

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | März 2023

REGIONALE IMMOBILIENZENTREN DEUTSCHLAND 2023

Nachfrage für Büro- und Einzel-
handelsflächen geprägt von neuen
Nutzeranforderungen

dzhyp.de

INHALT

02 Vorwort

03 Büro und Handel driften weiter auseinander

05 Büroimmobilien: Moderne Büros als Erfolgsfaktor

13 Handelsimmobilien: Schrumpfender Handel erhöht Druck auf Innenstädte

22 Augsburg

25 Berlin

27 Bremen

30 Darmstadt

33 Dresden

36 Düsseldorf

38 Essen

41 Frankfurt

43 Hamburg

45 Hannover

48 Karlsruhe

51 Köln

53 Leipzig

56 Mainz

59 Mannheim

62 München

64 Münster

67 Nürnberg

70 Stuttgart

72 Standorte im Überblick

75 Glossar

76 Impressum

80 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 müssen sich aktuell zahlreichen Herausforderungen stellen. Das eingetrübte weltwirtschaftliche Umfeld infolge des Kriegs in der Ukraine, andauernde Material- und Personalengpässe sowie Lieferkettenprobleme beeinträchtigen die Entwicklung der im vorliegenden Bericht betrachteten Segmente. Die Mieten in den einzelnen Assetklassen entwickeln sich gleichwohl gegensätzlich. Auch mit Blick auf die Lage und den jeweiligen Standort gibt es sichtbare Unterschiede. Auf dem Büromarkt übersteigt die Nachfrage nach hochwertigen Flächen auf lange Sicht das Angebot. Dies treibt die Spitzenmieten allorts in die Höhe. Erstmals seit vielen Jahren ziehen die Renditen auch wieder an, vor allem in den Top-Metropolen. Der Einzelhandel hingegen rechnet durch die schwindende Kaufkraft mit weiteren Umsatzeinbußen. Insbesondere in schwächeren Oberzentren geben die Spitzenmieten spürbar nach. In den sieben Metropolen profitiert der Handel hingegen vom Bevölkerungswachstum sowie dem erneut boomenden Städtetourismus.

Der vorliegende vierzehnte Marktbericht „Regionale Immobilienzentren 2023“ ergänzt unsere Studie zum „Immobilienmarkt Deutschland“, die regelmäßig im Herbst erscheint. Zusätzlich analysieren wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern. Im Mai werden wir einen Landesbericht für Norddeutschland sowie im November für Nordrhein-Westfalen veröffentlichen.

Eine Übersicht finden Sie auf unserer Website unter www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research/.

Mit freundlichen Grüßen

DZ HYP

März 2023

BÜRO UND HANDEL DRIFTEN WEITER AUSEINANDER

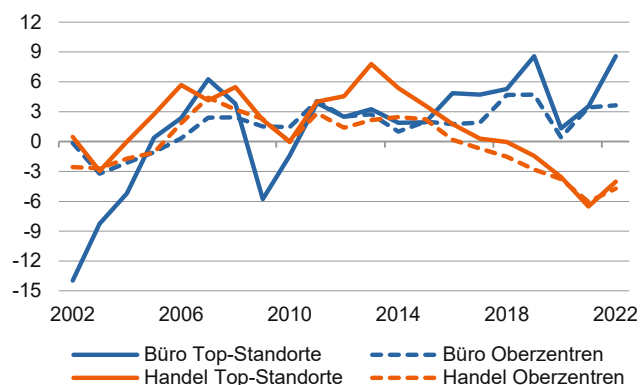
Die seit Anfang 2022 kräftig gestiegenen Zinsen und Anleiherenditen betreffen den Immobilienmarkt insgesamt. Rückläufige Kaufpreise und steigende Mietrenditen sind die Folge. Dagegen klappt die Mietentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten weit auseinander. Die in diesem Marktbericht für 19 Standorte analysierten Schwergewichte des Gewerbeimmobilienmarktes – Büro und Handel – machen das deutlich. Allerdings unterscheidet sich die Marktentwicklung sichtbar nach der Standortkategorie, nach der Lage und der jeweiligen Stadt. Kurzum, pauschale Aussagen zur Entwicklung am Immobilienmarkt werden immer schwieriger.

Das krisenhafte Wirtschaftsumfeld als Folge des Ukrainekriegs sowie die schwindende Kaufkraft der privaten Haushalte tragen dazu bei. Doch die wesentlichen Ursachen reichen weiter zurück. Bis vor wenigen Jahren wurden für den Einzelhandel noch große Verkaufsflächen benötigt, während für die Büroarbeit Kleinbüros in großer Zahl, aneinandergereiht an langen Gängen, erforderlich waren. Doch als Folge der voranschreitenden Digitalisierung, beschleunigt von der Pandemie, haben sich Einkaufsverhalten und Büroarbeit grundlegend gewandelt. Shoppen und Schreibtischarbeit können heute zu großen Teilen auch zuhause erledigt werden. Deshalb benötigen Verkaufsräume und Büros weniger Fläche, sind aber keineswegs überflüssig. Allerdings wandeln sich die Anforderungen an die Flächen.

Gegenläufige Mietentwicklung bei Büro und Handel

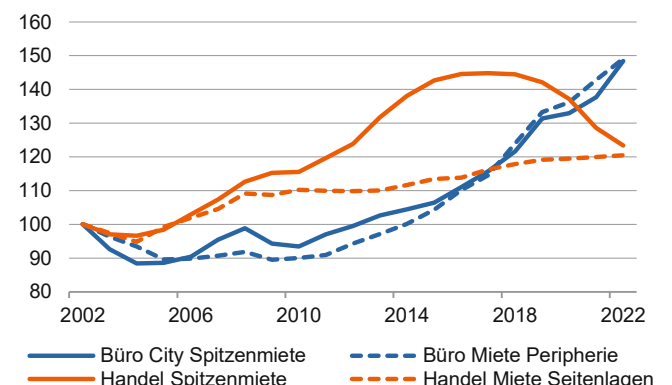
Anforderungen an Büroflächen und Verkaufsräume haben sich gewandelt

MIETENTWICKLUNG BÜRO UND HANDEL NACH STANDORT
SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

MIETENTWICKLUNG BÜRO UND HANDEL NACH LAGE
MIETE 2002 = 100 (TOP-STANDORTE UND OBERZENTREN)



Quelle: bulwiengesa

Bei Büroflächen stehen die Kommunikation, die Attraktivität der Flächen, eine günstige Lage und Nachhaltigkeit auf der „Wunschliste“. Nur so lassen sich die Mitarbeiter dazu bewegen, häufiger im Büro und nicht im Homeoffice zu arbeiten, um den Austausch mit den Kollegen zu fördern. Doch durch den lange Zeit nur schwach ausgeprägten Bürobau fehlen vor allem diese Flächen. Entsprechend kräftig steigen die Mieten dafür. Aber nicht nur im Zentrum, auch in peripheren Bürolagen legen die Mieten zu. Die Gründe dürften die gute Beschäftigungslage und die Dauer bis zur Realisierung neuer Bürokonzepte sein. Insgesamt sinkt der Flächenbedarf aber, wofür die an vielen Standorten gestiegenen Büroleerstände sprechen.

Moderne Büroflächen sind gefragt und entsprechend teuer

Im Handel wird bereits heute in den Innenstädten deutlich weniger Fläche benötigt. Hier geben die bis vor wenigen Jahren kräftig gestiegenen Spitzenmieten spürbar nach. Auf welchem Niveau sich die Innenstadtmieten später einpendeln, ist noch nicht ersichtlich. Allerdings sinkt das Verkaufsflächenangebot, etwa durch die Umnutzung ehemaliger Warenhäuser, was den sinkenden Mieltrend abbremsen dürfte. Dagegen haben sich die Handelsmieten in Seiten- beziehungsweise Stadtteillagen

Den hohen Belastungen für den City-Handel steht eine bessere Entwicklung in Stadtteillagen gegenüber

sukzessive positiv entwickelt. Pandemie und Homeoffice haben die Bedeutung des Handels in Wohnortnähe offenbar nachhaltig gestärkt.

Der Rückzug des klassischen Handels aus den Innenstädten ist durch den teilweise ausgeprägten Leerstand nicht zu übersehen. Das betrifft vor allem Mode und Schuhe sowie Warenhäuser. Zudem werden in vielen Einkaufszentren solche Mieter zahlreicher, die zuvor eher in Randlagen anzutreffen waren. Eine Verödung der Innenstädte ist möglich, wenn nicht mit geeigneten Konzepten und Quartiersentwicklungen gegengesteuert wird. Der hohe Bedarf an Wohnungen und modernen Büros bietet zudem gute Chancen für eine Nachnutzung ehemaliger Handelsflächen.

Der Wandel am Immobilienmarkt zeigt sich in der Sanierung und Umnutzung ebenso wie im ausgeweiteten Neubau. Die enorm gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten bremsen allerdings Bauvorhaben aller Art. Mit dem gegenwärtigen Mietniveau lassen sich Immobilienprojekte oft nicht mehr wirtschaftlich realisieren. Das dürfte zur Folge haben, dass die bestehenden Angebotslücken am Wohnungs- und Büromarkt nicht nur weiterbestehen, sondern eher noch größer werden. Die Umwandlung von Handelsobjekten könnte dagegen stocken, was möglicherweise Leerstände verfestigt oder für die Innenstädte weniger attraktive Nutzungen fördert. Die Herausforderungen aus der Realisierung der „Neuen Innenstädte“ sind damit größer geworden.

Wie haben sich die Marktsegmente Büro und Handel an verschiedenen Immobilienstandorten entwickelt? In dieser Studie analysieren wir die Lage und betrachten die Marktentwicklung an insgesamt 19 Standorten. Am **Büromarkt** weiteten sich die Leerstände 2022 erneut aus, während die Spitzenmieten kräftig zulegen konnten. Im **Einzelhandel** hat sich der schon vor Corona eingesetzte Mietrückgang fortgesetzt, dabei aber etwas an Tempo verloren. In der vierzehnten Auflage unseres Marktberichts steht erneut die Entwicklung von **zwölf bundesweiten Oberzentren** im Vordergrund. Damit verbessern wir die unterhalb der Top-Standorte oft dünne Informationslage. Zusätzlich betrachten wir die **sieben größten deutschen Städten** und vergleichen beide Standortkategorien.

STANDORTE IM ÜBERBLICK

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

Das anschließende Kapitel analysiert den Büromarkt für die 19 enthaltenen Standorte. Darauf folgt ab Seite 13 der Marktüberblick zum Einzelhandel. Ab Seite 22 werden die einzelnen Standorte in alphabetischer Reihenfolge betrachtet. Auf den Seiten 72 bis 74 sind die wichtigsten Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

Der klassische Innenstadthandel schrumpft

Hohe Bau- und Finanzierungskosten erschweren Innenstadtentwicklungen

Die 14. Auflage des Marktberichts „Regionale Immobilienzentren“ informiert über die Marktsegmente Büro und Handel in 12 Oberzentren und den 7 Top-Standorten

Büroimmobilien: Moderne Büros als Erfolgsfaktor

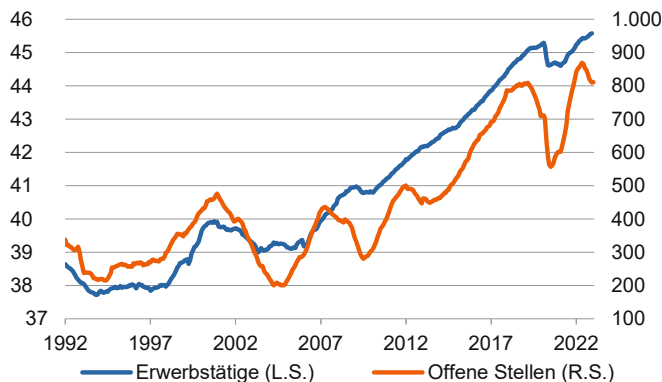
Für Unternehmen sind die Herausforderungen durch den Krieg in der Ukraine noch zahlreicher geworden. Daran hat sich Anfang 2023 wenig geändert, dazu zählen die Gefahr einer Rezession, anhaltende Lieferkettenproblemen oder gestiegene Rohstoff- und Energiepreise. Eine wachsende Schwierigkeit geht mit dem immer knapperen Arbeitskräfteangebot einher, dass im Winter noch durch hohe Krankenstände verschärft wurde. Doch es gibt auch Lichtblicke wie die meist noch gut gefüllten Auftragsbücher und eine wohl nur leichte Rezession. Zudem waren dank Energiesparmaßnahmen und des milden Winters die Gasspeicher im Januar gut gefüllt, sodass das Risiko einer „Gasmangellage“ offenbar gebannt ist. Die noch im Herbst 2022 teilweise düsteren Prognosen für die deutsche Wirtschaft sind ausgeblieben.

Noch wesentlich günstiger verläuft die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, dem Krisen und wirtschaftliche Unsicherheit kaum etwas anhaben konnten. Wohl auch als Folge des ohnehin zunehmenden Fachkräftemangels haben viele Unternehmen – anders als in früheren Wirtschaftskrisen – ihre Einstellungsaktivitäten fortgeführt. Damit bewegt sich die Zahl der offenen Stellen nicht nur mit Blick auf das schwache konjunkturelle Umfeld, sondern auch im Vergleich zu früheren Jahren auf einem enorm hohen Niveau. Zudem konnte die Zahl der Erwerbstätigen ihren Anstieg fortsetzen und zum Jahresende 2022 mit 45,5 Mio. einen neuen Rekordwert erreichen.

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

Stabiler Arbeitsmarkt, Beschäftigung ist 2022 weiter gestiegen

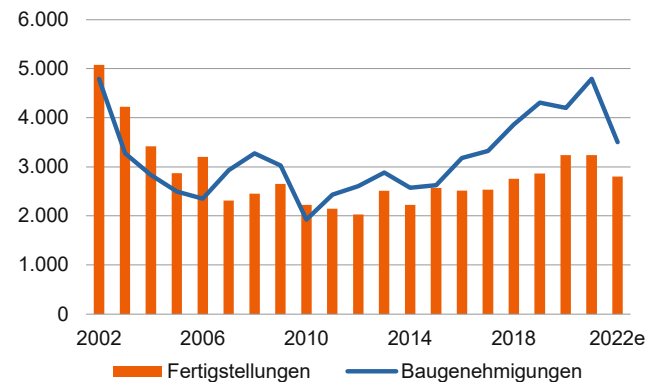
**ARBEITSMARKT TROTZT WIRTSCHAFTLICHEM GEGENWIND:
DABEI ERREICHT DIE BESCHÄFTIGUNG EIN NEUES MAXIMUM**
L.S.: ERWERBSTÄTIGE IN MIO., R.S. OFFENE STELLEN IN TSD.



Quelle: Destatis

Stand Januar 2023

BÜROBAU: SOWOHL DIE GENEHMIGTE ALS AUCH DIE FERTIGGESTELLTE FLÄCHE GEHT 2022 ZURÜCK
NUTZFLÄCHE BÜROGEBÄUDE IN TSD. M²



Quelle: Destatis, DZ BANK Prognose

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

Neben dieser rein quantitativen Betrachtung verändert sich der Bürobedarf aber vor allem qualitativ. Die Entwicklung spiegelt die aktuelle Büronachfrage bereits deutlich wider. Der Wandel der Büroarbeit auf der einen und die wachsenden

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

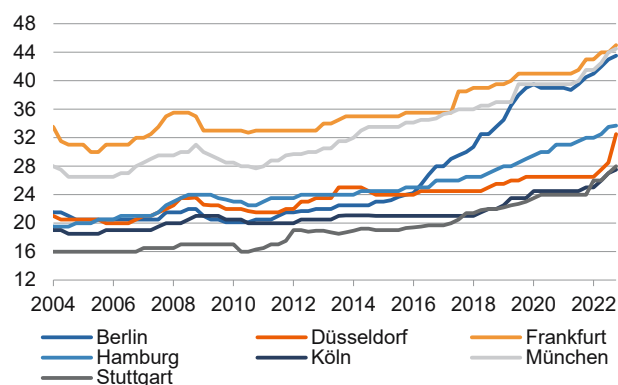
Anforderungen an Büroimmobilien haben sich grundlegend geändert

Schwierigkeiten bei der Einstellung neuer Mitarbeiter auf der anderen Seite haben das Anforderungsprofil an Büros nachhaltig verändert. Moderne und günstig gelegene Büroflächen können helfen, Angestellte zur Fahrt ins Büro zu motivieren und dort die Kommunikation zu intensivieren. Die attraktiven Büroarbeitsplätze können aber auch einen Beitrag liefern, um Vorteile gegenüber anderen potenziellen Arbeitgebern zu erlangen. Zudem können nachhaltige Büroobjekte das klimafreundliche Image der Mieter unterstreichen. Dagegen sind mit Blick auf das verbreitete Home-office Büroräume, die nur als Fläche zum Aufstellen von Schreibtischen dienen, aber nicht die genannten „Zusatzfunktionen“ bieten, allenfalls noch zweite Wahl.

Die Entwicklung am Büromarkt im vergangenen Jahr war sowohl vom wirtschaftlichen Umfeld als auch vom Umbruch in der Büroarbeit geprägt. Zum Jahresende hin ließen die Vermietungsaktivitäten gemessen am Büroflächenumsatz nach. Auch die Leerstände nahmen 2022 noch sukzessive zu. Dagegen zogen die Mieten für moderne und klimafreundliche beziehungsweise nachhaltige Büroflächen enorm an. Durch den Bedarf der Unternehmen für diese Flächen konzentrierte sich hier die Nachfrage, der aber nur ein überschaubares Angebot gegenübersteht. An der geringen Verfügbarkeit moderner Büroflächen wird sich so schnell auch nichts ändern, obwohl die Genehmigung neuer Büroflächen kräftig Fahrt aufgenommen hatte. So wurden 2021 fast 5 Mio. Quadratmeter Büronutzflächen genehmigt, doppelt so viel wie im jährlichen Durchschnitt von 2010 bis 2015. Die Fertigstellungszahlen konnten zwar auch zulegen, blieben dabei allerdings weit hinter den Genehmigungen zurück.

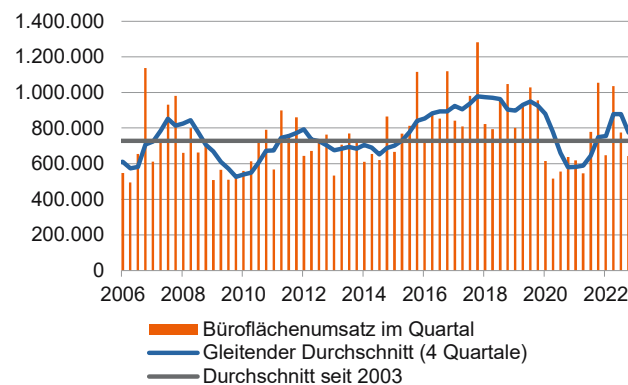
Nachfrage nach modernen Büroflächen übersteigt das Angebot und treibt Spitzenmieten weiter an

NACH CORONA-BEDINGT LANGSAMEREM ANSTIEG BRINGT 2022 EIN KRÄFTIGES MIETPLUS FÜR DIE TOP-STANDORTE MIT SICH
BÜRO-SPITZENMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

BREMST DIE REZESSIONSGEFAHR? IN DER ZWEITEN JAHRESHÄLFTE 2022 GEHT DIE BÜROMARKTAKTIVITÄT SPÜRBAR ZURÜCK
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN M² (KUMULIERT ÜBER TOP-STANDORTE)



Quelle: bulwiengesa

Mit den kräftig gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten dürfte diese Lücke nun noch größer werden, weil für eine wirtschaftliche Projektrealisierung wesentlich höhere Mieten als bisher benötigt werden. Der kräftige Mietanstieg in den zurückliegenden Quartalen zeigt das bereits. So sind die Baukosten 2022 doppelt so stark wie die ohnehin schon enorm hohe Inflationsrate gestiegen. Deshalb werden Bauprojekte, bei denen das noch möglich ist, oft gestoppt oder auf die lange Bank geschoben. Die Fertigstellungszahlen für Bürogebäude werden daher wohl ähnlich wie am Wohnungsmarkt merklich nachgeben. Der wachsende Bedarf an modernen Büroflächen dürfte damit auch in den kommenden Jahren nicht zu decken sein.

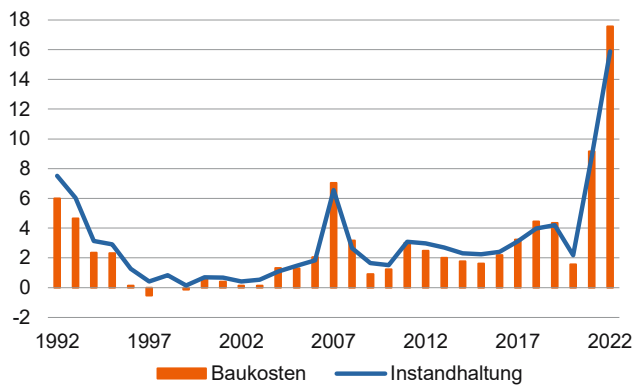
Hohe Bau- und Finanzierungskosten bremsen auch den Bürobau

Wirtschaftliches Umfeld für den Büromarkt

Die Aussichten für die Konjunktur sind Anfang 2023 angesichts des fortdauernden Kriegs in der Ukraine, einer nur schwach wachsenden Weltwirtschaft und vieler geopolitischer Risiken trübe. Dagegen bleibt der Preisdruck weiterhin hoch, auch wenn die Inflationsrate unter den für 2022 ermittelten Wert von 8,7 Prozent (HVPI) sinken dürfte. Erst 2024 wird ein spürbar langsamerer Verbraucherpreisanstieg erwartet. Der ausgeprägte Fachkräftebedarf in allen Teilen der Wirtschaft sowie überall in der öffentlichen Verwaltung wird voraussichtlich anhalten, ebenso wie der Mangel an Arbeitskräften. Mit Blick auf die Alterung der Gesellschaft ist hier keine Linderung, sondern eher eine Verschärfung zu erwarten. Die fehlenden Arbeitskräfte könnten mehr und mehr zur Wachstumsbremse werden.

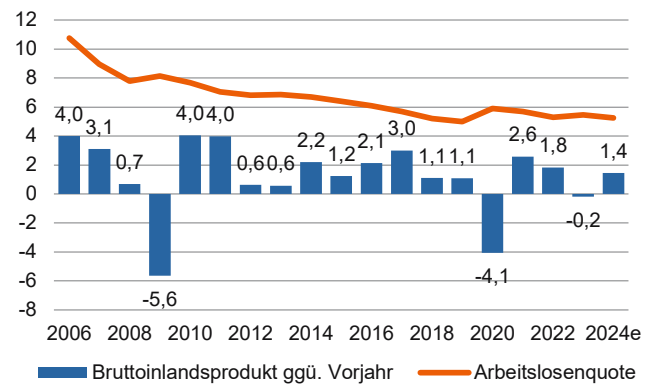
Wirtschaft durchläuft milde Rezession, Preisdruck bleibt aber auch 2023 hoch

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



Quelle: Destatis

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



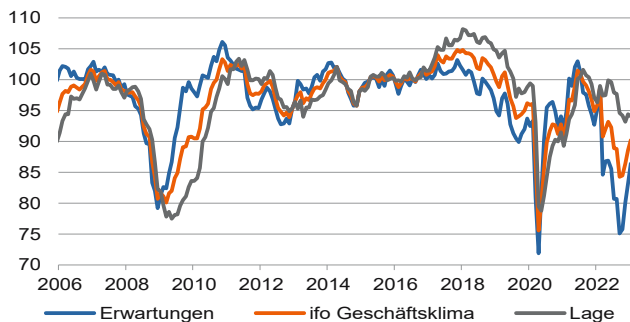
Quelle: DZ BANK

Stand Februar 2023

Das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld schlägt sich in den monatlichen Befragungen von Konjunkturexperten und Unternehmen zu Lage und Erwartungen sichtbar nieder. Dank der wohl eher kleinen Konjunkturdelle wegen einer stabilen Gasversorgung und gesunkenen Energiepreisen haben sich die Erwartungen beim Geschäftsklimaindex (ifo) wie auch beim Finanzmarkttest (ZEW) sichtbar von den Tiefständen im September 2022 gelöst. Doch während die Volkswirte im Rahmen der ZEW-Konjunkturbefragung die Lage sichtbar schlechter als die Erwartungen einschätzen, sieht es bei den vom ifo-Institut befragten Unternehmen entgegengesetzt aus. Bei ihnen fällt die Beurteilung der Geschäftslage günstiger als die Einschätzung der Erwartungen aus. Insgesamt bleibt das Geschäftsklima aber schwach. Lage und Erwartungen klaffen immer noch vergleichsweise weit auseinander.

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

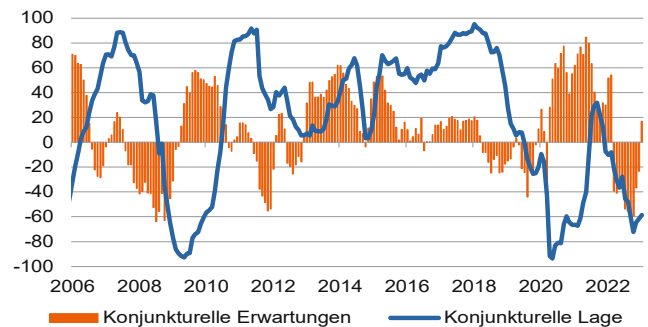
TROTZ VERBESSERTER ERWARTUNGEN SCHÄTZEN DIE UNTERNEHMEN DAS GESCHÄFTSKLIMA WEITERHIN RELATIV SCHLECHT EIN IFO-GESCHÄFTSKLIMAINDEX IN PUNKTEN



Quelle: ifo Institut

Stand Januar 2023

KONJUNKTUREXPERTEN SCHÄTZEN DIE ERWARTUNGEN SICHTBAR BESSER ALS DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE EIN ZEW FINANZMARKTTEST-INDIZES IN PUNKTEN



Quelle: ZEW

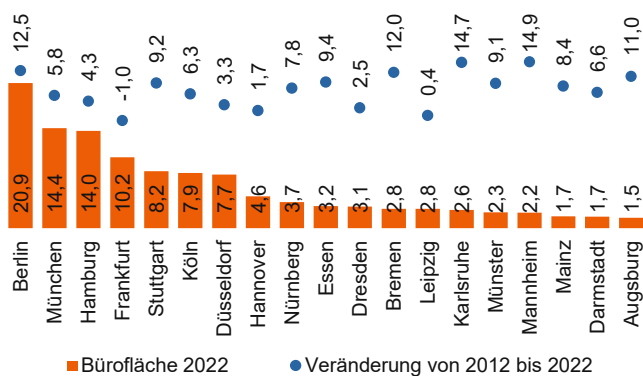
Stand Januar 2023

Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

Die 19 im Marktbericht betrachteten Standorte verfügen über einen kumulierten Büroflächenbestand von etwa 115 Mio. Quadratmetern, gut ein Drittel der in Deutschland verfügbaren Bürofläche. Der Löwenanteil entfällt mit etwa 83 Mio. Quadratmetern auf die sieben Top-Standorte. Hier reicht der Flächenbestand von rund 8 Mio. Quadratmetern in Düsseldorf bis zu knapp 21 Mio. Quadratmetern in Berlin. Auf die 12 Oberzentren entfallen insgesamt 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 zugleich der größte deutsche Büromarkt unterhalb der sieben Top-Standorte.

Marktbericht deckt gut ein Drittel der deutschen Bürofläche ab

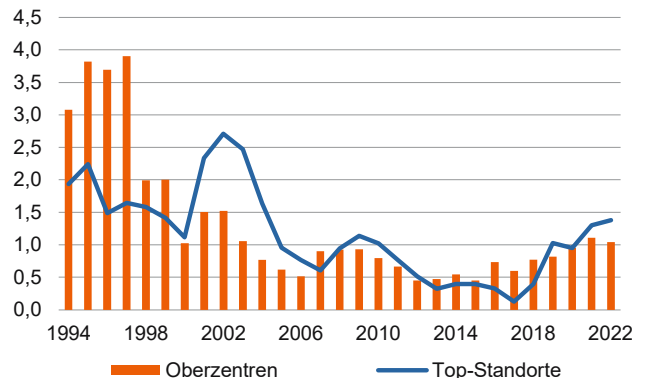
VON KLEIN BIS GROSS – UNSER MARKTBERICHT BILDET DIE BANDBREITE DER DEUTSCHEN BÜROSTANDORTE GUT AB BÜROFLÄCHE IN MIO. M², VERÄNDERUNG IN %



Quelle: bulwiengesa

Für Leipzig werden je nach Quelle bis zu 4 Mio. m² Fläche genannt

DER LANGE ZEIT SCHWACHE BÜROBAU HAT BIS 2022 WIEDER SICHTBAR FAHRT AUFGENOMMEN BÜROFLÄCHENBESTAND GEGENÜBER VORJAHR IN %

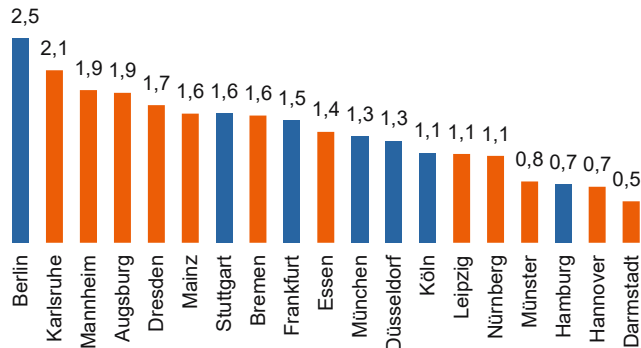


Quelle: bulwiengesa

Die eingangs beschriebene Beschleunigung beim Bau von Bürogebäuden kann auch an den betrachteten Standorten beobachtet werden. Während der Flächenbestand der 19 Standorte zwischen 2012 und 2017 nur um etwa 0,4 Prozent pro Jahr zu- legte, hat sich die jährliche Bestandsausweitung bis 2022 auf 1,3 Prozent verdrei- facht. Insgesamt wuchs die Bürofläche der 19 betrachteten Standorte seit 2012 um nicht ganz 7 Prozent. Dabei fiel der Zuwachs bei Oberzentren und Top-Standorten etwa gleich stark aus. Mit Blick auf die einzelnen Standorte nahmen die Büroflächen allerdings in einem deutlich unterschiedlichen Ausmaß zu. Besonders kräftig wuchs die Bürofläche in Berlin.

Büroflächenwachstum hat sich verdreifacht

BÜROFLÄCHEN ENTSTEHEN AN DEN STANDORTEN IN EINEM DEUTLICH UNTERSCHIEDLICHEM AUSMAß
JÄHRLICHER FLÄCHENNEUZUGANG IN % (DURCHSCHNITT 2020-2022)



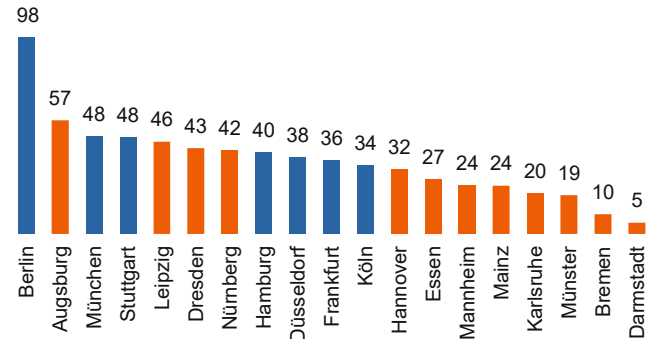
Quelle: bulwiengesa

Im Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2022 erreichte der jährliche Flächenneuzugang 2,5 Prozent und fiel damit fünfmal so kräftig wie in Darmstadt am unteren Rand des Flächenzuwachses aus.

Die Gründe für die ausgeweiteten Bauaktivitäten liegen auf der Hand. Der kräftige Beschäftigungszuwachs und der damit einhergehende Bürobedarf standen einem lange Zeit nur geringen Bürobau gegenüber und haben so die Anspannung am Büromarkt vergrößert. Als Folge stiegen die Büromieten teilweise mit hohem Tempo. Das trifft insbesondere auf Berlin zu, hier haben sich die Spitzenmieten binnen zehn Jahren verdoppelt. Aber auch in anderen Städten erreichten die Mietzuwächse oftmals 40 Prozent und mehr. Damit wurden Büroprojekte attraktiver und neben dem bedarfsgetriebenen nahm auch der spekulative Bürobau wieder Fahrt auf.

Der steigende Mietrend hält seit vielen Jahren trotz Krisen an. In den Oberzentren steigen die Spitzenmieten durchgängig seit 2007, während sie an den Top-Standorten erst seit 2011 ohne Unterbrechung zulegen. Zudem steigen die Mieten mit zum Teil hohen jährlichen Zuwachsraten. Ausgeprägte Mietrückgänge am Büromarkt liegen dagegen schon länger zurück. Nennenswerte Marktkorrekturen traten Mitte der 1990er Jahre und von 2002 bis 2004 auf. Als Folge der internationalen Finanzmarktkrise gingen die Spitzenmieten der Top-Standorte auch 2009 und 2010 zurück. Doch trotz damals noch hoher Leerstände fiel der Rückgang bereits viel schwächer aus als in den früheren Marktkrisen. Dass die Büromieten in der Pandemie nicht sanken, dürfte vor allem den meist geringen Leerständen geschuldet sein.

ZUNEHMENDE ANGEBOTSKNAPPHEIT HAT BÜROMIETEN IM SPITZENSEGMENT KRÄFTIG IN DIE HÖHE GETRIEBEN
ANSTIEG DER SPITZENMIETE VON 2012 BIS 2022 IN %

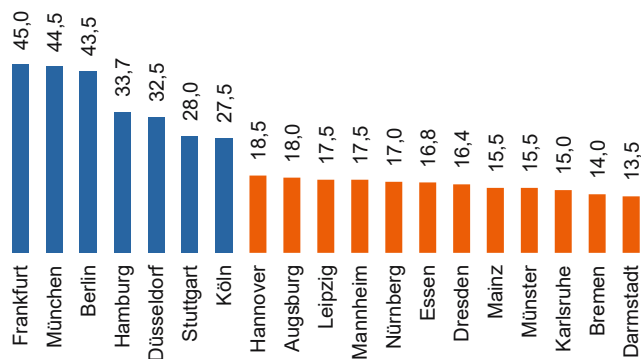


Quelle: bulwiengesa

Bürobau wurde durch steigende Büromieten attraktiver

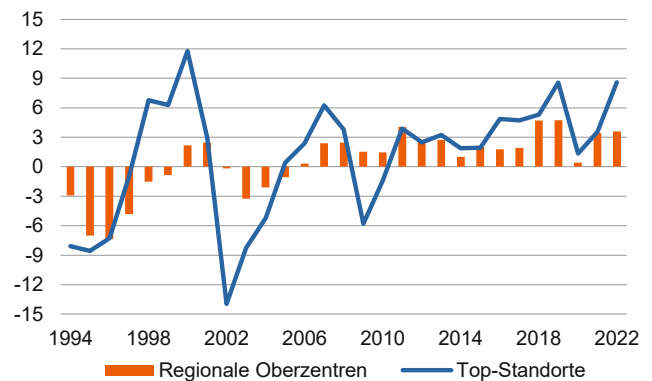
Knappes Angebot an hochwertigen Büroflächen lässt Spitzenmieten trotz Krisenumfeld kräftig steigen

SPITZENMIETEN AN DEN TOP-STANDORTEN FÜHREN BÜROMARKT MIT GROSSEM VORSPRUNG AN SPITZENMIETE 2022 IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

ANHALTENDER AUFWIND AM DEUTSCHEN BÜROMARKT: SPITZENMIETEN STEIGEN DURCHGÄNGIG SEIT ÜBER ZEHN JAHREN SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

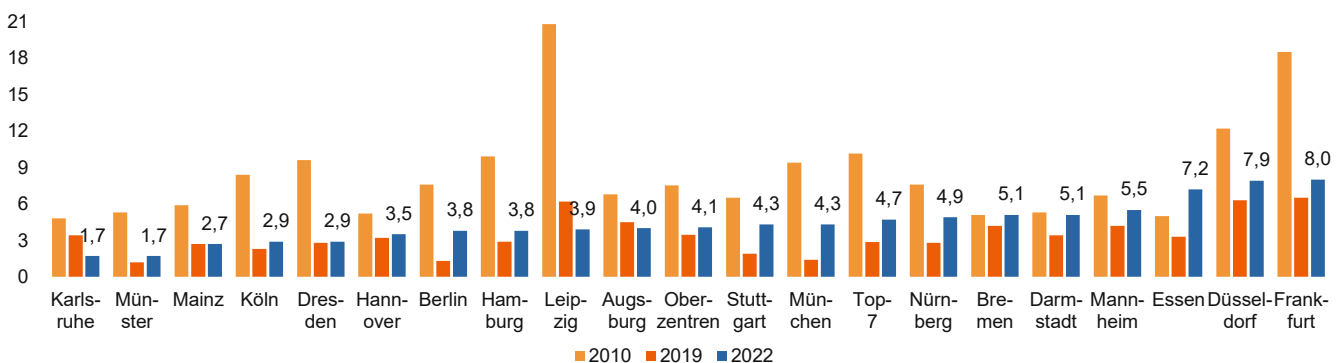
In der Pandemie wies der Büromarkt eine weitere Besonderheit auf: Während in früheren Marktphasen steigende Leerstände mit sinkenden Büromieten einhergingen, passierte das Gegenteil. Dafür ist vor allem die veränderte Büronutzung mit einem steigenden Bedarf an hochwertige Büroflächen verantwortlich, die aber auch bedingt durch das oft hohe Alter der Büroobjekte kaum am Markt verfügbar sind. Insofern hat der stärkere Bürobau die Leerstände steigen lassen, nicht aber den Mietanstieg gebremst. Für die Leerstandsausweitung sind insbesondere zwei Faktoren verantwortlich. Das seit 2020 von Krisen geprägte wirtschaftliche Umfeld dämpfte die Büroanmietung. Außerdem werden durch das mobile Arbeiten sukzessive weniger Büroflächen benötigt. Der „Homeoffice-Effekt“ wirkt sich aber nur allmählich aus. Zum einen sind die Mietverträge meist über längere Zeiträume abgeschlossen. Zum anderen wird Zeitbedarf für die Realisierung neuer Bürokonzepte benötigt. Schließlich müssen geeignete Flächen erst durch Neu- oder Umbau bereitgestellt werden.

Der Zusammenhang von steigenden Leerständen und sinkenden Mieten trat in der Pandemie nicht auf

Die Entwicklung der Bürobeschäftigung hat dagegen nicht zu den steigenden Leerständen beigetragen. Denn trotz Pandemie sank die Zahl der Bürobeschäftigten nicht, sondern legte vielmehr noch leicht zu. Trotz der gestiegenen Leerstände ist das Leerstandsniveau an den meisten Standorten immer noch moderat.

Homeofficeeffekt: Leerstand steigt trotz wachsender Bürobeschäftigung

PANDEMIE, MOBILES ARBEITEN UND STÄRKERER BÜROBAU HABEN DIE LEERSTÄNDE AM BÜROMARKT DURCHWEG STEIGEN LASSEN LEERSTANDSQUOTE IN %

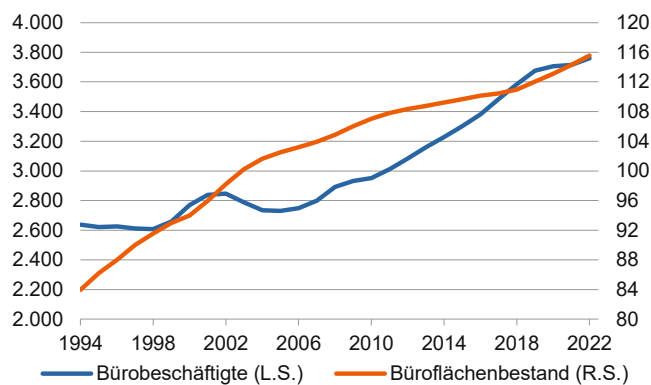


Quelle: bulwiengesa

Durch die Pandemie stieg nicht nur der Büroleerstand an, auch der Büroflächenumsatz ging – vor allem an den Top-Standorten – sichtbar zurück. Seitdem konnte der jährliche Flächenumsatz an den Top-Standorten aber wieder zulegen, während der Wert bei den regionalen Oberzentren auch 2022 weiter sank. Insgesamt erreichte der Büroflächenumsatz aller 19 Standorte 2022 mit knapp 4 Mio. Quadratmetern weitestgehend das Ergebnis von 2021. 2020 waren es dagegen lediglich 3,3 Mio. Quadratmeter. Von den vor der Pandemie teilweise deutlich höheren Werten – 2017 wurde das bisherige Maximum mit fast 5 Mio. Quadratmetern verzeichnet – ist der Markt aber derzeit noch ein gutes Stück entfernt.

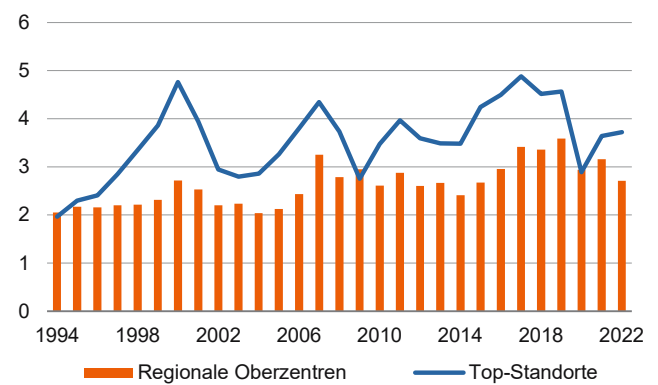
Büroflächenumsatz liegt deutlich unter früheren Höchstwerten

DER BÜROBESTAND WÄCHST INZWISCHEN ETWAS SCHNELLER, DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG LEGT EBENFALLS WEITER ZU L.S.: IN MIO. MENSCHEN, R.S. FLÄCHE IN MIO. M²



Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜROFLÄCHENUMSATZ DER TOP-STANDORTE KONNTE SICH NACH CORONA-EINBRUCH WIEDER ERHOLEN BÜROFLÄCHENUMSATZ IN % DES FLÄCHENBESTANDS

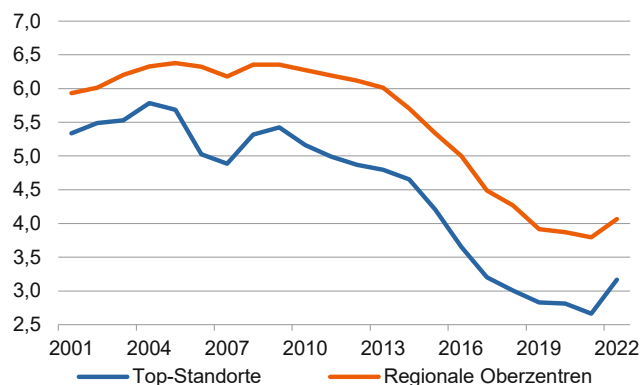


Quelle: bulwiengesa

Die veränderten Marktbedingungen am Büromarkt werden von seit vielen Jahren erstmals wieder steigenden Mietrenditen begleitet. Die im Zuge hoher Inflationsraten eingeleitete „Zinswende“ geht mit kräftig steigenden Anleiherenditen einher, in deren Fahrwasser sich auch das Renditeniveau am Immobilienmarkt von den vorherigen Tiefständen gelöst hat. Hier ist der Renditeanstieg bislang allerdings merklich schwächer als bei Anleihen ausgefallen, sodass beispielsweise der Renditeabstand zu Bundesanleihen mit zehnjähriger Laufzeit erheblich kleiner geworden ist. Gegenüber dem Renditeanstieg bei Anleihen von mehr als 2 Prozentpunkten – Ende 2021 bis Ende 2022 – weitete sich die Rendite für Büroobjekte in zentralen Lagen lediglich um einen halben Prozentpunkt aus.

