und das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts kam im 4. Quartal **vollständig zum Erliegen**.

Deshalb war die Büroflächennachfrage sehr viel niedriger als vor einem Jahr. Neue Flächen wurden aufgrund hoher Vorvermietungen noch gut absorbiert. Die Leerstände zogen auf meist niedrigem Niveau erneut an. Die **Mieten** waren bisher weitgehend stabil. Die **Mittelzuflüsse** stabilisierten sich im 4. Quartal auf unterdurchschnittlichem Niveau. Die Anfangsrenditen für erstklassige Objekte gaben leicht nach, weil die Kapitalmarktzinsen sanken und Investoren Qualität und Sicherheit suchten.

Die Corona-Krise belastet die Büromärkte auch zu Jahresbeginn. Die **Überwindung der Pandemie ist konstitutiv** für die Erholung der Märkte. Positiv stimmt, dass die Impfungen angelaufen sind, negativ, dass diese nur langsam vorangehen und noch viel Zeit in Anspruch nehmen werden.

## pbbIX BIG 7 | Index



# Gesamtwirtschaft

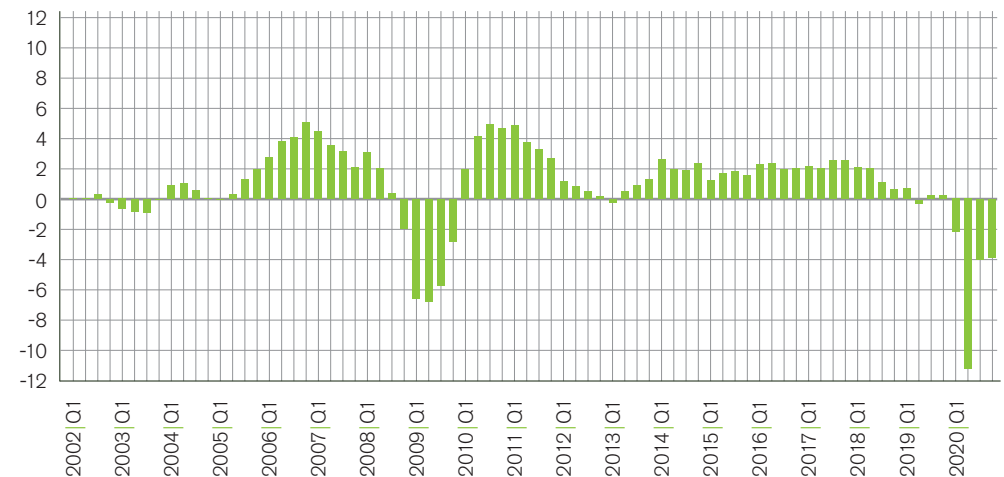
Von März bis Dezember 2020 stand die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im tiefen Schatten der Corona-Pandemie. Im ersten Halbjahr gab es einen massiven Einbruch im realen Bruttoinlandsprodukt. Hierauf folgte im Sommer eine starke Gegenbewegung, die im Herbst durch steigende Infektionszahlen und dadurch ausgelöste Maßnahmen der Pandemiebekämpfung vollständig gestoppt wurde. Im 4. Quartal 2020 legt das **reale BIP** nur noch um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal zu, gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal gab es ein Minus von 3,9%.

Im 4. Quartal 2020 gingen positive Impulse von den Exporten und der Bauwirtschaft aus. Dem stand ein **zurückhaltender privater Konsum** gegenüber. Die Entwicklung dieser wichtigsten Komponente der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage litt stark unter dem neuerlichen Lockdown, der vor allem den stationären Einzelhandel und andere kontaktintensive Dienstleistungsbranchen hart traf.

