

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Mai 2023

# IMMOBILIENMARKT NORDDEUTSCHLAND 2023

**Büro- und Wohnimmobilien  
weiter gefragt –  
Bewährungsprobe  
für Handelsimmobilien  
hält an**

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



---

# INHALT

## **02 Grußwort**

## **03 Wohn- und Gewerbeimmobilien in Norddeutschland**

05 Norddeutsche Bundesländer im Überblick

## **08 Handelsimmobilien**

08 Handelsimmobilien: Schrumpfender Handel erhöht Druck auf Innenstädte

## **15 Büroimmobilien**

15 Moderne Büros in bester Lage als Erfolgsfaktor

## **21 Wohnimmobilien**

21 Das Versprechen vom bezahlbaren Wohnen lässt sich nicht realisieren

## **29 Investmentmarkt**

## **30 Hamburg**

30 Immobilienstandort Hamburg

## **34 Bremen**

34 Immobilienstandort Bremen

## **37 Niedersachsen**

37 Immobilienstandort Braunschweig

40 Immobilienstandort Hannover

43 Immobilienstandort Oldenburg

47 Immobilienstandort Osnabrück

## **51 Schleswig-Holstein**

51 Immobilienstandort Kiel

54 Immobilienstandort Lübeck

## **58 Standorte im Überblick**

## **59 Glossar**

## **60 Impressum**

## **64 Anschriften der DZ HYP**

# GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

als eine führende Immobilienbank in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Insbesondere an den regionalen Standorten abseits der sieben Metropolen sind Marktdaten häufig schwer verfügbar. Mit unseren Studien möchten wir zu einer höheren Transparenz beitragen. Im vorliegenden Bericht betrachten wir die Entwicklung des norddeutschen Immobilienraums mit den Standorten Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück.

Als Wirtschaftsstandort mit einem reichhaltigen Bildungs- und Kulturangebot gehören die norddeutschen Bundesländer zu den beliebten Regionen Deutschlands. Von dieser Attraktivität profitiert der Immobilienmarkt – wenn auch in unterschiedlichem Maße. Die Belastungen zu Ungunsten des stationären Handels halten weiter an. Nach zwei Pandemie Jahren bremst die Inflation die Erholung, sodass sich der Mietrückgang aufgrund eines rückläufigen Flächenbedarfs und zahlreichen Insolvenzen fortsetzt. Bedingt durch veränderte Arbeitsanforderungen und ein limitiertes Angebot von modernen Objekten verzeichnet der Büromarkt in Norddeutschland hingegen spürbar steigende Mieten. Daran konnten auch die im Zuge der Pandemie steigenden Leerstände nichts ändern. Als Folge des schwachen Neubaus ist das Flächenangebot an fast allen betrachteten Standorten knapp, sodass 2023 unverändert mit einer hohen Mietdynamik gerechnet wird. Auch die Wohnungsmieten ziehen entsprechend dem bundesweiten Trend weiter an. Der ausgeprägte Bedarf erfordert hohe Neubauzahlen, die bedingt durch die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten schwieriger zu realisieren sind. Insofern ist ein Mietanstieg an den norddeutschen Standorten zu erwarten.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Näser  
Leiter Immobilienzentrum Hamburg

**DZ HYP**

Mai 2023



Thomas Näser

## WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN IN NORDDEUTSCHLAND

Das norddeutsche Wetter ist mit steifer Brise und Nieselregen nicht jedermanns Sache. Doch der zuverlässig wehende Küstenwind ist Gold wert. Für den raschen Ausstieg aus Kohle, Öl und Gas muss die Erzeugung regenerativer Energie schnell ausgebaut werden. Damit rücken die windreichen Küstenländer noch stärker in den Fokus der Energiewende. Potenziale bietet auch die Produktion von grünem Wasserstoff aus Stromüberschüssen, der vielfältig als Energiequelle für industrielle Zwecke, als Treibstoff für schwere LKW oder als Brennstoff in Gaskraftwerken zur Überbrückung von "Dunkelflauten" genutzt werden kann. Investiert wird zudem in den Aufbau der LNG-Infrastruktur. Neben dem bereits in Betrieb gegangenen Terminal in Wilhelmshafen sind Standorte in Brunsbüttel und Stade vorgesehen.

Die in Norddeutschland gut vertretene Automobil- und Zulieferindustrie könnte dagegen durch die Energiewende schrumpfen. Große Autostandorte mit vielen gutverdienenden Fachkräften befinden sich etwa in Braunschweig, Bremen, Hannover oder Wolfsburg. Nach einer aktuellen Studie des ifo-Instituts könnte die Umstellung der Antriebe auf Elektromotoren sogar zu einer Deindustrialisierung der Autobranche führen, auch weil der bisherige Wettbewerbsvorteil der deutschen Autoindustrie bei Verbrennungsmotoren an Bedeutung verliert.

Diese Beispiele zeigen, dass die Zukunft – nicht nur – in Norddeutschland mit vielen Veränderungen und den immer damit verbundenen Chancen und Risiken einhergehen wird. Das gilt auch für den Immobilienmarkt, wo der Wandel schon eingesetzt hat. Die Pandemie hat mit E-Commerce und Homeoffice das Konsumverhalten und die Arbeitswelt nachhaltig verändert. Damit sind zugleich neue Anforderungen an Immobilien verbunden. Dazu kommen die Folgen des Ukraine-Kriegs, wodurch sich die Bedingungen für den Immobilienmarkt mit steigenden Bau- und Finanzierungskosten sowie einer hohen Zuwanderung nach Deutschland erheblich verändert haben. Zudem sind die für Immobilien weitreichenden Folgen, die mit dem Ausstieg aus Öl und Gas sowie dem Klimawandel verbunden sind, deutlich zutage getreten.

Die seit Anfang 2022 kräftig gestiegenen Zinsen und Anleiherenditen schlagen sich in rückläufigen Kaufpreisen und steigenden Mietrenditen in allen Marktsegmenten nieder. Dagegen klappt die Mietentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten weit auseinander. Hierbei unterscheiden sich die norddeutschen Immobilienstandorte kaum von bundesweiten Trends. Der Büromarkt wandelt sich, weil viele Beschäftigte

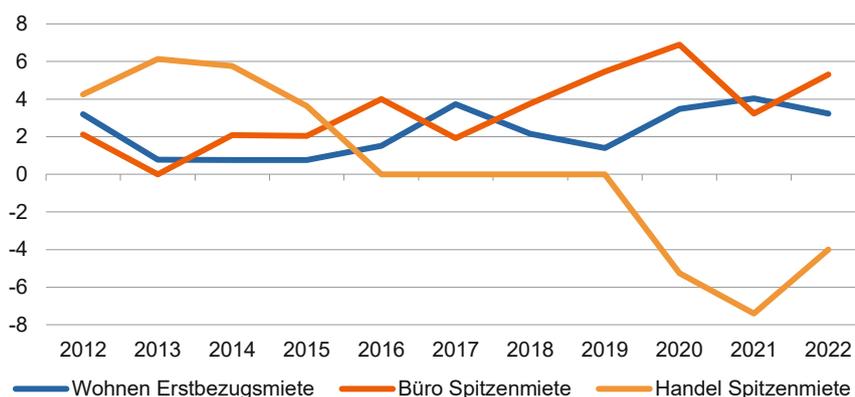
**Norddeutschland steht im Fokus der Energiewende**

**Die norddeutsche Autoindustrie könnte dagegen durch E-Mobilität schrumpfen**

**Der Immobilienmarkt hat es mit einer Vielzahl von Herausforderungen zu tun**

**Gegenläufiger Trend: Die Mieten für Büro und Wohnen steigen schnell, im Handel sinken sie weiter**

**GEGENLÄUFIGE MIETENTWICKLUNG AM BEISPIEL HAMBURG**  
MIETEN IN HAMBURG GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

mobil arbeiten und weniger Zeit im Büro verbringen. Veränderte Anforderungen an die Arbeitsumgebung sind die Folge. Gefragt, aber kaum verfügbar sind moderne Büros mit flexiblen Arbeitsplätzen und Kommunikationsflächen. Daraus resultieren trotz Rezession stark steigende Mieten im Spitzensegment des Büromarkts. Am Wohnungsmarkt steigen die Mieten, weil dem knappen Wohnungsangebot eine hohe Nachfrage durch Zuwanderung sowie von den wegen hoher Zinsen verhinderten Eigenheimkäufern gegenübersteht. Im Handel sind die Kunden zwar in die Innenstädte zurückgekehrt, sie halten sich aber beim Konsum zurück. Durch den damit verbundenen rückläufigen Verkaufsflächenbedarf sowie zahlreiche Insolvenzen im Handel setzt sich der Mietrückgang fort.

Erfreulich ist, dass sich der konjunkturelle Abschwung dank gut gefüllter Gasspeicher und Auftragsbücher in Grenzen hält und praktisch keine negativen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt hat. Angesichts einer rekordhohen Erwerbstätigkeit fehlen in immer mehr Bereichen Arbeitskräfte. Dagegen steuert die Bauwirtschaft auf eine Krise zu, weil viele Bauprojekte wegen hoher Bau- und Finanzierungskosten unwirtschaftlich geworden sind und deshalb reihenweise storniert werden.

**Konjunktureller Abschwung fällt moderat aus – Krise in der Bauwirtschaft weitet sich aus**

#### Immobilienstandorte im Marktbericht: Acht Städte aus vier Bundesländern

Insgesamt leben an den acht im Marktbericht betrachteten Standorten 4 Mio. Menschen, knapp 30 Prozent der Bevölkerung der vier Bundesländer Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Mit rund 1,9 Mio. Einwohnern wohnt fast die Hälfte davon in Hamburg. Weitere 1,1 Mio. Menschen leben in Bremen und Hannover. Die weiteren fünf Städte Braunschweig, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück erreichen Einwohnerzahlen von 160.000 bis 250.000 Menschen.

**Hohe relevante Marktabdeckung bei Büro und Handel**

Die Entwicklung im Einzelhandel ist ab Seite 8 dargestellt. Der Büromarkt folgt ab Seite 15 vor dem Wohnungsmarkt ab Seite 21. Im Anschluss daran werden ab Seite 30 die einzelnen Standorte analysiert. Auf Seite 58 sind Standortdaten sowie die Mietentwicklung tabellarisch zusammengefasst.

#### ANALYSIERTE IMMOBILIENSTANDORTE



Quelle: DZ BANK AG

## Norddeutsche Bundesländer im Überblick

Die Hansestadt Bremen bildet zusammen mit dem 60 Kilometer nördlich gelegenen Bremerhaven das mit nicht ganz 700.000 Einwohnern kleinste deutsche Bundesland. Unter den norddeutschen Ländern 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. Die Einwohnerzahl der Stadt Bremen konnte dagegen sukzessive auf inzwischen rund 560.000 Einwohner wachsen. Der Strukturwandel in den ehemals bedeutenden Wirtschaftszweigen Schiffbau, Schwerindustrie und Fischerei zeigt sich noch heute in einer hohen Arbeitslosigkeit. Trotz der insgesamt wieder soliden wirtschaftlichen Basis weist Bremen mit 10,5 Prozent (Februar 2023) die höchste Arbeitslosenquote unter den 16 Bundesländern auf. Wichtige Wirtschaftszweige sind Automotive, Luft- und Raumfahrt, maritime Wirtschaft und Logistik sowie regenerative Energien. Zudem befindet sich in Bremerhaven der sechstgrößte europäische Container-Terminal. Ein Belastungsfaktor ist die hohe öffentliche Verschuldung, die mit über 50.000 Euro je Einwohner (2021) weit aus dem Kreis der 16 Bundesländer herausragt. 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 Handlungsspielraum beschneidet. Das Bremer Bildungswesen besetzt im Bundesvergleich regelmäßig den letzten Platz.

**Bremen:**  
**Trotz wirtschaftlichem Erfolg kommt der Abbau der hohen Schulden und der Arbeitslosigkeit kaum voran**

Mit knapp 1,9 Mio. Einwohnern liegt der Stadtstaat Hamburg vor Mecklenburg-Vorpommern, dem Saarland und Bremen auf dem 13. Rang der deutschen Bundesländer. Damit ist Hamburg zugleich die zweitgrößte Stadt in Deutschland. Die Bevölkerung wuchs zudem binnen zehn Jahren kräftig um gut 8 Prozent. Seit der Jahrtausendwende weitete sie sich um rund eine Viertelmillion Menschen aus. Dafür ist in erheblichem Umfang die erfreuliche Entwicklung der breit aufgestellten Wirtschaft ursächlich. Allerdings hat der Wachstumsmotor Hafen an Schwung verloren. Die Schwierigkeiten reichen aber über die Folgen der 2022 verhängten Handelsanktionen gegenüber Russland oder der Energiekrise hinaus. Im internationalen Vergleich verliert der Hafen schon länger an Bedeutung und rutschte unter den weltweit größten Containerhäfen auf Rang 20 ab. Trotz Elbvertiefung ist ein maximaler Tiefgang der Schiffe von 14,50 Meter möglich, zu wenig für voll beladene Containerschiffe. Ein wichtiger Sektor ist zudem die Luftfahrt, vertreten durch Airbus und Lufthansa Technik. Positiv konnte sich – von der Pandemie abgesehen – das Tourismus- und Kreuzfahrtgeschäft entwickeln. Im INSM Bildungsmonitor ist Hamburg auf Platz vier vorgerückt. Die Arbeitslosenquote ist mit rund 7 Prozent moderat und weist unter den norddeutschen Landeshauptstädten das niedrigste Niveau auf.

**Hamburg:**  
**Der Hafen ist als Hamburgs Wachstumsmotor ins Stocken geraten**

Niedersachsen ist gemessen an der Landesfläche nach Bayern das zweitgrößte Bundesland. Mit den rund 8 Mio. Einwohnern wird der vierte Platz unter den 16 Bundesländern erreicht. Die größte Stadt ist die Landeshauptstadt Hannover mit 535.000 Einwohnern vor dem nicht ganz halb so großen Braunschweig. Mit etwa 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, TU oder Volkswagen liegt die Wirtschaftsleistung pro Kopf mit nicht ganz 40.000 Euro fast 10 Prozent unter dem bundesweiten Durchschnitt. Dabei kann Niedersachsen auch im ländlichen Raum mit wirtschaftsstarken Regionen wie dem Emsland aufwarten. Allerdings fehlen mit Bremen und Hamburg zwei wirtschaftsstarke norddeutschen Ballungsräume in Niedersachsens Statistik. Binnen zehn Jahren wuchs die niedersächsische Wirtschaft in etwa so stark wie der

**Niedersachsen:**  
**Industrie, regenerative Energie und Tourismus tragen die Wirtschaft**

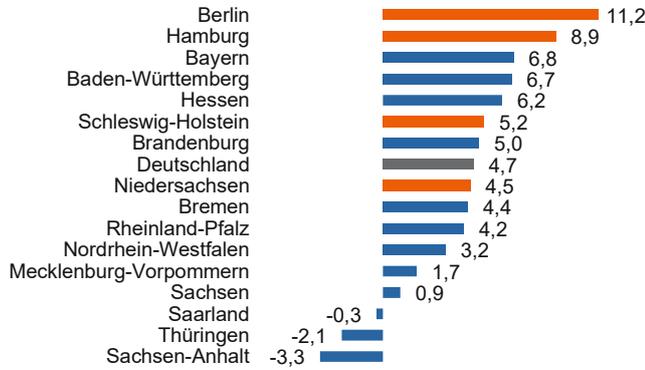
deutsche Durchschnitt. In der niedersächsischen Industrie dominieren der Maschinen- und Anlagenbau, die Fahrzeugherstellung sowie die Autozuliefererindustrie. Weitere wichtige Wirtschaftszweige sind die maritime Wirtschaft, Logistik, Tourismus, Ernährungswirtschaft sowie erneuerbare Energien. In Deutschland ist Niedersachsen bei der Erzeugung von Windenergie mit fast 12.000 MW führend. Des Weiteren wurde auf dem Weg zur Unabhängigkeit von russischem Gas Ende 2022 das erste LNG-Terminal Deutschlands in Wilhelmshaven in Betrieb genommen. Die Arbeitslosenquote entspricht mit nicht ganz 6 Prozent in etwa dem Bundesdurchschnitt.

Schleswig-Holstein ist das nach Fläche kleinste Bundesland, wenn die drei Stadtstaaten und das Saarland ausgeklammert werden. Mit Blick auf die Einwohnerzahl von knapp 3 Mio. verbessert sich das Ranking etwas. Die Einwohnerdichte ist sogar etwas höher als in Niedersachsen. Genau zwei Städte überspringen die Großstadtgrenze. Das ist neben der Landeshauptstadt Kiel mit einer Viertelmillion Einwohner noch Lübeck mit rund 215.000 Einwohnern. Als Wirtschaftsstandort ist das Bundesland insgesamt eher strukturschwach. Die Wirtschaftsleistung je Einwohner ist mit 36.000 Euro (2021) die niedrigste unter den westdeutschen Bundesländern. Große Konzerne spielen kaum eine Rolle. Wirtschaftlich stärkere Regionen sind das Hamburger Umland und die Hafenstädte an der Ostseeküste. Bedeutende Wirtschaftszweige sind die maritime Wirtschaft und Logistik, Ernährungswirtschaft, Maschinenbau sowie der Tourismus an Nord- und Ostsee. Bedeutsam ist zudem die Erzeugung regenerativer Energie. Die Windanlagen haben eine kumulierte Leistung von 7.000 MW. Damit liegt Schleswig-Holstein hinter Brandenburg und Niedersachsen auf Platz drei in Deutschland. Zudem spielt Schleswig-Holstein eine wichtige Rolle in der deutschen LNG-Strategie. In Brunsbüttel soll bis Ende 2023 ein weiteres LNG-Terminal entstehen. Die Arbeitslosenquote entspricht mit rund 6 Prozent in etwa dem Bundesdurchschnitt.

**Schleswig-Holstein:  
Maritime Wirtschaft, Tourismus  
und regenerative Energie prägen  
den Wirtschaftsstandort**

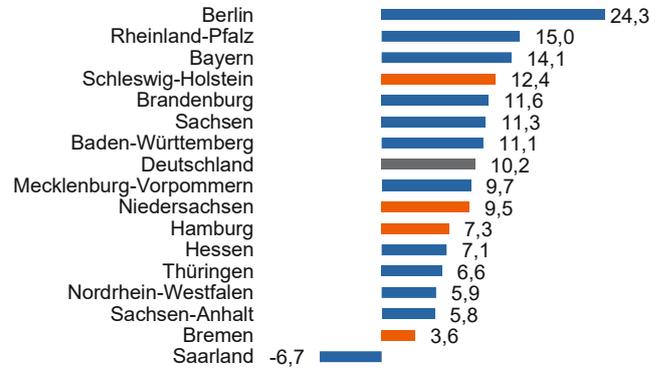
**Wirtschaftliche Entwicklung und Demografie im Bundeslandvergleich**

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ÜBER ZEHN JAHRE**  
EINWOHNERZAHL IN % (VON Q3/2012 BIS Q3/2022)



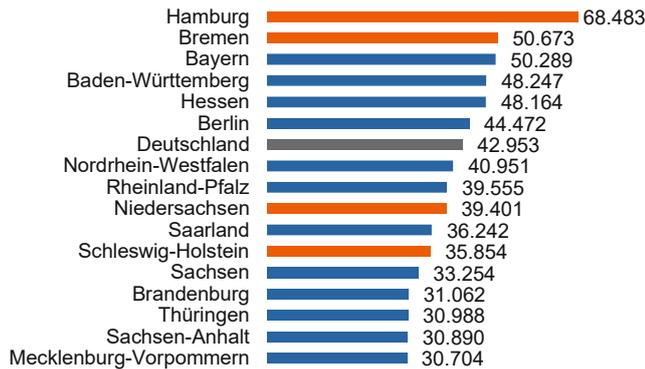
Quelle: Destatis

**GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM ÜBER ZEHN JAHRE**  
REALES BRUTTOINLANDSPRODUKT IN % (VON 2011 BIS 2021)



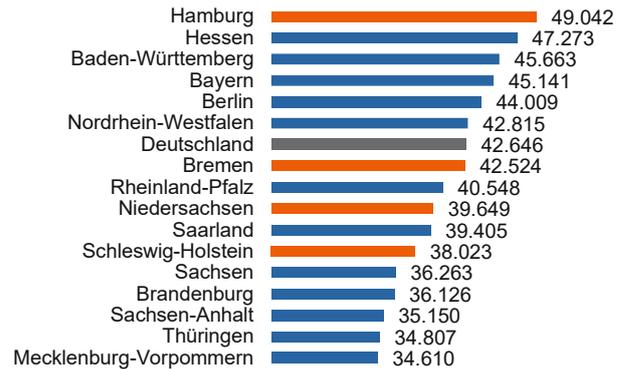
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

**BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER**  
IN EURO (2021)



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

**BRUTTOLOHNNIVEAU**  
JÄHRLICH IN EURO (2021)



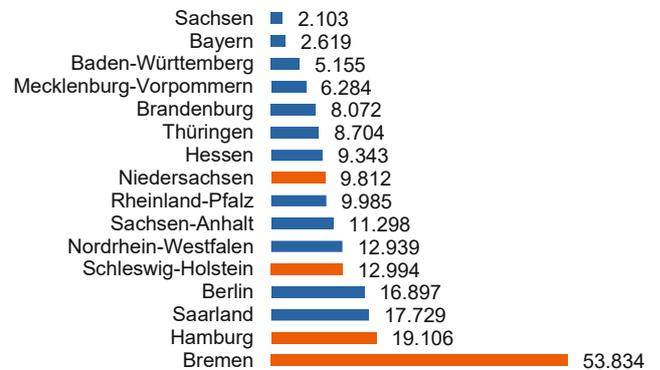
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN % (FEBRUAR 2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**ÖFFENTLICHE PRO-KOPF-VERSCHULDUNG**  
IN EURO JE EINWOHNER (2021)



Quelle: Destatis

## HANDELSIMMOBILIEN

### Handelsimmobilien: Schrumpfender Handel erhöht Druck auf Innenstädte

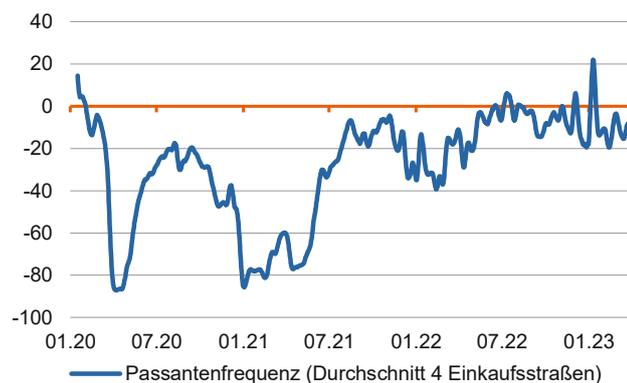
Die Belastungen für den Einzelhandel wollen nicht enden. Nach zwei Pandemie-jahren brems seit 2022 die hohe Inflation die Erholung. Der Kaufkraftverlust zwingt die privaten Haushalte zum Sparen, die deshalb oft auf günstigere Produkte ausweichen, auf den Kauf verzichten oder diesen zumindest verschieben. Das ist aber nicht alles, denn eher mauren Umsätzen stehen erheblich höhere Betriebskosten für Heizung, Klimatisierung oder Beleuchtung der Verkaufsflächen gegenüber. Bei den Personalkosten ist ebenfalls ein kräftiges Plus wahrscheinlich.

Den Umsatzeinbußen des Cityhandels während der Pandemie standen hohe Zuwächse im Bereich Nahversorgung und vor allem beim E-Commerce gegenüber. Dagegen belastet die hohe Inflation inzwischen praktisch den gesamten Handel. Selbst die boomenden Bio-Supermärkte erlitten Einbußen, weil auch deren oft zahlungskräftige Kunden preissensibler einkaufen. Im Onlinehandel sank der Umsatz 2022 sogar. Nur das Luxussegment bleibt außen vor. Wer sich Schuhe, Jacken oder Handtaschen für vierstellige Beträge leisten kann, muss sich nicht wegen hoher Energie- und Lebensmittelpreise einschränken.

**Erst Corona, jetzt Inflation:  
Der innerstädtische Handel kommt  
nicht aus der Krise**

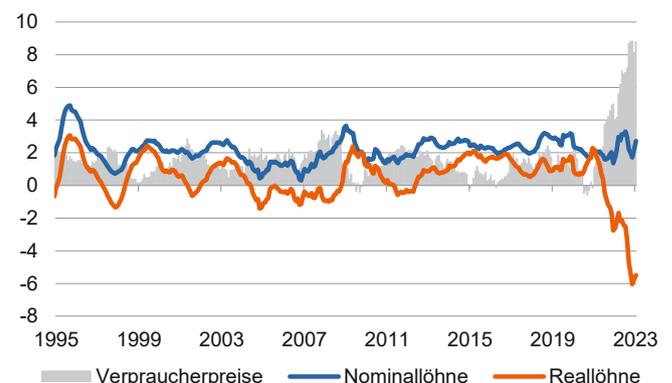
**Inflation belastet nicht nur  
den Cityhandel, sondern auch  
Supermärkte und E-Commerce**

**DIE EINKAUFSMEILEN SIND WIEDER SO VOLL WIE VOR CORONA**  
ABWEICHUNG IN % GEGENÜBER 2019, 10-TAGES-MITTELWERT



Quelle: hystreet.com / Destatis  
Stand März 2023  
Berlin (Kurfürstendamm Nordseite), Hamburg (Spitalerstr.), Köln (Schilder-gasse), München (Neuhauser Str.)

**KAUFKRAFTVERLUST MACHT DEM HANDEL SEIT 2022 ZU SCHAFFEN**  
PREISE UND LÖHNE GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: HDE, basierend auf Destatis-Daten

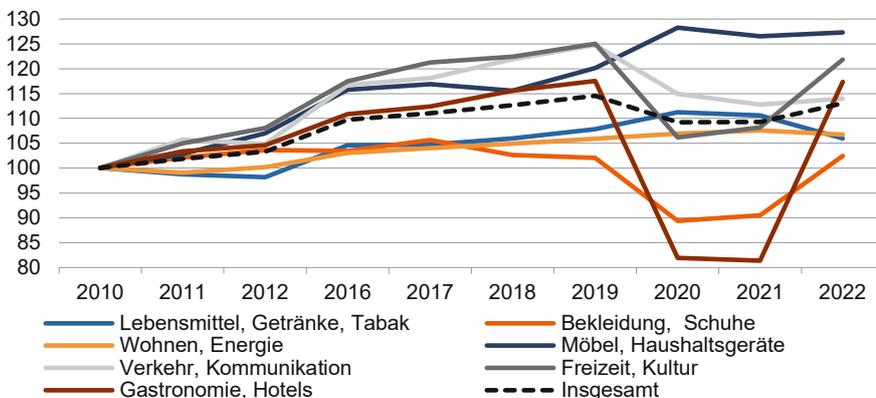
Der Kaufkraftverlust hält die Kunden aber nicht vom Stadtbummel ab. Allerdings geht durch den Onlinehandel der Zusammenhang zwischen Kundenfrequenz und Umsatz weiter zurück. Die Entwicklung ruft bereits Gegenreaktionen hervor, um die Innenstädte zu stärken. So beschloss Barcelona die Einführung einer „E-Commerce-Steuer“ für Online-Händler. In Deutschland werden solche Maßnahmen aber als wenig hilfreich eingeschätzt. So spiegelt die strikte Trennung stationär/online die Realität nicht wider, weil die Händler meist beide Kanäle nutzen. Die Dynamik im E-Commerce hat sich ohnehin verlangsamt. Offenbar haben die Online-Händler ihre Wachstumsaussichten überschätzt und müssen nun Kosten sparen. Das geschieht durch Personalabbau oder durch die Untervermietung zu großzügig ausgebauter Logistikflächen. Für den Innenstadthandel ist es auf jeden Fall positiv, dass die Menschen trotz des bequemeren Interneteinkaufs nicht auf das Shoppen im Geschäft und den Besuch der City verzichten wollen.

**Kaufverhalten verschiebt sich in  
Richtung E-Commerce – dessen  
Wachstum wurde aber überschätzt**

Insgesamt ist der stationäre Handel sichtbar geschrumpft. Nach HDE-Zahlen gab es Ende 2022 über 40.000 Geschäfte weniger als vor der Pandemie. Manche Filialketten gaben 30 Prozent ihrer Standorte auf. Nach dieser Roskur gibt es noch rund 310.000 Läden mit weiter abnehmendem Trend. Das verdeutlichen Filialschließungen wie bei C&A oder Primark und vor allem zahlreiche Insolvenzen. Prominent ist die erneute Insolvenz des Galeria-Warenhauskonzerns, der annähernd 50 der noch gut 130 Filialen schließen will. Auch der große Düsseldorfer Modehändler Peek & Cloppenburg musste das Schutzschirmverfahren beantragen, will aber seine 67 Modehäuser weiter betreiben. Daneben ist auch der Schuhhandel, der ebenfalls lange Zeit zu den tragenden Säulen des Cityhandels zählte, von Insolvenzen mit bekannten Schuhhäusern wie Görtz und Salamander betroffen.

**Innenstadthandel schrumpft weiter, auch durch Insolvenzen und Filialschließungen**

**HANDEL IM WANDEL: DIE AUSGABENSTRUKTUR DER HAUSHALTE HAT SICH ERHEBLICH VERÄNDERT – MODE UND SCHUHE SIND ABER SCHON LÄNGER SCHLUSSLICHT**  
PRIVATE KONSUMAUSGABEN (PREISBEREINIGT) 2010 = 100



Quelle: Destatis

Die vom Handel nicht mehr benötigten Flächen stehen für andere Handelsformate oder für alternative Nutzungen zur Verfügung. So werden leer stehende Warenhäuser bereits vielerorts in Mixed-Use-Objekte umgewandelt. Neben der verkleinerten Handelsfläche sind meist Büros, Wohnungen, Hotels oder Fitness- und Freizeitangebote vorgesehen. Das sinkende Verkaufsflächenangebot hilft, das Mietniveau zu stabilisieren. Aber auch die Nachfrage nach Handelsflächen hat sich stabilisiert. Neben den temporären Mietern werden zunehmend wieder Langfristmieter gefunden. Zum klassischen Innenstadthandel zählen Ketten wie Norrona, Sinn, Uniqlo oder auch Woolworth. Dazu kommen bislang eher selten in der City vertretene Formate wie Möbel, ein Beispiel ist IKEA, sowie Autohersteller wie Polestar oder Genesis. Damit verbessert sich die Angebotsvielfalt zugunsten positiver Impulse für die Innenstädte.

**Flächenumnutzung und Angebotsvielfalt unterstützen die Innenstadtentwicklung**

Aber nicht alle Flächenvermietungen steigern die Attraktivität der Innenstädte. Dazu zählen Lebensmittel-Discounter, die den Drogerien in die Innenstädte folgen. Schon länger sichtbar ist der Zuwachs von Billig-Shops, Handy-Läden, Barber-Shops oder der oft in Einkaufszentren anzutreffenden Nagelstudios. Das sinkende Mietniveau und die von Leerstand betroffenen Immobilieneigentümer ebnen diesen Anbietern den Weg in gute Innenstadtlagen. Daran wird das Dilemma der Innenstädte sichtbar: Sie profitieren auf Dauer von einem interessanten und breitgefächerten Angebotsmix aus Kommerz und Kultur. Die Immobilieneigentümer sind aber auf ausreichende Mieteinnahmen angewiesen und können bei der Mieterauswahl nur eingeschränkt wählerisch sein. „Fehlgriffe“ können andere attraktivere Mieter davon abhalten, sich für Flächen in spezifischen Objekten der Lagen zu interessieren.

**Immobilienrentner sind auf Mieteinnahmen angewiesen und können daher bei der Mieterauswahl nicht allzu wählerisch sein**

Das war vor wenigen Jahren anders, als die Verkaufsflächen meist schnell an solvente Filialketten mit zehnjährigen Mietverträgen vergeben wurden. Doch der Vermietungsprozess hat sich erheblich verlängert, während die Mietvertragslaufzeit kürzer wird. In der Pandemie ging sie auf gut sieben Jahre zurück. Aktuell herrschen etwa im Modehandel drei- bis allenfalls fünfjährige Mietverträge vor. Noch kürzere Laufzeiten dürften mit Blick auf die Investition in die Ladeneinrichtung und deren steuerliche Abschreibungsdauer aber nicht wirtschaftlich sinnvoll sein. Im Lebensmittelhandel sind dagegen Vertragslaufzeiten von zehn bis zwanzig Jahren üblich.

Bei gewerblichen Mietabschlüssen sind indexierte Mieten (Wertsicherungsklauseln) üblich. Das war bislang bei meist moderaten Inflationsraten auch unproblematisch. Doch die hohe Inflation treibt die vereinbarten Mieten in die Höhe, während die vom Kaufkraftverlust gebremsten Kunden weniger kaufen. Daher suchen viele Händler das Gespräch mit dem Eigentümer. Mögliche Auswege sind eine nur teilweise oder zeitverzögerte Anpassung der Indexierung.

### Marktumfeld für den Einzelhandel

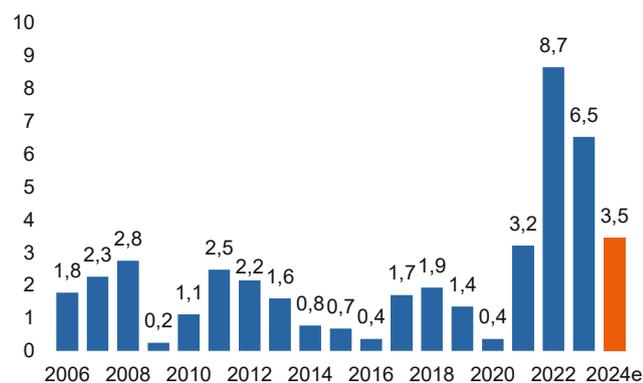
Die bis 2020 niedrigen Inflationsraten haben kräftige Reallohnzuwächse mit sich gebracht und so den Handel unterstützt. Nach den Dezember-Zahlen des Handelsverbands Textil-Schuhe-Lederwaren fehlten 2022 zum Umsatz von 2019 noch 8 Prozent. Während hochwertige Sortimente meist recht gut laufen, verzeichneten manche Händler ein zweistelliges Umsatzminus. Doch 2023 zeichnet sich ein langsamerer Preisanstieg ab. Die Inflationsrate dürfte aber noch einige Zeit über dem Inflationsziel der EZB von 2 Prozent liegen. Zudem wird der Kaufkraftverlust von höheren Tarifabschlüssen und preisdämpfenden Maßnahmen der Bundesregierung wie der „Gas- und Strompreisbremse“ gemildert. Auch die im Unterschied zu früheren Wirtschaftskrisen niedrige Arbeitslosigkeit stützt den Handel. Die Kosten für das Wohnen dürften dagegen angesichts angespannter Wohnungsmärkte, steigender Betriebskosten und des hohen Sanierungsbedarfs im Gebäudebestand weiter zulegen und die Budgets der Haushalte für den Konsum einengen.

