

pbbIX Büromarkt Deutschland 2021 | 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

Der pbbIX Immobilienindex blieb im negativen Bereich, stieg aber im 2. Quartal 2021 um 0,29 Indexpunkte auf -1,23 Indexpunkte. Das heißt, dass sich der **Abschwung verlangsamt**. Treiber dieser Entwicklung waren insbesondere die bessere gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland und eine Belebung des Investmentmarkts.

Die deutsche Wirtschaft ist im 2. Quartal kräftig gewachsen. Der **private Verbrauch legte deutlich zu**, begünstigt durch eine stabile Beschäftigungsentwicklung sowie aufgrund von Nachholeffekten und zurückgenommenen Schutzmaßnahmen. Einem noch stärkeren Wirtschaftswachstum standen Lieferkettenprobleme sowie insgesamt der Mangel an Vorprodukten und Materialien entgegen.

Die Nachfrage nach Büroimmobilien belebte sich stark. Im Berichtszeitraum wurden für knapp 6 Mrd. € Büroimmobilien in den BIG-7-Märkten erworben. Dies weist darauf hin, dass der **Büroinvestmentmarkt die negativen Effekte der Pandemie graduell abschüttelt**. In die gleiche Richtung zeigten die Anfangsrenditen, die für erstklassige Objekte im 2. Quartal nach unten tendierten. Dagegen war die Nachfrage nach Mietflächen im Vergleich zum Vorkrisenniveau weiterhin schwach.

Die **Pandemie verliert etwas an Schrecken**, bleibt aber eine Bedrohung. So bedeuten Virusmutationen und wieder anziehende Infektionszahlen erhebliche Unwägbarkeiten und auch einzelne Lockerungen könnten wieder zurückgenommen werden. Dennoch spricht mehr dafür, dass sich die Wirtschaft und mit ihr der Büroimmobilienmarkt weiter erholen werden.

pbbIX BIG 7 | Index



Gesamtwirtschaft

Im 2. Quartal 2021 hat sich die **konjunkturelle Lage in Deutschland merklich gebessert**. Ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes zufolge legte das reale Bruttoinlandsprodukt gegenüber der Vorperiode um 1,5% zu. Damit konnte ein Großteil des im Winterquartals erlittenen Einbruchs ausgeglichen werden. Der Anstieg des realen BIPs gegenüber dem Vorjahr belief sich auf 9,2%. Allerdings lag die Wirtschaftsleistung weiterhin deutlich unter dem Vorkrisenniveau.

Neben öffentlichen Ausgaben trug vor allem der **private Konsum** zum Wachstum der Wirtschaft bei. Zurückgenommene Schutzmaßnahmen und aufgestaute Kaufkraft führten zu starken Aufholeffekten und ließen die Ausgaben der privaten Haushalte für Waren und Dienstleistungen kräftig steigen.

Das Wachstumstempo wäre ohne den Mangel an Material und Vorleistungen noch stärker ausgefallen. Nach der jüngsten Konjunkturumfrage des ifo Instituts klagen fast zwei Drittel der Industriefirmen über **anhaltende Lieferengpässe bei Rohstoffen und Vorprodukten** als Hindernis für ihre Fertigung. Auch in der Bauwirtschaft stellt Materialknappheit ein zunehmendes Problem dar.

Diese Entwicklungen und steigende Infektionszahlen trüben den Optimismus der Wirtschaft wieder etwas. Während die Unternehmen ihre aktuelle Geschäftslage wieder besser bewerten, sehen sie skeptischer auf die nächsten Monate. Gleichwohl kann die **Erholungstendenz als intakt** angesehen werden. Ohne sehr hohe Infektionszahlen und entsprechend restriktive Eindämmungsmaßnahmen wird die Erholung der Wirtschaftsleistung anhalten.

Reales Bruttoinlandsprodukt | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Erwerbstätige | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Flächenmarkt

Der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und den diesbezüglichen Erwartungen nachlaufend **stabilisiert sich die Flächennachfrage** zunehmend. Im 2. Quartal wurden auf den BIG-7 Märkten rund 600.000 m² Bürofläche neu vermietet. Damit wurde das Ergebnis aus dem Vorquartal verfehlt, aber das entsprechende Vorjahresergebnis übertroffen. Damit hat die COVID-19-Krise die Vermietungsleistung vorerst auf ein Niveau reduziert, das etwa 30% unter der hohen Nachfrage der Jahre von 2015 bis 2019 liegt.

