

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | November 2021

IMMOBILIENMÄRKTE IN HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND IM SAARLAND 2021 | 2022

**Breite Spanne bei Mieten, Preisen und Renditen
Bürosegment stabil, anhaltender Aufwind
am Wohnungsmarkt**

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)

INHALT

- 2 **Grußwort**
- 3 **Zehn Immobilienstandorte aus drei Bundesländern**
- 6 **Einzelhandel: Trotz begonnener Erholung bleibt die Lage angespannt**
- 12 **Büroimmobilien: Für mobiles Arbeiten werden attraktive Büroflächen benötigt**
- 18 **Wohnimmobilien: Regulierung, Klima, Demografie, Baupreise und Homeoffice**
- 26 **Investmentmarkt**
- 27 **Top-Standort Frankfurt**
- 31 **Darmstadt**
- 34 **Fulda**
- 37 **Gießen**
- 40 **Kassel**
- 43 **Wiesbaden**
- 46 **Kaiserslautern**
- 49 **Mainz**
- 52 **Trier**
- 55 **Saarbrücken**
- 58 **Standortdaten Im Überblick**
- 60 **Glossar**
- 62 **Impressum**
- 66 **Anschriften der DZ HYP**

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

als eine führende Immobilienbank in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Insbesondere an den regionalen Standorten abseits der sieben Metropolen sind Marktdaten häufig schwer verfügbar. Mit unseren Studien möchten wir zu einer höheren Transparenz beitragen.

In dem vorliegenden Marktbericht untersuchen wir zum dritten Mal die Segmente Einzelhandel, Büro und Wohnen in Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland. Neben dem Rhein-Main-Gebiet mit den Städten Frankfurt, Darmstadt, Mainz und Wiesbaden werden die Oberzentren Gießen, Fulda, Kassel, Kaiserlautern, Trier und Saarbrücken genauer betrachtet. Trotz aller Unterschiede hinsichtlich Größe, Dynamik, Bevölkerungswachstum und wirtschaftlicher Entwicklung lässt sich zusammenfassend festhalten, dass die Entwicklung der analysierten Standorte im Wesentlichen den bundesweiten Trends folgt.

Im Einzelhandel sinken die Spitzenmieten als Folge des boomenden Online-Shoppings. Der Mietrückgang fällt je nach Standort jedoch unterschiedlich aus. Der Innenstadthandel benötigt zudem dauerhaft weniger Verkaufsflächen. Die Corona-Pandemie beschleunigt diese Entwicklung. Auf dem Büromarkt wird hingegen das Niveau der Spitzenmieten trotz vermehrter Homeoffice-Nutzung gehalten. Die verschiedenen Standortgrößen und regionalen Lagen weisen aber auch in diesem Segment große Unterschiede auf. Hohe Büromieten sind vor allem dem Rhein-Main-Gebiet zuzuschreiben. In den übrigen sechs Oberzentren fallen sie vergleichsweise niedrig aus. Im Wohnimmobilienmarkt wiederum steigen die Kaufpreise und Mieten weiterhin an, sogar am teuren Top-Standort Frankfurt. Im Vergleich zum ähnlich ausgeprägten Anstieg der Wohnungsmieten haben sich die Preise für Eigenheime unterschiedlich entwickelt. Unübertroffen hoch ist die Preissteigerung in Frankfurt.

Der vorliegende Marktbericht ist Bestandteil unserer Fachthemenreihe, im Rahmen derer wir im Frühjahr und Herbst die Märkte in den regionalen Immobilienzentren und an den sieben Top-Standorten untersuchen und in Marktberichten veröffentlichen. Hinzu kommen zweimal jährlich die Analysen der Märkte einzelner Bundesländer.

Alle aktuellen Studien stehen Ihnen auf unserer Website unter <https://dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research> zum Download zur Verfügung. Printexemplare können gern bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Streckfuss

DZ HYP

November 2021



Ralf Streckfuss

ZEHN IMMOBILIENSTANDORTE AUS DREI BUNDESLÄNDERN

Die Bundesländer Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland bieten weit mehr als Banken, Burgen und Riesling. Ein Beispiel sind interessante Immobilienstandorte, auch jenseits des Rhein-Main-Gebiets. Das zeigt unser dritter Marktbericht zu den gewerblichen Immobilienmärkten der drei Bundesländer. Der besondere Reiz liegt in der großen Bandbreite, die von der 70.000 Einwohner großen Barockstadt Fulda bis hin zum internationalen Finanzplatz und Top-Standort Frankfurt reicht. Dazwischen liegen nach Einwohnerzahl sortiert die Studentenstadt Gießen, der Industriestandort Kaiserslautern, die Tourismushochburg Trier, die Wissenschaftsstadt Darmstadt, Saarbrücken als Inbegriff des „savoir-vivre“, Kassel als Zentrum Nordhessens sowie die beiden vis-à-vis am Rhein gelegenen Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden.

Noch deutlicher werden die Unterschiede beim Blick auf die Büromärkte. Hier reicht der Flächenbestand von rund 400.000 Quadratmetern in Fulda bis zum 25-fachen in Frankfurt mit über 10 Mio. Quadratmetern. Dagegen klaffen im Einzelhandel die Spitzenmieten auseinander. Auch hier bilden diese beiden Standorte die volle Bandbreite ab. In Fuldas 1A-Lagen wird mit einer Spitzenmiete von unter 50 Euro je Quadratmeter nur ein Sechstel des Frankfurter Niveaus erreicht. Am Wohnungsmarkt weist der unterschiedlich ausgeprägte Wohnbau auf gravierende Unterschiede in der Einwohnerentwicklung hin. Während in Saarbrücken im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre nur wenig mehr als eine Wohneinheit je 1.000 Einwohner entstand, wurden in Frankfurt und Gießen mehr als fünf Wohneinheiten fertiggestellt.

Neben Größe und Dynamik unterscheiden sich die Städte auch hinsichtlich Bevölkerungswachstum und wirtschaftlicher Entwicklung. Entsprechend differenziert beurteilen Anleger die Immobilienmärkte, was sich in einem breiten Spektrum der anfänglichen Mietrenditen niederschlägt. Diese reichen von unter 3 Prozent in Frankfurt über rund 4 Prozent in den Oberzentren des Rhein-Main-Gebiets bis hin zu fast 6 Prozent, die in kleineren Standorten wie Fulda und Kaiserslautern erzielbar sind.

Trotz aller Unterschiede können bundesweite Trends am Immobilienmarkt an allen Standorten beobachtet werden. So geht das durch zu wenig Neubau respektive kräftigen Zuzug knappe Wohnungsangebot mit anhaltend steigenden Wohnungsmieten einher. Dagegen haben die durch Homeoffice vielfach nur gering besetzten Büro-etagen kaum negativen Einfluss am Büromarkt. Bei nur leicht steigenden und damit weiterhin niedrigen Leerstandsquoten können die zuvor oft spürbar gestiegenen Bürospitzenmieten ihr Niveau halten. Anders sieht es im Einzelhandel aus. Hier sind die Spitzenmieten als Folge des boomenden Online-Shoppings durchweg im Sinkflug.

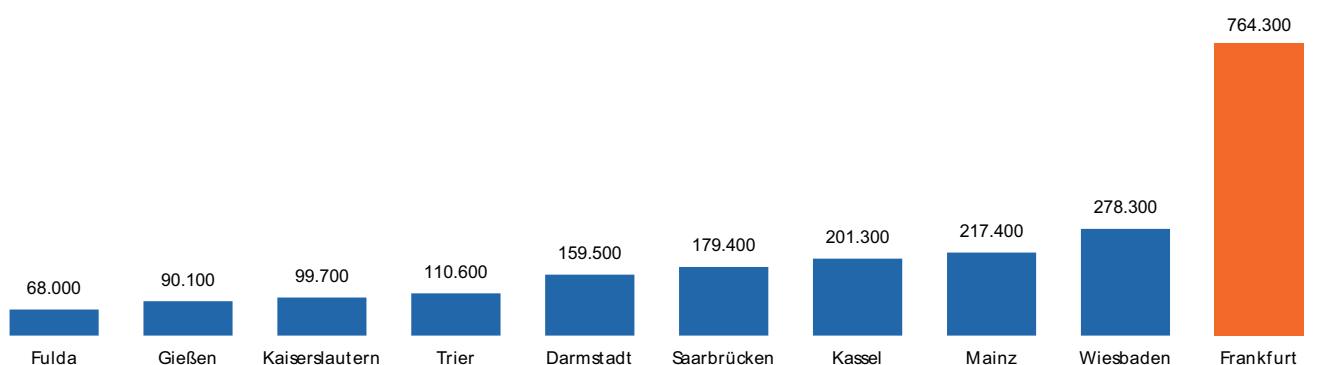
Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland bieten interessante Immobilienstandorte

Die Immobilienmärkte zeigen enorme Spannen beim Bürobestand, bei den Handelsmieten oder im Wohnbau ...

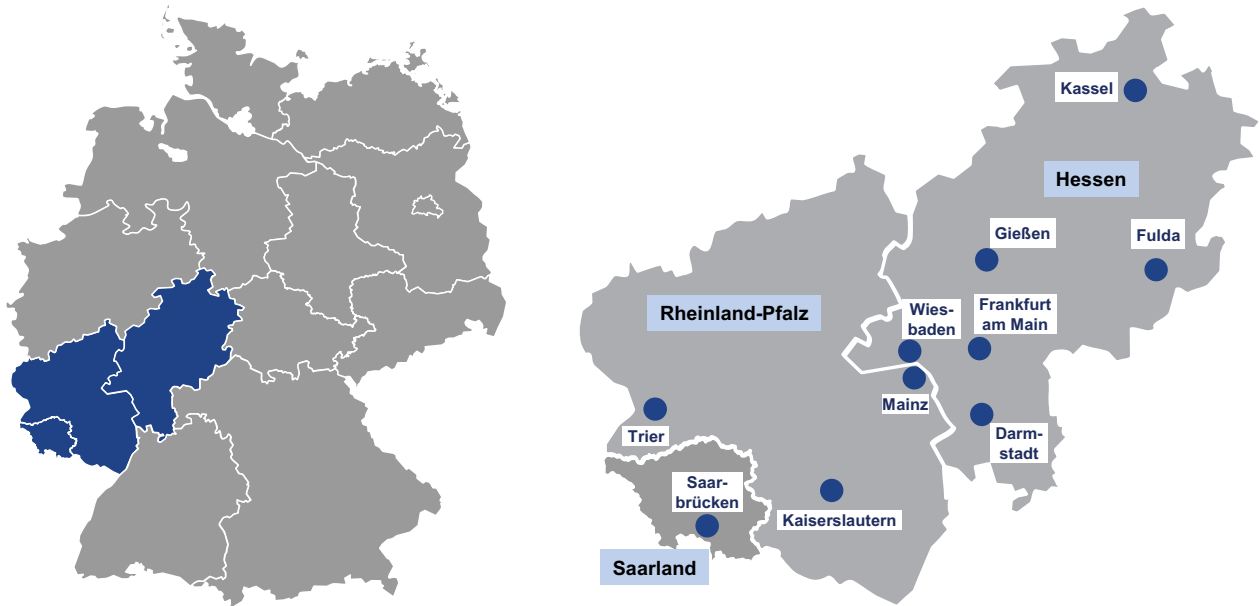
... mit unterschiedlichem Charakter und einer großen Bandbreite der erzielbaren Mietrenditen

Bundesweite Trends können an allen betrachteten Standorten beobachtet werden

GRÖSSENVERGLEICH DER ZEHN IMMOBILIENSTANDORTE (EINWOHNERZAHL 2020)



ANALYSIERTE IMMOBILIENSTANDORTE IM MARKTBERICHT



Quelle: DZ BANK

Während das Saarland durch wirtschaftliche Schwäche und einen – als einziges westdeutsches Flächenland – anhaltenden Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet ist, fallen die Eckdaten von Hessen und Rheinland-Pfalz deutlich günstiger aus. Wachsende Einwohnerzahlen, eine niedrige Arbeitslosigkeit und eine insgesamt moderate öffentliche Verschuldung einen beide Bundesländer. Insgesamt leben in den drei Bundesländern 11,4 Mio. Menschen, rund 14 Prozent der Bevölkerung.

Hessen ist mit 6,3 Mio. Einwohnern die Nummer fünf unter den deutschen Bundesländern. Durch die wirtschaftliche Stärke zählt es seit Jahrzehnten zu den großen Geberländern im Länderfinanzausgleich, während sich Rheinland-Pfalz und das Saarland durchgängig auf der Nehmerseite wiederfinden. Für den wirtschaftlichen Erfolg ist vor allem das wachstumsstarke Rhein-Main-Gebiet im Süden des Bundeslandes verantwortlich, wo etwa zwei Drittel der Hessen leben. Hier liegt auch Wiesbaden als Landeshauptstadt und zweitgrößte Stadt in Hessen. Die Arbeitslosenquote lag zuletzt (September 2021) bei 4,9 Prozent.

Rheinland-Pfalz erreicht mit 4,1 Mio. Einwohnern nach Hessen Rang sechs der Bundesländer. Die Landeshauptstadt Mainz liegt am westlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets, am Rhein direkt gegenüber von Wiesbaden. Die Wirtschaftsleistung pro Kopf kann mit Hessen und anderen wirtschaftsstarken Flächenländern wie Bayern und Baden-Württemberg nicht mithalten. Die Arbeitslosigkeit ist niedrig. Im September 2021 lag die Arbeitslosenquote mit 4,6 Prozent unter der von Hessen.

Das Saarland ist mit rund 980.000 Einwohnern das kleinste deutsche Flächenland. Nur der Stadtstaat Bremen hat noch weniger Einwohner. Im Unterschied zu den anderen westdeutschen Bundesländern nimmt die Bevölkerung leicht ab. Im Zuge des Zensus von 2011 fiel die Einwohnerzahl unter die Millionengrenze. Das Bundesland wurde erst 1957 als Resultat einer Volksabstimmung Teil der Bundesrepublik. Saarbrücken ist die Landeshauptstadt und die mit Abstand größte Stadt des Saarlands. Die Arbeitslosenquote lag im September 2021 mit 6,5 Prozent deutlich über der von Hessen und Rheinland-Pfalz.

Wirtschaftlich stehen Hessen und Rheinland-Pfalz besser als das Saarland da

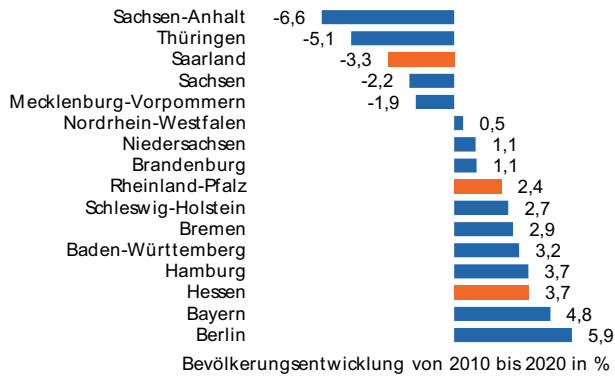
**Hessen:
Das Rhein-Main-Gebiet ist der Wirtschaftsmotor des fünftgrößten Bundeslandes**

**Rheinland-Pfalz:
Das mit 4,1 Mio. Einwohnern sechstgrößte Bundesland hat wirtschaftlich noch Aufholpotenzial**

**Saarland:
Im Bundesländervergleich ist nur Bremen noch kleiner**

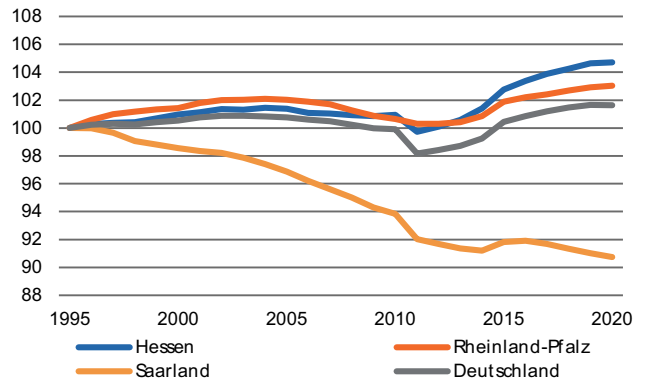
Demografische und wirtschaftliche Entwicklung im Bundeslandvergleich

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON 2010 BIS 2020



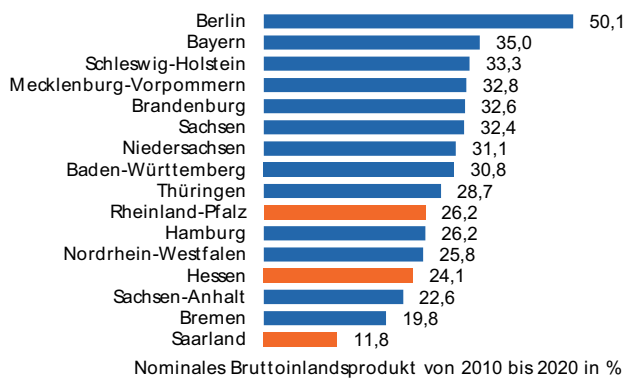
Quelle: Statistisches Bundesamt

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SEIT 1995 (EINWOHNER 1995 = 100)



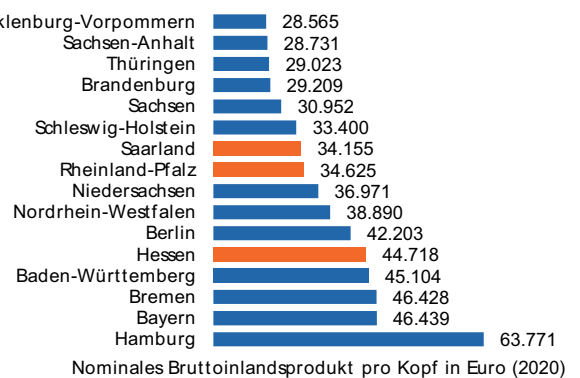
Quelle: Statistisches Bundesamt

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM VON 2010 BIS 2020



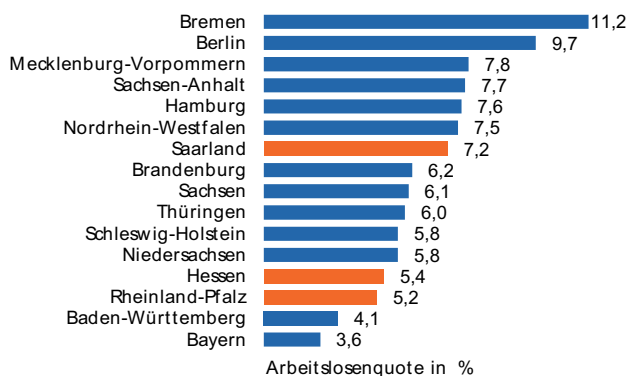
Quelle: Statistisches Bundesamt

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER 2020



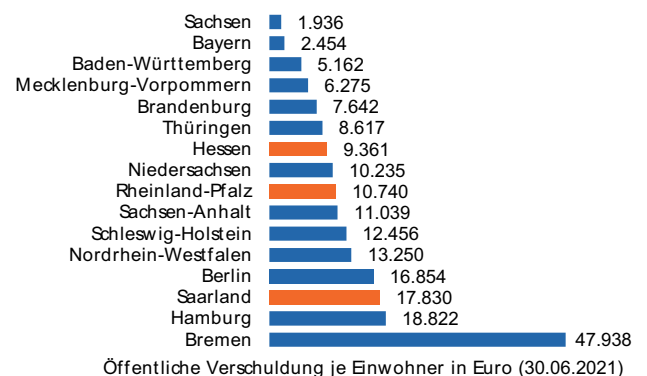
Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

ARBEITSLOSIGKEIT 2020



Quelle: Statistisches Bundesamt

ÖFFENTLICHE PRO-KOPF-VERSCHULDUNG 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt

Auf den folgenden Seiten sind in einzelnen Kapiteln die Segmente Handel (ab Seite 6), Büro (ab Seite 12) und Wohnen (ab Seite 18) beschrieben. Im Anschluss findet sich auf Seite 26 eine Übersicht über die Mietrenditen für Handel und Büro sowie über die Mehrfamilienhaus-Vervielfacher. Ab Seite 27 sind die einzelnen Immobilienstandorte beschrieben. Auf Seite 58 und 59 sind die Standortdaten tabellarisch zusammengefasst.

Inhaltlicher Aufbau des Marktberichts

Einzelhandel: Trotz begonnener Erholung bleibt die Lage angespannt

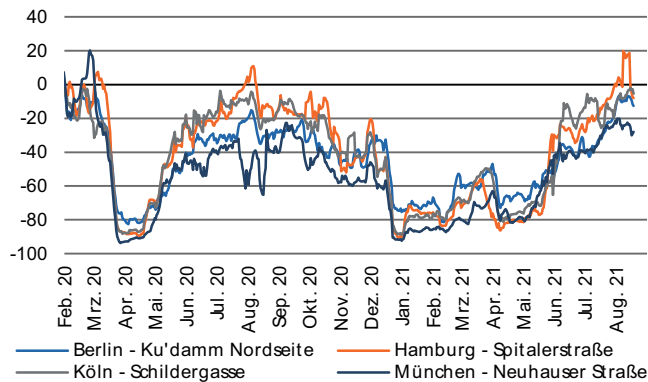
Die Corona-Pandemie hat den innerstädtischen Handel schwer getroffen. Dazu haben vor allem der Lockdown im Frühjahr des vergangenen Jahres, die lange Schließungsphase ab November 2020 und das damit weggefallene Weihnachtsgeschäft beigetragen. Konzepte wie Click & Collect und Click & Meet ermöglichten zwar einen Geschäftsbetrieb auf Sparflamme, doch insgesamt ist der 2020 und 2021 entstandene Schaden gewaltig. Die von Lockdown-Maßnahmen betroffenen Einzelhändler büßten nach Angaben des HDE allein von Januar bis Mai 2021 rund 40 Mrd. Euro Umsatz ein. Das entspricht einem Minus von 60 Prozent gegenüber 2019. Die staatlichen Hilfsmaßnahmen konnten den Schaden allenfalls teilweise begrenzen.

Doch es geht wieder bergauf: Dank der ab Mai gesunkenen Infektionszahlen und des Impffortschritts wurden die Beschränkungen für den Einzelhandel größtenteils aufgehoben, sodass sich die Einkaufsstraßen und Shopping-Center wieder sichtbar belebt haben. Das Passantenaufkommen hat sogar fast das Niveau von 2019 erreicht. Die höhere Kundenzahl schlägt sich auch deutlich in den Umsatzerlösen nieder, die zur Jahresmitte 2021 im Innenstadthandel nur noch leicht unterhalb des Vorkrisenniveaus lagen. Dämpfend könnten sich ein erneuter Anstieg der Covid-19-Infektionen im Herbst – die „vierte Welle“ – auswirken, falls erneute Corona-Restriktionen die Verkaufstätigkeit in den Fußgängerzonen bremsen.

Lockdown und das ausgefallene Weihnachtsgeschäft führten zu erheblichen Umsatzrückgängen

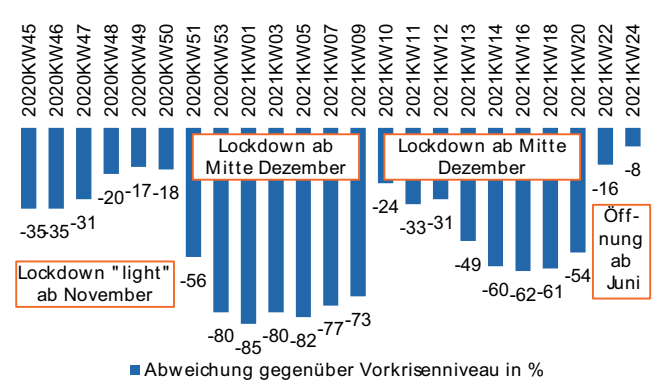
Gegen Ende des ersten Halbjahrs 2021 hat die Erholung im Innenstadt-handel sichtbar eingesetzt

DIE KUNDEN SIND IN DIE INNENSTÄDTE ZURÜCKGEKEHRT (PASSANTENZAHL IN % GEGENÜBER 2019)



Quelle: hystreet.com/Statistisches Bundesamt

DER UMSATZ IM INNENSTADTHANDEL ERREICHT IM JUNI FAST WIEDER DAS NIVEAU VOR CORONA



Quelle: HDE

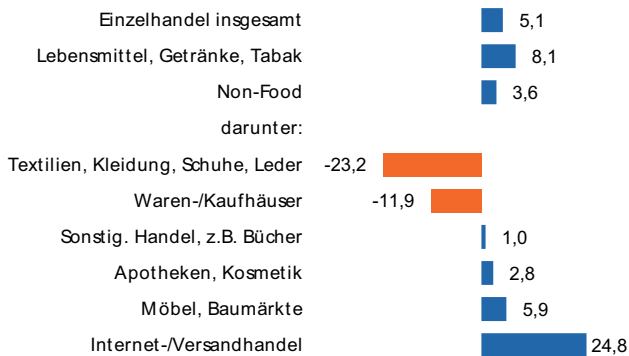
Die Menschen haben den Spaß am Einkaufsbummel nicht verloren. In Verbindung mit aufgestauten Konsumwünschen könnte das laufende Jahr noch halbwegs versöhnlich enden. Außerdem dürfte die hohe Ersparnis während der Pandemie den Konsum beflügeln. Zudem konzentriert sich die Nachfrage durch die Schließung vieler Filialen auf einen verkleinerten Innenstadthandel. Viele bekannte Handelsketten gaben in größerer Zahl Filialen auf: Beispiele sind das Dekohaus Depot, die Schuhkette Dielmann, die Parfümerie Douglas, die Modehändler Esprit, H&M, Pimkie und Zara, der Laufsportexperte Runners Point oder die Galeria Warenhäuser.

Aufgestaute Konsumwünsche konzentrieren sich auf geschrumpften Innenstadthandel

Neben der verringerten Zahl der Geschäfte ändert sich auch die Struktur des Handels. Zu den neuen Mietern in der Innenstadt zählen auch Modeketten, aber in einem geringeren Umfang als bisher. Daneben haben reine Online-Händler Interesse an einer City-Präsenz. Dagegen haben manche Neumietern mit dem klassischen Handel der Innenstadt wenig gemein. Auf dem Vormarsch sind neben der Gastronomie zunehmend Discounter und Drogerien, aber auch Lebensmittel-Lieferdienste.

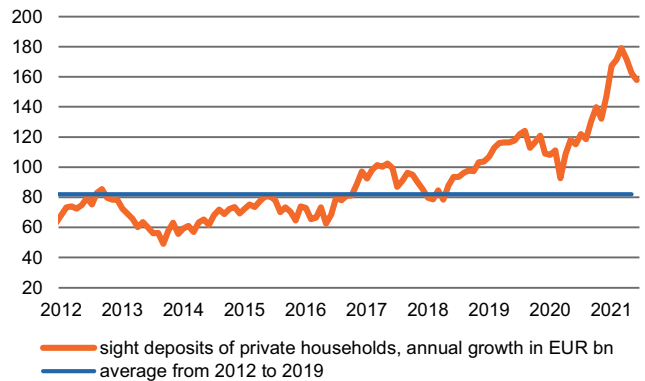
Ob die Innenstädte mit manchem neuen Mieter attraktiver werden, ist jedoch fraglich

2020 ERLITTEN MODEHANDEL UND KAUFHÄUSER HOHE VERLUSTE (NOMINALER EINZELHANDELSUMSATZ 2020 GGÜ. VORJAHR IN %)



Quelle: Statistisches Bundesamt

WÄHREND DER PANDEMIE LEGTEN DIE PRIVATEN HAUSHALTE VIEL GELD AUF DIE "HOHE KANTE"



Quelle: Bundesbank

Daten bis August 2021

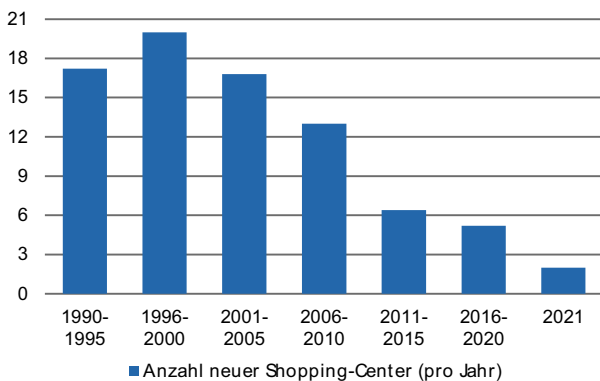
Der Rückzug des klassischen Innenstadthandels hat strukturelle Gründe, die Pandemie hat die Entwicklung allenfalls beschleunigt. Neben überdimensionierten und damit teuren Filialnetzen belastet der wachsende E-Commerce zunehmend die Umsätze. Zudem verursacht der „Parallelbetrieb“ von Filialnetz und Online-Shop hohe Kosten. Betroffen sind vor allem Produkte, die das Kernsortiment der Innenstädte ausmachen: Mode, Schuhe und Elektronik. Unter dem Strich dürfte der Verkaufsflächenbedarf des innerstädtischen Handels dauerhaft spürbar geringer ausfallen.

Der Innenstadthandel ändert sich und benötigt dauerhaft weniger Verkaufsfläche

In den Innenstädten wurden die Verkaufsflächen trotz E-Commerce lange Zeit ausgeweitet, wengleich sich der Zuwachs zuletzt erheblich verlangsamt hat. Die Neueröffnungen der vergangenen Jahre konzentrierten sich dabei auf innerstädtische Einkaufszentren und kleinere Projektentwicklungen. Der Flächenausbau war eine Reaktion auf die Strategie vieler Modeketten, neben dem Online-Angebot auch die Präsenz in der City auszubauen. Wirtschaftswachstum, steigende Einwohnerzahlen und der florierende Tourismus versprachen gute Umsätze. In diesem Umfeld konnte die Spitzenmiete an vielen attraktiven Shopping-Standorten kräftig anziehen. Doch die hohen Kosten der parallelen Vertriebskanäle zwangen die Handelsketten zum Gegensteuern. Schon vor Corona setzte die Ausdünnung der Filialstrukturen ein, was ab 2017 zu rückläufigen Spitzenmieten führte.

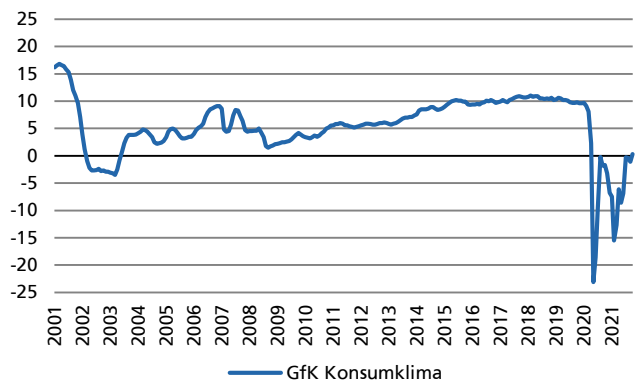
Der Handel setzte auf eine hybride Vertriebsstrategie, die aber letztlich zu teuer war

DIE ZAHL DER SHOPPING-CENTER HAT BIS ZULETZT ZUGENOMMEN



Quelle: EHI Retail Institute

KONSUMKLIMA (IN PUNKTEN) KEHRT IN POSTIVEN BEREICH ZURÜCK



Quelle: GfK

Stand September 2021

Während die Filialketten in der Pandemie in erheblicher Zahl Filialen schlossen, hielten viele inhabergeführte Geschäfte durch. Darum hat das innerstädtische Angebot unter den Ladenschließungen kaum gelitten. Damit die Innenstädte auf Dauer attraktiv bleiben, sind gute Konzepte und das Zusammenspiel von Städten, Immobilieneigentümern und Händlern notwendig. Dabei kommen für die Innerstadtlagen viele Nutzungen wie Gastronomie, Kultur oder Wohnen infrage. Doch dem Handel kommt dabei eine besondere Rolle zu: Einerseits schafft die hohe Anziehungskraft eines attraktiven Innenstadthandels das Fundament für andere Nutzungsformen. Andererseits sind die Handelsmieten meist spürbar höher als die anderer Nutzungsformen.

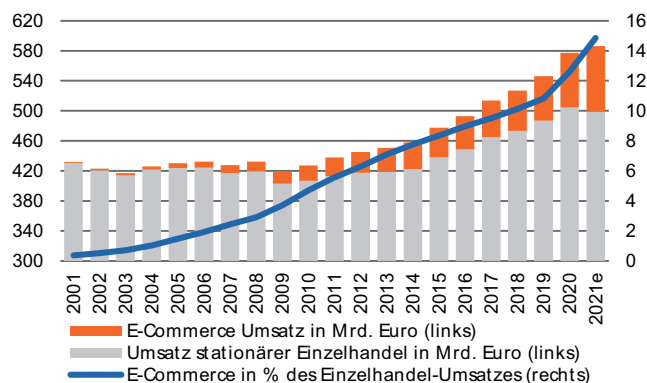
Ein attraktiver Cityhandel sorgt für belebte Innenstädte

Marktumfeld für den Einzelhandel

Trotz Rezession und gestiegener Arbeitslosigkeit weitete sich der Einzelhandelsumsatz 2020 um ein rekordverdächtiges Plus aus. Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamts stieg der Einzelhandelsumsatz gegenüber 2019 um 5,1 Prozent. In den fünf Jahren davor waren es im jährlichen Durchschnitt lediglich 3,5 Prozent, trotz günstigerer Voraussetzungen. Die Gründe sind der Pandemie geschuldet: Kochen statt Kantine und Restaurant, viele Anschaffungen für Freizeit und Homeoffice sowie Investitionen in Heim und Garten statt Strandurlaub.

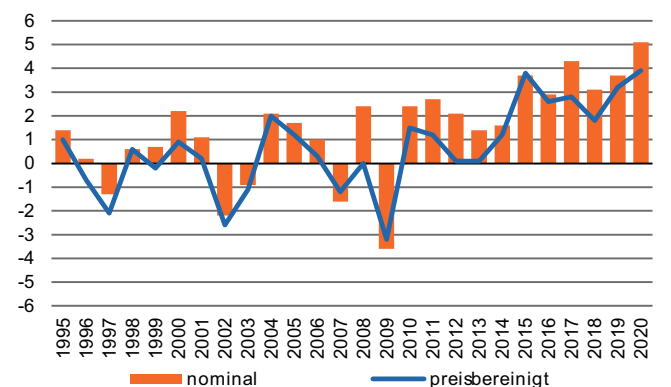
Kochen statt Kantine: Supermärkte sorgen 2020 für Rekordumsatz im Einzelhandel

DER MARKTANTEIL VON E-COMMERCE IST DURCH DIE CORONA-PANDEMIE KRÄFTIG GESTIEGEN



Quelle: HDE, DZ BANK

2020 KONNTE DER EINZELHANDELSUMSATZ REKORDVERDÄCHTIG ZULEGEN (GEGENÜBER VORJAHR IN %)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Der HDE hat für 2020 einen gesamten Einzelhandelsumsatz von 577 Mrd. Euro ermittelt, 31 Mrd. Euro mehr als 2019. Im stationären Einzelhandel profitierten vor allem die Supermärkte, während der Innenstadthandel herbe Verluste erlitt. Die Käufe von Mode und Elektronik erfolgten vor allem per Mausklick, wodurch der Online-Handel seinen Umsatz von 59 auf 73 Mrd. Euro ausweiten konnte. Der Marktanteil des Online-Handels kletterte dadurch gegenüber 2019 von 11 auf 13 Prozent. Im gesamten Non-Food-Bereich ist der Anteil auf über 18 Prozent gestiegen. Aber auch bei Lebensmitteln kommt der E-Commerce voran. Der Anteil beträgt erst 2 Prozent gemäß HDE Onlinemonitor, wächst aber recht kräftig.

Im Non-Food-Bereich steigt der Marktanteil von E-Commerce auf über 18 Prozent

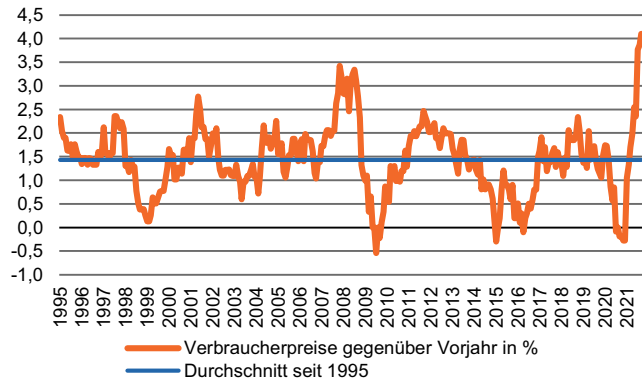
Im laufenden Jahr wird der E-Commerce wohl erneut zulegen, während der gesamte Einzelhandelsumsatz nur leicht wächst. Die Corona-Restriktionen im ersten Halbjahr 2021 kamen erneut dem Online-Handel zugute. Dessen Wachstum dürfte sich nach der Pandemie fortsetzen: Die Käufer haben die Bequemlichkeit des Shoppings von zuhause schätzen gelernt. Junge Leute nutzen gerne die Möglichkeit einer späteren Zahlung im Internethandel (Buy now, pay later). Zudem ist durch Corona der Kundenkreis der Online-Händler gestiegen. So könnte der E-Commerce 2022 auf einen Anteil von 15 Prozent bei einem Online-Umsatz von 100 Mrd. Euro zusteuern.