**Während die Vermietung mehr Zeit in Anspruch nimmt, werden die Laufzeiten der Abschlüsse kürzer**

**Indexmieten belasten den Handel**

**Steigende Löhne und sinkende Inflationsraten dämpfen den Kaufkraftverlust**

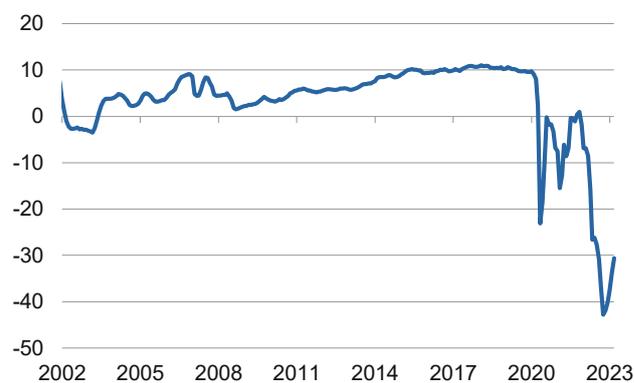
**INFLATION GEHT VORAUSSICHTLICH NUR LANGSAM ZURÜCK**  
IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: DZ BANK

Stand März 2023

**STIMMUNG DER VERBRAUCHER IST WEITERHIN SCHLECHT**  
KONSUMKLIMA IN PUNKTEN



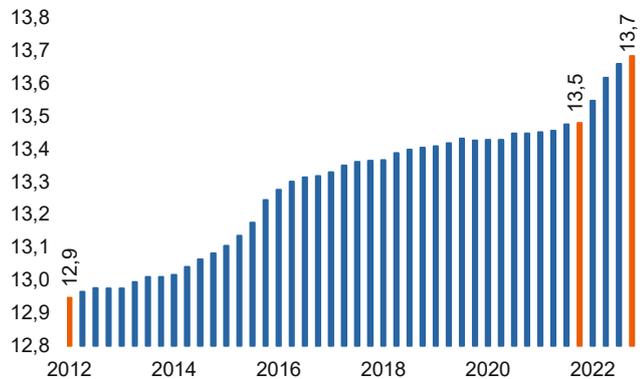
Quelle: GfK

Stand März 2023

Zwei Entwicklungen sind positiv für den Handel. Ein Aspekt betrifft die wachsende Bevölkerung. Auch wenn die Hauptursache – der Krieg in der Ukraine – mehr als traurig ist, kommt dem Handel die 2022 um 1,1 Mio. auf nunmehr 84,3 Mio. Einwohner gewachsenen Bevölkerung zugute. Davor stagnierte die Einwohnerzahl seit 2018 weitgehend. Auch in den vier norddeutschen Bundesländern wuchs die Einwohnerzahl. Hier lebten Ende 2022 13,7 Mio. Einwohner und damit 200.000 Menschen

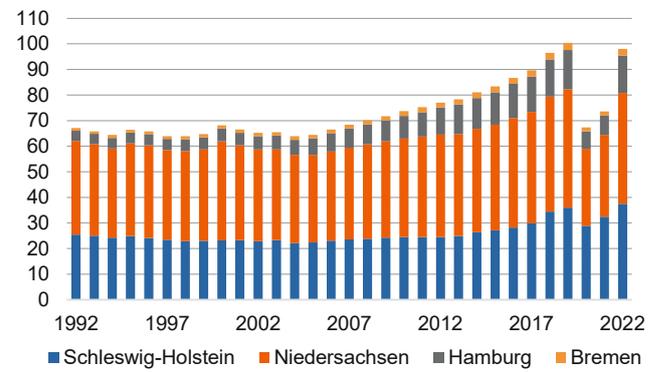
**Gut für den Handel: Die Bevölkerung wächst, der Tourismus erholt sich**

**DIE BEVÖLKERUNG IN NORDDEUTSCHLAND WÄCHST 2022 KRÄFTIG**  
BEVÖLKERUNG NORDDT. BUNDESLÄNDER IN MIO. MENSCHEN



Quelle: Destatis

**TOURISMUS IN NORDDEUTSCHLAND ERHOLT SICH 2022 KRÄFTIG**  
GÄSTEÜBERNACHTUNGEN IN MIO.



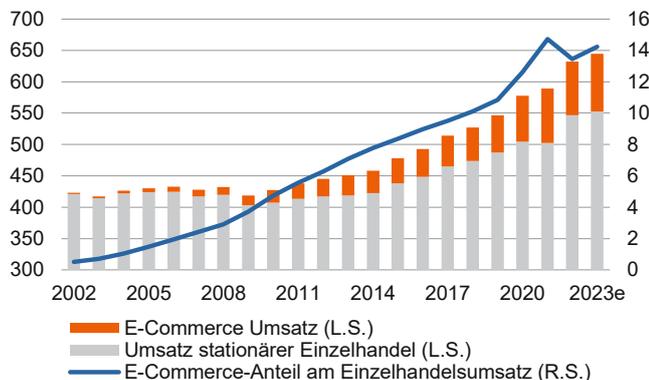
Quelle: Destatis

mehr als zum Vorjahresende. Zudem ist das Tourismusgeschäft auf Erholungskurs eingeschwenkt. Die monatlichen Übernachtungszahlen haben das hohe Niveau von 2019 fast wieder erreicht. Vor allem die Tourismusregionen an Nord- und Ostsee konnten sich über hohe Gästezahlen freuen.

Der Umsatz im deutschen Einzelhandel stieg 2022 im von Krisen und Inflation geprägten Marktumfeld vor allem durch höhere Preise. Nach HDE-Zahlen steht dem kräftigen nominalen Umsatzplus von 7 Prozent auf 632 Mrd. Euro ein realer Rückgang um gut 1 Prozent gegenüber. Mit Blick auf eine breitere Kundenbasis durch die wachsende Bevölkerung und die kräftige Erholung im Tourismus sieht die Jahresbilanz noch trüber aus. Schlecht lief es auch im sonst erfolgsverwöhnten E-Commerce, wofür neben den schwierigen Rahmenbedingungen wohl auch das enorme Wachstum während der Pandemie verantwortlich war. 2023 erwartet der HDE noch keine Erholung. Der Verband geht von einem nominalen Wachstum der Handelsumsätze von 2 Prozent aus, die angesichts der weiterhin hohen Inflation ein reales Minus von 3 Prozent verursachen könnten. Das Online-Shopping dürfte wieder stärker zulegen, während der stationäre Handel ein schwaches Jahr mit einem Umsatzplus von plus 1 Prozent nominal und minus 4 Prozent real vor sich hat.

**Inflationsbereinigt geht der Handelsumsatz wie im Vorjahr zurück**

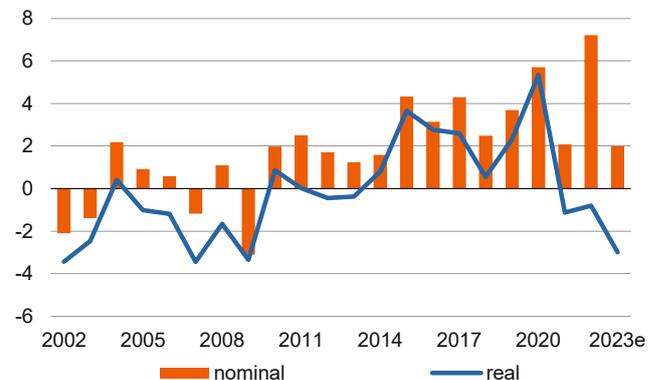
**2022 BEDEUTETE EINEN RÜCKSCHLAG FÜR E-COMMERCE, DESSEN ANTEIL ERSTMALS SEIT VIELEN JAHREN SANK**  
L.S.: IN MRD. EURO, R.S.: IN %



Quelle: HDE

Umsatz ohne Mehrwertsteuer

**PREISSTEIGERUNGEN TREIBEN DEN UMSATZ NOMINAL IN DIE HÖHE, DER ABER INFLATIONSBEREINIGT SEIT 2021 ZURÜCKGEHT**  
GESAMTER EINZELHANDELSUMSATZ GGÜ. VORJAHR IN %



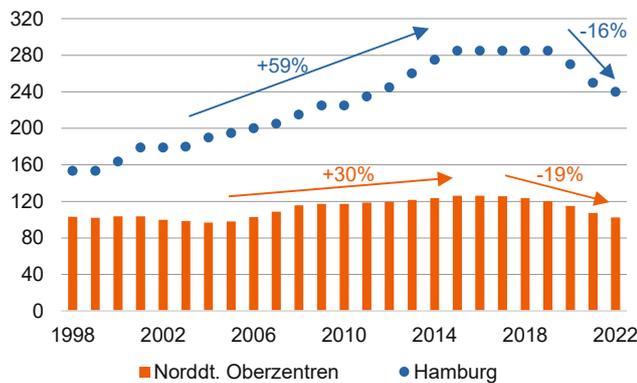
Quelle: HDE, Oxford Economics

**Handel: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten**

Der Top-Standort Hamburg hat die schwierige Lage im Innenstadthandel vergleichsweise gut verkraftet. Hier ging die Spitzenmiete prozentual etwas schwächer als in den norddeutschen Oberzentren zurück, obwohl sie vorher doppelt so schnell gestiegen war. Mit rund 100 Euro je Quadratmeter liegt die Spitzenmiete in den sieben Oberzentren in etwa auf dem nominalen Niveau von vor 20 Jahren. Die Hamburger Spitzenmiete übertraf 2022 dagegen trotz ihres Rückgangs mit 240 Euro je Quadratmeter die frühere Miethöhe um ein Drittel. Hamburg profitiert von einer herausragenden Stellung im Handel, wodurch die Elbmetropole für viele nationale und internationale Retailer interessant ist. Kriterien sind die Marktgröße mit über fünf Mio. Einwohner in der Metropolregion, Internationalität, eine hohe Kaufkraft und ein hohes Gästeaufkommen. Die betrachteten Oberzentren sind ebenfalls starke regionale Handelsstandorte, aus Sicht der Händler aber austauschbarer.

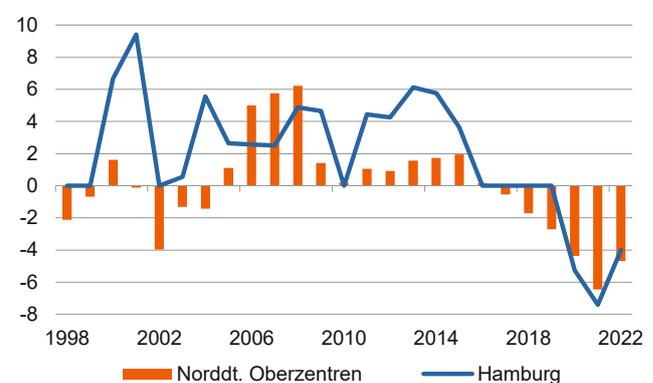
**Top-Standort Hamburg übersteht Handelskrise besser als die norddeutschen Oberzentren**

**DIE HAMBURGER SPITZENMIETE IST TROTZ STÄRKEREM ANSTIEG PROZENTUAL SCHWÄCHER ALS IN DEN OBERZENTREN GEFALLEN**  
SPITZENMIETE IM HANDEL IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**2022 SANKEN DIE HANDELSMIETEN ZWAR ERNEUT, DOCH DER RÜCKGANG HAT SICH ABGEBREMST**  
SPITZENMIETE IM HANDEL GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Der Rückgang der Spitzenmieten ist in fünf der sieben betrachteten Oberzentren mit einem Minus von etwa 15 bis 20 Prozent noch überschaubar. Dagegen ging das Mietniveau in Braunschweig (-27 Prozent) und Kiel (- 34 Prozent) erheblich stärker zurück. Daran wird die Bedeutung standortspezifischer Faktoren deutlich. Schließlich treffen die Belastungen durch Pandemie, E-Commerce oder Inflation alle Standorte gleichermaßen. Daraus resultiert eine enorme Spreizung der Spitzenmiete, die am teuersten Standort Hannover mit 165 Euro je Quadratmeter dreimal so hoch wie in Kiel mit 55 Euro je Quadratmeter ausfällt. Insgesamt weisen fünf Oberzentren eine zweistellige Spitzenmiete auf. Neben Hannover erreicht lediglich Bremen den dreistelligen Bereich. Der Vorsprung von Hannover fällt mit über 50 Euro je Quadratmeter groß aus. Das ist insofern interessant, weil es sich um zwei nach Einwohner fast gleichgroße Landeshauptstädte handelt.

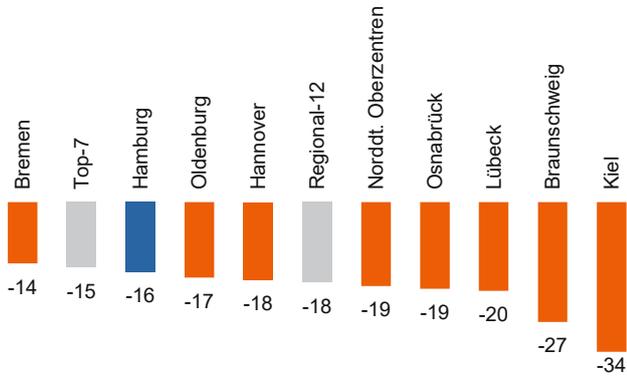
**Mietrückgang klappt je nach Standort weit auseinander**

**Spitzenmieten der Oberzentren weisen große Bandbreite auf**

Mit einer steigenden Einwohnerzahl wächst zugleich das Kundenpotenzial. Davon konnten aber nicht alle betrachteten Standorte profitieren. Das zeigt die im Kapitel Wohnen dargestellte unterschiedliche Einwohnerentwicklung. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl der acht Städte seit der Jahrtausendwende um etwa 400.000 Menschen auf knapp über 4 Mio. Einwohner. Das entspricht einem Plus von etwa 10 Prozent. In Braunschweig und Lübeck weitete sich die Einwohnerzahl am geringsten aus, in Hamburg, Oldenburg und Osnabrück wuchs sie am stärksten. Vor allem 2022 ist ein kräftiges Plus zu erwarten.

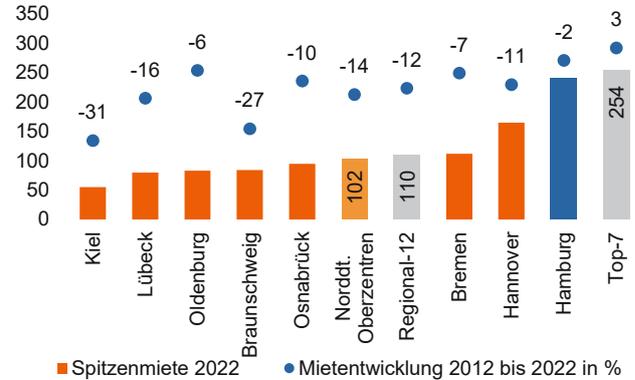
**Die Einwohnerzahl der acht Städte wuchs unterschiedlich**

**MIETRÜCKGANG IM HANDEL FÄLLT IN BRAUNSCHWEIG UND KIEL ÜBERDURCHSCHNITTLICH AUS**  
MIETRÜCKGANG DER SPITZENMIETE GGÜ. MAXIMUM (SEIT 2010) IN %



Quelle: bulwiengesa

**NUR BREMEN, HAMBURG UND HANNOVER ERREICHEN NOCH DREISTELLIGE SPITZENMIETEN**  
SPITZENMIETE IN EURO JE M<sup>2</sup>, MIETENTWICKLUNG IN %



Quelle: bulwiengesa

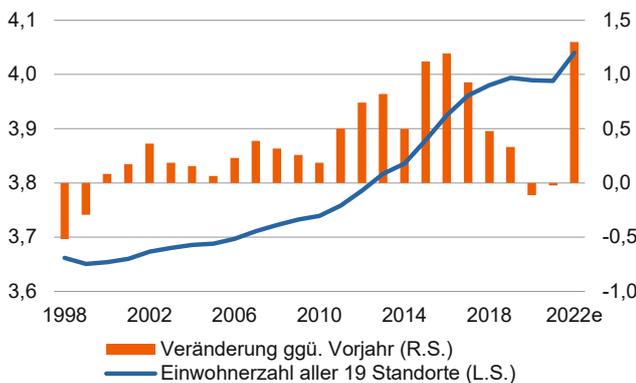
Neben dem Bevölkerungswachstum hat der boomende Städtetourismus den Innenstadthandel unterstützt. Über 20 Jahre legte die Zahl jährlicher Übernachtungen fast kontinuierlich zu. Von 1999 bis 2019 stieg die kumulierte Zahl von rund 9 Mio. auf über 24 Mio. an. Dieses Niveau dürfte 2022 in etwa wieder erreicht worden sein. Allerdings fällt der Beitrag durch den Tourismus sehr unterschiedlich aus. Zwar sind Gäste auch für die Oberzentren wichtig, doch ein durchgängig hohes Niveau im Gästegeschäft erreicht lediglich Hamburg. In Lübeck ist die Zahl der Übernachtungen durch den Ostseetourismus in Travemünde nach oben verzerrt. Allerdings profitieren Kiel und Lübeck in erheblichem Umfang von den Einkäufen der Ostseerurlauber und den hohen Besucherzahlen auf der Kieler und Travemünder Woche.

**Die Standorte mit einem höheren Gästeaufkommen profitieren besonders von der Tourismus-Erholung**

Allen Standorten gelingt es, Kaufkraft aus dem Umland anzuziehen. Vor allem die fünf Oberzentren Braunschweig, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück erreichen hinsichtlich der Zentralität hohe Werte. Mit Blick auf die Kaufkraft ist das Bild jedoch deutlich trüber. Nur in Braunschweig und Hamburg liegen die Kaufkraftwerte oberhalb des bundesweiten Durchschnitts. Oldenburg erreicht fast genau den Mittelwert, während Hannover und Osnabrück knapp darunter liegen. Deutlich unterhalb des Durchschnitts bewegen sich Bremen, Kiel und Lübeck.

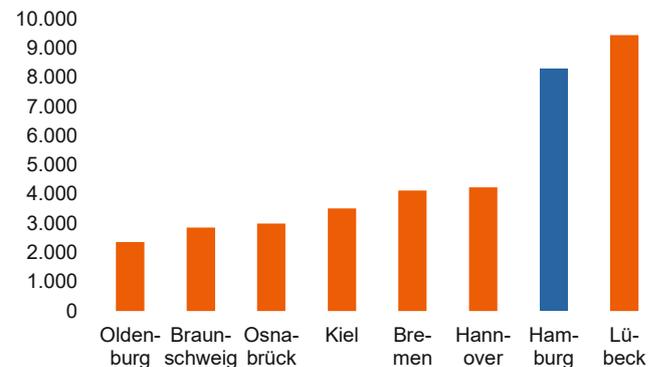
**Eine ganze Reihe von Standorten hat eine sichtbare Kaufkraftschwäche**

**HANDEL PROFITIERT 2022 VON STEIGENDER EINWOHNERZAHL**  
L.S.: IN MIO. MENSCHEN, R.S.: GEGENÜBER VORJAHR IN %



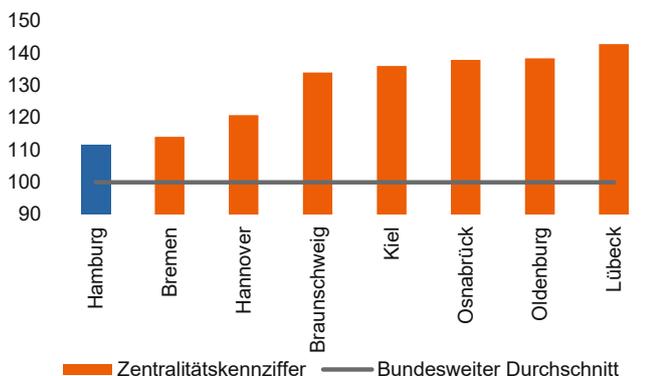
Quelle: Scope, DZ BANK kumuliert über alle acht Standorte im Marktbericht

**DAS GÄSTEGESCHÄFT IST FÜR ALLE STANDORTE WICHTIG**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER (2019)



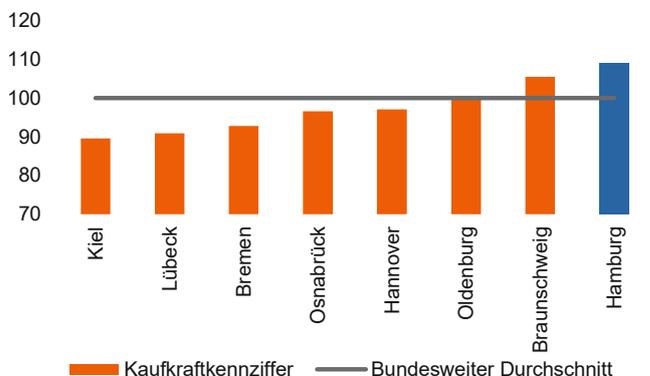
Quelle: bulwiengesa, Scope

**NORDEUTSCHE OBERZENTREN ERREICHEN MEIST EINE HOHE ZENTRALITÄT, HABEN ABER ... ZENTRALITÄTSKENNZIFFER 2022 IN PUNKTEN**



Quelle: bulwiengesa

**... EINE BIS AUF BRAUNSCHWEIG UNTERDURCHSCHNITTliche KAUFKRAFT KAUFKRAFTKENNZIFFER 2022 IN PUNKTEN**



Quelle: bulwiengesa

**Fazit Einzelhandelsimmobilien und Prognose**

Schon vor Corona lief es im Innenstadthandel nicht rund. Doch die Pandemie hat dessen Krise verschärft. Leerstände, Filialschließungen und E-Commerce haben Bürgern, Politikern und Immobilieneigentümern vor Augen geführt, dass ohne ein beherrschtes Gegensteuern eine Verödung der Innenstädte droht. Die initiierten Aktivitäten reichen von überarbeiteten City-Konzepten und Investitionsplänen für die Innenstädte bis zu Quartiersentwicklungen, bei denen die frühere Verkaufsfläche in den umgebauten ehemaligen Handelsimmobilien zugunsten anderer Nutzungen reduziert wird. Der große Bedarf an Büros und Wohnungen und der hier kräftige Mietanstieg unterstützen die Umsetzung von Mixed-Use-Entwicklungen. Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten könnten neue Innenstadtprojekte aber gefährden.

Doch auch positive Entwicklungen sind sichtbar. Die Kunden kommen genauso zahlreich wie vor Corona in die Innenstädte. Auch wenn sich die Umsätze nicht entsprechend erholt haben, sind gut besuchte Innenstädte doch viel besser als leere. Erfreulich sind zudem die verbreiterte Kundenbasis durch die kräftige Erholung im Tourismus und wachsende Einwohnerzahlen. Positiv ist auch, dass das Interesse an Verkaufsflächen fortbesteht und neue Anbieter das Innenstadtangebot aufwerten. Die Produktpräsentation am Bildschirm reicht nicht aus, um potenzielle Käufer von Produkten zu begeistern. Auch deshalb wird das Interesse an innerstädtischen Verkaufsflächen fortbestehen. Das bereits gesunkene und wohl auch 2023 weiter nachgebende Mietniveau in den 1A-Lagen erleichtert den Abschluss neuer Mietverträge, zumal die gut halbierten Mietvertragslaufzeiten das Risiko der Mieter reduzieren.

Der stationäre Cityhandel hat eine Zukunft, benötigt aber deutlich weniger Fläche als noch vor wenigen Jahren. Und er steht weiterhin im scharfen Wettbewerb mit den auch durch Homeoffice erfolgreichen Stadtteillagen und E-Commerce. Für die Händler werden Digitalisierung und verzahnte Vertriebskanäle immer bedeutender. Erfolgversprechend scheint die Verbindung von „günstig“ und „nachhaltig“ zu sein, wofür auch der Trend zu Recycling und Second Hand spricht. Auch Selbstbedienungskonzepte sind im Vormarsch, die Digitalisierung und Preissensibilität mit dem Aspekt Personalknappheit verknüpfen. Die Immobilieneigentümer müssen wiederum Investitionen in den Bestand mit sinkenden Einnahmen in Einklang bringen. Dazu tragen Leerstände, sinkende Spitzenmieten und die nach Insolvenzen nachverhandelten Mietverträge bei.

**Krise des City-Handels hat viele Aktivitäten zur „Rettung“ der Innenstädte angeschoben**

**Hohe Bau- und Finanzierungskosten könnten Innenstadtentwicklungen bremsen**

**Neue Anbieter werten das Innenstadtangebot auf**

**Innenstadtmieten geben weiter nach**

**Trends für 2023 und danach: Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Preissensibilität**

## BÜROIMMOBILIEN

### Moderne Büros in bester Lage als Erfolgsfaktor

Für Unternehmen sind die Herausforderungen durch den Ukraine-Krieg zahlreicher geworden. Dazu zählen wirtschaftliche Risiken, anhaltende Lieferkettenprobleme oder gestiegene Rohstoff- und Energiepreise. Unabhängig davon setzt sich die Verknappung des Arbeitskräfteangebots fort. Lichtblicke sind die meist noch gut gefüllten Auftragsbücher und eine wohl nur leichte Rezession. Zudem blieb Deutschland dank Energiesparmaßnahmen und mildem Winter die gefürchtete „Gasmangellage“ erspart, sodass die düsteren Prognosen für die deutsche Wirtschaft nicht eintraten.

Dem Arbeitsmarkt konnten Krisen und wirtschaftliche Unsicherheit kaum etwas anhaben. Wohl auch als Folge des ohnehin zunehmenden Fachkräftemangels haben viele Unternehmen – anders als in früheren Wirtschaftskrisen – ihre Einstellungsaktivitäten fortgeführt. Die Zahl der offenen Stellen bewegt sich trotz des schwachen konjunkturellen Umfelds und im Vergleich mit früheren Jahren auf einem enorm hohen Niveau. Die Erwerbstätigenzahl legte weiter zu und erreichte im Januar 2023 mit 45,7 Mio. einen neuen Rekordwert.

Für den Büromarkt ist das erfreulich. Denn mit einem im Zeitablauf stabilen Bürobeschäftigtenanteil von 37 Prozent – bezogen auf die rund 34 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – wirkt sich dieser Trend positiv auf den Büroflächenbedarf aus. Allzu lange wird sich das Beschäftigtenwachstum aber wohl nicht fortsetzen, weil durch den bevorstehenden Renteneintritt der „Babyboomer“ die Beschäftigung aller Voraussicht nach sinkt. Nach der jüngsten Bevölkerungsvorberechnung steigt die Zahl der Menschen im Rentenalter (ab 67 Jahre) bis Mitte des kommenden Jahrzehnts um 4 Mio. auf mindestens 20 Mio. Die Zahl der Erwerbstätigen geht nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts in den nächsten 15 Jahren um 1,6 bis 4,8 Mio. Menschen – abhängig vom Ausmaß der Zuwanderung – zurück.

Neben dieser rein quantitativen Betrachtung verändert sich der Bürobedarf aber vor allem qualitativ. Die Entwicklung spiegelt die aktuelle Büronachfrage bereits deutlich wider. Der Wandel der Büroarbeit und die wachsenden Schwierigkeiten bei der Einstellung neuer Mitarbeiter haben das Anforderungsprofil an Büros nachhaltig verän-

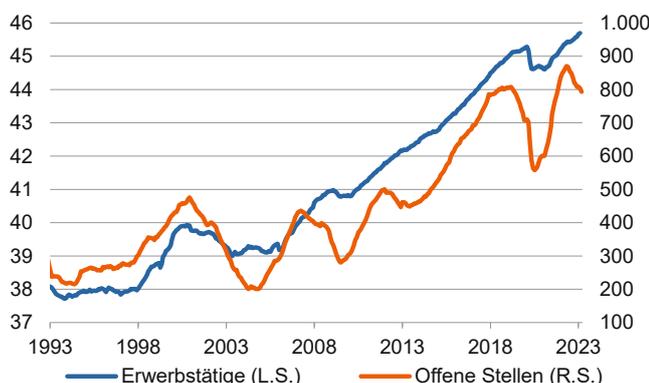
**Die wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Kriegs sind weniger schwerwiegend als befürchtet**

**Stabiler Arbeitsmarkt, Beschäftigung ist 2022 weiter gestiegen**

**Noch steigt die Bürobeschäftigung, doch auf längere Sicht dürfte die Demografie bremsen**

**Anforderungen an Büroimmobilien haben sich grundlegend geändert**

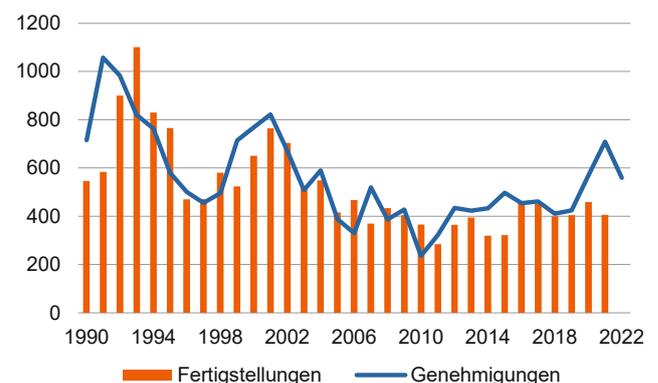
**ARBEITSMARKT TROTZ WIRTSCHAFTLICHEM GEGENWIND: ZUDEM ERREICHT DIE BESCHÄFTIGUNG EIN NEUES MAXIMUM**  
L.S.: ERWERBSTÄTIGE IN MIO., R.S. OFFENE STELLEN IN TSD.



Quelle: Destatis

Stand März 2023

**BÜROBAU AM BEISPIEL NORDDEUTSCHLANDS: TROTZ BEDARF AN NEUEN BÜROS STAGNIEREN DIE FERTIGSTELLUNGEN**  
NUTZFLÄCHE BÜROGEBÄUDE IN TSD. M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Destatis

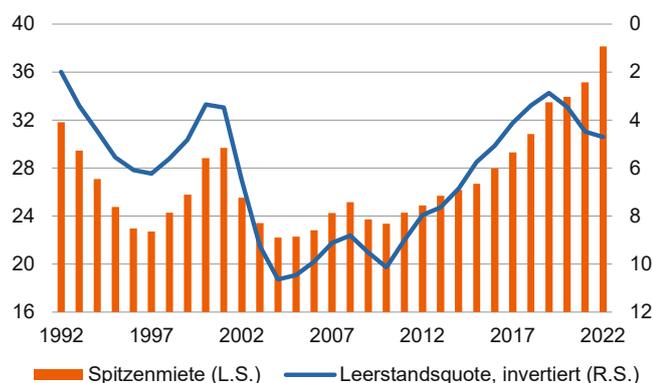
Datenbasis: Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein

dert. Moderne und günstig gelegene Büroflächen können helfen, Angestellte zur Fahrt ins Büro zu motivieren und dort die Kommunikation zu intensivieren. Attraktive Büroarbeitsplätze können auch helfen, um Vorteile gegenüber anderen potenziellen Arbeitgebern zu erlangen. Zudem können nachhaltige Büroobjekte das klimafreundliche Image der Unternehmen fördern. Dagegen sind mit Blick auf das verbreitete Homeoffice Büroräume, die vor allem zum Aufstellen von Schreibtischen dienen, aber nicht die genannten „Zusatzfunktionen“ bieten, nur noch zweite Wahl. Durch den rückläufigen Flächenbedarf nahm die Untervermietung von Büroflächen zu.

Der Büromarkt war im vergangenen Jahr sowohl vom wirtschaftlichen Umfeld als auch vom Umbruch in der Büroarbeit geprägt. Das zeigt die Entwicklung von Leerständen und Spitzenmiete. Während in der Vergangenheit steigende Leerstände mit sinkenden Büromieten einhergingen, ist derzeit das Gegenteil der Fall: Trotz der im Zuge der Pandemie steigenden Leerstände nahmen die Spitzenmieten weiter zu. 2022 hat der Mietanstieg weiter kräftig Fahrt aufgenommen. Doch das veränderte Nachfragemuster wirkt sich je nach Lage unterschiedlich aus. Weil insbesondere moderne Büros in zentraler Lage gefragt sind, hat sich hier der Anstieg der Büromieten beschleunigt. In peripheren Lagen, die durch Homeoffice als Bürostandorte an Bedeutung verlieren, hat er sich dagegen verlangsamt. Diese Standorte können aber für das Boomsegment LabOffices interessant sein.

