



# INHALT

02			
			rt

	03	Büro	und	Handel:	Neuausrichtung	nach	Corona
--	----	------	-----	---------	----------------	------	--------

- 05 Büroimmobilien: 2022 startet das hybride Bürokonzept
- 14 Handelsimmobilien: "Wandel im (Innenstadt-)Handel" ist in vollem Gange
- 23 Augsburg
- 26 Berlin
- 28 Bremen
- 31 Darmstadt
- 34 Dresden
- 37 Düsseldorf
- 39 Essen
- 42 Frankfurt
- 44 Hamburg
- 46 Hannover
- 49 Karlsruhe
- 52 Köln
- 54 Leipzig
- 57 Mainz
- 60 Mannheim
- 63 München
- 65 Münster
- 68 Nürnberg
- 71 Stuttgart
- 73 Standorte im Überblick
- 76 Glossar
- 77 Impressum
- 82 Anschriften der DZ HYP

# VORWORT

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 nicht leicht verfügbar. Mit unseren Studien möchten wir zu einer höheren Transparenz beitragen. Deshalb veröffentlichen wir jeweils im Frühjahr einen Bericht, um Trends und Risiken in diesen Märkten besser einzuschätzen. Darin untersuchen wir, wie sich die Segmente Büro und Einzelhandel in zwölf deutschen Oberzentren – Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg – entwickeln. Teil der Analyse ist ein Vergleich mit den sieben Top-Standorten in Deutschland.

Die deutschen Immobilienmärkte zeigen sich grundsätzlich unbeeindruckt von der Corona-Pandemie. Dies gilt jedoch nicht für alle Assetklassen gleichermaßen. Das vergangene Jahr hat gezeigt, dass Büroimmobilien weiterhin gefragt sind. Hier haben sich allerdings die Vorzeichen verändert. Kommunikation und Teamwork stehen im Fokus. Deshalb sind Anleger zunehmend an neu gestalteten, einladenden Flächen interessiert, die aber weniger verfügbar sind. Die teils schon hohen Büromieten sind daher weiter gestiegen, während die immer noch niedrigen Leerstandsquoten zugelegt haben. Für den Einzelhandel hat sich das Marktumfeld durch die Corona-Pandemie hingegen weiter verschärft. An allen untersuchten Standorten sanken die Spitzenmieten im vergangenen Jahr, wenn auch mit unterschiedlicher Intensität. Im Bereich der Nahversorgung sind Handelsimmobilien unverändert gefragt, wohingegen es der innerstädtische Einzelhandel und Shopping-Center zunehmend schwerer haben.

Der vorliegende dreizehnte Marktbericht "Regionale Immobilienzentren 2022" ergänzt unsere Studie zum "Immobilienmarkt Deutschland", die regelmäßig im Herbst erscheint. Zusätzlich analysieren wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern. Im Juli werden wir einen Landesbericht für Bayern sowie im November für Berlin und die Ostdeutschen Bundesländer veröffentlichen.

Eine Übersicht aller bisher erstellten Immobilienmarktberichte der DZ HYP finden Sie im Internet unter www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research/.

Mit freundlichen Grüßen

DZ HYP

März 2022

### BÜRO UND HANDEL: NEUAUSRICHTUNG NACH CORONA

Die vor zwei Jahren begonnene Pandemie hat Gesellschaft, Wirtschaft und öffentliche Verwaltung einem enormen Stresstest unterzogen. Dabei traten Defizite etwa im Gesundheitswesen oder der Digitalisierung zutage, deren Folgen dank der Flexibilität und Leistungsbereitschaft der Beschäftigten begrenzt blieben. Daraus ergaben sich viele "Hausaufgaben", um das Land in der Zukunft besser für schwere Krisen zu wappnen. Auch das Angebot am Immobilienmarkt kam auf den Prüfstand. Das betraf vor allem die Segmente Büro und Handel. Hier haben verschiedene Einflussfaktoren verdeckt, dass veränderte Bedarfsstrukturen Anpassungen erfordern.

Zwei Jahre Pandemie haben den Bedarf für Einzelhandels- und Büroflächen stark verändert

Im Handel kaschierten Einwohnerwachstum und Tourismusboom die Folgen des immer austauschbareren Angebots der Filialketten sowie des sich wandelnden Kaufverhaltens. Das wäre wohl noch einige Zeit so weitergegangen. Doch die Pandemie zwang dazu, das Angebot aus Fußgängerzonen, Shopping-Centern und Kaufhäusern an den Bedarf der neuen Konsumstrukturen anzupassen. Die Entwicklung ist in vollem Gange. Das Angebot in den Innenstädten verändert sich durch neue Anbieter, für die die gesunkenen Mieten attraktiv sind. Gleichzeitig werden obsolete Verkaufsflächen – etwa leer stehende Kaufhäuser – für eine neue Nutzung umgebaut.

Der Handel muss sich an das veränderte Konsumverhalten anpassen

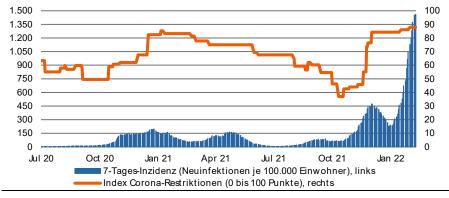
Am Büromarkt ließen sich vor Corona selbst unattraktive Objekte noch gut vermieten. Durch den geringen Büroneubau waren die Büroflächen zu knapp für die wachsende Zahl der Bürobeschäftigten. Flexibles Arbeiten, etwa von zu Hause aus, hätte den angespannten Büromarkt entlasten können, war aber kaum verbreitet, obwohl der Wunsch bei den Beschäftigten durchaus vorhanden war. Doch die Pandemie hat auch die Diskussion beendet. Heute ist Homeoffice Standard, was zu einer Neudefinition des Büros führt. Kommunikation und Teamwork stehen im Fokus und benötigen neu gestaltete, einladende Flächen, während sich der Platz zum Aufstellen von Schreibtischen reduziert. Die Tage trister Büroobjekte mit Kleinbüros sind gezählt.

Bei Büros steht Kommunikation im Vordergrund

Doch der Neustart von Büro und Handel muss noch warten. Grund ist die zum Jahresbeginn 2022 weiterhin angespannte Infektionslage durch die "Omikron-Variante". Noch warten die neu eröffneten Geschäfte und die, die die Krise überstanden haben, auf Kunden. Auch auf den Büroetagen sind oft nur wenige Mitarbeiter anzutreffen. Wenn möglich, soll weiterhin vor allem im Homeoffice gearbeitet werden. Besserung ist aber in Sicht – bis zum Frühjahr wird Deutschland wohl dem Beispiel anderer Länder folgen und den Ausstieg aus den Corona-Maßnahmen einleiten.

Der Einsatz der neuen Handels- und Bürokonzepte muss warten, bis die "Omikron-Welle" durchgerauscht ist

## IN DEUTSCHLAND WIRD DEN STARK STEIGENDEN CORONA-INFEKTIONSZAHLEN MIT VERGLEICHSWEISE STRIKTEN MAßNAHMEN BEGEGNET



Dank des milderen Krankheitsverlaufs von "Omikron" und mit steigenden Temperaturen sollte sich die Lage verbessern. Ganz sicher ist das aber nicht, das hat der bisherige Verlauf der Pandemie gezeigt. Doch auch wenn sich das "Endemie-Szenario" durchsetzen sollte, ist nicht klar, wie sich der Immobilienmarkt nach der Pandemie entwickelt. Das gilt insbesondere für die hier betrachteten Segmente Büro und Handel. Wie viel Bürofläche wird nach der Pandemie benötigt? Und wie ist die Zahlungsbereitschaft für noch höhere Büromieten angesichts der Alternative Homeoffice? Wie verhalten sich die Konsumenten nach Corona? Wird in der Stadt nur noch geschaut oder doch wieder mehr gekauft? Und wie entwickeln sich die einzelnen Standorte? Konzentriert sich der Immobilienmarkt noch mehr auf die Top-Standorte oder stehen stärker die Oberzentren im Fokus, weil sie Stabilität und höhere Renditen bieten?

Spannend ist, wie der Neustart von Handel und Büro nach der Pandemie verläuft

Dabei ist die Zuversicht, dass sich der Immobilienmarkt weiterhin gut entwickelt, groß. Das belegt das anhaltend hohe Anlegerinteresse an Gewerbeimmobilien. 2021 wurde die bisherige Rekordsumme von 111 Mrd. Euro in Wohnungsportfolios und Gewerbeobjekte investiert. Doch die Einschätzung der Marktsegmente ist unterschiedlich. Das zeigt auch dieser Marktbericht. Während die anfänglichen Mietrenditen für erstklassige Büroobjekte weiter gesunken sind, haben sie sich für Einzelhandelsimmobilien - von Nahversorgung abgesehen - etwas ausgeweitet. Während Shopping-Center wohl auch weiterhin skeptisch gesehen werden, dürfte das Interesse an modernen Bürogebäuden ausgeprägt bleiben. Schließlich sind zeitgemäße Büroflächen, die zudem hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen, unverändert knapp.

Die Anleger gehen von einer weiterhin soliden Entwicklung am Immobilienmarkt aus

Wie geht es weiter mit Büro und Handel? In dieser Studie analysieren wir deren Marktentwicklung. Am **Büromarkt** weiteten sich 2021 die Leerstände auf weiterhin niedrigem Niveau etwas aus. Trotzdem konnten die Spitzenmieten 2021 leicht zulegen. Im Einzelhandel hat sich der schon vor Corona eingesetzte Mietrückgang mit hohem Tempo fortgesetzt. In der dreizehnten Auflage unseres Marktberichts steht erneut die Entwicklung von zwölf bundesweiten Oberzentren im Vordergrund. Dies trägt dazu bei, die unvollständige Informationslage dieser Standorte zu verbessern. Wir betrachten zudem die sieben deutschen Top-Standorte und vergleichen beide Standortkategorien.

Die 13. Auflage des Marktberichts "Regionale Immobilienzentren" informiert über die Marktsegmente Büro und Handel in 12 Oberzentren und den 7 Top-Standorten

#### STANDORTE IM ÜBERBLICK

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

Das anschließende Kapitel analysiert den Büromarkt für die 19 enthaltenen Standorte. Darauf folgt ab Seite 14 der Marktüberblick zum Einzelhandel. Ab Seite 23 werden die einzelnen Standorte in alphabetischer Reihenfolge betrachtet. Auf den Seiten 73 bis 75 sind die wichtigsten Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

#### Büroimmobilien: 2022 startet das hybride Bürokonzept

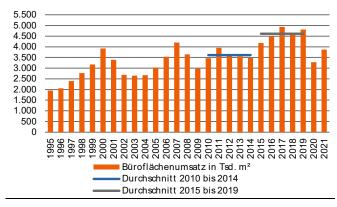
Das zweite Corona-Jahr am deutschen Büromarkt endete auf den ersten Blick wie das vorige. Zum Jahreswechsel arbeiteten die meisten Bürobeschäftigten wieder von zu Hause aus. Doch bei genauerem Hinsehen zeigen sich erfreuliche Entwicklungen. So konnte der Büroflächenumsatz 2021 gegenüber dem Vorjahr zulegen. Über alle 19 betrachteten Standorte gerechnet fiel dieser mit 3,9 Mio. Quadratmetern um ein Fünftel höher als im Vorjahr aus. Dennoch sind die Vermietungsaktivitäten noch ein gutes Stück vom Niveau vor der Pandemie entfernt. Von 2017 bis 2019 wurden im jährlichen Mittel mit Büroflächenumsätzen von rund 4,7 Mio. Quadratmetern deutlich höhere Ergebnisse erzielt.

Alles beim Alten? Wie im Vorjahr arbeiten zum Jahreswechsel die meisten Bürotätigen von zu Hause aus

Wie im Vorjahr weitete sich der Büroleerstand 2021 erneut aus. Am Jahresende standen rund 4,5 Mio. Quadratmeter Bürofläche leer, rund 4,4 Prozent des kumulierten Flächenbestands der 19 Standorte von 115 Mio. Quadratmetern. Damit hat sich die nicht vermietete Bürofläche gegenüber 2019 um rund 1,2 Mio. Quadratmeter beziehungsweise 1,3 Prozentpunkte erhöht. Neben der noch schwächeren Nachfrage hat vor allem die angezogene Bautätigkeit von Bürogebäuden dazu beigetragen. Besorgniserregend ist das gestiegene Leerstandsniveau aber nicht. So stand 2010 an den betrachteten Standorten mehr als die doppelte Bürofläche leer. Die vor der Pandemie stark verknappte Angebotslage am Büromarkt hat sich somit verbessert, weil auch größere Flächen wieder kurzfristig verfügbar sind.

Leerstände nehmen etwas zu, damit hat sich die Verfügbarkeit von Büroflächen ein wenig normalisiert

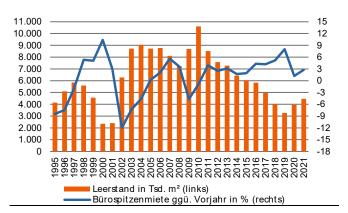
#### DER BÜROFLÄCHENUMSATZ HAT SICH 2021 NUR LEICHT ERHOLT, ...



Quelle: bulwiengesa

Daten für 12 Oberzentren und 7 Top-Standorte

#### ... WÄHREND DER LEERSTAND WUCHS UND MIETEN STABIL BLIEBEN



Quelle: bulwiengesa

Daten für 12 Oberzentren und 7 Top-Standorte

In der Vergangenheit gingen steigende Leerstände in der Regel mit rückläufigen Spitzenmieten einher. Von 2001 bis 2005 lag das Minus bei mehr als 20 Prozent, von 2008 bis 2010 waren es fast 10 Prozent. Derzeit ist das Gegenteil der Fall. Der vor der Pandemie starke Mietanstieg setzte sich zwar nicht fort, aber nach der 2020 stabilen Mietentwicklung zogen die die Spitzenmieten 2021 bereits wieder an.

Für die stabilen bis leicht steigenden Büromieten gibt es trotz verbreitetem Homeoffice gute Gründe. Das Ende der Pandemie wird greifbar, obwohl die Infektionszahlen zum Jahresbeginn 2022 hoch. Daher kann mit der allmählichen Rückkehr der
Mitarbeiter in den "Büromarkt 2.0" gerechnet werden. Die von vielen Unternehmen
und Institutionen ausgearbeiteten Bürokonzepte zum hybriden Arbeiten werten das
Büro zur Kommunikationszentrale auf. Dafür werden moderne, offene und einladende Flächen benötigt, die aber nach wie vor am Markt kaum verfügbar sind.

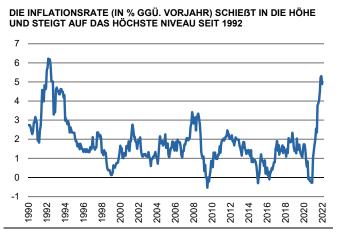
Anders als früher gehen die Mieten trotz höherer Leerstände nicht zurück ...

... weil attraktive Flächen für das "Büro 2.0" gebraucht werden

#### Marktumfeld für den Büromarkt

Entgegen dem im Herbst 2020 noch optimistischen Ausblick für 2021 blieb ein kräftiges Post-Corona-Wachstum der deutschen Wirtschaft aus. Als Folge der relativ geringen Impfquote litt der Dienstleistungsbereich unter Restriktionen wie der "2G-Regel". Die Industrie hatte es vor allem mit gestörten Lieferketten zutun. Zudem verteuerten sich neben Öl und Gas viele Materialien. Auch die Verbraucherpreise schossen in die Höhe. Zum Jahresende wurde eine Inflationsrate von mehr als 5 Prozent gemessen. Zudem bremst der anhaltende Fachkräftemangel die Unternehmen. Unter dem Strich wuchs die gesamtwirtschaftliche Leistung um weniger als 3 Prozent, die damit das Niveau von 2019 noch nicht wieder erreichen konnte.

Corona, gestörte Lieferketten, hohe Materialpreise und Fachkräftemangel bremsten die Wirtschaft 2021 aus



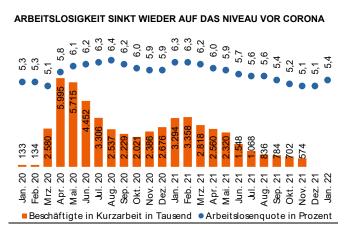
Quelle: Statistisches Bundesamt Stand Januar 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit Stand Januar 2022

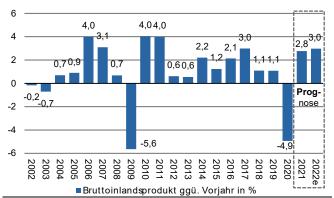
Nach dem Jahreswechsel erschwert neben dem fortgesetzten Materialmangel die Omikron-Variante der Wirtschaft das Leben. Zu den fortgesetzten Restriktionen im Dienstleistungsbereich kommt hinzu, dass sich viele Mitarbeiter infiziert haben oder eine Quarantäne-Pause einlegen mussten. Erst ab Sommer dürfte die Konjunktur wieder Fahrt aufnehmen. Für das Gesamtjahr erwarten wir ein Plus von 3 Prozent. Obwohl der inflationstreibende Effekt der in der zweiten Jahreshälfte 2020 reduzierten Mehrwertsteuer mit dem Jahreswechsel 2021/2022 ausläuft, wird die Inflation auch 2022 ein hohes Niveau beibehalten. Für das Gesamtjahr erwarten wir eine durchschnittliche Steigerung der Verbraucherpreise von fast 4 Prozent.

## Erst ab Sommer 2022 könnte die Konjunktur Fahrt aufnehmen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit Stand Januar 2022

#### CORONA-BELASTUNGEN BREMSEN WIRTSCHAFTLICHE ERHOLUNG

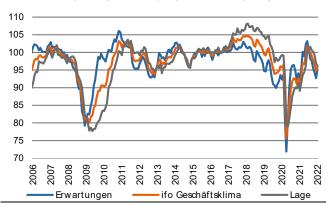


Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK Stand Februar 2022

Quelle: ifo Institut

Kurzarbeiter.

#### DAS VOM IFO INSTITUT ERMITTELTE GESCHÄFTSKLIMA HAT SICH IN DER ZWEITEN JAHRESHÄLFTE 2021 SICHTBAR EINGETRÜBT



DIE VOM ZEW BEFRAGTEN KONJUNKTUREXPERTEN SCHÄTZEN DIE WIRTSCHAFTLICHEN AUSSICHTEN VIEL BESSER ALS DIE LAGE EIN



Quelle: ZEW Stand Januar 2022

Die Erholung des Arbeitsmarktes konnte die gebremste wirtschaftliche Dynamik nicht aufhalten. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2021 mit 5,1 Prozent nur marginal über dem Jahresendniveau von 2019 (4,9 Prozent) und ist damit gegenüber dem Höchststand während der Pandemie von 6,4 Prozent (August 2020) deutlich zurückgegangen. Die zwischenzeitlich spürbar gesunkene Zahl der offenen Stellen konnte mit über 800.000 wieder zum bisherigen Rekordwert von 2018 aufschließen. Ganz rund läuft es am Arbeitsmarkt aber nicht. Dafür spricht die noch recht hohe Zahl der

Stand Januar 2022

Die Erholung des Arbeitsmarktes hat nicht unter dem konjunkturellen Gegenwind gelitten

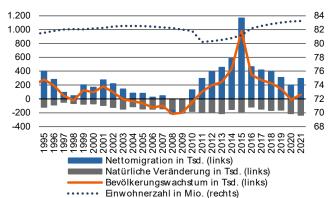
Im Frühjahr 2021 hellte sich die Stimmung in den Unternehmen auf. Der ifo Geschäftsklimaindex kletterte bis Juni 2021 auf den höchsten Wert (101,7 Punkte) seit Herbst 2018. Auch die vom ZEW befragten Konjunkturexperten schätzten die Lage wie auch die Konjunkturerwartungen wieder besser ein. Doch seit Mitte 2021 hat sich das Stimmungsbild in den Unternehmen und bei den Analysten eingetrübt. Anfang 2022 haben sich Konjunkturerwartungen aber wieder verbessert, während die konjunkturelle Lage negativer eingeschätzt wird. Beim Geschäftsklima sah es im Januar mit steigenden Erwartungen und schlechterer Lageeinschätzung ähnlich aus.

In der zweiten Jahreshälfte 2021 trübte sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft spürbar ein

Selbst mit der derzeit noch etwas verhaltenen konjunkturellen Entwicklung hat die Nachfrage nach Arbeitskräften wieder spürbar zugenommen. Fehlende Fachkräfte sind ein Dauerthema der deutschen Wirtschaft, immer mehr Branchen sind davon

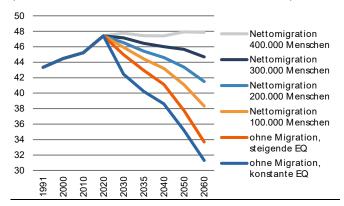
Das Arbeitskräfteangebot dürfte in den kommenden Jahren sinken

## NIEDRIGE NETTOMIGRATION: WIE IM VORJAHR STAGNIERT AUCH 2021 DIE EINWOHNERZAHL IN DEUTSCHLAND



Quelle: Statistisches Bundesamt Daten für 2021 sind vorläufig

## ARBEITSKRÄFTEANGEBOT HÄNGT STARK VON ZUWANDERUNG AB (ERWERBSPERSONENPOTENZIAL IN MILLIONEN MENSCHEN)



Quelle: Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung EQ = E

EQ = Erwerbsquote

betroffen. Die Situation dürfte sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre (die "Babyboomer") in den Ruhestand gehen.

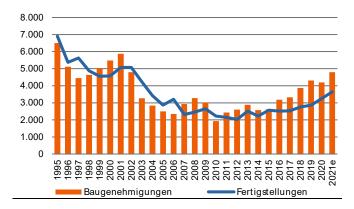
Wie die Entwicklung des Arbeitskräfteangebots in den kommenden Jahren aussehen könnte, hat das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) 2021 prognostiziert. Ausgangsgröße ist das Erwerbspersonenpotenzial, das neben den Erwerbstätigen die Erwerbslosen und die stille Reserve beinhaltet. Als wesentliche Parameter sind die Erwerbsquote und die Nettomigration eingeflossen. Ohne Nettozuwanderung geht das Erwerbspersonenpotenzial in den kommenden Jahren rapide zurück. Erst mit einer konstant hohen Nettozuwanderung von 400.000 Menschen im Jahr, die im vergangenen Vierteljahrhundert aber nur selten erreicht wurde, könnte das Niveau von 47,4 Mio. Erwerbspersonen (2020) bis 2060 stabil gehalten werden.

Durch anhaltend hohe Zuwanderung kann Beschäftigung auf bisherigem hohen Niveau gehalten werden

Durch die demografische Entwicklung wird auch eine erhebliche Zahl der heutigen Bürobeschäftigten in den kommenden zwei Jahrzehnten in den Ruhestand verabschiedet. Wieweit dieser Arbeitskräfteschwund durch Zuwanderung ausgeglichen werden kann, ist offen. Etwas gedämpft wird der Rückgang durch den voraussichtlich weiter steigenden Anteil der Bürobeschäftigten an den Erwerbstätigen. Aber auch wenn die Bürobeschäftigung unter dem Strich sinkt, könnten große Städte wie die in diesem Bericht davon viel schwächer betroffen sein. Denn vermutlich werden hier aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Arbeitskräften Management- und Entwicklungsfunktionen zusammengezogen.

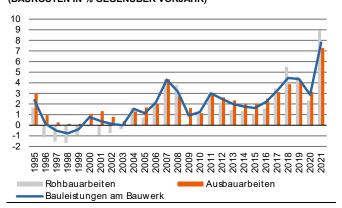
An großen Bürostandorten könnte der Beschäftigungsrückgang schwächer ausfallen

## BAUTÄTIGKEIT FÜR BÜROGEBÄUDE NIMMT SICHTBAR ZU (NUTZFLÄCHE IN 1.000 QUADRATMETERN BUNDESWEIT)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Prognose DZ BANK

## DER BAU VON BÜROGEBÄUDEN VERTEUERTE SICH 2021 RAPIDE (BAUKOSTEN IN % GEGENÜBER VORJAHR)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Der lange Zeit gering ausgeprägte Bürobau hat angesichts des anhaltenden Bedarfs und kräftig gestiegener Mieten Fahrt aufgenommen. Dabei stieg die Zahl der Baugenehmigungen – wie am Wohnungsmarkt – deutlich stärker als das Fertigstellungsvolumen. Insgesamt ist der Neubau dringend erforderlich, um den in die Jahre gekommenen Bürobestand zu verjüngen und um ein besseres Angebot an den nachgefragten zeitgemäßen und nachhaltigen Büroflächen zu ermöglichen.

Obwohl der Neubaubedarf nicht so schnell nachlassen dürfte, steht hinter der weiteren Entwicklung des Bürobaus ein Fragezeichen. Denn zu der schon bestehenden Knappheit an geeigneten Grundstücken und Fachkräften ist noch – auch als Folge gestörter Lieferketten – ein Mangel an Baumaterial hinzugekommen. Zudem steigen die Baukosten angesichts der in Deutschland hohen Nachfrage nach Bauleistungen mit hohem Tempo. Bezogen auf das Gesamtjahr 2021 verteuerte sich der Bürobau

Der Bürobau hat 2021 weiter Fahrt aufgenommen

Hohe Nachfrage, knappe Ressourcen: Baukosten für Bürogebäude steigen 2021 um fast 8 Prozent um fast 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im vierten Quartal 2021 lag die jährliche Preissteigerung sogar bei rund 12 Prozent. Dagegen kletterten die Baupreise von 1995 bis 2020 mit nicht einmal 2 Prozent jährlich viel langsamer.

Der hohe Bedarf an Gewerbeobjekten, Wohnungen, öffentlichen Gebäude und Infrastrukturprojekten dürfte eine auch weiterhin hohe Nachfrage nach Bauleistungen hervorrufen. Angesichts wohl auch anhaltend knapper Ressourcen – zumindest bei den Fachkräften – dürfte das Bauen teuer bleiben. Die hohen ESG-Anforderungen an Gebäude, auch mit Blick auf die Vorgaben der EU-Taxonomie, dürften ebenfalls dazu beitragen. Mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit neuer Bürogebäude sind dafür weiter steigende Mieten erforderlich. Das gilt umso mehr, wenn im Fahrwasser steigender Kapitalmarktrenditen auch höhere Mietrenditen gefordert werden. In welchem Umfang höhere Mieten bei den Unternehmen durchsetzbar sind, bleibt abzuwarten. Diese haben mit Blick auf Homeoffice einen Hebel, um ihren Bürobedarf zu variieren und somit gegebenenfalls auf einen Neubau verzichten zu können.

Wenn Büroflächen zu teuer werden, können Unternehmen auch die Homeoffice-Karte spielen

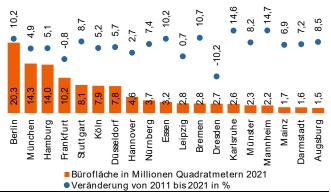
ESG steht für Environmental, Social, Governance (Umwelt, soziale Aspekte, Unternehmensführung)

#### Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

Die 19 im Marktbericht betrachteten Standorte verfügen über einen Büroflächenbestand von 114,5 Mio. Quadratmetern. Das ist fast ein Drittel der in Deutschland verfügbaren Bürofläche. Der Löwenanteil entfällt mit 82,5 Mio. Quadratmetern auf die sieben Top-Standorte, deren Flächenbestand von 8 Mio. Quadratmetern in Düsseldorf bis zu über 20 Mio. Quadratmetern in Berlin reicht. Auf die 12 Oberzentren entfallen 32 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Die Standortgröße reicht von 1,5 Mio. Quadratmetern in Augsburg bis zu 4,6 Mio. Quadratmetern in Hannover. Die niedersächsische Landeshauptstadt ist der größte Büromarkt unterhalb der Top-Standorte.

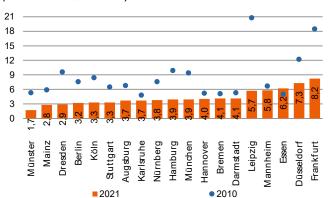
Marktbericht deckt gut ein Drittel der deutschen Bürofläche ab





Quelle: bulwiengesa

TROTZ ANSTIEG SIND DIE LEERSTÄNDE AM BÜROMARKT MODERAT (LEERSTANDSQUOTE IN %)



Quelle: bulwiengesa

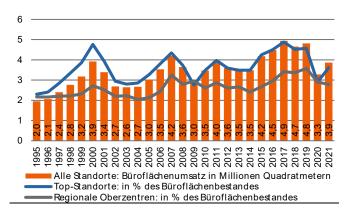
Trotz der vor Corona kontinuierlich gesunkenen Leerstände hielt sich der Flächenzuwachs von 2011 bis 2021 mit einem Plus von 6 Prozent über alle 19 Standorte in Grenzen. In den zehn Jahren davor – von 2001 bis 2010 – fiel der Zuwachs noch doppelt so hoch aus, obwohl damals die Bürobeschäftigung weitgehend stagnierte. Daraus resultierten hohe Leerstände und bestenfalls stabile Büromieten. Doch mit dem ab 2010 einsetzenden Aufschwung am Arbeitsmarkt stieg der Büroflächenbedarf, wodurch die Leerstände abschmolzen und die Mieten stiegen. Ende 2019 waren rund 97 Prozent der gesamten Bürofläche der 19 Standorte vermietet. Durch die Pandemie stoppte zunächst der Mietenanstieg sichtbar ab, während sich die Leerstände moderat ausweiteten. Ende 2021 lag die durchschnittliche Leerstandsquote der Top-Standorte bei 4,5 Prozent, in den Oberzentren waren es 4,1 Prozent.

Die Pandemie ging nicht mit kräftig steigenden Leerständen einher

Für die höheren Leerstände sind zum einen die temporäre Schwäche am Arbeitsmarkt und die flächendeckende Einführung von Homeoffice verantwortlich. So ging die Nachfrage, gemessen am Büroflächenumsatz, 2020 durch die Wirtschaftskrise spürbar zurück. Dazu kam, dass der hohe Bürobedarf und die vor Corona kräftig gestiegenen Büromieten die Entwicklung neuer Büroflächen und auch spekulative Büroprojekte vorantrieben. Das Büroflächenangebot wuchs daher etwas stärker.

Leerstände stiegen durch die Pandemiefolgen und den Flächenzuwachs

#### DURCH CORONA BRACH DER BÜROFLÄCHENUMSATZ EIN



Quelle: bulwiengesa Quelle: bulwiengesa nur Top-Standorte

1.400.000 1.200.000

1.000.000 800.000

600.000

400.000 200 000 O

2010

Durchschnitt seit 2005

201 201 201

2008

QUARTALSDATEN FÜR DIE TOP-STANDORTE ZEIGEN KRÄFTIGE BE-LEBUNG DES BÜROMARTES IM ZWEITEN HALBJAHR 2021

Anders als an den Top-Standorten blieb in den Oberzentren auch 2021 eine sichtbare Erholung des Büroflächenumsatzes aus. Allerdings sank das Umsatzniveau durch die Pandemie an den stabilen Büromärkten der Oberzentren auch nicht so ausgeprägt. An den Top-Standorten ging der Büroflächenumsatz dagegen 2020 deutlich um rund ein Drittel zurück. Schwach fallen die Umsätze aber vor allem mit Blick auf die hohen Werte kurz vor der Pandemie aus. Verglichen mit den Jahren bis 2014 waren diese dagegen nicht auffällig niedrig.

An den Top-Standorten ging der Büroflächenumsatz stärker als in den Oberzentren zurück

2014

Büroflächenumsatz im Quartal in Quadratmetern Gleitender Durchschnitt (4 Quartale)

201 201 2017

Zum Jahresende 2021 konnten sich die Büromärkte der Top-Standorte – das zeigen die nur hier verfügbaren Quartalsdaten - wieder spürbar erholen. Im vierten Quartal erreichte der Büroflächenumsatz kumuliert über die sieben Büromärkte einen hohen Wert von mehr als 1 Mio. Quadratmeter. Möglicherweise wurden die Mietabschlüsse aber noch vor dem Auftreten der hochinfektiösen Virusvarianten Delta und Omikron in die Wege geleitet, sodass sich die stark steigenden Corona-Infektionszahlen noch nicht sichtbar dämpfend ausgewirkt haben.

