Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Oktober 2019

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND 2019 | 2020

Top-Standorte profitieren von Einwohnerwachstum und positiver Arbeitsmarktlage

dzhyp.de

DZ HYP

INHALT

2 Vorwort

3 Summary

7 Aktuelle wirtschaftliche Lage in Deutschland

8 Datencenter – Assetklasse für die digitale Zukunft

12 Investmentmarkt – Die Zinswende ist ausgeblieben

14 Handelsimmobilien

29 Büroimmobilien

44 Wohnimmobilien

50 Prognosewerte im Überblick

51 Glossar

52 Impressum

56 Anschriften der DZ HYP

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine höchstmögliche Transparenz am Immobilienmarkt ist von großer Bedeutung. Dazu trägt die DZ HYP mit regelmäßigen Untersuchungen der Standorte, an denen sie aktiv ist, bei. Die vorliegende Studie erscheint diesjährig zum zwölften Mal und beschäftigt sich mit den Entwicklungen auf den Handels-, Büro- und gewerblichen Wohnimmobilienmärkten der deutschen Top-Standorte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.

Insgesamt hält der Aufschwung an. Die eingetrübten Konjunkturaussichten zeigten bislang keine Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt. Vielmehr werden die untersuchten Segmente von anderen Faktoren beeinflusst. Anhaltend positive Arbeitsmarktdaten treiben die Flächennachfrage am Büromarkt, die auf ein immer knapper werdendes Angebot trifft. In der Folge verzeichneten alle Top-Standorte in den vergangenen Jahren ein spürbares Wachstum der Spitzenmieten. Dies dürfte sich auch im kommenden Jahr auf moderatem Niveau fortsetzen. Der Wohninvestmentmarkt in den Metropolen steht zunehmend unter dem Einfluss regulierender Mietmarkteingriffe. In Verbindung mit der steigenden Zahl fertiggestellter Neubauwohnungen dürfte dies in den nächsten Monaten zu einer nachlassenden Mietdynamik führen. Im Einzelhandel ist insbesondere der Online-Handel eine Herausforderung, der inzwischen 11 Prozent der Gesamtumsätze generiert. Die Top-Standorte können sich jedoch dank eines anhaltenden Einwohnerwachstums und eines florierenden Tourismus als attraktive Shoppingdestinationen behaupten.

In einem Exkurs befasst sich vorliegende Studie mit dem Nischensegment der Datencenter. Die Spezialimmobilien spielen eine wichtige Rolle bei der fortschreitenden Digitalisierung. Für die Märkte sind sie aufgrund ihrer komplexen technischen Infrastruktur eine Herausforderung. Anlegern bieten sie eine Möglichkeit, an der fortschreitenden Digitalisierung zu partizipieren.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2019/2020 liegt auch in der englischen Übersetzung vor. Alle aktuellen Berichte stehen Ihnen im Internet unter www.dzhyp.de/ueber-uns/markt-research zum Download zur Verfügung oder können bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

DZ HYP

Oktober 2019

SUMMARY

Die zwölfte Ausgabe unseres Marktberichts zeigt eine fortschreitende Angebotsknappheit für Büroflächen, spürbar steigende Wohnungsfertigstellungen und eine anhaltende Nachfrageschwäche im Einzelhandel

- Ohne den Klimawandel wäre der Immobilienmarkt vermutlich das Top-Thema in Deutschland. Fast jede Woche wird in den Nachrichten über hohe Kaufpreise und unbezahlbare Wohnungsmieten sowie Maßnahmen zu deren Dämpfung berichtet. Aber auch bei der Finanzaufsicht ist der Immobilienmarkt angesichts drohender Überbewertungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufgrund der hohen Käufernachfrage zum Dauerthema geworden. Mit Blick auf die angespannten Wohnungsmärkte und negative Anleiherenditen wird das hohe Interesse am Immobilienmarkt voraussichtlich auch nicht nachlassen.

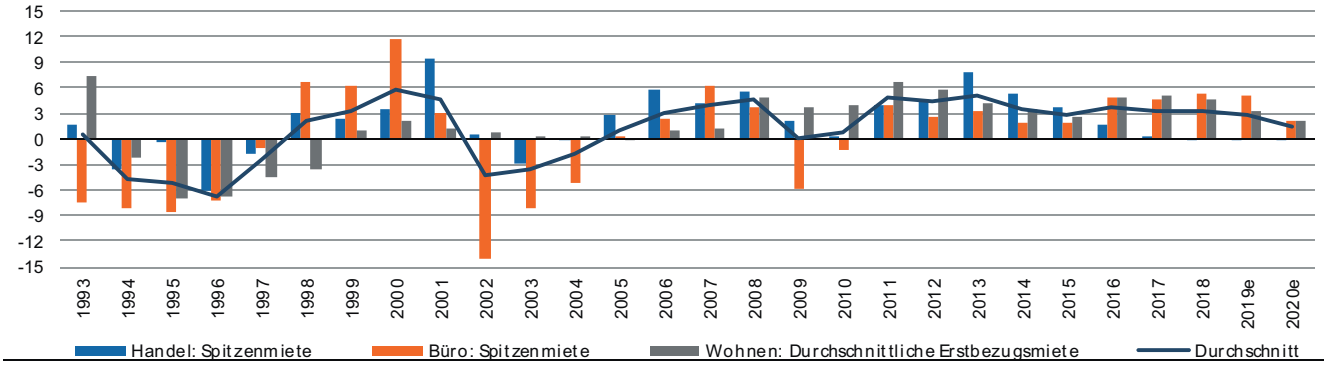
- Die Rahmenbedingungen für die **gewerblichen Immobilienmärkte an den sieben deutschen Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart** haben sich jedoch verschlechtert. Internationale Krisen belasten den Export. Die Konjunktur schrammt an einer Rezession vorbei. Am Immobilienmarkt sind die Auswirkungen bislang aber weniger spürbar. Die in diesem Marktbericht analysierten **Segmente Handel, Büro und Wohnen** werden bislang stärker von anderen Faktoren beeinflusst.

- E-Commerce macht dem **Handel** zu schaffen. Die Top-Standorte leiden jedoch kaum unter einer rückläufigen Passantenfrequenz, die den Shopping-Meilen in vielen Städten zusetzt. In den sieben größten deutschen Städten kann sich der Einzelhandel dank des wachsenden Käuferpotenzials durch steigende Einwohnerzahlen und einen florierenden Tourismus behaupten. Nennenswerte Mietrückgänge sind bislang ausgeblieben. Die rückläufige Flächennachfrage der Textilretailer wird von Gastronomen, Drogerien und Supermärkten aufgefangen.

- Am **Büromarkt** treiben die hohe Flächennachfrage und das immer knappere Büroangebot die Mieten nach oben. Der Mietanstieg dürfte sich aber verlangsamen. Während die Konjunkturflaute die Nachfrage voraussichtlich dämpfen wird, weitet sich das Angebot durch den anziehenden Bürobau sukzessive aus.

- Am **Wohnungsmarkt** bremsen gestiegene Fertigstellungszahlen den Anstieg der Erstbezugsmieten. Zudem hemmen hohe Mieten und fehlende Wohnungen das Einwohnerwachstum. Insofern funktioniert die Marktregulierung auch ohne tiefgreifende staatliche Eingriffe. Die Unsicherheit über weitere Regulierungsmaßnahmen und die nachlassende Mietdynamik dürften die weitere Entwicklung am Wohnungsmarkt prägen.

TOP-STANDORTE: DIE PHASE STEIGENDER MIETEN AM IMMOBILIENMARKT SCHWÄCHT SICH ALLMÄHLICH AB
MIETE GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT (TOP-STANDORTE)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Einzelhandel – Die Flächennachfrage verschiebt sich in Richtung Gastronomie

Einzelhandel: Top-Standorte bleiben attraktiv – und können sich dem rückläufigen Miettrend widersetzen

- Den Deutschen geht es dank der bislang formidablen Lage am Arbeitsmarkt gut. Die Beschäftigung ist auf einen Rekordstand gestiegen, die Einkommen sowie die daran gekoppelten Renten ziehen kräftig an. Die eingetrübte Konjunktur geht an den privaten Haushalten aber nicht spurlos vorbei. Während die Sparneigung trotz Zinstief zunimmt, hat sich das Wachstum der Einzelhandelsumsätze verlangsamt. Dennoch hätte der Einzelhandel angesichts des in nicht ganz zehn Jahren um 100 Milliarden Euro ausgeweiteten Shopping-Volumens wenig Grund zur Klage, wenn nicht der Internet-Handel einen immer größeren Anteil von inzwischen 11 Prozent der Einzelhandelsumsätze absorbieren würde.
- Die Folgen sind deutlich sichtbar. Leerstände, Billig-Shops und rückläufige Kundenzahlen sorgen für Tristesse und sinkende Ladenmieten in vielen Fußgängerzonen. Von dieser Entwicklung sind die Top-Standorte noch weit entfernt. Allerdings kaufen die Kunden beim Bummeln in der City nicht mehr so viel. Steigende Einwohner- und Touristenzahlen können die Umsatzverluste durch das Online-Shopping jedoch abfedern.
- Dennoch sind anziehende Spitzenmieten in den 1A-Lagen der sieben größten deutschen Städte Vergangenheit. Auch die Flächenvermarktung ist schwieriger geworden, weil der Textileinzelhandel – der bisherige Hauptabnehmer – weniger und kleinere Shops benötigt. Diese Entwicklung geht aber nicht mit Leerständen einher, weil Gastronomie, Drogerien und Supermärkte stärker in die Innenstädte drängen.
- Der 2005 begonnene kräftige Anstieg der Spitzenmieten im Einzelhandel ging 2016 nach einem Plus von rund 55 Prozent im Durchschnitt der Top-Standorte auf fast 300 Euro je Quadratmeter zu Ende. Seitdem sind die Mieten weitgehend stabil. Zur Jahresmitte 2019 reichte die Spanne von 245 Euro in Stuttgart bis zu 345 Euro in München. Das aufstrebende Berlin ist mit 310 Euro der zweitteuerste deutsche Einzelhandelsstandort vor Frankfurt und Hamburg.
- Solange die Top-Standorte wie bisher mit ihrer hohen Attraktivität für einen hohen Zulauf sorgen, dürfte das Interesse von Einzelhändlern, Gastronomen und anderen Flächennachfragern erhalten bleiben. Dementsprechend dürften sich die Einzelhandelsmieten überdurchschnittlich entwickeln. Das bedeutet jedoch keinen Anstieg, sondern ein bestenfalls stabiles Niveau.

PROGNOSE FÜR HANDELSIMMOBILIEN

	Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr		
	2018	**2019e**	**2020e**	**2018**	**2019e**	**2020e**
Berlin	310	310	310	0,0	0,0	0,0
Düsseldorf	282	280	280	0,7	-0,7	0,0
Frankfurt	300	300	300	0,0	0,0	0,0
Hamburg	285	285	285	0,0	0,0	0,0
Köln	255	250	248	0,0	-2,0	-0,8
München	345	345	345	0,0	0,0	0,0
Stuttgart	245	245	243	-2,0	0,0	-1,0
Top-Standorte Durchschnitt	**298,3**	**297,8**	**297,6**	**0,0**	**-0,2**	**-0,1**

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research
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.

Büro – Die abgekühlte Konjunktur ist am Büromarkt noch nicht zu spüren

Büro: Die Flächenknappheit weitet sich an den Top-Standorten aus

- Vor allem das infolge verschiedener internationaler Krisen gebremste Exportgeschäft hat das gesamtwirtschaftliche Wachstum in Deutschland kräftig verlangsamt. Aber während Stimmungsindikatoren wie der Ifo-Geschäftsklimaindex von Monat zu Monat abbröckeln und der Beschäftigungsaufbau stockt, ist am Büromarkt von der eingetrübten Konjunktur nichts zu spüren. Statt einer langsameren Gangart konnte beim Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2019 ein Rekordwert von mehr als 1,7 Millionen Quadratmetern verbucht werden.
- Aber nicht nur mit Blick auf die verschlechterte gesamtwirtschaftliche Lage ist das rege Vermietungsgeschäft erstaunlich. Denn angesichts des seit Jahren fortschreitenden Abbaus leer stehender Büroflächen gibt es zumindest im Bestand kaum noch vermietbare Flächen. So ist die durchschnittliche Leerstandsquote der Top-Standorte seit 2010 von rund 10 Prozent auf 3 Prozent zurückgegangen. In Berlin, München und Stuttgart ist das leer stehende Volumen noch geringer. Lediglich in Düsseldorf und Frankfurt können Mietinteressenten noch auf etwas höhere Leerstände zurückgreifen.
- Angesichts des verknappten Flächenangebots überrascht es nicht, dass sich ein erheblicher Teil der abgeschlossenen Mietverträge für größere Flächen auf Projektentwicklungen bezieht. Hier müssen die Mieter bis zum Bezug allerdings durchaus zwei Jahre Geduld aufbringen. Kurzfristig sind größere Flächen praktisch nicht mehr verfügbar.
- Als Folge der ausgeprägten Flächennachfrage und der geringen Flächenverfügbarkeit legt die durchschnittliche Spitzenmiete an den Top-Standorten spürbar zu. Ein großer Teil des Mietanstiegs ist dem aufstrebenden Bürostandort Berlin geschuldet. Die angespannte Marktlage spielt auch den Coworking-Anbietern in die Hände. Das Segment flexibel vermieteter Büroarbeitsplätze wächst auf noch niedrigem Niveau weiterhin kräftig.
- Für den Prognosezeitraum bis 2020 gehen wir davon aus, dass sich der Mietanstieg verlangsamt. Die Gründe sind zum einen das eingetrübte konjunkturelle Umfeld, zum anderen das wachsende Flächenangebot durch den angezogenen Büroneubau. Aus diesem Grund dürften sich die Leerstände weitgehend stabil entwickeln.

PROGNOSE FÜR BÜROIMMOBILIEN

	Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr		
	2018	2019e	2020e	2018	2019e	2020e
Berlin	33,5	37,0	38,1	11,7	10,4	3,0
Düsseldorf	25,5	26,3	26,7	4,1	3,0	1,5
Frankfurt	39,5	40,5	41,0	2,6	2,5	1,2
Hamburg	27,5	28,3	28,8	3,8	3,0	1,8
Köln	22,0	23,5	24,0	4,8	6,8	2,1
München	37,0	38,0	38,8	2,8	2,7	2,0
Stuttgart	22,0	22,7	23,1	2,8	3,2	1,8
Top-Standorte Durchschnitt	**30,8**	**32,4**	**33,1**	**5,3**	**5,1**	**2,1**

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research
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.

Wohnen – Der Wohnungsbau legt kräftig zu und bremst damit den Mietanstieg

Wohnen: Die kräftig verteuerten Mieten haben zunehmend regulierende Markteingriffe zur Folge

- Der Wohnungsmarkt ist in Deutschland als Folge der kräftig gestiegenen Mieten zum Politikum geworden. Zunehmende Mieterproteste und Forderungen bis hin zur Verstaatlichung von Wohnungsgesellschaften sind nicht ohne Konsequenzen geblieben. Regulierende Mietmarkteingriffe wie die wiederholt verschärfte Mietpreisbremse oder der kürzlich beschlossene Mietendeckel in Berlin dämpfen die Ertragsaussichten der Vermieter und sorgen für eine hohe Unsicherheit unter den Investoren hinsichtlich weiterer möglicher Beschränkungen und Auflagen.
- Dabei hat sich der Mietanstieg inzwischen ohnehin verlangsamt. Denn an den Top-Standorten hat der Wohnungsbau in den zurückliegenden Jahren kräftig Fahrt aufgenommen. Die Fertigstellungszahlen haben wieder das Niveau des Nachwendebaubooms erreicht. Gleichzeitig hat sich das Einwohnerwachstum der Top-Standorte – als Folge der immer unerschwinglicheren Wohnungen – sichtbar verlangsamt.
- Die über mehrere Jahre gewachsene Bedarfslücke am Wohnungsmarkt lässt sich nicht kurzfristig schließen, sodass die angespannte Lage an den Wohnungsmärkten der Top-Standorte anhält. Der Mietanstieg dürfte sich angesichts der großen Zahl fertiggestellter – und vergleichsweise teurer – Neubauwohnungen aber weiter verlangsamen. Zudem erwarten wir, dass die Regulierungsdichte am Wohnungsmarkt weiter zunimmt.

PROGNOSE FÜR WOHNIMMOBILIEN

	Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m²			Miete Erstbezug Durchschnitt in % ggü. Vorjahr		
	2018	**2019e**	**2020e**	**2018**	**2019e**	**2020e**
Berlin	13,5	14,2	14,5	8,0	5,0	2,5
Düsseldorf	12,9	13,2	13,4	0,8	2,0	1,5
Frankfurt	15,5	15,9	16,3	2,6	2,6	2,5
Hamburg	14,2	14,4	14,6	2,2	1,5	1,5
Köln	13,0	13,3	13,5	4,0	2,1	1,9
München	19,0	19,6	20,0	2,7	2,9	2,3
Stuttgart	15,5	16,0	16,5	6,9	3,2	3,1
Top-Standorte Durchschnitt	**14,6**	**15,1**	**15,4**	**4,5**	**3,2**	**2,2**

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

AKTUELLE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND

Im zweiten Quartal 2019 ist die deutsche Wirtschaftsleistung leicht zurückgegangen

Die Auswirkungen der vielen internationalen Krisenherde bekommt die deutsche Wirtschaft mehr und mehr zu spüren. Nachdem die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2019 noch um 0,4 Prozent zulegen konnte, ist sie im zweiten Quartal geringfügig um 0,1 Prozent geschrumpft. Vor allem die Industrie leidet unter rückläufigen Exporten. Dagegen war der Rückgang der Bauinvestitionen auf statistische Sondereffekte zurückzuführen. Angesichts niedriger Zinsen und einem hohen Neubaubedarf von Wohn- und Gewerbeimmobilien läuft die Baukonjunktur grundsätzlich gut und unterstützt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Der private Verbrauch und wachsende Staatsausgaben federn die Exportschwäche ab

Positive Impulse kommen weiterhin vom privaten Verbrauch. Angesichts der hohen Beschäftigung und steigender Einkommen sind die Voraussetzungen für wachsende Konsumausgaben günstig. Zunehmende Staatsausgaben haben ebenfalls dazu beigetragen, dass der Rückgang der Wirtschaftsleistung nicht noch kräftiger ausgefallen ist. Die deutsche Binnenkonjunktur entwickelt sich weiterhin stabil und wirkt damit einem kräftigeren wirtschaftlichen Einbruch entgegen.

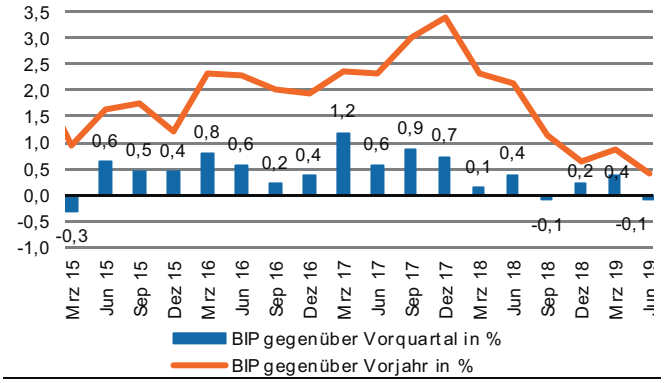
Der Arbeitsmarkt zeigt sich im abgeschwächten wirtschaftlichen Umfeld stabil

Freundlichere Aussichten für das wirtschaftliche Umfeld sind noch nicht erkennbar. Vor allem die Exportschwäche dürfte sich noch fortsetzen. Risikofaktoren sind der US-amerikanisch-chinesische Handelsstreit, das Risiko eines Brexits ohne Austrittsabkommen oder die Regierungskrise in Italien. Am Arbeitsmarkt werden weiterhin Fachkräfte gesucht. Der Beschäftigungsstand und die Arbeitslosenquote dürften weitgehend stabil bleiben und sich nicht weiter verbessern.

KONJUNKTURPROGNOSE DEUTSCHLAND

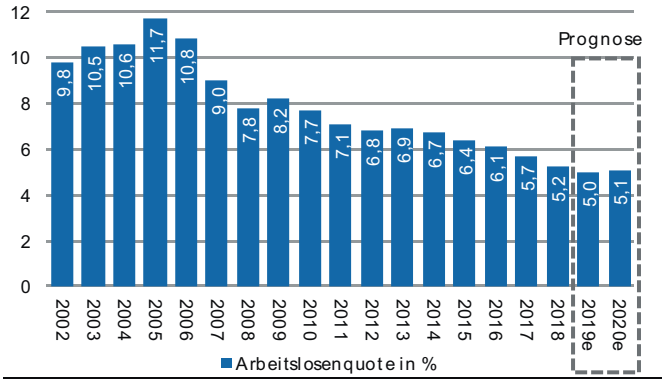
in % ggü. Vorjahr	2017	2018	2019e	2020e
Bruttoinlandsprodukt	**2,5**	**1,5**	**0,6**	**1,0**
Privater Verbrauch	1,4	1,3	1,4	1,2
Staatsverbrauch	2,2	1,5	2,2	2,5
Investitionen	2,4	3,3	3,1	3,1
Ausfuhren	4,9	2,1	1,0	1,8
Einfuhren	5,2	3,6	2,9	3,9
Arbeitslosenquote (in %)	**5,7**	**5,2**	**5,0**	**5,1**
Inflationsrate (HVPI)	1,7	1,9	1,5	1,5
Budgetsaldo (in % des BIP)	1,0	1,7	0,8	0,4

DAS GESAMTWIRTSCHAFTLICHE WACHSTUM HAT SICH ERHEBLICH VERLANGSAMT



Quelle: Statistisches Bundesamt

ENTWICKLUNG UND PROGNOSE DER ARBEITSLOSENQUOTE



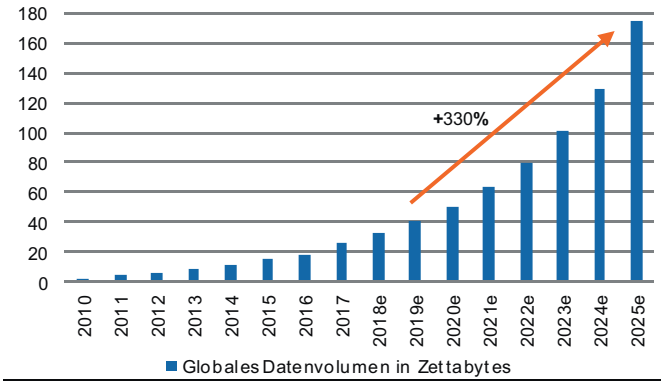
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Prognose DZ BANK

DATENCENTER – ASSETKLASSE FÜR DIE DIGITALE ZUKUNFT

Die Digitalisierung hat schon viele Lebensbereiche spürbar verändert

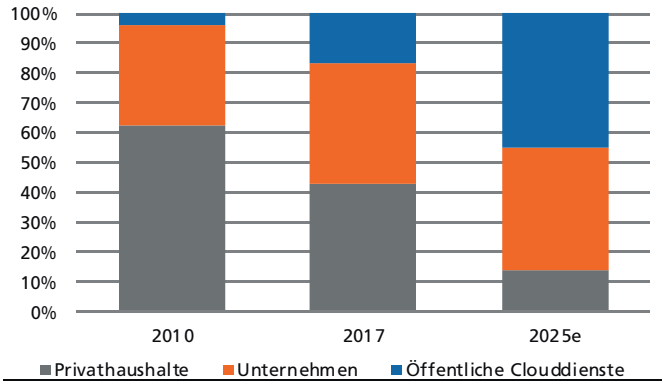
Die Digitalisierung schreitet mit hohem Tempo voran. Das Smartphone ist der universale Begleiter des Menschen geworden. Am Arbeitsplatz, in der Kommunikation, beim Einkaufen oder bei der Mediennutzung hat sich vieles grundlegend verändert. Damit haben sich auch die Anforderungen an Immobilien gewandelt. Einkaufszentren verlieren durch das Online-Shopping als Marktplatz an Bedeutung. Dafür steigt der Bedarf an Logistikobjekten, die die komplexen Lieferketten ermöglichen. Ebenso verändern sich Bürogebäude. Die Büroarbeit wird immer mobiler. Zudem werden Routineaufgaben immer stärker automatisiert. Statt Zweierbüros für Sachbearbeitung wird eine innovationsfördernde Umgebung für Entwicklerteams gebraucht.

FÜR DAS GLOBALE DATENVOLUMEN WIRD EIN WEITERHIN RAPIDES WACHSTUM ERWARTET



Quelle: Statistica

DIE BEDEUTUNG DER EIGENEN FESTPLATTE SINKT – DATEN WERDEN ZUNEHMEND IN DIE "CLOUD" VERLAGERT



Quelle: IDC

Die Anwendungsmöglichkeiten von IT übersteigen schnell unser Vorstellungsvermögen

Ein Ende des digitalen Wandels ist nicht absehbar, etwa mit Blick auf Künstliche Intelligenz. Einen Schub dürften digitale Anwendungen mit der Verbreitung leistungsstarker Mobilfunknetze erlangen. Der neue Mobilfunkstandard 5G – die virtuelle Glasfaser – ermöglicht konstant hohe Datenübertragungsraten, eine wesentlich höhere Kapazität der Mobilfunkzellen und stark verkürzte Reaktionszeiten. Damit wird IoT – Internet of Things – realisierbar, also die Vernetzung von Maschinen und Geräten oder Mensch und Roboter. Dies erweitert das Potenzial von Industrie 4.0. Vernetzte automatisierte Fahrzeuge erhöhen die Verkehrssicherheit. Digital vernetzte Energieerzeuger und -verbraucher sind effizienter. Ärzte können Patienten zuhause oder unterwegs viel besser als per Telefon untersuchen und fernbehandeln. „Smart Farming" ermöglicht eine pflanzenindividuell optimierte Düngung und Bewässerung.

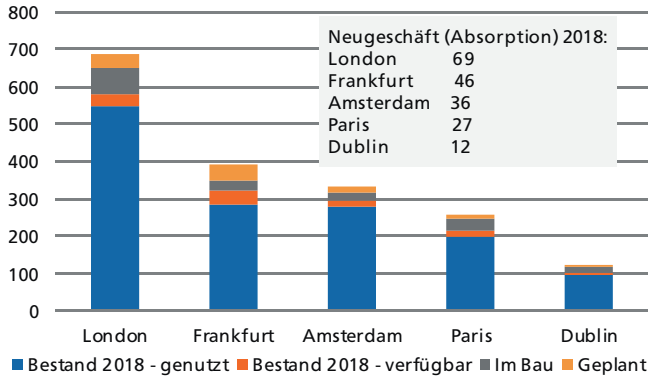
Datencenter bilden das Fundament der Digitalisierung

Eines haben heutige und zukünftige digitale Anwendungen gemeinsam. Sie benötigen eine leistungsfähige IT für die rapide steigenden Datenmengen. Allerdings können die energiehungrigen IT-Systeme nicht in üblichen Räumen untergebracht werden. Für den Betrieb sind Spezialimmobilien erforderlich. Datencenter bilden als Assetklasse bislang trotz ihrer großen Bedeutung für die Digitalisierung und der hohen Investitionen eine Nische. So ist die Anzahl der meist unscheinbaren Objekte überschaubar. Mit Blick auf das in der Zukunft voraussichtlich rapide weiter steigende Datenvolumen und neue IT-Anwendungsmöglichkeiten dürfte der Bedarf an der Spezialimmobilie Datencenter aber noch deutlich zunehmen.

Doch was verbirgt sich hinter dem Begriff „Datencenter“? Für einen zuverlässigen Betrieb benötigen leistungsstarke IT-Systeme und Datenspeicher eine aufwendige Infrastruktur. Das betrifft insbesondere den enorm hohen Stromverbrauch in der Größenordnung von Industriekomplexen. Dementsprechend fällt in hohem Maße Abwärme an, sodass leistungsstarke Kühlaggregate erforderlich sind. Stromversorgung und Kühlung müssen zudem unterbrechungsfrei gewährleistet sein, sodass für technische Probleme oder Stromausfälle Reserveaggregate und Notstromsysteme vorgehalten werden müssen. Daneben sind Datenleitungen zur Verbindung mit anderen Rechenzentren notwendig. Eine hohe Bedeutung hat auch der Schutz der sensiblen Daten durch aufwendige Sicherheits- und Zutrittssysteme sowie Wachdienste. Der Betrieb muss außerdem ganzjährig rund um die Uhr gewährleistet sein.

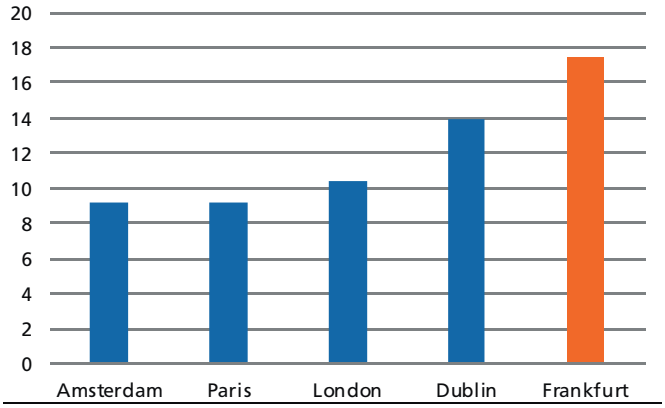
Hochleistungs-Stromanschluss, 24-Stunden-Betrieb und Datensicherheit müssen gewährleistet sein

DATENCENTER KONZENTRIEREN SICH IN EUROPA AUF WENIGE STANDORTE
IN MEGAWATT



Quelle: JLL

DEUTSCHE RECHENZENTREN LEIDEN UNTER DEN HOHEN ENERGIEPREISEN
STROMPREIS IN CENT/KWH



Quelle: JLL

Die für die Betriebs- und Datensicherheit erforderliche Infrastruktur macht den Betrieb von Rechenzentren teuer, was eine kosteneffiziente gemeinschaftliche Nutzung der Infrastruktur nahelegt. Das ist der Grund für das weltweit kräftige Wachstum der sogenannten Colocation-Datencentern. Hier können verschiedene Nutzer ihre IT-Systeme voneinander unabhängig betreiben. Anstelle einer eigenen Infrastruktur für ihre IT schließen sie mit dem Datencenterbetreiber einen Nutzungsvertrag und zahlen Miete. Aus Immobilienmarktsicht entspricht dies Objekten mit mehreren Mietern (Multi-Tenant). Es gibt aber auch Datencenter, die wie bei einem Single-Tenant-Objekt nur an einen einzelnen Nutzer vermietet sind (Whole-Sale).

