

pbbIX Büromarkt Deutschland 2020 | Q 2

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

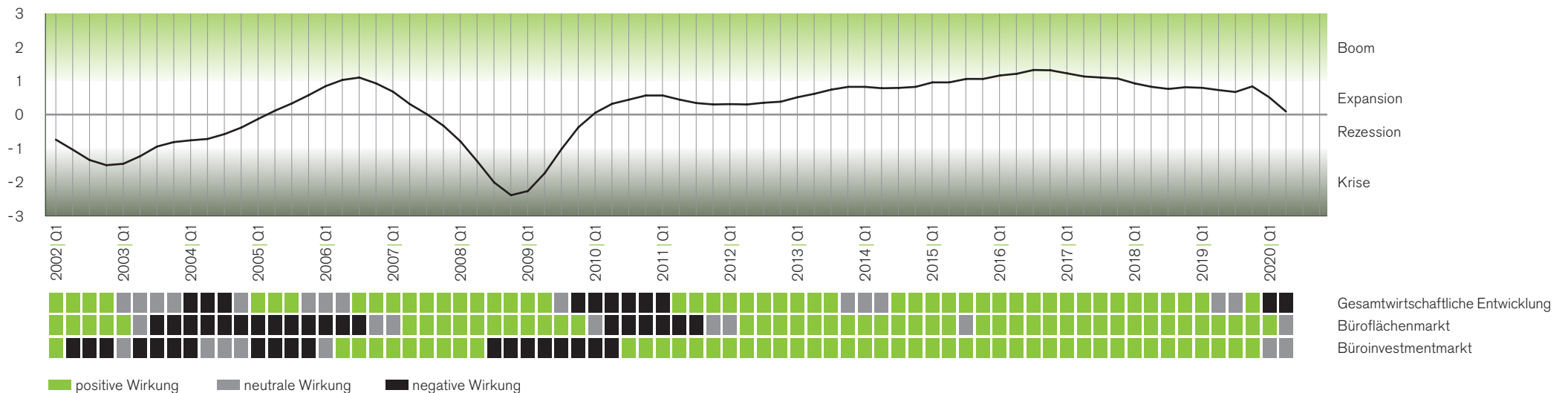
Der pbbIX Immobilienindex ist im 2. Quartal deutlich von 0,50 auf 0,09 Indexpunkte gesunken. Nach dem zweiten Rückgang in Folge liegt der Index nah an der Nulllinie, der **Grenze zwischen Wachstum und Schrumpfung**. Im 2. Quartal gingen von keinem Teilsegment Wachstumsimpulse aus. Die deutsche Wirtschaft durchläuft eine tiefe Rezession. In der Folge bewegen sich Flächenmarkt und Investmentmarkt zwischen Stagnation und Rezession, sind aber nicht eingebrochen.

Die Wirtschaftskrise setzt dem **Flächenmarkt** vor allem über die Nachfrageseite zu. Angesichts verwaister Arbeitsplätze und ungünstiger wirtschaftlicher Aussichten gaben die Neuvermietungen im 2. Quartal kräftig nach. Dem steht aber eine Angebotsseite gegenüber, die in guter Verfassung ist. Die Leerstände sind niedrig und die Bautätigkeit relativ verhalten, sodass die Mieten stabil sind.

Diese Stabilität ist ein wesentlicher Grund dafür, dass sich auch der deutsche **Büroinvestmentmarkt** in den ersten 6 Monaten als vergleichsweise resilient gegenüber der Corona-Krise gezeigt hat. Zwar hat die Nachfrage gemessen am Mittelaufkommen im 2. Quartal weiter nachgegeben, sie ist aber nicht ins Bodenlose gefallen. Dazu dürften zwei Faktoren beigetragen haben. Neben einer stabilen Mietentwicklung sind dies die sehr niedrigen Zinsen, die für eine positive Performance sorgen.

Anfang des Sommerquartals befindet sich die Wirtschaft auf Erholungskurs. Ob daraus kurzfristig eine Erholung des Büroimmobilienmarktes folgt, ist fraglich. Die neuerdings wieder steigenden Infektionszahlen sorgen für **zusätzliche Unsicherheit**.

