

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Juli 2019

IMMOBILIENMARKT NORDDEUTSCHLAND 2019

Regionale Unterschiede,
einheitlicher Trend: Büro-
und Wohnungsmieten
legen zu

dzhyp.de

INHALT

02 Grußwort

03 Gewerbliche Immobilien in Norddeutschland

- 03 Norddeutschland als Immobilienstandort
- 06 Handel - Marktsituation und Prognose
- 13 Büro – Marktsituation und Prognose
- 21 Wohnimmobilien – Marktsituation und Prognose
- 26 Entwicklung der Mietrendite in Norddeutschland

27 Bremen

- 27 Zweistädtestaat Bremen
- 28 Immobilienstandort Bremen

33 Hamburg – Internationale Hafenmetropole

- 33 Stadtstaat Hamburg
- 34 Immobilienstandort Hamburg

38 Braunschweig, Hannover, Oldenburg und Osnabrück

- 38 Bundesland Niedersachsen
- 39 Immobilienstandort Braunschweig
- 44 Immobilienstandort Hannover
- 49 Immobilienstandort Oldenburg
- 54 Immobilienstandort Osnabrück

59 Kiel und Lübeck

- 59 Bundesland Schleswig-Holstein
- 60 Immobilienstandort Kiel
- 65 Immobilienstandort Lübeck

70 Standorte im Überblick

72 Glossar

73 Impressum

77 Anschriften der DZ HYP/VR WERT

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

als eine der führenden Immobilienbanken in Deutschland untersuchen wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Insbesondere an den regionalen Standorten abseits der sieben einwohnerstärksten Metropolen sind Marktdaten häufig schwer verfügbar. Mit unseren Studien tragen wir zu einer höheren Markttransparenz bei.

Gegenstand vorliegenden Berichts ist zum dritten Mal die Entwicklung der Marktsegmente Einzelhandel, Büro und Wohnen am Top-Standort Hamburg sowie in sieben norddeutschen regionalen Zentren. Im Einzelnen sind dies neben Bremen die Städte Braunschweig, Hannover, Oldenburg und Osnabrück in Niedersachsen sowie Kiel und Lübeck in Schleswig-Holstein. Die Wirtschaftskraft der maritim geprägten Hansestädte unterscheidet sich mitunter spürbar von den niedersächsischen Standorten, an denen Fahrzeugbau, Dienstleistungen und die öffentliche Verwaltung eine große Rolle spielen. Auch die Immobilienmärkte zeigen eine heterogene Entwicklung auf, folgen jedoch insgesamt dem Trend steigender Büro- und Wohnungsmieten und stagnierender bis leicht sinkender Mieten im Einzelhandel. Das durchschnittliche Niveau der Mieten liegt dabei sowohl am Top-Standort Hamburg als auch in allen betrachteten regionalen Zentren leicht unter bundesweiten Vergleichswerten. Überdurchschnittlich verlief hingegen die Entwicklung der Renditen. In den Segmenten Büro und Einzelhandel liegen die anfänglichen Mietrenditen mit Ausnahme von Hamburg und Hannover über den Vergleichswerten.

Die vorliegende Publikation ist Teil unserer Fachthemenreihe und ergänzt die jeweils im Frühjahr und Herbst erscheinenden Berichte „Regionale Immobilienzentren“ und „Immobilienmarkt Deutschland“. Hinzu kommen regelmäßig Studien über die Entwicklung in einzelnen Bundesländern.

Alle bislang veröffentlichten Marktberichte der DZ HYP stehen Ihnen auf unserer Website unter www.dzhyp.de/ueber-uns/markt-research zum Download zur Verfügung. Printexemplare können bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Henrik Dige
Leiter Gewerbekunden Mittelstand & Verbund
Regionalzentrum Hamburg

DZ HYP

Juli 2019



Hans Henrik Dige

GEWERBLICHE IMMOBILIEN IN NORDDEUTSCHLAND

Norddeutschland als Immobilienstandort

Nördlich von Hannover nimmt die Großstadtdichte sichtbar ab. Im ausgedehnten „platten Land“ – bis zur dänischen Grenze sind es fast 300 Kilometer – liegen neben Hamburg und Bremen lediglich vier Städte, die die Großstadtgrenze von 100.000 Einwohnern deutlich überschreiten. Das sind Kiel, Lübeck und Oldenburg sowie Rostock, das jedoch nicht in diesem, sondern in unserem Marktbericht Ostdeutschland enthalten ist. Außer den sechs norddeutschen Städten betrachten wir noch Braunschweig und Osnabrück, die etwa auf der Höhe von Hannover liegen. Damit bildet unser Marktbericht die heterogene Wirtschaftsstruktur der Region gut ab. Die Metropole Hamburg ragt als zweitgrößte Stadt in Deutschland weit heraus. Dazu kommen das hochverschuldete Bremen als kleinstes deutsches Bundesland sowie die beiden Flächenländer Niedersachsen und Schleswig-Holstein, die abgesehen von den betrachteten Wirtschaftszentren eher strukturschwach ausfallen.

Ebenso heterogen wie die gesamte Region präsentieren sich die acht Städte als Immobilienstandorte. Das betrifft zunächst die wirtschaftliche Ausrichtung. Während in Bremen, Hamburg, Kiel und Lübeck die maritime Wirtschaft einen hohen Stellenwert innehat, sind die vier niedersächsischen Städte stärker von Fahrzeugbau, Dienstleistungen und von der öffentlichen Verwaltung gekennzeichnet. Letzteres muss kein Wachstumshemmnis sein. So wächst die Einwohnerzahl der „Beamtenstadt“ Oldenburg fast so schnell wie die von Hamburg. Nicht viel langsamer legt auch die Bevölkerung in Osnabrück, Hannover und Kiel zu. Große Abweichungen zeigen sich bei der Arbeitslosigkeit, die trotz aller Unterschiede überall erfreulich gesunken ist. Höhere Arbeitslosenquoten finden sich vor allem in Bremen, Hannover, Kiel und Lübeck. Am besten schneidet Braunschweig ab. Die Entwicklung aller Städte hat durch die ansässigen Universitäten von Forschung und Wissenschaft profitiert.

Am Immobilienmarkt haben wir die drei Segmente Handel, Büro und Wohnen untersucht. Hier offenbart sich die teilweise schwächere Wirtschaftskraft. Denn in allen drei Segmenten sind die Mieten in den zurückliegenden zehn Jahren etwas langsamer als im bundesweiten Vergleich gestiegen. Das gilt sowohl für Hamburg als auch für die sieben Oberzentren. Auch bei der Miethöhe – die Spitzenmiete für Handel und Büro sowie die durchschnittliche Wohnungserstbezugsmiete – liegt das Niveau durchweg unter den bundesweiten Vergleichswerten. Der Abstand ist aber nicht allzu groß.

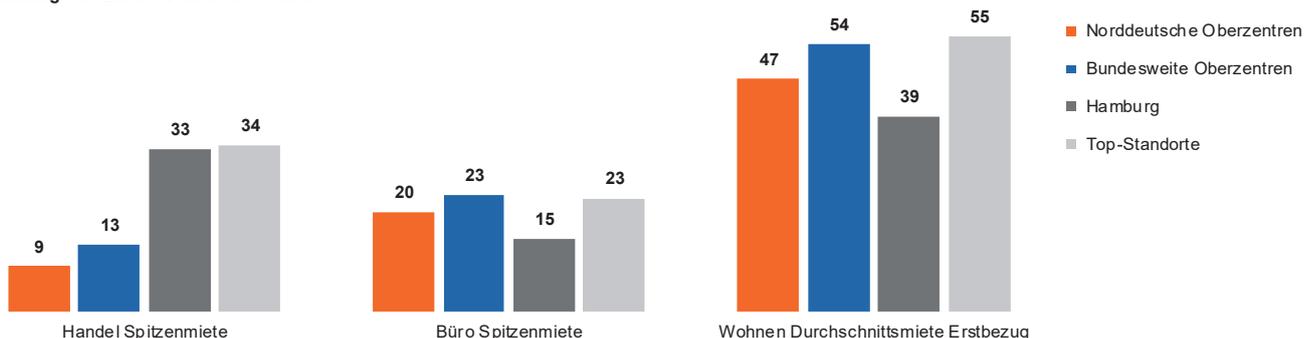
Die Zahl großer Immobilienstandorte in Norddeutschland ist übersichtlich

Standorte sind hinsichtlich wirtschaftlicher Ausrichtung, Arbeitsmarkt und Demografie heterogen

Handel, Büro, Wohnen – Mietdynamik verfehlt in Norddeutschland den bundesweiten Durchschnitt

MIETE N FÜR HANDEL, WOHNEN UND BÜRO IN NORDDEUTSCHLAND SIND VON 2008 BIS 2018 DURCHWEG ETWAS LANGSAMER GESTIEGEN

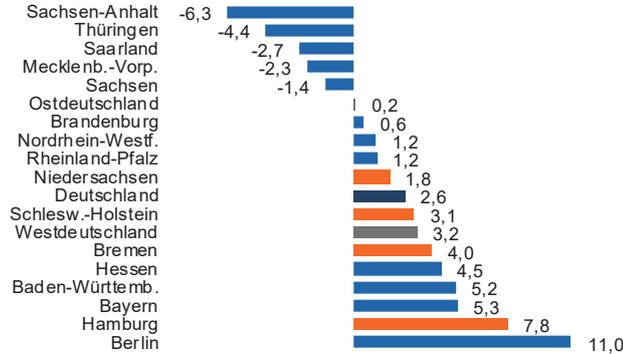
Mietanstieg von 2008 bis 2018 in Prozent



Quelle: bulwiengesa

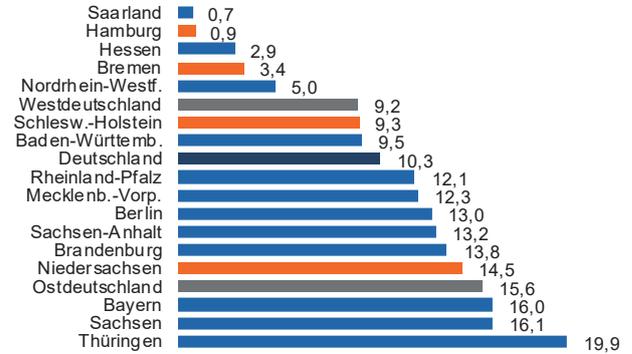
Norddeutschland: Demografie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt im Vergleich

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
VERÄNDERUNG IN PROZENT VON 2008 BIS 2018



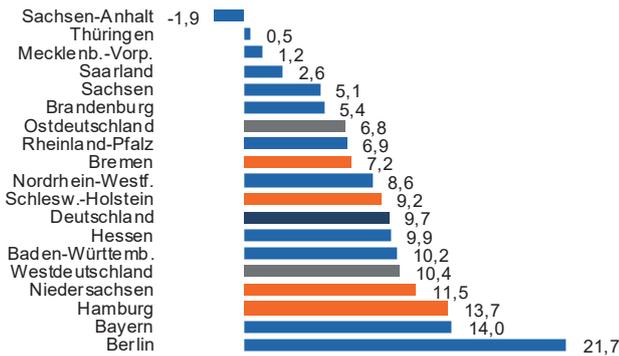
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

REALES BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER
VERÄNDERUNG IN PROZENT VON 2008 BIS 2018



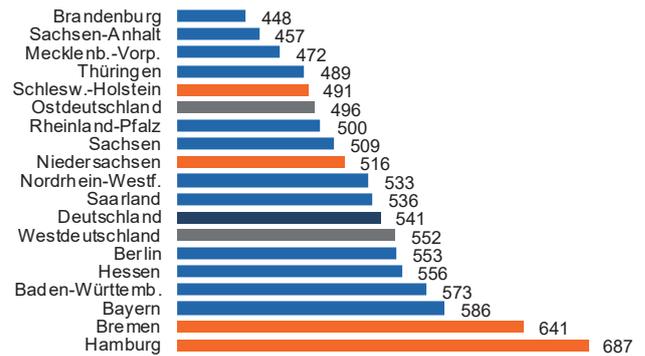
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

ANZAHL DER ERWERBSTÄTIGEN
VERÄNDERUNG IN PROZENT VON 2008 BIS 2018



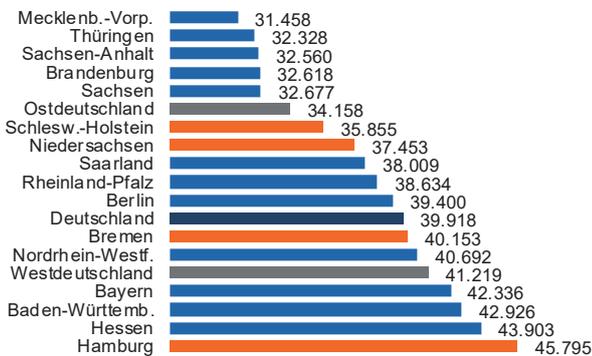
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

ANZAHL DER ERWERBSTÄTIGEN
JE 1.000 EINWOHNER



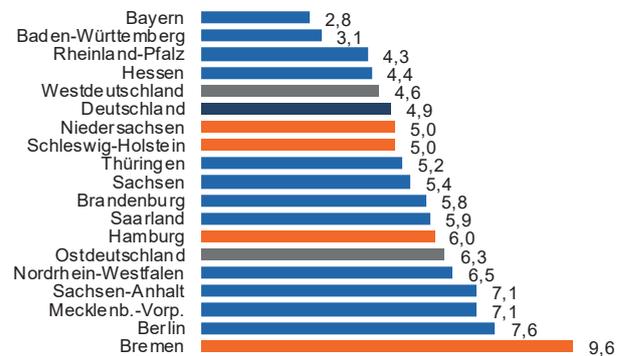
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

BRUTTOLÖHNE UND -GEHÄLTER (INLAND) JE ARBEITNEHMER
IN EURO OHNE MARGINAL BESCHÄFTIGTE



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

ARBEITSLOSIGKEIT
ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT (APRIL 2019)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Dagegen fallen die anfänglichen Mietrenditen meist etwas höher beziehungsweise die Mehrfamilienhausvervielfacher in Norddeutschland meist etwas niedriger als in Deutschland insgesamt aus. Das gilt jedoch nicht für Hamburg und Hannover,

Abgesehen von Hamburg und Hannover fallen Renditen etwas überdurchschnittlich aus

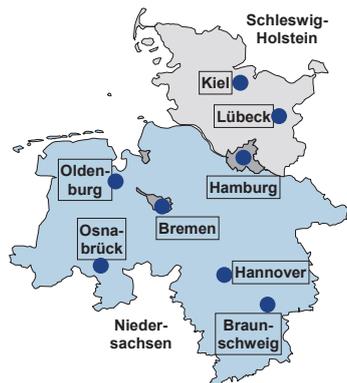
dessen Immobilienmarkt unter den B-Standorten hinsichtlich Miethöhe und Marktgröße herausragt. In den beiden Städten sind durch das hohe Investoreninteresse keine überdurchschnittlichen Ertragsaussichten realisierbar.

Insgesamt leben an den acht Standorten 4 Millionen Menschen, 30 Prozent der Bevölkerung der vier Bundesländer. Fast die Hälfte davon wohnt in Hamburg. Im Einzelhandel decken die betrachteten Standorte ebenfalls rund 30 Prozent der Einzelhandelsflächen ab. Durch unseren Fokus auf innerstädtische 1A-Lagen dürfte mit den acht Städten im Marktbericht allerdings der größte Teil der für Investoren relevanten Standorte erfasst sein. Am größten ist die Konzentration im Bürobereich. Kumuliert umfassen die relevanten norddeutschen Büromärkte in den Mittel- und Großstädten rund 30,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche, von denen sich fast 80 Prozent in den acht Standorten im Marktbericht befinden.

Hohe relevante Marktabdeckung bei Büro und Handel

Die Entwicklung im Einzelhandel ist ab Seite 6 dargestellt. Der Büromarkt folgt ab Seite 13 vor dem Wohnungsmarkt ab Seite 21. Im Anschluss daran werden ab Seite 27 die einzelnen Standorte analysiert. Auf den Seiten 70 und 71 sind wesentliche Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

ANALYSIERTE IMMOBILIENSTANDORTE



Quelle: DZ BANK AG

PROFIL DER STANDORTE IM BERICHT (DATEN FÜR 2018)

Regionen / Städte	Einwohner	Haushalte	Verfügb. Einkommen	Arbeitslosenquote	BIP pro Kopf	Beschäftigte		Verarbeiten- des Gewerbe	Einzelhandelsfläche	Büro-fläche	Wohnungsbestand
	in Tausend	in Tausend	mtl. in Euro	in %	in Euro	in Tausend	in % der Einwohner	Anteil Beschäftigte in %	in Tausend m ²	in Tausend m ²	in Tausend
Hamburg	1.834	1.066	2.357	6,3	67.204	1.261	68,7	8,2	3.006	13.750	944
Braunschweig	248	145	2.196	5,3	46.399	167	67,3	13,2	730	1.293	140
Bremen	567	322	2.190	9,3	53.051	362	63,9	13,8	1.573	2.660	301
Hannover	535	327	2.272	8,0	64.024	431	80,5	10,0	950	4.506	295
Kiel	248	142	1.965	8,2	48.607	174	70,4	7,8	528	1.425	134
Lübeck	217	127	1.974	7,8	40.225	128	59,3	12,6	814	847	116
Oldenburg	167	92	1.928	6,5	46.491	118	70,6	4,6	549	923	94
Osnabrück	164	91	2.100	7,0	52.417	130	78,9	9,8	536	922	89
Städte ohne Hamburg (NDL-Oberzentren)	2.146	1.246	2.119	7,8	52.652	1.510	70,4	10,8	5.681	12.576	1.170
Alle Standorte	3.980	2.312	2.201	7,3	59.358	2.771	69,6	9,6	8.686	26.326	2.114
Regional-12	4.947	2.760	2.057	6,7	53.779	3.397	68,7	10,7	10.420	30.829	2.630
Top-7	10.023	5.747	2.235	6,7	62.729	6.787	67,7	7,9	17.051	80.019	5.296

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg

Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

NDL-Oberzentren bezeichnet in den Grafiken im Bericht den Index der norddeutschen Oberzentren ohne Hamburg

Quelle: bulwiengesa, Scope

Handel - Marktsituation und Prognose

Die Lage im Einzelhandel ist trotz des bislang robusten wirtschaftlichen Umfelds schwierig. Ein Beleg dafür ist der im vergangenen Jahr vollzogene Zusammenschluss der beiden Kaufhausketten Karstadt und Kaufhof. Während Kaufhäuser in ihren Glanzzeiten das Rückgrat des innerstädtischen Handels darstellten, macht der neu geschaffene „Einzelhandelsgigant“ mit 5 Milliarden Euro heute nur noch rund 1 Prozent des deutschen Einzelhandelsumsatzes aus. Ein anderer Beleg ist die Spitzenmiete in den 1A-Lagen, die 2018 an nicht wenigen Shopping-Standorten sank. Die Vermarktung von Einzelhandelsflächen ist schwieriger geworden, was sich an längeren Vermarktungszeiträumen und an wachsenden Leerständen zeigt.

Eine Ursache ist der vom wachsenden E-Commerce ausgehende Gegenwind, der dem stationären Einzelhandel immer schärfer entgegenbläst. Ein weiterer Grund ist das lahrende Geschäft mit Mode als Fundament des innerstädtischen Handels. Trotz kräftig steigender Einkommen gaben die Deutschen 2018 rund 1 Prozent weniger für Kleidung als im Jahr zuvor aus. Bei Schuhen ging der Umsatz sogar um fast 4 Prozent zurück. Das spüren nicht nur traditionelle Modeketten wie Adler, Esprit, H&M oder das inzwischen insolvente Modehaus Gerry Weber. Auch die bei jungen Leuten angesagte irische Kette Primark ist unter Druck gekommen und will die Filialgröße reduzieren. Das erst vor zwei Jahren nach Deutschland gekommene Mode-Outlet Saks off 5th gibt sogar komplett auf – Ende Juni sollen die acht deutschen Standorte schließen.

Im laufenden Jahr sieht es für die Einzelhändler in 1A-Lagen und in den Einkaufszentren nicht besser aus. Der langsamer laufende Konjunkturmotor ist dafür aber nur eingeschränkt verantwortlich, auch wenn sich die Beschäftigten in exportlastigen Unternehmen um die Sicherheit ihrer Arbeitsplätze sorgen dürften. Denn insgesamt ist die Lage am Arbeitsmarkt nach wie vor günstig. Vielmehr verschieben sich die Präferenzen der Kunden in Richtung Erlebnis und Freizeitgestaltung: Aktivitäten wie Bummeln und Essen gewinnen gegenüber dem Kaufen an Bedeutung.

Marktumfeld für den Einzelhandel

Der Aufschwung in Deutschland hat sich spürbar verlangsamt. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum, das zwischen 2014 und 2017 bei rund 2 Prozent lag, hat sich 2018 auf 1,4 Prozent reduziert. Im laufenden Jahr dürfte es auf deutlich unter 1 Prozent zurückgehen. Dazu kommen viele politische Krisenherde

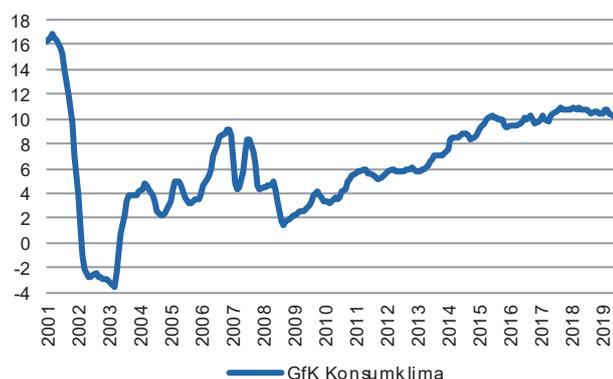
Der Einzelhandel hat mit Gegenwind zu kämpfen

Der E-Commerce, aber auch die rückläufigen Umsätze mit Mode bremsen den Handel

Im laufenden Jahr werden die Aussichten nicht besser, trotz der guten Lage am Arbeitsmarkt

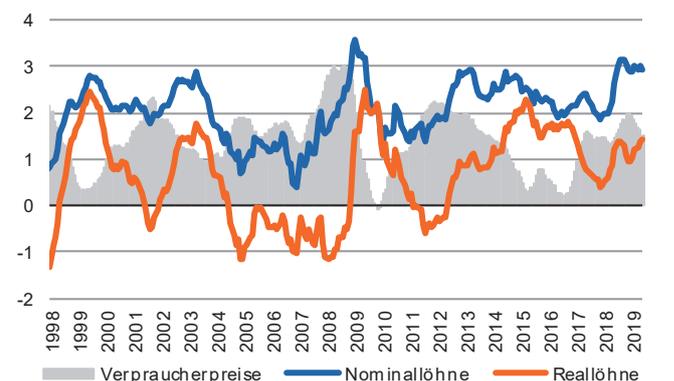
Der Aufschwung wird langsamer, die wirtschaftliche Unsicherheit wächst

DAS KONSUMKLIMA STAGNIERT TROTZ GEGENWIND FÜR DIE WIRTSCHAFT AUF HOHEM NIVEAU



Quelle: GfK

HOHE ARBEITSNACHFRAGE SORGT FÜR STEIGENDE EINKOMMEN GGÜ. VORJAHR IN PROZENT (6-MONATS-DURCHSCHNITT)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Thomson Reuters

wie der Brexit oder der Handelsstreit China-USA. Das Konsumentenvertrauen leidet darunter aber kaum. Seit 2017 bewegt es sich recht stabil auf hohem Niveau, ohne dass der Konsum davon profitieren kann. Vielmehr nutzen die Haushalte Einkommenszuwächse trotz Zinstief vermehrt zum Sparen. Erstmals seit 2010 ist die Sparquote auf über 10 Prozent gestiegen, nachdem sie 2013 auf unter 9 Prozent sank.

Dabei sind die Voraussetzungen für hohe Konsumausgaben gut. Die Zahl der Erwerbstätigen wuchs lange Zeit um gut eine halbe Million pro Jahr. Anfang 2019 waren am deutschen Arbeitsmarkt rund 45 Millionen Menschen beruflich aktiv. Die Arbeitslosenquote sank auf 5 Prozent, einem seit Jahrzehnten nicht gekannten Tiefstand. In diesem Umfeld konnten die Gewerkschaften kräftige Lohnzuwächse durchsetzen. Nachdem die Renten 2018 erneut spürbar mit einem Plus von über 3 Prozent zulegen konnten, gibt es für die Ruheständler im laufenden Jahr zum 1. Juli erneut ein kräftiges Plus von 3,2 Prozent in West- und 3,9 Prozent in Ostdeutschland. Allerdings fallen die realen Einkommenszuwächse aufgrund der gestiegenen Inflationsrate nicht mehr ganz so hoch wie in den Vorjahren aus.

Nach den Zahlen des Einzelhandelsverbands HDE legte der Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018 um 2,5 Prozent auf 527 Milliarden Euro zu. Damit ist das Plus trotz der guten Einkommensentwicklung spürbar kleiner als in den drei Vorjahren mit einem durchschnittlichen Zuwachs von fast 4 Prozent ausgefallen. Etwa 0,3 Prozent des Wachstums gehen zudem auf das Konto der wachsenden Bevölkerung. Möglicherweise wird der moderate Zuwachs des Konsums auch durch eine gewisse Sättigung der Haushalte verursacht. Schließlich hat sich das Konsumvolumen spürbar ausgeweitet. Heute liegt der nominale Einzelhandelsumsatz fast ein Viertel – rund 100 Milliarden Euro – oberhalb des Niveaus, das in der Stagnationsphase des Handels von 2000 bis 2010 erreicht wurde. Bereinigt um die Preis- und Einwohnerentwicklung ist der Einzelhandelsumsatz seit 2010 um rund 10 Prozent gewachsen.

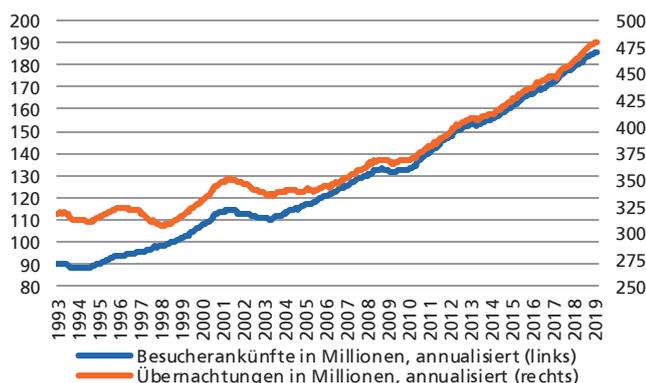
Die Schwäche des Einzelhandels tritt mit Blick auf die gestiegene Inflationsrate noch deutlicher zutage. Das gilt vor allem für den stationären Handel, weil ein nennenswerter Teil des Umsatzwachstums dem mit fast 10 Prozent jährlich wachsenden Online-Shopping geschuldet ist. Auf E-Commerce entfallen inzwischen über 53 Milliarden Euro, ein Zehntel des gesamten Einzelhandelsumsatzes. Das nominale Wachstum im stationären Handel hat sich dadurch 2018 auf 1,8 Prozent verlangsamt. Nach Abzug der im vergangenen Jahr auf fast 2 Prozent gestiegenen Teuerungsrate sind die realen Umsätze im stationären Einzelhandel sogar minimal gesunken.

Die Basis für hohen Konsum ist mit kräftig steigenden Einkommen und Renten intakt

Das Wachstum im Einzelhandel hat sich auf etwas mehr als 2 Prozent verlangsamt

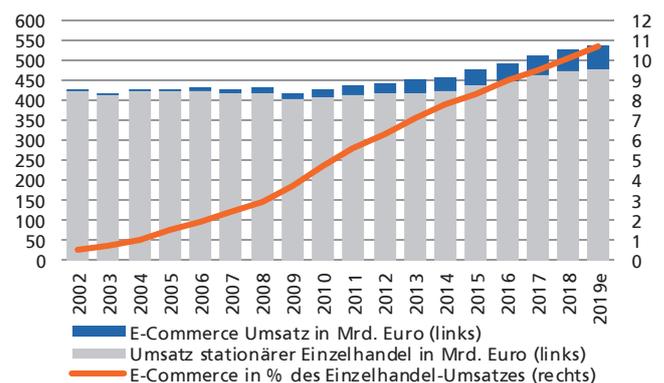
Real ist der Umsatz im stationären Einzelhandel 2018 leicht gesunken

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



Quelle: Statistisches Bundesamt

VOM WACHSTUM DER EINZELHANDELSUMSÄTZE BLEIBT FÜR DEN STATIONÄREN HANDEL NUR WENIG ÜBRIG



Quelle: HDE

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 Mode die wichtigste Produktkategorie des innerstädtischen Handels betrifft. Vergleichsweise besser sieht es für Städte aus, die mit kräftig wachsenden Einwohner- oder Touristenzahlen die schwindenden Umsätze bremsen oder ausgleichen können.

Auch wenn in der Innenstadt weniger gekauft wird – das Bummeln in der City bleibt eine 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.

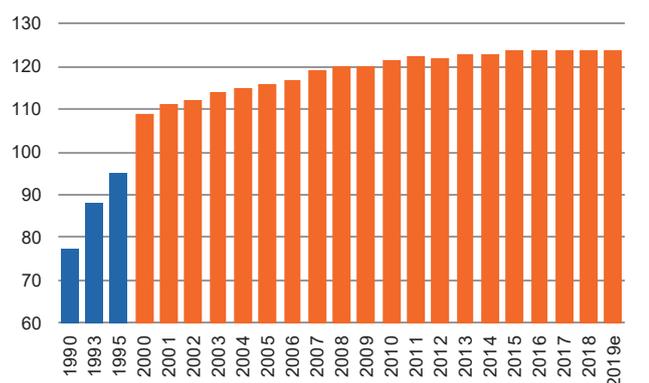
Das führt aber nicht zu einem Einbruch bei der innerstädtischen Flächennachfrage. Schließlich sind die besten Lagen nicht nur für klassische Retailer, sondern auch für andere Flächennutzer interessant. Dazu zählen Supermärkte und Drogerien, die Gastronomie, insbesondere Systemgastronomie, aber auch Fitnessstudios. In der Zukunft könnte auch IKEA dazukommen, dessen große Filialen sich zumeist in der Peripherie befinden und damit für junge Städter ohne Auto schwer zu erreichen sind. Der schwedische Möbelhausgigant hat als Reaktion das innerstädtische Konzept „Touchpoints“ entwickelt, das weltweit in 30 Städten getestet werden soll. Zudem fragen Online-Konzepte wie der „Internet-Optiker“ Mister Spex Verkaufsflächen nach, um Kunden neben dem Online-Shop über das klassische Filialgeschäft zu erreichen. Innerstädtische Shopping-Flächen können aber auch für Büros, etwa von den Anbietern von Coworking-Flächen, 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

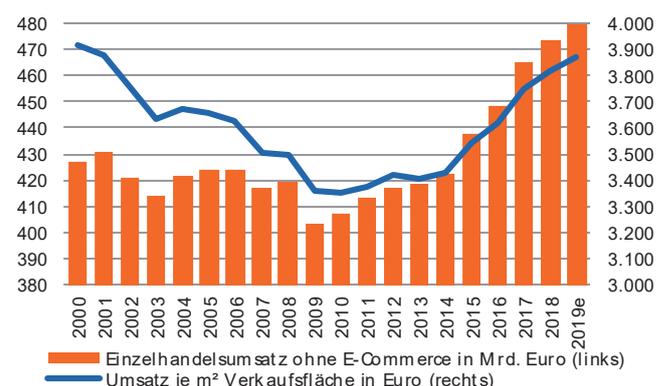
Innerstädtische Flächen dürften auch weiterhin gefragt bleiben

DAS VERKAUFSFLÄCHENWACHSTUM IST ZUM HALTEN GEKOMMEN
EINZELHANDELSFLÄCHE IN DEUTSCHLAND IN MILLIONEN M²



Quelle: HDE, DZ BANK

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



Quelle: HDE, DZ BANK

Das Online-Shopping und die abflauende Konjunktur sind nicht die einzigen Herausforderungen für den stationären Einzelhandel. Mit den rapide steigenden Immobilienkaufpreisen und Wohnungsmieten wächst gerade in den Großstädten der Anteil des Einkommens, der für Wohnungskosten aufgewendet werden muss. Entsprechend wird der Spielraum für Konsumausgaben kleiner. In den kommenden Jahren könnte die Demografie als weitere Belastung hinzukommen. Mit dem Ruhestand der „Babyboomer“ steigt die Zahl von Rentnern und Pensionären, während die der Erwerbstätigen zurückgeht. Angesichts sinkender Einkommen im Ruhestand könnte sich auch

Steigende Wohnungskosten und die Alterung der Gesellschaft könnten den Handel bremsen

die Alterung der Gesellschaft dämpfend auf den Konsum auswirken. In diesem Zusammenhang dürfte sich auch das Einkaufsverhalten ändern, weil etwa die abnehmende Mobilität der Älteren den Besuch in der Innenstadt erschwert.

Mit Blick auf die zusammengenommen eher geringen Wachstumsaussichten für den stationären Einzelhandel ist es erfreulich, dass die Verkaufsfläche nicht weiter zu legt. Seit 2015 stagniert sie bei rund 124 Millionen Quadratmetern. Dank der gleichzeitig wachsenden Umsätze im stationären Handel ist der rechnerische Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche im landesweiten Durchschnitt auf über 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. Inflationbereinigt ist der Abstand noch größer. Denn die Verbraucherpreise sind seitdem um etwa 30 Prozent gestiegen, sodass heute real betrachtet nicht einmal 70 Prozent der damaligen Flächenproduktivität erreicht werden.

Einzelhandelsstandorte in Norddeutschland

Als einziger Top-Standort in Norddeutschland ist Hamburg unangefochten die führende Einkaufsstadt im Norden. Mit Blick auf die Spitzenmiete reicht Hamburg allerdings nicht ganz an den Durchschnitt der sieben Top-Standorte heran. Das deutet darauf hin, dass die zweitgrößte deutsche Stadt mit ihren knapp zwei Millionen Einwohnern und ihrer Internationalität ihr Potenzial nicht voll ausschöpft. Eine mögliche Ursache ist das für einen Einzelhandelsstandort beschränkte Verkaufsflächenangebot in der Innenstadt. Hier befinden sich lediglich 13 Prozent der gesamten Hamburger Verkaufsfläche.

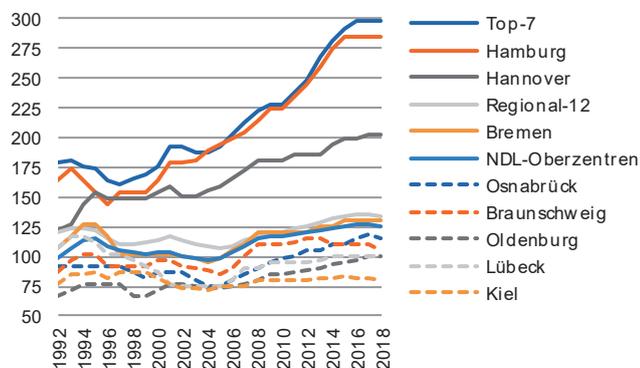
Hannover, die norddeutsche Nummer zwei unter den Einzelhandelsstandorten, kann dagegen als heimliche Siegerin gelten. Die City des oft unterschätzten Hannovers zählt zur Top-10 der teuersten deutschen Shopping-Standorte. Die hohe Attraktivität der verschiedenen 1A-Lagen und dem flankierenden Shopping-Center Ernst-August-Galerie macht den Standort für Retailer zur ersten Wahl. Mit einer Spitzenmiete von rund 200 Euro je Quadratmeter ist unterhalb der Top-Standorte nur Dortmund noch ein wenig teurer. Das Mietniveau liegt rund 50 Prozent über dem Durchschnitt bundesweiter Oberzentren.

Die Flächenproduktivität konnte sich ein gutes Stück erholen

Hamburg ist als einziger norddeutscher Top-Standort der führende Einzelhandelsstandort im Norden

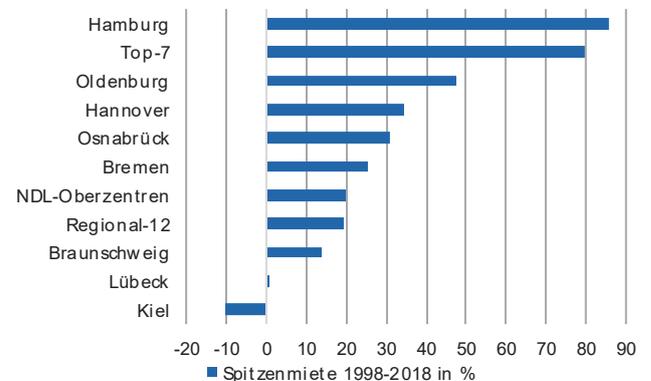
Hannover ist die Nummer 2 mit einer für ein Oberzentrum enorm hohen Handelsmiete

HANNOVER IST EINER DER TEUERSTEN EINZELHANDELSTANDORTE UNTERHALB DER TOP-7
EINZELHANDELS-SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa

IN KIEL UND LÜBECK HAT SICH DIE EINZELHANDELSMIETE SCHWACH ENTWICKELT
EINZELHANDELS-SPITZENMIETE VON 1998 BIS 2018 IN %



Quelle: bulwiengesa

Ebenfalls erfolgreiche Einzelhandelsstandorte sind Oldenburg und Osnabrück, die bezogen auf die Einwohnerzahl kleinsten Städte in diesem Marktbericht. Die beiden Städte glänzen durch eine überdurchschnittlich positive Mietentwicklung. Das gilt sowohl für den in der rechten Grafik auf der vorigen Seite dargestellten Zeitraum von 20 Jahren als auch für die jüngere Vergangenheit. Neben den attraktiven Innenstädten und dem breiten Angebot profitieren die beiden Standorte von ihrem kräftigen Bevölkerungszuwachs, das den Gegenwind durch den stark wachsenden E-Commerce abschwächt.

Oldenburg und Osnabrück haben sich ebenfalls als Handelsstandorte gut entwickelt

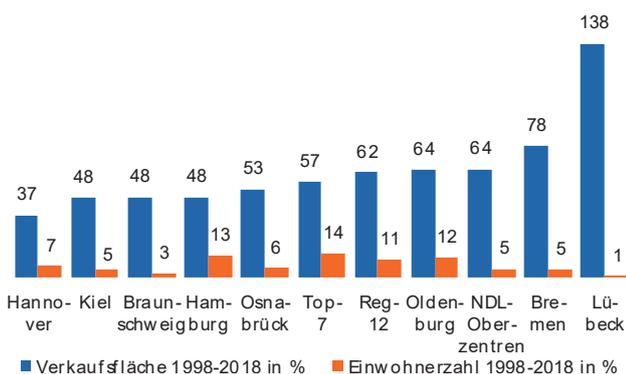
Die langfristig schlechteste Performance der Spitzenmiete zeigen die beiden schleswig-holsteinischen Großstädte Kiel und Lübeck. In Lübeck ist die nominale Spitzenmiete heute genauso hoch wie vor 20 Jahren. In Kiel ist die aktuelle Miete sogar noch 10 Prozent niedriger als am Ende der 1990er Jahre. Angesichts der inflationsbedingten Teuerung von rund 35 Prozent in diesem Zeitraum wird die schwache Mietentwicklung – real ist die Miete um über ein Drittel gesunken – noch deutlicher. Belastungsfaktoren an beiden Standorten sind periphere Einkaufszentren und Fachmarkttagglomerationen. Ähnlich sieht es in Bremen aus. Die Spitzenmiete der Hansestadt mit ihrer attraktiven City und dem UNESCO-Welterbe-Bonus hat sich sichtbar schlechter als die im 120 Kilometer entfernten Hannover entwickelt.

Kiel und Lübeck leiden unter schwacher Kaufkraft und peripheren Centern

Auch wenn das Ziel, zusätzliche Käufer aus dem Umland anzuziehen, erreicht wird – die meist großflächigen und gut erreichbaren Einkaufsalternativen bedeuten eine erhebliche Konkurrenz für den innerstädtischen Handel. In Kombination mit den wachsenden Umsatzeinbußen durch das Online-Shopping resultieren daraus erhebliche Belastungen für den innerstädtischen Handel. Typische Zeichen für ein allmählich schwindendes Einkaufsvolumen sind zunehmende Leerstände in Nebenlagen, eine steigende Zahl an „Billig-Läden“ und eine rückläufige Ausdehnung der 1A-Lagen. Die Städte – wie Bremen und Kiel – bemühen sich jedoch, die Attraktivität in der City mit umfassenden Maßnahmen nachhaltig zu steigern.

