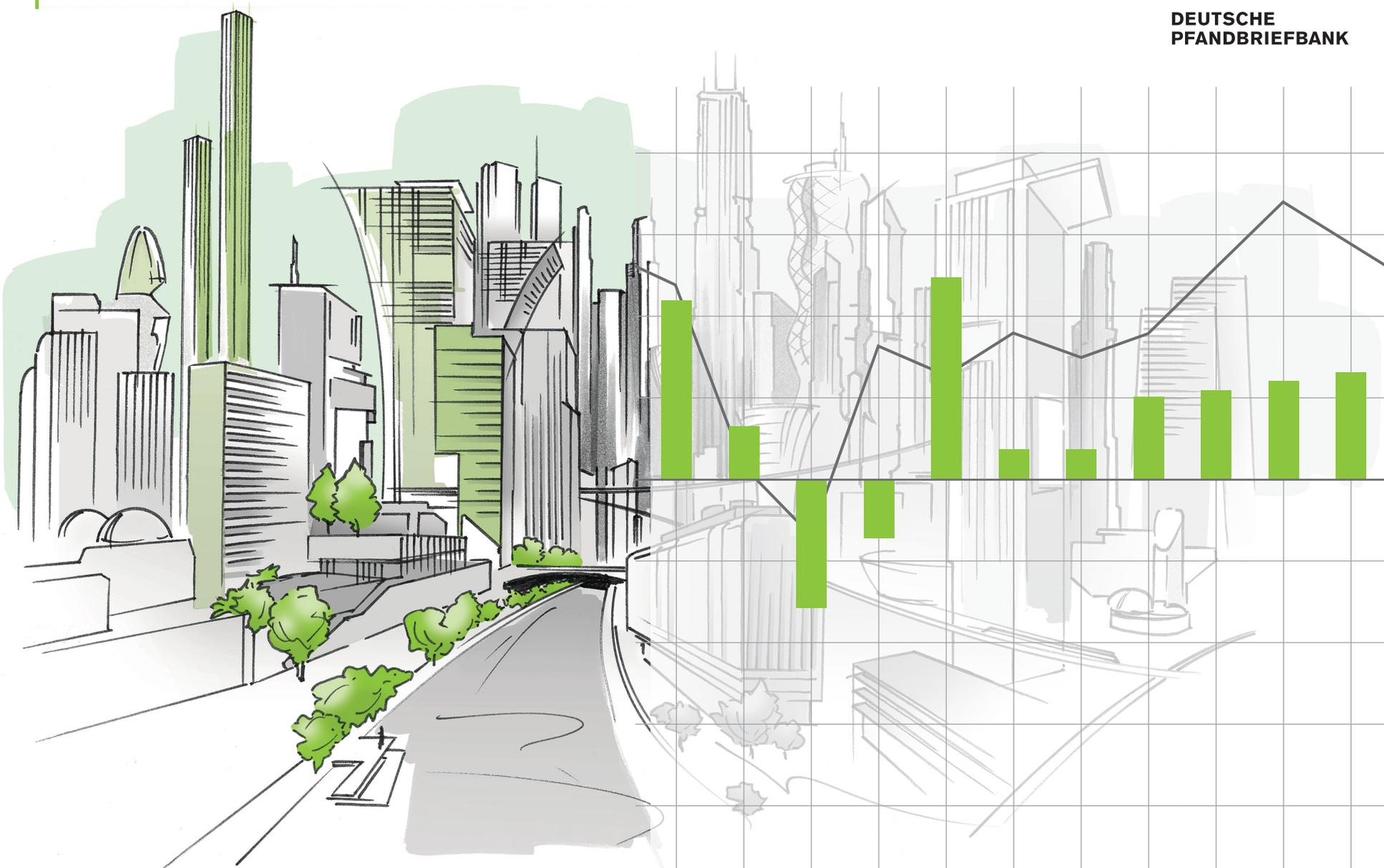


pbbIX Büromarkt Deutschland 2021 | Q3

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

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

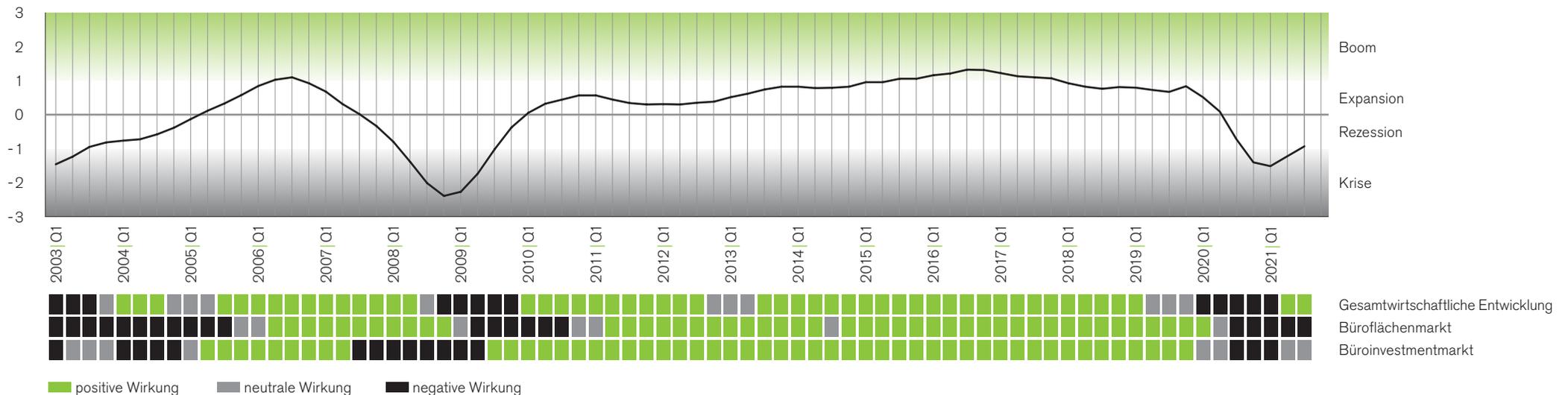
Der pbbIX Immobilienindex für die sieben wichtigsten deutschen Büromärkte hat sich im 3. Quartal 2021 **weiter erholt auf -0,91 Punkte nach -1,23 Punkten** im 2. Quartal. Die Rezession der Büromärkte ist zwar nicht überwunden, sie schwächt sich aber zunehmend ab. Dies liegt zum einen an der schrittweisen Erholung der deutschen Wirtschaft. Zum anderen verlassen Investmentmarkt und Flächenmarkt das Corona-Tal.

Das reale Bruttoinlandsprodukt war im 3. Quartal saison- und kalenderbereinigt um 1,8% höher als im 2. Quartal 2021 und 2,5% höher als im Vorjahresvergleichsquartal. Dieses Wachstum wurde **erneut durch den privaten Konsum getragen**, der vor dem Hintergrund von Nachholeffekten und gelockerten Eindämmungsmaßnahmen sehr deutlich anstieg.

Die Nachfrage nach Büroimmobilien auf dem **Investmentmarkt ist robust**. Im 3. Quartal wurden für 4,3 Mrd. € Büroimmobilien in den BIG-7- Märkten erworben. Das hohe Volumen und die anhaltende Renditekompression belegen die hohe Attraktivität von Büroimmobilien für Investoren. Angesichts der erwarteten weiteren Erholung der deutschen Wirtschaft und einer zunehmenden Belebung der Flächennachfrage versprechen sie einen stabilen Cashflow.