Die Folgen der Pandemie zeigten sich auch an der Leerstandsentwicklung. Wie in den Vorquartalen wurden **erneut Büroflächen freigesetzt**. Insgesamt standen Mitte des Jahres rund 4,3% der Büroflächenbestände leer. Vergleichsweise hohe Leerstände zeigten dabei Frankfurt und Düsseldorf, während sich die Leerstände ansonsten innerhalb der Fluktuationsreserve bewegten.

Die nominalen Neuvertragsmieten reagierten bisher kaum auf die geringere Flächennachfrage und die höheren Leerstände. Im Mittel über alle sieben Städte blieben die Spitzenmieten gegenüber dem Vorquartal nahezu unverändert. Auch die nominalen Durchschnittsmieten blieben stabil. Gleichwohl wirkte die veränderte Marktlage auf die tatsächlichen Mietzahlungen. Von Seiten der großen Maklerhäuser wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass Neuabschlüsse mit steigenden Mieter-Incentives, wie längere mietfreie Zeiten, einhergingen. Das **schmälert die effektiven Mieteinnahmen** zunehmend. Auf die Marktwerte und Preise dürften sich diese erhöhten temporären Mietausfälle aber nicht richtungsweisend durchschlagen. Diesbezüglich sind die längerfristigen Aussichten entscheidend.

Büroflächenleerstand (BIG 7) | in % des Bestands



Spitzenmieten (BIG 7) | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Investmentmarkt

Die Mittelzuflüsse auf dem Büroinvestmentmarkt sind **im 2. Quartal kräftig gestiegen**. Für knapp 6 Mrd. € wechselten in den BIG-7-Märkten Büroimmobilien den Eigentümer. Rund 55% der Zuflüsse kamen aus dem Ausland. Bevorzugt wurde nach Angaben von Real Capital Analytics an den Standorten München und Berlin investiert, auf die zusammen rund 70% der Geldumsätze entfielen.

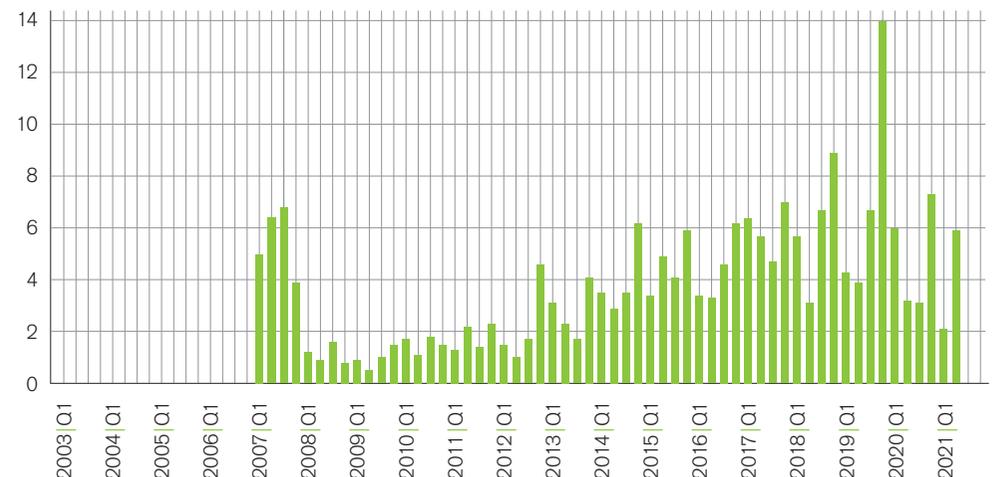
Die vierteljährlichen Mittelzuflüsse unterliegen starken Schwankungen. Deshalb ist es zu früh, aus der jüngsten Erholung eine vollständige Marktgenesung abzuleiten. Aber in Verbindung mit dem hohen Transaktionsvolumen im 4. Quartal 2020 zeigte sich, dass das **Interesse an Büroimmobilien wieder anzieht**. Der sehr schwache Jahresanfang konnte leicht ausgeglichen werden – und in Summe wurden in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres die Vor-Corona-Ergebnisse aus den jeweils ersten Halbjahren 2018 und 2019 jeweils nur sehr knapp verfehlt.