Der Online-Handel bleibt auch 2021 auf Wachstumskurs

Nach mehr als einem Jahr Pandemie verbessern sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Handel wieder. Im Zuge des gesamtwirtschaftlichen Wachstums sinkt die Arbeitslosigkeit. Gebremst wird die wirtschaftliche Entwicklung vor allem durch Lieferengpässe in der Industrie wie etwa fehlender Mikrochips in der Fahrzeugproduktion. Der kräftige Anstieg der Verbraucherpreise – voraussichtlich 4,1 Prozent im September 2021 – belastet aber die reale Einkommensentwicklung. In den zurückliegenden Jahren sorgte die niedrige Inflation für steigende Reallöhne.

Der Arbeitsmarkt erholt sich, doch die aktuell hohe Inflation lastet auf der Reallohnentwicklung

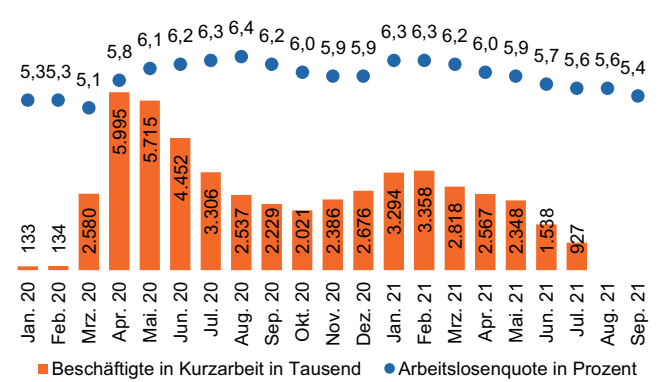
KEHRT DIE INFLATION ZURÜCK? PREISE STEIGEN MIT HOHEM TEMPO



Quelle: Statistisches Bundesamt

Stand September 2021

DIE SITUATION AM ARBEITSMARKT NORMALISIERT SICH



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Am bisherigen kräftigen Wachstum der Einzelhandelsumsätze war auch das Bevölkerungswachstum in Deutschland beteiligt. Seit 2011 wuchs die Einwohnerzahl um rund 3 Millionen Menschen auf zuletzt knapp über 83 Millionen Einwohner. Allein durch dieses Einwohnerplus haben sich die jährlichen Einzelhandelsumsätze um rund 20 Milliarden Euro ausgeweitet. Doch seit 2016 ging die Zuwanderung sukzessive zurück. 2020 konnte die Nettozuwanderung gerade noch die kontinuierlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgleichen. Der Rückenwind für den Einzelhandel durch Bevölkerungswachstum ist also zum Erliegen gekommen.

Das Bevölkerungswachstum seit 2011 steigert Einzelhandelsumsatz um gut 20 Milliarden Euro

Dabei könnte es auch bleiben. Das zeigt die Ende September 2021 veröffentlichte mittelfristige Bevölkerungsvorausberechnung (bis 2035) des Statistischen Bundesamtes. Danach wird die Einwohnerzahl bei einem moderaten Zuwanderungssaldo zunächst bei etwa 83 Millionen Menschen verharren, um dann bis 2035 nach und nach auf etwa 81 Millionen Menschen zu sinken. Bei einer höheren Zuwanderungsannahme könnte die Einwohnerzahl auf knapp über 84 Millionen steigen.

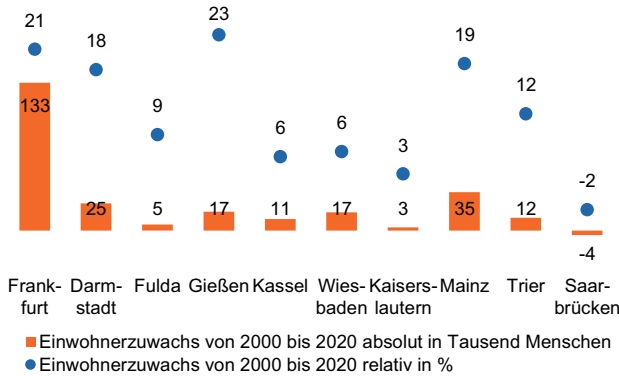
Die mittelfristige Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes sieht eine weitgehend stabile Einwohnerzahl voraus

Entwicklung der Handelsstandorte im Marktbericht

Die Marktbedingungen für den Einzelhandel an den zehn betrachteten Standorten klaffen weit auseinander, sodass die Belastungen durch E-Commerce den Handel in einem unterschiedlichen Ausmaß treffen. So kann der Handel in Städten mit Einwohnerwachstum besser Umsatzverluste durch Online-Shopper abfedern. Vor allem die Bevölkerung der Standorte hat sich in den zurückliegenden 20 Jahren heterogen entwickelt. Während die Einwohnerzahl in Saarbrücken gegenüber der Jahrtausende sank, ist sie in Darmstadt, Frankfurt, Gießen, Mainz und Trier deutlich gestiegen, teilweise um mehr als 20 Prozent. Damit haben sich hier das Kunden- und entsprechend das Umsatzpotenzial des Handels ausgeweitet. In Fulda und Kassel wuchs die Einwohnerzahl nur wenig, etwas besser sah es in Wiesbaden aus. In Kaiserslautern stagnierte die Bevölkerung lediglich. Zuletzt hat sich der Einwohnerzuwachs insgesamt – auch in den betrachteten Städten – verlangsamt, sodass der positive Umsatzeffekt nachlässt.

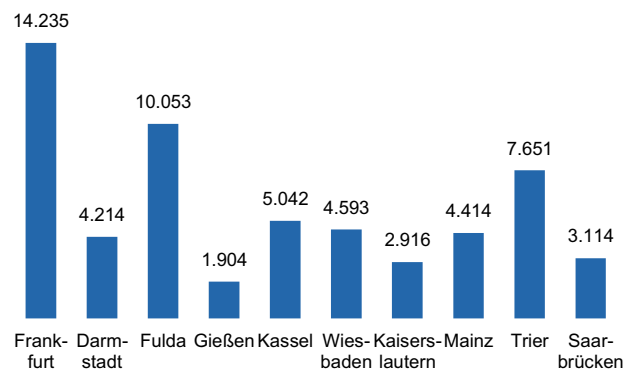
Einwohnerwachstum dämpft die Belastungen durch Online-Shopping

EINZELHANDEL KANN TEILWEISE VON KRÄFTIGEM BEVÖLKERUNGSPLUS PROFITIEREN



Quelle: bulwiengesa, Scope

FRANKFURT, FULDA UND TRIER SIND TOURISMUSHOCHBURGEN (ÜBERNACHTUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER, WERTE FÜR 2019)



Quelle: bulwiengesa, Scope

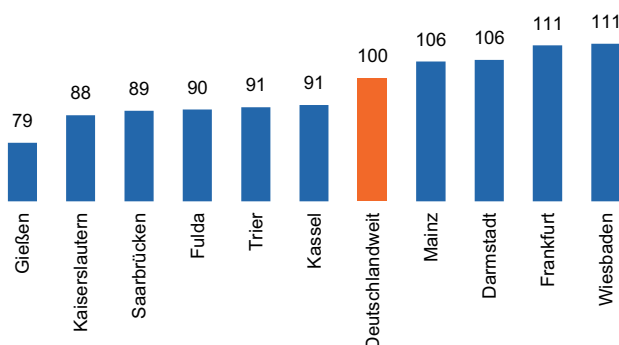
Auch die Besucherzahlen der Standorte zeigen große Unterschiede. Nach Frankfurt erreichten vor der Pandemie vor allem Fulda und Trier hohe Gästezahlen. Damit erfährt der Einzelhandel in diesen Städten kräftigen Rückenwind. Aber auch Darmstadt, Kassel und Mainz und Wiesbaden kommen auf nennenswerte Gästezahlen. In Gießen, Kaiserslautern und Saarbrücken spielt Tourismus dagegen kaum eine Rolle. Das Tourismusgeschäft brach in der Pandemie allerdings erheblich ein, worunter der Handel in den Tourismushochburgen zusätzlich litt. Mit der voraussichtlichen kräftigen Erholung des Gästegeschäfts dürfte der temporäre Rückgang aber verschmerzbar sein. In Frankfurt könnten die Gästezahlen zurückgehen, wenn die Zahl von Messe- und Geschäftsreisenden dauerhaft schwächer ausfällt.

In den Tourismushochburgen Frankfurt, Fulda und Trier profitiert Handel vom Konsum der vielen Besucher

Auffällig an den zehn betrachteten Standorten ist der Gegensatz „hohe Kaufkraft, niedrige Zentralität“ und umgekehrt. So weisen die vier Städte im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet – Darmstadt, Frankfurt, Mainz und Wiesbaden – durchweg überdurchschnittliche hohe Kaufkraftwerte auf. Allerdings führt die hohe Dichte an Shopping-Standorten auch zu mehr Wettbewerb, sodass weniger Kaufkraft aus dem jeweiligen Umland in die vier Städte fließt. Das zeigen die niedrigen Zentralitätskennziffern. Dagegen können sich die übrigen hier betrachteten sechs Städte – Fulda, Gießen, Kassel, Kaiserslautern, Saarbrücken und Trier – weniger auf eine kaufkräftige Stadtbevölkerung stützen, profitieren aber von fehlender Konkurrenz. Durch die

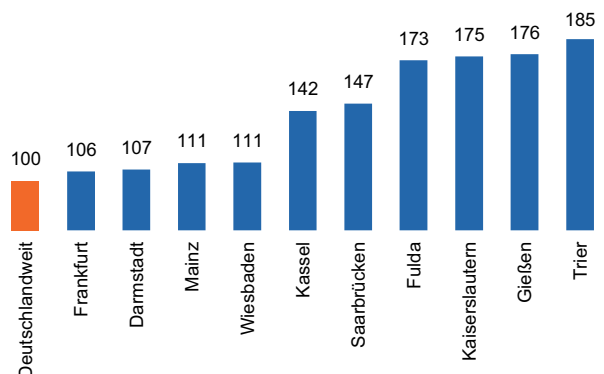
Hohe Kaufkraft, niedrige Zentralität und umgekehrt

EINER TEILWEISE GERINGEN KAUFKRAFT *) STEHEN HOHE WERTE ... (IN PUNKTEN, 2021)



Quelle: bulwiengesa

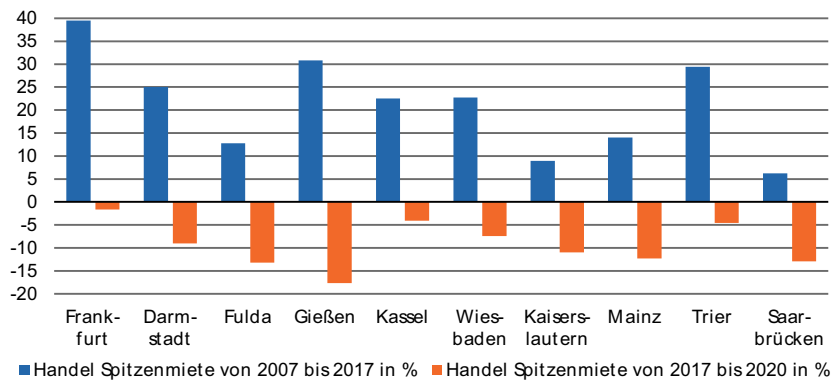
... HINSICHTLICH DER ZENTRALITÄT *) GEGENÜBER (IN PUNKTEN, 2021)



Quelle: bulwiengesa

*) siehe Glossar auf Seite 10

VOM AUFWÄRTSTREND DER HANDELSMIETEN BIS 2018 KONNTEN NICHT ALLE STANDORTE PROFITIEREN, ABWÄRTS GING ES DANACH ABER ÜBERALL



Quelle: bulwiengesa

große Distanz zu alternativen Shopping-Standorten ziehen sie die Kaufkraft einer großen Region auf sich, was sich in teilweise sehr hohen Zentralitätskennziffern niederschlägt.

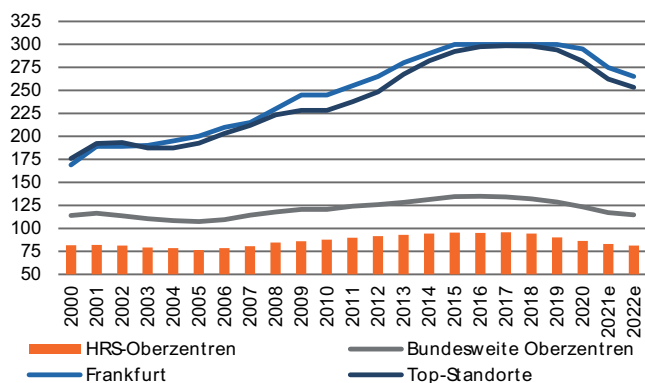
Der bis 2017 steigende Trend der Spitzenmieten im Einzelhandel zeigt sich auch bei den betrachteten Standorten, das Ausmaß ist aber unterschiedlich. Hier spielen die Faktoren Einwohnerwachstum und Tourismus, aber auch die Ausweitung der Verkaufsflächen und der Wettbewerb zu umliegenden Standorten eine Rolle. Neben Frankfurt mit einem Zehnjahresplus von fast 40 Prozent von 2007 bis 2017 sind die Spitzenmieten auch in Darmstadt, Gießen, Kassel, Trier und Wiesbaden mit Zuwächsen von über 20 Prozent relativ kräftig gestiegen. In Fulda und Mainz ist das Plus zumindest noch zweistellig ausgefallen. Dagegen haben sich die Mieten in Kaiserslautern und Saarbrücken kaum vom Fleck bewegt: Hier kommen die Stagnation der Einwohnerzahl, wenig Tourismus und eine niedrige Kaufkraft zusammen und haben so die Attraktivität für den Handel und damit die Verkaufsflächennachfrage gebremst.

Den spürbaren Anstieg der Spitzenmieten bis 2017 haben nicht alle Standorte mitgemacht

Durch das Wachstum der innerstädtischen Verkaufsflächen, etwa durch Shopping-Center in Frankfurt und Wiesbaden, vor allem aber durch den aufstrebenden Online-Handel ging an allen betrachteten Standorten die Spitzenmieten zurück. Der Rückgang von 2017 bis 2020 reicht dabei von rund 2 Prozent in Frankfurt bis zu gut

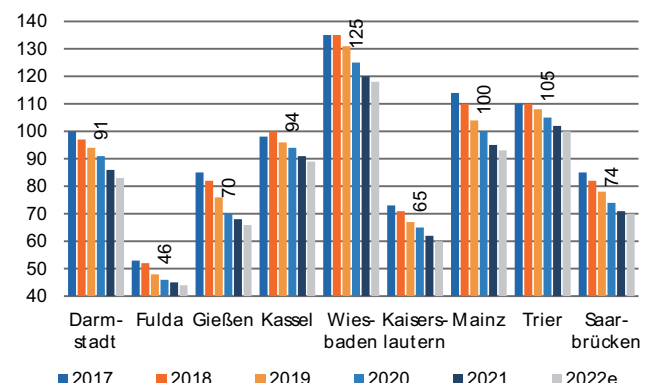
Der Mietrückgang fiel je nach Standort unterschiedlich aus

DIE SPITZENMIETEN IM HANDEL SANKEN SCHON VOR CORONA (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

DER ABWÄRTSTREND DER SPITZENMIETEN IM HANDEL KÖNNTE SICH NOCH FORTSETZEN (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

18 Prozent in Gießen. Eher geringe Rückgänge waren auch in Kassel und Trier zu verzeichnen. In den übrigen sieben Städten gaben die Spitzenmieten zwischen 7 und 13 Prozent nach.

Allerdings dürfte sich der Mietrückgang im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel noch fortsetzen. So ließ sich in Frankfurt – hier sind Quartalsdaten verfügbar – in der ersten Jahreshälfte 2021 eine kräftige Abwärtsbewegung beobachten. Die Bandbreite der Spitzenmieten reichte 2020 von unter 50 Euro je Quadratmeter in Fulda bis zu 125 Euro je Quadratmeter in Wiesbaden. Am Top-Standort Frankfurt lag das Mietniveau zum Jahresende 2020 mit 295 Euro je Quadratmeter deutlich darüber. Bis zur Jahresmitte 2021 hat sich die Spitzenmiete des Top-Standorts aber auf 280 Euro je Quadratmeter reduziert.

Fazit Einzelhandelsimmobilien

Die Aussichten für den innerstädtischen Einzelhandel haben sich nicht nur durch das Online-Shopping verschlechtert. Das Einwohnerwachstum, das in den zurückliegenden Jahren das Käuferpotenzial wachsen ließ, hat sich erheblich verlangsamt. Zudem könnte das Tourismusgeschäft schwächer ausfallen, etwa weil Geschäftsreisen – auch aus Nachhaltigkeitsgründen – durch Online-Meetings ersetzt werden. Und Homeoffice reduziert die Zahl der Pendler, die in der City einkaufen.

Attraktive Innenstädte mit hoher Aufenthaltsqualität und einer großen Angebotsvielfalt, die durch Fachgeschäfte über das Einerlei der Filialisten hinausgeht, haben dabei bessere Aussichten auf eine Stabilisierung der Mietentwicklung. Wirtschaftliche Stärke, eine geringe Arbeitslosigkeit, viele Städtereisende, eine hohe Zentralität sowie große Einzugsgebieten sind weitere stabilisierende Faktoren.

Die Passantenzahl in den Innenstädten hat bereits wieder weitgehend das Niveau von 2019 erreicht. Dementsprechend können bereits in der zweiten Jahreshälfte 2021 wieder recht hohe Umsätze erzielt werden. Dazu könnte noch ein erfreuliches Weihnachtsgeschäft kommen. Die Herausforderungen für den Innerstadthandel werden aber die Pandemie überdauern. Damit der vom E-Commerce verursachte Teilrückzug des Handels nicht zu dauerhaften Leerständen und verödeten Innenstädten führt, müssen sich Städte, Immobilieneigentümer und Retailer auf Konzepte für lebendige Innenstadtquartiere verständigen. Dafür kommen viele Nutzungsformen – Wohnen, Kultur, Bildung, Büro oder Logistik – infrage. Welche Innenstadt-Konzepte die Oberhand gewinnen, wird sich aber erst im Zeitablauf zeigen.

Büroimmobilien: Für mobiles Arbeiten werden attraktive Büroflächen benötigt

Seit Sommer haben sich die monatelang verwaisten Bürogebäude wieder ein wenig belebt. Mit der steigenden Wahrscheinlichkeit, Kollegen anzutreffen, und den geöffneten Kantinen ist der Büroalltag ein Stück weit zurückgekehrt. Eine auf Präsenz ausgerichtete Büroarbeit ist aber Vergangenheit. Weitaus mehr Menschen als vor Corona werden weiterhin mobil arbeiten. Der eigene Büroschreibtisch wird zunehmend von einem mit Kollegen geteilten „FlexDesk“ ersetzt. Doch die Bedeutung des Büros nimmt deshalb nicht ab. Ganz im Gegenteil, die Funktion als „Kommunikationszentrale“ der Arbeitswelt kommt noch stärker zum Tragen. Damit geht eine Aufgabenverlagerung einher: Austausch findet stärker im Büro statt, das Homeoffice bietet sich für konzentriertes Arbeiten an. Die hohe Anlegernachfrage nach erstklassigen Büroobjekten basiert auf dieser Überlegung.

Mietrückgang dürfte sich 2021 fortsetzen

Die Aussichten für den Innenstadt-handel haben sich nicht nur durch E-Commerce verschlechtert

Attraktive, wirtschaftsstarke Städte sowie große Einzugsgebiete sind eine gute Basis für den Handel

Hoher Nachholbedarf: 2021 dürfte für den City-Handel erfreulich enden

Büros sind die Kommunikationszentralen der Arbeitswelt

Viele Unternehmen haben in den zurückliegenden Monaten Konzepte ausgearbeitet, die den Mitarbeitern mehr Freiheit bei der Wahl ihres Arbeitsortes ermöglichen. Die Neugestaltung vieler Büroetagen für einen optimalen Austausch der Mitarbeiter untereinander ist bereits im Gange. Das klassische Sachbearbeiterbüro hat ausgedient, stattdessen werden neben Bereichen mit Arbeitsplätzen zur flexiblen Nutzung Kommunikations- und Rückzugszonen geschaffen.

Hybride Arbeitswelt als „New Normal“: Büro und Homeoffice werden sich zukünftig ergänzen

Durch weniger Bürofläche lassen sich Raumkosten sparen. Andererseits kann die Kommunikation leiden, wenn sich die Mitarbeiter seltener sehen und weniger kommunizieren. Viele Regelungen für mobiles Arbeiten sehen deshalb Obergrenzen von 40 oder 50 Prozent Homeoffice-Anteil vor. Offenbar wird befürchtet, dass manche Mitarbeiter nur noch selten ins Büro kommen und „den Anschluss verlieren“, was sich negativ auf die Arbeitsproduktivität auswirken kann. Als Gründe für eine ausgeprägte Homeoffice-Präferenz kommen lange Pendelstrecken, Haustiere, Kinderbetreuung oder eine flexible Tagesgestaltung infrage. Andere werden dagegen überwiegend im Büro arbeiten, etwa weil sie zuhause über keinen angemessenen Arbeitsbereich verfügen, den Austausch mit ihren Kollegen schätzen oder im Sommer nicht auf die Klimaanlage verzichten wollen.

Manche Arbeitgeber limitieren die Nutzung von mobiler Arbeit

In welchem Umfang mobiles Arbeiten die Flächennachfrage am Büromarkt dämpft, lässt sich kaum prognostizieren. Erst die Erfahrung mit der hybriden Arbeitswelt im Alltag wird hier Klarheit bringen. Unter dem Strich wird der Flächenbedarf aber wohl nur moderat nachgeben, weil ein Teil der durch weniger Schreibtische eingesparten Fläche von zusätzlichen Meeting- und Kommunikationsbereichen sowie Ruhe- und Konzentrationszonen belegt wird. Der Flächenabbau könnte allerdings verstärkt werden, wenn die Reduktion der Schreibtischanzahl vorherige „Überkapazitäten“ einbezieht. Schon vor dem flächendeckenden Homeoffice stand ein erheblicher Teil der Schreibtische leer, etwa durch Urlaub, Dienstreisen, Krankheit oder Teilzeit.

Weniger Schreibtische, mehr Kommunikationsflächen – wie groß ist der Nettoeffekt?

Das Büroumfeld wandelt sich aber nicht nur durch mobiles Arbeiten. Das Arbeitskräfteangebot dürfte in den kommenden Jahren merklich durch den Ruhestand der geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge zurückgehen. Damit geht auch ein Generationswechsel einher, der Anteil der „Digital Natives“ an den Erwerbstätigen steigt. Zudem verlagern sich die anfallenden Tätigkeiten. Algorithmen übernehmen mehr und mehr Routinearbeiten, sodass sich die Beschäftigten auf innovative, gestaltende Tätigkeiten oder Kundenbetreuung konzentrieren können. Auch dadurch verändern sich der Büroflächenbedarf sowie die Anforderungen an Büros.

Demografie, Generationswechsel, Algorithmen: Die Arbeitswelt ändert sich nicht nur durch Homeoffice

Auf die Bürospitzenmieten hat sich die Neuausrichtung der Büroarbeit bislang nicht spürbar belastend ausgewirkt. Zwar stoppte mit dem Ausbruch der Pandemie der vorherige Mietanstieg, aber trotz der leer stehenden Büroetagen kam es nicht zu Mietrückgängen. Die Auswirkungen zeigen sich allerdings auch nur allmählich, weil Büromietverträge oft langfristig – etwa für zehn Jahre – abgeschlossen wurden. Bislang legten die Büroleerstände nur moderat zu und sind damit weiterhin niedrig. Der leichte Anstieg der Leerstandsquoten dürfte aber auch der Rezession im vergangenen Jahr geschuldet sein. Auf einen veränderten Flächenbedarf deutet jedoch eine Zunahme untervermieteter Büroflächen hin. Der Anteil am Büroflächenumsatz ist während der Pandemie von etwa 2 auf rund 5 bis 6 Prozent gestiegen.

Trotz Homeoffice blieben die Bürospitzenmieten während der Pandemie stabil

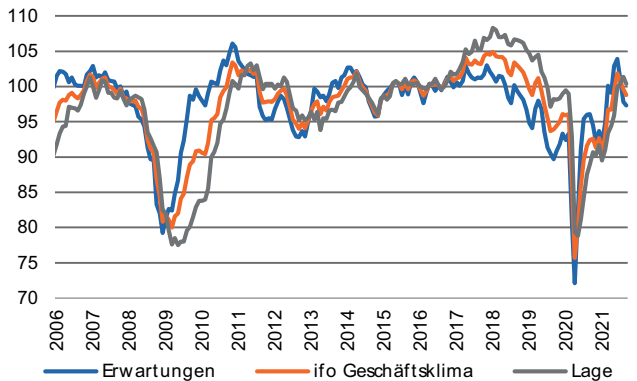
Marktumfeld für den Büromarkt

Anstelle eines für 2020 erwarteten moderaten gesamtwirtschaftlichen Wachstums kam es als Folge der Corona-Pandemie zu einer schweren Rezession. Vor allem auf die im zweiten Quartal 2020 in weiten Teilen stillstehende Wirtschaft ist der 5-prozentige Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im Gesamtjahr 2020 zurückzuführen.

Der Arbeitsmarkt hat sich bereits wieder kräftig erholt

Das belastete auch den Arbeitsmarkt. Gegenüber Januar 2020 sank die Zahl der Erwerbstätigen moderat um rund 700.000 auf 44,5 Mio. Die Arbeitslosenquote stieg von knapp über 5 Prozent auf bis zu 6,4 Prozent, sinkt aber bereits wieder in Richtung des Vor-Corona-Wertes. Ebenso erfreulich ist, dass die Zahl der offenen Stellen wieder deutlich zunehmen konnte und mit rund 770.000 (September 2021) fast wieder den Rekordwert von mehr 800.000 offenen Stellen aus 2018 erreicht hat.

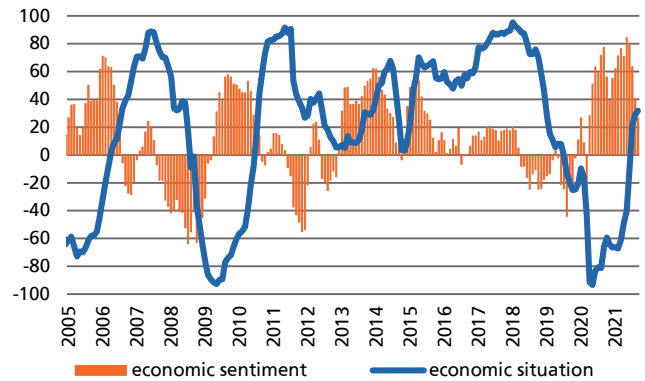
DAS IFO GESCHÄFTSKLIMA HAT SICH DEUTLICH ERHOLT, WIRD ABER VON EINGETRÜBTEN ERWARTUNGEN BELASTET



Quelle: ifo Institut

Stand September 2021

DIE VOM ZEW BEFRAGTEN KONJUNKTUREXPERTEN BEURTEILTEN DIE WIRTSCHAFTLICHEN AUSSICHTEN ZULETZT SKEPTISCHER



Quelle: ZEW

Stand September 2021

Die Konjunktur zieht an, das Wachstum könnte aber stärker ausfallen. Viele Unternehmen leiden unter Lieferengpässen und müssen die Produktion drosseln. Das betrifft insbesondere die für Deutschland wichtige Autoindustrie. Neben wieder höheren Corona-Infektionszahlen fußen vor allem darauf die Rückschläge beim vom ifo Institut gemessenen Geschäftsklima sowie dem Konjunkturindikator des ZEW. Der Impfortschritt ist insgesamt hinter den Erwartungen zurückgeblieben, wodurch erneute Corona-Restriktionen in Herbst und Winter zumindest nicht auszuschließen sind. Sollte es dazu kommen, würde sich die Erholung des von den Pandemiefolgen stark betroffenen Dienstleistungsbereichs – Handel, Gastronomie/Hotels, Freizeit und Kultur – verlangsamen. Insgesamt erwarten wir für 2021 ein gesamtwirtschaftliches Wachstum von unter 3 Prozent. 2022 könnte sich ein Plus von knapp 5 Prozent anschließen.

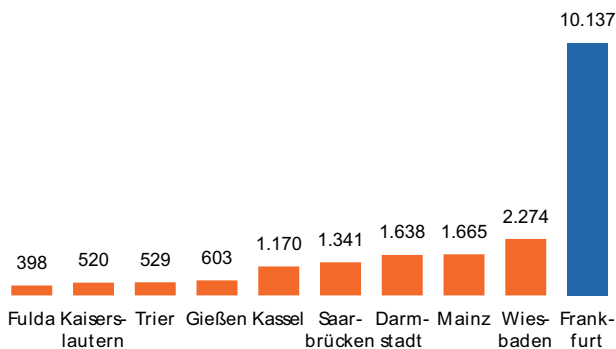
Erst 2022 wird die Wirtschaft ihr Vorkrisenniveau erreichen

Entwicklung der Bürostandorte im Marktbericht

Die betrachteten Bürostandorte in den drei Bundesländern Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland weisen erhebliche Unterschiede hinsichtlich ihrer Marktdynamik auf, was im Wesentlichen auf die Büromarktgröße und den Standort zurückzuführen ist. Die Bandbreite der Büromärkte reicht von rund 400.000 Quadratmetern Fläche in Fulda bis zu mehr als 10 Mio. Quadratmetern in Frankfurt. Ebenso beschaulich wie in Fulda geht es auf den nur wenig größeren Büromärkten in Gießen, Kaiserslautern und Trier zu. In den vier Städten liegen die jährlichen Büroflächenumsätze unter 10.000 Quadratmetern. An den fünf mittelgroßen Bürostandorten Darmstadt, Kassel, Mainz, Saarbrücken und Wiesbaden werden dagegen solide fünfstelligen Flächenumsätze erzielt. Die Büroflächenbestände reichen von 1,2 bis 2,3 Mio. Quadratmetern. Der Top-Standort Frankfurt spielt mit jährlichen Büroflächenumsätzen mehr als einer halben Million Quadratmeter in einer höheren Liga.

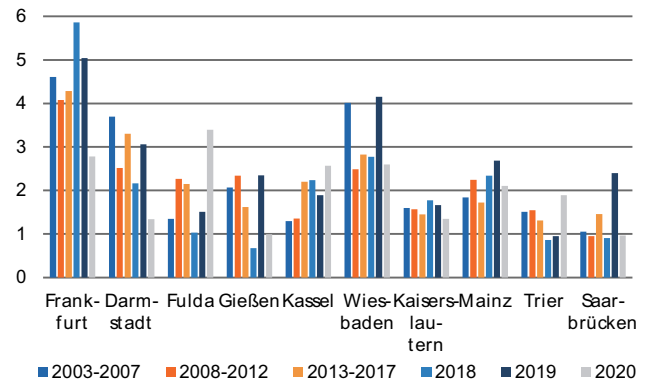
Faktor 25 entspricht der Spanne der Büromärkte nach Bürofläche im Marktbericht

25-FACHER ABSTAND: BÜROSTÄNDE NACH GRÖßE (BÜROFLÄCHE IN TSD. M², 2020)



Quelle: bulwiengesa

DER BÜROFLÄCHENUMSATZ (IN % DES FLÄCHENBESTANDS) GING 2020 DURCH CORONA AN VIELEN STANDORTEN ZURÜCK



Quelle: bulwiengesa

Dabei verhält sich die Marktaktivität nicht nur relativ zur Bürofläche. In Relation zum Büroflächenbestand werden neben Frankfurt an den drei Bürostandorten des Rhein-Main-Gebiets die meisten Flächen vermietet. In Frankfurt erreicht der relative jährliche Büroflächenumsatz etwa 5 Prozent. In Wiesbaden sind es mehr als 3 Prozent, Darmstadt und Mainz kommen auf rund 2,5 Prozent. Die anderen sechs Bürostandorte erreichen dagegen Flächenumsätze von lediglich 1,5 bis 2 Prozent.

Die Marktaktivität ist an den Büromärkten des Rhein-Main-Gebiets vergleichsweise groß

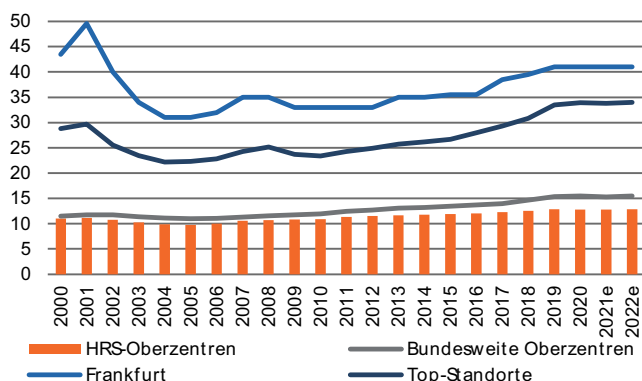
Homeoffice, geringe Leerstände und stabile, hohe Büromieten: Die Entwicklung der im Marktbericht betrachteten Büromärkte unterscheidet sich kaum vom deutschlandweiten Trend. In den neun Oberzentren verharrten die Büromieten 2020 wie in Frankfurt auf dem nach einem langen Anstieg erreichten Niveau von 2019. Die ohnehin niedrigen Leerstände weiteten sich nur leicht um etwa 0,3 Prozentpunkte aus. Auch hierbei unterschied sich der Top-Standort Frankfurt nicht von den Oberzentren.

Die zehn Büromärkte im Marktbericht folgen bundesweiten Trends

Dagegen klaffen die Büromieten weit auseinander, was den unterschiedlichen Standortgrößen und der regionalen Lage geschuldet ist. Hohe Mieten erreichen vor allem die Standorte, die dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen sind. Das sind neben Frankfurt noch Darmstadt, Mainz und Wiesbaden. In den übrigen sechs Bürostandorten Fulda, Gießen, Kaiserslautern, Kassel, Saarbrücken und Trier fallen die Bürospitzenmieten mit einer Bandbreite von 9,50 Euro bis zu 11,50 Euro je Quadratmeter vergleichsweise niedrig aus.

