

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | November 2024

IMMOBILIENMÄRKTE IN HESSEN, RHEINLAND- PFALZ UND IM SAARLAND 2024 | 2025

Gute Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt
Gemischtes Bild an den Büro- und
Einzelhandelsmärkten

dzhyp.de

INHALT

- 02 **Grußwort**
- 03 **Zehn Immobilienstandorte aus drei Bundesländern**
- 06 **Handelsimmobilien**
- 14 **Büroimmobilien**
- 22 **Wohnimmobilien**
- 30 **Mietrenditen für die Standorte im Marktbericht**
- 31 **Top-Standort Frankfurt**
- 34 **Darmstadt**
- 37 **Fulda**
- 39 **Gießen**
- 42 **Kassel**
- 45 **Wiesbaden**
- 49 **Kaiserslautern**
- 51 **Mainz**
- 55 **Trier**
- 58 **Saarbrücken**
- 62 **Standorte im Überblick**
- 63 **Glossar**
- 64 **Impressum**
- 68 **Anschriften der DZ HYP**

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit zehn Städten in den Bundesländern Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland analysieren wir im vorliegenden Bericht höchst unterschiedliche Immobilienstandorte. Da ist zunächst das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet, aus dem wir neben dem Top-Standort Frankfurt auch die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sowie die Wissenschaftsstadt Darmstadt betrachten. Außerdem beinhaltet der Marktbericht die zwei überschaubaren, wenngleich sehr interessanten Standorte Fulda und Gießen sowie die Tourismushochburg Trier und die Industriestadt Kaiserslautern. Und schließlich untersuchen wir mit Kassel das Zentrum Nordhessens sowie mit Saarbrücken die dritte Landeshauptstadt im Marktbericht.

Die großen Unterschiede der betrachteten Standorte zeigen sich naturgemäß auch an ihren Immobilienmärkten. Die Spitzenmieten im Handel variieren um mehr als 200 Euro pro Quadratmeter. Der Büroflächenbestand in Frankfurt entspricht dem 25-fachen der Flächen im beschaulichen Fulda. Genau diese Spannbreiten machen die vorliegende Studie so wertvoll, denn sie bildet die Entwicklung auch abseits der Metropolen an regionalen Standorten ab und setzt sie in Relation zueinander. Und ungeachtet zahlreicher Unterschiede folgen alle zehn Städte den bundesweiten Trends dynamisch steigender Wohnungsmieten sowie neuer und bestehender Herausforderungen für die Büro- und Einzelhandelsmärkte.

Als eine führende Immobilienbank in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Mit unseren Studien möchten wir insbesondere in den Regionen zu einer höheren Markttransparenz beitragen. Der vorliegende Bericht ist Bestandteil unserer Fachthemenreihe, im Rahmen derer wir regelmäßig die Märkte in den regionalen Immobilienzentren, an den sieben Top-Standorten sowie in einzelnen Bundesländern untersuchen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Sascha Sonntag
Leiter Immobilienzentrum Frankfurt

DZ HYP

November 2024



Sascha Sonntag

ZEHN IMMOBILIENSTANDORTE AUS DREI BUNDESLÄNDERN

Der Immobilienboom endete 2022 abrupt. Auf den anhaltenden Zinsrückgang, der die Immobilienwerte kräftig angehoben hatte, folgten ein steiler Zinsanstieg und spürbar sinkende Preise. Dabei entwickelten sich die Assetklassen jedoch sehr unterschiedlich. Die schlechteste Performance zeigten Handelsimmobilien. Bei ihnen lag die Bewertung Mitte 2024 sogar unter dem Niveau von 2010, dem Startpunkt des Preisanstiegs am Immobilienmarkt. Die Bewertungen von Büros gaben zwar kräftig nach, liegen aber immer noch 55 Prozent über dem Stand von 2010. Noch besser schnitten Mehrfamilienhäuser ab. Sie sind heute bei ähnlichen Zinsen wie 2010 und trotz Preisrückgang etwa doppelt so teuer, siehe Abbildung unten links. Erfreulich ist, dass die Korrektur am Immobilienmarkt wohl weitgehend ausgestanden ist.

Erklären lässt sich das Auseinanderdriften der Immobilienwerte mit der unterschiedlichen Nachfrage in den drei Assetklassen und der demzufolge auseinanderklaffenden Mietentwicklung. Das zeigen die in diesem Marktbericht betrachteten Standorte, siehe Abbildung unten rechts. Dem Innenstadthandel haben E-Commerce, Corona und Inflation das Leben schwer gemacht. Büros leiden unter dem durch die Pandemie verbreiteten Homeoffice. Dessen Folgen werden aber gemildert, weil sich der Bürobedarf zuvor durch die gestiegene Beschäftigung und die gewachsene Bedeutung von „Kopfarbeit“ ausgeweitet hat. Neben den strukturellen Veränderungen lastet auf den Gewerbeimmobilien die hartnäckige Schwäche der deutschen Wirtschaft, die nach 2023 wohl 2024 erneut eine Rezession durchläuft. Zudem sind die Wachstumsaussichten auch im kommenden Jahr mau. Dennoch hellt sich die Lage durch die nachlassende Inflation und sinkende Zinsen zumindest etwas auf.

Dagegen nimmt die Nachfrage am Wohnungsmarkt nicht nur durch die wachsende Bevölkerung zu. Hinzu kommt die demografisch bedingt überproportional wachsende Zahl privater Haushalte. Die Belastungen durch die Wirtschaftskrise werden von der weiterhin hohen Beschäftigung und Sozialleistungen wie Arbeitslosen-, Bürger- oder Wohngeld abgeschwächt. Demgegenüber verschärft sich die Angebotsknappheit. Der ohnehin nur moderate Neubau leidet erheblich unter höheren Bau- und Finanzierungskosten, was mit spürbar sinkenden Fertigstellungszahlen einhergeht.

Kein Wunder, dass sich Immobilieninvestoren vor allem für Mehrfamilienhäuser, aber kaum für Büros und Shoppingcenter interessieren. Die Wohnungsvermietung hat nicht nur eine gute Perspektive, sondern sich auch in der Vergangenheit als krisen-

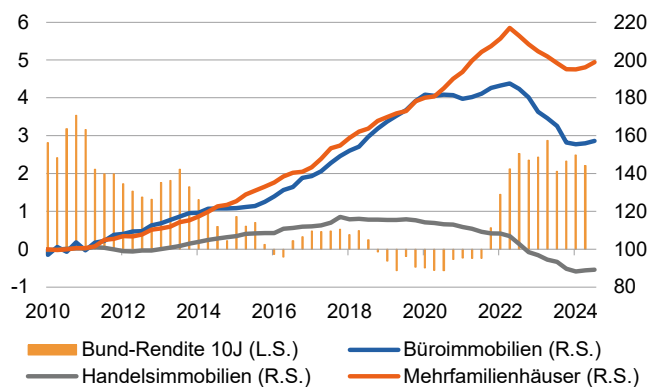
Die Entwicklung am Immobilienmarkt unterscheidet sich je nach Segment deutlich

Gewerbeimmobilien leiden unter strukturellen Veränderungen und der konjunkturellen Flaute

Am Wohnungsmarkt steigt die Nachfrage, während die Baukrise den Neubau bremst

Investoren haben die guten Perspektiven für die Wohnungsvermietung im Blick

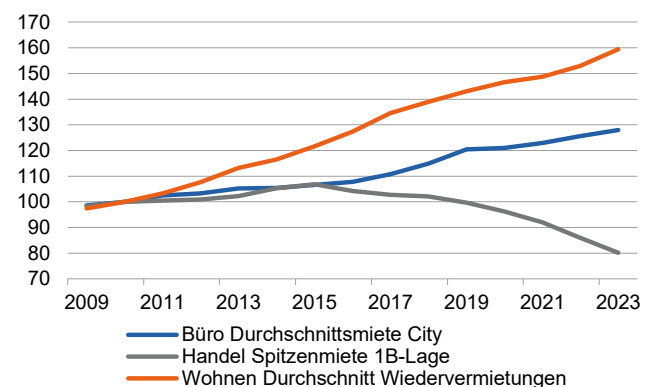
IM GLEICHEN ZINSUMFELD ENTWICKELN SICH DIE IMMOBILIENBEWERTUNGEN DER ASSETKLASSEN DEUTLICH UNTERSCHIEDLICH
L.S.: IN %, R.S.: IMMOBILIENBEWERTUNG* 2010 = 100



Quelle: vdp, Macrobond

*) Deutschland insgesamt

STANDORTE IM MARKTBERICHT: MIETENTWICKLUNG KLAFFT IN DEN ASSETKLASSEN WEIT AUSEINANDER
MIETEN VON NEUN OBERZENTREN*, 2010 = 100



Quelle: bulwiengesa

*) Oberzentren siehe Folgeside

fest und vergleichsweise risikoarm erwiesen. Das ist an den in diesem Marktbericht untersuchten Standorten nicht anders. In den zehn Städten aus den Bundesländern Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland zeigen sich überall auch die bundesweit zu beobachtenden Trends, die von regionalen Gegebenheiten überlagert werden.

Die Einwohnerzahl der drei Bundesländer reicht von 1 Mio. im Saarland über 4,1 Mio. in Rheinland-Pfalz bis zu 6,2 Mio. in Hessen. Mit zusammen 11,3 Mio. Einwohnern lebt hier etwa ein Siebtel der deutschen Bevölkerung. Mit Blick auf die Bandbreite der Immobilienstandorte ergeben sich für Immobilienmarktinvestoren unterschiedliche Ansatzpunkte. Vier Städte liegen im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet. Neben dem Topstandort Frankfurt sind das die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sowie die Wissenschaftsstadt Darmstadt. Der kleinste Standort ist die Barockstadt Fulda mit 65.000 Einwohnern, gefolgt von der wenig größeren Universitätsstadt Gießen. Dicht an der Großstadtgrenze liegen die Tourismushochburg Trier und die Industriestadt Kaiserslautern. Aber auch in Kassel, dem Zentrum Nordhessens, hat das verarbeitende Gewerbe einen hohen Stellenwert. Die dritte Landeshauptstadt im Marktbericht ist Saarbrücken mit viel „savoir-vivre“.

Noch größer als bei der Einwohnerzahl ist die Spannweite der Büromärkte. Hier reicht der Flächenbestand von rund 400.000 Quadratmetern in Fulda bis zum 25-fachen in Frankfurt. Im Einzelhandel reicht die Spitzenmiete von weniger als 40 Euro je Quadratmeter in Fuldas 1A-Lagen bis zu mehr als 250 Euro je Quadratmeter in der hessischen Bankenmetropole. Aber auch die Wohnungsmärkte weisen große Unterschiede auf. Das zeigt etwa der Neubau. Während in Kassel und Saarbrücken zeitweilig nicht einmal eine Wohnung je 1.000 Einwohner entstand, wurden in Frankfurt, Gießen und Trier bis zu sechs Wohneinheiten fertiggestellt.

Auf den folgenden Seiten werden die Segmente Handel (ab Seite 6), Büro (ab Seite 14) und Wohnen (ab Seite 22) analysiert. Daran schließt sich auf Seite 30 eine Übersicht der Mietrenditen an. Ab Seite 31 finden sich die Beschreibungen der zehn betrachteten Immobilienstandorte. Auf der Seite 62 sind die Standorte tabellarisch zusammengefasst.

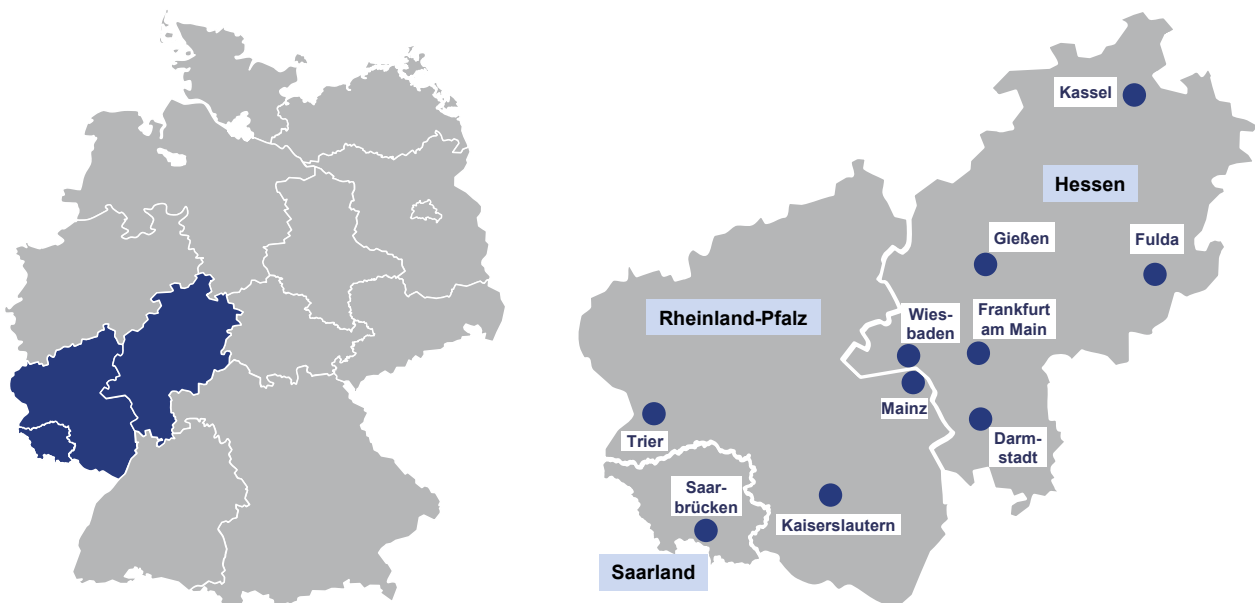
Bundesweite Markttrends werden von regionalen Standortfaktoren überlagert

Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland bieten interessante Immobilienstandorte

Die Immobilienmärkte zeigen enorme Spannen beim Bürobestand, bei den Handelsmieten oder beim Wohnbau

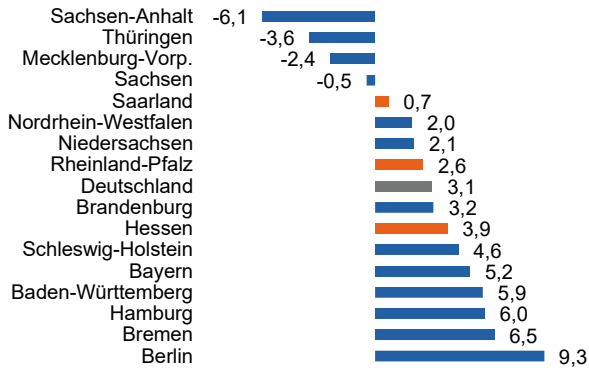
Inhaltlicher Aufbau des Marktberichts

ANALYSIERTE IMMOBILIENSTANDORTE IM MARKTBERICHT



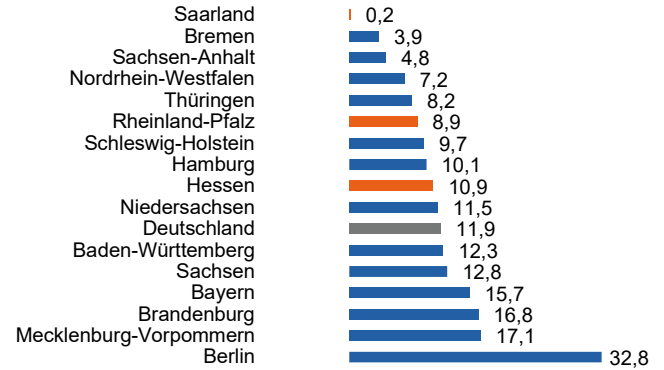
Wirtschaftliche Entwicklung und Demografie im Bundeslandvergleich

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON 2011 BIS 2022 VERÄNDERUNG DER EINWOHNERZAHL IN %



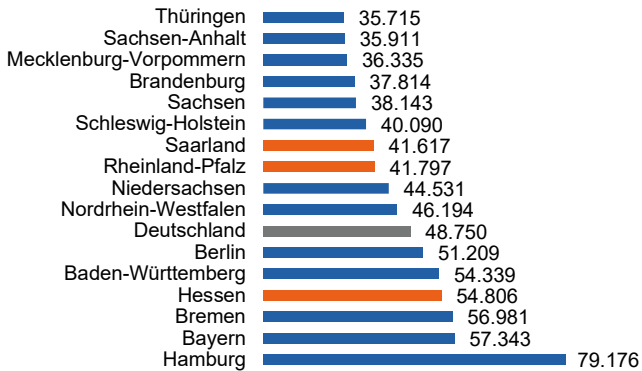
Quelle: Destatis/Zensus

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM ÜBER ZEHN JAHRE REALES BRUTTOINLANDSPRODUKT IN % (VON 2013 BIS 2023)



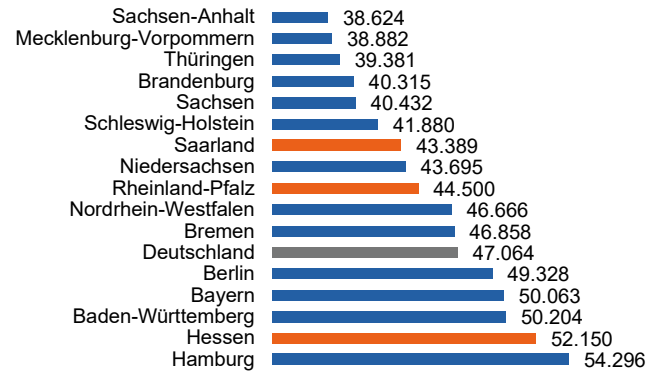
Quelle: Destatis/VGR Länder

WIRTSCHAFTSLEISTUNG JE EINWOHNER NOMINALES BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF IN EURO (2023)



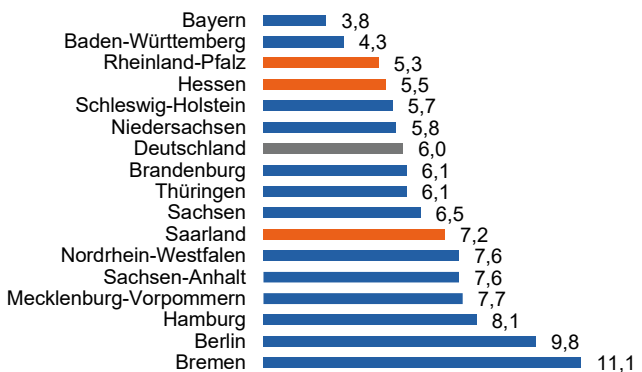
Quelle: Destatis/VGR Länder

BRUTTOLÖHNE UND -GEHÄLTER JE ARBEITNEHMER JÄHRLICH IN EURO (2023)



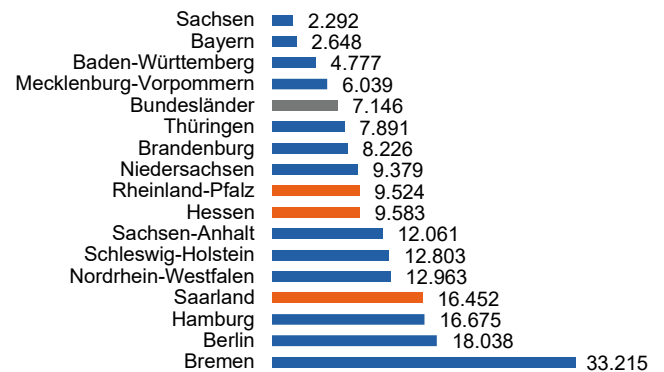
Quelle: Destatis/VGR Länder

ARBEITSLOSENQUOTE IN % (SEPTEMBER 2024)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ÖFFENTLICHE PRO-KOPF-VERSCHULDUNG IN EURO JE EINWOHNER (Q2/2023)



Quelle: Destatis

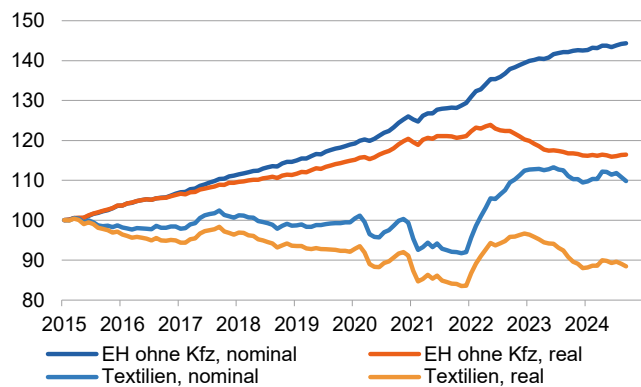
HANDELSIMMOBILIEN

Die Deutschen halten sich beim Shoppen weiterhin zurück

Die Corona-Pandemie belastet den Handel nicht mehr. Doch die danach erhoffte kräftige Erholung im Innenstadthandel blieb aus. Die vor rund zwei Jahren auf fast 10 Prozent in die Höhe geschossene Inflationsrate ging mit einem spürbaren realen Einkommensverlust einher und zwang die privaten Haushalte zum Sparen. Doch auch mit dem inzwischen wieder deutlich positiven Realeinkommen kam der Konsum nicht in Schwung. Nun halten die Haushalte ihr Geld mit Blick auf die Wirtschaftskrise und den Stellenabbau in der Industrie zusammen. Das zeigt die auf ein recht hohes Niveau gestiegene Sparquote.

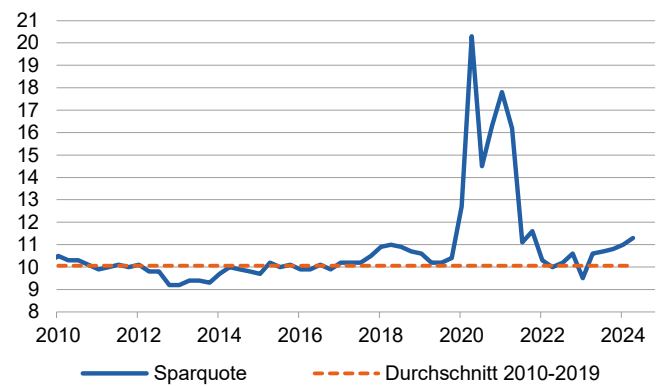
**Erst Inflation, jetzt Wirtschaftskrise:
Die Erholung im Innenstadthandel
nach der Pandemie ist ausgefallen**

DURCH DIE HOHE INFLATION KLAFFEN DER NOMINALE UND DER REALE EINZELHANDELSUMSATZ WEIT AUSEINANDER
EINZELHANDELSUMSATZ 2015 = 100 (SEPTEMBER 2024)



Quelle: Destatis

SORGEN VOR DER ZUKUNFT ZEIGEN SICH IN STEIGENDER UND RELATIV HOHER SPARQUOTE
SPARQUOTE IN % (Q2/2024)



Quelle: Destatis

Die Schwäche des Einzelhandels wird allerdings erst auf den zweiten Blick sichtbar, denn der Umsatz konnte in den zurückliegenden Jahren kräftig zulegen. Allerdings ging das Wachstum allein auf das Konto kräftig gestiegener Preise, real sank der Umsatz. Die schwächer werdende Inflation konnte den realen Umsatzrückgang im laufenden Jahr aber zumindest aufhalten. Doch der Innenstadthandel ist von der Konsumschwäche überproportional betroffen. Weil die Haushalte beim täglichen Bedarf nur bedingt sparen können und auf das Reisen nicht verzichten wollen, trifft die Kaufzurückhalten vor allem den von E-Commerce gebeutelten Cityhandel. Das zeigt die Entwicklung der Umsätze mit Textilien, die sich sichtbar schwächer als der Einzelhandel insgesamt entwickelt haben.

**Die Konsumschwäche belastet vor
allem den Innenstadthandel**

Die boomenden Billig-Versender aus China wie Temu und Shein machen dem Handel das Leben noch zusätzlich schwer. Diese erreichen mit großen Werbebudgets und einem ausgefeilten Auftritt auf Social-Media-Plattformen wie TikTok vor allem jüngere Konsumenten. Zudem punkten sie in Zeiten knapper Kassen mit preiswerten Produkten. Mängel beim Verbraucherschutz und eine oftmals geringe Produktqualität schmälern den Erfolg offenbar nicht. Statt auf Nachhaltigkeit zu achten, werden die Käufer zum „Wegwerfkonsum“ verleitet.

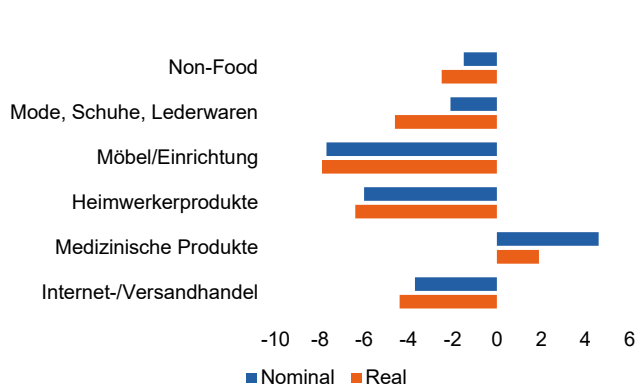
**Neue Konkurrenz durch chinesische
Billig-Versender**

Schlechter als der die Innenstädte dominierende Modehandel hat sich zuletzt der Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Heimwerkerprodukten entwickelt. Während der Einzelhandelsumsatz seit 2022 real insgesamt sank, konnte der Modehandel sogar etwas Boden gutmachen. Allerdings liegt der reale Modeumsatz immer noch rund 10 Prozent unter dem Niveau von 2015. Die Umsatzschwäche

**Insolvenzen nehmen kein Ende:
Im Modehandel ist die Lage trotz
Umsatzplus weiterhin prekär**

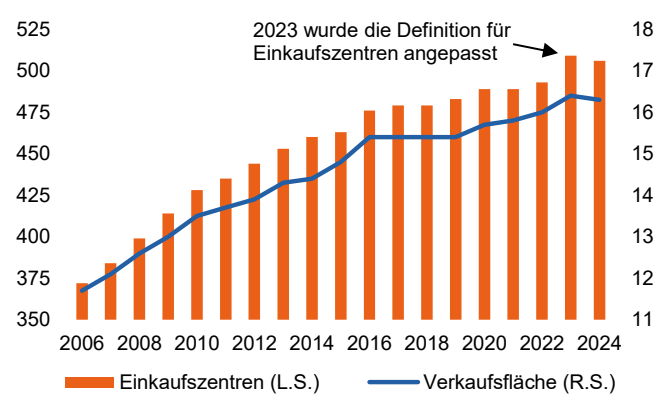
in Verbindung mit steigenden Kosten dürfte erheblich zur prekären Lage im Modehandel beitragen. Diese zeigt sich anhand einer nicht abreißenden Serie an Insolvenzen. 2024 mussten sich mit Esprit, Scotch&Soda und Sinn bekannte Modehändler einreihen. Bei Sinn war es nach 2008, 2016 und 2020 bereits die vierte Insolvenz. Oft geht damit die Schließung von Filialen oder sogar die Einstellung des Geschäftsbetriebs einher. Filialschließungen nahm auch der Warenhauskonzern Galeria vor, der Mitte 2024 das dritte Insolvenzverfahren des Unternehmens beenden konnte.