Colocation-Datencenter mit diversen Nutzern/Mietern wachsen kräftig

Die Betreiber der Colocation-Datencenter bieten den Kunden eine passgenaue Infrastruktur. Diese reicht von einzelnen „Racks“ für kleinere IT-Systeme über größere abgeteilte Gitterboxen, in denen sich mehrere Racks befinden, bis hin zu mehrere hundert Quadratmeter großen separaten Räumen. Die IT-Anlangen sind von den Systemen anderer Nutzer separiert. Der Zugang ist lediglich berechtigten Personen, etwa den IT-Mitarbeitern des jeweiligen Nutzers, gestattet. Neben individuellen Rechenzentren von Unternehmen etc. können in Datencentern auch öffentliche Clouddienste wie Amazon oder Microsoft vertreten sein. In diesem Fall ist eine besonders schnelle und sichere Anbindung der individuellen IT-Struktur an diese Cloud-Anbieter, die immer mehr an Bedeutung gewinnen, gewährleistet.

Angebote für kleinere, aber auch sehr große IT-Systeme

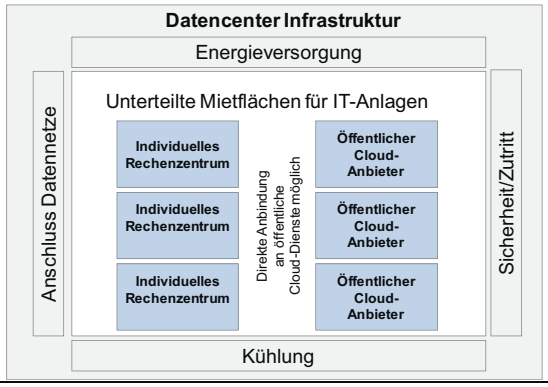
Der europäische Markt für Datencenter konzentriert sich auf vier Standorte, die als „FLAP-Markets“ – **F**rankfurt, **L**ondon, **A**msterdam und **P**aris – bezeichnet werden. Eine gewisse Bedeutung als IT-Hochburg hat aber auch Dublin. Die Marktgröße der Standorte wird statt der sonst am Immobilienmarkt üblichen Fläche in der Energiekapazität in Megawatt angegeben. 2018 verfügte Frankfurt als größter Standort auf dem europäischen Festland über Datencenter mit einer Kapazität von 320 Megawatt, von denen rund 10 Prozent verfügbar waren. Mit der in Bau und Planung befindlichen Kapazität dürfte das Volumen in absehbarer Zeit auf rund 400 Megawatt steigen. 2018 hat die Frankfurter Datencenter-Nutzung netto um 46 Megawatt zugelegt. Die gesamte Nettoabsorption der fünf großen europäischen Standorte hat 190 Megawatt bei einer installierten Gesamtkapazität von rund 1.500 Megawatt betragen. Das größte einzelne Rechenzentrum in Europa mit 60.000 Quadratmetern Fläche ist das Campus Frankfurt Data Center, das von e-shelter betrieben wird.

Frankfurt ist der bedeutendste Standort für Datencenter auf dem europäischen Festland

In der Zukunft dürfte der Datencenter-Markt neben dem Volumen vor allem in der regionalen Ausbreitung wachsen. Mit den auf der 5G-Funktechnik basierenden neuen Anwendungsmöglichkeiten fallen große Datenmengen „in der Fläche“ an. Die an wenigen Standorten konzentrierten großen Datencenter werden allein aufgrund der räumlichen Distanz nicht ausreichen, um diese Daten zeitnah zu verarbeiten. Daher dürfte der Bedarf an kleineren dezentralen Datencentern entsprechend wachsen.

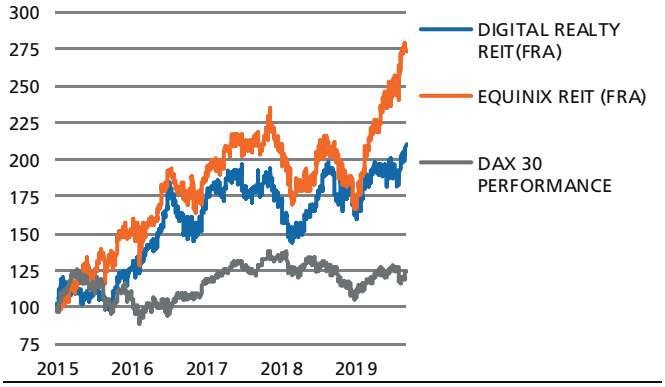
In der Zukunft werden voraussichtlich mehr dezentrale Datencenter benötigt

STRUKTURELLER AUFBAU EINES “COLOCATION” DATENCENTERS



Quelle: DZ BANK

DIE BÖRSENKURSE DER AUCH IN DEUTSCHLAND VERTRETENEN DATENCENTER-REITS HABEN SICH POSITIV ENTWICKELT
BÖRSENKURS 2015 = 100



Quelle: Thomson Reuters

Daten vom 06.09.2019

Für den Immobilienmarkt sind Datencenter eine Herausforderung. Durch die komplexe technische Infrastruktur sind die Objekte sehr teuer. Gegenüber „normalen“ Gewerbeimmobilien wie Büroobjekten ist das Wertverhältnis des eigentlichen Gebäudes zu den technischen Anlagen umgedreht. Zudem ist eine alternative Verwendung eines Datencenters schwierig, auch weil die bei alternativen Verwendungen erzielbaren Mieterträge in keinem angemessenen Verhältnis zu den hohen Investitionskosten stehen. Letztlich setzt sich die Werthaltigkeit des Objektes aus der technischen Leistungsfähigkeit sowie der Qualität des Betreibers zusammen.

Datencenter sind aus Immobilienmarktsicht eine Herausforderung

Für Anleger am Immobilienmarkt sind Investitionen in Datencenter beziehungsweise deren Betreiber eine Alternative, am Wachstumspotenzial der fortschreitenden Digitalisierung zu partizipieren. Allerdings hat sich bislang erst in den USA ein transparenter Investmentmarkt für Datencenter in Form von REITs (Real Estate Investment Trusts) entwickelt. Der Investor beteiligt sich am REIT als Eigentümer des Datencenters. Der Betreiber pachtet das Objekt und schließt die Verträge mit den einzelnen Nutzern ab. Die Kurse von zwei auch in Deutschland aktiven Anbietern, die REITs Digital Realty und Equinix, haben sich in der Vergangenheit positiv entwickelt. Eine Herausforderung für die Betreiber von Datencentern in Europa und insbesondere in Deutschland sind neben dem Wettbewerb zu Konkurrenten die Folgen der Energiewende aufgrund der hierzulande hohen Stromkosten und der abnehmenden Stabilität des Stromnetzes.

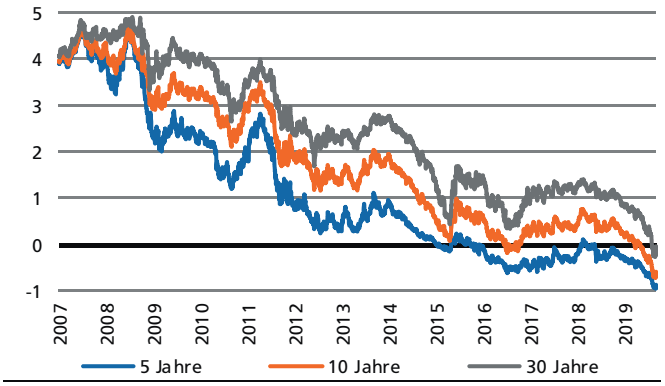
Mit Datencentern können Immobilieninvestoren an der Entwicklung der Digitalisierung partizipieren

INVESTMENTMARKT – DIE ZINSWENDE IST AUSGEBLIEBEN

Zinswende ade – Tatsächlich sind die Renditen noch tiefer gefallen

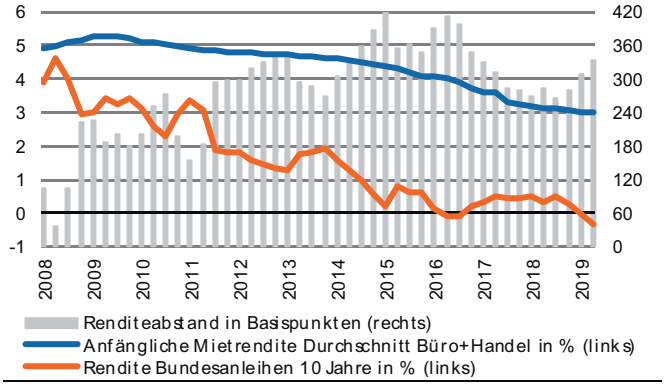
Vor gut einem Jahr wurde mit Blick auf den deutschen Immobilienmarkt über die Auswirkungen der erwarteten Zinswende diskutiert. Wie würden sich steigende Anleiherenditen auf Mietrenditen und Immobilienpreise auswirken? Doch tatsächlich ist aufgrund der verschlechterten wirtschaftlichen Lage in Europa und der weiterhin niedrigen Inflation das genaue Gegenteil eingetreten. Anstatt zu steigen, sank die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen binnen eines Jahres um rund 100 Basispunkte auf minus 0,7 Prozent. Die voraussichtlich erneute Ausweitung der expansiven EZB-Geldpolitik könnte das Zinsniveau noch weiter drücken.

DIE RENDITE FÜR BUNDESANLEIHEN IST AUF EIN HISTORISCHES TIEF GESUNKEN



Quelle: Datastream Daten vom 06.09.2019

DER RENDITEABSTAND ZWISCHEN DER ANFÄNGLICHEN MIETRENDITE UND BUNDESANLEIHEN HAT SICH WIEDER VERGRÖSSERT

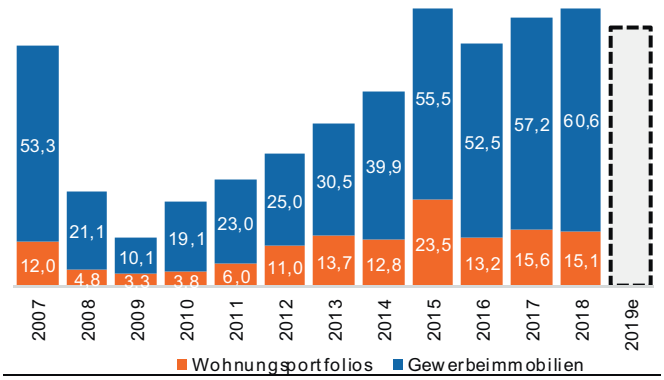


Quelle: bulwiengesa, Bloomberg, DZ BANK

Durch die sinkenden Zinsen ist der Abstand zur anfänglichen Mietrendite wieder gestiegen

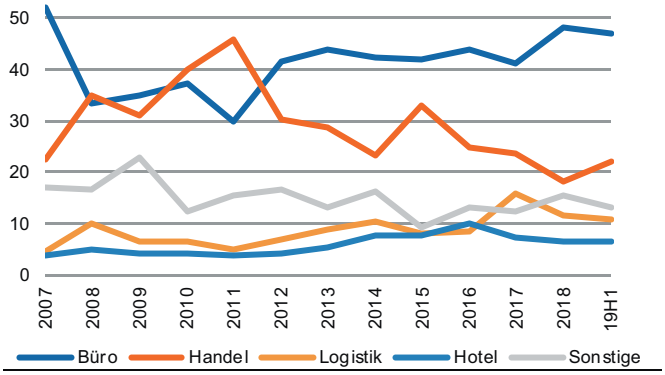
Im Zuge dieses erneuten Zinsrückgangs fiel erstmals auch die Rendite 30-jähriger Staatsanleihen in den negativen Bereich. Für Anleiheinvestoren wie Pensionskassen, die regelmäßige Kapitalerträge zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen benötigen, ist die Mittelanlage am Rentenmarkt damit noch schwieriger geworden. Demgegenüber ist die Attraktivität von Gewerbeimmobilien wieder gestiegen. Zwar sind die anfänglichen Mietrenditen auch noch etwas gefallen, der Renditeabstand zu Bundesanleihen ist aber wieder größer geworden. Gewerbeimmobilien dürften daher gefragt bleiben. Die schon hohen Objektbewertungen könnten insofern noch zulegen.

DAS INVESTITIONSVOLUMEN AM IMMOBILIENMARKT DÜRFTE AUCH 2019 EIN HOHES VOLUMEN ERREICHEN



Quelle: Ernst & Young, Prognose DZ BANK

DER MARKTANTEIL VON HANDELSIMMOBILIEN HAT SICH BINNEN WENIGER JAHRE GUT HALBIERT

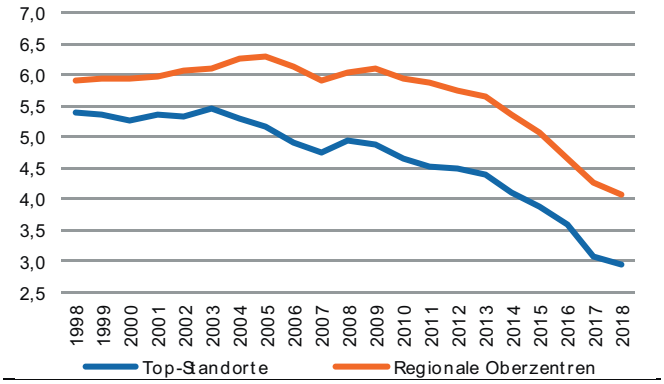


Quelle: BNP Paribas Real Estate, CBRE

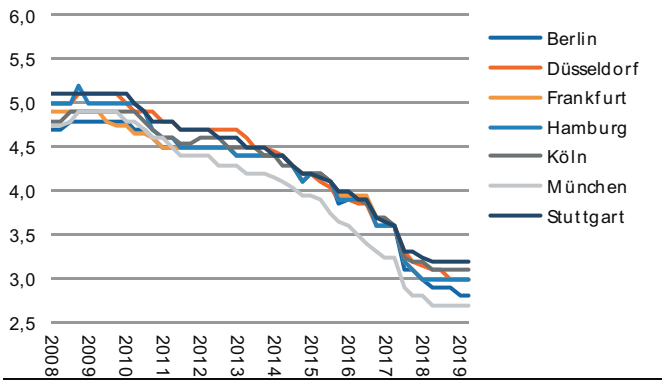
Damit dürften die Immobilieninvestments erneut ein hohes Volumen erreichen. Durch das insbesondere an den Top-Standorten knappe Objektangebot und eine mögliche Zurückhaltung bei Wohnungsportfolios aufgrund einer strengeren Mietregulierung könnte das Volumen im Gegensatz zum Vorjahr aber geringer ausfallen. Das Investmentvolumen im ersten Halbjahr 2019 von rund 24 Milliarden Euro für Gewerbeimmobilien und 7 Milliarden Euro für Wohnungen deutet zumindest darauf hin, dass der Vorjahreswert von 75 Milliarden Euro verfehlt wird. Besonders groß ist die Nachfrage nach Büroimmobilien und Logistikobjekten. Der Marktanteil von Handelsimmobilien ist dagegen in den zurückliegenden Jahren deutlich gesunken.

Das Investmentvolumen könnte den hohen Vorjahreswert knapp verfehlen

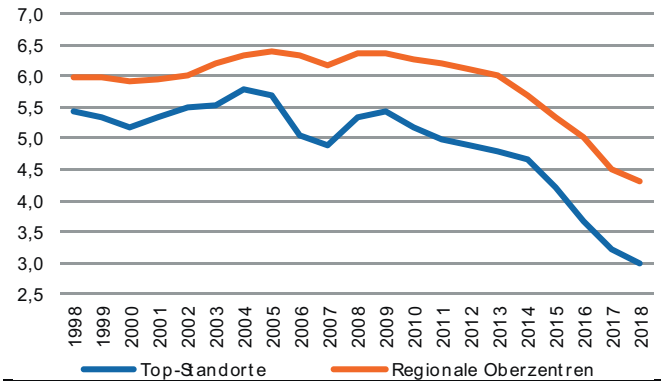
HANDEL: ENTWICKLUNG DER ANFÄNGLICHEN MIETRENDITE
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN HANDELSLAGEN IN %



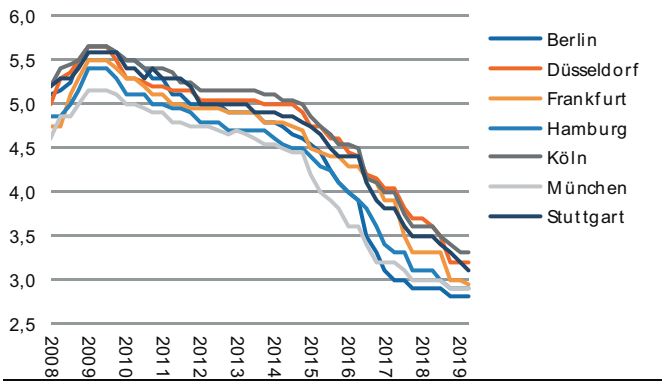
RENDITEVERLAUF AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN HANDELSLAGEN IN %



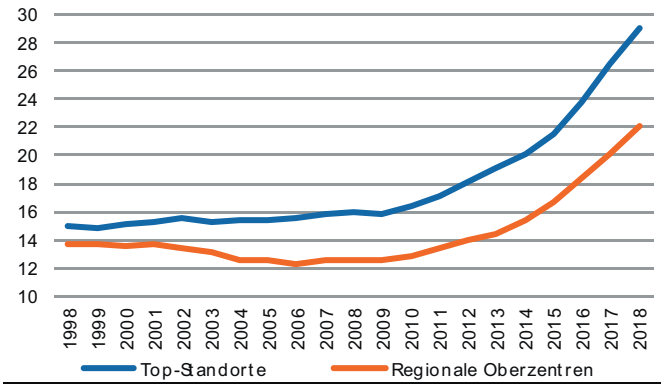
BÜRO: ENTWICKLUNG DER ANFÄNGLICHEN MIETRENDITE
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN BÜROLAGEN IN %



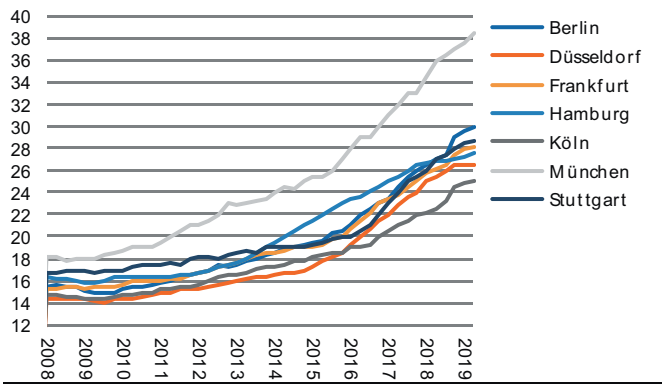
RENDITEVERLAUF AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN BÜROLAGEN IN %



WOHNEN: MIETVERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER
DURCHSCHNITTLICHER MIETVERVIELFACHER



MIETVERVIELFACHER AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
DURCHSCHNITTLICHER MIETVERVIELFACHER



Quelle: bulwiengesa

Quelle: bulwiengesa

Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.
Top-7: Index aus den Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart
Regional-12: Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg

HANDELSIMMOBILIEN

Noch vor wenigen Jahren wurde der Flächenumsatz im Einzelhandel in den 1A-Lagen vor allem von der fehlenden Verfügbarkeit geeigneter Ladenflächen gebremst. Gerade an den Top-Standorten haben die nationalen und internationalen Modelabel Flächen zur Expansion gesucht. Projektentwicklungen und neue innerstädtische Shopping-Center hat der Markt in kurzer Zeit absorbiert. Die Vermieter konnten lange Mietvertragslaufzeiten und – bis 2016 – kräftig steigende Mieten durchsetzen.

Der kräftige Anstieg der Spitzenmiete im Einzelhandel ging 2016 zu Ende

Heute stellt sich das Marktumfeld für die Vermieter als Folge des kräftig wachsenden Online-Handels wesentlich schwieriger dar. Außerdem steigen die Konsumausgaben in Deutschland nach einigen Jahren mit hohen Zuwächsen wieder etwas langsamer, obwohl es den Privathaushalten dank steigender Löhne und niedriger Arbeitslosigkeit finanziell gut geht. Die Retailer reagieren auf die veränderte Situation mit einer nachlassenden Flächennachfrage. Gesucht werden zudem eher kleinere Verkaufsräume. Die Zeitspanne, die für die Wiedervermietung von Handelsflächen benötigt wird, hat zugenommen. Die Abschlüsse beinhalten oft kürzere Laufzeiten – meist fünf Jahre mit Verlängerungsoption – bei einer bestenfalls gleichbleibenden Miete.

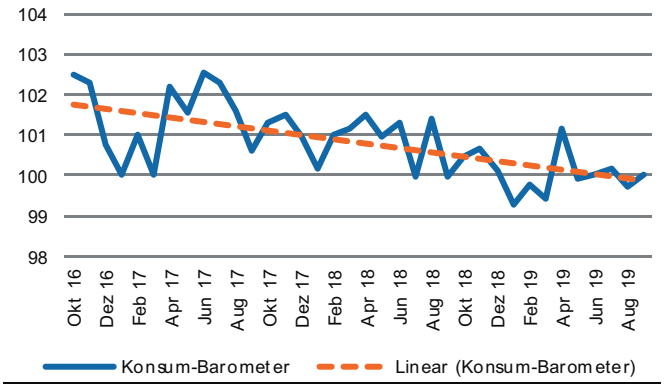
Der stationäre Handel kann von der guten wirtschaftlichen Lage nur zum Teil profitieren

Marktumfeld für den Einzelhandel

Das monatlich veröffentlichte HDE-Konsumbarometer weist einen fallenden Trend auf. Dabei bietet die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt wenig Anlass zur Klage. Die Beschäftigung bewegt sich mit über 45 Millionen Erwerbstätigen auf Rekordniveau. Bayern und Baden-Württemberg können mit Arbeitslosenquoten von 3 Prozent praktisch Vollbeschäftigung melden. Aufgrund des Fachkräftemangels dauert es oft lange, bis eine der insgesamt 1,4 Millionen offenen Stellen besetzt werden kann. Entsprechend konnten die Gewerkschaften hohe Zuwächse bei Löhnen und Gehältern durchsetzen, die 2019 wie in den Vorjahren auch den 21 Millionen Rentenbeziehern mit einem Plus ihrer Bezüge von 3,2 Prozent in West- und 3,9 Prozent in Ostdeutschland zugutekommen.

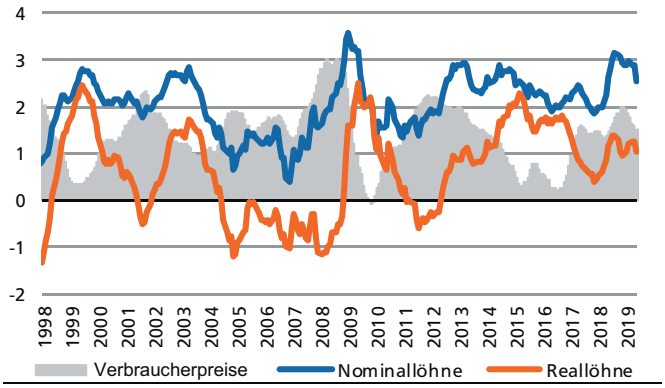
Der Aufschwung wird langsamer, die wirtschaftliche Unsicherheit wächst

DIE VOM HDE-KONSUMBAROMETER GEMESSENE VERBRAUCHERSTIMMUNG IST GESUNKEN
INDIZES JANUAR 2017 = 100



Quelle: HDE

DIE ANHALTEND GUTE LAGE AM ARBEITSMARKT SORGT FÜR SOLIDE STEIGENDE EINKOMMEN
GGÜ. VORJAHR IN PROZENT (6-MONATS-DURCHSCHNITT)



Quelle: Statisches Bundesamt, Thomson Reuters

Belastet wird die Stimmung von einem seit geraumer Zeit anhaltenden „Dauerbeschuss“ mit schlechten Nachrichten. Bis vor wenigen Monaten waren die Meldungen zum Brexit, dem US-amerikanisch-chinesischen Handelsstreit oder zur Irankrise aber „weit weg“, die Auswirkungen waren hierzulande fast nicht zu spüren. Das hat

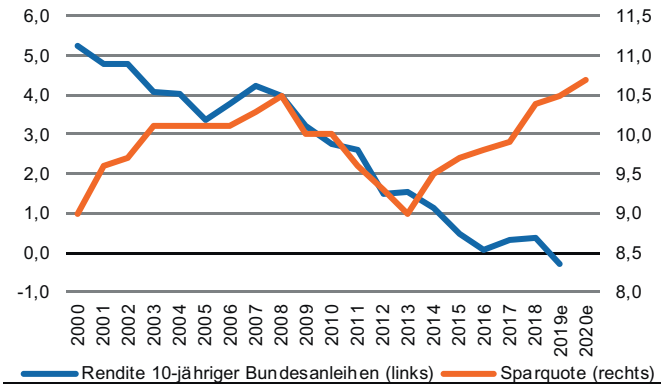
In der deutschen Wirtschaft sind die Belastungen der vielen internationalen Krisenherde angekommen

sich inzwischen geändert. Berichte über Exporteinbußen, Auftragsrückgänge in der Industrie und nach unten revidierte Unternehmenszahlen sind an der Tagesordnung. Vor allem die deutschen Vorzeigebranchen Automobilindustrie und Maschinenbau stehen unter Druck. Zudem bauen insbesondere die Flaggschiffe der deutschen Wirtschaft wieder in größerer Zahl Arbeitsplätze ab. Der leichte Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 2019 um 0,1 Prozent unterstreicht, dass sich die exportlastige deutsche Wirtschaft den internationalen Krisen nicht entziehen kann.

Angst vor der Zukunft? Trotz Zinstief wächst die Sparneigung

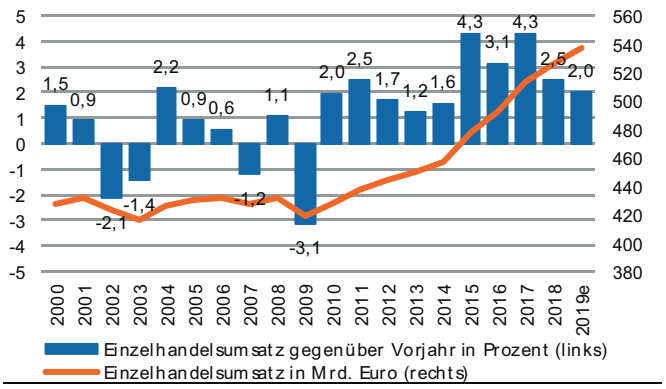
Die Konjunkturexperten betonen allerdings, dass Deutschlands Wirtschaft wohl nicht auf eine Rezession zusteuert, sondern lediglich eine Wachstumsdelle durchläuft. Trotz solcher Beteuerungen nimmt die Besorgnis der privaten Haushalte über ihre zukünftige finanzielle Lage offenbar zu. Dafür spricht die steigende Sparquote, die im laufenden Jahr auf einen vergleichsweise hohen Wert von 10,5 Prozent klettern könnte. Obwohl mit Spareinlagen praktisch keine Erträge erzielt werden können, legen die Haushalte mehr Geld zur Seite. Der zeitweilige Gleichlauf von Anlagerenditen und Sparneigung klafft seit 2014 immer weiter auseinander.

SEIT 2014 STEIGT DIE SPARQUOTE WIEDER
IN PROZENT



Quelle: Eurostat, Feri, DZ BANK

DIE EINZELHANDELSUMSÄTZE WACHSEN WIEDER LANGSAMER
HANDEL OHNE KFZ, TANKSTELLEN, BRENNSTOFFE, APOTHEKEN



Quelle: HDE

Das Wachstum im Einzelhandel hat sich verlangsamt

Nach einer langen Stagnationsphase steigen die Einzelhandelsumsätze seit 2010 wieder. Besonders kräftig fiel das Wachstum von 2015 bis 2018 mit einem jahresdurchschnittlichen Plus von rund 3,5 Prozent aus. Bedingt durch die zwischen 2014 und 2016 niedrige Inflation von unter 1 Prozent konnten die Einzelhandelsumsätze auch real kräftig zulegen. Doch damit ist es vorbei. Die Prognose des HDE aus dem April 2019 geht von einem nominalen Umsatzplus von 2,0 Prozent aus, das damit nur leicht höher als die für 2019 erwartete Inflationsrate von 1,5 Prozent prognostiziert wird. Mit Blick auf die eingetrübte wirtschaftliche Lage könnte das Umsatzwachstum aus heutiger Sicht aber noch zu hoch gegriffen sein. Inflationsbereinigt könnte der Einzelhandel in diesem Jahr also durchaus stagnieren.

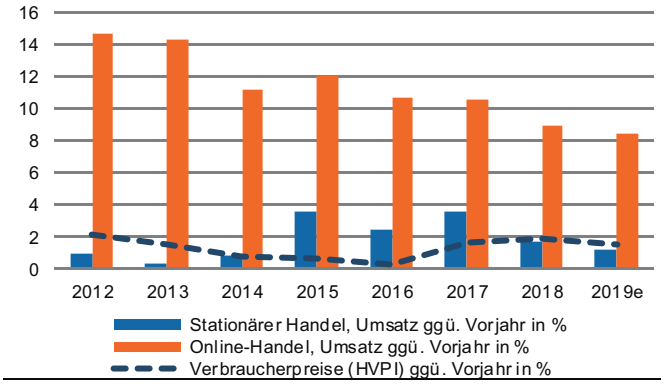
Real dürfte der Umsatz im stationären Einzelhandel 2019 leicht sinken

Auf den stationären Handel wirkt sich die langsamere Gangart des Einzelhandels noch ausgeprägter aus. Durch das überproportionale Wachstum des Online-Handels mit voraussichtlich 8 Prozent im laufenden Jahr sinkt das Umsatzplus im stationären Handel auf 1,3 Prozent, sofern das erwartete Plus von 2 Prozent für den Handel überhaupt erreicht wird. Mit 1,3 Prozent wird jedoch die Inflationsrate des laufenden Jahres leicht unterschritten, was unter dem Strich einen minimalen realen Umsatzrückgang bedeutet.