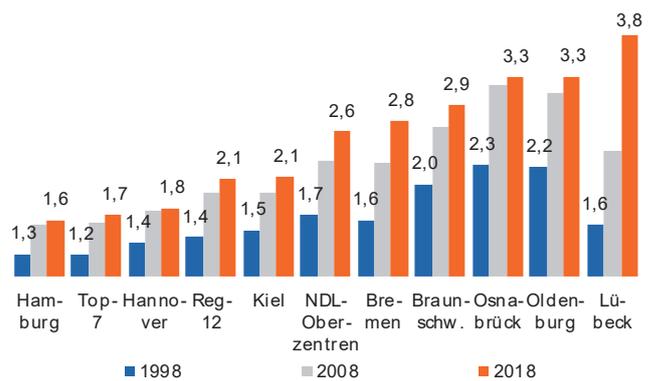
Leerstände, Billig-Shops und eine rückläufige Ausdehnung der 1A-Lagen macht die Schwierigkeiten im Handel sichtbar

DAS WACHSTUM VON VERKAUFSFLÄCHE UND EINWOHNERZAHL KLAFFT WEIT AUSEINANDER



Quelle: Scope

DIE VERKAUFSFLÄCHE JE EINWOHNER WEIST EINE GROSSE BANDBREITE AUF



Quelle: Scope

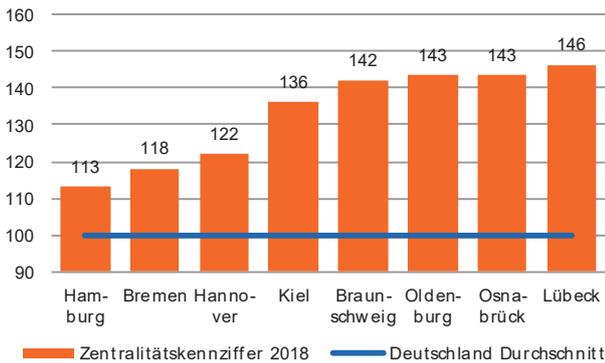
An allen betrachteten Standorten ist die Verkaufsfläche kräftig und zudem deutlich schneller als die Einwohnerzahl gewachsen. Das Ausmaß ist allerdings unterschiedlich. Es ist sicher kein Zufall, dass die Standorte Hamburg, Hannover und Oldenburg mit ihrer überdurchschnittlich günstigen Marktwicklung ein nur moderates Flächenplus wie in Hannover beziehungsweise ein ausgeprägtes Einwohnerwachstum wie in Hamburg und Oldenburg aufweisen.

Verkaufsfläche ist kräftig, regional aber unterschiedlich gewachsen

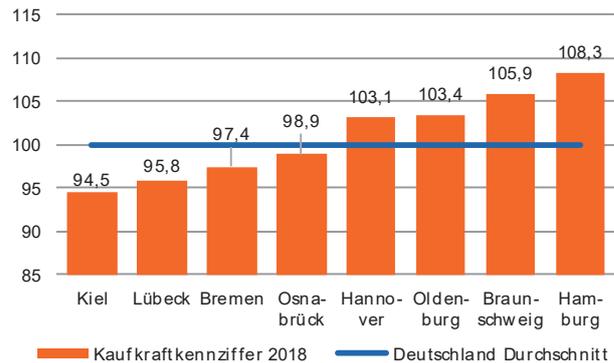
Die niedrigste Verkaufsfläche je Einwohner weist Hamburg auf. Bei den Oberzentren reicht die Verkaufsfläche pro Kopf von nicht ganz 2 Quadratmetern in Hannover bis zu fast 4 Quadratmetern in Lübeck. Diese Relation, die die gesamte Verkaufsfläche des Standorts – also nicht nur die City – umfasst, ist allerdings nur eingeschränkt aussagekräftig. So kommen etwa Oldenburg und Osnabrück mit ihrem relativ hohen Verkaufsflächenbestand mit Blick auf die Mietentwicklung in den 1A-Lagen gut zurecht.

Lübeck hat je Einwohner mehr als doppelt so viel Verkaufsfläche wie Hamburg

DIE GERINGE KONKURRENZINTENSITÄT DER SHOPPING-STANDORTE UNTERSTÜTZT HOHE ZENTRALITÄTSWERTE



ÜBERWIEGEND MODERATE KAUFKRAFT – GUTE WERTE WEISEN NUR HAMBURG UND BRAUNSCHWEIG AUF



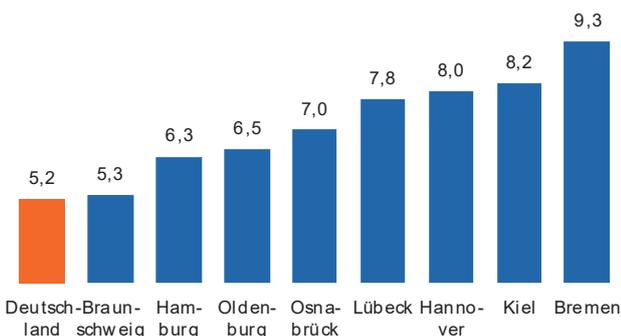
Eine ausgeprägte Konkurrenzsituation zwischen einzelnen Shopping-Standorten wie etwa in Nordrhein-Westfalen müssen die betrachteten norddeutschen Shopping-Standorte nicht fürchten. Sie sind in der Regel in ihrer Region der „Platzhirsch“, was zu den meist hohen Zentralitätswerten beiträgt. Oldenburg ist hierbei mit dem 50 Kilometer östlich gelegenen und viel größeren Bremen die Ausnahme, kann sich aber durch die hohe Attraktivität der City behaupten. Weil große Shopping-Standorte wie Bremen, Hamburg und Hannover nicht zum Einkaufen der „Basics“ angesteuert werden, fallen die Zentralitätswerte hier naturgemäß niedriger aus.

Konkurrenz der norddeutschen Standorte untereinander ist gering

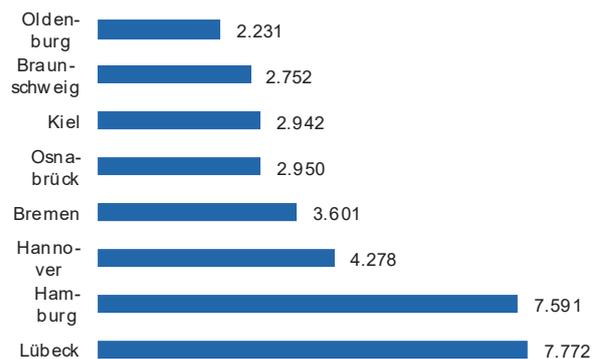
Die wirtschaftsstarke Metropole Hamburg weist erwartungsgemäß das höchste Kaufkraftniveau der betrachteten Standorte auf. Der Wert fällt mit einer Kennziffer von 108 im Kreis der Top-Standorte allerdings eher moderat aus. Dagegen weist

Die Kaufkraft im Norden leidet unter der relativ hohen Arbeitslosigkeit

DIE NORDDEUTSCHEN STANDORTE HABEN ZUM TEIL MIT RELATIV HOHER ARBEITSLOSIGKEIT ZU KÄMPFEN
ARBEITSLÖSENQUOTE IN % (2018)



IN DER MEHRZAHL DER OBERZENTREN HILFT DER TOURISMUS DEM EINZELHANDEL NUR BEDINGT
ÜBERNÄCHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER (2017)



Braunschweig auf dem zweiten Platz mit 106 Punkten eine für ein Oberzentrum hohe Kaufkraft auf, die deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 100 liegt. Die anderen drei niedersächsischen Standorte sowie Bremen entsprechen dagegen weitgehend dem Durchschnittswert. Etwas unterdurchschnittlich fällt die Kaufkraft in Kiel und Lübeck, den beiden Großstädten im strukturschwachen Schleswig-Holstein, aus. Geschwächt wird die Kaufkraft im Norden von der vergleichsweise hohen Arbeitslosigkeit. Die drei Standorte mit der niedrigsten Arbeitslosenquote – Braunschweig, Hamburg und Oldenburg – sind dagegen führend bei der Kaufkraft.

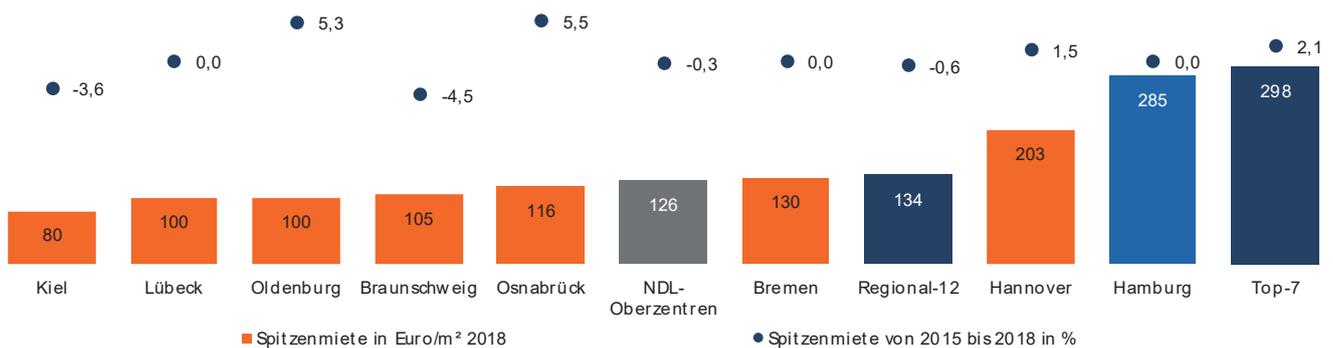
In Städten mit einem florierenden Städtetourismus oder einem ausgeprägtes Messe- und Kongressgeschäft können die Einkäufe der vielen Besucher eine vorhandene Nachfrageschwäche zumindest dämpfen oder aber ein hohes lokales Nachfragepotenzial noch ausbauen. Letzteres trifft vor allem auf Hamburg und Hannover zu. Im Gegensatz dazu federt die hohe Zahl der Übernachtungsgäste im Seebad Travemünde, einem Stadtteil von Lübeck, die dortige Kaufkraftschwäche für den Einzelhandel ab. Wie in Kiel kommt auch in Lübeck eine enorme Zahl an Tagestouristen hinzu. Die übrigen norddeutschen Standorte weisen dagegen eher ein moderates Besucheraufkommen auf.

Bei den untersuchten norddeutschen Shopping-Standorten zeigt sich das verbreitete Bild im deutschen Einzelhandel. Seit 2015 sind steigende Mieten in der Regel passé, viel verbreiteter sind dagegen stagnierende oder rückläufige Einzelhandelsmieten. So sind die Spitzenmieten in Braunschweig und Kiel bereits etwas gesunken. In Bremen, Hannover und Lübeck treten sie dagegen auf der Stelle. Lediglich Oldenburg und Osnabrück konnten sich dieser Entwicklung bislang widersetzen. Hier zogen die Mieten seit 2015 um rund 5 Prozent an. Aber auch hier dürfte der Zenit der Miethöhe inzwischen erreicht sein.

Der Tourismus kommt vor allem Hannover, Hamburg und Lübeck zugute

Der verbreitete Mietanstieg im Handel ist Vergangenheit

EINZELHANDELS-SPITZENMIETE: HANNOVER IST MEHR ALS DOPPELT SO TEUER WIE KIEL



Quelle: bulwiengesa

Die Nachfrage nach Verkaufsflächen ist weiterhin verhalten. Dazu trägt insbesondere die schwierige Lage im Modegeschäft mit rückläufigen Umsätzen bei. Hinzu kommen die Belastungen des stationären Handels durch das Online-Shopping sowie die verlangsamte konjunkturelle Gangart, die die Kaufkraft dämpfen könnte. Eine wichtige Stütze für den privaten Konsum bleibt die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt, die sich an einigen norddeutschen Standorten als Folge des Strukturwandels allenfalls abgeschwächt zeigt.

Die Nachfrage nach innerstädtischen Verkaufsflächen ist schwächer geworden

Wir gehen davon aus, dass die Einzelhandels-Spitzenmieten der betrachteten Standorte im laufenden Jahr überwiegend nachgeben dürften. Stabile Mieten erwarten wir lediglich am internationalen Shopping-Standort Hamburg und in Braunschweig, wo die Spitzenmiete schon zuvor ein gutes Stück nachgegeben hat. Ein spürbarer Rückgang der Spitzenmieten ist jedoch unwahrscheinlich. Denn die attraktiven Flächen sind auch für andere Geschäftsmodelle und Nutzungsarten wie Gastronomie oder Büro interessant. Der Strukturwandel im Einzelhandel ist in vollem Gange. Deshalb sind die Städte gut beraten, sich mit der Entwicklung neuer Fachmarkttagglomerationen zurückzuhalten, um der Gefahr einer Verödung in der Innenstadt entgegenzuwirken.

Rückläufiger Trend der Handelsmieten dürfte sich 2019 fortsetzen

PROGNOSE HANDEL

		2017		2018		2019e	
Hamburg	Spitzenmiete in Euro je m ² (in % ggü. Vorjahr)	285	(0,0)	285	(0,0)	285	(0,0)
Braunschweig	Spitzenmiete in Euro je m ² (in % ggü. Vorjahr)	110	(0,0)	105	(-4,5)	105	(0,0)
Bremen	Spitzenmiete in Euro je m ² (in % ggü. Vorjahr)	130	(0,0)	130	(0,0)	128	(-1,5)
Hannover	Spitzenmiete in Euro je m ² (in % ggü. Vorjahr)	203	(1,5)	203	(0,0)	199	(-2,0)
Kiel	Spitzenmiete in Euro je m ² (in % ggü. Vorjahr)	81	(0,0)	80	(-1,2)	78	(-2,5)
Lübeck	Spitzenmiete in Euro je m ² (in % ggü. Vorjahr)	100	(0,0)	100	(0,0)	98	(-2,0)
Oldenburg	Spitzenmiete in Euro je m ² (in % ggü. Vorjahr)	100	(3,1)	100	(0,0)	98	(-2,0)
Osnabrück	Spitzenmiete in Euro je m ² (in % ggü. Vorjahr)	118	(2,6)	116	(-1,7)	114	(-1,7)
Städte ohne Hamburg (NDL-Oberzentren)	Spitzenmiete in Euro je m ² (in % ggü. Vorjahr)	127,0	(0,5)	125,8	(-0,9)	123,5	(-1,8)

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.

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

Büro - Marktsituation und Prognose

Während die Nachfrage nach Verkaufsflächen spürbar nachgelassen hat, werden Büroflächen angesichts der bislang wachsenden Beschäftigung kräftig nachgefragt. Zum Engpass hat sich an praktisch allen Bürostandorten das knappe Angebot entwickelt, nachdem das Volumen leer stehender Büroflächen in den vergangenen Jahren erheblich abgeschmolzen ist. Wie am Wohnungsmarkt übersteigt der Bedarf seit geraumer Zeit das Neubauvolumen. Niedrige Leerstandsquoten von 2 Prozent stellen keine Ausnahme mehr dar. Die kurzfristige Verfügbarkeit von größeren zusammenhängenden und zeitgemäßen Büroflächen ist kaum noch gegeben. Größere Abschlüsse betreffen deshalb häufig neu entwickelte Büroobjekte, was für die Flächen nachfrager aber mit einem oft mehrjährigen Vorlauf bis zum Bezug verbunden ist.

An vielen Bürostandorten ist das Flächenangebot inzwischen knapp

Die Flächenverknappung führt nicht nur zu steigenden Büromieten. Sie hat auch die flexible Vermietung von komplett eingerichteten Büroarbeitsplätzen – sogenannte Coworking-Flächen – kräftig angeschoben. Denn die Anbieter dieser Flächen wie Design Offices oder WeWork können Büroarbeitsplätze kurzfristig zur Verfügung stellen. Mit diesen Flächen kann aber auch ein temporärer Flächenbedarf, etwa im Rahmen eines Projekts, überbrückt werden, ohne dass eine Büroetage regulär gemietet und eingerichtet werden muss.

Anbieter von Coworking-Flächen profitieren vom angespannten Marktumfeld

Die Flächen der professionellen Anbieter von Coworking-Flächen stehen den Nachfragern bislang vor allem an den Top-Standorten zur Verfügung. Das ist in Norddeutschland nicht anders, wo sich das Coworking-Angebot auf Hamburg konzentriert. Aber auch in den Oberzentren wird das Angebot an flexibel vermieteten Büroarbeitsplätzen größer. So ist in Kiel und Osnabrück der Anbieter Regus aktiv,

Nicht nur in Hamburg, auch in den Oberzentren wächst das Angebot an Coworking-Flächen

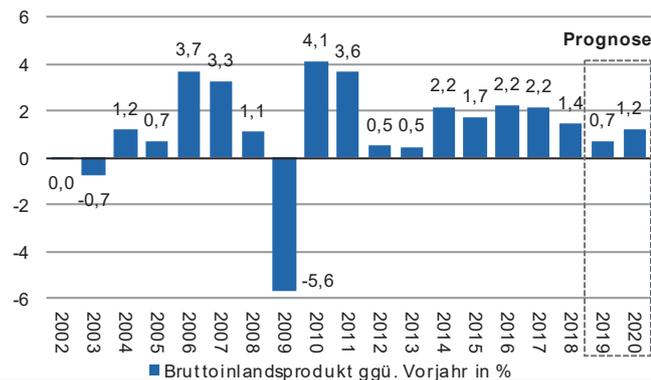
der bislang vor allem auf den Betrieb klassischer Business Center fokussiert war. Und in Hannover hat Design Offices 8.000 Quadratmeter Fläche in einem Neubauprojekt gemietet.

Marktumfeld für den Büromarkt

Der 2010 nach der internationalen Finanzmarktkrise eingesetzte Aufschwung der deutschen Wirtschaft ist auch im zehnten Jahr noch intakt. Nach mehreren Jahren mit einem kräftigen gesamtwirtschaftlichen Wachstum zeichnet sich seit dem Herbst 2018 jedoch eine konjunkturelle Delle ab. Eine Rezession wird zwar nicht erwartet, allerdings dürfte sich die Expansion des Bruttoinlandsprodukts im laufenden Jahr aufgrund des schwachen Exportgeschäfts auf deutlich unter 1 Prozent verlangsamen. Neben der abgebremsten konjunkturellen Dynamik dürften politische Krisenherde sowie die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung die Unternehmen vorsichtiger agieren lassen. Das könnte die Einstellung neuer Mitarbeiter und damit die Büroflächennachfrage belasten. 2020 könnte die Konjunktur aber wieder etwas anziehen.

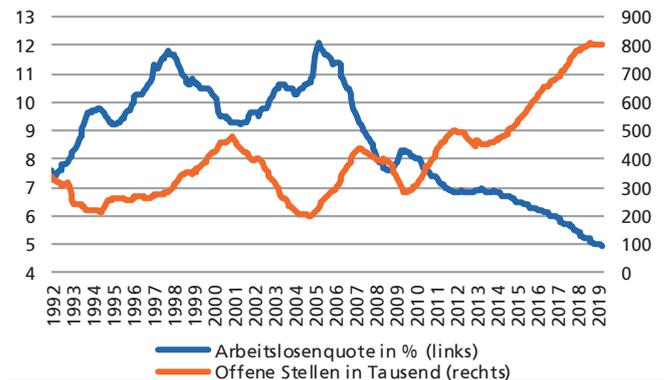
Seit dem Herbst 2018 lässt die konjunkturelle Dynamik nach: Das könnte auch die Büronachfrage dämpfen

DIE KONJUNKTURELLE DYNAMIK IN DEUTSCHLAND IST SCHWÄCHER GEWORDEN



Quelle: DZ BANK Research

DIE ZAHL DER OFFENEN STELLEN VERHARRT SEIT SOMMER 2018 AUF SEHR HOHEM NIVEAU



Quelle: Bundesbank

Der Arbeitsmarkt hat sich trotzdem weiter positiv entwickelt. Die Arbeitslosenquote ist auf rund 5 Prozent gefallen. In den süddeutschen Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg herrscht mit Arbeitslosenquoten von etwa 3 Prozent praktisch Vollbeschäftigung. Es ist aber eine leicht nachlassende Dynamik sichtbar. Der Beschäftigungsaufbau setzt sich zwar fort, aber mit einem etwas geringeren Tempo. Allerdings ist die Zahl der Erwerbstätigen mit 45 Millionen bereits enorm hoch. Auf Rekordniveau bewegen sich zudem die rund 800.000 gemeldeten offenen Stellen. Deren Zahl ist seit Sommer 2018 aber nicht weiter gestiegen.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin robust, der Beschäftigungsaufbau scheint aber nachzulassen

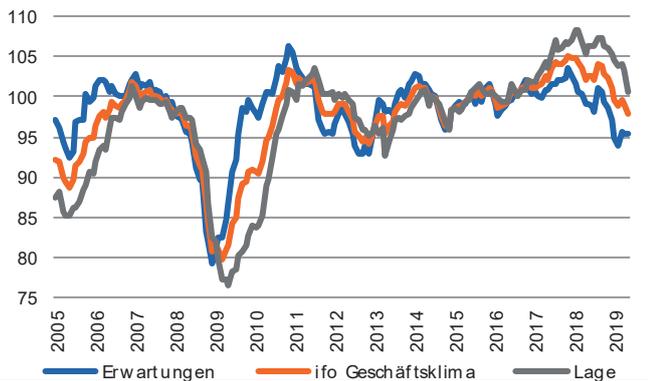
Gut sichtbar wird die eingetrübte Stimmung in Unternehmen und bei Konjunktur-Experten am Geschäftsklimaindex vom ifo Institut sowie am Konjunkturbarometer vom ZEW. Die monatlichen Umfragewerte sind gegenüber den noch optimistischen Einschätzungen zu Beginn des vergangenen Jahres deutlich gesunken. Während es in der ersten Jahreshälfte insbesondere mit den Erwartungen bergab ging, haben im weiteren Jahresverlauf auch die Beurteilungen zur aktuellen Geschäfts- und Konjunkturlage nachgegeben. 2019 hat sich diese Entwicklung fortgesetzt. Vor allem die schwächeren Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Geschäftsentwicklung können die Büroflächennachfrage belasten. Zumindest werden sich die Unternehmen den Abschluss langfristiger teurer Mietverträge gründlich überlegen.

Die Umfragen vom ifo Institut und vom ZEW machen die wachsende Skepsis der Unternehmen sichtbar

Perspektivisch dürfte die Nachfrage nach Büroflächen unabhängig von den konjunkturellen Aussichten 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 dürften nicht verhindern, dass lange Zeit mehr Menschen aus dem Arbeitsleben ausscheiden als eintreten. Dass Zuwanderung diese Lücke schließen kann, ist fraglich.

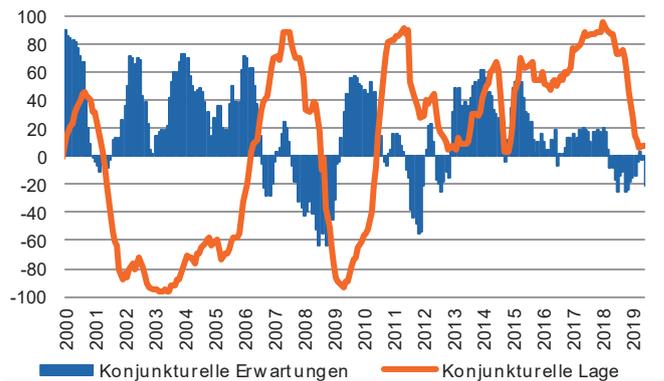
Wenn die Babyboomer in Rente gehen, dürfte der Büroflächenbedarf sinken

DAS VOM IFO INSTITUT ERMITTELTE GESCHÄFTSKLIMA (2015 = 100) IST SEIT 2018 SICHTBAR GESUNKEN



Quelle: ifo Institut

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



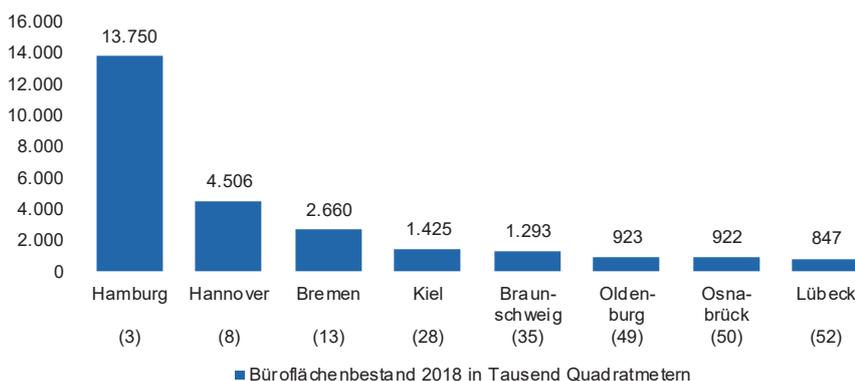
Quelle: ZEW

Bürostandorte in Norddeutschland

Nach dem 19 Millionen Quadratmeter großen Berliner Büromarkt sind Hamburg und München mit jeweils 14 Millionen Quadratmetern Bürofläche die größten deutschen Büromärkte. Hannover liegt auf dem achten Rang und ist mit 4,5 Millionen Quadratmetern der größte Bürostandort unterhalb der Top-7. Bremen ist als dritter großer Bürostandort im Norden mit 2,7 Millionen Quadratmetern Fläche zwar auch noch recht groß, aber bereits deutlich kleiner als Hannover. Dennoch verliert Bremen mit dem 13. Platz gegenüber Hannover nur wenige Rangplätze, da Hannover die Bürostandorte der „B-Städte“ mit weitem Abstand anführt. Die übrigen norddeutschen Bürostandorte zählen mit Büroflächen zwischen 0,85 und 1,4 Millionen Quadratmeter im bundesweiten Vergleich zu den kleineren bis mittelgroßen Bürostandorten.

Der norddeutsche Büromarkt verfügt mit Hamburg und Hannover über zwei große Player

HAMBURGS BÜROMARKT IST 16-MAL SO GROSS WIE DER VON LÜBECK



Quelle: bulwiengesa

In Klammern: Rangplatz am deutschen Büromarkt nach Fläche

Noch ausgeprägter fällt der Abstand zwischen den norddeutschen Bürostandorten beim jährlichen Büroflächenumsatz aus. Das Oldenburger Jahresvolumen erreicht zum Teil nicht einmal ein fünfstelliges Niveau, also etwa die Größenordnung eines mittelgroßen Abschlusses in Hamburg. Die Hansestadt erreicht demgegenüber seit 2014 durchweg Flächenumsätze von weit über 500.000 Quadratmeter, mehr als fünfzigmal so viel wie in Oldenburg. Aber auch in Bremen werden mit rund 100.000 Quadratmetern und in Hannover mit gut 150.000 Quadratmetern relativ hohe Flächenumsätze erzielt, die für lebhaftes Büromarktaktivitäten sprechen. Die weitaus geringeren Flächenumsätze in Oldenburg wie auch in Braunschweig, Kiel, Lübeck und Osnabrück sprechen dagegen für ein eher ruhigeres Büromarktgeschehen.

Noch stärker als die Bürofläche klaffen die Büroflächenumsätze auseinander

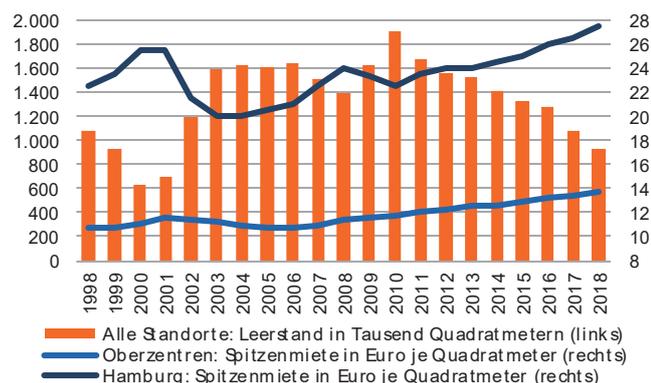
Der anhaltende Beschäftigungsaufbau und die daraus resultierende hohe Nachfrage nach Büroflächen haben sich positiv auf alle norddeutschen Büromärkte ausgewirkt. Daher sind auch hier die bundesweiten Trends wie steigende Büromieten und sinkende Leerstände präsent. So ist der kumulierte Leerstand an den acht Standorten seit 2010 von 1,9 Millionen Quadratmetern leer stehender Bürofläche bis 2018 um 1 Million Quadratmeter zurückgegangen. Die Leerstandsquote hat sich von fast 8 Prozent auf unter 4 Prozent verringert. Die höchste Leerstandsquote unter den analysierten Standorten weist Kiel mit nicht ganz 5 Prozent auf. Vor gut zehn Jahren galt das noch als günstiger Wert. Dagegen verfügen die Standorte Oldenburg und Osnabrück mit einer jeweils halb so hohen Leerstandsquote nur noch über minimale Leerstandsreserven.

Ganz im Trend: Sinkender Leerstand und steigende Büromieten

Die Bürospitzenmieten konnten im Zuge des verknappten Angebots spürbar zulegen. In Hamburg stieg die Spitzenmiete seit 2010 um über 20 Prozent auf 27,50 Euro je Quadratmeter. Im Durchschnitt der norddeutschen Oberzentren legte die Spitzenmiete um nicht ganz 20 Prozent auf 13,70 Euro je Quadratmeter zu. Hierbei reicht die Spanne von unter 10 Euro je Quadratmeter in Lübeck bis zu über 15 Euro je Quadratmeter in Hannover.

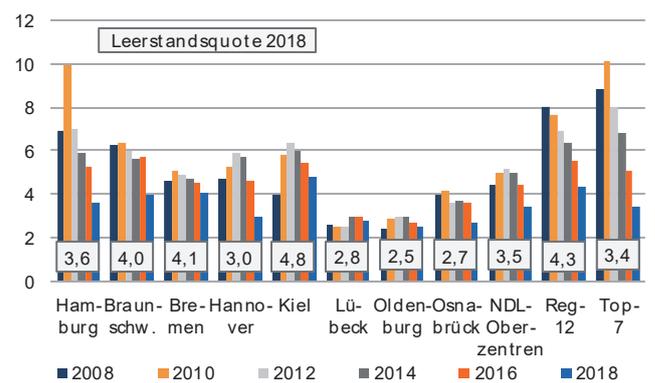
Seit 2010 haben sich die Büromieten um rund 20 Prozent ausgeweitet

BÜROMÄRKTE IM NORDEN: MIETEN STEIGEN, LEERSTAND FÄLLT
FLÄCHENGEWICHTETER DURCHSCHNITT DER 8 BÜROSTANDORTE



Quelle: bulwiengesa

IN NORDDEUTSCHLAND WERDEN BÜROFLÄCHEN IMMER KNAPPER
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



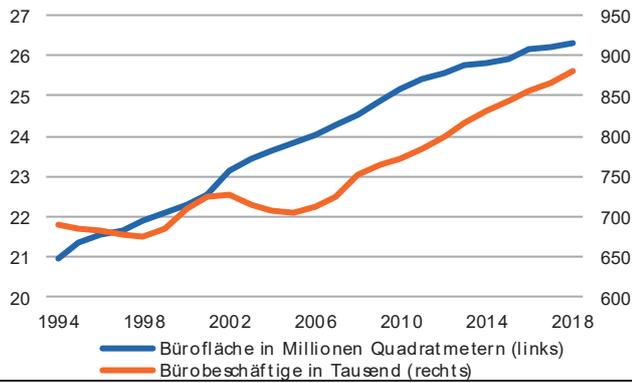
Quelle: bulwiengesa

Der rapide Leerstandsabbau ist eine Folge der seit zehn Jahren spürbar gewachsenen Bürobeschäftigung, der jedoch keine entsprechende Ausweitung der Bürofläche gegenüberstand. So ist die Zahl der Bürobeschäftigten an den acht betrachteten Standorten von 2008 bis 2018 zusammen um rund 130.000 beziehungsweise 17 Prozent auf rund 880.000 Bürobeschäftigte gestiegen. Fast 60 Prozent des Zuwachses der Bürobeschäftigung entfiel allein auf Hamburg. Dagegen nahm die kumulierte Bürofläche in diesem Zeitraum um lediglich 7 Prozent auf insgesamt

Seit 2008 ist die Bürobeschäftigung um 17 Prozent, die Bürofläche aber nur um 7 Prozent gewachsen

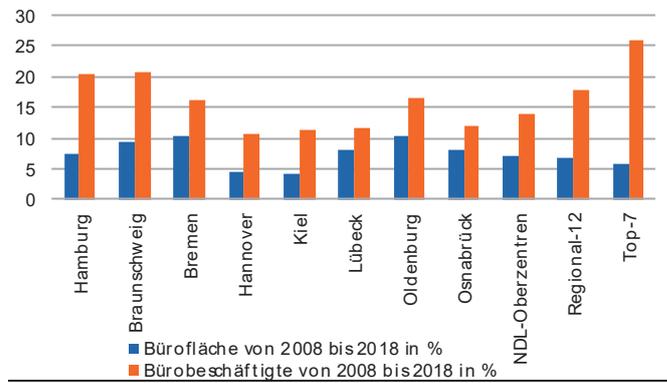
26,3 Millionen Quadratmeter zu. Diese Entwicklung betrifft alle analysierten Standorte, überall ist die Bürobeschäftigung sichtbar schneller als die Bürofläche gestiegen.

ALLE STANDORTE: DIE ZAHL DER BÜROBESCHÄFTIGTEN WÄCHST SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa, Scope

SEIT 2008 IST DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG DEUTLICH SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE GESTIEGEN



Quelle: bulwiengesa, Scope

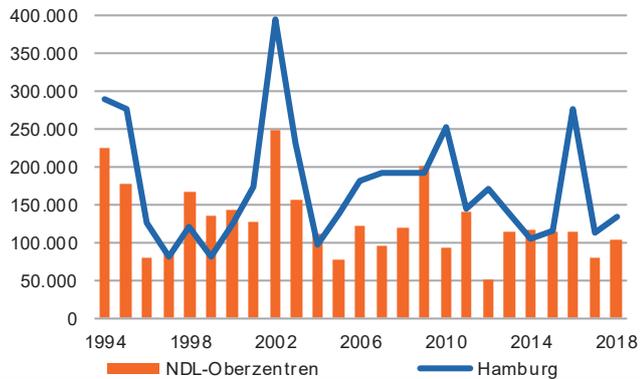
Auf das zunehmend knappere Angebot an frei verfügbaren Büroflächen hat der Markt bislang allerdings nicht mit beschleunigten Bauaktivitäten reagiert. In den sieben Oberzentren hat sich der jährliche Flächenneuzugang in den vergangenen Jahren bei etwa 100.000 Quadratmetern eingependelt. In Hamburg waren es im Zehnjahresmittel etwa 165.000 Quadratmeter. Das entspricht in den Oberzentren einem jährlichen Flächenneuzugang über zehn Jahre von rund 0,9 Prozent des Flächenbestands. In Hamburg wuchs die Fläche mit 1,25 Prozent pro Jahr etwas schneller.

Die Schwäche beim Büroneubau betrifft aber nicht nur die für diese Publikation ausgewählten Standorte, sondern lässt sich in ganz Norddeutschland beobachten. In den vier Bundesländern Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein kann anders als beim Wohnbau weder bei den Baugenehmigungen noch bei den fertiggestellten Büroflächen eine ausgeprägte Zunahme beobachtet werden. 2017 sind kumuliert rund 450.000 Quadratmeter Büroflächen genehmigt beziehungsweise fertiggestellt worden. Diese Werte liegen zwar sichtbar über den Tiefstand von 2010, reichen aber bei weitem nicht an den Bürobau vor 2008 heran. So sind von 2008 bis 2017 insgesamt 3,8 Millionen Quadratmeter Bürofläche entstanden. In den zehn Jahren davor ist das Volumen dagegen fast 50 Prozent höher ausgefallen. Selbst wenn sich der Beschäftigungsaufbau aufgrund der abgeschwächten konjunkturellen Dynamik verlangsamt und der Bürobau anzieht – Büroflächen werden aufgrund des niedrigen Leerstands niveaus vorerst knapp bleiben.

Das verknappte Büroflächenangebot führt nicht zu einer spürbar anziehenden Flächenausweitung

Büroneubau hat seit den 1990er Jahren spürbar an Schwung eingebüßt

TROTZ DES KNAPPEN ANGEBOTS WEITET SICH DIE BÜROFLÄCHE AN DEN BETRACHTETEN STANDORTEN NICHT SICHTBAR RASCHER AUS BÜROFLÄCHEN-NEUZUGANG IN QUADRATMETERN

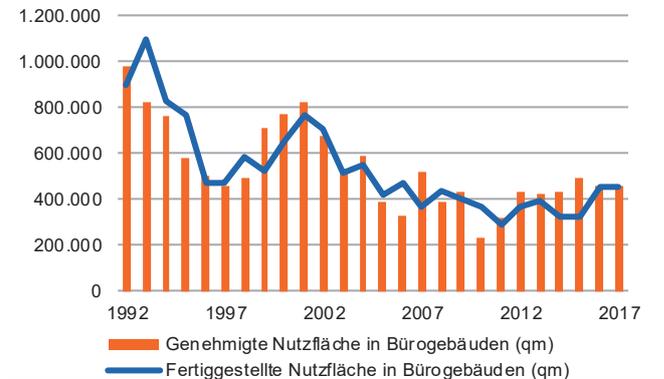


Quelle: bulwiengesa

Während der Top-Standort Hamburg und die Oberzentren beim Leerstandsabbau und bei den Büromieten eine ähnliche Entwicklung aufweisen, klaffen die Büroflächenumsätze immer weiter auseinander. So konnte der Büroflächenumsatz in Hamburg trotz des verknappten frei verfügbaren Flächenangebots kräftig zulegen, auch wenn im vergangenen Jahr mit 570.000 Quadratmetern der bisherige Rekordwert von 2017 – 635.000 Quadratmeter – verfehlt wurde. In den Oberzentren hat der kumulierte Büroflächenumsatz seit 2014 zwar auch angezogen. Die aktuell erreichten rund 350.000 Quadratmeter liegen aber nur minimal über dem Zehnjahresdurchschnitt von 2008 bis 2017. Zudem ist kein langfristig anziehender Trend erkennbar.

Wie eingangs beschrieben, klaffen die Büroflächenumsätze der Standorte weit auseinander. In Relation zum Flächenbestand wurden in Kiel und Oldenburg im Durchschnitt von 2015 bis 2018 nur etwas mehr als 1 Prozent des Flächenbestandes umgesetzt. Am oberen Ende der Skala in Hamburg waren es dagegen über 4 Prozent. Ein ebenfalls recht hohes Niveau erreichen Hannover und Bremen mit 3,1 Prozent beziehungsweise 3,7 Prozent. Im Durchschnitt werden an den norddeutschen Oberzentren rund 2,5 Prozent der Büroflächen pro Jahr umgeschlagen. Bundesweit liegt der Vergleichswert bei 3 Prozent. Das etwas niedrigere Niveau dürfte der geringeren Standortgröße geschuldet sein.