KONSUMSCHWÄCHE TRIFFT DERZEIT ANDERE SPARTEN NOCH HÄRTER ALS DEN MODEHANDEL
EINZELHANDELSUMSATZ NON-FOOD, MAI 2024 GGÜ. MAI 2023 IN %



Quelle: Destatis/KPMG

WENIGER FLÄCHENBEDARF: 2024 SANK ERSTMALS DIE ZAHL DER DEUTSCHEN EINKAUFSZENTREN
L.S.: ANZAHL, R.S.: FLÄCHE IN EINKAUFSZENTREN IN MIO. M²



Quelle: EHI Retail Institute

Wiederholte Insolvenzen unterstreichen, dass die Schwäche des Innenstadthandels, mitverursacht vom hier besonders hohen E-Commerce-Anteil, schon länger anhält. Dennoch nahm die Verkaufsfläche weiter zu, wenngleich sich das Tempo verlangsamte. Ganz gestoppt ist die Entwicklung neuer Flächen aber nicht. 2025 kommt durch die verschobene Eröffnung des Einkaufszentrums in der Hamburger HafenCity noch ein Shopping-Gigant hinzu. Doch insgesamt sank 2024 – 60 Jahre nach der Eröffnung des ersten deutschen Einkaufszentrums – erstmalig die Zahl sowie die Verkaufsfläche der Center, da einige „vom Markt genommen wurden“. Ebenso verschwindet durch Umnutzung nach und nach Verkaufsfläche in den Innenstädten. Beispiele sind Mixed-Use-Konzepte für leer stehende Warenhausimmobilien.

Das trotz der Schwäche im Innenstadthandel fortgesetzte Verkaufsflächenwachstum hat zur Folge, dass die Lücke zwischen benötigter und verfügbarer Verkaufsfläche entsprechend größer ausfällt. Dementsprechend groß ist der Bedarf für Umnutzungen. Nach einer Analyse von Savills hat sich die Leerstandsrate in Shoppingcentern seit 2019 von rund 4 auf 9 Prozent mehr als verdoppelt. Dabei ist das Ausmaß wie auch in den Innenstädten jeweils unterschiedlich ausgeprägt. Auch das macht die Analyse von Savills deutlich. 60 Prozent der Einkaufszentren weisen einen relativ niedrigen Leerstand von unter 10 Prozent auf. Bei gut einem Viertel ist der Wert noch moderat mit 10 bis 20 Prozent. Schwieriger ist die Situation bei knapp einem Fünftel der Center, die mehr als 20 Prozent Leerstand aufweisen.

Neben der aktuellen Konsumflaute und der anhaltenden Schwäche des Modehandels könnten für einige Innenstädte zusätzliche Lasten von der Baukrise ausgehen. Manche Vorhaben wurden durch die Insolvenzen großer Projektentwickler wie Signa, Centrum oder Gerchgroup zumindest vorläufig gestoppt. Ein womöglich längerer Stillstand bei großen Entwicklungen in prominenten Innenstadtlagen kann negativ auf das Umfeld ausstrahlen.

2024 sank erstmals die Zahl der deutschen Einkaufszentren

Leerstände sind überall gestiegen, doch der Handlungsdruck ist regional unterschiedlich hoch

Projektentwickler-Insolvenzen könnten Innenstädte mit stillstehenden Baustellen belasten

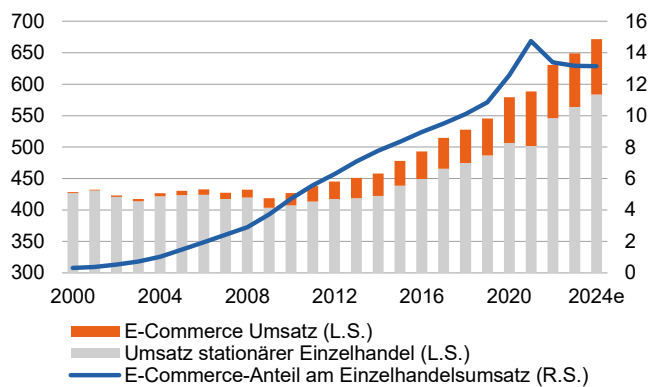
Marktumfeld für den Einzelhandel

2023 konnte der Einzelhandelsumsatz nominal um 3 Prozent auf 649 Mrd. Euro zulegen, sank aber real durch die stark gestiegenen Preise in etwa im gleichen Ausmaß. So gesehen sind die Aussichten 2024 besser. Nach der Prognose des Handelsverbands HDE könnte der Umsatz nominal um 3,5 Prozent zulegen. Dank der deutlich zurückgegangenen Inflation wäre damit ein reales Umsatzplus von 1 Prozent verbunden. Doch die realen Einbußen der Vorjahre sind damit noch nicht wettgemacht. Zudem ist ein solches Ergebnis keineswegs sicher. Denn zur Jahresmitte 2024 lag der Umsatz gegenüber dem Vorjahreswert nominal nur bei etwa +1 Prozent, sodass der Umsatz real erneut gesunken ist. Eine spürbare Verbesserung des Geschäfts ist in der zweiten Jahreshälfte angesichts der verdüsterten Konjunkturaussichten auch nicht wahrscheinlicher geworden.

Ob der Handel 2024 real wieder ein Plus erzielen kann, ist nicht sicher

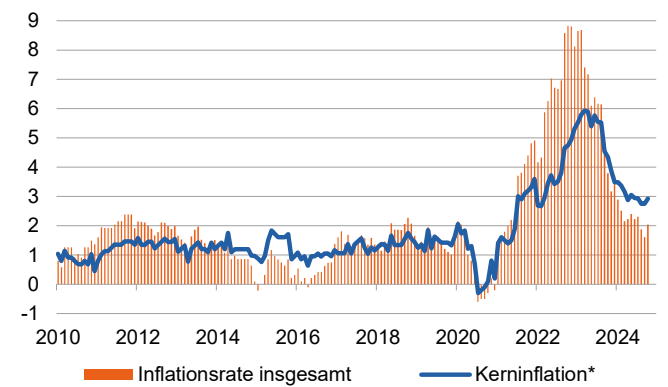
NACH LANGEM BOOM GEWINNT DER ONLINEHANDEL AKTUELL KEINE MARKTANTEILE MEHR HINZU

L.S.: UMSATZ IN MRD. EURO, R.S. ANTEIL IN %



Quelle: HDE

BELASTUNG DES HANDELS DURCH HOHE INFLATION IST VORRÜBER, GANZ GEBANNT IST DAS INFLATIONSRSIKO ABER NOCH NICHT VERBRAUCHERPREISE IN % GGÜ. VORJAHR (OKTOBER 2024)



Quelle: Feri

*) ist bereinigt um Energie und Lebensmittel

Im Kontrast zu früheren Jahren wächst der Onlinehandel nicht mehr schneller als der stationäre Handel. Der HDE schätzt die Wachstumsdynamik beider Marktsegmente sowohl nominal als auch real in etwa gleichauf ein. Damit stagniert der bis 2021 kontinuierlich gestiegene Marktanteil seit 2022 bei etwas mehr als 13 Prozent des gesamten Einzelhandelsumsatzes. Der Onlineanteil fällt je nach Warengruppe allerdings sehr unterschiedlich aus. Bei Lebensmitteln, auf die ein Drittel des Umsatzes entfällt, ist der Anteil mit 3 Prozent niedrig. Bei Nonfood-Produkten sind es dagegen durchschnittlich fast 19 Prozent. Mode und Elektronikprodukte, die zum Kernsortiment des Innenstadthandels zählen, erreichen E-Commerce-Anteile von jeweils rund 40 Prozent.

Onlineanteil stagniert seit 2022 bei etwas mehr als 13 Prozent

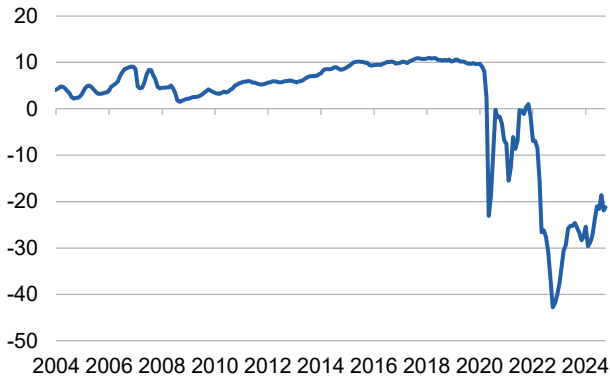
In den zurückliegenden Jahren ging die hohe Inflation mit einem erheblichen Kaufkraftverlust einher. Doch Mitte 2023 beendeten die sinkende Inflation und kräftige Lohnabschlüsse die negative Reallohnentwicklung. Im ersten Halbjahr 2024 konnte die Kaufkraft sogar kräftig zulegen. Die Konsumfreude hat davon angesichts der Wirtschaftskrise und des Stellenabbaus in der Industrie aber nicht wesentlich profitieren können. Das GfK-Konsumklima verließ zwar den vorherigen Tiefstand, verharrt aber weiterhin tief im negativen Bereich. Insofern ist wohl auch in den kommenden Monaten mit einer eher schwachen Konsumnachfrage zu rechnen.

Erfreuliche Einkommensentwicklung kann Stimmung der Konsumenten nur bedingt verbessern

Ebenfalls erfreulich ist die Erholung im Städtetourismus, der fast wieder das hohe Niveau vor der Pandemie erreicht hat. Während die Kombination aus Urlaubsstimmung und Freizeit zum Shopping in der besuchten Stadt motiviert, ging die zum Vor-

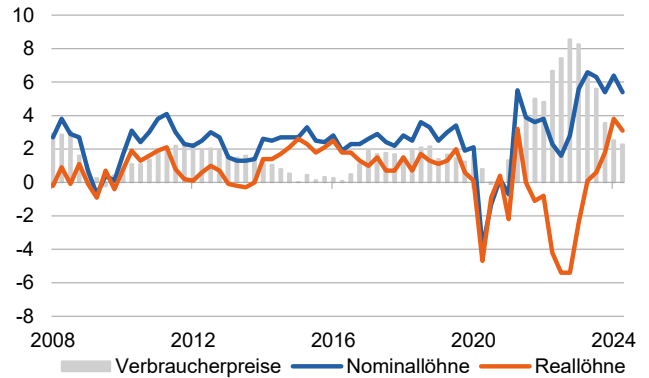
Tourismus und Passantenfrequenz haben sich gut erholen können

**DIE KONSUMSTIMMUNG WIRD VOM SCHWACHEN KONJUNKTUR-UMFELD UND VIELEN KRISENHERDEN BELASTET
KONSUMKLIMA IN PUNKTEN (OKTOBER 2024)**



Quelle: GfK

**DIE IN DEN VORJAHREN NEGATIVEN REALLÖHNE KONNTEN 2024
ERFREULICH KRÄFTIG ZULEGEN
IN % GGÜ. VORJAHR**



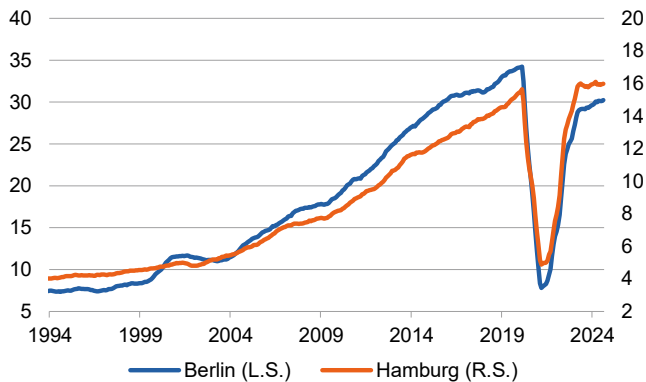
Quelle: Destatis

Corona-Niveau zurückgekehrte Passantenfrequenz nicht mit den damaligen Umsatzzahlen einher. Die Menschen besuchen in ihrer Freizeit zwar gerne die Innenstädte oder Einkaufszentren, kaufen aber nicht im früheren Ausmaß ein. Dennoch ist die Entwicklung positiv zu sehen. Blieben die Innenstädte leer, wären die Aussichten für den Handel eher noch trüber.

Pandemie und Inflation sind überwunden, aber sie haben die Retailer geschwächt und das Einkaufsverhalten verändert. Dazu kommt die anhaltende Wirtschaftsflaute und eine aus verschiedenen Quellen gespeiste Verunsicherung. Sorgen wegen steigender Wohnkosten, einer wachsenden „Rentenlücke“ oder den diversen internationalen Krisenherden lassen sich anführen. Der Nachfrageüberhang nach Verkaufsflächen, der die Spitzenmieten bis 2017 steigen ließ, hat sich zum Überangebot gewendet. Seit etwa 2018 erodieren die Spitzenmieten. Die für die Topstandorte verfügbaren Quartalsdaten zeigen, dass die Entwicklung auch 2024 anhält, allerdings mit einem verlangsamten Abwärtstempo. Mit gut 16 Prozent ist der Mietrückgang an den Topstandorten auch vergleichsweise mild ausgefallen. Außerhalb der Topstandorte sanken die Mieten spürbarer, teilweise halbierten sie sich.

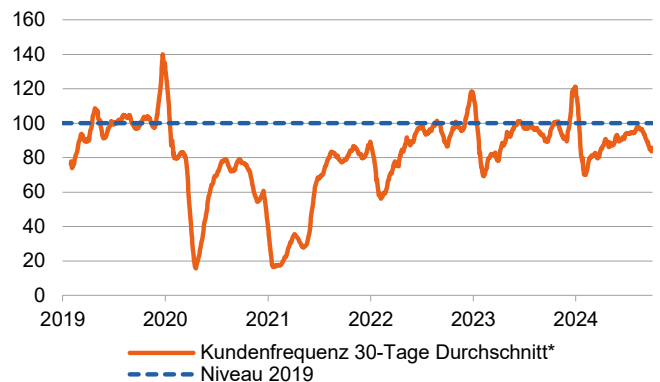
**Gegenwind für den Innenstadthandel
drückt auf die Mieten**

**DIE BEISPIELE BERLIN UND HAMBURG ZEIGEN, DASS SICH DER STÄDTETOURISMUS NACH CORONA ERFREULICH ERHOLT HAT
JEWELNS ÜBERNACHTUNGEN IN MIO., ANNUALISIERT**



Quelle: Destatis

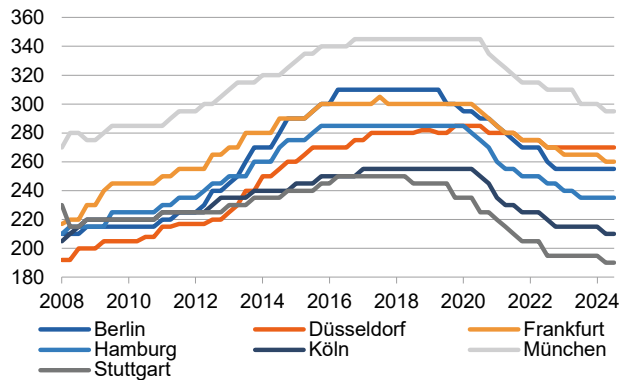
**DIE KUNDENFREQUENZ IN DEN EINKAUFSMEILEN HAT SICH EBENFALLS WEITGEHEND ERHOLT
INDEX PASSANTENFREQUENZ (2019 = 100)**



Quelle: Hystreet/Destatis

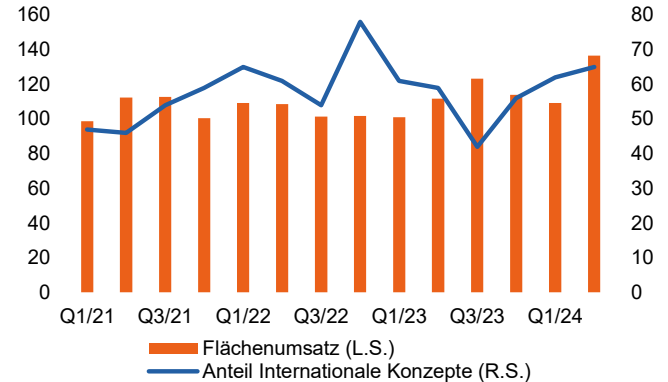
*) Durchschnitt aus 21 Einkaufsstraßen

AN DEN TOPSTANDORTEN IST DER NUNMEHR 6-JÄHRIGE MIET-RÜCKGANG NOCH VERGLEICHSWEISE MILD AUSGEFALLEN SPITZENMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

DIE VERMIETUNG INNERSTÄDTISCHER VERKAUFSFLÄCHEN HAT SICH 2024 ETWAS BELEBT L.S.: FLÄCHENUMSATZ IN TSD. M², R.S.: ANTEIL IN %



Quelle: JLL

Der anhaltende Gegenwind für den Cityhandel bedeutet nicht, dass kaum Interesse an Verkaufsflächen besteht. Nach Daten von JLL wurden in den Innenstädten im ersten Halbjahr 2024 fast 250.000 Quadratmeter vermietet. Das ist sichtbar mehr als in den vorangegangenen drei Jahren mit jeweils rund 215.000 Quadratmeter. Ausländische Handelskonzepte haben eine hohe Bedeutung für die Innenstädte. Auf sie entfallen fast zwei Drittel der vermieteten Fläche. Nach wie vor dominiert der Modebereich mit einem Anteil von fast 40 Prozent. Etwa halb so hoch ist der Anteil der an Bedeutung gewonnenen Gastronomie. Ein „Food Court“ ist heute fester Bestandteil in vielen Einkaufszentren. Segmente wie Gesundheit/Körperpflege, Sport/Outdoor, Schuhe, Interior oder Elektronik folgen mit Marktanteilen im unteren bis mittleren einstelligen Bereich.

Im ersten Halbjahr 2024 hat die Flächenvermietung etwas Fahrt aufgenommen

Angesichts vieler Filialschließungen ist das Angebot für Flächeninteressenten recht gut. Die Flächenverfügbarkeitsquote von JLL lag Mitte 2024 in den neun größten Handelsstandorten bei etwa 16 Prozent – sowohl bezogen auf die Fläche als auch auf die Anzahl der Geschäfte. Die Bandbreite ist dabei groß. In Leipzig sind 6 Prozent der Flächen verfügbar. In Frankfurt sind es dagegen fast 30 Prozent und in Hannover fast 35 Prozent. Erfreulich ist, dass das Ausmaß verfügbarer Flächen gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 gesunken ist. Das könnte sich im zweiten Halbjahr fortgesetzt haben, weil keine weiteren Schließungen von Warenhäusern anstanden.

Flächenverfügbarkeit leicht rückläufig, aber weiterhin recht hoch

Marktentwicklung an den zehn analysierten Standorten

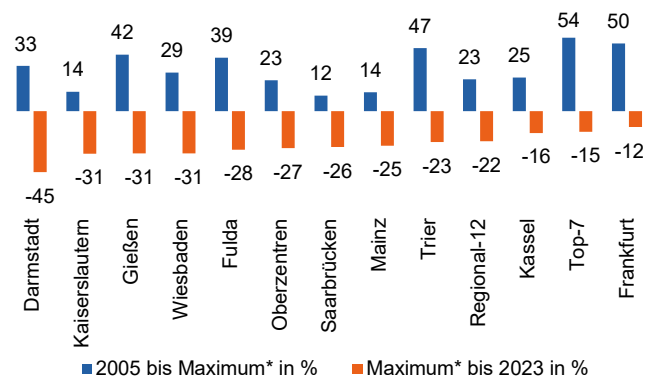
Die untersuchten Standorte haben wie überall spürbar unter den Belastungen für den Innenstadthandel gelitten. Doch dabei zeigen sich deutliche Unterschiede, die den spezifischen Marktbedingungen geschuldet sind. So sank die Spitzenmiete in Frankfurt vom vorherigen Maximum bis 2023 um 12 Prozent und damit verhältnismäßig gering. Ein moderater Mietrückgang im Handel betrifft aber nicht nur die Topstandorte. Auch in Kassel hielt sich das Minus mit 16 Prozent im Rahmen. Dagegen hat sich die Spitzenmiete in Darmstadt fast halbiert. Die übrigen sieben Oberzentren unterschreiten den früheren Miethöchststand um Werte zwischen 23 und 31 Prozent.

Die Handelskrise hat die betrachteten Standorte in einem unterschiedlichen Ausmaß getroffen

Dabei weist das Ausmaß des Mietrückgangs keinen sichtbaren Zusammenhang zum vorangegangenen Anstieg aus. So verbindet Frankfurt den schwächsten Mietrückgang gegenüber dem Maximum mit dem zuvor stärksten Mietanstieg von 2005 bis

In allen Oberzentren sank die Spitzenmiete in den zweistelligen Bereich

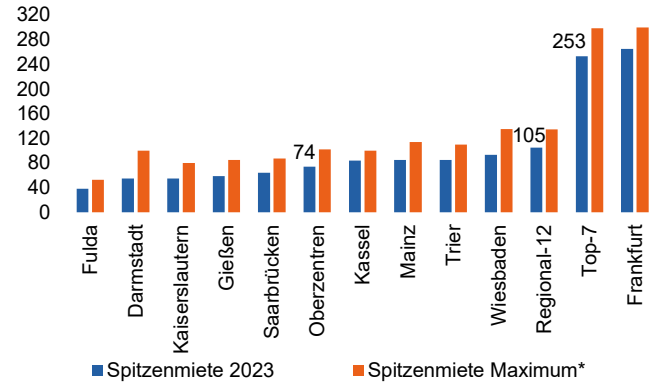
HANDELSKRISE DRÜCKT DIE SPITZENMIETEN, DAS AUSMAß IST ABER REGIONAL DEUTLICH UNTERSCHIEDLICH
VERÄNDERUNG DER SPITZENMIETE IN %



Quelle: bulwiengesa

*) im Zeitraum 2010 bis 2020

IN ALLEN NEUN OBERZENTREN IST DIE SPITZENMIETE IN DEN ZWEISTELLIGEN BEREICH GESUNKEN
SPITZENMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

*) im Zeitraum 2010 bis 2020

zum Höchststand. Die Spitzenmiete am Topstandort ist mehr als dreimal so hoch wie im Durchschnitt der neun Oberzentren. Im Herbst 2024 erreichte sie in Frankfurt 260 Euro je Quadratmeter. Damit ist die Spitzenmiete auf das Niveau von 2012 zurückgefallen. Die durchschnittliche Spitzenmiete der Oberzentren lag 2023 bei 74 Euro je Quadratmeter. Keines der Oberzentren kam 2023 noch auf eine dreistellige Spitzenmiete. Dagegen erreichten die früheren Maximalmieten in fünf Oberzentren noch mindestens 100 Euro je Quadratmeter. 2023 reichte die Mietbandbreite von 38 Euro je Quadratmeter in Fulda bis zu 93 Euro je Quadratmeter in Wiesbaden.

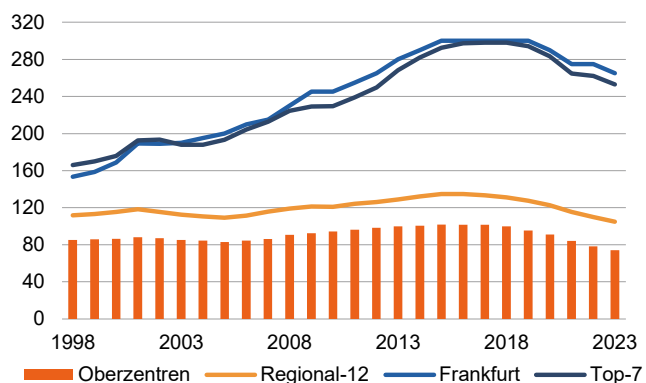
Das gegenüber bundesweiten Oberzentren niedrigere Mietniveau erklärt sich im Wesentlichen durch die Stadtgröße. Die neun betrachteten Oberzentren haben im Durchschnitt 160.000 Einwohner. Bei den zwölf Oberzentren unseres bundesweiten Vergleichsindex sind es hingegen mehr als 400.000 Einwohner je Standort.

Trotz der relativ geringen Einwohnerzahl sind die Standorte – mit Ausnahme der Städte im Rhein-Main-Gebiet – der jeweils regional führende Shoppingstandort mit großen Einzugsgebieten. Dementsprechend ausgeprägt fällt die Handelszentralität aus. Die entsprechenden Kennziffern weisen hohe Werte von 140 Punkten und mehr auf, deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten. Dagegen sind

Bei den Oberzentren handelt es sich um vergleichsweise kleine Standorte

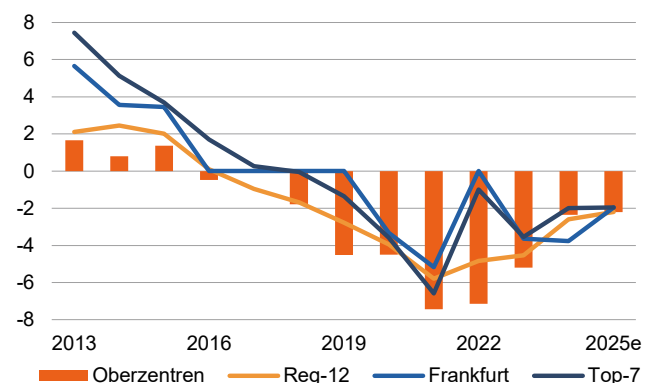
Außerhalb des Rhein-Main-Gebiets werden hohe Zentralitätswerte erreicht

DIE MIETEN AN DEN TOPSTANDORTEN HABEN SICH INSGESAMT DEUTLICH BESSER ALS IN DEN OBERZENTREN ENTWICKELT
SPITZENMIETE IN EURO JE M²



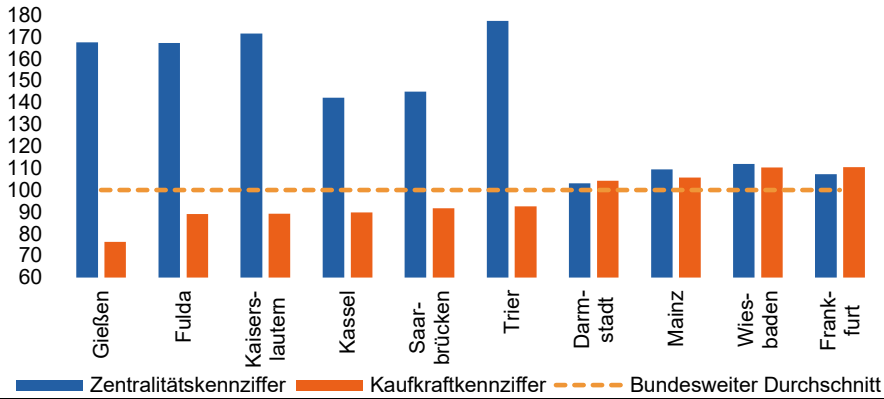
Quelle: bulwiengesa

DAS ABWÄRTSTEMPO DER IM HANDEL BEREITS SEIT 2018 SINKENDEN MIETEN HAT SICH ABGEFLACHT
SPITZENMIETE IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

DIE KUNDSCHAFT AUS DEM UMLAND DÄMPFT DIE KONSUMSCHWÄCHE AUFGRUND EINER NIEDRIGEN KAUFKRAFT
ZENTRALITÄTS- UND KAUFKRAFTKENNZIFFER IN PUNKTEN



Quelle: bulwiengesa

die Standorte im Rhein-Main-Gebiet einem wesentlich intensiveren Wettbewerb ausgesetzt. Insofern weisen die Zentralitätskennziffern von Darmstadt, Frankfurt, Mainz und Wiesbaden mit 103 bis 112 Punkten deutlich niedrigere Werte auf.

