

# pbbIX Büromarkt Deutschland 2020 | 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

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

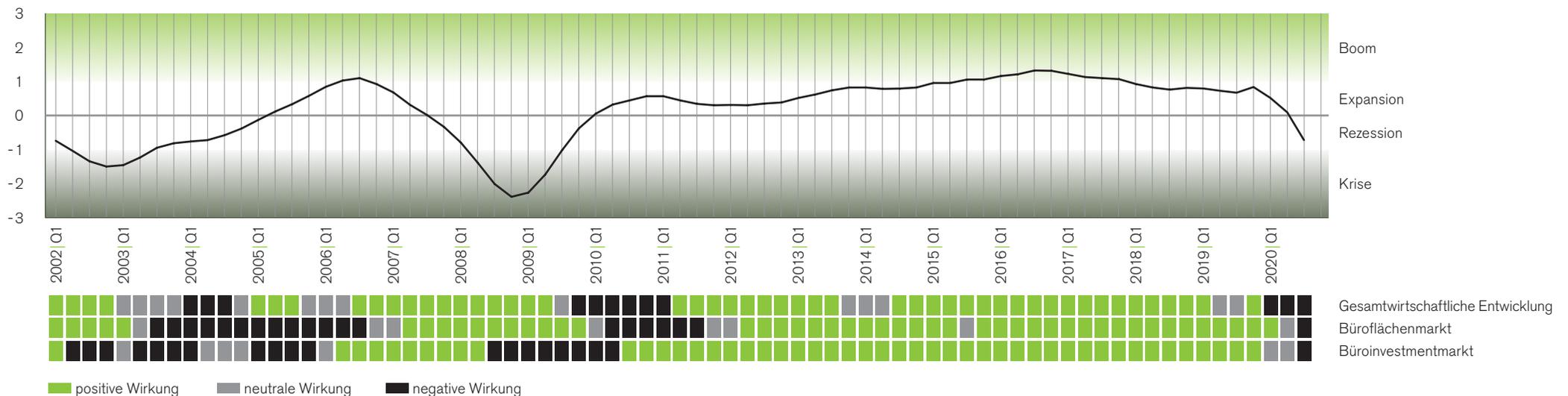
Der pbbIX Immobilienindex gab im 3. Quartal ein weiteres Mal stark nach. Er liegt jetzt bei -0,7 Punkten, dem **niedrigsten Stand seit dem Ende der Finanzkrise**. Mehr und mehr legt die Pandemie einen dunklen Schatten auf die Entwicklung der BIG 7 Büromärkte. Schwer wogen vor allem die stark nachlassende Flächen-nachfrage und ein wesentlich geschrumpftes Investmentvolumen.

Im 3. Quartal blieben die **Flächenvermietungen massiv hinter** den Ergebnissen zurück, die in den vorangegangenen Jahren regelmäßig erzielt wurden. Hierin zeigte sich, dass wirtschaftliche Unsicherheiten und mögliche strukturelle Verschiebungen die Dienstleistungsunternehmen vor große Herausforderungen stellen. Entsprechend sind nicht Expansion und Umzüge das vorherrschende Thema, sondern den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten und anzupassen.

Auch die **Mittelzuflüsse auf den Investmentmärkten ließen im Laufe des Jahres stark nach**. Auch hier setzte COVID-19 den Märkten zu. Bisher hatte der Nachfragerückgang keine negativen Auswirkungen auf das Preisniveau. Die Preise für Büroimmobilien verharrten auf hohem Niveau.

Immerhin war und ist nicht alles schlecht. Die **Wirtschaftsleistung legte im 3. Quartal kräftig zu** und holte mehr als die Hälfte des Einbruchs aus dem 1. Halbjahr auf. Hierin kommt im Wesentlichen die Normalisierung der gesamtwirtschaftlichen Aktivität nach dem ersten Lockdown zum Ausdruck. Ob die Erholung im 4. Quartal anhält, wird sehr maßgeblich von dem weiteren Verlauf der Pandemie bzw. den Maßnahmen zur Eindämmung der jüngst wieder stark gestiegenen Infektionszahlen abhängen.

## pbbIX BIG 7 | Index



# Gesamtwirtschaft

Die **Wirtschaftstätigkeit in Deutschland hat sich im 3. Quartal stark belebt**. Mit der Lockerung der Eindämmungsmaßnahmen gegen das Coronavirus und begünstigt durch eine expansive Geld- und Fiskalpolitik legte das reale Bruttoinlandsprodukt um 8,2% gegenüber dem Vorquartal zu. Der Anstieg war getragen von höheren privaten Konsumausgaben, mehr Investitionen und stark gestiegenen Exporten.