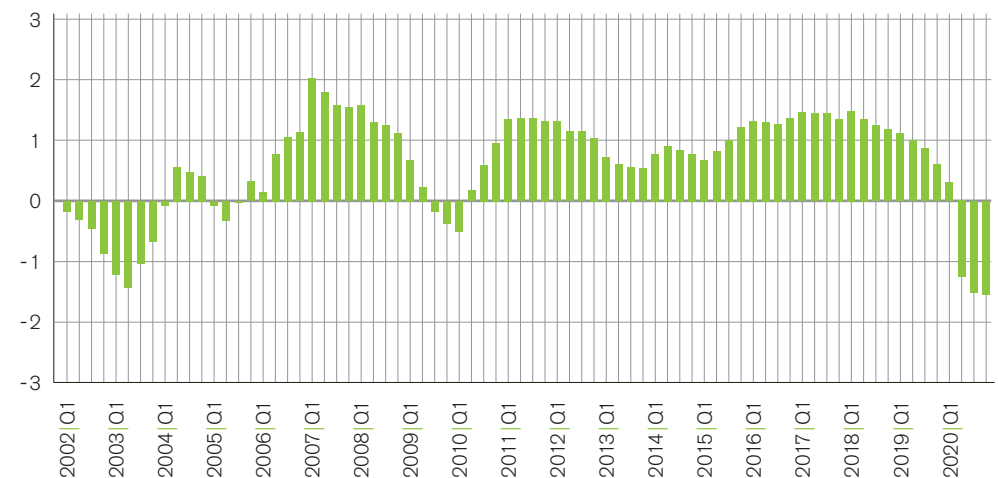
Zum Jahresanfang 2021 sehen viele **Unternehmer pessimistischer** auf die nächsten Monate. Laut ifo Geschäftsklimaindex vom Januar fielen in allen Bereichen die Erwartungen der Unternehmer ungünstiger aus als Anfang Dezember. Selbst in der Industrie gab es nach langer Zeit von zunehmendem Optimismus erstmals wieder einen Rückschlag.

Der **Schlüssel zur Erholung der Wirtschaft** liegt also eindeutig in der Überwindung der Pandemie. Jenseits dieser Pandemie erscheinen die Chancen für eine kräftige Erholung gut. Dafür spricht unter anderem der Aufholprozess im 3. Quartal 2020, das vergleichsweise wenig COVID-19 belastet war.

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



**Erwerbstätige** | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



# Flächenmarkt

Im 4. Quartal 2020 setzte auf dem Flächenmarkt der BIG 7 eine leichte Besserung ein. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 750.000 m<sup>2</sup> umgesetzt, nach rund 600.000 m<sup>2</sup> im 3. Quartal. Die Besserung ist erfreulich, sie kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die **Anmietungen weiterhin stark unter dem COVID-19 Einfluss stehen**. Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die offene Frage, welche Bedeutung das Homeoffice auf den zukünftigen Flächenbedarf haben wird, standen einem stärkeren Engagement entgegen. Über das ganze Jahr gesehen wurden 2020 nur rund 2,7 Millionen m<sup>2</sup> neu bezogen, obgleich die Bürobeschäftigung in den BIG 7 Städten – ausgenommen Stuttgart – entgegen der Erwerbstätigkeit insgesamt weiter zunahm.

