

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | März 2019

# REGIONALE IMMOBILIENZENTREN DEUTSCHLAND 2019

**Zenit bei Büromieten noch nicht  
erreicht, Einzelhandel steht vor  
Herausforderungen**

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



---

# INHALT

**02 Vorwort**

**03 Büroflächen werden knapp, Handelsmieten sinken**

04 Büroimmobilien: Das Flächenangebot hat sich dramatisch verknappt

12 Handelsimmobilien: An einigen Standorten sank 2018 die Spitzenmiete

**21 Augsburg**

**24 Berlin**

**26 Bremen**

**29 Darmstadt**

**32 Dresden**

**35 Düsseldorf**

**37 Essen**

**40 Frankfurt**

**42 Hamburg**

**44 Hannover**

**47 Karlsruhe**

**50 Köln**

**52 Leipzig**

**55 Mainz**

**58 Mannheim**

**61 München**

**63 Münster**

**66 Nürnberg**

**69 Stuttgart**

**71 Standorte im Überblick**

**74 Glossar**

**75 Impressum**

**79 Anschriften der DZ HYP**

# VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

als eine führende Immobilienbank in Deutschland untersuchen wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Aufgrund der großen Nachfrage nach gewerblichen Objekten und der eingeschränkten Verfügbarkeit an den deutschen Top-Standorten – den sieben einwohnerstärksten Städten – sind regionale Standorte für Anleger von hoher Bedeutung. Um Chancen und Risiken in diesen Märkten besser beurteilen zu können, veröffentlichen wir jeweils im Frühjahr eine Studie, die die Entwicklung in den Segmenten Büro und Einzelhandel in den zwölf Oberzentren – Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg – betrachtet. Die Ergebnisse werden mit den ebenfalls analysierten Top-Standorten verglichen.

Insgesamt profitieren die beiden größten Marktsegmente Büro und Einzelhandel weiterhin von den stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Gleichwohl haben sich die Wachstumsaussichten eingetrübt, womit auch der Markt für Gewerbeimmobilien 2019 auf hohem Niveau leicht abkühlen dürfte. Im abgelaufenen Jahr hat die hohe Nachfrage nach Büroflächen in Verbindung mit einem knappen Angebot die Spitzenmieten 2018 zum wiederholten Mal an nahezu allen untersuchten regionalen Standorten steigen lassen. Im Einzelhandel hingegen verzeichneten die betrachteten Oberzentren nicht zuletzt angesichts des zunehmenden Online-Handels im Durchschnitt leicht sinkende Spitzenmieten. Gleichwohl bieten die in der Studie analysierten regionalen Standorte mit ihrem wirtschaftlichen Potenzial trotz geringerer Spitzenmieten als in den Metropolen vielfältige Chancen für Immobilieninvestments. Das zeigt sich beispielsweise anhand der anfänglichen Mietrendite. Diese war 2018 an allen untersuchten Standorten zwar rückläufig, liegt in den Oberzentren aber immer noch spürbar über dem Wert der sieben deutschen Metropolen.

Der zehnte Marktbericht „Regionale Immobilienzentren“ ergänzt unsere Fachthemenreihe zum „Immobilienmarkt Deutschland“, der regelmäßig im Herbst erscheint. Zudem analysieren wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern. Für 2019 ist im Mai die Veröffentlichung eines Landesberichts für Nordrhein-Westfalen sowie im Juli für Norddeutschland vorgesehen. Eine Übersicht aller bislang erstellten Immobilienmarktberichte der DZ HYP finden Sie im Internet unter [www.dzhyp.de/ueber-uns/markt-research](http://www.dzhyp.de/ueber-uns/markt-research).

Mit freundlichen Grüßen

**DZ HYP**

März 2019

## BÜROFLÄCHEN WERDEN KNAPP, HANDELSMIETEN SINKEN

Gewerbeimmobilien stehen bei Investoren hoch im Kurs. Im vergangenen Jahr wurde mit einem Investmentvolumen von knapp über 60 Milliarden Euro ein neuer Rekord erreicht. Die anfänglichen Mietrenditen sind zwar weiter zurückgegangen, sie liegen aber nach wie vor deutlich über den Renditen solider Anleihen. Die beiden größten Marktsegmente sind Büro und Einzelhandel. Allerdings hat es in den letzten Jahren Verschiebungen gegeben. Die hohe Nachfrage nach Büroflächen hat den Anteil der Büroobjekte am Investmentvolumen auf rund 45 Prozent erhöht. Das stark wachsende Online-Shopping bremst dagegen die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und nach -objekten, deren Anteil auf ein Fünftel gesunken ist.

Die Dynamik der deutschen Wirtschaft hat im Verlauf des vergangenen Jahres spürbar nachgelassen. Auch die Wachstumsaussichten haben sich eingetrübt. Zudem sind die Unwägbarkeiten, oft politisch induziert, größer geworden. Unter dem Strich dürfte sich somit auch der Markt für Gewerbeimmobilien allmählich abkühlen. Dies dürfte aber auf hohem Niveau erfolgen. Denn eine Rezession ist nicht in Sicht. Und der Arbeitsmarkt dürfte sich vom Fachkräftemangel geprägt weiterhin robust zeigen. In diesem Umfeld wird die Orientierung für Investoren nicht einfacher. Die Kaufpreise für Gewerbeimmobilien sind oft enorm hoch, während weitere Preiszuwächse kaum noch zu erwarten sind. Bei den anfänglichen Mietrenditen scheint das Tief erreicht. Zudem ist die Chance bei Handelsimmobilien gering, eine niedrige Mietrendite durch Mietsteigerungen anzuheben. Das sieht bei Büroimmobilien dank Beschäftigungsaufbau und den erheblich abgebauten Leerständen besser aus. Die hohen Mietzuwächse der vergangenen Jahre dürften aber kaum noch zu erreichen sein.

Am gewerblichen Immobilienmarkt stehen die Metropolen mit ihrer hohen Wirtschaftskraft sowie den großen und liquiden Immobilienmärkten unverändert im Fokus. In Deutschland zählen zu den **Top-Standorten** die sieben einwohnerstärksten Städte. Chancen bieten aber auch **Oberzentren**, also Standorte in der zweiten Reihe. Sie punkten beispielsweise mit deutlich höheren anfänglichen Mietrenditen. Allerdings ist die Verfügbarkeit von Marktinformationen gering. Hier setzt der vorliegende Marktbericht zu **regionalen Immobilienzentren** an, der inzwischen in der zehnten Auflage vorliegt. Er soll bei der Einschätzung von Chancen und Risiken in Relation zu den Top-Standorten helfen. Wie bisher sind neben **12 bundesweiten Oberzentren** auch die **7 Top-Standorte** zum Vergleich enthalten.

### STANDORTE IM ÜBERBLICK

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

Das anschließende Kapitel analysiert den Büromarkt für die 19 enthaltenen Standorte. Darauf folgt ab Seite 12 der Marktüberblick zum Einzelhandel. Ab Seite 21 werden die einzelnen Standorte in alphabetischer Reihenfolge betrachtet. Auf den Seiten 71 bis 73 sind die wichtigsten Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

**Das Investoreninteresse an Gewerbeimmobilien sorgte 2018 für einen Rekord beim Investmentvolumen**

**Das Umfeld für Gewerbeimmobilien wird schwieriger**

**Die 10. Auflage des Marktberichts „Regionale Immobilienzentren“ stellt erneut die Marktsegmente Büro und Handel in 12 Oberzentren und an 7 Top-Standorten vor**

## **Büroimmobilien: Das Flächenangebot hat sich dramatisch verknappt**

An den großen deutschen Bürostandorten hat sich im vergangenen Jahr der Mangel an verfügbaren Büroflächen weiter verschärft. Wie am Wohnungsmarkt hinkt der Neubau seit geraumer Zeit dem Bedarf hinterher. Dazu kommt, dass eine ganze Reihe von Büroobjekten, die bis vor wenigen Jahren oft leer standen, in Wohnraum umgewandelt wurden. Das sieht heute ganz anders aus. Die Nachfrage nach Büroflächen hält sich auf hohem Niveau. Im Zuge der bislang guten wirtschaftlichen Entwicklung haben viele Unternehmen ihre Mitarbeiterzahl ausgeweitet oder neue Standorte eröffnet. Aber auch Startups, etwa im E-Commerce oder Fintechs, benötigen Büroflächen.

Unter dem Strich haben die lebhaftere Flächennachfrage und die allenfalls moderate Bestandsausweitung zu einem anhaltenden Abbau leer stehender Büroflächen geführt. Leerstandsquoten von weniger als 3 Prozent sind inzwischen keine Seltenheit mehr, zumal ein erheblicher Teil des Leerstands nicht mehr zeitgemäß ist. Daraus resultiert erwartungsgemäß ein spürbarer Anstieg der Büromieten. Zudem wächst das Angebot flexibler mietbarer Büroarbeitsplätze – Coworking-Flächen – rasant. Anbieter dieser Flächen wie Design Offices oder WeWork profitieren davon, dass es für Unternehmen immer schwieriger wird, kurzfristig Flächen für attraktive Büroarbeitsplätze mieten zu können. Der Mangel an verfügbaren Bestandsflächen führt dazu, dass größere Mietabschlüsse zunehmend Projektentwicklungen betreffen.

Das knappe Angebot wird den Büromarkt auch im laufenden Jahr prägen. Auch mit den anziehenden Aktivitäten im Büroneubau lässt sich die angespannte Angebotslage nicht kurzfristig beseitigen. Dennoch wird es 2019 keine Fortschreibung der bisherigen Marktlage geben. Viele politische Krisenherde, eine abgebremste konjunkturelle Dynamik sowie die zunehmende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung dürften die Unternehmen vorsichtiger werden lassen. Das könnte die Einstellung neuer Mitarbeiter und damit auch die Büroflächennachfrage belasten. In welchem Umfang das geschieht, bleibt abzuwarten.

### **Marktumfeld für den Büromarkt**

In der vorigen Ausgabe dieses Marktberichtes waren die Einschätzungen für die deutsche Konjunktur noch sichtlich freundlicher. Für 2018 haben wir vor einem Jahr ein gesamtwirtschaftliches Wachstum von 2,2 Prozent erwartet. Die Prognose für 2019 lag mit 2,0 Prozent nur knapp darunter. Doch im Jahresverlauf hat sich das wirtschaftliche Klima spürbar eingetrübt. Tatsächlich dürfte das Bruttoinlandsprodukt 2018 nur um 1,4 Prozent zugelegt haben. Die Aussichten für das Plus im laufenden Jahr haben sich gegenüber der Vorjahresprognose auf 1,0 Prozent gut halbiert. Dazu tragen ein schwächerer Export, belastet etwa vom Handelsstreit zwischen China und den Vereinigten Staaten, die Diesel-Affäre in der Autoindustrie sowie ein schwächerer privater Konsum bei.

Am Arbeitsmarkt hat sich diese Abschwächung bislang nicht sichtbar niedergeschlagen. Die Arbeitslosenquote ist mit nur noch 5 Prozent auf ein seit Jahrzehnten nicht gekanntes niedriges Niveau gefallen. In den süddeutschen Bundesländern herrscht praktisch Vollbeschäftigung. Besonders niedrig ist die Arbeitslosenquote in Bayern und Baden-Württemberg mit 2,7 beziehungsweise 3,0 Prozent (Dezember 2018). Und in Hessen und Rheinland-Pfalz sind die Werte mit knapp über 4 Prozent ebenfalls sehr niedrig. Dass der Zuwachs der Erwerbstätigenzahl 2018 marginal kleiner ausgefallen ist, dürfte auf den sich ausweitenden Fachkräftemangel zurückzuführen sein. Denn die Zahl der offenen Stellen ist mit rund 800.000 auf einen neuen Rekordwert geklettert.

**An vielen Bürostandorten ist das Flächenangebot inzwischen zu knapp**

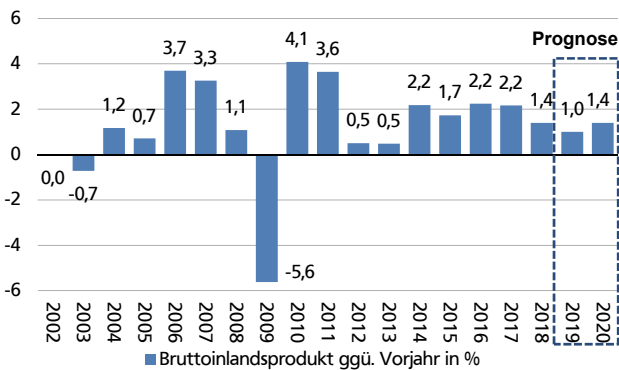
**Anbieter von Coworking-Flächen profitieren vom angespannten Marktumfeld**

**Die Wirtschaft kühlt ab – 2019 dürfte die Büronachfrage schwächer ausfallen**

**Im Verlauf von 2018 hat sich das konjunkturelle Umfeld verschlechtert**

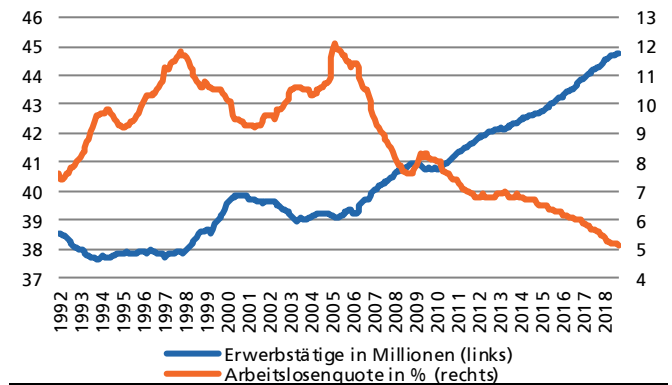
**Am Arbeitsmarkt sind bislang keine Brems Spuren sichtbar**

**DIE KONJUNKTURELLE DYNAMIK IN DEUTSCHLAND WIRD SCHWÄCHER**



Quelle: DZ BANK Research

**DIE POSITIVE ENTWICKLUNG AM ARBEITSMARKT HAT AUCH 2018 ANGEHALTEN**

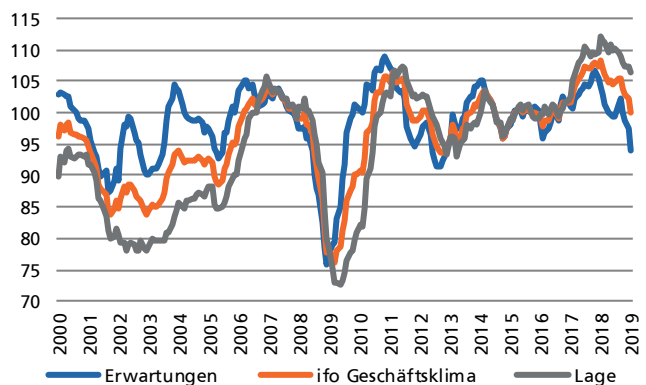


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bundesbank

Gut sichtbar wird die eingetrübte Stimmung der Unternehmen wie auch der Konjunktorexper-  
ten am Geschäftsklimaindex vom ifo Institut sowie am Konjunkturbarometer vom ZEW. Die  
monatlich erhobenen Umfragewerte sind gegenüber den noch optimistischen Einschätzungen  
zu Beginn des vergangenen Jahres deutlich gesunken. Während es in der ersten Jahreshälfte  
insbesondere mit den Erwartungen bergab ging, haben in der zweiten Jahreshälfte auch die  
Beurteilungen zur aktuellen Geschäfts- und Konjunkturlage kräftig nachgegeben. Die schwä-  
chere Beurteilung der Geschäftslage und der Erwartungen wird voraussichtlich auch bei der  
Büroflächennachfrage Spuren hinterlassen. Die Unternehmen werden sich den Abschluss lang-  
fristiger, teurer Mietverträge gründlich überlegen.

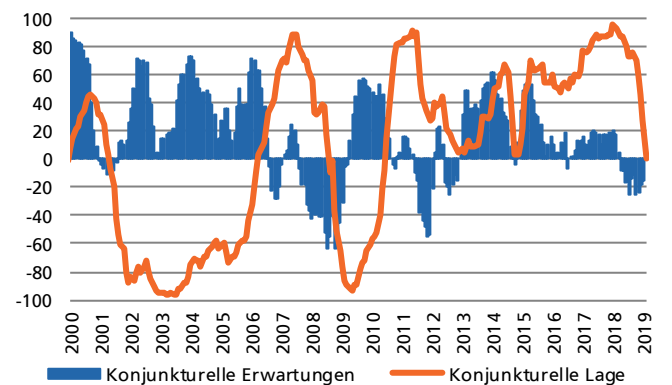
**In den Umfragen vom ifo Institut und vom ZEW breitet sich Pessimismus aus**

**DAS VOM IFO INSTITUT ERMITTELTE GESCHÄFTSKLIMA IST SEIT 2018 SICHTBAR GESUNKEN**



Quelle: ifo Institut

**DIE EINSCHÄTZUNGEN DER KONJUNKTURELLEN LAGE UND DER AUSSICHTEN HABEN SICH EINGETRÜBT**



Quelle: ZEW

Perspektivisch dürfte die Nachfrage nach Büroflächen unabhängig von den konjunkturellen Aus-  
sichten schwächer werden. Die „Babyboomer“ – die kinderreichen Jahrgänge der 1950er und  
1960er Jahre mit zum Teil weit mehr als 1 Million Geburten pro Jahr – steuern etwa ab 2020  
auf den Ruhestand zu. Die Jahrgänge, die dann ins Berufsleben starten, sind mit rund 700.000  
Geburten pro Jahr aber deutlich schwächer besetzt. Selbst ein steigendes Rentenalter und eine  
höhere Erwerbsbeteiligung können nicht verhindern, dass über einen langen Zeitraum mehr  
Menschen aus dem Arbeitsleben ausscheiden als neu eintreten. Dass Zuwanderung diese Lücke  
schließen kann, ist eher fraglich.

**Wenn die Babyboomer in Rente gehen, dürfte der Büroflächenbedarf sinken**

Der Büroflächenbedarf könnte auch sinken, wenn die Flächen besser ausgelastet würden. Heute stehen in den Büros viele Schreibtische leer. Dienstreisen, Home-Office, Urlaub, Krankheit oder Teilzeit sind die Ursachen. Deshalb nutzen einige Unternehmen bereits Organisationsmodelle, bei denen die Mitarbeiter über keinen festen Schreibtisch mehr verfügen, sondern bei Arbeitsbeginn einen freien Arbeitsplatz zugewiesen bekommen. Auch die flexibel vermietbaren Coworking-Flächen, mit denen verschiedene Anbieter auf den Büromarkt drängen, gehen in diese Richtung. Aber auch Unternehmen könnten ungenutzte Büroarbeitsplätze temporär an Externe oder Freiberufler vermieten, um die Flächenauslastung zu verbessern.

**Büroflächenbedarf könnte sinken, wenn der vorhandene Flächenbestand effizienter genutzt würde**

### Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

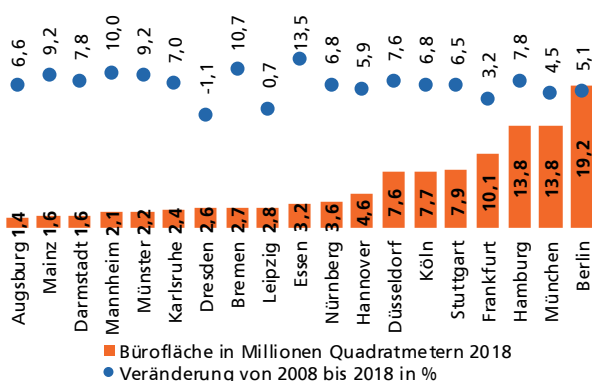
Die 19 analysierten Standorte in diesem Marktbericht verfügen über einen gesamten Büroflächenbestand von knapp 111 Millionen Quadratmetern. Das sind rund 30 Prozent der rund 350 Millionen Quadratmeter vermietbarer Bürofläche in Deutschland. Im Durchschnitt verfügen die betrachteten Standorte über nicht ganz 6 Millionen Quadratmeter. Tatsächlich weist aber kein Standort diese Größe auf. Die Oberzentren liegen darunter. Hier reicht die Bürofläche von 1,4 Millionen Quadratmetern in Augsburg bis zu 4,6 Millionen Quadratmetern in Hannover. Die sieben Top-Standorte sind dagegen durchweg größer. Der Büroflächenbestand reicht von 7,6 Millionen Quadratmetern in Düsseldorf bis zu 19,2 Millionen Quadratmetern in Berlin.

**Marktbericht deckt rund 30 Prozent der deutschen Bürofläche ab**

Das Wachstum der Büroflächen ist in den vergangenen zehn Jahren trotz hoher Nachfrage und sinkender Leerstände moderat ausgefallen. Die kumulierte Bürofläche der 12 Oberzentren hat in dieser Zeit um 7 Prozent auf 31 Millionen Quadratmeter zugelegt. Die Top-Standorte sind mit nicht ganz 6 Prozent auf zuletzt 80 Millionen Quadratmeter noch etwas langsamer gewachsen. Die höchsten Zuwächse erfolgten in Mannheim mit 10 Prozent, in Bremen mit 11 Prozent und in Essen mit mehr als 13 Prozent. In Dresden ist der Büroflächenbestand dagegen leicht geschrumpft. In Leipzig blieb er weitgehend unverändert. Unter den Top-Standorten hat die Bürofläche in Düsseldorf von 2008 bis 2018 mit fast 8 Prozent am stärksten zugelegt. In Frankfurt ist das Flächenplus mit 3 Prozent am schwächsten ausgefallen.

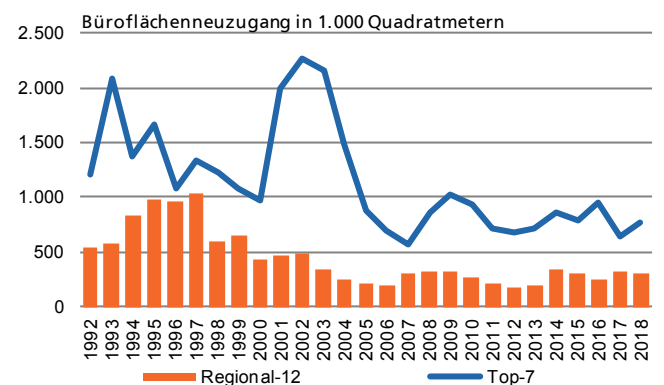
**Die Bürofläche der Oberzentren ist von 2008 bis 2018 etwas stärker als die der Top-Standorte gewachsen**

#### REGIONALE BÜROMÄRKTE UND TOP-STANDORTE, SORTIERT NACH FLÄCHENBESTAND



Quelle: bulwiengesa

#### TROTZ ZUNEHMENDER BÜROFLÄCHENKNAPPHEIT ZEICHNET SICH KEIN SPÜRbares PLUS BEIM FLÄCHENNEUZUGANG AB



Quelle: bulwiengesa

Seit dem Beginn der 1990er Jahre hat sich rund 20 Jahre lang der Zuwachs des Büroflächenbestandes tendenziell verlangsamt. In den Oberzentren wuchs die Bürofläche stark durch den Bauboom der Nachwende euphorie. Das betraf vor allem die ostdeutschen Standorte wie Dresden und Leipzig. An den Top-Standorten wurde dagegen nach der Jahrtausendwende im Rahmen des Dot-Com-Booms kräftig gebaut. Während die Bürofläche der 19 Standorte bis zum Beginn der 2000er Jahre um mindestens 1 Prozent pro Jahr zulegte, lag die durchschnittliche Bestandsausweitung ab 2010 bei nur einem halben Prozent jährlich. Aktuell wächst die Büro-

**Seit 2010 wächst die Bürofläche der 19 Standorte nur um ein halbes Prozent pro Jahr**



fläche wieder etwas ausgeprägter. Ab 2019 dürfte der Flächenzuwachs bedingt durch eine größere Zahl an Projektentwicklungen noch etwas zulegen.

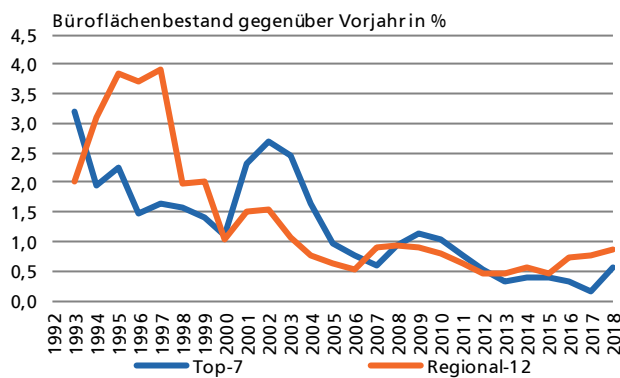
Der Hauptgrund für die angezogene Neubauaktivität ist die hohe Flächennachfrage durch das kräftige Wachstum der Bürobeschäftigung. Daraus resultieren das stark rückläufige Volumen leer stehender Büroflächen und die steigenden Büromieten, die sich positiv auf die Rentabilität der Bauprojekte auswirken. Damit fällt in den kommenden Jahren ein etwas stärker wachsendes Flächenangebot mit der beschriebenen konjunkturellen Abkühlung zusammen. Ein Überangebot am Büromarkt zeichnet sich aus drei Gründen aber nicht ab.

Erstens ist das Flächenangebot vielerorts zu knapp, sodass steigende Flächenreserven wünschenswert sind. Zweitens wächst die Beschäftigung noch. Und drittens sind die früheren hohen Zuwachsraten durch die Restriktionen für den Neubau kaum zu erwarten. Grundstücke für den Gewerbebau sind dank Konversionsflächen zwar nicht überall knapp. Aber selbst dort verhindern die hochgradig ausgelasteten Kapazitäten der Bauwirtschaft ein überschießendes Angebot.

**Trotz steigender Neubauaktivitäten zeichnet sich kein Flächenüberangebot ab**

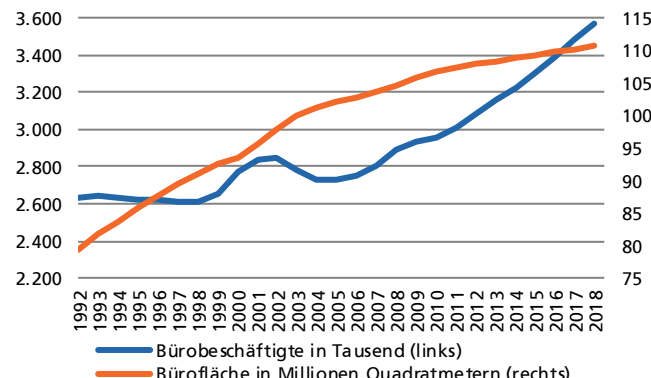
**Ein hohes Bauvolumen lässt sich mit Blick auf die stark ausgelastete Bauwirtschaft kaum erreichen**

**DER BÜROFLÄCHENBESTAND DER STANDORTE IST SEIT 2010 NUR UM ETWA EIN HALBES PROZENT PRO JAHR GEWACHSEN**



Quelle: bulwiengesa

**TOP-STANDORTE UND OBERZENTREN: DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG WÄCHST DEUTLICH SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE**



Quelle: bulwiengesa, Scope

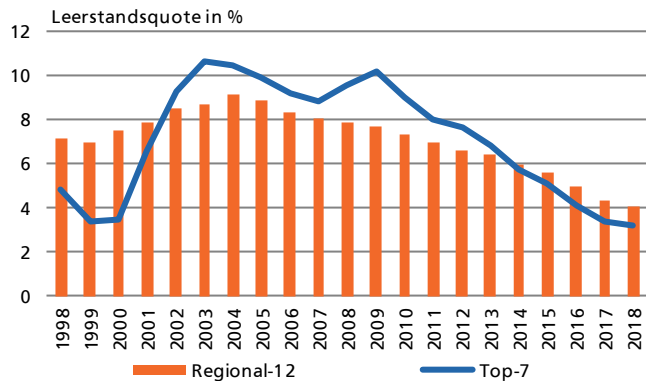
Die auseinanderklaffende Entwicklung von Beschäftigungszuwachs und Büroneubau sorgt seit rund zehn Jahren für einen stetigen Leerstandsabbau. In dieser Zeit ist die Zahl der Bürobeschäftigten an den 19 Standorten um rund 680.000 gestiegen. Bei einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 25 Quadratmetern pro Beschäftigten entspräche das einem Büroflächenbedarf von insgesamt rund 17 Millionen Quadratmetern. Tatsächlich sind die kumulierten Büroflächen aber nur um etwas mehr als 6 Millionen Quadratmeter ausgeweitet worden.

**Der Flächenbedarf durch den Beschäftigungsaufbau ist wesentlich höher als die Bestandsausweitung ausgefallen**

Eine ganze Weile konnte der wachsende Flächenbedarf aus dem damals noch hohen Leerstand bedient werden, der dadurch bis 2018 an den Top-Standorten auf durchschnittlich 3,4 Prozent und in den Oberzentren auf durchschnittlich 4,3 Prozent sank. 2008 waren es dagegen noch 8,9 beziehungsweise 8,0 Prozent. An drei Standorten – Berlin, München und Münster – ist die Leerstandsquote sogar auf unter 2 Prozent gefallen. Acht weitere Standorte weisen mit Leerstandsquoten zwischen 2 und 4 Prozent ebenfalls kaum noch Flächenreserven auf. Weil der Leerstand zudem in erheblichem Umfang aus veralteten nicht mehr marktgängigen Flächen besteht und sich über die gesamten Standorte verteilt, ist die Anmietung größerer zusammenhängender Flächen immer schwerer machbar.

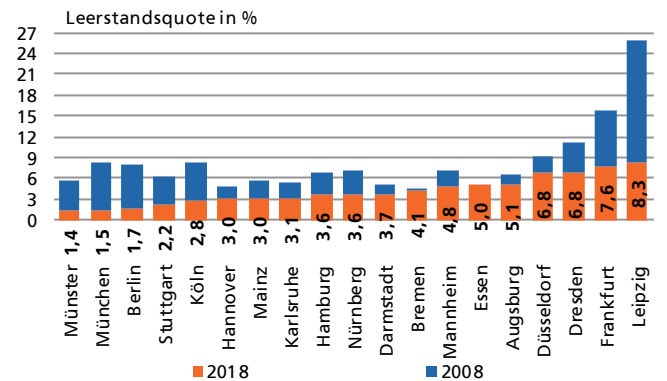
**Einige Zeit konnte der wachsende Büroflächenbedarf aus dem Leerstand bedient werden**

**DER VOR EINIGEN JAHREN NOCH HOHE LEERSTAND VON BÜROFLÄCHEN HAT SICH STARK VERRINGERT**



Quelle: bulwiengesa

**EINIGE STANDORTE VERFÜGEN NUR NOCH ÜBER MINIMALE FLÄCHENRESERVEN IM BESTAND**



Quelle: bulwiengesa Anmerkung: Ziffer entspricht Leerstandsquote 2018

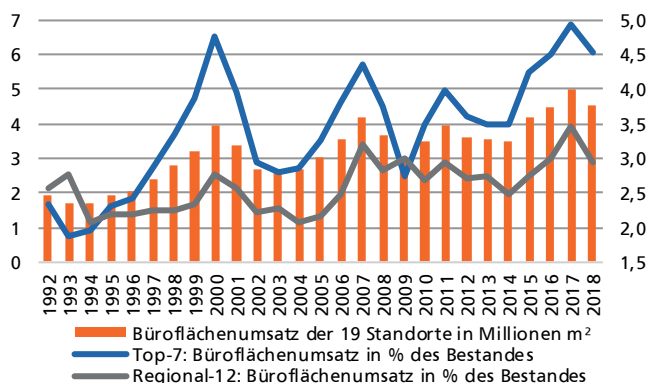
Das verknappte Flächenangebot spiegelt auch die Entwicklung des Büroflächenumsatzes wider, der 2018 auf 4,5 Millionen Quadratmeter nach fast 5 Millionen Quadratmeter im Vorjahr zurückgegangen ist. Doch auch damit wurde zweifelsohne ein hohes Volumen erreicht, das die lebhafteste Flächennachfrage unterstreicht. Es ist nach dem Rekordwert des Vorjahres der zweithöchste Flächenumsatz, der bislang an den betrachteten Standorten erreicht wurde. Dass sich trotz des fehlenden Flächenangebots ein so hohes Volumen ergeben hat, ist auf den hohen Anteil der Mietabschlüsse in Projektentwicklungen zurückzuführen. So betrifft der Löwenanteil der großvolumigen Mietabschlüsse vielerorts Neubauobjekte.

**Trotz des knappen Flächenangebots konnte ein hoher Büroflächenumsatz erzielt werden**

Die großen, liquiden Büromärkte der Top-Standorte weisen in der Regel eine höhere Büromarktaktivität als die meist von lokaler Nachfrage geprägten Oberzentren auf. Das war auch 2018 der Fall. Der Büroflächenumsatz der Top-Standorte lag in Relation zum Büroflächenbestand mit 4,5 Prozent deutlich über dem der Oberzentren mit 2,9 Prozent. Auffällig ist die hohe Spanne bei den Oberzentren. Während in Augsburg und Münster weniger als 2 Prozent der Büroflächen einen neuen Nutzer erhalten haben, sind es in

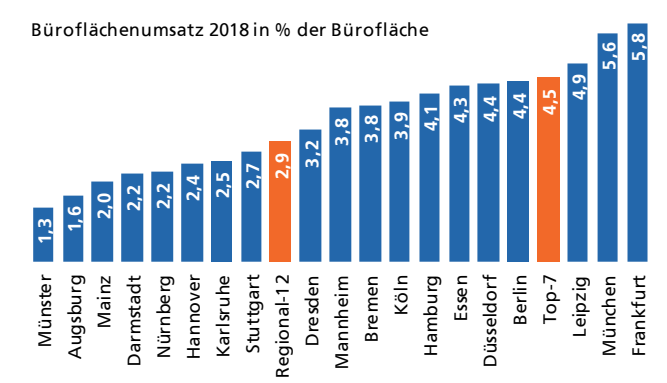
**Die Büromarktaktivitäten der Oberzentren fallen deutlich unterschiedlich aus**

**TROTZ DES KNAPPEN ANGEBOTS ERREICHT DER BÜROFLÄCHENUMSATZ AUCH 2018 EIN HOHES NIVEAU**



Quelle: bulwiengesa

**AUCH EINIGE OBERZENTREN KÖNNEN MIT LEBHAFTEN BÜROFLÄCHENUMSATZEN AUFWARTEN**



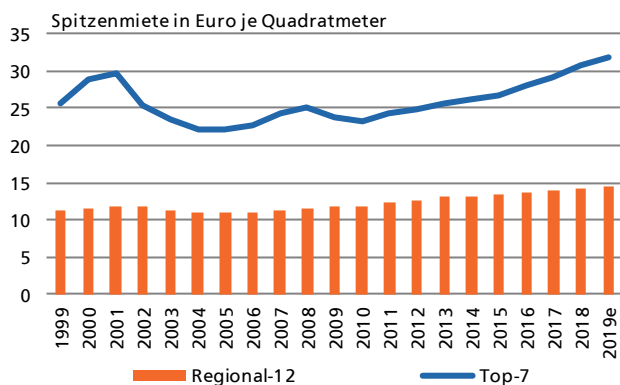
Quelle: bulwiengesa

Leipzig fast 5 Prozent. Beim Großteil der Top-Standorte werden zwischen rund 4 Prozent (Köln) und fast 6 Prozent (Frankfurt) an neue Mieter oder Eigennutzer übertragen. Lediglich Stuttgart weist mit 2,7 Prozent einen wesentlich geringeren Wert auf.

Die hohe Büronachfrage als Folge des lang anhaltenden Aufschwungs hat in Verbindung mit dem erheblich verknappten Büroflächenangebot die Bürospitzenmieten in den zurückliegenden Jahren kräftig steigen lassen. An diese Entwicklung konnte auch das vergangene Jahr nahtlos anknüpfen. So stieg die Spitzenmiete der Oberzentren im Durchschnitt um 2,7 Prozent auf 14,30 Euro je Quadratmeter. Das Zehn-Jahres-Plus ist mit 23 Prozent genauso wie an den Top-Standorten ausgefallen. Gegenüber dem Vorjahr hat das Mietplus dort 2018 mit 5,4 Prozent aber das doppelte Tempo aufgewiesen. Damit stieg die durchschnittliche Spitzenmiete der sieben Top-Standorte im vergangenen Jahr auf fast 31 Euro je Quadratmeter.

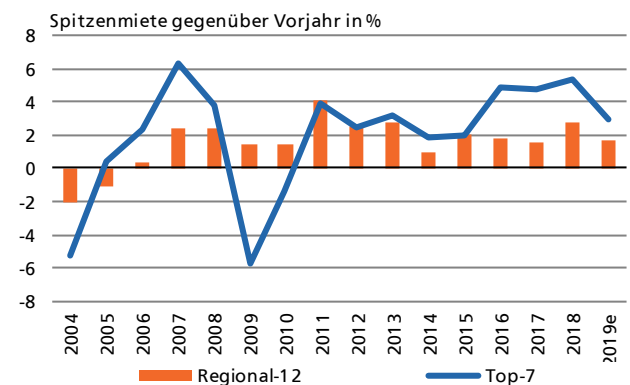
**Die Spitzenmiete an Top-Standorten ist 2018 doppelt so stark wie in den Oberzentren ausgefallen**

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



Quelle: bulwiengesa

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



Quelle: bulwiengesa

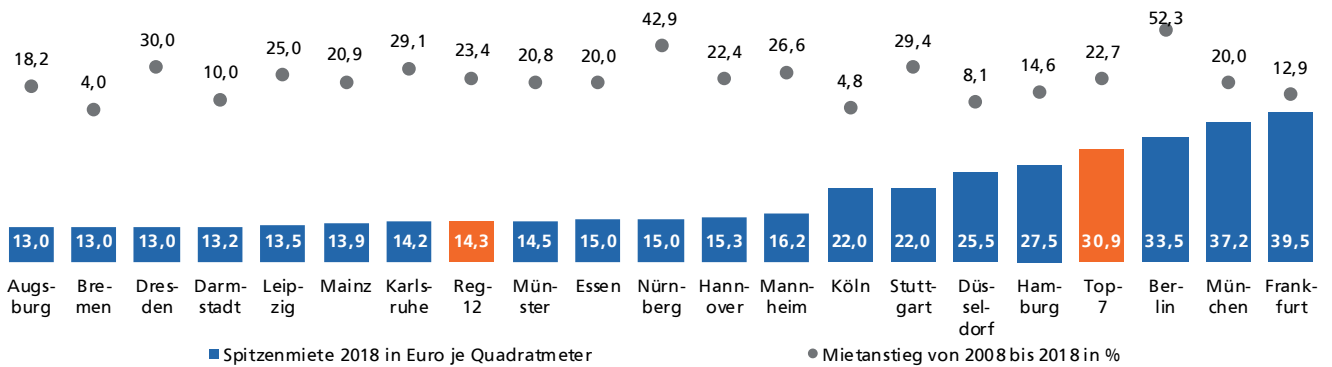
Vor allem in Berlin zog die Miete im vergangenen Jahr mit rund 12 Prozent kräftig an. Binnen zehn Jahren hat sie sich um über 50 Prozent auf zuletzt 33,50 Euro je Quadratmeter ausgeweitet. Damit ist Berlin zum drittteuersten Bürostandort nach Frankfurt mit 39,50 Euro je Quadratmeter und München mit 37,20 Euro je Quadratmeter geworden. Unter den Oberzentren verzeichnete Nürnberg über zehn Jahre mit einem Plus von über 40 Prozent auf 15 Euro je Quadratmeter den stärksten Mietanstieg. Dazu hat auch hier das vergangene Jahr mit einem Mietplus von 5,6 Prozent beigetragen. Kräftiger stieg die Miete unter den Oberzentren nur in Karlsruhe mit 6 Prozent. Bei der Miethöhe liegt Nürnberg nun gleichauf mit Essen. Etwas teurer sind Hannover mit 15,30 Euro je Quadratmeter und Mannheim mit 16,20 Euro je Quadratmeter.

**Berlin und Nürnberg glänzen mit einem hohen Zehn-Jahres-Plus bei der Spitzenmiete**

Unter dem Strich ist die Spanne der Spitzenmiete unter den Oberzentren aber nicht allzu groß. Der Abstand von Mannheim bis zu Augsburg, Bremen und Dresden – den drei günstigsten Bürostandorten – umfasst lediglich etwas über 3 Euro je Quadratmeter. Bei den Top-Standorten ist der Abstand dagegen weitaus höher. Frankfurt ist fast doppelt so teuer wie Köln und Stuttgart, den mit einer Spitzenmiete von 22 Euro je Quadratmeter günstigsten Top-Standorten. Der Abstand zu Mannheim als teuerstem Oberzentrum ist aber noch recht groß.