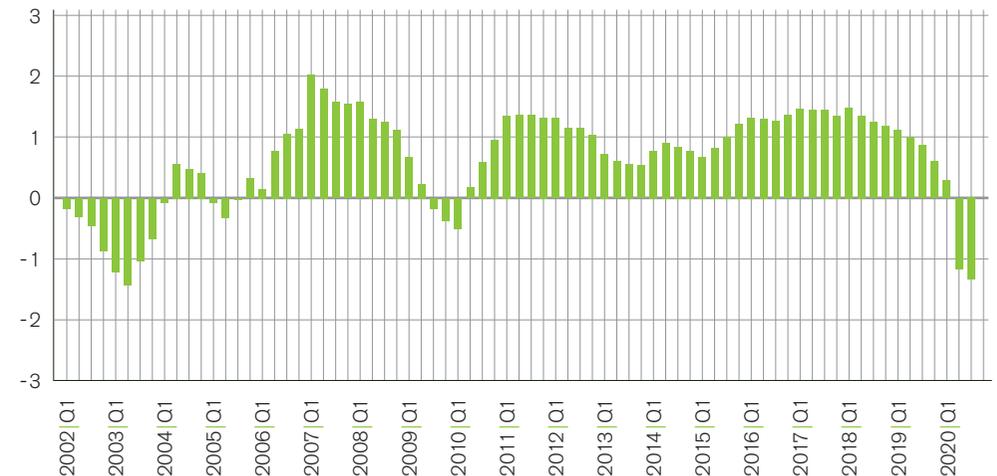
Tatsächlich wurde im 3. Quartal ein erheblicher Teil des wirtschaftlichen Einbruchs vom ersten Halbjahr wettgemacht. Die Wirtschaftsleistung liegt aber **weiterhin sehr deutlich unter dem Vorkrisenniveau**. Außerdem wird sich die Erholung bestenfalls mit verminderter Kraft fortsetzen angesichts der wieder stark gestiegenen Infektionszahlen und der zum Zweck der Infektionsvermeidung für den November neu auferlegten Restriktionen. Die Produktionskapazitäten bleiben also vorerst unterausgelastet, und der Druck auf die Beschäftigung wird anhalten. Die Corona-Krise ist nicht überwunden.

Folgerichtig trübte sich die **Stimmung bei den Unternehmen leicht ein**. Nach fünf Anstiegen in Folge zeigte der monatliche ifo-Geschäftsklimaindex im Oktober erstmals einen Rückgang. Die Unternehmensleiter beurteilen ihre aktuelle Situation zwar besser als in den Monaten zuvor, die Entwicklung in den kommenden Monaten wird allerdings skeptischer eingeschätzt. Für die Wirtschaft im Ganzen wird es entscheidend sein, ob das Pandemiegeschehen im Verlauf der nächsten Quartale soweit eingegrenzt werden kann, dass es seinen Einfluss auf das Verhalten der Unternehmer und Privathaushalte verliert.

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



**Erwerbstätige** | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



# Flächenmarkt

Die **Motivation, neue Büroflächen anzumieten, war im 3. Quartal offensichtlich wenig ausgeprägt**. Die Gründe liegen auf der Hand: hohe Mieten und vor allem die schwierige wirtschaftliche Lage. Hinzu kommt die Frage, wie sich die pandemiebedingte Abkehr von der Präsenzpflcht im Büro mittelfristig auf den Flächenbedarf auswirken wird. Nicht Flächenexpansion und Umzüge sind gegenwärtig die Themen, sondern den Geschäftsbetrieb unter ungünstigen Umständen aufrecht zu erhalten.

Im 3. Quartal wurden in den sieben größten Büromärkten in Deutschland rund 610 Tsd. m<sup>2</sup> Bürofläche neu vermietet. Das waren **43% weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum**. Über die ersten 9 Monate 2020 blieb die Vermietungsleistung um 38% hinter dem Ergebnis zurück, das in den ersten 9 Monaten 2019 erzielt wurde.