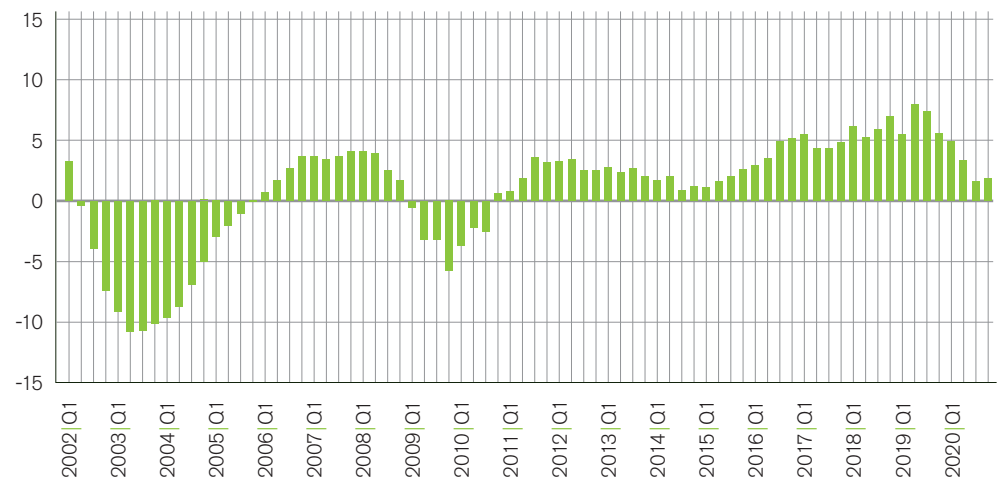
Die Neubautätigkeit war im Jahr 2020 relativ expansive, auch wenn Vorhaben zeitlich verschoben wurden. Abgesichert durch hohe Vorvermietungsquoten musste sich der Großteil der neuen Flächen nicht dem Wettbewerb stellen. Gleichwohl kam es im Zuge der Angebotserweiterung und einer schwächeren Flächennachfrage zu **leicht steigenden Leerständen**. Ende 2020 lag die Leerstandsquote bei 3,7%; mäßige 70 Basispunkte höher als ein Jahr zuvor. Angesichts der bekannten Herausforderungen ist davon auszugehen, dass der Leerstand in den nächsten Monaten weiter steigen wird.

Bisher waren **keine sinkenden Nominalmieten** festzustellen. Im Gegenteil: Wider Erwarten legten die Spitzenmieten im bestandsgewichteten Durchschnitt über die BIG 7 Märkte im 4. Quartal nochmals zu. Allerdings wird von Maklerseite darauf verwiesen, dass derzeit Incentives in der Größenordnung von 5 bis 10% der Nominalmieten gewährt werden.

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



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



# Investmentmarkt

Im Jahr 2020 wurden in den BIG 7 Märkten insgesamt 18 Mrd. € für den Erwerb von Büroimmobilien aufgewendet, nach 29 Mrd. € im Jahr zuvor. Der starke Rückgang von rund 39% erklärt sich vor allem aus einer **Halbierung der grenzüberschreitenden Mittelzuflüsse**: Als unmittelbare Folge der Pandemie kamen nur noch 7,1 Mrd. € aus dem Ausland, verglichen mit 15,1 Mrd. € im Jahr 2019.

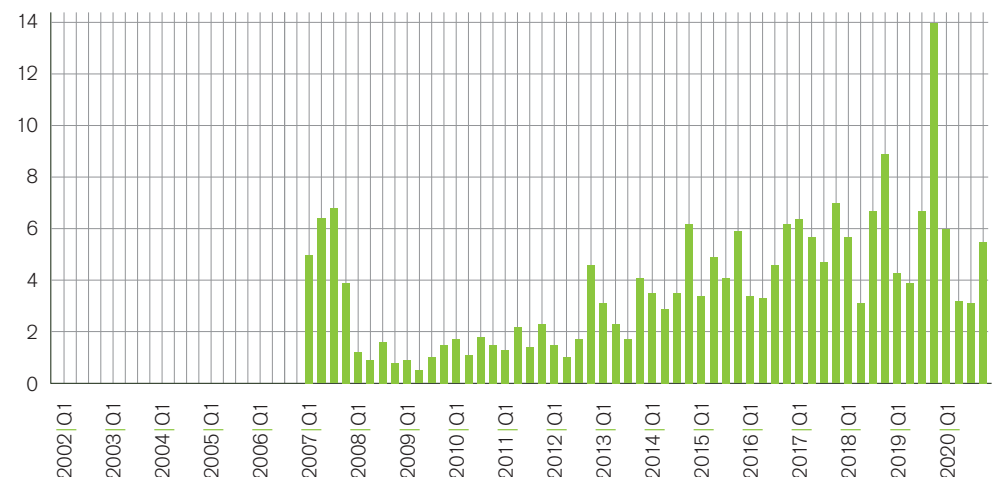
Mit Zuflüssen in Höhe von rund 5,5 Mrd. € wurde im **4. Quartal ein vergleichsweise gutes Jahresergebnis** erzielt, woran wiederum in erster Linie inländische Investoren beteiligt waren. Trotz zuletzt ungünstiger Wirtschaftsdaten und des anhaltend schwierigen Infektionsverlaufs beginnen die Investoren, eine Erholung der BIG 7-Investmentmärkte im Verlauf 2021 zu antizipieren.

