Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Dezember 2020

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND 2020 | 2021

Büro- und Wohnungsmärkte zeigen sich robust, Herausforderungen für den Einzelhandel nehmen zu

dzhyp.de

DZ HYP

INHALT

2 Vorwort

3 Summary

7 Wirtschaftliche Lage in Deutschland

8 City-Logistik

13 Investmentmarkt – Core-Immobilien gegen den Rest

15 Handelsimmobilien

32 Büroimmobilien

47 Wohnimmobilien

53 Prognosewerte im Überblick

54 Glossar

55 Impressum

59 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 dreizehnten Mal und beschäftigt sich mit den Entwicklungen auf den Einzelhandels-, Büro- und gewerblichen Wohnimmobilienmärkten der deutschen Top-Standorte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.

2020 war aufgrund der Corona-Pandemie ein außergewöhnliches Jahr. Trotz zahlreicher Herausforderungen und Veränderungen erweist sich der Immobilienmarkt als insgesamt robust. Dies gilt insbesondere für das Segment Wohnen. Zwar dämpfen die Folgen der Rezession die Mietdynamik. Dennoch verzeichnen alle untersuchten Standorte eine solide Entwicklung. Auch der Büroimmobilienmarkt präsentiert sich zu großen Teilen stabil. Die Corona-Pandemie traf hier auf einen Markt, der bis zu Jahresbeginn 2020 an allen Top-Standorten sinkende Leerstandsquoten in Verbindung mit steigender Nachfrage verzeichnete. Vor diesem Hintergrund blieben die Mietpreise in den ersten drei Quartalen 2020 auf dem hohen Vorjahresniveau. Perspektivisch dürfte die Flächennachfrage moderat nachgeben und infolgedessen auch die Spitzenmieten leicht nachlassen. Für den Einzelhandel war das vergangene Jahr schwierig. Die Assetklasse befindet sich bereits seit einigen Jahren in einem strukturellen Wandel. Die Corona-Pandemie hat diesen noch einmal beschleunigt und zahlreiche Retailer zu Filialschließungen gezwungen. Für 2021 ist an allen Top-Standorten mit leicht nachgebenden Mieten zu rechnen.

In einem Exkurs befasst sich die vorliegende Studie mit dem Thema Stadtlogistik. Der zunehmende Online-Handel verändert auch den Logistikmarkt. Der Bedarf an innerstädtischen Flächen nimmt spürbar zu. Die „letzte Meile“ wird dabei eine zunehmende Herausforderung für Stadtplaner und Logistikanbieter. Kleine Verteilzentren in den Ballungsgebieten, sogenannte Mikro-Depots, könnten zukünftig Abhilfe schaffen.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2020/2021 liegt auch in der englischen Übersetzung vor. Alle aktuellen Studien stehen Ihnen im Internet unter www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research zum Download zur Verfügung oder können bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

DZ HYP

Dezember 2020

SUMMARY

Die 13. Ausgabe unseres Marktberichts zeigt gespaltene Immobilienmarktentwicklung in der Pandemie: Belastungen bei Gewerbeimmobilien stehen fortgesetztem Aufwärtstrend am Wohnungsmarkt gegenüber

- Die von der Corona-Pandemie verursachte Wirtschaftskrise könnte den Immobilienmarkt nachhaltiger als frühere Rezessionen beeinflussen. Der übliche Verlauf einer mit der wirtschaftlichen Erholung wieder anziehenden Nachfrage nach Gewerbeimmobilien könnte daher schwächer als üblich ausfallen. Denn Digitalisierung, Homeoffice und Online-Shopping haben durch die Pandemie enorm Fahrt aufgenommen und dürften den zukünftigen Bedarf für Büro- und Einzelhandelsflächen abschwächen. Dagegen wurde das Wohnen aufgewertet. Wer viel Zeit zuhause verbringt, schätzt die Vorzüge einer schönen Wohnung.

- Die Folgen werden bereits in der vorliegenden **13. Ausgabe unseres Marktberichts** zum gewerblichen Immobilienmarkt der sieben größten deutschen Städte sichtbar. Während die Vermietung von Büros und Verkaufsflächen in den **Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart** schwieriger wird, ist die Nachfrage am Wohnungsmarkt ungebrochen.

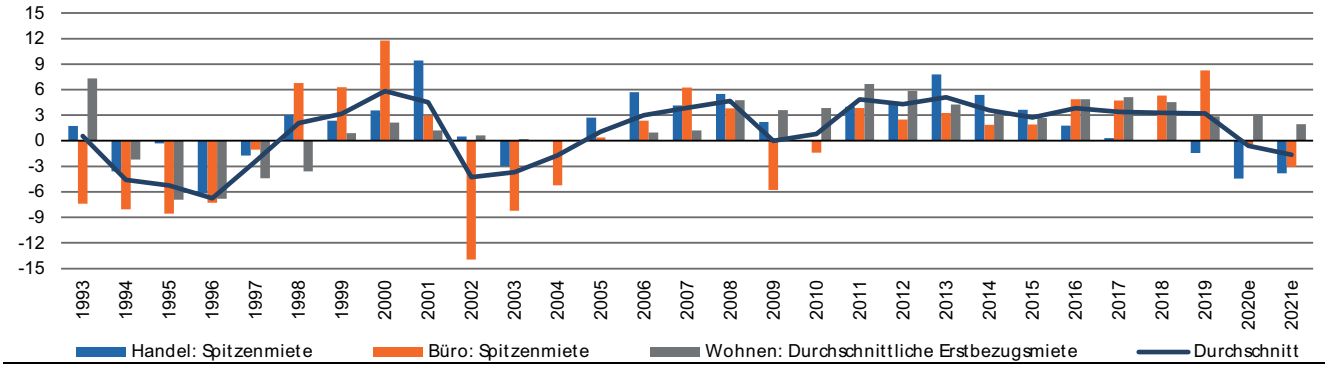
- E-Commerce macht dem **Handel** schon länger zu schaffen. Schon vor einigen Jahren begann der Einzelhandel, die teuren Filialnetze auszudünnen. Die Top-Standorte litten dank hoher Wirtschaftskraft, ihres Einwohnerwachstums und als Tourismusziel aber bisher kaum darunter. Doch die Pandemie zwingt die Retailer zu umfassenden Filialschließungen. Zudem ist das Tourismusgeschäft eingebrochen. Auf die Vermieter kommen sinkende Mieten, neu verhandelte Mietverträge und vor allem Fragen nach der Zukunft von obsoleten Handelsflächen zu.

- Der **Büromarkt** hat sich dank niedriger Leerstände als Folge der bislang hohen Flächennachfrage und des geringen Büroneubaus robust gezeigt. Bei einer moderaten Leerstandsausweitung blieben die Bürospitzenmieten weitgehend stabil. Durch die sinkende Flächennachfrage dürften sie 2021 aber etwas nachgeben.

- Die **Wohnungsmärkte** der Top-Standorte sind von einem knappen Angebot gekennzeichnet. Steigende Neubauzahlen, hohe Mieten, ein langsameres Einwohnerwachstum und die Folgen der Rezession dämpfen jedoch die Mietdynamik. Dennoch wird die Wohnungsvermietung ein solides Geschäft bleiben.

- Investoren haben nach wie vor großes Interesse am deutschen Immobilienmarkt, der als vergleichsweise sicherer Hafen gilt. Das Anlegerinteresse konzentriert sich wieder stärker auf Core-Immobilien und nur wenige Assetklassen.

TOP-STANDORTE: GESPALTENE ENTWICKLUNG – WOHNUNGSMIETEN LEGEN WEITER ZU, WÄHREND GEWERBEMIETEN ZURÜCKGEHEN
MIETE GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT (TOP-STANDORTE)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Einzelhandel – Pandemie beschleunigt Strukturwandel

Einzelhandel: Umfangreiche Filialschließungen rufen sinkende Mieten und steigende Leerstände hervor

- Im Einzelhandel etablierte sich die Digitalisierung frühzeitig und sorgt seit gut 20 Jahren für kräftig wachsende Online-Umsätze. Im Internet werden vor allem die Produkte gekauft, die auch den Angebotsschwerpunkt in Shopping-Meilen und Einkaufszentren bilden. Deshalb verfügt praktisch jede Retailkette über einen Online-Shop. Dennoch wurden die Filialnetze lange Zeit weiter ausgebaut.
- Als Folge der anhaltenden Verkaufsflächennachfrage entstanden diverse innerstädtische Shopping-Center. Die durchschnittliche Spitzenmiete in den 1A-Lagen der Top-Standorte kletterte auf fast 300 Euro je Quadratmeter. Doch die hohen Kosten der parallelen Vertriebswege leiteten eine Kehrtwende beim Filialausbau ein. Trotz der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Handel endete der Aufwärtstrend der Mieten in den 1A-Lagen.
- Die Corona-Pandemie brachte die vom Kostendruck geschwächten Einzelhändler ins Wanken. Die Umsatzverluste durch den Lockdown führten zu vielen Insolvenzen und enormen Mietausfällen. Zur Schadensbegrenzung zogen viele Händler die Notbremse. Statt der zuvor sukzessiven Verkleinerung der Filialnetze wurden zahlreiche Shops und Warenhäuser aufgegeben. Dazu kommt, dass die Erholung mühsam ausfällt. Die Rezession belastet die Einkommen, die Umsätze mit Touristen fehlen und die Hoffnung auf ein gutes Weihnachtsgeschäft schwindet. Viele Geschenke werden in diesem Jahr durch den Soft-Lockdown im November und die abgesagten Weihnachtsmärkte wohl online gekauft.
- Der beschleunigte Strukturwandel im Einzelhandel wird den Verkaufsflächenbedarf in den Innenstädten dauerhaft senken. Aber die Verödung der Innenstädte, die vielen Städten droht, bleibt den Top-Standorten wohl erspart. Das große Kundenpotenzial, die hohe Kaufkraft und das langfristige Tourismuspotenzial werden für belebte Einkaufsmeilen und ein entsprechendes Interesse der Einzelhändler sorgen. Zudem eignen sich viele Innenstadtlagen auch für alternative Nutzungen. In Frage kommen etwa Wohnungen, Apartments für Studenten oder Senioren, Hotels und Coworking-Flächen.
- Steigende Leerstände, sinkende Einzelhandelsmieten und eine Lagenabwertung an den Rändern der 1A-Lagen sind wahrscheinlich. Außerdem dürfte die Differenzierung zwischen den einzelnen City-Lagen zunehmen. Zudem werden die Händler ihre Mietverträge nachverhandeln, um geringere sowie umsatzabhängige und kürzere Vertragslaufzeiten durchzusetzen.

PROGNOSE FÜR HANDELSIMMOBILIEN

	Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr		
	2019	2020e	2021e	2019	2020e	2021e
Berlin	300	280	265-275	-3,2	-6,7	↘
Düsseldorf	285	280	265-275	1,1	-1,8	↘
Frankfurt	300	290	270-280	0,0	-3,3	↘
Hamburg	285	275	260-270	0,0	-3,5	↘
Köln	255	245	230-240	0,0	-3,9	↘
München	345	340	320-330	0,0	-1,4	↘
Stuttgart	235	225	215-225	-4,1	-4,3	↘
Top-Standorte Durchschnitt	294	281	270-280	-1,4	-4,4	↘

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 – Rezession und Homeoffice belasten die Büronachfrage

Büro: Wie stark Homeoffice die Büroflächennachfrage dämpft, lässt sich noch nicht beantworten

- Während der Einzelhandel schon vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie mit einer schwächeren Flächennachfrage zu kämpfen hatte, stand am Büromarkt das fehlende Büroangebot im Vordergrund. Der anhaltende Büroflächenbedarf und das eher geringe Neubauvolumen dünnten das verfügbare Flächenangebot aus. Große Mietabschlüsse betrafen zunehmend Projektentwicklungen. Der fortschreitende Abbau leerstehender Büroflächen ging mit stetig steigenden Büromieten einher. Innerhalb von fünf Jahren weitete sich die Spitzenmiete für Büroflächen um rund ein Viertel auf über 33 Euro je Quadratmeter aus.
- Somit traf die Corona-Pandemie auf einen boomenden Büromarkt. Doch anders als in früheren Rezessionen gehen die Folgen über einen temporären Nachfragerückgang hinaus. Zum Schutz vor Corona-Infektionen arbeiteten im Frühjahr von einem Tag auf den anderen fast alle Bürobeschäftigten im Homeoffice. Das klappte so gut, dass der Anteil flexibler Büroarbeiten spürbar zunehmen dürfte. Ein wesentlicher Vorteil für die Mitarbeiter ist die Zeitersparnis beim Arbeitsweg. Die Arbeitgeber profitieren dagegen von sinkenden Raumkosten, wenn sie die Zahl der Büroarbeitsplätze nennenswert reduzieren können.
- Als Folge dieses Homeoffice-Effekts wird der zukünftige Büroflächenbedarf trotz der einsetzenden konjunkturellen Erholung schwächer ausfallen. Das dürfte die Mietentwicklung belasten und steigende Leerstände verursachen. Dazu trägt in geringem Umfang auch die beschleunigte Ausweitung des Flächenbestands bei. Angesichts des immer knapperen Büroangebots hat der Büroneubau Fahrt aufgenommen, was angesichts des hohen Alters vieler Büroimmobilien durchaus positiv zu sehen ist.
- Große Verwerfungen sind an den Büromärkten jedoch nicht zu erwarten. Dazu trägt vor allem das niedrige Volumen leerstehender Büroflächen bei. Zudem betrifft der stärkste Flächenneuzugang mit Berlin den Büromarkt mit dem am deutlichsten ausgeprägten Flächenmangel. Stark rückläufige Büromieten sind daher eher unwahrscheinlich. Allerdings könnte die Differenzierung zunehmen. Wenig attraktive Büroobjekte und -lagen werden wohl stärker unter der Marktschwäche leiden.
- Perspektivisch hat aber nicht nur Homeoffice einen dämpfenden Effekt auf die Büronachfrage. In den kommenden Jahren steuern die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre auf den Ruhestand zu und reduzieren damit spürbar das Arbeitskräftepotenzial in Deutschland.

PROGNOSE FÜR BÜROIMMOBILIEN

	Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr		
	2019	2020e	2021e	2019	2020e	2021e
Berlin	39,0	38,5	37,0-38,0	16,4	-1,3	↘
Düsseldorf	26,5	26,1	24,5-25,5	3,9	-1,5	↘
Frankfurt	41,0	40,5	38,5-39,5	3,8	-1,2	↘
Hamburg	29,0	29,5	28,0-29,0	5,5	1,7	↘
Köln	23,5	23,2	22,0-23,0	6,8	-1,3	↘
München	39,5	39,0	37,5-38,5	6,8	-1,3	↘
Stuttgart	23,0	23,8	22,5-23,5	4,5	3,5	↘
Top-Standorte Durchschnitt	**33,4**	**33,2**	**31,7-32,7**	8,2	-0,5	↘

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 Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt wird allmählich kleiner

Wohnen: Die Wohnungsnachfrage zeigt sich von der Pandemie unbeeindruckt.

- Im Gegensatz zu Gewerbeimmobilien ließ sich die Nachfrage am Wohnungsmarkt nicht von der Corona-Pandemie beeindrucken. Vielmehr wurde das Wohnen noch aufgewertet. Weniger Kontakte zu Familie und Freunden, weniger Reisen, Lockdown oder Homeoffice: Seit dem Ausbruch der Pandemie hat wohl jeder mehr Zeit zuhause verbracht, sodass die Wertschätzung für eine schöne Wohnung eher noch zugenommen hat.
- Als Folge setzt sich der Mietanstieg in den sieben größten Städten in etwa mit dem Tempo des Vorjahres fort. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete legte in den Top-Standorten um rund 3 Prozent auf 15,50 Euro je Quadratmeter zu. Die Spanne der durchschnittlichen Erstbezugsmieten reicht von rund 13,50 Euro in Düsseldorf und Köln bis zu 20 Euro in München, jeweils pro Quadratmeter.
- Seit 2019 kann der Wohnungsmarkt nicht mehr an die deutlich höheren Mietzuwächse von rund 5 Prozent jährlich anknüpfen, die von 2016 bis 2018 zu beobachten waren. Drei Hauptgründe dürften dafür verantwortlich sein. Erstens ist das Wohnungsangebot in den Metropolen zwar noch knapp, aber es verbessert sich allmählich durch den ausgeweiteten Wohnungsbau. Zweitens bremst das inzwischen recht hohe Mietniveau. Und drittens hat sich das Einwohnerwachstum der Städte verlangsamt.
- Auch die ausgeweitete Wohnungsmarktregulierung könnte den Mietanstieg verlangsamen. Mietpreisbremse und Berliner Mietendeckel klammern zwar den Neubau aus, könnten aber über die Dämpfung der Mietdynamik bei den Bestandsmieten auch auf Neubauwohnungen ausstrahlen.
- Im kommenden Jahr dürfte das Tempo des Mietanstiegs noch etwas nachlassen. Ein Aspekt ist die höhere Arbeitslosigkeit als Folge der Wirtschaftskrise. Außerdem könnte sich der Homeoffice-Effekt dämpfend auf die Nachfrage der teuren Wohnungen in den Städten auswirken. Wer seltener ins Büro kommt, kann längere Wege in Kauf nehmen und damit seinen Suchradius ins Umland vergrößern.

PROGNOSE FÜR WOHNIMMOBILIEN

	Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m²			Miete Erstbezug Durchschnitt in % ggü. Vorjahr		
	2019	**2020e**	**2021e**	**2019**	**2020e**	**2021e**
Berlin	13,9	14,6	14,8-15,0	3,0	5,0	↗
Düsseldorf	13,1	13,4	13,5-13,7	1,6	2,3	↗
Frankfurt	16,1	16,5	16,8-17,0	3,9	2,5	↗
Hamburg	14,4	14,8	15,0-15,2	1,4	2,8	↗
Köln	13,3	13,6	13,8-14,0	2,3	2,3	↗
München	19,8	20,0	20,2-20,4	4,2	1,0	↗
Stuttgart	15,9	16,3	16,5-16,7	2,6	2,5	↗
Top-Standorte Durchschnitt	**15,0**	**15,5**	**15,7-15,9**	2,8	3,1	↗

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND

Bereits 2019 verlangsamte sich die wirtschaftliche Dynamik

Bereits im vergangenen Jahr hat sich die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland aufgrund des schwachen Exportgeschäfts verlangsamt. So wuchs die Wirtschaftsleistung 2019 lediglich um etwa ein halbes Prozent. Bremsend wirkten sich etwa der US-chinesische Handelskonflikt, der Brexit oder neu eingeführte Zölle aus. Die Erwartung einer 2020 wieder etwas beschleunigten konjunkturellen Entwicklung wurde jedoch mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie zunichtegemacht.

Corona-Pandemie lässt 2020 die Wirtschaftsleistung um über 5 Prozent einbrechen

Der Lockdown im Frühjahr führte im zweiten Quartal zu einem dramatischen Einbruch der wirtschaftlichen Aktivität. Doch bereits im dritten Quartal setzte eine spürbare Erholung ein. Der Schwung ließ aber im Herbst wieder nach. In der „zweiten Welle“ der Pandemie stiegen die Infektionszahlen in Europa rapide an. In Deutschland beschloss die Regierung einen partiellen Lockdown, um einer Überforderung des medizinischen Systems vorzubeugen, dabei aber möglichst wenig konjunkturellen „Kollateralschaden“ anzurichten. Betroffen sind vor allem das Gastgewerbe sowie die Bereiche Freizeit und Sport. Dennoch verlangsamt sich die wirtschaftliche Erholung. Unter dem Strich dürfte die Wirtschaftsleistung im laufenden Jahr um rund 5 Prozent einbrechen. Für 2021 erwarten wir ein Plus von 3 Prozent.

Arbeitslosigkeit weitet sich spürbar aus

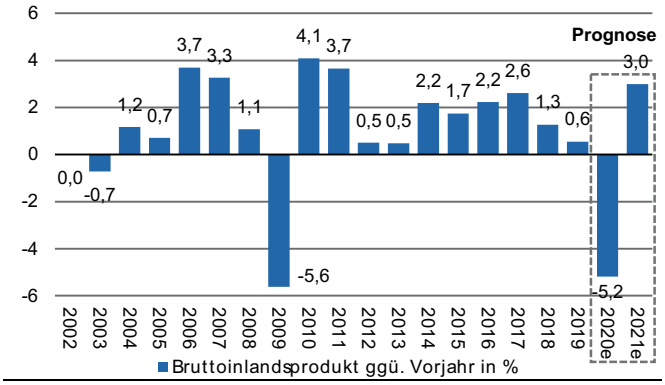
Trotz milliardenschwerer Konjunkturmaßnahmen hat sich die Arbeitslosigkeit spürbar ausgeweitet. Die 2019 im Jahresdurchschnitt auf 5 Prozent gesunkene Arbeitslosenquote dürfte sowohl im laufenden als auch im kommenden Jahr um jeweils gut einen Prozentpunkt zulegen und damit die privaten Konsumausgaben beschneiden.

KONJUNKTURPROGNOSE DEUTSCHLAND

in % ggü. Vorjahr	2018	2019	2020e	2021e
Bruttoinlandsprodukt	**1,3**	**0,6**	**-5,2**	**3,0**
Privater Verbrauch	1,5	1,6	-6,9	0,8
Staatsverbrauch	1,2	2,6	4,8	5,2
Investitionen	3,5	2,4	-2,6	5,1
Ausfuhren	2,3	1,0	-12,1	6,9
Einfuhren	3,7	2,6	-8,9	7,0
Arbeitslosenquote (in %)	**5,2**	**5,0**	**6,0**	**6,9**
Inflationsrate (HVPI)	1,9	1,4	0,3	1,5
Budgetsaldo (in % des BIP)	1,9	1,4	-5,9	-2,9

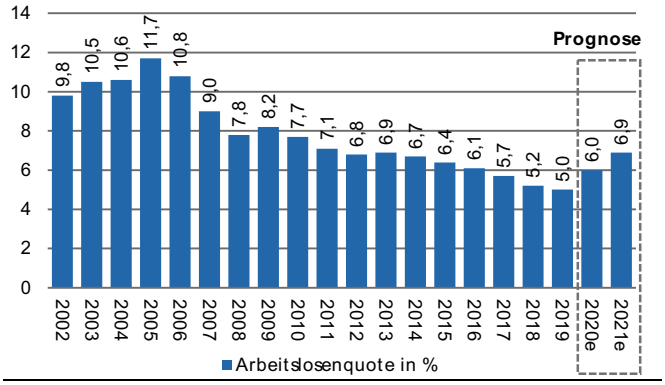
Quelle: Eurostat, Bundesagentur für Arbeit, Prognose DZ BANK

CORONA-PANDEMIE: VERHALTENE ERHOLUNG NACH STARKEM EINBRUCH DER WIRTSCHAFTSLEISTUNG



Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK

ARBEITSLOSIGKEIT WEITET SICH ALS FOLGE DER WIRTSCHAFTSKRISE SPÜRBAR AUS



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Prognose DZ BANK

CITY-LOGISTIK

Mikro-Depots – Die Stadtlogistik von morgen?

Logistik ist eine notwendige Voraussetzung für E-Commerce

Ausgefeilte Logistik ist das Rückgrat unserer globalen und hochgradig arbeitsteiligen Wirtschaft. Sie ermöglicht etwa die Just-in-time-Fertigung in der Automobilindustrie, bei der die Teile internationaler Zulieferer zum richtigen Zeitpunkt verfügbar sind und das individuell konfigurierte Fahrzeug produziert werden kann. Aber auch der stark wachsende E-Commerce wäre ohne präzise Logistik nicht realisierbar. Nur so ist es möglich, dass nach dem Klick auf den Bestell-Button oft schon am Folgetag das bestellte Produkt an die Haustür geliefert wird. Die Lieferkette muss nicht nur schnell, sondern auch zuverlässig und kosteneffizient sein.

Online-Shop plus Logistikkette substituieren zunehmend den Präsenzhandel

E-Commerce ist für die Käufer aber nicht nur bequem. Dazu kommen ein riesiges Produktangebot und attraktive Preise. Damit bleiben dem Handel in der City vor allem das Shopping-Flair attraktiver Innenstädte und Einkaufszentren sowie die Möglichkeit, die Produkte auszuprobieren. Mit kürzeren Lieferzeiten verschlechtert sich die Konkurrenzsituation jedoch, weil der Vorteil der sofortigen Verfügbarkeit schwindet. Das ist spätestens dann der Fall, wenn die Lieferlogistik taggleiche Zustellungen ermöglicht. Letztlich wird die Kombination aus Online-Shop und Logistikkette den stationären Handel zunehmend substituieren.

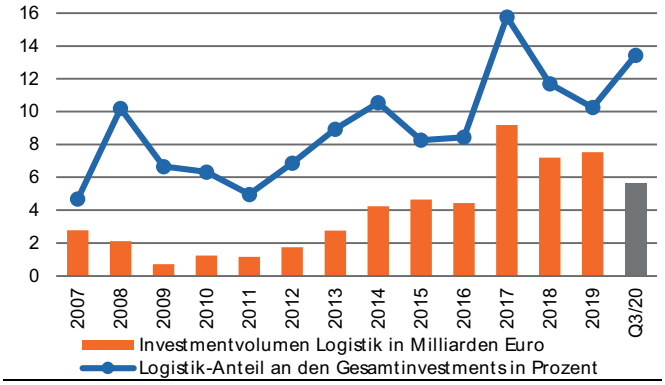
E-Commerce hat sich in wenigen Jahren zum Schrecken des Handels entwickelt

Noch zur Jahrtausendwende spielte der Online-Umsatz im Einzelhandel keine Rolle. Im laufenden Jahr könnten er dagegen fast 70 Milliarden Euro betrage, über 12 Prozent des gesamten Einzelhandelsumsatzes. Allerdings ist mit dem erfolgreichen Online-Shopping auch eine stetig steigende Paketmenge verbunden. Und das Liefervolumen könnte noch deutlich zulegen, wenn der E-Commerce auch im Milliarden-Markt Nahversorgung Fuß fassen kann.

Nachfrage nach Logistikobjekten übersteigt Angebot

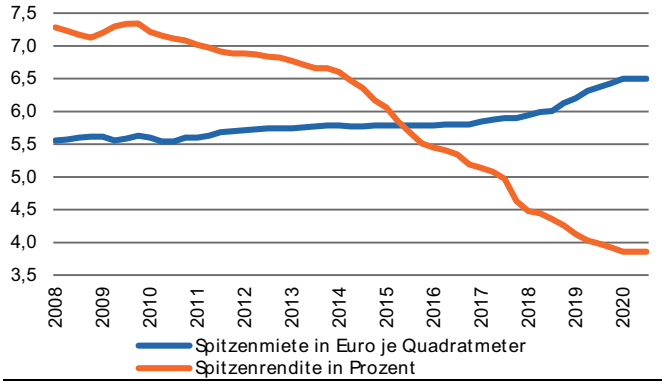
Mit dem rapide wachsenden Online-Handel müssen auch die Kapazitäten der dahinterstehenden Logistik ausgeweitet werden. Entsprechend groß ist der Bedarf an Logistikobjekten. Das sind auf der einen Seite fußballfeldgroße Logistikzentren, oft verkehrsgünstig an zentralen Autobahnkreuzen gelegen, und auf der anderen Seite kleinere stadtnahe Logistikobjekte, von denen aus die Zustellung zum Besteller erfolgt. Gerade letztere standen in den zurückliegenden Jahren hoch im Kurs. Während ein Investoreninteresse an den früher begehrten ikonischen Einkaufszentren kaum noch spürbar ist, übersteigt bei den unscheinbaren Logistikobjekten im Zusammenhang mit E-Commerce seit geraumer Zeit die Nachfrage das Angebot.

LOGISTIK: HOHE NACHFRAGE DER ANLEGER



Quelle: BNP Paribas Real Estate

LOGISTIK: MIET- UND RENDITEENTWICKLUNG AN TOP-STANDORTEN



Quelle: bulwiengesa

Durchschnitt Top-7-Städte

Logistik zählt bei Anlegern zu den besonders gefragten Assetklassen

Logistik hat ihr Nischendasein als Assetklasse überwunden. Seit 2017 wurden pro Jahr mindestens 7 Milliarden Euro in Logistikobjekte investiert. Damit ist der Logistikanteil am gesamten Investmentvolumen in Gewerbeimmobilien durchgängig zweistellig. Bei einem höheren Objektangebot wäre der Anteil wohl noch höher. Durch den Nachfrageüberhang hat sich die anfängliche Mietrendite für erstklassige Logistikobjekte binnen zehn Jahren gut auf weniger als 4 Prozent halbiert. Mit der Spitzenmiete für Logistikobjekte geht es aber nur moderat bergauf. Der etwas kräftigere Anstieg seit 2018 hat sich 2020 im Pandemie-Jahr nicht fortgesetzt.

Herausforderung „letzte Meile“

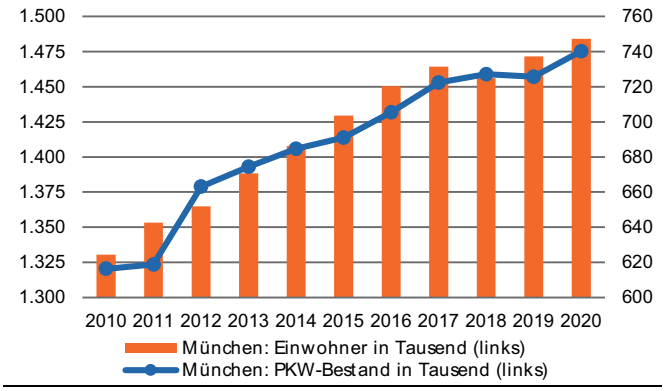
Im Durchschnitt erhält jeder Haushalt 50 Warensendungen pro Jahr

Allerdings stellt die Lieferlogistik für den Online-Handel die Ballungsräume vor wachsende Herausforderungen. Die Urbanisierung schreitet voran, sodass es in den Städten immer enger wird. Besonders die Metropolen wuchsen in den vergangenen Jahren kräftig. Zudem werden den Haushalten immer mehr Pakete geliefert. 2009 waren es 22 Sendungen je Haushalt, 2020 dürfte die jährliche Paketzahl bereits die 50er-Marke überschreiten. Dazu kommen noch Lieferungen an Unternehmen. Insgesamt wurden so im vergangenen Jahr 3,65 Milliarden Pakete der Kurier-, Express- und Paketdienste (KEP) ausgeliefert. Pro Zustelltag werden deutschlandweit rund 7 Millionen Empfänger mit mehr als 12 Millionen Sendungen beliefert.

Lieferverkehr wird zum Ärgernis für Anwohner

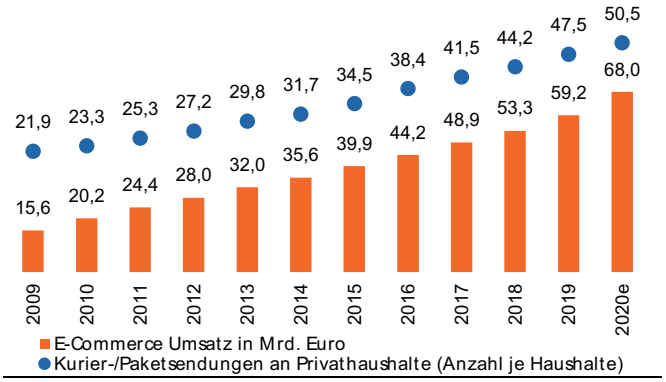
Das anhaltende Wachstum der Ballungsräume sorgt auch dafür, dass die Güterströme zulegen. Mit der wachsenden Einwohnerzahl nimmt auch der Individualverkehr zu. Das zeigt das Beispiel München. Von 2010 bis 2020 wuchs die Einwohnerzahl um 150.000 Einwohner, während der PKW-Bestand um 120.000 Fahrzeuge zunahm. Damit kommen sich Städter und Lieferdienste immer häufiger in die Quere, etwa in Form von Staus durch in zweiter Reihe geparkte Lieferfahrzeuge oder durch blockierte Radwege.

BEISPIEL MÜNCHEN: VERKEHRSKOLLAPS IM BALLUNGSRAUM



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Kraftfahrzeugbundesamt

UMSÄTZE ONLINEHANDEL



Quelle: BIEK, HDE

Städte leiden unter hoher Umweltbelastung

Dazu kommt die Umweltproblematik. Die Stadtluft ist ohnehin erheblich mit Schadstoffen belastet. Der Verkehr hat daran einen erheblichen Anteil. Ein Beispiel sind die EU-Grenzwerte für Stickoxide, die oft überschritten werden. Als Folge wurden in verschiedenen Städten Fahrverbote für Diesel-PKW verhängt. Die steigende Zahl von Transportern der Logistikunternehmen und deren permanentes Anhalten, Anlassen und Anfahren vergrößern das Problem eher noch. Zudem lassen sich die hoch gesteckten Klimaschutzziele nur erreichen, wenn das Verkehrsaufkommen – mit Verbrennungsmotoren – abnimmt. Dazu kommt noch die Lärmbelastung.