Dass sich der Büroinvestmentmarkt allmählich von der Pandemie erholt, zeigte sich auch an der Entwicklung der Anfangsrenditen und der Preise. Trotz der potenziellen Mietunsicherheit, die sich aus der verhaltenen Flächennachfrage und den steigenden Leerständen ergibt, zeigten die **Anfangsrenditen in ihrer Grundtendenz wieder nach unten**. Anders als in den beiden vorangegangenen Quartalen gab die Anfangsrendite im 2. Quartal leicht nach. Dabei reduzierte sich der Abstand zu den langfristigen Zinsen auf den Kapitalmärkten weiter, weil diese zugleich leicht anstiegen.

Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %



Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro



BIG 7

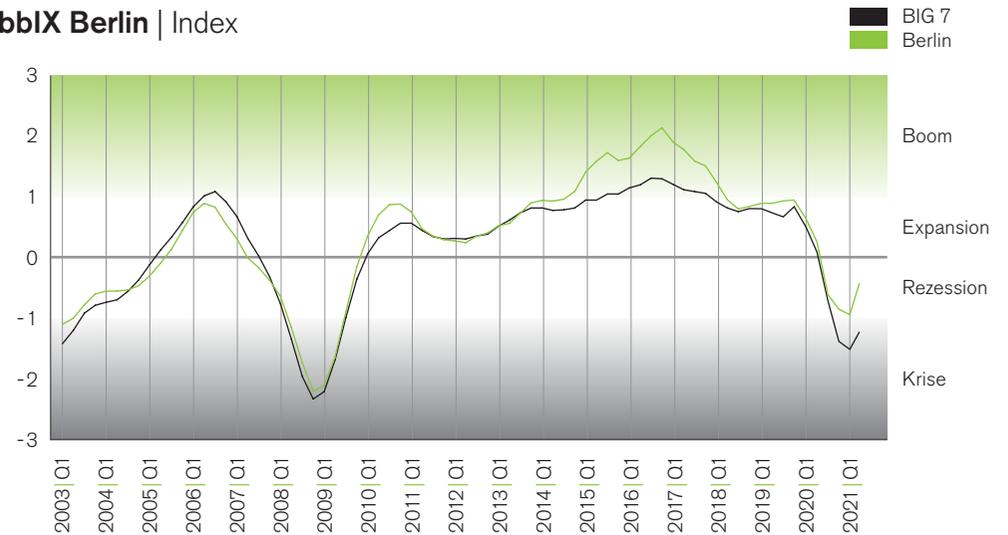
BERLIN

In Berlin folgte auf den relativ hohen Flächenumsatz im 1. Quartal ein etwas schwächeres Ergebnis im 2. Quartal. In Summe wurden über die ersten sechs Monate 365.000 m² Büroflächen neu vermietet, womit der entsprechende Vorjahresumsatz um 10% übertroffen werden konnte. Die Leerstandsquote stieg weiter leicht an und lag Ende des 2. Quartals bei 3,9%. Die Spitzenmieten blieben unverändert; sie notierten zur Jahresmitte zwischen 38 und 40 €/m². Was die Mittelzuflüsse betrifft, zog der Berliner Investmentmarkt im 2. Quartal kräftig an. Für insgesamt 1,7 Mrd. € wurden Büroimmobilien erworben, davon fast 1 Mrd. € aus dem Ausland. Die Anfangsrenditen sanken nach einer langen Phase der Seitwärtsbewegung und notierten zuletzt bei 2,5%.

HAMBURG

Die Vermietungsleistung blieb im 2. Quartal mit knapp 100.000 m² deutlich hinter dem Ergebnis aus dem 1. Quartal (137.000 m²) zurück. Im 1. Halbjahr wurde aber das entsprechende Vorjahresergebnis um 40% übertroffen. Die noch immer sehr niedrige Leerstandsquote (3,1%) bewegte sich in Trippelschritten aufwärts, während die Mieten stagnierten. Der Investmentmarkt zeigte sich im 2. Quartal sehr verhalten mit einem Investitionsvolumen von rund 115 Millionen €. In Summe wurden über das erste Halbjahr lediglich 600 Millionen € investiert, deutlich weniger als in den entsprechenden Zeiträumen der Vorjahre. Da die Renditen für erstklassige Objekte in Spitzenlagen gegenüber dem Vorquartal etwas nachgaben, sprach einiges dafür, dass vor allem der Mangel an erstklassigen Objekten das schwache Investmentergebnis begründet.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