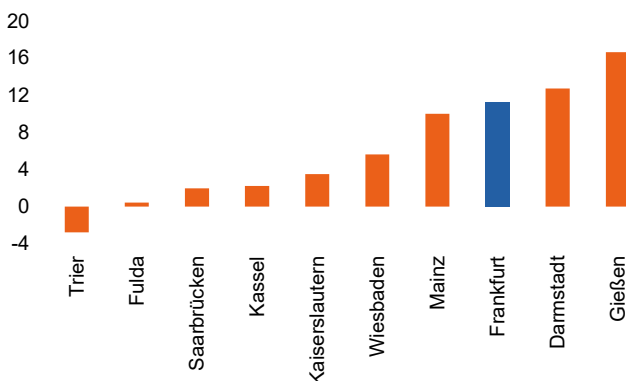
Die Städte außerhalb des Rhein-Main-Gebiets sind auf die Kundschaft aus ihren Einzugsgebieten allerdings auch stärker angewiesen. Der Grund ist die relativ niedrige Kaufkraft, wofür etwa in Gießen ein hoher Anteil Studierender verantwortlich ist. In allen sechs Oberzentren außerhalb des Rhein-Main-Gebiets liegen die Kaufkraftkennziffern deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten. Im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet ist die Kaufkraft höher. Hier reichen die Werte von 104 Punkten in Darmstadt bis zu 110 Punkten in Frankfurt und Wiesbaden.

Hohe Zentralitätswerte mildern die Konsumschwäche einer niedrigen Kaufkraft ab

Wächst die Einwohnerzahl einer Stadt, nimmt damit auch die Kundenzahl für den Einzelhandel zu. Davon profitierten vor allem die Standorte im Rhein-Main-Gebiet. In Gießen war das Einwohnerplus jedoch am größten. Bei den übrigen fünf Standorten fiel das Bevölkerungswachstum und damit der Effekt auf den Einzelhandel erheblich schwächer aus. An Standorten mit einem hohen Gästeaufkommen hat zudem der Tourismus eine große Bedeutung für den innerstädtischen Handel. Unter den zehn

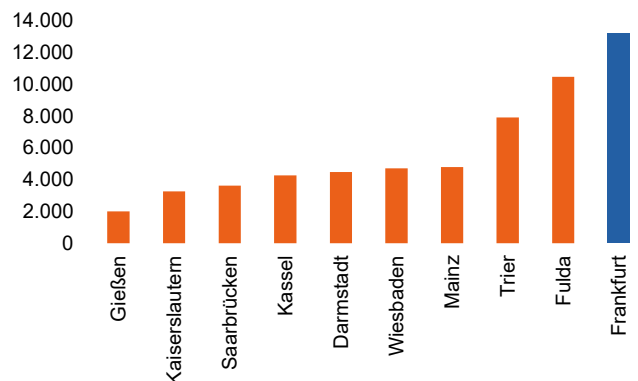
Steigende Einwohnerzahlen und ein ausgeprägter Tourismus vergrößern das Kundenpotenzial

IN EINIGEN STANDORTEN WÄCHST DIE BEVÖLKERUNG MIT HOHEM TEMPO
EINWOHNERWACHSTUM IN % VON 2011 BIS 2022



Quelle: Destatis/Zensus

DAS GÄSTEGESCHÄFT HAT OFT EINE HOHE BEDEUTUNG FÜR DEN EINZELHANDEL
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER (2023)



Quelle: bulwiengesa, Scope

analysierten Städten ragen drei mit hohen Besucherzahlen heraus: Frankfurt, Fulda und Trier. Aber auch Darmstadt, Kassel, Mainz und Wiesbaden erreichen nennenswerte Besucherzahlen. Dagegen spielt der Tourismus in Kaiserslautern, Saarbrücken und Gießen eine eher geringe Rolle.

Ausblick: Mietrückgang im Handel wird schwächer

Zum Jahresbeginn waren die Aussichten für den Handel noch etwas besser. Die Inflation lässt nach und kann im Zusammenspiel mit kräftigen Lohnabschlüssen den Einzelhandel beleben. Doch der Konsum nahm keine Fahrt auf. Ursachen sind die Konjunkturlaute, Sorgen um Industriearbeitsplätze oder internationale Krisen. Für den Handel ist das doppelt schlecht. Die Retailer müssen höhere Kosten durch steigende Löhne tragen, ohne dass die Umsätze zulegen. Zudem leidet der Innenstadthandel stärker unter der Kostendisziplin der Haushalte, die an anderer Stelle nicht sparen wollen oder können. Die immer noch vor allem im Modehandel auftretenden Insolvenzen signalisieren die anhaltend schwierige Lage.

Den Eigentümern von Handelsimmobilien – von Nahversorgung abgesehen – setzt die Handelskrise durch sinkende Mieten und höhere Leerstände gleichermaßen zu. Das Ausmaß ist jedoch regional unterschiedlich. Das zeigen die großen Unterschiede in der Mietentwicklung und in den jeweiligen Leerstandsquoten. Sind die Leerstände dauerhaft hoch, stellt sich somit die Frage, ob die Handelsfläche durch eine Modernisierung wieder „flottgemacht“ werden kann oder ob eine Umnutzung die bessere Option darstellt. In beiden Fällen sind erhebliche Investitionen erforderlich. Erschwerend kommen die höheren Bau- und Finanzierungskosten hinzu, die die Wirtschaftlichkeit belasten.

Doch es gibt durchaus erfreuliche Entwicklungen. Die Menschen kommen weiterhin gerne in die Innenstädte und der Tourismus hat sich gut erholt. Zudem lässt sich die Produktpäsentation im Geschäft nicht digital ersetzen. Dementsprechend besteht weiterhin Interesse an innerstädtischen Verkaufsflächen, deren Vermietung sich im ersten Halbjahr 2024 etwas beleben konnte. Vor allem ausländische Retailformate sind an Flächen interessiert. Das gilt allerdings nicht für alle Standorte. Die Handelsketten haben ihre Filialnetze ausgedünnt und konzentrieren sich auf wenige, attraktive Standorte. Dazu zählen die Topstandorte wie Frankfurt sowie Oberzentren mit gefragten Innenstädten, Bevölkerungswachstum oder einem ausgeprägten Tourismus. Eine hohe Zentralität ist ebenfalls ein Pluspunkt. Interessant sind Standorte, an denen viele potenzielle Kunden erreicht werden. Doch unter dem Strich fällt der Verkaufsflächenbedarf dauerhaft niedriger als vor der Pandemie aus.

Das deutlich gesunkene Mietniveau und die derzeit gute Verfügbarkeit von Verkaufsflächen erleichtert den Händlern den Abschluss neuer Mietverträge. Zudem reduziert sich ihr Risiko durch kürzere Vertragslaufzeiten. Dieses Interesse unterstützt die Stabilisierung der Spitzenmieten. Jedoch werden in den Mietverträgen zunehmend Umsatzmieten vereinbart, die das wirtschaftliche Risiko in Richtung Vermieter verlagern. Insgesamt erwarten wir bis 2025 bestenfalls stagnierende, womöglich aufgrund des schwachen Umfelds auch noch sinkende Spitzenmieten.

Händler müssen höhere Löhne zahlen, während die verunsicherten Haushalte sparen

Die Mieteinnahmen sinken überall, das Ausmaß ist aber unterschiedlich

Innenstadthandel hat Zukunft, doch der Verkaufsflächenbedarf geht dauerhaft zurück

Spitzenmieten dürften sich allmählich stabilisieren

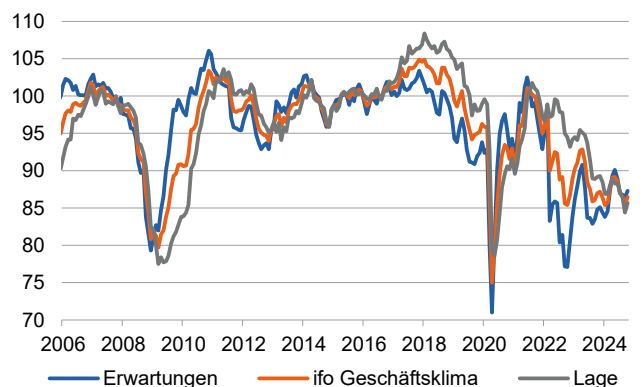
BÜROIMMOBILIEN

Nach Homeoffice bremsst nun die Konjunkturflaute den Büroflächenbedarf

Die Hoffnung auf eine wirtschaftliche Erholung hat sich in den Unternehmen – das zeigt der ifo Geschäftsklimaindex – verflüchtigt. 2024 stagniert die deutsche Wirtschaft bereits zwei Jahre in Folge. Beim Wirtschaftswachstum ist Deutschland nun Schlusslicht in der Eurozone, gebremst von schwachen Exporten und Investitionen sowie dem privaten Verbrauch. Im kommenden Jahr sieht es nur wenig besser aus mit einem prognostizierten Plus der Wirtschaftsleistung von unter 1 Prozent. Bürokratie, hohe Energiepreise und Personalkosten in Verbindung mit ebenfalls hohen Krankenständen belasten den Wirtschaftsstandort zudem. Der Strukturwandel stellt vor allem die Industrie wie die Auto- und Stahlhersteller oder Chemieproduzenten vor erhebliche Herausforderungen. Meldungen über Stellenabbau, Standortverlagerungen ins Ausland oder Werksschließungen sind an der Tagesordnung.

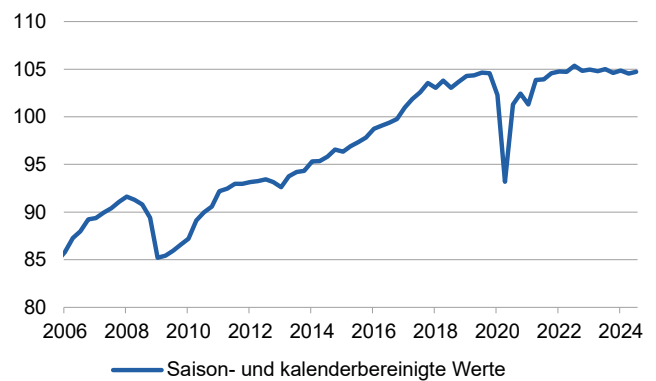
Die deutsche Wirtschaft stagniert bereits im zweiten Jahr in Folge

TRÜBE STIMMUNG: DIE DEUTSCHEN UNTERNEHMEN ERWARTEN NOCH KEINE VERBESSERUNG DER SCHWIERIGEN GESCHÄFTSLAGE
INDEX IN PUNKTEN, 2015 = 100 (OKTOBER 2024)



Quelle: ifo-Institut

DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT STECKT IN DER KRISE, DAS BRUTTOINLANDSPRODUKT STAGNIERT
WIRTSCHAFTSLEISTUNG, REAL, 2010 = 100



Quelle: Destatis

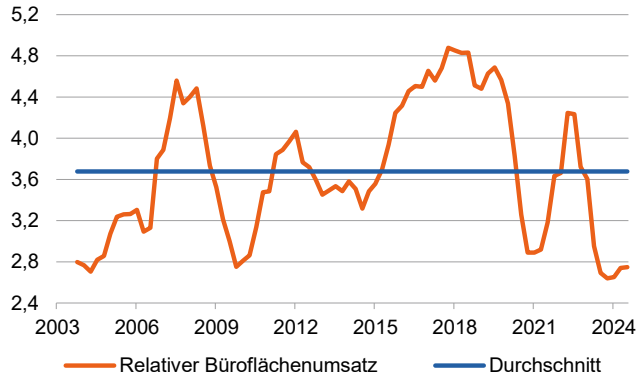
Damit steht in vielen Unternehmen Kostensparen oben auf der Agenda. Auch wenn die genutzte Bürofläche nicht mehr optimal zu den Anforderungen passt, werden Mietabschlüsse für moderne Büroetagen vertagt. Statt teurer Umzüge werden Mietverträge oft erst einmal verlängert. Kommt es zu Abschlüssen, betreffen diese meist Flächen im mittelgroßen Bereich. Großabschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern, die in früheren Jahren für hohe Büroflächenumsätze gesorgt haben, sind selten geworden. Durch Homeoffice kommen viele Unternehmen mit weniger Fläche zurecht. Außerdem dämpfen kleinere Räumlichkeiten den Kostenanstieg höherer Mieten. Oft werden moderne, gut ausgestattete Flächen in nachhaltigen Gebäuden gewünscht. Diese sollen die Mitarbeiter zum Gang ins Büro motivieren, sind aber auch teurer. Die hohen Mieten resultieren aus der hohen Qualität der Flächen sowie den kräftig gestiegenen Baukosten für Bürogebäude.

Büromarkt ist geprägt von Vertragsverlängerungen und eher mittelgroßen Neuabschlüssen

Die sieben Topstandorte mit quartalsweise verfügbaren Daten spiegeln diese Entwicklung wider. Durch die schwache Büroflächennachfrage ist der Flächenumsatz in Relation zum Bestand auf 2,7 Prozent und damit ein niedriges Niveau gesunken, das 1 Prozentpunkt unter dem langjährigen Durchschnitt liegt. Der sinkende Büroflächenbedarf schlägt sich in einer seit 2020 kontinuierlichen Leerstandsausweitung nieder. An den sieben Topstandorten stieg der kumulierte Leerstand bis zum Herbst 2024 auf 5,6 Mio. Quadratmeter, über 3 Mio. Quadratmeter mehr als 2020. Die Leerstandsquote hat sich von 2,9 Prozent auf zuletzt 6,6 Prozent mehr als verdoppelt.

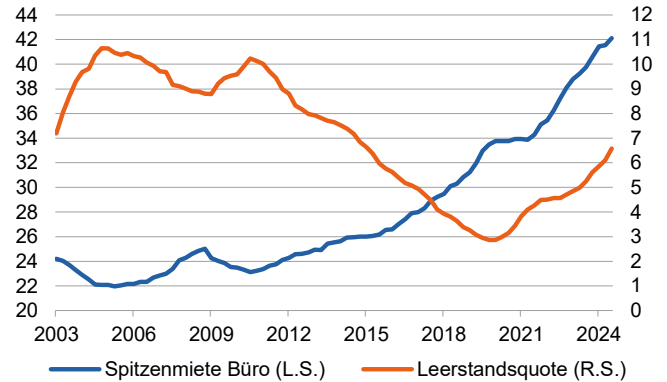
Büroflächenumsatz liegt im Bereich des historischen Tiefs, während der Leerstand weiter zunimmt

FLÄCHENVERMIETUNG IST AUF EIN NIEDRIGES NIVEAU GESUNKEN
KUMULIERTER BÜROFLÄCHENUMSATZ DER TOPSTANDORTE IN
RELATION ZUM FLÄCHENBESTAND, IN %



Quelle: bulwiengesa

LEERSTÄNDE STEIGEN WEITER, DER MIETANSTIEG HÄLT AN
L.S.: IN EURO JE M², R.S.: IN %
(DURCHSCHNITT TOPSTANDORTE)



Quelle: bulwiengesa

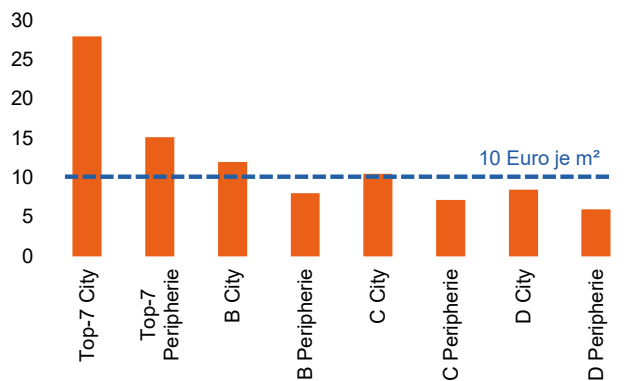
Der in diesem Umfeld zu erwartende Mietrückgang blieb jedoch aus. Vielmehr stieg die Bürospitzenmiete im Durchschnitt der sieben größten deutschen Bürostandorte nach einem pandemiebedingten Stillstand mit hohem Tempo weiter. Dafür ist das hohe Interesse an hochwertigen, nachhaltigen und für New Work optimierten Büroflächen verantwortlich, die aber kaum verfügbar sind. Vielmehr ist das Flächenangebot im Bestand von jahrzehntealten Gebäuden geprägt. Im zweiten Quartal 2024 hat sich die Mietdynamik allerdings auf dem erreichten hohen Niveau sichtbar verlangsamt. Offenbar ist die Marktschwäche auch im Spitzensegment angekommen.

Der Anstieg der Spitzenmiete in den Topstandorten hält auch 2024 an

Kräftig steigende und enorm hohe Büromieten sind allerdings nicht repräsentativ für den deutschen Büromarkt. Außerhalb der Innenstadtlagen der Topstandorte weisen die Büromieten weder ein besonders hohes Niveau noch eine ausgeprägte Dynamik auf. In vielen peripheren Bürolagen ist die durchschnittliche Büromiete nur einstellig. Büroflächen sind meist günstiger als Wohnraum. Abgesehen von modernen Flächen in Innenstadtlagen der großen Bürostandorte ist die Büroflächenvermietung viel schwieriger geworden. Zur Vermeidung von Leerständen sind oft Zugeständnisse an den Mieter erforderlich, die auch eine nominal höhere Nettomiete über die Laufzeit des Mietvertrags aufzehren können.

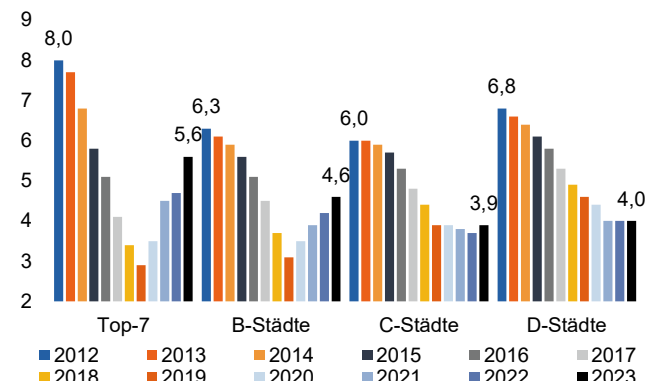
Unterhalb der Topstandorte und in peripheren Lagen sind die Büromieten meist eher niedrig

BÜROS SIND MEIST GÜNSTIGER ALS WOHNRAUM: VIELE BÜROLAGEN WEISEN NUR EINSTELLIGE MIETEN AUF
DURCHSCHNITTLICHE BÜROMIETE IN EURO JE M² (2023)



Quelle: bulwiengesa

PRAKTISCH KEINE AUSWEITUNG DES LEERSTANDS IN KLEINEREN BÜROSTANDORTEN (C- UND D-STÄDTE)
LEERSTANDSQUOTE IN % NACH STANDORTEN



Quelle: bulwiengesa

Leerstände steigen bislang vorwiegend auf größeren Büromärkten

Homeoffice und das veränderte Suchprofil bei der Büroflächennachfrage gehen allerdings nicht mit flächendeckend steigenden Leerständen einher. Selbst die am Markt wenig gefragten Büros stehen bislang nur selten leer. Dabei haben nach einer aktuellen Umfrage des ifo Instituts rund 6 Prozent der Unternehmen – vor allem Dienstleister und Großunternehmen – ihre Büroflächen bereits reduziert. Steigende Leerstände betreffen aber vorwiegend die Top- und die B-Standorte, also die größeren Büromärkte in der „zweiten Reihe. Mittelgroße und kleinere Bürostandorte (C und D) weisen dagegen im Durchschnitt keinen nennenswerten Anstieg beim Leerstand auf.

Steigende Leerstände durch Homeoffice konzentrieren sich auf große Bürostandorte

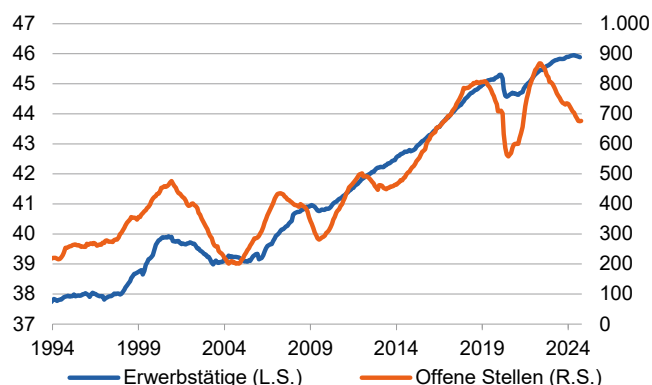
Womöglich spielt das mobile Arbeiten an kleineren Standorten mit einer stärker mittelständisch geprägten Unternehmenslandschaft keine so große Rolle wie in Großstädten mit Konzernzentralen und Niederlassungen internationaler Unternehmen. Kleinere Bürostandorte sind zudem oft von eigennutzungsorientierten Büroentwicklungen geprägt. Werden in den Zentralen regionaler Industrieunternehmen oder Banken sowie in den Gebäudekomplexen von Behörden und Bildungseinrichtungen weniger Schreibtische durch Homeoffice benötigt, kann die Bürofläche meist nur schwer verkleinert oder an Drittnutzer untervermietet werden: Es kommt zu „verdecktem Leerstand“.

Spielt Homeoffice an kleineren Standorten eine geringere Rolle oder treten „verdeckte Leerstände“ auf?

Doch wie geht es mit dem Büroflächenbedarf und dem Leerstand weiter? Zunächst ist festzuhalten, dass das Leerstandsniveau am Büromarkt anders als etwa in den Vereinigten Staaten moderat ist. Insgesamt steht in Deutschland nur etwa 5 Prozent der Bürofläche leer. In der Vergangenheit waren teilweise wesentlich höhere Leerstandsquoten zu beobachten. 2010 waren es etwa rund 8 Prozent. Danach ging es mit dem Leerstand bis 2019 kontinuierlich auf ein niedriges Niveau bergab. Die Gründe waren ein zuvor schwach ausgeprägter Bürobau, eine kräftig wachsende Beschäftigung in Deutschland und der steigende Anteil von „Kopfarbeitern“. Binnen 20 Jahren erhöhte sich der Anteil der Büroarbeit an allen Erwerbstätigen um gut 2 Prozentpunkte auf ein Drittel.

Leerstandsniveau ist trotz Anstieg immer noch moderat

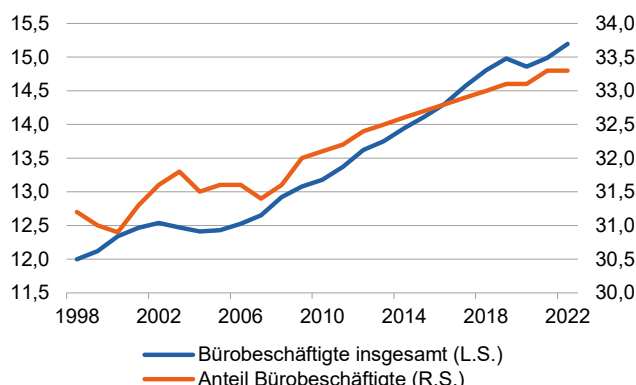
DER ARBEITSMARKT ZEIGT SCHWÄCHEN: DIE BESCHÄFTIGUNG GEHT LEICHT ZURÜCK UND DIE ZAHL OFFENER STELLEN SINKT
L.S.: ERWERBSTÄTIGIE IN MIO., R.S.: OFFENE STELLEN IN TSD.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BA)

Stand Oktober 2024

DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG KONNTE LANGE ZEIT ABSOLUT UND RELATIV ZULEGEN
L.S.: BESCHÄFTIGTE IN MIO., R.S.: ANTEIL IN %



Quelle: bulwiengesa

Demografie dürfte Anstieg der Bürobeschäftigtenzahl bremsen

Selbst bei einer wieder anspringenden Wirtschaft werden Beschäftigungsrekorde zukünftig jedoch unwahrscheinlich. Die geburtenstarken „Boomer“ erreichen nach und nach das Ruhestandsalter, während die nachwachsende „Gen Z“ als Folge der seit dem „Pillenknick“ vor gut 50 Jahren relativ niedrigen Geburtenrate zahlenmäßig

Weniger Erwerbstätige, aber ein weiter steigender Anteil der Bürobeschäftigten?

deutlich schwächer besetzt ist. Somit könnte die Beschäftigung in den kommenden Jahren sukzessive sinken. Ein weiter steigender Anteil der Büroarbeit kann den Bremseffekt einer alterungsbedingt insgesamt rückläufigen Erwerbstätigkeit bezogen auf den Büroflächenbedarf allerdings verlangsamen. Ob der Anteil der Büroarbeit aber zunimmt, ist nicht sicher. Die zunehmende Nutzung von Künstlicher Intelligenz in den Unternehmen kann durch die Übernahme von Routineaufgaben zumindest einen Teil der Kopfarbeit substituieren. Unter dem Strich lautet die Frage weniger, ob der Büroflächenbedarf sinkt, sondern eher, wie stark der Rückgang ausfällt. Nach der schon erwähnten Umfrage des ifo Instituts planen zumindest 8 Prozent der Unternehmen eine Verkleinerung ihrer Bürofläche in den kommenden fünf Jahren.

Aktuell verhindert die Konjunkturlaute durch weniger Neueinstellungen und Stellenabbau, dass die Beschäftigung auf dem hohen Niveau von 46 Mio. Erwerbstätigen noch zunimmt. Zukünftig übernimmt aber noch stärker als bislang die Demografie die Oberhand am Arbeitsmarkt. Der demografische Wandel betrifft aber nicht alle Standorte gleichermaßen. Großstädte wie Berlin, Frankfurt, Hamburg oder München mit einem attraktiven Angebot am Arbeitsmarkt und einem großen kulturellen Angebot dürften auch weiterhin Zuzug aus dem In- und Ausland auf sich ziehen und damit hier die Büroflächennachfrage stabilisieren. An Standorten mit einer stagnierenden oder sinkenden Einwohnerzahl dürfte sich der Rückgang des Büroflächenbedarfs dagegen im Zeitablauf beschleunigen.