Es bleiben **Risiken und Unsicherheiten**. So ist abzuwarten, ob die wieder stark steigenden Infektionszahlen und Lieferkettenprobleme die Wirtschaft auf eine langsamere Gangart drücken werden. Der ifo-Geschäftsklimaindex deutet dies an. Danach blicken das verarbeitende Gewerbe, der Dienstleistungssektor und der Handel skeptischer als zuletzt auf die nächsten Monate.

pbbIX BIG 7 | Index



Gesamtwirtschaft

Die **konjunkturelle Erholung der deutschen Wirtschaft** setzte sich im Sommer weiter fort. Laut vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes legte das reale Bruttoinlandsprodukt im 3. Quartal 2021 um 1,8% gegenüber dem Vorquartal zu, nachdem im Vorquartal ein Plus von 1,9% erzielt worden war. In Summe liegt die gesamtwirtschaftliche Produktion der deutschen Wirtschaft damit nur noch geringfügig unter dem Niveau vor dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie.

Das Wachstum im 3. Quartal resultierte vor allem aus der **Nachfrage und der Bereitstellung von konsumnahen Dienstleistungen**. So profitierten das von der Pandemie besonders stark betroffene Gastgewerbe und der Einzelhandel davon, dass infolge sinkender Corona-Fallzahlen Eindämmungsmaßnahmen gelockert werden konnten. Das ließ die Mobilität steigen und bewirkte einen erheblichen Nachfrageschub auf Seiten der Privathaushalte. Demgegenüber gingen vom verarbeitenden Gewerbe keine Wachstumsimpulse aus; Engpässe bei Material und Ausrüstung dämpften erneut Produktion und Investitionstätigkeit. Davon war insbesondere die Automobilindustrie betroffen, die unter fehlenden Halbleitern litt.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird aller Voraussicht nach **aufwärtsgerichtet bleiben**. Ein sehr stabiler Arbeitsmarkt und angesammelte Ersparnisse sprechen für eine weiterhin hohe private Konsumnachfrage. In der Bauwirtschaft und dem verarbeitenden Gewerbe sind die Auftragsbestände hoch. Dem stehen auf der anderen Seite stark steigende Energiekosten, wieder anziehende Infektionszahlen und erhebliche Probleme in den internationalen Lieferketten gegenüber, die der Aufwärtsentwicklung auch im nächsten Quartal Grenzen setzen werden.

Reales Bruttoinlandsprodukt | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Erwerbstätige | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Flächenmarkt

Im Fahrwasser der gesamtwirtschaftlichen Erholung und der schrittweisen Rückkehr der Arbeitnehmer ins Büro hat sich die **Flächennachfrage weiter stabilisiert**. Im 3. Quartal wurden in den BIG-7- Märkten rund 850.000 m² Bürofläche neu vermietet, das beste Ergebnis seit dem 4. Quartal 2019. In Summe über die ersten drei Quartale wurde für das laufende Jahr ein Flächenumsatz von 2,15 Mio. m² erzielt, das sind rund 14% mehr als in den ersten drei Quartalen 2020, aber ein Viertel weniger als im Durchschnitt der Boom-Jahre 2016 bis 2019.

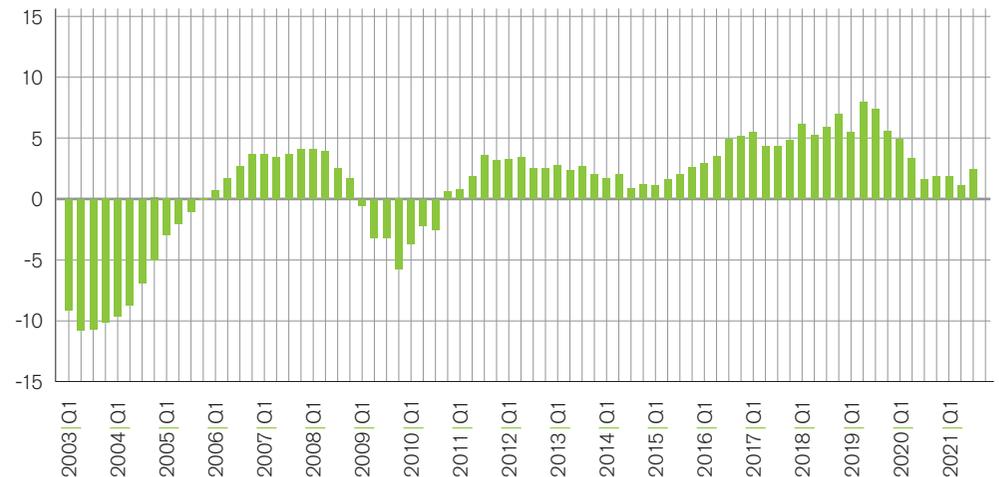
Trotz der höheren Flächennachfrage **legte der Büroflächenleerstand erwartungsgemäß weiter zu**. Bei deutlichen regionalen Unterschieden stieg die Leerstandsquote im Durchschnitt über alle Märkte von 4,3% im 2. Quartal auf 4,5% im 3. Quartal. Diese Entwicklung spiegelt den wachsenden Zugang an neuen beziehungsweise umfassend sanierten Flächen wider – diese Entwicklung wird in den nächsten Quartalen abgeschwächt anhalten. Die projektierten Neubauf Flächen sind zwar zu einem hohem Teil, aber nicht vollständig vorvermietet. Entsprechend tendiert der Leerstand typisch für die aktuelle zyklische Phase nach oben.