IN DEN VIER NORDDEUTSCHEN BUNDESLÄNDERN KOMMT DER NEUBAU VON BÜROFLÄCHEN INSGESAMT NUR LANGSAM VORAN

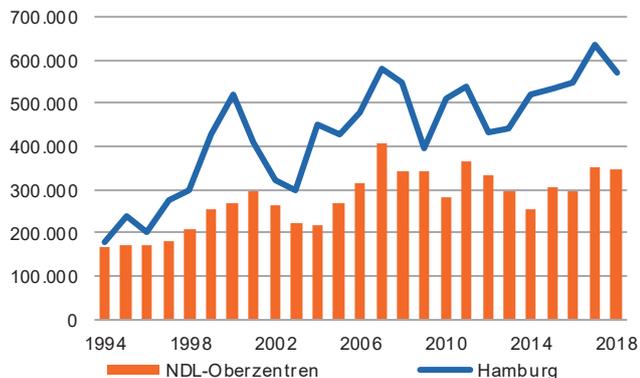


Quelle: bulwiengesa

Hamburgs Büromarkt hat kräftig Fahrt aufgenommen

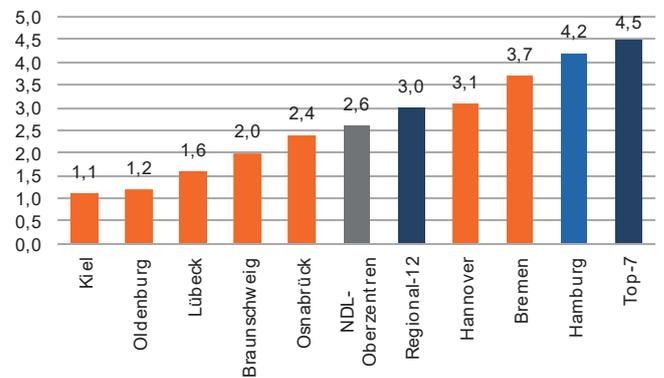
Der relative Büroflächenumsatz klafft je nach Standort weit auseinander

DAS WACHSTUM DER BÜROFLÄCHENUMSÄTZE WIRD DURCH DAS ZUNEHMEND KNAPPE ANGEBOG GEBREMST BÜROFLÄCHENUMSATZ IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

IN KIEL, LÜBECK UND OLDENBURG SIND DIE BÜROMARKT-AKTIVITÄTEN NUR SCHWACH AUSGEPRÄGT FLÄCHENUMSATZ IN % DER BÜROFLÄCHE (MITTELWERT 2015-2018)



Quelle: bulwiengesa

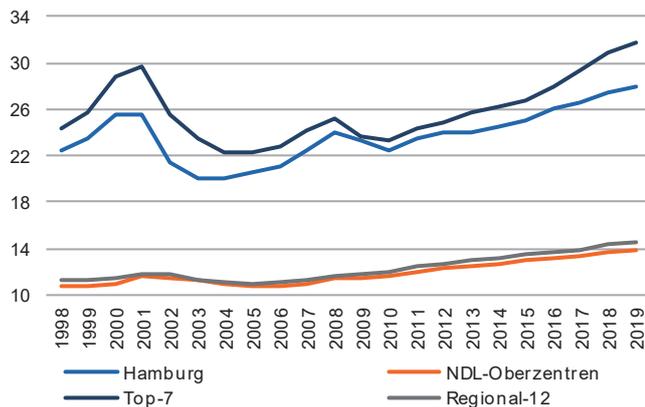
In der Regel steigen die Preise für knappe und gefragte Güter. Das gilt auch für die norddeutschen Büromärkte. Seit 2006 steigt die Spitzenmiete der Oberzentren durchgängig an. Auch auf Hamburg trifft diese positive Entwicklung zu. Seit geraumer Zeit ziehen die Büromieten am volatileren Büromarkt der Elbmetropole an. Zuletzt kam es 2009 und 2010 zu rückläufigen Mieten. In der jüngeren Vergangenheit stiegen die Hamburger Büromieten schneller als in den Oberzentren an. Dafür sind insbesondere die kräftigen Mietzuwächse von rund 4 Prozent in den Jahren 2016 und 2018 verantwortlich.

Zuletzt sank die Hamburger Büromiete 2010

Allerdings hinkt der Hamburger Büromarkt dem Durchschnitt der Top-Standorte hinterher. Dafür sind vor allem die kräftigen Mietzuwächse am Berliner Büromarkt verantwortlich, die den Top-7-Index nach oben getrieben haben. Insgesamt sind die Büromieten in Norddeutschland – analog zur bundesweiten Entwicklung – trotz knapper Flächen und hoher Nachfrage sowie der lange Zeit guten wirtschaftlichen Lage eher verhalten gestiegen. Offenbar sind Unternehmen und andere Institutionen nur in begrenztem Umfang bereit, teure langfristige Mietverträge abzuschließen.

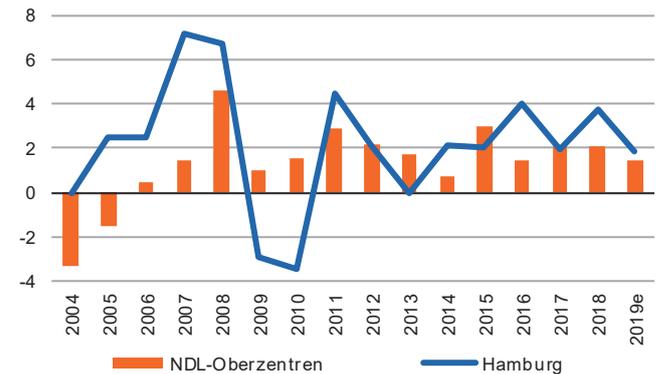
Hamburgs Büromieten steigen langsamer als im Durchschnitt der Top-Standorte

DIE BÜROMIETEN ZIEHEN KONTINUIERLICH AN
BÜROSPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

MIETE IN DEN OBERZENTREN STEIGT SEIT 2006 DURCHGÄNGIG
BÜROSPITZENMIETE IN % GEGENÜBER VORJAHR

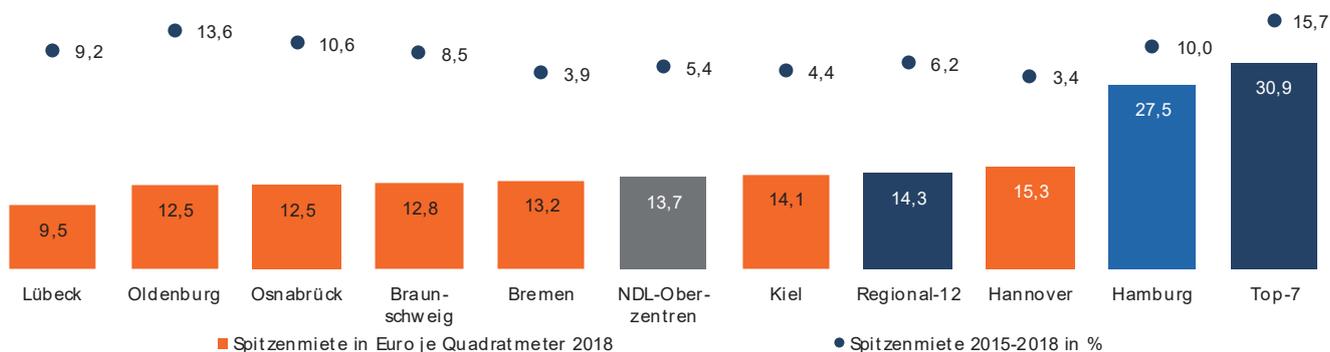


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Die Büromieten in den norddeutschen Oberzentren sind in den zurückliegenden drei Jahren im Durchschnitt mit rund 5 Prozent um etwa einen Prozentpunkt langsamer als im bundesweiten Vergleich gestiegen. Gebremst haben vor allem die drei großen Bürostandorte Bremen, Hannover und Kiel mit ihren relativ hohen Büromieten von etwas mehr als 13 Euro je Quadratmeter in Bremen, rund 14 Euro in Kiel und über 15 Euro in Hannover. Das Dreijahresplus der Bürospitzenmiete erreichte hier moderate 3,4 Prozent in Bremen, 3,9 Prozent in Hannover und 4,4 Prozent in Kiel. Die vier flächenmäßig viel kleineren – und mit Bürospitzenmieten zwischen 9,50 Euro und 12,80 Euro je Quadratmeter auch günstigeren – Oberzentren Braunschweig, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück konnten dagegen mit weitaus kräftigeren Mietzuwächsen von über 8 Prozent in Braunschweig bis zu fast 14 Prozent in Oldenburg aufwarten.

Hohe Mietdynamik an den kleineren Büromärkten

DIE BÜROSPITZENMIETE IST VON 2015 BIS 2018 AN ALLEN STANDORTEN GESTIEGEN – ABER MIT AUSGEPRÄGTEN TEMPOUNTERSCHIEDEN



Quelle: bulwiengesa

Im laufenden Jahr dürften die Büromieten weiter anziehen. Große Sprünge sind allerdings nicht zu erwarten. Als Grund kommt aber nicht nur die konjunkturelle Delle im laufenden Jahr infrage. Viele Nachfrager von Büroflächen überlegen sich gut, ob sich die zusätzlichen Kosten eines relativ teuren Mietvertrags rechnen. Dazu kommen noch die ausgeprägten Risiken für die deutsche Konjunktur durch internationale Krisenherde, die die Akzeptanz deutlich höherer Mieten zusätzlich dämpfen dürften. Dagegen spricht für weiter steigende Mieten vor allem das inzwischen verbreitet knappe Büroflächenangebot. Vor allem deshalb erwarten wir im laufenden Jahr unter dem Strich ein Mietplus von knapp 2 Prozent in den Oberzentren und in Hamburg. Das Leerstandsniveau dürfte sich erneut leicht verringern. Die Prognoseergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Internationale Krisen und die abgekühlte Konjunktur reduzieren die Akzeptanz höherer Mieten

PROGNOSE BÜRO

		2017		2018		2019e	
Hamburg	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	26,5	(1,9)	27,5	(3,8)	28,0	(1,8)
	Leerstandsquote in %	4,5		3,6		3,2	
Braunschweig	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	12,5	(4,2)	12,8	(2,4)	13,1	(2,0)
	Leerstandsquote in %	4,7		4,0		3,6	
Bremen	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	13,0	(1,6)	13,2	(1,5)	13,4	(1,5)
	Leerstandsquote in %	4,2		4,1		3,8	
Hannover	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	15,0	(0,0)	15,3	(2,0)	15,6	(2,0)
	Leerstandsquote in %	3,3		3,0		3,2	
Kiel	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	14,0	(3,7)	14,1	(0,7)	14,2	(1,0)
	Leerstandsquote in %	5,1		4,8		4,6	
Lübeck	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	9,2	(4,5)	9,5	(3,3)	9,7	(2,1)
	Leerstandsquote in %	2,9		2,8		2,7	
Oldenburg	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	12,3	(6,0)	12,5	(1,6)	12,8	(2,0)
	Leerstandsquote in %	2,6		2,5		2,4	
Osnabrück	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	12,3	(5,1)	12,5	(1,6)	12,7	(1,6)
	Leerstandsquote in %	3,2		2,7		2,4	
Städte ohne Hamburg	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	13,4	(2,0)	13,7	(1,8)	13,9	(1,7)
	(NDL-Oberzentren) Leerstandsquote in %	3,8		3,5		3,4	

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.

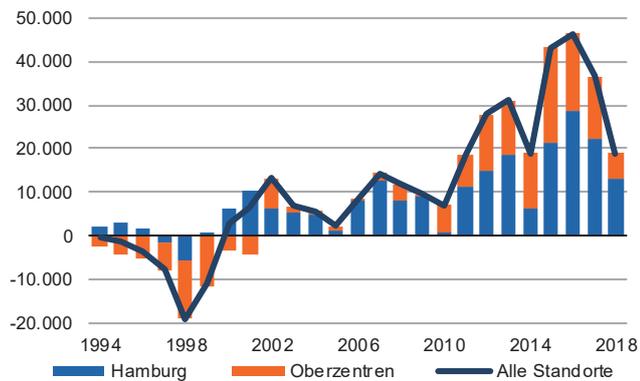
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

Wohnimmobilien - Marktsituation und Prognose

Bundesweit und damit auch in Norddeutschland steigt die Einwohnerzahl der Groß- und Universitätsstädte durch Zuzug aus dem In- und Ausland. Das Ausmaß der Wachstumsdynamik ist allerdings sichtbar unterschiedlich. So stieg die Einwohnerzahl in den betrachteten acht Städten von 2008 bis 2018 in einer Bandbreite von unter 3 Prozent bis zu fast 9 Prozent. Zudem litten einige norddeutsche Großstädte vor allem in den 1990er Jahren unter einem spürbaren Bevölkerungsschwund. Daraus ergibt sich eine im zurückliegenden Vierteljahrhundert breit gefächerte Entwicklung.

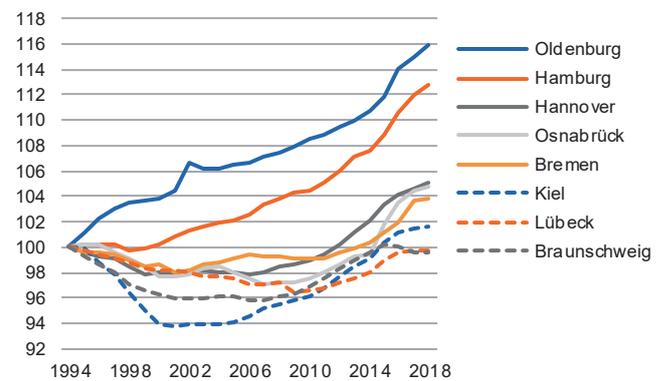
Große Tempounterschiede bei der Einwohnerentwicklung

SEIT DER JAHRTAUSENDWENDE STEIGT INSGESAMT DIE EINWOHNERZAHL DER BETRACHTETEN NORDDEUTSCHEN STANDORTE
VERÄNDERUNG DER EINWOHNERZAHL GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: Scope

IN KIEL, LÜBECK UND BRAUNSCHWEIG IST DIE EINWOHNERZAHL GEGENÜBER 1994 PRAKTISCH UNVERÄNDERT
EINWOHNERZAHL 1994 = 100



Quelle: Scope

Während die Einwohnerzahl in Braunschweig, Lübeck und auch in Kiel seit 1994 praktisch unverändert geblieben ist, verzeichneten Hamburg und vor allem Oldenburg einen ausgeprägten Zuwachs mit einem Plus von 13 Prozent beziehungsweise 16 Prozent. In Bremen, Hannover und Osnabrück ist die Bevölkerung zwar auch gewachsen, das Plus fällt mit rund 4 Prozent aber gering aus. Kumuliert über die sieben Oberzentren wächst hier die Bevölkerung vor allem seit 2010. In Hamburg hat der Einwohnerzuwachs bereits zehn Jahre vorher eingesetzt.

Die „Beamtenstadt“ Oldenburg wächst schneller als Hamburg

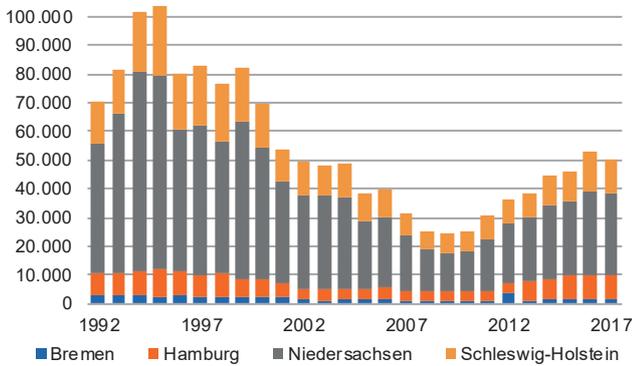
Aus der unterschiedlich dynamischen Einwohnerentwicklung resultiert eine je nach Standort eher ausgeprägte oder verhaltenere Wohnungsnachfrage. Dennoch sind vor allem attraktive zeitgemäße Wohnungen an allen untersuchten Standorten knapp. Denn der in den vergangenen Jahren ohnehin schwache Wohnungsbau ist an einigen Standorten zeitweilig praktisch zum Erliegen gekommen. Teilweise entstand pro Jahr weniger als eine Wohnung auf 1.000 Einwohner.

Teilweise sind kaum noch neue Wohnungen entstanden

Seit dem Tief im Jahr 2009 mit etwas weniger als 25.000 neu gebauten Wohnungen in den vier norddeutschen Bundesländern haben sich die Wohnungsbauaktivitäten bis 2017 verdoppelt. In den acht Städten hat der Wohnungsbau sogar noch etwas stärker zugelegt. Von rund 6.000 Fertigstellungen vor zehn Jahren ist die Zahl auf etwa 14.000 gestiegen. Allein in Hamburg entstanden 2017 rund 8.000 Wohnungen. Damit sind in der Elbmetropole von 2013 bis 2017 pro Jahr rund 4 Wohnungen auf 1.000 Einwohner entstanden. In Oldenburg wurden in Relation zur Einwohnerzahl sogar fast doppelt so viele Wohnungen gebaut. In Kiel als Schlusslicht entstanden nur 1,5 Wohnungen pro Jahr auf 1.000 Einwohner. In Braunschweig, Hannover und Lübeck sah es allerdings auch nicht wesentlich besser aus.

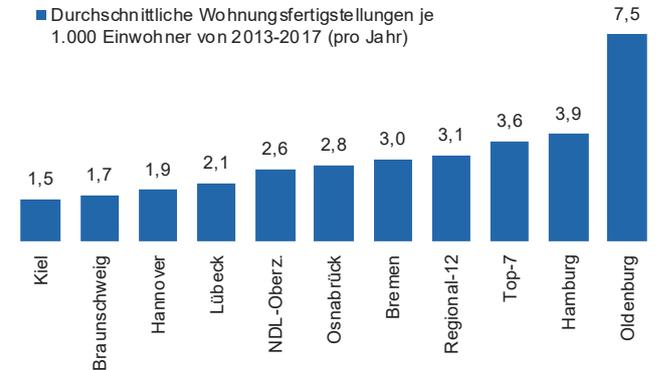
In Relation zur Einwohnerzahl wird in Oldenburg mit Abstand am meisten gebaut

DIE ZAHL DER WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN IN NORDDEUTSCHLAND HAT ANGEZOGEN, ABER KEIN HOHES NIVEAU ERREICHT



Quelle: bulwiengesa

AN EINIGEN STANDORTEN ENTSTEHEN NUR VERHALTEN NEUE WOHNUNGEN



Quelle: Scope

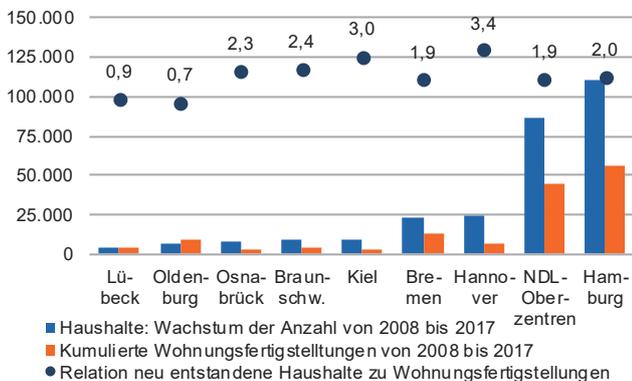
Die steigende Wohnungsnachfrage ist aber nicht nur eine Folge der wachsenden Bevölkerung. Einen erheblichen Anteil hat die Zunahme privater Haushalte durch die rückläufige Zahl der im Haushalt lebenden Personen. Vor allem Single-Haushalte werden zahlreicher. Diesem Wachstum der privaten Haushaltsanzahl steht je nach Ausmaß der Bautätigkeit eine mehr oder weniger angemessene Ausweitung des Wohnungsbestandes gegenüber.

Der „Haushaltsverkleinerungseffekt“ lässt die Zahl der privaten Haushalte steigen

Daran gemessen deckt das Wohnungsangebot in Lübeck und Oldenburg die Nachfrage. Hier wurden in den vergangenen zehn Jahren mehr Wohnungen gebaut als neue Haushalte entstanden sind. An den übrigen sechs Standorten fällt die Relation jedoch deutlich ungünstiger aus. Hier übersteigt das Wachstum der Haushalte die Baufertigstellungen um das Zwei- bis Dreifache. Die ungünstigste Relation weist Hannover auf. In Hamburg haben die Bemühungen des Senats, den Wohnungsbau voranzutreiben, zwar erhebliche Früchte getragen. Dennoch konnte der Wohnungsbau mit dem Bedarf bislang nicht mithalten. Die Lücke wird aber kleiner. Mit den 10.700 im vergangenen Jahr fertiggestellten Wohnungen ist die Hansestadt aber auf einem guten Weg, den Bedarf zu decken. Das selbstgesteckte Ziel von 10.000 pro Jahr neu gebauten Wohnungen wurde damit erstmals erreicht.

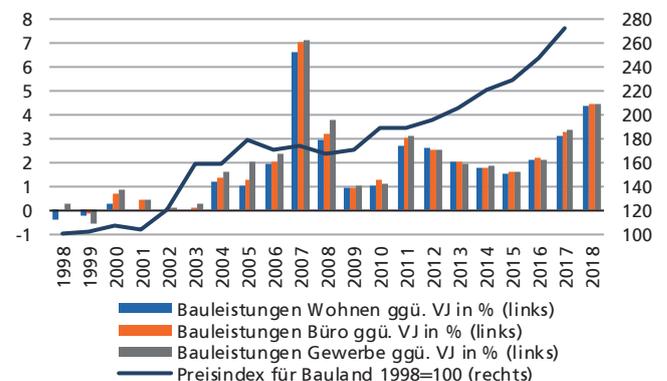
Hamburg hat 2018 erstmals das selbstgesteckte Ziel von 10.000 neu gebauten Wohnungen erreicht

DIE RELATION AUS ZUWACHS DER PRIVATEN HAUSHALTE UND DEN WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN KLAFFT ZUM TEIL AUSEINANDER



Quelle: Scope

IN DEUTSCHLAND STEIGEN DIE PREISE FÜR BAULEISTUNGEN UND FÜR BAULAND MIT HOHEM TEMPO



Quelle: Statistisches Bundesamt

Um die bestehenden Lücken beim Wohnungsangebot zu schließen und den zukünftigen Bedarf zu decken, müssten mehr Wohnungen als bisher gebaut werden. Ob diese Ausweitung gelingt, ist aber nicht sicher, nicht nur aufgrund der zuletzt eher stagnierenden Zahl der Baugenehmigungen. Neben fehlenden Bauflächen ist der bereits sehr hohe Auslastungsgrad der Bauwirtschaft ein zentrales Hemmnis. Ein wachsendes Problem sind zudem die rasant steigenden Kosten im Neubau. Denn die hohe Nachfrage nach Bauleistungen und Baustoffen oder auch bei der Entsorgung von Bauschutt treibt die Gesamtkosten in die Höhe.

Die notwendige Ausweitung des Wohnungsbaus ist kein Selbstläufer

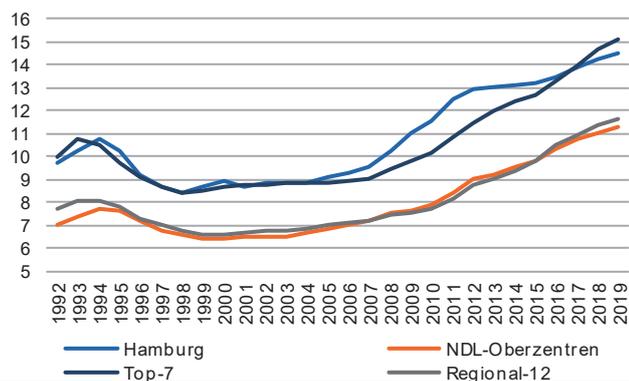
2018 hat sich der Anstieg der Baukosten für Wohngebäude, aber auch der für Büro- und Gewerbeobjekte – zusammengesetzt aus Rohbau- und Ausbauarbeiten – auf rund 4,5 Prozent beschleunigt. Dazu kommen noch erhebliche Preiszuwächse für Bauflächen. Damit verteuert sich der Wohnbau schneller als die Erstbezugsrenten, die je nach Standort im laufenden Jahr um 2 bis 3 Prozent zunehmen dürften. Die ohnehin auf ein niedriges Niveau gefallen Renditeaussichten für Wohnimmobilien werden somit weiter geschmälert.

Baukosten steigen derzeit schneller als Wohnungsmieten

Die Mieten für neu gebaute Wohnungen haben in den betrachteten norddeutschen Städten wie fast überall in Deutschland kräftig zugelegt. In den zurückliegenden zehn Jahren sind die durchschnittlichen Erstbezugsrenten je nach Standort um 30 Prozent in Lübeck bis zu fast 70 Prozent in Hannover gestiegen. Gemittelt über alle betrachteten norddeutschen Oberzentren legten die Erstbezugsrenten in diesem Zeitraum um gut die Hälfte zu. In Hamburg lag der Mietzuwachs leicht darunter. Hier hat in der jüngeren Vergangenheit der spürbar ausgeweitete Wohnungsbau den Anstieg der Erstbezugsrenten gedämpft.

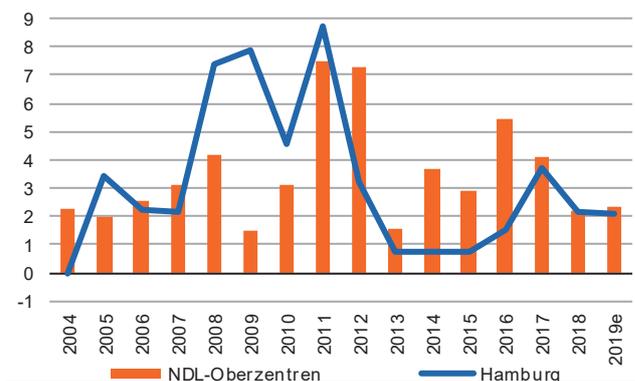
Binnen zehn Jahren sind die Erstbezugsrenten um 30 bis 70 Prozent gestiegen

IN HAMBURG DÄMPFEN DIE ANGEZOGENEN NEUBAUAKTIVITÄTEN DEN ANSTIEG DER ERSTBEZUGSMIETE
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO/M²



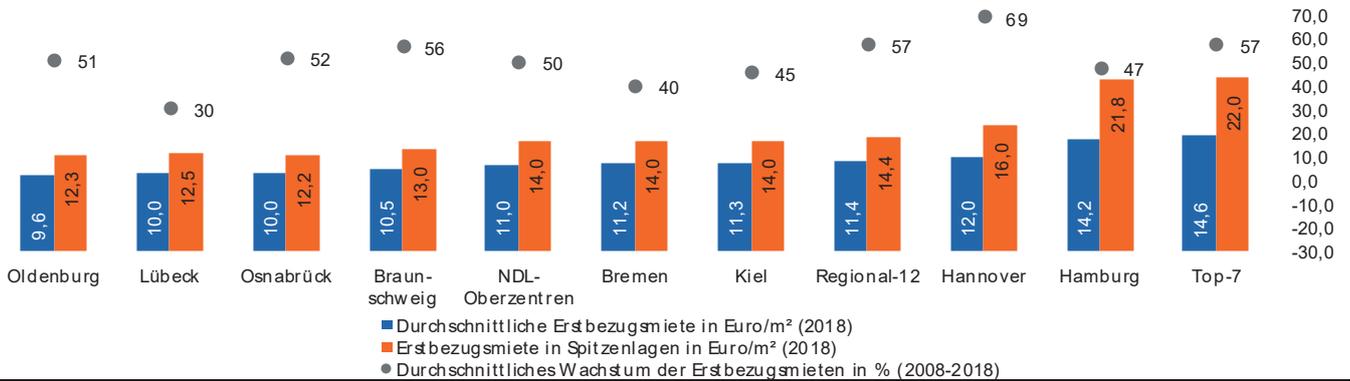
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

DIE ZEITEN RAPIDE STEIGENDER WOHNUNGSMIETEN DÜRFTEN ÜBERWUNDEN SEIN
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

AN ALLEN BETRACHTETEN STANDORTEN SIND DIE ERSTBEZUGSMIETEN IN DEN ZURÜCKLIEGENDEN ZEHN JAHREN KRÄFTIG GESTIEGEN



Quelle: bulwiengesa

Im Gegensatz zur großen Spannweite beim Mietanstieg klaffen die durchschnittlichen Erstbezugsmieten weniger weit auseinander. In den meisten Oberzentren bewegt sich die durchschnittliche Erstbezugsmiete zwischen 10 Euro und etwas über 11 Euro je Quadratmeter. Nur in Oldenburg hat die Miete mit Blick auf das gute Angebot an Neubauwohnungen noch nicht ganz den zweistelligen Bereich erreicht. Das teuerste Oberzentrum ist die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover mit 12 Euro je Quadratmeter, die wie zuvor dargestellt die ungünstigste Relation beim Wohnungsbau gegenüber dem Wachstum der privaten Haushalte aufweist. Noch etwa 2 Euro je Quadratmeter teurer als Hannover ist die Metropole Hamburg.

Im Spitzensegment des Wohnungsmarkts ist die Spanne der Erstbezugsmieten aber größer. Sie beginnt bei etwas über 12 Euro je Quadratmeter in Oldenburg und Osnabrück und reicht bis zu 16 Euro je Quadratmeter in Hannover. In einer anderen Preislige spielt Hamburg im Top-Segment des Wohnungsmarkts mit fast 22 Euro je Quadratmeter. Mit ihrer internationalen Ausrichtung dürfte die Elbmetropole als einziger norddeutscher Standort eine nennenswerte Nachfrage in dieser Preisklasse haben – und auch über ein entsprechend exklusives Angebot verfügen.

Obwohl die Werte für Kaufkraft und Arbeitslosigkeit an den untersuchten norddeutschen Standorten im bundesweiten Vergleich etwas schwächer ausfallen, ist das Wohnen hier kaum günstiger. Auch das Mietwachstum ist mit einem Plus von gut 50 Prozent binnen zehn Jahren in den Oberzentren nicht niedriger ausgefallen. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete in den Oberzentren lag 2018 mit 11 Euro je Quadratmeter auch nur minimal unter dem Niveau deutschlandweiter Oberzentren. In Hamburg mit einer um rund 3 Euro je Quadratmeter höheren durchschnittlichen Erstbezugsmiete ist es ähnlich. Im Durchschnitt sind die Erstbezugsmieten der sieben Top-Standorte nur marginal teurer.

Aber wie im Rest der Bundesrepublik dürften die Wohnungsmieten auch in Norddeutschland angesichts eines meist knappen Wohnungsangebots weiter anziehen. Das knappe Angebot ist den steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen in Verbindung mit einem eher niedrigen Neubaulniveau geschuldet. Lediglich in Oldenburg und Hamburg werden hohe Fertigstellungszahlen erreicht. Damit wird nicht nur die Wohnungssuche für die Mieter erleichtert. So fällt in Oldenburg auch das Mietniveau zumindest etwas moderater aus, während in Hamburg der Neubau den Mietauftrieb verlangsamt hat. Die gestiegenen Neubauaktivitäten könnten jedoch nachlassen, vor allem wegen knapper Ressourcen in der Bauwirtschaft, fehlendem Bauland, kräftig

In den Oberzentren kann ein Quadratmeter im Neubau für 10 bis zu 12 Euro gemietet werden

Hamburgs Mieten im Top-Segment des Wohnungsmarkts haben Oberzentren weit abgehängt

Trotz höherer Arbeitslosigkeit und niedriger Kaufkraft ist das Wohnen in Norddeutschland kaum günstiger

Der Neubau ist weiter der Flaschenhals am Wohnungsmarkt

steigender Baukosten und – dieser Aspekt könnte an Bedeutung gewinnen – der politischen Bestrebungen zur Regulierung des Wohnungsmarkts.

Im laufenden Jahr gehen wir davon aus, dass die durchschnittliche Erstbezugsmiete an den acht Standorten um 2 bis 3 Prozent steigen dürfte. In der folgenden Tabelle sind die Prognosewerte für die einzelnen Städte zusammengefasst.

2019 dürfte die Erstbezugsmiete um 2 bis 3 Prozent anziehen

PROGNOSE WOHNEN

		2017		2018		2019e	
Hamburg	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	13,9	(3,7)	14,2	(2,2)	14,5	(2,1)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	21,0	(4,0)	21,8	(3,8)	22,3	(2,3)
Braunschweig	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	10,0	(5,3)	10,5	(5,0)	10,8	(2,9)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	12,5	(4,2)	13,0	(4,0)	13,4	(2,8)
Bremen	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	11,0	(2,8)	11,2	(1,8)	11,4	(2,0)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	14,0	(1,4)	14,0	(0,0)	14,3	(2,0)
Hannover	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	11,8	(5,4)	12,0	(1,7)	12,3	(2,5)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	16,0	(10,3)	16,0	(0,0)	16,0	(0,0)
Kiel	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	11,2	(1,8)	11,3	(0,9)	11,5	(2,0)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	14,0	(3,7)	14,0	(0,0)	14,3	(2,0)
Lübeck	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	9,6	(5,5)	10,0	(4,2)	10,2	(2,3)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	12,5	(4,2)	12,5	(0,0)	12,8	(2,0)
Oldenburg	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	9,4	(4,4)	9,6	(2,1)	9,9	(3,0)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	12,0	(6,2)	12,3	(2,5)	12,7	(3,0)
Osnabrück	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	9,9	(4,2)	10,0	(1,0)	10,2	(1,8)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	11,9	(4,4)	12,2	(2,5)	12,4	(1,8)
Städte ohne	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	10,8	(4,1)	11,0	(2,2)	11,2	(2,3)
Hamburg (NDL-Oberz.)	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m ² (ggü. Vorjahr in %)	13,9	(5,2)	14,0	(0,8)	14,2	(1,6)

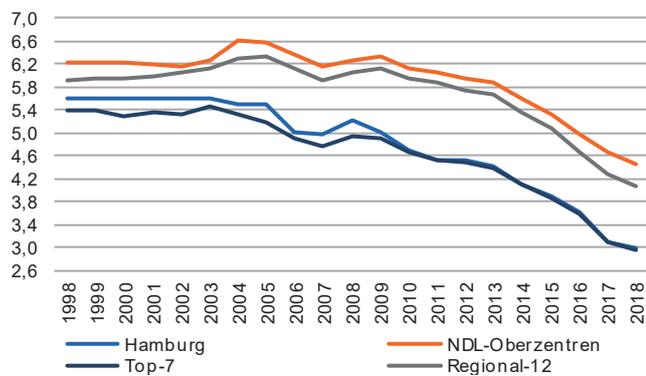
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

Entwicklung der Mietrendite in Norddeutschland

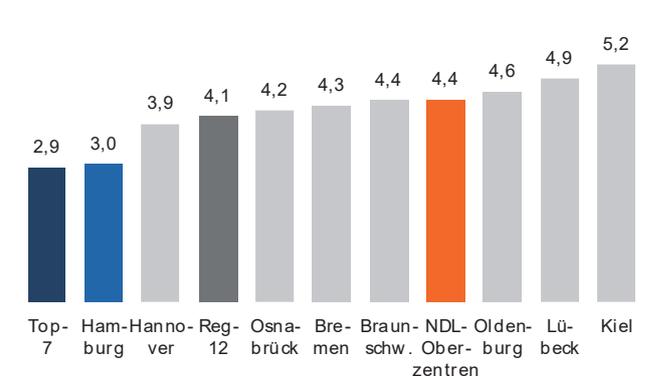
Niedrige Zinsen und die trotz konjunktureller Abkühlung noch recht guten Aussichten der deutschen Wirtschaft sorgen für eine weiterhin hohe Investorennachfrage für Gewerbeimmobilien und Mehrfamilienhäuser. Bei den kräftig gesunkenen anfänglichen Mietrenditen für Handel und Büro zeichnet sich an den Top-Standorten bei knapp unter 3 Prozent allerdings eine Bodenbildung ab. Während Hamburg weitgehend dem Durchschnitt der Top-Standorte entspricht, fallen die anfänglichen Mietrenditen der norddeutschen Oberzentren etwas höher, die Mehrfamilienhausvervielfacher etwas niedriger aus. Als Gründe kommen insbesondere regionale wirtschaftliche Schwächen sowie eine weniger günstige demografische Entwicklung infrage.

Die Renditen der norddeutschen Oberzentren fallen im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich aus

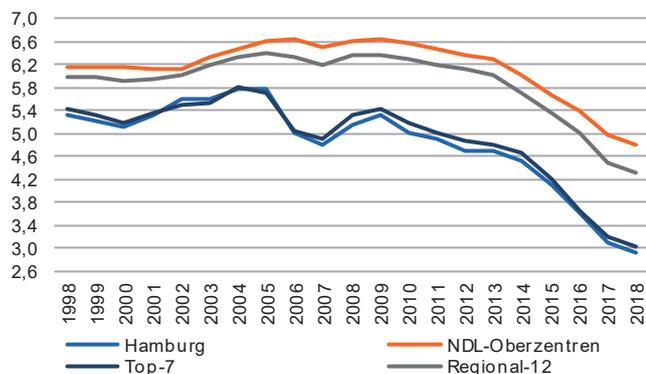
HANDEL: RENDITEENTWICKLUNG FÜR ZENTRALE LAGEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



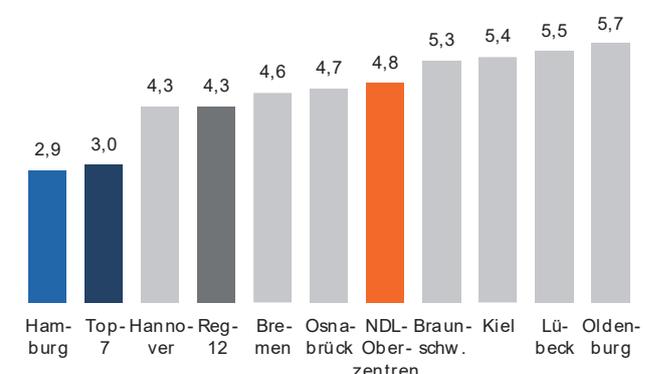
RENDITEN IM HANDEL AN DEN EINZELNEN STANDORTEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



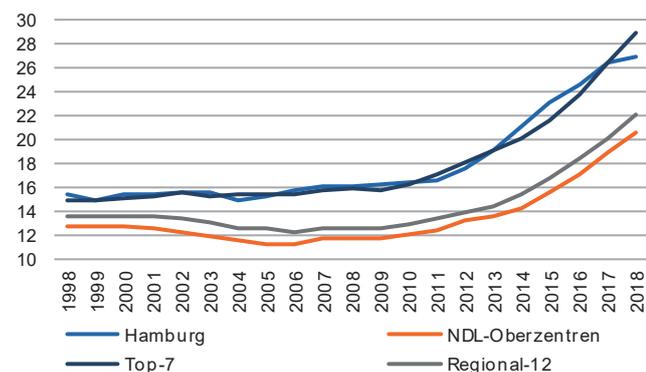
BÜRO: RENDITEENTWICKLUNG FÜR ZENTRALE LAGEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



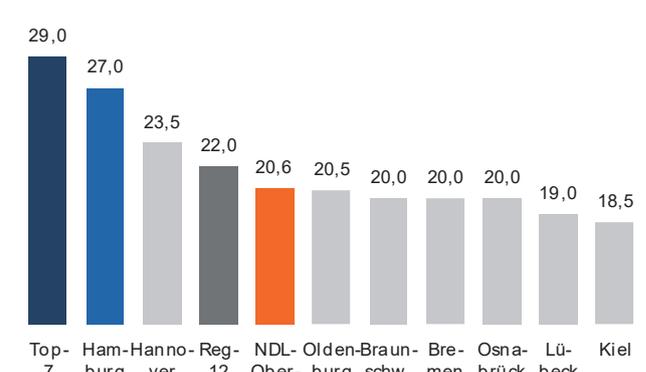
RENDITEN FÜR BÜROS AN DEN EINZELNEN STANDORTEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



WOHNEN: ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN AN DEN STANDORTEN
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



Quelle: bulwiengesa

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

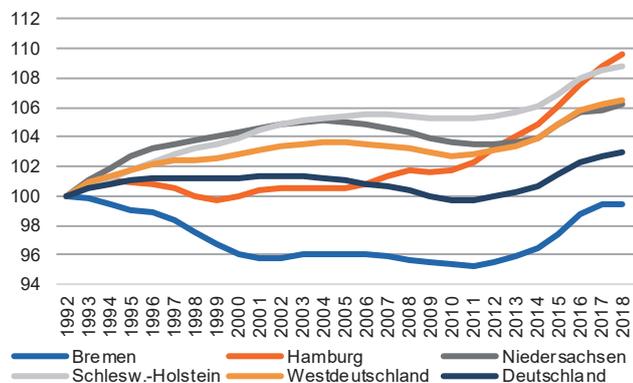
BREMEN

Zweistädtestaat Bremen

Die Hansestadt Bremen bildet zusammen mit dem 60 Kilometer nördlich gelegenen Bremerhaven das mit 680.000 Einwohnern kleinste deutsche Bundesland. Unter den norddeutschen Bundesländern fällt die schwächere Bevölkerungsentwicklung auf, für die vor allem das strukturschwache Bremerhaven verantwortlich ist. Seit den 1960er Jahren hat die Stadt gut ein Viertel ihrer damals fast 150.000 Einwohner eingebüßt. Dagegen geht die inzwischen wieder wachsende Einwohnerzahl größtenteils auf das 570.000 Einwohner zählende Bremen zurück. Der Strukturwandel in den ehemals bedeutenden Wirtschaftszweigen Schiffbau, Schwerindustrie und Fischerei zeigt sich noch heute in einer hohen Arbeitslosigkeit. Trotz der wieder soliden wirtschaftlichen Basis weist Bremen mit 10 Prozent (Mai 2019) die höchste Arbeitslosenquote unter den 16 Bundesländern auf. Erfreulich ist das 2017 und 2018 erzielte kräftige Plus der realen Wirtschaftsleistung von jeweils über 2 Prozent. Wichtige Wirtschaftszweige sind Automotive, Luft- und Raumfahrt, maritime Wirtschaft und Logistik sowie regenerative Energien. Zudem befindet sich in Bremerhaven der viertgrößte europäische Container-Terminal. Ein Belastungsfaktor ist die hohe öffentliche Verschuldung, die mit rund 31.000 Euro je Einwohner viermal so hoch wie im Bundesländerdurchschnitt und zudem doppelt so hoch wie in Berlin ausfällt. Der frühere kräftige Personalaufbau im öffentlichen Dienst zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit, teure Prestige-Projekte und hohe Sozialausgaben haben den Schuldenberg verursacht, der Bremen zum Sparen zwingt und den heutigen Handlungsspielraum beschneidet. Das Bremer Bildungswesen besetzt im Bundesvergleich regelmäßig den letzten Platz.