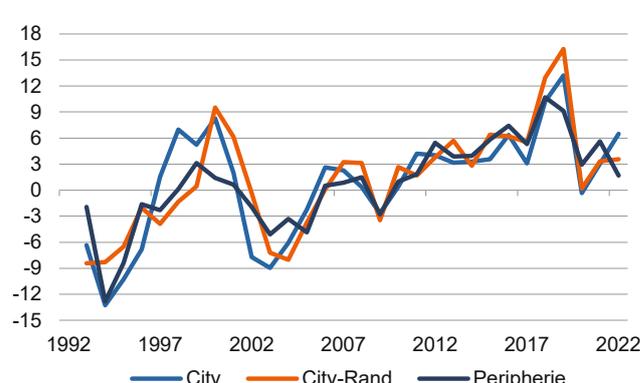
**Nachfrage nach modernen Büroflächen übersteigt das Angebot und treibt Spitzenmieten weiter an**

**BÜROMARKT 2.0: ANDERS ALS IN DER VERGANGENHEIT GEHEN MIETEN UND LEERSTÄNDE GETRENNTE WEGE**  
L.S. IN EURO JE M<sup>2</sup>, R.S. IN %



Quelle: bulwiengesa      Datenbasis sind die sieben Top-Standorte

**2022 HAT SICH DIE MIETDYNAMIK IN DER CITY BESCHLEUNIGT, IN DER PERIPHERIE JEDOCH VERLANGSAMT**  
DURCHSCHNITTMIETE NACH LAGE GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa      Datenbasis sind die sieben Top-Standorte

An der geringen Verfügbarkeit moderner Büroflächen wird sich jedoch erst einmal nichts ändern. Das zeigt die Entwicklung der fertiggestellten Fläche, hier am Beispiel des norddeutschen Bürobaus. Mitte der 2000er Jahre gingen die jährlichen Bauaktivitäten in den vier Bundesländern auf rund 400.000 Quadratmeter zurück und verharren seitdem weitgehend auf diesem Niveau. Die Baugenehmigungen wiesen zwar 2020 und 2021 höhere Werte auf, ließen aber im vergangenen Jahr bereits wieder nach. Diese Entwicklung ist auch keine norddeutsche Besonderheit, sondern kann bundesweit beobachtet werden. Mit den kräftig gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten dürfte diese Lücke noch größer werden. 2022 stiegen die Baukosten doppelt so schnell wie die ohnehin schon hohe Inflation.

**Der Bürobau kommt nicht in Schwung**

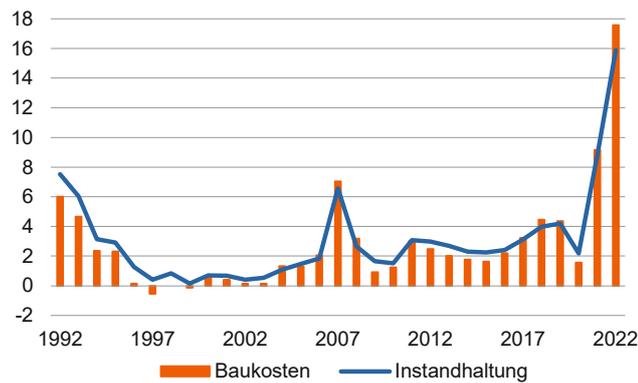
**Wirtschaftliches Umfeld für den Büromarkt**

Die Aussichten für die Konjunktur sind Anfang 2023 angesichts des fortdauernden Kriegs in der Ukraine, einer nur schwach wachsenden Weltwirtschaft und vieler geopolitischer Risiken trübe. Der Preisdruck bleibt weiterhin hoch, auch wenn die

**Wirtschaft durchläuft milde Rezession, Preisdruck bleibt aber auch 2023 hoch**

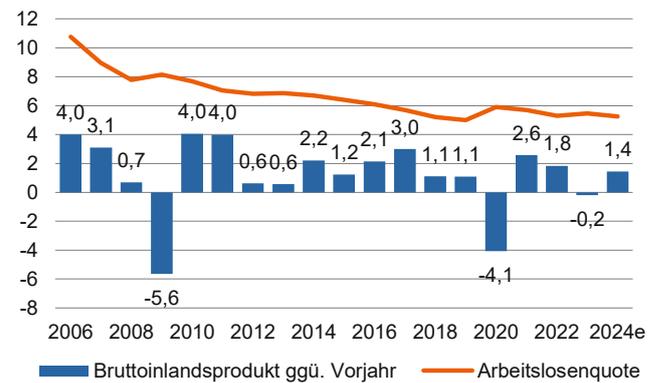
Inflationsrate allmählich sinken dürfte. Erst 2024 wird ein spürbar langsamerer Verbraucherpreisanstieg erwartet. Der ausgeprägte Fachkräftebedarf in allen Teilen der Wirtschaft sowie in der öffentlichen Verwaltung wird wie der Mangel an Arbeitskräften wohl anhalten. Fehlende Arbeitskräfte könnten zur Wachstumsbremse werden.

**KOSTEN FÜR BÜROBAU UND RENOVIERUNG STEIGEN IN EINEM BISLANG NICHT GEKANNTEN TEMPO**  
KOSTEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: Destatis

**AUSBLICK: SCHWACHE KONJUNKTUR, ABER WEITERHIN ROBUSTER ARBEITSMARKT UND GERINGE ARBEITSLOSIGKEIT**  
IN %



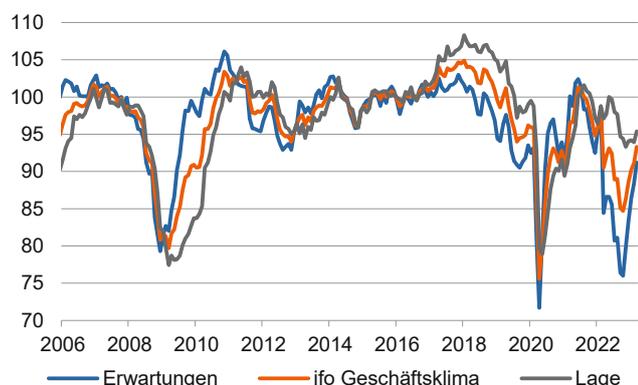
Quelle: DZ BANK

Stand März 2023

Das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld schlägt sich in den monatlichen Befragungen von Konjunkturopertern und Unternehmen zu Lage und Erwartungen sichtbar nieder. Dank der wohl eher kleinen Konjunkturdelle wegen einer stabilen Gasversorgung und gesunkener Energiepreise haben sich die Ergebnisse in den zurückliegenden Monaten aber sichtbar verbessert und sich beim Geschäftsklimaindex (ifo) wie auch beim Finanzmarkttest (ZEW) von den Tiefständen im September 2022 gelöst. Von Aufbruchstimmung ist aber wenig zu spüren. Schließlich steht die deutsche Wirtschaft nicht nur beim Thema Energie vor großen Herausforderungen.

**Trübe, aber nicht mehr düster:  
Die Erwartungen für Geschäftsentwicklung und Konjunktur**

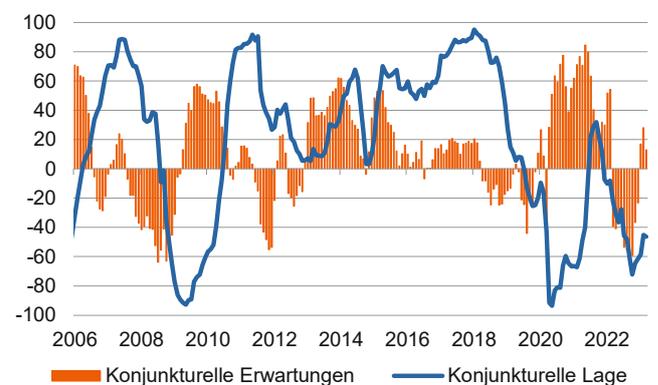
**TROTZ DEUTLICH VERBESSERTER ERWARTUNGEN SCHÄTZEN DIE UNTERNEHMEN DAS GESCHÄFTSKLIMA NOCH EHER SCHWACH EIN**  
IFO-GESCHÄFTSKLIMAINDEX IN PUNKTEN



Quelle: ifo Institut

Stand März 2023

**DIE ERWARTUNGEN DER KONJUNKTUREXPERTEN SIND SICHTBAR BESSER ALS IHRE BEURTEILUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE**  
ZEW FINANZMARKTTTEST-INDIZES IN PUNKTEN



Quelle: ZEW

Stand März 2023

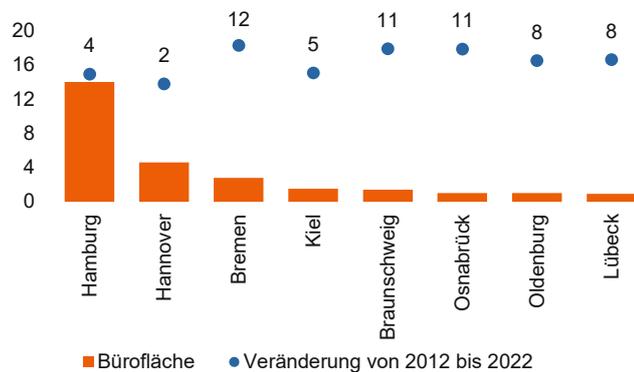
**Marktentwicklung an den norddeutschen Bürostandorten**

Hamburg ist mit 14 Mio. Quadratmetern Fläche der mit großem Abstand führende Büromarkt im Norden. Hannover führt den bundesweiten Büromarkt unterhalb der Top-Standorte an und ist damit zugleich die Nummer zwei der norddeutschen Büromärkte. Mit annähernd 5 Mio. Quadratmeter Fläche ragt Hannover weit aus dem

**Hamburg, Hannover und Bremen sind die führenden Bürostandorte im Norden**

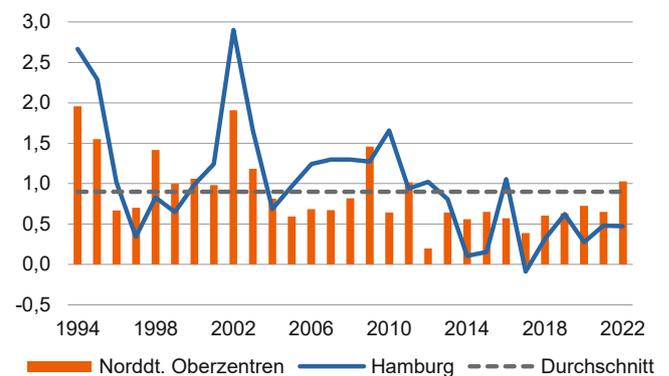
Feld der regionalen Bürostandorte heraus. Trotzdem ist der Abstand zu den Top-Standorten, die bei etwa 8 Mio. Quadratmetern Fläche beginnen, groß. Bremen kommt auf gut 3 Mio. Quadratmeter Bürofläche und ist damit der drittgrößte norddeutsche Bürostandort. Dabei ist Bremen nach Einwohnern sogar etwas größer als Hannover. Unter den weiteren fünf Bürostandorten liegt Kiel als vierte Landeshauptstadt in diesem Marktbericht mit 1,5 Mio. Quadratmetern vorne, der Abstand zu Braunschweig ist aber gering. Dann folgen Osnabrück, Oldenburg und Lübeck mit jeweils rund 1 Mio. Quadratmeter Bürofläche.

**VON KLEIN BIS GROß – UNSER MARKTBERICHT BILDET DIE BANDBREITE DER NORDDEUTSCHEN BÜROSTANDORTE GUT AB**  
BÜROFLÄCHE IN MIO. M<sup>2</sup>, VERÄNDERUNG IN %



Quelle: bulwiengesa

**DER LANGE ZEIT SCHWACHE BÜROBAU HAT AM AKTUELLEN RAND WIEDER ETWAS FAHRT AUFGENOMMEN**  
BÜROFLÄCHENBESTAND GEGENÜBER VORJAHR IN %

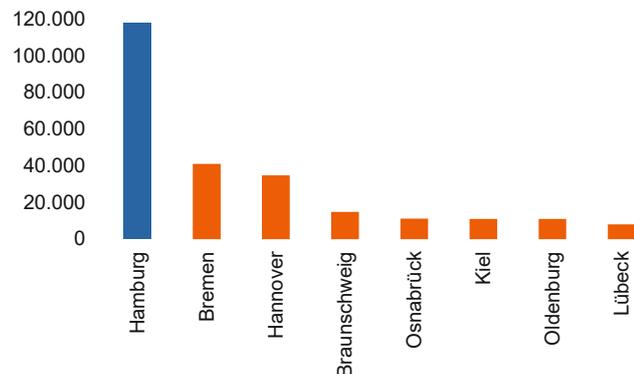


Quelle: bulwiengesa

Auf den eingangs beschriebenen verhaltenen Bau von Bürogebäuden haben die großen Bürostandorte in diesem Marktbericht einen erheblichen Einfluss. Gegenüber dem stärker ausgeprägten Bürobau in den 1990er und 2000er Jahren wuchsen hier die Büroflächen seit 2012 nur noch langsam. 2022 war zumindest in den Oberzentren ein stärkerer Anstieg erkennbar. In Hamburg hat der Bürobau mit dem schon weit fortgeschrittenen Ausbau der HafenCity sichtbar Tempo eingebüßt. Lediglich in Braunschweig, Bremen und Osnabrück wuchs die Bürofläche binnen zehn Jahren im knapp zweistelligen Prozentbereich. Dagegen stagnierte der Bürobestand in Hamburg, Hannover und Kiel weitgehend.

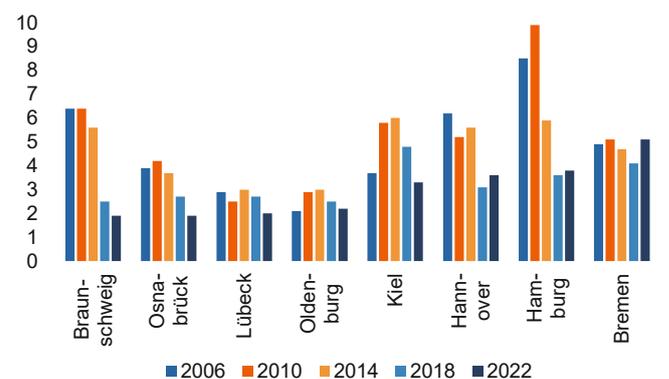
**Teilweise wächst die Bürofläche kaum noch**

**NEUE BÜROFLÄCHEN ENTSTEHEN NUR IN EINEM ÜBERSCHAUBAREM RAHMEN**  
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN M<sup>2</sup> PRO JAHR (VON 2018-2022)



Quelle: bulwiengesa

**BEDARF AN BÜROS IST ABER VORHANDEN – DAS ZEIGEN DIE DURCHWEG NIEDRIGEN BIS SEHR NIEDRIGEN LEERSTANDSQUOTE IN %**



Quelle: bulwiengesa

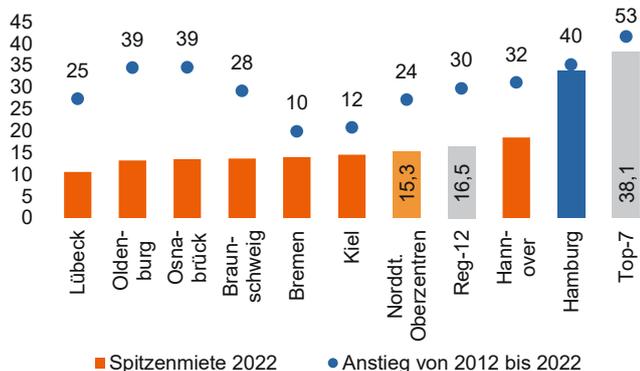
Als Gründe für den verhaltenen Bürobau kommen das in der Vergangenheit teilweise erhöhte Leerstandsniveau sowie moderate Büromieten in Frage. An kleineren Bürostandorten fehlt zudem der spekulative Bürobau, hier werden neue Bürogebäude praktisch nur eigennutzungsorientiert in Auftrag gegeben. Am Bedarf hat es angesichts der kräftig gestiegenen Bürobeschäftigung jedoch nicht gemangelt.

**In der Vergangenheit könnten höhere Leerstände und moderate Mieten den Bürobau gebremst haben**

Als Folge des schwachen Bürobaus ist das Flächenangebot an fast allen betrachteten Standorten knapp. Lediglich in Bremen ist die Flächenverfügbarkeit mit der – allerdings auch noch moderaten – Leerstandsquote von 5 Prozent etwas besser. In Hamburg, Hannover und Kiel liegen die Leerstandsquoten zwischen 3 und 4 Prozent. Mit nur 2 Prozent ist das Flächenangebot in Braunschweig, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück besonders knapp. Die an vielen Bürostandorten zu beobachtende Ausweitung von Leerständen ist an den norddeutschen Bürostandorten kaum aufgetreten. Lediglich in Bremen hat die Leerstandsquote etwas stärker zugelegt.

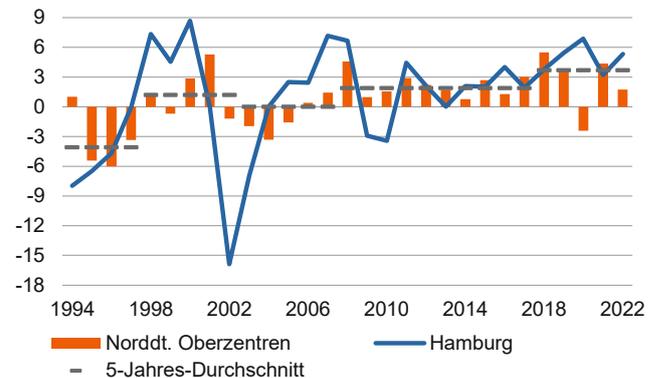
**Die niedrigen Leerstände haben sich durch Corona kaum ausgeweitet**

**DER ANSTIEG DER SPITZENMIETE IST AN DEN BETRACHTETEN STANDORTEN SICHTBAR UNTERSCHIEDLICH AUSGEFALLEN**  
SPITZENMIETE IN EURO JE M<sup>2</sup>, VERÄNDERUNG IN %



Quelle: bulwiengesa

**MIT DER VERKNAPPUNG DES FLÄCHENANGBOTS HAT SICH DER MIETANSTIEG AM BÜROMARKT BESCHLEUNIGT**  
SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

Mit Blick auf das Alter des Bürobestands dürften die noch verfügbaren Flächen den Vorstellungen der Flächennachfrage nur selten entsprechen. Oft sind 60 Prozent der Bürogebäude vor 1990 entstanden. In Hannover und Lübeck sind es sogar 70 Prozent. Daher überrascht es nicht, dass der Löwenanteil der größeren Mietabschlüsse Neubauvorhaben betrifft. Eine verbesserte Situation ist für die Flächennachfrager angesichts des verhaltenen Bürobbaus vorerst nicht zu erwarten. Moderne Büroflächen bleiben damit knapp und werden wahrscheinlich teurer. Angesichts des knappen Angebots hat sich die Mietentwicklung am Büromarkt bereits sichtbar beschleunigt. So stieg die Spitzenmiete in Norddeutschland im zurückliegenden Fünfjahresintervall deutlich stärker als in den vergangenen Vergleichszeiträumen an.

**Niedrige Leerstände, alte Bürogebäude: Zeitgemäße Büroflächen sind knapp, die Mieten steigen spürbar**

Im Durchschnitt ist die Spitzenmiete in den norddeutschen Oberzentren auf 15,30 Euro je Quadratmeter geklettert. Allerdings zieht Hannover mit der großen Bürofläche und einer Spitzenmiete von 18,50 Euro je Quadratmeter den Durchschnittswert nach oben. Die anderen sechs norddeutschen Oberzentren reichen mit Spitzenmieten von 10,60 Euro je Quadratmeter in Lübeck bis 14,50 Euro je Quadratmeter in Kiel nicht an den Durchschnitt heran. Hamburgs Spitzenmiete ist mit fast 34 Euro je Quadratmeter mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt der Oberzentren. Dabei ist der Abstand von Hamburg zu den Oberzentren gewachsen. Denn während die Spitzenmiete der Elbmetropole binnen zehn Jahren um 40 Prozent zulegen konnte, wuchs das Mietniveau der Oberzentren mit 24 Prozent merklich

**In Hamburg, Oldenburg und Osnabrück stieg die Spitzenmiete am schnellsten**

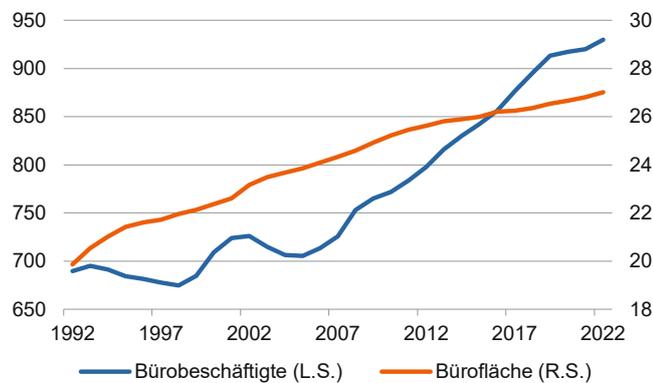
langsamer. Oldenburg und Osnabrück konnten allerdings mit dem Hamburger Mietanstieg mithalten.

Der Büroflächenumsatz der norddeutschen Bürostandorte weist große Unterschiede auf. Von den an den acht Standorten jährlich erzielten etwa 850.000 Quadratmeter entfallen rund 500.000 Quadratmeter, gut 60 Prozent, auf Hamburg. 250.000 Quadratmeter werden zusammen in Bremen und Hannover umgeschlagen, sodass sich fast 90 Prozent des jährlichen Flächenumsatzes auf drei Standorte konzentriert. Spekulative Projektentwicklungen kommen praktisch nur an diesen aktiven Büromärkten infrage.

**Fast 90 Prozent des Büroflächenumsatzes entfallen auf Bremen, Hamburg und Hannover**

#### DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG WÄCHST AN DEN NORDDEUTSCHEN STANDORTEN SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE

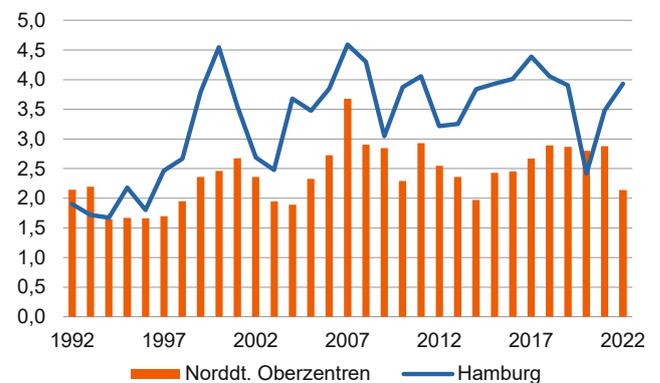
L.S.: IN TSD. BÜROBESCHÄFTIGTEN, R.S. FLÄCHE IN MIO. M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Scope

#### 2022 ZIEHT DER BÜROFLÄCHENUMSATZ IN HAMBURG AN, IN DEN OBERZENTREN NIMMT DIE BÜROMARKTAKTIVITÄT WIEDER AB

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

Bei der Entwicklung des Flächenumsatzes erreichte Hamburg seit 2010 durchschnittlich rund 3,5 Prozent des Bürobestands. In den Oberzentren fiel der Wert im Durchschnitt um einen Prozentpunkt niedriger aus. 2022 klappte der Flächenumsatz allerdings weit auseinander. Die Oberzentren gingen auf einen Anteil von etwas mehr als 2 Prozent des Bestands zurück, während Hamburg fast das doppelte Niveau erreichte.

**2022 fiel der Flächenumsatz in Hamburg solide, in den Oberzentren dagegen eher schwach aus**

#### Fazit Büromarkt und Prognose

Der Büromarkt befindet sich im Umbruch. Viele Menschen präferieren einen deutlich höheren Anteil an mobilem Arbeiten als vor der Pandemie. Büroflächen älteren Zuschnitts und einfacher Ausstattung sind daher einem starken Wettbewerb mit dem heimischen Homeoffice ausgesetzt. Dagegen sind hochwertige und klimafreundliche Büros gefragt. Der Nutzen lässt sich zwar betriebswirtschaftlich kaum beziffern, doch wenn die Kommunikation leidet, weil die Mitarbeiter nur ungern und selten ins Büro kommen, kann auf Dauer auch das Geschäft leiden. Gleiches gilt, wenn die Unternehmen im Wettbewerb um junge Talente wegen unattraktiver Arbeitsplätze nicht mithalten können. Hinzu kommt die wachsende Bedeutung der Nachhaltigkeit.

**Bedeutung hochwertiger Büros steigt für bessere Kommunikation und Wettbewerb um Talente**

Doch die Bürobestände sind in die Jahre gekommen, sodass der Bedarf an zeitgemäßen Büros auf Jahre das Angebot übersteigen dürfte. Durch den von hohen Zinsen und Baukosten gebremsten Bürobau wird die Lücke eher noch größer. Die trotz mauer Konjunktur hohe Bereitschaft, hochwertige Büros für neue Bürokonzepte zu mieten, dürfte die Mietdynamik auf einem hohen Niveau halten. Gegenüber den Personalkosten fallen Büromieten auch kaum ins Gewicht. Die Mietbelastung kann zudem reduziert werden, wenn Büroflächen an anderer Stelle aufgegeben oder

**Angebot an modernen Büros bleibt knapp, steigende Mieten sind wahrscheinlich**

untervermietet werden. Die günstigen Vermietungsaussichten dürften moderne Büroobjekte für Anleger weiterhin attraktiv machen.

Nicht nachhaltige und für „New Work“ ungeeignete Büroobjekte dürften dagegen immer schwerer zu vermieten – und auch zu verkaufen – sein. Das Risiko wächst, dass daraus „Stranded Assets“ werden. Wie wertvoll alte Büroobjekte sind, hängt von ihrer weiteren Verwendungsmöglichkeit ab. Die Aussichten sind aber nicht schlecht. Schließlich ist der Bedarf an Wohnungen, Pflegeimmobilien oder Logistikobjekten groß, der Neubau teuer und der Abriss aus Klimasicht in Verruf geraten.

**Die Aussichten für die Vermietung alter Büros sinken, die Chancen auf eine alternative Nutzung nehmen zu**

## WOHNIMMOBILIEN

### Das Versprechen vom bezahlbaren Wohnen lässt sich nicht realisieren

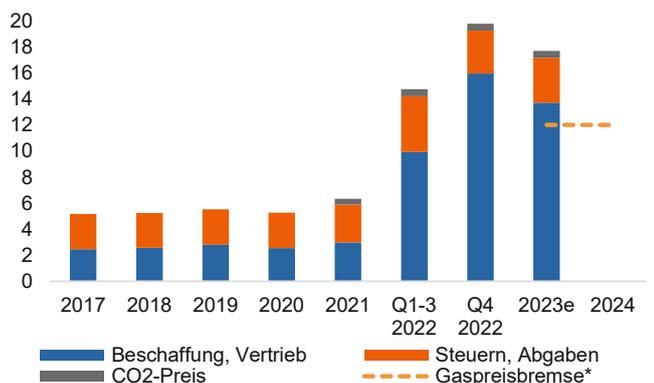
Hohe Mieten sind als Dauerthema am Wohnungsmarkt ein wenig in den Hintergrund getreten, obwohl sich der Mietanstieg 2022 beschleunigt hat. Überlagert wurde die angespannte Lage am Wohnungsmarkt von steigenden Energiepreisen. Vor allem der Preis für Gas – damit wird jede zweite Wohnung beheizt – schoss steil nach oben, sodass nicht wenige private Haushalte von vervielfachten Heizkosten überfordert sein könnten. Doch wenngleich sich die Energiekrise durch die Strom- und Gaspreisbremse und sinkende Energiepreise ein gutes Stück entspannt hat, steigt der Druck am Wohnungsmarkt. Während die Bevölkerung kräftig wächst, bremsen spürbar gestiegene Bau- und Finanzierungskosten den Neubau.

**Während sich die Energiekrise entspannt, nimmt die Anspannung am Wohnungsmarkt erheblich zu**

Trotz gefallener Energiepreise nimmt die Bedeutung der Betriebskosten zu. Der Erdgaspreis für Endkunden lag im März 2023 zwar leicht unter dem „Preisdeckel“ von 12 ct/kWh, ist damit aber immer noch gut doppelt so teuer wie 2021. Daten der Wohnungswirtschaft (GdW) zeigen die bisherige Relation: 2021 zahlten Mieter durchschnittliche monatliche Betriebskosten von 2,70 Euro je Quadratmeter. Davon entfallen 1,06 Euro je Quadratmeter auf „warme“ Betriebskosten. Zusammen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,09 Euro je Quadratmeter mussten GdW-Mieter im Mittel gut 9 Euro je Quadratmeter zahlen. Verdoppeln sich die warmen Betriebskosten auf 2 Euro je Quadratmeter, wird das Wohnen insgesamt 10 Prozent teurer. Je niedriger die Kaltmiete und je schlechter der energetische Zustand des Hauses, umso stärker wirken sich höhere Energiepreise aus. Der beschleunigte Anstieg der Nettomieten kommt noch hinzu.

**Wohnen wird immer teurer: Die Bedeutung der Betriebskosten nimmt deutlich zu**

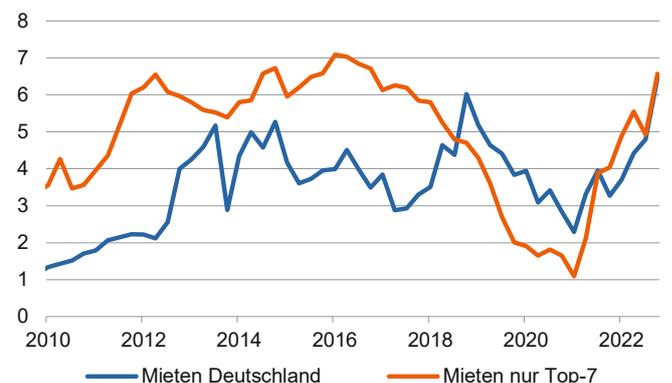
**WER MIT GAS HEIZT, MUSS SICH AUF SPÜRBAR HÖHERE WOHN-NEBENKOSTEN EINSTELLEN**  
GASPREIS IN CT/KWH (FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER)



Quelle: bdew

\*) limitiert auf 80% des bisherigen Verbrauchs

**2022 BESCHLEUNIGT SICH DER MIETANSTIEG DEUTSCHLANDWEIT**  
WOHNUNGSMIETEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: vdp

Die mit bisherigen Heizkosten kalkulierten Betriebskostenvorauszahlungen dürften im laufenden Jahr trotz zurückhaltendem Heizen zu erheblichen Nachzahlungen führen. Diese könnten einkommensschwächere Mieter ohne Rücklagen überfordern. Vermieter müssen mit höheren Rückständen rechnen. Die absehbare Verteuerung des Wohnens könnte einige norddeutsche Standorte in diesem Marktbericht überproportional treffen. Der Grund ist das teilweise geringere Einkommensniveau. Das spiegelt die im Kapitel Einzelhandel dargestellte niedrige Kaufkraft in Bremen, Kiel, Lübeck und Osnabrück sowie in abgeschwächter Form in Hannover wider.

### **Teure Heiztechnik und Sanierungspflicht: Klima erfordert hohe Investitionen**

Die Erderwärmung schreitet voran und erhöht damit den Druck, die Treibhausgasemission binnen weniger Jahre in Richtung Null zu reduzieren. Mit einem Anteil von 36 Prozent an den CO<sub>2</sub>-Emissionen stehen Gebäude durch Bau und Betrieb im Fokus der Einsparungen. Erleichterungen sind kaum möglich, weil die Klimaziele sonst verfehlt werden. Zudem sinkt die Klimagasemission – zumindest in Deutschland – kaum. Durch den Betrieb von Gebäuden wurden zwischen 2014 und 2021 pro Jahr recht stabil rund 120 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent emittiert. 2022 waren es zwar voraussichtlich „nur“ 112 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent, doch der Rückgang ist vor allem den Appellen zum Gassparen geschuldet und hat zudem den Referenzwert überschritten. Das Ziel, die Gebäudeemissionen bis 2030 auf 66 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent zu reduzieren, ist insofern ambitioniert. Deshalb kommen auf Immobilieneigentümer enorme Investitionen und auf Mieter hohe Modernisierungsumlagen zu.

Bereits der Ende 2021 unterzeichnete Koalitionsvertrag der amtierenden Bundesregierung sah das Ende für Öl- und Gasheizungen vor. Dennoch hat der Referentenentwurf aus dem Wirtschaftsministerium zur Umsetzung für Wirbel gesorgt. Danach ist ab 2024 der Einbau und ab 2045 der Betrieb von Öl- und Gasheizungen untersagt. Für Neubauten sind lediglich Wärmepumpen, Fernwärme oder Stromdirektheizungen zulässig. In Bestandsgebäuden können darüber hinaus Biomasse- und Gasheizungen genutzt werden, sofern diese zu 65 Prozent mit erneuerbarer Energie betrieben werden. Die alternativen Heiztechniken sind allerdings mit erheblichen technischen Hürden und enormen Kosten verbunden. So ist die Umstellung der Heizung auf eine Wärmepumpe schon in älteren Einfamilienhäusern technisch anspruchsvoll und entsprechend teuer. Noch schwieriger sieht es in Mehrfamilienhäusern aus, etwa wenn in einem Altbau Gasetagenheizungen betrieben werden.

Ähnlich schwierig ist der Mitte März vom EU-Parlament „abgenickte“ Entwurf der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu realisieren. Die Vorgabe, Neubauten ab 2028 emissionsfrei und mit einer Solaranlage zu bauen, ist die kleinere Hürde. Dagegen ist die für Bestandsgebäude vorgesehene Sanierungspflicht – 2030 muss Energieeffizienzklasse E, 2033 D erreicht sein – wohl in der Praxis nicht zu bewerkstelligen. Nach Schätzung des GdW müssten in Deutschland 45 Prozent der Wohngebäude binnen neun Jahren energetisch saniert werden. Bei beiden Gesetzesvorhaben ist unklar, woher die dafür notwendigen Milliarden und die zigtausenden Fachkräfte kommen sollen. Oft besteht ein Missverhältnis aus Sanierungskosten und Miethöhe. Zudem könnten viele Mieter und Eigentümer von der Kostenlawine überfordert sein.