BIG 7

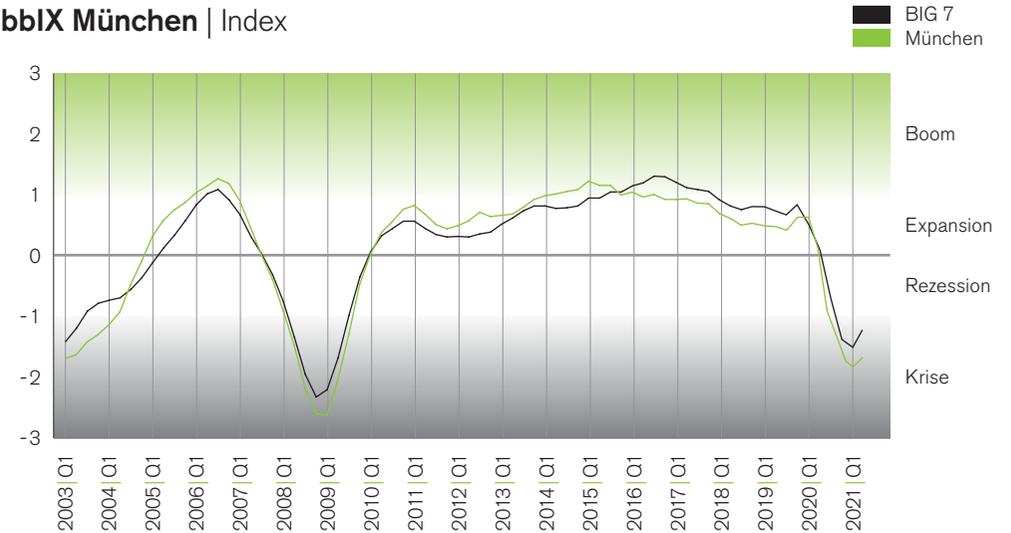
MÜNCHEN

Aufgrund von fehlenden Großanmietungen fiel auch im 2. Quartal die Vermietungsleistung gering aus. Die Statistiken der großen Maklerhäuser geben knapp 130.000 m² an, nach rund 105.000 m² für das Winterquartal. Im ersten Halbjahr wurde damit das entsprechende Vorjahresergebnis um rund 30% unterschritten. Auch dadurch kam es zu einem erneuten Leerstandsanstieg auf zur Jahresmitte etwa 4,2% der Büroflächen, 1,5 Prozentpunkte mehr als ein Jahr zuvor. Die Nominalmieten in der Spitze und im Durchschnitt blieben unverändert. Das Transaktionsvolumen auf dem Büroinvestmentmarkt fiel im 2. Quartal mit 2,5 Mrd. € sehr hoch aus, das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten der vorliegenden Statistiken. Verantwortlich waren unter anderem verschiedene Großtransaktionen. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte blieb unverändert bei etwa 2,7%.