Top-7: Quartalsdaten zeigen kräftige Marktbelebung im zweiten Halbjahr 2021

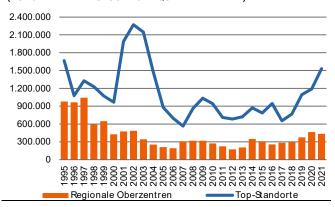
Die Entwicklung neuer Büroflächen hat sich belebt. Neue Büros sind angesichts des Mangels an zeitgemäßen Büroflächen auch dringend erforderlich. Der Löwenanteil des Bürobestands ist bereits über 30 Jahre alt und kann immer weniger die heutigen Anforderungen der Büromieter erfüllen. Zudem lassen sich in den alten Gebäuden die Bürozuschnitte für die neu entwickelten Bürokonzepte schwerer umsetzen.

Die Entwicklung neuer Büroflächen verjüngt den angejahrten Bürobestand

2020 und 2021 ergibt sich für die Top-Standorte ein kumulierter Büroflächenneuzugang von 2,7 Mio. Quadratmetern. Davon entfallen allein 1,1 Mio. Quadratmeter, also rund 40 Prozent, auf Berlin als größten deutschen Bürostandort. Das klingt überdimensionierter, als es tatsächlich ist. In Berlin entstanden lange Zeit kaum noch Büroflächen, wodurch die Leerstandsquote 2019 auf knapp über 1 Prozent sank. Insgesamt über alle 19 Standorte fiel der Flächenneuzugang im vergangenen Jahr mit rund 2 Mio. Quadratmetern gut doppelt so hoch aus wie im Jahresdurchschnitt von 2005 bis 2017. Damit wurde 2021 der höchste Flächenneuzugang seit 2003 erreicht.

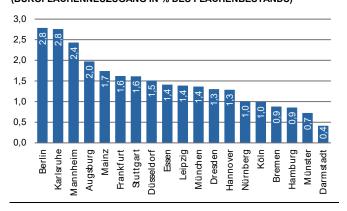
Vor allem in Berlin entstehen zahlreiche Büroprojekte

FLÄCHENNEUZUGANG AN TOP-STANDORTEN SCHIEßT NACH OBEN (BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN)



Quelle: bulwiengesa

AUSMAß DES BÜRONEUBAUS FÄLLT SEHR UNTERSCHIEDLICH AUS (BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN % DES FLÄCHENBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

Durchschnitt für 2020 und 2021

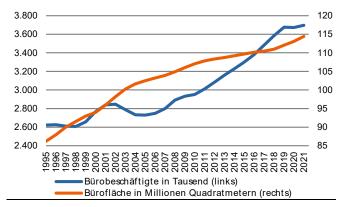
Die Hauptursache für das verknappte Flächenangebot ist die von 2005 bis 2019 kräftig gestiegene Bürobeschäftigung. Erst die Corona-Pandemie hat das Wachstum verlangsamt. Die Flächenverknappung wird vor allem anhand der rechnerischen Bürofläche je Bürobeschäftigten deutlich. Bezogen auf den gesamten Büroflächenbestand standen jedem Bürobeschäftigten 2021 rund 31 Quadratmeter zur Verfügung. 2006 waren es dagegen fast 38 Quadratmeter. Mit Blick auf eine zunehmende Bedeutung von Homeoffice ist die Aussagekraft dieser Relation aber begrenzt. Der Wert dürfte aber zurückgehen, wenn sich in den kommenden Jahren die Bürobeschäftigten die vorhandenen Schreibtische teilen.

Der 2020 und 2021 niedrigere Büroflächenumsatz ging nicht mit einem Rückgang der Bürospitzenmieten einher. In den besten Lagen konnte das Mietniveau sogar noch mit verringertem Tempo zulegen. Daran wird das schon beschriebene Interesse der Nachfrager nach hochwertigen Büroflächen deutlich. Auffällig war 2021, dass die Bürospitzenmieten vor allem an den schon besonders teuren Standorten Berlin, Frankfurt und München zulegen konnten. Damit weisen nun drei Büromärkte eine Spitzenmiete von mehr als 40 Euro je Quadratmeter auf.

Die Bürobeschäftigung an den 19 Standorten wuchs binnen 20 Jahren um rund 1 Mio. Menschen

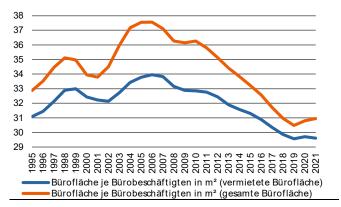
Bürospitzenmieten konnten 2021 erneut zulegen

IN DER PANDEMIE WUCHS DIE BÜROFLÄCHE SEIT LANGEM WIEDER SCHNELLER ALS DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG

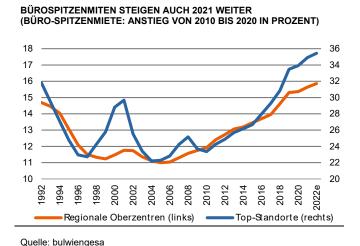


Quelle: bulwiengesa, Scope

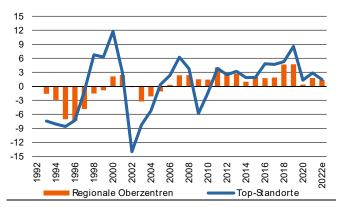
DIE RECHNERISCHE BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN (IN M²) IST NACH LANGEM RÜCKGANG 2020 WIEDER LEICHT GESTIEGEN



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK



MIETENTWICKLUNG DER OBENZENTREN IST SEIT 2006 POSITIV (BÜRO-SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT)

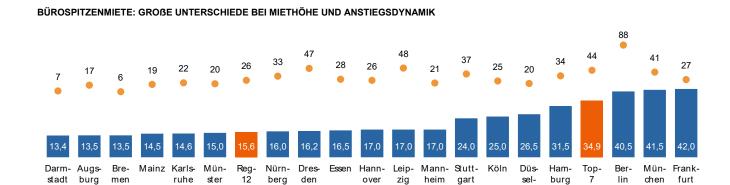


Quelle: bulwiengesa

In den zurückliegenden zehn Jahren sind die Büromieten in den 12 Oberzentren um rund ein Viertel gestiegen. Die durchschnittliche Spitzenmiete betrug hier Ende 2021 15,60 Euro je Quadratmeter. Die Mietbandbreite (jeweils pro Quadratmeter) reicht von 13,40 Euro in Darmstadt bis zu 17 Euro, die in drei Städten – Hannover, Leipzig und Mannheim – erreicht werden. Der Mietanstieg der sieben Top-Standorte fiel mit über 40 Prozent spürbar kräftiger aus. Das größere Plus ist vor allem auf den boomenden Berliner Büromarkt zurückzuführen, der mit seinem hohen Marktanteil die durchschnittliche Spitzenmiete der Top-Standorte auf zuletzt 34,90 Euro je Quadrat-

meter angeschoben hat. Die Mietbandbreite (jeweils pro Quadratmeter) reicht von 24 Euro in Stuttgart bis zu 42 Euro in Frankfurt. Damit ist Frankfurt mit einem nun noch hauchdünnen Vorsprung weiterhin der teuerste deutsche Bürostandort.

Die Mietentwicklung der Top-7 hängt vor allem dank Berlin die Oberzentren ab



Quelle: bulwiengesa

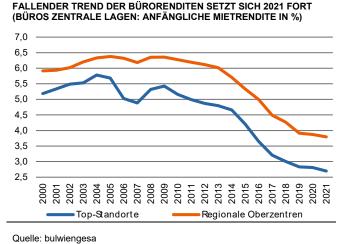
Das hohe Anlegerinteresse an erstklassigen Büroobjekten ließ die anfänglichen Mietrenditen 2021 erneut sinken. Sie gaben gegenüber 2020 insgesamt um einen Zehntel-Prozentpunkt nach und fielen auf ein historisches Tief. Die Spanne reicht an den sieben Top-Standorten von 2,5 Prozent in Berlin bis zu 3,0 Prozent in Köln. Bei den Oberzentren ist die Renditespreizung etwas größer. Die niedrigsten Mietrenditen betreffen hier die beiden stark wachsenden sächsischen Standorte Dresden und Leipzig mit 3,4 beziehungsweise 3,5 Prozent. Die Mietrendite der meisten Oberzentren bewegt sich im Bereich von etwa 4 Prozent. In Bremen ist das Renditeniveau um einen halben Prozentpunkt höher.

Spitzenmiete 2021 in Euro je Quadratmeter

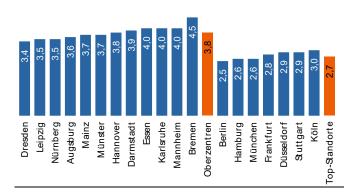
Ostdeutsche Standorte führen wie im Vorjahr das Ranking der Bürorenditen an

dorf

Mietanstieg von 2011 bis 2021 in %



MAGERE ERTRÄGE: BEI RUND 4 PROZENT RENDITE IST SCHLUSS (BÜROS ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN % 2021)



Quelle: bulwiengesa

#### Fazit Büromarkt und Prognose

Der Büromarkt befindet sich im Umbruch. Viele Arbeitgeber und Bürobeschäftigte präferieren einen deutlich höheren Anteil an Homeoffice als vor der Corona-Krise. Damit werden Bürogebäude mit ihren Vorzügen bei Kommunikation und Teamarbeit aber keineswegs überflüssig. Doch mit der Zahl der Schreibtische wird wohl auch die Bürofläche etwas reduziert. Auch die Demografie trägt dazu bei. An attraktiven Bürostandorten dürften sich diese Effekte aufgrund ihrer Sogwirkung aber schwächer auswirken.

Für das hybride Bürokonzept werden hochwertige kommunikationsfördernde Flächen benötigt

Die Nachfrage nach modernen und hochwertigen Flächen dürfte vom hybriden Konzept profitieren. Büros mit hohen Nachhaltigkeitsstandards sind besonders gefragt. Steigende Leerstände dürften sich auf schwächere Lagen konzentrieren. Der Trend steigender Spitzenmieten könnte sich weiter fortsetzen. Das steigende Büroflächenangebot dürfte sich kaum dämpfend auswirken, weil nach vielen Jahren geringer Neubauaktivität der Bedarf nach zeitgemäßen Flächen entsprechend groß ausfällt. Zudem könnten hohe Kosten und knappe Ressourcen den Neubau bald bremsen.

Spitzenmieten dürften trotz der angezogenen Entwicklung neuer Büroflächen weiter steigen

Liegt die Pandemie 2022 nach "Omikron" weitgehend hinter uns? Dann dürfte sich das Büromarktgeschehen im laufenden Jahr rasch wieder normalisieren. Geht die Pandemie in die Verlängerung, dürfte sich das noch einmal dämpfend auf die Büromärkte auswirken. Doch das werden die Bürostandorte – das haben die beiden Pandemiejahre gezeigt – wohl erneut weitgehend unbeschadet verkraften.

Die Bürostandorte würde auch eine Verlängerung der Pandemie verkraften

BÜRO – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE UND DEN LEERSTAND

	2020	2021	2022e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	15,4 (0,4)	15,6 (1,8)	15,9 (1,4)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	3,7 (0,3)	4,1 (0,4)	4,2 (0,1)
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	33,9 (1,3)	34,9 (2,9)	35,4 (1,5)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	3,5 (0,6)	4,5 (1,0)	4,8 (0,3)

Quelle: bulwiengesa. Prognose DZ BANK

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.

#### Handelsimmobilien: "Wandel im (Innenstadt-)Handel" ist in vollem Gange

Nach Lockdown, ausbleibenden Touristen und dem 2020 ausgefallenen Weihnachtsgeschäft schien sich das Blatt für den City-Handel im zurückliegenden Sommer zum Besseren zu wenden. Die Kundenfrequenz in den Fußgängerzonen stieg im August 2021 wieder fast auf Vor-Corona-Werte. Dazu kam die Aussicht auf ein umsatzstarkes Weihnachtsgeschäft, auch dank der hohen Ersparnisse, die die privaten Haushalte während der Pandemie gebildet hatten. Doch es kam anders – ab Herbst verursachte die "Delta-Variante" eine rapide steigende Zahl an Corona-Infektionen, was wieder zu Einschränkungen wie der "2G-Regel" für Restaurants und Geschäfte sowie zur Absage vieler Weihnachtsmärkte führte. Hinzu kam noch, dass Regale leer blieben, weil die bestellte Ware wegen gestörter Lieferketten nicht rechtzeitig eintraf.

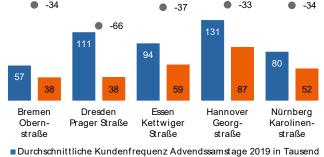
Hoffnung auf Jahresendrallye im Handel wurde von "Delta-Variante" zerschlagen

Das bedeutete für die Geschäfte erneut hohe Umsatzeinbußen, die dem Online-Handel im Gegenzug zu einem weiteren Umsatzschub verhalfen. Der Jahreswechsel brachte keine Besserung. Statt "Delta" verursachte nun "Omikron" hohe Infektionszahlen und hielt die Kunden vom Besuch der Innenstädte fern. Lücken durch die wachsende Zahl geschlossener Geschäfte konnten teilweise mithilfe von Pop-up-Stores oder kulturellen Angeboten kaschiert werden, oft mit Unterstützung der regionalen Wirtschaftsförderung. Eine Besserung ist ab Frühjahr möglich. Steigende Temperaturen, vor allem aber der von vielen Experten erwarte Übergang der Pandemie in eine endemische Phase, könnten die Belastungen mildern. Sicher ist diese Entwicklung aber nicht, das hat der bisherige Verlauf gezeigt. Und selbst ein rasches Ende von Corona würde nicht in die Handelswelt vor der Pandemie zurückführen.

Die Folge sind erneut hohe Umsatzverluste und wachsende Leerstände

Ab Frühjahr 2022 könnte der Übergang in die Endemie die Belastungen des Handels auslaufen lassen

## CORONA HAT DEM HANDEL AUCH 2021 DAS WEIHNACHTSGESCHÄFT "VERHAGELT"



Durchschnittliche Kundenfrequenz Advendssamstage 2021 in Tausend
 Veränderung 2021 gegenüber 2019 in %

Quelle: hystreet.com

## 2022 BEGINNT FÜR DEN HANDEL GEDÄMPFT: DIE KUNDENZAHL LIEGT DEUTLICH UNTER DEM VOR-CORONA-NIVEAU



Quelle: hystreet.com, Statistisches Bundesamt Stand 7. Februar 2022 Berlin (Kurfürstendamm Nordseite), Frankfurt (Große Bockenheimer Str.), Hamburg (Spitalerstr.), Köln (Schildergasse), München (Neuhauser Str.)

Vielmehr geht das Endemie-Szenario mit einem "New Normal" im City-Handel einher. Schon vor Corona wurden viele Produkte des Innenstadtsortiments – vor allem Mode, Schuhe und Elektronik – zunehmend online bestellt. Die Online-Umsätze machen bei Mode und Elektronik schon annähernd 40 Prozent aus. Diese Entwicklung hat sich durch die Pandemie beschleunigt und wird wohl noch weitergehen, zumal das Internet-Shopping zunehmend auch ältere Konsumenten erreicht. Der rückläufige Flächenbedarf für den klassischen Innenstadthandel dürfte sich somit eher noch fortsetzen, sodass die Retailketten ihre ausgedünnten Filialnetze in den 1A-Lagen nicht wieder ausweiten werden.

Der Flächenbedarf des klassischen Innenstadthandels wird wohl noch weiter zurückgehen Für die Innenstädte hat die Entwicklung einschneidende Auswirkungen, bietet aber auch Chancen. Eine Folge ist der kräftige Rückgang der Mieteinnahmen. Mit den Leerständen wuchs die Verhandlungsmacht der Retailer, die spürbare Mietnachlässen durchsetzen können. Aus dem Vermieter- ist ein Mietermarkt geworden. Die freigewordenen Flächen und niedrigeren Mieten sind jedoch auch eine Option für inhabergeführte Geschäfte, Gastronomen oder Handelskonzepte, die bislang nicht in der City vertreten waren. Bespiele für letzteres sind Internethändler oder – wie in Bremen – auch Möbelhäuser. Dadurch wird das Innenstadtangebot anstelle der bisherigen Retailketten-Monokultur wieder vielfältiger und damit zugleich attraktiver.

Geringere Mieten vergrößern das Interessentenspektrum für Innenstadtflächen

Auch das Segment Nahversorgung gewinnt an Bedeutung. Das lässt sich möglicherweise auch als Vorbote eines grundlegenden Wandels deuten. Die für den Handel dauerhaft nicht benötigten Flächen – vor allem in den oberen Stockwerken – eröffnen alternativen Nutzungsformen wie Büros, Wohnen oder Hotels den Zugang zur Innenstadt, wodurch der Bedarf für Nahversorgung in der Innenstadt größer wird. Die Umnutzung hat bereits begonnen. In einigen Städten finden sich Beispiele für die Umwandlung ehemaliger Handelsflächen – etwa geschlossener Kaufhäuser – in Quartierslösungen mit einem Mix aus Handel, Büros, Hotels und Wohnungen. Der Anpassungsdruck in den Innenstädten ist aber auch groß, weil trotz wachsendem E-Commerce lange Zeit neue Verkaufsflächen entwickelt wurden.

Die Umnutzung obsoleter Handelsflächen hat schon begonnen

Als Folge des schon vor Corona veränderten Einkaufsverhaltens sind die Städte gefordert, ihre Innenstadtkonzepte neu auszurichten, was aber nur in Kooperation mit dem Handel und den Immobilieneigentümern gelingen kann. Dabei besteht durchaus Konfliktpotenzial zwischen dem wirtschaftlichen Interesse der Immobilieneigentümer und einer insgesamt vorteilhaften Nutzung. Discounter und Drogerien mögen gute Mieter sein, attraktiver wird die City mit ihnen jedoch nicht. Immobilieneigentümer sind zudem dadurch herausgefordert, dass sie bei rückläufigen Mieten in die Immobilien investieren müssen, entweder um die Anziehungskraft für Retailer und Kunden auf einem hohen Niveau zu halten oder um eine Nutzungsänderung einzuleiten.

Einfach ist die Neuausrichtung der Innenstädte aber nicht

#### Marktumfeld für den Einzelhandel

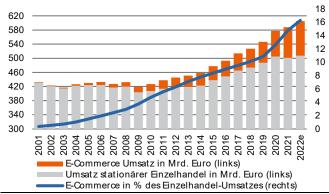
Quelle: HDE

Es wäre eine große Überraschung gewesen, wenn der Einzelhandel den 2020 erzielten Rekordzuwachs beim Umsatz von fast 6 Prozent noch einmal erreicht hätte. Wohl auch angesichts der Restriktionen für den Handel schrumpfte das Plus auf ein Drittel zusammen. Mit dem erzielten Wachstum von gut 2 Prozent stieg der gesamte Einzelhandelsumsatz nach Zahlen des HDE auf 588 Mrd. Euro. Durch zwei Faktoren

Umsatz ohne Mehrwertsteuer

2021 ist der stationäre Einzelhandelsumsatz real gesunken

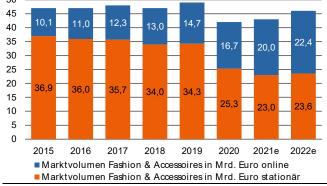




50 \_\_\_\_\_

ALLEM FÜR GESCHÄFTE SIEHT ES DÜSTER AUS

DAS GESCHÄFT MIT MODE STAGNIERT SCHON LÄNGER - DOCH VOR



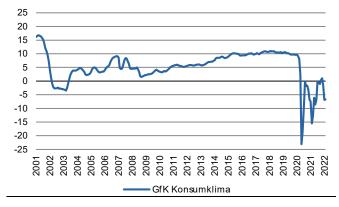
Quelle: HDE, IFH Köln Umsatz ohne Mehrwertsteuer

fiel das Jahresergebnis allerdings trister aus. Das Umsatzplus ging 2021 ausschließlich auf den Online-Handel zurück, der nach HDE-Daten um fast 20 Prozent auf 87 Mrd. Euro zulegte. Damit stieg 2021 der Umsatzanteil von E-Commerce auf 15 Prozent, während der stationäre Handel um gut 1 Prozent schrumpfte. Dazu kam die gestiegene Inflation, die den Umsatz 2020 real kaum, 2021 aber spürbar schmälerte. Inflationsbereinigt musste der stationäre Handel somit ein dickes Minus verkraften. Für 2022 rechnet der HDE mit einem Einzelhandelsumsatz von knapp über 600 Mrd. Euro, wovon das Online-Shopping knapp 100 Mrd. Euro beisteuern soll.

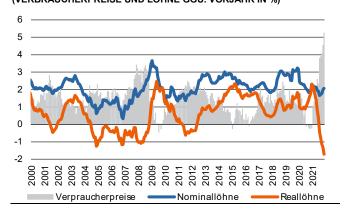
Für den City-Handel sieht es noch ungünstiger aus. Das betrifft vor allem das für die Innenstadt wichtigste Segment Textilien/Mode. Hier stagniert das Umsatzvolumen nicht nur seit geraumer Zeit, es wird auch zunehmend durch Online-Shopping geschmälert. Nachdem der Anteil von E-Commerce schon zwischen 2015 und 2019 von knapp über 20 Prozent auf 30 Prozent zunahm, wurde die Bedeutung durch die Pandemie noch größer. Im laufenden Jahr geht voraussichtlich fast die Hälfte des Modegeschäfts über die virtuelle Ladentheke, wodurch der stationäre Umsatz gegenüber 2015 um ein Drittel zurückgegangen ist.

Textilumsatz entwickelt sich schon länger schwach

#### DIE STIMMUNG DER KONSUMENTEN HAT SICH BISLANG NICHT AUF DAS VOR-CORONA-NIVEAU ERHOLT (GFK-KONSUMKLIMA IN PUNKTEN)



Quelle: GfK Stand Januar 2021 STARKER ANSTIEG DER INFLATIONSRATE DRÜCKT DIE REALLOHN-**ENTWICKLUNG TIEF INS MINUS** (VERBRAUCHERPREISE UND LÖHNE GGÜ. VORJAHR IN %)



Quelle: Refinitiv. Statistisches Bundesamt

Neben dem Bevölkerungswachstum, das zwischenzeitlich (siehe Seite 20) zum Halten gekommenen ist, wurde der Handel lange Zeit vom guten Konsumklima und realen Einkommenszuwächsen unterstützt. Doch die Pandemie hat beide Einflussfaktoren sichtbar negativ beeinflusst. Während sich die Konsumentenstimmung mit dem Ende der Pandemie aber wohl spürbar erholen wird, könnte die Entwicklung der Realeinkommen ungünstiger ausfallen. Die zum Jahresende 2021 vor allem wegen gestiegener Energiepreise in die Höhe geschossene Inflationsrate dürfte zwar wieder zurückgehen, wenn sich Sondereffekte wie die 2020 temporär gesenkte Mehrwertsteuer nicht mehr auswirken. Doch zumindest bis 2023 wird mit einer höheren Inflation gerechnet, die die nominalen Einkommenszuwächse entsprechend belastet. Vor allem Preissteigerungen für Energie – Öl, Gas und Strom – dürften im laufenden Jahr die privaten Haushalte belasten, sodass die Mittel für den Konsum fehlen.

Positiv ist dagegen die Entwicklung am Arbeitsmarkt, der die Belastungen durch die Pandemie weitgehend abschütteln konnte. Die vor Corona hohen Zahlen für die Erwerbstätigen und die offenen Stellen sowie die niedrige Arbeitslosenquote werden - siehe Seite 6 - inzwischen fast wieder erreicht. Das Niveau der Kurzarbeit ist zwar noch erhöht, aber weit weg von den hohen Zahlen, die sowohl 2020 als auch 2021 erreicht wurden.

Gesunkenes Konsumklima und kräftig steigende Preise belasten das Shopping

Der Arbeitsmarkt fungiert als Konsumstütze

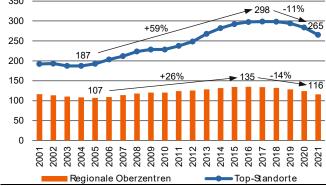
#### Handel: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

Der Trend im Einzelhandel nach der Jahrtausendwende hat sich an den betrachteten Standorten sichtbar niedergeschlagen. Lange Zeit – insbesondere von 2005 bis 2015 – stiegen die Mieten in den 1A-Lagen, weil die Retailketten auf dichte Filialnetze schworen und in hohem Maße Verkaufsflächen nachgefragt haben. Das betraf verstärkt die wachstumsstarken und internationaler ausgerichteten Top-Standorte. Hier können am besten neue Konzepte getestet werden. Zudem bilden sie das "Einfallstor" für ausländische Retailer, die auf den deutschen Markt expandieren wollen. Die Oberzentren sind dagegen durch ihre größere Zahl und die eher regionale Bedeutung austauschbarer. Daraus resultiert an den Top-Standorten der trotz des schon höheren Ausgangsniveaus wesentlich stärkere Mietanstieg.

Die bis vor wenigen Jahren hohe Verkaufsflächennachfrage ließ Spitzenmiete der Top-7 stark steigen

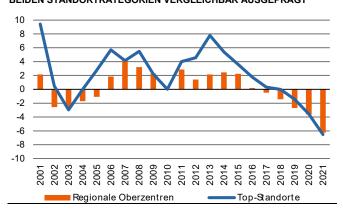


DIE SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (EURO JE M²) SINKT SCHON



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

#### MIETRÜCKGANG (GGÜ. VORJAHR IN %) IN DER PANDEMIE WAR IN BEIDEN STANDORTKATEGORIEN VERGLEICHBAR AUSGEPRÄGT

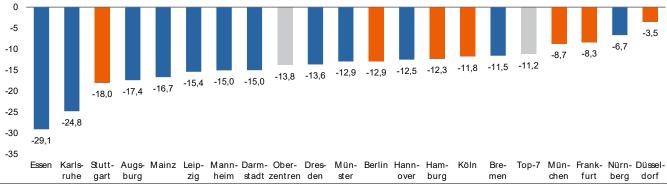


Quelle: bulwiengesa

An der grundlegenden Einschätzung der Standorte hat sich offenbar wenig geändert. Denn der sinkende Verkaufsflächenbedarf durch den Umbruch im Innenstadthandel ließ die viel höheren Mieten der Top-Standorte nicht stärker, sondern etwas schwächer als in den Oberzentren sinken. Dabei setzte der Rückgang vor Corona ein, hat sich durch die Pandemie aber erheblich beschleunigt. Gegenüber den 2016/2017 erreichten Höchstständen sind die Spitzenmieten der Top-Standorte um etwa 11 Prozent, die der Oberzentren um gut 14 Prozent gesunken. In den beiden Pandemiejahren ist der prozentuale Mietrückgang vergleichbar ausgeprägt ausgefallen.

#### Die Rückgang der Spitzenmiete begann schon vor Corona





Quelle: bulwiengesa

Nach dem Auf und Ab lag die durchschnittliche Spitzenmiete der Oberzentren Ende 2021 mit einem Durchschnitt von rund 116 Euro je Quadratmeter nur noch geringfügig (8 Prozent) über dem Niveau von 2005. Angesichts einer kumulierten Teuerung in dieser Zeit von rund 28 Prozent liegen die Mieten inflationsbereinigt spürbar unter dem Niveau vor dem Beginn des damaligen Mietanstiegs. An den Top-Standorten ist die Entwicklung günstiger ausgefallen. Hier sank die Spitzenmiete bis Ende 2021 auf etwa 265 Euro je Quadratmeter. Sie liegt damit aber rund 40 Prozent über dem damaligen Niveau. Damit bleibt die Mietentwicklung der Top-7 auch nach Berücksichtigung der Inflation positiv.

In den Oberzentren hat die Spitzenmiete einen guten Teil des früheren Anstiegs wieder abgegeben

Der beschriebene Mietrückgang betraf alle 19 im Marktbericht enthaltenen Städte. Überall lagen die Mieten Ende 2021 unter den vor 2019 erreichten Höchstständen. Der Blick auf die einzelnen Standorte zeigt jedoch eine große Bandbreite. Der größte Mietrückgang betrifft Essen mit fast 30 Prozent. Im nicht einmal 40 Kilometer entfernt gelegenen Düsseldorf waren es dagegen weniger als 4 Prozent. Aber auch Nürnberg, Frankfurt und München büßten trotz ihres hohen Mietniveaus keine 10 Prozent von der früheren Maximalmiete ein. Hohe Mietrückgänge gab es neben Essen auch in Karlsruhe mit 25 Prozent sowie Augsburg und Stuttgart mit fast 20 Prozent.

Die Spitzenmiete im Handel sinkt an allen Standorten

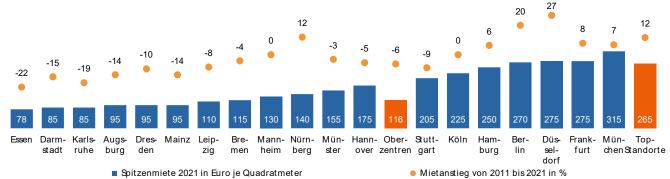
Die unterschiedliche Mietentwicklung zeigt, wie stark regionale Einflüsse die generelle Belastung des Innenstadthandels durch Online-Shopping und Pandemie überlagern. Ein Aspekt ist die Verkaufsfläche, die etwa in Essen oder Stuttgart durch innerstädtische Shopping-Center großzügig ausfällt. Das Kundenpotenzial hat sich durch Einwohnerentwicklung und Tourismus ebenfalls unterschiedlich entwickelt. Großen Einfluss hat auch die wirtschaftliche Basis, die etwa in Berlin einen günstigen Verlauf genommen hat. Relevant sind zudem die Attraktivität der jeweiligen Innenstadt, der Wettbewerb mit benachbarten Städten oder periphere Einkaufslagen. Belastungen für den Handel bilden langjährige Großbaustellen in der Innenstadt wie in Stuttgart oder in Karlsruhe. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die City dagegen attraktiver, wie es etwa in Düsseldorf oder auch in Mannheim der Fall ist.

Regionale Einflüsse überlagern die generellen Belastungen durch Online-Shopping und Pandemie

Die in diesem Marktbericht betrachteten Standorte wiesen 2017 durchweg dreistellige Spitzenmieten auf. Dieses Bild hat sich sichtbar verändert, 2021 wiesen sechs Oberzentren eine Spitzenmiete von weniger als 100 Euro je Quadratmeter auf. Am geringsten ist das Mietniveau in Essen mit 78 Euro je Quadratmeter. Die Oberzentren, die vor der Pandemie das höchste Mietniveau aufwiesen, haben sich dank ihrer Standortstärke vergleichsweise stabil entwickelt. Hannover ist nach wie vor das teuerste Oberzentrum mit einer Spitzenmiete von 175 Euro je Quadratmeter.