Zenit der Beschäftigung scheint bei 46 Mio. Erwerbstätigen erreicht

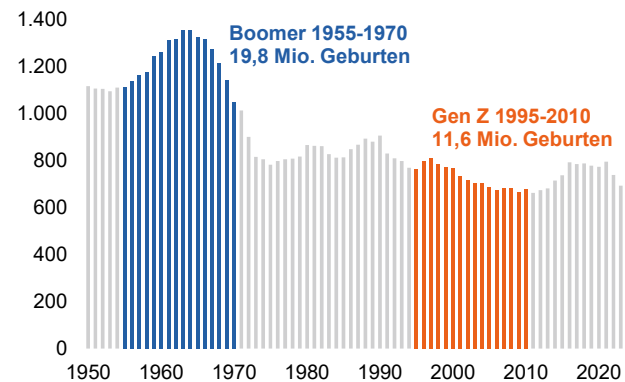
Regional unterschiedliche Entwicklung des Bürobedarfs

NACH KURZER BELEBUNG HABEN STEIGENDE BAU- UND FINANZIERUNGSKOSTEN DEN BÜROBAU AUSGEBREMST
BAUGENEHMIGUNGEN, KUMULIERT ÜBER 12M, IN TSD. M²



Quelle: Destatis

NACH DEM "PILLENKNICK" HAT SICH DIE GEBURTENZAHL NICHT MEHR NACHHALTIG ERHOLEN KÖNNEN
GEBURTEN IN TSD.



Quelle: Destatis

Auch eine rückläufige Nutzung von Homeoffice könnte den Büroflächenbedarf zumindest stützen. Eine ganze Reihe von Unternehmen haben die Vorgaben für die Anzahl der Bürotage – oft auf drei Tage pro Woche – heraufgesetzt. Topmanager erwarten in Befragungen sogar, dass innerhalb weniger Jahre die Bürowoche von Montag bis Freitag wieder zur Regel wird. Aus unserer Sicht ist das kein realistisches Szenario. Ein Argument ist der in vielen Umfragen geäußerte Wunsch vieler Bürotätiger, mobil arbeiten zu können. Gründe sind die Betreuung von Kindern und pflegebedürftigen Eltern oder zunehmend auch von Haustieren. Mit der demografisch bedingten Verknappung von Arbeitskräften werden sich die Unternehmen diesem Wunsch nur schwer widersetzen können. Zudem fehlt in vielen Städten Wohnraum für neue Mitarbeiter. Legen Unternehmen Wert auf eine hohe Büropräsenz, müssten sie das Wohnungsproblem lösen und sich auf Gehaltszuschläge zur Kompensation hoher Wohnkosten einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass ältere Mitarbeiter – genervt vom Pendeln – ihren Ruhestand vorziehen und so die Lücke in der Personaldecke wächst.

Die Büropräsenz nimmt wieder zu, doch das Homeoffice bleibt erhalten

„Manage to Green“ als wirtschaftliche Herausforderung für Büros

Die Dekarbonisierung als Folge des Klimawandels hat für die oft in die Jahre gekommenen Büroimmobilien eine hohe Bedeutung. Ein Aspekt sind strengere Vorgaben im „Heizungsgesetz“ (GEG), die in großen Gewerbeobjekten neben Heizungsanforderungen auch eine Gebäudeautomation vorsehen. Bedeutsamer ist aber das Suchprofil der Mieter. Während Wohnungen aufgrund des knappen Angebots auch bei einem nicht optimalen energetischen Zustand noch gut vermietbar sind, erhöht der tendenziell abnehmende Büroflächenbedarf das Leerstandsrisiko von Büros mit einer schlechter Nachhaltigkeitsnote. Schließlich wollen Unternehmen mit einer „weißen Klimaweste“ bei ihren Mitarbeitern, Kunden, Investoren und Kreditgebern punkten. Damit wirken sich regulatorische Vorgaben wie die EU-Taxonomie indirekt auch auf die Vermietung von Büroflächen aus.

Den Eigentümern dürfte bewusst sein, dass bei Büroimmobilien mit schlechter Energieeffizienz das „Stranded Asset“-Risiko steigt. Das „Manage to Green“ muss allerdings auch wirtschaftlich realisierbar sein. Die Vermietungsaussichten steigen zwar mit einer Sanierung, aber die Investitionskosten müssen sich auch in ausreichend steigenden Mieten niederschlagen. Das betrifft verstärkt Bürostandorte mit niedrigen Mieten. Hier ist fraglich, ob sich so hohe Mietaufschläge durchsetzen lassen, dass eine umfassende Gebäudemodernisierung realisierbar ist.

Angebotsverknappung und alternative Nutzungen dämpfen den Leerstand

Dass der Büroleerstand trotz eines rückläufigen Bürobedarfs nicht schneller steigt, hängt auch mit dem ins Stocken geratenen Bürobau zusammen. Kräftig gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie die in Schwierigkeiten geratenen Projektentwickler haben zum Stopp vieler Bauvorhaben geführt. Auf rückläufige Fertigstellungen in den kommenden Jahren deuten auch die Baugenehmigungen für neue Bürogebäude hin. Seit Ende 2021 ist die genehmigte Fläche um rund ein Drittel gefallen.

Zudem bremst die Umnutzung nicht mehr benötigter Bürogebäude den Leerstandsanstieg. Abreißen und neu bauen ist durch den Klimawandel in Verruf geraten, sodass die Weiternutzung bestehender Immobilien an Bedeutung gewinnt. Für eine Umwandlung zu Wohnraum sprechen der hohe Bedarf sowie steigende und gegenüber einer Büronutzung oft deutlich höhere Mieten. Aber nicht alle Büroimmobilien und Lagen sind für Wohnungen geeignet. Zudem ist der Umbau teuer. Eine weitere Nutzungsmöglichkeit sind Schulen. Durch kräftig gestiegene Schülerzahlen werden neue Schulen sofort benötigt, die Zeit für langwierige Planungsprozesse und den Neubau fehlt. Damit steigt die Bereitschaft der Schulträger, auch langfristige Mietverträge für Bürogebäude zur Schulnutzung abzuschließen. Beispiele für weitere Nutzungen sind Microapartments oder Hotels.

Marktentwicklung an den betrachteten Bürostandorten

Die betrachteten zehn Bürostandorte weisen eine erhebliche Bandbreite auf. Sie reicht vom überschaubaren Büromarkt in Fulda mit 400.000 Quadratmetern Fläche bis zum 25mal so großen Topstandort Frankfurt. Zusammen verfügen die neun betrachteten Oberzentren mit etwas mehr als 10 Mio. Quadratmetern über genau so viel Bürofläche wie die Mainmetropole. Während die Bürofläche in Frankfurt in den zurückliegenden Jahren stagnierte, stieg sie in den Oberzentren von 2013 bis 2023 um insgesamt gut 7 Prozent.

Büros mit schlechter Nachhaltigkeitsnote lassen sich schwerer vermieten

Klimainvestitionen sind wichtig, aber sie müssen sich auch rechnen

Die Angebotsausweitung wird vom stockenden Bürobau gebremst

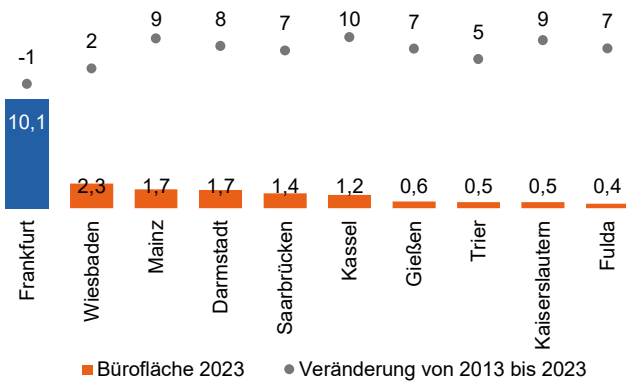
Wohnen, Schule oder Hotel: Bürogebäude lassen sich recht gut alternativ nutzen

Vorliegende Marktanalyse berichtet über etwas mehr als 20 Mio. Quadratmeter Bürofläche

Der stagnierende Flächenbestand in Frankfurt ist aber nicht die Folge eines ausgebliebenen Neubaus, sondern ist auf die Umnutzung obsoleter Büroflächen – etwa als Wohnungen – zurückzuführen. Allerdings fiel der Flächenneuzugang an allen betrachteten Standorten vor 2020 mit insgesamt lediglich 0,6 Prozent des Bestands pro Jahr eher schwach aus. Doch gesunkene Leerstände und steigende Büromieten kurbelten den Bürobau an. Von 2020 bis 2023 weitete sich der relative Flächenneuzugang auf 1,3 Prozent des Bestands aus.

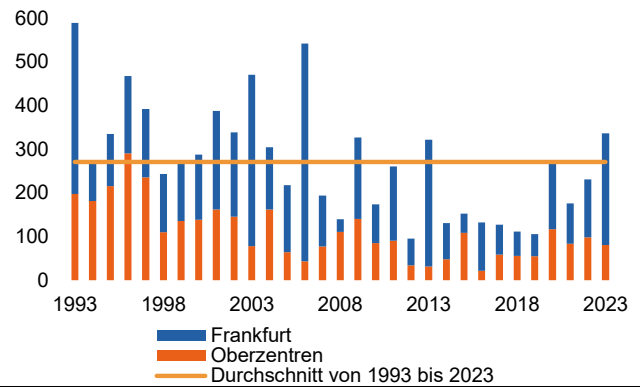
Lange Zeit kamen nur moderat neue Büroflächen an den Markt

FRANKFURT HAT DEN MIT ABSTAND GRÖßTEN BÜROMARKT DAGEGEN SIND DIE FLÄCHEN IN DEN OBERZENTREN GEWACHSEN
BÜROFLÄCHE IN MIO. M², VERÄNDERUNG IN %



Quelle: bulwiengesa

AB 2020 SIND WIEDER VERSTÄRKT NEUE BÜROFLÄCHEN AN DEN MARKT GEKOMMEN
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN TSD. M²

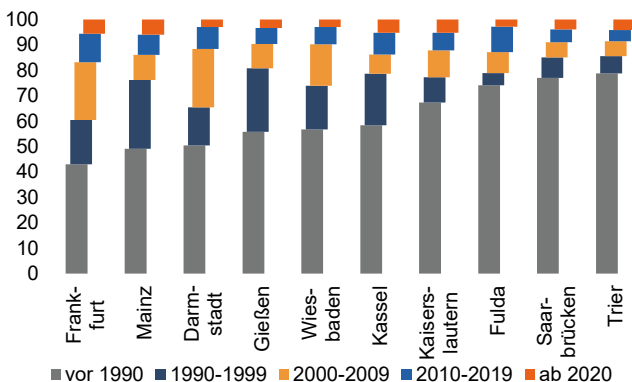


Quelle: bulwiengesa

In den kommenden Jahren dürfte sich die Bautätigkeit im Bürobereich aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten aber wieder merklich abschwächen. Das Interesse vieler Unternehmen an modernen und nachhaltigen Büroflächen kann also in der nahen Zukunft nicht durch Neubau befriedigt werden. Moderne Büroflächen können aber auch durch Sanierungen im Bestand geschaffen werden, sofern diese Maßnahmen durch höhere Mieten wirtschaftlich sind. Dabei ist der Sanierungsbedarf groß, denn im Bestand dominieren jahrzehntealte Bürogebäude. Selbst in Frankfurt mit einer vergleichsweise jungen Bausubstanz entstanden 60 Prozent der Büros vor der Jahrtausendwende. In den Oberzentren erreicht der Anteil fast 70 Prozent. „Spitzenreiter“ sind Saarbrücken und Trier. Hier fallen jeweils etwa 85 Prozent des Bürobestands in dieses Alterssegment.

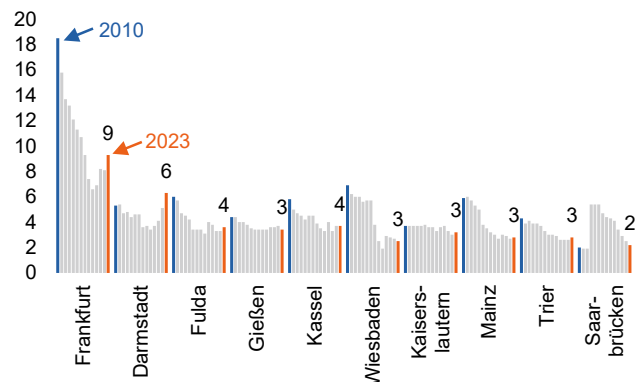
Der Bürobestand der betrachteten Standorte ist zum Teil „uralt“

MODERNE BÜROFLÄCHEN MACHEN NUR EINEN KLEINEN TEIL DES BÜROBESTANDS AUS, DIE MEISTEN BÜROS SIND JAHRZEHNTEALT
BÜROFLÄCHENBESTAND NACH BAUJAHR, ANTEIL IN %



Quelle: bulwiengesa

IN DEN MEISTEN OBERZENTREN SIND DIE LEERSTÄNDE TROTZ HOMEOFFICE SEHR NIEDRIG GEBLIEBEN
LEERSTANDSQUOTE VON 2010 BIS 2023, IN %



Quelle: bulwiengesa

Doch wie schon eingangs ausgeführt, schlägt sich der Mismatch aus dem Bedarf an modernen Büros und dem überalterten Angebot nur bedingt in höheren Leerständen nieder. An den meisten Standorten hat das Homeoffice keine sichtbaren Spuren hinterlassen. Teilweise sanken die Leerstände sogar noch. Lediglich in Darmstadt und Frankfurt sind steigende und bezogen auf Frankfurt auch recht hohe Leerstände zu beobachten. In der Mainmetropole ist die Leerstandsquote im Herbst 2024 auf 10 Prozent gestiegen. Abgesehen von Darmstadt mit etwas über 6 Prozent sind die Leerstandsquoten in den Oberzentren mit Werten zwischen 2 und 4 Prozent niedrig und dabei stabil.

Leerstandsquote reicht von unter 2 bis über 6 Prozent

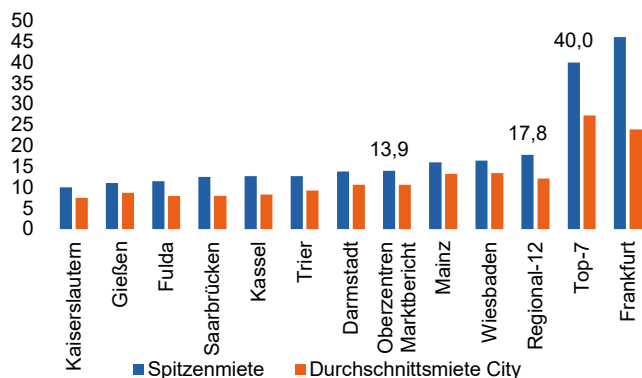
Die Büromieten konnten an allen betrachteten Standorten in den zurückliegenden Jahren zulegen. Das Ausmaß ist aber unterschiedlich. In Darmstadt und Gießen zogen die Büromieten zwischen 2013 und 2023 um nicht einmal 10 Prozent an, während sie in Frankfurt und Mainz um rund 30 Prozent zulegten. Die Büromieten sind mit Blick auf die überwiegend kleinen Büromärkte meist moderat. Die Spitzenmiete erreichte 2023 in den Oberzentren im Marktbericht im Durchschnitt 13,90 Euro je Quadratmeter. Deutlich höhere Spitzenmieten von 16 Euro und mehr müssen in den Landeshauptstädten von Hessen und Rheinland-Pfalz gezahlt werden. In Frankfurt ist der Wert gut dreimal so hoch. Allerdings ist Frankfurt mit einer Spitzenmiete von 47 Euro (Q3/2024) nicht mehr der teuerste deutsche Bürostandort. Hier liegt München mit über 50 Euro je Quadratmeter inzwischen mit einigem Abstand vorne.

Frankfurt, Mainz und Wiesbaden sind die teuersten Bürostandorte im Marktbericht

Die Durchschnittsmiete für Büroflächen in Citylagen ist in den Oberzentren um etwa ein Viertel günstiger als die Spitzenmiete. Im Mittel erreicht sie nicht ganz 11 Euro je Quadratmeter. In Frankfurt ist der Abstand deutlich größer. Hier ist die durchschnittliche Miete in Citylagen nur etwa halb so hoch wie die Spitzenmiete. Noch deutlich günstiger sind Büroflächen in peripheren Lagen. Hier erreicht nur in Frankfurt die durchschnittliche Büromiete mit rund 11 Euro je Quadratmeter noch ein zweistelliges Mietniveau. In den Oberzentren müssen in der Peripherie im Durchschnitt gut 7,50 Euro je Quadratmeter gezahlt werden.

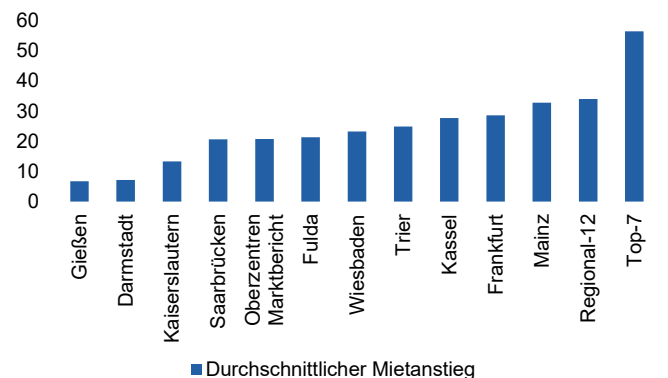
Durchschnittsmieten für Büros liegen deutlich unterhalb der Spitzenmieten

DIE HÖCHSTEN BÜROMIETEN WERDEN IM RHEIN-MAIN-GEBIET VERLANGT
BÜROMIETEN IN EURO JE M² (2023)



Quelle: bulwiengesa

TROTZ GERINGEM LEERSTAND IST DIE MIETDYNAMIK IN DEN OBERZENTREN MEIST MODERAT
VERÄNDERUNG DER BÜROMIETEN VON 2013 BIS 2023, IN %

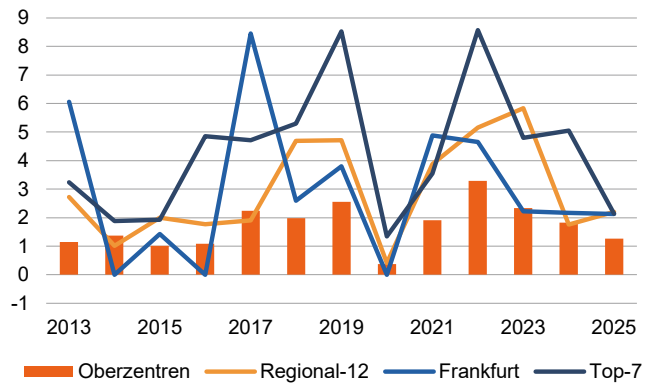


Quelle: bulwiengesa

Die von Homeoffice und Konjunktur gebremste Dynamik bei der Vermietung von Büroflächen zeigt sich sowohl in den betrachteten Oberzentren als auch in Frankfurt. Sichtbar ist die Schwäche des Büromarkts vor allem anhand der rückläufigen Büroflächenumsätze. Diese sind in Frankfurt gegenüber 2019 um gut 40 Prozent zurückgegangen. In den betrachteten neun Oberzentren ging der im Zeitablauf insgesamt stabilere Büroflächenumsatz um etwa ein Drittel zurück.

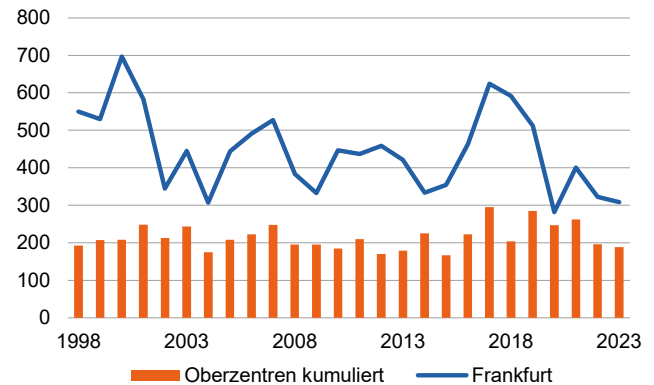
Gesunkener Flächenumsatz spiegelt die schwache Vermietungsaktivität am Büromarkt wider

2024 UND 2025 DÜRFTE DER ANSTIEG DER SPITZENMIETEN EHER NIEDRIG AUSFALLEN
VERÄNDERUNG DER SPITZENMIETE, IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: bulwiengesa

NACHLASSENDE DYNAMIK AM MIETMARKT FÜR BÜROFLÄCHEN
BÜROFLÄCHENUMSATZ, IN TSD. QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Ausblick: Bei Büros steigen Spitzenmieten und Leerstand sukzessive an

Gefragt sind moderne Flächen für New Work in nachhaltigen Gebäuden. Doch insgesamt geht der Flächenbedarf durch Homeoffice und den Ruhezustand der „Boomer“ zurück. Der Strukturwandel dürfte mit einer grundsätzlich guten Vermietbarkeit von modernen Büros und einem allmählich wachsenden Angebotsüberhang bei älteren Büros einhergehen. Sichtbar ist diese Entwicklung bislang vor allem anhand steigender Leerstände auf großen Büromärkten. An kleinen und mittleren Bürostandorten sind die Leerstände dagegen stabil niedrig. Hier scheint die mittelständische Prägung den sinkenden Flächenbedarf zu dämpfen. Außerdem schlagen sich leer stehende Schreibtische in den meist zur Eigennutzung entwickelten Bürogebäuden nicht in sichtbaren Leerständen am Markt nieder. Insgesamt wird der Leerstandsanstieg aber auch von langfristigen Mietverträgen, dem schwächeren Bürobaubau und dem Wunsch vieler Unternehmen nach einer höheren Büropräsenz gebremst. Zudem ist ein Teil des Strukturwandels auch bereits vollzogen.

Bei Bürogebäuden mit dauerhaft schlechten Vermietungsaussichten stehen die Eigentümer vor der schwierigen Frage, wie die zukünftige Nutzung des Gebäudes aussehen soll. Investitionen fallen an, um den Energieverbrauch zu senken sowie um die Büroflächen an die Anforderungen der Mieter anzupassen. Allerdings müssen die Kosten für Sanierung oder Umnutzung gegenüber den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen abgewogen werden. Zudem lasten höhere Bau- und Finanzierungskosten auf der Wirtschaftlichkeit. Höhere Zinsen bei Anschlussfinanzierungen sowie die gesunkenen Immobilienwerte sind zusätzliche Hürden für die Eigentümer von Bürogebäuden.

Aktuell bremsen zudem die schwache Konjunktur und die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung den Büromarkt. Deshalb halten sich Unternehmen beim Abschluss von Mietverträgen zurück. Unter dem Strich erwarten wir einen sichtbar langsameren Mietanstieg als in den Vorjahren. Die Spitzenmieten könnten 2024 um rund 1 bis 2 Prozent zulegen, 2025 dürfte das Plus eher noch geringer ausfallen. An der neuen Realität am Büromarkt lässt sich nicht rütteln. Doch die veränderte Arbeitswelt hat die Bedeutung des Büros als Kommunikationszentrale gefestigt. Damit sollten Büroimmobilien als Anlageobjekt nicht abgeschrieben werden.

Das Büro hat weiterhin einen festen Platz in der Arbeitswelt

Die Eigentümer von Büroobjekten stehen vor Herausforderungen

2024 und 2025 dürften Spitzenmieten allenfalls noch moderat zulegen

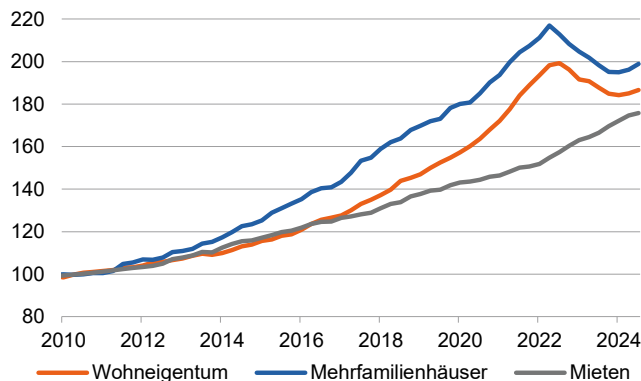
WOHNIMMOBILIEN

Wachsende Anspannung durch weniger Neubau

Ab Mitte 2022 sanken die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland als Folge der stark gestiegenen Zinsen. Gemessen am vorherigen kräftigen Anstieg der Immobilienpreise und den vervielfachten Finanzierungskosten ist die inzwischen beendete Preiskorrektur unter dem Strich eher mild ausgefallen. Gebremst wurde der Preisrückgang auch von den schneller gestiegenen Mieten, die eine fortschreitende Verknappung am Wohnungsmarkt signalisieren. Waren ausgeprägte Mietanstiege in den vergangenen Jahren im Wesentlichen in Metropolen und Universitätsstädten mit einem kräftigen Bevölkerungszuwachs zu beobachten, sind diese inzwischen fast überall im Land erkennbar.

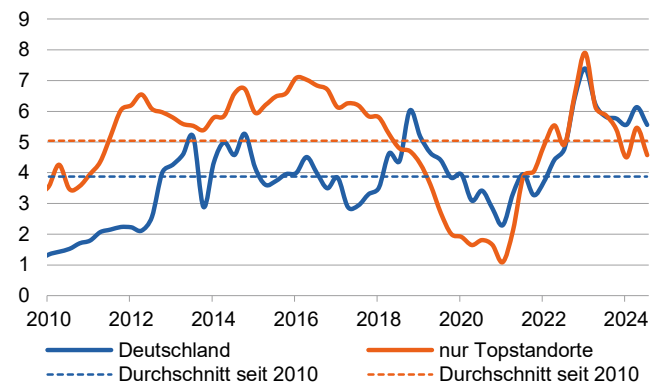
Angespannte Wohnungsmärkte zeigen sich in dynamisch steigenden Mieten

ABSTAND ZWISCHEN IMMOBILIENPREISEN UND MIETEN HAT SICH SICHTBAR EINGEENGT
IMMOBILIENPREISE UND MIETEN, 2010 = 100



Quelle: vdp

KNAPPES WOHNUNGSANGEBOT HAT DIE MIETDYNAMIK BUNDESWEIT BESCHLEUNIGT
WOHNUNGSMIETEN, IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: vdp

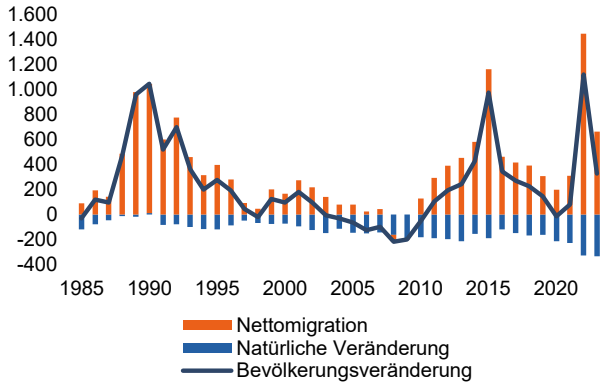
In vielen Städten in Deutschland sind Wohnungen knapp und können den Wohnbedarf der Bevölkerung nicht decken. Der marktaktive Leerstand – dabei handelt es sich um sofort vermietbare Wohnungen, während Leerstand durch Sanierungen ausgeklammert wird – liegt in einer zunehmenden Zahl von Städten unter 1 Prozent. Damit verfügen die Wohnungsmärkte vielerorts kaum noch über Reserven im Wohnungsbestand, um den meistens wachsenden Wohnbedarf aufzunehmen. Die Ursachen für die angespannte Wohnungsmarktlage finden sich sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite.