Die Anfangsrenditen für erstklassige Objekte in bester Lage notierten im 4. Quartal – wie in den beiden vorangegangenen Quartalen – unter der 3%-Marke. Dieses **historisch tiefe Niveau der Anfangsrenditen** wird zu großen Teilen durch die Negativzinsen auf sichere Kapitalanlagen getragen: Im Verlauf der letzten Monate gab die Umlaufrendite für zehnjährige Anleihen der öffentlichen Hand erneut etwas nach: Im 4. Quartal wurde eine Rendite von -0,61% realisiert, nach -0,53% im 3. Quartal. Inwieweit zusätzliche Gründe – wie die Präferenz der Investoren für attraktive zentrale Standorte – eine Rolle spielen, ist aufgrund der Datenlage noch nicht eindeutig einzuschätzen. Anekdotische Evidenz der großen Maklerhäuser legen dies aber nahe. Sie verweisen aktuell auf einen sehr intensiven Wettbewerb um Premiumobjekte in zentralen Lagen, der für leicht nachgebende Spitzenrenditen sorgt.

**Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %**



**Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro**



# BIG 7

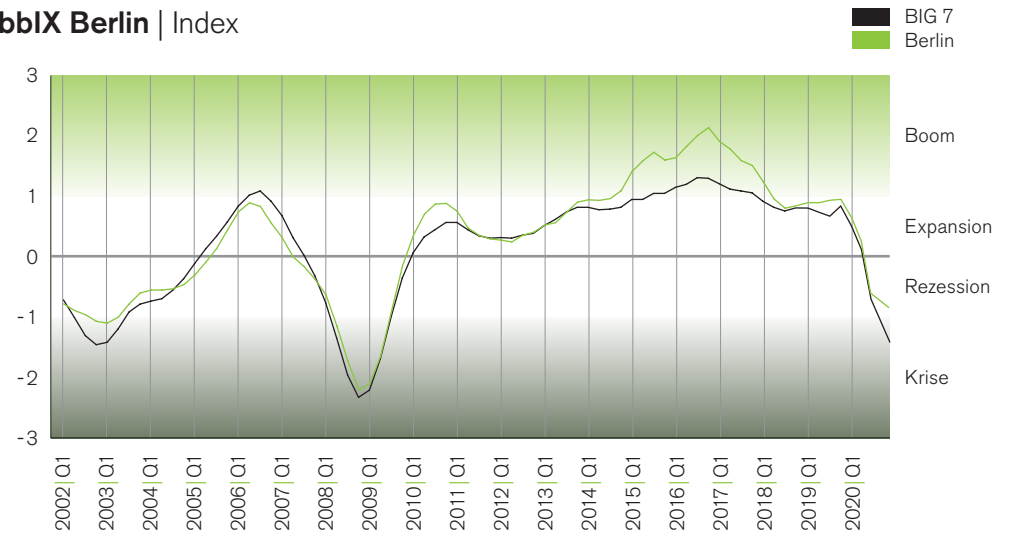
## BERLIN

Im Jahr 2020 wurden 740.000 m<sup>2</sup> Büroflächen neu vermietet. Das Ergebnis im 4. Quartal fiel dabei etwas besser aus als in den vorangegangenen Quartalen, blieb aber – wie das Jahresergebnis – deutlich hinter den entsprechenden Zahlen aus dem Vorjahr zurück. Als Mieter traten zuletzt vor allem privatwirtschaftliche Unternehmen auf, während über das ganze Jahr gesehen die öffentliche Verwaltung dominierte. Die Leerstandsquote lag Ende 2020 bei niedrigen 2,8%, 30 Basispunkte höher als im Quartal zuvor. Die Spitzenmieten stiegen leicht an und notierten zum Jahresende nur geringfügig unter der 40 €-Marke. Verglichen mit dem 3. Quartal erholten sich Mittelzuflüsse auf dem Investmentmarkt zum Jahresende, ohne an das entsprechende Ergebnis im 4. Quartal 2019 heranzureichen. Die Anfangsrenditen blieben unverändert.