Engpass „letzte Meile“

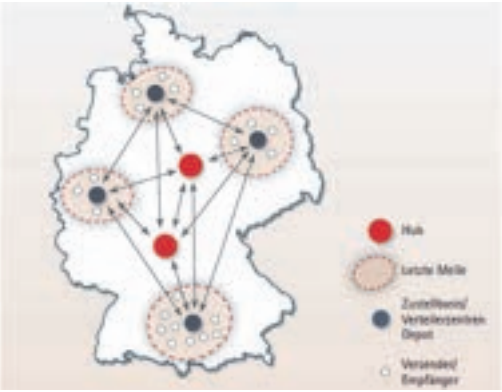
Damit wird die „letzte Meile“ für die Paketzustellung im Ballungsraum zunehmend zur Herausforderung. Stadtplaner und Logistikanbieter müssen reagieren, um die Innenstädte nicht über Gebühr mit Lieferverkehr zu belasten. Das bisherige Liefermodell lässt sich wohl auf Dauer nicht fortsetzen. Daher sind alternative Konzepte gefragt.

Wie sieht das Logistikmodell der KEP-Dienstleister heute aus?

Logistik-Infrastruktur aus großen überregionalen und kleineren regionalen Paketzentren

Logistikdienstleister verfügen in der Regel über eine Vielzahl regionaler Verteilzentren in der Nähe von Städten und dazu über wenige Großzentren, so genannte „Hubs“, die insbesondere auch für den internationalen Transport von Bedeutung sind. Pakete werden vom Paketshop zu den regionalen Depots gebracht und dort sortiert. Danach gelangen sie per LKW entweder über den Hub oder direkt zum regionalen Depot in der Nähe des Empfängers. Dort werden die Pakete erneut sortiert und dann per Zustellfahrzeug zum Endkunden transportiert. Während die regionalen Verteilzentren häufig am Stadtrand mit guter Fernverkehrsanbindung zu finden sind, befinden sich Hubs häufig in der Nähe von Flughäfen mit Nachtflugerlaubnis.

NETZSTRUKTUREN IM KURIER-, EXPRESS- UND PAKET-MARKT



Quelle: IHK Köln

LOGISTIK-INFRASTRUKTUR MIT MIKRO-DEPOTS

Quelle: IHK Mittlerer Niederrhein

Der Lieferverkehr wird eher mehr als weniger

Neben dem Komfort für die Kunden gehen mit diesem Logistikkonzept die beschriebenen negativen Effekte für die Einwohner einher, auch weil Dieselmotoren die dominierende Antriebstechnik bei KEP-Dienstleistern darstellen. Zudem werden die Sendungen verschiedener Dienstleister nicht zusammengefasst, obwohl sich so der Lieferverkehr reduzieren ließe. Vielmehr wollen die KEP-Dienstleister „ihre“ Sendungen selbst an den Empfänger übergeben. Somit ist eine Reduzierung des Lieferverkehrs aufgrund der Wachstumsdynamik von E-Commerce unrealistisch, sodass die Emissionen je Auslieferung verringert werden müssen.

ANFORDERUNGEN DER BETEILIGTEN/BETROFFENEN AN DEN LOGISTIK-PROZESS

	Transporteure	Öffentliche Einrichtungen	Empfänger	Anwohner	Versender/ Hersteller
Flexible Anlieferzeiten	X		X		X
Kostenersparnis	X		X		X
Verringerung der Lkw-Fahrten	X	X	X	X	
Verringerung negativer externer Effekte	X	X	X	X	X
Zeitersparnis	X		X		

Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur

Können Mikro-Depots und Transport-Bikes das Problem lösen?

Mini-Lager im Stadtzentrum

Mit Mikro-Depots könnte die Zustellung auf der „letzten Meile“ nachhaltiger gestaltet werden. Dabei handelt es sich um kleine Logistiklager, die sich in Gebieten mit einem hohen Sendungsaufkommen befinden. Die Sendungen werden morgens mit einem Transportfahrzeug von einem großen Verteilzentrum am Stadtrand zum Mikro-Depot gebracht und von dort bevorzugt mit Elektro-Lastenrädern zugestellt. So kann der letzte Teil des Zustellungsprozesses emissionslos und mit weniger Verkehrsbelastung erfolgen. Momentan werden von einem konventionellen Zustellfahrzeug im Durchschnitt 12 Sendungen pro Stunde ausgeliefert. Je mehr Stopps ein Transportfahrzeug heute pro Stunde hat, desto mehr lohnen sich Lastenfahrräder, da die durchschnittliche Distanz zwischen den einzelnen Empfängern sinkt.

Die Größe von Mikro-Depots variiert

Die Transportkapazität der Lastenfahrräder ist verglichen mit einem geräumigen Transporter gering. Im Regelfall wird daher von einem Lieferradius von etwa einem Kilometer je Mikro-Depot ausgegangen. Der Platzbedarf für Mikro-Depots ist unterschiedlich, je nachdem, ob die Lastenräder dort abgestellt werden. Ein weiterer Aspekt ist, ob das Depot von einem oder von mehreren Dienstleistern genutzt wird. Nutzungsmodelle mit mehreren Paketdienstleistern werden zumindest diskutiert. Ohne Stellplatz für Lastenfahrräder wird der Mindestplatzbedarf auf 20 Quadratmeter geschätzt, mit Stellplatz auf mindestens 50 Quadratmeter. Eine Laderampe und ausreichend Verkehrsfläche für die Belieferung sind von Vorteil.

Mikro-Depots: Noch kein Standard, bislang nur Versuchsbetrieb

Bislang sind erst wenige Pilotprojekte gestartet worden. Sie zeigen aber, wie kreativ das Modell der Mikro-Depots gedacht werden kann. So nutzen UPS und Hermes in München und Hamburg jeweils mobile Container und Anhänger als Mikrodepots, die morgens von den regionalen Verteilzentren geliefert werden und auf angemieteten Flächen abgestellt werden. Von dort werden die Sendungen mit Hilfe von Lastenrädern transportiert. Als alternatives Konzept nutzt GLS in Düsseldorf einen ausgebauten Paketshop als Mikrodepot und bündelt alle wichtigen Funktionen in einem Objekt. Dass auch eine gemeinschaftliche Nutzung einer Immobilie möglich ist, zeigt das Projekt „KoMoDo“ aus Berlin. Dort nutzen – staatlich gefördert – vier KEP-Dienstleister eine Immobilie als Mikro-Depot mit jeweils eigenem Bereich. Je nach konzeptionellen Rahmen sind die Anforderungen an die Immobilien verschieden.

Hohe Kosten bremsen die Nutzung von Mikro-Depots

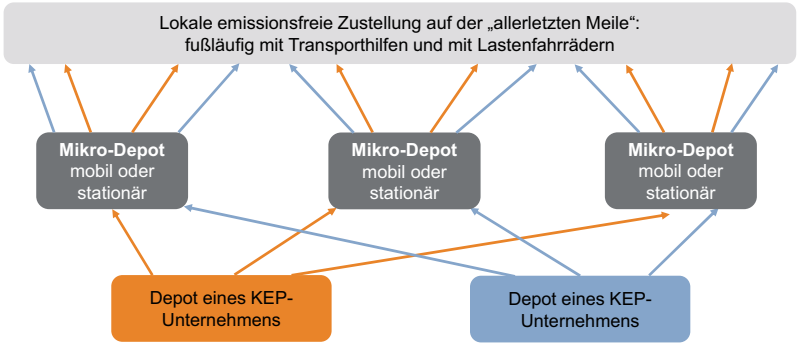
Doch warum ist das Mikro-Depot bislang nicht über den Versuchsbetrieb hinausgekommen? Die beschriebene Liefer-Logistik mit Kleinstlagern und Lastenrädern verursacht verglichen mit der heutigen Standardzustellung höhere Kosten in einem durch hohen Wettbewerb und preissensitive Kunden geprägten Segment.

ÜBERBLICK: WELCHE OBJEKTTYPEN KOMMEN IN DER LOGISTIK WO ZUM EINSATZ?

Objektart	Beschreibung	Lagetyp	Idealer Standort	Zeitfristigkeit	Branche	Flächenbedarf	Beispiel
E-Fulfillment-Center	Mega-HUBs in weiteren Verflechtungsraum	außerstädtisch	Verflechtungsraum von Metropolen, sehr guter Verkehrsknotenpunkt	Standard-versand	Handelslogistik/ E-Commerce	ab 25.000m² bis zu 150.000m²	Zalando
Regional-depot	Mittelgroße HUBs im Umfeld zur Nachlieferung	außer-/ innerstädtisch	Im Verflechtungsraum bzw. im Umland der Stadt teilweise innerstädtisch	Nachschub, Standard-versand	Handelslogistik/ KEP-Branche	ca. 15.000m²	Deutsche Post DHL
Urban Fulfill ment-Center	Innerstädtische Nahversorgungszentren	innerstädtisch	Verkehrsgünstig am Stadtrand bzw. innerhalb eines Stadtteils	Same Day Delivery (letzte Meile)	Handelslogistik	ca. 4.000m² - 6.000m²	Amazon Fresh
Micro Fulfill ment-Center	Direkte Auslieferung von Onlinebestellungen zum Kunden	innerstädtisch	Innerstädtisch in bevölkerungsreichen Lagen [nahe zum Kunden]	Same Hour Delivery (letzte Meile)	Handelslogistik	ca. 1.000m²- 3.000m²	Amazon Prime Now
Micro Hub	Engmaschige und kleinteilige Feinverteilung	innerstädtisch	Netzartig verteilt über die ganze Stadt [sehr nahe zum Kunden]	Same Hour Delivery (letzte Meile)	KEP-Branche, tw. Handel	ca. 15m²-25m² (KEP), ca. 200m² - 500m² (Handel)	UPS, Hermes

Quelle: bulwiengesa

ÜBERSICHT LIEFERPROZESS MIT MIKRODEPOT



Quelle: BIEK Bundesverband Paket und Expresslogistik

Ein Kostentreiber ist die von zwei auf drei vergrößerte Zahl der Logistikstationen (Hub plusRegionallager plus Mikro-Depot). Die Kosten für das dritte Lager werden durch das notwendige Umladen der Sendungen noch erhöht. Dazu kommt die geringe Kapazität der Lastenräder, wodurch der Bote das Depot in seiner Schicht mehrfach ansteuern muss. Ein Zusteller im Transporter kann dagegen seine gesamte Tour mit den geladenen Paketen bestreiten. Damit weitet sich der Einsatz des teuersten Faktors im Logistikprozess – des Menschen – aus. Hinzu kommt, dass ein Lastenrad nur größenbeschränkte Pakete transportieren kann.

Fördermittel könnten die Nutzung von Mikro-Depots und Lastenrädern attraktiver machen

Ein Pluspunkt von Logistikflächen in den Innenstädten wie Mikro-Depots könnte sein, dass hier häufig bestellte Produkte gelagert werden. So ließen sich bei diesen Produkten sehr kurze Lieferzeiten von wenigen Stunden realisieren. Darüber hinaus sind Mikro-Depots für KEP-Dienstleister aber aus heutiger Sicht aufgrund der höheren Kosten gegenüber der bestehenden effizienten Logistikinfrastruktur nur bedingt attraktiv. Damit sich das ändert, müsste zum Beispiel das Fahren in die City durch eine City-Maut verteuert werden. Alternativ könnten die KEP-Dienstleister Fördermittel – vergleichbar mit Elektroautos oder regenerativer Energie – erhalten, damit sie vom Mercedes Sprinter auf Mikro-Depots und Lastenräder umsteigen. Schließlich hat die Allgemeinheit ein entsprechendes Interesse daran. Gerade Stadtbewohner sind oft Intensivnutzer im Online-Handel. Alternativ könnten die Logistiker auch klimaneutrale Antriebe einsetzen. Damit würde aber nicht die Verkehrsbelastung sinken.

Fraglich ist, ob sich leer stehende Einzelhandelsimmobilien für Logistik eignen

Sollten sich Mikro-Depots etablieren, können sie Chancen für die städtischen Immobilienmärkte bieten. Die Flächenknappheit in den Innenstädten dürfte sich weniger als Engpass erweisen. Schließlich ist der Platzbedarf vergleichsweise niedrig. Fraglich ist, ob die in vielen Innenstädten zunehmend verfügbaren Einzelhandelsflächen, die durch den wachsenden Online-Handel ohnehin nicht mehr als Verkaufsfläche nachgefragt werden, geeignet wären. So könnten leerstehende Shops in Einkaufszentren oder Flächen in geschlossenen Kaufhäusern umgenutzt werden. Diese Objekte verfügen zudem über Laderampen und Lastenaufzüge. Die Umnutzung wird jedoch unter Logistikexperten kontrovers eingeschätzt. Letztlich könnte es besser sein, am Platz obsoleter Einzelhandelsimmobilien für Logistikzwecke optimierte Objekte zu errichten.

Chancen für Mikro-Depots sind vorhanden

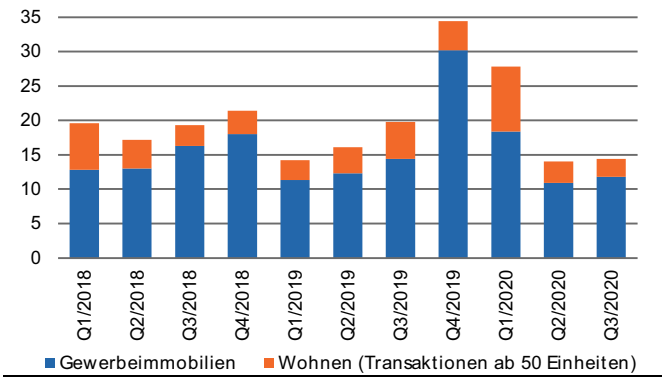
Die Chancen für Mikro-Depots sind durchaus vorhanden. Denn über kurz oder lang sind in den Städten Alternativen zum heutigen Logistikkonzept gefragt. Die üblichen Logistikmieten von bis zu 7 Euro je Quadratmeter müssten hier jedoch um einiges höher ausfallen, damit es auch aus Immobiliensicht interessant wird.

INVESTMENTMARKT – CORE-IMMOBILIEN GEGEN DEN REST

Trotz den Belastungen durch die Pandemie werden hohe Beträge in Gewerbeimmobilien investiert

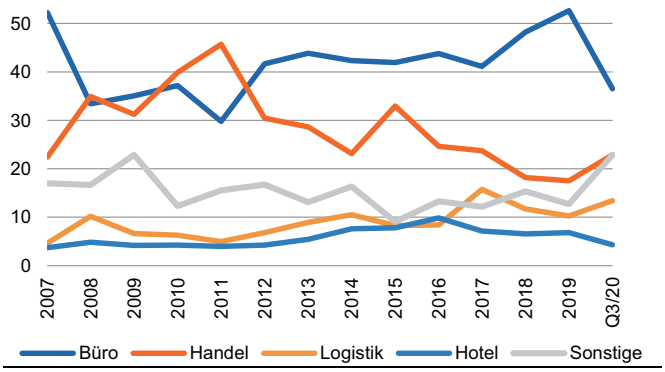
Von der Corona-Pandemie werden Gewerbeimmobilien erheblich belastet. Die Anleger hat das angesichts eines im Jahresverlauf beachtlichen Transaktionsvolumens nicht abgeschreckt. Insgesamt wurde in den ersten drei Quartalen 2020 mit 41 Milliarden Euro auf dem Niveau der Vorjahre investiert. 2018 waren es im gleichen Zeitraum 42 und 2019 38 Milliarden Euro. Allerdings sind die Auswirkungen je nach Assetklasse unterschiedlich. Bei Hotels und innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien ist das Investoreninteresse erheblich gesunken. Auch Büros sind ein wenig unter die Räder gekommen, weil HomeOffice die Büronachfrage dämpfen könnte. Sie bleiben die bedeutendste Assetklasse, jedoch ist ihr Marktanteil auf den niedrigsten Wert seit 2011 gesunken. Stark gefragt sind dagegen Handelsobjekte im Nahversorgungsbereich sowie Logistik, die vom kräftig wachsenden E-Commerce profitiert.

INTERESSE AN WOHNUNGSPORTFOLIOS UND GEWERBEIMMOBILIEN HÄLT WÄHREND PANDEMIE AN
INVESTITIONSVOLUMEN IN MILLIARDEN EURO



Quelle: BNP Paribas Real Estate

BÜROS BLEIBEN DIE STÄRKSTE ASSETKLASSE, ABER DER HOMEOFFICE-EFFEKT LÄSST MARKTANTEIL SPÜRBAR SINKEN
ANTEILE AN GEWERBEIMMOBILIEN-INVESTMENTS IN PROZENT

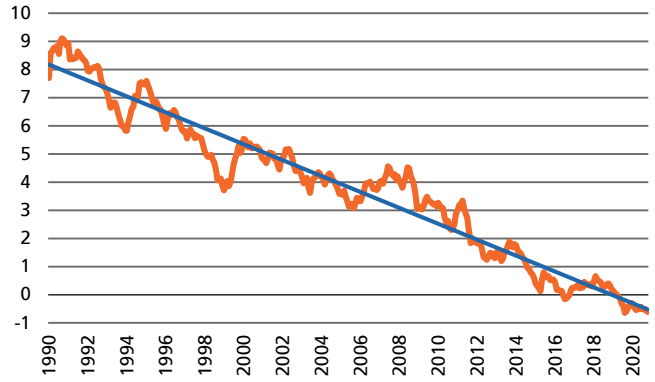


Quelle: BNP Paribas Real Estate, CBRE

Bei Mietwohnungen ist das Investmentvolumen noch gestiegen

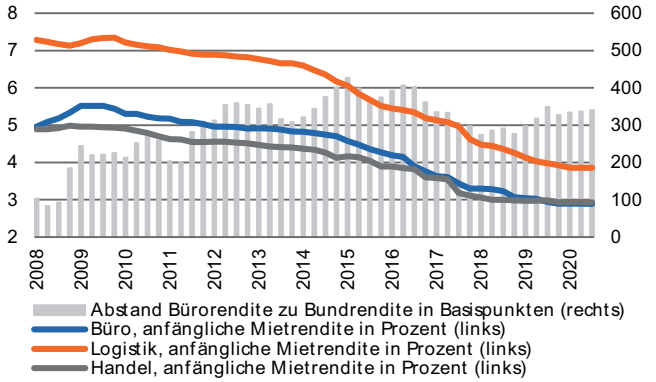
Am Wohnungsmarkt ist das Anlegerinteresse noch gewachsen. Trotz zunehmender Regulierung gilt die Wohnungsvermietung als solides Geschäftsmodell. Zudem sind coronabedingte Mietausfälle weitgehend ausgeblieben. Unter dem Strich übertrafen die Käufe von Wohnungsportfolios mit rund 15 Milliarden Euro in den ersten drei Quartalen 2020 das Volumen aus 2019 um 3 Milliarden und das aus 2018 um 1 Milliarde Euro.

BUNDRENDITE SINKT SEIT 30 JAHREN FAST LINIEAR, SEIT APRIL 2019 IST DIE 10-JÄHRIGE BUNDRENDITE DURCHGÄNGIG NEGATIV



Quelle: Refinitiv Stand 20.11.2020

RÜCKGANG DER ANFÄNGLICHEN MIETRENDITEN VERLANGSAMT SICH BEI WEITERHIN GROSSEM ABSTAND ZU ANLEIHERENDITEN

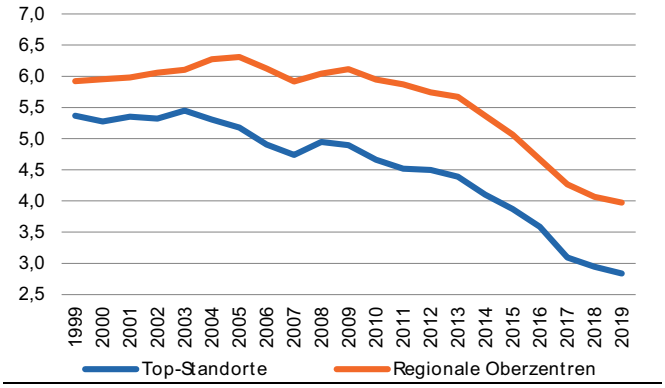


Quelle: bulwiengesa, Refinitiv, DZ BANK

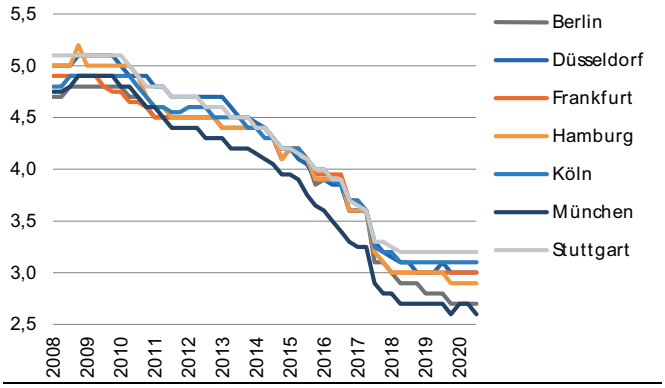
Die treibende Kraft hinter der Immobiliennachfrage ist das Renditetief am Rentenmarkt. Das Anlageproblem für Pensionskassen, Lebensversicherungen oder Stiftungen ist angesichts einer seit April 2019 durchgängig negativen 10-jährigen Bundrendite ungelöst. Dagegen bieten Gewerbeimmobilien einen erheblichen Renditevorteil. Bei erstklassigen Büroobjekten sind es über 300 Basispunkte. Als Folge werden Immobilien-Investments seit Jahren ausgeweitet. Versicherungen haben die Immobilienquote seit 2010 von 6 Prozent auf 11 Prozent erhöht. Die trotz gestiegener Immobilienmarktrisiken hohe Nachfrage dürfte die Mietrenditen auf einem niedrigen Niveau halten. Die Spreizung zwischen den Assetklassen könnte aber zunehmen.

Das Anlegerinteresse sorgt weiterhin für niedrige Mietrenditen, die Spreizung zwischen Assetklassen könnte aber zunehmen

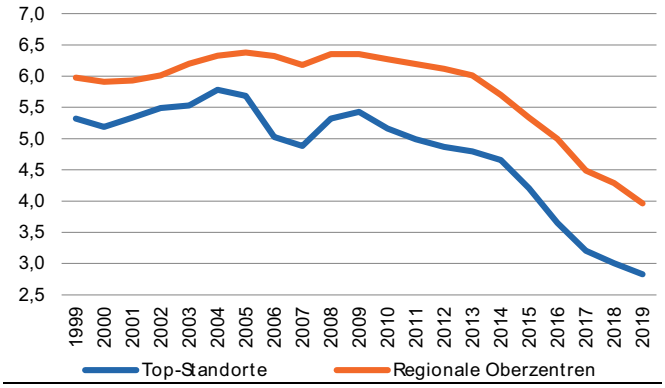
HANDEL: ENTWICKLUNG DER ANFÄNGLICHEN MIETRENDITE
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN HANDELSLAGEN IN %



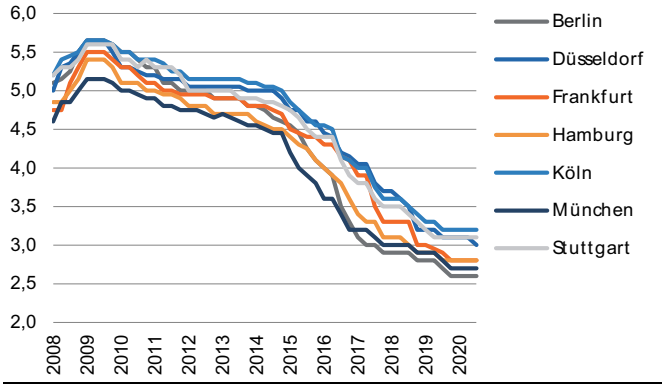
RENDITEVERLAUF AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN HANDELSLAGEN IN %



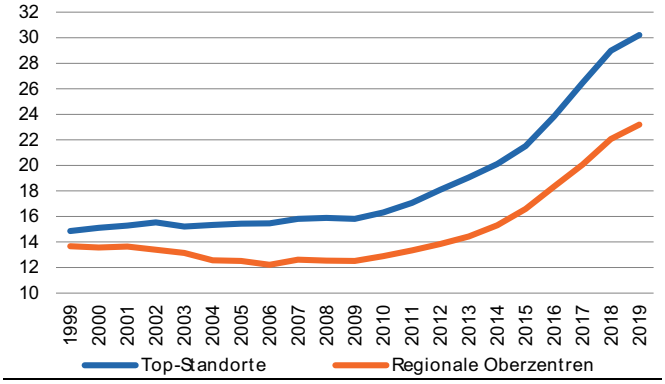
BÜRO: ENTWICKLUNG DER ANFÄNGLICHEN MIETRENDITE
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN BÜROLAGEN IN %



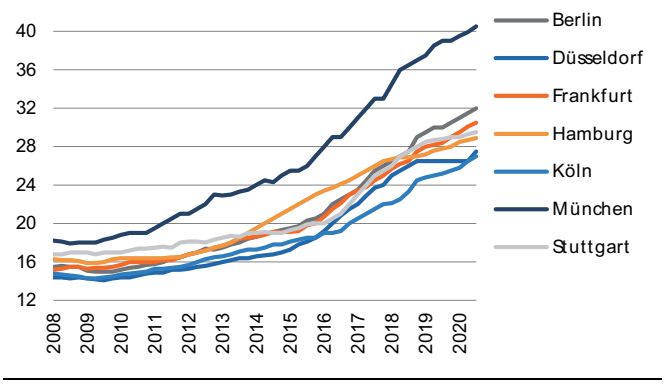
RENDITEVERLAUF AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN BÜROLAGEN IN %



WOHNEN: MIETVERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER
DURCHSCHNITTLICHER MIETVERVIELFACHER



MIETVERVIELFACHER AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
DURCHSCHNITTLICHER MIETVERVIELFACHER



Quelle: bulwiengesa

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

Krise im innerstädtischen Einzelhandel hat lange vor Corona begonnen

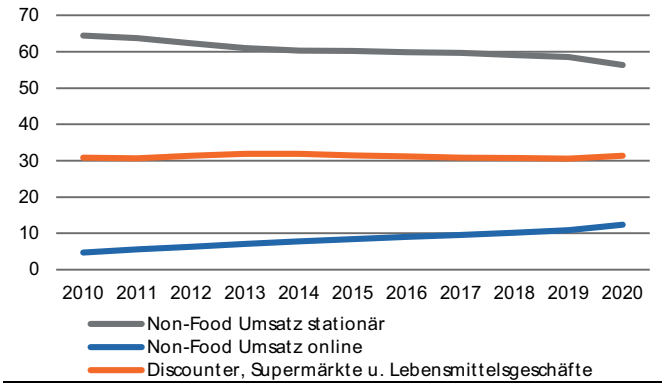
Gegen den Online-Shopping-Trend: Lange Zeit setzte der Einzelhandel auf Fläche und Kundennähe

Bis vor wenigen Jahren übertraf die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den 1A-Lagen oft das Angebot. Manche Altmieter wurden mit „key money“ aus den Mietverträgen attraktiver Verkaufsflächen herausgekauft. Der Nachmieter musste meist eine deutlich höhere Miete und zehnjährige Mietverträge akzeptieren. Die „goldenen Jahre“ für die Vermieter innerstädtischer Einzelhandelsimmobilien fußten auf der Strategie vieler Modeketten, auf den wachsenden Online-Handel mit Kundennähe und entsprechend engmaschigen Filialnetzen zu reagieren. Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland, wachsende Einwohnerzahlen und der boomende Tourismus machten innerstädtische Verkaufsflächen noch zusätzlich attraktiv.

Die Immobilienwirtschaft lieferte die gewünschte Fläche – und baut bis heute Einkaufszentren

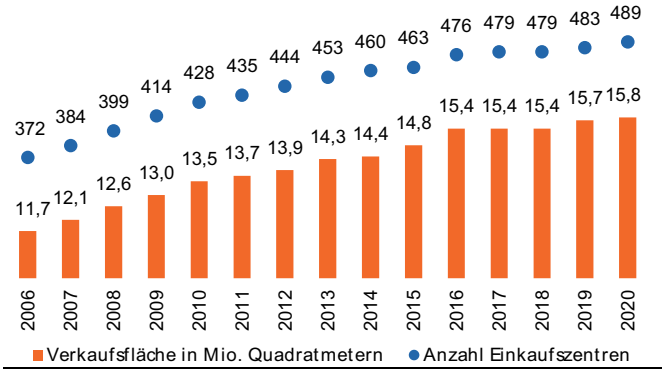
Der Immobilienmarkt reagierte auf die hohe Verkaufsflächennachfrage in den 1A-Lagen mit einer Vielzahl innerstädtischer Projektentwicklungen. Dabei entstanden neben großen Shopping-Centern viele kleinere Geschäftshäuser, mit denen die 1A-Lagen oft an den Rändern ausgedehnt wurden. Die Flächennachfrage sorgte dafür, dass die Spitzenmieten trotz der Flächenexpansion zulegen konnten.

VON LEBENSMITTELN ABGESEHEN GEHT DER UMSATZANTEIL DES STATIONÄREN EINZELHANDELS KONTINUIERLICH ZURÜCK
ANTEILE IN PROZENT



Quelle: HDE, DZ BANK

GEGEN DEN ONLINE-SHOPPING-TREND: DAS WACHSTUM DER VERKAUFSFLÄCHEN HAT SICH BIS HEUTE FORTGESETZT
ANZAHL UND VERKAUFSFLÄCHE DEUTSCHER EINKAUFSZENTREN



Quelle: HDE

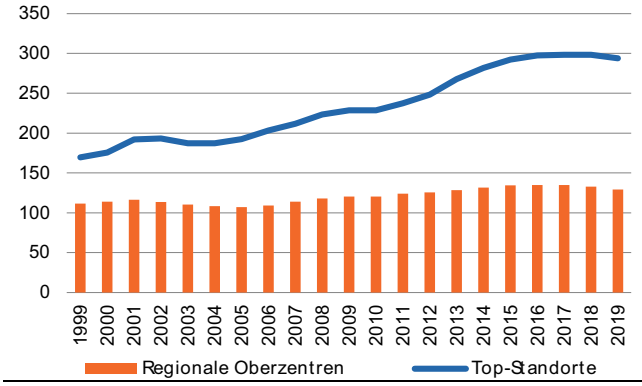
Hohe Kosten sind der Nachteil der hybriden Vertriebsstrategie

Die Kunden sollten die Produkte überall vor Augen haben und vor allem aus- beziehungsweise anprobieren können. Ob Schuhe, Hose oder Pullover dann in der Filiale gekauft oder im Internet bestellt werden, ist zweitrangig. Dazu wurde im Rahmen hybrider Vertriebsstrategien neben dem großen Filialnetz auf Online-Shops gesetzt. Der Nachteil dieses Ansatzes sind die hohen Kosten der parallelen Vertriebswege. Zum steigenden Miet- und Personalaufwand der Shops addieren sich die nicht zu unterschätzenden Kosten für den Online-Handel.

Der Strategiewechsel in Richtung eines ausgedünnten Filialnetzes hat schon vor Corona eingesetzt

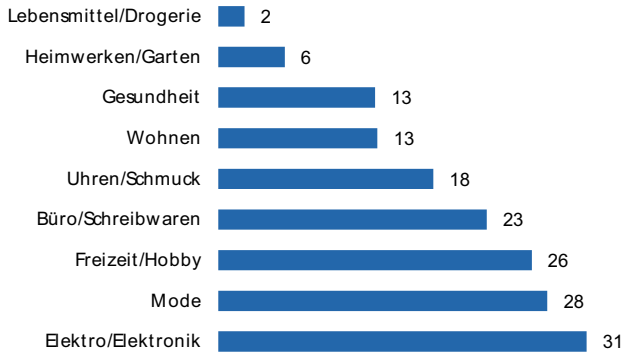
Trotz kräftig wachsender Einzelhandelsumsätze zwangen die hohen Vertriebskosten den Handel zum Umsteuern. Der Strategiewechsel in Richtung kleinerer und günstigerer Filialnetze setzte bereits vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie ein. Seit 2017 steigt die Spitzenmiete im Einzelhandel nicht mehr, nachdem sie im Durchschnitt der Top-Standorte fast 300 Euro je Quadratmeter erreicht hat. Während hier das Mietniveau noch stabil blieb, begannen die Mieten außerhalb der Metropolen zu sinken. Der sukzessive Rückzug des Modehandels führte in 1A-Lagen und Shopping-Centern jedoch nur partiell zu Leerständen. Freiwerdende Shops übernahmen oft Systemgastronomen oder Nahversorger wie Drogerien.