**Die Spitzenmiete der Oberzentren ist homogener als die der Top-Standorte**

**BÜROSPITZENMIETE: MIT DEM STÄRKSTEN MIETANSTIEG IN 10 JAHREN WURDE BERLIN ZUR NUMMER 3 DER TEUERSTEN BÜROSTANDORTE**



Quelle: bulwiengesa

Das anhaltende niedrige Renditeniveau am Kapitalmarkt macht Gewerbeimmobilien seit Jahren zu einer attraktiven Alternative für Investoren. Vor allem Büroimmobilien werden stark nachgefragt. In diese Assetklasse flossen 2018 rund 45 Prozent der gesamten Investitionen in Gewerbeimmobilien, die mit knapp über 60 Milliarden Euro ein neues Rekordvolumen erreichten. Als Folge der hohen Nachfrage und des knappen Angebots an attraktiven Objekten gaben die anfänglichen Mietrenditen im vergangenen Jahr erneut etwas nach.

**Büroobjekte waren 2018 die Lieblinge der Investoren**

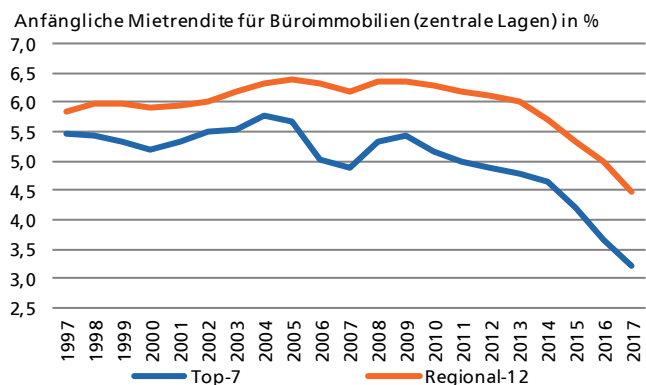
Sowohl an den Top-Standorten als auch in den Oberzentren sank 2018 die anfängliche Mietrendite um jeweils rund 20 Basispunkte. Damit konnten im Durchschnitt der 12 Oberzentren noch 4,3 Prozent erzielt werden. Deutlich darunter lag die anfängliche Mietrendite der Top-Standorte mit 3,0 Prozent. Damit ist der Renditeabstand seit 2016 mit rund 130 Basispunkten stabil. Davor – von 2008 bis 2015 – war der Renditeabstand mit durchschnittlich 110 Basispunkten etwas geringer.

**Die anfängliche Mietrendite sank 2018 um rund 20 Basispunkte**

Dass sich der Renditeabstand etwas ausgeweitet hat, zeigt, dass die Oberzentren die Vorteile ihres höheren Renditeniveaus nur beschränkt ausspielen können. Andernfalls hätte der Spread sinken müssen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Objekten in den Top-Standorten macht deutlich, dass die Anleger nicht nur das Renditeniveau im Auge haben. Weitere Faktoren sind Marktgröße und Liquidität.

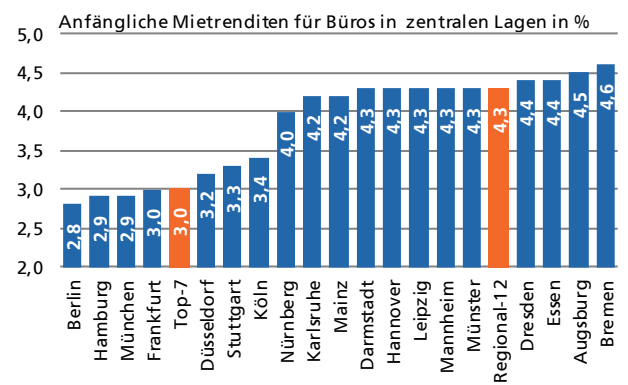
**Die Oberzentren punkten mit ihrer höheren Rendite, die Top-Standorte glänzen mit Marktgröße und Liquidität**

**ERNEUT KRÄFTIGER RÜCKGANG BEI DER OHNEHIN SCHON NIEDRIGEN ANFÄNGLICHEN MIETRENDITE FÜR BÜROOBJEKTE**



Quelle: bulwiengesa

**DIE RENDITESPANNWEITE UMFASST WIE IM EINZELHANDEL ETWA 2 PROZENTPUNKTE**



Quelle: bulwiengesa

Bei hohen Anlagebeträgen, etwa im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich, kommen praktisch nur die Top-Standorte in Frage. Ein Minuspunkt der Oberzentren sind zudem die zum Teil niedrigen Büroflächenumsätze. Verliert hier ein größeres Büroobjekt den Hauptmieter, kann es Jahre dauern, bis die freigewordenen Flächen komplett nachvermietet sind.

### Fazit Büromarkt und Prognose

Der Büromarkt ist an vielen Standorten aufgrund der zunehmenden Angebotsverknappung angespannt. Unternehmen und andere Organisationen, die im vergangenen Jahr Büroflächen für ihre Mitarbeiter mieten wollten, kamen kaum zum Zuge, insbesondere wenn die Flächen kurzfristig benötigt wurden. Größere zusammenhängende Flächen in guter Lage und mit zeitgemäßer Ausstattung sind im Bestand kaum noch verfügbar. Besonders knapp ist das Angebot in Berlin, München, Münster und Stuttgart mit Leerstandsquoten von 2 Prozent und darunter. Insofern ist es positiv, dass die Zahl der Projektentwicklungen zunimmt. Anmietungen in Neubauprojekten haben jedoch den Nachteil, dass es einige Jahre dauert, bis Flächen bezugsfertig sind.

Dagegen dürften Vermieter und Projektentwickler wenig Anlass zur Klage haben. Mietinteressenten und Investoren stehen trotz steigender Preise und Mieten Schlange. Während die anfänglichen Mietrenditen trotz des schon niedrigen Niveaus weiter nachgaben, konnten die Spitzenmieten kräftig zulegen. Mit einem Mietanstieg gegenüber 2017 von fast 3 Prozent in den Oberzentren und über 5 Prozent an den Top-Standorten wurden Zuwachsraten erreicht, die in der Vergangenheit nur selten übertroffen wurden. Auch der kumulierte Büroflächenumsatz der 19 Standorte kann sich mit 4,5 Millionen Quadratmetern, rund 4 Prozent des Flächenbestandes, sehen lassen.

Der Blick in die Zukunft fällt dagegen eher durchwachsen aus. Auch wenn bislang keine Rezession in Sicht ist, wird das Umfeld mit einer eingetrübten konjunkturellen Lage und vielfältigen politischen Unwägbarkeiten schwieriger. Unternehmen werden voraussichtlich vorsichtiger agieren, was am Büromarkt zu einer nachlassenden Nachfrage führen dürfte. Für Trübsal gibt es am Immobilienmarkt aber noch keinen Grund. Das Flächenangebot ist so knapp, dass trotz eines moderaten Flächenzuwachses mit steigenden Spitzenmieten zu rechnen ist. Das hohe Tempo des Vorjahres dürfte aber bei weitem verfehlt werden. Wir trauen den Top-Standorten im laufenden Jahr ein Plus der Spitzenmiete von 2,5 Prozent zu. Bei den Oberzentren dürfte der Zuwachs um einen Prozentpunkt niedriger ausfallen. Das Leerstandsniveau könnte insgesamt noch etwas sinken.

### BÜRO – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE UND DEN LEERSTAND

	2017	2018	2019e
<b>12 Oberzentren</b>			
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> (ggü. Vorjahr in %)	13,9 (+1,6)	14,3 (+2,7)	14,5 (+1,5)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	4,9 (-0,6)	4,3 (-0,6)	4,1 (-0,2)
<b>7 Top-Standorte</b>			
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> (ggü. Vorjahr in %)	29,3 (+4,7)	30,9 (+5,4)	31,7 (+2,5)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	4,1 (-1,0)	3,4 (-0,7)	3,2 (-0,2)

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

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.

**Die Büromärkte an vielen Standorten sind aufgrund des mangelnden Flächenangebots zunehmend angespannt**

**Vermieter konnten sich 2018 über einen kräftigen Mietanstieg freuen**

**Auch 2019 steigt die Spitzenmiete, aber voraussichtlich spürbar langsamer**

## Handelsimmobilien: An einigen Standorten sank 2018 die Spitzenmiete

Die Lage im Einzelhandel ist trotz des bislang robusten wirtschaftlichen Umfeldes schwierig. Ein Beleg dafür ist der im vergangenen Jahr vollzogene Zusammenschluss der beiden Kaufhausketten Karstadt und Kaufhof. Der kumulierte Umsatz des neuen „Einzelhandelsgiganten“ macht mit nicht ganz 5 Milliarden Euro gerade noch 1 Prozent des Einzelhandelsumsatzes aus und unterstreicht damit den Bedeutungsverlust des Warenhauses als Geschäftsmodell. Ein anderer Beleg ist die Spitzenmiete in den 1A-Lagen, die 2018 an nicht wenigen Shopping-Standorten sank. Die Hauptursache für beide Entwicklungen ist der zunehmende Gegenwind, der dem stationären Einzelhandel vom E-Commerce entgegenbläst.

Aber auch der Online-Handel ist nicht zufrieden. Vor allem das Geschäft mit Mode lässt zu wünschen übrig. Traditionelle Modeketten wie Adler, Esprit, H&M oder Gerry Weber – das Unternehmen musste Ende Januar Insolvenz anmelden – spüren das schon länger. Nun ist aber auch der erfolgsverwöhnte Internet-Versender Zalando mit einem spürbar verlangsamten Umsatzwachstum konfrontiert worden. Die schwächeren Zahlen ließen den Börsenkurs von August bis Dezember um die Hälfte einbrechen. Denn trotz kräftig steigender Einkommen gaben die Deutschen 2018 nach GfK-Zahlen rund 2 Prozent weniger als im Vorjahr für Mode aus.

Im laufenden Jahr dürfte das Geschäft für die Einzelhändler in 1A-Lagen und Einkaufszentren nicht besser werden. Zwar sieht die Lage am Arbeitsmarkt nach wie vor sehr gut aus. Aber der Konjunkturmotor ist ins Stocken geraten. Und viele Beschäftigte in exportlastigen Unternehmen dürften sich Sorgen über die Sicherheit ihrer Arbeitsplätze machen. Wenig hilfreich ist es zudem, wenn durch Fahrverbote für Diesel-PKW ein Teil der Kunden die Innenstadt nicht mehr mit dem eigenen Wagen ansteuern darf.

## Marktumfeld für den Einzelhandel

Der Aufschwung in Deutschland hat sich spürbar verlangsamt. Nach vier Jahren, in denen die gesamtwirtschaftliche Leistung jeweils um rund 2 Prozent zulegen konnte, hat sich das Wachstum im vergangenen Jahr auf 1,4 Prozent verlangsamt. 2019 dürfte mit rund 1,0 Prozent noch schwächer ausfallen. Dazu kommen viele politische Krisenherde. Dennoch weist das Konsumentenvertrauen nach wie vor ein hohes Niveau auf. Gegenüber dem 2017/2018 erreichten Höchststand ist es etwas zurückgegangen. Für eine schwächere Kaufnachfrage dürfte auch die steigende Sparneigung der privaten Haushalte sorgen. Trotz anhaltend niedriger Zinsen ist die Sparquote erstmals seit 2010 wieder auf über 10 Prozent gestiegen.

Dabei sind die Voraussetzungen der privaten Haushalte für hohe Konsumausgaben gut. Die Zahl der Erwerbstätigen wuchs lange Zeit um gut eine halbe Million pro Jahr. Zuletzt waren am deutschen Arbeitsmarkt rund 45 Millionen Menschen beruflich aktiv. Im Gegenzug sank die Arbeitslosenquote auf 5 Prozent, einen seit Jahrzehnten nicht gekannten Tiefstand. In diesem Umfeld konnten die Gewerkschaften kräftige Lohnzuwächse durchsetzen. Auch bei den Renten ging es 2018 erneut spürbar mit einem Plus von über 3 Prozent bergauf. Gebremst werden die relativ hohen nominalen Einkommenszuwächse allerdings von der gestiegenen Inflationsrate. Sie hat das Plus der Reallöhne gegenüber dem Vorjahr auf unter 1 Prozent gesenkt.

**Der Gegenwind für den Einzelhandel wird schärfer**

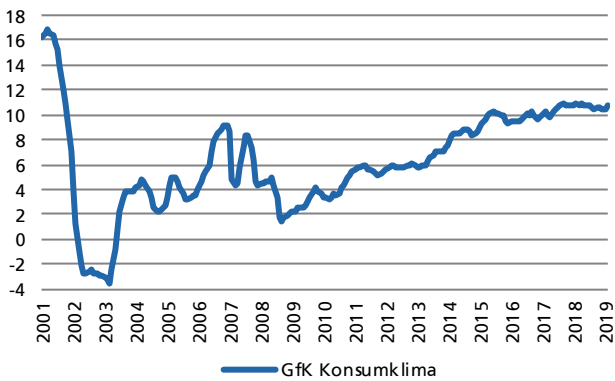
**Das schwache Modegeschäft hat auch der Online-Handel gespürt**

**Im laufenden Jahr dürften sich die eingetrübten wirtschaftlichen Aussichten bemerkbar machen**

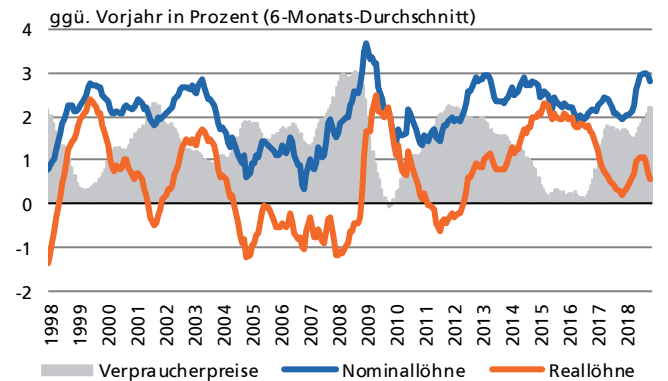
**Der Aufschwung wird langsamer, die wirtschaftliche Unsicherheit wächst**

**Die Basis für Konsum ist vorhanden: Einkommen und Renten können 2018 erneut kräftig zulegen**

**DAS KONSUMKLIMA BEWEGT SICH NACH WIE VOR AUF EINEM HOHEM NIVEAU**



**DAS KRÄFTIGE WACHSTUM DER NOMINALLÖHNE WIRD REAL DURCH DIE ANGEZOGENE INFLATION GEBREMST**



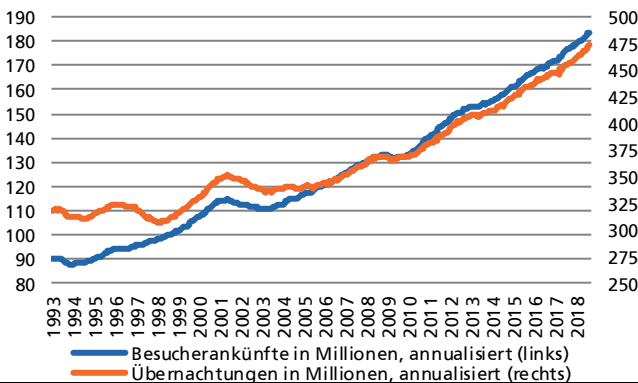
Nach den Zahlen des Einzelhandelsverbandes HDE konnte der Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018 trotz der guten Einkommensentwicklung um lediglich 2 Prozent auf rund 524 Milliarden Euro zulegen. Damit ist das Plus spürbar kleiner als in den drei Vorjahren ausgefallen, die im Durchschnitt ein jährliches Wachstum von fast 4 Prozent aufwiesen. Neben den eingetrübten wirtschaftlichen Aussichten könnte auch eine gewisse Sättigung der Haushalte angesichts der langen Aufschwungphase den Konsum bremsen. So liegt der Einzelhandelsumsatz heute fast 100 Milliarden Euro oberhalb der Werte, die in der Stagnationsphase des Handels von 2000 bis 2010 zu beobachten waren.

**Das Wachstum im Einzelhandel hat sich auf 2 Prozent verlangsamt**

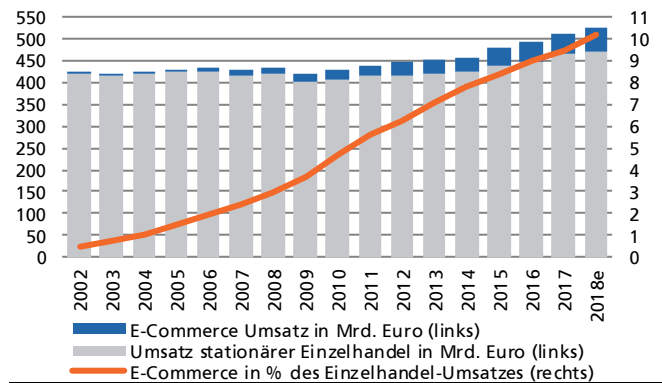
Die Schwäche des Einzelhandels tritt mit Blick auf die gestiegene Inflationsrate noch deutlicher zutage. Das gilt vor allem für den stationären Handel, denn ein nennenswerter Anteil des Umsatzwachstums ist dem um rund 10 Prozent jährlich wachsenden Online-Shopping geschuldet. Inzwischen entfallen etwas mehr als 53 Milliarden Euro – über 10 Prozent des Einzelhandelsumsatzes – auf E-Commerce. Dadurch reduziert sich das nominale Jahresplus im stationären Handel mit 470 Milliarden Euro Umsatz auf knapp über 1 Prozent. Nach Abzug der 2018 auf fast 2 Prozent gestiegenen Teuerungsrate sind die realen Umsätze im stationären Einzelhandel im vergangenen Jahr etwas gesunken.

**Real ist der Umsatz im stationären Einzelhandel 2018 leicht gesunken**

**DER TOURISMUS WÄCHST WEITERHIN KRÄFTIG – UND KANN DEN EINZELHANDELSUMSATZ IN DEN INNENSTÄDTEN UNTERSTÜTZEN**



**VOM WACHSTUM DER EINZELHANDELSUMSÄTZE BLEIBT FÜR DEN STATIONÄREN HANDEL KAUM ETWAS ÜBRIG**



Für den innerstädtischen Handel dürfte die Bilanz noch schlechter aussehen. Denn neben dem Online-Shopping müssen sich die Innenstädte die Kunden mit den beliebten Outlet-Centern sowie den zunehmend erfolgreichen peripheren Fachmarkt-Agglomerationen teilen. Dazu kommt, dass das schwache Geschäft mit Textilien eines der wichtigsten Produkte des innerstädtischen Handels betrifft. Vergleichsweise besser sieht es für Städte aus, die mit wachsenden Einwohner- und Touristenzahlen die schwindenden Umsätze bremsen oder ausgleichen können.

Auch wenn in der Innenstadt weniger geshoppelt wird, ist das Bummeln in der City eine anhaltend beliebte Freizeitbeschäftigung. Die Kunden kommen gerne in die Shopping-Meilen und Einkaufszentren, die an vielen Orten durch Projektentwicklungen und städtebauliche Maßnahmen herausgeputzt wurden und werden. Zudem weitet sich das gastronomische Angebot aus, was der Aufenthaltsqualität ebenfalls zugutekommt. Die Retailer reagieren auf die schwächeren Verkaufsumsätze konsequent mit einer verhalteneren Nachfrage nach Verkaufsflächen.

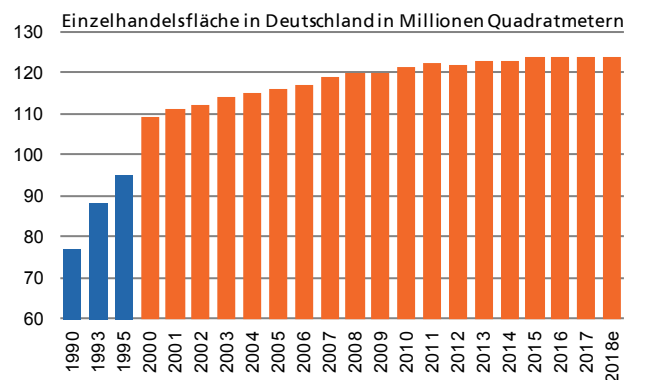
Das muss aber nicht zwingend auch zu einem ausgeprägten Rückgang der Flächennachfrage in den Innenstädten führen. Denn die besten Lagen sind nicht nur für die klassischen Retailer attraktiv. Während sich deren Flächennachfrage abschwächt, zieht es andere Flächennutzer verstärkt in die 1A-Lagen. Dazu zählen Supermärkte und Drogerien, die Gastronomie, insbesondere Systemgastronomie, aber auch Fitnessstudios. Zudem fragen Online-Konzepte wie der „Internet-Optiker“ Mister Spex oder Zalando selbst Verkaufsflächen nach, um die Kunden über den Online-Shop hinaus auch über weitere Absatzkanäle zu erreichen. Innerstädtische Shopping-Flächen können aber auch als Büroflächen, etwa von Coworking-Anbietern, genutzt werden. Pluspunkte sind die gute Erreichbarkeit und das attraktive Umfeld.

**Der innerstädtische Handel muss sich die Umsätze mit Outlet-Centern und Fachmärkten teilen**

**Gucken statt Kaufen: Das Bummeln in der City ist nach wie vor beliebt**

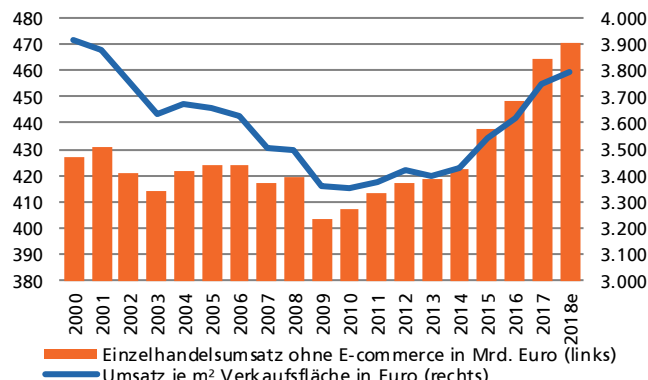
**Innerstädtische Flächen dürften auch weiterhin gefragt bleiben**

**DAS VERKAUFSFLÄCHENWACHSTUM IN DEUTSCHLAND IST ZUM HALTEN GEKOMMEN**



Quelle: HDE, DZ BANK Research

**DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT STEIGT WEITER, HAT ABER NOCH NICHT DAS NIVEAU DER JAHRTAUSENDWENDE ERREICHT**



Quelle: HDE, DZ BANK Research

Das Online-Shopping und die abflauende Konjunktur sind nicht die einzigen Herausforderungen für den stationären Einzelhandel. Mit den rapide steigenden Kaufpreisen für Immobilien und spürbar anziehenden Wohnungsmieten wird der Anteil des Einkommens größer, der für die Wohnungskosten aufgewendet werden muss. Entsprechend sinkt der Anteil für andere Konsumausgaben. In den kommenden Jahren könnte die Demographie als weitere Belastung hinzukommen. Mit dem Ruhestand der „Babyboomer“ steigt die Zahl von Rentnern und Pensionären, während die der Erwerbstätigen zurückgeht. Das dürfte angesichts sinkender Einkommen im Ruhestand den finanziellen Spielraum für das Shoppen insgesamt dämpfen. Außerdem schreitet der Alterungsprozess der Gesellschaft voran. Das könnte zu einem geänderten Einkaufsverhalten führen, wenn die eigene Mobilität abnimmt oder das Interesse am Einkaufsbummel sinkt.

**Steigende Wohnungskosten und die Alterung der Gesellschaft könnten den Handel bremsen**



Mit Blick auf die zusammengenommen eher geringen Wachstumsaussichten für den stationären Einzelhandel ist es günstig, dass die Verkaufsfläche in Deutschland nicht weiter zulegt. Schon seit einiger Zeit hat sich das Wachstum spürbar verlangsamt, seit 2015 stagniert die Fläche bei rund 124 Millionen Quadratmetern. Dank der gleichzeitig wachsenden Umsätze im stationären Handel ist der rechnerische Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche auf etwa 3.800 Euro gestiegen. 2010 waren es weniger als 3.400 Euro je Quadratmeter. Aber selbst nach diesem Anstieg liegt der Flächenumsatz noch unter dem Niveau der Jahrtausendwende. Da es sich um nominale Werte handelt, ist der reale Abstand noch weitaus größer. Denn die Verbraucherpreise haben sich seitdem um etwa 30 Prozent verteuert, sodass heute real betrachtet nicht einmal 70 Prozent der damaligen Flächenproduktivität erreicht werden.

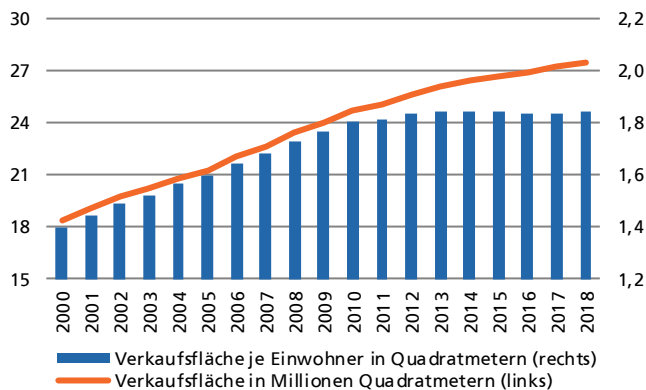
**Die Flächenproduktivität konnte sich ein gutes Stück erholen**

**Handel: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten**

Während die Verkaufsfläche im Einzelhandel deutschlandweit nicht mehr wächst, hat sie an den betrachteten 19 Standorten bis zuletzt – wengleich mit abnehmendem Tempo – weiter auf insgesamt mehr als 27 Millionen Quadratmeter zugelegt. Das entspricht etwa einem Fünftel der gesamten Verkaufsfläche in Deutschland. Dank der wachsenden Bevölkerung in den Großstädten hat sich die Verkaufsfläche je Einwohner aber seit 2012 nicht weiter erhöht. Der Wert stagniert seitdem im Durchschnitt der analysierten Standorte bei etwas mehr als 1,8 Quadratmetern. Seit der Jahrtausendwende ist die kumulierte Verkaufsfläche um 50 Prozent gewachsen. Dagegen hat die Verkaufsfläche je Einwohner „nur“ um etwas über 30 Prozent zugelegt. Damals spielte der Online-Handel aber noch keine Rolle, sodass der Flächenzuwachs kritischer zu sehen ist.

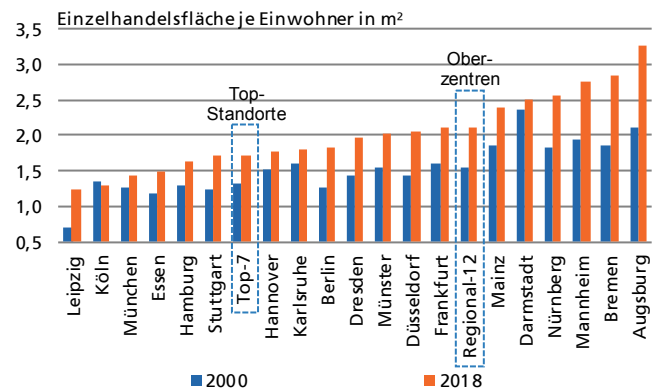
**Seit der Jahrtausendwende ist die Verkaufsfläche je Einwohner um 30 Prozent gestiegen**

**19 STANDORTE: DANK WACHSENDER EINWOHNERZAHLEN NIMMT DIE VERKAUFSFLÄCHE PRO KOPF NICHT WEITER ZU**



Quelle: Scope

**AN VIELEN STANDORTEN HAT DIE VERKAUFSFLÄCHE PRO KOPF SEIT DER JAHRTAUSENDWENDE SPÜRBAR ZUGENOMMEN**

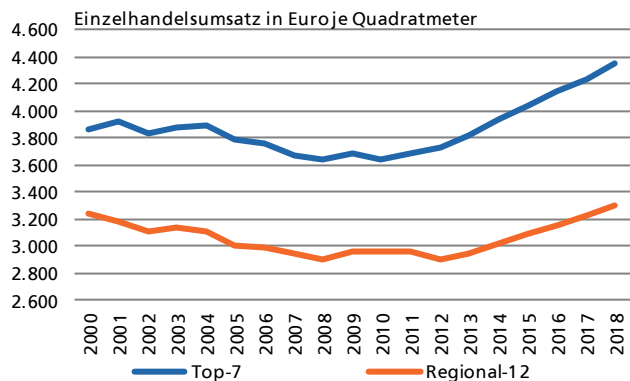


Quelle: Scope

In drei Städten – Berlin, Hannover und Karlsruhe – entspricht die Verkaufsfläche je Einwohner dem Durchschnitt von 1,8 Quadratmetern. An den Top-Standorten ist es im Mittel pro Kopf etwas weniger Fläche, in den Oberzentren etwas mehr. Insgesamt ist die Bandbreite des relativen Flächenbestandes aber sehr heterogen. Köln und Leipzig verfügen nur über etwas mehr als 1 Quadratmeter Verkaufsfläche je Einwohner. Beim Spitzenreiter Augsburg sind es mehr als 3 Quadratmeter, dicht gefolgt von Bremen und Mannheim, die aber unter 3 Quadratmetern je Einwohner bleiben. Große Unterschiede gibt es auch bei der relativen Flächenausweitung seit dem Jahr 2000. Im Durchschnitt wuchs die Verkaufsfläche je Einwohner seitdem um etwa einen halben Quadratmeter. Aber während der Wert in Darmstadt und Köln praktisch unverändert blieb, weitete sich die Verkaufsfläche pro Kopf in Bremen und Augsburg um 1 beziehungsweise 1,2 Quadratmeter aus.

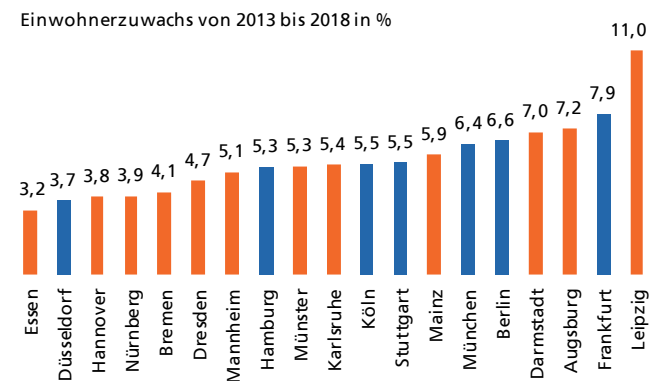
**Die Standorte weisen bei der Verkaufsfläche je Einwohner große Unterschiede aus**

**DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT HAT SICH VOR ALLEM AN DEN TOP-STANDORTEN POSITIV ENTWICKELT**



Quelle: Scope

**DIE STEIGENDE EINWOHNERZAHL SORGT AN ALLEN STANDORTEN FÜR EIN WACHSENDES KÄUFERPOTENZIAL**



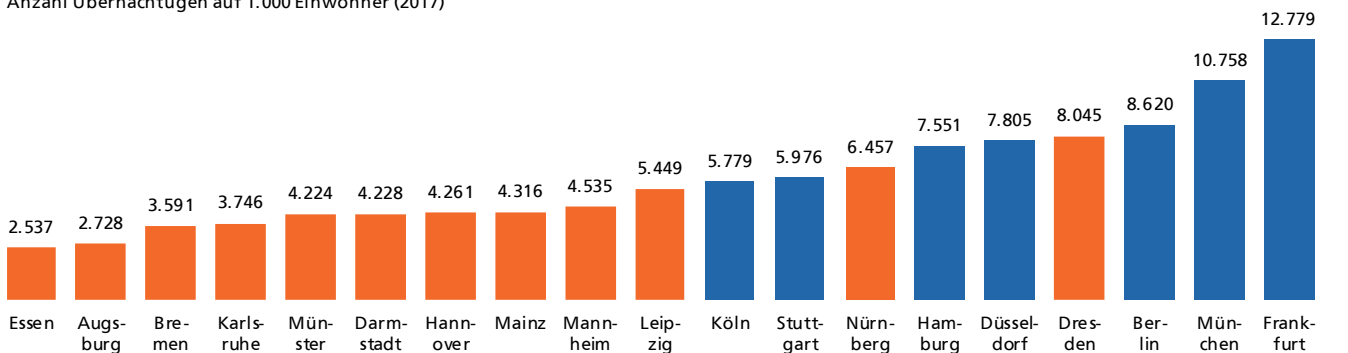
Quelle: Scope

Die steigenden Einzelhandelsumsätze haben in Verbindung mit der im Durchschnitt stagnierenden Verkaufsfläche je Einwohner zu einer spürbaren Verbesserung der Flächenproduktivität geführt. Dabei ist der Anstieg der durchschnittlichen Verkaufserlöse je Quadratmeter Verkaufsfläche an den Top-Standorten spürbar kräftiger ausgefallen. Das dürfte mit dem hier tendenziell ausgeprägteren Bevölkerungswachstum, aber auch den hohen Zuwachsraten im Tourismus zusammenhängen. Während die Übernachtungen in den Oberzentren von 2010 bis 2017 um nicht ganz 30 Prozent auf insgesamt 23 Millionen Übernachtungen zulegen, fiel das Plus mit fast 50 Prozent an den Top-Standorten um einiges höher aus. So wurden 2017 in den sieben Metropolen insgesamt 85 Millionen Übernachtungen gezählt.

**Steigende Einwohner- und Touristen-zahlen vergrößern das Käuferpotenzial**

**VOR ALLEM DIE TOP-STANDORTE KÖNNEN VOM TOURISMUS PROFITIEREN**

Anzahl Übernachtungen auf 1.000 Einwohner (2017)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Der starke Zuwachs der Übernachtungen an den Top-Standorten ist auch deshalb beachtlich, weil er von einem höheren Niveau aus erfolgte. Daher kann der Einzelhandel hier von Touristen und Geschäftsreisenden in besonderem Maße profitieren. Im Durchschnitt kommen die sieben Städte auf rund 8.500 Übernachtungen je 1.000 Einwohner. Dagegen fällt der durchschnittliche Wert der Oberzentren mit 4.600 Übernachtungen nur etwas mehr als halb so hoch aus. Zwei Oberzentren – Dresden und Nürnberg – können jedoch bei den Übernachtungszahlen mit den Top-Standorten mithalten. Insgesamt sollte die Bedeutung des Fremdenverkehrs für den Einzelhandel nicht unterschätzt werden. Wenn pro Übernachtung – grob geschätzt – 100 Euro im Einzelhandel ausgegeben werden, summiert sich das bei 108 Millionen Übernachtungen zu einem Einzelhandelsumsatz von fast 11 Milliarden Euro, etwa 10 Prozent des gesamten Einzelhandelsumsatzes.

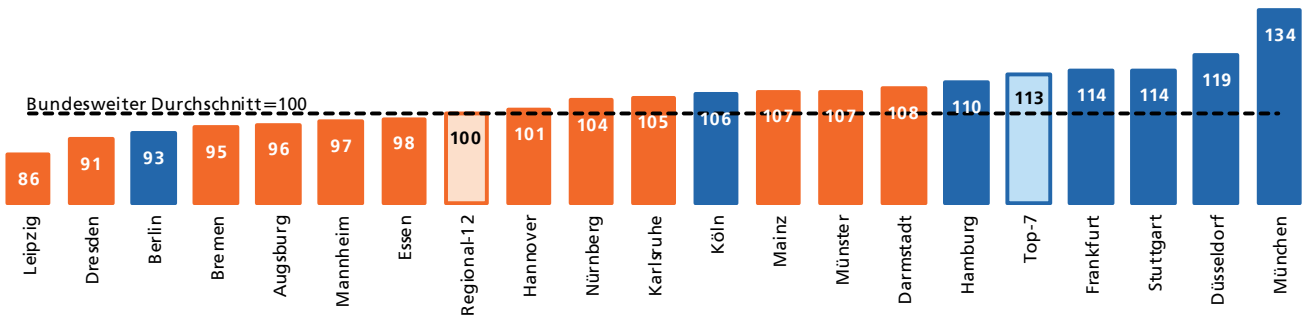
**Die Top-Standorte profitieren in hohem Maße vom Tourismus**

Eine weitere Stärke der Top-Standorte ist das mit Ausnahme von Berlin hohe Niveau der Einzelhandelskaufkraft. Vor allem Frankfurt (114 Punkte), Stuttgart (114), Düsseldorf (119) und – mit großem Vorsprung – München (134) erreichen hohe Werte bei der Kaufkraftkennziffer. Von diesen Werten ist Darmstadt als kaufkraftstärkstes Oberzentrum noch ein gutes Stück entfernt. Sechs Oberzentren – Augsburg, Bremen, Dresden, Essen, Leipzig und Mannheim – erreichen nicht einmal den bundesweiten Kaufkraft-Referenzwert von 100 Punkten.

**Top-Standorte punkten mit hoher Einzelhandelskaufkraft**

**DIE OBERZENTREN REICHEN BEI WEITEM NICHT AN DIE HOHE KAUFKRAFT DER TOP-STANDORTE HERAN**

Kaufkraftkennziffer 2018 in Punkten

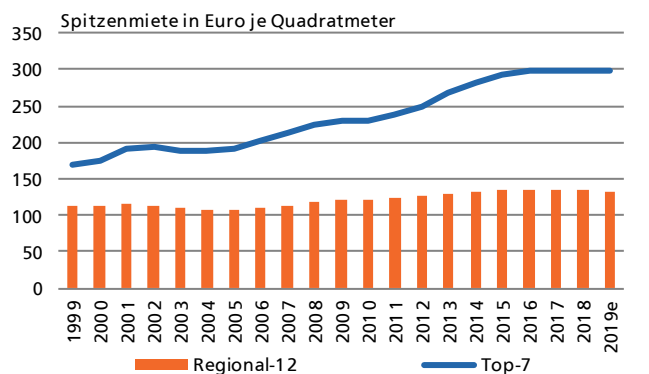


Quelle: bulwiengesa

Über viele Jahre ging es bei den Spitzenmieten in den Bestlagen der Innenstädte kräftig bergauf. Dabei ist der Mietanstieg an den Top-Standorten deutlich kräftiger ausgefallen. Daraus resultiert der heute große Mietabstand. Die durchschnittliche Spitzenmiete der Top-Standorte ist mit 298 Euro je Quadratmeter mehr als doppelt so hoch wie die der Oberzentren mit 134 Euro je Quadratmeter. Dabei reicht die Mietspanne der Oberzentren von Darmstadt mit 97 Euro je Quadratmeter bis zu 203 Euro je Quadratmeter in Hannover. Stuttgart ist der günstigste Top-Standort im Einzelhandel mit einer

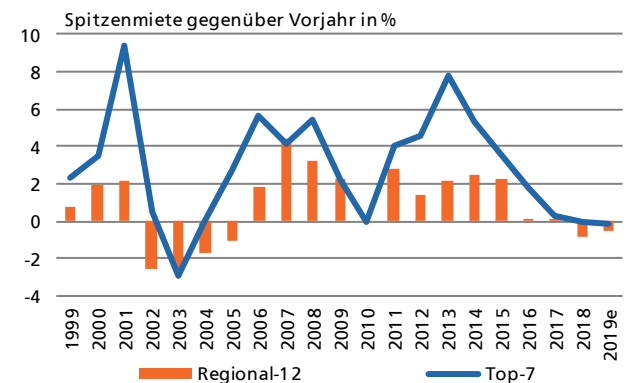
**Die Spitzenmiete der Top-Standorte ist im Vergleich mit den Oberzentren mehr als doppelt so hoch**

**AN DEN TOP-STANDORTEN STAGNIERT DIE SPITZENMIETE, IN DEN ...**



Quelle: bulwiengesa

**... 1A-LAGEN DER OBERZENTREN IST SIE LEICHT RÜCKLÄUFIG**



Quelle: bulwiengesa

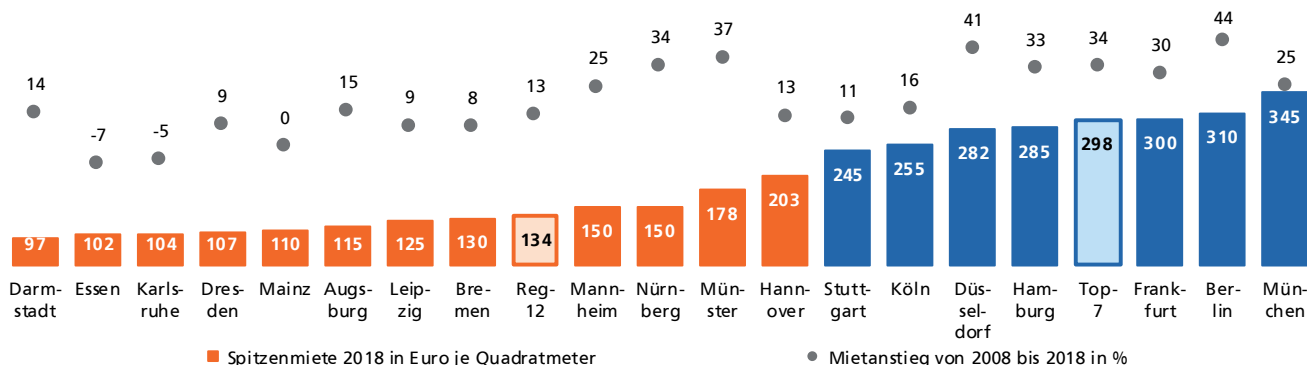
Spitzenmiete von 245 Euro je Quadratmeter. Die Mehrzahl der Top-Standorte bewegt sich mit der Spitzenmiete jedoch im Bereich von 300 Euro je Quadratmeter. Die mit Abstand höchste Miete ist nach wie vor in München mit 345 Euro je Quadratmeter zu zahlen.