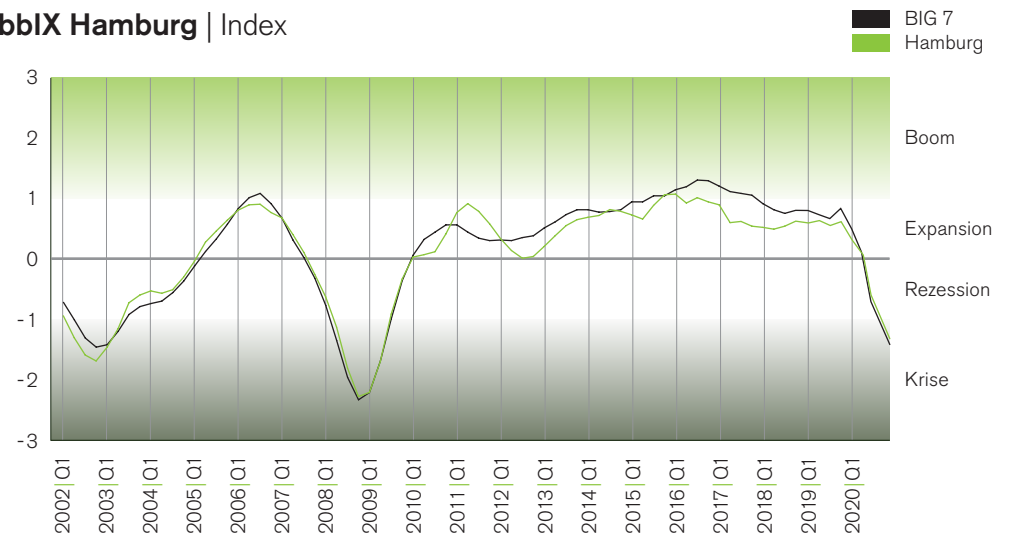
## HAMBURG

Der Jahresflächenumsatz summierte sich auf knapp 365.000 m<sup>2</sup>, ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr von etwa 30%. Lediglich 3% der Büroflächen waren zum Jahresende unvermietet. Die nominalen Durchschnittsmieten stagnierten, die Spitzenmieten kletterten trotz der verhaltenen Flächennachfrage zum Jahresende von 30 € auf 31 €. Für den Erwerb von Büroimmobilien wurden im Jahr 2020 nach Angaben von Real Capital Analytics 2,4 Mrd. € aufgebracht, womit das Ergebnis des Vorjahres nur um 9% unterschritten wurde. Anders als in den anderen Märkten kamen die Zuflüsse sowohl im letzten Quartal als auch über das ganze Jahr gesehen zu fast gleichen Teilen aus dem In- und Ausland. Die Renditen für erstklassige Objekte in Spitzenlagen gaben gegenüber dem Vorquartal etwas nach und lagen zum Jahresbeginn 2020 bei 2,7%.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