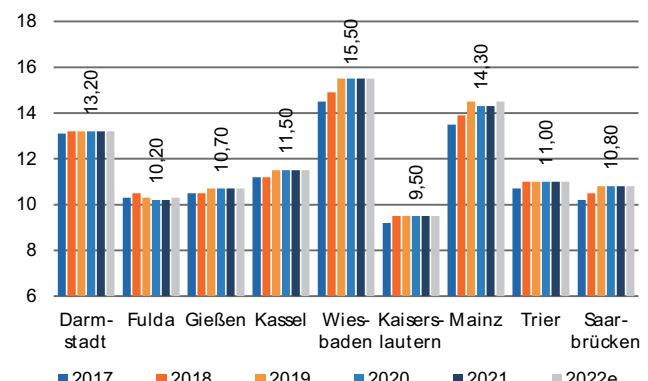
Große Spreizung bei den Büromieten

DER ANSTIEG DER BÜRO-SPITZENMIETEN STAGNIERT SEIT 2019 (IN EURO JE M²)



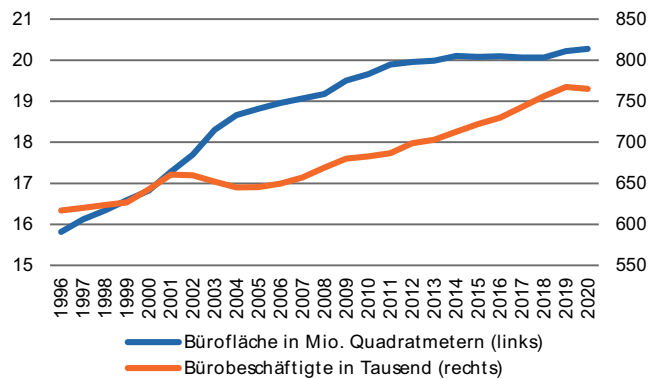
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

IN DEN OBERZENTREN DES RHEIN-MAIN-GEBIETS SIND DIE BÜRO-SPITZENMIETEN MIT ABSTAND AM HÖCHSTEN (IN EURO JE M²)



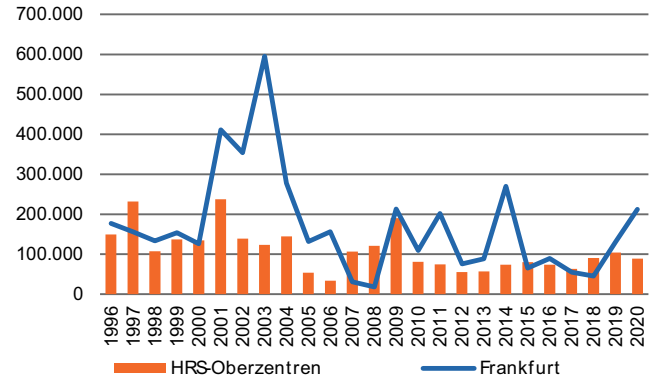
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG WUCHS LÄNGERE ZEIT SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa
Basis: Oberzentren in Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland sowie Frankfurt

DER BÜROBAU IN FRANKFURT HAT FAHRT AUFGENOMMEN (BÜROFLÄCHEN-NEUZUGANG IN QUADRATMETERN)



Quelle: bulwiengesa

Der Grund für das insgesamt knappe Büroflächenangebot an den betrachteten Standorten ist der Anstieg der Bürobeschäftigung in den zurückliegenden Jahren, der meist kräftiger als der Zuwachs der Bürofläche ausfiel. Dabei stieg die Bürobeschäftigung in Frankfurt mit einem Plus von fast 20 Prozent binnen zehn Jahren rund dreimal so stark wie in den Oberzentren. Für ein geringes Büroflächenangebot ist allerdings auch der in den Oberzentren zumeist nur verhaltene Büroneubau ursächlich. Hier entstehen meist keine Büroprojekte auf spekulativer Basis. Der Impuls zum Neubau ist in der Regel eigennutzungsgetrieben.

Die Bürobeschäftigung wuchs schneller als die Bürofläche

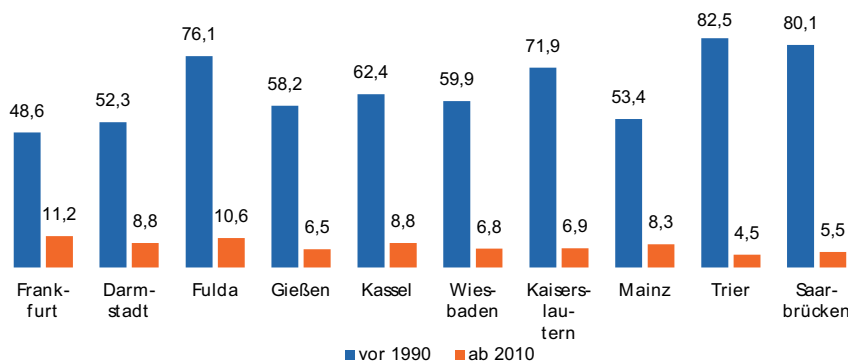
Das knappe Angebot an zeitgemäßen Büroflächen hat beispielsweise in Frankfurt zu einer sichtbaren Belebung des Bürobaus geführt. In den Oberzentren ist eine solche Entwicklung auch erkennbar, aber in einem geringeren Umfang. Zumindest fiel der kumulierte Flächenneuzugang der neun Oberzentren seit 2018 etwas höher aus als zwischen 2011 und 2017. 2019 kamen erstmals seit 2009 wieder mehr als 100.000 Quadratmeter Büroflächen neu an die Büromärkte.

Der Bürobau hat vor allem in Frankfurt angezogen

Unter dem über viele Jahre insgesamt nur verhaltenen Büroflächenwachstum leidet auch das Angebot an zeitgemäßen Büroflächen. In zwei Oberzentren – Saarbrücken und Trier – sind mehr als 80 Prozent der Büroflächen über 30 Jahre alt. Dagegen machen ab 2010 entstandene Büroflächen teilweise nur 5 Prozent des Bestands aus. In Frankfurt und Fulda ist der Anteil dagegen doppelt so hoch.

Die Bürobestände der Oberzentren sind teilweise überaltert

ANGEBOT AN ZEITGEMÄSSEN BÜROFLÄCHEN IST AN EINIGEN STANDORTEN SEHR GERING (ANTEIL DER BÜROFLÄCHEN NACH ALTER IN PROZENT)



Quelle: bulwiengesa

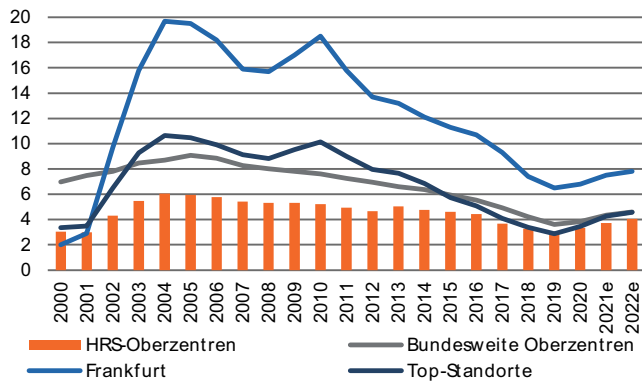
An diesen Zahlen ist zudem erkennbar, dass große Teile des Büroflächenangebots mit Blick auf den Klimawandel die steigenden energetischen Standards nicht mehr erfüllen. Entsprechend groß ist der Sanierungsbedarf. Die damit verbundenen Kosten könnten vor allem an den Bürostandorten mit einem ohnehin niedrigen Mietniveau eine Hürde darstellen, weil Mieterhöhungen hier prozentual stärker ins Gewicht fallen. Durch das steigende Interesse der Mieter an Büroobjekten mit guter Klimabilanz dürfte aber auch die Zahlungsbereitschaft für solche Flächen steigen.

Die energetische Sanierung alter Büroobjekte stellt zugleich Herausforderung und Chance dar

Das Flächenangebot an den betrachteten Standorten ist aber nicht nur mit Blick auf zeitgemäße Büroobjekte knapp – die Verfügbarkeit von Büroflächen ist insgesamt gering. Die Anteile leer stehender Büroflächen sind – ausgenommen Frankfurt – durchweg mit Werten zwischen 3 und 4 Prozent niedrig. Am zentralen deutschen Finanzplatz fällt dagegen die Leerstandsquote mit 7,4 Prozent zur Jahresmitte 2021 gut doppelt so hoch aus. Doch ist dieser Wert für den Frankfurter Büromarkt ebenfalls niedrig. Damit drohen den Büromärkten der betrachteten Standorte keine Marktverwerfungen durch hohe Leerstände, wenn der Büroflächenbedarf als Folge von Homeoffice in den kommenden Jahren etwas nachlässt.

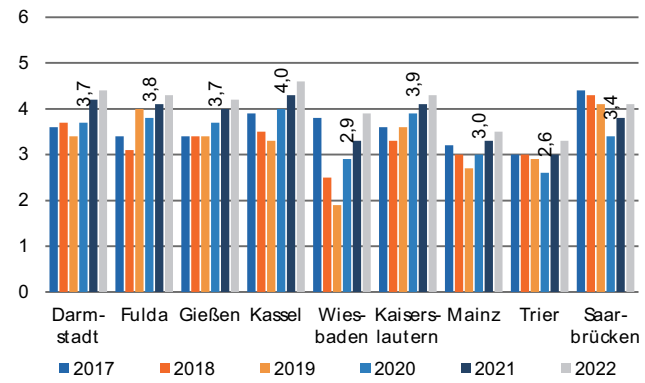
Die Büroleerstände der Oberzentren sind durchweg niedrig

BÜROLEERSTAND NAHM TROTZ REZSSION UND HOMEOFFICE KAUM ZU (LEERSTANDSQUOTE IN %)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

OBERZENTREN WEISEN DURCHWEG NIEDRIGE LEERSTÄNDE AUF (LEERSTANDSQUOTE IN %)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fazit Büromarkt

Die in den zurückliegenden Jahren gesunkenen Büroleerstände haben es Flächennachfragern immer schwerer gemacht, größere zusammenhängende Flächen anzumieten. Deshalb hat sich die Büromarktaktivität vor allem bei großen Flächen in Richtung Projektentwicklungen verlagert. Die inzwischen etwas höheren Leerstandsquoten dürften jedoch keine wesentliche Entspannung ermöglichen. Denn am knappen Angebot der gefragten zeitgemäßen Flächen hat sich kaum etwas geändert. Mit Blick auf die gestiegenen Kommunikationsanforderungen an Büros dürfte sich der Nachfrageüberhang bei modernen Büroflächen eher noch verstärken.

Mietverträge über große Flächen betreffen oft Projektentwicklungen

Der Grund ist der deutlich höhere Anteil an flexibler Arbeit, den viele Arbeitgeber und Bürobeschäftigte nach den Erfahrungen in der Pandemie präferieren. Damit werden Bürogebäude mit ihren Vorzügen bei Kommunikation und Teamarbeit nicht überflüssig, das Gegenteil ist der Fall. Das kann auch daran abgelesen werden, dass Spitzenmieten sowie Mietrenditen stabil blieben und sich die Leerstände nur wenig ausweiteten, obwohl seit März 2020 durch Homeoffice die meisten Büros leer stehen. Unter dem Strich dürfte die Zahl der Schreibtische und damit die Bürofläche zwar sinken. Das Ausmaß wird sich aber wohl in Grenzen halten, denn neue

Flexibles Arbeiten und Demografie dämpfen Büroflächenbedarf, Effekte werden aber nur sukzessive spürbar

Kommunikations- und Rückzugsflächen verbrauchen einen Teil der gesparten Bürofläche. Aber auch die demografische Entwicklung dürfte den Büroflächenbedarf dämpfen. Die Effekte wirken sich aber über einen langen Zeitraum gestreckt aus. Zudem kann der Flächenbedarf durch laufende Mietverträge nicht sofort angepasst werden.

Die Folgen eines moderat sinkenden Büroflächenbedarfs dürften vor allem Büroobjekte betreffen, die die zukünftigen Anforderungen der Büroarbeit nur unzureichend erfüllen oder die eine ungünstige Lage aufweisen. Die hier betrachteten Spitzenmieten für hochwertige Büroflächen betrifft diese Entwicklung aber eher nicht. Doch wie sind die Aussichten für die Büromärkte im laufenden und kommenden Jahr? Die Pandemie ist noch nicht überwunden, aber die Wirtschaft erholt sich. Die Büronachfrage dürfte daher anziehen, die Unsicherheit, wie sich Nutzung mobiler Arbeit auswirkt, kann sich aber bremsend auswirken. Unter dem Strich dürften die Büroleerstände noch etwas zulegen, während die Spitzenmieten weiter weitgehend stabil bleiben.

Wohnimmobilien: Regulierung, Klima, Demografie, Baupreise und Homeoffice

Anders als bei den von der Pandemie unter Druck geratenen Gewerbeimmobilien blieb der Wohnungsmarkt in der Pandemie auf Kurs, Kaufpreise und Mieten für Wohnimmobilien ziehen in Deutschland weiter an. Selbst in den teuren Top-Standorten geht es noch bergauf. Der Wohnraumbedarf hat durch Corona noch zugelegt, weil – auch durch Homeoffice – viel Zeit zuhause verbracht wurde. Das hat den Wunsch nach schönen und geräumigen Wohnungen verstärkt. Demgegenüber ist das Wohnungsangebot oft knapp, weil die Fertigstellungen vielerorts nicht mit dem Wohnungsbedarf der gewachsenen Stadtbevölkerung Schritt halten konnten.

Doch das ändert sich gerade. Der Zuzug in die Städte wird schwächer, während der Wohnungsbau Fahrt aufnimmt. Dass die Wohnungsmärkte in ruhigeres Fahrwasser gelangen, ist aber nicht zu erwarten. Vielmehr stehen durch eine Vielzahl komplexer Themen Herausforderungen vor der Tür. Dazu zählen insbesondere der Ausbau der Mietregulierung, die Senkung der Klimagase im Wohnsektor, der demografische Wandel – Deutschland wird alt – und nicht zuletzt mögliche Nachfrageverschiebungen durch mobiles Arbeiten.

Die verbreitete Anspannung an den Wohnungsmärkten ist eine Folge des kräftigen Zuzugs in die Großstädte, der auch von der Zuwanderung nach Deutschland getragen wurde. Dem Bevölkerungsplus von 3 Mio. Menschen binnen zehn Jahren stand kein ausreichender Wohnungsbau gegenüber. Daher bildete sich insbesondere in stark wachsenden Großstädten eine erhebliche Angebotslücke, die den Mietanstieg beschleunigte. Doch die Zuwanderung hat sich spürbar verlangsamt. 2020 konnte gerade noch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung von jährlich rund 200.000 Menschen ausgeglichen werden.

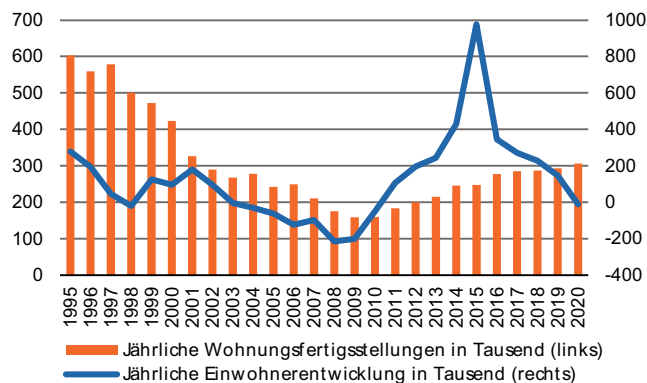
Prognose: Spitzenmieten dürften stabil bleiben, Leerstände aber leicht zulegen

Die Pandemie hat den Wunsch nach einer schönen Wohnung noch verstärkt

Anspannung am Wohnungsmarkt nimmt sukzessive ab, andere Herausforderungen stehen vor der Tür

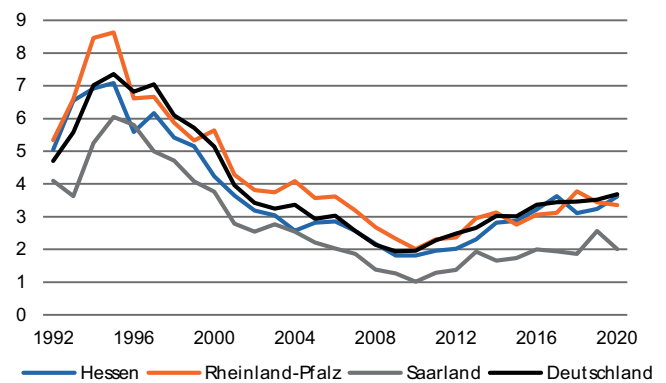
Das Bevölkerungswachstum in Deutschland ist zum Halten gekommen

DAS DEUTSCHE BEVÖLKERUNGSWACHSTUM STAGNIERTE 2020, WÄHREND DER WOHNUNGSBAU FAHRT AUFGENOMMEN HAT



Quelle: Statistisches Bundesamt

WOHNBAU ZIEHT AUCH IN BETRACHTETEN BUNDES-LÄNDERN AN (FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt

Allerdings steht der schwächeren und zuletzt stagnierenden Einwohnerentwicklung – in Deutschland insgesamt wie auch in vielen Städten – inzwischen ein sichtbar beschleunigter Wohnungsbau gegenüber. Seit 2009 haben sich die jährlichen Wohnungsfertigstellungen auf knapp über 300.000 Einheiten fast verdoppelt. Dadurch wird die Angebotslücke sukzessive kleiner und kann die Mietdynamik abbremsen. In der ersten Jahreshälfte 2021 legten die Wohnungsmieten insgesamt nur noch um rund 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu.

Wohnungsbau hat sich seit 2009 mehr als verdoppelt

Dagegen hat sich der Preisanstieg von Wohnimmobilien während der Pandemie beschleunigt, sowohl bei Eigenheimen als auch bei Mehrfamilienhäusern. Damit klappt die Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten nun noch weiter auseinander. Doch während lange Zeit die Preise von Mehrfamilienhäusern denen der ebenfalls kräftig steigenden Eigenheime davoneilten, weisen nun Eigenheime außerhalb der Metropolen mit einer zweistelligen Wachstumsrate die höchste Preisdynamik auf. Preis-treiber abseits der Top-Standorte sind neben den niedrigen Zinsen und einer besseren Erschwinglichkeit der „Homeoffice-Effekt“, der die Nachfrage nach geräumigen Eigenheimen im Grünen angeschoben hat.

Preisanstieg bei Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern hat sich während der Pandemie beschleunigt

Auf der Anlegerseite unterstützt der fortwährende Anlagedruck das Interesse an Wohninvestments. Die höheren Risiken bei Gewerbeimmobilien haben den Fokus auf die stabilere Wohnungsvermietung noch verstärkt. Der befürchtete Anstieg von Mietausfällen blieb auch dank staatlicher Hilfspakete aus und hat das Bild einer risikoarmen Anlage gefestigt. In diesem Zusammenhang sind die Mietrenditen für Mehrfamilienhäuser allerdings auf ein historisches Tief gesunken.

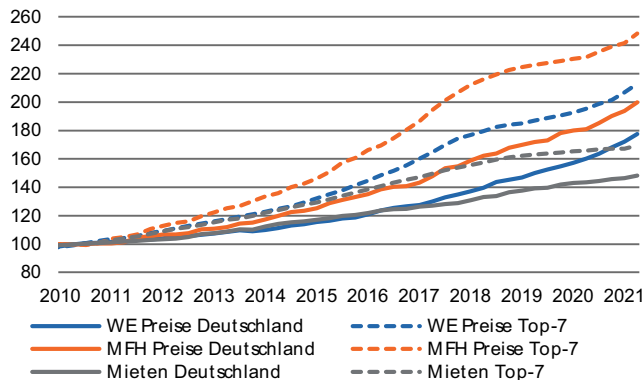
Anlagedruck treibt Preise für Mehrfamilienhäuser in die Höhe

Der verlangsamte Mietanstieg konnte die Klagen über teure Wohnungen aber nicht bremsen. Das zeigte Ende September das Votum der Berliner Bevölkerung hinsichtlich der Enteignung großer Wohnungsgesellschaften mit einer Zustimmung von 56 Prozent. Der Grund für den Mieterunmut ist das nach einem anhaltenden Anstieg erreichte hohe Mietniveau, das in den Großstädten zunehmend auch Haushalte mit solidem Einkommen überfordert. Deshalb ist der Wohnungsmarkt mehr und mehr zum Politikum geworden und war ein großes Thema bei der Bundestagswahl 2021.

Das verlangsamte Mietwachstum konnte den Groll über hohe Mieten nicht aufhalten

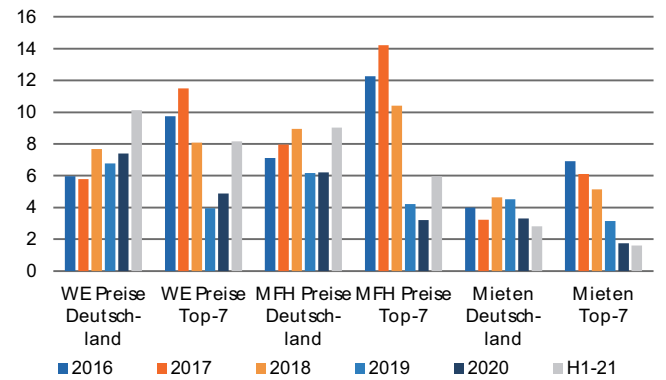
SPD und Grüne setzen auf eine strikte Wohnungsmarktregulierung bis hin zur Deckelung der Mieten. Weil – Stand Anfang Oktober – eine oder beide Parteien an der nächsten Bundesregierung beteiligt sein werden, ist eine Ausweitung der

PREISE STEIGEN VIEL SCHNELLER ALS MIETEN (INDIZES 2010 = 100)



Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken vdp
WE = Wohneigentum MFH = Mehrfamilienhäuser, Top7 = 7 größte Städte

MIETANSTIEG HAT SICH INSGESAM VERLANGSAMT (IN % GGÜ. VJ)



Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken vdp
WE = Wohneigentum MFH = Mehrfamilienhäuser, Top7 = 7 größte Städte

Mietregulierung zu erwarten. Das Ausmaß dürfte von der Zusammensetzung der künftigen Bundesregierung abhängen. Einem Mietendeckel und – im Fall von Berlin – Enteignungen stehen jedoch erhebliche rechtliche Hürden im Weg. Somit ist es durchaus wahrscheinlich, dass bisherige Instrumente wie die Mietpreisbremse ausgeweitet werden. Unter dem Strich könnten sich die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft angesichts eines verlangsamten Mietwachstums aber in Grenzen halten.

Die bundesweite Mietregulierung wird voraussichtlich zunehmen

Eine weitreichende Mietregulierung könnte den Mietern sogar schaden. Die Ausweitung des Wohnungsangebots als Basis für eine moderate Mietentwicklung kann nur gelingen, wenn hohe private Investitionen in den Wohnungsmarkt fließen. Voraussetzungen dafür sind auskömmliche Mietrenditen, verlässliche Rahmenbedingungen und Rechtssicherheit. Fehlen diese, könnten Anlagegelder in andere Assetklassen geleitet werden und dies den Wohnungsbau bremsen. Besser wäre es, Bauvorschriften auszudünnen und einvernehmliche Lösungen zwischen Wohnungswirtschaft, Kommunen und Mieterverbänden zu suchen. Ein Beispiel dafür ist das Hamburger Bündnis für Wohnen, das zu anhaltend hohen Fertigstellungszahlen beiträgt.

Übermäßige Mietregulierung kann den Wohnungsbau bremsen und den Mietern letztlich schaden

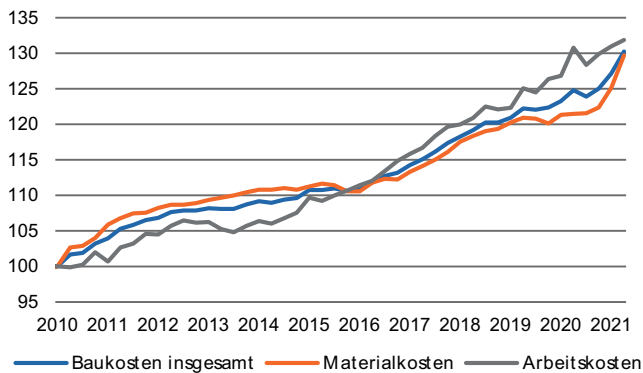
Eine weitere Herausforderung für die Wohnungswirtschaft ist die Reduktion von Klimagasen. Der Immobiliensektor trägt zum einen in hohem Maße zu den CO₂-Emissionen bei, zum anderen stagniert der Ausstoß seit Jahren – trotz enormer Investitionen in die energetische Sanierung von Gebäuden. Damit das Ziel „Klimaneutralität“ in rund einem Vierteljahrhundert erreicht wird, sind also große Anstrengungen und erhebliche Investitionen notwendig. Diese werden sich vielfach aber nicht durch die Einsparung von Heizkosten erwirtschaften lassen, sodass die Frage im Raum steht, wer die Rechnung zahlt, wenn das Wohnen doch günstiger werden soll.

An der Reduktion von Klimagasen führt kein Weg vorbei – unklar ist aber, wer die Rechnung zahlt

Das Wohnen wird aber nicht nur durch steigende Baustandards und energetische Sanierungen verteuert. Auch das Bauen und Modernisieren wird immer teurer. Die Bauwirtschaft ist hochgradig ausgelastet und kann entsprechend höhere Preise durchsetzen. Zuletzt stiegen die Baukosten vor allem durch anziehende Preise für Baumaterialien. Der 2021 abgebremste Anstieg der Arbeitskosten dürfte eher eine Folge der Pandemie sein. Das knappe Fachkräfteangebot auf den Baustellen wird über kurz oder lang wohl eher zu spürbar steigenden Löhnen führen. Insgesamt sind die Baukosten für Wohnungen seit 2010 um rund 30 Prozent gestiegen.

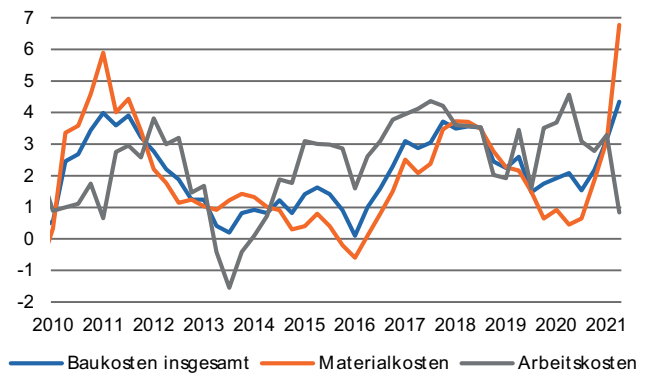
Preise für Baumaterial treiben Baukosten in die Höhe

BAUKOSTEN FÜR WOHNUNGEN STEIGEN KRÄFTIG (INDEX 2010 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt

STEILER PREISANSTIEG BEI BAUMATERIAL (GGÜ. VORJAHR IN %)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Exkurs: Homeoffice-Effekt am Beispiel des Rhein-Main-Gebiets

Das Wachstum von Ballungsräumen wie dem Rhein-Main-Gebiet geht oft mit einer dynamischen Wirtschaft und einem hohen Fachkräftebedarf einher. Daraus resultiert ein verstärkter Zuzug aus dem In- und Ausland, der den Wohnungsbedarf vergrößert. Die Kehrseite der guten Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten sind enorm hohe Wohnkosten. Ein Ausweg könnte das mobile Arbeiten sein, weil es eine größere Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht. Das soll am Beispiel von Frankfurt, der zweitgrößten deutschen Stadt nach München, illustriert werden.

Wer in Frankfurt arbeitet und eine Wohnung sucht, braucht starke Nerven. Noch unerschwinglicher als die Miete für eine Wohnung bei Erstbezug – über 17 Euro je Quadratmeter – sind Eigenheime. Der Preis für ein neues Reihenhaus kratzt mit Nebenkosten an der Millionengrenze. Da liegt es nahe, sich nach Alternativen wie Darmstadt umzuschauen. Die 160.000 Einwohner große Stadt punktet mit guter Erreichbarkeit – die Bahn benötigt keine 20 Minuten – und hoher Lebensqualität. Die Mieten liegen knapp 20 Prozent unter denen von Frankfurt, ein Reihenhaus ist ein Drittel günstiger. Damit ist das Wohnen in Darmstadt wie in den anderen Städten des Rhein-Main-Gebiets – Mainz oder Wiesbaden – aber auch teuer.

Deutlich günstigere Städte finden sich jedoch außerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Mit der größeren Entfernung gehen allerdings auch erheblich längere Fahrzeiten einher. Bisher hätten zwei und mehr Stunden Zeitaufwand für das Pendeln zum Arbeitsplatz eine erhebliche Hürde für viele Beschäftigte dargestellt. Durch mobiles Arbeiten relativieren sich lange Arbeitswege aber, weil die Fahrt durch weniger Bürotage nur noch zwei oder drei Tage pro Woche angetreten werden muss.

Der Marktbericht bietet mehrere Beispiele für attraktive, günstige und zudem von Frankfurt aus gut erreichbare Städte. So wird mit der Bahn die Studentenstadt Gießen in unter einer Stunde erreicht. Die Fahrzeit in die hübsche Barockstadt Fulda beträgt in etwa eine Stunde, bis in die nordhessische Großstadt Kassel vergehen etwa eineinhalb Stunden. Verglichen mit Frankfurt reduzieren sich in diesen drei Städten die Erstbezugsmieten um 35 Prozent. Bei neu gebauten Reihenhäusern liegen die Preise sogar um etwa 60 Prozent unter denen von Frankfurt. Gerade der Wunsch nach einem Eigenheim lässt sich hier wesentlich leichter realisieren.

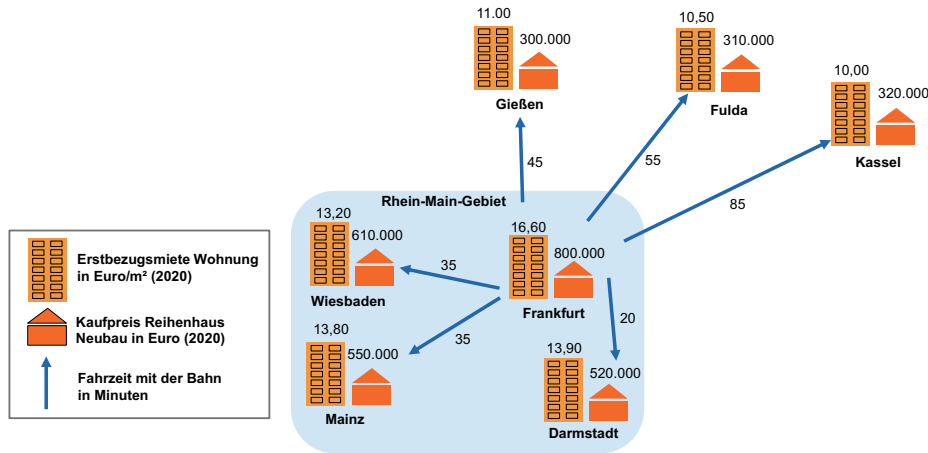
Ein gutes Job-Angebot geht oft mit einem angespannten und teuren Wohnungsmarkt einher

Reihenhäuser für eine Million Euro sind für „Otto Normalverbraucher“ fast unerschwinglich

Homeoffice macht's möglich: Der Suchradius kann auf günstigere Städte ausgedehnt werden.

In Fulda, Gießen oder Kassel sind Mieten 35 Prozent und Reihenhäuser sogar 60 Prozent günstiger

**BEISPIEL FRANKFURT: HOMEOFFICE VERGRÖßERT DEN KREIS ALTERNATIVER WOHNORTE
SO KÖNNEN MIT WENIGER ALS EINER STUNDE ICE-FAHRT BEIM HAUSPREIS 60 PROZENT GESPART WERDEN**



Quelle: bulwiengesa, bahn.de, DZ BANK

Etwa ein Drittel der Beschäftigten arbeitet im Büro. Nicht jeder kann aufgrund des Aufgabengebiets Homeoffice nutzen, aber für viele wäre ein Umzug an einen entfernteren Wohnort machbar. Wie oft das in der Zukunft der Fall sein wird, lässt sich kaum abschätzen. Doch bereits eine überschaubare Zahl könnte auf den Wohnungsmärkten der „Zielstädte“ den Preis- und Mietanstieg merklich beschleunigen. Das wird an den jährlichen Neubauzahlen von Fulda deutlich. Von 2014 bis 2019 entstanden hier pro Jahr im Durchschnitt lediglich 65 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Großraum Frankfurt würde eine moderate Abwanderung den angespannten Wohnungsmarkt aber wohl nur geringfügig entlasten. „Wie groß ist der Homeoffice-Effekt?“ bleibt aus unserer Sicht eine spannende Frage.

Kommt auf die Wohnungsmärkte der „Zielstädte“ ein Nachfrageschub zu?

Entwicklung der Wohnstandorte im Marktbericht

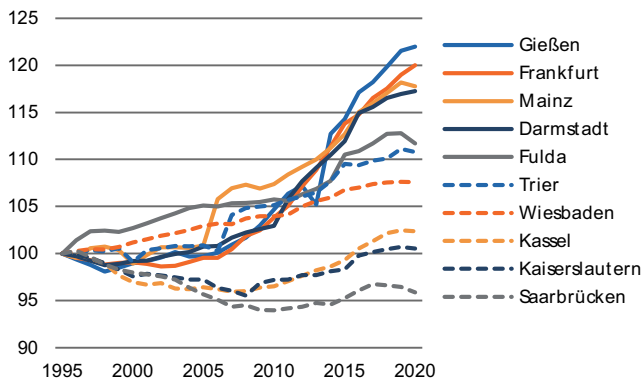
Bei den zehn im Marktbericht betrachteten Städten sticht eine deutlich heterogene Einwohnerentwicklung ins Auge. Während die Bevölkerung in Saarbrücken gegenüber 1995 leicht gesunken ist, nahm sie in Frankfurt um 20 Prozent zu. In Gießen war das prozentuale Plus noch etwas größer. Darmstadt und Mainz wuchsen um nicht ganz 20 Prozent. Zweistellige Zugewinne verzeichneten auch Fulda und Trier. Wiesbaden erreichte ein Plus im oberen einstelligen Bereich. Kaiserslautern und Kassel verloren zunächst wie Saarbrücken Einwohner, schalteten dann aber sichtbar auf Wachstum um. Zuletzt hat sich das Einwohnerwachstum an den Standorten aber insgesamt sichtbar verlangsamt. Teilweise sank die Einwohnerzahl auch.

Während die Einwohnerentwicklung weit auseinander klafft, ...

Homogener verlief dagegen die Entwicklung der Wohnungsmieten. Bis zum Ende des vergangenen Jahrzehnts stagnierten sie mehr oder weniger, danach setzte in allen Städten ein kräftiger Aufwärtstrend der Wohnungsmieten ein. Der stärkste prozentuale Anstieg der durchschnittlichen Erstbezugsmiete binnen zehn Jahren betraf Fulda mit einem Plus von 75 Prozent auf 10,50 Euro je Quadratmeter (2020). Absolut stieg die Miete am stärksten in Frankfurt, sie verteuerte sich um fast 6 Euro je Quadratmeter.

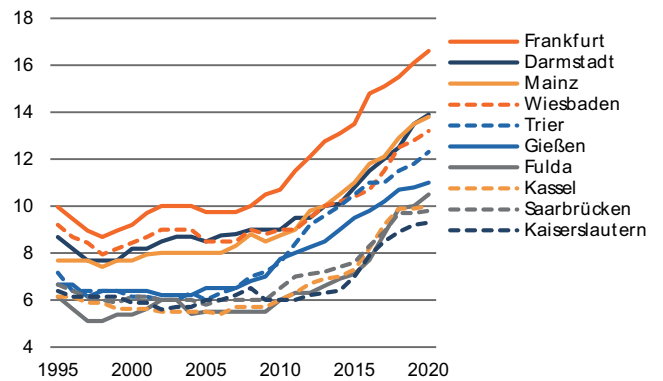
... ging es mit den Wohnungsmieten in allen Städten kräftig bergauf

STÄDTE UNTERSCHIEDEN SICH DURCH DEUTLICH HETEROGENE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG (EINWOHNERZAHL 1995 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

ERSTBEZUGSMIETE STEIGT IN ALLEN STÄDTEN KRÄFTIG AN (DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO/M²)

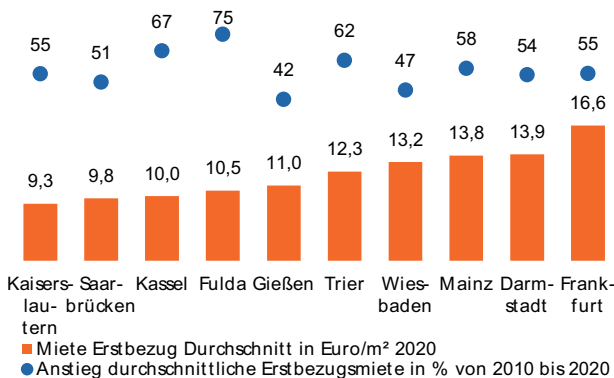


Quelle: bulwiengesa

Im Vergleich zum ähnlich ausgeprägten Anstieg der Wohnungsmieten haben sich die Preise für Eigenheime unterschiedlicher entwickelt. Während der prozentuale Preisanstieg bei neuen Reihenhäusern in Darmstadt, Fulda, Gießen, Kaiserslautern, Kassel, Saarbrücken und Trier noch – grob betrachtet – im Rahmen der Mietentwicklung bleibt, haben sich die Kaufpreise für diesen Haustyp in Mainz und Wiesbaden von 2010 bis 2020 verdoppelt. In Frankfurt ist der Preis für Reihenhäuser sogar um 130 Prozent gestiegen.