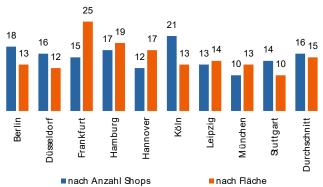
Die Hälfte der Oberzentren schafft noch eine dreistellige Spitzenmiete





Quelle: bulwiengesa

LADENFLÄCHEN SIND ÜBERALL GUT VERFÜGBAR, DAS ANGEBOT HAT SICH GEGENÜBER 2020 ABER NICHT WEITER VERGRÖßERT (ENDE 2021 VERFÜGBARE VERKAUFSFLÄCHEN IN %)



45.000

40.000 35.000 30.000 25.000 20.000 15.000 10.000 5.000 Berlin Hamburg Köh Nürnberg Düsseldorf Frankfurt München Stuttgart Hannover \_eipzig

DURCH DEN RÜCKZUG DER FILIALKETTEN KÖNNEN ANDERE ANBIETER IN DER INNENSTADT GESCHÄFTE ERÖFFNEN

(VERMIETUNGSUMSATZ EINZELHANDEL IN M²)

**2020** 

Quelle: JLL

2021

Quelle: JLL

In Stuttgart als günstigstem Top-Standort ist die Spitzenmiete mit 205 Euro je Quadratmeter 30 Euro höher als in Hannover. Die süddeutsche Stadt wies zudem die schwächste Mietentwicklung unter den Top-7 auf. Am teuersten ist nach wie vor München mit einer Spitzenmiete von 315 Euro je Quadratmeter. Damit hält die bayerische Landeshauptstadt ihre Spitzenmiete seit 2012 durchgängig über der Marke von 300 Euro je Quadratmeter. Berlin war zwischenzeitlich zum zweitteuersten deutschen Shopping-Standort aufgestiegen, ist aber durch den ausgeprägteren Mietrückgang hinter Frankfurt und Düsseldorf zurückgefallen. 2021 lag die Bundeshauptstadt mit einer Spitzenmiete von 270 Euro je Quadratmeter auf dem vierten Rang.

München ist mit mehr als 300 Euro je Quadratmeter der mit Abstand teuerste deutsche Shopping-Standorte

Durchschnitt 2016-2020

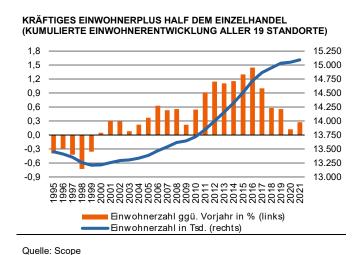
Anders als es der Mietrückgang vermuten lässt, sind die Vermietungsaktivitäten für Verkaufsflächen 2021 erfreulich ausgefallen. Das zeigt eine Auswertung von JLL für neun Standorte. Der Rückzug der Filialketten bietet anderen Anbietern die Chance, Geschäfte in attraktiven Innenstadtlagen zu eröffnen. Meist ist der Vermietungsumsatz 2021 höher als 2020 ausgefallen. Teilweise wurde sogar der Durchschnitt von 2016 bis 2020 übertroffen. Das Volumen der in der Innenstadt verfügbaren Verkaufsflächen blieb 2021 gegenüber dem Vorjahr stabil. Der größte Teil der vermieteten Flächen entfiel auf Gastronomie/Lebensmittel mit fast 30 Prozent. Mode und Textilien, die früher die Nachfrage dominierten, kamen nur noch auf ein Viertel der vermieteten Fläche. Auf Gesundheit/Körperpflege entfielen 10 Prozent, auf Sport/Outdoor 8 Prozent und auf Heim-/Wohnbedarf 7 Prozent.

Hohes Angebot, aber auch solide Nachfrage: Die Flächenvermietung hat sich 2021 erfreulich entwickelt

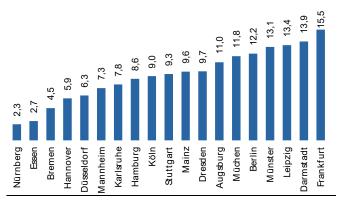
Mit einer steigenden Einwohnerzahl wächst zugleich das Kundenpotenzial. Davon konnten die 19 betrachteten Standorte insgesamt in einem hohen Maß profitieren. Binnen rund 20 Jahren wuchs die kumulierte Einwohnerzahl um fast 2 Mio. Menschen auf etwas über 15 Mio. Einwohner, Über den Daumen bedeutet das Einwohnerplus eine zusätzliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft von gut 13,5 Mrd. Euro. Vor allem zwischen 2006 und 2019 ging es mit der Stadtbevölkerung kräftig bergauf. Das Wachstum ist allerdings zum Halten gekommen. Dafür ist die Pandemie mitverantwortlich, allerdings hat sich das Einwohnerwachstum schon vorher verlangsamt. Ein Grund ist die schwächere Zuwanderung nach Deutschland.

Die Einwohnerzahl der 19 Städte wuchs binnen 20 Jahren um fast 2 Mio. Menschen

Es haben zwar nicht alle Standorte gleichermaßen von einer kräftig steigenden Einwohnerzahl profitiert. Aber in den meisten Städten wies die Stadtbevölkerung in den vergangenen Jahren ein ausgeprägtes, zum Teil sogar sehr kräftiges Wachstum, auf. In fast der Hälfte der Standorte wuchs die Einwohnerzahl von 2010 bis 2020 um etwa 10 Prozent oder stärker. Nur in Essen und Nürnberg stagnierte die Bevölkerung Fast alle Städte haben ein kräftiges Einwohnerwachstum aufgewiesen



DIE BEVÖLKERUNGSDYNAMIK WEIST GROßE UNTERSCHIEDE AUF (EINWOHNERENTWICKLUNG VON 2010 BIS 2020 IN %)



Quelle: Scope

weitgehend. Auch wenn viele Städte nach wie vor über gute Wachstumschancen verfügen, sollte das bislang hohe Tempo des Zuzugs mit Blick auf die schwächere Einwanderung nach Deutschland und die meist erheblich gestiegenen Wohnungsmieten nicht fortgeschrieben werden.

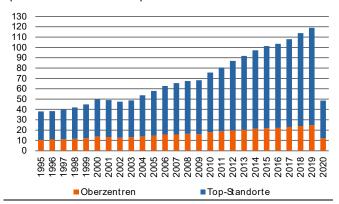
Neben dem Bevölkerungswachstum haben der boomende Städtetourismus sowie eine Vielzahl an Messegästen und Geschäftsreisenden den Innenstadthandel kräftig unterstützt. Über 20 Jahre legte die Zahl jährlicher Übernachtungen fast kontinuierlich zu. Von 1999 bis 2019 hat sich die Zahl auf rund 120 Mio. Übernachtungen gut verdreifacht. Allerdings fällt das Touristenaufkommen sehr unterschiedlich aus. Nur wenige Standorte erreichen hohe Werte, in den meisten Städten ist das Gästeaufkommen eher moderat.

Der Tourismus hat den Einzelhandel kräftig unterstützt

Als Folge der Pandemie fiel die Gästezahl wieder auf das Niveau gegen Ende der 1990er Jahre zurück und hat damit vor allem die Städte mit hohen Touristenzahlen belastet. Allerdings dürfte sich der Tourismus rasch wieder erholen. Das Geschäft mit Businessgästen könnte allerdings dauerhaft leiden, weil Meetings und Kongresse wohl auch zukünftig öfter virtuell stattfinden.

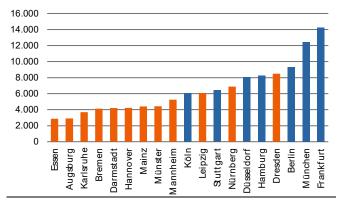
Der Tourismus dürfte sich nach Corona rasch erholen, was aber für Businessgäste wohl nur zum Teil gilt

#### DER BOOMENDE STÄDTETOURISMUS HAT DEN INNENSTADTHANDEL **BIS 2019 KRÄFTIG UNTERSTÜTZT** (ÜBERNACHTUNGEN IN MIO.)



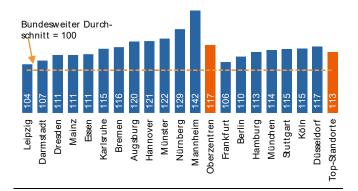
Quelle: bulwiengesa

#### NEBEN DEN TOP-STANDORTEN PROFITIERTEN VOR ALLEM LEIPZIG, NÜRNBERG UND DRESDEN VON HOHEN GÄSTEZAHLEN (ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER 2019)

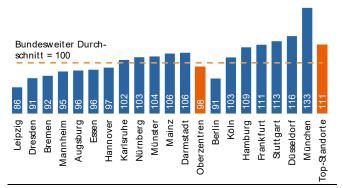


Quelle: bulwiengesa, Scope

#### STANDORTE ZIEHEN KAUFKRAFT AUS DEM UMLAND AN UND ERREICHEN SOMIT MEIST SOLIDE ZENTRALITÄTSWERTE (ZENTRALITÄTSKENNZIFFER IN PUNKTEN)



DIE TOP-STANDORTE WEISEN ÜBERWIEGEND EINE HOHE KAUF-KRAFT AUF (KAUFKRAFTKENNZIFFER IN PUNKTEN)



Quelle: bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa

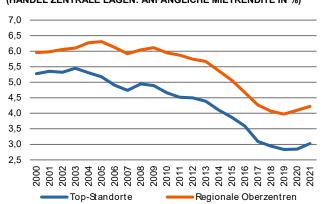
Allen Standorten gelingt es, Kaufkraft aus dem Umland anzuziehen. Von einzelnen Ausreißern nach oben und unten abgesehen sind die Unterschiede der Standorte aber eher gering. Lediglich Nürnberg und Mannheim erreichen in ihrer Region hohe Werte. Mit Blick auf die Kaufkauft ist die Bandbreite der Städte größer. Schlusslichter sind die ostdeutschen Standorte, aber auch einige westdeutsche Oberzentren liegen ein gutes Stück unter dem bundesweiten Durchschnitt. Fünf Oberzentren erreichen ein moderat überdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Deutlich bessere Werte weisen die Top-Standorte auf. Die Kaufkraft der Münchener liegt sogar mehr als 30 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt.

Eine ganze Reihe Standorte hat eine sichtbare Kaufkraft-Schwäche

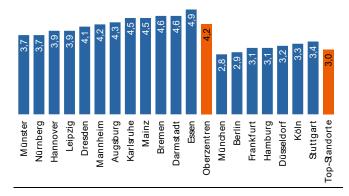
Während Handelsimmobilien im Bereich Nahversorgung weiterhin gefragt sind, ist die Skepsis der Anleger gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel und Shopping-Centern größer geworden. Das Anlagevolumen ist deshalb auch deutlich rückläufig. Die anfänglichen Mietrenditen haben sich entgegengesetzt zum fallenden Renditetrend am Immobilienmarkt wieder ausgeweitet. Sie sind aber nicht in die Höhe geschossen, sondern haben sich eher moderat erhöht. Die anfängliche Mietrendite in den Oberzentren reicht von 3,7 Prozent (Münster und Nürnberg) bis zu 4,9 Prozent (Essen) und ist damit etwa einen halben Prozentpunkt höher als bei Büroimmobilien. Bei den Top-Standorten reicht die anfängliche Mietrendite von 2,8 Prozent (München) bis zu 3,4 Prozent (Stuttgart).

Die Mietrenditen im Handel steigen entgegen des sinkenden Renditetrends am Immobilienmarkt





TROTZ HANDELSKRISE SIND DIE MIETRENDITEN WEITERHIN NIEDRIG (HANDEL ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN % 2021)



Quelle: bulwiengesa Quelle: bulwiengesa

#### Fazit Einzelhandelsimmobilien und Prognose

Die Schwierigkeiten im innerstädtischen Handel haben vor vielen Jahren mit dem beginnenden Boom des Online-Shoppings begonnen. Zudem hat die Monokultur der Retailketten die Attraktivität der Innenstädte verringert. Auch das vor Jahrzehnten entstandene Konzept "Stadtbesuch mit dem Auto, Einkaufen in der nicht selten tristen Fußgängerzone" hat sich überlebt. Doch stark wachsende Touristen- und Einwohnerzahlen haben die Probleme des Innenstadthandels an vielen Standorten lange Zeit verdeckt. Vermutlich wäre die Entwicklung ohne Corona noch einige Jahre weitergegangen und hätte den dringend notwendigen Strukturwandel verzögert.

Bevölkerungswachstum und hohe Touristenzahlen haben Schwächen des Handels einige Zeit verdeckt

Doch die Pandemie zwang Retailer, Immobilieneigentümer und Städte zum Handeln. Die Situation für Händler und Immobilieneigentümer wird sich nur dann nachhaltig verbessern, wenn die Kunden weiterhin gerne in die City kommen. Als Folge der Krise könnte die Innenstadtsituation aufgewertet werden. Durch gesunkene Mieten und leer stehende Verkaufsflächen haben Anbieter, die bislang nicht in den 1A-Lagen vertreten waren, die Möglichkeit, hier Präsenz zu zeigen und damit die Angebotsvielfalt zu vergrößern. Vieles ist möglich: Neue gastronomische Konzepte, bisher reine Online-Anbieter, Luxus-Fahrräder, regionale Geschäfte, ausgefallene Mode oder Innenstadtbaumärkte. Die Umnutzung obsoleter Handelsobjekte hat auch schon begonnen. Die ungleich schwierigere Aufgabe besteht aber darin, die Innenstädte in einem überschaubaren Zeitrahmen weiterzuentwickeln. Der Handel mit seiner weitreichenden Anziehungskraft und seinen hohen Mieten hat dabei eine Schlüsselfunktion.

Einmalige Chance: Statt "weiter so" zwingt die Pandemie zum Umsteuern

Wenn das Endemie-Szenario wie von vielen Experten erwartet im laufenden Jahr die Oberhand über die Pandemie gewinnt, wird sich die Lage im Innenstadthandel bessern, selbst bei stagnierenden oder leicht insgesamt rückläufigen Umsätzen. Denn auch die Zahl der Geschäfte hat abgenommen, sodass die Aussichten für den Neustart gar nicht schlecht sind. Die Spitzenmieten dürften auch im laufenden Jahr durch die hohen Leerstände noch etwas nachgeben. Zudem ist den Händlern ihre Verhandlungsmacht bewusst. Der größte Teil des Mietrückgangs dürfte aber überwunden sein. In den Oberzentren könnten die Mieten allerdings noch etwas stärker sinken. Dagegen könnte sich der Mietrückgang an den Top-Standorten sichtbar abbremsen, weil sie vermutlich weiterhin im Fokus neuer Anbieter stehen werden.

Trotz möglichem Pandemieende dürften Spitzenmieten weiter nachgeben

#### HANDEL - PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE

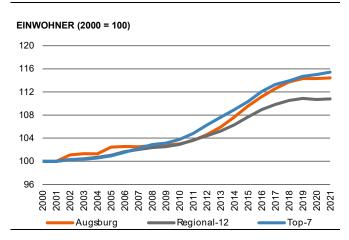
	2020	2021	2022e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	123,9 (-3,6)	116,1 (-6,3)	112,8 (-2,8)
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	283,6 (-3,6)	265,1 (-6,5)	261,1 (-1,5)

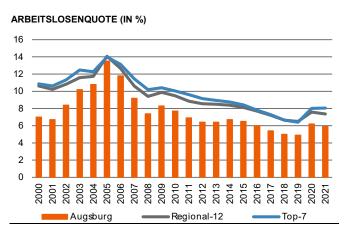
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.

#### **AUGSBURG**



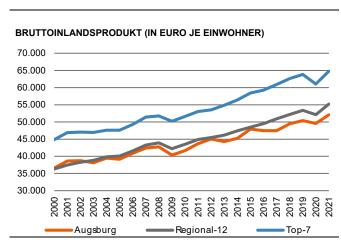


Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

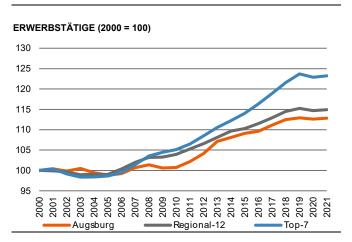
Quelle: Scope

Das von den Römern gegründete Augsburg – bekannt durch das Rathaus, den Goldenen Saal und die Fuggerei – ist einwohnermäßig die drittgrößte Stadt Bayerns. Nachdem die Einwohnerzahl lange Zeit weitgehend stagnierte, setzte vor zehn Jahren ein kräftiges Wachstum ein. Seit 2010 legte die Einwohnerzahl um etwa 12 Prozent auf fast 300.000 Einwohner zu. Ein Pluspunkt ist die Nähe zu München in Verbindung mit dem deutlich günstigeren Wohnungsmarkt. Pendler erreichen die 60 Kilometer entfernte Landeshauptstadt schnell über die Autobahn A8 oder per ICE. Zudem verfügt Augsburg über umfangreiche Flächenreserven auf ehemaligen Industrie- und Militärarealen. Homeoffice könnte Augsburg als Wohnort noch attraktiver machen, wenn die Pendler nicht mehr jeden Tag ins Büro fahren müssen. Aber auch die Augsburger Wirtschaft hat sich erholt. Der Strukturwandel nach dem Niedergang der Textilindustrie, dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte sowie großen Insolvenzfällen ist weitgehend überwunden. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2021 mit 5,0 Prozent auf dem niedrigen Niveau anderer bayerischer Großstädte, obwohl der Arbeitsmarkt neben der Pandemie auch Werksschließungen bei Fujitsu und Ledvance sowie den Stellenabbau bei Kuka, MT Aerospace und MAN verkraften musste. Wichtige Wirtschaftssektoren sind Faserverbundtechnik, Umwelttechnologie, IT, Mechatronik, Luft- und Raumfahrttechnik sowie Kultur- und Kreativwirtschaft. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die 1970 gegründete Universität mit über 26.000 Studierenden ausgewirkt. Für Wachstum im Wissenschaftssektor sorgt der Neubau der Uniklinik. Der Hauptbahnhof wird in den kommenden Jahren zu einer "Mobilitätsdrehscheibe" mit einer unterirdischen Straßenbahnhaltestelle umgebaut.

Augsburg profitiert von der Nähe zu München, wächst aber auch aus eigener Kraft

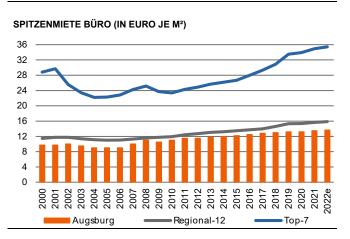


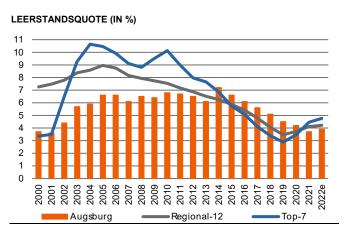
Quelle: Scope



Quelle: Scope

#### Büroimmobilien in Augsburg





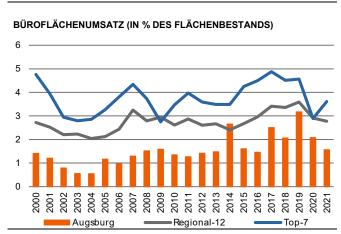
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

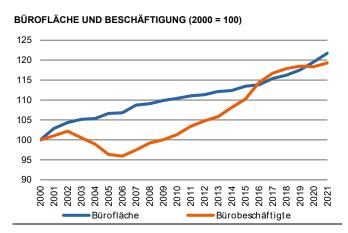
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Im Unterschied zum zehnmal so großen Münchener Büromarkt geht es in Augsburg beschaulicher zu. Die Aktivität auf dem mit 1,5 Mio. Quadratmetern Bürofläche kleinsten Büromarkt im Marktbericht ist vor allem regional geprägt. Zudem fällt der jährliche Büroflächenumsatz mit etwa 2 Prozent des Flächenbestands eher niedrig aus. 2021 fiel der Büroflächenumsatz mit 23.000 Quadratmetern noch etwas niedriger aus. Der Vorjahrswert von 30.000 Quadratmetern wäre jedoch erreicht worden, wenn nicht ein ausgehandelter und zudem großer Mietabschluss des bayerischen Bauministeriums über 8.000 Quadratmeter zurückgezogen worden wäre. Diese Größenordnung konnten die drei größten realisierten Mietabschlüsse - Weltbild, Ebase-Bank und das Landratsamt - kumuliert nur knapp übertreffen. Der überwiegende Teil der größeren Mietverträge betraf Neubauprojekte, die meist in reinen Bürolagen wie dem Innovationspark entstehen. Die Leerstandsquote sank 2021 auf 3,7 Prozent, den niedrigsten Wert seit 20 Jahren. Dagegen konnte die Bürospitzenmiete in Citylagen trotz der moderaten Büromarktaktivität auf 13,50 Euro je Quadratmeter zulegen. Insgesamt ist die Bürospitzenmiete binnen zehn Jahren um nicht ganz 20 Prozent und damit etwas langsamer als im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren gestiegen. Die höchste Spitzenmiete wird jedoch nicht in der City, sondern in reinen Bürolagen mit rund 16 Euro je Quadratmeter erzielt. Der Büroflächenneuzugang erreichte 2021 mit 30.000 Quadratmetern ein recht hohes Niveau. Die Aussichten für den Bürostandort sind mit der technologisch ausgerichteten Wirtschaft insgesamt positiv. Spitzenmiete und Leerstand dürften im laufenden Jahr stabil bleiben.

Büro: 2021 sank Leerstandsquote auf 20-Jahres-Tief

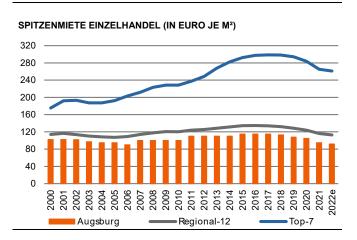


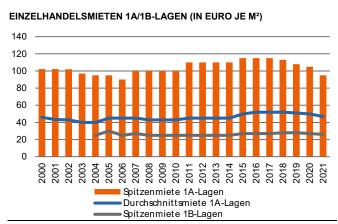
Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa, Scope

#### Handelsimmobilien in Augsburg



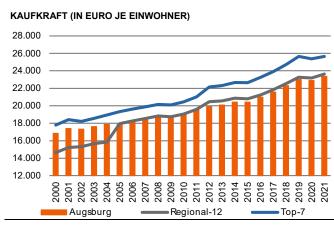


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Quelle: bulwiengesa

Augsburg verfügt durch die Versorgungsfunktion im rund 600.000 Menschen großen Einzugsgebiet über einen hohen Verkaufsflächenbestand mit mehr als 3 Quadratmetern je Einwohner. Ein vergleichbar bedeutender Shopping-Standort ist im Umfeld der mittig zwischen München und Ulm gelegenen Stadt nicht vorhanden, was sich positiv auf die Zentralität mit einer Kennzahl von 120 Punkten auswirkt. Die Kaufkraftkennzahl ist mit 96 Punkten jedoch leicht unterdurchschnittlich, was zum Teil auch der hohen Studierendenzahl geschuldet ist. Positiv für den Einzelhandel ist das gestiegene Kundenpotenzial durch das bisherige kräftige Bevölkerungswachstum. Aufgewertet wurde die City 2018 mit dem als Helio wiedereröffneten ehemaligen Fuggerstadt-Center in Bahnhofsnähe sowie dem Umbau des früheren K&L Gebäudes in der Bürgermeister-Fischer-Straße. Dennoch lief es im Einzelhandel der attraktiven und erst kürzlich modernisierten Augsburger Innenstadt schon vor dem Ausbruch der Pandemie nicht rund. Das zeigten Leerstände in der 1A-Lage Annastraße sowie die ab 2018 rückläufige Spitzenmiete. Ab 2020 hat sich im Zuge der Pandemie der Abwärtstrend der Spitzenmiete noch beschleunigt. 2021 sank die Spitzenmiete auf 95 Euro je Quadratmeter. Sie liegt damit rund 17 Prozent unterhalb des Mietniveaus von 2017. Eine positive Entwicklung ist die Renovierung des leer stehenden ehemaligen Attingerhauses. Zudem hilft die Stadt Augsburg, Leerstände durch Popup Stores zu überbrücken. Auch für das seit Jahren ungenutzte Woolworth-Gebäude scheint sich eine Lösung abzuzeichnen. Dennoch ist ein weiterer Rückgang der Spitzenmiete zu vermuten.

Handel: Spitzenmiete gibt seit 2017 um fast 20 Prozent nach



Quelle: bulwiengesa

### 10.000 9.000 8 000 7.000 6.000 5.000 4.000 3.000 2.000 1.000 2015

Regional-12

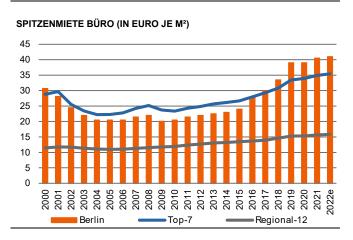
ÜBERNACHTUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)

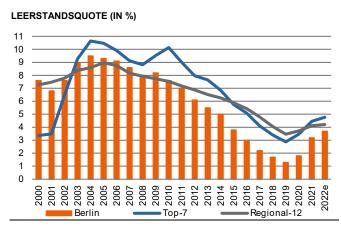
Quelle: bulwiengesa

#### 202

#### **BERLIN**

#### Büroimmobilien in Berlin





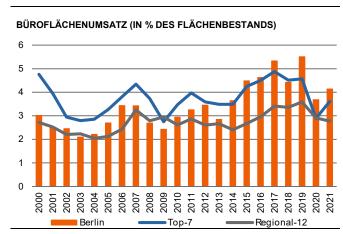
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

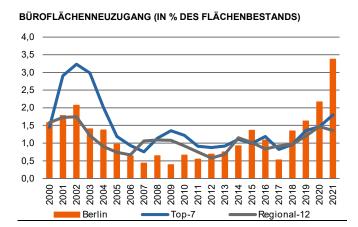
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Aufschwung Berlins hat den Büromarkt kräftig belebt, an keinem anderen Top-Standort stiegen die Büromieten schneller. Erfolgreiche IT- und E-Commerce-Startups halfen dabei. Bis 2016 lag die Spitzenmiete im Mittelfeld der Top-Standorte. Danach stieg sie bis Anfang 2020 auf den bisherigen Höchstwert von 39,50 Euro je Quadratmeter, der nach einem minimalen Rückgang durch die Pandemie inzwischen auch wieder erreicht ist. Zudem ist Berlin der einzige deutsche Bürostandort, der vor Corona jährliche Büroflächenumsätze von über 1 Mio. Quadratmeter erzielen konnte. Zudem wurden durch die ausgeprägte Büroflächennachfrage Leerstände fast vollständig abgebaut. Im Frühjahr 2020 lag die Leerstandsquote nur noch knapp über 1 Prozent. Das Büromarktgeschehen in der Pandemie reichte zwar nicht an das hohe Niveau von 2019 heran, konnte aber mit einem Büroflächenumsatz von 840.000 Quadratmetern im vergangenen Jahr wieder einen soliden Wert erreichen. Die zehn größten Mietabschlüsse betrafen durchweg Neubauprojekte, was die bislang knappe Verfügbarkeit moderner Büroflächen deutlich macht. Beim Neubauangebot kommt allerdings Bewegung in den Markt. So kommen von 2021 bis 2023 kumuliert voraussichtlich 2 Mio. Quadratmeter Bürofläche auf den Markt - so viel wie zuvor in zehn Jahren. Die hohen Neubauaktivitäten schlagen sich auch in der auf 3,2 Prozent gestiegenen Leerstandsquote nieder, die im Jahresverlauf in Richtungvon 4 Prozent zulegen könnte. Die Spitzenmiete zog 2021 auf 40,50 Euro je Quadratmeter an. Angesichts des wachsenden Flächenangebots ist 2022 weniger Luft nach oben.

Büro: Berlins knappes Flächenangebot weitet sich durch den angesprungenen Bürobau wieder aus

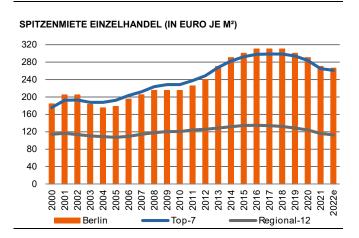


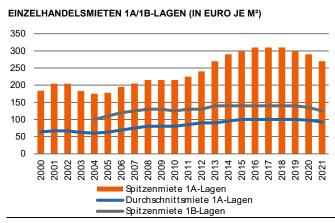
Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa

#### Handelsimmobilien in Berlin



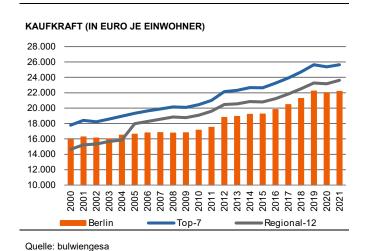


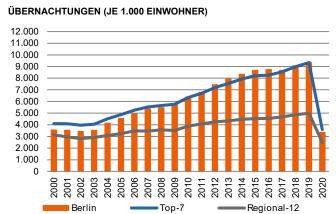
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Quelle: bulwiengesa

Vom Aufschwung Berlins hat der Einzelhandel in hohem Maße profitiert. Zum einen ging die Arbeitslosigkeit stark zurück, zum anderen weitete sich das Kundenpotenzial erheblich aus. Die Einwohnerzahl wuchs seit 2011 um gut 350.000 Menschen. Zusammen mit dem ebenfalls wachsenden Umland verfügt der Einzelhandel über das mit fast 5,5 Mio. Menschen größte Einzugsgebiet in Deutschland. Zudem florierte vor Corona der Tourismus. 2019 wurden 34 Mio. Übernachtungen gezählt, 2020 sank die Zahl auf 12 Mio. Die Bedeutung der Besucher ist aufgrund der eher niedrigen Kaufkraft der Berliner größer als an den anderen Top-Standorten. Abgesehen von seiner Größe zeichnet sich der Berliner Einzelhandel durch mehrere räumlich getrennte 1A-Lagen aus. Dazu zählen die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der Ku'damm und der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße und die Trendlage Hackescher Markt. Hinzu kommen rund 70 Shopping-Center, unter denen die große Mall of Berlin herausragt. Die Spitzenmiete stagnierte von 2016 bis 2019 bei 310 Euro je Quadratmeter und sank danach bis 2021 um 13 Prozent auf 270 Euro je Quadratmeter. Zudem zeigen sich deutliche Leerstände. Stärker betroffen sind die Lagen, die besonders von dem hohen Touristenaufkommen profitieren. Die Aussichten sind zwar gut, dass sich der Einzelhandel in der attraktiven Hauptstadt nach der Pandemie rasch erholen kann. Eine Herausforderung ist dabei aber angesichts des wachsenden Online-Handels das große Angebot an innerstädtischen Verkaufsflächen und die Vielzahl der Einkaufzentren. Auch in Berlin könnte die Spitzenmiete in den 1A-Lagen im laufenden Jahr noch nachgeben.

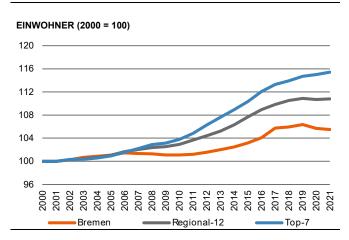
Handel: Der Tourismus dürfte den Einzelhandel wieder anschieben, aber nicht alle Probleme lösen

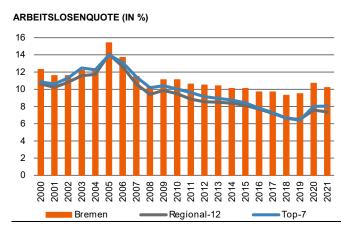




Quelle: bulwiengesa, Scope

#### **BREMEN**



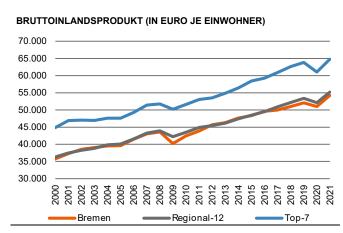


Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

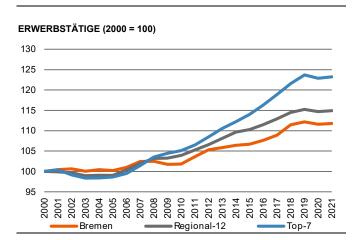
Quelle: Scope

Bremen liegt als Hauptstadt des kleinsten Bundeslandes auf Platz 11 der einwohnerstärksten deutschen Städte. Die Bevölkerung wuchs zwischen 2010 und 2020 um rund 5 Prozent und damit vergleichsweise moderat. Seit 2017 stagniert Bremens Bevölkerung mit nicht ganz 570.000 Einwohnern. Bremsend dürfte sich vor allem die schwächere Lage auf dem Arbeitsmarkt auswirken. Trotz der Erfolge im Strukturwandel weg von den Krisenbranchen Schiffbau und Schwerindustrie weist die Arbeitslosigkeit mit 9,3 Prozent (Dezember 2021) ein immer noch hohes Niveau auf. Das kräftige Beschäftigungswachstum und der damit verbundene Rückgang der Arbeitslosenquote wie in vielen anderen Städten blieb aus. Wirtschaftliche Erfolge betreffen vor allem die Sektoren Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungsund Genussmittel sowie Biotechnologie. Von großer Bedeutung sind zudem die breitgefächerte maritime Wirtschaft und Logistik. Der Wandel zum Dienstleistungsund Technologiestandort wurde von der 1971 gegründeten Universität begleitet. Insgesamt sind an den Bremer Hochschulen rund 35.000 Studierende eingeschrieben. Günstig wirkt sich die gute Anbindung über Straße, Bahn, See- und Flughafen aus. Zu den größten Unternehmen in Bremen zählen Daimler, Arcelor-Mittal und Airbus. Der Immobilienstandort ist mit einer Vielzahl großer Projekte in Bewegung gekommen. Ein großes Projekt betrifft die Überseeinsel, wo auf dem ehemaligen Kellogg-Gelände 1.200 Wohnungen und 3.000 Arbeitsplätze entstehen sollen. Weitere Vorhaben sind das Hulsberg-Viertel, das Tabakquartier und das Hachez-Quartier. Zudem soll die Innenstadt durch Projektentwicklungen spürbar attraktiver werden.