# BIG 7

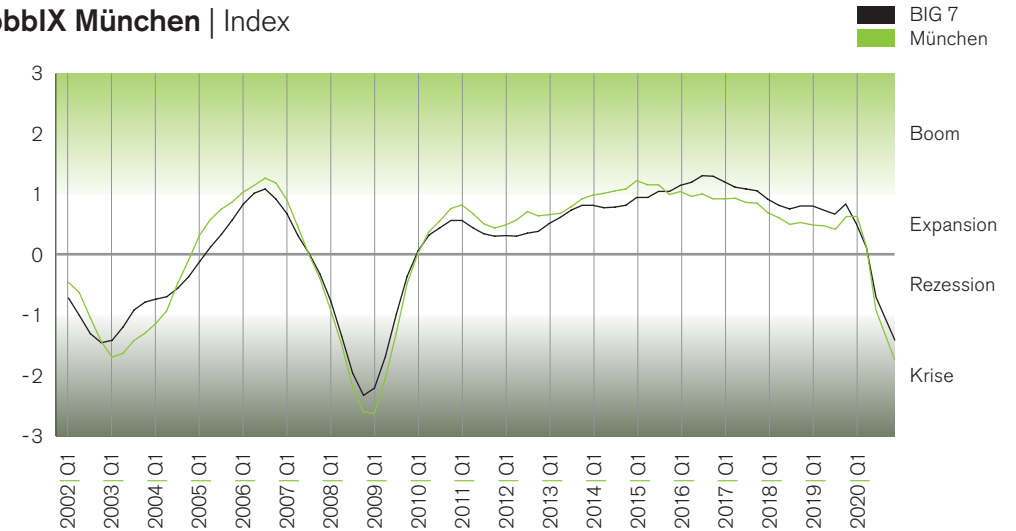
## MÜNCHEN

Auf dem Münchener Büromarkt wurden im Jahr 2020 insgesamt 570.000 m<sup>2</sup> vermietet oder von Eigentümern belegt, 25% weniger als im Jahr 2019. Wegen der geringeren Flächenaufnahme nahm der Leerstand im Jahresverlauf um rund 100 Basispunkte zu; zum Jahresende 2020 waren 3% der Flächen unvermietet. Der Leerstandsanstieg hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklung der Mieten. Diese verharrten sowohl im Durchschnitt als auch in der Spitze bis zum Jahresende auf hohem Niveau. Das Transaktionsvolumen betrug 2,9 Mrd. €. Damit wurde das außergewöhnlich hohe Ergebnis des Jahres 2019 von 8,1 Mrd. € deutlich verfehlt, vor allem wegen stark nachlassender Mittelzuflüsse aus dem Ausland. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte lag zum Jahresende bei 2,7%.

## KÖLN

Am Kölner Büroimmobilienmarkt wurden rund 210.000 m<sup>2</sup> über das ganze Jahr gerechnet umgesetzt, nach ungefähr 300.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2019. Die zurückhaltende Anmietung führte bei einer ebenfalls zurückhaltenden Neubautätigkeit im Jahresverlauf zu moderat steigenden Leerständen, die aber zum Jahresende lediglich rund 3% des Bestandes ausmachten. Die Neuvertragsmieten blieben über das ganze Jahr nahezu unverändert. Für den Erwerb von Büroimmobilien wurden nach Angaben von RCA im Jahr 2020 nur noch 630 Mio. € aufgebracht, womit das Vorjahresergebnis um fast 70% unterschritten wurde. Ausländische Investoren hielten sich ab dem 2. Quartal stark zurück und fielen im 4. Quartal ganz aus. Trotz der geringen Umsätze gab die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte zum Jahresende nach; sie lag zum Jahresende bei 3%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index