Der online erzielte Umsatz ist auf 58 Milliarden Euro gestiegen

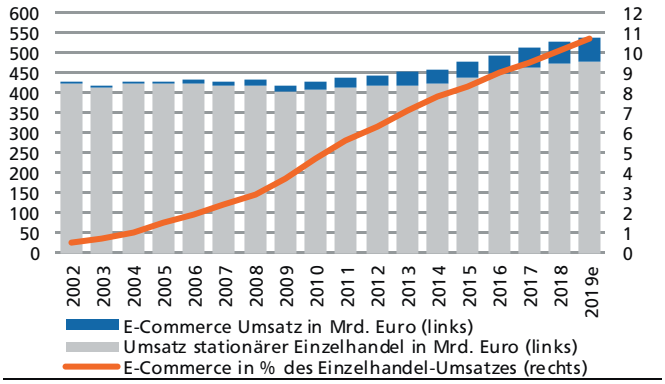
Das Online-Shopping nimmt mit einem bislang hohen Wachstumstempo für den Einzelhandel weiter an Bedeutung zu. Der Online-Umsatz dürfte 2019 mit rund 58 Milliarden Euro einen Umsatzanteil von rund 11 Prozent erreichen, der sich allerdings keineswegs gleichmäßig auf alle Warengruppen erstreckt. Die Haushalte bestellen vor allem Produkte aus den Segmenten Mode und Schuhe, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Hobby sowie Haushalt, die auch für den innerstädtischen Handel von hoher Relevanz sind. Lebensmittel spielen dagegen im E-Commerce bislang keine größere Rolle.

DER STATIONÄRE HANDEL DÜRFTE 2019 LANGSAMER ALS DER ANSTIEG DER VERBRAUCHERPREISE ZULEGEN



Quelle: Statisches Bundesamt

DER ONLINE-HANDEL HAT DURCH SEIN RAPIDES WACHSTUM EINEN ZWEISTELLIGEN MARKTANTEIL ERLANGT



Quelle: HDE

Outlet-Center und Fachmärkte machen den Innenstädten zusätzlich zum Online-Handel Konkurrenz

Der innerstädtische Handel muss sich den Umsatz aber nicht nur mit Online-Käufern, sondern auch mit den Outlet-Centern und peripheren Fachmarkt-Agglomerationen teilen. Dazu kommt, dass sich die Einzelhandelsumsätze mit den in den Innenstädten stark vertretenen Warengruppen wie Textilien, Schuhe, Uhren und Schmuck insgesamt rückläufig entwickeln, während die Umsätze mit Lebensmitteln dank der steigenden Einwohnerzahl zulegen. Vergleichsweise gut sieht es für den Handel in Städten aus, die mit kräftig wachsenden Einwohner- oder Touristenzahlen über ein steigendes Kundenpotenzial verfügen und damit Umsatzrückgänge abfedern können.

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

Auch wenn in den Innenstädten weniger gekauft wird – das Bummeln in der City bleibt eine beliebte Freizeitbeschäftigung. Die Kunden kommen gerne in die Shopping-Meilen und Einkaufszentren, die an vielen Orten durch Projektentwicklungen und städtebauliche Maßnahmen herausgeputzt wurden und werden. Zudem weitet sich das gastronomische Angebot aus, was der Aufenthaltsqualität ebenfalls zugutekommt. Der sinkende Verkaufsflächenbedarf der Retailer als Folge der schwächeren Verkaufserlöse führt aber nicht zu einem Einbruch der Flächennachfrage in der City.

Innerstädtische Flächen dürften auch weiterhin gefragt bleiben

Schließlich sind die besten Lagen nicht nur für klassische Retailer, sondern auch für andere Flächennutzer interessant. Dazu zählen Supermärkte und Drogerien, die Gastronomie, aber auch Fitnessstudios. In der Zukunft könnten Handelskonzepte dazukommen, die bislang nicht in den Innenstädten vertreten sind. Ein Beispiel ist IKEA, dessen große Filialen sich zumeist in der Peripherie befinden und damit für junge Städter ohne Auto schwer erreichbar sind. Der schwedische Möbelhausgigant plant deshalb kleinere innerstädtische „Touchpoint“-Filialen. Ein wahrscheinlicher Standort ist Berlin. In diese Richtung geht auch das Hamburger Baumarktkonzept „Horst“. Denn genau wie Ikea sind viele Baumärkte auf Kunden ausgerichtet, die mit dem Auto kommen.

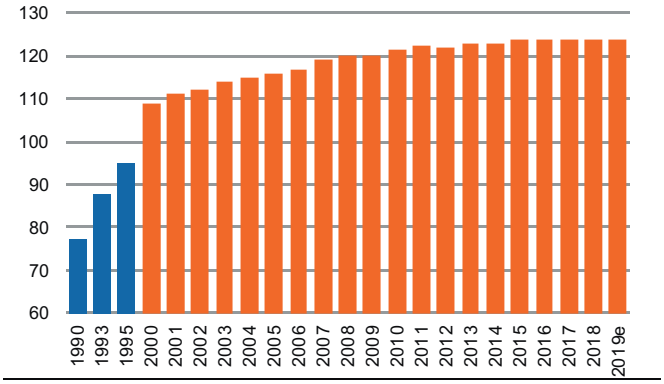
Ursprünglich reine Online-Konzepte erweitern mit Ladengeschäften ihr Kundenpotenzial

Zudem sind anfänglich reine Online-Konzepte wie der Internet-Optiker Mister Spex oder der Müsli-Versender mymuesli mehr und mehr mit Filialen in Innenstädten und Shopping-Centern vertreten. Die Trennung in klassische Einzelhändler und Online-Anbieter weicht immer weiter auf. Der Multichannel-Vertrieb, bei dem das Kundenpotenzial mittels Ladengeschäft zum „Erleben" des Produkts und dem Internet-Auftritt zum komfortablen Shopping ausgeschöpft wird, hat sich durchgesetzt.

Auch Büronutzung kommt für innerstädtische Handelsflächen infrage

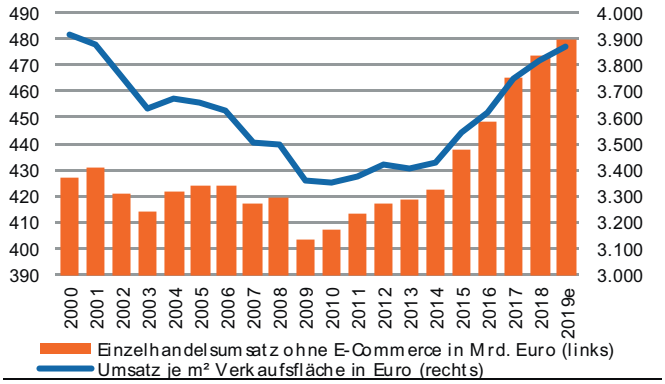
Innerstädtische Shopping-Flächen können aber auch als Büros, etwa von den Anbietern von Coworking-Flächen, genutzt werden. Die innerstädtischen Standorte punkten durch ihre gute Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmitteln, das gegenüber Gewerbestandorten attraktivere Umfeld sowie die meist gute Infrastruktur mit Restaurants, Geschäften oder Bankfilialen.

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



Quelle: HDE, DZ BANK

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



Quelle: HDE, DZ BANK

Steigende Wohnungskosten und die Alterung der Gesellschaft könnten den Handel bremsen

Das Online-Shopping und die abflauende Konjunktur sind nicht die einzigen Herausforderungen für den stationären Einzelhandel. Mit den rapide steigenden Immobilienkaufpreisen und Wohnungsmieten wächst gerade in den Großstädten der Anteil des Einkommens, der für Wohnungskosten aufgewendet werden muss. Entsprechend wird der Spielraum für Konsumausgaben kleiner. In den kommenden Jahren könnte die Demografie als weitere Belastung hinzukommen. Mit dem Ruhestand der „Babyboomer" steigt die Zahl von Rentnern und Pensionären, während die der Erwerbstätigen zurückgeht. Angesichts sinkender Einkommen im Ruhestand könnte sich auch die Alterung der Gesellschaft dämpfend auf den Konsum auswirken. In diesem Zusammenhang dürfte sich auch das Einkaufsverhalten ändern, wenn die abnehmende Mobilität der Älteren den Besuch in der Innenstadt erschwert.

Die Flächenproduktivität konnte sich ein gutes Stück erholen

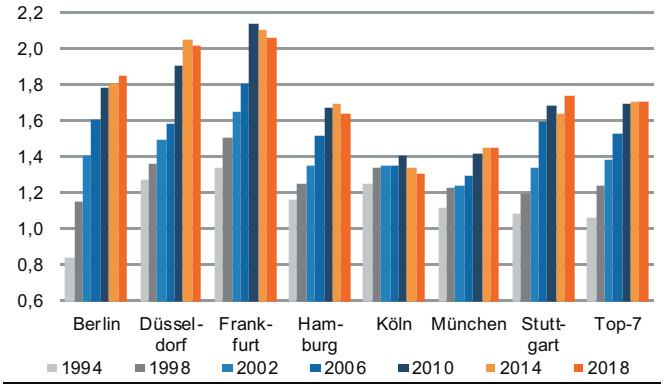
Mit Blick auf die zusammengenommen eher geringen Wachstumsaussichten für den stationären Einzelhandel ist es erfreulich, dass die Verkaufsfläche nicht weiter zulegt. Seit 2015 stagniert sie in Deutschland bei rund 124 Millionen Quadratmetern. Dank der im stationären Handel gestiegenen Umsätze ist der rechnerische Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche im landesweiten Durchschnitt auf über 3.800 Euro gestiegen. 2010 waren es weniger als 3.400 Euro je Quadratmeter. Aber selbst nach diesem Anstieg liegt der Flächenumsatz noch unter dem Niveau der Jahrtausendwende. Inflationsbereinigt ist der Abstand noch größer. Denn die Verbraucherpreise sind seitdem um etwa 30 Prozent gestiegen, sodass heute real betrachtet nicht einmal 70 Prozent der damaligen Flächenproduktivität erreicht wird.

Einzelhandel: Top-Standorte im Vergleich

Verglichen mit der bis vor wenigen Jahren hohen Dynamik in den 1A-Lagen der Top-Standorte, die mit vielen Projektenwicklungen, neuen innerstädtischen Einkaufszentren und kräftig steigenden Mieten einherging, kann die aktuelle Entwicklung fast als statisch betrachtet werden. Das Flächenwachstum hat sich soweit verlangsamt, dass die Pro-Kopf-Verkaufsfläche durch die steigende Einwohnerzahl nicht mehr wächst. In einigen Städten ist der Wert sogar leicht rückläufig. Im Durchschnitt verfügen die Top-Standorte heute über 1,7 Quadratmeter Verkaufsfläche je Einwohner. In Köln ist der Wert mit 1,3 Quadratmeter am niedrigsten. Düsseldorf und Frankfurt weisen mit knapp über 2 Quadratmetern eine um die Hälfte höhere relative Verkaufsfläche auf.

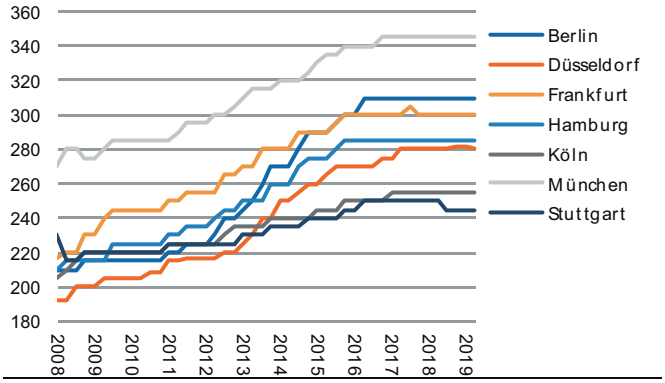
Das Wachstum ist Vergangenheit: In den Top-Standorten stagnieren Miete und Verkaufsfläche

NACH EINEM LANGJÄHRIGEN WACHSTUM STEIGT DIE VERKAUFSFLÄCHE PRO KOPF NICHT MEHR
VERKAUFSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



Quelle: Scope

NACH DEM KRÄFTIGEN ANSTIEG STAGNIEREN DIE HANDELSMIETEN IM GROSSEN UND GANZEN
SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa

2005 setzte der Mietauftrieb im Einzelhandel an den Top-Standorten bei einer durchschnittlichen Spitzenmiete von knapp über 190 Euro je Quadratmeter ein. Danach ging es bis 2016 kräftig um rund 55 Prozent auf fast 300 Euro je Quadratmeter bergauf. Als Folge des wachsenden Online-Shopping-Anteils endete der steigende Miettrend, sodass sich die aktuelle Spitzenmiete kaum von den Werten der Vorjahre unterscheidet. Zur Jahresmitte 2019 reichte sie von 245 Euro in Stuttgart bis zu 345 Euro in München. Das aufstrebende Berlin ist heute mit 310 Euro der zweitteuerste deutsche Einzelhandelsstandort vor Frankfurt und Hamburg. In Berlin ist auch der zehnjährige Mietanstieg mit 44 Prozent am ausgeprägtesten. In Düsseldorf legte die Spitzenmiete aber kaum langsamer zu. Der durchschnittliche Mietanstieg der Top-7 hat kumuliert von 2008 bis 2018 34 Prozent erreicht.

Die Spitzenmiete an den Top-Standorten weist eine Bandbreite von 100 Euro je Quadratmeter auf

Dass die Spitzenmiete nach dem vorangegangenen kräftigen Mietanstieg weitgehend stabil geblieben ist, ist auch dem beschriebenen gebremsten Wachstum der Einzelhandelsfläche geschuldet. Planungen für größere zukünftige Projektentwicklungen sind inzwischen selten geworden. Allerdings befinden sich noch ein paar große Entwicklungen in der Umsetzung wie etwa der Kö-Bogen II in Düsseldorf oder das Shopping-Center in der Hamburger HafenCity.

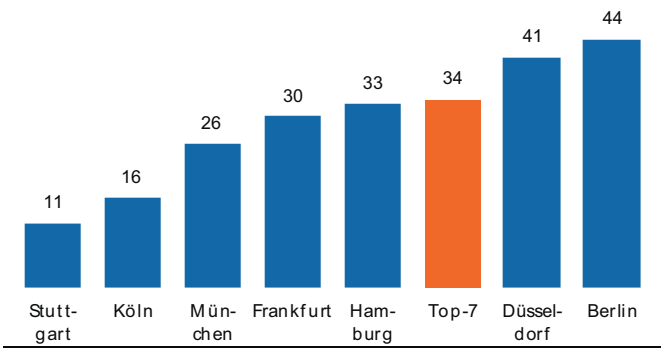
Einige große Projektentwicklungen sind noch in der Umsetzungsphase

Vor allem hat aber ihre hohe Attraktivität die Top-Standorte vor Mietrückgängen bewahrt. Bedeutsam sind vor allem das Einwohnerwachstum und der aufstrebende Tourismus, weil sie das Käuferpotenzial vergrößern und damit Umsatzabflüsse durch Käufe im Internet dämpfen. Als 2005 der Anstieg der Spitzenmieten einsetzte, lebten in den sieben Städten insgesamt 8,9 Millionen Menschen. Bis heute ist die Zahl um 1,1 Millionen Menschen gestiegen. Angesichts einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rund 7.000 Euro pro Kopf hat dieses Einwohnerwachstum die Kaufkraft der

Hohe Attraktivität hat die Top-Standorte bislang vor Mietrückgängen bewahrt

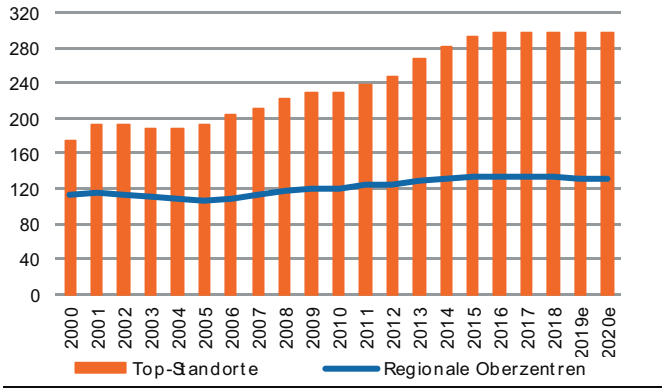
Top-Standorte um fast 8 Milliarden Euro erhöht. Dazu addiert sich die zusätzliche Kaufkraft durch das Bevölkerungswachstum im Umland der Städte. Auch wenn die hohen Wohnungsmieten den Zuzug in die Top-Standorte dämpfen, dürften die Einwohnerzahlen der Ballungsräume insgesamt weiter zulegen.

GROSSE UNTERSCHIEDE BEIM AUFWÄRTSTREND DER HANDELSMIETEN IN DEN 1A-LAGEN DER TOP-STANDORTE
VERÄNDERUNG DER SPITZENMIETE VON 2008 BIS 2018 IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

VOR ALLEM AN DEN TOP-STANDORTEN KONNTE DIE SPITZENMIETE SPÜRBAR ZULEGEN
SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER

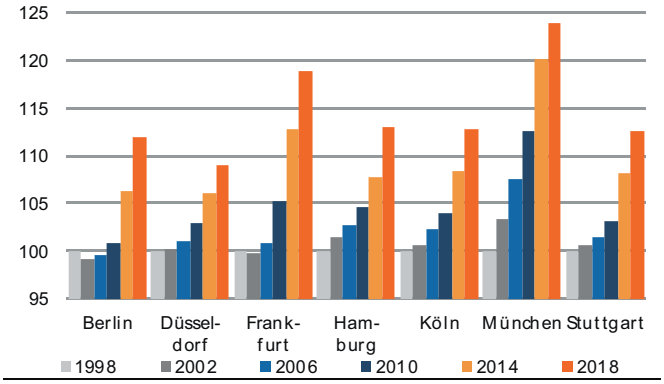


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Kräftig steigende Besucherzahlen unterstützen die regionale Kaufkraft

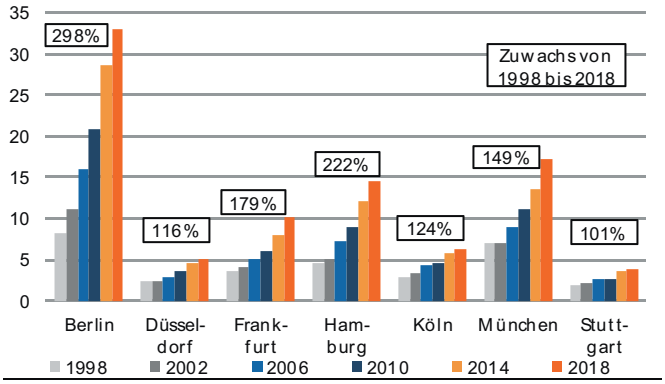
Die Bedeutung von Touristen als Kunden im innerstädtischen Handel nimmt zu. 2018 konnten die Top-Standorte fast 90 Millionen Übernachtungen zählen. 2005 war es nicht einmal die Hälfte. Berlin verzeichnete absolut und relativ den stärksten Anstieg auf heute rund 33 Millionen Übernachtungen im Jahr. In Relation zur Einwohnerzahl liegt jedoch Frankfurt mit 13.500 Übernachtungen je 1.000 Einwohner vorne. Auf Platz zwei und drei folgen München mit 11.700 und Berlin mit 9.100 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner. Wenn ein Tourist im Durchschnitt pro Übernachtung 100 Euro im Einzelhandel ausgibt, resultiert aus der um über 45 Millionen gestiegenen Übernachtungszahl eine zusätzliche Kaufkraft von rund 4,5 Milliarden Euro in den sieben Städten. Vor allem Shopping-Touristen aus dem Ausland, etwa aus den Golf-Staaten oder aus China, geben oft größere Beträge aus. Mit Blick auf den Ausbau der Hotelkapazitäten sind die Metropolen für weiter steigende Gästezahlen gerüstet.

MIT DER KRÄFTIG STEIGENDEN EINWOHNERZAHL KANN DAS KÄUFERPOTENZIAL DER TOP-STANDORTE SPÜRBAR ZULEGEN
EINWOHNERZAHL 1998 = 100



Quelle: Scope

DIE BEDEUTUNG VON TOURISTEN ALS NACHFRAGERGRUPPE IM INNERSTÄDTSCHEN HANDEL NIMMT IMMER WEITER ZU
ÜBERNACHTUNGEN IN MILLIONEN

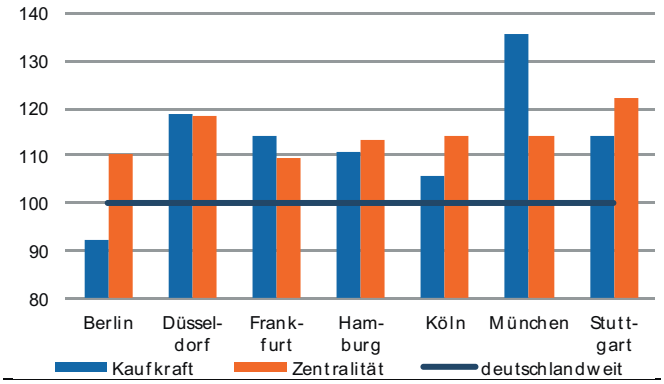


Quelle: bulwiengesa, Deutscher Tourismusverband (2017)

Fünf von sieben Top-Standorten glänzen mit hohen Kaufkraftwerten

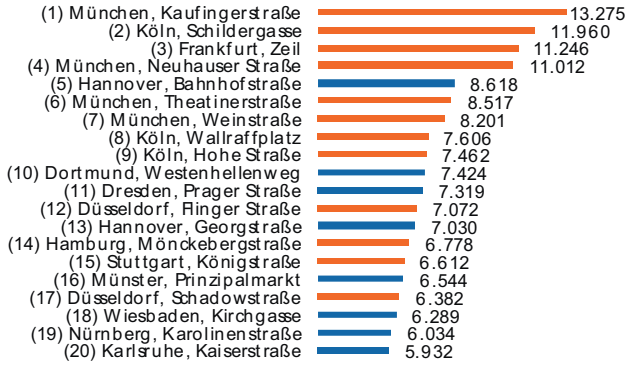
Die Attraktivität der Top-Standorte wird auch durch die hohe Kaufkraft gespeist. Die Ausnahme bildet Berlin als einziger Standort der Top-7 mit einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer. Hier schlägt sich das in Ostdeutschland niedrigere Einkommensniveau nieder. Aber auch Köln weist eine für eine westdeutsche Metropole nicht allzu hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 106 auf. Deutlich höher sind die Werte in den übrigen fünf Top-Standorten. Hier reicht die Spanne von 111 Punkten in Hamburg bis zu 136 Punkten in München. Weil die Käufer aus dem Umland die Besorgungen des täglichen Bedarfs bevorzugt an ihren Wohnorten erledigen, fallen die Zentralitätswerte der Top-Standorte vergleichsweise niedrig aus.

DIE WESTDEUTSCHEN TOP-STANDORTE WEISEN DURCHWEG ÜBERDURCHSCHNITTLICHE KAUFKRAFTWERTE AUF
KAUFKRAFT- UND ZENRALITÄTSKENNZIFFER IN PUNKTEN



Quelle: bulwiengesa

DIE SHOPPING-MEILEN DER TOP-STANDORTE SIND IN DEN TOP 20 NACH PASSANTENFREQUENZ GUT VERTRETEN
PASSANTENZAHL PRO STUNDE

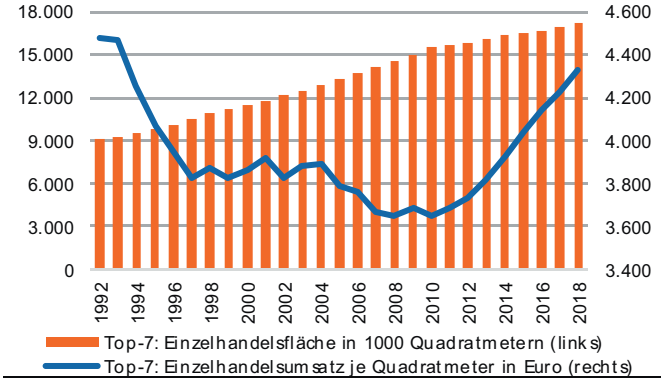


Quelle: BNP Paribas Real Estate

Die Flächenproduktivität erholt sich, liegt aber real noch weit unter früheren Werten

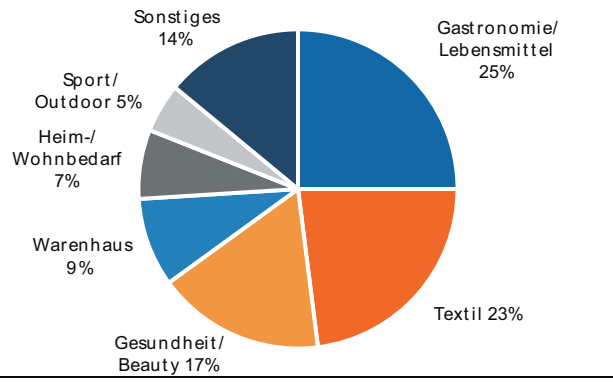
Unterstützt vom gebremsten Verkaufsflächenwachstum und dem wachsenden Käuferkreis haben sich die lange Zeit rückläufigen Umsätze je Quadratmeter Verkaufsfläche gut erholen können. Auch mit diesem Aspekt können die Top-Standorte punkten. Das höchste Niveau wurde in der nachstehenden Abbildung allerdings bereits 1992 mit rund 4.500 Euro je Quadratmeter erreicht. Die heutige Flächenproduktivität liegt nominal knapp darunter. Angesichts des Verbrauchpreisanstiegs reicht die heutige Flächenproduktivität real betrachtet aber bei weitem nicht an das damalige Niveau heran.

SEIT EINIGEN JAHREN ENTWICKELT SICH AN DEN TOP-STANDORTEN DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT WIEDER SICHTBAR POSITIV
EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER IN EURO (TOP-7)



Quelle: Scope

DIE GASTRONOMIE HAT DEN TEXTILHANDEL BEIM ANTEIL DER NEU VERMIETETEN FLÄCHEN ABGELÖST
ANTEILE AM FLÄCHENUMSATZ IN PROZENT (1. HALBJAHR 2019)



Quelle: JLL Basis „Big 10“: Top-7 plus Hannover, Leipzig und Nürnberg

Statt Textilretailern führen Gastronomie und Lebensmittel die Flächen-nachfrage in der City an

Die Flächennachfrage im Einzelhandel spiegelt die Neuausrichtung der Absatzkanäle der Retailer wider, die auf das geänderte Einkaufsverhalten im Zuge der Digitalisierung reagiert haben. Der ausgeweiteten Online-Präsenz steht eine reduzierte Verkaufsfläche gegenüber. Dagegen wächst die Gastronomie in den Innenstädten, die im ersten Halbjahr 2019 den bis vor kurzem dominierenden Textil-Einzelhandel in den Innenstädten als größten Flächennachfrager abgelöst hat. Darunter befanden sich auch Mietabschlüsse von Lebensmittel-Discountern wie Rewe, die ebenfalls ihre Innenstadt-Präsenz ausbauen. Das gilt auch für Drogeriemärkte, die das beim Flächenumsatz drittplatzierte Segment – Gesundheit/Beauty – gestärkt haben.

Dank ihrer Attraktivität dürften die Top-Standorte für Handel und Gastronomie attraktiv bleiben

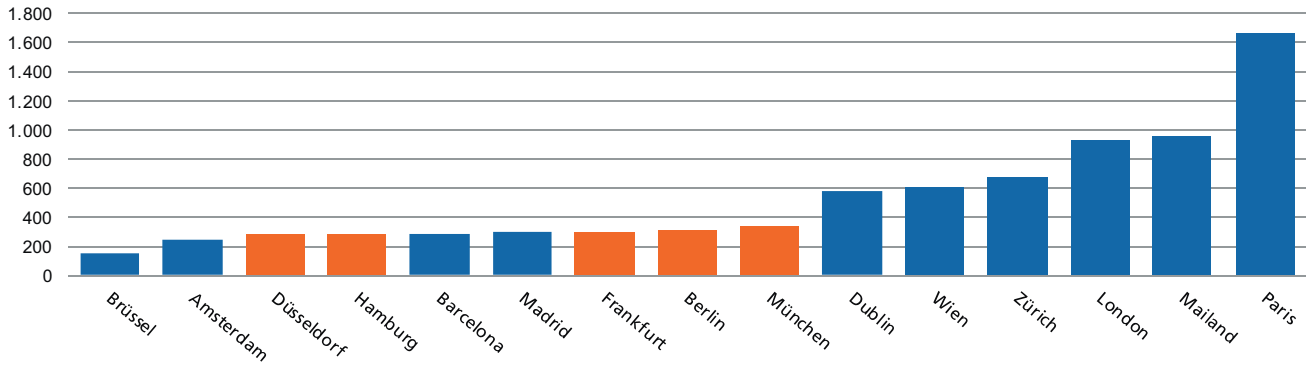
In einer ganzen Reihe von Städten zeigt der citynahe Handel inzwischen ein tristes Bild mit leer stehenden Ladenflächen und Billigshops. Davon sind die Top-Standorte weit entfernt. Die 1A-Lagen und Shopping-Center werden nach wie vor gut besucht. Solange die Top-Standorte mit guten Zahlen bei der Einwohnerentwicklung, im Tourismus und bei der Kaufkraft aufwarten können, werden die Innenstädte auch ihre Attraktivität für den Einzelhandel und die Gastronomie auf hohem Niveau halten. Dementsprechend dürften sich die Einzelhandelsmieten überdurchschnittlich entwickeln. Das bedeutet jedoch keinen Anstieg, sondern ein bestenfalls stabiles Niveau.