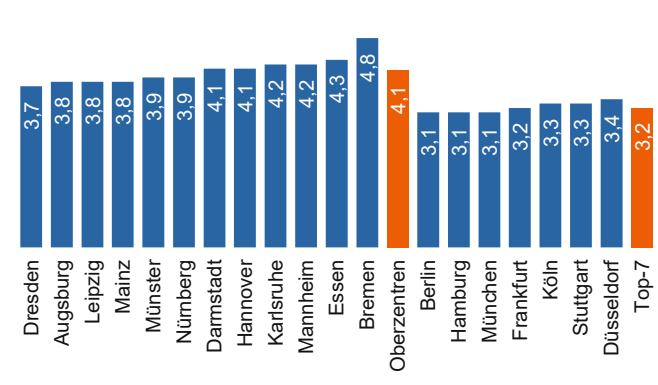
Mietrenditen steigen, aber nur moderat

STEIGENDER TREND DER BÜRORENDITEN SETZT SICH 2022 FORT ANFÄHGLICHE BÜRO-MIETRENDITE IN % FÜR ZENTRALE LAGEN



Quelle: bulwiengesa

DIE BÜRO-MIETRENDITEN REICHEN JETZT VON 3 BIS KNAPP 5% ANFÄHGLICHE BÜRO-MIETRENDITE IN % FÜR ZENTRALE LAGEN



Quelle: bulwiengesa

Ende 2022 reichte das Renditespektrum von knapp über 3 Prozent in Berlin, Hamburg und München bis zu etwa 5 Prozent in Bremen. Der Renditeanstieg fiel insgesamt an den Top-Standorten etwas ausgeprägter aus als in den Oberzentren. Bei letzteren sind die Renditen vermutlich durch das ohnehin höhere Niveau weniger stark unter Druck geraten.

Fazit Büromarkt und Prognose

Der Büromarkt befindet sich im Umbruch. Viele Arbeitgeber und Bürobeschäftigte präferieren einen deutlich höheren Anteil an mobilem Arbeiten als vor der Pandemie. Deshalb sind Büroflächen älteren Zuschnitts und einfacher Ausstattung einem starken Wettbewerb mit dem heimischen Homeoffice ausgesetzt. Demgegenüber hat das Interesse an hochwertigen und nachhaltigen Büroräumen spürbar zugenommen. Sie sind für die Unternehmen von hoher Bedeutung. Der Nutzen lässt sich betriebswirtschaftlich zwar kaum in Zahlen gießen. Doch wenn auf Dauer die Kommunikation leidet, weil die Mitarbeiter nur ungern und entsprechend selten ins Büro kommen, dürfte dadurch auf Dauer auch das Geschäft selbst beeinträchtigt werden. Gleiches gilt, wenn die Unternehmen im Wettbewerb um junge Talente nicht mithalten können, weil die Arbeitsplätze wenig attraktiv sind. Dazu kommt noch der zunehmend wichtigere Aspekt der Nachhaltigkeit.

Mit Blick auf das oft hohe Alter der Bürobestände dürfte der Bedarf an hochwertigen und modernen Büroflächen das Angebot auf Jahre übersteigen, zumal der Büro- wie auch der Wohnungsbau durch rapide steigende Bau- und Finanzierungskosten eine merkliche Delle erleiden dürfte. Das spricht trotz Rezessionsgefahr für eine anhaltend hohe Bereitschaft, hochwertige Büros zu mieten, auch wenn dafür hohe Mieten in Kauf genommen werden müssen. Allerdings sind Büromieten etwa im Vergleich zu den viel höheren Personalkosten nicht der entscheidende Kostentreiber für Unternehmen. Zudem können Büromieten an anderer Stelle eingespart werden, wenn die Flächennutzung insgesamt zurückgeht. Diese günstigen Vermietungsaussichten dürften hochwertige Büroobjekte für Anleger auch in der Zukunft attraktiv machen. Zudem sorgen die hier üblichen Indexmieten für steigende Mieteinnahmen im Rahmen der Inflationsentwicklung.

Büroobjekte, die die an Büroflächen gestellten Anforderungen oder Nachhaltigkeitskriterien verfehlen, dürften dagegen nicht nur immer schwerer zu vermieten sein. Für sie wird sich in der Zukunft auch kaum noch ein Käufer finden. Damit steigt das Risiko, dass daraus „Stranded Assets“ werden. Allerdings ist der Immobilienbedarf in Deutschland groß, der Neubau teurer geworden und der Abriss aus Klimaschutz in Verruf geraten. So fehlen auf dem angespannten Wohnungsmarkt durch den starken Zuzug aus der Ukraine und aus anderen Ländern überall im Land Wohnungen. Das eröffnet zumindest recht gute Chancen für die Umnutzung nicht mehr vermietbarer Büroflächen.

BÜRO – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE UND DEN LEERSTAND

	2021	2022	2023e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	15,9 (3,4)	16,5 (3,6)	16,8 (2,2)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	4,2 (0,5)	4,1 (-0,1)	4,4 (0,3)
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	35,1 (3,5)	38,4 (8,6)	39,5 (3,7)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	4,5 (1,0)	4,7 (0,2)	5,0 (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.

Bürorenditen reichten 2022 von 3 bis 5 Prozent

Bedeutung hochwertiger Büros steigt für bessere Kommunikation und Wettbewerb um Talente

Angebot an modernen Büros zu knapp, an alten dagegen zu groß

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

Handelsimmobilien: Schrumpfender Handel erhöht Druck auf Innenstädte

Die Belastungen für den Einzelhandel wollen nicht enden. Nach zwei Pandemiejahren bremst seit 2022 die hohe Inflation die Erholung. Der Kaufkraftverlust zwingt die privaten Haushalte zum Sparen, die deshalb auf günstigere Produkte ausweichen, auf den Kauf verzichten oder diesen zumindest verschieben. Den eher mauen Umsätzen stehen zudem erheblich höhere Betriebskosten für Heizung, Klimatisierung sowie Beleuchtung gegenüber.

Im Unterschied zur Handelsentwicklung während der Pandemie mit kräftigen Zuwächsen im Lebensmittelhandel und im E-Commerce belastet die hohe Inflation nun jegliche Segmente. Selbst die boomenden Bio-Supermärkte erlitten Einbußen, weil auch deren Kunden preissensibler einkaufen. Nur das Luxussegment bleibt außen vor. Wer sich Schuhe, Jacken oder Handtaschen für vierstelligen Beträge leisten kann, muss sich nicht wegen hoher Energie- und Lebensmittelpreise einschränken.

Erfreulich ist, dass der Kaufkraftverlust die Kunden aber nicht vom Stadtbummel abhält. Der schon vorher schwächer gewordene Zusammenhang zwischen Kundenfrequenz und Umsatz hat jedoch weiter nachgelassen, weil immer mehr online gekauft wird. Das während der Pandemie kräftige Wachstum von E-Commerce hat danach aber nachgelassen, auch wenn sich das Kaufverhalten wohl dauerhaft in Richtung Online-Kauf gewandelt hat. Der erfolgsverwöhnte und auf starkes Wachstum eingestellte Online-Handel muss jedenfalls Kosten sparen, was etwa durch die Vermietung von Logistikflächen oder Personalabbau geschieht. Trotz der Bequemlichkeit von E-Commerce ist den Menschen der Einkauf im Geschäft und der Besuch der Innenstadt weiterhin wichtig.

Zahlen des Handelsverbands HDE machen deutlich, wie sehr der stationäre Handel gelitten hat. Ende 2022 gab es über 40.000 Geschäfte weniger als vor der Pandemie. Filialketten gaben zum Teil 30 Prozent ihrer Standorte auf. Nach dieser Rossskur gibt es noch rund 310.000 Läden – Tendenz sinkend. Das zeigt die erneute Insolvenz des Galeria-Warenhauskonzerns, die wieder die Schließung zahlreicher Filialen nach sich ziehen dürfte. Aber nicht nur das Warenhaus steckt in der Krise. Der Schuhhandel, der zusammen mit Mode und Warenhäusern lange Zeit zu den tragenden Säulen des City-Handels zählte, erlitt zuletzt mehrere Rückschläge. Bekannte Schuhhändler wie Görtz oder Salamander und Schuh Klausen, die beide zur ara-Gruppe gehören, mussten ebenfalls Insolvenz anmelden. Filialschließungen von C&A und Primark zeigen, dass auch der Modehandel noch nicht „über den Berg“ ist. Neben bekannten Ketten müssen aber auch Traditionsgeschäfte aufgeben, die für den Angebots-Mix der von Filialketten dominierten Innenstädte bedeutsam sind.

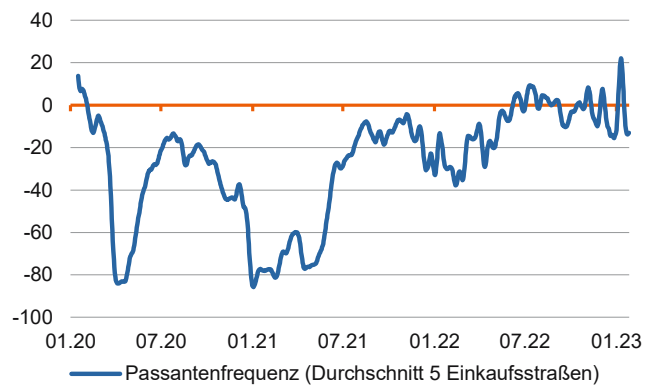
Erst Corona, jetzt Inflation: Der innerstädtische Handel kommt nicht aus der Krise

Inflation belastet nicht nur den City-Handel, sondern ebenso Supermärkte und E-Commerce

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

Innenstadthandel schrumpft weiter, auch durch Insolvenzen und Filialschließungen

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

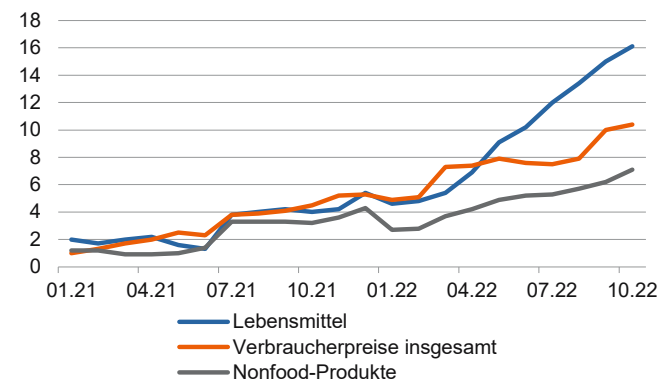


Quelle: hystreet.com / Destatis

Stand Januar 2023

Berlin (Kurfürstendamm Nordseite), Frankfurt (Große Bockenheimer Str.),
Hamburg (Spitalerstr.), Köln (Schildergasse), München (Neuhauser Str.)

PREISENTWICKLUNG PRÄGT SEIT 2022 DEN EINZELHANDEL PREISE GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: HDE, basierend auf Destatis-Daten

Die vom Handel nicht mehr benötigten Flächen stehen für andere Handelsformate oder für alternative Nutzungen zur Verfügung. Die Zeit für die Neuausrichtung der Innenstädte drängt allerdings, damit eine beginnende Verödung nicht dauerhaft Fuß fassen kann. Zur Neuausrichtung zählt auch die Umnutzung von Handelsimmobilien, bei der etwa leer stehende Warenhäuser in Mixed-Use-Objekte umgewandelt werden. Neben Handelsflächen sind meist Büros, Wohnungen, Hotels oder Fitness- und Freizeitangebote vorgesehen. Damit sinkt das Verkaufsflächenangebot und hilft, das Mietniveau zu stabilisieren.

Flächenumnutzung und Angebotsvielfalt unterstützen die Innenstadtentwicklung

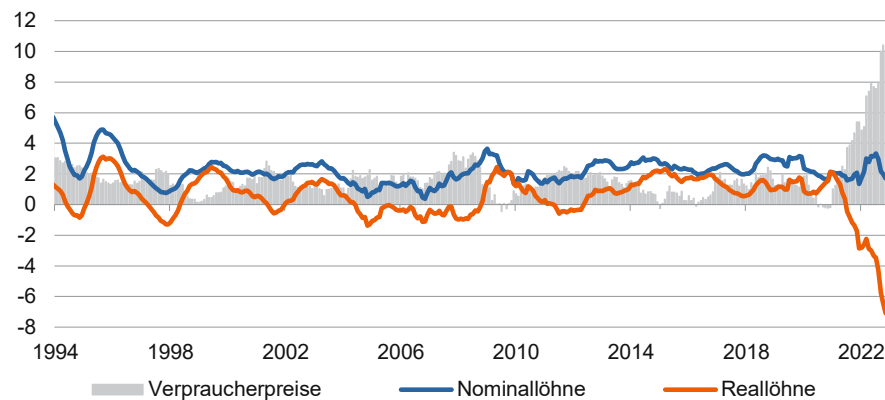
Dagegen soll die Kurzzeitvermietung an Pop-up-Stores, oft mit kulturellem Hintergrund, temporäre Leerstände kaschieren. Oftmals können aber auch neue Langfristmieter gefunden werden. Zum klassischen Innenstadthandel zählen Ketten wie Norrona, Sinn, Uniqlo oder auch Woolworth. Dazu kommen bislang eher selten in der City vertretene Formate wie Möbel, ein Beispiel ist IKEA, Autohersteller wie Polestar oder Genesis sowie Händler für hochwertige Fahrräder. So kann die Angebotsvielfalt zugunsten positiver Impulse für die Innenstädte vergrößert werden.

Ein Teil der Neumieter verbessert das Innenstadtangebot

Oft werden Flächen aber an Händler und Dienstleister vermietet, die eher nicht zur Attraktivität der Innenstadt beitragen oder diese beeinträchtigen. Ein Trend sind Lebensmittel-Discounter, die verstärkt den Drogerie-Märkten in die Innenstädte folgen. Schon länger sichtbar ist der Zuwachs von Billig-Shops, Handy-Läden, Barber-Shops oder der oft in Einkaufszentren anzutreffenden Nagelstudios. Das sinkende Mietniveau und die unter Leerstand leidenden Immobilieneigentümer ebnen diesen Anbietern den Weg in gute Innenstadtlagen. Daran wird das Dilemma der Innenstädte sichtbar: Sie profitieren auf Dauer von einem interessanten und breitgefächerten Angebotsmix aus Kommerz und Kultur. Die Immobilieneigentümer sind aber auf ausreichende Mieteinnahmen angewiesen und können bei der Mieterauswahl nur eingeschränkt wählerisch sein. „Fehlgriffe“ können allerdings andere attraktivere Mieter davon abhalten, sich für Flächen im jeweiligen Objekt zu interessieren.

Immobilien Eigentümer sind auf Mieteinnahmen angewiesen und können daher bei der Mieterauswahl nicht allzu wählerisch sein

HOHE INFLATION LÄSST REALE KAUFKRAFT SPÜRBAR SCHRUMPFFEN IN % GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: Destatis, Refinitiv

Stand November 2022

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

Bei gewerblichen Mietabschlüssen sind indexierte Mieten (Wertsicherungsklauseln) üblich. Das war – das zeigt die umseitige Grafik – bislang bei meist moderaten Inflationsraten auch unproblematisch. Doch die hohe Inflation treibt die vereinbarten Mieten in die Höhe, während die vom Kaufkraftverlust gebremsten Kunden weniger kaufen. Hinzu kommt, dass drei Krisenjahre die Reserven der Händler aufgezehrt haben. Daher suchen viele Händler das Gespräch mit dem Eigentümer. Mögliche Lösungen sind eine nur teilweise oder zeitverzögerte Anpassung der Indexierung.

Marktumfeld für den Einzelhandel

Die bis 2020 niedrigen Inflationsraten haben kräftige Reallohnzuwächse mit sich gebracht und so den Handel unterstützt. Nun ist das Gegenteil der Fall, die Haushalte müssen sparen. Nach den Dezember-Zahlen des Handelsverbands Textil-Schuhe-Lederwaren fehlten 2022 zum Umsatz von 2019 noch 8 Prozent. Zwar laufen hochwertige Sortimente gut, aber bei vielen Händlern ist das Umsatzminus zweistellig.

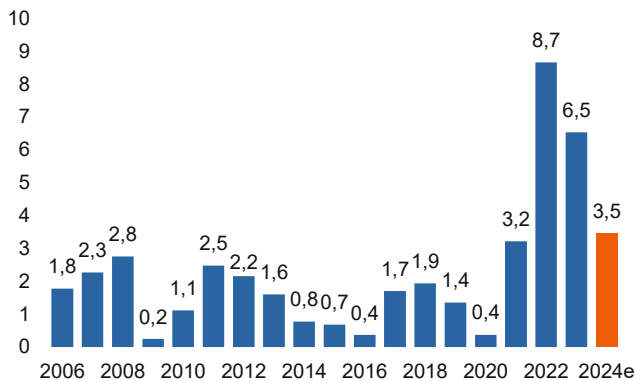
2023 zeichnet sich jedoch ein langsamerer Preisanstieg ab, auch wenn die Inflationsrate noch einige Zeit deutlich über dem Inflationsziel der EZB von 2 Prozent liegen dürfte. Gemildert wird der Kaufkraftverlust von den voraussichtlich höheren Tarifabschlüssen. Zudem lindern die Maßnahmen der Bundesregierung wie die „Gas- und Stromprelsbremse“ die Folgen des Preisanstiegs. Die Kosten für das Wohnen dürften dagegen weiter zulegen. Durch angespannte Wohnungsmärkte und den hohen Sanierungsbedarf im Gebäudebestands sind kräftige Mietsteigerungen möglich.

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

Indexmieten belasten den Handel

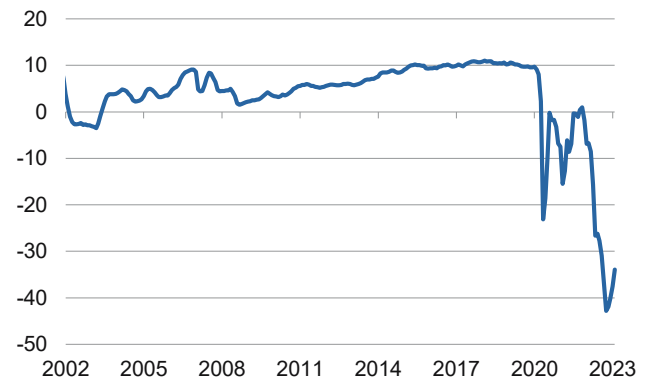
Umsatz des stationären Handels hat Niveau von 2019 noch nicht erreicht

Steigende Löhne und sinkende Inflationsraten dämpfen den Kaufkraftverlust

INFLATION GEHT VORAUSICHTLICH NUR LANGSAM ZURÜCK
IN % GGÜ. VORJAHR

Quelle: DZ BANK

Stand Februar 2023

STIMMUNG DER VERBRAUCHER IST WEITERHIN SCHLECHT
KONSUMKLIMA IN PUNKTEN

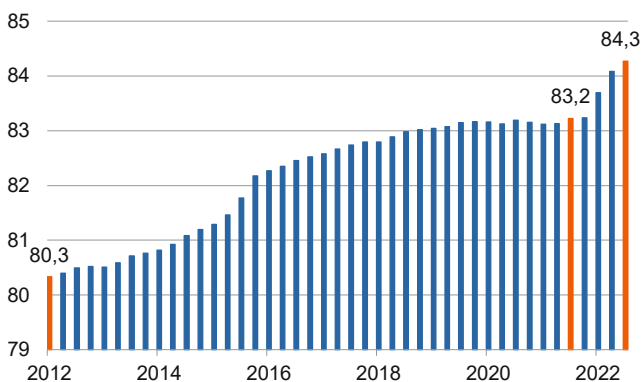
Quelle: GfK

Stand Februar 2023

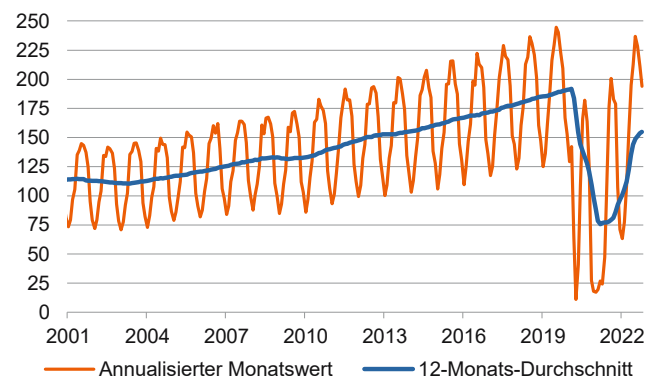
Die im Unterschied zu früheren Wirtschaftskrisen gute Beschäftigungslage und die niedrige Arbeitslosigkeit – siehe Seite 7 – stützt den Handel. Auch deshalb sind die Aussichten der Gewerkschaften auf hohe Tarifabschlüsse gut. Auch der hohe Fachkräftebedarf bei einem zugleich immer knapperen Arbeitskräfteangebot dürfte gute Einkommensaussichten mit sich bringen. Allerdings leiden die Händler selbst unter Mitarbeitermangel, teilweise muss die Öffnungszeit reduziert werden.

Der robuste Arbeitsmarkt hilft dem Handel

Es gibt noch weitere positive Entwicklungen für den Handel. Ein Aspekt ist die wachsende Bevölkerung. Auch wenn die Hauptursache – der Krieg in der Ukraine – mehr als traurig ist, dem Handel kommt der Zuwachs von 1,1 Mio. Menschen auf nunmehr 84,3 Mio. Einwohner – plus 1,3 Prozent – binnen eines Jahres zugute. Nachdem die Bevölkerung von 2018 bis 2021 weitgehend bei rund 83 Mio. Einwohnern stagnierte, wächst nun das Käuferpotenzial wieder. Zudem ist das Tourismusgeschäft auf Erholungskurs eingeschwenkt. Die monatlichen Übernachtungszahlen haben das hohe Niveau von 2019 fast wieder erreicht. Das ist vor allem für den Handel an Standorten mit einem ausgeprägten Städtetourismus wie in Dresden oder Nürnberg günstig.

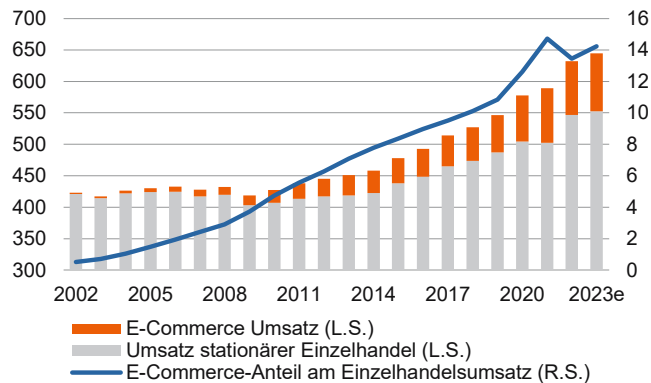
Gut für den Handel: Die Bevölkerung wächst, der Tourismus erholt sich**EINWOHNERPLUS VON 1,1 MIO. MENSCHEN BINNEN JAHRESFRIST**
IN MIO. MENSCHEN

Quelle: Destatis

TOURISMUS IN DEUTSCHLAND ERHOLT SICH KRÄFTIG
GÄSTEÜBERNACHTUNGEN IN MIO.

Quelle: Destatis

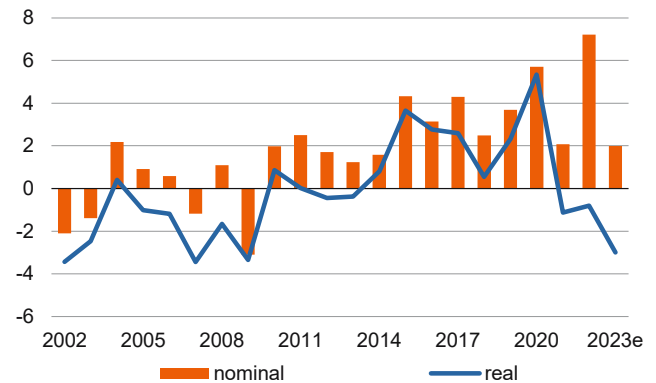
2022 BEDEUTETE EINEN RÜCKSCHLAG FÜR E-COMMERCE, DESSEN ANTEIL ERSTMALS SEIT VIELEN JAHREN SANK
L.S.: IN MRD. EURO, R.S.: IN %



Quelle: HDE

Umsatz ohne Mehrwertsteuer

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



Quelle: HDE, Oxford Economics

Im von Krisen und Inflation geprägten Marktumfeld stieg der Handelsumsatz vor allem durch höhere Preise. Nach HDE-Zahlen steht dem kräftigen nominalen Umsatzplus von 7 Prozent auf 632 Mrd. Euro ein realer Rückgang um gut 1 Prozent gegenüber. Mit Blick auf die wachsende Bevölkerung und die Erholung im Tourismus sieht die Jahresbilanz noch trüber aus. Schlecht lief es auch im sonst erfolgsverwöhnten E-Commerce, wofür neben den schwierigen Rahmenbedingungen wohl auch das starke Wachstum während der Pandemie verantwortlich war. 2023 erwartet der HDE noch keine Erholung. Der Verband geht von einem nominalen Umsatzwachstum von 2 Prozent und einem realen Minus von 3 Prozent aus. Dabei dürfte das Online-Shopping wieder spürbar zulegen, während der stationäre Handel ein schwaches Jahr mit einem Umsatzplus von +1 Prozent nominal und -4 Prozent real vor sich hat.

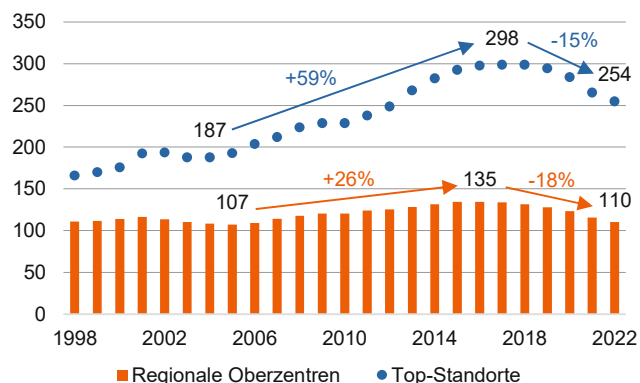
Inflationsbereinigt geht der Handelsumsatz wie im Vorjahr zurück

Handel: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

Das schon vor Corona überdimensionierte Verkaufsflächenangebot ist durch den Leerstand als Folge vieler Filialschließungen noch gewachsen. Demgegenüber schwächte sich die Flächennachfrage ab, weil heute weniger Anbieter expandieren. Die Top-Standorte haben diese Entwicklung trotz der hohen Mieten besser verkraftet. Hier stiegen die Mieten vor der Pandemie nicht nur viel kräftiger als in den Oberzentren, zudem fiel der relative Rückgang danach etwas schwächer aus.

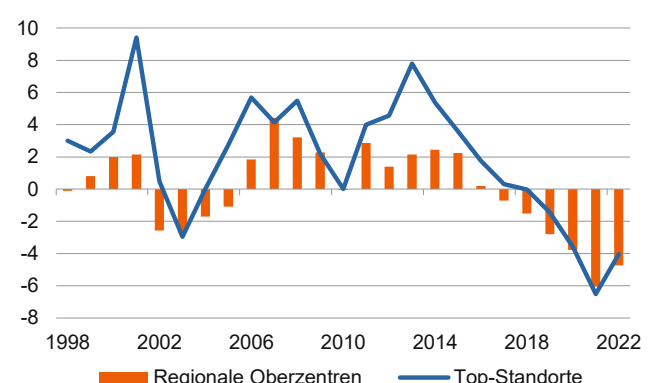
Top-Standorte überstehen Handelskrise besser als Oberzentren

DIE SPITZENMIETE IST AN DEN TOP-STANDORTEN TROTZ STÄRKEREM ANSTIEG SCHWÄCHER GEFALLEN
SPITZENMIETE IM HANDEL IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

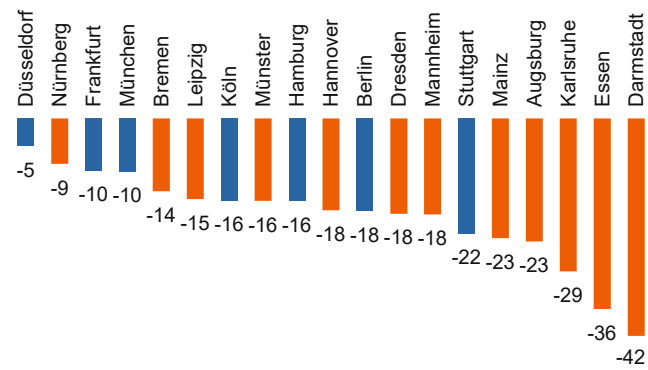
2022 SANKEN DIE HANDELSMIETEN ZWAR ERNEUT, DOCH DER RÜCKGANG HAT SICH ABGEBREMST
SPITZENMIETE IM HANDEL GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

MIETRÜCKGANG FÄLLT JE NACH STANDORT DEUTLICH UNTERSCHIEDLICH AUS

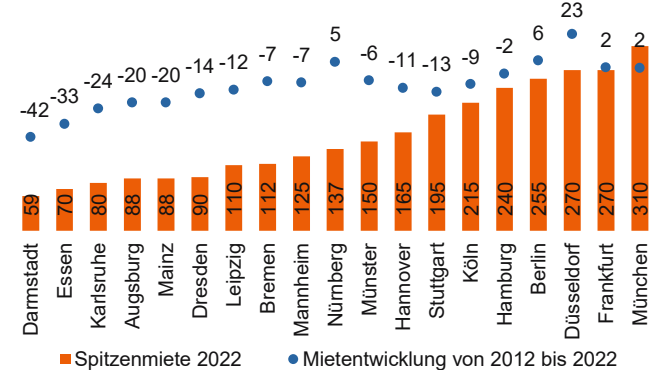
MIETRÜCKGANG DER SPITZENMIETE GGÜ. MAXIMUM (SEIT 2010) IN %



Quelle: bulwiengesa

DIE SPITZENMIETE ERREICHT BEI EINEM DRITTEL DER STANDORTE NICHT MEHR DIE MARKE VON 100 EURO/M²

SPITZENMIETE IN EURO JE M², MIETENTWICKLUNG IN %



Quelle: bulwiengesa

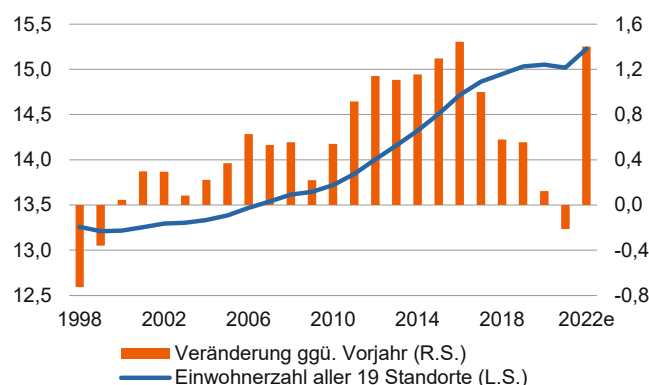
Im Durchschnitt erreichte die Spitzenmiete der Top-Standorte 2022 noch 254 Euro je Quadratmeter. Sie lag damit mehr als 40 Prozent über dem Niveau zur Jahrtausendwende. In den Oberzentren erreichte die Spitzenmiete zuletzt 110 Euro je Quadratmeter und war damit etwas niedriger als im Jahr 2000. Die Top-Standorte profitieren von ihrer herausragenden Stellung, was sie für Retailer besonders interessant macht. Kriterien sind die Marktgröße, Internationalität, eine hohe Kaufkraft und ein hohes Gästeaufkommen. Die betrachteten Oberzentren sind zwar oft auch starke Handelsstandorte, aus Sicht der Händler sind sie aber austauschbarer.

Top-Standorte profitieren in der Krise von ihren Standortvorteilen

Erfreulich ist, dass sich der seit einigen Jahren anhaltende Rückgang der Spitzenmieten im vergangenen Jahr sowohl an den Top-Standorten als auch in den Oberzentren verlangsamt hat. Bei ersteren lag die Spitzenmiete 2022 rund 15 Prozent unter dem vorherigen Maximum, bei den Oberzentren waren es 3 Prozentpunkte mehr. Allerdings klappt der Mietrückgang je nach Standort weit auseinander. Während die Spitzenmiete in Darmstadt und Essen in den zurückliegenden Jahren in einer Größenordnung von 40 Prozent nachgab, hielt sich der Mietrückgang in Düsseldorf, Nürnberg, Frankfurt und München mit maximal 10 Prozent in Grenzen. Daran wird die hohe Bedeutung standortspezifischer Faktoren deutlich. Denn die Belastungen durch Pandemie, E-Commerce oder Inflation trafen alle Standorte gleichermaßen.

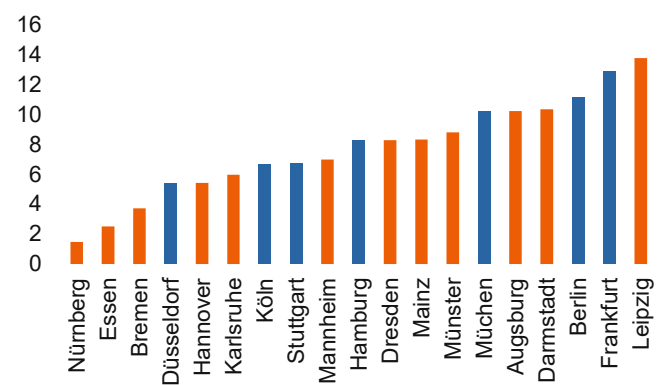
Mietrückgang klappt je nach Standort weit auseinander

2022 STEIGT EINWOHNERZAHL DER 19 STÄDTE KRÄFTIG AN L.S.: IN MIO. MENSCHEN, R.S.: GGÜ. VORJAHR IN %



Quelle: Scope, DZ BANK

DIE BEVÖLKERUNGSDYNAMIK WEIST GROßE UNTERSCHIEDE AUF EINWOHNERENTWICKLUNG VON 2011 BIS 2021 IN %



Quelle: Scope

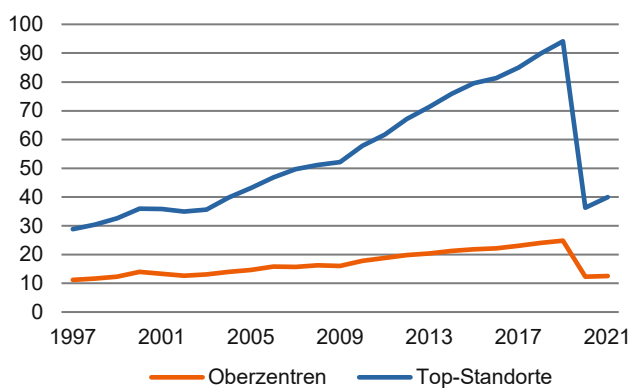
Vor weniger als zehn Jahren wiesen alle betrachteten Standorte eine dreistellige Spitzenmiete auf. Das schafft ein Drittel der Standorte heute nicht mehr. Die Mietspanne der Oberzentren reicht von 59 Euro (Darmstadt) bis zu 165 Euro (Hannover), jeweils pro Quadratmeter. Bei den Top-Standorten sank die Spitzenmiete in Stuttgart erstmals seit 2007 wieder unter 200 Euro je Quadratmeter. Am anderen Ende der Skala konnte sich München mit 310 Euro je Quadratmeter als einziger Standort oberhalb der Marke von 300 Euro je Quadratmeter behaupten.

Breite Spanne: Spitzenmieten reichen von 59 bis 310 Euro je Quadratmeter

Mit einer steigenden Einwohnerzahl wächst zugleich das Kundenpotenzial. Davon konnten die 19 betrachteten Standorte in der Vergangenheit bereits erheblich profitieren. Seit der Jahrtausendwende konnte die kumulierte Bevölkerung um rund 2 Mio. Menschen auf über 15 Mio. Einwohner zulegen. Das entspricht einem Einwohnerplus von rund 15 Prozent. Die Bandbreite der Einwohnerzuwachs ist allerdings groß. So legte die Einwohnerzahl in Berlin, Frankfurt und Leipzig in den zurückliegenden zehn Jahren erheblich zu, wohingegen das Plus in Nürnberg, Essen und Bremen gering ausfiel. 2022 dürften aber alle Großstädte durch die hohe Zuwanderung ein kräftiges Einwohnerplus verzeichnet haben.

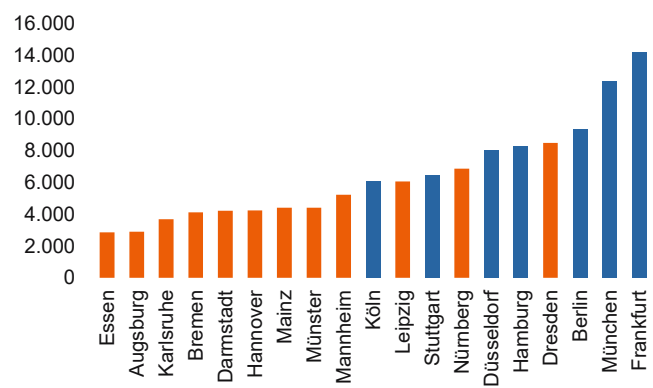
Die Einwohnerzahl der 19 Städte wuchs binnen 20 Jahren um fast 2 Mio. Menschen

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

Neben dem Bevölkerungswachstum hat der boomende Städtetourismus den Innenstadthandel unterstützt. Über 20 Jahre legte die Zahl jährlicher Übernachtungen fast kontinuierlich zu, der Wert hat sich von 1999 bis 2019 auf rund 120 Mio. gut verdreifacht. Im vergangenen Jahr hat sich die Zahl der Übernachtungen ab den Sommermonaten wieder den hohen Werten von vor der Pandemie angenähert, wovon vor allem der Handel an den Standorten mit einem kräftigen Städtetourismus profitiert. Schließlich fällt das Gästeaufkommen sehr unterschiedlich aus. Nur wenige Standorte erreichen hohe Werte. Das sind neben Dresden und Nürnberg vor allem die Top-Standorte. In den meisten Städten ist das Gästeaufkommen dagegen eher moderat.

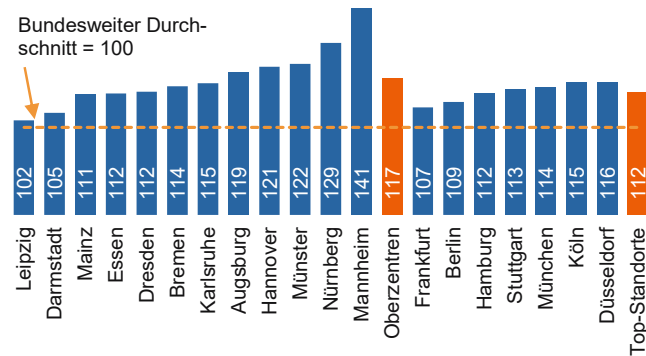
Die Standorte mit einem hohen Gästeaufkommen profitieren vor allem von der Erholung des Tourismus

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 Kaufkraft 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

Eine ganze Reihe von Standorten hat eine sichtbare Kaufkraftschwäche

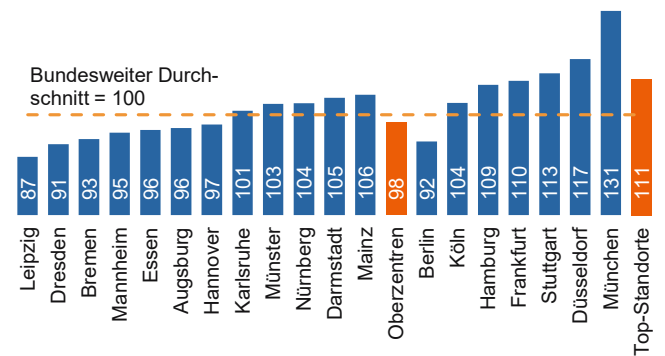
die Top-Standorte auf. Die Kaufkraft der Münchener liegt sogar mehr als 30 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt.

OBERZENTREN ERREICHEN MEIST ETWAS HÖHERE ZENTRALITÄTSWERTE ZENTRALITÄTSKENNZIFFER 2022 IN PUNKTEN



Quelle: bulwiengesa

TOP-STANDORTE WEISEN VON BERLIN ABGESEHEN EINE HOHE BIS SEHR HOHE KAUFKRAFT AUF KAUFKRAFTKENNZIFFER 2022 IN PUNKTEN



Quelle: bulwiengesa

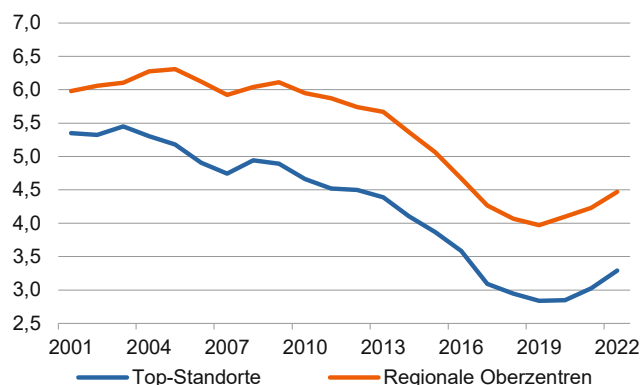
Während Nahversorgungsimmobilien weiterhin gefragt sind, sehen die Anleger vor allem Shopping-Center deutlich kritischer. Beim Investmentvolumen liegen die Fachmärkte, auf die 2021 zwei Drittel der Einzelhandel-Investments entfielen, auch weiterhin vorn. Ihr Anteil sank 2022 aber auf unter 50 Prozent. Dagegen konnten Shopping-Center zulegen, auch dank der Übernahme von Deutsche Euroshop im Volumen von rund 1,5 Mrd. Euro. Die anfänglichen Mietrenditen haben ihren Aufwärtstrend der beiden Vorjahre fortgesetzt und liegen gut einen halben Prozentpunkt über dem Tief von 2019. Mit Blick auf die kräftig gestiegenen Anleiherenditen und die Krise im Handel ist der Anstieg der Mietrenditen eher moderat.

Die anfängliche Mietrendite für erstklassige Einzelhandelsobjekte betrug 2022 im Durchschnitt in den Top-Standorten 3,3 Prozent und in den Oberzentren 4,5 Prozent. Der Renditeabstand zwischen den beiden Marktsegmenten ist seit vielen Jahren weitgehend stabil. Die anfängliche Mietrendite der Oberzentren reicht von 3,9 Prozent in Münster bis zu 5,2 Prozent in Essen. Bei den Top-Standorten reicht die Spanne von 3 Prozent in München bis zu 3,7 Prozent in Stuttgart.