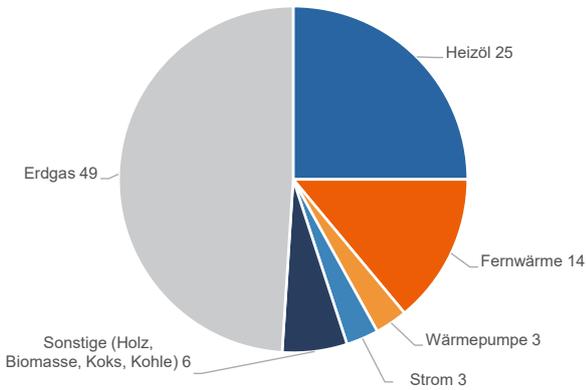
**Mit hohen Betriebskostennachzahlungen könnten spürbar steigende Zahlungsrückstände auflaufen**

**Der Druck auf den Gebäudesektor zur Senkung der Klimagasemission steigt**

**Das anstehende Verbot von Öl- und Gasheizungen ist mit großer Unsicherheit verbunden**

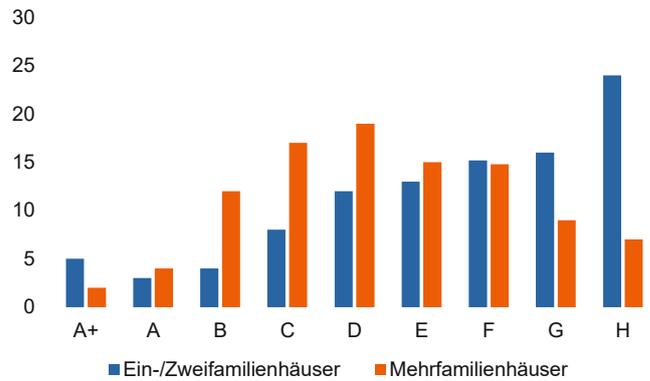
**EU-Parlament beschließt Gebäuderichtlinie: Sanierungspflicht bis 2033?**

**DIE MEISTEN DER 43 MIO. WOHNUNGEN WERDEN MIT GAS BEHEIZT  
ENERGIETRÄGERANTEIL IN %**



Quelle: BDEW

**BEI EIGENHEIMEN IST DER SANIERUNGSDRUCK AM GRÖßTEN  
ANTEIL ENERGIE-EFFIZIENZKLASSEN AN WOHNGBÄUDEN IN %**



Quelle: dena/ifeu/prognos (2019)

**Nachfrage nach Mietwohnungen zieht an**

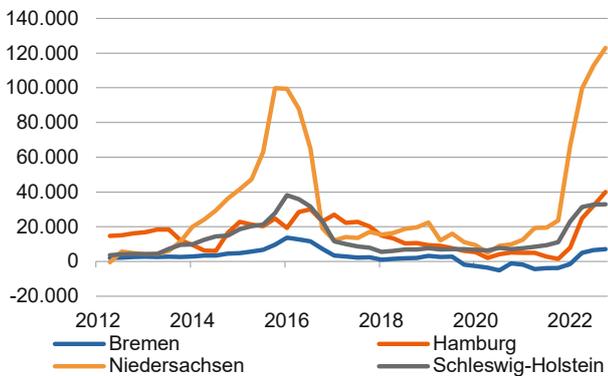
Die kräftig steigenden Mieten sind einer ausgeprägten Nachfrage nach Mietwohnungen und dem vielerorts kaum verfügbaren Wohnraumangebot geschuldet. Ursächlich für die hohe Nachfrage sind zum einen durch höhere Finanzierungskosten „verhinderte“ Eigenheimkäufer, die auf Mietwohnungen ausweichen. Zum anderen wächst die Bevölkerung seit 2022 durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine und Migranten aus anderen Ländern kräftig. So stieg die Einwohnerzahl im vergangenen Jahr um 1,1 Mio. Menschen auf 84,3 Mio. Durch die Zerstörungen in den Städten und die guten Arbeitsmarktperspektiven könnten viele Ukrainer längere Zeit in Deutschland bleiben, sodass dauerhaft Wohnungen benötigt werden. Gleiches gilt für andere Migranten, die zunächst in Behelfsunterkünften untergekommen sind.

Erstmals seit 2015/2016 wuchs die Bevölkerung in Norddeutschland im vergangenen Jahr wieder in nennenswertem Umfang. Kumuliert über die vier Bundesländer weitete sich die Einwohnerzahl 2022 um rund 200.000 Menschen aus. Das war mehr als in den vorangegangenen fünf Jahren zusammen. Damit geht ein perspektivisch erheblich steigender Wohnungsbedarf einher. Bei zwei Personen je Wohnung wären rund 100.000 Wohnungen erforderlich. Abgesehen von Hamburg verfügen die norddeutschen Bundesländer noch über eine vergleichsweise gute Leerstandsreserve. Insgesamt waren in den vier Bundesländern – Stand 2021 – rund 70.000 Wohnungen für Mietinteressenten verfügbar. Allerdings kann der Leerstand etwa durch die Fluktuation am Wohnungsmarkt oder regionale Mismatches nicht auf Null sinken. Noch vergrößert wird der Neubaubedarf, wenn der Zuzug auch 2023 anhält.

**Migration und geplante  
Eigenheimträume treiben die  
Mietwohnungsnachfrage  
nach oben**

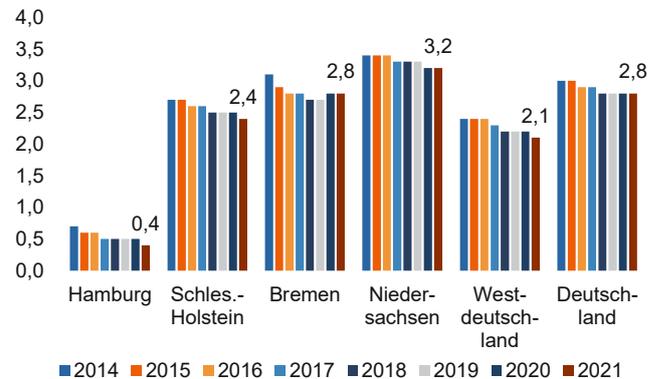
**Nach mehreren Jahren Stagnation  
wuchs die Bevölkerung 2022 kräftig**

**NACH 2015 WÄCHST DIE BEVÖLKERUNG NUN WIEDER KRÄFTIG**  
ABSOLUTE VERÄNDERUNG DER EINWOHNERZAHL GGÜ. VORJAHR



Quelle: Destatis

**KAUM NOCH LEERSTANDSRESERVEN AM WOHNUNGSMARKT**  
MARKTAKTIVER LEERSTAND IN %



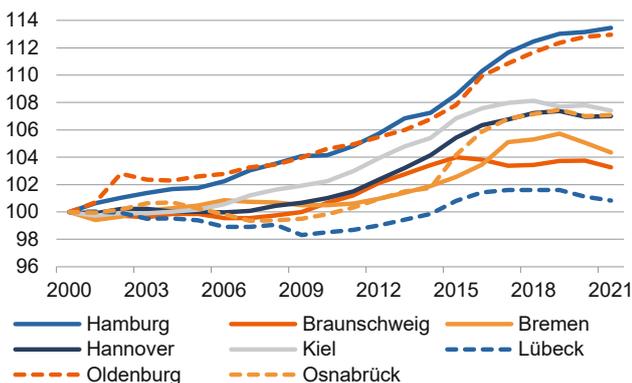
Quelle: CBRE/empirica (Leerstandsindex)

**Große Standortunterschiede bei Einwohnerentwicklung und Wohnungsbau**

Nach der Jahrtausendwende setzte eine positive Einwohnerentwicklung in vielen Städten ein, die sich auch an den untersuchten Standorten beobachten lässt. Das Bevölkerungswachstum verlief aber sichtbar unterschiedlich. Neben dem dynamischen Wachstum von Hamburg und Oldenburg konnte in den zurückliegenden zehn Jahren auch die Bevölkerung von Osnabrück und Hannover spürbar zulegen. In Bremen und Kiel wuchs diese noch moderat, während Braunschweig und Lübeck nur ein geringfügiges Plus verzeichneten. In Lübeck bewegt sich die heutige Einwohnerzahl in etwa auf dem Stand der Jahrtausendwende.

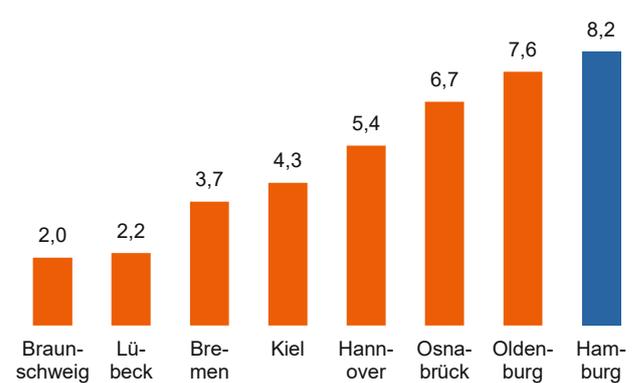
**Große Bandbreite bei der Einwohnerentwicklung**

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VERLÄUFT SEHR UNTERSCHIEDLICH**  
EINWOHNERZAHL 2000 = 100



Quelle: Scope

**HAMBURG WUCHS VIERMAL SO SCHNELL WIE BRAUNSCHWEIG**  
ANSTIEG VON 2011 BIS 2021 IN %



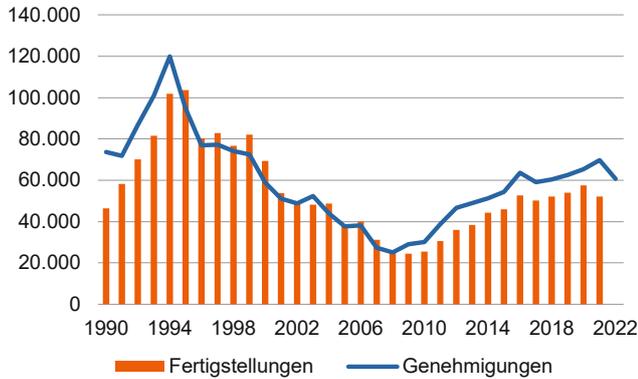
Quelle: Scope

Der nach den hohen Fertigstellungszahlen in den 1990er Jahren auf ein niedriges Niveau zurückgegangene Wohnungsbau zog ab 2010 wieder an. Dazu trug vor allem die wachsende Anspannung am Wohnungsmarkt und der so verursachte Mietanstieg bei. Die zuvor niedrigen Fertigstellungszahlen wirken aber bis heute nach, die „Baudelle“ ist vielerorts für das knappe Wohnungsangebot mitverantwortlich. Die Angebotslücke konnte unter anderem durch Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft und verlängerte Fertigstellungszeiträume nicht geschlossen werden. Das zeigt der vergrößerte Abstand zwischen den genehmigten und fertiggestellten Wohnungen. 2021 standen in den vier norddeutschen Bundesländern 70.000 Baugenehmigungen 52.000 Fertigstellungen gegenüber. Doch während der Wohnbedarf

**Hohe Bau- und Finanzierungskosten haben die Erholung des Wohnungsbaus 2022 gestoppt**

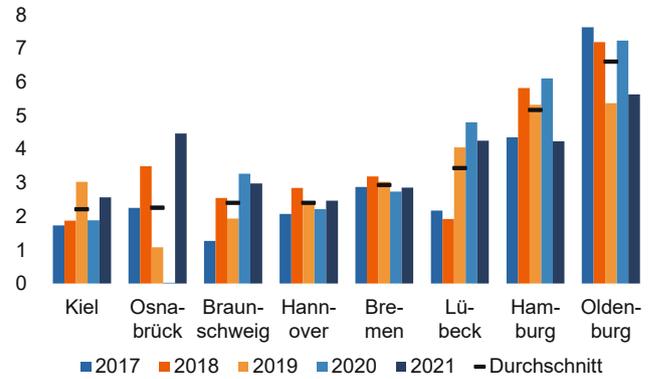
steigende Neubauzahlen erfordert, sind aufgrund der rapide gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sinkende Fertigstellungszahlen zu erwarten. Darauf deutet bereits der Rückgang der Baugenehmigungen im vergangenen Jahr hin.

**RÜCKLÄUFIGE BAUGENEHMIGUNGEN DEUTEN AUF BAUKRISE HIN**  
WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN IN NORDDEUTSCHLAND



Quelle: Destatis, Scope  
Datenbasis: Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein

**DAS NEUBAUNIVEAU KLAFFT WEIT AUSEINANDER**  
WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN JE 1.000 EINWOHNER PRO JAHR

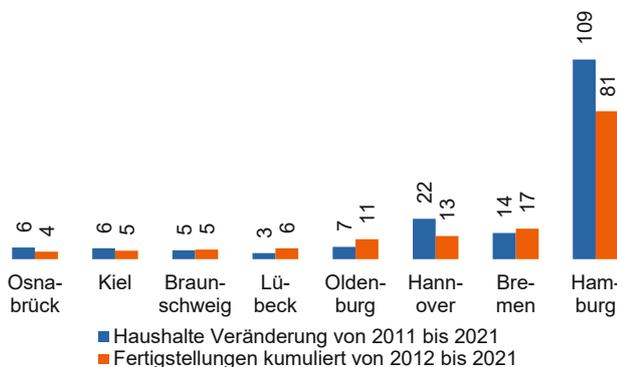


Quelle: Scope  
Durchschnitt von 2017 bis 2021

Derzeit ist der wirtschaftliche Bau von Mietwohnungen praktisch nicht mehr realisierbar. Deshalb will Deutschlands größte Wohnungsgesellschaft Vonovia im laufenden Jahr keine Neubauprojekte mehr auflegen. Baukosten und Zinsen sind so stark gestiegen, dass für eine Neubauwohnung statt einer bislang veranschlagten Nettomiete von 12 Euro nun eher 20 Euro je Quadratmeter angesetzt werden müssten. Doch das können die potenziellen Mieter meist nicht zahlen. So wie Vonovia geht es vielen Wohnungsgesellschaften, auch mit kommunalem oder genossenschaftlichem Hintergrund. Sie würden hohe Verluste einfahren, wenn sie nun viel teurer bauen, aber keine entsprechend höheren Mieten durchsetzen wollen oder können.

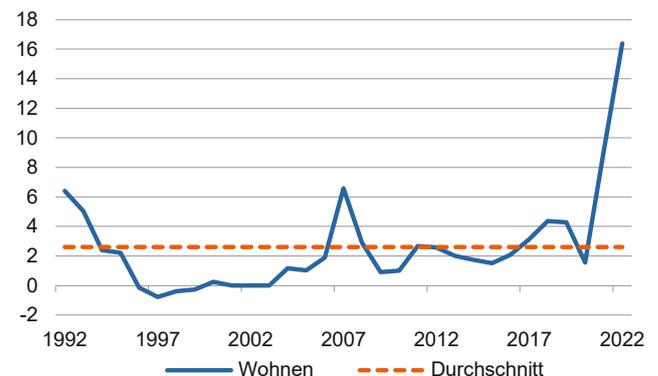
**Wirtschaftlicher Wohnbau ist durch rapide steigende Bau- und Finanzierungskosten kaum noch möglich**

**AN EINIGEN STANDORTEN DECKT DER NEUBAU DEN RECHNERISCHEN WOHNUNGSBEDARF AB IN TSD. HAUSHALTEN / WOHNUNGEN**



Quelle: Scope

**KOSTEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU SIND SEIT 2021 "EXPLODIERT" UND HABEN VIELE NEUBAUPROJEKTE GESTOPPT**  
BAUKOSTEN IN DEUTSCHLAND GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: Destatis

Bei den untersuchten Städten nahm der Neubau ebenfalls Fahrt auf. Gegenüber 6.500 Wohnungen im Jahr 2010 wurden ab 2015 durchgängig mehr als doppelt so viele gebaut. Allein Hamburg peilt jährlich mindestens 10.000 neue Wohnungen an. Wie die Einwohnerentwicklung weist auch der Wohnbau große Unterschiede auf. Während in Braunschweig, Hannover, Kiel und Osnabrück nur etwas mehr als zwei

**Bevölkerungswachstum und Neubau sind oft – aber nicht immer – passgenau**

Wohnungen je 1.000 Einwohner entstanden, waren es in Hamburg mehr als fünf und in Oldenburg fast sieben. Teilweise sind Einwohnerwachstum und Wohnbau weitgehend passgenau. Hamburg und Oldenburg wuchsen am schnellsten und bauten am meisten. Auch Osnabrücks Einwohnerzahl legte kräftig zu, der Neubau erreicht aber nicht durchgängig ausreichend hohe Werte. In Lübeck wurde viel gebaut, aber Feriendomizile in Travemünde dürften den für Lübeck relevanten Angebotszuwachs überzeichnen.

In der obigen linken Abbildung sind der Zuwachs privater Haushalte von 2011 bis 2021 und die kumulierten Wohnungsfertigstellungen in diesem Zeitraum gegenübergestellt. In Braunschweig, Bremen und Kiel sind die Werte in etwa deckungsgleich. In Oldenburg und Lübeck übertraf der Neubau das Haushaltsplus, wenngleich in Lübeck die schon angesprochenen Ferienwohnungen die Relation verzerren. Dagegen hat der Neubau in Hannover, Hamburg und Osnabrück nicht ausgereicht. In Hamburg sind trotz der Wohnbaubemühungen nicht ausreichend Wohnungen entstanden, was vor allem wegen der niedrigen Leerstandsquote problematisch ist.

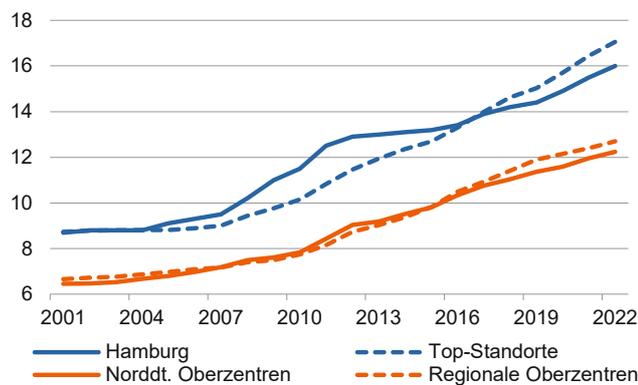
**In Hamburg, Hannover und Osnabrück wurde in den zurückliegenden zehn Jahren zu wenig gebaut**

**Mietanstieg hat sich 2022 fortgesetzt**

Der zu Beginn dieses Kapitels beschriebene beschleunigte Anstieg der Wohnungsmieten lässt sich in den norddeutschen Städten zumindest auf der Basis der jährli-

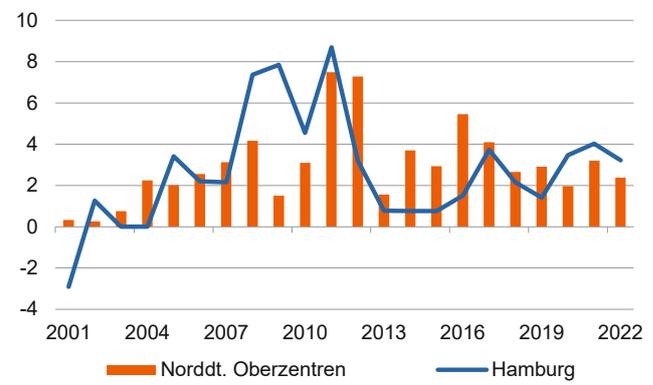
**Wachstum der Erstbezugsrente hat 2022 etwas an Tempo eingebüßt**

**IN NORDDEUTSCHLAND STIEGEN DIE MIETEN ETWAS LANGSAMER**  
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa

**WOHNUNGSMIETEN STEIGEN SEIT RUND 20 JAHREN DURCHGÄNGIG**  
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE GGÜ. VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

chen Mietentwicklung nicht ablesen. Hier zogen Wohnungsmieten zwar weiter an, aber das Wachstum der durchschnittlichen Erstbezugsrente fiel sowohl in Hamburg mit einem Plus von rund 3 Prozent als auch in den Oberzentren mit gut 2,5 Prozent etwas langsamer aus als 2021. Damit lag der Mietanstieg im Unterschied zu den Vorjahren deutlich unterhalb der Inflationsrate.

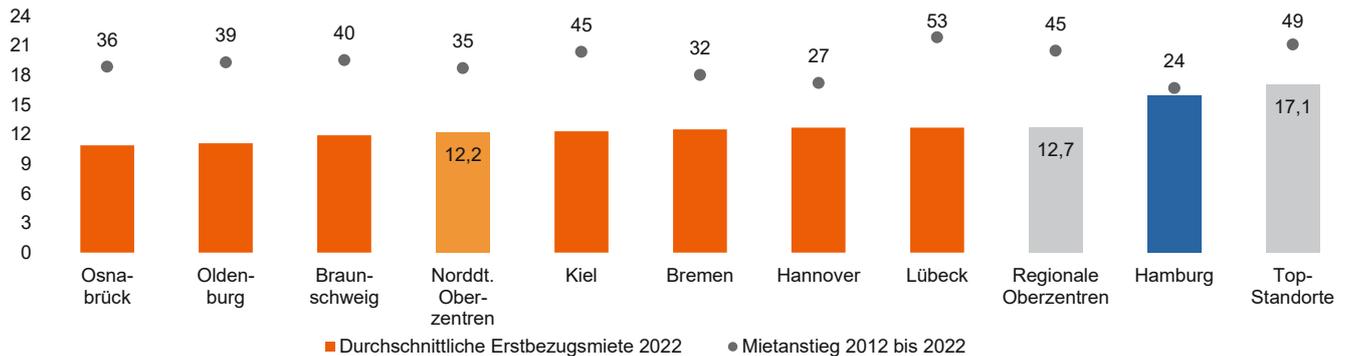
Insgesamt stiegen die norddeutschen Wohnungsmieten etwas langsamer als im bundesweiten Vergleich. Das ist besonders in Hamburg sichtbar. Hier dürften sich vor allem die Anstrengungen beim Wohnungsbau dämpfend auf den Mietanstieg ausgewirkt haben. So legte die durchschnittliche Erstbezugsrente in Hamburg binnen zehn Jahren um etwa ein Viertel zu, während der Anstieg bei den Top-Standorten doppelt so hoch ausfiel. In den Oberzentren dürfte dagegen das insgesamt eher moderate Einwohnerwachstum beim Mietanstieg gebremst haben. So verteuerten sich Neubauwohnungen in den norddeutschen Oberzentren um 35 Prozent gegenüber einem bundesweiten Vergleichswert von 45 Prozent.

**Norddeutsche Wohnungsmieten steigen etwas langsamer als der bundesweite Durchschnitt**

Die durchschnittliche Hamburger Erstbezugsmiete lag 2022 mit 16 Euro je Quadratmeter etwa ein Viertel über dem Durchschnitt der norddeutschen Oberzentren. Hier wurden in den nach Einwohnerzahl kleineren Städten Oldenburg und Osnabrück Werte von rund 11 Euro je Quadratmeter verlangt. In den fünf größeren Städten mit jeweils mehr als 200.000 Einwohnern reicht die Mietspanne von knapp 12 bis nicht

**Die Hamburger Miete ist um ein Viertel höher als die in den Oberzentren**

**WOHNUNGSMIETEN IN NORDDEUTSCHLAND STIEGEN BINNEN ZEHN JAHREN UM RUND 30 BIS 50 PROZENT**  
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO/M<sup>2</sup>, MIETANSTIEG IN %



Quelle: bulwiengesa

ganz 13 Euro je Quadratmeter. Am teuersten sind Hannover und Lübeck. Insgesamt liegen die Wohnungsmärkte der Oberzentren trotz der Unterschiede bei Einwohnerentwicklung und Neubau dicht beieinander. Interessant ist, dass die drei größten betrachteten Städte das schwächste Mietwachstum aufweisen.

### Fazit Wohnungsmarkt

Die Hoffnung auf eine Entspannung am Wohnungsmarkt durch mehr Neubau bei moderatem Einwohnerwachstum hat sich zerschlagen. Stattdessen verschärfen das seit 2022 kräftige Bevölkerungswachstum und die Neubaukrise die Wohnungsknappheit und treiben so die Mieten weiter in die Höhe. Dennoch kann die Lücke zu den tatsächlich erforderlichen Mieten zur Finanzierung neuer Wohnungen wohl nur über öffentliche Finanzspritzen geschlossen werden. Die Stadt Stuttgart beschreitet bereits diesen Weg und „buttert“ 200 Mio. Euro bis 2025 in den Wohnbau, um das Neubauziel halten zu können. Auch der Hamburger Senat wurde schon aktiv und plant eine Senkung des Erbpachtzinses.

Trotz guter Vermietungsaussichten ist auch die Lage bei den Wohnungsunternehmen angespannt, etwa durch kräftige Kostensteigerungen oder viel teurere Anschlussfinanzierungen. Viel Geld dürfte auch die Sanierung alter und entsprechend schlecht gedämmter Wohnungsbestände kosten. Wie beim Neubau stellt sich auch hier die Frage der Wirtschaftlichkeit, auch weil steigende Mieten, Modernisierungsumlagen und höhere Betriebskosten einen Teil der Mieter überfordern dürften. Das gilt an einkommensschwächeren Standorten wie etwa in Norddeutschland in besonderem Maße.

Wir erwarten, dass die wachsende Anspannung am Wohnungsmarkt und steigende Einkommen an den betrachteten Standorten zu einen Mietanstieg von rund 4 Prozent führen. Damit reicht der Mietanstieg erneut nicht an die wohl auch 2023 ausgeprägte Inflation heran, sodass die Mieten zum zweiten Mal hintereinander real sinken. Gegen kräftige Mieterhöhungen spricht neben der Belastungsgrenze – zumindest bei Bestandswohnungen – aber auch die Mietpreisbremse. Außerdem

**Statt der erhofften Entspannung wird die Wohnungsknappheit schlimmer**

**Auf Wohnungsgesellschaften kommen erhebliche Belastungen zu**

**Niedrige Kaufkraft engt Spielraum für Mieterhöhungen ein**

**Prognose 2023: Nominal steigen die Mieten kräftig, real sinken sie erneut**

dämpft der schon von vier auf sechs – und nach den Regierungsplänen auf sieben Jahre – verlängerte Rückblick der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Basis für Mieterhöhungen. Das ließe sich mit Indexmieten umgehen, die aber inzwischen in der Politik auch kritisch gesehen werden. Für Mieter ist der gebremste Mietanstieg nur auf den ersten Blick erfreulich, weil das Angebot an regulären Mietwohnungen ausgedünnt wird. Dagegen wächst das – unregulierte – Angebot an möblierten Wohnungen mit inkludierten Dienstleistungen rasant.

Ob für Bestandsmieter oder bei Neuabschluss: Wohnen wird durchweg teurer. Teurer wird es aber auch für die Eigentümer der Wohnungsbestände, die hohe Summen bei deutlich höheren Finanzierungskosten investieren müssen. Wie weit sich die Sanierungskosten durch Mietumlagen und Zuschüsse decken lassen, ist heute kaum zu beantworten. Neben den Vorgaben zu Heizungstausch und Sanierung könnte auch eine weiter ausgebauten Regulierung mit Blick auf die wohl wachsende Anspannung am Wohnungsmarkt die Vermieter belasten. Während die Wirtschaftlichkeit von Mietwohnungen leidet, dürfte die Vermietung der Wohnungen angesichts des knappen Angebots kaum Probleme bereiten.

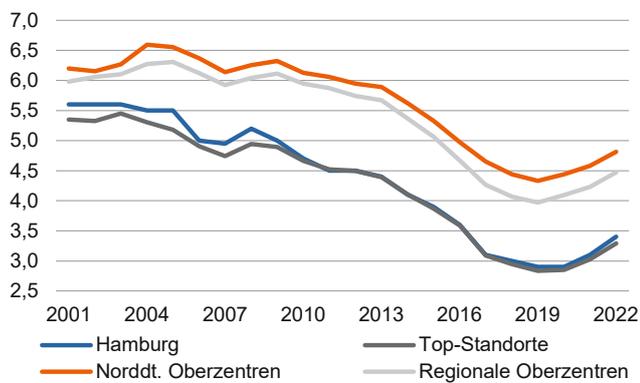
**Wohnen wird für alle teurer:  
Sowohl im Eigenheim als auch für  
Mieter und Vermieter**

## INVESTMENTMARKT

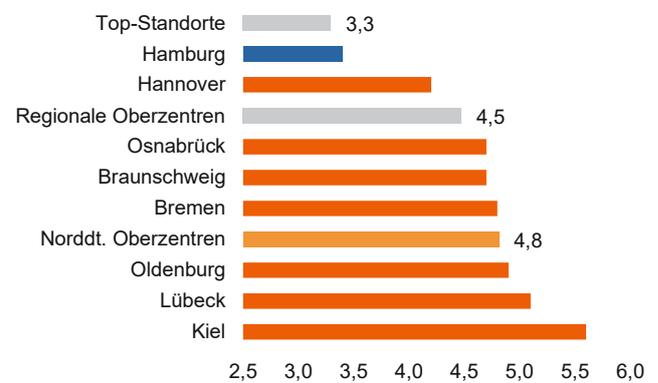
Die Bedingungen für Immobilienanleger haben sich gewandelt. Während noch 2021 negative Kapitalmarktrenditen die Anlage in Büros oder Wohnungen forcierten, lassen sich heute mit 10-jährigen Bundesanleihen Renditen von über 2 Prozent erzielen. Demgegenüber haben die anfänglichen Mietrenditen für Büro und Handel nur um einen halben Prozentpunkt zugelegt und damit ihren Vorsprung merklich verkleinert. Zum kräftigen Rückgang der Immobilienanlagen trägt aber auch die Unsicherheit über die weitere Wirtschafts- und Zinsentwicklung bei. Die norddeutschen Mietrenditen liegen insgesamt etwas oberhalb des bundesweiten Durchschnitts.

**Die norddeutschen Mietrenditen liegen meist oberhalb des bundesweiten Durchschnitts**

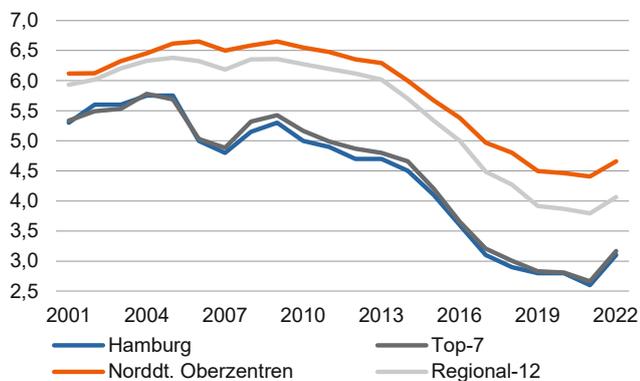
**RENDEITEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN SEIT 2001**  
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



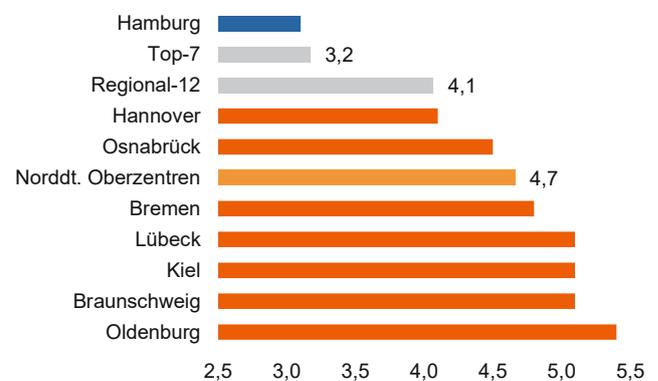
**RENDEITEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN 2022**  
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



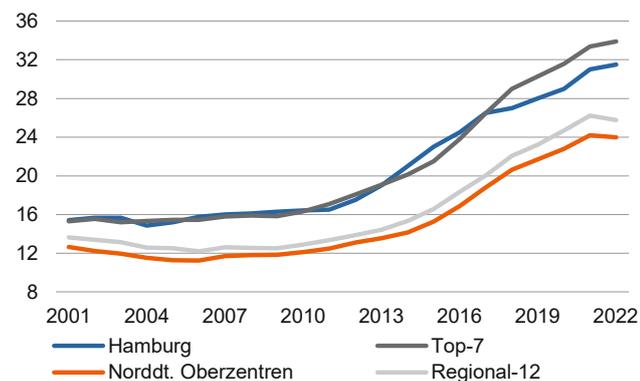
**RENDEITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN SEIT 1994**  
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



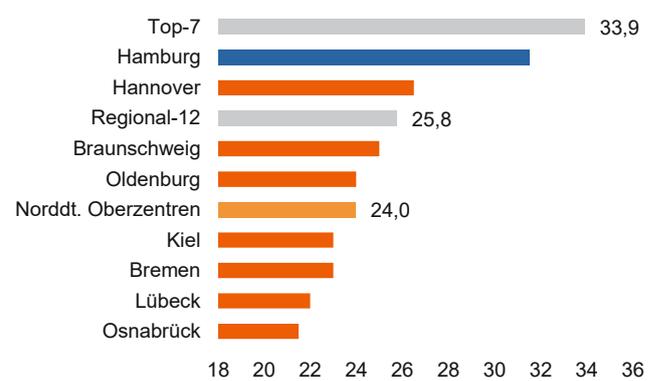
**RENDEITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN 2022**  
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



**ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN SEIT 1994**  
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



**ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN 2022**  
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



Quelle: bulwiengesa

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

## HAMBURG

## Immobilienstandort Hamburg

Mit rund 1,9 Mio. Einwohnern ist Hamburg die zweitgrößte Stadt in Deutschland. Die Bevölkerung wuchs zudem binnen zehn Jahren kräftig um gut 8 Prozent. Seit der Jahrtausendwende weitete sie sich um rund eine Viertelmillion Menschen aus. Dafür ist in erheblichem Umfang die erfreuliche Entwicklung der breit aufgestellten Wirtschaft ursächlich. Die Arbeitslosenquote ist mit unter 7 Prozent moderat und weist unter den norddeutschen Landeshauptstädten das niedrigste Niveau auf. Allerdings hat der Hafen als Wachstumsmotor an Schwung verloren. Die Schwierigkeiten reichen aber über die Folgen der 2022 verhängten Handelssanktionen gegenüber Russland oder der Energiekrise hinaus. Im internationalen Vergleich verliert der Hafen schon länger an Bedeutung und rutschte unter den weltweit größten Containerhäfen auf Rang 20 ab. Trotz Elbvertiefung ist ein maximaler Tiefgang der Schiffe von 14,50 Meter möglich, zu wenig für voll beladene Containerriesen.