pbbIX BIG 7 | Index



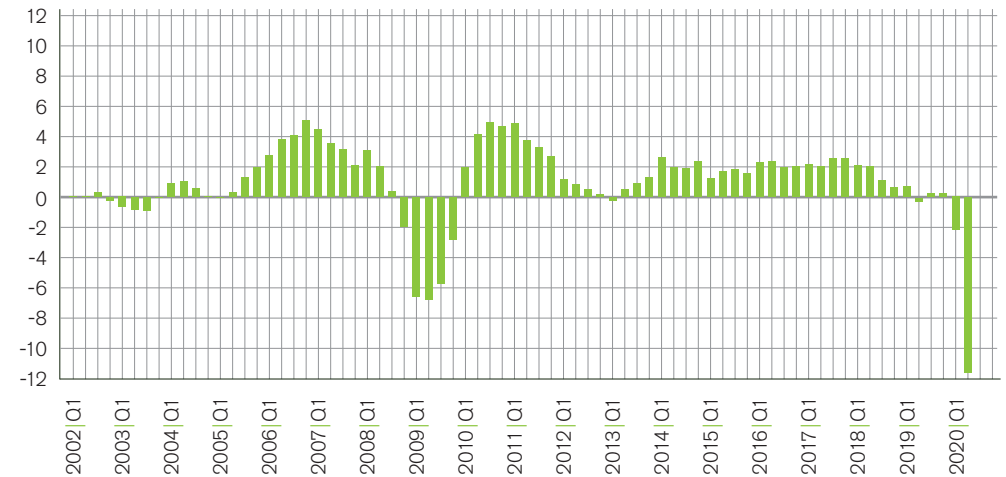
Gesamtwirtschaft

Im 2. Quartal 2020 hat sich die **Rezession der deutschen Wirtschaft enorm verstärkt**. Das reale Bruttoinlandsprodukt sank gegenüber dem Vorquartal saison- und kalenderbereinigt um 9,7%, nach einem Minus von 2,0 im 1. Vierteljahr. Seit dem Bestehen der Bundesrepublik Deutschland kam es in keinem Quartal zu einem derart drastischen Einbruch in der gesamtwirtschaftlichen Leistung, die nunmehr um 11,2% unter dem entsprechenden Vorjahresniveau liegt. Dank einer diskretionären Fiskal- und Arbeitsmarktpolitik konnte bisher ein außergewöhnlich starker Anstieg in der Arbeitslosigkeit vermieden werden. Aber immerhin waren im Juni 2020 6,2% der Erwerbspersonen arbeitslos, im März lag die Quote bei 5,1%.

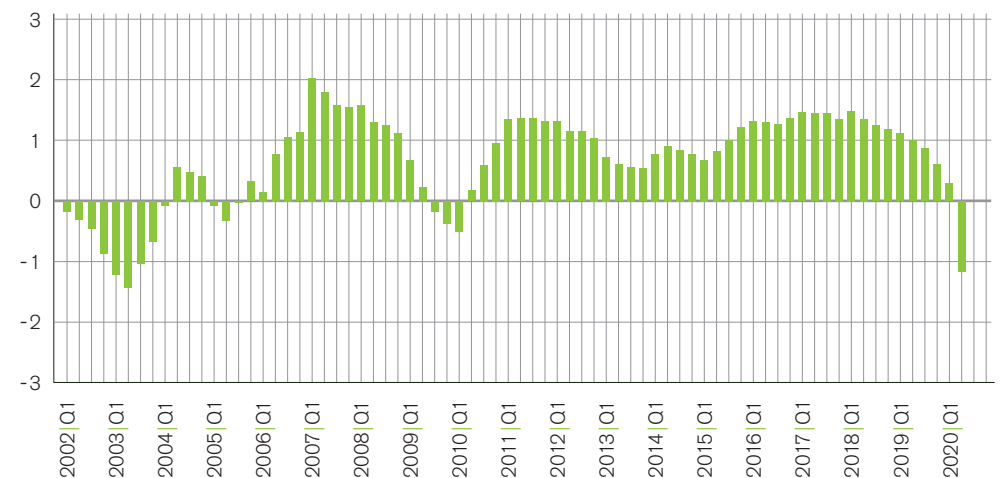
Ausgehend von den jüngsten Entwicklungstendenzen verschiedener Konjunkturindikatoren erscheint die **Talsole der wirtschaftlichen Aktivität bereits durchschritten** zu sein. Umfragen und verschiedene Echtzeitindikatoren weisen auf eine schrittweise Erholung. Unter dem Einfluss gelockerter Eindämmungsmaßnahmen zeigt zum Beispiel die Fahrleistung der mautpflichtigen Fahrzeuge wieder nach oben, was auf eine anziehende Industrieproduktion hinweist. Der ifo Geschäftsklimaindex belegt, dass sich die Stimmung in den Unternehmen hierzulande bessert: Im Juli wurde die aktuelle Lage merklich optimistischer eingeschätzt als zuvor, und die Unternehmer blicken wieder zuversichtlicher auf die kommenden Monate.