Der große Unterschied beim Mietanstieg ist auf verschiedene Aspekte zurückzuführen. Dazu zählen die schon angesprochene höhere Flächenproduktivität und Kaufkraft der Top-Standorte, aber auch deren deutlich höhere Touristenzahl mit vielen ausländischen Gästen. Sie bieten sich

**Die größere Austauschbarkeit der Oberzentren hat deren Potenzial für Mietzuwächse limitiert**

durch ihre Marktgröße und Internationalität zudem als Testmärkte für neue Einzelhandelskonzepte an und sind prädestiniert für den Einstieg in den deutschen Markt. Dementsprechend ist die Nachfrage nach Verkaufsflächen in den 1A-Lagen der Top-Standorte höher. Dagegen bieten sich Oberzentren eher für die Expansion in die Fläche an. Dabei sind die Standorte jedoch austauschbarer. Denn unter den rund 80 Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern erreichen nur sieben den Status Top-Standort.

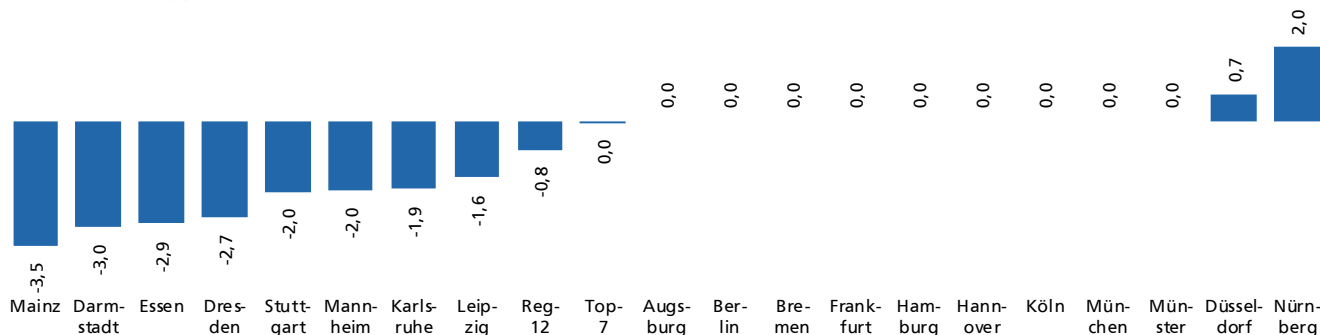
**DIE SPITZENMIETE IST AN 2 VON 19 STANDORTEN IN DEN ZURÜCKLIEGENDEN 10 JAHREN GESUNKEN**



Quelle: bulwiengesa

**AN 8 VON 19 STANDORTEN SANK 2018 DIE SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL**

Spitzenmiete 2018 ggü. Vorjahr in %



Quelle: bulwiengesa

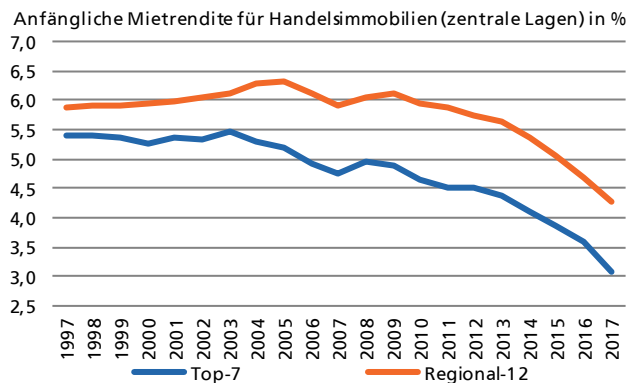
Der Gegenwind im Einzelhandel ließ die Spitzenmiete 2018 in vielen Innenstädten sinken. Unter den 19 Standorten in diesem Marktbericht sank die Spitzenmiete in acht Städten. An einigen Standorten kam es darüber hinaus auch im Vorjahr bereits zu einem Mietrückgang. Die Top-Standorte konnten aber auch in der inzwischen rauerer Einzelhandelslandschaft ihre Standortvorteile ausspielen. Denn abgesehen von Stuttgart konnten alle Top-Standorte ihr Mietniveau halten. In Düsseldorf gab es sogar ein geringfügiges Plus.

**An 8 von 19 Standorten sank 2018 die Spitzenmiete**

Die schwächere Flächennachfrage der Retailer sowie die unter Druck gekommenen Spitzenmieten haben die Skepsis der Investoren gegenüber Einzelhandelsimmobilien vergrößert. Daraus resultierte zwar noch kein Ende des steigenden Preistrends für Einzelhandelsobjekte. Aber das Investitionsvolumen in diese Assetklasse sank 2018. Unter dem Strich fielen die anfänglichen Mietrenditen für Einzelhandelsobjekte erneut. Der Rückgang im vergangenen Jahr ist mit rund 20 Basispunkten aber deutlich schwächer als in den Vorjahren ausgefallen. Mit dem spürbar abgebremsten Renditerückgang in Kombination mit dem schwierigeren Umfeld im Einzelhandel ist nun voraussichtlich das Tief der Einzelhandelsrenditen erreicht.

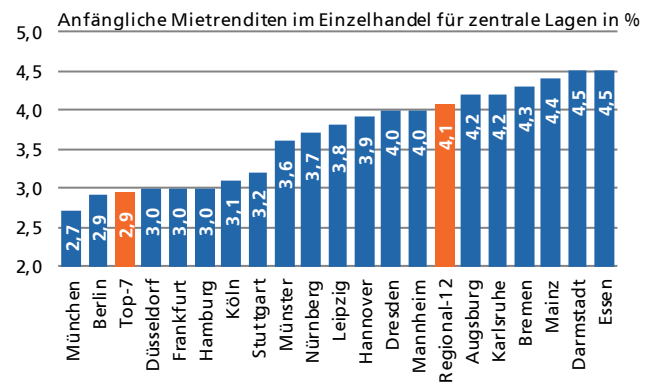
**Trotz Gegenwind: Die anfängliche Mietrendite ging im Handel 2018 erneut zurück**

**RENDITERÜCKGANG IM EINZELHANDEL HAT SICH 2018 FORTGESETZT**



Quelle: bulwiengesa

**AUS INVESTORENSICHT IST MÜNCHEN AM TEUERSTEN UND MAINZ AM GÜNSTIGSTEN**



Quelle: bulwiengesa

Durch den erneuten Rückgang unterschritt die anfängliche Mietrendite für attraktive Einzelhandelsobjekte an den Top-Standorten die Marke von 3 Prozent. Für entsprechende Einzelhandelsobjekte in den Oberzentren fiel die durchschnittliche Mietrendite rund 110 Basispunkte höher aus. Die höchsten Mietrenditen ließen sich mit 4,5 Prozent in Darmstadt und Essen generieren. München repräsentiert mit 2,7 Prozent den teuersten Investmentstandort. Wie bei Büros hat der Renditevorteil der Oberzentren aber nicht zu einer Einengung des Renditeabstandes geführt. Damit lässt sich wie bei Büros an der Renditeentwicklung keine Ausweichreaktion der Investoren hin zu den Oberzentren ablesen.

**Fazit Einzelhandelsimmobilien und Prognose**

Während die Mieten für Wohnungen, Büros und Logistikobjekte noch steigen, ist bei den Spitzenmieten im Einzelhandel das Ende der Fahnenstange erreicht. Rund die Hälfte der Oberzentren musste im vergangenen Jahr bereits leichte Mietrückgänge hinnehmen. Die Top-Standorte mit ihren Standortvorteilen konnten dagegen ihr hohes Mietniveau weitgehend halten. Den Gegenwind im Einzelhandel durch ein schwächeres wirtschaftliches Umfeld und das ungebrochen kräftige Wachstum der Handelsumsätze im E-Commerce betrifft zwar alle Standorte gleichermaßen. Aber die Top-Standorte können hier mit dem insgesamt stärkeren Bevölkerungswachstum und dem boomenden Tourismus besser dagegenhalten.

Die Einzelhandelsimmobilien in den Innenstädten dürften die schwächere Nachfrage der klassischen Retailer aber vergleichsweise gut verkraften. Schließlich gehen die Menschen gerne in die Innenstädte, auch wenn Sie dort weniger klassische „Innenstadt-Produkte“ wie Kleidung kaufen. Daher überrascht es nicht, dass es alternative Flächennachfrager gibt. Gastronomie, Supermärkte, Drogerien, Online-Händler oder Fitness – die Bandbreite der Konzepte, die sich für innerstädtische Lagen interessieren ist breit. Darüber hinaus könnten hier Büroarbeitsplätze entstehen, an denen es in vielen Städten mangelt. So dürften die gut erreichbaren Standorte in der City etwa für die Nutzer von Coworking-Flächen attraktiv sein, zumal das Umfeld mit Geschäften und Gastronomie gegenüber reinen Bürolagen punkten kann.

Unter dem Strich müssen sich die Vermieter auf kürzere Mietverträge mit Umsatz- statt Festmieten, Mieter jenseits der klassischen Retail-Konzepte sowie insgesamt eher sinkende als steigende Mieten einstellen. Zudem dürften temporäre Leerstände häufiger auftreten. Um dieses Risiko zu mindern, muss allerdings fortwährend in die Shopping-Immobilien investiert werden. Aber auch die Städte können mehr tun. Eine kürzlich unter Verbrauchern durchgeführte Befragung hat den Innenstädten überwiegend nur durchschnittliche Noten beschert. Letztlich werden aber vor allem attraktive Innenstädte mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einem breiten Angebot beim Wettbewerb um die Kunden punkten können. Insofern sollte

**Renditeabstand zwischen Top-Standorten und Oberzentren bleibt weitgehend unverändert**

**Die Top-Standorte sind bislang widerstandsfähiger gegenüber dem Gegenwind im Handel**

**Hohe Leerstände in den Innenstädten sind nicht zu erwarten**

**2019 erwarten wir teils stabile, teils leicht sinkende Spitzenmieten**

die Zeit genutzt werden, solange es mit der Konjunktur und dem Arbeitsmarkt – wenn auch langsam – noch aufwärts geht. Diese Richtung werden die Spitzenmieten im laufenden Jahr nicht einschlagen. Wir erwarten für die Top-Standorte eine weitgehend stabile Entwicklung. An den Oberzentren dürften die Spitzenmieten im Durchschnitt leicht nachgeben.

#### HANDEL – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE

	2017	2018	2019e
<b>12 Oberzentren</b>			
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> (ggü. Vorjahr in %)	134,7 (0,0)	133,6 (-0,8)	132,5 (-0,8)
<b>7 Top-Standorte</b>			
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> (ggü. Vorjahr in %)	298,4 (+0,3)	298,3 (0,0)	297,9 (-0,2)

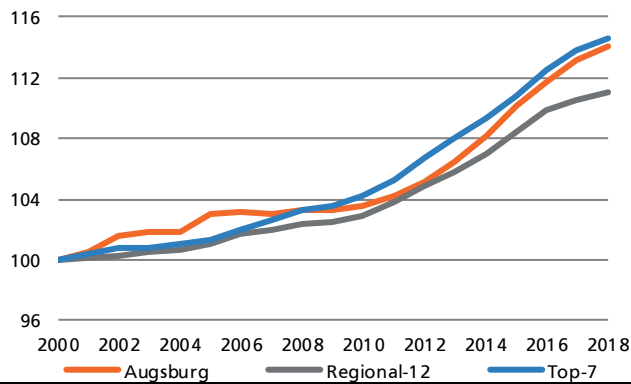
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

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.

## AUGSBURG

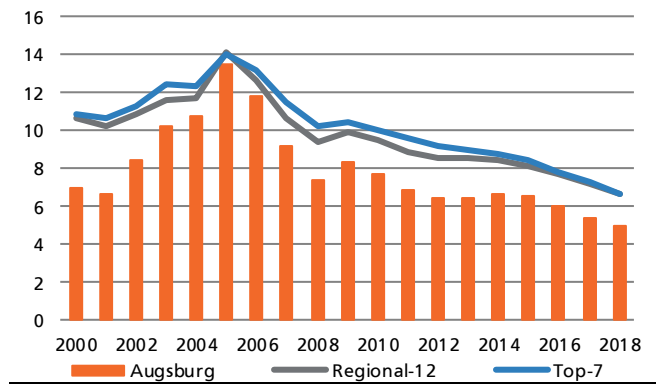
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



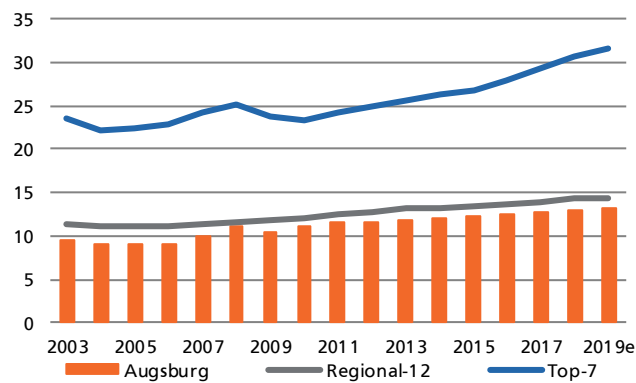
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK Research

Das von den Römern gegründete Augsburg ist durch das Rathaus, den Goldenen Saal und die Fuggerei bekannt. Die einwohnermäßig drittgrößte Stadt Bayerns konnte seit 2008 um über 10 Prozent auf über 290.000 Einwohner wachsen. Ein wichtiger Faktor ist die gute Anbindung an den rund 60 Kilometer entfernten Großraum München. Die frühere Stagnation der Einwohnerzahl und die wirtschaftliche Schwäche, die Augsburg bis vor einigen Jahren zu schaffen gemacht hat, sind überwunden. Allerdings wirkt sich der Strukturwandel nach dem Niedergang der Textilindustrie, dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte sowie großer Insolvenzfälle bis heute aus. Die Arbeitslosenquote liegt mit 4,6 Prozent (November 2018) trotz vieler positiver Entwicklungen etwa 2 Prozentpunkte oberhalb des bayerischen Durchschnitts. Rückschläge sind die 2018 erfolgte Schließung des Ledvance-Werkes – früher Osram – mit rund 600 Mitarbeitern sowie das angekündigte Ende für das Futjitsu-Werk mit 1.800 Beschäftigten. Positiv ist die Standortgarantie bis 2023 für den Roboterhersteller Kuka durch die chinesische Mutter Midea. Wichtige Wirtschaftsbereiche sind Faserverbundtechnik, Umwelttechnologie, IT, Mechatronik sowie Kultur- und Kreativwirtschaft. Positiv hat sich die 1970 gegründete Universität mit über 20.000 Studenten ausgewirkt. Günstig ist die gute Verkehrsinfrastruktur durch die Autobahn A8, die ICE-Trasse und die Nähe zum Flughafen München. Seit einigen Jahren wird die Infrastruktur mit dem „Projekt Augsburg City“ erneuert. Industriebrachen und militärische Konversionsflächen bieten auch zukünftig Platz für Wohnraum und Gewerbe.

### Augsburg profitiert von der Nähe zu München

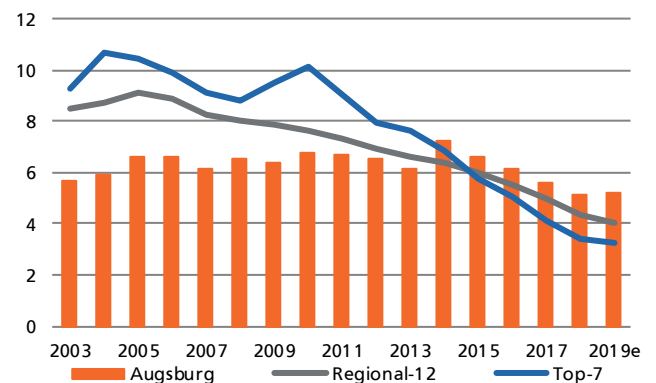
### Büroimmobilien in Augsburg

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



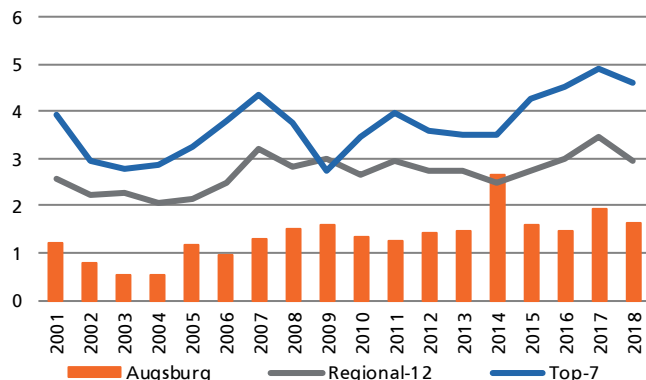
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



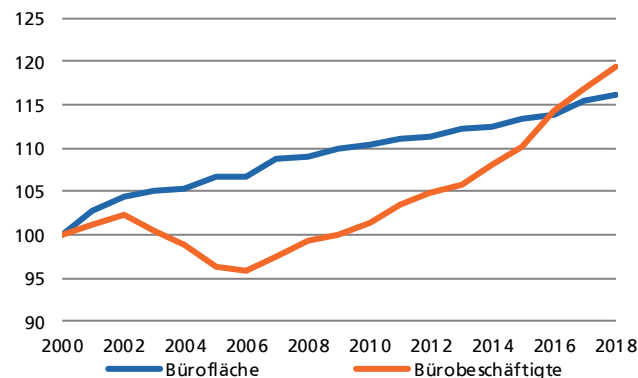
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

## BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

## ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Augsburg verfügt mit 1,4 Millionen Quadratmetern Bürofläche über einen eher kleinen Büromarkt. Zum einen ist dafür der höhere Anteil des verarbeitenden Gewerbes verantwortlich. Zum anderen erwies sich die Vermietung von Büroflächen durch den Strukturwandel als ein schwieriges Geschäft. So lag die Spitzenmiete je Quadratmeter 2006 noch im einstelligen Euro-Bereich. Im vergangenen Jahr wurde mit 13 Euro je Quadratmeter eine Spitzenmiete am unteren Rand der betrachteten Oberzentren erreicht. Das Zehnjahresplus fällt mit 18 Prozent ebenfalls leicht unterdurchschnittlich aus. Die Leerstandsquote liegt mit rund 5 Prozent etwas über dem Durchschnitt, was auch auf den von der Weltbild-Insolvenz verursachten Leerstandsanstieg auf über 7 Prozent zurückzuführen ist. Die vergleichsweise gute Flächenverfügbarkeit und die Neubaumöglichkeiten in großflächigen Gewerbearealen wie dem Innovationspark oder dem Sheridan Park sind in der Nähe des aus allen Nähten platzenden Münchens ein Standortvorteil. Das könnte sich positiv auf die Büroflächennachfrage auswirken, die bislang überwiegend regional geprägt war. Der jährliche Flächenumsatz bewegt sich in der Regel in einer Bandbreite von 20.000 bis 25.000 Quadratmetern. 2018 waren es 23.000 Quadratmeter. Hohe Werte werden insbesondere im Rahmen von eigengenutzten Neuentwicklungen erreicht. Dazu zählt auch der größte Abschluss des vergangenen Jahres, der mit fast 7.000 Quadratmetern auf die neue Zentrale der baramundi software AG im Innovationspark entfiel. Ein weiteres Neubauprojekt ist der Bürokomplex Weitblick 1.7, der mit modernster Technik wie Handscannern für die Zutrittsberechtigung ausgestattet wird. Wir erwarten, dass sich der Aufwärtstrend der Spitzenmiete 2019 mit 1,5 bis 2,5 Prozent fortsetzt.

### Büro: Relativ kleiner Büromarkt mit Potenzial und Flächenreserven für Projektentwicklungen

## BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	2,7	3,0	3,3	3,3
BIP pro Kopf	in Euro	48.195	49.011	50.185	51.497
Bürobeschäftigte	in Tausend	53,9	55,0	56,2	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	3,7	2,1	2,2	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	1.375	1.394	1.404	1.413
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,3	1,4	0,7	0,7
Leerstandsquote	in %	6,1	5,6	5,1	5,2
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	12,5 / 5,1	12,8 / 5,5	13,0 / 6,0	13,2 / 6,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,5 / 0,0	2,4 / 7,8	1,6 / 9,1	1,5 / 0,0

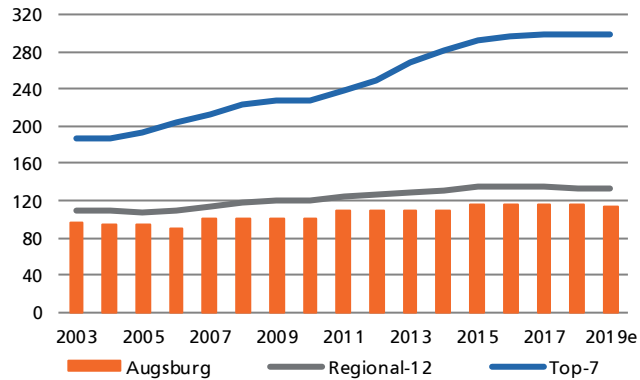
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr



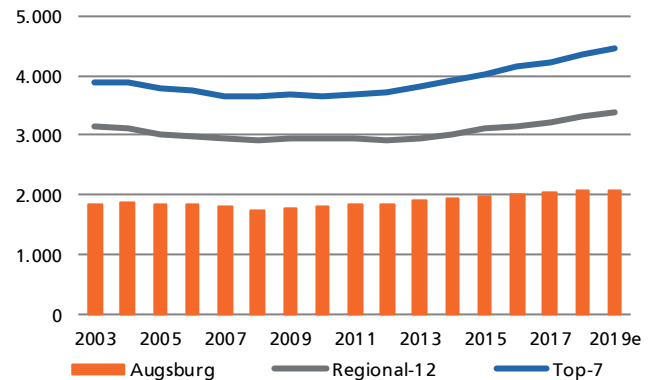
## Handelsimmobilien in Augsburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Augsburg weist mit mehr als 3 Quadratmetern Verkaufsfläche pro Kopf ein hohes Niveau an Ladenflächen auf. Der Grund dafür ist vor allem die Versorgungsfunktion für ein Einzugsgebiet von über 600.000 Menschen. Zudem gibt es keinen vergleichbar bedeutenden Shopping-Standort im Umfeld der mittig zwischen München und Ulm gelegenen Stadt. Daraus resultiert ein recht guter Zentralitätswert von 123 Punkten. Die Kaufkraft ist dagegen mit einer Kennzahl von 96 Punkten unterdurchschnittlich. Der Tourismus mit einem eher moderaten Besucheraufkommen kann die Kaufkraftschwäche nicht ausgleichen. Ganz rund läuft der Einzelhandel in der eigentlich attraktiven und gerade erst von Grund auf renovierten Augsburger City nicht. Davon zeugen Leerstände in der 1A-Lage Annastraße. Eine Lösung für das hier seit Jahren leer stehende Woolworth-Gebäude steht weiterhin aus: Der im Raum stehende Umzug von Peek & Cloppenburg hat sich bislang nicht konkretisiert. Negative Auswirkungen durch die Karstadt/Kaufhof-Fusion sind eher unwahrscheinlich, da die Kaufhof-Filiale schon vor einigen Jahren geschlossen wurde. Heute nutzt Schuh-Schmid das Gebäude. Die Spitzenmiete in den 1A-Lagen Annastraße und Bürgermeister-Fischer-Straße beträgt seit 2015 115 Euro je Quadratmeter. Konkurrenz zum innerstädtischen Handel geht von der östlich der City gelegenen City-Galerie mit rund 34.000 Quadratmetern Shopping-Fläche aus. Das ehemalige Fuggerstadt-Center in Bahnhofsnähe wurde im vergangenen Jahr nach mehrjähriger Sanierung als „Helio“ wiedereröffnet. Die Spitzenmiete dürfte nach unserer Einschätzung 2019 bestenfalls stabil bleiben.

**Handel: Die frisch renovierte City ist ein attraktiver Shoppingstandort, trotzdem zeigen sich Leerstände**

### HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.859	1.896	1.942	1.992
Arbeitslosenquote	in %	6,0	5,4	5,0	4,9
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	1.883 / 2,7	1.928 / 2,4	1.977 / 2,5	2.026 / 2,5
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	2.007	2.037	2.064	2.093
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	938	946	958	968
Handelsfläche	je Einwohner in m <sup>2</sup>	3,26	3,25	3,26	3,28
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	115 / 8,0	115 / 9,0	115 / 9,5	114 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 12,5	0,0 / 5,6	-0,9 / 0,0

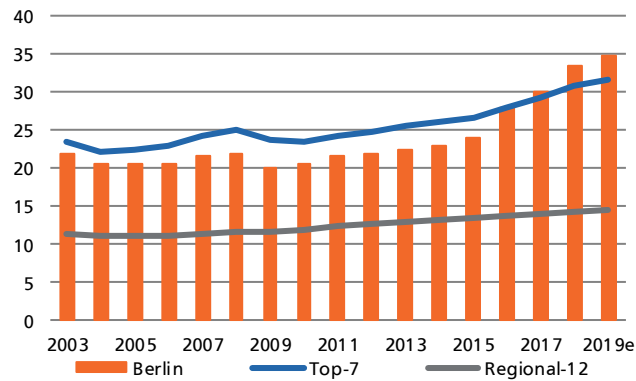
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

## BERLIN

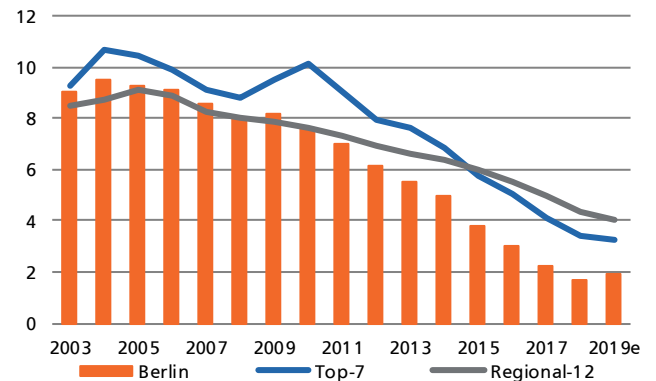
## Büroimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Die wirtschaftliche Lage Berlins hat sich nachhaltig verbessert. Das zeigt die seit 2005 mehr als halbierte Arbeitslosenquote, die im Dezember 2018 auf 7,6 Prozent gefallen ist. Heute ist die Bundeshauptstadt ein gefragter Standort für E-Commerce-Anbieter und Fintechs, aber auch für etablierte Unternehmen. Dazu zählt auch die Entscheidung von Siemens, 600 Millionen Euro in die „Siemensstadt 2.0“ zu investieren. Binnen zehn Jahren entstanden über 150.000 Büroarbeitsplätze, während die Bürofläche um nicht einmal 1 Million Quadratmeter wuchs. Ein Vielfaches davon wäre jedoch notwendig, um den Büroflächenbedarf zu decken. Deshalb ist der Leerstand im gleichen Zeitraum um über 1 Million Quadratmeter gesunken. Die Leerstandsquote ging von 8 Prozent auf unter 2 Prozent zurück. Mit dem verbleibenden Leerstandsvolumen von rund 300.000 Quadratmetern sind größere Anmietungen kurzfristig kaum noch möglich: 2018 betrafen acht der zehn größten Mietabschlüsse Projektentwicklungen. Die Spitzenmiete stieg mit einem Plus von fast 50 Prozent in nur fünf Jahren auf 33,50 Euro je Quadratmeter stärker als an allen anderen betrachteten Standorten. Bedingt durch das immer knappere Flächenangebot konnte der Büroflächenumsatz 2018 nicht an den Rekordwert des Vorjahres von 1 Million Quadratmetern anknüpfen. Mit 845.000 Quadratmetern wurde jedoch auch ein hoher Wert erzielt. Der seit 2018 spürbar gestiegene Büroflächenneuzugang wird den Büromarkt auf absehbare Zeit zwar nicht entspannen, aber zumindest entlasten. Die Spitzenmiete dürfte daher mit geringerer Dynamik weiter anziehen.

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

## BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

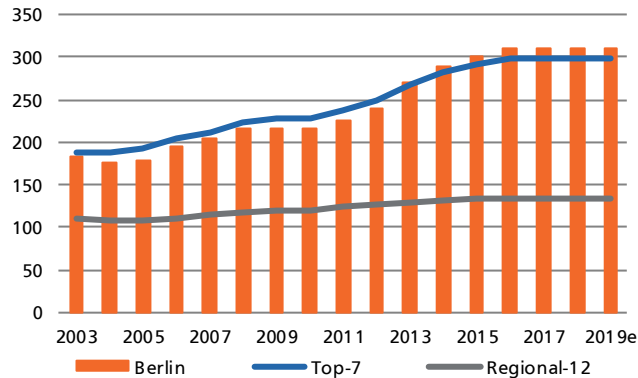
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	4,1	4,0	3,9	3,9
BIP pro Kopf	in Euro	35.728	36.721	37.867	39.113
Bürobeschäftigte	in Tausend	568,8	599,0	622,4	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	4,9	5,3	3,9	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	18.932	18.949	19.151	19.460
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,0	0,1	1,1	1,6
Leerstandsquote	in %	3,0	2,2	1,7	1,9
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	28,0 / 11,0	30,0 / 12,0	33,5 / 13,5	34,7 / 14,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	16,7 / 15,8	7,1 / 9,1	11,7 / 12,5	3,5 / 3,7

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

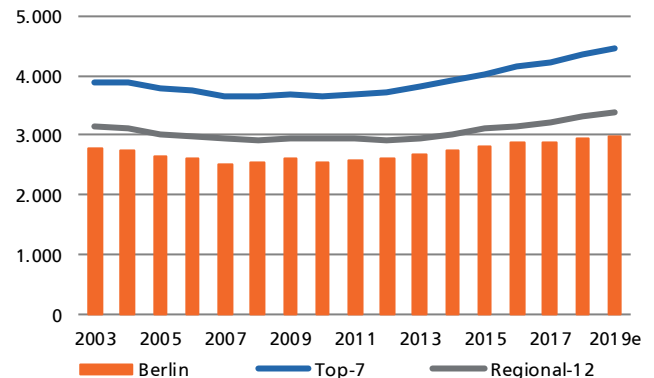
## Handelsimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Berlin hat sich als Shopping-Standort hervorragend entwickelt. Seit geraumer Zeit kann die Stadt mit ihrem großen Einzugsgebiet von über 5 Millionen Menschen, kräftigem Einwohnerzuwachs, Trendsetter-Funktion sowie als Tourismus-Hochburg mit 31 Millionen Übernachtungen jährlich bei Investoren und Retailern punkten. Gerade ausländische Handelskonzepte sind nach wie vor für ihren Einstieg in den deutschen Markt an Berlin interessiert. Zudem hat sich die wirtschaftliche Lage sichtbar verbessert. Binnen zehn Jahren konnte die Zahl der Erwerbstätigen um fast 300.000 zulegen. Überwunden ist die wirtschaftliche Schwäche aber noch nicht. Denn die Kaufkraftkennziffer liegt mit 93 Punkten immer noch deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten. Von den übrigen Top-Standorten hebt sich der Berliner Einzelhandel durch seine Größe und die verschiedenen räumlich getrennten 1A-Lagen mit unterschiedlichem Charakter ab. Dazu zählen der Ku'damm und die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße. Gut positioniert hat sich auch die Trendlage Hackescher Markt. Ergänzt werden die Einkaufsmeilen von einer Vielzahl von Shopping-Centern wie der riesigen Mall of Berlin. Zwei weitere Center sind im zweiten Halbjahr 2013 hinzugekommen: Im August öffnete das Schultheiss Quartier als erstes Shopping-Center in Moabit. Im November folgte die East Side Mall als 69. Berliner Einkaufszentrum. Der Konkurrenzdruck unter den Centern nimmt damit weiter zu. In Berlin haben Flächenausweitung und der Gegenwind durch das Online-Shopping den Anstieg der Spitzenmiete gestoppt, die seit 2016 stabil bei 310 Euro je Quadratmeter liegt. Dabei dürfte es im laufenden Jahr auch bleiben.

**Handel: Berlin ist auch europaweit ein Top-Standort im Einzelhandel geworden**

### HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

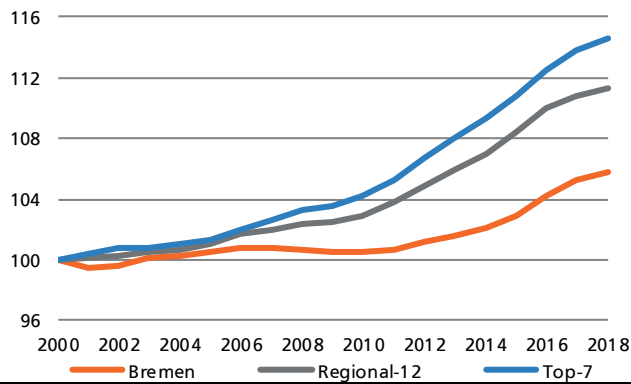
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.836	1.875	1.921	1.970
Arbeitslosenquote	in %	9,8	9,0	8,2	7,9
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	18.211 / 2,5	18.750 / 3,0	19.373 / 3,3	20.003 / 3,3
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	2.873	2.889	2.939	2.977
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	6.339	6.490	6.591	6.720
Handelsfläche	je Einwohner in m <sup>2</sup>	1,79	1,81	1,82	1,85
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	310 / 14,5	310 / 15,5	310 / 16,0	310 / 16,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,3 / 0,0	0,0 / 6,9	0,0 / 3,2	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

BREMEN

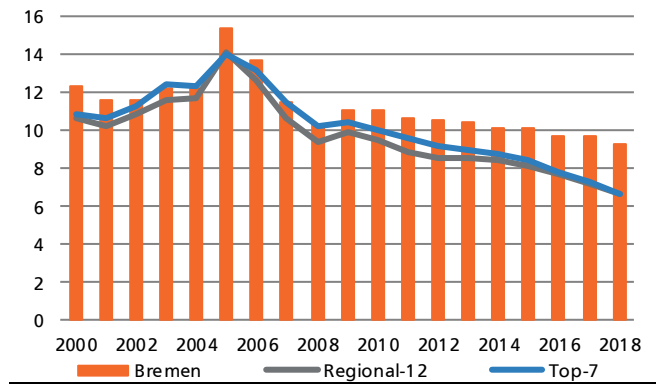
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLSENQUOTE IN PROZENT



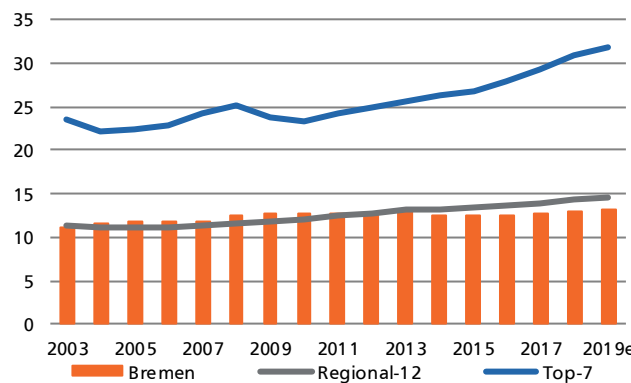
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK Research

Bremen, die Hauptstadt des kleinsten Bundeslandes, liegt mit rund 570.000 Einwohnern auf Platz 11 der einwohnerstärksten Städte Deutschlands. Im Unterschied zu vielen wachsenden Oberzentren hat die Einwohnerzahl Bremens längere Zeit stagniert. Dafür dürfte die schwächere Lage auf dem Arbeitsmarkt verantwortlich sein. Erst seit 2012 ist ein stärkeres Bevölkerungswachstum zu beobachten. Die Arbeitslosigkeit ist überdurchschnittlich hoch und sinkt nur langsam. Im Dezember 2018 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,9 Prozent. Lediglich die Ruhrmetropole Essen weist unter den betrachteten Standorten ein höheres Niveau auf. Trotz vieler Erfolge ist der Strukturwandel nach der Krise in der Schiffbau- und Schwerindustrie noch sichtbar. Unterstützt wurde die Entwicklung zum Dienstleistungs- und Technologiestandort von der 1971 gegründeten Universität mit etwa 20.000 Studenten. Allerdings ist der Anteil des verarbeitenden Gewerbes auch heute noch vergleichsweise hoch. Wichtige Sektoren sind vor allem Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel und Biotechnologie. Ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor ist der Hafen, entsprechend hoch ist die Bedeutung der Logistik. Günstig wirkt sich die gute Verkehrsanbindung über Straße, Bahn, See- und Flughafen aus. Ein weiteres Standbein ist der Tourismus mit 2 Millionen Übernachtungen im Jahr. Am Immobilienstandort stehen in den kommenden Jahren weitreichende Entwicklungen an: In diverse Projekte in der Bremer City soll rund 1 Milliarde Euro investiert werden. Und in der Überseestadt wird auf dem bis 2017 von Kellogg genutzten 15 Hektar großen Areal voraussichtlich ein Quartier zum Wohnen und Arbeiten entstehen.

**Wichtiges Wirtschaftszentrum im Nordwesten Deutschlands**

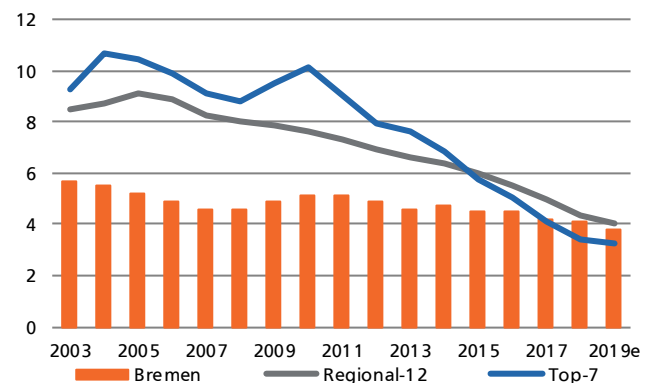
**Büroimmobilien in Bremen**

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



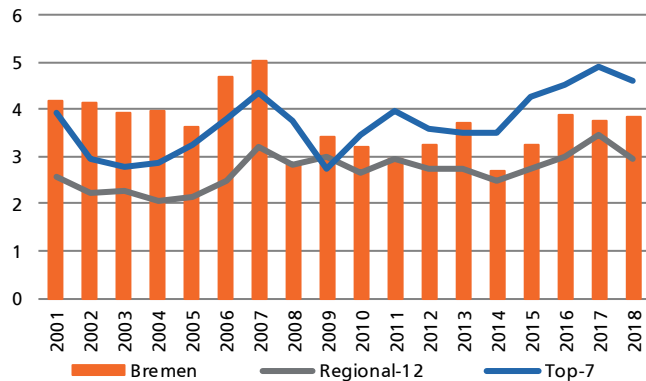
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



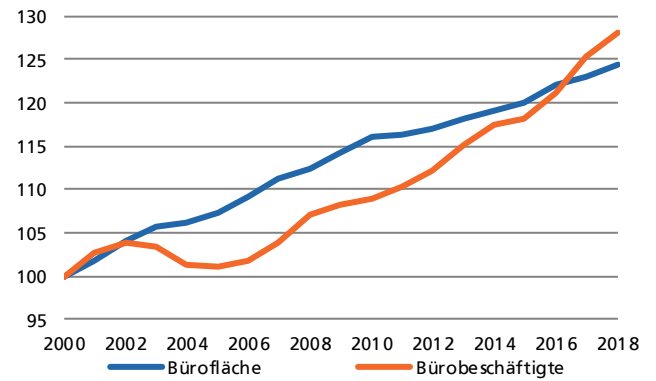
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**



Quelle: bulwiengesa

**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG**



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Mit 2,6 Millionen Quadratmetern weist Bremen unter den betrachteten Oberzentren einen durchschnittlich großen Büroflächenbestand auf. Während in der Innenstadt ein großer Teil der Bürogebäude in die Jahre gekommen ist, sind zeitgemäße Büroobjekte vor allem in der Peripherie wie der Airport City, dem Technologiepark sowie der Überseestadt entstanden. In letzterer wird in Bremen die höchste Büromiete erreicht. Der Büroflächenbestand wuchs in den zurückliegenden zehn Jahren um 11 Prozent und damit um 4 Prozentpunkte stärker als der Durchschnitt der Top-Standorte. Allerdings legte auch die Bürobeschäftigung mit einem Plus von 20 Prozent leicht überdurchschnittlich zu. Der Büroflächenleerstand konnte in den vergangenen Jahren aber anders als in vielen anderen Oberzentren kaum zurückgehen. Heute entspricht die vor einigen Jahren noch niedrige Leerstandsquote mit knapp über 4 Prozent dem Durchschnitt der im Marktbericht betrachteten Oberzentren. Dagegen fällt die Spitzenmiete mit 13 Euro je Quadratmeter unterdurchschnittlich aus, obwohl sie vor zehn Jahren noch leicht oberhalb der Benchmark lag. Der steigende Mietrend am deutschen Büromarkt ist in Bremen weitgehend ausgeblieben. Dagegen hat sich der Büroflächenumsatz erfreulich entwickelt. Seit 2016 werden jährlich rund 100.000 Quadratmeter erzielt. Der größte Mietvertrag des vergangenen Jahres betraf mit 12.500 Quadratmetern den Neubau der Sparkassen-Zentrale im Technologiepark. Der bereits 2018 mit etwa 35.000 Quadratmetern überdurchschnittlich hohe Flächenneuzugang dürfte im laufenden Jahr auf über 50.000 Quadratmeter zulegen, sodass allenfalls mit einem leichten Plus bei der Spitzenmiete und einer stabilen Leerstandsquote zu rechnen ist.