RÜCKLÄUFIGE MIETENTWICKLUNG SPIEGELT STRATEGIEWECHSEL IM HANDEL WIDER
SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa

DIE TYPISCHEN "INNENSTADT-PRODUKTE" WERDEN IMMER HÄUFIGER ONLINE GEKAUFT
ONLINE-ANTEIL AM EINZELHANDELSUMSATZ IN PROZENT (2018)



Quelle: HDE

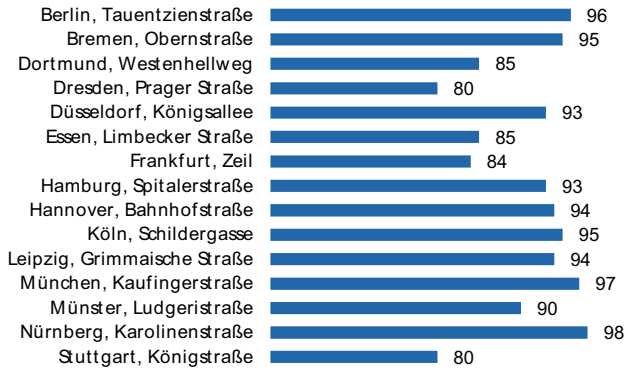
Der Schrumpfprozess in den Innenstadtlagen hätte sich ohne das Coronavirus vermutlich sukzessive fortgesetzt. Die typischen Produkte des innerstädtischen Einzelhandels – Mode, Schmuck und Elektronik – werden immer häufiger im Internet bestellt. Zudem trübten sich die lange Zeit günstigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel ein, etwa durch das 2019 spürbar schwächere gesamtwirtschaftliche Wachstum. Auch das Einwohnerwachstum der Metropolen bremste sich wegen der verlangsamten Zuwanderung nach Deutschland und teurer Wohnungen ab.

Ohne die Pandemie hätte sich der Schrumpfprozess im Handel wohl sukzessive fortgesetzt

Zudem haben viele Innenstädte an Anziehungskraft eingebüßt. Der Einzelhandel ist durch die zunehmende Filialisierung eintöniger und austauschbarer geworden. Der lokale Handel mit inhabergeführten Fachgeschäften wurde dagegen zurückgedrängt. Damit verliert der Einkaufsbummel in den Metropolen an Attraktivität, weil das Angebot des Handels an vielen Standorten weitgehend identisch ist. Aus Vermietersicht ist es nachvollziehbar, auf große bekannte Modeketten zu setzen, die als solventer Mieter gelten. Aber die Vielfalt des Shopping-Angebots hat darunter gelitten.

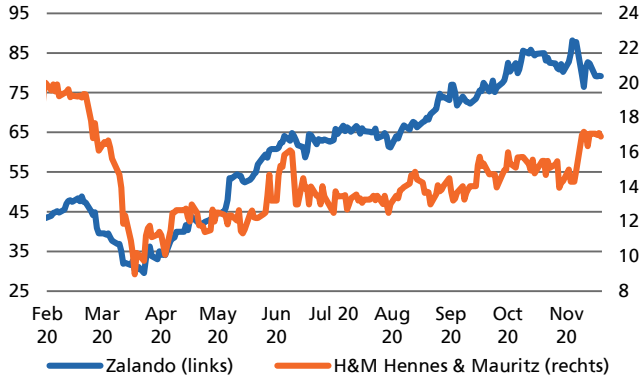
Austauschbar: Innerstädtischer Handel verliert durch fortschreitende Filialisierung an Anziehungskraft

DER INNERSTÄDTISCHE HANDEL IST IMMER AUSTAUSCHBARER GEWORDEN
FILIALISIERUNGSGRAD IN 1A-LAGEN IN PROZENT (2019)



Quelle: BNP Paribas Real Estate

DIE BÖRSE SETZT AUF ONLINE-HANDEL: DER VERSENDER ZALANDO ENTWICKELT SICH DEUTLICH BESSER ALS DIE MODEKETTE H&M
AKTIENKURSE (XETRA) IN EURO



Quelle: Refinitv

Stand 20.11.2020

Corona-Pandemie zwingt Einzelhandel zur Rosskur

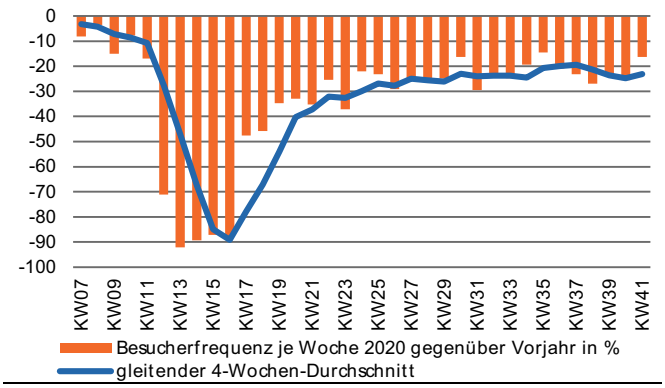
Lockdown führte zu hohen Umsatzverlusten und Mieteinbußen

Mit dem Ausbruch des Coronavirus verschärfte sich die Lage der Einzelhändler weiter. Der Lockdown im Frühjahr führte zu enormen Umsatzeinbußen der wirtschaftlich bereits angeschlagenen Modeketten. Viele Einzelhändler beantragten Insolvenz oder ein Schutzschirmverfahren. Die Mietzahlungen blieben aus oder wurden reduziert, sodass die Vermieter erhebliche Mietausfälle erlitten. Mit dem Ende des Lockdowns kehrte nur ein Teil der Kunden in die Einkaufsmeilen zurück, das Kundenaufkommen liegt immer noch rund ein Viertel unter den Vorjahreswerten.

Pandemie zwingt Handel zur Notbremse

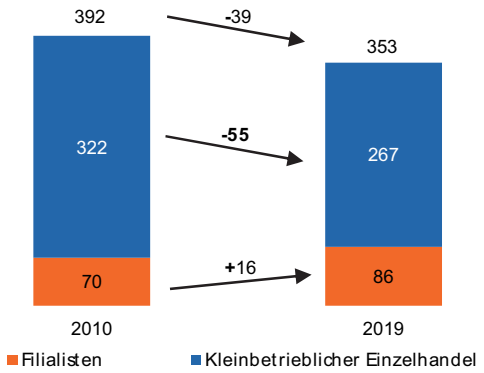
Doch die Folgen der Pandemie für den innerstädtischen Einzelhandel reichen weiter. Dazu zählen die Belastungen der privaten Haushalte durch die Rezession, der wohl auf Jahre eingebrochene Tourismus und das noch stärker forcierte Wachstum des Internet-Handels. Angesichts dieser Aussichten und ihrer angespannten wirtschaftlichen Lage zogen viele Einzelhändler die Notbremse. Statt der allmählichen Ausdünnung der Filialnetze werden die Verkaufsflächen nun radikal verkleinert und viele Standorte geschlossen. Eine besondere Bedeutung kommt der Schließung von etwa einem Viertel der rund 170 Karstadt/Kaufhof-Warenhäuser zu. Diese haben in vielen Städten eine Schlüsselfunktion als Ansteuerungspunkt der Kunden, sodass auch der Handel im Umfeld des geschlossenen Kaufhauses in Mitleidenschaft gezogen wird.

FEHLDENDE TOURISTEN? DIE KUNDENZAHLEN LIEGEN NACH WIE VOR DEUTLICH UNTER DEN VORJAHRESWERTEN
BESUCHERFREQUENZ 2020 GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT



Quelle: statista KW = Kalenderwoche

DEUSCHER EINZELHANDEL BIS 2019: ZAHL DER GESCHÄFTE SINKT, WÄHREND DIE FILIALEN DER KETTEN ZAHLREICHER WURDEN
ANZAHL GESCHÄFTE IN TAUSEND



Quelle: HDE

Aus dem Nachfrageüberhang ist ein Verkaufsflächenüberangebot geworden

Die Ausweitung innerstädtischer Verkaufsflächen und der teilweise Rückzug des Filialhandels aus den 1A-Lagen kehren den früheren Nachfrageüberhang zu einem Flächenüberangebot um. Als Folge dürften sich die zuvor ausgeweiteten 1A-Lagen wieder zusammenziehen. Für die Immobilieneigentümer sind das schlechte Nachrichten. Denn neben steigenden Leerständen und rückläufigen Mieten könnte es an den Rändern der 1A-Lagen zu Abwertungen kommen. Zudem handelt es sich nicht um eine temporäre Delle, sondern um eine dauerhafte Entwicklung.

Chance für die Innenstädte: Lebhafte Innenstadtquartiere statt eintöniger Fußgängerzonen

Positiv ist, dass sich viele innerstädtische Lagen oft gut für alternative Nutzungen eignen. Die Innenstädte sind gut erreichbar, haben ein großes gastronomisches wie auch kulturelles Angebot und bieten umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Infrage kommen Wohnungen, Apartments für Studenten oder Senioren, Hotels, Coworking-Flächen sowie City-Logistik. Weitere mögliche Nutzungen sind Fitness und Freizeit wie Theater oder Museen. Damit bietet sich die Chance, eintönige Fußgängerzonen in lebendige Innenstädte mit hoher Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln.

Die Furcht vor dauerhaften Leerständen in den Innenstadtlagen ist wohl unbegründet. Doch es bleiben viele Fragen offen. In welchem Umfang benötigt der innerstädtische Handel perspektivisch Verkaufsflächen? Welche Mieten lassen sich mit Einzelhandel und dem beschriebenen Mix aus alternativen Nutzungen generieren? Können die bestehenden Immobilien für neue Nutzungszwecke umgebaut werden? Und wie hoch sind die erforderlichen Investitionen? Damit stehen Immobilieneigentümer vor der schwierigen Entscheidung, ob sie weiter auf den Einzelhandel setzen oder eine alternative Nutzungsform für die jeweilige Immobilie favorisieren.

Zentrale Frage: Welche nachhaltigen Mieten können zukünftig in 1A-Lagen erzielt werden?

Marktumfeld für den Einzelhandel

Schon vor dem Pandemie-Ausbruch verlor die wirtschaftliche Dynamik an Schwung. Doch erst die Corona-Krise ließ die Arbeitslosigkeit steigen. Die Arbeitslosenquote kletterte von 5 Prozent um mehr als 1 Prozentpunkt nach oben. Ohne Kurzarbeitergeld wäre der Zuwachs noch höher ausgefallen. Im Lockdown bezogen fast 6 Millionen Beschäftigte Kurzarbeitergeld. Mit der im Sommer eingesetzten wirtschaftlichen Erholung sank die Zahl auf etwas über 4 Millionen Beschäftigte.

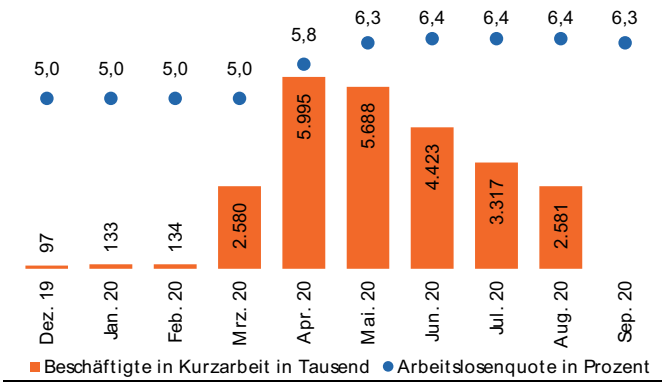
Die Corona-Pandemie belastet erheblich den Arbeitsmarkt

Durch die Pandemie brach das Konsumklima ein, konnte sich aber bereits ein gutes Stück erholen. Dennoch fällt die Verbraucherstimmung durch die wirtschaftliche Unsicherheit deutlich schlechter als in den Vorjahren aus. Der Soft-Lockdown im November belastete das Konsumklima erneut, zumal Risiken wie der Handelskonflikt China/USA oder der Brexit fortbestehen. Die eingetrübte Konsumstimmung schlägt sich in einer deutlich gestiegenen Sparneigung der privaten Haushalte nieder. Die Sparquote, die 2019 noch bei 11 Prozent lag, stieg im zweiten Quartal 2020 auf knapp über 20 Prozent.

Das Konsumklima brach stark ein, konnte sich aber auch rasch zu einem guten Teil erholen

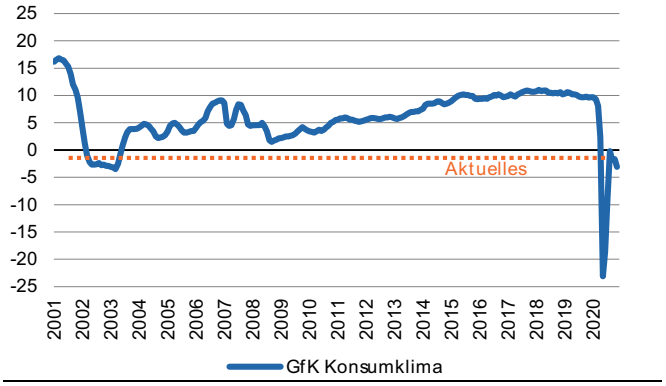
Unsicherheit verstärkt Sparneigung

KURZARBEIT DÄMPFT STARKEN ANSTIEG DER ARBEITSLOSIGKEIT
MONATSDATEN FÜR KURZARBEIT UND ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

DAS KONSUMKLIMA HAT SICH AUF NIEDRIGEM NIVEAU ERHOLT
SALDO DER ANTWORTEN IN PUNKTEN (BESSER/SCHLECHTER)

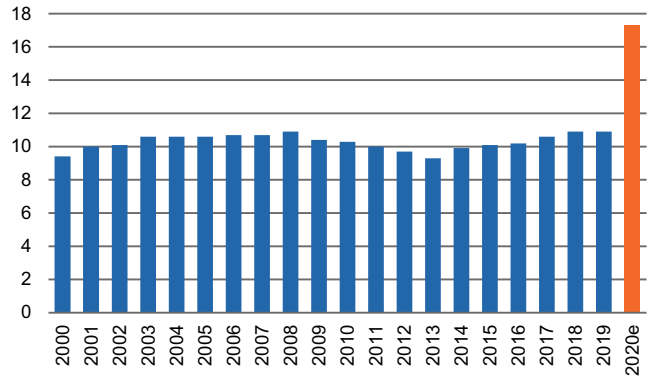


Quelle: GfK

Zudem wird der stationäre Handel durch die zunehmende Internet-Konkurrenz belastet. Die Befragung des Handelsverbands HDE ergab im ersten Halbjahr 2020 eine spürbar verbesserte Stimmung der Online-Händler, während sich die Geschäftsentwicklung im Innenstadthandel durchweg verschlechtert hat. Geschäfte und Shopping-Center sind nach dem Lockdown zwar wieder geöffnet, das Einkaufserlebnis wird durch Abstandsregeln oder das Tragen eines Mund-Nase-Schutzes jedoch beeinträchtigt. Obwohl derer Soft-Lockdown im November den Handel ausklammert, dürfte die Sorge vor einer Covid-19-Infektion die Kundenzahl in den Innenstädten reduzieren. Die Schließung von Restaurants, Kinos, Theatern und Museen mindert zudem die Aufenthaltsqualität. Das wichtige Weihnachtsgeschäft dürfte schwächer als sonst ausfallen. Damit ist der Internet-Handel wohl erneut Profiteur der Pandemie.

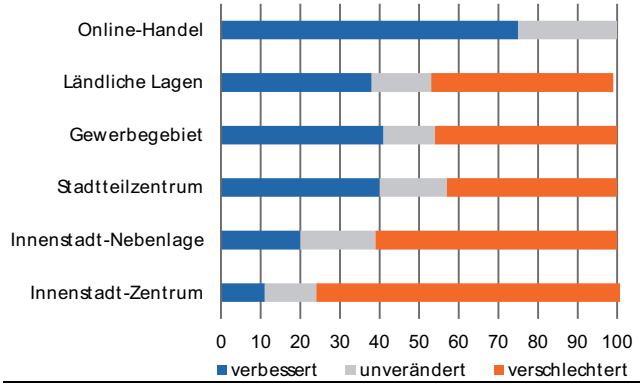
Vor allem die Innenstädte leiden unter Corona, während der Online-Handel weiter profitiert

ANGSTSPAREN: ALS FOLGE DER UNSICHERHEIT HAT SICH DIE SPARNEIGUNG SICHTBAR AUSGEWEITET
SPARQUOTE IN PROZENT DES VERFÜGBAREN EINKOMMENS



Quelle: Feri

JE NACH LAGE WIRKT SICH DIE PANDEMIE SEHR UNTERSCHIEDLICH AUF DEN HANDEL AUS
ANTEIL IN PROZENT



Quelle: HDE (Konjunkturumfrage Sommer 2020)

Ein tristes Jahr für den stationären Handel, aber ein gutes für Lebensmittel, Fahrräder und Baumärkte

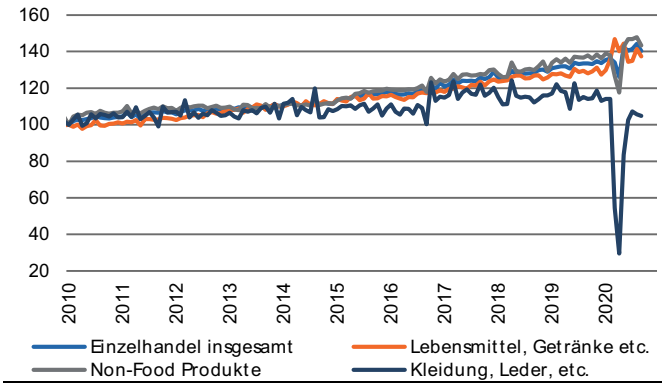
Nach der Prognose des Handelsverbandes HDE wird der Einzelhandelsumsatz im laufenden Jahr auf insgesamt rund 550 Milliarden Euro steigen. Das Plus gegenüber 2019 von 1,5 Prozent steht allerdings für das schwächste Wachstum seit 2013. Zwischen 2015 und 2019 ist das jährliche Wachstum im Durchschnitt mehr als doppelt so kräftig ausgefallen. Weil der Online-Handel 2020 mit einem Plus von gut 15 Prozent auf 68 Milliarden Euro noch kräftiger als sonst zulegen dürfte, geht der stationäre Einzelhandelsumsatz voraussichtlich leicht zurück. Dabei lief das Geschäft in einigen Handelssegmenten glänzend. Neben der Nahversorgung betrifft das etwa den Fahrradhandel oder auch Baumärkte.

Dickes Minus für den Modehandel

Neben Gastronomie und Hotels hat der Modehandel am schwersten gelitten. Aber anders als im Gastgewerbe lassen die Umsätze mit Mode schon seit geraumer Zeit zu wünschen übrig. Kleidung und Schuhe werden besonders häufig im Internet bestellt. Hier nehmen die Online-Händler dem stationären Handel rund ein Drittel des Umsatzes ab. Zudem fällt der Bedarf für neue Kleidung durch HomeOffice, ausgefallene Konzerte und Familienfeiern geringer aus. Dazu trägt auch die ohnehin gelockerte Kleiderordnung am Arbeitsplatz bei. Zudem fällt der Umsatz mit Touristen viel geringer aus. Auch der Verkauf von Wintersportausrüstung fällt voraussichtlich weitgehend aus.

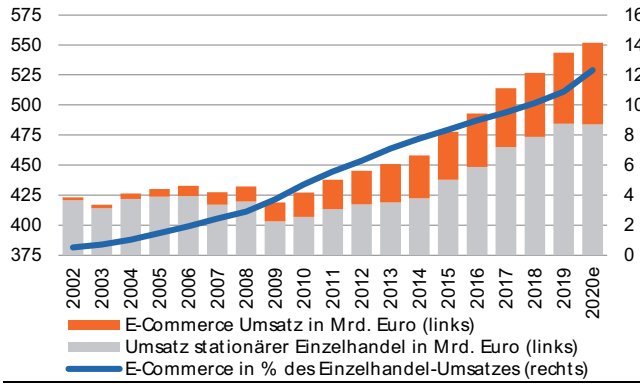
Anlässe für den Kauf von Mode sind weniger geworden

DER SCHON VOR DER PANDEMIE GESCHWÄCHTE MODEHANDEL HAT SICH VON DER MARKTENTWICKLUNG SICHTBAR ABGEKOPPELT



Quelle: Statistisches Bundesamt

ERSTMALS SEIT 2009 DÜRFTE DER STATIONÄRE EINZELHANDELSUMSATZ 2020 SINKEN, WÄHREND E-COMMERCE ERNEUT WÄCHST
EINZELHANDELSUMSATZ IN MILLIARDEN EURO



Quelle: HDE
Einzelhandelsumsatz ohne Kfz, Tankstellen und Apotheken und ohne Mwst.

Der Bummel in der City wird eine beliebte Freizeitaktivität bleiben

Ganz düster sind die Aussichten für den innerstädtischen Handel aber nicht. Das Bummeln in der City dürfte eine beliebte Freizeitbeschäftigung bleiben, auch wenn insgesamt weniger vor Ort gekauft wird. Die Kunden kommen gerne in die Shopping-Meilen und Einkaufszentren, die an vielen Orten durch Projektentwicklungen und städtebauliche Maßnahmen herausgeputzt worden sind. Zudem wollen viele Leute nicht oder nicht ausschließlich Online-Shoppen. Auch die touristische Nachfrage wird sich mit Sicherheit beleben.

Innerstädtische Flächen sind für viele Handelskonzepte interessant

Zudem sind Innenstadtlagen für unterschiedliche Handelskonzepte interessant. Dazu zählen Supermärkte, Drogerien und die Gastronomie. Auch Online-Anbieter erweitern ihren Vertrieb und eröffnen Ladenlokale. Beispiele sind der Müsli-Versender mymuesli oder der Online-Optiker Mr. Spex. Der Modeversender Zalando betreibt in einigen Städten Outlet-Stores. Außerdem kommen Handelskonzepte in die Städte, die diese bislang gemieden haben. Ein Beispiel ist IKEA, dessen große Filialen in der Regel nur mit dem Auto in der Peripherie erreicht werden können. Damit der schwedische Möbelhausgigant auch Großstädter ohne Auto erreicht, werden Planungsstudios in der Innenstadt wie jüngst in Potsdam eröffnet.

Einzelhandel: Top-Standorte im Vergleich

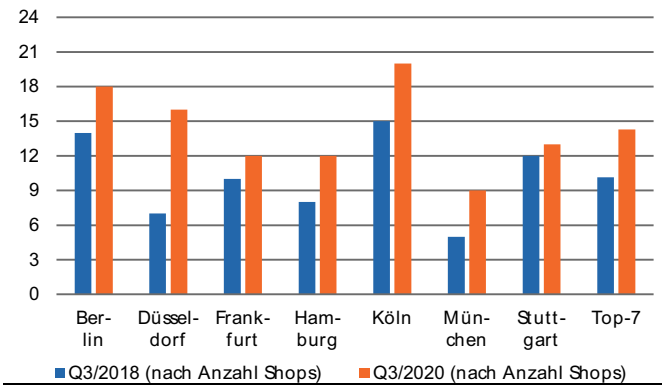
Handelskrise und Pandemie lassen das Angebot an Verkaufsräumen spürbar steigen

Die Krise des Einzelhandels macht auch vor den Standort-Zugpferden nicht halt. Während in vielen Städten Ladenmieten sowie die Passantenfrequenz sinken und Leerstände häufiger sichtbar sind, lief der Handel in den Metropolen bisher weitgehend rund. So gaben die Spitzenmieten vor dem Auftreten des Coronavirus nur vereinzelt nach. Inzwischen werden die Belastungen von Pandemie und Handelskrise jedoch auch in den Top-Standorten sichtbar. Zum einen geben die Mieten stärker nach, zum anderen weitet sich das Angebot an verfügbaren Verkaufsflächen aus.

Die Verfügbarkeit nach Fläche steigt deutlich stärker als nach der Anzahl der Shops

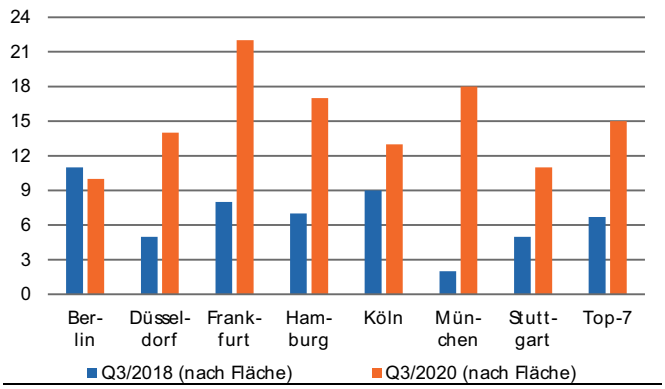
Gegenüber dem dritten Quartal 2018 hat sich das Volumen der Verkaufsräume, für die neue Mieter gesucht werden, spürbar ausgeweitet. Gezählt werden leerstehende Flächen, Verkaufsräume, für die Nachmieter gesucht werden, sowie Flächen, bei denen der Mietvertrag binnen 18 Monaten endet, ohne dass ein Nachmieter feststeht. Auffällig ist, dass der Anstieg nach Fläche deutlich größer ausfällt als der Anstieg nach Shop-Anzahl. Offenbar bereitet vor allem die Vermarktung großer Verkaufsräume Schwierigkeiten. Die geschlossenen Karstadt-Kaufhof-Warenhäuser fallen ebenso in diese Kategorie wie die aufgegebenen Karstadt Sport-Filialen.

DAS VERFÜGBARE ANGEBOT AN VERKAUFSRÄUMEN HAT SICH …
VERFÜGBARKEITSQUOTE IN PROZENT (NACH SHOP-ANZAHL)



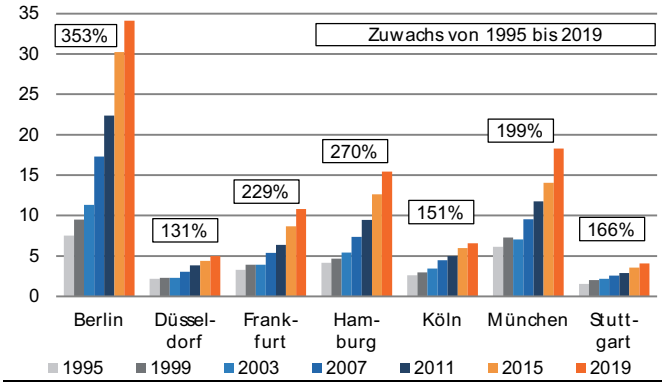
Quelle: JLL

… NACH FLÄCHE STÄRKER ALS NACH SHOP-ANZAHL AUSGEWEITET
VERFÜGBARKEITSQUOTE IN PROZENT (NACH VERKAUFSFLÄCHE)



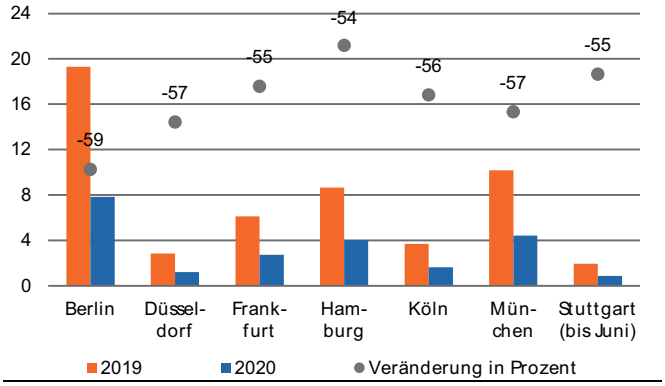
Quelle: JLL

AN ALLEN TOP-STANDORTEN HAT DER TOURISMUS BIS 2019 ERHEBLICH ZUGENOMMEN
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN IN MILLONEN



Quelle: bulwiengesa

SCHWERER EINBRUCH 2020: IN DEN ERSTEN 7 MONATEN SANK DIE ZAHL DER ÜBERNACHTUNGEN UM MEHR ALS DIE HÄLFTE
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN VON JANUAR BIS JULI IN MILLONEN



Quelle: Statistische Ämter

Top-7 profitierten in hohem Maße vom Wachstum der Bevölkerung, der Wirtschaft und dem Tourismus

Insgesamt gesehen hat sich der innerstädtische Einzelhandel in den sieben größten Städten in den zurückliegenden Jahren vergleichsweise gut entwickelt. Die wachsende Belastung durch E-Commerce konnte dank einer günstigen wirtschaftlichen Entwicklung mit kräftigem Beschäftigungsplus, ausgeprägtem Einwohnerwachstum und florierendem Tourismus gemildert werden. Mit anhaltend steigenden Gästezahlen hat die Einzelhandelsnachfrage von Privat- und Geschäftsreisenden eine zunehmende Bedeutung erlangt. Denn während in den sieben Städten 1995 nicht einmal 30 Millionen Übernachtungen gezählt wurden, waren es 2019 mehr als 94 Millionen. Ohne Corona wäre 2020 wohl die 100-Millionen-Marke greifbar geworden.

Berlin, München und Frankfurt waren bislang die Spitzenreiter im Tourismus

Mit Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung können viele Großstädte glänzen. Aber beim Tourismus ragen die Top-Standorte heraus. Nur wenige Touristenmagnete wie Dresden oder Nürnberg erreichen in Relation zur Bevölkerung vergleichbar hohe Übernachtungszahlen. Auf dem Siegertreppchen stehen Berlin, München und Frankfurt. Hier wurden 2019 über 9.000, 12.500 beziehungsweise mehr als 14.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner gezählt. Dementsprechend ruft der coronabedingte tiefe Einschnitt im Gästegeschäft in den Touristenhochburgen schmerzliche Umsatzrückgänge im Gastgewerbe und im Einzelhandel hervor. Dazu tragen neben den Reisebeschränkungen die vielen abgesagten Messen und Kongresse bei.

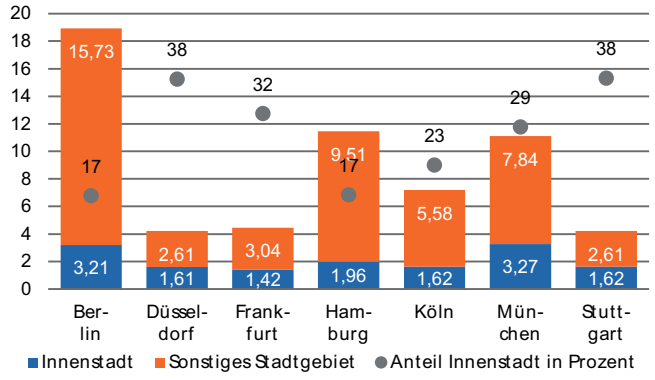
2020 und 2021 gehen den Top-Standorten hohe Umsätze mit Besuchern verloren

2019 erzielte der innerstädtische Einzelhandel der Top-7 einen Umsatz von fast 15 Milliarden Euro, rund ein Viertel des gesamten Einzelhandelsumsatzes. Wenn ein Besucher pro Übernachtung im Durchschnitt 30 Euro im innerstädtischen Einzelhandel ausgibt, würden bei einem Rückgang der Übernachtungszahl um 50 Millionen rund 1,5 Milliarden Euro in den Ladenkassen der Innenstädte fehlen, also etwa ein Zehntel des bisherigen Umsatzes. Das Tourismusgeschäft dürfte sich zwar erholen, aber das wird wohl Jahre in Anspruch nehmen. Ohnehin ist fraglich, ob die hohen Besucherzahlen von 2019 wieder erreicht werden. Das Geschäft mit Geschäftsreisenden sowie mit Messe- und Kongressbesuchern könnte dauerhaft leiden.

Lockdown im November könnte den Handel erneut belasten

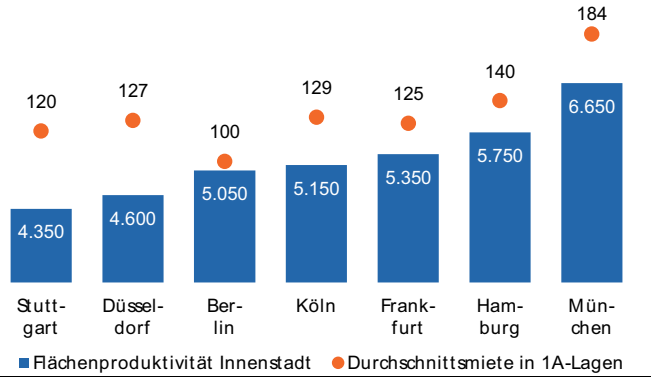
Der „Soft-Lockdown“ im November verschonte zwar den Einzelhandel, dürfte diesen aber dennoch treffen, wenn die Kunden für den Weihnachtseinkauf auf den Online-Handel ausweichen. Noch ungünstiger wäre eine „on/off-Situation“ mit wiederkehrenden Restriktionen, die sich im kommenden Jahr fortsetzt. Zudem fallen die großen Weihnachtsmärkte der Top-Standorte mit zum Teil mehreren Millionen Besuchern als Umsatzbringer ebenfalls aus.