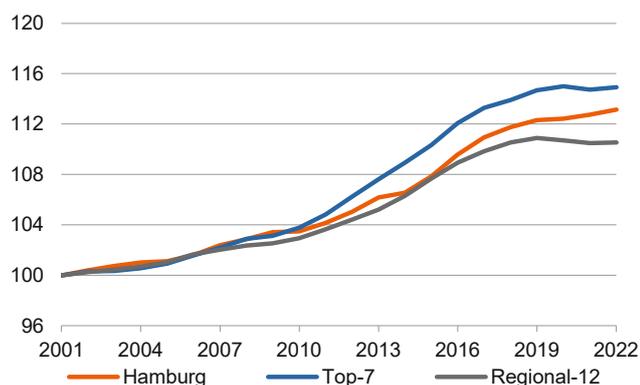
**Hamburg wächst, aber der Hafen fällt als Wachstumsmotor der Hansestadt zurück**

Hamburg ist der bedeutendste Immobilienmarkt in Norddeutschland. Mit dem Großprojekt HafenCity wurde in der Elbmetropole eine der größten Stadtentwicklungen in Europa realisiert. Mit 14 Mio. Quadratmetern ist der Bürobestand größer als die kumulierte Fläche der sieben norddeutschen Oberzentren im Marktbericht. Als Investmentstandort muss Hamburg aber bezogen auf das Anlagevolumen sowohl Berlin als auch Frankfurt und München den Vortritt lassen. Das 2022 erzielte gute Ergebnis von fast 5 Mrd. Euro wurde jedoch kräftig durch die Übernahme des REITs alstria office unterstützt, wodurch rund 30 Objekte den Eigentümer wechselten. Unabhängig von diesem Einmaleffekt hat sich der Immobilienmarkt an der Elbe in den zurückliegenden Jahren gut entwickelt. Dafür spricht aber nicht nur der Büromarkt, der mit einem kräftigen Anstieg der Spitzenmiete und mit durchgängig hohen Büroflächenumsätzen glänzen konnte. Zudem gilt Hamburg als Vorbild, um der Anspannung großstädtischer Wohnungsmärkte entgegenzuwirken. Denn anders als etwa in Berlin, wo regulierende – letztlich den Wohnungsmarkt lähmende – Eingriffe im Vordergrund stehen, setzte Hamburg frühzeitig auf eine Kooperation zwischen Politik und Immobilienwirtschaft. Das inzwischen zweimal erneuerte Bündnis für Wohnen startete mit dem – zumindest zeitweilig – erreichten Ziel, pro Jahr 10.000 Wohnungen zu bauen und den Neubau damit gut zu verdreifachen. Diese Vorgehensweise zur Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen wurde inzwischen mehrfach – bis zur Bundesebene – kopiert.

**Das Hamburger Bündnis für Wohnen konnte bundesweit Akzente setzen**

## EINWOHNERENTWICKLUNG

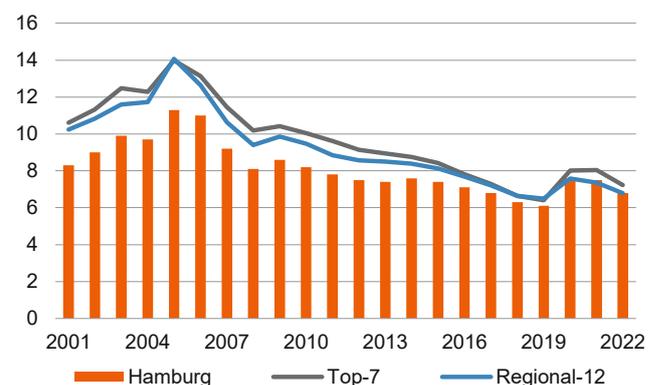
2001 = 100



Quelle: Scope

## ARBEITSLOSENQUOTE

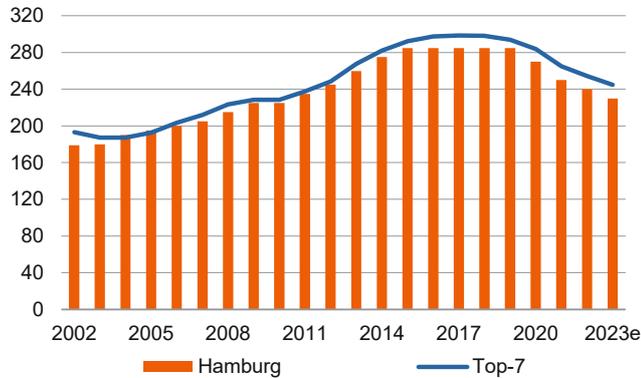
IN %



Quelle: bulwiengesa

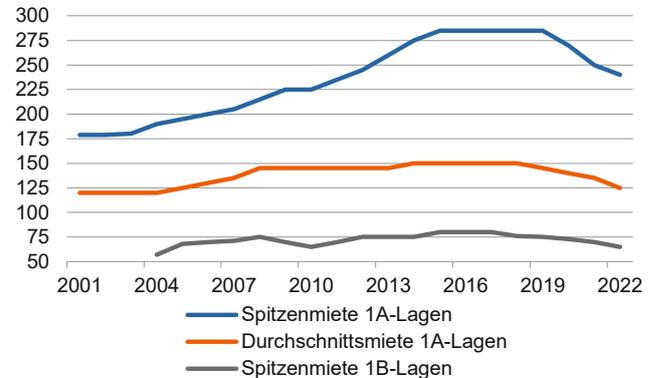
## Handelsimmobilien in Hamburg

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

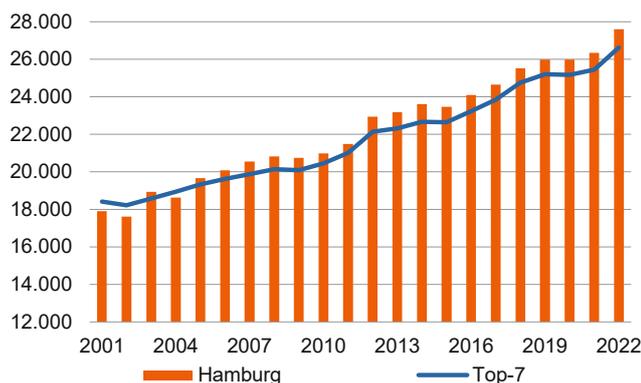


Quelle: bulwiengesa

Hamburg punktet als führender Shopping-Standort im Norden mit einem 3,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet und einer hohen Kaufkraft. Eine bedeutende Käufergruppe sind Touristen und Kreuzfahrtpassagiere. Für Käufer ist das breite Angebotsspektrum von klassischen Konsumlagen wie Spitalerstraße und Mönckebergstraße bis hin zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall attraktiv. Dazu kommt mit der Europa-Passage ein großes Shopping-Center. Die Pandemie hat den Hamburger Innenstadthandel spürbar belastet und sichtbare Leerstände verursacht. Gegenüber 2019 sank die Spitzenmiete um 16 Prozent auf 240 Euro je Quadratmeter. Erfreulich ist aber, dass in der City durchgängig gute Vermietungsumsätze erzielt wurden. Während sich Luxuslagen krisenresilient zeigen, sind vor allem große Verkaufsflächen nur noch schwer zu vermieten. Um Leerstände zu reduzieren, verlängerte der Senat das Förderprogramm für kulturelle Zwischennutzungen bis 2023. Das betrifft unter der Projektbezeichnung „Jupiter“ auch die Flächen im ehemaligen Karstadt Sport-Gebäude. Dagegen lief die Zwischennutzung mit einer Banksy-Ausstellung im ehemaligen Kaufhof Ende 2022 aus. Konzepte für die langfristige Nachnutzung der beiden Kaufhäuser stehen noch aus. Karstadt als einziges verbliebenes Warenhaus in Hamburgs City wird durch einen Teilabriss verkleinert. Ebenfalls in der Mönckebergstraße soll das ehemalige C&A-Haus durch einen Mixed-Use-Neubau ersetzt werden. 2024 dürfte der Gegenwind für die City durch die Eröffnung des 80.000 Quadratmeter großen Shopping-Centers in der HafenCity zunehmen.

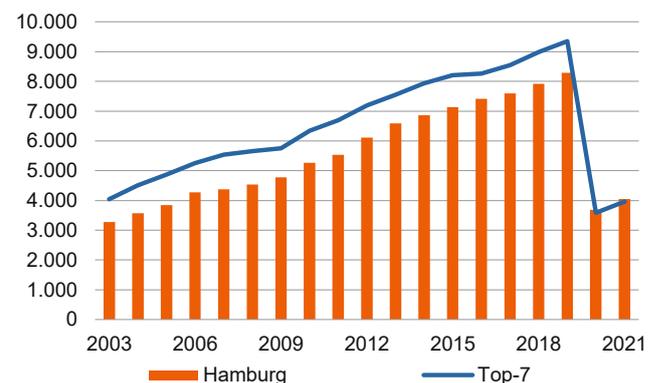
### Handel: Die zentrale Einkaufslage Mönckebergstraße muss sich neu aufstellen

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa

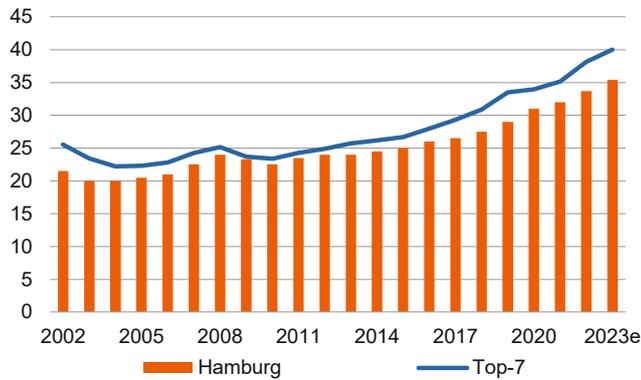
**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

## Büroimmobilien in Hamburg

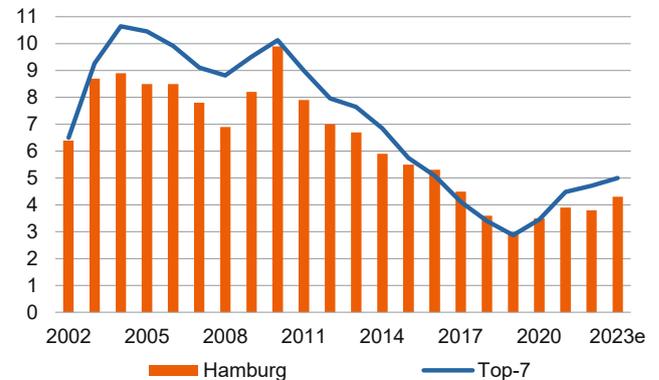
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

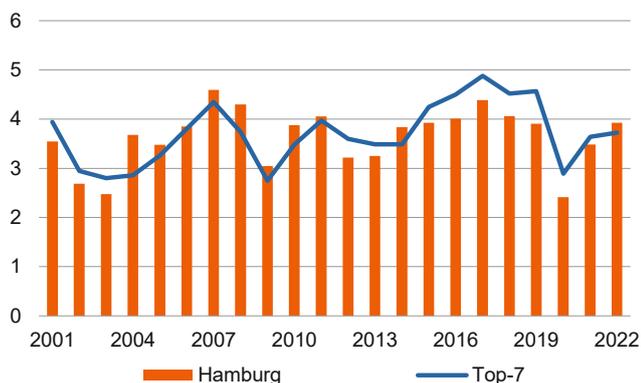


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Hamburg ist nach Berlin und fast gleichauf mit München der drittgrößte Büromarkt in Deutschland mit einer Fläche von 14 Mio. Quadratmetern. Zwar sind hier die Büroflächen mit einer gegenüber Berlin und München etwa 10 Euro je Quadratmeter niedrigeren Spitzenmiete deutlich günstiger. Dennoch hat sich der Hamburger Büromarkt mit Unterstützung der breit aufgestellten Wirtschaft gut entwickelt. Die Spitzenmiete legte binnen zehn Jahren um 40 Prozent auf zuletzt 33,70 Euro je Quadratmeter zu. Damit liegt der Büromarkt einsam im Mittelfeld des Marktes, denn Berlin, Frankfurt und München sind deutlich teurer, während die Düsseldorfer, Kölner und Stuttgarter Mieten deutlich niedriger ausfallen. Die ehemals hohen Leerstände haben sich bedingt durch meist moderate Flächenneuzugänge erheblich abgebaut. Ende 2022 lag die Leerstandsquote knapp unter 4 Prozent. Die gute halbe Mio. Quadratmeter Büroflächenumsatz im Jahr 2021 konnte 2022 mit 550.000 Quadratmetern noch übertroffen werden. Dazu hat eine stattliche Zahl großer, in zwei Fällen – Dataport, Hamburger Sparkasse – auch sehr großer Abschlüsse beigetragen. Doch auch im mittleren und kleinteiligen Segment konnte eine rege Vermietungsaktivität beobachtet werden. Sollte der recht hohe Flächenneuzugang in der Pipeline 2023 und 2024 so realisiert werden, würden die Leerstände wohl wieder etwas zulegen. Angesichts der hohen Nachfrage nach modernen Büroflächen dürfte die Spitzenmiete dennoch weiter anziehen, zumal hochwertige Flächen im Leerstand kaum vorzufinden sind.

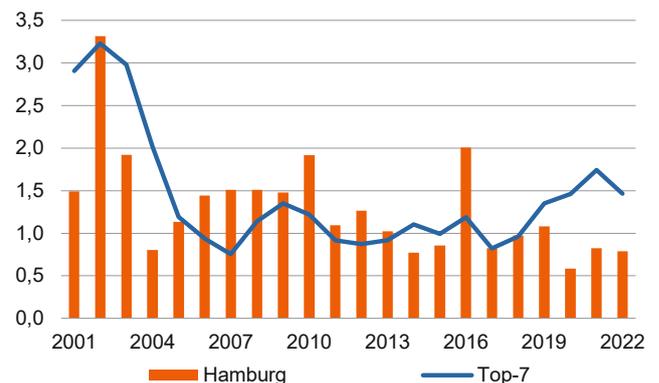
### Büro: Positive Entwicklung am Hamburger Büromarkt setzt sich fort

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

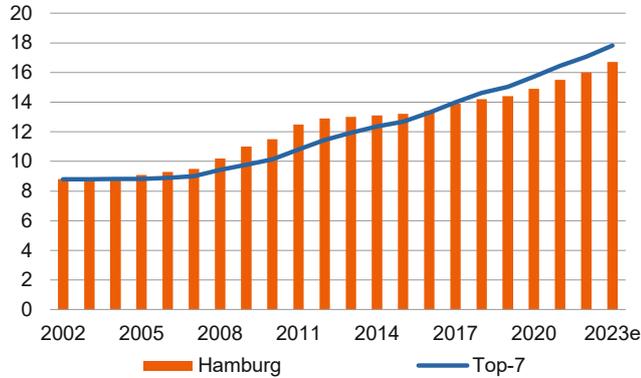
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

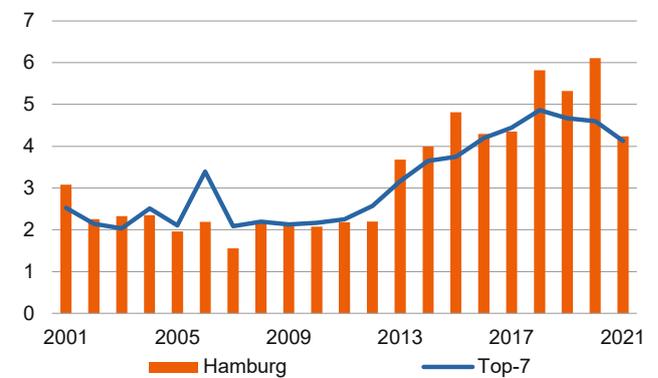
## Wohnimmobilien in Hamburg

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE  
IN EURO JE M<sup>2</sup>**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN  
JE 1.000 EINWOHNER**

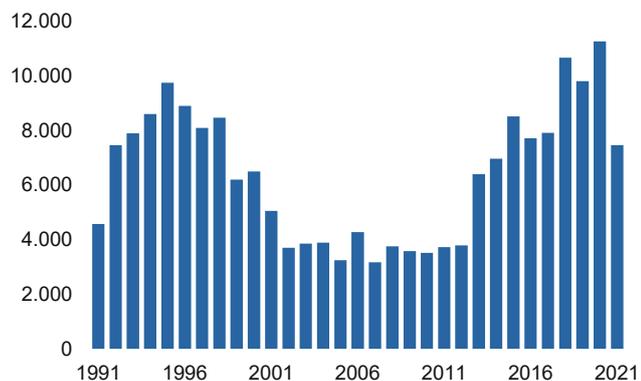


Quelle: bulwiengesa, Scope

Hamburg ist als attraktive Metropole am Wasser mit vielfältigen Stadtquartieren von alternativ über modern bis mondän als Wohnort gefragt. In Verbindung mit niedrigen Neubauzahlen – vor allem vor 2013 – wuchs die Bedarfslücke am Wohnungsmarkt. Mit dem Bündnis für Wohnen sollte hier die steigende Anspannung gedämpft und das Angebot an erschwinglichem Wohnraum verbessert werden. Dabei konnte Hamburg sichtbare Erfolge erzielen. Binnen weniger Jahre haben sich die Fertigstellungszahlen verdreifacht, mehrfach wurde das Neubauziel von 10.000 Wohnungen jährlich erreicht. Die entstandene Bedarfslücke beim Wohnungsangebot konnte zwar nicht geschlossen werden, doch sie wuchs in den zurückliegenden fünf Jahren auch nicht mehr weiter. Zudem fiel der Mietanstieg schwächer als im Durchschnitt der Top-Standorte aus. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete stieg binnen zehn Jahren mit 24 Prozent nur halb so kräftig wie im Durchschnitt der Top-Standorte. Günstig ist das Wohnen in Hamburg mit 16 Euro je Quadratmeter für eine Neubauwohnung aber auch nicht. Im Spitzensegment des Marktes muss eine um rund 50 Prozent höhere Miete veranschlagt werden. In den kommenden Jahren könnte sich die Wohnsituation aber auch in Hamburg wieder verschärfen. Auf der einen Seite bremsen die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten den Neubau, auf der anderen Seite wächst die Einwohnerzahl vor allem durch Flüchtlinge wieder schneller. Ein beschleunigter Mietanstieg ist im laufenden Jahr wahrscheinlich.

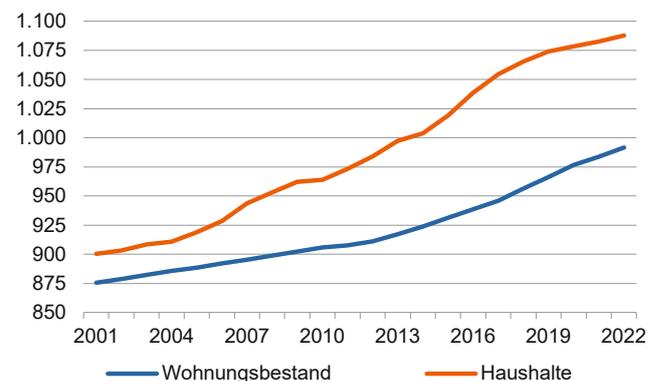
### Die Wachstumsschmerzen von Metropolen lassen sich zumindest lindern

**DER HAMBURGER WOHNUNGSBAU NAHM KRÄFTIG FAHRT AUF  
ANZAHL WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN**



Quelle: bulwiengesa

**TROTZDEM NAHM DIE BEDARFSLÜCKE AM WOHNUNGSMARKT ZU  
JEWEILS IN 1.000**



Quelle: Scope

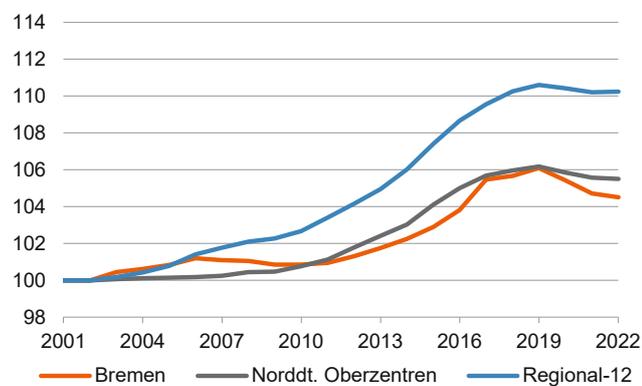
## BREMEN

### Immobilienstandort Bremen

Bremen liegt als Hauptstadt des kleinsten Bundeslandes auf Platz 11 der einwohnerstärksten deutschen Städte. Die Bevölkerung wuchs seit 2012 moderat um rund 3 Prozent auf etwas mehr als 560.000 Einwohner. Bremsend wirkte sich vermutlich der schwächere Arbeitsmarkt aus. Trotz der Erfolge im Strukturwandel weg von den Krisenbranchen Schiffbau und Schwerindustrie liegt die Arbeitslosenquote mit fast 10 Prozent auf einem anhaltend hohen Niveau. Durch ein langsames Beschäftigungswachstum ging die Arbeitslosigkeit nicht wie in vielen anderen Städten zurück. Wirtschaftliche Erfolge betreffen vor allem die Sektoren Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel sowie Biotechnologie. Bedeutsam sind zudem die maritime Wirtschaft und Logistik. Der Wandel zum Dienstleistungs- und Technologiestandort wurde von der 1971 gegründeten Universität begleitet. Insgesamt sind an den Bremer Hochschulen gut 35.000 Studierende eingeschrieben. Günstig wirkt sich die gute Anbindung über Straße, Bahn, See- und Flughafen aus. Zu den größten Unternehmen in Bremen zählen Airbus, ArcelorMittal, BLG Logistics und Daimler. Der Immobilienstandort ist mit einer Vielzahl großer Projekte in Bewegung gekommen. Ein großes Vorhaben betrifft die Überseeinsel, wo auf dem ehemaligen Kellogg-Gelände 1.200 Wohnungen und 3.000 Arbeitsplätze entstehen sollen. Weitere Projekte sind das Hulsberg-Viertel, das Tabakquartier, das Hachez-Quartier sowie die Entwicklung auf dem Könecke/Coca Cola Gelände. Zudem soll die Innenstadt durch Projektentwicklungen attraktiver werden.

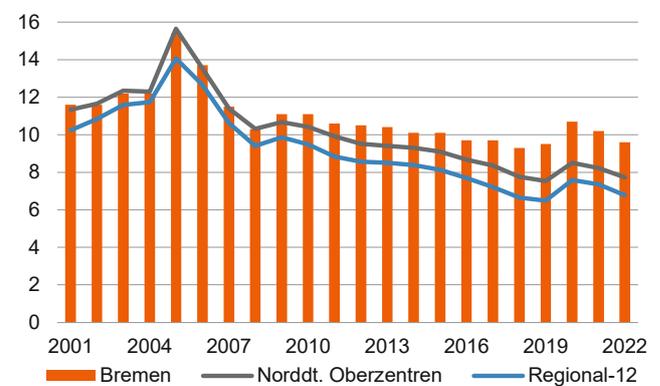
**Trotz wirtschaftlichem Erfolg bleibt die Arbeitslosigkeit hoch**

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2001 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %



Quelle: bulwiengesa

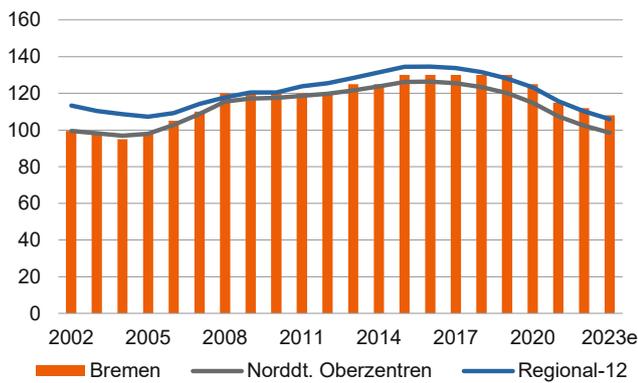
### Immobilienmarkt Bremen

Der Bremer Einzelhandel hat sich gemessen am Standortpotenzial nicht optimal entwickelt. Der große Shopping-Standort im Nordwesten profitiert zwar von einem 1 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet, doch die Zentralität fällt mit einer Kennzahl von 114 Punkten eher moderat aus. Ungünstig ist auch die niedrige Kaufkraft mit einer Kennziffer von nur 93 Punkten. Der Tourismus entwickelte sich vor Corona positiv, erreichte aber keine hohen Übernachtungszahlen. Gebremst wird der Innenstadthandel von großen peripheren Einkaufsstandorten wie Waterfront, Roland-Center oder Weserpark. Die Spitzenmieten in den 1A-Lagen Söge-, Obern- und Hutfilterstraße weisen zwar kein allzu hohes Niveau auf, doch sollte die mit ihren überdachten Passagen schlechtwettertaugliche Bremer City auch nicht unterschätzt werden. Der Rückgang der Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum blieb mit 15 Prozent moderat. Zudem konnte das geschlossene Galeria-Haus rasch vermietet

**Handel: Bremens City wandelt sich, doch das zentrale Vorhaben stockt**

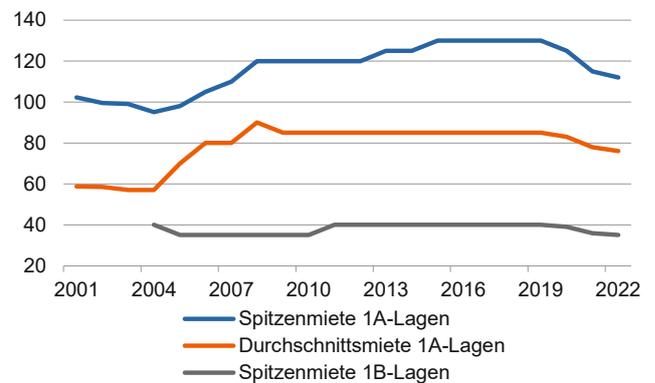
werden, allerdings mit Konsequenzen für das zentrale City-Projekt. Denn die geplante Galerie im Bereich der Lloyd-Passage – anstelle des Parkhauses Mitte und unter Einbeziehung des Karstadt- und des ehemaligen Galeria-Gebäudes – kann nun wohl nicht zügig realisiert werden. Die Karstadt-Filiale soll allerdings im Januar 2024 geschlossen werden. Ohnehin schreitet die Umnutzung von Handelsflächen voran. Anstelle des ehemaligen C&A-Gebäudes am Hanseatenhof sollen Wohnungen entstehen, der Lloydhof wandelt sich zum Mixed-Use-Neubau, dem LEBENDIGEN HAUS. Ein weiteres Projekt ist das BALGEQUARTIER, das aus dem Johann Jacobs Haus und benachbarten Gebäuden wie Essig- und Kontorhaus hervorgehen wird.

**HANDEL: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

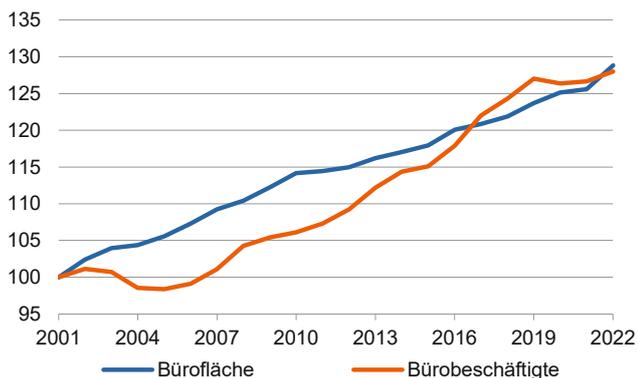


Quelle: bulwiengesa

Bremens Büromarkt verfügt über rund 2,8 Mio. Quadratmeter Fläche, die seit 2012 um rund 12 Prozent ausgeweitet wurde. Das Flächenwachstum erfolgte bedarfsgerecht, worauf die über viele Jahre stabile Leerstandsquote zwischen 4 und 5 Prozent hindeutet. Durch den 2022 hohen Flächenzugang stieg der Wert auf knapp über 5 Prozent. Die Mietdynamik fällt jedoch unterdurchschnittlich aus. Die Spitzenmiete legte in den zurückliegenden zehn Jahren nur um 10 Prozent zu, während der Mietanstieg der Oberzentren insgesamt fast 30 Prozent erreichte. Mit 14 Euro je Quadratmeter – in den Bürozentren ist sie minimal höher – liegt die Spitzenmiete sichtbar unterhalb des Durchschnitts der Oberzentren. Die Vermietungsaktivitäten fallen mit etwa 4 Prozent des Bestands pro Jahr kräftig aus. Seit 2016 werden durchgängig Büroflächenumsätze von rund 100.000 Quadratmetern erreicht.

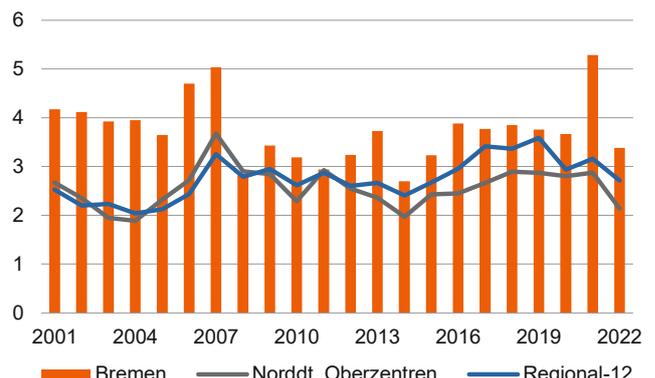
**Büro: Hoher Flächenneuzugang lässt die Leerstandsquote steigen**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**  
2001 = 100



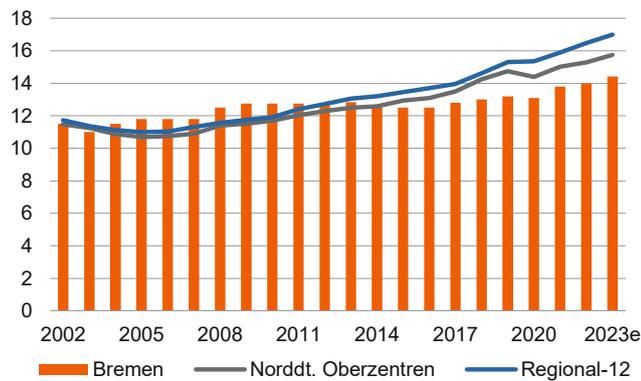
Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES BÜROBESTANDS



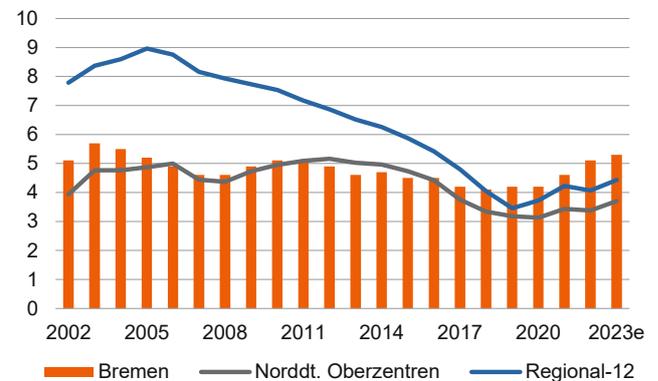
Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**  
IN %



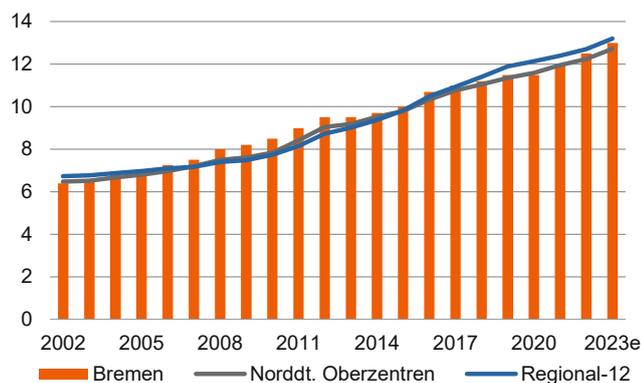
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Eine Ausnahme bildete 2021 mit fast 150.000 Quadratmetern, unterstützt von einzelnen Großabschlüssen. 2022 präsentierte sich mit 95.000 Quadratmetern aber wieder als „Normaljahr“. Der Löwenanteil der Vermietungen wird von kleinteiligen und mittelgroßen Abschlüssen getragen. Das Büromarkteschehen konzentriert sich auf periphere Lagen wie die Airport City, den Technologiepark oder die Überseestadt, wo viele Büroentwicklungen realisiert wurden. Dagegen ist der Bürobestand in der City überaltert. Im laufenden Jahr zeichnet sich ein kräftiger Flächenneuzugang ab, sodass die Leerstandsquote wohl erneut steigen wird. Die Spitzenmiete könnte etwas zulegen.

Mit Blick auf die in den zurückliegenden Jahren insgesamt eher langsam wachsende Einwohnerzahl ist der Bremer Wohnungsmarkt nicht so angespannt wie in den Großstädten mit kräftigem Bevölkerungsplus. Das unterstreicht der vergleichsweise moderate Anstieg der durchschnittlichen Erstbezugsmiete von 2012 bis 2022 um etwas mehr als 30 Prozent auf 12,50 Euro je Quadratmeter. Damit liegt das Mietniveau etwa gleichauf mit Hannover, Kiel und Lübeck. Der Wohnungsbau entsprach dabei ebenfalls weitgehend dem Durchschnitt der Oberzentren. Gefragte Wohnlagen befinden sich etwa in Schwachhausen, Horn-Lehe sowie Oberneuland und in neuen Wohnlagen am Wasser wie in der Überseestadt. Mit Blick auf verschiedene größere Entwicklungen wie der Gartenstadt oder dem Hulsberg- beziehungsweise

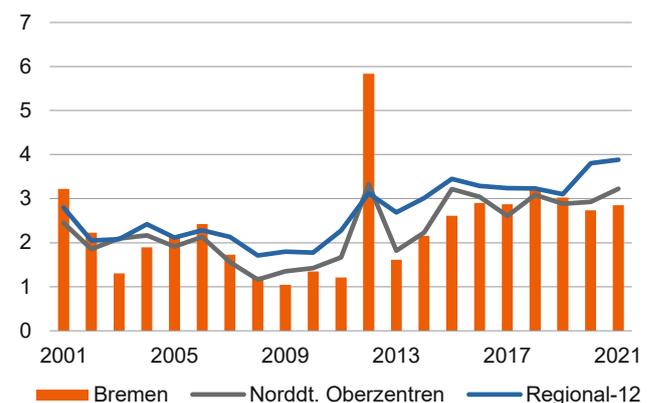
**Wohnen: Bremens Wohnungsmieten liegen etwa gleichauf mit Hannover, Kiel und Lübeck**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**  
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

Tabakquartier sollte sich das Bremer Wohnungsangebot verbessern, sofern nicht steigende Bau- und Finanzierungskosten den Bau ausbremsen. Dabei sind neue Wohnungen durch den 2022 ausgeprägteren Zuzug, der die Anspannung am Wohnungsmarkt wohl verstärkt, erforderlich. Insofern ist ein weiterer Anstieg der Bremer Wohnungsmieten wahrscheinlich. Um vor allem dem Bedarf an günstigem Wohnraum gerecht zu werden, hat der Bremer Senat wie in Hamburg ein Bündnis für Wohnen ins Leben gerufen.