Dieser Einbruch führte trotz zurückhaltender Neubautätigkeit zu einem **Anstieg im Leerstand**. In Summe über alle Märkte waren etwa 3,3% der Büroflächen unvermietet. Diese Quote wird in den nächsten Monaten weiter steigen. Hinzu kommt ein zunehmendes Angebot an Untermietflächen. Eine Angebotsschwemme ist aber aus heutiger Sicht vorerst nicht zu erwarten.

Bisher zeigen sich die **Mieten stabil**. In der Spitze blieben sie gegenüber dem Vorquartal unverändert und lagen damit weiterhin leicht über dem 3. Quartal 2019. Auch die Durchschnittsmieten zeigten gegenüber dem Vorquartal keine nennenswerte Veränderung. Nach Angaben der Maklerhäuser gewinnen aber Incentives, wie mietfreie Zeiten und Ausbauschüsse, zunehmend an Bedeutung.

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



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



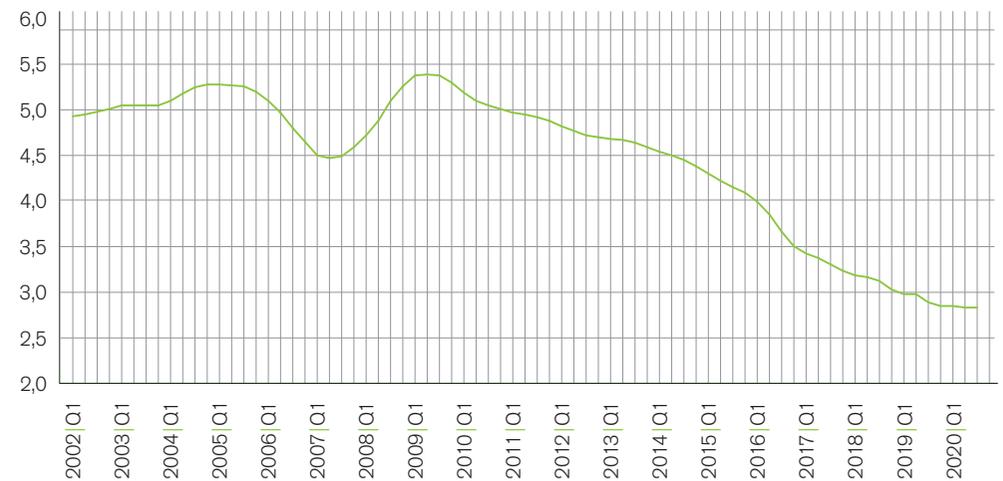
# Investmentmarkt

In den ersten 3 Quartalen 2020 wurden in den BIG 7 Märkten insgesamt 11,6 Mrd. € für den Erwerb von Büroimmobilien aufgewendet. Hiervon entfielen 58% auf inländische Investoren. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum **gingen die Investments um 22% zurück**, was insbesondere auf die geringen Aktivitäten im 3. Quartal zurückzuführen war. Im 3. Quartal 2020 wurde ein – vorläufiger – Mittelzufluss in Höhe von 2,5 Mrd. € erfasst, nach 3,3 Mrd. € im 2. Quartal und rund 6 Mrd. € im 1. Quartal.

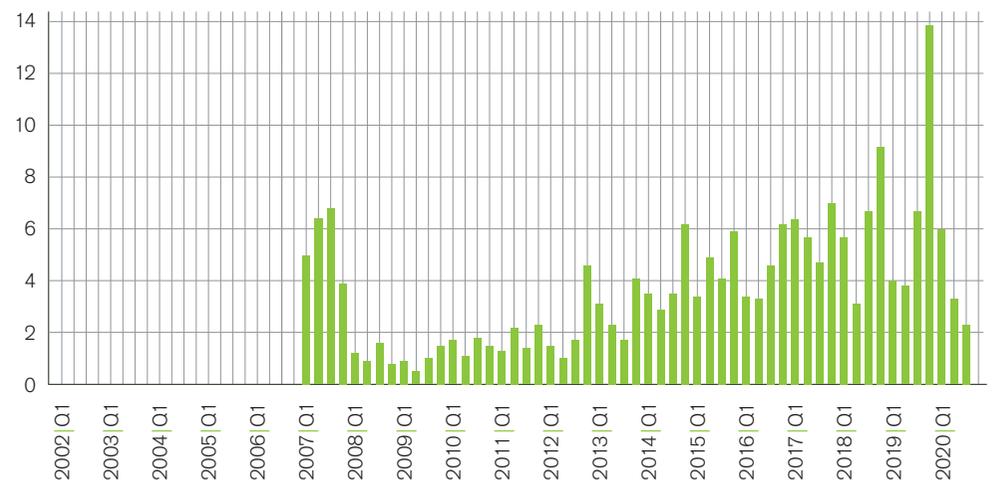
Unbeeindruckt von sinkenden Mittelzuflüssen blieben die **Anfangsrenditen für erstklassige Objekte in bester Lage unverändert**. Auch für durchschnittliche Objekte waren diesbezüglich insgesamt keine signifikanten Veränderungen festzustellen. Das heißt zusammengefasst, dass sich die Preise für Büroimmobilien bisher als außerordentlich stabil präsentieren.

Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Schwäche und eines nachlassenden Flächenmarktes lässt sich diese Entwicklung nur mit den **außerordentlich niedrigen Zinsen** begründen. Im 3. Quartal sanken die Langfristzinsen erneut, sodass die Renditeprämien von Büroimmobilien gegenüber Staatsanleihen ein weiteres Mal etwas anstiegen. Darüber hinaus ist ein finanzmathematischer Zusammenhang zu beachten: Je niedriger die (Diskontierungs-) Zinsen sind, desto mehr bestimmen die in der weiteren Zukunft liegenden Nettomieteinnahmen den Wert der Immobilie. Mögliche Mietausfälle in den nächsten Quartalen verlieren also angesichts der extrem niedrigen Zinsen gegenüber der langfristigen Mietentwicklung an relativer Bedeutung.

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



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



# BIG 7

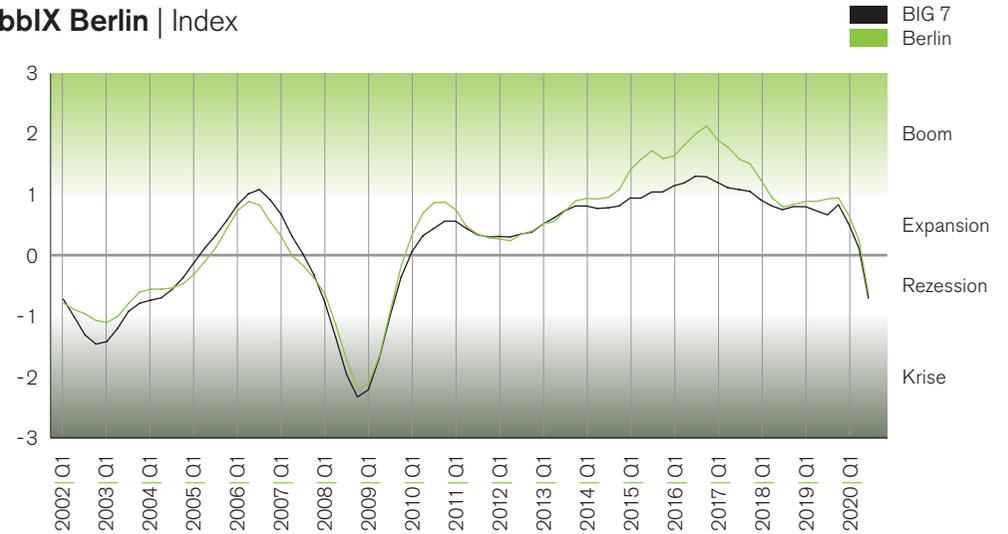
## BERLIN

In den ersten 3 Quartalen 2020 wurden rund 500.000 m<sup>2</sup> Büroflächen neu vermietet, rund ein Drittel weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum. Für die Bundeshauptstadt typisch entfiel mit 44% der Großteil auf die öffentliche Verwaltung. Die Leerstandsquote legte erstmals seit Ende der Finanzmarktkrise wieder zu, wegen spekulativer Fertigstellungen und auslaufender Mietverträge, blieb mit 2,5% aber weiterhin sehr niedrig und unterhalb der Fluktuationsreserve. Die Spitzenmieten blieben gegenüber dem Vorquartal unverändert. Auf dem Investmentmarkt lagen die Mittelzuflüsse erneut sehr deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Nach den bisher vorliegenden Daten wurden im 3. Quartal rund 350 Mio. € für den Erwerb von Büroimmobilien ausgegeben. Die Anfangsrenditen blieben gegenüber dem Vorquartal unverändert.