Auch am Arbeitsmarkt werden die Schatten kürzer. Der **Anstieg der Arbeitslosigkeit war zuletzt spürbar geringer** als in den vorangegangenen Monaten. Gleichwohl ist die wirtschaftliche Erholung noch in der Anfangsphase und unterliegt unverändert dem Vorbehalt, dass die Pandemie überwunden wird.

Reales Bruttoinlandsprodukt | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Erwerbstätige | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Flächenmarkt

Im 2. Quartal waren die abträglichen Folgen der Covid-19 Pandemie für den Büroflächenmarkt unmittelbar an **verwaisten Büros** abzulesen. Im Zuge der Social-Distancing-Maßnahmen arbeitet ein wesentlicher Teil der Belegschaft im Home Office. Diese Entwicklung, gepaart mit ungünstigen wirtschaftlichen Ausichten, bremste erwartungsgemäß die Flächennachfrage stark. Von April bis Juni 2020 wurde in den BIG 7 Märkten rund 580.000 m² Bürofläche neu vermietet. Dieser Wert liegt 46% unter dem Niveau des entsprechenden Vorjahreszeitraums und markiert zugleich das schwächste Quartalsergebnis seit der Finanzmarktkrise.

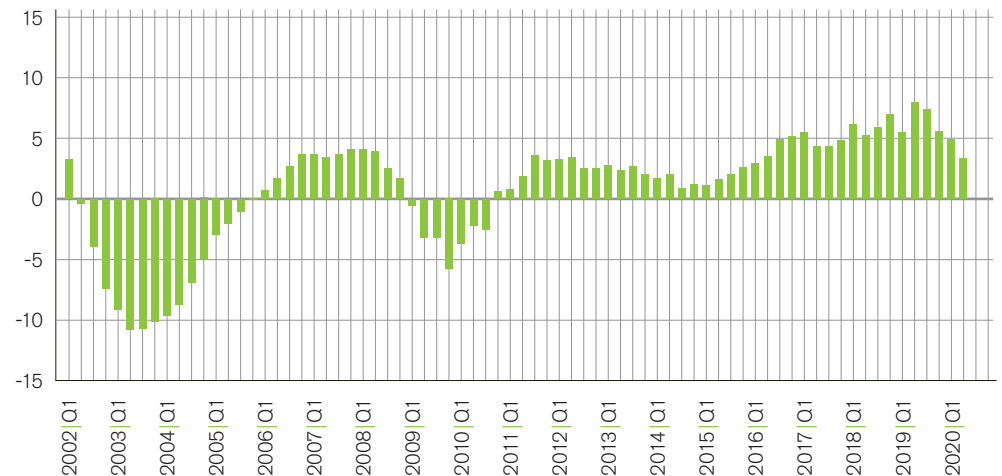
Dennoch stieg der **Leerstand nur sehr leicht an**. Gründe sind die relativ verhaltene Neubautätigkeit bei einem gleichzeitig sehr hohen Vorvermietungsanteil von rund 90%. Insgesamt waren in den BIG 7 Märkten Ende des 2. Quartals nur rund 2,8% der Büroflächen unvermietet, wobei vor allem Berlin und München sehr niedrige Leerstandsdaten aufwiesen.

In Summe über alle Märkte zeigten sich sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt gegenüber dem Vorquartal **keine nennenswerten Veränderungen bei den Mieten**. Im Jahresvergleich ergibt sich hieraus für die Spitzenmieten ein Plus von 3,3%. Nach Maklerangaben zeigen die Mieter bei Neuvertragsabschlüssen allerdings zunehmend eine höhere Preissensibilität, die sich bisher vor allem in Incentives äußert, wie mietfreien Zeiten und Ausbaurückstellungen. Das deutet daraufhin, dass in den kommenden Monaten mit einer sehr zurückhaltenden Entwicklung der Neuvertragsmieten zu rechnen ist.

Büroflächenleerstand (BIG 7) | in % des Bestands



Spitzenmieten (BIG 7) | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Investmentmarkt

Ende des 1. Quartals war abzusehen, dass Covid-19 auf dem Investmentmarkt zu **Zurückhaltung** führen würde. Tatsächlich fielen in den folgenden Monaten die Käufe von Büroimmobilien in Deutschland auf den niedrigsten Stand seit dem 2. Quartal 2014. Wegen der wirtschaftlichen Risiken und Unsicherheiten fielen zahlreiche Geschäftsabschlüsse aus oder wurden verschoben. Hinzu kamen Reisebeschränkungen und physische Restriktionen.