**Büro: Der Bremer Büromarkt konnte 2017 mit einem hohen Büroflächenumsatz abschließen**

**BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE**

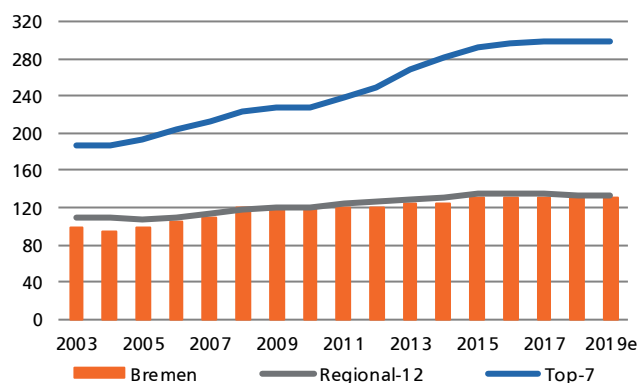
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,2	3,5	3,8	3,8
BIP pro Kopf	in Euro	49.958	51.213	52.872	54.484
Bürobeschäftigte	in Tausend	104,0	107,6	110,0	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,4	3,5	2,2	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	2.621	2.638	2.668	2.710
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,8	0,7	1,1	1,6
Leerstandsquote	in %	4,5	4,2	4,1	3,8
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	12,5 / 6,7	12,8 / 7,0	13,0 / 7,1	13,2 / 7,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	2,4 / 4,5	1,6 / 1,4	1,5 / -1,4

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

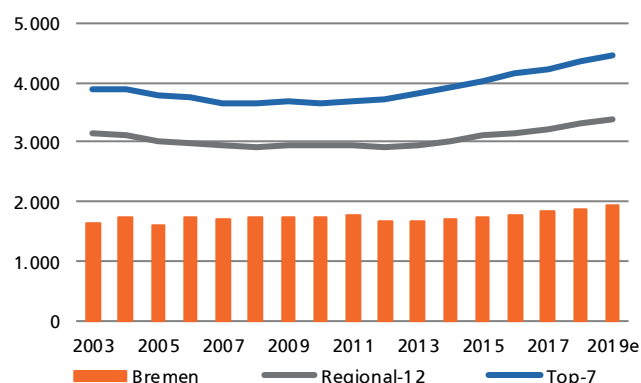
## Handelsimmobilien in Bremen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Der Bremer Einzelhandel hat sich gemessen an der attraktiven Innenstadt und der dominierenden Stellung im Nordwesten nur verhalten entwickelt. Dabei profitiert der Shopping-Standort von einem großen Einzugsgebiet mit über 1 Million Menschen. Dagegen fällt die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 95 Punkten unterdurchschnittlich aus. Der Tourismus entwickelt sich positiv, die Zahl der Übernachtungen ist mit rund 3.500 auf 1.000 Einwohner jedoch eher mäßig. Unter dem Strich konnte die Spitzenmiete binnen zehn Jahren um nicht einmal 10 Prozent auf zuletzt 130 Euro je Quadratmeter zulegen. Die Bremskräfte sind im Wesentlichen „hausgemacht“. Dafür ist insbesondere der Wettbewerb mit großflächigen peripheren Einkaufszentren wie Waterfront, Roland-Center oder dem Weserpark verantwortlich. Dagegen ist die Verkaufsfläche in der City, in der attraktive größere Ladenflächen fehlen, relativ klein. Nachdem die in der Vergangenheit geplanten Projekte zur Verbesserung der Einzelhandelssituation nicht zum Tragen kamen, soll die Innenstadt mit ihren 1A-Lagen Hutfilter-, Obern- und Sögestraße nun in einem Kraftakt neu ausgerichtet werden. Zentrale Projekte sind die Neugestaltung des Lloydhofs, die Modernisierung des Bremer Carrées, der Neubau des Johann-Jacob-Hauses sowie eine Shopping-Passage auf dem Gelände des Parkhauses Mitte, in die die benachbarten Filialen von Karstadt und Kaufhof einbezogen werden. Die Kaufhaus-Fusion dürfte sich auf das für die City zentrale Vorhaben des Unternehmers Kurt Zech vorteilhaft auswirken. Zech ist bereits Eigentümer des Karstadt-Hauses. Bevor die City in neuem Glanz erstrahlt, steht dem Einzelhandel allerdings eine Großbaustelle ins Haus. Für 2019 erwarten wir eine stabile Spitzenmiete.

Handel: City vor umfassender  
Neuausrichtung

## HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

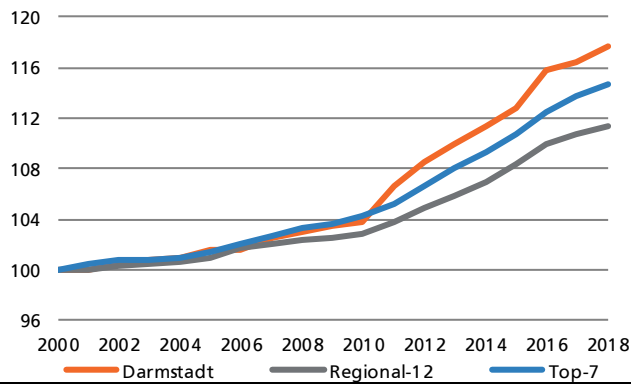
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.065	2.114	2.169	2.226
Arbeitslosenquote	in %	9,7	9,7	9,3	9,1
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.770 / 3,6	2.872 / 3,7	2.986 / 4,0	3.104 / 3,9
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	1.788	1.831	1.884	1.937
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.549	1.568	1.585	1.603
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,76	2,77	2,78	2,79
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	130 / 10,0	130 / 10,0	130 / 10,0	130 / 10,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

## DARMSTADT

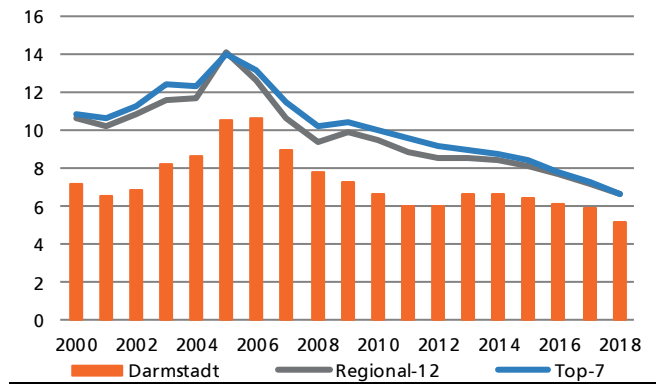
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLSENQUOTE IN PROZENT



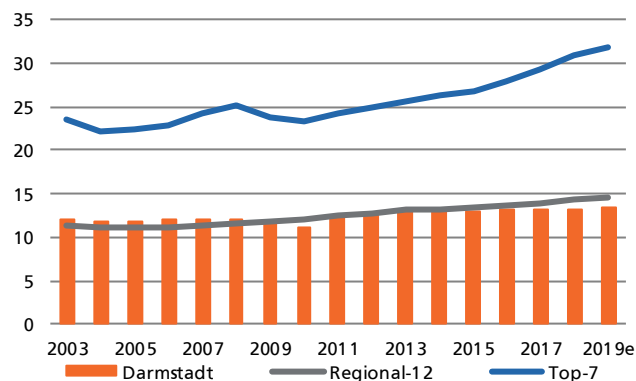
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK Research

Darmstadt ist mit rund 160.000 Einwohnern die kleinste Stadt in diesem Marktbericht. Mit einem Einwohnerzuwachs von 14 Prozent binnen zehn Jahren liegt sie dagegen im Spitzenfeld. Mit ihrer günstigen Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets ist sie ein gefragter Immobilienstandort, der eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen aufweist. In Darmstadt sind viele öffentliche Verwaltungseinrichtungen ansässig. Außerdem ist die „Wissenschaftsstadt“ ein bedeutender Forschungs- und ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Die Kernbranchen sind IT, Chemie/Pharma/Biotech, Maschinenbau, Weltraumtechnologie und Kosmetik, die durch bedeutende Unternehmen vertreten werden. Das größte ist der Chemie- und Pharmakonzern Merck. Wichtig sind aber auch der Maschinenbauer Carl Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm, die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella/Coty, die Software AG oder die Telekom. Viele Startups sind im Technologie- und Innovationszentrum der Technischen Universität angesiedelt. Insgesamt sind in Darmstadt über 130.000 Erwerbstätige aktiv. An der TU und den weiteren Hochschulen sind mehr als 41.000 Studenten eingeschrieben. Unter den Forschungseinrichtungen ragen das Raumflugkontrollzentrum ESOC und die im Bau befindliche Teilchenbeschleunigeranlage „FAIR“ heraus. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2018 bei 4,7 Prozent. Mit den Jugendstilbauten der Künstlerkolonie Mathildenhöhe bewirbt sich Darmstadt um die Aufnahme auf die Liste des UNESCO-Welterbes.

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

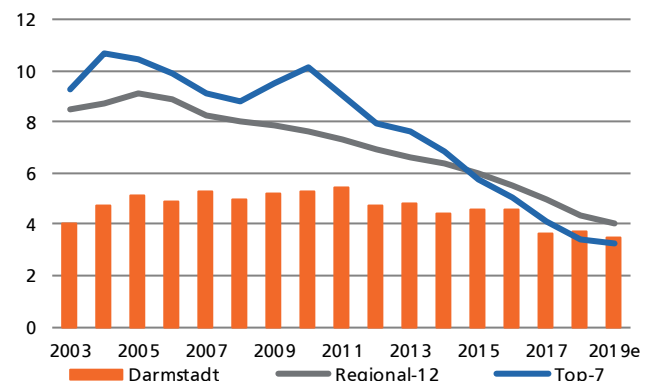
### Büroimmobilien in Darmstadt

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



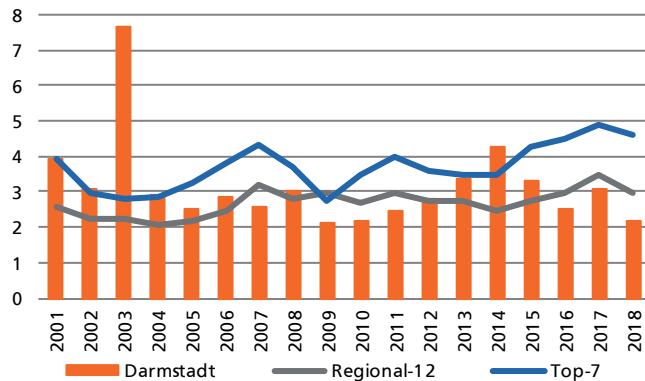
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



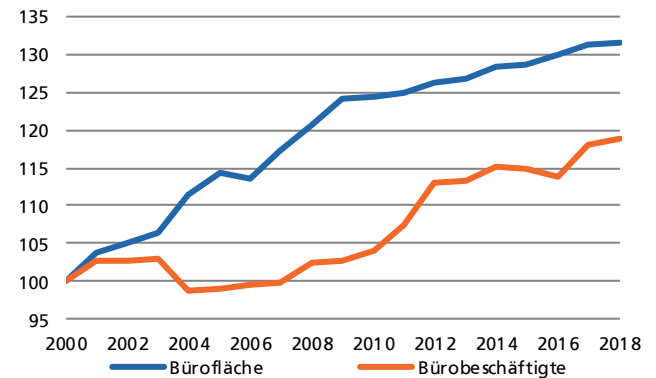
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

## BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

## ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Die wirtschaftliche Bedeutung und die Vielzahl wissenschaftlicher Einrichtungen rechtfertigt den 1,6 Millionen Quadratmeter großen Büroflächenbestand. So verfügen Augsburg und Mainz über vergleichbar große Büromärkte, sind bezogen auf die Einwohnerzahl aber weitaus größer. Ein Überangebot ist mit dem hohen Flächenbestand nicht entstanden, das zeigt die Leerstandsquote mit knapp unter 4 Prozent. In den zurückliegenden zehn Jahren lagen der Zuwachs der Bürofläche und der Anstieg der Bürobeschäftigung mit jeweils rund 9 Prozent gleichauf. Dennoch konnte der Anteil leer stehender Büroflächen in dieser Zeit leicht zurückgehen. Die Spitzenmiete weist mit 13,20 Euro je Quadratmeter im Rahmen dieses Marktberichts zwar ein unterdurchschnittliches Niveau für ein Oberzentrum auf. Dabei muss allerdings die Größe des Standortes berücksichtigt werden, der sich hier gegenüber Büromarktschwergewichten wie Essen, Hannover, Mannheim oder Nürnberg behaupten muss. Der Büroflächenumsatz ist im abgelaufenen Jahr mit 35.000 Quadratmetern relativ niedrig ausgefallen. In den fünf Jahren davor waren es im Durchschnitt mehr als 50.000 Quadratmeter. Das ist allerdings kein Anlass zur Sorge, sondern im Wesentlichen auf das Fehlen großer Abschlüsse zurückzuführen, die in den Vorjahren mit dem Regierungspräsidium (2017), der Alnatura-Zentrale (2016), sowie Wella und Merck (beide 2015) den Büroflächenumsatz erhöht hatten. Trotz guter Standortaussichten ist das Potenzial für Mietanstiege beschränkt. Zum einen ist das Mietniveau der 160.000 Einwohner-Stadt schon recht hoch, zum anderen kann auf den zukünftigen Flächenbedarf dank großer ehemals militärisch genutzter Konversionsareale flexibel reagiert werden.

**Büro: Stabiler Büromarkt mit hohem Standortpotenzial und Flächenreserven durch Konversionsareale**

## BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,1	3,4	3,8	3,7
BIP pro Kopf	in Euro	68.014	69.958	71.807	74.032
Bürobeschäftigte	in Tausend	49,6	51,4	51,9	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	-1,0	3,7	0,9	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	1.595	1.611	1.617	1.630
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	1,0	0,4	0,8
Leerstandsquote	in %	4,6	3,6	3,7	3,5
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	13,1 / 7,5	13,1 / 7,6	13,2 / 7,6	13,3 / 7,6
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,8 / 0,0	0,0 / 1,3	0,8 / 0,0	1,0 / 0,0

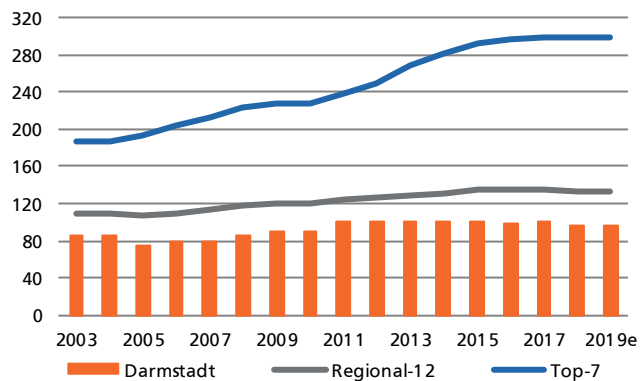
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr



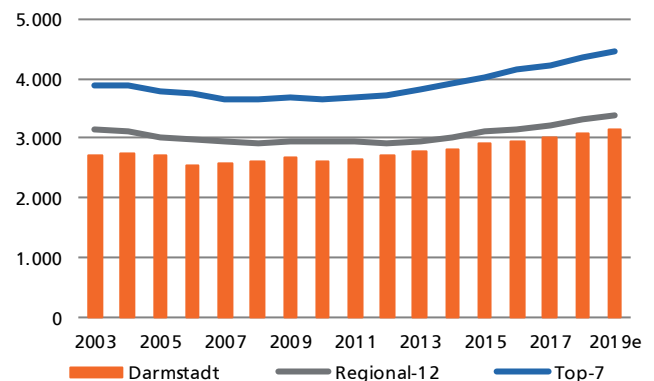
## Handelsimmobilien in Darmstadt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Die Voraussetzungen für den Darmstädter Einzelhandel sind insgesamt gut: Dazu zählen die kräftig wachsende Einwohnerzahl, eine gute Beschäftigungslage und eine für eine Studentenstadt hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 108 Punkten. Hinzu kommt noch das große Einzugsgebiet, das sich vor allem im Süden der Stadt ausbreitet und das fast 650.000 Menschen erreicht. Außerdem bildet die Innenstadt einen attraktiven Shopping-Standort mit einem breiten Sortiment, einem guten gastronomischen Angebot und kurzen Wegen. Die beiden 1A-Lagen Schuchardstraße und Ernst-Ludwig-Straße werden von zwei innerstädtischen Shopping-Centern, dem Luisen-Center und dem Carree, sowie der Ende 2015 nach Renovierung wieder eröffneten Markthalle ergänzt. Eine weitere Aufwertung geht von der revitalisierten Wilhelminenpassage aus. Trotz der guten Voraussetzungen ist es der Spitzenmiete nicht gelungen, die Marke von 100 Euro je Quadratmeter zu übersteigen, die erstmals 2011 erreicht wurde. 2016 und erneut 2018 ist sie unter dieses Niveau gesunken. Im vergangenen Jahr gab die Spitzenmiete um 3 Euro auf 97 Euro je Quadratmeter nach. Wir gehen davon aus, dass die Tendenz auch im laufenden Jahr eher nach unten weist. Belastungsfaktoren wie das 2009 eröffnete und nur wenige Kilometer entfernt gelegene Shopping-Center Loop 5, große Fachmarkttagglomerationen in der Nachbarschaft sowie der nahe gelegene Top-Standort Frankfurt sind allerdings nicht neu. Auch das Online-Shopping ist keine neue Entwicklung. Allerdings nimmt dessen Bedeutung zu, sodass selbst kaufkraftstarke Shopping-Standorte wie Darmstadt mit einem ausgeprägten Einwohnerzuwachs und einem attraktiven innerstädtischen Shopping-Angebot Federn lassen müssen.

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

### HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

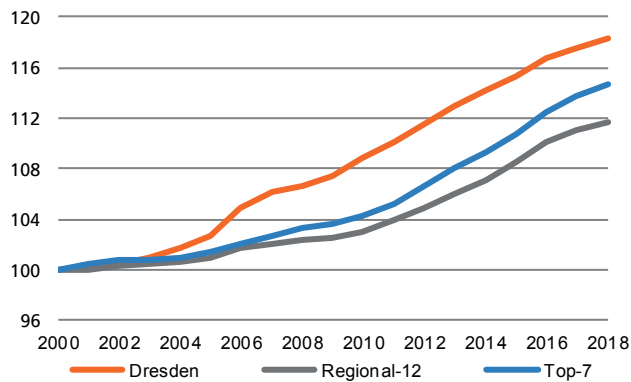
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.088	2.126	2.163	2.206
Arbeitslosenquote	in %	6,1	5,9	5,2	5,1
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	1.150 / 3,1	1.183 / 2,9	1.218 / 2,9	1.252 / 2,8
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.934	3.007	3.075	3.150
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m²	392	393	396	398
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,51	2,50	2,49	2,49
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	98 / 10,5	100 / 11,0	97 / 11,0	96 / 11,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	-2,0 / -4,5	2,0 / 4,8	-3,0 / 0,0	-1,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

DRESDEN

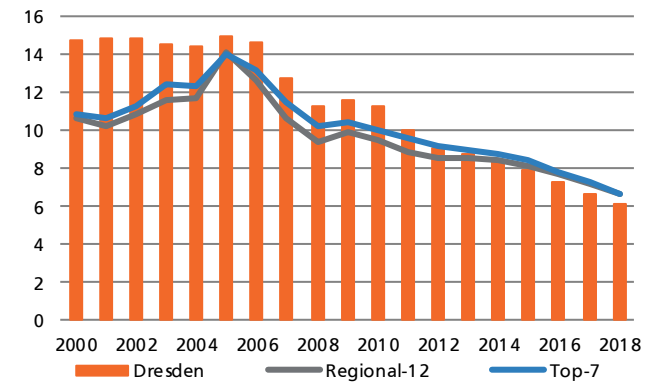
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



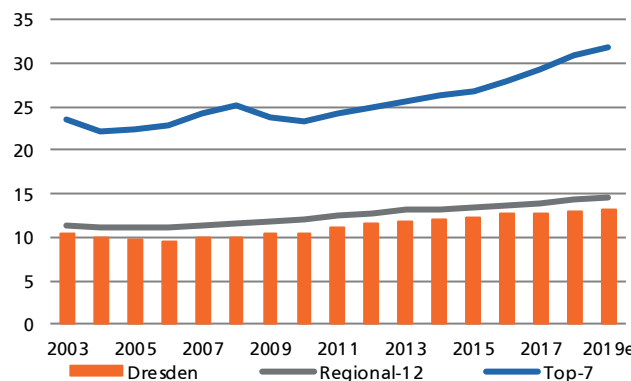
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK Research

Dresden ist mit 550.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Ostdeutschland. Bundesweit liegt die sächsische Landeshauptstadt auf Platz 12. Die Bevölkerung ist binnen zehn Jahren um rund 11 Prozent kräftig gewachsen. Der anhaltende Zuzug geht mit nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgen einher. Der Vorteil relativ günstiger Lebenshaltungskosten durch vergleichsweise niedrige Wohnungsmieten gegenüber westdeutschen Großstädten ist allerdings weitgehend abgeschmolzen. Die gute wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in einem spürbaren Rückgang der Arbeitslosigkeit wider. Die Arbeitslosenquote fiel bis Dezember 2018 auf 5,6 Prozent, 2005 war das Niveau fast dreimal so hoch. Aufgrund vieler Verwaltungsfunktionen ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Darüber hinaus sorgen die Technische Universität mit 34.000 Studenten sowie zahlreiche Forschungsinstitute für viele Arbeitsplätze im Wissenschaftsbereich. Insgesamt sind an den Dresdner Hochschulen über 40.000 Studenten eingeschrieben. Der Hochtechnologiesektor hat den Begriff „Silicon Saxony“ geprägt. Insgesamt sind in den Bereichen Mikroelektronik und IT rund 60.000 Menschen beschäftigt. Daneben tragen Betriebe aus den Bereichen Automobilbau, Luftfahrt, Life Sciences, Nanotechnologie/Neue Werkstoffe sowie dem Maschinen- und Anlagenbau zur dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung bei. Bedeutsam ist auch die Kultur- und Kreativwirtschaft mit 18.500 Beschäftigten. Zudem hat sich die Barockstadt mit ihren vielen Kunstschatzen zu einem „Hotspot“ des Städtetourismus mit über 4 Millionen Übernachtungen jährlich entwickelt.

**Dank der erfolgreichen Wirtschaft ist die Arbeitslosigkeit in der Barockstadt kräftig gesunken**

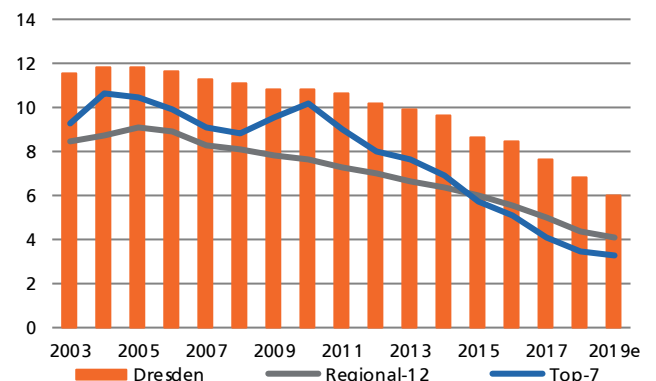
Büroimmobilien in Dresden

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



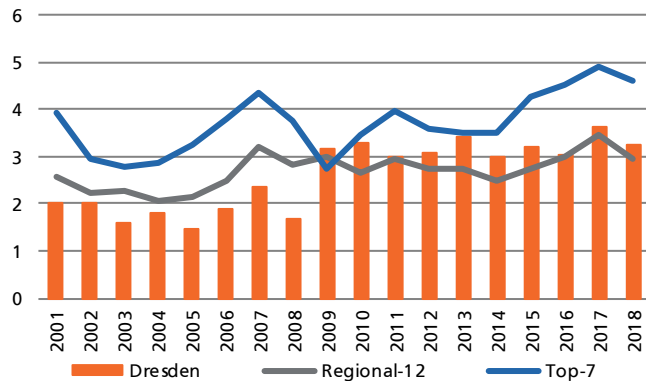
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



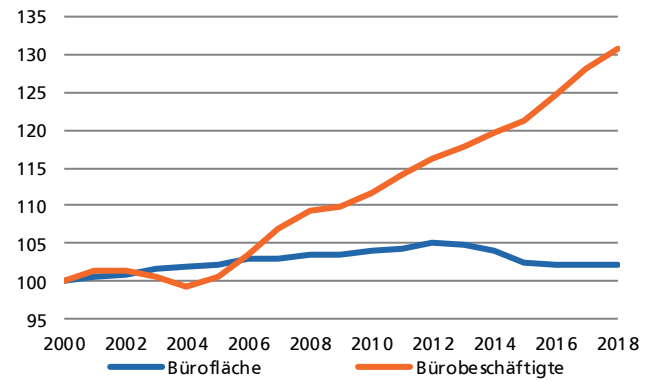
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**



Quelle: bulwiengesa

**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG**



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Dresden verfügt mit 2,6 Millionen Quadratmetern Bürofläche über den drittgrößten ostdeutschen Büromarkt. Nachdem die Bürofläche im Bauboom der 1990er Jahre über den tatsächlichen Bedarf hinaus ausgeweitet wurde, legte der Büroflächenbestand nach der Jahrtausendwende nicht weiter zu. Im Zuge des soliden Beschäftigungsaufbaus konnte die Leerstandsquote von fast 20 Prozent (1998) auf zuletzt knapp unter 7 Prozent sinken. Zwar liegt das Leerstandsniveau noch über dem Durchschnitt bundesweiter Oberzentren, dennoch hat sich das Angebot an zeitgemäßen Büroflächen spürbar verknappt. Das spiegelt sich auch in der binnen zehn Jahren um 30 Prozent auf zuletzt 13 Euro je Quadratmeter gestiegenen Bürospitzenmiete wider. Während in den zurückliegenden Jahren der Wohnungsbau im Vordergrund stand, ist mit dem gestiegenen Niveau der Büromieten der Bürobau wieder attraktiver geworden. Ein größeres Vorhaben soll an der Ostseite des Wiener Platzes entstehen. Zudem plant der slowakische Entwickler HB Reavis als erstes Projekt in Deutschland einen Bürokomplex im Dresdner Südwesten. Die Stadt will zudem bis 2025 ein Verwaltungszentrum für 1.600 Mitarbeiter am Ferdinandplatz bauen. Vorerst bleiben neue Büroflächen aber Mangelware. Wie 2018 zeichnet sich auch im laufenden Jahr nur ein geringfügiger Flächenneuzugang ab. Ähnlich sieht es beim Büroflächenumsatz aus. Gegenüber den genannten Großprojekten wird der Flächenumsatz, der sich relativ stabil im Bereich von 80.000 bis 90.000 Quadratmetern pro Jahr bewegt, im Wesentlichen von kleineren Mietabschlüssen getragen. 2018 wurde kein Abschluss mit mehr als 3.000 Quadratmetern registriert. Wir gehen von einer Fortsetzung der positiven Marktentwicklung aus und erwarten einen weiteren Leerstandsabbau sowie ein leichtes Plus bei der Spitzenmiete.

**Büro: Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung hat sich der hohe Leerstand nach dem Bauboom der 1990er Jahre weitgehend abgebaut**

**BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE**

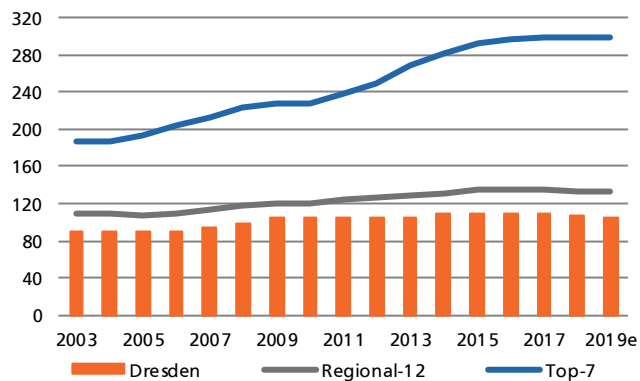
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,3	3,6	3,9	3,9
BIP pro Kopf	in Euro	37.883	38.964	40.254	41.597
Bürobeschäftigte	in Tausend	103,9	106,9	109,0	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,8	2,8	2,0	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	2.632	2.631	2.636	2.650
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,3	0,0	0,2	0,5
Leerstandsquote	in %	8,4	7,6	6,8	6,0
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	12,6 / 5,5	12,8 / 5,5	13,0 / 5,7	13,2 / 5,8
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,4 / 1,9	1,6 / 0,0	1,6 / 3,6	1,7 / 1,8

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

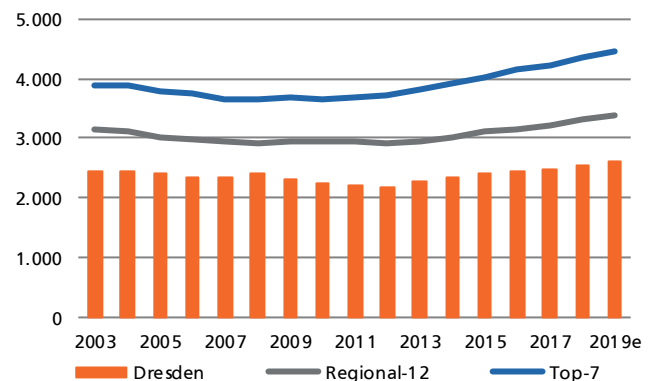
## Handelsimmobilien in Dresden

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Dresden bildet zusammen mit Berlin und Leipzig das Trio der ostdeutschen Top-Shopping-Standorte. Dabei sind die Voraussetzungen für den Dresdner Einzelhandel günstig. Das Einzugsgebiet ist mit 1,3 Millionen Menschen groß. Dazu kommen der wirtschaftliche Aufschwung, die gesunkene Arbeitslosigkeit, das Bevölkerungswachstum sowie das hohe Besucheraufkommen. Daran gemessen ist die Spitzenmiete, die im vergangenen Jahr von 110 auf 107 Euro je Quadratmeter gesunken ist, eher moderat. In den Vorjahren legte die Dresdner Spitzenmiete zudem langsamer zu als in anderen boomenden Städten. Dafür gibt es mehrere Ursachen: Sachsen verfügt mit Leipzig über einen zweiten hochkarätigen Shopping-Standort, was zu einem gewissen Wettbewerbsdruck führt. Das könnte eine Ursache für die angesichts der Standortattraktivität eher niedrige Zentralität von 110 Punkten sein. Außerdem fällt die Kaufkraftkennziffer mit 91 Punkten deutlich unterdurchschnittlich aus. Trotz der wirtschaftlichen Erfolge konnte sich die relative Kaufkraft in den zurückliegenden Jahren auch nicht verbessern. Demgegenüber ist das Verkaufsflächenangebot in der City mit drei 1A-Lagen – Prager Straße, Seestraße/ Altmarkt und Neumarkt – sowie zwei großen Shopping-Centern gut. Die Verkaufsfläche wurde zudem durch Projektentwicklungen wie dem Ende 2016 eröffneten PRAGER CARRÉE weiter ausgebaut, womit aber auch eine Aufwertung der City einhergeht. Konkurrenz verursacht auch das Angebot vieler peripherer Einkaufsmöglichkeiten, oft sind es Fachmarktstandorte. Dagegen hat mit einer Decathlon-Filiale im Herbst 2018 ein neuer Publikumsmagnet im Kugelhaus eröffnet. Unter dem Strich ist Dresden ein attraktiver Standort für Käufer und Retailer. Dennoch dürfte die Spitzenmiete im laufenden Jahr bestenfalls stabil bleiben.

### Handel: Attraktiver Shopping-Standort in Ostdeutschland mit relativ niedrigem Mietniveau

## HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.792	1.836	1.887	1.941
Arbeitslosenquote	in %	7,3	6,6	6,1	5,9
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.579 / 2,9	2.659 / 3,1	2.749 / 3,4	2.843 / 3,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.440	2.490	2.547	2.613
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.057	1.068	1.079	1.088
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,95	1,95	1,96	1,97
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 9,0	110 / 9,0	107 / 9,0	106 / 9,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	-2,7 / 0,0	-0,9 / 0,0

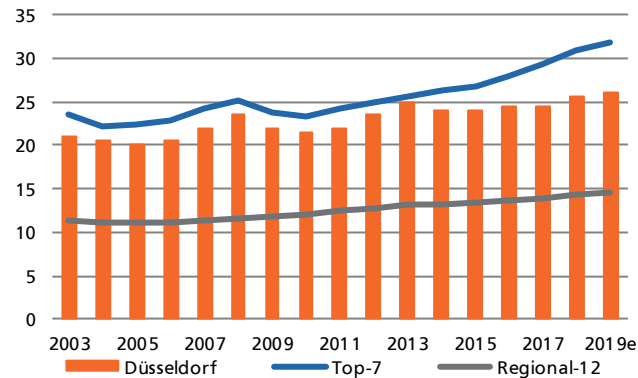
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

## DÜSSELDORF

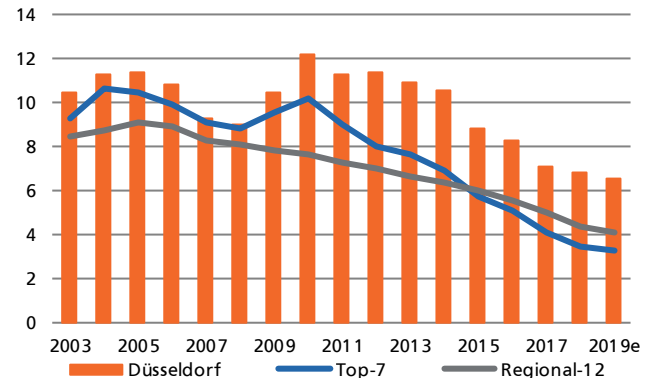
### Büroimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Mit Düsseldorfs wirtschaftlicher Stärke und der Funktion als Landeshauptstadt hat sich ein Schwergewicht unter den deutschen Bürostandorten entwickelt, der mit 7,7 Millionen Quadratmetern Bürofläche etwa gleichauf mit Köln und Stuttgart liegt. Allerdings hat Düsseldorf beim Büroflächenumsatz und der Spitzenmiete die Nase vorn. Letztere stagniert in Düsseldorf allerdings seit einiger Zeit, was auf das überdurchschnittlich hohe Leerstandsniveau zurückzuführen sein dürfte. Während die Spitzenmiete der Top-Standorte insgesamt in fünf Jahren um 20 Prozent zulegen konnte, bewegt sie sich in Düsseldorf seit 2012 im Bereich von 24 bis 25 Euro je Quadratmeter seitwärts. Erst seit 2015 zeigt der Trend nach oben. Hierbei dürfte sich die stete Büronachfrage und die allmähliche Verknappung des Flächenangebots bemerkbar machen. So sank die Leerstandsquote im vergangenen Jahr auf knapp unter 7 Prozent. Das ist seit 2010 ein Rückgang um mehr als 5 Prozentpunkte. Der Flächenumsatz hat 2018 mit 331.000 Quadratmetern ein vom Rekordjahr 2015 abgesehen solides Niveau erreicht. Darunter befand sich lediglich ein Abschluss im fünfstelligen Bereich, der allerdings mit über 35.000 Quadratmetern ein sehr hohes Volumen aufwies. Mieter ist die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte, die voraussichtlich 2021 in den neuen Heinrich-Campus umziehen wird. Die folgenden neun Transaktionen, darunter zwei Coworking-Standorte von Regus und rent24, bewegen sich zwischen 3.000 und 7.000 Quadratmeter. Der attraktive Bürostandort kann angesichts zunehmender Flächenknappheit noch mit einem vergleichsweise guten Flächenangebot punkten. Die Spitzenmiete könnte im laufenden Jahr leicht zulegen.

**Büro: Mit fortschreitendem Leerstandsabbau könnte die Düsseldorfer Spitzenmiete wieder anziehen**

#### BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

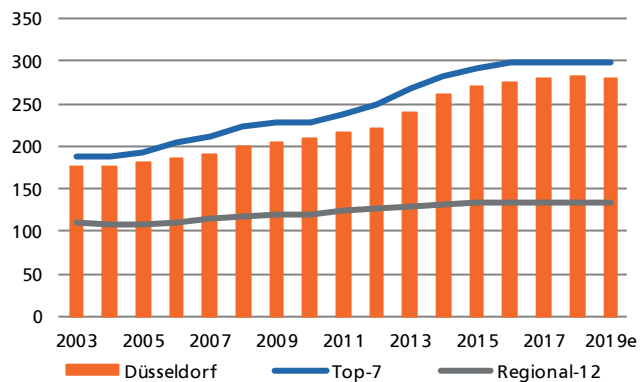
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,6	3,9	4,2	4,2
BIP pro Kopf	in Euro	80.754	83.428	86.626	89.992
Bürobeschäftigte	in Tausend	206,7	210,9	215,5	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,0	2,0	2,2	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	7.554	7.560	7.650	7.700
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,1	0,1	1,2	0,7
Leerstandsquote	in %	8,3	7,1	6,8	6,5
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	24,5 / 10,3	24,5 / 10,3	25,5 / 11,0	26,0 / 11,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,1 / 3,0	0,0 / 0,0	4,1 / 6,8	2,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

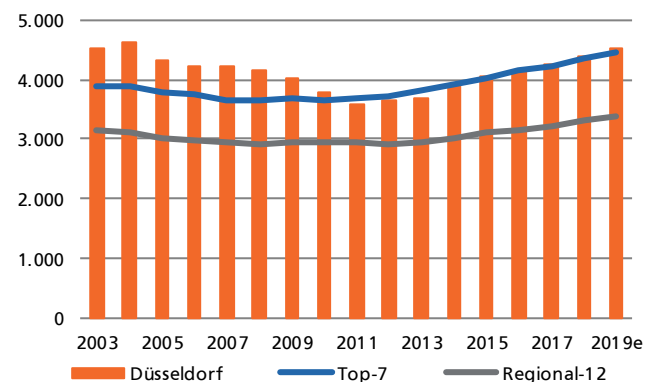
## Handelsimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Seit rund zehn Jahren ist die Düsseldorfer Innenstadt eine Großbaustelle. Die Hochstraße wurde in einen Tunnel verlegt, während die neue Wehrhahn-Linie der U-Bahn die 1A-Lagen besser an das Nahverkehrsnetz anbindet. Dazu kommen modernisierte – Carsch-Haus, Kaufhof, Sevens und Kö-Galerie – sowie neu entstandene Kaufhäuser und Shopping-Center wie der Kö-Bogen I. Bevor die City jedoch von den Baumaßnahmen im vollem Umfang profitiert, müssen die Arbeiten am spektakulären Kö-Bogen II sowie der neuen Fußgängerzone in der bislang wenig attraktiven 1A-Lage Schadowstraße – geplant bis 2020 – vollendet werden. Für den Shopping-Standort, der für Mode und Luxus steht, spricht die gesamte Standortstärke. Dafür sorgen das große Einzugsgebiet mit 2 Millionen Menschen sowie die hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 119 Punkten, die unter den Top-7 lediglich von München übertroffen wird. Zudem hat der innerstädtische Handel in Düsseldorf, der einen Anteil von etwa einem Drittel an allen Verkaufsflächen der Stadt aufweist, einen hohen Stellenwert. Eine ähnlich hohe Konzentration weist nur noch Stuttgart auf, in den übrigen Top-Standorten verfügt die City über maximal ein Viertel der Verkaufsflächen. Zudem bietet die Luxus-Lage „Kö“ mit ihrem großen gastronomischen Angebot eine hohe Aufenthaltsqualität. Die frühere Trennung in „Bankenseite“ und „Shopping-Seite“ löst sich auf. Die Spitzenmiete konnte im vergangenen Jahr trotz Dauerbaustelle leicht auf 282 Euro je Quadratmeter zulegen. Im laufenden Jahr dürfte sie bei rund 280 Euro verharren, ein erneutes Plus ist unwahrscheinlich. Das gilt auch für die Zukunft, wenn die Flächenausweitung durch den Kö-Bogen II mit dem zunehmenden Gegenwind durch den Online-Handel zusammentrifft.