DER UMSATZANTEIL DER INNENSTÄDTE WEIST EINE ERHEBLICHE BANDBREITE AUF
EINZELHANDELSUMSATZ IN MILLIARDEN EURO (2019)



Quelle: Comfort

DEUTLICHE UNTERSCHIEDE IN DER FLÄCHENPRODUKTIVITÄT DER INNENSTÄDTE SPIEGELN SICH IM MIETNIVEAU WIDER
IN EURO JE QUADRATMETER (2019)



Quelle: bulwiengesa, Comfort

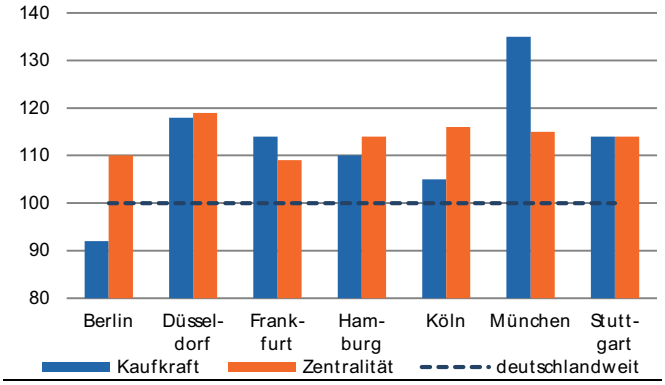
Einwohnerzuwachs wird durch angespannten Wohnungsmarkt und verlangsamte Migration gebremst

Das Einwohnerwachstum der sieben größten Städte könnte über die Pandemie hinaus verlangsamt bleiben. Dafür sind zwei Faktoren verantwortlich. Einerseits bremsen die angespannten – und vor allem teuren – Wohnungsmärkte der Metropolen den Zuzug. Andererseits hat sich das Bevölkerungswachstum insgesamt durch eine geringere Nettomigration verlangsamt. Im ersten Halbjahr 2020 ist die Einwohnerzahl in Deutschland sogar leicht gesunken. Weil Migranten oft in Großstädte ziehen, macht sich die schwächere Zuwanderung ebenfalls in einem schwächeren Einwohnerwachstum der Metropolen bemerkbar.

Für Top-Standorte sprechen große Einzugsgebiete und hohe Kaufkraft

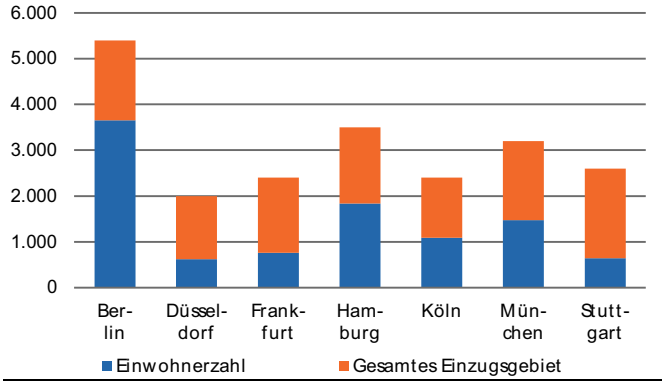
Trotz aller Belastungen bleiben die Top-Standorte attraktive Destinationen für den Einzelhandel. Darauf sprechen die großen Einzugsgebiete in Verbindung mit der hohen Kaufkraft. So kann der Einzelhandel der Top-Standorte mit der städtischen Bevölkerung plus Umland auf Einzugsgebiete zurückgreifen, in denen zwischen 2 Millionen (Düsseldorf) und über 5 Millionen (Berlin) Menschen leben. Das große Käuferpotenzial weist zudem – ausgenommen Berlin – eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft auf. Spitzenreiter ist München mit einer Kaufkraftkennziffer von über 130 Punkten. Hohe Werte werden aber auch in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart mit 110 bis fast 120 Punkten erreicht.

EINZELHANDELSKENNZIFFERN DER TOP-STANDORTE
KAUFKRAFT UND ZENTRALITÄT IN PUNKTEN



Quelle: bulwiengesa

KUNDENPOTENZIAL IM MILLIONEN-BEREICH
IN TAUSEND MENSCHEN



Quelle: bulwiengesa, Comfort

HOHE INVESTITIONEN IN SHOPPING-CENTER: AUSGEWÄHLTE ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN SEIT 2009
SHOPPING-CENTER AB CA. 20.000 QUADRATMETERN

Stadt	Name	Adresse	Lage	Maßnahme	Fertig-stellung	Erst-Baujahr	Status	Fläche	Erwei-terung
Berlin	Einkaufszentrum Tempelhofer Hafen	Lorenzweg / Tempelhofer Damm	City-Rand	Neubau	2009	1908	Fertiggestellt	24.000	
Berlin	Boulevard Berlin / Karstadt	Schloßstraße	City-Rand	Neubau	2012	1970	Fertiggestellt	76.000	
Berlin	Bikini Berlin	Budapester Straße	City	Neubau	2014	1957	Fertiggestellt	25.000	
Berlin	LP 12 Mall of Berlin (Mall of Berlin I)	Leipziger Platz	City	Neubau	2014		Fertiggestellt	51.203	
Berlin	Leipziger Platz LP N°2 (Mall of Berlin II)	Wilhelmstraße / Voßstraße	City	Neubau	2014	1919	Fertiggestellt	20.700	
Berlin	Hallen am Borsigturm	Am Borsigturm	Stadtteillage	Sanierung	2018	1999	Fertiggestellt	33.300	
Berlin	Gropius-Passagen	Johannisthaler Chaussee	Stadtteillage	Sanierung	2018	1969	Fertiggestellt	85.500	
Berlin	Neues Kranzler Eck	Kurfürstendamm	City	Sanierung	2018	2001	Fertiggestellt	22.150	950
Berlin	Schultheiss Quartier	Turmstraße / Stromstraße	City	Neubau	2018	1871	Fertiggestellt	27.000	
Berlin	East Side Mall	Tamara-Danz-Straße	City	Neubau	2018		Fertiggestellt	38.700	
Berlin	Schönhauser Allee Arcaden	Schönhauser Allee	City	Sanierung	2019	1999	Fertiggestellt	27.380	
Berlin	Wilmersdorfer Arcaden	Wilmersdorfer Straße / Schillerstraße	City-Rand	Sanierung	2019	2005	Fertiggestellt	27.400	
Berlin	Tegel-Quartier / Gorkistraße	Gorkistraße	Stadtteillage	Neubau	2021		Im Bau	44.600	
Berlin	Rathaus-Center Pankow	Breite Straße / Mühlenstraße	City-Rand	Sanierung	2021	1999	Planung	26.700	5.000
Berlin	Potsdamer Platz Arkaden	Alte Potsdamer Straße	City	Umbau	2022	1998	Im Bau	40.900	
Berlin	Märkisches Zentrum	Senftenberger Ring	Peripherie	Umbau	2022	1968	Im Bau	30.800	
Düsseldorf	Sevens	Königsallee	City	Sanierung	2011	2000	Fertiggestellt	22.800	
Düsseldorf	Kö-Bogen I	Königsallee	City	Neubau	2014		Fertiggestellt	19.000	
Düsseldorf	Kö Galerie	Königsallee	City	Sanierung	2017	1986	Fertiggestellt	24.400	
Düsseldorf	Düsseldorf Bilk Arcaden	Friedrichstraße / Ludwig-Hammers-Platz	City	Sanierung	2019	2008	Fertiggestellt	38.000	
Düsseldorf	Kö-Bögen II	Königsallee	City	Neubau	2020		Im Bau	24.000	
Frankfurt	MyZeil	Zeil	City	Neubau	2009		Fertiggestellt	42.000	
Frankfurt	Skyline Plaza	Europa-Allee	City-Rand	Neubau	2013		Fertiggestellt	45.600	
Frankfurt	Nordwest Zentrum	Limescorso / Erich-Ollenhauer-Ring	Peripherie	Sanierung	2018	1968	Fertiggestellt	106.800	7.100
Frankfurt	Hessen-Center	Borsigallee	Peripherie	Sanierung	2020	1971	Im Bau	45.700	
Hamburg	CCB (City Center Bergedorf)	Bergedorfer Straße / Bahnhofsvorplatz	Stadtteillage	Sanierung	2010	1973	Fertiggestellt	21.500	
Hamburg	Phönix-Center	Hannoversche Straße / Wilstorfer Straße	Stadtteillage	Umbau	2016	2004	Fertiggestellt	34.000	2.500
Hamburg	Rahlstedt Center (ehem. Rahlstedt Arcaden)	Wariner Weg	Stadtteillage	Sanierung	2019	1983	Fertiggestellt	21.621	
Hamburg	QUARREE Wandsbek Markt	Wandsbeker Marktstraße	City-Rand	Sanierung	2020	1988	Im Bau	31.600	
Hamburg	Europa Passage	Ballindamm	City	Umbau	2017	2006	Fertiggestellt	30000	
Hamburg	Überseequartier	HafenCity	City-Rand	Neubau	2023		im Bau	80500	
Köln	Quincy (ehem. DuMont-Carré)	Breite Straße / Du-Mont-Straße	City	Umbau	2020	2001	Fertiggestellt	19.100	
München	Stachus Passagen	Karlsplatz	City	Sanierung	2011	1970	Fertiggestellt	27.000	
München	Pasing Arcaden	Pasinger Bahnhofsplatz	Stadtteillage	Neubau	2013	2011	Fertiggestellt	25.400	
München	PEP Einkaufs-Center Perlach	Thomas-Dehler-Straße / Von-Knoeringen Straße	Stadtteillage	Sanierung	2018	1981	Fertiggestellt	65.000	
München	Forum Schwanthalerhöhe	Gollierstraße / Schwanthalerstraße	City	Sanierung	2019	1970	Fertiggestellt	25.000	
München	Olympia-Einkaufszentrum (OEZ)	Hanauer Straße / Pelkovenstraße	Stadtteillage	Sanierung	2020	1972	Im Bau	56.900	
München	mira Einkaufszentrum	Schleißheimer Straße / Neuherbergstraße	Stadtteillage	Sanierung	2020	2008	Im Bau	20.000	
Stuttgart	Milaneo	Wolframstraße / Budapester Platz	City	Neubau	2015		Fertiggestellt	51.600	
Stuttgart	Königsbau Passagen	Königstraße	City	Umbau	2016	2006	Fertiggestellt	27.000	
Stuttgart	Gerber	Sophienstraße / Marienstraße	City	Umbau	2022	2015	Planung	18.000	

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Shopping-Angebot wurde spürbar ausgebaut

Dank der guten Rahmenbedingungen für den Handel der Top-Standorte wurde das Shopping-Angebot immer weiter ausgebaut. Nachdem in der Vergangenheit vor allem Einkaufsmöglichkeiten in der Peripherie geschaffen wurden sind, hat der Urbanisierungstrend in den zurückliegenden Jahren die Entwicklung innerstädtischer

Handelsprojekte forciert. Die vorstehende Tabelle zeigt eine Auswahl großer Projektentwicklungen sowie Sanierungen von Shopping-Centern und Erweiterungen. Eine Ausnahme bildet Köln, wo kaum größere Handelsentwicklungen realisiert wurden.

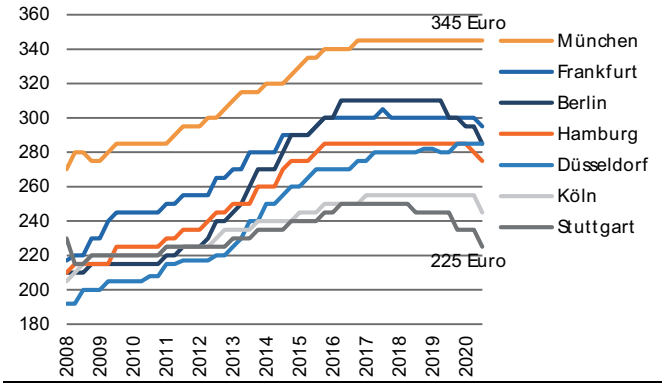
Nicht alle Standorte leiden unter Mietrückgängen

Der Strukturwandel im Einzelhandel und die Folgen der Corona-Krise prägen auch die Mietentwicklung der Top-Standorte. Mit Ausnahme von Düsseldorf und München hat die Spitzenmiete an allen Standorten nachgegeben. Während die Mietrückgänge in Frankfurt, Hamburg und Köln bislang moderat ausgefallen sind, verzeichneten Berlin und Stuttgart bereits größere Korrekturen. An beiden Standorten sank die Spitzenmiete um jeweils 25 Euro je Quadratmeter. Damit ist die Stuttgarter Spitzenmiete mit 225 Euro je Quadratmeter auf das Niveau von 2012 zurückgegangen. Berlin bleibt dagegen ein teurer Einzelhandelsstandort, weil die Spitzenmiete bis 2016 kräftig auf 310 Euro je Quadratmeter geklettert war.

Differenzierung der Einzelhandelsmieten dürfte zunehmen

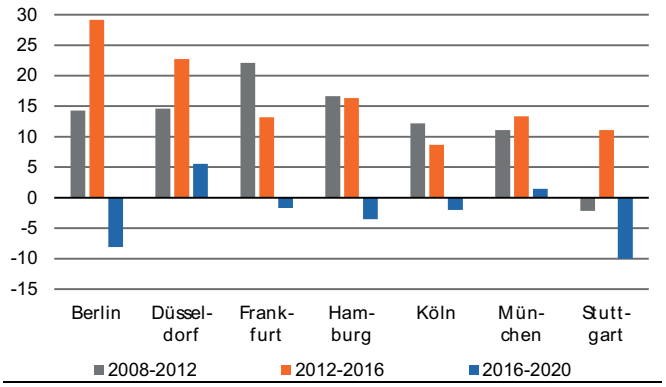
Der Strukturwandel im Einzelhandel wird sich fortsetzen. Die Verödung der Innenstädte, die einer ganzen Reihe von Städten droht, bleibt den Top-Standorten aber wohl erspart. Das große Kundenpotenzial, die hohe Kaufkraft und ein wieder anziehender Tourismus werden weiterhin für belebte Einkaufsmeilen und ein entsprechendes Interesse der Einzelhändler sorgen. Allerdings dürfte die Differenzierung zwischen den City-Lagen zunehmen. Entscheidend wird sein, wie sich die Kundenfrequenz in den einzelnen Innenstadtlagen entwickelt. So könnten sich besonders attraktive City-Bereiche stabil entwickeln, während Lagen mit sinkender Kundenfrequenz deutlichere Mietrückgänge verzeichnen könnten.

INZWISCHEN SINKT DAS MIETNIVEAU IM HANDEL AUCH IN DEUTSCHLANDS BESTEN EINKAUFSLAGEN
SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa

DIE MIETENTWICKLUNG AN DEN TOP-STANDORTEN KLAFFT WEIT AUSEINANDER
VERÄNDERUNG DER SPITZENMIETE IM ZEITRAUM IN PROZENT



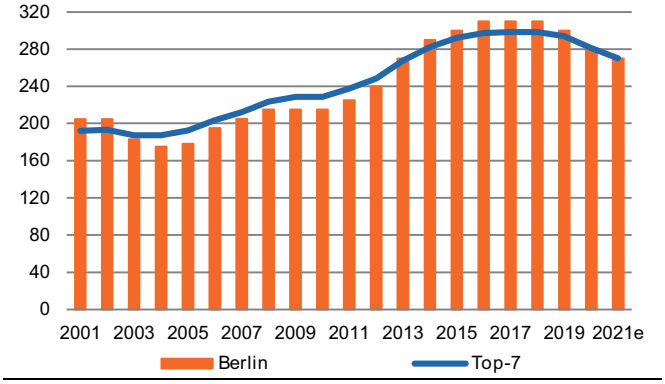
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmieten geben nach, brechen aber nicht ein

Die Spitzenmieten werden diese Entwicklung nur teilweise abbilden. Sie dürften zwar noch zurückgehen, werden aber – für einen gegenüber heute kleineren Teil der 1A-Lagen – auch weiterhin ein hohes Niveau haben. Der in den zurückliegenden Jahren kräftig ausgeweitete Abstand zwischen den Spitzenmieten und den Durchschnittsmieten in den 1A-Lagen wird sich dabei wieder ein Stück abbauen. Daneben setzt sich der schon begonnene Trend zu kürzeren Mietvertragslaufzeiten, umsatzabhängigen Mieten oder Kündigungsoptionen fort.

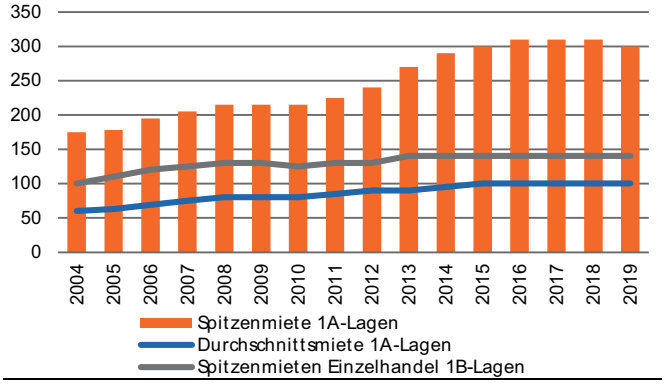
Berlin: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN 1A/1B-LAGEN IN EURO JE QUADRATMETER

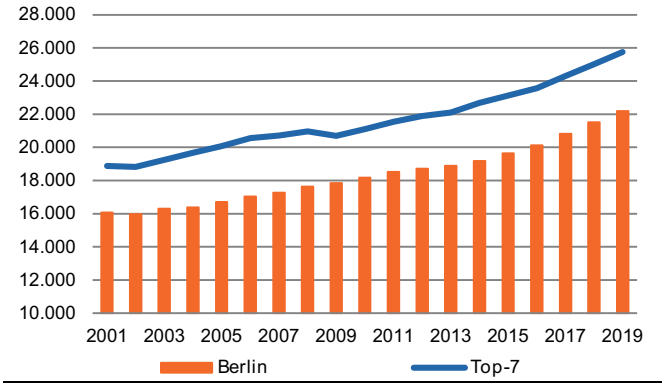


Quelle: bulwiengesa

Berlin zählt zu den führenden Shopping-Standorten in Europa

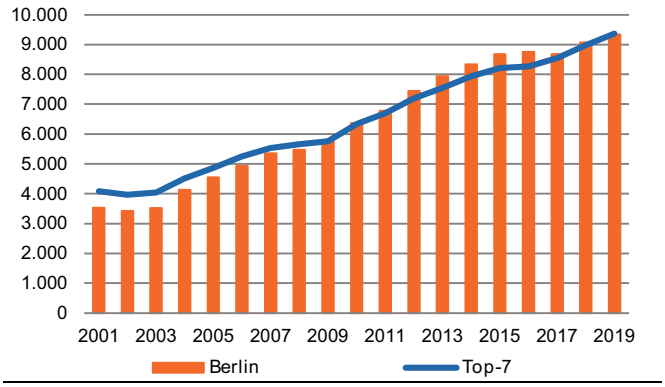
Vom Aufschwung Berlins hat der Einzelhandel in hohem Maße profitiert. Die vor rund 15 Jahren noch mit fast 20 Prozent enorm hohe Arbeitslosenquote hat sich bis 2019 mehr als halbiert. Außerdem weitete sich das Kundenpotenzial erheblich aus. Die Einwohnerzahl der Bundeshauptstadt wuchs binnen zehn Jahren um über 400.000 Menschen. Auch der Berliner „Speckgürtel“ wuchs. So verfügt der Berliner Einzelhandel über das in Deutschland mit Abstand größte Einzugsgebiet mit fast 5,5 Millionen Menschen. Zudem florierte der Tourismus bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie. 2019 wurden rund 34 Millionen Übernachtungen gezählt. Die Bedeutung der Besucher ist aufgrund der relativ niedrigen Kaufkraft der Berliner noch größer als an den anderen Top-Standorten. Somit dürfte der Einbruch des Touristenaufkommens den Berliner Einzelhandel überproportional belasten. Abgesehen von seiner Größe zeichnet sich der Berliner Einzelhandel durch mehrere räumlich getrennte 1A-Lagen auf. Dazu zählen der Ku’damm und die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße. Gut positioniert hat sich die Trendlage Hackescher Markt. Dazu kommen rund 70 Shopping-Center, unter denen die große Mall of Berlin herausragt. Zuletzt sind 2018 das Schultheiss-Quartier als erstes Shopping-Center in Moabit und die East Side Mall hinzugekommen. Die 2016 bis auf 310 Euro je Quadratmeter gestiegene Spitzenmiete geht seit Mitte 2019 zurück. Den stärksten Mietrückgang verzeichnete die Friedrichstraße. Im dritten Quartal 2020 lag die Berliner Spitzenmiete noch bei 285 Euro je Quadratmeter. Bis Ende des kommenden Jahres ist ein weiterer Rückgang auf 265 bis 275 Euro je Quadratmeter möglich.

KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO



Quelle: bulwiengesa

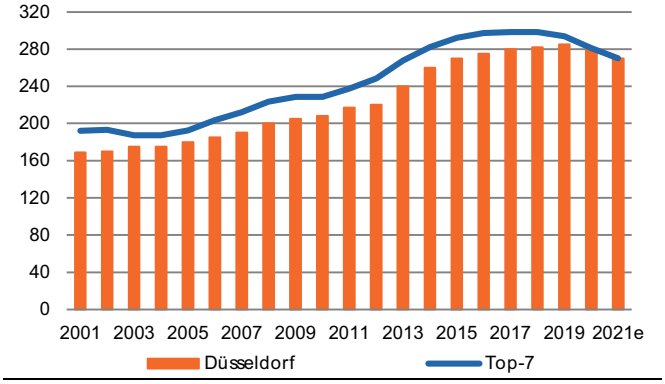
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

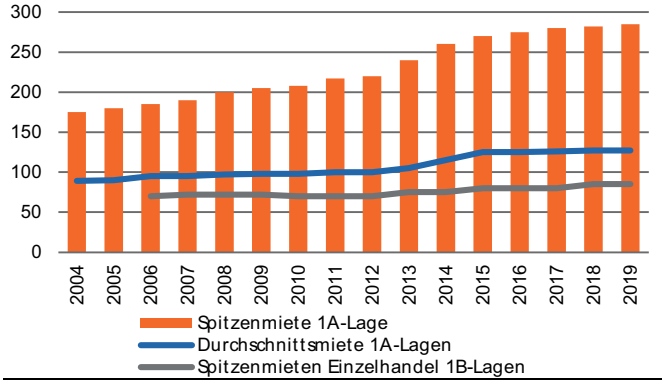
Düsseldorf: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN 1A/1B-LAGEN IN EURO JE QUADRATMETER

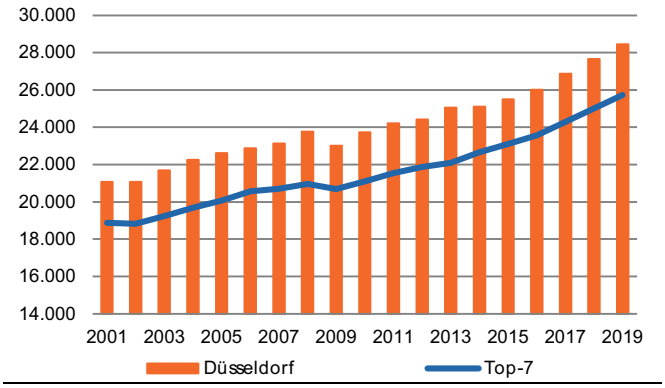


Quelle: bulwiengesa

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

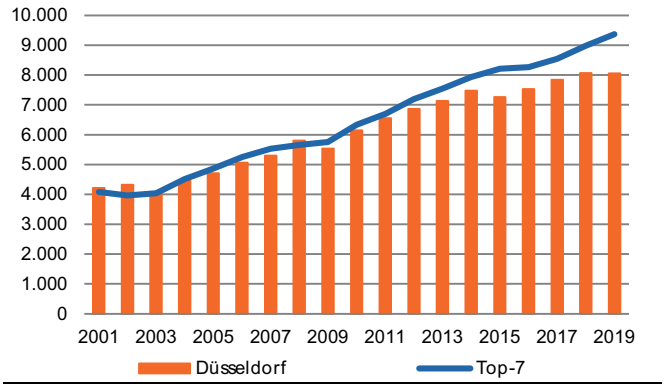
Der Shopping-Standort Düsseldorf hat sich in den vergangenen Jahren sichtbar positiv entwickelt. Das Fundament bilden das 2 Millionen Menschen umfassende Einzugsgebiet und die hohe Kaufkraft, die fast 20 Prozent über dem deutschen Durchschnitt liegt. Zudem steht die Düsseldorfer City mit ihrem bekannten Shopping-Boulevard Kö für Mode und Luxus. Die Innenstadt bietet durch umfassende städtebauliche Maßnahmen und ikonische Einzelhandelsentwicklungen wie den Kö-Bögen I und II sowie der grundsanierten Kö-Galerie inzwischen den angemessenen Rahmen. Die Infrastruktur-Großbaustellen – Abriss der Hochstraße, Straßentunnel und neue U-Bahnlinie – sind abgeschlossen. Ganz baustellenfrei ist die City aber auch nach der Fertigstellung des Kö-Bogens II nicht. Den Abschluss bildet die Erweiterung der Fußgängerzone in der 1A-Konsumlage Schadowstraße. Ein weiteres Highlight könnte 2022 eine Filiale des KaDeWe im Carschhaus werden. Mit dem neuen Glanz dürfte die Düsseldorfer City für den fortgesetzten Strukturwandel im Einzelhandel gut gerüstet sein. Die verbesserte Aufenthaltsqualität, die vom umfassenden gastronomischen Angebot der Kö profitiert, ist eine gute Voraussetzung für eine weiterhin hohe Kundenfrequenz in der City. Das gilt insbesondere mit Blick auf den eingebrochenen Tourismus, der auch in der Düsseldorfer City einen spürbaren Teil zum Einzelhandelsumsatz beigesteuert hat. Das Vertrauen der Retailer hat offenbar kaum gelitten. Die Spitzenmiete konnte ihr Niveau von 285 Euro je Quadratmeter auch im dritten Quartal 2020 halten. Die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie dürften jedoch bis Ende 2021 zu einem Rückgang auf 265 bis 275 Euro je Quadratmeter führen.

KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO



Quelle: bulwiengesa

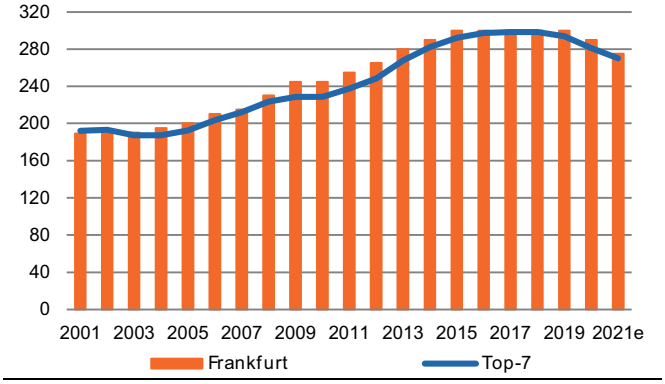
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

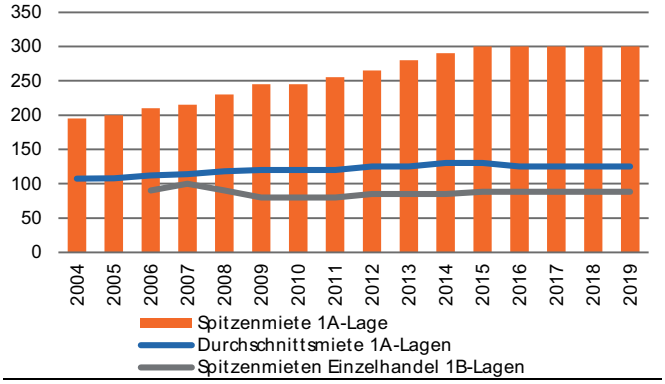
Frankfurt: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN 1A/1B-LAGEN IN EURO JE QUADRATMETER

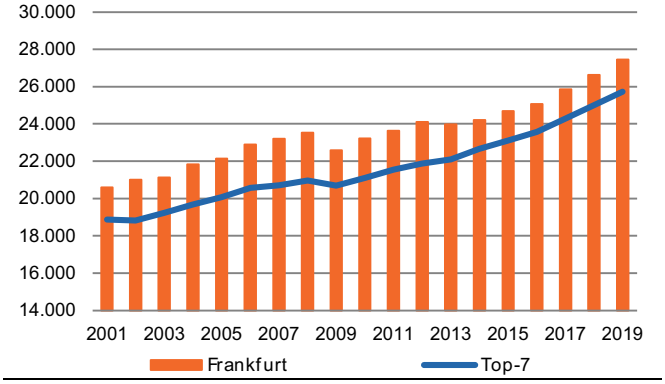


Quelle: bulwiengesa

Der Ballungsraum rund um Frankfurt ist in den zurückliegenden Jahren dynamisch gewachsen. Nicht nur in Frankfurt sondern auch in den anderen Großstädten des Rhein-Main-Gebiets sowie den kleineren Städten im Frankfurter „Speckgürtel“ stieg die Einwohnerzahl kräftig. Insgesamt erreicht das Einzugsgebiet des Einzelhandels rund 2,5 Millionen Menschen. Zugleich hat sich die Beschäftigung erheblich ausgeweitet und unterstützt damit die hohe Kaufkraft in der Region. Ein weiterer Baustein im Fundament des Einzelhandelsstandortes Frankfurt sind die hohen und bis 2019 rapide gestiegenen Gästezahlen. Mit Blick auf das wachsende Käuferpotenzial wurde das Verkaufsflächenangebot binnen weniger Jahre spürbar erweitert. Zwei große innerstädtische Shopping-Center – MyZeil (2009) und Skyline Plaza (2013) – wurden von diversen kleineren Projekten begleitet. Aber der schon nach wenigen Jahren notwendige MyZeil-Umbau und die eher geringe Kundenfrequenz im Skyline-Plaza zeigen, dass das Verkaufsflächenangebot inzwischen eher großzügig dimensioniert ist. Der Einbruch im Tourismus durch die Pandemie ist aufgrund der zuvor enorm hohen Besucherzahl eine herbe Belastung. Die wenig attraktive Innenstadt im Bereich Zeil sowie Konstabler- und Hauptwache bildet einen Minuspunkt. Einen Lichtblick stellt jedoch die wieder aufgebaute Altstadt dar. Die geplante Schließung des Karstadt an der Zeil ist bis 2025 abgewendet. Allerdings schließt Karstadt Sport an der Hauptwache. Im dritten Quartal des laufenden Jahres sank die Spitzenmiete leicht unter das seit 2015 gehaltene Niveau von 300 Euro je Quadratmeter. Bis Ende 2021 halten wir aber einen Rückgang der Spitzenmiete bis auf 270 bis 280 Euro je Quadratmeter für gut möglich.

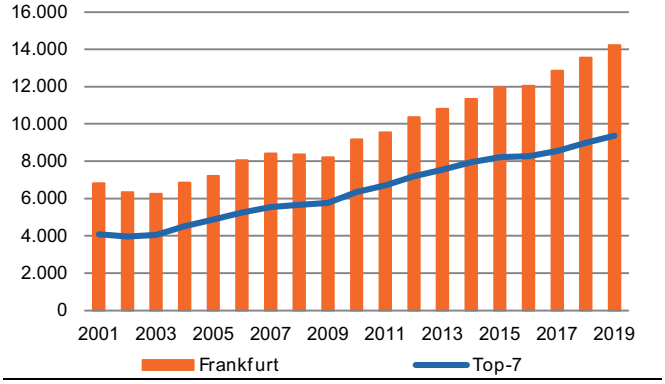
Der kräftige Rückgang der hohen Besucherzahl belastet den Einzelhandel überdurchschnittlich

KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO



Quelle: bulwiengesa

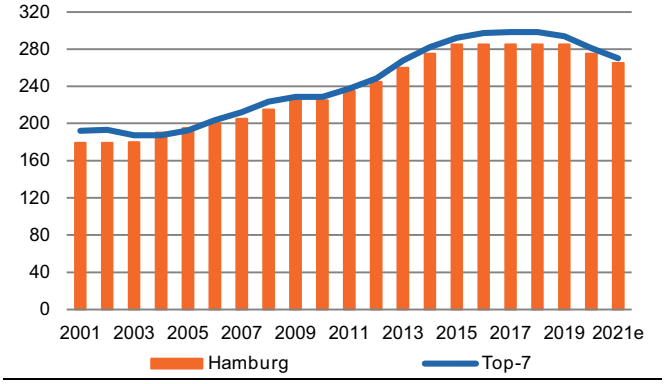
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

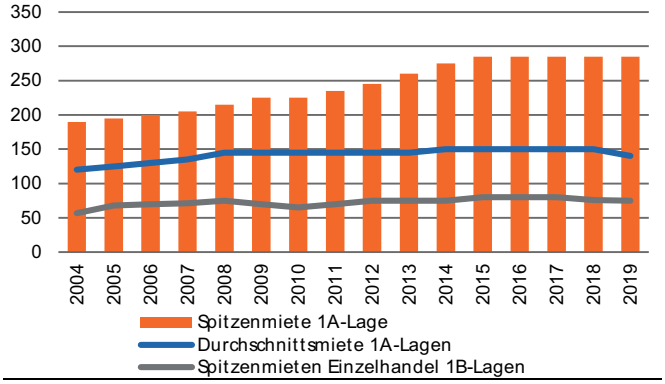
Hamburg: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN 1A/1B-LAGEN IN EURO JE QUADRATMETER

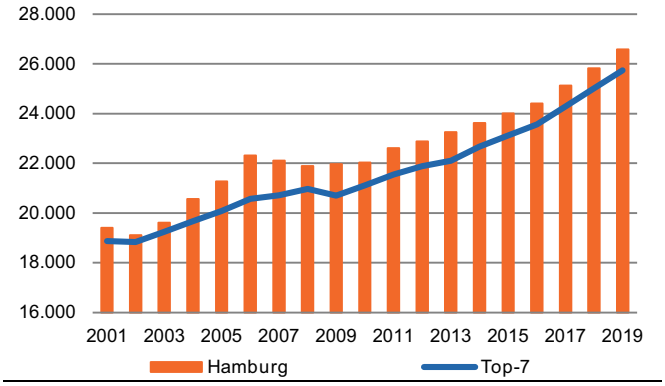


Quelle: bulwiengesa

Hamburg punktet als führender Shopping-Standort im Norden mit einem 3,5 Millionen Menschen umfassenden Einzugsgebiet, kräftigem Bevölkerungswachstum und einer hohen Kaufkraft. Eine bis 2019 bedeutende Käufergruppe waren Touristen und Kreuzfahrtpassagiere. Aus Kundensicht ist die Hamburger City durch das breite Angebotsspektrum attraktiv. Es reicht von klassischen Konsumlagen wie Spitalerstraße und Mönckebergstraße bis hin zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall. Dazwischen liegt als einziges großes innerstädtisches Shopping-Center die Europa-Passage. Insgesamt ist die Verkaufsfläche in der City mit 350.000 Quadratmetern für eine Metropole mit 1,8 Millionen Einwohnern eher knapp bemessen. Durch verschiedene kleinere Entwicklungen wuchs die Verkaufsfläche nur langsam. Eine Belastung für die Mönckebergstraße ist die erst im Oktober erfolgte Schließung der Kaufhof-Filiale. Die Nachnutzung ist unklar, zunächst muss die über 100 Jahre alte Warenhausimmobilie saniert werden. Die Hamburger City wird auch weiterhin ein gefragter Shopping-Standort bleiben. Dennoch werden die Pandemie-Belastungen durch zwei Lockdowns und die eingebrochene Besucherzahl den Einzelhandel spürbar belasten. Die Spitzenmiete hat im Jahresverlauf bereits um 10 Euro auf 275 Euro je Quadratmeter nachgegeben. Bis Ende 2021 dürfte sich der Mietrückgang bis auf 260 bis 270 Euro je Quadratmeter fortsetzen. Eine weitere Belastung steht der City voraussichtlich 2023 mit der Eröffnung des 70.000 Quadratmeter großen Shopping-Centers von Unibail-Rodamco-Westfield im südlichen Überseequartier bevor. Die Insellösung könnte sich mit rund 200 neuen Geschäften zur Konkurrenz für die City entwickeln.