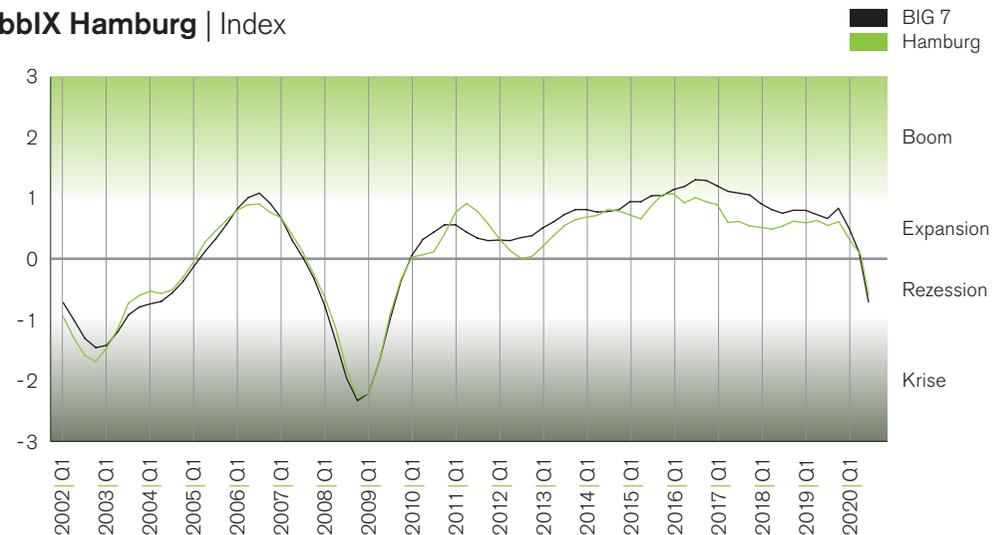
## HAMBURG

In Hamburg wurden in den ersten neun Monaten 232.000 m<sup>2</sup> neu vermietet oder von Eigennutzern bezogen, das sind lediglich 1,5% des Bestandes. Der Flächenumsatz blieb damit um 40% hinter dem entsprechenden Vorjahresergebnis zurück, wofür nach Angaben der großen Maklerhäuser vor allem fehlende Großanmietungen verantwortlich sind. Etwas weniger als 3% der Büroflächen standen leer. Die Mieten konnten das Niveau des Vorquartals halten, lagen also weiterhin bei 30 € je m<sup>2</sup>. Von Anfang Januar bis Ende September wurden Büroimmobilien im Wert rund 1,6 Mrd. € gehandelt. Der Betrag teilte sich je zur Hälfte auf in- und ausländische Investoren auf. Die Renditen für erstklassige Objekte verharrten auf dem Niveau des Vorquartals.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