Erfolgreicher Wirtschaftsstandort mit solider Industriebasis, großem Seehafen und Spitzentechnologie

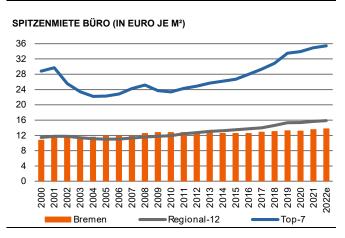


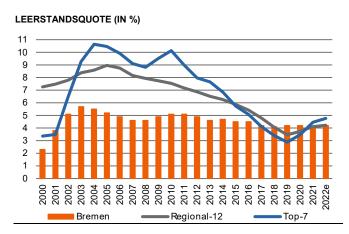
Quelle: Scope



Quelle: Scope

#### Büroimmobilien in Bremen





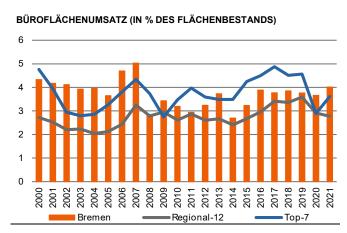
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

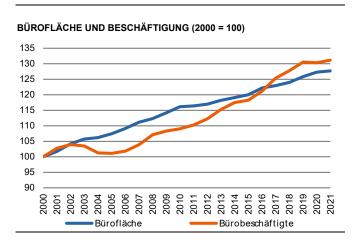
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Bremens Büromarkt verfügt über rund 2,75 Mio. Quadratmeter Fläche. Das zehnjährige Plus fiel mit 10 Prozent relativ kräftig aus, war aber angesichts des ausgeprägten Wachstums der Bürobeschäftigung auch notwendig. Das zeigt die niedrige Leerstandsquote, die mit knapp über 4 Prozent am unteren Ende der Bandbreite in den zurückliegenden 20 Jahren liegt und in der Pandemie stabil blieb. Auch der an vielen Bürostandorten sichtbare Rückgang der Vermietungsaktivitäten blieb 2021 ebenso wie im Vorjahr aus. Mit 110.000 Quadratmetern (2021), die den Vorjahreswert noch um 10 Prozent übertrafen, wurde sogar einer der drei bislang höchsten Büroflächenumsätze am Bremer Büromarkt erzielt. Dabei half ein Großabschluss des Deutschen Milchkontors über rund 15.000 Quadratmeter. Der Löwenanteil der Vermietungen wird aber von kleinteiligen und mittelgroßen Abschlüssen getragen. Die Bürospitzenmiete in der City blieb mit 13,50 Euro je Quadratmeter stabil. Die noch geringfügig höhere Spitzenmiete in den peripheren Bürolagen blieb ebenfalls stabil, nachdem sie 2020 minimal sank. Ohnehin konzentriert sich das Büromarktgeschehen auf die peripheren Lagen wie Airport City, Technologiepark oder der Überseestadt. Hier entstand eine Vielzahl attraktiver Büroobjekte, wohingegen viele Bürohäuser in der Innenstadt in die Jahre gekommen sind. Dass der Leerstand 2021 nicht zunahm, ist auch dem geringen Flächenneuzugang von lediglich 11.000 Quadratmetern geschuldet. Im laufenden Jahr könnten es 90.000 Quadratmeter werden, sodass ein geringfügiger Zuwachs des Leerstands bei voraussichtlich weiterhin stabilen Büromieten möglich ist.

Büro: Trotz Pandemie erreichen die Vermietungsaktivitäten ein hohes Niveau

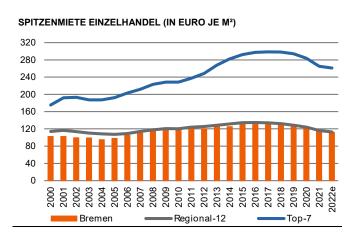


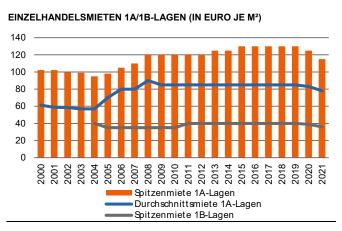
Quelle: bulwiengesa



Quelle: Scope, bulwiengesa

#### Handelsimmobilien in Bremen



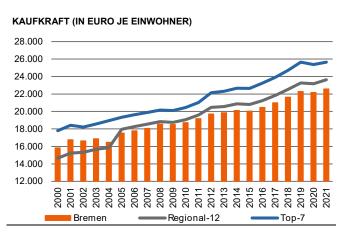


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

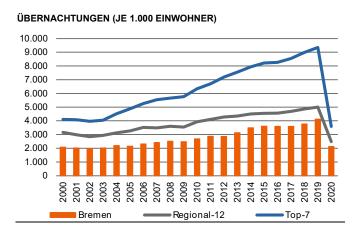
Quelle: bulwiengesa

Der Bremer Einzelhandel hat sich gemessen am Standortpotenzial eher verhalten entwickelt. Der Shopping-Standort im Nordwesten profitiert von einem 1 Mio. Menschen umfassenden Einzugsgebiet. Allerdings fällt die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 92 Punkten schwach aus. Der Tourismus in der attraktiven City hat sich bis 2019 zwar positiv entwickelt, erreicht aber keine hohen Übernachtungszahlen. Gebremst wird der Innenstadthandel aber vor allem von großen peripheren Einkaufs- und Fachmarktzentren wie Waterfront, Roland-Center oder Weserpark. Daraus resultiert ein verglichen mit Hannover, Münster oder Nürnberg moderates Mietniveau in den 1A-Lagen Söge-, Obern- und Hutfilterstraße. Dennoch sollte die mit ihren überdachten Passagen schlechtwettertaugliche Bremer City nicht unterschätzt werden. Der vor Corona begonnene sinkende Miettrend blieb aus, der coronabedingte Rückgang der Spitzenmiete von 2019 bis 2021 hielt sich mit 11,5 Prozent auf 115 Euro je Quadratmeter in Grenzen. Zudem konnte die gesamte Verkaufsfläche des geschlossenen Galeria-Hauses rasch an einen einzelnen Mieter - Opti-Wohnwelt - neu vergeben werden. Im von C&A Ende 2021 aufgegebenen 16.500 Quadratmeter großen Haus am Hanseatenhof sollen dagegen Wohnungen entstehen. Im Rahmen des Aktionsprogramms Innenstadt soll Leerständen mit Concept und Pop-up-Stores entgegengewirkt werden. Für eine wachsende Attraktivität der City könnten zwei Großprojekte sorgen. Im Bereich der Lloyd-Passage soll eine Galerie anstelle des Parkhauses Mitte unter Einbeziehung der Karstadt- und Opti-Wohnwelt-Gebäude entstehen. Der Lloydhof wird durch einen Mix-Use-Neubau – das LEBENDIGE HAUS – ersetzt. Das Mietniveau könnte im laufenden Jahr aber noch nachgeben.

Handel: Bremens City verändert in den kommenden Jahren ihr Erscheinungsbild

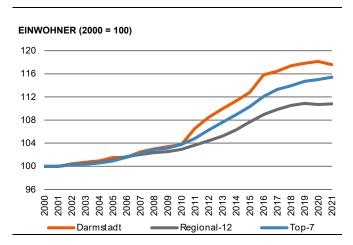


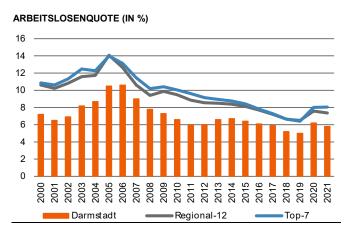
Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa

#### DARMSTADT

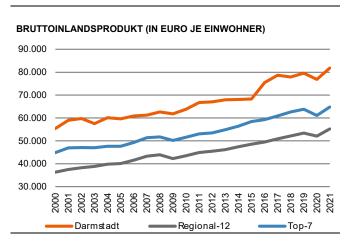




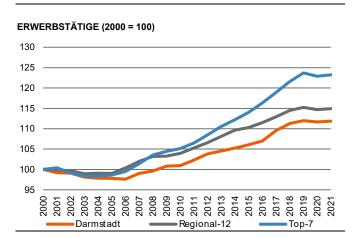
Quelle: Scope Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

Darmstadt zählt zu den besonders wachstumsstarken Städten. Binnen zehn Jahren legte die Bevölkerung um 14 Prozent auf rund 160.000 Einwohner zu. 2020 entwickelte sich die Einwohnerzahl allerdings leicht rückläufig. Forschung und Lehre haben in der Wissenschaftsstadt mit über 45.000 Studierenden an mehreren Hochschulen einen hohen Stellenwert. Unter den Forschungseinrichtungen ragen das Raumflugkontrollzentrum ESOC und der im Bau befindliche Teilchenbeschleuniger FAIR heraus. Zudem ist Darmstadt, begünstigt von der Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets, ein starker Wirtschaftsstandort mit fast 140.000 Erwerbstätigen. Kernbranchen sind IT, Chemie/Pharma/Biotech, Maschinenbau, Weltraumtechnologie und Kosmetik. Beispiele für bedeutende Unternehmen sind die Telekom, der Chemie- und Pharmakonzern Merck, der Maschinenbauer Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm sowie die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella. Viele Start-ups sind im Technologie- und Innovationszentrum der Universität angesiedelt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen macht Darmstadt zum gefragten Immobilienstandort. Konversionsareale nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte bieten Raum für neue Stadtquartiere wie die Lincoln-Siedlung oder das Ludwigshöhviertel auf dem Gelände der Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung. Dennoch ist das Wohnungsangebot knapp. Hohe Mieten, die fast im Bereich der Top-Standorte liegen, sind die Folge. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,3 Prozent (Dezember 2021) moderat. Der Tourismus könnte von der Aufnahme der Künstlerkolonie Mathildenhöhe auf die UNESCO-Welterbeliste profitieren.

Die "Wissenschaftsstadt" ist ein stark wachsender Wirtschafts- und **Forschungsstandort** 

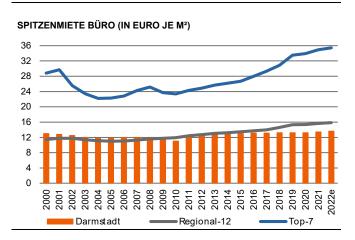


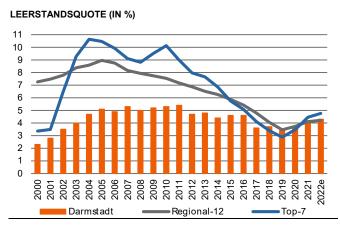




Quelle: Scope

#### Büroimmobilien in Darmstadt





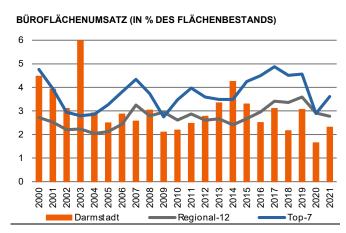
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

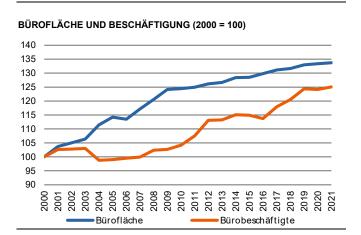
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Die hohe Beschäftigung in Darmstadt erfordert einen entsprechend großen Büromarkt. Daher ist der Büroflächenbestand von mehr als 1,6 Mio. Quadratmetern auch nicht überdimensioniert. Die Bürobeschäftigung nahm schneller als der Flächenbestand zu, sodass das Leerstandsniveau trotz Flächenwachstum sinken konnte. Davon konnte die Bürospitzenmiete aber nicht spürbar profitieren. Sie stieg zwar, aber nur langsam. 2021 konnte sie trotz Pandemie zulegen. Die Spitzenmiete in Citylagen von 13,40 Euro je Quadratmeter wird in Bürolagen wie Europaviertel und TZ Rhein-Main mit 13,80 Euro je Quadratmeter noch leicht übertroffen. Die Miethöhe erreicht dabei ein Drittel des Niveaus des 30 Kilometer entfernten Frankfurts. In der Corona-Krise weitete sich der Leerstand wie an vielen Büromärkten etwas aus. Die Leerstandsquote stieg seit 2019 von 3,4 Prozent auf zuletzt 4,1 Prozent. Sichtbarer wurde die Pandemie bei der Büromarktaktivität. Der 2020 gegenüber dem Vorjahr fast auf 27.000 Quadratmeter halbierte Büroflächenumsatz konnte sich 2021 wieder ein gutes Stück auf 38.000 Quadratmeter erholen. Anders als 2020, als größere Büroabschlüsse ausblieben, konnten 2021 zwei recht große Flächen vermietet werden. Entega mietete rund 10.000 Quadratmeter, exocad 8.000 Quadratmeter. Der Mangel an attraktiven größeren Flächen im Bestand wird deutlich, weil 2021 alle Mietabschlüsse mit vierstelliger Quadratmeterzahl Projektentwicklungen betrafen. Für den Flächenneuzugang, der 2020 und 2021 insgesamt lediglich 13.500 Quadratmeter erreichte, zeichnen sich 2022 und 2023 aber wieder höhere Werte ab. Spitzenmiete und Leerstand dürften im laufenden Jahr im Wesentlichen stabil bleiben.

Büro: Relativ großer Büromarkt mit moderatem Leerstand und stabiler Mietentwicklung

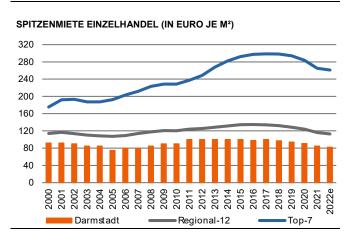


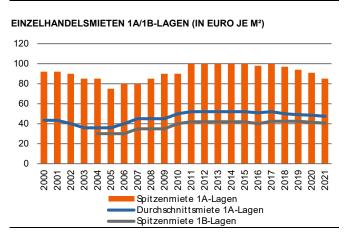
Quelle: bulwiengesa



Quelle: Scope, bulwiengesa

#### Handelsimmobilien in Darmstadt



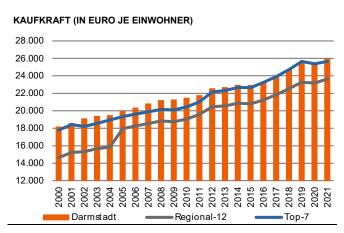


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

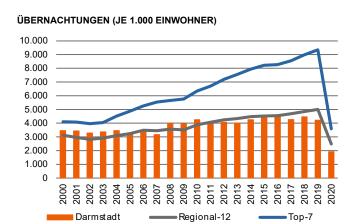
Quelle: bulwiengesa

Die Voraussetzungen für den Darmstädter Einzelhandel sind insgesamt gut. Positive Aspekte sind das kräftige Einwohnerwachstum, die gute Beschäftigungslage und die für eine Studentenstadt hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 106 Punkten. Dazu kam bis zum Beginn der Pandemie ein solides Gästeaufkommen. Trotz des großen südlich von Darmstadt gelegenen, Einzugsgebiets mit rund 650.000 Menschen fällt die Zentralitätskennziffer mit 107 Punkten durch die Konkurrenz zu umliegenden Shopping-Standorten schwach aus. Dazu zählen das 30 Kilometer entfernte Frankfurt sowie das benachbarte Weiterstadt mit diversen Fachmärkten, der größten deutschen Decathlon-Filiale und dem Shopping-Center Loop 5. Als Folge koppelte sich die Mietentwicklung von 2011 bis 2016 vom steigenden Miettrend im Handel ab. Die Spitzenmiete stagnierte bei 100 Euro je Quadratmeter. Der danach einsetzende Mietrückgang machte dagegen vor Darmstadt nicht halt. Während der Corona-Krise sank die Miete weiter, zuletzt auf 85 Euro je Quadratmeter. Den Strukturwandel im Handel und die Pandemie dürfte die Darmstädter City jedoch vergleichsweise gut verkraften. Die Innenstadt punktet mit den 1A-Lagen Schuchard- und Ernst-Ludwig-Straße, zwei Shopping-Centern – Luisencenter und Carree Darmstadt – sowie einem guten gastronomischen Angebot. Dazu kommt das Wachstum der Stadt, das wohl auch in der Zukunft für ein steigendes Kundenpotenzial sorgen wird. Dennoch dürfte der vom Online-Shopping verursachte sinkende Verkaufsflächenbedarf auch im laufenden Jahr einen weiteren Mietrückgang nach sich ziehen.

Handel: Die Darmstädter Retail-Miete ist seit 2018 rückläufig

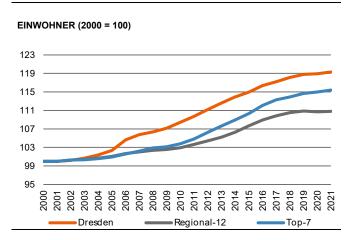


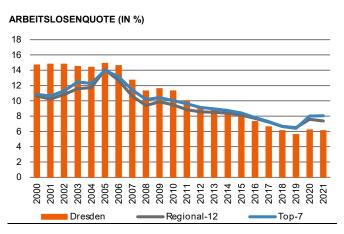
Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa

#### DRESDEN

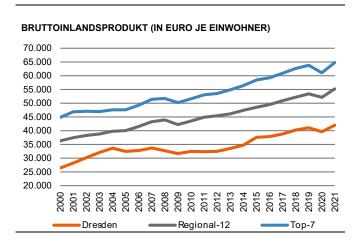




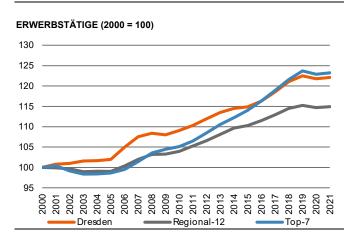
Quelle: Scope Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

Dresden ist mit fast 560.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Ostdeutschland, bundesweit liegt die sächsische Landeshauptstadt auf Platz 12. Das Bevölkerungswachstum ist mit einem Zehnjahresplus von 10 Prozent kräftig ausgefallen, reicht aber nicht ganz an das von Leipzig heran. Unterstützt wird der anhaltende Zuzug von der hohen Lebensqualität und nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgen in der attraktiven Stadt. Die ehemals hohe Arbeitslosigkeit ist Vergangenheit. In der Corona-Krise kletterte die Arbeitslosenquote temporär auf über 6 Prozent. Bis Dezember 2021 ging sie auf 5,4 Prozent zurück. Mit dem anhaltenden Aufschwung hat sich allerdings der Vorteil günstiger Lebenshaltungskosten durch niedrige Wohnungsmieten weitgehend abgebaut. Aufgrund vieler Verwaltungsfunktionen ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Von herausragender Bedeutung sind die Bereiche Bildung und Forschung. Die Hochschulen mit insgesamt fast 40.000 Studierenden und zahlreiche Forschungsinstitute schaffen nicht nur viele Arbeitsplätze, sie bilden zugleich das Fundament von Dresden als Hochtechnologiestandort "Silicon Saxony". Im Mikroelektronik-Cluster sind rund 50.000 Menschen beschäftigt. Ein Drittel der in der EU hergestellten Mikrochips stammt aus der sächsischen Stadt. Daneben tragen Automobilbau, Luftfahrt, Life Sciences, Nanotechnologie/Neue Werkstoffe sowie Maschinen- und Anlagenbau zur dynamischen Wirtschaftsentwicklung bei. Bedeutsam ist auch die Kultur- und Kreativwirtschaft. Zudem hat sich die Barockstadt mit ihren Kunstschätzen zum "Hotspot" des Städtetourismus mit – vor der Pandemie – fast 5 Mio. Übernachtungen im Jahr entwickelt.

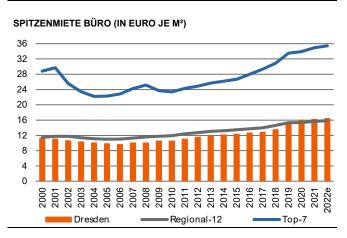
Sachsens Landeshauptstadt hat sich zum bedeutenden Standort für Mikroelektronik entwickelt

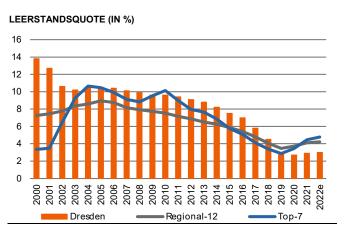


Quelle: Scope Quelle: Scope



#### Büroimmobilien in Dresden





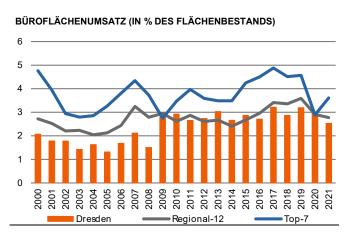
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

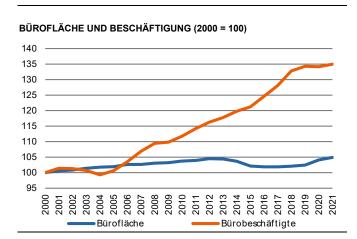
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Dresden verfügt mit 3 Mio. Quadratmetern Bürofläche über den zweitgrößten ostdeutschen Büromarkt. Nachdem die Bürofläche in den 1990er Jahren übermäßig ausgeweitet wurde, blieb der Büroflächenbestand in den vergangenen 20 Jahren weitgehend konstant. Dagegen weitete sich die Bürobeschäftigung im Zuge der wirtschaftlichen Erholung im gleichen Zeitraum erheblich um fast 30.000 Arbeitsplätze aus. Daraus resultierte ein markanter Rückgang der Leerstandsguote von ehemals über 16 Prozent auf zuletzt unter 3 Prozent. Trotz Pandemie verharrte der Leerstand auf dem niedrigen Niveau. Angesichts des wachsenden Bedarfs an attraktiven Büroflächen zog der Flächenzugang 2020 nach 20 Jahren erstmals wieder etwas an. Als Folge der anhaltenden Flächenverknappung und dem Mangel an attraktiven Büroflächen konnte die Spitzenmiete selbst in der Pandemie weiter auf zuletzt 16,20 Euro je Quadratmeter zulegen, die in Citylagen erreicht werden. Das zehnjährige Mietplus von fast 50 Prozent - gleichauf mit Leipzig - fällt damit fast doppelt so kräftig wie der Durchschnitt der betrachteten Oberzentren aus. Der Büroflächenumsatz lag durchgängig seit 2009 im Bereich von etwa 80.000 bis 95.000 Quadratmetern jährlich. Daran gemessen bewegte sich die Büromarktaktivität in der Pandemiezeit im regulären Umfang. Während 2020 noch ein außergewöhnlich großer Abschluss half, lag der größte Abschluss des vergangenen Jahres - der Mieter ist das Land Sachsen - mit 5.000 Quadratmetern im mittleren Bereich. Im laufenden und im kommenden Jahr könnte der kumulierte Flächenneuzugang rund 110.000 Quadratmeter erreichen. Damit wird das Angebot an modernen Büroflächen weiterhin knapp bleiben. Leerstandsquote wie auch die Spitzenmiete dürften 2022 weitgehend stabil bleiben.

Büro: Durch den anhaltenden Aufschwung wurde das frühere Büroüberangebot vollständig absorbiert

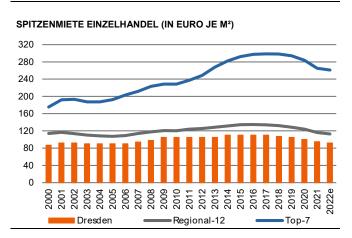


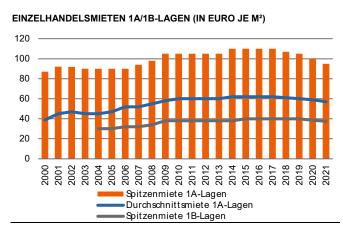
Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa, Scope

#### Handelsimmobilien in Dresden



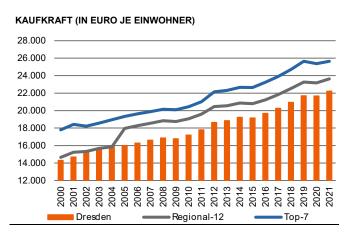


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Quelle: bulwiengesa

Dresden bildet mit Berlin und Leipzig das Trio der führenden ostdeutschen Shopping-Standorte. An allen drei Standorten haben sich die Rahmenbedingungen für den Handel durch die wirtschaftliche Erholung, Bevölkerungswachstum und den vor der Pandemie florierenden Tourismus nachhaltig gebessert. Die Standorte eint aber auch eine niedrige Kaufkraft. Günstig für Dresden ist das 1,3 Mio. Menschen große Einzugsgebiet, wenngleich die Zentralitätskennziffer mit 111 Punkten kein allzu hohes Niveau aufweist. Konkurrenz besteht vor allem in Form peripherer Shopping-Standorte. Insgesamt ist die Barockstadt aber ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität und einem breiten Retail- sowie Gastronomieangebot. Neben drei 1A-Lagen – Prager Straße, Seestraße/Altmarkt und Neumarkt – sind zwei große Shopping-Center mit zusammen 100.000 Quadratmetern Verkaufsfläche vorhanden. Durch die hohe Bedeutung des Tourismus leidet der Innenstadthandel in Dresden stärker als an anderen Standorten unter den ausgebleibenden Gästen. Daran gemessen ist der Rückgang der Spitzenmiete von 2019 bis 2021 um 10 Euro auf 95 Euro je Quadratmeter moderat ausgefallen. Dennoch sind angesichts vieler leer stehender Geschäfte – fast ein Fünftel im Sommer 2021 – die Spuren der Handelskrise in der City gut sichtbar. Die Ursachen gehen aber über E-Commerce und Pandemie hinaus. Auch ein veraltetes Einzelhandelskonzept und eine schwierige Parksituation stehen dem Innenstadthandel im Weg. Insofern verschwinden die Sorgen des Handels wohl auch dann nicht ganz, wenn der Tourismus wieder hohe Handelsumsätze beisteuert. Durch den Leerstand und die anhaltende pandemiebedingte Unsicherheit dürfte die Spitzenmiete im laufenden Jahr erneut nachgeben.

Handel: Die ausbleibenden Touristen setzen dem Innenstadthandel zu



9.000 8.000 7.000 6.000 5.000 4.000 3.000 2.000 1.000 2014 2015

2010 2012

Regional-12

20

2016

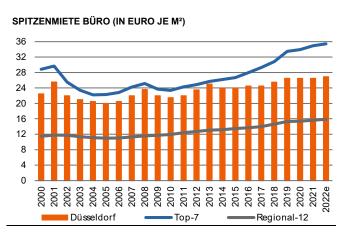
ÜBERNACHTUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)

Quelle: bulwiengesa

10.000

### DÜSSELDORF

#### Büroimmobilien in Düsseldorf



Düsseldorf Top-7

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**LEERSTANDSQUOTE (IN %)** 

12

10

8

2

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

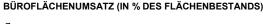
Angaben für Citylagen

Düsseldorf ist mit 7,8 Mio. Quadratmetern Bürofläche der kleinste Büromarkt unter den Top-Standorten. Allerdings ist der Abstand zu Köln und Stuttgart gering. Die Pandemie konnte die Düsseldorfer Büromieten nicht beeinträchtigen. Seit Ende 2019 ist das Mietniveau stabil, obwohl sich das Vermietungsgeschäft sichtbar abgeschwächt hat. Der Büroflächenumsatz lag 2021 mit 275.000 Quadratmetern fast 40 Prozent unter dem allerdings rechten hohen Vorpandemie-Wert von 2019. Zwar konnten 2021 lediglich zwei fünfstellige Mietabschlüsse – BIMA und Alltours mit zusammen rund 23.000 Quadratmetern - gezählt werden, doch das erklärt die Marktschwäche nur zum Teil. 2022 könnte es wieder besser werden. Ein Vorbote ist ein 25.000 Quadratmeter großer Abschluss der AOK. Acht der zehn größten Mietabschlüsse betrafen 2021 Neubauflächen, was auch in Düsseldorf trotz des erhöhten Leerstandsniveaus auf einen Mangel an zeitgemäßen Büroflächen hindeutet. Wie an den anderen Top-Standorten hat sich die leer stehende Bürofläche ausgeweitet. Der Zuwachs von 6,3 Prozent (2019) auf zuletzt 7,3 Prozent kann aber als moderat angesehen werden. Zur Leerstandsausweitung hat der Flächenneuzugang beigetragen, der 2020 und 2021 mit 110.000 beziehungsweise 122.000 Quadratmetern deutlich oberhalb der Vorjahre lag. Auch 2022 und 2023 fällt der Flächenneuzugang wohl höher als üblich aus. Damit verbessert sich zwar das Angebot an attraktiven Büroflächen, aber der Leerstand könnte noch leicht steigen. Ein Mietanstieg ist im laufenden Jahr bei einer spürbar anziehenden Büromarktaktivität durchaus möglich.

Büro: Stabile Spitzenmiete trotz sichtbar abgeschwächter Büromarktaktivität

2010 2011 2012 2015

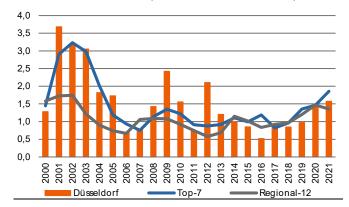
2013 2014 2016 2017 2018 2019



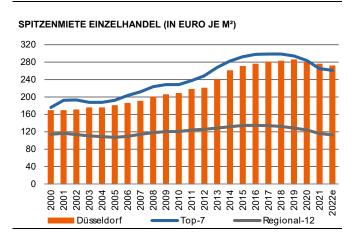


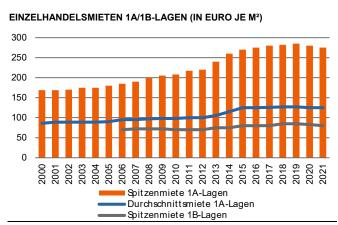
Quelle: bulwiengesa

**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (IN % DES FLÄCHENBESTANDS)** 



#### Handelsimmobilien in Düsseldorf



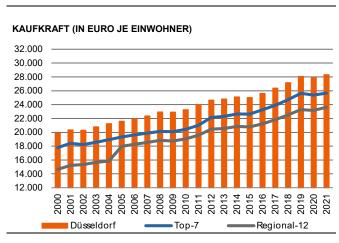


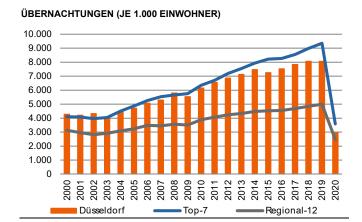
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Quelle: bulwiengesa

Der Shopping-Standort Düsseldorf hat sich sichtbar positiv entwickelt. Die Innenstadt ist durch eine Vielzahl städtebaulicher Maßnahmen, große Infrastrukturprojekte und erhebliche Investitionen in bestehende und neue Einzelhandelsimmobilien spürbar attraktiver geworden. Auch wenn noch nicht alle Bauprojekte vollendet sind, haben sich die Anstrengungen offenbar ausgezahlt. Zwar litt der Düsseldorfer Einzelhandel wie überall unter den Corona-Restriktionen, doch die Belastungen wirkten sich weniger gravierend auf das Vermietungsgeschäft als an den anderen Top-Standorten aus. Die Spitzenmiete konnte ihr Niveau durch ihren geringen Rückgang weitgehend halten. Das Fundament für den Einzelhandelsstandort bilden das 2 Mio. Menschen umfassende Einzugsgebiet und die hohe Kaufkraft, die fast 20 Prozent über dem deutschen Durchschnitt liegt. Mit dem bekannten Shopping-Boulevard "Kö", der für Mode und Luxus steht, ist die Düsseldorfer City weit über die Grenzen Nordrhein-Westfalens hinaus bekannt. Zu den zentralen 1A-Lagen zählen neben der Königsallee die Flingerstraße und die Konsumlage Schadowstraße. Dazu kamen in den zurückliegenden Jahren ikonische Einzelhandelsentwicklungen wie der Kö-Bogen und das KII. Zudem wurde die Kö-Galerie grundsaniert. Ein weiteres Highlight wird wohl 2023 eine Filiale des Berliner KaDeWe im Carschhaus. Die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie und das Online-Shopping dürften allerdings auch die Düsseldorfer Spitzenmiete noch reduzieren.