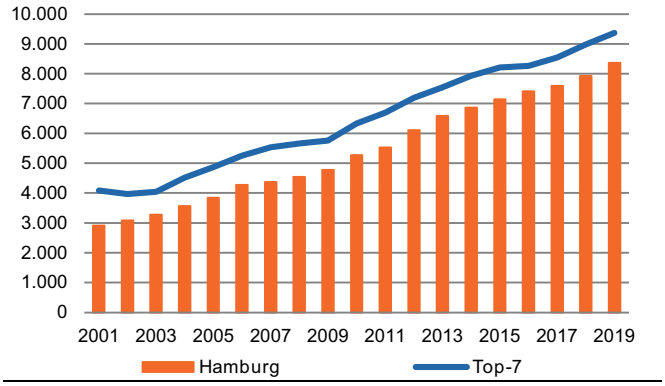
Attraktiver Shopping-Standort mit einem breiten Angebot von Konsum bis Luxus

KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO



Quelle: bulwiengesa

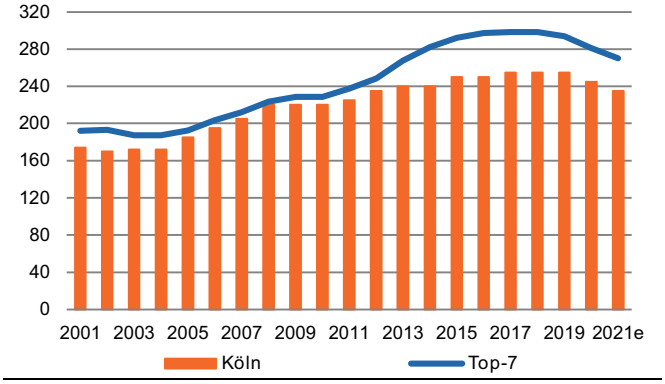
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

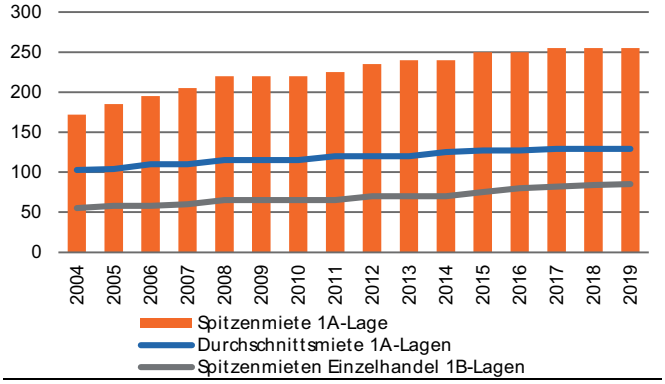
Köln: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN 1A/1B-LAGEN IN EURO JE QUADRATMETER

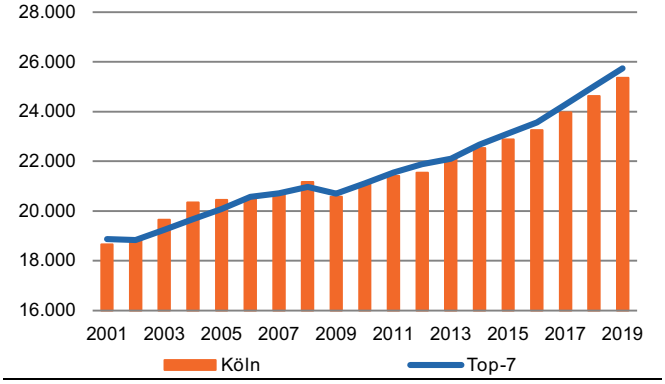


Quelle: bulwiengesa

Konsumstarker Shopping-Standort mit relativ hoher Passantenfrequenz

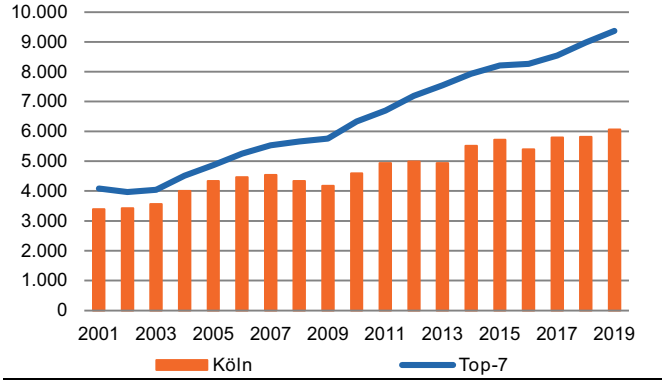
Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Top-Standort im Westen Deutschlands, woraus eine gewisse Konkurrenz der Städte erwächst. Attraktiv für Retailer sind das Kundenpotenzial des 2,4 Millionen Menschen umfassenden Einzugsgebiets sowie viele Tagesgäste aus den Benelux-Ländern. Der Tourismus erreichte mit jährlich 6.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner nicht ganz die Bedeutung wie an den anderen Top-Standorten. Auch die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 105 Punkten für einen Top-Standort eher schwach aus. Im Unterschied zu Düsseldorf mit dem ausgeprägten Luxussegment ist die Kölner City auf den Konsumbereich fokussiert. Sie verfügt über einen drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf, der zum Bummel durch die 1A-Lagen einlädt und die hohe Passantenfrequenz unterstützt. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem Filialisierungsgrad von 95 Prozent. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine Frequenzlage, erreicht aber nicht die hohen Werte der Schildergasse. Die Ehrenstraße ist dagegen eine Trendlage. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert. Größere Projektentwicklungen wurden kaum realisiert. Ein jüngeres Beispiel ist die Neugestaltung des Traditionshauses Jacobi auf der Hohen Straße. Das ehemalige DuMont-Carré wurde als Quincy auf ein jüngeres Publikum ausgerichtet. Das relativ gute Flächenangebot in der Kölner City hat den Anstieg der Spitzenmiete gebremst. Zudem traten immer wieder Leerstände auf. Mit den Belastungen der Pandemie und dem Strukturwandel im Einzelhandel dürfte sich diese Entwicklung noch verstärken. Die Spitzenmiete könnte bis Ende 2021 auf 230 bis 240 Euro je Quadratmeter zurückgehen.

KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO



Quelle: bulwiengesa

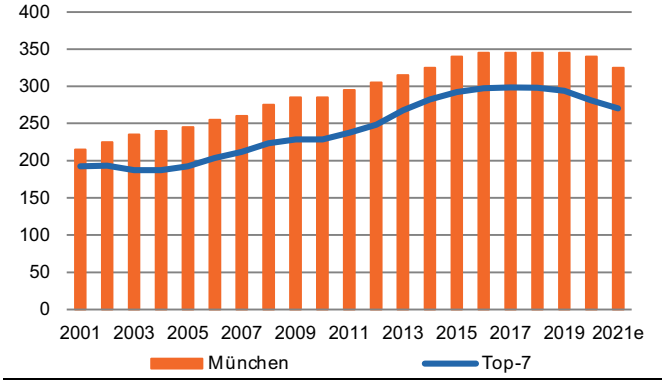
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

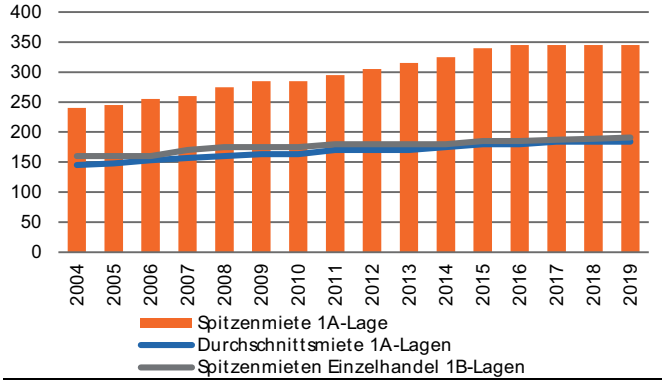
München: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN 1A/1B-LAGEN IN EURO JE QUADRATMETER

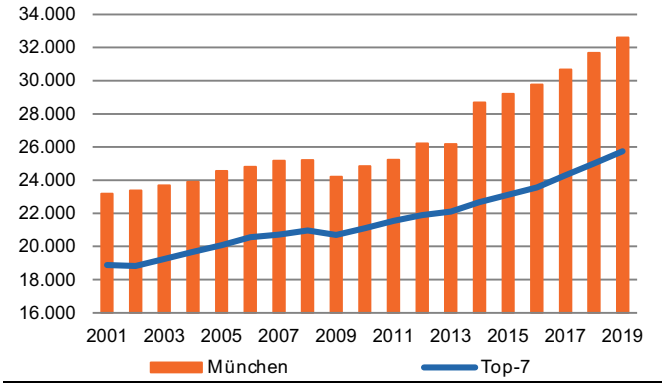


Quelle: bulwiengesa

München ist mit Blick auf die Spitzenmiete, die Kaufkraft und die Flächenproduktivität führend im deutschen Einzelhandel. Das Fundament bilden hervorragende Rahmenbedingungen durch das wirtschaftsstarke und kräftig wachsende Einzugsgebiet, in dem rund 3,2 Millionen Menschen leben. Ein weiterer Pluspunkt ist die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem guten gastronomischen Angebot. Positiv wirkt sich das umfassende Shopping-Angebot mit konsumigen Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen aus. Mit einem Verkaufsflächenbestand von einer halben Million Quadratmetern verfügt lediglich Berlin über mehr Verkaufsfläche in der City. Dennoch reichte die Verkaufsfläche in der Vergangenheit nicht, um die Nachfrage zu decken. Mit innerstädtischen Projektentwicklungen wie dem Palais an der Oper oder dem Hofstatt sind in den zurückliegenden Jahren attraktive Flächen ergänzt worden. Außerhalb der City ist das Forum Schwanthalerhöhe im ehemaligen XXXLutz hinzugekommen. Ein weiteres Projekt ist die Alte Akademie mit einer für 2023 geplanten Fertigstellung. Die geplante Schließung des Kaufhofs am Stachus wurde bis 2022 verschoben. Mit ihrer Anziehungskraft profitierte die City in hohem Maße vom florierenden Tourismus, sodass der coronabedingte Einbruch der Gästezahlen zu entsprechenden Umsatzeinbußen führt. Dank der Standortstärke blieb die Spitzenmiete bislang stabil auf ihrem hohen Niveau von 345 Euro je Quadratmeter. Wir erwarten aber, dass die Spitzenmiete bis Ende 2021 auf 320 bis 330 Euro je Quadratmeter zurückgeht.

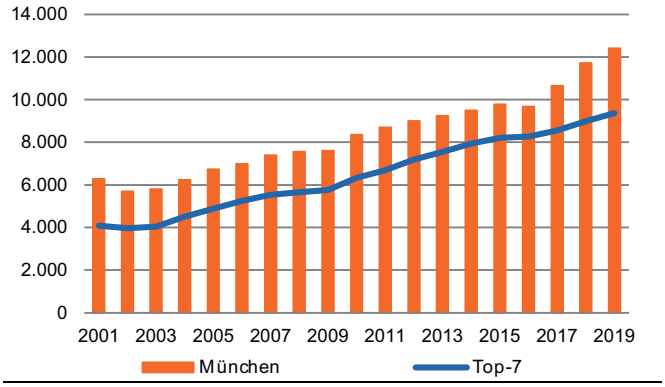
Münchens Einzelhandel profitiert vom großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet

KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO



Quelle: bulwiengesa

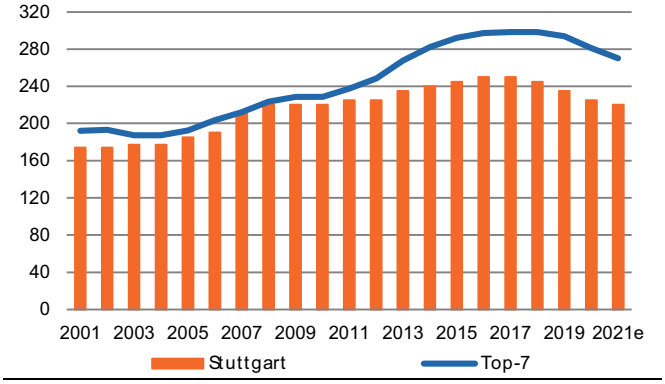
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

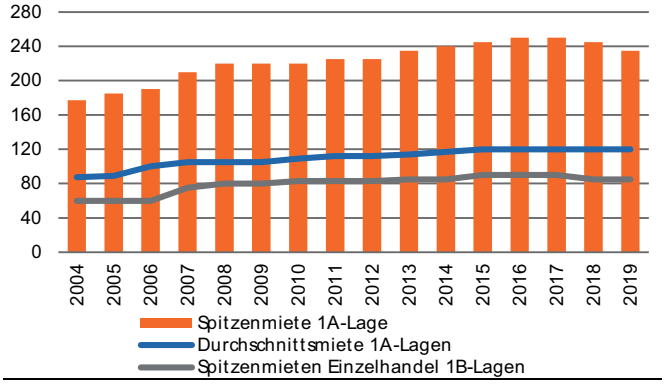
Stuttgart: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSMIETEN 1A/1B-LAGEN IN EURO JE QUADRATMETER

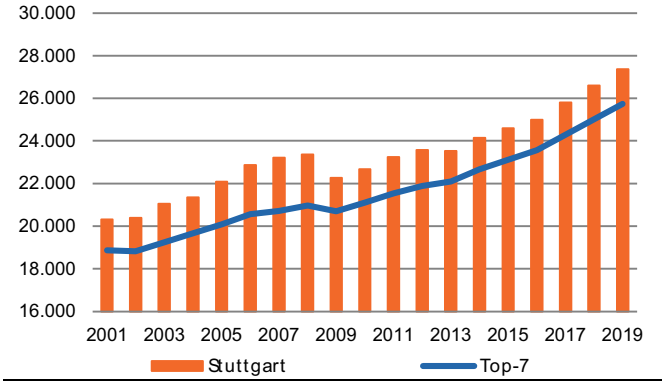


Quelle: bulwiengesa

Im industriell geprägten Ballungsraum Stuttgart erreicht der innerstädtische Einzelhandel 2,6 Millionen Menschen in einem kaufkraftstarken Einzugsgebiet. Die Bedeutung von Touristen als Käufersegment fällt in Stuttgart geringer als an den anderen Top-Standorten aus. Damit sind die Belastungen für den Stuttgarter Einzelhandel durch den Corona-verursachten Einbruch der Besucherzahlen weniger gravierend. Dennoch ist die Stuttgarter Spitzenmiete in den 1A-Lagen vergleichsweise kräftig zurückgegangen. Zudem setzte der Mietrückgang bereits 2018 ein. Dafür lassen sich verschiedene Ursachen anführen. Ein Belastungsfaktor sind Großbaustellen wie das Jahrhundertprojekt Bahnhof oder die Marktplatz-Baustelle. Schwerwiegender ist aber das in den zurückliegenden Jahren ausgeweitete Verkaufsflächenangebot in Shopping-Centern. Die hohe Kundenfrequenz und die Flächenknappheit der zentralen 1A-Lage Königstraße haben die Entwicklung großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte angeschoben, die die City-Verkaufsfläche auf einen Schlag um gut 20 Prozent erhöhten. 2014 eröffneten an den entgegengesetzten Enden der City die Shopping-Center MILANEO und Gerber mit zusammen 60.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Das war offenbar zu viel des Guten. Denn während sich das MILANEO etablieren konnte, bereitete im Gerber vor allem das Obergeschoss Probleme. Daher fiel 2019 der Beschluss, das Center umzubauen. Es ist beabsichtigt, das Obergeschoss für eine Büro- und Hotelnutzung umzuwidmen. Der angesprochene Mietrückgang setzte sich im laufenden Jahr angesichts der Pandemiebelastungen fort. Wir gehen davon aus, dass die Spitzenmiete bis Ende 2021 auf 215 bis 225 Euro je Quadratmeter zurückgeht.

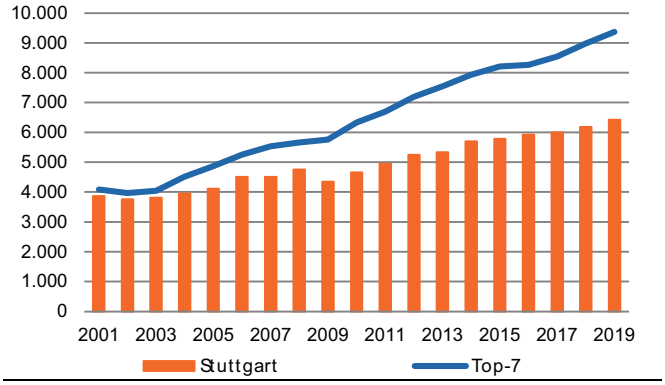
Anhaltender Mietrückgang in den Stuttgarter 1A-Lagen

KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO



Quelle: bulwiengesa

GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜROIMMOBILIEN

Flexibles Arbeiten als Erfolgsmodell – Was wird aus den Büros?

Homeoffice hat sich im Büroalltag bewährt

Der Lockdown im Frühjahr legte große Teile der Wirtschaft lahm. Doch die kaufmännischen Abteilungen und Entwicklungseinheiten konnten ihre Arbeit fortsetzen, weil Millionen Bürobeschäftigte im Homeoffice arbeiteten. Trotz oft unzureichender IT-Ausstattung und provisorischen Arbeitsumgebungen – wie etwa Laptop am Küchentisch – gelang das gut. Über den Sommer füllten sich die Büroetagen zwar wieder, aber große Teile der Büroarbeit wurden weiterhin im Homeoffice erledigt.

Mensch und Technik haben sich an die Anforderungen des digitalen Arbeitens angepasst

Das gelang immer besser, denn aus vielen Provisorien sind professionelle Arbeitsumgebungen mit großen Monitoren, Webcam und Headset geworden. Das gilt auch für die Arbeitsprozesse. Viele Mitarbeiter sind routinierte Nutzer von Skype, Teams, Webex und anderen Tools der digitalen Arbeitswelt geworden, Kongresse und Produktpräsentationen erfolgen „online“. Mit den geschaffenen Strukturen stellen der Soft-Lockdown im November und mögliche weitere Maßnahmen zur Dämpfung des Infektionsgeschehens zumindest für den Büroalltag keine neue Herausforderung dar.

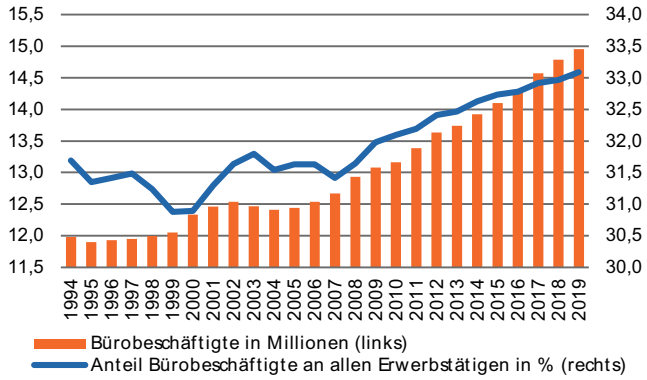
Die Voraussetzungen für dauerhaftes flexibles Arbeiten werden in vielen Unternehmen geschaffen

Bis ein Impfstoff ein Leben wie vor dem Ausbruch der Pandemie ermöglicht, wird es wohl noch eine ganze Weile dauern. In dieser Zeit wird sich das Homeoffice oder – weiter gefasst – das flexible Arbeiten als fester Teil unserer Arbeitswelt etablieren und auch nach Corona nicht wieder aus dem Büroalltag „verschwinden“. Schließlich sind damit viele Vorteile verbunden. Die Unternehmen kommen mit weniger Büroflächе aus und sparen Raumkosten. Die Mitarbeiter können ihren Tagesablauf flexibler gestalten und benötigen weniger Zeit für den Arbeitsweg. In vielen Unternehmen werden bereits die Voraussetzungen geprüft oder geschaffen, um flexibles Arbeiten als Ergänzung zur Arbeit im Büro zu einer erfolgreichen Dauerlösung zu machen.

Rezession und Homeoffice dämpfen Büroflächennachfrage und beenden Anspannung am Büromarkt

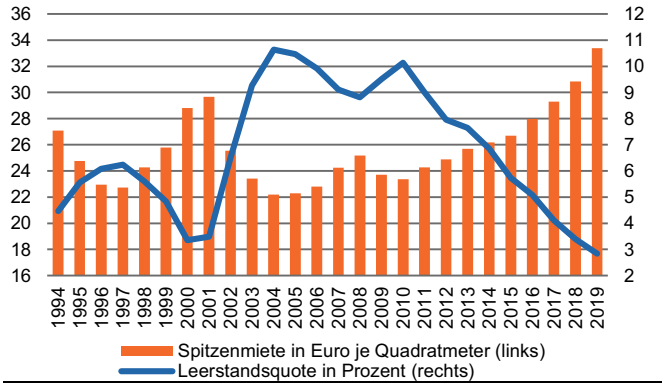
Doch was bedeutet das für den Büromarkt? Wie verändert sich die Büroflächennachfrage? Wird nun an 3 Tagen in der Woche oder an 3 Tagen im Monat flexibel gearbeitet? Und welche Büroumgebung ist geeignet, damit das hybride Arbeiten effizient ist? In dieser Umbruchsituation werden die Büroflächennachfrager zurückhaltend agieren, um keine Flächen anzumieten, die später nicht benötigt werden oder die von der Flächenaufteilung her ungeeignet sind. Damit beendet die Kombination aus Homeoffice-Effekt und Rezession die bis 2019 immer größer gewordene Anspannung am Büromarkt. Denn der steigende Bürobedarf durch eine anhaltend wachsende Bürobeschäftigung stieß auf ein immer kleineres Büroflächenangebot.

DER WANDEL ZUR WISSENSGESELLSCHAFT FÜHRT ZU EINEM ANHALTENDEN WACHSTUM DER BÜROBESCHÄFTIGUNG



Quelle: bulwiengesa

TOP-STANDORTE: KNAPPES BÜROANGEBOT UND HOHE NACHFRAGE SORGEN FÜR WACHSENDE ANSPANNUNG AUF DEN BÜROMÄRKTEN



Quelle: bulwiengesa

Daten für Top-Standorte

Homeoffice spart Raumkosten und vermeidet die mühselige Suche nach geeigneten Büroflächen

Aufgrund des ausgedünnten Büroflächenangebots war es für Unternehmen vor der Corona-Krise schwierig, Büroflächen zu mieten. An einigen Standorten wie in Berlin, München oder Stuttgart sanken die Leerstandsquoten auf 2 Prozent und weniger, sodass im Bestand kaum Flächen verfügbar waren. Größere Mietabschlüsse konzentrierten sich somit auf Projektentwicklungen, die erst noch gebaut werden mussten. Dieses Problem würde mit einem steigenden Anteil flexibler Beschäftigung weitgehend gelöst. Positiver Nebeneffekt wären erhebliche Einsparungen bei den Raumkosten. Bei einer Bürofläche von 25 Quadratmetern je Mitarbeiter kommen bei Spitzenmieten im Bereich von 40 Euro je Quadratmeter plus Nebenkosten durchaus fünfstellige Eurobeträge pro Jahr und Büroarbeitsplatz zusammen.

Homeoffice als Kostenfalle?

Allerdings könnte sich das Homeoffice auch als Kostenfalle erweisen. Mit Blick auf die gegenüber den Raumkosten um ein Vielfaches höheren Personalaufwendungen könnte sich der Spareffekt ins Gegenteil verkehren, wenn die Arbeitseffizienz im Homeoffice leidet, etwa durch eine schlechtere Kommunikation. Allerdings lassen sich solche Reibungsverluste im Gegensatz zu sinkenden Raumkosten kaum beobachten. Außerdem sinkt die Bürofläche nicht linear zur Zahl der Arbeitsplätze, weil neben den „Flex-Desks“ – Schreibtischen, die den im Büro anwesenden Mitarbeitern variabel zugeordnet werden – ergänzende Räume für die Kommunikation benötigt werden. Zudem könnten Kosten entstehen, wenn mit den Mitarbeitern Nutzungspauschalen für den Heimarbeitsplatz vereinbart werden.

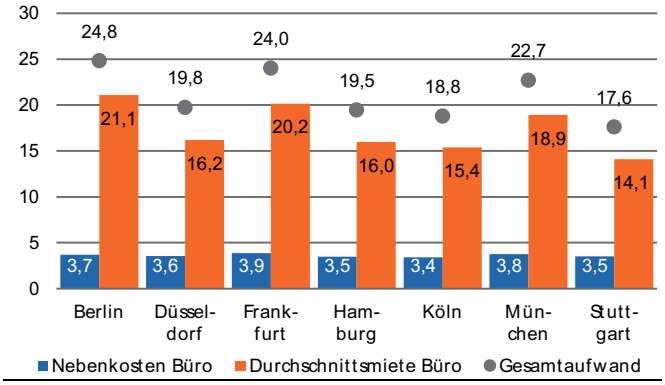
Nur eine Momentaufnahme? Viele schätzen die Produktivität im Homeoffice hoch ein

Aus Umfragen zum Homeoffice lässt sich meist ablesen, dass die Produktivität zuhause als konstant oder sogar höher eingeschätzt wird. Das geht auch aus einer aktuellen Umfrage von PwC zum Homeoffice hervor. Bei solchen Aussagen sollte bedacht werden, dass viele Teams nach langem „Präsenzbetrieb“ gut eingespielt sind und so die Herausforderung Lockdown und Homeoffice erfolgreich meistern konnten. Das könnte sich aber ändern, wenn die Teamentwicklung mit einem hohen Anteil flexibler Arbeit und Flex-Desks schwieriger wird. Das gilt ebenso für die Einarbeitung neuer Kollegen.

In den kommenden Jahren könnte Bürofläche spürbar sinken

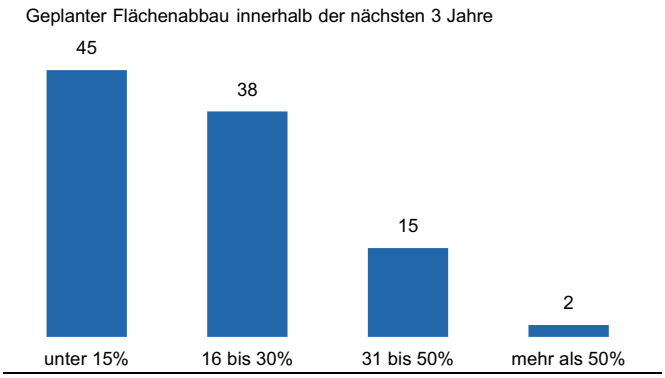
Nach der genannten PwC-Umfrage, für die 100 Unternehmen und deren Mitarbeiter befragt wurden, wollen rund 70 Prozent der Arbeitnehmer mehr im Homeoffice arbeiten. 60 Prozent der Unternehmen gehen davon aus, dass sie in den nächsten drei Jahren ihre Bürofläche reduzieren. Insgesamt würde so eine Flächenreduktion um rund 20 Prozent resultieren. 15 der befragten Unternehmen gehen sogar von einem Flächenabbau zwischen 31 und 50 Prozent aus. 2 Unternehmen erwarten, dass sich die Bürofläche um mehr als die Hälfte verringert.

HOHES SPARPOTENZIAL: BÜROFLÄCHEN SIND TEUER GEWORDEN
BÜROKOSTEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: JLL

UNTERNEHMEN WOLLEN BÜROFLÄCHE UM 20 PROZENT SENKEN
ANTEILSNENNUNG IN PROZENT



Quelle: PwC (Studie zu Corporate Real Estate Management, Okt. 2020)

Das Büro ist kein Auslaufmodell

Ob der Büroflächenbedarf in den kommenden Jahren durch Homeoffice tatsächlich in diesem Umfang zurückgeht, bleibt abzuwarten. Überflüssig wird das Büro aber keineswegs. Nur ein Teil der Arbeitszeit dürfte flexibel erfolgen. Während konzentriertes Arbeiten gut im Homeoffice gelingt, spielt das Büro seine Stärke bei der Kommunikation aus. Die bisherige Aufteilung vieler Büroflächen in kleine Büroräume könnte sich dann als weniger geeignet erweisen, wenn vor allem Bereiche für flexible Schreibtische und Kommunikationszonen benötigt werden. Zudem eignen sich nicht alle Aufgaben für das Homeoffice.

Wirtschaftliches Umfeld für den Büromarkt

Die Corona-Pandemie hat das Umfeld für den Büromarkt erheblich eingetrübt

Das wirtschaftliche Umfeld für den Büromarkt hat sich durch die Pandemie erheblich verschlechtert. Nach der Rezession im zweiten Quartal setzte im dritten Quartal eine kräftige Erholung ein. Diese hat allerdings einen Dämpfer erlitten. Die im Herbst 2020 stark steigende Zahl der Covid-19-Infektionen und der erneute Lockdown haben gezeigt, dass von der Pandemie weiterhin hohe wirtschaftliche Gefahren ausgehen. Erhöht wird die Unsicherheit für die Unternehmen von weiteren Risikofaktoren wie dem US-chinesischen Handelskonflikt oder dem Brexit.

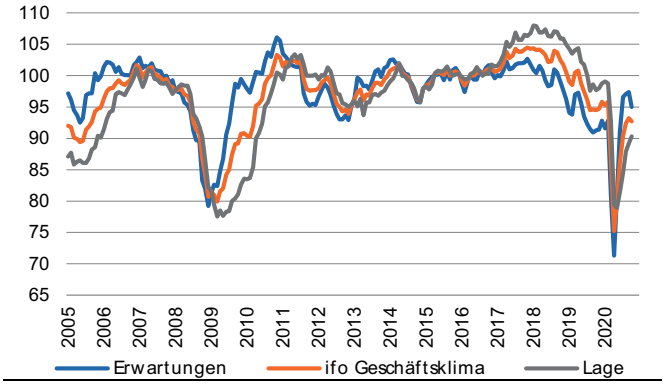
ifo-Geschäftsklima und ZEW-Konjunkturbarometer brechen regelrecht ein

Die verschlechterten wirtschaftlichen Aussichten lassen sich am monatlichen ifo-Geschäftsklimaindex sowie dem ZEW-Konjunkturbarometer ablesen. Zwar hatte das gute Stimmungsniveau schon 2019 aufgrund der geringeren wirtschaftlichen Dynamik nachgegeben. Doch der Ausbruch der Corona-Pandemie ließ die Umfrageergebnisse regelrecht einbrechen. Der ifo-Geschäftsklimaindex sank unter das Niveau während der internationalen Finanzmarktkrise, konnte sich aber rasch erholen. Dennoch liegt der aktuelle Indexwert noch um einiges unterhalb dem Niveau der zurückliegenden Jahre. Vor allem die Erwartungskomponente gab nach. Die vom ZEW befragen Konjunkturexperten schätzen außerdem die konjunkturelle Lage schwach ein.