## Handel: Die Großbaustelle „Düsseldorfer City“ befindet sich auf der Zielgeraden

## HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

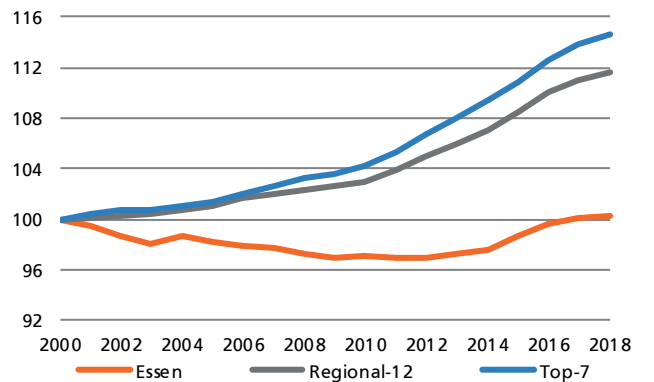
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.389	2.441	2.502	2.566
Arbeitslosenquote	in %	7,8	7,4	6,7	6,4
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	5.151 / 3,4	5.327 / 3,4	5.535 / 3,9	5.757 / 4,0
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.153	4.244	4.375	4.512
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.240	1.255	1.265	1.276
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,03	2,04	2,05	2,06
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	275 / 16,0	280 / 16,0	282 / 17,0	280 / 17,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,9 / 0,0	1,8 / 0,0	0,7 / 6,3	-0,7 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

ESSEN

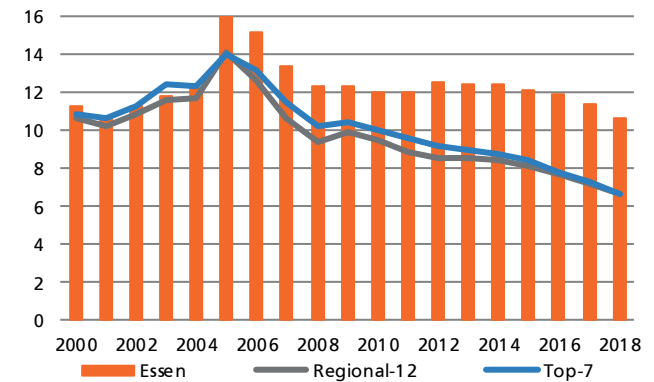
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLSENQUOTE IN PROZENT



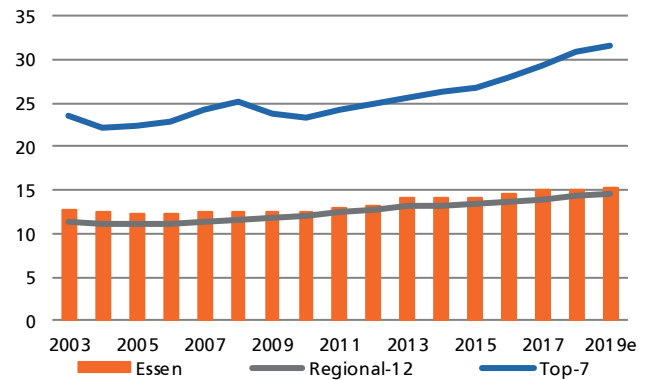
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK Research

Die Aussichten für Essen verbessern sich. Nach einem langanhaltenden Rückgang wächst die Einwohnerzahl seit 2014 wieder. Mit nicht ganz 600.000 Einwohnern zählt die Ruhrmetropole etwa gleichauf mit Dortmund und Dresden zu den zehn größten deutschen Städten. Zu Wirtschaftswunderzeiten waren es in der Spitze 730.000 Einwohner. Danach verlor die Stadt als Folge der Montan- und Stahlbaukrise 150.000 Einwohner. Die positive Entwicklung, die sich auch in steigenden Beschäftigtenzahlen zeigt, ist auf die Erfolge im Wandel zu einem Dienstleistungsstandort zurückzuführen. Der wirtschaftliche Schwerpunkt hat sich auf Verwaltungsaufgaben mit einer beeindruckenden Liste ansässiger Unternehmenszentralen verlagert. Dazu zählen drei DAX- (E.ON, RWE, ThyssenKrupp) und vier MDAX-Konzerne (Brenntag, Evonik, Hochtief und Innogy). Weitere bedeutende Unternehmen mit Sitz in Essen sind Aldi-Nord, Deichmann, E.ON-Ruhrgas, Funke Mediengruppe, Karstadt, Medion, Schenker oder STEAG. Ein weiterer Wirtschaftsfaktor ist die Messe. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich auch die noch relativ junge Universität Duisburg-Essen – die Gesamthochschule als Vorläuferin wurde 1972 gegründet – ausgewirkt. Insgesamt sind an den Essener Hochschulen fast 30.000 Studenten eingeschrieben. Gut ist die Verkehrsanbindung durch die zentrale Lage in der Ruhr-Region. Der Flughafen Düsseldorf ist lediglich 30 Kilometer entfernt. Ein Minuspunkt ist die nur langsam sinkende Arbeitslosigkeit. Im Dezember 2018 lag die Arbeitslosenquote bei 10,1 Prozent, der höchste Werte der betrachteten Städte.

**Aufschwung in Essen: Nach einem starken Einwohnerrückgang wächst auch Essens Bevölkerung wieder**

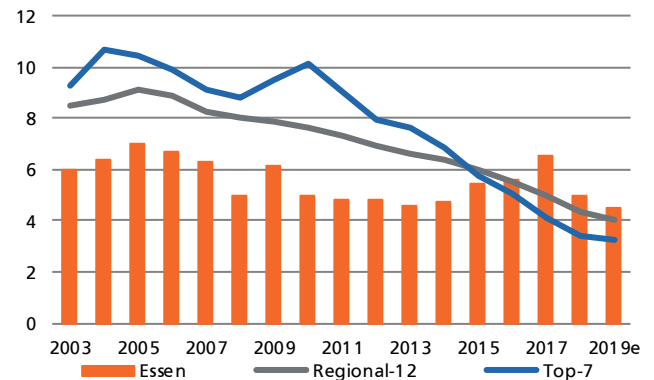
Büroimmobilien in Essen

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



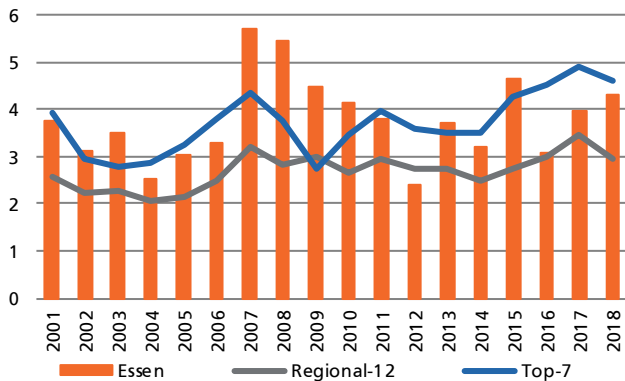
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



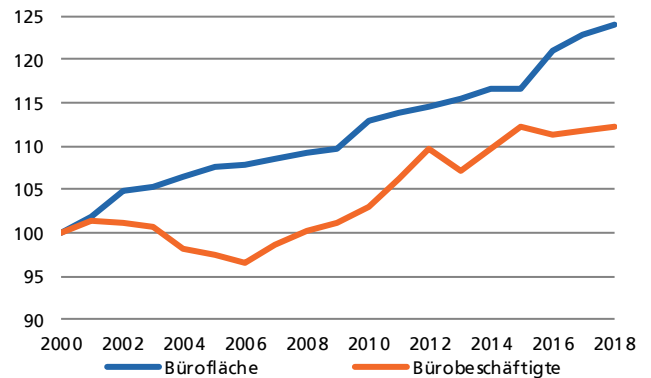
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

## BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

## ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Essen ist dank der vielen ansässigen Unternehmenszentralen ein bedeutender Bürostandort. Mit 3,1 Millionen Quadratmetern Bürofläche liegt die Stadt unterhalb der Top-7 nach Hannover, Nürnberg und Bonn auf Rang 11. Das abgelaufene Jahr hat einen erfreulichen Verlauf gezeigt, wengleich die Spitzenmiete mit 15 Euro je Quadratmeter nicht weiter zulegen konnte. Allerdings ist das Mietniveau damit unter den betrachteten Oberzentren schon überdurchschnittlich hoch. Nürnberg liegt gleichauf, etwas teurer sind lediglich Hannover und Mannheim. Außerdem wurde 2017 mit über 70.000 Quadratmeter ein hoher Flächenneuzugang verzeichnet. 2018 war es nur die Hälfte, was eher dem Zehnjahresmittelwert entspricht. 2019 ist der Flächenneuzugang voraussichtlich gering, sodass sich das Flächenangebot wieder verknappen dürfte. Für eine Ausweitung hatte 2017 die Verkleinerung der von der Karstadt-Zentrale genutzten Bürofläche um zwei Drittel gesorgt. Verstärkt durch die Vermarktung komplett sanierter Büroobjekte stieg die in der Regel bei 5 Prozent liegende Leerstandsquote auf 6,5 Prozent an. Im vergangenen Jahr sank die Quote aber wieder auf 5 Prozent. 2019 dürfte sich der Leerstandsabbau in Richtung von 4,5 Prozent fortsetzen. Mit einem Büroflächenumsatz von 137.000 Quadratmetern wurde 2018 ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Dazu haben vor allem zwei Großabschlüsse im ersten Quartal beigetragen. Die Polizei hat rund 27.000 Quadratmeter der freigewordenen Fläche in der Karstadt-Zentrale übernommen. Aldi Nord hat 20.000 Quadratmeter gemietet. Mit Blick auf das knappere Flächenangebot könnte die Spitzenmiete im laufenden Jahr wieder etwas zulegen.

**Büro: 2018 wurde ein hoher Büroflächenumsatz bei einer stabilen Spitzenmiete erzielt**

## BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	2,6	2,9	3,2	3,2
BIP pro Kopf	in Euro	42.147	43.163	44.484	45.823
Bürobeschäftigte	in Tausend	99,2	99,6	100,1	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	-0,7	0,4	0,4	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	3.096	3.142	3.171	3.190
Bürobestand	in % ggü. VJ	3,8	1,5	0,9	0,6
Leerstandsquote	in %	5,6	6,5	5,0	4,5
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	14,5 / 6,1	15,0 / 6,1	15,0 / 6,5	15,3 / 6,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,6 / -1,6	3,4 / 0,0	0,0 / 6,6	1,8 / 0,0

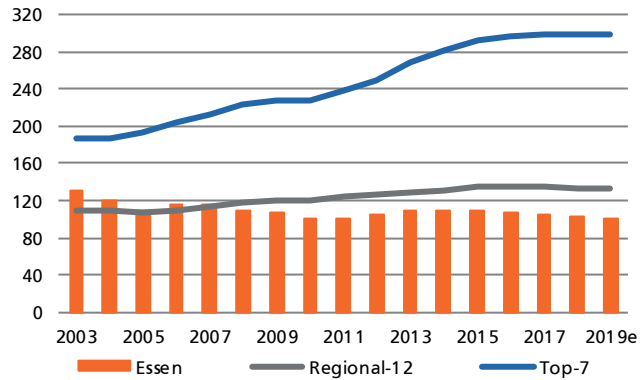
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr



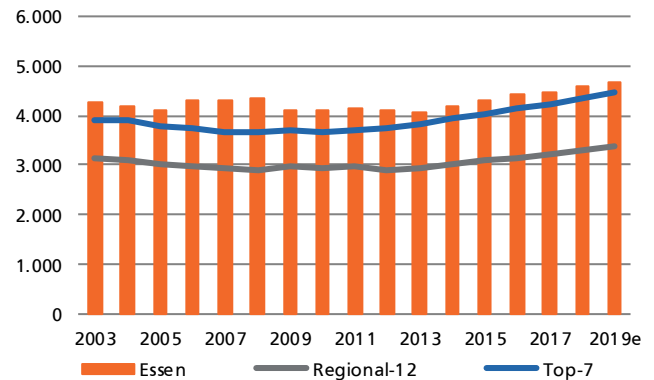
## Handelsimmobilien in Essen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Essen ist zwar immer noch ein Schwergewicht unter den Retail-Standorten im Westen, die ehemals führende Rolle im Einzelhandel des Ruhrgebiets trifft heute aber nicht mehr zu. Dafür sind neben dem Strukturwandel und der Arbeitslosigkeit vor allem die gewachsene Konkurrenz durch die umliegenden Städte – Düsseldorf, Dortmund sowie Oberhausen mit dem CentRO – verantwortlich. Der Bedeutungsverlust hat sich in der Spitzenmiete niedergeschlagen, die sich seit Beginn des vergangenen Jahrzehnts gegenläufig zum steigenden Miettrend im Einzelhandel entwickelt hat. Sie liegt heute ein Viertel unter dem Niveau der Jahrtausendwende. Bis 2013 erholte sie sich etwas auf 110 Euro je Quadratmeter, ist aber seit 2016 dreimal in Folge auf zuletzt 102 Euro je Quadratmeter gesunken. Die Essener City konnte in den letzten Jahren zwar wieder an Attraktivität zulegen, vor allem dank des 2009 eröffneten großen innerstädtischen Einkaufszentrums Limbecker Platz. Demgegenüber machen sich aber Belastungen durch den regionalen Wettbewerb, eine rückläufige Flächennachfrage der Retailer sowie die durch das Shopping-Center spürbar vergrößerte Verkaufsfläche bemerkbar. Hinzu kamen 2010 noch die Revitalisierung der RATHAUS GALERIE und 2013 der Umbau des Hauses am Kettwiger Tor. Damit verfügt die City neben den 1A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße über drei moderne Einkaufszentren. 2018 konnten Leerstände in der Innenstadt unter anderem durch Filialen des skandinavischen Designkonzepts Granit und des Lautsprecherherstellers Teufel abgebaut werden. Die Flächenvermarktung wird durch E-Commerce und den starken Wettbewerb aber nicht einfacher. Die Spitzenmiete könnte deshalb im laufenden Jahr durchaus in Richtung 100 Euro je Quadratmeter sinken.

**Handel: „Essen – Die Einkaufsstadt“ ist wieder attraktiver geworden, dennoch ist die Spitzenmiete 2018 erneut gesunken**

### HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.905	1.934	1.971	2.010
Arbeitslosenquote	in %	11,9	11,4	10,6	10,3
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	3.768 / 2,6	3.872 / 2,8	3.991 / 3,1	4.113 / 3,1
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	4.409	4.467	4.568	4.656
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	855	867	874	883
Handelsfläche	je Einwohner in m <sup>2</sup>	1,46	1,47	1,48	1,49
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	108 / 12,0	105 / 12,0	102 / 11,5	100 / 12,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	-1,8 / 4,3	-2,8 / 0,0	-2,9 / -4,2	-2,0 / 4,3

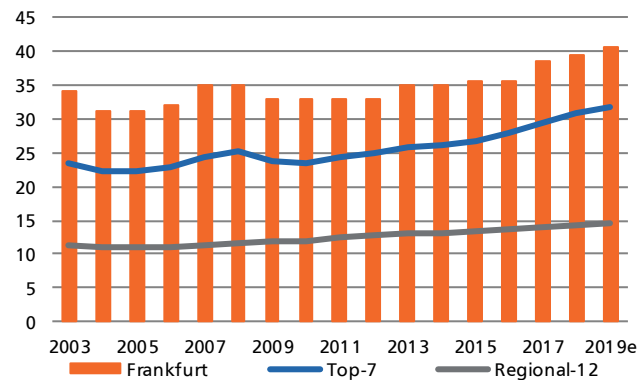
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

## FRANKFURT

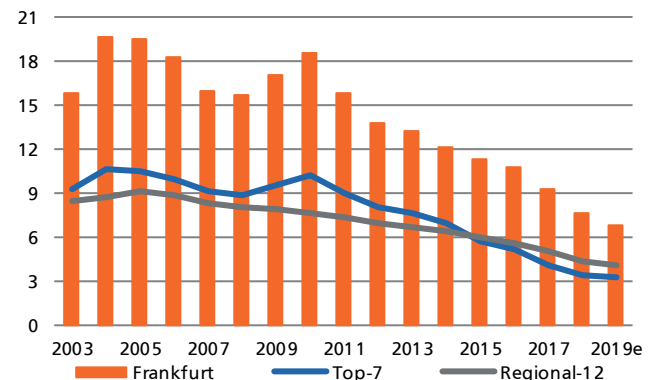
## Büroimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Der Frankfurter Büromarkt zeichnet sich durch die teuersten Mieten sowie das höchste Leerstands-niveau unter den Top-7 aus. Nachdem die Bürovermietung am Finanzplatz einige Zeit durch die Krise der Banken Schwächen zeigte, sind die Aussichten – nicht nur durch den Brexit – wieder positiv. Die Bürobeschäftigung wächst inzwischen wieder spürbar. Das Standortpotenzial unterstreicht die 2018 in Frankfurt investierte Rekordsumme von 10 Milliarden Euro, rund einem Sechstel des Gesamtinvestments in deutsche Gewerbeimmobilien. Für die positive Marktentwicklung spricht auch das Plus der Spitzenmiete, die 2018 auf 39,50 Euro je Quadratmeter kletterte. Von 2013 bis 2016 stagnierte sie bei etwa 35 Euro je Quadratmeter. Der Aufschwung am Büromarkt bewirkt zudem einen rapiden Abbau des Büroflächenleerstands. 2018 lag die Leerstandsquote zwar noch deutlich über 7 Prozent, gegenüber dem Wert von 2010 mit über 18 Prozent konnte sie sich aber mehr als halbieren. Getragen wird die positive Entwicklung vom florierenden Vermietungsgeschäft. Mit fast 600.000 Quadratmetern wurde der dritthöchste Vermietungsumsatz seit dem Rekordjahr 2000 erzielt. Auch der von zwei großvolumigen Abschlüssen unterstützte Vorjahreswert ist nur geringfügig höher ausgefallen. 2018 wurden die größten Flächen mit 36.000 und 24.000 Quadratmetern von der Commerzbank sowie der FAZ gemietet. Unter den zehn größten Abschlüssen finden sich zudem zwei Coworking-Anbieter. Wir gehen davon aus, dass die Spitzenmiete im laufenden Jahr die Marke von 40 Euro je Quadratmeter überspringt. Der Aufwärtstrend dürfte aber zäher werden, da seit 2018 eine Vielzahl von Projektentwicklungen an den Markt drängt.

**Büro: Nach seiner Schwächephase hat der Frankfurter Büromarkt kräftig Fahrt aufgenommen**

## BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

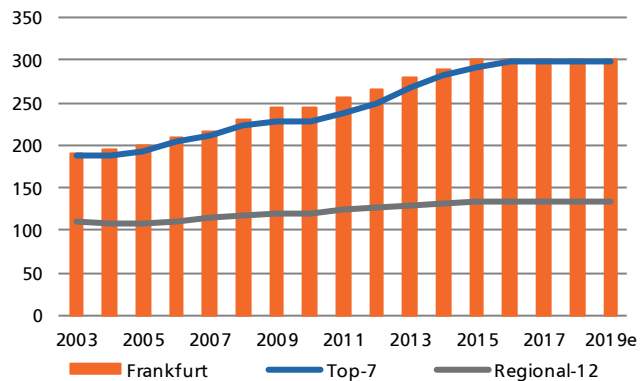
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,2	3,5	3,8	3,8
BIP pro Kopf	in Euro	93.377	95.195	98.013	100.875
Bürobeschäftigte	in Tausend	289,0	295,4	301,0	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,7	2,2	1,9	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m²	10.250	10.164	10.198	10.300
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,4	-0,8	0,3	1,0
Leerstandsquote	in %	10,7	9,3	7,6	6,8
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	35,5 / 9,5	38,5 / 9,6	39,5 / 9,8	40,5 / 10
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	8,5 / 1,1	2,6 / 2,1	2,5 / 2,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

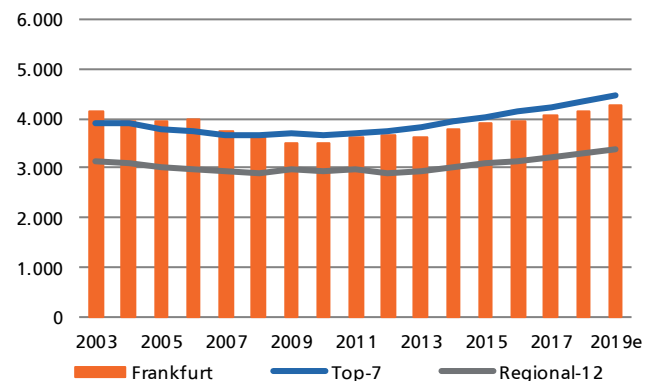
## Handelsimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Frankfurt ist mit dem 2,3 Millionen Menschen großen und kaufkraftstarken Einzugsbereich einer der stärksten deutschen Einzelhandelsstandorte. Das stetige Wachstum von Bevölkerung, Beschäftigung und Tourismus untermauert die Attraktivität der Frankfurter City für Retailer und Gastronomen. Auf die Flächennachfrage reagierte der Markt mit einer Reihe von Projektentwicklungen wie etwa dem 2013 in Messenähe eröffneten Shopping-Center Skyline Plaza, das mit einem großen Food-Court punkten kann. Andere Beispiele sind Entwicklungen im Bereich der Luxuslage Goethestraße wie das One Goetheplaza oder das maro. Aktuell wird vor allem an der Konsumlage Zeil gebaut. Anstelle der abgerissenen Zeilgalerie ist neben dem Kaufhof der Neubau UpperZeil entstanden. Wenige Meter entfernt wird das Einkaufszentrum MyZeil bis zum Frühjahr mit dem neuen Restaurantbereich Foodtopia und einem exklusiven Programm-kino nach nicht einmal zehn Jahren Betriebszeit umfassend modernisiert. Außerhalb der City wurde jüngst das Nordwestcenter rechtzeitig zum 50. Geburtstag erweitert. Während Kaufhof an der Zeil wächst, wird die Kaufhausfiliale im Nordwestcenter allerdings im Herbst 2019 schließen. Am östlichen Stadtrand ist die geplante Erweiterung des HessenCenters vom Tisch. Offenbar stößt das Verkaufsflächenwachstum allmählich an das verkraftbare Maß. Modernisiert wird das ebenfalls fast 50 Jahre alte Center dennoch. Die Frankfurter Spitzenmiete stagniert seit Ende 2015 bei 300 Euro je Quadratmeter. Trotz der Standortstärke ist aktuell kein Erhöhungsspielraum erkennbar.

### Handel: Frankfurts Shopping-Center werden auf Vordermann gebracht

#### HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.073	2.117	2.170	2.223
Arbeitslosenquote	in %	6,3	5,9	5,4	5,2
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	6.081 / 3,4	6.292 / 3,5	6.519 / 3,6	6.753 / 3,6
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.960	4.044	4.151	4.274
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.536	1.556	1.570	1.580
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,10	2,10	2,10	2,09
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	300 / 17,5	300 / 17,5	300 / 18,0	300 / 18,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / -2,8	0,0 / 0,0	0,0 / 2,9	0,0 / 0,0

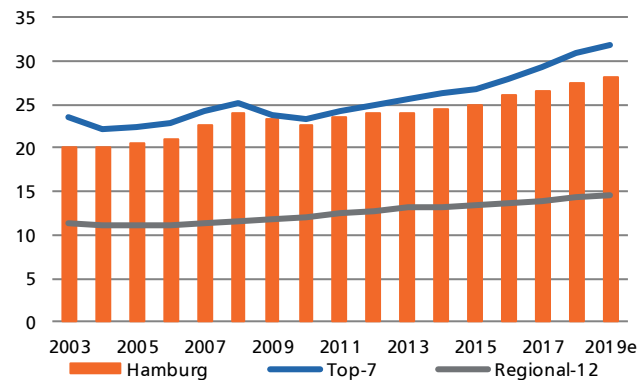
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

## HAMBURG

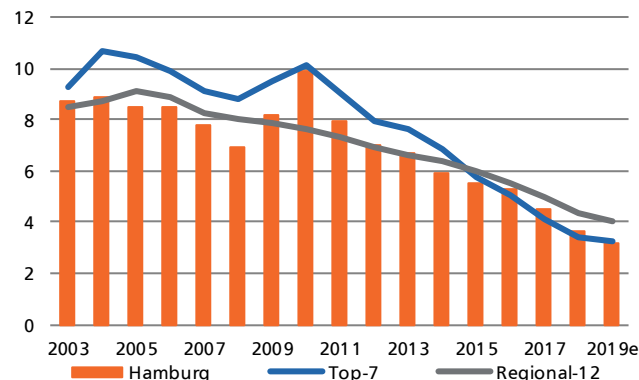
## Büroimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Der Aufwärtstrend am Hamburger Büromarkt setzt sich fort. Aber trotz der hohen Büroflächen-nachfrage konnte das vergangene Jahr mit einem Büroflächenumsatz von 570.000 Quadratmetern nicht an den 2017 mit 635.000 Quadratmetern bislang höchsten Flächenumsatz in der Hansestadt anknüpfen. Allerdings sind besonders großvolumige Abschlüsse wie im Vorjahr ausgeblieben. 2017 lag die kumulierte Fläche der vier größten Mietverträge bei mehr als 100.000 Quadratmeter. 2018 erreichte deren Volumen nicht einmal die Hälfte. Die drei größten Flächen zwischen 10.000 und 15.000 Quadratmeter mieteten Postbank, Akquinet und Signal Iduna. Gebremst wurde der Flächenumsatz auch von der fortschreitenden Flächenverknappung am nördlichsten deutschen Top-Standort. Während 2010 noch rund 1,3 Millionen Quadratmeter Bürofläche – fast 10 Prozent des Bestands – leer standen, waren es im vergangenen Jahr weniger als 500.000 Quadratmeter, weniger als 4 Prozent. Davon zählt allerdings nur ein Bruchteil zu den stark nachgefragten zeitgemäßen Büroflächen. Die Aufteilung der Top10-Mietabschlüsse spiegelt die Knappheit wider. Acht Großvermietungen betreffen Neubauprojekte, die zwischen 2019 und 2023 nutzbar sein dürften. Darunter sind mit Design Offices und WeWork zwei Coworking-Anbieter, die ihren Nutzern in der Regel attraktive und günstig gelegene Arbeitsbereiche zur Verfügung stellen. Dank der positiven Marktentwicklung und dem verknüpften Angebot zieht die Spitzenmiete seit 2014 kräftiger an. Gegenüber 2010 konnte sie bis 2018 um 5 Euro auf 27,50 Euro je Quadratmeter zulegen. 2019 dürften sich Leerstandsabbau und Mietanstieg fortsetzen.

**Büro: Der Aufschwung am Hamburger Büromarkt dürfte sich 2019 fortsetzen**

## BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

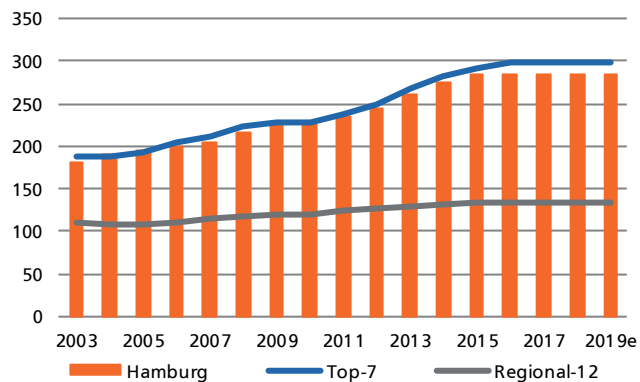
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	2,6	4,2	3,9	3,9
BIP pro Kopf	in Euro	62.431	64.243	66.198	68.339
Bürobeschäftigte	in Tausend	426,2	435,5	445,0	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,8	2,2	2,2	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	13.718	13.706	13.796	13.905
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,1	-0,1	0,7	0,8
Leerstandsquote	in %	5,3	4,5	3,6	3,2
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	26,0 / 10,8	26,5 / 11,0	27,5 / 12,0	28,0 / 12,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	4,0 / 2,9	1,9 / 1,9	3,8 / 9,1	1,8 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

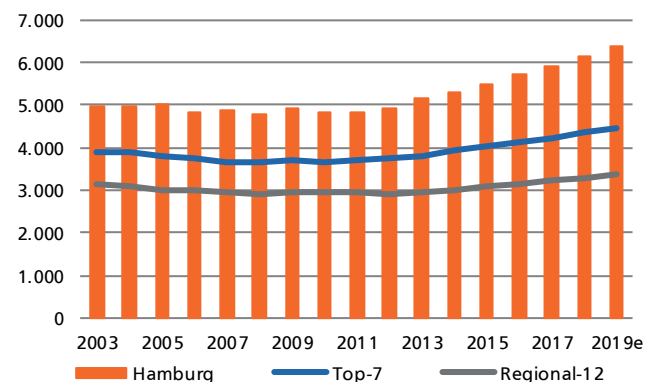
## Handelsimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Hamburg als führender Shopping-Standort im Norden wird von einer soliden wirtschaftlichen Entwicklung, Bevölkerungswachstum, hoher Kaufkraft und einem 3,5 Millionen Menschen umfassenden Einzugsgebiet getragen. Dazu kommt das mit etwa 14 Millionen Gästeübernachtungen im Jahr florierende Tourismusgeschäft sowie annähernd 900.000 Passagiere auf Kreuzfahrtschiffen. Positiv ist das breite Shopping-Angebot, das von klassischen Konsumlagen wie Spitalerstraße und Mönckebergstraße im östlichen Teil der City bis zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall im westlichen Teil reicht. Dazwischen liegt die Europa-Passage als einziges großes Shopping-Center in der Innenstadt mit dem neuen Food-Court. Insgesamt ist das Verkaufsflächenangebot mit lediglich 350.000 Quadratmetern – etwa so viel wie im viel kleineren Düsseldorf – aber knapp bemessen, auch wenn Fortschritte durch eine Vielzahl kleinerer und mittelgroßer Projektentwicklungen erzielt wurden. Dagegen stagniert die Spitzenmiete seit Ende 2015 bei 285 Euro je Quadratmeter. Trotz der attraktiven Rahmenbedingungen ist angesichts der Zuwächse im E-Commerce auch 2019 kein Mietplus zu erwarten. Zunehmende Leerstände zeigen, dass die Flächenvermietung schwieriger wird. Zwei Großprojekte dürften in der Zukunft den Einzelhandel beeinflussen. Das ist einmal in ferner Zukunft die Erweiterung des Hauptbahnhofs, wovon der Übergang in die Spitalerstraße profitieren dürfte. Einige Jahre früher – voraussichtlich 2022 – soll das neue Shopping-Center des Entwicklers Unibail Rodamco im südlichen Überseequartier der HafenCity öffnen. Aus der Insellösung mit 200 Geschäften und fast 70.000 Quadratmetern Verkaufsfläche könnte eine spürbare Konkurrenz für die Innenstadt erwachsen.

**Handel: Viele Retail-Entwicklungen unterstützten die hohe Attraktivität der Hamburger City**

### HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

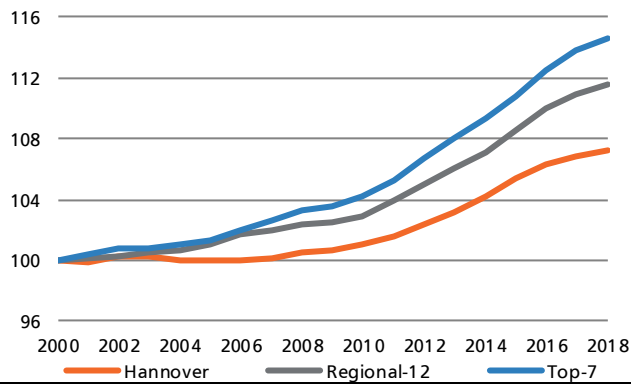
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.286	2.322	2.368	2.417
Arbeitslosenquote	in %	7,1	6,8	6,4	6,2
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	17.021 / 3,9	17.717 / 4,1	18.477 / 4,3	19.257 / 4,2
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	5.702	5.917	6.146	6.378
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	2.985	2.994	3.006	3.019
Handelsfläche	je Einwohner in m <sup>2</sup>	1,66	1,64	1,64	1,63
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	285 / 40,0	285 / 40,0	285 / 40,0	285 / 40,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

HANNOVER

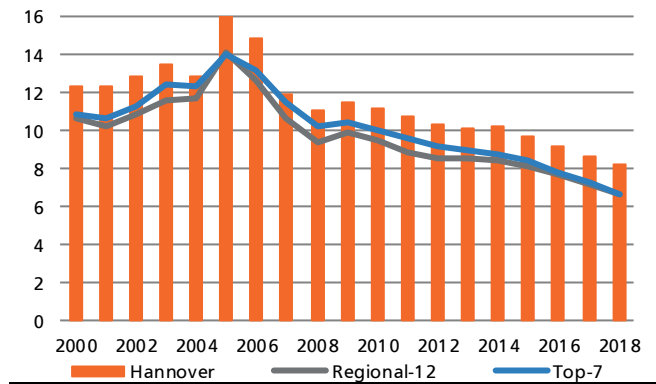
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLSENQUOTE IN PROZENT



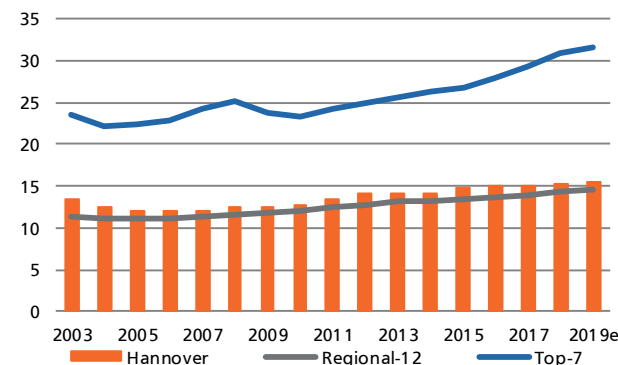
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Hannover ist mit 535.000 Einwohnern die größte Stadt Niedersachsens, deutschlandweit liegt sie auf Rang 13. Das Bevölkerungswachstum ist mit rund 7 Prozent binnen zehn Jahren eher durchschnittlich ausgefallen. Hannover fungiert als Landeshauptstadt, Verwaltungszentrum und als herausragender Wirtschaftsstandort des Bundeslandes. Zugleich ist die Stadt das Zentrum der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Zudem ist Hannover ein bedeutender Messestandort. Im Jahr 2000 fand hier die Weltausstellung EXPO statt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von einer guten Verkehrsanbindung in Richtung Ost-West und Nord-Süd, sodass sich der Logistikbereich gut entwickeln konnte. Die Industrie ist mit Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zulieferern vertreten. Bedeutsam sind auch Finanzdienstleistungen, vor allem Versicherungen. Hannover Rück und Talanx, die im MDAX beziehungsweise SDAX gelistet sind, haben hier ihren Hauptsitz. Mit dem Autozulieferer Continental verfügt Hannover auch über einen DAX-Konzern. Der Wissenschaftsbereich ist mit verschiedenen Forschungsinstituten und Hochschulen mit zusammen rund 46.000 Studenten gut vertreten. Darunter ist die Leibniz Universität mit über 29.000 Studenten die größte. Die Arbeitslosenquote ist trotz des breit aufgestellten Arbeitsmarktes mit rund 8 Prozent relativ hoch, konnte in den zurückliegenden Jahren aber kontinuierlich sinken. Am gewerblichen Immobilienmarkt zählt Hannover unterhalb der Top-7 zu den bedeutendsten deutschen Standorten mit einem für ein Oberzentrum hohen Mietniveau bei Büro- und Handelsimmobilien.

**Bedeutender Immobilienstandort in Norddeutschland**

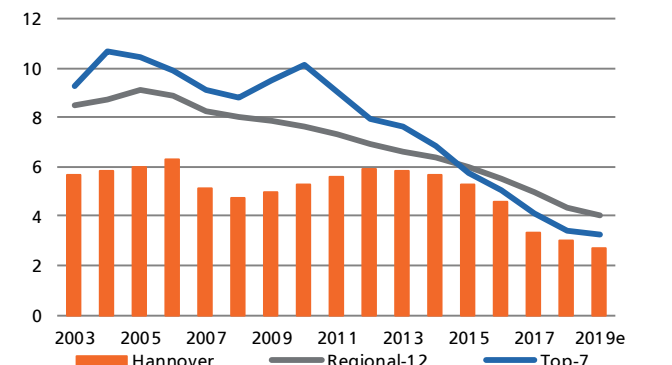
**Büroimmobilien in Hannover**

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



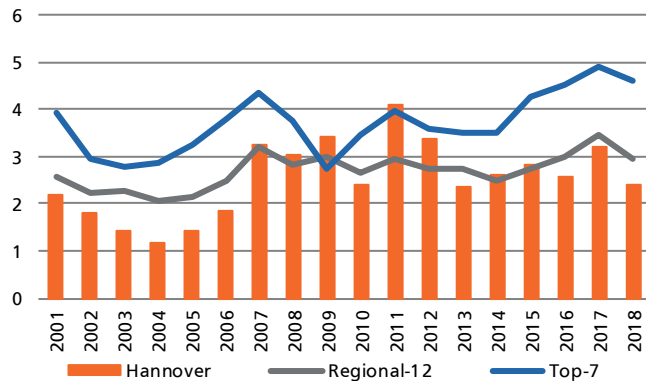
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



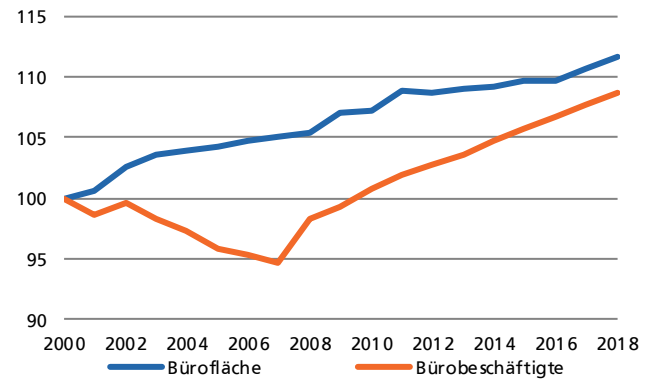
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**



Quelle: bulwiengesa

**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG**



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Hannover ist mit 4,6 Millionen Quadratmetern der größte Bürostandort unterhalb der Top-7. Mit einigem Abstand folgt Nürnberg mit 3,6 Millionen Quadratmetern vor Bonn und Essen mit jeweils etwas mehr als 3 Millionen Quadratmetern. Mit dem hohen Büroflächenbestand ist aber keineswegs ein Überangebot verbunden. Vielmehr hat sich die Leerstandsquote gegenüber 2012 halbiert und weist heute mit 3 Prozent ein sehr niedriges Niveau auf. Während die Bürofläche in den zurückliegenden zehn Jahren um lediglich 6 Prozent zugelegt, wuchs die Bürobeschäftigung um mehr als 10 Prozent. Zuletzt hat der Büroflächenneuzugang aber angezogen. 2017 und 2018 waren es zusammengenommen rund 110.000 Quadratmeter. Durch weitere große Neubauvorhaben wird der Büroflächenbestand in den kommenden Jahren ebenfalls etwas stärker zulegen. Das größte Projekt mit 44.000 Quadratmetern ist der Neubau der Zentrale von Continental. Auch die Bahn errichtet einen Neubau mit rund 25.000 Quadratmetern. Der Büroflächenumsatz konnte 2018 mit 110.000 Quadratmetern trotz eines starken ersten Halbjahres nicht an das hohe Vorjahresergebnis von 145.000 Quadratmetern anknüpfen. Große Abschlüsse wurden vom Land Niedersachsen mit 10.000 Quadratmetern und von der FinanzIT der Sparkassen-Gruppe mit 14.000 Quadratmetern getätigt. Trotz des geringeren Büroflächenumsatzes konnte die Spitzenmiete auf 15,30 Euro je Quadratmeter zulegen. Aufgrund der guten Flächennachfrage und des relativ knappen Flächenangebots könnte die Spitzenmiete im laufenden Jahren erneut etwas anziehen.