Handel: Die Düsseldorfer Innenstadt hat in der Pandemie Widerstandskraft gezeigt

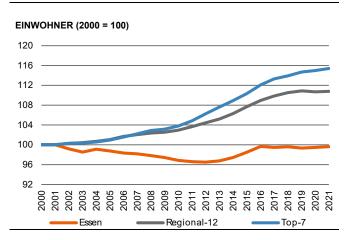


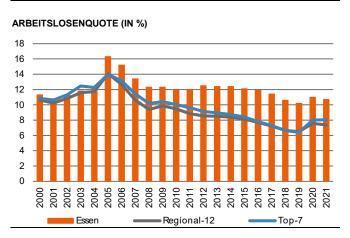


Quelle: bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa, Scope

#### **ESSEN**

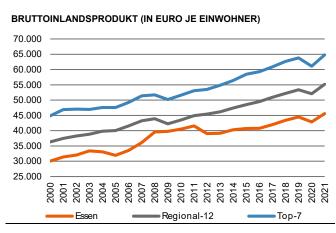


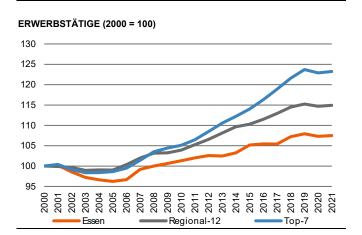


Quelle: Scope Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

Essen ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort in der Ruhr-Region. Allerdings lassen sich die Spuren des Strukturwandels nach der Montan- und Stahlbaukrise deutlich in der Einwohnerentwicklung ablesen. Die ehemals viertgrößte deutsche Stadt liegt heute auf Platz zehn. Nachdem Essen rund 150.000 Einwohner verlor, ist die Abwanderung gestoppt. Die Einwohnerzahl ist mit etwas mehr als 580.000 Menschen stabil. Wirtschaftlich hat sich der Wandel zum Dienstleistungsstandort zwar positiv ausgewirkt, doch der Arbeitsmarkt konnte davon weniger als an anderen Standorten profitieren. Die Erwerbstätigenzahl stieg nur moderat, während die Arbeitslosigkeit ein hohes Niveau aufweist. Aber auch hier sind seit 2017 Fortschritte sichtbar. Nach dem coronabedingten Anstieg ist die Arbeitslosenquote mit 9,9 Prozent (Dezember 2021) auf einen für Essen niedrigen Wert gesunken. Der wirtschaftliche Schwerpunkt hat sich von der Industrieproduktion zu Verwaltungsaufgaben verlagert. In Essen befinden sich die Zentralen vieler bedeutender Unternehmen. Dazu zählen drei DAX-(Brenntag, E.ON und RWE) sowie zwei MDAX-Konzerne (Evonik und Thyssen-Krupp). Weitere bedeutende Unternehmen sind Aldi-Nord, Deichmann, E.ON-Ruhrgas, Funke Mediengruppe, Hochtief, Innogy, Medion, Schenker und STEAG. Ein weiterer Wirtschaftsfaktor ist die Messe. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die Universität Duisburg-Essen ausgewirkt, die aus der 1972 gegründeten Gesamthochschule hervorging. Insgesamt sind an den Essener Hochschulen über 33.000 Studierende eingeschrieben. Die Anbindung ist durch die zentrale Lage in der Ruhr-Region günstig. Der Flughafen Düsseldorf ist lediglich 30 Kilometer entfernt.

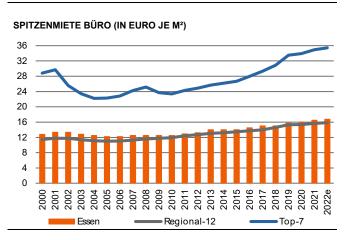
Aufschwung in Essen: Die Einwohnerzahl hat sich stabilisiert, die Arbeitslosenquote sinkt auf 10 Prozent

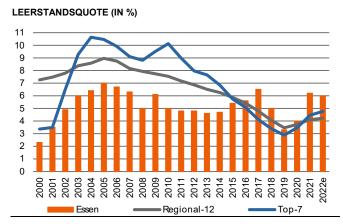




Quelle: Scope Quelle: Scope

#### Büroimmobilien in Essen





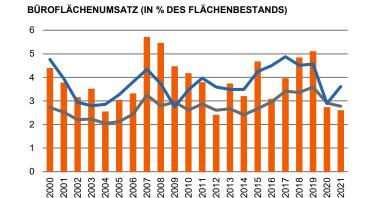
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

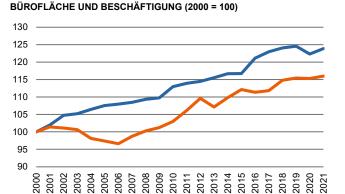
Essen ist dank vieler Unternehmenszentralen der führende Bürostandort im Ruhrgebiet. Mit 3,2 Mio. Quadratmetern Fläche sind neben den Top-Standorten nur die Büromärkte in Hannover, Nürnberg und Bonn größer. Vor der Pandemie entwickelte sich der Büromarkt dynamisch, der Büroflächenumsatz lag von 2017 bis 2019 im Jahresdurchschnitt bei fast 150.000 Quadratmetern. Dabei sank die Leerstandsquote bis 2019 auf niedrige 3,3 Prozent, während die Spitzenmiete auf fast 16 Euro je Quadratmeter anzog. Doch mit dem Coronavirus ließen die Aktivitäten am Essener Büromarkt sichtbar nach. Der 2020 auf 85.000 Quadratmeter gesunkene Büroflächenumsatz konnte sich auch 2021 nicht erholen, sondern ging weiter auf 82.000 Quadratmeter zurück. Vor allem Großabschlüsse blieben aus. Anders als üblich erreichte 2021 kein Mietabschluss den fünfstelligen Bereich. Der größte Mietabschluss betraf Vonovia mit 8.300 Quadratmetern. Zudem weitete sich die Leerstandsquote spürbar auf knapp über 6 Prozent aus. Diese Zahlen verdecken jedoch, dass das Interesse an Essener Büroflächen unverändert fortbesteht, sich aber derzeit auf kleinere bis mittelgroße Flächen konzentriert. Das spiegelt die Spitzenmiete wieder, die sowohl 2020 als auch 2021 zulegen konnte und mit 16,50 Euro je Quadratmeter den bisherigen Maximalwert erreicht hat. Das zehnjährige Mietplus von 28 Prozent entspricht weitgehend dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Beim Flächenneuzugang im laufenden und kommenden Jahr zeichnet sich eine für den Markt übliche Größenordnung ab. Trotz des gestiegenen Leerstands ist das Angebot an modernen Büroflächen knapp. Angesichts des jüngsten Anstiegs dürfte die Spitzenmiete zunächst allenfalls geringfügig zulegen.

Büro: Am führenden Bürostandort im Ruhrgebiet blieben während der Pandemie die Großabschlüsse aus



■Regional-12

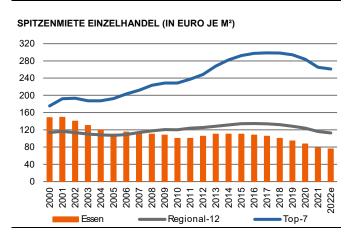
Quelle: bulwiengesa

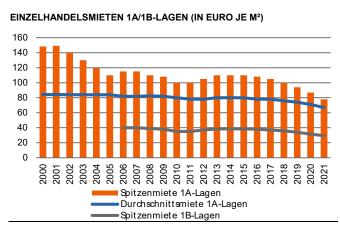


Bürobeschäftigte

Quelle: Scope, bulwiengesa

#### Handelsimmobilien in Essen



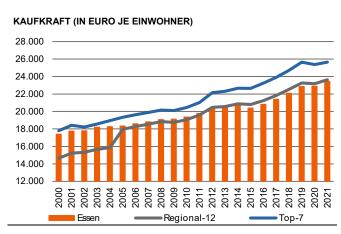


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

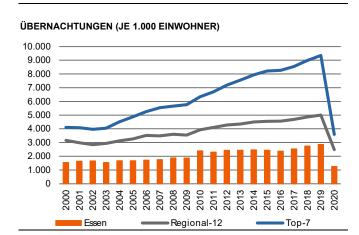
Quelle: bulwiengesa

Der Glanz der "Einkaufsstadt" Essen ist verblasst. Anders als die steigenden Büromieten setzte sich der rückläufige Miettrend im Handel fort. Die Spitzenmiete sank von 2015 bis 2021 um fast 30 Prozent auf 78 Euro je Quadratmeter. Gegenüber den 1990er Jahren hat sie sich mehr als halbiert. Ein anhaltender Belastungsfaktor ist neben dem boomenden E-Commerce die anhaltende Konkurrenz durch umliegende Shopping-Standorte, etwa durch die Städte Düsseldorf und Dortmund oder das riesige Westfield CentrO in Oberhausen, wodurch das Käuferpotenzial aus dem 1,4 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet beschnitten wird. Weitere Belastungen sind die hohe Arbeitslosigkeit und der Einwohnerschwund. Die wirtschaftliche Schwäche führt zu einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 96 Punkten. Den Abwärtstrend konnte auch die in den zurückliegenden Jahren gestiegene Attraktivität der Essener City nicht aufhalten. Dazu trug das 2009 eröffnete Einkaufszentrum Limbecker Platz bei. Hinzu kamen 2010 die Revitalisierung der RATHAUS GALERIE und 2013 der Umbau des Hauses am Kettwiger Tor. Damit verfügt die City neben den 1A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße über drei moderne Einkaufszentren. Doch gemessen am heutigen Bedarf ist damit das Verkaufsflächenangebot offensichtlich überdimensioniert. Kettwiger und vor allem die Limbecker Straße haben mit erheblichen Leerständen zu kämpfen. Als Gegenmaßnahme mietet die Stadt Essen leerstehende Läden an, um die Innenstadt mit neuen Handelskonzepten zu beleben. Auf Dauer benötigt die Innenstadt jedoch ein neues Konzept. Im laufenden Jahr dürfte die Spitzenmiete noch nachgeben. Erfreulich ist, dass die 2020 geschlossene Kaufhof-Filiale zum Mixed-Use-Objekt Königshof umgewandelt wird.

Handel: Mietrückgang hat sich mit hoher Dynamik fortgesetzt

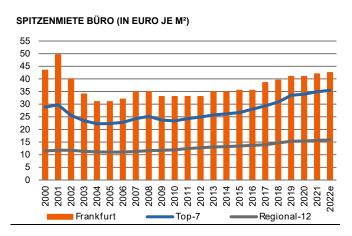


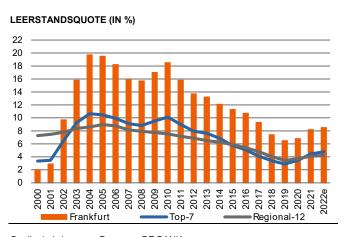
Quelle: bulwiengesa



#### **FRANKFURT**

#### Büroimmobilien in Frankfurt



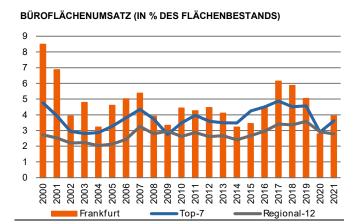


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

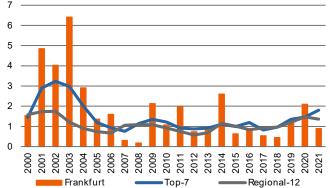
In der Corona-Pandemie konnte Frankfurt als einziger deutscher Büromarkt eine Spitzenmiete von über 40 Euro je Quadratmeter beibehalten. 2021 konnte sie auf 42 Euro je Quadratmeter steigen, obwohl sich das Vermietungsgeschäft vergleichsweise kräftig abgebremst hat. Nachdem der Büroflächenumsatz 2020 gegenüber dem Vorjahreswert um fast 50 Prozent sank, konnte sich der Markt 2021 auf 400.000 Quadratmeter ein gutes Stück erholen. Damit liegt der Büroflächenumsatz aber noch sichtbar unter früheren Werten, die von 2017 bis 2019 im Mittel bei 575.000 Quadratmetern lagen. Für ein besseres Ergebnis wären mehr Großabschlüsse erforderlich. 2021 konnten lediglich zwei Flächen im fünfstelligen Quadratmeterbereich - an Siemens und Nestlé - vermietet werden. Getragen wurde der Markt von Abschlüssen im kleineren und mittleren Bereich, oft durch die öffentliche Verwaltung. Trotz der mit 8,2 Prozent recht hohen Leerstandsquote sind zeitgemäße Büroflächen knapp. Viele der größeren Mietabschlüsse betrafen neue Büroflächen, deren Fertigstellung zum Teil erst 2024 erfolgen soll. Für ein etwas besseres Angebot sorgt der seit 2019 angezogene Neubau. 2022 und 2023 dürften kumuliert rund 300.000 Quadratmeter Bürofläche hinzukommen, die Leerstandsquote könnte noch geringfügig zulegen. Für die Spitzenmiete ist 2022 allenfalls ein kleines Plus zu erwarten. Die Frankfurter Skyline wird mit weiteren Hochhäusern wie dem Ensemble FOUR erweitert. Der dazugehörige 233 Meter hohe Turm T1 ist mit dem 2021 erlösten Verkaufspreis von rund 1,4 Mrd. Euro Deutschlands teuerste Immobilie.

Büro: Frankfurts Skyline wird in den kommenden Jahren von neuen Hochhäusern ergänzt

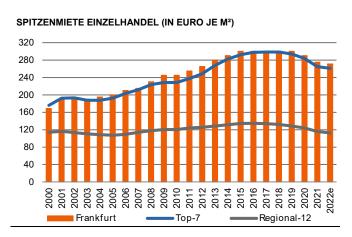


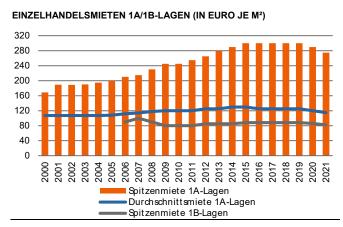
Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (IN % DES FLÄCHENBESTANDS)



#### Handelsimmobilien in Frankfurt



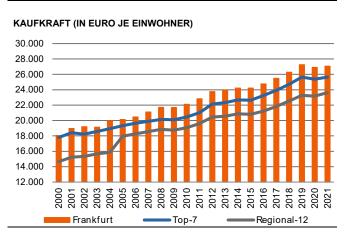


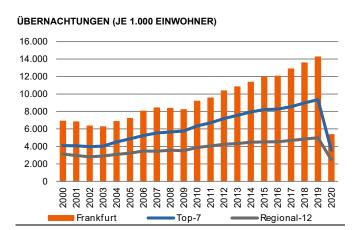
Quelle: bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Der Ballungsraum Frankfurt ist in den zurückliegenden Jahren dynamisch gewachsen. Insgesamt erreicht das Einzugsgebiet des Einzelhandels rund 2,5 Mio. Menschen. Zudem ist die Region kaufkraftstark. Ein weiterer Baustein im Fundament des Einzelhandelsstandorts waren vor der Pandemie die sehr hohen Gästezahlen. 2019 zählte Frankfurt auf 1.000 Einwohner mehr als 14.000 Übernachtungen, 50 Prozent mehr als im Durchschnitt der Top-Standorte. Neben vielen Messe- und Kongressbesuchern profitierte der Handel dank des Flughafens von vielen Kunden aus Asien, auf die sich das Angebot in der Innenstadt auch eingestellt hat, die aber derzeit praktisch komplett fehlen. Insofern ist die weitere Entwicklung des Tourismusgeschäfts von hoher Bedeutung für den Handel. Vor allem das Messegeschäft könnte dauerhaft schwächer ausfallen, auch aufgrund des Verlusts der IAA an die Messe in München. Trotzdem bleibt Frankfurt mit den 1A-Lagen Zeil und Goethestraße sowie mehreren großen Shopping-Centern ein starker Einzelhandelsstandort. Dafür spricht der angesichts der Belastungen eher moderate Rückgang der Spitzenmiete, die um rund 8 Prozent auf aktuell 275 Euro je Quadratmeter sank. Positiv ist, dass die Stadt Frankfurt die Entwicklung der Innenstadt aktiv begleiten will. Dazu zählt das Vorhaben, die Stadtbibliothek an die Zeil zu verlegen. Aber auch der Handel trägt dazu bei. So wurde der Kaufhof – jetzt Galeria – am Eingang zur Zeil bei laufendem Betrieb zum "Weltstadthaus" umgebaut und aufgewertet. Die Spitzenmiete dürfte aber auch in der Frankfurter Innenstadt noch nachgeben.

Handel: Der kräftige Rückgang der hohen Besucherzahl belastet den Einzelhandel deutlich



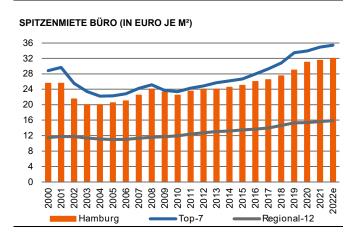


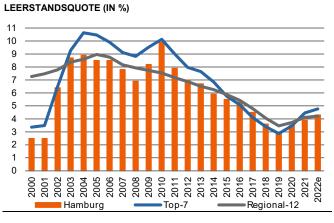
Quelle: bulwiengesa, Scope

Quelle: JLL

#### **HAMBURG**

## Büroimmobilien in Hamburg



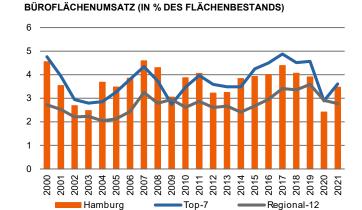


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

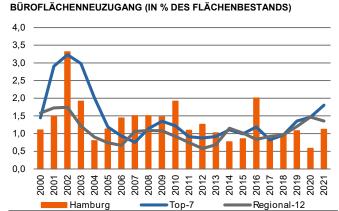
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Nach Berlin liegen die Büromärkte von Hamburg und München mit rund 14 Mio. Quadratmetern Bürofläche fast gleichauf. Bei der Spitzenmiete liegt München zwar vorne, hinsichtlich der Mietdynamik kann Hamburg jedoch mithalten. So legte die Spitzenmiete am größten Büromarkt Norddeutschlands von 2011 bis 2021 um 34 Prozent auf 31,50 Euro je Quadratmeter zu. Im Gegenzug ging die Leerstandsquote bis 2019 auf 2,9 Prozent zurück. 2020 und 2021 weiteten sich die Leerstände moderat um einen Prozentpunkt aus. Die durch die Pandemie 2020 um fast 40 Prozent gesunkenen Vermietungsaktivitäten konnten sich im vergangenen Jahr wieder kräftig erholen. 2021 lag der Büroflächenumsatz mit 485.000 Quadratmetern nur geringfügig unter den vor Corona erzielten Jahreswerten. Dazu trugen sieben Abschlüsse im fünfstelligen Quadratmeterbereich ein Fünftel der vermieteten Fläche bei. Den flächenmäßig größten Mietabschluss unterschrieb die Berenberg Bank. Sechs Großabschlüsse betrafen Projektentwicklungen. Durch die angezogene Nachfrage nahmen die Leerstände in der zweiten Jahreshälfte nicht weiter zu, die Spitzenmiete konnte leicht zulegen. In den kommenden beiden Jahren könnte der Leerstand aber durch den erwarteten kumulierten Flächenneuzugang von rund 500.000 Quadratmetern steigen. Bei einer anhaltend lebhaften Marktentwicklung könnte die Spitzenmiete erneut etwas zulegen. Mit dem Büro- und Hotelturm Elbtower wird Hamburgs Silhouette bis 2025 ein neues Wahrzeichen in der HafenCity erhalten.

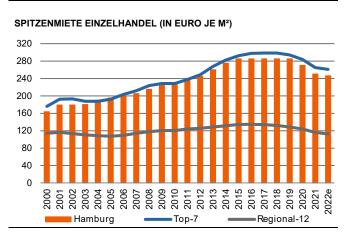
Büro: Solider Markt: In Hamburg konnten sich die Vermietungsaktivitäten bereits 2021 wieder beleben



Quelle: bulwiengesa



#### Handelsimmobilien in Hamburg

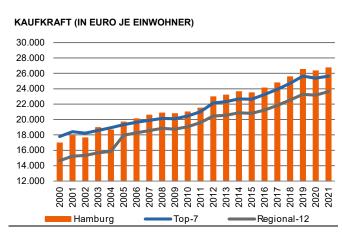


Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Quelle: bu

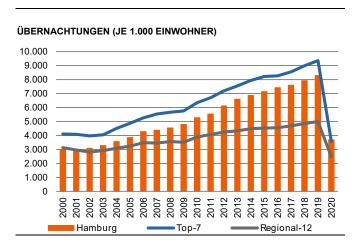
Quelle: bulwiengesa

Hamburg punktet als führender Shopping-Standort im Norden mit einem 3,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet, Bevölkerungswachstum und einer hohen Kaufkraft. Eine bedeutende Käufergruppe sind im Regelfall Touristen und Kreuzfahrtpassagiere, die dem Handel derzeit aber fehlen. Aus Kundensicht ist das breite Angebotsspektrum von klassischen Konsumlagen wie Spitalerstraße und Mönckebergstraße bis hin zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall attraktiv. Dazwischen liegt als einziges großes innerstädtisches Shopping-Center die Europa-Passage. Die Pandemie hat den Hamburger Innenstadthandel spürbar belastet und erhebliche Leerstände verursacht. Gegenüber 2019 sank die Spitzenmiete bis 2021 um 12 Prozent auf 250 Euro je Quadratmeter. Um sichtbare Leerstände zu reduzieren, hat der Senat das Förderprogramm "Frei Fläche" aufgelegt, damit Kreative und Gründer vorübergehend ungenutzte Geschäfte mieten können. Unerfreulich ist, dass für die beiden Warenhausimmobilien in der Mönckebergstraße – ehemals Kaufhof und Karstadt Sports - noch keine konkreten Nachnutzungspläne vorliegen. Im ehemaligen Kaufhof konnte jedoch das Erdgeschoss temporär an einen Outlet-Shop vermietet werden. Ebenfalls in der Mönckebergstraße zeigen die Pläne für den Neubau anstelle des C&A-Hauses mit Gastronomie, Hotel und Büros, dass Handelslagen zukünftig anders genutzt werden. Eine weitere Belastung kommt auf die Innenstadt zu, wenn das 80.000 Quadratmeter große Shopping-Center in der HafenCity – voraussichtlich 2023 - öffnet. Die Spitzenmiete dürfte auch im laufenden Jahr weiter nachgeben.

Handel: Die zentrale Einkaufslage Mönckebergstraße muss sich neu aufstellen

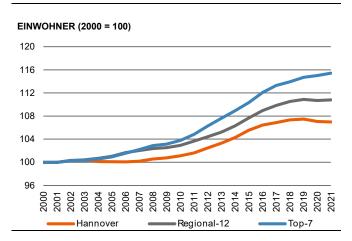


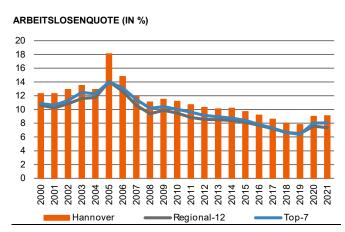
Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa, Scope

## HANNOVER



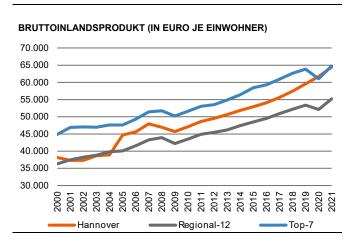


Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

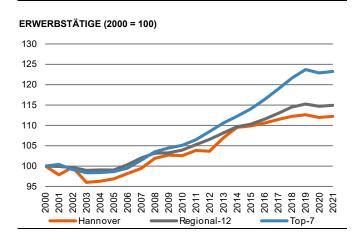
Quelle: Scope

Hannover ist mit rund 535.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt in Niedersachsen, deutschlandweit liegt sie auf dem 13. Platz. Das zehnjährige Bevölkerungsplus fällt mit 6 Prozent vergleichsweise moderat aus. 2019 und 2020 sank die Einwohnerzahl sogar leicht. Am Immobilienmarkt ragt Hannover als führender Standort unterhalb der Top-Standorte heraus. Dazu tragen die recht hohen Gewerbemieten und auch der hohe Flächenbestand am Büromarkt bei. Dafür sind mehrere Faktoren ursächlich. So fungiert Hannover als Landeshauptstadt, Verwaltungszentrum und als bedeutender niedersächsischer Wirtschaftsstandort. Zudem ist die Stadt das Zentrum der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg sowie ein bedeutender Messeplatz, der im Jahr 2000 die Weltausstellung EXPO ausrichtete. Als Wirtschaftsstandort profitiert Hannover von einer guten Verkehrsanbindung in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung. Entsprechend gut konnte sich der Logistikbereich entwickeln. Die Industrie ist mit Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zulieferern vertreten. Bedeutsam sind auch Finanzdienstleistungen. So haben hier die im MDAX gelisteten Versicherungen Hannover Rück und Talanx ihren Hauptsitz. Mit dem Autozulieferer Continental verfügt Hannover zudem über einen DAX-Konzern. Auch der Reisekonzern TUI ist in Hannover ansässig. Der Wissenschaftsbereich ist mit Forschungsinstituten und Hochschulen, an denen zusammen über 50.000 Studierende eingeschrieben sind, gut vertreten. Die Arbeitslosenquote ist trotz des breit aufgestellten Arbeitsmarktes mit Nachfrage aus Wirtschaft und Verwaltung aber vergleichsweise hoch.

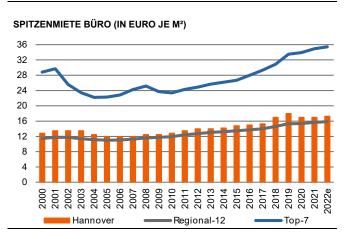
Unterhalb der Top-Standorte nimmt Hannover eine führende Rolle am Immobilienmarkt ein

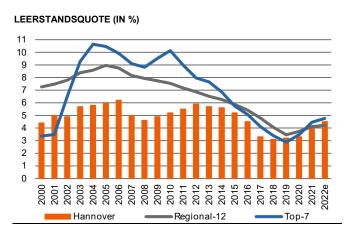


Quelle: Scope Quelle: Scope



#### Büroimmobilien in Hannover





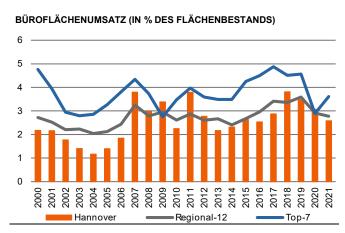
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

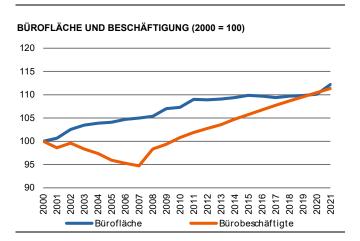
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Hannover ist mit 4.6 Mio. Quadratmetern Fläche der führende Büromarkt unterhalb der Top-7. Mit 3,6 Mio. Quadratmetern folgt Nürnberg mit großem Abstand. Allerdings wuchs der Bürobestand in den zurückliegenden zehn Jahren mit einem Plus von 3 Prozent nur geringfügig, trotz einer lebhaften Nachfrage durch die stetig wachsende Bürobeschäftigung. Somit konnte sich die Leerstandsquote seit 2012 auf rund 3 Prozent halbieren. Der hohe Flächenbestand ist also keineswegs mit einem Überangebot verbunden. Das knappe Angebot an modernen Büroflächen ließ die Spitzenmiete bis 2019 auf 18 Euro je Quadratmeter steigen. Sie ging aber im Zuge der Pandemie auf 17 Euro je Quadratmeter zurück. Die Leerstandsquote weitete sich leicht auf 4 Prozent aus. Außerdem flachte die vor Corona hohe Büromarktaktivität, die 2018 zu einem Rekord beim Büroflächenumsatz von 173.000 Quadratmetern führte, ab. Dennoch konnte 2021 mit 120.000 Quadratmetern erneut ein sechsstelliger Büroflächenumsatz erzielt werden. Der Rückgang geht vor allem auf ausgebliebene Großabschlüsse zurück. Der größte Mietabschluss betraf mit 9.000 Quadratmetern die Polizei. Ohnehin war die öffentliche Verwaltung 2021 gut unter den größeren Mietabschlüssen vertreten. Das leichte Leerstandsplus geht zudem auf den im abgelaufenen Jahr hohen Flächenneuzugang zurück, der nach fast 30 Jahren erstmals wieder 100.000 Quadratmeter übertraf, was wohl auch im laufenden Jahr der Fall sein wird. Daher könnte der Leerstand weiter leicht zulegen. Die erfreuliche Ausweitung des knappen Angebots an modernen Büroflächen dürfte jedoch keinen negativen Einfluss auf die Spitzenmiete haben, die vielmehr leicht zulegen könnte.

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

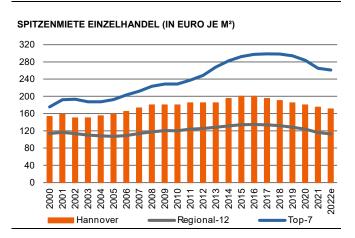


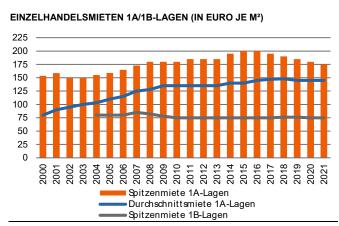
Quelle: bulwiengesa



Quelle: Scope, bulwiengesa

#### Handelsimmobilien in Hannover



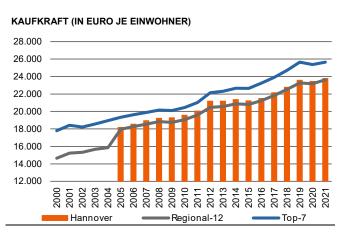


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

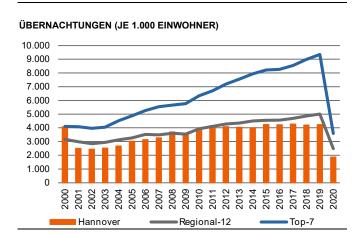
Quelle: bulwiengesa

Hannover zählt bundesweit zu den führenden Einzelhandelsstandorten. Unterhalb der Top-Standorte ist lediglich Dortmund noch ein wenig teurer. Einer der Erfolgsfaktoren von Hannovers Innenstadt ist das 1,8 Mio. Menschen große Einzugsgebiet. Zudem muss der Einzelhandelsstandort kaum Konkurrenz durch umliegende Städte fürchten. Gegen die Handelsagglomerationen im Umland kann sich die Innenstadt mit ihrer großen Verkaufsfläche gut behaupten. Die Zentralitätskennziffer erreicht 121 Punkte, die Kaufkraftkennziffer liegt mit 97 Punkten allerdings leicht 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. Letztere wurde vor wenigen Jahren durch das Kröpcke-Center aufgewertet. 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. Gegen die Belastungen der Pandemie ist die City in Hannover aber nicht immun, was durch eine ganze Reihe leer stehender Geschäfte signalisiert wird. Auch für das leer stehende Karstadt-Gebäude ist die weitere Nutzung noch offen. Insgesamt konnte sich der Innenstadthandel in der Corona-Zeit aber behaupten. Das signalisiert der geringfügige Mietrückgang seit 2019 um lediglich 10 Euro auf zuletzt 175 Euro je Quadratmeter. Allerdings sank die Spitzenmiete bereits vor der Pandemie. Aber auch das gesamte Minus seit 2016 von 12,5 Prozent ist überschaubar. Allerdings könnte die immer noch hohe Spitzenmiete im laufenden Jahr weiter nachgeben.