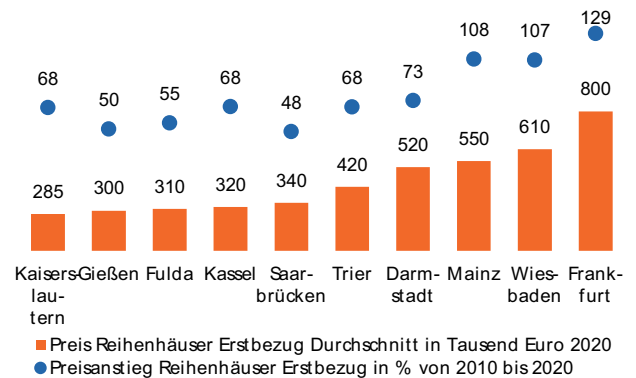
In Frankfurt, Mainz und Wiesbaden sind die Kaufpreise für Reihenhäuser "explodiert"

MIENTWICKLUNG FÜR WOHNUNGEN BEI ERSTBEZUG



Quelle: bulwiengesa

PREISENTWICKLUNG FÜR NEU GEBAUTE REIHENHÄUSER



Quelle: bulwiengesa

Die Mietentwicklung der betrachteten Oberzentren plus Frankfurt entspricht weitgehend dem bundesweiten Trend. In den neun Oberzentren liegt die Miethöhe im Durchschnitt gleichauf, wenngleich die analysierten Standorte meist teurer oder günstiger sind – verglichen mit dem bundesweiten Mittelwert von etwa 12 Euro je Quadratmeter für eine Neubauwohnung. Dagegen liegen die Frankfurter Mieten um gut 1 Euro je Quadratmeter über dem Durchschnitt der sieben Top-Standorte.

Wohnungsmieten in Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland folgen weitgehend bundesweitem Trend

Der in Deutschland insgesamt beschleunigte Wohnungsbau kann auch an den betrachteten Standorten beobachtet werden. In sieben der zehn Städte wurde von 2016 bis 2020 mehr gebaut als in den fünf Jahren davor. Auffällig ist der große Unterschied der jährlichen Fertigstellungen in Relation zur Wohnbevölkerung. Während in Frankfurt, Gießen und Trier gut sechs Wohnungen je 1.000 Einwohnern entstehen, sind es in Kaiserslautern, Kassel, Saarbrücken und Wiesbaden lediglich zwei.

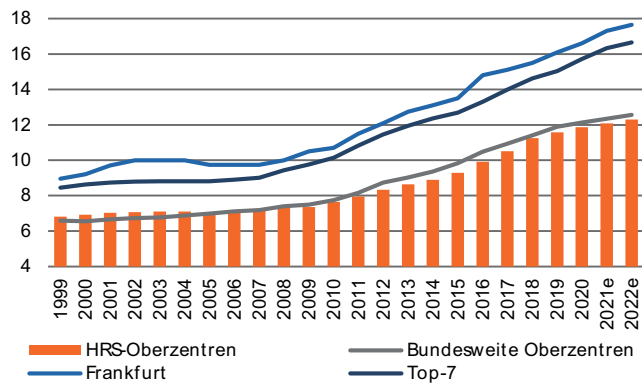
Wohnungsbau legt zu, die regionalen Unterschiede sind aber groß

Damit liefern die Unterschiede im Wohnbau eine Erklärung für den verbreiteten Mietanstieg. Weil meist wenig gebaut wird, sind attraktive Wohnungen auch in Städten mit einer weitgehend stabilen Einwohnerzahl knapp.

In den beiden umseitigen Abbildungen ist der Wohnungsbau der Zahl neuer Haushalte gegenübergestellt. Private Haushalte sind die zentrale Größe für den Wohnungsbedarf. Dabei wurden die Perioden 2011 bis 2015 und 2016 bis 2020

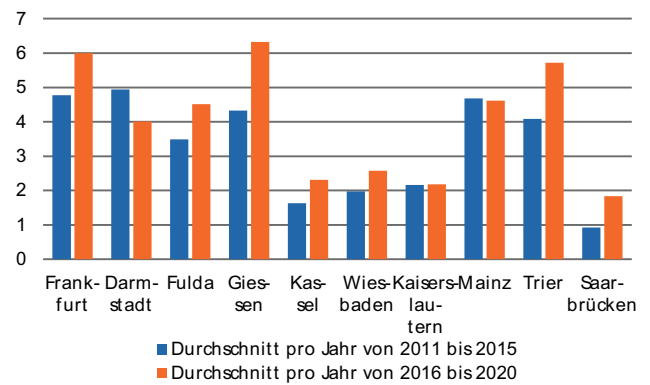
Relation aus neuen Haushalten und Neubau hat sich meist verbessert

MIENTWICKLUNG ENTSPRICHT BUNDESWEITEM TREND (DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO/M²)

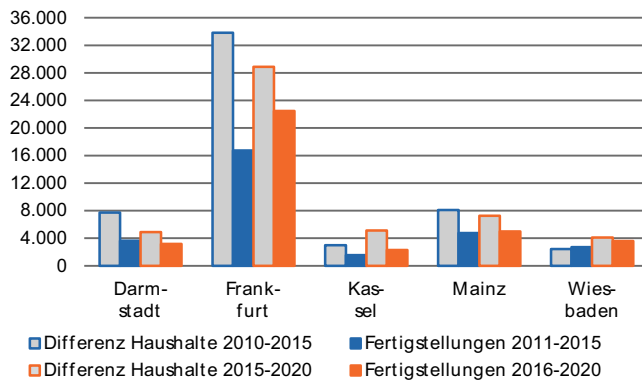


Quelle: bulwiengesa

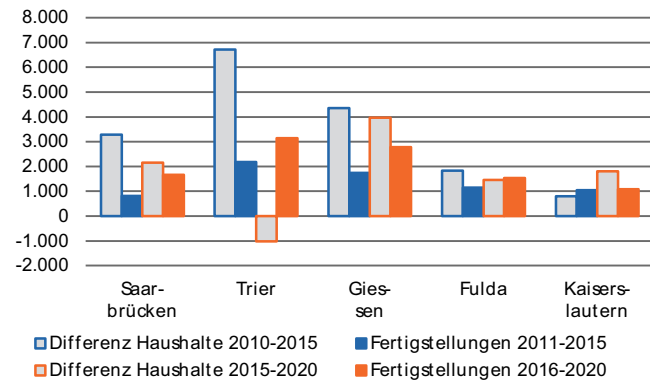
GROSSE UNTERSCHIEDEN IM WOHNUNGSBAU (WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Statistische Ämter der Städte und Bundesländer



Quelle: bulwiengesa, Scope, Statistische Ämter der Städte und Bundesländer



Quelle: bulwiengesa, Scope, Statistische Ämter der Städte und Bundesländer

gegenübergestellt. Gut sichtbar ist, dass zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts die Zahl neuer Haushalte durch moderatere Neubauzahlen und Zuzug die Wohnungsfertigstellungen meist weit übertrifft. In der zweiten Hälfte des Jahrzehnts ist der Abstand zwar kleiner geworden. Dennoch wurde in sieben der zehn Städte eher zu wenig gebaut. Besser sah es dagegen in Fulda, Trier und Wiesbaden aus.

Fazit Wohnungsmarkt

Die höheren Neubauzahlen und die schwächere Einwohnerentwicklung sprechen für eine verlangsamte Mietentwicklung. Auch das schon kräftig gestiegene Mietniveau sollte den weiteren Mietanstieg dämpfen. In den Oberzentren dürfte sich das jährliche Mietplus auf rund 2 Prozent bis zum Ende des kommenden Jahres abbremsen. Hohe jährliche Mietzuwächse von 7 Prozent wie in den Jahren von 2016 bis 2018 werden sich eher nicht wiederholen. Sollte es durch den Homeoffice-Effekt vermehrt zu Umzügen in Richtung der Städte mit günstigeren Wohnungsmärkten kommen,

Mietdynamik dürfte sich in den Oberzentren auf 2 Prozent abbremsen

könnten hier Mieten und Preise stärker anziehen. Tendenziell dürften vom mobilen Arbeiten Städte mit hoher Lebensqualität, relativ günstigen Wohnungsmärkten und guter Erreichbarkeit profitieren.

Neben den nicht mehr ganz so günstigen Aussichten für die Wohnungsvermietung kommt auf den Wohnungsmarkt eine Reihe von Herausforderungen zu. Dazu zählen der wahrscheinlich bevorstehende Ausbau der Mietregulierung, hohe Kosten für die energetische Gebäudesanierung und die Alterung der Bevölkerung, die die Nachfrage am Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren spürbar beeinflussen dürfte. Angesichts der enorm gestiegenen Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sollte gerade auch angesichts dieser Aspekte die Wirtschaftlichkeit von Wohninvestments intensiv beleuchtet werden. Die Wohnungsvermietung selbst dürfte angesichts des meist noch knappen Wohnungsangebots weiterhin wenig Schwierigkeiten bereiten.

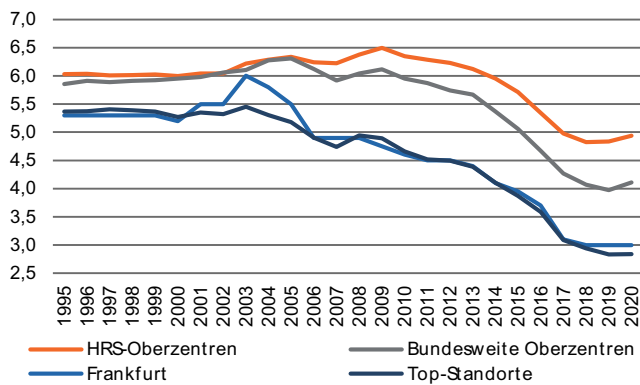
Mietregulierung und die Kosten des Klimawandels könnten die Wirtschaftlichkeit belasten

INVESTMENTMARKT

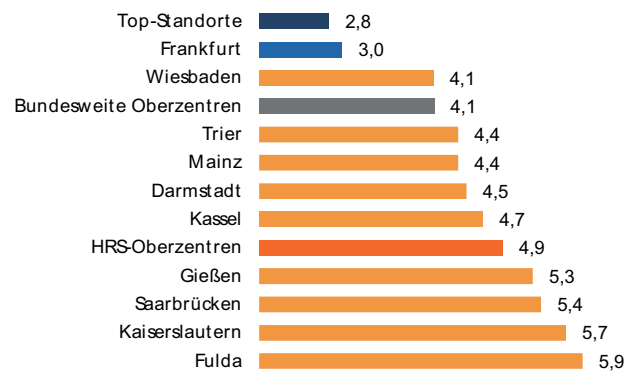
Die seit April 2019 durchgängig negative Rendite für zehnjährige Bundesanleihen ist eine treibende Kraft für die hohe Anlegernachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Daran gemessen bieten Immobilien nach wie vor ein hohes Renditepotenzial, sodass die insgesamt weniger günstigen Aussichten am Immobilienmarkt – etwa durch E-Commerce, Homeoffice oder Mietregulierung – in Kauf genommen werden. Die im Marktbericht betrachteten Oberzentren (ohne den Top-Standort Frankfurt) bieten insgesamt ein überdurchschnittliches Renditeniveau, bedingt durch die teilweise geringe Standortgröße und die teilweise schwache Wirtschaftsstruktur.

Wohn- und Gewerbeimmobilien in Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland bieten ein vergleichsweise hohes Renditeniveau

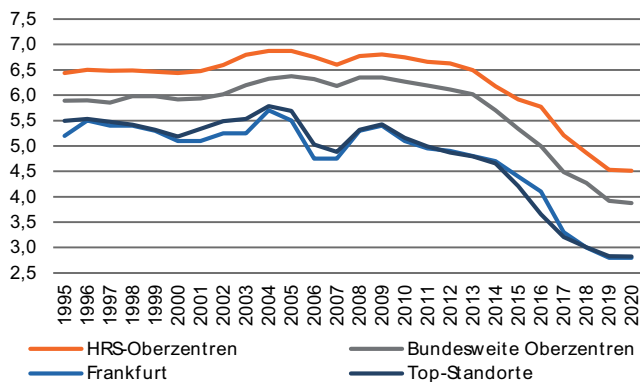
RENDETEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN SEIT 1995 (ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN)



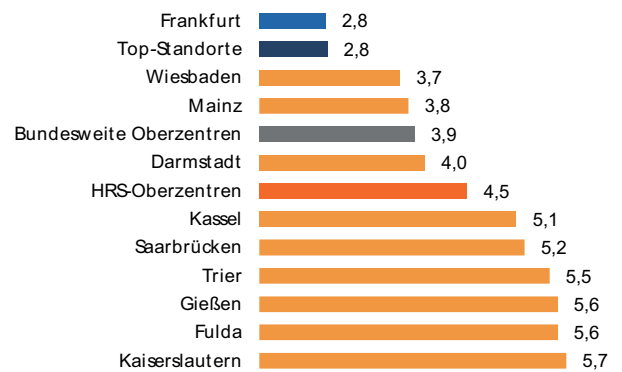
RENDETEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN 2020 (ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN)



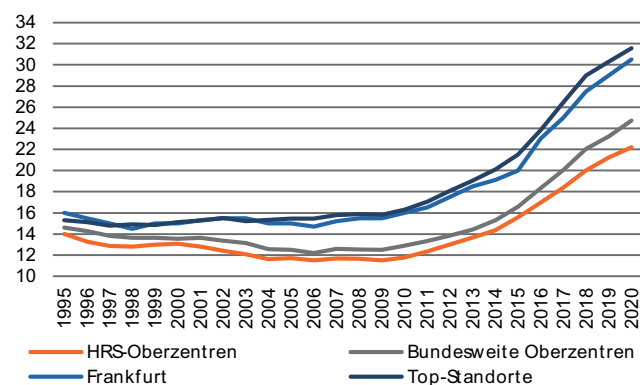
RENDETEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN SEIT 1995 (ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN)



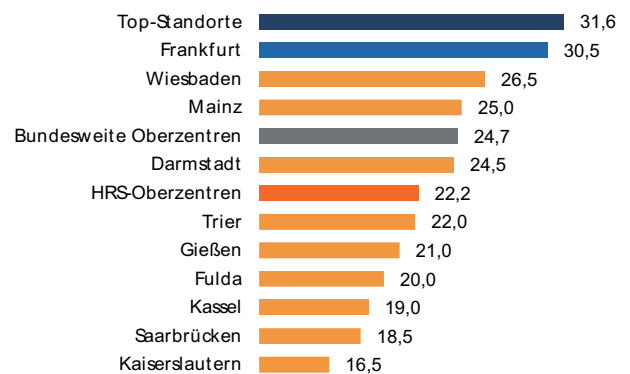
RENDETEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN 2020 (ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN)



ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN SEIT 1995 (VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER)



ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN 2020 (VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER)



Quelle: bulwiengesa

Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.

TOP-STANDORT FRANKFURT

Der internationale Finanzplatz Frankfurt ist einer der bedeutendsten deutschen Immobilienmärkte mit einer großen internationalen Nachfrage. Jährliche Investments in Gewerbeimmobilien bewegen sich im oberen einstelligen Milliardenbereich. Der im Bau befindliche 233 Meter hohe Büroturm T1 ist mit einem Verkaufspreis von rund 1,4 Milliarden Euro in diesem Jahr zu Deutschlands teuerster Immobilie geworden. Das Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigung hat zu einer ausgeprägten Nachfrage am Immobilienmarkt geführt und Mieten wie Kaufpreise erheblich steigen lassen. Frankfurt ist seit jeher der teuerste Bürostandort in Deutschland. Wohnungspreise und -mieten liegen nach München auf dem zweiten Platz.

Auch wenn der Finanzsektor eine bedeutende Rolle in Frankfurt spielt, ist die Wirtschaft insgesamt breit aufgestellt. Deshalb haben sich die Belastungen im Finanzsektor wie die Folgen der internationalen Finanzmarktkrise, das anhaltende Zinstief, die Digitalisierung oder die ausgeweitete Regulierung nicht weiter negativ ausgewirkt. Einen gewissen positiven Effekt haben Standortverlagerungen von Londoner Finanzinstituten nach Frankfurt durch den Brexit verursacht. Gleiches gilt für die in Frankfurt angesiedelte europaweite Bankaufsicht. Außerdem hat das verarbeitende Gewerbe einen erheblichen Stellenwert. Das Wachstum der Stadt wird zudem von der international bedeutenden Messe sowie von der verkehrsgünstigen Lage unterstützt. Von wohl keiner anderen deutschen Stadt werden nationale und internationale Ziele so gut erreicht wie von Frankfurt aus. Der internationale Flughafen fungiert zudem als Beschäftigungsmotor und bedeutender Logistikstandort. Die Arbeitslosigkeit ist moderat, im September 2021 lag die Arbeitslosenquote bei 6,3 Prozent.

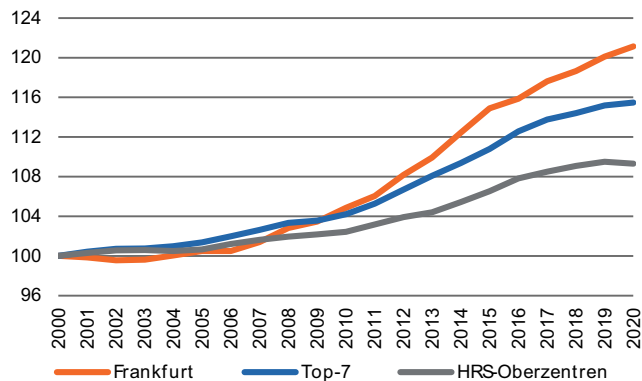
Insgesamt hat sich die Zahl der Beschäftigten binnen zehn Jahren um rund 90.000 oder 14 Prozent ausgeweitet. Der wachsende Arbeitsmarkt ging zudem mit einer stark steigenden Bevölkerung einher, die sich im gleichen Zeitraum um rund 100.000 Menschen auf 765.000 Einwohner – ein Zehnjahresplus von über 15 Prozent – ausgeweitet hat.

Frankfurt zählt zu den herausragenden Immobilienstandorten in Deutschland

Frankfurts Wirtschaft ist insgesamt breit aufgestellt

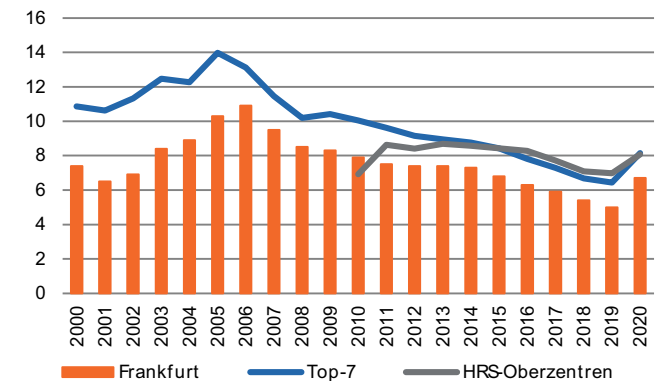
Frankfurt wuchs binnen zehn Jahren um 100.000 Einwohner

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

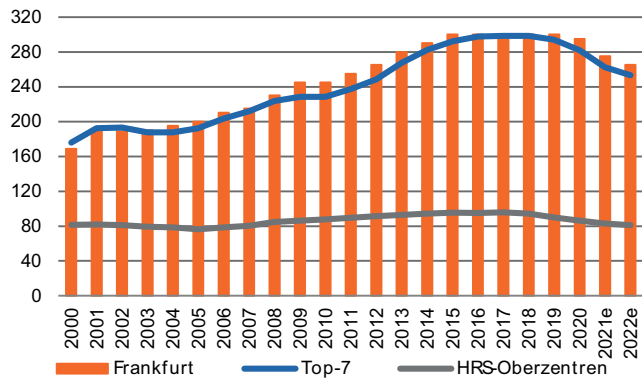
ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



Quelle: bulwiengesa

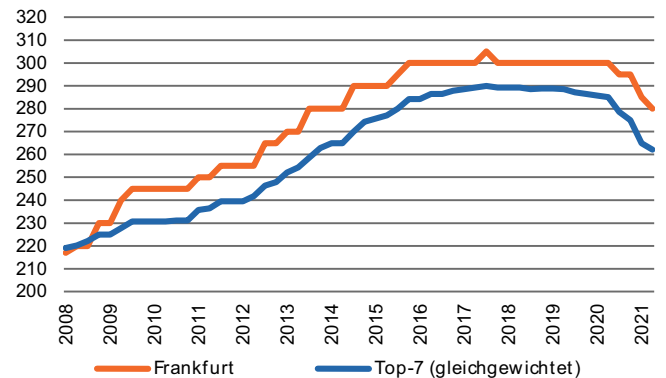
Frankfurt: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL, QUARTALS DATEN (IN EURO JE M²)

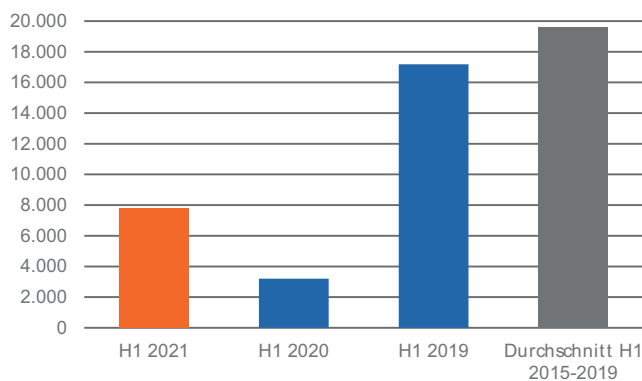


Quelle: bulwiengesa

Der Ballungsraum Frankfurt ist in den zurückliegenden Jahren dynamisch gewachsen. Insgesamt erreicht das Einzugsgebiet des Einzelhandels rund 2,5 Mio. Menschen. Zudem ist die Region kaufkraftstark. Ein weiterer Baustein im Fundament des Einzelhandelsstandorts waren vor der Pandemie die sehr hohen Gästezahlen. 2019 zählte Frankfurt auf 1.000 Einwohner mehr als 14.000 Übernachtungen, 50 Prozent mehr als im Durchschnitt der Top-Standorte. Neben vielen Messe- und Kongressbesuchern profitierte der Handel dank des Flughafens von vielen Kunden aus Asien, auf die sich das Angebot in der Innenstadt auch eingestellt hat, die aber derzeit praktisch komplett fehlen. Insofern ist die weitere Entwicklung des Tourismusgeschäfts von hoher Bedeutung für den Handel. Vor allem das Messegeschäft könnte dauerhaft schwächer ausfallen, auch aufgrund des Verlusts der IAA an die Messe in München. Die Hotellerie hat sich darauf schon eingestellt. So schloss bereits im vergangenen Jahr das Grandhotel Hessischer Hof. Die von JLL ermittelte Verfügbarkeitsquote für Einzelhandelsflächen weist für Frankfurt mit 23 Prozent den höchsten Wert der Top-Standorte aus. Auf Schwierigkeiten im Innenstadthandel deutet eine relativ niedrige Vermietungsleistung hin. Allerdings haben sich die Vermietungsaktivitäten 2021 etwas belebt. Dennoch bleibt Frankfurt mit den 1A-Lagen Zeil und Goethestraße sowie mehreren großen Shopping-Centern ein starker Einzelhandelsstandort. Dafür spricht der bislang eher moderate Rückgang der Spitzenmiete, die um gut 7 Prozent auf aktuell 280 Euro je Quadratmeter sank. Die Spitzenmiete könnte allerdings noch nachgeben. Ein Glanzlicht dürfte der Kaufhof am Eingang zur Zeil werden, der derzeit umgebaut und zum „Weltstadthaus“ aufgewertet wird.

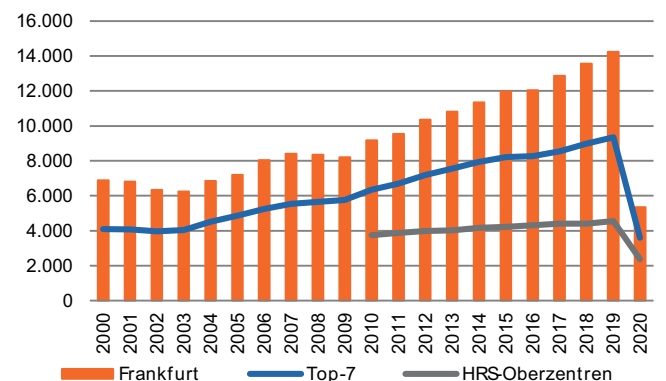
Der kräftige Rückgang der hohen Besucherzahlen könnte den Einzelhandel belasten

EINZELHANDEL: VERMIETUNGSUMSATZ CITY-LAGEN (IN M²)



Quelle: JLL

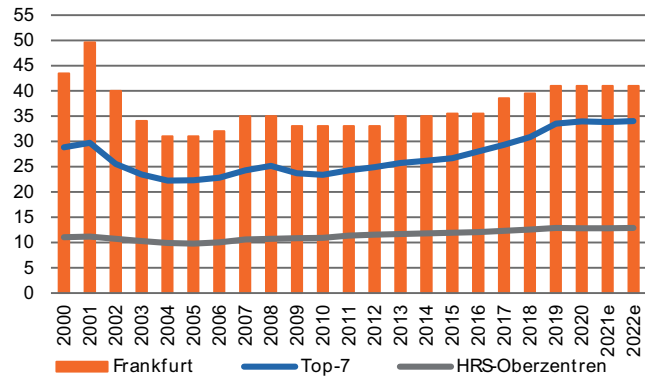
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN (ANZAHL JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

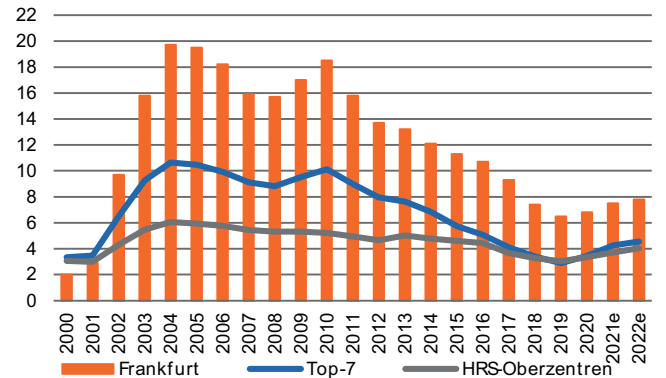
Frankfurt: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE (IN %)

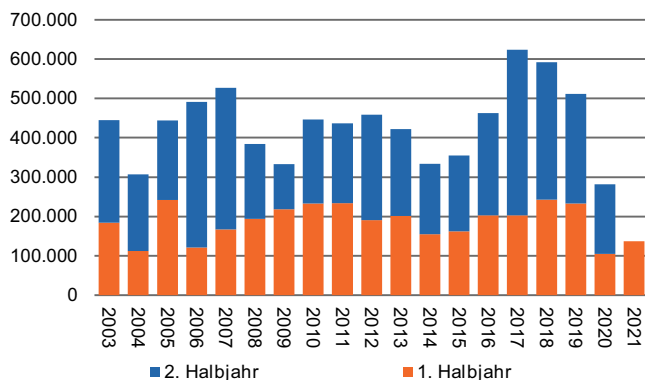


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Auch in der Corona-Pandemie konnte Frankfurt als einziger deutscher Büromarkt eine Spitzenmiete von über 40 Euro je Quadratmeter beibehalten. Seit dem Herbst 2019 liegt der Wert stabil bei 41 Euro je Quadratmeter. Dabei hat sich das Vermietungsgeschäft in der Pandemie stärker als im Durchschnitt der Top-Standorte abgebrems. 2020 ging der Büroflächenumsatz gegenüber 2019 um 45 Prozent zurück. Umso erfreulicher ist, dass sich der Frankfurter Büromarkt im ersten Halbjahr 2021 beleben konnte. Der Büroflächenumsatz fiel mit fast 140.000 Quadratmetern deutlich höher als in den ersten sechs Monaten des Vorjahres aus, obwohl die Flächennachfrage im Finanzsektor eher gering war. Die am stärksten vertretenen Branchen waren Industrie und Handel. Für den Büromarkt ist es günstig, dass die Frankfurter Wirtschaft relativ breit aufgestellt ist. Zwei Mietverträge erreichten eine fünfstellige Fläche mit 20.000 beziehungsweise 15.000 Quadratmetern. Mieter sind Nestlé und Siemens, jeweils in Projektentwicklungen. Der Anstieg der Leerstandsquote hielt sich gegenüber dem ersten Quartal 2020 bis zur Jahresmitte 2021 mit unter 1 Prozentpunkt auf 7,4 Prozent in Grenzen, auch dank des im laufenden Jahr geringen Flächenneuzugangs. Im kommenden Jahr weitet sich das Flächenangebot etwas stärker aus, sodass die Leerstandsquote 2022 weiter anziehen könnte. Da zeitgemäße Büroflächen nur einen Teil des Leerstandes ausmachen, dürfte die Spitzenmiete ihr aktuelles Niveau beibehalten. Zur Frankfurter Skyline kommen nach dem Büro- und Hotelturn ONE auch in den kommenden Jahren Hochhäuser wie etwa durch das Ensemble FOUR hinzu. Der dazugehörige Turm T1 ist mit einem Verkaufspreis von rund 1,4 Milliarden Euro aktuell Deutschlands teuerste Immobilie.

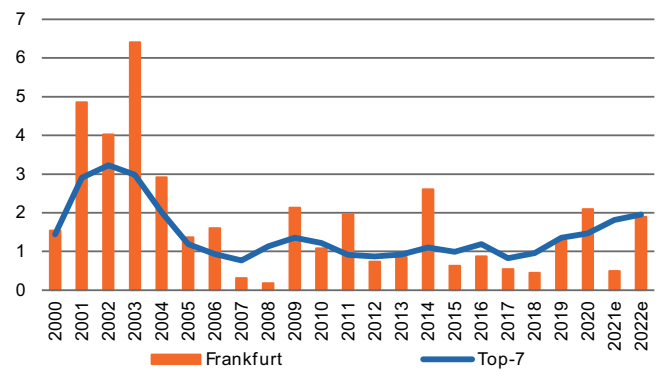
Frankfurts Skyline wird in den kommenden Jahren von neuen Hochhäusern ergänzt

BÜROFLÄCHENUMSATZ (IN M²)



Quelle: bulwiengesa

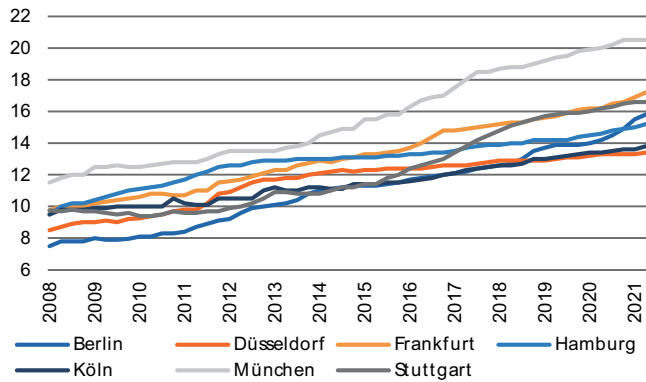
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (IN % DES FLÄCHENBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

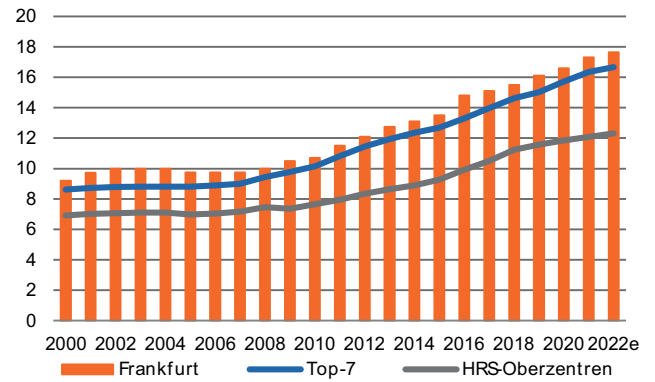
Frankfurt: Wohnimmobilien

DURCHSCHNITTLICHE MIETE BEI ERSTBEZUG (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa

DURCHSCHNITTLICHE MIETE BEI ERSTBEZUG (IN EURO JE M²)

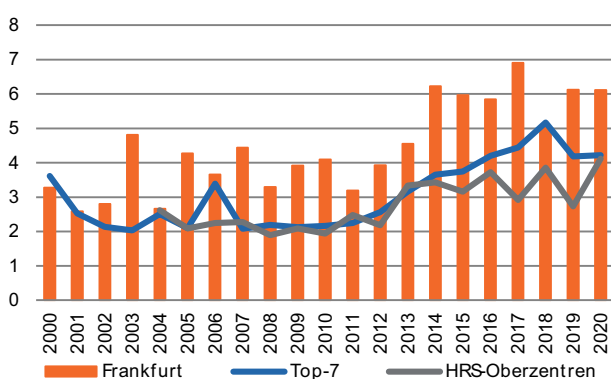


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Das kräftige Einwohnerwachstum in Verbindung mit einem hohen Einkommensniveau hat Frankfurt zum zweit teuersten deutschen Wohnort nach München gemacht. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete stieg im zweiten Quartal 2021 auf 17,20 Euro je Quadratmeter, das Zehnjahresplus lag bei rund 55 Prozent. Im Spitzensegment des Wohnungsmarktes werden bei Erstbezug Mieten von 25 Euro je Quadratmeter und mehr gezahlt. Durch die anhaltend hohe Nachfrage sind Leerstandsreserven schon lange aufgezehrt: Binnen zehn Jahren stieg die Zahl privater Haushalte um über 60.000, während weniger als 40.000 Wohnungen gebaut wurden. Dabei bewegt sich der Neubau auf einem hohen Niveau mit jährlich sechs Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohner. Zur weiteren Entspannung des Wohnungsmarktes ist ein fortgesetzt kräftiger Neubau notwendig, doch die Widerstände gegen großflächige Projekte sind erheblich und könnten das Wachstum der Stadt bremsen. Erheblicher Protest angrenzender Kommunen besteht gegen den geplanten Stadtteil im Nordwesten Frankfurts. Dagegen fand die innenstadtnahe Quartiersentwicklung Günthersburghöfe nicht ausreichend Unterstützung im Stadtparlament. Aktuell stagniert die Einwohnerzahl, sodass sich der Nachfrageüberhang sukzessive verringert. Entlastend könnte sich der „Homeoffice-Effekt“ auswirken, weil Wohnungen im günstigeren Umland attraktiver werden. Aufgrund der Wohnungsknappheit könnte sich der Mietanstieg aber noch moderat fortsetzen, trotz des schon hohen Mietniveaus. Eine gewisse Sättigung zeichnet sich bei exklusiven Wohnungen in Wohntürmen ab. Für bereits geplante Vorhaben werden daher alternative Nutzungen geprüft.

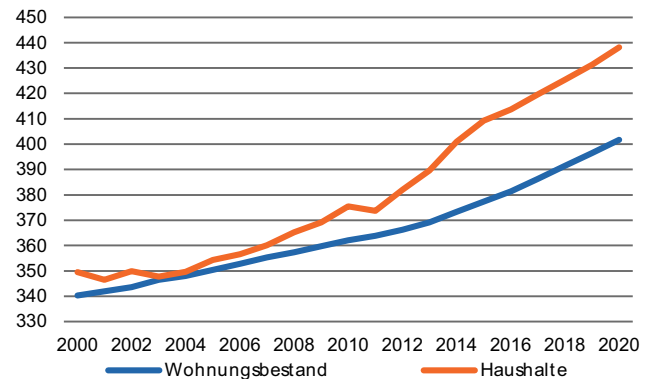
Entlastung durch Homeoffice? Bislang ist Frankfurts Wohnungsmarkt durch das kräftige Einwohnerwachstum angespannt

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: Scope

WOHNUNGSBESTAND UND PRIVATEN HAUSHALTEN (IN TAUSEND)



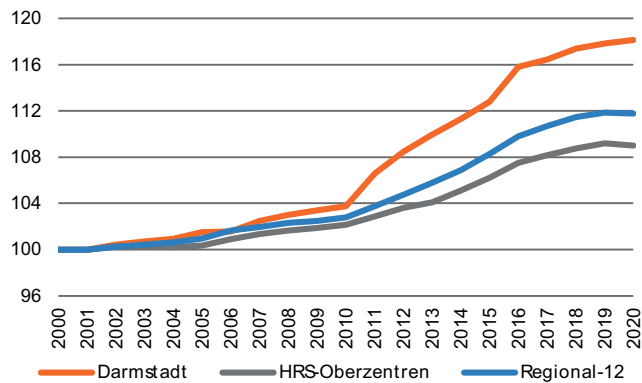
Quelle: Scope

DARMSTADT

Darmstadt zählt zu den Städten mit dem stärksten Wachstum. Binnen zehn Jahren wuchs die Bevölkerung um 14 Prozent auf rund 160.000 Einwohner. Forschung und Lehre haben in der Wissenschaftsstadt mit insgesamt rund 46.000 Studierenden an mehreren Hochschulen einen hohen Stellenwert. Unter den Forschungseinrichtungen ragen das Raumflugkontrollzentrum ESOC und die im Bau befindliche Teilchenbeschleunigeranlage „FAIR“ heraus. Zudem ist Darmstadt, begünstigt von der Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets, ein starker Wirtschaftsstandort mit über 130.000 Erwerbstätigen. Kernbranchen sind IT, Chemie/Pharma/Biotech, Maschinenbau, Weltraumtechnologie und Kosmetik. Beispiele für bedeutende Unternehmen sind die Telekom, der Chemie- und Pharmakonzern Merck, der Maschinenbauer Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm sowie die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella. Viele Startups sind im Technologie- und Innovationszentrum der Technischen Universität angesiedelt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen macht Darmstadt zum gefragten Immobilienstandort. Umfangreiche Konversionsareale nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte bieten Raum für die Entwicklung neuer Stadtquartiere wie die Lincoln-Siedlung oder das Ludwigshöviertel auf dem Gelände der Cambrai-Fritsch-Kaserne/ Jefferson-Siedlung. Dennoch ist das Wohnungsangebot knapp. Hohe Wohnungsmieten, die fast im Bereich der Top-Standorte liegen, sind die Folge. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,6 Prozent (September 2021) moderat. Eine erfreuliche Überraschung brachte die 44. Sitzung des UNESCO-Welterbe-Komitees, denn die Künstlerkolonie Mathildenhöhe wurde in die Welterbeliste aufgenommen.