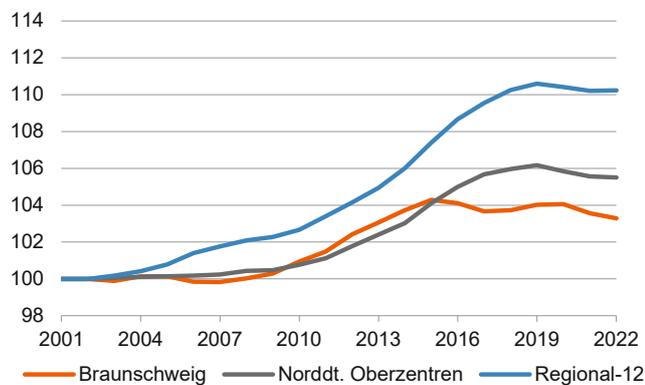
## NIEDERSACHSEN

### Immobilienstandort Braunschweig

Braunschweig ist nach Hannover die zweitgrößte Stadt Niedersachsens und bildet mit den benachbarten Großstädten Wolfsburg und Salzgitter einen gemeinsamen Ballungsraum im südöstlichen Niedersachsens. Die Stadt ist zudem Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Anders als in vielen anderen Universitätsstädten stagniert die Bevölkerung aber seit vielen Jahren bei etwa einer Viertelmillion Einwohner. Dabei haben sich die Technische Universität mit fast 20.000 Studierenden 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 zukunftsträchtige Sektoren wie Mikroelektronik, Bio- und Verkehrstechnologie entstanden sind. Der Stellenwert der Dienstleistungen hat erheblich zugenommen. Die Industrie ist mit Elektrotechnik und Fahrzeugbau gut vertreten. Auch das Komponentenwerk von Volkswagen befindet sich in Braunschweig. Der Fokus der ältesten VW-Produktionsstätte ist inzwischen voll auf Elektromobilität ausgerichtet. Zudem ist hier mit Volkswagen Financial Services die Finanzsparte des Konzerns angesiedelt. Weitere Unternehmen sind Nordzucker und die Bekleidungskette New Yorker. Klein, aber weltweit bekannt, sind die Klaviermanufakturen Grotian-Steinweg und Schimmel. Dagegen hat der Tourismus in der Stadt von „Heinrich dem Löwen“ noch Aufwärtspotenzial, was sich in den vor der Pandemie allmählich steigenden Übernachtungszahlen auch zeigt. Positiv ist die günstige Anbindung über die Autobahnen A2 und A39 sowie durch den ICE-Anschluss. Die Arbeitslosenquote ist mit 5 Prozent niedrig.

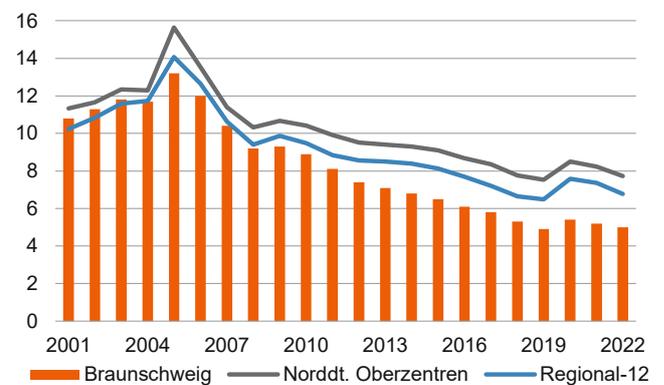
**Breit aufgestellter Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit niedriger Arbeitslosigkeit**

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2001 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLSENQUOTE**  
IN %



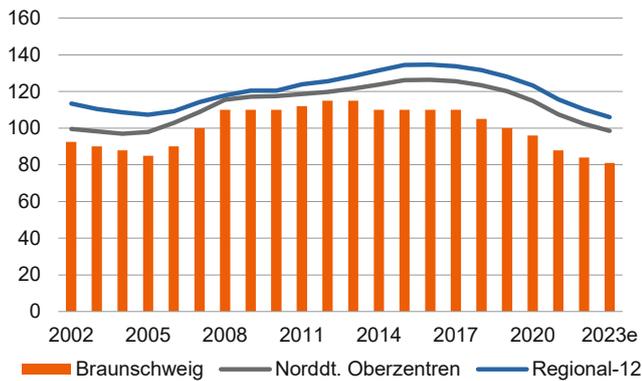
Quelle: bulwiengesa

## Immobilienmarkt Braunschweig

Das Fundament für den Braunschweiger Einzelhandel ist solide. Die Kaufkraft der 250.000 Einwohner ist mit einer Kennziffer von 105 Punkten überdurchschnittlich hoch. Dazu kommt ein großes Einzugsgebiet von rund 1 Mio. Menschen und ein nur

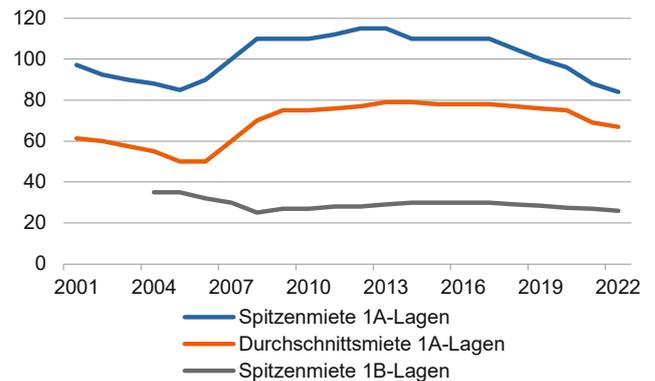
**Handel: Innenstadt hat trotz guter Voraussetzungen mit erheblichen Schwierigkeiten zu kämpfen.**

**HANDEL: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

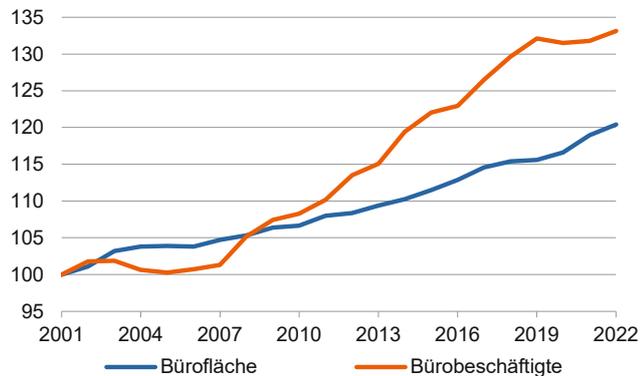
**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa

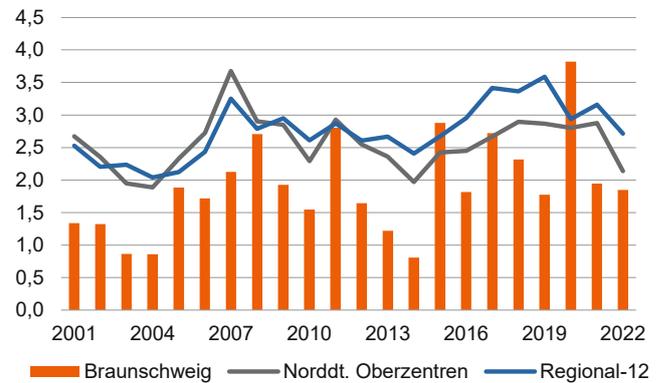
moderater Wettbewerb durch umliegende Städte. Hannover liegt gut 70 Kilometer entfernt, Salzgitter und Wolfsburg sind jeweils deutlich kleiner. Daraus resultiert eine hohe Zentralität mit einer Kennziffer von 134 Punkten, die allerdings seit einigen Jahren sinkt. Zudem verfügt Braunschweig über eine attraktive Innenstadt, die mit dem historischen Kern, der Burg Dankwarderode und dem Dom eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Die zentralen 1A-Lagen der City sind der Damm und Hutfiltern. Kaum Unterstützung erfährt der Innenstadthandel vom eher schwach ausgeprägten Tourismus und dem fehlenden Einwohnerwachstum. Die in der Vergangenheit ausgeweitete Verkaufsfläche durch die 2007 eröffneten Schloss-Arkaden sowie diverse periphere Fachmarkt-Standorte tragen neben den Folgen von Pandemie, E-Commerce und der hohen Inflation mit dazu bei, dass die Innenstadt trotz der insgesamt günstigen Voraussetzungen mit erheblichen Schwierigkeiten zu kämpfen hat. Das wird anhand der seit einigen Jahren sinkenden Spitzenmiete sichtbar, die gegenüber ihrem Maximum um über 25 Prozent auf zuletzt 84 Euro je Quadratmeter nachgab. Zudem weist die City Leerstände auf, zu denen insbesondere zwei geschlossene Galerie-Filialen beitragen. Hier ist die Zukunft ebenso unklar wie bei der geschlossenen Burgpassage. Positiv ist, dass die Stadt mit dem Innenstadt-Dialog, Mietzuschüssen für neue Läden sowie verschiedenen Events aktiv an einer Verbesserung der Situation in der Innenstadt beiträgt. Nach unserer Einschätzung könnte die Spitzenmiete im laufenden Jahr noch weiter nachgeben.

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**  
2001 = 100



Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES BÜROBESTANDS

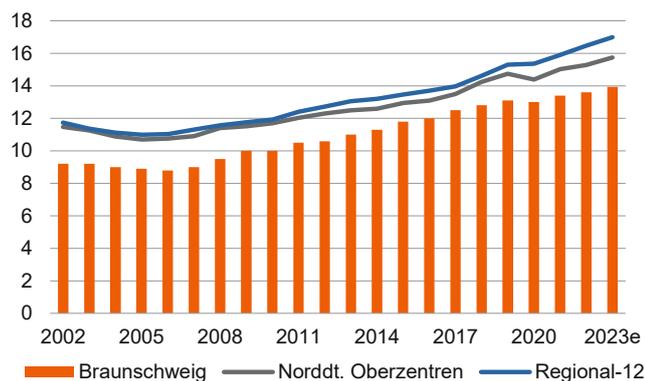


Quelle: bulwiengesa

Die Bürofläche am Standort Braunschweig ist in den zurückliegenden zehn Jahren kräftig um über 10 Prozent auf mehr als 1,3 Mio. Quadratmeter gewachsen. Der Flächenbedarf der schneller steigenden Bürobeschäftigtenzahl konnte jedoch nicht gedeckt werden, sodass der Leerstand sichtbar zurück ging. Zuletzt sank die Leerstandsquote auf unter 2 Prozent. Passende Flächen für die Nachfrage aus Unternehmen, Verwaltung und Forschung sind kaum zu finden. Deshalb betreffen die meisten größeren Mietabschlüsse der zurückliegenden Jahre Neubauobjekte und Projektentwicklungen. Angesichts des knappen Flächenangebots konnte die Spitzenmiete kräftig um fast 30 Prozent innerhalb einer Dekade zulegen. Zuletzt wurde mit 13,60 Euro je Quadratmeter fast das Bremer Niveau erreicht. Die jährliche Büromarktaktivität erreicht in der Regel einen Flächenumsatz von rund 30.000 Quadratmetern. 2021 und 2022 lagen die Werte aber etwas darunter. Angesichts des geringen Büroflächenangebots ist ein weiterer Mietanstieg am wahrscheinlichsten.

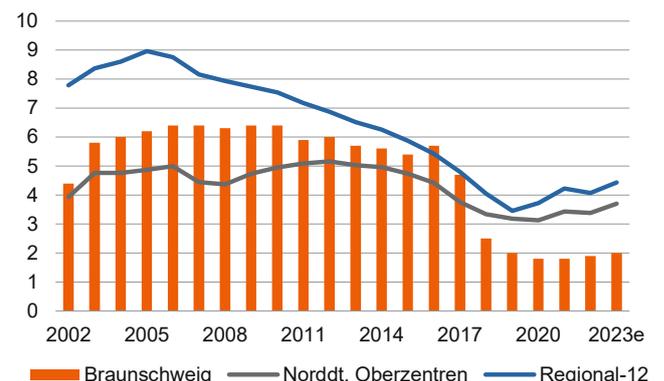
**Büro: Mittelgroßer Bürostandort mit ausgeprägter Angebotsknappheit.**

**BÜRO: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

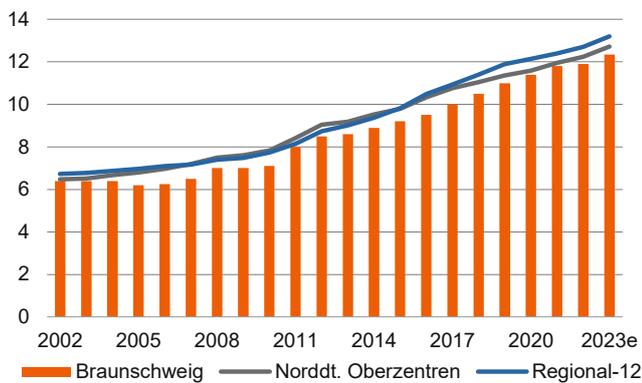
**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**  
IN %



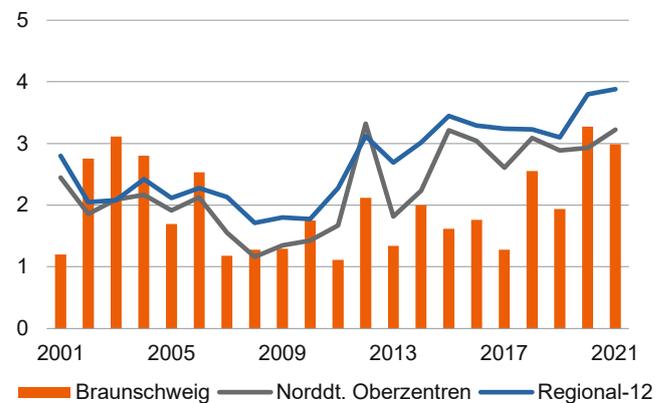
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Trotz der in Braunschweig weitgehenden Stagnation der Einwohnerzahl sind die Wohnungsmieten spürbar gestiegen. Der Anstieg der durchschnittlichen Erstbezugs-miete auf 11,90 Euro je Quadratmeter fiel binnen zehn Jahren mit 40 Prozent noch geringfügig kräftiger als der Trend der norddeutschen Oberzentren insgesamt aus. Allerdings war der Wohnungsbau längere Zeit schwach ausgeprägt. Erst 2020 und 2021 reichte die Fertigstellungszahl je Einwohner an den Durchschnitt der nord-

**Wohnen: Kräftiger Mietanstieg trotz weitgehend stabiler Bevölkerung**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE  
IN EURO JE M<sup>2</sup>**

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN  
JE 1.000 EINWOHNER**

Quelle: bulwiengesa, Scope

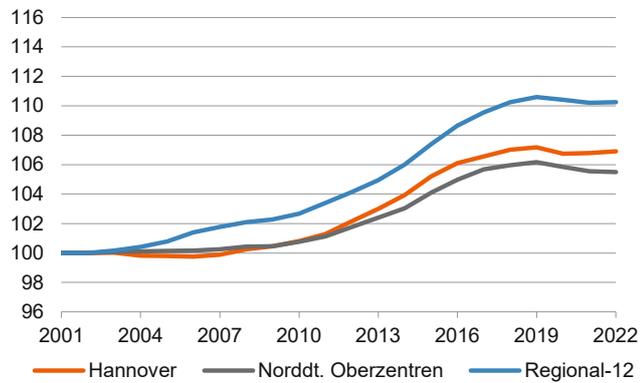
deutschen Oberzentren heran. Besonders gefragte Wohnlagen sind der Wallring, der die Altstadt umschließt, sowie der östliche Ring mit Gründerzeitbauten und dem Prinz-Albrecht-Park. Für den zukünftigen Neubau werden in Braunschweig mehrere größere Neubaugebiete entwickelt, etwa im nördlichen Ring oder das Baugebiet Holzmoor. Mit Rautheim plant die Stadt ein weiteres Neubaugebiet. Dennoch könnte die Anspannung am Wohnungsmarkt durch den wegen hoher Bau- und Finanzierungskosten gebremsten Neubau und den aktuell kräftigen Zuzug in die Großstädte noch zunehmen. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete wird wohl im Laufe des aktuellen Jahres auf mehr als 12 Euro je Quadratmeter steigen.

### Immobilienstandort Hannover

Hannover ist mit rund 535.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt in Niedersachsen, deutschlandweit liegt sie auf Platz 13. Das zehnjährige Bevölkerungsplus fällt mit 5 Prozent durchschnittlich aus. Wie in vielen Großstädten stagniert die Einwohnerzahl seit einigen Jahren. Am Immobilienmarkt zählt Hannover zu den bedeutendsten Standorten unterhalb der Top-7 mit hohen Gewerbemieten und einem großen Büromarkt. Dazu tragen mehrere Faktoren bei. Hannover fungiert als Landeshauptstadt, Verwaltungszentrum und als bedeutender niedersächsischer Wirtschaftsstandort mit vielen großen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen. Zudem bildet die Stadt das Zentrum der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg und ist ein wichtiger Messestandort. Die Industrie ist mit Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zulieferern gut vertreten. Darüber hinaus ist Hannover ein großer Standort für Finanzdienstleistungen. Hier haben NORD/LB, Hannover Rück und Talanx ihren Hauptsitz. Daneben sind in Hannover der Autozulieferer Continental und der Reisekonzern TUI mit ihren Zentralen vertreten. Außerdem ist Hannover ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit diversen Forschungsinstituten und Hochschulen, an denen zusammen über 50.000 Studierende eingeschrieben sind. Allerdings ist die Arbeitslosenquote trotz der Beschäftigungsmöglichkeiten in Wirtschaft und Verwaltung vergleichsweise hoch. Als Standort profitiert Hannover von einer sehr guten Verkehrsanbindung in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung, was sich günstig auf die Entwicklung des Logistikbereichs ausgewirkt hat.

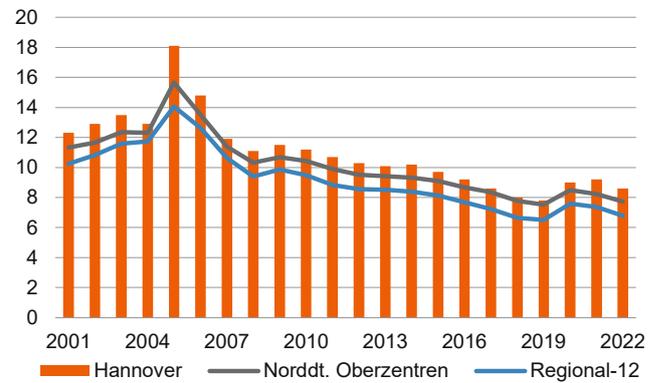
**Unterhalb der Top-Standorte nimmt Hannover eine führende Rolle am Immobilienmarkt ein**

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2001 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %



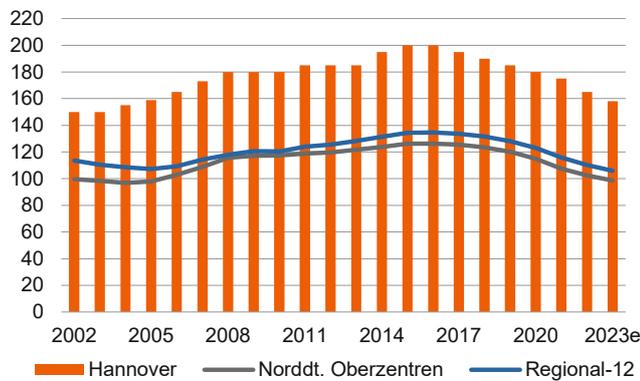
Quelle: bulwiengesa

**Immobilienmarkt Hannover**

Hannover zählt bundesweit zu den führenden Einzelhandelsstandorten. Unterhalb der Top-Standorte erreicht lediglich Dortmund das Mietniveau der niedersächsischen Landeshauptstadt, Münster folgt bereits mit deutlichem Abstand. Der Mietrückgang

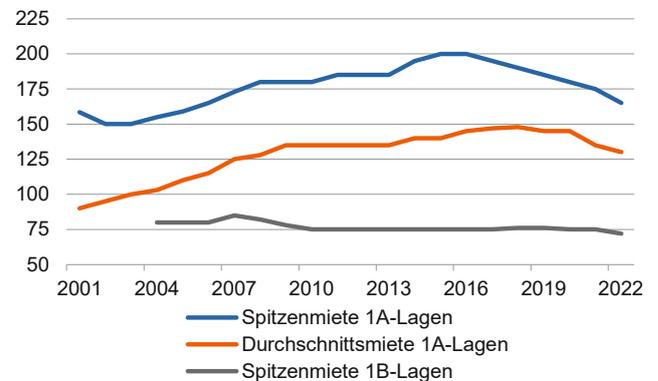
**Handel: Hannover bleibt einer der teuersten Einzelhandelsstandorte in Deutschland**

**HANDEL: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa

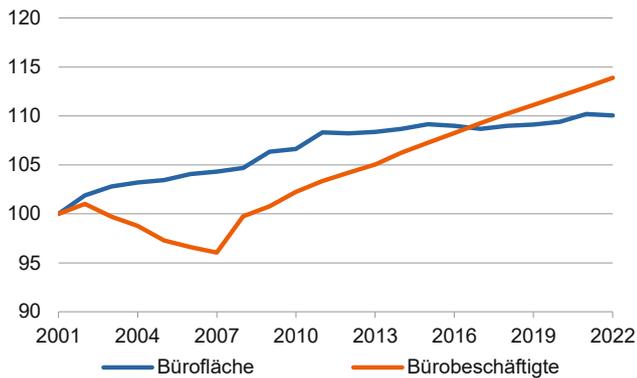
um gut 18 Prozent gegenüber dem Maximum auf zuletzt 165 Euro je Quadratmeter entspricht dem Markttrend. Einer der Erfolgsfaktoren von Hannovers Innenstadt ist das 1,8 Mio. Menschen große Einzugsgebiet. Zudem muss der Einzelhandelsstandort kaum Konkurrenz durch umliegende Städte fürchten. Auch gegenüber den Handelsagglomerationen im Umland kann sich die Innenstadt mit ihrer großen Verkaufsfläche gut behaupten. Die Zentralitätskennziffer erreicht 121 Punkte. Allerdings liegt die Kaufkraftkennziffer mit 97 Punkten etwas unterhalb des bundesweiten Durchschnitts. 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. Ergänzt werden die 1A-Lagen von der innerstädtischen Ernst-August-Galerie mit 35.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Die Einzelhandelsnachfrage wird zudem vom Tourismus in der Messestadt unterstützt. Die Warenhauskrise bedeutet sichtbare Veränderungen für die City: 2020 schloss das Karstadt-Haus in der Georgstraße, Anfang 2023 folgte der Kaufhof an der Marktkirche. Während die weitere Nutzung für das leer stehende Karstadt-Gebäude noch offen ist, soll der Kaufhof noch in diesem Jahr abgerissen und durch

einen Neubau ersetzt werden. Damit sind wiederum Chancen für die Weiterentwicklung der gut frequentierten Innenstadt von Hannover verbunden.

Hannover ist mit 4,6 Mio. Quadratmetern Fläche der führende Büroamarkt unterhalb der Top-7. Mit 3,7 Mio. Quadratmetern folgt Nürnberg mit großem Abstand. Durch einen moderaten Büroamarkt legte die Fläche aber zuletzt kaum noch zu. Seit 2012

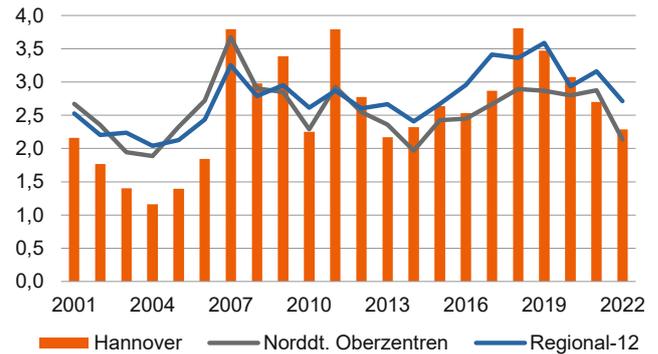
**Büro: Hannover ist der mit Abstand größte Büroamarkt in Deutschland unterhalb der 7 Top-Standorte**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**  
2001 = 100



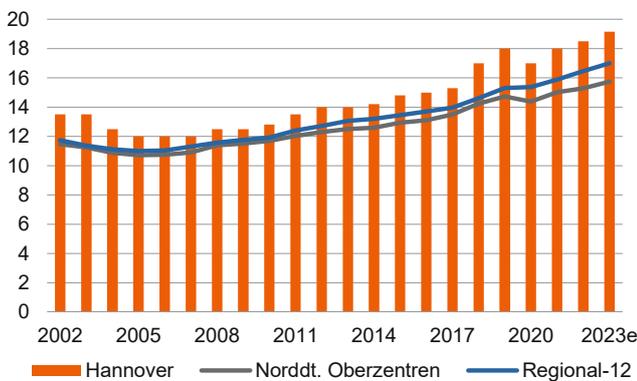
Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES BÜROBESTANDS



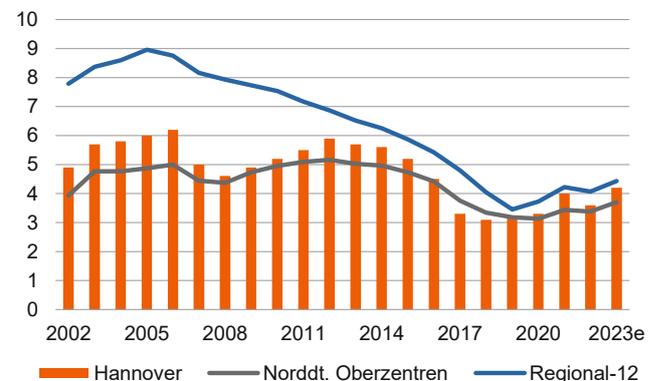
Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**  
IN %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

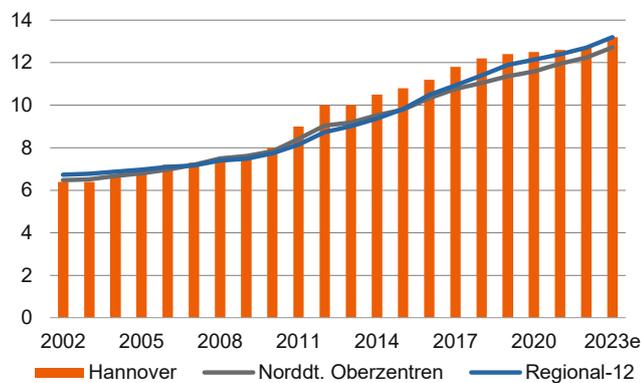
weitete sie sich um lediglich 2,5 Prozent aus, während die Bürofläche der Oberzentren insgesamt dreimal so schnell wuchs. Dementsprechend ist das Leerstandsniveau moderat, zuletzt lag die Quote bei niedrigen 3,5 Prozent. Die für B-Standorte hohe Spitzenmiete stieg im Rahmen des Markttrends binnen zehn Jahren um rund 30 Prozent auf 18,50 Euro je Quadratmeter. Der Büroflächenumsatz erreicht mit rund 3 Prozent des Flächenbestands aber nur ein eher durchschnittliches Niveau. 2021 und insbesondere 2022 lag der Büroflächenumsatz mit 124.000 beziehungsweise 105.000 Quadratmetern – das entspricht etwa 2,5 Prozent – noch darunter, weil die großvolumigen Abschlüsse der Vorjahre ausgeblieben sind. 2022 lag die Maximalgröße bei rund 10.000 Quadratmetern, erreicht von lediglich einem Abschluss. Die Mehrzahl der größeren Mietverträge betrifft Projektentwicklungen und unterstreicht so den Mangel an zeitgemäßen Flächen. Bei den Vermietungen des vergangenen Jahres dominierten die öffentliche Verwaltung sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Im laufenden Jahr sieht die Pipeline einen sechsstelligen Flächenneuzugang vor, der zuletzt in den 1990er Jahren erreicht wurde. Ab 2024

schwächt sich der Flächenzugang aber wieder ab. Insofern könnte sich die Leerstandsquote temporär ausweiten. Die Spitzenmiete könnte noch leicht zulegen.

Der Wohnungsbedarf in Hannover hat durch das bis 2017 kräftige Einwohnerwachstum entsprechend zugelegt. Seitdem stagniert die Einwohnerzahl aber weitgehend, was sich zumindest moderat auf die Anspannung am Wohnungsmarkt ausgewirkt hat. Das zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Erstbezugsmiete, die von 2017 bis 2022 um knapp 8 Prozent und damit am langsamsten aller betrachteten Standorte zunahm. Mit 12,70 Euro je Quadratmeter lag das Mietniveau etwa gleichauf mit Bremen und Lübeck. Am oberen Ende des Mietspektrums werden für Neubauwohnungen bis zu 16 Euro je Quadratmeter gezahlt. Der Wohnungsbau konnte jedoch nicht zur gebremsten Mietentwicklung beitragen, denn die jährlichen Fertigstellungszahlen fallen in Hannover eher unterdurchschnittlich aus. Doch die Wohnbauoffensive der Stadt zeigt Wirkung, wenngleich sich die seit 2019 erheblich ausgeweitete Zahl der Baugenehmigungen noch nicht in entsprechend höheren Fertigstellungen niedergeschlagen hat. Die vorliegenden Daten bilden allerdings noch nicht die Entwicklung für 2022 ab. Wie weit die Fertigstellungen angesichts des aktuell schwierigen Umfelds für den Wohnungsbau zulegen können, bleibt zudem abzuwarten. Dabei wäre der verstärkte Wohnungsbau angesichts der seit 2022 vor allem durch Geflüchtete wieder steigenden Einwohnerzahl notwendig. Aus diesem Grund dürfte sich die Anspannung am Wohnungsmarkt der niedersächsischen Landeshauptstadt auch wieder verstärken, das Ausmaß hängt auch vom Wohnungsbau ab. Wohnungen entstehen vor allem in der Wasserstadt Limmer mit

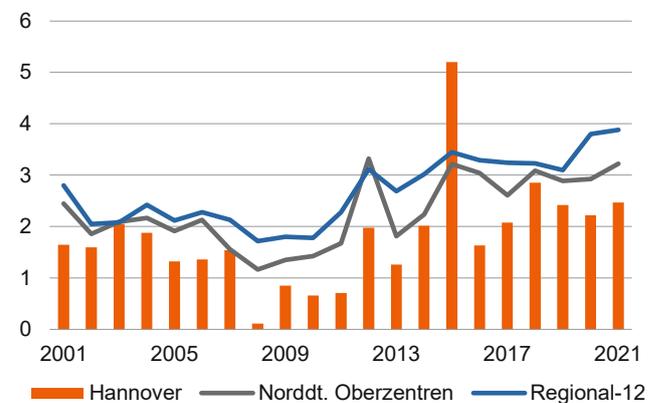
**Wohnen: Verlangsamter Mietanstieg in Hannover – Wohnbauoffensive zeigt Wirkung**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**  
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

gut 2.000 geplanten Einheiten und in Kronsrode, wo im größten Neubaugebiet Niedersachsens 3.500 Wohneinheiten entstehen sollen. Nichtsdestotrotz dürfte die aktuell steigende Wohnungsnachfrage den Mietanstieg 2023 wieder beschleunigen.

**Immobilienstandort Oldenburg**

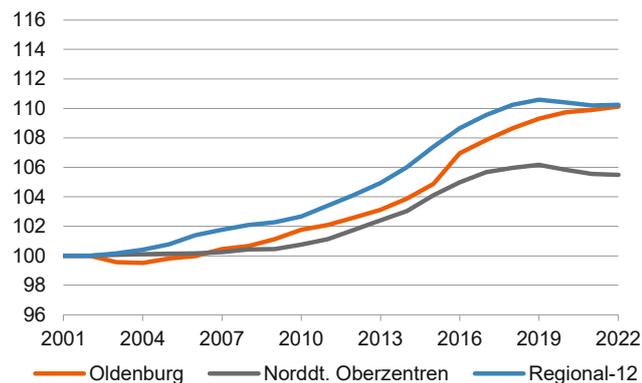
Oldenburg ist das wirtschaftliche Zentrum der Region Weser-Ems und hat sich zu einem bedeutenden Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Hochschulstandort entwickelt. Die Bevölkerung wächst seit vielen Jahren kontinuierlich. Mit einem Zehnjahresplus von 7 Prozent ist lediglich Hamburg unter den betrachteten Städten noch etwas schneller gewachsen. Seit der Jahrtausendwende wuchs die Einwohnerzahl um 20.000 Menschen auf zuletzt rund 170.000 Einwohner. Zusammen mit dem etwa 50 Kilometer östlich gelegenen Bremen bildet die Stadt die Metropolregion

**Niedersachsens drittgrößte Stadt kennzeichnet ein anhaltendes Einwohnerwachstum**

Bremen-Oldenburg. Die Bedeutung als Verwaltungsstandort fußt auf dem Sitz verschiedener Kommunal- und Landesbehörden. Als Bildungsstandort profitiert die Stadt von der 1973 gegründeten Carl von Ossietzky Universität, zwei Fachhochschulen sowie der Polizeiakademie Niedersachsen. Insgesamt sind in Oldenburg rund 17.500 Studierende eingeschrieben. Für den Wirtschaftsstandort spielen Dienstleistungen die wesentliche Rolle. Neben der Bildung sind etwa das Gesundheitswesen oder der Finanzsektor gut vertreten. Das verarbeitende Gewerbe spielt dagegen kaum eine Rolle.