Sowohl die Spitzenmieten als auch die Durchschnittsmieten haben sich dieser Entwicklung gegenüber als außerordentlich widerstandsfähig gezeigt. Der Grundtendenz nach ist bei den **Spitzenmieten sogar eine Aufwärtsentwicklung festzustellen**. Alle Quellen zeigen für hochwertige Gebäude in zentralen Lagen mit guter Verkehrsanbindung einen verhaltenen Mietanstieg gegenüber dem Vorquartal.

Büroflächenleerstand (BIG 7) | in % des Bestands



Spitzenmieten (BIG 7) | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Investmentmarkt

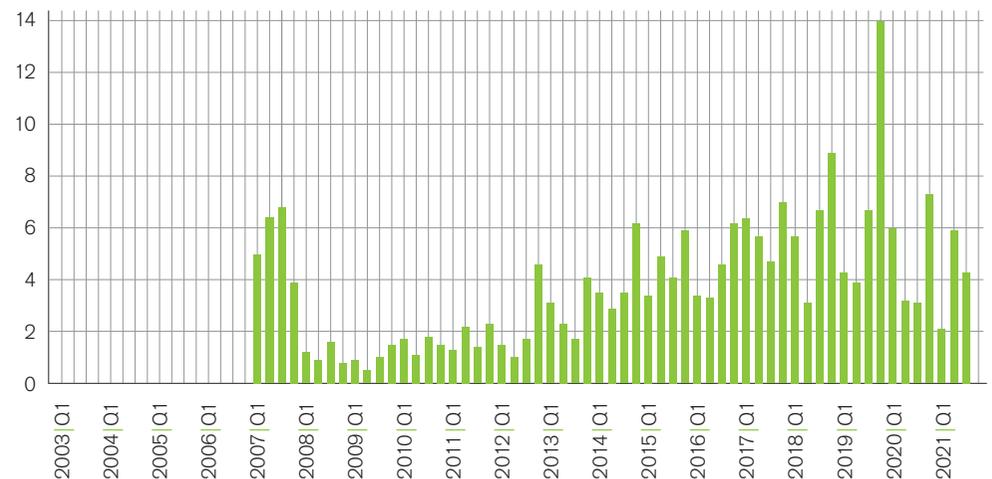
Die Mittelzuflüsse auf dem Büroinvestmentmarkt gaben im 3. Quartal gegenüber dem vergleichsweise hohen Wert im 2. Quartal nach. Es wurden 4,3 Mrd. € für den Erwerb von Büroimmobilien ausgegeben, nach 5,9 Mrd. € in den drei Monaten zuvor. In Summe ergibt dies über die ersten drei Quartale für die BIG-7-Märkte einen Betrag von 12,3 Mrd. €. Damit **erreicht das Investitionsvolumen im laufenden Jahr den Wert des Vorjahres** und bleibt lediglich 15% unter dem durchschnittlichen 9-Monats-Umsatz der Jahre 2015 bis 2019. Auch im Hinblick auf die Aufteilung nach in- und ausländischen Investoren ist eine hohe Beständigkeit festzustellen. Wie vor der Pandemie kommen rund 40% der Mittelzuflüsse aus dem Ausland. Das heißt: Büroimmobilien in den deutschen BIG-7-Märkten überzeugen weiterhin viele Anleger aus dem In- und Ausland.