Leerstand am Wohnungsmarkt ist oft unter 1 Prozent gesunken.

Für den steigenden Wohnraumbedarf in den Städten sind mehrere Gründe ursächlich. Zum etwa zur Jahrtausendwende eingesetzten Urbanisierungstrend kam eine ab 2010 steigende Einwohnerzahl in Deutschland durch Migration hinzu. Migranten zieht es meist in die Städte, was vor allem hier den Einwohnerzuwachs beschleunigte. Doch auch die Bevölkerungsstruktur verändert sich etwa durch die Alterung. Dies zeigt sich in einer im Durchschnitt sinkenden Personenzahl je Haushalt und einer demgegenüber spürbar steigenden Zahl an Single-Haushalten. Dadurch nimmt die Zahl der Haushalte – als wesentlicher Nachfragefaktor am Wohnungsmarkt – selbst bei einer stagnierenden Bevölkerung zu. Zudem hat der Zinsanstieg die Nachfrage nach Mietwohnungen vergrößert, weil dadurch viele Kaufwillige den Eigentumserwerb nicht mehr realisieren können.

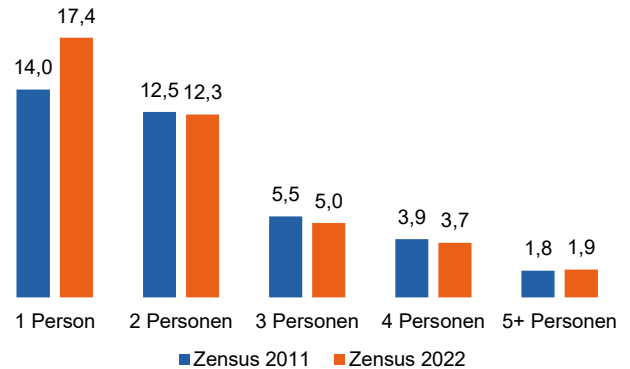
Urbanisierung, Migration und das Plus bei Single-Haushalten sind Treiber der Wohnungsnachfrage

IN DEUTSCHLAND IST DIE EINWOHNERZAHL NUR DURCH MIGRATION GESTIEGEN
VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG, IN TSD. MENSCHEN



Quelle: Destatis

IN DEUTSCHLAND GEWINNEN SINGLE-HAUSHALTE ERHEBLICH AN GEWICHT
HAUSHALTE NACH PERSONENZAHL, IN MIO.



Quelle: Destatis/Zensus

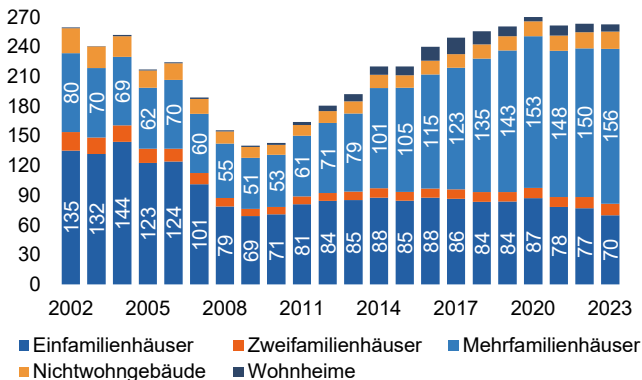
Zwar konnte auch der Neubau in den zurückliegenden Jahren sichtbar zulegen. Doch der Neubau reichte nicht aus. Bis vor zehn Jahren war der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohnehin eher schwach ausgeprägt. Die danach einsetzende Belebung des Mehrfamilienhausbaus konnte den Wohnungsbau gut verdreifachen. Doch trotz des großen Investoreninteresses an Wohnimmobilien stagnierte die Neubauzahl bei etwa 150.000 Wohnungen im Jahr. Gründe sind etwa Kapazitätsengpässe der Bauwirtschaft, fehlende Bauflächen, Umweltschutzgründe oder auch Widerstände von Anwohnern gegenüber großen Neubauvorhaben.

Neubau von Mehrfamilienhäusern reicht seit langem nicht aus

Neben der wachsenden Zahl der Haushalte und dem zu gering ausgeprägten Neubau verstärkt aber auch die Mietregulierung die Anspannung am Wohnungsmarkt. Während die Neuvertragsmieten aufgrund des knappen Wohnungsangebots mit hohem Tempo steigen, können die Mieten bestehender Mietverträge nur in einem geringen Umfang erhöht werden. Das spiegelt der im Sommer veröffentlichte Zensus 2022 wider. Danach zahlten 85 Prozent der Haushalte weniger als 10 Euro Kaltmiete je Quadratmeter. Die Durchschnittsmiete in Deutschland lag bei 7,28 Euro je Quadratmeter. Wer jedoch einen neuen Mietvertrag für eine Bestands- oder Neubauwohnung unterschreibt, zahlt leicht das Doppelte.

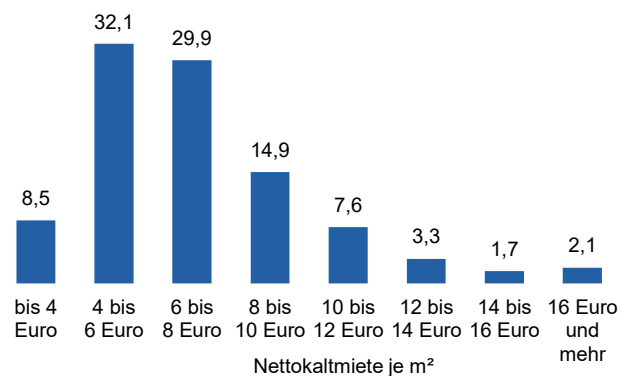
Bestandsmieter zahlen meist moderate Mieten, teuer wird es bei Neuabschlüssen

DER MEHRFAMILIENHAUSBAU STAGNIERT SEIT EINIGEN JAHREN
FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN NEUEN GEBÄUDEN, IN TSD.



Quelle:

DEUTSCHLANDS MIETER WOHNEN MEISTENS GÜNSTIG
ANTEILE DER MIETWOHNUNGEN NACH MIETHÖHE IN % (2022)



Quelle: Destatis/Zensus 2022

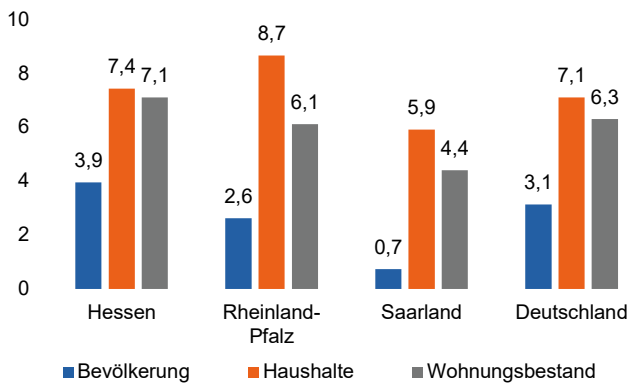
Damit ist der Abstand zwischen den Bestands- und Marktmieten im Laufe der Zeit immer größer geworden. Die Motivation zum Umzug ist entsprechend niedrig ausgeprägt, sodass kaum noch Wohnungen frei werden. Die Mieter verbleiben somit auch dann in ihrer Wohnung, wenn diese nicht mehr zu ihrem Bedarf passt, etwa nach dem Auszug der Kinder. Günstiger Wohnraum wird zunehmend „gehortet“, Bestandswohnungen kommen immer seltener an den Markt. Das so verknappte Angebot treibt die Neuvertragsmieten weiter in die Höhe. Der vergrößerte Abstand von Bestands- und Neuvertragsmieten verstärkt die Anspannung am Wohnungsmarkt noch zusätzlich. Schwierig ist die Wohnungsmarktlage insofern weniger für langjährige Mieter, sondern vor allem für Wohnungssuchende.

Das Auseinanderklaffen von Bestandsmieten und Neuabschlüssen „friert“ den Wohnungsmarkt ein

Das Wohnungsangebot auf angespannten Wohnungsmärkten wird zudem weiter verknappert, weil ein Teil der Wohnungen nicht mehr als reguläres Mietverhältnis angeboten wird. Dazu trägt etwa die in beliebten Reisezielen zunehmende Vermietung als Ferienwohnung bei, beispielsweise via Airbnb. Hinzu kommt, dass mehr Wohnungen möbliert auf Zeit vermietet werden. Damit lassen sich höhere Mieten erzielen, auch weil so die Mietregulierung durch die 2015 eingeführte Mietpreisbremse mit einem „Möblierungszuschlag“ umgangen werden kann. Zum Rückgang des in Immobilienportalen sichtbaren Angebots an regulären Mietwohnungen trägt aber auch bei, dass Wohnungen im angespannten Marktumfeld zunehmend „informell“ und nicht über Vermietungsplattformen vergeben werden.

Umnutzungen wie Ferienwohnungen und möbliertes Wohnen entziehen dem Markt reguläre Wohnungen

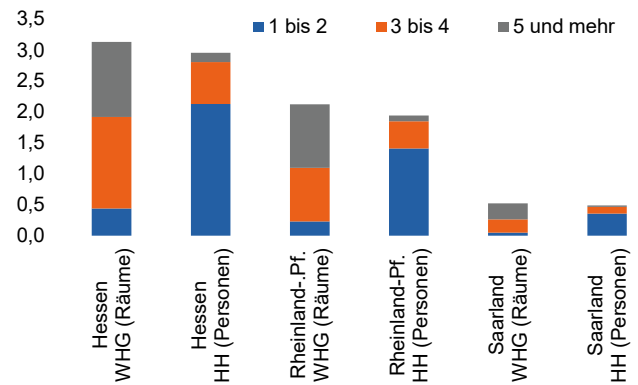
DIE ZAHL DER HAUSHALTE IST VIEL SCHNELLER ALS DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT GEWACHSEN
VERÄNDERUNG VON 2011 BIS 2022 IN %



Quelle: Destatis/Zensus

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND WOHNUNGSBESTAND PASSEN SCHLECHT ZUSAMMEN

ANZAHL WOHNUNGEN NACH RÄUMEN, IN MIO.
ANZAHL HAUSHALTE NACH PERSONEN, IN MIO.



Quelle: Destatis/Zensus 2022

WHG = Wohnungen, HH = Haushalte

Unter dem Strich haben wir es mit einem zu knappen Wohnungsangebot zu tun, obwohl Deutschland eigentlich über genug Wohnraum verfügt. Mit rund 4 Mrd. Quadratmetern Wohnfläche – pro Kopf fast 50 Quadratmeter – in 43 Mio. Wohneinheiten besteht kein genereller Wohnraummangel. Allerdings klaffen die Struktur von Wohnungsbestand und Bevölkerung zunehmend auseinander. So stand nach Zensus-Daten einem Plus von 3 Mio. Kleinhaushalten von 2011 bis 2022 lediglich ein Neubau von 1,3 Mio. Geschosswohnungen gegenüber. Dagegen entstanden für die insgesamt gesunkene Zahl größerer Haushalte 1 Mio. Einfamilienhäuser. Damit stehen den heute fast 30 Mio. Ein- und Zweipersonenhaushalten in Deutschland lediglich 6 Mio. Ein- und Zweizimmerwohnungen gegenüber. Bei großen Wohnungen und Häusern ist das Verhältnis gegenüber großen Haushalten genau umgekehrt.

Wohnraum ist genug vorhanden, aber das Angebot passt immer weniger zur Nachfrage

Die für Deutschland geltenden Beobachtungen lassen sich auch auf die drei in diesem Marktbericht betrachteten Bundesländer übertragen. Auf den ersten Blick sind in einem ausreichenden Maß Wohnungen entstanden, doch eben oft nicht in den Städten, wo sie vor allem gebraucht werden. Zudem passt der Zuschnitt der meist großen Wohnungen im Bestand immer weniger zur Bevölkerungsstruktur aus immer mehr kleinen Haushalten. Diese Entwicklung dürfte sich auch fortsetzen, weil der Anteil der Senioren an der Bevölkerung weiter steigen wird.

Wohnungsbau steht auf der Bremse und verknappt das Angebot

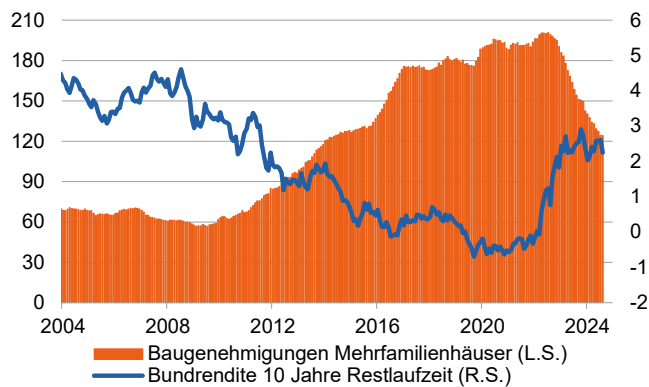
Doch nicht nur deshalb dürfte sich die beschriebene Anspannung am Wohnungsmarkt noch weiter verstärken. Die ohnehin zu niedrige Fertigstellungszahl im Wohnungsbau wird voraussichtlich bereits im laufenden Jahr sichtbar unter den Vorjahreswert fallen. Ein Grund sind die rapide gestiegenen Baukosten, welche die Gesamtkosten für neue Wohngebäude seit 2020 um fast 40 Prozent verteuert haben. Zusammen mit den nun viel höheren Finanzierungskosten ist der Mietwohnungsbau unwirtschaftlich geworden. Deshalb liegen viele Neubauvorhaben auf Eis, was die rapide gefallene Zahl der Baugenehmigungen illustriert.

Der Mismatch am Wohnungsmarkt betrifft auch Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland

Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten bremsen den Neubau ab

SINKENDE ZINSEN HABEN NEUBAU BEFLÜGELT, DER STEILE ZINSANSTIEG WÜRGT IHN AB

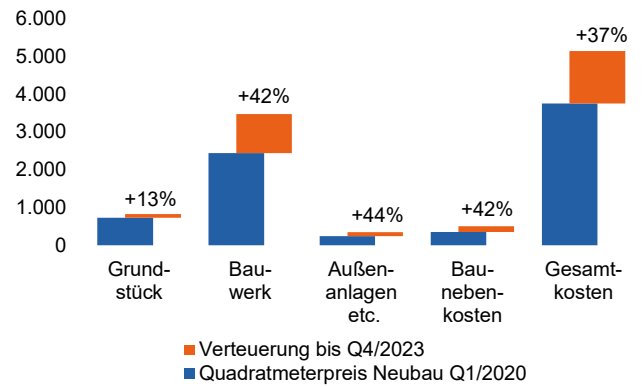
L.S.: IN TSD. WOHNUNGEN (NUR NEUBAU), R.S.: IN %



Quelle: Destatis, Refinitiv

DER NEUBAU VON WOHNUNGEN HAT SICH ZUDEM BINNEN WENIGER JAHRE RAPIDE VERTEUERT

KOSTEN FÜR WOHNUNGSNEUBAU IN GROßSTÄDTEN IN EURO JE M²



Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE)

Doch das ist noch nicht alles. Denn die höheren Finanzierungskosten treiben auch den Zinsaufwand der Wohnungsunternehmen bei Anschlussfinanzierungen für den Wohnungsbestand in die Höhe. Dazu kommen die sich abzeichnenden Sanierungsaufwendungen für den oft jahrzehntealten Wohnungsstand. Diese zusätzlichen Aufwendungen reduzieren jedoch die verfügbaren Mittel der Wohnungsunternehmen für den Neubau.

Wohnungsunternehmen leiden unter höheren Zinsen und Sanierungskosten

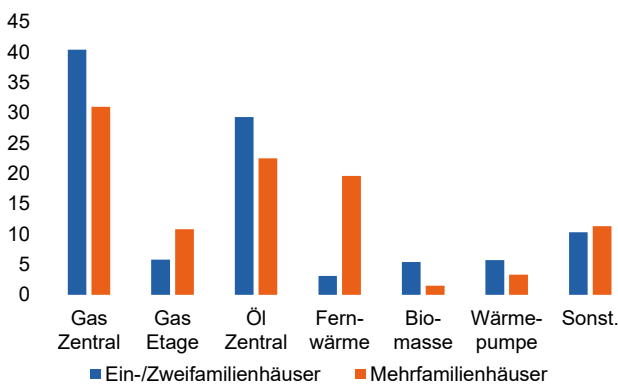
Aber auch die Investitionen zur Senkung der hohen Treibhausgasemission von Wohngebäuden sind eine Herausforderung. Schließlich müssen die Maßnahmen für die Wohnungsunternehmen sowohl finanzierbar als auch wirtschaftlich realisierbar sein. Vergrößert wird der Anreiz zum Sanieren durch die in der Zukunft steigende CO₂-Abgabe, die Vermieter bei schlechter Energieeffizienz bis zu 95 Prozent selbst tragen müssen. Vorgaben wie die EU-Taxonomie sowie die Anforderungen von Finanzinstituten, Anlegern und auch Mietern üben zusätzlichen Druck auf die Gebäudeeigentümer aus.

Druck auf Gebäudeeigentümer zum Sanieren steigt

Positiv für Vermieter ist, dass die Kosten von Sanierungsmaßnahmen in den Grenzen von § 559 BGB auf die Mieter umgelegt werden können. Bis zu 8 Prozent der Modernisierungskosten sind dauerhaft möglich. Innerhalb von sechs Jahren ist ein Anstieg der Miete um maximal 3 Euro je Quadratmeter – maximal 2 Euro bei Kaltmieten von bis zu 7 Euro je Quadratmeter – zulässig. Das 2023 beschlossene GEG sieht beim Einbau klimafreundlicher Heizungen eine separate Umlage von bis zu 10 Prozent (maximal 0,50 Euro je Quadratmeter) vor, die die Inanspruchnahme von Fördermitteln voraussetzt. Bei den Mietern sollten die im Gegenzug sinkenden Heizkosten den Anstieg der Kaltmiete zumindest teilweise kompensieren.

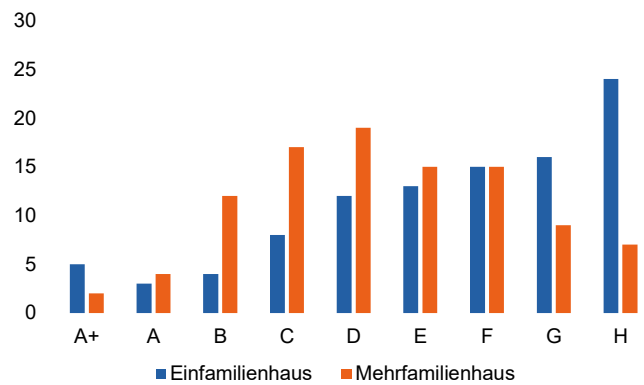
Modernisierungskosten können auf die Miete umgelegt werden

ÖL UND GAS DOMINIEREN IM WOHNGEBÄUDEBESTAND DIE HEIZTECHNIK
ANTEIL AN GEBÄUDEN IN % (2023)



Quelle: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW)

MEHRFAMILIENHÄUSER SCHNEIDEN BEI DER ENERGIEEFFIZIENZ BESSER AB ALS EINFAMILIENHÄUSER
ANTEIL DER ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN IN % (2022)



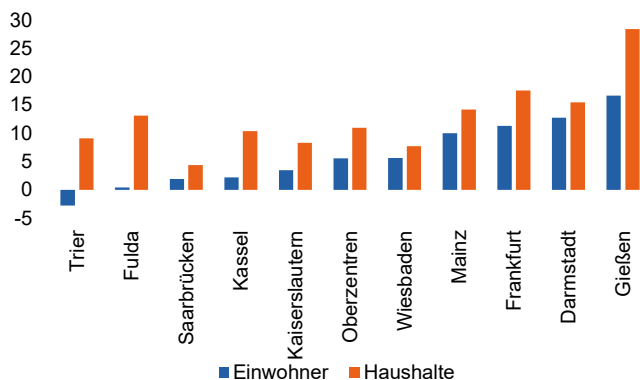
Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWi)/International Real Estate Business School (IREBS)

Wohnmärkte an den betrachteten Standorten

In den zehn hier betrachteten Städten leben zusammen über 2,1 Mio. Menschen. Zwei Drittel davon wohnen im dicht besiedelten, wirtschaftsstarke und zugleich teuren Rhein-Main-Gebiet. Die Größe der Städte reichte 2022 – basierend auf den im Sommer 2024 veröffentlichten Zensus-Daten – von 65.000 Einwohnern in Fulda bis zu fast 750.000 Menschen in Frankfurt. Ebenso heterogen stellte sich die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren dar. Besonders kräftig wuchs die

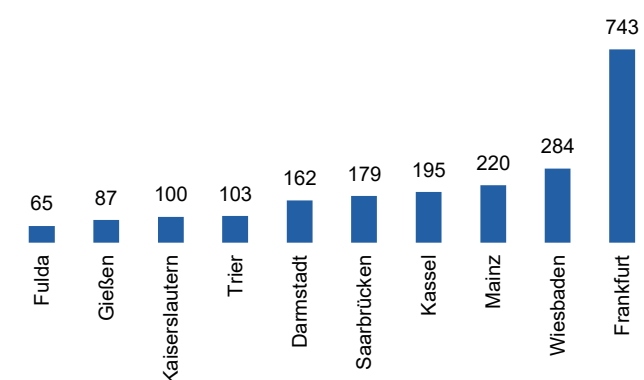
Zehn Wohnstandorte mit zusammen 2,1 Mio. Einwohnern

DIE ZAHL DER HAUSHALTE WÄCHST VIEL SCHNELLER ALS DIE BEVÖLKERUNG
VERÄNDERUNG VON 2011 BIS 2022, IN %



Quelle: Destatis/Zensus, bulwiengesa

BEI DER EINWOHNERZAHL WEISEN DIE BETRACHTETEN STANDORTE EINE GROßE BANDBREITE AUF
EINWOHNERZAHL 2022, IN TSD.



Quelle: Destatis/Zensus 2022

Einwohnerzahl in Darmstadt, Frankfurt, Mainz und Gießen. Hier erreichte das prozentuale Plus von 2011 bis 2022 zweistellige Werte. Die Zahl der privaten Haushalte stieg an allen Standorten stärker als die Einwohnerzahl.

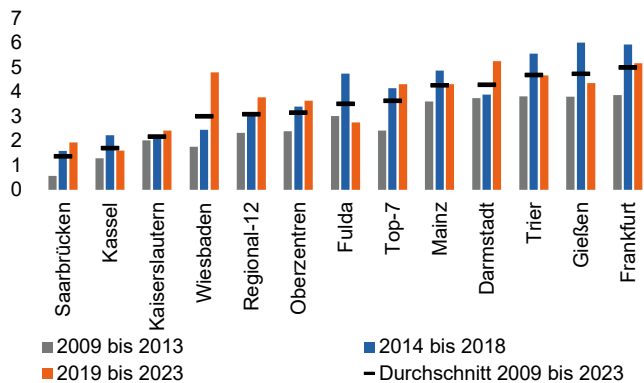
Der auseinanderklaffenden Bevölkerungsentwicklung steht eine ebenfalls hohe Bandbreite beim Wohnungsbau gegenüber. Der Zusammenhang ist dabei gut sichtbar. Ein kräftiges Bevölkerungswachstum schlägt sich im Regelfall auch in einem ausgeprägteren Wohnungsbau nieder. Beispiele sind Darmstadt, Frankfurt, Gießen und Mainz. Trier ist eine Ausnahme, weil dem recht hohen Neubau zumindest nach den Zensus-Daten ein Minus bei der Einwohnerzahl gegenübersteht. Demgegenüber sind in den nur langsam wachsenden Städten Kaiserslautern, Kassel und Saarbrücken mit maximal zwei Fertigstellungen je 1.000 Einwohner pro Jahr deutlich weniger Wohnungen gebaut worden.

Bei einem schwach ausgeprägten Neubau besteht auch die Gefahr, dass für den spezifischen Wohnbedarf der alternden Bevölkerung geeignete Wohnungen fehlen. Ein etwas erhöhter Wohnungsleerstand wie in Kaiserslautern oder Saarbrücken bedeutet insofern nicht, dass Wohnungssuchende auch eine passende Wohnung finden. Noch schwieriger ist die Wohnungssuche in den Städten im Marktbericht mit sehr niedrigen Leerständen. Das sind in erster Linie die wachstumsstarken Städte Darmstadt, Frankfurt und Mainz im Rhein-Main-Gebiet. Hier wies der marktaktive Leerstand 2022 Werte zwischen 0,2 und 0,6 Prozent auf. Im Zeitablauf ist der Leerstand bei Wohnungen in allen Standorten gesunken. Die Anspannung an den Wohnungsmärkten ist unterschiedlich ausgeprägt, sie nimmt aber überall zu.

Meistens gehen ein kräftiges Bevölkerungswachstum und ein ausgeprägter Neubau Hand in Hand

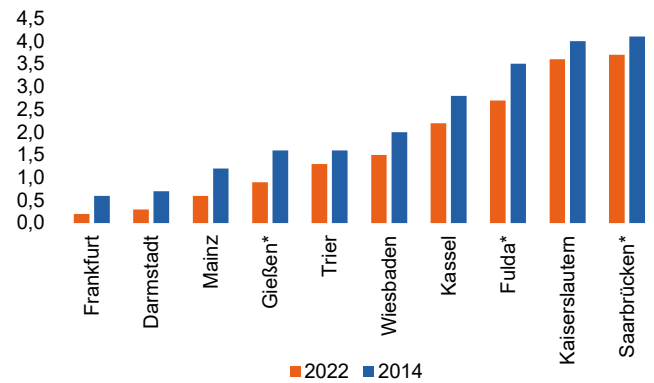
An allen Standorten ist der Wohnungsleerstand im Zeitablauf zurückgegangen

DER WOHNUNGSBAU WEIST IN DEN STÄDTEN EINE ENORME BANDBREITE AUF
FERTIGSTELLUNGEN, WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa

WOHNUNGSKNAPPHEIT KONZENTRIERT SICH AUF DIE STÄDTE MIT DEM STÄRKSTEN BEVÖLKERUNGSWACHSTUM
MARKTAKTIVER LEERSTAND, IN %



Quelle: CBRE/IZ Research

*) Daten auf Kreisebene

Die Wohnungsmieten in den betrachteten zehn Städten ziehen seit gut 15 Jahren kontinuierlich an. Die höchsten Mieten werden erwartungsgemäß an den besonders angespannten Wohnungsmärkten im Rhein-Main-Gebiet – Darmstadt, Frankfurt und Mainz – erzielt. Die Erstbezugsmieten sind hier 2023 je Quadratmeter auf fast 18 Euro in Frankfurt sowie rund 15 Euro in Darmstadt und Mainz gestiegen. Wiesbaden ist nur wenig günstiger. Außerhalb des Rhein-Main-Gebiets ist das Mietniveau dagegen merklich moderater. Hier reichten die Erstbezugsmieten 2023 je Quadratmeter von etwa 10 Euro in Kaiserslautern und Saarbrücken bis zu etwas mehr als 13 Euro in Trier. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete der neun Oberzentren lag 2013 bei 12,80 Euro je Quadratmeter. Insgesamt sind die Erstbezugsmieten rund ein Viertel höher als die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen.