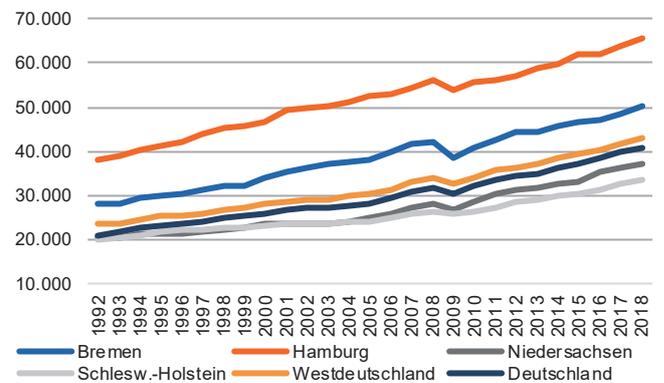
Trotz wirtschaftlichem Erfolg kommt der Abbau der hohen Schulden und der Arbeitslosigkeit nur zäh voran

EINWOHNERZAHL (1992 = 100)



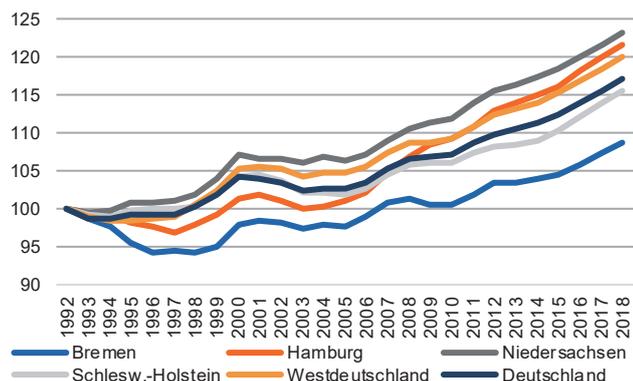
Quelle: Scope

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



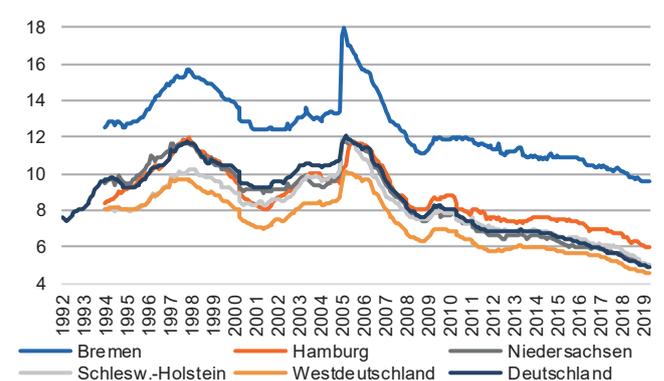
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

ERWERBSTÄTIGE (1992 = 100)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



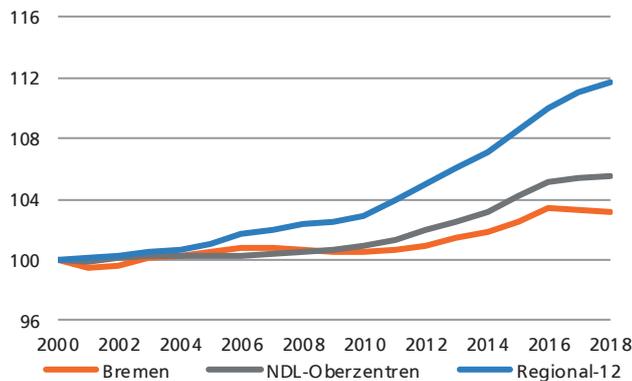
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Immobilienstandort Bremen

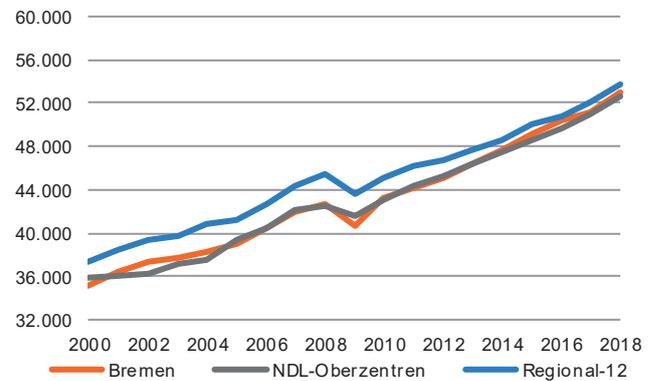
Bremen liegt als Landeshauptstadt des kleinsten Bundeslandes mit 570.000 Einwohnern auf Platz 11 der einwohnerstärksten deutschen Städte. Im Unterschied zu vielen wachsenden Groß- und Universitätsstädten stagnierte die Einwohnerzahl längere Zeit. Erst seit 2012 wächst die Bevölkerung wieder etwa stärker. Gebremst hat vor allem die schwächere Lage auf dem Arbeitsmarkt. Trotz vieler wirtschaftlicher Erfolge bewegt sich die Arbeitslosenquote mit 9,5 Prozent (Mai 2019) immer noch weit oberhalb des bundesweiten Durchschnitts und weist zudem den mit Abstand schlechtesten Wert unter den betrachteten Standorten auf. Verantwortlich ist der bis heute nachwirkende Strukturwandel, der sich an die Krisen in der Schiffbau- und Schwerindustrie anschloss. Zum Aufschwung der Bremer Wirtschaft haben Erfolge in den Sektoren Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel und Biotechnologie sowie der Wandel zum Dienstleistungs- und Technologiestandort – unterstützt von der 1971 gegründeten Universität – beigetragen. Insgesamt sind an den verschiedenen Bremer Hochschulen 35.000 Studierende eingeschrieben. Von großer Bedeutung sind bis heute die maritime Wirtschaft und die damit eng verbundene Logistik. Günstig wirkt sich die gute Verkehrsanbindung über Straße, Bahn, See- und Flughafen aus. Eine zunehmende Bedeutung kommt auch dem Tourismus mit 2 Millionen Übernachtungen im Jahr zu. Dabei half die 2004 erfolgte Aufnahme von Rathaus und Rolandsfigur in die UNESCO-Welterbeliste. 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.

Am erfolgreichen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort ist der Strukturwandel bis heute spürbar

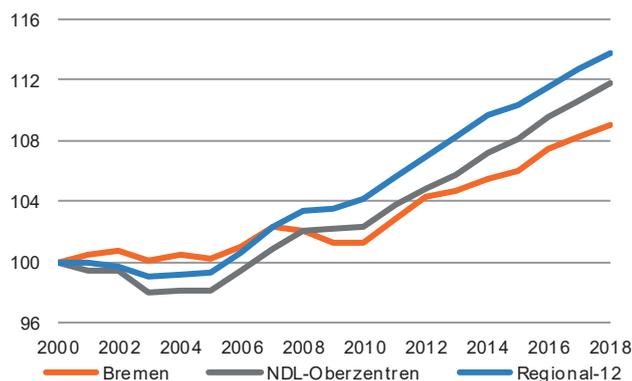
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



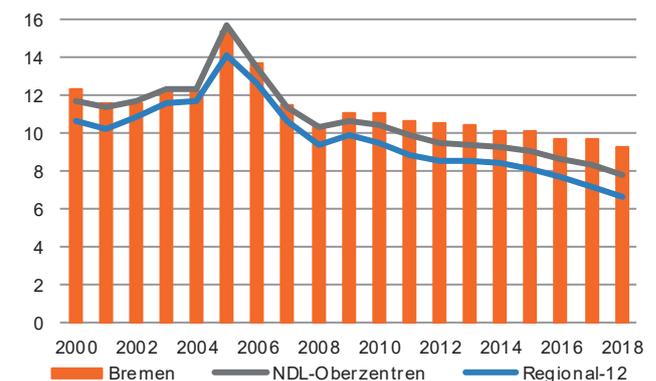
BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



ERWERBSTÄTIGE (2000 = 100)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Bremen

Der Bremer Einzelhandel hat sich gemessen an der attraktiven Innenstadt und der hohen Standortbedeutung im Nordwesten nur verhalten entwickelt. Dabei profitiert der Shopping-Standort von einem großen Einzugsgebiet mit über einer Million Menschen. Die Kaufkraft fällt dagegen mit einer Kennziffer von 97 Punkten etwas unterdurchschnittlich aus. Der Tourismus entwickelt sich positiv, die Zahl der Übernachtungen ist mit rund 3.500 auf 1.000 Einwohner jedoch nicht allzu hoch. Unter dem Strich konnte die Spitzenmiete binnen zehn Jahren mit nicht einmal 10 Prozent auf zuletzt 130 Euro je Quadratmeter kaum zulegen. Die Bremskräfte sind im Wesentlichen „hausgemacht“. Dafür ist insbesondere der Wettbewerb mit großflächigen peripheren Einkaufs- und Fachmarktzentren wie Waterfront, Roland-Center oder dem Weserpark verantwortlich. Dagegen ist die Verkaufsfläche in der City 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-, Oberrn- 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-Jacobs-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. 2019 dürfte die Spitzenmiete leicht sinken.

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 13,20 Euro je Quadratmeter etwas unterdurchschnittlich aus, obwohl sie vor zehn Jahren noch leicht oberhalb des Vergleichswertes der norddeutschen wie auch der bundesweiten Oberzentren lag. Der steigende Miettrend 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 2017 und 2018 eher moderate Flächenneuzugang dürfte im laufenden Jahr mit über 50.000 Quadratmetern einen recht hohen Wert erreichen. Daher erwarten wir eine stabile Leerstandsquote und allenfalls ein erneut leichtes Plus bei der Spitzenmiete.

Die seit einigen Jahren wieder wachsende Bevölkerung schlägt sich auch in einem anziehenden, aber nicht überdurchschnittlich ausgeprägten Wohnungsbau nieder. Lediglich das Jahr 2012 ragte mit einer außerordentlich hohen Fertigstellungszahl von rund 3.000 Wohnungen heraus. Das entspricht etwa dem Doppelten des aktuellen Niveaus. Zu den gefragten Wohnlagen wie Schwachhausen, Horn-Lehe

Handel: Periphere Center belasten die Bremer Innenstadt

City vor umfassender Neuausrichtung

Büro: Der Bremer Büromarkt erreicht seit 2016 hohe Büroflächenumsätze

Bedeutender norddeutscher Bürostandort mit relativ günstiger Spitzenmiete

Neubauprojekte verbreitern das Wohnungsangebot im wieder wachsenden Bremen

oder Oberneuland sind in den vergangenen Jahren attraktive Entwicklungen in der Überseestadt, der Altstadt sowie auf dem Stadtwerder hinzugekommen. Der Anstieg der Erstbezugsmieten liegt mit einem Plus von 40 Prozent binnen zehn Jahren etwas unterhalb des Durchschnitts der betrachteten norddeutschen Oberzentren, was sich mit dem ebenfalls unterdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs erklären lässt. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete hat 2018 11,20 Euro je Quadratmeter erreicht und liegt damit gleichauf mit Kiel. Gleiches gilt für das Spitzensegment des Wohnungsmarkts. Hier werden für Neubauwohnungen in den beiden Städten 14 Euro je Quadratmeter gezahlt. Höhere Wohnungsmieten werden in Norddeutschland lediglich in Hannover sowie Hamburg verlangt.

Für ein in der Zukunft recht gutes Angebot am Wohnungsmarkt dürften die neuen Wohnquartiere Werdersee, Hulsberg sowie das ehemalige Brinkmann-Gelände in Woltmershausen sorgen. Attraktive Wohnungen könnten auch auf dem heute noch von der Sparkasse genutzten Areal in der City entstehen. Der Stararchitekt Daniel Libeskind plant für die israelischen Investoren Shapiro um eine große Piazza vier spektakuläre bis zu gut 100 Meter hohe Türme, die vornehmlich für Hotels und Wohnen genutzt werden sollen. Die Entwicklung der Erstbezugsmieten im laufenden Jahr schätzen wir angesichts des zu erwartenden guten Neubauangebots als moderat positiv ein.

Spektakuläres Wohnprojekt in der City von Libeskind geplant

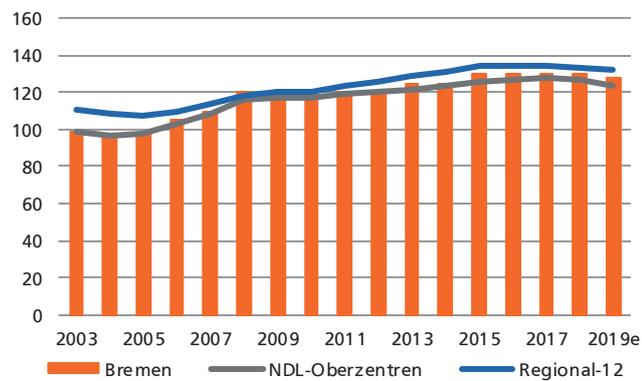
Kennzahlen zum Bremer Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	557 / 0,9	556 / -0,2	556 / 0,0	556 / 0,0
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	50.328 / 2,3	52.180 / 3,7	54.173 / 3,8	56.145 / 3,6
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.065 / 1,9	2.114 / 2,4	2.168 / 2,6	2.223 / 2,5
Arbeitslosenquote	in %	9,7	9,7	9,3	9,1
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	130 / 0,0	130 / 0,0	130 / 0,0	128 / -1,5
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	1.549 / 2,8	1.568 / 2,8	1.585 / 2,9	1.603 / 2,9
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	12,8 / 0,8	13,0 / 1,6	13,2 / 1,5	13,4 / 1,5
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	104,0 / 2,4	107,6 / 3,5	110,0 / 2,2	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	2.621 / 4,5	2.638 / 4,2	2.660 / 4,1	2.680 / 3,8
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	13,8 / 2,2	14,0 / 1,4	14,0 / 0,0	14,3 / 2,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,7 / 7,0	11,0 / 2,8	11,2 / 1,8	11,4 / 2,0
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,9	2,9	-	-

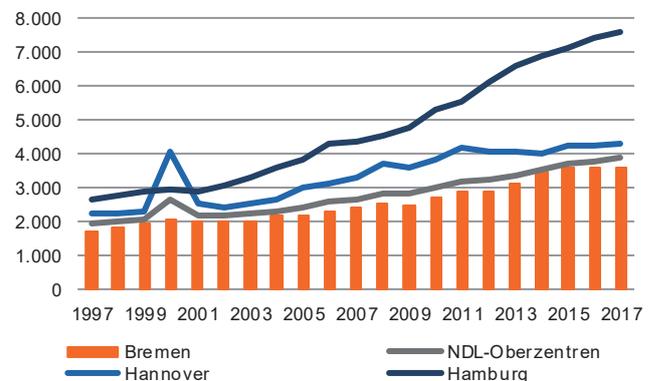
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Bremen

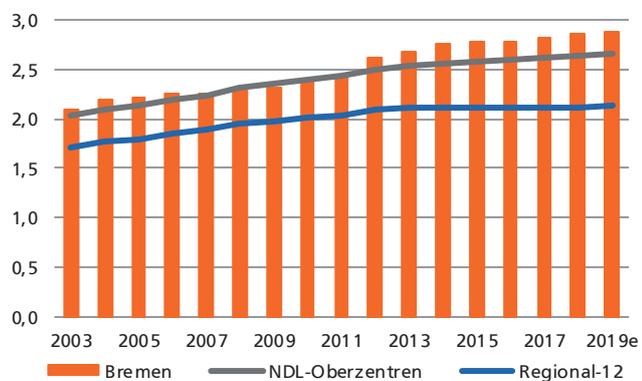
Einzelhandel Spitzenmiete (in Euro je Quadratmeter)



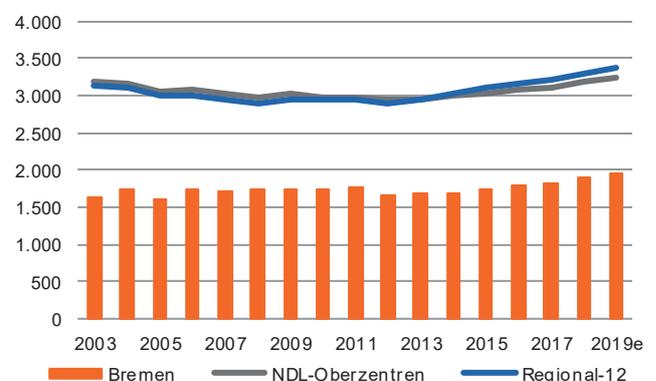
Übernachtungen (je Tausend Einwohner)



Einzelhandelsfläche (in Quadratmetern je Einwohner)



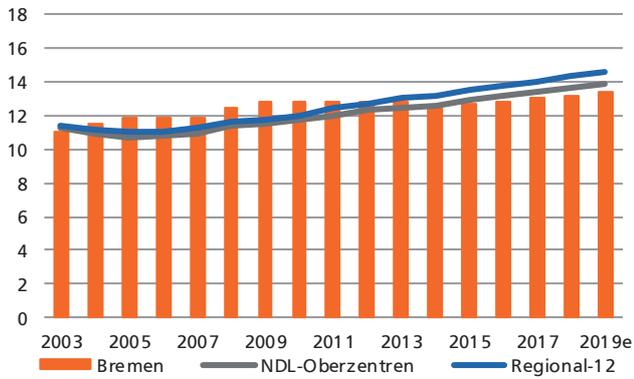
Einzelhandelsumsatz (in Euro je m² Verkaufsfläche)



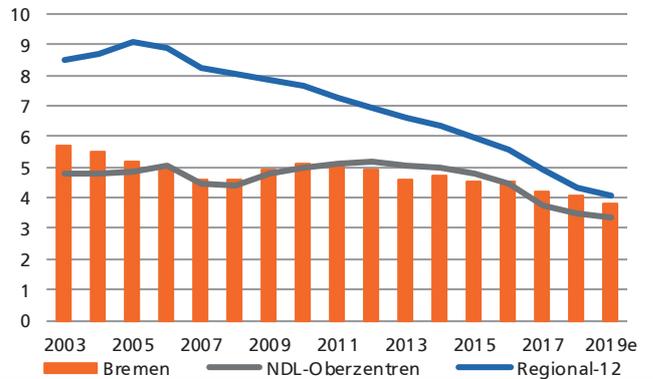
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Bremen

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



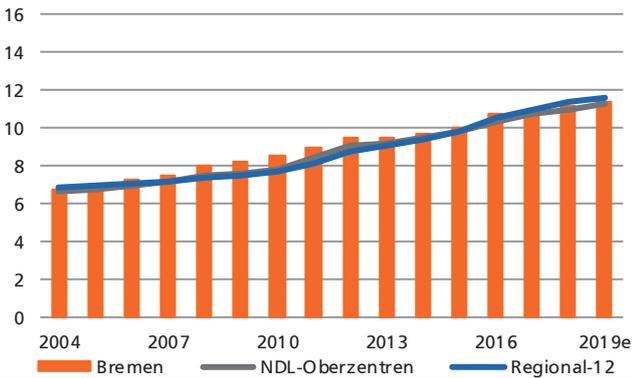
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



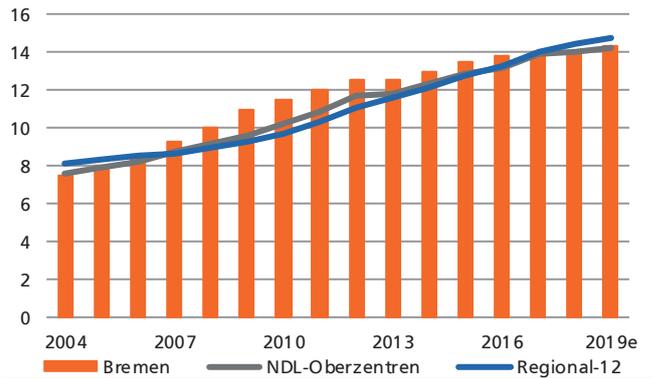
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Bremen

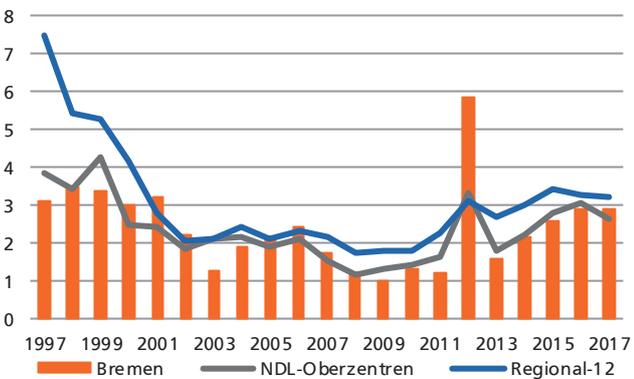
DURCHSCHNITTMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



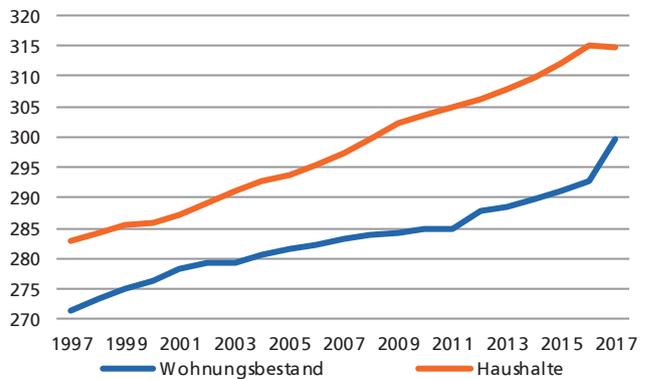
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

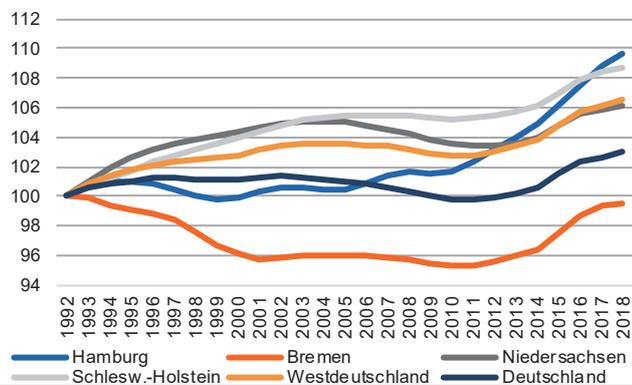
HAMBURG – INTERNATIONALE HAFENMETROPOLE

Stadtstaat Hamburg

Mit rund 1,85 Millionen Einwohnern liegt der Stadtstaat Hamburg vor Mecklenburg-Vorpommern, dem Saarland und Bremen auf dem 13. Rang der deutschen Bundesländer. Dabei gilt die Elbmetropole mit dem drittgrößten europäischen Seehafen als florierender Wirtschaftsstandort in Norddeutschland. Allerdings erreicht die Wirtschaftsleistung je Einwohner nur 70 bis 80 Prozent des Niveaus der Top-Standorte Düsseldorf, Frankfurt, München und Stuttgart. Zudem stagnierte die reale Wirtschaftsleistung pro Kopf in den zurückliegenden zehn Jahren mit einem kumulierten Plus von lediglich 1 Prozent weitgehend. Dagegen wuchs die reale Pro-Kopf-Wirtschaftsleistung deutschlandweit um über 10 Prozent. Das dürfte mit Verschiebungen in der Wirtschaftsstruktur zusammenhängen. Der frühere Wachstumsmotor Handel und Hafen ist ins Stocken geraten. So stagniert der Güterumschlag im Hafen seit der internationalen Finanzmarktkrise. Auch in Hamburgs Finanzsektor gab es Rückschläge. Negativ könnte sich die Einstellung des Airbus A380 auswirken, für den in Deutschland überwiegend in Hamburg-Finkenwerder produziert wurde. Kräftig aufwärts geht es im Tourismus- und Kreuzfahrtgeschäft. Trotz des eher verhaltenen Wirtschaftswachstums konnte die Beschäftigung kräftig zulegen. Die Zahl der Erwerbstätigen wuchs in zehn Jahren um fast 14 Prozent. Dazu hat allerdings auch die in dieser Zeit um rund 8 Prozent gewachsene Bevölkerung beigetragen, wodurch in entsprechend höherem Umfang Dienstleistungen nachgefragt werden. Die Arbeitslosenquote liegt mit 6,1 Prozent (Mai 2019) im Mittelfeld der Top-Standorte.

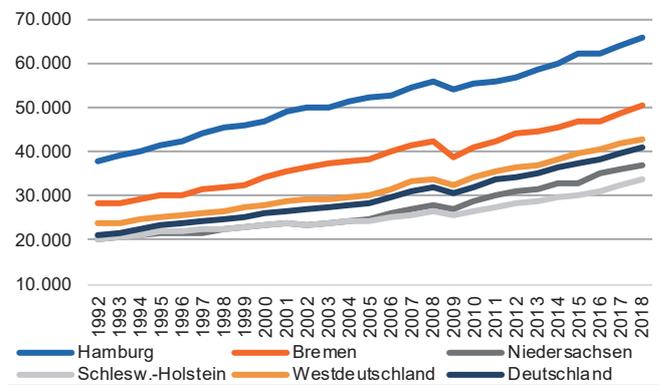
Der Hafen ist als Hamburgs Wachstumsmotor ins Stocken geraten

EINWOHNERZAHL (1992 = 100)



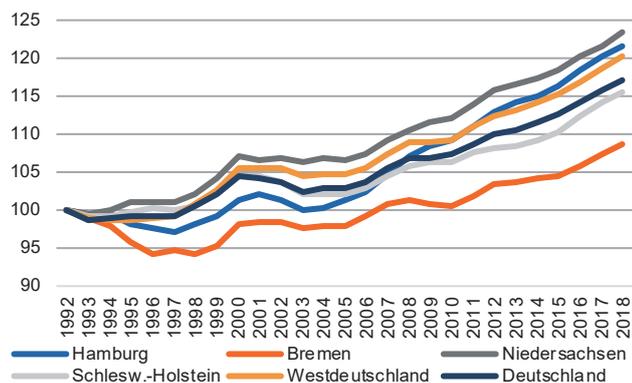
Quelle: Scope

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



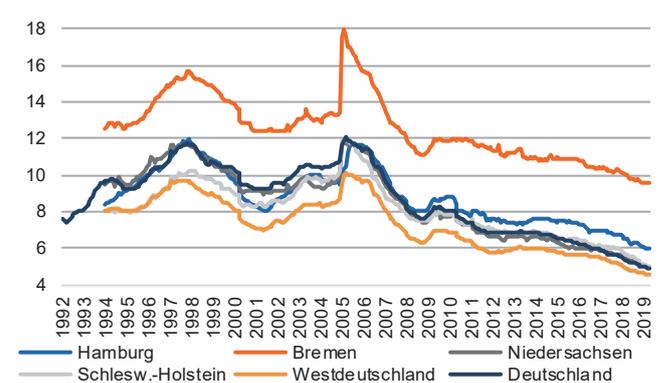
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

ERWERBSTÄTIGE (1992 = 100)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



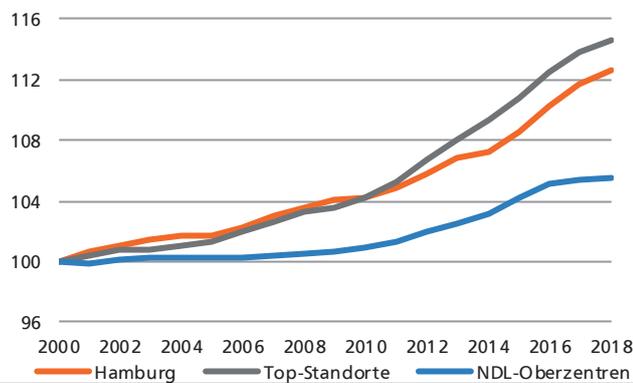
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Immobilienstandort Hamburg

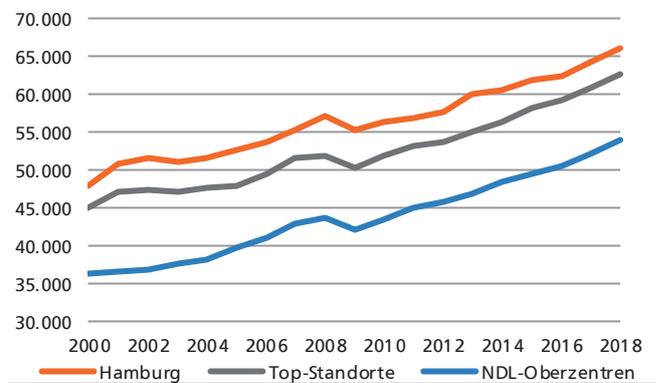
Hält das aktuell kräftige Einwohnerwachstum an, könnte Hamburg als zweitgrößte deutsche Stadt in rund zehn Jahren den zweimillionsten Einwohner begrüßen. Damit unterstreicht Hamburg, das fast so einwohnerstark ist wie die übrigen sieben betrachteten norddeutschen Standorte zusammen, seine Rolle als bedeutendster Immobilienstandort im Norden. Dementsprechend ist das Interesse der Investoren auf die Elbmetropole fokussiert. 2018 wurde hier mit fast 6 Milliarden Euro der bisherige Rekord bei den Investitionen in Gewerbeimmobilien von 2007 um fast 1 Milliarde Euro übertroffen. Etwa die Hälfte davon entfällt auf den Büromarkt, der zu den größten in Deutschland zählt. Zusammen mit München teilt sich Hamburg Platz zwei mit Blick auf die Bürofläche. Mit 14 Millionen Quadratmetern liegen die beiden Städte recht genau in der Mitte zwischen Berlin mit 19 Millionen und Frankfurt mit 10 Millionen Quadratmetern. Bei der Bürospitzenmiete liegt Hamburg mit deutlich weniger als 30 Euro je Quadratmeter aber deutlich hinter diesem Städtetrio. Ähnlich sieht es im Einzelhandel aus. Mit dem relativ niedrigen Verkaufsflächenanteil in der City konnte Hamburg anders als Berlin, Frankfurt und München nicht in die – bezogen auf die Spitzenmiete je Quadratmeter – 300 Euro-Klasse aufsteigen. Bei den Wohnungsmieten kommt Hamburg auf Platz drei der vier Metropolen. Mit einer durchschnittlichen Erstbezugsrente von mehr als 14 Euro je Quadratmeter ist Hamburg teurer als Berlin, aber günstiger als Frankfurt und München. Bei der Einschätzung der anfänglichen Mietrenditen für Büro- und Handelsimmobilien fällt die Differenzierung zwischen den vier Top-Standorten jedoch minimal aus. Hier liegen die Werte mit rund 3 Prozent praktisch gleichauf.

Hamburg ist der mit Abstand führende Immobilienmarkt in Norddeutschland

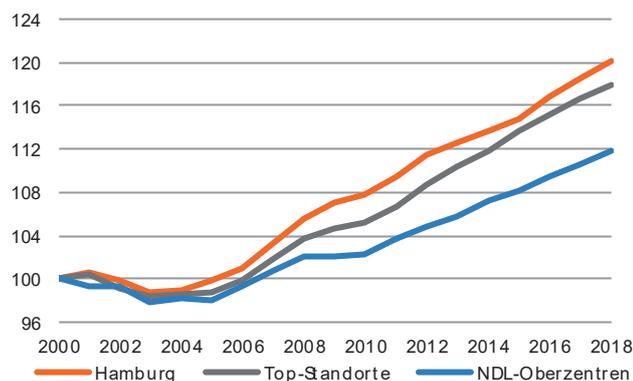
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



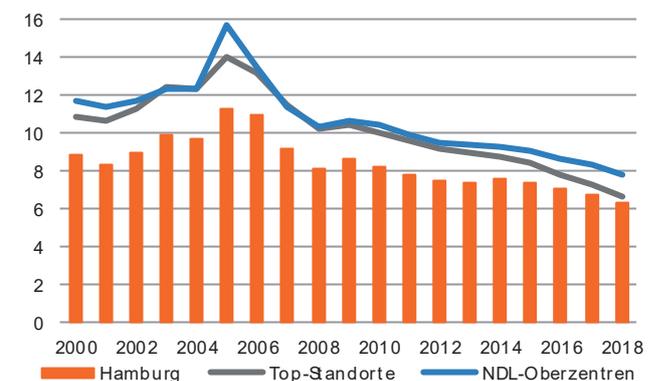
BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



ERWERBSTÄTIGE (2000 = 100)



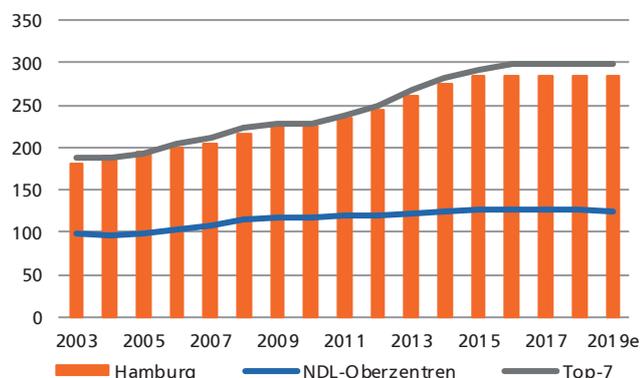
ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: bulwiengesa, Scope

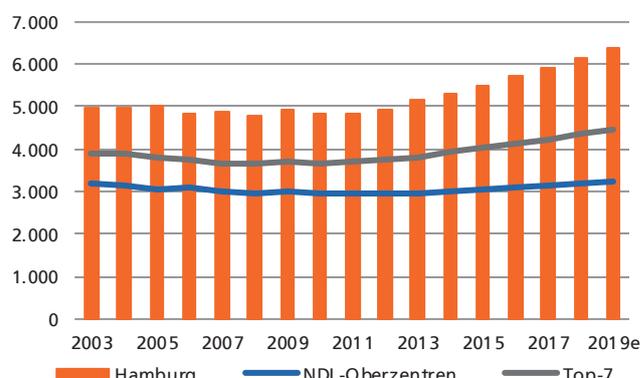
Hamburg: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Hamburg wird als führender Shopping-Standort im Norden vom Bevölkerungswachstum, einer hohen Kaufkraft und einem 3,5 Millionen Menschen umfassenden Einzugsgebiet getragen. Dazu kommt das mit etwa 14 Millionen Übernachtungen im Jahr florierende Tourismusgeschäft sowie annähernd 900.000 Kreuzfahrpassagiere. 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 ein großes Shopping-Center des Entwicklers Unibail-Rodamco-Westfield im südlichen Überseequartier der HafenCity öffnen. Aus der Insellösung mit den geplanten 200 Geschäften und fast 70.000 Quadratmetern Verkaufsfläche könnte eine spürbare Konkurrenz für die Innenstadt erwachsen.

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

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

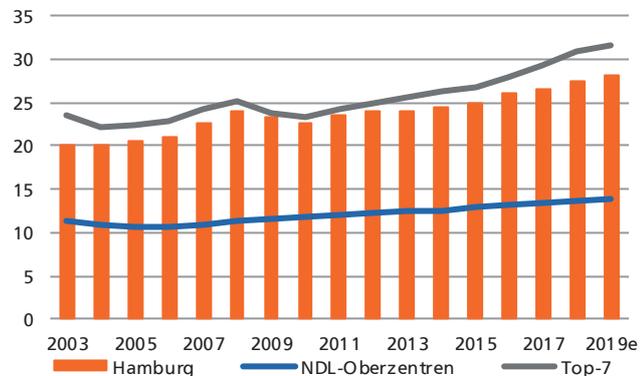
	2016	2017	2018	2019e
Nachfrage				
Verf. Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	2.286	2.322	2.367	2.414
Arbeitslosenquote in %	7,1	6,8	6,3	6,0
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro/in % ggü. VJ	17.021 / 3,9	17.717 / 4,1	18.471 / 4,3	19.234 / 4,1
Einzelhandelsumsatz in Euro/m² Verkaufsfläche	5.702	5.917	6.144	6.370
Angebot				
Handelsfläche in Tausend m²	2.985	2.994	3.006	3.019
Handelsfläche je Einwohner in m²	1,66	1,64	1,64	1,63
Miete Einzelhandel				
Top- / Seitenlage in Euro/m²	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

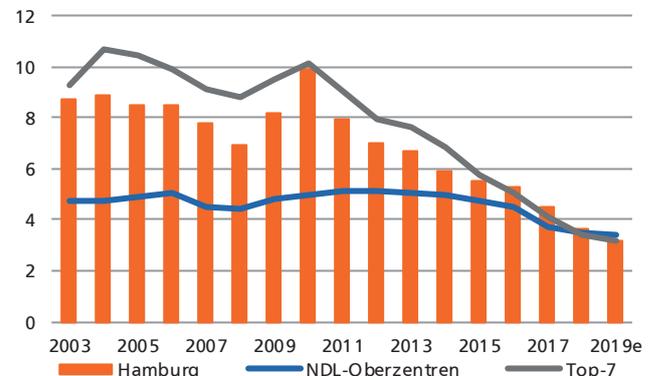
Hamburg: Büroimmobilien

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 hält an. Aber trotz der hohen Büroflächennachfrage 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. Das Volumen sehr großer Abschlüsse fiel gegenüber dem Vorjahr etwas niedriger aus. 2017 lag die kumulierte Fläche der vier größten Mietverträge bei mehr als 100.000 Quadratmetern, während deren Volumen 2018 rund 80.000 Quadratmeter erreichte. Der größte Abschluss betraf Beiersdorf mit 45.000 Quadratmetern vor der Postbank, Akquinet und der Bank Deutsches Kraftfahrzeuggewerbe (BDK). Stärker gebremst wurde der Flächenumsatz von der fortschreitenden Flächenverknappung. 2010 standen noch rund 1,3 Millionen Quadratmeter Bürofläche – fast 10 Prozent des Bestands – leer. Im vergangenen Jahr waren es dagegen weniger als 500.000 Quadratmeter, keine 4 Prozent. Davon zählt allerdings nur ein Bruchteil zu den stark nachgefragten zeitgemäßen Büroflächen. Die Aufteilung der Top10-Mietabschlüsse spiegelt die Knappheit wider. Sieben der zehn größten Vermietungen betreffen Neubauprojekte, die zwischen 2020 und 2022 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 verknappten 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

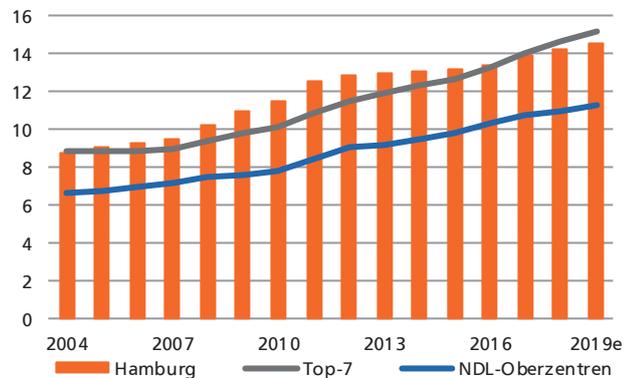
		2016	2017	2018	2019e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,6	4,2	3,9	3,8
BIP pro Kopf	in Euro	62.431	64.243	66.178	68.256
Bürobeschäftigte	in Tausend	426,2	435,5	445,0	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,8	2,2	2,2	-
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	13.718	13.706	13.750	13.850
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,1	-0,1	0,3	0,7
Leerstandsquote	in %	5,3	4,5	3,6	3,2
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	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

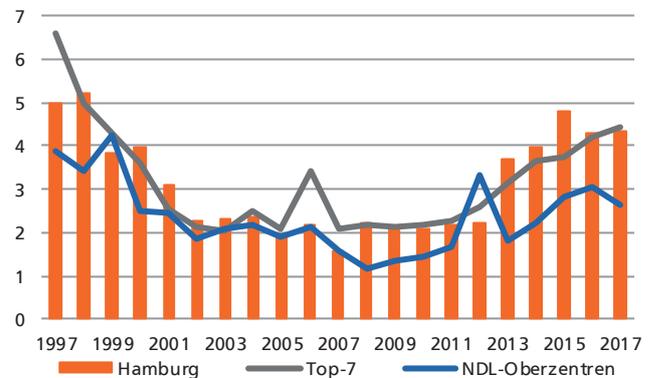
Wohnimmobilien in Hamburg

DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRAT ETER)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: Scope

Hamburgs Einwohnerzahl ist von 2008 bis 2018 kräftig um fast 9 Prozent gewachsen. Daran gemessen ist die durchschnittliche Erstbezugsmiete mit 39 Prozent vergleichsweise langsam gestiegen. In den sieben Top-Standorten fiel das Plus mit 55 Prozent deutlich ausgeprägter aus. Der Hauptgrund dürfte in den Bemühungen zur Ausweitung der Neubaukapazitäten liegen, für die 2011 das „Bündnis für das Wohnen“ geschaffen wurde. Während in den Jahren nach der Jahrtausendwende lediglich 3.000 Wohnungen pro Jahr gebaut wurden, stieg die Zahl bis 2015 auf rund 8.000. 2018 waren es sogar über 10.000 Fertigstellungen. Das verbesserte Wohnungsangebot hat den Anstieg der Wohnungsmieten sichtbar abgebremst. Von 2013 bis 2018 zog die durchschnittliche Erstbezugsmiete mit weniger als 10 Prozent langsamer als allen anderen Standorten im Marktbericht an. 2018 kostete eine Hamburger Neubauwohnung 14,20 Euro je Quadratmeter. Das waren rund 2 Euro je Quadratmeter mehr als am zweit teuersten Standort Hannover. Deutlich ausgeprägter ist der Mietabstand in den Premiulagen mit fast 6 Euro je Quadratmeter. Mit fast 22 Euro je Quadratmeter kommt in den besten Lagen des Wohnungsmarkts der „Weltstadtbonus“ mit internationaler Nachfrage und herausragenden Wohnungen wie in der Elbphilharmonie zum Tragen. In den kommenden Jahren dürften die Neubauzahlen weiterhin ausgeprägt bleiben. Beispiele für Neubaugebiete sind das OxPark Quartier auf einem früheren Klinikgelände in Langenhorn, die Gartenstadt Fischbeker Rethen sowie die Neue Mitte Altona auf ehemaligen Flächen von Bahn und Holsten-Brauerei. Mehr als 3.000 Wohnungen soll der „Hamburger Deckel“, die Einhausung der Autobahn A7, ermöglichen. Im Zuge des kräftigen Wohnungsbaus dürfte der Mietanstieg im laufenden Jahr mit einem Plus von 2 Prozent moderat bleiben.