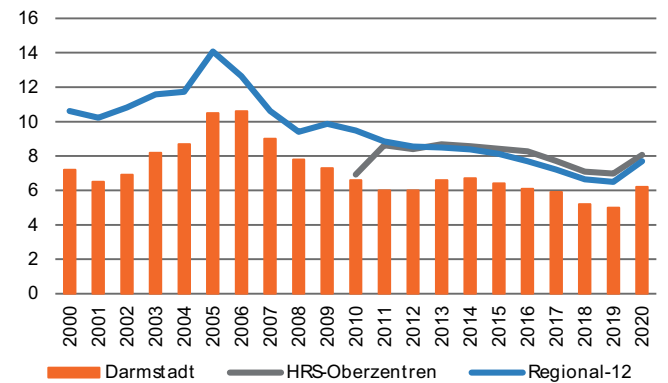
Die „Wissenschaftsstadt“ ist ein stark wachsender Wirtschafts- und Forschungsstandort

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



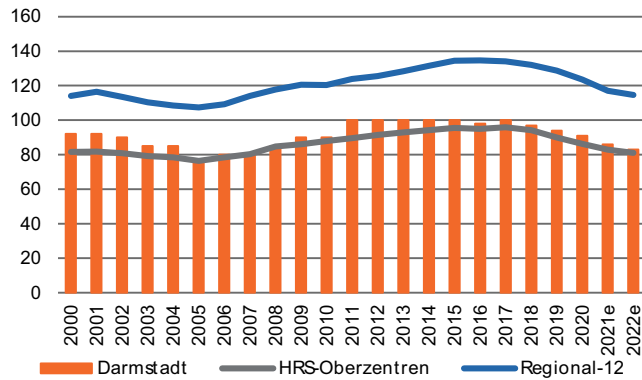
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Darmstadt

Die Voraussetzungen für den Darmstädter Einzelhandel sind insgesamt gut. Positive Aspekte sind das kräftige Einwohnerwachstum, die gute Beschäftigungslage und die für eine Studentenstadt hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 106 Punkten. Dazu kam bis zum Beginn der Pandemie ein solides Gästeaufkommen. Trotz des großen, südlich von Darmstadt gelegenen Einzugsgebiets mit rund 650.000 Menschen fällt die Zentralitätskennziffer mit 107 Punkten eher niedrig aus. Belastungsfaktoren sind konkurrierende Shopping-Standorte. Dazu zählen das 30 Kilometer entfernte Frankfurt sowie das benachbarte Weiterstadt mit diversen Fachmärkten, der größten deutschen Decathlon-Filiale und dem Shopping-Center Loop 5. Als Folge koppelte sich die Mietentwicklung vom bis 2016 steigenden Mietrend im Handel ab. Die Spitzenmiete stagnierte bei 100 Euro je Quadratmeter. Der danach einsetzende Mietrück-

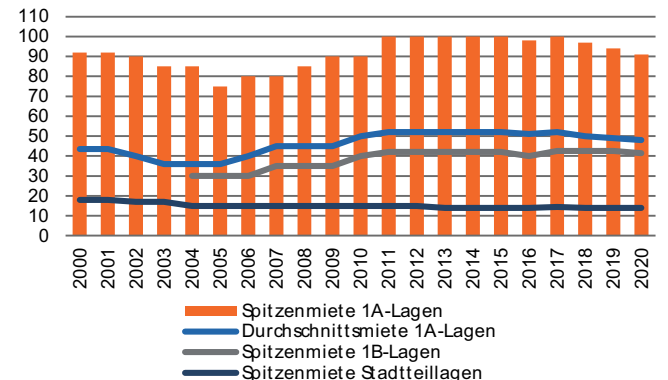
Handel: Die Darmstädter Retail-Miete ist seit 2018 rückläufig

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



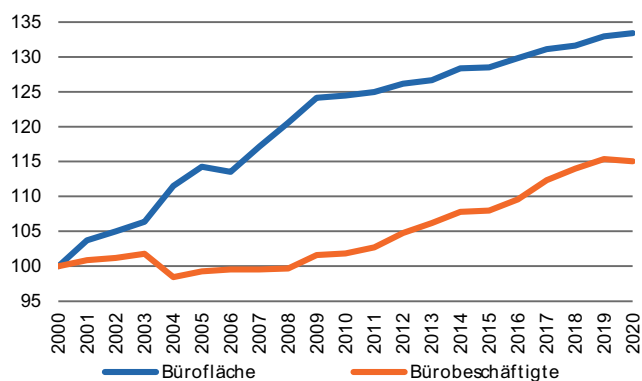
Quelle: bulwiengesa

gang machte dagegen vor Darmstadt nicht halt. Während der Corona-Krise sank die Miete weiter, zuletzt auf 91 Euro je Quadratmeter. Den Strukturwandel im Handel und die Pandemie dürfte die Darmstädter City jedoch besser verkraften als das Center Loop 5, bei dem schon zehn Jahre nach der Eröffnung ein großer Umbau und eine Neupositionierung als Mini-Freizeitpark notwendig wurden. Die Innenstadt punktet mit den 1A-Lagen Schuchard- und Ernst-Ludwig-Straße, zwei Shopping-Centern – Luisencenter und Carree Darmstadt – sowie einem guten gastronomischen Angebot. Dennoch dürfte der vom Online-Shopping verursachte sinkende Verkaufsflächenbedarf einen weiteren Mietrückgang nach sich ziehen.

Die hohe Beschäftigung in Darmstadt erfordert einen entsprechend großen Büromarkt. Daher ist der Büroflächenbestand mit 1,6 Mio. Quadratmetern nicht überdimensioniert. Das Leerstands-niveau sank trotz Flächenwachstum und ist mit unter 4 Prozent moderat: Die Bürobeschäftigung nahm schneller als der Flächenbestand zu. Davon konnte die Bürospitzenmiete aber nicht profitieren. Sie blieb weitgehend stabil und verlor damit etwas den Anschluss an den Markttrend. Die Spitzenniete in Citylagen von 13,20 Euro je Quadratmeter wird in Bürolagen wie Europaviertel und TZ Rhein-Main mit 13,60 Euro je Quadratmeter noch leicht übertroffen. Die Miethöhe erreicht dabei ein Drittel des Niveaus des 30 Kilometer entfernten Frankfurts. In der Corona-Krise blieben die Büromieten stabil, der Leerstand weitete sich

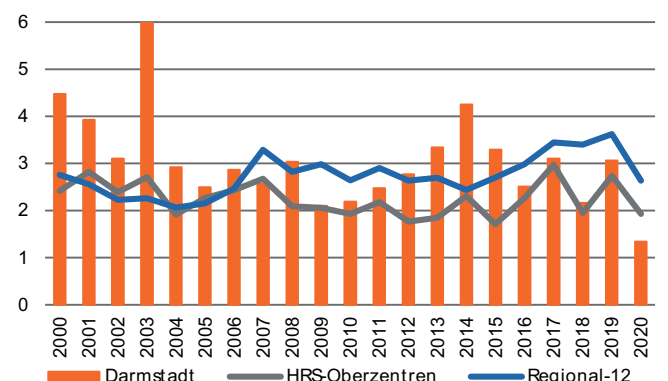
Büro: Relativ großer Büromarkt mit moderatem Leerstand und stabiler Mietentwicklung

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



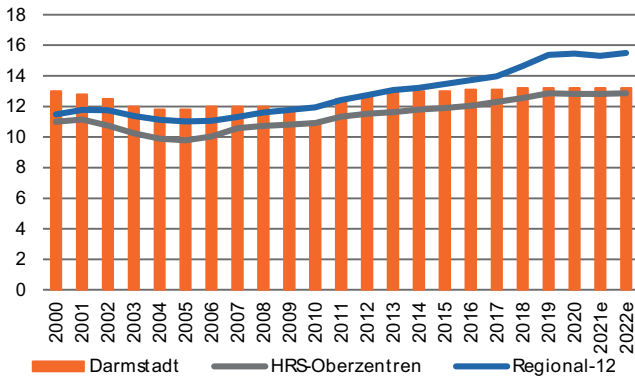
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



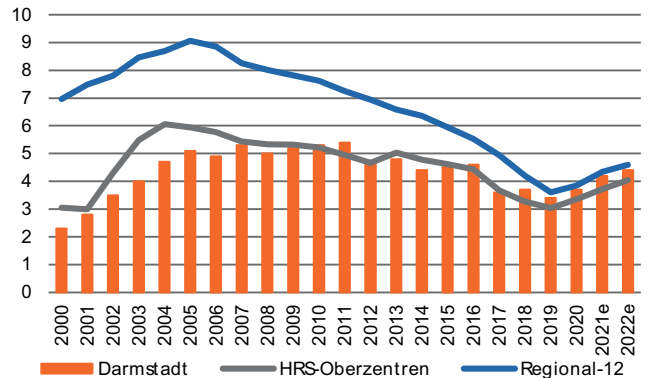
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)



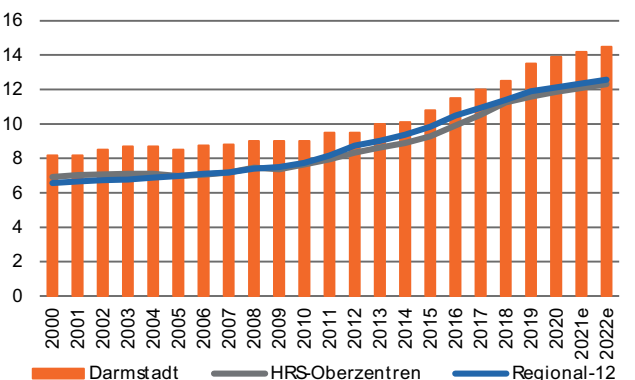
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

nur geringfügig aus. Allerdings brach die Marktaktivität ein. Im Gegensatz zum bislang typischen Büroflächenumsatz von rund 50.000 Quadratmetern pro Jahr sank der Wert 2020 auf 22.000 Quadratmeter. Im laufenden Jahr ist aber wieder ein deutlich höherer Wert zu erwarten. Allein die drei größten Mietabschlüsse – jeweils in Projektentwicklungen – im bisherigen Jahresverlauf machen zusammen 25.000 Quadratmeter aus. Die Corona-Pandemie dürfte der stabile Darmstädter Büromarkt weitgehend unbeschadet überstehen, auch wenn ein weiterer geringfügiger Anstieg des Leerstands wahrscheinlich ist. Die Spitzenmiete dürfte aber stabil bleiben.

Darmstadt bietet eine hohe Lebensqualität, einen attraktiven Arbeitsmarkt, eine renommierte Universität und eine überschaubare Pendeldistanz von 30 Kilometern nach Frankfurt. Aus diesen Vorzügen resultiert ein ausgeprägtes Bevölkerungswachstum. Seit der Jahrtausendwende nahm die Einwohnerzahl um 25.000 Menschen auf 160.000 Einwohner zu. Durch den Studentenanteil von über 25 Prozent sind Studierende eine bedeutende Nachfragegruppe. Dank großer militärischer Konversionsflächen können in größerer Zahl Wohnungen entstehen. Doch trotz eines überdurchschnittlich ausgeprägten Wohnungsbaus ist die Wohnungsmarktsituation angespannt. Die durchschnittliche Erstbezugsrente ist auf rund 14 Euro je Quadratmeter geklettert. Binnen zehn Jahren stieg die Miete um rund 55 Prozent. Angesichts eines verlangsamten Einwohnerzuwachses und des hohen Mietniveaus könnte sich der Mietanstieg verlangsamen. Homeoffice könnte auch dazu beitragen, wenn der Suchradius der Wohnungsnachfrager stärker das Umland einbezieht.

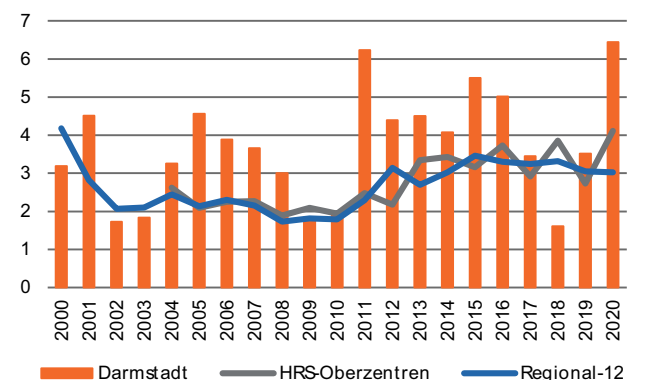
**Wohnen: Gefragter und teurer
Wohnort am südlichen Rand des
Rhein-Main-Gebiets**

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



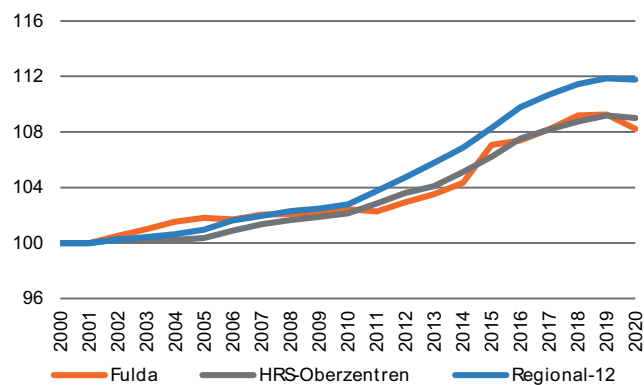
Quelle: bulwiengesa, Scope

FULDA

Fulda ist mit rund 68.000 Einwohnern – plus 6 Prozent in zehn Jahren – die kleinste Stadt im Marktbericht. In Osthessen fungiert sie als Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Die gut 100 km von Frankfurt und Kassel entfernt gelegene Stadt ist zudem das Verwaltungszentrum der Region sowie ein regional wichtiger Wirtschafts- und Hochschulstandort. An der Hochschule sind fast 10.000 Studierende eingeschrieben. Die früher bedeutende Textilindustrie hat im Rahmen des Strukturwandels zunehmend an Relevanz verloren. Neben Maschinenbau, Elektrotechnik, Automobilzulieferindustrie, IT, dem schon erwähnten Tourismus und Handel ist auch Logistik bedeutsam. Dazu trägt die zentrale Lage sowie die Anbindung an die Autobahnen A7 und A66 bei. Über letztere wird das Rhein-Main-Gebiet rasch erreicht. Über die sehr gute Anbindung an das ICE-Netz gelangt man in weniger als einer Stunde nach Frankfurt. Größter Arbeitgeber ist die Supermarktkette tegut. Weitere große Unternehmen sind Goodyear Dunlop Tires und das Klinikum. Den Titel Barockstadt trägt Fulda dank vieler Schlösser, Kirchen, Adelspalais, Parks und Gärten zurecht. Die mittelalterliche Altstadt und die moderne Innenstadt mit den zentralen Einkaufslagen liegen dicht beieinander. Auf dem barocken Ensemble mit dem Dom fußen die hohe Bedeutung des Tourismus und eine beeindruckende Zahl von über 10.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohnern. Die Arbeitslosigkeit ist unterdurchschnittlich. 2023 wird Fulda zum zweiten Mal nach 1994 die Landesgartenschau ausrichten.

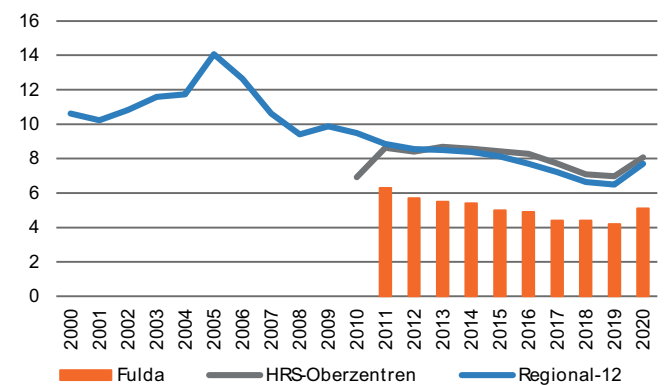
Das Oberzentrum der Region Osthessen ist ein Wirtschafts- und Hochschulstandort, Logistikzentrum und Tourismushochburg

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



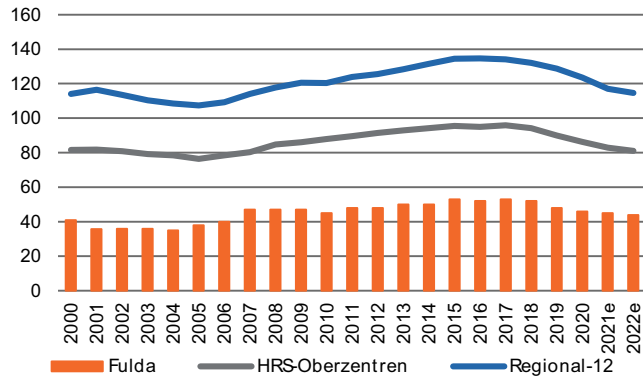
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Fulda

Der Einzelhandel in Fulda profitiert von der praktisch konkurrenzlosen Lage und der guten Verkehrsanbindung in einem großen Einzugsgebiet. Daraus ergibt sich eine enorm hohe Zentralität mit einer Kennziffer von über 170 Punkten. Die Kaufkraft in Fulda – auch bedingt durch den hohen Studierendenanteil – ist mit einer Kennzahl von 90 Punkten allerdings deutlich unterdurchschnittlich. Dieses Manko wird jedoch durch die im Regelfall hohe Besucherzahl wettgemacht. Der Einkaufsstandort verfügt über eine attraktive Innenstadt mit den Einkaufslagen Bahnhofstraße, Universitätsplatz, Unterm Heilig Kreuz sowie Friedrichstraße. Daraus resultiert ein gutes Angebot mit vielen Fachgeschäften und einem guten gastronomischen Angebot. Ein Einkaufszentrum ist dagegen nicht vorhanden. Ein Rückschlag für die Innenstadt bedeutete die Schließung der Kaufhof-Filiale im vergangenen Jahr, für die bis heute keine Nachnutzung gefunden wurde. Die Stadt hat daher Pläne, die Immobilien für eine Neugestaltung des Kaufhof-Areals zu erwerben. Verbreitert wird das Shopping-Angebot durch eine ganze Reihe von Fachmarktentwicklungen wie dem Emaillier-

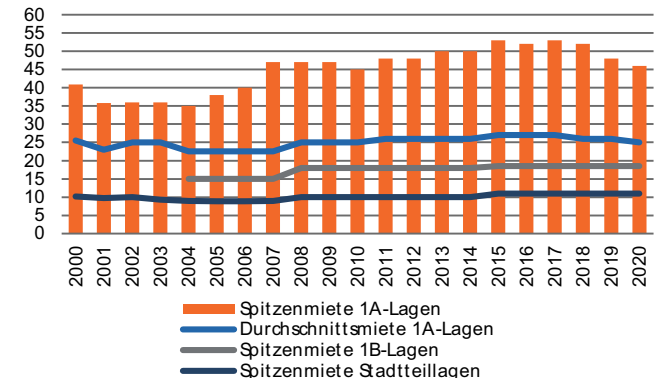
Handel: Zentraler Shopping-Standort in Osthessen

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



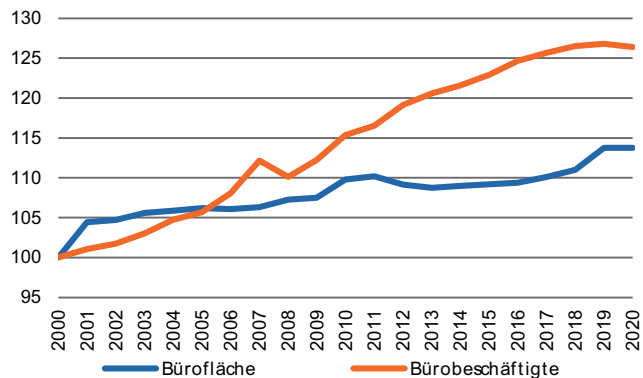
Quelle: bulwiengesa

werk oder den Kaiserwiesen. Nicht erst seit Corona ist die Belastung des Einzelhandels durch das aufstrebende Online-Shopping spürbar geworden. Die Spitzenmiete in den 1A-Lage hatte 2017 ihr bisheriges Maximum von 53 Euro je Quadratmeter erreicht und geht seitdem sukzessive auf zuletzt 46 Euro je Quadratmeter zurück. Der Abwärtstrend könnte sich noch fortsetzen. Doch mit dem Fundament aus großem Einzugsgebiet und hohen Besucherzahlen sind die Aussichten für den osthessischen Shoppingstandort insgesamt recht gut. Zudem geht die Stadt die Weiterentwicklung der City bereits aktiv an.

Mit weniger als 400.000 Quadratmetern Bürofläche ist Fulda der kleinste Bürostandort in diesem Marktbericht. Entsprechend beschaulich vollzieht sich das Marktgeschehen. Die Büronachfrage wird von der öffentlichen Verwaltung, dem Gesundheits- und Bildungssektor sowie den Verwaltungen der ansässigen Unternehmen dominiert. Die Marktaktivität ist eigennutzungsbasiert. Der jährliche Flächenumsatz liegt regelmäßig unterhalb von 10.000 Quadratmetern. Ausreißer entstehen durch Großabschlüsse wie im vergangenen Jahr: Das Finanzamt schloss einen Mietvertrag über 10.000 Quadratmeter für einen voraussichtlich 2023 bezugsfertigen Neubau ab. Das Gros der Mietabschlüsse fällt aber eher kleinteilig aus. Seit 2010 wuchs die Bürofläche um lediglich rund 4 Prozent und hinkte damit dem Anstieg der Bürobeschäftigung von gut 10 Prozent hinterher. Damit ging ein Abbau von Leerständen einher, wodurch sich die Leerstandsquote zwischenzeitlich auf 3 Prozent verringerte.

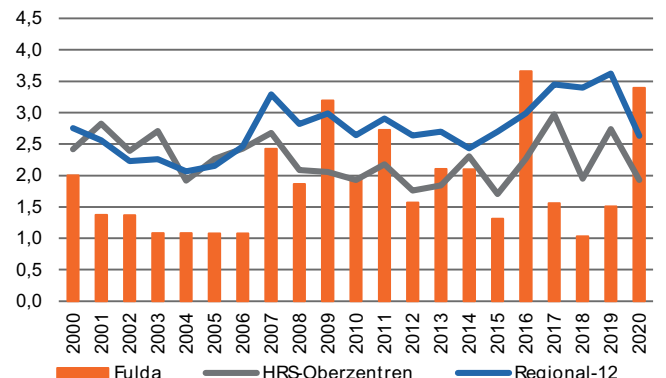
Büro: Kleiner Bürostandort mit stabiler Marktentwicklung und stetigem Beschäftigungswachstum

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



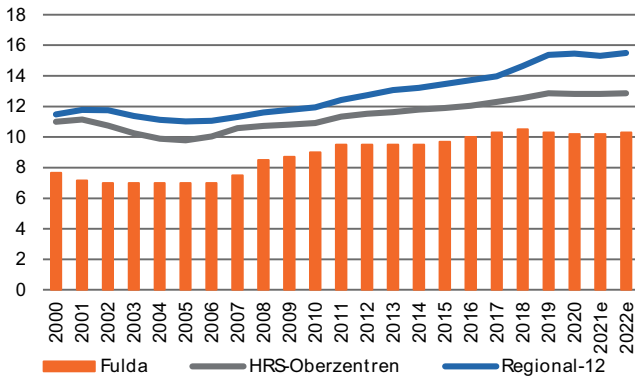
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



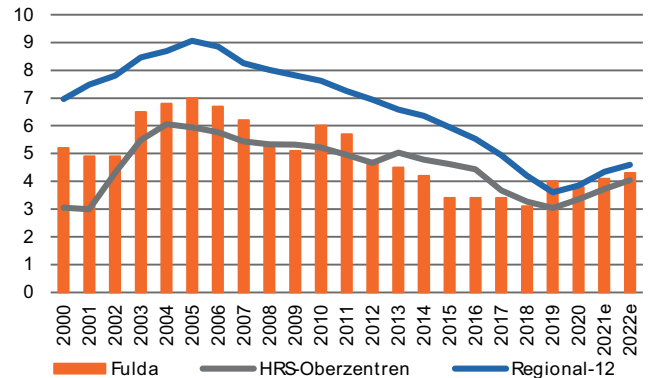
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)



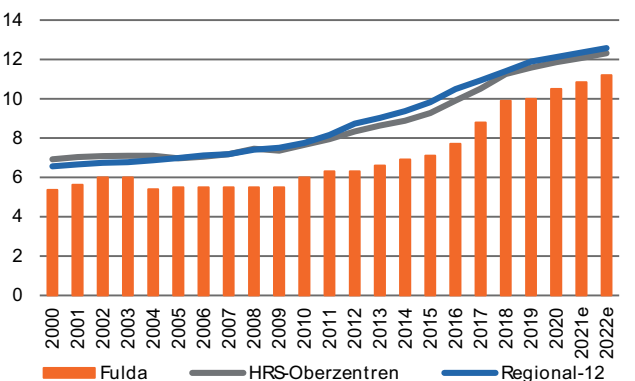
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

2020 lag der Wert allerdings bei 3,8 Prozent. Die Büros Spitzenmiete zog in den zurückliegenden Jahren moderat an. 2016 wurden erstmals 10 Euro je Quadratmeter erreicht. Seitdem liegen die Werte zwischen 10,20 (aktuell) und 10,50 Euro je Quadratmeter. Wir erwarten, dass die stabile Entwicklung am Fuldaer Büromarkt weiter anhält.

Die Barockstadt bietet eine hohe Lebensqualität und ist in Richtung Rhein-Main-Gebiet bestens angebunden. Dabei ist das Preis- und Mietniveau deutlich günstiger als das im südhessischen Ballungsraum. Im Vergleich zu Frankfurt kostet ein Einfamilienhaus nur etwa ein Drittel. Bei Mietwohnungen ist der Abstand kleiner, aber auch erheblich. So lag die durchschnittliche Erstbezugsrente nach einem Zehnjahresplus von 75 Prozent zuletzt bei 10,50 Euro je Quadratmeter, fast 7 Euro je Quadratmeter weniger als in Frankfurt. Diese Unterschiede könnten den Immobilienmarkt in Bewegung bringen, wenn sich dadurch das Bevölkerungswachstum in Fulda beschleunigt. Binnen 25 Jahren stieg die Einwohnerzahl von rund 60.000 Menschen auf inzwischen 68.000. Seit 2010 wuchs die Zahl privater Haushalte um etwas mehr 3.000. Dank des kräftigen Wohnungsbaus lag die kumulierte Fertigstellungszahl aber nur wenig darunter. Die Möglichkeit, durch Homeoffice häufiger von zuhause aus zu arbeiten, könnte die Stadt für Bürobeschäftigte aus dem Rhein-Main-Gebiet attraktiver machen und die Nachfrage nach Wohnungen und Einfamilienhäusern verstärken. Somit könnte sich der Anstieg von Mieten und Kaufpreise beschleunigen. Das Ausmaß ist aber kaum quantifizierbar.

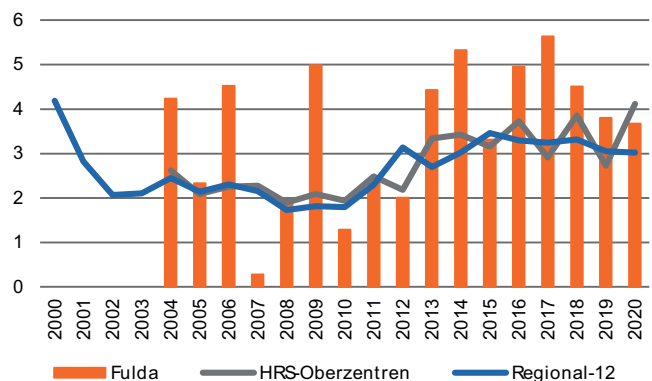
Wohnen: Wird Fulda durch Homeoffice für Pendler aus dem Rhein-Main-Gebiet attraktiver?

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



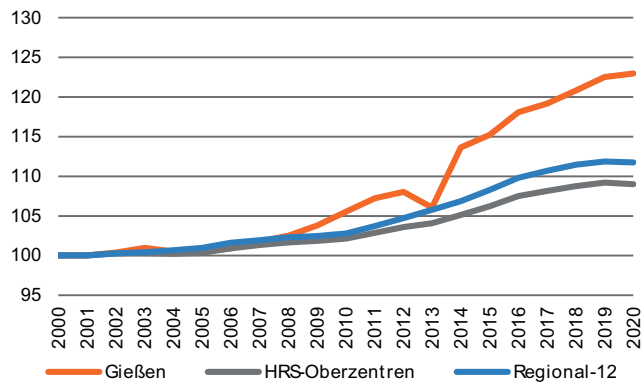
Quelle: bulwiengesa, Scope

GIEßEN

Die 70 Kilometer nördlich von Frankfurt gelegene Universitätsstadt Gießen ist das Wirtschafts- und Verwaltungszentrum in Mittelhessen. Hier befindet sich der Sitz eines der drei hessischen Regierungsbezirke. Mit 90.000 Einwohnern ist die siebtgrößte Stadt Hessens durch ihr ausgeprägtes Einwohnerwachstum der Großstadtgrenze schon recht nahegekommen. Bis Mitte des vergangenen Jahrzehnts lag die Einwohnerzahl recht stabil bei etwa 74.000 Menschen. Der kräftige Sprung der Einwohnerzahl im Jahr 2014 ist allerdings weniger auf Zuzug, sondern vor allem auf die Einführung der Zweitwohnungssteuer zurückzuführen. Zum kräftigen Einwohnerwachstum haben in einem erheblichen Umfang Studierende beigetragen, deren Zahl seit 2005 von etwa 30.000 auf 40.000 gewachsen ist. Daran wird deutlich, welchen Stellenwert Bildung, Forschung und Wissenschaft für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt haben. Mit über 10.000 Mitarbeitern sind die Justus-Liebig-Universität und die Universitätsklinik zugleich die mit Abstand größten Arbeitgeber in Gießen. Positiv für den Standort wirkt sich die verkehrsgünstige Lage durch den Autobahnanschluss über die A5 und die A45 aus. Außerdem ist Gießen für Pendler aus dem Rhein-Main-Gebiet ein attraktiver Wohnort. Dem im Vergleich zu Frankfurt rund ein Drittel niedrigeren Mietniveau steht eine überschaubare Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof von gut 40 Minuten gegenüber. Als Unternehmensstandort ist Gießen mittelständisch aufgestellt. In den letzten Jahren hat sich der Wissenschaftsstandort positiv auf unternehmerische Aktivitäten in Sektoren wie Biotechnologie, Medizintechnik oder IT ausgewirkt. Die Beschäftigung nahm kontinuierlich zu. Die Arbeitslosigkeit liegt im Wesentlichen auf dem Niveau der übrigen betrachteten Oberzentren. Raum für die Stadtentwicklung besteht durch umfangreiche militärische Konversionsflächen, die nach dem Abzug von Bundeswehr und US Army frei geworden sind.

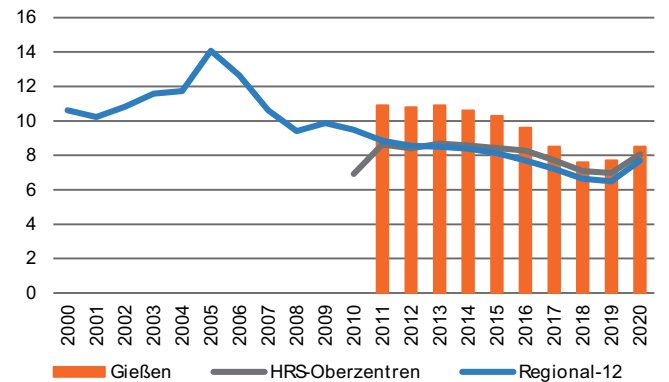
Die Bevölkerung der mittelhessischen Universitätsstadt wächst kräftig

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLÖSENQUOTE (IN %)



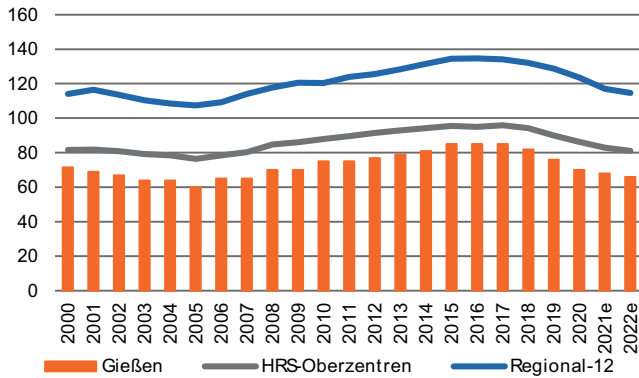
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Gießen

Der Blick auf die Landkarte zeigt, dass Gießen als Einkaufsstandort von mehreren konkurrierenden Städten umgeben ist. Dazu zählt das östlich gelegene Wetzlar, das nur wenige Kilometer entfernt ist. Im Norden wird Marburg nach 30 Kilometern erreicht, in Richtung Süden sind es rund 70 Kilometer bis Frankfurt. Zudem kann Gießen nicht mit einem attraktiven Stadtbild punkten. Dennoch gelang es der Gießener City bislang recht gut, viele Kunden aus dem Umland anzuziehen. Das belegt die trotz eines sukzessiven Rückgangs enorm hohe Zentralität mit einer Kennziffer von rund 175 Punkten. Allerdings ist die Kaufkraft in Gießen mit einer Kennziffer von unter 80 – der Grund ist die hohe Zahl Studierender – sehr niedrig. Tourismus spielt

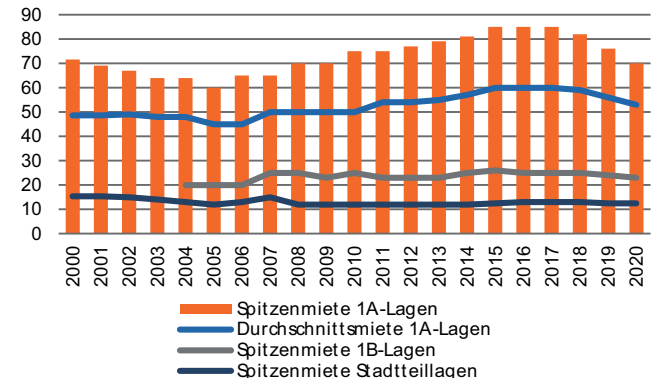
Handel: Führender Shopping-Standort in Mittelhessen

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



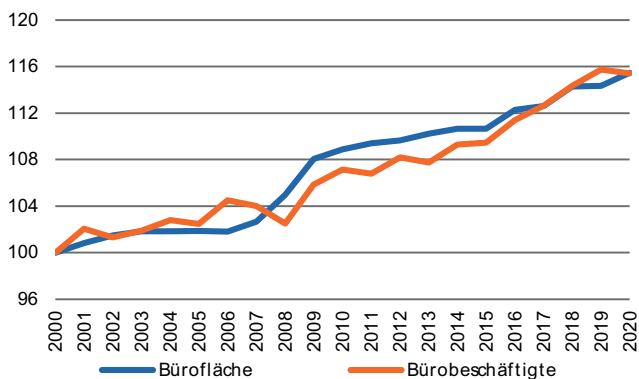
Quelle: bulwiengesa

in Gießen fast keine Rolle. Das innerstädtische Einzelhandelsgeschehen konzentriert sich vor allem auf die 1A-Lage Seltersweg und das 2005 eröffnete Einkaufszentrum Galerie Neustädter Tor. Erfreulich ist, dass die Filiale des Warenhauskonzerns Galeria nach anfänglichen Schließungsplänen erhalten blieb. Positiv ist zudem, dass P+C nach der 2019 erfolgten Schließung an den alten Standort zurückkehrt. Die Wiedereröffnung soll Anfang 2022 erfolgen. Eine Besonderheit des Einzelhandels ist die Betonung von „Fair Trade“. Die Gießener Spitzenmiete stieg bis 2015 auf ihr bisheriges Maximum von 85 Euro je Quadratmeter und blieb bis 2017 auf diesem Niveau stabil. Danach ging die Spitzenmiete bis 2020 durch Online-Shopping und Pandemie relativ kräftig auf 70 Euro je Quadratmeter zurück. Der Abwärtstrend könnte sich auch noch fortsetzen. Wichtig für die Zukunft des Standorts ist es, die hohe Attraktivität im Einzugsgebiet aufrecht zu erhalten.