Die Mietrenditen im Handel steigen im dritten Jahr in Folge, aber mit moderatem Tempo

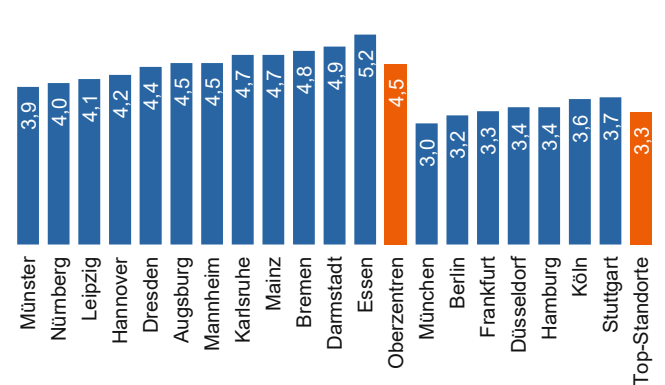
Je nach Standort reicht die Renditespanne für erstklassige Handelsobjekte von 3 bis 5 Prozent

RENDITEN FÜR HANDELSOBJEKTE ZIEHEN SUKZESSIVE AN HANDEL ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %



Quelle: bulwiengesa

DIE MIETRENDITEN IM HANDEL REICHEN VON 3 BIS 5 PROZENT HANDEL ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN % 2022



Quelle: bulwiengesa

Fazit Einzelhandelsimmobilien und Prognose

Schon vor Corona lief es im Innenstadthandel nicht rund. Doch die Pandemie hat dessen Krise verschärft und deutlich zutage treten lassen. Leerstand durch Filialschließungen und der Erfolg des Online-Shoppings haben Bürgern, Politikern und Immobilieneigentümern vor Augen geführt, dass ohne ein beherztes Gegensteuern eine dauerhafte Verödung der Innenstädte droht. Die initiierten Aktivitäten reichen von überarbeiteten City-Konzepten und Investitionsplänen für die Innenstädte bis zu Quartiersentwicklungen, bei denen die frühere Verkaufsfläche in den umgebauten ehemaligen Handelsimmobilien zugunsten anderer Nutzungen reduziert wird.

Dieser Aufbruch könnte aber ins Stocken geraten. Die erheblich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten erschweren die Realisierung neuer Innenstadtprojekte womöglich noch stärker als etwa am Büro- und Wohnungsmarkt. Zum einen reichen die Mieten für alternative Flächennutzungen oft nicht an die früheren Handelsmieten heran. Zum anderen sind bei den für Handel vorgesehenen Flächen kaum höhere Mieten durchzusetzen. Positiv ist jedoch der große Bedarf für Büros und Wohnungen und der hier jeweils kräftige Mietanstieg, wodurch die Wirtschaftlichkeit und die Umsetzung von Mixed-Use-Innenstadtentwicklungen zumindest begünstigt wird.

Doch es gibt auch erfreuliche Entwicklungen. Dazu zählt die wieder hohe Kundenfrequenz in den Einkaufslagen. Auch wenn sich die Umsätze nicht gleichermaßen erholt haben, sind gut besuchte Innenstädte viel besser als leere. Ebenfalls erfreulich sind die kräftige Erholung im Städtetourismus und die wieder wachsenden Einwohnerzahlen, was für steigende Umsätze spricht. Positiv ist auch, dass die frei geworden Flächen zum Teil von Anbietern gemietet werden, die das Innenstadtangebot aufwerten. Diesen Entwicklungen dürften sich weitere Anbieter anschließen, die auf Präsenz setzen, um potenzielle Käufer von ihren Produkten zu begeistern. Das bereits gesunkene und wohl auch 2023 noch nachgebende Mietniveau in den 1A-Lagen dürfte die Entscheidungen erleichtern, Innenstadtlflächen zu mieten. Die gut halbierten Mietvertragslaufzeiten reduzieren zudem das Risiko der Mieter.

Der stationäre City-Handel hat zwar eine Zukunft, steht aber weiterhin im scharfen Wettbewerb mit den nicht nur durch Homeoffice erfolgreichen Stadteillagen und E-Commerce. Digitalisierung und verzahnte Vertriebskanäle werden immer bedeutender. Gleiches gilt für Nachhaltigkeit. Das betrifft sowohl das Nachfrageverhalten der Konsumenten als auch das der Anleger am Immobilienmarkt. Die Inflation hat die Kunden preissensibler gemacht. Das Discounter-Interesse an Innenstadtlagen ist folgerichtig. Erfolgversprechend ist die Verbindung von „günstig“ und „nachhaltig“, was den Trend Recycling/Second Hand unterstützen dürfte. Auch Selbstbedienungskonzepte sind im Vormarsch. Hier lassen sich Digitalisierung und Preissensibilität noch um den Aspekt Personalknappheit ergänzen. Die Spitzenmieten dürften durch den Gegenwind aus schwacher Konjunktur und hoher Inflation weiter sinken.

HANDEL – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE

	2021	2022	2023e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	115,7 (-6,1)	110,2 (-4,7)	105,9 (-3,9)
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	265,1 (-6,5)	254,4 (-4,0)	245,0 (-3,7)

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.

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

Hohe Bau- und Finanzierungskosten könnten Innenstadtentwicklungen bremsen

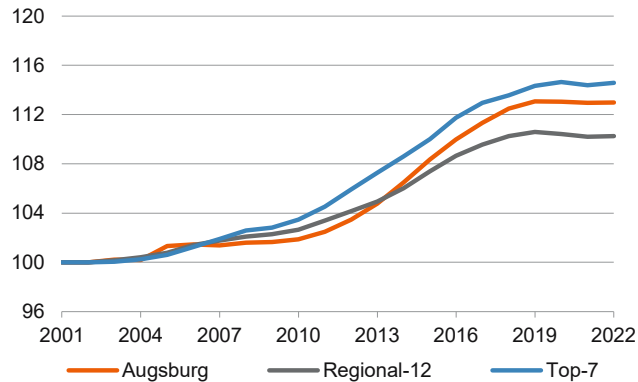
Neue Anbieter werten das Innenstadtangebot auf

Trends für 2023 und danach: Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Preissensibilität

AUGSBURG

EINWOHNERENTWICKLUNG

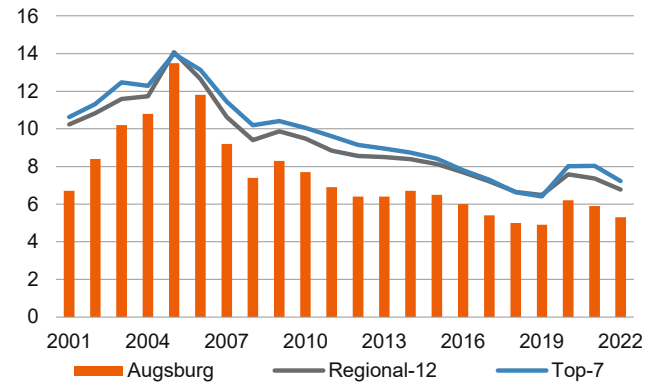
2001 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE

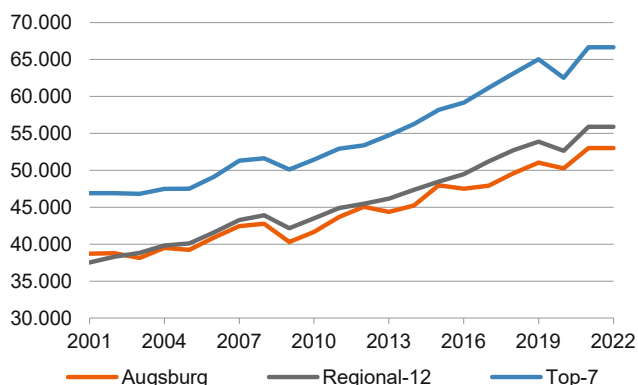
IN %



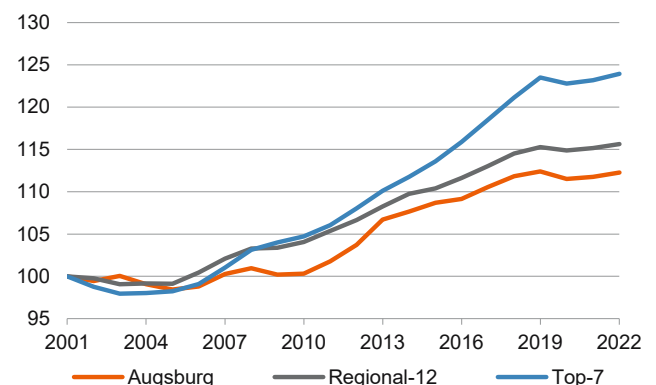
Quelle: bulwiengesa

Das von den Römern gegründete Augsburg – bekannt durch das Rathaus, den Goldenen Saal und die Fuggerei – ist nach Einwohnern die drittgrößte Stadt Bayerns. Die Bevölkerung stagnierte für lange Zeit. Vor zehn Jahren setzte ein kräftiges Wachstum ein, das aber 2019 zum Halten kam. Insgesamt wuchs die Einwohnerzahl seit 2012 um etwa 9 Prozent auf rund 295.000 Menschen. Ein Pluspunkt ist die Nähe zu München in Verbindung mit dem deutlich günstigeren Augsburger Wohnungsmarkt. Pendler erreichen die 60 Kilometer entfernte Landeshauptstadt gut über die Autobahn A8 oder per ICE. Nicht mehr benötigte Flächen der ehemals bedeutenden Textilindustrie sowie die nach dem Abzug der US-Streitkräfte ungenutzten Militärräume boten Spielraum für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbequartieren. Der erfolgreiche Strukturwandel schlug sich in einem anhaltenden Beschäftigungswachstum und niedriger Arbeitslosigkeit nieder. Im Jahr 2022 wurde eine Quote von 5,3 Prozent ausgewiesen. Wichtige Wirtschaftssektoren sind Faserverbundtechnik, Umwelttechnologie, IT, Mechatronik, Luft- und Raumfahrttechnik sowie Kultur- und Kreativwirtschaft. Das verarbeitende Gewerbe hat noch einen hohen Stellenwert. Positiv auf die Stadtentwicklung wirkte sich die 1970 gegründete Universität aus. Mit über 26.000 Studierenden ist Augsburg ein bedeutender Bildungsstandort, der mit dem Neubau der Uniklinik noch wächst. Das „Projekt Augsburg City – Hauptbahnhof“ mit einem Umbau des Hauptbahnhofs und einer unterirdischen Tram ist seit vielen Jahren die größte städtebauliche Maßnahme in der Stadt.

Augsburg profitiert von der Nähe zu München und ist zugleich ein bedeutender Bildungs- und Wirtschaftsstandort

BRUTTOINLANDSPRODUKT
IN EURO JE EINWOHNER

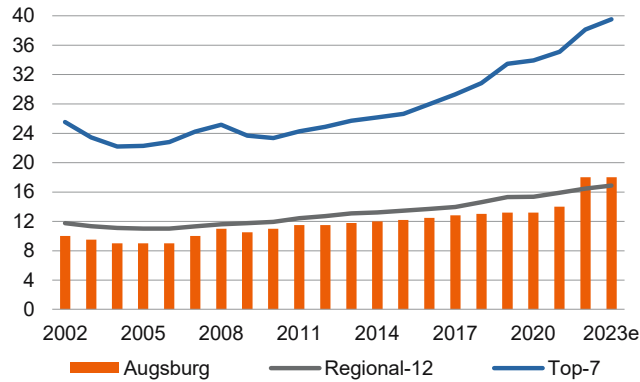
Quelle: Scope

ERWERBSTÄTIGE
2001 = 100

Quelle: Scope

Büroimmobilien in Augsburg

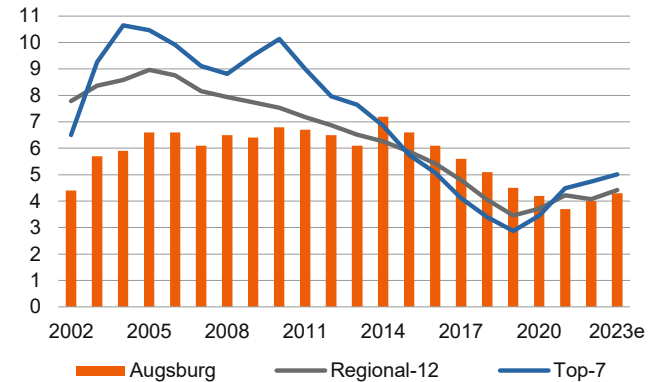
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

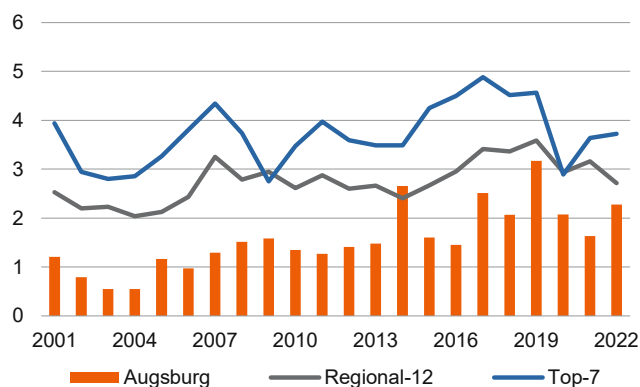


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Im Vergleich zum rund zehnmal so großen Münchener Büromarkt geht es in Augsburg mit einem Flächenbestand von gut 1,5 Mio. Quadratmetern wesentlich beschaulicher zu. Die Nachfrage ist vor allem regional geprägt. Der jährliche Büroflächenumsatz ist mit gut 2 Prozent des Flächenbestands vergleichsweise moderat. 2022 entsprach der Büroflächenumsatz mit 34.000 Quadratmetern in etwa dem fünfjährigen Mittelwert. Einen erheblichen Anteil hatten mehrere größere Abschlüsse zwischen etwa 2.000 und 5.000 Quadratmetern. Bedeutende Flächennachfrager sind der Hightech-Sektor und die öffentliche Verwaltung. Dank der stabilen Büronachfrage ging der Leerstand in den zurückliegenden Jahren sukzessive zurück. 2022 lag die Quote knapp unter 4 Prozent. Die Spitzenmiete konnte zuletzt erheblich auf 18 Euro je Quadratmeter zulegen. Hohe Mieten werden insbesondere in den neuen Büroprojekten erzielt. Der bedarfsgetriebene Bürobau hat in den zurückliegenden Jahren Fahrt aufgenommen und erfolgt schwerpunktmäßig auf Konversionsarealen oder im Innovationspark. Auf dieser 66 Hektar großen Entwicklungsfläche soll insbesondere die Vernetzung zwischen Forschung und Unternehmen gefördert werden. Belastungen wie die Rezessionsgefahr im laufenden Jahr, wirtschaftliche Unsicherheit sowie die hohen Bau- und Finanzierungskosten dürften auch in Augsburg Büroprojekte bremsen. Das könnte sowohl den Büroflächenumsatz als auch den Anstieg der Spitzenmiete bremsen.

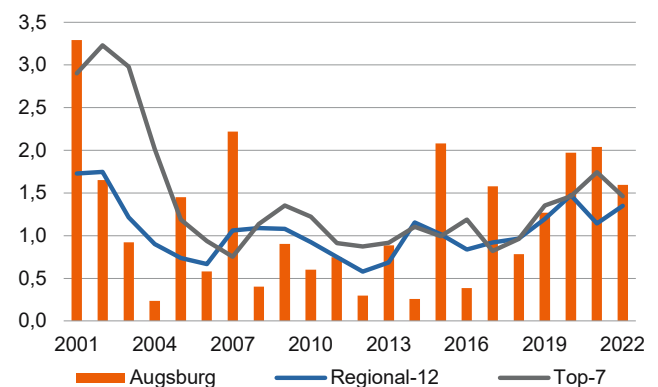
Büro: 2022 kann die Spitzenmiete kräftig zulegen

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

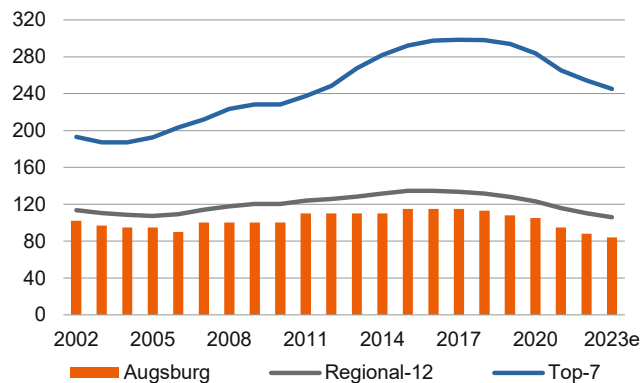
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

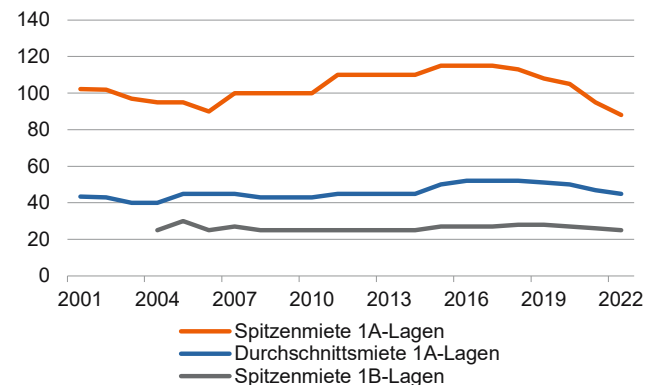
Handelsimmobilien in Augsburg

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

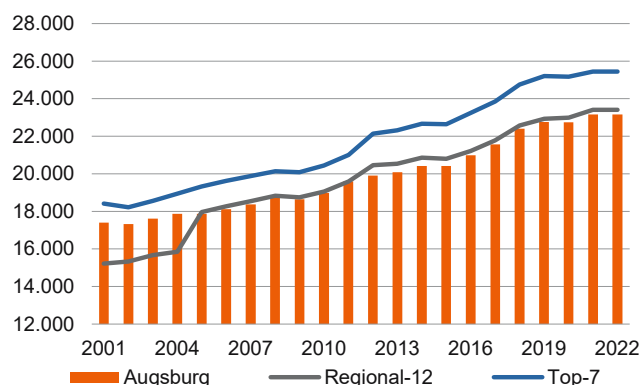


Quelle: bulwiengesa

Augsburg verfügt durch die Versorgungsfunktion im 600.000 Menschen großen Einzugsgebiet über einen relativ hohen Verkaufsflächenbestand. Als attraktiver Einkaufsstandort fällt die Zentralität der mittig zwischen München und Ulm gelegenen Stadt mit einer Kennzahl von rund 120 Punkten gut aus. Die Kaufkraftkennzahl ist dagegen mit 96 Punkten leicht unterdurchschnittlich. Positiv für den Einzelhandel ist das vergrößerte Kundenpotenzial durch die in den zurückliegenden Jahren gewachsene Bevölkerung. Dagegen spielt der Tourismus keine allzu bedeutende Rolle. 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. Das Einkaufsangebot in der City umfasst rund 300 Geschäfte. Die Aufenthaltsqualität profitiert zudem von gut 100 gastronomischen Betrieben. Doch die anhaltenden Belastungen für den Einzelhandel haben auch in der attraktiven und erst kürzlich modernisierten Augsburger Innenstadt Spuren hinterlassen, wenngleich sich Leerstände in Grenzen halten. Zudem konnten temporäre Leerstände zum Teil mit Pop-up-Stores überbrückt werden. Insgesamt gab die Spitzenmiete gegenüber ihrem früheren Maximum um fast ein Viertel auf zuletzt 88 Euro je Quadratmeter nach. Ein weiterer Rückgang ist durchaus möglich. Erfreulich ist die Renovierung des leer stehenden ehemaligen Attingerhauses sowie die 2022 erfolgte Eröffnung einer Globetrotter-Filiale in der Innenstadt.

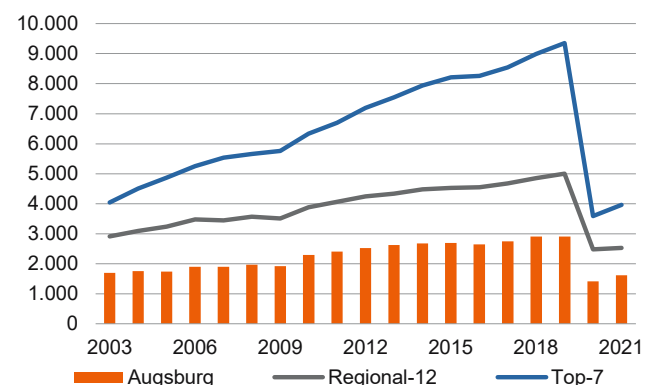
Handel: Attraktiver Einkaufsstandort konnte Rückgang der Spitzenmiete um fast ein Viertel nicht verhindern

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa

TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

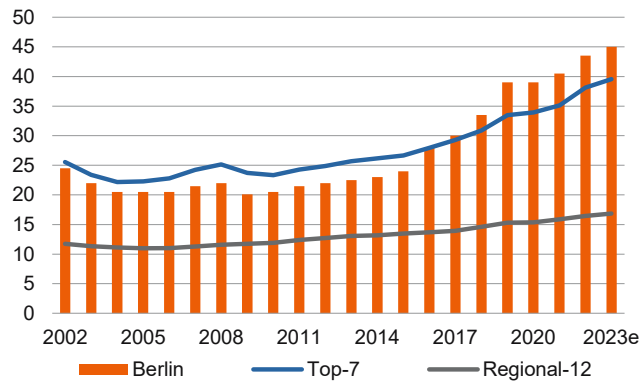


Quelle: bulwiengesa, Scope

BERLIN

Büroimmobilien in Berlin

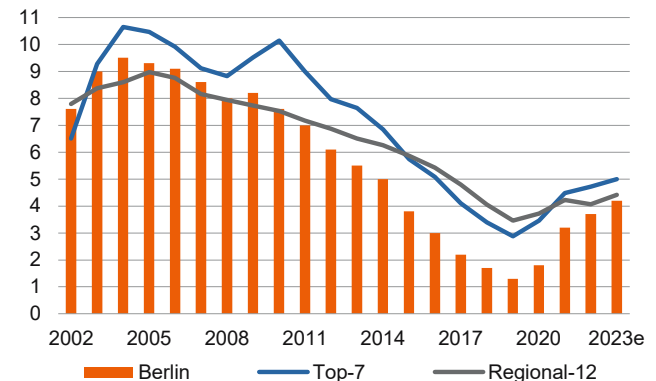
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

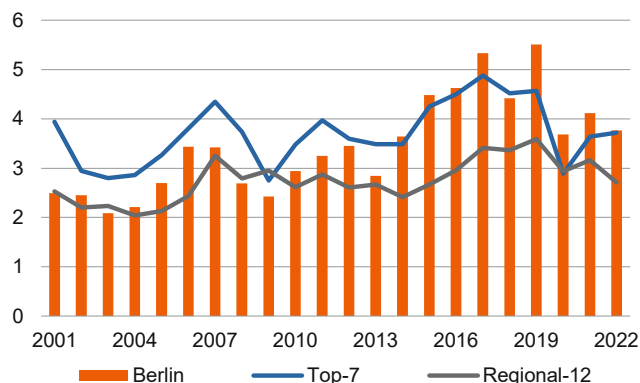


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Aufschwung Berlins hat den Büromarkt kräftig belebt. Durch den ausgeprägten Büroflächenbedarf erreichte er mit mehr als 20 Mio. Quadratmetern als einziger in Deutschland jährliche Flächenumsätze von über 1 Mio. Quadratmetern (2017 und 2019). Mit knapp 800.000 Quadratmetern, nicht ganz 4 Prozent des Flächenbestands, wurde 2022 der absolut höchste Wert unter den Top-Standorten erzielt, relativ war das Umsatzniveau aber durchschnittlich. Die lange Zeit niedrige Berliner Spitzenmiete zog ab 2016 dank starker Büronachfrage rapide auf 43,50 Euro je Quadratmeter an. Durch den nur gering ausgeprägten Bürobau sank die Leerstandsquote bis Anfang 2020 auf knapp über 1 Prozent ab. Als Reaktion auf den hohen Flächenbedarf wurde eine Vielzahl von Büroprojekten initiiert, die sich seit 2020 in einem hohen Flächenneuzugang niederschlagen. So kamen von 2020 bis 2022 über 1,5 Mio. Quadratmeter Bürofläche an den Markt, mehr als kumuliert von 2005 bis 2015. Als Folge kletterte die Leerstandsquote auf fast 4 Prozent. Der Mietanstieg wurde davon aber nicht gebremst, was den anhaltend hohen Bedarf an modernen Büroflächen unterstreicht. Mit Blick auf die Pipeline dürften 2023 und 2024 auch dann weit überdurchschnittlich Flächen hinzukommen, wenn es aufgrund des schwierigen Marktumfelds Verzögerungen gibt. Wir erwarten insofern ein erneut steigendes Leerstandsniveau. Durch den hohen Bedarf hochwertiger Büroflächen dürfte die Spitzenmiete weiter anziehen.

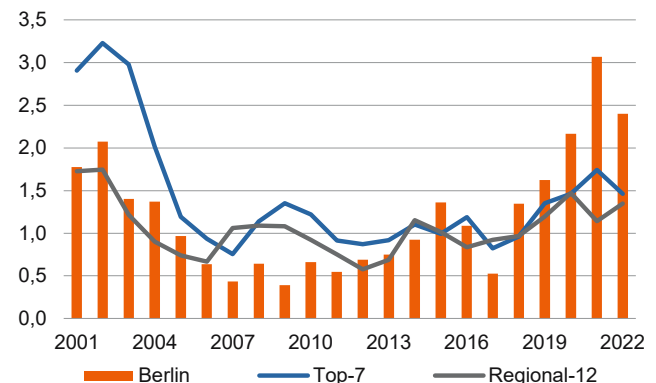
Büro: Trotz hohem Flächenneuzugang steigt Spitzenmiete 2022 kräftig an

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



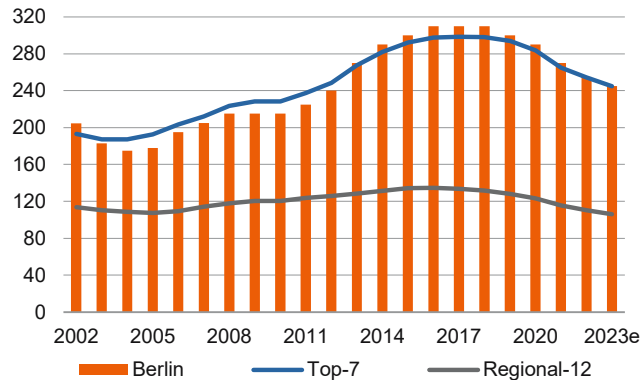
Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS

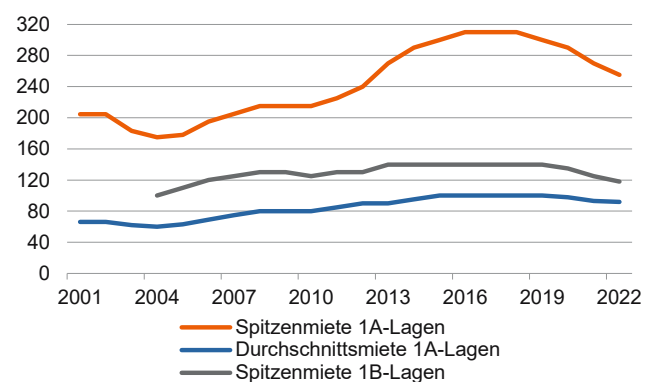


Quelle: bulwiengesa

Handelsimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²

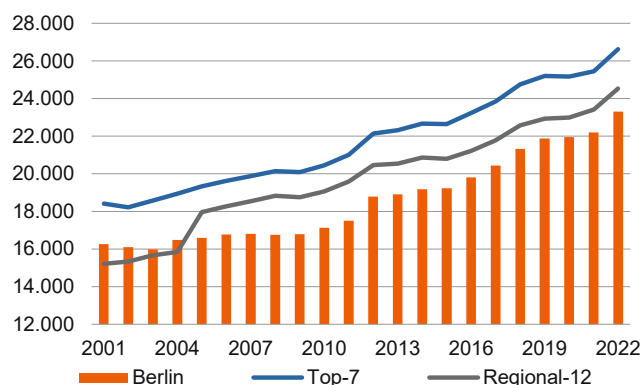
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

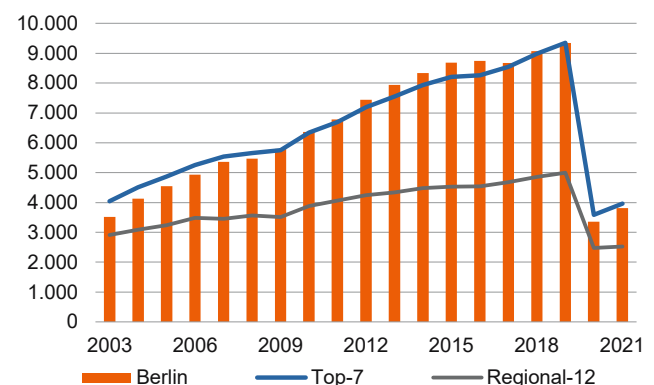
Quelle: bulwiengesa

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 rund 5,4 Mio. Menschen größte Einzugsgebiet in Deutschland. Zudem florierte vor Corona der Tourismus, 2019 wurden 34 Mio. Übernachtungen gezählt. 2020 brach das Tourismusgeschäft zwar ein, konnte sich im laufenden Jahr aber sichtbar erholen. Die Bedeutung der Besucher ist aufgrund der eher niedrigen Berliner Kaufkraft größer als an den anderen Top-Standorten. Abgesehen von der 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 2022 um 18 Prozent auf 255 Euro je Quadratmeter. Der Einzelhandel in der attraktiven Bundeshauptstadt hat insgesamt zwar eine gute Perspektive, doch das große Verkaufsflächenangebot sowie die Vielzahl der Einkaufszentren sind eine Herausforderung. Bei letzteren dürfte es in der Zukunft verstärkt zu Umnutzungen kommen.

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

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER

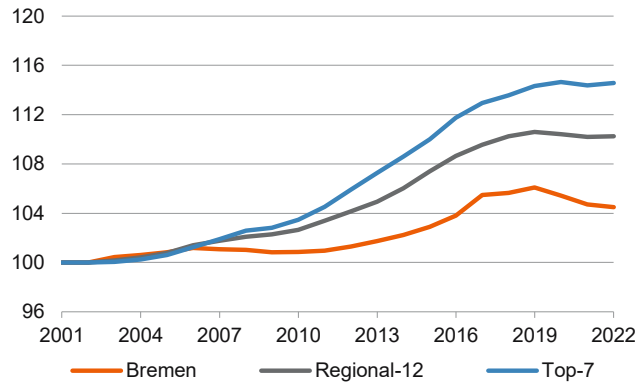
Quelle: bulwiengesa

TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

Quelle: bulwiengesa, Scope

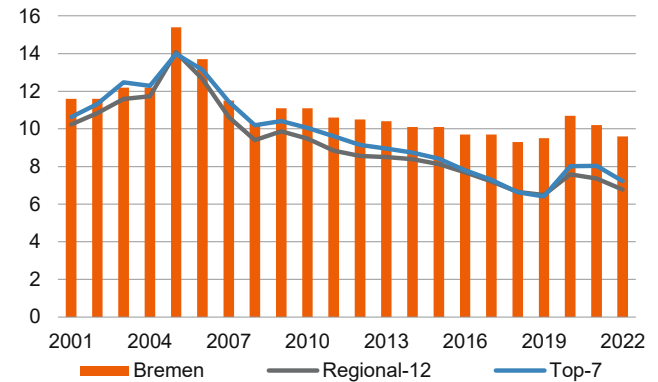
BREMEN

EINWOHNERENTWICKLUNG
2001 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

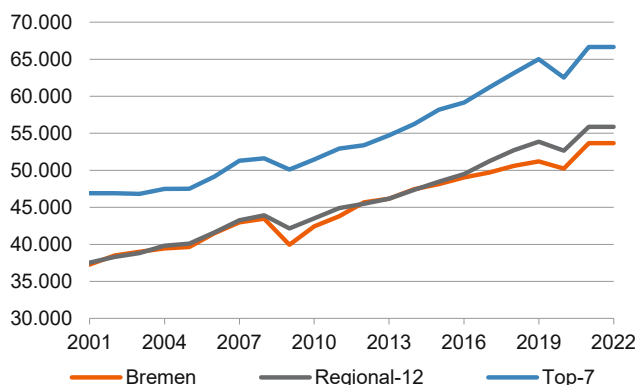


Quelle: bulwiengesa

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

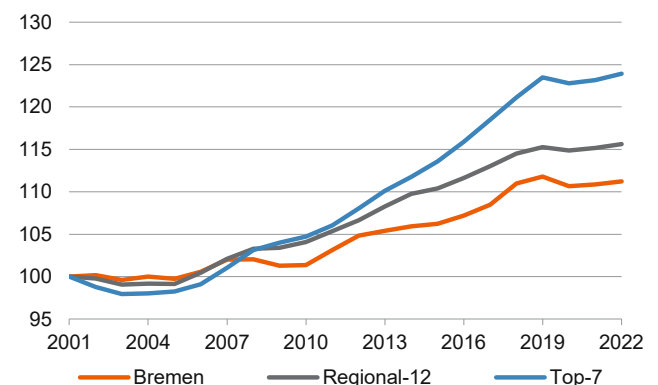
Trotz wirtschaftlichem Erfolg bleibt die Arbeitslosigkeit hoch

BRUTTOINLANDSPRODUKT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

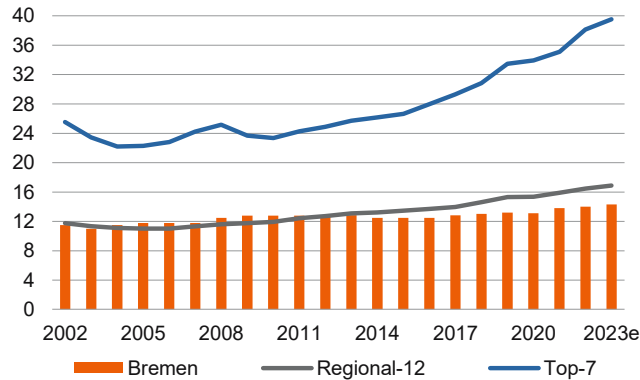
ERWERBSTÄTIGE
2001 = 100



Quelle: Scope

Büroimmobilien in Bremen

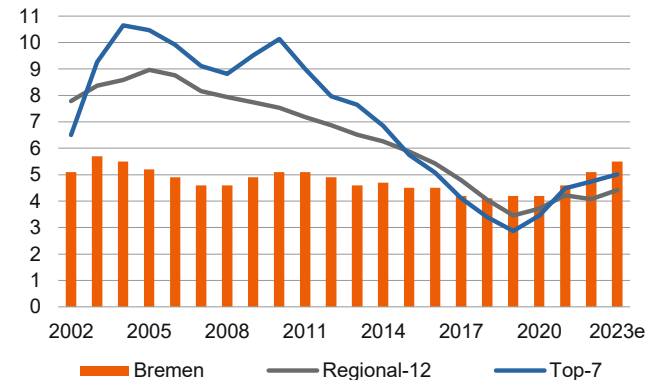
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

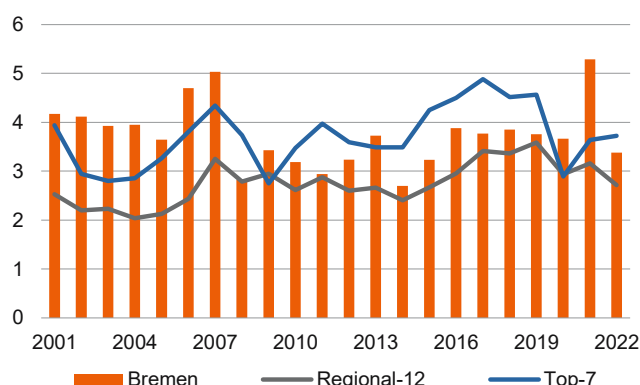


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Bremens Büromarkt verfügt über rund 2,8 Mio. Quadratmeter Fläche, die seit 2012 um rund 12 Prozent ausgeweitet wurde. Das Flächenwachstum erfolgte bedarfsgerecht, worauf die über viele Jahre stabile Leerstandsquote zwischen 4 und 5 Prozent hindeutet. Durch den 2022 hohen Flächenzugang stieg der Wert auf knapp über 5 Prozent. Die Mietdynamik fällt jedoch unterdurchschnittlich aus. Die Spitzenmiete legte in den zurückliegenden 10 Jahren nur um 10 Prozent zu, während der Mietanstieg der Oberzentren insgesamt fast 30 Prozent erreichte. Mit 14 Euro je Quadratmeter – in den Bürozentren ist sie minimal höher – liegt die Spitzenmiete sichtbar unterhalb des Durchschnitts der Oberzentren. Die Vermietungsaktivitäten fallen mit etwa 4 Prozent des Bestands pro Jahr kräftig aus. Seit 2016 werden durchgängig Büroflächenumsätze von rund 100.000 Quadratmetern erreicht. Eine Ausnahme bildete 2021 mit fast 150.000 Quadratmetern, unterstützt von einzelnen Großabschlüssen. 2022 präsentierte sich mit 95.000 Quadratmetern wieder als „Normaljahr“. Der Löwenanteil der Vermietungen wird von kleinteiligen und mittelgroßen Abschlüssen getragen. Das Büromarktgeschehen konzentriert sich auf periphere Lagen wie die Airport City, den Technologiepark oder die Überseestadt, wo viele Büroentwicklungen realisiert wurden. Dagegen ist der Bürobestand in der City überaltert. Im laufenden Jahr zeichnet sich ein kräftiger Flächenneuzugang ab, sodass die Leerstandsquote wohl erneut zulegen wird. Die Spitzenmiete könnte etwas steigen.

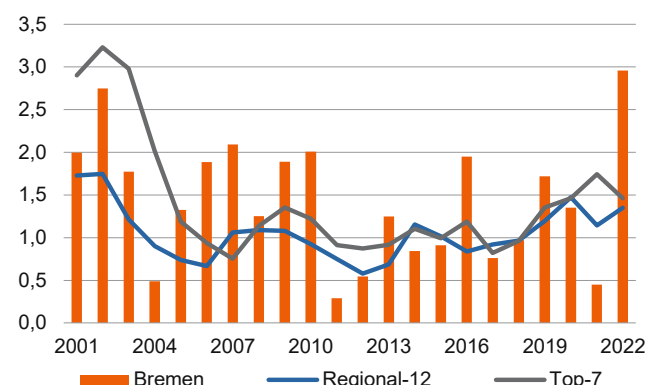
Büro: Hoher Flächenneuzugang lässt die Leerstandsquote steigen

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

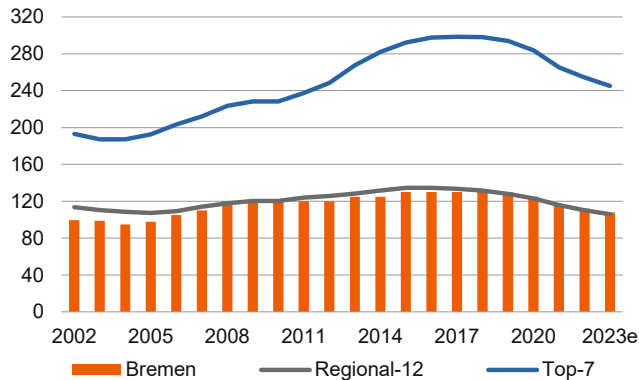
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

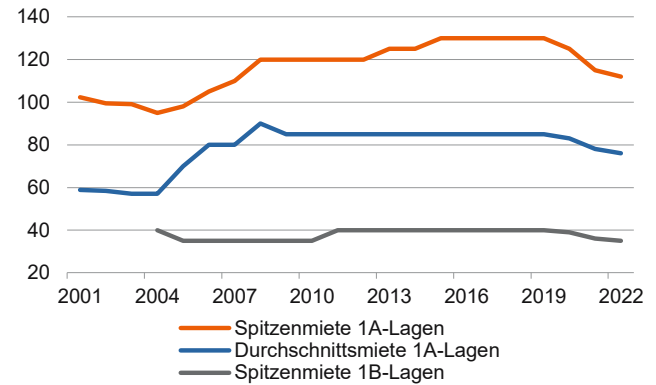
Handelsimmobilien in Bremen

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

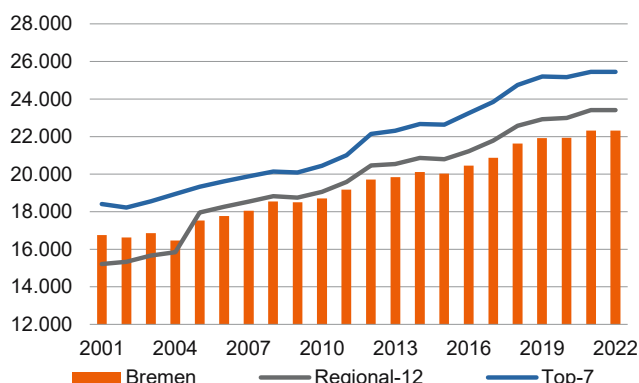


Quelle: bulwiengesa

Der Bremer Einzelhandel hat sich gemessen am Standortpotenzial nicht optimal entwickelt. Der große Shopping-Standort im Nordwesten profitiert zwar von einem 1 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet, doch die Zentralität fällt mit einer Kennzahl von 114 Punkten eher moderat aus. Ungünstig ist auch die niedrige Kaufkraft mit einer Kennziffer von nur 93 Punkten. Der Tourismus entwickelte sich vor Corona positiv, erreichte aber keine hohen Übernachtungszahlen. Gebremst wird der Innenstadt-handel von großen peripheren Einkaufsstandorten wie Waterfront, Roland-Center oder Weserpark. Die Spitzenmieten in den 1A-Lagen Söge-, Obern- und Hutfilterstraße weisen zwar kein allzu hohes Niveau auf, doch sollte die mit ihren überdachten Passagen schlechtwettertaugliche Bremer City auch nicht unterschätzt werden. Der Rückgang der Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum blieb mit 15 Prozent moderat. Zudem konnte das geschlossene Galeria-Haus rasch vermietet werden, allerdings mit Konsequenzen für das zentrale City-Projekt. Denn die geplante Galerie im Bereich der Lloyd-Passage – anstelle des Parkhauses Mitte und unter Einbeziehung von Karstadt- und ehemaligem Galeria-Gebäude – kann nun nicht mehr zügig realisiert werden. Dagegen schreitet die Umnutzung von Handelsflächen voran. Anstelle des ehemaligen C&A-Gebäudes am Hanseatenhof sollen Wohnungen entstehen, der Lloydhof wandelt sich zum Mix-Use-Neubau, dem LEBENDIGEN HAUS. Ein weiteres Projekt ist das BALGEQUARTIER, das aus dem Johann Jacobs Haus und benachbarten Gebäuden wie Essig- und Kontorhaus hervorgehen wird.