**Büro: Größter Bürostandort unterhalb der Top-7**

**BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE**

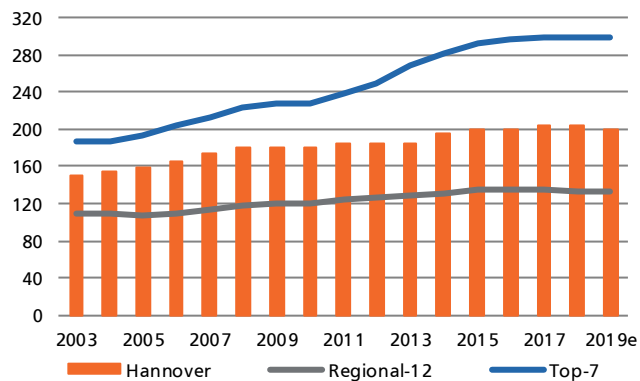
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,5	3,7	4,0	4,0
BIP pro Kopf	in Euro	64.955	67.052	69.477	72.000
Bürobeschäftigte	in Tausend	128,5	129,7	130,8	D55J
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	0,9	0,9	0,9	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	4.486	4.527	4.567	4.600
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,1	0,9	0,9	0,7
Leerstandsquote	in %	4,6	3,3	3,0	2,7
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	15,0 / 7,6	15,0 / 7,6	15,3 / 7,6	15,6 / 7,7
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,4 / 2,7	0,0 / 0,0	2,0 / 0,0	1,8 / 1,3

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

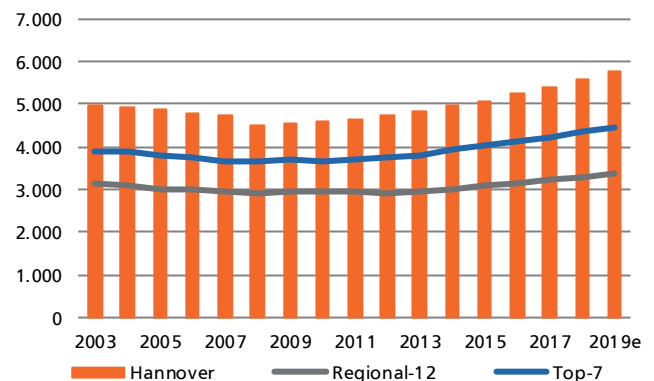
## Handelsimmobilien in Hannover

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Nicht nur auf dem Büromarkt, sondern auch im Einzelhandel ist Hannover gut positioniert. So konnte die Spitzenmiete bis 2017 auf knapp über 200 Euro je Quadratmeter steigen. Unterhalb der Top-Standorte ist lediglich Dortmund um etwa 10 Euro je Quadratmeter noch etwas teurer. Im Vergleich mit den betrachteten Oberzentren liegt die Spitzenmiete aber rund 50 Prozent über dem Durchschnitt von 134 Euro je Quadratmeter. Ein Erfolgsfaktor ist das fast 2 Millionen Menschen große Einzugsgebiet. Zudem muss der Einkaufsstandort Hannover praktisch keine Konkurrenz durch umliegende Städte fürchten. Gegen die Handelsagglomerationen im Umland kann sich die Innenstadt mit ihrer recht großen Verkaufsfläche gut behaupten. Mit 122 Punkten fällt die Zentralitätskennziffer gut aus. Die Kaufkraftkennziffer ist mit 101 Punkten allerdings nur durchschnittlich. Obwohl Hannover nicht zu den touristischen Höhepunkten in Deutschland zählt, wird mit 4.300 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner ein respektable Wert erzielt. Für die Attraktivität des Shopping-Standorts spricht das gute Angebot in der City mit den zentralen 1A-Lagen Bahnhofstraße/Niki-de-Saint-Phalle-Promenade, Georgstraße und Karmarschstraße. Letztere wurde vor wenigen Jahren durch das Kröpcke-Center spürbar aufgewertet. Ergänzt werden die 1A-Lagen von der innerstädtischen Ernst-August-Galerie mit 35.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Unter dem Strich verfügt die Innenstadt über rund ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche Hannovers. Dennoch sind die bei Retailern begehrten Verkaufsflächen in der City kaum verfügbar. Das schon sehr hohe Mietniveau dürfte sich trotz guter Nachfrage seitens der Retailer im laufenden Jahr aber nur knapp halten lassen. Wir erwarten einen leichten Rückgang auf 200 Euro je Quadratmeter.

**Handel: Hannover ist ein gefragter und recht teurer Einzelhandelsstandort**

## HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.166	2.214	2.267	2.320
Arbeitslosenquote	in %	9,2	8,6	8,2	8,0
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	4.980 / 3,2	5.137 / 3,1	5.305 / 3,3	5.473 / 3,2
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	5.246	5.409	5.587	5.758
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	949	950	950	950
Handelsfläche	je Einwohner in m <sup>2</sup>	1,79	1,78	1,77	1,77
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	200 / 13,5	203 / 14,0	203 / 14,0	200 / 14,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	1,5 / 3,7	0,0 / 0,0	-1,5 / 0,0

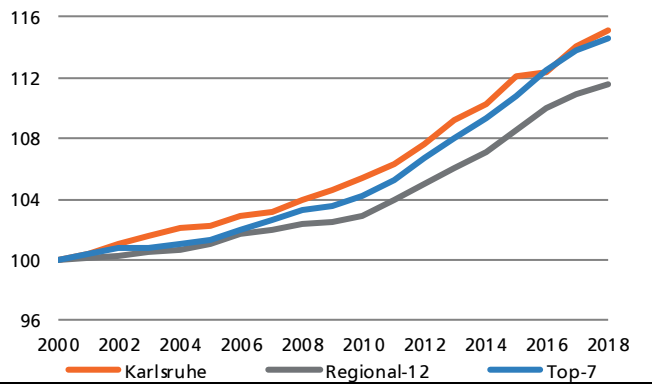
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr



KARLSRUHE

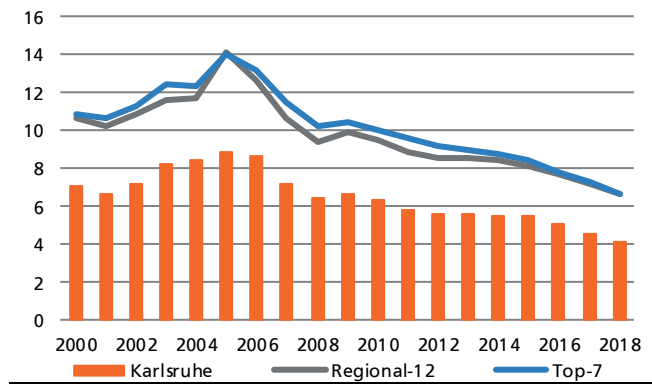
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLSENQUOTE IN PROZENT



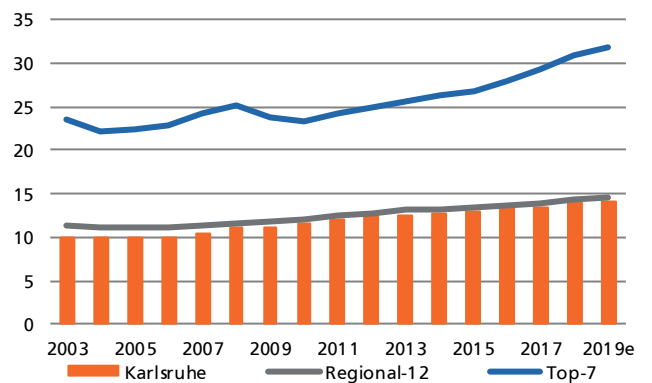
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK Research

Karlsruhe ist mit rund 310.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Baden-Württemberg, der Vorsprung auf Mannheim ist aber nur minimal. Das zwischenzeitlich verlangsamte Bevölkerungswachstum hat inzwischen wieder Fahrt aufgenommen. Insgesamt ist die Stadt in nur zehn Jahren um rund 30.000 Einwohner gewachsen. Während sich die fast gleichgroßen Städte durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung sowie eine wachsende Einwohnerzahl auszeichnen, ist die Ausrichtung unterschiedlich. Im Gegensatz zum eher industriell geprägten Mannheim ist Karlsruhe in erster Linie ein Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Als Wissenschaftsstandort kann Karlsruhe mit diversen Hochschulen glänzen, an denen rund 42.000 Studenten eingeschrieben sind. Dabei ragt die technische Universität, das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), heraus. Neben den Hochschulen profitiert der Wissenschaftsstandort von vielen Forschungsinstituten. Günstig ist die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5, A6 und A65, einen ICE-Anschluss sowie einen Flug- und Binnenhafen. Neben der öffentlichen Verwaltung, Bildung und Forschung sind in Karlsruhe schwerpunktmäßig IT, Chemie und Maschinenbauunternehmen ansässig. Bekannte Unternehmen sind dm-Drogeriemärkte, EnBW, der genossenschaftliche IT-Dienstleister Fiducia & GAD IT AG sowie der Pharmakonzern Schwabe. Die Arbeitslosenquote ist mit 4 Prozent (Dezember 2018) niedrig.

**Bedeutendes Forschungs- und Verwaltungszentrum im Südwesten**

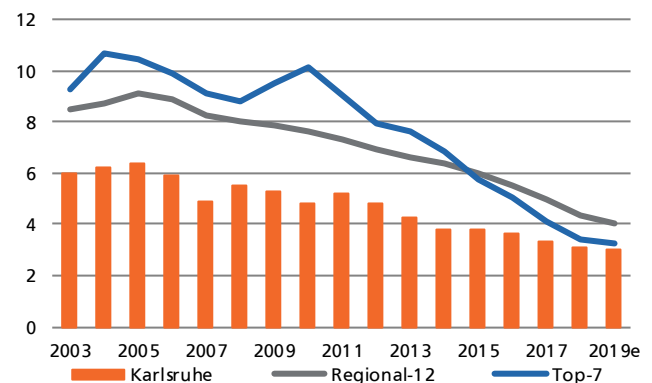
**Büroimmobilien in Karlsruhe**

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



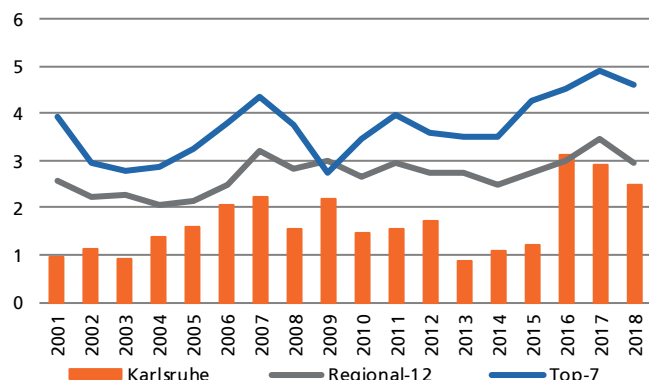
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



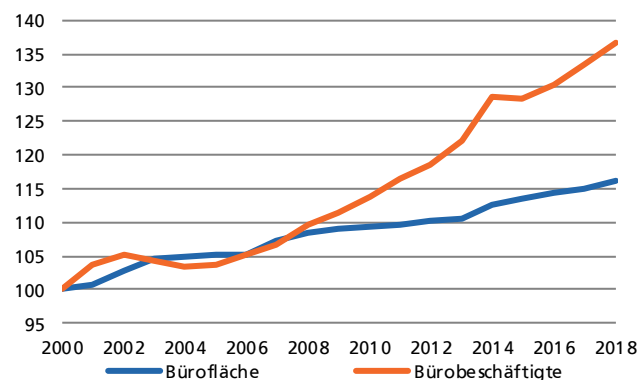
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

## BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

## ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Durch die Funktion als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort verfügt Karlsruhe über einen mit 2,4 Millionen Quadratmetern relativ großen Büromarkt. Das macht ein Vergleich mit Städten wie Bremen, Dresden oder Leipzig deutlich, die mit jeweils deutlich mehr als 500.000 Einwohnern über kaum mehr Bürofläche verfügen. Dennoch ist das Büroflächenangebot eher knapp bemessen. Der Anstieg der Bürobeschäftigung ist in den vergangenen Jahren weitaus stärker als das Wachstum der Bürofläche ausgefallen. Dadurch hat sich die Leerstandsquote seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts auf zuletzt 3,1 Prozent mehr als halbiert. Auf das immer weiter verknappte Angebot reagierte die Spitzenmiete mit einem anhaltenden Aufwärtstrend auf 14,20 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr. Seit 2008 hat sie um fast 30 Prozent zugelegt und liegt damit nun oberhalb des Durchschnitts der Oberzentren. Der Büroflächenumsatz hat sich – dem ruhigen Marktgeschehen entsprechend – in der Vergangenheit meistens zwischen 20.000 und 40.000 Quadratmetern bewegt. In den zurückliegenden drei Jahren wurden jedoch bis zu 74.000 Quadratmeter erreicht. Während 2016 und 2017 sehr große Abschlüsse von dm beziehungsweise 1&1 geholfen haben, sind die 60.000 Quadratmeter, die 2018 erreicht wurden, eher auf mehrere mittelgroße Abschlüsse zurückzuführen. Der größte Abschluss im vergangenen Jahr wurde mit 12.000 Quadratmetern von Fiducia & GAD IT AG getätigt. Mit Blick auf den 2019 wie im Vorjahr überdurchschnittlich hohen Flächenneuzugang dürfte die Leerstandsquote stabil bleiben. Gleiches erwarten wir für die Spitzenmiete nach einem kräftigen Plus im Vorjahr.

### Büro: Das beschauliche Karlsruhe verfügt über einen großen Büromarkt

## BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

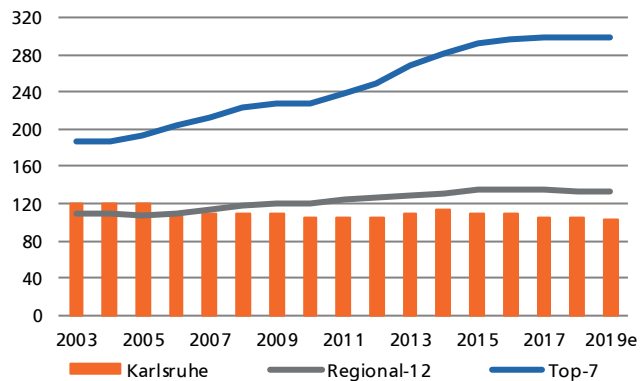
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,1	3,4	3,8	3,8
BIP pro Kopf	in Euro	63.477	64.698	66.523	68.608
Bürobeschäftigte	in Tausend	84,5	86,3	88,4	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,7	2,2	2,4	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	2.381	2.394	2.420	2.450
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,6	0,5	1,1	1,2
Leerstandsquote	in %	3,6	3,3	3,1	3,0
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	13,3	13,4	14,2	14,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,3	0,8	6,0	0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

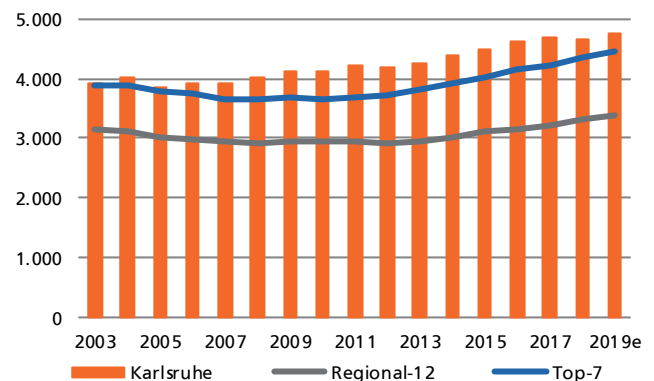
## Handelsimmobilien in Karlsruhe

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Karlsruhe ist einer der attraktivsten Shopping-Standorte in Baden-Württemberg. Auf der Haben-seite stehen die über viele Jahre kräftig gewachsene Einwohnerzahl, ein 1,1 Millionen Menschen großes Einzugsgebiet sowie eine solide wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit. Die Kaufkraftkennziffer erreicht 105 Punkte. Die Zentralität ist jedoch auf knapp unter 120 Punkte zurückgegangen. Zur Stärke des Einkaufsstandorts tragen mit Postgalerie und Ettlinger Tor zwei gut integrierte innerstädtische Einkaufszentren bei. Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg auf 113 Euro ist die Spitzenmiete im vergangenen Jahr auf 104 Euro je Quadratmeter zurückgegangen, was in erster Linie von umfangreichen und langanhaltenden Bauarbeiten für das innerstädtische Städtebauprojekt „Kombilösung“ verursacht wurde. Ein zentraler Baustein ist die unterirdische Verlegung der Stadtbahn in der 1A-Lage Kaiserstraße. Die Fertigstellung ist für 2021 prognostiziert. Auch danach bleibt die City nicht von Baggern verschont. Denn im Anschluss erfolgt die Neugestaltung der Kaiserstraße. Mit dem finalen Abschluss aller Arbeiten erfährt die Innenstadt und damit auch der Shopping-Standort eine spürbare Aufwertung durch eine attraktive Fußgängerzone ohne Schienenverkehr. Auch wenn das Ende der Baumaßnahmen näher rückt, halten wir einen erneuten leichten Rückgang der Spitzenmiete für wahrscheinlich, wozu aber auch die allgemein nachlassende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen beiträgt. Über die Infrastrukturmaßnahmen hinaus erarbeitet die Stadt derzeit Konzepte, um den innerstädtischen Handel zukunftsfest zu machen. Die bereits mehrfach verschobene IKEA-Eröffnung wird voraussichtlich erst 2020 erfolgen.

**Handel: Die Belastungen der Großbaustelle in der City haben einen Rückgang der Spitzenmiete bewirkt**

### HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.141	2.200	2.261	2.321
Arbeitslosenquote	in %	5,1	4,5	4,1	3,9
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.462 / 2,6	2.532 / 2,9	2.611 / 3,1	2.690 / 3,0
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	4.608	4.685	4.642	4.747
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	534	540	562	567
Handelsfläche	je Einwohner in m <sup>2</sup>	1,75	1,74	1,79	1,80
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	110 / 8,5	106 / 8,5	104 / 8,5	102 / 8,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	-3,6 / 0,0	-1,9 / 0,0	-1,9 / 0,0

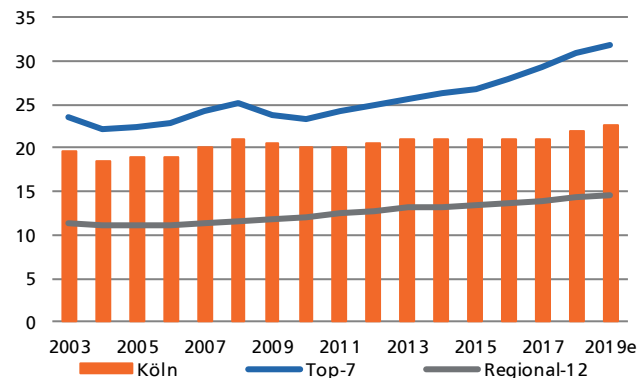
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

## KÖLN

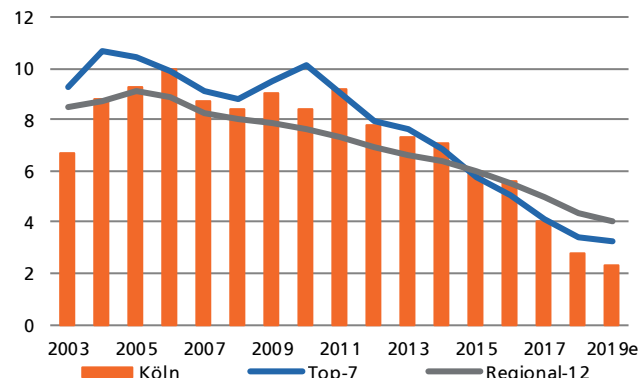
## Büroimmobilien in Köln

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Am Kölner Büromarkt konnte der Büroflächenumsatz 2018 mit 300.000 Quadratmetern an das gute Vorjahresergebnis anschließen, das nur 2 Prozent darüber lag. Gebremst wurde der Büroflächenumsatz wie andernorts auch vom verknappten Flächenangebot. So standen in Köln Ende 2018 nur noch wenig mehr als 200.000 Quadratmeter Bürofläche leer. Damit sank die Leerstandsquote, die 2006 noch bei 10 Prozent lag, auf unter 3 Prozent. Dennoch konnten vier der zehn größten Vermietungen im Bestand erfolgen, auch weil die einzelnen Abschlüsse kein allzu hohes Volumen aufwiesen. Nur zwei Abschlüsse waren fünfstellig, Siemens mit 10.000 Quadratmetern und Design Offices mit 12.500 Quadratmetern. Der Anbieter flexibel vermietbarer Büroarbeitsplätze war in Köln noch in einer anderen Projektentwicklung aktiv, woraus insgesamt fast 20.000 Quadratmeter Fläche resultieren. Zudem hat Design Offices bereits im Vorjahr eine größere Fläche angemietet. Trotz der soliden Flächennachfrage und des knappen Angebots ist die Kölner Spitzenmiete vergleichsweise niedrig. Immerhin konnte sie 2018 um 1 Euro je Quadratmeter auf 22 Euro je Quadratmeter zulegen und liegt damit gleichauf mit Stuttgart, den beiden günstigsten Bürostandorten unter den Top-7. Unter dem Strich stieg hier die Büro-Spitzenmiete deutlich langsamer als im Durchschnitt der Top-Standorte. Binnen zehn Jahren hat sie sich lediglich um knapp 5 Prozent verteuert. Weil auch im laufenden Jahr nur in moderatem Umfang neue Flächen hinzukommen und sich das Angebot an attraktiven Büros somit noch weiter verknappen dürfte, sind wir gegenüber einem weiteren Mietzuwachs bis zum Jahresende optimistisch.

### Büro: Das fehlende Angebot an attraktiven Flächen bremst den Büromarkt

## BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

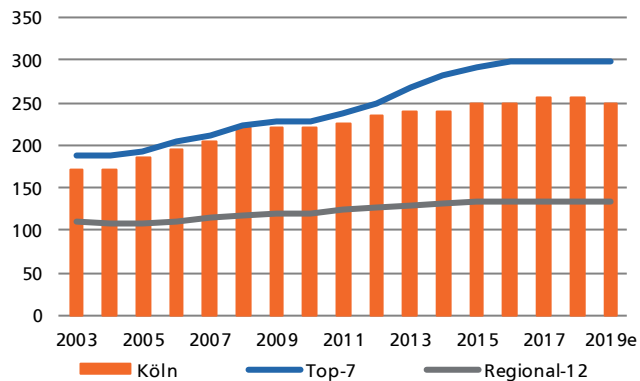
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,1	3,4	3,7	3,7
BIP pro Kopf	in Euro	59.626	61.211	63.112	65.086
Bürobeschäftigte	in Tausend	241,0	248,7	255,8	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,6	3,2	2,9	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	7.599	7.656	7.683	7.710
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	0,7	0,4	0,3
Leerstandsquote	in %	5,6	4,0	2,8	2,3
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	21,0 / 8,3	21,0 / 8,3	22,0 / 8,8	22,5 / 8,8
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 3,8	0,0 / 0,0	4,8 / 6,0	2,3 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

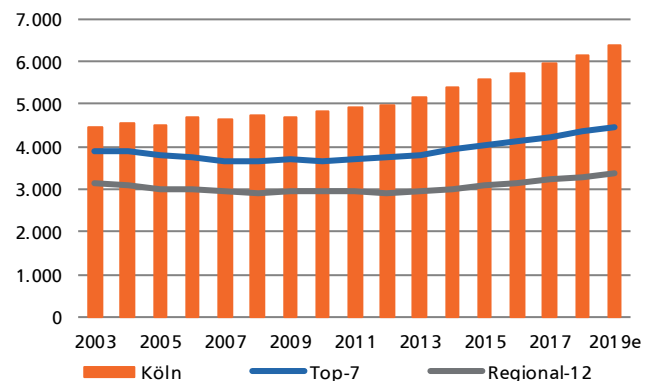
## Handelsimmobilien in Köln

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Top-Shopping-Standort im Westen Deutschlands, wodurch die Konkurrenz der beiden Städte auch im Einzelhandel zu spüren ist. Attraktiv für Retailer ist der 3 Millionen Menschen große Ballungsraum, die vielen Käufer aus den Benelux-Ländern sowie mehr als 6 Millionen Übernachtungen von Besuchern. Allerdings fällt die Kaufkraft der Kölner etwas schwächer aus. Dass Köln ein wenig den Anschluss an die Spitzenmiete im Top-Segment verloren hat, dürfte mit dem vergleichsweise guten Flächenangebot zusammenhängen. In den zurückliegenden Quartalen hat die Zahl der Vermietungsofferten noch zugenommen. Im Unterschied zu Düsseldorf, aber auch anderen deutschen Einkaufshochburgen ist die Kölner City stark auf den Konsumbereich fokussiert. Dazu trägt auch der drei Kilometer lange Shopping-Rundlauf bei, der zum Bummel durch die Kölner 1A-Lagen einlädt und der die traditionell hohe Passantenfrequenz fördert. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem Filialisierungsgrad von 90 Prozent. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine ausgeprägte Frequenzlage, die aber im Unterschied zur Schildergasse stärker mit temporären Leerständen zu kämpfen hat. Darüber hinaus verfügt Köln über Trendlagen wie die Ehrenstraße. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert, das vom Neubau des Dom-Hotels profitieren könnte. Umfangreiche Projektentwicklungen sind aber nicht in dem Umfang wie an anderen großen Shopping-Standorten realisiert worden. Ein größeres Projekt war die Neugestaltung des Traditionshauses Jacobi auf der Hohen Straße, wo 2018 auf fünf Etagen der Flagship-Store von Saturn geöffnet hat. Die Spitzenmiete könnte im laufenden Jahr bestenfalls stabil bleiben, dürfte aber eher leicht nachgeben.

### Handel: Konsumstarker Shopping-Standort mit hoher Passantenfrequenz

#### HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

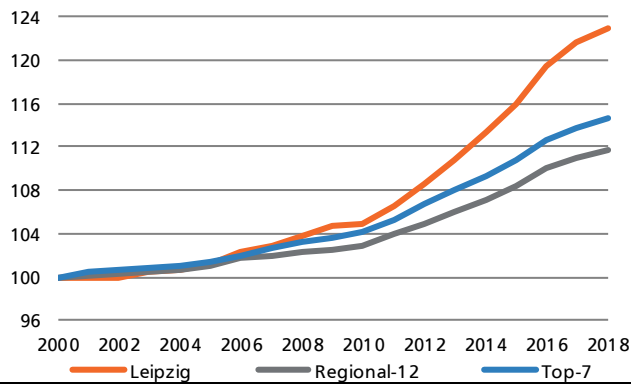
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.046	2.073	2.114	2.159
Arbeitslosenquote	in %	8,7	8,4	7,9	7,7
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	8.090 / 2,8	8.361 / 3,3	8.673 / 3,7	9.006 / 3,8
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	5.745	5.936	6.151	6.382
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	1.408	1.409	1.410	1.411
Handelsfläche	je Einwohner in m <sup>2</sup>	1,32	1,31	1,30	1,30
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	250 / 15,0	255 / 15,0	255 / 15,0	250 / 15,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	2,0 / 0,0	0,0 / 0,0	-2,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

LEIPZIG

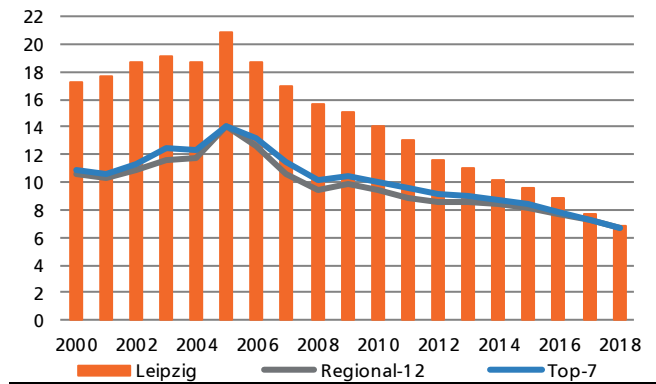
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLSENQUOTE IN PROZENT



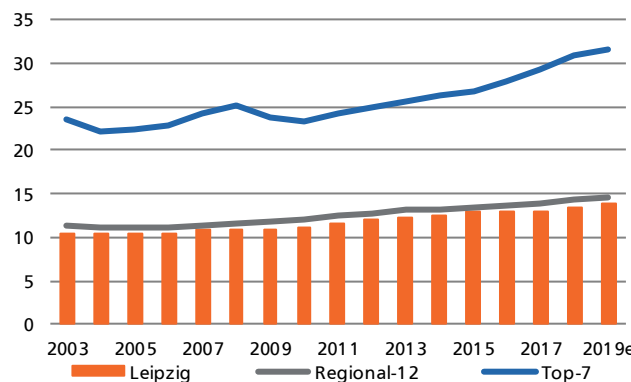
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK Research

Leipzig ist nach Berlin mit fast 600.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Ostdeutschland. Mit einem Plus von rund 19 Prozent binnen zehn Jahren ist die Bevölkerung schneller als in allen anderen Städten im Marktbericht gewachsen. Die Gründe sind die hohe Lebensqualität in der attraktiven Stadt mit viel historischer Bausubstanz sowie die positive wirtschaftliche Entwicklung. Der Pluspunkt günstiger Lebenshaltungskosten ist nach einem kräftigen Anstieg der Wohnungsmieten aber aufgezehrt. Für die Stärke des Arbeitsmarktes spricht, dass die Arbeitslosigkeit trotz des kräftigen Einwohnerwachstums sichtbar gesunken ist. 2005 lag die Arbeitslosenquote noch bei mehr als 20 Prozent. Seitdem ist sie auf 6,1 Prozent (Dezember 2018) gefallen. Leipzig ist aber nicht nur ein wichtiger Wirtschafts-, sondern auch ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit einem Dutzend Hochschulen, an denen fast 40.000 Studenten eingeschrieben sind. Am größten ist die Universität Leipzig mit 30.000 angehenden Akademikern. Die wirtschaftlichen Erfolge bauen auf der Tradition als bedeutender Messe-, Handels- und Industriestandort auf. Nach der Wende entstanden mehrere großer Produktionsstätten namhafter Industrieunternehmen wie BMW, Porsche und Siemens. Der Elektro-Konzern will sein Werk, das zwischenzeitlich geschlossen werden sollte, nun verkaufen. Dennoch dürfte die „Energietropole“ mit dem Schwerpunkt Energie- und Umwelttechnik langfristig richtig liegen. Weitere Cluster sind Automotive, Gesundheit/Biotechnologie sowie Medien/Kreativwirtschaft. Am Flughafen Leipzig/Halle entstand ein großer Logistikstandort. Zudem hat der Tourismus mit 3,2 Millionen Übernachtungen einen hohen Stellenwert.

**Anhaltendes Wachstum:  
Leipzigs Bevölkerung steigt mit rekordverdächtigem Tempo**

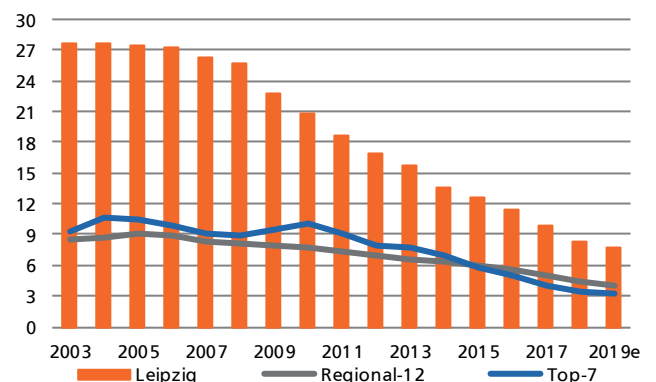
Büroimmobilien in Leipzig

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



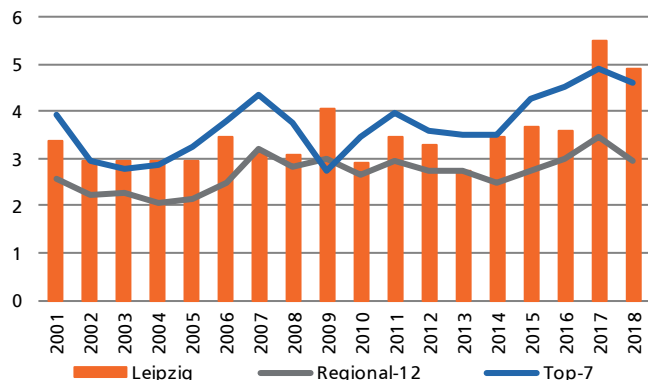
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



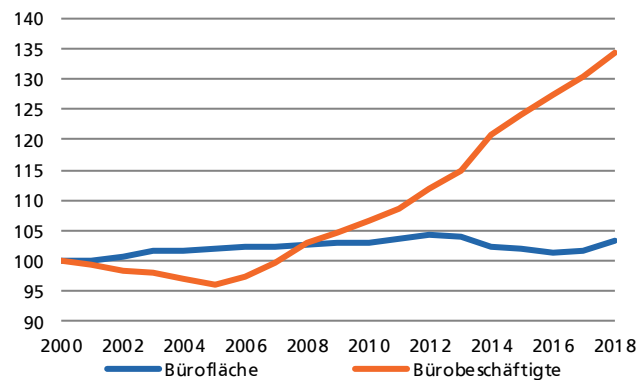
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**



Quelle: bulwiengesa

**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG**



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Der anhaltende wirtschaftliche Aufschwung in Leipzig lässt sich gut an der Entwicklung der Leerstandsquote ablesen. Seit Ende der 1990er Jahre reduzierte sie sich von mehr als 30 Prozent auf zuletzt rund 8 Prozent. Dabei half, dass nach dem Bauboom der Nachwendezeit kaum noch neue Büroflächen entwickelt wurden. So konnte das zuvor geschaffene Überangebot mit Hilfe der stark gestiegenen Beschäftigung zu großen Teilen abgebaut werden. Trotz des auf den ersten Blick immer noch recht hohen Flächenleerstands an dem 2,7 Millionen Quadratmeter großen Bürostandort ist das nutzbare Büroangebot inzwischen knapp. Der größte Teil des Leerstands betrifft nicht mehr marktgängige Objekte. Dafür ist ursächlich, dass – bedingt durch das frühere Überangebot – über viele Jahre kaum noch neue Büroprojekte in Angriff genommen wurden. Im Vergleich mit Dresden liegt der Büromarkt von Leipzig hinsichtlich Fläche und Mietentwicklung praktisch gleichauf. Nach einem Zehnjahreszuwachs von 25 Prozent erreichte die Spitzenmiete im vergangenen Jahr 13,50 Euro je Quadratmeter, 50 Cent mehr als in Dresden. Im Unterschied zur Landeshauptstadt ist der Büroflächenumsatz in der jüngeren Vergangenheit allerdings deutlich höher ausgefallen. Nach dem Rekordumsatz von 2017 mit 150.000 Quadratmetern wurde im vergangenen Jahr mit 135.000 Quadratmetern ebenfalls ein guter Wert erzielt. Das gilt umso mehr, weil anders als 2017 keine fünfstelligen Großabschlüsse halfen. Die größten Abschlüsse erreichen etwas mehr als 4.000 Quadratmeter, das Gros der Umsätze ist kleinteilig. Der Markt hat inzwischen auf den wachsenden Flächenbedarf mit anziehenden Neubauaktivitäten reagiert. Angesichts der guten Marktentwicklung halten wir einen Anstieg der Spitzenmiete auf knapp unter 14 Euro je Quadratmeter für realistisch.

**Büro: Durch den anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung sind attraktive Büroflächen kaum noch verfügbar**

**BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE**

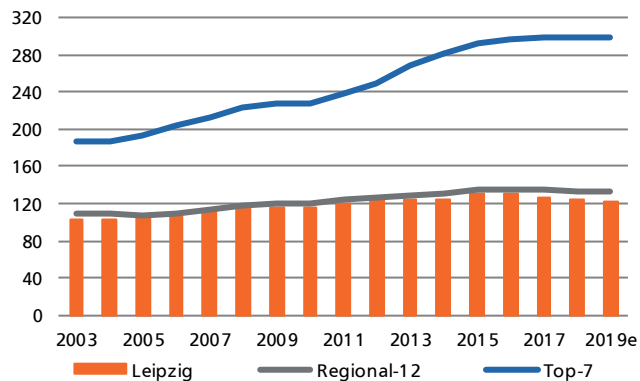
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,6	4,0	4,3	4,3
BIP pro Kopf	in Euro	34.927	35.618	36.763	38.099
Bürobeschäftigte	in Tausend	96,2	98,4	101,4	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,6	2,3	3,1	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	2.714	2.724	2.768	2.790
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,7	0,4	1,6	0,8
Leerstandsquote	in %	11,4	9,9	8,3	7,8
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	13,0 / 5,8	13,0 / 6,0	13,5 / 6,4	13,8 / 6,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,8 / 1,8	0,0 / 3,4	3,8 / 6,7	2,0 / 1,6

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

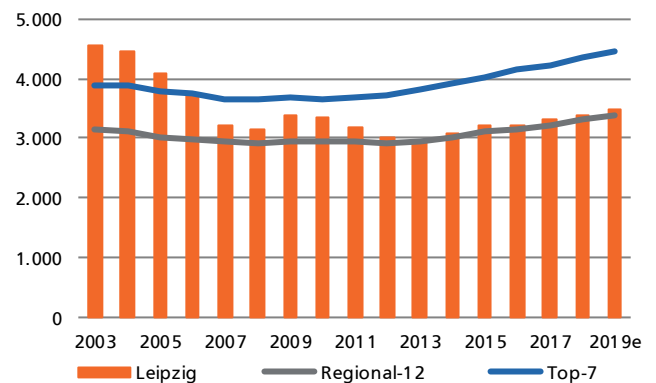
## Handelsimmobilien in Leipzig

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Leipzig zählt neben Berlin und Dresden zu den herausragenden Shopping-Destinationen in Ostdeutschland. Die Städte eint eine hohe Einzelhandelsattraktivität, die vom wirtschaftlichen Aufschwung, erheblich gesunkener Arbeitslosigkeit, florierendem Tourismus und Bevölkerungswachstum getragen wird. Dazu kommen in Leipzig das rund 1,2 Millionen Menschen große Einzugsgebiet sowie die attraktive Innenstadt mit vielen historischen Gebäuden. Noch etwas schwächer als in Dresden fallen allerdings die Werte für Zentralität mit 107 Punkten und Kaufkraft mit nur 86 Punkten aus. Das sind die jeweils niedrigsten Werte in diesem Marktbericht. Die Angebotspalette ist durch mehrere 1A-Lagen wie Petersstraße oder Grimmaische Straße sowie das 2012 eröffnete Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ breit aufgestellt. 2016 kam noch die Hainspitze mit einer Primark-Filiale hinzu. Positiv wirkt sich der Ende 2013 fertiggestellte Citytunnel aus, der den Bahnanschluss an das Umland und die Erreichbarkeit mit der S-Bahn verbessert. Zwar kann sich die City heute besser gegenüber den in den 1990er Jahren entstandenen peripheren Einkaufszentren behaupten. Aber das Flächenwachstum und die schwächere Flächenachfrage der Retailer haben Spuren in Form von Leerständen in der Innenstadt hinterlassen. Zudem sank die Spitzenmiete bereits 2017 leicht auf 127 Euro je Quadratmeter. 2018 reduzierte sie sich um weitere 2 Euro je Quadratmeter. Als neuer Publikumsmagnet dürfte sich die im Herbst 2018 eröffnete Decathlon-Filiale im Petersbogen erweisen. Aufgewertet wird der Shopping-Standort auch durch das bis 2019 dauernde Facelifting des „Einkaufsbahnhofs“. Trotz der guten Entwicklung des Standorts könnte die Spitzenmiete im laufenden Jahr erneut etwas nachgeben.

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

## HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.663	1.693	1.738	1.790
Arbeitslosenquote	in %	8,8	7,7	6,8	6,6
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.273 / 1,0	2.346 / 3,2	2.437 / 3,9	2.535 / 4,0
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	3.230	3.307	3.401	3.502
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	704	709	716	724
Handelsfläche	je Einwohner in m <sup>2</sup>	1,25	1,23	1,23	1,24
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	130 / 9,5	127 / 9,5	125 / 9,5	123 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	-2,3 / 0,0	-1,6 / 0,0	-1,6 / 0,0

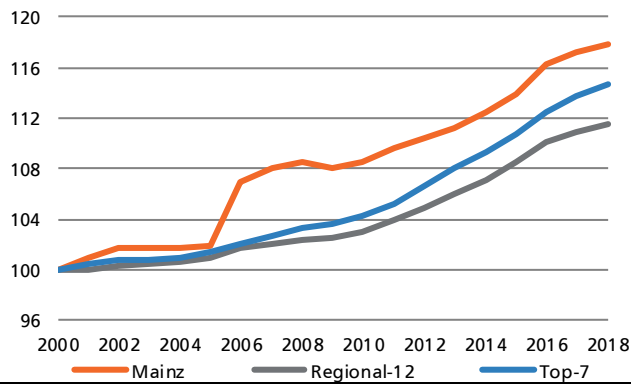
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr



## MAINZ

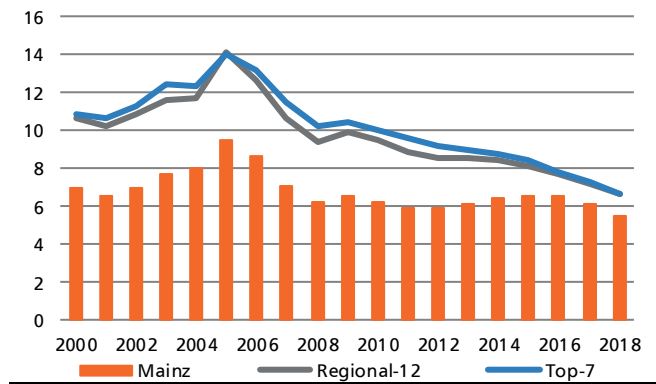
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



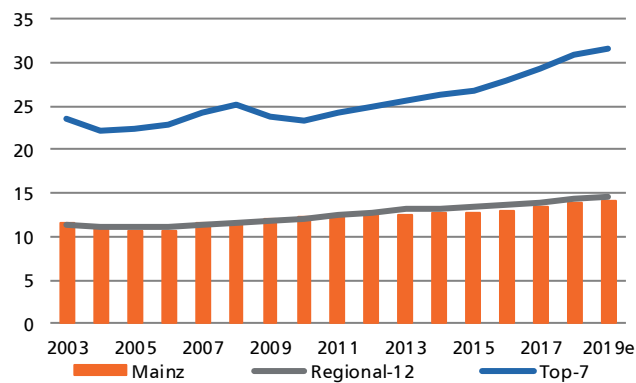
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK Research

Die günstige Lage von Mainz an Rhein und Main haben bereits die Römer geschätzt. Heute profitiert die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt zudem von der Einbindung in das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet. Der Finanzplatz Frankfurt ist lediglich 40 Kilometer entfernt und wird mit der Bahn in 30 Minuten erreicht. Die Fahrt zum Frankfurter Flughafen ist noch kürzer. Direkt auf der gegenüberliegenden Rheinseite liegt Wiesbaden, das im Unterschied zu Mainz über keine große Universität verfügt. Mit fast 40.000 Studenten, von denen der Löwenanteil an der Johannes Gutenberg-Universität studiert, ist Mainz ein bedeutender Hochschulstandort. Als Universitätsstadt mit hoher Lebensqualität und den verglichen mit Frankfurt günstigeren Wohnungsmieten weist Mainz ein relativ kräftiges Bevölkerungswachstum auf. Binnen zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um etwa 9 Prozent auf 215.000 Menschen gestiegen. Zu den zentralen Standbeinen der Mainzer Wirtschaft zählen die öffentliche Verwaltung sowie Rundfunk und Fernsehen, die mit ZDF, SWR und 3sat prominent vertreten sind. Dienstleistungen mit den Schwerpunkten Gesundheit und Soziales sind ebenfalls wichtige Arbeitgeber. Dem verarbeitenden Gewerbe kommt dagegen eine eher geringe Bedeutung zu. Größere Unternehmen in Mainz sind der Glashersteller Schott, der Kreditversicherer Coface oder das Chemieunternehmen Werner & Mertz. Die Arbeitslosenquote ist im November 2018 auf 5,1 Prozent gesunken. Das zentrale Projekt am Immobilienstandort Mainz ist der Zollhafen. Dort sollen bis 2025 1.400 Wohnungen und Büroflächen für 4.000 Beschäftigte entstehen.