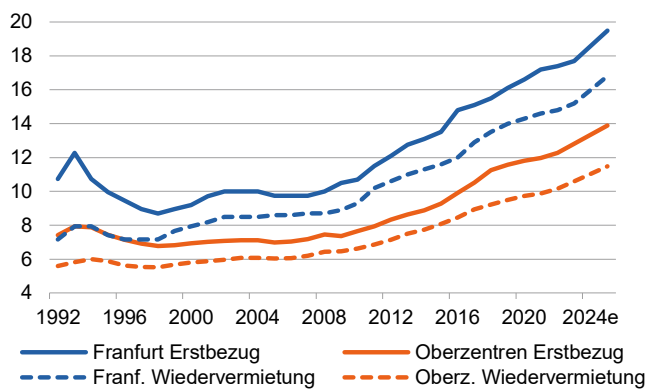
Die mit Abstand höchsten Mieten fallen in den Städten im Rhein-Main-Gebiet an

Im Unterschied zur Miethöhe liegen beim prozentualen Mietanstieg die günstigeren Standorte vorn. In Kaiserslautern und Kassel zogen die Mieten von 2013 bis 2023 um rund 55 Prozent an, in Fulda ging es sogar um mehr als 60 Prozent bergauf. Dagegen zogen die Mieten in Darmstadt, Frankfurt und Wiesbaden mit rund 40 Prozent sichtbar langsamer an. Angesichts des vor zehn Jahren schon höheren Mietniveaus sind hohe prozentuale Zuwächse aber auch schwieriger zu erzielen. Den geringsten Mietanstieg von 30 Prozent verzeichnete mit Gießen die Stadt mit dem dynamischsten Einwohnerzuwachs.

Bei der Mietdynamik liegen die günstigeren Standorte vorn

SEIT RUND 15 JAHREN ZIEHEN DIE WOHNUNGSMIETEN DURCHGÄNGIG AN

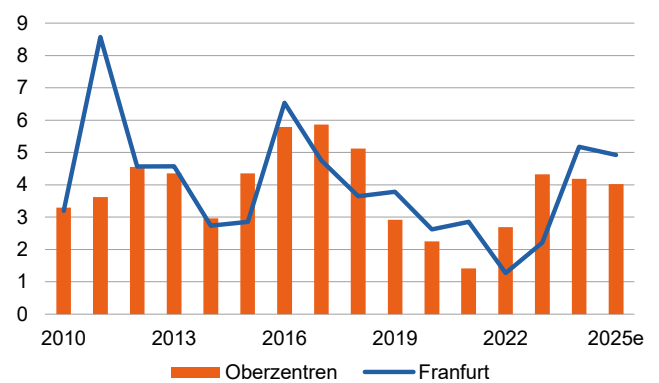
WOHNUNGSMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

DIE HOHE ZUWANDERUNG IN DEN JAHREN 2015 UND 2022 HAT DIE MIETDYNAMIK ZEITVERZÖGERT SICHTBAR BESCHLEUNIGT

WOHNUNGSMIETEN*, IN % GEGENÜBER VORJAHR



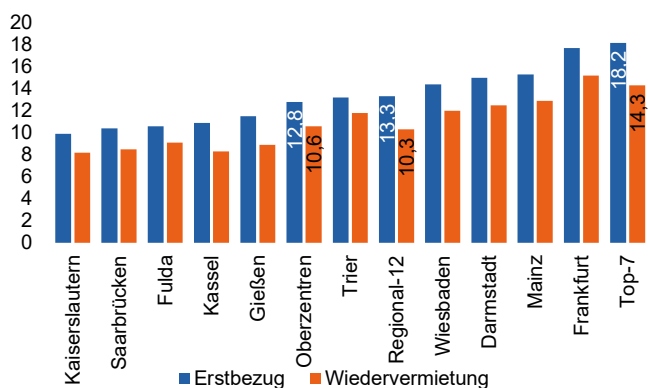
Quelle: bulwiengesa *) Mittelwert aus Erstbezug und Wiedervermietung

Im Durchschnitt sind die Mieten in Frankfurt und den neun Oberzentren in den zurückliegenden zehn Jahren um etwa 3,5 Prozent pro Jahr gestiegen. Dabei schwankte das Tempo des Mietanstiegs erheblich. Die Bandbreite reicht von einem jährlichen Mietplus von rund 1 Prozent bis zu über 6 Prozent. Gut erkennbar ist, dass sich der Mietanstieg durch die in den Jahren 2015 und 2022 hohe Zuwanderung zeitverzögert beschleunigt hat.

Hohe Zuwanderung beschleunigte den Mietanstieg

ERSTBEZUGSMIETEN LIEGEN IN ETWA EIN VIERTEL OBERHALB DER MIETE BEI WIEDERVERMIETUNG

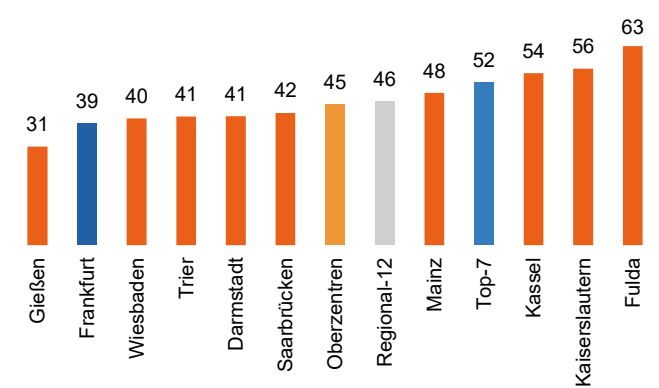
WOHNUNGSMIETEN IN EURO JE M² (2023)



Quelle: bulwiengesa

STANDORTE MIT GÜNSTIGEREN MIETEN WEISEN MEIST PROZENTUAL HÖHERE MIETZUWÄCHSE AUF

WOHNUNGSMIETEN* VON 2013 BIS 2023, IN %



Quelle: bulwiengesa *) Mittelwert aus Erstbezug und Wiedervermietung

Ausblick: Angebot an freien Wohnungen sinkt weiter und treibt Mieten hoch

Während die Preise für Wohnimmobilien nach ihrem langjährigen Anstieg ab Mitte 2022 – belastet von den kräftig gestiegenen Zinsen – nachgaben, zogen die Mieten am Wohnungsmarkt schneller als zuvor an. Der Grund ist die wachsende Anspannung am Wohnungsmarkt, auch verursacht von der hohen Zuwanderung im Rahmen des Ukraine-Kriegs. Dazu kommt die Mietwohnungsnachfrage von „verhinderten“ Eigenheimkäufern, die mit den stark gestiegenen Finanzierungskosten überfordert sind. Der kräftige Mietanstieg könnte sich im laufenden Jahr wie auch danach fortsetzen.

Zum einen ist eine weiterhin ausgeprägte Zuwanderung wahrscheinlich. Dafür ist neben internationalen Krisen auch der wachsende Arbeitskräftemangel in Deutschland ursächlich. Zum anderen wird das Neubauangebot als Folge der Baukrise spürbar zurückgehen. Die Politik hat darauf reagiert und plant Maßnahmen wie den „Bauturbo“ oder den „Gebäudetyp E“, deren Umsetzung nach dem Auseinanderbrechen der Bundesregierung allerdings fraglich ist. Durch geringere Standards und beschleunigte Genehmigungsverfahren sollen die Baukosten gesenkt und so der Neubau wieder angeregt werden. Zudem soll die verbesserte Abschreibungsmöglichkeit durch die „5 Prozent Sonder-Afa“ Wohninvestitionen unterstützen. Doch werden vor allem die Impulse, die von einem verschlankten Baurecht ausgehen, erst zeitverzögert wirken. Und selbst im Idealfall lässt sich der Wohnbau nicht allzu kräftig nach oben treiben. Dagegen sprechen wachsende Restriktionen in den Städten wie fehlende Bauflächen, Anwohnerproteste sowie nicht zuletzt Umweltschutzgründe. Mit Blick auf „Hitze-Hotspots“ und „Starkregenereignisse“ müssen die Folgen einer weiteren Verdichtung in den Städten zudem genau bedacht werden.

2024 und 2025 dürfte die durchschnittliche Erstbezugsmiete an den untersuchten Standorten um etwa 4 bis 5 Prozent anziehen. Gebremst werden noch ausgeprägtere Steigerungsraten vom oft schon hohen Mietniveau in vielen Städten. Dazu kommen noch die Umlagen für neue Heizungen und energetische Sanierungen. Demgegenüber ist das Leerstandsrisiko sehr niedrig. Und im Unterschied zu anderen Segmenten des Immobilienmarkts lassen sich mangels Angebot auch „braune“ Wohnungen mit schlechterer Energieeffizienz noch recht gut vermieten.

Wohnungsmieten steigen wohl auch 2024 und danach mit hohem Tempo

Durch die Zuwanderung und weniger Neubau wächst die Anspannung auf den Wohnungsmärkten

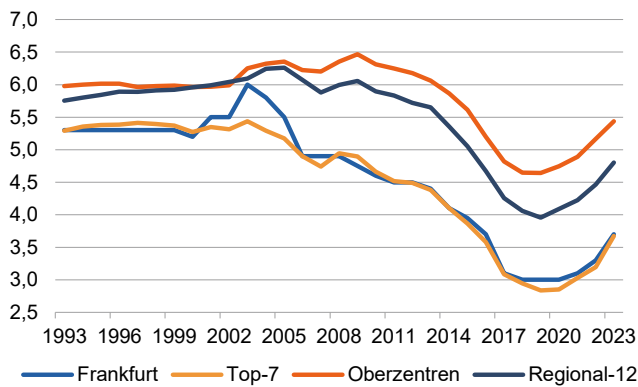
2024 und 2025 könnte das Mietplus zwischen 4 und 5 Prozent

MIETRENDITEN FÜR DIE STANDORTE IM MARKTBERICHT

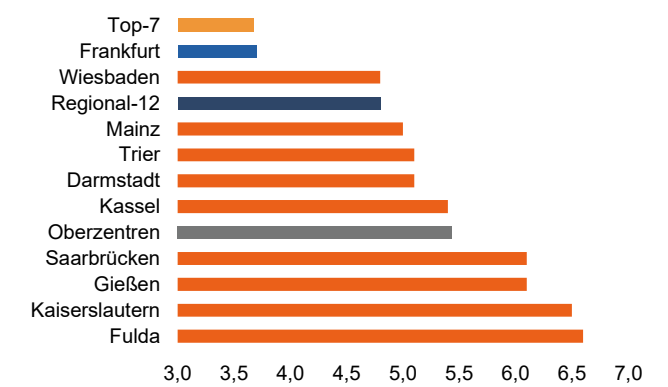
In Deutschland sanken die Investments in Wohnportfolios und Gewerbeimmobilien 2023 gegenüber dem Vorjahr um gut die Hälfte auf rund 32 Mrd. Euro. Im ersten Halbjahr 2024 war auch noch keine nennenswerte Marktbelebung zu erkennen. Bei Gewerbeimmobilien ist weiterhin Geduld gefragt. Hier bremsen E-Commerce, Homeoffice und die schwache Konjunktur. Dagegen dürfte das Interesse an Mehrfamilienhäusern dank steigender Mieten und geringem Leerstand schnell zurückkehren. Die Mietrenditen sind insgesamt spürbar gestiegen, doch der Abstand zur Rendite von Bundesanleihen mit 10-jähriger Restlaufzeit hat sich merklich verkleinert.

Immobilieninvestments sind 2023 um über die Hälfte eingebrochen

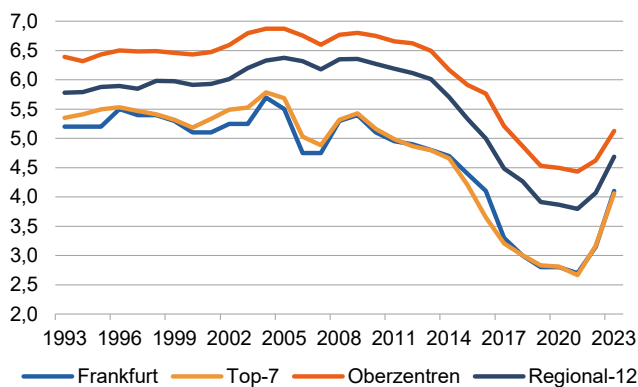
RENDITEENTWICKLUNG FÜR HANDLSIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



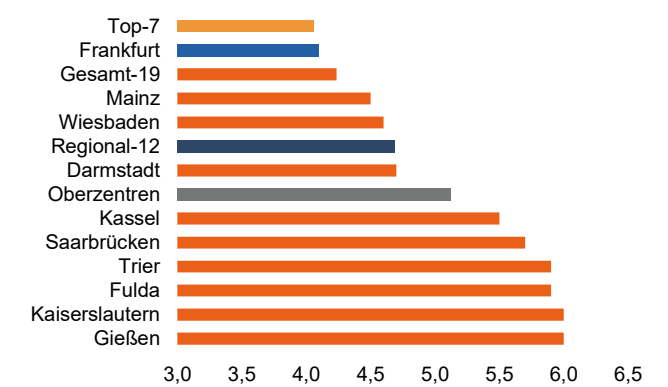
RENDITEENTWICKLUNG FÜR HANDLSIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN (2023)



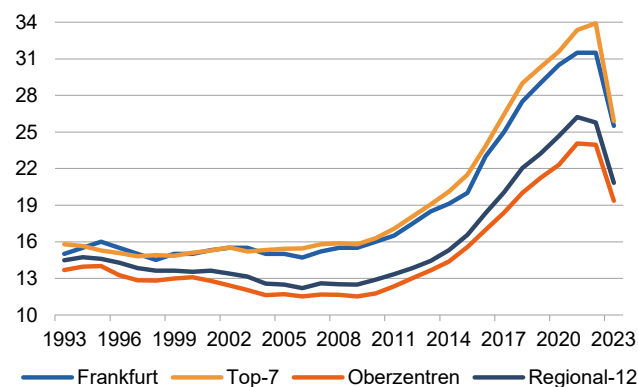
RENDITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



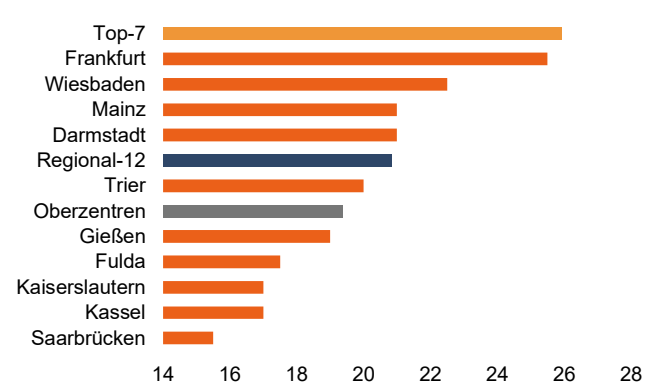
RENDITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN (2023)



ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER (2022)



Quelle: bulwiengesa

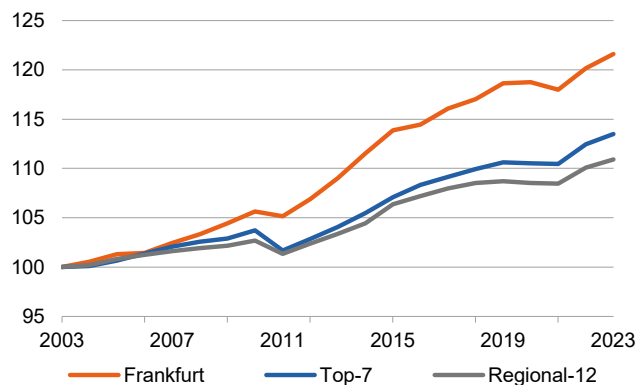
Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.

TOP-STANDORT FRANKFURT

Frankfurt ist das Zentrum des Rhein-Main-Gebiets, einer der wirtschaftsstärksten Ballungsräume in Europa mit fast 6 Mio. Einwohnern. Zudem ist Frankfurt ein internationaler Finanzplatz, der über einen der bedeutendsten deutschen Immobilienmärkte verfügt. München hat Frankfurt als teuersten deutschen Bürostandort allerdings inzwischen überholt. Der Finanzplatz, an dem neben der EZB auch die europäische Bankenaufsicht und die Anti-Geldwäschebehörde der EU angesiedelt sind, hat zwar eine bedeutende Rolle für Frankfurt, doch die Wirtschaft ist insgesamt breit aufgestellt. Für internationale Unternehmen ist die Mainmetropole als Standort aufgrund der guten Erreichbarkeit durch den Flughafen mit vielen inner- und außer-europäischen Verbindungen attraktiv. Der internationale Frankfurt Airport fungiert somit als Beschäftigungsmotor und ist zugleich ein bedeutender Logistikstandort. Flughafen und Messe unterstützen zudem das Geschäft mit Besuchern. Die Frankfurter Hotels kommen im Jahr auf mehr als 10 Mio. Übernachtungen. Die Einwohnerzahl wurde im Zensus 2022 mit gut 745.000 Einwohnern ermittelt. Seit 2011 wuchs sie um über 11 Prozent beziehungsweise 75.000 Menschen. Die Arbeitslosigkeit ist mit einer Arbeitslosenquote von 6,5 Prozent (Oktober 2024) moderat.

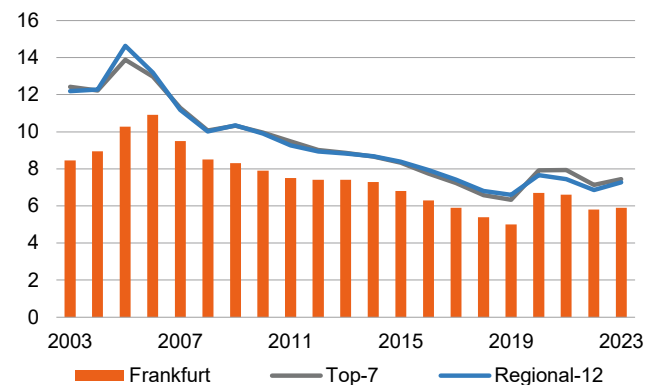
Frankfurt zählt zu den herausragenden Immobilienstandorten in Deutschland

EINWOHNERENTWICKLUNG
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

ARBEITSLSENQUOTE
IN %



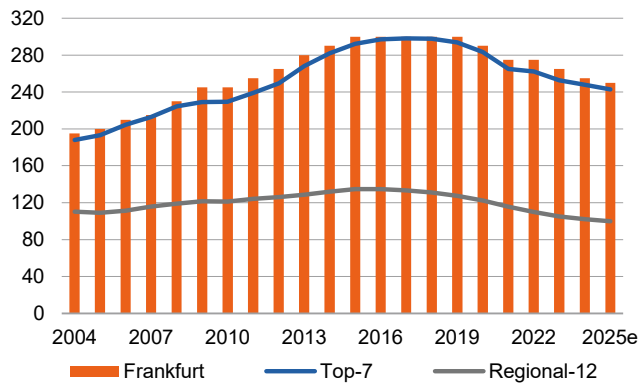
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Frankfurt

Der Ballungsraum Frankfurt wuchs in den zurückliegenden Jahren dynamisch. Damit erreicht das kaufkraftstarke Einzugsgebiet rund 2,5 Mio. Menschen. Gut für den Einzelhandelsstandort sind zudem steigende Gästezahlen. Mit über 13.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner wird unter den Topstandorten ein hohes Niveau erzielt. 2023 wurde wieder fast das bisherige Maximum von 2019 erreicht. Mit den beiden 1A-Lagen Zeil und Goethestraße sowie mehreren großen Shopping-Centern verfügt Frankfurt über ein breites Einkaufsangebot. Dabei hat sich die auf das Luxussegment fokussierte Goethestraße deutlich besser entwickelt als die von Leerständen sichtbar betroffene Konsummeile Zeil. Belastungen dürften dort für einige Zeit von diversen Baustellen für Renovierungen beziehungsweise Neubauten ausgehen. Ein Beispiel ist der Umbau des großen P&C-Hauses, das zur Multi-Use-Immobilie inklusive Grundschule umgenutzt wird. Der ehemalige Karstadt soll 2026 abgerissen werden. Bis dahin nutzt Bershka das Gebäude für die größte europäische Filiale des spanischen Modelabels. Für das Interesse an der Zeil spricht, dass für leergezogene Flächen in der Regel neue Mieter beziehungsweise Nutzungen gefunden wurden. Ein Beispiel ist der neue Flagship-Store des Sneaker-Händlers Snipes. Die Spitzenmiete sank bis zum Herbst 2024 auf 260 Euro je Quadratmeter. Gegenüber ihrem

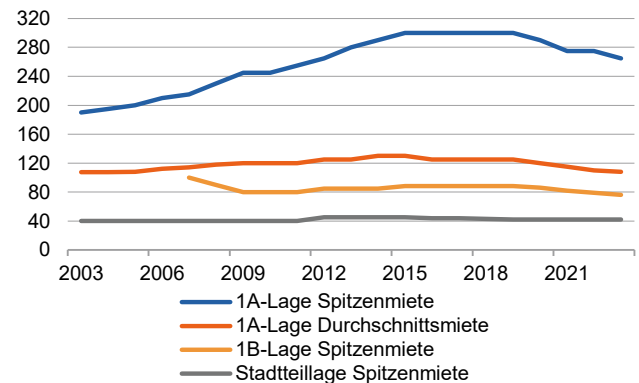
Handel: Frankfurts Tourismus hat Fahrt aufgenommen – die Zeil wird zur Baustelle

**HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²**



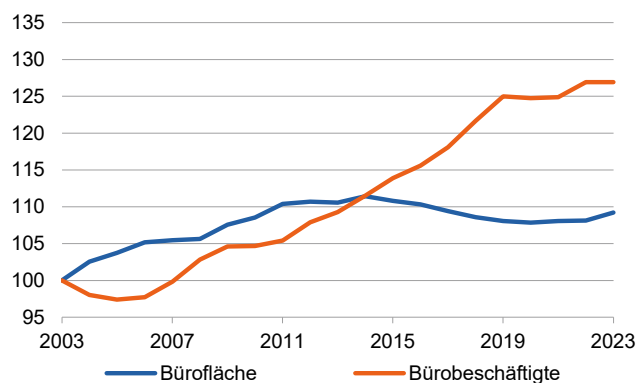
Quelle: bulwiengesa

Maximum ging sie um etwas mehr als 13 Prozent und damit vergleichsweise moderat zurück. Außerhalb der City soll das erst elf Jahre alte Skyline Plaza für 35 Mio. Euro umgebaut werden. Der Modeanteil soll von bislang 60 Prozent auf etwa ein Drittel sinken. Zudem soll der Freizeit- und Erlebnisaspekt ausgebaut werden.

Der Frankfurter Büromarkt ist mit etwas mehr als 10 Mio. Quadratmetern Fläche einer der größten deutschen Büromärkte und wies lange Zeit die höchste deutsche Spitzenmiete auf. Doch der Münchener Büromarkt ist in den letzten Jahren vorbeigezogen und liegt inzwischen mit einem deutlichen Vorsprung vor Frankfurt. Die Spitzenmiete in der Mainmetropole erreichte im Herbst 2024 47 Euro je Quadratmeter, während in München 53 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Doch auch in Frankfurt zog die Spitzenmiete spürbar an. Binnen zehn Jahren ging es um rund ein Drittel bergauf. Noch größer als bei der Spitzenmiete ist der Mietabstand beider Städte bei der Durchschnittsmiete in Innenstadtlagen, die in München etwa 50 Prozent über dem Frankfurter Wert von 24 Euro je Quadratmeter liegt. Bei der Mietentwicklung dürfte sich der inzwischen wieder recht hohe Leerstand in Frankfurt von 10 Prozent der Bürofläche bremsend auswirken. Moderne Büroflächen wie im neuen 205 Meter hohen Central Business Tower, dessen Grundstein im September 2024 gelegt wurde, lassen sich zwar noch gut vermieten. Schwieriger sieht es beim 1 Mio. Quadratmeter umfassenden Leerstand in oft jahrzehntealten Gebäuden aus. Im

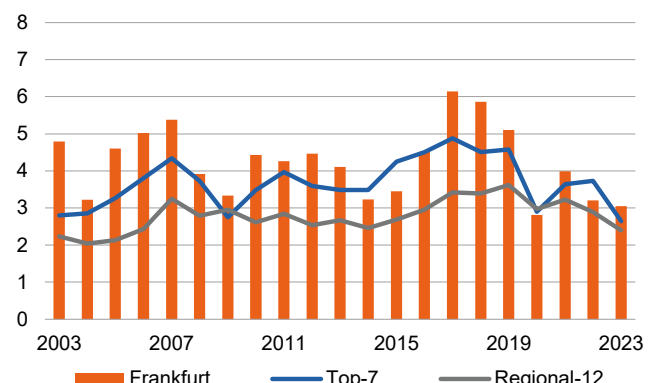
Büro: Leerstandsquote in Frankfurt steigt auf 10 Prozent

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2003 = 100**



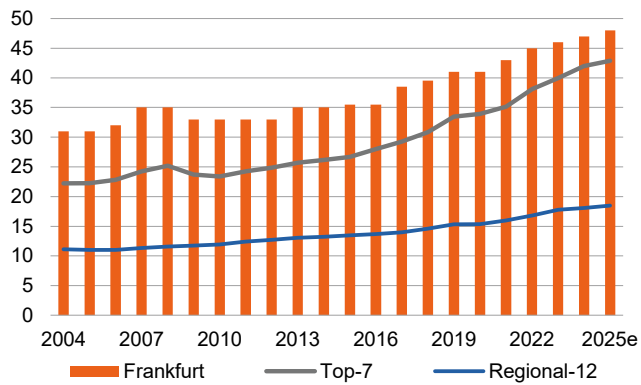
Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS**



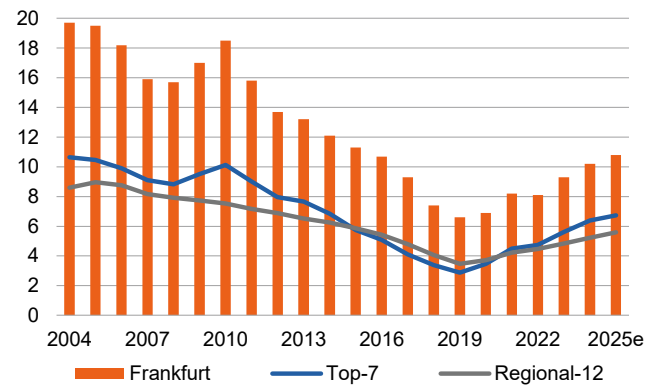
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



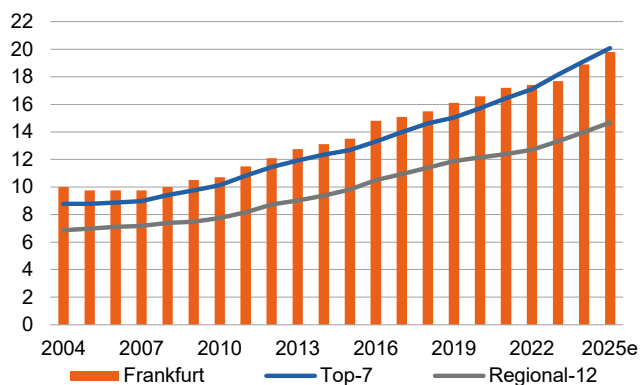
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Zuge von Homeoffice und Konjunkturflaute hat der Flächenumsatz 2023 mit 309.000 Quadratmetern nur knapp die Hälfte des Wertes von 2017 erreichen können. Auch 2024 sah es kaum besser aus. Bis zum dritten Quartal wurden lediglich Mietverträge über knapp 230.000 Quadratmeter unterzeichnet. Großabschlüsse von mehr als 10.000 Quadratmetern finden kaum noch statt. Dagegen hält der Trend zu mittelgroßen modernen Flächen an.