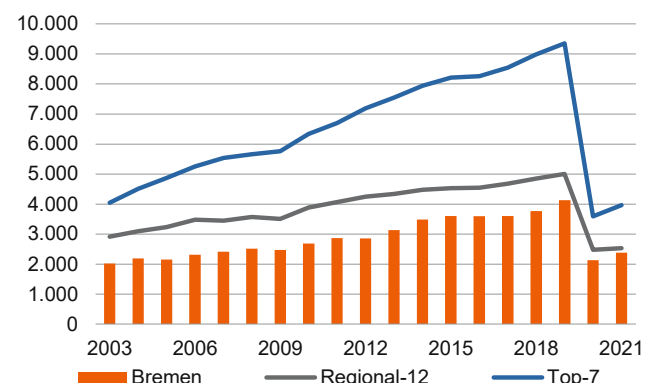
Handel: Bremens City wandelt sich, doch das zentrale Vorhaben stockt

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



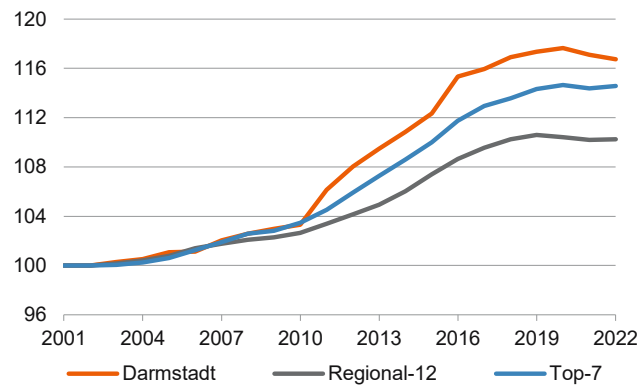
Quelle: bulwiengesa, Scope

TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

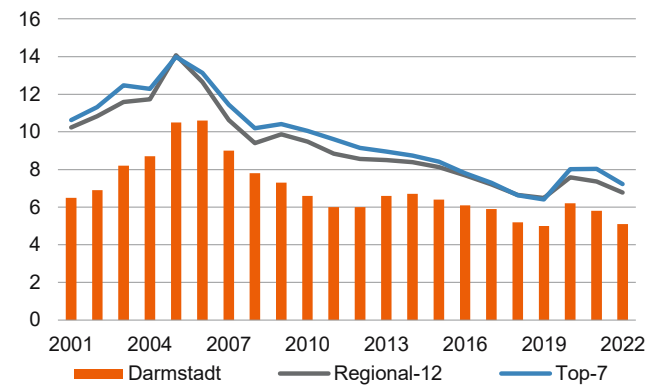


Quelle: bulwiengesa, Scope

DARMSTADT

EINWOHNERENTWICKLUNG
2001 = 100

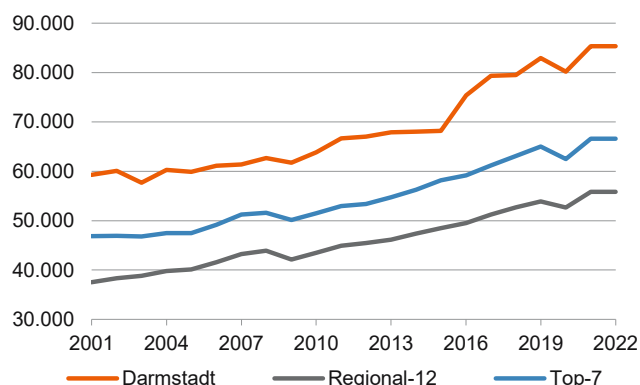
Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

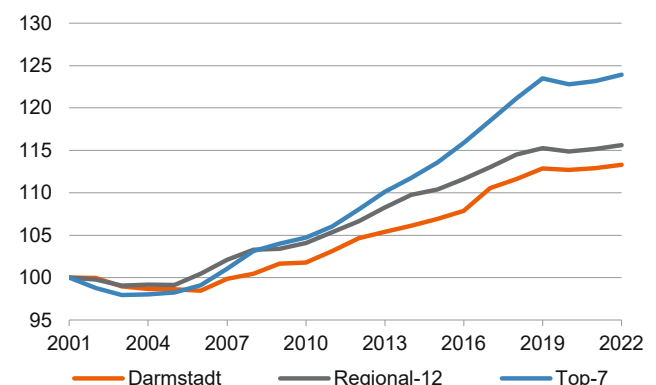
Quelle: bulwiengesa

Darmstadt zählte in den zurückliegenden Jahren zu den besonders wachstumsstarken Städten in Deutschland. Seit 2017 stagniert die Einwohnerzahl jedoch bei knapp unter 160.000 Einwohnern. An der Entwicklung ist auch die bei rund 45.000 stagnierende, zuvor aber kräftig steigende, Studierendenzahl beteiligt. Diese ist gemessen an der Größe Darmstadts sehr hoch und unterstreicht die Bedeutung von Forschung und Wissenschaft. Unter den Forschungseinrichtungen ragen das Raumflugkontrollzentrum ESOC und der im Bau befindliche Teilchenbeschleuniger FAIR heraus. In der günstigen Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets hat sich Darmstadt zum starken Wirtschaftsstandort mit fast 140.000 Erwerbstätigen entwickelt. Kernbranchen sind IT, Chemie, Pharma, Biotech, Maschinenbau, Weltraumtechnologie und Kosmetik. Bedeutende Unternehmen sind die Telekom, der Chemie-/Pharmakonzern Merck, die Software AG, der Maschinenbauer Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm oder die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen macht Darmstadt zum gefragten Immobilienstandort. Militärische Konversionsareale wie die Lincoln-Siedlung oder das Ludwigshöhlviertel auf dem Gelände der Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung ermöglichen neue Quartiere. Dennoch ist das Wohnungsangebot knapp, die Mieten erreichen fast das Niveau der Top-Standorte. Die Arbeitslosenquote ist mit rund 5 Prozent niedrig. Die Aufnahme der Künstlerkolonie Mathildenhöhe in die UNESCO-Welterbeliste stärkt das Tourismusgeschäft.

Die „Wissenschaftsstadt“ ist ein bedeutender Wirtschafts- und Forschungsstandort

BRUTTOINLANDSPRODUKT
IN EURO JE EINWOHNER

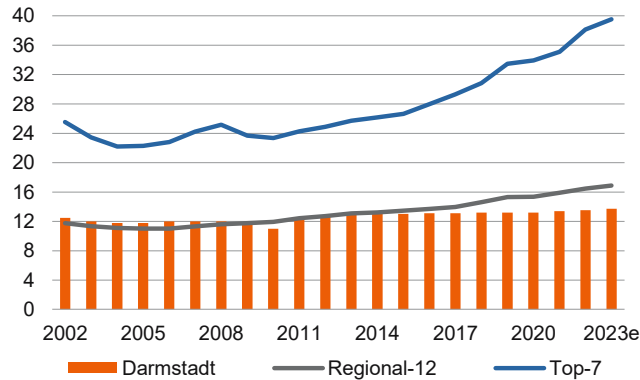
Quelle: Scope

ERWERBSTÄTIGE
2001 = 100

Quelle: Scope

Büroimmobilien in Darmstadt

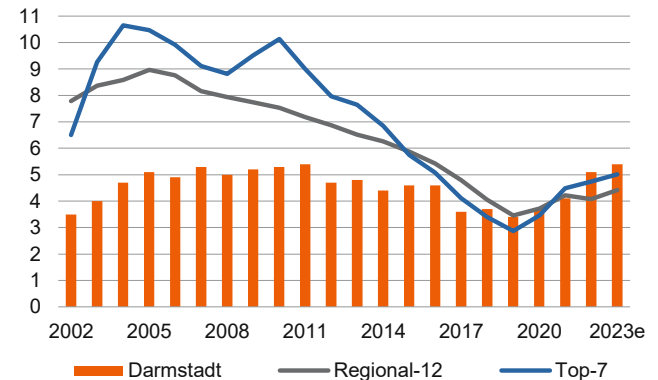
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

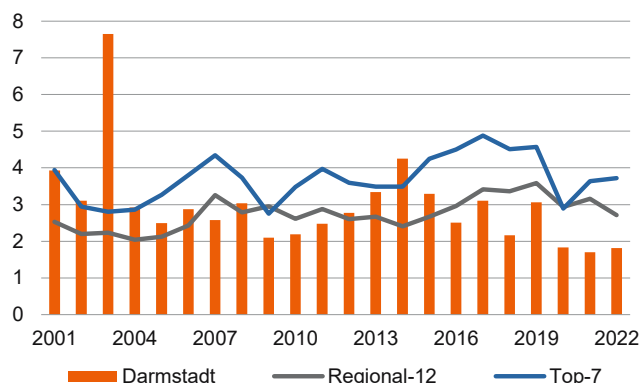


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Die hohe Beschäftigung in Darmstadt erfordert einen entsprechend großen Büromarkt mit einem Flächenbestand von gut 1,7 Mio. Quadratmetern. Die Bürobeschäftigung nahm schneller als die Fläche zu, sodass die Leerstandsquote trotz Flächenwachstum von über 5 Prozent bis 2019 auf 3,4 Prozent sank. Seitdem weitete sich der Wert aber sichtbar auf zuletzt 5,1 Prozent aus. Die Spitzenmiete konnte von der Angebotsverknappung kaum profitieren. Die gestiegene Leerstandsquote beschneidet das Mietsteigerungspotenzial zusätzlich. Unter dem Strich konnte die Spitzenmiete binnen zehn Jahren um nicht einmal 6 Prozent auf 13,50 Euro je Quadratmeter zulegen. Das ist der geringste Wert unter den betrachteten Standorten. In reinen Bürolagen ist der Wert mit gut 14 Euro je Quadratmeter etwas höher. Mit dem deutlich stärkeren Mietanstieg in anderen Standorten des Rhein-Main-Gebiets wie in Frankfurt und Mainz konnte der Darmstädter Büromarkt nicht mithalten. Allerdings kamen in Darmstadt in den zurückliegenden Jahren auch kaum noch moderne Flächen auf den Markt, die das Mietniveau anheben. Der Büroflächenumsatz lässt mit gut 2 Prozent des Flächenbestands auf ein eher ruhiges Marktgeschehen schließen. Im Durchschnitt werden in Darmstadt jährlich etwa 45.000 Quadratmeter vermietet, seit 2020 liegt der Büroflächenumsatz aber deutlich darunter. 2022 entfiel ein erheblicher Teil des Büroflächenumsatzes auf zwei große Abschlüsse von COUNT+Care sowie alstria office. Größere Abschlüsse betreffen meist Projektentwicklungen und unterstreichen damit den Mangel an modernen Büroflächen.

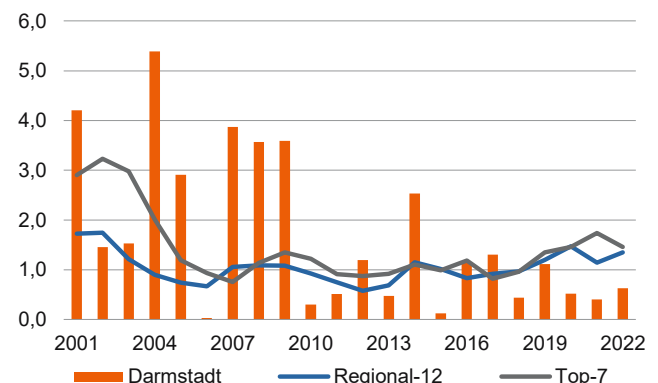
Büro: Steigender Leerstand, stabile Mietentwicklung und ein Mangel an zeitgemäßen Büroflächen

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

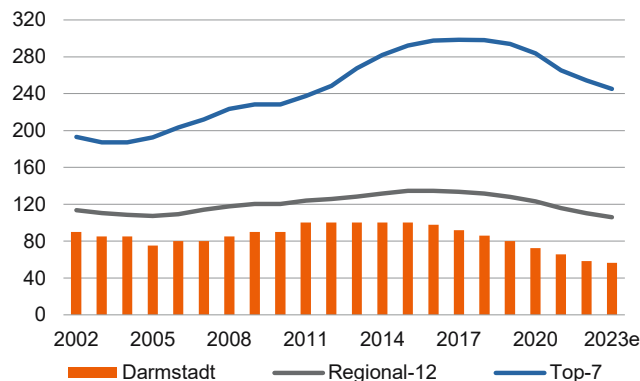
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

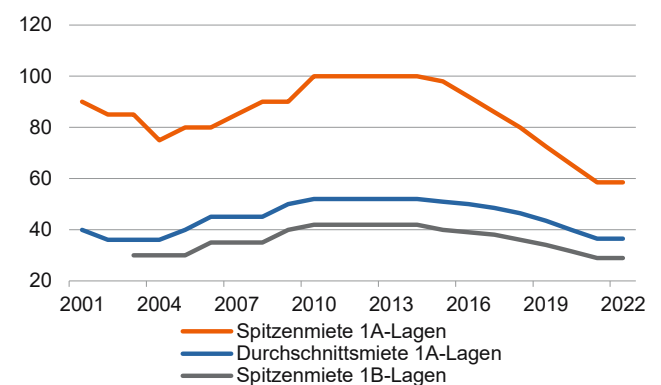
Handelsimmobilien in Darmstadt

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

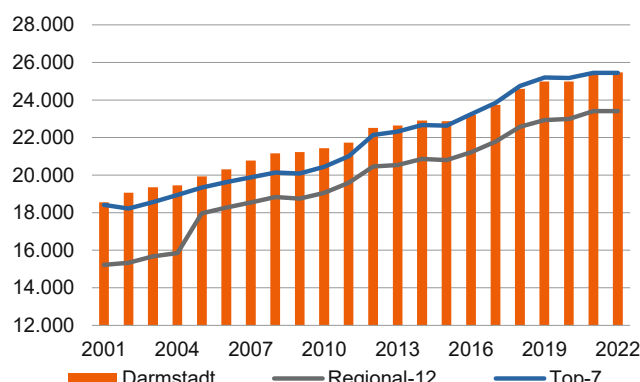


Quelle: bulwiengesa

Die Voraussetzungen für den Darmstädter Einzelhandel sind insgesamt gut. Positive Aspekte sind die hohe Wirtschaftskraft, die niedrige Arbeitslosigkeit und die für eine Studentenstadt recht hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 105 Punkten. Dazu kam vor der Pandemie ein solides Gästeaufkommen, dass sich wieder rasch erholen sollte. Das frühere kräftige Einwohnerwachstum fehlt derzeit jedoch: Während die Bevölkerung zwischen 2007 und 2017 um rund 20.000 Einwohner wuchs, blieb zuletzt eine Vergrößerung des Kundenpotenzials durch Zuzug aus. Eine Belastung ist der Standortwettbewerb mit dem 30 Kilometer entfernten Frankfurt oder dem Shopping-Angebot im benachbarten Weiterstadt mit diversen Fachmärkten und dem Center Loop 5. Insofern kann Darmstadt das Potenzial des vor allem südlich gelegenen, 650.000 Menschen großen Einzugsgebiets nur zum Teil ausschöpfen, was die mit 105 Punkten niedrige Zentralitätskennziffer verdeutlicht. Dabei bietet die Innenstadt mit den 1A-Lagen Schuchard- und Ernst-Ludwig-Straße und zwei Shopping-Centern – Luisencenter und Carree Darmstadt – ein breites Einkaufsangebot. Dazu kommt eine von vielen Restaurants mitgetragene hohe Aufenthaltsqualität. Doch unter dem Strich schlagen sich die verschiedenen Belastungsfaktoren für den Handel in einer seit mehreren Jahren kontinuierlich sinkenden Spitzenmiete nieder. Diese ging gegenüber ihrem Maximum um über 40 Prozent – dem stärksten Mietrückgang unter den betrachteten Standorten – auf zuletzt 58,50 Euro zurück. Mit aktuell zwei Standorten des angeschlagenen Warenhauskonzern Galeria-Karstadt-Kaufhof ist die Wahrscheinlichkeit einer Filialschließung zumindest erhöht.

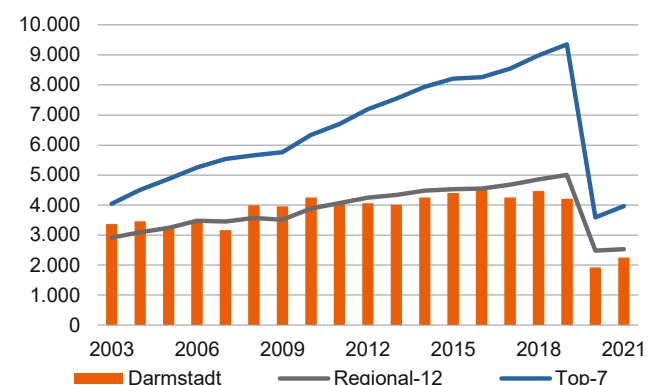
Handel: Die wirtschaftliche Stärke kann den kräftigen Rückgang der Spitzenmiete nicht bremsen

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

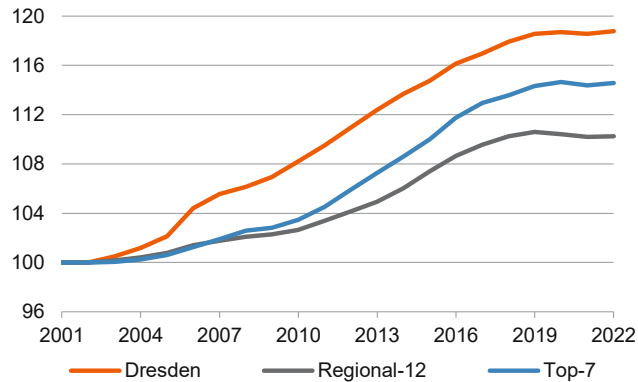
TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

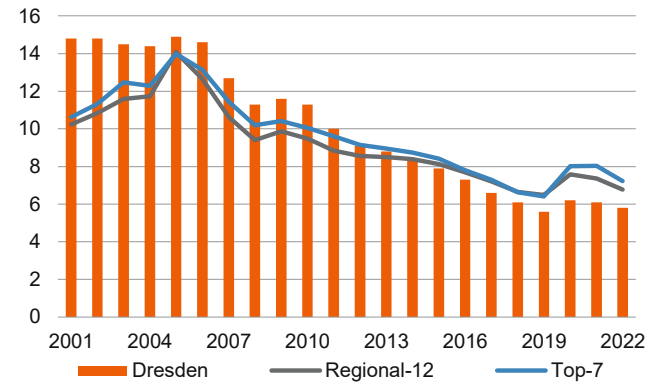
DRESDEN

EINWOHNERENTWICKLUNG
2001 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

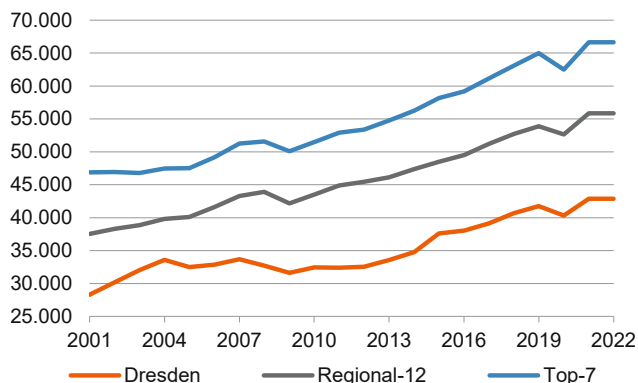


Quelle: bulwiengesa

Dresden ist mit fast 560.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Ostdeutschland. Bundesweit liegt die sächsische Landeshauptstadt auf Platz 12. Das Bevölkerungswachstum fällt mit einem Zehnjahresplus von 7 Prozent kräftig aus. Unterstützt wird der Zuzug von der hohen Lebensqualität in der attraktiven Stadt und nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgen. Die ehemals hohe Arbeitslosigkeit ist Vergangenheit. 2022 lag der Wert mit 5,8 Prozent auf einem für Großstädte niedrigen Niveau. Mit dem anhaltenden Aufschwung hat sich allerdings auch der frühere Pluspunkt günstiger Lebenshaltungskosten aufgrund niedriger Wohnungsmieten weitgehend abgebaut. Durch viele 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. Aktuell plant Infineon ein neues Halbleiterwerk mit einem Investitionsvolumen von 5 Mrd. Euro. 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 ist die Barockstadt ein herausragender „Hot-spot“ im Städtetourismus.

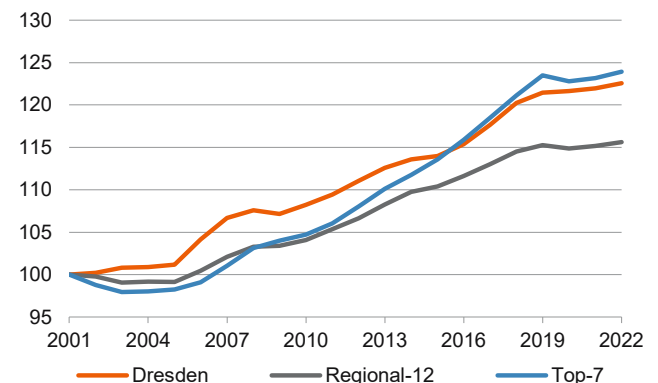
Sachsens Landeshauptstadt hat sich zum bedeutenden Standort für Mikroelektronik entwickelt

BRUTTOINLANDSPRODUKT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

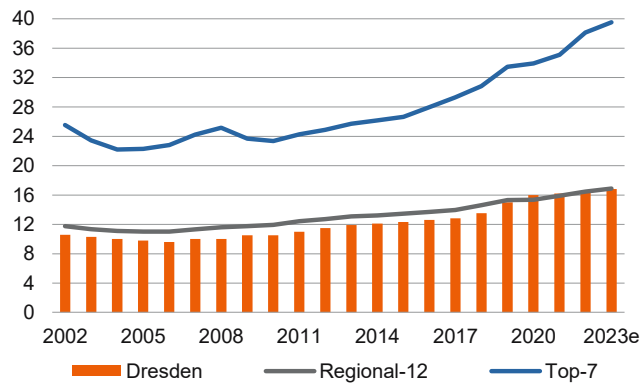
ERWERBSTÄTIGE
2001 = 100



Quelle: Scope

Büroimmobilien in Dresden

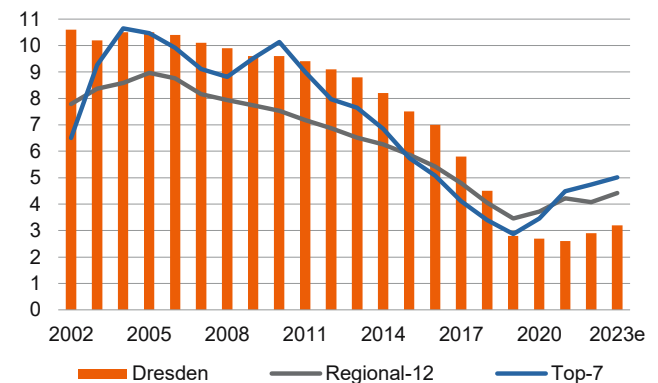
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

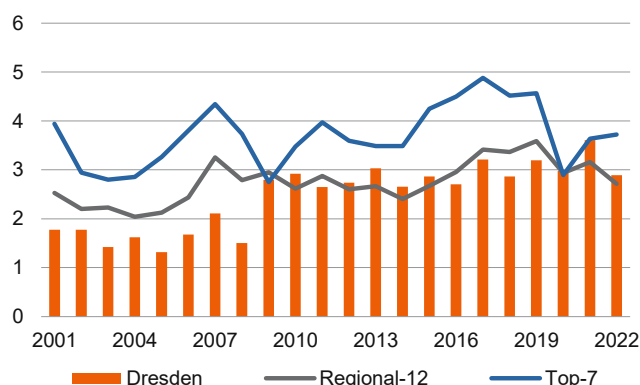


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Dresden verfügt über rund 3 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Ein großer Teil wurde in den 1990er Jahren gebaut, in den zurückliegenden 20 Jahren blieb der Flächenbestand dagegen weitgehend konstant. Im Zuge der wachsenden Bürobeschäftigung aufgrund der wirtschaftlichen Erholung bauten sich frühere Leerstände kontinuierlich auf ein zuletzt niedriges Niveau mit einer Quote von 3 Prozent ab. Die Bautätigkeit zog zwar wieder an, aber auch der überdurchschnittlich hohe Flächenneuzugang im laufenden Jahr kann die Bedarfslücke nicht schließen. Als Folge der aktuellen Baukrise werden zeitgemäße Büroflächen absehbar knapp bleiben. Durch das ausgedünnte Flächenangebot zog die Spitzenmiete auch während der Pandemie weiter an. 2022 wurden 16,40 Euro je Quadratmeter erreicht. Das zehnjährige Mietplus fiel mit über 40 Prozent überdurchschnittlich aus. Der Büroflächenumsatz lag seit 2009 durchgängig im Bereich von etwa 80.000 bis 95.000 Quadratmetern jährlich. Auch nach Beginn der Pandemie zeigte der Büromarkt keine Schwäche. Das gilt vor allem für 2021 mit einem neuen Rekord beim Flächenumsatz von 110.000 Quadratmetern. 2022 setzte sich die lebhaftere Büronachfrage im Wesentlichen fort, wenngleich der Büroflächenumsatz mit 90.000 Quadratmetern etwas niedriger als im Vorjahr ausfiel. Mit Blick auf die wirtschaftliche Unsicherheit durch Energiekrise und Inflation könnte die Aktivität am Büromarkt im laufenden Jahr etwas schwächer ausfallen. Allerdings kommen 2023 auch kaum neue Büroflächen an den Markt. Der Aufwärtstrend der Spitzenmiete dürfte sich noch fortsetzen.

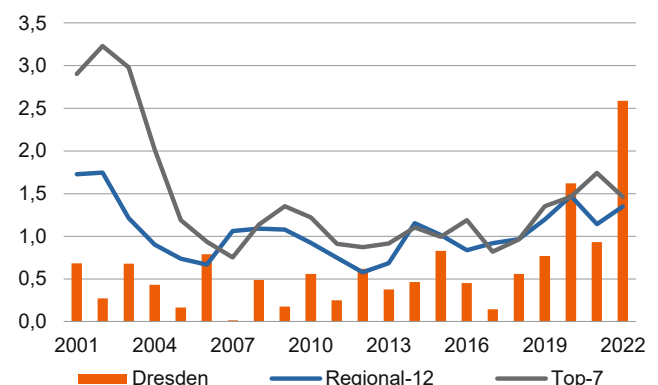
Büro: Durch die ausgeprägte Nachfrage haben sich Büroflächen zunehmend verknappt

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

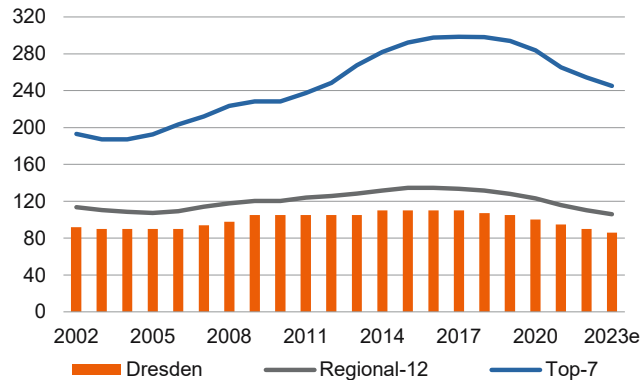
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

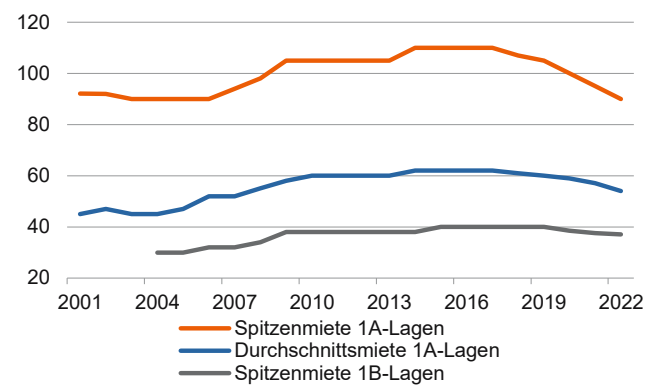
Handelsimmobilien in Dresden

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

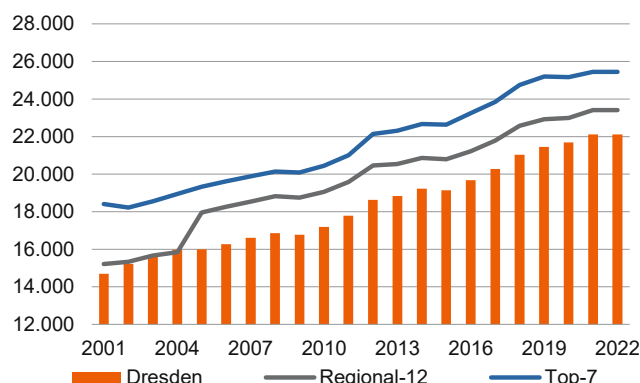


Quelle: bulwiengesa

Dresden bildet mit Berlin und Leipzig das Trio der führenden ostdeutschen Shopping-Standorte. Alle drei Städte haben in hohem Maße von wirtschaftlicher Erholung, Bevölkerungswachstum und dem vor der Pandemie florierenden Tourismus profitiert. Die Kaufkraft ist jedoch schwach. Vorteilhaft für Dresden ist das 1,3 Mio. Menschen große Einzugsgebiet, wenngleich die Zentralitätskennziffer mit 112 Punkten nur moderat ausfällt. 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 den ausgeprägten Tourismus litt der Innenstadthandel in Dresden vergleichsweise stark unter den coronabedingt ausgebliebenen Gästen. Dennoch hielt sich der Rückgang der Spitzenmiete mit 18 Prozent gegenüber dem Maximum auf 90 Euro je Quadratmeter noch im Rahmen. Die Schwierigkeiten des Cityhandels gehen über die Belastungen durch E-Commerce und Pandemie hinaus. Ein nicht mehr zeitgemäßes Einzelhandelskonzept und die schwierige Parksituation stehen dem Innenstadthandel im Weg. Insofern verschwinden die Sorgen des Handels wohl auch nicht, wenn der Tourismus ihn wieder in alter Stärke unterstützt. Trotz der sich abzeichnenden Erholung im Tourismusgeschäft könnten Leerstände und der inflationsbedingte Kaufkraftverlust einen weiteren Mietrückgang hervorrufen.

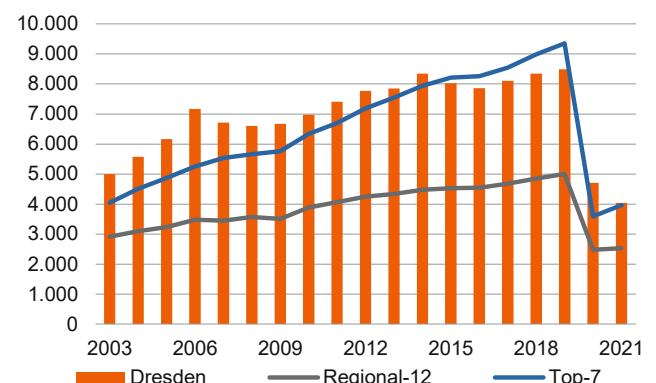
Handel: Ausbleibende Touristen haben 2020 und 2021 den Innenstadthandel belastet

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

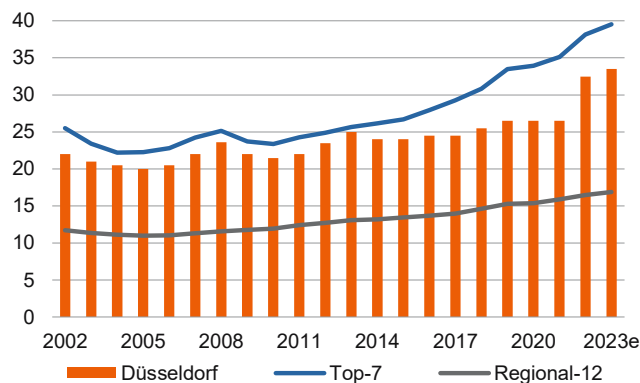
TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

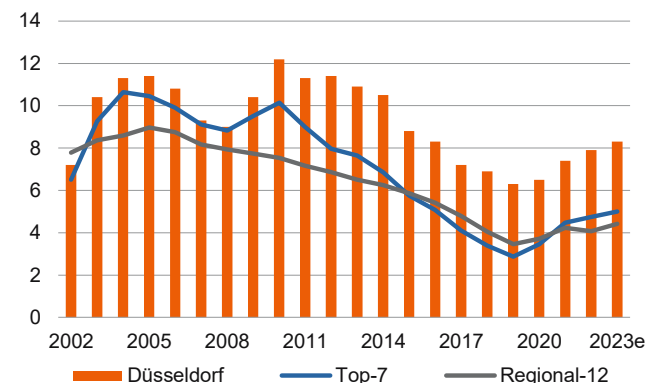
DÜSSELDORF

Büroimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²

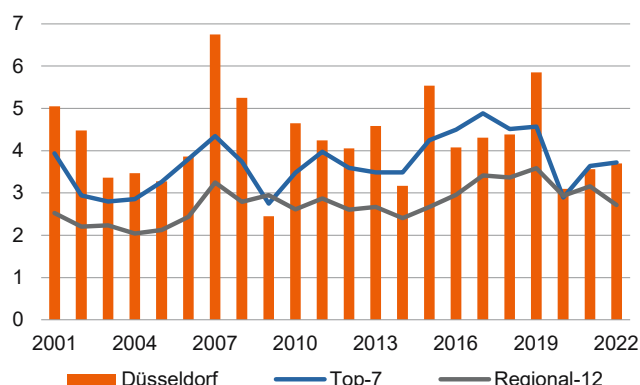
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

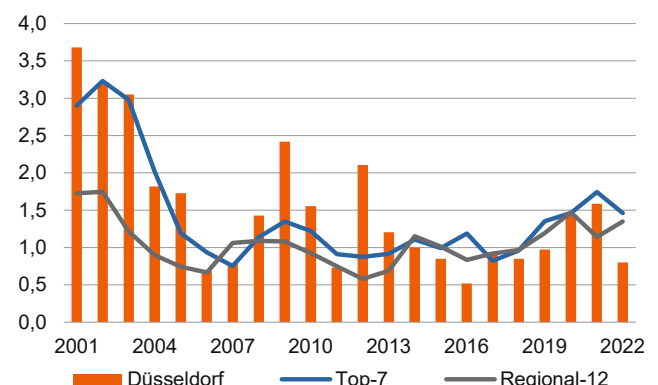
LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Düsseldorf ist mit knapp 7,8 Mio. Quadratmetern Bürofläche der kleinste Büromarkt unter den Top-Standorten, wenngleich der Abstand zu Köln und Stuttgart gering ausfällt. Wie an den anderen Top-Standorten sanken die Bürospitzenmieten auch während der Pandemie nicht. Ende 2022 kam es zudem zu einem kräftigen Plus auf 32,50 Euro je Quadratmeter. Seit 2012 legte die Spitzenmiete insgesamt um knapp 40 Prozent zu. Etwa die Hälfte des Anstiegs erfolgte mit Blick auf die hohe Nachfrage nach hochwertigen und ESG-konformen Büroflächen im zurückliegenden Jahr. Die wie in Frankfurt hohe Leerstandsquote von fast 8 Prozent hat sich nicht negativ ausgewirkt, da die gesuchten Flächen im Bestand kaum zu finden sind. Der Büroflächenumsatz entsprach 2022 mit 3,7 Prozent des Flächenbestands (285.000 Quadratmeter) dem Durchschnitt der Top-Standorte. Darin sind drei Großabschlüsse – 17.500 Quadratmeter für die VHS, 15.000 Quadratmeter für EY und 10.000 Quadratmeter für Hogan Lovell – enthalten. Die Abschlüsse spiegeln mit Beratung und öffentlicher Verwaltung gut die 2022 wesentlichen Flächennachfrager in Düsseldorf wider. Nach dem kräftigeren Flächenneuzugang 2020 und 2021 mit jeweils über 100.000 Quadratmetern ging der Wert 2022 auf 62.000 Quadratmeter zurück. Im laufenden Jahr dürfte es nur wenig besser aussehen, sodass der Leerstandsanstieg gebremst wird. Nach dem starken Plus der Spitzenmiete im vergangenen Jahr wird der Mietzuwachs 2023 wohl wieder schwächer ausfallen.

Büro: Hoher Leerstand dürfte Mietdynamik verlangsamenBÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS

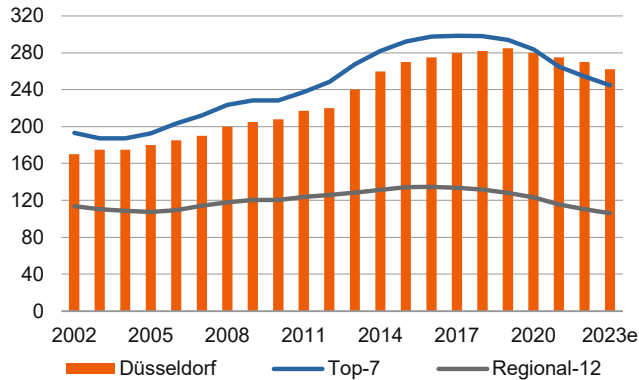
Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS

Quelle: bulwiengesa

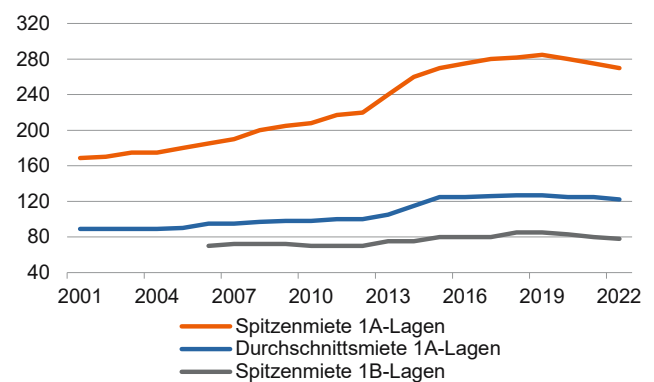
Handelsimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

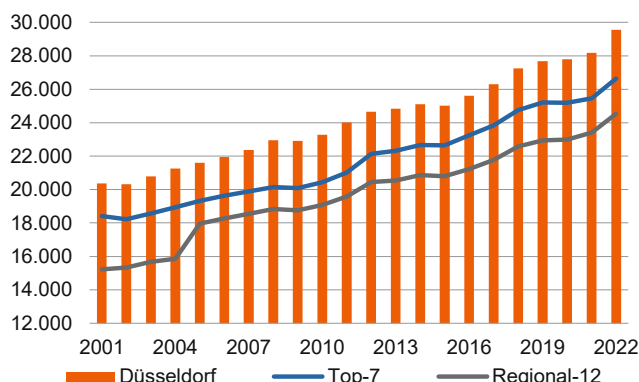


Quelle: bulwiengesa

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. Zwar litt der Düsseldorfer Einzelhandel wie überall auch unter den Corona-Restriktionen, doch die Belastungen wirkten sich auf das Vermietungsgeschäft weniger gravierend als an den anderen Top-Standorten aus. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum lediglich um 5 Prozent auf zuletzt 270 Euro je Quadratmeter. 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 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 sowie die Sanierung der Kö-Galerie. Als weiteres Highlight steht für 2024 eine Filiale des Berliner KaDeWe im Carschhaus auf dem Programm. Zudem wird es in den kommenden Jahren eine ganze Reihe von Bauvorhaben im Bereich der Kö geben. Beispiele sind der spektakuläre Calatrava-Boulevard mit Büro, Handel und Gastronomie oder der Umbau des Sevens, dessen obere Etagen bis 2025 zu Büros umgebaut werden, weil der Hauptmieter Saturn weniger Fläche nutzen will.

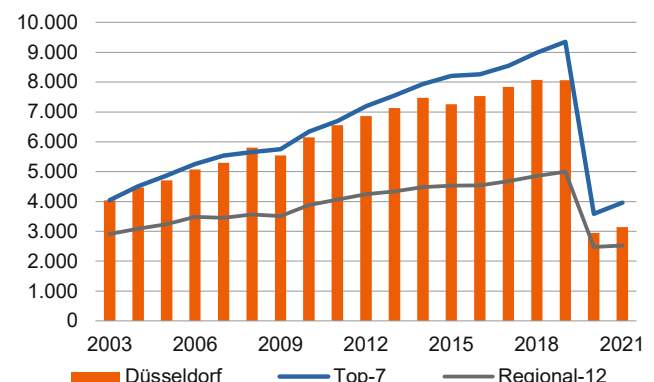
Handel: Die Düsseldorfer Innenstadt hat in der Pandemie Widerstandskraft gezeigt

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



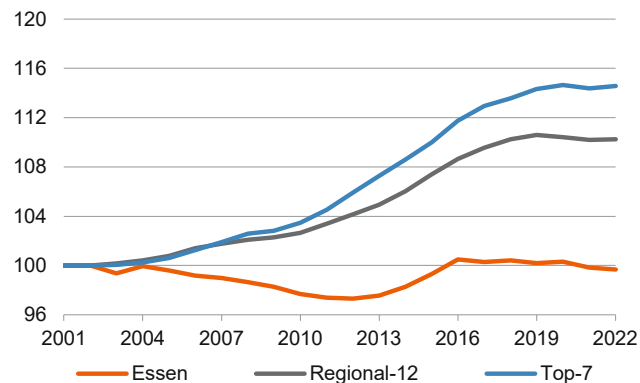
Quelle: bulwiengesa

TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

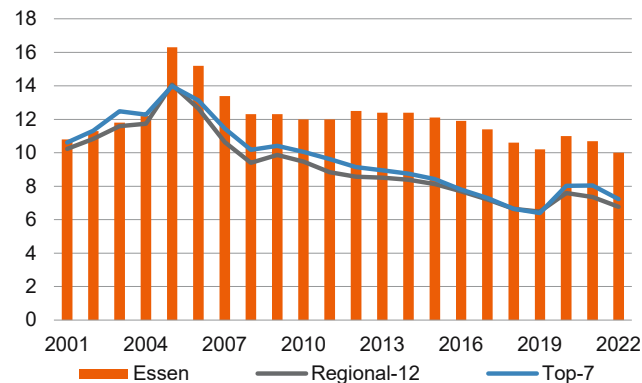


Quelle: bulwiengesa, Scope

ESSEN

EINWOHNERENTWICKLUNG
2001 = 100

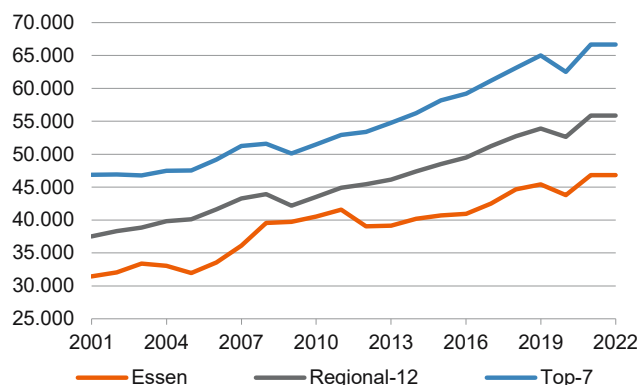
Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

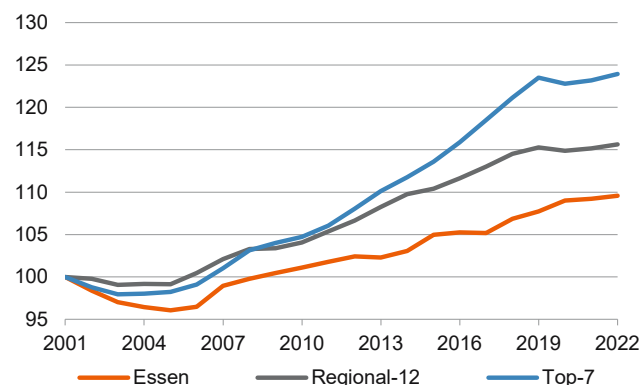
Quelle: bulwiengesa

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 aber gestoppt. Seit einigen Jahren ist die Bevölkerung mit rund 580.000 Menschen stabil. Wirtschaftlich hat sich der Wandel zum Dienstleistungsstandort zwar positiv ausgewirkt, doch der Arbeitsmarkt konnte davon nicht so wie in anderen Städten profitieren. Die Erwerbstätigenzahl stieg hier moderater, während die Arbeitslosigkeit trotz einiger Fortschritte ein immer noch hohes Niveau mit einer Quote von rund 10 Prozent aufweist. 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 ThyssenKrupp). Weitere bedeutende Unternehmen sind Aldi-Nord, Deichmann, E.ON-Ruhr gas, Funke Medien-gruppe, Hochtief, Innogy, Medion, Schenker und STEAG. Ein weiterer Wirtschaftsfaktor ist die Messe. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die Universität Duis-burg-Essen ausgewirkt, die aus der 1972 gegründeten Gesamthochschule hervorging. Insgesamt sind an den Essener Hochschulen rund 33.000 Studierende eingeschrieben. Die Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage in der Ruhr-Region günstig.