#### EINWOHNERENTWICKLUNG

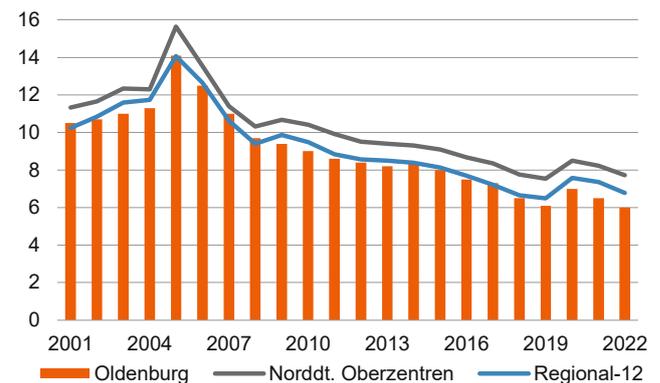
2001 = 100



Quelle: Scope

#### ARBEITSLOSENQUOTE

IN %



Quelle: bulwiengesa

Wichtige Branchen sind hierbei Automotive, Foto/Druckerei mit CEWE als Europas führender Fotoservice, IT und regenerative Energien. In dieser zukunftsträchtigen Sparte ist EWE als Oldenburgs größtes Unternehmen aktiv. Als Logistikstandort profitiert Oldenburg von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahn A1, die via A28 und A29 erreicht wird, und der Nähe zu den Häfen an Weser und Ems sowie dem eigenen Binnenhafen an der Hunte. Dazu kommt der Anschluss an das ICE-Netz und die Nähe zum Bremer Flughafen. Der Tourismus spielte bislang kaum eine Rolle, wenngleich die Zahl der Übernachtungen vor Corona kontinuierlich zunahm. Die Arbeitslosenquote ist mit 6 Prozent moderat.

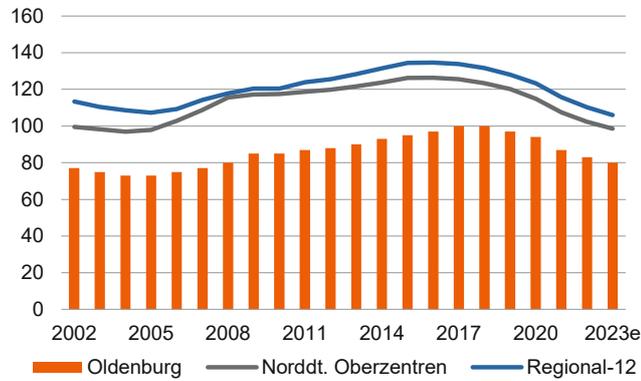
#### Immobilienmarkt Oldenburg

Trotz der Nähe zum deutlich größeren Bremen kann sich Oldenburg als Shopping-Standort gut behaupten. Das zeigt der hohe Zentralitätswert von fast 140 Punkten, den die Stadt im rund 600.000 Einwohner umfassenden Einzugsgebiet erreicht. Dazu trägt in hohem Maße das gute Einkaufsangebot in der attraktiven Innenstadt mit Deutschlands ältester flächendeckender Fußgängerzone bei. Die 1A-Lagen Achternstraße und Lange Straße bilden einen Rundlauf, der von Nebenlagen mit 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 2011 eröffnetes und damit noch relativ junges Shopping-Center. Für die Käufer aus dem Umland sind aber auch die verschiedenen peripheren Fachmarkstandorte wie das Familia-Einkaufsland Wechloy attraktiv. Die Belastungen für den Innenstadthandel sind auch in Oldenburg sichtbar, die Folgen sind aber noch vergleichsweise moderat. So ging die Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum mit 17 Prozent etwas unterdurchschnittlich zurück. Zuletzt lag sie bei 83 Euro je Quadratmeter. Analog zum Markttrend könnte sie aber auch noch nachgeben. Sanierungsmaßnahmen plant Oldenburg im Bereich der nördlichen Innenstadt.

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

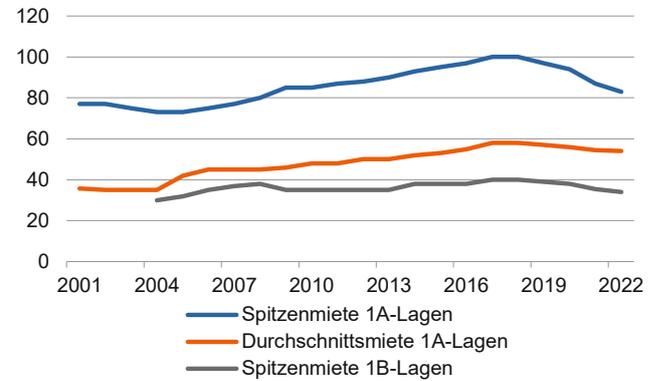
Probleme bereiten die Leerstände in der Heiligengeiststraße, wo sich auch das ehemalige City Center befand, sowie der in die Jahre gekommene Pferdemarkt.

**HANDEL: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

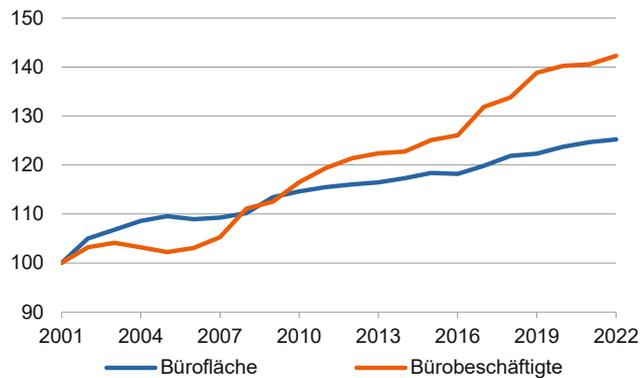


Quelle: bulwiengesa

Mit nicht ganz 1 Mio. 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

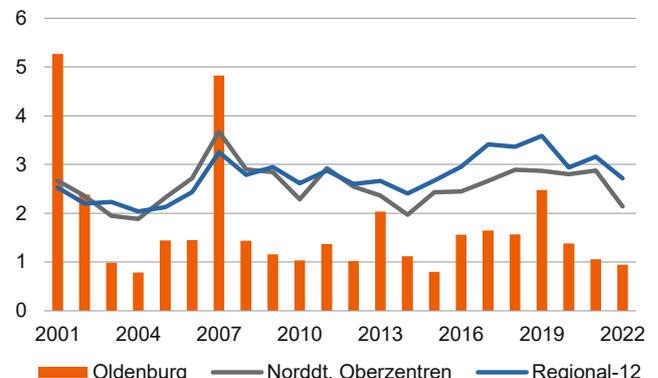
**Büro: Kleiner Bürostandort mit sehr niedrigem Leerstand**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**  
2001 = 100



Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES BÜROBESTANDS

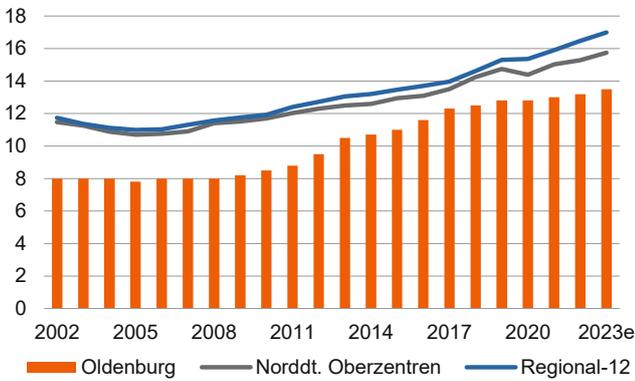


Quelle: bulwiengesa

Versicherungen aus. Der Zuwachs der Bürofläche um 8 Prozent binnen zehn Jahren reichte allerdings nicht aus, um den stärker wachsenden Flächenbedarf zu decken. Das zeigt der von einem niedrigen Niveau aus weiter rückläufige Leerstand. Zuletzt lag die Leerstandsquote nur noch bei etwas über 2 Prozent. Büroprojekte werden in der Regel bedarfsorientiert initiiert. Das insgesamt ruhige Marktgeschehen schlägt sich in einem vergleichsweise niedrigen jährlichen Flächenumsatz nieder, der teilweise keine 10.000 Quadratmeter erreicht – ein Zehntel des Bremer Niveaus. Mangels verfügbarer Büroflächen erfolgen größere Mietabschlüsse praktisch durchgängig in Neubauobjekten. Die Spitzenmiete weitete sich in den zurückliegenden zehn Jahren angesichts des knappen Angebots kräftig um fast 40 Prozent aus. Mit dem Heranrücken an die Marke von 13 Euro je Quadratmeter bremste sich der Mietanstieg aber ab. 2022 erreichte die Spitzenmiete 13,20 Euro je Quadratmeter. Mit Blick

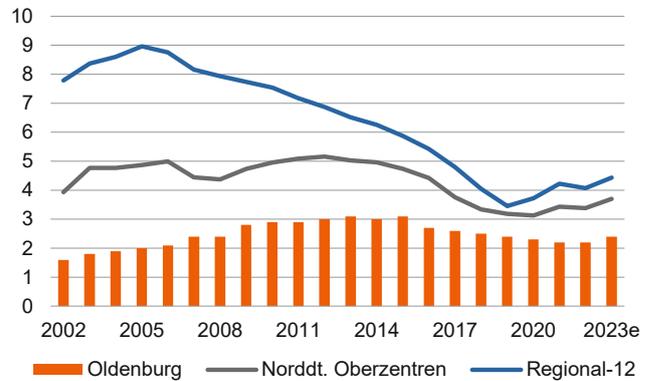
auf die bisherige Marktentwicklung und das knappe Angebot erwarten wir einen weiteren moderaten Mietanstieg.

**BÜRO: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**  
IN %

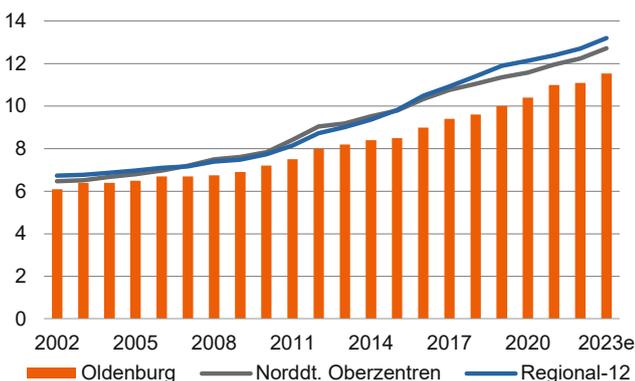


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Das kontinuierliche Wachstum der Einwohnerzahl unterstreicht, dass Oldenburg ein gefragter Wohnort ist. Zur hohen Lebensqualität tragen die attraktive Altstadt wie auch viele Parks und Gärten bei. Entsprechend kräftig sind die Wohnungsmieten in den zurückliegenden Jahren gestiegen. Die durchschnittliche Erstbezugsrente weitete sich binnen zehn Jahren um fast 40 Prozent auf 11,10 Euro je Quadratmeter aus. Im nahegelegenen Bremen sind Neubauwohnungen je Quadratmeter rund 1,50 Euro teurer. Gefragte Wohnlagen sind vor allem die Innenstadt und der Stadtteil Dobben. Einem noch stärkeren Mietanstieg hat vor allem der ausgeprägte Wohnungsbau entgegengewirkt. Die Wohnungsfertigstellungen liegen seit vielen Jahren – seit 2010 sogar deutlich – über dem Durchschnitt der norddeutschen Oberzentren. In der Spitze wurde 2016 mit acht Wohnungen auf 1.000 Einwohner mehr als das Doppelte des Durchschnittswerts erreicht. Seitdem ließ der Neubau etwas nach, weist aber weiterhin ein recht hohes Niveau auf. Große Baugebiete sind Am Bahndamm und Fliegerhorst, wo insgesamt 3.500 Wohnungen gebaut werden sollen. Der Neubau und das damit verbundene Angebot an attraktiven Wohnungen dürfte auch weiterhin den Zuzug nach Oldenburg fördern, der von der aktuell kräftigen Zuwanderung nach Deutschland noch verstärkt wird. Insofern sollte sich der Mietanstieg fortsetzen und könnte sich sogar noch beschleunigen.

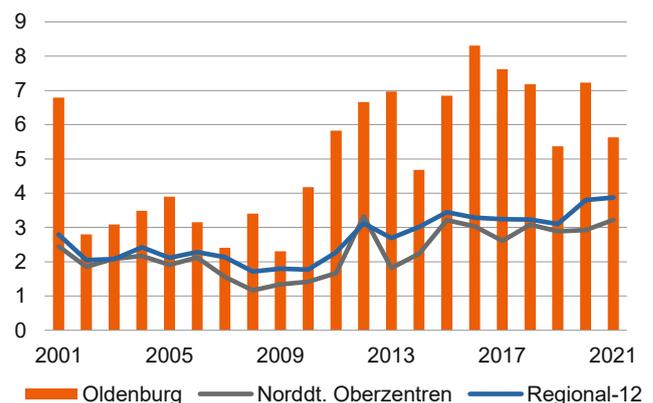
**Wohnen: Kräftiges Einwohnerwachstum und ausgeprägter Wohnungsbau gehen Hand in Hand**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**  
JE 1.000 EINWOHNER



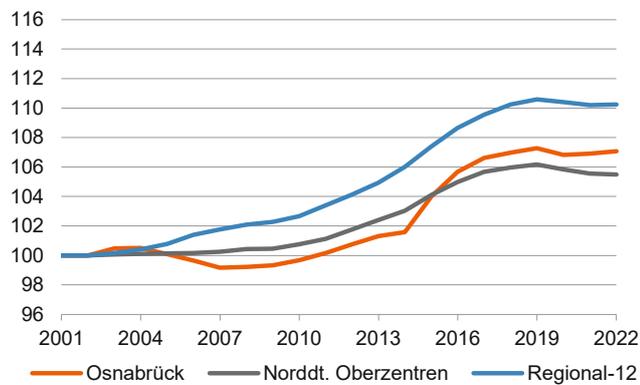
Quelle: bulwiengesa, Scope

## Immobilienstandort Osnabrück

Osnabrück ist mit 165.000 Einwohnern mit geringem Abstand zu Oldenburg die viertgrößte Stadt Niedersachsens. Beim Bevölkerungswachstum hat zwar auch Oldenburg die Nase vorn, doch der Abstand ist ebenfalls minimal. Binnen zehn Jahren wuchs Osnabrücks Einwohnerzahl um rund 6 Prozent gegenüber 7 Prozent in Oldenburg. Allerdings stagniert die Einwohnerzahl seit einigen Jahren. 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. Das frühere Karmann-Werk wird von Volkswagen weitergeführt. Weitere bekannte Unternehmen sind Leysieffer (Pralinen), KME (Kupferverarbeitung), Hellmann Logistics, Piepenbrock (Facility Management) oder die Schoeller Group (Papier). In der Industrie dominieren Fahrzeugbau, Lebensmittel, Metallverarbeitung sowie die Papierherstellung. Der Tourismus in Osnabrück ist nicht sonderlich ausgeprägt, die Übernachtungszahlen haben sich vor Corona aber positiv entwickelt. Die Arbeitslosenquote ist mit weniger als 7 Prozent noch moderat. Osnabrück ist zudem ein großer Wissenschaftsstandort.

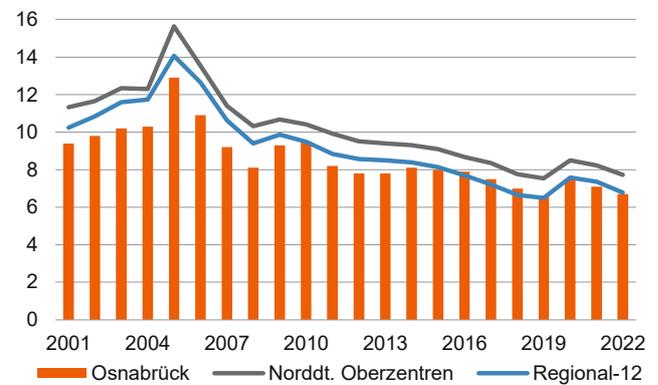
**Großer Hochschulstandort mit mittelständisch geprägter Wirtschaft inmitten eines Naturparks**

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2001 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %



Quelle: bulwiengesa

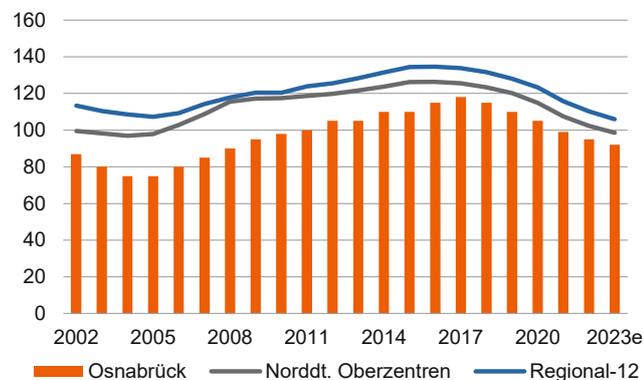
An Universität und Hochschule sind zusammen rund 25.000 Studierende eingeschrieben. Im WissenschaftsPark (WPO) neben der Universität sind Flächen für innovative und technologieorientierte Unternehmen vorhanden. Bis 2009 von der britischen Armee genutzte Areale bieten auf 160 Hektar zudem weitere Möglichkeiten für die Stadtentwicklung. Im Landwehrviertel entstehen vor allem Wohnungen. Für Gewerbe wird im Nordosten Osnabrücks auf einem Kasernengelände der Smart Business Park Limberg entwickelt. Im Lok-Viertel soll auf einer Brachfläche ein urbanes und nachhaltiges Quartier für Wohnen und Arbeiten realisiert werden.

## Immobilienmarkt Osnabrück

Osnabrück ist ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit einer hohen Anziehungskraft in einem großen Einzugsgebiet mit rund 800.000 Einwohnern. Für die Standortstärke spricht der hohe Zentralitätswert von fast 140 Punkten. Das ist angesichts der einwohnermäßig deutlich größeren und jeweils nur etwa 60 Kilometer entfernt gelegenen Nachbarn Bielefeld und Münster beachtlich. Demgegenüber liegt die Kaufkraftkennziffer mit 97 Punkten leicht unter dem bundesweiten Durchschnittswert, was aber angesichts der hohen Studierendenzahl nicht überrascht. Für etwas Unterstützung sorgt zudem der Städtetourismus. Die zentrale Einkaufslage Große Straße ist nicht weit entfernt von Osnabrücks „Schmuckstück“, der historischen Altstadt mit dem Rathaus des Westfälischen Friedens und ihren Giebelhäusern. In angrenzenden Straßen wie Krahn- und Redlingerstraße erweitern inhabergeführte Geschäfte

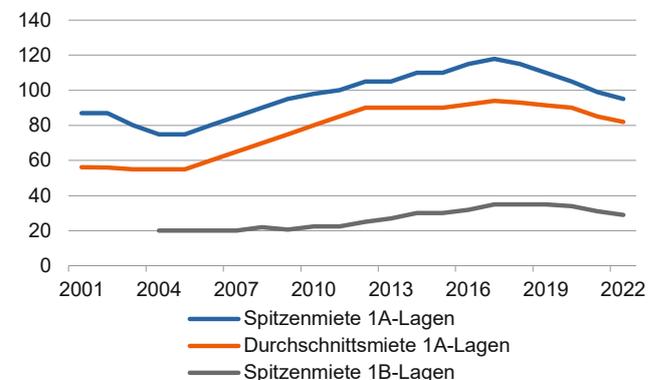
**Handel: Attraktiver Shopping-Standort im südwestlichen Niedersachsen mit hoher Zentralität**

**HANDEL: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa

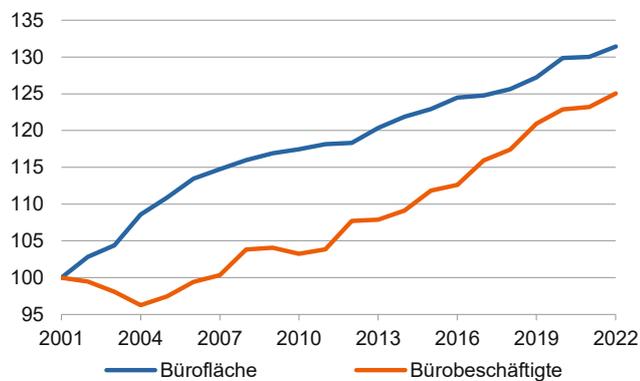
das Angebot. Zudem ist mit der 2014 erweiterten Kamp-Promenade ein innerstädtisches Shopping-Center vorhanden. Ein Highlight ist das Sportgeschäft L&T Sports mit einem Indoor-Surfbecken. Zudem plante Unibail-Rodamco-Westfield ein weiteres Einkaufszentrum, doch das Projekt OSKAR wurde 2019 abgesagt. Auf dem 2020 verkauften Grundstück entsteht stattdessen das Mixed-Use-Quartier Johannis-Höfe. Das war rückblickend eine gute Entscheidung, denn mit dem sonst größeren Flächenangebot wäre der Rückgang der Osnabrücker Spitzenmiete noch kräftiger ausgefallen. Eine Reduktion der Verkaufsfläche erfolgte 2020 durch die Schließung der Galeria-Filiale. Galeria ist dadurch nicht mehr in Osnabrück vertreten. Das Gebäude soll bis 2024 ebenfalls zu einem Mixed-Use-Objekt, dem Osnabrücker Ding, umgebaut werden. Ein Konzept für die Theater-Passage steht dagegen noch aus. Unter dem Strich gab die Spitzenmiete trotz der insgesamt recht guten Rahmenbedingungen für den City-Handel gegenüber ihrem Maximum um rund 20 Prozent auf zuletzt 95 Euro je Quadratmeter nach. Angesichts der weiterhin ungünstigen Vorgaben für den Innenstadthandel könnte das Mietniveau auch noch weiter nachgeben.

Osnabrücks Büromarkt zählt mit knapp 1 Mio. Quadratmeter Fläche zu den kleineren Büromärkten in diesem Marktbericht. Größte Flächennachfrager sind die öffentliche Verwaltung, die Bildungseinrichtungen, das Gesundheits- und Sozialwesen sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen. Büroprojekte werden kaum spekulativ, sondern im Regelfall für den eigenen Bedarf entwickelt. Der insofern eher moderate Bürobau hat im Zusammenspiel mit dem steigenden Flächenbedarf durch die wachsende Bürobeschäftigung einen fortgesetzten Leerstandsabbau bewirkt. Die Leerstandsquote sank zuletzt auf unter 2 Prozent. Der Büroflächenumsatz schwankt erheblich, die höheren Werte gehen meist auf Projektentwicklungen zurück.

**Büro: Kleinerer, eigennutzungsgeprägter Büromarkt mit niedrigem Leerstandslevel**

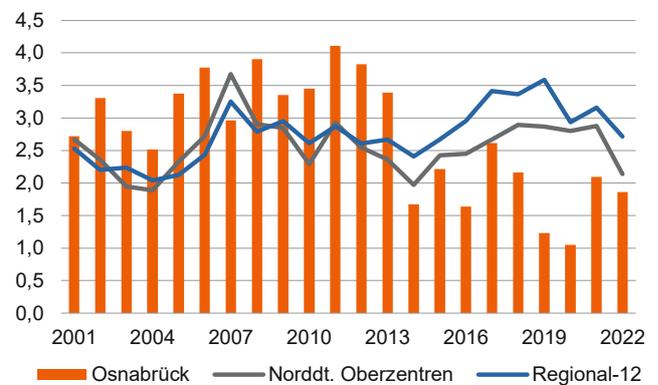
Im Regelfall werden jährliche Flächenumsätze von etwa 10.000 bis 20.000 Quadratmeter erreicht. 2022 waren es 18.000 Quadratmeter, wovon mehr als die Hälfte auf die drei größten Abschlüsse entfiel. Mit Blick auf das im Bestand fehlende Flächenangebot betreffen die größeren Mietabschlüsse meist Projektentwicklungen. In den kommenden Jahren könnte der Bürobau auf neu geschaffenen Gewerbeflächen oder im WissenschaftsPark sowie im Stadtteil Hafen anziehen, sofern nicht erschwerte Bedingungen wie hohe Baukosten neue Projekte verhindern. Die Bürospitzenmiete hat sich mit Blick auf die zunehmende Angebotsverknappung kräftig ausgeweitet. Binnen zehn Jahren ging es um fast 40 Prozent auf zuletzt 13,50 Euro je Quadratmeter aufwärts. Der steigende Mietrend dürfte sich angesichts des geringen Angebots auch noch fortsetzen.

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**  
2001 = 100



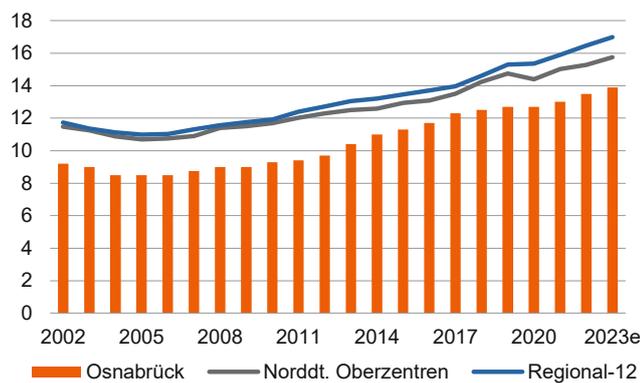
Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES BÜROBESTANDS



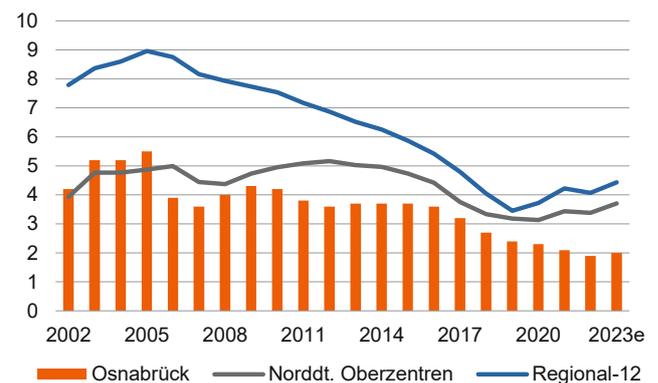
Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**  
IN %



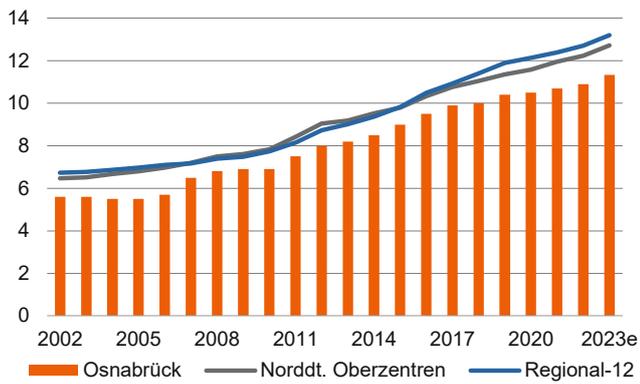
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Mit Oldenburg verbindet Osnabrück nicht nur die etwa gleich große Einwohnerzahl, sondern auch das Mietniveau. 2022 erreichte die durchschnittliche Erstbezugs­miete nach einem zehnjährigen Anstieg um 36 Prozent 10,90 Euro je Quadratmeter. Der Mietanstieg hat sich allerdings in den zurückliegenden fünf Jahren verlangsamt, was auf die seitdem stagnierende Einwohnerzahl zurückzuführen sein dürfte. Gute Wohnlagen sind der Westerberg sowie die Weststadt. Der Wohnungsbau erreichte in der Vergangenheit meistens durchschnittliche Werte. Allerdings verfügt Osnabrück etwa durch die Konversionsflächen über erhebliche Reserven für den Wohnungsbau, etwa im Landwehrviertel mit insgesamt 800 geplanten Wohneinheiten.

**Wohnen: Osnabrück verfügt noch über Flächenreserven für den Wohnungsbau**

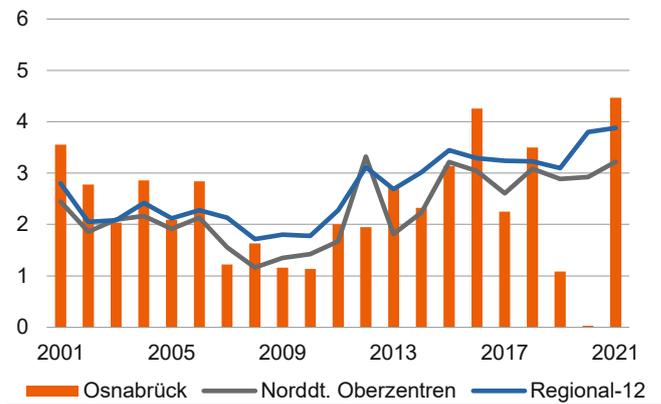
Dazu kommen weitere Wohnquartiere im Stadtgebiet wie etwa die Johannis-Höfe. Gebremst werden könnte der Neubau allerdings durch die aktuellen Hemmnisse beim Wohnbau. Insofern dürfte die Mietentwicklung, verstärkt durch die ab 2023 voraussichtlich wachsende Einwohnerzahl, wieder Fahrt aufnehmen.

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE  
IN EURO JE M<sup>2</sup>**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN  
JE 1.000 EINWOHNER**



Quelle: bulwiengesa, Scope

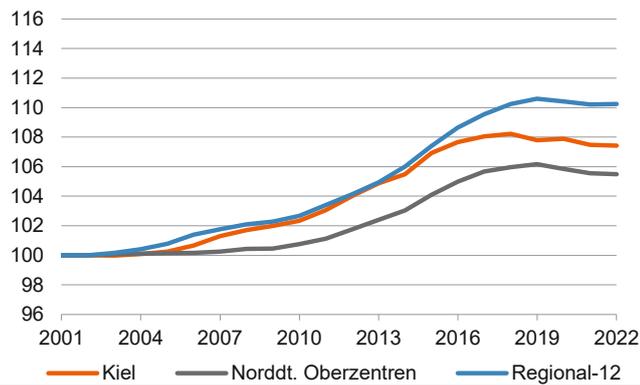
## SCHLESWIG-HOLSTEIN

### Immobilienstandort Kiel

Kiel ist die Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein und mit nicht ganz 250.000 Einwohnern die größte Stadt des Bundeslandes. Zugleich ist Kiel die nördlichste deutsche Großstadt. In den 1960er Jahren war die Bevölkerung mit über 270.000 Menschen größer als heute, sank aber durch die Krise im Schiffbau bis zur Jahrtausendwende auf weniger als 230.000 Einwohner. Danach ging es bergauf, doch seit 2016 stagniert die Bevölkerung. Unter dem Strich erreichte das Einwohnerwachstum in den zurückliegenden zehn Jahren 3 Prozent. Der Schiffbau ist auch heute noch ein bedeutender Wirtschaftszweig, doch im Zuge des Strukturwandels ist der Wirtschaftsstandort nun dienstleistungsorientiert. Unterstützt wurde die Entwicklung von der bereits 1665 gegründeten Christian-Albrechts-Universität und der wachsenden Bedeutung von Wissenschaft und Forschung. Der Wissenschaftsstandort verfügt neben der Universität über mehrere Hochschulen mit zusammen rund 36.000 Studierenden sowie einer Reihe von Forschungsinstituten, unter anderem dem Institut für Weltwirtschaft (IfW). Einen hohen Stellenwert haben der wachsende IT-Sektor, das Gesundheitswesen und die öffentliche Verwaltung. Zudem ist Kiel ein bedeutender Marinestandort, der vom Ostseehafen und dem Zugang zum Nord-Ostsee-Kanal profitiert. Bedeutende Unternehmen sind Bartels-Langness, Raytheon Anschutz oder ThyssenKrupp Marine Systems. Caterpillar hat sich zwar 2022 zurückgezogen, jedoch konnte ein erheblicher Teil der Arbeitsplätze erhalten werden. Logistik hat trotz Ostseehafen und der guten Straßenanbindung an die A7 via A210 und A215 eine überschaubare Bedeutung. Wichtiger ist der Tourismus dank der zahlreichen Ostseeurlauber und dem Kreuzfahrtgeschäft. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 7 Prozent im Mittelfeld der betrachteten Standorte.

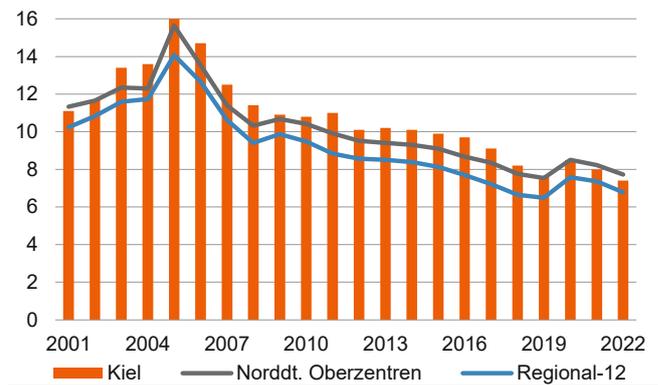
**Maritime Wirtschaft, Wissenschaftsstandort und Tourismus bilden das Fundament von Deutschlands nördlichster Großstadt**

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2001 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %

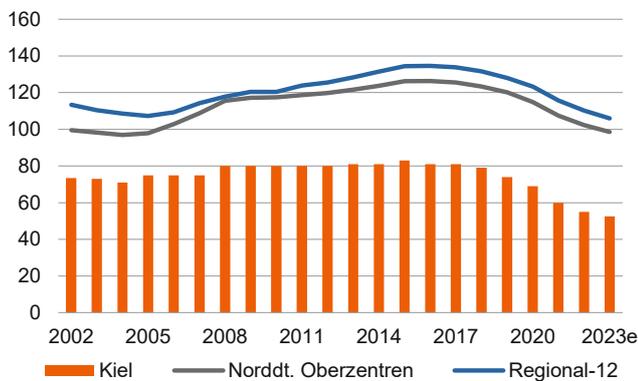


Quelle: bulwiengesa

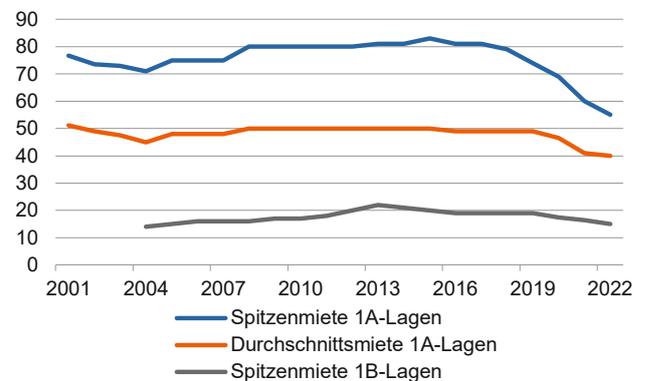
### Immobilienmarkt Kiel

Der Kieler Einzelhandel profitiert von einem großen Einzugsgebiet mit über 600.000 Einwohnern. Zudem ist die Konkurrenz durch andere Großstädte kaum spürbar. Daraus resultiert eine hohe Zentralitätskennziffer von fast 140 Punkten. Dagegen ist die Kaufkraft auch wegen der vielen Studierenden mit einer Kennziffer von lediglich 90 Punkten relativ gering. Kompensiert wird die Kaufkraftschwäche aber von den Einkäufen der Touristen, zu denen rund 20 Mio. Tagesgäste jährlich zählen. Allein das Großereignis Kieler Woche lockt drei Mio. Besucher an.

