

REGIONALE IMMOBILIENZENTREN DEUTSCHLAND 2018

AUSSICHTEN FÜR BÜROMÄRKTE WEITERHIN POSITIV –
NACHFRAGE VON HANDELSFLÄCHEN STAGNIERT

EINE FACHTHEMENREIHE DER DG HYP | MÄRZ 2018



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DG
HYP *Entscheiden
besser finanziert.*

INHALT

Vorwort	2
Aufschwung am Büromarkt und Stagnation im Handel	3
Büroimmobilien: Mieten steigen dank hoher Nachfrage bei knappem Angebot	
Handelsimmobilien: Stagnation der Spitzenmiete hat sich 2017 fortgesetzt	
Augsburg	19
Berlin	22
Bremen	24
Darmstadt	27
Dresden	30
Düsseldorf	33
Essen	35
Frankfurt	38
Hamburg	40
Hannover	42
Karlsruhe	45
Köln	48
Leipzig	50
Mainz	53
Mannheim	56
München	59
Münster	61
Nürnberg	64
Stuttgart	67
Standorte im Überblick	69
Impressum	72
Anschriften der DG HYP	76

VORWORT

Als gewerbliche Immobilienbank der Genossenschaftlichen FinanzGruppe untersuchen wir seit mehreren Jahren regelmäßig die Märkte, auf denen wir aktiv sind, und veröffentlichen die Ergebnisse in Immobilienmarktberichten. Aufgrund der großen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in Deutschland haben regionale Standorte in der Gunst der Anleger eine hohe Bedeutung. Deshalb veröffentlichen wir jeweils im Frühjahr eine Studie, die die Entwicklung in den Segmenten Büro und Handel in zwölf bundesweiten Oberzentren – Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg – betrachtet. Die Ergebnisse werden mit den im Marktbericht ebenfalls betrachteten Top-Standorten, den sieben größten deutschen Städten, verglichen. Mit 19 Standorten und einer breiten regionalen Streuung ermöglicht die Studie einen umfassenden Einblick in die beiden bedeutendsten Segmente des gewerblichen Immobilienmarkts – Büro und Handel.

Dank der anhaltend guten Wirtschaftslage in Deutschland haben die Büromieten in den untersuchten Städten im vergangenen Jahr erneut zugelegt. Auch wenn sowohl im Handel als auch bei Büros der Anstieg der Spitzenmieten an den regionalen Standorten unter denen der Metropolen liegt, bieten Oberzentren dennoch vielfältige Chancen für Immobilieninvestments. Das zeigt sich beispielsweise anhand der spürbar höheren Mietrendite. Bei beiden Objektkategorien übertraf diese die Ergebnisse der Metropolen. Erfreulich ist, dass sich am Büroimmobilienmarkt der Abbau von Leerständen fast überall fortgesetzt hat. Zunehmende Beschäftigung, eine ansteigende Büroflächennachfrage und das knappe Flächenangebot dürften 2018 erneut dafür sorgen, dass die Spitzenmieten weiter anziehen können. Im Einzelhandel stagnieren diese hingegen durchweg, nachdem sie über viele Jahre kräftig gestiegen sind. Die gute Konsumlaune der Verbraucher sorgt zwar für spürbar steigende Umsätze. Von dem Wachstum profitiert aber vor allem das florierende Online-Shopping. Gleichwohl steht der abgeschwächten Verkaufsflächennachfrage der Retailer ein wachsendes Interesse anderer Nachfragersegmente wie etwa Systemgastromomen gegenüber.

Der neunte Marktbericht „Regionale Immobilienzentren“ ergänzt unsere Fachthemenreihe zum „Immobilienmarkt Deutschland“, der regelmäßig im Herbst erscheint. Zudem analysieren wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern. Für 2018 ist im Mai der Landesbericht für Berlin und Ostdeutsche Bundesländer sowie im Juli für Baden-Württemberg vorgesehen. Eine Übersicht aller Immobilienmarktberichte der DG HYP finden Sie im Internet unter www.dghyp.de/unternehmen/markt-research.

DG HYP

März 2018

AUFSCHWUNG AM BÜROMARKT UND STAGNATION IM HANDEL

Gewerbeimmobilien stehen bei Investoren hoch im Kurs. Die größten Marktsegmente, auf die zwischen 70 und 80 Prozent der investierten Gelder entfallen, sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Befeuert wird die hohe Nachfrage nach Bürotürmen und Shopping-Centern von den niedrigen Kapitalmarktrenditen, es gibt aber auch gute fundamentale Argumente für ein Investment am gewerblichen Immobilienmarkt.

Punkten können derzeit vor allem Büroobjekte, die fast die Hälfte der Gewerbeimmobilieninvestments auf sich vereinen. Denn der anhaltende wirtschaftliche Aufschwung treibt die Beschäftigtenzahlen und damit die Nachfrage nach Büroflächen nach oben. Weil seit geraumer Zeit nur verhalten neue Bürogebäude fertiggestellt werden, konnten sich Leerstände spürbar abbauen, während die Mieten zugelegt haben. Bislang zeichnet sich kein Ende des freundlichen konjunkturellen Umfeldes ab, sodass die Aussichten für die Büromärkte weiterhin positiv ausfallen.

Der Einzelhandel profitiert von kräftig steigenden Einzelhandelsumsätzen. Dennoch werden Einzelhandelsimmobilien skeptischer beurteilt, nur noch ein Fünftel des Investmentvolumens fließt in dieses Segment. Denn der stationäre Einzelhandel hat mit Gegenwind zu kämpfen: Die Kunden kommen zwar gerne zum Bummeln in die Innenstädte, aber der Anteil an den Einkäufen geht zurück, weil zunehmend am heimischen PC oder per Smartphone bestellt wird. Darauf haben die Retailer mit einer nachlassenden Verkaufsflächennachfrage und einer gesunkenen Akzeptanz noch höherer Mieten reagiert. Dafür drängen andere Flächennachfrager, vor allem Systemgastronomen, stärker in die Innenstadtlagen. Unter dem Strich ist der langjährige Anstieg der Spitzenmieten aber auf breiter Front zum Halten gekommen.

Am gewerblichen Immobilienmarkt stehen die Metropolen mit ihrer hohen Wirtschaftskraft sowie den großen und liquiden Immobilienmärkten unverändert im Fokus. In Deutschland zählen zu den **Top-Standorten** die sieben einwohnerstärksten Städte. Chancen bieten aber auch **Oberzentren**, also Standorte in der zweiten Reihe. Das Interesse der Investoren ist auch hier groß, wenngleich die Informationslage über die gewerblichen Immobilienmärkte oft nur dürftig ausfällt. Hier setzt der vorliegende Marktbericht zu **regionalen Immobilienzentren** an, der inzwischen in der neunten Auflage vorliegt: Er soll bei der Einschätzung von Chancen und Risiken in Relation zu den Top-Standorten helfen. Wie bisher sind neben **12 bundesweiten Oberzentren** auch die **7 Top-Standorte** zum Vergleich enthalten.

Das investorensseitige Interesse an Gewerbeimmobilien ist ungebrochen

Der auf vollen Touren laufende Arbeitsmarkt sorgt für eine hohe Nachfrage nach Büroflächen

Trotz der guten Konsumstimmung haben sich die Aussichten für Einzelhandelsimmobilien eingetrübt

Die 9. Auflage des Marktberichts „Regionale Immobilienzentren“ stellt erneut die Marktsegmente Büro und Handel in 12 Oberzentren und an 7 Top-Standorten vor

STANDORTE IM ÜBERBLICK

12 regionale Oberzentren (Index: Regional-12)				7 Top-Standorte (Index: Top-7)	
Stadt	Bundesland	Stadt	Bundesland	Stadt	Bundesland
Augsburg	Bayern	Leipzig	Sachsen	Berlin	Berlin
Bremen	Bremen	Dresden	Sachsen	Düsseldorf	Nordrhein-Westf.
Darmstadt	Hessen	Mainz	Rheinland-Pfalz	Frankfurt	Hessen
Essen	Nordrhein-Westf.	Mannheim	Baden-Württemb.	Hamburg	Hamburg
Hannover	Niedersachsen	Münster	Nordrhein-Westf.	Köln	Nordrhein-Westf.
Karlsruhe	Baden-Württemb.	Nürnberg	Bayern	München	Bayern
				Stuttgart	Baden-Württemb.

Das anschließende Kapitel analysiert den Büromarkt für die 19 enthaltenen Standorte. Darauf folgt ab Seite 11 der Marktüberblick zum Einzelhandel. Ab Seite 19 werden die einzelnen Standorte in alphabetischer Reihenfolge betrachtet. Auf den Seiten 69 bis 71 sind die wichtigsten Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

Büroimmobilien: Mieten steigen dank hoher Nachfrage bei knappem Angebot

Marktumfeld für den Büromarkt

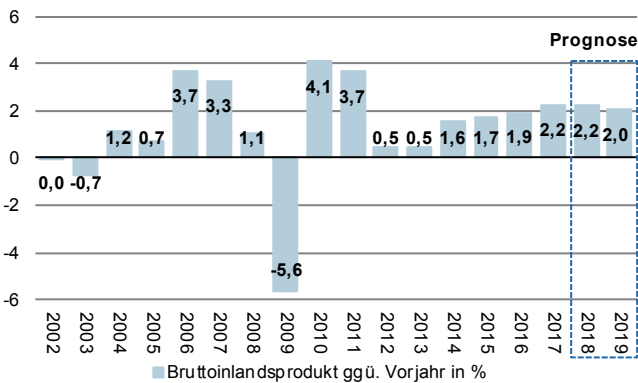
Die Voraussetzungen für die Büroflächennachfrage könnten kaum besser sein. Der deutsche Konjunkturmotor läuft wie geschmiert, sodass die Prognosen für die Wirtschaftsleistung trotz internationaler Krisenherde angehoben werden konnten. Während die Wachstumsrate vor einem Jahr noch bei etwas über 1 Prozent gesehen wurde, erwarten wir heute ein jährliches Plus von mehr als 2 Prozent. Aber auch der Arbeitsmarkt kann fortwährend mit neuen Bestwerten bei der Beschäftigung aufwarten. Und die Unternehmen verdienen prächtig: Die 30 Konzerne im deutschen Leitindex DAX dürften 2017 sowohl bei den Gewinnen als auch den Dividenden Rekordwerte präsentieren. Zudem wird die günstige Lage – getragen von Investitionen, Exporten und dem privaten Verbrauch – voraussichtlich weiter anhalten.

Damit haben sich innerhalb von nur einer Dekade die Vorzeichen an den symbiotisch verbundenen Märkten für Arbeitskräfte und Büroflächen komplett gewandelt. Statt der Bekämpfung von hartnäckiger Massenarbeitslosigkeit fehlen heute die notwendigen Fachkräfte. Und am Büromarkt finden die Unternehmen und Behörden an vielen Standorten kaum noch freie Büroflächen. Das frühere Überangebot mit zum Teil hohen zweistelligen Leerstandsquoten konnte größtenteils abgebaut werden. Denn während der Büroflächenbedarf kräftig gewachsen ist, sind nach der internationalen Finanzmarktkrise kaum noch neue Büroentwicklungen angestoßen worden.

Anhaltender Aufschwung: Gute Voraussetzungen für die deutschen Büromärkte

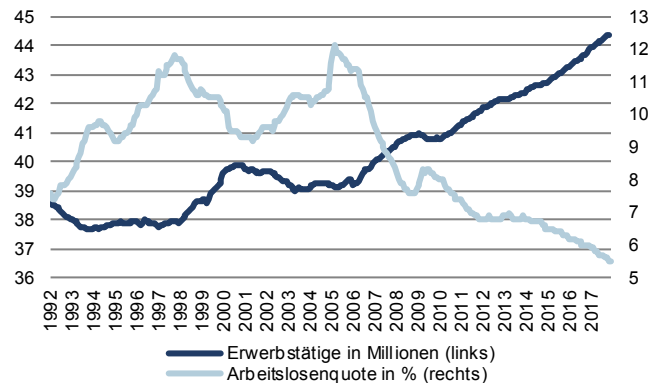
Zeitenwende: Statt hoher Arbeitslosigkeit und ausgeprägten Leerständen sind heute Fachkräfte und Büroflächen knapp

DIE AUSSICHTEN FÜR DIE DEUTSCHE KONJUNKTUR SIND WEITERHIN FREUNDLICH



Quelle: DZ BANK Research

STATT ARBEITSPLÄTZEN FEHLEN HEUTE VIELERORTS DIE FACHKRÄFTE

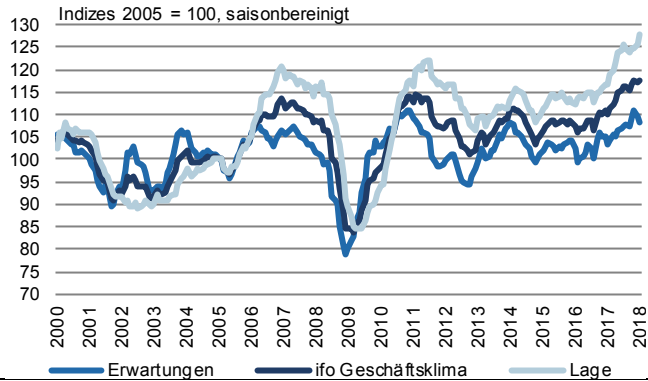


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bundesbank

Die positive Beschäftigungsentwicklung dürfte, getragen von der günstigen konjunkturellen Lage, weiter anhalten, auch wenn sich das knappe Fachkräfteangebot bremsend auswirken kann. Daher dürfte die Büroflächennachfrage von Unternehmen, Behörden und Bildungseinrichtungen weiterhin wachsen, nur könnte das Tempo langsamer werden. Dagegen wird sich am knappen Angebot wenig ändern, weil die in Deutschland fertiggestellten Büroflächen von 2005 bis 2016 durchgängig ein relativ niedriges Niveau aufgewiesen haben. Das Bauvolumen dürfte zwar steigen, darauf deutet zumindest das 2016 gestiegene Volumen bei den Baugenehmigungen hin. Erstmals seit längerer Zeit wurden wieder mehr als 3 Millionen Quadratmeter Büroflächen genehmigt. In den vorangegangenen zehn Jahren waren es im Durchschnitt lediglich 2,6 Millionen Quadratmeter im Jahr. Kurzfristig lässt sich die über viele Jahre aufgebaute Angebotslücke wie am Wohnungsmarkt nicht schließen.

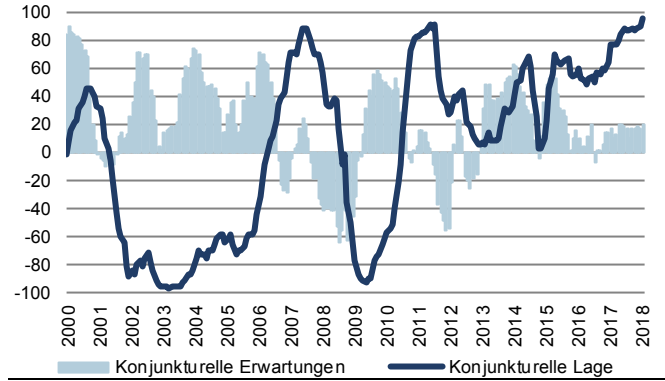
Der Bürofertigstellungen ziehen trotz hoher Büronachfrage nicht spürbar an

DAS VOM IFO INSTITUT ERMITTELTE GESCHÄFTSKLIMA STEIGT ANFANG 2018 AUF EIN REKORDNIVEAU



Quelle: ifo Institut

DIE KONJUNKTURELLEN ERWARTUNGEN SIND ANFANG 2018 ERNEUT GESTIEGEN



Quelle: ZEW

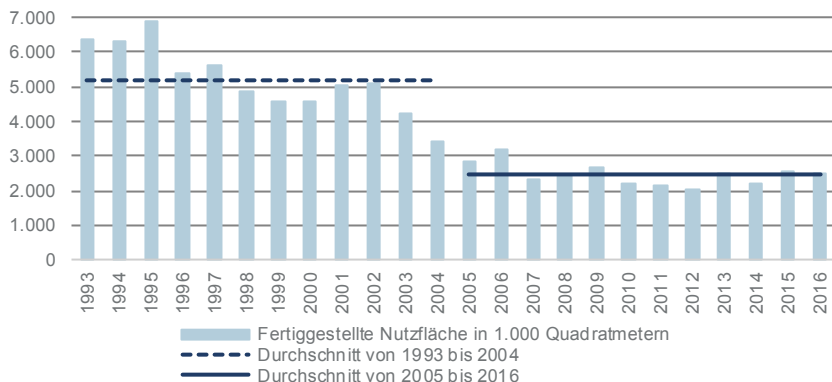
Längerfristig könnte die hohe Nachfrage nach Büroflächen aber nachlassen. So könnte eine konjunkturelle Delle den – inzwischen schon relativ lange laufenden – expansiven Konjunkturzyklus beenden. Darüber hinaus könnten strukturelle Veränderungen wie der demografische Wandel und die Digitalisierung der Arbeitswelt eine Abschwächung der Büronachfrage hervorrufen.

Längerfristig kann die Büronachfrage zurückgehen

Bereits heute zeichnet sich ab, dass die Zahl der Berufstätigen in einigen Jahren sinken könnte, wenn die geburtenstarken Jahrgänge – die „Babyboomer“ – mit Beginn des kommenden Jahrzehnts sukzessive den Ruhestand antreten. Noch schwieriger ist die Prognose, ob die besseren technischen IT-Möglichkeiten mit einem Homeoffice-Boom einhergehen oder ob die Zusammenarbeit im Team an einem zentralen Standort die Büroarbeit auch weiterhin im Wesentlichen prägen wird. Die Unsicherheit über die längerfristige Entwicklung der Bürobeschäftigung setzt zumindest ein Fragezeichen hinter den zukünftigen Bedarf an Büroobjekten und erhöht damit das Risiko von Neubauprojekten.

Demografischer Wandel und Digitalisierung können den Bürobedarf in der Zukunft dämpfen

DIE DEUTSCHLANDWEITE FERTIGSTELLUNG VON FLÄCHEN IN BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDEN KOMMT TROTZ HOHEM BEDARF NICHT IN SCHWUNG



Quelle: Statistisches Bundesamt

Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

Die 19 analysierten Standorte in diesem Marktbericht decken ein breites Spektrum deutscher Bürostandorte ab. Das zeigt der im Diagramm auf der Folgeseite links dargestellte Flächenbestand: Die Bandbreite reicht von 1,4 Millionen Quadratmetern in

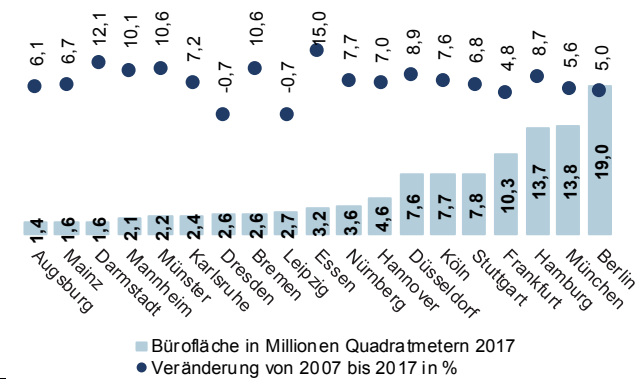
Der typische Büromarkt eines großen Oberzentrums ist 2 bis 3 Millionen Quadratmeter groß

Augsburg als kleinstem Bürostandort bis hin zu Berlin als mit Abstand größtem deutschen Bürobestand, das mit 19 Millionen Quadratmetern über einen fast vierzehnfachen Büroflächenbestand verfügt. Drei weitere große Büromärkte weisen Büroflächen von mehr als 10 Millionen Quadratmetern auf: Frankfurt, Hamburg und München. Die folgenden drei Top-Standorte sind mit jeweils knapp unter 8 Millionen Quadratmetern fast gleichgroß. Danach folgt Hannover als größtes Bürozentrum unterhalb der Top-Standorte mit 4,6 Millionen Quadratmetern vor Nürnberg mit 3,6 Millionen Quadratmetern. Von den „Ausreißern“ am oberen und unteren Rand abgesehen verfügen die größeren Oberzentren über einen Büroflächenbestand im Bereich von 2 bis 3 Millionen Quadratmetern.

Zusammengenommen erreichen die 12 Oberzentren nicht ganz 31 Millionen Quadratmeter. Das ist etwas weniger als die addierte Bürofläche von Berlin und München. Insgesamt kommen die sieben Top-Standorte auf knapp 80 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Der deutliche Abstand zwischen den beiden Standortkategorien macht deutlich, dass die Musik am Büromarkt – ausgeprägter als an den Märkten für Handel und Wohnen – vor allem an den Top-Standorten spielt. Beim Zuwachs des Flächenbestandes über die zurückliegenden zehn Jahre liegen Oberzentren und Top-Standorte aber mit einem Plus von jeweils etwa 7 Prozent gleichauf.

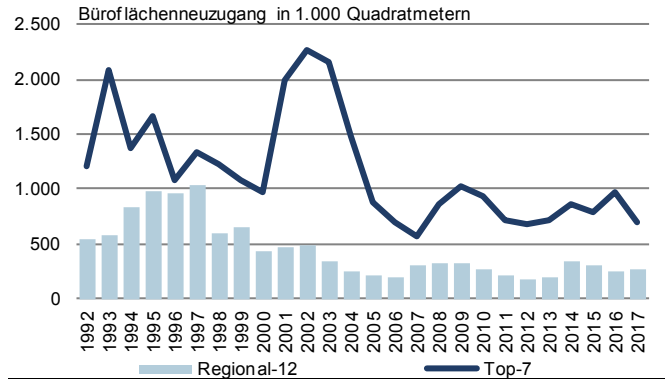
In 10 Jahren hat die Bürofläche trotz brummendem Arbeitsmarkt nur um 7 Prozent zugelegt

REGIONALE BÜROMÄRKTE UND TOP-STANDORTE, SORTIERT NACH FLÄCHENBESTAND



Quelle: BulwienGesa

KEIN ENDE DES KNAPPEN ANGEBOTS IN SICHT: EIN ANZIEHENDER FLÄCHENNEUZUGANG ZEICHNET SICH NICHT AB



Quelle: BulwienGesa

Der schon angesprochene zunehmende Engpass beim Büroflächenangebot hat im Gegensatz zum spürbar in Schwung gekommenen Wohnungsbau bislang keine merkliche Ausweitung des Flächenneuzugangs nach sich gezogen. Die hohen Flächenzugänge der 1990er Jahre und – das betrifft vor allem die Top-Standorte – während des Dot-Com-Booms werden heute bei weitem nicht erreicht. Der durchschnittliche Büroflächenneuzugang der Top-Standorte liegt seit 2010 bei rund 800.000 Quadratmetern im Jahr. Von 2000 bis 2009 waren es trotz der damals viel schlechteren Arbeitsmarktverfassung etwa 1,3 Millionen Quadratmeter, etwa gleichauf mit dem Zuwachs in den 1990er Jahren.

Trotz guter Arbeitsmarktlage: Weder an den Top-Standorten ...

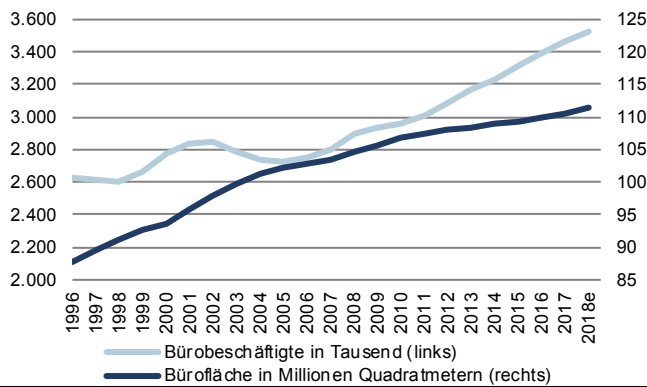
In den 12 Oberzentren erreichte der kumulierte Flächenneuzugang seit 2010 etwa 260.000 Quadratmeter. In den zehn Jahren davor lag das Niveau mit 330.000 Quadratmetern jährlich deutlich darüber, reichte aber bei weitem nicht an den Flächenneuzugang in den 1990er Jahren mit fast 800.000 Quadratmetern im Jahr heran. Das hohe damalige Volumen war zu großen Teilen dem Nachwendebauboom an den beiden Standorten Dresden und Leipzig geschuldet.

... noch in den Oberzentren zeichnet sich ein Boom beim Büroneubau ab

Die fortschreitende Verknappung des Büroflächenangebots zeichnet sich seit geraumer Zeit ab. Denn anders als das 7-prozentige Zehnjahresplus der Bürofläche ist die Bürobeschäftigung in den Oberzentren in diesem Zeitraum um fast 20 Prozent, die an den Top-Standorten um 25 Prozent gestiegen. Der vor wenigen Jahren noch zum Teil ausgeprägte Büroflächenleerstand ist dadurch an den meisten Standorten kräftig zurückgegangen. Die durchschnittliche Leerstandsquote der Oberzentren hat 2017 noch 5 Prozent betragen, 2007 waren es noch mehr als 8 Prozent. An den Top-Standorten ist der Rückgang um einiges ausgeprägter ausgefallen, was auf den stärkeren Beschäftigungsaufbau zurückzuführen sein dürfte. Für 2017 haben wir die durchschnittliche Leerstandsquote der Top-7 mit 4,1 Prozent berechnet, 2007 waren es mehr als 9 Prozent.

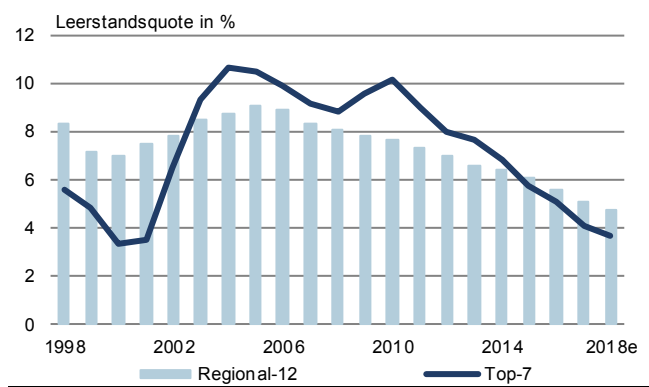
Die Leerstandsquote ist an den Top-Standorten stärker als in den Oberzentren gesunken

DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG WÄCHST SEIT VIELEN JAHREN SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa, Feri

DER ABBAU LEER STEHENDER BÜROFLÄCHEN SCHREITET WEITER VORAN

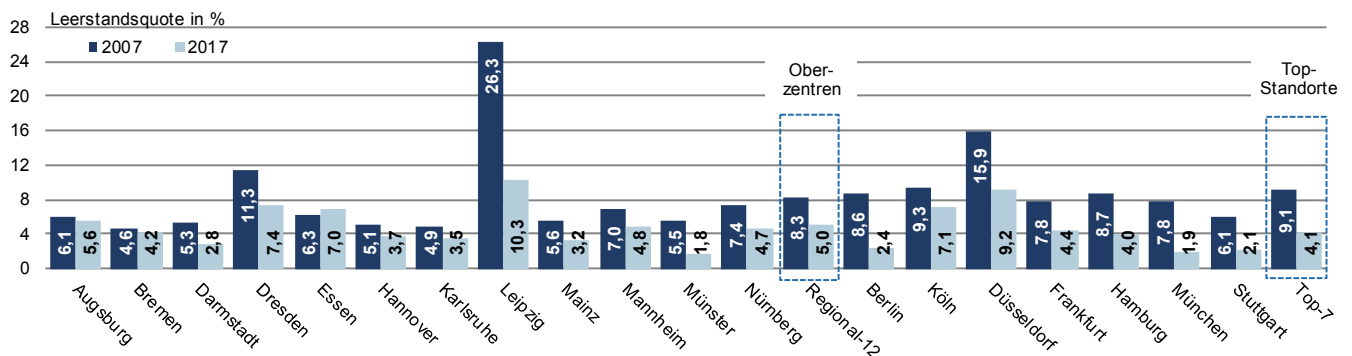


Quelle: BulwienGesa

9 der 19 Standorte weisen heute Leerstandsquoten von 4 Prozent und weniger auf. In Berlin, München, Münster und Stuttgart sind die Angebotsreserven mit Leerstandsquoten um 2 Prozent weitgehend aufgezehrt. Vor allem die Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Büroflächen, die kurzfristig verfügbar sind, kann hier praktisch nicht mehr befriedigt werden. Großvolumige Mietabschlüsse erfolgen an diesen Standorten meistens im Rahmen von Neuentwicklungen, die aber einen mehrjährigen Vorlauf benötigen.

In einigen Städten sind frei verfügbare Flächenreserven praktisch aufgezehrt

DER ANTEIL LEER STEHENDER BÜROFLÄCHEN IST AN EINIGEN STANDORTEN IN ERHEBLICHEM UMFANG GESUNKEN



Quelle: BulwienGesa

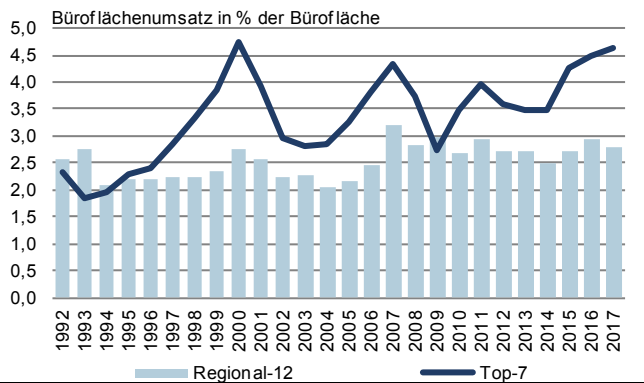
Ohne das knappe Flächenangebot wäre der Büroflächenumsatz im vergangenen Jahr vermutlich höher ausgefallen. Trotzdem konnten die Top-Standorte zusammengekommen das hohe Vorjahresniveau von 3,6 Millionen Quadratmetern um weitere 100.000 Quadratmeter übertreffen, sodass ein neuer historischer Bestwert erreicht wurde. In Relation zum gesamten Flächenbestand wurde mit 4,6 Prozent aber nicht ganz das bisherige Maximum aus dem Jahr 2000 mit 4,8 Prozent erreicht. Dagegen schafften die Oberzentren 2017 weder absolut noch relativ ein herausragendes Ergebnis. Mit knapp 860.000 Quadratmetern – 2,8 Prozent des Flächenbestandes – wurden vielmehr Werte im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts erzielt.

Trotz knappem Flächenangebot erzielten die Top-Standorte 2017 einen sehr hohen Flächenumsatz

Zwei Standorte – Berlin und Frankfurt – konnten Flächenumsätze von jeweils mehr als 5 Prozent des Bestandes erzielen. Frankfurts Büromarkt, der vor kurzem noch unter den Belastungen im Finanzsektor – insbesondere Digitalisierung, Regulierung, und Zinstief – litt, wurde von der guten wirtschaftlichen Lage im Rhein-Main-Gebiet und natürlich von den Auswirkungen des bevorstehenden Brexits unterstützt. In Berlin konnte im Fahrwasser des kräftigen wirtschaftlichen Aufschwungs in der Bundeshauptstadt erstmals ein deutscher Bürostandort einen Flächenumsatz von 1 Million Quadratmetern erzielen. Das entspricht mehr als einem Fünftel des kumulierten Flächenumsatzes der 19 betrachteten Standorte.

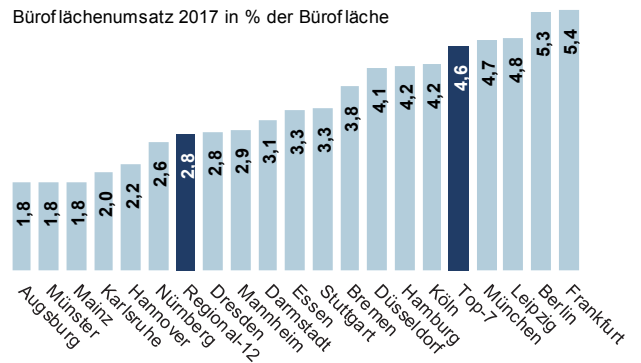
In Berlin und Frankfurt erreichte der Flächenumsatz in Relation zum Bestand Werte von jeweils mehr als 5 Prozent

WÄHREND DER BÜROFLÄCHENUMSATZ DER TOP-7 WEITER ZULEGT, IST DIE ENTWICKLUNG IN DEN OBERZENTREN STABIL



Quelle: BulwienGesa

TEILWEISE KÖNNEN AUCH OBERZENTREN HOHE WERTE BEIM BÜROFLÄCHENUMSATZ AUFWEISEN



Quelle: BulwienGesa

Die positive konjunkturelle Entwicklung und die hervorragende Stimmung der Unternehmen beflügeln die Büronachfrage, die wie beschrieben auf ein zunehmend knapperes Angebot trifft. Darauf haben die Bürospitzenmieten an 14 der 19 analysierten Standorte mit einem zum Teil kräftigen Plus reagiert. An den übrigen fünf Standorten stagnierten sie. Damit kam es an keinem Standort zu einem Mietrückgang. Allerdings konnte die Spitzenmiete der Top-Standorte im Durchschnitt viel stärker als die der Oberzentren – 4,7 gegenüber 1,6 Prozent – steigen. Das war vor allem auf den überaus kräftigen Mietanstieg in Berlin (+7,1 Prozent), Frankfurt (+8,5 Prozent) und Stuttgart (+8,6 Prozent) zurückzuführen.

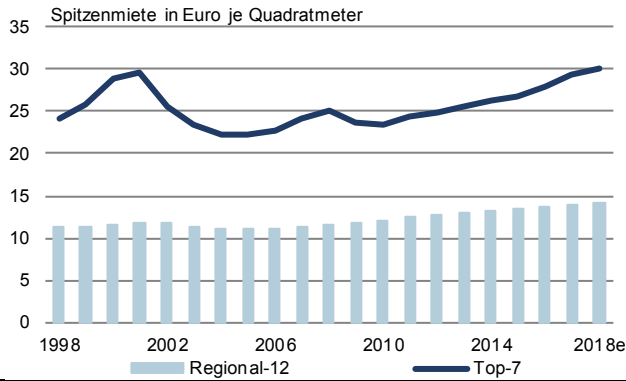
Die hohe Nachfrage und das knappe Angebot treibt die Spitzenmiete der Top-Standorte kräftig nach oben

Mit der vom Brexit angesprochenen Büronachfrage konnte Frankfurts Spitzenmiete auf 38,50 Euro je Quadratmeter steigen und den Abstand zum Verfolger München, der der Finanzmetropole schon dicht „auf die Pelle gerückt“ war, wieder vergrößern. In der bayerischen Landeshauptstadt stieg die Spitzenmiete auf 36,00 Euro je Quadratmeter. Auf den dritten Platz hat sich mit großen Schritten das vor wenigen Jahren noch günstige Berlin vorgearbeitet. Hier mussten 2017 für erstklassige Büroflächen 30,00 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. In Stuttgart, dem

Dank des Brexits kann Frankfurt seinen Platz als teuerster deutscher Büromarkt ausbauen

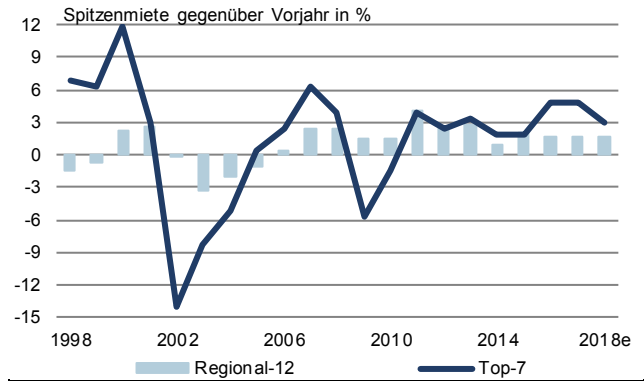
bislang günstigsten Bürostandort der Top-7, konnte erstmals die 20 Euro-Marke übersprungen werden, die Spitzenmiete stieg auf 21,40 Euro je Quadratmeter.

DIE SPITZENMIETE AN DEN TOP-STANDORTEN HAT SICH AN DEN BISHERIGEN SPITZENWERT VON 2001 HERANGETASTET



Quelle: BulwienGesa

DIE BÜROMÄRKTE DER OBERZENTREN KÖNNEN IM ZWÖLFTEN JAHR IN FOLGE EIN PLUS DER SPITZENMIETE VERBUCHEN

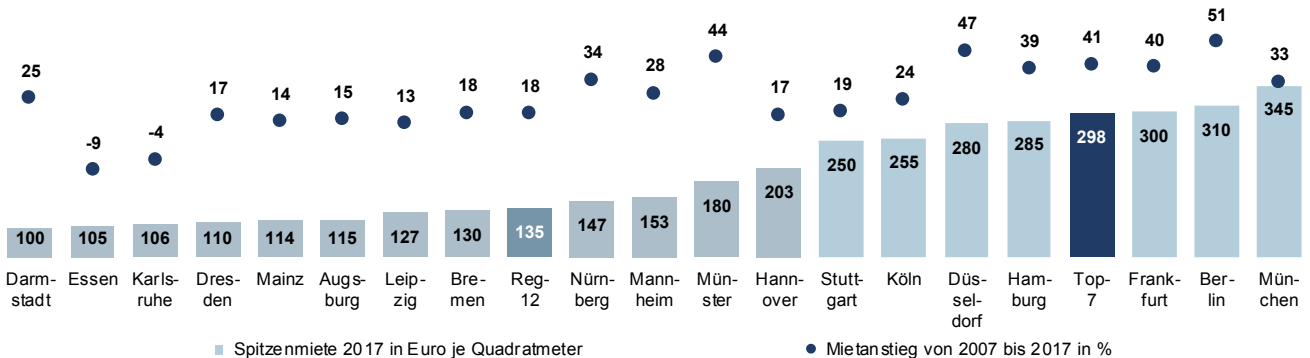


Quelle: BulwienGesa

Die Bürospitzenmiete in den Oberzentren erreichte mit rund 14 Euro je Quadratmeter knapp das halbe Niveau der Top-Standorte von 29 Euro. Dabei ist die Mietspanne zwischen dem günstigsten Oberzentrum – Augsburg mit 12,80 Euro je Quadratmeter – und dem teuersten – Mannheim mit 15,40 Euro je Quadratmeter – relativ eng. Von den beiden „teuren“ Oberzentren Hannover und Mannheim abgesehen bewegt sich das typische Mietniveau auf den Büromärkten der größeren Oberzentren im Bereich von 13 bis 14 Euro je Quadratmeter.

Auf dem Büromarkt eines größeren Oberzentrums sind Bürospitzenmieten von 13 bis 14 Euro je Quadratmeter die Regel

BÜROSPITZENMIETE 2017: IN BERLIN, FRANKFURT UND STUTTGART STIEG DIE BÜROSPITZENMIETE AM STÄRKSTEN



Quelle: BulwienGesa

Die günstige Lage auf den Büromärkten hat das Interesse der Investoren an Büroobjekten auf einem hohen Niveau gehalten. Auf dieses Marktsegment ist wie im Vorjahr fast die Hälfte des in Gewerbeimmobilien investierten Volumens entfallen. Im vergangenen Jahr waren es 57 Milliarden Euro, 5 Milliarden Euro mehr als 2016. Der Anteil der Einzelhandelsobjekte war dagegen mit rund einem Fünftel der Gewerbeimmobilieninvestments deutlich geringer. Die hohe Nachfrage führte trotz steigender Mieten zu einem erneut kräftigen Renditerückgang.

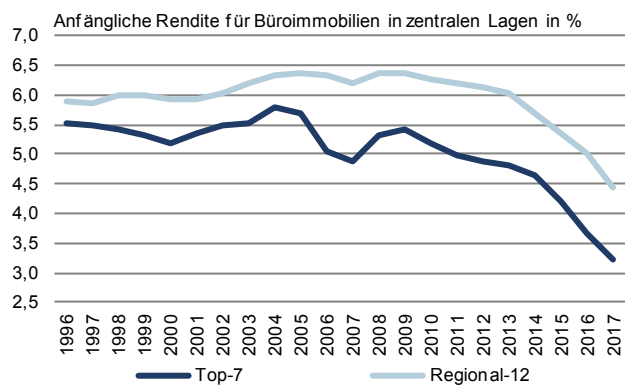
Büroimmobilien stoßen weiterhin auf ein großes Interesse der Investoren

Die anfängliche Mietrendite für Büroobjekte in zentralen Lange sank um rund einen halben Prozentpunkt auf durchschnittlich 3,2 Prozent an den Top-Standorten sowie 4,4 Prozent in den Oberzentren. Wie im Einzelhandel blieb der Renditeabstand

2017 sank die anfängliche Mietrendite um einen halben Prozentpunkt

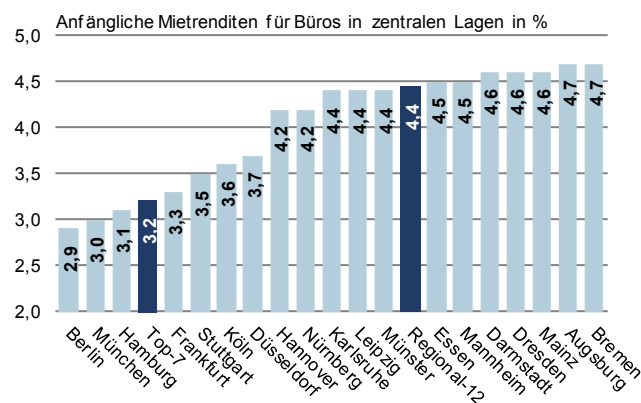
zwischen den beiden Marktsegmenten stabil. Der Abstand der beiden Renditekurven bewegt sich auch hier zwischen 1,1 und 1,3 Prozentpunkten. Insofern ist aus der Renditeentwicklung keine stärkere Nachfrage in den Oberzentren zulasten der Top-Standorte zu erkennen. Bei Büroinvestments in den Oberzentren ließen sich an den meisten Standorten rund 4,5 Prozent erzielen. Bei den Top-Standorten ist die Bandbreite größer, sie reichte 2017 von 2,9 Prozent in Berlin bis zu 3,7 Prozent in Düsseldorf.