Arbeitsmarkt erleidet nach vielen Jahren Aufschwung wieder einen Rückschlag

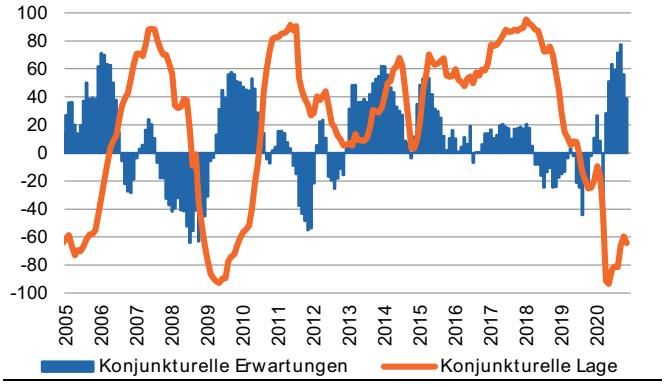
Am Arbeitsmarkt hat die Rezession den viele Jahre intakten Beschäftigungsaufbau beendet. Bis zum Herbst 2019 kletterte die Zahl der Erwerbstätigen auf den Rekordwert von 45,2 Millionen Menschen. Nach dem Pandemie-Ausbruch ging die Erwerbstätigenzahl jedoch auf zuletzt 44,5 Millionen zurück. Damit bewegt sich das Beschäftigungsniveau aber nach wie vor auf einem hohen Niveau, wenngleich sich noch mehrere Millionen Menschen in Kurzarbeit befinden. Die Zahl der offenen Stellen ist ebenfalls spürbar – um rund ein Viertel – zurückgegangen. Mit nicht ganz 600.000 offenen Stellen ist das Niveau rückblickend allerdings ebenfalls hoch.

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



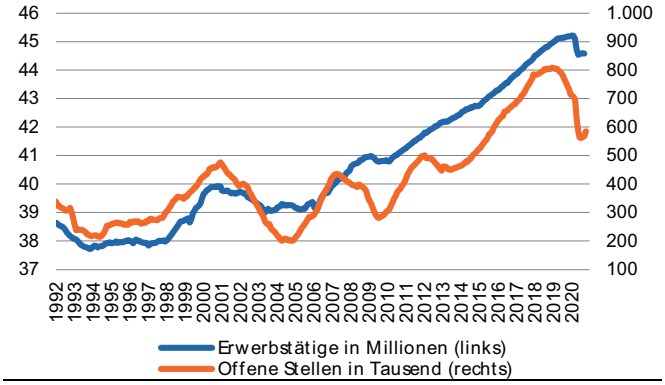
Quelle: ifo Institut

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



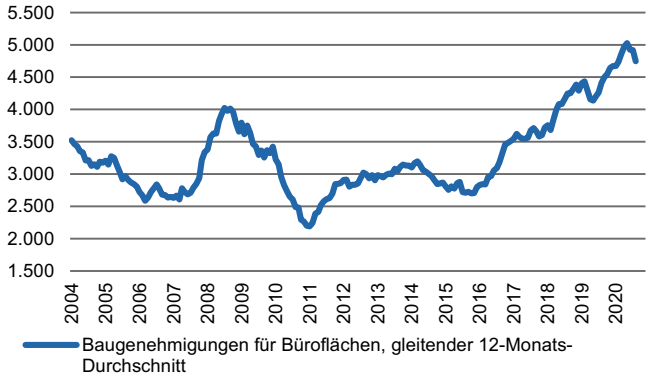
Quelle: ZEW

CORONA-PANDEMIE BEENDET ÜBER VIELE JAHRE ANHALTENDEN BESCHÄFTIGUNGSAUFBAU



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

DER BÜRONEUBAU IN DEUTSCHLAND HAT FAHRT AUFGENOMMEN
IN TAUSEND QUADRATMETERN



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die genehmigte Bürofläche hat sich seit 2017 sichtbar ausgeweitet, …

In den zurückliegenden Jahren hat der Beschäftigungsaufbau die Büroflächennachfrage getragen. Weil kaum neue Büroflächen entstanden, verknappte sich das Büroflächenangebot immer weiter, während die Büromieten kontinuierlich zulegen konnten. Erst ab 2017 kam es zu einer sichtbaren Reaktion beim Büroneubau. Von 2012 bis 2016 wurden pro Jahr rund 3 Millionen Quadratmeter Fläche für neue Büro- und Administrationsgebäude genehmigt. Bis Anfang 2020 weitete sich das jährliche Genehmigungsvolumen auf rund 5 Millionen Quadratmeter aus, ging im laufenden Jahr aber wieder etwas zurück.

… fertiggestellte Büroflächen legen aber kaum zu

Dass eine nachlassende Büroflächennachfrage durch die rückläufige Beschäftigung und Homeoffice auf ein stark steigendes Büroflächenangebot stößt, ist aber nicht zu erwarten. Denn fast noch ausgeprägter als am Wohnungsmarkt hinken die Fertigstellungen den Genehmigungen beim Bürobau hinterher. 2019 erreichte das Volumen fertiggestellter Büroflächen nicht einmal 3 Millionen Quadratmeter. Mit Blick auf die Pandemie und den Trend zum Homeoffice ist es wohl eher unwahrscheinlich, dass der Neubau von Büroflächen nun forciert wird. Ein Büroüberangebot droht daher nicht. Zudem werden moderne Büroflächen auch mit Blick auf den recht hohen Anteil älterer Bürogebäude benötigt.

Demografie lässt das Erwerbstätigenpotenzial sinken

Wie schnell die konjunkturelle Erholung im Anschluss an die Corona-Krise erfolgt, ist unsicher. Aber selbst wenn die Wirtschaft rasch auf einen kräftigen Wachstumspfad einschwenken sollte, wird sich der Beschäftigungsaufbau der kommenden Jahre vermutlich nicht fortsetzen. Denn die Alterung der Bevölkerung dürfte sich als zusätzlicher Bremsklotz erweisen.

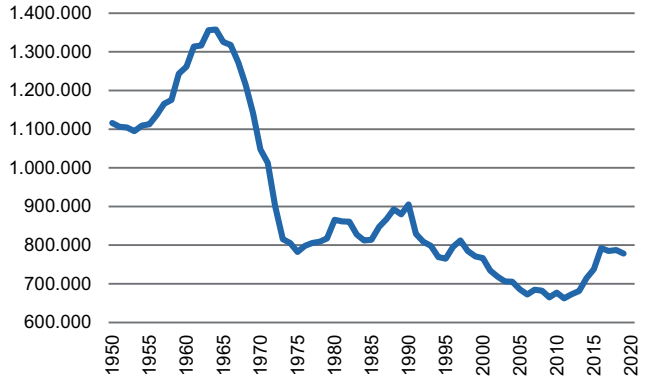
Babyboomer gehen zunehmend in den Ruhestand

Bislang wird das hohe Beschäftigungsniveau vor den Babyboomer-Jahrgängen getragen. Doch die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre – pro Jahr wurden mehr als 1 Million Kinder geboren – steuern auf den Ruhestand zu. Die nachfolgenden Jahrgänge sind zahlenmäßig viel schwächer besetzt. So könnte bis 2035, wenn der Jahrgang 1970 den 65. Geburtstag feiert, das Erwerbstätigenpotenzial um mehrere Millionen Menschen sinken. Somit dürfte die absolute Zahl der Bürobeschäftigten nachgeben, selbst wenn der Anteil der Bürobeschäftigten an der Gesamtzahl der Beschäftigten wächst.

Coworking-Boom wird durch Pandemie zumindest unterbrochen

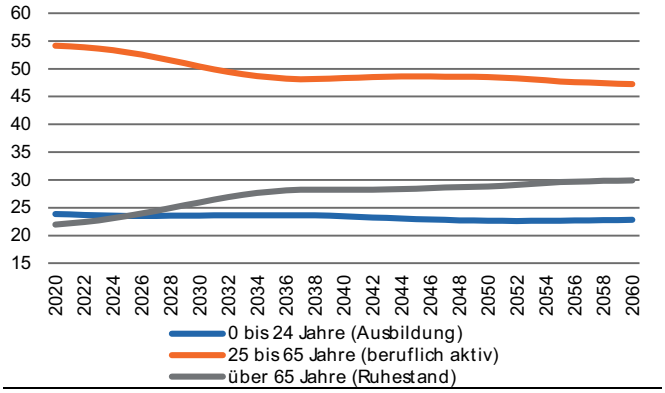
Ein relativ junges Segment des Büromarkts hat bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie einen kräftigen Aufschwung erfahren. Die Anbieter von flexibel und kurzfristig mietbaren Büroarbeitsplätzen – Coworking Spaces – profitierten vom stark

DIE BABYBOOMER STEUERN AUF DEN RUHESTAND ZU
ANZAHL LEBENDGEBORENE



Quelle: Statistisches Bundesamt

ALTERUNG LÄSST DAS ERWERBSTÄTIGENPOTENZIAL SINKEN
IN MILLIONEN MENSCHEN



Quelle: Statistisches Bundesamt
Moderates Szenario gemäß 14. koordinierter Bevölkerungsvorausberechnung

verknappten Büroflächenangebot. Anbieter wie Wework oder Design Offices mieteten attraktive Büroflächen in zentralen Lage und richteten darin Büroarbeitsplätze auf gemeinschaftlichen Flächen sowie in abgeteilten Büros ein. Der Vorteil für die Kunden ist die Flexibilität, der Nachteil die – auf den Quadratmeter umgelegt – hohe Miete. Beides hat sich in der Pandemie als nachteilig für die Anbieter erwiesen, die ihre Preise Presseberichten zufolge gegenüber 2019 zum Teil im zweistelligen Prozentbereich senken mussten.

Perspektivisch kann sich Coworking aber wiederbeleben

Die Unternehmen, die hier Arbeitsplätze genutzt haben, konnten die relativ teuren Arbeitsräume rasch aufgeben und so Kosten sparen. Wegen Homeoffice werden die Flächen ohnehin kaum noch benötigt, denn an den Standorten der Unternehmen werden derzeit große Teile der Bürofläche nicht genutzt. Auf Dauer könnte sich der Aufschwung von Coworking aber fortsetzen. Wenn die Unternehmen ihre Standorte verkleinern, können sie die flexiblen Arbeitsplätze als „Überlaufschutz“ nutzen, falls ihr Arbeitsplatzangebot vor Ort ausgelastet ist. Bis dahin könnte es aber dauern. Denn während sich Homeoffice-Lösungen relativ schnell umsetzen lassen, dürfte der Abbau der Bürofläche, etwa wegen langfristiger Mietverträge, deutlich mehr Zeit in Anspruch nehmen.

Büro: Top-Standorte im Vergleich

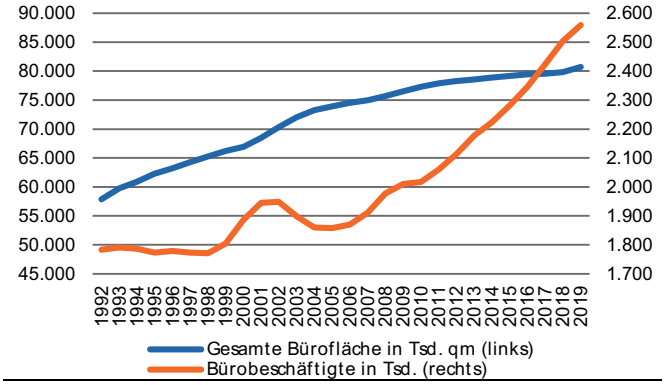
Vor der Pandemie waren die Büromärkte der Top-Standorte in guter Verfassung

Vor dem Ausbruch des Coronavirus sahen sich die Vermieter von Büroflächen in einer komfortablen Situation. Durch das verknappte Angebot ließen sich selbst eher unattraktive Objekte noch vermieten. Mangels verfügbaren Angebots mussten Flächennachfrager ohnehin oft auf Projektentwicklungen ausweichen. 2019 betrafen Großabschlüsse mit Flächen von mehr als 10.000 Quadratmetern meistens Büroobjekte, die noch nicht fertiggestellt waren. Aufgrund der anhaltend kräftigen Büronachfrage konnte trotz des ausgedünnten Flächenangebots noch hohe Büroflächenumsätze erzielt werden. Das Volumen leerstehender Büroflächen sank dabei von Quartal zu Quartal.

Corona-Pandemie bremst Büromärkte der Top-Standorte spürbar ab

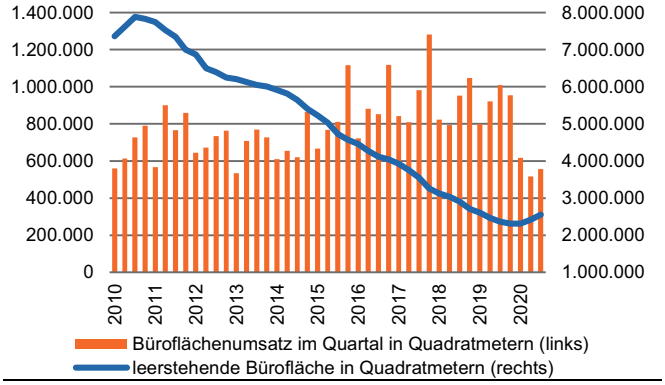
Erst mit der Pandemie endete der langjährige Boom am deutschen Büromarkt. Zum Lockdown, der Rezession und der Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung kam noch die Frage hinzu, wie sich das flexible Arbeiten auf die zukünftige Büronachfrage auswirkt. Daran gemessen haben sich die Büromärkte der sieben Top-Standorte in den ersten drei Quartalen 2020 recht gut geschlagen. Ein noch stärkerer Rückgang des Büroflächenumsatzes hätte in der aktuellen Marktsituation

TOP-STANDORTE: DIE ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENBESTANDS UND DER BÜROBESCHÄFTIGUNG KLAFFTE AUSEINANDER



Quelle: bulwiengesa, Scope

BIS ENDE 2019 HIELT DER BÜROMARKT-BOOM AN DEN TOP-STANDORTEN AN



Quelle: bulwiengesa

nicht überrascht. Aber zweifelsohne ist das Minus von fast 40 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein herber Einbruch der Marktaktivität. Absolut betrachtet reduzierte sich der Büroflächenumsatz in den ersten neun Monaten von rund 2,7 Millionen Quadratmetern Bürofläche (2019) auf etwa 1,7 Millionen Quadratmeter.

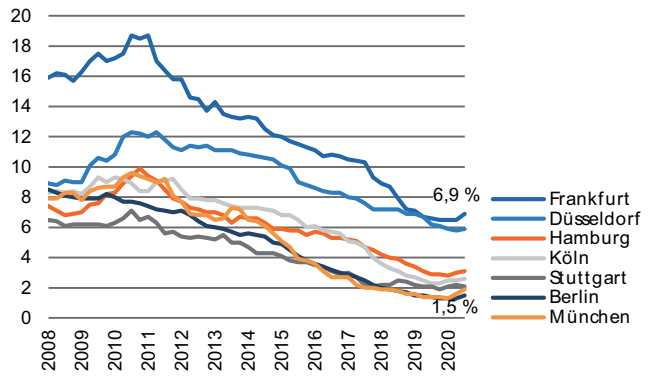
Der Lockdown hat das zweite sowie das dritte Quartal belastet

Die Belebung der Wirtschaft im dritten Quartal 2020 hat sich am Büromarkt in den Quartalszahlen kaum niedergeschlagen. Der Büroflächenumsatz im dritten Quartal fiel nur geringfügig besser aus als im zweiten Quartal, das vom Lockdown geprägt war. Die Ursache dürfte im notwendigen Vorlauf beim Abschluss umfangreicher Mietverträge liegen. Somit fielen in das zweite Quartal noch Abschlüsse, die bereits vor dem Pandemieausbruch vorbereitet worden waren. Durch den Zeitverzug betraf der Bremseffekt des Lockdowns auch das dritte Quartal. Ob das vierte Quartal einen wieder spürbar höheren Büroflächenumsatz liefern kann, ist fraglich. Schließlich wirken sich die genannten Unsicherheitsfaktoren, verstärkt durch die kräftig steigenden Corona-Infektionen im Herbst, nach wie vor aus.

Der Büroflächenleerstand weist trotz Corona-Krise ein sehr niedriges Niveau auf

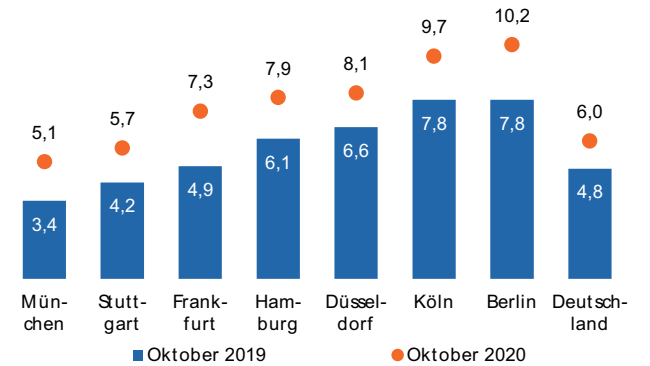
Als Folge der gesunkenen Vermietungsaktivität hat das Volumen leerstehender Büroflächen erstmals seit gut zehn Jahren wieder zugelegt. Zum Jahresende 2019 war der Flächenleerstand, kumuliert über die sieben Top-Standorte, auf rund 2,3 Millionen Quadratmeter gesunken – den niedrigsten Wert seit 2000. Am Ende

DIE LEERSTANDSQUOTE HAT SICH BISLANG KAUM AUSGEWEITET
BÜRO LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

ARBEITSLOSIGKEIT DER METROPOLEN STEIGT ÜBERPROPORTIONAL
ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

des dritten Quartals 2020 addierte sich der Flächenleerstand auf 2,55 Millionen Quadratmeter. Aber auch nach diesem Anstieg bewegt sich der Leerstand auf einem ausgesprochenen niedrigen Niveau. Noch niedrigere Leerstände wurden lediglich zur Jahrtausendwende und zu Beginn der 1990er Jahre beobachtet. In Relation zum Büroflächenbestand ergibt sich eine durchschnittliche Leerstandsquote von knapp über 3 Prozent am Ende des dritten Quartals. Die Bandbreite reicht von 1,5 Prozent in Berlin bis zu 6,9 Prozent in Frankfurt.

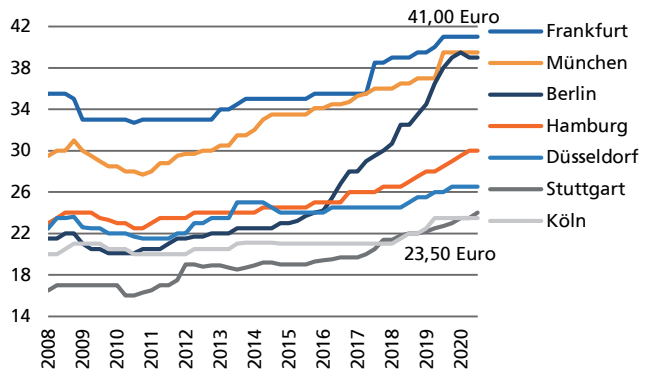
Spürbarer Anstieg der Arbeitslosigkeit an den Top-Standorten

Die Arbeitsmärkte der Top-Standorte leiden insgesamt erheblich unter der Corona-Krise. Im Vergleich mit dem landesweiten Anstieg der Arbeitslosenquote um 1,2 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahresmonat auf 6,0 Prozent im Oktober 2020 stiegen die Arbeitslosenquoten der sieben Städte um 1,5 bis 2,4 Prozentpunkte. In Berlin und Köln fallen die Arbeitslosenquoten mit etwa 10 Prozent am höchsten aus. Die dafür ursächliche gesunkene Beschäftigung dürfte sich auch dämpfend auf die Büroflächennachfrage auswirken.

Die im Jahresverlauf 2020 stabile Spitzenmiete zeigt, dass attraktive Büros gefragt bleiben

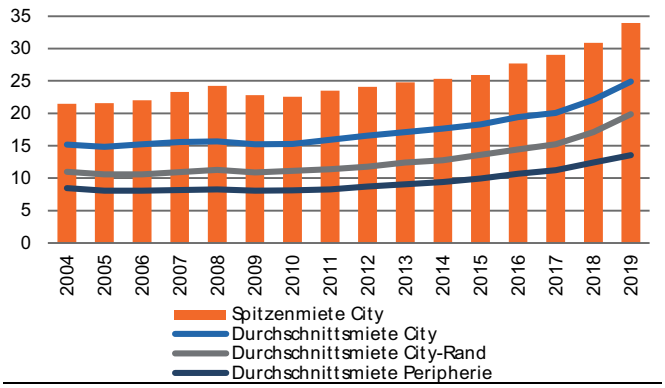
Trotz der insgesamt hohen Belastungen für die Büromärkte bleiben hochwertige Büroflächen gefragt. Der bisherige kräftige Mietanstieg konnte sich zwar nicht fortsetzen, doch die Bürospitzenmiete blieb ungeachtet der rückläufigen Büroflächenumsatzes und der moderaten Leerstandsausweitung im bisherigen Jahresverlauf im Großen und Ganzen unverändert. Unterstützt wird die stabile Mietentwicklung von der Angebotsknappheit. Das betrifft insbesondere zentral gelegene attraktive Büroflächen.

DIE SPITZENMIETEN HABEN BISLANG NICHT NACHGEGEBEN
BÜROSPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa

BÜRO-MIETANSTIEG BETRIFFT DEN GESAMTMARKT
BÜROMIETEN IN EURO JE QUADRATMETER

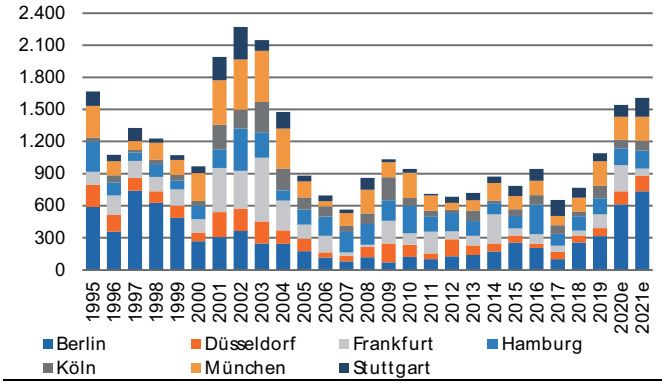


Quelle: bulwiengesa

Bandbreite der Bürospitzenmiete reicht von etwa 24 bis 41 Euro je Quadratmeter

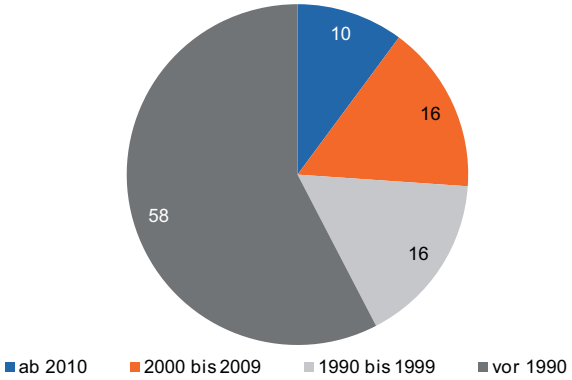
Die Bandbreite der Bürospitzenmieten reichte am Ende des dritten Quartals 2020 von 23,50 Euro je Quadratmeter in Köln bis zu 41 Euro je Quadratmeter in Frankfurt. Gegenüber dem Jahresende 2019 ist das Mietniveau in fünf Städten unverändert, in Hamburg und Stuttgart hat sich die Bürospitzenmiete je Quadratmeter sogar um jeweils 1 Euro erhöht. In den zurückliegenden Jahren zogen die Spitzenmieten an allen Top-Standorten an. Das Plus fiel jedoch unterschiedlich aus. Gegenüber dem dritten Quartal 2015 ging es in Düsseldorf und Köln um rund 10 Prozent bergauf. In Frankfurt, Hamburg und München zogen die Mieten etwa doppelt so schnell an. Weit vorne liegt Berlin mit einem fünfjährigen Anstieg der Bürospitzenmiete von 65 Prozent auf zuletzt 39 Euro je Quadratmeter.

VOR ALLEM IN BERLIN WEITET SICH DER FLÄCHENNEUZUGANG AUS
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN TAUSEND QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

NEUBAUBEDARF: EIN GROSSTEIL DER BÜROS IST RELATIV ALT
ANTEILE DER BAUJAHRE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

Ausweichreaktion: Außerhalb der City sind die Büromieten schneller gestiegen

Die gute Entwicklung der Büromärkte in den zurückliegenden Jahren half jedoch nicht nur der Spitzenmiete. Angesichts des immer weiter ausgedünnten Büroflächenangebots zogen die Büromieten an den Top-Standorten im gesamten Lagenspektrum an. Von 2014 bis 2019 legte die Spitzenmiete in der City um 34 Prozent auf knapp 34 Euro je Quadratmeter zu, während die innerstädtische Durchschnittsmiete auf ein Plus von rund 40 Prozent auf etwa 25 Euro je Quadratmeter kam. Am City-Rand fiel der Anstieg mit 55 Prozent auf knapp 20 Euro je Quadratmeter noch etwas kräftiger aus. In der Peripherie stieg die Miete binnen fünf Jahren mit rund 45 Prozent auf etwa 13,5 Euro je Quadratmeter und damit ebenfalls schneller als in der City. Daran wird deutlich, dass die Flächennachfrager angesichts des knappen Angebots und der hohen Innenstadtmiete auf umliegende Lagen ausgewichen sind.

Schwächere Nachfrage und die Angebotsausweitung dämpfen die Mietentwicklung

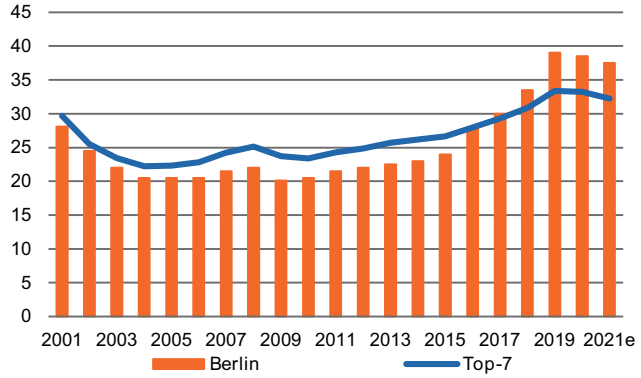
Trotz der konjunkturellen Erholung dürfte der Büroflächenbedarf im kommenden Jahr aufgrund des Homeoffice-Effekts schwächer ausfallen und sich dämpfend auf die Mietentwicklung auswirken. Auch der Leerstand wird wohl noch etwas zulegen. Dazu trägt auch die Flächenausweitung an den Bürostandorten bei. Angesichts des knappen Büroangebots hat der Neubau Fahrt aufgenommen. Auch mit Blick auf die Altersstruktur des Bürobestands ist der Bau neuer Büroflächen positiv zu sehen.

An den Büromärkten ist eine zunehmende Differenzierung wahrscheinlich

Der beschriebene Zusammenfall eines steigenden Flächenangebots bei einer nachlassenden Nachfrage dürfte aber nicht zu großen Verwerfungen an den Büromärkten führen. Dazu trägt das insgesamt sehr niedrige Leerstandsniveau bei. Zudem betrifft der stärkste Flächenneuzugang mit Berlin den Büromarkt mit dem ausgeprägtesten Flächenmangel. Stark rückläufige Büromieten sind somit eher nicht zu erwarten. Allerdings könnte die Differenzierung zwischen den Bürolagen zunehmen. Wenig attraktive Bürolagen werden vermutlich stärker unter der Marktschwäche leiden.

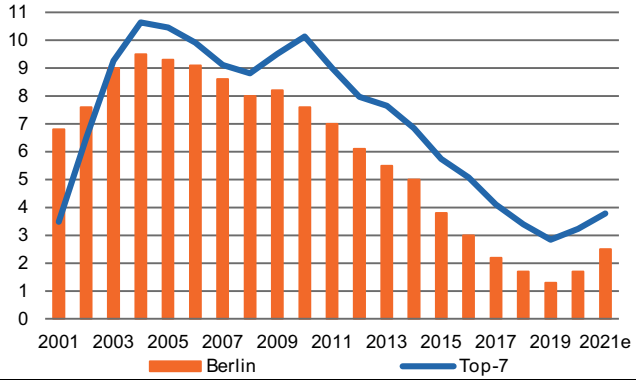
Berlin: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT

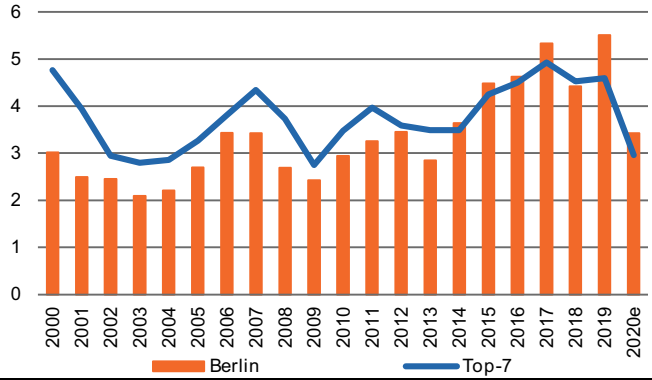


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Aufschwung Berlins in den zurückliegenden Jahren hat den Büromarkt der Bundeshauptstadt kräftig angeschoben. Zwar stiegen die Büromieten auch an den anderen Top-Standorten, aber nicht annähernd so dynamisch wie in Berlin. 2010 lag die Spitzenmiete nur etwas über 20 Euro je Quadratmeter. 10 Jahre später wies sie fast das doppelte Niveau auf, während die Spitzenmiete im Durchschnitt der Top-Standorte mit einem Plus von etwa 40 Prozent deutlich schwächer zulegte. Angetrieben wurde der Mietanstieg vom hohen Bürobedarf durch die wachsende Bürobeschäftigtenzahl bei einer zugleich fortschreitenden Ausdünnung des Flächenangebots. Als Folge der zuvor schwachen Marktentwicklung und des für eine große europäische Hauptstadt niedrigen Mietniveaus wurden in Berlin kaum neue Büroflächen entwickelt. Dadurch ging die Leerstandsquote bis Anfang 2020 auf knapp über 1 Prozent zurück. Der hohe Bürobedarf spiegelt sich im Büroflächenumsatz wider, der 2019 fast 1,1 Millionen Quadratmeter erreichte. Nachdem Berlin zunächst zur Heimat vieler IT- und E-Commerce-Startups wurde, entschieden sich zunehmend auch etablierte Unternehmen für den Standort. Ein Beispiel ist Siemens: Der Konzern will 600 Millionen Euro in die „Siemensstadt 2.0“ investieren. Die Unterbrechung des Aufschwungs durch die Corona-Krise bietet dem Markt die Gelegenheit zum Durchatmen. Durch den auf Touren gekommenen Büroneubau gelangen nun dringend benötigte Flächen auf den Markt, wodurch wieder eine leichte Flächenreserve entsteht. Dabei dürfte die Spitzenmiete bis Ende 2021 auf 37 bis 38 Euro je Quadratmeter nachgeben.