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

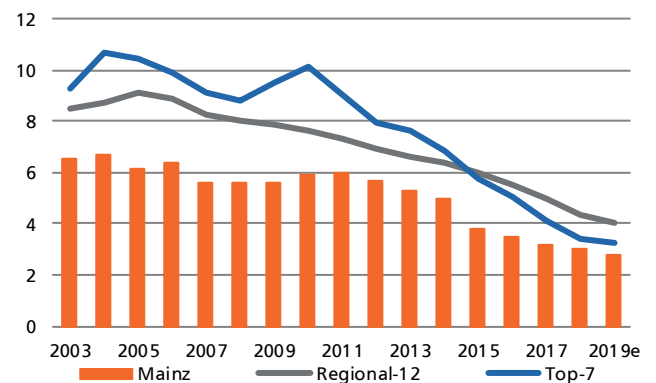
### Büroimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



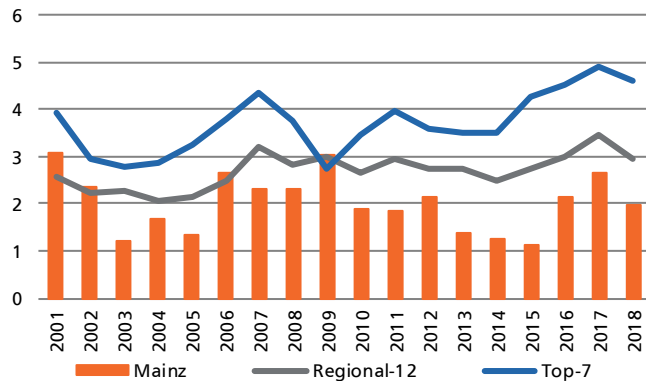
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



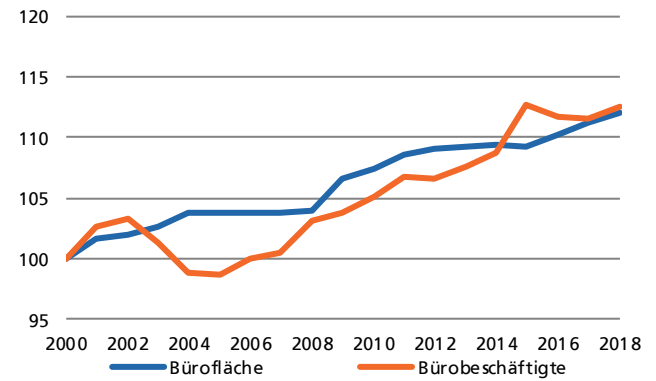
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

## BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

## ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Mainz ist mit 1,6 Millionen Quadratmetern Fläche ein kleinerer Bürostandort. Die Einbindung in das Rhein-Main-Gebiet wirkt sich auf die Büronachfrage kaum aus. Diese ist vor allem lokal geprägt und wird bislang nur wenig von den umliegenden Städten beeinflusst. Die Bürofläche ist in den vergangenen zehn Jahren mit rund 8 Prozent etwa im gleichen Umfang wie die Bürobeschäftigung – plus 9 Prozent – gewachsen. Dennoch konnte der Flächenleerstand sichtbar abgebaut werden. Die Leerstandsquote sank 2018 auf niedrige 3 Prozent, gegenüber 2011 hat sie sich halbiert. Wichtig für die Nachfrage ist der öffentliche Sektor, der für eine weitgehend konjunkturunabhängige Nachfrage sorgt, aber auch nur begrenzt Wachstumsimpulse gibt. Das eher ruhige Marktgeschehen wird im Büroflächenumsatz deutlich, der im Zehnjahresdurchschnitt lediglich etwas über 30.000 Quadratmeter jährlich erreicht. Das sind nicht ganz 2 Prozent des Flächenbestandes, wohingegen im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren fast 3 Prozent pro Jahr umgesetzt werden. Nachdem 2017 mit 43.000 Quadratmetern ein hoher Wert erreicht wurde, entsprach das vergangene Jahr mit 32.000 Quadratmetern wieder weitgehend dem langjährigen Mittelwert. Der größte Einzelabschluss mit 7.000 Quadratmetern wurde 2018 durch die Universität getätigt. Der zweitgrößte Abschluss fiel mit 2.500 Quadratmetern schon deutlich kleiner aus. Mieter ist das Elektronikunternehmen PHYTEC, das mit zwei Neubauten im Wirtschaftspark Mainz-Hechtsheim die Basis für einen Firmencampus gelegt hat. Die Spitzenmiete ist 2018 durch das verknappte Flächenangebot und den Projektentwicklungen auf 13,90 Euro je Quadratmeter geklettert. Im laufenden Jahr könnte die Spitzenmiete vor allem angesichts knapper Flächen erneut anziehen.

**Büro: Kleinerer, überwiegend lokal geprägter Büromarkt – moderne Büroflächen entstehen im Zollhafen**

## BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

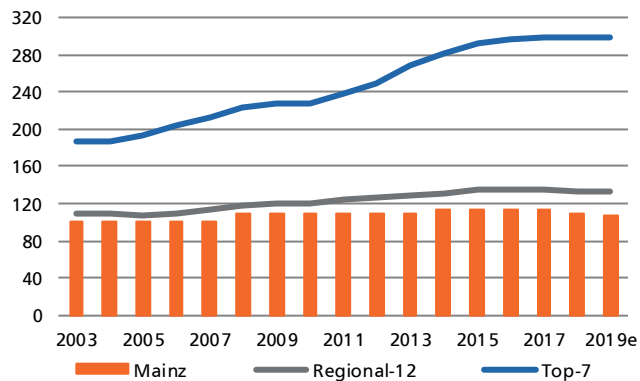
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	2,7	2,9	3,3	3,3
BIP pro Kopf	in Euro	55.211	56.367	57.952	59.682
Bürobeschäftigte	in Tausend	52,0	52,0	52,5	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	-1,0	-0,1	0,9	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	1.594	1.609	1.621	1.632
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,8	1,0	0,7	0,7
Leerstandsquote	in %	3,5	3,2	3,0	2,8
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	13,0 / 7,5	13,5 / 7,7	13,9 / 8,0	14,1 / 7,7
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,2 / 0,0	3,8 / 2,7	3,0 / 3,9	1,7 / -3,8

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

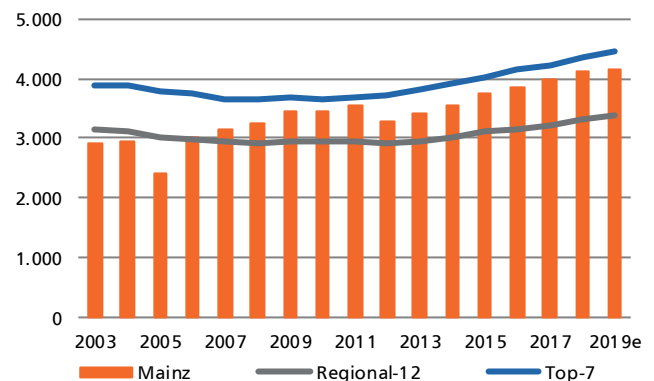
## Handelsimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Der Einkaufsstandort profitiert von einem knapp 1 Million 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. Eine starke Konkurrenz geht von Wiesbaden und dem nicht weit entfernten Top-Standort Frankfurt aus. Zu diesem Ergebnis ist auch eine Studie der IHK gekommen. Die Mainzer verfügen über eine hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 107 Punkten, geben ihr Geld aber zunehmend in den beiden genannten Städten und beim Shopping im Internet aus. Dazu kommt, dass Mainz – anders als Wiesbaden – über kein innerstädtisches Shopping-Center als Kundenmagnet verfügt. Damit fehlen auch größere Ladenflächen. Die Mainzer City bietet mit einem guten Angebotsmix in ihren drei 1A-Lagen – Am Brand, Schuster- und Stadthausstraße – zwar attraktive Einkaufslagen, der Besuch ist derzeit zumindest mit dem PKW aber zeitraubend. Umfangreiche Bauarbeiten, mit denen die Mainzer Infrastruktur zukunftsfest gemacht werden soll, sorgen für Stau. Die Entwicklung der Spitzenmiete spiegelt die Situation wider. Nachdem diese von 2014 bis 2017 mit 114 Euro je Quadratmeter stabil blieb, sank die Spitzenmiete im vergangenen Jahr auf 110 Euro je Quadratmeter. Im laufenden Jahr halten wir ein weiteres leichtes Absinken für realistisch. Die Aufwertung der City durch eine Projektentwicklung in der Ludwigstraße ist weiter offen, nachdem sich der lange geplante Neubau eines ECE-Shopping-Centers auf dem Karstadt-Areal zerschlagen hat. Wie es weitergeht, dürfte auch an der Entscheidung des fusionierten Warenhauskonzerns hängen, ob man weiterhin sowohl mit Kaufhof als auch mit Karstadt in Mainz vertreten sein will.

### Handel: Starke Konkurrenz und Baustellen machen der Innenstadt zu schaffen

#### HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

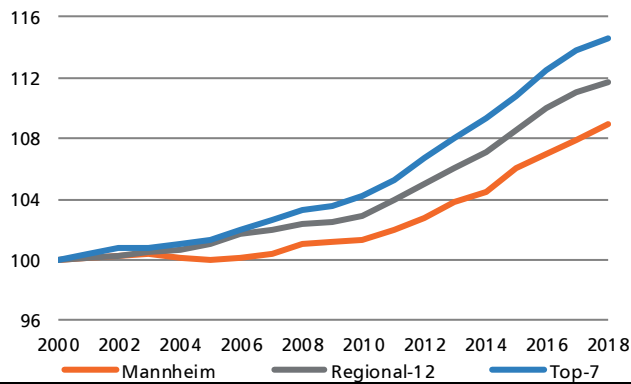
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.047	2.086	2.138	2.194
Arbeitslosenquote	in %	6,5	6,1	5,5	5,2
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	1.953 / 5,0	2.030 / 3,9	2.114 / 4,1	2.198 / 4,0
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	3.870	3.997	4.126	4.140
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	505	508	512	531
Handelsfläche	in % ggü. VJ	2,38	2,37	2,38	2,46
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	114 / 9,5	114 / 9,5	110 / 9,5	108 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	-3,5 / 0,0	-2,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

MANNHEIM

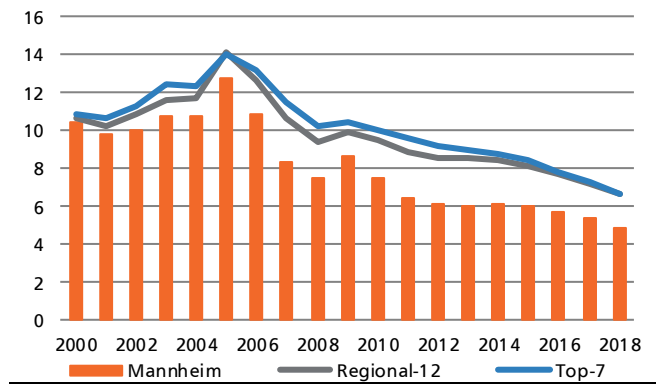
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLSENQUOTE IN PROZENT



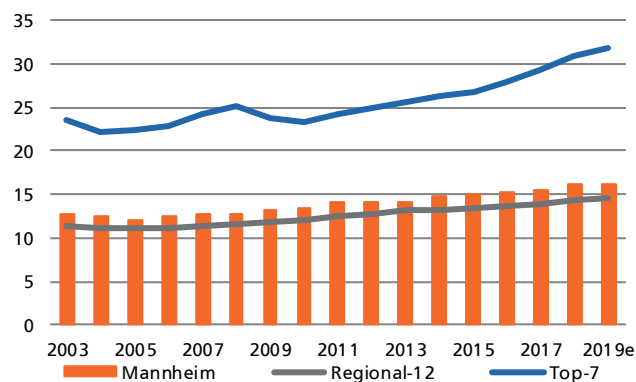
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK Research

Mit nicht ganz 310.000 Einwohnern ist Mannheim die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Im Gegensatz zum etwas einwohnerstärkeren Karlsruhe stagnierte die Bevölkerung in Mannheim aber lange Zeit. Die Industriestadt hatte mit hoher Arbeitslosigkeit und Imageproblemen zu kämpfen. Seit etwa zehn Jahren geht es mit der Einwohnerzahl mit einem Plus von mehr als 20.000 Menschen sowie wirtschaftlich aber bergauf. Die Arbeitslosenquote, die bis 2006 zweistellige Werte aufwies, sank bis Dezember 2018 auf 4,6 Prozent. Während der Strukturwandel in vielen industriell geprägten Städten den Arbeitsmarkt bis heute belastet, hat sich Mannheim gut entwickelt. Die Stadt fungiert als Wirtschaftszentrum sowie als renommiertes Wissenschaftsstandort mit großer Universität und mehreren Hochschulen. Günstig wirkt sich die Lage an Rhein und Neckar und die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5 und A6 aus. Hinzu kommen der ICE-Anschluss sowie ein großer Binnenhafen. Die Industrie ist mit Chemie und Metallverarbeitung auch noch präsent. Zudem ist die Geburtsstadt des Autos ein wichtiger Produktionsstandort von Daimler. Neben der Versicherungs- und Finanzwirtschaft hat sich die Logistik gut entwickelt. Neben Daimler sind Bilfinger, MVV Energie, Phoenix Pharmahandel, Südzucker sowie der MDAX-Konzern Fuchs Petrolub in Mannheim vertreten. Für weiteres Wachstum ist Mannheim dank ehemaliger Militär-, Bahn- und Industrieareale wie etwa dem Glückstein-Quartier gewappnet. Auf Konversionsflächen wird 2023 auch die Bundesgartenschau stattfinden. Deren Flächen will die Stadt nachhaltig begrünen, um die Lebensqualität in Mannheim zu verbessern.

**Die Industriestadt Mannheim hat sich zum bedeutenden Standort für Wirtschaft und Wissenschaft entwickelt**

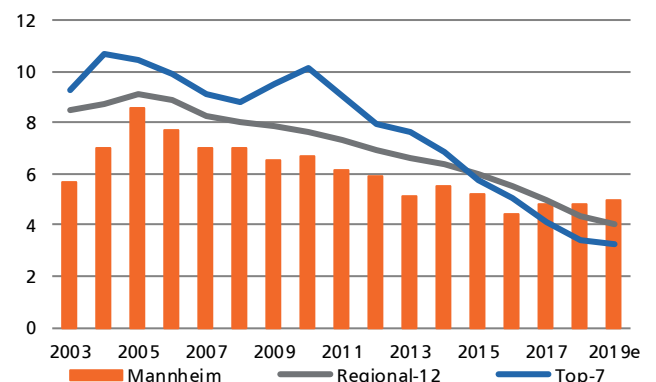
Büroimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



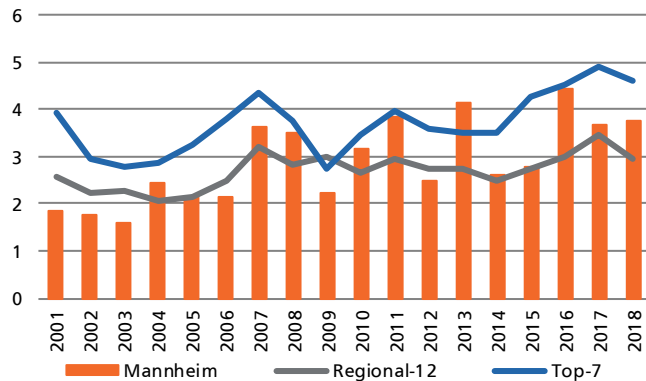
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



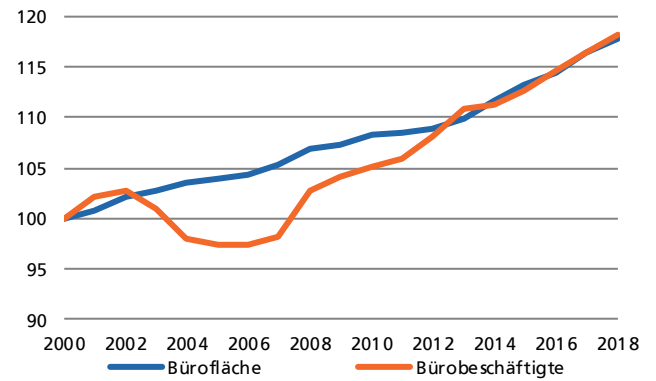
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**



Quelle: bulwiengesa

**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG**



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Mannheim ist mit 2,1 Millionen Quadratmetern Bürofläche ein bedeutender Bürostandort in der wirtschaftlich starken Rhein-Neckar-Region. Dazu hat auch die stärkere Ausrichtung der ehemaligen Industriestadt auf Dienstleistungen beigetragen, die mit einem kräftigen Wachstum der Bürobeschäftigung einhergegangen ist. Dadurch konnte das vor einigen Jahren noch recht hohe Leerstands-niveau spürbar sinken. Ausgeweitete Neubauaktivitäten haben den Leerstandsabbau allerdings seit 2013 gebremst. Neuentwicklungen werden überwiegend eigentumsorientiert angegangen. Daneben sind in den zurückliegenden Jahren aber auch spekulative Projekte entstanden, die das Angebot an attraktiven Büros verbessert haben. Gebaut wurden neue Büroflächen vor allem in der Bürostadt Eastsite und im Glückstein-Quartier. Mit einem relativ hohen Fertigstellungsvolumen ist auch 2019 und insbesondere 2020 zu rechnen. Das vergrößerte Angebot hat in Verbindung mit der lebhaften Nachfrage nach Büroflächen – trotz der vergleichsweise hohen Leerstandsquote von etwa 5 Prozent – zu einem kräftigen Mietwachstum geführt. Binnen zehn Jahren ist die Spitzenmiete um gut 27 Prozent auf zuletzt 16,20 Euro je Quadratmeter angestiegen. Damit weist Mannheim unter den betrachteten Oberzentren das höchste Mietniveau auf. Die gute Büromarktentwicklung zeigt sich auch in einem relativ hohen Büroflächenumsatz, der in den zurückliegenden drei Jahren Werte von etwa 80.000 bis 90.000 Quadratmeter jährlich erreicht hat. In den vorangegangenen zehn Jahren waren es im Durchschnitt rund 60.000 Quadratmeter. Der größte Einzelabschluss im vergangenen Jahr entfiel mit 22.000 Quadratmetern auf das Technische Rathaus der Stadt Mannheim. Angesichts des hohen Mietniveaus und der Neubauvorhaben erwarten wir im laufenden Jahr eine stabile Spitzenmiete in Mannheim.

**Büro: Mannheim ist bundesweit einer der teuersten Bürostandorte unterhalb der Top-7**

**BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE**

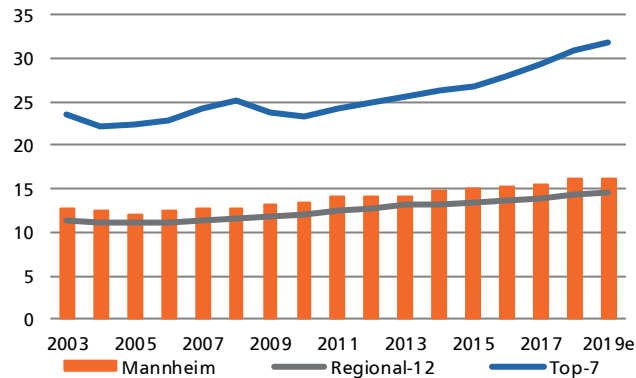
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,1	3,3	3,7	3,7
BIP pro Kopf	in Euro	63.609	65.174	66.925	68.710
Bürobeschäftigte	in Tausend	73,0	74,1	75,2	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,7	1,6	1,5	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	2.044	2.080	2.102	2.135
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	1,7	1,1	1,6
Leerstandsquote	in %	4,4	4,8	4,8	5,0
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	15,2 / 8,1	15,4 / 8,1	16,2 / 8,2	16,2 / 8,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,3 / 1,3	1,3 / 0,0	5,2 / 1,2	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

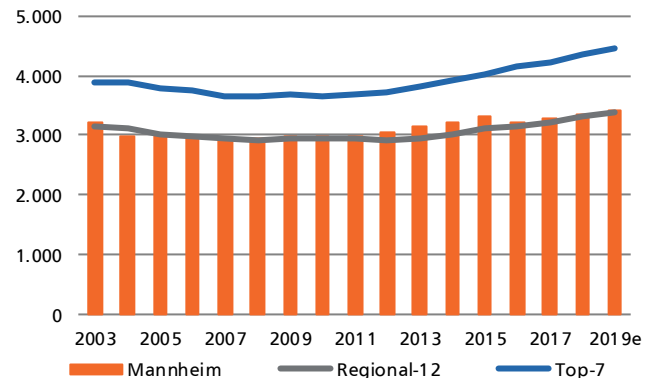
## Handelsimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Mannheim ist der herausragende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Das Einzugsgebiet umfasst rund 1,3 Millionen Menschen. Die Zentralitätskennziffer weist mit fast 150 Punkten einen sehr hohen Wert auf. Der hohe Kaufkraftzufluss aus dem Umland macht die leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft – die Kennziffer weist 97 Punkte auf – wett. Die Standortattraktivität ließ die Spitzenmiete 2016 auf 153 Euro je Quadratmeter steigen, was die Stadt zu einem der teuersten deutschen Shopping-Standorte unterhalb der Top-7 macht. Die Angebotsausweitung durch die 2010 auf der gegenüberliegenden Rheinseite eröffnete Rhein-Galerie hat sich nicht spürbar negativ ausgewirkt. Das gilt auch für den Flächenzuwachs durch das 2016 eröffnete Shopping-Center Q6Q7, das die Innenstadt mit ihrer zentralen Einkaufsmeile Planken aufgewertet hat. Im vergangenen Jahr gab die Spitzenmiete allerdings um 3 Euro je Quadratmeter nach und liegt damit wieder mit 150 Euro je Quadratmeter auf dem Niveau von 2015. Gründe für den Rückgang dürften neben dem zunehmenden Gegenwind für den stationären Einzelhandel durch E-Commerce die Bauarbeiten zur Neugestaltung der Planken sein, die voraussichtlich in diesem Frühjahr abgeschlossen werden. Voran geht es auch in der Breiten Straße. Das ehemalige Mömax-Gebäude – davor Karstadt – wird komplett saniert und als K1 Karree mit einem Mix aus Handel, Gastronomie, Fitness und Büros neu eröffnet. Ab April sollen die ersten Geschäfte ihre Türen öffnen. Nach wie vor ist der Einkaufsstandort Mannheim für Retailer gefragt. Wir gehen dennoch davon aus, dass die Mannheimer Spitzenmiete im aktuellen Umfeld, aber auch aufgrund des schon recht hohen Niveaus, im laufenden Jahr stabil bleibt.

**Handel: Der attraktive Shopping-Standort kann 2019 seiner neu gestalteten 1A-Lage Planken glänzen**

## HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.949	1.991	2.038	2.086
Arbeitslosenquote	in %	5,7	5,4	4,9	4,7
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.638 / 3,3	2.723 / 3,2	2.813 / 3,3	2.903 / 3,2
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	3.219	3.296	3.360	3.426
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	820	826	837	847
Handelsfläche	je Einwohner in m <sup>2</sup>	2,69	2,69	2,70	2,71
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	153 / 12,5	153 / 12,5	150 / 12,5	150 / 12,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,0 / 0,0	0,0 / 0,0	-2,0 / 0,0	0,0 / 0,0

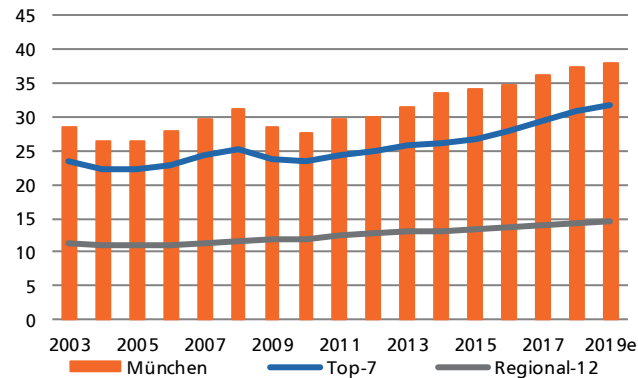
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

## MÜNCHEN

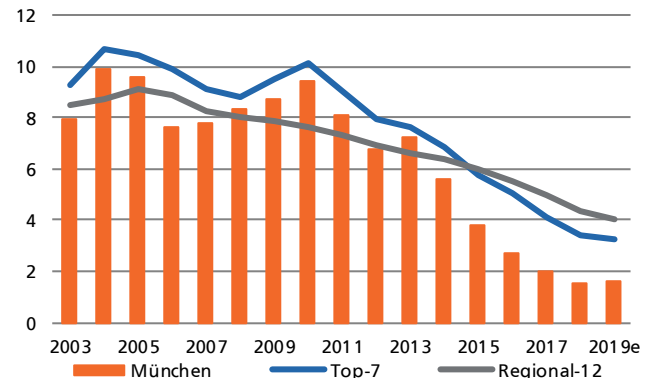
### Büroimmobilien in München

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Die auf vielen Säulen ruhende Münchener Wirtschaft mit allein sechs DAX-Konzernen floriert und lässt in hoher Zahl neue Arbeitsplätze entstehen, mit denen der bislang verhaltene Büroneubau nicht Schritt halten konnte. Dadurch ist die Leerstandsquote auf unter 2 Prozent gesunken. Im gesamten Stadtgebiet stehen lediglich noch rund 200.000 Quadratmeter Bürofläche leer, sodass größere Anmietungen im Bestand immer schwieriger werden. Daher erfolgt der überwiegende Teil der großvolumigen Mietabschlüsse in Neubauprojekten. Trotz des immer knapperen Flächenangebots konnten kräftige Zuwächse beim Büroflächenumsatz verzeichnet werden. 2018 wurde mit 775.000 Quadratmetern der bisherige Rekord aus dem Vorjahr noch leicht übertroffen. Aber während 2017 allein BMW 150.000 Quadratmeter beisteuerte, hat der Büromarkt das höhere Ergebnis im vergangenen Jahr ohne entsprechende „Megadeals“ erreicht. Den größten Abschluss tätigte mit fast 40.000 Quadratmetern die Werbeagentur Serviceplan vor vier Abschlüssen durch die Münchener Stadtverwaltung zwischen 17.000 und 25.000 Quadratmetern. Unter den Top10-Abschlüssen ist auch in München mit Design Offices – wie schon 2017 – das aufstrebende Coworking-Segment vertreten. Die Spitzenmiete legte 2018 um über 3 Prozent zu und stieg auf 37,20 Euro je Quadratmeter. Damit liegt München weiterhin auf Platz zwei zwischen Frankfurt und Berlin. Durch den kräftig angezogenen Neubau kommen im laufenden Jahr wie auch in den Folgejahren in höherem Maße neue Flächen auf den Münchener Büromarkt. Angesichts der angespannten Flächenverfügbarkeit dürfte die Spitzenmiete im laufenden Jahr dennoch weiter zulegen.

### Büro: Zweites Rekordjahr in Folge beim Büroflächenumsatz

#### BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

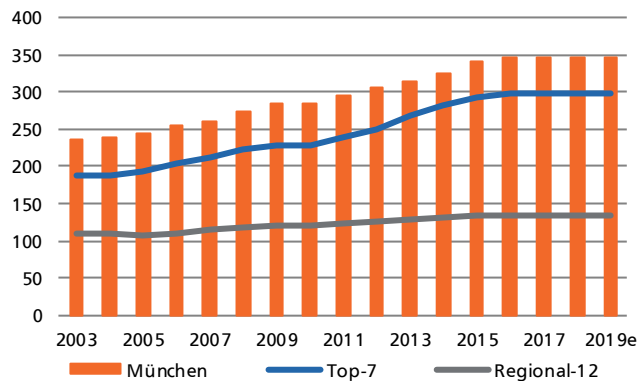
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,6	3,9	4,2	4,2
BIP pro Kopf	in Euro	75.079	77.075	79.530	82.135
Bürobeschäftigte	in Tausend	419,0	433,7	446,9	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	3,2	3,5	3,0	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m²	13.705	13.747	13.814	14.000
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,0	0,3	0,5	1,3
Leerstandsquote	in %	2,7	2,0	1,5	1,6
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	34,7	36,0	37,2	38,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,8	3,7	3,3	2,2

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

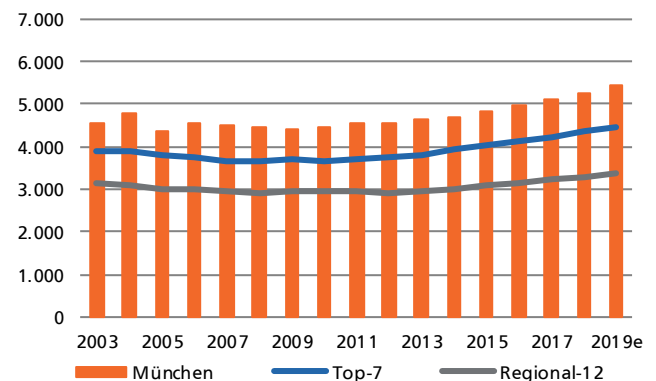
## Handelsimmobilien in München

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

München nimmt mit dem höchsten Wert bei Spitzenmiete, Flächenproduktivität und Kaufkraft den Spitzenplatz im deutschen Einzelhandel ein. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist das wirtschaftsstarke und überdurchschnittlich wohlhabende Einzugsgebiet mit über 3 Millionen Menschen, das zudem überaus kräftig wächst. Dazu kommt eine Vielzahl von in- und ausländischen Gästen, die für rund 16 Millionen Übernachtungen pro Jahr sorgen. Für den Einkaufsstandort sprechen die hohe Aufenthaltsqualität mit viel Gastronomie und die breite Angebotspalette mit konsumigen Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen. Zusammengefasst resultiert daraus die mit Abstand höchste Spitzenmiete im deutschen Einzelhandel von 345 Euro je Quadratmeter. Dazu kommt, dass das Verkaufsflächenangebot in der City mit rund einer halben Million Quadratmetern zwar recht groß ausfällt, mit der hohen Nachfrage aber nicht Schritt halten konnte, auch weil es lange Zeit kaum gewachsen ist. Das hat sich aber mit innerstädtischen Projektentwicklungen wie dem Palais an der Oper oder dem Hofstatt geändert. Dazu kommen aktuelle Entwicklungen, die in der nächsten Zeit das Flächenangebot ergänzen werden. Beispiele sind das alte Hettlage/Alte Akademie, die Neugestaltung des Sattlerplatzes oder – etwas außerhalb der City – das Forum Schwanthalerhöhe im ehemaligen XXXLutz. Die ersten Geschäfte im neuen Shopping-Center haben bereits 2018 eröffnet, die Fertigstellung ist für März vorgesehen. Das größte Projekt ist der Neubau des Hauptbahnhofs, der sich bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts hinziehen wird. Wir erwarten, dass der starke Shopping-Standort im Süden im laufenden Jahr das bisherige Niveau der Spitzenmiete beibehalten wird.

**Handel: München baut Attraktivität mit verschiedenen Projektentwicklungen weiter aus**

## HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.631	2.692	2.762	2.834
Arbeitslosenquote	in %	4,6	4,2	3,8	3,6
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	10.379 / 3,9	10.793 / 4,0	11.243 / 4,2	11.703 / 4,1
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	4.980	5.118	5.274	5.427
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	2.084	2.109	2.132	2.157
Handelsfläche	je Einwohner in m <sup>2</sup>	1,43	1,43	1,44	1,44
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	345 / 38,0	345 / 39,0	345 / 40,0	345 / 40,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,5 / 2,7	0,0 / 2,6	0,0 / 2,6	0,0 / 0,0

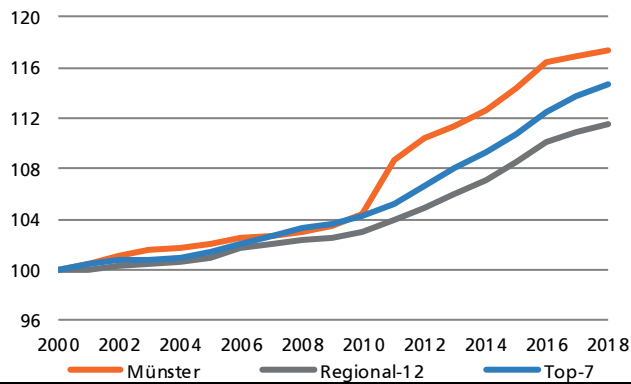
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr



## MÜNSTER

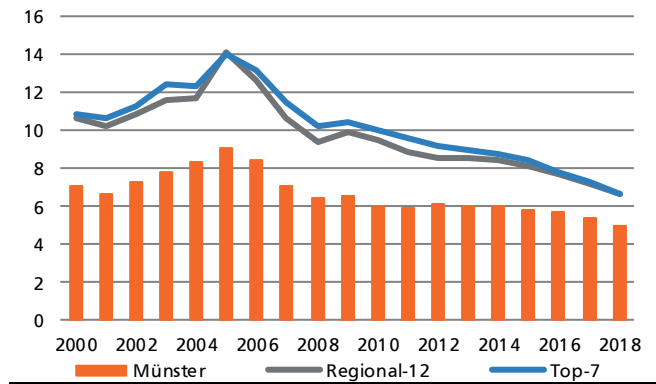
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLSENQUOTE IN PROZENT



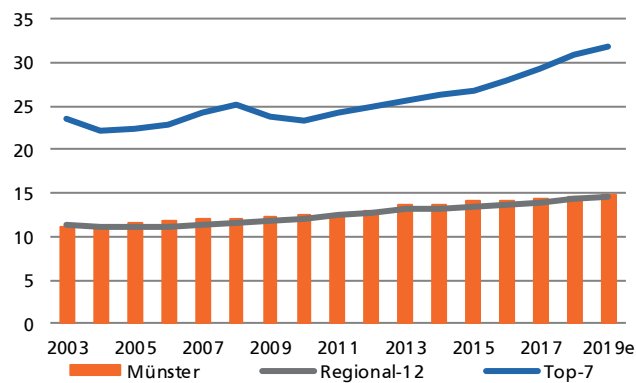
Quelle: bulwienges, BA, Prognose DZ BANK Research

Während viele nordrhein-westfälische Großstädte im Ruhrgebiet mit Einwohnerschwund und hoher Arbeitslosigkeit konfrontiert sind, geht es im westfälischen Münster anhaltend bergauf. Seit Anfang der 1990er Jahre ist die Bevölkerung um fast 50.000 auf aktuell rund 310.000 Menschen gestiegen. Allein in den zurückliegenden zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um 14 Prozent gewachsen. Die Beschäftigung konnte in diesem Zeitraum um 16 Prozent und damit stärker als in den anderen betrachteten Oberzentren zulegen. Dass die seit Jahren niedrige Arbeitslosenquote nicht unter 4,5 Prozent (Dezember 2018) gesunken ist, dürfte mit dem starken Einwohnerwachstum zusammenhängen. Eine hohe Bedeutung hat die Wissenschaft mit einer Vielzahl an Forschungsinstituten und Hochschulen, an denen insgesamt über 60.000 Studenten eingeschrieben sind. Drei Viertel davon entfallen auf die Westfälische Wilhelms-Universität. Anders als in den Ruhrgebietsstädten spielen Industrie und Großunternehmen in Münster kaum eine Rolle, die Wirtschaftsstruktur ist überwiegend mittelständisch geprägt. Die größten Arbeitgeber sind die Universitätsklinik, die Universität selbst und die Stadtverwaltung. Bekannte Unternehmen sind der Farbenhersteller Brillux, die Versicherung LVM und der Filterhersteller Hengst. Ein wichtiger Wirtschaftszweig ist der Tourismus. Die Stadt mit ihrem mittelalterlichen Charme und dem bekannten Prinzipalmarkt zieht viele Besucher an. Außerdem fungiert die Stadt als Verwaltungszentrum für Westfalen. Dort leben mit über 8 Millionen Einwohnern mehr Menschen als in den meisten deutschen Bundesländern.

### Anhaltender Aufschwung: Bevölkerung und Wirtschaft wachsen kräftig

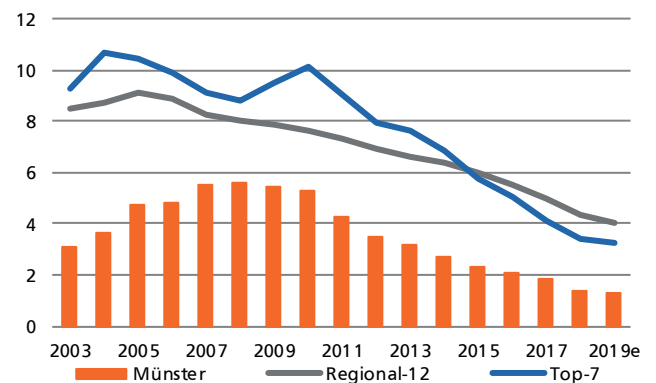
### Büroimmobilien in Münster

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



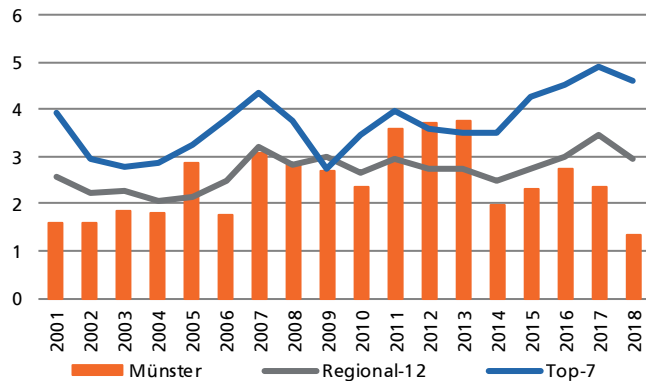
Quelle: bulwienges, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



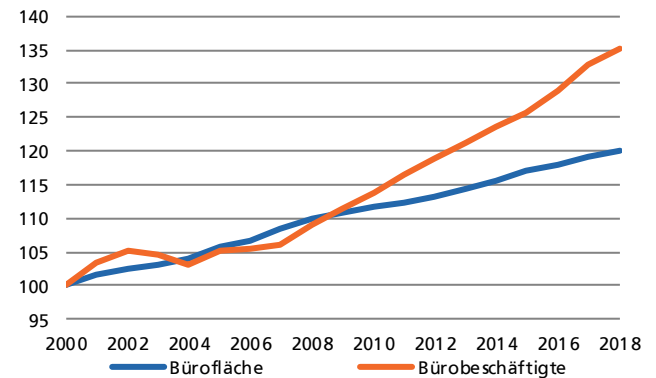
Quelle: bulwienges, Prognose DZ BANK Research

## BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

## ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Münster ist mit 2,2 Millionen Quadratmetern der regional wichtigste Büromarkt. Büroprojekte entstehen vor allem im Rahmen der Eigennutzung, spekulative Entwicklungen sind eher die Ausnahme. Dabei könnte der Standort mehr Bürofläche vertragen. Denn während die Bürofläche binnen zehn Jahren um 9 Prozent zugelegt hat, ist die Zahl der Bürobeschäftigten fast dreimal so schnell gestiegen. Damit ist die Leerstandsquote, die 2008 noch fast 6 Prozent erreicht hat, auf deutlich unter 2 Prozent gesunken. Damit ist die Anmietung von Flächen im Bestand kaum noch möglich. Möglicherweise ist die zunehmende Flächenverknappung auch die Ursache für den 2018 auf 30.000 Quadratmeter gesunkenen Büroflächenumsatz. Das ist nur etwa die Hälfte des zehnjährigen Durchschnitts. Der größte Einzelabschluss erreichte lediglich 1.200 Quadratmeter. Eine Besserung der Lage ist im laufenden Jahr nicht zu erwarten, denn der schon relativ niedrige Flächenneuzugang der beiden Vorjahre geht noch weiter zurück. 2020 dürfte der Flächenzugang zwar wieder anziehen, erreicht dann aber voraussichtlich auch bestenfalls einen durchschnittlichen Wert. Um der Flächenknappheit zu begegnen, könnten neue Büroprojekte im Technologiepark an der Steinfurter Straße oder im Stadthafen II entstehen. Ein größeres Projekt ist ein Bürocampus am Münsteraner Dreieckshafen mit einem 17-stöckigen Büroturm, dessen Fertigstellung 2022 geplant ist. Angesichts der knappen Flächenverfügbarkeit dürfte die Spitzenmiete, die im vergangenen Jahr auf 14,50 Euro je Quadratmeter geklettert ist, weiter zulegen.