Trotz wirtschaftlichen Erfolgen ver-harrt die Arbeitslosigkeit auf einem hohen Niveau

BRUTTOINLANDSPRODUKT
IN EURO JE EINWOHNER

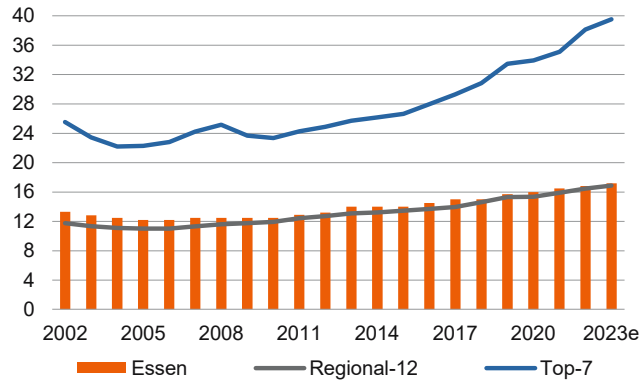
Quelle: Scope

ERWERBSTÄTIGE
2001 = 100

Quelle: Scope

Büroimmobilien in Essen

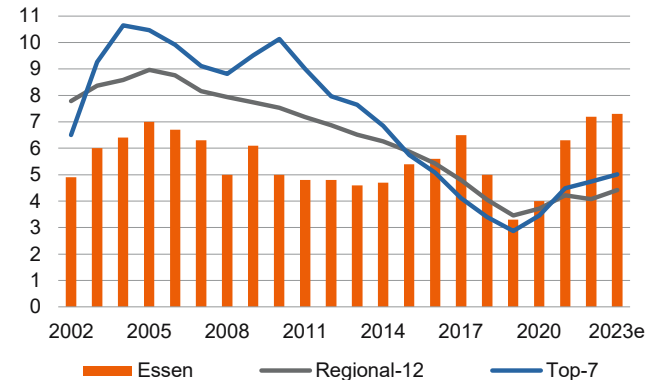
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

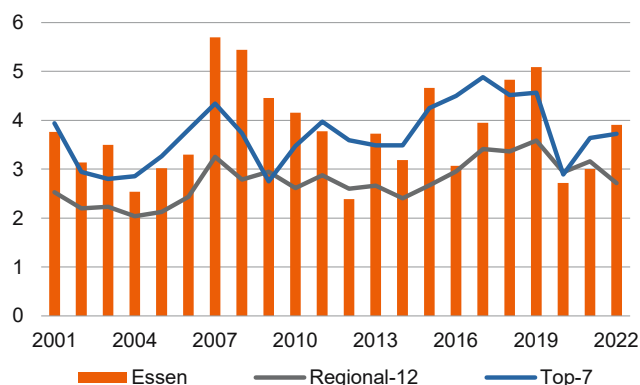


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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 in Richtung von 3 Prozent, während die Spitzenmiete spürbar anstieg. Doch mit dem Coronavirus ließen die Aktivitäten am Essener Büromarkt sichtbar nach. 2020 und 2021 sank der jährliche Büroflächenumsatz auf unter 100.000 Quadratmeter. Vor allem Großabschlüsse blieben aus. Im vergangenen Jahr ging es mit den Aktivitäten am Büromarkt wieder merklich bergauf. Der Flächenumsatz stieg auf 125.000 Quadratmeter und die Spitzenmiete konnte wie auch 2020 und 2021 erneut auf zuletzt 16,80 Euro je Quadratmeter zulegen. Zur hohen Vermietungsaktivität trugen vier Großabschlüsse mit insgesamt mehr als 50.000 Quadratmetern bei. Insgesamt weitete sich die Spitzenmiete binnen zehn Jahren um fast 30 Prozent aus. Weniger erfreulich ist der unübersehbare Anstieg des Leerstands, dessen Anteil auf über 7 Prozent anstieg. Dafür ist unter anderem der seit 2020 recht hohe Flächenneuzugang verantwortlich. Im laufenden Jahr geht dessen Volumen aber voraussichtlich wieder spürbar zurück, sodass sich die Leerstandsentwicklung stabilisieren sollte. Angesichts des verbesserten Flächenangebots dürfte die Spitzenmiete 2023 bestenfalls leicht zulegen.

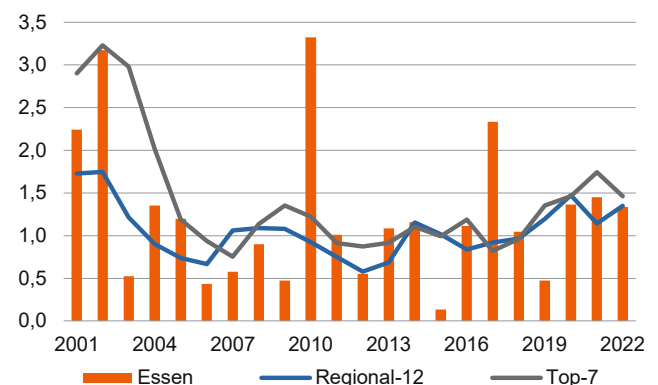
Büro: Großabschlüsse heben den Büroflächenumsatz 2022 wieder in den sechsstelligen Bereich

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



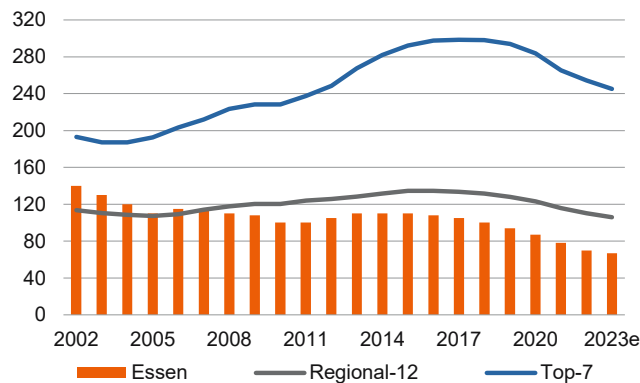
Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS

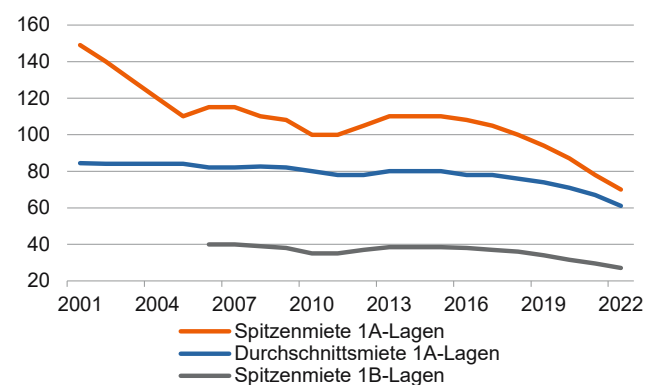


Quelle: bulwiengesa

Handelsimmobilien in Essen

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²

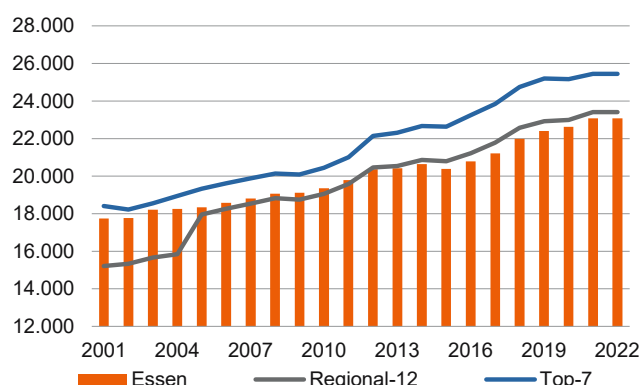
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

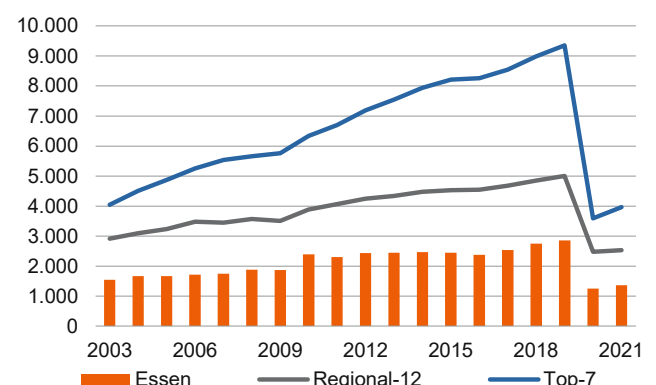
Quelle: bulwiengesa

Der Glanz der „Einkaufsstadt“ Essen ist verblasst. Der legendäre Schritzug auf dem Dach des Hotels Handelshof ist bereits verschwunden. Zuletzt leuchtete dort noch die „Folkwangstadt“ zum 100-jährigen Jubiläum des gleichnamigen Museums. Was danach folgt, war im Januar 2023 noch offen. Die Probleme des Einzelhandels zeigt vor allem die schwache Entwicklung der Spitzenmiete. Sie hat sich seit der Jahrtausendwende mehr als halbiert und lag zuletzt nur noch bei 70 Euro je Quadratmeter. Ein Belastungsfaktor ist neben dem E-Commerce die Konkurrenz durch umliegende Shopping-Standorte wie Düsseldorf und Dortmund oder das große Westfield-CentrO in Oberhausen. Das Potenzial aus dem rund 1,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet kommt deshalb nur teilweise zum Tragen, was sich in einer relativ niedrigen Zentralitätskennziffer von 112 Punkten zeigt. Weitere Erschwernisse sind das fehlende Bevölkerungswachstum und die hohe Arbeitslosigkeit. Die wirtschaftliche Schwäche führt zu einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 95 Punkten. Auch die gestiegene Attraktivität der Essener City konnte den Abwärtstrend nicht aufhalten. Heute verfügt die City neben den 1A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße über drei moderne Einkaufszentren. Gemessen am heutigen Bedarf ist damit das Verkaufsflächenangebot jedoch überdimensioniert. Mit der im Herbst 2022 veröffentlichten Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel reagiert die Stadt Essen auf die Veränderungen im Handel. Erfreulich ist, dass die 2020 geschlossene Kaufhof-Filiale bis 2023 zum Mixed-Use-Objekt Königshof umgewandelt werden soll.

Handel: Anhaltender Mietrückgang offenbart die Belastungen für den Essener Einzelhandel

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER

Quelle: bulwiengesa, Scope

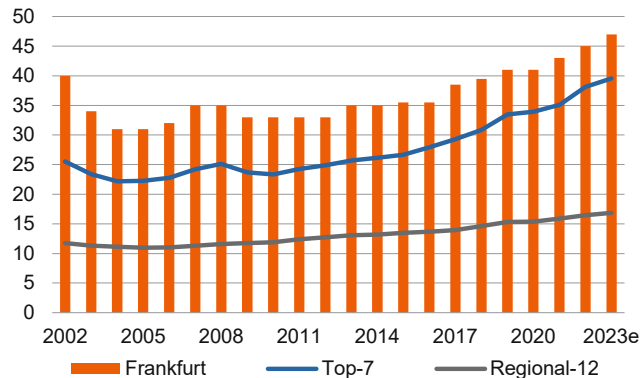
TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

Quelle: bulwiengesa, Scope

FRANKFURT

Büroimmobilien in Frankfurt

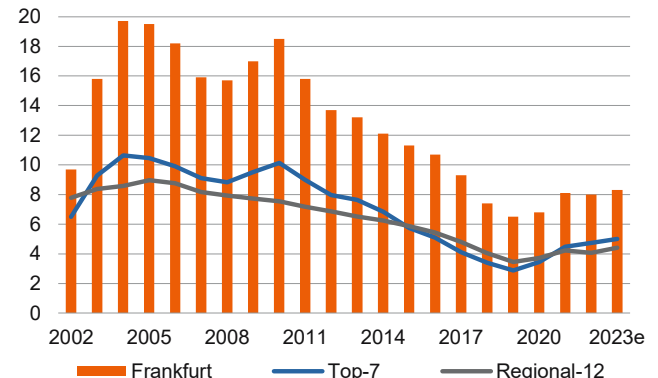
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQOTE BÜRO
IN %

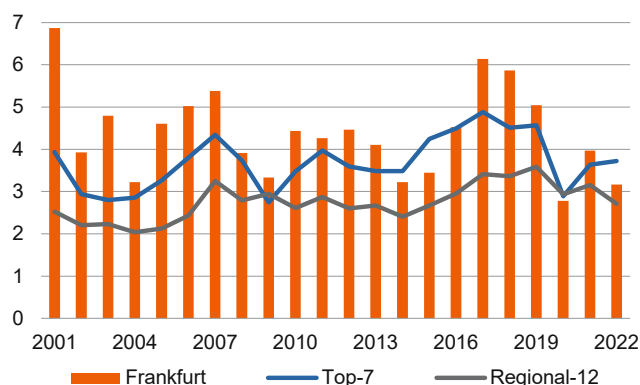


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Frankfurter Büromarkt konnte mit dem Anstieg der Spitzenmiete auf zuletzt 45 Euro je Quadratmeter knapp den Status als teuerster deutscher Bürostandort verteidigen. Doch Berlin und vor allem München sind bereits dicht herangerückt. Die Ursache ist die dort sichtbar höhere Mietdynamik. Während die Frankfurter Spitzenmiete binnen zehn Jahren um ein Drittel stieg, legte sie in München um die Hälfte zu. In Berlin hat sie sich fast verdoppelt. Nur in Düsseldorf stieg die Miete noch langsamer als in Frankfurt. Ein Aspekt könnte die in Frankfurt – wie auch in Düsseldorf – wesentlich höhere Leerstandsquote sein, die mit 8 Prozent den höchsten Wert im Marktbericht darstellt. 2022 blieb sie jedoch stabil. Der Büroflächenumsatz lag mit 3,2 Prozent des Flächenbestands (322.000 Quadratmeter) etwas unter dem Top-Standorte-Durchschnitt. Das ist vergleichsweise wenig, regulär sind in Frankfurt eher 500.000 Quadratmeter pro Jahr zu erwarten. Der Grund war das in Frankfurt weitgehende Ausbleiben großvolumiger Transaktionen. Nur drei Mietabschlüsse erreichten die Marke von 10.000 Quadratmetern. Die vier größten Abschlüsse betrafen Banken, was die nach wie vor hohe Bedeutung des Finanzsektors deutlich macht. Zum zuletzt nicht weiter gestiegenen Leerstand trug auch der moderate Flächenneuzugang bei. Dabei wird es wohl auch 2023 und 2024 bleiben. Der hohe Bedarf an modernen Büroflächen könnte die Spitzenmiete daher weiter steigen lassen.

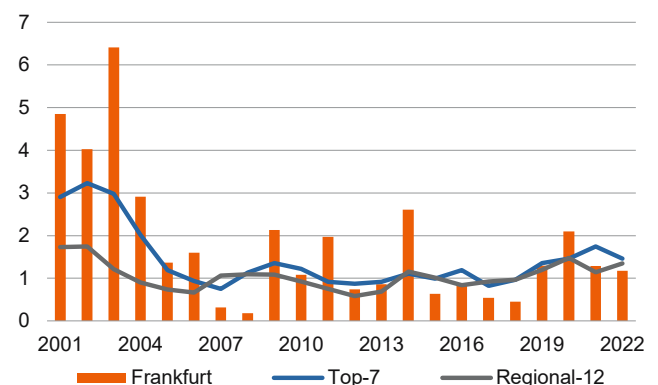
Büro: Neue Hochhäuser verändern Frankfurts Skyline

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

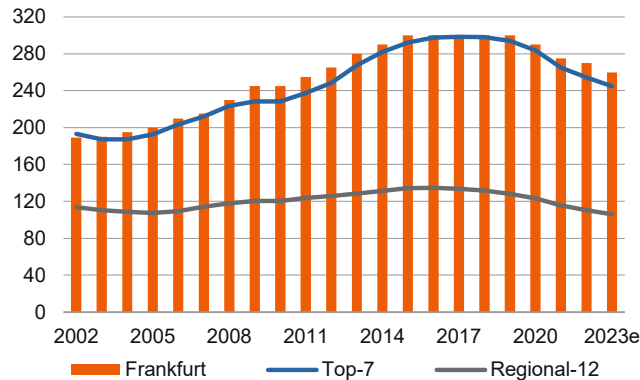
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

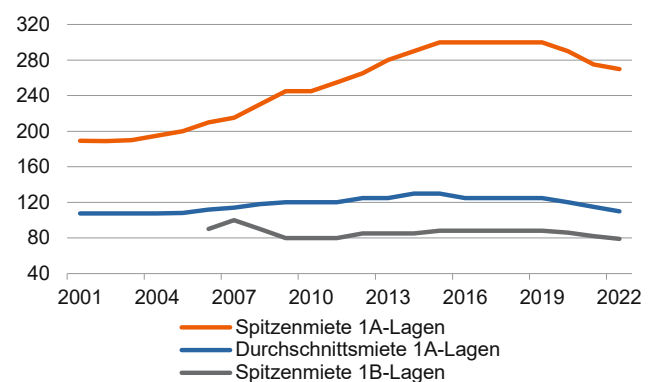
Handelsimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

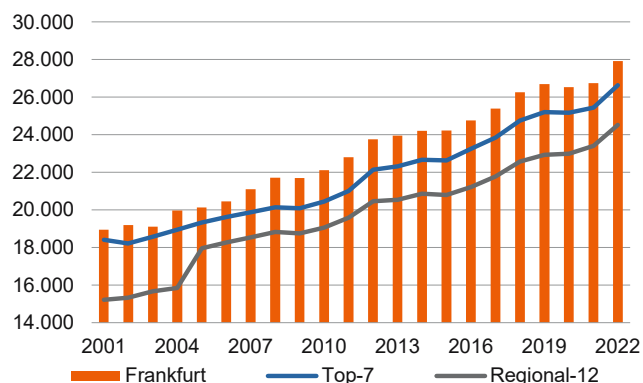


Quelle: bulwiengesa

Der Ballungsraum Frankfurt ist in den zurückliegenden Jahren dynamisch gewachsen. Das kaufkraftstarke Einzugsgebiet erreicht rund 2,4 Mio. Menschen. Ein weiterer Pluspunkt für den Einzelhandelsstandort sind die – vor der Pandemie – sehr hohen Gästezahlen. 2019 zählte Frankfurt auf 1.000 Einwohner mehr als 14.000 Übernachtungen, 50 Prozent mehr als im Top-7-Durchschnitt. Neben Messebesuchern profitierte der Handel dank des Flughafens von vielen Reisenden aus Asien, die zuletzt aber fehlten. Daher sind die 2022 kräftig steigenden Übernachtungszahlen eine erfreuliche Entwicklung. Das Messegeschäft könnte allerdings dauerhaft schwächer ausfallen, auch aufgrund des Verlusts der IAA an die Messe in München. Mit den beiden 1A-Lagen Zeil und Goethestraße sowie mehreren großen Shopping-Centern bleibt Frankfurt ein starker Einzelhandelsstandort. Trotz sichtbarer Leerstände, insbesondere in den Einkaufszentren, gab die Spitzenmiete bei schwierigen Rahmenbedingungen für den Handel nur moderat nach. Sie sank gegenüber ihrem Maximum lediglich um 10 Prozent auf zuletzt 270 Euro je Quadratmeter. Sie könnte aber noch weiter nachgeben. Darauf deuten erhebliche Leerstände im Bereich der Zeil hin. Offen ist, was mit dem Karstadt-Gebäude passiert, wenn Anfang 2025 der Mietvertrag mit Galeria ausläuft. Positiv ist, dass die Stadt Frankfurt die Entwicklung der teilweise wenig attraktiven Innenstadt aktiv begleiten will. Insgesamt sollen rund 35 Mio. Euro in Projekte für eine bessere Aufenthaltsqualität fließen. Die gerade erst zum „Weltstadthaus“ umgebaute und prominent am Eingang der Zeil liegende Galeria-Filiale hat gute Chancen, die Krise des Handelskonzerns zu überstehen.

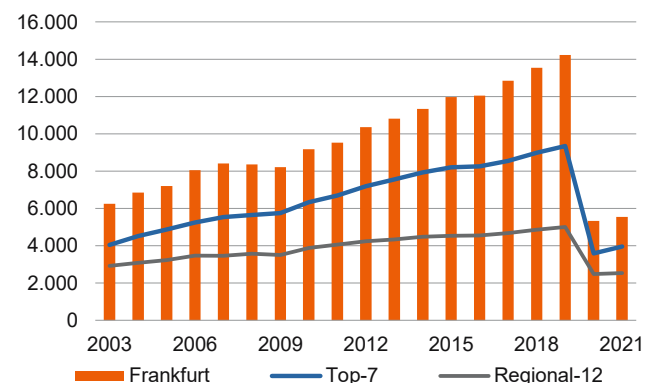
Handel: Frankfurts Tourismus hat sichtbar Fahrt aufgenommen

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa

TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

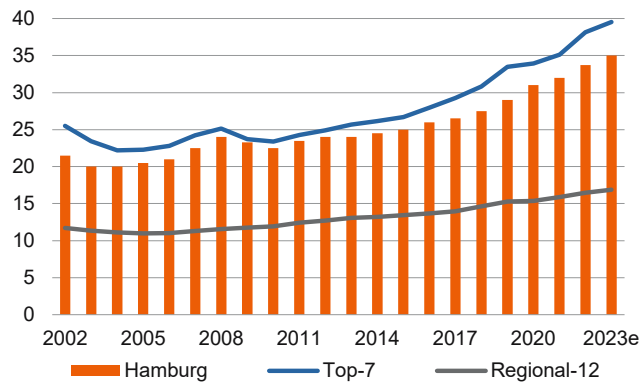


Quelle: bulwiengesa, Scope

HAMBURG

Büroimmobilien in Hamburg

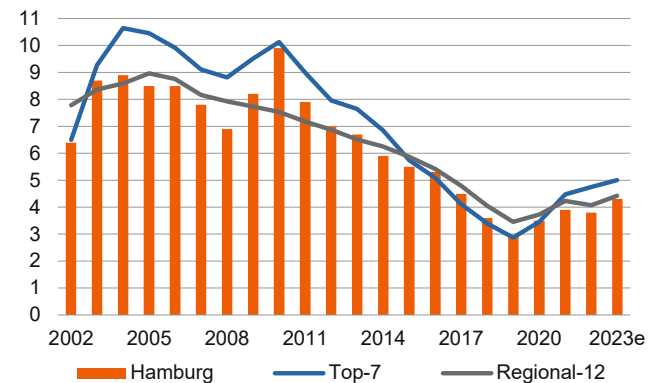
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

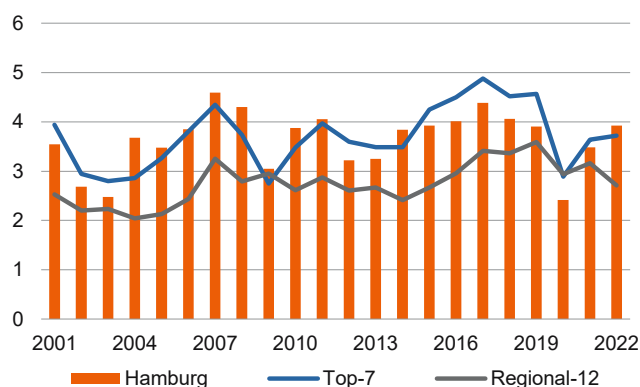


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

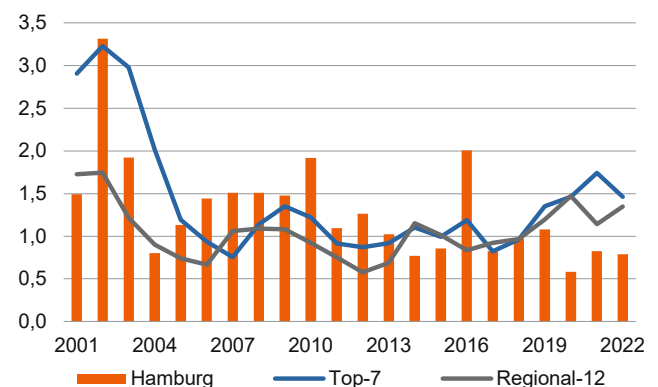
Büro: Positive Entwicklung am Hamburger Büromarkt setzt sich fort

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

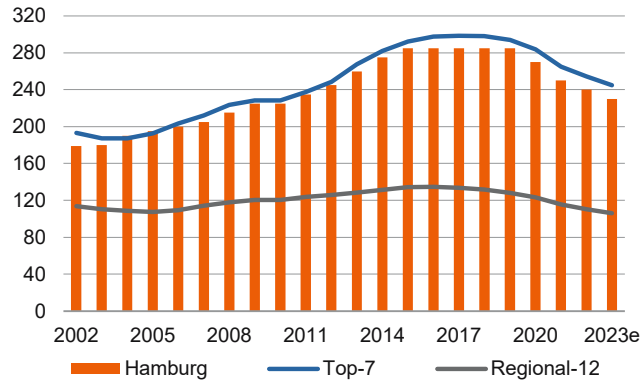
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

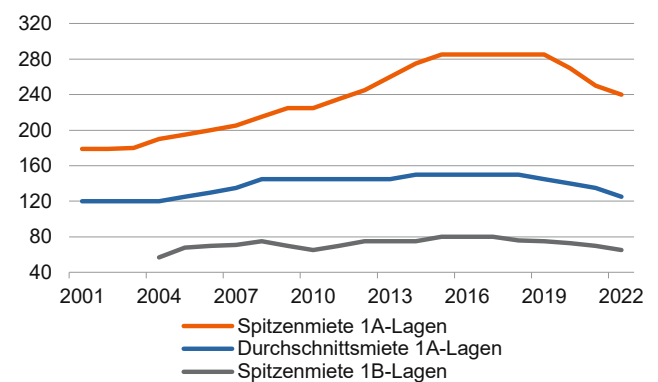
Handelsimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

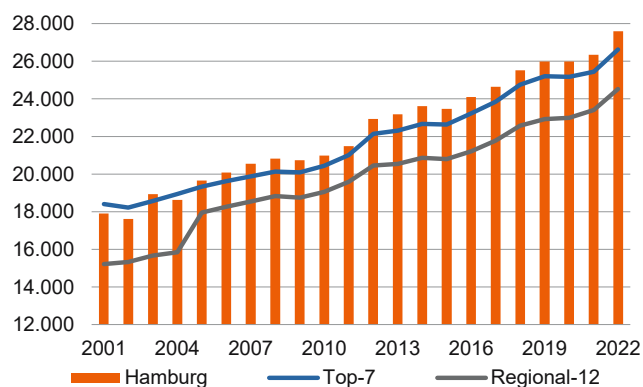


Quelle: bulwiengesa

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

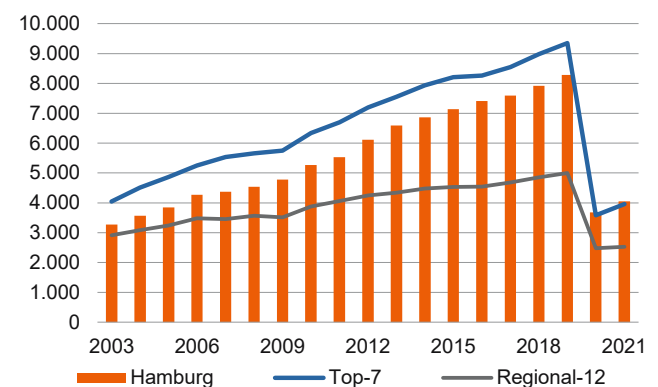
Handel: Die zentrale Einkaufslage Mönckebergstraße muss sich neu aufstellen

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa

TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

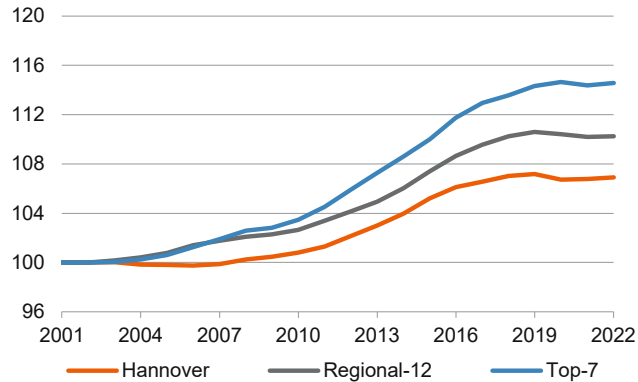


Quelle: bulwiengesa, Scope

HANNOVER

EINWOHNERENTWICKLUNG

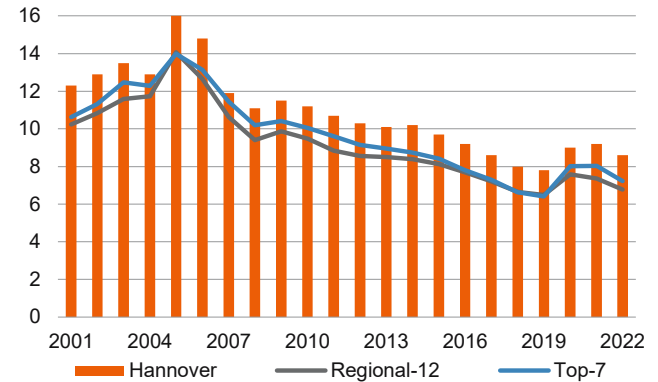
2001 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE

IN %



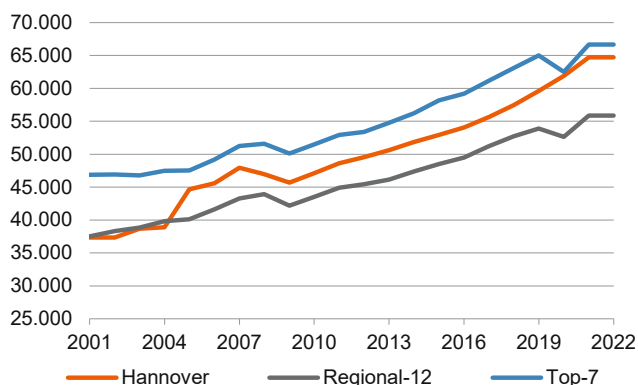
Quelle: bulwiengesa

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

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

BRUTTOINLANDSPRODUKT

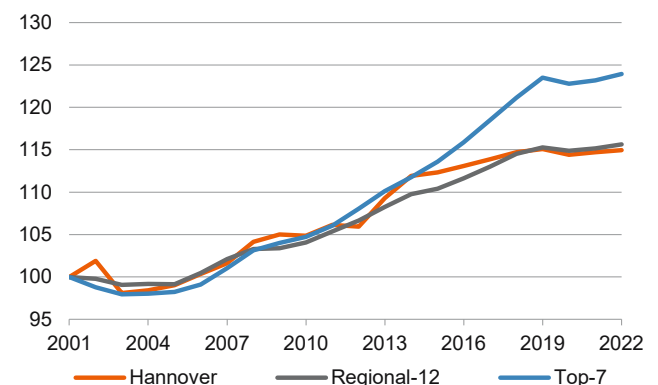
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

ERWERBSTÄTIGE

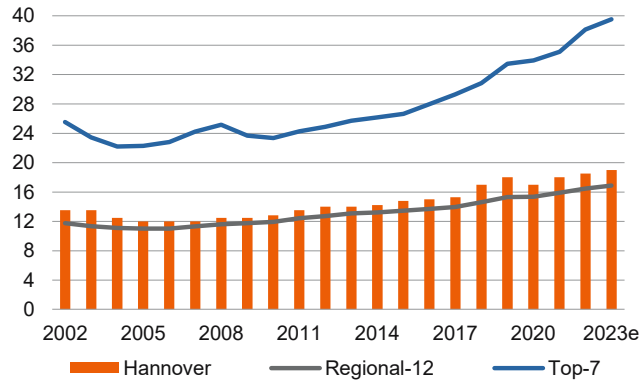
2001 = 100



Quelle: Scope

Büroimmobilien in Hannover

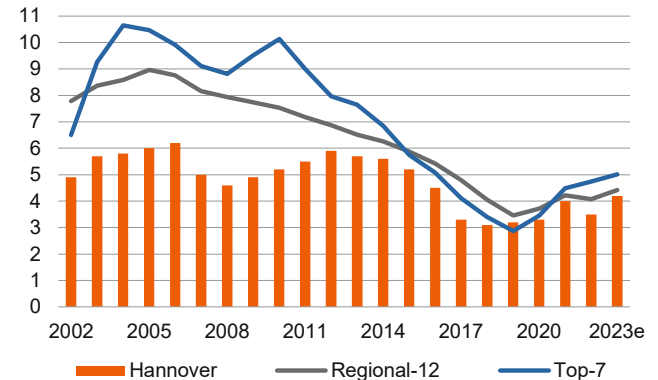
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

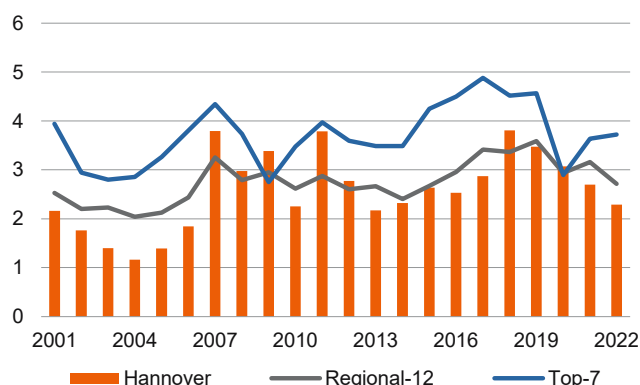


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Hannover ist mit 4,6 Mio. Quadratmetern Fläche der führende Büromarkt unterhalb der Top-7. Mit 3,7 Mio. Quadratmetern folgt Nürnberg mit großem Abstand. Durch einen moderaten Neubau legte die Fläche aber zuletzt kaum noch zu. Seit 2012 weitete sie sich um lediglich 2,5 Prozent aus, während die Bürofläche der Oberzentren insgesamt dreimal so schnell wuchs. Dem entsprechend ist das Leerstandsniiveau moderat, zuletzt lag die Quote bei niedrigen 3,5 Prozent. Die für B-Standorte hohe Spitzenmiete stieg im Rahmen des Markttrends binnen zehn Jahren um rund 30 Prozent auf 18,50 Euro je Quadratmeter. Der Büroflächenumsatz erreicht mit rund 3 Prozent des Flächenbestands nur ein eher durchschnittliches Niveau. 2021 und insbesondere 2022 lag der Büroflächenumsatz mit 124.000 beziehungsweise 105.000 Quadratmetern – das entspricht etwa 2,5 Prozent – noch darunter, weil die großvolumigen Abschlüsse der Vorjahre ausblieben. 2022 lag die Maximalgröße bei rund 10.000 Quadratmetern, erreicht von lediglich einem Abschluss. Die Mehrzahl der größeren Mietverträge betrifft Projektentwicklungen und unterstreicht so den Mangel an zeitgemäßen Flächen. Bei den Vermietungen des vergangenen Jahres dominierten die öffentliche Verwaltung sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Im laufenden Jahr sieht die Pipeline einen sechsstelligen Flächenneuzugang vor, der zuletzt in den 1990er Jahren erreicht wurde. Ab 2024 schwächt sich der Flächenzugang aber wieder ab. Insofern könnte sich die Leerstandsquote temporär ausweiten. Die Spitzenmiete könnte noch leicht zulegen.

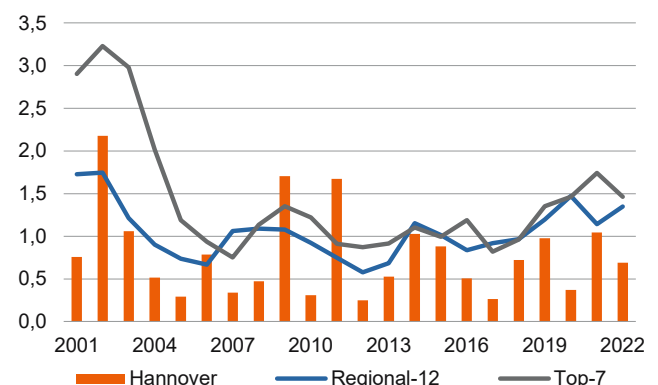
Büro: Hannover ist der mit Abstand größte Bürostandort in Deutschland unterhalb der 7 Top-Standorte

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

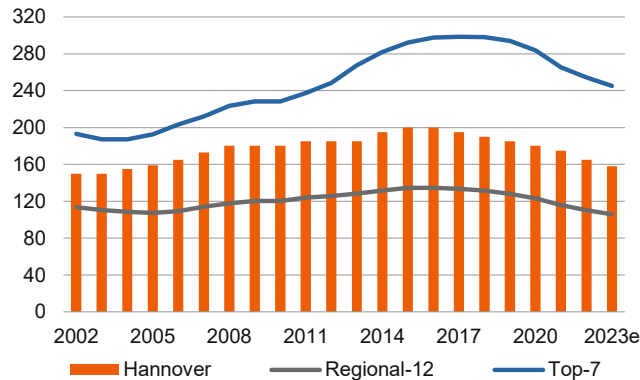
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

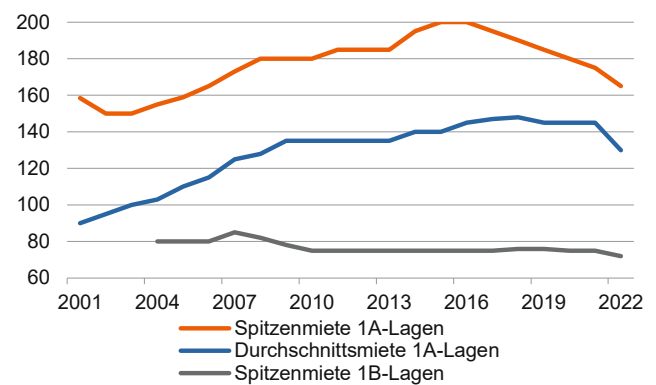
Handelsimmobilien in Hannover

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

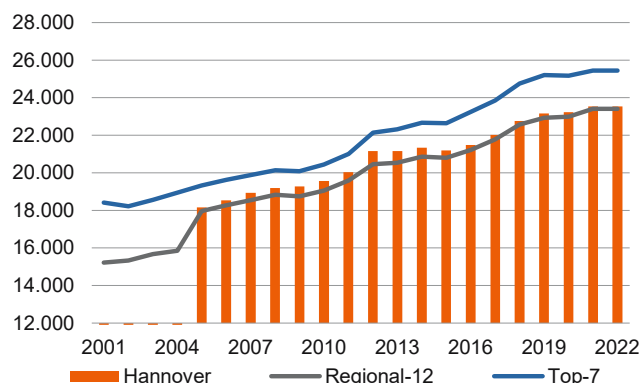


Quelle: bulwiengesa

Hannover zählt bundesweit zu den führenden Einzelhandelsstandorten. Unterhalb der Top-Standorte erreicht lediglich Dortmund das Mietniveau der niedersächsischen Landeshauptstadt, Münster folgt bereits mit deutlichem Abstand. Der Mietrückgang um gut 18 Prozent gegenüber dem Maximum auf zuletzt 165 Euro je Quadratmeter entspricht dem Markttrend. Einer der Erfolgsfaktoren von Hannovers Innenstadt ist das 1,8 Mio. Menschen große Einzugsgebiet. Zudem muss der Einzelhandelsstandort kaum Konkurrenz durch umliegende Städte fürchten. Auch gegenüber den Handelsagglomerationen im Umland kann sich die Innenstadt mit ihrer großen Verkaufsfläche gut behaupten. Die Zentralitätskennziffer erreicht 121 Punkte. Allerdings liegt die Kaufkraftkennziffer mit 97 Punkten etwas unterhalb des bundesweiten Durchschnitts. Für die Attraktivität des Shopping-Standorts spricht das gute Angebot in der City mit den 1A-Lagen Bahnhofstraße/Niki-de-Saint-Phalle-Promenade, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße. Ergänzt werden die 1A-Lagen von der innerstädtischen Ernst-August-Galerie mit 35.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Die Einzelhandelsnachfrage wird zudem vom Tourismus in der Messestadt unterstützt. Die Warenhauskrise bedeutet sichtbare Veränderungen für die City: 2020 schloss das Karstadt-Haus in der Georgstraße, Anfang 2023 folgte der Kaufhof an der Marktkirche. Während die weitere Nutzung für das leer stehende Karstadt-Gebäude noch offen ist, soll der Kaufhof noch in diesem Jahr abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Damit sind wiederum Chancen für die Weiterentwicklung der gut frequentierten Innenstadt von Hannover verbunden.