ERNEUT KRÄFTIGER RÜCKGANG BEI DER OHNEIN SCHON NIEDRIGEN ANFÄNGLICHEN MIETRENDITE FÜR BÜROOBJEKTE



Quelle: BulwienGesa

DIE RENDITESPANNWEITE UMFASST WIE IM EINZELHANDEL ETWA 2 PROZENTPUNKTE



Quelle: BulwienGesa

Fazit Büromarkt und Prognose

Der Büromarkt hat sich 2017 angesichts des anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwungs sichtbar positiv entwickelt. Die vom erneut kräftigen Beschäftigungsaufbau getragene Büroflächennachfrage stößt allerdings auf ein immer weiter verknapptes Flächenangebot. Wie am Wohnungsmarkt sorgt der Nachfrageüberhang für steigende Mieten. Vor allem in Berlin, Frankfurt und Stuttgart legte die Spitzenmiete kräftig zu. Während aber der Wohnungsbau kräftig angezogen hat, fällt das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen nach wie vor eher verhalten aus. Allerdings war zuletzt bei den Baugenehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude ein spürbares Plus ersichtlich.

Warum kann der Büroneubau im günstigen wirtschaftlichen Umfeld nicht stärker zulegen? Dafür lassen sich verschiedene Ursachen anführen. In vielen Städten ohne Flächenreserven, etwa durch größere Konversionsareale, sind die Baumöglichkeiten knapp bemessen, was sich auch in den immer noch zu niedrigen Wohnungsbauzahlen niederschlägt. Zudem ist die Bauwirtschaft schon stark ausgelastet. Und die Kosten für Neubauten haben spürbar zugelegt. Neben diesen eher technischen Gründen dürften sich aber auch andere Faktoren niederschlagen: Der aktuelle Aufschwung ist intakt, hält aber schon relativ lange an, sodass das Auftreten einer wirtschaftlichen Abkühlung mit der Zeit wahrscheinlicher wird. Wenn es dazu kommt, geht die zyklische Büroflächennachfrage in der Regel spürbar zurück. Dazu kommen strukturelle Gründe: Der demografische Wandel und die Digitalisierung der Arbeitswelt könnten die Büroflächennachfrage in der Zukunft dämpfen.

Auch wenn es angesichts knapper Büroflächen und des robusten Arbeitsmarktes nicht danach aussieht: Büroleerstände können – das hat die Vergangenheit gezeigt – rasch auf hohe Werte ansteigen. So wies vor nicht allzu langer Zeit eine ganze Reihe von

Die hohe Nachfrage und das knappe Angebot sorgen für steigende Mieten, ziehen aber kein spürbares Plus beim Büroneubau nach sich

Was hemmt den Büroneubau: Kapazitätsengpässe, Flächenmangel, Baukosten, ein Ende des Aufschwungs, demografische Trends oder die Digitalisierung?

Prognose 2018: Sinkende Leerstände, steigende Spitzenmieten

10 Prozent jährlich weit überproportional zulegen kann. So zählt der Einzelhandel zu den Sektoren, in denen die Digitalisierung besonders deutlich zutage tritt: Schließlich können die Konsumenten heute sowohl zuhause als auch unterwegs jederzeit Produkte bestellen und Preise vergleichen. Diese Entwicklung hat mit zu der paradoxen Situation beigetragen, in der der langanhaltende Mietanstieg in den besten Shopping-Lagen ausgerechnet dann zum Erliegen kommt, wenn die privaten Haushalte auf besonders hohem Niveau konsumieren.

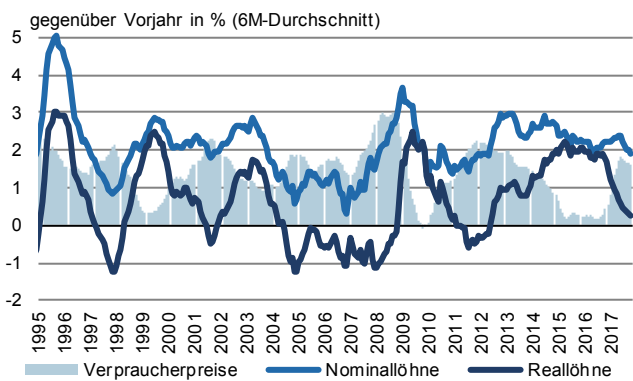
Die Digitalisierung des Einzelhandels bedeutet jedoch nicht, dass die Freude am Einkaufsbummel nachlässt. Vielmehr gehen die Kunden gerne in ihrer Freizeit in die Shopping-Meilen und Einkaufszentren, die zudem an vielen Orten durch Projektentwicklungen und städtebauliche Maßnahmen herausgeputzt werden. Außerdem wird das gastronomische Angebot immer besser, was der Aufenthaltsqualität ebenfalls zugutekommt. Allerdings kaufen die Kunden weniger vor Ort in den Geschäften. Ein wachsender Teil der Einkäufe wird online bestellt, wodurch das Umsatzplus in den Ladenkassen hinter dem Wachstum des Einzelhandels insgesamt zurückbleibt.

Daher ist es konsequent, wenn die Retailer darauf mit einer verhalteneren Nachfrage nach Verkaufsflächen und einer gesunkenen Zahlungsbereitschaft für höhere Mieten reagieren. Dazu kommt die wachsende Beliebtheit der mit „FOC“ abgekürzten Factory-Outlet Center. In diesen Shopping-Malls auf der grünen Wiese bieten die Filialisten ein ähnliches Angebot wie in den 1A-Lagen an, jedoch zu reduzierten Preisen. Auch dadurch werden die in den Innenstädten getätigten Umsätze beschnitten.

Der Shopping-Bummel in der City ist nach wie vor beliebt, nur wird zunehmend per Mausclick gekauft

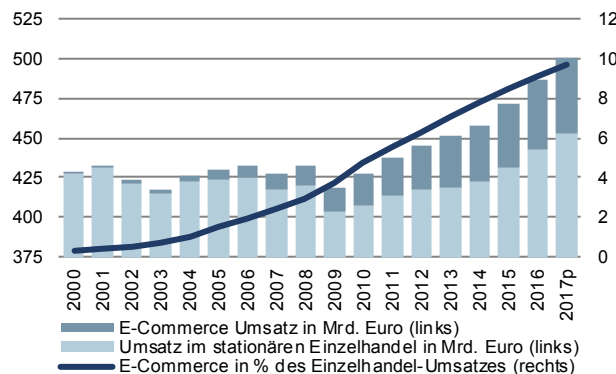
Online-Shopping und Factory-Outlets auf der grünen Wiese: Sinkt der Bedarf an innerstädtischen Verkaufsflächen?

DIE GESTIEGENE INFLATION HAT DAS WACHSTUM DER REALLÖHNE SICHTBAR VERLANGSAMT



Quelle: Statistisches Bundesamt, Thomson Reuters

VOM WACHSTUM DER EINZELHANDELSUMSÄTZE BLEIBT FÜR DEN STATIONÄREN HANDEL NICHT ALLZUVIEL ÜBRIG



Quelle: HDE

Dabei dürften die Herausforderungen für Einzelhandel nicht kleiner werden. Aller Voraussicht nach wird sich die Erfolgsgeschichte E-Commerce weiter fortsetzen. Mit einem zunehmenden Anbieter- und Produktangebot, vereinfachten Bestellverfahren und verkürzten Lieferzeiten wird das im Online-Shopping getätigte Umsatzvolumen wohl weiter dynamisch zulegen. Gleichzeitig könnte die Bereitschaft abnehmen, den gegebenenfalls längeren Weg ins Einkaufszentrum oder in die City auf sich zu nehmen.

Die schwächere Flächennachfrage der Retailer ...

Das muss aber nicht zwingend auch zu einem Rückgang der Flächennachfrage in den Innenstädten führen. Denn die besten Lagen sind nicht nur für die klassischen Retailer attraktiv. Während sich deren Flächennachfrage in letzter Zeit abgeschwächt hat, zieht es andere Flächennutzer verstärkt in die 1A-Lagen. Dazu zählen Supermärkte und Drogerien, in hohem Maße die Gastronomie, insbesondere Systemgastronomie, aber auch Fitnessstudios. Zudem fragen Online-Händler wie Amazon selbst Verkaufs-

... wird von Gastronomen und anderen Nutzern kompensiert

flächen nach, um die Kunden über den Online-Shop hinaus auch über weitere Absatzkanäle zu erreichen.

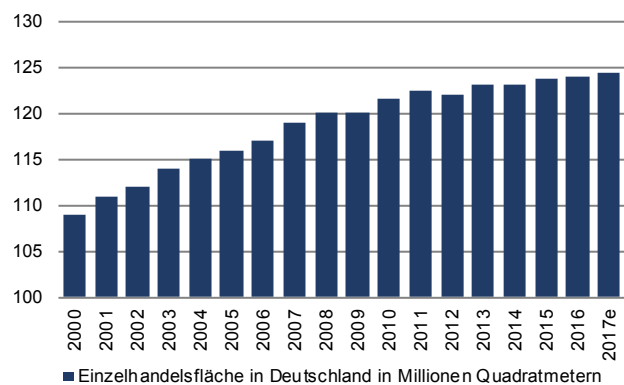
Trotz der sich durch die Digitalisierung wandelnden Einkaufsgewohnheiten konnte sich die Lage des stationären Einzelhandels insgesamt betrachtet in den zurückliegenden Jahren verbessern. Dazu haben insbesondere zwei Entwicklungen beigetragen: Zum einen haben sich die Umsätze positiv entwickelt. Und zum anderen hat sich das lange Zeit kräftige Verkaufsflächenwachstum in Deutschland spürbar abgeflacht. So wuchs die Verkaufsfläche von 2000 bis 2010 jährlich um rund 1,3 Millionen Quadratmeter. Seitdem ist der Zuwachs pro Jahr aber um zwei Drittel auf rund 400.000 Quadratmeter gesunken.

Dadurch konnte sich die über viele Jahre rückläufige Flächenproduktivität – der Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche – seit 2011 wieder ein gutes Stück erholen. Nachdem im Jahr 2000 im bundesweiten Durchschnitt noch 3.900 Euro je Quadratmeter umgesetzt wurden, waren es 2009 etwa 550 Euro weniger, ein Rückgang um rund 15 Prozent. Seit 2010 geht es jedoch wieder aufwärts: Im vergangenen Jahr dürfte der Umsatz je Quadratmeter im Durchschnitt deutlich über 3.600 Euro gelegen haben, sodass wieder mehr als 90 Prozent des Wertes zur Jahrtausendwende erreicht werden. Allerdings handelt es sich hierbei um nominale Werte. Berücksichtigt man den seit 2000 erfolgten Preisanstieg um fast 30 Prozent, steigt der Vergleichswert auf fast 5.000 Euro. Somit werden heute je Quadratmeter tatsächlich nur etwas mehr als 70 Prozent des Umsatzniveaus zur Jahrtausendwende erreicht.

Während die Umsätze steigen, wuchs die Verkaufsfläche nach 2010 kaum noch

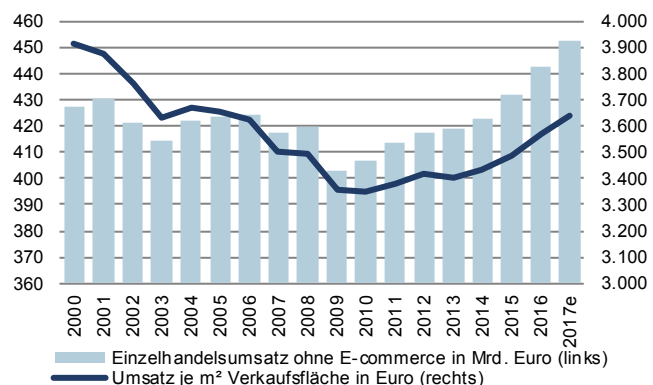
Die Flächenproduktivität erholt sich, reicht aber nicht an das vergangene Niveau heran

DAS VERKAUFSFLÄCHENWACHSTUM IN DEUTSCHLAND HAT SICH SPÜRBAR VERLANGSAMT ...



Quelle: HDE, DZ BANK Research

... SODASS SICH DANK GESTIEGENER EINZELHANDELSUMSÄTZE DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT WIEDER POSITIV ENTWICKELT



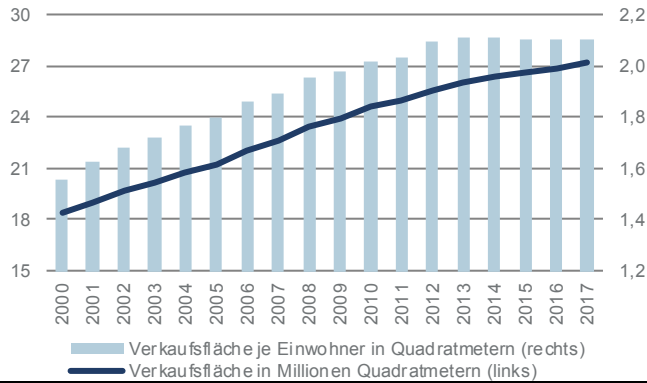
Quelle: HDE, DZ BANK Research

Handel: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

Die beschriebene Entwicklung im deutschen Einzelhandel lässt sich auch an den 19 betrachteten Standorten beobachten. Allerdings stieg hier die kumulierte Verkaufsfläche mit einem Plus von fast 50 Prozent seit 2000 – von 18 auf inzwischen insgesamt 27 Millionen Quadratmeter – deutlich stärker als in Deutschland insgesamt mit einem Zuwachs von 14 Prozent. Aber auch in den betrachteten Städten hat das Wachstumstempo bei der Verkaufsflächenausweitung nachgelassen. Weil aber in den Großstädten zugleich die Einwohnerzahl kräftig zulegen konnte, ist der Verkaufsflächenanstieg je Einwohner zum Stillstand gekommen.

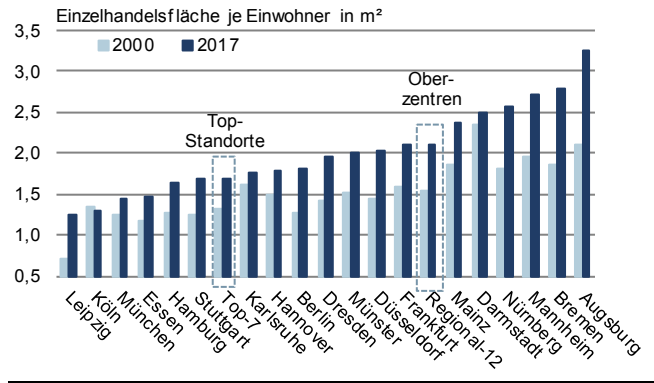
An den 19 Standorten ist die Verkaufsfläche seit der Jahrtausendwende um 50 Prozent gewachsen

DAS WACHSTUM DER GESAMTEN VERKAUFSFLÄCHE STAGNIERT SEIT EINIGEN JAHREN



Quelle: Feri, DZ BANK Research

DIE VERKAUFSFLÄCHE PRO KOPF IST ZUM TEIL GEGENÜBER 2000 ERHEBLICH GESTIEGEN

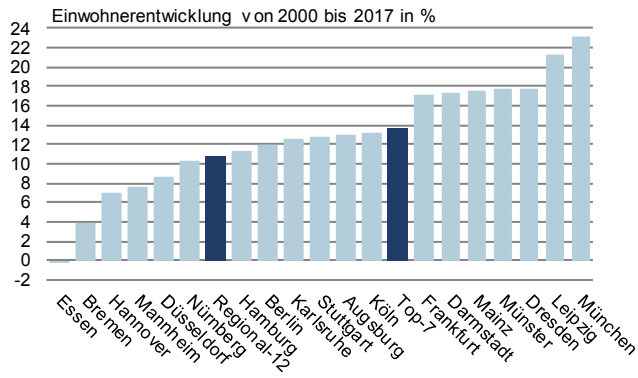


Quelle: Feri

Dabei weist die Verkaufsfläche je Einwohner an den einzelnen Standorten nicht nur große Niveau-Unterschiede auf, sie hat sich seit dem Jahr 2000 auch sehr unterschiedlich entwickelt. Während in Leipzig und Köln jedem Einwohner rechnerisch nur etwas mehr als 1 Quadratmeter Verkaufsfläche zur Verfügung stehen, ist es in Augsburg, Mannheim und Bremen jeweils mehr als die doppelte Fläche. Und während die Verkaufsfläche je Einwohner in diesen drei Städten in den knapp 20 Jahren um 1 Quadratmeter wuchs, hat sie sich in Karlsruhe, Köln und München nicht oder nur marginal ausgeweitet. Hinsichtlich der Flächenproduktivität fällt der Aufwärtstrend an den Top-Standorten etwas ausgeprägter als in den Oberzentren aus.

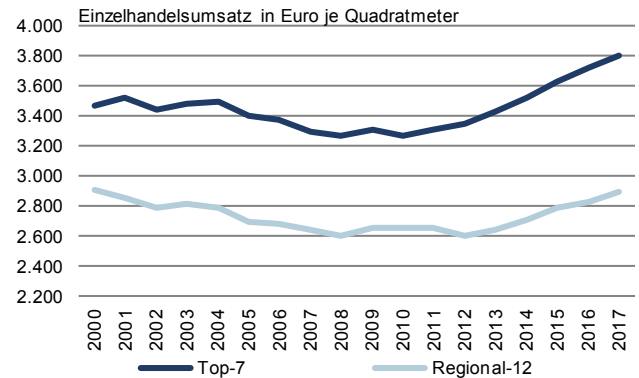
Die Entwicklung der Verkaufsfläche ist an den einzelnen Standorten sehr unterschiedlich verlaufen

IN DEN MEISTEN STÄDTEN IST DIE EINWOHNERZAHL SEIT DER JAHRTAUSENDWENDE KRÄFTIG GESTIEGEN



Quelle: Feri

DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT ENTWICKELT SICH IN DEN OBERZENTREN, VOR ALLEM ABER AN DEN TOP-STANDORTEN POSITIV



Quelle: Feri

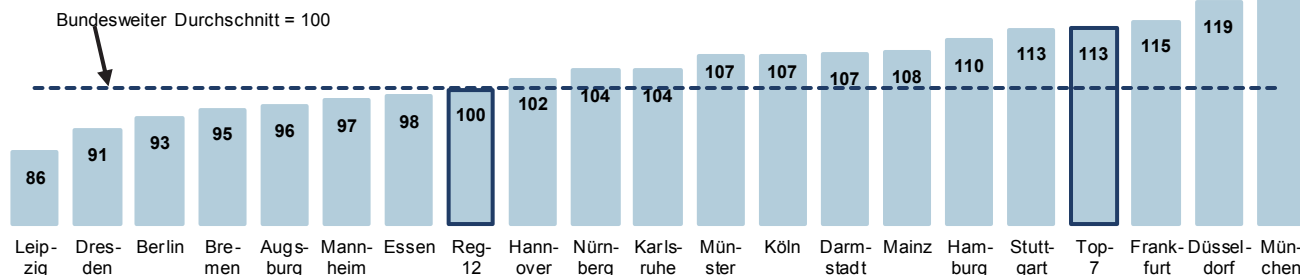
Ein Grund für die positivere Entwicklung der Top-Standorte ist die hier im Durchschnitt schneller wachsende Bevölkerung. Zudem fällt hier die Kaufkraft insgesamt besser als in den Oberzentren aus. Denn mit der Ausnahme Berlin erreichen die Top-Standorte durchweg hohe bis sehr hohe Kaufkraftausprägungen. Das gilt insbesondere für München: Die bayerische Landeshauptstadt führt die Rangliste der 19 Standorte mit weitem Abstand an. Allerdings erreichen auch einige Oberzentren wie Darmstadt, Münster und Mainz gute Kaufkraftwerte. Am schlechtesten schneiden trotz eines nachhaltigen wirtschaftlichen Aufschwungs die beiden ostdeutschen Aufsteiger Dresden und Leipzig ab. In Augsburg, Bremen, Mannheim und Essen liegt die Kaufkraftkennziffer jeweils knapp unter dem bundesweiten Durchschnitt von 100. Die

Abgesehen von Berlin weisen die Top-Standorte hohe bis sehr hohe Kaufkraftausprägungen auf

vier Städte eint, dass die wirtschaftliche Entwicklung von einem langjährigen Strukturwandel belastet wurde.

BEI DER KAUFKRAFT SCHNEIDEN DIE TOP-STANDORTE BESSER ALS DIE OBERZENTREN AB

Kaufkraftkennziffer in Punkten (2017)

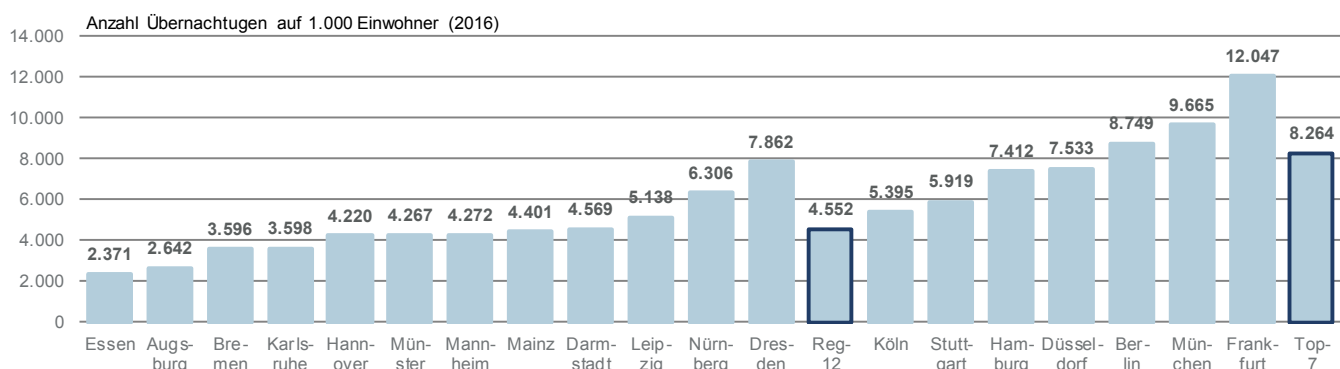


Quelle: BulwienGesa

Neben Einwohnerzuwachs und der regional unterschiedlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit macht sich der aufstrebende Tourismus mehr und mehr als nachfragerrelevanter Faktor im Einzelhandel der Städte bemerkbar. Dabei profitieren einige der betrachteten Standorte vom stark wachsenden Städtetourismus. Schließlich kommt das Shopping der Gäste insbesondere den hier im Fokus stehenden innerstädtischen Einkaufslagen zugute. Während die Top-Standorte durchweg hohe Gästezahlen aufweisen, können aber nicht alle Oberzentren von einem hohen Besucheraufkommen profitieren. Schlusslichter sind Augsburg, Bremen und Essen. Das ist für Bremen und Essen auch deshalb nachteilig, weil die beiden Großstädte auch beim Bevölkerungswachstum und der wirtschaftlichen Entwicklung zu den Schlusslichtern zählen.

Nicht nur an den Top-Standorten sorgen hohe Besucherzahlen für eine spürbare Verstärkung des innerstädtischen Kundenaufkommens

IN EINER REIHE VON STÄDTEN VERSTÄRKT EIN HOHES BESUCHERAUFKOMMEN SPÜRBAR DIE REGIONALE KAUFKRAFT



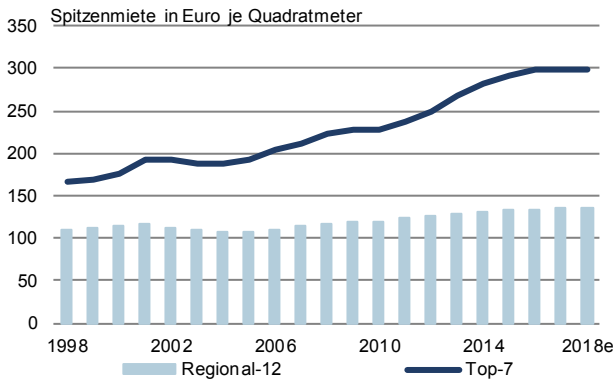
Quelle: BulwienGesa, Feri, DZ BANK Research

Über viele Jahre ging es bei den Spitzenmieten in den Bestlagen der Innenstädte kräftig bergauf. Dabei wurde eine „Zweiklassengesellschaft“ sichtbar: Denn während die Spitzenmiete in den Oberzentren in 20 Jahren durchschnittlich um 20 Prozent zulegen, ging es in den Top-Standorten mit einem Plus von 80 Prozent weitaus ausgeprägter bergauf. Daraus resultiert der heute große Mietabstand: Während die Spitzenmiete der Oberzentren 135 Euro je Quadratmeter beträgt, stieg sie an den Top-Standorten im Durchschnitt auf fast 300 Euro je Quadratmeter. Dabei reicht die

Die Top-Standorte haben bei der Spitzenmiete die Oberzentren weit hinter sich gelassen

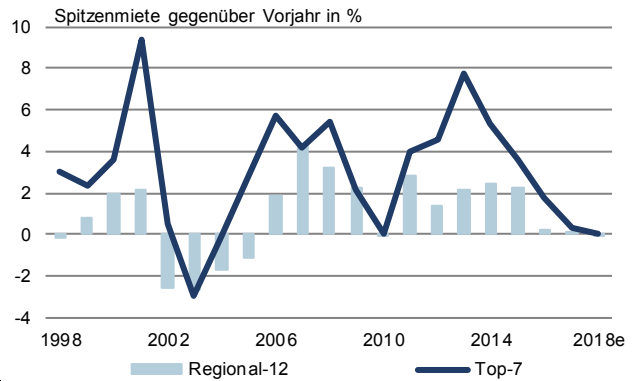
Mietspanne der Oberzentren von Darmstadt mit 100 Euro bis zu 203 Euro je Quadratmeter in Hannover. Der Abstand dieses teuersten Oberzentrums bis zu Stuttgart als günstigstem Top-Standort ist mit 250 Euro je Quadratmeter im Unterschied zur großen Differenz der Durchschnittsmieten beider Gruppen relativ klein. Die mit Abstand höchste Miete ist nach wie vor in München mit 345 Euro je Quadratmeter zu zahlen.

DIE SPITZENMIETE IN DEN 1A-LAGEN DER TOP-STANDORTE IST WEIT-AUS KRÄFTIGER ALS IN DEN OBERZENTREN GESTIEGEN



Quelle: BulwienGesa

INZWISCHEN STEIGEN DIE MIETEN IN DEN BESTLAGEN DES INNER-STÄDTISCHEN HANDELS NICHT MEHR

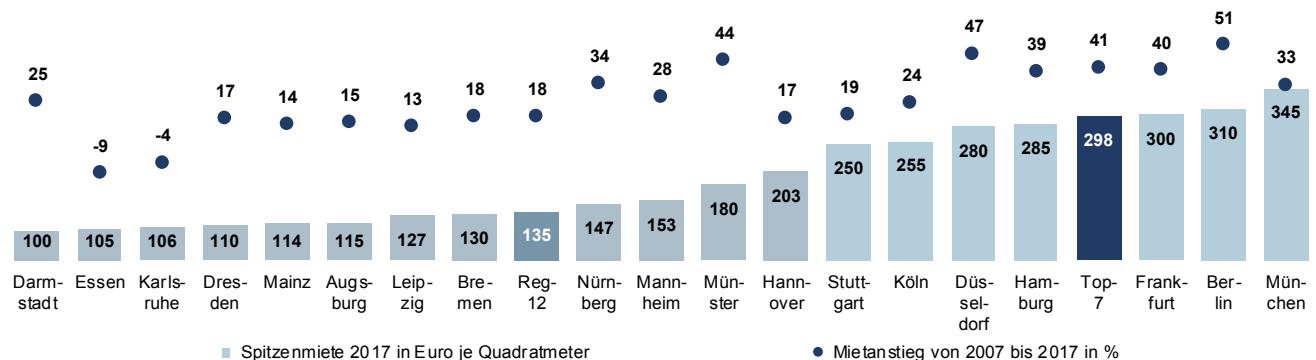


Quelle: BulwienGesa

Der große Unterschied beim Mietanstieg ist auf verschiedene Aspekte zurückzuführen. Dazu zählen die schon angesprochene höhere Flächenproduktivität und Kaufkraft der Top-Standorte, aber auch deren deutlich größere Kundenzahl mit vielen ausländischen Besuchern. Sie bieten sich deshalb als Testmärkte für neue Einzelhandelskonzepte an und sind prädestiniert für den Einstieg in den deutschen Markt. Dementsprechend größer ist die Nachfrage nach Verkaufsflächen in den 1A-Lagen der Top-Standorte. Dagegen bieten sich Oberzentren vor allem für die Expansion in die Fläche an, sind dabei allerdings auch austauschbarer: Schließlich erreichen von den rund 80 Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern nur 7 den Status Top-Standort.

Die größere Austauschbarkeit der Oberzentren hat deren Mietsteigerungspotenzial limitiert

DIE SPITZENMIETE IST AN 2 VON 19 STANDORTEN IN DEN ZURÜCKLIEGENDEN 10 JAHREN GESUNKEN



Quelle: BulwienGesa

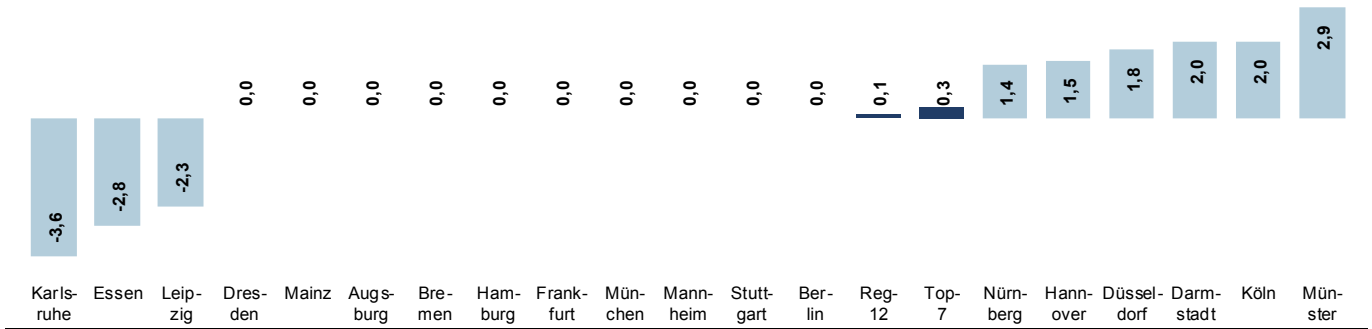
Mit dem stetigen Aufwärtstrend der Spitzenmiete ist es aber nicht nur in den Oberzentren, sondern auch an den Top-Standorten vorbei. Während die Spitzenmiete der Oberzentren bis 2014 zulegen konnte, konnte sich die Mietrallye im Einzelhandel an den Top-Standorten noch bis ins folgende Jahr fortsetzen. Im vergangenen Jahr bewegte sich die Spitzenmiete im Einzelhandel in 10 von 19 betrachteten Standorten nicht von

An 10 von 19 Standorten blieb die Spitzenmiete 2017 unverändert

der Stelle. Sechs Städte konnten noch ein Plus verzeichnen, drei mussten einen Rückgang hinnehmen. Auffällig ist, dass von den vier Oberzentren mit steigenden Mieten drei zu denen mit überdurchschnittlichem Mietniveau zählen: Hannover, Münster und Nürnberg. Der erneute Mietanstieg basiert also nicht auf einem Nachholeffekt, sondern auf der Stärke dieser Standorte.

AN ETWA DER HÄLFTE DER STANDORTE HAT DIE SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL 2017 STAGNIERT

Spitzenmiete 2017 ggü. Vorjahr in %

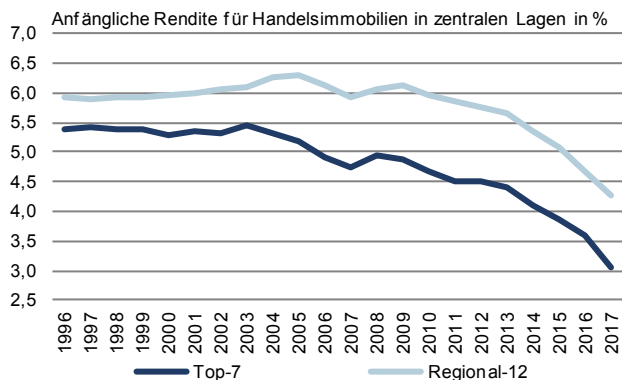


Quelle: BulwienGesa

Aber weder die schwächere Flächennachfrage der Retailer noch der zum Halten gekommene Mietanstieg konnten den steigenden Preistrend der Einzelhandelsimmobilien aufhalten. Daraus resultiert ein erneuter Rückgang der anfänglichen Mietrendite von Einzelhandelsobjekten in zentralen Lagen. Der historische Tiefpunkt der Renditen aus dem Vorjahr wurde erneut unterschritten. Für die Oberzentren war es der achte Renditerückgang in Folge, für die Top-Standorte der neunte. Im Durchschnitt lassen sich mit einem guten Einzelhandelsobjekt in den Oberzentren im Durchschnitt noch 4,3 Prozent und an den Top-Standorten 3,1 Prozent erzielen. Dabei ist der Abstand der anfänglichen Mietrendite zwischen Oberzentren und Top-Standorten seit über zehn Jahren mit 1,1 bis 1,3 Prozentpunkten stabil.

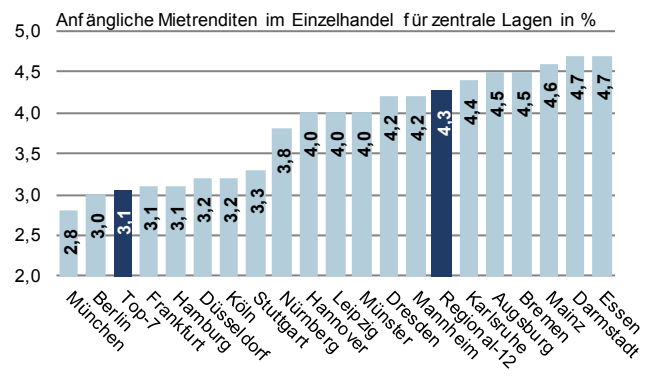
Anfängliche Mietrenditen im Handel sind weiter rückläufig

RENDITERÜCKGANG IM EINZELHANDEL HAT 2016 ERNEUT ANGEHALTEN



Quelle: BulwienGesa

AUS INVESTORENSICHT IST MÜNCHEN AM TEUERSTEN UND MAINZ AM GÜNSTIGSTEN



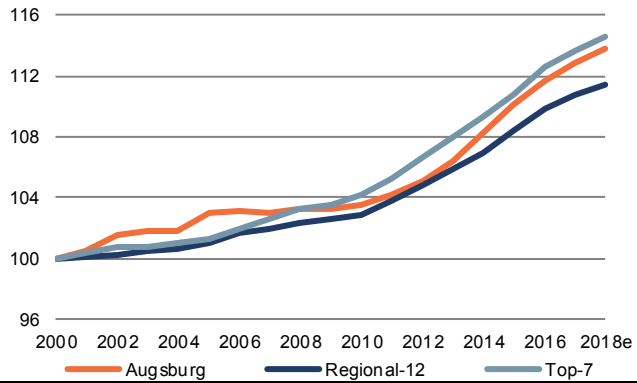
Quelle: BulwienGesa

Die seit einigen Jahren aufgrund des hohen Immobilienpreisniveaus an den Top-Standorten immer wieder diskutierte Ausweichreaktion der Investoren auf B-Standorte kann insofern mangels Annäherung der Renditekurven nicht abgelesen werden. Über alle Standorte ist die Spannweite der Rendite gegenüber 2016 mit rund 2 Prozentpunkten unverändert. Das niedrigste Renditeniveau weist nach wie vor

Ausweichreaktion auf B-Standorte kann an der Renditeentwicklung nicht abgelesen werden

AUGSBURG

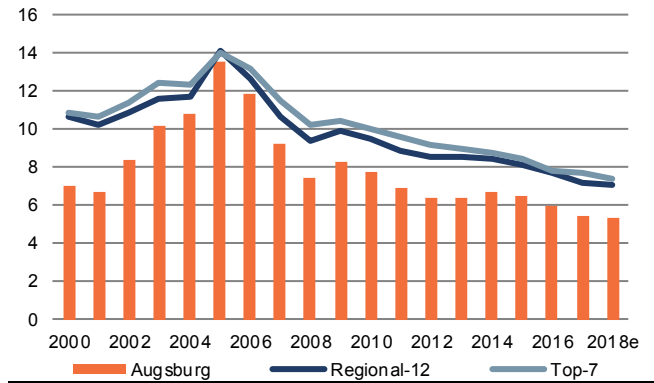
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



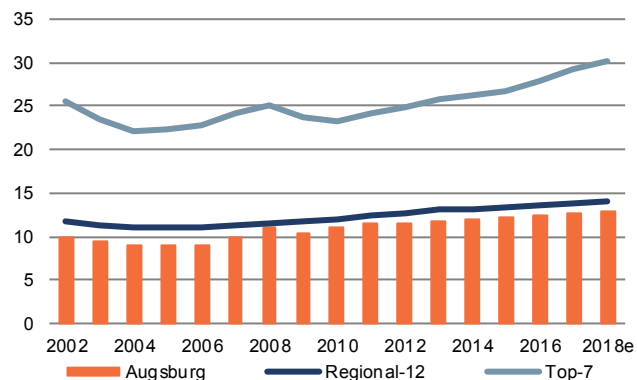
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Das von den Römern gegründete Augsburg ist bekannt durch das Rathaus, den Goldenen Saal und die Fuggerei. Die gute Anbindung an das 60 Kilometer entfernte München sorgt für ein kräftiges Bevölkerungswachstum. Die einwohnermäßig drittgrößte Stadt Bayerns konnte in fünf Jahren um 7 Prozent oder fast 20.000 Menschen auf 290.000 Einwohner wachsen, was mit Blick auf die wirtschaftliche Situation wohl nicht erfolgt wäre. Bis heute wirkt sich der Strukturwandel aus, der aus dem Niedergang der Textilindustrie, dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte sowie großer Insolvenzfälle wie Manroland oder Walter Bau resultiert. So ist die Arbeitslosenquote mit 4,9 Prozent (November 2017) trotz vieler positiver Entwicklungen für ein bayerisches Oberzentrum etwas erhöht. Zudem steht die Schließung des zum chinesischen Lampenhersteller Ledvance gehörenden früheren Osram-Werkes mit rund 700 Mitarbeitern an. Außerdem droht bei Kuka ein Abbau von 250 Arbeitsplätzen. Wichtige Wirtschaftsbereiche sind heute Umwelttechnologie, Mechatronik sowie Luft- und Raumfahrt, die von der Universität und weiteren Forschungsinstituten profitieren. Günstig für den Standort ist die gute Verkehrsinfrastruktur durch die Autobahn A8, die ICE-Anbindung sowie die Nähe zum Flughafen München. Mit einem umfassenden Infrastrukturausbau durch das „Projekt Augsburg“ – neue Straßenbahnlinien, die Modernisierung des Königsplatzes und die Hauptbahnhofsanierung – will sich die Stadt für die Zukunft wappnen. Zudem entstehen auf Industriebrachen und militärischen Konversionsflächen neue Areale für Wohnungen und Gewerbe.