# BIG 7

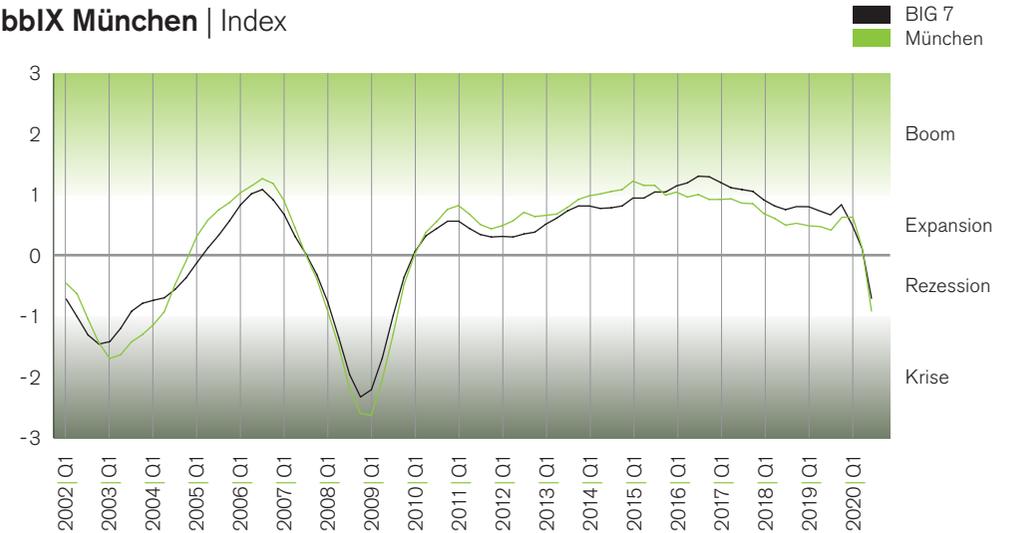
## MÜNCHEN

Auch auf dem Münchener Flächenmarkt sank die Vermietungsleistung wegen der COVID-19-Pandemie. Über die ersten 3 Quartale blieb der Flächenumsatz mit 470.000 m<sup>2</sup> um 25% hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Die übrigen Größen zeigen eine hohe Widerstandsfähigkeit. Zwar nahm der Leerstand im Verlauf der letzten Monate leicht zu, mit einem Anteil am Gesamtbestand von etwas mehr als 2,5% war er aber noch immer sehr niedrig. Die Mieten zeigten sich in der Spitze und im Durchschnitt stabil. Das nominale Transaktionsvolumen auf dem Münchener Investmentmarkt betrug in den ersten neun Monaten rund 2,2 Mrd. €, wovon rund 700 Millionen auf das 3. Quartal entfielen. Die Investoren kamen zu gleichen Teilen aus dem In- und Ausland. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte lag unverändert bei etwa 2,8%.

## KÖLN

Der Flächenumsatz der ersten 9 Monate war mit rund 150.000 m<sup>2</sup> etwa 30% niedriger als vor einem Jahr. Angesichts wirtschaftlicher Unsicherheiten und verwaister Büros werden Flächengesuche aufgeschoben und Expansionen zurückgestellt. In diesem Umfeld stieg die Quote der leerstehenden Flächen auf 2,5%, was sich aber bisher nicht auf die Mietentwicklung ausgewirkt hat. Wie im Vorquartal wurden im 3. Quartal rund 135 Mio. € für den Erwerb von Büroimmobilien aufgebracht. In Summe über die ersten 9 Monate wurde damit das Vorjahresergebnis um 40% unterschritten. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte blieb gegenüber dem Vorquartal unverändert bei 3,2%, allerdings verweisen die Maklerhäuser auf eine zunehmende Sensibilität der Investoren hinsichtlich Lage- und Objektqualität.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



# BIG 7

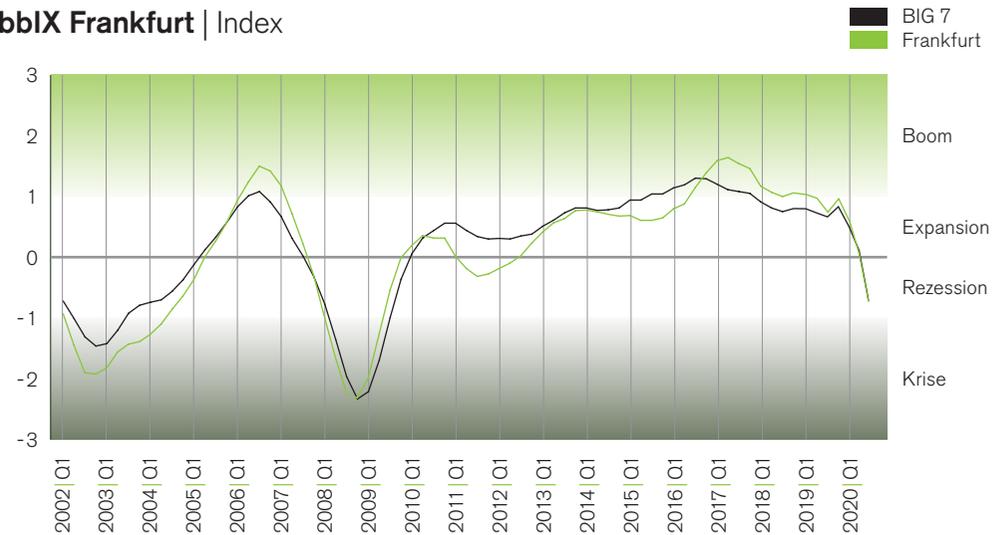
## FRANKFURT

Nach einem sehr schwachen 2. Quartal legte die Nachfrage nach Büroflächen im 3. Quartal stark zu. Mit rund 100.000 m<sup>2</sup> wurde der vorhergehende Wert verdoppelt und der entsprechende Vorjahreswert nur leicht verfehlt. Der Leerstand stieg dennoch das dritte Quartal in Folge an auf nunmehr 6,5%. Der Trend wird in den nächsten Quartalen anhalten. Gleichwohl zeigen sich die Nominalmieten bisher stabil. In den ersten 9 Monaten dieses schwierigen Jahres wurden für 2,5 Mrd. € Büroimmobilien erworben. Damit steht Frankfurt im Vergleich sehr gut da, weder in Berlin noch in München wurde in diesem Zeitraum mehr investiert. Zuletzt kamen die Investoren zu gleichen Teilen aus dem In- und Ausland. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien lagen weiterhin bei 2,85%, diese Objekte standen also weiterhin hoch im Kurs.