Gießener ist ein kleiner Bürostandort mit rund 600.000 Quadratmetern. Nachfrage-seitig hat der öffentliche Bereich durch die vielen Verwaltungs-, Bildungs- und Forschungseinrichtungen eine hohe Bedeutung. Das Angebot ist eigennutzungsorientiert. Raum für zukünftige Büroprojekte ist durch die bereits angesprochenen Konversionsflächen vorhanden. In den zurückliegenden zehn Jahren wuchs die Bürofläche um 6 Prozent und damit etwas langsamer als der Büroflächenbestand. Die Leerstandsquote bewegte sich seit 2014 im Bereich von etwa 3,5 Prozent. Der Büroflächenumsatz schwankt durch einzelne größere Abschlüsse relativ kräftig. Der jähr-

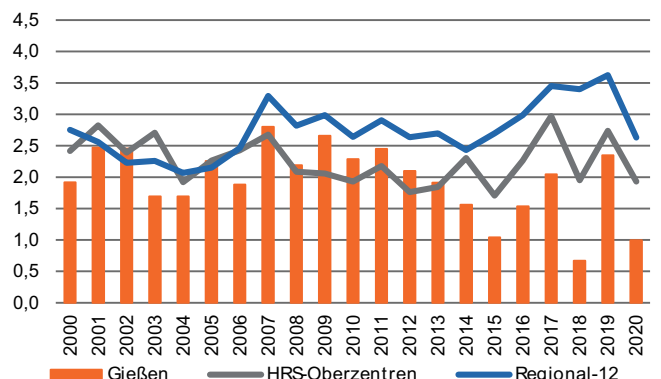
Büro: Der öffentliche geprägte Büromarkt zeichnet sich durch hohe Stabilität aus

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



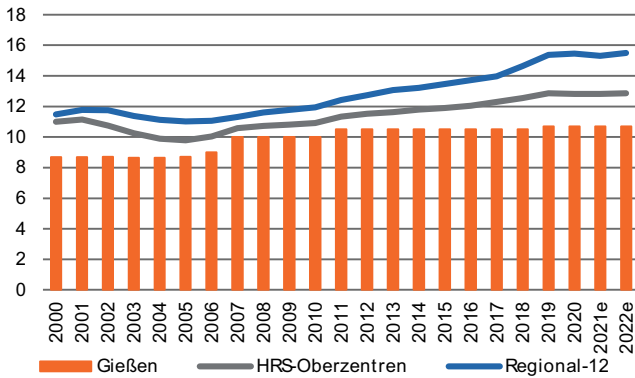
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



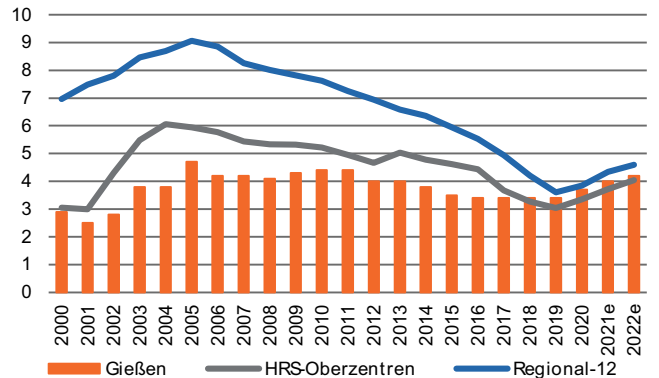
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)



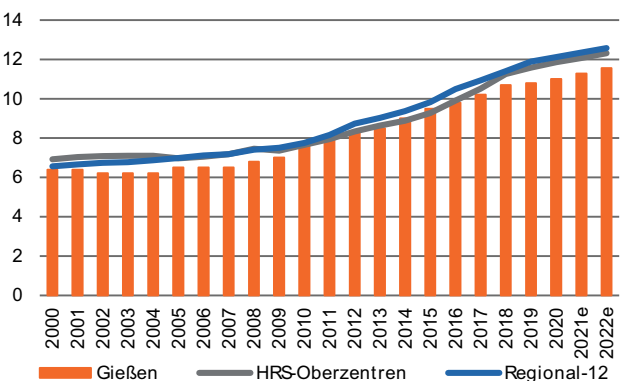
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

liche Durchschnittswert bewegt sich im oberen vierstelligen Bereich. 2021 dürfte der Wert allerdings durch den Mietabschluss über 10.000 Quadratmeter für einen Neubau von Universitätsarchiv und Zentralbibliothek deutlich höher ausfallen. Die eher geringe Marktdynamik wird anhand der seit vielen Jahren weitgehend stabilen Spitzenmiete von zuletzt 10,70 Euro je Quadratmeter deutlich. Wir gehen von einer weiterhin im Wesentlichen stabilen Marktentwicklung aus.

Neben der wachsenden Studierendenzahl wurde die Wohnungsnachfrage in den zurückliegenden Jahren von einer steigenden Beschäftigung sowie von Pendlern aus dem teuren Rhein-Main-Gebiet geprägt. Der Vorteil der im Vergleich zu Frankfurt niedrigen Mieten könnte durch den „Homeoffice-Effekt“ noch zunehmen, weil die Pendelstrecke in Richtung Frankfurt dadurch nicht täglich angetreten werden muss. Zur Deckung des Wohnungsbedarfs konzentriert sich der Wohnungsbau auf Geschosswohnungen. Die Fertigstellungszahl hat ein recht hohes Niveau erreicht. Binnen zehn Jahren entstanden 4.500 Wohnungen – mehr als im doppelt so einwohnerstarken Kassel. Dank des Wohnungsbaus hielt sich der Anstieg der durchschnittlichen Erstbezugsmiete mit einem Zehnjahresplus von etwas über 40 Prozent im Rahmen. Aktuell müssen für einen Quadratmeter bei Erstbezug 11 Euro gezahlt werden. Es ist gut möglich, dass die Nachfrage aus dem Rhein-Main-Gebiet noch wächst. Gegen einen allzu kräftigen Mietanstieg spricht aber der ausgeprägte Wohnungsbau, für den die Konversionsflächen noch Reserven bieten. Wir erwarten daher bis Ende nächsten Jahres ein jährliches Mietplus von rund 2,5 Prozent.

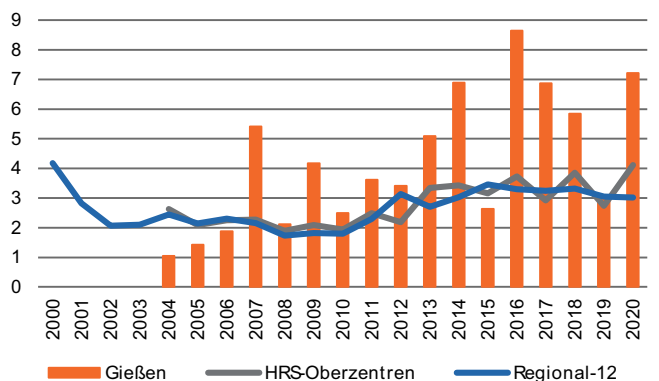
Wohnen: Die Wohnungsnachfrage könnte durch Homeoffice noch zunehmen

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



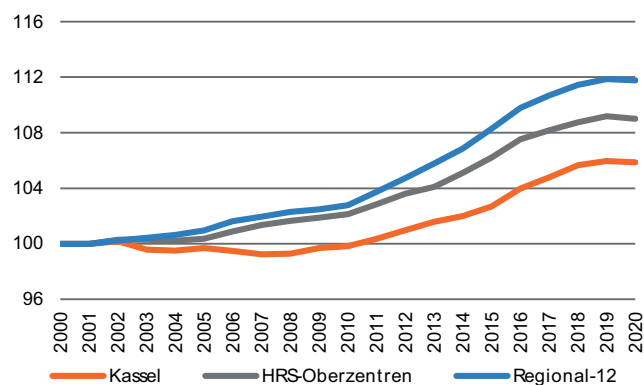
Quelle: bulwiengesa, Scope

KASSEL

Kassel ist mit etwas über 200.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Hessen und die mit Abstand größte im Norden des Bundeslandes. Statt früherer Negativmeldungen über Einwohnerrückgang und hoher Arbeitslosigkeit wächst Kassel seit einigen Jahren wieder. Binnen zehn Jahren wuchs die Bevölkerung um 6 Prozent. Am traditionsreichen Industriestandort spielt das verarbeitende Gewerbe immer noch eine größere Rolle. Beispiele sind K+S, Krauss-Maffei Wegmann, Rheinmetall, SMA Solar Technology, Wingas und Wintershall. In Baunatal bei Kassel betreibt VW ein großes Werk. Durch die zentrale und verkehrsgünstige Lage ist die Stadt ein Schwergewicht am Logistikmarkt. Zudem hat sie eine hohe Bedeutung als Dienstleistungszentrum in Nordhessen und ist ein wichtiger Hochschulstandort mit rund 33.000 Studierenden. Der Tourismus ist ein weiterer wachsender Wirtschaftszweig. Dazu trägt auch die im Fünfjahresrhythmus stattfindende 100-tägige internationale Kunstausstellung documenta bei. Günstig wirkt sich auch die 2013 erfolgte Anerkennung des Bergparks Wilhelmshöhe als UNESCO Welterbe aus. Als Verkehrsknoten profitiert die Stadt von der guten Anbindung an das überregionale Straßennetz durch die Autobahnen A7 und A44 und an das Schienennetz über den ICE-Bahnhof Wilhelmshöhe. Durch die positive Entwicklung konnte die ehemals hohe Arbeitslosenquote von fast 20 Prozent im Jahr 2005 auf 7,7 Prozent (September 2021) zurückgehen.

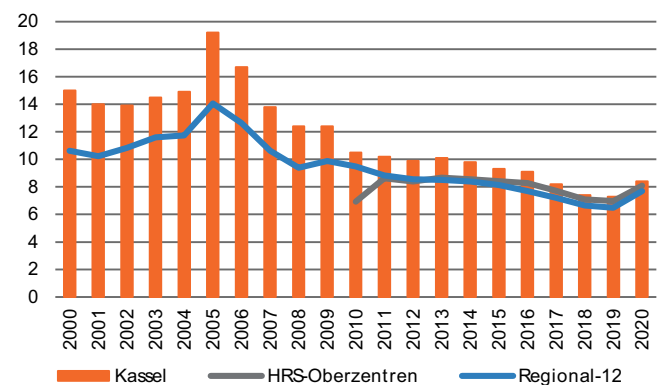
Kassel wächst: Inzwischen leben in der nordhessischen Stadt wieder mehr als 200.000 Menschen

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



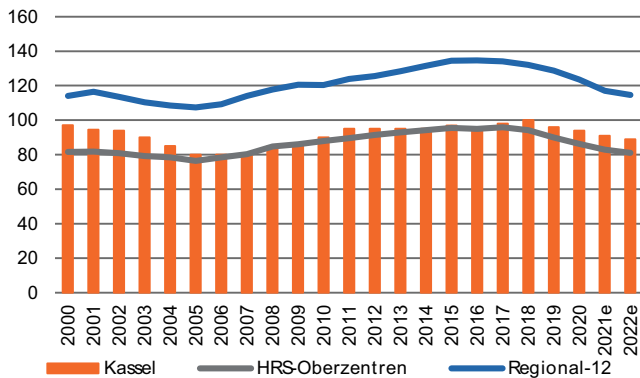
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Kassel

Kassel ist der führende Shopping-Standort in Nordhessen. Die Konkurrenz durch benachbarte Städte ist minimal; der nächstgelegene Einzelhandelsstandort mit einem vergleichbaren Angebot ist das nordwestlich gelegene und 50 Kilometer entfernte Göttingen. Im weiträumigen Einzugsgebiet leben insgesamt rund 700.000 Menschen. Die Lage und der gute Angebots-Mix kommen in einer hohen Zentralität mit einer Kennziffer von über 140 Punkten zum Ausdruck. Allerdings ist die Kaufkraft trotz des Aufschwungs mit einer Kennziffer von 91 deutlich unterdurchschnittlich. Insofern ist es günstig, dass sich der Tourismus in Kassel mit einer steigenden Besucherzahl positiv entwickelt. Zum Shoppen bietet die Kasseler City im Bereich der 1A-Lagen Obere Königstraße und Königsplatz ein breites Angebot durch viele Filialen von Handelsketten sowie durch Fachgeschäfte. Ergänzt wird das innerstädtische Angebot durch die Einkaufszentren City-Point und Königs-Galerie sowie die kleine – etwas in die Jahre gekommene – Kurfürsten-Galerie. Darüber hinaus verfügt Kassel mit dem bereits 1968 eröffneten und 2014 erweiterten „dez“ noch über ein peripheres Einkaufszentrum. Während die Spitzenmiete 2018 in vielen Städten

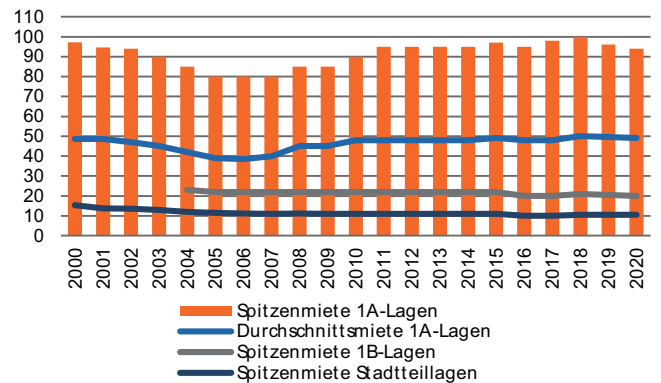
Handel: Führender Shopping-Standort in Nordhessen mit einem attraktiven Angebot

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



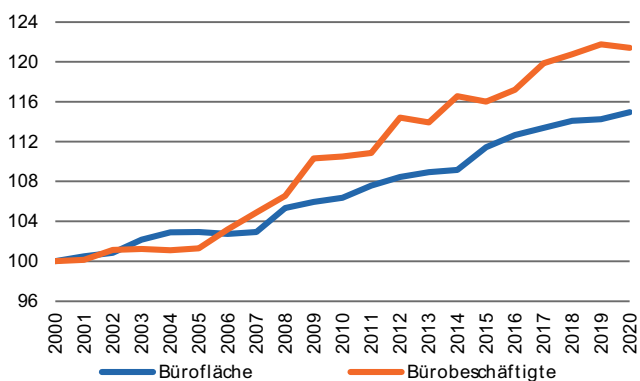
Quelle: bulwiengesa

schon nachgab, stieg sie in Kassel auf den bislang höchsten Wert von 100 Euro je Quadratmeter. Danach gab sie nur geringfügig auf zuletzt 94 Euro nach. Insgesamt scheint der Kasseler Einzelhandel recht gut durch die Pandemie gekommen zu sein. Vor allem in den beiden größeren Shopping-Centern halten sich Leerstände in Grenzen. Durch die fehlende Konkurrenz zu anderen Standorten, das große Einzugsgebiet und den wachsenden Tourismus verfügt der Innenstandhandel über eine solide Perspektive. Dennoch könnte die Spitzenmiete noch etwas nachgeben.

Kassels Bürobedarf rekrutiert sich aus der Nachfrage der öffentlichen Verwaltung sowie den Verwaltungsfunktionen der ansässigen Unternehmen. Mit Blick auf die stärkere industrielle Ausrichtung verfügt der Büromarkt gegenüber dem auf Dienstleistungen fokussierter Städte über etwas weniger Fläche, ist aber mit 1,2 Mio. Quadratmetern keineswegs ein kleiner Standort. Die Fläche ist in den zurückliegenden zehn Jahren um 8 Prozent gewachsen, die Bürobeschäftigung nahm marginal stärker zu. Die Leerstandsquote ist mit 4 Prozent moderat. Büroprojekte werden in der Regel nicht spekulativ, sondern eigennutzungsorientiert angegangen. Daher verläuft auch das Marktgeschehen mit einem jährlichen Büroflächenumsatz von etwa 20.0000 Quadratmetern in eher ruhigeren Bahnen. Vor diesem Hintergrund wurde am Büromarkt 2020 mit 30.000 Quadratmetern ein respektables Ergebnis erzielt, unterstützt von drei Abschlüssen der öffentlichen Verwaltung mit jeweils rund 5.000 Quadratmetern. Im laufenden Jahr dürfte der Büroflächenumsatz durch einen Neubau der Sparkasse mit allein 23.000 Quadratmetern noch höher ausfallen. Die

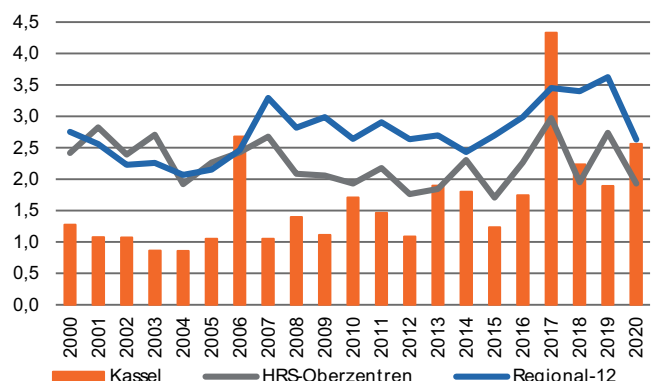
Büro: Eigenbedarf und ein ruhiges Marktgeschehen prägen Kasseler Büromarkt

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



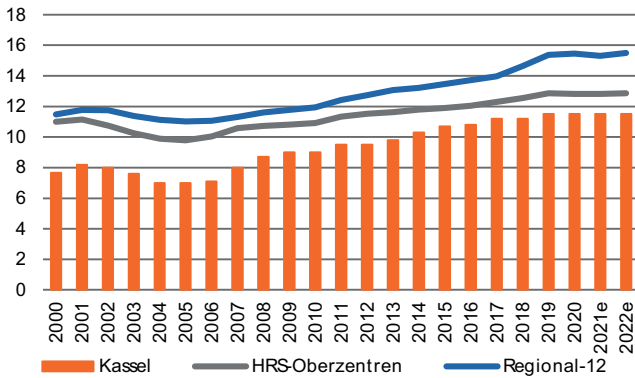
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



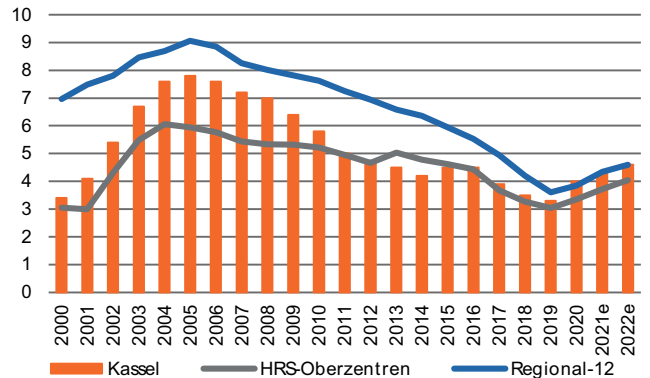
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)



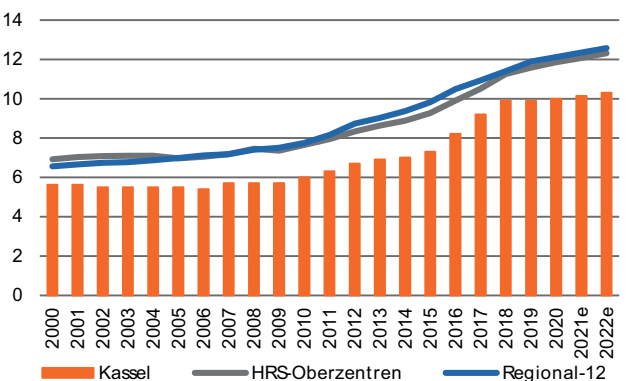
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete kann mit den Standorten im Rhein-Main-Gebiet nicht mithalten. Das zehnjährige Mietplus ist mit fast 30 Prozent zwar recht kräftig ausgefallen, aber das Niveau fällt mit 11,50 Euro je Quadratmeter eher günstig aus. Wir gehen davon aus, dass sich der Büromarkt erst einmal auf diesem Niveau hält. Die Leerstände dürften dabei noch geringfügig zunehmen.

Die lange Zeit stagnierende bis leicht rückläufige Einwohnerentwicklung ging ab 2008 in ein Bevölkerungswachstum über, sodass 2018 rund 12.000 Menschen mehr in Kassel lebten als zehn Jahre zuvor. Danach hat sich die Einwohnerzahl aber kaum noch verändert. Das Einwohnerplus hat die Nachfrage am Wohnungsmarkt erheblich verstärkt. Durch den über viele Jahre geringen Wohnungsbau stand dieser nur ein knappes Angebot an zeitgemäßen Wohnungen gegenüber. Erst ab 2015 zog der Wohnungsbau an. Diese Entwicklung hat die durchschnittliche Erstbezugsmiete in Kassel mit einem Zehnjahresplus von fast 70 Prozent überaus kräftig auf 10 Euro je Quadratmeter (2020) in die Höhe getrieben. Ab 2019 hat die Mietdynamik aber sichtbar nachgelassen, was dem verlangsamten Zuzug und dem verbesserten Neubauangebot geschuldet sein dürfte. Aktuell entstehen vor allem in der Kasseler Südstadt und auf dem Salzmannareal in Bettenhausen in größerer Zahl neue Wohnungen. Wir gehen davon aus, dass sich die Aufwärtsbewegung der Kasseler Wohnungsmieten noch fortsetzt. Mit Blick auf die verbesserte Angebots-/Nachfragerelation und das schwächere Einkommensniveau sind allerdings bis Ende nächsten Jahres eher moderate Mietzuwächse von weniger als 2 Prozent zu erwarten.

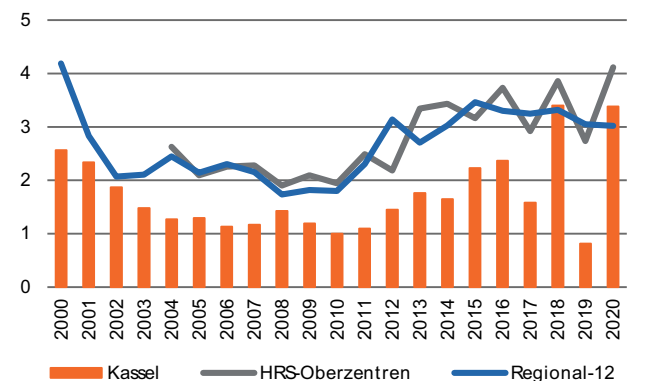
Wohnen: Einwohnerzuwachs und wenig Neubau ließen Kassels Neubaumieten kräftig steigen

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



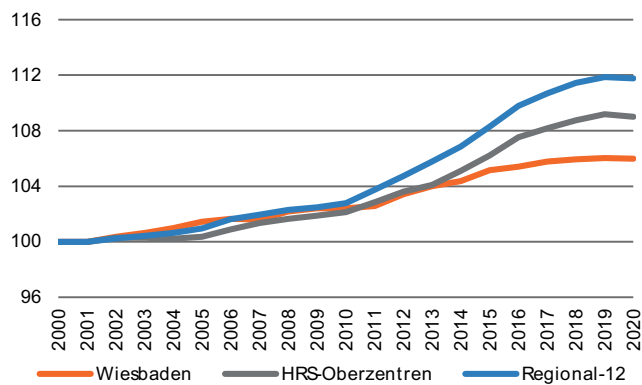
Quelle: bulwiengesa, Scope

WIESBADEN

Die am westlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets gelegene hessische Landeshauptstadt ist mit fast 280.000 Einwohnern nach Frankfurt die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Im Unterschied zu anderen Großstädten im Rhein-Main-Gebiet wie Mainz am gegenüberliegenden Rheinufer, Darmstadt oder Frankfurt wuchs Wiesbadens Bevölkerung aber eher langsam. Das Zehnjahresplus erreichte nicht einmal 4 Prozent. Dabei ist die Kurstadt mit ihrem attraktiven Stadtbild und einer Vielzahl historischer Gebäude, oft aus der Kaiserzeit, ein gefragter und auch teurer Wohnort mit vielen Pendlern in Richtung Frankfurt. Die Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz ist über die Autobahnen A3 und A66 günstig, auch der Frankfurter Flughafen wird rasch erreicht. Der Bahnanschluss ist jedoch mit nur wenigen täglich verkehrenden ICEs nicht optimal. Für den Immobilienstandort spielt die öffentliche Verwaltung durch den Sitz der Landesregierung sowie diverse Bundesbehörden wie das Statische Bundesamt oder das Bundeskriminalamt eine große Rolle. Darüber hinaus befindet sich hier das Europa-Hauptquartier der US-Streitkräfte. Obwohl Wiesbaden über keine große Universität verfügt, gewinnt das Hochschulwesen mit inzwischen rund 14.000 Studierenden an Einfluss. Als Unternehmensstandort ist die Stadt von Dienstleistungen geprägt. Vor allem Unternehmensberatungen und Versicherungen wie DBV-Winterthur oder R+V haben hier ihren Sitz. Aber auch das verarbeitende Gewerbe ist mit Unternehmen wie Dyckerhoff Zement oder der Sektkellerei Henkell vertreten. Zudem ist der Tourismus erwähnenswert. Die Arbeitslosenquote ist mit 7,7 Prozent (September 2021) vergleichsweise hoch.

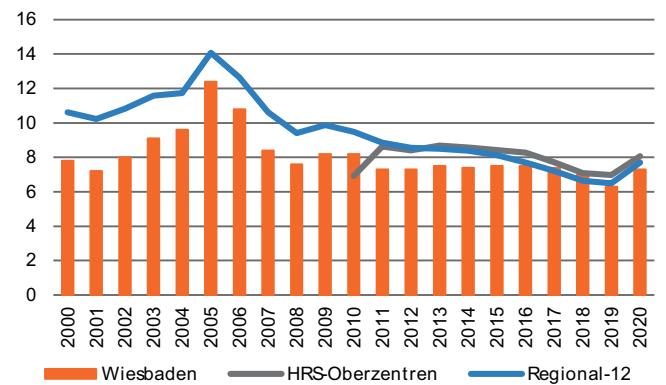
Die zweitgrößte Stadt in Hessen ist zugleich Landeshauptstadt

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



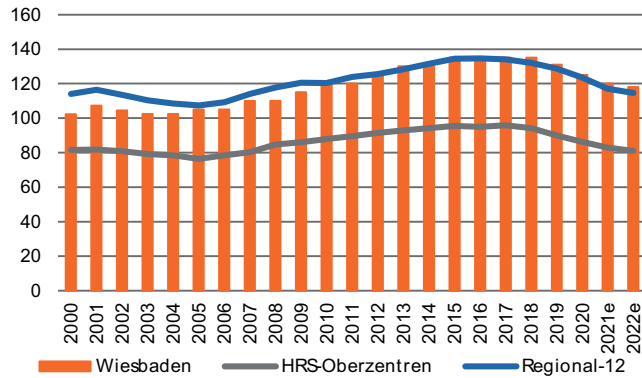
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Wiesbaden

Wiesbaden ist ein attraktiver Einkaufsstandort mit einem rund 700.000 Einwohner umfassenden Einzugsgebiet. Allerdings ist der Wiesbadener Einzelhandel durch Mainz und Frankfurt starker Konkurrenz ausgesetzt. Trotz guter Einkaufsmöglichkeiten und attraktiver Innenstadt fällt die Zentralitätskennziffer mit 111 Punkten eher niedrig aus. Dafür weist die Kaufkraft mit einer Kennziffer von ebenfalls 111 Punkten ein hohes Niveau auf. Unterstützt wird die Einzelhandelsnachfrage vom Geschäft mit Touristen, Kurgästen und Kongressbesuchern. Neben den beiden 1A-Lagen Kirchgasse und Langgasse verfügt Wiesbaden mit dem 2008 eröffneten Luisenforum über ein Einkaufszentrum. Das ein Jahr zuvor eröffnete Lilien-Carré konnte sich dagegen nicht durchsetzen und erhielt 2019 als „Lili“ eine auf Nahversorgung fokussierte Ausrichtung. Noch schwieriger ist die Situation bei Center Nummer drei. Für die seit längerer Zeit leer stehende Citypassage wurde ein ehrgeiziges Umbaukonzept

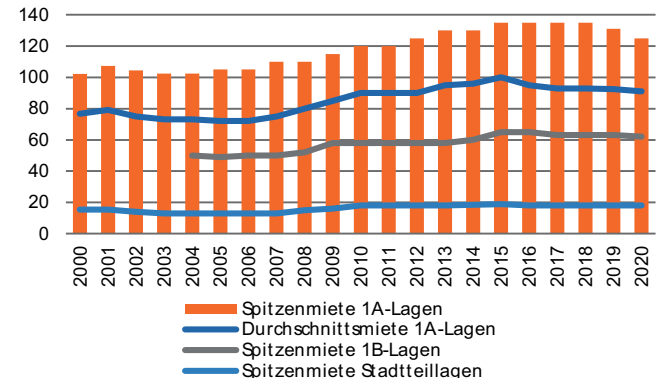
Handel: Attraktiver Einkaufsstandort mit starker Konkurrenz durch Mainz und Frankfurt

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



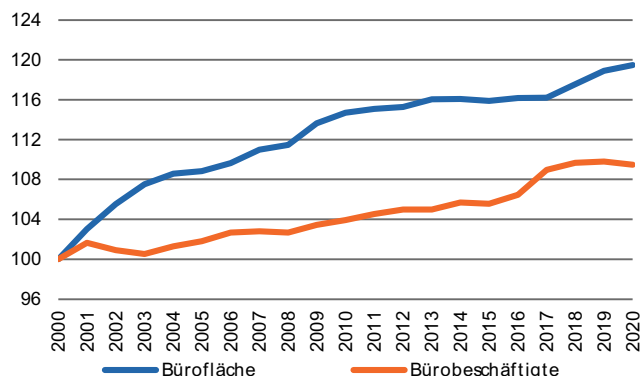
Quelle: bulwiengesa

entwickelt, das Quartier „Fünfgassen“. Doch Corona stoppte die Pläne – ein neues Konzept gibt es bislang nicht. Die damit angestrebte Belebung der Innenstadt muss somit noch warten. Insgesamt ist das Interesse des Handels an der Wiesbadener City aber gut ausgeprägt. Das dokumentiert die bis 2015 auf 135 Euro je Quadratmeter gestiegene Spitzenmiete für Verkaufsflächen in der Innenstadt. Bis 2018 blieb die Miete stabil, seitdem sank sie bis 2020 auf 125 Euro je Quadratmeter. Das Niveau dürfte zwar noch etwas nachgeben, doch die langfristige Perspektive ist durchaus positiv. Schließlich kann der Wiesbadener Einzelhandel auf dem soliden Fundament einer wohlhabenden und attraktiven Stadt aufbauen. Im Frühjahr hat der Magistrat zudem die Maßnahmenpakete „Restart City“ und „Masterplan Innenstadt“ beschlossen.

Mit knapp 2,3 Millionen Quadratmetern Fläche ist Wiesbaden nach Frankfurt der zweitgrößte Büromarkt in diesem Bericht. Der hohe Bürobestand ist dem Flächenbedarf von Landesregierung und Bundesbehörden, aber auch vielen Dienstleistungsunternehmen wie Banken, Versicherungen und Beratungsgesellschaften geschuldet. Ein Überangebot besteht angesichts einer niedrigen Leerstandsquote von 3 Prozent aber nicht. Das Flächenwachstum fiel von 2010 bis 2020 mit 4 Prozent moderat aus, entsprach aber weitgehend dem Zuwachs der Bürobeschäftigung. Der Büroflächenumsatz weist durch einzelne Großabschlüsse eine hohe Bandbreite zwischen 40.000 und 90.000 Quadratmetern auf. 2020 wurde mit 59.000 Quadratmetern ein gutes Ergebnis erzielt, zumal es ohne große Abschlüsse erreicht wurde. Im laufenden Jahr

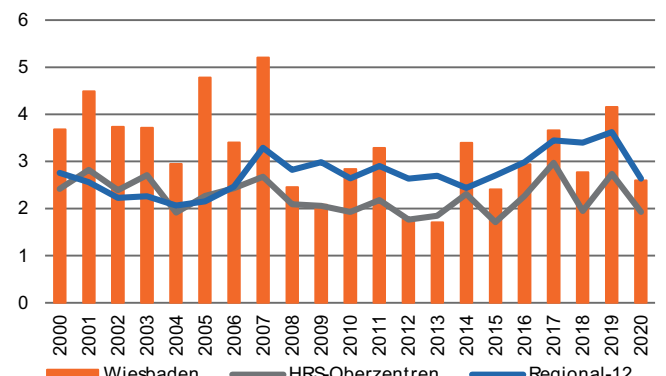
Büro: Der zweitgrößte Bürostandort in Hessen erzielte während Corona einen hohen Flächenumsatz

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



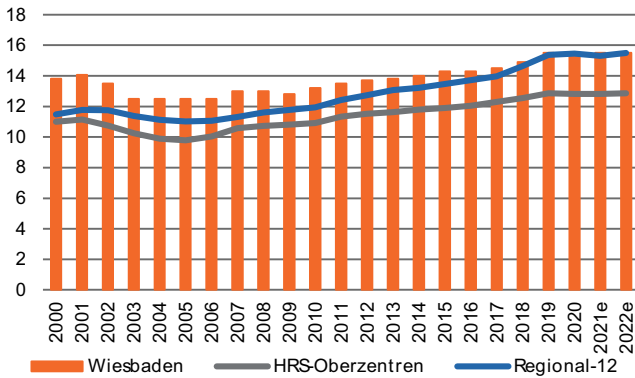
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



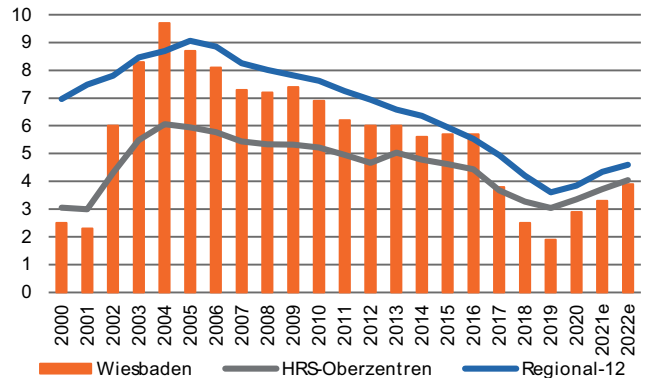
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)



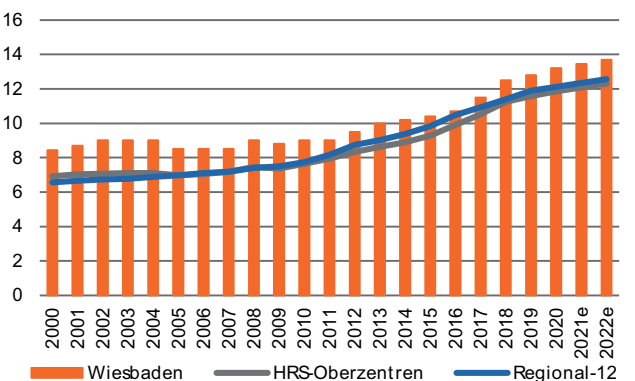
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

dürfte das Jahresergebnis deutlich höher ausfallen: Die öffentliche Verwaltung hat allein mit drei großen Mietverträgen 37.000 Quadratmeter übernommen. Die Spitzenmiete konnte in den zurückliegenden Jahren auf 15,50 Euro je Quadratmeter zulegen, der zehnjährige Anstieg fällt mit einem Plus von 17 Prozent aber nur moderat aus. Wir gehen von einer vorerst stabilen Spitzenmiete aus. Die Leerstandsquote könnte bis 2022 aber auf knapp 4 Prozent anziehen, da der Büroflächenneuzugang im kommenden Jahr voraussichtlich etwas höher ausfällt.