Augsburgs Bevölkerungsentwicklung profitiert von Münchener Pendlern

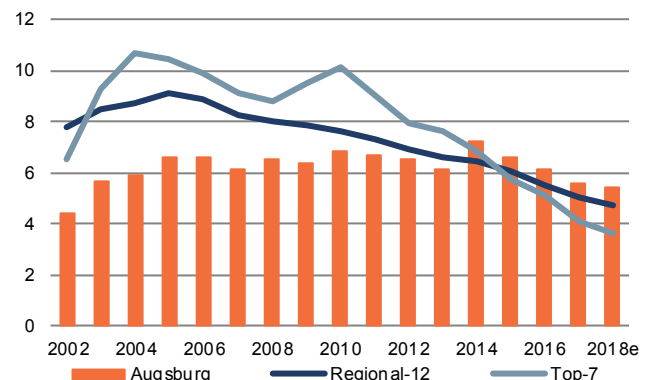
Büroimmobilien in Augsburg

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



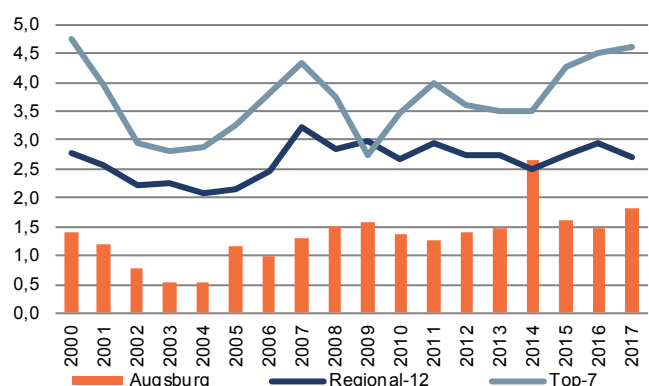
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



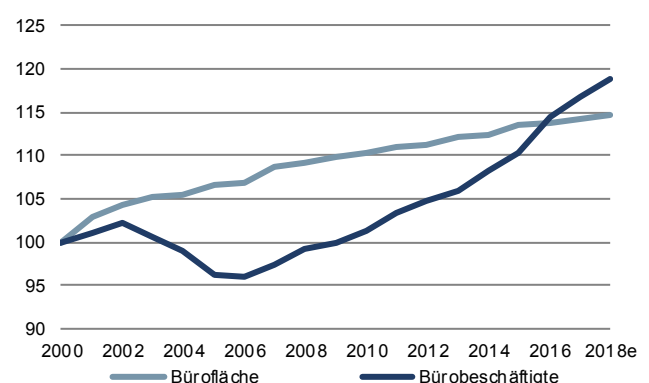
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Augsburg verfügt mit rund 1,4 Millionen Quadratmetern Bürofläche über einen vergleichsweise kleinen Büromarkt für eine fast 300.000 Einwohner große Stadt. Zum einen ist dafür die hohe Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes verantwortlich. Zum anderen war die Vermietung von Büroflächen durch den Strukturwandel lange Zeit ein eher schwieriges Geschäft. Noch vor rund zehn Jahren lag die Spitzenmiete je Quadratmeter im einstelligen Euro-Bereich. Diese konnte dank der wirtschaftlichen Erholung aber von 2007 bis 2017 um 20 Prozent auf 12,80 Euro je Quadratmeter zulegen. Die Leerstandsquote sank auf weniger als 6 Prozent, nachdem sie 2014 als Folge der Weltbild-Insolvenz auf über 7 Prozent gestiegen war. Insgesamt wird der Augsburger Büromarkt weitgehend von der regionalen Nachfrage geprägt; die Nähe zu München hat kaum Einfluss auf das Marktgeschehen und die Miethöhe. Der jährliche Flächenumsatz in Augsburg liegt in der Regel bei rund 20.000 Quadratmetern. Höhere Werte gehen insbesondere auf das Konto von Mietabschlüssen im Rahmen von eigennutzungsgetriebenen Neuentwicklungen, die meistens außerhalb der eher kleinteilig strukturierten Innenstadt erfolgen. Ein Beispiel ist das neue Entwicklungs- und Technologiezentrum des Robotik-Herstellers Kuka, wodurch der Büroflächenumsatz 2014 auf 36.000 Quadratmeter answoll. 2017 wurde ohne herausragende Großabschlüsse ein guter Wert von 25.000 Quadratmetern erzielt. Über die notwendigen Areale für neue Büroentwicklungen verfügt Augsburg durch Konversionsflächen. Wir gehen davon aus, dass sich der Aufwärtstrend am Augsburger Büromarkt im laufenden Jahr mit einem Zuwachs der Spitzenmiete von 1,5 bis 2 Prozent fortsetzt.

Büro: Relativ kleiner Büromarkt mit Potenzial und Flächenreserven für Projektentwicklungen

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

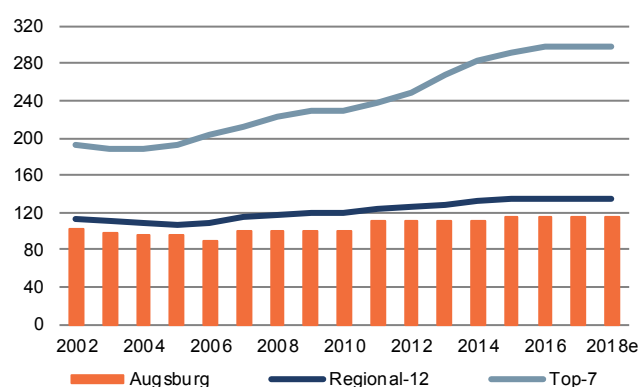
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	5,7	2,7	2,9	2,8
BIP pro Kopf	in Euro	42.771	43.264	44.048	44.932
Bürobeschäftigte	in Tausend	51,9	53,9	55,0	56,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,0	3,7	2,1	1,8
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	1.370	1.375	1.394	1.400
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	0,3	1,4	0,5
Leerstandsquote	in %	6,6	6,1	5,6	5,4
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,2 / 5,1	12,5 / 5,1	12,8 / 5,3	13,0 / 5,3
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,7 / 0,0	2,5 / 0,0	2,4 / 3,9	1,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

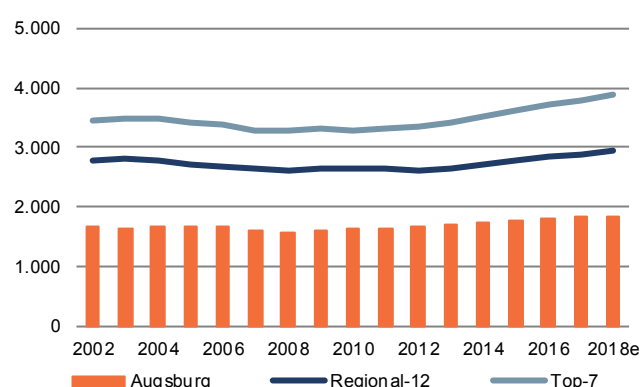
Handelsimmobilien in Augsburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Augsburg weist mit mehr als 3 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einwohner ein recht hohes Volumen an Ladenflächen auf. Dafür ist die Versorgungsfunktion für ein großes Einzugsgebiet von über 600.000 Menschen ausschlaggebend. Zudem gibt es keine vergleichbar bedeutenden Shopping-Standorte im Umfeld der mittig zwischen München und Ulm gelegenen Stadt. Ein Minuspunkt ist die unterdurchschnittliche Kaufkraft in der Fuggerstadt, die entsprechende Kennzahl erreicht lediglich 96 Punkte. Der nicht allzu kräftig ausgeprägte Tourismus kann die Kaufkraftschwäche nicht ausgleichen. Eine weitere Belastung für den Einzelhandel stellt die voraussichtlich bis 2020 bestehende Großbaustelle des Städtebauprojektes „Augsburg City“ dar. Die Spitzenmiete in den 1A-Lagen Annastraße und Bürgermeister-Fischer-Straße beträgt seit 2015 115 Euro je Quadratmeter. Davor waren es über vier Jahre 110 Euro. In der City kam es in den letzten Jahren zu einigen Veränderungen: Während Peek & Cloppenburg im ehemaligen Woolworth-Gebäude investierte, gab Galeria Kaufhof den Standort auf. Inzwischen wird die ehemalige Kaufhof-Immobilie von Schuh-Schmid genutzt. Konkurrenz zum innerstädtischen Handel geht von der östlich der City gelegenen City-Galerie mit rund 34.000 Quadratmetern Shopping-Fläche aus. Das Fuggerstadt-Center wird nach dem 2015 erfolgten Verkauf an Activum Capital Management saniert. Nach Verzögerungen wird es voraussichtlich 2018 als „Helio“ eröffnen. Die Spitzenmiete dürfte nach unserer Einschätzung auch im kommenden Jahr stabil bleiben.

Handel: Der attraktive Shopping-Standort wird durch die aufpolierte Fußgängerzone aufgewertet

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.646	1.668	1.700	1.733
Arbeitslosenquote	in %	6,5	6,0	5,4	5,3
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	1.647 / 3,5	1.689 / 2,5	1.728 / 2,3	1.763 / 2,0
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	1.788	1.800	1.826	1.840
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	921	938	946	958
Handelsfläche	in % ggü. VJ	1,7	1,9	0,9	1,2
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	115 / 8,0	115 / 8,0	115 / 9,0	115 / 9,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	4,5 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 12,5	0,0 / 0,0

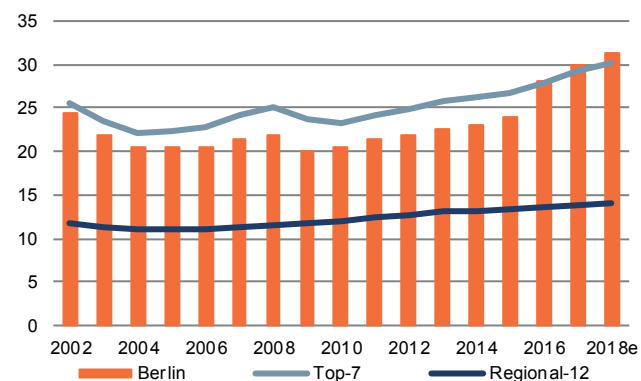
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

BERLIN

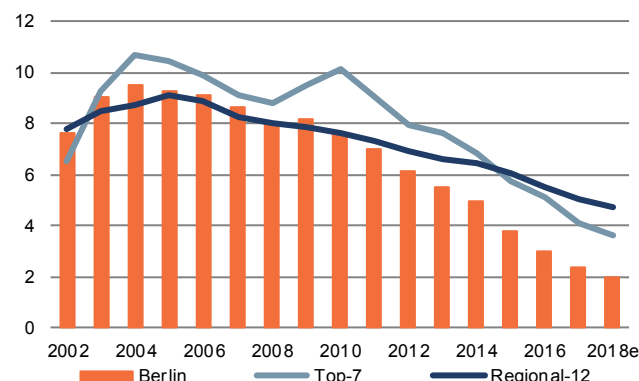
Büroimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Die wirtschaftliche Lage von Berlin hat sich nachhaltig verbessert. Das zeigt die kontinuierlich sinkende Arbeitslosenquote, die seit 2005 von fast 20 Prozent auf 8,5 Prozent im November 2017 gefallen ist. Heute ist die Bundeshauptstadt ein gefragter Standort für E-Commerce-Anbieter und Fintechs, aber auch für etablierte Unternehmen. Günstig wirkt sich mit Blick auf knappe Fachkräfte Berlins Attraktivität als Wohnort aus. Der anhaltende Aufschwung hat die Spitzenmiete, die 2010 mit rund 20 Euro je Quadratmeter noch ein gutes Stück unter dem Durchschnitt der Top-Standorte lag, bis 2017 um die Hälfte auf 30 Euro je Quadratmeter nach oben getrieben. Damit ist Berlin nach Frankfurt und München nun Nummer drei unter den teuersten deutschen Bürostandorten. Zudem hat mit Berlin erstmals ein deutscher Bürostandort einen jährlichen Büroflächenumsatz von 1 Million Quadratmetern erreicht. Das schon hohe Vorjahresergebnis wurde damit um weitere 15 Prozent übertroffen. Dabei verfügt Berlin mit einer Leerstandsquote von knapp über 2 Prozent inzwischen kaum noch über freie Büroflächen. Bemerkenswert ist, dass der boomende Berliner Büromarkt mit dem geringsten Büroflächenneuzugang – in Relation zum gesamten Flächenbestand – der Top-7 einherging. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre waren es lediglich 0,75 Prozent pro Jahr, wohingegen die übrigen sechs Top-Standorte Werte zwischen 0,9 und 1,3 Prozent aufwiesen. Im Zuge des guten konjunkturellen Umfeldes in Deutschland erwarten wir erneut ein kräftiges Plus der Spitzenmiete bei einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote.

Büro: Aufgrund des anhaltenden Aufschwungs gehen dem Berliner Büromarkt die freien Flächen aus

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

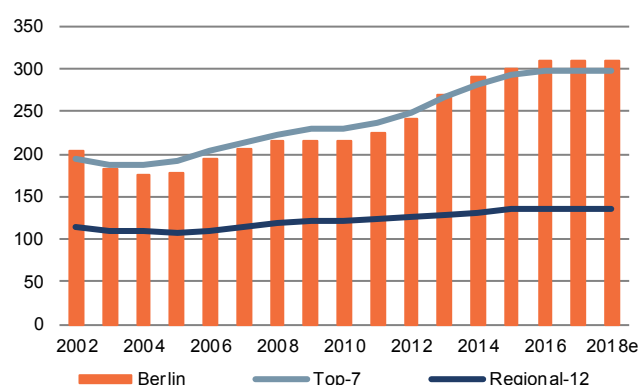
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	5,1	4,1	3,9	3,4
BIP pro Kopf	in Euro	31.396	32.072	32.950	33.812
Bürobeschäftigte	in Tausend	542,0	568,8	583,0	597,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	3,4	4,9	2,5	2,4
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	18.929	18.932	19.026	19.200
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	0,0	0,5	0,9
Leerstandsquote	in %	3,8	3,0	2,4	2,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	24,0 / 9,5	28,0 / 11,0	30,0 / 11,5	31,2 / 11,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	4,3 / 11,8	16,7 / 15,8	7,1 / 4,5	4,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

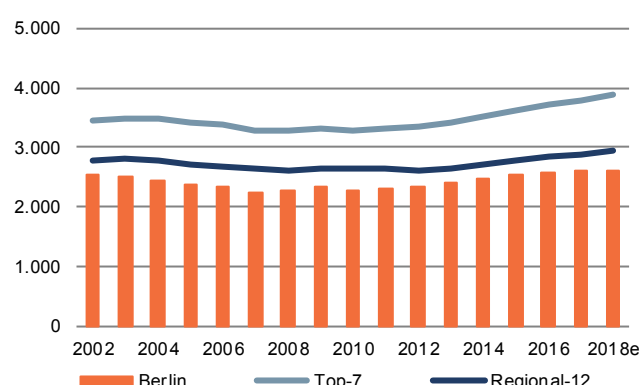
Handelsimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Berlin hat sich als Shopping-Standort hervorragend entwickelt. Schon länger konnte die Stadt mit ihrem großen Einzugsgebiet, Einwohnerzuwachs, ihrer Rolle als Trendsetter sowie als Besuchermagnet mit heute über 30 Millionen Übernachtungen im Jahr bei Investoren und Retailern punkten, wurde aber von einer hartnäckigen wirtschaftlichen Schwäche gebremst. Inzwischen hat aber auch Berlins Wirtschaft spürbar zugelegt, wenngleich die Kaufkraftkennziffer mit 93 Punkten immer noch deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt mit 100 Punkten liegt. Die positive Entwicklung der Bundeshauptstadt sowie des Einzelhandels hat sich in den zurückliegenden zehn Jahren im stärksten Anstieg der Spitzenmiete unter den Top-Standorten auf 310 Euro je Quadratmeter mit einem Plus von über 50 Prozent niedergeschlagen, 10 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der Top-7. Allerdings ist der Mietanstieg auch in Berlin zum Halten gekommen: Im vergangenen Jahr blieb die Spitzenmiete unverändert. Dabei dürfte es im laufenden Jahr auch bleiben, obwohl die Nachfrage nach Berliner Einzelhandelsflächen weiterhin von guten Rahmenbedingungen profitieren kann, zu denen etwa die Funktion als Testmarkt für neue Handelskonzepte zählt. Das macht Berlin für den Einstieg ausländischer Retailer in den deutschen Markt interessant. Eine weitere Besonderheit des Berliner Einzelhandels sind räumlich im Stadtgebiet getrennte 1A-Lagen mit unterschiedlichem Charakter. Beispiele dafür sind Ku'damm/Tauentzienstraße, der Alexanderplatz, die Friedrichstraße oder auch der Aufsteiger Hackescher Markt. Dazu kommt noch eine Vielzahl von Einkaufszentren wie etwa die riesige Mall of Berlin.

Berlin ist auch europaweit ein Top-Standort im Einzelhandel geworden

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

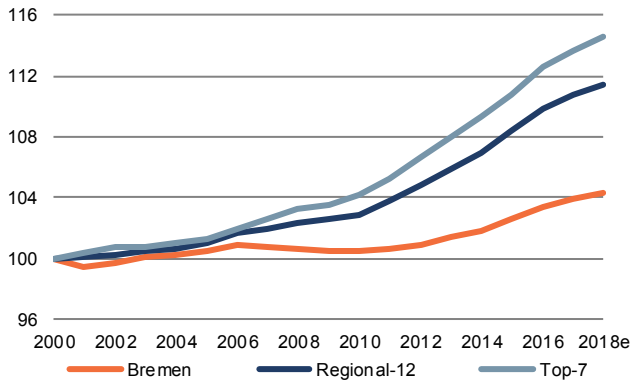
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.628	1.648	1.682	1.714
Arbeitslosenquote	in %	10,7	9,8	9,0	9,8
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	15.960 / 3,9	16.405 / 2,8	16.877 / 2,9	17.346 / 2,8
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.535	2.588	2.599	2.628
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	6.296	6.339	6.495	6.600
Handelsfläche	in % ggü. VJ	1,1	0,7	2,5	1,6
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	300 / 14,5	310 / 14,5	310 / 15,5	310 / 15,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,4 / 3,6	3,3 / 0,0	0,0 / 6,9	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

BREMEN

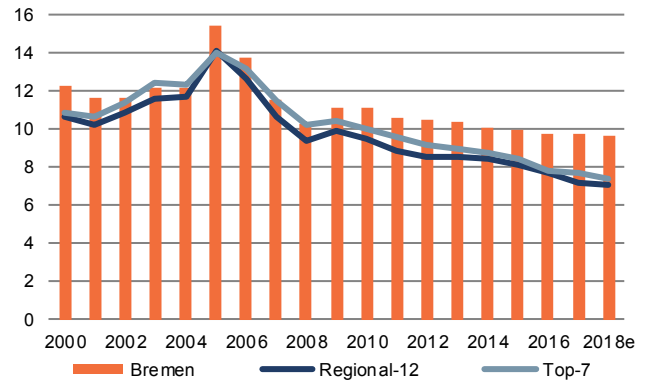
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



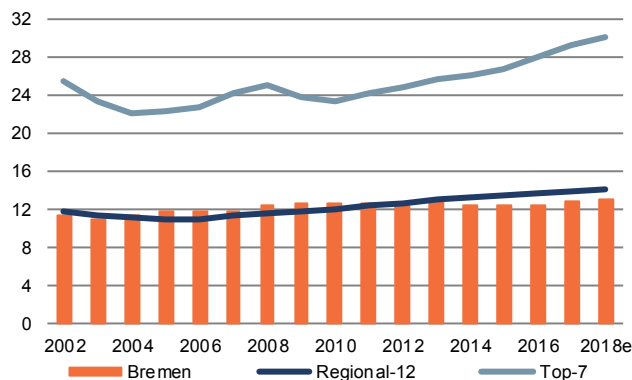
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Bremen, die Hauptstadt des kleinsten Bundeslandes, liegt mit nicht ganz 560.000 Einwohnern auf Platz 11 der einwohnerstärksten Städte Deutschlands. Für eine bessere Platzierung wäre ein stärkeres Bevölkerungswachstum notwendig. Denn während der Zuwachs in den Oberzentren im Durchschnitt der zurückliegenden zehn Jahre fast 9 Prozent erreicht hat, waren es in Bremen nur 3 Prozent. Dabei bietet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum im Nordwesten eine hohe Lebensqualität. Als Ursache für das geringere Wachstum kommt vor allem der immer noch spürbare Strukturwandel infrage, der mit einer hohen Arbeitslosenquote von 9,4 Prozent – im November 2017 – einhergeht. Auch beim Anstieg der Beschäftigtenzahl hinkt Bremen den anderen Oberzentren hinterher. Dabei kann die wirtschaftliche Entwicklung durchaus Erfolge vorweisen. Vor allem in den Sektoren Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel und Biotechnologie haben sich viele Unternehmen für den Standort Bremen entschieden. Der Hafen ist nach wie vor ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor, weshalb Transport und Logistik eine hohe Bedeutung haben. Die Entwicklung zum Technologiestandort profitiert von Kooperationen mit der Universität Bremen. Günstig wirkt sich die hervorragende Verkehrsanbindung über Straße, Bahn, Seehafen und Flughafen aus. Auch der Tourismus gewinnt für die Hafenstadt mit 2 Millionen Übernachtungen im Jahr – ein Plus von 60 Prozent binnen zehn Jahren – zunehmend an Bedeutung.

Wichtiges Wirtschaftszentrum im Nordwesten Deutschlands

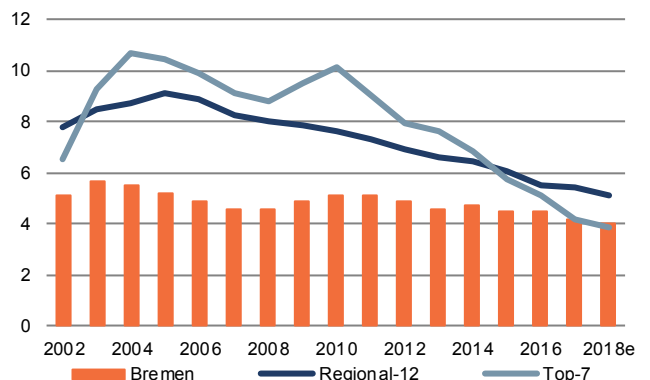
Büroimmobilien in Bremen

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



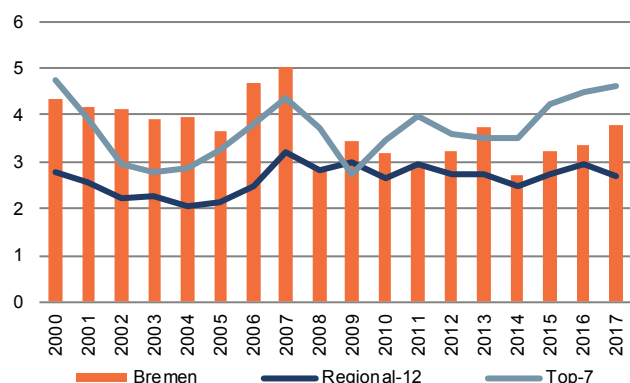
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



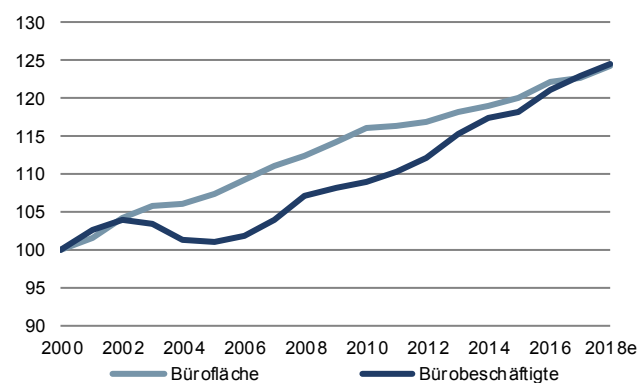
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Mit 2,6 Millionen Quadratmetern ist Bremen gemessen an der Einwohnerzahl ein kleinerer Bürostandort, bedingt durch die industrielle Prägung. Moderne Büroflächen sind in der Innenstadt knapp. Ein großer Teil der Bürogebäude ist hier in die Jahre gekommen. Zeitgemäße Büroobjekte sind dagegen in der Peripherie wie der Airport City, vor allem aber in der Überseestadt entstanden. Dort wird auch das höchste Mietniveau am Standort Bremen erreicht. Der Büroflächenbestand wuchs in den zurückliegenden zehn Jahren mit einem Plus von 11 Prozent um 4 Prozentpunkte stärker als der Durchschnitt der Top-Standorte, während die Bürobeschäftigung mit einem Plus von 18 Prozent leicht unter dem Vergleichswert lag. Dazu passt der im Vergleich der Oberzentren verhaltenere Anstieg der Spitzenmiete auf zuletzt 12,80 Euro je Quadratmeter, also rund 1 Euro unter deren Durchschnitt. Auch der Abbau von leer stehenden Büroflächen verlief langsamer. Der Bremer Büroflächenleerstand – die Leerstandsquote betrug 2017 4,2 Prozent – weist allerdings auch ein dauerhaft niedriges Niveau auf. Der Büroflächenumsatz fiel im vergangenen Jahr mit 99.500 Quadratmetern relativ hoch aus, was auf eine recht hohe Marktaktivität, nicht jedoch auf eine Häufung großer Abschlüsse zurückzuführen ist. Der größte Einzelabschluss betraf mit 9.500 Quadratmetern Kühne & Nagel im Rahmen des voraussichtlich 2019 fertiggestellten Neubaus des Firmensitzes. Im laufenden Jahr wird ein knapp unterdurchschnittlicher Flächenneuzugang von rund 30.000 Quadratmetern erwartet. Damit dürfte die Leerstandsquote erneut leicht sinken. Dabei könnte die Spitzenmiete etwas zulegen.

Der Bremer Büromarkt konnte 2017 mit einem hohen Büroflächenumsatz abschließen

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

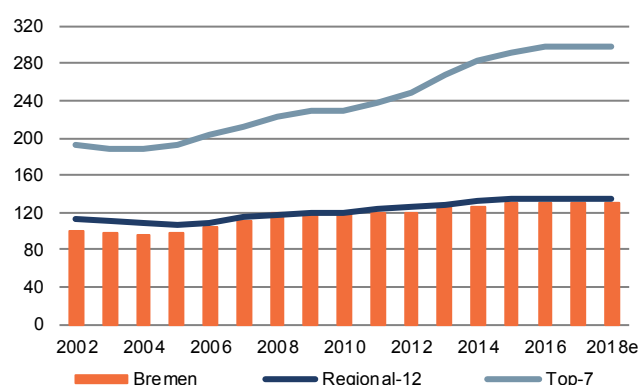
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,3	3,1	3,4	3,3
BIP pro Kopf	in Euro	44.188	45.178	46.478	47.855
Bürobeschäftigte	in Tausend	101,5	104,0	105,5	107,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	0,7	2,4	1,5	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	2.575	2.621	2.636	2.670
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,8	1,8	0,6	1,3
Leerstandsquote	in %	4,5	4,5	4,2	4,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	12,5 / 6,7	12,5 / 6,7	12,8 / 7,0	13,0 / 7,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 3,1	0,0 / 0,0	2,4 / 4,5	1,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

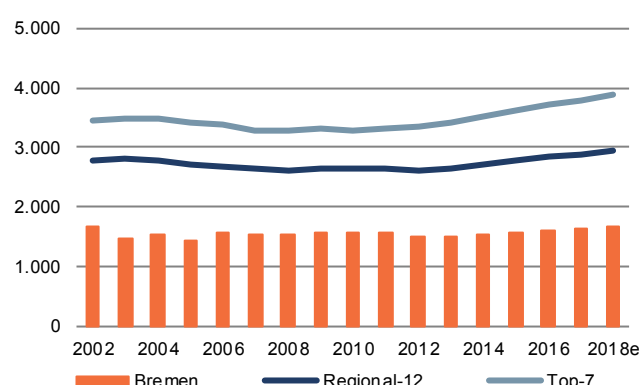
Handelsimmobilien in Bremen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Die Rahmenbedingungen für den Bremer Einzelhandel sind durchwachsen. Einerseits profitiert der Shopping-Standort von einem großen Einzugsgebiet mit über 1 Million Menschen und der attraktiven Bremer Innenstadt. Die einzige nennenswerte Standort-Konkurrenz ist das einwohnermäßig viel kleinere Oldenburg. Andererseits liegt die Kaufkraftkennziffer mit 95 Punkten unter dem bundesweiten Durchschnitt. Das Tourismusgeschehen ist zwar auf einem guten Weg, aber die Zahl der Übernachtungen fällt mit 3.600 auf 1.000 Einwohner noch vergleichsweise niedrig aus. Trotzdem wäre angesichts der regionalen Bedeutung des Shopping-Standorts ein höheres Mietniveau zu erwarten. Dass die Spitzenmiete in den vergangenen Jahren kaum zulegen konnte und mit 130 Euro je Quadratmeter nicht allzu hoch ausfällt, ist im Wesentlichen „hausgemacht“. Dafür ist insbesondere der intensive Wettbewerb mit verschiedenen großflächigen peripheren Einkaufszentren wie Waterfront, Roland-Center oder dem jüngst auf über 60.000 Quadratmeter Verkaufsfläche erweiterten Weserpark verantwortlich. Demgegenüber liegt der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt deutlich unter 20 Prozent. Zudem mangelt es in der City an attraktiven größeren Verkaufsflächen. Nachdem die Entwicklung eines innerstädtischen Shopping-Centers am Ansgarikirchhof durch Sonae Sierra vor einigen Jahren gescheitert ist, zeichnen sich nun zwei vielversprechende innerstädtische Retail-Entwicklungen ab: Die Jacobs-Höfe und die City Galerie Bremen. Für letztere soll das Parkhaus Mitte abgerissen werden, was aber einen Verlust von etwa 1.000 Parkplätzen bedeuten wird. Für 2018 erwarten wir eine stabile Entwicklung der Spitzenmiete.

Handel: Kommt mit der City Galerie Bremen der lange erwartete große Wurf für die Weiterentwicklung des Shopping-Standorts?

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

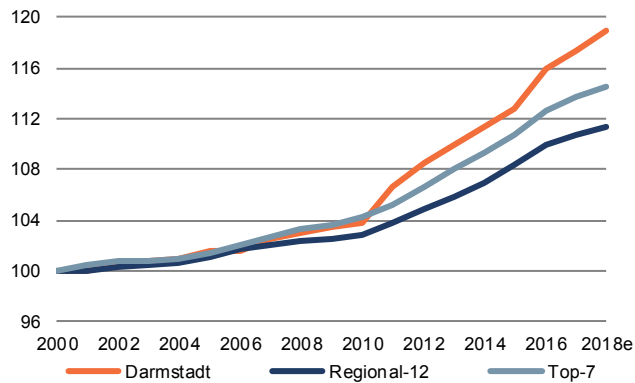
	2015	2016	2017	2018e
Nachfrage				
Verf. Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	1.820	1.854	1.896	1.936
Arbeitslosenquote in %	10,0	9,7	9,7	9,6
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.399 / 3,8	2.482 / 3,5	2.572 / 3,6	2.661 / 3,5
Einzelhandelsumsatz in Euro/m ² Verkaufsfläche	1.564	1.603	1.640	1.679
Angebot				
Handelsfläche in Tausend m ²	1.534	1.549	1.568	1.585
Handelsfläche in % ggü. VJ	1,4	1,0	1,3	1,1
Miete Einzelhandel				
Top- / Seitenlage in Euro/m ²	130 / 10,0	130 / 10,0	130 / 10,0	130 / 10,0
Top- / Seitenlage in % ggü. VJ	4,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

DARMSTADT

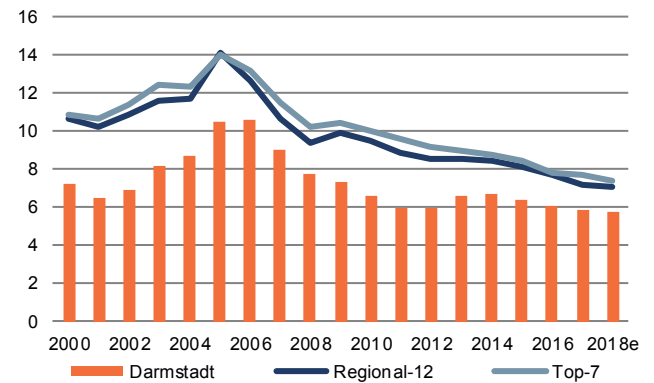
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



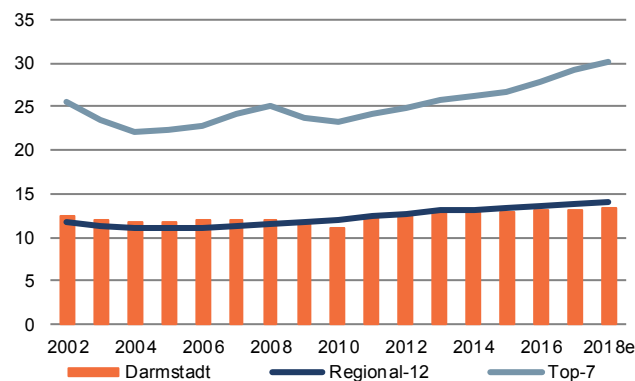
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Darmstadt ist mit knapp 160.000 Einwohnern die kleinste, aber zugleich die mit am schnellsten wachsende Stadt in diesem Bericht. Binnen zehn Jahren legte die Bevölkerung um gut 15 Prozent zu. Mit ihrer günstigen Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets ist sie ein gefragter Immobilienstandort, der eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen aufweist. So sind in Darmstadt viele öffentliche Verwaltungseinrichtungen ansässig. Außerdem ist die „Wissenschaftsstadt“ ein bedeutendes Wissenschafts- und Forschungszentrum und ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Die Kernbranchen sind IT, Chemie/Pharma, Maschinenbau, Weltraumtechnik und Kosmetik mit einer Reihe bedeutender Unternehmen. Das größte ist der Chemie- und Pharmakonzern Merck. Bedeutend sind aber auch der Maschinenbauer Carl Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm, die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella/Coty, die Software AG oder die Telekom. Viele Startups sind im Technologie- und Innovationszentrum der Technischen Universität angesiedelt. Insgesamt sind an der TU und den weiteren Hochschulen mehr als 41.000 Studenten eingeschrieben. Unter den Forschungseinrichtungen ragen das Raumflugkontrollzentrum ESOC und die im Bau befindliche Teilchenbeschleunigeranlage „FAIR“ heraus. Die Arbeitslosenquote lag im November 2017 bei 5,7 Prozent. Auf das städtische Entwicklungspotenzial der für 2022 vorgesehenen Landesgartenschau muss Darmstadt allerdings aufgrund knapper Kassen verzichten. Das Großprojekt wurde im Frühjahr 2017 abgesagt.

Die „Wissenschaftsstadt“ ist ein bedeutender Wirtschafts- und Forschungsstandort im Rhein-Main-Gebiet

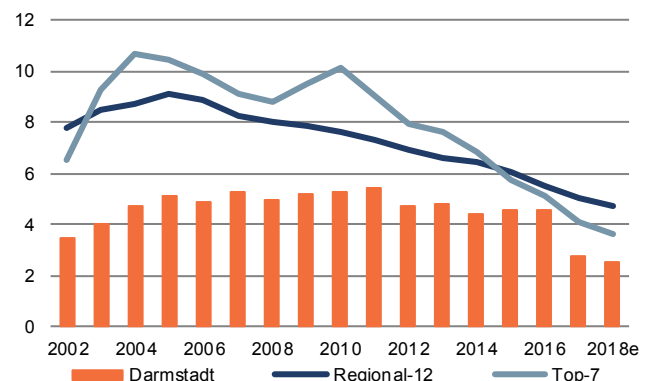
Büroimmobilien in Darmstadt

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



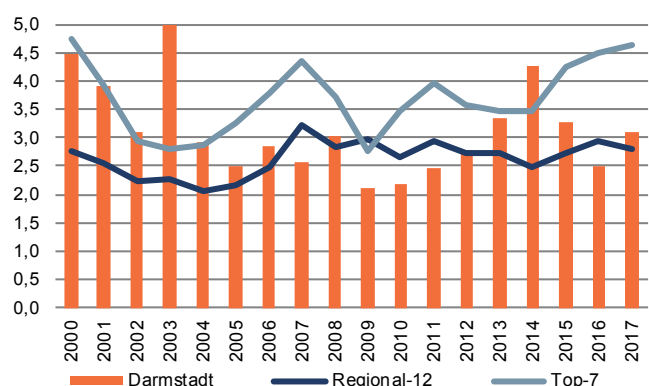
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



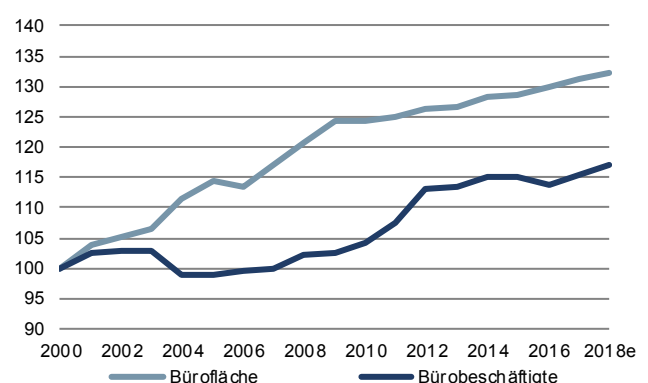
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung und der Vielzahl wissenschaftlicher Einrichtungen verfügt Darmstadt mit über 1,6 Millionen Quadratmetern über mehr Bürofläche als das einwohnermäßig fast doppelt so große Augsburg. Der Bedarf an Büroarbeitsplätzen hat in den vergangenen zehn Jahren für einen kräftigen Ausbau des Büroflächenbestandes mit einem Plus von 12 Prozent gesorgt. Die Zahl der Bürobeschäftigten wuchs mit 15 Prozent etwas schneller. Dabei konnte der Anteil leer stehender Büroflächen kräftig auf inzwischen weniger als 3 Prozent sinken. Vor zehn Jahren wies die Leerstandsquote noch fast das doppelte Niveau auf. Der Büroflächenumsatz erreicht im Regelfall etwa 45.000 Quadratmeter im Jahr. Somit wurde 2017 mit 50.000 Quadratmetern ein weitgehend durchschnittliches Ergebnis erzielt. Der größte Einzelabschluss erreichte rund 7.000 Quadratmeter: Mieter ist das technische Beratungsunternehmen KREBS + KIEFER. Trotz des verknappten Flächenangebots konnte die Spitzenmiete in den vergangenen Jahren nur in einem relativ geringen Umfang zulegen. Gegenüber 2007 stieg sie lediglich um 9 Prozent auf 13,10 Euro je Quadratmeter. Dieses Niveau hält sie aber schon seit 2013. Allerdings bewegt sich die Spitzenmiete in Relation zur Standortgröße bereits auf einem recht hohen Niveau. Insofern ist das Potenzial für ausgeprägte Mietanstiege trotz der guten Standortaussichten beschränkt. Außerdem ist Darmstadt für einen steigenden Flächenbedarf gewappnet, denn die Stadt verfügt dank ehemals militärisch genutzter Konversionsareale über beträchtliche Flächenreserven. Während die Lincoln-Siedlung Wohnzwecken dienen soll, werden die Areale Kelley-Barracks und Nathan-Hale-Depot gewerblich bebaut.