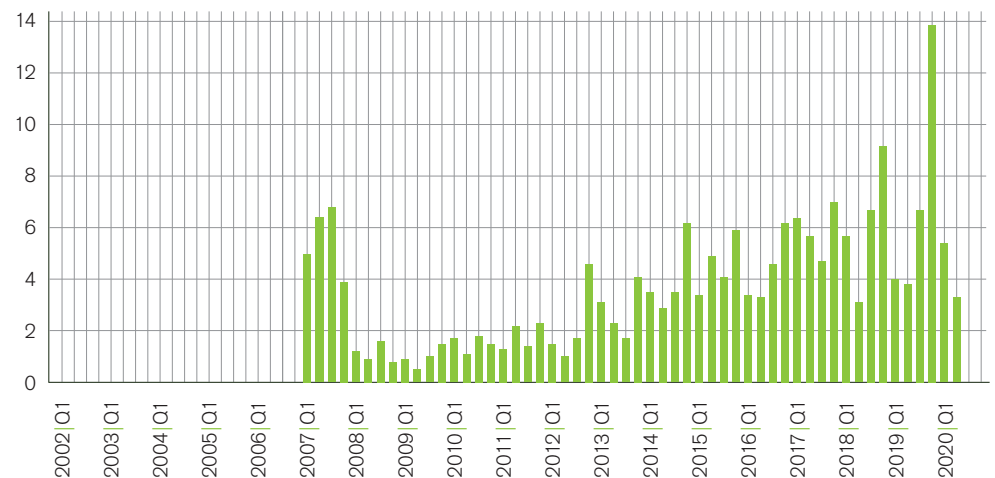
Insgesamt wurden nach Angaben von Real Capital Analytics in Deutschland Büroimmobilien im Wert von 3,95 Mrd. € erworben, von denen 3,3 Mrd. € auf Objekte in den BIG 7 Märkten entfielen. Damit blieb das Akquisitionsvolumen in den BIG 7 Märkten um 15% hinter dem entsprechenden Vorjahresquartal zurück und um mehr als 40% hinter dem 5-Jahresdurchschnitt. Wie im Vorquartal **dominierten inländische Investoren**, während sich im langfristigen Durchschnitt in Deutschland Investoren aus dem In- und Ausland die Waage halten.

Trotz der geringeren Umsätze kam es bisher zu **keinen nennenswerten Preisveränderungen**, sodass die Nettoanfangsrenditen auf dem Vorquartalsniveau verharrten. Offensichtlich waren einige gut kapitalisierte Investoren in Erwartung anhaltend niedriger Zinsen bereit, unabhängig von den Pandemie-bedingten Risiken weiterhin hohe Preise für Büroimmobilien zu zahlen. Das stimmt für die nächsten Quartale optimistisch, zumal Deutschland im Vergleich zu anderen großen europäischen Ländern bisher gut durch die Krise gekommen ist. Diese Einschätzung unterliegt aber Vorbehalten. Insbesondere ist hierfür eine schrittweise Erholung der Wirtschaft notwendig.

Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %



Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro



BIG 7

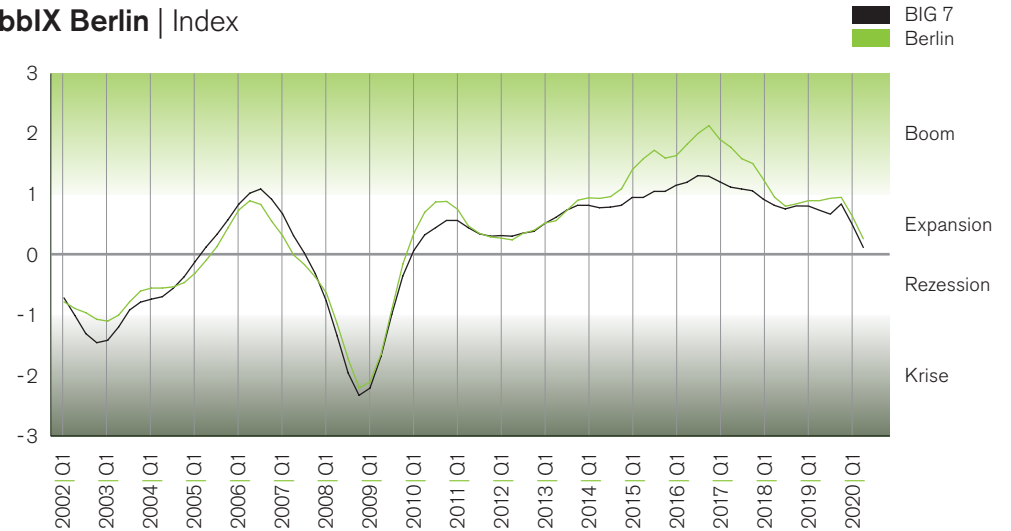
BERLIN

Im 2. Quartal wurden rund 160.000 m² Bürofläche neu vermietet, davon über 40% an die öffentliche Verwaltung. Die Ergebnisse des Vorquartals wurden um 9% und des Vorjahresquartal um 18% unterschritten. Im Vergleich der BIG 7 Märkte mit einem Rückgang um 17% bzw. 46% steht Berlin aber gut da. Die Leerstandsquote blieb sehr niedrig und lag deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve. Wie im 1. Quartal zeigten die Spitzenmieten eine Seitwärtsbewegung, die im 2. Quartal auch für die Entwicklung der Durchschnittsmieten galt. Auf dem Berliner Büroinvestmentmarkt wurde im 2. Quartal nur wenig investiert. Nachdem im 1. Quartal noch Objekte in Höhe von 1,5 Mrd. € gekauft wurden, betrug der Geldumsatz im 2. Quartal nur noch 500 Millionen €. Die Anfangsrenditen blieben gegenüber dem Vorquartal unverändert.

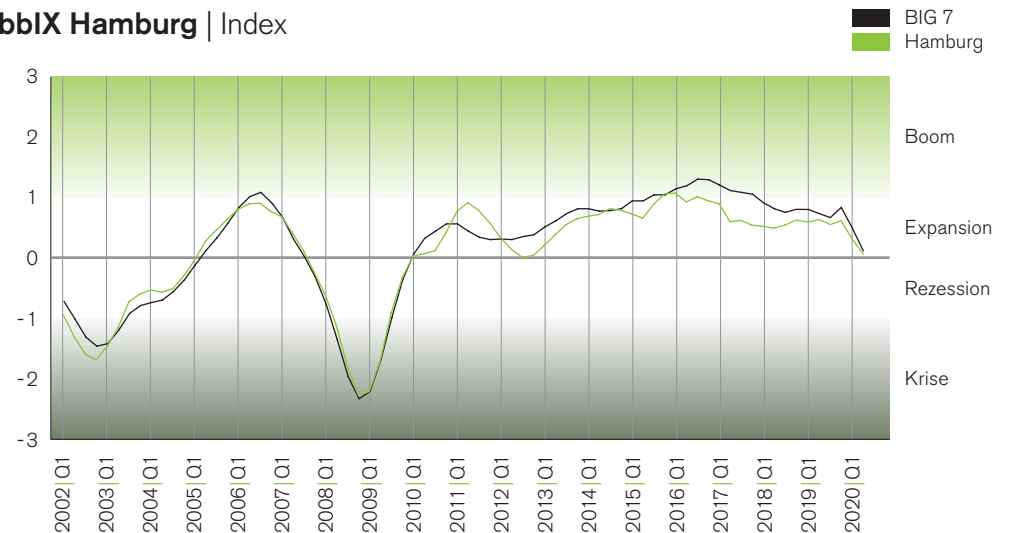
HAMBURG

In Hamburg wurden im 2. Quartal knapp 70.000 m² Bürofläche neu vermietet. Damit blieb die Flächennachfrage um 60% hinter dem Vorjahresergebnis zurück, wofür insbesondere fehlende Großanmietungen verantwortlich waren. Der Leerstand legte leicht zu, war aber mit rund 2,5% noch immer sehr niedrig. Wider Erwarten legte die Spitzenmiete leicht zu, die auf 30 € je m² stieg. Der Hamburger Investmentmarkt erlebte ein gutes erstes Halbjahr. Auf nach oben revidierte 427 Mio. € im 1. Quartal folgten im 2. Quartal 546 Mio. €, die für den Erwerb von Büroimmobilien ausgegeben wurden. Damit lagen die Mittelzuflüsse in den ersten sechs Monaten 2020 um 24% über dem Niveau des entsprechenden Halbjahres 2019. Im 2. Quartal traten vor allem ausländische Investoren auf. Die Renditen für erstklassige Objekte gaben leicht nach.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