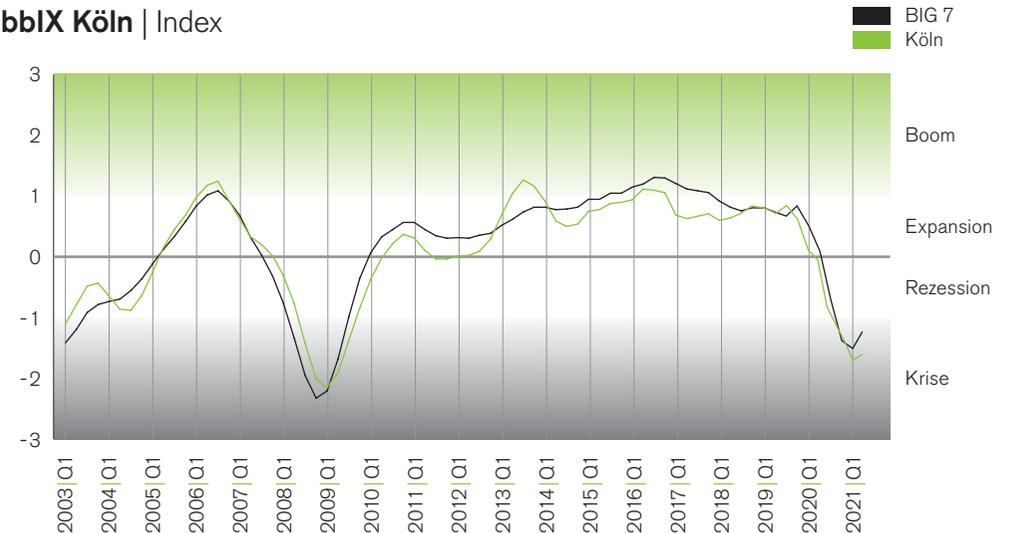
KÖLN

Im 2. Quartal wurde die hohe Vermietungsleistung des Vorquartals nicht erreicht. Aber rund 60.000 m² sind im mittelfristigen Vergleich nicht wenig und ergeben gemeinsam mit den fast 90.000 m² aus dem 1. Quartal ein überzeugendes Halbjahresergebnis, das den entsprechende Vorjahresumsatz um 50% übertrifft. Die Leerstandsquote stieg dennoch leicht an. Sie lag in den Toplagen bei etwa 2,5%, und über alle Lagen rund 3,5%. Die nominalen Neuvertragsmieten konnten ihr Niveau halten und betragen in der Spitze weiterhin 26 € je m². Auf dem Investmentmarkt wurden im 2. Quartal für knapp 360 Millionen € Büroimmobilien erworben. Ein höherer Umsatz wurde zuletzt im 4. Quartal 2019 erzielt. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte gab gegenüber dem Vorquartal um 10 Basispunkte nach und liegt zur Jahresmitte bei 2,9%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



BIG 7

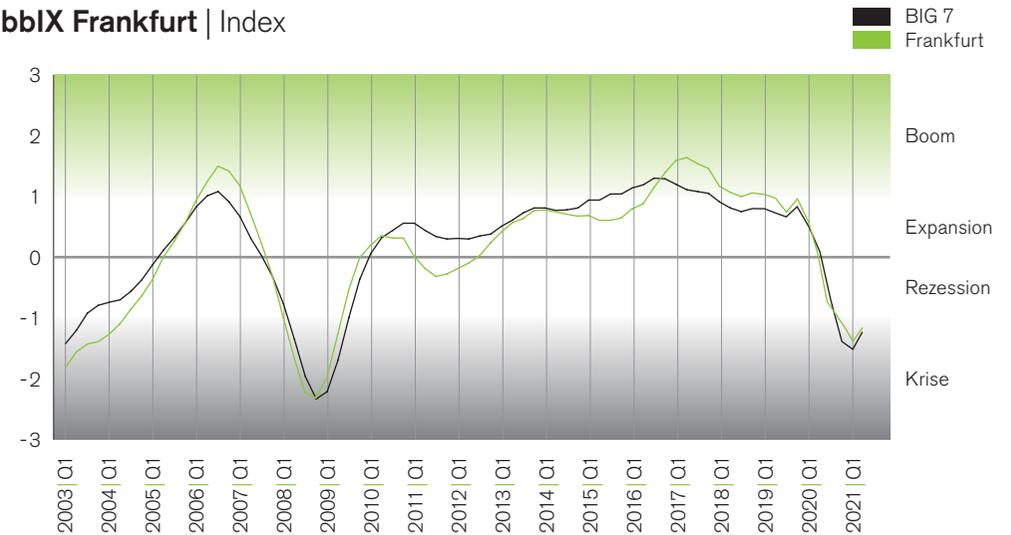
FRANKFURT

Wie im Vorquartal wurden in Frankfurt nur 83.000 m² vermietet, was für das 1. Halbjahr eine Vermietungsleistung von rund 166.000 m² ergab. Zwar wurde damit das entsprechende Ergebnis aus dem Vorjahr um 50% übertroffen, im mittelfristigen Vergleich blieb man aber sehr unterdurchschnittlich. Ungeachtet einer stark reduzierten Neubautätigkeit stieg der Leerstand im 2. Quartal auf 6,6% an. Die nominalen Neuvertragsmieten konnten gleichwohl in der Spitze und im Mittel ihr Niveau halten. Die Mittelzuflüsse legten gegenüber dem sehr schwachen Vorquartal kräftig zu auf 820 Mio. € im 2. Quartal gegenüber 460 Mio. € im 1. Quartal. Über die ersten sechs Monate gesehen, wurde aber weit weniger investiert als in den Vorjahren. Dabei verharrten die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien unverändert bei 2,8%.