**Büro: Mittelgroßer Standort mit hohem Büroflächenbedarf und kaum noch vorhandenem Angebot**

## BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

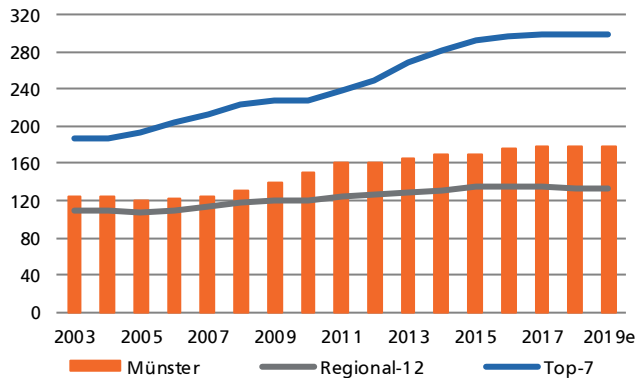
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,4	3,7	4,1	4,0
BIP pro Kopf	in Euro	55.428	57.276	59.336	61.426
Bürobeschäftigte	in Tausend	71,9	74,1	75,3	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,7	3,0	1,7	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	2.187	2.210	2.227	2.245
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,8	1,0	0,8	0,8
Leerstandsquote	in %	2,1	1,8	1,4	1,3
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	14,2 / 6,2	14,4 / 6,4	14,5 / 6,6	14,8 / 6,4
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,7 / 1,6	1,4 / 3,2	0,7 / 3,1	2,1 / -3,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

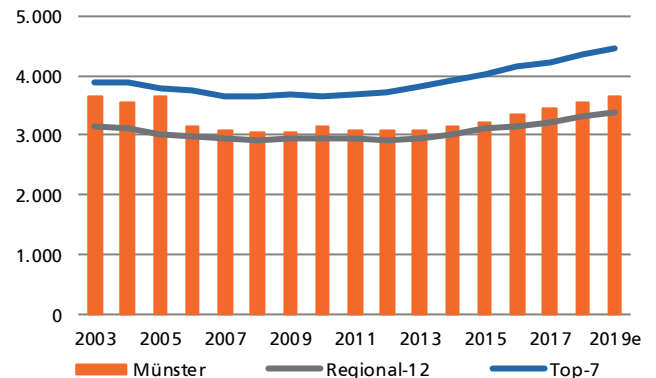
## Handelsimmobilien in Münster

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in Münster sind hervorragend. Dafür spricht schon die zentrale Lage im Münsterland sowie das Fehlen von konkurrierenden Shopping-Standorten. Das Einzugsgebiet ist mit über 800.000 Menschen relativ groß. Zudem wächst die Bevölkerung der westfälischen Metropole weit überdurchschnittlich. Außerdem erreicht die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 107 Punkten unter den Oberzentren einen hohen Wert. Die Zentralitätskennziffer fällt mit 128 Punkten ebenfalls hoch aus. Verstärkt wird die Einzelhandelsnachfrage noch von vielen Besuchern. Jährlich werden in Münster rund 1,3 Millionen Übernachtungen gezählt. Den Kunden bietet die Innenstadt ein attraktives Warenangebot. Die konsumstarken 1A-Lagen mit hohem Filialisierungsgrad wie der Ludgeristraße werden von inhabergeführten und exklusiveren Geschäften am Prinzipalmarkt abgerundet. 2018 ist noch eine Filiale von Riani hinzugekommen, im laufenden Jahr sollen Stores von Zalando und Granit, einem schwedischen Einrichtungshaus, hinzukommen. Außerdem verfügt die Stadt mit den 2006 eröffneten Münster Arkaden über ein attraktives innerstädtisches Shopping-Center. Dazu kamen weitere Entwicklungen wie das mit dem Deutschen Städtebaupreis prämierte Projekt Hanse-Carré/Stubengasse. Für die Stärke der City spricht, dass hier ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes erzielt wird. Die Summe der positiven Standortfaktoren sorgt für ein hohes Interesse der Retailer. Durch das knappe Flächenangebot ist die Spitzenmiete auf ein für ein Oberzentrum weit überdurchschnittliches Niveau von fast 180 Euro je Quadratmeter gestiegen. Nach unserer Einschätzung könnte der wachstumsstarke Standort von rückläufigen Handelsmieten wie in anderen Städte verschont bleiben.

**Handel: Hervorragende Rahmenbedingungen könnten die Spitzenmiete auf hohem Niveau stabilisieren**

### HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

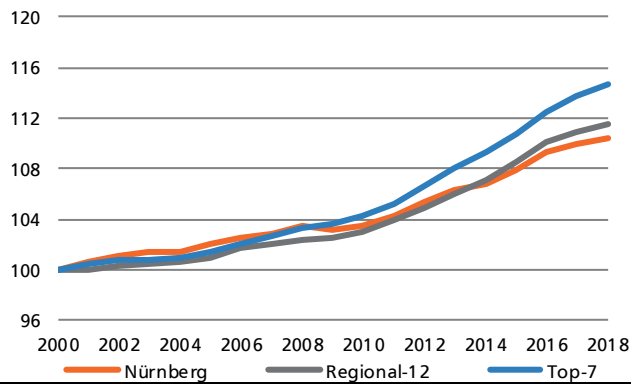
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.118	2.159	2.213	2.269
Arbeitslosenquote	in %	5,7	5,4	5,0	4,8
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.094 / 4,1	2.169 / 3,6	2.251 / 3,8	2.336 / 3,8
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.346	3.442	3.554	3.668
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m²	626	630	633	637
Handelsfläche	in % ggü. VJ	2,02	2,02	2,03	2,03
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	175 / 10,0	178 / 10,5	178 / 10,5	178 / 10,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,9 / 0,0	1,7 / 5,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

## NÜRNBERG

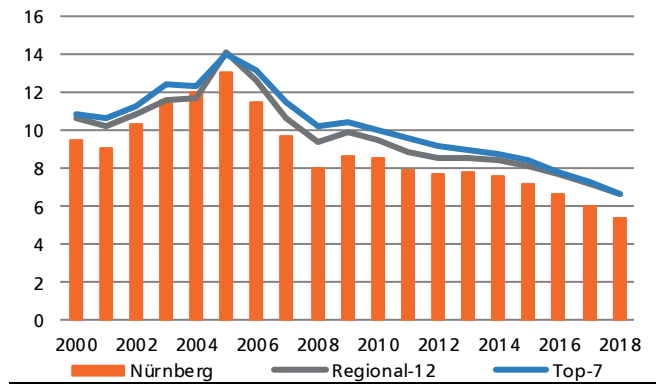
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope

Index 2000 = 100

ARBEITSLSENQUOTE IN PROZENT



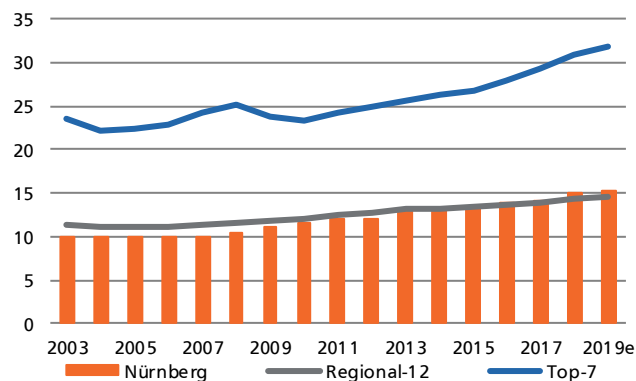
Quelle: bulwienges, BA, Prognose DZ BANK Research

Nürnberg bildet mit den Städten Fürth und Erlangen eine bedeutende Wirtschaftsregion. Mit über einer halben Million Einwohnern ist es die zweitgrößte Stadt in Bayern und das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in Franken. Mit Kaiserburg, Christkindlesmarkt und Spielwarenmesse ist die Stadt international bekannt. Die wirtschaftliche Entwicklung wurde durch den Strukturwandel in der Industrie seit den 1970er Jahren, aber auch durch große Unternehmensinsolvenzen und Werksschließungen belastet. Der Strukturwandel wurde aber erfolgreich bewältigt. Statt Abwanderung und hoher Arbeitslosigkeit entwickeln sich Beschäftigung und Bevölkerung positiv. Die Arbeitslosenquote ist kräftig gesunken, wies im Dezember 2018 mit 5,1 Prozent aber fast das doppelte Niveau des Freistaates auf. Zum Erfolg auf dem Weg zum Dienstleistungsstandort hat auch die seit 1961 auch in Nürnberg beheimatete Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg beigetragen. Heute sind an gut einem Dutzend Hochschulen rund 25.000 Studenten eingeschrieben. Mit der neu gegründeten Technischen Universität Nürnberg im Süden der Stadt, die 2025 ihren Betrieb aufnehmen soll, will Bayern die Bedeutung als Wissenschaftsstandort weiter vorantreiben. Bedeutende Sektoren der Nürnberger Wirtschaft sind IT, Logistik, High-Tech sowie Energie- und Medizintechnik. Wichtig sind auch das Messe- und Kongressgeschehen sowie der Tourismus mit über 6.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner pro Jahr. Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen A3, A6 und A9, ICE-Knoten, Flug- und Binnenhafen am Main-Donau-Kanal hervorragend.

**Die zweitgrößte Stadt in Bayern ist nach vielen Rückschlägen wieder auf Erfolgskurs**

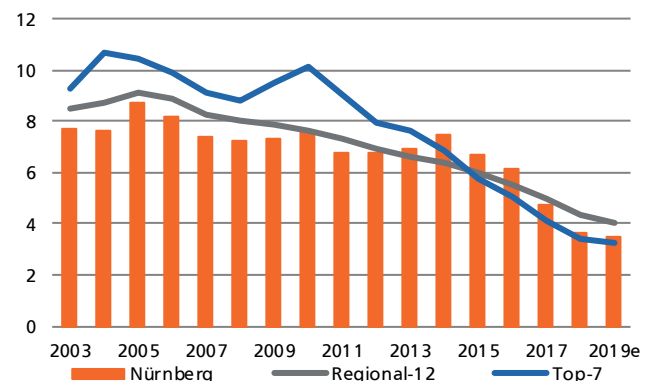
### Büroimmobilien in Nürnberg

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



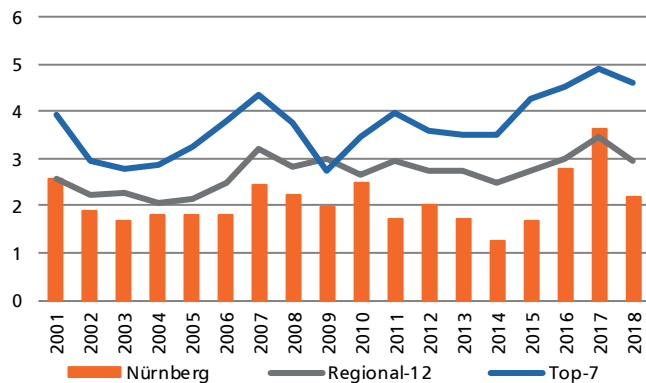
Quelle: bulwienges, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



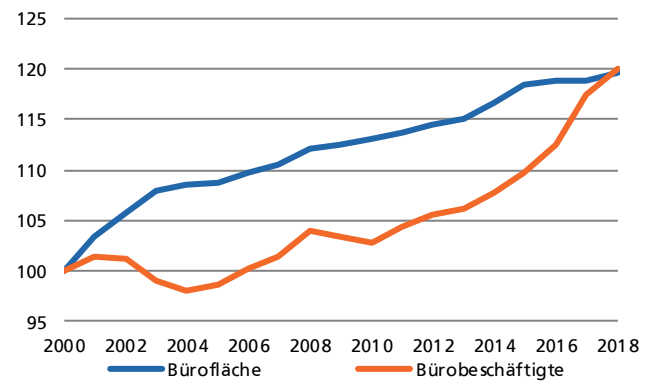
Quelle: bulwienges, Prognose DZ BANK Research

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**



Quelle: bulwiengesa

**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG**



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Nürnberg ist mit 3,6 Millionen Quadratmetern Bürofläche nach Hannover der zweitgrößte deutsche Bürostandort unterhalb der Top-7. Die gute wirtschaftliche Entwicklung sorgt für eine etwa im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren wachsende Bürobeschäftigung. In den zurückliegenden zehn Jahren ist sie um rund 15 Prozent gestiegen. Die Bürofläche hat jedoch nicht einmal halb so stark zugelegt, was sich in der spürbar gesunkenen Leerstandsquote zeigt. Gegenüber 2010 hat sie sich mehr als halbiert auf zuletzt 3,6 Prozent. Die Spitzenmiete ist dank der guten Nachfrage auf ein überdurchschnittliches Niveau von 15 Euro je Quadratmeter gestiegen. Mit einem zehnjährigen Mietplus von über 40 Prozent haben die Büromieten unter allen betrachteten Standorten lediglich in Berlin noch stärker angezogen. Der Büroflächenumsatz ist 2018 nach zwei starken „sechststelligen“ Jahren mit 80.000 Quadratmetern wieder auf ein dem üblichen Marktniveau entsprechenden Wert zurückgegangen. Zum bisherigen Nürnberger Rekordwert von 2017 mit 130.000 Quadratmetern haben allerdings außerordentlich viele großvolumige Abschlüsse – sieben mit jeweils mehr als 5.000 Quadratmetern – beigetragen. 2018 übersprang nur der Abschluss von Design Offices mit 12.400 Quadratmetern diese Marke. Im Tafelhof-Palais auf dem Gelände der ehemaligen Hauptpost, dessen Fertigstellung für 2021 vorgesehen ist, will das Nürnberger Coworking-Unternehmen 500 flexibel vermietete Büroarbeitsplätze anbieten. Der größte Teil des 47.000 Quadratmeter großen Gebäudekomplexes wird von zwei Hotels genutzt werden. Die Spitzenmiete könnte 2019 erneut etwas anziehen. Der Spielraum ist aber wie beim Leerstandsabbau nicht allzu groß, auch weil der Flächenneuzugang mit fast 70.000 Quadratmetern relativ hoch ausfällt.

**Büro: Zweitgrößter deutscher Bürostandort unterhalb der Top-7**

**BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE**

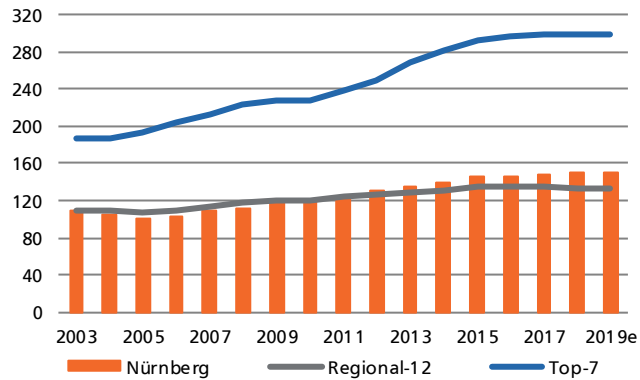
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,2	3,5	3,9	3,8
BIP pro Kopf	in Euro	55.118	56.728	58.649	60.663
Bürobeschäftigte	in Tausend	118,9	124,1	126,8	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,5	4,4	2,2	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	3.604	3.603	3.628	3.660
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,3	0,0	0,7	0,9
Leerstandsquote	in %	6,1	4,7	3,6	3,5
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	13,8 / 7,2	14,2 / 7,5	15,0 / 7,7	15,3 / 7,7
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,2 / 2,9	2,9 / 4,2	5,6 / 2,7	2,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

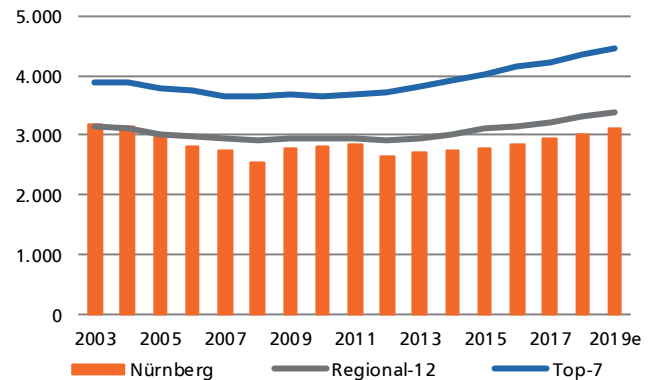
## Handelsimmobilien in Nürnberg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Nürnberg ist der führende Shopping-Standort im nördlichen Bayern mit einem rund 2 Millionen Menschen großen Einzugsgebiet. Die Konkurrenz durch umliegende Städte ist gering, was sich in einer hohen Zentralität von 135 Punkten niederschlägt. Die Kennziffer für Kaufkraft liegt mit 104 Punkten über dem bundesweiten Durchschnitt. Verstärkt wird der Konsum vom hohen Besucheraufkommen in der attraktiven Stadt; jährlich werden mehr als 3 Millionen Übernachtungen gezählt. Die Altstadt bietet eine hohe Verweilqualität und einen Rundlauf in den 1A-Lagen. Die Karolinenstraße weist die höchsten Werte hinsichtlich Passantenfrequenz, Filialisierungsgrad und Spitzenmiete auf. Positiv ist das vielfältige Einzelhandelsangebot. Erweitert werden die Kaufmöglichkeiten vom City-Point, dem einzigen innerstädtischen Shopping-Center. Die Tage des aus den 1950er Jahren stammenden Gebäudes sind aber gezählt, es soll noch in diesem Jahr abgerissen werden. 2022 ist die Eröffnung des besser in die Umgebung eingefügten Neubaus vorgesehen. Das neue Altstadt-Karree soll mit einem Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und Hotel aufwarten. Zwei weitere Shopping-Center – das ältere Franken-Center und das modernisierte Mercado – liegen außerhalb der Innenstadt. Der große Center-Neubau auf dem Quelle-Areal ist dagegen abgesagt, was der Stabilität des Standortes zugutekommen dürfte. Das Gelände hat Sonae Sierra an die Gerchgroup verkauft, die hier neben vielen Wohnungen auch Einzelhandelsflächen, Räume für Start-ups sowie ein Hotel plant. Die Spitzenmiete konnte 2018 gegen Trend leicht auf 150 Euro je Quadratmeter zulegen, womit die Standortstärke unterstrichen wird. Auf dieser Basis erwarten wir im laufenden Jahr ein stabiles Niveau der Spitzenmiete.

**Handel: Top-Einzelhandelsstandort mit großem Einzugsgebiet und hohem Besucheraufkommen**

## HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.078	2.110	2.150	2.193
Arbeitslosenquote	in %	6,6	6,0	5,4	5,2
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	3.760 / 2,7	3.866 / 2,8	3.988 / 3,2	4.113 / 3,1
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.863	2.941	3.028	3.117
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.313	1.314	1.317	1.319
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,57	2,56	2,55	2,55
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	145 / 15,0	147 / 15,0	150 / 15,0	150 / 15,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	1,4 / 0,0	2,0 / 0,0	0,0 / 0,0

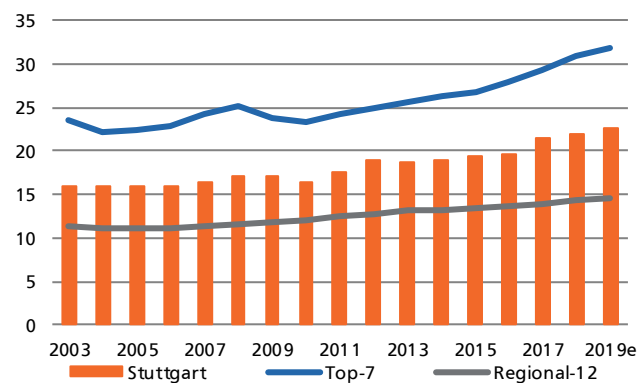
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

## STUTT GART

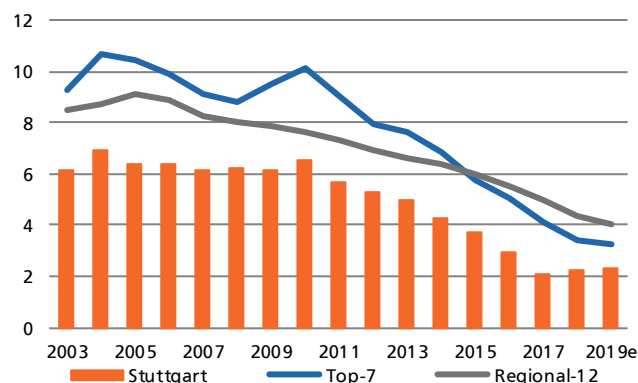
### Büroimmobilien

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Stuttgart ist mit nicht ganz 8 Millionen Quadratmetern der zweitgrößte Bürostandort in Süddeutschland. Aber trotz der hohen wirtschaftlichen Bedeutung tat sich der Stuttgarter Büromarkt lange Zeit schwer, mit den übrigen Top-Standorten Schritt zu halten. Der Abstand ist aber kleiner geworden. So konnte die Spitzenmiete 2017 erstmals die Marke von 20 Euro je Quadratmeter überspringen. Im vergangenen Jahr ging es weiter bergauf bis auf 22 Euro je Quadratmeter. Damit liegt das Stuttgarter Mietniveau nun gleichauf mit Köln. Auch beim Büroflächenumsatz, der bis 2010 meistens unter 200.000 Quadratmetern pro Jahr lag, wurden in den letzten Jahren spürbar höhere Volumina erzielt. 2018 ging der Büroflächenumsatz allerdings auf 213.000 Quadratmeter zurück, wovon allein 50.000 Quadratmeter auf den Bosch Campus entfallen. In der zweiten Jahreshälfte blieben jedoch volumentreibende Großabschlüsse aus. Zudem bremst das knappe Flächenangebot das Vermietungsvolumen. Wie am Wohnungsmarkt sind in Stuttgart aufgrund der Bauflächenknappheit Büroprojekte oft schwer realisierbar. Dennoch konnte der Flächenneuzugang ab 2015 zulegen, was den Flächenmangel aber nicht beheben konnte. Aktuell stehen den Stuttgarter Büroflächennachfragern weniger als 200.000 Quadratmeter Leerstandsfläche zur Verfügung, woraus eine Leerstandsquote von knapp über 2 Prozent resultiert. Daher entfiel 2018 auch in Stuttgart der überwiegende Teil der großen Mietabschlüsse auf Projektentwicklungen. Darunter ist auch hier Design Offices als Anbieter von Coworking-Flächen vertreten. Im laufenden Jahr trauen wir dem Stuttgarter Büromarkt ein weiteres Mietplus bei einer stabilen Leerstandsentwicklung zu.

**Büro: Das knappe Angebot limitiert den Büroflächenumsatz und sorgt für Mietzuwächse**

#### BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

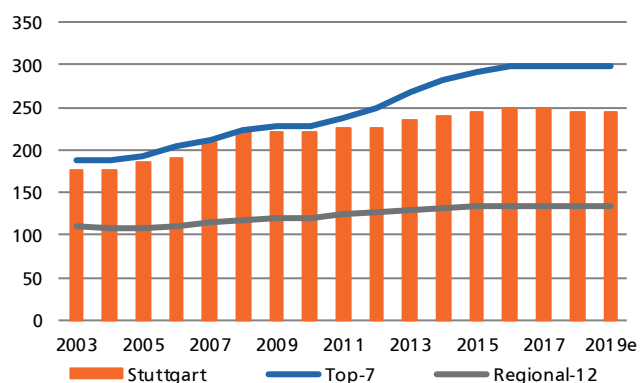
		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
BIP	in % ggü. VJ	3,2	3,5	3,9	3,8
BIP pro Kopf	in Euro	84.674	87.093	90.000	93.053
Bürobeschäftigte	in Tausend	195,7	200,6	205,1	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	0,9	2,5	2,2	-
<b>Angebot</b>					
Bürobestand	in Tausend m <sup>2</sup>	7.682	7.787	7.863	7.970
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	1,4	1,0	1,4
Leerstandsquote	in %	2,9	2,1	2,2	2,3
<b>Miete Büro</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	19,7	21,4	22,0	22,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,1	8,6	2,8	2,3
		8,8	9,1	9,5	9,6
		1,1	3,4	4,4	1,5

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

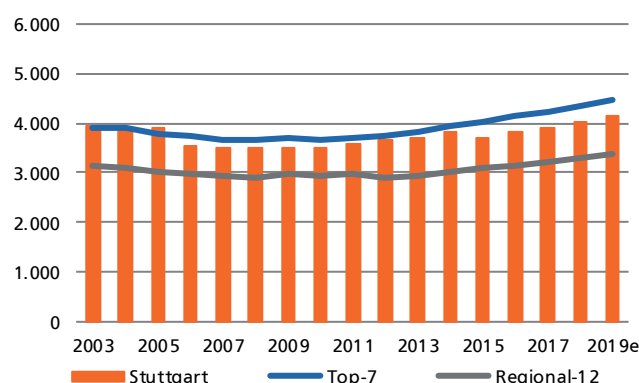
## Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Der Einzelhandel in Stuttgart profitiert von 2,8 Millionen Einwohnern in einem wirtschafts-starken Einzugsgebiet. Das Besucheraufkommen erreicht zwar keine Bestwerte, dennoch hat der Tourismus mit gut 6.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner Gewicht. Die Standortstärke und die Flächenknappheit in der zentralen 1A-Lage Königstraße haben die Entwicklung mehrerer großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte angeschoben, die in der City auf einen Schlag zu einer Verkaufsflächenausweitung um gut 20 Prozent geführt haben. 2014 eröffneten fast zeitgleich an den entgegengesetzten Enden der innerstädtischen Einkaufslagen die Shopping-Center MILANEO und Gerber mit zusammen 60.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Dennoch konnte die Spitzenmiete bis zum Frühjahr 2016 auf 250 Euro noch etwas anziehen. Mit den neuen Centern wuchs nicht nur die Verkaufsfläche, sondern auch die Anziehungskraft der City. Seitdem stagniert die Spitzenmiete aber. Dazu dürfte neben der verhalteneren Flächennachfrage der Retailer auch das im Frühjahr 2017 eröffnete Dorotheen Quartier mit weiteren 10.000 Quadratmetern Shopping-Fläche beigetragen haben, das sich aber positiv auf die Luxuslage Stiftstraße auswirken könnte. Die noch vor einiger Zeit geäußerte Befürchtung, dass der Ausbau der Einzelhandelsfläche die City überfordert, hat sich nicht bestätigt. Die Königstraße konnte ihre Dominanz im Stuttgarter Einzelhandel aufrechterhalten, wozu auch Neueröffnungen wie das Mode-Outlet Saks Off 5th, die zweite Stuttgarter Primark-Filiale sowie ein Uniqlo-Store beigetragen haben. 2018 ist das niederländische Kult-Kaufhaus Hema dazugekommen. Dennoch ist auch im Stuttgarter Einzelhandel Gegenwind spürbar. 2018 gab die Spitzenmiete leicht um 5 Euro auf 245 Euro je Quadratmeter nach. Dieses Niveau dürfte sie im laufenden Jahr beibehalten.

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

## HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2016	2017	2018	2019e
<b>Nachfrage</b>					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.353	2.394	2.443	2.496
Arbeitslosenquote	in %	5,3	4,7	4,2	4,1
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	4.051 / 3,0	4.176 / 3,1	4.319 / 3,4	4.465 / 3,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	3.807	3.907	4.013	4.122
<b>Angebot</b>					
Handelsfläche	in Tausend m <sup>2</sup>	1.064	1.069	1.076	1.083
Handelsfläche	je Einwohner in m <sup>2</sup>	1,70	1,70	1,70	1,70
<b>Miete Einzelhandel</b>					
Top- / Seitenlage	in Euro/m <sup>2</sup>	250 / 15,0	250 / 16,0	245 / 16,0	245 / 16,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,0 / 3,4	0,0 / 6,7	-2,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr



## STANDORTE IM ÜBERBLICK

### BÜROIMMOBILIEN

	Büroflächenbestand Daten 2018			Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup>			Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m <sup>2</sup>	2008 bis 2018 in %	je Büro- beschäf- tigten in m <sup>2</sup>	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e
Augsburg	1.404	6,6	25,0	12,8	13,0	13,2	2,4	1,6	1,5	5,6	5,1	5,2
Bremen	2.668	10,7	24,3	12,8	13,0	13,2	2,4	1,6	1,5	4,2	4,1	3,8
Darmstadt	1.617	9,2	31,2	13,1	13,2	13,3	0,0	0,8	1,0	3,6	3,7	3,5
Dresden	2.636	-1,1	24,2	12,8	13,0	13,2	1,6	1,6	1,7	7,6	6,8	6,0
Essen	3.171	13,5	31,7	15,0	15,0	15,3	3,4	0,0	1,8	6,5	5,0	4,5
Hannover	4.567	5,9	34,9	15,0	15,3	15,6	0,0	2,0	1,8	3,3	3,0	2,7
Karlsruhe	2.420	7,0	27,4	13,4	14,2	14,2	0,8	6,0	0,0	3,3	3,1	3,0
Leipzig	2.768	0,7	27,3	13,0	13,5	13,8	0,0	3,8	2,0	9,9	8,3	7,8
Mainz	1.622	7,8	30,9	13,5	13,9	14,1	3,8	3,0	1,7	3,2	3,0	2,8
Mannheim	2.102	10,0	28,0	15,4	16,2	16,2	1,3	5,2	0,0	4,8	4,8	5,0
Münster	2.227	9,2	29,6	14,4	14,5	14,8	1,4	0,7	2,1	1,8	1,4	1,3
Nürnberg	3.628	6,8	28,6	14,2	15,0	15,3	2,9	5,6	2,0	4,7	3,6	3,5
<b>Oberzentren</b>	2.569	6,9	28,6	13,9	14,3	14,5	1,6	2,7	1,5	4,9	4,3	4,1
<i>Summe</i>	30.829											
Berlin	19.151	5,1	30,8	30,0	33,5	34,7	7,1	11,7	3,5	2,2	1,7	1,9
Düsseldorf	7.598	7,6	35,3	24,5	25,5	26,0	0,0	4,1	2,0	7,1	6,8	6,5
Frankfurt	10.126	3,2	33,6	38,5	39,5	40,5	8,5	2,6	2,5	9,3	7,6	6,8
Hamburg	13.796	7,8	31,0	26,5	27,5	28,0	1,9	3,8	1,8	4,5	3,6	3,2
Köln	7.683	6,8	30,0	21,0	22,0	22,5	0,0	4,8	2,3	4,0	2,8	2,3
München	13.803	4,5	30,9	36,0	37,2	38,0	3,7	3,3	2,2	2,0	1,5	1,6
Stuttgart	7.863	6,5	38,3	21,4	22,0	22,5	8,6	2,8	2,3	2,1	2,2	2,3
<b>Top-Standorte</b>	11.431	5,7	32,1	29,3	30,9	31,7	4,7	5,4	2,5	4,1	3,4	3,2
<i>Summe</i>	80.019											

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

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

## HANDELSIMMOBILIEN

	Handelsfläche Daten 2018			Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup>			Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr			Einzelhandelsumsatz in % ggü. Vorjahr		
	in 1.000 m <sup>2</sup>	2008 bis 2018 in %	pro Kopf in m <sup>2</sup>	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e
Augsburg	958	8,2	3,3	115	115	114	0,0	0,0	-0,9	2,4	2,5	2,5
Bremen	1.585	26,9	2,9	130	130	130	0,0	0,0	0,0	3,7	4,0	3,9
Darmstadt	396	9,2	2,5	100	97	96	2,0	-3,0	-1,0	2,9	2,9	2,8
Dresden	1.079	30,9	2,0	110	107	106	0,0	-2,7	-0,9	3,1	3,4	3,4
Essen	874	18,7	1,5	105	102	100	-2,8	-2,9	-2,0	2,8	3,1	3,1
Hannover	950	7,8	1,8	203	203	200	1,5	0,0	-1,5	3,1	3,3	3,2
Karlsruhe	562	14,4	1,8	106	104	102	-3,6	-1,9	-1,9	2,9	3,1	3,0
Leipzig	716	27,4	1,2	127	125	123	-2,3	-1,6	-1,6	3,2	3,9	4,0
Mainz	512	21,7	2,4	114	110	108	0,0	-3,5	-2,0	3,9	4,1	4,0
Mannheim	837	15,2	2,7	153	150	150	0,0	-2,0	0,0	3,2	3,3	3,2
Münster	633	21,6	2,0	178	178	178	1,7	0,0	0,0	3,6	3,8	3,8
Nürnberg	1.317	10,1	2,6	147	150	150	1,4	2,0	0,0	2,8	3,2	3,1
<b>Oberzentren</b>	868	17,6	2,1	134,7	133,6	132,5	0,0	-0,8	-0,8	3,1	3,4	3,3
<i>Summe</i>	10.420											
Berlin	6.591	18,7	1,8	310	310	310	0,0	0,0	0,0	3,0	3,3	3,3
Düsseldorf	1.265	33,1	2,0	280	282	280	1,8	0,7	-0,7	3,4	3,9	4,0
Frankfurt	1.570	20,2	2,1	300	300	300	0,0	0,0	0,0	3,5	3,6	3,6
Hamburg	3.006	12,1	1,6	285	285	285	0,0	0,0	0,0	4,1	4,3	4,2
Köln	1.410	6,1	1,3	255	255	250	2,0	0,0	-2,0	3,3	3,7	3,8
München	2.132	20,5	1,4	345	345	345	0,0	0,0	0,0	4,0	4,2	4,1
Stuttgart	1.076	13,1	1,7	250	245	245	0,0	-2,0	0,0	3,1	3,4	3,4
<b>Top-Standorte</b>	2.436	17,3	1,7	298,4	298,3	297,9	0,3	0,0	-0,2	3,5	3,8	3,8
<i>Summe</i>	17.051											

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

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

## STRUKTURDATEN 2018

	Einwohner in 1.000	Einwohner 2007-2017 in %	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Einkom- men pro Kopf in Euro/Monat	Arbeitslosenquote in %
Augsburg	294	10,5	14.731	50.185	1.942	5,0
Bremen	570	5,1	30.137	52.872	2.169	9,3
Darmstadt	159	14,3	11.413	71.807	2.163	5,2
Dresden	550	10,8	22.157	40.254	1.887	6,1
Essen	591	3,1	26.277	44.484	1.971	10,6
Hannover	535	6,7	37.170	69.477	2.267	8,2
Karlsruhe	313	10,7	20.854	66.523	2.261	4,1
Leipzig	581	18,6	21.376	36.763	1.738	6,8
Mainz	215	8,6	12.468	57.952	2.138	5,5
Mannheim	310	7,9	20.747	66.925	2.038	4,9
Münster	313	13,9	18.554	59.336	2.213	5,0
Nürnberg	516	6,7	30.247	58.649	2.150	5,4
<b>Oberzentren</b>	412	9,1	22.178	53.795	2.057	6,7
<i>Summe</i>	4.947		266.131			
Berlin	3.619	11,5	137.040	37.867	1.921	8,2
Düsseldorf	617	6,6	53.471	86.626	2.502	6,7
Frankfurt	748	15,4	73.361	98.013	2.170	5,4
Hamburg	1.836	8,7	121.530	66.198	2.368	6,4
Köln	1.084	9,2	68.395	63.112	2.114	7,9
München	1.485	14,0	118.123	79.530	2.762	3,8
Stuttgart	633	10,0	57.005	90.000	2.443	4,2
<b>Top-Standorte</b>	1.432	10,9	89.846	62.748	2.236	6,7
<i>Summe</i>	10.023		628.925			

Quelle: Scope, BA, eigene Berechnungen

Die **Mittelwerte** sind einwohner- beziehungsweise flächengewichtet

---

## GLOSSAR

<b>Büroflächenumsatz</b>	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.
<b>Flächenneuzugang</b>	Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.
<b>Leerstandsquote</b>	Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.
<b>Kaufkraftkennziffer</b>	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.
<b>Nettoanfangsrendite</b>	Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt.
<b>Reg-12/Regional-12</b>	Flächengewichteter Index aus den 12 im Report betrachteten Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.
<b>Spitzenmiete</b>	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.
<b>Top-7</b>	Flächengewichteter Index aus den sieben Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
<b>Zentralitätskennziffer</b>	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(0)40 3334-0

**Standort Münster**

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

**Homepage:** [www.dzhyp.de](http://www.dzhyp.de)

**E-Mail:** [info@dzhyp.de](mailto:info@dzhyp.de)

**Vertreten durch den Vorstand:**

Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Dr. Carsten Düerkop, Manfred Salber

**Generalbevollmächtigte:** Jörg Hermes, Artur Merz, Markus Wirsen

**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](http://www.bvr-institutssicherung.de)  
[www.bvr.de/SE](http://www.bvr.de/SE)

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Julia Jordan, Abteilungsleiterin Kommunikation

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](http://www.dzbank.de/Pflichtangaben).

### 2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

- Europäische Zentralbank - [www.ecb.europa.eu](http://www.ecb.europa.eu)  
Sonnemannstraße 20 in 60314 Frankfurt / Main bzw.
- Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht - [www.bafin.de](http://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](http://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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Wertpapiernebdienstleistungen.  
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

## Hauptsitz Hamburg

Rosenstraße 2  
20095 Hamburg  
Postfach 101446  
20009 Hamburg  
Tel. +49(0)40 3334-0

## Hauptsitz Münster

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

## Regionalzentren

Regionalzentrum Berlin  
Pariser Platz 3  
10117 Berlin  
Tel. +49(0)30 31993-5101

Regionalzentrum Düsseldorf  
Steinstraße 13  
40212 Düsseldorf  
Tel. +49(0)211 220499-10

Regionalzentrum Frankfurt  
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6  
60325 Frankfurt am Main  
Tel. +49(0)69 750676-21

Regionalzentrum Hamburg  
Rosenstraße 2  
20095 Hamburg  
Tel. +49(0)40 3334-3778

Regionalzentrum München  
Türkenstraße 16  
80333 München  
Tel. +49(0)89 512676-10

Regionalzentrum Stuttgart  
Heilbronner Straße 41  
70191 Stuttgart  
Tel. +49(0)711 120938-0

## Institutionelle Kunden

Rosenstraße 2  
20095 Hamburg  
Tel. +49(0)40 3334-2159

Regionalzentrum Berlin  
Friedrichstraße 60  
10117 Berlin  
Tel. +49(0)30 220021-0

Regionalzentrum Düsseldorf  
Ludwig-Erhard-Allee 20  
40227 Düsseldorf  
Tel. +49(0)211 210942-0

Regionalzentrum München  
Brienner Straße 14  
80333 München  
Tel. +49(0)89 4523207-0

Sentmaringer Weg 1  
48151 Münster  
Tel. +49(0)251 4905-4304

## Regionalbüros

Regionalbüro Hannover  
Berliner Allee 5  
30175 Hannover  
Tel. +49(0)511 86643808

Regionalbüro Heidelberg  
Konrad-Adenauer-Straße 87  
69207 Sandhausen  
Tel. +49(0)6224 145151

Regionalbüro Kassel  
Rudolf-Schwander-Straße 1  
34117 Kassel  
Tel. +49(0)561 602935-23

Regionalbüro Leipzig  
Schillerstraße 3  
04109 Leipzig  
Tel. +49(0)341 962822-92

Regionalbüro Mannheim  
Augustaanlage 61  
68165 Mannheim  
Tel. +49(0)621 728727-20

Regionalbüro Münster  
Sentmaringer Weg 1  
48151 Münster  
Tel. +49(0)251 4905-7314

Regionalbüro Nürnberg  
Am Tullnaupark 4  
90402 Nürnberg  
Tel. +49(0)911 94009816

Regionalbüro Schwäbisch Gmünd  
Maiglöckchenweg 12  
73527 Schwäbisch Gmünd  
Tel. +49(0)7171 8077230





**DZ HYP AG**

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

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

**[dzhyp.de](http://dzhyp.de)**