**Büro: Kleiner, aber relativ teurer
Bürostandort mit niedrigem Leerstand**

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

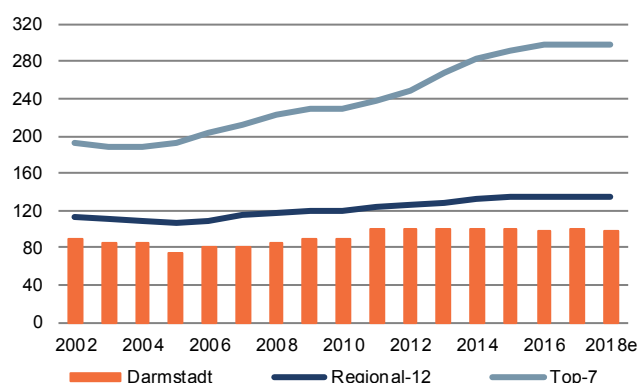
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,4	3,1	3,3	3,2
BIP pro Kopf	in Euro	60.809	61.055	62.268	63.442
Bürobeschäftigte	in Tausend	50,1	49,6	50,3	51,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	-0,1	-1,0	1,4	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	1.579	1.595	1.613	1.625
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,1	1,0	1,2	0,7
Leerstandsquote	in %	4,6	4,6	2,8	2,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	13,0 / 7,5	13,1 / 7,5	13,1 / 7,6	13,5 / 7,6
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,8 / 0,0	0,0 / 1,3	3,1 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

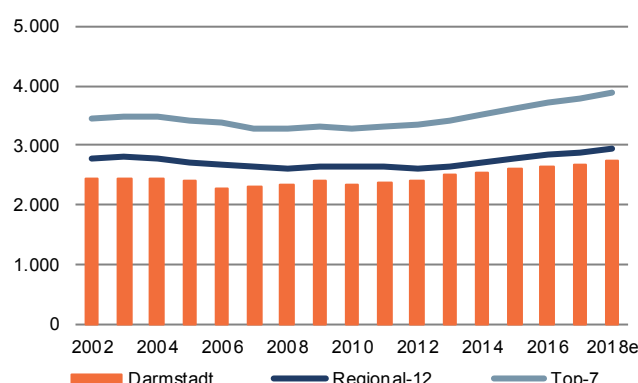
Handelsimmobilien in Darmstadt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Die Voraussetzungen für den Darmstädter Einzelhandel sind insgesamt gut: Dazu zählen die kräftig wachsende Einwohnerzahl, die moderate Arbeitslosigkeit und eine relativ hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 107 Punkten. Dazu kommt das große Einzugsgebiet, das sich vor allem im Süden der Stadt ausbreitet und das mehr als 600.000 Menschen erreicht. Außerdem bildet die Innenstadt einen attraktiven Shopping-Standort mit einem breiten Sortiment, einem guten gastronomischen Angebot und kurzen Wegen. Die beiden 1A-Lagen Schuchardstraße und Ernst-Ludwig-Straße werden von zwei innerstädtischen Shopping-Centern, dem Luisen-Center und dem Carree, sowie der Ende 2015 nach Renovierung wieder eröffneten Markthalle ergänzt. Eine weitere Aufwertung geht von der Revitalisierung der Wilhelminenpassage aus. Das Interesse der Retailer ist relativ groß, wenngleich Mietabschlüsse durch die geringe Fluktuation in der City erschwert werden. Trotz der guten Voraussetzungen ist es der Spitzenmiete nicht gelungen, auf mehr als 100 Euro je Quadratmeter zu steigen. Bereits seit 2011 hält sie dieses Niveau. 2016 gab es einen kleinen Rücksetzer auf 98 Euro je Quadratmeter, der aber im vergangenen Jahr wieder aufgeholt wurde. Für die Stagnation der Spitzenmiete sind insbesondere zwei Belastungsfaktoren verantwortlich: Das ist einmal der nur 30 Kilometer entfernt gelegene Top-Standort Frankfurt und zweitens das 2009 vor den Toren der Stadt eröffnete Shopping-Center Loop 5, das allerdings in der Vergangenheit selbst mit Problemen wie Leerständen zu kämpfen hatte. Deshalb soll das Center vor allem für jüngere Kunden attraktiver werden. Nach unserer Einschätzung wird die Spitzenmiete auch 2018 auf dem aktuellen Niveau verbleiben.

Handel: Darmstadt ist als Shopping-Standort im Süden des Rhein-Main-Gebiets gut positioniert

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

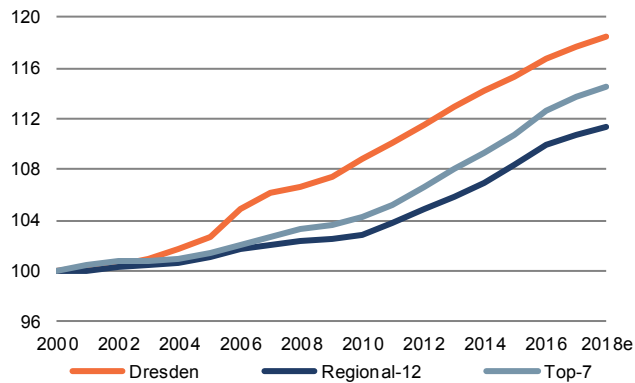
	2015	2016	2017	2018e
Nachfrage				
Verf. Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	1.866	1.874	1.907	1.931
Arbeitslosenquote in %	6,4	6,1	5,9	5,8
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro/in % ggü. VJ	1.001 / 3,9	1.032 / 3,1	1.061 / 2,8	1.087 / 2,4
Einzelhandelsumsatz in Euro/m² Verkaufsfläche	2.624	2.634	2.691	2.730
Angebot				
Handelsfläche in Tausend m²	382	392	394	398
Handelsfläche in % ggü. VJ	0,3	2,7	0,6	1,0
Miete Einzelhandel				
Top- / Seitenlage in Euro/m²	100 / 11,0	98 / 10,5	100 / 11,0	99 / 11,0
Top- / Seitenlage in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	-2,0 / -4,5	2,0 / 4,8	-1,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

DRESDEN

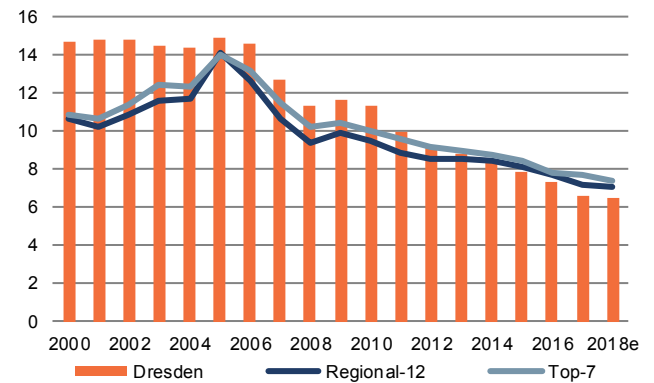
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



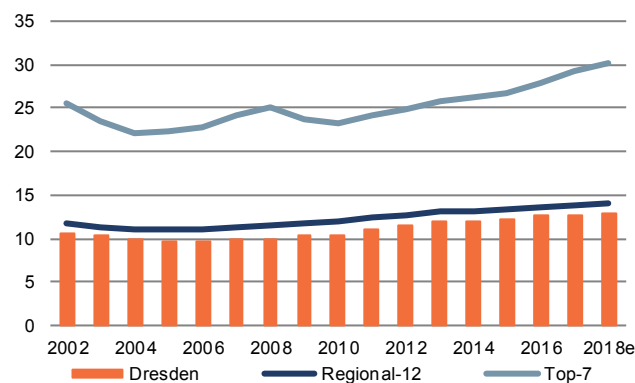
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Die sächsische Landeshauptstadt Dresden ist mit fast 550.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Ostdeutschland. Die Bevölkerung wächst mit einem Plus von 50.000 Menschen binnen zehn Jahren kräftig. Der anhaltende Zuzug in die attraktive Stadt geht mit nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgen einher. Zudem sind die Lebenshaltungskosten noch vergleichsweise niedrig, wenngleich der Vorteil günstiger Wohnungsmieten gegenüber westdeutschen Großstädten schon stark geschrumpft ist. Die gute wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in einem spürbaren Rückgang der Arbeitslosigkeit wieder, was angesichts der stark wachsenden Bevölkerung besonders bemerkenswert ist. So fiel die Arbeitslosenquote im November 2017 mit 6,1 Prozent niedrig aus. Aufgrund vieler Verwaltungsfunktionen ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Darüber hinaus sorgen die Universität mit 35.000 Studenten sowie zahlreiche Forschungsinstitute für viele Arbeitsplätze. Der stark ausgeprägte Hochtechnologiesektor hat den Begriff „Silicon Saxony“ geprägt. Insgesamt sind in der IT und Kommunikationstechnologie über 40.000 Menschen beschäftigt. Daneben tragen zahlreiche Betriebe aus den Bereichen Automobilbau, Luftfahrt und Pharmazie zur dynamischen Entwicklung der lokalen Wirtschaft bei. Philip Morris hat 2017 angekündigt, in Dresden ein neues Werk zu bauen. Zudem hat sich die Stadt mit ihrer herausragenden Architektur und vielen Kunstschätzen zu einem „Hotspot“ des Städtetourismus entwickelt. Mit fast 8.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner wird Dresden in diesem Bericht nur von Berlin, München und Frankfurt übertroffen.

Die Bevölkerung der sächsischen Landeshauptstadt ist kräftig gewachsen

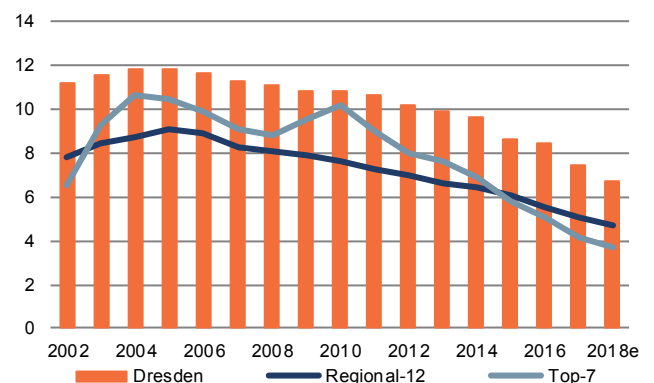
Büroimmobilien in Dresden

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



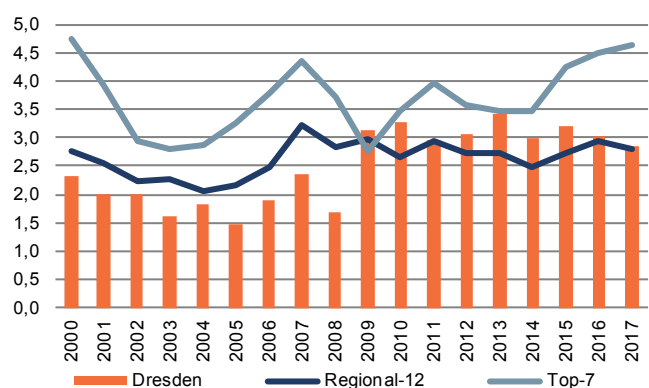
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



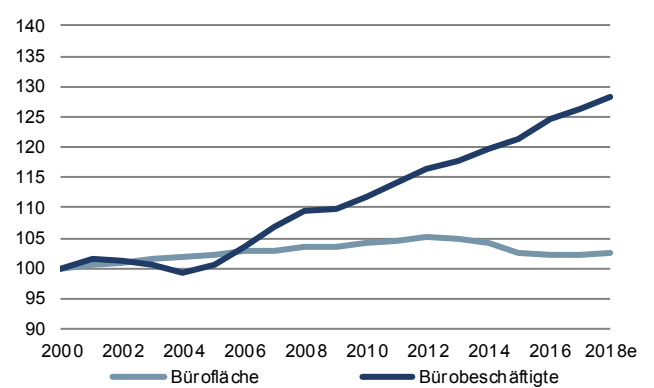
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Dresden verfügt mit 2,6 Millionen Quadratmetern Bürofläche über den drittgrößten ost-deutschen Büromarkt. Nachdem die Bürofläche im Bauboom der 1990er Jahre über den tatsächlichen Bedarf hinaus ausgeweitet wurde, legte der Büroflächenbestand nach der Jahrtausendwende nicht weiter zu. Deshalb ist das Angebot an zeitgemäßen Büroflächen knapp geworden. Im Zuge des soliden Beschäftigungsaufbaus konnte die Leerstandsquote von fast 20 Prozent (1998) auf zuletzt 7,4 Prozent sinken. Trotzdem liegt das Leerstandsniveau noch etwa 2 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Das dürfte auch der Grund für die um etwa 1 Euro je Quadratmeter unter dem Durchschnitt liegende Spitzenmiete sein, die im vergangenen Jahr auf 12,80 Euro je Quadratmeter stieg. Mit einem Plus von 28 Prozent innerhalb von zehn Jahren ist der Anstieg um rund 5 Prozentpunkte überdurchschnittlich ausgefallen. Die Flächenumsätze am Büromarkt weisen eine im Zeitverlauf hohe Stabilität auf. Seit 2009 bewegen sie sich im Bereich von rund 80.000 Quadratmetern. Das vergangene Jahr ist mit 75.000 leicht schwächer ausgefallen. Wie 2016 sind großvolumige Abschlüsse weitgehend ausgeblieben: Der größte Abschluss über 7.500 Quadratmeter wurde von itelligence, einem Anbieter von SAP-Lösungen, vorgenommen. Das ist aber nicht ungewöhnlich, denn der Dresdner Büromarkt wird insgesamt eher von kleinteiligen Umsätzen dominiert. Dafür dürfte auch das weitgehende Fehlen größerer Unternehmenszentralen verantwortlich sein. Da auch im laufenden Jahr nur ein geringfügiger Flächenneuzugang zu erwarten ist, gehen wir davon aus, dass der Aufwärtstrend am Dresdner Büromarkt mit einem fortgesetzten Leerstandsabbau und einem moderaten Mietzuwachs anhält.

Büro: Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung hat sich der hohe Leerstand des Nachwende-Baubooms stark abgebaut

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

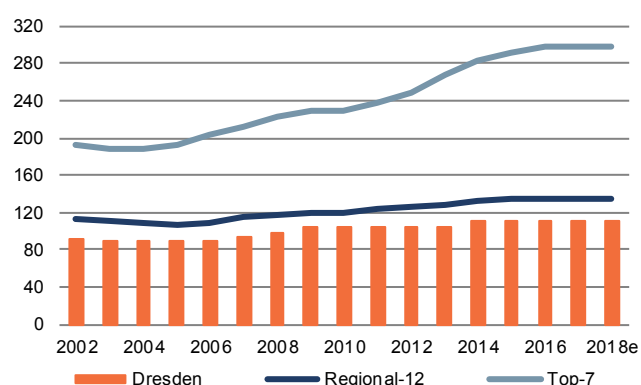
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	10,0	3,2	3,5	3,4
BIP pro Kopf	in Euro	33.347	34.007	34.900	35.846
Bürobeschäftigte	in Tausend	101,1	103,9	105,5	107,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,2	2,8	1,5	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	2.638	2.632	2.635	2.645
Bürobestand	in % ggü. VJ	-1,7	-0,3	0,1	0,4
Leerstandsquote	in %	8,6	8,4	7,4	6,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	12,3 / 5,4	12,6 / 5,5	12,8 / 5,5	13,0 / 5,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,7 / 8,0	2,4 / 1,9	1,6 / 0,0	1,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

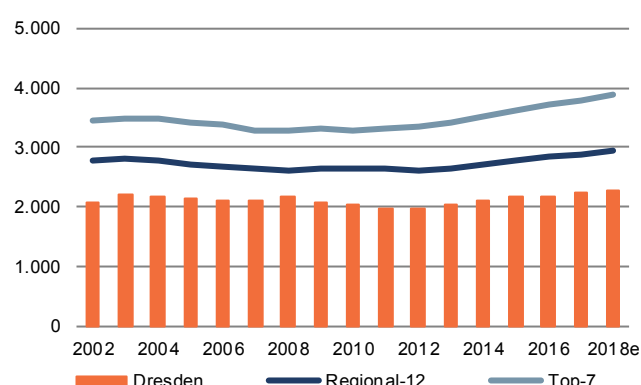
Handelsimmobilien in Dresden

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Dresden bildet zusammen mit Berlin und Leipzig das Trio der ostdeutschen Top-Shopping-Standorte. Dabei sind die Bedingungen für den Dresdner Einzelhandel günstig. Das Einzugsgebiet ist mit 1,2 Millionen Menschen sehr groß. Dazu kommen der wirtschaftliche Aufschwung und die gesunkene Arbeitslosigkeit, das starke Bevölkerungswachstum sowie die hohe Touristenzahl. Daran gemessen ist die Spitzenmiete mit 110 Euro je Quadratmeter eher niedrig. Zudem konnten die Mieten dem langjährigen kräftigen Aufwärtstrend im Einzelhandel nicht folgen. Dafür gibt es mehrere Ursachen: Sachsen verfügt mit dem 100 Kilometer entfernten Leipzig über einen zweiten hockkarätigen Shopping-Standort, woraus sich ein gewisser Wettbewerbsdruck ableitet. Zudem fällt die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 91 im Bundesvergleich unterdurchschnittlich aus. Dazu kommt ein gutes Verkaufsflächenangebot in der City mit drei 1A-Lagen – Prager Straße, Seestraße/Altmarkt und Neumarkt – sowie zwei großen Shopping-Centern mit jeweils über 50.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche wird zudem durch Projektentwicklungen wie dem Ende 2016 eröffneten PRAGER CARRÉE weiter ausgebaut, womit aber auch eine Aufwertung der City einhergeht. Vergrößert wird das Angebot zudem durch eine ganze Reihe peripherer Einkaufsmöglichkeiten, oft sind es Fachmarktstandorte. Wie an anderen Standorten verschiebt sich aktuell die Nachfragestruktur: Während die Nachfrage klassischer Retailer nachlässt, wächst das Interesse von Restaurants, meist aus der Systemgastronomie. Für die Stärke der Dresdner City spricht, dass die Spitzenmiete trotz Verkaufsflächenplus und nachlassender Retail-Nachfrage stabil geblieben ist. Wir gehen davon aus, dass dies auch im laufenden Jahr so bleibt.

Handel: Top-Shopping-Standort in Ostdeutschland – aber mit relativ niedrigem Mietniveau

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.581	1.609	1.647	1.684
Arbeitslosenquote	in %	7,9	7,3	6,6	6,5
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.250 / 3,2	2.315 / 2,9	2.385 / 3,0	2.453 / 2,9
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.165	2.190	2.233	2.273
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.039	1.057	1.068	1.079
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,5	1,7	1,0	1,1
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 9,0	110 / 9,0	110 / 9,0	110 / 9,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

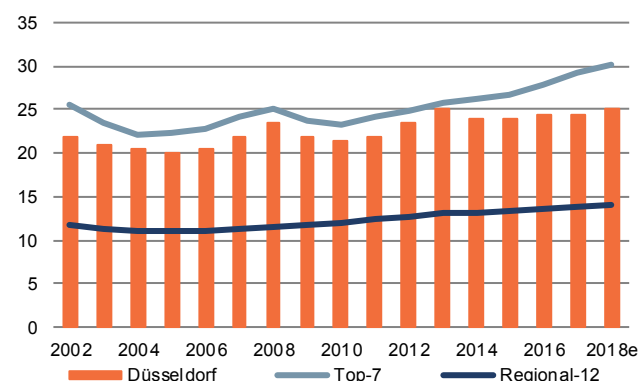
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

DÜSSELDORF

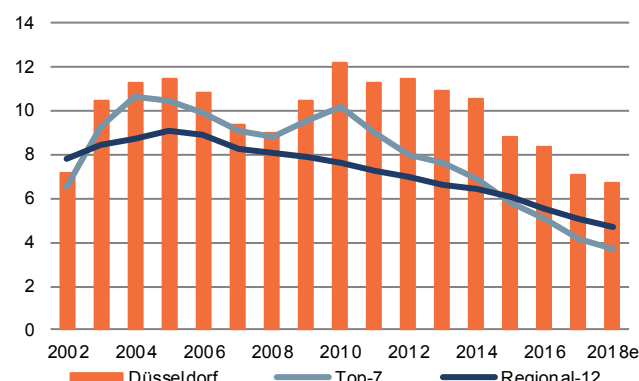
Büroimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Das Ergebnis des Düsseldorfer Büromarktes ist 2017 mit einem Flächenumsatz von 315.000 Quadratmetern nur geringfügig besser als 2016 ausgefallen. Die Zuwächse beim Flächenumsatz, die an den vier größten Büromärkten Berlin, Frankfurt, Hamburg und München zu beobachten sind, zeigen sich in Düsseldorf aber nicht. Das lag weniger an fehlenden Großabschlüssen. Vielmehr ist die Vermietung kleinerer und mittlerer Flächen schwächer ausgefallen. Von den drei größten Abschlüssen mit mehr als 10.000 Quadratmetern entfielen mit Trinkaus & Burkhardt sowie Bankhaus Lampe zwei auf Banken, Nummer drei betraf die Berufsgenossenschaft Holz und Metall. Die Spitzenmiete konnte 2017 wie bei den Kölner Nachbarn – im Unterschied zu den übrigen fünf Top-Standorten – nicht anziehen. Mit aktuell 24,50 Euro je Quadratmeter ist der Abstand zum Durchschnitt der Top-Standorte erneut auf inzwischen fast 5 Euro angewachsen. Dämpfend beim Mietanstieg könnte sich die Leerstandsquote auswirken, die im vergangenen Jahr zwar spürbar gesunken ist, mit über 7 Prozent aber ein nach wie vor relativ hohes Niveau aufweist. Der Leerstandsabbau dürfte sich 2018 fortsetzen, wenngleich der Rückgang aufgrund des voraussichtlich höheren Flächenneuzugangs geringer ausfallen dürfte. Mit dem knapperen Büroflächenangebot steigen allerdings die Chancen, dass die Spitzenmiete wieder anzieht. Wir trauen ihr 25 Euro je Quadratmeter zu, die 2013 bereits für kurze Zeit erreicht wurden. Zudem sind die Rahmenbedingungen für eine positive Mietentwicklung angesichts des anhaltenden Aufschwungs der deutschen Wirtschaft günstig.

Büro: In Düsseldorf konnte der Büromarkt 2017 nicht ganz so gut wie in Berlin, Frankfurt, Hamburg und München performen

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

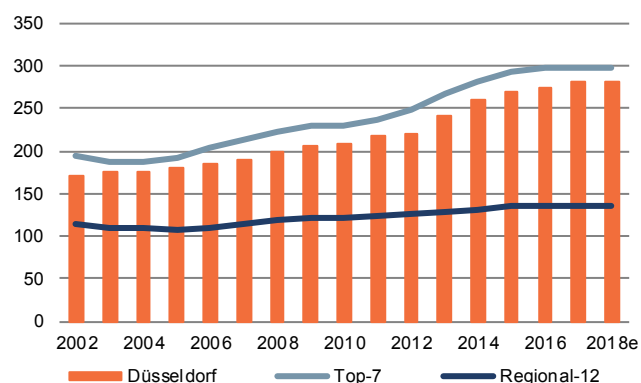
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,3	3,5	3,8	3,7
BIP pro Kopf	in Euro	70.538	72.491	74.904	77.415
Bürobeschäftigte	in Tausend	202,6	206,7	210,0	213,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	3,7	2,0	1,6	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	7.549	7.554	7.597	7.660
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,0	0,1	0,6	0,8
Leerstandsquote	in %	8,8	8,3	7,1	6,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	24,0 / 10,0	24,5 / 10,3	24,5 / 10,3	25,0 / 10,3
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 5,3	2,1 / 3,0	0,0 / 0,0	2,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

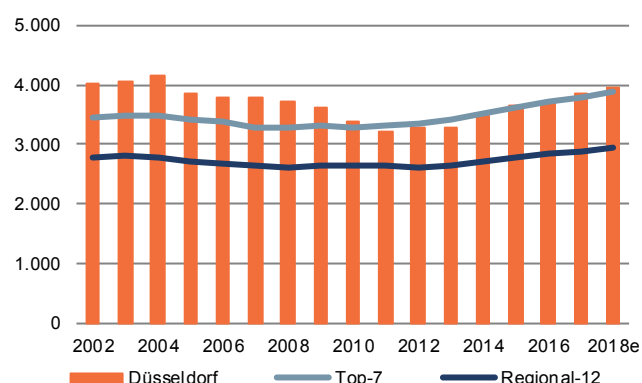
Handelsimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Düsseldorf zählt zu den führenden deutschen Shopping-Standorten. Entsprechend groß ist die Flächennachfrage der Retailer. Für die Standortstärke sorgen das große Einzugsgebiet mit zwei Millionen Menschen und die hohe Kaufkraft, die unter den Top-7 lediglich von München übertroffen wird. Und die „Kö“ ist international als luxuriöse Shopping-Meile ein Begriff. Darüber hinaus erfährt die City eine enorme Aufwertung durch eine Vielzahl städtebaulicher Projekte, die von der Entwicklung neuer sowie der Renovierung bestehender Handelsobjekte wie der Kö-Galerie, dem Sevens oder dem Kö-Karree begleitet wird. Zudem wird der Düsseldorfer Kaufhof als erster in Deutschland vom neuen Eigentümer Hudson's Bay Company für 32 Millionen Euro umgestaltet. In unmittelbarer Nähe, im Carsch-Haus, hat HBC zudem die erste deutsche Filiale des Mode-Outlets Saks Off 5th eröffnet. Aufgewertet wurde die Düsseldorfer City durch den von Daniel Libeskind entworfenen und 2013 eröffneten Kö-Bogen. Darüber hinaus wird das Shopping-Angebot noch durch den Kö-Bogen II erweitert, wenn das Großprojekt voraussichtlich 2019/2020 abgeschlossen sein wird. Erst danach geht es mit der Umgestaltung der optisch eher unattraktiven 1A-Lage Schadowstraße zur Fußgängerzone voran. Nach mehr als zehn Jahren Baustelle wäre dann die Verkehrsberuhigung der City durch den Abriss der Hochstraße und den Bau des Hofgarten-Tunnels sowie des U-Bahn-Anschlusses der Schadowstraße abgeschlossen. Mit der Summe der Maßnahmen dürfte es Düsseldorf gelingen, als Shopping-Standort in Deutschlands Westen die Nase vorn zu behalten. Spürbare Zuwächse der Spitzenmiete über das 2017 erreichte Niveau von 280 Euro je Quadratmeter hinaus sind aber unwahrscheinlich.

Die umfassende städtebauliche Aufwertung der Düsseldorfs City schreitet voran

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

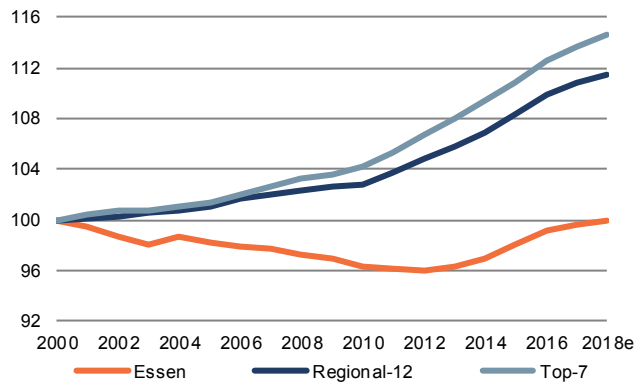
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.108	2.145	2.189	2.233
Arbeitslosenquote	in %	8,5	7,8	7,4	7,2
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	4.473 / 4,3	4.628 / 3,5	4.782 / 3,3	4.944 / 3,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.638	3.731	3.843	3.953
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.229	1.240	1.244	1.251
Handelsfläche	in % ggü. VJ	-0,1	0,9	0,3	0,5
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	270 / 16,0	275 / 16,0	280 / 16,0	280 / 16,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,8 / 14,3	1,9 / 0,0	1,8 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

ESSEN

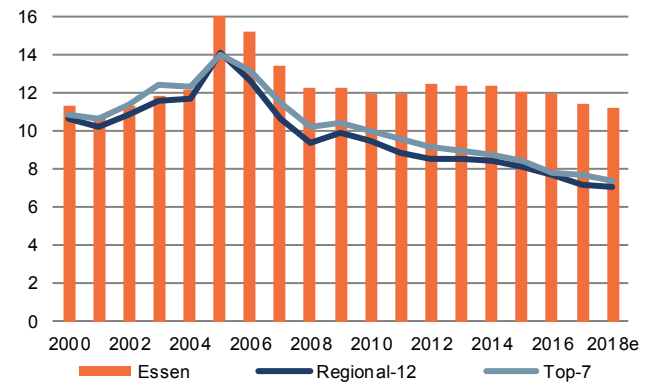
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



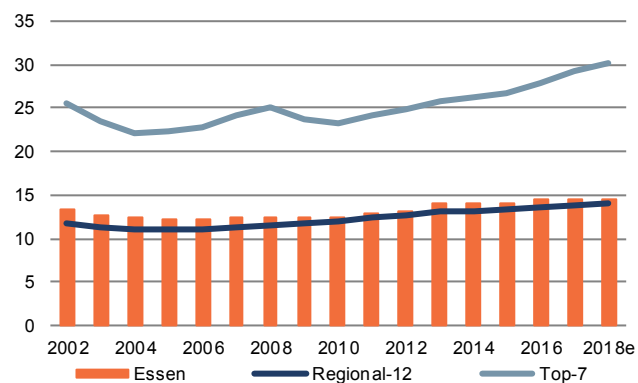
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Nach einer langjährigen rückläufigen Einwohnerentwicklung wächst die Essener Bevölkerung seit 2014 wieder, zuletzt auf etwas über 580.000 Menschen. Damit liegt Essen auf dem neunten Rang der größten deutschen Städte, ist heute aber durch den Niedergang von Kohle und Stahl weit von der alten Größe und Bedeutung weit entfernt: Zu Wirtschaftswunderzeiten waren es bis zu 730.000 Einwohner. Dass es inzwischen wieder aufwärtsgeht, ist insbesondere auf einen erfolgreichen Strukturwandel zurückzuführen. An die „gute alte Zeit“ erinnern heute nur noch Industriedenkmäler wie die 1986 geschlossene Zeche Zollverein. Dagegen hat sich der wirtschaftliche Schwerpunkt auf Dienstleistungen und Verwaltungsaufgaben konzentriert. Heute verfügt die Krupp-Stadt über eine beeindruckende Liste an Konzernzentralen, davon allein drei aus dem DAX (E.ON, RWE, ThyssenKrupp) und vier aus dem MDAX (Brenntag, Evonik, Hochtief und Innogy). Weitere bedeutende Unternehmen mit Sitz in Essen sind Aldi-Nord, Deichmann, E.ON-RuhrGas, Funke Medien (ehemals WAZ), Karstadt, Schenker oder STEAG. Ein weiterer Baustein der Essener Wirtschaft ist die Messe. Ein großer Wirtschaftsfaktor ist aber auch die noch relativ junge Universität Duisburg-Essen mit über 40.000 Studenten. Am Arbeitsmarkt ist der frühere Arbeitsplatzabbau jedoch noch nicht überwunden. Die Arbeitslosenquote ist mit 10,8 Prozent (November 2017) mehr als doppelt so hoch wie im bundesdeutschen Durchschnitt. Positiv ist aber, dass die Beschäftigtenzahl steigt und die Arbeitslosigkeit – wenn auch langsam – zurückgeht.

Nach einem starken Einwohner-rückgang wächst Essens Bevölkerung wieder

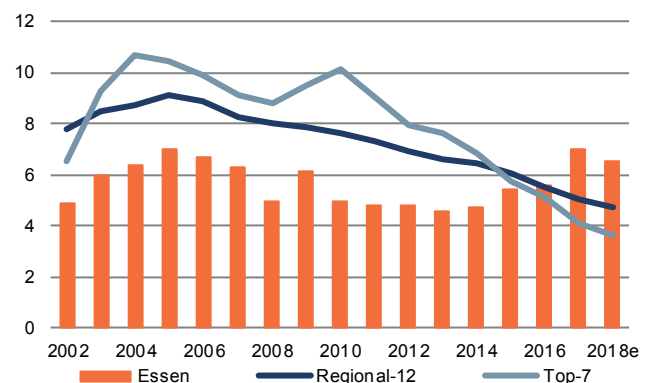
Büroimmobilien in Essen

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



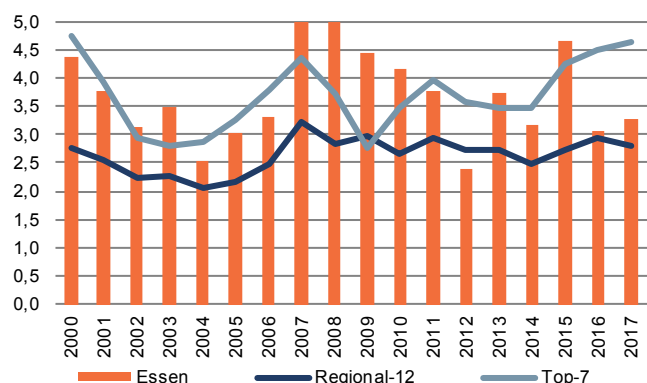
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



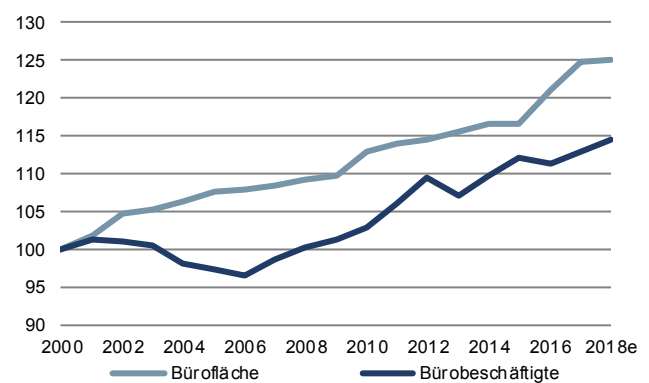
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Mit 3,1 Millionen Quadratmetern verfügt Essen über einen für ein industriell geprägtes Oberzentrum hohen Büroflächenbestand und verpasst nur knapp die Top-10 der größten deutschen Bürostandorte. Ein Flächenüberangebot ist damit aber nicht verbunden, auch wenn die in den letzten Jahren gegen den Trend auf 7 Prozent gestiegene Leerstandsquote diesen Eindruck erwecken könnte. Der Anstieg des rückblickend eher niedrigen Leerstands geht vor allem auf Umzüge im Zuge eigenentwickelter Neubauprojekte sowie sanierter älterer Objekte zurück, deren Flächen nun erneut vermarktet werden. Die Leerstandsquote dürfte daher perspektivisch wieder unter 6 Prozent sinken. Der relative hohe Essener Bürobedarf basiert vor allem auf der Vielzahl ansässiger Unternehmenszentralen, die in der jüngeren Vergangenheit um zwei bekannte Namen ergänzt wurden: Denn Brenntag und E.ON – Uniper mit dem „alten“ Kraftwerksgeschäft bleibt in Düsseldorf – sind nach Essen gezogen. Der jährliche Büroflächenumsatz pendelt seit 2011 um die 100.000 Quadratmeter-Marke. 2017 lag der Werte mit 105.000 Quadratmetern leicht darüber. Schwankungen ergeben sich vor allem durch die Marktstruktur aus vielen kleineren bis mittleren Abschlüssen und gelegentlichen sehr großen Anmietungen. So entfiel im vergangenen Jahr gut die Hälfte des Flächenumsatzes auf drei Abschlüsse, die auf die Stadt Essen, ThyssenKrupp Real Estate und das Competence Call Center Essen, einem Dienstleister für Facebook, entfallen. Die Spitzenmiete stieg 2016 auf 14,50 Euro je Quadratmeter und hielt dieses Niveau 2017. Im laufenden Jahr gehen wir aufgrund des vergrößerten Flächenangebots von einer eher stabilen Mietentwicklung aus.

Büro: Die Zahl der in Essen ansässigen Konzernzentralen wächst weiter

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

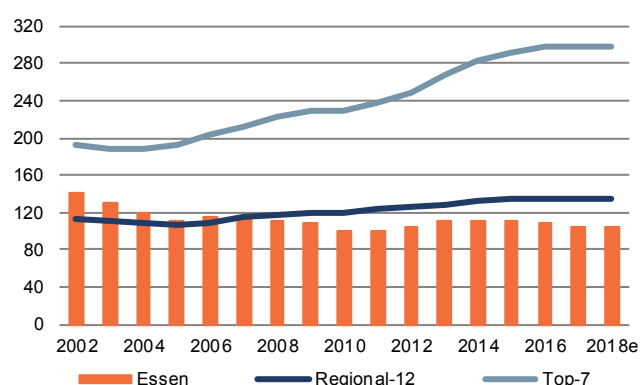
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,7	2,6	2,8	2,7
BIP pro Kopf	in Euro	37.526	38.042	38.901	39.874
Bürobeschäftigte	in Tausend	100,0	99,2	100,6	102,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,2	-0,7	1,4	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	2.983	3.096	3.189	3.196
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,0	3,8	3,0	0,2
Leerstandsquote	in %	5,4	5,6	7,0	6,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	14,0 / 6,2	14,5 / 6,1	14,5 / 6,1	14,5 / 6,1
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 3,3	3,6 / -1,6	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

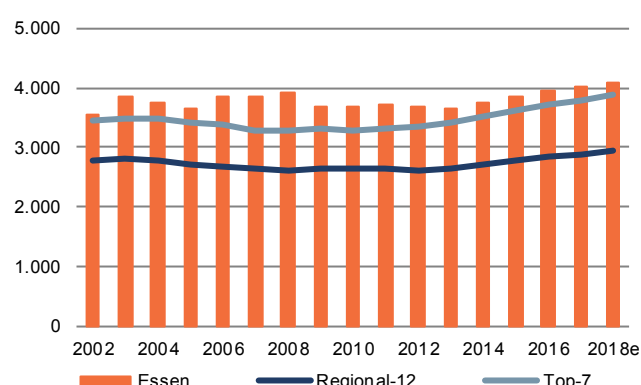
Handelsimmobilien in Essen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

„Essen – Die Einkaufsstadt“: Die Ruhrgebietsmetropole ist zwar ein Schwergewicht unter den Retail-Standorten im Westen, die ehemals führende Rolle im Einzelhandel des Ruhrgebiets trifft heute aber nicht mehr zu. Dafür sind auch der Strukturwandel und die gestiegene Arbeitslosigkeit verantwortlich. Insbesondere machen aber die gewachsene Konkurrenz durch die umliegenden Städte – Düsseldorf, Dortmund sowie Oberhausen mit dem CentrO – dem Essener Einzelhandel das Leben schwer. Das kann an der Spitzenmiete abgelesen werden, die sich seit Beginn des vergangenen Jahrzehnts gegenläufig zum steigenden Miettrend im Einzelhandel entwickelt hat: Sie liegt heute ein Viertel unter dem Niveau der Jahrtausendwende. Bis 2013 erholte sie sich etwas auf 110 Euro je Quadratmeter, ist aber 2016 und 2017 zusammengekommen um 5 Euro je Quadratmeter gefallen. Die Essener City konnte in den letzten Jahren zwar wieder an Attraktivität zulegen, vor allem dank des 2009 eröffneten großen innerstädtischen Einkaufszentrums Limbecker Platz. Demgegenüber machen sich aber Belastungen durch den regionalen Wettbewerb, eine rückläufige Flächennachfrage der Retailer sowie die durch das Shopping-Center um 70.000 Quadratmeter vergrößerte Verkaufsfläche bemerkbar. Hinzu kamen 2010 noch die Revitalisierung der RATHAUS GALERIE und 2013 der Umbau des Hauses am Kettwiger Tor. Damit verfügt die City neben den 1A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße über drei moderne Einkaufszentren. Anhaltende Leerstände in der Innenstadt machen deutlich, dass – von Toplagen abgesehen – die Vermarktung von Einzelhandelsflächen schwieriger geworden ist. Die Spitzenmiete dürfte im laufenden Jahre stabil bleiben, aber auch ein erneutes Absinken käme nicht überraschend.

Handel: Der Standort ist wieder attraktiver geworden, aber das höhere Flächenangebot bei sinkender Nachfrage belastet die Spitzenmiete

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

	2015	2016	2017	2018e
Nachfrage				
Verf. Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	1.695	1.710	1.734	1.759
Arbeitslosenquote in %	12,1	11,9	11,4	11,2
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro/in % ggü. VJ	3.298 / 3,4	3.382 / 2,6	3.473 / 2,7	3.561 / 2,6
Einzelhandelsumsatz in Euro/m² Verkaufsfläche	3.865	3.958	4.006	4.076
Angebot				
Handelsfläche in Tausend m²	853	855	867	874
Handelsfläche in % ggü. VJ	0,4	0,2	1,4	0,8
Miete Einzelhandel				
Top- / Seitenlage in Euro/m²	110 / 11,5	108 / 12,0	105 / 12,0	105 / 12,0
Top- / Seitenlage in % ggü. VJ	0,0 / -4,2	-1,8 / 4,3	-2,8 / 0,0	0,0 / 0,0

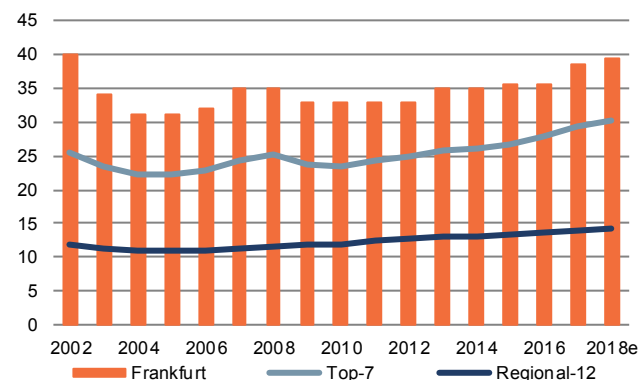
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

FRANKFURT

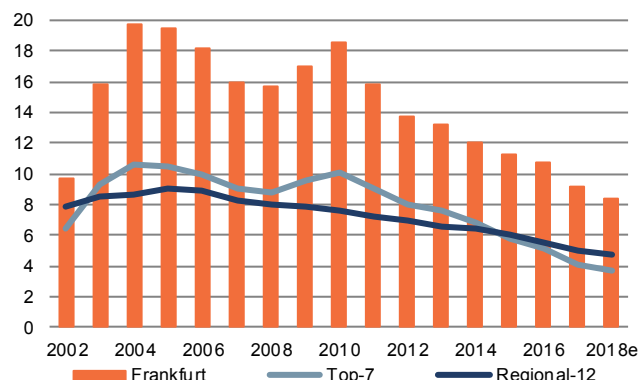
Büroimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Nach den schwachen Jahren 2014 und 2015 mit Büroflächenumsätzen von rund 350.000 Quadratmetern ist der teuerste deutsche Büromarkt in Frankfurt kräftig in Schwung gekommen. So konnte der Flächenumsatz 2016 und 2017 um jeweils rund 100.000 Quadratmeter auf 550.000 Quadratmeter zulegen, den besten Wert seit dem Dot-com-Boom. Die Spitzenmiete ist zwar noch weit entfernt von den damaligen fast 50 Euro je Quadratmeter, aber sie konnte kräftig zulegen: Nach vier Jahren mit einer stabilen Spitzenmiete von rund 35 Euro je Quadratmeter zog sie 2017 um über 8 Prozent auf 38,50 Euro je Quadratmeter an. Zugleich sorgte die Flächennachfrage für einen spürbaren Leerstandsabbau. Nach 14 Jahren sank die Leerstandsquote erstmals wieder in den einstelligen Prozentbereich. Gegenüber 2004 hat sie sich auf knapp über 9 Prozent mehr als halbiert. Dass sich der Büromarkt trotz der von Regulierung, Niedrigzinsen und Digitalisierung belasteten Banken positiv entwickelt, ist auch dem Brexit geschuldet. Dass es mit der Verlagerung von Londoner Arbeitsplätzen ernst wird, zeigt sich auch daran, dass die Banken für die Kinder ihrer Mitarbeiter an den internationalen Schulen des Rhein-Main-Gebiets Plätze reservieren. Aber auch die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung der Finanzmetropole mit einem Höchststand bei der Beschäftigung wirkt sich positiv aus. Außerdem hat sich die Büronachfrage durch die Renovierung der Zentrale der Bundesbank erhöht, die Ende 2017 einen kompletten Büroturm in Bahnhofsnähe als Ersatz gemietet hat. Wir glauben, dass sich die positive Büromarktentwicklung fortsetzt. Die Schritte beim Mietanstieg und beim Leerstandsabbau dürften 2018 aber etwas kleiner als 2017 ausfallen.