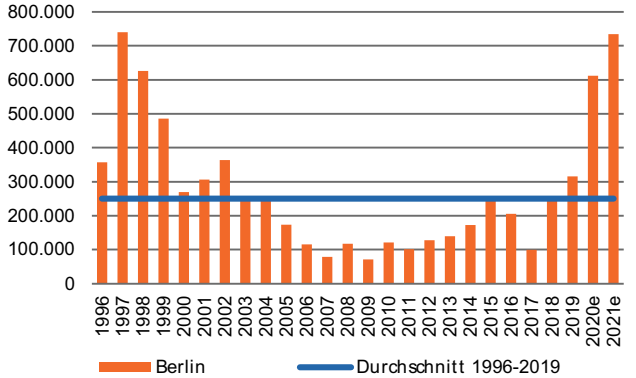
In der Corona-Krise kann der angespannte Berliner Büromarkt durchatmen

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

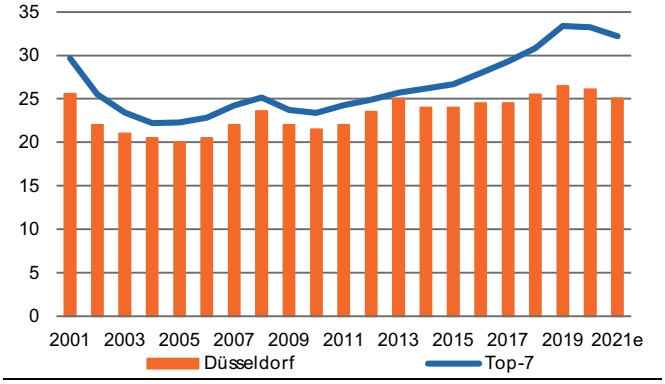
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

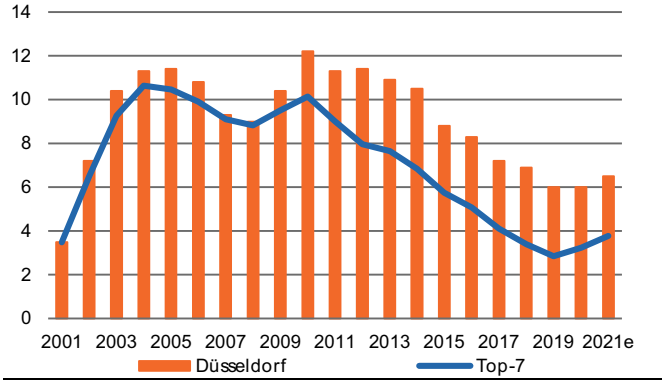
Düsseldorf: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT

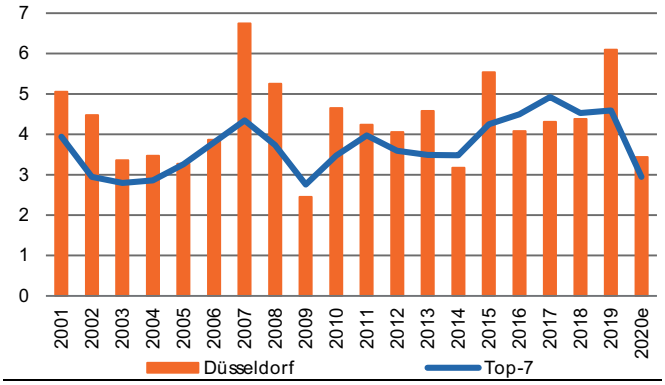


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Düsseldorf ist mit 7,7 Millionen Quadratmetern Bürofläche der kleinste Büromarkt unter den sieben Top-Standorten. Allerdings ist der Vorsprung von Stuttgart und Köln auf den Plätzen fünf und sechs minimal. Dafür liegt die Spitzenmiete mit 26,50 Euro je Quadratmeter rund 3 Euro höher als in Stuttgart und Köln. Der Büroflächenumsatz ist meistens ebenfalls höher. Das gilt allerdings auch für den Leerstand. Die Leerstandsquote ist in den zurückliegenden Jahren zwar deutlich zurückgegangen, sie fällt mit nicht ganz 6 Prozent aber fast doppelt so hoch aus wie im Durchschnitt der Top-Standorte. Wie an den meisten Bürostandorten hat die Corona-Pandemie das Geschehen am Büromarkt erheblich abgebremst. Für den gegenüber 2019 kräftigen Rückgang des Büroflächenumsatzes ist neben der Pandemie vor allem die enorm hohe vermietete Fläche des Vorjahres verantwortlich. Acht Abschlüsse mit jeweils über 10.000 Quadratmetern steuerten 2019 allein eine vermietete Fläche von mehr als 150.000 Quadratmeter bei. Im bisherigen Jahresverlauf kam es dagegen erst zu zwei Großabschlüssen – Mieter sind die Oberfinanzdirektion und Alltours – mit insgesamt etwas mehr als 40.000 Quadratmetern. In der nordrheinwestfälischen Landeshauptstadt ist der öffentliche Sektor insgesamt ein bedeutender Nachfrager am Büromarkt. Der Leerstand in Düsseldorf hat sich im Pandemiejahr nur marginal ausgeweitet. Am Ende des dritten Quartals lag die leerstehende Bürofläche sogar noch leicht unter dem Wert am Ende des vergangenen Jahres. Allerdings hat der Bürobau etwas Fahrt aufgenommen, sodass die Leerstandsquote bis Ende 2021 leicht anziehen dürfte. Die Spitzenmiete dürfte bis dahin etwas auf 24,5 bis 25,5 Euro je Quadratmeter nachgeben.

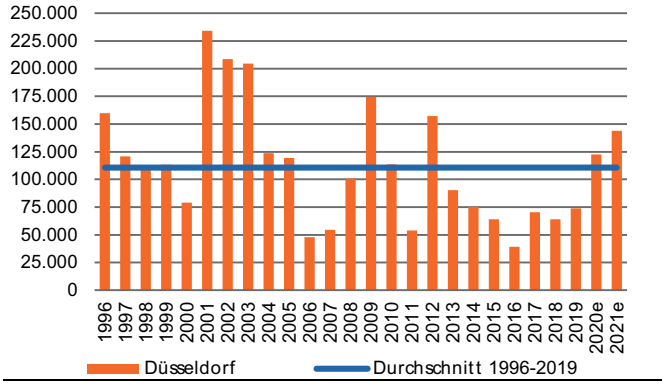
Am Düsseldorfer Büromarkt hat die Pandemie lediglich zu einer marginalen Leerstandsausweitung geführt

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

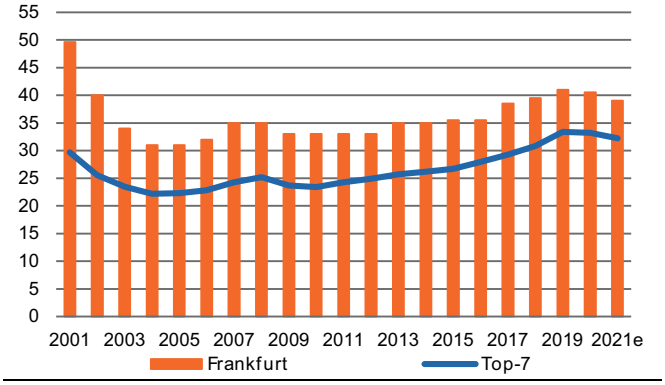
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

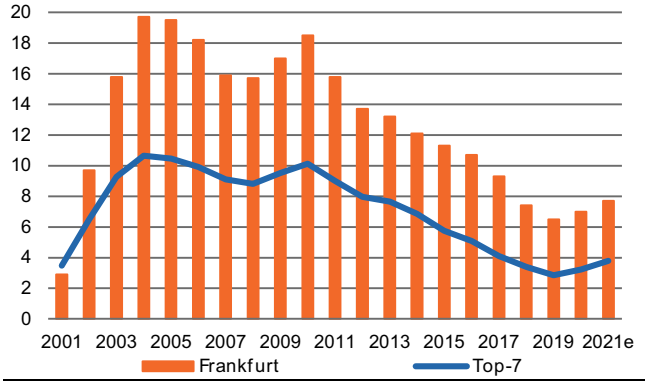
Frankfurt: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT

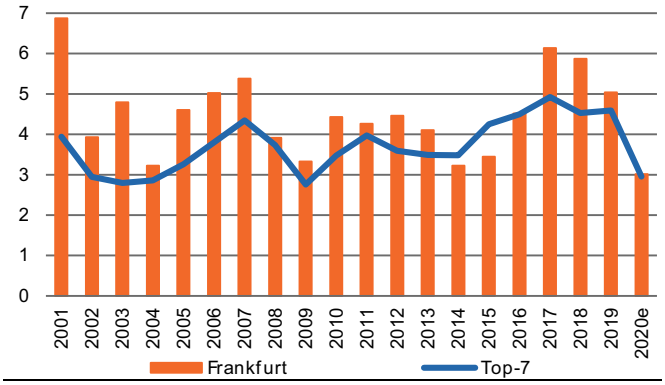


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Büromarkt in Frankfurt ragt unter den Top-7 mit der teuersten Spitzenmiete sowie dem höchsten Leerstandsniveau heraus. Relativ hohe Leerstände in peripheren Bürolagen wie Niederrad oder dem Mertonviertel stehen einem knappen Angebot in den hochpreisigen City-Lagen Bankenviertel, Innenstadt und Westend gegenüber. Neue Bürolagen entwickeln sich im Europaviertel und am Flughafen (Gateway Gardens). Am Finanzplatz Frankfurt bilden Banken und deren Dienstleister ein bedeutendes Nachfragesegment. Durch insgesamt steigende Beschäftigungszahlen litt der Büromarkt kaum unter der Krise im Finanzsektor. Etwas Unterstützung erhält der Markt von Standort- und Personalverlagerungen britischer Banken im Zuge des Brexits. Der jährliche Büroflächenumsatz erreichte in der jüngeren Vergangenheit relativ hohe Werte von jährlich 500.000 bis 600.000 Quadratmetern (2015 bis 2017) mit einem erheblichen Anteil von Großabschlüssen. Dabei kamen nur wenige neue Flächen auf den Markt. Im Pandemiejahr sieht das anders aus. Mit einem Büroflächenumsatz von unter 200.000 Quadratmetern in den ersten drei Quartalen sind 2020 insgesamt kaum mehr als 300.000 Quadratmeter erreichbar. Der größte Einzelabschluss entfiel auf Continental. Weitere Großabschlüsse betrafen Deka, Freshfields und die Fachhochschule. Der Flächenneuzugang legt dagegen 2020 zu. Zudem wird die Skyline in den kommenden Jahren durch Hochhausentwicklungen wie dem Tower ONE oder dem Ensemble FOUR ergänzt. Der Leerstand dürfte sich moderat ausweiten. Dagegen könnte die Spitzenmiete von aktuell 41 Euro je Quadratmeter etwas nachgeben und bis Ende 2021 unter die 40 Euro-Marke sinken. Ein stärkerer Mietrückgang ist durch das knappe Angebot in den Innenstadtlagen weniger wahrscheinlich.

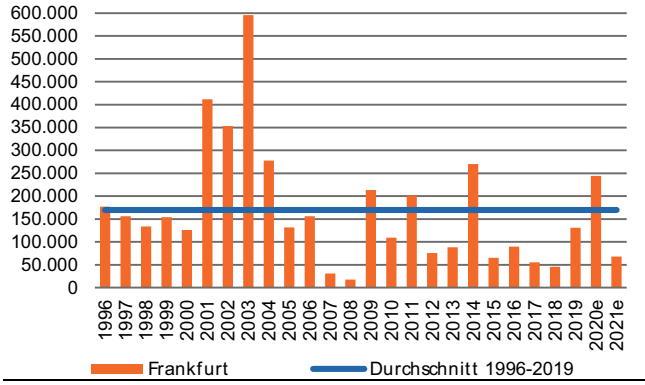
Frankfurts Skyline wird in den kommenden Jahren von neuen Hochhäusern ergänzt

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

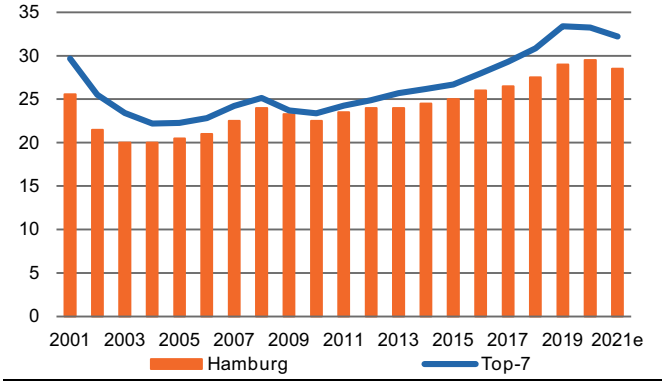
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

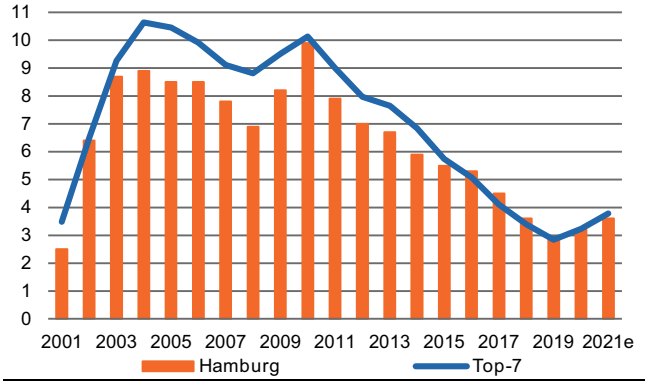
Hamburg: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT

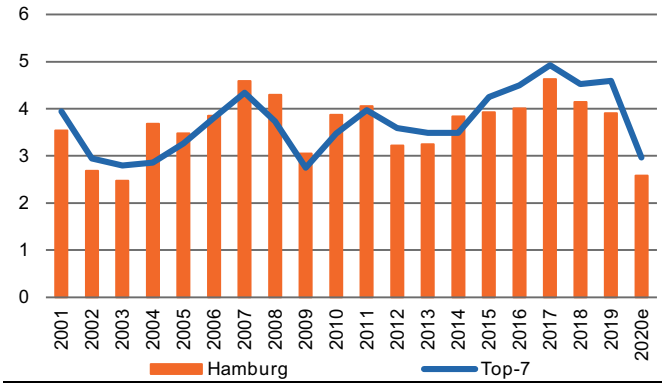


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Nach Berlin liegen die Büromärkte von Hamburg und München mit 14 Millionen Quadratmetern Bürofläche fast gleichauf. Der von einer breit diversifizierten Wirtschaft getragene Aufwärtstrend am Hamburger Büromarkt konnte sich 2019 weiter fortsetzen. Seit 2014 wurden durchgängig hohe Büroflächenumsätze von mehr als 500.000 Quadratmetern erzielt. Der Wert für 2019 ist mit 540.000 Quadratmetern auch deshalb beachtlich, weil sich das Büroangebot immer weiter ausgedünnt hat. Die Leerstandsquote, die vor zehn Jahren fast zweistellig ausfiel, sank im ersten Quartal 2020 auf 2,8 Prozent. Als Folge des knappen Angebots – im Innenstadtbereich ist die Leerstandsquote noch niedriger – bezogen sich fast alle großen Mietabschlüsse des Vorjahres auf Projektentwicklungen. Durch den Corona-Ausbruch wurde der Aufschwung jedoch unterbrochen. In den ersten drei Quartalen konnten lediglich 250.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt werden, weil 2020 bis auf eine Ausnahme – Mieter ist die Staatsanwaltschaft – Großabschlüsse ausgeblieben sind. Angesichts der pandemiebedingt schwächeren Nachfrage weitete sich das Leerstandsniveau auf knapp über 3 Prozent aus. Dagegen konnte die Spitzenmiete ihr bereits kräftig gestiegenes Niveau im zweiten Quartal noch ausweiten. Mit 30 Euro je Quadratmeter liegt die Spitzenmiete 1 Euro oberhalb des Niveaus von 2019. Der Flächenneuzugang hat Fahrt aufgenommen, aber auch damit bleibt das Büroangebot weiterhin knapp. Daher erwarten wir, dass die Spitzenmiete bei einer leichten Leerstandsausweitung etwas nachgibt. Ende 2021 dürfte sich die Spitzenmiete im Bereich von 28 bis 29 Euro je Quadratmeter wiederfinden. Mit dem Büro- und Hotelturm Elbtower wird Hamburgs Silhouette bis 2025 ein neues Wahrzeichen erhalten.

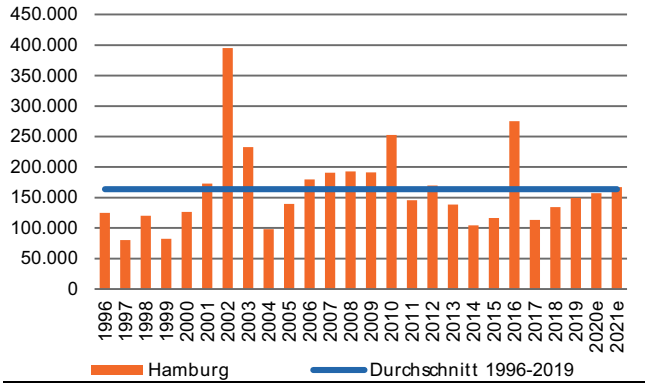
Solider Markt: Die Hamburger Spitzenmiete konnte während der Pandemie noch zulegen

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

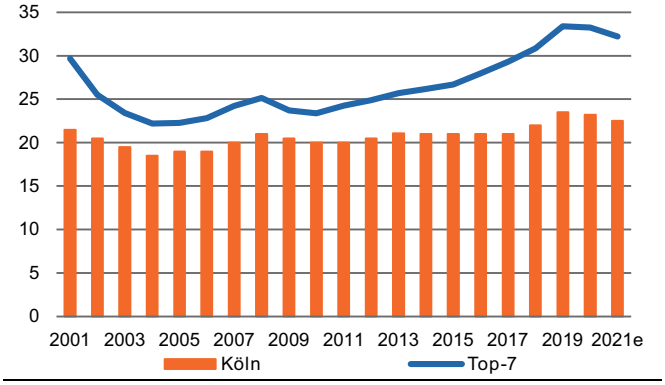
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

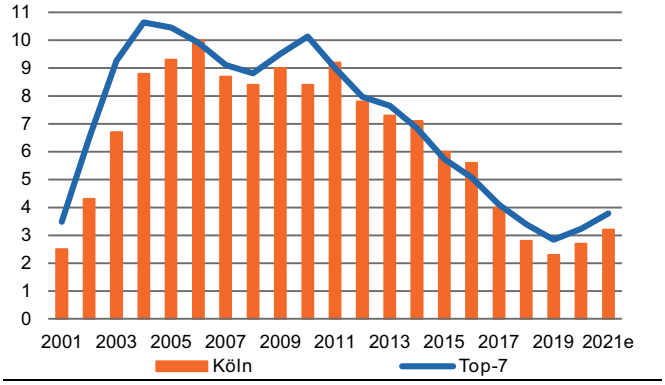
Köln: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT

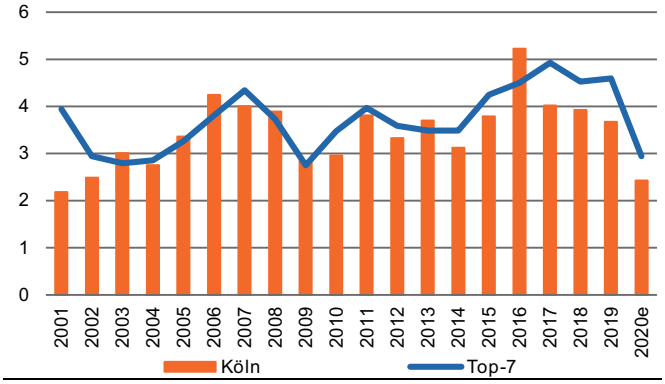


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Stabiler Büromarkt mit wenig Leerstand und einem relativ niedrigen Mietniveau

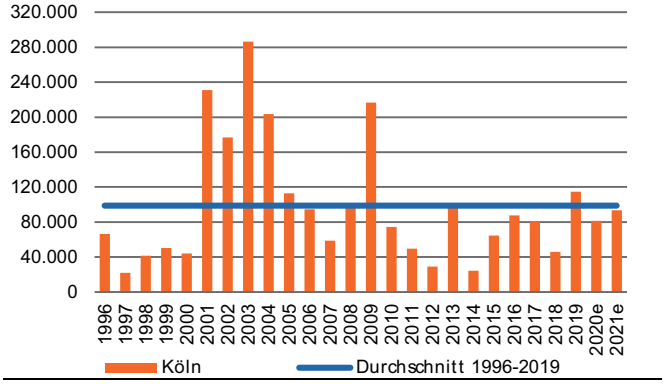
Der Kölner Büromarkt entwickelt sich seit geraumer Zeit überwiegend stabil. Der jährliche Flächenumsatz bewegt sich erfahrungsgemäß im Bereich von 300.000 Quadratmetern. Lediglich 2016 wurde durch den Abschluss für die Zentrale der Zurich-Versicherung ein spürbar höheres Niveau erreicht. Die Spitzenmiete für Büroflächen konnte dabei – ähnlich wie in Düsseldorf – moderat zulegen, hatte aber auch immer wieder „Seitwärts-Phasen". Damit hat sich das Mietniveau der Top-Standorte in den zurückliegenden Jahren ein gutes Stück vom Kölner Büromarkt entfernt. Der Büromarkt in der Domstadt ist mit einer Spitzenmiete von 23,50 Euro je Quadratmeter aktuell der günstigste Top-Standort. Das Mietniveau konnte kaum von der Angebotsverknappung der zurückliegenden Jahre profitieren. Durch den moderaten Flächenneuzugang sank die Leerstandsquote 2019 auf 2,3 Prozent. Wie an den anderen Top-Standorten betrafen größere Mietabschlüsse bevorzugt Projektentwicklungen. Im Pandemiejahr summierte sich der Büroflächenumsatz bis zum dritten Quartal auf nicht ganz 130.000 Quadratmeter, sodass zum Jahresende wohl bestenfalls die Marke von 200.000 Quadratmetern erreicht wird. Größte Mieter im laufenden Jahr waren mit 18.000 und 10.000 Quadratmetern die AOK beziehungsweise das Hauptzollamt. Wie die Mehrzahl der größten Mietabschlüsse betreffen auch diese beiden Anmietungen Projektentwicklungen. Der Büroneubau hat zwar angezogen, erreicht aber kein hohes Niveau. Somit dürfte der Flächenleerstand wie im laufenden Jahr auch 2021 leicht zulegen. Damit bleibt das Büroangebot insgesamt aber knapp, sodass die Spitzenmiete bis Ende 2021 wohl leicht auf 22 bis 23 Euro je Quadratmeter nachgibt.

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

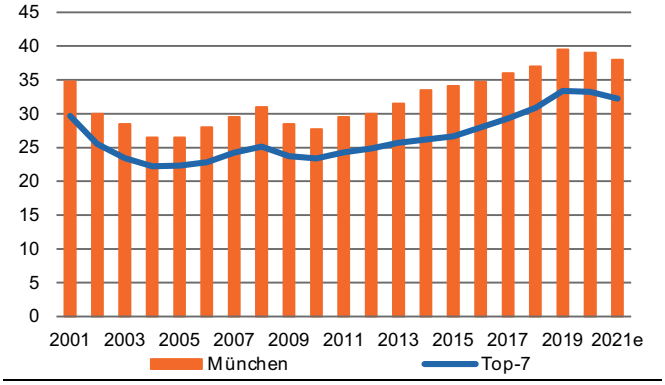
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

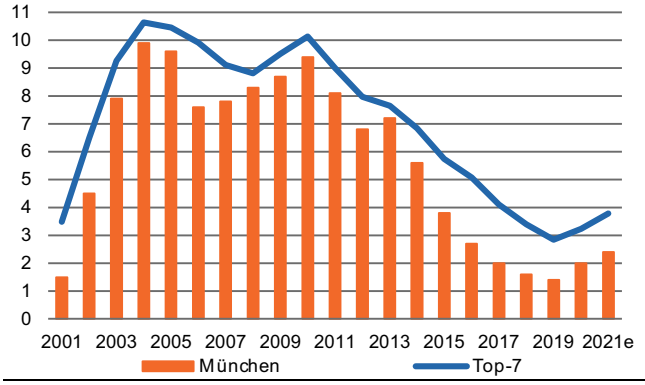
München: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT

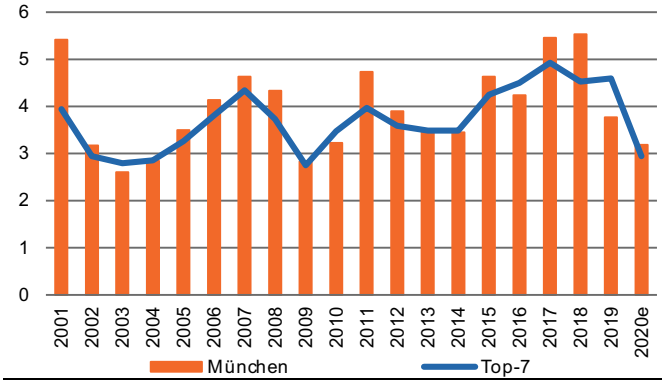


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Ballungsraum München zählt zu den wirtschafts- und wachstumsstärksten Regionen in Deutschland. Entsprechend hoch ist die Nachfrage am Büromarkt, der wie der Wohnungsmarkt über praktisch keine Flächenreserven verfügt. Im ersten Quartal 2020 sank die Leerstandsquote auf 1,3 Prozent, während die Spitzenmiete dicht an die Marke von 40 Euro je Quadratmeter herankam. Erstaunlich sind die trotzdem teilweise hohen Büroflächenumsätze. 2017 und 2018 wurden 750.000 Quadratmeter erreicht. Das vergangene Jahr konnte mit 530.000 Quadratmetern aber nicht daran anknüpfen. Große Mietabschlüsse betrafen oft Projektentwicklungen. Durch die Pandemie geht der Büroflächenumsatz auch in München kräftig zurück. In den ersten drei Quartalen wurde ein Volumen von rund 350.000 Quadratmetern erzielt, sodass bis zum Jahresende rund 450.000 Quadratmeter möglich sind. Damit würde das Vorjahresergebnis nur moderat unterschritten. Der bislang größte Mietabschluss im laufenden Jahr wurde von Amazon – im Vorjahr war es Apple –vorgenommen. Aber auch Google hat in München, im ehemaligen Paketzustellamt Arnulfstraße, große Pläne. Mit Microsofts Deutschland-Zentrale, die 2016 in Schwabing eröffnet wurde, sind damit alle vier US-IT-Riesen in München vertreten und unterstreichen damit das Technologie-Potenzial des Standorts. Die Mietabschlüsse auf Platz zwei und drei betreffen KPMG und das Finanzamt. Im von der Pandemie geprägten zweiten und dritten Quartal weitete sich der Leerstand auf gut 2 Prozent aus, während die Spitzenmiete leicht nachgab. Mit Blick auf den ausgeweiteten Flächenneuzugang dürfte die Leerstandsquote bis Ende 2021 auf 2,5 Prozent anziehen, während die Spitzenmiete auf 37,5 bis 38,5 Euro leicht nachgeben könnte.

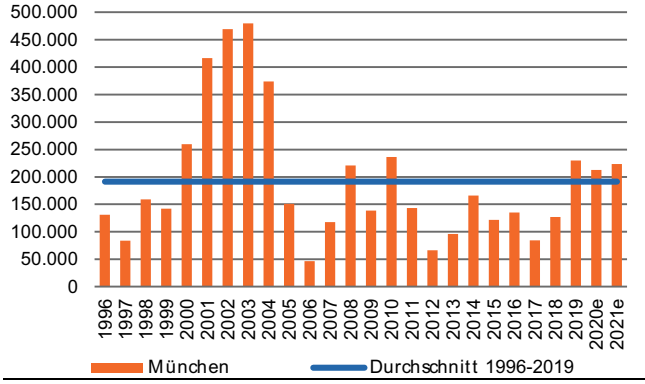
Amazon, Apple, Google, Microsoft: Die US IT-Riesen konzentrieren ihre Zentralen in München

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

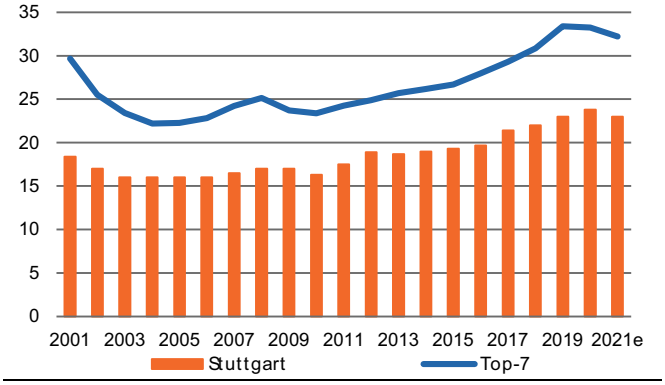
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

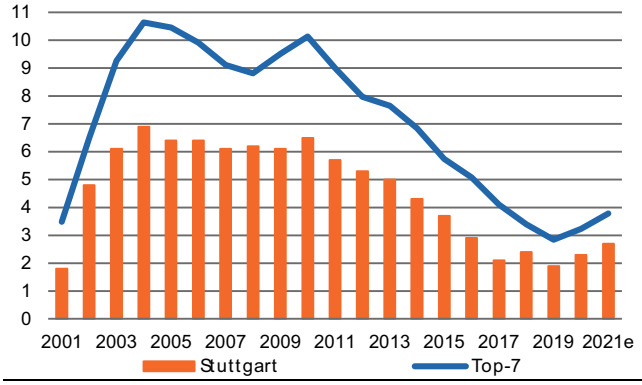
Stuttgart: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT

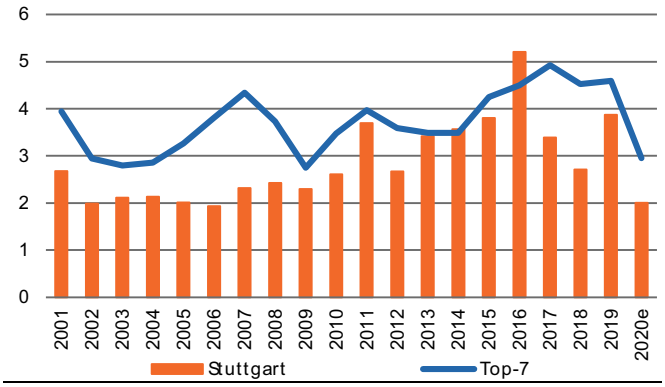


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Stuttgarts Wirtschaftsstruktur unterscheidet sich mit dem vergleichsweise hohen Industrieanteil von den von Dienstleistungen geprägten anderen Top-Standorten. Das dürfte auch das viele Jahre eher ruhige Büromarktgeschehen erklären. Bis 2010 lag der jährliche Büroflächenumsatz oft deutlich unter 200.000 Quadratmetern. Seitdem hat sich die Marktaktivität aber belebt. Der Büroflächenumsatz fällt inzwischen um etwa 100.000 Quadratmeter pro Jahr höher aus. Die kräftige Büroflächennachfrage im wirtschaftsstarken Ballungsraum reduzierte das ohnehin eher geringe Volumen leerstehender Flächen weiter. 2019 sank die Leerstandsquote auf knapp unter 2 Prozent. Durch die Angebotsverknappung konnte die Spitzenmiete sukzessive zulegen. Im laufenden Jahr bremste die Pandemie wie an den anderen Bürostandorten das Marktgeschehen. Der Büroflächenumsatz erreichte in den ersten drei Quartalen nicht einmal 100.000 Quadratmeter. Von einem Großabschluss der öffentlichen Verwaltung abgesehen waren die Mietabschlüsse überwiegend kleinteilig. Auf den Leerstand hatte die geringere Marktdynamik wenig Auswirkungen, die Leerstandsquote übersprang nur knapp die Marke von 2 Prozent. Die Spitzenmiete konnte im dritten Quartal sogar auf 24 Euro je Quadratmeter zulegen. Die wirtschaftliche Entwicklung in Stuttgart könnte nicht nur unter der aktuellen Wirtschaftskrise, sondern auch unter der hohen Bedeutung der im Umbruch steckenden Automobil- und Zulieferindustrie leiden. Dazu kommt ein ausgeweiteter Büroflächenneuzugang. Der Büromarkt dürfte sich angesichts der knappen Flächenverfügbarkeit aber widerstandsfähig zeigen. Bis Ende 2021 könnte die Leerstandsquote bis auf knapp unter 3 Prozent zulegen, während die Spitzenmiete auf 22,50 bis 23,50 Euro je Quadratmeter nachgibt.

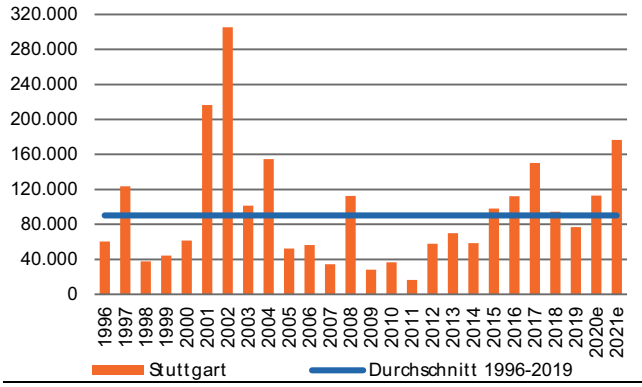
Der Umbruch in der Autoindustrie könnte den Wirtschaftsstandard belasten und den Büromarkt bremsen

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

WOHNIMMOBILIEN

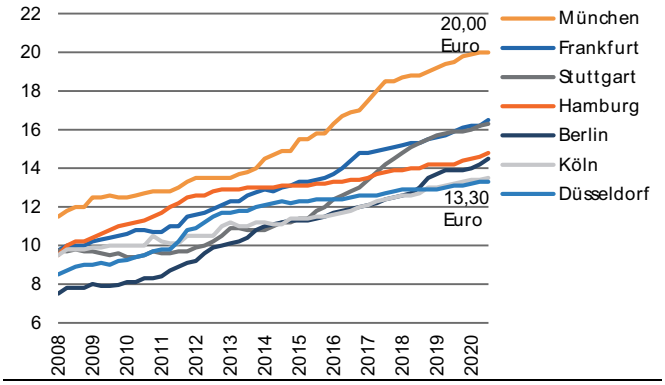
Die Pandemie konnte dem robusten Wohnungsmarkt bislang nichts anhaben…

Während die Pandemie Gewerbeimmobilien erheblich belastet, zeigt sich der Wohnungsmarkt weitgehend unbeeindruckt. Landesweit steigen Kaufpreise und Mieten für Wohnimmobilien weiter an. Aber auch in den Top-Standorten geht es trotz der schon hohen Preise und Mieten weiter bergauf. Dafür sind verschiedene Ursachen verantwortlich. So ist der Bedarf für Wohnraum – anders als der Flächenbedarf im Einzelhandel oder bei Büros – durch die Corona-Krise nicht zurückgegangen. Zudem ist das Wohnungsangebot insgesamt immer noch knapp. Und bei privaten Käufern locken unverändert günstige Finanzierungskonditionen, wohingegen Anleger angesichts negativer Anleiherenditen Mietwohnungen als solides Investment schätzen.