BIG 7

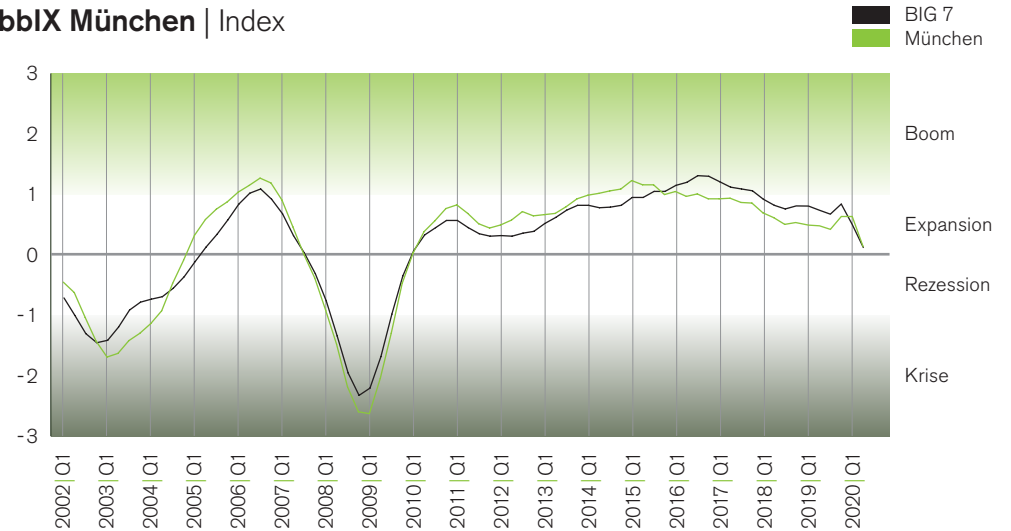
MÜNCHEN

Die Auswirkungen der COVID-19 Krise zeigten sich vor allem am Vermietungsergebnis. Im 2. Quartal blieb der Flächenumsatz mit rund 148.000 m² um 20% hinter dem Vorquartal und 37% hinter dem Vorjahreszeitraum zurück. Zu den wichtigsten Vertragsabschlüssen zählte Amazon. Das Angebot an frei verfügbaren Flächen steigt, ist aber weiterhin überschaubar. Die Spitzenmieten verharrten – wie im Quartal zuvor – auf hohem Niveau. Im 1. Halbjahr belief sich nach Angaben von RCA das nominale Tansaktionsvolumen auf dem Münchener Investmentmarkt auf rund 1,5 Mrd. €, sodass die Ergebnisse aus dem 1. Halbjahr 2019 deutlich unterschritten wurde. Hier wirkte sich insbesondere das 2. Quartal mit einem Volumen von rund 500 Mio. € aus. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte blieben unverändert bei etwa 2,8%.

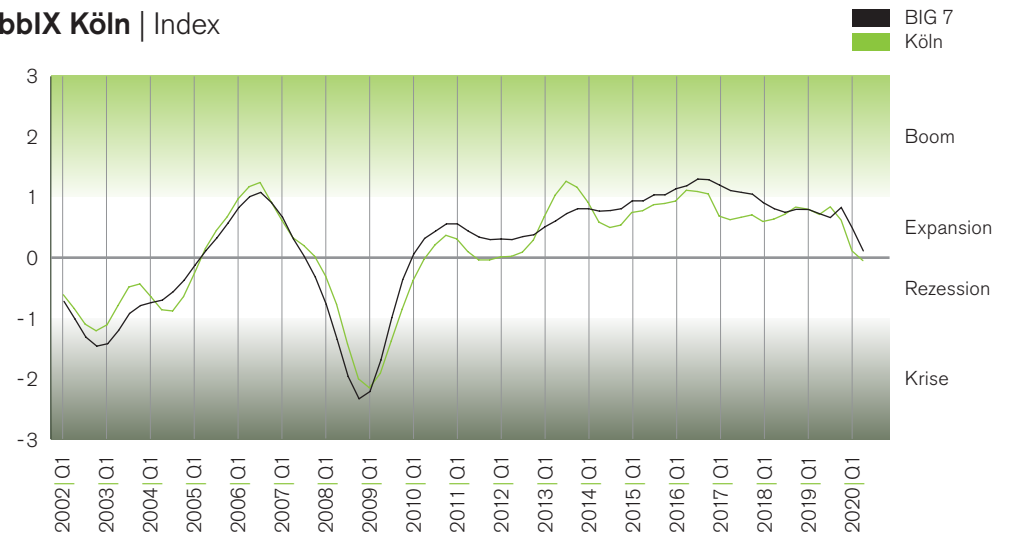
KÖLN

Der Büroflächenmarkt Köln war auch im 2. Quartal durch einen verhaltenen Flächenumsatz gekennzeichnet. Die Vermietungsleistung betrug rund 50.000 m² und lag damit zwar über dem Vorquartal, aber deutlich unter dem langfristigen Quartalsdurchschnitt. Mit einer Leerstandsrate von leicht über 2% hat sich die frei verfügbare Fläche nicht wesentlich verändert. Die Mieten zeigen sich – sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt – trotz der Corona-bedingten Nachfrageabschwächung stabil. Nach 220 Millionen € im 1. Quartal, fiel das Investmentvolumen mit rund 137 Millionen € auch im 2. Quartal erneut niedrig aus. Gleichwohl blieb das Preisniveau stabil. Für erstklassige Objekte lag die Nettoanfangsrendite unverändert gegenüber dem Vorquartal bei 3,2%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