## DÜSSELDORF

Im 3. Quartal hielt die schwache Flächennachfrage an. Damit wurden über alle drei Quartale nur rund 230.000 m<sup>2</sup> umgesetzt, etwa 45% weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum. Diese Entwicklung war begleitet von einer weiteren Eintrübung der Leerstandsituation auf nunmehr 6,4%. Die hatte aber bisher keine negative Wirkung auf die Spitzenmiete, die seit mehreren Quartalen bei 28,50 € je m<sup>2</sup> liegt. Dagegen notierten die Durchschnittsmieten niedriger als ein Jahr zuvor. Anders als der Flächenmarkt präsentierte sich der Investmentmarkt bisher überraschend gut. Den Angaben von RCA zufolge wurden in den ersten 9 Monaten 1,7 Mrd. € investiert, rund 600 Millionen mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Preisentwicklung war stabil. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte lagen weiterhin bei etwa 3,1%.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index

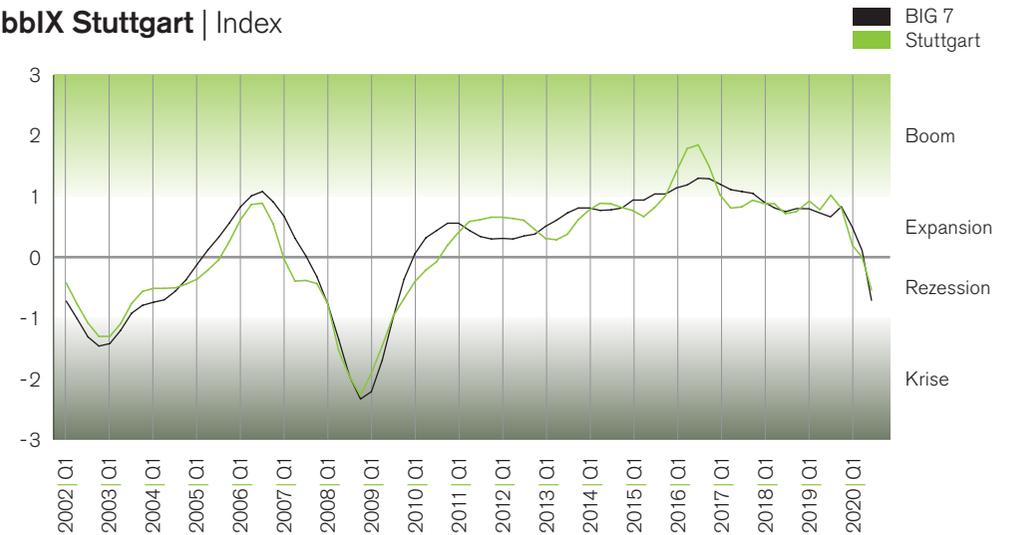


# BIG 7

## STUTTGART

Die seit Jahresbeginn schwache Flächennachfrage hielt im 3. Quartal an. Lediglich 20.000. m<sup>2</sup> wurden zuletzt neu vermietet oder durch Eigennutzer bezogen. Traditionell ist die Flächennachfrage stark von ansässigen Firmen geprägt, von denen die für Stuttgart bedeutende Automobilindustrie vor einer Neuausrichtung steht. Trotz der schwachen Nachfrage bestanden keine Flächenüberhänge. Der Leerstand war mit rund 2% weiterhin außerordentlich niedrig, die Mieten waren durch eine hohe Stabilität gekennzeichnet. Auf dem Investmentmarkt wurden in den ersten drei Quartalen Büroimmobilien für insgesamt 660 Mio. € erworben. Dabei sind mit Blick auf das 3. Quartal das Look 21 und das Gate 9 hervorzuheben, die zu den größeren Transaktionen des Jahres zählen. Die Anfangsrenditen für erstklassige Objekte lagen unverändert bei knapp 3%.

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 €