# BIG 7

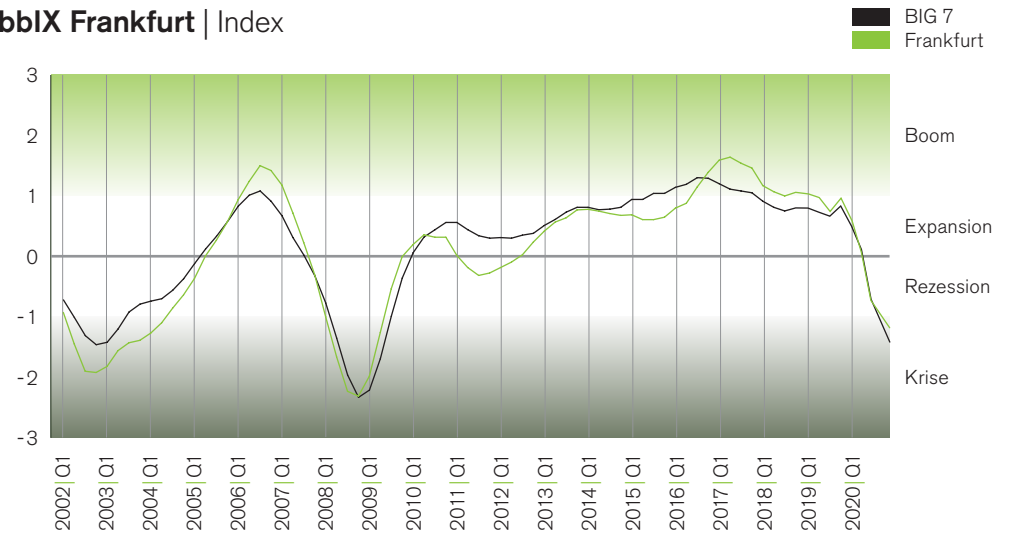
## FRANKFURT

In Frankfurt enttäuschte die Flächennachfrage nicht nur wegen COVID-19, sondern auch aufgrund des Brexit-Ausgangs. Letzterer zog sich zu lange hin, um die zu Jahresbeginn erwartete Wirkung zu zeigen. Mit 340.000 m<sup>2</sup> wurden 40% weniger umgesetzt als im Jahr 2019. Diese Nachfrageschwäche führte bei steigendem Neubau zu höheren Leerständen von mehr als 6% der Büroflächen zum Jahresende. Gleichwohl zeigten sich die Spitzenmieten im Jahresverlauf stabil, auch weil im CBD weniger als 5% der Mietfläche leer stand. Auf dem Investmentmarkt wurde mit 4,7 Mrd. € ein relativ hohes Transaktionsvolumen realisiert. Damit wurden die hohen Zuflüsse des Jahres 2019 von 6,3 Mrd. € zwar verfehlt, aber mehr investiert als in jedem anderen BIG 7 Markt. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien gaben leicht nach auf 2,8% zum Jahresende.