In Frankfurt wuchs die Bevölkerung auch dank des hohen Fachkräftebedarfs kräftig. Doch auch der Neubau erreichte in den zurückliegenden Jahren fast durchgängig ein überdurchschnittliches Niveau. Allerdings weitete sich die Zahl der Haushalte fast doppelt so stark aus wie der Zuwachs des Wohnungsbestands. Daraus resultiert ein zunehmend angespannter Wohnungsmarkt mit hohen und kräftig steigenden Mieten, die von 2013 bis 2023 um 40 Prozent zulegten. Im dritten Quartal 2024 mussten im Durchschnitt für einen Quadratmeter in einer Neubauwohnung 19,20 Euro und bei einer Wiedervermietung 16 Euro gezahlt werden. Nur Berlin und München sind noch teurer. Ob sich der ausgeprägte Wohnungsbau mit fast 6 Fertigstellungen pro Jahr aufrechterhalten lässt, ist aber fraglich. Zum einen ist das Potenzial für den zukünftigen Wohnungsbau nach Angaben der Stadt auf eine Gesamtzahl von 12.600 Wohnungen geschrumpft. Zum anderen bremst die Baukrise den Neubau. Bei einem anhaltend starken Zuzug dürfte die Anspannung am Wohnungsmarkt also eher zunehmen. Weiter kräftig steigende Mieten sind wahrscheinlich.

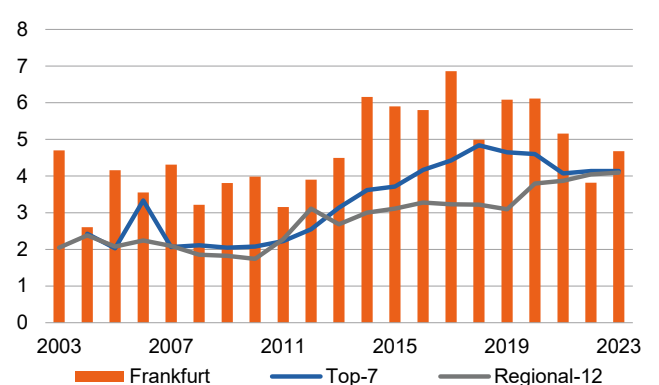
Kräftiger Wohnungsbau kann nicht mit dem ausgeprägten Bevölkerungswachstum Schritt halten

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

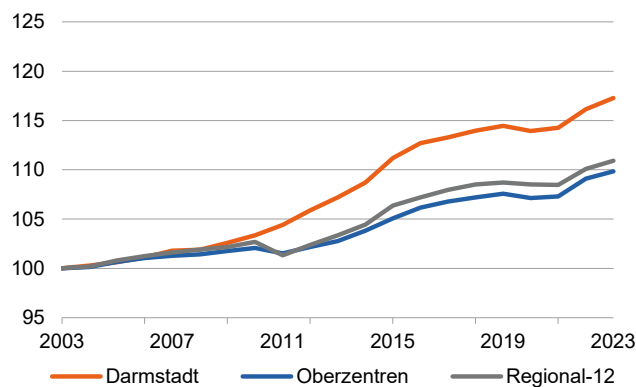
DARMSTADT

Darmstadt zählt zu den besonders wachstumsstarken Städten in Deutschland. Nach einer pandemiebedingten Pause steigt die Einwohnerzahl wieder kräftig. Der Zensus 2022 zählte 162.000 Einwohner, 13 Prozent mehr als 2011. Seit der Jahrtausendwende leben 24.000 Menschen mehr in der südhessischen Stadt. Wesentliche Faktoren sind Bildung und Wissenschaft sowie rund 43.000 Studierende. Unter den Forschungseinrichtungen ragen das Raumflugkontrollzentrum ESOC und der im Bau befindliche Teilchenbeschleuniger FAIR heraus. Positiv wirken sich die günstige Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets und der starke Wirtschaftsstandort mit über 110.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus. Kernbranchen sind IT, Chemie, Pharma, Biotech, Maschinenbau, Weltraumtechnologie und Kosmetik. Bedeutende Unternehmen sind die Telekom, Merck, die Software AG, der Maschinenbauer Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm, die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella sowie der Hersteller von Lebensmittelzusatzstoffen Döhler. Militärische Konversionsareale wie die Lincoln-Siedlung oder das Ludwigshöhviertel auf dem Gelände der Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung ermöglichen neue Quartiere. Dennoch ist das Wohnungsangebot knapp. Die Mieten erreichen fast das Niveau der Topstandorte. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,0 Prozent (Oktober 2024) moderat. Die Aufnahme der Künstlerkolonie Mathildenhöhe in die UNESCO-Welterbeliste dürfte sich positiv auf den Tourismus auswirken.

Die „Wissenschaftsstadt“ ist ein bedeutender Wirtschafts- und Forschungsstandort

EINWOHNERENTWICKLUNG

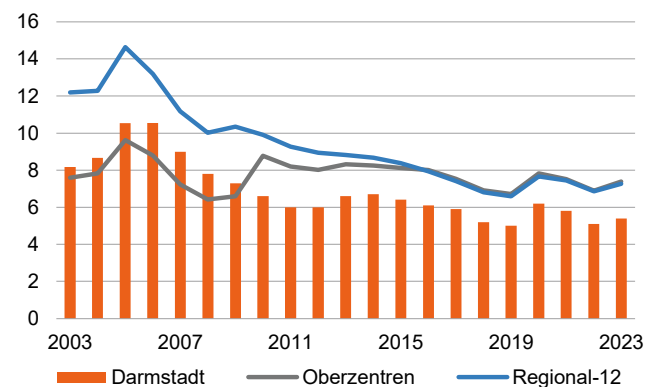
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

ARBEITSLOSENQUOTE

IN %



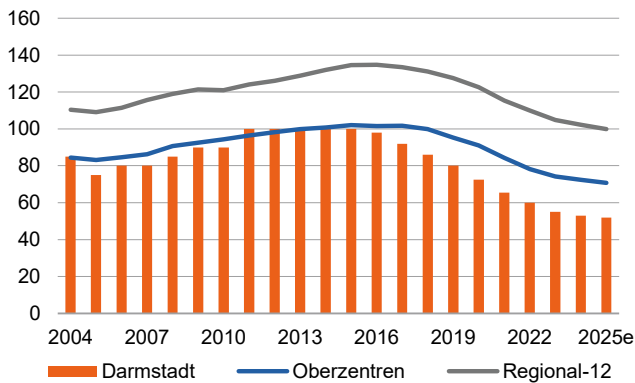
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Darmstadt

Die günstigen Rahmenbedingungen mit einer rasch wachsenden Bevölkerung, moderater Arbeitslosigkeit und einer für den hohen Anteil Studierender recht guten Kaufkraft mit einer Kennziffer von 103 Punkten konnten den starken Rückgang der Spitzenmiete im Handel nicht verhindern. Sie halbierte sich fast seit 2013 auf noch 55 Euro je Quadratmeter. Geschwächt wird die Darmstädter Innenstadt von der Konkurrenz nahegelegener Shoppingstandorte. Dazu tragen das nur 30 Kilometer entfernte Frankfurt sowie das Shopping-Angebot im benachbarten Weiterstadt mit diversen Fachmärkten, einem großen Einrichtungshaus und dem zum Eventzentrum umgewandelten Shoppingcenter Loop 5 bei. Dabei bietet die City mit den 1A-Lagen Schuchard- und Ernst-Ludwig-Straße und zwei Einkaufszentren – Luisencenter und Carree Darmstadt – ein breites Angebot. Dazu kommt eine von vielen Restaurants getragene hohe Aufenthaltsqualität. Galeria ist weiterhin mit einer Filiale präsent. Das zweite Galeria-Haus schloss Anfang 2024. Die Stadt wünscht sich für das

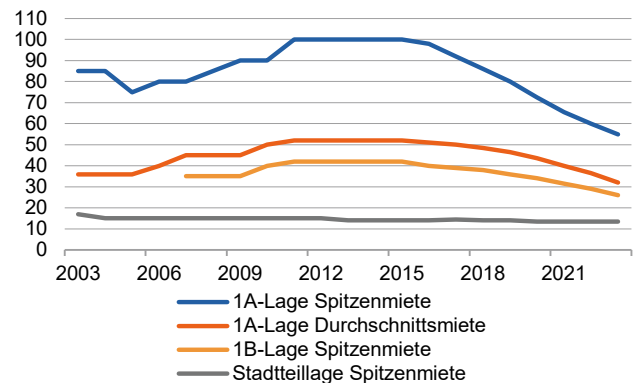
Handel: Die wirtschaftliche Stärke kann den kräftigen Rückgang der Spitzenmiete nicht bremsen

**HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²**



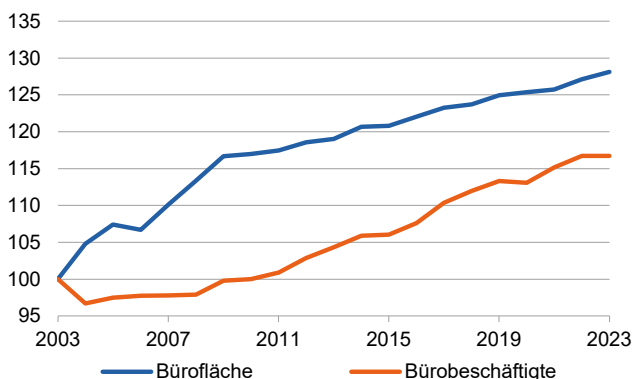
Quelle: bulwiengesa

22.000 Quadratmeter große Warenhaus eine Mischnutzung. Vorerst nutzt die Billigkette Tedi einen Teil der Fläche. Im revitalisierten „Römer-Eck“, jetzt „Town House“, eröffnete der Buchhändler Hugendubel im Juni eine Filiale.

Die hohe Beschäftigung in Darmstadt erfordert einen entsprechend großen Büro- markt. Die bis 2019 auf 3,4 Prozent gesunkene Leerstandsquote signalisierte, dass der Flächenbestand von gut 1,7 Mio. Quadratmetern nicht überdimensioniert ist. Flächenneuzugänge und eine schwächere Vermietungsaktivität haben die Leerstandsquote bis 2023 aber auf 6,3 Prozent (2023) steigen lassen und damit fast verdoppelt. Das vergangene Jahr wies mit 17.000 Quadratmetern ein historisches Tief beim Büroflächenumsatz auf. Das war weniger als die Hälfte des üblichen Wertes, der bei etwa 45.000 Quadratmetern im Jahr liegt. Im Gegensatz zu den Vorjahren blieben größere Mietverträge weitgehend aus. Der größte Abschluss entfiel mit 6.000 Quadratmetern auf das Landesamt für Gesundheit und Pflege. Die Spitzenmiete konnte im schwachen Marktumfeld noch leicht auf 13,80 Euro je Quadratmeter zulegen. In reinen Bürolagen war sie marginal höher. Insgesamt weist Darmstadt allerdings nur eine verhaltene Entwicklung der Spitzenmiete auf, die binnen zehn Jahren um lediglich 6 Prozent zulegen konnte. Ähnlich langsam stieg die durchschnittliche Miete in Innenstadtlagen, die 2023 mit 10,60 Euro je Quadratmeter ermittelt wurde. Durch die geringe Mietdynamik ist der Büromarkt im Rhein- Main-Gebiet sichtbar hinter Mainz und Wiesbaden zurückgefallen.

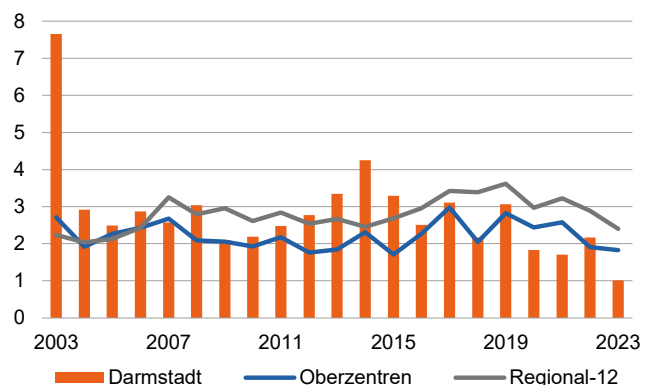
Büro: Steigender Leerstand und eine geringe Mietdynamik

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2003 = 100**



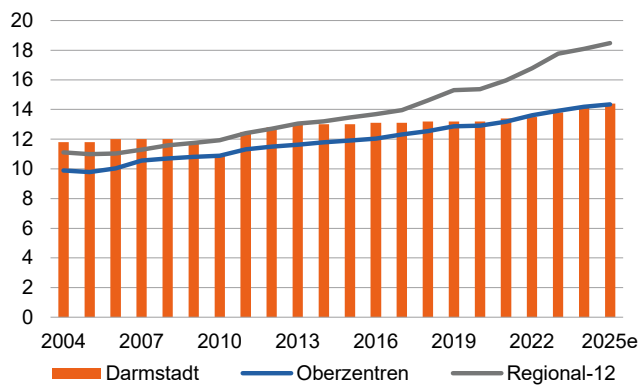
Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS**



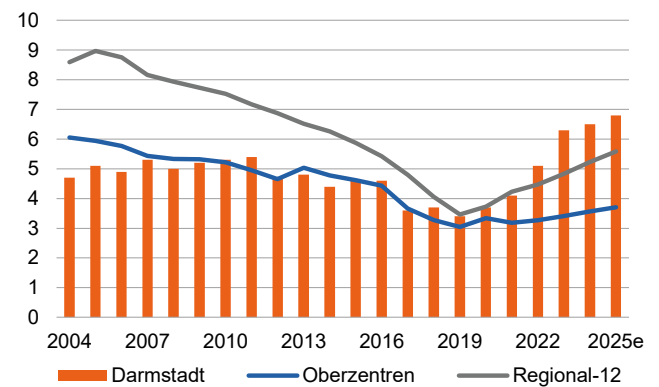
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

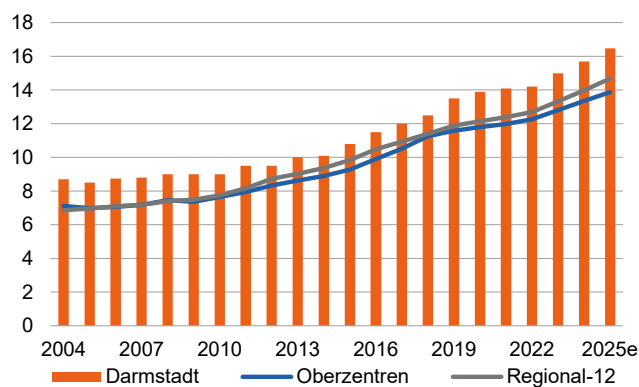


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Im Unterschied zu Büro- und Handelsflächen ist die Nachfrage nach Wohnungen in Darmstadt ausgesprochen hoch. Der starke Zuwachs der Einwohnerzahl geht mit einem entsprechend ausgeprägten Wohnbedarf einher, der auch von der teilweise deutlich überdurchschnittlichen Neubautätigkeit nicht gedeckt werden konnte. Nennenswerte Angebotsreserven sind angesichts eines marktaktiven Leerstands von 0,3 Prozent (2022) nicht vorhanden. Die angespannte Wohnungsmarktsituation geht mit Mieten einher, die fast auf Topstandorte-Niveau liegen. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete kletterte von 2013 bis 2023 um 50 Prozent auf 15 Euro je Quadratmeter. Bei Wiedervermietungen fiel der Mietanstieg mit 32 Prozent zwar moderater aus, doch das Mietniveau ist mit 12,50 Euro je Quadratmeter ebenfalls hoch. Positiv ist, dass Darmstadt nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte über erhebliche Konversionsareale verfügt. Nach dem Lincoln-Quartier für 5.000 Einwohner wird nun das Ludwigshöviertel für weitere 3.000 Menschen realisiert. Auf längere Sicht können zudem 33 Hektar der Starkenburg-Kaserne genutzt werden. Mehrere hundert Wohnungen sollen auch in einem Wohnhochhaus auf dem Marienplatz entstehen. Doch die hohen Bau- und Finanzierungskosten bremsen auch in Darmstadt die Neubauvorhaben, sodass beim knappen Wohnungsangebot keine nachhaltige Verbesserung zu erwarten ist.

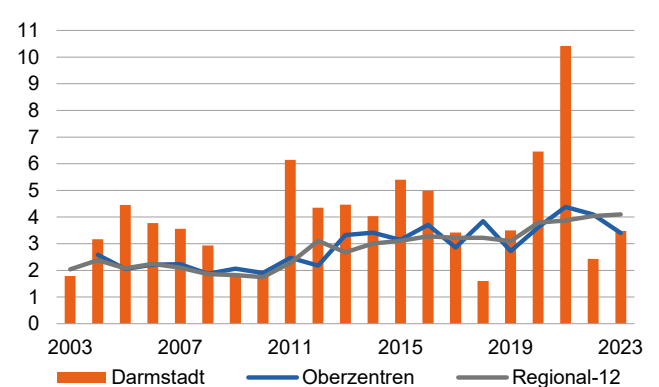
Die „Wissenschaftsstadt“ ist ein gefragter, inzwischen aber auch sehr teurer Wohnort im Süden des Rhein-Main-Gebiets

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



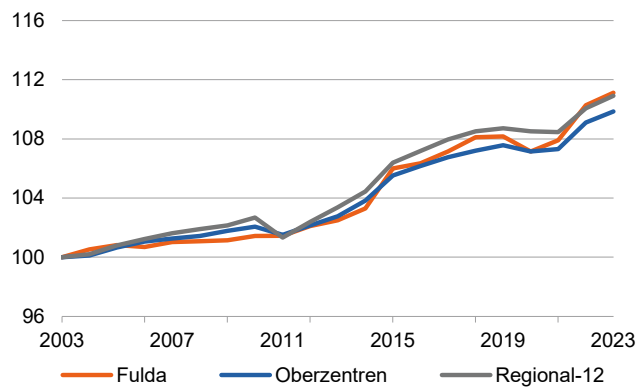
Quelle: bulwiengesa, Scope

FULDA

In Fulda wurde die Veröffentlichung der Zensus-Daten mit Erstaunen aufgenommen. Denn statt fast 70.000 Menschen gemäß eigener Statistik weist der Zensus 2022 nicht einmal 65.000 Einwohner aus. Das bedeutet, dass Fuldas Bevölkerung seit 2011 nicht gewachsen ist. Unabhängig von der tatsächlichen Einwohnerzahl ist die jeweils gut 100 Kilometer von Frankfurt und Kassel entfernt gelegene Stadt das Verwaltungszentrum von Osthessen und fungiert als Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt ist zudem ein regional bedeutender Wirtschafts- und Hochschulstandort mit rund 9.000 Studierenden – 3.000 mehr als 2011. Dank vieler Schlösser, Kirchen, Adelspalais, Parks und Gärten wird Fulda als Barockstadt bezeichnet, die mit der mittelalterlichen Altstadt und dem bekannten Dom über ein florierendes Tourismusgeschäft verfügt. 2023 richtete Fulda zudem zum zweiten Mal eine Landesgartenschau aus. Die früher bedeutende Textilindustrie hat im Rahmen des Strukturwandels zunehmend an Relevanz verloren. Neben Maschinenbau, Elektrotechnik, Autozulieferindustrie, IT und Handel ist auch Logistik bedeutsam. Dazu trägt die zentrale Lage sowie die Anbindung an die Autobahnen A7 und A66 bei. Über letztere wird das Rhein-Main-Gebiet rasch erreicht. Durch die ICE-Anbindung sind die Fahrzeiten nach Kassel mit 30 Minuten und Frankfurt mit weniger als einer Stunde überschaubar. Beispiele für große Arbeitgeber sind der Sensorhersteller Jumo, das Klinikum Fulda, R+S sowie die Supermarktkette tegut. Die mit rund 5 Prozent moderate Arbeitslosenquote könnte allerdings durch die für 2025 angekündigte Schließung des Goodyear-Reifenwerks steigen.

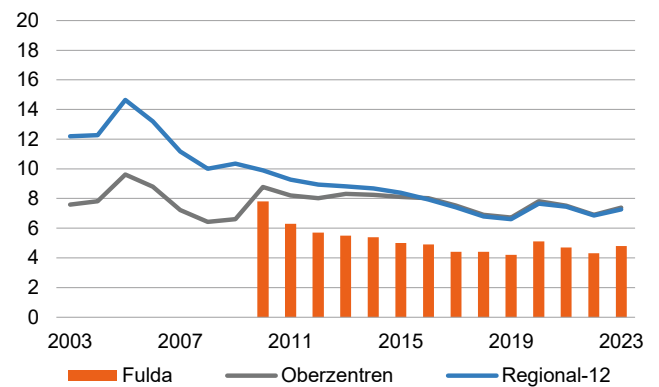
Das Oberzentrum der Region Osthessen ist ein Wirtschafts- und Hochschulstandort, Logistikzentrum und Tourismushochburg

EINWOHNERENTWICKLUNG
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



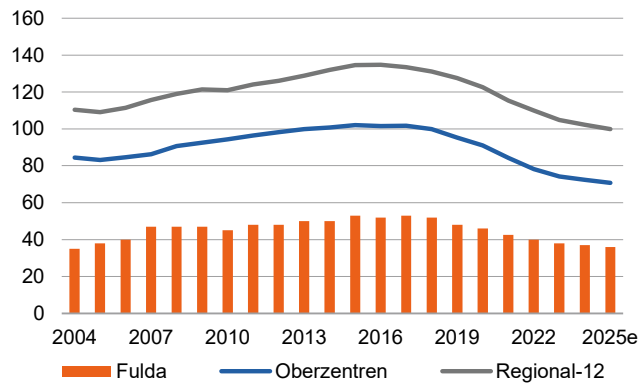
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Fulda

Der Einzelhandel in Fulda profitiert von der fehlenden Konkurrenz und einer guten Verkehrsanbindung in einem großen Einzugsgebiet. Daraus resultiert eine enorm hohe Zentralität mit einer Kennziffer von fast 170 Punkten. Die Kaufkraft in Fulda ist allerdings – auch bedingt durch den hohen Studierendenanteil – mit einer Kennziffer von 90 Punkten unterdurchschnittlich. Diesem Manko steht jedoch eine recht hohe Besucherzahl gegenüber. Die mittelalterliche Altstadt und die moderne Innenstadt liegen dicht beieinander. Hier befinden sich die Einkaufslagen Bahnhofstraße, Universitätsplatz, Unterm Heilig Kreuz sowie Friedrichstraße. Die Kunden treffen hier auf ein gutes Angebot an Retailketten, Fachgeschäften und Gastronomie. Ein Einkaufszentrum ist dagegen nicht vorhanden. Die 2020 geschlossene Galeria-Filiale wird übergangsweise als Konzeptkaufhaus Karl genutzt. Die zweite Galeria-Filiale bleibt Fulda dagegen erhalten. Verbreitert wird das Shopping-Angebot durch eine

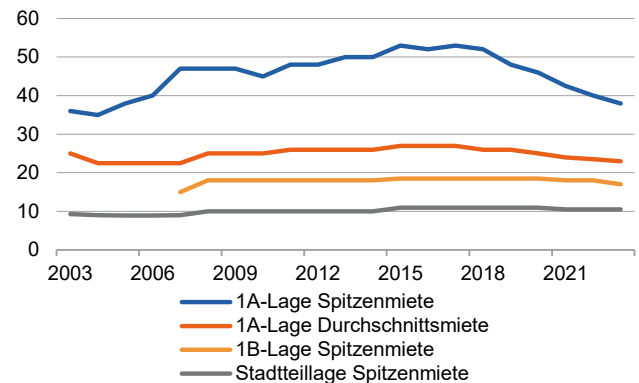
Handel: Zentraler Shopping-Standort in Osthessen

**HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²**



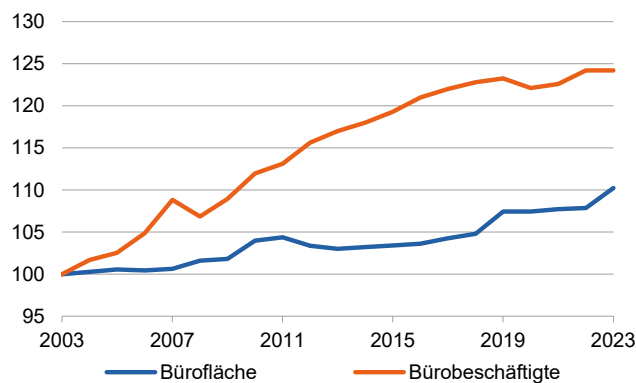
Quelle: bulwiengesa

ganze Reihe von Fachmarktentwicklungen wie dem Emaillierwerk oder den Kaiserwiesen. Die Belastungen für den Innenstadthandel sind in Fulda anhand von Leerständen und einer deutlich gesunkenen Spitzenmiete sichtbar. Gegenüber ihrem Maximum gab diese um fast 30 Prozent auf 38 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr nach.

Mit rund 400.000 Quadratmetern Fläche ist Fulda der kleinste Bürostandort im Marktbericht. Entsprechend beschaulich vollzieht sich das Marktgeschehen. Die Büronachfrage wird von der öffentlichen Verwaltung, dem Gesundheits- und Bildungssektor sowie den Verwaltungen der ansässigen Unternehmen dominiert. Büroobjekte entstehen meist eigennutzungsorientiert. Der Bürobestand weist ein überdurchschnittliches Alter auf, fast drei Viertel der Flächen sind vor 1990 entstanden. Der Flächenumsatz erreicht im Regelfall weniger als 10.000 Quadratmeter im Jahr. Von einzelnen größeren Abschlüssen abgesehen werden die Büroflächen überwiegend kleinteilig vermietet. Die Leerstandsquote lag in den zurückliegenden Jahren durchgängig unterhalb von 4 Prozent. Die Bürospitzenmiete weitete sich bis 2023 binnen zehn Jahren um knapp über 20 Prozent auf 11,50 Euro je Quadratmeter aus. Die Durchschnittsmiete für Innenstadtlagen beträgt nicht ganz 8 Euro je Quadratmeter.