Wiesbaden ist ein attraktiver Wohnort mit einem hohen Freizeitwert durch Rhein, Rheingau und Taunus sowie guter Anbindung in Richtung Frankfurt. Die entsprechend hohen Mieten werden allerdings von Darmstadt und Mainz mit ihrem kräftigeren Einwohnerwachstum übertroffen. Doch auch in Wiesbaden wird angesichts einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von 13,20 Euro je Quadratmeter über teure Wohnungen geklagt, die aber noch deutlich günstiger als in Frankfurt angeboten werden. Das verhaltene Einwohnerplus und die etwas geringere Mietdynamik mit einem Zehnjahresplus von 47 Prozent dürfte mit dem begrenzten Angebot an modernen Wohnungen zu begründen sein. Im Vergleich mit anderen Städten im Rhein-Main-Gebiet entstehen mit nur etwa zwei Wohneinheiten je 1.000 Einwohner relativ wenige Wohnungen. Der Mietanstieg dürfte sich mit etwa 2 Prozent jährlich fortsetzen. Schwung für den Wohnungsmarkt könnte vom neuen, erst in diesem Jahr genehmigten, Stadtteil Ostfeld ausgehen. In dem urbanen Quartier sollen ab 2026 Wohnungen für 12.000 Menschen und ein großer Standort des BKA entstehen.

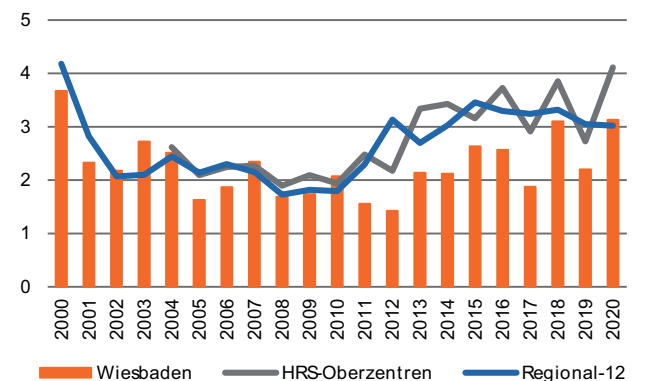
Wohnen: In der attraktiven Kurstadt wird vergleichsweise wenig gebaut

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



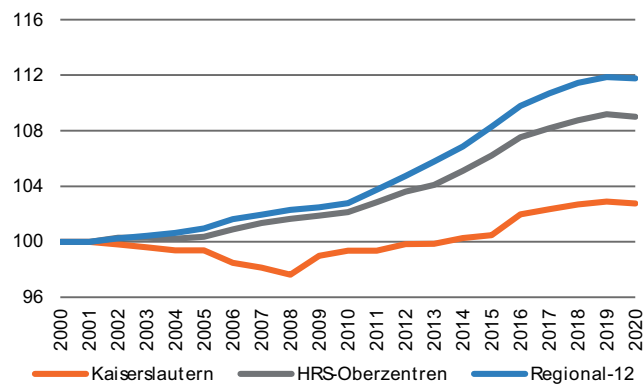
Quelle: bulwiengesa, Scope

KAISERSLAUTERN

Die Industriestadt liegt am nordwestlichen Rand des Pfälzerwaldes, fungiert als bedeutendes Oberzentrum in einer großen Region und ist die fünftgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz. Unberücksichtigt bleiben dabei 50.000 aktive und ehemalige US-amerikanischen Soldaten und Zivilbeschäftigte der nahegelegenen Ramstein Air Base. Der vom ehemaligen US-Präsidenten Trump geplante Truppenabzug hätte daher schwerwiegende Folgen für die eher strukturschwache Region nach sich gezogen. Sein Nachfolger Biden ließ das Projekt jedoch vorerst stoppen und veranlasste eine Prüfung. Mit den originär 99.700 Einwohnern wird die Großstadtgrenze knapp verfehlt. Nachdem die Einwohnerzahl längere Zeit sukzessive nachgab, ging es zuletzt wieder etwas bergauf. Stabilisierend wirkt sich das Hochschulwesen – vor allem die TU Kaiserslautern – mit über 17.000 Studierenden aus. Bremsend wirkt sich dagegen die Wirtschaftsschwäche als Folge des Strukturwandels durch den Niedergang der früher bedeutenden Textilindustrie aus. Die Arbeitslosenquote ist mit 8,4 Prozent (September 2021) recht hoch. Das verarbeitende Gewerbe – Beispiele sind John Deere und Opel – hat zwar noch eine gewisse Bedeutung, aber letztlich hat sich die Industriestadt zum Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort gewandelt, der mit einer Reihe von Forschungsinstituten aufwarten kann. Trotz der reizvollen Umgebung spielt der Tourismus keine große Rolle. Günstig ist die Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A63 sowie den Bahnanschluss mit ICE und TGV. Eine positive Entwicklung verspricht sich die Stadt vom ehemaligen Pfaff-Werk, wo ein klimaneutrales Quartier für Wirtschaft und Wohnen entstehen soll.

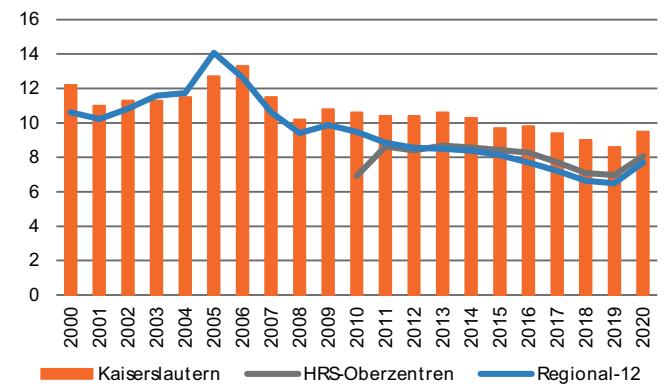
Kaiserslautern ist wieder gewachsen und kratzt an der Großstadtgrenze

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



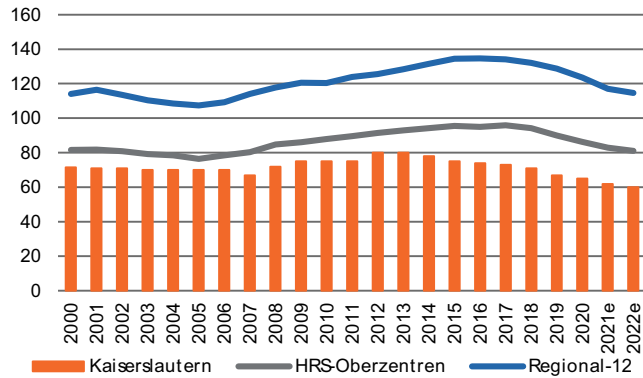
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Kaiserslautern

Kaiserslautern ist der zentrale Shopping-Standort der Region mit einem großen Einzugsgebiet. Große Einkaufsstandorte wie Mannheim und Saarbrücken liegen jeweils etwa 70 Autokilometer entfernt; bis Zweibrücken mit dem Fashion Outlet sind es über 50 Kilometer. Daraus resultiert eine enorm hohe Zentralitätskennziffer von rund 175 Punkten, der allerdings eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraft mit einer Kennziffer von nur 88 Punkten gegenübersteht. Dazu kommt ein breites Shopping-Angebot in der Innenstadt mit den 1A-Lagen Fackelstraße und Riesenstraße sowie dem 2015 geöffneten Shopping-Center K in Lautern. Aber auch die im gleichen Jahr eröffnete IKEA-Filiale motiviert zur Fahrt nach Kaiserslautern. Doch E-Commerce und Corona haben vor der Westpfalz nicht haltgemacht und belasten auch dort in erheblichem Umfang den Einzelhandel. Das zeigt sich vor allem im Einkaufszentrum „K“ mit einer größeren Zahl leer stehender Geschäfte. Nachdem

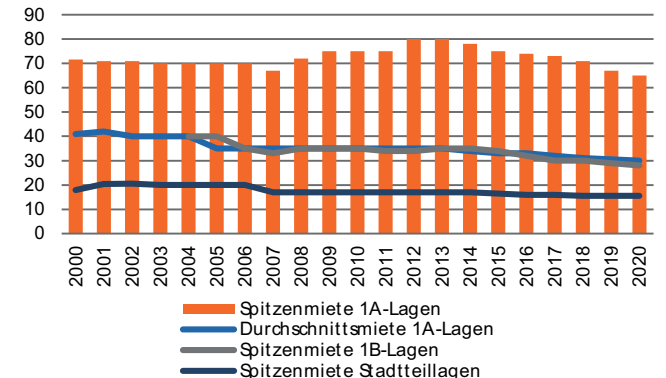
Handel: Zentraler Einkaufsstandort in einem großen Einzugsgebiet

HADEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HADEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



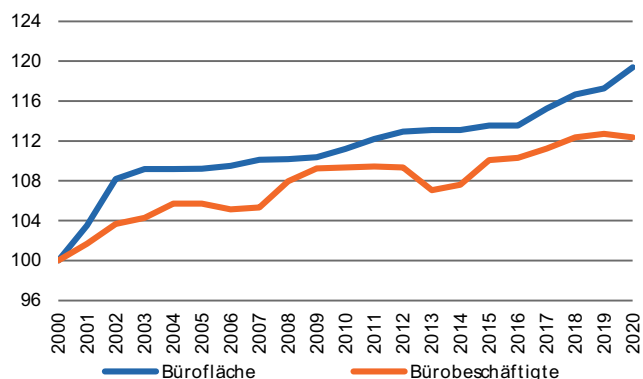
Quelle: bulwiengesa

die Spitzenmiete 2012/2013 ihr Maximum von 80 Euro je Quadratmeter erreicht hatte, ging sie sukzessive auf zuletzt 65 Euro je Quadratmeter zurück. Dabei hatte die Eröffnung des Einkaufszentrums einen weitaus größeren negativen Einfluss als die Pandemie. Angesichts der insgesamt stabilen Einwohnerentwicklung werden die Umsatzeinbußen durch den Online-Handel nicht abgedeckt, sodass sich eine dauerhaft geringere Flächennachfrage für den Innenstadthandel abzeichnet. Die Spitzenmiete könnte auch noch nachgeben. Insgesamt sind die Aussichten für Kaiserslautern als Shopping-Standort dank des großen Einzugsgebiets aber solide.

Kaiserslautern ist ein kleinerer Bürostandort mit rund 520.000 Quadratmetern Fläche, der durch ein ruhiges Marktgeschehen der lokalen Akteure – vor allem öffentliche Verwaltung und Hochschulwesen/Forschung – gekennzeichnet ist. Büroobjekte werden in der Regel nur auf den konkreten Bedarf eines Nutzers hin entwickelt. Dennoch wuchs die Bürofläche binnen zehn Jahren mit 7 Prozent etwa doppelt so schnell wie die Bürobeschäftigung mit einem Plus von rund 3 Prozent. Trotzdem liegt die Leerstandsquote stabil bei knapp unter 4 Prozent. Ebenso wenig dynamisch zeigt sich die nur einstellige Spitzenmiete mit 9,50 Euro je Quadratmeter, die von 2010 bis 2020 lediglich um etwas mehr als 5 Prozent zulegen konnte. Der Büroflächenumsatz bewegt sich im Regelfall im mittleren bis oberen vierstelligen Quadratmeterbereich. Der größte Einzelabschluss seit 2010 umfasste lediglich

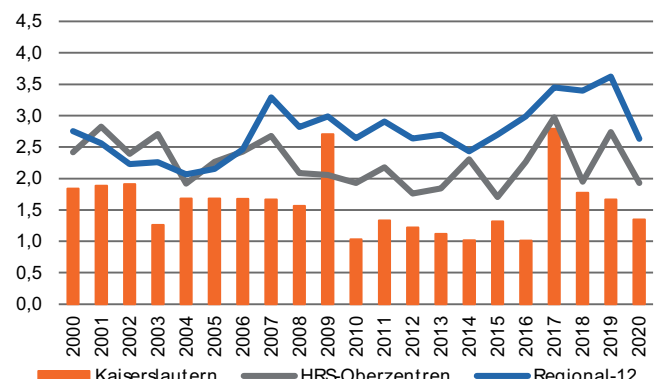
Büro: Kleiner Büromarkt mit niedrigem Mietniveau und ruhigem Marktgeschehen

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



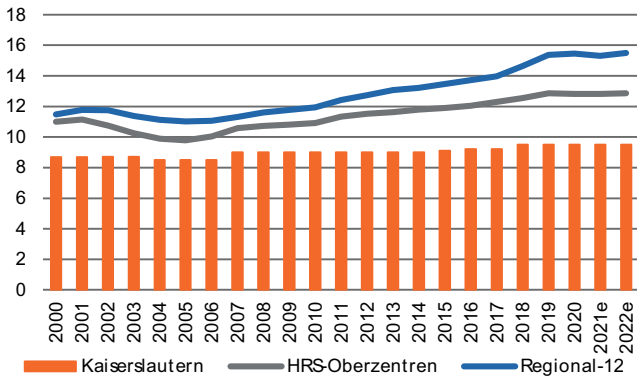
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



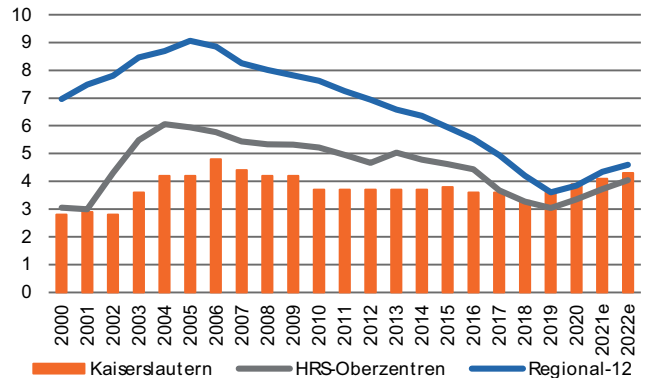
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)



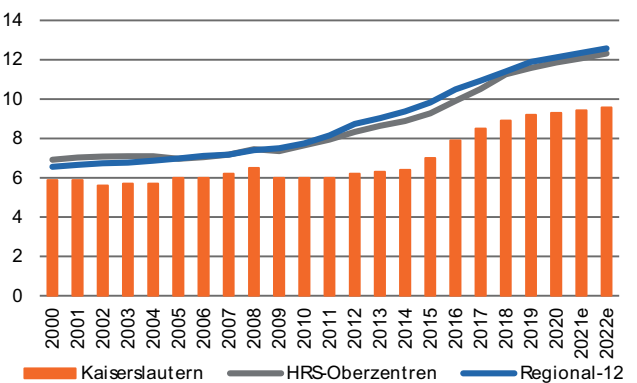
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

3.000 Quadratmeter. Wir gehen nicht davon aus, dass sich die Büromarktsituation in Kaiserslautern in der nahen Zukunft merklich ändern wird. Insofern erwarten wir eine vorerst stabile Spitzenmiete.

Selbst das moderate Einwohnerwachstum in den zurückliegenden Jahren hat sich sichtbar mietsteigernd ausgewirkt. Vor allem zwischen 2015 und 2019 legten die Mieten kräftig zu. Binnen zehn Jahren stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete kräftig um 55 Prozent auf 9,30 Euro je Quadratmeter – und ist damit weiterhin niedrig. Im nur etwas einwohnerstärkeren Trier müssen je Quadratmeter 3 Euro mehr gezahlt werden. Das Mietwachstum kann aber auch auf dem überschaubaren Angebot an modernen Wohnungen fußen. Pro Jahr entstehen nur etwa 200 Wohnungen. Allerdings ist der Mietzuwachs bei Wiedervermietungen ähnlich kräftig ausgefallen. Ein aktuelles etwas größeres Bauvorhaben soll im kommenden Jahr auf dem Pfaff-Areal starten. Unter dem Strich dürfte sich das schon verlangsamte Mietwachstum fortsetzen. Wir erwarten bis 2022 ein Jahresplus von unter 2 Prozent.

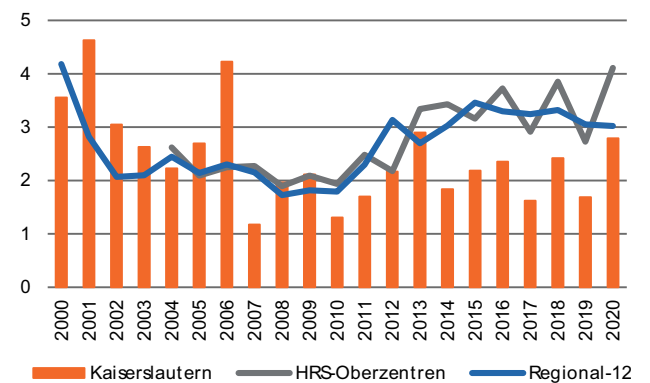
Wohnen: Trotz kräftigem Anstieg sind die Wohnungsmieten weiterhin günstig

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



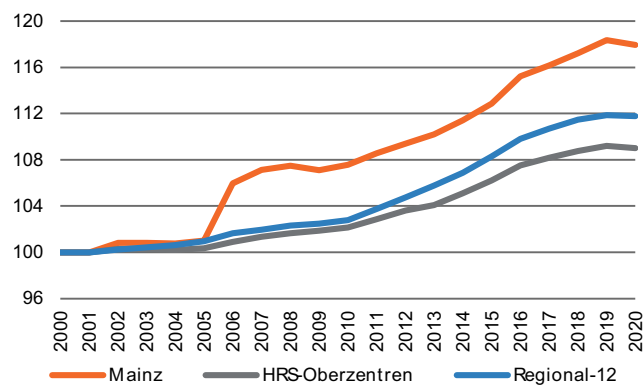
Quelle: bulwiengesa, Scope

MAINZ

Bereits die Römer schätzten die Lage von Mainz an Rhein und Main. Heute profitiert die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt von ihrer Einbindung in das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet. Als Universitätsstadt mit hoher Lebensqualität zeigte die Stadt mit einem Einwohnerplus von rund 10 Prozent seit 2010 auf aktuell knapp 220.000 Menschen ein ausgeprägtes Wachstum, das aber zuletzt zum Halten kam. Ein naheliegender Grund ist der angespannte und vor allem auch teure Wohnungsmarkt. Das Mietniveau ist mit der Millionenstadt Köln vergleichbar. Wichtige Standbeine der Wirtschaft sind die öffentliche Verwaltung sowie Medien, die mit ZDF, SWR und 3sat prominent vertreten sind. Auch die Kreativwirtschaft sowie Dienstleistungen mit dem Schwerpunkt Gesundheit und Soziales sind wichtig. Als Logistikstandort spielt Mainz trotz Rheinhafen aufgrund der nicht optimalen Verkehrsanbindung kaum eine Rolle. Das verarbeitende Gewerbe ist weniger bedeutend. Dafür ist Mainz ein wichtiger Wissenschaftsstandort mit über 37.000 Studierenden und einer Vielzahl an Forschungsinstituten. Auf Forschung an der Mainzer Universität basiert auch die 2008 erfolgte Gründung des Pharmaunternehmens BioNTech, das den ersten zugelassenen Covid-19-Impfstoff entwickelt hat und inzwischen zu den wertvollsten deutschen Unternehmen zählt. Weitere bekannte Mainzer Unternehmen sind der Glashersteller Schott, der Kreditversicherer Coface und das Chemieunternehmen Werner & Mertz (Erdal). Die Arbeitslosenquote ist mit 5,5 Prozent (September 2021) niedrig. Im zentralen Immobilienprojekt Zollhafen sollen bis 2025 4.000 Arbeitsplätze und 1.400 Wohnungen entstehen.

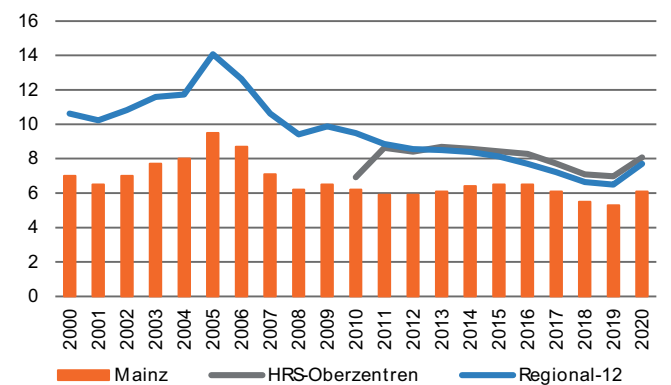
Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt ist kräftig gewachsen: Entsprechend teuer ist das Wohnen

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



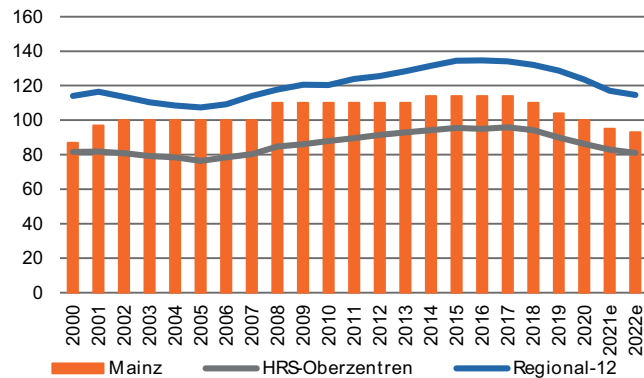
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Mainz

Mainz profitiert als Einkaufsstandort von einem 1 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet, das sich vor allem südwestlich von Mainz ausbreitet. In Richtung Norden und Osten wird es durch den Rhein und die Shopping-Standorte des Rhein-Main-Gebiets begrenzt. Intensiver Wettbewerb besteht durch das auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegene Wiesbaden sowie das nur 40 Kilometer entfernte Frankfurt. Eine bis zum Ausbruch der Pandemie wichtige Unterstützung für den Handel steuerte der Tourismus mit fast 1 Mio. Übernachtungen (2019) bei. Ein Shopping-Center, von der kleinen Römerpassage abgesehen, ist als Anziehungspunkt für die Käufer nicht vorhanden. Diese Schwäche kann die City aber mit einem guten Angebotsmix in den drei 1A-Lagen Am Brand, Schuster- und Stadthausstraße wettmachen. Ein Schub für die Attraktivität kann vom schon lange geplanten Umbau der Ludwigstraße „Lu“ ausgehen, der nach der im Oktober 2020 erfolgten Schließung der Karstadt-Filiale

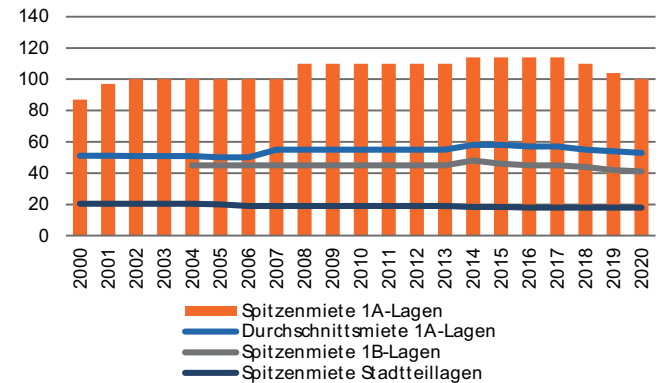
Handel: Der anstehende Umbau der Ludwigstraße dürfte sich positiv auf die Innenstadt auswirken

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



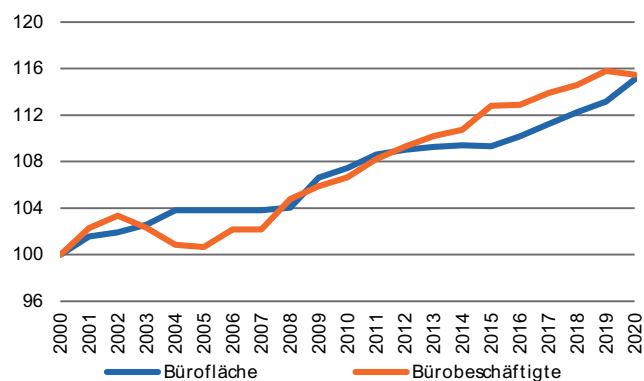
Quelle: bulwiengesa

voraussichtlich 2022 beginnen könnte. Das Konzept soll statt „Einzelhandel pur“ einen Mix aus Handel, Gastronomie/Hotel und Kultur umfassen. Als Warenhaus bleibt der Kaufhof erhalten. Die Mainzer Spitzenmiete zog entgegen dem Trend im Einzelhandel bis 2017 zwar nur wenig an, machte den danach einsetzenden Rückgang aber mit. Die Schwäche des Handels zeigte sich schon vor Corona durch Leerstände. Erfreulich ist, dass in der Pandemie nur wenige Geschäfte aufgeben mussten. Zuletzt lag die Spitzenmiete bei 100 Euro je Quadratmeter. Sie dürfte aber auch mit Blick auf die anstehende Großbaustelle noch nachgeben.

Mainz ist mit knapp 1,7 Mio. Quadratmetern nach Frankfurt und Wiesbaden in diesem Marktbericht der drittgrößte Büromarkt. Die Nachfrage ist eher lokal geprägt. Die Bürofläche wuchs seit 2010 mit 7 Prozent leicht überdurchschnittlich, das Tempo entsprach im Wesentlichen dem Zuwachs der Bürobeschäftigung. Der in der Vergangenheit moderate Büroleerstand baute sich sukzessive ab. Die Leerstandsquote lag 2020 bei niedrigen 3 Prozent, 2019 war sie noch etwas niedriger. Die Spitzenmiete stagnierte von 2010 bis 2015 bei etwa 12,50 Euro je Quadratmeter. Durch das verknappte Angebot und höhere Mieten in Neubauprojekten kletterte sie bis 2019 auf 14,50 Euro je Quadratmeter. 2020 gab die Spitzenmiete in Citylagen leicht auf 14,30 Euro je Quadratmeter nach. Im Zollhafen, wo teilweise noch etwas höhere Mieten gezahlt werden, blieb sie unverändert. Durch die hohe Bedeutung der öffentlichen Verwaltung verläuft das Büromarktgeschehen in eher ruhigen Bahnen. Die Büroflächenumsätze fallen meist moderat in Relation zum Flächenbestand aus und

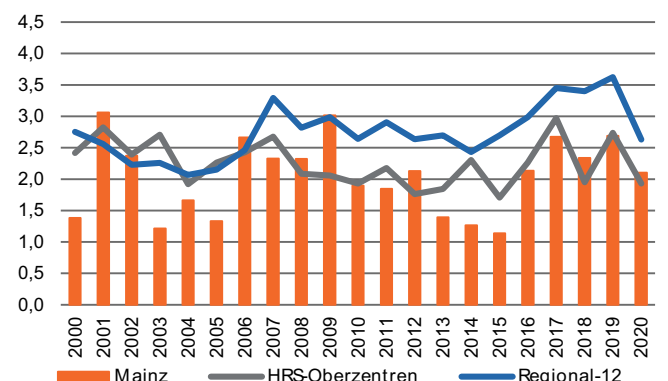
Büro: Zollhafen versorgt Mainzer Büromarkt mit zeitgemäßen Flächen

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



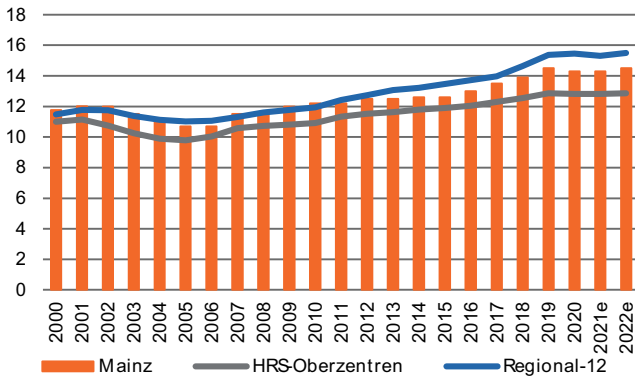
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



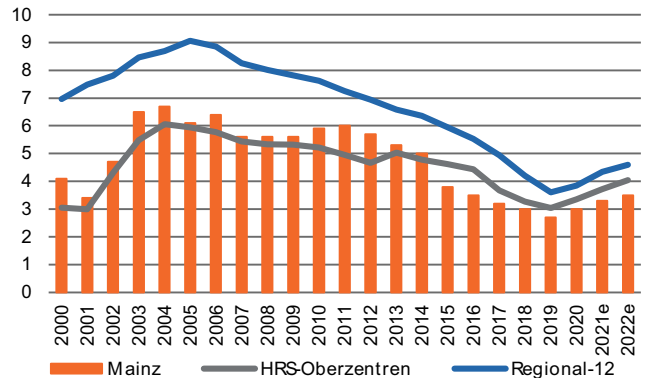
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)



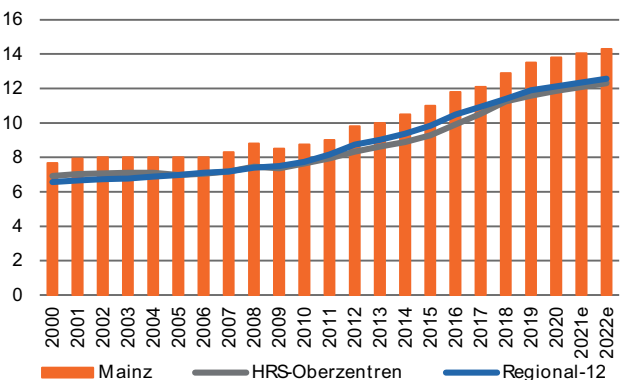
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

liegen zwischen 20.000 und 40.000 Quadratmetern im Jahr. In der jüngeren Zeit lagen die Flächenumsätze durch Neubauprojekte im Zollhafen aber darüber. 2019 verteilten sich 44.000 Quadratmeter auf eher kleinteilige Abschlüsse. 2020 dominierten den Büromarkt dagegen große Abschlüsse – FH Mainz (12.000 Quadratmeter) und das Centrum für Fundamentale Physik (7.000 Quadratmeter). Im laufenden Jahr blieben große Abschlüsse bislang aus. Die Spitzenmiete dürfte stabil bleiben.

Die hohe Wohnungsnachfrage im attraktiven Mainz hat die durchschnittliche Erstbezugsrente wie im ebenfalls dynamisch wachsenden Darmstadt auf fast 14 Euro je Quadratmeter getrieben. Auch der Mietanstieg binnen zehn Jahren ist mit über 50 Prozent vergleichbar kräftig ausgefallen. Beide Städte profitieren von einer hohen Lebensqualität und der Nähe zur Bankenmetropole Frankfurt, die sich auch für Pendler als Wohnort attraktiv macht. Denn trotz der relativ hohen Wohnungskosten sind die Mieten noch ein gutes Stück niedriger als in Frankfurt. Bei der Mietentwicklung ist Mainz an Wiesbaden vorbeigezogen, was auch auf die bessere Verfügbarkeit moderner Wohnungen zurückzuführen ist. Neubauwohnungen entstehen neben dem Zollhafen vor allem im Heiligkreuz Quartier. In Relation zur Einwohnerzahl fällt der Wohnungsbau in Mainz in etwa doppelt so kräftig wie in Wiesbaden aus. Das Einwohnerwachstum ist dennoch – wohl auch wegen der hohen Mieten – zum Halten gekommen. Daher gehen wir von erst einmal moderat steigenden Mieten aus.

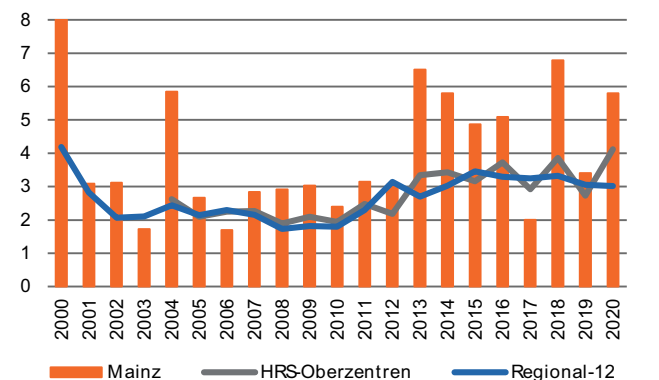
Wohnen: So teuer wie Köln – Mainz ist ein gefragter Wohnort am westlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



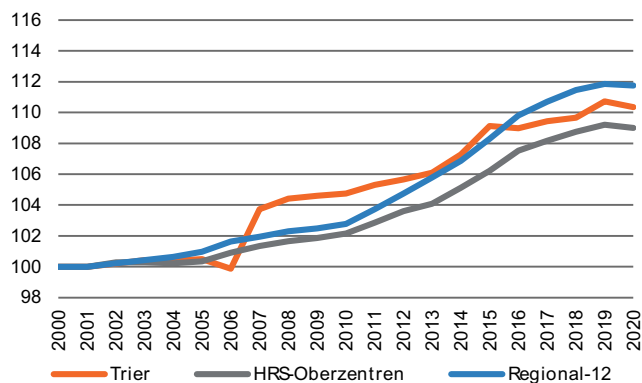
Quelle: bulwiengesa, Scope

TRIER

Die älteste deutsche Stadt mit ihrer 2.000-jährigen Geschichte hat sich zu einem Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum sowie Wissenschaftsstandort entwickelt. Die Stadt profitiert von der Nähe zu Luxemburg und ist mit ihrer hohen Lebensqualität ein gefragter und inzwischen auch recht teurer Wohnort. Zudem ist der Tourismus durch das überall sichtbare Erbe der Römer wie etwa der Porta Nigra sowie das auf der UNESCO Welterbeliste geführte Ensemble aus Dom und Liebfrauenkirche ein enormer Wirtschaftsfaktor. Günstig für die städtische Entwicklung wirkte sich die Nutzung von militärischen Konversionsflächen aus. So ist etwa auf dem nahe der Universität gelegenen Petrisberg ein komplett neuer Stadtteil entstanden. Das Wachstum der Einwohnerzahl auf insgesamt 110.000 Menschen hat seit 2015 allerdings sichtbar nachgelassen. Heute ist Trier die viertgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz. In den kommenden Jahren könnte das Wachstum wieder zulegen, denn mit Castelnau Mattheis wird eine weitere ehemalige Militärfäche entwickelt, auf der rund 1.000 Wohneinheiten entstehen sollen. Die insgesamt rund 20.000 Studierenden an Universität, Hochschule und theologischer Fakultät stellen einen erheblichen Teil der Bevölkerung. Die Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz ist insbesondere durch die Autobahn A1 gegeben. Der Flughafen Luxemburg ist rund 40 Kilometer entfernt. Der Anschluss an das Bahnnetz weist jedoch keine ICE-Anbindung auf. Als Unternehmensstandort ist die Stadt mittelständisch und vom Dienstleistungssektor geprägt. Bedeutende Arbeitgeber sind vor allem die öffentliche Verwaltung und die Hochschulen. Die Arbeitslosenquote lag im September 2021 bei 5,6 Prozent.

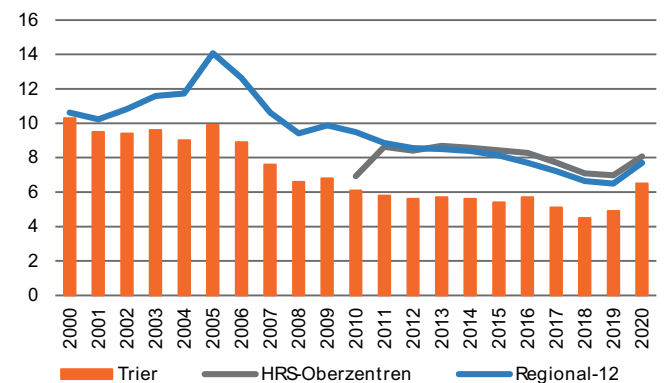
Dienstleistungen, Tourismus und Wissenschaft prägen heute Deutschlands älteste Stadt

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



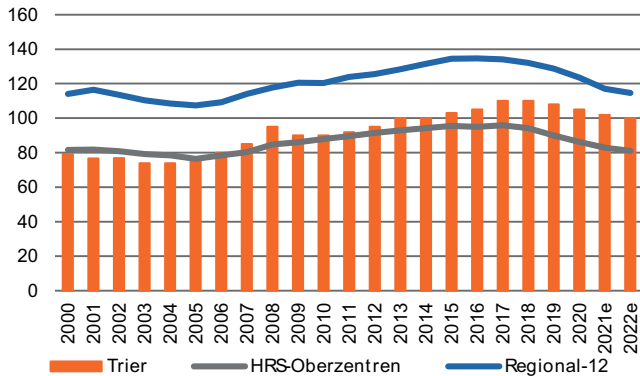
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Trier

Der Einzelhandelsstandort Trier profitiert von der attraktiven Innenstadt mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität und einem guten gastronomischen Angebot. Dazu kommt ein großes Einzugsgebiet mit allein in Deutschland rund 450.000 Menschen und hohen Besucherzahlen aus dem In- und Ausland. Der Wettbewerb mit anderen Großstädten ist durch deren Entfernung gering ausgeprägt. Dazu kommt ein überdurchschnittlich gutes Shopping-Angebot in den vier 1A-Lagen Brotstraße, Fleischstraße, Simeonstraße und Hauptmarkt. Ergänzt wird das Angebot vom innerstädtischen Shopping-Center TRIER GALERIE und dem Galeria-Warenhaus. Unter dem Strich ergibt sich eine enorm hohe Zentralitätskennziffer von über 180 Punkten, einem der höchsten Werte in Deutschland. Ein Minuspunkt ist dagegen die für eine westdeutsche Großstadt relativ geringe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 91 Punkten, wofür die Wirtschaftsstruktur und der hohe Studierendenanteil verantwortlich sein dürften.