Europäischer Einzelhandel

Deutsche Metropolen liegen gemessen an der Spitzenmiete im europäischen Mittelfeld

Im europäischen Einzelhandel ragen London, Mailand und Paris hinsichtlich des Mietniveaus weit hervor. Die Spitzenmieten der deutschen Top-Standorte liegen im europäischen Vergleich maximal im Mittelfeld. Daran haben die bisherige gute wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und der langjährige kräftige Anstieg der Einzelhandelsmieten kaum etwas geändert. Allerdings wird der Einzelhandel im europäischen Ausland oft von einem herausragenden und entsprechend teuren Standort dominiert, auf den sich die Retailer fokussieren. Oft ist es die Hauptstadt. Beispiele sind Dublin, London, Paris oder Wien. Alternative Standorte mit einem vergleichbaren Marktumfeld hinsichtlich Marktgröße, Tourismus und Internationalität sind dagegen nicht vorhanden. Das ist in Deutschland anders. Sieben Top-Standorte sowie einige weitere herausragende Einzelhandelsstandorte wie Dortmund, Hannover oder Nürnberg bieten den Retailern hierzulande größere Wahlmöglichkeiten.

SPITZENMIETEN IM EUROPÄISCHEN EINZELHANDEL: KEIN DEUTSCHER STANDORT SCHAFFT ES BIS INS SPITZENFELD
SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER (MONATLICH)

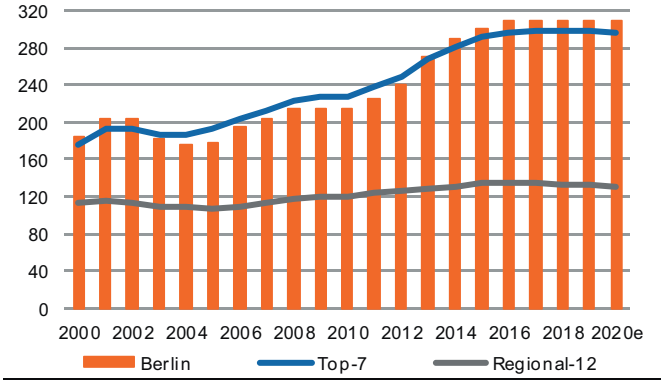


Quelle: BNP Real Estate

Stand: Q1/2019

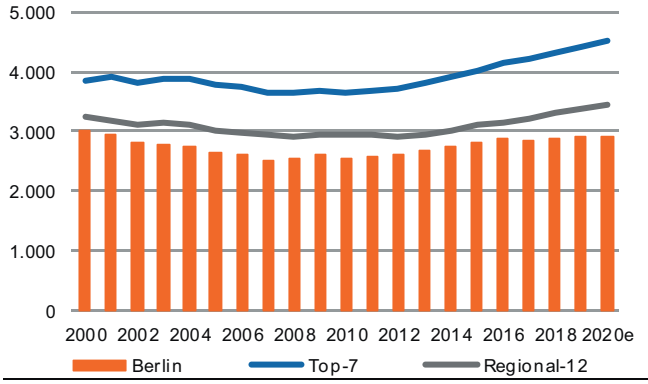
Berlin: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER IN EURO



Quelle: Scope

Handel: Mit fast 70 Shopping-Centern ist das Angebot gesättigt

Berlin hat sich als Shopping-Standort hervorragend entwickelt. Die Stadt kann mit ihrem großen Einzugsgebiet von über 5 Millionen Menschen, einem kräftigen Einwohnerzuwachs, ihrer Trendsetter-Funktion sowie als Tourismus-Hochburg mit 33 Millionen Übernachtungen im Jahr punkten. Zudem hat sich die wirtschaftliche Lage verbessert. Die Zahl der Erwerbstätigen wuchs binnen zehn Jahren um 300.000 auf fast 2 Millionen. Allerdings liegt die Kaufkraft mit lediglich 92 Punkten unter dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten. Als Einzelhandelsstandort weist Berlin einige Besonderheiten auf. Dazu zählt die Kombination aus Trendsetting, Marktgröße und Internationalität, die ausländische Handelskonzepte häufig für ihren Einstieg in den deutschen Markt nutzen. Zudem verfügt Berlin, nicht zuletzt durch die frühere Teilung der Stadt, über verschiedene räumlich getrennte 1A-Lagen mit unterschiedlichem Charakter. Dazu zählen der Ku'damm und die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße. Gut positioniert hat sich auch die Trendlage Hackescher Markt. Zu den Einkaufsmeilen kommen fast 70 Shopping-Center im Stadtgebiet hinzu, unter denen die für ein innerstädtisches Einkaufszentrum riesige Mall of Berlin herausragt. Zuletzt sind 2018 das Schultheiss-Quartier als erstes Shopping-Center in Moabit und die East Side Mall hinzugekommen. Der Konkurrenzdruck unter den Centern und Einkaufslagen nimmt aber mit Blick auf das wachsende Online-Shopping zu. Bislang konnte das Wachstum der Stadt einen Rückgang der 2016 auf 310 Euro je Quadratmeter gestiegenen Spitzenmiete verhindern. Dabei könnte es vorerst bleiben, sofern sich das Wachstum fortsetzt.

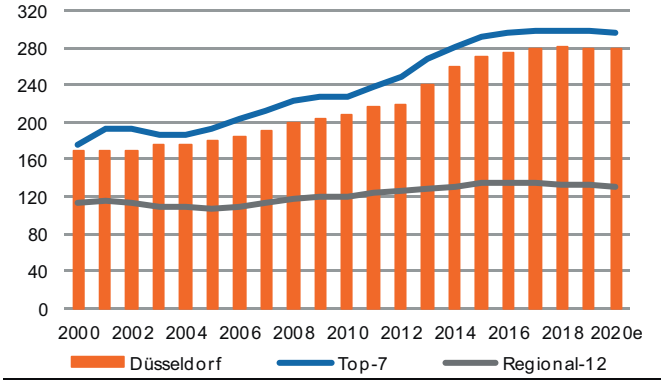
HANDELSIMMOBILIEN IN BERLIN

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich	1.876	1.924	1.974	2.015
Arbeitslosenquote (BA)	in %	9,0	8,1	7,9	8,0
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro / in % J/J	18.750 / 3,0	19.367 / 3,3	19.990 / 3,2	20.530 / 2,7
Einzelhandelsumsatz	in Euro je m²	2.862	2.892	2.913	2.930
Angebot					
Handelsfläche	in Mio. m²	6.551	6.696	6.862	7.006
Handelsfläche	in % J/J	1,82	1,85	1,88	1,91
Miete Einzelhandel					
Spitzenmiete/Stadtteillage	in Euro/m²	310 / 15,5	310 / 16,0	310 / 16,0	310 / 16,0
Spitzenmiete/Stadtteillage	in % J/J	0,0 / 6,9	0,0 / 3,2	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

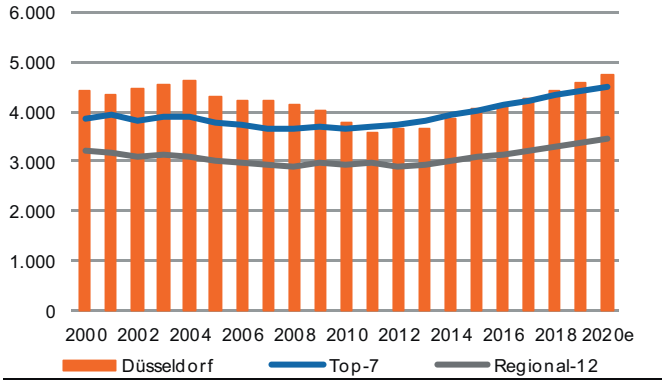
Düsseldorf: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER IN EURO



Quelle: Scope

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

Für den Shopping-Standort Düsseldorf, der für Mode und Luxus steht, spricht die gesamte Standortstärke. Dafür sorgen das große Einzugsgebiet mit 2 Millionen Menschen sowie die hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 119 Punkten, die unter den Top-7 lediglich von München übertroffen wird. Zudem hat der innerstädtische Handel in Düsseldorf, der einen Anteil von etwa einem Drittel an allen Verkaufsflächen der Stadt aufweist, einen hohen Stellenwert. Eine ähnlich hohe Konzentration weist nur noch Stuttgart auf. An den übrigen Top-Standorten verfügt die City maximal über ein Viertel der gesamten Verkaufsfläche. Zudem bietet die Luxus-Lage „Kö“ mit ihrem großen gastronomischen Angebot eine hohe Aufenthaltsqualität. Die frühere Trennung in „Bankenseite“ und „Shopping-Seite“ löst sich auf. Allerdings prägen seit rund zehn Jahren Baustellen die Düsseldorfer Innenstadt. Für spürbare Verbesserungen sorgen die in einen Tunnel verlegte ehemalige Hochstraße oder die neue Wehrhahn-Linie der U-Bahn, die die 1A-Lagen besser an das Nahverkehrsnetz anbindet. Positiv wirken sich auch die Modernisierungen von Carsch-Haus, Kaufhof, Sevens und Kö-Galerie sowie Einzelhandelsentwicklungen wie der Kö-Bogen aus. Bevor die City aber endgültig im neuen Glanz erstrahlt, müssen die Arbeiten am spektakulären Kö-Bogen II sowie in der neuen Fußgängerzone in der bislang wenig attraktiven 1A-Lage Schadowstraße – geplant bis 2020 – vollendet werden. Die Spitzenmiete, die 2018 trotz Dauerbaustelle minimal zulegen konnte, ist zur Jahresmitte 2019 wieder auf 280 Euro je Quadratmeter, den Wert von 2017, zurückgegangen. Dieses Niveau könnte gehalten werden, wenn die positiven Effekte durch den Abschluss der baulichen Maßnahmen das Flächenwachstum durch den Kö-Bogen II und den Gegenwind durch den Online-Handel ausgleichen.

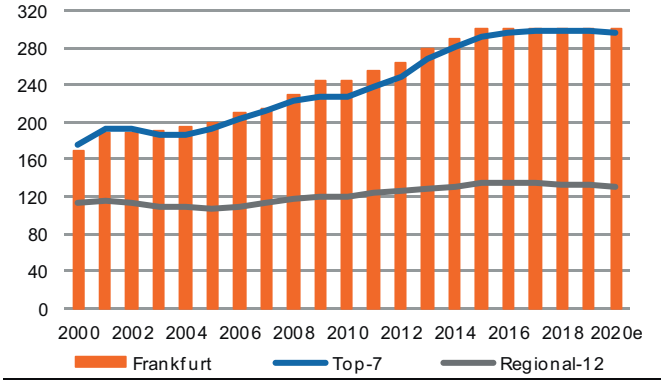
HANDELSIMMOBILIEN IN DÜSSELDORF

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich	2.441	2.503	2.567	2.621
Arbeitslosenquote (BA)	in %	7,4	6,7	6,5	6,6
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro / in % J/J	5.327 / 3,4	5.534 / 3,9	5.753 / 4,0	5.950 / 3,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro je m²	4.280	4.437	4.600	4.748
Angebot					
Handelsfläche	in Mio. m²	1.245	1.247	1.251	1.253
Handelsfläche	in % J/J	2,02	2,02	2,02	2,01
Miete Einzelhandel					
Spitzenmiete/Stadtteillage	in Euro/m²	280 / 16,0	282 / 17,0	280 / 17,0	280 / 17,0
Spitzenmiete/Stadtteillage	in % J/J	1,8 / 0,0	0,7 / 6,3	-0,7 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

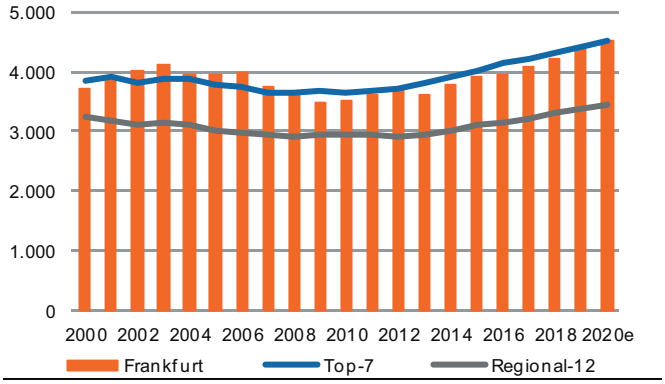
Frankfurt: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER IN EURO



Quelle: Scope

Frankfurt ist mit dem 2,4 Millionen Menschen großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet einer der stärksten deutschen Einzelhandelsstandorte. Zudem unterstützt das stetige Wachstum von Einwohnerzahl, Beschäftigung und Tourismus die Attraktivität der Frankfurter City für Retailer und Gastronomen. Binnen zehn Jahren hat sich die Zahl der jährlichen Übernachtungen auf über 10 Millionen fast verdoppelt. Noch vor wenigen Jahren führte das wachsende Käuferpotenzial zu großen Projektentwicklungen wie den Shopping-Centern MyZeil und Skyline Plaza, die 2009 beziehungsweise 2013 eröffneten. Heute dämpfen das Bevölkerungsplus und der Tourismus Umsatzabflüsse durch das Online-Shopping. Sie halfen, die in der 1A-Konsumlage Zeil seit 2015 erzielte Spitzenmiete von 300 Euro je Quadratmeter stabil zu halten. Nur marginal niedriger fällt die Spitzenmiete in der Luxuslage Goethestraße aus. Auf der Zeil ist die Belastung durch Baustellen vorüber. Anstelle der abgerissenen Zeilgalerie ist neben dem Kaufhof der Neubau UpperZeil entstanden. Wenige Meter entfernt wurde das noch junge Einkaufszentrum MyZeil einer Rosskur unterzogen. Der höheren Bedeutung der Gastronomie wurde mit dem neuen Restaurantbereich Foodtopia Rechnung getragen. Noch in diesem Jahr wird der Erlebnischarakter mit einem exklusiven Programmkino weiter aufgewertet. Außerhalb der City wurde jüngst das Nordwestcenter erweitert. Insgesamt sehen wir derzeit aber keinen Bedarf für weiter größere Einzelhandelsprojekte. Sollten sich die Rahmendaten weiterhin gut entwickeln, dürfte die Spitzenmiete stabil bleiben. Die Aussichten sind recht gut. So hat sich der Wiederaufbau der Altstadt positiv auf die Aufenthaltsqualität in der City ausgewirkt.

Handel: Die Zeit großer Projektentwicklungen im Frankfurter Einzelhandel ist erst einmal vorüber

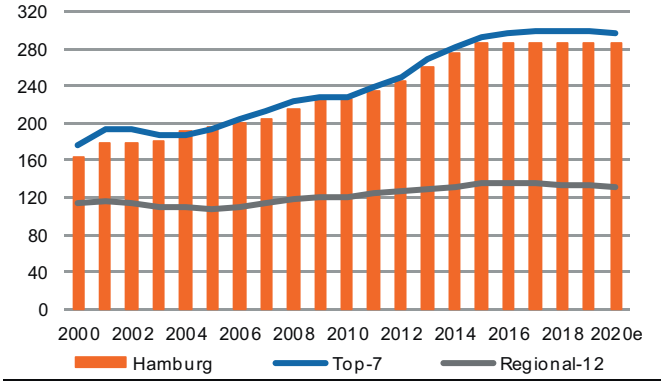
HANDELSIMMOBILIEN IN FRANKFURT

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich	2.107	2.157	2.206	2.248
Arbeitslosenquote (BA)	in %	5,9	5,4	5,2	5,1
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro / in % J/J	6.292 / 3,5	6.517 / 3,6	6.749 / 3,6	6.953 / 3,0
Einzelhandelsumsatz	in Euro je m²	4.089	4.230	4.376	4.507
Angebot					
Handelsfläche	in Mio. m²	1.539	1.541	1.542	1.543
Handelsfläche	in % J/J	2,07	2,06	2,04	2,03
Miete Einzelhandel					
Spitzenmiete/Stadtteillage	in Euro/m²	300 / 17,5	300 / 18,0	300 / 18,0	300 / 18,0
Spitzenmiete/Stadtteillage	in % J/J	0,0 / 0,0	0,0 / 2,9	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

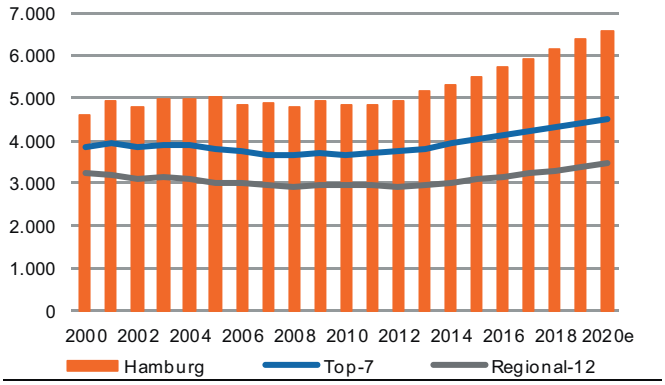
Hamburg: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER IN EURO



Quelle: Scope

Hamburg wird als führender Shopping-Standort im Norden von einem 3,5 Millionen Menschen umfassenden Einzugsgebiet, Bevölkerungswachstum und einer hohen Kaufkraft getragen. Dazu kommt das mit 14,5 Millionen Übernachtungen im Jahr florierende Tourismusgeschäft, das von 900.000 Kreuzfahrpassagieren unterstützt wird. Positiv ist das breite Shopping-Angebot von klassischen Konsumlagen wie Spitalerstraße und Mönckebergstraße im östlichen Teil der City bis zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall im westlichen Teil. Dazwischen liegt als einziges großes innerstädtisches Shopping-Center die Europa-Passage. Insgesamt ist das Verkaufsflächenangebot mit lediglich 350.000 Quadratmetern – etwa so viel wie im deutlich kleineren Düsseldorf – für den Standort aber knapp bemessen. Durch eine Vielzahl kleinerer und mittelgroßer Projektentwicklungen wächst die Verkaufsfläche allerdings sukzessive. Dagegen stagniert die Spitzenmiete seit Ende 2015 bei 285 Euro je Quadratmeter. Trotz der attraktiven Rahmenbedingungen ist angesichts der Zuwächse im E-Commerce auch weiterhin kein Mietplus zu erwarten. Auftretende Leerstände zeigen, dass die Flächenvermietung auch in der attraktiven Hamburger City schwieriger wird. Zwei Großprojekte dürften in der Zukunft den Einzelhandel beeinflussen. Das ist einmal in ferner Zukunft die Erweiterung des Hauptbahnhofs, wovon der Übergang in die Spitalerstraße profitieren dürfte. Voraussichtlich 2022 wird das bereits im Bau befindliche Shopping-Center des Entwicklers Unibail-Rodamco-Westfield im südlichen Überseequartier der HafenCity öffnen. Aus der Insellösung mit den geplanten 200 Geschäften und fast 70.000 Quadratmetern Verkaufsfläche könnte allerdings eine spürbare Konkurrenz für die Innenstadt erwachsen.

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

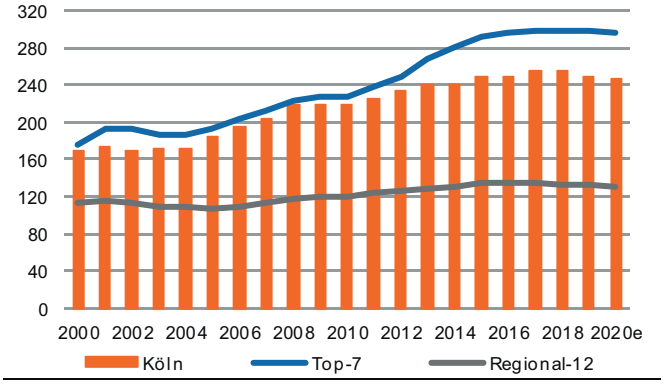
HANDELSIMMOBILIEN IN HAMBURG

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich	2.315	2.357	2.403	2.438
Arbeitslosenquote (BA)	in %	6,8	6,3	6,1	6,2
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro / in % J/J	17.717 / 4,1	18.471 / 4,3	19.244 / 4,2	19.949 / 3,7
Einzelhandelsumsatz	in Euro je m²	5.920	6.145	6.376	6.577
Angebot					
Handelsfläche	in Mio. m²	2.993	3.006	3.018	3.033
Handelsfläche	in % J/J	1,64	1,64	1,64	1,64
Miete Einzelhandel					
Spitzenmiete/Stadtteillage	in Euro/m²	285 / 40,0	285 / 40,0	285 / 40,0	285 / 40,0
Spitzenmiete/Stadtteillage	in % J/J	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

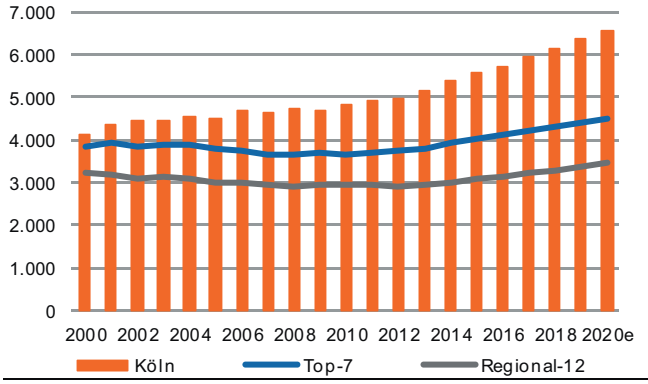
Köln: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER IN EURO



Quelle: Scope

Handel: Konsumstarker Shopping-Standort sehr hoher Passanten-frequenz im bundesweiten Vergleich

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Top-Shopping-Standort im Westen Deutschlands, wodurch eine gewisse Konkurrenz beider Städte zu spüren ist. Attraktiv für Retailer ist das große Kundenpotenzial durch das 2,4 Millionen Menschen große Einzugsgebiet sowie vielen Käufern aus den Benelux-Ländern und einem soliden Tourismusgeschäft mit über 6 Millionen Übernachtungen jährlich. Allerdings fällt die Kaufkraft – die Kennziffer erreicht 106 Punkte – gemessen an den anderen Top-Standorten etwas schwächer aus. Im Unterschied zu Düsseldorf, aber auch anderen deutschen Einkaufshochburgen, ist die Kölner City auf den Konsumbereich fokussiert. Dazu trägt auch der drei Kilometer lange Shopping-Rundlauf bei, der zum Bummel durch die Kölner 1A-Lagen einlädt und dabei eine hohe Passantenfrequenz fördert. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem Filialisierungsgrad von 90 Prozent. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine ausgeprägte Frequenzlage. Darüber hinaus verfügt Köln über Trendlagen wie die Ehrenstraße. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert, das vom Neubau des Dom-Hotels profitieren könnte. Größere Projektentwicklungen sind aber kaum realisiert worden. Ein jüngeres Beispiel ist die Neugestaltung des Traditionshauses Jacobi auf der Hohen Straße. Keine Neuentwicklung, sondern eine Neupositionierung ist gerade erst beim DuMont-Carré – es firmiert nun als Quincy – mit Blick auf ein jüngeres Publikum vorgenommen worden. Außerdem sollen Online- und Präsenzhandel integriert werden. Mit Blick auf die recht gute Flächenverfügbarkeit hat die Kölner Spitzenmiete in den zurückliegenden Jahren etwas den Anschluss verloren. In jüngerer Zeit haben sich zudem häufiger Leerstände gezeigt. Die Spitzenmiete dürfte bestenfalls stabil bleiben. Ein leichter Rückgang ist aber wahrscheinlicher.

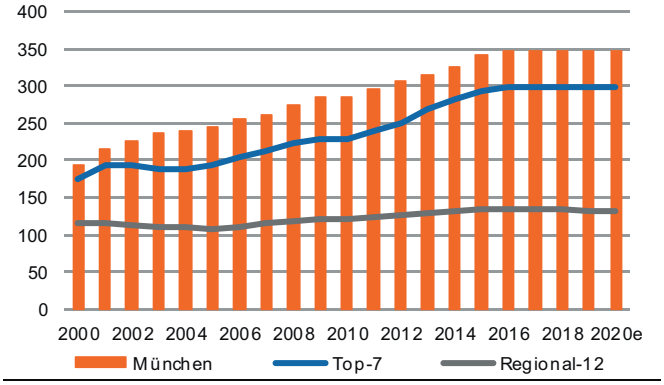
HANDELSIMMOBILIEN IN KÖLN

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich	2.089	2.138	2.187	2.227
Arbeitslosenquote (BA)	in %	8,4	7,9	7,9	8,0
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro / in % J/J	8.361 / 3,3	8.670 / 3,7	9.000 / 3,8	9.295 / 3,3
Einzelhandelsumsatz	in Euro je m²	5.945	6.136	6.358	6.548
Angebot					
Handelsfläche	in Mio. m²	1.406	1.413	1.415	1.420
Handelsfläche	in % J/J	1,31	1,31	1,30	1,30
Miete Einzelhandel					
Spitzenmiete/Stadtteillage	in Euro/m²	255 / 15,0	255 / 15,0	250 / 15,0	248 / 15,0
Spitzenmiete/Stadtteillage	in % J/J	2,0 / 0,0	0,0 / 0,0	-2,0 / 0,0	-0,8 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

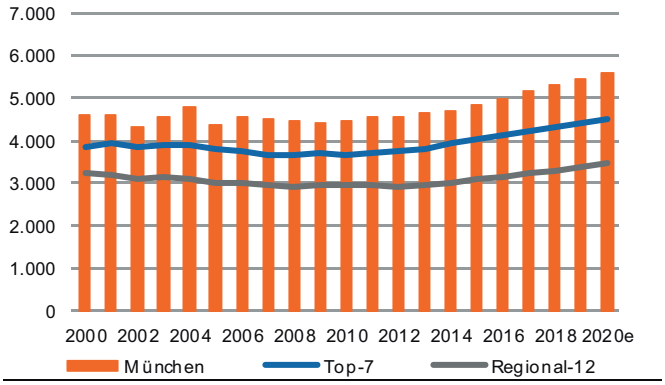
München: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER IN EURO



Quelle: Scope

München ist mit Blick auf die Spitzenmiete, Flächenproduktivität und Kaufkraft der führende Standort im deutschen Einzelhandel. Die Basis dafür schaffen die hervorragenden Rahmenbedingungen durch das wirtschaftsstarke und zugleich kräftig wachsende Einzugsgebiet mit über 3 Millionen Menschen. Dazu kommt eine Vielzahl von in- und ausländischen Gästen, die für 17 Millionen Übernachtungen pro Jahr sorgen. Damit liegt München nach Berlin auf Platz zwei der Tourismus-Destinationen in Deutschland. Ebenso bedeutsam ist die hohe Aufenthaltsqualität dank der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem vielfältigen gastronomischen Angebot. Der dritte Baustein des Erfolgs ist das breite Shopping-Angebot mit konsumigen Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen. Dazu kommt, dass das Verkaufsflächenangebot in der City mit rund einer halben Million Quadratmetern zwar recht groß ausfällt, mit der hohen Nachfrage aber nicht Schritt halten konnte, auch weil es lange Zeit kaum wuchs. Mit innerstädtischen Projektentwicklungen wie dem Palais an der Oper oder dem Hofstatt sind in der jüngeren Zeit aber attraktive Flächen ergänzt worden. Dazu kommen aktuelle Entwicklungen wie Hettlage/Alte Akademie, die Neugestaltung des Sattlerplatzes oder das jüngst etwas außerhalb der City eröffnete Forum Schwanthalerhöhe im ehemaligen XXXLutz. Das größte Projekt ist der Neubau des Hauptbahnhofs, der sich bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts hinziehen wird. Die Standortstärke hat die Spitzenmiete bis 2016 auf 345 Euro je Quadratmeter ausgeweitet. Seitdem wird dieses Niveau gehalten. Wir gehen davon aus, dass es dabei vorerst auch bleibt.

Handel: München baut Attraktivität mit verschieden Projektentwicklungen weiter aus

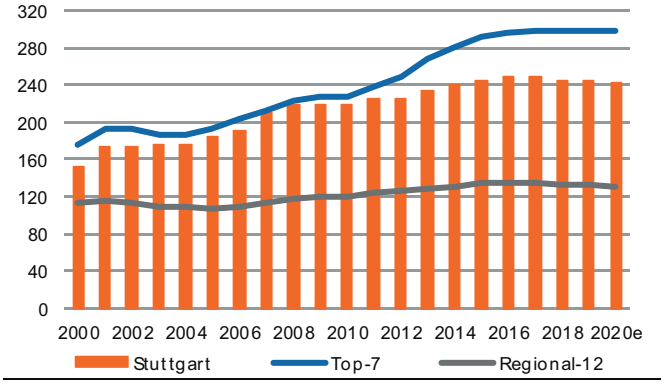
HANDELSIMMOBILIEN IN MÜNCHEN

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich	2.685	2.750	2.818	2.876
Arbeitslosenquote (BA)	in %	4,2	3,8	3,6	3,7
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro / in % J/J	10.793 / 4,0	11.240 / 4,1	11.695 / 4,1	12.110 / 3,5
Einzelhandelsumsatz	in Euro je m²	5.150	5.299	5.464	5.599
Angebot					
Handelsfläche	in Mio. m²	2.096	2.121	2.140	2.163
Handelsfläche	in % J/J	1,43	1,45	1,47	1,48
Miete Einzelhandel					
Spitzenmiete/Stadtteillage	in Euro/m²	345 / 39,0	345 / 40,0	345 / 40,0	345 / 40,0
Spitzenmiete/Stadtteillage	in % J/J	0,0 / 2,6	0,0 / 2,6	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

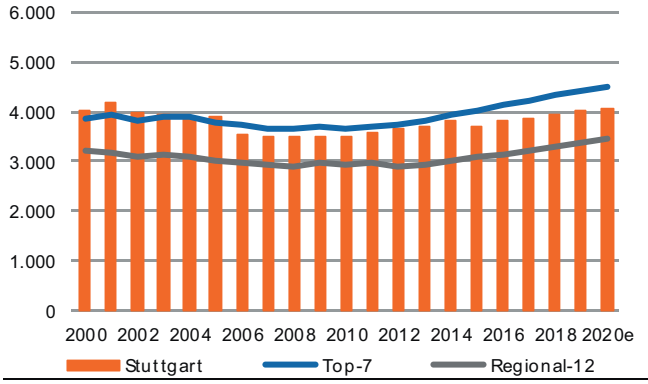
Stuttgart: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER IN EURO



Quelle: Scope

Handel: Viele Mieterwechsel in Stuttgarts 1A-Lagen

Der Einzelhandel in Stuttgart profitiert von seinem rund 2,6 Millionen Einwohner großen und wirtschaftsstarken Einzugsgebiet. Verstärkt wird das Käuferaufkommen vom Tourismus, der mit fast 4 Millionen Übernachtungen im Jahr einen spürbaren Beitrag leistet. Die Standortstärke und die Flächenknappheit in der zentralen 1A-Lage Königstraße haben die Entwicklung großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte angeschoben, die in der City auf einen Schlag zu einer Verkaufsflächenausweitung um gut 20 Prozent führten. 2014 eröffneten an den entgegengesetzten Enden der City die Shopping-Center MILANEO und Gerber mit zusammen 60.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Dennoch weitete sich die Spitzenmiete bis auf 250 Euro je Quadratmeter aus. Mit den neuen Centern wuchs nicht nur die Verkaufsfläche, sondern auch die Anziehungskraft der City. 2017 wuchs die Verkaufsfläche um weiter 10.000 Quadratmetern durch die Eröffnung des Dorotheen Quartiers, der bislang letzten größeren Neuentwicklung im Stuttgarter Einzelhandel. Durch das aktive Vermietungsgeschäft kam es in der Königstraße, aber auch in der Stiftstraße zu einer größeren Zahl an Mieterwechseln. Bemerkenswert ist die Vermietung von relativ vielen großflächigen Verkaufsflächen. Die größte Anmietung – und letzte verfügbare Fläche im ehemaligen Karstadt – betraf Karstadt Sports mit fast 4.000 Quadratmetern. Das gewachsene Flächenangebot und der zunehmende Gegenwind durch das Online-Shopping macht sich weniger in Leerständen, sondern vielmehr in längeren Vermietungszeiträumen bemerkbar. Außerdem sank die Spitzenmiete im vergangenen Jahr leicht auf 245 Euro je Quadratmeter. Bis zur Jahresmitte 2019 hat sie dieses Niveau beibehalten. Bis zum Ende des kommenden Jahres halten wir einen weiteren leichten Rückgang für möglich.