**Handel: Die Lage in der City ist schwierig, die Aussicht eher trübe**

**HANDEL: SPITZENMIETE  
IN EURO JE M<sup>2</sup>**

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN  
IN EURO JE M<sup>2</sup>**

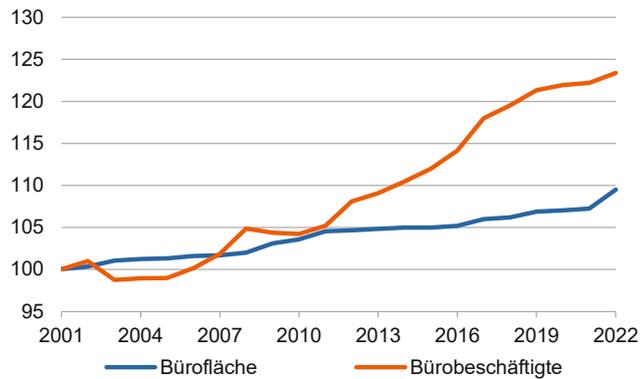
Quelle: bulwiengesa

Trotz des insgesamt soliden Fundaments für den Innenstadthandel ist die Lage schon seit vielen Jahren angespannt. Schon vor Corona waren in der 1A-Lage Holstenstraße Leerstände sichtbar. Prominente Handelsketten wie Anson's, H&M oder Esprit zogen sich zurück. Bereits seit 2016 sinkt die Spitzenmiete. Gründe sind die mäßige Attraktivität der Innenstadt, die zudem Wettbewerb durch Einkaufs- und Fachmarktzentren ausgesetzt ist. In Kiel ist das der etwas abseits der Altstadt gelegene Sophienhof sowie der periphere CITTI-PARK. Im 30 Kilometer entfernten Neumünster befinden sich darüber hinaus ein Outlet-Center sowie die 2015 eröffnete Holsten-Galerie. E-Commerce, die Pandemie und zuletzt die hohe Inflation haben die Situation weiter verschlechtert. Vor allem im Bereich der oberen Holstenstraße gaben viele Geschäfte auf. Das 2012 eröffnete Einkaufszentrum Nordlicht verlor mit Karstadt Sport und Saturn – der Elektronikhändler wechselte in den Sophienhof – wichtige Ankermieter. Dabei sank die Spitzenmiete von ihrem ohnehin nicht allzu hohen Maximum um ein Drittel auf zuletzt 55 Euro je Quadratmeter. Das ist der niedrigste Wert und der stärkste prozentuale Rückgang unter allen betrachteten Standorten. Auf die verbliebenen Händler der Holstenstraße kommt in naher Zukunft voraussichtlich eine Großbaustelle zur Neugestaltung der Einkaufsstraße zu. Das ist für die Attraktivität der Innenstadt zu begrüßen, dürfte dem Handel das Leben aber erst einmal weiter erschweren.

Als Landeshauptstadt, Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum sowie als Wissenschaftsstandort benötigt Kiel einen relativ großen Büromarkt. Dessen Größe veranschaulicht der Vergleich mit dem einwohnermäßig nicht wesentlich kleineren Lübeck.

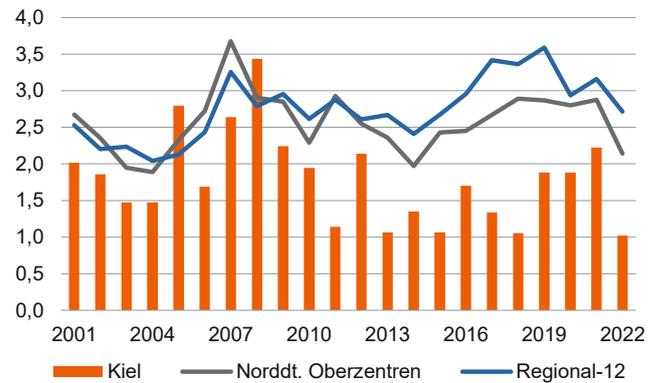
**Büro: Großer Bürostandort in Schleswig-Holstein mit geringer Marktdynamik**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**  
2001 = 100



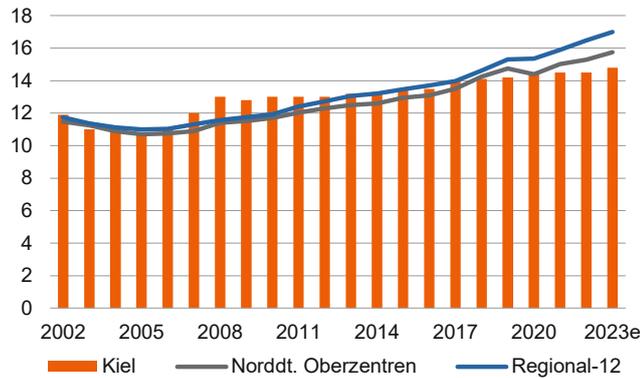
Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES BÜROBESTANDS



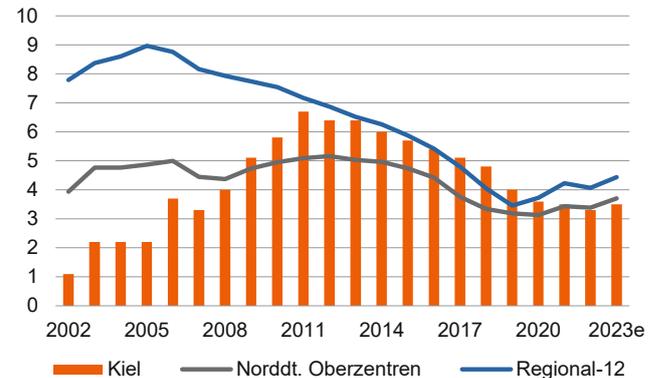
Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**  
IN %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

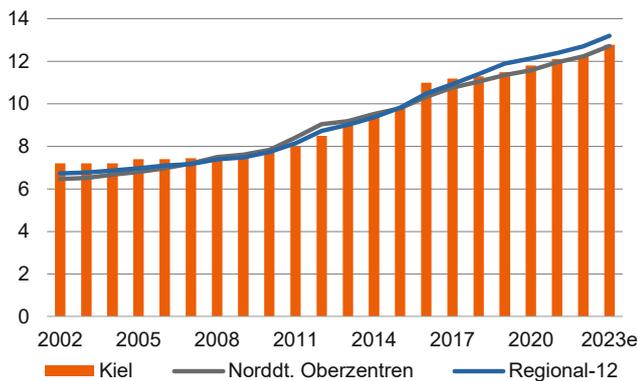
Während Kiels Büromarkt über rund 1,5 Mio. Quadratmeter Fläche verfügt, sind es in Lübeck nicht einmal 900.000 Quadratmeter. Dennoch ist der Kieler Bürobestand eher knapp bemessen. Die Bürobeschäftigung wuchs viel stärker als die Bürofläche, was sich in einem anhaltenden Leerstandsabbau niederschlug. Die Leerstandsquote sank dabei von fast 7 Prozent auf knapp über 3 Prozent. Auch bei der Spitzenmiete liegt Kiel gegenüber Lübeck weit vorne. Sie hat 2022 14,50 Euro je Quadratmeter erreicht, konnte aber in den zurückliegenden Jahren kaum noch zulegen. Neue Büroprojekte werden oft im Wissenschaftspark in unmittelbarer Nähe zur Universität realisiert. Ein aktuelles Beispiel ist der Neubau des Landesfunkhauses für den NDR, der seinen langjährigen Standort am Schlossplatz aufgibt. Zudem erweitert die Universität ihren Campus mit diversen Bauprojekten. Trotz des knappen Flächenangebots stieg die Spitzenmiete seit 2012 lediglich um 11 Prozent. Dadurch ist der Kieler Büromarkt hinter den Durchschnitt der norddeutschen Oberzentren zurückgefallen. Ursachen sind vermutlich die hohe Bedeutung der öffentlichen Verwaltung, die bedarfsgetriebene Projektentwicklung und das insgesamt ruhige Marktgeschehen mit jährlichen Büroflächenumsätzen zwischen etwa 15.000 und 25.000 Quadratmetern. Angesichts des knappen Angebots betreffen die größeren Mietabschlüsse meistens Neubauvorhaben. Wir erwarten, dass sich die Marktentwicklung mit einer stabilen bis leicht steigenden Spitzenmiete fortsetzt.

Zur Attraktivität von Kiel als Wohnort trägt auch die Möglichkeit des Wohnens am Wasser bei. Dennoch sank die Einwohnerzahl bis zur Jahrtausendwende, was sich im Wohnungsbau in anhaltend niedrigen Fertigstellungszahlen zeigte. Erst seit 2015 nahm der Neubau wieder Fahrt auf, reichte aber nicht an den Durchschnitt der betrachteten Oberzentren heran. Angesichts einer wieder steigenden Einwohnerzahl dünnte sich das verfügbare Wohnungsangebot aus, was mit kräftig steigenden Mieten einherging. Binnen zehn Jahren kletterte die durchschnittliche Erstbezugsmiete um rund 45 Prozent auf zuletzt 12,20 Euro je Quadratmeter. Gefragte Wohnlagen sind neben der Altstadt beispielsweise Düsterbrook oder Schilksee. Teuer sind vor allem die gefragten Wasserlagen. In den kommenden Jahren könnte der Neubau – mit den Einschränkungen der aktuellen Baukrise – noch zulegen. Ein großes Vorhaben sind die Werft-Terrassen mit 800 Wohnungen auf dem früheren Post-Areal. Ein anderes Beispiel ist das Vorhaben der Genossenschaft Coop, die auf dem Grundstück ihres früheren Stammhauses 100 Wohnungen bauen will.

### Wohnen: Wasserlagen sind einer der Pluspunkte von Kiels Wohnungsmarkt

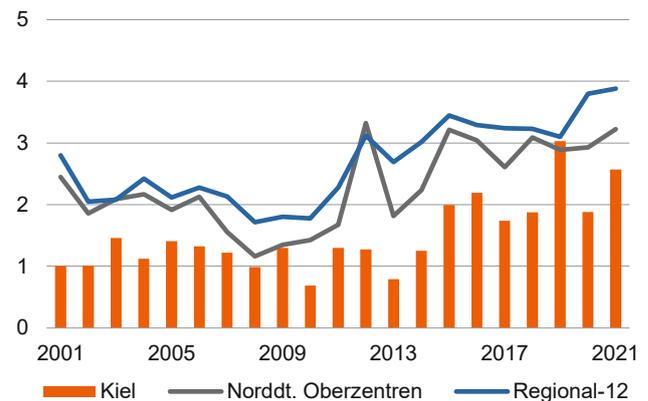
Mit dem Masterplan Wohnen von 2015, der inzwischen als Masterplan 2.0 fortgeschrieben wurde, will die Stadt vor allem das Angebot an bezahlbarem Wohnraum erweitern. Im Zusammenspiel mit einer ab 2022 wieder steigenden Einwohnerzahl sollten die Wohnungsmieten in Kiel weiter anziehen.

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN  
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

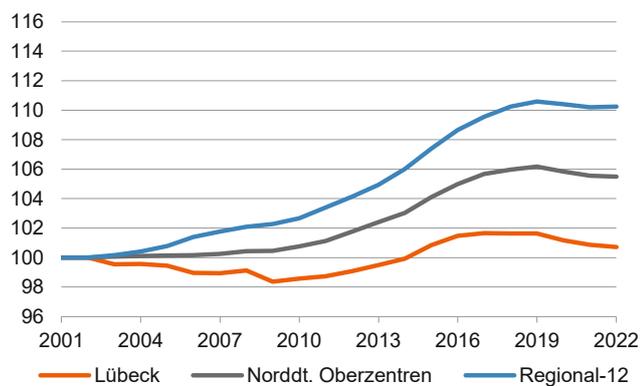
### Immobilienstandort Lübeck

Lübeck ist – neben Bremen und Hamburg – die dritte traditionsreiche Hansestadt in diesem Marktbericht. Zudem ist Lübeck nach der Landeshauptstadt Kiel mit rund 215.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein. Binnen zehn Jahren wuchs die Einwohnerzahl moderat um gut 2 Prozent. Wie Kiel erreichte die Stadt ihre bislang größte Bevölkerung in den 1960er Jahren mit damals etwas mehr als 240.000 Einwohnern, schrumpfte danach aber auch als Folge der Schiffbaukrise. Seit rund 40 Jahren ist die Einwohnerzahl weitgehend stabil. Die maritime Wirtschaft hat in Lübeck immer noch eine erhebliche Bedeutung. Über den zweitgrößten deutschen Ostseehafen werden vor allem Standorte in Skandinavien und im Baltikum angesteuert. Der Wirtschaftsstandort bietet heute einen Mix aus verarbeitendem Gewerbe, Handel und sonstigen Dienstleistungen. Branchenschwerpunkte sind die Lebensmittelindustrie, Medizintechnik und Life-Science, Digitale Wirtschaft, Gesundheitswesen sowie Logistik. Für letztere ist auch die gute Straßenanbindung über die Bundesautobahnen A1, A20 und A226 vorteilhaft. Ein wichtiges Standbein der Lübecker Wirtschaft ist der Tourismus. Vor Corona zählte die Stadt über 2 Mio.

### Lübeck: Die Hansestadt punktet mit dem Ostseehafen und dem ausgeprägten Tourismus

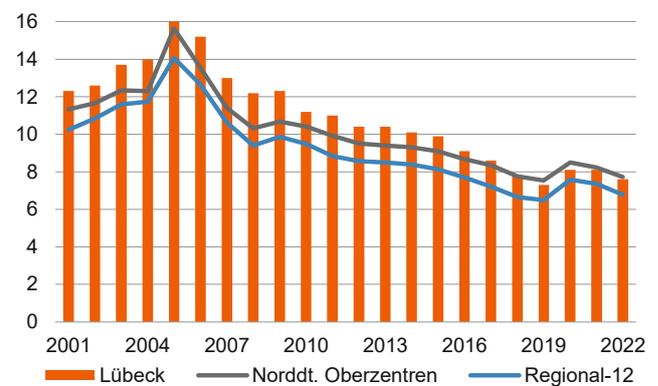
Übernachten, über 9.000 je 1.000 Einwohner, die vor allem das beliebte Ostseebad Travemünde betreffen. Dazu kommen jährlich noch etwa 17 Mio. Tagestouristen. Ein zentraler Besuchermagnet ist die zum UNESCO-Welterbe zählende mittelalterliche Altstadt. Zudem ist Lübeck ein Wissenschafts- und Forschungsstandort mit mehreren Hochschulen mit insgesamt fast 14.000 Studierenden. Bedeutende Lübecker Unternehmen sind der Medizintechnikhersteller Drägerwerk, dessen Beatmungsgeräte vielen Corona-Patienten geholfen haben, der Technologiekonzern Possehl oder die Reederei Oldendorff. Die Arbeitslosenquote ist jedoch mit gut 8 Prozent erhöht.

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2001 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %



Quelle: bulwiengesa

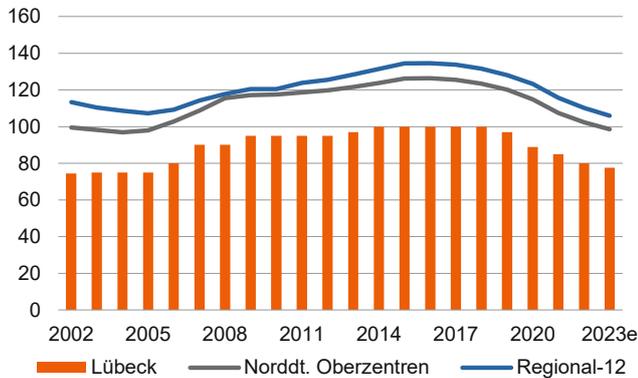
**Immobilienmarkt Lübeck**

Lübeck ist nach Kiel der zweite große Shopping-Standort in Schleswig-Holstein. Die Ausgangspositionen für den Handel ist „durchwachsen“. Positiv ist, dass Lübeck im rund 570.000 Menschen zählenden Einzugsgebiet eine sehr hohe Zentralität mit einer Kennziffer von über 140 Punkten erreicht. Dazu trägt auch die attraktive mittelalterliche Altstadt mit dem Holstentor bei, die zudem gerne von den zahlreichen Ostseeurlaubern besucht wird. Allerdings besteht Wettbewerb mit der Metropole Hamburg, die mit einer Entfernung von etwa 70 Kilometern noch recht gut erreichbar ist. Ein weiterer Minuspunkt ist die relativ niedrige Kaufkraft der Lübecker mit einer Kennziffer von lediglich 91 Punkten. Neben dem breiten Shopping-Angebot aus Filialisten und lokalen Fachgeschäften bietet die Altstadt eine hohe Aufenthaltsqualität. Die touristischen Vorzüge der Altstadtinsel sind allerdings durch die umfangreiche historische Bausubstanz mit Restriktionen für die Entwicklung zeitgemäßer Einzelhandelsflächen verbunden. Auch die Erreichbarkeit des mittelalterlichen Stadtkerns ist nicht optimal. Auch deshalb entstanden in den zurückliegenden Jahren verschiedene periphere Shopping-Angebote wie das LUV Shopping-Center mit IKEA oder der CITTI-PARK, die nun neben dem wachsenden E-Commerce den innerstädtischen Handel belasten. Seit 2019 sinkt die Spitzenmiete auf zuletzt 80 Euro je Quadratmeter. Gegenüber ihrem Maximum hat sie 20 Prozent eingebüßt. In der City mit ihrer 1A-Lage Breite Straße und einem innerstädtischen Einkaufszentrum, dem Haerder-Center, zeigten sich wie in anderen Städten Leerstände. Als Reaktion sinkt das Angebot an Shopping-Flächen. So hat etwa die Stadt Lübeck im Dezember 2022 das ungenutzte Karstadt Sport-Haus gekauft, um dort Schulen unterzubringen. Das gegenüberliegende Warenhaus wird weiterhin als Galeria-Standort (Karstadt) genutzt, wird aber voraussichtlich im Januar 2024 auch geschlossen. Zudem hat die Stadt ein Projekt zur Verbesserung der Innenstadtattraktivität gestartet und dafür

**Handel: Die mittelalterliche City ist ein Highlight, sie wird aber von E-Commerce und peripheren Centern belastet**

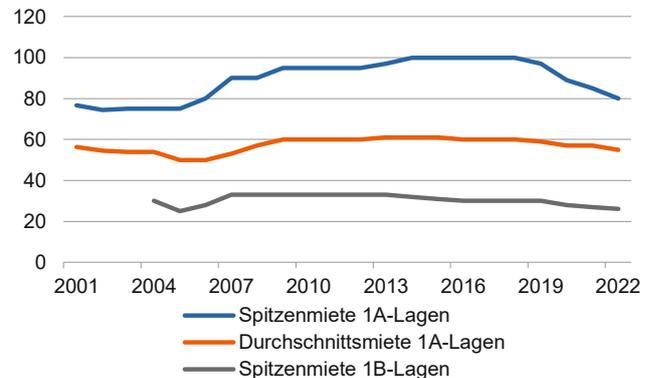
5 Mio. Euro Bundesmittel erhalten. Trotzdem könnte die Spitzenmiete auch im laufenden Jahr noch nachgeben. Unter dem Strich dürfte die Lübecker Innenstadt aber auch mit Blick auf die hohen Gästezahlen für Retailer interessant bleiben.

#### HANDEL: SPITZENMIETE IN EURO JE M<sup>2</sup>



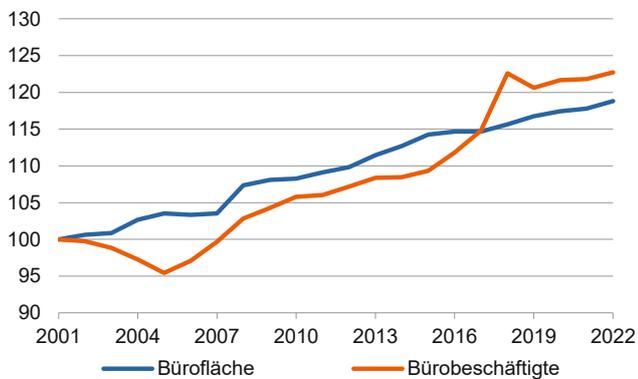
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

#### SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN IN EURO JE M<sup>2</sup>



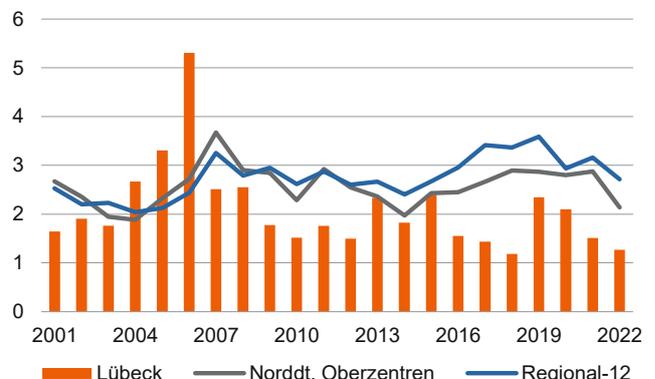
Quelle: bulwiengesa

#### BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2001 = 100



Quelle: bulwiengesa, Scope

#### BÜRO: FLÄCHENUMSATZ IN % DES BÜROBESTANDS

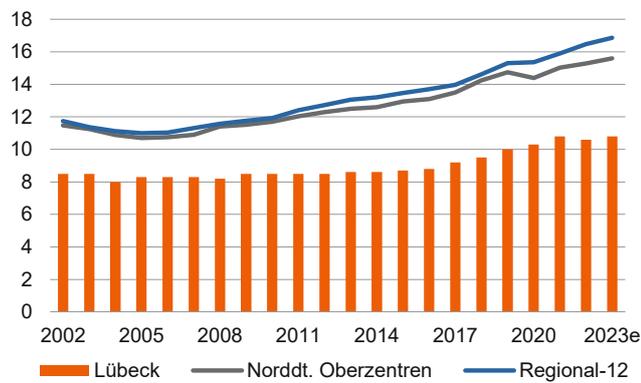


Quelle: bulwiengesa

Lübeck ist nach Fläche der kleinste Bürostandort in diesem Marktbericht. Mit rund 870.000 Quadratmetern hat die Stadt weniger Bürofläche als die nach Einwohnern deutlich kleineren Städte Oldenburg und Osnabrück. Entsprechend beschaulich geht es auf dem Büromarkt zu. Büroprojekte werden in der Regel bedarfsorientiert und nicht spekulativ entwickelt. Weil die Bürobeschäftigung etwas stärker als die Bürofläche wuchs, reduzierten sich die Büroleerstände von einem ohnehin niedrigen Niveau aus. Zuletzt lag die Leerstandsquote bei 2 Prozent. Der Flächenumsatz ist ebenfalls niedrig, meist werden jährlich lediglich 1 bis 2 Prozent des Flächenbestands umgeschlagen. Das entspricht etwa 10.000 bis 20.000 Quadratmetern. Trotz des geringen Flächenangebots konnte die Bürospitzenmiete nicht kräftig steigen. Der zehnjährige Zuwachs erreichte rund 25 Prozent. Auch das Mietniveau ist niedrig, die Spitzenmiete lag 2022 bei lediglich 10,60 Euro je Quadratmeter. Das sind fast 5 Euro je Quadratmeter weniger als im Durchschnitt der norddeutschen Oberzentren. Bei weiterhin niedrigem Leerstand dürfte sich der allmähliche Aufwärtstrend der Spitzenmiete langsam fortsetzen.

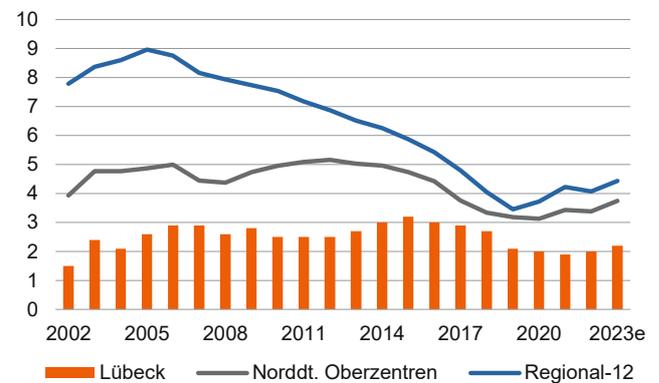
**Büro: Kleiner Büromarkt mit geringem Leerstand und niedriger Spitzenmiete**

**BÜRO: SPITZENMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**  
IN %

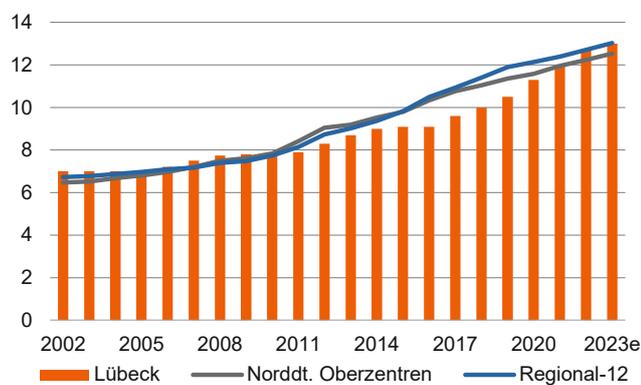


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Das hat Seltenheitswert: Lübeck bietet die Kombination aus einer modernen Großstadt, einer mittelalterlichen Altstadtinsel mit Welterbe-Siegel und einem Ostseebad, dessen Badestrand bequem mit der Bahn über den Travemünder Strandbahnhof erreicht werden kann. Diese Faktoren dürften das gemessen an der Kaufkraft recht hohe Mietniveau begründen. So wird mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von zuletzt 12,70 Euro je Quadratmeter der Durchschnitt der norddeutschen Oberzentren noch leicht übertroffen. Binnen zehn Jahren stieg die Miete um über 50 Prozent, stärker als an allen anderen Standorten im Marktbericht. Besonders gefragt und teuer sind Wohnlagen am Wasser im Bereich des Altstadtkerns oder an der Wakenitz. Die Wohnungsfertigstellungen weisen zwar ein insgesamt durchschnittliches Niveau auf und sollten angesichts der stagnierenden Einwohnerzahl ausreichen. Allerdings ist das tatsächliche Wohnungsangebot überzeichnet, weil im Neubau auch viele Ferienwohnungen in Travemünde enthalten sind. Deshalb hat die Stadt den Bau von Ferienwohnungen bereits limitiert. Mit Blick auf die seit 2022 steigende Einwohnerzahl, vor allem durch Flüchtlinge aus der Ukraine, steigt der Wohnungsbedarf und vergrößert die Anspannung am Wohnungsmarkt. In Lübeck dürfte allerdings das schon hohe Mietniveau und die schwache Kaufkraft den weiteren Mietanstieg bremsen.

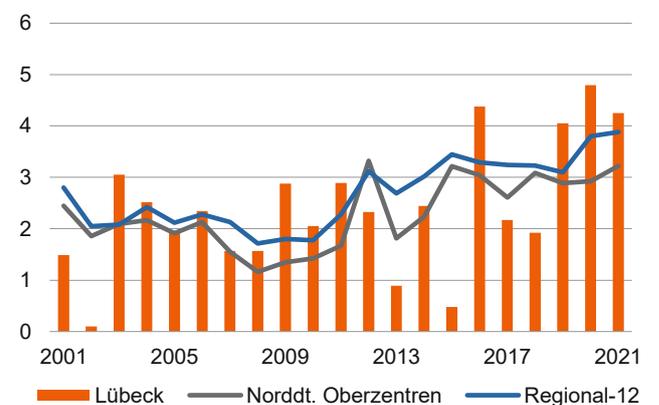
**Wohnen: Großstadt mit  
Welterbe-Altstadt und Strandbad**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**  
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

## STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten der Standorte	Einwohnerzahl 2021 in 1.000	Einwohnerzahl von 2011 bis 2021 in %	BIP 2022 pro Kopf in Euro	Arbeitslosen- quote 2022 in %	Beschäftigte von 2011 bis 2021 in %	Verfügbares Einkom- men pro Kopf 2022 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

Quelle: bulwiengesa, Scope

Mietentwicklung	Handel Spitzenmiete Veränderung in %				Büro Spitzenmiete Veränderung in %				Wohnen Durchschnittliche Erstbezugsmiete Veränderung in %			
	2012- 2022	2021 ggü. Vorjahr	2022 ggü. Vorjahr	2023e ggü. Vorjahr	2012- 2022	2021 ggü. Vorjahr	2022 ggü. Vorjahr	2023e ggü. Vorjahr	2012- 2022	2021 ggü. Vorjahr	2022 ggü. Vorjahr	2023e ggü. Vorjahr
Hamburg	-2	-7,4	-4,0	-4,2	40	3,2	5,3	5,0	24	4,0	3,2	4,4
Braunschweig	-27	-8,3	-4,5	-3,6	28	3,1	1,5	2,5	40	3,5	0,8	3,8
Bremen	-7	-8,0	-2,6	-3,6	10	5,3	1,4	3,0	32	4,3	4,2	4,0
Hannover	-11	-2,8	-5,7	-4,2	32	5,9	2,8	3,5	27	0,8	0,8	3,9
Kiel	-31	-13,0	-8,3	-4,5	12	0,7	0,0	2,1	45	2,5	1,7	4,0
Lübeck	-16	-4,5	-5,9	-3,1	25	4,9	-1,9	3,8	53	6,2	5,8	4,0
Oldenburg	-6	-7,4	-4,6	-3,6	39	1,6	1,5	2,3	39	5,8	0,9	4,0
Osnabrück	-10	-5,7	-4,0	-3,2	39	2,4	3,8	3,0	36	1,9	1,9	4,0
<b>NDL-Oberzentren</b>	<b>-15</b>	<b>-6,5</b>	<b>-4,7</b>	<b>-3,8</b>	<b>24</b>	<b>4,4</b>	<b>1,8</b>	<b>3,0</b>	<b>35</b>	<b>3,2</b>	<b>2,4</b>	<b>4,0</b>
Regional-12	-12	-6,1	-4,7	-3,9	30	3,4	3,6	3,2	45	2,1	2,5	3,9
Top-7	3	-6,5	-4,0	-3,7	53	3,5	8,6	4,9	49	4,7	3,7	4,5

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

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.

---

## GLOSSAR

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

## I. Impressum

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

**Herausgeber:**

DZ HYP AG

**Standort Hamburg**

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

**Standort Münster**

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

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

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

**Vertreten durch den Vorstand:**

Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Sabine Barthauer, Jörg Hermes

**Aufsichtsratsvorsitzender:** Uwe Fröhlich

**Sitz der Gesellschaft:**

Eingetragen als Aktiengesellschaft in Hamburg, Handelsregister HRB 5604 und Münster Handelsregister HRB 17424

**Aufsicht:**

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

**Umsatzsteuer Ident. Nr.:** DE 811141281

**Sicherungseinrichtungen:**

Die DZ HYP AG ist der amtlich anerkannten BVR Institutssicherung GmbH und der zusätzlich freiwilligen Sicherungseinrichtung des Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen:  
[www.bvr-institutssicherung.de](http://www.bvr-institutssicherung.de)  
[www.bvr.de/SE](http://www.bvr.de/SE)

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation,  
Marketing & Veranstaltungen

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



## II. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

### 1. Verantwortliches Unternehmen

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

### 2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

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

### 3. Unabhängigkeit der Analysten

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

### 4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

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

### 5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

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

### 6. Adressaten und Informationsquellen

#### 6.1 Adressaten

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

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

#### 6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

### III. Rechtliche Hinweise

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 Dokumentes 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 Dokumentes 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 Dokumentes 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 Dokumentes, 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.**

# STANDORTE DER DZ HYP

## Hauptstandort Hamburg

Rosenstraße 2  
20095 Hamburg  
Postfach 10 14 46  
20009 Hamburg  
+49 40 3334-0  
info@dzhyp.de

## Hauptstandort Münster

Sentmaringer Weg 1  
48151 Münster  
Postadresse:  
48136 Münster  
+49 251 4905-0  
info@dzhyp.de

## Standort Berlin

Pariser Platz 3  
10117 Berlin

## Standort Hannover

Berliner Allee 5  
30175 Hannover

## Standort München

Türkenstraße 16  
80333 München

## Standort Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20  
40227 Düsseldorf

## Standort Kassel

Mauerstraße 11  
34117 Kassel

## Standort Nürnberg

Am Tullnaupark 4  
90402 Nürnberg

## Standort Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6  
60325 Frankfurt am Main

## Standort Leipzig

Richard-Wagner-Straße 9  
04109 Leipzig

## Standort Stuttgart

Heilbronner Straße 41  
70191 Stuttgart





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

**DZ HYP AG**

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

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

**dzhyp.de**