BIG 7

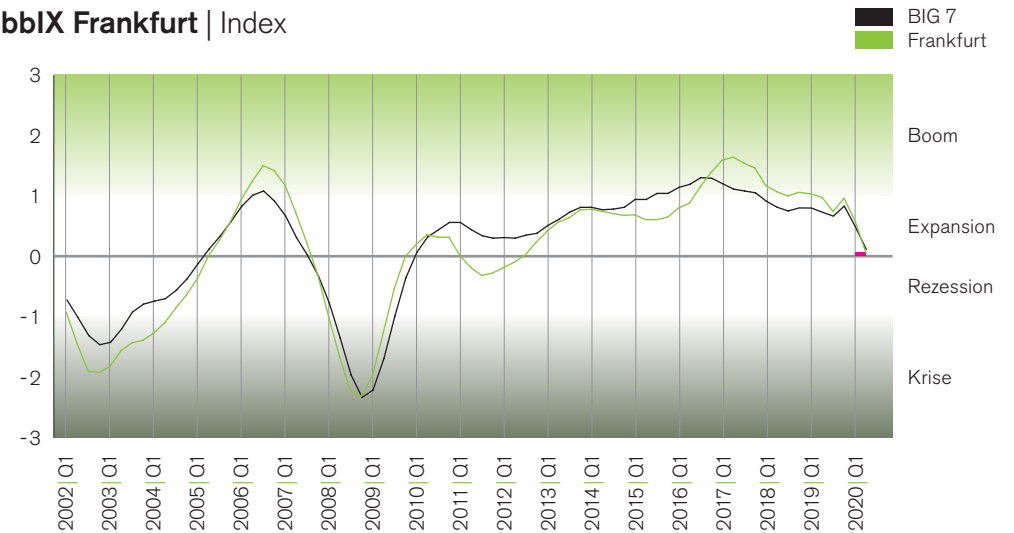
FRANKFURT

Banken und Finanzdienstleister mieteten im 1. Halbjahr 2020 nur in sehr geringem Umfang Büroflächen an. Im 2. Quartal wurden nur etwa 47.000 m² angemietet, womit der Markt um 75 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück blieb. Als Folge dieser Entwicklung steigt der Leerstand. Im 2. Quartal waren im gesamten Frankfurter Marktgebiet rund 6,2% der Flächen unvermietet. Trotz der schwachen Nachfrage und steigender Leerstände zeigten sich die Mieten stabil. Knapp 700 Millionen € wurden im 2. Quartal in den Kauf von Büroimmobilien investiert und damit der langfristige Quartalsdurchschnitt und die Vorquartale deutlich unterschritten. Investitionen aus dem Inland fielen nach einem guten 1. Quartal schwach aus. Die Preisentwicklung im Core-Segment war stabil, die Anfangsrenditen blieben gegenüber dem Vorquartal unverändert.