HANDELSIMMOBILIEN IN STUTTGART

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich	2.407	2.464	2.522	2.568
Arbeitslosenquote (BA)	in %	4,7	4,7	4,5	4,6
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro / in % J/J	4.176 / 3,1	4.318 / 3,4	4.462 / 3,4	4.588 / 2,8
Einzelhandelsumsatz	in Euro je m²	3.852	3.932	4.002	4.056
Angebot					
Handelsfläche	in Mio. m²	1.084	1.098	1.115	1.131
Handelsfläche	in % J/J	1,72	1,73	1,75	1,77
Miete Einzelhandel					
Spitzenmiete/Stadtteillage	in Euro/m²	250 / 16,0	245 / 16,0	245 / 16,0	243 / 16,0
Spitzenmiete/Stadtteillage	in % J/J	0,0 / 6,7	-2,0 / 0,0	0,0 / 0,0	-1,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

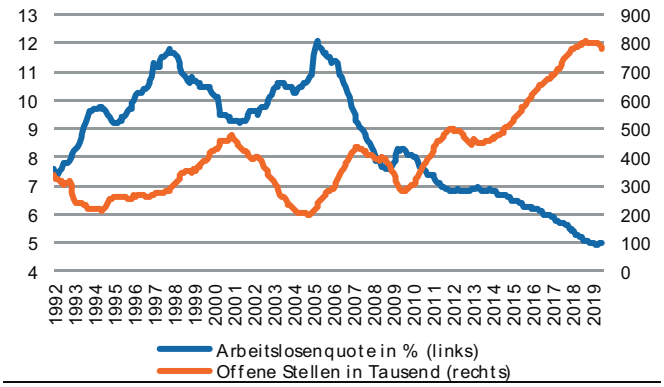
BÜROIMMOBILIEN

Die konjunkturelle Abkühlung dämpft den Arbeitsmarkt bislang kaum

Negativmeldungen in der Wirtschaft häufen sich

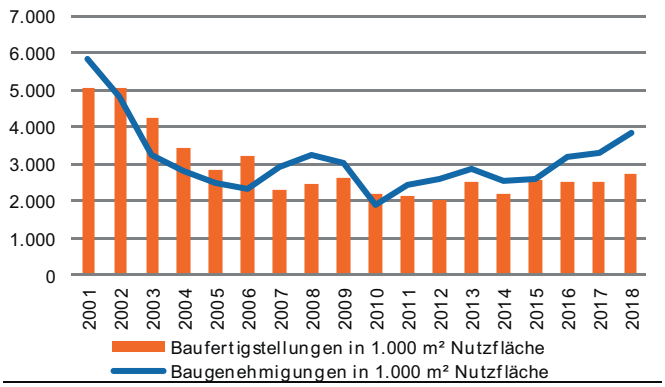
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die deutschen Unternehmen haben sich eingetrübt. Ein bremsendes Element ist die abgekühlte Konjunktur in Europa. Dazu kommt die gesunkene Nachfrage aus China. Rückläufige Auftragseingänge in der Industrie und sinkende Autoabsatzzahlen sind die Folge. Eine grundlegende Besserung ist vorerst auch nicht in Sicht. Der US-amerikanisch-chinesische Handelskonflikt hält an. In der Iran-Krise haben sich die Fronten verhärtet. Und mit dem neuen britischen Außenminister Boris Johnson ist das Risiko eines „No-Deal-Brexits“ Ende Oktober 2019 gestiegen.

DIE ZAHL DER GEMELDETEN OFFENEN STELLEN VERHARRT SEIT DEM JAHRESENDE 2018 AUF HOHEM NIVEAU



Quelle: Bundesbank

DER BAU VON BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDEN KOMMT NICHT RICHTIG IN SCHWUNG



Quelle: Statistisches Bundesamt

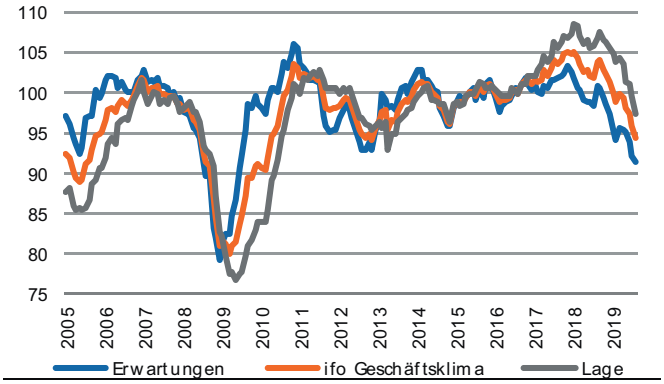
Der Beschäftigungsaufbau ist weitgehend zum Halten gekommen

In diesem Umfeld haben viele Unternehmen schwächere Zahlen gemeldet und ihre Jahresprognosen zurückgenommen. Eine ganze Reihe bekannter Konzerne wie BASF, Bayer, Ford, Thyssen-Krupp oder Volkswagen hat auf die schwächeren Aussichten mit Sparprogrammen und Stellenstreichungen reagiert. Drohen damit wieder steigende Arbeitslosenzahlen und im nächsten Schritt Leerstände am Büromarkt? Danach sieht es bislang nicht aus. Der Stellenabbau betrifft zwar Schwergewichte der deutschen Wirtschaft, unter dem Strich ist die Beschäftigung aber nicht rückläufig. Sie wächst allerdings auch nicht mehr. Seit Ende des vergangenen Jahres verharrt die Zahl der Erwerbstätigen bei rund 45 Millionen. Positiv ist die nach wie vor hohe Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit gemeldeten offenen Stellen, die nur leicht unter das bisherige Maximum von 800.000 Stellen gesunken ist.

Die wirtschaftlichen Erwartungen von Unternehmenslenkern und Konjunkturexperten gehen weiter zurück

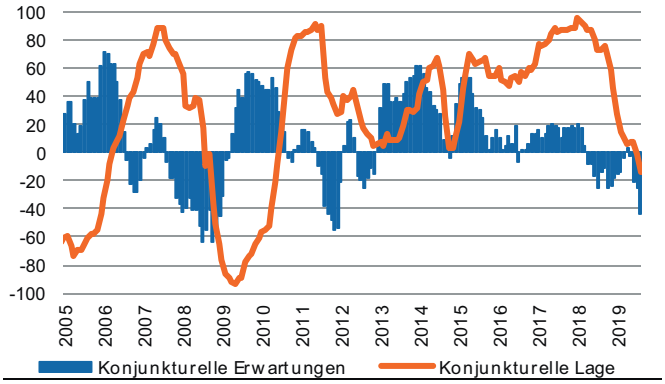
Dass sich der Stellenaufbau bald wieder mit der Dynamik der vergangenen Jahre fortsetzt, ist unwahrscheinlich. Allerdings bremst nicht nur der Fachkräftemangel. Auch die Erwartungen von Unternehmenslenkern und Konjunkturexperten haben sichtbar nachgegeben. Das zeigen der Geschäftsklimaindex des ifo Instituts und das Konjunkturbarometer vom ZEW. Die monatlichen Umfragewerte sind gegenüber den noch optimistischen Einschätzungen zu Beginn des vergangenen Jahres deutlich gesunken. Für vergleichbar niedrige Werte muss man bis 2012 zurückblicken. Die Erwartungskomponente des ifo-Index ist sogar auf ein Zehnjahrestief gefallen. Vor diesem Hintergrund müssen sich auch die Büromärkte auf eine nachlassende Dynamik bei der Flächennachfrage einstellen. Zumindest werden sich die Unternehmen den Abschluss langfristiger und teurer Mietverträge gründlich überlegen.

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



Quelle: ifo Institut

KONJUNKTURBAROMETER: NACH DEN ERWARTUNGEN IST AUCH DIE LAGEEINSCHÄTZUNG IN DEN NEGATIV BEREICH GEFALLEN



Quelle: ZEW

Das Beschäftigungswachstum hat sich nicht in einem spürbaren Büroflächenwachstum niedergeschlagen

Große Sorgen, die bestehenden Büroflächen auszulasten, sind jedoch erst einmal nicht angebracht. Durch den kräftigen Beschäftigungszuwachs der zurückliegenden Jahre und dem zugleich nur verhaltenen Bau neuer Büroflächen sind die vor einigen Jahren noch hohen Leerstände auf einen Bruchteil zusammengeschmolzen. Anders als am Wohnungsmarkt hat die bundesweit fertiggestellte Fläche von Büro- und Verwaltungsgebäuden nur in geringem Umfang zugenommen, obwohl die genehmigte Fläche zumindest seit 2016 gut zulegen konnte.

Coworking könnte von der Konjunkturflaute profitieren – oder aber darunter leiden

Von der aktuellen Situation einer hohen Bürobeschäftigung bei einem zugleich knappen Büroangebot sowie erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen Zukunft könnten die Anbieter von flexiblen Büroflächen – Coworking Spaces – profitieren. Die Unternehmen können hier die benötigten Büroarbeitsplätze mieten, müssen sich aber nicht wie bei einem regulären Mietvertrag für lange Zeiträume binden. Sollte die gesamtwirtschaftliche Abkühlung aber anders als erwartet über eine konjunkturelle Delle hinausgehen, könnte Coworking auch zum Verlierer werden. Bei einer rückläufigen Beschäftigung und einem sinkenden Büroflächenbedarf werden die Unternehmen in erster Linie ihre langfristig gemieteten Büroflächen auslasten und soweit wie möglich auf relativ teure, flexible Flächen verzichten.

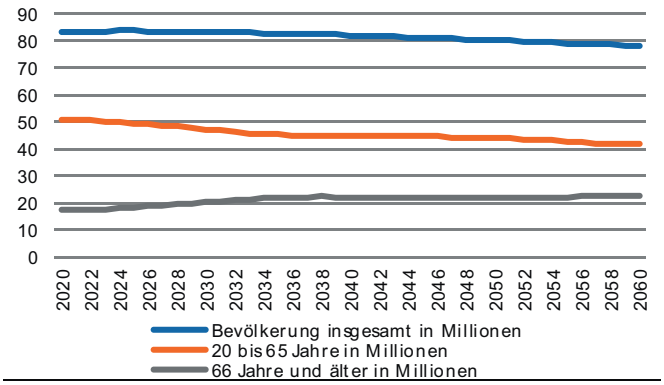
Wenn die Babyboomer in Rente gehen, dürfte die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland kräftig sinken

Ohnehin kann die Nachfrage nach Büroflächen unabhängig von den konjunkturellen Gegebenheiten in den kommenden Jahren nachlassen. Schließlich wird der wirtschaftliche Aufschwung auch von den „Babyboomern“ getragen. Die kinderreichen Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre mit zum Teil weit mehr als 1 Million Geburten pro Jahr steuern einen erheblichen Teil des Fachkräftepotenzials bei. In den kommenden Jahren steht jedoch bei den oft gut ausgebildeten Babyboomern der Ruhestand vor der Tür, der zu einem spürbaren Rückgang der Beschäftigung führen dürfte. Nach der kürzlich veröffentlichten 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts schrumpft die Altersgruppe der 20 bis 65-jährigen – der „beruflich Aktiven“ – in der moderaten „Variante 2“ von aktuell rund 51 Millionen bis 2035 auf etwa 45 Millionen Menschen.

Steigende Zuwanderung? Viele Herkunftsländer haben selbst Probleme

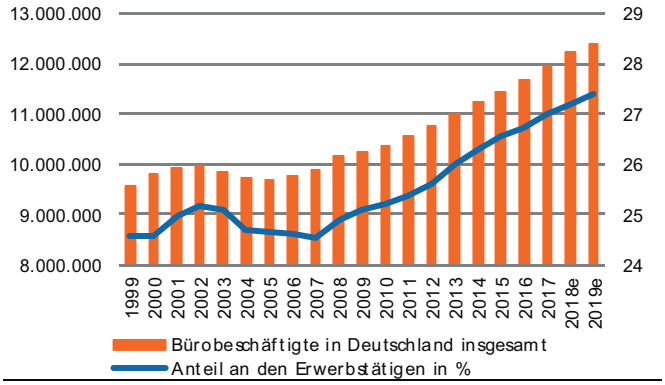
Dass Zuwanderung diese Lücke schließen kann, ist fraglich. Denn die osteuropäischen Länder sowie die Balkanstaaten, deren Zuwanderer in den zurückliegenden Jahren in hohem Maße den deutschen Arbeitsmarkt mit den dringend benötigten Fachkräften unterstützt haben, weisen selbst meist niedrige Geburtenraten auf. Auch in diesen Ländern schreitet die Überalterung voran. Sie können also perspektivisch nicht weiter die Fachkräftelücke des deutschen Arbeitsmarktes schließen.

BIS 2035 SCHRUMPFT DER BERUFLICH AKTIVE TEIL DER BEVÖLKERUNG UM ÜBER 5 MILLIONEN MENSCHEN



Quelle: 14. Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2) des Statistischen Bundesamtes

DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG IN DEUTSCHLAND IST ÜBERPROPORTIONAL GEWACHSEN



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Anteil der Büroarbeit ist sichtbar gestiegen

An den Büromärkten könnte der demografisch bedingte Arbeitskräfterückgang aber moderater ausfallen. Noch im ersten Jahrzehnt dieses Jahrtausends lag der Anteil der Bürobeschäftigten bei 24 bis 25 Prozent der Erwerbstätigen. Seitdem ist der Anteil fast linear auf 27 Prozent geklettert. Die kräftig gestiegene Beschäftigung und der wachsende Anteil haben bislang für einen überproportionalen Anstieg der Bürobeschäftigung gesorgt. Geht die Beschäftigung in der Zukunft insgesamt zurück, könnte ein weiter steigender Anteil einen Rückgang der Bürobeschäftigtenzahl dämpfen.

Mit den Möglichkeiten der Digitalisierung dürften sich auch die Büroarbeitsplätze wandeln

An den Büromärkten könnte sich in den kommenden Jahren aber auch ein Paradigmenwechsel in der Arbeitswelt auswirken. Dass Büroarbeitsplätze nicht aus langen Gängen mit Bürozellen bestehend müssen, haben die Anbieter von Coworking Spaces gezeigt. Der Katalysator ist die Digitalisierung: Notebook, Smartphone, Mobilfunk und die vielerorts verfügbaren WLAN-Netze ermöglichen die Trennung der Büroarbeit vom festen Büroarbeitsplatz. Damit können Büroetagen, auf denen ohnehin viele Schreibtische durch Dienstreisen, Teilzeitarbeit, Urlaub und Krankheit leerstehen, besser ausgelastet werden. Zudem sind die genannten Coworking-Flächen, das Café um die Ecke oder die Wohnungen der Mitarbeiter als flexible und, vom Coworking-Arbeitsplatz abgesehen, auch als günstige Arbeitsräume verfügbar.

Wird in der Zukunft zentral oder dezentral gearbeitet?

Durch die Digitalisierung können Unternehmen Bürofläche und Raumkosten sparen. Darüber hinaus hat weniger Präsenz im Büro weitere Vorteile. Die Verkehrsinfrastruktur wird durch weniger Pendler entlastet. Zudem kommen auch Wohnlagen außerhalb der Ballungsräume infrage, wenn durch Home-Office die tägliche Fahrt zum Arbeitsplatz entfällt. Das könnte helfen, die städtischen Wohnungsmärkte zu entspannen. Das funktioniert aber nur in einem gewissen Rahmen. So fördern etwa Unternehmen aus dem IT-Bereich wie Apple, Facebook oder Google die Anwesenheit ihrer Mitarbeiter im Büro, indem sie mit hohem Aufwand attraktive Büroarbeitsplätze in campusartigen Zentralen bereitstellen.

Bürogebäude müssen die zukünftigen Anforderungen der Arbeitswelt abbilden

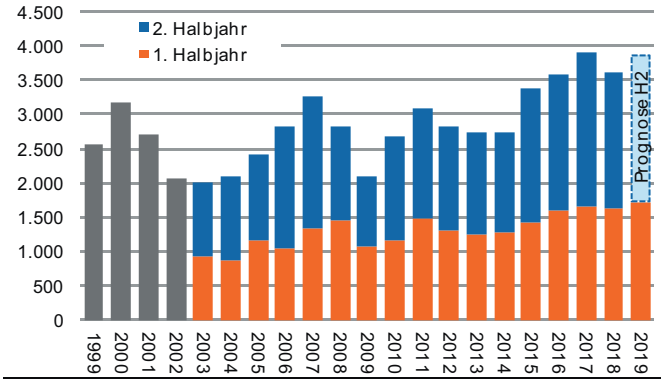
Insofern sind Büroimmobilien noch kein Auslaufmodell. Allerdings könnten sich die Büroflächen der Zukunft deutlich vom heutigen Zuschnitt mit langen Gängen und Zweierbüros unterscheiden. Während Routineaufgaben zunehmend maschinell erledigt werden, nimmt die Bedeutung innovativer und kreativer Tätigkeiten in Entwicklerteams zu. Diese Aspekte sollten bei der Planung neuer Bürogebäude nicht vernachlässigt werden.

Büro: Top-Standorte im Vergleich

Von der konjunkturellen Schwäche zeigt sich die Bürovermietung an den Top-Standorten unbeeindruckt

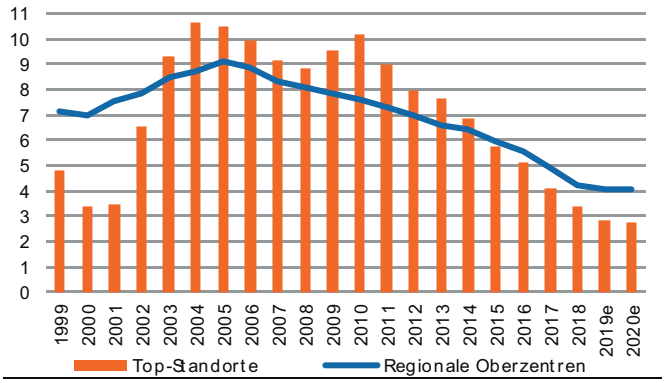
Krisenstimmung in der deutschen Wirtschaft? Zumindest am Büromarkt der sieben Top-Standorte ist davon bislang nichts zu spüren, eher ist das Gegenteil der Fall. Obwohl das Büroflächenangebot zunehmend knapper wird und die Büromieten weiter gestiegen sind, konnte im ersten Halbjahr mit über 1,7 Millionen Quadratmetern der bislang höchste Flächenumsatz in den ersten sechs Monaten eines Jahres erzielt werden. Weil im Bestand immer weniger Flächen verfügbar sind, entfiel ein hoher Anteil der neu abgeschlossenen Mietverträge auf Projektentwicklungen, die zum großen Teil erst in den nächsten beiden Jahren bezogen werden können. Insofern gehen die Unternehmen trotz der spürbar abgekühlten konjunkturellen Dynamik offenbar von einem anhaltend hohen Büroflächenbedarf aus.

DIE ABGEKÜHLTE KONJUNKTUR KONNTE DIE BÜROMÄRKTE DER TOP-STANDORTE NICHT BREMSEN
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN TAUSEND QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

DIE TOP-STANDORTE VERFÜGEN KAUM NOCH ÜBER FREIE BÜROFLÄCHEN
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

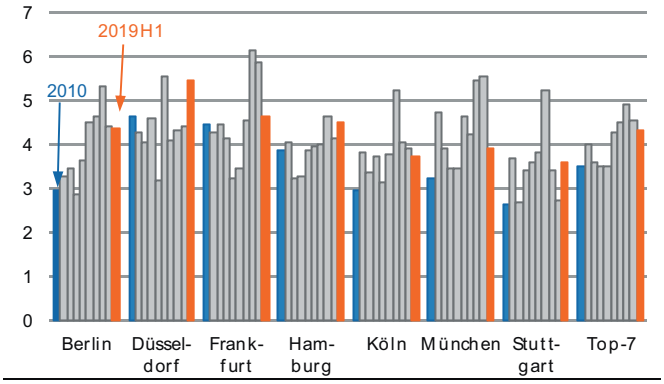
Der Leerstandsabbau hat sich weiter mit hohem Tempo fortgesetzt

Die anhaltend hohe Büroflächennachfrage bei einer nur moderaten Flächenausweitung hat zu einem fortgesetzten Abbau der leer stehenden Büroflächen geführt. Während 2010 im Durchschnitt der Top-Standorte noch über 10 Prozent der Büroflächen nicht vermietet waren, sank die Leerstandsquote zur Jahresmitte 2019 auf rund 3 Prozent. Damit ist die Leerstandsquote der Top-Standorte inzwischen um über einen Prozentpunkt niedriger als in den regionalen Oberzentren. In der Vergangenheit war das Gegenteil der Fall, weil in den Top-Standorten zeitweilig in hohem Maße spekulative Projektentwicklungen über den Bedarf hinaus entstanden. Aktuell entfallen von den knapp 2,5 Millionen Quadratmetern Bürofläche, die in den Top-Standorten insgesamt nicht vermietet sind, fast die Hälfte auf Düsseldorf und Frankfurt. Nur diese Standorte verfügen mit Leerstandsquoten von knapp unter 7 Prozent noch über ein vergleichsweise gutes Flächenangebot im Bestand.

Die Büromärkte in Berlin, Köln, München und Stuttgart fahren flächenmäßig auf Reserve

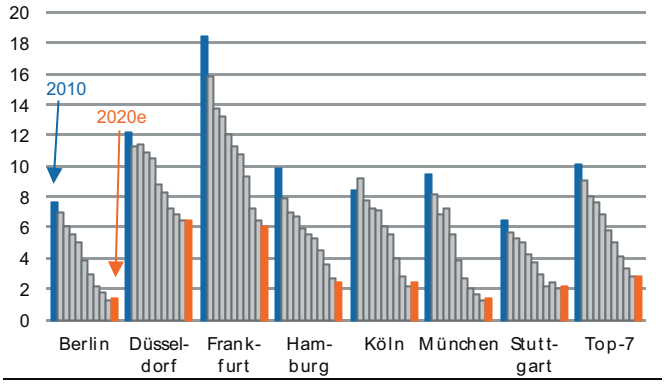
Entsprechend angespannter fällt die Marktlage an den übrigen fünf Top-Standorten aus. In Köln, München und Stuttgart stehen jeweils nicht einmal mehr 200.000 Quadratmeter Bürofläche leer. Am größten deutschen Büromarkt Berlin sieht es mit nicht ganz 300.000 Quadratmetern Bürofläche aber keineswegs besser aus. Zudem verteilen sich die leer stehenden Flächen über alle Bürolagen des jeweiligen Standorts. Damit ist es hier praktisch nicht mehr möglich, größere zusammenhängende Büroflächen zu mieten.

BEREITS DER MEIST NIEDRIGERE BÜROFLÄCHENUMSATZ IM ERSTEN HALBJAHR ERREICHT 2019 HOHE WERTE
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDES



Quelle: bulwiengesa

DER ANTEIL LEER STEHENDER BÜROFLÄCHEN IST AN ALLEN TOP-STANDORTEN ERHEBLICH ZURÜCKGEGANGEN
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT

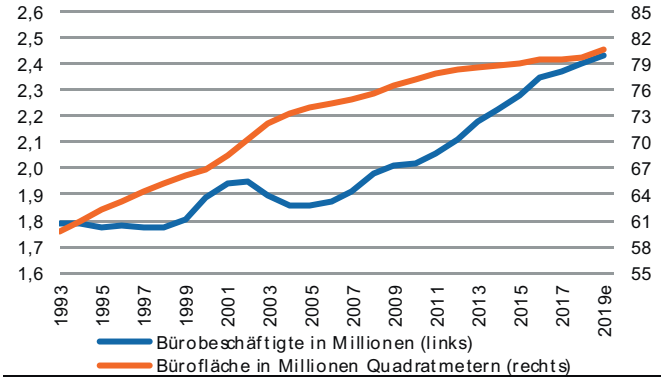


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK AG

Der starke Anstieg der Bürobeschäftigung an allen Top-Standorten ist für die hohe Büroflächennachfrage und dem damit verbundenen rapiden Abbau leer stehender Büroflächen verantwortlich. Gegenüber dem beschleunigten Beschäftigungsaufbau hat sich das Wachstum des Büroflächenbestands abgeflacht. Dafür ist aber nicht nur der verhaltene Büroneubau verantwortlich. Ein Teil des Flächenbestands wurde dem Büromarkt durch die Umnutzung von Büroflächen – bevorzugt in Wohnraum – entzogen.

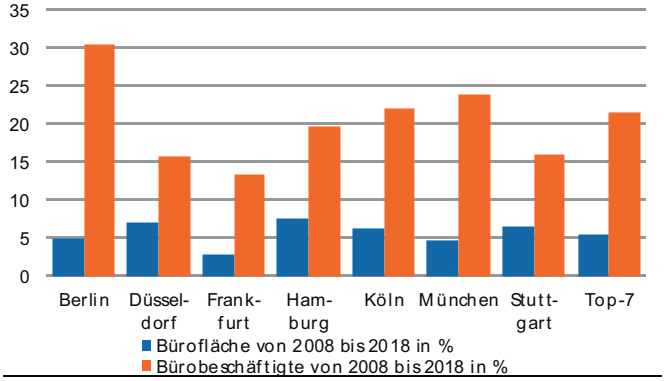
Bürobeschäftigung und Büro-bestand haben sich über viele Jahre gegenläufig entwickelt

NACH VIELEN JAHREN DÜRFTE DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG 2019 NICHT STÄRKER ALS DIE BÜROFLÄCHE WACHSEN



Quelle: bulwiengesa, Scope, DZ BANK AG

AN KEINEM STANDORT KONNTE DAS FLÄCHENWACHSTUM MIT DEM ANSTIEG DER BÜROBESCHÄFTIGUNG MITHALTEN

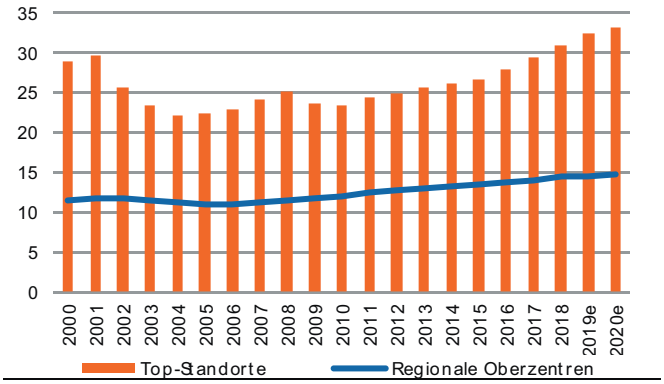


Quelle: bulwiengesa, Scope

Die anhaltend hohe Büroflächennachfrage und das immer weiter ausgedünnte Angebot ließen die Spitzenmieten an den Top-Standorten ab 2010 kontinuierlich steigen. Zuvor sank die durchschnittliche Spitzenmiete an den Top-Standorten als Folge der internationalen Finanzmarktkrise auf 23,40 Euro je Quadratmeter. Zum Jahresende 2019 dürfte die Spitzenmiete um rund 9 Euro je Quadratmeter höher ausfallen, ein Mietplus von fast 40 Prozent. Das kräftige Mietwachstum ist allerdings zu einem guten Teil dem boomenden Berliner Büromarkt geschuldet, dessen Spitzenmiete seit 2010 um 80 Prozent gestiegen ist. In Köln ist das Plus mit unter 20 Prozent am geringsten ausgefallen. Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg schafften rund 25 Prozent. Mit spürbar höherem Tempo – aber auch nur halb so schnell wie in Berlin – zogen die Mieten an den beiden süddeutschen Top-Standorten München und Stuttgart an.