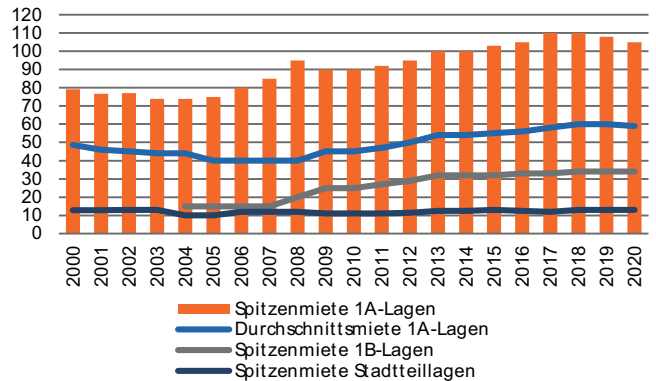
Handel: Der innerstädtische Handel hat die Pandemie vergleichsweise gut überstanden

HADEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HADEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



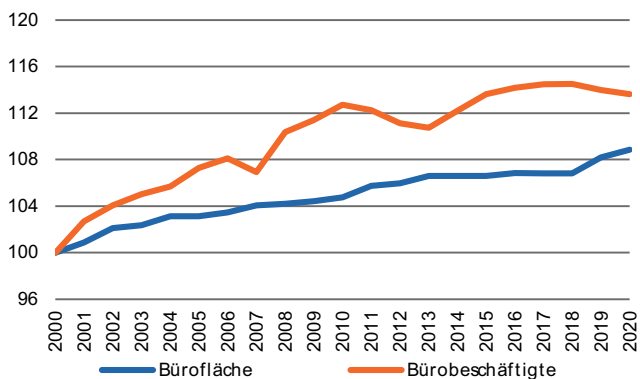
Quelle: bulwiengesa

Abgesehen von der geschlossenen Karstadt-Filiale, die seit Oktober 2020 leer steht, hat die Innenstadt die Belastungen der Pandemie vergleichsweise gut überstanden. Die Spitzenmiete, die sich in den zurückliegenden Jahren überdurchschnittlich gut entwickelte, sank zwar im vergangenen Jahr auf 105 Euro je Quadratmeter. Das Ausmaß des Mietrückgangs hält sich jedoch in Grenzen. Die Spitzenmiete dürfte im laufenden Jahr noch etwas nachgegeben haben, doch ist die Perspektive des Handels durch die günstige Lage und das hohe touristische Potenzial recht gut.

Der Trierer Büromarkt zählt mit 530.000 Quadratmetern Fläche zu den kleinen Bürostandorten. Die Nachfrage ist lokal von der öffentlichen Verwaltung, dem Hochschulbereich und dem Dienstleistungssektor geprägt. Das Angebot an zeitgemäßen Büroflächen ist eher klein. Über 80 Prozent des Bürobestands sind bereits über 30 Jahre alt. Neue Objekte entstehen eigennutzungsgetrieben. Das Flächenwachstum hielt sich allerdings bedingt durch das schwache Wachstum der Bürobeschäftigung in Grenzen. Die Büroflächenumsätze erreichen in den meisten Jahren lediglich vierstellige Werte. Insofern ragt das vergangene Jahr mit einem Büroflächenumsatz von 10.000 Quadratmetern heraus. Allerdings entfallen davon zwei Drittel auf zwei Abschlüsse – jeweils in Neubauten – mit den Mietern Zweckverband Abfallwirtschaft und Hochschule Trier. Noch größere Mietabschlüsse stehen voraussichtlich im kommenden Jahr auf der Agenda: Die Volksbank Trier eG und die Stadtwerke entwickeln gemeinsam das Gelände des Versorgers mit Platz für Büros sowie rund 250 Wohnungen. Die Bürospitzenmiete hat 2013 ein zweistelliges Niveau erreicht,

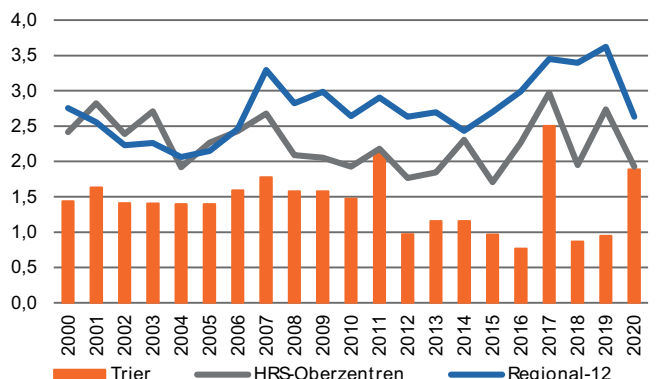
Büro: Öffentliche Hand und Hochschulen sind bedeutende Flächen-nachfrager am kleinen Bürostandort

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



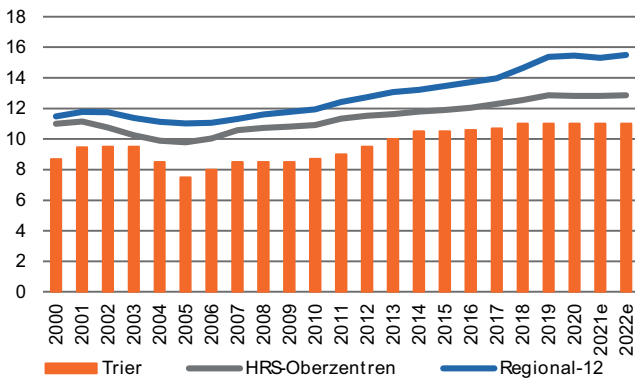
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



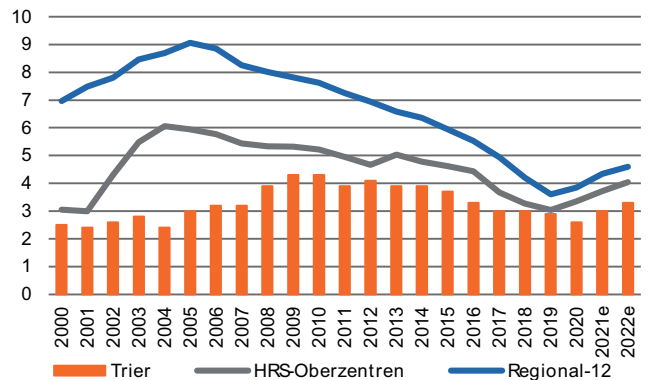
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)



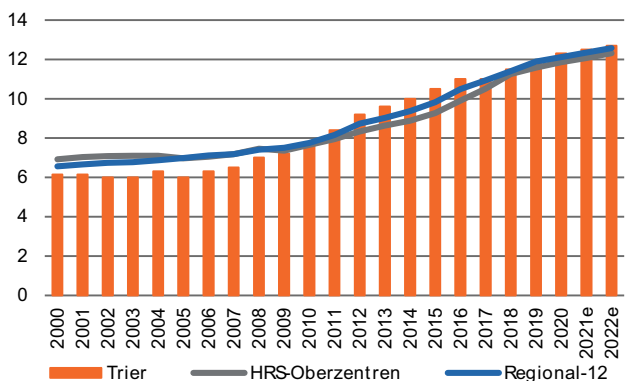
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

danach aber kaum noch zulegen können. Wir gehen davon aus, dass die aktuelle Spitzenmiete von 11 Euro je Quadratmeter stabil bleibt. Die Leerstandsquote ist mit 3 Prozent niedrig und im Zeitablauf weitgehend stabil.

Trier bietet einen hohen Freizeitwert, ein breites kulturelles Angebot und gute Einkaufsmöglichkeiten. Entsprechend gefragt und inzwischen auch teuer ist die Stadt als Wohnlage. Verstärkt wird die Wohnungsnachfrage von Pendlern aus Luxemburg, denn das dortige hohe Einkommensniveau geht mit Immobilienpreisen weit oberhalb des Trierer Niveaus einher. Für den Bedarf an modernen Wohnungen schuf die Stadt neue Wohnquartiere auf Konversionsflächen der abgezogenen französischen Streitkräfte. Die vor über 20 Jahren begonnene Entwicklung auf dem Petrisberg mit Wohnquartier, Universitätserweiterung und Wissenschaftsparks ist weitgehend abgeschlossen. Weitere Quartiere wie Castelnau in Trier-Feyen oder Castel Feuvrier befinden sich in der Realisierung oder in der Planung wie das Burgunderviertel (auch Petrisberg) und die Jägerkaserne (Trier-West). Trotz des vergleichsweise kräftigen Neubaus mit fast 6 Fertigstellungen auf 1.000 Einwohner pro Jahr (2016 bis 2020) ist der Trierer Wohnungsmarkt angespannt. Binnen zehn Jahren verteuerte sich die Erstbezugsrente um mehr als 60 Prozent und stieg bis 2020 auf 12,30 Euro je Quadratmeter, sodass Wohnraum gemessen am unterdurchschnittlichen Trierer Einkommensniveau relativ teuer ausfällt. Angesichts eines anhaltenden Wohnungsbedarfs, aber auch mit Blick auf das entstehende Neubauangebot und das erreichte Mietniveau, dürfte sich der Mietanstieg mit gemäßigt Tempo fortsetzen.

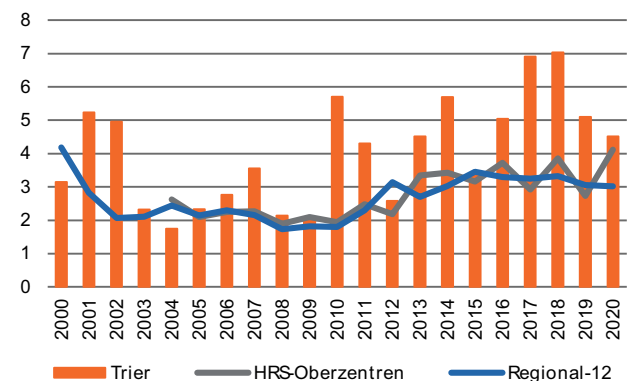
**Wohnen: Gefragter, aber
inzwischen auch recht teuer
Wohnort im äußersten Westen**

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



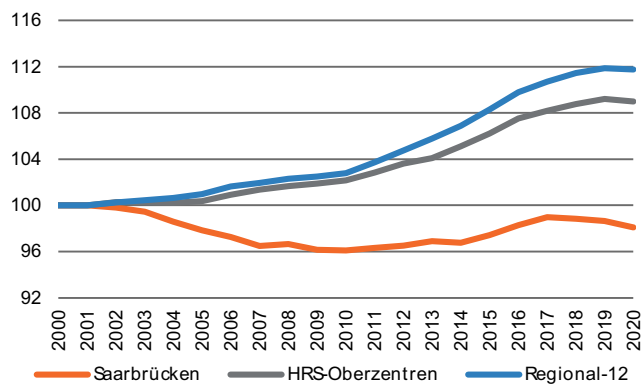
Quelle: bulwiengesa, Scope

SAARBRÜCKEN

Saarbrücken ist die Landeshauptstadt des kleinsten deutschen Flächenlandes. Die Stadt ist das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Saarlands und des grenzüberschreitenden Ballungsraumes Eurodistrict SaarMoselle. Mit nicht ganz 180.000 Einwohnern lebt dort etwa ein Fünftel der Bevölkerung des Saarlandes. Im Gegensatz zu vielen anderen westdeutschen Groß- und Universitätsstädten blieb ein kräftiges Einwohnerwachstum aus. Seit rund 20 Jahren stagniert die Bevölkerung weitgehend, wofür in erster Linie die geringe Beschäftigungsdynamik verantwortlich sein dürfte. Der vorherige Bevölkerungsrückgang ist aber gestoppt. Bis in die 1970er Jahre hatte Saarbrücken noch mehr als 200.000 Einwohner. Der Rückgang ist auf den Strukturwandel und die schwindende Bedeutung von Kohle und Stahl zurückzuführen, was sich auch heute noch in einer weit überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit niederschlägt. Inzwischen fungiert Saarbrücken als Dienstleistungszentrum und Bildungs- und Wissenschaftsstandort. Insgesamt sind an der Universität des Saarlandes und den weiteren Hochschulen über 31.000 Studierende eingeschrieben. Verschiedene Forschungsinstitute wie Fraunhofer, Helmholtz oder Max-Planck sind ebenfalls vertreten. In Kombination mit der Funktion als Landeshauptstadt hat die öffentliche Verwaltung für den Standort eine hohe Bedeutung. Neben dem immer noch wichtigen verarbeitenden Gewerbe spielen die Informations- und Nanotechnologie eine größere Rolle. Dagegen ist der Tourismus kaum ausgeprägt. An das Fernstraßennetz ist die Stadt über die Autobahnen A1, A6, A620 und A623 angebunden. Neben dem ICE hält in Saarbrücken auch der TGV in Richtung Paris. Ein kleinerer Flughafen ist ebenfalls vorhanden.

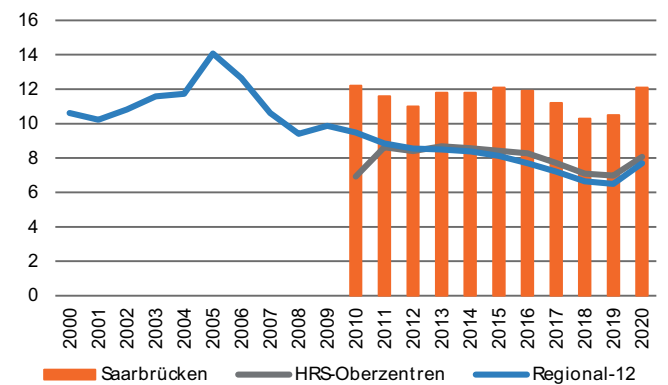
Saarbrücken leidet bis heute unter hoher Arbeitslosigkeit

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLÖSENQUOTE (IN %)



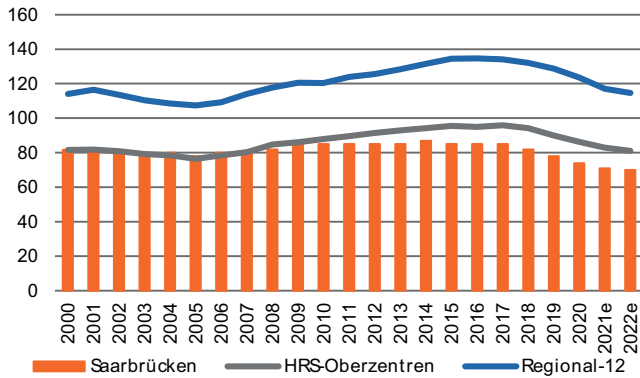
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Saarbrücken

Als Großstadt mit kaum vorhandener Konkurrenz durch umliegende Einzelhandelsstandorte verfügt Saarbrücken über ein großes überregionales Einzugsgebiet, das in weite Teile der Pfalz sowie in das französische Grenzgebiet reicht. Erwähnenswert ist allenfalls das 40 Kilometer entfernt gelegene Fashion-Outlet in Zweibrücken. Daraus resultiert eine sehr hohe Zentralität mit einer Kennziffer von fast 150 Punkten. Allerdings machen sich die hohe Arbeitslosigkeit und der hohe Studierendenanteil in einer deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraft mit einer Kennziffer von weniger als 90 Punkten bemerkbar. In der Saarbrücker Innenstadt konzentriert sich das Handelsgeschehen auf die 1A-Lage Bahnhofstraße und das 2010 eröffnete direkt angrenzende Einkaufszentrum EUROPA-Galerie (ehemals Saar Galerie). Zur hohen Aufenthaltsqualität trägt das Altstadt-Flair um den St. Johanner Markt am südlichen

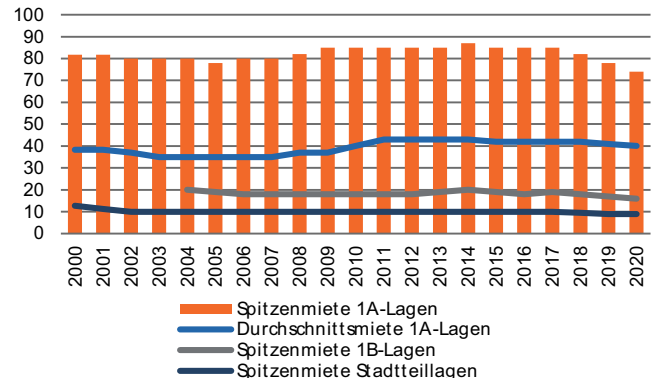
Handel: Der attraktive Shoppingstandort mit überregionalem Einzugsgebiet verfügt über ein großes Verkaufsflächenangebot

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



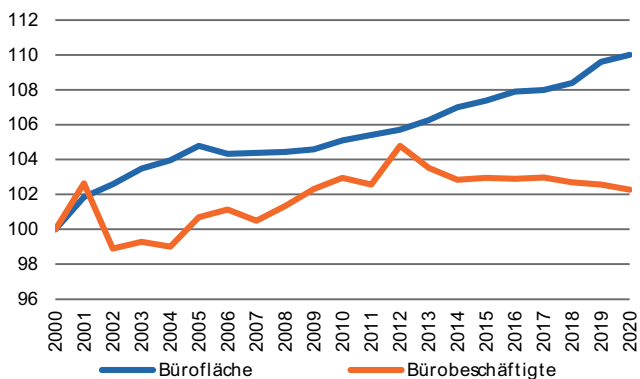
Quelle: bulwiengesa

Ende der Bahnhofstraße mit viel historischer Bausubstanz und einem guten gastronomischen Angebot bei. Eine steigende Attraktivität der City könnte das aktuelle Vorhaben „Ausdehnung der Fußgängerzone auf weitere Straßen“ bewirken. Trotz ihrer Vorzüge hat der Innenstadthandel nicht erst seit Corona mit Problemen zu kämpfen, die sich insbesondere in Leerständen in der EUROPA-Galerie zeigen. Die Spitzenmiete, die 2014 ihr bisheriges Maximum von 87 Euro je Quadratmeter erreichte, sank bis 2020 – beschleunigt durch die Pandemie – auf 74 Euro je Quadratmeter. Wir erwarten, dass die Spitzenmiete noch etwas nachgeben könnte.

Der Saarbrücker Büromarkt ist regional geprägt von den Verwaltungsfunktionen der Landeshauptstadt sowie durch den recht großen Wissenschaftsbetrieb. Der Büroflächenbestand von etwas mehr als 1,3 Mio. Quadratmetern ist in den vergangenen zehn Jahren moderat um 5 Prozent gewachsen, obwohl sich die Bürobeschäftigung nicht merklich ausgeweitet hat. Dennoch liegt die Leerstandsquote mit 3,4 Prozent (2020) auf einem niedrigen Niveau. Dabei ist das Angebot an modernen Büroflächen insgesamt gering – 80 Prozent der Büroflächen sind vor 1990 entstanden. Die überwiegend eigennutzungsgetriebenen Objekte der jüngeren Vergangenheit sind zum Großteil im Quartier Eurobahnhof entstanden, das durch eine erstklassige Erreichbarkeit durch den nur wenige Schritte entfernten Hauptbahnhof mit ICE-Anbindung sowie die direkte Zufahrt zur Stadtautobahn punkten kann. Der Büroflächenumsatz bewegt sich – ohne Ausreißer durch gelegentliche große Mietabschlüsse – im Bereich von 15.000 Quadratmetern jährlich. So zeichnet sich 2021

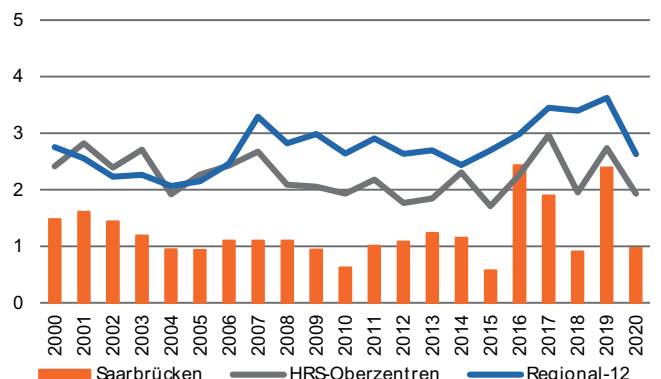
Büro: Geringe Beschäftigungsdynamik bremst Anstieg und Niveau der Spitzenmiete

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



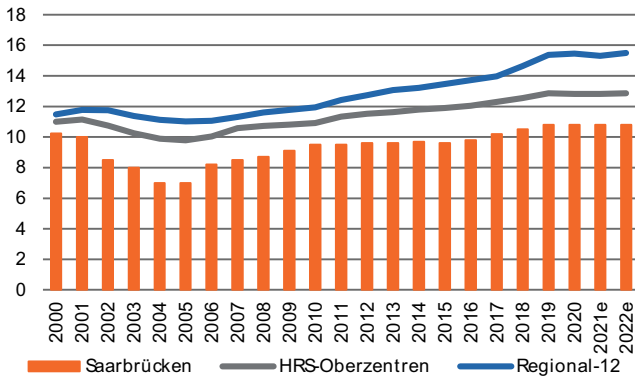
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



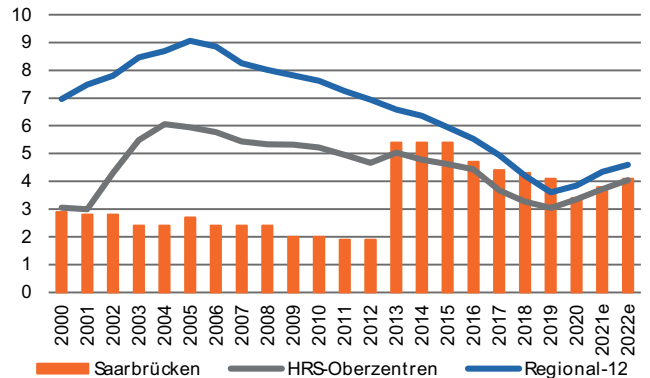
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)



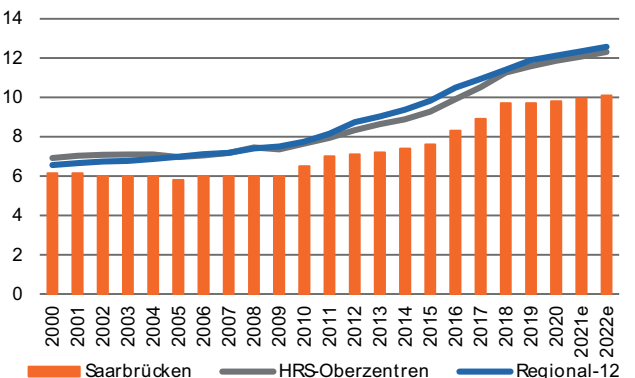
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

durch einen Mietabschluss der Polizei über 8.000 Quadratmeter ein hoher Wert ab. Die Bürospitzenmiete ist gemessen an der Größe des Bürostandorts mit knapp unter 11 Euro je Quadratmeter niedrig. Zudem ist die Mietdynamik mit einem Plus von 14 Prozent binnen zehn Jahren unterdurchschnittlich ausgefallen. Die Ursache dürfte die verhaltene Entwicklung der Bürobeschäftigung und damit der Büronachfrage sein. Neben dem jüngst fertiggestellten Gebäude der IKK und dem im Bau befindlichen Objekt der Deutschen Rentenversicherung werden dem Markt nur verhalten Büroflächen zugeführt. Insgesamt dürfte sich die bisherige Entwicklung mit moderaten Leerständen und einer Spitzenmiete im Bereich von 11 Euro je Quadratmeter wohl fortschreiben.

Als Folge der stagnierenden Einwohnerentwicklung ist den Saarbrückern die Anspannung auf den Wohnungsmärkten vieler Großstädte erspart geblieben. Dennoch zogen auch in Saarbrücken die Mieten spürbar an, wenngleich deren Höhe noch vergleichsweise niedrig ausfällt. Dabei dürfte das geringe Ausgangsniveau der Mieten den prozentralen Anstieg verstärkt haben. Insgesamt weitete sich die durchschnittliche Erstbezugsmiete von 2010 bis 2020 um rund 50 Prozent aus auf nicht ganz 10 Euro je Quadratmeter aus. Bei Wiedervermietungen fiel der Anstieg schwächer aus. Die Ursache dürfte im knappen Neubauangebot liegen, da in Saarbrücken lange Zeit kaum gebaut wurde. Seit 2014 ist zwar eine höhere Neubauaktivität zu erkennen, das Ausmaß ist mit etwa 300 Wohnungen im Jahr aber überschaubar. Dennoch dürfte das etwas vergrößerte Angebot den Mietanstieg bremsen. Wir gehen im laufenden und kommenden Jahr von einem Mietplus von unter 2 Prozent aus.

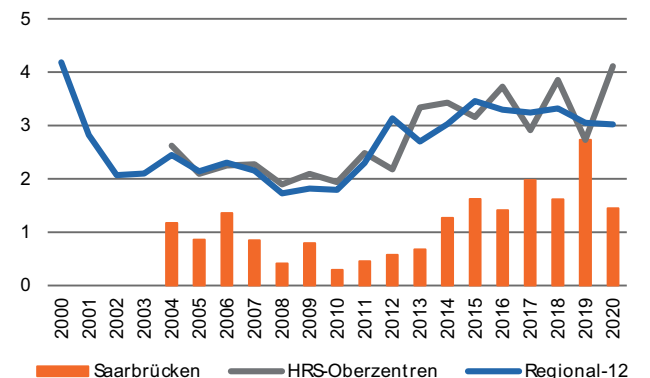
Wohnen: Durch wenig Neubau knappes Angebot an modernen Wohnungen

WOHNEN: DURCHSCHNITTliche ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

STANDORTDATEN IM ÜBERBLICK

Strukturdaten	Einwohnerzahl (2020) in 1.000	Einwohner (2010 bis 2020) in %	BIP pro Kopf (2019) in Euro	Arbeitslosenquote (2020) in %	Erwerbstätigkeit (2010 bis 2020) in %	Verfügbares Jahres- einkommen pro Kopf (2020) in Euro
Frankfurt	764	15	96.670	6,7	14	27.200
Darmstadt	160	14	81.725	6,2	10	27.200
Fulda	68	6	38.215 (LK)	5,1	10	26.800
Gießen	90	16	37.102 (LK)	8,5	9	24.900
Kassel	202	6	52.604	8,4	8	23.000
Wiesbaden	278	3	65.559	7,3	8	29.600
Kaiserslautern	100	3	49.140	9,5	4	22.400
Mainz	217	10	57.181	6,1	8	26.200
Trier	111	5	44.333	6,5	1	24.700
Saarbrücken	179	2	44.769 (RV)	12,1	2	22.200
Städte ohne Frankfurt	1.405	7	-	8,1	7	25.200
Regional-12	4.950	9	51.000	7,7	10	25.200
Top-7	10.100	11	59.000	8,1	16	28.500

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: bulwiengesa, Scope, Statistisches Bundesamt

LK = Landkreis, RV =Regionalverband

Handelsimmobilien	Handelsfläche (2020)			Miete Top-Lage in Euro pro m ²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Spitzenmiete (2020) in Euro pro m ²	
	in 1000 m ²	2010- 2020 in %	je Einwohner in m ²	2020	2021e	2022e	2020	2021	2022e	1B- Lagen	Stadt- teil- lagen
Frankfurt	1.543	9	2,0	295	275	260-270	-2	-7	-4	85	42
Darmstadt	392	7	2,5	91	86	81-85	-3	-6	-4	41,5	14
Fulda	434 (LK)	7	-	46	45	43-45	-4	-2	-2	18,5	11
Gießen	704 (LK)	16	-	70	68	64-68	-8	-3	-3	23	12,5
Kassel	503	6	2,5	94	91	87-91	-2	-3	-2	20	10,5
Wiesbaden	693	13	2,5	125	120	116-120	-5	-4	-2	34	13
Kaiserslautern	438	15	4,4	65	62	58-62	-3	-5	-3	28	15,5
Mainz	522	18	2,4	100	95	91-95	-4	-5	-2	41	18
Trier	415	5	3,8	105	102	98-102	-3	-3	-2	62	18
Saarbrücken	789 (RV)	7	-	74	71	69-71	-5	-4	-1	16	9
Städte ohne Frankfurt	-	10	-	86	83	79-83	-4	-4	-2	-	-
Regional-12	10.600	15	2,1	123	117	114-120	-4	-5	-2	-	-
Top-7	17.600	14	1,8	282	262	248-258	-4	-7	-3	-	-

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

LK = Landkreis, RV =Regionalverband

Die **Mittelwerte** sind bis auf die Einwohnerzahl 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.

Büroimmobilien	Büroflächenbestand (2020)			Spitzenmiete in Euro pro m ²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1000 m ²	2010-2020 in %	je Bürobeschäftigten in m ²	2020	2021e	2022e	2020	2021e	2022e	2020	2021e	2022e
Frankfurt	10.140	1	27	41,0	41,0	41,0	0	0	0	6,8	7,5	7,8
Darmstadt	1.640	7	34	13,2	13,2	13,2	0	0	0	3,7	4,2	4,4
Fulda	400	4	18	10,2	10,2	10,2	-1	0	1	3,8	4,1	4,3
Gießen	600	6	26	10,7	10,7	10,7	0	0	0	3,7	4,0	4,2
Kassel	1.170	8	23	11,5	11,5	11,5	0	0	0	4,0	4,3	4,6
Wiesbaden	2.270	4	27	15,5	15,5	15,5	0	0	0	2,9	3,3	3,9
Kaiserslautern	520	7	22	9,5	9,5	9,5	0	0	0	3,9	4,1	4,3
Mainz	1665	7	25	14,3	14,3	14,5	-1	0	1	3,0	3,3	3,5
Trier	530	4	22	11,0	11,0	11,0	0	0	0	2,6	3,0	3,3
Saarbrücken	1.340	5	27	10,8	10,8	10,8	0	0	0	3,4	3,8	4,1
Städte ohne Frankfurt	10.400	6	27	12,8	12,8	12,9	0	0	0	3,4	3,7	4,0
Regional-12	31.300	7	29	15,4	15,3	15,5	1	-1	0	3,8	4,3	4,6
Top-7	81.400	5	32	33,9	33,8	34,0	1	0	0	3,5	4,3	4,6

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Wohnimmobilien	Entwicklung von 2010 bis 2020 in %			Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m ²			Miete Erstbezug Durchschnitt in % ggü. Vorjahr			Miete Erstbezug Top-Lage in Euro pro m ²		
	Einwohner	Haushalte	Wohnungsbestand (2011-2019)	2020	2021e	2022e	2020	2021e	2022e	2020	2021e	2022e
Frankfurt	15	17	8	16,6	17,3	17,6	3,1	4,2	2,0	25,0	25,8	26,3
Darmstadt	14	16	5	13,9	14,2	14,5	3,0	2,2	2,1	16,9	17,3	17,6
Fulda	6	11	7	10,5	10,9	11,2	5,0	3,3	3,2	13,0	13,0	13,2
Gießen	16	23	8	11,0	11,3	11,6	1,9	2,5	2,5	13,0	13,3	13,7
Kassel	6	8	3	10,0	10,2	10,3	1,0	1,5	1,5	12,2	12,4	12,5
Wiesbaden	3	5	3	13,2	13,5	13,7	3,1	1,9	1,9	17,3	17,5	17,7
Kaiserslautern	3	5	3	9,3	9,43	9,6	1,1	1,4	1,6	11,6	11,7	11,8
Mainz	10	14	7	13,8	14	14,3	2,2	1,7	1,9	17,0	17,4	17,7
Trier	5	9	7	12,3	12,5	12,7	4,2	1,6	1,6	15,5	15,7	15,9
Saarbrücken	2	6	2	9,8	9,9	10,1	1,0	1,3	1,7	11,7	11,8	12,0
Städte ohne Frankfurt	7	10	-	11,8	12,1	12,3	2,4	1,8	1,9	14,7	15,0	15,2
Regional-12	9	11	4	12,1	12,3	12,6	1,9	1,9	1,8	15,4	15,7	16,0
Top-7	11	13	5	15,7	16,3	16,7	4,5	4,0	1,9	23,4	24,1	24,6

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Die **Mittelwerte** sind flächengewichtet (Büro) beziehungsweise einwohnergewichtet. 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.

GLOSSAR

Büroflächenumsatz	Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.
Flächenneuzugang	Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.
HRS-Oberzentren	Flächen beziehungsweise einwohnergewichtete Indizes der neun betrachteten Oberzentren aus Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Der Top-Standort Frankfurt ist nicht enthalten.
Leerstandsquote	Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.
Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.
Mehrfamilienhaus-Vervielfacher	Der Kaufpreis wird durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite. Nebenkosten werden nicht berücksichtigt.
Nettoanfangsrendite	Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt.
Reg-12/Regional-12	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.
Spitzenmiete	Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.
Top-7	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Zentralitätskennziffer	Die Zentralität wird ermittelt, indem der Einzelhandelsumsatz an einem Standort durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert und anschließend mit 100 multipliziert wird. Ein Wert von mehr als 100 Punkten ergibt sich, wenn der Einzelhandelsumsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ausfällt und dem Standort demzufolge zusätzlich Kaufkraft zufließt.

I. Impressum

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

Herausgeber:
DZ HYP AG

Standort Hamburg
Rosenstraße 2, 20095 Hamburg
Tel. +49 40 3334-0

Standort Münster
Sentmaringer Weg 1, 48151 Münster
Tel. +49 251 4905-0

Homepage: www.dzhyp.de
E-Mail: info@dzhyp.de

Vertreten durch den Vorstand:
Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Sabine Barthauer, Jörg Hermes

Aufsichtsratsvorsitzender: Uwe Fröhlich

Sitz der Gesellschaft:
Eingetragen als Aktiengesellschaft in Hamburg, Handelsregister HRB 5604 und Münster Handelsregister HRB 17424

Aufsicht:
Die DZ HYP AG wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Europäische Zentralbank (EZB) beaufsichtigt.

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

Sicherungseinrichtungen:
Die DZ HYP AG 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:
Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation,
Marketing & Veranstaltungen

Nachdruck, Vervielfältigung und sonstige Nutzung nur mit vorheriger Genehmigung der DZ HYP 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 DZ HYP 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 Kurserwartungen, 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 DZ HYP

Hauptstandort Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-0

Hauptstandort Münster

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Postadresse:
48136 Münster
Tel.: +49 251 4905-0

Gewerbekunden

Immobilienzentrum Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 30 31993-5101

Immobilienzentrum Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-30

Immobilienzentrum Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-21

Immobilienzentrum Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-3778

Immobilienzentrum München

Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-10

Immobilienzentrum Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-0

Regionalbüro Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel.: +49 511 866438-08

Regionalbüro Kassel

Postanschrift:
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-51

Regionalbüro Leipzig

Schillerstraße 3
04109 Leipzig
Tel.: +49 341 962822-92

Regionalbüro Mannheim

Augustaanlage 61
68165 Mannheim
Tel.: +49 621 728727-20

Regionalbüro Münster

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel.: +49 251 4905-7314

Regionalbüro Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg
Tel.: +49 911 940098-16

Institutionelle Kunden

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-2159

ANSCHRIFTEN DER DZ HYP FORTSETZUNG

Wohnungswirtschaft

DZ HYP Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 30 31993-5080

DZ HYP Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 251 4905-3830

DZ HYP Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 211 220499-5833

DZ HYP Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-4705

DZ HYP München

Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-55

DZ HYP Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 89 512676-55

Privatkunden

DZ HYP Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 40 3334-4706

DZ HYP Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-5830

DZ HYP Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-12

DZ HYP Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-4706

DZ HYP München

Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-41

DZ HYP Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-39

Öffentliche Kunden

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel.: +49 251 4905-3333



Eine Übersicht aller bisher erstellten
Immobilienmarktberichte der DZ HYP
finden Sie hier.

DZ HYP AG

**Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel. +49 40 3334-0**

**Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel. +49 251 4905-0**

dzhyp.de