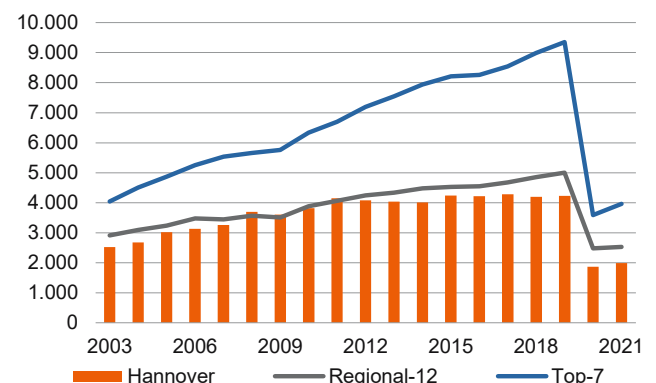
Handel: Hannover bleibt einer der teuersten Einzelhandelsstandorte in Deutschland, muss aber zwei leer stehende Warenhäuser verkraften

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



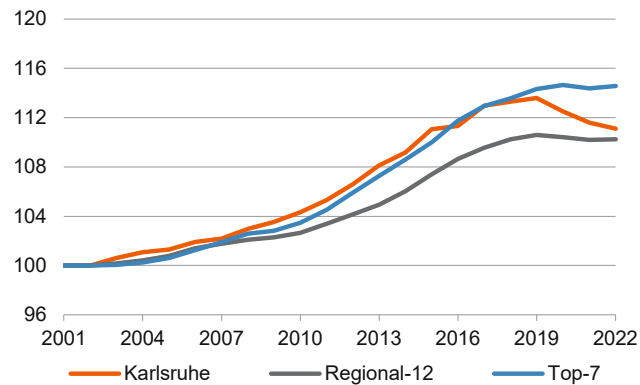
Quelle: bulwiengesa, Scope

TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

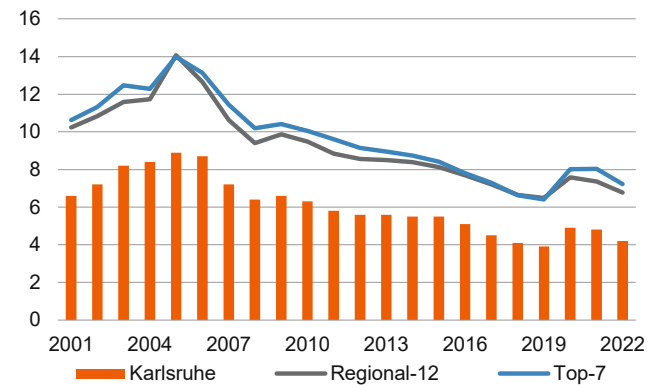


Quelle: bulwiengesa, Scope

KARLSRUHE

EINWOHNERENTWICKLUNG
2001 = 100

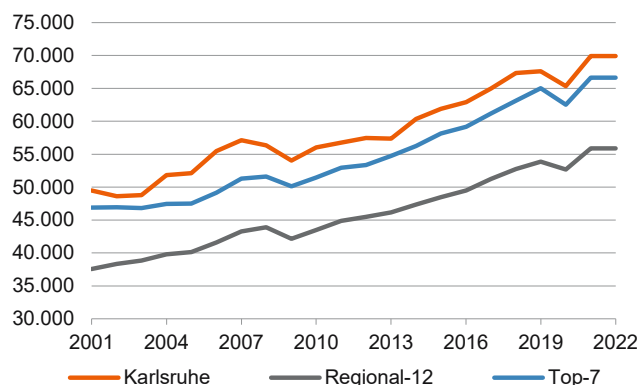
Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

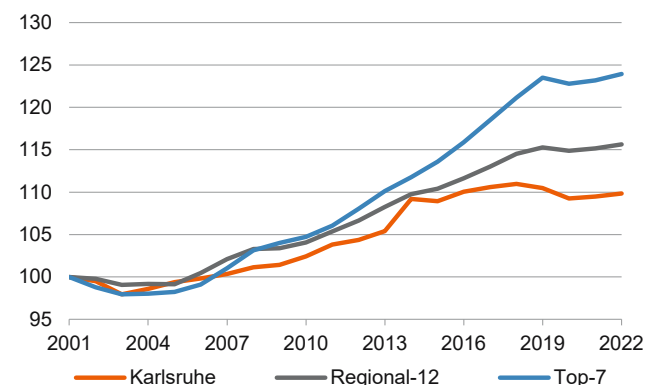
Quelle: bulwiengesa

Nach Stuttgart sind Karlsruhe und Mannheim die einwohnermäßig größten Städte in Baden-Württemberg mit jeweils knapp über 300.000 Einwohnern. Eine weitere Gemeinsamkeit ist ein kräftiger Zuwachs der Einwohnerzahl, die in Karlsruhe zuletzt aber leicht sank. Die wirtschaftliche Ausrichtung der beiden Städte unterscheidet sich aber 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 verfügt Karlsruhe über diverse Hochschulen, an denen fast 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 oder das Pharmaunternehmen Schwabe. Der Tourismus spielt in der Barock- und Residenzstadt jedoch keine große Rolle. Die Arbeitslosenquote lag 2022 mit knapp über 4 Prozent auf einem niedrigen Niveau.

Karlsruhe ist ein bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung

BRUTTOINLANDSPRODUKT
IN EURO JE EINWOHNER

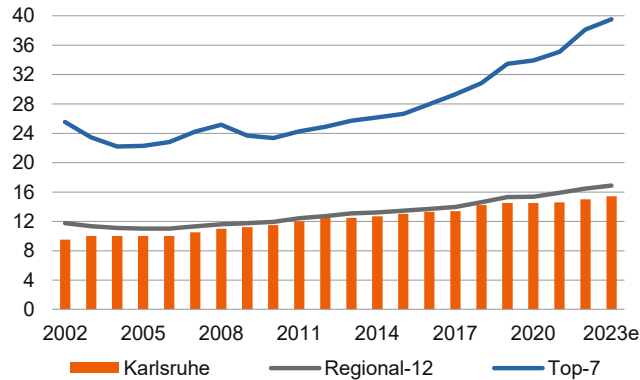
Quelle: Scope

ERWERBSTÄTIGE
2001 = 100

Quelle: Scope

Büroimmobilien in Karlsruhe

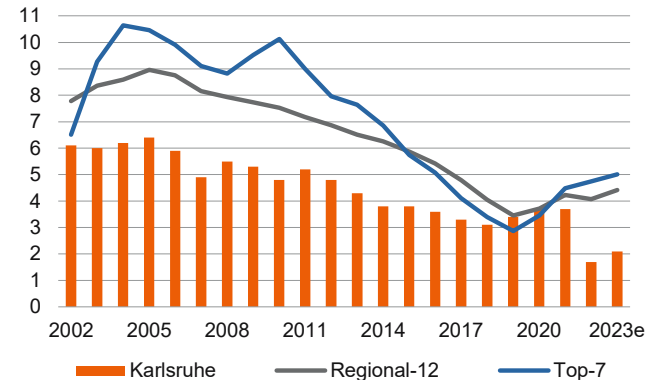
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

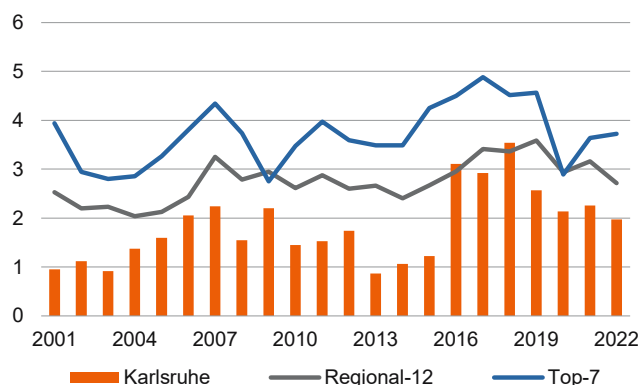


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Karlsruhe besitzt als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort einen recht großen Büromarkt mit fast 2,6 Mio. Quadratmetern Fläche. Zwischen 2018 und 2020 trugen mehrere große Projekte zum Flächenwachstum bei. Dabei ragt der 1&1/Dommermuth-Bürokomplex am Hauptbahnhof mit rund 50.000 Quadratmetern Fläche hervor. Weil die Bürobeschäftigung schneller als der Flächenbestand wuchs, ging die Leerstandsquote sukzessive zurück. Zuletzt lag sie bei etwa 2 Prozent, sodass trotz der realisierten Büroprojekte moderne Büroflächen am Markt kaum verfügbar sind. Gemäß Pipeline dürften 2023 erneut in größerem Umfang Büroflächen an den Markt kommen und könnten somit das knappe Angebot verbessern. Die Spitzenmiete erreicht 15 Euro je Quadratmeter, das Zehnjahresplus fiel mit 20 Prozent aber nur moderat aus. Bedingt durch die Vermietung größerer Projektentwicklungen weist der jährliche Büroflächenumsatz eine erhebliche Schwankungsbreite zwischen unter 30.000 und über 80.000 Quadratmetern auf. Seit 2020 liegen die Jahresergebnisse mit jeweils rund 55.000 Quadratmetern etwa in der Mitte dieser Spanne. 2022 erreichte ein Mietabschluss – für das Landratsamt – mit 10.000 Quadratmetern knapp den fünfstelligen Bereich. Im laufenden Jahr könnte der Flächenumsatz durch anstehende große Abschlüsse wieder merklich höher ausfallen. Mit Blick auf den hohen Bedarf an modernen Büroflächen dürfte sich der sukzessive Aufwärtstrend der Miete auch im laufenden Jahr fortsetzen.

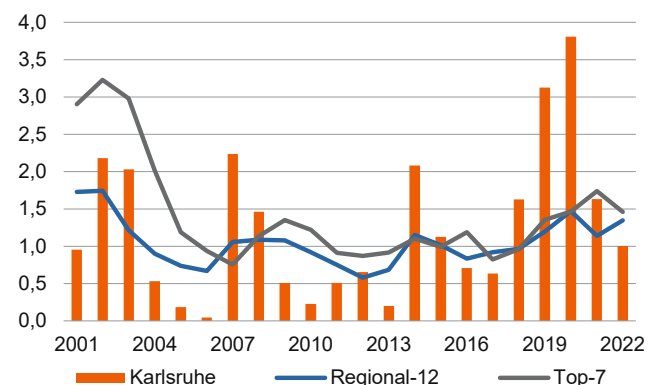
Büro: Stabiler Büromarkt mit niedrigem Leerstandsniveau

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



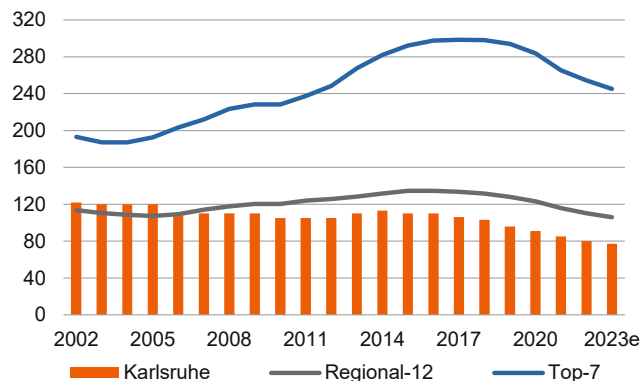
Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS

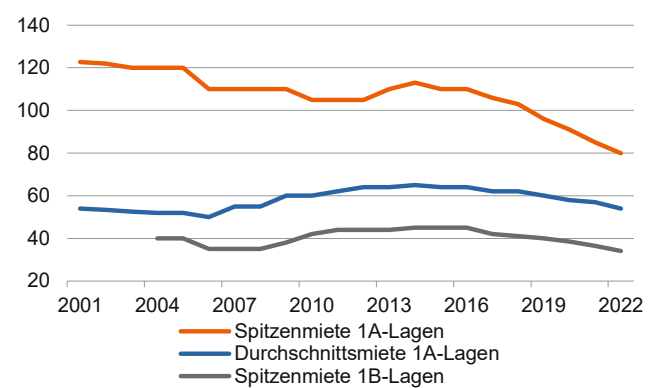


Quelle: bulwiengesa

Handelsimmobilien in Karlsruhe

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²

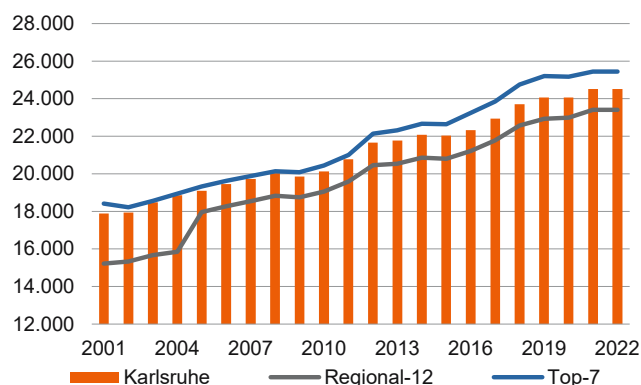
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

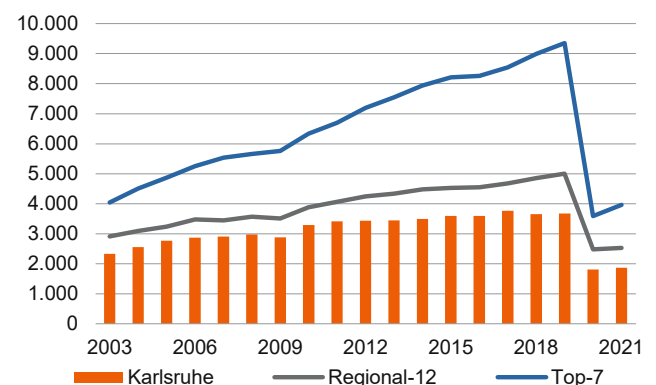
Quelle: bulwiengesa

Karlsruhe ist ein bedeutender 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 101 Punkten aufgrund des hohen Studierendenanteils aber nur 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 etwas abgenommen. Die Zentralitätskennzahl sank auf zuletzt 115 Punkte. Probleme sind insbesondere an den Rändern der Kaiserstraße sichtbar. Geschwächt wurde die Innenstadt vom Städtebauprojekt „Kombilösung“ mit der Ende 2021 in Betrieb gegangenen unterirdischen Stadtbahn. Eine weitere große Baustelle geht mit der Neugestaltung der Kaiserstraße ab dem Frühjahr 2023 bis 2025 einher. So erhält die City zwar eine moderne Fußgängerzone und wird somit aufgewertet. Doch sind mit der Baustelle neue Belastungen für den Innenstadthandel verbunden, der von E-Commerce und Pandemie sowie von peripheren Erweiterungen wie dem 2018 vergrößerten Durlach Center oder dem im Herbst 2020 eröffneten IKEA geschwächt wird. Diese Faktoren sind am überproportionalen Rückgang der Spitzenmiete beteiligt, die gegenüber ihrem Maximum um mehr als 30 Prozent auf zuletzt noch 80 Euro je Quadratmeter sank. Das krisengeprägte wirtschaftliche Umfeld sowie die anhaltenden Baumaßnahmen könnten einen weiteren Rückgang verursachen.

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

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER

Quelle: bulwiengesa, Scope

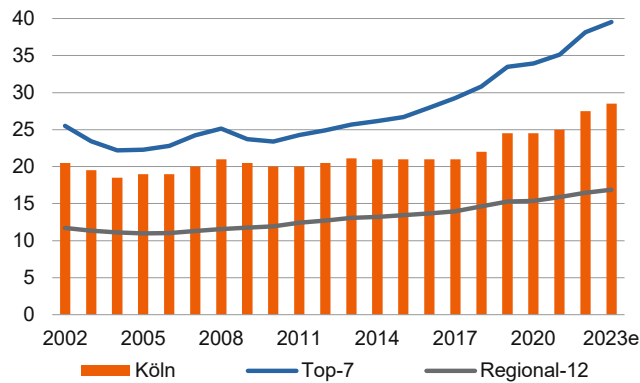
TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

Quelle: bulwiengesa, Scope

KÖLN

Büroimmobilien in Köln

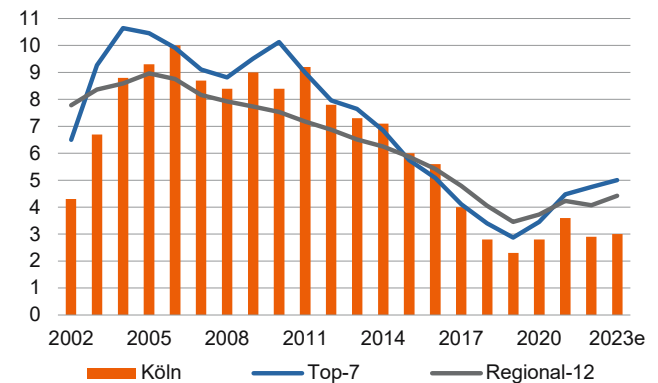
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

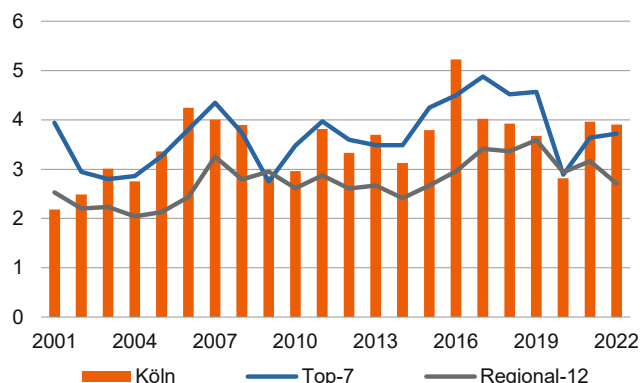


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Köln liegt gemessen an der Einwohnerzahl auf Platz vier der deutschen Großstädte. Der Büromarkt schafft es nach Fläche mit gut 8 Mio. Quadratmetern jedoch nur auf Platz sechs. Auch das Mietniveau bewegt sich am unteren Ende der Top-Standorte. Allerdings steigt seit 2018 die zuvor über viele Jahre stagnierende Kölner Spitzenmiete dynamisch auf zuletzt 27,50 Euro je Quadratmeter an. Innerhalb von nur fünf Jahren legte damit das Mietniveau um mehr als 30 Prozent zu. Auch die übrigen Kölner Marktdaten können sich angesichts des herausfordernden Umfeldes sehen lassen. Der Büroflächenumsatz wies 2022 mit 310.000 Quadratmetern ein gutes Ergebnis auf. Dabei halfen zwei sehr große Abschlüsse in einer Größenordnung von jeweils etwa 40.000 Quadratmetern. Mieter sind die Stadt Köln und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, wodurch die hohe Bedeutung der öffentlichen Verwaltung für den Kölner Büromarkt unterstrichen wird. Durch die hohe Mietnachfrage sank die Leerstandsquote 2022 auf knapp unter 3 Prozent und damit den niedrigsten Wert der Top-Standorte. Die an den meisten Bürostandorten zu beobachtende Leerstandsausweitung als Folge der Pandemie ist in Köln somit ausgeblieben. Am knappen Angebot dürfte sich auch im laufenden Jahr wenig ändern, denn nach dem 2022 etwas höheren Flächenneuzugang kommt 2023 deutlich weniger Bürofläche an den Markt. Erst für 2024 ist die Pipeline wieder besser gefüllt. Die geringe Flächenverfügbarkeit dürfte trotz des schwachen wirtschaftlichen Umfelds die Spitzenmiete steigen lassen.

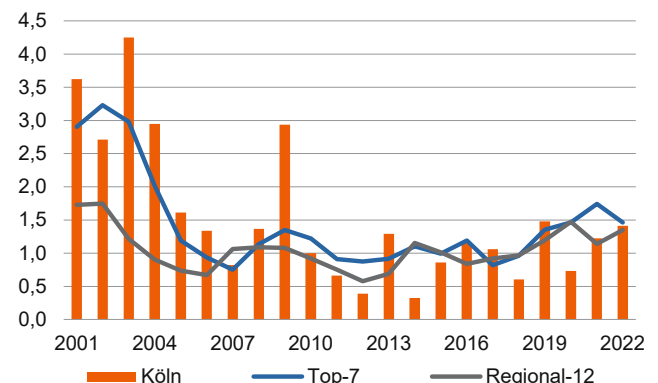
Büro: Der Kölner Büromarkt konnte 2022 ein sehr erfolgreiches Jahr verbuchen

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

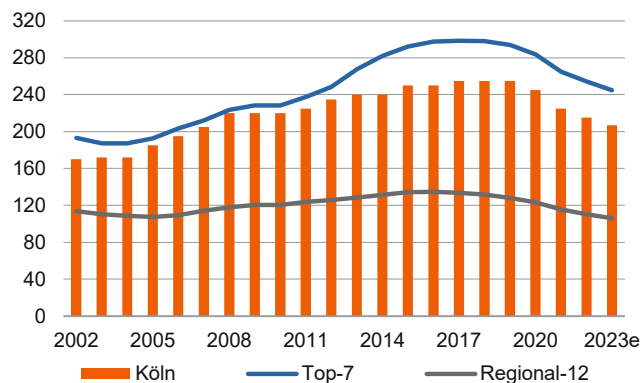
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

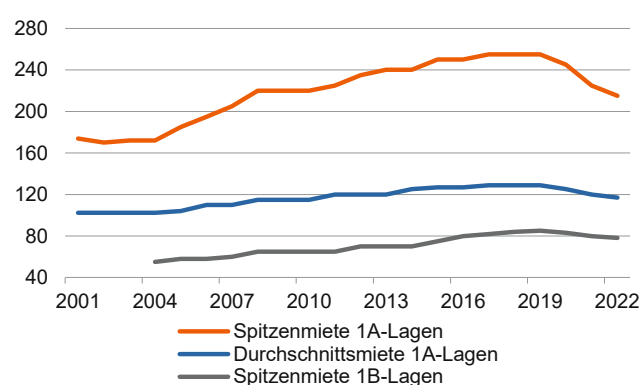
Handelsimmobilien in Köln

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

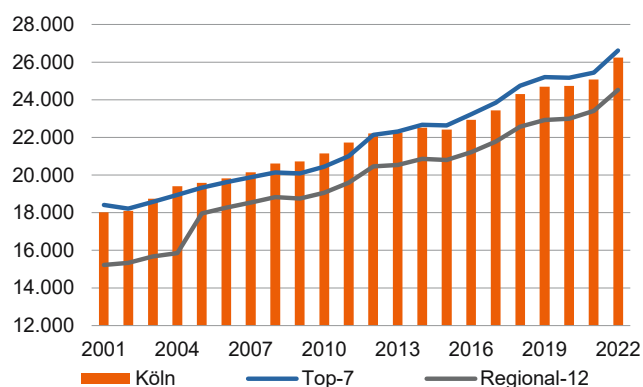


Quelle: bulwiengesa

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. Trotzdem erreicht der Tourismus nicht ganz die Bedeutung der anderen Top-Standorte. Auch die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 104 Punkten für einen Top-Standort eher moderat aus. In Düsseldorf erreicht die Kennzahl 117 Punkte. Im Unterschied zur Landeshauptstadt mit dem ausgeprägten Luxussegment ist die Kölner City stärker 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 bildet eher eine Trendlage. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert. Die Folgen der Pandemie haben sich spürbar auf die Kölner Innenstadt ausgewirkt. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum mit einem Minus von 16 Prozent auf 215 Euro je Quadratmeter aber noch vergleichsweise moderat. Mit Blick auf das hohe Kölner Verkaufsflächenangebot wird sich der Mietrückgang wohl noch fortsetzen. Leerstände sind vor allem in der Hohen Straße sichtbar. Positiv hat sich die im April 2022 erfolgte Umwandlung der Ehrenstraße zur Fußgängerzone ausgewirkt, da seitdem ein signifikanter Anstieg der Passantenzahl zu beobachten ist.

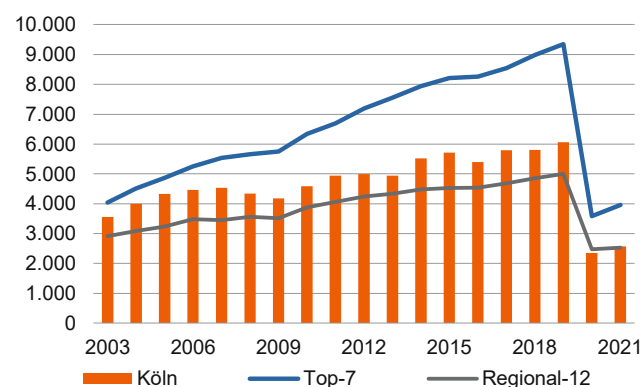
Handel: Rückgang der Spitzenmiete bleibt trotz großem Verkaufsflächenangebot im Rahmen

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa

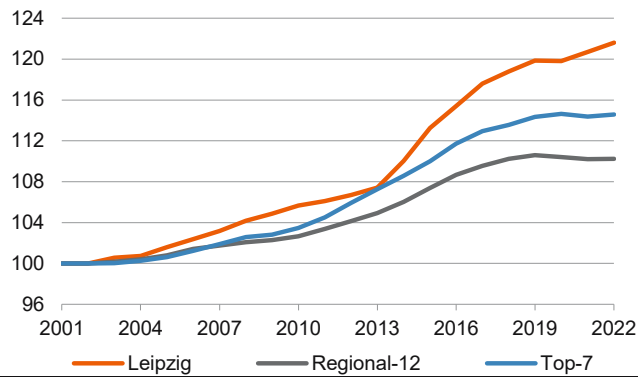
TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

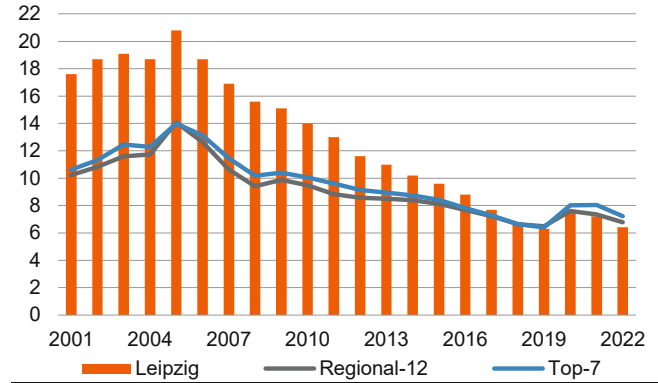
LEIPZIG

EINWOHNERENTWICKLUNG
2001 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

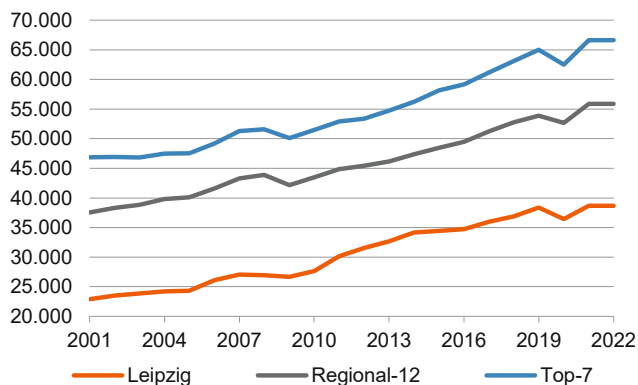


Quelle: bulwiengesa

Leipzig ist mit etwas mehr als 600.000 Einwohnern die bundesweit achtgrößte Stadt. Seit 2012 stieg die Einwohnerzahl um über 70.000 Menschen, was einem enorm hohen Plus von 14 Prozent entspricht. 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 damit allerdings auch spürbar verringert. 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 kräftigen Rückgang der ehemals hohen Arbeitslosigkeit sorgt. 2022 lag die Arbeitslosenquote bei moderaten 6,4 Prozent. Der wirtschaftliche Erfolg baut auf der Tradition als bedeutender Messe-, Handels- und Industriestandort auf. Zudem profitiert der Standort von einer guten Verkehrsanbindung. Nach der Wende entstanden große Produktionsstätten namhafter Industrieunternehmen wie BMW oder Porsche. Zentrale Wirtschaftskluster 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.

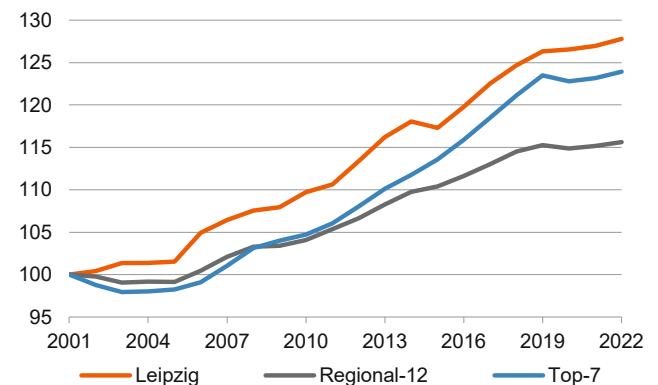
Leipzigs kräftiges Einwohnerwachstum setzt sich auch in der Pandemie fort

BRUTTOINLANDSPRODUKT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

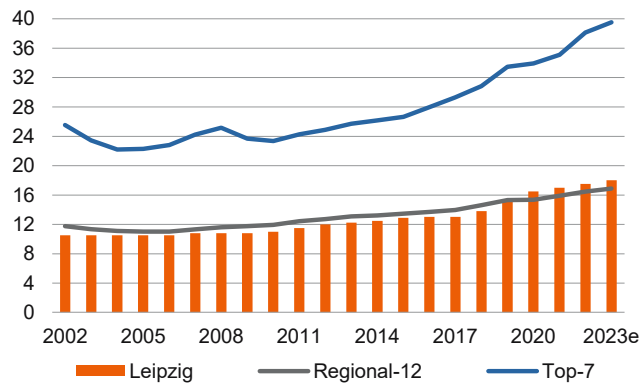
ERWERBSTÄTIGE
2001 = 100



Quelle: Scope

Büroimmobilien in Leipzig

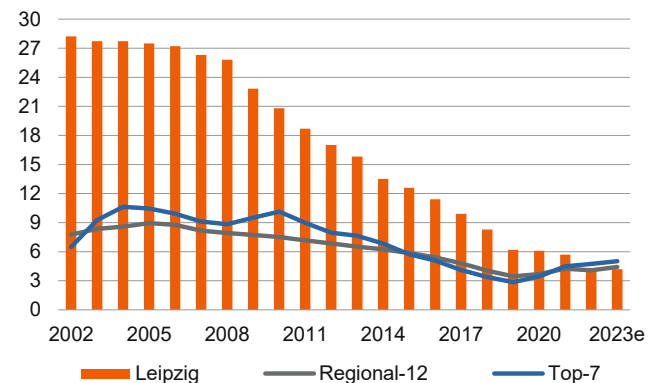
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

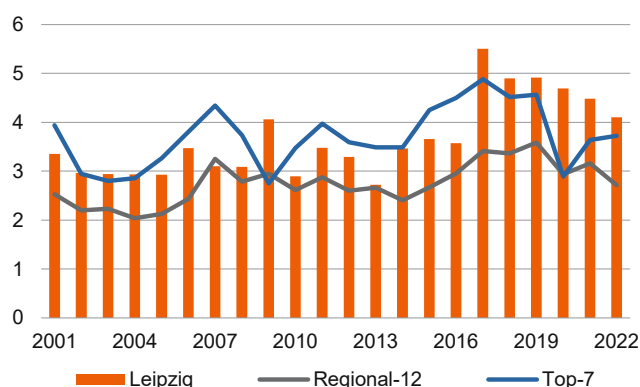


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Die Fläche des Leipziger Büromarkts reicht je nach Quelle von rund 3 Mio. bis zu fast 4 Mio. Quadratmetern. Ein erheblicher Teil davon entstand in den 1990er Jahren, danach kamen nur in geringem Ausmaß neue Büroobjekte hinzu. Durch die wirtschaftliche Erholung und das damit verbundene Wachstum der Bürobeschäftigung weitete sich der Flächenbedarf erheblich aus. Der früher sehr hohe Leerstand konnte weitgehend abgebaut werden. Bis 2022 sank die Leerstandsquote auf knapp unter 4 Prozent. Im Gegenzug ging mit der ausgeprägten Büroflächennachfrage ein überproportionales Wachstum der Spitzenmiete auf 17,50 Euro je Quadratmeter einher. Binnen zehn Jahren verteuerte sich diese um fast 50 Prozent. Ein weiterer Anstieg im laufenden Jahr ist wahrscheinlich. Die Büromarkttätigkeit nahm sichtbar Fahrt auf, seit 2017 sind die jährlichen Büroflächenumsätze durchgängig sechsstellig. 2022 wurden 115.000 Quadratmeter erzielt. Ein nennenswerter Rückgang durch die Pandemie blieb aus. Zudem werden die hohen Büroflächenumsätze nur zu einem kleinen Teil mit größeren Abschlüssen erzielt. Im Wesentlichen wird der Markt durch das kleinteilige bis mittelgroße Segment getragen. Der Flächenneuzugang dürfte im laufenden Jahr etwas höher als in den Vorjahren ausfallen, kann damit aber nicht die aufgestaute Bedarfslücke für zeitgemäße Büroflächen schließen. Gemäß Pipeline setzt sich der kräftigere Flächenneuzugang ab 2024 fort, sodass sich das Angebot sukzessive verbessern kann.

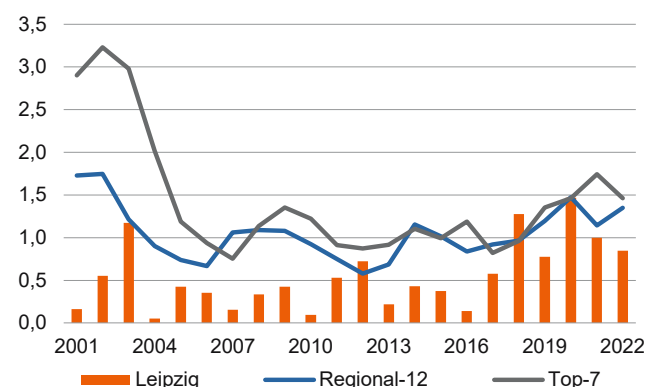
Büro: Dynamischer Büromarkt mit sechsstelligem Büroflächenumsatz

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

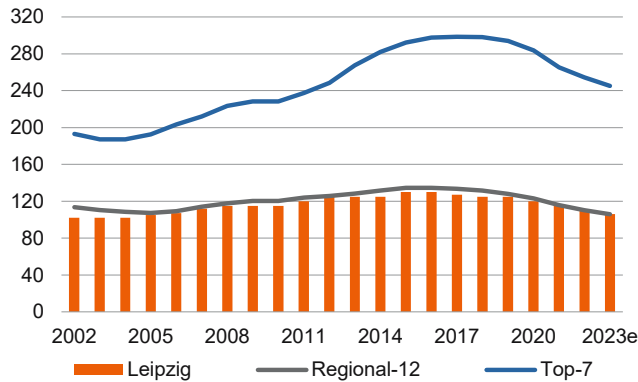
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

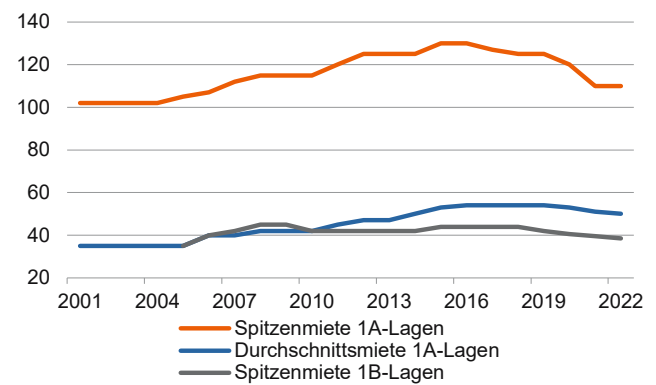
Handelsimmobilien in Leipzig

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

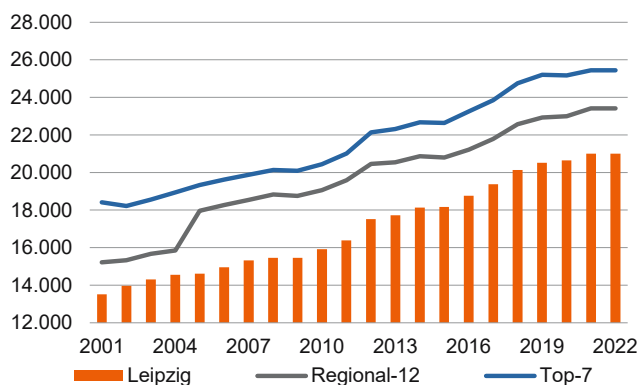


Quelle: bulwiengesa

Leipzig ist mit seiner attraktiven City neben Berlin und Dresden der dritte herausragende Shopping-Standort in Ostdeutschland. Die Bedingungen für den Handel sind abgesehen von der niedrigen Kaufkraft – die Kennziffer erreicht lediglich 87 Punkte – positiv. Dazu tragen das 1,2 Mio. Menschen große Einzugsgebiet, das kräftige Bevölkerungswachstum, der wirtschaftliche Aufschwung und das solide Tourismusgeschäft bei. 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 Promenaden Hauptbahnhof. Obwohl nur wenig Wettbewerb von umliegenden Städten ausgeht, ist der Zentralitätswert mit 102 Punkten niedrig. Als Ursache kommen vor allem periphere Einkaufslagen infrage. Dazu zählen die beiden Einkaufszentren NOVA am westlichen und das Paunsdorf Center am östlichen Stadtrand mit insgesamt fast 150.000 Quadratmetern Verkaufsfläche sowie diverse Fachmarktstandorte. Der rückläufige Mietrend im Handel hat die Spitzenmiete in der Innenstadt gegenüber ihrem Maximum bis 2022 um 15 Prozent auf 110 Euro reduziert. Zudem sind Leerstände in der Innenstadt sichtbarer geworden, weshalb die Stadt Konzepte zur Belebung der City entwickelt. Ein Baustein ist die neu geschaffene Stelle eines Citymanagers. Erfreulich ist, dass das seit zwei Jahren leer stehende historische Karstadt-Haus umgebaut und zukünftig als Büro- und Geschäftshaus genutzt wird. Die Eröffnung soll 2023 erfolgen. Dennoch dürfte sich der Mietrückgang noch fortsetzen.

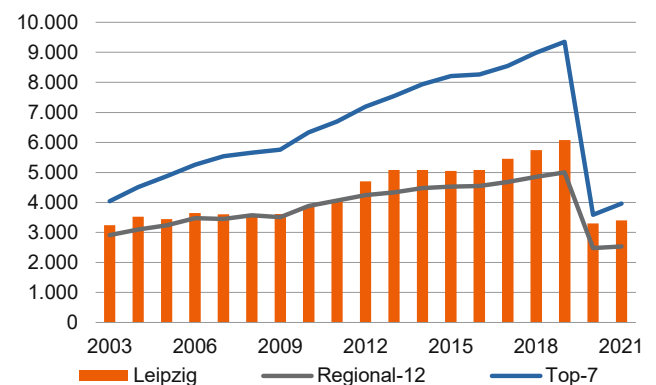
Handel: Die attraktive City bleibt von den Belastungen aus E-Commerce und Pandemie nicht verschont

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



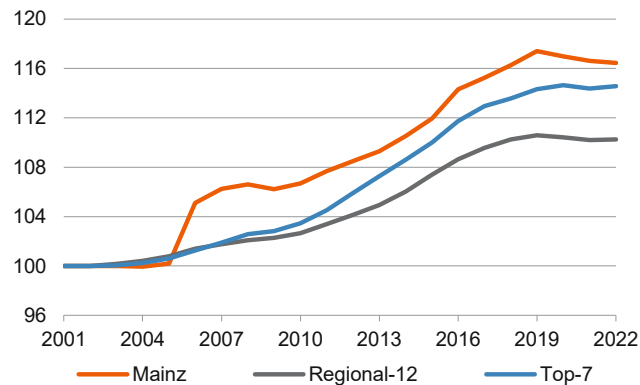
Quelle: bulwiengesa, Scope

TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

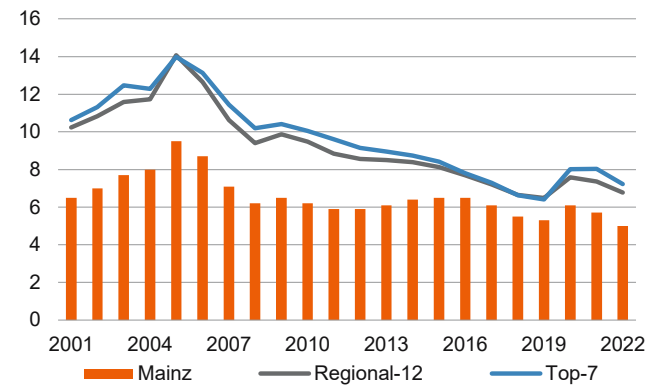


Quelle: bulwiengesa, Scope

MAINZ

EINWOHNERENTWICKLUNG
2001 = 100

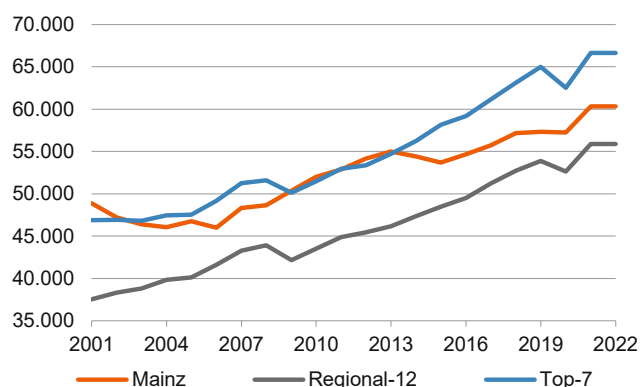
Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

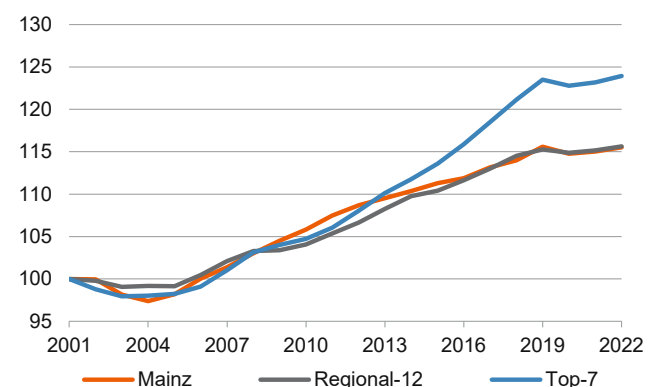
Quelle: bulwiengesa

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 2012 mit etwa 7 Prozent überdurchschnittlich. Zuletzt stagnierte sie aber bei nicht ganz 220.000 Einwohnern. Ein Grund könnte der angespannte und vor allem teure Wohnungsmarkt sein. Die Mieten reichen bis an das Top-Standorte-Niveau heran. 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 Glaserhersteller Schott, der Kreditversicherer Coface oder das Chemieunternehmen Werner & Mertz (Erdal). Die Arbeitslosenquote ist mit 5,0 Prozent (2022) niedrig. Im Großprojekt Zollhafen sollen bis 2025 4.000 Arbeitsplätze und 1.400 Wohnungen entstehen. Der wirtschaftliche Erfolg von BioNTech beschert Mainz erhebliche Steuermittel zur Stadtentwicklung. Neben einer gesenkten Gewerbesteuer fließt ein Teil des Geldes in den Ausbau des Biotechnologiestandorts im Westen von Mainz.