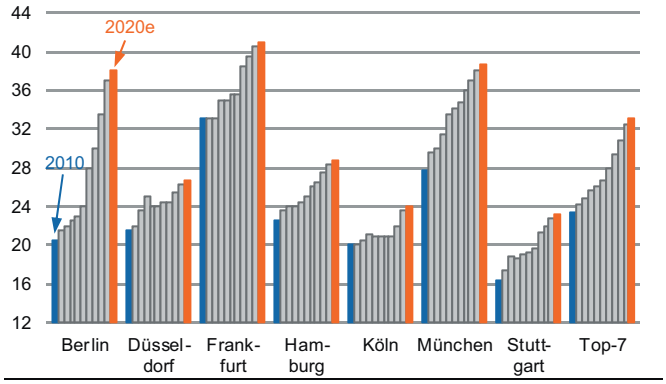
Hohe Nachfrage und Flächenknappheit haben die Spitzenmiete spürbar steigen lassen

DIE BÜROMIETEN ZIEHEN DANK HOHER NACHFRAGE UND DEM KNAPPEN ANGEBOT MIT UNGEBREMSTEM TEMPO AN
SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK AG

BOOM IN BERLIN: DIE BÜROMIETEN SIND IN KURZER ZEIT AUF DAS HOHE NIVEAU VON FRANKFURT UND MÜNCHEN GESTIEGEN
SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK AG

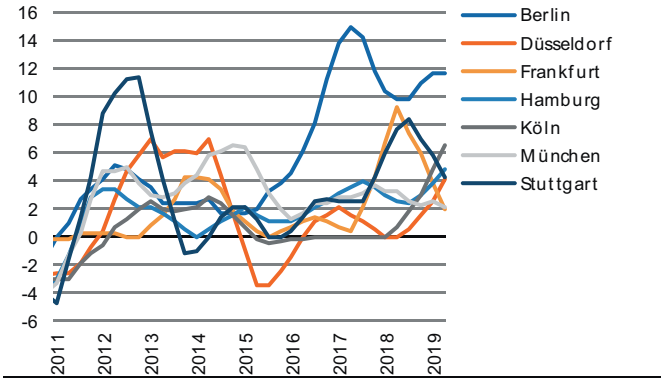
Bis 2015 verlief der Mietanstieg in der Bundeshauptstadt allerdings vergleichsweise schwach. Erst danach setzte die hohe Mietdynamik vehement ein. Seit Ende 2016 weist die Spitzenmiete eine auf Jahressicht zweistellige Wachstumsrate auf. Damit führt Berlin mit weitem Abstand unter den Top-Standorten. An den übrigen Top-Standorten reichte die Bandbreite des Mietanstiegs in der ersten Jahreshälfte 2019 von rund 2 Prozent bis zu etwas mehr als 6 Prozent.

Seit 2016 steigt die Berliner Spitzenmiete zweistellig

Von der steigenden Mietdynamik am Büromarkt haben aber nicht nur die Spitzenlagen in den Innenstädten der Top-Standorte profitiert. Auch an den Rändern der City sowie in peripheren Lagen konnten die Büromieten dank des knappen Flächenangebots und der hohen Mieten in der Innenstadt spürbar zulegen. Das unterscheidet den Büromarkt deutlich von der Entwicklung im Einzelhandel. Dort profitierten vom bis 2016 anhaltenden Mietanstieg fast ausschließlich die 1A-Lagen der Innenstädte, während die Mieten in Seitenlagen allenfalls noch in deren direkter Nachbarschaft stiegen.

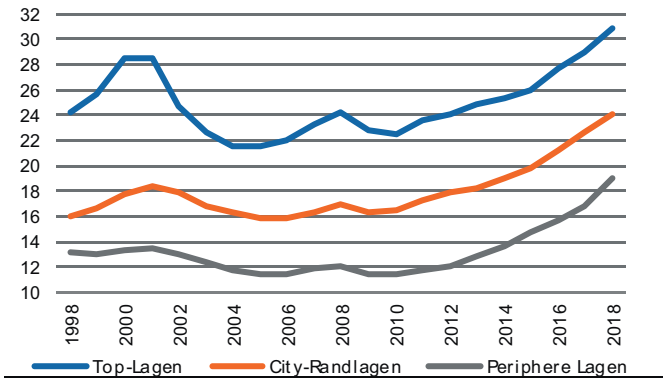
Rand- und Peripherielagen haben ebenfalls vom knappen Flächenangebot profitiert

BERLINS SPITZENMIETE STEIGT ZWEISTELLIG – INSGESAMT WEIST DIE MIETDYNAMIK EINE GROSSE BANDBREITE AUF
SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

VON DER FLÄCHENKNAPPHEIT KONNTEN AUCH NEBENLAGEN IN HOHEM UMFANG PROFITIEREN
NACH LAGEN DIFFERENZIERTE SPITZENMIETE IN EURO JE M²

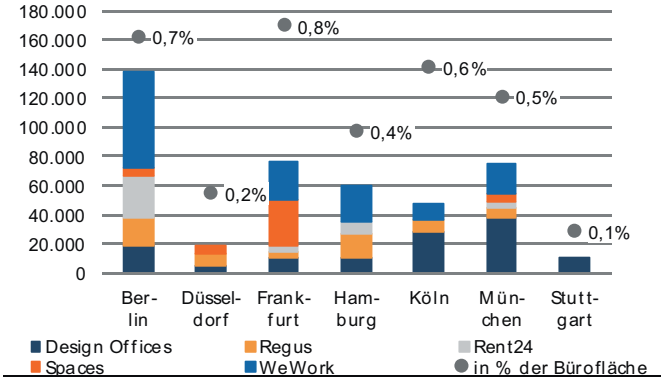


Quelle: bulwiengesa

Coworking ist noch ein Nischenprodukt

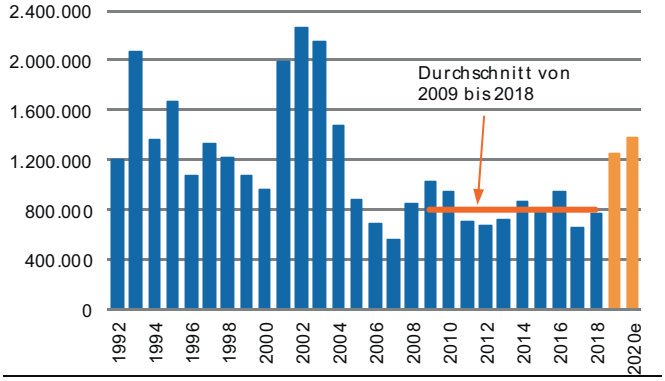
Als Gewinner der Flächenknappheit werden oft die Anbieter von Coworking-Flächen genannt. Die Unternehmen können mit den flexibel mietbaren Büroarbeitsplätzen die Bedarfslücken schließen, für die sie am regulären Büromarkt zumindest kurzfristig keine Flächen mehr anmieten können. Doch entgegen der hohen Aufmerksamkeit, die das Thema Coworking auf sich zieht, ist die flexible Bürovermietung bislang eher ein Nischenprodukt. Die seit 2015 kumulierten Mietabschlüsse von fünf großen Coworking-Anbietern machen an keinem Top-Standort mehr als 1 Prozent des Büroflächenbestands aus. „Große Sprünge“, die einen nachhaltigen Effekt auf die Bürovermietung der sieben Top-Standorte haben, sind damit eher nicht möglich. Dazu müsste das Coworking-Segment noch kräftig Flächen dazugewinnen.

DIE VON DEN GROSSEN COWORKING-ANBIETERN GEMIETETE FLÄCHE MACHT NUR BRUCHTEILE DES FLÄCHENBESTANDES AUS
KUMULIERTE MIETABSCHLÜSSE SEIT 2015 IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

NACH VIELEN JAHREN DÜRFTEN DIE BÜROFLÄCHEN 2019 UND 2020 WIEDER ETWAS STÄRKER WACHSEN
FLÄCHENNEUZUGANG DER TOP-STANDORTE IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

Ausblick: Die schwächere Konjunktur dämpft die Nachfrage, während die Bürofläche etwas stärker wächst

Die Büromärkte werden auch in den kommenden Quartalen von Flächenknappheit gekennzeichnet sein. Veränderungen im Marktgeschehen zeichnen sich dennoch ab. Auf der einen Seite dürfte die eingangs dargestellte konjunkturelle Abkühlung im Zusammenspiel mit den vielen internationalen Krisenherden auch die Büroflächennachfrage dämpfen. Auf der anderen Seite weitet sich das Büroflächenangebot der Top-Standorte in diesem Jahr erstmals seit längerer Zeit voraussichtlich wieder etwas stärker aus. Im kommenden Jahr dürfte sich das Büroflächenwachstum noch etwas beschleunigen. Kurzfristig entsteht daraus nach dem schwach ausgeprägten Büroneubau der vergangenen Jahre zwar kein Überangebot. Allerdings dürfte der Leerstandsabbau zum Halten kommen und sich der Mietanstieg verlangsamen.

Büro: Top-Standorte im europäischen Umfeld

Die Büromieten in Europa steigen, an den meisten Märkten lässt das Tempo aber nach

Die europäischen Büromärkte haben sich in der jüngeren Vergangenheit dank der wirtschaftlichen Erholung in Europa durchweg positiv entwickelt. Darauf deuten die verbreitet rückläufigen Leerstände sowie die in Europa meist steigenden Büromieten hin. Dieses Bild zeigt auch die „Office Property Clock“ von Jones Lang Lasalle, die für das zweite Quartal 2019 praktisch durchgängig steigende Büromieten aufweist. Allerdings befinden sich deutlich mehr Büromärkte im oberen linken Quadranten, der einen verlangsamten Mietanstieg und damit einen reifen Markt illustriert. Einen beschleunigten Mietanstieg, den der Quadrant unten links abbildet, bescheinigt das Maklerhaus nur einer Handvoll Büromärkte. Die deutschen Büromärkte befinden sich größtenteils an der Grenze zwischen beiden Quadranten. Die Mieten steigen demnach mit einem im zweiten Quartal 2019 weitgehend unveränderten Tempo.

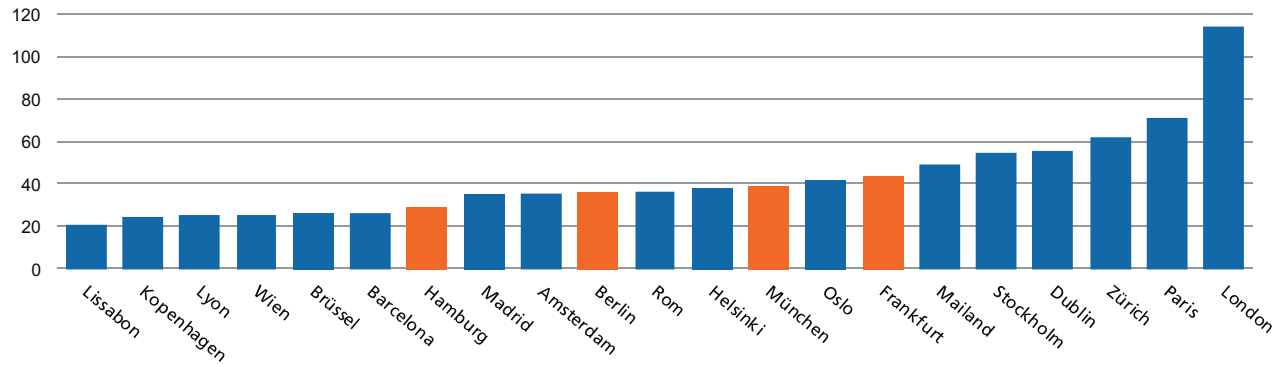
Die erfreuliche Marktentwicklung dürfte sich als Folge der langsameren Gangart der europäischen Wirtschaft sowie den vielen internationalen Krisenherden aber abschwächen.

Die abgekühlte europäische Konjunktur dürfte für eine weitere Verlangsamung des Tempos sorgen

Im europäischen Büromarktumfeld zählen die deutschen Spitzenmieten zum Mittelfeld. Selbst Frankfurt als teuerster deutscher Bürostandort reicht mit einer Spitzenmiete von rund 40 Euro je Quadratmeter nicht an die hochpreisigsten europäischen Bürostandorte mit Spitzenmieten jenseits von 50 Euro je Quadratmeter heran. Allerdings konzentriert sich der deutsche Büromarkt auch nicht auf nur einen oder wenige zentrale Standorte, wie es in vielen europäischen Ländern mit der Hauptstadtregion der Fall ist. Die Mietrenditen für erstklassige Büroobjekte in Europa bewegen sich innerhalb einer Spanne von 2,5 bis 3,5 Prozent, sodass die deutschen Bürostandorte auch beim Renditeniveau im Mittel liegen.

Im europäischen Vergleich bewegen sich die deutschen Bürospitzenmieten im Mittelfeld

BÜROSPITZENMIETE IN EUROPA – DEUTSCHE BÜROSTANDORTE LIEGEN IM MITTELFELD
IN EURO JE QUADRATMETER PRO MONAT

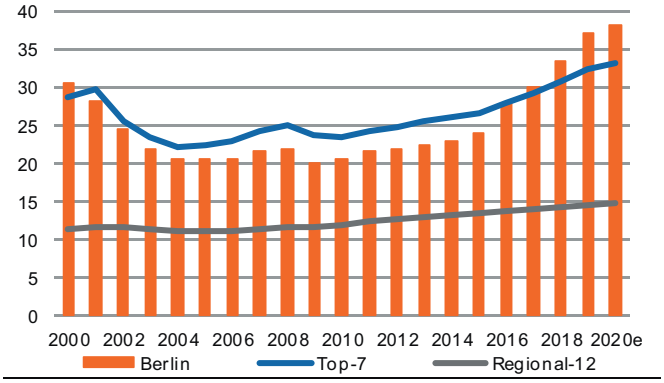


Quelle: BNP Real Estate

Stand: Q4/2018

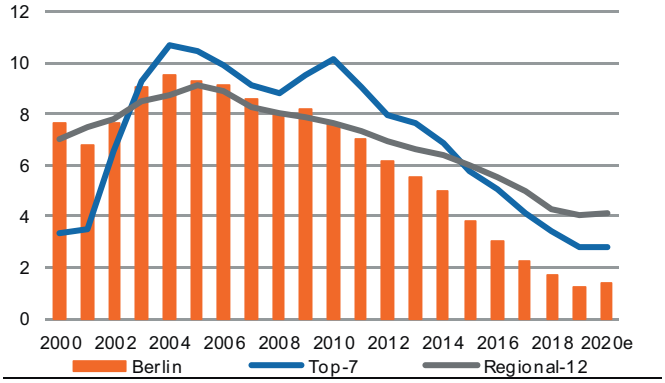
Berlin: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Scope, Prognose DZ BANK

Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs in Berlin zeigt sich der Büromarkt ausgesprochen dynamisch. Die über viele Jahre dahinsiechende Bundeshauptstadt ist ein gefragter Standort für E-Commerce-Anbieter und Fintechs, aber auch für etablierte Unternehmen geworden. Ein Beispiel ist Siemens: Der Konzern will 600 Millionen Euro in die „Siemensstadt 2.0“ investieren. Die kräftig steigende Beschäftigung hat die Arbeitslosenquote seit 2005 auf 8 Prozent im Juli 2019 mehr als halbiert. Trotz der hohen Büroflächennachfrage für die rund 150.000 Büroarbeitsplätze, die seit 2008 entstanden, wuchs die Bürofläche kaum. Der vor zehn Jahren noch hohe Büroflächenleerstand hat sich dadurch weitgehend abgebaut. Die Leerstandsquote liegt deutlich unter 2 Prozent. Das fortschreitend verknappte Büroflächenangebot trieb die noch vor wenigen Jahren niedrige Spitzenmiete in die Höhe. Mit 36,50 Euro je Quadratmeter zur Jahresmitte 2019 liegt Berlin fast gleichauf mit München. Trotz der Flächenknappheit hat der Büroflächenumsatz erneut ein sehr hohes Niveau erreicht. Im ersten Halbjahr des laufenden Jahres wurde mit 420.000 Quadratmetern der bislang höchste Wert für die ersten sechs Monate eines Jahres erreicht. Gut vertreten sind weiterhin die Anbieter von Coworking-Flächen. Weil großflächige Anmietungen im Bestand kaum noch realisierbar sind, entfiel etwa die Hälfte des Flächenumsatzes auf Projektentwicklungen. Die Marktdynamik dürfte aber nachlassen. Zum einen zeichnet sich ein spürbar anziehendes Fertigstellungsvolumen ab, zum anderen bremst die schwächere deutsche Konjunktur. Wir gehen bis 2020 von einem langsameren Mietzuwachs und einer stabilen Leerstandsentwicklung aus.

Büro: Nach Frankfurt und München liegt Berlin auf Platz 3 der teuersten deutschen Büromärkte

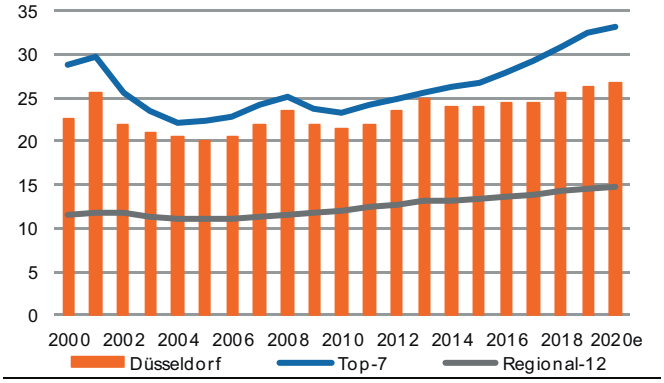
BÜROIMMOBILIEN IN BERLIN

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	3,1	3,4	3,4	2,8
BIP pro Kopf	in Euro	34.606	35.461	36.450	37.288
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	576,5	584,7	592,8	601,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,4	1,4	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	18.949	19.132	19.420	19.700
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,1	1,0	1,5	1,4
Leerstandsquote	in %	2,2	1,7	1,2	1,4
Miete Büro					
Spitzenmiete/Periphere Lage	in Euro/m²	30,0 / 12,0	33,5 / 14,0	37,0 / 15,0	38,1 / 15,4
Spitzenmiete/Periphere Lage	in % ggü. Vorjahr	7,1 / 9,1	11,7 / 16,7	10,4 / 7,1	3,0 / 2,7

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

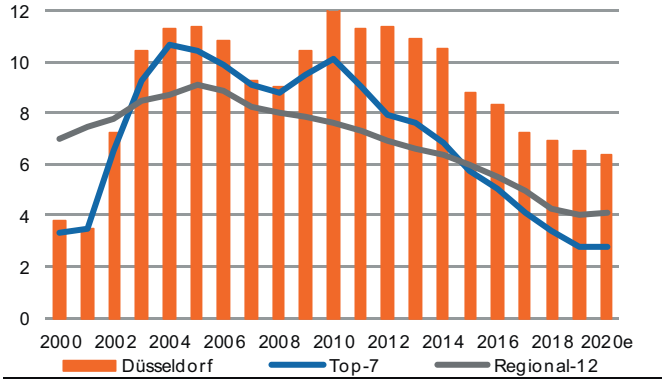
Düsseldorf: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Scope, Prognose DZ BANK

Büro: Mit fortschreitendem Leerstandsabbau zieht auch die Düsseldorfer Spitzenmiete wieder an

Düsseldorf ist mit 7,6 Millionen Quadratmetern Bürofläche mit einem kleinen Rückstand auf Köln und Stuttgart der kleinste Büromarkt unter den Top-Standorten. Mit der wirtschaftlichen Stärke und der Funktion als Landeshauptstadt weist Düsseldorf aber in der Regel einen höheren Büroflächenumsatz auf. Zudem fällt die Spitzenmiete von zuletzt 26 Euro je Quadratmeter ein gutes Stück höher aus. Davor stagnierte sie allerdings von 2012 bis 2017 bei 24 bis 25 Euro je Quadratmeter, während die Spitzenmiete im Durchschnitt der Top-Standorte um fast 20 Prozent zulegen konnte. Der Grund dürfte im hohen Leerstand begründet sein. Seit 2018 zeigt der Miettrend aber auch in Düsseldorf dank der hohen Flächennachfrage und des verknappten Büroflächenangebots nach oben. Die lange Zeit zweistellige Leerstandsquote sank auf unter 7 Prozent. Die gute Vermietungsaktivität im ersten Halbjahr spiegelt sich in einem hohen Büroflächenumsatz von knapp über 200.000 Quadratmetern wider, der den Rekord von 2010 für diesen Zeitraum von 210.000 Quadratmetern nur knapp verfehlt hat. Dabei ist das hohe Volumen mit nur einem Abschluss im fünfstelligen Bereich – rund 13.000 Quadratmeter durch die Barmer Ersatzkasse – kaum von Großabschlüssen getragen worden. Mit der anhaltend hohen Flächennachfrage könnte 2019 zu einem Spitzenjahr für den Düsseldorfer Büromarkt mit einer weiter anziehenden Spitzenmiete im weiteren Jahresverlauf werden. Bei der Leerstandsquote ist ein weiterer Rückgang wahrscheinlich. Durch den 2019 und 2020 mit jeweils rund 100.000 Quadratmetern im Vergleich zu den Vorjahren etwas höheren Flächenneuzugang und die gedämpfte gesamtwirtschaftliche Entwicklung gehen wir im kommenden Jahr aber von einer weitgehend stabilen Marktentwicklung aus.

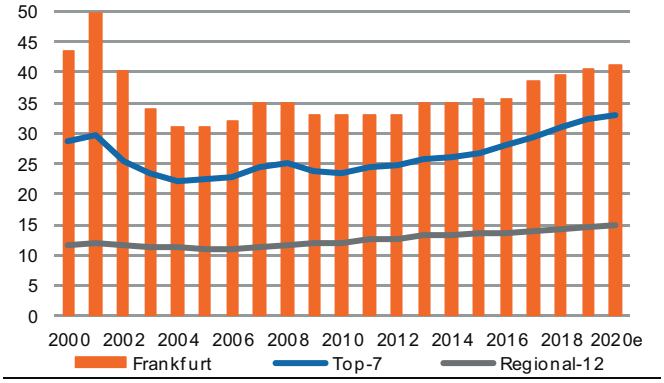
BÜROIMMOBILIEN IN DÜSSELDORF

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	3,1	3,6	3,7	3,2
BIP pro Kopf	in Euro	78.636	81.051	83.754	86.169
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	209,2	211,8	214,6	217,3
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,2	1,3	1,3	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.547	7.554	7.610	7.700
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	-0,1	0,1	0,7	1,2
Leerstandsquote	in %	7,2	6,9	6,5	6,4
Miete Büro					
Spitzenmiete/Periphere Lage	in Euro/m²	24,5 / 10,3	25,5 / 11,0	26,3 / 11,2	26,7 / 11,3
Spitzenmiete/Periphere Lage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	4,1 / 6,8	3,0 / 1,8	1,5 / 0,9

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

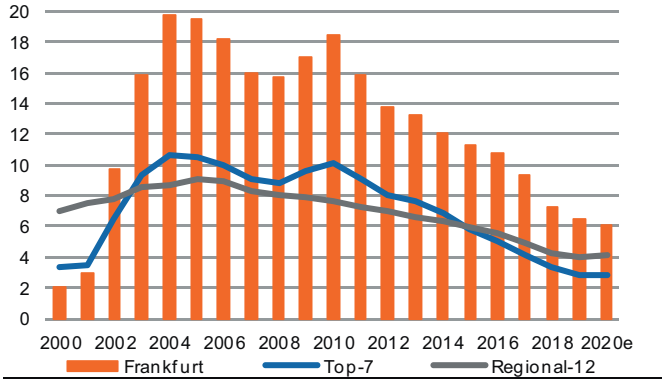
Frankfurt: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Scope, Prognose DZ BANK

Büro: Hohe Neubauaktivitäten dürften den Leerstandsabbau der vergangenen Jahre bremsen

Die vom anstehenden Brexit verursachte Büroflächennachfrage durch Standortverlagerungen nach Kontinentaleuropa dürfte beim Leerstandsabbau und dem Anstieg der Frankfurter Spitzenmiete auf 40 Euro je Quadratmater zur Jahresmitte 2019 geholfen haben. Damit zeichnet sich Frankfurt weiterhin als teuerster deutscher Bürostandort aus. Getragen wird die Flächennachfrage, die in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres einen sehr hohen Flächenumsatz von fast 260.000 Quadratmetern hervorgerufen hat, aber vom regulären Marktgeschehen. So entfiel der größte Abschluss der Finanzbranche auf die Bundesbank mit rund 3.000 Quadratmetern. Lediglich drei Abschlüsse wiesen ein höheres Volumen auf. Der fünf-stellige Bereich wurde mit 20.000 Quadratmetern lediglich vom Mietvertrag der Goethe-Universität erreicht. Insofern wurde der hohe Büroflächenumsatz vor allem von kleinen und mittleren Mietabschlüssen getragen. Der geringe Flächenneuzugang der zurückliegenden Jahre und die hohe Nachfrage bewirkten einen kräftigen Leerstandsabbau. Allein gegenüber Juni 2018 sank die Leerstandsquote um 2 Prozentpunkte auf zuletzt unter 7 Prozent. Das ist seit 2010 ein Rückgang um fast zwei Drittel. Der rückläufige Trend beim Leerstand dürfte sich allerdings nicht in dem Maße fortsetzen, denn 2019 und 2020 zeichnet sich ein kumulierter Flächenneuzugang von deutlich über 300.000 Quadratmetern ab. Zudem dürfte die Büroflächennachfrage unter der gegenwärtigen konjunkturellen Schwäche leiden. Im laufenden Jahr zeichnet sich dennoch bei einem hohen Büroflächenumsatz ein leichtes Plus der Spitzenmiete ab. 2020 dürfte die Entwicklung dagegen stabil ausfallen.

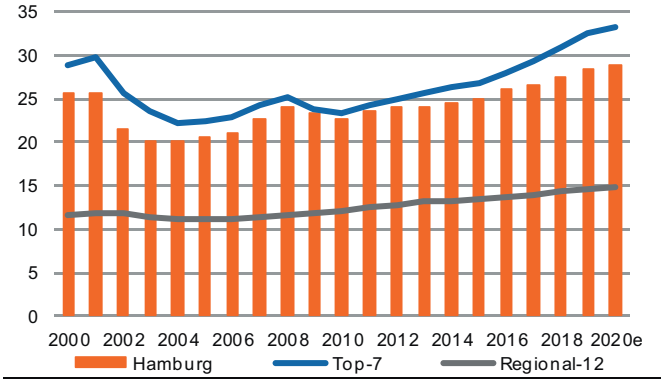
BÜROIMMOBILIEN IN FRANKFURT

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	3,1	3,6	3,7	3,2
BIP pro Kopf	in Euro	94.428	97.004	99.754	102.279
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	292,1	295,4	298,8	302,1
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,1	1,1	1,1	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	10.164	10.090	10.170	10.290
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	-0,8	-0,7	0,8	1,2
Leerstandsquote	in %	9,3	7,2	6,4	6,0
Miete Büro					
Spitzenmiete/Periphere Lage	in Euro/m²	38,5 / 9,6	39,5 / 9,8	40,5 / 10,0	41,0 / 10,1
Spitzenmiete/Periphere Lage	in % ggü. Vorjahr	8,5 / 1,1	2,6 / 2,1	2,5 / 2,0	1,2 / 1,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

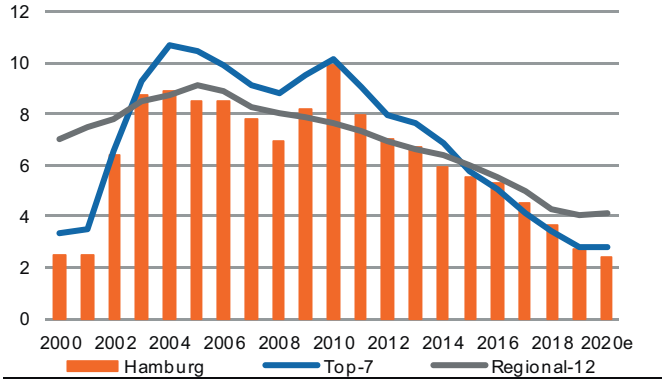
Hamburg: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Scope, Prognose DZ BANK

Büro: Der Aufschwung am Hamburger Büromarkt setzt sich 2019 ungebremst fort

Der von der breit diversifizierten Hamburger Wirtschaft getragene Aufwärtstrend am Büromarkt hat sich im ersten Halbjahr 2019 ungebremst fortgesetzt. Die hohe Marktaktivität spiegelte sich in einem Büroflächenumsatz von über 300.000 Quadratmetern wider, der die hohen Vorjahreswerte für die ersten sechs Monate noch übertreffen konnte. Mit dem meist höheren Abschlussvolumen in der zweiten Jahreshälfte ist ein Büroflächenumsatz von über 600.000 Quadratmetern greifbar, der bislang erst einmal – 2017 – erreicht wurde. Unterstützt wurde der hohe Büroflächenumsatz von drei Abschlüssen im fünfstelligen Bereich. Mieter waren die Stadt Hamburg, XING und Vattenfall mit zusammen über 70.000 Quadratmetern. Durch die hohe Nachfrage bei einem kaum steigenden Angebot setzte sich der Leerstandsabbau mit hohem Tempo fort. Gegenüber der Jahresmitte 2018 sank die Leerstandsquote um etwa 1 Prozentpunkt auf knapp über 3 Prozent. In wichtigen Teilmärkten wie der HafenCity ist das Leerstandsniveau noch niedriger. Durch den Nachfrageüberhang konnte die Spitzenmiete kräftig anziehen. Binnen 12 Monaten legte sie um fast 6 Prozent auf 28 Euro je Quadratmeter zu. Diese Entwicklung dürfte sich zunächst fortsetzen. Beim in den vergangenen Jahren insgesamt moderaten Flächenneuzugang zeichnet sich zwar ein etwas höheres Volumen ab. Die knappe Angebotssituation dürfte sich damit aber nicht entscheidend verbessern. Insofern hängt die weitere Marktentwicklung vor allem an der Nachfrageseite, die sich im Zuge der abgeflauten konjunkturellen Lage abschwächen dürfte. Daher gehen wir für das kommende Jahr beim Leerstandsabbau und beim Mietwachstum von einer nachlassenden Dynamik aus.