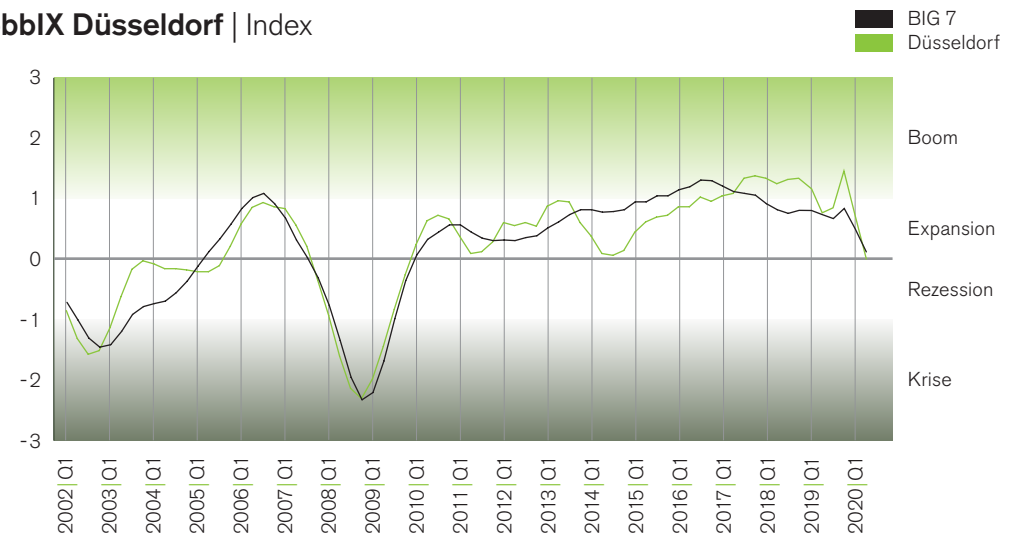
DÜSSELDORF

Nach einem guten Jahresauftakt ging die Büroflächennachfrage im 2. Quartal deutlich zurück: Nur noch rund 52.000 m² wurden umgesetzt, das sind rund 50% weniger als im Vorquartal. In Verbindung mit einer höheren Neubautätigkeit stieg deshalb die vergleichsweise hohe Leerstandsrate weiter an. Insgesamt sind rund 6% der Büroflächen nicht vermietet. Die Neuvertragsmieten blieben gegenüber dem Vorquartal in der Spitze unverändert, gaben aber im Durchschnitt leicht nach. Auf dem Investmentmarkt wurde im 2. Quartal ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Laut RCA wurden in diesem Zeitraum 850 Millionen € in den Erwerb von Büroimmobilien investiert, womit Düsseldorf alle anderen BIG 7 Märkte überbot. Die Preisentwicklung war stabil. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte lagen weiterhin bei etwa 3,1%.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index

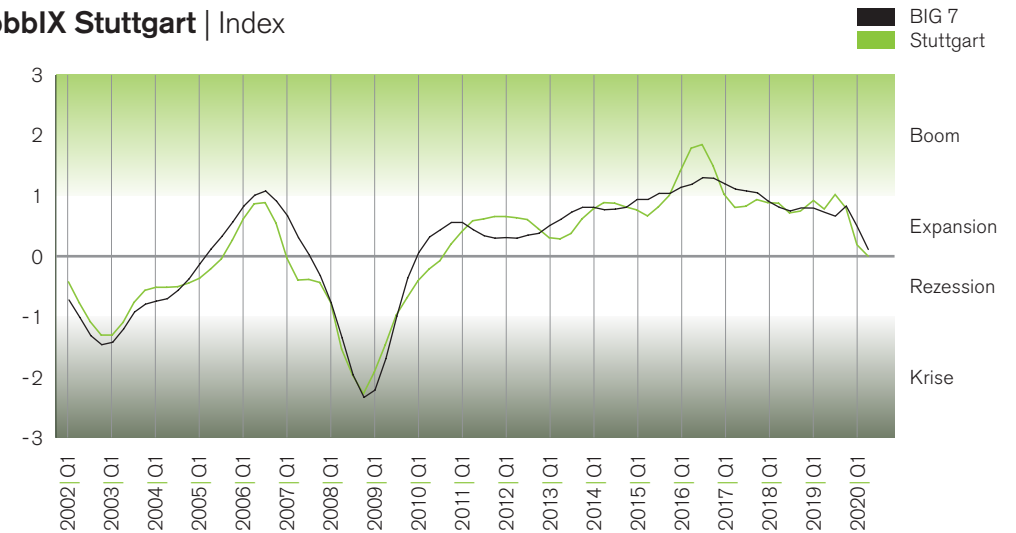


BIG 7

STUTTGART

Im 2. Quartal legte die Vermietungsleistung von einem niedrigen Niveau ausgehend nur wenig zu. Insgesamt wurden rund 45.000 m² neu vermietet oder an Eigennutzer verkauft, womit das entsprechende Vorjahresergebnis um 20% unterschritten wurde. Bei geringer Neubautätigkeit ging die ohnehin niedrige Leerstandsrate weiter zurück. Die Neuvertragsmieten für erstklassige Objekte stiegen im Berichtszeitraum auf gut 25 € je m² an, die Durchschnittsmieten veränderten sich nicht. Der Stuttgarter Investmentmarkt war vornehmlich durch inländische Investoren geprägt. Wie zu Jahresbeginn hielten sich diese im 2. Quartal weitgehend bedeckt. In Summe wurden Büroimmobilien in Höhe von rund 200 Millionen € erworben. Hiermit wurde das Vorquartalsergebnis leicht unterboten. Die Renditen für erstklassige Objekte blieben 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 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 €