Dabei scheint der **Anstieg der Preise noch nicht vollständig ausgeschöpft** zu sein. Die Anfangsrenditen für erstklassige Objekte gaben im gewichteten Mittel über alle Märkte erneut nach. Bei aktuell gegebenen Nettomieteinnahmen wurden also höhere Preise bezahlt als in den Quartalen zuvor. Hinter dieser Entwicklung steht zum einen, dass die Investoren für die nächsten Jahre von einer sehr stabilen Büromarktentwicklung ausgehen. Hinzu kommt zum anderen das anhaltende Niedrigzinsumfeld. Die Kapitalmarktzinsen, gemessen an der Umlaufrendite für öffentliche Anleihen mit einer Restlaufzeit von bis zu 10 Jahren, gaben im 3. Quartal relativ stark nach. Dadurch ist der Abstand zwischen den Kapitalmarktzinsen und den Nettoanfangsrenditen von Immobilien größer geworden. Allerdings sind die Kapitalmarktzinsen seitdem wieder gestiegen.

Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %



Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro



BIG 7

BERLIN

In Berlin wurden im 3. Quartal rund 182.000 m² Büroflächen neu bezogen, verglichen mit 148.000 m² im Vorquartal und 157.000 m² im Vorjahresquartal. Ursächlich hierfür waren eine hohe Neubautätigkeit, die anziehende Wirtschaftsleistung und eine steigende Büropräsenz. Die Nachfrage entfiel auf die öffentliche Verwaltung sowie sonstige Dienstleistungen, Banken und der Handel. Der vor allem durch höheren Neubau verursachte Anstieg im Leerstand (4,1% im 3. Quartal) blieb ohne Folgen auf die nominale Mietentwicklung. Die Durchschnittsmieten blieben unverändert, die Spitzenmieten zogen leicht an. Die im Jahresverlauf stark schwankenden Mittelzuflüsse fielen im 3. Quartal relativ niedrig aus. Laut RCA-Angaben wurden nur rund 540 Mio. € umgesetzt, nach 1,5 Mrd. € im Quartal zuvor. Die Anfangsrenditen notierten unverändert bei 2,5%.

HAMBURG

In Hamburg kam es im 3. Quartal zu einem deutlichen Plus in der Vermietungsleistung; es wurden 135.000 m² umgesetzt nach rund 100.000 m² im Quartal zuvor. In Summe über die ersten neun Monate wurde das entsprechende Vorjahresergebnis mehr als verdoppelt. Dessen ungeachtet stieg der Leerstand auf 3,6% an, ohne dass diese Entwicklung mit veränderten Neuvertragsmieten einherging: Sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt blieben die nominalen Neuvertragsmieten stabil. Der Investmentmarkt zeigte sich im 3. Quartal deutlich belebt. Für rund 640 Mio. € wechselten Büroimmobilien den Eigentümer. Insgesamt wurden in den ersten 9 Monaten knapp 1,3 Mrd. € investiert, die zu 81% aus dem Inland kamen. Die Anfangsrenditen für erstklassige Objekte in Spitzenlagen blieben gegenüber dem Vorquartal unverändert.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