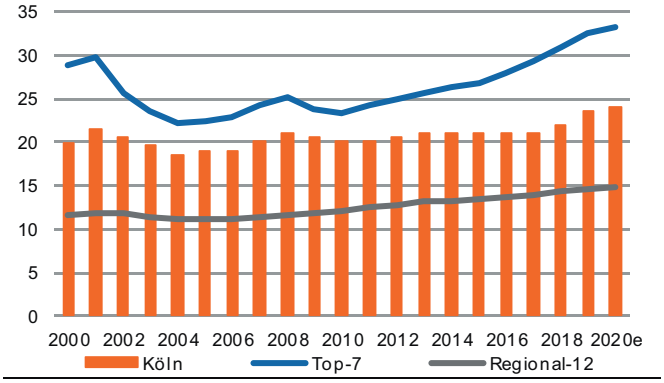
BÜROIMMOBILIEN IN HAMBURG

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	3,6	3,9	4,0	3,3
BIP pro Kopf	in Euro	65.159	67.204	69.472	71.428
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	431,7	437,4	443,2	449,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,3	1,3	1,3	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	13.706	13.750	13.850	13.940
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	-0,1	0,3	0,7	0,6
Leerstandsquote	in %	4,5	3,6	2,7	2,4
Miete Büro					
Spitzenmiete/Periphere Lage	in Euro/m²	26,5 / 11,0	27,5 / 12,0	28,3 / 12,2	28,8 / 12,4
Spitzenmiete/Periphere Lage	in % ggü. Vorjahr	1,9 / 1,9	3,8 / 9,1	3,0 / 1,7	1,8 / 1,6

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

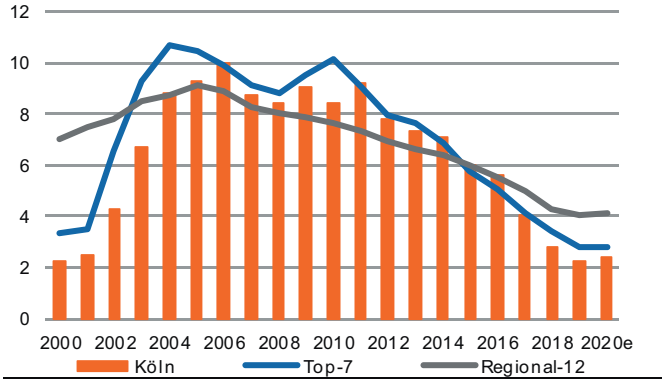
Köln: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Scope, Prognose DZ BANK

Büro: Fehlendes Angebot bremst den Kölner Büromarkt

Am Kölner Büromarkt ist der Flächenumsatz 2018 mit 300.000 Quadratmetern gegenüber dem Vorjahr minimal gesunken. Gebremst wurde der Markt aber nicht von der Nachfrageseite, sondern vom zu knappen Flächenangebot. Die Leerstandsquote sank auf zuletzt 2,5 Prozent, sodass dem Büromarkt Köln im Bestand nicht einmal mehr 200.000 Quadratmeter zur Verfügung stehen. Außerdem sind in den gefragten Citylagen praktisch keine größeren Büroflächen verfügbar. Trotzdem ist der Büroflächenumsatz in der ersten Jahreshälfte 2019 mit rund 140.000 Quadratmetern recht hoch ausgefallen. Unterstützt wurde das Volumen von einem knapp 16.000 Quadratmeter großen Mietvertrag der Sparkasse Köln-Bonn, der aus den genannte Gründen allerdings in einer Nebenlage – in Köln-Ossendorf – erfolgte. Dazu kam noch ein Abschluss knapp unterhalb des fünfstelligen Bereichs für die Hauptverwaltung des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt DLR. Beide Großabschlüsse erfolgten in Neubauprojekten. Das Wachstumssegment Coworking war zudem im ersten Halbjahr 2019 mit drei Abschlüssen unter den zehn flächenstärksten Mietverträgen dieses Jahres aktiv. Die Spitzenmiete konnte als Folge des knappen Angebots mit einem Plus von fast 10 Prozent binnen 12 Monaten auf 23,50 Euro je Quadratmeter kräftig anziehen. Durch das unzureichende Angebot dürfte sich die Entwicklung mit einem weiteren Mietplus und Leerstandsrückgang im Rest des Jahres fortsetzen. 2020 fällt der Flächenneuzugang voraussichtlich spürbar höher aus, sodass der Leerstand nicht weiter sinken sollte. Die Spitzenmiete dürfte für den Rest des Jahres stabil bleiben, könnte aber 2020 erneut zulegen, da sich an der angespannten Angebotslage kaum etwas ändert.

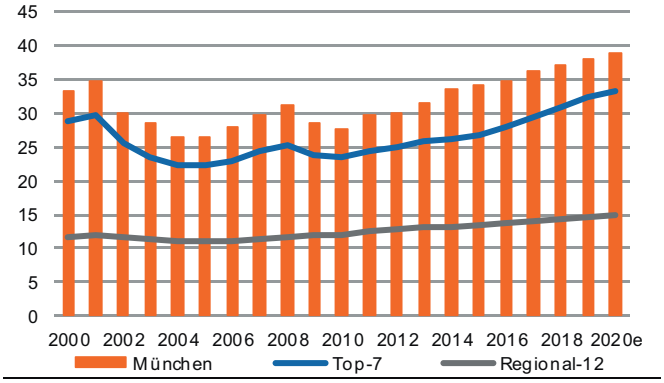
BÜROIMMOBILIEN IN KÖLN

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,9	3,3	3,5	2,9
BIP pro Kopf	in Euro	56.164	57.798	59.547	61.022
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	243,8	246,6	249,6	252,6
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,2	1,2	1,2	1,2
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.638	7.647	7.680	7.800
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,5	0,1	0,4	1,6
Leerstandsquote	in %	4,0	2,8	2,2	2,4
Miete Büro					
Spitzenmiete/Periphere Lage	in Euro/m²	21,0 / 8,3	22,0 / 8,8	23,5 / 9,0	24,0 / 9,2
Spitzenmiete/Periphere Lage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	4,8 / 6,0	6,8 / 2,6	2,1 / 1,5

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

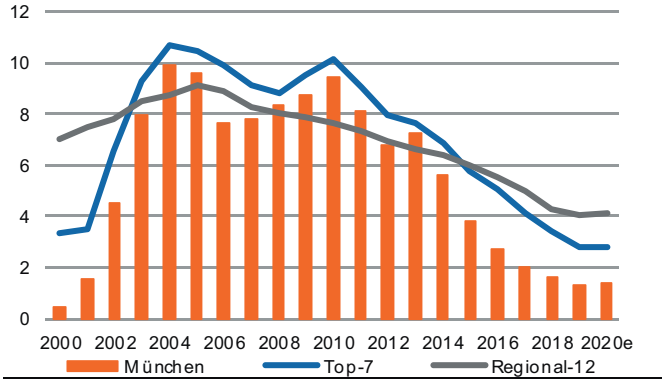
München: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Scope, Prognose DZ BANK

In Analogie zur Vollbeschäftigung am bayerischen Arbeitsmarkt kann die Situation am Münchener Büromarkt mit Vollauslastung beschrieben werden. Von den fast 14 Millionen Quadratmetern Bürofläche waren zuletzt nicht einmal 200.000 Quadratmeter verfügbar. Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,4 Prozent. Getragen wird die hohe Büroflächennachfrage in der bayerischen Landeshauptstadt von der auf vielen Säulen ruhenden Münchener Wirtschaft mit allein fünf DAX-Konzernen in und um München. Die fortschreitende Angebotsknappheit hat auch beim Büroflächenumsatz Spuren hinterlassen. Mit nicht ganz 270.000 Quadratmetern wurde das niedrigste Volumen seit 2016 erzielt. Insofern ist es nicht überraschend, dass die vier Mietabschlüsse im ersten Halbjahr im fünfstelligen Bereich mit zusammen rund 70.000 Quadratmetern in Neubauprojekten getätigt wurden. Mieter sind die Versicherungskammer Bayern, das Finanzamt, der Bayerische Rundfunk sowie die Edag Engineering Group. Zudem profitieren Randlangen von den fehlenden Flächen in den bevorzugten Bürolagen. Die Spitzenmiete konnte angesichts der Angebotsknappheit in den vergangenen 12 Monaten ebenfalls zulegen, dass Plus fiel angesichts des schon hohen Niveaus mit etwas mehr als 1 Prozent auf 37 Euro je Quadratmeter aber überschaubar aus. Damit ist München nur noch marginal teurer als der Berliner Büromarkt. Im laufenden und kommenden Jahr fällt der Büroflächenneuzugang aber höher als in den Vorjahren aus. Die angespannte Marktlage kann damit aber nicht spürbar entlastet werden. Wir gehen daher von einem weiteren Plus der Spitzenmiete aus. Der Büroflächenleerstand dürfte sich auf dem aktuell niedrigen Niveau stabilisieren.

Büro: Der zweitteuerste deutsche Büromarkt ist genauso leergefegt wie der Wohnungsmarkt

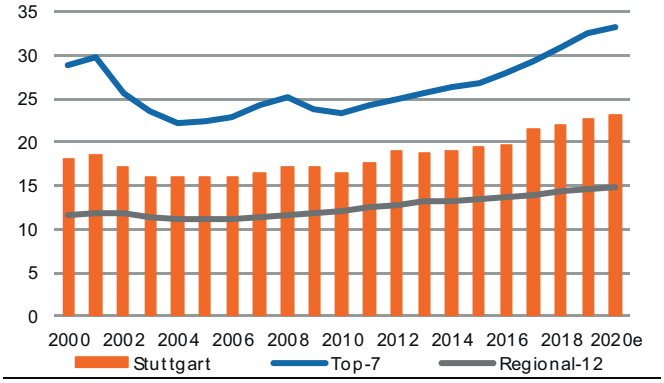
BÜROIMMOBILIEN IN MÜNCHEN

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	3,4	3,7	3,8	3,1
BIP pro Kopf	in Euro	69.145	72.115	74.949	77.211
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	422,9	426,9	430,9	435,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,9	0,9	0,9	1,0
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	13.747	13.828	14.000	14.140
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,3	0,6	1,2	1,0
Leerstandsquote	in %	2,0	1,6	1,3	1,4
Miete Büro					
Spitzenmiete/Periphere Lage	in Euro/m²	36,0 / 14,5	37,0 / 15,5	38,0 / 15,8	38,6 / 16,0
Spitzenmiete/Periphere Lage	in % ggü. Vorjahr	3,7 / 7,4	2,8 / 6,9	2,7 / 1,9	2,0 / 1,3

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

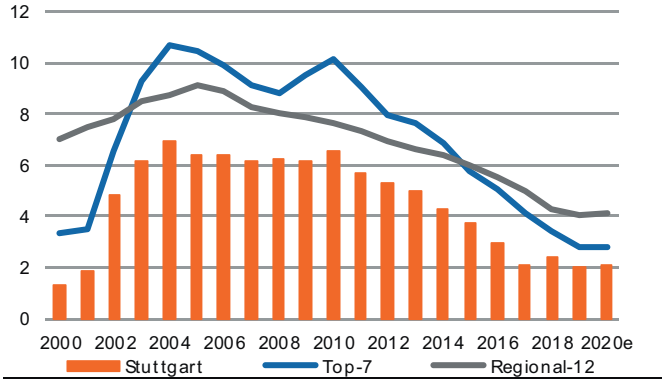
Stuttgart: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Scope, Prognose DZ BANK

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

Stuttgart ist mit 7,9 Millionen Quadratmetern die Nummer fünf der flächenstärksten deutschen Bürostandorte. Noch vor wenigen Jahren konnte der Markt allerdings weder beim Büroflächenumsatz noch bei der Spitzenmiete, die bis 2016 unter 20 Euro je Quadratmeter lag, zu den übrigen sechs Top-Standorten aufschließen. Das hat sich inzwischen aber geändert. Im laufenden Jahr hat sich der Aufschwung fortgesetzt. Bis zur Jahresmitte wurde ein Büroflächenumsatz von rund 140.000 Quadratmetern erzielt. Das ist gemessen an vergangenen Werten, die noch vor zehn Jahren nur etwa halb so hoch ausgefallen sind, ein gutes Ergebnis. Dazu haben zwei fünfstellige Abschlüsse von Vector Informatik und Siemens mit zusammen 45.000 Quadratmetern beigetragen. Gedämpft wird die Marktaktivität vom knappen Flächenangebot. Die Leerstandsquote ist 2017 auf etwa 2 Prozent gefallen und verharrt seitdem auf diesem Niveau. Damit verfügt Stuttgart aktuell über weniger als 170.000 Quadratmeter frei verfügbare Büroflächen. Angesichts dieses knappen Angebots und der angezogenen Büroflächennachfrage konnte die Stuttgarter Büromiete in den vergangenen Jahren kontinuierlich zulegen. In den vergangenen 12 Monaten stieg sie mit einem moderaten Plus von 3 Prozent auf 22,50 Euro je Quadratmeter. Für den weiteren Jahresverlauf dürfte sich die positive Entwicklung fortsetzen. Wir gehen von einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete, nicht aber von einem rückläufigen Leerstand aus. Der Grund ist der verglichen mit den Vorjahren höhere Flächenneuzugang. Der Büroflächenumsatz dürfte 2019 noch einen Satz nach oben machen, wenn noch der Mietvertrag für den geplanten Neubau der Stuttgarter Allianz-Zentrale mit voraussichtlich 85.000 Quadratmetern dazukommt.

BÜROIMMOBILIEN IN STUTTGART

		2017	2018	2019e	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	3,0	3,4	3,5	2,9
BIP pro Kopf	in Euro	83.194	85.597	88.210	90.476
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	197,9	200,1	202,4	204,7
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,1	1,1	1,2	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.787	7.853	7.910	8.000
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	1,4	0,8	0,7	1,1
Leerstandsquote	in %	2,1	2,4	2,0	2,1
Miete Büro					
Spitzenmiete/Periphere Lage	in Euro/m²	21,4 / 9,1	22,0 / 9,5	22,7 / 9,6	23,1 / 9,8
Spitzenmiete/Periphere Lage	in % ggü. Vorjahr	8,6 / 3,4	2,8 / 4,4	3,2 / 1,5	1,8 / 1,1

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

WOHNIMMOBILIEN

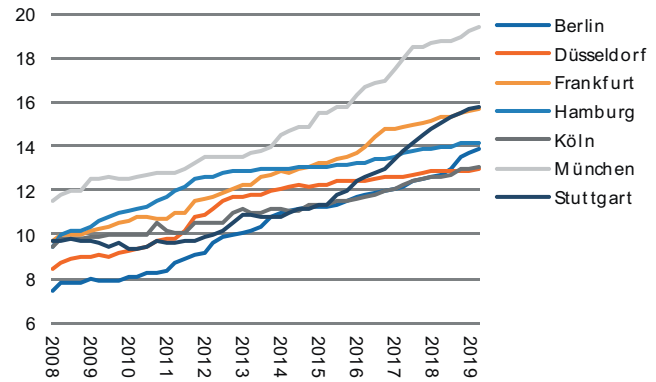
Die Wohnungsmieten der Top-Standorte überfordern den finanziellen Spielraum vieler Mieter

Seit über zehn Jahren steigen die Wohnungsmieten an den Top-Standorten rapide an. Dabei sind große Tempounterschiede zu beobachten. So stiegen die durchschnittlichen Erstbezugsmieten binnen zehn Jahren bis Juni 2019 in Hamburg und Köln um etwas über 30 Prozent, in Düsseldorf um rund 40 Prozent und in Frankfurt und München um etwas über 50 Prozent. Noch schneller ging es in Stuttgart mit einem Plus von 65 Prozent und Berlin mit rund 75 Prozent bergauf. Damit sind Neubauwohnungen mit Mieten von 13 Euro in Düsseldorf bis zu fast 20 Euro in München, jeweils pro Quadratmeter, selbst für Haushalte mit einem guten Einkommen kaum noch zu bezahlen. Bestandswohnungen sind etwas günstiger, aber mit Quadratmetermieten von etwa 11 bis 17 Euro ebenfalls teuer.

Der Mietmarkt in den Ballungsräumen ist zum Politikum geworden

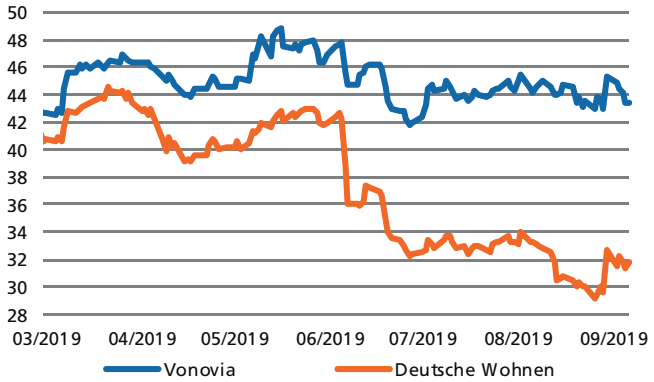
Angesichts dieser Entwicklung und den damit verbundenen sozialen Spannungen ist der Wohnungsmarkt zum Dauerthema der öffentlichen Diskussion geworden. „Explodierende“ Wohnungsmieten in den Ballungsräumen führen immer wieder zu Mieterprotesten. Damit ist die über viele Jahre kaum beachtete Entwicklung an den Wohnungsmärkten zum Politikum geworden. Regulierende Eingriffe wie die Mietpreisbremse oder Milieuschutzsatzungen auf lokaler Ebene sind die Folge. Im Zuge des Wahlkampfs für die Bundestagswahl 2017 hat die Diskussion an Schärfe zugelegt. Die Wahlprogramme der Parteien enthielten separate Kapitel zum Wohnungsmarkt mit einer Vielzahl von Maßnahmen, von denen einige wie die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus, die Verschärfung der Mietpreisbremse und die Einführung des Baukindergeldes von der amtierenden Bundesregierung umgesetzt wurden.

IMMER NUR AUFWÄRTS? SEIT ÜBER 10 JAHREN ZIEHEN DIE MIETEN FÜR NEUBAUWOHNUNGEN DURCHGÄNGIG AN
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

DER IM JUNI 2019 BESCHLOSSENE BERLINER MIETENDECKEL LÄSST DIE KURSE VON VONOVIA UND DEUTSCHE WOHNEN EINBRECHEN
AKTIENKURS IN EURO



Quelle: Thomson Reuters

Daten vom 06.09.2019

Wohnungswirtschaft als Sündenbock soll mit regulierenden Markteingriffen gezügelt werden

Das Grundproblem des zu knappen Wohnungsangebots in den Ballungsräumen wurde damit aber nicht gemildert, sodass eine spürbare Entspannung am Wohnungsmarkt ausblieb. In den zurückliegenden Monaten eskalierte die Debatte mit der Forderung einer Berliner Bürgerinitiative zur Enteignung großer privater Wohnungsgesellschaften wie Vonovia oder Deutsche Wohnen, die in Teilen der Politik eine beängstigende Unterstützung erfahren hat. Im Juni beschloss der Berliner Senat einen fünfjährigen Mietendeckel, der in der Immobilienwirtschaft erhebliche Wellen schlug und zu kräftigen Kursrückgängen der börsennotierten Wohnungsgesellschaften führte. Zudem werden in Berlin Vorgaben Höchstmieten für Wohnungen geprüft. Aber auch in Bayern wird ein Mietenstopp gefordert. Und es ist vermutlich nicht der letzte Vorstoß, um niedrigere Mieten durchzusetzen.

Wohnungsunternehmen halten sich bei Mieterhöhungen teilweise zurück

Der Druck auf Wohnungsmärkte und Politik zeigt zudem Wirkung. Vonovia, die größte deutsche Wohnungsgesellschaft, will in Berlin auf Mieterhöhungen verzichten. Zudem soll Mietern ab 70 Jahren nicht die Wohnung gekündigt werden. Die Deutsche Wohnen als Nummer zwei der Branche hat ebenfalls einen Verzicht auf Mieterhöhungen angekündigt. Und in München hat der Stadtrat den städtischen Wohnungsgesellschaften GEW und Gewofag Mieterhöhungen für fünf Jahre untersagt. Frankfurt mit seiner Wohnungsgesellschaft ABG kann man in diesem Zusammenhang als Vorreiter bezeichnen. Hier wurden bereits 2016 maximale Mieterhöhungen von 1 Prozent jährlich beschlossen.

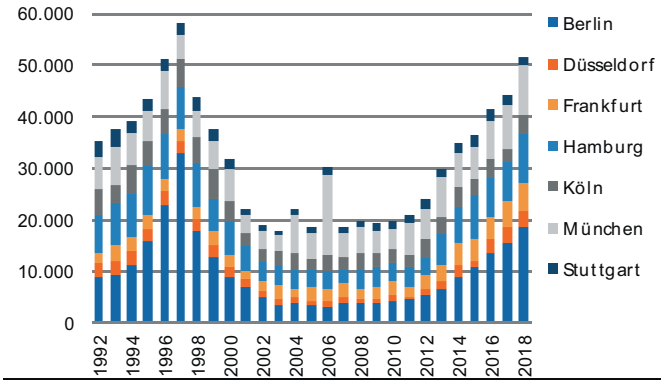
Keine Lösung: Durch Mietdeckel fehlen die Mittel zum Erhalt und zum Ausbau des Wohnungsangebots

Besser wird die Situation am Wohnungsmarkt dadurch aber nicht. Vielmehr könnte das Gegenteil der Fall sein, auch wenn sich Bestandsmieter über ausbleibende Mieterhöhungen freuen. Mit selbst- und fremdverordneten Mietbremsen und -deckeln wird der Wohnungsmarkt als Investment unattraktiver, was den Wohnungsbau hemmt, anstatt ihn zu fördern. Zudem sind die ohnehin niedrigen Renditen für wohnwirtschaftliche Investments nun noch verstärkt mit Risiken durch regulierende Eingriffe behaftet. Außerdem fehlen den Wohnungsunternehmen Mittel für die notwendigen Investitionen in ihre Wohnungsbestände. Schließlich kommen steigende Mieten nicht nur den Anteilseignern über höhere Ausschüttungen zugute. Sie werden auch benötigt, um steigende Kosten von Sanierungsmaßnahmen durch Preiszuwächse bei Baumaterialien und höhere Löhne für Baubeschäftigte abzudecken.

Entspannung ist auch ohne Regulierung in Sicht: Der Wohnungsbau hat spürbar Fahrt aufgenommen

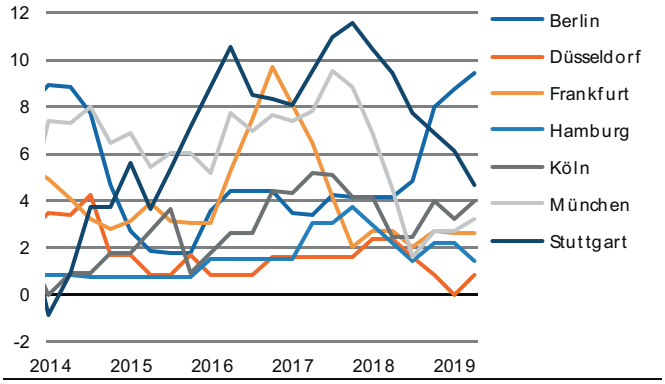
Jenseits dieser teilweise populistisch geführten Auseinandersetzungen konnte der Wohnungsmarkt zeigen, dass die Mietregulierung auch ohne politische Eingriffe funktioniert. Mit den steigenden Mieten wurde das Bauen von Mehrfamilienhäusern wieder attraktiver. Das zeigen spürbar gestiegene Fertigstellungszahlen an den Top-Standorten, die das hohe Niveau das Baubooms in der Nachwendezeit erreicht haben. Gegenüber den rund 20.000 Wohnungen, die pro Jahr zwischen 2001 und 2011 entstanden, hat sich die Fertigstellungszahl im vergangenen Jahr auf über 50.000 Wohneinheiten um mehr als 150 Prozent ausgeweitet.

DER WOHNUNGSBAU HAT DAS NIVEAU DES BAUBOOMS NACH DER WIEDERVEREINIGUNG ERREICHT
WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN



Quelle: Scope

STEIGENDE NEUBAUZAHLEN SCHLAGEN SICH IN EINER NACHLASSENDEN MIETDYNAMIK NIEDER
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE GGÜ. VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

Flächenmangel, Ressourcenknappheit in der Bauwirtschaft und hohe Preis können Wohnbau dämpfen

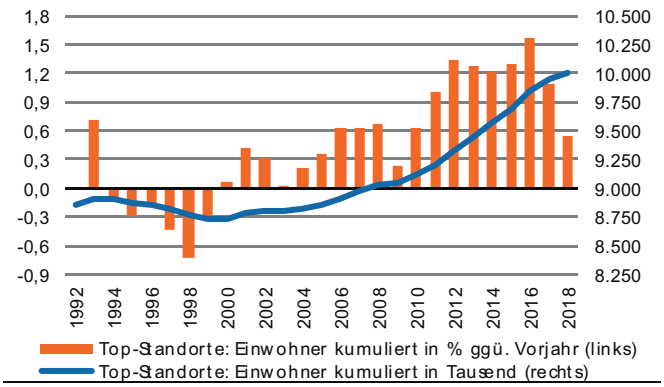
Das hohe Fertigstellungsniveau in den Top-7 ist auch deshalb beachtlich, weil Bauflächen kaum verfügbar sind und die Bauwirtschaft hochgradig ausgelastet ist. Mit jedem Neubauprojekt dünnt sich das Baulandpotenzial aber weiter aus. Zudem ist der Ausweis neuer Bauflächen angesichts der Proteste von Anwohnern oder Naturschützern sowie planungsrechtlicher Beschränkungen zunehmend schwieriger. Das treibt die Preise für die wenigen bebaubaren Flächen in die Höhe und bewirkt in

Kombination mit den zügig steigenden Preisen für Bauleistungen eine erhebliche Verteuerung von Neubauten. Daher könnte sich das aktuell hohe Fertigstellungsvolumen trotz des anhaltenden Wohnraumbedarfs durchaus auch rückläufig entwickeln. Dass der Wohnungsbau – wie oft gefordert – spürbar über das aktuelle Niveau hinaus Fahrt aufnimmt, ist eher unwahrscheinlich.

Mietdynamik lässt abgesehen von Berlin nach

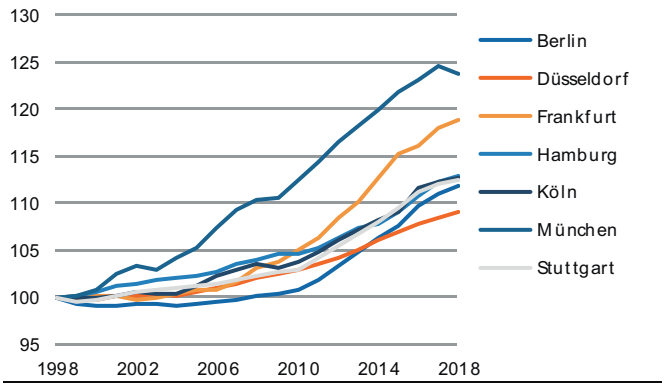
Als Folge des erweiterten Wohnungsangebots hat sich die Mietdynamik für Neubauwohnungen an sechs der sieben Top-Standorte sichtbar verlangsamt. In Berlin ist jedoch trotz einer verfünffachten Fertigstellungszahl das Gegenteil eingetreten. Hier hat sich die Mietentwicklung seit Ende 2018 kräftig von einer jährlichen Wachstumsrate von 4 Prozent auf rund 9 Prozent beschleunigt. Möglicherweise ist das auf die insbesondere in Berlin scharf geführte Auseinandersetzung mit der Wohnungswirtschaft zurückzuführen, die zu Vorzieheffekten bei der geforderten Miete geführt haben könnte.

TOP-STANDORTE: DAS BISLANG KRÄFTIGE WACHSTUM DER ...
EINWOHNERENTWICKLUNG TOP-STANDORTE



Quelle: Scope

... EINWOHNERZAHL HAT SICH SICHTBAR VERLANGSAMT
EINWOHNERZAHL 1998 = 100

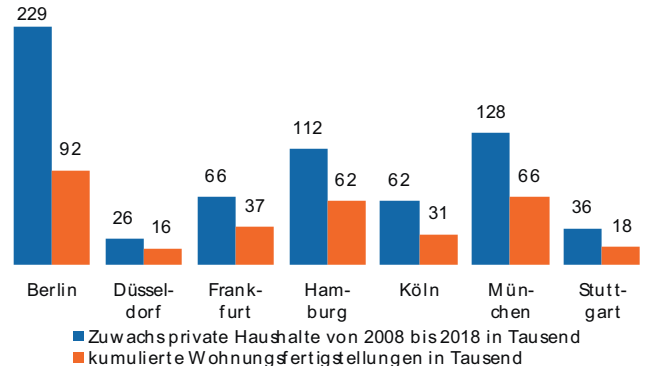


Quelle: Scope

Hohe Mieten dämpfen den Bevölkerungszuwachs der Top-Standorte

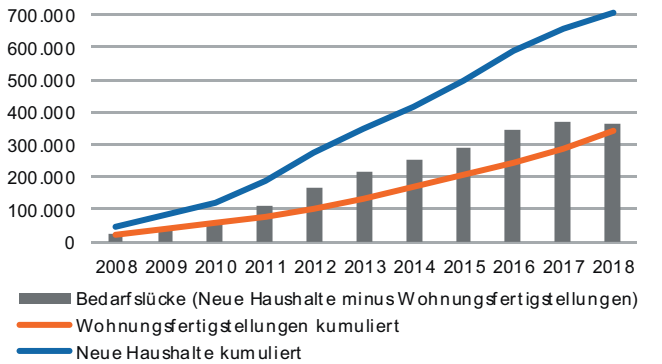
Aber nicht nur der ausgeweitete Wohnungsbau dürfte das bisherige Tempo des Mietanstiegs abbremsen. Es scheint so, als würde das starke Bevölkerungswachstum der Top-Standorte als wesentliche Ursache des bislang starken Mietanstiegs nachlassen. 1999 war die kumulierte Einwohnerzahl der sieben Städte nach der Wiedervereinigung mit rund 8,7 Millionen Einwohnern am geringsten. Seitdem ist die

BINNEN ZEHN JAHREN HAT SICH EINE GROSSE BEDARFSLÜCKE AM WOHNUNGSMARKT AUFGETAN, ...



Quelle: Scope

... DIE ABER SEIT 2016 PRAKTISCH NICHT WEITER GEWACHSEN IST



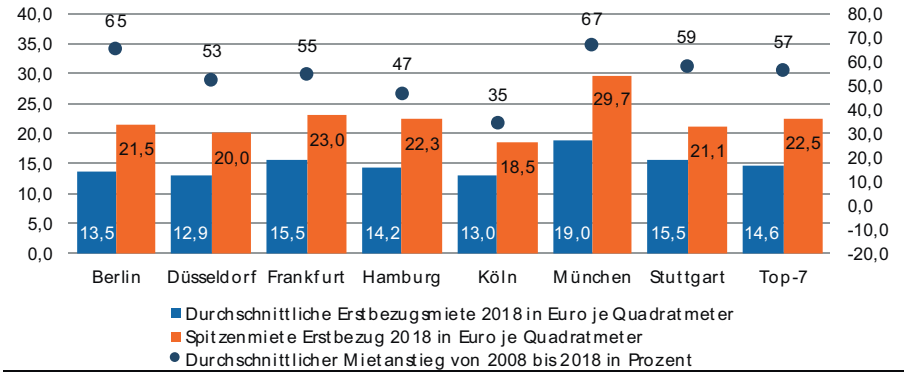
Quelle: Scope

Zahl auf 10 Millionen gestiegen. Allein zwischen 2008 und 2018 wuchsen die Top-Standorte um insgesamt 1 Million Einwohner, deren Wohnraumbedarf den bestehenden Leerstand und die seitdem neu gebauten Wohnungen vollständig absorbiert hat.