DÜSSELDORF

Seit einem Jahr bewegt sich die Vermietungsleistung bei geringen vierteljährlichen Schwankungen auf niedrigem Niveau. Zuletzt fehlte es vor allem an größeren Abschlüssen. Hierdurch erhöhte sich der Leerstand weiter auf aktuell 7,6%. Allerdings blieben die nominalen Neuvertragsmieten in der Spitze und im Durchschnitt stabil. Auch der Düsseldorfer Investmentmarkt zeigte wenig Dynamik. Immerhin legten die Mittelzuflüsse gegenüber dem sehr schwachen 1. Quartal zu. In Summe über das erste Halbjahr wurden nach Angaben von Real Capital Analytics rund 570 Mio. € investiert, das waren 63% weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Es mangelte auch hier an größeren Transaktionen. Dessen ungeachtet gaben die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte im 2. Quartal nach; sie lagen zur Jahresmitte zwischen 2,8 und 2,9%.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index

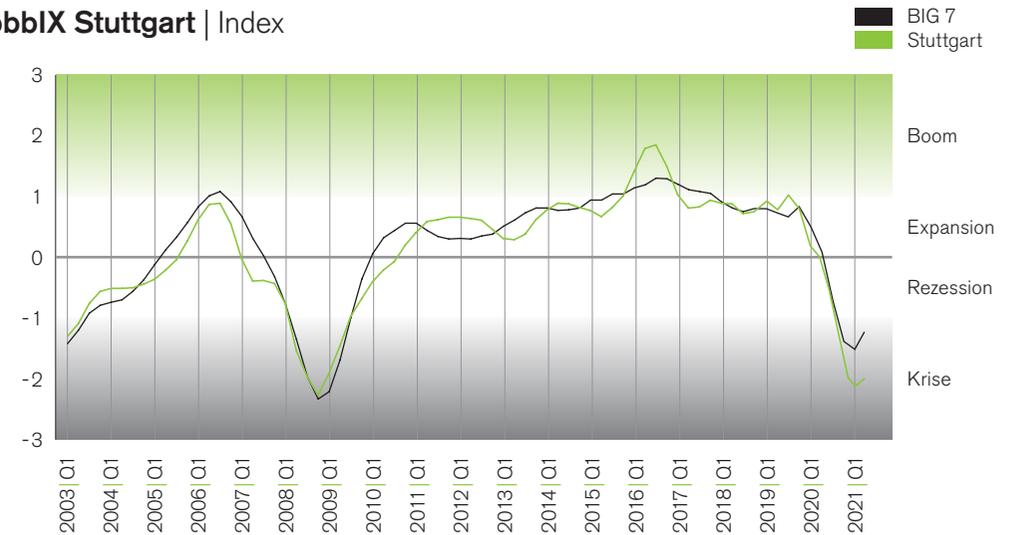


BIG 7

STUTTGART

Der Flächenumsatz auf dem Stuttgarter Büromarkt hat sich mit 17.000 m² im 2. Quartal gegenüber dem Startquartal von 33.000 m² nochmals stark abgeschwächt. Damit blieben die Vermietungen im 1. Halbjahr um 37% hinter dem schon unterdurchschnittlichen Vorjahreszeitraum zurück. Angesichts einer zugleich geringen Neubautätigkeit im 2. Quartal folgte hieraus aber kein Anstieg im Leerstand, der mit etwa 1,8 bis 2% sehr niedrig blieb. Auch die nominalen Neuvertragsmieten zeigten sich stabil in der Spitze und im Durchschnitt. Der Stuttgarter Investmentmarkt wird traditionell durch inländische Investoren dominiert. Diese hielten sich wie in den Vorquartalen zurück. In Summe wurden für rund 100 Mio. € Büroimmobilien erworben. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte blieben gegenüber dem Vorquartal unverändert.

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 €