Mit dem angekurbelten Wohnungsbau konnte der Mietanstieg spürbar verlangsamt werden

WOHNIMMOBILIEN IN HAMBURG

		2016	2017	2018	2019e
Nachfrage					
Einwohner	in Tausend	1.799	1.821	1.836	1.847
Haushalte	in % ggü. Vorjahr	1,9	1,5	1,1	0,9
Arbeitslosenquote (BA)	in %	7,1	6,8	6,3	6,0
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tausend	939	935	942	949
Wohnungsbestand	in % ggü. Vorjahr	0,8	-0,4	0,7	0,7
Wohnungsfertigstellungen	je 1.000 Einwohner	4,3	4,3	3,9	3,9
Miete Wohnen Neubau					
Maximum / Durchschnitt	in Euro/m ²	20,2 / 13,4	21,0 / 13,9	21,8 / 14,2	22,3 / 14,5
Maximum / Durchschnitt	in % ggü. Vorjahr	3,6 / 1,5	4,0 / 3,7	3,8 / 2,2	2,3 / 2,1

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

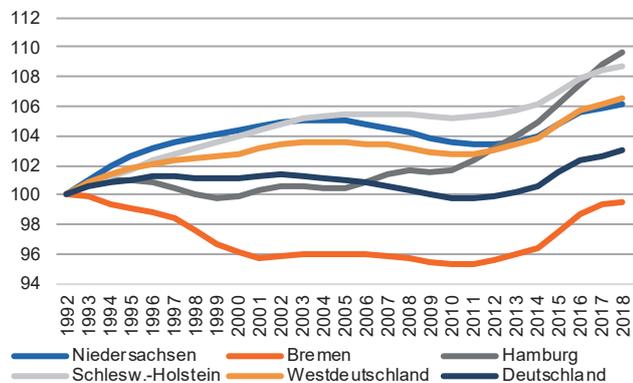
BRAUNSCHWEIG, HANNOVER, OLDENBURG UND OSNABRÜCK

Bundesland Niedersachsen

Das zweitgrößte Flächenland liegt mit 8 Millionen Einwohnern auf Platz vier der größten Bundesländer. Nach vorangegangenen Einwohnerverlusten wächst die Bevölkerung seit 2013 wieder. Die größten Städte sind Hannover mit 535.000 Einwohnern vor dem nicht ganz halb so großen Braunschweig. Mit annähernd 165.000 Einwohnern liegen Osnabrück und Oldenburg auf dem dritten und vierten Platz. Trotz starker Wirtschaftsräume wie der Metropolregion Hannover und einer Reihe bedeutender Unternehmen wie Continental, Hannover Rück, Rossmann, Salzgitter, Talanx, TUI oder Volkswagen liegt die Wirtschaftsleistung pro Kopf mit 37.100 Euro fast 10 Prozent unter dem bundesweiten Durchschnitt. Dabei kann Niedersachsen auch im ländlichen Raum mit wirtschaftsstarken Regionen wie dem Emsland aufwarten. Allerdings bleiben mit Bremen und Hamburg zwei wirtschaftsstarke Ballungsräume in Niedersachsens Statistik außen vor. Positiv ist, dass die reale Wirtschaftsleistung je Einwohner binnen zehn Jahren mit fast 15 Prozent kräftig gewachsen ist. In Westdeutschland fiel das Plus nur in Bayern noch etwas höher aus. Auch die Beschäftigung hat spürbar zugelegt. Die Zahl der Erwerbstätigen wuchs in zehn Jahren um nicht ganz 12 Prozent. In der niedersächsischen Industrie dominieren der Maschinen- und Anlagenbau, die Fahrzeugherstellung sowie die Autozuliefererindustrie. Weitere wichtige Wirtschaftszweige sind die maritime Wirtschaft, Logistik, Tourismus, Ernährungswirtschaft sowie erneuerbare Energien. So ist Niedersachsen in Deutschland bei der Erzeugung von Windenergie führend. Die Arbeitslosenquote entspricht mit 5,0 Prozent (Mai 2019) in etwa dem Bundesdurchschnitt.

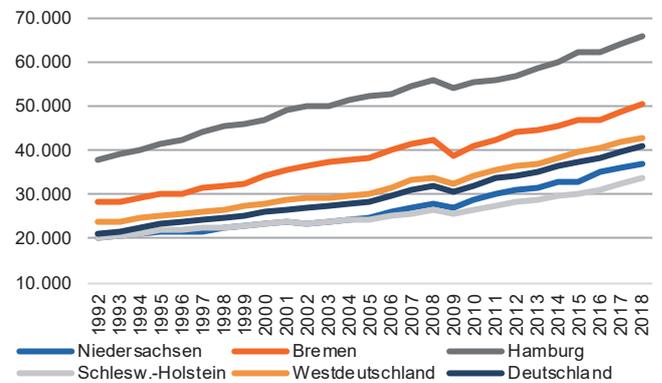
Die Wirtschaftsleistung ist unterdurchschnittlich, wächst aber kräftig

EINWOHNERZAHL (1992 = 100)



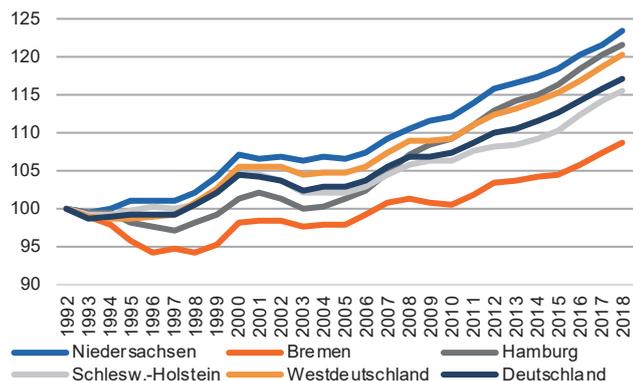
Quelle: Scope

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



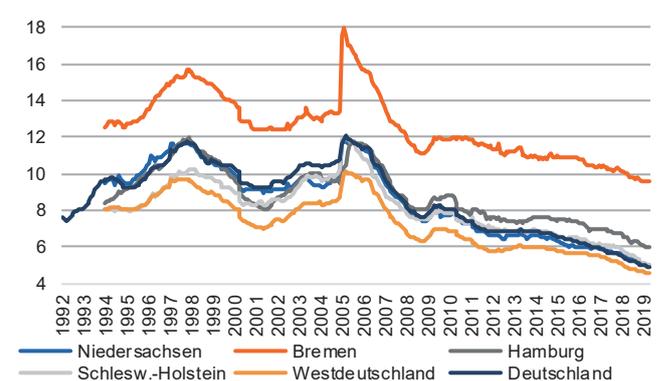
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

ERBERBSTÄTIGE (1992 = 100)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



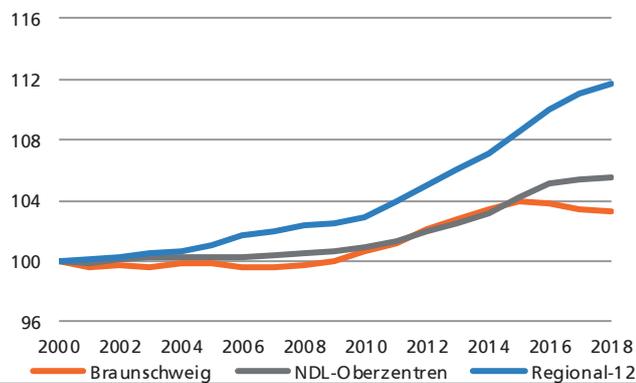
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Immobilienstandort Braunschweig

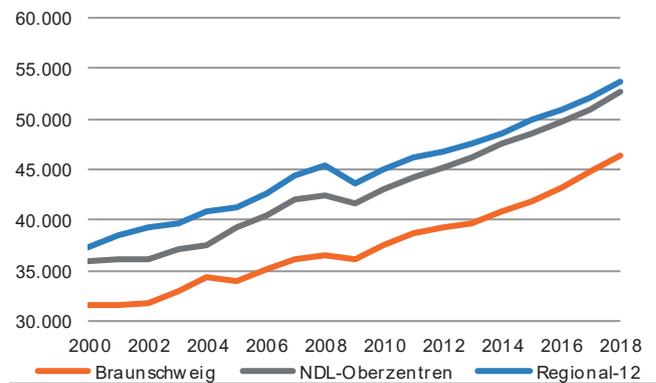
Braunschweig ist nach Hannover die zweitgrößte Stadt Niedersachsens und bildet mit den benachbarten Großstädten Wolfsburg und Salzgitter einen gemeinsamen Ballungsraum im südöstlichen Niedersachsen. Die Stadt ist zudem Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Anders als in vielen anderen Universitätsstädten stagniert die Bevölkerung seit vielen Jahren bei etwa einer Viertelmillion Einwohner. Dabei haben sich die Technische Universität mit rund 20.000 Studenten und diverse ansässige Forschungseinrichtungen wie das Deutsche Institut für Luft- und Raumfahrt positiv auf den Wirtschaftsstandort ausgewirkt und den Strukturwandel günstig beeinflusst. So haben die Nahrungsmittelindustrie, Feinmechanik oder der Werkzeuganlagenbau an Bedeutung eingebüßt, während zukunfts-trächtige Sektoren wie Mikroelektronik, Bio- und Verkehrstechnologie entstanden sind. Der Stellenwert der Dienstleistungen hat ebenfalls erheblich dazugewonnen. Die Industrie ist mit Elektrotechnik und dem Fahrzeugbau gut vertreten. Hier befindet sich mit dem Komponentenwerk die älteste Produktionsstätte von Volkswagen, in der heute rund 8.700 Mitarbeiter beschäftigt sind. Zudem ist hier mit Volkswagen Financial Services die Finanzsparte des Konzerns angesiedelt. Weitere bedeutende Unternehmen sind Nordzucker und die Bekleidungskette New Yorker. Klein, aber weltweit bekannt sind die Klavierhersteller Grotian-Steinweg und Schimmel. Langsam steigende Übernachtungszahlen zeigen, dass der Tourismus in der Stadt von „Heinrich dem Löwen“ Fahrt aufnimmt. Positiv ist zudem die günstige Anbindung über die Autobahnen A2 und A39 sowie an das ICE-Netz. Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist rund 70 Kilometer entfernt. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,9 Prozent (Mai 2019) die niedrigste unter den betrachteten norddeutschen Standorten.

Breit aufgestellter Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit niedriger Arbeitslosigkeit

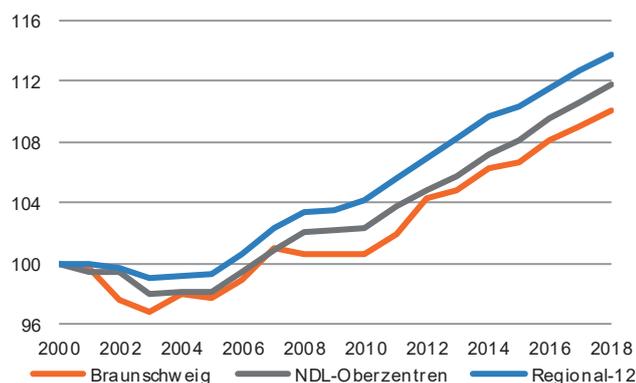
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



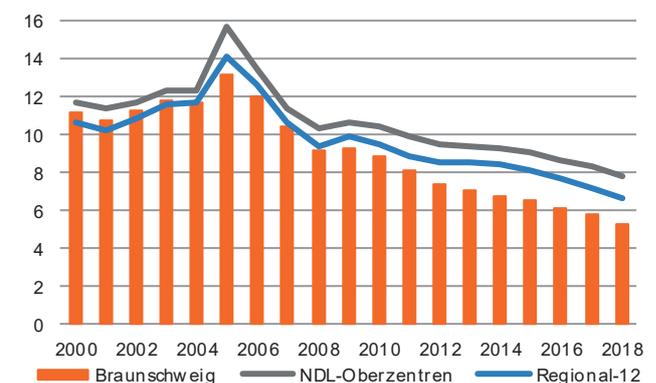
BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



ERWERBSTÄTIGE (2000 = 100)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Braunschweig

Der Einzelhandel in Braunschweig verfügt über ein solides Fundament. Zum einen ist die Kaufkraft der 250.000 Einwohner überdurchschnittlich hoch. Die Kaufkraftkennziffer ist mit 106 Punkten höher als in Hannover und erreicht fast das Hamburger Niveau. Zum anderen muss der Standort Konkurrenz nur in einem geringen Umfang fürchten. Denn während der führende niedersächsische Shopping-Standort Hannover mit gut 70 Kilometern ausreichend weit entfernt ist, können die beiden benachbarten Städte Salzgitter und Wolfsburg schon aufgrund der wesentlich geringeren Standortgröße – sie haben zusammen weniger Einwohner als Braunschweig – nicht mithalten. Daraus resultiert ein rund eine Million Menschen großes Einzugsgebiet und eine hohe Zentralität mit einer Kennziffer von über 140 Punkten. Zudem verfügt Braunschweig über eine attraktive Innenstadt, die mit dem historischen Kern, der Burg Dankwarderode und dem Dom eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Allerdings fehlen Braunschweig ein kräftiger Einwohnerzuwachs und ein ausgeprägter Tourismus, um Umsatzrückgänge durch das aufstrebende Online-Shopping abzufedern. Konkurrenz für die City besteht zudem durch Fachmarkttagglomerationen im Umfeld von IKEA oder durch den BraWoPark.

Das dürfte die wie an anderen Shopping-Standorten rückläufige Spitzenmiete, die in Braunschweig im vergangenen Jahr um 5 Euro auf 105 Euro je Quadratmeter gesunken ist, erklären. Die bislang maximale Spitzenmiete von 115 Euro je Quadratmeter liegt schon ein paar Jahre zurück. Sie wurde 2012 und 2013 beobachtet. Die Innenstadt bietet in den 1A-Lagen Damm, Hutfiltern, Kohlmarkt und Sack einen Rundlauf mit einem attraktiven Angebot, das sich aus Filialisten sowie lokalen Anbietern und Gastronomie zusammensetzt. Dazu kommen die 2007 fertiggestellten Schloss-Arkaden, die außen dem ehemaligen Braunschweiger Schloss nachempfunden sind. Ergänzt wird das Angebot von dem im April 2019 eröffneten Konrad-Koch-Quartier – ehemals Hertie und danach City-Point – mit Decathlon als Hauptmieter. Das neue Sporthaus könnte die kurz zuvor erfolgte Schließung von Sport-Scheck mitverursacht haben, die kurzzeitig zu einem über 2.000 Quadratmeter großen Leerstand in der City geführt hat. Nachmieter der 1A-Verkaufsfläche wird die Drogeriekette Müller. Für temporäre Belastungen dürfte die anstehende Baustelle Burggasse sorgen, mit der die bisher geschlossene Burgpassage zu einer offenen Fußgängerzone umgestaltet wird. Die Stadt sieht darin eine Schlüsselinvestition für einen lebendigen Einzelhandelsstandort in der City, für den sogar Eingriffe in denkmalgeschützte Bausubstanz in Kauf genommen werden. Peek & Cloppenburg steht als erster Ankermieter bereits fest. Setzt sich der Rückgang der Spitzenmiete im laufenden Jahr fort? Das ist nicht ausgeschlossen, aber nach dem kräftigen Minus im Vorjahr sehen wir gute Chancen, dass diese auf dem bestehenden Niveau erst einmal stabil bleibt.

Braunschweig verfügt über rund 1,3 Millionen Quadratmeter Bürofläche und liegt damit im unteren Mittelfeld der in diesem Marktbericht analysierten Standorte. Das Wachstum der Bürofläche hinkt mit einem Plus von weniger als 10 Prozent in zehn Jahren der Ausweitung der Bürobeschäftigung, die um über 20 Prozent zunahm, weit hinterher. Die Leerstandsquote, die bis 2010 über längere Zeit mehr als 6 Prozent betragen hat, ist dadurch im vergangenen Jahr auf 4 Prozent zurückgegangen. Gleichzeitig zog die Spitzenmiete angesichts des verknappten Flächenangebots kontinuierlich bis auf 12,80 Euro je Quadratmeter an. Während der weitgehend eigen-nutzungsgetriebene Büroflächenneuzugang in den zurückliegenden Jahren mit 10.000 bis 20.000 Quadratmetern recht stabil ausgefallen ist, wies der Büroflächenumsatz eine größere Schwankungsbreite von 10.000 bis 36.000 Quadratmetern auf.

Handel: Braunschweig bietet eine attraktive City, eine hohe Kaufkraft und ein großes Einzugsgebiet

Online-Shopping belastet die Spitzenmiete

Handelsentwicklungen wie die Burggasse sollen Attraktivität der City erhalten

Büro: Mittelgroßer Bürostandort mit sinkendem Leerstand und steigender Spitzenmiete

Daran gemessen wurde 2017 mit 35.000 Quadratmetern ein hoher und im vergangenen Jahr mit 15.000 Quadratmetern ein niedriger Wert erzielt. Während 2017 unter anderem zwei größere Mietabschlüsse von VW Financial Services und msg David mit zusammen rund 10.000 Quadratmetern das umgeschlagene Flächenvolumen unterstützt haben, war das Vermietungsgeschäft 2018 kleinteiliger. Der größte Abschluss – Mieter ist das Zentrum für digitale Schulbuchforschung – erreichte lediglich 3.000 Quadratmeter. Die Büroflächen, die voraussichtlich im laufenden Jahr fertiggestellt werden, sind bereits größtenteils vermietet, sodass sich das Flächenangebot im laufenden Jahr noch verknappen und die Spitzenmiete um rund 2 Prozent steigen lassen dürfte. Angesichts einer recht gut gefüllten Projektpipeline, Beispiele sind das Quartier Berliner Straße und das BusinessCenter III BraWo-Park, könnte das verfügbare Flächenangebot in den kommenden Jahren etwas höher ausfallen.

Im laufenden Jahr dürfte sich das Büroangebot weiter verknappen

Mit Blick auf die verhaltenere Einwohnerentwicklung legt die Wohnungsnachfrage in Braunschweig nicht in dem Maße zu, wie es in schneller wachsenden Städten wie Hamburg, Hannover, Kiel, Oldenburg oder Osnabrück der Fall ist. Das hat aber nicht zu einem langsameren Mietanstieg geführt. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete ist mit einem Zehnjahresplus von 50 Prozent sogar minimal stärker als im Durchschnitt der norddeutschen Oberzentren gestiegen. Dabei ist der Wohnungsbau in Braunschweig im längerfristigen Rückblick nicht schwächer ausgefallen. Ab 2015 sind die Fertigstellungen aber entgegen dem Trend eines beschleunigten Wohnungsbaus zurückgegangen. Möglicherweise wirkt sich das gebremste Bevölkerungswachstum aber dämpfend mit Blick auf die Miethöhe aus. Denn das Niveau der durchschnittlichen Erstbezugsmiete fällt mit 10,50 Euro je Quadratmeter trotz der vergleichsweise hohen Einkommen in Braunschweig leicht unterdurchschnittlich aus.

Wohnen: Kräftiger Mietanstieg trotz weitgehend stabiler Bevölkerung

Aber auch bei einer weiterhin stagnierenden Einwohnerzahl dürfte die Wohnungsnachfrage steigen. Die Alterung sorgt für eine wachsende Zahl kleiner Haushalte und für einen hohen Bedarf an altersgerechten Geschosswohnungen. Zudem sind attraktive zeitgemäße Wohnungen gefragt. In Verbindung mit dem schwächeren Neubau dürften die Wohnungsmieten im laufenden Jahr um bis zu 3 Prozent zulegen. Angesichts einer Reihe aktueller Neubauprojekte dürften die Fertigstellungen in der nahen Zukunft aber wieder spürbar zulegen, sodass sich das Mietwachstum abflachen könnte. Größere Baugebiete sind das Nördliche Ringgebiet, das Holzmoor sowie die Heinrich-der-Löwe-Kaserne.

Neubauprojekte können Mietanstieg verlangsamen

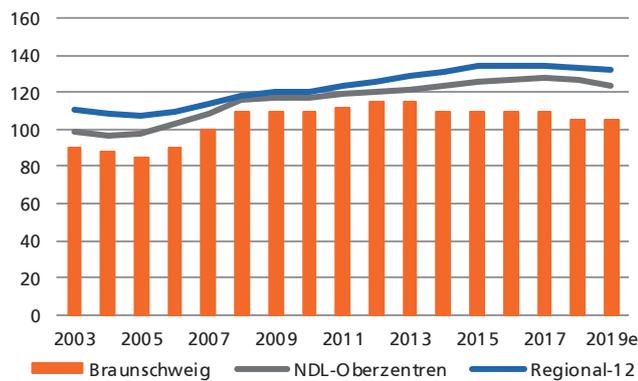
Kennzahlen zum Braunschweiger Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	249 / -0,2	248 / -0,4	248 / 0,0	248 / 0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	43.282 / 2,8	44.734 / 3,4	46.198 / 3,3	47.582 / 3,0
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.064 / 3,0	2.124 / 2,9	2.183 / 2,8	2.239 / 2,6
Arbeitslosenquote	in %	6,1	5,8	5,3	5,0
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	110 / 0,0	110 / 0,0	105 / -4,5	105 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	719 / 2,9	722 / 2,9	727 / 2,9	731 / 3,0
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	12,0 / 1,7	12,5 / 4,2	12,8 / 2,4	13,1 / 2,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	50,0 / 0,7	51,5 / 2,9	52,6 / 2,2	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	1.267 / 5,7	1.285 / 4,7	1.293 / 4,0	1.398 / 3,6
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	12,0 / 0,0	12,5 / 4,2	13,0 / 4,0	13,4 / 2,8
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	9,5 / 3,3	10,0 / 5,3	10,5 / 5,0	10,8 / 2,9
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	1,8	1,3	-	-

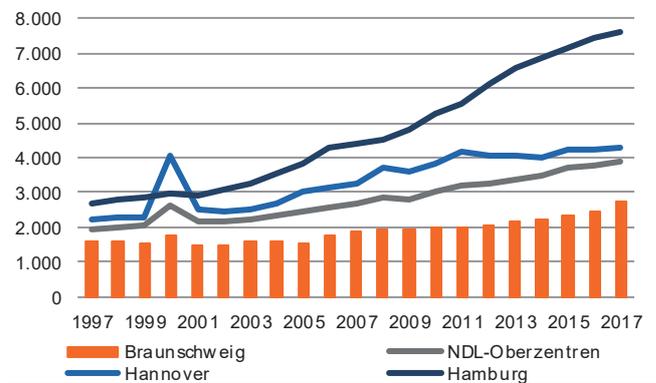
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Braunschweig

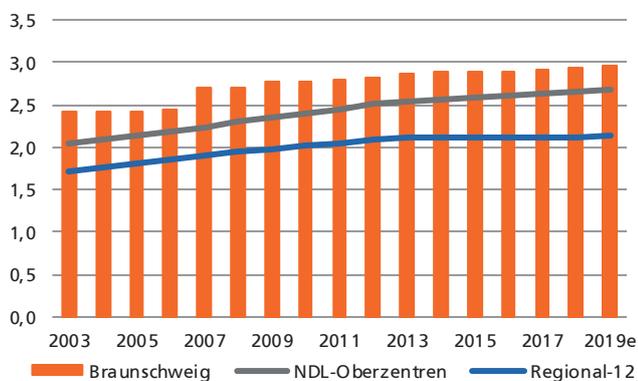
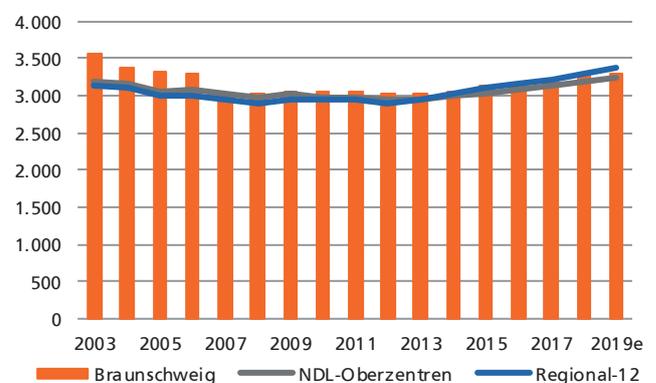
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



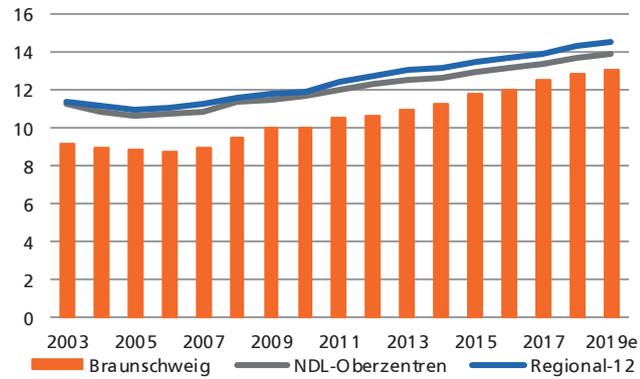
EINZELHANDELSFLÄCHE (IN QUADRATMETERN JE EINWOHNER)

EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)

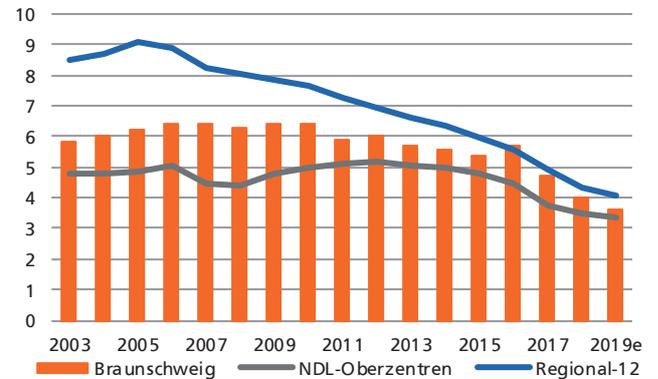
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Braunschweig

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



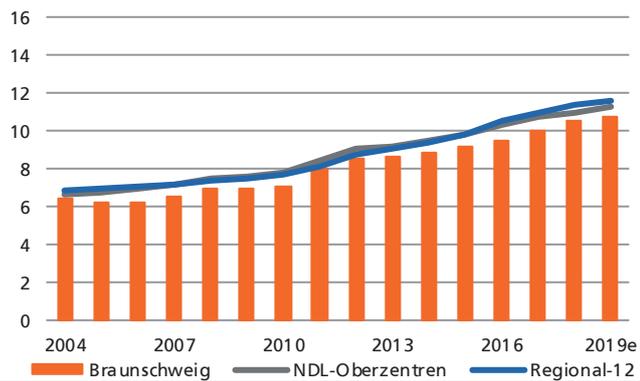
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



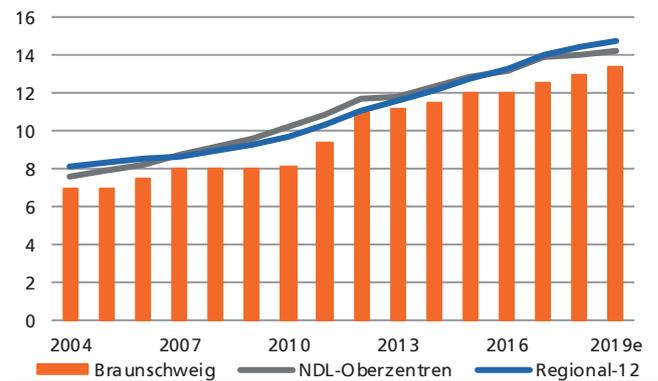
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Braunschweig

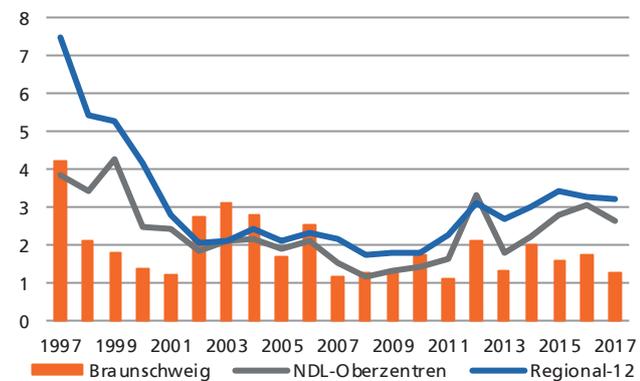
DURCHSCHNITTMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



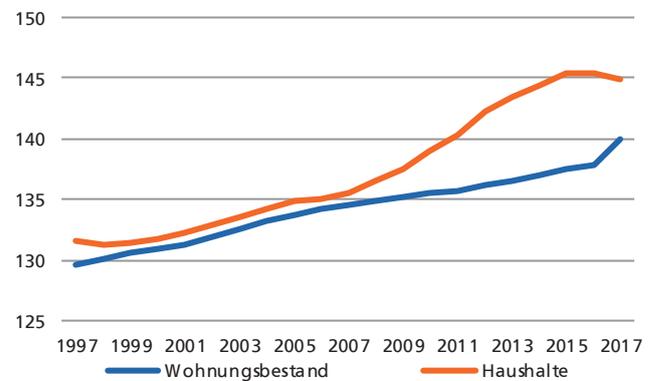
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



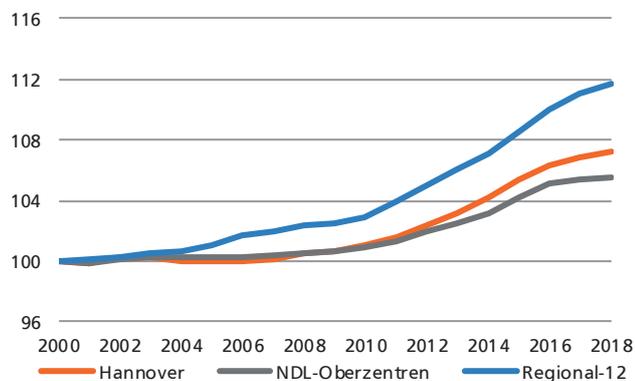
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Immobilienstandort Hannover

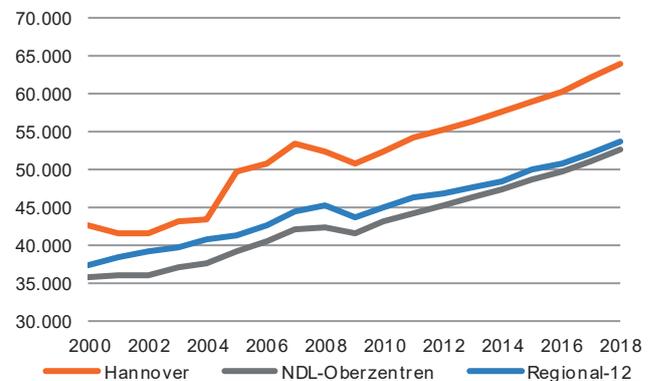
Hannover ist mit 535.000 Einwohnern die größte Stadt Niedersachsens, deutschlandweit liegt sie auf Rang 13. Das Bevölkerungswachstum ist mit rund 7 Prozent binnen zehn Jahren recht kräftig, aber nicht besonders ausgeprägt ausgefallen. Hannover fungiert als Landeshauptstadt, Verwaltungszentrum und als 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. So haben hier Versicherungen wie Hannover Rück und Talanx, die im MDAX beziehungsweise SDAX gelistet sind, ihren Hauptsitz. Mit dem Autozulieferer Continental verfügt Hannover zudem über einen DAX-Konzern. Der Wissenschaftsbereich ist mit verschiedenen Forschungsinstituten und Hochschulen mit zusammen rund 50.000 Studierenden gut vertreten. Darunter ist die Leibniz Universität mit etwa 30.000 Studierenden 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 einer für ein Oberzentrum sehr großen Bürofläche sowie hohen Mieten bei Büro- und Handelsimmobilien.

Bedeutender Immobilienstandort in Norddeutschland

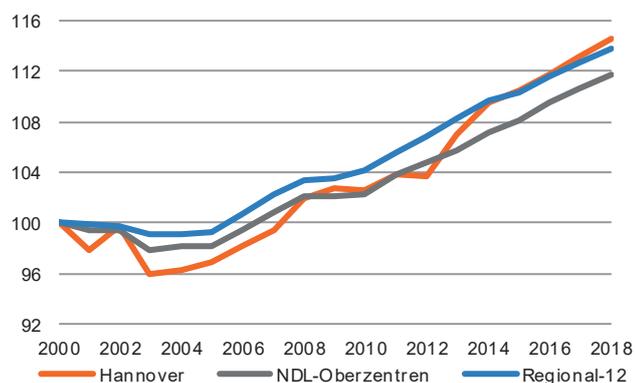
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



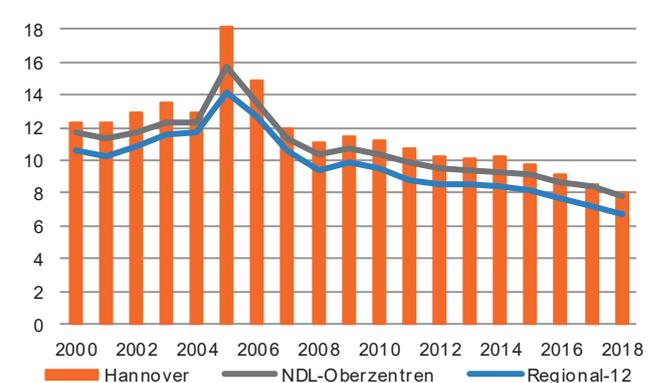
BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



ERWERBSTÄTIGE (2000 = 100)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Hannover

Hannover zählt bundesweit zu den führenden Einzelhandelsstandorten. Mit der bis 2017 auf knapp über 200 Euro je Quadratmeter gestiegenen Spitzenmiete ist unterhalb der Top-Standorte lediglich Dortmund noch ein wenig teurer. Im einwohnermäßig etwas größeren Bremen ist die Spitzenmiete mit 130 Euro je Quadratmeter dagegen weitaus niedriger. Ein Erfolgsfaktor ist das 1,8 Millionen Menschen große Einzugsgebiet. Zudem muss der Einkaufsstandort Hannover kaum Konkurrenz durch umliegende Städte fürchten. Gegen die Handelsagglomerationen im Umland kann sich die Innenstadt mit ihrer großen Verkaufsfläche gut behaupten. Mit 122 Punkten fällt die Zentralitätskennziffer gut aus. Die Kaufkraftkennziffer ist mit 103 Punkten leicht überdurchschnittlich. Obwohl Hannover nicht zu den touristischen Höhepunkten in Deutschland zählt, wird mit rund 2,3 Millionen Übernachtungen – das sind etwa 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 1A-Lagen Bahnhofstraße/Niki-de-Saint-Phalle-Promenade, Georgstraße, Große Packhofstraße 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, bei der in diesem Jahr in großer Zahl Betreiber- beziehungsweise Konzeptwechsel anstehen. Dazu kommen attraktive Nebenlagen. Neuentwicklungen in den 1A-Lagen sorgen für eine anhaltend hohe Anziehungskraft der City. Unter dem Strich verfügt die Innenstadt über rund ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche Hannovers.

Die Umbrüche im Einzelhandel wie der dem Online-Shopping geschuldete rückläufige Flächenbedarf der Filialisten gehen aber auch am starken Standort Hannover nicht spurlos vorüber. Zudem könnten die beiden dicht beieinanderliegenden Kaufhof-Filialen sowie das etwa in der Mitte dazwischenliegende Karstadt-Haus von der Neuaufrichtung des Warenhauskonzerns betroffen sein. Unter dem Strich dürfte das schon sehr hohe Mietniveau im laufenden Jahr nachgeben. Wir erwarten einen leichten Rückgang auf knapp unter 200 Euro je Quadratmeter.

Hannover ist mit 4,6 Millionen Quadratmetern der größte Bürostandort unterhalb der Top-7. Mit einigem Abstand folgen 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 zulegen, wuchs die Bürobeschäftigung um mehr als 10 Prozent. Im laufenden Jahr wird dem Markt mit voraussichtlich rund 60.000 Quadratmetern nach einigen Jahren mit moderatem Flächenzuwachs wieder ein recht hohes Büroflächenvolumen zugeführt. Das aktuell größte Neubauprojekt ist mit 44.000 Quadratmetern Bürofläche die neue Zentrale von Continental. Auch die Bahn errichtet einen Neubau mit rund 25.000 Quadratmetern. Bis 2021 könnten insgesamt sogar rund 300.000 Quadratmeter Bürofläche entstehen.

Mit dem großvolumigen Continental-Abschluss hat der Büroflächenumsatz 2018 mit über 170.000 Quadratmetern den bislang zweithöchsten Wert erreicht. Weitere große Abschlüsse wurden von der Stadt Hannover mit 24.000 Quadratmetern und von der FinanzIT der Sparkassen-Gruppe mit 12.000 Quadratmetern getätigt. Angesichts des weiterhin verknappten Flächenangebots und der guten Nachfrage konnte die Spitzenmiete im vergangenen Jahr auf 15,30 Euro je Quadratmeter zulegen und könnte auch im laufenden Jahren weiter anziehen. Aufgrund des höheren Flächenzugangs dürfte die Leerstandsquote leicht zulegen.