Einwohnerplus ist 2018 auf eine halbes Prozent gefallen

Vor allem zwischen 2011 und 2017 wuchs die Bevölkerung der Top-Standorte mit durchschnittlich 1,3 Prozent im Jahr kräftig. Aber die bereits 2017 sichtbare Verlangsamung setzte sich im zurückliegenden Jahr mit einem Einwohnerplus von nur noch 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr fort. Während sich die Bevölkerungsentwicklung einiger Top-Standorte nur abflachte, ging die Einwohnerzahl in München sogar leicht zurück. Eine wesentliche Ursache dürften die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche auf den leergefegten Wohnungsmärkten in Kombination mit dem inzwischen vor allem in München enorm hohen Mietniveau sein.

TOP-STANDORTE: BINNEN ZEHN JAHREN HABEN SICH DIE ERSTBEZUGSMIETEN ERHEBLICH AUSGEWEITET



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

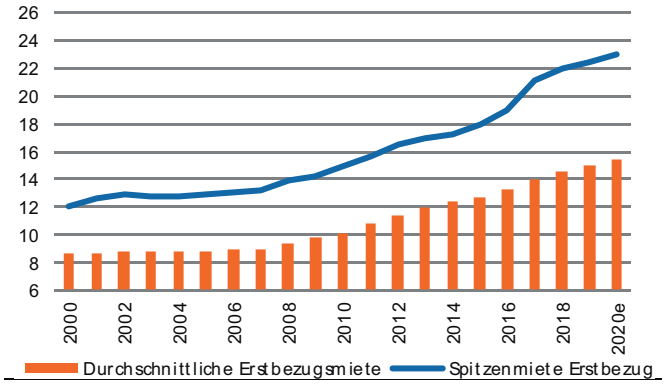
Die Anspannung am Wohnungsmarkt hält weiter an

Trotz des verlangsamten Einwohnerwachstums bleibt die Lage auf den Wohnungsmärkten der Top-Standorte angespannt. Ursächlich ist das Missverhältnis aus der gestiegenen Zahl privater Haushalte gegenüber den tatsächlich gebauten Wohnungen. So standen den in den vergangenen zehn Jahren rund 660.000 neuen Haushalten lediglich 320.000 fertiggestellte Wohnungen gegenüber. Die so berechnete Bedarfslücke von 340.000 Wohnungen – allein fast 140.000 in Berlin – wächst aber nicht mehr wie in den Vorjahren. Seit 2016 ist der Wert stabil, weil sich der jährliche Wohnungsbau und die Entstehung neuer Haushalte angeglichen haben.

Verschiedene Einflüsse dürften die Mietdynamik weiter abbremsen

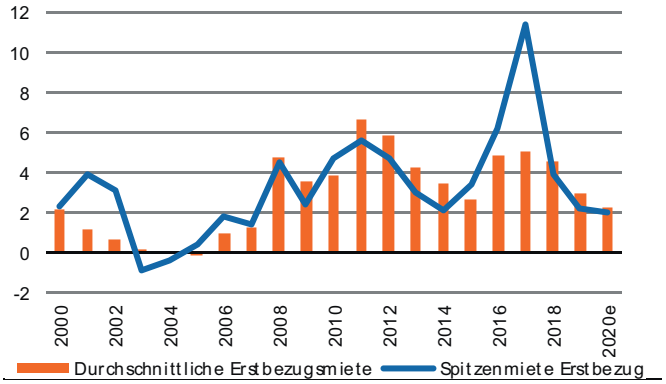
Mit den hohen Fertigstellungszahlen und dem gebremsten Einwohnerwachstum dürfte die Mietdynamik im laufenden sowie im kommenden Jahr weiter nachlassen. Dazu kommt das hohe Mietniveau, das ebenfalls eine gewisse Dämpfung des Mietanstiegs bewirkt. Die beschriebene Einwohnerentwicklung spricht dafür, dass die Wohnungssuchenden in den Ballungsräumen stärker auf das günstigere Umland ausweichen. Außerdem könnte sich die abgeschwächte wirtschaftliche Entwicklung auch in der Mietentwicklung niederschlagen. Ein möglicher weiterer dämpfender Faktor ist eine gewisse vermieterseitige Zurückhaltung, um die erhitzte Gemütslage am Wohnungsmarkt nicht noch weiter anzufachen.

TOP-STANDORTE: DIE MIETEN FÜR NEU GEBAUTE WOHNUNGEN HABEN EIN HOHES NIVEAU ERREICHT
ERSTBEZUGSMIETEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

TOP-STANDORTE: DIE ANSTIEGSDYNAMIK DER WOHNUNGSMIETEN LÄSST ABER NACH
ERSTBEZUGSMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Ist Kaufen dank Zinstief eine attraktive Alternative zur Miete?

Auch die ausgebliebene Zinswende könnte sich am Mietwohnungsmarkt bemerkbar machen. Mit den auf ein historisches Tief gesunkenen Finanzierungskosten für Immobilien und den weiter gestiegenen Mieten ist der Wohnungserwerb trotz hoher Kaufpreise und Nebenkosten wieder attraktiver geworden. Gerade für die Haushalte, die sich die hohen Erstbezugsmieten leisten können, dürfte auch der Kauf einer entsprechenden Wohnung wirtschaftlich tragbar sein.

Regulierende Eingriffe werden dem Wohnungsmarkt voraussichtlich weiter zusetzen

Während sich die bislang große Lücke zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage ein wenig zu schließen scheint, nimmt die öffentliche Debatte über die Verwerfungen am Wohnungsmarkt weiter Fahrt auf. Vermieter müssen sich darauf einstellen, dass weitere Eingriffe am Wohnungsmarkt zu ihren Lasten erfolgen werden. Erst im August dieses Jahres hat der Koalitionsausschuss der Bundesregierung eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2025 beschlossen, die mit einer weiteren Verschärfung des Instruments einhergeht. Danach können Mieter die etwaige zu viel gezahlte Miete für zweieinhalb Jahre rückwirkend zurückfordern. Zudem wird der Dämpfungseffekt mit der anstehenden Reform des Mietspiegelrechts erhöht. Zukünftig werden statt der Mietabschlüsse der vergangenen vier Jahre sechs Jahre rückwirkend in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen.

Prognose bis 2020: Das steigende Wohnungsangebot und der schwächere Einwohnerzuwachs bremsen die Mietdynamik

Der Aufwärtstrend der Wohnungsmieten dürfte sich aufgrund des weiterhin knappen Wohnungsangebots an allen sieben Top-Standorten fortsetzen. Die Anstiegsdynamik wird aber voraussichtlich aus den oben genannten Gründen noch weiter nachlassen. Im Jahresdurchschnitt dürfte die durchschnittliche Erstbezugsmiete im laufenden Jahr um 3 Prozent und im kommenden Jahr um etwas mehr als 2 Prozent anziehen. Im Spitzensegment des Marktes dürfte das Tempo noch etwas geringer ausfallen.

PROGNOSE "WOHNEN" FÜR DIE SIEBEN TOP-STANDORTE BIS 2020

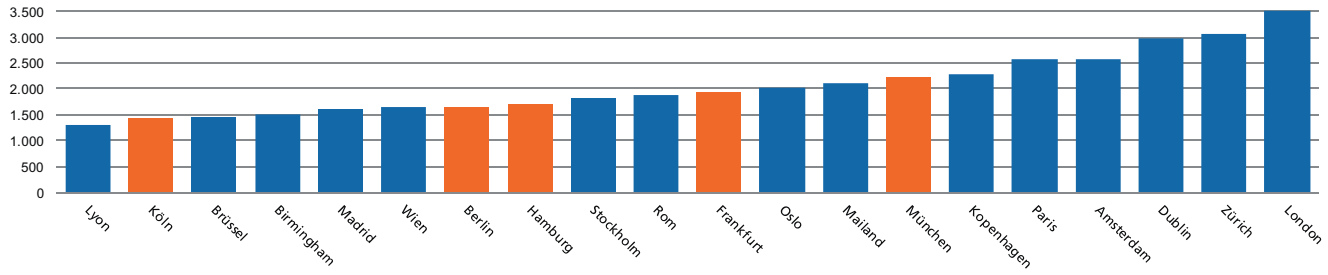
	Jahr	Berlin	Düssel-dorf	Frank-furt	Ham-burg	Köln	München	Stutt-gart	Top-7
Nachfrage									
Einwohner in Tausend	2018	3.625	618	749	1.834	1.082	1.462	633	10.003
5-Jahres-Veränderung in %	2013-2018	6,8	3,8	8,0	5,3	5,3	4,8	5,5	5,9
Haushalte in Tausend	2018	2.129	336	418	1.066	596	856	343	5.744
Arbeitslosenquote in %	Juli 2018	8,0	6,8	5,4	6,3	8,0	3,4	4,0	6,5
Verfügb. Einkommen pro Kopf in Euro	2018	22.518	29.294	25.286	27.785	25.063	32.218	28.879	26.220
Angebot									
Wohnungen in Tausend	2018	1.972	341	391	944	547	802	310	5.307
Fertigstellungen pro Jahr	2013-2017	3,2	3,4	5,9	4,2	3,0	5,1	3,2	3,8
je Tausend Einwohner	2018	5,1	4,8	7,3	5,3	3,2	6,6	2,8	5,2
Miete Wohnen									
Erstbezug Durchschnitt	2018	13,5	12,9	15,5	14,2	13,0	19,0	15,5	14,6
in Euro pro m²	2019e	14,2	13,2	15,9	14,4	13,3	19,6	16,0	15,1
	2020e	14,5	13,4	16,3	14,6	13,5	20,0	16,5	15,4
	2018	8,0	0,8	2,6	2,2	4,0	2,7	6,9	4,5
in % gegenüber Vorjahr	2019e	5,0	2,0	2,6	1,5	2,1	2,9	3,2	3,2
	2020e	2,5	1,5	2,5	1,5	1,9	2,3	3,1	2,2
5-Jahres-Veränderung in %	2013-2018	25,0	7,5	21,6	9,2	16,1	35,7	43,5	22,4
Erstbezug Maximum	2018	21,0	19,5	22,5	21,8	18,0	29,0	20,5	22,0
in Euro pro m²	2019e	21,5	20,0	23,0	22,3	18,3	29,6	21,1	22,5
	2020e	22,0	20,3	23,5	22,7	18,6	30,2	21,5	22,9
	2018	5,0	8,3	2,3	3,8	0,0	3,6	5,1	4,0
in % gegenüber Vorjahr	2019e	2,4	2,6	2,2	2,3	1,5	2,1	2,9	2,2
	2020e	2,3	1,5	2,2	1,8	1,5	2,0	1,9	2,0
5-Jahres-Veränderung in %	2013-2018	36,4	25,8	21,6	16,0	24,1	38,1	40,4	29,8

Quelle: Quelle: BA, bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Die oft geäußerte Klage über unerschwingliche Wohnungsmieten in Deutschland dürften die Einwohner vieler europäischer Metropolen nicht so recht nachvollziehen können. Denn auf der Basis der Mieten, die über das Vergleichsportal numbeo abrufbar sind, erreicht nicht einmal München als teuerste deutsche Stadt das europäische Spitzenfeld der Wohnungsmieten.

Im europäischen Ausland sind Mietwohnungen oft noch deutlich teurer

TROTZ DES KRÄFTIGEN MIETANSTIEGS ZÄHLEN DIE DEUTSCHEN WOHNUNGSMIETEN NICHT ZUM EUROPÄISCHEN SPITZENFELD
MONATLICHE MIETE, 4-ZIMMER-WOHNUNG, CITY-LAGE, IN EURO



Quelle: www.numbeo.com

Daten vom 19. August 2019

PROGNOSEWERTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten 2018	Einwohner in 1.000	Einwohner 2008-2018 in %	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro jährlich	Arbeitslosenquote in % (Juli 2019)
Berlin	3.625	11,7	129	35.461	23.086	8,0
Düsseldorf	618	6,8	50	81.051	30.035	6,8
Frankfurt	749	15,4	73	97.004	25.881	5,4
Hamburg	1.834	8,6	123	67.204	28.287	6,3
Köln	1.082	9,0	63	57.798	25.652	8,0
München	1.462	12,2	105	72.115	32.996	3,4
Stuttgart	633	9,9	54	85.597	29.567	4,0
Top-Standorte	**10.003**	**10,7**	**597**	**59.652**	**26.814**	**6,5**

Handelsimmobilien	Handelsfläche 2018			Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr			Einzelhandelsumsatz in % ggü. Vorjahr		
	in 1.000 m²	2008-2018 in %	je Einwohner in m²	2018	2019e	2020e	2018	2019e	2020e	2018	2019e	2020e
Berlin	6.696	20,6	1,8	310	310	310	0,0	0,0	0,0	3,3	3,2	2,7
Düsseldorf	1.247	31,2	2,0	282	280	280	0,7	-0,7	0,0	3,9	4,0	3,4
Frankfurt	1.541	17,9	2,1	300	300	300	0,0	0,0	0,0	3,6	3,6	3,0
Hamburg	3.006	12,1	1,6	285	285	285	0,0	0,0	0,0	4,3	4,2	3,7
Köln	1.413	6,4	1,3	255	250	248	0,0	-2,0	-0,8	3,7	3,8	3,3
München	2.121	19,9	1,5	345	345	345	0,0	0,0	0,0	4,1	4,1	3,5
Stuttgart	1.098	15,5	1,7	245	245	243	-2,0	0,0	-1,0	3,4	3,4	2,8
Top-Standorte	**17.122**	**17,8**	**1,7**	**298,3**	**297,8**	**297,6**	**0,0**	**-0,2**	**-0,1**	**3,8**	**3,7**	**3,2**

Büroimmobilien	Büroflächenbestand 2018			Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m²	je Einwohner in m²	je Bürobeschäftigtem in m²	2018	2019e	2020e	2018	2019e	2020e	2018	2019e	2020e
Berlin	19.132	5,3	32,7	33,5	37,0	38,1	11,7	10,4	3,0	1,7	1,2	1,4
Düsseldorf	7.554	12,2	35,7	25,5	26,3	26,7	4,1	3,0	1,5	6,9	6,5	6,4
Frankfurt	10.090	13,5	34,2	39,5	40,5	41,0	2,6	2,5	1,2	7,2	6,4	6,0
Hamburg	13.750	7,5	31,4	27,5	28,3	28,8	3,8	3,0	1,8	3,6	2,7	2,4
Köln	7.647	7,1	31,0	22,0	23,5	24,0	4,8	6,8	2,1	2,8	2,2	2,4
München	13.828	9,5	32,4	37,0	38,0	38,8	2,8	2,7	2,0	1,6	1,3	1,4
Stuttgart	7.853	12,4	39,2	22,0	22,7	23,1	2,8	3,2	1,8	2,4	2,0	2,1
Top-Standorte	**79.854**	**8,0**	**33,2**	**30,8**	**32,4**	**33,1**	**5,3**	**5,1**	**2,1**	**3,4**	**2,8**	**2,8**

Wohnimmobilien	Entwicklung von 2013 bis 2018 in %			Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m²			Miete Erstbezug Durchschnitt in % ggü. Vorjahr			Miete Erstbezug Toplage in Euro pro m²		
	Einwohner	Haushalte	Wohnungsbestand	2018	2019e	2020e	2018	2019e	2020e	2018	2019e	2020e
Berlin	6,8	7,0	3,3	13,5	14,2	14,5	8,0	5,0	2,5	21,0	21,5	22,0
Düsseldorf	3,8	4,3	3,5	12,9	13,2	13,4	0,8	2,0	1,5	19,5	20,0	20,3
Frankfurt	8,0	8,3	6,0	15,5	15,9	16,3	2,6	2,6	2,5	22,5	23,0	23,5
Hamburg	5,3	6,8	4,3	14,2	14,4	14,6	2,2	1,5	1,5	21,8	22,3	22,7
Köln	5,3	6,2	2,5	13,0	13,3	13,5	4,0	2,1	1,9	18,0	18,3	18,6
München	4,8	6,5	4,3	19,0	19,6	20,0	2,7	2,9	2,3	29,0	29,6	30,2
Stuttgart	5,5	5,8	2,7	15,5	16,0	16,5	6,9	3,2	3,1	20,5	21,1	21,5
Top-Standorte	**5,9**	**6,7**	**3,7**	**14,6**	**15,1**	**15,4**	**4,5**	**3,2**	**2,2**	**22,0**	**22,5**	**22,9**

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Hinweis zu den verwendeten Spitzenmieten für Handel und Büro: Die von bulwiengesa übernommenen Werte repräsentieren 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.

Mehrfamilienhaus-Vervielfacher Der Kaufpreis wird durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite. Nebenkosten werden nicht berücksichtigt.

Nettoanfangsrendite Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt.

Reg-12/Regional-12 Flächengewichteter Index aus den 12 im Report betrachteten Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.

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

Top-7 Flächengewichteter Index aus den sieben Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Zentralitätskennziffer Die Zentralität wird ermittelt, indem der Einzelhandelsumsatz an einem Standort durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert und anschließend mit 100 multipliziert wird. Ein Wert von mehr als 100 Punkten ergibt sich, wenn der Einzelhandelsumsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ausfällt und dem Standort demzufolge zusätzlich Kaufkraft zufließt.

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), Dr. Carsten Düerkop, Manfred Salber

Generalbevollmächtigte: Jörg Hermes, Markus Wirsen

Aufsichtsratsvorsitzender: Uwe Fröhlich

Sitz der Gesellschaft:
Eingetragen als Aktiengesellschaft in Hamburg, Handelsregister HRB 5604 und Münster Handelsregister HRB 17424

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

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

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

Verantwortlich für den Inhalt:
Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation,
Marketing & Investor Relations

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

FSC
www.fsc.org
RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C107139

II. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

1. Verantwortliches Unternehmen

1.1 Diese Sonstige Research-Information wurde im Auftrag und in Kooperation mit der DZ HYP AG von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (DZ BANK) als Wertpapierdienstleistungsunternehmen erstellt.
Sonstige Research-Informationen sind unabhängige Kundeninformationen, die keine Anlageempfehlungen für bestimmte Emittenten oder bestimmte Finanzinstrumente enthalten. Sie berücksichtigen keine persönlichen Anlagekriterien.

1.2 Die Pflichtangaben für Research-Publikationen (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) sowie weitere Hinweise, insbesondere zur Conflicts of Interest Policy des DZ BANK Research sowie zu Methoden und Verfahren können kostenfrei eingesehen und abgerufen werden unter: www.dzbank.de/Pflichtangaben.

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

Die DZ BANK wird als Kreditinstitut bzw. Wertpapierdienstleistungsunternehmen beaufsichtigt durch die:
- **Europäische Zentralbank - www.ecb.europa.eu**
  Sonnemannstraße 20 in 60314 Frankfurt / Main bzw.
- **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht - www.bafin.de**
  Marie-Curie-Straße 24 - 28 in 60349 Frankfurt / Main

3. Unabhängigkeit der Analysten

3.1 Research-Publikationen (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) der DZ BANK werden von ihren angestellten oder von ihr im Einzelfall beauftragten sachkundigen Analysten unabhängig und auf der Basis der verbindlichen Conflicts of Interest Policy erstellt.

3.2 Jeder Analyst, der in die Erstellung dieser Sonstigen Research-Publikation inhaltlich eingebunden ist, bestätigt, dass
– diese Research-Publikation seine unabhängige fachliche Bewertung des analysierten Objektes unter Beachtung der Conflicts of Interest Policy der DZ BANK wiedergibt sowie
– seine Vergütung weder vollständig, noch teilweise, weder direkt, noch indirekt von einer in dieser Research-Publikation vertretenen Meinung abhängt.

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

4.1 Die Häufigkeit der Aktualisierung von Sonstigen Research-Informationen hängt von den jeweiligen makroökonomischen Rahmenbedingungen, den aktuellen Entwicklungen der relevanten Märkte, von Maßnahmen der Emittenten, von dem Verhalten der Handelsteilnehmer, der zuständigen Aufsichtsbehörden und der relevanten Zentralbanken sowie von einer Vielzahl weiterer Parameter ab. Die nachfolgend genannten Zeiträume geben daher nur einen unverbindlichen Anhalt dafür, wann mit einer neuen Anlageempfehlung gerechnet werden kann.

4.2 Eine Pflicht zur Aktualisierung Sonstiger Research-Informationen besteht nicht. Wird eine Sonstige Research Information aktualisiert, ersetzt diese Aktualisierung die bisherige Sonstige Research Information mit sofortiger Wirkung.
Ohne Aktualisierung enden / verfallen Bewertungen / Aussagen mit Ablauf von sechs Monaten. Diese Frist beginnt mit dem Tag der Publikation.

4.3 Auch aus Gründen der Einhaltung aufsichtsrechtlicher Pflichten können im Einzelfall Aktualisierungen Sonstiger Research-Informationen vorübergehend und unangekündigt unterbleiben.

4.4 Sofern Aktualisierungen zukünftig unterbleiben, weil ein Objekt / Aspekt nicht weiter analysiert werden soll, wird dies in der letzten Publikation mitgeteilt oder, falls eine abschließende Publikation unterbleibt, werden die Gründe für die Einstellung der Analyse gesondert mitgeteilt.

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

5.1 Das DZ BANK Research verfügt über eine verbindliche Conflicts of Interest Policy, die sicherstellt, dass relevante Interessenkonflikte der DZ BANK, der DZ BANK Gruppe, der Analysten und Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft und der ihnen nahestehenden Personen vermieden werden oder, falls diese faktisch nicht vermeidbar sind, angemessen identifiziert, gemanagt, offengelegt und überwacht werden. Wesentliche Aspekte dieser Policy, die kostenfrei unter www.dzbank.de/Pflichtangaben eingesehen und abgerufen werden kann, werden nachfolgend zusammengefasst.

5.2 Die DZ BANK organisiert den Bereich Research und Volkswirtschaft als Vertraulichkeitsbereich und schützt ihn durch Chinese Walls gegenüber anderen Organisationseinheiten der DZ BANK und der DZ BANK Gruppe. Die Abteilungen und Teams des Bereichs, die Finanzanalysen erstellen, sind ebenfalls mittels Chinese Walls, räumlichen Trennungen sowie durch eine Closed Doors und Clean Desk Policy geschützt. Über die Grenzen dieser Vertraulichkeitsbereiche hinweg darf in beide Richtungen nur nach dem Need-to-Know-Prinzip kommuniziert werden.

5.3 Insbesondere durch die in Absatz 5.2 bezeichneten und die weiteren in der Policy dargestellten Maßnahmen werden auch weitere, theoretisch denkbare informationsgestützte persönliche Interessenkonflikte von Mitarbeitern des Bereichs Research und Volkswirtschaft sowie der ihnen nahestehenden Personen vermieden.

5.4 Die Vergütung der Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft hängt weder insgesamt, noch in dem variablen Teil direkt oder wesentlich von Erträgen aus dem Investmentbanking, dem Handel mit Finanzinstrumenten, dem sonstigen Wertpapiergeschäft und / oder dem Handel mit Rohstoffen, Waren, Währungen und / oder von Indizes der DZ BANK oder der Unternehmen der DZ BANK Gruppe ab.

5.5 Die DZ BANK sowie Unternehmen der DZ BANK Gruppe emittieren Finanzinstrumente für Handel, Hedging und sonstige Investitionszwecke, die als Basiswerte auch vom DZ BANK Research gecoverte Finanzinstrumente, Rohstoffe, Währungen, Benchmarks, Indizes und / oder andere Finanzkennzahlen in Bezug nehmen können. Diesbezügliche Interessenkonflikte werden im Bereich Research und Volkswirtschaft insbesondere durch die genannten organisatorischen Maßnahmen vermieden.

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

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

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

6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

III. Rechtliche Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

Dieses Dokument darf in allen zuvor genannten Ländern nur in Einklang mit dem jeweils dort geltenden Recht verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollen sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften informieren und diese befolgen.

2. Dieses Dokument wird lediglich zu Informationszwecken übergeben und darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, noch an andere Personen weitergegeben, noch sonst veröffentlicht werden. Sämtliche Urheber- und Nutzungsrechte, auch in elektronischen und Online-Medien, verbleiben bei der DZ BANK.

Obwohl die DZ BANK Hyperlinks zu Internet-Seiten von in diesem Dokument genannten Unternehmen angeben kann, bedeutet dies nicht, dass die DZ BANK sämtliche Daten auf der verlinkten Seite oder Daten, auf welche von dieser Seite aus weiter zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder gewährleistet. Die DZ BANK übernimmt weder eine Haftung für Verlinkungen oder Daten, noch für Folgen, die aus der Nutzung der Verlinkung und / oder Verwendung dieser Daten entstehen könnten.

3. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot, noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren, sonstigen Finanzinstrumenten oder anderen Investitionsobjekten dar und darf auch nicht dahingehend ausgelegt werden.

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

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

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

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

Die DZ BANK ist berechtigt, während des Geltungszeitraums einer Anlageempfehlung in einer Analyse eine weitere oder andere Analyse mit anderen, sachlich gerechtfertigten oder auch fehlenden Angaben über das Investitionsobjekt zu veröffentlichen.

4. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich dieses Dokument stützt, aus Quellen entnommen, die sie grundsätzlich als zuverlässig einschätzt. Sie hat aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.

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

5. Die DZ BANK, und ihre verbundenen Unternehmen sind berechtigt, Investmentbanking- und sonstige Geschäftsbeziehungen zu dem / den Unternehmen zu unterhalten, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind. Die Analysten der DZ BANK liefern im Rahmen des jeweils geltenden Aufsichtsrechts ferner Informationen für Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebendienstleistungen.
   Anleger sollten davon ausgehen, dass (a) die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen berechtigt sind oder sein werden, Investmentbanking-, Wertpapier- oder sonstige Geschäfte von oder mit den Unternehmen, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind, zu akquirieren, und dass (b) Analysten, die an der Erstellung dieses Dokumentes beteiligt waren, im Rahmen des Aufsichtsrechts grundsätzlich mittelbar am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können.
   Die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen sowie deren Mitarbeiter könnten möglicherweise Positionen in Wertpapieren der analysierten Unternehmen oder Investitionsobjekte halten oder Geschäfte mit diesen Wertpapieren oder Investitionsobjekten tätigen.

6. Die Informationen und Empfehlungen der DZ BANK in diesem Dokument stellen keine individuelle Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Mit der Ausarbeitung dieses Dokuments wird die DZ BANK gegenüber keiner Person als Anlageberater oder als Portfolioverwalter tätig.
   Die in diesem Dokument enthaltenen Empfehlungen und Meinungen geben die nach bestem Wissen erstellte Einschätzung der Analysten der DZ BANK zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wieder; sie können aufgrund künftiger Ereignisse oder Entwicklungen ohne Vorankündigung geändert werden oder sich verändern. Dieses Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittenten beziehungsweise Investitionsobjekte durch die DZ BANK dar und alle hierin enthaltenen Bewertungen, Meinungen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.
   Eine (Investitions-)Entscheidung bezüglich Wertpapiere, sonstige Finanzinstrumente, Rohstoffe, Waren oder sonstige Investitionsobjekte sollte nicht auf der Grundlage dieses Dokuments, sondern auf der Grundlage unabhängiger Investmentanalysen und Verfahren sowie anderer Analysen, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf Informationsmemoranden, Verkaufs- oder sonstige Prospekte erfolgen. Dieses Dokument kann eine Anlageberatung nicht ersetzen.

7. Indem Sie dieses Dokument, gleich in welcher Weise, benutzen, verwenden und / oder bei Ihren Überlegungen und / oder Entscheidungen zugrunde legen, akzeptieren Sie die in diesem Dokument genannten Beschränkungen, Maßgaben und Regelungen als für sich rechtlich ausschließlich verbindlich.

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter übernehmen ausdrücklich oder stillschweigend irgendeine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der hierin enthaltenen Daten sowie der von den Empfängern der Daten zu erzielenden Ergebnisse. Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein Datenanbieter haften gegenüber dem Empfänger der Daten ungeachtet der jeweiligen Gründe in irgendeiner Weise für ungenaue, unrichtige oder unvollständige Informationen in den Markit-Daten oder für daraus entstehende (unmittelbare oder mittelbare) Schäden.
Seitens Markit besteht keine Verpflichtung zur Aktualisierung, Änderung oder Anpassung der Daten oder zur Benachrichtigung eines Empfängers derselben, falls darin enthaltene Sachverhalte sich ändern oder zu einem späteren Zeitpunkt unrichtig geworden sein sollten.
Ohne Einschränkung des Vorstehenden übernehmen weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter Ihnen gegenüber irgendeine Haftung – weder vertraglicher Art (einschließlich im Rahmen von Schadenersatz) noch aus unerlaubter Handlung (einschließlich Fahrlässigkeit), im Rahmen einer Gewährleistung, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder sonstiger Art - hinsichtlich irgendwelcher Verluste oder Schäden, die Sie infolge von oder im Zusammenhang mit Meinungen, Empfehlungen, Prognosen, Beurteilungen oder sonstigen Schlussfolgerungen oder Handlungen Ihrerseits oder seitens Dritter erleiden, ungeachtet dessen, ob diese auf den hierin enthaltenen Angaben, Informationen oder Materialien beruhen oder nicht.

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

ANSCHRIFTEN DER DZ HYP

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

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

Regionalzentren

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

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

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

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

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

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

Regionalbüros

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

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

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

Regionalbüro Mannheim
Augustaanlage 61
68165 Mannheim
Tel.: +49 621 728727-20

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

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

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

Institutionelle Kunden

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

Öffentliche Kunden

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel.: +49 251 4905-3333

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de

Stand: Oktober 2018