… und hat Wohnimmobilien noch aufgewertet

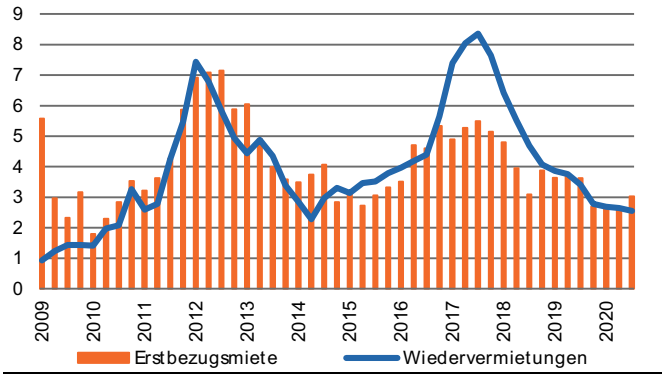
Dass die Rezession kaum Spuren am Wohnungsmarkt hinterließ, hat noch weitere Ursachen. Ein Aspekt ist die – zumindest vor den steigenden Infektionszahlen im Herbst – verbreitete Erwartung einer raschen konjunkturellen Erholung. Wichtiger dürfte aber sein, dass Wohnimmobilien durch die Pandemie noch eine Aufwertung erfahren haben. Wenn die Menschen durch Lockdown, Kontaktbeschränkungen und Homeoffice mehr Zeit zuhause verbringen, wächst der Stellenwert einer schönen Wohnung. Aber auch das Investoreninteresse an Wohnungen ist gewachsen. Als Folge der eingetrübten Aussichten für Gewerbeimmobilien konzentrieren sich Anleger auf wenige Immobilienmarktsegmente – darunter insbesondere auf Wohnungen.

MIETANSTIEG IN DEN METROPOLEN SETZT SICH UNBEEINDRUCKT VON DER PANDEMIE FORT
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO/QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa

MIETDYNAMIK HAT SICH IM DURCHSCHNITT DER TOP-STANDORTE SPÜRBAR VERLANGSAMT
TOP-7-DURCHSCHNITT: MIETE GGÜ. VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

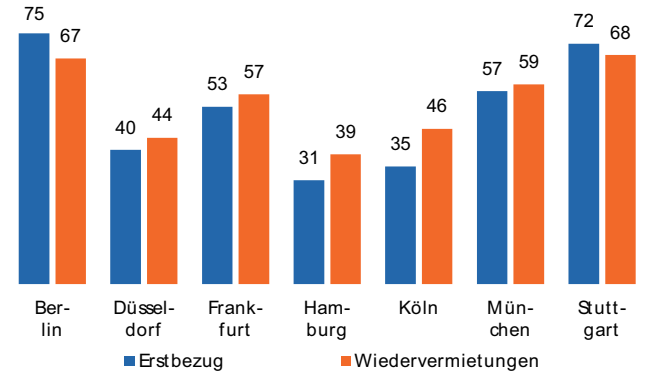
Seit 2017 bremst sich die Mietdynamik sukzessive ab

Allerdings hat sich der Mietanstieg spürbar abgebremst. Die langsamere Gangart setzte bereits vor der Pandemie ein – seit 2017 verringert sich das Tempo der Mietzuwächse. Als Ursachen kommen das schon hohe Mietniveau, ein langsamerer Einwohnerzuwachs und eine allmähliche Verbesserung des Wohnungsangebots infrage. Zudem dürften sich Markteingriffe wie die Mietpreisbremse oder der Berliner Mietendeckel auswirken. Im Durchschnitt der Top-Standorte zogen sowohl Erstbezugs- als auch Bestandsmieten im laufenden Jahr um rund 3 Prozent an.

Spannweite der Top-7-Wohnungsmieten umfasst rund 7 Euro je Quadratmeter

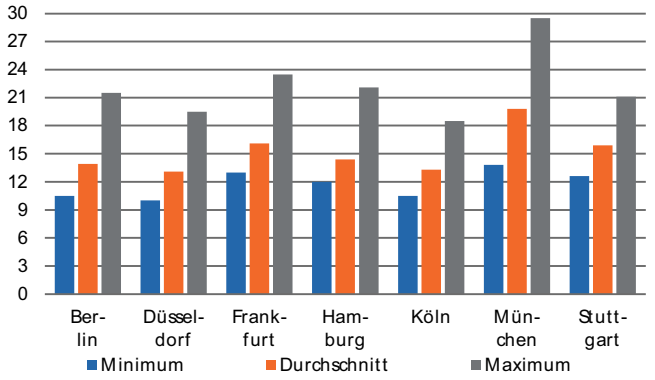
Die Bandbreite der Erstbezugsmieten reichte im dritten Quartal 2020 von 13,30 Euro je Quadratmeter in Düsseldorf bis zu 20,00 Euro je Quadratmeter in München. Der Mietabstand von München zum zweitteuersten Standort Frankfurt ist dabei mit fast 4 Euro je Quadratmeter erheblich. Bei Bestandswohnungen ist die Preisspanne ähnlich groß. Bei den Wiedervermietungen ist Berlin mit 10,70 Euro je Quadratmeter der günstigste Top-7-Standort. Am oberen Ende findet sich aber auch hier München mit 17,70 Euro je Quadratmeter wieder.

DER KRÄFTIGE MIETANSTIEG AN DEN TOP-STANDORTEN WEIST EINE RELATIV GROSSE BANDBREITE AUF
ANSTIEG WOHNUNGSMIETEN VON Q3/2010 BIS Q3/2020 IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

NEUBAUMIETWOHNUNGEN WERDEN IMMER MEHR ZUM LUXUSGUT
ERSTBEZUGSMIETEN IN EURO JE QUADRATMETER (2019)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Daten für Neubau und Bestand

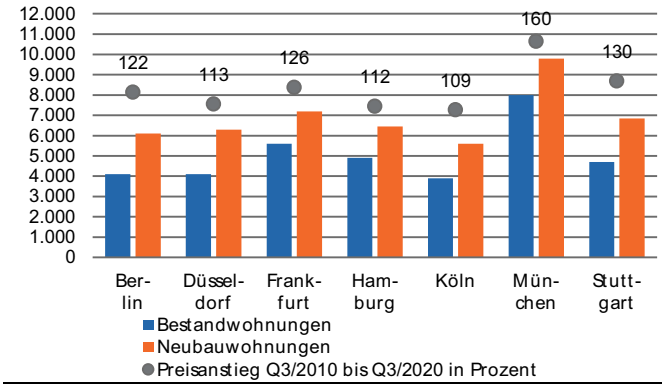
Zehnjähriger Mietanstieg reicht von rund 30 Prozent bis über 70 Prozent

Neben der großen standortabhängigen Bandbreite der Wohnungsmieten weist auch die Mietdynamik über einen längeren Zeitraum eine große Spanne auf. Seit 2010 sind die Mieten für Bestandswohnungen in Hamburg mit einem Plus von knapp über 30 Prozent am langsamsten gestiegen. Vergleichsweise moderat haben sich auch die Mieten in Düsseldorf und Köln ausgeweitet. Dagegen ist der Mietanstieg für Neubauwohnungen in Berlin und Stuttgart mit jeweils über 70 Prozent deutlich kräftiger ausgefallen. Absolut betrachtet müssen Mieter für Neubauwohnungen in München und Stuttgart heute pro Monat für einen Quadratmeter rund 6 Euro mehr als 2010 zahlen. In Frankfurt sind es etwa 5 Euro. Etwas günstiger sieht es in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Köln mit einem Anstieg von 3 bis 4 Euro aus.

Preise für Eigentumswohnungen steigen etwa doppelt so schnell wie die Mieten

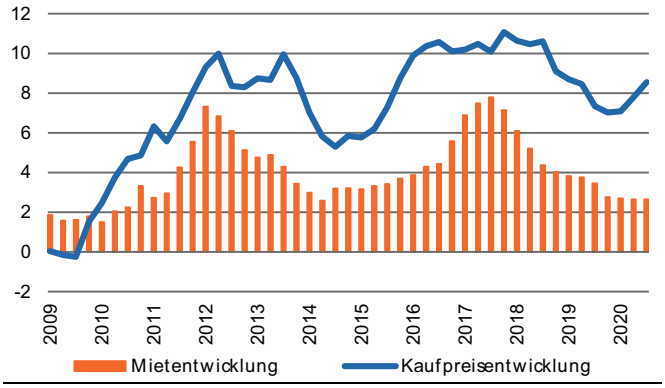
Trotz weiter rückläufiger Zinsen hat sich auch der Kaufpreisanstieg bei Eigentumswohnungen verlangsamt. Ohnehin haben die Jahresveränderungsraten der Kaufpreise und der Mieten in den zurückliegenden zehn Jahren einen ähnlichen Verlauf genommen. Allerdings stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen durchgängig in etwa doppelt so schnell wie die Mieten. Insgesamt sind die Wohnungspreise an den Top-Standorten binnen dieser zehn Jahre um durchschnittlich 125 Prozent gestiegen. In München hat der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen inzwischen fast 10.000 Euro erreicht. In Köln sind es noch weniger als 6.000 Euro.

KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN HABEN SICH BINNEN 10 JAHREN MEHR ALS VERDOPPELT
PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN EURO/M² (Q3/2020)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

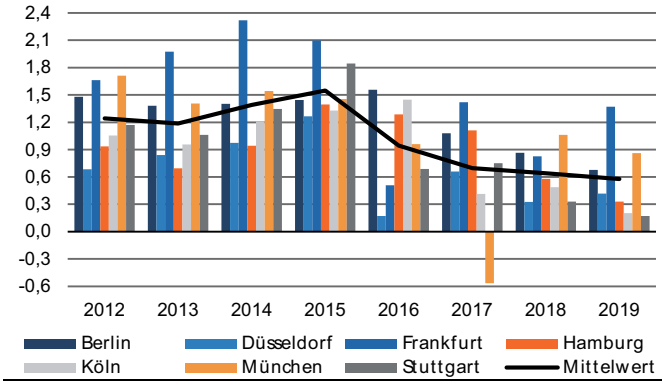
TOP-7: WOHNUNGSPREISE STEIGEN ETWA DOPPELT SO SCHNELL WIE DIE MIETEN
PREIS- UND MIETENTWICKLUNG GGÜ. VORJAHR IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

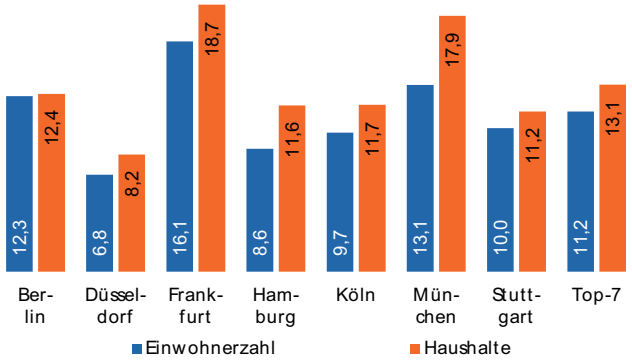
Daten für Neubau und Bestand

DER BEVÖLKERUNGSZUWACHS IN DEN METROPOLEN HAT SICH SICHTBAR VERLANGSAMT
JÄHRLICHER EINWOHNERZUWACHS IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

DIE ZAHL DER PRIVATEN HAUSHALTE WÄCHST SCHNELLER ALS DIE EINWOHNERZAHL
EINWOHNER UND HAUSHALTE: ANSTIEG VON 2009 BIS 2019 IN %



Quelle: Scope, DZ BANK

Urbanisierungstrend sowie Migration ließen die städtische Bevölkerung wachsen

Ein wesentlicher Treiber der kräftig steigenden Wohnungsmieten ist der Urbanisierungstrend. Für viele Menschen stellt das freistehende Einfamilienhaus zwar immer noch die bevorzugte Wohnform dar, aber insgesamt überwiegen offenbar die Vorteile einer Stadtwohnung. Etwa zur Jahrtausendwende setzte der Zuzug in viele Groß- und Universitätsstädte ein, deren Einwohnerzahlen daraufhin kräftig wuchsen. Ein weiterer Faktor für das Einwohnerwachstum sind Migranten, die meistens in Großstädte ziehen. Die seit 2011 vergleichsweise hohe Nettomigration basierte zunächst auf Zuzug aus dem europäischen Ausland aufgrund der guten Arbeitsmarktlage. 2015 stieg dagegen sprunghaft die Zahl der Flüchtlinge.

Einwohnerzuwachs der Top-Standorte hat sich spürbar verlangsamt

Allerdings hat sich das Einwohnerwachstum der Top-Standorte verlangsamt. Während der jährliche Einwohnerzuwachs 2015 bei etwa 1,5 Prozent lag, waren es im vergangenen Jahr nur noch 0,6 Prozent. 2019 weitete sich die Bevölkerung lediglich in Frankfurt und München sowie in Berlin kräftiger aus. In Düsseldorf und Hamburg wuchs die Einwohnerzahl nur noch langsam, in Köln und Stuttgart stagnierte sie weitgehend. Zum einen hat sich die Nettomigration erheblich verringert. Zum anderen haben viele Mietinteressenten aufgrund des knappen Wohnungsangebots und der hohen Mieten ihr Suchgebiet in Richtung Umland erweitert.

Binnen zehn Jahren wuchsen Top-Standorte um 1 Million Menschen

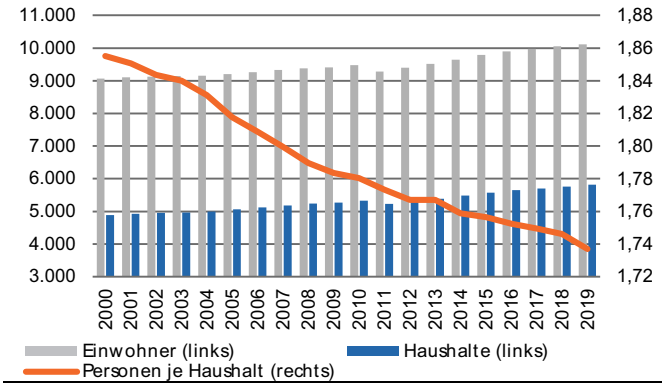
Unter dem Strich weitete sich die Bevölkerung aller Top-Standorte erheblich aus. Der Zuwachs reichte binnen zehn Jahren von etwa 7 Prozent in Düsseldorf bis zu 16 Prozent in Frankfurt. Insgesamt wuchs die Einwohnerzahl der sieben Städte um etwas mehr als 1 Million auf knapp über 10 Millionen Menschen. Die Zahl der Haushalte stieg noch schneller, weil die Personenzahl je Haushalt auch als Folge der alternden Gesellschaft sinkt. Zur Jahrtausendwende wohnten im Durchschnitt 1,86 Personen in einem Haushalt. 2009 waren es 1,78 Personen und 2019 1,74 Personen. Somit erhöhte sich die Zahl privater Haushalte in den Top-Standorten innerhalb von zehn Jahren um 8 Prozent in Düsseldorf gegenüber fast 20 Prozent in Frankfurt.

Der Wohnungsbedarf der Top-7-Städte dürfte zulegen, auch wenn die Bevölkerung langsamer steigt

Setzt sich diese bislang weitgehend lineare Entwicklung fort, stiege mit der Zahl der Haushalte auch der Wohnungsbedarf weiter an, selbst wenn die Bevölkerung der sieben Städte stabil bliebe. Nur durch diesen „Haushaltsverkleinerungseffekt“ würde die kumulierte Zahl der Haushalte in den sieben Top-Standorten bis 2030 um rund 130.000 steigen. Bei einem im Vergleich mit dem bisherigen Wachstumstempo mo-

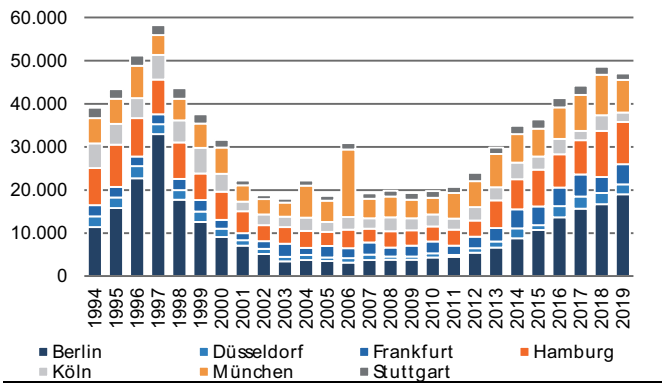
deraten Einwohnerzuwachs von 6 Prozent bis 2030 würde sich die Zahl der Haushalte insgesamt sogar um fast 500.000 ausweiten. Bleibt es beim unterschiedlichen Wachstumstempo der Städte, wäre der regionale Zuwachs jedoch

TOP-7: WÄHREND DIE EINWOHNERZAHL WÄCHST, WERDEN DIE HAUSHALTE IMMER KLEINER
EINWOHNER UND HAUSHALTE IN TAUSEND (KUMULIERT)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

ZAHL DER FERTIGSTELLUNGEN ERREICHT WIEDER DAS HOHE NIVEAU DER 1990ER JAHRE
ANZAHL FERTIGGESTELLTER WOHNUNGEN



Quelle: bulwiengesa

entsprechend unterschiedlich. So geht die Bevölkerungsprognose von bulwiengesa von 2019 bis 2030 für Stuttgart von einem Zuwachs von ein wenig mehr als 1 Prozent aus. Für Berlin und Hamburg wird ein Plus von rund 4 Prozent, für Düsseldorf, Köln und München von etwa 6 Prozent angenommen. In Frankfurt ist das prognostizierte Wachstum mit 8 Prozent noch etwas ausgeprägter.

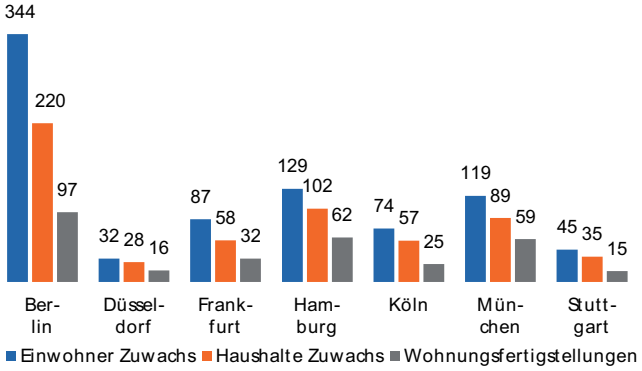
Durch die wachsende Angebotslücke wuchs die Anspannung der Top-7-Wohnungsmärkte

Tritt die Entwicklung bis 2030 wie in der vorstehenden Überschlagsrechnung ein, wären der rechnerische Wohnungsbedarf und das Neubau-Wohnungsangebot weitgehend ausgeglichen – wenn die Fertigstellungen das aktuelle Niveau von jährlich knapp 50.000 fertiggestellten Wohneinheiten beibehielten. In den zurückliegenden Jahren war das jedoch nicht der Fall. Im Zeitraum von 2012 bis 2019 übertraf die zahlenmäßige Ausweitung der privaten Haushalte die fertiggestellten Wohnungen an den sieben Top-Standorten in etwa um das Doppelte. Weil auch die Leerstandsreserven erschöpft waren, nahm die Anspannung an den einzelnen Wohnungsmärkten zu und trieb damit Mieten und Kaufpreise in die Höhe.

Angebotslücke am Wohnungsmarkt der Top-7-Städte ist sichtbar kleiner geworden

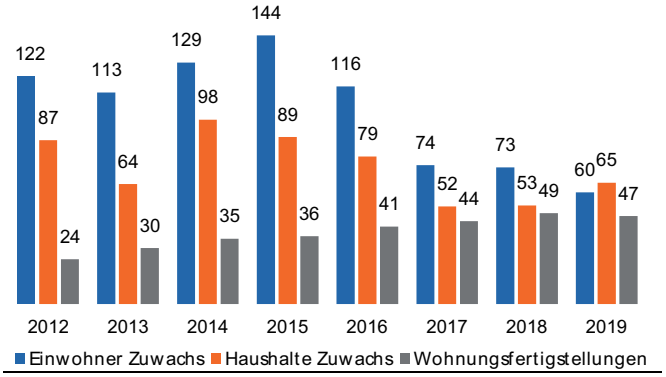
Das Missverhältnis zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsbau hat sich jedoch sichtbar verringert. Einerseits hat sich der Zuzug wie beschrieben verlangsamt. Andererseits zog der Wohnungsbau spürbar an. In Berlin hat sich das Fertigstellungsvolumen innerhalb von zehn Jahren – von einem allerdings sehr niedrigen Niveau aus – gut verfünffacht. In Hamburg hat das Wohnungsbauprogramm eine Verdreifachung ermöglicht. In Frankfurt und München haben sich die Neubauzahlen vom bereits höheren Niveau aus noch gut verdoppelt. Etwas schwächer fallen die Neubauaktivitäten in Düsseldorf, Köln und Stuttgart aus. Kumuliert über die sieben Städte haben die Fertigstellungen von 2017 bis 2019 den Zuwachs der privaten Haushalte schon fast erreicht.

WOHNUNGSBAU KANN DEM WACHSTUM DER STÄDTE NICHT FOLGEN
EINWOHNER, HAUSHALTE UND FERTIGSTELLUNGEN IN TAUSEND, KUMULIERT FÜR DEN ZEITRAUM 2012 BIS 2019



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

TOP-7: DIE ANGEBOTSLÜCKE AM WOHNUNGSMARKT SCHRUMPFT
EINWOHNER, HAUSHALTE UND FERTIGSTELLUNGEN IN TAUSEND, KUMULIERT ÜBER 7 TOP-STANDORTE



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Marktmechanismus funktioniert und relativiert die Notwendigkeit der Regulierungsmaßnahmen

Diese Entwicklung belegt, dass die Marktmechanismen funktionieren. Das Wohnungsangebot hat – mit der für den Immobilienmarkt typischen Trägheit – auf den gestiegenen Bedarf reagiert und damit die hohe Preis- und Mietdynamik verlangsamt. Die Notwendigkeit der Regulierungsmaßnahmen am Wohnungsmarkt relativiert sich somit. Einen erheblichen Mieteingriff stellt vor allem der Berliner Mietendeckel dar, der nach Auswertungen von F+B die gedeckelten Mieten für Bestandswohnungen erheblich unter das Marktniveau gedrückt hat. Die regulativ gesenkten Mieten könnten die Wohnungsnachfrage noch ausweiten, während Wohninvestments dadurch unattraktiver werden, sodass der Wohnungsbau nachlassen könnte.

Immobilieneigentümer könnten bei Sanierungsaufwendungen sparen

Doch die Wohnungsmärkte haben das Glück eines erheblich eingeschränkten Anlagespektrums der Investoren, sodass das Abwanderungsrisiko der Investoren wohl überschaubar ist. Wahrscheinlich ist aber, dass die Eigentümer bestehender Mehrfamilienhäuser rückläufige Mieteinnahmen durch verminderte Sanierungsaufwendungen zumindest teilweise kompensieren. Darunter würde auf Dauer die Qualität des Wohnungsangebots leiden.

Homeoffice macht das Umland attraktiver

Indirekt kann sich die Corona-Pandemie auch auf die Wohnungsmärkte der Top-Standorte auswirken. Das flexible Arbeiten dürfte dauerhaft Bestand haben. Wer zukünftig häufiger zuhause arbeiten will oder muss, benötigt dort einen geeigneten Arbeitsplatz. Wenn beide Partner regelmäßig Homeoffice machen, sind sogar zwei Arbeitsplätze notwendig, möglichst räumlich getrennt, damit jeder in Ruhe arbeiten kann. Eine solche Lösung lässt sich in einer kompakten Stadtwohnung aber nur schwer realisieren. Davon könnte das Umland profitieren, wenn sich manche Städter nun nach entsprechend dimensionierte Immobilien in den angrenzenden Landkreisen und Vorstädten umschauen. Die längere Fahrzeit fällt umso weniger ins Gewicht, je seltener der Weg ins Büro angetreten wird. In welchem Umfang ein solcher Homeoffice-Effekt eintritt, lässt sich jedoch nur schwer abschätzen.

TOP-7: MARKTDATEN WOHNUNGSMARKT

		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top-7
Einwohnerentwicklung									
Durchschnitt 2010 bis 2016	in % p.a.	1,26	0,73	1,63	0,83	1,13	1,56	1,15	1,20
Durchschnitt 2017 bis 2019	in % p.a.	0,95	0,50	1,21	0,82	0,48	0,50	0,52	0,77
Haushalte									
Durchschnitt 2017 bis 2019	in % p.a.	0,62	0,41	0,96	0,76	0,58	0,93	0,44	0,69
Fertiggestellte Wohnungen									
2011 bis 2014	p.a.	6.323	1.305	3.099	5.226	3.155	6.584	1.678	27400
2015 bis 2018	p.a.	14.189	2.284	4.370	8.709	3.131	7.880	2.058	42.600
2019	p.a.	18.999	2.315	4.641	9.805	2.253	7.526	1.486	47.000
Arbeitslosenquote									
Oktober 2020	in %	10,2	8,1	7,3	7,9	9,7	5,1	5,7	7,7
Erstbezugsmiete (Durchschnitt)									
2019	Euro/m²	13,90	13,10	16,10	14,40	13,30	19,80	15,90	15,00
2020e	Euro/m²	14,60	13,30	16,50	14,80	13,50	20,00	16,30	15,50
2021e	Euro/m²	14,80-15,00	13,50-13,70	16,80-17,00	15,00-15,20	13,80-14,00	20,20-20,40	16,50-16,70	15,70-15,90
5 Jahre (2015-2020e)	in %	27,0	8,1	22,2	12,1	18,3	26,6	35,8	22,2
1 Jahr (2019-2020e)	in %	5,0	2,3	2,5	2,8	2,3	1,0	2,5	3,1

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Prognose bis 2021: Die dämpfenden Faktoren sind zahlreicher geworden

Die Ursachen, wegen derer sich die Aufwärtsdynamik von Preisen und Mieten an den Top-Standorten abgekühlt hat, sind zahlreicher geworden. Zu den hohen Preisen und Mieten, dem verlangsamten Zuzug und einem ausgeweiteten Wohnungsbau kamen noch die zunehmende Regulierung sowie als Folge der Pandemie der Homeoffice-Effekt und vor allem eine Wirtschaftskrise hinzu. Die höhere Arbeitslosigkeit verschlechtert die wirtschaftliche Lage der privaten Haushalte und verringert somit den finanziellen Spielraum für Mietzahlungen. Daher dürfte die Mietdynamik im kommenden Jahr nachgeben. Insgesamt werden die Wohnungsmieten mit Blick auf das nach wie vor knappe Wohnungsangebot aber weiter anziehen. Für ein Szenario stagnierender oder sogar rückläufiger Mieten müssten die wirtschaftlichen Belastungen noch schwerwiegender als bislang angenommen ausfallen.

PROGNOSEWERTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten 2019	Einwohner in 1.000	Einwohner 2009-2019 in %	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro jährlich	Arbeitslosenquote in % (Oktober 2020)
Berlin	3.653	12,3	133	36.418	24.480	10,2
Düsseldorf	620	6,8	52	83.785	31.044	8,1
Frankfurt	758	16,1	75	99.435	26.465	7,3
Hamburg	1.843	8,6	128	69.557	29.074	7,9
Köln	1.086	9,7	65	59.615	26.835	9,7
München	1.474	13,1	109	74.232	35.698	5,1
Stuttgart	636	10,0	56	88.225	30.602	5,7
Top-Standorte	**10.070**	**11,2**	**619**	**61.453**	**28.157**	**7,7**

Handelsimmobilien	Handelsfläche 2019			Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in %			Spitzenmiete 2019 in Euro pro m²	
	in 1.000 m²	2008-2018 in %	je Einwohner in m²	2019	2020e	2021e	2010 bis 2020e	2015 bis 2020e	2019 bis 2020e	1B-Lagen	Stadtteillagen
Berlin	6.900	21,5	1,9	300	280	265-275	30,2	-6,7	-6,7	140	47
Düsseldorf	1.251	28,4	2,0	285	280	265-275	34,6	3,7	-1,8	85	48
Frankfurt	1.542	11,0	2,0	300	290	270-280	18,4	-3,3	-3,3	88	42
Hamburg	3.018	11,3	1,6	285	275	260-270	22,2	-3,5	-3,5	75	72
Köln	1.415	1,7	1,3	255	245	230-240	11,4	-2,0	-3,9	85	35
München	2.140	16,2	1,5	345	340	320-330	19,3	0,0	-1,4	191	75
Stuttgart	1.115	16,2	1,8	235	225	215-225	2,3	-8,2	-4,3	85	34
Top-Standorte	**17.381**	**16,3**	**1,7**	**294,0**	**281,0**	**270-280**	**23,1**	**-3,9**	**-4,4**	**-**	**-**

Büroimmobilien	Büroflächenbestand 2019			Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in %			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m²	je Einwohner in m²	je Bürobeschäftigtem in m²	2019	2020e	2021e	2010 bis 2020e	2015 bis 2020e	2019 bis 2020e	2019	2020e	2021e
Berlin	19.427	5,3	29,9	39,0	38,5	37,0-38,0	87,8	60,4	-1,3	1,3	1,7	2,5
Düsseldorf	7.621	12,3	35,0	26,5	26,1	24,5-25,5	21,4	8,8	-1,5	6,0	6,0	6,5
Frankfurt	10.156	13,4	31,9	41,0	40,5	38,5-39,5	22,7	14,1	-1,2	6,5	7,0	7,7
Hamburg	13.836	7,5	30,3	29,0	29,5	28,0-29,0	31,1	18,0	1,7	2,9	3,2	3,6
Köln	7.756	7,1	29,2	23,5	23,2	22,0-23,0	16,0	10,5	-1,3	2,3	2,7	3,2
München	13.989	9,5	30,3	39,5	39,0	37,5-38,5	40,8	14,4	-1,3	1,4	2,0	2,5
Stuttgart	7.907	12,4	37,4	23,0	23,8	22,5-23,5	46,0	23,3	3,5	1,9	2,3	2,7
Top-Standorte	**80.691**	**8,0**	**31,3**	**33,4**	**33,2**	**31,7-32,7**	**42,2**	**24,6**	**-0,5**	**2,8**	**3,2**	**3,8**

Wohnimmobilien	Entwicklung von 2014 bis 2019 in %			Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m²			Veränderung Erstbezugsmiete in %			Miete 2019 in Euro pro m²	
	Einwohner	Haushalte	Wohnungsbestand	2019	2020e	2021e	2010 bis 2020e	2015 bis 2020e	2019 bis 2020e	Erstbezug Maximum	Wiedervermietung Bestand
Berlin	6,2	6,3	3,5	13,9	14,6	14,8-15,0	75,9	27,0	5,0	21,5	10,5
Düsseldorf	3,2	3,7	3,3	13,1	13,4	13,5-13,7	38,1	8,1	2,3	19,5	10,9
Frankfurt	6,8	7,1	6,2	16,1	16,5	16,8-17,0	54,2	22,2	2,5	23,5	14,0
Hamburg	5,4	7,0	4,4	14,4	14,8	15,0-15,2	28,7	12,1	2,8	22,1	11,7
Köln	4,5	5,4	2,4	13,3	13,6	13,8-14,0	29,5	18,3	2,3	18,5	11,7
München	4,1	5,8	4,3	19,8	20,0	20,2-20,4	56,3	26,6	1,0	29,5	17,5
Stuttgart	4,6	4,9	2,7	15,9	16,3	16,5-16,7	68,0	35,8	2,5	21,1	14,0
Top-Standorte	**5,3**	**6,1**	**3,8**	**15,0**	**15,5**	**15,7-15,9**	**52,8**	**22,2**	**3,1**	**-**	**-**

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 leerstehenden 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), Jörg Hermes, Manfred Salber

Generalbevollmächtigte: 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 & Veranstaltungen

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

Gewerbekunden

Immobilienzentrum Berlin
Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 30 31993-5101

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

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

Immobilienzentrum Hamburg
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-3778

Immobilienzentrum München
Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-10

Immobilienzentrum Stuttgart
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-0

Regionalbüro Hannover
Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel.: +49 511 866438-08

Regionalbüro Kassel
Rudolf-Schwander-Str. 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 940098-16

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

ANSCHRIFTEN DER DZ HYP FORTSETZUNG

Wohnungswirtschaft

DZ HYP Berlin
Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 30 31993-5080

DZ HYP Düsseldorf
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 251 4905-3830

DZ HYP Frankfurt
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 211 220499-5833

DZ HYP Hamburg
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-4705

DZ HYP München
Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-55

DZ HYP Stuttgart
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 89 512676-55

Privatkunden

DZ HYP Berlin
Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 40 3334-4706

DZ HYP Düsseldorf
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-5830

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

DZ HYP Hamburg
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-4706

DZ HYP München
Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-41

DZ HYP Stuttgart
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-39

Öffentliche Kunden

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

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: Dezember 2020