Büro: Dank Brexit und konjunkturellem Rückenwind kann der Frankfurter Büromarkt die Schwäche des Bankensektors überwinden

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

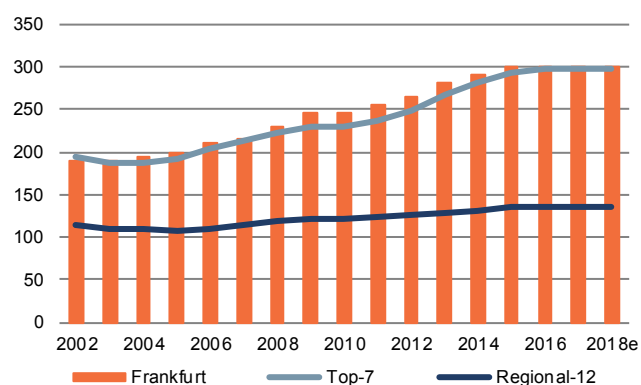
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,6	3,2	3,4	3,3
BIP pro Kopf	in Euro	81.932	83.823	85.794	88.009
Bürobeschäftigte	in Tausend	284,1	289,0	294,0	299,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,5	1,7	1,7	1,7
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	10.295	10.250	10.272	10.345
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,5	-0,4	0,2	0,7
Leerstandsquote	in %	11,3	10,7	9,2	8,4
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	35,5 / 9,5	35,5 / 9,5	38,5 / 9,6	39,5 / 9,6
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,4 / 1,1	0,0 / 0,0	8,5 / 1,1	2,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

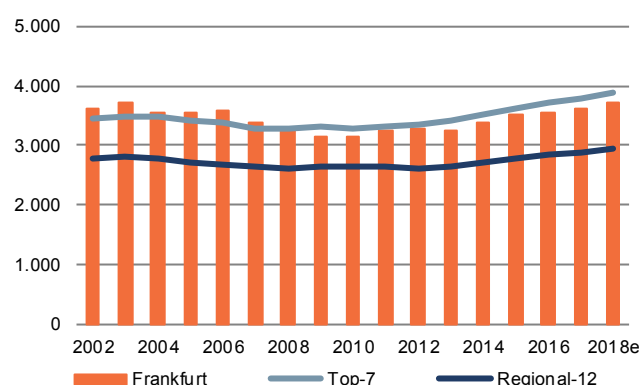
Handelsimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Frankfurt ist einer der stärksten deutschen Einzelhandelsstandorte, auch dank des 2,3 Millionen Menschen großen und kaufkraftstarken Einzugsbereichs. Hinzu kommen steigende Zahlen für Einwohner, Erwerbstätige und Besucher, die für ein anhaltendes Interesse von Retailern und Gastronomie in der Frankfurter City sorgen. Auf die hohe Flächennachfrage reagierte der Markt in den letzten Jahren mit zum Teil großen Projektentwicklungen wie dem 2013 in Messenähe eröffnete Skyline Plaza. Aber auch an der Konsumlage Zeil wird kräftig gebaut, um den gewachsenen Ansprüchen der Konsumenten gerecht zu werden. Das erste große Bauprojekt ist die Neugestaltung des erst 2009 eröffneten Einkaufszentrums MyZeil, das derzeit mit einem neuen Restaurantbereich und einem exklusiven Programmkinos aufgewertet wird. Das zweite Bauprojekt ist der Neubau „UpperZeil“ auf dem Areal der abgerissenen Zeilgalerie, mit dem der benachbarte Kaufhof seine Verkaufsfläche vom ersten Stock aufwärts vergrößern wird. Ein Indiz, dass die Lage im Einzelhandel selbst an Top-Adressen schwieriger wird, dürfte die Nutzung der obersten drei Etagen des Neubaus sein: Diese sollen als Coworking-Flächen, also für die kurzfristige Bürovermietung, verwendet werden. Zudem will Kaufhof im peripheren Nordwestzentrum 2019 mit dem Auslaufen des Mietvertrages eine der drei Frankfurter Filialen schließen. Für die am östlichen Stadtrand geplante Erweiterung des Hessen-Centers um 14.000 Quadratmeter Verkaufsfläche steht dagegen noch die Genehmigung aus. Keine Veränderung ist bei der Spitzenmiete erkennbar. Die nach langer Aufwärtsbewegung bis 2015 auf 300 Euro je Quadratmeter gestiegene Spitzenmiete hält seitdem dieses Niveau. Wir erwarten, dass es dabei auch im laufenden Jahr bleibt.

Frankfurts Einzelhandel profitiert vom großen Einzugsgebiet, hoher Kaufkraft und vielen Besuchern

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.823	1.861	1.898	1.936
Arbeitslosenquote	in %	6,8	6,3	5,9	5,7
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	5.278 / 3,9	5.455 / 3,3	5.639 / 3,4	5.813 / 3,1
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.513	3.553	3.625	3.702
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.503	1.536	1.556	1.570
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,3	2,2	1,3	0,9
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	300 / 18,0	300 / 17,5	300 / 17,5	300 / 17,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,4 / 0,0	0,0 / -2,8	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

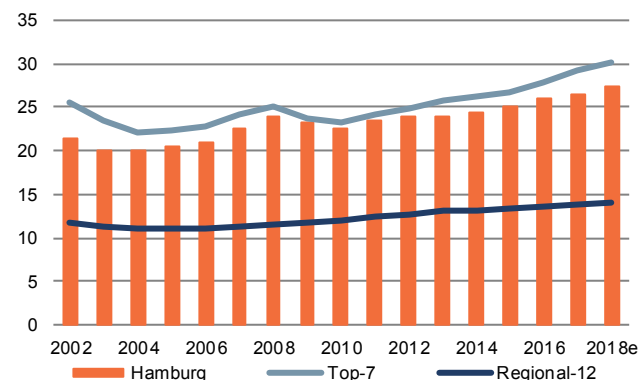
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

HAMBURG

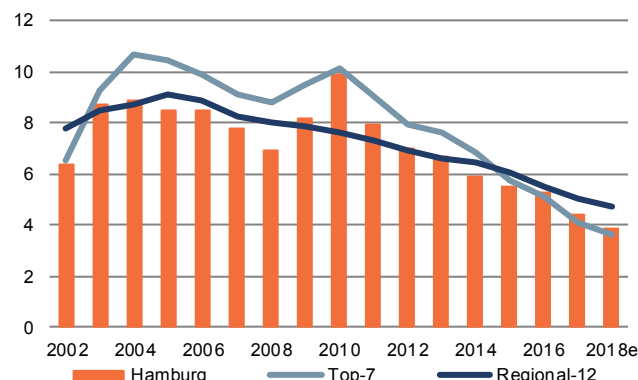
Büroimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Der Aufwärtstrend am Hamburger Büromarkt hat sich 2017 im fünften Jahr in Folge fortgesetzt. Mit 580.000 Quadratmetern hat der Büroflächenumsatz den hohen Wert des bisherigen Rekordjahrs 2007 erreicht. Dabei wurde das hohe Volumen von sehr großen Abschlüssen mit jeweils 34.000 Quadratmetern – Olympus und Gruner + Jahr – sowie zwei weiteren Verträgen mit mehr als 10.000 Quadratmetern unterstützt. Der Aufschwung am Büromarkt hat sich zudem in einem kontinuierlichen Zuwachs der Hamburger Spitzenmiete auf zuletzt 26,50 Euro je Quadratmeter niedergeschlagen. Der Anstieg vollzog sich mit Zuwächsen von 2 bis 4 Prozent im Jahr aber insgesamt langsamer als im Durchschnitt der Top-Standorte: Die 2010 noch mit der Benchmark gleichauf liegende Spitzenmiete liegt heute rund 3 Euro je Quadratmeter darunter. Dank der guten Flächennachfrage konnte das vor einigen Jahren noch hohe Leerstands-niveau als Folge des großflächigen Bürobaus in der HafenCity kräftig reduziert werden. 2017 sank die Leerstandsquote auf 4,4 Prozent, gegenüber 2010 hat sie sich mehr als halbiert. Die Aussichten für den Hamburger Büromarkt bleiben positiv. Die breit aufgestellte Wirtschaft in der Hansestadt dürfte auch weiterhin von der günstigen konjunkturellen Lage profitieren, sodass die Nachfrage nach Büroflächen lebhaft bleiben sollte. Mit einem 2018 voraussichtlich nur moderatem Flächenneuzugang dürfte sich das Flächenangebot weiter verknappen und die Leerstandsquote unter die Marke von 4 Prozent sinken lassen. Wir erwarten deshalb einen Anstieg der Spitzenmiete auf knapp über 27 Euro je Quadratmeter.

Der Hamburger Büromarkt kann im fünften Jahr in Folge zulegen

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

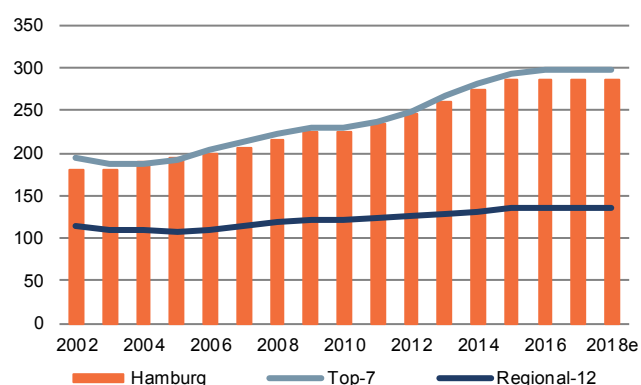
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,4	2,6	4,1	3,4
BIP pro Kopf	in Euro	55.493	56.043	57.758	59.281
Bürobeschäftigte	in Tausend	418,8	426,2	433,0	440,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,7	1,8	1,6	1,6
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	13.575	13.718	13.733	13.850
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,2	1,1	0,1	0,9
Leerstandsquote	in %	5,5	5,3	4,4	3,9
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	25,0 / 10,5	26,0 / 10,8	26,5 / 11,5	27,3 / 11,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,0 / 8,2	4,0 / 2,9	1,9 / 6,5	3,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

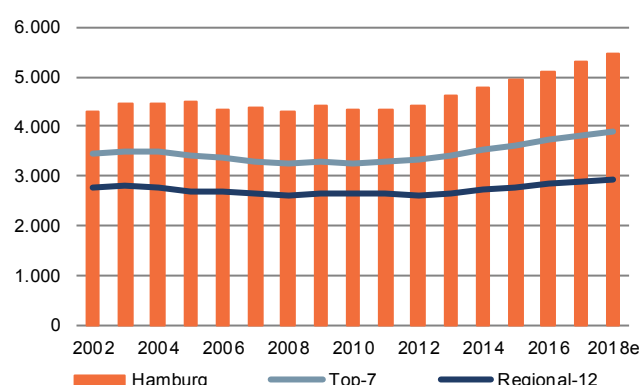
Handelsimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Der führende Shopping-Standort im Norden wird von einer soliden wirtschaftlichen Entwicklung, Bevölkerungswachstum, einer hohen Kaufkraft und einem großen Einzugsgebiet getragen. Zudem wächst der Tourismus kräftig. Dabei wirken sich die Elbphilharmonie und die steigende Zahl der Kreuzfahrt-Touristen – die Hansestadt verfügt über drei Kreuzfahrterminals – positiv aus. Unter dem Strich werden jährlich mehr als 13 Millionen Übernachtungen gezählt. Positiv ist das breite Shopping-Angebot, das von klassischen Konsumlagen wie der Spitalerstraße bis zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall reicht. Allerdings ist das Verkaufsflächenangebot in der City knapp bemessen; es macht nur etwa ein Siebtel der gesamten Verkaufsfläche aus. Gleichwohl legt die Verkaufsfläche durch viele Projektentwicklungen zu, mit denen die 1A-Lagen auch an den Rändern erweitert werden. Attraktivitätssteigernd dürften sich die Verschönerungsmaßnahmen in den Einkaufszentren auswirken: So erhält das Alsterhaus eine umfassende Renovierung. Auch in die ehemalige HSH Nordbankpassage – jetzt PERLE Hamburg – wurde kräftig investiert. Und in der Europa Passage wurde mit dem „Food Sky“ das gastronomische Angebot ausgeweitet. Das im südlichen Überseequartier der HafenCity geplante Shopping-Center mit 200 Geschäften und 80.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, das bis 2021 entstehen soll, wird aufgrund der Dimensionen kontrovers diskutiert: Es würde als Insellösung rund ein Viertel der gesamten innerstädtischen Shopping-Fläche ausmachen. Die Spitzenmiete, die wie am Büromarkt etwas langsamer im Durchschnitt der Top-7 gestiegen ist, verharrt seit 2015 bei 285 Euro je Quadratmeter. Dabei dürfte es auch im laufenden Jahr bleiben.

Handel: Wirtschaft, Bevölkerung und Tourismus sorgen für gute Konsumvorgaben am Top-Shopping-Standort in Norddeutschland

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

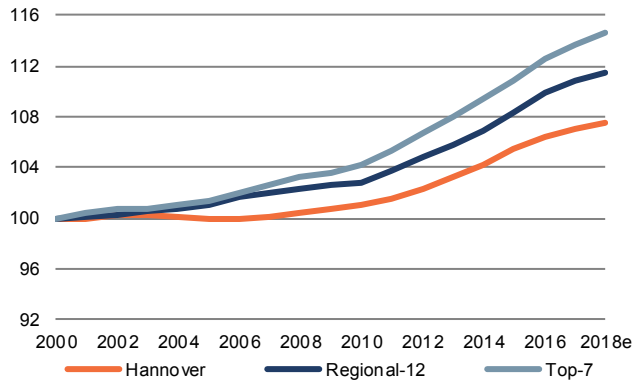
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.034	2.052	2.083	2.113
Arbeitslosenquote	in %	7,4	7,1	6,8	6,7
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	14.706 / 4,0	15.279 / 3,9	15.891 / 4,0	16.488 / 3,8
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.945	5.119	5.302	5.461
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	2.974	2.985	2.998	3.019
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,4	0,4	0,4	0,7
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	285 / 40,0	285 / 40,0	285 / 40,0	285 / 40,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,6 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

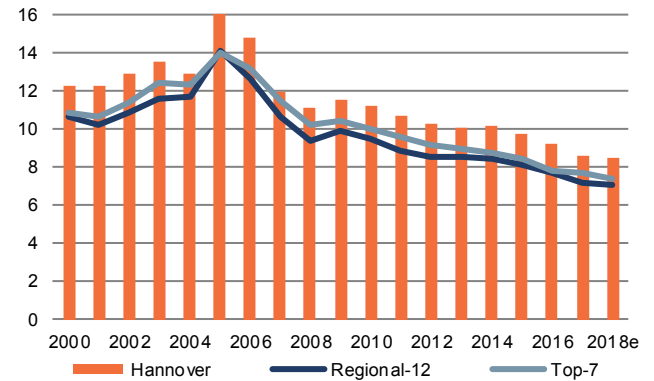
HANNOVER

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Hannover ist mit knapp 535.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt in Niedersachsen, deutschlandweit liegt sie auf dem 13. Platz. Sie fungiert als Landeshauptstadt, als Verwaltungszentrum und als herausragender Wirtschaftsstandort des Bundeslandes und als Kern der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Hannover ist durch CeBIT, Hannover Messe und Nutzfahrzeug-IAA zudem ein bedeutender Messestandort. Außerdem fand hier im Jahr 2000 die Weltausstellung EXPO statt. Der Wirtschaftsstandort profitiert vom Verkehrsknoten in Ost-West und Nord-Süd Richtung. Dementsprechend günstig entwickelte sich der Logistikbereich. Die Industrie ist traditionell mit dem Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zulieferern vertreten. Bedeutsam sind aber auch Finanzdienstleistungen, vor allem Versicherungen: Hannover Rück und Talanx, die beide im MDAX gelistet sind, haben hier ihren Hauptsitz. Mit dem Autozulieferer Continental verfügt Hannover auch über einen DAX-Konzern. Der Wissenschaftsbereich ist mit etwa einem Dutzend Hochschulen mit zusammen über 45.000 Studenten gut vertreten. Die größte darunter ist die Leibniz Universität mit 28.500 Studenten. Dazu kommen verschiedenen Forschungsinstitute. Die Arbeitslosenquote ist trotz des breit aufgestellten Arbeitsmarktes mit rund 9 Prozent relativ hoch.

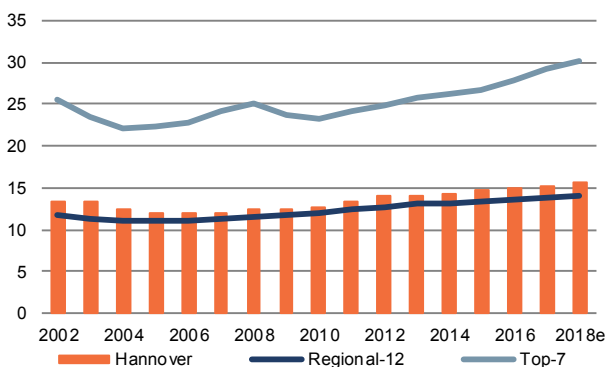
Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verwaltungszentrum in Niedersachsen

Büroimmobilien in Hannover

Hannover ist mit 4,6 Millionen Quadratmetern der größte Bürostandort unterhalb der Top-7. Er weist rund 1 Million Quadratmeter mehr als das darauffolgende Nürn-

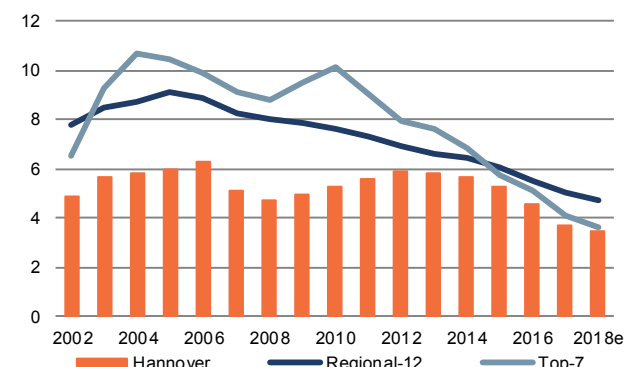
Büro: Größter Bürostandort unterhalb der Top-7

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



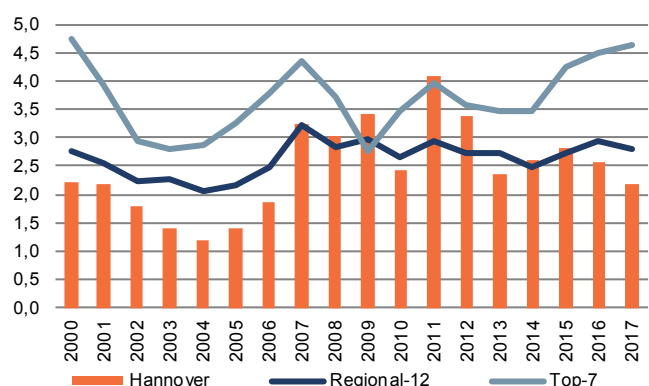
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



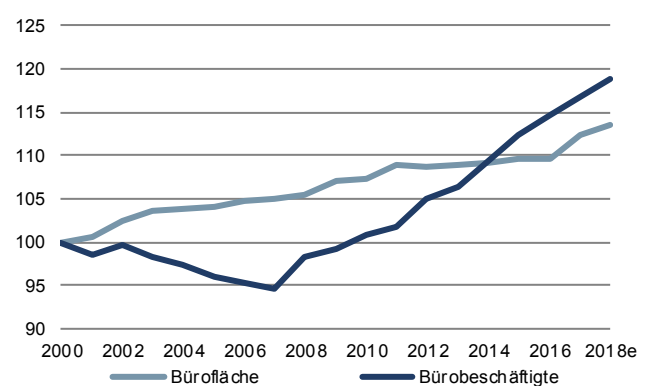
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

berg auf. Danach folgen Bonn und Essen mit 3,2 beziehungsweise 3,1 Millionen Quadratmetern. Alle weiteren deutschen Bürostandorte verfügen über weniger als 3 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Mit dem hohen Büroflächenbestand in Hannover geht aber keineswegs ein Überangebot einher: Vielmehr ist die Leerstandsquote in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich auf einen niedrigen Wert von 3,7 Prozent gesunken. Und die Spitzenmiete konnte bis 2017 auf 15,30 Euro je Quadratmeter steigen. Sie liegt damit deutlich über dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren von 13,90 Euro je Quadratmeter. Der hohe Büroflächenbedarf resultiert aus der kumulierten Nachfrage von Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung. 2017 ist der Büroflächenumsatz mit voraussichtlich 100.000 Quadratmetern aber etwas geringer als in den Vorjahren ausgefallen. Auffällig ist, dass die größeren Büroabschlüsse des vergangenen Jahres stark von der öffentlichen Verwaltung geprägt waren. Mit rund 60.000 Quadratmetern machen die Abschlüsse der Stadt Hannover, des Landeskriminalamts, der Polizei und dem Klinikum über die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes aus. Erst an achter Stelle findet sich ein Abschluss außerhalb des öffentlichen Sektors. Nachdem 2016 und 2017 mit 23.000 beziehungsweise 12.000 Quadratmetern in nur geringem Umfang neue Büroflächen fertiggestellt wurden, dürfte der Flächenneuzugang im laufenden Jahr mit rund 65.000 Quadratmetern überdurchschnittlich ausfallen. Dadurch dürfte sich der Abbau des Leerstands abbremsen. Die Spitzenmiete könnte wie 2017 erneut um rund 2 Prozent zulegen.

2017 wurde der Büroflächenumsatz stark von der öffentlichen Verwaltung geprägt

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

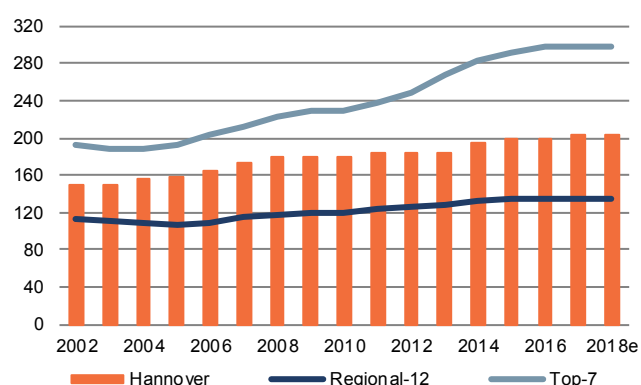
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,1	3,5	3,6	3,5
BIP pro Kopf	in Euro	56.847	58.308	60.028	61.822
Bürobeschäftigte	in Tausend	135,4	138,0	140,5	143,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,8	1,9	1,8	1,8
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	4.490	4.486	4.600	4.650
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,4	-0,1	2,5	1,1
Leerstandsquote	in %	5,3	4,6	3,7	3,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	14,8 / 7,4	15,0 / 7,6	15,3 / 7,6	15,6 / 7,6
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	4,2 / 2,8	1,4 / 2,7	2,0 / 0,0	2,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

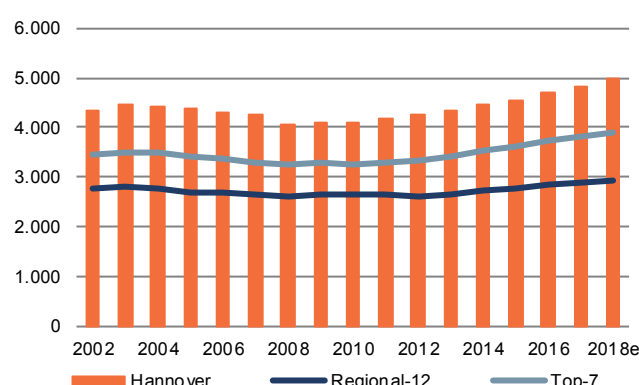
Handelsimmobilien in Hannover

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Nicht nur auf dem Büromarkt, sondern auch im Einzelhandel ist Hannover hervorragend positioniert. Die aktuelle Spitzenmiete von 203 Euro je Quadratmeter wird unterhalb der Top-Standorte nur noch von Dortmund mit 215 Euro übertroffen. Im Vergleich mit den betrachteten Oberzentren liegt die Spitzenmiete in Hannover 50 Prozent über dem Durchschnittswert von 135 Euro je Quadratmeter. Die „Perle unter den B-Standorten“ profitiert vom großen Einzugsgebiet mit 1,9 Millionen Menschen. Zudem fallen die wesentlichen Handelskennzahlen solide aus. Die Kaufkraftkennziffer übertrifft mit 102 Punkten leicht den bundesweiten Durchschnitt. Der Zentralitätswert bewegt sich mit 120 Punkten im oberen Drittel der 19 betrachteten Standorte. Und obwohl Hannover nicht zu den touristischen Höhepunkten in Deutschland zählt, wird mit 4.200 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner ein zumindest durchschnittlicher Wert unter den Oberzentren erzielt. Für die Attraktivität spricht das umfassende Shopping-Angebot in der City mit vier 1A-Lagen: Bahnhofstraße mit Niki-de-Saint-Phalle-Promenade, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße, die vor wenigen Jahren durch das Kröpcke-Center spürbar aufgewertet wurde. Ergänzt werden die 1A-Lagen von der Ernst-August-Galerie, einem großen innerstädtischen Shopping-Center mit 35.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Unter dem Strich wird rund ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes der Stadt in der City getätigt. Große Retail-Entwicklungen im Umland wie das A2-Center (2014) oder Möbel-Höffner (2015) konnte die City gut verkraften, die Spitzenmiete konnte 2017 sogar noch leicht zulegen. Mit Blick auf deren schon sehr hohes Niveau gehen wir für 2018 aber nicht von einem weiteren Anstieg aus.

Handel: Hannover ist als Retail-Standort hervorragend positioniert

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

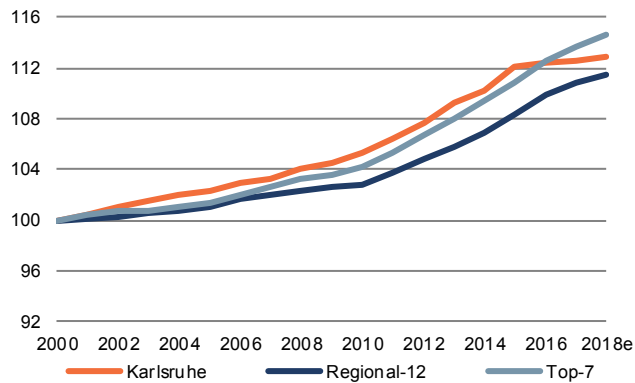
	2015	2016	2017	2018e
Nachfrage				
Verf. Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	1.909	1.944	1.986	2.023
Arbeitslosenquote in %	9,7	9,2	8,6	8,5
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro/in % ggü. VJ	4.334 / 3,2	4.463 / 3,0	4.600 / 3,1	4.726 / 2,7
Einzelhandelsumsatz in Euro/m² Verkaufsfläche	4.561	4.702	4.842	4.971
Angebot				
Handelsfläche in Tausend m²	950	949	950	951
Handelsfläche in % ggü. VJ	1,2	-0,1	0,1	0,1
Miete Einzelhandel				
Top- / Seitenlage in Euro/m²	200 / 13,5	200 / 13,5	203 / 14,0	203 / 14,0
Top- / Seitenlage in % ggü. VJ	2,6 / 0,0	0,0 / 0,0	1,5 / 3,7	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

KARLSRUHE

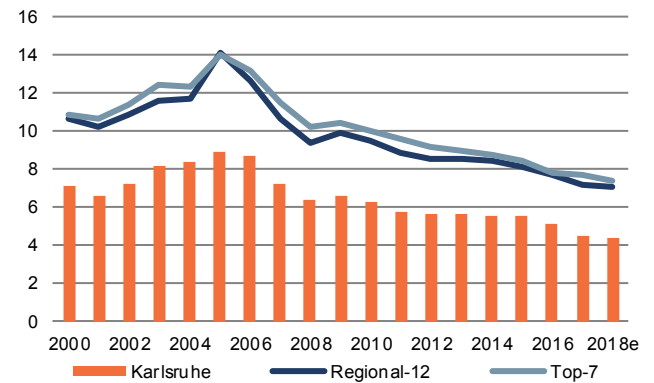
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



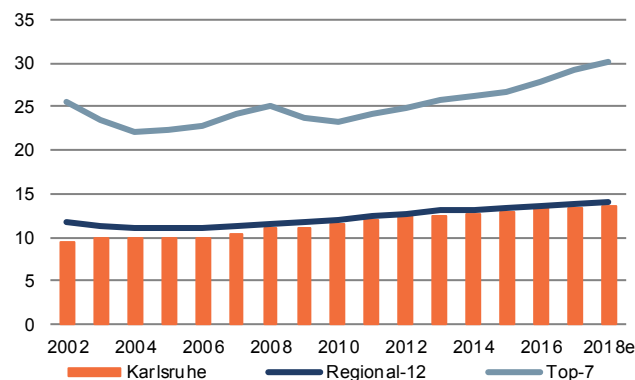
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Die in Baden-Württemberg einwohnermäßig auf Stuttgart folgenden Städte Karlsruhe und Mannheim sind beide mit rund 305.000 Einwohnern gleich groß. Bis vor wenigen Jahren wuchs die Bevölkerung von Karlsruhe aber kräftiger als die von Mannheim. Doch während es in Mannheim weiter aufwärtsgeht, stagniert die Entwicklung in Karlsruhe seit 2015. Ein weiterer Unterschied betrifft den Charakter der Städte. Denn im Gegensatz zum industriell geprägten Mannheim ist Karlsruhe in erster Linie ein Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Als Wissenschaftsstandort kann Karlsruhe mit diversen Hochschulen glänzen, an denen rund 42.000 Studenten eingeschrieben sind. Dabei ragt das 2009 aus dem Forschungszentrum und der Universität Karlsruhe hervorgegangene Karlsruher Institut für Technologie (KIT) heraus. Außerdem ist in Karlsruhe eine Vielzahl an Forschungsinstituten ansässig. Als Wirtschaftsstandort profitiert die Stadt von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5, A6 und A65, einen ICE-Anschluss sowie Flug- und Binnenhafen. Neben der öffentlichen Verwaltung, Bildung und Forschung sind in Karlsruhe schwerpunktmäßig Unternehmen aus der Computer- und IT-Branche, der Chemischen Industrie und dem Maschinenbau ansässig. Bekannte Unternehmen sind EnBW und dm-Drogeriemärkte. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,2 Prozent (November 2017) niedrig.

Bedeutendes Forschungs- und Verwaltungszentrum im Südwesten

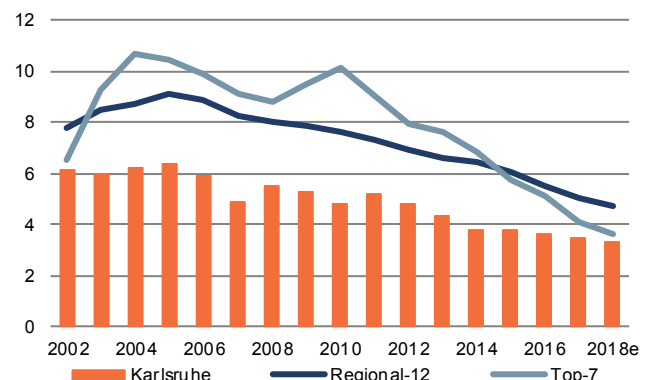
Büroimmobilien in Karlsruhe

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



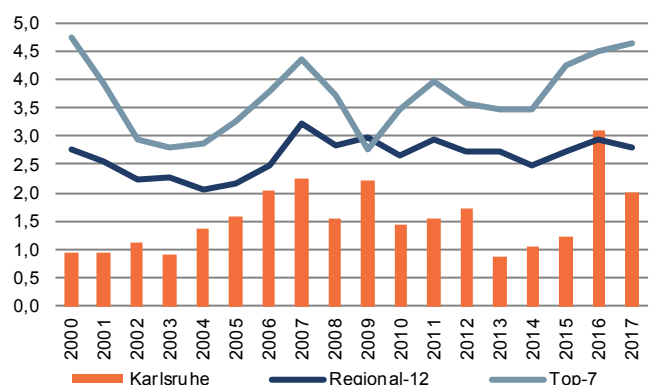
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



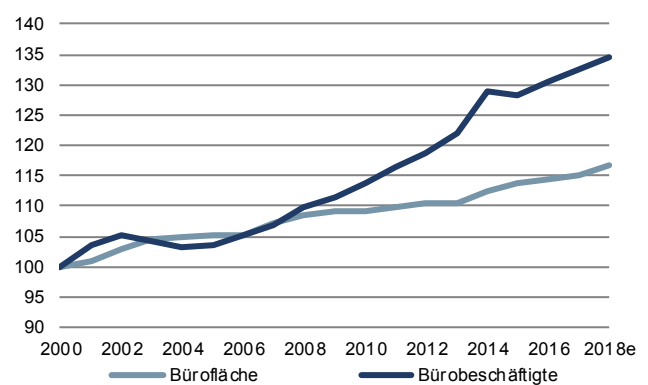
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Durch die Funktion als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort verfügt Karlsruhe über einen mit 2,4 Millionen Quadratmetern relativ großen Büromarkt. Zum Vergleich: Bremen, Dresden und Leipzig haben kaum mehr Bürofläche, sind aber mit jeweils weit über 500.000 Einwohnern deutlich größer. Zudem wächst die Zahl der Bürobeschäftigten am florierenden Dienstleistungsstandort kräftig, während die Ausweitung der Bürofläche hinterherhinkte. So konnte die Leerstandsquote seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts kontinuierlich auf zuletzt 3,5 Prozent zurückgehen. Unter den betrachteten Oberzentren ist der Wert lediglich in Münster noch niedriger. Auf das knappere Angebot reagierte die Spitzenmiete mit einem anhaltenden Aufwärtstrend auf 13,40 Euro je Quadratmeter, die 2017 gezahlt wurden. Die leicht unterdurchschnittliche Spitzenmiete dürfte mit dem hohen Anteil an öffentlicher Flächennachfrage zusammenhängen. 2016 sprang der Flächenumsatz durch zwei Großabschlüsse mit zusammen 50.000 Quadratmetern auf 74.000 Quadratmeter, mehr als das Doppelte des üblichen Wertes. 2017 sank der Flächenumsatz erwartungsgemäß wieder, erreichte aber durch eine ganze Reihe relativ großer Abschlüsse im mittleren vierstelligen Bereich mit 48.000 Quadratmetern erneut ein hohes Niveau. Neben den wenigen Großabschlüssen prägen vor allem kleinere Vermietungen an Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen den Markt. Im laufenden Jahr dürfte die Leerstandsquote nicht sinken, da ein vergleichsweise hohes Fertigstellungsvolumen zu erwarten ist. Die Spitzenmiete könnte aber weiter anziehen. Etwas Bewegung in den Karlsruher Büromarkt könnte auch ein großer Gebäudekomplex mit 65.000 Quadratmetern Bürofläche bringen, der bis 2020 am Hauptbahnhof entstehen soll. Der Hauptmieter wird der Internetprovider 1&1.

Büro: Große Abschlüsse haben 2016 und 2017 für hohe Flächenumsätze gesorgt

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

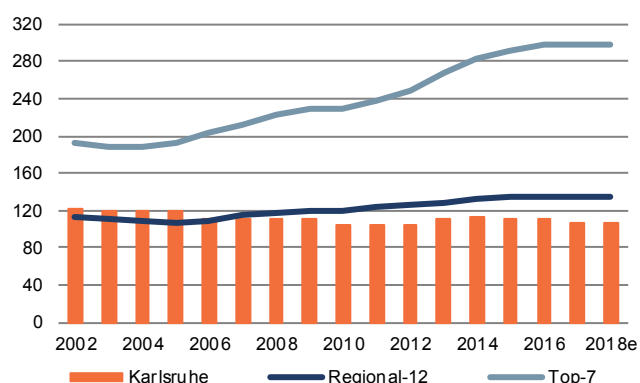
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	6,0	3,1	3,3	3,3
BIP pro Kopf	in Euro	55.406	56.982	58.779	60.592
Bürobeschäftigte	in Tausend	83,0	84,5	85,8	87,1
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	-0,3	1,7	1,6	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	2.367	2.381	2.395	2.430
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	0,6	0,6	1,5
Leerstandsquote	in %	3,8	3,6	3,5	3,3
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	13,0 / 6,2	13,3 / 6,2	13,4 / 6,3	13,7 / 6,3
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,4 / 0,0	2,3 / 0,0	0,8 / 1,6	2,2 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

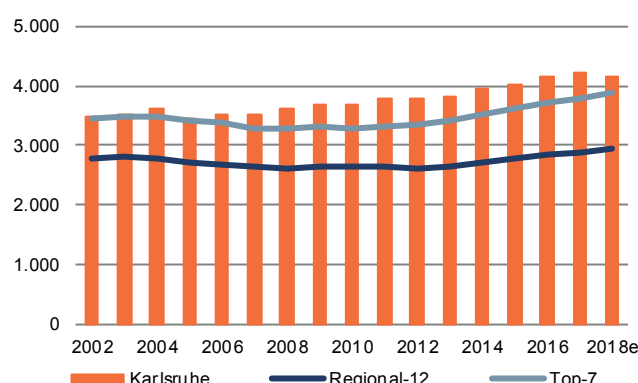
Handelsimmobilien in Karlsruhe

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Karlsruhe ist einer der attraktivsten Shopping-Standorte in Baden-Württemberg. Auf der Habenseite stehen die über viele Jahre kräftig gewachsene Einwohnerzahl mit einem Plus von 12 Prozent seit der Jahrtausendwende, ein 1,1 Millionen Menschen großes Einzugsgebiet und eine gute wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit. Zur Stärke des Einkaufsstandorts tragen zwei gut integrierte innerstädtische Einkaufszentren bei: Postgalerie und Ettliger Tor. Auf die 2005 erfolgte Eröffnung des letztgenannten Shopping-Centers folgte ein 10-prozentiger Rückgang der Spitzenmiete auf 105 Euro je Quadratmeter. Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg auf 113 Euro ist die Spitzenmiete im vergangenen Jahr auf 106 Euro je Quadratmeter zurückgegangen. Dass sich das Potenzial des Standortes nicht in einem steigenden Mietrend wie in Mannheim – dort liegt die Spitzenmiete heute bei über 150 Euro je Quadratmeter – niederschlägt, ist auch auf die umfangreichen und langanhaltenden Bauarbeiten in der Innenstadt zurückzuführen. Die Belastung wird durch das Städtebauprojekt „Kombilösung“ verursacht. Ein zentraler Baustein ist die unterirdische Verlegung der Stadtbahn in der 1A-Lage Kaiserstraße. Die Beeinträchtigung des Handels wird aber über den für 2020 prognostizierten Abschluss des städtebaulichen Großprojektes hinausreichen: Denn danach ist noch die Neugestaltung der Kaiserstraße geplant. Damit verbunden ist aber die Perspektive einer attraktiven Fußgängerzone ohne Schienenverkehr, womit der Shopping-Standort weiter aufgewertet wird. Die Spitzenmiete dürfte im laufenden Jahr im Wesentlichen das aktuelle Niveau halten. Möglicherweise kann sie sich ein wenig erholen.