Handel: Hannover ist ein gefragter und teurer Einzelhandelsstandort

Die City profitiert von ihren attraktiven 1A-Lagen

Das Online-Shopping könnte die Spitzenmiete unter 200 Euro je Quadratmeter drücken

Büro: Größter Bürostandort unterhalb der Top-7

Büroflächenumsatz hat 2018 den bislang zweithöchsten Wert erreicht

Nach Hamburg weist Hannover die höchsten Wohnungsmieten in Norddeutschland auf. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete lag 2018 mit 12 Euro je Quadratmeter 1 Euro oberhalb des Durchschnitts der in diesem Marktbericht betrachteten Oberzentren. Aber auch im Vergleich mit bundesweiten Oberzentren weist Hannover ein etwas überdurchschnittliches Mietniveau auf. Noch etwas ausgeprägter ist der Abstand in den Premiumlagen, in denen für einen Quadratmeter bei Erstbezug im vergangenen Jahr 16 Euro zu zahlen waren. In diesem Marktsegment wurde zudem mit fast 80 Prozent seit 2008 ein außerordentlich kräftiger Mietanstieg beobachtet. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete legte mit 60 Prozent nicht ganz so rapide, aber ebenfalls sehr kräftig zu.

Ein wesentlicher Grund für den ausgeprägten Mietanstieg ist das knappe Angebot an Neubauwohnungen. Seit vielen Jahren bewegen sich die Fertigstellungszahlen auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Zwischen 2005 und 2011 wurde nur etwa eine Wohneinheit je 1.000 Einwohner gebaut. Seitdem hat sich das Neubauvolumen zwar in etwa verdoppelt, fällt damit aber nach wie vor eher niedrig aus. Die Nachfrage hat dagegen zugelegt. Denn während die Einwohnerzahl vor 2008 weitgehend bei rund 500.000 Einwohnern stagnierte, ist die Bevölkerung seitdem um etwa 35.000 Menschen – rund 7 Prozent – gewachsen. Eine Linderung des knappen Angebots soll durch eine höhere Neubautätigkeit im Rahmen des Wohnkonzepts Hannover 2025 erreicht werden. Große Neubaugebiete sind Kronsberg-Süd mit insgesamt 3.500 Wohneinheiten und die Wasserstadt Limmer mit 1.800 Wohneinheiten. Angesichts des Zuzugs und des knappen Angebots gehen wir im laufenden Jahr von weiter steigenden Erstbezugsmieten aus. Lediglich das schon hohe Mietniveau dürfte die Anstiegsdynamik bremsen. Das betrifft vor allem das Premiumsegment. Während wir hier eine stabile Miete erwarten, rechnen wir bei der durchschnittlichen Erstbezugsmiete mit einem Plus von 2 bis 3 Prozent.

Wohnen: Nach Hamburg weist Hannover die höchsten Wohnungsmieten in Norddeutschland auf

Der Bevölkerungszuwachs und das niedrige Neubauangebot treiben die Mieten nach oben

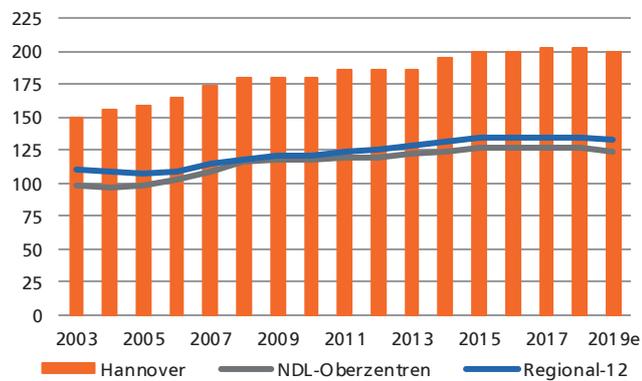
Kennzahlen zum Immobilienmarkt in Hannover

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	531 / 0,9	533 / 0,4	535 / 0,4	537 / 0,4
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	64.955 / 2,6	67.052 / 3,2	69.455 / 3,6	71.914 / 3,5
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.166 / 1,9	2.214 / 2,2	2.266 / 2,4	2.317 / 2,3
Arbeitslosenquote	in %	9,2	8,6	8,0	7,8
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	200 / 0,0	203 / 1,5	203 / 0,0	199 / -2,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	949 / 1,8	950 / 1,8	950 / 1,8	950 / 1,8
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	15,0 / 1,4	15,0 / 0,0	15,3 / 2,0	15,6 / 2,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	128,5 / 0,9	129,7 / 0,9	130,9 / 1,0	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	4.486 / 4,6	4.478 / 3,3	4.506 / 3,0	4.530 / 3,2
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	14,5 / 3,6	16,0 / 10,3	16,0 / 0,0	16,0 / 0,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	11,2 / 3,7	11,8 / 5,4	12,0 / 1,7	12,3 / 2,5
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	1,6	2,1	-	-

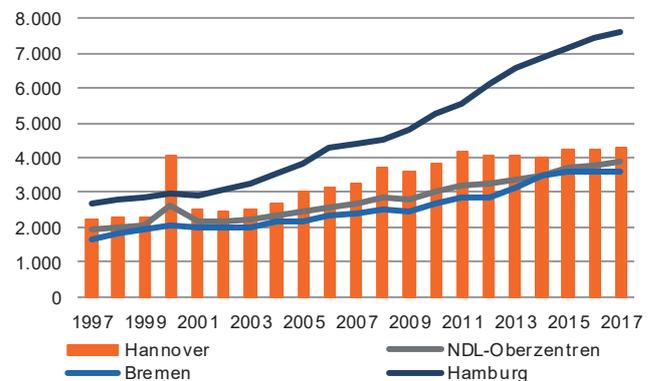
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Hannover

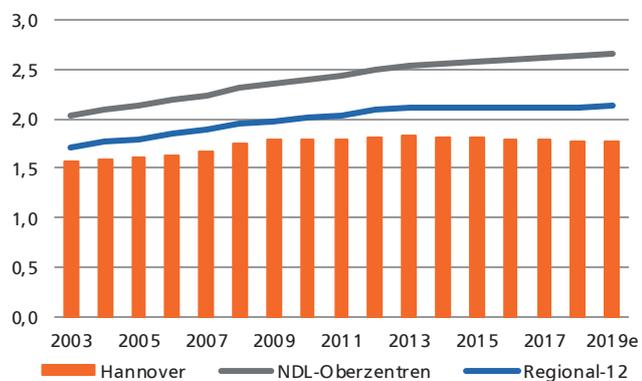
Einzelhandel Spitzenmiete (in Euro je Quadratmeter)



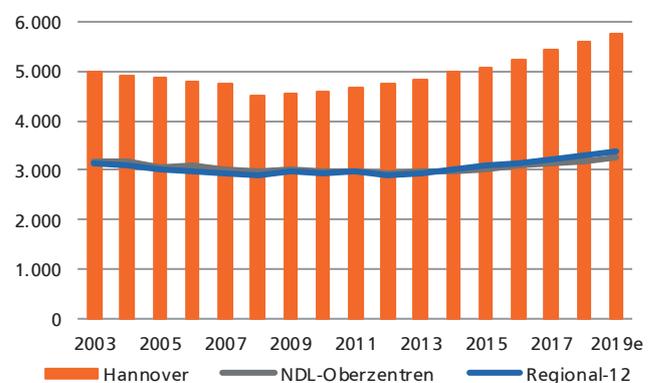
Übernachtungen (je Tausend Einwohner)



Einzelhandelsfläche (in Quadratmetern je Einwohner)



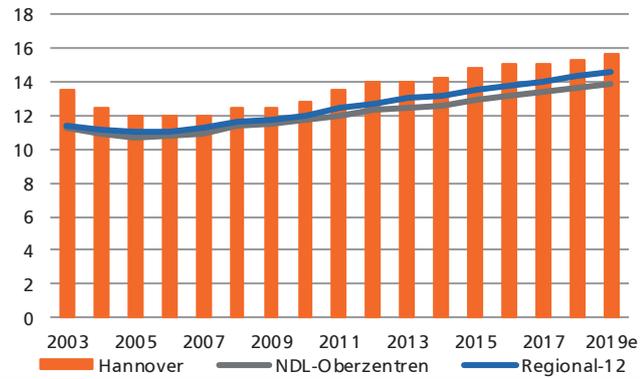
Einzelhandelsumsatz (in Euro je m² Verkaufsfläche)



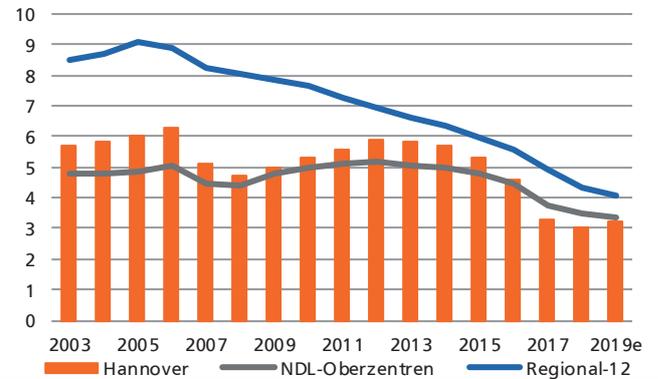
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Hannover

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



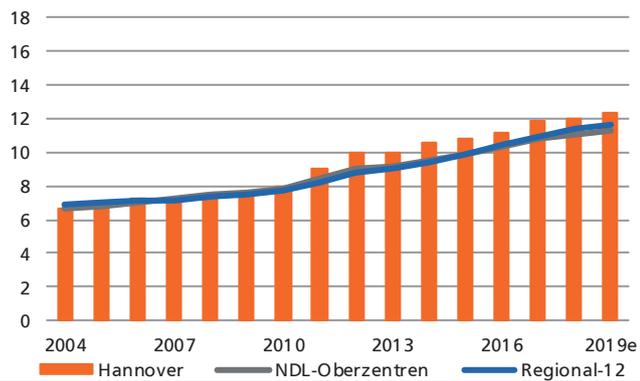
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



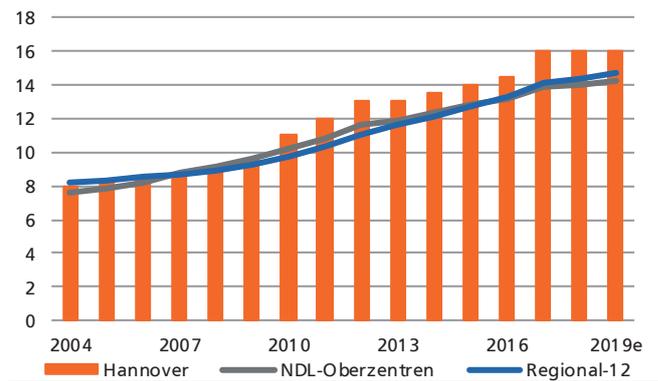
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Hannover

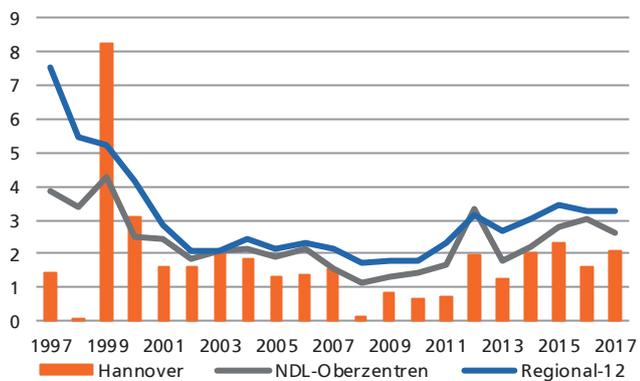
DURCHSCHNITTMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



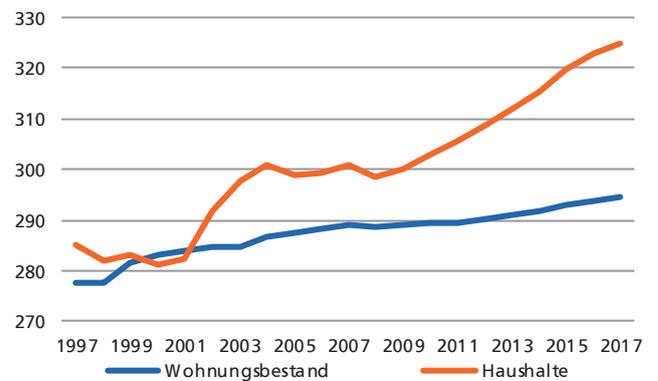
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



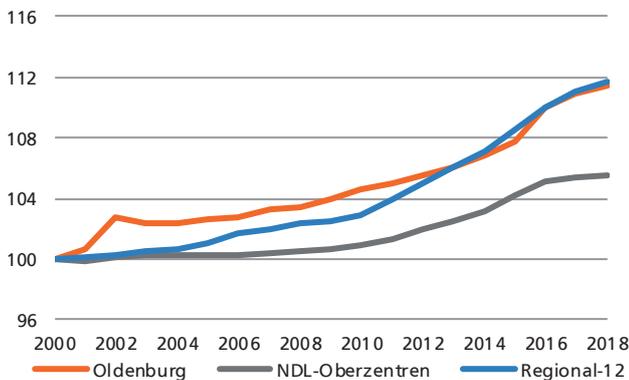
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Immobilienstandort Oldenburg

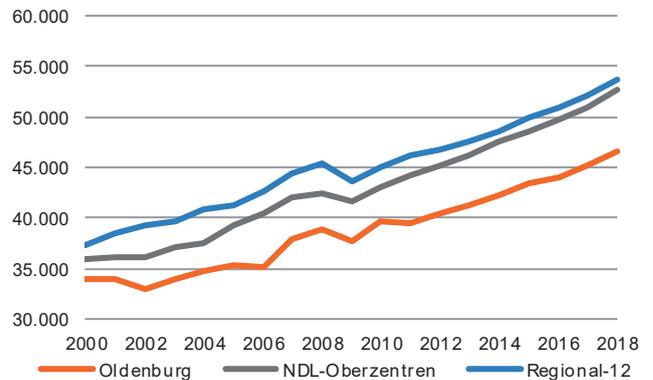
Oldenburgs Bevölkerung ist mit nicht ganz 170.000 Einwohnern zwar nicht einmal ein Drittel so groß wie das 50 Kilometer östlich gelegene Bremen, mit dem es die Metropolregion Bremen-Oldenburg bildet. Aber von der Einwohnerzahl abgesehen muss sich Oldenburg nicht hinter dem weit größeren Bremen verstecken. So fiel der Bevölkerungszuwachs in den zurückliegenden zehn Jahren mit fast 8 Prozent rund dreimal so kräftig wie in Bremen aus. Dadurch wuchs die Einwohnerzahl in Niedersachsens drittgrößter Stadt um rund 12.000 Menschen. Und die Arbeitslosenquote ist mit 6,0 Prozent (Mai 2019) über 3 Prozentpunkte niedriger. Eine Ursache für die günstigere Entwicklung ist die unterschiedliche Wirtschaftsstruktur. Während der Strukturwandel im industrielastigen Bremen tiefe Spuren hinterlassen hat, entwickelte sich Oldenburg als Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Hochschulstandort sichtbar besser. In Oldenburg haben verschiedene Kommunal- und Landesbehörden ihren Sitz. Neben der 1973 gegründeten Carl von Ossietzky Universität mit 16.000 Studierenden verfügt die Stadt über drei weitere Hochschulen. Zudem ist der Finanzsektor mit einigen Banken und Versicherungen gut vertreten. Das verarbeitende Gewerbe spielt dagegen kaum eine Rolle. Wichtige Branchen sind Automotive, Elektrotechnik, Foto/Druckerei – CEWE ist Europas führender Fotoservice – und regenerative Energien. In dieser zukunftsträchtigen Sparte ist auch EWE als Oldenburgs größtes Unternehmen aktiv. Als Wirtschaftsstandort profitiert Oldenburg von einer günstigen Verkehrsanbindung über die Autobahn A1, die via A28 und A29 erreicht wird, den Anschluss an das ICE-Netz sowie den nahe gelegenen Bremer Flughafen. Dazu kommt der Binnenhafen, der über Hunte und Weser auch von kleineren Seeschiffen angelaufen werden kann. Der Tourismus spielt bislang kaum eine Rolle. Allerdings entwickelt sich die Zahl der Übernachtungen positiv.

Niedersachsens drittgrößte Stadt zeichnet sich durch ein kräftiges Einwohnerwachstum aus

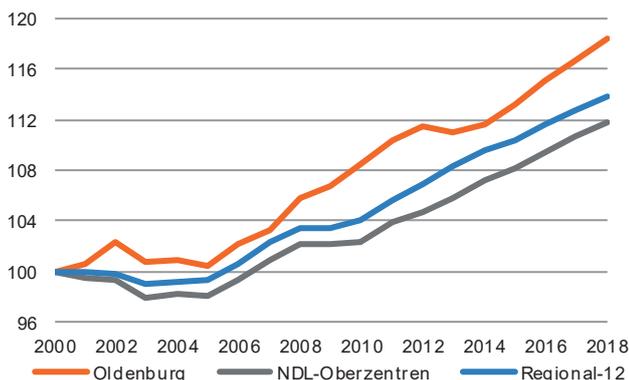
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



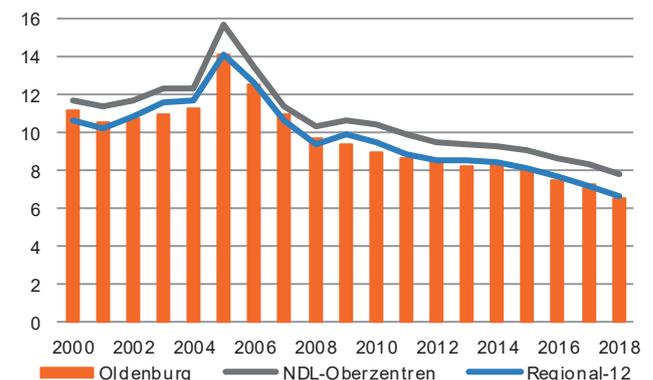
BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



ERWERBSTÄTIGE (2000 = 100)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Oldenburg

Die Rahmenbedingungen für den Oldenburger Einzelhandel als bedeutenden Shopping-Standort in der Region Weser-Ems sind gut. Dazu zählt die recht hohe Kaufkraft, die mit einer Kennziffer von 103 auf dem Niveau von Hannover liegt. Außerdem schafft es der attraktive Shopping-Standort trotz der Bremer Konkurrenz in erheblichem Umfang Käufer anzuziehen. Im rund 600.000 Einwohner umfassenden Einzugsgebiet erreicht die Stadt einen hohen Zentralitätswert von über 140 Punkten. Dazu kommt das wachsende Käuferpotenzial durch den Anstieg der Einwohnerzahl. Zudem treffen die guten Vorgaben für den Standort auf ein breites Shopping-Angebot in der Innenstadt. Die 1A-Lagen Achternstraße und Lange Straße bilden einen Rundlauf, der von Nebenlagen mit vielen lokalen Fachgeschäften ergänzt wird. Für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen die historische Bausubstanz sowie ein umfassendes gastronomisches Angebot. Zentrale Anlaufstellen der Kunden sind das Modehaus Leffers, Galeria Kaufhof sowie die Schlosshöfe, ein noch relativ junges Shopping-Center. Für die Käufer aus dem Umland sind aber auch die verschiedenen peripheren Fachmarkstandorte wie das Familia-Einkaufsland Wechloy attraktiv.

Doch selbst ein starker Einkaufsstandort wie Oldenburg wird nicht von dem Gegenwind verschont, mit dem der innerstädtische Einzelhandel – verursacht vom boomenden Online-Shopping – in Deutschland zu kämpfen hat. Der Leerstand im City-Center-Oldenburg, das nach dem Wechsel von Saturn in die Schlosshöfe merklich an Anziehungskraft verloren hat, wäre wohl teilweise auch ohne die wachsende Belastung durch E-Commerce entstanden. Vielmehr zeigt sich der Gegenwind in den Anlaufschwierigkeiten der Schlosshöfe, einem höheren Zeitbedarf bis zur Neuvermietung von freiwerdenden Geschäftslokalen sowie dem erst einmal gestoppten Mietanstieg. Im vergangenen Jahr gab es erstmals seit vielen Jahren keinen Zuwachs für die bis 2017 auf 100 Euro je Quadratmeter kontinuierlich gestiegene Spitzenmiete. Im laufenden Jahr dürfte die Spitzenmiete bestenfalls erneut stabil bleiben. Wir halten jedoch einen leichten Rückgang um etwa 2 Prozent für wahrscheinlicher. Ohne zusätzliche Belastungen, etwa durch eine Ausweitung von Verkaufsflächen, sehen wir den Oldenburger Einzelhandel insgesamt aber gut aufgestellt.

Mit nicht ganz 1 Million Quadratmetern Fläche ist Oldenburg ein kleinerer, regional aber bedeutender Bürostandort. Günstig wirken sich die überdurchschnittlich gute Beschäftigungsentwicklung sowie die hohe Büronachfrage aus der Verwaltung, den Bildungseinrichtungen sowie dem Dienstleistungssektor mit Banken und Versicherungen aus. Daher überrascht es nicht, dass die Bürofläche mit einem Zuwachs von über 10 Prozent binnen zehn Jahren stärker als im Durchschnitt der norddeutschen Oberzentren zugelegt hat. Büroprojekte werden in der Regel nicht spekulativ, sondern im Rahmen der Eigennutzung entwickelt. Dennoch hinkt die Flächenausweitung der doppelt so schnell gewachsenen Bürobeschäftigung hinterher. Dadurch ist die ohnehin niedrige Leerstandsquote bis 2018 weiter auf 2,5 Prozent gefallen. Die Spitzenmiete ist angesichts der hohen Flächennachfrage und dem verknüpften Flächenangebot mit einem Zehnjahresplus von fast 60 Prozent weit stärker als an den anderen Standorten im Marktbericht gestiegen. Allerdings war das Ausgangsniveau 2008 mit 8 Euro je Quadratmeter auch relativ niedrig. Heute erreicht die Spitzenmiete mit 12,50 Euro je Quadratmeter fast das Niveau des flächenmäßig fast dreimal so großen Bremer Büromarkts.

Deutlich sichtbar wird der Größenabstand zu Bremen beim jährlichen Büroflächenumsatz. Gegenüber rund 100.000 Quadratmetern in Bremen sind es in Oldenburg in der Regel zwischen 10.000 und 15.000 Quadratmeter, zum Teil auch weniger. Im vergangenen Jahr sank der Büroflächenumsatz mit 8.000 Quadratmetern auf einen

Handel: Attraktiver Einzelhandelsstandort in der Weser-Ems-Region mit sehr guten Rahmenbedingungen

Der Gegenwind durch E-Commerce ist auch in der Oldenburger City angekommen

Büro: Kleiner Bürostandort mit relativ hohem Flächenbedarf für Dienstleistungen, Verwaltung und Bildung

Niedriger Büroflächenumsatz spricht für ein ruhiges Marktgeschehen

auch im längerfristigen Vergleich niedrigen Wert. Dabei erfolgte der höchste Mietabschluss nicht von einem „Endnutzer“. Denn die 2.400 Quadratmeter Bürofläche werden dem Büromarkt als Coworking-Angebot – von Regus – wieder zugeführt. Alle übrigen Abschlüsse lagen unter 1.000 Quadratmetern. Das Fehlen größerer Einzelabschlüsse erklärt den im Rückblick niedrigen Flächenumsatz. Dämpfend dürfte sich aber auch das verknappte Angebot auswirken. So standen Ende 2018 nur wenig mehr als 20.000 Quadratmeter Bürofläche leer. Vor diesem Hintergrund könnte die Spitzenmiete im laufenden Jahr weiter zulegen, wenngleich der Zuwachs aufgrund des erreichten Niveaus niedriger als in den Vorjahren ausfallen dürfte. Wir gehen von einem Plus von rund 2 Prozent aus.

Die Hemmnisse im Wohnungsbau wie der Mangel an Bauflächen, voll ausgelastete Kapazitäten in der Bauwirtschaft oder zähe Genehmigungsprozesse scheint man in Oldenburg gut im Griff zu haben. Das dokumentieren enorm hohe Fertigstellungszahlen von regelmäßig mehr als 1.000 Wohneinheiten pro Jahr. Je tausend Einwohner entstanden zwischen 2011 und 2017 im Durchschnitt über 7 Wohnungen jährlich. Das ist mehr als das doppelte Niveau der in diesem Bericht betrachteten Standorte. Die hohe Wohnraumnachfrage der kräftig wachsenden Bevölkerung wird damit gut abgedeckt. So ist der Wohnungsbestand in diesem Zeitraum sogar etwas schneller als die Zahl der privaten Haushalte gewachsen.

Angesichts der hohen Wohnungsbauaktivität sind die Wohnungsmieten mit Blick auf das kräftige Einwohnerwachstum vergleichsweise moderat gestiegen. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete ist von 2008 bis 2018 mit 42 Prozent etwas langsamer als der Durchschnitt der betrachteten Oberzentren gestiegen. Auch bei der Miethöhe macht sich das gute Wohnungsangebot bemerkbar. Oldenburg ist mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von 9,60 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr der einzige analysierte Standort mit einem Mietniveau von unter 10 Euro je Quadratmeter. In den norddeutschen Oberzentren liegt die gewichtete durchschnittliche Erstbezugsmiete mit 11 Euro je Quadratmeter rund 15 Prozent über dem Oldenburger Niveau. Die relativ günstigen Mieten im attraktiven Oldenburg – im nahegelegenen Bremen ist ein Quadratmeter in einer Neubauwohnung rund 1,50 Euro je Quadratmeter teurer – dürften auch weiterhin für einen kräftigen Zuzug in die Stadt sorgen. Über Reserven für den damit verbundenen notwendigen Wohnungsbau verfügt Oldenburg etwa am Alten Stadthafen. Zudem entsteht im Norden von Oldenburg auf dem ehemaligen Fliegerhorst ein neuer Stadtteil. Hier soll ein energetisch optimiertes und autofreies „Smart City Quartier“ entwickelt werden. Wir erwarten unter dem Strich im laufenden Jahr ein Mietplus der Erstbezugsmieten von rund 3 Prozent.

Wohnen: Wohnraumbedarf durch kräftiges Bevölkerungsplus steht ausgeprägtem Wohnbau gegenüber

Die Oldenburger Wohnungsmieten sind vergleichsweise günstig

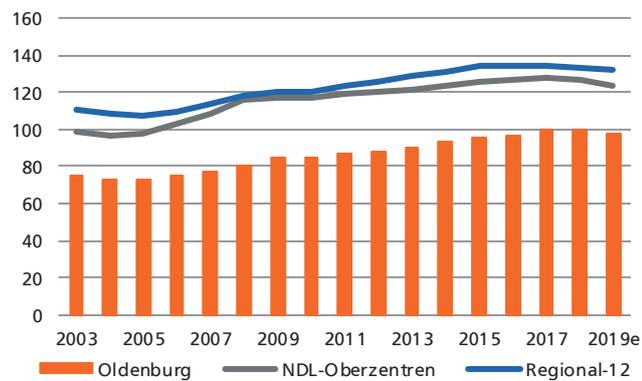
Kennzahlen zum Oldenburger Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	165 / 2,0	166 / 0,8	167 / 0,6	168 / 0,4
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	41.923 / 0,4	42.694 / 1,8	43.736 / 2,4	44.838 / 2,5
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.846 / 1,0	1.881 / 1,9	1.925 / 2,3	1.971 / 2,4
Arbeitslosenquote	in %	7,5	7,3	6,5	6,0
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	97 / 2,1	100 / 3,1	100 / 0,0	98 / -2,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	545 / 3,3	548 / 3,3	555 / 3,3	564 / 3,4
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	11,6 / 5,5	12,3 / 6,0	12,5 / 1,6	12,8 / 2,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	33,0 / 0,8	34,6 / 4,6	35,1 / 1,7	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	898 / 2,7	910 / 2,6	923 / 2,5	930 / 2,4
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	11,3 / 2,7	12,0 / 6,2	12,3 / 2,5	12,7 / 3,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	9,0 / 5,9	9,4 / 4,4	9,6 / 2,1	9,9 / 3,0
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	8,3	7,6	-	-

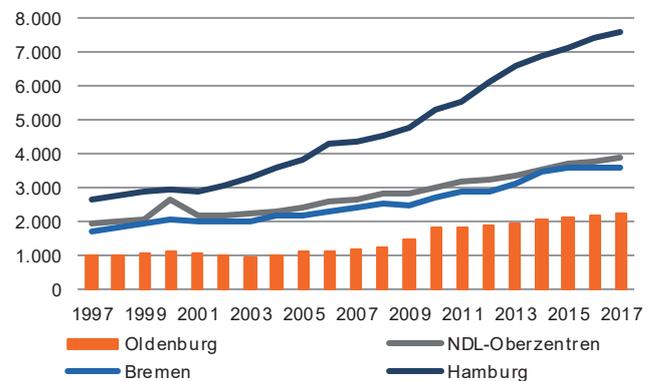
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Oldenburg

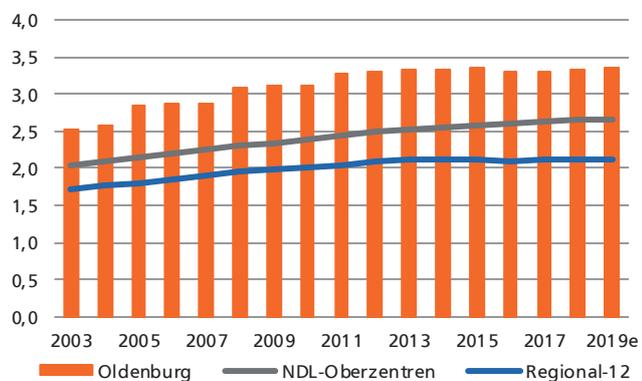
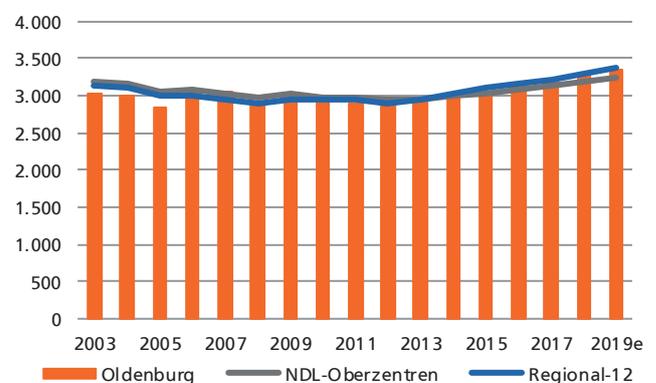
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



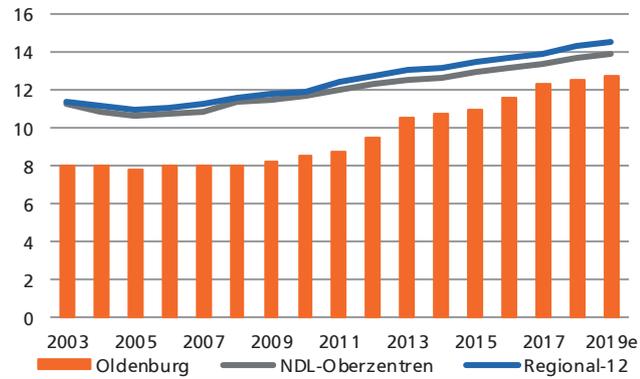
EINZELHANDELSFLÄCHE (IN QUADRATMETERN JE EINWOHNER)

EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)

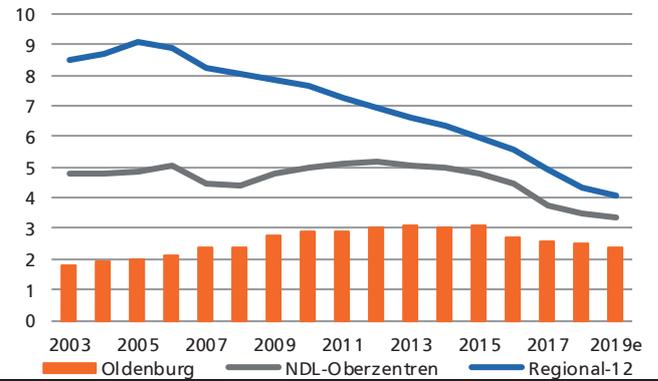
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Oldenburg

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



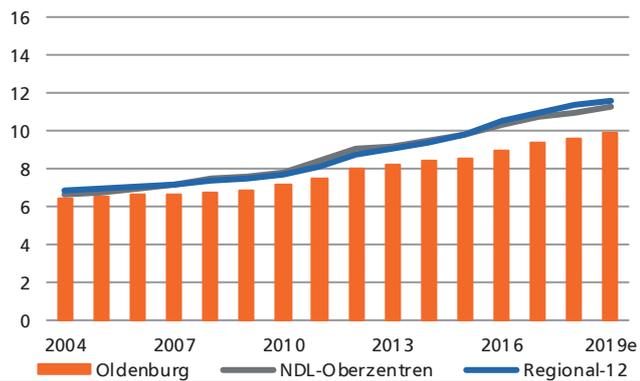
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



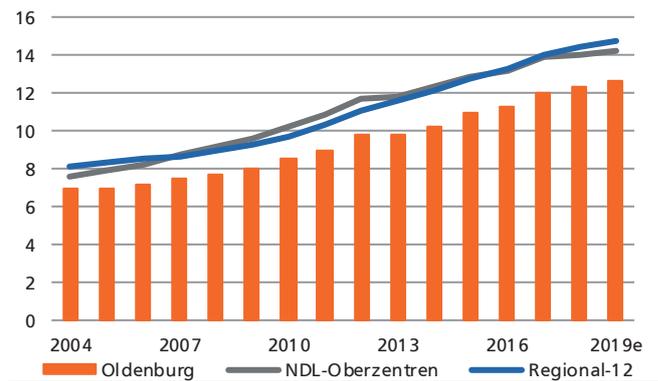
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Oldenburg

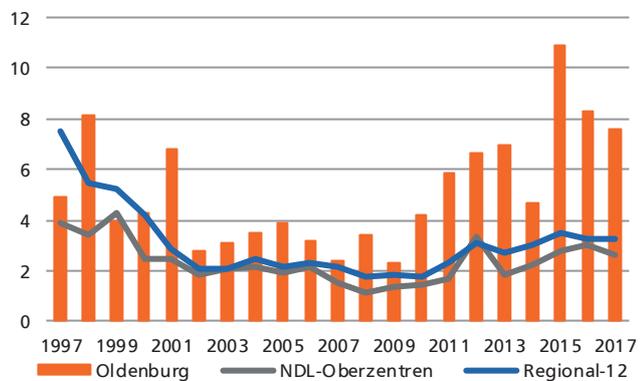
DURCHSCHNITTMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



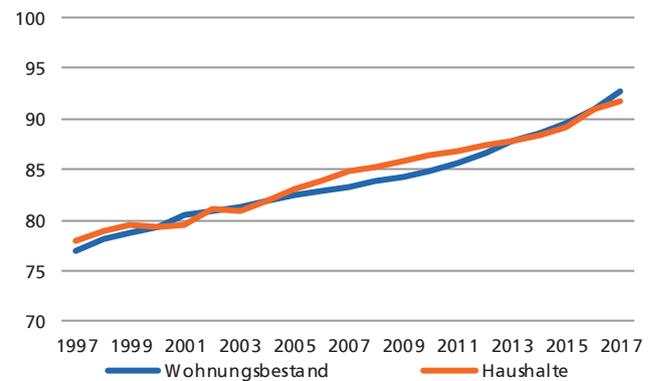
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



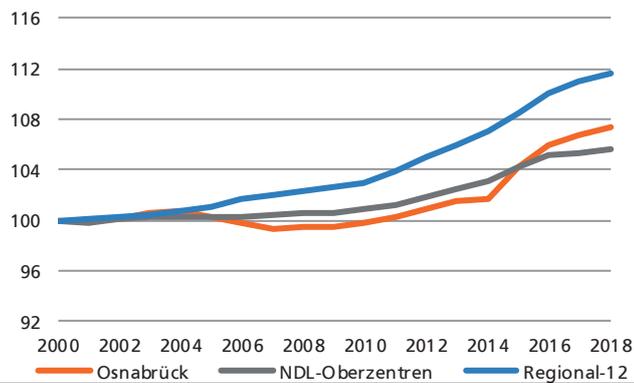
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Immobilienstandort Osnabrück

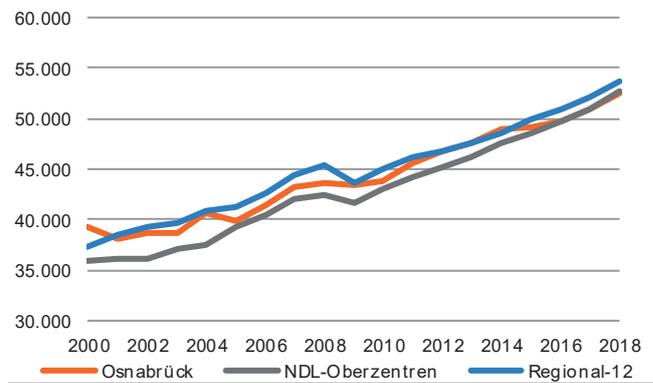
Osnabrück ist mit 165.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Niedersachsens. Der Abstand zum etwas größeren Oldenburg ist aber minimal. Auch beim Bevölkerungswachstum liegen die beiden Städte mit jeweils rund 8 Prozent in zehn Jahren fast gleichauf. Osnabrück fungiert als Zentrum im südwestlichen Niedersachsen und ist Teil der Metropolregion Nordwest. Einmalig ist die Lage innerhalb des von der UNESCO ausgezeichneten Natur- und Geoparks TERRA.vita zwischen Teutoburger Wald und Wiehengebirge. Als Wirtschaftsstandort profitiert Osnabrück von der hervorragenden Verkehrsanbindung, auch in Richtung Niederlande. Hier kreuzen sich die Autobahnen A1, A30 und A33. Dazu kommen eine gute Bahnanbindung, der Binnenhafen mit Zugang zum Mittellandkanal sowie der Flughafen Münster-Osnabrück. Dies hat sich auf den Logistiksektor spürbar positiv ausgewirkt. Der Wirtschaftsstandort ist insgesamt von Dienstleistungen und vom Mittelstand geprägt. Größte Arbeitgeber sind zwei Krankenhäuser, gefolgt vom Volkswagen-Werk. Weitere bekannte Unternehmen sind KME (Kupferverarbeitung), Hellmann Logistics und Piepenbrock (Facility Management). In der Industrie dominieren Fahrzeugbau, Kupferverarbeitung und die Papierherstellung. Außerdem ist Osnabrück ein wichtiger Wissenschaftsstandort. An Universität und Hochschule sind jeweils rund 14.000 Studierende eingeschrieben. Ein Wissenschaftspark (WPO) bietet Flächen für innovative und technologieorientierte Unternehmen. Bis 2009 war Osnabrück ein großer Standort der britischen Armee. Seitdem bieten die Flächen umfassende Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe. Die Arbeitslosenquote bewegt sich mit 6,6 Prozent (Mai 2019) im Rahmen der norddeutschen Standorte. Der Tourismus ist nicht sonderlich ausgeprägt, die Übernachtungszahlen steigen aber kräftig.