BIG 7

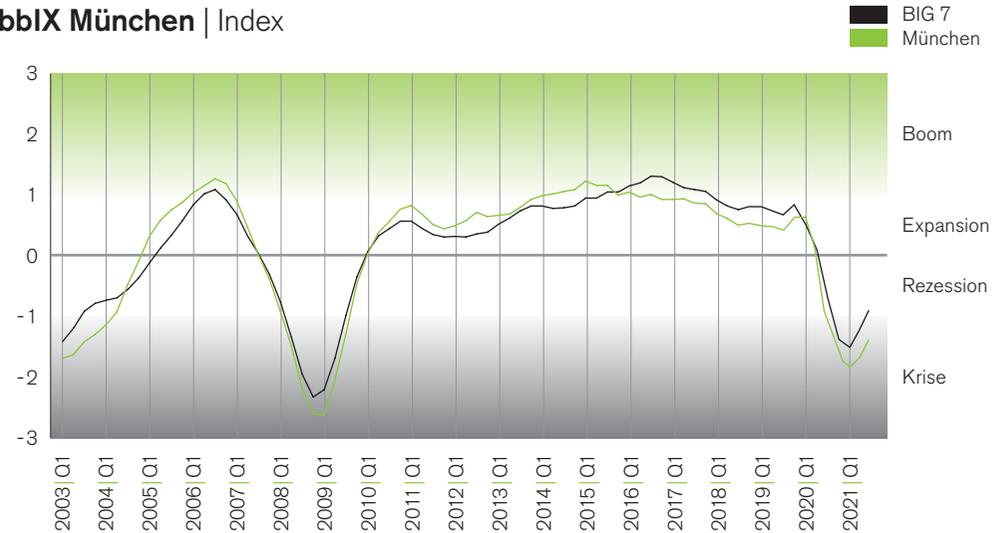
MÜNCHEN

Der Münchener Markt verzeichnete im 3. Quartal eine hohe Vermietungsleistung. Insgesamt wurden rund 210.000 m² vom Markt aufgenommen, ein höherer Umsatz wurde zuletzt im 2. Quartal 2019 erzielt. Zu dem Ergebnis haben sowohl eine stabile Nachfrage nach kleineren Flächeneinheiten als auch eine Großanmietung der öffentlichen Hand beigetragen. Der Leerstand legte nur noch leicht zu und lag Ende des 3. Quartal bei 4,3%. Die Neuvertragsmieten tendierten sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt leicht aufwärts. Das Transaktionsvolumen auf dem Münchener Büroinvestmentmarkt blieb sehr deutlich hinter dem hohen Vorquartalswert zurück. Anstatt 2,5 Mrd. € flossen im 3. Quartal nur noch Geldmittel in Höhe von 440 Mio. €. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte verharrten auf ihrem bisherigen Niveau von 2,7%.