Handel: Attraktiver Shopping-Standort im Südwesten, der jedoch von einer Dauerbaustelle in der City belastet wird

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.871	1.922	1.973	2.018
Arbeitslosenquote	in %	5,5	5,1	4,5	4,4
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.154 / 4,3	2.219 / 3,0	2.280 / 2,8	2.338 / 2,6
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.031	4.152	4.218	4.158
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	534	534	540	562
Handelsfläche	in % ggü. VJ	1,9	0,0	1,1	4,0
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 8,5	110 / 8,5	106 / 8,5	107 / 8,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	-2,7 / 0,0	0,0 / 0,0	-3,6 / 0,0	1,3 / 0,0

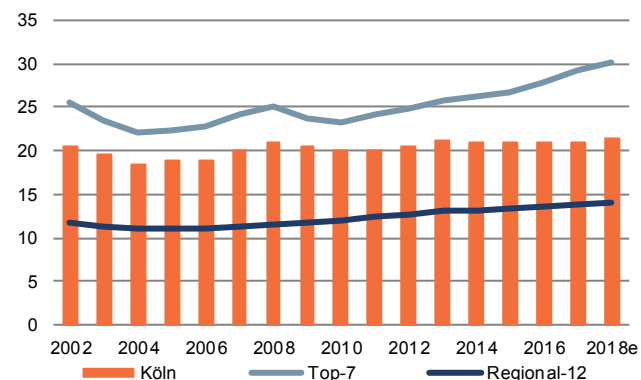
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

KÖLN

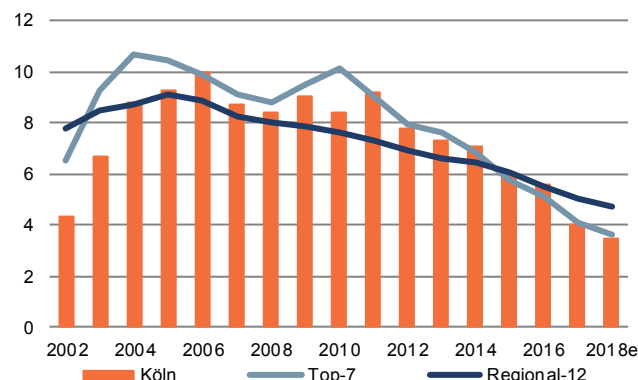
Büroimmobilien in Köln

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Auf den ersten Blick musste der Kölner Büromarkt 2017 einen um 20 Prozent gesunkenen Flächenumsatz verkraften. Der Grund dafür war der sehr hohe Flächenumsatz im Vorjahr, zu dem insbesondere die neue Zentrale der Zurich Versicherung in der MesseCity mit fast 60.000 Quadratmetern beitrug. Tatsächlich hat der Büromarkt 2017 mit einem Flächenumsatz von 325.000 Quadratmetern – vom Vorjahr abgesehen – das bislang beste Ergebnis abgeliefert. So konnten bis 2015 nie mehr als 300.000 Quadratmeter vermietet werden. Zudem wurde das hohe Volumen von einer breiten Nachfrage getragen. Denn es konnten lediglich zwei Großabschlüsse oberhalb der Marke von 10.000 Quadratmetern gezählt werden: Mieter sind das Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben sowie der Baukonzern Strabag. Die gute Flächennachfrage hat erneut zu einem kräftigen Abbau leer stehender Büroflächen geführt. Die Leerstandsquote sank auf 4 Prozent, 2006 waren es noch 10 Prozent. Die Spitzenmiete konnte davon allerdings nicht profitieren, sie beträgt seit 2013 durchgängig 21 Euro je Quadratmeter. Damit ist die Millionenstadt Köln bei der Miethöhe nun knapp hinter das einwohnermäßig viel kleinere Stuttgart als bislang günstigstem Bürostandort unter den Top-7 zurückgefallen. Angesichts eines überschaubaren Flächenneugangs im laufenden Jahr dürfte sich die Verknappung des Flächenangebots fortsetzen und für einen Rückgang der Leerstandsquote auf deutlich unter 4 Prozent sorgen. Damit steigt zugleich die Wahrscheinlichkeit, dass die Spitzenmiete ein wenig über das bisherige Niveau hinaus klettern kann.

Büro: Der Aufschwung am Kölner Büromarkt hat sich noch nicht in einer steigenden Spitzenmiete niedergeschlagen

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

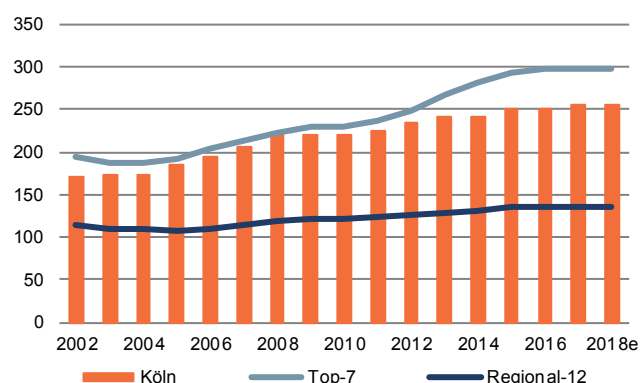
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	8,4	3,0	3,3	3,2
BIP pro Kopf	in Euro	53.121	53.525	54.538	55.756
Bürobeschäftigte	in Tausend	234,9	241,0	246,0	251,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,1	2,6	2,1	2,0
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.527	7.599	7.657	7.700
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,6	1,0	0,8	0,6
Leerstandsquote	in %	6,0	5,6	4,0	3,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	21,0 / 8,0	21,0 / 8,3	21,0 / 8,3	21,4 / 8,3
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / -1,2	0,0 / 3,8	0,0 / 0,0	2,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

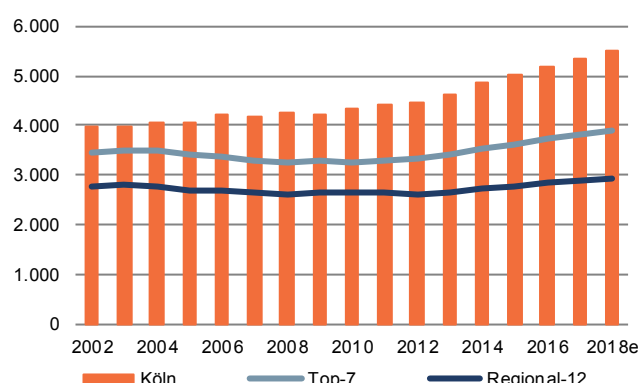
Handelsimmobilien in Köln

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Top-Shopping-Standort im Westen Deutschlands. Die Ausrichtung ist auf den Konsumbereich fokussiert. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit ihrer hohen Passantenfrequenz und einem Filialisierungsgrad von 90 Prozent. Köln verfügt aber auch über Trendlagen, die sich vom typischen Retailer-Mix im 1A-Segment abheben. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert, das in der Zukunft eine Erweiterung im Zuge der Umgestaltung des Dom-Hotels erfahren dürfte, die 2018 mit der Entkernung des Gebäudes eingeleitet wird. Ungebrochen ist die Attraktivität der Kölner City für Retailer: Dazu tragen der drei Millionen Menschen große Ballungsraum, viele Käufer aus den nahegelegenen Benelux-Ländern sowie eine größere Zahl an Touristen und Messebesuchern bei. Die im Vergleich zu den übrigen Top-Standorten nicht ganz so hohe Kaufkraft der Kölner kann damit verbessert werden. Ein Pluspunkt der Innenstadt ist der über drei Kilometer lange Shopping-Rundlauf in den 1A-Lagen sowie die hohe Aufenthaltsqualität der City. Umfangreiche innerstädtische Projektentwicklungen sind im Unterschied zu vielen anderen großen Shopping-Standorten weitgehend ausgeblieben und auch nicht in Sicht. Die einzige größere Ausnahme ist die Neugestaltung des DuMont Carrés. Das Gebäude des insolventen Kölner Traditionshauses Jacobi auf der Hohen Straße soll bis 2018 umfassend modernisiert werden, bevor Saturn dort auf allen fünf Etagen einen Flagship-Store eröffnet. Die Spitzenmiete konnte entgegen dem stagnierenden Mietrend im Einzelhandel 2017 leicht um 5 Euro auf 255 Euro je Quadratmeter anziehen. Ein weiteres Mietplus erwarten wir im laufenden Jahr aber nicht.

Handel: Konsumstarker Top-Shopping-Standort im Westen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

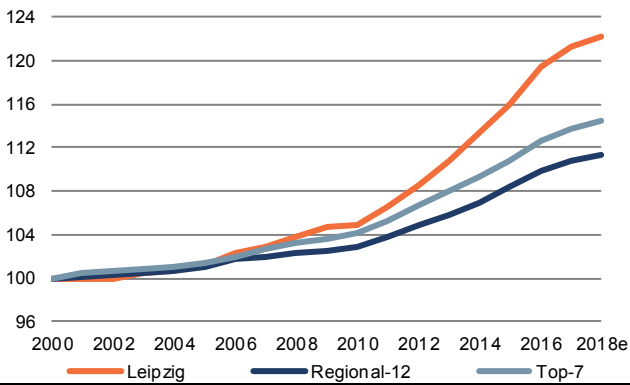
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.829	1.836	1.859	1.886
Arbeitslosenquote	in %	9,4	8,7	8,4	8,1
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	7.067 / 4,3	7.304 / 3,4	7.542 / 3,3	7.784 / 3,2
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	5.012	5.187	5.355	5.521
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.410	1.408	1.409	1.410
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,8	-0,1	0,0	0,1
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	250 / 15,0	250 / 15,0	255 / 15,0	255 / 15,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	4,2 / 11,1	0,0 / 0,0	2,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

LEIPZIG

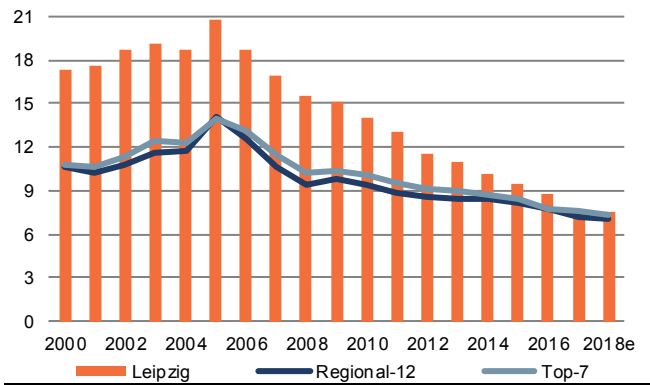
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



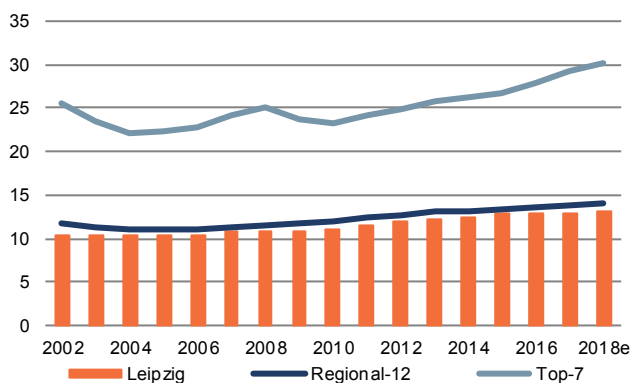
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Die hohe Lebensqualität im attraktiven Leipzig und die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung sorgen für ein überaus kräftiges Bevölkerungswachstum, stärker noch als in Frankfurt oder München. Binnen zehn Jahren wuchs die Einwohnerzahl um fast 90.000 Menschen – rund 18 Prozent – auf über 570.000 Einwohner. Damit ist die sächsische Metropole in die Top-10 der einwohnerstärksten deutschen Städte aufgestiegen. In den vergangenen Jahren punktete die Stadt noch mit einem vergleichsweise günstigen Mietniveau. Die hohe Wohnungsnachfrage hat die Mieten aber kräftig angehoben, wodurch sich dieser Vorteil abgeschwächt hat. Dank der gleichzeitig zur Einwohnerzahl stark wachsenden Beschäftigung konnte die Arbeitslosenquote gegenüber 2005 um zwei Drittel auf 6,9 Prozent im November 2017 sinken. Leipzig ist aber nicht nur ein wichtiger Wirtschafts-, sondern auch ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit fast einem Dutzend Hochschulen, an denen insgesamt fast 40.000 Studenten eingeschrieben sind. Die heutigen wirtschaftlichen Erfolge bauen auf der langen Tradition der Stadt als bedeutender Messe-, Handels- und Industriestandort auf. So sind hier nach der „Wende“ eine ganze Reihe großer Produktionsstätten namhafter Industrieunternehmen wie BMW, Porsche und Siemens entstanden. Allerdings will der Elektro-Konzern das Werk in Leipzig schließen. Dennoch dürfte Leipzig – die „Energietropole“ – langfristig mit dem Thema Energie- und Umwelttechnik auf das richtige Pferd setzen. Am Flughafen Leipzig/Halle hat sich zudem ein großer Logistikstandort entwickelt.

**Anhaltender Aufschwung:
Leipzigs Bevölkerung wächst in
Rekordgeschwindigkeit**

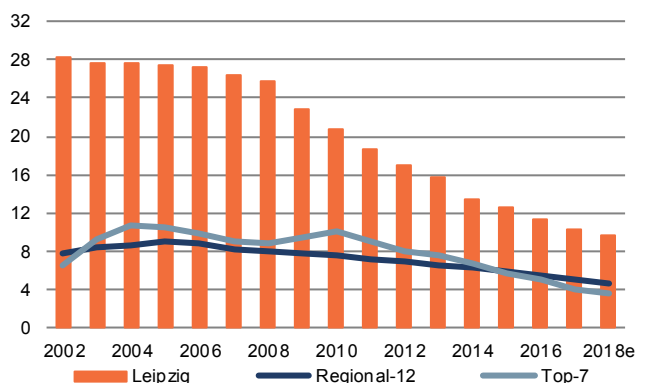
Büroimmobilien in Leipzig

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



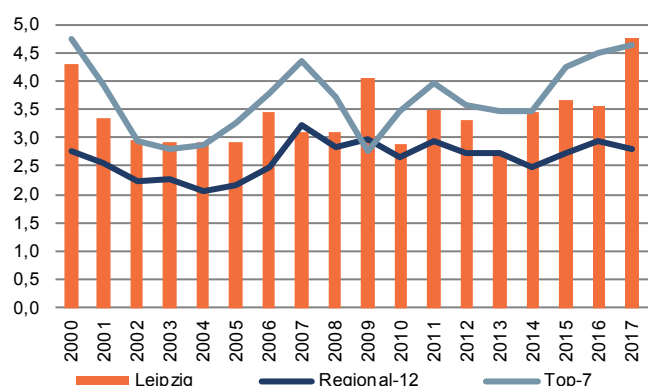
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



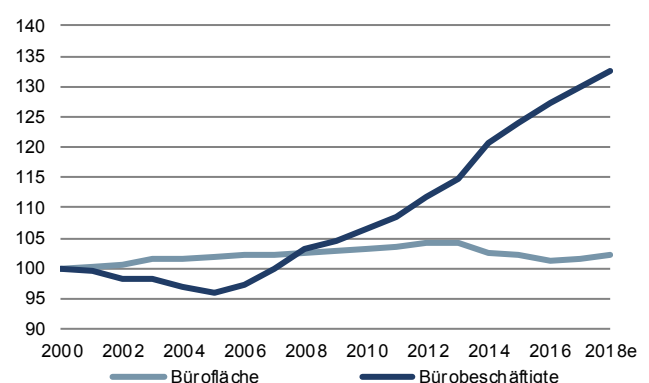
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Der anhaltende wirtschaftliche Aufschwung in Leipzig lässt sich gut an der Entwicklung der Leerstandsquote ablesen: Seit Ende der 1990er Jahre reduzierte sich die auf über 30 Prozent hochgeschwellte Leerstandsquote um zwei Drittel auf rund 10 Prozent. Dabei half, dass nach dem Bauboom der Nachwendezeit seit der Jahrtausendwende kaum noch neue Büroflächen entwickelt wurden. So konnte das zuvor geschaffene Überangebot, auch dank der stark gestiegenen Beschäftigung, zu großen Teilen abgebaut werden. Insgesamt verfügt Leipzig über 2,7 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Damit ist der Büromarkt in etwa so groß wie der der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Auch beim Mietniveau liegen beide Städte fast gleichauf. Dresden schneidet allerdings mit einer Leerstandsquote von rund 7 Prozent besser ab. Dagegen weist der Leipziger Büromarkt trotz der respektablen wirtschaftlichen Fortschritte heute noch die höchste Leerstandsquote unter allen betrachteten Standorten auf. Das dürfte auch der Grund dafür sein, dass die Spitzenmiete in der Vergangenheit nicht rascher und auch auf kein höheres Niveau gestiegen ist. 2017 lag sie bei 13,00 Euro je Quadratmeter. Vor diesem Hintergrund dürfte sich der weitere Anstieg der Spitzenmiete auch allenfalls mit moderatem Tempo fortsetzen. Die Leerstandsquote sollte aber im laufenden Jahr in den einstelligen Prozentbereich absinken. Der Büromarkt konnte 2017 mit einem Flächenumsatz von 130.000 das beste Ergebnis seit fast einem Vierteljahrhundert erzielen. Dabei half allerdings ein großer Abschluss von fast 20.000 Quadratmetern der Sächsischen Aufbaubank.

Büro: Dank des anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwungs konnte das Büroflächenüberangebot der 1990er Jahre stark verringert werden

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

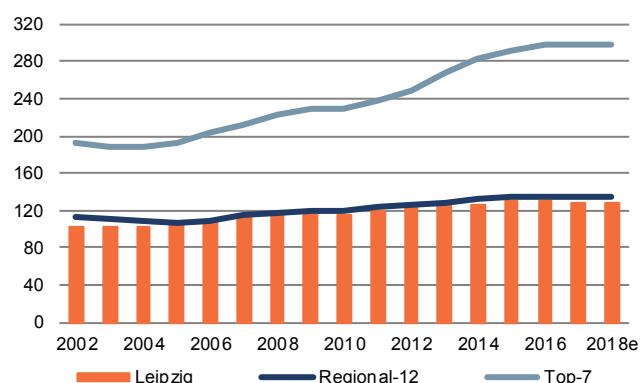
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,1	3,6	3,9	3,8
BIP pro Kopf	in Euro	31.137	31.354	32.084	33.017
Bürobeschäftigte	in Tausend	93,8	96,2	98,2	100,2
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,7	2,6	2,1	2,0
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.734	2.714	2.723	2.735
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,3	-0,7	0,3	0,4
Leerstandsquote	in %	12,6	11,4	10,3	9,6
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,9 / 5,7	13,0 / 5,8	13,0 / 6,0	13,2 / 6,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,2 / 3,6	0,8 / 1,8	0,0 / 3,4	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

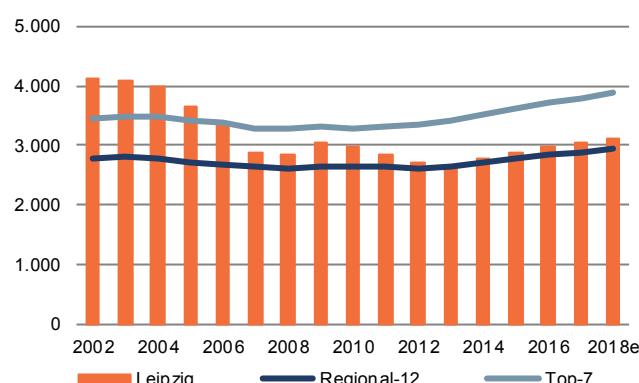
Handelsimmobilien in Leipzig

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Leipzig zählt neben Berlin und Dresden zu den Top-Shopping-Destinationen in Ostdeutschland. Die Städte eint eine spürbar ausgeweitete Einzelhandelsattraktivität, zu der entscheidend der wirtschaftliche Aufschwung mit erheblich gesunkener Arbeitslosigkeit, der florierende Tourismus und die wachsende Einwohnerzahl beitragen. Zudem ist in Leipzig das Bevölkerungsplus besonders kräftig ausgefallen. Für den Einzelhandelsstandort sprechen aber auch das rund 1,2 Millionen Menschen große Einzugsgebiet sowie die herausragend attraktive Innenstadt mit einer Vielzahl historischer Gebäude. Ein Schwachpunkt bleibt aber das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau. Die Angebotspalette ist durch mehrere 1A-Lagen wie Petersstraße oder Grimmaische Straße sowie dem 2012 eröffneten Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ breit aufgestellt. Dazu kam 2016 noch die Hainspitze mit einer beim jungen Publikum angesagten Primark-Filiale. Positiv wirkt sich der Ende 2013 fertiggestellte Citytunnel aus, der den Bahnanschluss an das Umland verbessert und die Erreichbarkeit der Peterstraße mit der S-Bahn ermöglicht. Heute kann sich die City gut gegenüber den in den 1990er Jahren entstandenen peripheren Einkaufszentren behaupten, die noch vor einigen Jahren eine Belastung darstellten. Das Flächenwachstum und die insgesamt etwas schwächere Flächennachfrage im Einzelhandel haben aber auch Spuren in Form von Leerständen in der Innenstadt hinterlassen, die durch Geschäftsaufgaben und längere Zeiträume bis zur Neuvermietung entstehen. Unter dem Strich ist die Spitzenmiete 2017 leicht auf 127 Euro je Quadratmeter gesunken, nachdem sie 2015 auf 130 Euro zulegen konnte. Auch wenn es mit dem Standort Leipzig weiter aufwärtsgeht, einen Mietanstieg erwarten wir im laufenden Jahr nicht.

Handel: Trotz Wirtschaftsaufschwung und starkem Bevölkerungsplus zeigen sich auch in Leipzig Sättigungstendenzen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

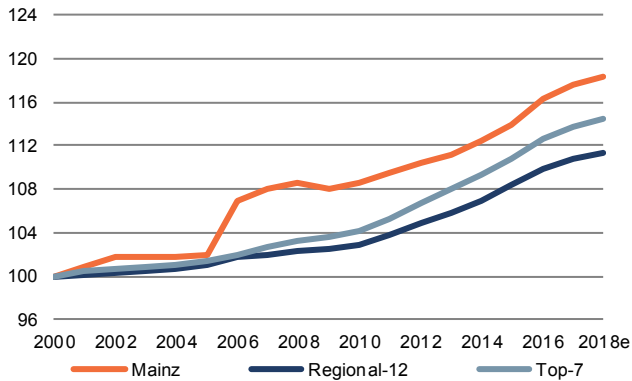
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.490	1.493	1.518	1.551
Arbeitslosenquote	in %	9,5	8,8	7,7	7,6
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.021 / 4,5	2.086 / 3,2	2.152 / 3,1	2.223 / 3,3
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.886	2.964	3.032	3.098
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	700	704	710	718
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,7	0,5	0,8	1,1
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	130 / 9,5	130 / 9,5	127 / 9,5	127 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	4,0 / 5,6	0,0 / 0,0	-2,3 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

MAINZ

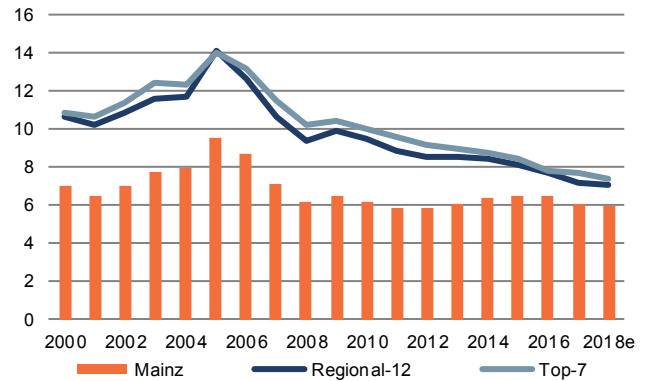
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



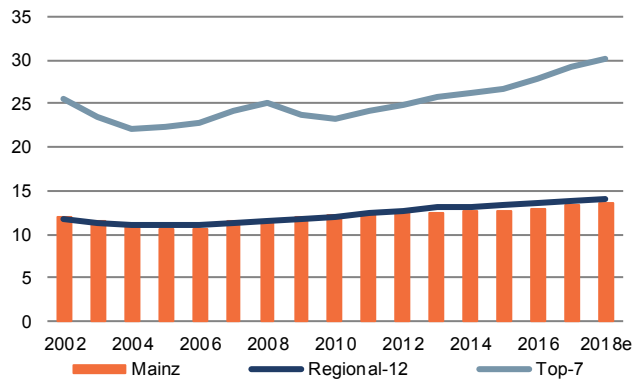
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Die Wurzeln von Mainz reichen bis in die Römerzeit zurück. Die Lage an Rhein und Main war damals wie heute gleichermaßen attraktiv. Heute profitiert die Stadt zudem von ihrer Lage im Westen des Rhein-Main-Gebiets und einer guten Verkehrsanbindung. Wiesbaden liegt direkt auf der gegenüberliegenden Rheinseite. Im Unterschied zur hessischen Landeshauptstadt ist Mainz mit fast 40.000 Studenten, von denen die meisten an der Johannes Gutenberg-Universität studieren, ein bedeutender Hochschulstandort. Die Nähe zu Frankfurt mit seiner wachsenden Wohnknappheit und die hohe Lebensqualität machen Mainz zu einem gefragten Wohnort. So weist Mainz unter den betrachteten Oberzentren eines der höchsten Mietniveaus auf. Dafür ist insbesondere das starke Bevölkerungswachstum verantwortlich. Binnen zehn Jahren wuchs die Einwohnerzahl um 9 Prozent auf aktuell rund 215.000 Einwohner. Wichtig für die wirtschaftliche Entwicklung sind neben der Landesverwaltung und den akademischen Einrichtungen auch Rundfunk und Fernsehen, die mit ZDF, SWR und 3sat prominent vertreten sind. Außerdem sind Dienstleistungen mit den Schwerpunkten Gesundheit und Soziales wichtige Arbeitgeber. Dem verarbeitenden Gewerbe kommt zwar nur eine geringe Bedeutung zu, dennoch sind hier einige bedeutende Unternehmen wie der Glashersteller Schott vertreten. Die Arbeitslosenquote fiel mit 5,5 Prozent im November 2017 moderat aus.

Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt profitiert von ihrer Lage im Westen des Rhein-Main-Gebiets

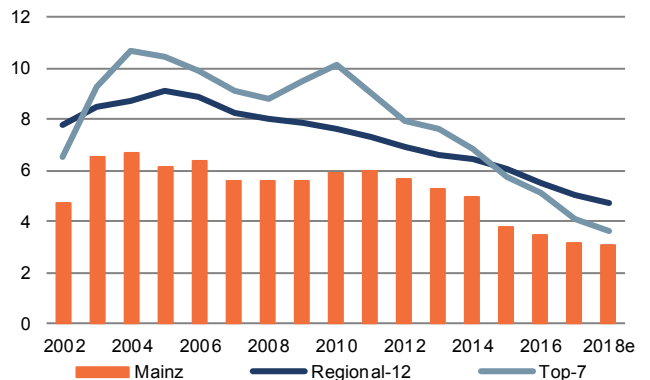
Büroimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



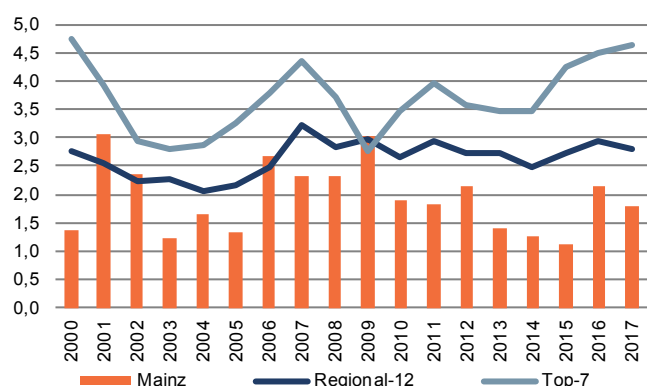
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



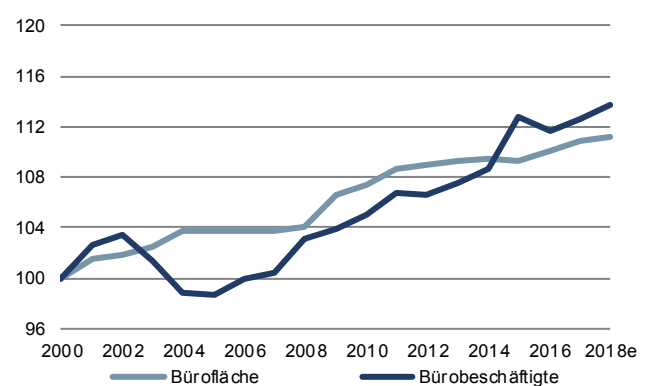
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Mainz ist mit 1,6 Millionen Quadratmetern Fläche ein verhältnismäßig kleiner Bürostandort. Die Einbindung in das Rhein-Main-Gebiet wirkt sich auf die Büronachfrage kaum aus. Diese ist vor allem lokal geprägt und wird nur wenig von den umliegenden Städten beeinflusst. Wichtig für die Nachfrage ist der öffentliche Sektor, der für eine weitgehend konjunkturunabhängige Nachfrage sorgt, aber nur begrenzt Wachstumsimpulse gibt. Das macht sich in der moderaten Spitzenmiete von 13,50 Euro je Quadratmeter bemerkbar. Das verhältnismäßig ruhige Marktgeschehen zeigt sich auch im niedrigen Büroflächenumsatz von rund 30.000 Quadratmetern jährlich, der damit deutlich unter dem für Oberzentren üblichen Niveau liegt. Das vergangene Jahr ist daran gemessen mit einem Büroflächenumsatz von 29.000 Quadratmetern – 2016 waren es 5.000 Quadratmeter mehr – durchschnittlich ausgefallen. Dabei hat der größte Einzelabschluss 2017 nicht einmal 2.000 Quadratmeter erreicht. Die Leerstandsquote ist wie an den meisten Bürostandorten in den zurückliegenden Jahren kräftig gefallen. Gegenüber 2010 hat sie sich auf zuletzt 3,1 Prozent fast halbiert. Mit den neuen Büroflächen, die derzeit im Großprojekt Zollhafen entstehen, könnte auch die Nachfrage nach Büros anziehen. Schließlich sind moderne Büroflächen durch den verhaltenen Bürobau der letzten Jahre auch im Rhein-Main-Gebiet knapp geworden. Sollte das nicht der Fall sein, könnte sich aber auch der Flächenleerstand etwas ausweiten. Wir erwarten aber, dass der anhaltende Büroflächenbedarf und das angesichts der niedrigen Leerstandsquote eher knappe Flächenangebot für einen weiteren moderaten Anstieg der Mainzer Spitzenmiete sorgen werden.

Büro: Relativ kleiner, überwiegend lokal geprägter Büromarkt – Moderne Flächen entstehen derzeit im Großprojekt Zollhafen

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

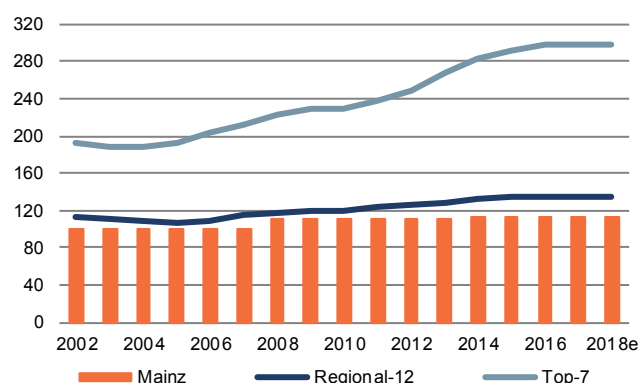
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,3	2,6	2,9	2,8
BIP pro Kopf	in Euro	49.307	49.562	50.418	51.498
Bürobeschäftigte	in Tausend	52,5	52,0	52,5	53,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	3,7	-1,0	0,9	1,0
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	1.581	1.592	1.603	1.610
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,1	0,7	0,7	0,4
Leerstandsquote	in %	3,8	3,5	3,2	3,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	12,6 / 7,5	13,0 / 7,5	13,5 / 7,7	13,7 / 7,7
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	3,2 / 0,0	3,8 / 2,7	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

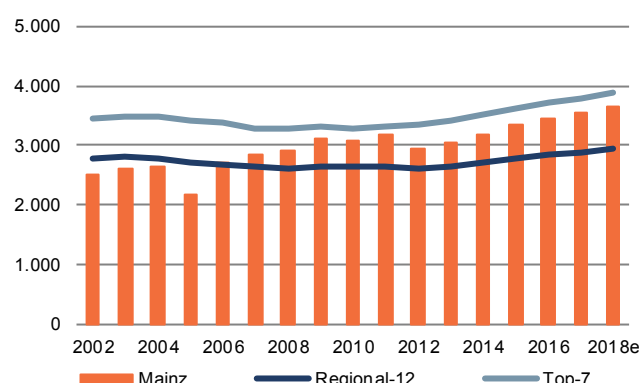
Handelsimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Mainz profitiert als Einkaufsstandort von seinem 800.000 Menschen umfassenden Einzugsgebiet. Allerdings geht auch eine starke Konkurrenz vom auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegenen Wiesbaden aus. Die Situation hat sich nach der 2007 und 2008 erfolgten Eröffnung von zwei Einkaufszentren in Wiesbaden – von denen allerdings eines in ein Nahversorgungszentrum umgewandelt wird – noch verschärft. Mainz verfügt dagegen über kein innerstädtisches Shopping-Center als Anziehungspunkt für Shopping-Kunden. Damit fehlen dem Einzelhandelsstandort zugleich die von vielen Retailern nachgefragten größeren Ladenflächen. Die Wahrscheinlichkeit, dass in der absehbaren Zukunft ein Einkaufszentrum in der Mainzer City realisiert wird, ist aber gering. Der lange geplante Neubau eines ECE-Shopping-Centers auf dem ehemaligen Karstadt-Areal hat sich zerschlagen, ebenso wie der Neubau eines Geschäftshauses an dieser Stelle. Die jüngste Entwicklung sieht die Komplettsanierung des Karstadt-Gebäudes sowie des angrenzenden Parkhauses durch das lokale Immobilien-Unternehmen Molitor vor. Damit dürfte es doch noch zur angestrebten Aufwertung der Ludwigstraße kommen. Unabhängig davon kann die Mainzer City mit einem guten Angebotsmix in ihren drei 1A-Lagen – Am Brand, Schuster- und Stadt-hausstraße – aufwarten. Die Anziehungskraft ist gleichermaßen auf Kunden wie auch auf Retailer groß. Es kommt daher auch nur vereinzelt zu Leerständen. Die Spitzenmiete konnte angesichts der beschriebenen Entwicklung in den zurückliegenden Jahren mit einem Zehn-Jahres-Plus von 14 Prozent auf zuletzt 114 Euro je Quadratmeter keine größere Dynamik entfalten. Wir gehen davon aus, dass es im laufenden Jahr auch bei dieser Miethöhe bleibt.

Handel: Der attraktive Standort wird von Wiesbadener Konkurrenz und den Querelen um die ehemalige Karstadt-Immobilie belastet

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

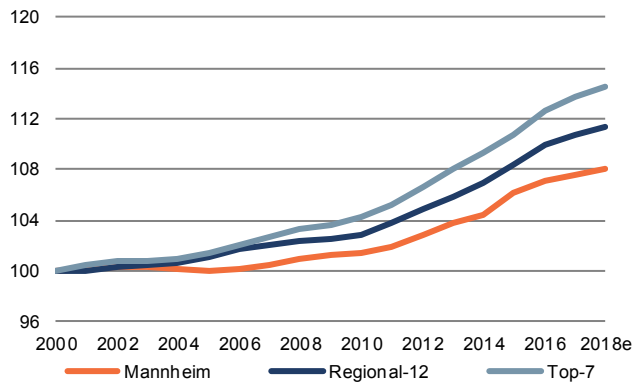
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.823	1.837	1.871	1.908
Arbeitslosenquote	in %	6,5	6,5	6,1	6,0
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	1.671 / 5,2	1.738 / 4,0	1.805 / 3,9	1.870 / 3,6
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.357	3.444	3.555	3.651
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	498	505	508	512
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,0	1,4	0,6	0,9
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	114 / 9,5	114 / 9,5	114 / 9,5	114 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / -5,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

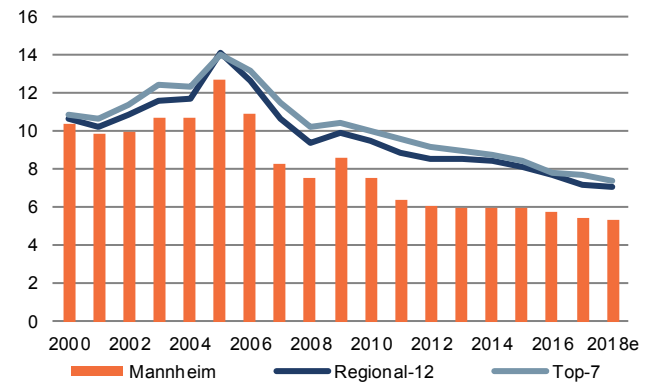
MANNHEIM

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



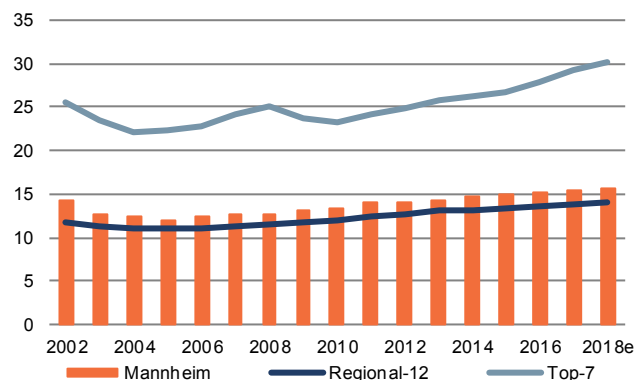
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Mit rund 305.000 Einwohnern sind Mannheim und das gleichgroße Karlsruhe nach Stuttgart die einwohnerstärksten Städte Baden-Württembergs. Im Gegensatz zu Karlsruhe stagnierte die Bevölkerung in Mannheim aber lange Zeit: Die Stadt hatte mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten, hoher Arbeitslosigkeit und Imageproblemen zu kämpfen. Seit etwa zehn Jahren geht es aber mit der Mannheimer Einwohnerzahl – plus 20.000 Menschen – wie auch mit der Wirtschaft bergauf. Die Arbeitslosenquote sank von über 14 Prozent (2005) auf 5,1 Prozent im November 2017. Während der Strukturwandel in vielen industriell geprägten Städten bis heute den Arbeitsmarkt spürbar belastet, hat sich Mannheim besser entwickelt. Die Stadt fungiert als bedeutendes Wirtschaftszentrum, aber auch als renommierter Wissenschaftsstandort mit Universität und mehreren Hochschulen. Unternehmen profitieren von der günstigen Lage an Rhein und Neckar. Die Autobahnen A5/A6 ermöglichen gute Verbindungen in Richtung Frankfurt, Stuttgart oder Paris. Hinzu kommen die ICE-Anbindung und ein wichtiger Binnenhafen. Die Industrie ist vor allem mit Chemie und Metallverarbeitung immer noch bedeutsam. Zudem ist die Geburtsstadt des Autos ein wichtiger Produktionsstandort von Daimler. Wichtig sind auch die Versicherungs- und Finanzwirtschaft sowie die Logistik. Für weiteres Wachstum ist Mannheim gewappnet: Wohnungen und Gewerbeflächen können auf ehemaligen Militär-, Bahn- und Industriearealen wie etwa im Glückstein-Quartier entstehen. Auf Konversionsflächen wird 2023 die Bundesgartenschau stattfinden, deren Flächen danach die Stadt begrünen und die Lebensqualität in Mannheim verbessern sollen.