Mittelständisch geprägter Wirtschaftsstandort im Naturpark

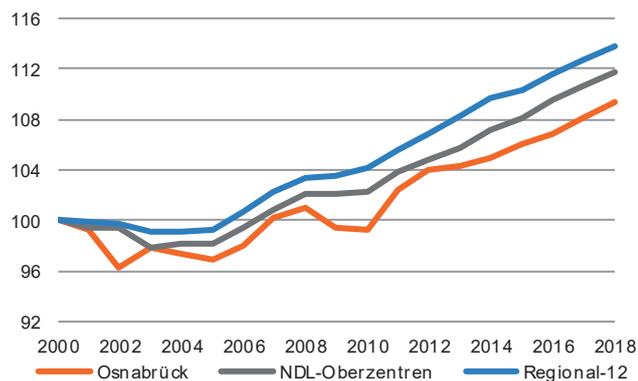
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



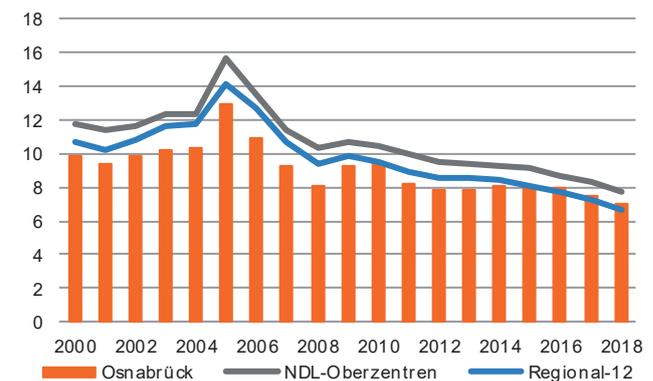
BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



ERWERBSTÄTIGE (2000 = 100)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Osnabrück

Osnabrück ist ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit einer hohen Anziehungskraft im rund 700.000 Menschen großen Einzugsgebiet. Daraus resultiert ein hoher Zentralitätswert mit einer Kennziffer von über 140 Punkten. Das ist angesichts der einwohnermäßig deutlich größeren und jeweils nur etwa 60 Kilometer entfernt gelegenen Nachbarn Bielefeld und Münster beachtlich. Die Kaufkraftkennziffer entspricht mit 99 Punkten etwa dem bundesweiten Durchschnittswert. Im moderaten Umfang kann der Einzelhandel auch von anziehenden Tourismusaktivitäten profitieren. Die zentrale Einkaufslage Große Straße ist nicht weit entfernt von Osnabrücks „Schmuckstück“, der historischen Altstadt mit dem Rathaus des Westfälischen Friedens und ihren Giebelhäusern. Die hohe Nachfrage der Filialisten konnte durch das begrenzte Flächenangebot in der 1A-Lage in vergangenen Jahren nicht befriedigt werden. Auch das 2014 erweiterte innerstädtische Shopping-Center Kamp-Promenade konnte den Flächenmangel nicht nachhaltig überwinden.

Handel: Attraktiver Shopping-Standort im südwestlichen Niedersachsen

Daraus resultiert ein kräftiger Anstieg der Spitzenmiete von fast 30 Prozent binnen zehn Jahren. Unter den betrachteten Standorten zog die Handelsmiete lediglich in Hamburg noch etwas schneller an. Der bisherige Bestwert der Spitzenmiete wurde 2017 mit 118 Euro je Quadratmeter erreicht, ein für die Standortgröße recht hohes Niveau. Wie an vielen anderen Einzelhandelsstandorten sank die Spitzenmiete im vergangenen Jahr um 2 Euro auf 116 Euro je Quadratmeter. Eine herausragende Entwicklung ist das vor einem Jahr eröffnete Sportgeschäft L&T Sports, das auf 5.000 Quadratmetern ein Indoor-Surfbecken zum Wellenreiten bietet. Dagegen wird das geplante Einkaufszentrum OSKAR nicht realisiert. Nach vielen Ankündigungen hat Unibail-Rodamco-Westfield im Juni 2019 aufgrund deutlich gestiegener Baukosten die Reißleine für ein reines Shopping-Center gezogen. Nun wird an gleicher Stelle über eine gemischt genutzte Neuentwicklung nachgedacht. Eine grundlegende Erneuerung der in die Jahre gekommenen Theaterpassage steht nach dem Eigentümerwechsel noch aus. Als Zwischenlösung ist das Modehaus Sinn eingezogen. Im Neubau auf dem Gelände der früheren Sportarena wird zukünftig statt Einzelhandel ein Hotel sowie Gastronomie einziehen. Die Spitzenmiete dürfte in diesem Jahr mit Blick auf die Konkurrenz durch E-Commerce und das schon hohe Mietniveau erneut leicht sinken.

Die Spitzenmiete hat ein hohes Niveau erreicht

Osnabrücks Büromarkt zählt mit weniger als 1 Million Quadratmeter Fläche zu den kleineren Büromärkten in Norddeutschland. Größte Flächennachfrager sind die öffentliche Verwaltung, die Bildungseinrichtungen und die großen Kliniken sowie die in Osnabrück ansässigen Dienstleistungs- und Produktionsunternehmen. Büroprojekte werden im Regelfall für die eigene Nutzung entwickelt. Dazu kommt am mittelständisch geprägten Standort die Neigung familiengeführter Unternehmen, selber in Immobilien zu investieren. Der weitgehend am Bedarf orientierte Büroneubau schlägt sich in einer niedrigen Leerstandsquote nieder. Allerdings überstieg in den zurückliegenden Jahren die Ausweitung der Bürobeschäftigung mit einem Zehnjahresplus von 13 Prozent den Zuwachs der Bürofläche von 8 Prozent. Als Folge sank die Leerstandsquote auf inzwischen weniger als 3 Prozent.

Büro: Kleinerer, eigennutzungsgeprägter Büromarkt mit niedrigem Leerstandsniveau

Die Spitzenmiete konnte im Zuge des verknappten Flächenangebots zwischen 2008 und 2018 kräftig um fast 40 Prozent auf 12,50 Euro je Quadratmeter zulegen. Der jährliche Büroflächenumsatz erreichte in diesem Zeitraum im Durchschnitt rund 27.000 Quadratmeter bei einer Bandbreite von 15.000 bis 35.000 Quadratmetern. 2017 und 2018 wurde jedoch jeweils fast genau der Durchschnittswert umgeschlagen. Der größte Einzelabschluss im vergangenen Jahr betraf die Kreisverwaltung mit fast 4.000 Quadratmetern Bürofläche. Auf dem zweiten Platz folgte der Business

Spitzenmiete ist binnen zehn Jahren um fast 40 Prozent gestiegen

Center Betreiber Regus, der 2.500 Quadratmeter für Coworking gemietet hat. Im laufenden Jahr dürfte sich der Markt im gewohnten Rahmen – leicht sinkender Leerstand, moderater Zuwachs der Spitzenmiete – bewegen.

Im Gegensatz zu Oldenburg, das bei der Einwohnerzahl von nicht ganz 170.000 Einwohnern und dem Bevölkerungswachstum von rund 8 Prozent in zehn Jahren etwa gleichauf liegt, fällt der Wohnungsbau in Osnabrück sichtbar moderater aus. Während in Oldenburg von 2007 bis 2017 pro Jahr im Durchschnitt fast sechs Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut wurden, waren es in Osnabrück nur etwas mehr als zwei Wohnungen. Das knappere Angebot dürfte für den etwas kräftigeren Mietanstieg und das leicht höhere Mietniveau verantwortlich sein. Bis 2018 stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete mit einem Zehnjahresplus von nicht ganz 50 Prozent auf 10 Euro je Quadratmeter an. In den kommenden Jahren soll der Wohnungsbau allerdings höher ausfallen. Flächen zum Bauen bieten verschiedene Kasernenareale nach dem Abzug der britischen Streitkräfte. Das größte Baugebiet ist das Landwehrviertel auf dem Gelände der ehemaligen Quebec Barracks. Allein hier sollen noch weit über 1.000 Wohnungen entstehen. Ein weiteres großes Bauvorhaben ist im Stadtteil Schinkel-Ost vorgesehen. Mit dem wachsenden Angebot dürfte sich der Anstieg der Osnabrücker Wohnungsmieten abschwächen. Wir gehen im laufenden Jahr von einem Plus von bis zu 2 Prozent aus.

**Wohnen: Kasernenareale bieten
Baulandreserven für Osnabrücks
Wohnungsmarkt**

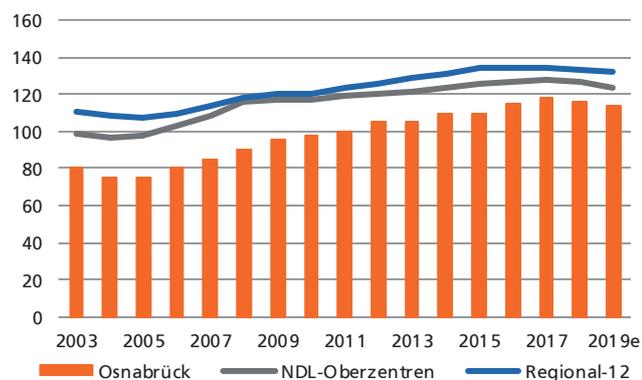
Kennzahlen zum Osnabrücker Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	162 / 1,6	164 / 0,9	165 / 0,6	165 / 0,4
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	47.139 / 0,7	47.947 / 1,7	49.063 / 2,3	50.244 / 2,4
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.017 / 1,1	2.055 / 1,9	2.103 / 2,3	2.152 / 2,3
Arbeitslosenquote	in %	7,9	7,5	7,0	6,5
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	115 / 4,5	118 / 2,6	116 / -1,7	114 / -1,7
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	533 / 3,3	549 / 3,4	556 / 3,4	564 / 3,4
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	11,7 / 3,5	12,3 / 5,1	12,5 / 1,6	12,7 / 1,6
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	33,4 / 0,7	34,4 / 3,0	34,9 / 1,5	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	915 / 3,6	917 / 3,2	922 / 2,7	926 / 2,4
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	11,4 / 3,6	11,9 / 4,4	12,2 / 2,5	12,4 / 1,8
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	9,5 / 5,6	9,9 / 4,2	10,0 / 1,0	10,2 / 1,8
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	4,3	2,2	-	-

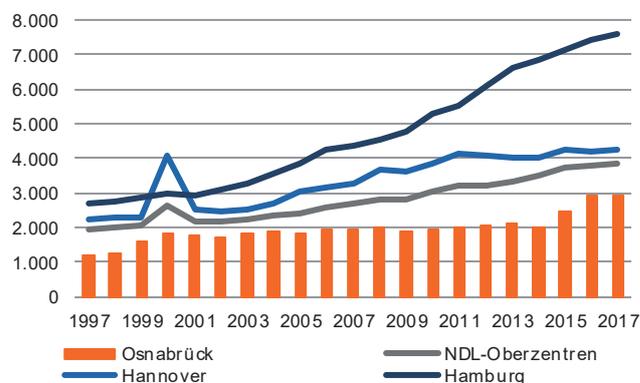
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Osnabrück

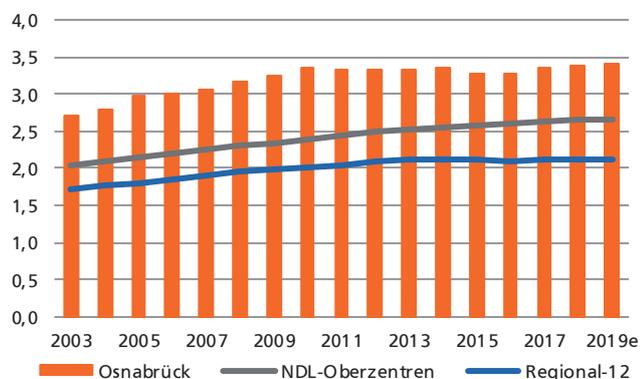
Einzelhandel Spitzenmiete (in Euro je Quadratmeter)



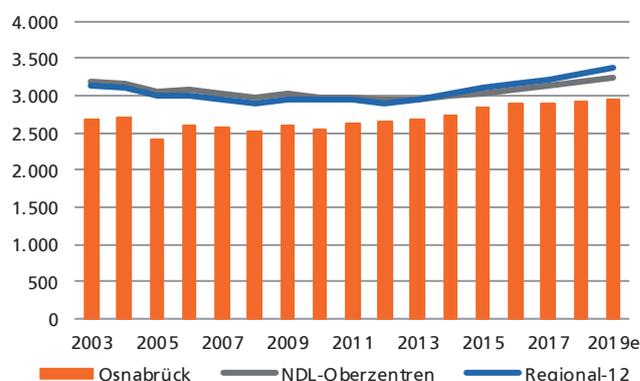
Übernachtungen (je Tausend Einwohner)



Einzelhandelsfläche (in Quadratmetern je Einwohner)



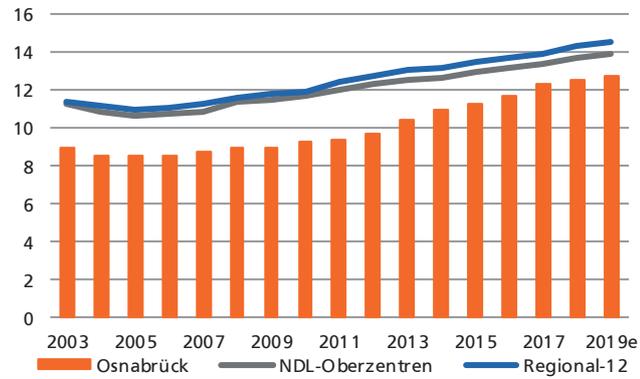
Einzelhandelsumsatz (in Euro je m² Verkaufsfläche)



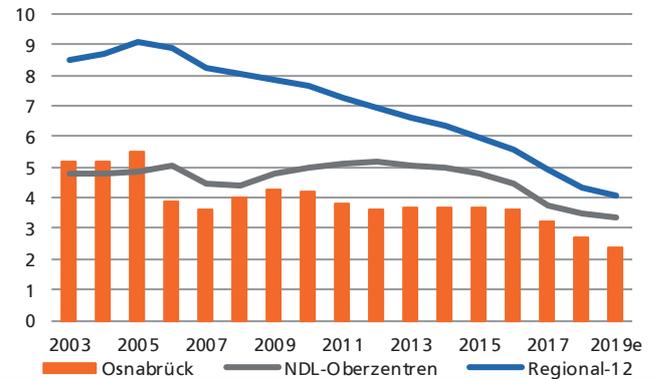
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Osnabrück

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



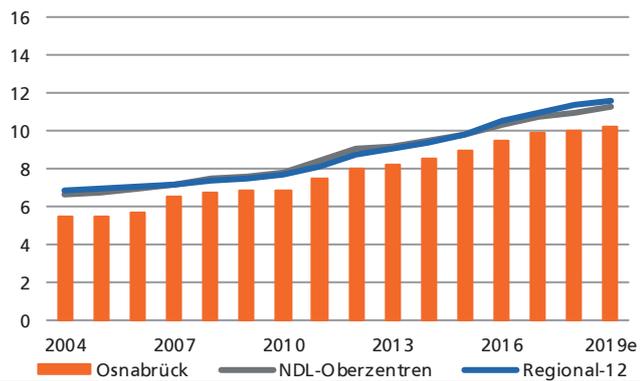
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



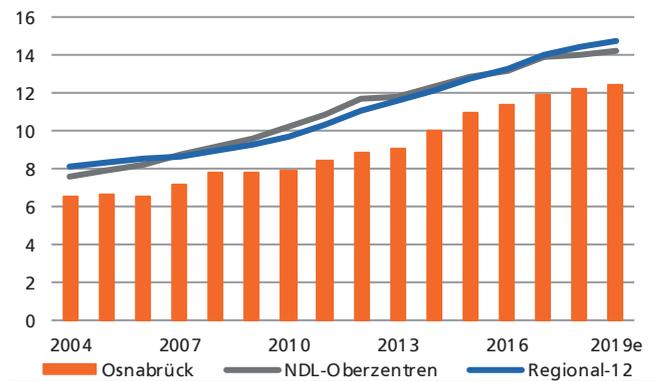
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Osnabrück

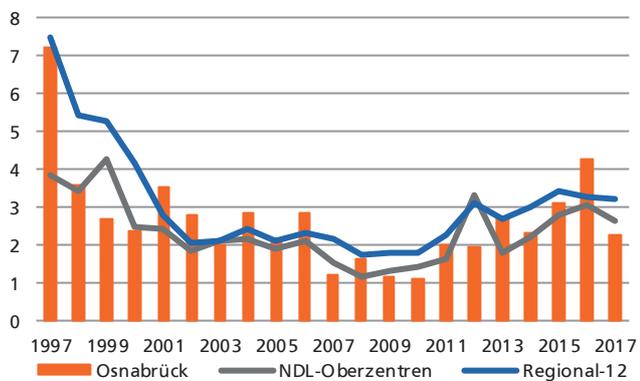
DURCHSCHNITTMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



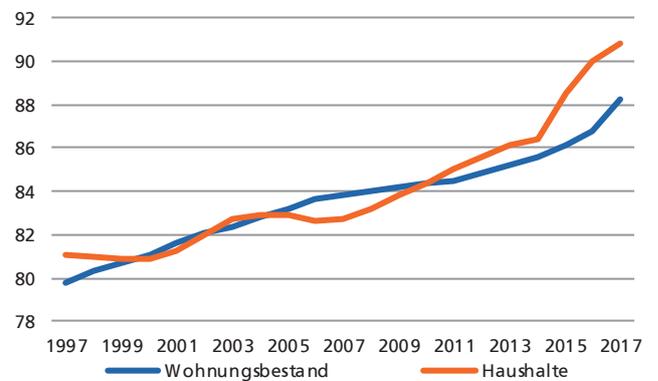
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

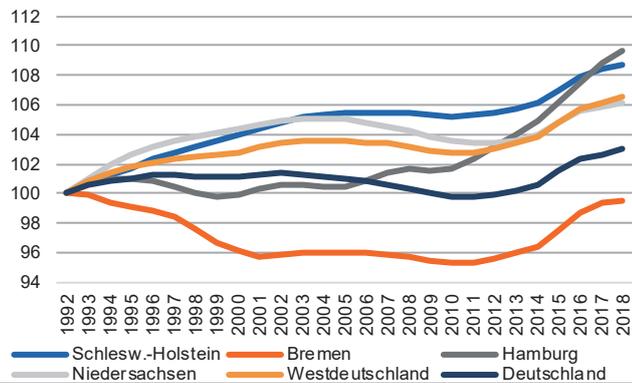
KIEL UND LÜBECK

Bundesland Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein ist das zweitkleinste unter den deutschen Flächenländern. Von den 2,9 Millionen Einwohnern des dünn besiedelten nördlichsten Bundeslandes lebt etwa ein Sechstel in den beiden einzigen Großstädten Kiel und Lübeck. Die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung hat von der Abwanderung aus Ostdeutschland sowie von Hamburgern, die ins Umland gezogen sind, profitiert. Als Wirtschaftsstandort ist das Bundesland insgesamt eher strukturschwach. Die Wirtschaftsleistung je Einwohner ist mit 33.500 Euro die niedrigste unter den westdeutschen Bundesländern. Große Konzerne spielen kaum eine Rolle. Das mit 13.000 Mitarbeitern größte Unternehmen ist das Universitätsklinikum Schleswig-Holstein. Zu den bekannten Industrieunternehmen zählt das Drägerwerk in Lübeck. Der Gabelstaplerhersteller Jungheinrich unterhält ein großes Werk in Norderstedt. Wirtschaftlich stärkere Regionen sind das Hamburger Umland und die Hafenstädte an der Ostseeküste. Bedeutende Wirtschaftszweige sind die maritime Wirtschaft und Logistik, Ernährungswirtschaft, Maschinenbau, Tourismus an Nord- und Ostsee sowie die Erzeugung regenerativer Energien. Ohnehin hat die „Energiewende“ einen besonderen Stellenwert. Als großer Standort für die Erzeugung von Atomenergie stellte das vom Reaktorunglück in Fukushima ausgelöste Ende dieser Energieform eine Zäsur für die schleswig-holsteinische Energiewirtschaft dar. Zwei Reaktoren – Brunsbüttel und Krümmel – mussten ihren Betrieb einstellen. Daher kommt der regenerativen Energie mit inzwischen über 3.600 Windanlagen ein hoher Stellenwert zu. Die Arbeitslosenquote entspricht mit 5,0 Prozent (Mai 2019) in etwa dem Bundesdurchschnitt.

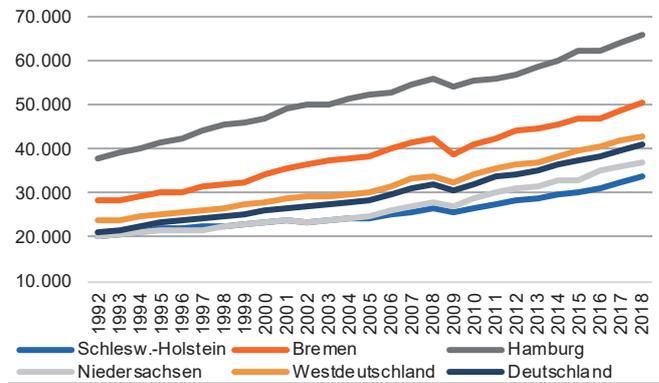
Energiewende im Brennglas: Das nördlichste Bundesland schaltet von Atom- auf regenerative Energie um

EINWOHNERZAHL (1992 = 100)



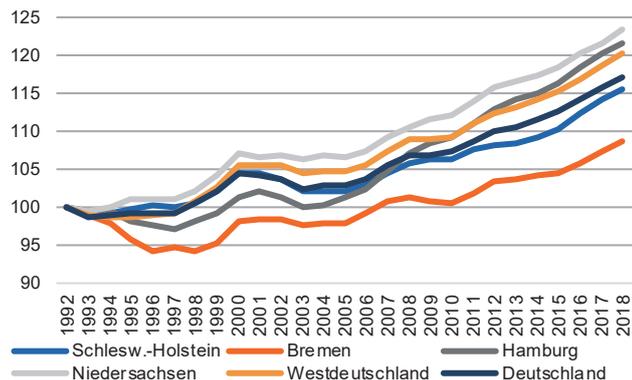
Quelle: Scope

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



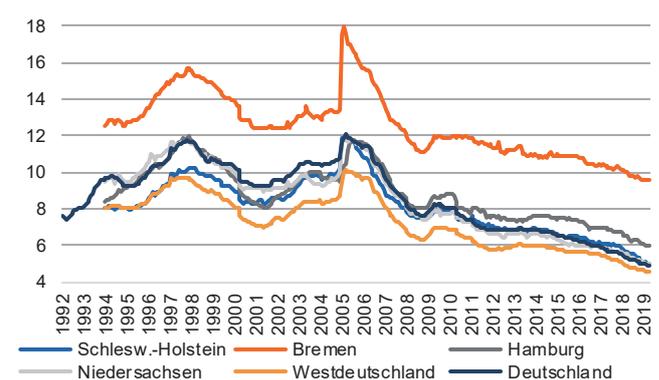
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

ERWERBSTÄTIGE (1992 = 100)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



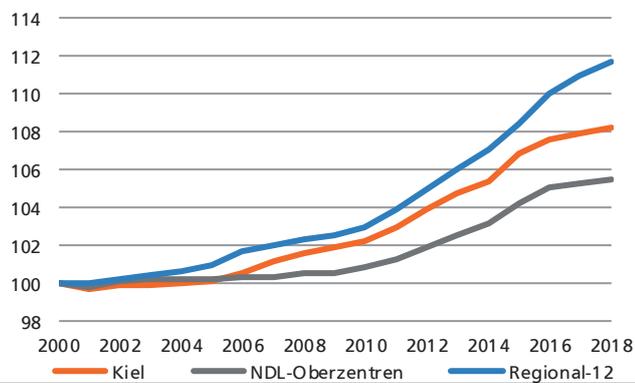
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Immobilienstandort Kiel

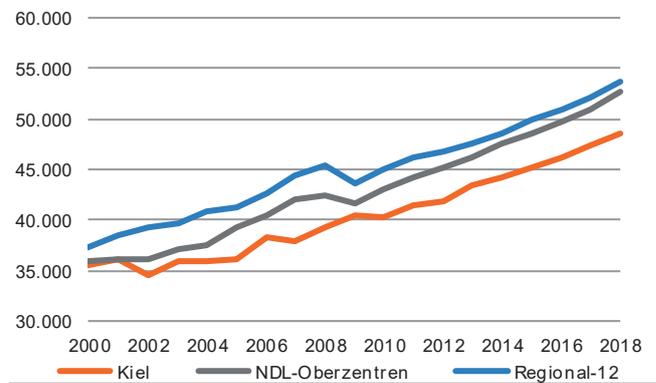
Kiel ist die Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein und sowohl die nördlichste deutsche Großstadt als auch mit nicht ganz 250.000 Einwohnern die größte Stadt des Bundeslands. In den 1960er Jahren war die Bevölkerung mit über 270.000 Menschen noch etwas größer als heute. Die Abwanderung auf weniger als 230.000 Einwohner nach der Jahrtausendwende geht im Wesentlichen auf den Strukturwandel im heute noch für Kiel durchaus bedeutenden Schiffbau zurück. Seit etwa zehn Jahren wächst die Bevölkerung wie in vielen Großstädten wieder. Dazu haben Erfolge beim Wandel zum dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstandort beigetragen. Unterstützt wurde die Entwicklung von der bereits 1665 gegründeten Christian-Albrechts-Universität und der wachsenden Bedeutung von Wissenschaft und Forschung. Der Wissenschaftsstandort verfügt über vier Hochschulen mit insgesamt 35.000 Studierenden und eine Reihe von Forschungsinstituten, unter anderem das Institut für Weltwirtschaft (IfW). Einen hohen Stellenwert haben der wachsende IT-Sektor, das Gesundheitswesen und die öffentliche Verwaltung. Zudem ist Kiel ein bedeutender Marinestandort. Trotz des Ostseehafens und dem Zugang zum Nord-Ostsee-Kanal ist der Stellenwert der Logistik überschaubar. Ganz anders sieht es im Tourismus aus. Auch wenn Kiel derzeit auf eines seiner Wahrzeichen, den beliebten Dreimaster Gorch Fock, verzichten muss, läuft das Tourismusgeschäft mit über 1 Milliarde Euro Umsatz jährlich, gut 20 Millionen Tagestouristen und 600.000 Kreuzfahrtpassagieren rund. Zu den größten Unternehmen in Kiel zählt die familiengeführte Handelsgruppe Bartels-Langness mit den Verbrauchermärkten Familia und Markant. Die Arbeitslosigkeit ist kräftig gesunken, die Arbeitslosenquote ist mit 7,7 Prozent (Mai 2019) aber recht hoch.

Nördlichste Großstadt Deutschlands mit maritim geprägter Wirtschaft

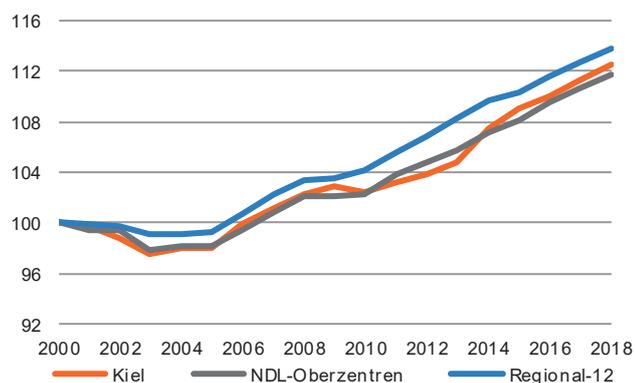
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



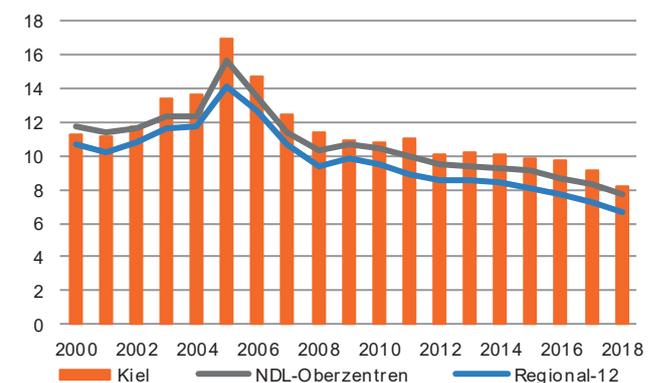
BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



ERWERBSTÄTIGE (2000 = 100)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Kiel

Der Kieler Einzelhandel befindet sich in einer angespannten Lage. Das belegen leer stehende Geschäfte in der Innenstadt sowie die seit 2015 rückläufige und mit zuletzt 80 Euro je Quadratmeter eher moderate Spitzenmiete. Selbst prominente Namen wie H&M oder Esprit haben ihre Läden in der 1A-Lage Holstenstraße aufgegeben. Dabei sind die Vorgaben für den Einzelhandel in der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt eigentlich gut. Kiel kann im rund 650.000 Einwohner großen Einzugsgebiet ein hohes Einkaufsvolumen in die Stadt ziehen, was sich in einer hohen Zentralitätskennziffer von fast 140 Punkten niederschlägt. Konkurrenz durch andere Großstädte – Hamburg und Lübeck liegen jeweils gut 100 Kilometer entfernt – ist kaum vorhanden. Zudem kann der Einzelhandel von vielen Touristen profitieren. Allein das Großereignis Kieler Woche lockt drei Millionen Besucher an.

Dass es im Einzelhandel nicht rund läuft, hat mehrere Ursachen. Eine ist die unterdurchschnittliche Kaufkraft in Kiel. Die entsprechende Kennziffer erreicht lediglich 95 Punkte. Dazu kommt, dass die Kieler City nur mäßig attraktiv ist. Auch die 2012 erfolgte Eröffnung des Shopping-Centers Nordlicht konnte die Holstenstraße nicht spürbar beleben. Außerdem stehen den Käufern verschiedene Einkaufszentren und Fachmarkttagglomerationen außerhalb der City sowie im Umland zur Verfügung. In Kiel ist das der etwas abseits der Altstadt gelegene Sophienhof sowie der erfolgreiche peripher gelegene CITTI-PARK. Im 30 Kilometer entfernten Neumünster befinden sich darüber hinaus ein Outlet-Center sowie die 2015 eröffnete Holsten-Galerie.

Allerdings sind die Aussichten für die Zukunft besser. Die Attraktivität der City soll durch verschiedene bauliche Maßnahmen im Gesamtvolumen von 400 Millionen Euro spürbar gesteigert werden. Die größten Projekte sind der Kleine Kiel Kanal, dessen Bau Ende 2019 abgeschlossen sein soll, und der daran anschließende Bootshafen, dessen Fertigstellung für 2021 angepeilt wird. In der City wird der ehemalige Woolworth durch einen Neubau mit dem Ankermieter Primark ersetzt. Die Eröffnung soll noch im Herbst 2019 erfolgen. Wie nachhaltig sich die verschiedenen Maßnahmen auf die City auswirken, werden die nächsten Jahre zeigen. Wir gehen davon aus, dass die Retailer die Entwicklung erst einmal abwarten. Für das laufende Jahr erwarten wir auch mit Blick auf die Belastungen durch die Baustellen einen weiteren Rückgang der Spitzenmiete. Für eine Belastung der City könnte zudem die geplante Eröffnung von Decathlon im peripheren Plaza-Center sorgen. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Stadt die erforderliche Baugenehmigung an die Auflage geknüpft, dass Decathlon zusätzlich eine City-Filiale in der Holstenstraße eröffnet.

Als Landeshauptstadt und als Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum verfügt Kiel mit über 1,4 Millionen Quadratmetern Fläche über den mit Abstand größten Büromarkt in Schleswig-Holstein. Das einwohnermäßig nur wenig kleinere Lübeck kommt dagegen auf lediglich 850.000 Quadratmeter Bürofläche. Auch bei der Spitzenmiete liegt Kiel weit vorne. Die 2018 auf 14,10 Euro je Quadratmeter gekletterte Miete für erstklassige Büroflächen fällt nicht nur gut 50 Prozent höher als in Lübeck aus, sie liegt auch oberhalb des Durchschnitts der norddeutschen Oberzentren. Lediglich der große Bürostandort Hannover weist im Rahmen dieses Marktberichts eine höhere Spitzenmiete auf. Das bereits hohe Mietniveau dürfte der Grund dafür sein, dass die Kieler Spitzenmiete mit einem Zehnjahresplus von 8,5 Prozent kaum noch zulegen konnte. Für den gedämpften Mietanstieg könnte aber auch die mit knapp 5 Prozent vergleichsweise hohe Leerstandsquote verantwortlich sein.

Handel: Die Lage ist trotz des starken Tourismusgeschäfts angespannt

Starke Konkurrenz durch periphere Handelsstandorte

Umfangreiche Bauprojekte sollen einen Neustart des innerstädtischen Handels ermöglichen

Büro: Führender Bürostandort in Schleswig-Holstein mit hohem Mietniveau

Neubauprojekte entstehen in der Regel eigennutzungsorientiert für den Bedarf der ansässigen Unternehmen, zuletzt meist im Hörn-Quartier oder im Wissenschaftspark. Die Mietabschlüsse größerer Projekte schlagen sich deutlich im volatilen Büroflächenumsatz nieder, der im Zehnjahresmittel bei rund 22.500 Quadratmetern liegt. Im vergangenen Jahr wurde mit lediglich 12.000 Quadratmetern der bislang niedrigste Wert in unserer Datenhistorie erzielt, obwohl einige etwas größere Abschlüsse vorlagen. Die beiden größten Mietverträge mit jeweils nicht ganz 3.000 Quadratmetern entfielen auf die Unfallkasse Nord und Thales. 2.000 Quadratmeter hat Regus für Coworking gemietet, nachdem der Business Center Betreiber bereits 2017 in Kiel aktiv war. Für das laufende Jahr erwarten wir eine moderat rückläufige Leerstandsquote und eine stabile bis leicht anziehende Spitzenmiete.

2018 endet mit einem niedrigem Büroflächenumsatz

Die anziehende Wohnungsnachfrage aufgrund der wieder steigenden Einwohnerzahl hat die Kieler Erstbezugsmietten kräftig steigen lassen. Binnen zehn Jahren zog die durchschnittliche Erstbezugsrente bis 2018 um rund 50 Prozent auf 11,30 Euro je Quadratmeter an. Im Spitzensegment des Wohnungsmarkts ist die Miete bei Erstbezug auf 14 Euro je Quadratmeter gestiegen. Damit liegen die Kieler Wohnungsmieten gleichauf mit dem mehr als doppelt so einwohnerstarken Bremen. In diesem Marktbericht sind Wohnungen lediglich in Hannover noch teurer. Für das hohe Mietniveau dürften insbesondere zwei Faktoren verantwortlich sein.

Wohnen: Hohe Mieten in Kiel – im Norden sind nur Hamburg und Hannover teurer

Mit der Lage an der Kieler Förde und der Nähe zur Ostsee punktet Kiel mit attraktiven Wohnlagen am Wasser, die in den deutschen Großstädten sonst kaum zu finden sind. Dazu kommt, dass das Angebot an attraktiven Wohnungen in Kiel durch das in den zurückliegenden Jahren niedrige Neubauvolumen knapp ausgefallen ist. Pro Jahr sind zwischen 2007 und 2017 im Durchschnitt lediglich 325 Wohnungen – 1,4 Wohnungen auf 1.000 Einwohner – entstanden. Die deutlich höhere Zahl der Baugenehmigungen – 2016 waren es 850, 2017 nicht ganz 700 – spricht allerdings für spürbar anziehende Fertigstellungszahlen. Zudem sollen im neuen Wohnquartier Torfmoorkamp 800 neue Wohnungen entstehen. Dennoch dürfte sich das knappe Angebot durch die längere Zeit gering ausgeprägten Neubauaktivitäten nicht so rasch überwinden lassen. Aufgrund des schon hohe Mietniveaus und der steigenden Fertigstellungszahlen erwarten wir ein moderates Mietplus von rund 2 Prozent im laufenden Jahr.