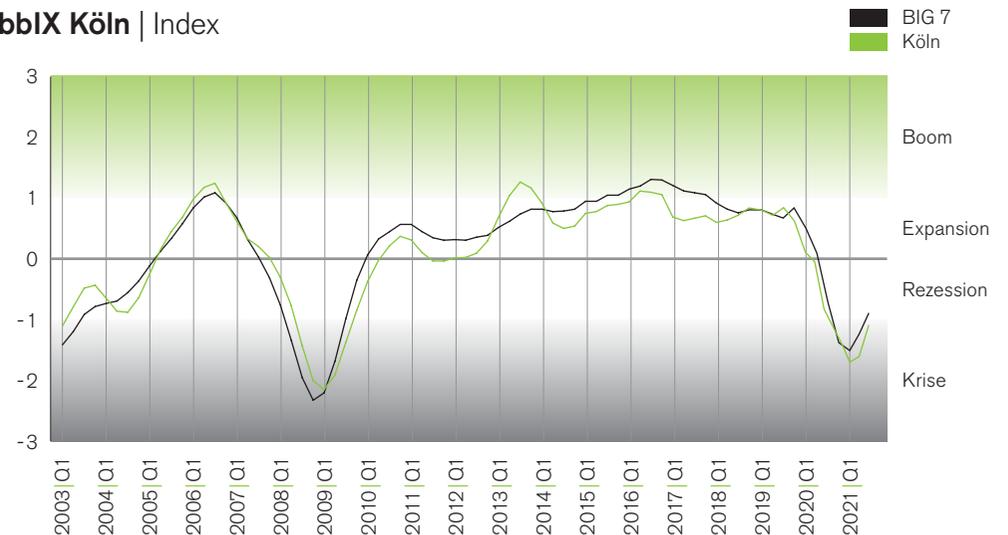
KÖLN

Der Kölner Flächenmarkt hat sich stabilisiert. In den ersten 9 Monaten wurden je nach Quelle zwischen 215.000 und 230.000 m² Bürofläche neu bezogen. Das sind rund 50% mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum und 6% mehr als in den ersten neun Monaten des Jahres 2019. Zu dieser erfreulichen Situation passt, dass der Leerstand nur noch sehr leicht zugelegt hat und die nominalen Neuvertragsmieten ihr Niveau halten konnten. Auch der Kölner Büro-Investmentmarkt zeigt bei allen vierteljährlichen Schwankungen eine stabile Entwicklung. In den ersten neun Monaten wurden nach RCA-Angaben knapp 700 Mio. € investiert, rund 40% mehr als in den ersten drei Quartalen des Vorjahres. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte gab gegenüber dem Vorquartal erneut um 10 Basispunkte nach und liegt nun bei 2,8%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



BIG 7

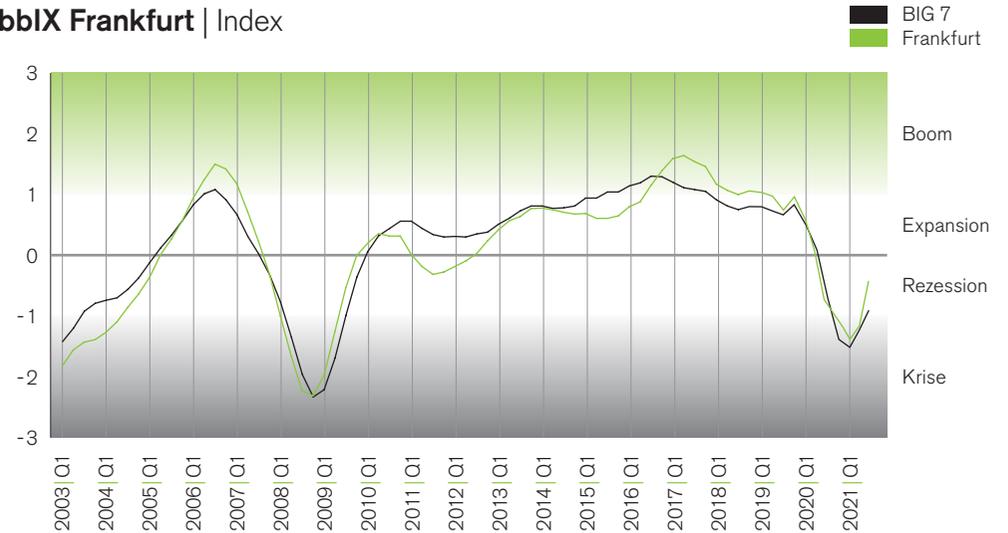
FRANKFURT

Die Flächennachfrage legte in den Sommermonaten deutlich zu, ohne ganz an die hohen Umsätze der Jahre 2016 bis 2019 heranzureichen. Dies lag auch daran, dass sich die in Frankfurt traditionell stark vertretene Kreditwirtschaft vor dem Hintergrund alternativer Arbeitsplatzkonzepte erneut mit der Anmietung von Flächen zurückhielt. Der Büroflächenleerstand stieg im Quartalsverlauf von 6,6% auf 7%. Davon unbeeindruckt erhöhten sich die nominalen Spitzenmieten auf 42,50 € je m². Auf dem Investmentmarkt kam es im 3. Quartal zu sehr hohen Mittelzuflüssen, die vor allem auf einzelne großvolumige Abschlüsse wie den Ankauf des Hochhauses T1 und den Skyper zurückzuführen sind. Insgesamt wurden 2,4 Mrd. € investiert, nach 1,3 Mrd. € im ersten Halbjahr. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien notierten unverändert bei 2,8%.