Rheinland-pfälzische Landeshauptstadt baut den Biotechnologiestandort kräftig aus

BRUTTOINLANDSPRODUKT
IN EURO JE EINWOHNER

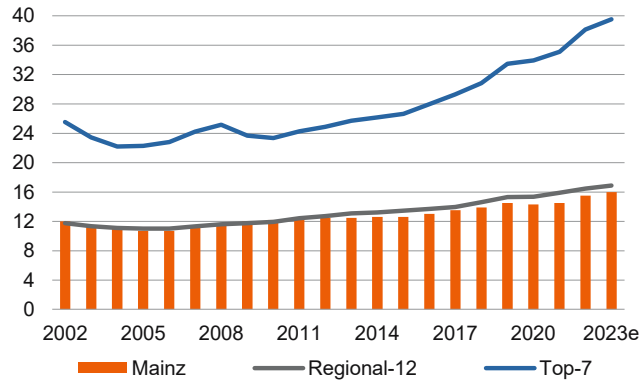
Quelle: Scope

ERWERBSTÄTIGE
2001 = 100

Quelle: Scope

Büroimmobilien in Mainz

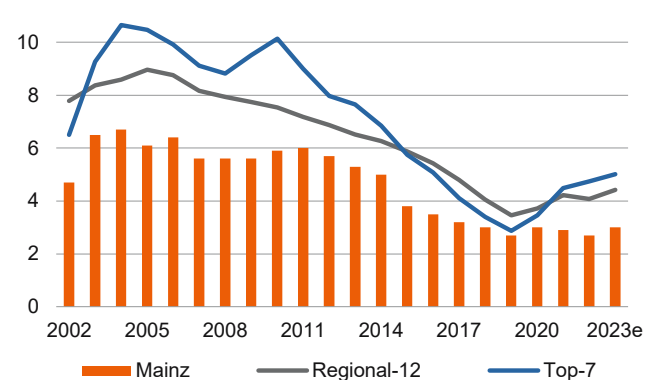
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

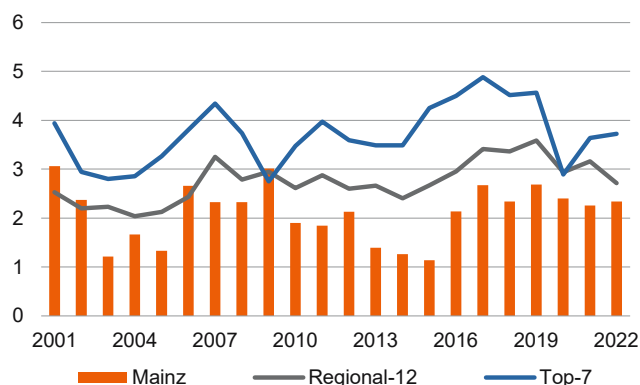


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Mainzer Büromarkt zählt mit 1,7 Mio. Quadratmetern zu den kleineren Bürostandorten im Marktbericht mit einer eher regional geprägten Nachfrage. Die Bürofläche wuchs zwar seit 2012 um rund 8 Prozent, konnte den Bedarf aber nicht decken. Als Folge halbierte sich binnen zehn Jahren die Leerstandsquote auf zuletzt unter 3 Prozent. Trotz angezogenem Bürobau war in Mainz die am Büromarkt verbreitete Leerstandsausweitung während der Pandemie nicht zu beobachten. Der Anstieg der Spitzenmiete nahm erst 2016 Fahrt auf, weshalb das Zehnjahresplus mit knapp 25 Prozent eher moderat ausfällt. Zuletzt erreichte die Spitzenmiete 15,50 Euro je Quadratmeter. Aufgrund der hohen Bedeutung der öffentlichen Verwaltung in der Landeshauptstadt verläuft das Büromarktgeschehen in eher ruhigen Bahnen. Das zeigen moderate Flächenumsätze bis 2016 von jährlich rund 30.000 Quadratmeter. Durch die neuen Bürogebäude im Zollhafen werden seitdem aber rund 40.000 Quadratmeter im Jahr, rund 2,5 Prozent des Flächenbestands, erzielt. Eine pandemiebedingte Abschwächung der Marktaktivität, die vor allem durch das kleinteilige und mittlere Marktsegment getragen wird, blieb aus. 2023 stehen zwei große Abschlüsse von BioNTech und ZDF an, die zusammen bereits den üblichen jährlichen Büroflächenumsatz überschreiten. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Biotechnologie-Clusters könnte der Büroflächenbedarf noch kräftiger als bislang zulegen. Die Spitzenmiete dürfte ihren Aufwärtstrend fortsetzen.

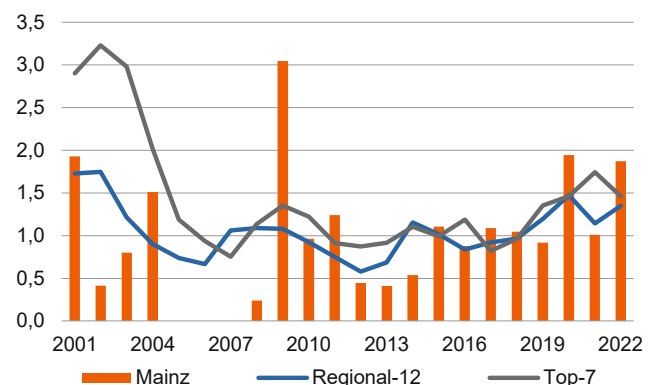
Büro: Solider Mainzer Büromarkt kommt ohne Delle durch die Pandemie

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

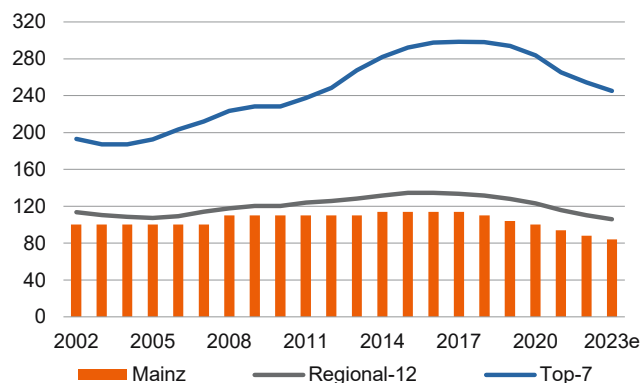
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

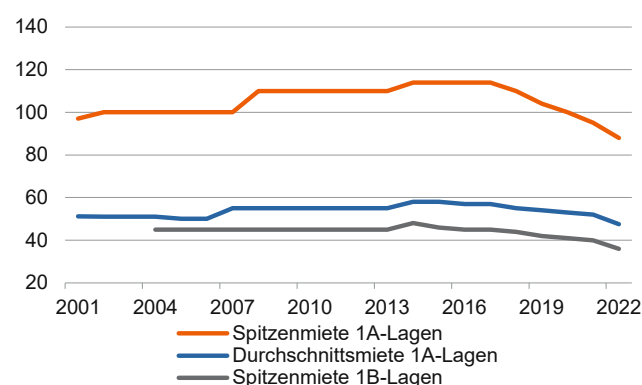
Handelsimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

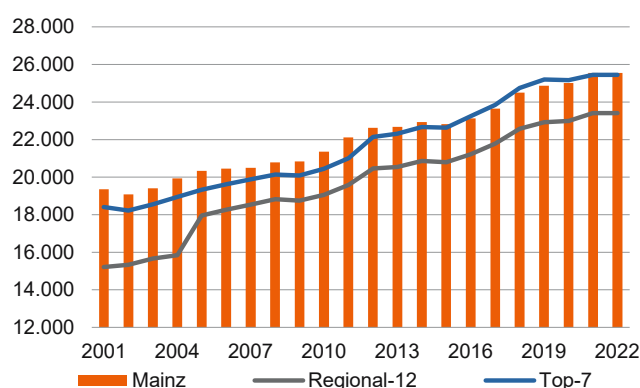


Quelle: bulwiengesa

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 mit dem auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegene Wiesbaden sowie dem nur 40 Kilometer entfernte Frankfurt. Pluspunkte für Mainz sind der Tourismus und die Kaufkraft. 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 im vergangenen Jahr begonnen hat. Das neue Mixed-Use-Konzept sieht eine Nutzung durch Handel, Gastronomie, Hotel und Kultur – durch das Staatstheater – vor. Als Warenhaus bleibt der Kaufhof erhalten. Die Belastungen für den innerstädtischen Handel haben auch die Mainzer Spitzenmiete sinken lassen, die gegenüber ihrem Maximum um 23 Prozent auf zuletzt 88 Euro je Quadratmeter nachgab. Um einem Abwärtstrend der Innenstadt entgegenzuwirken, will die Stadt Mainz die City mit verschiedenen Maßnahmen aufwerten. Dennoch dürfte die Spitzenmiete, auch mit Blick auf die Großbaustelle Lu, noch nachgeben.

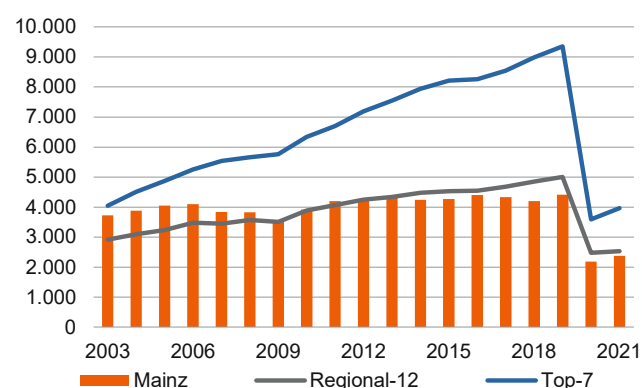
Handel: Der anstehende Umbau der Ludwigstraße dürfte sich langfristig positiv auf die Innenstadt auswirken

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

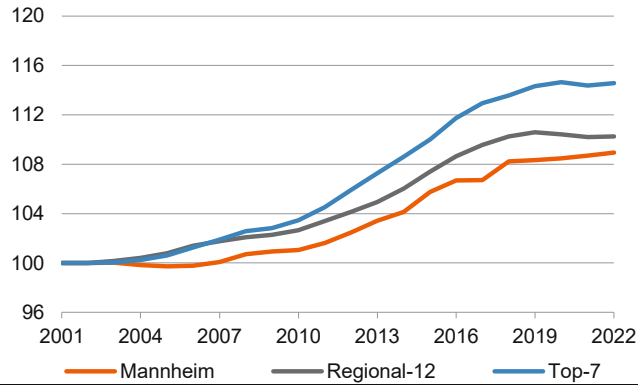


Quelle: bulwiengesa, Scope

MANNHEIM

EINWOHNERENTWICKLUNG

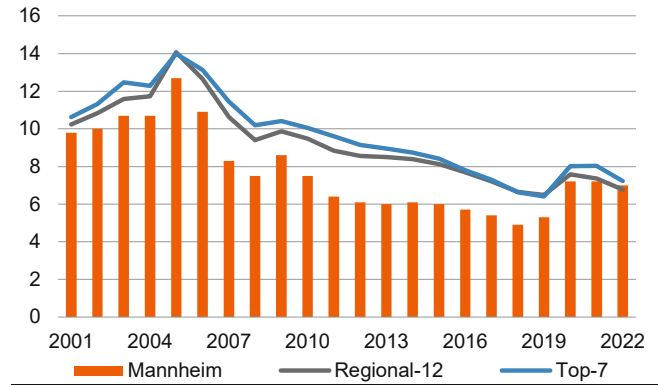
2001 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE

IN %

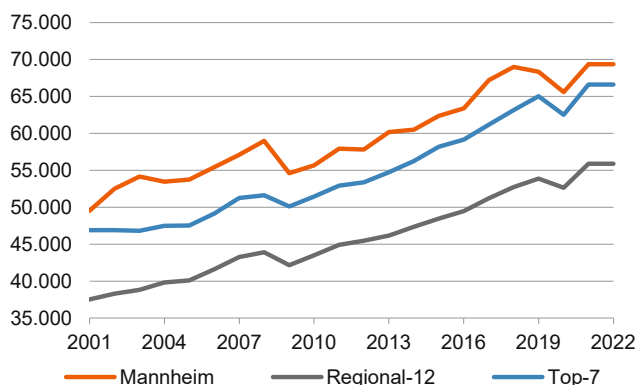


Quelle: bulwiengesa

Mannheim ist derzeit mit rund 310.000 Einwohnern mit hauchdünnem Vorsprung vor Karlsruhe die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs. Das Bevölkerungsplus seit 2012 fällt mit 6 Prozent durchschnittlich aus. Ab 2018 hat sich das Wachstum der Einwohnerzahl verlangsamt, wozu wohl auch die kräftig gestiegenen Wohnungsmieten beigetragen haben. Die ehemals schwierige wirtschaftliche Lage hat sich erheblich verbessert und ist kein bremsender Faktor mehr. Die Arbeitslosenquote weist mit 7 Prozent im Jahr 2022 einen unter den betrachteten Städten durchschnittlichen Wert auf. Mannheim fungiert als wirtschaftliches Zentrum der Region Rhein-Neckar und ist ein renommierter Wissenschaftsstandort mit großer Universität und mehreren Hochschulen mit über 28.000 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 die Elektroindustrie, Chemie, Pharma sowie Maschinen- und Fahrzeugbau. Gut entwickelt haben sich auch Finanzdienstleistungen sowie Logistik. Dazu kommt eine ausgeprägte Start-up-Szene in mehreren Gründerzentren. Beispiele für große Unternehmen sind ABB, Bilfinger, Daimler, Fuchs Petrolub, MVV Energie, Phoenix Pharmahandel sowie Südzucker. Die Stadtentwicklung profitierte erheblich von großen Konversionsarealen, auf denen etwa das Glücksteinquartier entstand und 2023 die Bundesgartenschau stattfindet. Mit den Spinelli Barracks wird bereits der vierte US-Militärstandort umgewandelt, hier soll Wohnraum für 4.500 Menschen entstehen.

Platz für Wohnen und Gewerbe:
Mannheim profitiert von großen Konversionsarealen

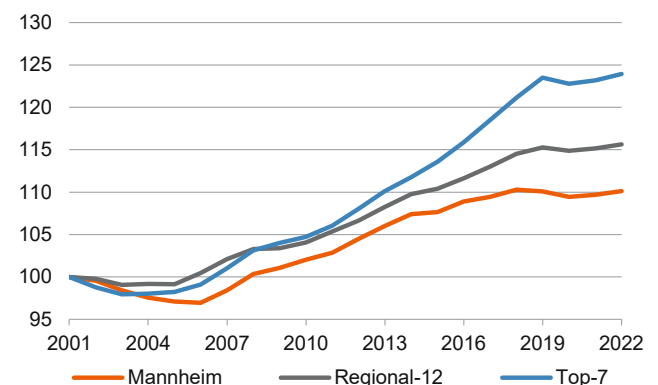
BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

ERWERBSTÄTIGE

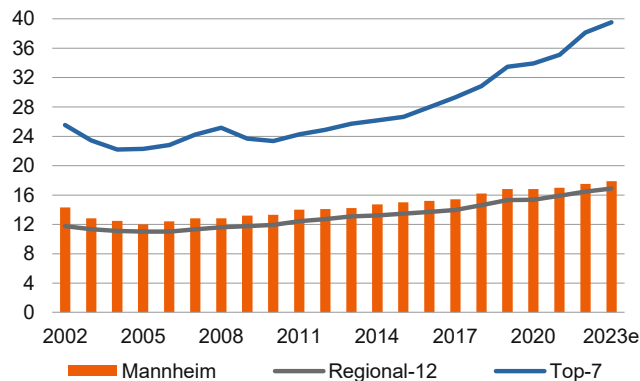
2001 = 100



Quelle: Scope

Büroimmobilien in Mannheim

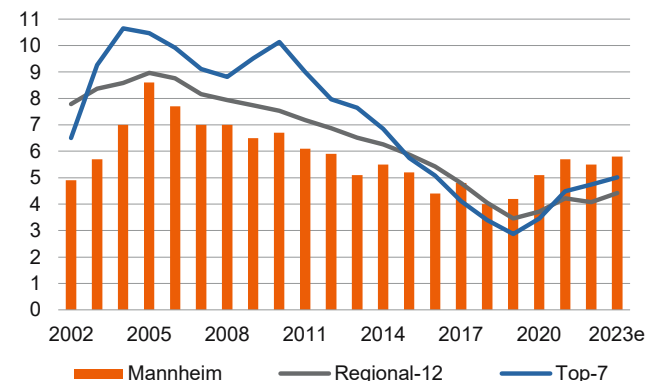
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

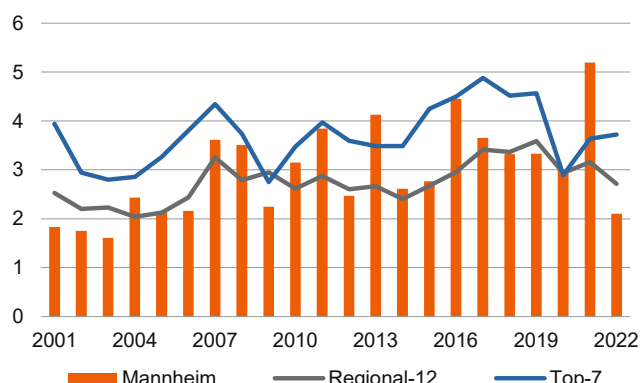


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Mannheim ist ein bedeutender Bürostandort in der wirtschaftsstarken Rhein-Neckar-Region mit über 2,2 Mio. Quadratmetern Bürofläche. Der Bürobestand wuchs seit 2012 um 15 Prozent und folgte damit weitgehend der Bürobeschäftigung. Für den steigenden Flächenbedarf ist neben der guten wirtschaftlichen Entwicklung auch der Wandel vom Industrie- zum Dienstleistungszentrum verantwortlich. Die Leerstandsquote sank bis 2018 auf gut 4 Prozent. Sie ist aber mit dem Beginn der Pandemie und dem 2020 hohen Büroflächenneuzugang wieder auf zuletzt 5,5 Prozent gestiegen. Im laufenden Jahr zeichnet sich ebenfalls ein recht hoher Flächenneuzugang ab, sodass die Leerstandsquote noch etwas zulegen könnte. Während der Büroflächenumsatz 2021 dank mehrerer großer Abschlüsse auf den bisherigen Rekordwert von 115.000 Quadratmetern hochschnellte, ging der Wert im vergangenen Jahr mit unter 50.000 Quadratmetern auf ein für Mannheim niedriges Niveau zurück. Abschlüsse im fünfstelligen Quadratmeterbereich blieben komplett aus. Die kontinuierlich steigende Spitzenmiete auf zuletzt 17,50 Euro je Quadratmeter an liegt oberhalb des Durchschnitts der betrachteten Oberzentren. Das zehnjährige Mietplus erreichte knapp 25 Prozent. Mittlere und größere Mietabschlüsse betreffen vorwiegend Projektentwicklungen, was den Mangel an zeitgemäßen Büroflächen unterstreicht. Im laufenden Jahr erwarten wir eine steigende Spitzenmiete, deren Plus angesichts des höheren Leerstands, des geplanten Flächenzuwachses und des krisenhaften Umfelds moderat ausfallen dürfte.

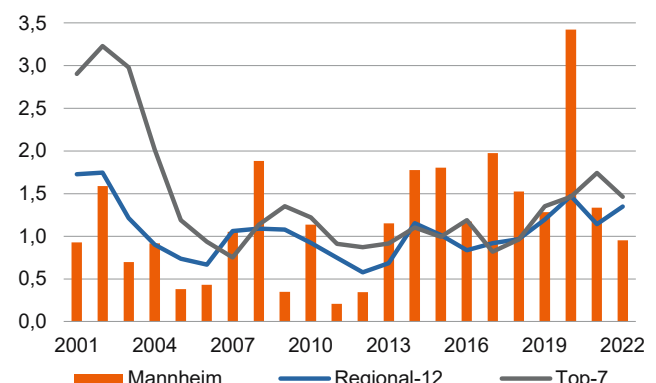
Büro: Mannheim ist bundesweit unterhalb der Top-7 ein vergleichsweise teurer Bürostandort

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

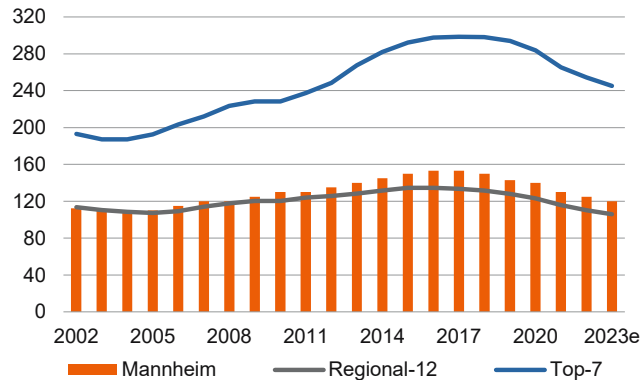
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

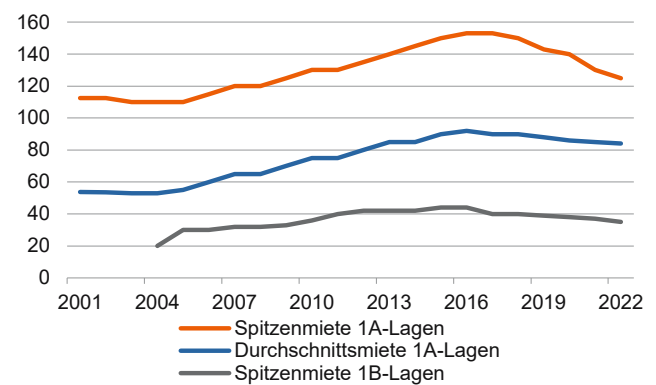
Handelsimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

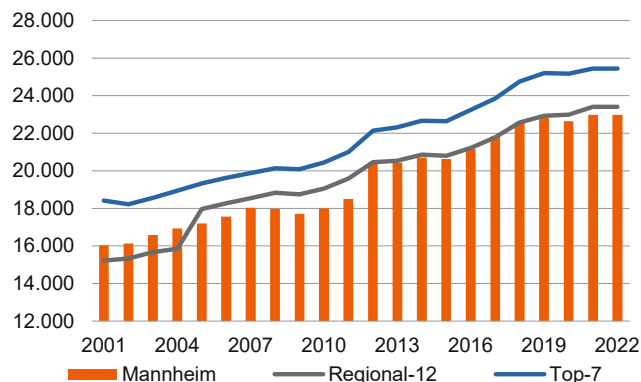


Quelle: bulwiengesa

Mannheim ist der herausragende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Die hohe Attraktivität schlägt sich in einer enorm hohen Zentralitätskennziffer von 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 in der Spitze auf über 150 Euro je Quadratmeter. Durch die vielfältigen Belastungen des Einzelhandels gab sie gegenüber ihrem Maximum jedoch um fast 20 Prozent auf zuletzt 125 Euro je Quadratmeter nach. Auf der Miete lastet zudem ein erheblicher Flächenzuwachs in der City durch das 2016 eröffnete innerstädtische Shopping-Center Q6Q7. Zugleich haben sich durch die komplett neu gestaltete 1A-Lage Planken das Umfeld als auch das Angebot an attraktiven Verkaufsflächen verbessert. Das ehemalige Mömax-Gebäude – zuvor Karstadt – ist nach grundlegender Sanierung im September 2019 als Lifestyle Center K1 Karree mit einem Mix aus Handel, Gastronomie, Fitness und Büros wiedereröffnet worden. Die Aussichten für den City-Handel sind dank der renovierten und baustellenfreien Innenstadt vergleichsweise gut. Der Bedarf an Handelsflächen sinkt jedoch und geht mit Umnutzungen einher. Ein Beispiel ist die geschlossene Kaufhof-Filiale im Quadrat N7. Hier entsteht der attraktive Mix-Use-Neubau New 7 unter Beibehaltung der beiden unteren Geschosse. Auch Peek & Cloppenburg hat die Verkaufsfläche zugunsten einer Mix-Use-Nutzung reduziert. Im laufenden Jahr könnte die Spitzenmiete erneut etwas nachgeben.

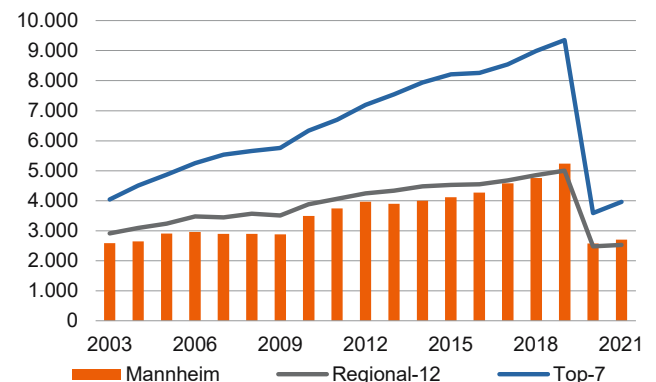
Handel: Mannheims Handel kann mit einer frisch renovierten Innenstadt punkten

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

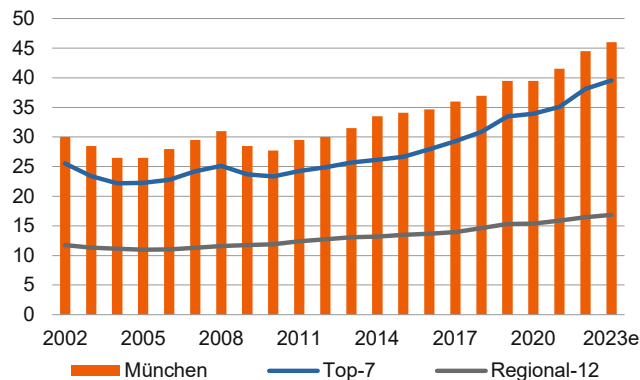
TOURISMUS
ÜBERNÄCHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

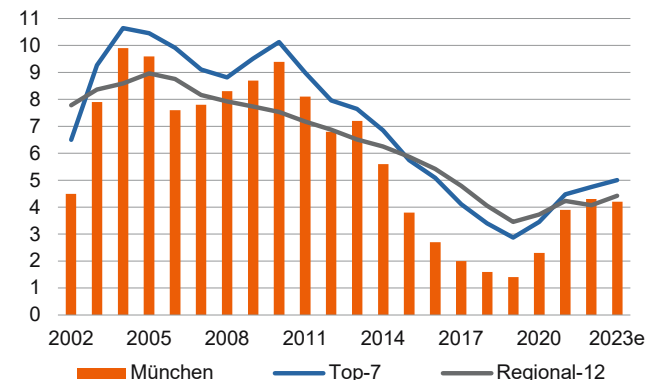
MÜNCHEN

Büroimmobilien in München

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²

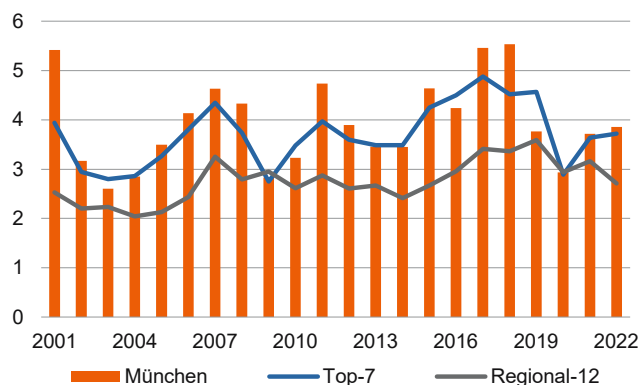
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

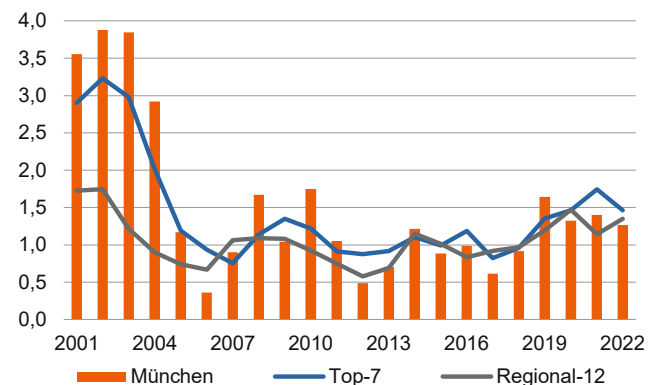
LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Ballungsraum München zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen in Deutschland. Für das Standortpotenzial spricht, dass sich hier führende US-IT-Riesen wie Amazon, Apple, Google und Microsoft niedergelassen haben. Durch das kräftige Wachstum der Bürobeschäftigung haben sich die Leerstände am Büromarkt fortwährend abgebaut. Die Leerstandsquote sank 2019 auf knapp über 1 Prozent, während die Spitzenmiete kräftig zulegen konnte. Trotz des knappen Angebots konnten in der Spitze Büroflächenumsätze von rund 750.000 Quadratmetern jährlich realisiert werden. Mit dem Beginn der Pandemie nahm der Leerstand allerdings spürbar zu, während der Flächenumsatz merklich zurückging. 2022 wurden noch 555.000 Quadratmeter erreicht. Die Leerstandsquote kletterte im vergangenen Jahr auf über 4 Prozent. Der größte Teil des Anstiegs erfolgte allerdings 2020 und 2021. Zum steigenden Leerstand hat auch der angezogene Bürobau beigetragen, der allerdings angesichts eines anhaltend hohen Bedarfs für zeitgemäße Büroflächen dringend erforderlich ist. Das unterstreicht die auf 44,50 Euro gestiegene Spitzenmiete, die damit dicht an Frankfurt als bislang teuersten deutschen Bürostandort herangerückt ist. Seit 2012 ist das Mietniveau um fast 50 Prozent gestiegen. Sowohl 2022 als auch 2023 dürfte gemäß Pipeline der Flächenneuzugang vergleichsweise kräftig ausfallen und könnte damit das hohe Tempo des Mietanstiegs abbremsen. Beim Leerstand erwarten wir, dass das aktuelle Niveau in etwa gehalten wird.

Büro: Spitzenmiete steigt kräftig und überholt FrankfurtBÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS

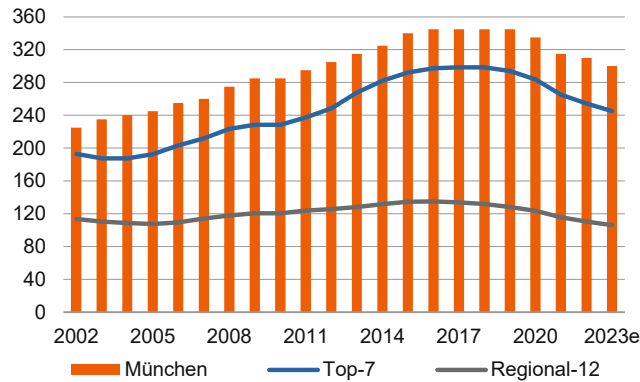
Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS

Quelle: bulwiengesa

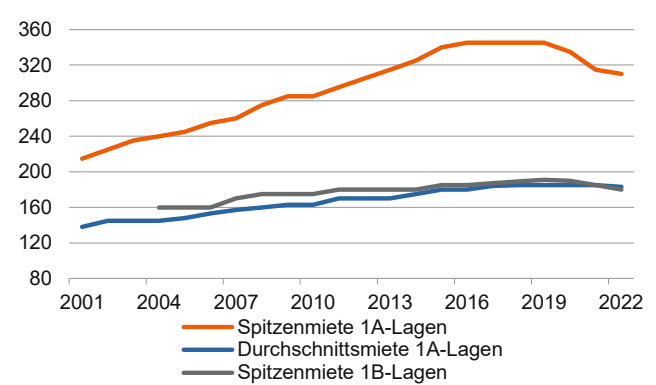
Handelsimmobilien in München

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

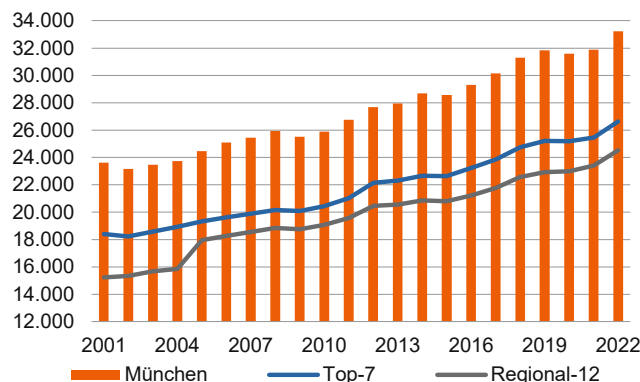


Quelle: bulwiengesa

München ist mit Blick auf Spitzenmiete, Kaufkraft und Flächenproduktivität führend im deutschen Einzelhandel. Dazu tragen Rahmenbedingungen wie das wirtschaftsstarke und kräftig gewachsene Einzugsgebiet bei, in dem rund 3,2 Mio. Menschen leben. Positiv wirkt sich auch die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem umfassenden Shopping-Angebot mit „konsumentischen“ 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. Quadratmetern verfügt. Die höchsten Mieten werden in der Kaufingerstraße, der Neuhauser Straße und der Maximilianstraße gezahlt. Trotz des hohen Niveaus sank die Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum nur moderat um 10 Prozent auf 310 Euro je Quadratmeter. Damit bleibt München der einzige deutsche Shopping-Standort mit einer Spitzenmiete von mehr als 300 Euro je Quadratmeter. Spuren der Krise im Handel sind aber auch in Form von Leerstand sichtbar, dem teilweise durch Zwischennutzungen entgegengewirkt wird. Zudem sinkt die Zahl der Traditionsgeschäfte. Die Fußgängerzone wird 2023 mit der 350 Meter langen Straße Tal erweitert, was dort mit einer voraussichtlich steigenden Spitzmiete und einem veränderten Mieterbesatz einhergehen dürfte. Ein größeres Projekt ist der Mix-Use-Umbau des Karstadt-Gebäudes am Hauptbahnhof, das zukünftig als „Corbinian“ bezeichnet wird.

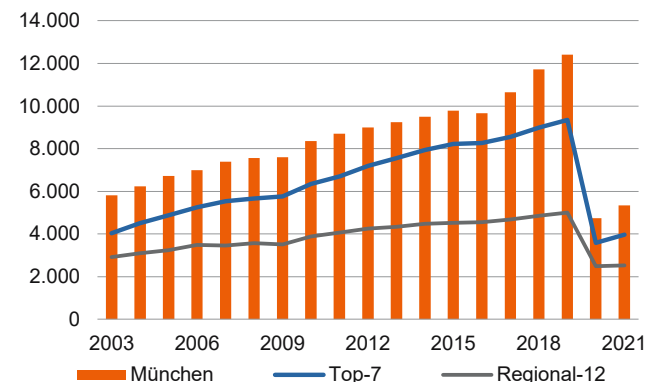
Handel: Nur München erreicht eine Spitzenmiete von mehr als 300 Euro je Quadratmeter

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



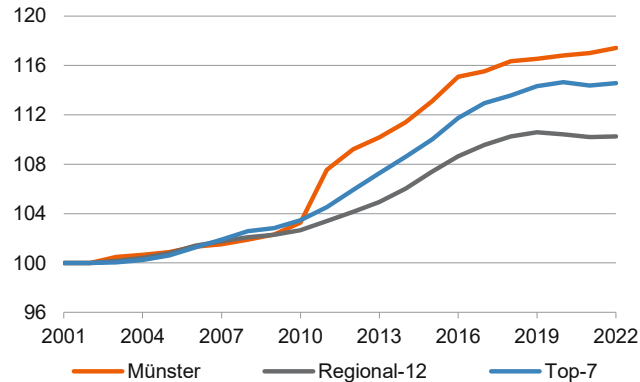
Quelle: bulwiengesa, Scope

TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

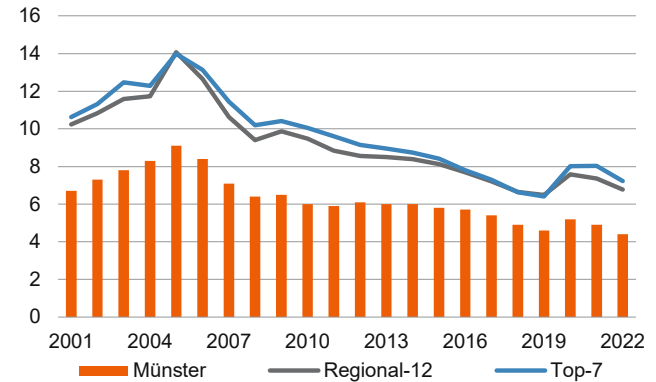


Quelle: bulwiengesa, Scope

MÜNSTER

EINWOHNERENTWICKLUNG
2001 = 100

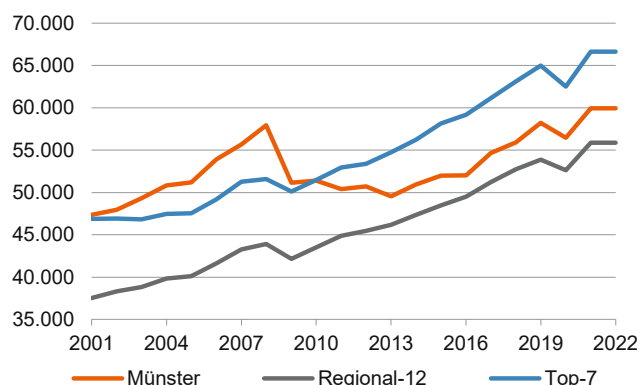
Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

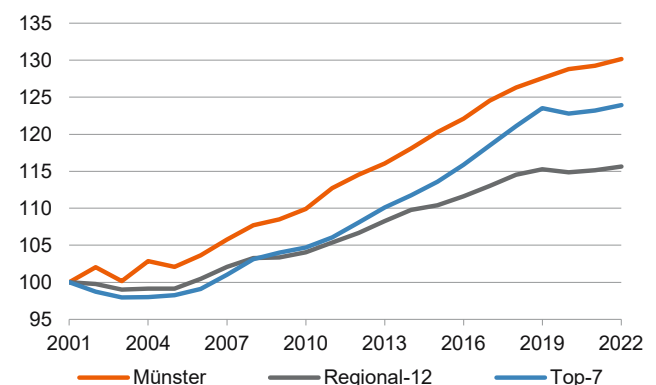
Quelle: bulwiengesa

Im Gegensatz zu vielen nordrhein-westfälischen Großstädten plagen das westfälische Münster eher Wachstumsschmerzen als Einwohnerschwund oder hohe Arbeitslosigkeit. Die Arbeitslosenquote weist einen für eine Großstadt niedrigen Wert von lediglich 4,4 Prozent (2022) auf. Noch beeindruckender ist die Einwohnerentwicklung. Heute leben in Münster 50.000 Menschen mehr als noch vor 25 Jahren. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten hielt das Einwohnerwachstum auch bis an den aktuellen Rand an, es verlangsamte sich lediglich. Seit 2012 stieg die Einwohnerzahl um 7,5 Prozent. Ein Grund für die verlangsamte Bevölkerungsentwicklung ist sicherlich der aufgrund des Wachstums angespannte und enorm teure Wohnungsmarkt. 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. Letzteres hat für Münster mit den vielen Forschungsinstituten und Hochschulen einen hohen Stellenwert. Drei Viertel der rund 60.000 Studierenden sind an der Westfälischen Wilhelms-Universität eingeschrieben. Im Kontrast zur Ruhrregion sind Industrie und Großunternehmen unbedeutend. 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. Dank des mittelalterlichen Charms und dem bekannten Prinzipalmarkt floriert der Städtetourismus. Außerdem fungiert Münster als Verwaltungszentrum für die Region Westfalen mit rund 8 Mio. Einwohnern.

Kräftig wachsender Wissenschaftsstandort mit florierender, mittelständisch geprägter Wirtschaft

BRUTTOINLANDSPRODUKT
IN EURO JE EINWOHNER

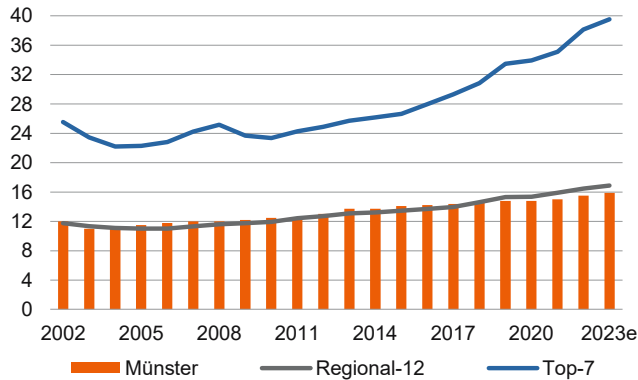
Quelle: Scope

ERWERBSTÄTIGE
2001 = 100

Quelle: Scope

Büroimmobilien in Münster

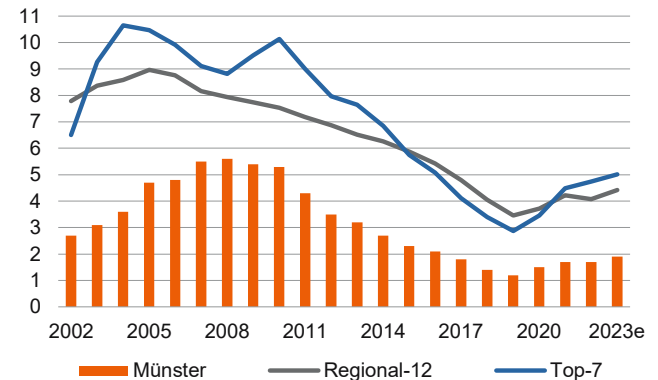
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

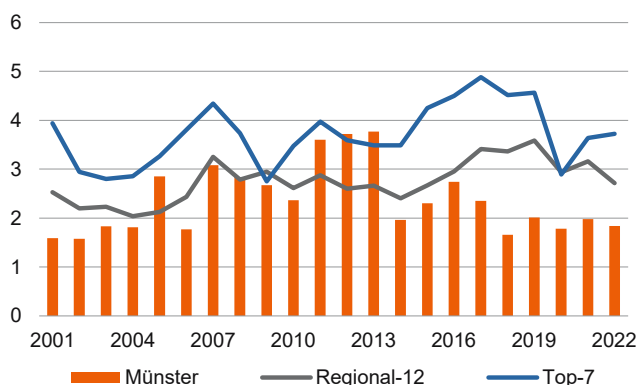


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Büromarkt in Münster profitiert von einem hohen Flächenbedarf für die Vielzahl an Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen. Dabei ist das Marktgeschehen lokal geprägt und überwiegend kleinteilig, spekulative Entwicklungen sind eine Ausnahme. Die Bürobeschäftigung ist anders als die Bürofläche mit ihrem Bestand von rund 2,3 Mio. Quadratmetern kräftig gestiegen. Ab 2019 fiel der Büroflächenneuzugang besonders niedrig aus. Die Folge ist ein anhaltend zu knappes Büroflächenangebot. Seit 2017 liegt die Leerstandsquote durchgängig unter 2 Prozent, sodass im Bestand kaum größere Büroflächen verfügbar sind. Gemäß Pipeline ist erst ab 2024 wieder mit einem höheren Flächenneuzugang zu rechnen, falls die Projekte auch wie geplant umgesetzt werden. Angesichts der angespannten Marktlage kann die Spitzenmiete kontinuierlich zulegen. Zuletzt wurden 15,50 Euro je Quadratmeter in der City erreicht. Geringfügig höher sind die Mieten in der Bürolage Hafen. Die Anstiegsdynamik fällt allerdings mit einem Plus von lediglich 20 Prozent binnen zehn Jahren unterdurchschnittlich aus. Die Vermietungsaktivitäten fallen mit 2 Prozent des Flächenbestands eher moderat aus. Der jährliche Büroflächenumsatz bewegt sich in der Regel zwischen 40.000 und 60.000 Quadratmetern. 2022 lag der Wert am unteren Rand der Spanne. Durch den hohen Bedarf an zeitgemäßen Büroflächen und das weiterhin knappe Angebot dürfte sich der Markttrend in Münster mit sukzessive steigenden Spitzenmieten fortsetzen.