Die Industriestadt Mannheim hat sich zum bedeutenden Standort für Wirtschaft und Wissenschaft mit hervorragender Verkehrsanbindung entwickelt

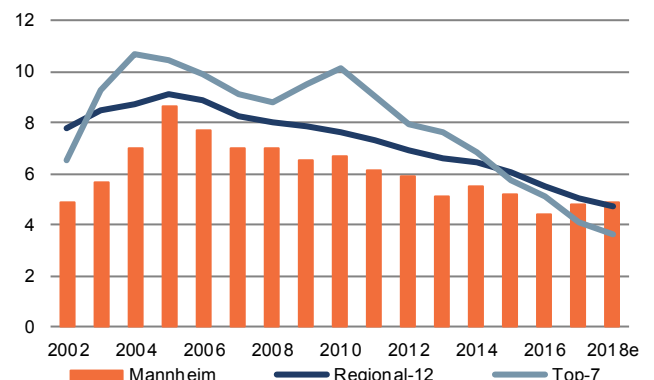
Büroimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



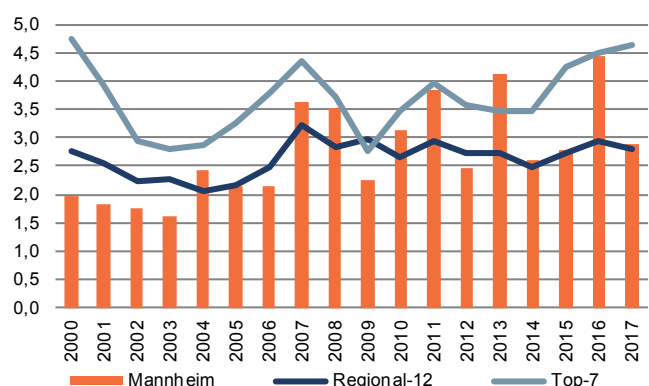
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



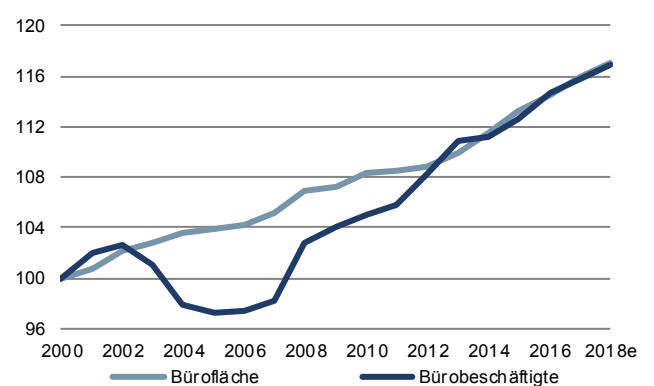
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Mannheim ist mit 2,1 Millionen Quadratmetern Bürofläche kein allzu großer, aber ein erfolgreicher Bürostandort in der wirtschaftlich starken Rhein-Neckar-Region. Dazu hat das kräftige Wachstum der Bürobeschäftigtenzahl beigetragen, wodurch sich die Leerstandsquote bis 2016 gegenüber 2005 auf 4,4 Prozent gut halbieren konnte. 2017 zog der Anteil leer stehender Flächen allerdings gegen den Trend wieder etwas an, die Leerstandsquote stieg auf 4,8 Prozent. Denn die positive wirtschaftliche Entwicklung führt seit 2013 zu ausgeweiteten Bauaktivitäten im Bürobereich. Da auch 2018 ein etwas überdurchschnittlicher Flächenneuzugang zu erwarten ist, wird der Leerstand im laufenden Jahr voraussichtlich nicht sinken. Neuentwicklungen am Büromarkt werden jedoch meist eigennutzungsorientiert angegangen, sodass jedoch keine ausgeprägte spekulative Angebotsausweitung zu beobachten ist. Dafür spricht auch die Entwicklung der Spitzenmiete, die bis 2017 vom eher knappen Angebot an zeitgemäßen Büroflächen auf ein hohes Niveau von 15,40 Euro je Quadratmeter gestiegen ist. Damit zählt Mannheim zusammen mit dem über 200.000 Einwohner größeren Hannover unterhalb der Top-7 zu den teuersten Bürostandorten in Deutschland. Der Mietzuwachs über zehn Jahre ist mit 20 Prozent im Umfeld der Oberzentren knapp durchschnittlich. Der Büroflächenumsatz hat 2017 mit 60.000 Quadratmetern ein für Mannheim übliches Niveau erreicht. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem außerordentlich starken Vorjahr – 2016 wurde mit 91.000 Quadratmetern der historische Bestwert erreicht – um rund ein Drittel zurückgegangen, obwohl 2017 von der Sparkassenversicherung ein großvolumiger Mietvertrag über fast 17.000 Quadratmeter unterzeichnet wurde. Bei der Spitzenmiete ist 2018 trotz des schon hohen Niveaus noch ein Plus möglich, das aber moderat ausfallen dürfte.

Mannheim ist bundesweit einer der teuersten Bürostandorte unterhalb der Top-7

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

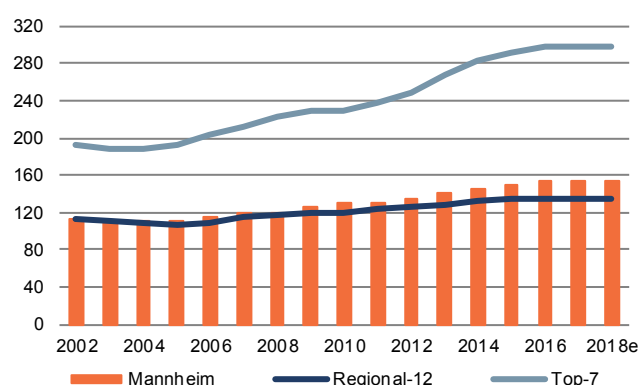
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,7	3,0	3,3	3,2
BIP pro Kopf	in Euro	55.917	57.101	58.627	60.242
Bürobeschäftigte	in Tausend	71,7	73,0	73,7	74,4
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,3	1,7	1,0	0,9
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.024	2.044	2.070	2.090
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,6	1,0	1,3	1,0
Leerstandsquote	in %	5,2	4,4	4,8	4,9
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	15,0 / 8,0	15,2 / 8,1	15,4 / 8,1	15,6 / 8,1
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,0 / 2,6	1,3 / 1,3	1,3 / 0,0	1,3 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

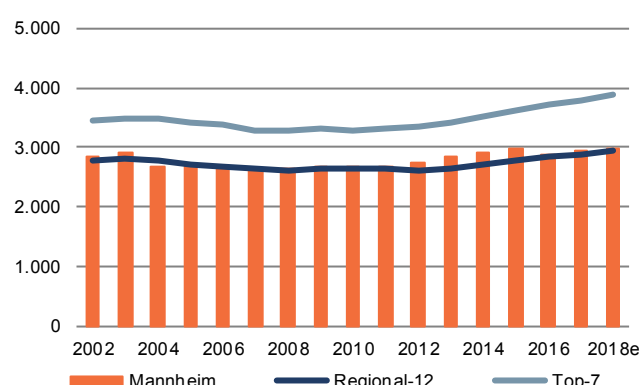
Handelsimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Mannheim ist der herausragende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Das Einzugsgebiet umfasst rund 1,3 Millionen Menschen, die Zentralitätskennziffer weist mit fast 150 Punkten einen sehr hohen Wert auf. Die Standortattraktivität ließ die Spitzenmiete auf 153 Euro je Quadratmeter steigen, was die Stadt zu einem der teuersten deutschen Shopping-Standorte unterhalb der Top-7 macht. Lediglich Dortmund, Hannover, Münster und Freiburg haben noch höhere Mieten. Weder die Angebotsausweitung durch die 2010 auf der gegenüberliegenden Rheinseite eröffnete Rhein-Galerie noch die Eröffnung des neuen Shopping-Centers Q6Q7 haben sich negativ auf die Spitzenmiete ausgewirkt, was die Stärke des Standortes unterstreicht. Vielmehr hat der Neubau mit seinen 20.000 Quadratmetern Verkaufs- und Gastronomiefläche die Innenstadt mit ihrer zentralen Einkaufsmeile Planken aufgewertet. Die Breite Straße konnte allerdings nicht profitieren. Hier haben sich der Sportriese Decathlon und die Möbelhauskette Mömax nach kurzer Zeit wieder zurückgezogen. Für die dringend notwendige Aufwertung dieser Einkaufslage soll nun der Komplettumbau der ehemaligen Karstadt-Filiale sorgen, die vor kurzem noch von Mömax genutzt wurde. Damit steigt das zu vermarktende Angebot an attraktiven Flächen um weitere 21.000 Quadratmeter, auf denen Läden, Restaurants und ein Fitness-Center (McFit) untergebracht werden sollen. Die Bauarbeiten haben Ende 2017 begonnen. Zugleich hat sich die Lage auf der seit März 2017 anhaltenden Großbaustelle Planken entspannt. Auch die Straßenbahn fährt wieder. Der komplette Abschluss der Baumaßnahmen auf den Planken ist aber erst für 2019 vorgesehen. Die Spitzenmiete dürfte im laufenden Jahr im Wesentlichen unverändert bleiben.

Herausragender und teurer Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

	2015	2016	2017	2018e
Nachfrage				
Verf. Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	1.719	1.750	1.786	1.819
Arbeitslosenquote in %	6,0	5,7	5,4	5,3
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.292 / 3,3	2.363 / 3,1	2.438 / 3,2	2.506 / 2,8
Einzelhandelsumsatz in Euro/m ² Verkaufsfläche	2.988	2.883	2.944	2.973
Angebot				
Handelsfläche in Tausend m ²	767	820	828	843
Handelsfläche in % ggü. VJ	0,3	6,8	1,0	1,8
Miete Einzelhandel				
Top- / Seitenlage in Euro/m ²	150 / 12,5	153 / 12,5	153 / 12,5	153 / 12,5
Top- / Seitenlage in % ggü. VJ	3,4 / 4,2	2,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

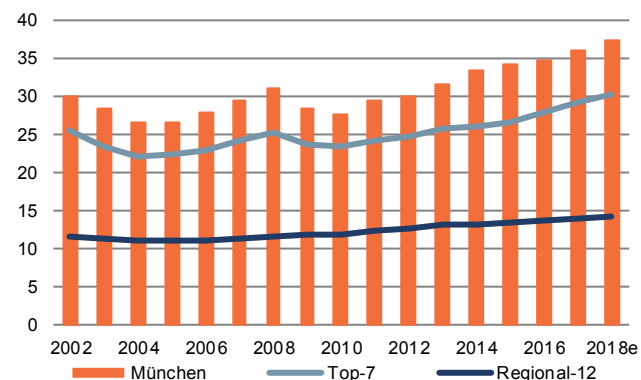
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

MÜNCHEN

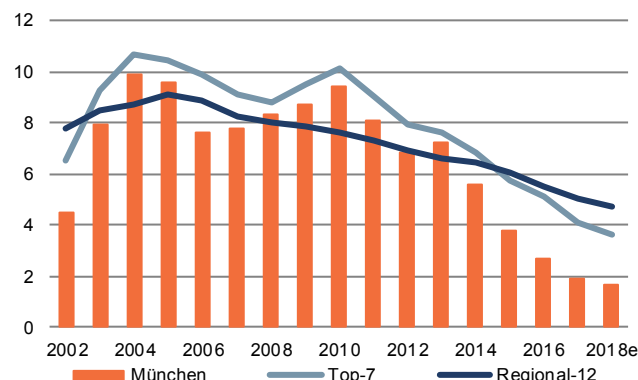
Büroimmobilien in München

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Es ist schon erstaunlich, dass der Büroflächenumsatz in München im vergangenen Jahr mit 650.000 Quadratmetern nach dem bisherigen Rekordjahr 2000 das zweitbeste Ergebnis erreichen konnte, obwohl kaum noch frei verfügbare Flächen vorhanden sind. Auch wenn zwei großvolumige Abschlüsse mit zusammen fast 100.000 Quadratmetern – Mieter sind BMW mit 60.000 und der Freistaat Bayern mit 36.000 Quadratmetern – geholfen haben, ist das Ergebnis doch mehr als respektabel. Schließlich ist die Leerstandsquote 2017 auf knapp unter 2 Prozent gesunken. 2010 waren es noch mehr als 9 Prozent. Dabei hat sich die leer stehende Bürofläche von fast 1,3 Millionen auf rund 250.000 Quadratmeter stark reduziert. Das macht deutlich, dass in München für die Anmietung größerer Büroflächen hauptsächlich Neuentwicklungen in Frage kommen. So entfallen auch sieben der zehn größten Mietabschlüsse auf noch nicht fertiggestellte Büroobjekte. Eine Entspannung am Münchener Büromarkt ist auch im laufenden Jahr nicht in Sicht. Auch wenn 2018 voraussichtlich mehr Flächen als 2017 fertiggestellt werden, lässt sich damit der weitere Abbau des schon knappen Angebots nicht stoppen, sondern höchstens verlangsamen. Damit dürfte angesichts der brummenden bayerischen Wirtschaft der Aufwärtstrend der Spitzenmiete anhalten. Ohne die Schützenhilfe durch den Brexit hätte diese wohl über kurz oder lang das Frankfurter Mietniveau eingeholt. Wir gehen davon aus, dass die Spitzenmiete in etwa im gleichen Umfang wie im Vorjahr zulegen kann und damit auf etwas mehr als 37 Euro je Quadratmeter steigt.

Büro: Zunehmende Knappheit von Büroflächen, Wohnungen und Fachkräften prägt den dynamischen Wirtschaftsstandort München

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

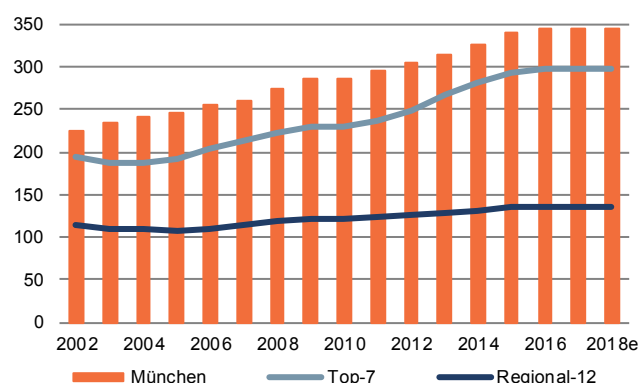
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,3	3,5	3,8	3,7
BIP pro Kopf	in Euro	65.724	67.397	69.374	71.379
Bürobeschäftigte	in Tausend	405,8	419,0	430,0	441,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,6	3,2	2,6	2,6
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	13.704	13.728	13.759	13.830
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,4	0,2	0,2	0,5
Leerstandsquote	in %	3,8	2,7	1,9	1,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	34,1 / 12,5	34,7 / 13,5	36,0 / 14,5	37,3 / 14,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,8 / 0,0	1,8 / 8,0	3,7 / 7,4	3,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

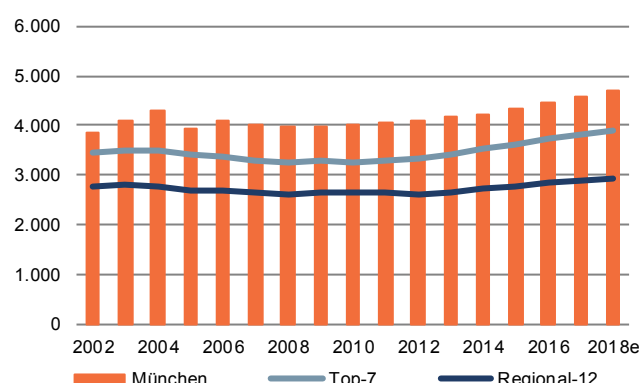
Handelsimmobilien in München

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

München nimmt den Spitzenplatz unter den deutschen Shopping-Standorten ein. Bei der Passantenfrequenz steht die Kaufingerstraße oft auf dem ersten Platz. Führend sind auch die Werte für Flächenproduktivität und Kaufkraft. Mit einer Kaufkraftkennziffer von über 130 hat München das Feld der Top-Standorte weit hinter sich gelassen. Im Einzugsgebiet werden neben den 1,4 Millionen Münchnern weitere 1,6 Millionen Menschen im wohlhabenden Umland erreicht. Zudem steigt die Käuferzahl durch das kräftige Einwohnerwachstum von Jahr zu Jahr. Mit 14 Millionen Übernachtungen von Geschäftsreisenden und Städtetouristen liegt München hinter Berlin auf dem zweiten Platz. Für den Einkaufsstandort sprechen zudem die hohe Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und die breite Angebotspalette. Denn neben den üblichen Retailern sind hier eine Reihe lokaler Geschäfte vertreten, woraus ein vergleichsweise niedriger Filialisierungsgrad in den 1A-Lagen mit Werten zwischen 50 und 80 Prozent resultiert. Die Summe dieser Faktoren rechtfertigt die mit Abstand höchste Spitzenmiete im deutschen Einzelhandel von 345 Euro je Quadratmeter. Aber auch hier ist der Gegenwind stärker geworden: Die Spitzenmiete konnte nach 18 Jahren fortwährenden Anstiegs 2017 nicht weiter zulegen. Nach unserem Dafürhalten dürfte sich die Spitzenmiete aber auch im laufenden Jahr eine Verschnaufpause gönnen. Angesichts der immer noch hohen Verkaufsflächennachfrage ist die Projekt-Pipeline gut gefüllt. Beispiele sind das alte Hettlage/die Alte Akademie oder die Neugestaltung des Sattlerplatzes nach dem Abriss des Altstadt-Parkhauses. Hier kann der Herrenausstatter Hirmer nun neu bauen. Das größte einzelhandelsrelevante Projekt ist der Neubau des Hauptbahnhofs, der sich aber bis 2029 hinziehen dürfte.

Handel: Auch am führenden deutschen Shopping-Standort steigt die Spitzenmiete nicht weiter

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

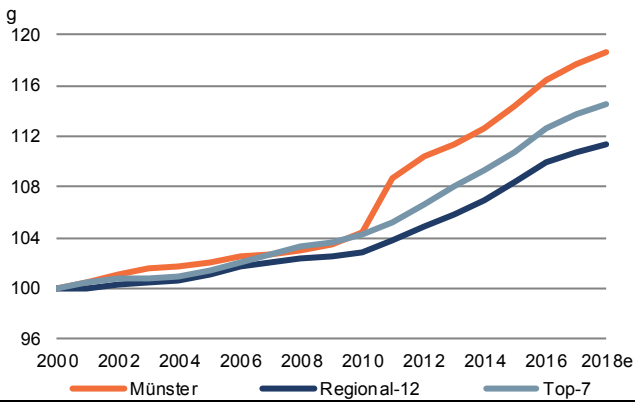
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.315	2.362	2.414	2.465
Arbeitslosenquote	in %	4,9	4,6	4,2	4,0
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	8.968 / 3,6	9.310 / 3,8	9.674 / 3,9	10.026 / 3,6
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.334	4.467	4.587	4.699
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	2.069	2.084	2.109	2.133
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,9	0,7	1,2	1,1
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	340 / 37,0	345 / 38,0	345 / 39,0	345 / 39,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	4,6 / 0,0	1,5 / 2,7	0,0 / 2,6	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

MÜNSTER

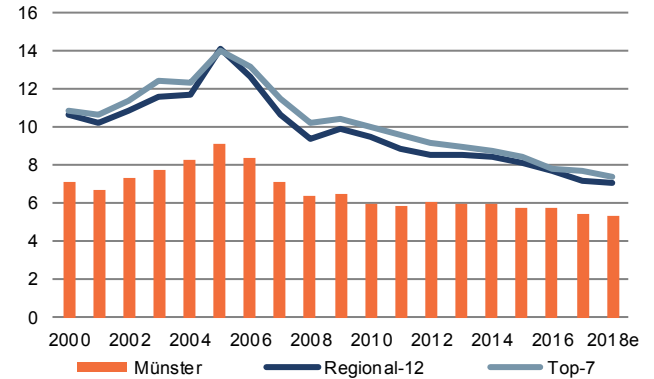
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLIQUOTE IN PROZENT



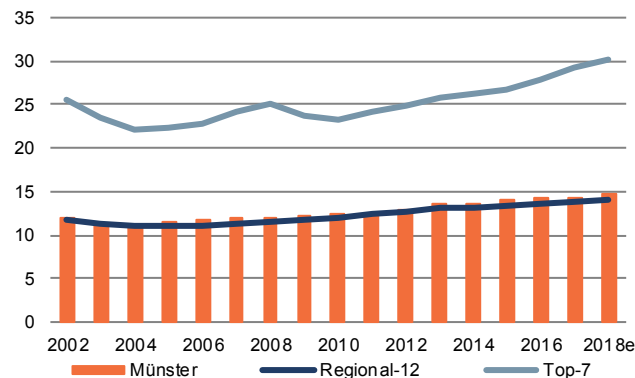
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Während viele nordrhein-westfälische Großstädte, vor allem im Ruhrgebiet, mit wirtschaftlichen Problemen und Einwohnerschwund konfrontiert sind, geht es im westfälischen Münster anhaltend bergauf. Seit Anfang der 1990er Jahre ist die Bevölkerung um fast 50.000 auf aktuell rund 310.000 Menschen gestiegen. Zudem glänzt die regionale Wirtschaft mit kräftig steigenden Beschäftigtenzahlen. Dass die seit Jahren niedrige Arbeitslosenquote nicht deutlich unter die im November 2017 ausgewiesenen 5,2 Prozent gesunken ist, dürfte daher mit dem starken Einwohnerwachstum der Stadt zusammenhängen. Eine Besonderheit der wirtschaftlichen Entwicklung ist, dass diese nicht von Großunternehmen getragen wird, sondern auf der mittelständisch geprägten Unternehmenslandschaft aufsetzt. Große Arbeitgeber sind zudem die Hochschulen – am bedeutendsten ist die Westfälische Wilhelms-Universität – mit zusammen fast 60.000 Studenten und die öffentliche Verwaltung. Denn die Stadt fungiert als Verwaltungszentrum für Westfalen, einer Region, die mit über acht Millionen Einwohnern die meisten Bundesländer übertrifft. Unter dem Strich ist Münster stark dienstleistungsorientiert: Der Anteil der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe ist mit weniger als 6 Prozent der niedrigste der in dieser Publikation analysierten Standorte. Produziert werden vor allem Lacke und Farben. Ein wichtiger Wirtschaftszweig ist der Tourismus: Die Stadt mit ihrem mittelalterlichen Charme, der von der wieder aufgebauten Altstadt mit dem bekannten Prinzipalmarkt ausgeht, zieht viele Besucher an.

**Anhaltender Aufschwung:
Die Bevölkerung wächst nach
wie vor mit hohem Tempo**

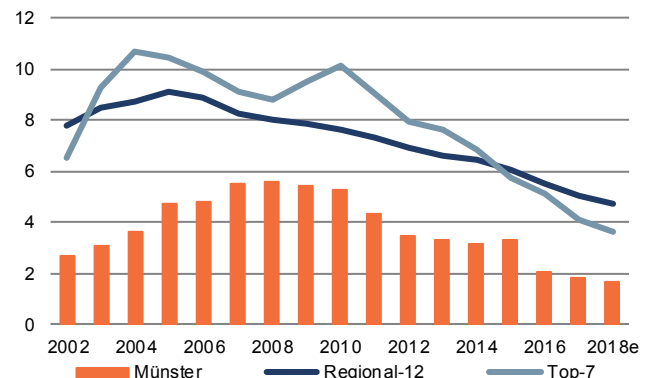
Büroimmobilien in Münster

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



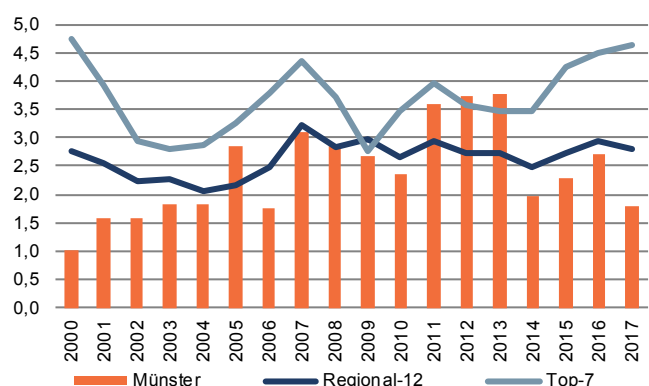
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



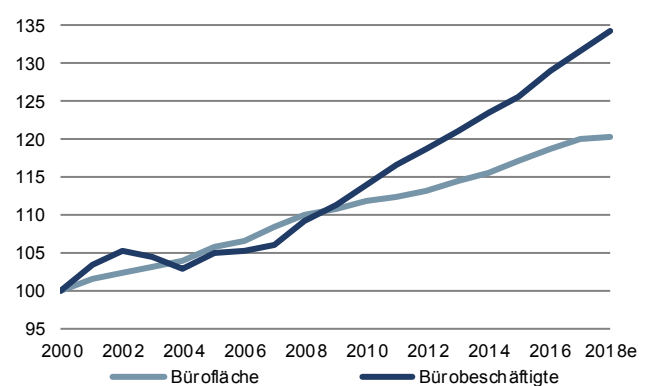
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Münster ist mit 2,2 Millionen Quadratmetern der regional wichtigste Büromarkt, der durchaus etwas mehr Bürofläche vertragen könnte. Denn die stark wachsende Bürobeschäftigung hat die Ausweitung des Büroflächenangebots spürbar übertroffen. Die Leerstandsquote ist 2017 unter 2 Prozent gesunken, was die Möglichkeiten zur Anmietung größerer zusammenhängender Flächen schwierig macht. Dass vor diesem Hintergrund bei größerem Flächenbedarf auf eigennutzungsgetriebene Entwicklungen zurückgegriffen wird, überrascht nicht. Jüngere Beispiele sind der Sparkassen-Campus, das IHK-Weiterbildungszentrum, der Neubau der Uniklinik-Verwaltung sowie ein Neubau für den Landschaftsverband Westfalen-Lippe. Der eigentliche Vermietungsmarkt ist dagegen überwiegend kleinteilig strukturiert. Der größte Abschluss 2017 umfasste gerade einmal 2.100 Quadratmeter. In diesem Umfeld sind eigentlich keine allzu hohen Flächenumsätze zu erwarten. Tatsächlich entsprach der Flächenumsatz in Relation zum Büroflächenstand in den zurückliegenden zehn Jahren mit 2,8 Prozent aber genau dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Dabei schwankt die jährliche Umsatzbandbreite von 40.000 – das war 2017 der Fall – bis zu 80.000 Quadratmetern, abhängig vom Auftreten größerer Abschlüsse. Der hohe Flächenbedarf und das knappe Angebot bewirken ein überdurchschnittlich hohes Mietniveau. Im vergangenen Jahr erreichte die Spitzenmiete 14,40 Euro je Quadratmeter. Knappheitsbedingt dürfte sie 2018 weiter anziehen. Der schon geringe Leerstand dürfte sich weiter vermindern.

Büro: Mittelgroßer Standort mit hohem Büroflächenbedarf, aber knappem Angebot

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

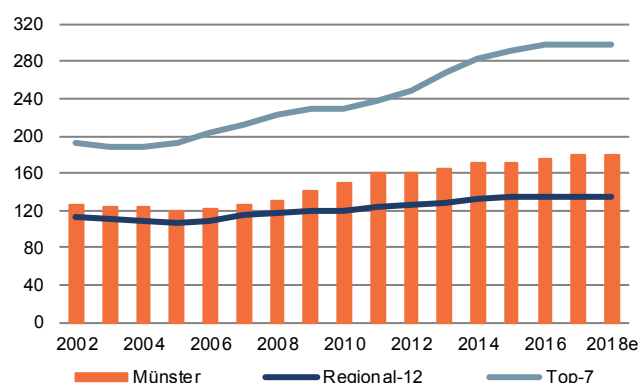
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	1,7	3,4	3,6	3,5
BIP pro Kopf	in Euro	48.980	49.757	50.990	52.358
Bürobeschäftigte	in Tausend	70,0	71,9	73,4	74,8
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,7	2,7	2,0	1,9
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.170	2.202	2.224	2.230
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,3	1,4	1,0	0,3
Leerstandsquote	in %	3,3	2,1	1,8	1,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	14,1 / 6,1	14,2 / 6,2	14,4 / 6,4	14,7 / 6,4
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,9 / 1,7	0,7 / 1,6	1,4 / 3,2	2,1 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

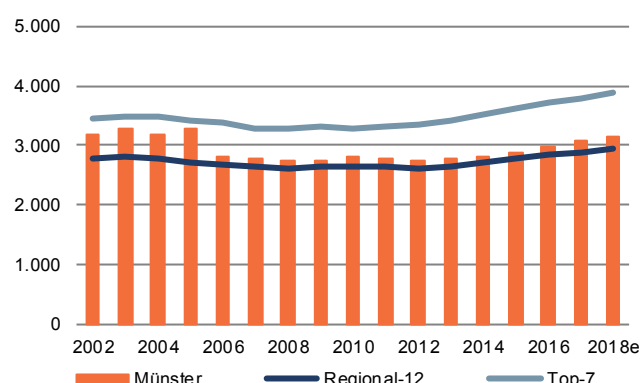
Handelsimmobilien in Münster

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in Münster sind hervorragend. Das Einzugsgebiet ist mit über 800.000 Menschen relativ groß. Zudem wächst die Bevölkerung der westfälischen Metropole weit überdurchschnittlich. Außerdem erreicht die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 107 unter den Oberzentren einen hohen Wert. Verstärkt wird die Einzelhandelsnachfrage noch von vielen Besuchern. Jährlich werden in Münster rund 1,3 Millionen Übernachtungen gezählt. Den Kunden bietet die Innenstadt ein attraktives Warenangebot. Die konsumstarken 1A-Lagen mit hohem Filialisierungsgrad wie der Ludgerstraße werden von inhabergeführten und exklusiven Geschäften am Prinzipalmarkt abgerundet. Außerdem verfügt die Stadt mit den 2006 eröffneten Münster Arkaden über ein attraktives innerstädtisches Shopping-Center. Dazu kamen weitere Entwicklungen wie das mit dem Deutschen Städtebaupreis prämierte Projekt Hanse-Carré/Stubengasse. Für die Stärke der City spricht, dass hier ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes erzielt wird. Der Mix an positiven Standortfaktoren sorgt für eine hohe Nachfrage seitens der Retailer bei einem zugleich knappen Angebot, wodurch die Spitzenmiete gemessen an der Standortgröße auf einen enorm hohen Wert von 180 Euro je Quadratmeter getrieben wurde. Damit wird der Durchschnitt der betrachteten Oberzentren um ein Drittel übertroffen. Vor zehn Jahren war der Mietabstand noch deutlich geringer. Seitdem ist die Spitzenmiete in Münster um über 40 Prozent gestiegen, während es bei den Oberzentren im Durchschnitt weniger als 20 Prozent waren. Einen weiteren Anstieg erwarten wir auf dem erreichten hohen Niveau und bei dem insgesamt stagnierenden Mietrend im Einzelhandel aber vorerst nicht.

Handel: Aufgrund hervorragender Rahmenbedingungen ist Münster einer der teuersten Einzelhandelsstandorte unterhalb der Top-7

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

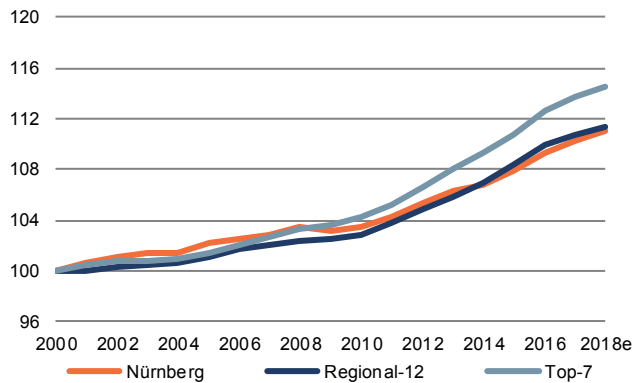
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.877	1.901	1.937	1.974
Arbeitslosenquote	in %	5,8	5,7	5,4	5,3
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	1.805 / 4,3	1.869 / 3,5	1.935 / 3,5	1.999 / 3,3
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.893	2.987	3.072	3.160
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	624	626	630	632
Handelsfläche	in % ggü. VJ	1,8	0,3	0,7	0,4
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	170 / 10,0	175 / 10,0	180 / 10,5	180 / 10,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	2,9 / 0,0	2,9 / 5,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

NÜRNBERG

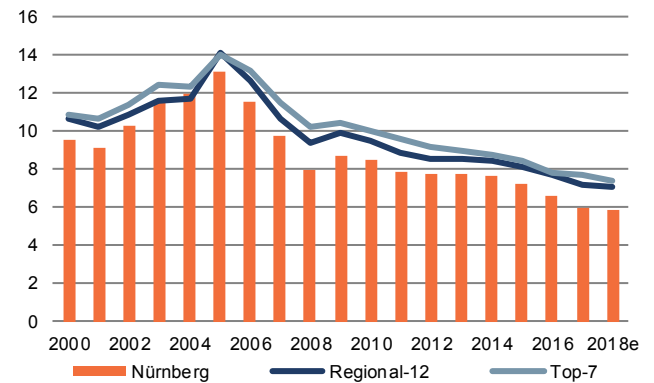
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



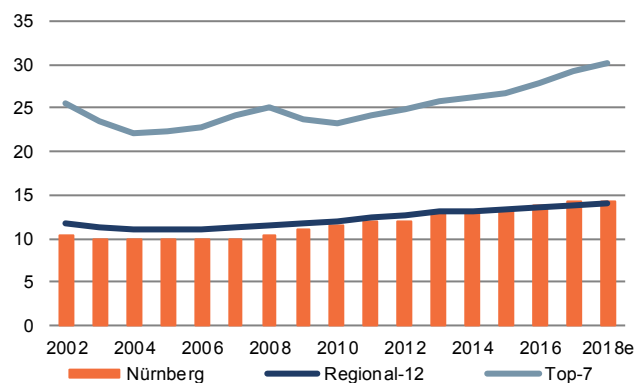
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Nürnberg bildet mit den benachbarten Städten Fürth und Erlangen eine bedeutende Wirtschaftsregion. Dabei ist Nürnberg mit etwas über einer halben Million Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Bayern und das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in Franken. Mit Kaiserburg, Christkindlesmarkt und Spielwarenmesse ist die Stadt international bekannt. Die wirtschaftliche Entwicklung wurde durch den in den 1970er Jahren eingesetzten Strukturwandel in der Industrie, aber auch durch große Unternehmensinsolvenzen und Werksschließungen belastet. Erfolge auf dem Weg zum Dienstleistungsstandort und die wachsende Bedeutung als Hochschulstandort mit rund 25.000 Studenten konnten die Folgen aber stark abmildern. So hat sich gegenüber 2005 die Arbeitslosenquote mehr als halbiert. Im November 2017 lag sie bei 5,6 Prozent. Gut entwickelt haben sich vor allem IT, Logistik, High-Tech sowie Energie- und Medizintechnik. Zudem hat der Tourismus mit über 6.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohnern einen hohen Stellenwert. Günstig ist die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A3, A6 und A9 sowie den ICE-Knoten. Die Stadt verfügt außerdem über einen internationalen Flughafen sowie einen Binnenhafen am Main-Donau-Kanal mit großem Logistikzentrum. Die Bedeutung als Wissenschaftsstandort wird noch zulegen: Die bayerische Landesregierung hat entschieden, dass Nürnberg eine eigenständige Universität bekommt, für deren Aufbau 1 Milliarde Euro bereitgestellt werden. Nürnberg ist zwar schon ein Universitätsstandort, der größte Teil der Universität Erlangen-Nürnberg befindet sich aber in Erlangen.

Die zweitgrößte Stadt in Bayern fährt nach vielen Rückschlägen auf Erfolgskurs

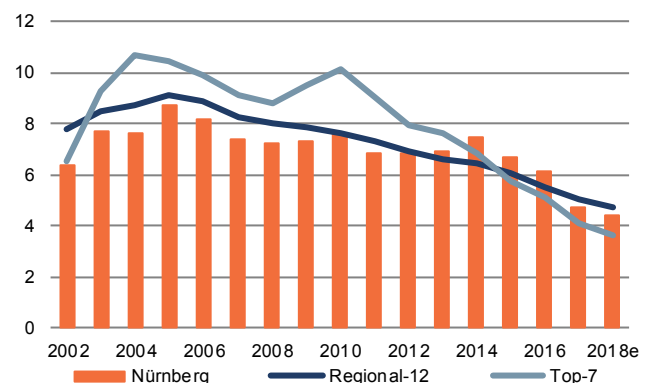
Büroimmobilien in Nürnberg

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



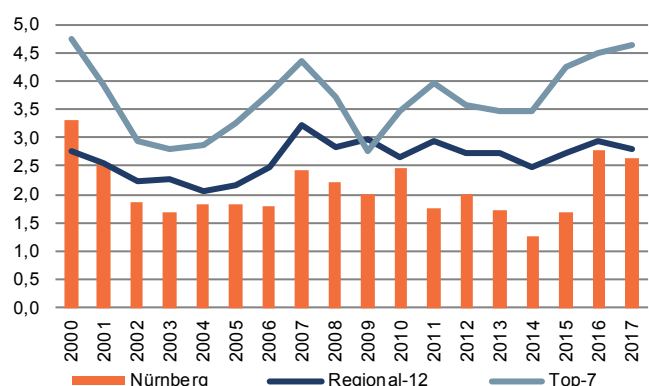
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



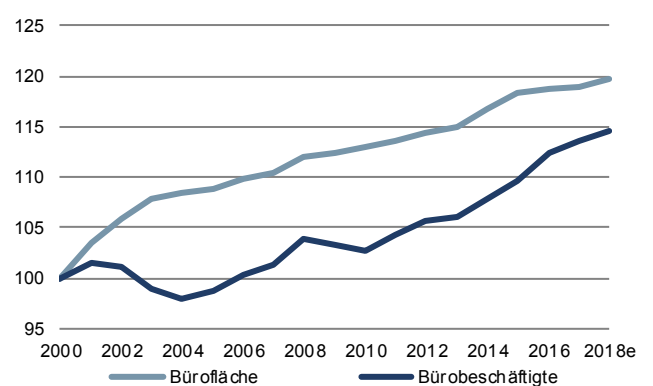
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Nürnberg ist nach Hannover der zweitgrößte deutsche Bürostandort unterhalb der Top-7 in Deutschland. Trotz guter wirtschaftlicher Entwicklung sind Insolvenzen und Standortschließungen nicht folgenlos geblieben. Denn die Zahl der Bürobeschäftigten stieg binnen zehn Jahren mit einem Plus von 12 Prozent um ein Drittel langsamer als der Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Dennoch konnte der Büroflächenleerstand auch in Nürnberg spürbar auf zuletzt unter 5 Prozent sinken. Im Zuge des verknappten Flächenangebots konnte die Spitzenmiete mit einem kumulierten Zehnjahres-Plus von etwas mehr als 40 Prozent kräftig und zudem fast doppelt so schnell wie die der übrigen Oberzentren zulegen. 2017 fiel sie mit 14,20 Euro je Quadratmeter leicht überdurchschnittlich aus. Der Büroflächenumsatz erreichte in den vergangenen beiden Jahren mit 100.000 (2016) und 95.000 (2017) Quadratmeter hohe Werte, die rund ein Drittel über dem zehnjährigen Mittelwert lagen. 2016 waren dafür insbesondere vier Großabschlüsse mit zusammen rund 70.000 Quadratmetern – davon allein 38.000 Quadratmeter für den neuen Hauptsitz der GfK – verantwortlich. Im vergangenen Jahr wurde das gute Ergebnis dagegen in weit geringerem Umfang von Großabschlüssen geprägt. Der größte Abschluss entfiel mit 9.000 Quadratmetern auf das Gesundheitsministerium. 2018 konnte der Büromarkt gut starten: Der Bau des ersten von vier Büroobjekten, mit dem die Baulücke am Marientunnel geschlossen werden soll, kann beginnen, nachdem KPMG als Hauptmieter für etwa die Hälfte der 9.500 Quadratmeter gewonnen werden konnte. Wir erwarten, dass sich bei voraussichtlich überschaubarem Flächenneuzugang der Leerstandsabbau sowie ein moderater Mietanstieg fortsetzen.