DÜSSELDORF

Die Nachfrage nach Flächen hat sich im 3. Quartal sehr stark belebt. In den drei Sommermonaten wurden rund 100.000 m² neu vermietet, etwa so viel wie in den sechs Monaten zuvor. Begünstigt durch eine moderate Neubautätigkeit verlangsamte sich der starke Leerstandaufbau der letzten Quartale; nach 7,6% im 2. Quartal waren im 3. Quartal 7,7% der Büroflächen vakant. Die nominalen Spitzen- und Durchschnittsmieten zeigten sich weiterhin stabil. Nach RCA-Angaben wurden am Investmentmarkt im 3. Quartal nur 103 Mio. € aufgebracht. Nach einer Revision der Zahlen für das erste Halbjahr ergibt dies für die ersten neun Monate 2021 ein Investmentvolumen von lediglich 500 Mio. €. Gleichwohl gaben die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Objekte im 3. Quartal von 2,8% auf 2,7% nach.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index

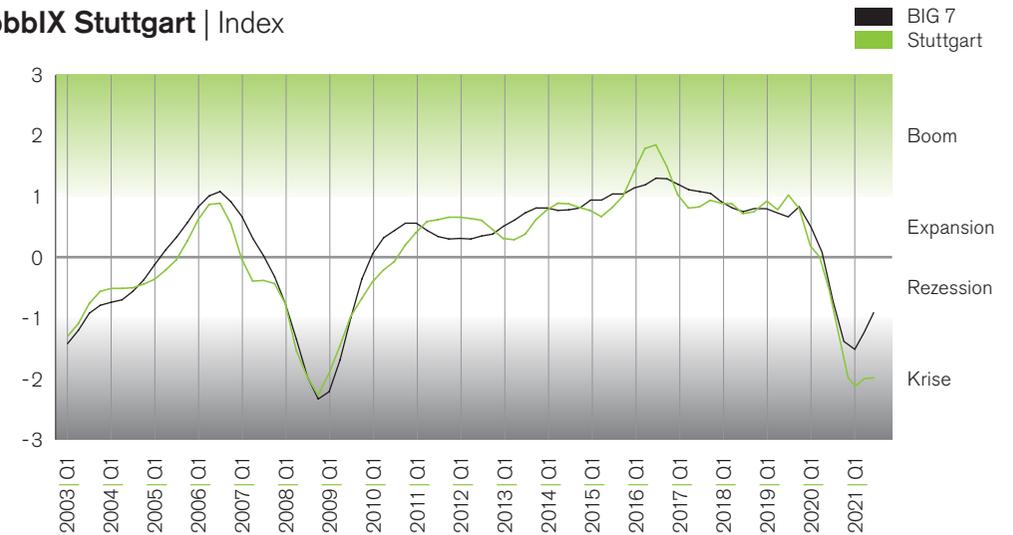


BIG 7

STUTTGART

Die Umsatzflaute hielt im 3. Quartal 2021 an. Es wurden nur 33.000. m² Bürofläche neu bezogen. In Summe über die ersten 9 Monate ergibt sich ein Flächenumsatz von 83.000. m² oder weniger als 1% des Büroflächenbestandes – in den anderen BIG-7-Märkten waren es in diesem Zeitraum mindestens 2%. Die Gründe hierfür liegen sowohl in einer verhaltenen Flächennachfrage, als auch auf der Angebotsseite mit sehr niedrigem Leerstand und einem Mangel an Neubauf Flächen. Die Neuvertragsmieten blieben gegenüber dem Vorquartal unverändert. Auch die Mittelzuflüsse fallen seit Jahresanfang geringer aus, sowohl im Vergleich zu den Vorjahren als auch gegenüber den anderen BIG-7-Märkten. Gleichwohl haben sich die Anfangsrenditen für erstklassige Objekte weiter verringert, was auf einen Nachfrageüberhang deutet.

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 €