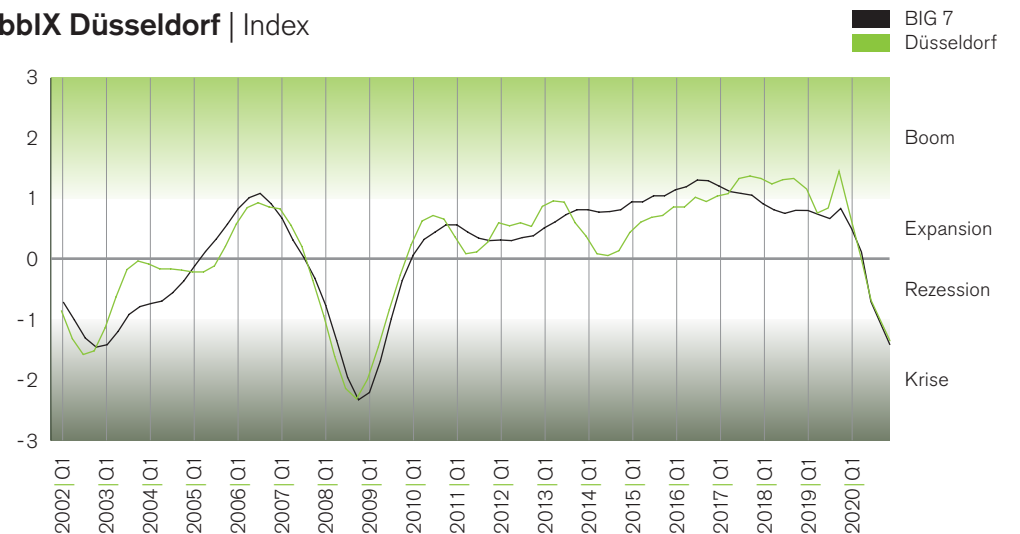
## DÜSSELDORF

Seit dem 2. Quartal bewegt sich die Flächennachfrage auf dem Düsseldorfer Büromarkt auf niedrigem Niveau. Entsprechend wurden über das ganze Jahr gesehen nur rund 300.000 m<sup>2</sup> umgesetzt, 45% weniger als im Jahr 2019. Auf die schwache Flächennachfrage weisen auch die steigenden Leerstände von rund 7% zum Jahresende hin. Während die Durchschnittsmieten im Jahresverlauf leicht nachgaben, blieben die nominalen Spitzenmieten bisher stabil. Der Investmentmarkt präsentierte sich den Umständen entsprechend im Jahr 2020 in relativ guter Verfassung. Die Mittelzuflüsse blieben nur geringfügig hinter den Zuflüssen von 2019 zurück. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte gaben im Jahresverlauf weiter nach. Ende 2020 lag diese Rendite bei 2,95%, das heißt 15 Basispunkte unter dem Jahresanfangswert.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index

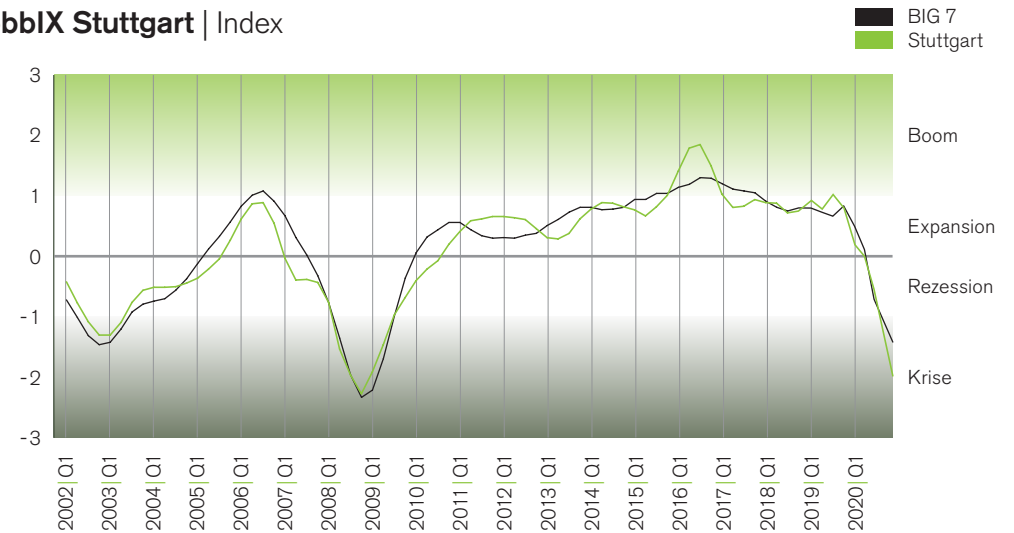


# BIG 7

## STUTTGART

Die Flächennachfrage auf dem Stuttgarter Markt fiel im vergangenen Jahr sehr schwach aus und folgte somit grundsätzlich der Entwicklung in den anderen BIG 7 Märkten. Lediglich 140.000 m<sup>2</sup> wurden neu vermietet oder durch Eigentümer bezogen. Trotz der schwachen Nachfrage blieb der Leerstand auf niedrigem Niveau. Ende 2020 waren lediglich 2,1 % der Büroflächen unvermietet, was auch auf die stark zurückhaltende Neubautätigkeit zurückzuführen ist. Die Durchschnitts- und Spitzenmieten blieben im letzten Quartal unverändert. Auf dem Investmentmarkt wurden im vergangenen Jahr die Ergebnisse von 2019 deutlich verfehlt. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr Objekte für 870 Mio. € erworben, das sind knapp 5% der gesamten Mittelzuflüssen in den BIG 7 Märkten. Die Spitzenrendite sank im Jahresverlauf um 10 Basispunkte auf 2,85%.

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 €