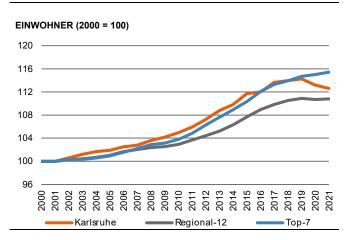
Handel: Hannover bleibt einer der teuersten Einzelhandelsstandorte in **Deutschland** 

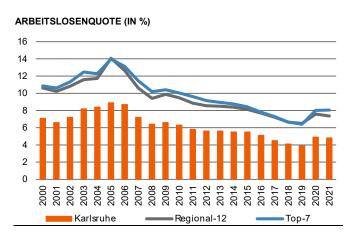


Quelle: bulwiengesa



#### KARLSRUHE



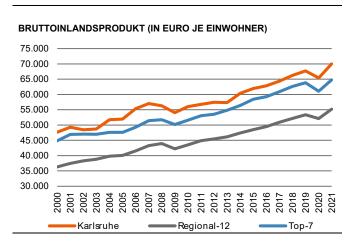


Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

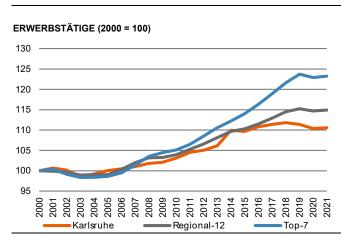
Quelle: Scope

Nach Stuttgart sind Karlsruhe und Mannheim die einwohnermäßig größten Städte in Baden-Württemberg mit jeweils mehr als 300.000 Einwohnern. Eine weitere Gemeinsamkeit ist der kräftige Zuwachs der Einwohnerzahl, die in Karlsruhe zuletzt aber aufgrund des geringen Zuzugs sank. Die wirtschaftliche Ausrichtung der beiden Städte unterscheidet sich dagegen deutlich. Anders als das stärker industriell geprägte Mannheim ist Karlsruhe in erster Linie ein Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Als Wissenschaftsstandort kann Karlsruhe mit diversen Hochschulen glänzen, an denen 40.000 Studierende eingeschrieben sind. Dabei ragt die technische Universität, das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), heraus. Die Bedeutung als Wissenschaftsstandort wird zudem von vielen Forschungsinstituten untermauert. Günstig für den Wirtschaftsstandort Karlsruhe ist die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5 und A8, den ICE-Anschluss sowie einen Flug- und Binnenhafen. Wichtige Branchen sind IT, Chemie und Maschinenbau. Bekannte Unternehmen mit Sitz in Karlsruhe sind dm-Drogeriemärkte, EnBW, der genossenschaftliche IT-Dienstleister Atruvia sowie das Pharmaunternehmen Schwabe. Der Tourismus spielt in der Barock- und Residenzstadt jedoch keine große Rolle. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2021 mit 4,2 Prozent auf einem niedrigen Niveau.

Karlsruhe ist ein bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung

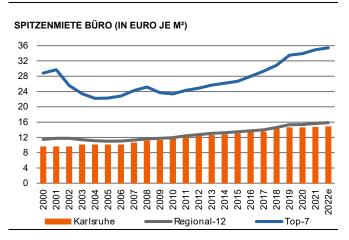


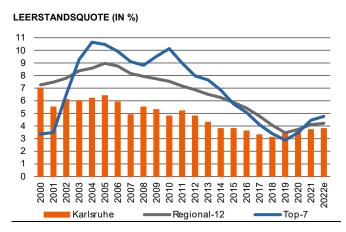
Quelle: Scope



Quelle: Scope

#### Büroimmobilien in Karlsruhe





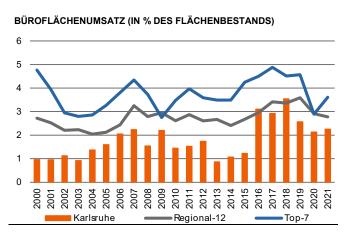
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

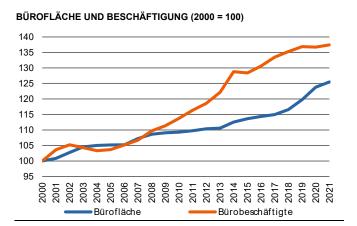
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Karlsruhe besitzt als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort einen großen Büromarkt mit fast 2,6 Mio. Quadratmetern Fläche. Zwischen 2018 und 2020 trugen einige größere Projekte zum Flächenwachstum bei. Der 1&1/Dommermuth-Bürokomplex am Hauptbahnhof ragte mit rund 50.000 Quadratmetern Fläche hervor. Allerdings weitete sich durch die kräftig gestiegene Bürobeschäftigung auch der Flächenbedarf aus, sodass sich in der Vergangenheit Leerstände sukzessive abbauten. Seit 2014 liegt die Leerstandsquote durchgängig unter 4 Prozent. Weder die Pandemie noch die recht hohen Flächenneuzugänge 2019 und 2020 konnten den Leerstand nennenswert wachsen lassen. Das Volumen neuer Büroflächen fiel 2021 wieder moderat aus. Nach der Projektpipeline sieht es 2022 und 2023 ähnlich aus, sodass es angebotsseitig kaum Anlass für steigende Leerstände gibt. Nach den für Karlsruhe hohen Büroflächenumsätzen von 2016 bis 2018 gingen die Werte ab 2019 wieder zurück, lagen aber deutlich über den vor 2016 niedrigen Umsätzen. Ein Einbruch durch die Pandemie blieb am stabilen Büromarkt aus. Zum Büroflächenumsatz von 59.000 Quadratmetern trug im vergangenen Jahr allerdings ein Abschluss - ein neuer Unternehmenssitz für Vector Informatik – bereits 28.000 Quadratmeter bei. Die Karlsruher Spitzenmiete legte sukzessive zu, zuletzt lag sie bei 14,60 Euro je Quadratmeter. Das zehnjährige Mietplus erreichte 22 Prozent. Wir gehen für das laufende Jahr von einem weiterhin niedrigen Leerstand von unter 4 Prozent und einer stabilen, möglicherweise auch leicht steigenden Spitzenmiete aus.

Büro: Stabiler Büromarkt ließ sich von der Pandemie nicht aus der Ruhe bringen

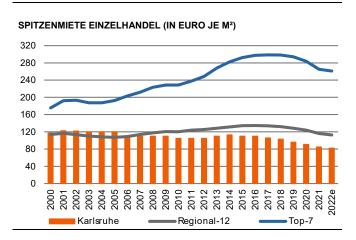


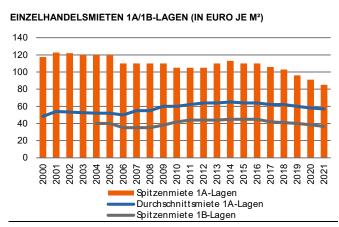
Quelle: bulwiengesa



Quelle: Scope, bulwiengesa

#### Handelsimmobilien in Karlsruhe



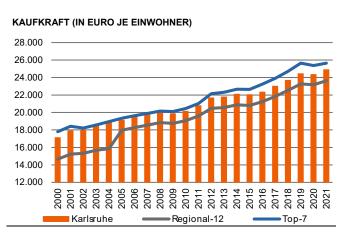


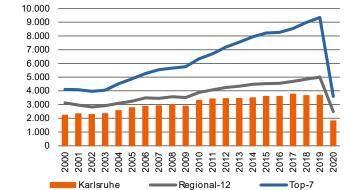
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Quelle: bulwiengesa

Karlsruhe ist ein großer Shopping-Standort in Baden-Württemberg. Für Retailer stehen das bisherige Einwohnerwachstum, ein über 1 Mio. Menschen großes Einzugsgebiet sowie eine solide wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit auf der Habenseite. Die Kaufkraft ist mit einer Kennziffer von 102 Punkten aufgrund des hohen Studierendenanteils eher moderat. Das Shopping-Angebot der 1A-Lage Kaiserstraße wird mit Postgalerie und Ettlinger Tor von zwei gut integrierten Einkaufszentren ergänzt. Die Anziehungskraft der City hat aber abgenommen. Die Zentralitätskennzahl sank kontinuierlich auf zuletzt 115 Punkte. Probleme zeigen sich schon länger in Form von Billigshops an den Rändern der Kaiserstraße. Geschwächt wurde die Innenstadt vom Städtebauprojekt "Kombilösung" mit der Ende 2021 in Betrieb gegangenen unterirdischen Stadtbahn. Eine große Baustelle bleibt mit der Neugestaltung der Kaiserstraße bestehen. Der "Aktionsplan City" wird voraussichtlich erst 2030 vollendet. Doch so erhält die City eine Fußgängerzone und wird aufgewertet. Allerdings nimmt der Gegenwind zu, etwa durch die 2018 erfolgte Erweiterung des peripheren Durlach Centers oder die im Herbst 2020 außerhalb der City in einem Gewerbegebiet eröffnete IKEA-Filiale. Dazu addieren sich die Belastungen durch Pandemie und Online-Shopping. Daraus resultiert ein bereits seit vielen Jahren sichtbarer Abwärtstrend der Spitzenmiete, die seit 2005 um rund 30 Prozent sank. Darin ist ein Minus von rund 12 Prozent seit 2019 auf zuletzt 85 Euro je Quadratmeter enthalten. Angesichts anhaltender Belastungen für den Handel und des fehlenden Einwohnerzuwachses dürfte sich der Mietrückgang eher noch fortsetzen.

Handel: Großbaustellen, Pandemie und E-Commerce schwächen den Handel in der City



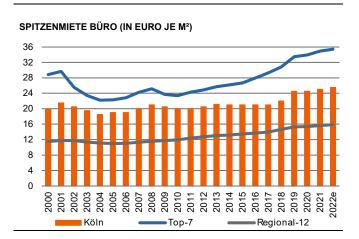


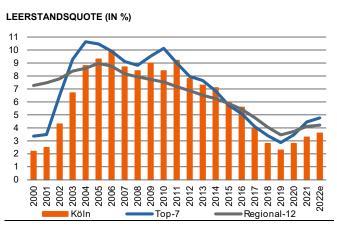
ÜBERNACHTUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)

Quelle: bulwiengesa

#### KÖLN

#### Büroimmobilien in Köln



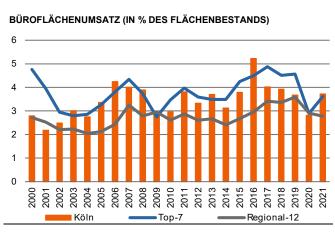


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

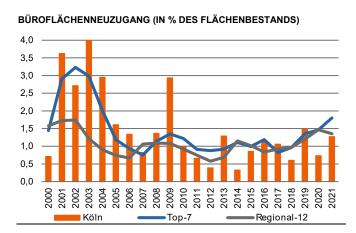
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Köln liegt gemessen an der Einwohnerzahl auf Platz vier der deutschen Großstädte, wohingegen der Büromarkt nach Fläche mit gut 8 Mio. Quadratmetern nur auf Platz sechs liegt. Gleiches gilt für Spitzenmiete mit aktuell 25 Euro je Quadratmeter, die nach längerer Stagnation seit 2018 kräftiger zulegen konnte. Das zehnjährige Mietwachstum von 2011 bis 2021 ist mit 25 Prozent moderat ausgefallen. Der jährliche Büroflächenumsatz liegt mit gut 300.000 Quadratmetern ebenfalls auf dem sechsten Rang. Der etwas schwächeren Büromarktaktivität steht allerdings eine hohe Stabilität gegenüber. Das war in der Pandemie von Vorteil. So sank der Büroflächenumsatz 2020 mit rund 20 Prozent vergleichsweise gering, konnte aber 2021 mit 293.000 Quadratmetern bereits wieder zum regulären Niveau aufschließen. Dabei hat die öffentliche Verwaltung mit einem Anteil an den Mietabschlüssen von fast 40 Prozent kräftig geholfen. Auch die drei größten Mietverträge – vier übertrafen die 10.000 Quadratmeter-Marke – betrafen die öffentliche Verwaltung. Aktiv war vor allem die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Die Spitzenmiete konnte 2021 leicht zulegen. Die Leerstände nahmen 2020 wie auch 2021 etwas zu, die Leerstandsquote blieb mit 3,3 Prozent aber niedrig. Durch den Mangel an zeitgemäßen Büroflächen betrafen acht der zehn größten Mietabschlüsse Neubauvorhaben. 2022 dürften die Leerstände erneut etwas zulegen, da der Büroflächenneuzugang mit rund 130.000 Quadratmetern etwas kräftiger ausfällt. Mit Blick auf die solide Entwicklung und den niedrigen Leerstand trauen wir dem Kölner Büromarkt ein Mietplus zu.

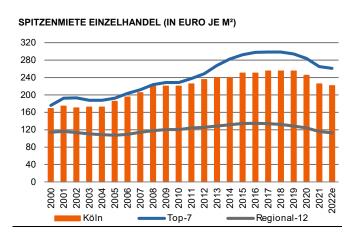
Büro: Der Kölner Büromarkt hat sich in der Pandemie gut geschlagen

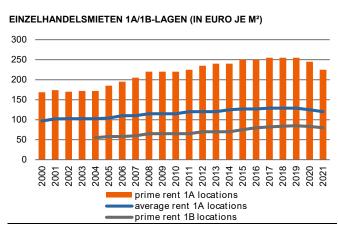


Quelle: bulwiengesa Q



#### Handelsimmobilien in Köln



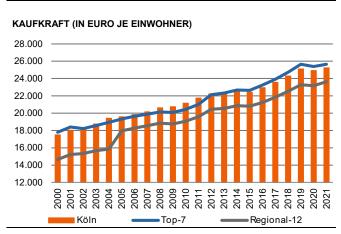


Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

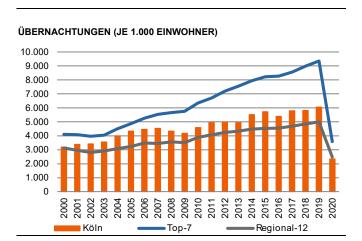
Quelle: bulwiengesa

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Top-Standort im Westen, woraus eine gewisse Konkurrenz erwächst. Attraktiv für Retailer sind das Kundenpotenzial des 2,4 Mio. Menschen großen Einzugsgebiets sowie viele Tagesgäste aus den Benelux-Ländern. Der Tourismus erreichte vor Corona nicht ganz die Bedeutung wie an den anderen Top-Standorten. Auch die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 103 Punkten für einen Top-Standort eher niedrig aus. Im Unterschied zu Düsseldorf mit dem ausgeprägten Luxussegment ist die Kölner City auf den Konsumbereich fokussiert. Sie verfügt über einen drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf, der zum Bummel durch die 1A-Lagen einlädt und die Passantenfrequenz fördert. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem hohen Filialisierungsgrad. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine Frequenzlage, erreicht aber nicht die hohen Werte der Schildergasse. Die Ehrenstraße ist dagegen eine Trendlage. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert. Die Folgen der Pandemie haben sich auch spürbar auf die Kölner Innenstadt ausgewirkt. Die Spitzenmiete sank von 2019 bis 2021 um 12 Prozent auf 225 Euro je Quadratmeter. Der Rückgang liegt im Rahmen der Top-Standorte-Entwicklung. Insofern hat sich das ohnehin relativ hohe Verkaufsflächenangebot in der Kölner City nicht zusätzlich negativ ausgewirkt. Dafür spricht auch die Ende 2021 durchgeführte Erhebung der Kölner Wirtschaftsförderung KölnBusiness, nach der wie im Vorjahr 5 Prozent der Ladenlokale leer stehen. Die Zahl der Händler ging 2021 um 6 Prozent zurück. Aufgrund der anhaltenden Belastungen für den Handel dürfte sich der Mietrückgang 2022 verlangsamt fortsetzen.

Handel: Das große Verkaufsflächenangebot in der City hat in der Pandemie nicht zu ausgeprägten Leerständen geführt

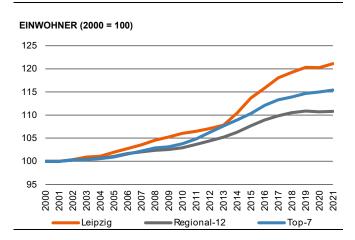


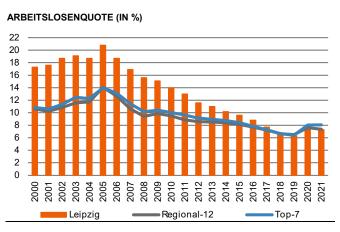
Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa, Scope

#### **LEIPZIG**



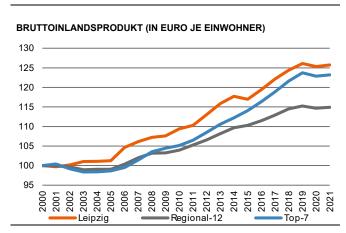


Quelle: bulwiengesa, Scope

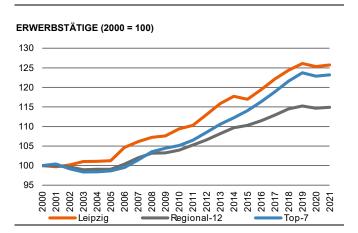
Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

Leipzig ist mit fast 600.000 Einwohnern die bundesweit achtgrößte Stadt. Von 2010 bis 2020 stieg die Einwohnerzahl um rund 75.000 Menschen, das entspricht einem Plus von mehr als 13 Prozent. Durch das starke Wachstum ist der früher für hohe Leerstände verrufene Immobilienstandort heute durch ein knappes Angebot und steigende Mieten gekennzeichnet. Der Standortvorteil günstiger Wohnungen hat sich weitgehend abgebaut. Gründe für den Zuzug sind die hohe Lebensqualität in der an historischer Bausubstanz reichen Stadt und der anhaltende wirtschaftliche Aufschwung, der für ein attraktives Angebot am Arbeitsmarkt und einen spürbaren Abbau der ehemals hohen Arbeitslosigkeit sorgt. Im Dezember 2021 lag die Arbeitslosenquote noch bei moderaten 6,1 Prozent. Der wirtschaftliche Erfolg baut auf der Tradition als bedeutender Messe-, Handels- und Industriestandort auf. Zudem profitiert der Standort von einer guten Erreichbarkeit über Straßen und Schienen sowie mit dem Flugzeug. Nach der Wende entstanden große Produktionsstätten namhafter Industrieunternehmen wie BMW oder Porsche. Zentrale Wirtschaftscluster sind Automotive, Gesundheit/Biotechnologie, Energie, Logistik und IT/Medien/ Kreativwirtschaft. Zudem hat sich im Umfeld von einem Dutzend Hochschulen mit fast 40.000 Studierenden eine prosperierende Gründerszene entwickelt. Der Tourismus hat sich als weiteres Standbein etabliert. Ein großes Projekt wird derzeit am Hauptbahnhof umgesetzt. Im Löwitz Quartier sollen 550 Wohnungen, rund 50.000 Quadratmeter Bürofläche sowie Läden, Restaurants, eine Kita und ein Gymnasium entstehen. Ein weitaus größeres Vorhaben könnte zudem am ehemaligen Freiladebahnhof mit 2.400 Wohnungen und 100.000 Quadratmeter Bürofläche realisiert werden.

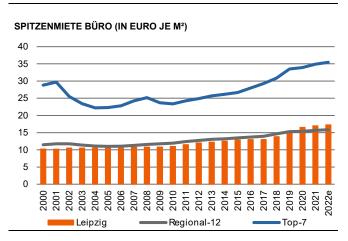
Leipzigs kräftiges Einwohnerwachstum setzt sich auch in der Pandemie fort

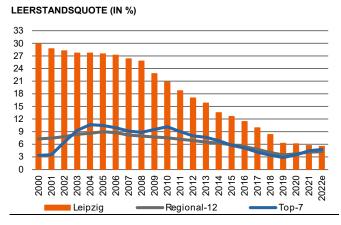


Quelle: Scope Quelle: Scope



#### Büroimmobilien in Leipzig





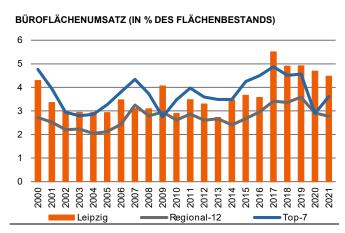
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

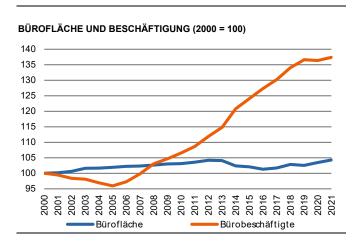
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Leipziger Büromarkt ist mit 2,8 Mio. Quadratmetern Fläche der drittgrößte in Ostdeutschland. Nach der Wende wuchs die Büroflache weit über den Bedarf hinaus. Als Folge stieg der Anteil leer stehender Büroflächen gegen Ende der 1990er Jahre auf über 30 Prozent, die Büromieten brachen ein. Doch durch das seit vielen Jahren stagnierende Büroflächenangebot hat sich der Leerstand am Büromarkt weitgehend abgebaut. 2021 sank die Leerstandsquote auf unter 6 Prozent, der niedrigste Werte seit 1994. Im Gegenzug rief die kräftig wachsende Bürobeschäftigung angesichts des knappen Angebots an modernen Büroflächen ein überproportionales Wachstum der Spitzenmiete auf zuletzt 17 Euro je Quadratmeter hervor. Damit zählt Leipzig neben Hannover und Mannheim zu den teuersten Oberzentren in diesem Marktbericht. Binnen zehn Jahren verteuerte sich die Spitzenmiete um fast 50 Prozent. Die Büromarktaktivität nahm in den zurückliegenden Jahren weiter Fahrt auf. Seit 2017 sind die jährlichen Büroflächenumsätze durchgängig sechsstellig. Ein nennenswerter Rückgang durch die Pandemie blieb aus. Das zeigen die 2020 und 2021 erreichten hohen Werte mit 130.000 beziehungsweise 125.000 Quadratmetern. Die hohen Büroflächenumsätze wurden zudem mit kleineren bis mittelgroßen Abschlüssen erreicht. 2021 wies der größte Abschluss 7.000 Quadratmeter auf, Mieter ist das Biotechnologieunternehmen c-LEcta. Der Büroflächenneuzugang bleibt voraussichtlich auch im laufenden und kommenden Jahr moderat, allerdings nehmen die Bauaktivitäten allmählich wieder zu. Durch das knappe Angebot an zeitgemäßen Büroflächen könnte die Spitzenmiete noch zulegen, der Leerstand dürfte leicht sinken.

Büro: Pandemie kann dem Leipziger Büromarkt kaum etwas anhaben

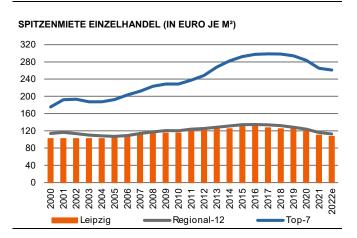


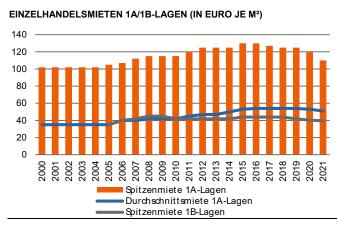
Quelle: bulwiengesa



Quelle: Scope, bulwiengesa

### Handelsimmobilien in Leipzig



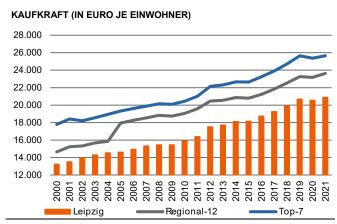


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

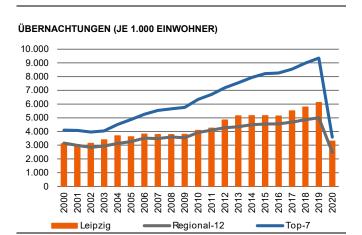
Quelle: bulwiengesa

Leipzig ist mit seiner attraktiven City neben Berlin und Dresden der dritte herausragende Shopping-Standort in Ostdeutschland. Die Bedingungen für den Handel sind insgesamt positiv, etwa durch das 1,2 Mio. Menschen große Einzugsgebiet. Die Kaufkraft ist zwar mit einer Kennziffer von 86 Punkten deutlich unterdurchschnittlich, aber die kräftig steigende Einwohnerzahl und der vor Corona wachsende Tourismus unterstützen die Nachfrage im innerstädtischen Handel. Zudem hat sich die Erreichbarkeit der Innenstadtlagen aus dem Umland mit dem 2013 fertiggestellten Citytunnel und dem S-Bahn-Anschluss spürbar verbessert. In der City erwarten die Kunden mehrere 1A-Lagen wie Petersstraße und Grimmaische Straße sowie die beiden Shopping-Center Höfe am Brühl und Hainspitze. Obwohl kaum Wettbewerb von umliegenden Städten ausgeht, ist der Zentralitätswert mit 104 Punkten eher niedrig und zudem leicht rückläufig. Als Ursache kommen vor allem periphere Einkaufslagen infrage. Vom rückläufigen Miettrend im Handel blieb aber auch die Leipziger Innenstadt nicht verschont. Von 2016 bis 2019 ging die Spitzenmiete um 5 Euro auf 125 Euro je Quadratmeter leicht zurück. Durch die Pandemie beschleunigte sich der Rückgang auf zuletzt 110 Euro je Quadratmeter, sodass die Spitzenmiete nun rund 15 Prozent unterhalb des Maximums liegt. Zudem sind die Leerstände in der Innenstadt sichtbar gewachsen. Die Stadt entwickelt daher Konzepte zur Belebung der City. Ein Baustein ist die neue Stelle eines Citymanagers. Erfreulich ist, dass das seit zwei Jahren leer stehende historische Karstadt-Haus umgebaut und zukünftig als Multi-Use-Objekt – vor allem mit Büros – genutzt wird. Trotz der Aktivitäten zur Unterstützung der City dürfte sich der Mietrückgang im laufenden Jahr noch fortsetzen.

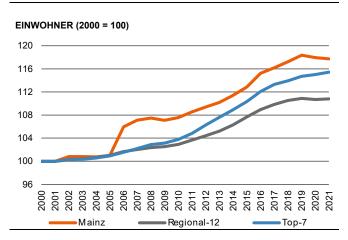
Handel: Die attraktive City bleibt von den Belastungen aus E-Commerce und Pandemie nicht verschont

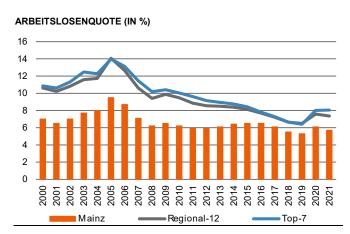


Quelle: bulwiengesa



#### **MAINZ**



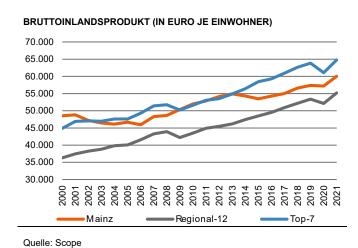


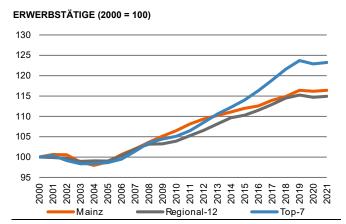
Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

Quelle: Scope

Bereits die Römer schätzten die Lage von Mainz an Rhein und Main. Heute profitiert die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt zudem von ihrer Einbindung in das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet. In der Universitätsstadt mit hoher Lebensqualität wuchs die Bevölkerung seit 2010 mit etwa 10 Prozent kräftig. Zuletzt stoppte der Anstieg aber bei nicht ganz 220.000 Einwohnern. Ein naheliegender Grund ist der angespannte und vor allem teure Wohnungsmarkt. Die Mieten sind mit denen in der Millionenstadt Köln vergleichbar. Wichtige Standbeine der Wirtschaft sind die öffentliche Verwaltung sowie Medien, die mit ZDF, SWR und 3sat prominent vertreten sind. Auch die Kreativwirtschaft sowie Dienstleistungen mit dem Schwerpunkt Gesundheit und Soziales sind wichtig. Das verarbeitende Gewerbe ist weniger bedeutend. Dafür ist Mainz ein wichtiger Wissenschaftsstandort mit über 37.000 Studierenden und einer Vielzahl an Forschungsinstituten. In diesem Umfeld entstand das 2008 gegründete Pharmaunternehmen BioNTech, das den ersten zugelassenen Covid-19-Impfstoff entwickelte. Andere bekannte Mainzer Unternehmen sind der Glashersteller Schott, der Kreditversicherer Coface oder das Chemieunternehmen Werner & Mertz (Erdal). Die Arbeitslosenquote ist mit 4,9 Prozent (Dezember 2021) niedrig. Im Großprojekt Zollhafen sollen bis 2025 4.000 Arbeitsplätze und 1.400 Wohnungen entstehen. Der wirtschaftliche Erfolg von BioNTech beschert Mainz erhebliche Mittel zur Stadtentwicklung. Statt einem Defizit weist der Haushalt 2021 ein Plus von 1,1 Mrd. Euro aus. 2022 rechnet die Stadt mit 0,5 Mrd. Euro. Neben der gesenkten Gewerbesteuer soll das Geld in den Ausbau des Biotechnologiestandorts fließen.

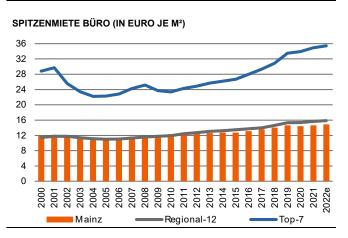
Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt ist kräftig gewachsen: Entsprechend teuer ist das Wohnen

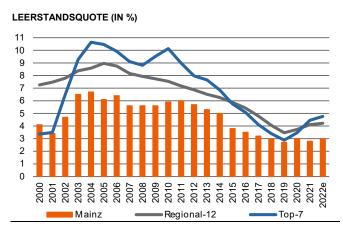




Quelle: Scope

#### Büroimmobilien in Mainz





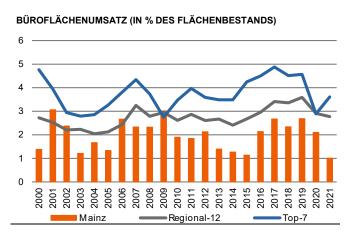
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

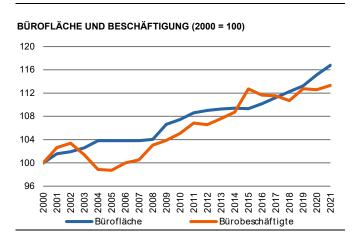
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Mainzer Büromarkt zählt mit 1,7 Mio. Quadratmetern zu den kleineren Bürostandorten im Marktbericht. Die Nachfrage ist vor allem regional geprägt. Die Bürofläche wuchs von 2011 bis 2021 moderat um 7,5 Prozent und damit etwas schneller als die nur langsam steigende Bürobeschäftigung. Dennoch ging der Büroleerstand sukzessive zurück. Seit 2015 liegt die Leerstandsquote unter 4 Prozent, was mit einem spürbaren Anstieg der Spitzenmiete auf zuletzt 14.50 Euro einherging. Eine pandemiebedingte Leerstandsausweitung blieb aus, 2021 lag die Quote bei 2,8 Prozent. Durch die hohe Bedeutung der öffentlichen Verwaltung verläuft das Büromarktgeschehen in eher ruhigen Bahnen. Das zeigen die relativ niedrigen Büroflächenumsätze, die von 2010 bis 2016 rund 30.000 Quadratmeter im Jahr erreichten. Durch die neu errichteten Bürogebäude im Zollhafen wurden danach zum Teil mehr als 40.000 Quadratmeter erzielt. 2020 ging der Büroflächenumsatz dank zweier größerer Abschlüsse nur wenig zurück. Doch 2021 halbierte sich die vermietete Fläche mit lediglich einem größeren Abschluss - 8.000 Quadratmeter für das Pharma- und Biotechnologieunternehmen Novo Nordisk - auf 17.000 Quadratmeter. Dagegen zeichnet sich im laufenden Jahr ein Rekord beim Büroflächenumsatz ab, allein durch Vorhaben von BioNTech und ZDF mit zusammen mehr als 50.000 Quadratmetern Fläche. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Biotechnologie-Clusters könnte der Büroflächenbedarf perspektivisch etwas stärker als bisher zulegen. Die Spitzenmiete könnte im laufenden Jahr erneut etwas zulegen.