Büro: Zweitgrößter deutscher Bürostandort unterhalb der Top-7

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

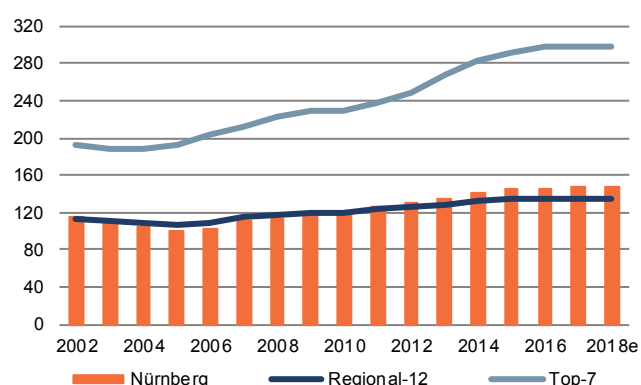
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,1	3,2	3,4	3,3
BIP pro Kopf	in Euro	48.586	49.478	50.705	52.034
Bürobeschäftigte	in Tausend	116,0	118,9	120,0	121,2
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,8	2,5	1,0	1,0
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	3.592	3.604	3.610	3.630
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,5	0,3	0,2	0,6
Leerstandsquote	in %	6,7	6,1	4,7	4,4
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	13,5 / 7,0	13,8 / 7,2	14,2 / 7,5	14,4 / 7,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,3 / 1,4	2,2 / 2,9	2,9 / 4,2	1,4 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

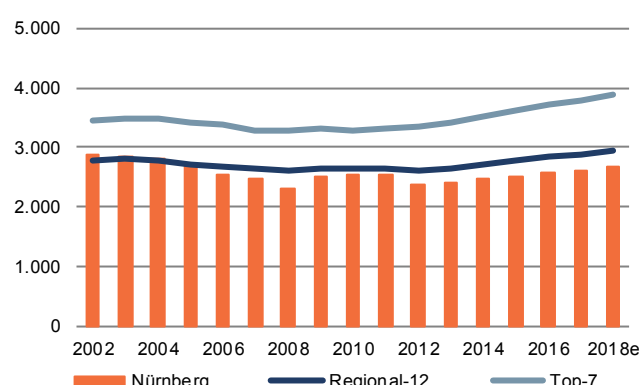
Handelsimmobilien in Nürnberg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Nürnberg ist der führende Shopping-Standort im nördlichen Bayern mit einem rund 2 Millionen Menschen großen Einzugsgebiet. Die Konkurrenz durch umliegende Städte ist gering, was zu einer hohen Zentralitätskennziffer von 135 führt. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 104 zudem leicht über dem bundesweiten Durchschnitt. Außerdem wird die Kaufkraft vom hohen Besucheraufkommen erheblich unterstützt. Mit über 3 Millionen Übernachtungen schafft es Nürnberg auf Platz 9 der deutschen Tourismus-Hochburgen. Dabei bietet die schöne Altstadt eine hohe Verweilqualität und einen attraktiven Rundlauf in den 1A-Lagen. Die Karolinenstraße weist die höchsten Werte hinsichtlich Passantenfrequenz, Filialisierungsgrad und Spitzenmiete auf. Positiv ist das vielfältige Einzelhandelsangebot. Beim einzigen innerstädtischen Shopping-Center City-Point ist eine komplette Neugestaltung sowie ein Hotel als Erweiterung geplant. Außerhalb der Innenstadt liegen das ältere Franken-Center sowie das modernisierte Mercado. Ob es zum Bau eines weiteren Centers auf dem ehemaligen Quelle-Areal kommt, ist fraglich, zumal sich inzwischen das Erlanger Immobilienunternehmen Sontowski vom Sonae Sierra-Projekt verabschiedet hat. Dank der hohen Retailer-Nachfrage konnte die Spitzenmiete in den vergangenen zehn Jahren um ein Drittel und damit fast doppelt so schnell wie der Durchschnitt der Oberzentren zulegen. 2017 stieg die Spitzenmiete sogar noch um 2 Euro auf 147 Euro je Quadratmeter. Sie liegt damit knapp 10 Prozent über dem Vergleichswert. Dabei dürfte es im laufenden Jahr aber auch bleiben. Aktuelle Projekte sind ein geplanter Neubau anstelle des Wöhrli-Sporthauses am Ludwigsplatz sowie ein EDEKA-Nahversorgungszentrum in der ehemaligen Kaufhof-Filiale am Aufseßplatz.

Handel: Top-Einzelhandelsstandort mit großem Einzugsgebiet und hohem Besucheraufkommen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

	2015	2016	2017	2018e
Nachfrage				
Verf. Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	1.845	1.865	1.893	1.919
Arbeitslosenquote in %	7,2	6,6	6,0	5,9
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro/in % ggü. VJ	3.287 / 3,2	3.378 / 2,8	3.470 / 2,7	3.562 / 2,6
Einzelhandelsumsatz in Euro/m ² Verkaufsfläche	2.504	2.572	2.619	2.674
Angebot				
Handelsfläche in Tausend m ²	1.313	1.313	1.325	1.332
Handelsfläche in % ggü. VJ	1,8	0,0	0,9	0,5
Miete Einzelhandel				
Top- / Seitenlage in Euro/m ²	145 / 15,0	145 / 15,0	147 / 15,0	147 / 15,0
Top- / Seitenlage in % ggü. VJ	3,6 / 0,0	0,0 / 0,0	1,4 / 0,0	0,0 / 0,0

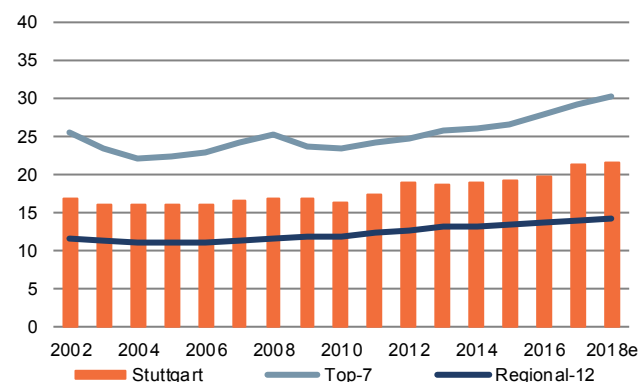
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

STUTTGART

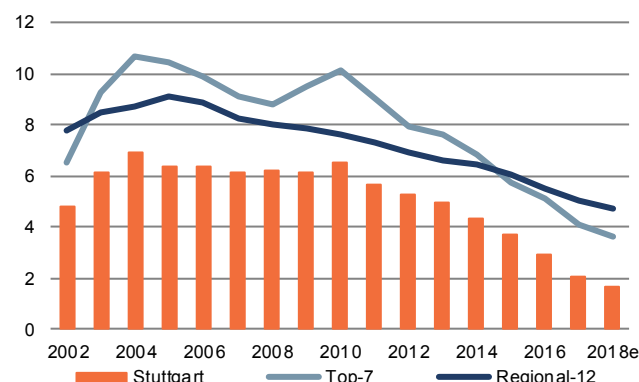
Büroimmobilien

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Das wurde auch Zeit: Im vergangenen Jahr übersprang die Miete für erstklassige Büroflächen in Stuttgart erstmals die Marke von 20 Euro je Quadratmeter – und das sogar deutlich. Mit dem Anstieg auf 21,40 Euro je Quadratmeter schaffte sie wie in Berlin und Frankfurt ein Plus im oberen einstelligen Prozentbereich. Der starke Anstieg dürfte aufgrund des kaum noch vorhandenen Büroflächenangebots auf einer erhöhten Zahlungsbereitschaft der Mieter basieren. Denn mit einer Leerstandsquote von knapp über 2 Prozent beziehungsweise 170.000 Quadratmetern leer stehender Fläche sind die Wahlmöglichkeiten der Büronachfrager stark limitiert. Das gilt insbesondere, wenn eine größere zusammenhängende Fläche benötigt wird. Daher überrascht es auch nicht, dass die beiden Großabschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern – die Mieter sind Daimler und CMS Hasche Sigle – auf neu gebaute Büroobjekte entfallen. Trotz des starken Mietanstiegs konnte 2017 allerdings kein außerordentlich hoher Flächenumsatz realisiert werden, wenngleich 260.000 Quadratmeter kein schlechtes, sondern vielmehr ein eher durchschnittliches Ergebnis repräsentieren. Dass es nicht mehr geworden ist, dürfte vor allem am knappen Angebot verfügbarer Flächen liegen. Da auch im laufenden Jahr mit keinem ausgeprägten Fertigstellungsvolumen zu rechnen ist, dürfte sich das Angebot eher noch weiter verknappen als größer werden. Daher dürfte die Spitzenmiete den Abstand zur 20 Euro-Marke weiter ausbauen. Nach dem großen Sprung des Vorjahres gehen wir aber von einem deutlich kleineren Plus aus.

Büro: Das knappe Angebot limitiert den Büroflächenumsatz und treibt die Spitzenmiete erstmals über die Marke von 20 Euro je Quadratmeter

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

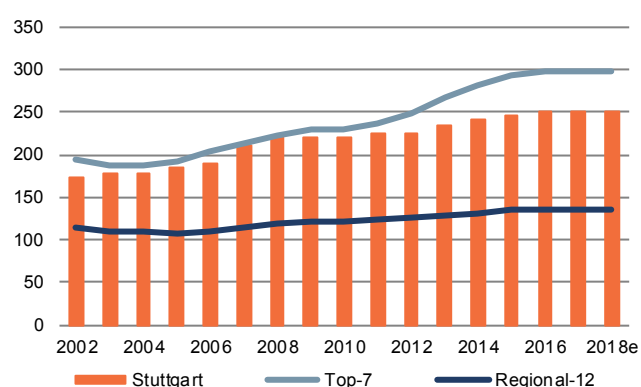
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	9,0	3,2	3,4	3,3
BIP pro Kopf	in Euro	74.892	76.010	77.756	79.718
Bürobeschäftigte	in Tausend	194,0	195,7	199,0	202,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,6	0,9	1,7	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.603	7.682	7.785	7.840
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,8	1,0	1,3	0,7
Leerstandsquote	in %	3,7	2,9	2,1	1,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	19,3 / 8,7	19,7 / 8,8	21,4 / 9,1	21,7 / 9,1
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,6 / 0,0	2,1 / 1,1	8,6 / 3,4	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

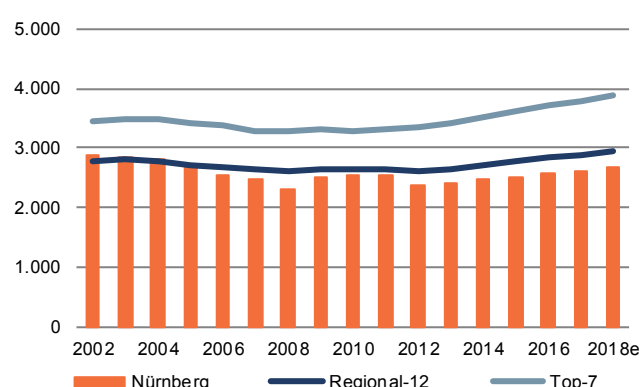
Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Der Einzelhandel in Stuttgart profitiert vom 2,7 Millionen Einwohner großen und wirtschaftsstarken Einzugsgebiet, woraus recht gute Ausprägungen bei den Kennziffern für Kaufkraft (113) und Zentralität (122) resultieren. Das Besucheraufkommen erreicht zwar keine Bestwerte, aber dennoch ist das von fast 4 Millionen Übernachtungen ausgehende Nachfrageplus der Touristen nicht unbedeutend. Die Standortstärke hat aber auch die Entwicklung mehrerer großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte angeschoben, was in der City auf einen Schlag zu einer Verkaufsflächenausweitung um gut 20 Prozent geführt hat: Im Herbst 2014 eröffneten fast gleichzeitig die beiden innerstädtischen Shopping-Center MILANEO und Gerber mit zusammen rund 60.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Dennoch konnte die Spitzenmiete bis 2016 auf 250 Euro etwas anziehen: Schließlich ist mit den neuen Centern nicht nur Flächenangebot, sondern auch die Anziehungskraft der City gewachsen. Im vergangenen Jahr ist die Spitzenmiete aber wie an den meisten Standorten in diesem Bericht stabil geblieben. Dazu dürfte aber auch das im Frühjahr 2017 eröffnete Dorotheen Quartier mit weiteren 10.000 Quadratmetern Shopping-Fläche beigetragen haben. Die Befürchtung, dass der kräftige Ausbau der Einzelhandelsfläche die City überfordert, hat sich nicht bestätigt. So konnte die Königstraße ihre Dominanz im Stuttgarter Einzelhandel aufrechterhalten. Für steigende Kundenzahlen in der City sollten auch die Eröffnung eines Saks Off 5th Mode-Outlets sowie die zweite Stuttgarter Primark-Filiale im ehemaligen Karstadt-Gebäude sorgen. Ein weiteres Plus der Spitzenmiete ist nach unserer Einschätzung 2018 aber nicht zu erwarten.

Handel: Die City hat die Flächenausweitung durch drei Shopping-Center in kurzer Zeit gut verkräftet

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.090	2.112	2.147	2.180
Arbeitslosenquote	in %	5,5	5,3	4,7	4,5
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	3.531 / 3,5	3.639 / 3,1	3.749 / 3,0	3.857 / 2,9
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m ² Verkaufsfläche	3.330	3.420	3.507	3.585
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m ²	1.060	1.064	1.069	1.076
Handelsfläche	in % ggü. VJ	6,7	0,4	0,4	0,7
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	245 / 14,5	250 / 15,0	250 / 16,0	250 / 16,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,1 / 3,6	2,0 / 3,4	0,0 / 6,7	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

STANDORTE IM ÜBERBLICK

BÜROIMMOBILIEN

	Büroflächenbestand Daten 2017			Miete in Toplage in Euro pro m ²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m ²	2007 bis 2017 in %	je Büro- beschäf- tigten in m ²	2016	2017	2018e	2016	2017	2018e	2016	2017	2018e
Augsburg	1.394	6,1	25,3	12,5	12,8	13,0	2,5	2,4	1,6	6,1	5,6	5,4
Bremen	2.636	10,6	25,0	12,5	12,8	13,0	0,0	2,4	1,6	4,5	4,2	4,0
Darmstadt	1.613	12,1	32,1	13,1	13,1	13,5	0,8	0,0	3,1	4,6	2,8	2,5
Dresden	2.635	-0,7	25,0	12,6	12,8	13,0	2,4	1,6	1,6	8,4	7,4	6,7
Essen	3.189	15,0	31,7	14,5	14,5	14,5	3,6	0,0	0,0	5,6	7,0	6,5
Hannover	4.600	7,0	32,7	15,0	15,3	15,6	1,4	2,0	2,0	4,6	3,7	3,5
Karlsruhe	2.395	7,2	27,9	13,3	13,4	13,7	2,3	0,8	2,2	3,6	3,5	3,3
Leipzig	2.723	-0,7	27,7	13,0	13,0	13,2	0,8	0,0	1,5	11,4	10,3	9,6
Mainz	1.603	6,7	30,5	13,0	13,5	13,7	3,2	3,8	1,5	3,5	3,2	3,1
Mannheim	2.070	10,1	28,1	15,2	15,4	15,6	1,3	1,3	1,3	4,4	4,8	4,9
Münster	2.224	10,6	30,3	14,2	14,4	14,7	0,7	1,4	2,1	2,1	1,8	1,7
Nürnberg	3.610	7,7	30,1	13,8	14,2	14,4	2,2	2,9	1,4	6,1	4,7	4,4
Oberzentren	2.558	7,4	28,9	13,7	13,9	14,1	1,8	1,6	1,6	5,5	5,0	4,7
<i>Summe</i>	<i>30.691</i>											
Berlin	19.026	5,0	32,6	28,0	30,0	31,2	16,7	7,1	4,0	3,0	2,4	2,0
Düsseldorf	7.597	8,9	36,2	24,5	24,5	25,0	2,1	0,0	2,0	8,3	7,1	6,7
Frankfurt	10.272	4,8	34,9	35,5	38,5	39,5	0,0	8,5	2,6	10,7	9,2	8,4
Hamburg	13.733	8,7	31,7	26,0	26,5	27,3	4,0	1,9	3,0	5,3	4,4	3,9
Köln	7.657	7,6	31,1	21,0	21,0	21,4	0,0	0,0	2,0	5,6	4,0	3,5
München	13.759	5,6	32,0	34,7	36,0	37,3	1,8	3,7	3,5	2,7	1,9	1,7
Stuttgart	7.785	6,8	39,1	19,7	21,4	21,7	2,1	8,6	1,5	2,9	2,1	1,7
Top-Standorte	11.404	6,5	33,3	28,0	29,3	30,2	4,9	4,7	3,0	5,1	4,1	3,7
<i>Summe</i>	<i>79.830</i>											

Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Die **Mittelwerte** sind flächengewichtet. Die angegebene **Spitzenmiete** von BulwienGesa repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass die angegebene Spitzenmiete nicht der absoluten Top-Miete entspricht. Daher stellen höhere Mietangaben für die einzelnen Standorte, die teilweise in alternativen Marktberichten genannt werden, grundsätzlich auch keinen Widerspruch dar.

HANDELSIMMOBILIEN

	Handelsfläche Daten 2017			Miete in Toplage in Euro/m ²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Einzelhandelsumsatz in % ggü. Vorjahr		
	in 1.000 m ²	2007 bis 2017 in %	pro Kopf in m ²	2016	2017	2018e	2016	2017	2018e	2016	2017	2018e
Augsburg	946	12,9	3,3	115	115	115	0,0	0,0	0,0	2,5	2,3	2,0
Bremen	1.568	27,8	2,8	130	130	130	0,0	0,0	0,0	3,5	3,6	3,5
Darmstadt	394	10,0	2,5	98	100	99	-2,0	2,0	-1,0	3,1	2,8	2,4
Dresden	1.068	30,1	1,9	110	110	110	0,0	0,0	0,0	2,9	3,0	2,9
Essen	867	18,3	1,5	108	105	105	-1,8	-2,8	0,0	2,6	2,7	2,6
Hannover	950	13,5	1,8	200	203	203	0,0	1,5	0,0	3,0	3,1	2,7
Karlsruhe	540	10,0	1,8	110	106	107	0,0	-3,6	1,3	3,0	2,8	2,6
Leipzig	710	28,7	1,2	130	127	127	0,0	-2,3	0,0	3,2	3,1	3,3
Mainz	508	20,4	2,4	114	114	114	0,0	0,0	0,0	4,0	3,9	3,6
Mannheim	828	19,0	2,7	153	153	153	2,0	0,0	0,0	3,1	3,2	2,8
Münster	630	25,8	2,0	175	180	180	2,9	2,9	0,0	3,5	3,5	3,3
Nürnberg	1.325	21,4	2,6	145	147	147	0,0	1,4	0,0	2,8	2,7	2,6
Oberzentren	861	20,6	2,1	134,7	134,9	134,8	0,2	0,1	-0,1	3,0	3,0	2,8
<i>Summe</i>	<i>10.335</i>											
Berlin	6.495	19,8	1,8	310	310	310	3,3	0,0	0,0	2,8	2,9	2,8
Düsseldorf	1.244	36,7	2,0	275	280	280	1,9	1,8	0,0	3,5	3,3	3,4
Frankfurt	1.556	27,0	2,1	300	300	300	0,0	0,0	0,0	3,3	3,4	3,1
Hamburg	2.998	17,0	1,6	285	285	285	0,0	0,0	0,0	3,9	4,0	3,8
Köln	1.409	5,8	1,3	250	255	255	0,0	2,0	0,0	3,4	3,3	3,2
München	2.109	24,6	1,4	345	345	345	1,5	0,0	0,0	3,8	3,9	3,6
Stuttgart	1.069	14,7	1,7	250	250	250	2,0	0,0	0,0	3,1	3,0	2,9
Top-Standorte	2.411	19,9	1,7	297,5	298,4	298,5	1,8	0,3	0,0	3,4	3,4	3,3
<i>Summe</i>	<i>16.879</i>											

Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Die **Mittelwerte** sind flächengewichtet. Die angegebene **Spitzenmiete** von BulwienGesa repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass die angegebene Spitzenmiete nicht der absoluten Top-Miete entspricht. Daher stellen höhere Mietangaben für die einzelnen Standorte, die teilweise in alternativen Marktberichten genannt werden, grundsätzlich auch keinen Widerspruch dar.

STRUKTURDATEN 2017

	Einwohner in 1.000	Einwohner 2007-2017 in %	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Ein- kommen pro Kopf in Euro/Monat	Arbeitslosen- quote in %
Augsburg	290	9,6	12.792	44.048	1.700	5,4
Bremen	560	3,2	26.040	46.478	1.896	9,7
Darmstadt	158	14,5	9.867	62.268	1.907	5,9
Dresden	548	11,0	19.128	34.900	1.647	6,6
Essen	587	2,1	22.830	38.901	1.734	11,4
Hannover	534	6,9	32.057	60.028	1.986	8,6
Karlsruhe	307	9,2	18.024	58.779	1.973	4,5
Leipzig	573	17,8	18.382	32.084	1.518	7,7
Mainz	215	8,8	10.826	50.418	1.871	6,1
Mannheim	306	7,2	17.947	58.627	1.786	5,4
Münster	314	14,7	15.993	50.990	1.937	5,4
Nürnberg	515	7,2	26.123	50.705	1.893	6,0
Oberzentren	409	8,6	19.167	46.870	1.802	7,2
<i>Summe</i>	<i>4.907</i>		<i>230.009</i>			
Berlin	3.591	11,2	118.313	32.950	1.682	9,0
Düsseldorf	614	6,8	46.010	74.904	2.189	7,4
Frankfurt	739	15,4	63.372	85.794	1.898	5,9
Hamburg	1.817	8,1	104.929	57.758	2.083	6,8
Köln	1.085	9,9	59.166	54.538	1.859	8,4
München	1.465	13,6	101.651	69.374	2.414	4,2
Stuttgart	633	10,4	49.232	77.756	2.147	4,7
Top-Standorte	1.421	10,8	77.525	54.575	1.959	7,3
<i>Summe</i>	<i>9.944</i>		<i>542.673</i>			

Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen

Die **Mittelwerte** sind einwohner- beziehungsweise flächengewichtet

I. IMPRESSUM

Diese Studie wurde im Auftrag und in Kooperation mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG von der DZ BANK AG, Bereich Research und Volkswirtschaft, erstellt.

Herausgeber:

DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Rosenstraße 2, 20095 Hamburg

Telefon: +49 40 33 34-0

Telefax: +49 40 33 34-11 11

Homepage: www.dghyp.de

E-Mail: mail@dghyp.de

Vertreten durch den Vorstand: Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Manfred Salber

Generalbevollmächtigter: Jörg Hermes

Aufsichtsratsvorsitzender: Uwe Berghaus

Sitz der Gesellschaft: Eingetragen als Aktiengesellschaft in Hamburg, Handelsregister HRB 5604

Aufsicht: Die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Europäische Zentralbank (EZB) beaufsichtigt.

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

Sicherungseinrichtungen: Die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg ist der amtlich anerkannten BVR Institutssicherung GmbH und der zusätzlich freiwilligen Sicherungseinrichtung des Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen:

www.bvr-institutssicherung.de

www.bvr.de/SE

Verantwortlich für den Inhalt: Uwe Kirchner, Leiter Marketing und Kommunikation

Nachdruck, Vervielfältigung und sonstige Nutzung nur mit vorheriger Genehmigung der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg



II. PFLICHTANGABEN FÜR SONSTIGE RESEARCH-INFORMATIONEN UND WEITERFÜHRENDE HINWEISE

1. Verantwortliches Unternehmen

- 1.1 Diese **Sonstige Research-Information** wurde im Auftrag und in Kooperation mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG von der **DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (DZ BANK)** als Wertpapierdienstleistungsunternehmen erstellt. **Sonstige Research-Informationen** sind **unabhängige Kundeninformationen**, die keine **Anlageempfehlungen** für **bestimmte Emittenten** oder **bestimmte Finanzinstrumente** enthalten. Sie berücksichtigen **keine** persönlichen Anlagekriterien.
- 1.2 Die **Pflichtangaben** für **Research-Publikationen** (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) sowie **weitere Hinweise, insbesondere** zur **Conflicts of Interest Policy** des **DZ BANK Research** sowie zu **Methoden** und **Verfahren** können **kostenfrei eingesehen** und **abgerufen** werden unter: www.dzbank.de/Pflichtangaben.

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

Die DZ BANK wird als Kreditinstitut bzw. Wertpapierdienstleistungsunternehmen beaufsichtigt durch die:

- **Europäische Zentralbank - www.ecb.europa.eu**
Sonnemannstraße 20 in 60314 Frankfurt / Main bzw.
- **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht - www.bafin.de**
Marie-Curie-Straße 24 - 28 in 60349 Frankfurt / Main

3. Unabhängigkeit der Analysten

- 3.1 **Research-Publikationen** (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) der DZ BANK werden von ihren angestellten oder von ihr im Einzelfall beauftragten sachkundigen Analysten unabhängig und auf der Basis der verbindlichen **Conflicts of Interest Policy** erstellt.
- 3.2 Jeder Analyst, der in die Erstellung dieser Sonstigen Research-Publikation inhaltlich eingebunden ist, bestätigt, dass
- diese Research-Publikation seine unabhängige fachliche Bewertung des analysierten Objektes unter Beachtung der Conflicts of Interest Policy der DZ BANK wiedergibt sowie
 - seine Vergütung weder vollständig, noch teilweise, weder direkt, noch indirekt von einer in dieser Research-Publikation vertretenen Meinung abhängt.

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

- 4.1 Die Häufigkeit der **Aktualisierung** von **Sonstigen Research-Informationen** hängt von den jeweiligen makroökonomischen Rahmenbedingungen, den aktuellen Entwicklungen der relevanten Märkte, von Maßnahmen der Emittenten, von dem Verhalten der Handelsteilnehmer, der zuständigen Aufsichtsbehörden und der relevanten Zentralbanken sowie von einer Vielzahl weiterer Parameter ab. Die nachfolgend genannten Zeiträume geben daher nur einen **unverbindlichen Anhalt** dafür, wann mit einer neuen Anlageempfehlung gerechnet werden kann.
- 4.2 **Eine Pflicht zur Aktualisierung** Sonstiger Research-Informationen **besteht nicht**. Wird eine Sonstige Research Information aktualisiert, **ersetzt** diese **Aktualisierung** die bisherige **Sonstige Research Information mit sofortiger Wirkung**.
Ohne Aktualisierung **enden / verfallen Bewertungen / Aussagen mit Ablauf von sechs Monaten**. Diese Frist **beginnt** mit dem **Tag der Publikation**.
- 4.3 Auch aus Gründen der Einhaltung aufsichtsrechtlicher Pflichten können im Einzelfall Aktualisierungen Sonstiger Research-Informationen **vorübergehend** und **unangekündigt unterbleiben**.
- 4.4 Sofern Aktualisierungen **zukünftig unterbleiben**, weil ein Objekt / Aspekt nicht weiter analysiert werden soll, wird dies in der letzten Publikation mitgeteilt oder, falls eine abschließende Publikation unterbleibt, werden die Gründe für die Einstellung der Analyse gesondert mitgeteilt.

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

- 5.1 Das DZ BANK Research verfügt über eine verbindliche **Conflicts of Interest Policy**, die sicherstellt, dass relevante Interessenkonflikte der DZ BANK, der DZ BANK Gruppe, der Analysten und Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft und der ihnen nahestehenden Personen vermieden werden oder, falls diese faktisch nicht vermeidbar sind, angemessen identifiziert, gemanagt, offengelegt und überwacht werden. Wesentliche Aspekte dieser Policy, die **kostenfrei** unter www.dzbank.de/Pflichtangaben **eingesehen** und **abgerufen** werden kann, werden nachfolgend zusammengefasst.
- 5.2 Die DZ BANK organisiert den Bereich Research und Volkswirtschaft als Vertraulichkeitsbereich und schützt ihn durch Chinese Walls gegenüber anderen Organisationseinheiten der DZ BANK und der DZ BANK Gruppe. Die Abteilungen und Teams des Bereichs, die Finanzanalysen erstellen, sind ebenfalls mittels Chinese Walls, räumlichen Trennungen sowie durch eine Closed Doors und Clean Desk Policy geschützt. Über die Grenzen dieser Vertraulichkeitsbereiche hinweg darf in beide Richtungen nur nach dem Need-to-Know-Prinzip kommuniziert werden.
- 5.3 Insbesondere durch die in **Absatz 5.2** bezeichneten und die weiteren in der Policy dargestellten Maßnahmen werden auch weitere, theoretisch denkbare informationsgestützte persönliche Interessenkonflikte von Mitarbeitern des Bereichs Research und Volkswirtschaft sowie der ihnen nahestehenden Personen vermieden.
- 5.4 Die Vergütung der Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft hängt weder insgesamt, noch in dem variablen Teil direkt oder wesentlich von Erträgen aus dem Investmentbanking, dem Handel mit Finanzinstrumenten, dem sonstigen Wertpapiergeschäft und / oder dem Handel mit Rohstoffen, Waren, Währungen und / oder von Indizes der DZ BANK oder der Unternehmen der DZ BANK Gruppe ab.
- 5.5 Die DZ BANK sowie Unternehmen der DZ BANK Gruppe emittieren Finanzinstrumente für Handel, Hedging und sonstige Investitionszwecke, die als Basiswerte auch vom DZ BANK Research gecoverte Finanzinstrumente, Rohstoffe, Währungen, Benchmarks, Indizes und / oder andere Finanzkennzahlen in Bezug nehmen können. Diesbezügliche Interessenkonflikte werden im Bereich Research und Volkswirtschaft insbesondere durch die genannten organisatorischen Maßnahmen vermieden.

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

Sonstige Research-Informationen der DZ BANK richten sich an **Geeignete Gegenparteien** sowie **professionelle Kunden**. Sie sind daher nicht geeignet, an **Privatkunden** weitergegeben zu werden, **es sei denn**, (i) eine Sonstige Research-Information wurde von der DZ BANK **ausdrücklich** als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (ii) ihre ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in einem Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Sonstigen Research-Information verstehen und bewerten zu können.

Sonstige Research-Informationen werden von der DZ BANK für die Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den **Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraum und der Schweiz** freigegeben.

Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die **Vereinigten Staaten von Amerika (USA)** verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden.

Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der **Republik Singapur** ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.

6.2 Wesentliche Informationsquellen

Die DZ BANK nutzt für die Erstellung ihrer Research-Publikationen ausschließlich Informationsquellen, die sie selbst als zuverlässig betrachtet. Sie kann jedoch nicht alle diesen Quellen entnommene Tatsachen und sonstigen Informationen selbst in jedem Fall nachprüfen. Sofern die DZ BANK jedoch im konkreten Fall Zweifel an der Verlässlichkeit einer Quelle oder der Richtigkeit von Tatsachen und sonstigen Informationen hat, wird sie darauf in der Research-Publikation ausdrücklich hinweisen.

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

Informations- und Datendienste (z. B. Reuters, Bloomberg, VWD, FactSet, Markit), zugelassene Rating-Agenturen (z.B. Standard & Poors, Moody's, Fitch, DBRS), Fachpublikationen der Branchen, die Wirtschaftspresse, die zuständigen Aufsichtsbehörden, Informationen der Emittenten (z.B. Geschäftsberichte, Wertpapierprospekte, Ad-hoc-Mitteilungen, Presse- und Analysten-Konferenzen und sonstige Publikationen) sowie eigene fachliche, mikro- und makroökonomische Recherchen, Untersuchungen und Auswertungen.

III. RECHTLICHE HINWEISE

1. Dieses Dokument richtet sich an **Geeignete Gegenparteien** sowie **professionelle Kunden**. Es ist daher nicht geeignet, an **Privatkunden** weitergegeben zu werden, **es sei denn**, (a) es ist ausdrücklich als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (b) die ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Bewertung und / oder Empfehlungen verstehen und einschätzen zu können.
Es wurde von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Deutschland („DZ BANK“) erstellt und von der DZ BANK für die ausschließliche Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den **Mitgliedstaaten des EWR und der Schweiz** genehmigt.
Ist dieses Dokument in **Absatz 1.1** der Pflichtangaben ausdrücklich als **„Finanzanalyse“** bezeichnet, gelten für seine Verteilung gemäß den Nutzungsbeschränkungen in den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:
In die **Republik Singapur** darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK über die DZ BANK Singapore Branch, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an „accredited investors“, and / oder „expert investors“ weitergegeben und von diesen genutzt werden.
In die **Vereinigten Staaten von Amerika (USA)** darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK und über Auerbach Grayson, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an „major U.S. institutional investors“ weitergegeben und von diesen genutzt werden. Auch diese Weitergabe ist nur erlaubt, sofern sich das Dokument nur auf Eigenkapitalinstrumente bezieht. Der DZ BANK ist es nicht erlaubt Transaktionen über Fremdkapitalinstrumente in den USA vorzunehmen.
Ist dieses Dokument in **Absatz 1.1** der Pflichtangaben ausdrücklich als **„Sonstige Research-Information“** bezeichnet, gelten für seine Verteilung nach den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:
Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die **Vereinigten Staaten von Amerika (USA)** verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden.
Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der **Republik Singapur** ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.
Dieses Dokument darf in allen zuvor genannten Ländern nur in Einklang mit dem jeweils dort geltenden Recht verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollen sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften informieren und diese befolgen.
2. Dieses Dokument wird lediglich zu Informationszwecken übergeben und darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, noch an andere Personen weitergegeben, noch sonst veröffentlicht werden. Sämtliche Urheber- und Nutzungsrechte, auch in elektronischen und Online-Medien, verbleiben bei der DZ BANK.
Obwohl die DZ BANK Hyperlinks zu Internet-Seiten von in diesem Dokument genannten Unternehmen angeben kann, bedeutet dies nicht, dass die DZ BANK sämtliche Daten auf der verlinkten Seite oder Daten, auf welche von dieser Seite aus weiter zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder gewährleistet. Die DZ BANK übernimmt weder eine Haftung für Verlinkungen oder Daten, noch für Folgen, die aus der Nutzung der Verlinkung und / oder Verwendung dieser Daten entstehen könnten.
3. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot, noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren, sonstigen Finanzinstrumenten oder anderen Investitionsobjekten dar und darf auch nicht dahingehend ausgelegt werden.
Einschätzungen, insbesondere Prognosen, Fair Value- und / oder Kurservartungen, die für die in diesem Dokument analysierten Investitionsobjekte angegeben werden, können möglicherweise nicht erreicht werden. Dies kann insbesondere auf Grund einer Reihe nicht vorhersehbarer Risikofaktoren eintreten.
Solche Risikofaktoren sind insbesondere, jedoch nicht ausschließlich: Marktvolatilitäten, Branchenvolatilitäten, Maßnahmen des Emittenten oder Eigentümers, die allgemeine Wirtschaftslage, die Nichtrealisierbarkeit von Ertrags- und / oder Umsatzzielen, die Nichtverfügbarkeit von vollständigen und / oder genauen Informationen und / oder ein anderes später eintretendes Ereignis, das sich auf die zugrundeliegenden Annahmen oder sonstige Prognosegrundlagen, auf die sich die DZ BANK stützt, nachteilig auswirken können.
Die gegebenen Einschätzungen sollten immer im Zusammenhang mit allen bisher veröffentlichten relevanten Dokumenten und Entwicklungen, welche sich auf das Investitionsobjekt sowie die für es relevanten Branchen und insbesondere Kapital- und Finanzmärkte beziehen, betrachtet und bewertet werden.
Die DZ BANK trifft keine Pflicht zur Aktualisierung dieses Dokuments. Anleger müssen sich selbst über den laufenden Geschäftsgang und etwaige Veränderungen im laufenden Geschäftsgang der Unternehmen informieren.
Die DZ BANK ist berechtigt, während des Geltungszeitraums einer Anlageempfehlung in einer Analyse eine weitere oder andere Analyse mit anderen, sachlich gerechtfertigten oder auch fehlenden Angaben über das Investitionsobjekt zu veröffentlichen.
4. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich dieses Dokument stützt, aus Quellen entnommen, die sie grundsätzlich als zuverlässig einschätzt. Sie hat aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.
Weder die DZ BANK noch ihre verbundenen Unternehmen übernehmen eine Haftung für Nachteile oder Verluste, die ihre Ursache in der Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments haben und / oder mit der Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.
5. Die DZ BANK, und ihre verbundenen Unternehmen sind berechtigt, Investmentbanking- und sonstige Geschäftsbeziehungen zu dem / den Unternehmen zu unterhalten, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind. Die Analysten der DZ BANK liefern im Rahmen des jeweils geltenden Aufsichtsrechts ferner Informationen für Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebenleistungen.
Anleger sollten davon ausgehen, dass (a) die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen berechtigt sind oder sein werden, Investmentbanking-, Wertpapier- oder sonstige Geschäfte von oder mit den Unternehmen, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind, zu akquirieren, und dass (b) Analysten, die an der Erstellung dieses Dokumentes beteiligt waren, im Rahmen des Aufsichtsrechts grundsätzlich mittelbar am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können.
Die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen sowie deren Mitarbeiter könnten möglicherweise Positionen in Wertpapieren der analysierten Unternehmen oder Investitionsobjekte halten oder Geschäfte mit diesen Wertpapieren oder Investitionsobjekten tätigen.
6. Die Informationen und Empfehlungen der DZ BANK in diesem Dokument stellen keine individuelle Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Mit der Ausarbeitung dieses Dokuments wird die DZ BANK gegenüber keiner Person als Anlageberater oder als Portfolioverwalter tätig.
Die in diesem Dokument enthaltenen Empfehlungen und Meinungen geben die nach bestem Wissen erstellte Einschätzung der Analysten der DZ BANK zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wieder; sie können aufgrund künftiger Ereignisse oder Entwicklungen ohne Vorankündigung geändert werden oder sich verändern. Dieses Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittenten beziehungsweise Investitionsobjekte durch die DZ BANK dar und alle hierin enthaltenen Bewertungen, Meinungen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.
Eine (Investitions-)Entscheidung bezüglich Wertpapiere, sonstige Finanzinstrumente, Rohstoffe, Waren oder sonstige Investitionsobjekte sollte nicht auf der Grundlage dieses Dokuments, sondern auf der Grundlage unabhängiger Investmentanalysen und Verfahren sowie anderer Analysen, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf Informationsmemoranden, Verkaufs- oder sonstige Prospekte erfolgen. Dieses Dokument kann eine Anlageberatung nicht ersetzen.
7. Indem Sie dieses Dokument, gleich in welcher Weise, benutzen, verwenden und / oder bei Ihren Überlegungen und / oder Entscheidungen zugrunde legen, akzeptieren Sie die in diesem Dokument genannten Beschränkungen, Maßgaben und Regelungen als für sich rechtlich ausschließlich verbindlich.

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter übernehmen ausdrücklich oder stillschweigend irgendeine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der hierin enthaltenen Daten sowie der von den Empfängern der Daten zu erzielenden Ergebnisse. Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein Datenanbieter haften gegenüber dem Empfänger der Daten ungeachtet der jeweiligen Gründe in irgendeiner Weise für ungenaue, unrichtige oder unvollständige Informationen in den Markit-Daten oder für daraus entstehende (unmittelbare oder mittelbare) Schäden.

Seitens Markit besteht keine Verpflichtung zur Aktualisierung, Änderung oder Anpassung der Daten oder zur Benachrichtigung eines Empfängers derselben, falls darin enthaltene Sachverhalte sich ändern oder zu einem späteren Zeitpunkt unrichtig geworden sein sollten.

Ohne Einschränkung des Vorstehenden übernehmen weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter Ihnen gegenüber irgendeine Haftung – weder vertraglicher Art (einschließlich im Rahmen von Schadenersatz) noch aus unerlaubter Handlung (einschließlich Fahrlässigkeit), im Rahmen einer Gewährleistung, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder sonstiger Art - hinsichtlich irgendwelcher Verluste oder Schäden, die Sie infolge von oder im Zusammenhang mit Meinungen, Empfehlungen, Prognosen, Beurteilungen oder sonstigen Schlussfolgerungen oder Handlungen Ihrerseits oder seitens Dritter erleiden, ungeachtet dessen, ob diese auf den hierin enthaltenen Angaben, Informationen oder Materialien beruhen oder nicht.

Dieses Dokument darf in der Bundesrepublik Deutschland an Privatkunden weitergegeben werden.

ANSCHRIFTEN DER DG HYP

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

20095 Hamburg

Rosenstraße 2
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
Telefon (040) 33 34-0
Telefax (040) 33 34-11 11
www.dghyp.de

Immobilienzentren

DG HYP

Immobilienzentrum Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Telefon (030) 3 19 93-51 01
Telefax (030) 3 19 93-50 36

DG HYP

Immobilienzentrum Düsseldorf

Steinstraße 13
40212 Düsseldorf
Telefon (0211) 22 04 99-10
Telefax (0211) 22 04 99-40

DG HYP

Immobilienzentrum Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Telefon (069) 75 06 76-21
Telefax (069) 75 06 76-99

DG HYP

Immobilienzentrum Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon (040) 33 34-37 78
Telefax (040) 33 34-11 02

DG HYP

Immobilienzentrum München

Türkenstraße 16
80333 München
Telefon (089) 51 26 76-10
Telefax (089) 51 26 76-30

DG HYP

Immobilienzentrum Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Telefon (0711) 12 09 38-0
Telefax (0711) 12 09 38-30

Regionalbüros

DG HYP

Regionalbüro Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover
Telefon (0511) 86 64 38 08
Telefax (040) 33 34-782-37 75

DG HYP

Regionalbüro Kassel

Rudolf-Schwander-Straße 1
34117 Kassel
Telefon (0561) 60 29 35-23
Telefax (0561) 60 29 35-24

DG HYP

Regionalbüro Leipzig

Schillerstraße 3
04109 Leipzig
Telefon (0341) 96 28 22-92
Telefax (0341) 96 28 22-93

DG HYP

Regionalbüro Mannheim

Augustaanlage 61
68165 Mannheim
Telefon (0621) 72 87 27-20
Telefax (0621) 72 87 27-21

DG HYP

Regionalbüro Münster

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Telefon (0251) 4 90 50
Telefax (0211) 22 04 99-40

DG HYP

Regionalbüro Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg
Telefon (0911) 94 00 98 16
Telefax (040) 33 34-782-47 11

Institutionelle Kunden

Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon (040) 33 34-21 59
Telefax (040) 33 34-12 60

DG HYP
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Rosenstraße 2 | 20095 Hamburg
Tel.: (040) 33 34-0 | Fax: (040) 33 34-11 11
www.dghyp.de