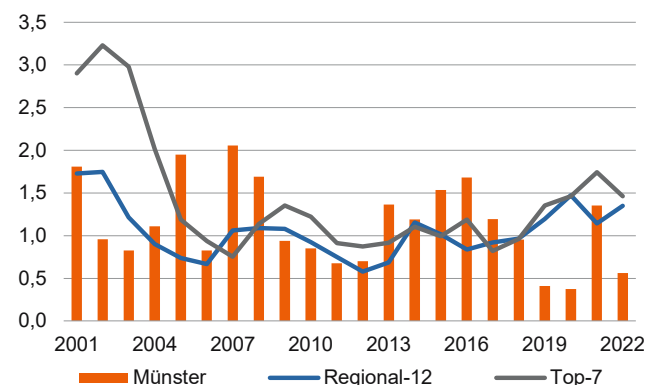
Büro: Beschaulicher Büromarkt mit anhaltend knappem Flächenangebot und kontinuierlichem Mietanstieg

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

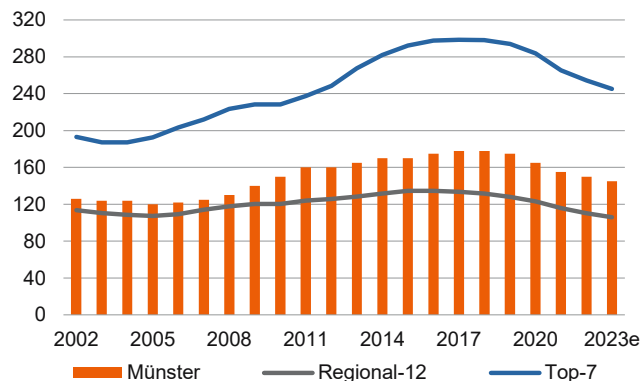
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

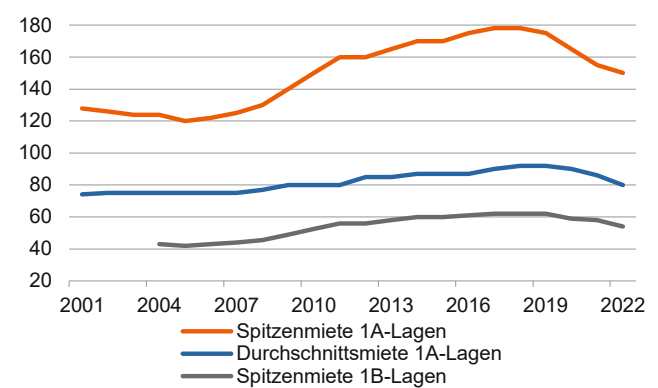
Handelsimmobilien in Münster

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

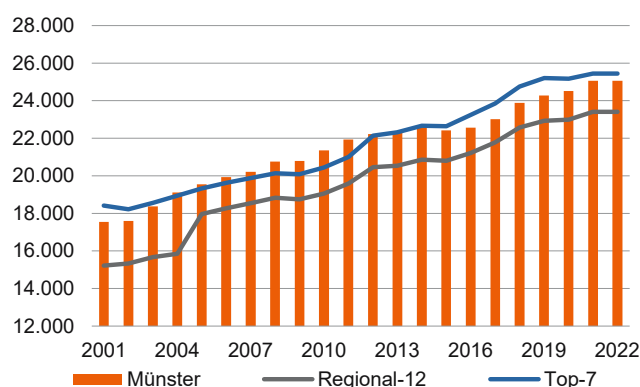


Quelle: bulwiengesa

Die Folgen der 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 noch recht gut. Die ausgeprägten Leerstände vieler Innenstadtlagen sind hier ausgeblieben. Das sichtbarste Zeichen der Krise im Einzelhandel ist der Rückgang der hohen Handelsmieten in Münster. Gegenüber dem Maximum sank die Spitzenmiete bis 2022 mit 16 Prozent auf 150 Euro je Quadratmeter durchschnittlich. Damit ist Münster nach Hannover der teuerste Einzelhandelsstandort unter den betrachteten Oberzentren. Getragen wird der Einzelhandel vom soliden Fundament eines fast 900.000 Menschen großen Einzugsgebiets, einer recht hohen Zentralität mit einer Kennzahl von 122 Punkten und der für eine Studentenstadt soliden Kaufkraft, deren Kennziffer 103 Punkte erreicht. Günstig ist das anhaltende Wachstum der Einwohnerzahl und dem somit vergrößerten Kundenpotenzial. Das hohe Besucheraufkommen unterstützt ebenfalls die Handelsumsätze in der City. Einen weiteren Pluspunkt stellt die attraktive Innenstadt mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität dar. Die Kunden erwarten ein breites Angebot aus konsumstarken 1A-Lagen mit einem hohen Filialisierungsgrad wie der Ludgeristraße, das von inhabergeführten und exklusiveren Geschäften am Prinzipalmarkt ergänzt wird. Dazu kommt mit den Münster Arkaden ein modernes innerstädtisches Shopping-Center. Trotzdem dürfte die Spitzenmiete durch die anhaltenden Belastungen des Handels im laufenden Jahr noch etwas nachgeben.

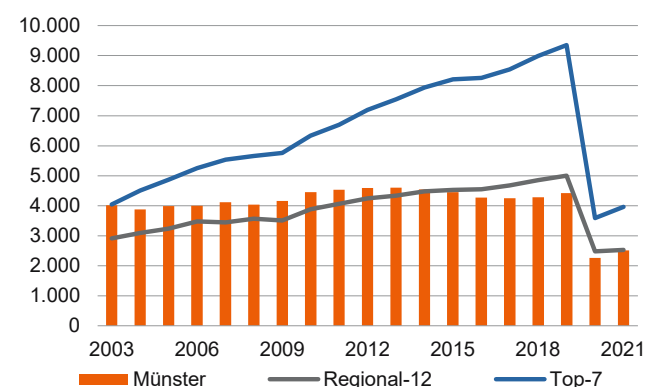
Handel: Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in der Innenstadt sind vergleichsweise günstig

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

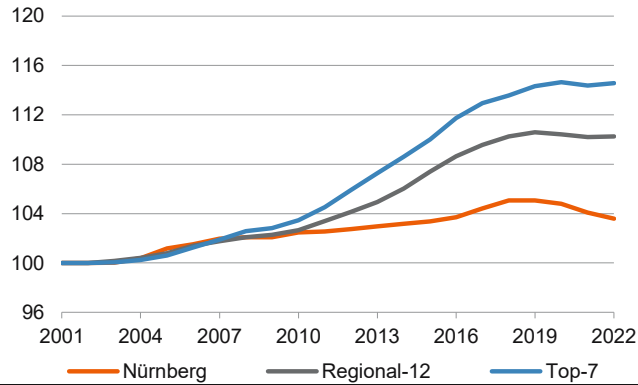
TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

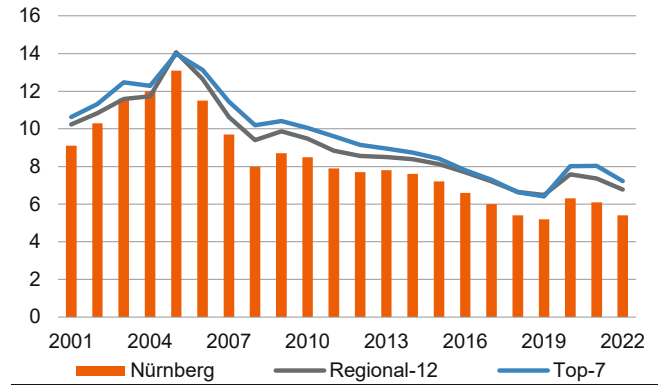
NÜRNBERG

EINWOHNERENTWICKLUNG
2001 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

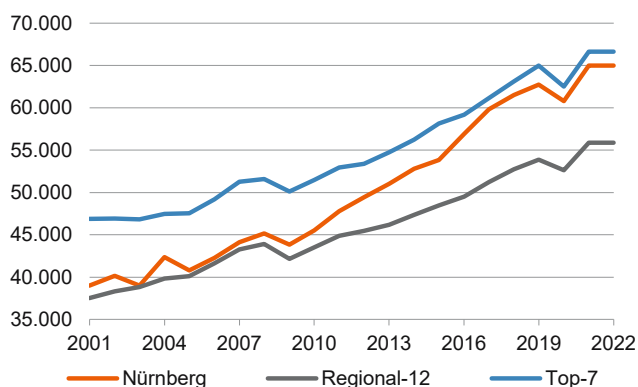


Quelle: bulwiengesa

Nürnberg ist mit etwas mehr als 510.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Bayern und das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in Franken. 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 seit 2012 fiel dennoch mit nur 1 Prozent schwach aus. Dafür ist neben dem moderaten Anstieg auch der leichte Rückgang in der jüngeren Vergangenheit verantwortlich. Die Arbeitslosenquote sank kräftig auf ein für eine Großstadt niedriges Niveau. Sie lag 2022 bei 5,4 Prozent. 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 27.000 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 einen relativ hohen Stellenwert. Wichtige 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.

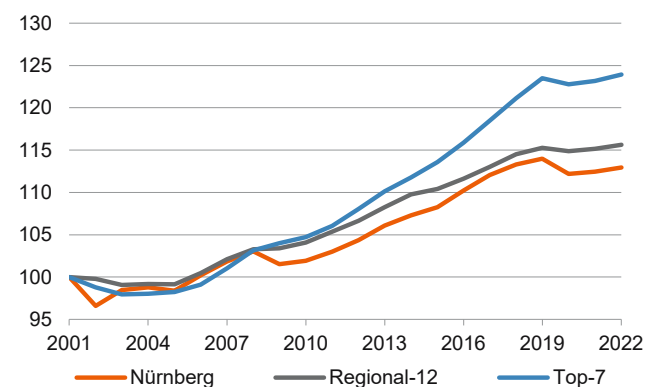
Die zweitgrößte Stadt Bayerns wandelt sich immer mehr vom Industrie- zum Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort

BRUTTOINLANDSPRODUKT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

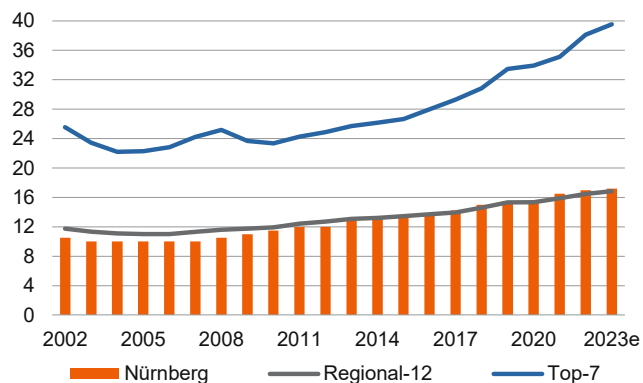
ERWERBSTÄTIGE
2001 = 100



Quelle: Scope

Büroimmobilien in Nürnberg

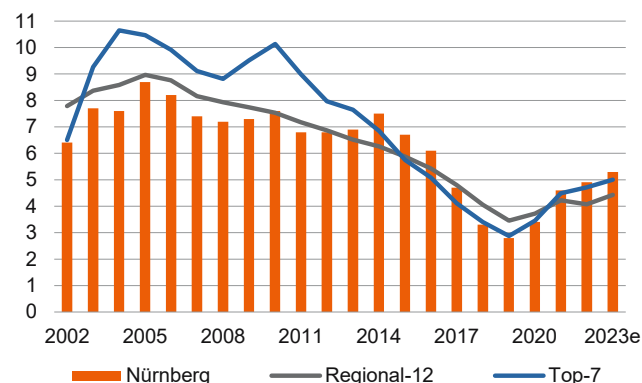
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

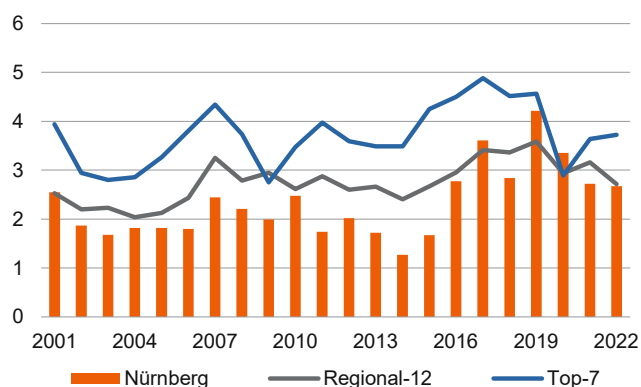


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Nürnberger Büromarkt liegt mit über 3,7 Mio. Quadratmetern deutschlandweit auf dem neunten Platz. Neben den Top-Standorten verfügt nur Hannover über eine größere Fläche. Der Büromarkt der Frankenmetropole ist aber nicht überdimensioniert. Dem Flächenzuwachs von etwa 8 Prozent seit 2012 steht ein noch etwas kräftigeres Wachstum der Bürobeschäftigung gegenüber. Dadurch sank die Leerstandsquote auf unter 3 Prozent, stieg aber wie an vielen Immobilienstandorten als Folge der Pandemie sichtbar an. Zuletzt wurde ein Wert knapp unter 5 Prozent ermittelt. 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, werden seitdem durchgängig sechsstelligen Werte erzielt. 2022 wurde ein Flächenumsatz von 100.000 Quadratmetern erreicht. Dazu trug vor allem das kleinteilige und mittlere Marktsegment bei, der größte Mietabschluss – durch die Umweltbank – kam auf 8.500 Quadratmeter. Dank der ausgeprägten Büronachfrage legte die Spitzenmiete spürbar auf zuletzt 17 Euro je Quadratmeter zu. Das zehnjährige Mietplus fällt mit knapp über 40 Prozent kräftig aus. Beim Büroflächenneuzugang sind gemäß Pipeline 2023 und 2024 moderate Werte zu erwarten. Mit Blick auf das verbesserte Angebot an modernen Büroflächen dürfte die Spitzenmiete allenfalls noch langsam zulegen. Die Leerstandsquote könnte sich auf über 5 Prozent ausweiten.

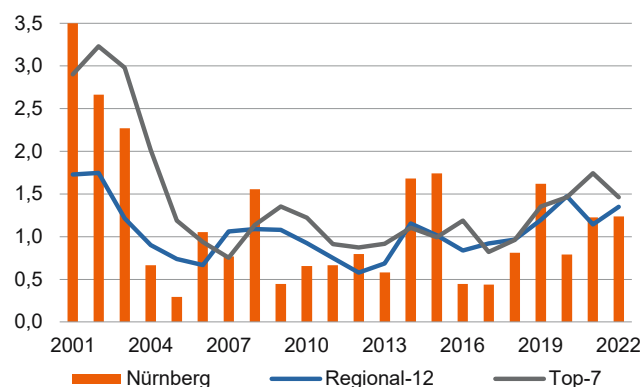
Büro: Die Spitzenmiete auf dem großen Nürnberger Büromarkt konnte kräftig zulegen

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

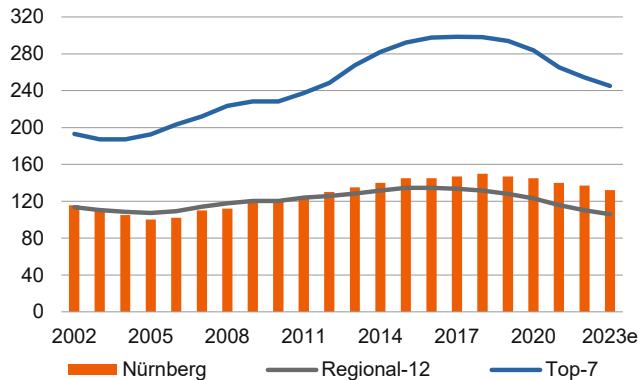
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

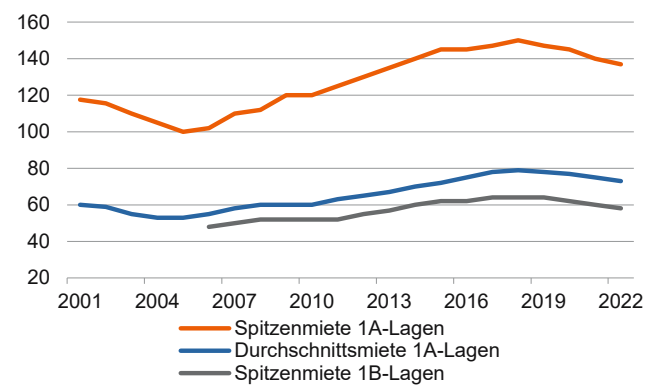
Handelsimmobilien in Nürnberg

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²

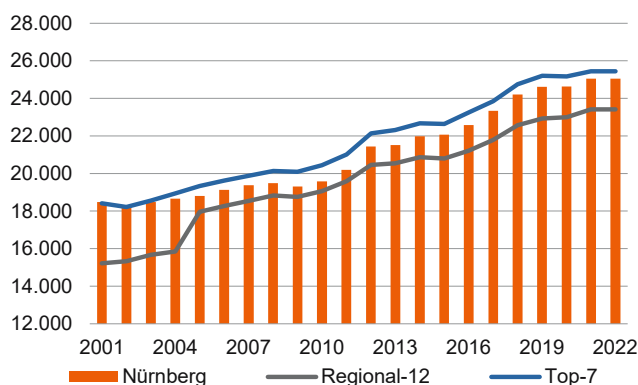


Quelle: bulwiengesa

Nürnberg ist mit einem rund 1,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet der führende Shopping-Standort im nördlichen Bayern. Die Konkurrenz durch umliegende Städte ist eher gering, sodass die Zentralität mit fast 130 Punkten einen hohen Wert erreicht. Die Kennziffer für Kaufkraft liegt mit 104 Punkten allerdings nur leicht über dem bundesweiten Durchschnitt. Der ausgeprägte Tourismus unterstützt in einem erheblichen Ausmaß die Einzelhandelsnachfrage in der City. 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. Das Altstadt Karree sollte das einzige Einkaufszentrum der Innenstadt, den City Point aus den 1950er Jahren, ersetzen. Doch das Mixed-Use-Projekt wurde überarbeitet. Statt eines Hotels in den oberen Geschossen sind nun Büros und Wohnungen vorgesehen. Der Abriss beginnt wohl erst 2023. Außerhalb der Innenstadt gibt es noch das Franken-Center und das Mercado. Mit insgesamt drei Galeria-Standorten ist eine Filial-Schließung durch die erneute Insolvenz der Warenhauskette nicht unwahrscheinlich. Die Belastungen der Handelskrise wie sichtbare Leerstände haben Nürnberg nicht verschont, die Auswirkungen sind aber vergleichsweise moderat. Die Spitzenmiete ging gegenüber ihrem Maximum lediglich um 7 Prozent auf zuletzt 137 Euro je Quadratmeter zurück. Ein weiterer moderater Mietrückgang im laufenden Jahr ist aber wahrscheinlich.

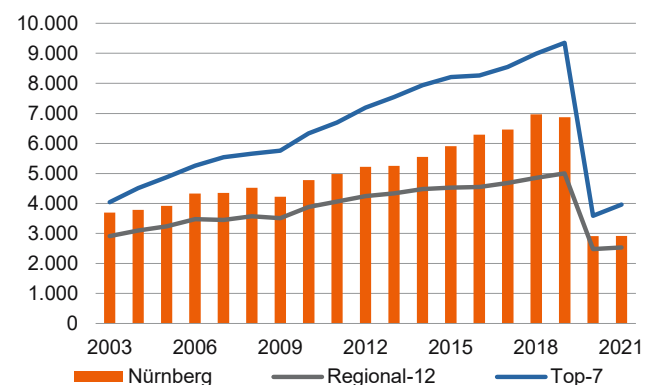
Handel: Die Spitzenmiete in der Nürnberger Innenstadt sinkt trotz Handelskrise nur wenig

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

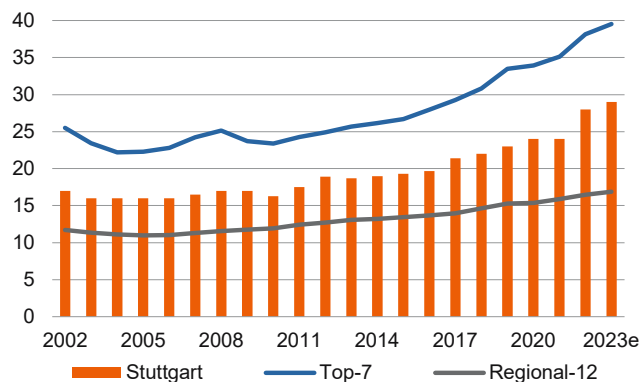
TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

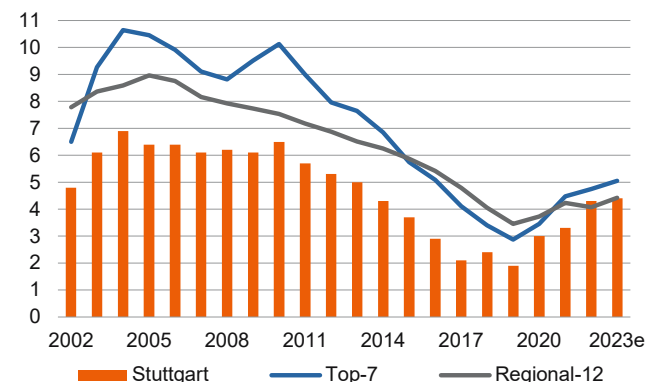
STUTTART

Büroimmobilien in Stuttgart

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

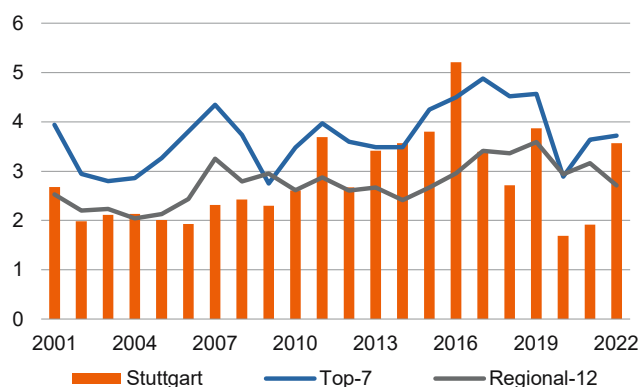
Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

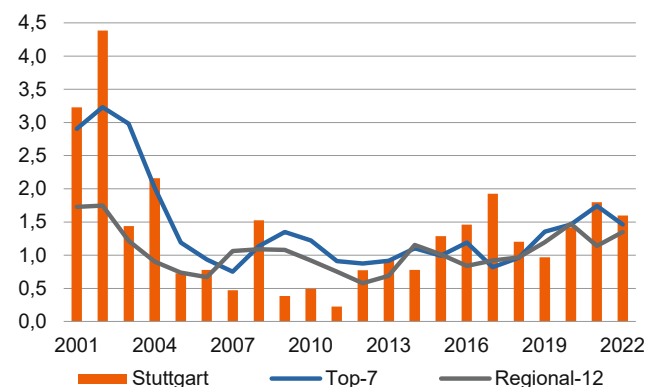
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Stuttgart unterscheidet sich von den anderen Top-Standorten durch eine höhere Bedeutung der Industrie. Am 8,2 Mio. Quadratmeter großen Büromarkt ist die etwas geringere Bedeutung des Dienstleistungssektors in einem meist moderateren Flächenumsatz sichtbar. Bis 2010 lagen die Werte oft unter 200.000 Quadratmeter jährlich. Seitdem hat sich die Marktaktivität aber belebt. Von 2011 bis 2019 stieg der Büroflächenumsatz auf durchschnittlich 275.000 Quadratmeter pro Jahr. Nach zwei Jahren mit sehr niedrigen Werten von rund 150.000 Quadratmetern wurde 2022 mit fast 300.000 Quadratmetern ein nahezu verdoppeltes Ergebnis erzielt. Getrieben wurde der hohe Flächenumsatz von einem Mietvertrag über 65.000 Quadratmeter für den Allianz-Campus und weiteren großen Mietabschlüssen. Insgesamt haben Eigennutzungstransaktionen einen erheblichen Stellenwert. Die 2020 und 2021 stagnierende Spitzenmiete konnte im vergangenen Jahr einen großen Sprung um 17 Prozent auf 28 Euro je Quadratmeter machen. Über zehn Jahre betrachtet legte die Spitzenmiete um rund 45 Prozent zu. Der durch Homeoffice veränderte Bürobedarf sowie der in den zurückliegenden Jahren kräftigere Büroneubau haben die Leerstandsquote gegenüber 2019 auf über 4 Prozent verdoppelt. Gemäß Pipeline geht der jährliche Flächenneuzugang ab 2023 aber merklich zurück. Mit Blick auf den hohen Bedarf an moderne Büroflächen könnte die Spitzenmiete auch im laufenden Jahr zulegen, aber deutlich langsamer als im Vorjahr.

Büro: Am Stuttgarter Büromarkt schnellen nach zwei schwachen Jahren Umsatz und Miete nach oben

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS

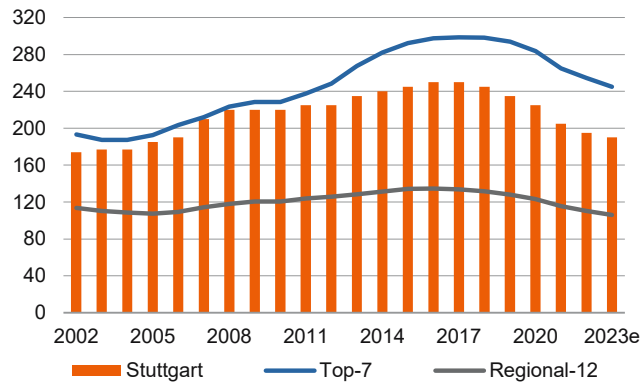
Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS

Quelle: bulwiengesa

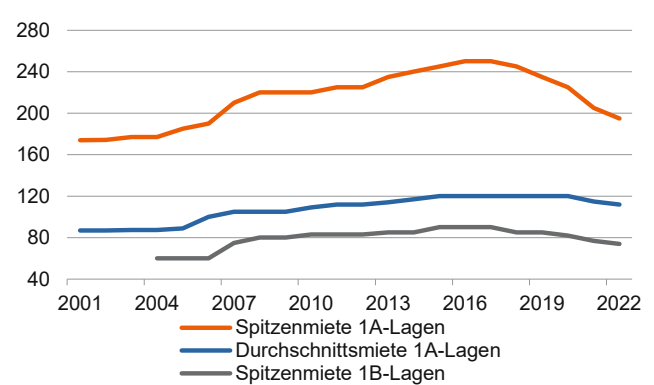
Handelsimmobilien in Stuttgart

SPITZENMIETE EINZELHANDEL
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN
IN EURO JE M²



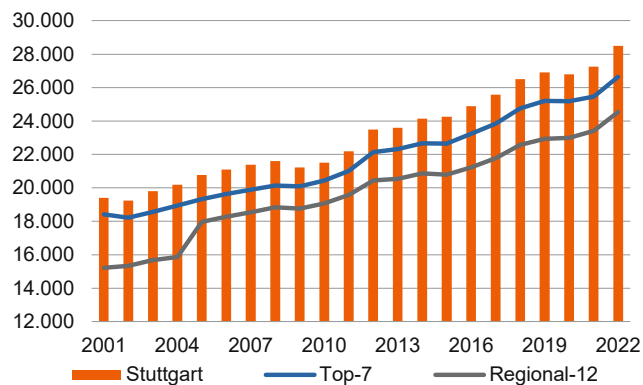
Quelle: bulwiengesa

Stuttgart profitiert von einem 2,6 Mio. Einwohner großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet. Die Bedeutung des Tourismus ist allerdings sichtbar geringer als an den anderen Top-Standorten. Das ist aber nicht die Ursache für den vergleichsweise kräftigen Rückgang der Stuttgarter Spitzenmiete in der 1A-Lage Königstraße.

Gegenüber dem Maximum gab sie um 22 Prozent auf zuletzt 195 Euro je Quadratmeter nach. Das ist der stärkste Rückgang im Segment der Top-Standorte. Für den ausgeprägten Mietrückgang sind mehrere Belastungsfaktoren verantwortlich. Dazu zählen Großbaustellen wie das Jahrhundertprojekt Stuttgart 21 oder die inzwischen abgeschlossene Marktplatz-Umgestaltung. Hinzu kommt das vor nicht ganz zehn Jahren ausgeweitete Verkaufsflächenangebot durch die Entwicklung großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte wie die Shopping-Center MILANEO und Gerber. Dadurch wuchs 2014 die innerstädtische Verkaufsfläche um gut 20 Prozent. Als Reaktion auf den nun geringeren Verkaufsflächenbedarf wird das Gerber bis 2023 zum Mixed-Use-Quartier umgebaut. Weitere Bauvorhaben in der City betreffen den Neubau von Büro- und Handelsflächen anstelle der ehemaligen Sportarena (König-/Schulstraße) oder den Bundesbank-Neubau statt des ehemaligen Kaufhofs (Eberhardstraße). Der umgebaute Sport-Scheck hat im September 2022 wieder mit einem komplett neuen Konzept auf vier Etagen eröffnet. Zudem soll das Gebäude-Ensemble „Schlossgartenquartier“ am Eingang der Königstraße bis 2025 revitalisiert werden. Ein weiterer Rückgang der Spitzenmiete ist dennoch durchaus möglich.

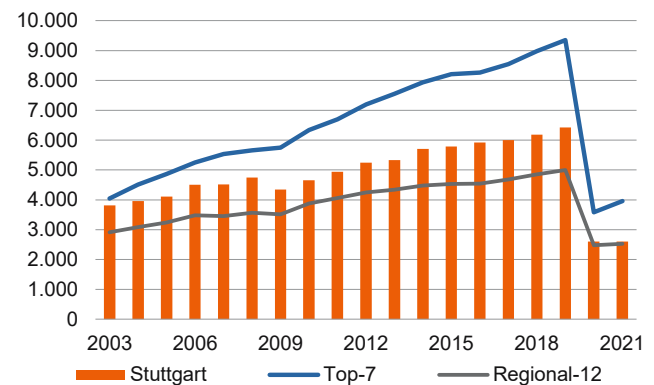
Handel: Spitzenmiete geht in Stuttgart vergleichsweise kräftig zurück

KAUFKRAFT
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

TOURISMUS
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

STANDORTE IM ÜBERBLICK

STRUKTURDATEN 2022

	Einwohner in 1.000	Einwohner 2012-2022 in %	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Ein- kommen pro Kopf in Euro/Jahr	Arbeitslosen- quote in %
Augsburg	295	9,2	16.655	56.405	25.093	5,3
Bremen	561	3,1	32.276	57.519	26.893	9,6
Darmstadt	158	8,0	14.494	91.561	28.429	5,1
Dresden	556	7,0	25.468	45.821	25.418	5,8
Essen	579	2,4	29.323	50.640	25.319	10,0
Hannover	535	4,6	36.778	68.778	28.021	8,6
Karlsruhe	305	4,2	22.899	74.968	27.955	4,2
Leipzig	602	14,0	24.825	41.260	23.685	6,4
Mainz	216	7,3	13.937	64.409	27.356	5,0
Mannheim	311	6,3	22.969	73.905	26.721	7,0
Münster	316	7,5	20.265	64.052	27.521	4,4
Nürnberg	511	0,8	35.699	69.843	28.001	5,4
Oberzentren	412	5,8	24.632	59.761	26.446	6,8
<i>Summe</i>	<i>4.946</i>		<i>295.586</i>			
Berlin	3.672	9,8	172.905	47.088	25.820	8,8
Düsseldorf	619	4,7	59.090	95.524	31.647	6,8
Frankfurt	756	10,8	82.124	108.646	29.075	5,8
Hamburg	1.857	7,7	134.563	72.465	29.567	6,8
Köln	1.070	5,1	73.373	68.587	28.457	8,6
München	1.492	8,5	133.001	89.152	37.971	4,3
Stuttgart	626	5,4	63.864	102.034	31.594	4,5
Top-Standorte	1.442	8,2	102.703	71.244	29.545	7,2
<i>Summe</i>	<i>10.091</i>		<i>718.919</i>			

Quelle: Scope, BA

BÜROIMMOBILIEN

	Büroflächenbestand Daten 2022			Spitzenmiete in Euro/m²			Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m²	2012 bis 2022 in %	je Büro- beschäf- tigten in m²	2021	2022	2023e	2021	2022	2023e	2021	2022	2023e
Augsburg	1.492	11,0	26,4	14,0	18,0	18,0	6,1	28,6	0,0	3,7	4,0	4,3
Bremen	2.812	12,0	24,9	13,8	14,0	14,3	5,3	1,4	2,1	4,6	5,1	5,5
Darmstadt	1.652	6,6	29,8	13,4	13,5	13,7	1,5	0,7	1,5	4,1	5,1	5,4
Dresden	3.110	2,5	27,2	16,2	16,4	16,8	1,3	1,2	2,4	2,6	2,9	3,2
Essen	3.202	9,4	30,2	16,5	16,8	17,2	3,1	1,8	2,4	6,3	7,2	7,3
Hannover	4.585	1,7	33,9	18,0	18,5	19,0	5,9	2,8	2,7	4,0	3,5	4,2
Karlsruhe	2.636	14,7	29,2	14,6	15,0	15,4	0,7	2,7	2,7	3,7	1,7	2,1
Leipzig	2.802*	0,4	26,6	17,0	17,5	18,0	3,0	2,9	2,9	5,7	3,9	4,2
Mainz	1.709	8,4	31,5	14,5	15,5	16,0	1,4	6,9	3,2	2,9	2,7	3,0
Mannheim	2.234	14,9	28,6	17,0	17,5	17,9	1,2	2,9	2,3	5,7	5,5	5,8
Münster	2.286	9,1	28,7	15,0	15,5	15,9	1,4	3,3	2,5	1,7	1,7	1,9
Nürnberg	3.742	7,8	29,1	16,5	17,0	17,3	6,5	3,0	1,5	4,6	4,9	5,3
Oberzentren	2.689	7,4	28,9	15,9	16,5	16,8	3,4	3,6	2,2	4,2	4,1	4,4
<i>Summe</i>	32.263											
Berlin	20.779	12,1	30,9	40,5	43,5	45,0	3,8	7,4	3,4	3,2	3,7	4,2
Düsseldorf	7.716	3,3	34,0	26,5	32,5	33,5	0,0	22,6	3,1	7,4	7,9	8,3
Frankfurt	10.182	-1,0	31,3	43,0	45,0	47,0	4,9	4,7	4,4	8,1	8,0	8,3
Hamburg	14.007	4,3	30,1	32,0	33,7	35,0	3,2	5,3	3,9	3,9	3,8	4,3
Köln	7.942	6,3	29,3	25,0	27,5	28,5	2,0	10,0	3,6	3,6	2,9	3,0
München	14.397	5,8	30,3	41,5	44,5	46,0	5,1	7,2	3,4	3,9	4,3	4,2
Stuttgart	8.180	9,2	39,7	24,0	28,0	29,0	0,0	16,7	3,6	3,3	4,3	4,4
Top-Standorte	11.886	6,3	31,5	35,1	38,1	39,5	3,5	8,6	3,7	4,5	4,7	5,0
<i>Summe</i>	83.202											

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.

*) Für Leipzig werden je nach Quelle bis zu 4 Mio. m² Fläche genannt

HANDELSIMMOBILIEN

	Handelsfläche Daten 2022			Spitzenmiete in Euro/m²			Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr			Handelsmieten nach Lage 2022		
	in 1.000 m²	2012 bis 2022 in %	pro Kopf in m²	2021	2022	2023e	2021	2022	2023e	in Euro je m²		
										Spit- zen- miete	Durch- schnitts- miete	Spit- zen- miete
										1a- Lage	1a- Lage	1b- Lage
Augsburg	970	7,1	3,3	95	88	84	-9,5	-7,4	-4,5	88	45	25
Bremen	1.619	13,6	2,9	115	112	108	-8,0	-2,6	-3,6	112	76	35
Darmstadt	394	5,7	2,5	66	59	57	-9,7	-10,7	-3,4	59	36,5	29
Dresden	1.083	7,2	1,9	95	90	86	-5,0	-5,3	-4,4	90	54	37
Essen	893	8,9	1,5	78	70	67	-10,3	-10,3	-4,3	70	61	27
Hannover	954	2,5	1,8	175	165	158	-2,8	-5,7	-4,2	165	130	72
Karlsruhe	590	15,3	1,9	85	80	77	-6,6	-5,9	-3,8	80	54	34
Leipzig	819	25,8	1,4	115	110	106	-4,2	-4,3	-3,6	110	50	38,5
Mainz	527	7,8	2,4	94	88	84	-6,0	-6,4	-4,5	88	47,5	36
Mannheim	853	11,8	2,7	130	125	120	-7,1	-3,8	-4,0	125	84	35
Münster	662	13,1	2,1	155	150	145	-6,1	-3,2	-3,3	150	80	54
Nürnberg	1.328	5,8	2,6	140	137	132	-3,4	-2,1	-3,6	137	73	58
Oberzentren	891	10,0	2,2	115,7	110,2	105,9	-6,1	-4,7	-3,9			
Summe	10.691											
Berlin	7.449	24,9	2,0	270	255	245	-6,9	-5,6	-3,9	255	92	118
Düsseldorf	1.257	4,8	2,0	275	270	262	-1,8	-1,8	-3,0	270	122	78
Frankfurt	1.542	7,8	2,0	275	270	260	-5,2	-1,8	-3,7	270	110	79
Hamburg	3.101	6,3	1,7	250	240	230	-7,4	-4,0	-4,2	240	125	65
Köln	1.427	2,2	1,3	225	215	207	-8,2	-4,4	-3,7	215	117	78
München	2.205	12,5	1,5	315	310	300	-6,0	-1,6	-3,2	310	183	180
Stuttgart	1.164	19,6	1,9	205	195	190	-8,9	-4,9	-2,6	195	112	74
Top-Standorte	2.592	14,6	1,8	265,1	254,4	245,0	-6,5	-4,0	-3,7			
Summe	18.145											

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

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
Sonnenmannstraße 20 in 60314 Frankfurt / Main bzw.
- Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht - www.bafin.de
Marie-Curie-Straße 24 - 28 in 60349 Frankfurt / Main

3. Unabhängigkeit der Analysten

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

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

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

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

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

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

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

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

6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

III. Rechtliche Hinweise

1. Dieses Dokument richtet sich an Geeignete Gegenparteien sowie professionelle Kunden. Es ist daher nicht geeignet, an Privatkunden weitergegeben zu werden, es sei denn, (a) es ist ausdrücklich als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (b) die ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Bewertung und / oder Empfehlungen verstehen und einschätzen zu können.
Es wurde von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Deutschland („DZ BANK“) erstellt und von der DZ BANK für die ausschließliche Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den Mitgliedstaaten des EWR und der Schweiz genehmigt.
Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Finanzanalyse‘ bezeichnet, gelten für seine Verteilung gemäß den Nutzungsbeschränkungen in den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:
In die Republik Singapur darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK über die DZ BANK Singapore Branch, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚accredited investors‘, and / oder ‚expert investors‘ weitergegeben und von diesen genutzt werden.
In die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK und über Auerbach Grayson, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚major U.S. institutional investors‘ weitergegeben und von diesen genutzt werden. Auch diese Weitergabe ist nur erlaubt, sofern sich das Dokument nur auf Eigenkapitalinstrumente bezieht. Der DZ BANK ist es nicht erlaubt Transaktionen über Fremdkapitalinstrumente in den USA vorzunehmen.
Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Sonstige Research-Information‘ bezeichnet, gelten für seine Verteilung nach den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:
Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden. Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der Republik Singapur ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.
Dieses Dokument darf in allen zuvor genannten Ländern nur in Einklang mit dem jeweils dort geltenden Recht verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollen sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften informieren und diese befolgen.
2. Dieses Dokument wird lediglich zu Informationszwecken übergeben und darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, noch an andere Personen weitergegeben, noch sonst veröffentlicht werden. Sämtliche Urheber- und Nutzungsrechte, auch in elektronischen und Online-Medien, verbleiben bei der DZ BANK.
Obwohl die DZ BANK Hyperlinks zu Internet-Seiten von in diesem Dokument genannten Unternehmen angeben kann, bedeutet dies nicht, dass die DZ BANK sämtliche Daten auf der verlinkten Seite oder Daten, auf welche von dieser Seite aus weiter zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder gewährleistet. Die DZ BANK übernimmt weder eine Haftung für Verlinkungen oder Daten, noch für Folgen, die aus der Nutzung der Verlinkung und / oder Verwendung dieser Daten entstehen könnten.
3. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot, noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren, sonstigen Finanzinstrumenten oder anderen Investitionsobjekten dar und darf auch nicht dahingehend ausgelegt werden.
Einschätzungen, insbesondere Prognosen, Fair Value- und / oder Kurserwartungen, die für die in diesem Dokument analysierten Investitionsobjekte angegeben werden, können möglicherweise nicht erreicht werden. Dies kann insbesondere auf Grund einer Reihe nicht vorhersehbarer Risikofaktoren eintreten.
Solche Risikofaktoren sind insbesondere, jedoch nicht ausschließlich: Marktvolatilitäten, Branchenvolatilitäten, Maßnahmen des Emittenten oder Eigentümers, die allgemeine Wirtschaftslage, die Nichtrealisierbarkeit von Ertrags- und / oder Umsatzzielen, die Nichtverfügbarkeit von vollständigen und / oder genauen Informationen und / oder ein anderes später eintretendes Ereignis, das sich auf die zugrundeliegenden Annahmen oder sonstige Prognosegrundlagen, auf die sich die DZ BANK stützt, nachteilig auswirken können.
Die gegebenen Einschätzungen sollten immer im Zusammenhang mit allen bisher veröffentlichten relevanten Dokumenten und Entwicklungen, welche sich auf das Investitionsobjekt sowie die für es relevanten Branchen und insbesondere Kapital- und Finanzmärkte beziehen, betrachtet und bewertet werden.
Die DZ BANK trifft keine Pflicht zur Aktualisierung dieses Dokuments. Anleger müssen sich selbst über den laufenden Geschäftsgang und etwaige Veränderungen im laufenden Geschäftsgang der Unternehmen informieren.
Die DZ BANK ist berechtigt, während des Geltungszeitraums einer Anlageempfehlung in einer Analyse eine weitere oder andere Analyse mit anderen, sachlich gerechtfertigten oder auch fehlenden Angaben über das Investitionsobjekt zu veröffentlichen.
4. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich dieses Dokument stützt, aus Quellen entnommen, die sie grundsätzlich als zuverlässig einschätzt. Sie hat aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.
Weder die DZ BANK noch ihre verbundenen Unternehmen übernehmen eine Haftung für Nachteile oder Verluste, die ihre Ursache in der Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments haben und / oder mit der Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.

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

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

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

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

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

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

STANDORTE DER DZ HYP

Hauptstandort Hamburg

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

Hauptstandort Münster

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

Standort Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin

Standort Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover

Standort München

Türkenstraße 16
80333 München

Standort Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf

Standort Kassel

Mauerstraße 11
34117 Kassel

Standort Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg

Standort Frankfurt

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

Standort Leipzig

Richard-Wagner-Straße 9
04109 Leipzig

Standort Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart



Eine Übersicht aller bisher erstellten
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