Büro: Zollhafen versorgt Mainzer Büromarkt mit zeitgemäßen Flächen

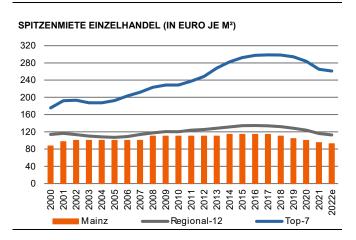


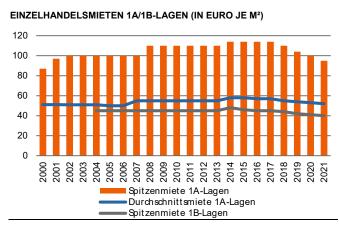
Quelle: bulwiengesa



Quelle: Scope, bulwiengesa

#### Handelsimmobilien in Mainz



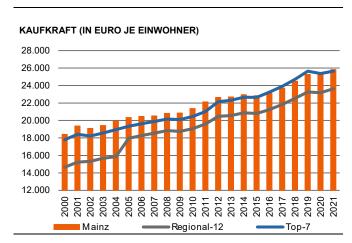


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Quelle: bulwiengesa

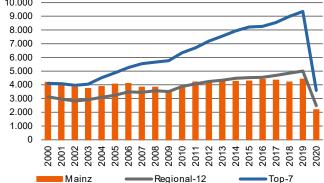
Mainz profitiert als Einkaufsstandort von einem 1 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet, das sich vor allem südwestlich von Mainz ausbreitet. In Richtung Norden und Osten wird es durch den Rhein und die Shopping-Standorte des Rhein-Main-Gebiets begrenzt. Intensiver Wettbewerb besteht durch das auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegene Wiesbaden sowie das nur 40 Kilometer entfernte Frankfurt. Eine bis zum Ausbruch der Pandemie wichtige Unterstützung für den Handel steuerte der Tourismus mit fast 1 Mio. Übernachtungen (2019) bei. Ein Shopping-Center, von der kleinen Römerpassage abgesehen, ist als Anziehungspunkt für die Käufer nicht vorhanden. Diese Schwäche kann die City aber mit einem guten Angebotsmix in den drei 1A-Lagen Am Brand, Schuster- und Stadthausstraße wettmachen. Ein Schub für die Attraktivität kann vom lange geplanten Umbau der Ludwigstraße "Lu" ausgehen, der nach der im Oktober 2020 erfolgten Schließung der Karstadt-Filiale voraussichtlich im laufenden Jahr beginnt. Dann schließt auch die Übergangsnutzung durch das "Erlebniskaufhaus" Lulu. Das neue Konzept soll statt "Einzelhandel pur" einen Mix aus Handel, Gastronomie/Hotel und Kultur umfassen. Als Warenhaus bleibt der Kaufhof erhalten. Die Mainzer Spitzenmiete zog entgegen dem Trend im Einzelhandel bis 2017 nur wenig an, machte den danach einsetzenden Rückgang aber mit. Seit 2017 sank sie um rund 17 Prozent auf zuletzt 95 Euro je Quadratmeter. Die Schwäche des Handels zeigte sich schon vor Corona durch Leerstände, die aber durch Pop-up-Stores teilweise kaschiert werden konnten. Erfreulich ist, dass die Zahl der Geschäfte 2021 sogar leicht zulegen konnte. Die Spitzenmiete dürfte dennoch, auch mit Blick auf die anstehende Großbaustelle, noch weiter nachgeben.

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

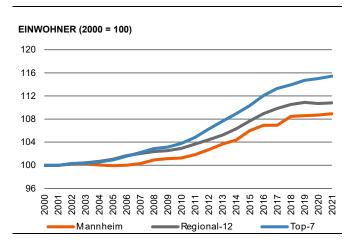


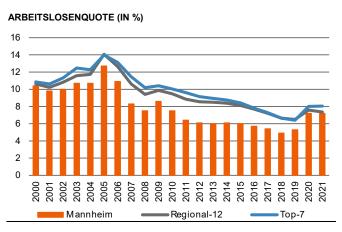
Quelle: bulwiengesa

ÜBERNACHTUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)
10.000



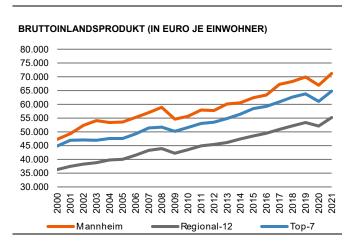
#### **MANNHEIM**

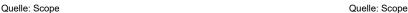


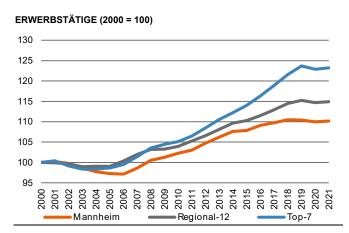


Quelle: Scope Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

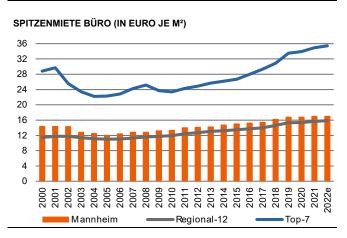
Mannheim ist derzeit mit 310.000 Einwohnern hauchdünn vor Karlsruhe die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs. Das zehnjährige Bevölkerungsplus entsprach mit 7 Prozent dem Durchschnitt der hier betrachteten Oberzentren. Seit 2018 stagniert die Einwohnerentwicklung jedoch, wozu wohl auch kräftig gestiegene Wohnungsmieten beigetragen haben. Die vor 2010 ebenfalls stagnierende Einwohnerzahl war dagegen vielmehr auf die damals hohe Arbeitslosigkeit zurückzuführen. Doch die wirtschaftliche Lage hat sich spürbar verbessert, die Arbeitslosenquote weist mit 6,6 Prozent im Dezember 2021 kein auffällig hohes Niveau für eine Großstadt auf. Mannheim fungiert als wirtschaftliches Zentrum der Region Rhein-Neckar und ist ein renommierter Wissenschaftsstandort mit großer Universität, mehreren Hochschulen und 29.000 Studierenden. Der Wirtschaftsstandort profitiert von der Lage an Rhein und Neckar, dem Binnenhafen und von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5/A6 und das ICE-Netz. Kernbranchen sind Elektroindustrie, Chemie und Pharma sowie Maschinen- und Fahrzeugbau. Gut entwickelt haben sich die Versicherungs- und Finanzwirtschaft sowie die Logistik. Dazu kommt eine ausgeprägte Start-up-Szene in mehreren Gründerzentren. Beispiele für große Unternehmen sind Daimler, Bilfinger, MVV Energie, Phoenix Pharmahandel, Südzucker sowie Fuchs Petrolub. Chancen für die Stadt ergeben sich aus ehemaligen Militär-, Bahn- und Industriearealen, auf denen das neue Glücksteinquartier entstand und wo 2023 die Bundesgartenschau stattfinden soll. Mit den Spinelli Barracks wird bereits der vierte US-Militärstandort umgewandelt, hier soll Wohnraum für 4.500 Menschen entstehen. Die Industriestadt Mannheim schafft auf Konversionsflächen in großem Maße attraktive Wohn- und Gewerbegebiete

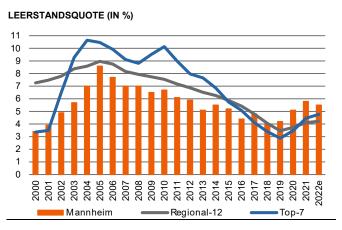






#### Büroimmobilien in Mannheim





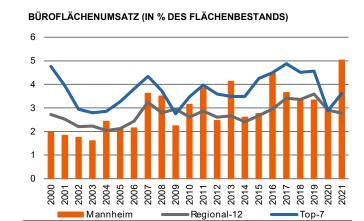
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

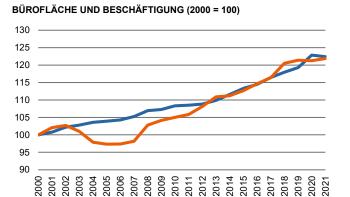
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Mannheim ist ein bedeutender Bürostandort in der wirtschaftsstarken Rhein-Neckar-Region mit fast 2,2 Mio. Quadratmetern Bürofläche. Der Bürobestand wuchs binnen zehn Jahren um 13 Prozent und folgte damit der Bürobeschäftigung. Für den steigenden Büroflächenbedarf ist neben der guten wirtschaftlichen Entwicklung Mannheims der Wandel vom Industriestandort zum Dienstleistungszentrum verantwortlich. Büroleerstände konnten sich abbauen, sodass die Leerstandsquote bis 2018 auf gut 4 Prozent sank. 2020 bewirkte aber ein hohes Fertigstellungsvolumen einen sichtbaren Leerstandsanstieg, der sich 2021 fortsetzte. Mit Blick auf die Neubau-Pipeline dürfte die Leerstandsquote zunächst über 5 Prozent verharren. Die Marktaktivität litt nicht unter der Pandemie. 2020 erreichte der Büroflächenumsatz mit 66.000 Quadratmetern ein solides Ergebnis. 2021 wurde mit 110.000 Quadratmetern ein Rekordwert erreicht. Neben dem üblichen Marktgeschehen im kleinteiligen und mittelgroßen Flächenbereich übertrafen gleich drei Abschlüsse die Schwelle von 10.000 Quadratmetern. Mieter waren Bauhaus, ABB und Roche Diagnostics, jeweils in Neubauten. Ohnehin betrafen die meisten größeren Anmietungen Projektentwicklungen. Dass die Leerstandsausweitung keine Schwäche des Mannheimer Büromarktes signalisiert, zeigt die Entwicklung der Spitzenmiete, die bis 2021 auf 17 Euro je Quadratmeter zulegen konnte. Der zehnjährige Mietanstieg fiel mit 21 Prozent aufgrund des schon erhöhten Ausgangsniveaus etwas unterdurchschnittlich aus. Mit der erreichten Miethöhe zählt Mannheim neben Hannover zu den teuersten Büromärkten unterhalb der Top-Standorte. Im laufenden Jahr dürfte sich die Spitzenmiete angesichts des erreichten Niveaus und der Neubauprojekte aber stabil bleiben.

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



Quelle: bulwiengesa

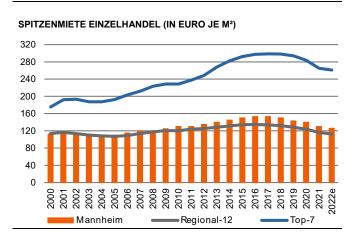


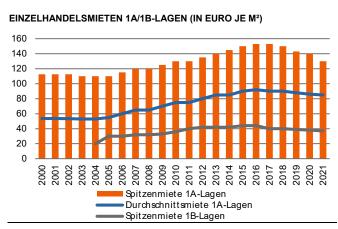
Bürobeschäftigte

Quelle: Scope, bulwiengesa

Bürofläche

#### Handelsimmobilien in Mannheim



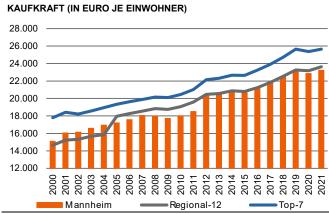


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Quelle: bulwiengesa

Mannheim ist der herausragende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Die hohe Attraktivität schlägt sich in einer enorm hohen Zentralitätskennziffer von über 140 Punkten nieder. Der Kaufkraftzufluss aus dem 1,3 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet macht die unterdurchschnittliche Mannheimer Kaufkraft mit einer Kennziffer von 95 Punkten wett. Durch die Standortattraktivität kletterte die Spitzenmiete bis 2016 auf 153 Euro je Quadratmeter. Seit 2018 ging diese jedoch auf zuletzt 130 Euro je Quadratmeter - ein Minus von 15 Prozent - zurück. Auf der Miete lastet neben dem Strukturwandel im Einzelhandel und den Folgen der Pandemie auch der Flächenzuwachs in der City durch das 2016 eröffnete innerstädtische Shopping-Center Q6Q7. Andererseits hat sich in der komplett neu gestalteten 1A-Lage Planken das Umfeld als auch das Angebot an attraktiven Verkaufsflächen verbessert. Das ehemalige Mömax-Gebäude – davor Karstadt – ist nach grundlegender Sanierung im September 2019 als Lifestyle Center K1 Karree mit einem Mix aus Handel, Gastronomie, Fitness und Büros wiedereröffnet worden. Trotz der Verschönerungsmaßnahmen wird der sinkende Bedarf an innerstädtischen Handelsflächen Mannheim nicht verschonen. Die Aussicht für den "Neustart" des City-Handels nach der Pandemie ist aber dank der renovierten und baustellenfreien Innenstadt vergleichsweise gut. Dennoch dürfte die Spitzenmiete im laufenden Jahr erneut nachgeben. Die Kaufhof-Filiale im Quadrat N7 wurde im Oktober geschlossen und die Immobilie verkauft, der Rückbau hat bereits begonnen. Die Nutzung des zukünftigen Neubaus sieht neben Einzelhandel Wohnungen, Büros und Praxisräume vor.

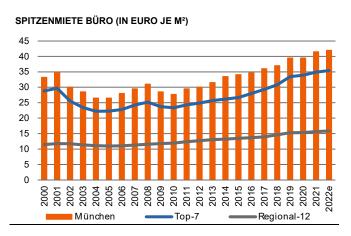
Handel: Mannheim blickt dem Neustart nach Corona mit einer frisch renovierten Innenstadt entgegen

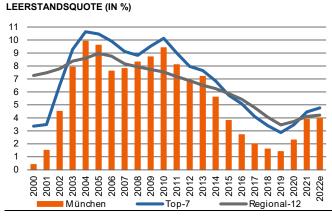


Quelle: bulwiengesa Quelle: bulwiengesa

## MÜNCHEN

#### Büroimmobilien in München





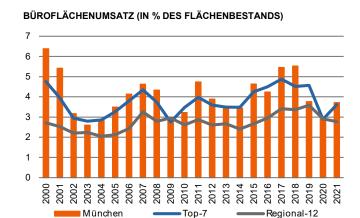
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

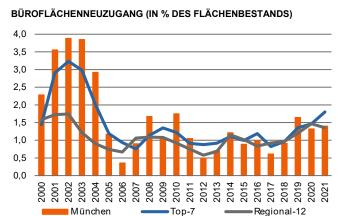
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Ballungsraum München zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen in Deutschland. Für das Potenzial des Standorts spricht, dass sich hier führende US-IT-Riesen - Amazon, Apple, Google und Microsoft - niedergelassen haben. Durch das kräftige Wachstum war der Büromarkt vor Corona genauso angespannt wie der Wohnungsmarkt. Die Leerstandsquote sank 2019 auf 1,4 Prozent, während die Spitzenmiete auf 39,50 Euro je Quadratmeter stieg. Trotz des knappen Angebots konnten in der Spitze Büroflächenumsätze von rund 750.000 Quadratmetern realisiert werden. Doch mit der Pandemie kam der Büromarkt ein wenig aus dem Tritt. Auffällig ist ein markanter Anstieg der Leerstandsquote auf fast 4 Prozent, was auch auf den höheren Flächenneuzugang - kumuliert über 600.000 Quadratmeter von 2019 bis 2021 zurückzuführen ist. Wohl auch deshalb stieg der Leerstand vor allem bei modernen Flächen. Zudem sank 2020 der Büroflächenumsatz auf 415.000 Quadratmeter. 2021 war das Ergebnis mit 530.000 Quadratmetern aber bereits deutlich besser. Darunter befanden sich lediglich zwei Abschlüsse im fünfstelligen Quadratmeterbereich. Das Deutsche Patent- und Markenamt mietete 45.000 Quadratmeter, Wacker Chemie rund 18.000 Quadratmeter. Für die anhaltende Nachfrage am Münchener Büromarkt spricht das deutliche Plus der Spitzenmiete im vergangenen Jahr auf 41,50 Euro je Quadratmeter. Da 2022 und 2023 erneut mit einem kräftigeren Flächenneuzugang zu rechnen ist, könnten die Leerstände - vor allem außerhalb der City - noch zulegen. Die Spitzenmiete dürfte 2022 nach dem kräftigen Anstieg moderater zulegen.

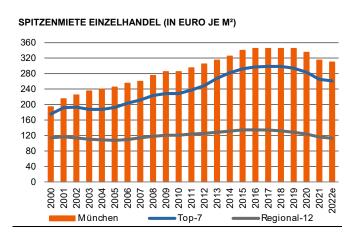
Büro: Trotz einer kräftigem Leerstandsausweitung konnte die Spitzenmiete 2021 steigen

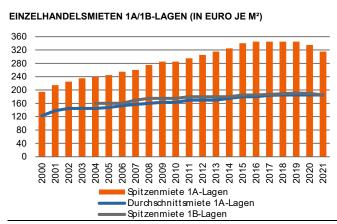


Quelle: bulwiengesa



#### Handelsimmobilien in München



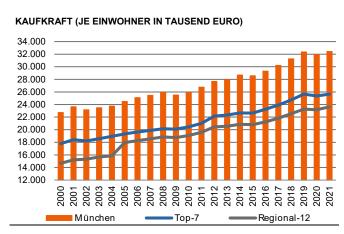


Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

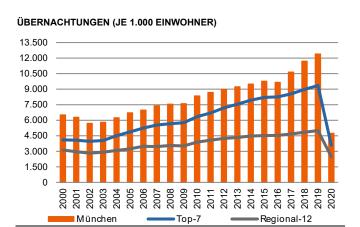
Quelle: bulwiengesa

München ist mit Blick auf Spitzenmiete, Kaufkraft und Flächenproduktivität führend im deutschen Einzelhandel. Dazu tragen Rahmenbedingungen wie das wirtschaftsstarke und kräftig gewachsene Einzugsgebiet, in dem rund 3,2 Mio. Menschen leben, bei. Positiv wirkt sich auch die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem umfassenden Shopping-Angebot mit "konsumigen" Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen aus. Auch dank des weltbekannten Oktoberfestes profitiert München vom florierenden Tourismus. Die Spitzenmiete stieg auf das deutschlandweit höchste Niveau, obwohl die Innenstadt über eine relativ hohe Verkaufsfläche von einer halben Mio. Quadratmeter verfügt. Die höchsten Mieten werden in der Kaufingerstraße, der Neuhauser Straße und der Maximilianstraße gezahlt. Trotz der höchsten Ladenmieten in Deutschland hielt sich der Rückgang der Spitzenmiete in der Pandemie mit einem Minus von knapp 10 Prozent von 2019 bis 2021 auf 315 Euro je Quadratmeter in Grenzen. Zudem blieb die durchschnittliche Miete in den 1A-Lagen ebenso wie die Spitzenmiete in 1B-Lagen im Unterschied zu vielen anderen Innenstädten in München stabiler. Neben den allgegenwärtigen Filialschließungen der großen Handelsketten gaben auch einige Traditionsgeschäfte in der Pandemie auf. 2022 dürfte die Spitzenmiete weiter nachgeben, wird aber wohl weiterhin – als einziger deutscher Standort - mehr als 300 Euro je Quadratmeter betragen. Ein größeres Projekt ist der Umbau des Karstadtgebäudes zwischen Hauptbahnhof und Stachus, das die ursprüngliche Fassade zurückerhalten soll. Ein noch größeres Vorhaben betrifft den anstehenden Neubau des Münchener Hauptbahnhofs.

Handel: Nur München erreicht eine Spitzenmiete von mehr als 300 Euro je Quadratmeter

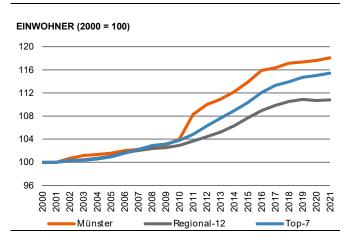


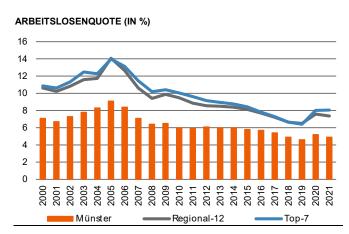
Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa, Scope

## MÜNSTER





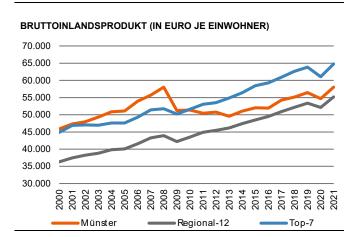
Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

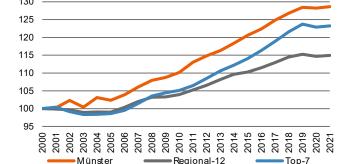
ERWERBSTÄTIGE (2000 = 100)

Quelle: Scope

Im Gegensatz zu vielen nordrhein-westfälischen Großstädten plagen das westfälische Münster weder Einwohnerschwund noch hohe Arbeitslosigkeit. Ganz im Gegenteil, trotz des anhaltend kräftigen Zuzugs sank die Arbeitslosigkeit. Die Arbeitslosenquote weist sogar einen für eine Großstadt hervorragenden Wert von lediglich 4,3 Prozent (Dezember 2021) auf. Noch beeindruckender ist die Einwohnerentwicklung. Heute leben in Münster 50.000 Menschen mehr als noch vor 25 Jahren. Der größte Sprung erfolgte nach 2010 von rund 280.000 auf 316.000 Einwohner (2020), ein Zuwachs von 13 Prozent. Das Wachstum hat sich verlangsamt, hält aber noch an, obwohl die Wohnungsmieten ein recht hohes Niveau erreicht haben. Die Gründe für den anhaltenden Zuzug sind die hohe Lebensqualität in der attraktiven Stadt, die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt und die Bedeutung als Wissenschaftsstandort. Letzterer hat für die Stadt Münster mit einer Vielzahl an Forschungsinstituten und Hochschulen einen hohen Stellenwert. Drei Viertel der fast 62.000 Studierenden sind an der Westfälischen Wilhelms-Universität eingeschrieben. Im Kontrast zur Ruhrregion spielen Industrie und Großunternehmen kaum eine Rolle. Die Wirtschaftsstruktur ist mittelständisch geprägt. Zu den größten Arbeitgebern zählen die Universitätsklinik, die Universität selbst und die Stadtverwaltung. Bedeutende Unternehmen sind BASF Coatings, der Farbenhersteller Brillux, die Versicherung LVM und der Filterhersteller Hengst. Bedeutsam ist auch der dank mittelalterlichem Charme und dem bekannten Prinzipalmarkt florierende Städtetourismus. Außerdem fungiert Münster als Verwaltungszentrum für die Region Westfalen mit rund 8 Mio. Einwohnern.

Kräftig wachsender Wissenschaftsstandort mit florierender, mittelständisch geprägter Wirtschaft



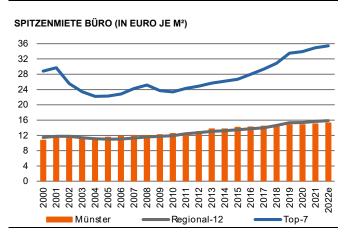


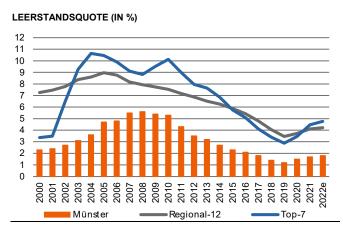
Quelle: Scope

135

Quelle: Scope

#### Büroimmobilien in Münster





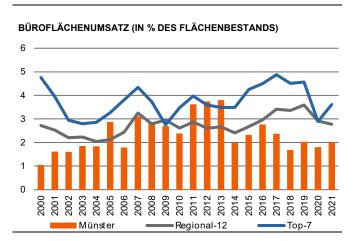
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

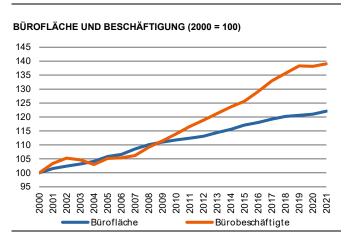
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Büromarkt in Münster profitiert von einem hohen Flächenbedarf für die Vielzahl an Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen. Zudem wies die Bürobeschäftigung in den Jahren vor der Pandemie ein kräftiges Wachstum auf. Demgegenüber legte das Flächenangebot mit einem Plus von 8 Prozent (2011 bis 2021) sichtbar moderater auf 2,3 Mio. Quadratmeter zu. Ebenso wie in anderen Oberzentren werden Büroprojekte nur selten spekulativ in Angriff genommen. 2019 und 2020 erreichte der Flächenneuzugang nicht einmal einen fünfstelligen Wert. Als Folge sank die Leerstandsquote 2019 auf knapp über 1 Prozent. Trotz einer geringen Ausweitung liegt der Wert weiterhin unter 2 Prozent. Weil auch im laufenden und im kommenden Jahr ein eher schwacher Flächenneuzugang zu erwarten ist, bleibt es beim knappen Angebot zeitgemäßer Büroflächen. Das fehlende Flächenangebot im Bestand und nur vereinzelte Projektentwicklungen dürften für das ruhige Marktgeschehen mitverantwortlich sein. Im Durchschnitt der zurückliegenden fünf Jahre lag der jährliche Büroflächenumsatz nur knapp über 40.000 Quadratmetern. 2020 und 2021 entsprachen die Büroflächenumsätze mit 40.000 respektive 45.000 Quadratmetern weitgehend den Vorjahresergebnissen. Darin war 2021 ein Großabschluss über 14.000 Quadratmeter - vermietet an LWL - enthalten. Getragen wird der Markt aber vor allem von kleineren und mittelgroßen Abschlüssen. Die Spitzenmiete fügt sich mit einem kontinuierlichen moderaten Anstieg auf zuletzt 15 Euro je Quadratmeter in das stabile Marktumfeld ein. Voraussichtlich setzt sich die Entwicklung bei einem anhaltend knappen Flächenangebot noch fort.

Büro: Robuster Büromarkt mit anhaltend knappem Flächenangebot

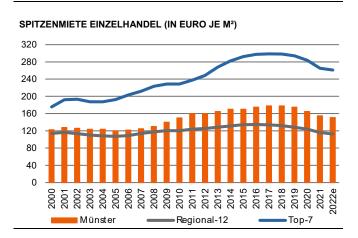


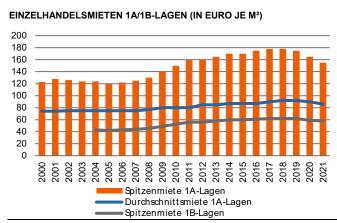
Quelle: bulwiengesa



Quelle: Scope, bulwiengesa

#### Handelsimmobilien in Münster



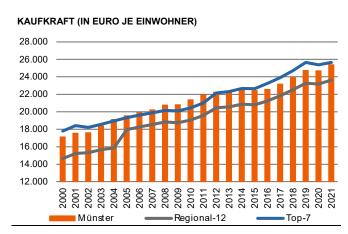


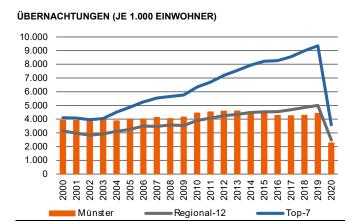
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Quelle: bulwiengesa

Die Folgen der Corona-Pandemie sind für den Handel in Münster ebenso spürbar wie der Umsatzabfluss durch das Online-Shopping. Doch verglichen mit der schwierigen Situation vieler anderer Einzelhandelsstandorte ist die Lage in Münster noch recht gut. Die ausgeprägten Leerstände vieler Innenstadtlagen sind hier ausgeblieben. Das sichtbarste Zeichen der Krise im Einzelhandel ist der auch in Münster zu beobachtende spürbare Mietrückgang. Die Spitzenmiete ging von ihrem Maximum von 178 Euro je Quadratmeter (2017/2018) auf zuletzt 155 Euro je Quadratmeter zurück. Doch das ist ein nach wie vor recht hohes Niveau. Abgesehen von den Top-Standorten sind lediglich die wesentlich einwohnerstärkeren Shopping-Standorte Dortmund und Hannover noch teurer. Getragen wird der Einzelhandel von einem soliden Fundament. Dazu tragen das fast 900.000 Menschen große Einzugsgebiet, die recht hohe Zentralität und die für eine Studentenstadt gute Kaufkraft mit einer Kennziffer von 104 Punkten bei. Positiv wirkt sich auch das Einwohnerwachstum aus. Das hohe Besucheraufkommen leidet zwar unter Corona. dürfte sich aber rasch wieder erholen. Ein weiteres Plus stellt die attraktive Innenstadt mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität dar. Die Kunden erwartet ein breites Angebot aus konsumstarken 1A-Lagen mit hohem Filialisierungsgrad wie der Ludgeristraße, das von inhabergeführten und exklusiveren Geschäften am Prinzipalmarkt ergänzt wird. Dazu kommt mit den 2006 eröffneten Münster Arkaden ein modernes innerstädtisches Shopping-Center. Trotz aller Vorzüge könnte die Spitzenmiete im laufenden Jahr noch etwas nachgeben.

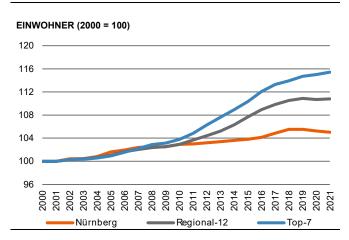
Handel: Münsters Innenstadt zählt zu den Leuchttürmen im krisengeschüttelten Einzelhandel

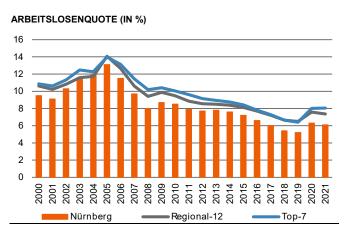




Quelle: bulwiengesa Quelle: bulwiengesa

# NÜRNBERG



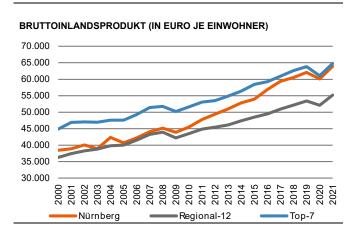


Quelle: bulwiengesa, BA (2021)

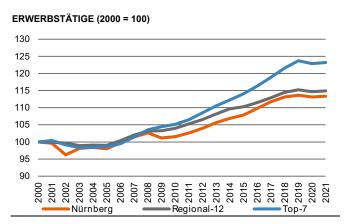
Quelle: bulwiengesa, Scope

Nürnberg ist mit nicht ganz 520.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Bayern und das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in Franken. Mit den Nachbarstädten Fürth und Erlangen entstand eine bedeutende Wirtschaftsregion. International ist Nürnberg durch die Kaiserburg, den Christkindlesmarkt und die Spielwarenmesse bekannt. Wirtschaftliche Rückschläge resultierten aus dem industriellen Strukturwandel ab den 1970er Jahren sowie Unternehmensinsolvenzen und Werksschließungen. Diese Herausforderungen wurden jedoch erfolgreich bewältigt, sodass sich Wirtschaft und Arbeitsmarkt positiv entwickelten. Das Einwohnerwachstum fiel in den zurückliegenden zehn Jahren mit rund 2 Prozent allerdings moderat aus. Die Arbeitslosenquote sank bis 2019 kräftig, stieg aber infolge der Corona-Krise etwas an. Dennoch ist sie mit 5,3 Prozent (Dezember 2021) relativ niedrig. Zur erfolgreichen Stadtentwicklung hat die seit 1961 auch in Nürnberg ansässige Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg beigetragen. Heute sind an gut einem Dutzend Hochschulen rund 26.000 Studierende eingeschrieben. Dazu kommt die neu gegründete Technische Universität Nürnberg, die in wenigen Jahren ihren Betrieb aufnehmen soll. Die Industrie hat trotz des Strukturwandels noch eine relativ hohe Bedeutung. Bedeutende Sektoren sind IT, Logistik, High-Tech sowie Energie- und Medizintechnik. Das Messe- und Kongressgeschehen sowie der Tourismus sind ebenfalls von Bedeutung. Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen A3, A6 und A9, ICE-Anschluss, Airport und Binnenhafen am Main-Donau-Kanal hervorragend. Aktuell werden verschiedene größere Stadtprojekte realisiert. Eines davon ist das neue Stadtquartier Tiefes Feld mit 1.200 Wohnungen.