Für das hohe Mietniveau sind die attraktiven Lagen am Wasser und das knappe Angebot verantwortlich

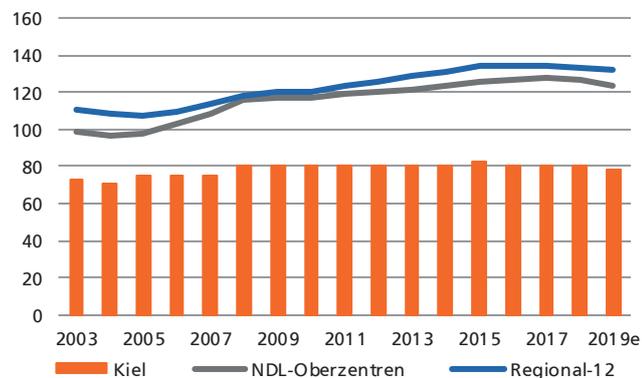
Kennzahlen zum Kieler Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	246 / 0,7	247 / 0,4	248 / 0,3	249 / 0,3
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	46.715 / 2,1	47.971 / 2,7	49.441 / 3,1	50.932 / 3,0
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.862 / 2,2	1.909 / 2,5	1.961 / 2,8	2.014 / 2,7
Arbeitslosenquote	in %	9,7	9,1	8,2	7,8
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	81 / -2,4	81 / 0,0	80 / -1,2	78 / -2,5
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	485 / 2,0	491 / 2,0	497 / 2,0	502 / 2,0
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	13,5 / 0,0	14,0 / 3,7	14,1 / 0,7	14,2 / 1,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	50,4 / 1,9	52,1 / 3,4	53,1 / 1,8	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	1.411 / 5,4	1.422 / 5,1	1.425 / 4,8	1.432 / 4,6
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	13,5 / 4,7	14,0 / 3,7	14,0 / 0,0	14,3 / 2,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	11,0 / 12,2	11,2 / 1,8	11,3 / 0,9	11,5 / 2,0
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,2	1,7	-	-

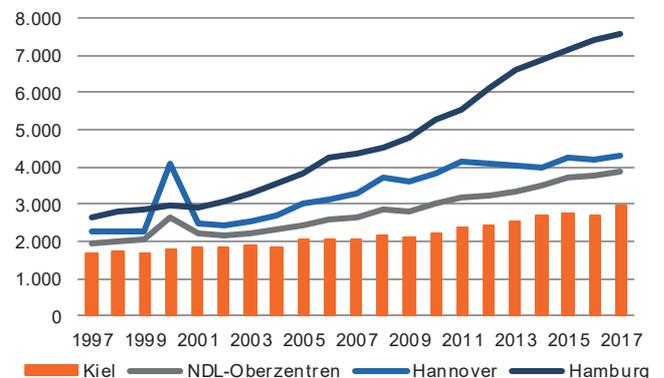
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Kiel

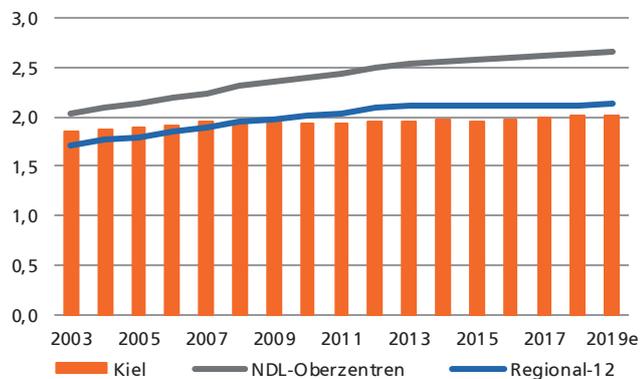
Einzelhandel Spitzenmiete (in Euro je Quadratmeter)



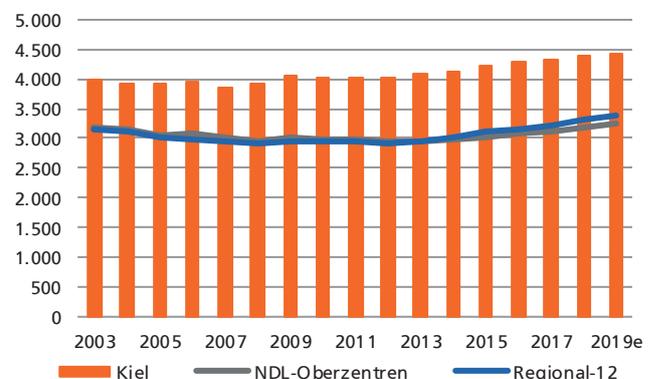
Übernachtungen (je Tausend Einwohner)



Einzelhandelsfläche (in Quadratmetern je Einwohner)



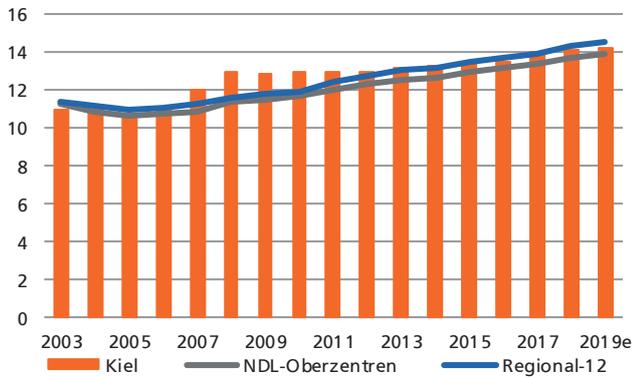
Einzelhandelsumsatz (in Euro je m² Verkaufsfläche)



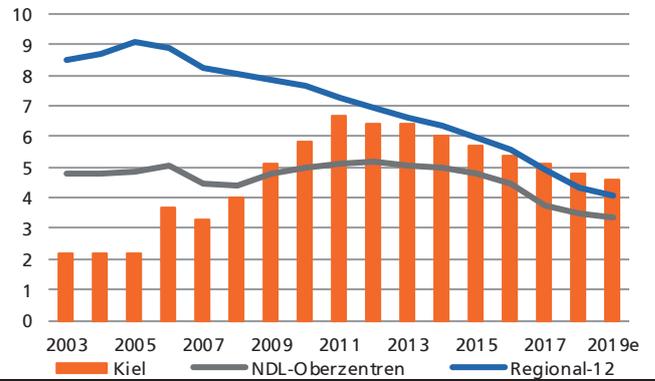
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Kiel

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



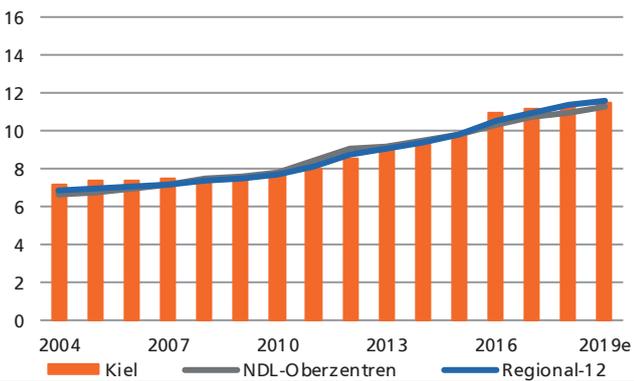
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



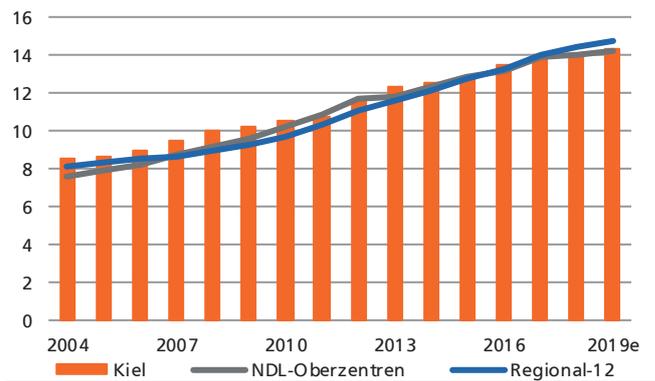
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Kiel

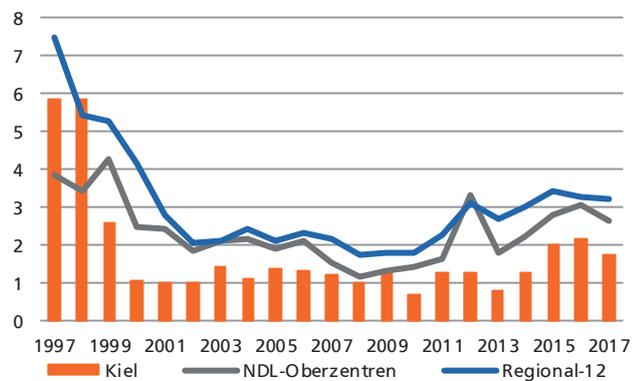
DURCHSCHNITTMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



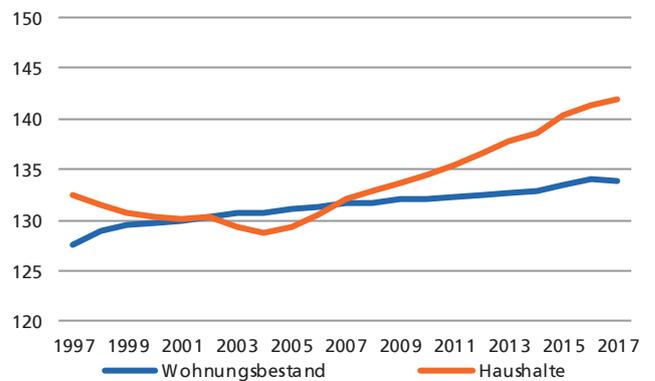
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



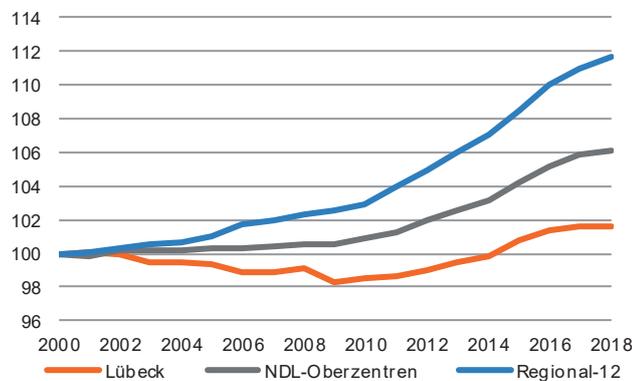
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Immobilienstandort Lübeck

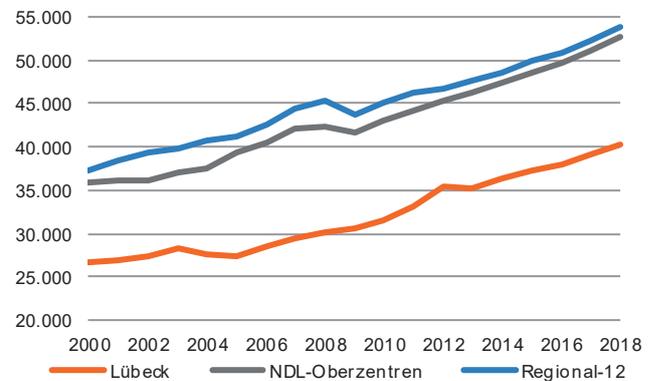
Die traditionsreiche Hansestadt Lübeck ist mit 217.000 Einwohnern nach Kiel die zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein. Wie in Kiel begann die Einwohnerzahl Ende der 1960er Jahren durch die Krise in der Werftindustrie zu sinken und ging von über 240.000 Einwohnern bis in die 1980er Jahre auf 210.000 Einwohner zurück. Danach hat sich die Bevölkerung in etwa auf dem heutigen Niveau stabilisiert. Der aktuelle Einwohnertrend ist moderat positiv. Für Lübeck hat die maritime Wirtschaft immer noch eine große Bedeutung. Über den zweitgrößten deutschen Ostseehafen werden viele Destinationen in Skandinavien, Russland und dem Baltikum angesteuert. Der Wirtschaftsstandort bietet heute einen Mix aus verarbeitendem Gewerbe, Handel und sonstigen Dienstleistungen. Branchenschwerpunkte sind die Lebensmittel-industrie, Medizintechnik und Life-Science, Digitale Wirtschaft, Gesundheitswesen sowie Logistik. Ein wichtiges Standbein der Lübecker Wirtschaft ist der Tourismus. Etwa 8.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner – ein Großteil der rund 1,7 Millionen Übernachtungen betrifft das Ostseebad Travemünde – entsprechen dem Niveau von Hamburg. Dazu kommen jährlich noch etwa 17 Millionen Tages-touristen. Ein zentraler Besuchermagnet ist die zum UNESCO-Welterbe zählende mittelalterliche Altstadt. Zudem ist Lübeck ein Wissenschafts- und Forschungsstand-ort mit mehreren Hochschulen mit insgesamt mehr als 10.000 Studierenden. Rund die Hälfte davon sind an der Universität eingeschrieben. Als mit Abstand größtes Unternehmen in Lübeck fungiert der Medizintechnikhersteller Drägerwerk mit rund 11.000 Beschäftigten. Die Arbeitslosigkeit sank zwar kräftig, die Arbeitslosenquote ist mit 7,3 Prozent (Mai 2019) aber noch recht hoch.

Lübeck: Die Hansestadt punktet mit dem Ostseehafen und ihrem starken Tourismus

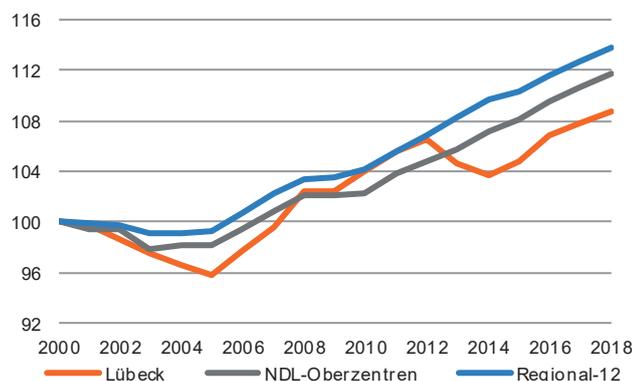
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



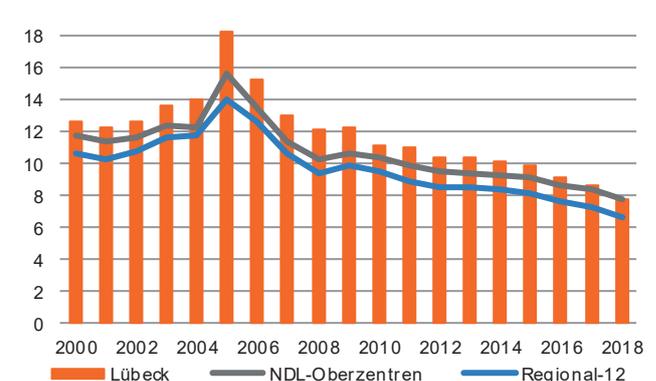
BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER (IN EURO)



ERWERBSTÄTIGE (2000 = 100)



ARBEITSLSENQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Lübeck

Lübeck ist nach Kiel der zweite große Shopping-Standort in Schleswig-Holstein. Neben dem 550.000 Einwohner großen Einzugsgebiet und der hohen Touristenzahl profitiert der Einzelhandel von der mittelalterlichen Altstadt, die den Kunden eine hohe Aufenthaltsqualität und ein gutes Shopping-Angebot aus Filialisten und lokalen Fachgeschäften bietet. Daraus resultiert ein hoher Zentralitätswert. Die entsprechende Kennziffer weist mit fast 150 Punkten den höchsten Wert im Rahmen dieses Marktberichts auf. Vergleichsweise schwach ist dagegen die Kaufkraft. Die Kennziffer liegt mit 96 Punkten ein gutes Stück unter dem bundesweiten Durchschnitt von 100. Nachteilig ist, dass die Innenstadt mit ihrer historischen Bausubstanz Restriktionen bei der Entwicklung zeitgemäßer Einzelhandelsflächen sowie beim Parkraumangebot – das sich mit dem Parkhaus Wehdehof spürbar verbessert hat – unterworfen ist.

Um als Einzelhandelsstandort attraktiv zu bleiben – die Käufer lockt zudem der 70 Kilometer entfernt liegende Top-Standort Hamburg – wurden in den zurückliegenden Jahren umfassende periphere Shopping-Angebote entwickelt. Diese belasten heute zusammen mit dem E-Commerce spürbar den innerstädtischen Handel. 2014 entstand im Norden Lübecks in Dänischburg ein IKEA sowie eine Fachmarkt-Agglomeration mit dem LUV Shopping-Center. Wenige Jahre später wurde in Lübeck-Moisling der CITTI-PARK mit erheblichen Investitionen zu einem attraktiven Einkaufszentrum entwickelt. In der Nachbarschaft hat zudem ein Decathlon eröffnet. Dass sich die Spitzenmiete trotz dieser Konkurrenzsituation seit 2017 stabil bei 100 Euro je Quadratmeter halten konnte, dürfte vornehmlich dem Tourismus geschuldet sein.

Während sich in der City die zentrale 1A-Lage Breite Straße noch einigermaßen stabil zeigt, machen sich die Umsatzeinbußen in Seitenlagen mit Leerständen und zunehmenden Schwierigkeiten bei der Vermietung von Geschäftsräumen bemerkbar. Auch das innerstädtische Haerder-Center hatte in der Vergangenheit immer wieder mit Leerständen zu kämpfen. Die ehemalige Königspassage, die unter anhaltendem Kundenschwund litt, wird nach ihrem Verkauf in ein Bürgerzentrum umgewandelt. Ohne die verbesserte Parksituation wären die Aussichten für den innerstädtischen Handel wohl noch schwieriger. Unter dem Strich gehen wir davon aus, dass die Spitzenmiete im laufenden Jahr erstmals leicht sinken könnte.

Mit rund 850.000 Quadratmetern Fläche zählt Lübeck zu den kleinen Bürostandorten. Das gilt auch im Vergleich mit der Landeshauptstadt Kiel mit einem deutlich größeren Flächenbestand. Büroobjekte werden im Regelfall eigennutzungs- und bedarfsorientiert entwickelt. Daraus resultiert eine stabil niedrige Leerstandsquote von rund 3 Prozent. Die Spitzenmiete weist zudem mit 9,50 Euro je Quadratmeter das mit Abstand niedrigste Mietniveau in diesem Marktbericht auf. Der Büroflächenumsatz liegt im zehnjährigen Mittel bei etwa 15.000 Quadratmetern und ist weit überwiegend kleinteilig. Seit 2016 liegen die Büroflächenumsätze unterhalb des Durchschnittswertes. 2018 wurde mit 10.000 Quadratmetern der niedrigste Wert in unserer Datenreihe erzielt. Die drei größten Mietabschlüsse im vergangenen Jahr mit zusammen nicht ganz 3.000 Quadratmetern betrafen das zehnte – und damit finale – Multifunktionscenter im Technikzentrum Lübeck, das für Innovation, Wissenstransfer und Unternehmensgründungen ins Leben gerufen wurde. Die Entscheidung des Finanzdienstleisters Hypoport, den Konzernsitz von Berlin nach Lübeck zu verlegen, wird aber voraussichtlich nicht zu einer größeren Verlagerung von Arbeitsplätzen führen. Nachdem die zuvor eher gering ausgeprägte Mietdynamik 2017 angezogen hat, könnte sich der Anstieg der Spitzenmiete im laufenden Jahr fortsetzen. Damit würde die Marke von 10 Euro je Quadratmeter allmählich näher rücken.

Handel: Die mittelalterliche Altstadt ist ein Besuchermagnet, mit ihr sind aber Restriktionen für den Handel verbunden

Neu geschaffene periphere Shopping-Standorte belasten neben E-Commerce die City

Belastungen zeigen sich insbesondere im Umfeld der 1A-Lagen

Büro: Kleiner Büromarkt mit geringem Leerstand und niedriger Spitzenmiete

Mit der schönen Altstadt und der Lage an der Ostsee ist Lübeck ein attraktiver Wohnort. Dass die Einwohnerzahl dennoch kaum wächst, kann auf die vergleichsweise verhaltene Beschäftigungsentwicklung zurückgeführt werden. Die weitgehend stabile Einwohnerzahl dürfte auch für den im Rahmen dieses Marktberichts schwächsten Anstieg der Erstbezugsmieten von rund 30 Prozent binnen zehn Jahren verantwortlich sein. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete ist im vergangenen Jahr auf 10 Euro je Quadratmeter gestiegen. Der Wohnungsbau in Lübeck entspricht weitgehend dem durchschnittlichen Niveau der norddeutschen Oberzentren. So entstanden im jährlichen Durchschnitt von 2007 bis 2017 etwas mehr als zwei Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Da vor allem günstige Wohnungen knapp sind, will die Stadt verstärkt im preisgünstigen Segment das Wohnungsangebot verbessern. Wir gehen davon aus, dass die Erstbezugsmieten im laufenden Jahr um etwa 2 Prozent zulegen.

Wohnen: Lübecks Wohnungsmieten sind vergleichsweise langsam gestiegen

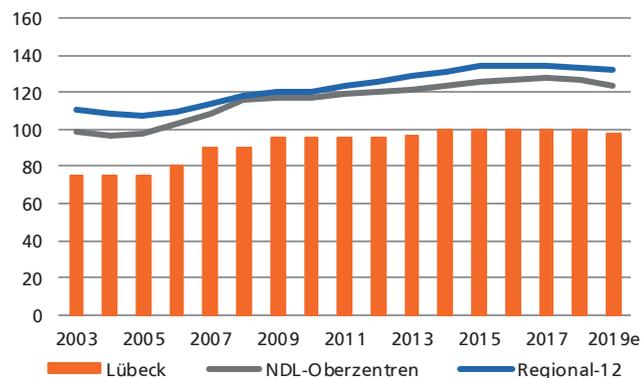
Kennzahlen zum Lübecker Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	216 / 0,6	217 / 0,2	217 / 0,1	217 / 0,0
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	37.661 / 2,4	38.836 / 3,1	40.207 / 3,5	41.611 / 3,5
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.876 / 2,1	1.921 / 2,4	1.968 / 2,5	2.014 / 2,4
Arbeitslosenquote	in %	9,1	8,6	7,8	7,5
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	100 / 0,0	100 / 0,0	100 / 0,0	98 / -2,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	756 / 3,5	767 / 3,5	782 / 3,6	792 / 3,6
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	8,8 / 1,1	9,2 / 4,5	9,5 / 3,3	9,7 / 2,1
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	30,4 / 2,3	31,3 / 2,7	31,7 / 1,4	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	837 / 3,0	837 / 2,9	847 / 2,8	852 / 2,7
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	12,0 / 0,0	12,5 / 4,2	12,5 / 0,0	12,8 / 2,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	9,1 / 0,0	9,6 / 5,5	10,0 / 4,2	10,2 / 2,3
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	4,4	2,2	-	-

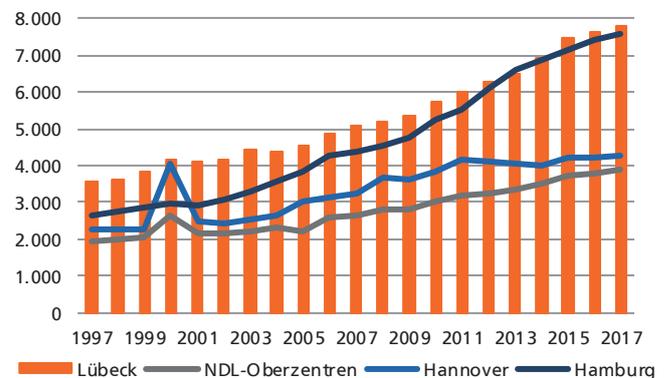
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Lübeck

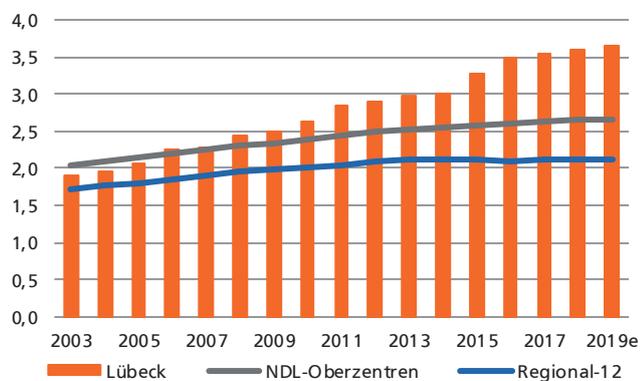
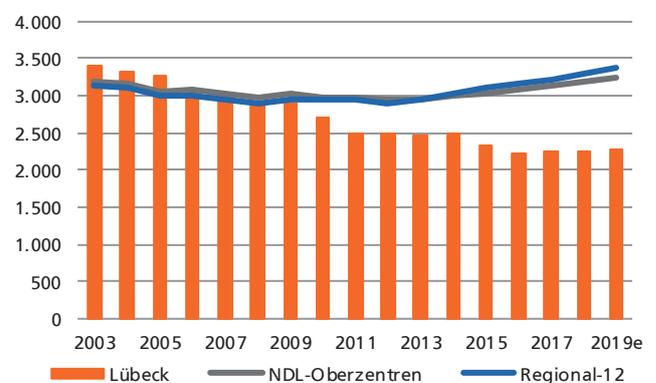
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



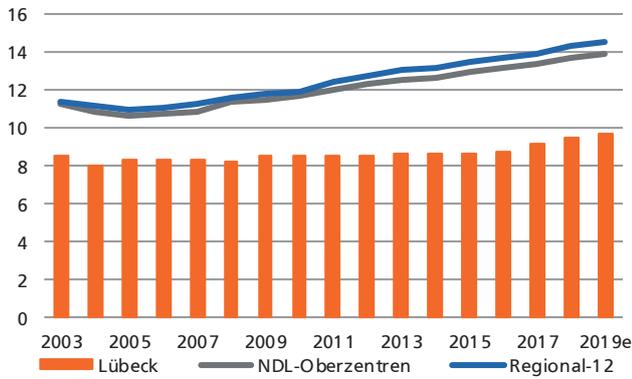
EINZELHANDELSFLÄCHE (IN QUADRATMETERN JE EINWOHNER)

EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)

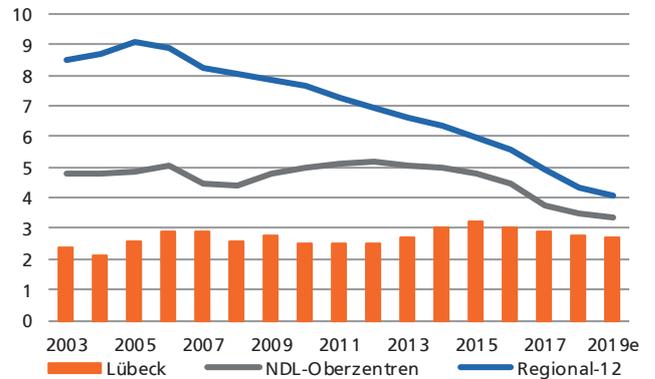
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Lübeck

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



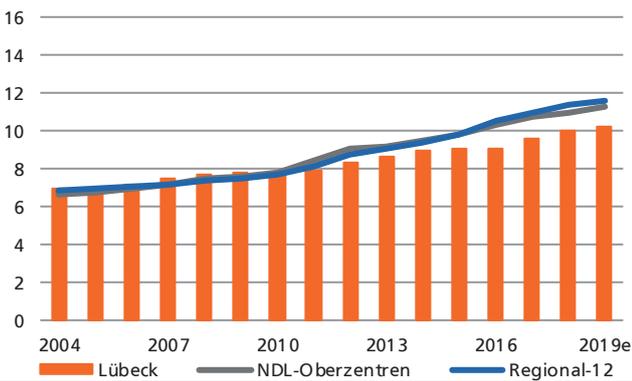
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



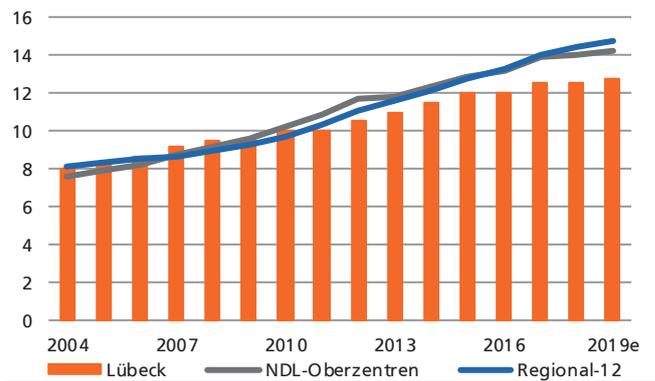
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Lübeck

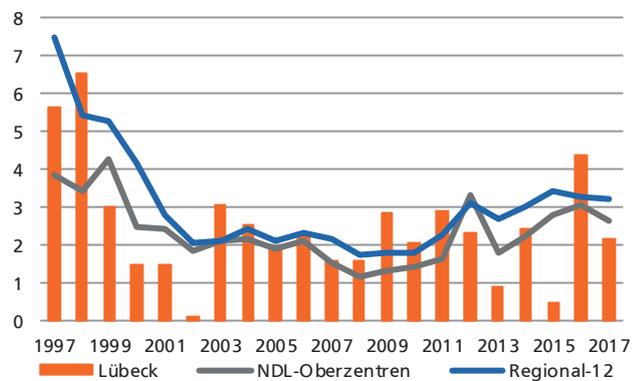
DURCHSCHNITTMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



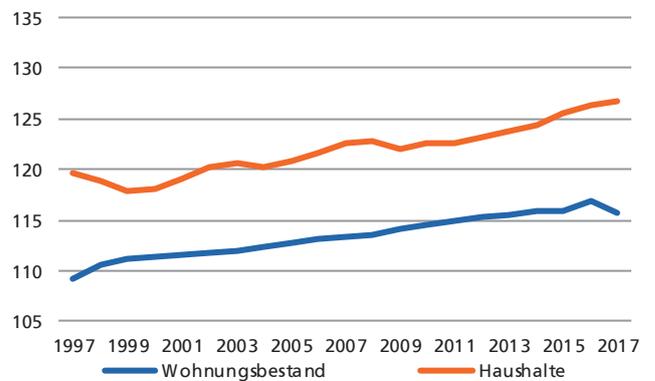
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten 2018	Einwohnerzahl in 1.000	Einwohner von 2008 bis 2018 in %	BIP pro Kopf in Euro	Arbeitslosenquote in %	Beschäftigte von 2008 bis 2018 in %	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro monatlich
Hamburg	1.834	8,6	67.204	6,3	13,8	2.357
Braunschweig	248	3,7	46.399	5,3	9,5	2.196
Bremen	567	4,6	53.051	9,3	6,8	2.190
Hannover	535	6,7	64.024	8,0	12,5	2.272
Kiel	248	6,4	48.607	8,2	10,0	1.965
Lübeck	217	2,6	40.225	7,8	6,1	1.974
Oldenburg	167	7,9	46.491	6,5	11,9	1.928
Osnabrück	164	7,8	52.417	7,0	8,3	2.100
NDL-Oberzentren	2.146	5,5	52.652	7,8	9,5	2.119
Alle Standorte	3.980	6,9	59.358	7,3	11,4	2.201
Regional-12	4.947	9,1	53.779	6,7	10,1	2.057
Top-7	10.023	10,9	62.729	6,7	13,6	2.235

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

Quelle: bulwiengesa, Scope

Handelsimmobilien	Handelsfläche 2018			Miete Toplage in Euro pro m ²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Einzelhandels- umsatz	
	in 1.000 m ²	2008- je 2018 in %	Einwohner in m ²	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e	je m ² in Euro	von 2008 bis 2018 in %
Hamburg	3.006	12,1	1,6	285	285	285	0,0	0,0	0,0	6.145	28,8
Braunschweig	730	13,5	2,9	110	105	105	0,0	-4,5	0,0	3.247	7,3
Bremen	1.573	25,9	2,8	130	130	128	0,0	0,0	-1,5	1.897	9,7
Hannover	950	7,9	1,8	203	203	199	1,5	0,0	-2,0	5.584	24,0
Kiel	528	16,6	2,1	81	80	78	0,0	-1,2	-2,5	4.117	5,3
Lübeck	814	58,0	3,8	100	100	98	0,0	0,0	-2,0	2.174	-24,1
Oldenburg	549	14,5	3,3	100	100	98	3,1	0,0	-2,0	3.325	14,0
Osnabrück	536	11,0	3,3	118	116	114	2,6	-1,7	-1,7	3.033	20,4
NDL-Oberzentren	5.681	20,8	2,6	127,0	125,8	123,5	0,5	-0,9	-1,8	3.178	7,3
Alle Standorte	8.686	17,6	2,2	181,8	180,9	179,2	0,0	-0,5	-1,0	4.205	16,2
Regional-12	10.420	17,6	2,1	134,7	133,6	132,5	0,0	-0,8	-0,8	3.304	13,7
Top-7	17.051	17,3	1,7	298,4	298,3	297,9	0,3	0,0	-0,2	4.347	19,2

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

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

*) in Preisen von 2000

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

Büroimmobilien	Büroflächenbestand Daten 2018			Spitzenmiete in Euro pro m ²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m ²	2008- 2018 in %	je Bürobe- schäftigten in m ²	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e
Hamburg	13.750	7,5	31,2	26,5	27,5	28,0	1,9	3,8	1,8	4,5	3,6	3,2
Braunschweig	1.293	9,4	25,0	12,5	12,8	13,1	4,2	2,4	2,0	4,7	4,0	3,6
Bremen	2.660	10,4	24,9	13,0	13,2	13,4	1,6	1,5	1,5	4,2	4,1	3,8
Hannover	4.506	4,4	34,4	15,0	15,3	15,6	0,0	2,0	2,0	3,3	3,0	3,2
Kiel	1.425	4,1	27,6	14,0	14,1	14,2	3,7	0,7	1,0	5,1	4,8	4,6
Lübeck	847	8,1	27,1	9,2	9,5	9,7	4,5	3,3	2,1	2,9	2,8	2,7
Oldenburg	923	10,3	27,2	12,3	12,5	12,8	6,0	1,6	2,0	2,6	2,5	2,4
Osnabrück	922	8,1	26,7	12,3	12,5	12,7	5,1	1,6	1,6	3,2	2,7	2,4
NDL-Oberzentren	12.576	7,0	28,5	13,4	13,7	13,9	2,0	1,8	1,7	3,8	3,5	3,4
Alle Standorte	26.326	7,3	29,9	20,3	20,9	21,2	1,9	3,1	1,7	4,1	3,5	3,3
Regional-12	30.829	6,9	28,6	13,9	14,3	14,5	1,6	2,7	1,5	4,9	4,3	4,1
Top-7	80.019	5,7	32,1	29,3	30,9	31,6	4,7	5,4	2,5	4,1	3,4	3,2

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

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK AG

Wohnimmobilien	Entwicklung von 2008 bis 2018 in %			Miete Erstbezug Durch- schnitt in Euro pro m ²			Miete Erstbezug Durch- schnitt in % ggü. VJ			Miete Erstbezug Top- lage in Euro pro m ²		
	Ein- wohner	Haus- halte	Wohnungs- bestand	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e
Hamburg	8,6	11,8	6,5	13,9	14,2	14,5	3,7	2,2	2,1	21,0	21,8	22,3
Braunschweig	3,7	6,3	2,6	10,0	10,5	10,8	5,3	5,0	2,9	12,5	13,0	13,4
Bremen	4,6	7,3	4,4	11,0	11,2	11,4	2,8	1,8	2,0	14,0	14,0	14,3
Hannover	6,7	9,6	2,3	11,8	12,0	12,3	5,4	1,7	2,5	16,0	16,0	16,0
Kiel	6,4	6,9	2,5	11,2	11,3	11,5	1,8	0,9	2,0	14,0	14,0	14,3
Lübeck	2,6	3,2	1,8	9,6	10,0	10,2	5,5	4,2	2,3	12,5	12,5	12,8
Oldenburg	7,9	8,5	11,2	9,4	9,6	9,9	4,4	2,1	3,0	12,0	12,3	12,7
Osnabrück	7,8	9,6	3,8	9,9	10,0	10,2	4,2	1,0	1,8	11,9	12,2	12,4
NDL-Oberzentren	5,5	7,5	3,6	10,8	11,0	11,2	4,1	2,2	2,3	13,9	14,0	14,2
Alle Standorte	6,9	9,5	4,9	12,2	12,5	12,7	3,9	2,2	2,2	17,1	17,6	17,9
Regional-12	9,1	10,8	2,9	10,9	11,4	11,6	4,3	4,0	1,9	14,0	14,4	14,7
Top-7	10,9	13,0	5,3	14,0	14,6	15,1	5,1	4,8	3,3	21,1	22,0	22,6

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

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK AG

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

GLOSSAR

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

I. Impressum

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

Herausgeber:

DZ HYP AG

Standort Hamburg

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

Standort Münster

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

Homepage: www.dzhyp.de

E-Mail: 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
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.

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

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

3. Unabhängigkeit der Analysten

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

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

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

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

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

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

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

Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden. Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der Republik Singapur ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.

6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

III. Rechtliche Hinweise

1. Dieses Dokument richtet sich an Geeignete Gegenparteien sowie professionelle Kunden. Es ist daher nicht geeignet, an Privatkunden weitergegeben zu werden, es sei denn, (a) es ist ausdrücklich als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (b) die ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Bewertung und / oder Empfehlungen verstehen und einschätzen zu können.

Es wurde von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Deutschland („DZ BANK“) erstellt und von der DZ BANK für die ausschließliche Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den Mitgliedstaaten des EWR und der Schweiz genehmigt.

Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Finanzanalyse‘ bezeichnet, gelten für seine Verteilung gemäß den Nutzungsbeschränkungen in den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:

In die Republik Singapur darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK über die DZ BANK Singapore Branch, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚accredited investors‘, and / oder ‚expert investors‘ weitergegeben und von diesen genutzt werden.

In die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK und über Auerbach Grayson, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚major U.S. institutional investors‘ weitergegeben und von diesen genutzt werden. Auch diese Weitergabe ist nur erlaubt, sofern sich das Dokument nur auf Eigenkapitalinstrumente bezieht. Der DZ BANK ist es nicht erlaubt Transaktionen über Fremdkapitalinstrumente in den USA vorzunehmen.

Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Sonstige Research-Information‘ bezeichnet, gelten für seine Verteilung nach den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:

Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden. Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der Republik Singapur ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.

Dieses Dokument darf in allen zuvor genannten Ländern nur in Einklang mit dem jeweils dort geltenden Recht verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollen sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften informieren und diese befolgen.
2. Dieses Dokument wird lediglich zu Informationszwecken übergeben und darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, noch an andere Personen weitergegeben, noch sonst veröffentlicht werden. Sämtliche Urheber- und Nutzungsrechte, auch in elektronischen und Online-Medien, verbleiben bei der DZ BANK.

Obwohl die DZ BANK Hyperlinks zu Internet-Seiten von in diesem Dokument genannten Unternehmen angeben kann, bedeutet dies nicht, dass die DZ BANK sämtliche Daten auf der verlinkten Seite oder Daten, auf welche von dieser Seite aus weiter zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder gewährleistet. Die DZ BANK übernimmt weder eine Haftung für Verlinkungen oder Daten, noch für Folgen, die aus der Nutzung der Verlinkung und / oder Verwendung dieser Daten entstehen könnten.
3. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot, noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren, sonstigen Finanzinstrumenten oder anderen Investitionsobjekten dar und darf auch nicht dahingehend ausgelegt werden.

Einschätzungen, insbesondere Prognosen, Fair Value- und / oder Kurserwartungen, die für die in diesem Dokument analysierten Investitionsobjekte angegeben werden, können möglicherweise nicht erreicht werden. Dies kann insbesondere auf Grund einer Reihe nicht vorhersehbarer Risikofaktoren eintreten.

Solche Risikofaktoren sind insbesondere, jedoch nicht ausschließlich: Marktvolatilitäten, Branchenvolatilitäten, Maßnahmen des Emittenten oder Eigentümers, die allgemeine Wirtschaftslage, die Nichtrealisierbarkeit von Ertrags- und / oder Umsatzzielen, die Nichtverfügbarkeit von vollständigen und / oder genauen Informationen und / oder ein anderes später eintretendes Ereignis, das sich auf die zugrundeliegenden Annahmen oder sonstige Prognosegrundlagen, auf die sich die DZ BANK stützt, nachteilig auswirken können.

Die gegebenen Einschätzungen sollten immer im Zusammenhang mit allen bisher veröffentlichten relevanten Dokumenten und Entwicklungen, welche sich auf das Investitionsobjekt sowie die für es relevanten Branchen und insbesondere Kapital- und Finanzmärkte beziehen, betrachtet und bewertet werden.

Die DZ BANK trifft keine Pflicht zur Aktualisierung dieses Dokuments. Anleger müssen sich selbst über den laufenden Geschäftsgang und etwaige Veränderungen im laufenden Geschäftsgang der Unternehmen informieren.

Die DZ BANK ist berechtigt, während des Geltungszeitraums einer Anlageempfehlung in einer Analyse eine weitere oder andere Analyse mit anderen, sachlich gerechtfertigten oder auch fehlenden Angaben über das Investitionsobjekt zu veröffentlichen.
4. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich dieses Dokument stützt, aus Quellen entnommen, die sie grundsätzlich als zuverlässig einschätzt. Sie hat aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.

Weder die DZ BANK noch ihre verbundenen Unternehmen übernehmen eine Haftung für Nachteile oder Verluste, die ihre Ursache in der Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments haben und / oder mit der Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.

5. Die DZ BANK, und ihre verbundenen Unternehmen sind berechtigt, Investmentbanking- und sonstige Geschäftsbeziehungen zu dem / den Unternehmen zu unterhalten, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind. Die Analysten der DZ BANK liefern im Rahmen des jeweils geltenden Aufsichtsrechts ferner Informationen für Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebenleistungen.
Anleger sollten davon ausgehen, dass (a) die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen berechtigt sind oder sein werden, Investmentbanking-, Wertpapier- oder sonstige Geschäfte von oder mit den Unternehmen, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind, zu akquirieren, und dass (b) Analysten, die an der Erstellung dieses Dokumentes beteiligt waren, im Rahmen des Aufsichtsrechts grundsätzlich mittelbar am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können.
Die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen sowie deren Mitarbeiter könnten möglicherweise Positionen in Wertpapieren der analysierten Unternehmen oder Investitionsobjekte halten oder Geschäfte mit diesen Wertpapieren oder Investitionsobjekten tätigen.
6. Die Informationen und Empfehlungen der DZ BANK in diesem Dokument stellen keine individuelle Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Mit der Ausarbeitung dieses Dokuments wird die DZ BANK gegenüber keiner Person als Anlageberater oder als Portfolioverwalter tätig.
Die in diesem Dokument enthaltenen Empfehlungen und Meinungen geben die nach bestem Wissen erstellte Einschätzung der Analysten der DZ BANK zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wieder; sie können aufgrund künftiger Ereignisse oder Entwicklungen ohne Vorankündigung geändert werden oder sich verändern. Dieses Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittenten beziehungsweise Investitionsobjekte durch die DZ BANK dar und alle hierin enthaltenen Bewertungen, Meinungen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.
Eine (Investitions-)Entscheidung bezüglich Wertpapiere, sonstige Finanzinstrumente, Rohstoffe, Waren oder sonstige Investitionsobjekte sollte nicht auf der Grundlage dieses Dokuments, sondern auf der Grundlage unabhängiger Investmentanalysen und Verfahren sowie anderer Analysen, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf Informationsmemoranden, Verkaufs- oder sonstige Prospekte erfolgen. Dieses Dokument kann eine Anlageberatung nicht ersetzen.
7. Indem Sie dieses Dokument, gleich in welcher Weise, benutzen, verwenden und / oder bei Ihren Überlegungen und / oder Entscheidungen zugrunde legen, akzeptieren Sie die in diesem Dokument genannten Beschränkungen, Maßgaben und Regelungen als für sich rechtlich ausschließlich verbindlich.

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

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

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

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

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

ANSCHRIFTEN DER DZ HYP

Hauptstandort Hamburg

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

Hauptstandort Münster

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

DER VR WERT

Regionale Zuständigkeit für Schleswig-Holstein, Bremen, Niedersachsen, Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-3528
www.vrwert.de

Regionalzentren

Regionalzentrum Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 30 31993-5101
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 30 31993-5080
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 30 31993-5086
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalzentrum Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-30
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 251 4905-3830
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 211 220499-5832
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalzentrum Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-21
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 211 220499-5833
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 69 750676-12
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalzentrum Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-3778
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 40 3334-4704
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 40 3334-4706
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalzentrum München

Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-10
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 89 512676-42
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 89 512676-41
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalzentrum Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-0
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 89 512676-42
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 711 120938-38
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalbüros

Regionalbüro Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel.: +49 511 86643808

Regionalbüro Heidelberg

Konrad-Adenauer-Straße 87
69207 Sandhausen
Tel.: +49 6224 145151

Regionalbüro Kassel

Rudolf-Schwander-Straße 1
34117 Kassel
Tel.: +49 561 602935-23

Regionalbüro Leipzig

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

Regionalbüro Mannheim

Augustaanlage 61
68165 Mannheim
Tel.: +49 621 782727-20

Regionalbüro Münster

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

Regionalbüro Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg
Tel.: +49 911 94009816

Regionalbüro Schwäbisch Gmünd

Maiglöckchenweg 12
73527 Schwäbisch Gmünd
Tel.: +49 7171 8077230

Institutionelle Kunden

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

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de