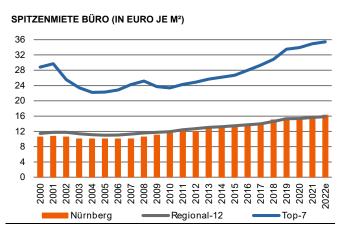
Die zweitgrößte Stadt Bayerns wandelt sich immer mehr vom Industrie- zum Dienstleistungsund Wissenschaftsstandort

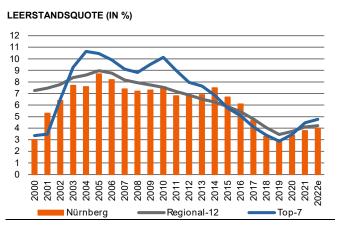


Quelle: Scope Quelle: Scope



#### Büroimmobilien in Nürnberg





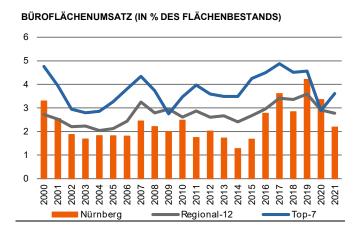
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

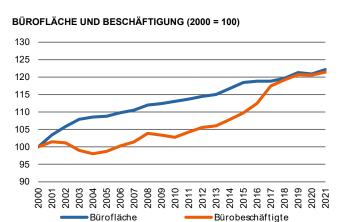
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Nürnberger Büromarkt liegt mit 3,7 Mio. Quadratmetern deutschlandweit auf dem neunten Platz. Neben den Top-Standorten verfügt nur Hannover über mehr Fläche. Der Büromarkt der Frankenmetropole ist aber nicht überdimensioniert. Zwar wuchs die Bürofläche von 2011 bis 2021 um 7,5 Prozent. Sie konnte damit aber nicht mit der Bürobeschäftigung mithalten, die um fast 17 Prozent zulegte. Daraus resultierte ein anhaltender Leerstandsabbau. Bis 2019 sank die Leerstandsquote auf 2,8 Prozent. Die Büroflächennachfrage in Nürnberg hat sich in den zurückliegenden Jahren sichtbar belebt. Während der Büroflächenumsatz von 2001 bis 2015 eine Bandbreite von 45.000 bis 85.000 Quadratmetern aufwies, wurden zwischen 2016 und 2020 - trotz Pandemie - durchgängig sechsstellige Werte erzielt. Im vergangenen Jahr ging der Büroflächenumsatz jedoch gegenüber dem Vorjahr um ein Drittel auf 81.000 Quadratmeter zurück. Der Hauptgrund sind fehlende Großabschlüsse, die 2020 noch ein erhebliches Volumen beisteuerten. 2021 blieb der größte Einzelabschluss dagegen mit 6.700 Quadratmetern – vermietet an die Finanzverwaltung – vierstellig. Die Leerstandsquote stieg gegenüber 2019 um einen Prozentpunkt auf moderate 3,8 Prozent. Eine generelle Schwäche muss dem Nürnberger Büromarkt aber nicht bescheinigt werden, denn die Spitzenmiete konnte 2021 erneut auf zuletzt 16 Euro je Quadratmeter zulegen. Beim Büroflächenneuzugang ist weder im laufenden noch im kommenden Jahr mit einer spürbaren Steigerung zu rechnen, sodass attraktive Büroflächen ein rares Gut bleiben. Bei einem voraussichtlich weitgehend stagnierenden Leerstand könnte die Spitzenmiete 2021 etwas zulegen.

Büro: Die Spitzenmiete auf Nürnbergs großem Büromarkt konnte in der Pandemie noch zulegen

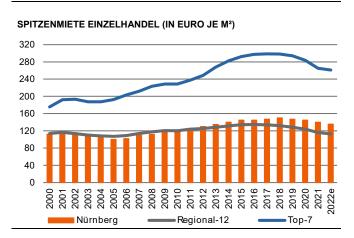


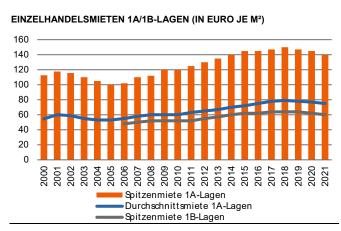
Quelle: bulwiengesa



Quelle: Scope, bulwiengesa

#### Handelsimmobilien in Nürnberg



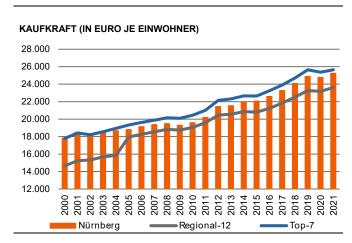


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Quelle: bulwiengesa

Nürnberg ist der führende Shopping-Standort im nördlichen Bayern mit einem rund 1,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet. Die Konkurrenz durch umliegende Städte ist gering, sodass die Zentralität mit fast 130 Punkten einen hohen Wert erreicht. Die Kennziffer für Kaufkraft liegt mit 103 Punkten allerdings nur leicht über dem bundesweiten Durchschnitt. Der Tourismus, der bis zum Ausbruch der Pandemie die Einzelhandelsnachfrage in der City merklich unterstützt hat, dürfte sich rasch erholen. Außerdem bietet die Altstadt eine hohe Verweilqualität und einen Rundlauf in den 1A-Lagen. Die Karolinenstraße weist die höchsten Werte hinsichtlich Passantenfrequenz, Filialisierungsgrad und Spitzenmiete auf. Positiv ist das vielfältige Einzelhandelsangebot, zu dem auch das Szeneviertel Gostenhof beiträgt. Mit dem Altstadt Karree anstelle des Einkaufszentrums City-Point aus den 1950er-Jahren soll die Innenstadtattraktivität zudem erhöht werden. Zuletzt ist es um das Projekt aber ruhiger geworden. Ein weiteres innerstädtisches Shopping-Center ist nicht vorhanden. Außerhalb der Innenstadt gibt es noch das Franken-Center und das Mercado. Die Schließung der Karstadt-Filiale an der Lorenzkirche konnte abgewendet werden. Doch die Belastungen von E-Commerce und Pandemie sind auch in der attraktiven Nürnberger Innenstadt zu spüren, wenngleich sich das Ausmaß in Grenzen hält. Die Spitzenmiete ging von ihrem Maximum 2018 lediglich um 7 Prozent auf zuletzt 140 Euro je Quadratmeter zurück. Mit der City Offensive soll die Zukunft der Innenstadt gesichert werden. Als Kurzfrist-Maßnahme zur Vermeidung von Leerständen unterstützt die Stadt aktiv die Eröffnung von Pop-up-Stores. Ein weiterer moderater Mietrückgang im laufenden Jahr ist wahrscheinlich.

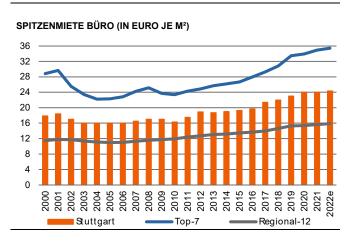
Handel: Nürnbergs Innenstadt kommt vergleichsweise gut durch die Pandemie

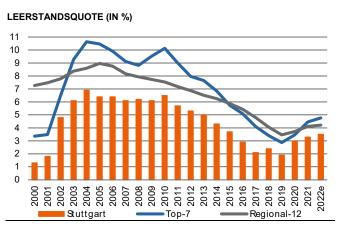


Quelle: bulwiengesa

#### **STUTTGART**

#### Büroimmobilien in Stuttgart





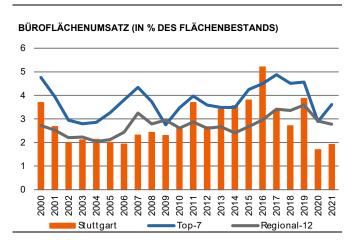
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

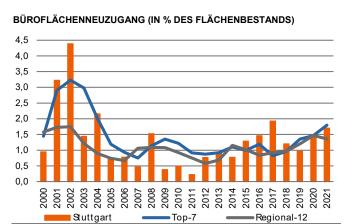
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Stuttgart unterscheidet sich von den anderen Top-Standorten durch eine höhere Bedeutung der Industrie. Am Büromarkt mit knapp über 8 Mio. Quadratmetern Fläche dürfte das für den moderaten Büroflächenumsatz verantwortlich sein, der bis 2010 oft unter 200.000 Quadratmetern jährlich lag. Doch seitdem hat sich die Marktaktivität belebt. Von 2011 bis 2019 stieg der Büroflächenumsatz auf durchschnittlich 275.000 Quadratmeter pro Jahr. Die kräftige Büronachfrage im wirtschaftsstarken Stuttgarter Ballungsraum reduzierte den Büroleerstand auf knapp unter 2 Prozent und ließ die Spitzenmiete steigen. Von 2011 bis 2021 legte sie um 37 Prozent auf 24 Euro je Quadratmeter zu. Trotz des Anstiegs bleibt Stuttgart nach Köln aber der günstigste Büromarkt unter den Top-7. In der Pandemie ließ die Büromarktaktivität spürbar nach. 2020 ging der Büroflächenumsatz um mehr als die Hälfte auf 135.000 Quadratmeter zurück. 2021 konnte sich der Markt auf 155.000 Quadratmeter nur wenig erholen. In den beiden Jahren verhinderten fehlende Großabschlüsse ein besseres Ergebnis. 2021 mietete das Bauunternehmen Züblin mit 10.000 Quadratmetern die größte Fläche, doch schon der zweitgrößte Abschluss erreichte nur noch ein Drittel davon. Die Leerstandsquote stieg seit 2019 um 1,4 Prozentpunkte auf 3,3 Prozent, was neben der Büromarktschwäche auf einen relativ kräftigen Flächenneuzugang zurückzuführen ist. Im laufenden Jahr und vor allem 2023 geht der Flächenneuzugang aber zurück, sodass sich der Leerstand kaum noch ausweiten dürfte. Die Spitzenmiete könnte jedoch etwas zulegen.

Büro: Der Stuttgarter Büromarkt hat in der Pandemie spürbar Tempo eingebüßt

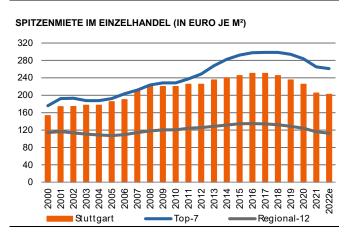


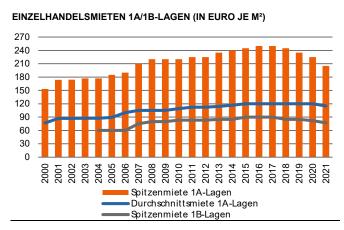
Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa

#### Handelsimmobilien in Stuttgart



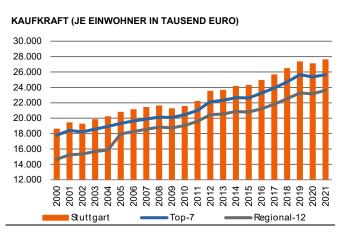


Quelle: bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Stuttgart profitiert mit 2,8 Mio. Einwohnern in der Region von einem großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet. Die Bedeutung von Touristen als Käufersegment fällt hingegen geringer als an den anderen Top-Standorten aus. Die Folgen der 2020 eingebrochenen Besucherzahlen sind somit weniger gravierend. Dennoch gab die Stuttgarter Spitzenmiete von 2019 bis 2021 vergleichsweise kräftig um rund 13 Prozent auf 205 Euro je Quadratmeter nach. Hinzu kommt, dass die Spitzenmiete schon vor der Pandemie rückläufig war. Gegenüber dem Höchststand von 2016/2017 ging sie um 18 Prozent zurück. Demgegenüber blieb die Durchschnittsmiete in den 1A-Lagen weitgehend stabil. Für den ausgeprägten Rückgang der Spitzenmiete lassen sich verschiedene Ursachen anführen. Ein Belastungsfaktor sind Großbaustellen wie das Jahrhundertprojekt Stuttgart 21 oder die Marktplatz-Baustelle. Schwerwiegender ist das ausgeweitete Verkaufsflächenangebot. Die hohe Kundenfrequenz und die Flächenknappheit der zentralen 1A-Lage Königstraße haben die Entwicklung großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte wie die beiden Shopping-Center MILANEO und Gerber mit zusammen 60.000 Quadratmetern Verkaufsfläche angeschoben. Dadurch erhöhte sich 2014 der Verkaufsflächenbestand in der City um gut 20 Prozent. Als Reaktion auf den nun geringeren Verkaufsflächenbedarf wird das Gerber zum Mixed-Use-Quartier umgebaut. Ein größeres Projekt stellt der vom Stadtrat beschlossene Wandel zur autofreien - und damit attraktiveren - City dar. Der Mietrückgang dürfte sich aufgrund der anhaltenden Belastungen für den Innenstadthandel aber noch fortsetzen.

Handel: Baustellen, Verkaufsflächenwachstum und Corona lassen Spitzenmiete um ein Fünftel sinken



10.000 9 000 8.000 7.000 6.000 5.000 4.000 3.000 2 000 1.000 2009 2010 2015 2016 2008 2013 2014 2017 201 201 Regional-12 Stuttgart Top-7

ÜBERNACHTUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)

Quelle: bulwiengesa, Scope

Quelle: bulwiengesa

# STANDORTE IM ÜBERBLICK

### STRUKTURDATEN 2021

	Einwohner in 1.000	Einwohner 2011-2021 in %	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Ein- kommen pro Kopf in Euro/Jahr	Arbeitslosen- quote in %
Augsburg	296	10,4	15.408	52.083	22.666	5,9
Bremen	565	4,3	30.639	54.218	24.186	10,2
Darmstadt	159	10,3	12.992	81.816	25.889	5,8
Dresden	557	8,7	23.391	41.982	22.442	6,1
Essen	584	3,2	26.623	45.617	22.600	10,7
Hannover	534	5,3	34.394	64.458	26.091	9,1
Karlsruhe	308	6,3	21.554	70.034	24.840	4,8
Leipzig	597	13,7	22.218	37.207	21.212	7,3
Mainz	217	8,4	13.030	60.052	24.463	5,7
Mannheim	310	7,0	22.085	71.227	24.170	7,2
Münster	316	9,0	18.333	58.028	25.841	4,9
Nürnberg	516	2,0	32.984	63.925	25.082	6,1
Oberzentren	413	6,9	22.804	55.194	23.865	7,4
Summe	4.958		273.652			
Berlin	3.675	11,5	152.666	41.547	22.973	9,8
Düsseldorf	621	6,0	53.174	85.576	29.205	7,9
Frankfurt	771	15,2	74.626	96.842	25.344	6,6
Hamburg	1.850	8,2	127.023	68.646	27.508	7,5
Köln	1.090	8,3	67.939	62.349	25.021	9,3
München	1.494	10,7	120.747	80.797	34.560	4,8
Stuttgart	633	7,9	60.446	95.528	28.644	5,1
Top-Standorte	1.448	10,1	93.803	64.796	26.647	8,0
Summe	10.134		656.621			

Quelle: Scope, BA

### **BÜROIMMOBILIEN**

	Büroflächenbestand Daten 2021			zenmie Euro/m			itzenmiete ggü. Vorjahr		Leerstandsque in %		ıote	
	in 1.000 m²	2010 bis 2020 in %	je Büro- beschäf- tigten in m²	2020	2021	2022e	2020	2021	2022e	2020	2021	2022e
Augsburg	1.470	9,6	26,2	13,2	13,5	13,7	0,0	2,3	1,1	4,2	3,7	3,9
Bremen	2.740	9,7	24,3	13,1	13,5	13,7	-0,8	3,1	1,5	4,2	4,1	4,2
Darmstadt	1.642	7,0	30,1	13,2	13,4	13,6	0,0	1,5	1,5	3,7	4,1	4,3
Dresden	3.048	0,9	27,1	16,0	16,2	16,4	6,7	1,3	1,2	2,7	2,9	3,0
Essen	3.166	8,7	30,6	16,0	16,5	16,8	1,9	3,1	1,5	4,0	6,2	6,0
Hannover	4.646	2,9	34,7	17,0	17,0	17,3	-5,6	0,0	1,8	3,3	4,0	4,5
Karlsruhe	2.614	14,3	29,4	14,5	14,6	14,7	0,0	0,7	1,0	3,7	3,7	3,8
Leipzig	2.793	0,7	26,9	16,5	17,0	17,3	7,8	3,0	1,5	6,1	5,7	5,5
Mainz	1.690	7,5	32,0	14,3	14,5	14,8	-1,4	1,4	1,7	3,0	2,8	3,0
Mannheim	2.186	12,8	28,2	16,8	17,0	17,0	0,0	1,2	0,0	5,1	5,8	5,5
Münster	2.263	8,6	29,2	14,8	15,0	15,3	0,0	1,4	1,7	1,5	1,7	1,8
Nürnberg	3.705	7,5	28,9	15,5	16,0	16,2	0,0	3,2	1,5	3,4	3,8	4,0
Oberzentren	2.664	6,8	29,0	15,4	15,6	15,9	0,4	1,8	1,4	3,7	4,1	4,2
Summe	31.963											
Berlin	20.300	10,0	31,1	39,0	40,5	41,0	0,0	3,8	1,2	1,8	3,2	3,7
Düsseldorf	7.784	5,8	35,6	26,5	26,5	26,9	0,0	0,0	1,5	6,5	7,3	7,5
Frankfurt	10.187	-0,7	31,9	41,0	42,0	42,5	0,0	2,4	1,2	6,8	8,2	8,5
Hamburg	13.968	5,1	30,4	31,0	31,5	32,0	6,9	1,6	1,6	3,5	3,9	4,3
Köln	7.866	5,2	29,5	24,5	25,0	25,5	0,0	2,0	2,0	2,8	3,3	3,6
München	14.261	4,7	30,7	39,5	41,5	42,0	0,0	5,1	1,2	2,3	3,9	4,0
Stuttgart	8.088	8,6	38,2	24,0	24,0	24,4	4,3	0,0	1,5	3,0	3,3	3,5
Top-Standorte	11.779	5,8	31,8	33,9	34,9	35,4	1,3	2,9	1,5	3,5	4,5	4,8
Summe	82.454											

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

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

### **HANDELSIMMOBILIEN**

	Handelsfläche Daten 2021			Spitzenmiete in Euro/m²			Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr			Handelsmieten nach Lage 2021			
											in Euro je n	n²	
	in 1.000 m²	2011 bis 2021 in %	pro Kopf in m²	2020	2021	2022e	2020	2021	2022e	Spit- zen- miete	Durch- schnitts- miete	Spit- zen- miete	
										1a- Lage	1a- Lage	1b- Lage	
Augsburg	964	7,0	3,3	105	95	92	-2,8	-9,5	-3,0	95,0	47,0	26,0	
Bremen	1.608	22,2	2,8	125	115	112	-3,8	-8,0	-2,6	115,0	78,0	36,0	
Darmstadt	393	6,1	2,5	91	85	82,5	-3,2	-6,6	-3,0	85,0	47,5	40,5	
Dresden	1.080	9,1	1,9	100	95	92	-4,8	-5,0	-2,6	95,0	57,0	37,5	
Essen	886	10,2	1,5	87	78	75,5	-7,4	-10,3	-3,2	78,0	67,0	29,5	
Hannover	953	4,5	1,8	180	175	171	-2,7	-2,8	-2,3	175,0	145,0	75,0	
Karlsruhe	584	16,3	1,9	91	85	82,5	-5,2	-6,6	-2,9	85,0	57,0	36,5	
Leipzig	802	28,3	1,3	120	110	107	-4,0	-8,3	-2,7	110,0	51,0	39,5	
Mainz	525	18,0	2,4	100	95	92,5	-3,8	-5,0	-2,6	95,0	52,0	40,0	
Mannheim	847	10,9	2,7	140	130	126	-2,1	-7,1	-3,0	130,0	85,0	37,0	
Münster	657	14,4	2,1	165	155	151	-5,7	-6,1	-2,6	155,0	86,0	58,0	
Nürnberg	1.325	14,1	2,6	145	140	136	-1,4	-3,4	-3,0	140,0	75,0	60,0	
Oberzentren	885	13,4	0,0	123,9	116,1	112,8	-3,6	-6,3	-2,8				
Summe	10.624												
Berlin	7.280	24,1	2,0	290	270	266	-3,3	-6,9	-1,5	270,0	93,0	125,0	
Düsseldorf	1.255	5,0	2,0	280	275	271	-1,8	-1,8	-1,5	275,0	125,0	80,0	
Frankfurt	1.542	8,6	2,0	290	275	271	-3,3	-5,2	-1,5	275,0	115,0	82,0	
Hamburg	3.064	5,8	1,7	270	250	246	-5,3	-7,4	-1,6	250,0	135,0	70,0	
Köln	1.423	1,9	1,3	245	225	221	-3,9	-8,2	-1,8	225,0	120,0	80,0	
München	2.184	14,2	1,5	335	315	310	-2,9	-6,0	-1,6	315,0	185,0	185,0	
Stuttgart	1.148	17,8	1,8	225	205	202	-4,3	-8,9	-1,5	205,0	115,0	77,0	
Top-Standorte	2.557	14,3	0,0	283,6	265,1	261,1	-3,6	-6,5	-1,5				
Summe	17.897												

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

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

#### **GLOSSAR**

Büroflächenumsatz Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennut-

zung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertrags-

abschluss entscheidend.

Flächenneuzugang Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.

Leerstandsquote Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbe-

stand.

Kaufkraftkennziffer Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer

Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festge-

legt ist.

Nettoanfangsrendite Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete und

dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt.

Reg-12/Regional-12 Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen,

Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Müns-

ter und Nürnberg.

Spitzenmiete Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der

Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-

Miete entspricht.

**Top-7** Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Top-Standorten Berlin,

Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

**Zentralitätskennziffer** Die Zentralität wird ermittelt, indem der Einzelhandelsumsatz an einem Standort

durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert und anschließend mit 100 multipliziert wird. Ein Wert von mehr als 100 Punkten ergibt sich, wenn der Einzelhandelsumsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ausfällt und dem Standort

demzufolge zusätzlich Kaufkraft zufließt.

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

### I. Impressum

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

#### Herausgeber:

DZ HYP AG

#### Standort Hamburg

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

#### Standort Münster

Sentmaringer Weg 1, 48151 Münster

Tel. +49 251 4905-0

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

#### Vertreten durch den Vorstand:

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

Aufsichtsratsvorsitzender: Uwe Fröhlich

#### Sitz der Gesellschaft:

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

#### Aufsicht

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

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

#### Sicherungseinrichtungen:

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

### Verantwortlich für den Inhalt:

Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation, Marketing & Veranstaltungen

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



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

#### 1. Verantwortliches Unternehmen

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

#### 2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

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

#### 3. Unabhängigkeit der Analysten

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

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

- 4.1 Die Häufigkeit der Aktualisierung von Sonstigen Research-Informationen hängt von den jeweiligen makroökonomischen Rahmenbedingungen, den aktuellen Entwicklungen der relevanten Märkte, von Maßnahmen der Emittenten, von dem Verhalten der Handelsteilnehmer, der zuständigen Aufsichtsbehörden und der relevanten Zentralbanken sowie von einer Vielzahl weiterer Parameter ab. Die nachfolgend genannten Zeiträume geben daher nur einen unverbindlichen Anhalt dafür, wann mit einer neuen Anlageempfehlung gerechnet werden kann.
- **4.2** Eine Pflicht zur Aktualisierung Sonstiger Research-Informationen besteht nicht. Wird eine Sonstige Research Information aktualisiert, ersetzt diese Aktualisierung die bisherige Sonstige Research Information mit sofortiger Wirkung.
- Ohne Aktualisierung enden / verfallen Bewertungen / Aussagen mit Ablauf von sechs Monaten. Diese Frist beginnt mit dem Tag der Publikation.

  4.3 Auch aus Gründen der Einhaltung aufsichtsrechtlicher Pflichten können im Einzelfall Aktualisierungen Sonstiger Research-Informationen vorübergehend und unangekündigt unterbleiben.
- 4.4 Sofern Aktualisierungen zukünftig unterbleiben, weil ein Objekt / Aspekt nicht weiter analysiert werden soll, wird dies in der letzten Publikation mitgeteilt oder, falls eine abschließende Publikation unterbleibt, werden die Gründe für die Einstellung der Analyse gesondert mitgeteilt.

#### 5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

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

#### 6. Adressaten und Informationsquellen

#### 6.1 Adressaten

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

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

#### 6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

Informations- und Datendienste (z. B. Reuters, Bloomberg, VWD, FactSet, Markit), zugelassene Rating-Agenturen (z.B. Standard & Poors, Moody's, Fitch, DBRS), Fachpublikationen der Branchen, die Wirtschaftspresse, die zuständigen Aufsichtsbehörden, Informationen der Emittenten (z.B. Geschäftsberichte, Wertpapierprospekte, Ad-hoc-Mitteilungen, Presse- und Analysten-Konferenzen und sonstige Publikationen) sowie eigene fachliche, mikround 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 Wertpapiernebendienstleistungen.
  - Anleger sollten davon ausgehen, dass (a) die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen berechtigt sind oder sein werden, Investmentbanking-, Wertpapier- oder sonstige Geschäfte von oder mit den Unternehmen, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind, zu akquirieren, und dass (b) Analysten, die an der Erstellung dieses Dokumentes beteiligt waren, im Rahmen des Aufsichtsrechts grundsätzlich mittelbar am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können.
  - Die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen sowie deren Mitarbeiter könnten möglicherweise Positionen in Wertpapieren der analysierten Unternehmen oder Investitionsobjekte halten oder Geschäfte mit diesen Wertpapieren oder Investitionsobjekten tätigen.
- 6. Die Informationen und Empfehlungen der DZ BANK in diesem Dokument stellen keine individuelle Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Mit der Ausarbeitung dieses Dokuments wird die DZ BANK gegenüber keiner Person als Anlageberater oder als Portfolioverwalter tätig. Die in diesem Dokument enthaltenen Empfehlungen und Meinungen geben die nach bestem Wissen erstellte Einschätzung der Analysten der DZ BANK zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wieder; sie können aufgrund künftiger Ereignisse oder Entwicklungen ohne Vorankündigung geändert werden oder sich verändern. Dieses Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittenten beziehungsweise Investitionsobjekte durch die DZ BANK dar und alle hierin enthaltenen Bewertungen, Meinungen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments
  - Eine (Investitions-)Entscheidung bezüglich Wertpapiere, sonstige Finanzinstrumente, Rohstoffe, Waren oder sonstige Investitionsobjekte sollte nicht auf der Grundlage dieses Dokuments, sondern auf der Grundlage unabhängiger Investmentanalysen und Verfahren sowie anderer Analysen, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf Informationsmemoranden, Verkaufs- oder sonstige Prospekte erfolgen. Dieses Dokument kann eine Anlageberatung nicht ersetzen.
- 7. Indem Sie dieses Dokument, gleich in welcher Weise, benutzen, verwenden und / oder bei Ihren Überlegungen und / oder Entscheidungen zugrunde legen, akzeptieren Sie die in diesem Dokument genannten Beschränkungen, Maßgaben und Regelungen als für sich rechtlich ausschließlich verbindlich.

#### Ergänzende Information von Markit Indices Limited

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

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

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

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

und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.

# ANSCHRIFTEN DER DZ HYP

### **Hauptstandort Hamburg**

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

#### **Hauptstandort Münster**

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

#### Gewerbekunden

#### **Immobilienzentrum Berlin**

Pariser Platz 3 10117 Berlin

Tel.: +49 30 31993-5101

### **Immobilienzentrum Hamburg**

Rosenstraße 2 20095 Hamburg

Tel.: +49 40 3334-3778

#### **Immobilienzentrum Düsseldorf**

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

### Immobilienzentrum München

Türkenstraße 16 80333 München

Tel.: +49 89 512676-10

# Immobilienzentrum Frankfurt

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

# **Immobilienzentrum Stuttgart**

Heilbronner Straße 41 70191 Stuttgart

Tel.: +49 711 120938-0

### Regionalbüro Hannover

Berliner Allee 5 30175 Hannover

Augustaanlage 61

68165 Mannheim

Tel.: +49 511 866438-08

Regionalbüro Mannheim

Tel.: +49 621 728727-20

# Regionalbüro Kassel

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

### Regionalbüro Münster

Sentmaringer Weg 1 48151 Münster

Tel.: +49 251 4905-7314

### Regionalbüro Leipzig

Schillerstraße 3 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 962822-92

# Regionalbüro Nürnberg

Am Tullnaupark 4 90402 Nürnberg

Tel.: +49 911 940098-16

### Institutionelle Kunden

Rosenstraße 2 20095 Hamburg

Tel.: +49 40 3334-2159

# ANSCHRIFTEN DER DZ HYP FORTSETZUNG

#### Wohnungswirtschaft

#### **DZ HYP Berlin**

Pariser Platz 3 10117 Berlin

Tel.: +49 30 31993-5080

#### **DZ HYP Hamburg**

Rosenstraße 2 20095 Hamburg

Tel.: +49 40 3334-4705

# **DZ HYP Düsseldorf**

Ludwig-Erhard-Allee 20 40227 Düsseldorf

Tel.: +49 211 220499-5808

#### **DZ HYP München**

Türkenstraße 16 80333 München

Tel.: +49 89 512676-55

#### **DZ HYP Frankfurt**

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

Tel.: +49 69 750676-32

### **DZ HYP Stuttgart**

Heilbronner Straße 41 70191 Stuttgart

Tel.: +49 711 120938-40

#### Privatkunden

#### **DZ HYP Berlin**

Pariser Platz 3 10117 Berlin

Tel.: +49 30 31993-5086

#### **DZ HYP Hamburg**

Rosenstraße 2 20095 Hamburg

Tel.: +49 40 3334-4706

#### **DZ HYP Düsseldorf**

Ludwig-Erhard-Allee 20 40227 Düsseldorf

Tel.: +49 211 220499-5835

### **DZ HYP München**

Türkenstraße 16 80333 München

Tel.: +49 89 512676-40

#### **DZ HYP Frankfurt**

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

### **DZ HYP Stuttgart**

Heilbronner Straße 41 70191 Stuttgart

Tel.: +49 711 120938-39

## Öffentliche Kunden

Sentmaringer Weg 1 48151 Münster

Tel.: +49 251 4905-3333



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

DZ HYP AG

Rosenstraße 2 20095 Hamburg Tel. +49 40 3334-0 Sentmaringer Weg 1 48151 Münster Tel. +49 251 4905-0

dzhyp.de