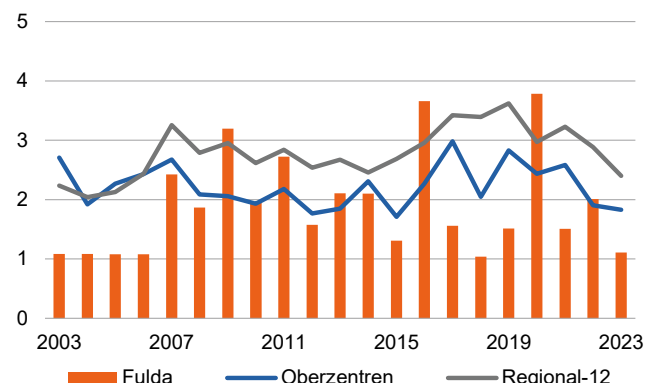
Büro: Kleiner Bürostandort mit stabiler Marktentwicklung

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2003 = 100**



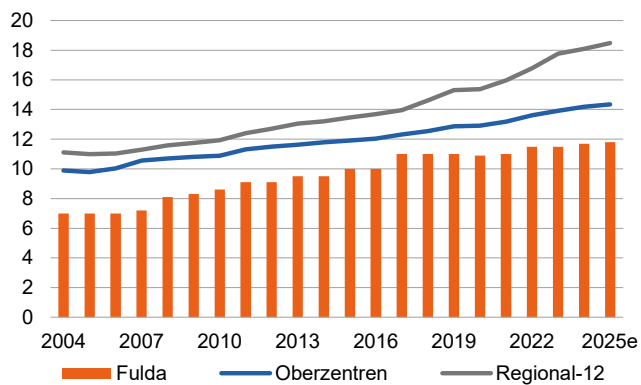
Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS**



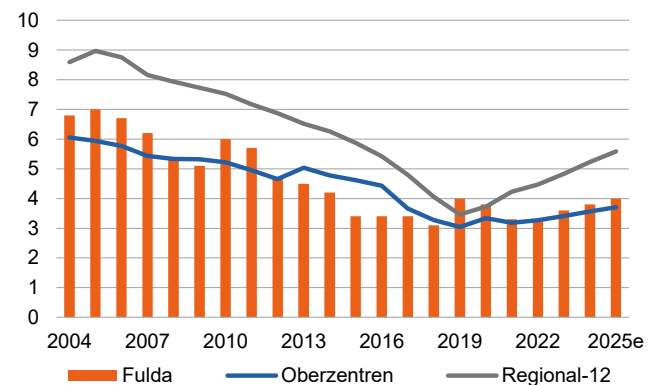
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

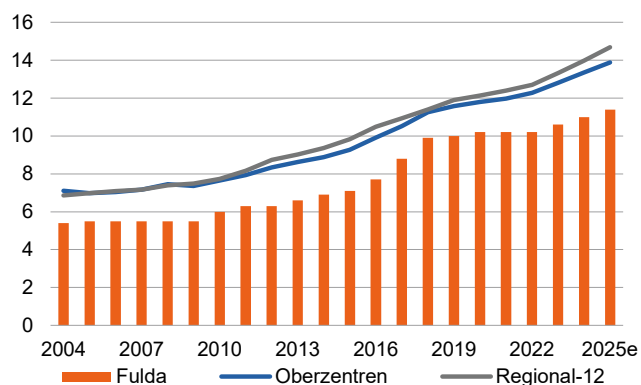


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Die Barockstadt bietet eine hohe Lebensqualität und ist in Richtung Rhein-Main-Gebiet gut angebunden. Das Niveau der Kaufpreise und Mieten ist hier jedoch deutlich günstiger als im südhessischen Ballungsraum. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete legte binnen zehn Jahren um 60 Prozent zu und erreichte 2023 10,60 Euro je Quadratmeter. Bei der Wiedervermietung von Wohnungen wurden 2023 im Durchschnitt etwas mehr als 9 Euro verlangt. Hier fiel das zehnjährige Mietplus mit 65 Prozent sogar noch etwas kräftiger aus. Ab 2018 hat sich der Mietanstieg aber sichtbar verlangsamt. Ein Grund könnte der zum Teil ausgeprägte Wohnungsbau mit relativ hohen Fertigstellungszahlen sein. Dieser hat sich allerdings ab 2019 wieder abgeschwächt.

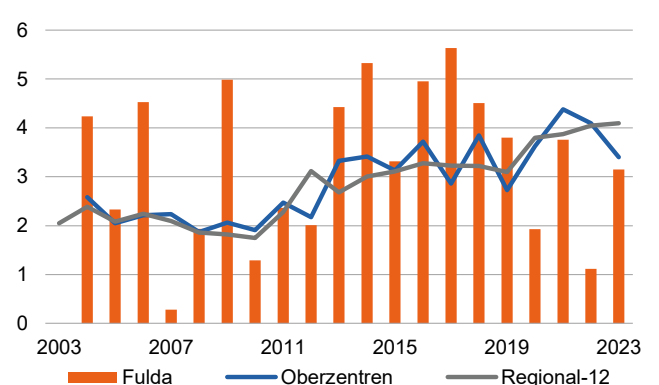
Wohnen: In der attraktiven Stadt sind die Mieten kräftig gestiegen

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa

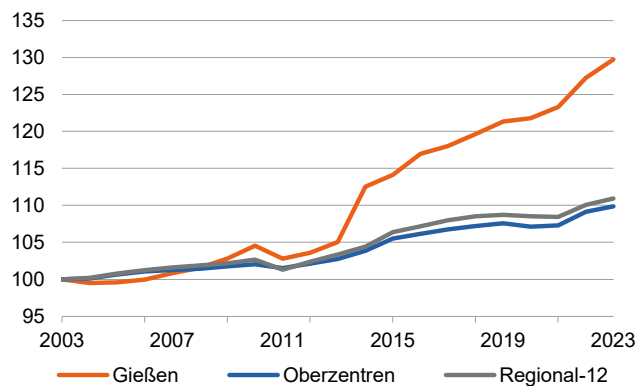
GIEßEN

Die 70 Kilometer nördlich von Frankfurt gelegene Universitätsstadt Gießen ist das Wirtschafts- und Verwaltungszentrum in Mittelhessen, wozu auch der Sitz eines der drei hessischen Regierungsbezirke beiträgt. Mit den vom Zensus 2022 ermittelten 87.200 Einwohnern ist die Abweichung zum Melderegister wie in Fulda erheblich. Doch trotz der um 6.000 Menschen geringeren Einwohnerzahl fällt der Zuwachs gegenüber dem Zensus 2011 mit einem Bevölkerungsplus von fast 17 Prozent enorm hoch aus. Der Wert überzeichnet den tatsächlichen Zuwachs aber etwas:

Die Bevölkerung der mittelhessischen Universitätsstadt wächst kräftig

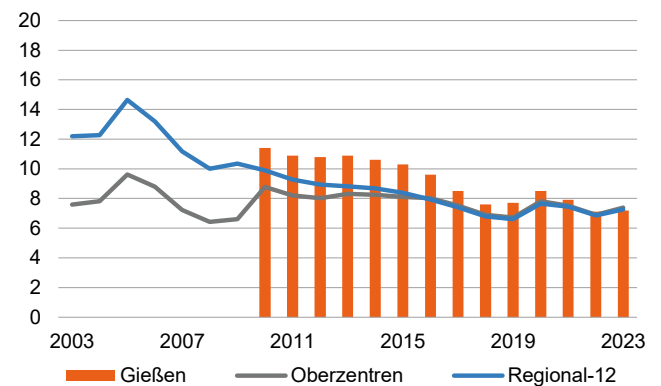
2014 machte die Einwohnerzahl als Folge der eingeführten Zweitwohnungssteuer einen Sprung nach oben. Zum dennoch kräftigen Einwohnerwachstum haben in hohem Maße Studierende beigetragen, deren Zahl seit 2002 von etwa 25.000 auf 37.000 zugelegt hat. Dieser Zuwachs unterstreicht den hohen Stellenwert von Bildung, Forschung und Wissenschaft für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Mit über 10.000 Mitarbeitenden sind die Justus-Liebig-Universität und die Universitätsklinik zudem die mit Abstand größten Arbeitgeber in Gießen. Als Unternehmensstandort ist die Stadt mittelständisch geprägt. In den letzten Jahren hat sich der Wissenschaftsstandort positiv auf Sektoren wie Biotechnologie, Medizintechnik oder IT ausgewirkt, die Beschäftigung nahm kontinuierlich zu. Eines der größten Unternehmen ist der Hersteller von Präzisionswaagen Mettler Toledo. Positiv auf den Standort wirkt sich die verkehrsgünstige Lage mit den Autobahnen A5 und A45 aus. Für Pendler aus dem Rhein-Main-Gebiet ist die Stadt mit ihrem deutlich günstigeren Wohnungsmarkt gut erreichbar. Bis zum Frankfurter Hauptbahnhof werden 45 Minuten benötigt. Die Arbeitslosenquote lag 2023 knapp über 7 Prozent. Raum für die Stadtentwicklung besteht durch militärische Konversionsflächen, die nach dem Abzug von Bundeswehr und US-Army frei wurden.

EINWOHNERENTWICKLUNG
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



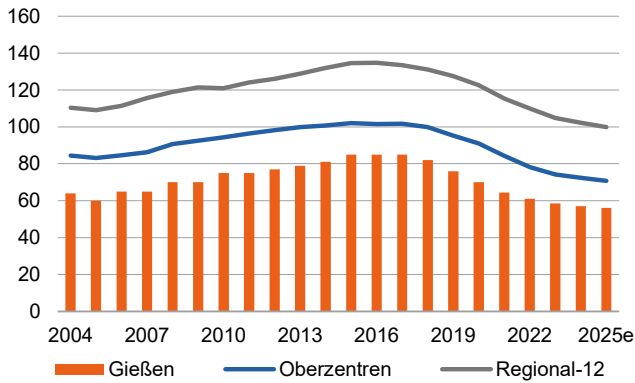
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Gießen

Der Blick auf die Landkarte zeigt, dass Gießen als Einkaufsstandort von mehreren konkurrierenden Städten umgeben ist. Dazu zählen das östlich nur wenige Kilometer entfernte Wetzlar sowie das 30 Kilometer nördlich gelegene Marburg. Zudem ist das Rhein-Main-Gebiet mit dem Topstandort Frankfurt gut erreichbar. Doch obwohl die Innenstadt nicht sonderlich attraktiv ist, gelingt es der Gießener City gut, Kunden aus dem Umland anzuziehen. Das belegt die enorm hohe Zentralität mit einer Kennziffer von fast 170 Punkten. Demgegenüber ist die Kaufkraft mit einer Kennziffer von unter 80 aufgrund der hohen Zahl Studierender sehr niedrig. Der Tourismus spielt für die Stadt praktisch keine Rolle. Positiv ist hingegen die kräftig wachsende Einwohnerzahl. Das innerstädtische Einzelhandelsgeschehen konzentriert sich vor allem auf die 1A-Lage Seltersweg und das 2005 eröffnete Einkaufszentrum Galerie Neustädter Tor. Erfreulich ist, dass die Gießener Galeria-Filiale in der City erhalten bleibt. Die vom E-Commerce verursachten Belastungen für den Innenstadthandel wurden in Gießen von einem „Verkehrswendeprojekt“ im vergangenen Jahr noch verstärkt. Spürbar sinkende Kundenzahlen waren die unmittelbare Folge. Schließlich kommen viele Kunden aus dem Umland mit dem PKW. Inzwischen wurde das vom VGH gekippte Vorhaben aber zurückgebaut. Ob durch den Verkehrsversuch der Mietrückgang noch beschleunigt wurde, lässt sich nicht beant-

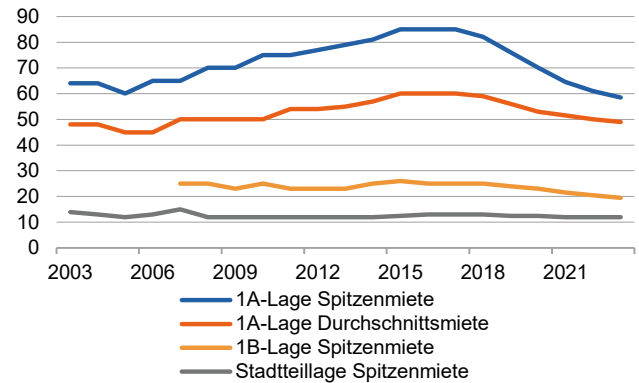
Handel: Führender Shopping- Standort in Mittelhessen

**HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²**



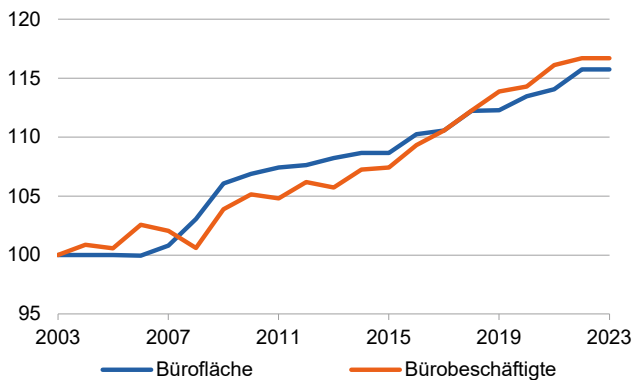
Quelle: bulwiengesa

worten. Dieser ist aber auch so erheblich. Gegenüber ihrem Maximum ging die Spitzenmiete bis 2023 um über 30 Prozent auf 58,50 Euro je Quadratmeter zurück. Die Umwidmung von Verkaufsflächen in andere Nutzungen findet wie auch in anderen Städten statt. Beispielsweise werden in der Galerie Neustädter Tor frühere Verkaufsflächen als großflächiger Indoorspielplatz oder als Kindergarten genutzt. Ein anderes Beispiel betrifft einen Teil der Universitätsbibliothek, der zukünftig in einem Gebäude am Seltersweg gegenüber der Galeria-Filiale untergebracht wird.

Gießen ist ein kleiner Bürostandort mit etwas mehr als 600.000 Quadratmetern Fläche. Nachfrageseitig dominiert der öffentliche Bereich durch die vielen Verwaltungs-, Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Büroobjekte werden im Regelfall eigennutzungsorientiert entwickelt. Der Büroflächenumsatz von gut 10.000 Quadratmetern jährlich spiegelt das ruhige Marktgeschehen wider. Die Leerstandsquote ist mit Werten von dauerhaft unter 4 Prozent niedrig. Das gilt allerdings im Wesentlichen auch für die Spitzenmiete, die in den zurückliegenden zehn Jahren lediglich um 5 Prozent auf 11 Euro je Quadratmeter bis 2023 zulegen konnte.

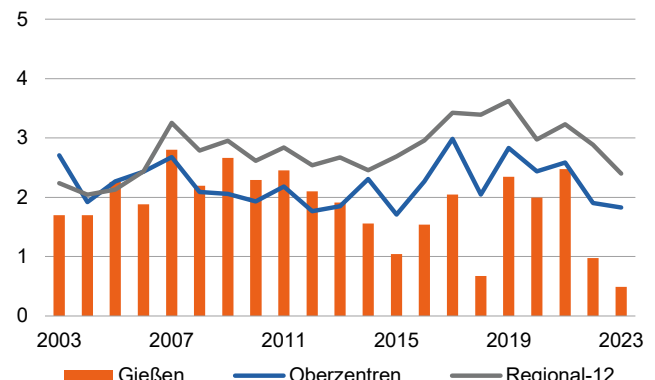
Büro: Nachfrage ist von Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen geprägt

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2003 = 100**



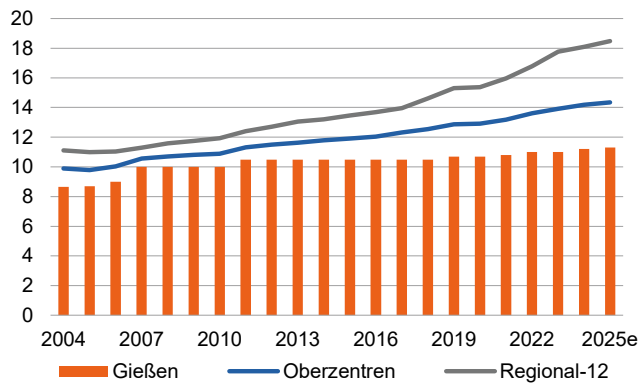
Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS**



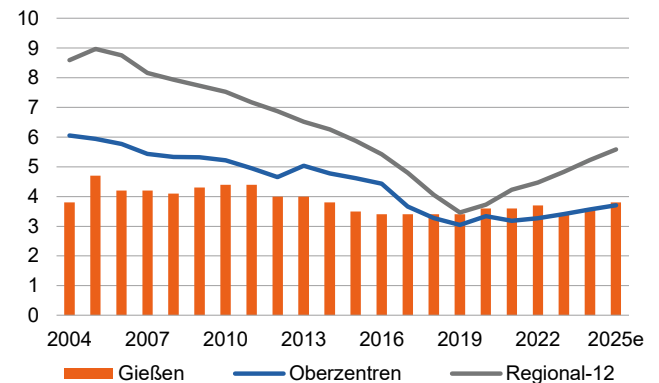
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

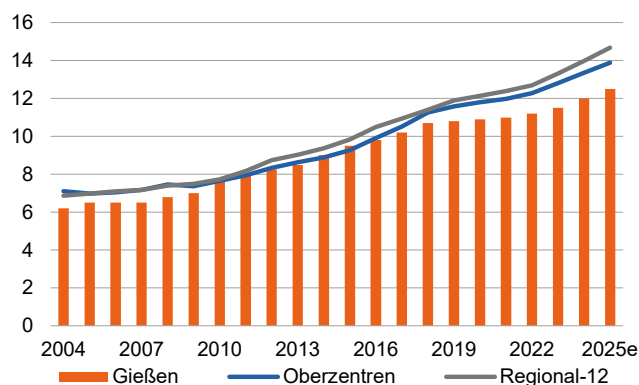


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Der Wohnungsmarkt in Gießen ist als Folge der kräftig wachsenden Einwohnerzahl angespannt. Dank der insgesamt ausgeprägten Bautätigkeit fiel der Mietanstieg allerdings vergleichsweise moderat aus. Von 2013 bis 2023 stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete um 35 Prozent auf 11,50 Euro je Quadratmeter. Die Miete bei Wiedervermietungen stieg im gleichen Zeitraum noch langsamer um weniger als 30 Prozent auf gut 9 Euro je Quadratmeter. Die Anspannung könnte sich in den kommenden Jahren noch verschärfen. Für Pendler aus dem Rhein-Main-Gebiet ist Gießen als Wohnort durch die in Frankfurt um rund 50 Prozent höheren Mieten interessant. Das gilt insbesondere, wenn die Strecke dank Homeoffice nicht täglich zurückgelegt werden muss. Demgegenüber dürfte sich das Angebot verknappen. Die bereits 2022 und 2023 gesunkene Zahl fertiggestellter Wohnungen dürfte angesichts der rückläufigen Baugenehmigungen eher noch weiter nachgeben.

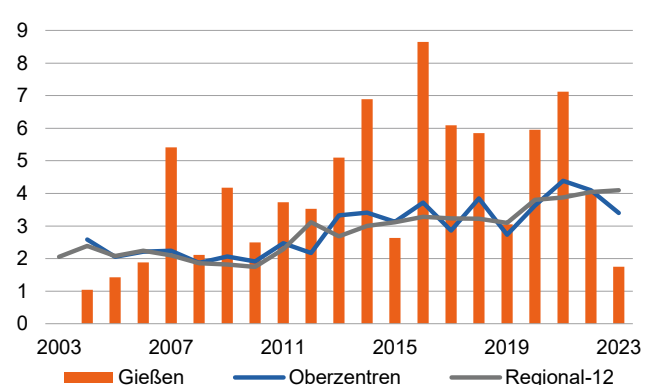
Wohnen: Hohe Nachfrage durch Pendler und Studierenden

WOHNEN: DURCHSCHNITTliche ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



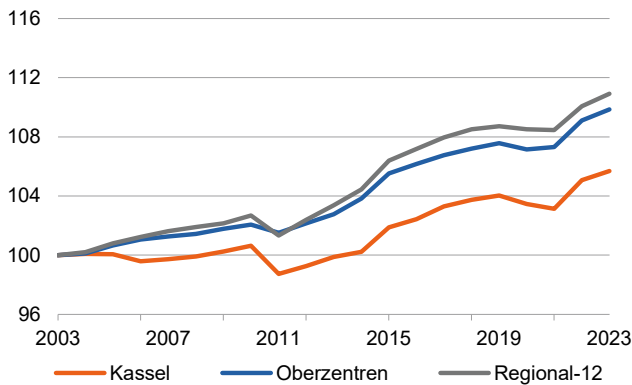
Quelle: bulwiengesa, Scope

KASSEL

Kassel lag mit den beim Zensus 2022 ermittelten 195.000 Einwohnern in Hessen auf dem dritten Platz. Im Norden des Bundeslandes ist die Stadt allerdings mit Abstand am größten. Mit einem Plus von 2 Prozent ist die Einwohnerzahl gegenüber 2011 weitgehend stabil geblieben. Ein kräftiges Bevölkerungswachstum wie in Darmstadt, Frankfurt, Gießen und abgeschwächt in Wiesbaden blieb in Kassel aus. Im Unterschied zu den meisten Städten im Marktbericht ist Kassel auch heute noch ein

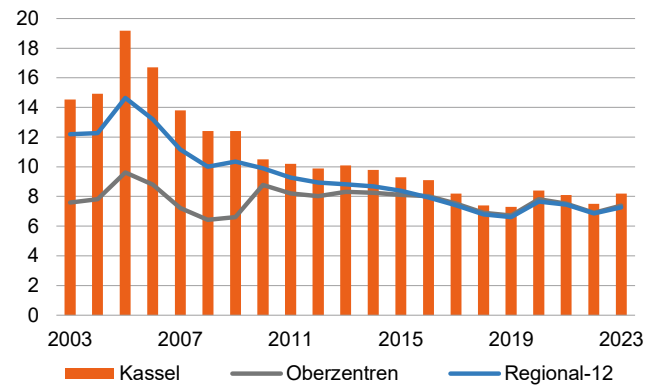
Kassel ist die mit Abstand größte Stadt in Nordhessen

EINWOHNERENTWICKLUNG
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



Quelle: bulwiengesa

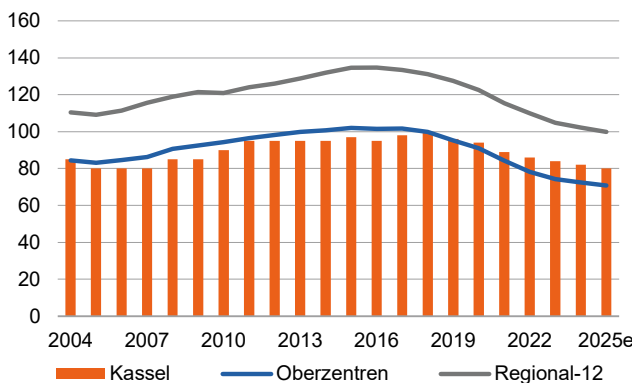
bedeutender und traditionsreicher Industriestandort. Beispiele sind K+S, Krauss-Maffei Wegmann, Mercedes-Trucks, Rheinmetall, SMA Solar Technology und Wingas. In Baunatal bei Kassel betreibt VW das zweitgrößte deutsche Werk des Autokonzerns, das von den angekündigten Einschnitten beim Autokonzern auch betroffen sein könnte. Als Wirtschaftsstandort profitiert die Stadt von einer zentralen Lage in Deutschland und einer hervorragenden Anbindung an das Straßennetz durch die Autobahnen A7, A44 und A49 sowie an das Schienennetz mit dem ICE-Bahnhof Wilhelmshöhe. Zudem fungiert Kassel als Dienstleistungszentrum in Nordhessen und ist dank der verkehrsgünstigen Lage ein bedeutender Logistikstandort. Ebenfalls bedeutsam ist der Bereich Bildung und Wissenschaft. An den Hochschulen sind insgesamt rund 32.000 Studierende eingeschrieben. Auch der Tourismus spielt eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Dazu trägt auch die im Fünfjahresrhythmus stattfindende 100-tägige internationale Kunstausstellung documenta bei. Günstig wirkt sich zudem die 2013 erfolgte Aufnahme des Bergparks Wilhelmshöhe als UNESCO Welterbe aus. Die Arbeitslosigkeit in Kassel ist binnen 20 Jahren zwar stark zurückgegangen, doch fällt die Arbeitslosenquote mit 8,5 Prozent (Oktober 2024) noch vergleichsweise hoch aus.

Immobilienmarkt Kassel

Kassel ist der führende Shopping-Standort in Nordhessen. Die Konkurrenz durch benachbarte Städte ist minimal. Der nächstgelegene Einzelhandelsstandort mit

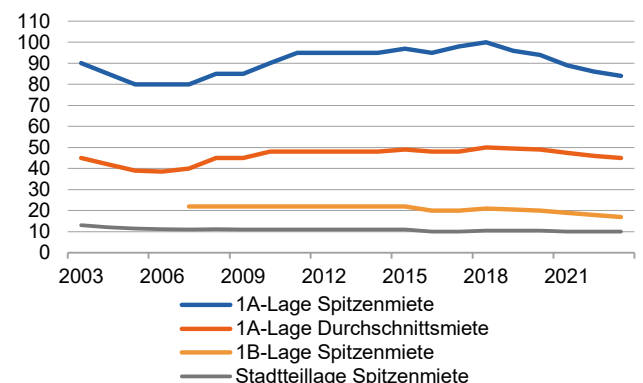
Handel: Führender Shopping-Standort in Nordhessen

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

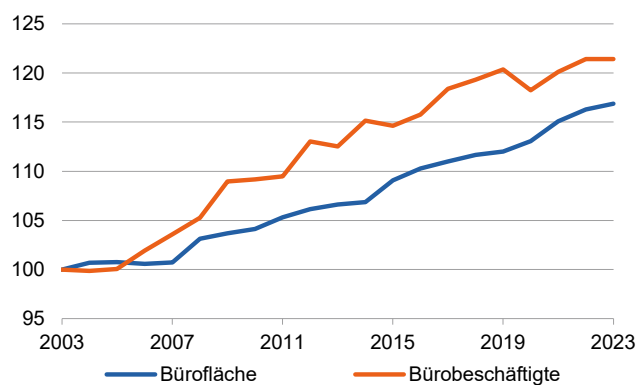
MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

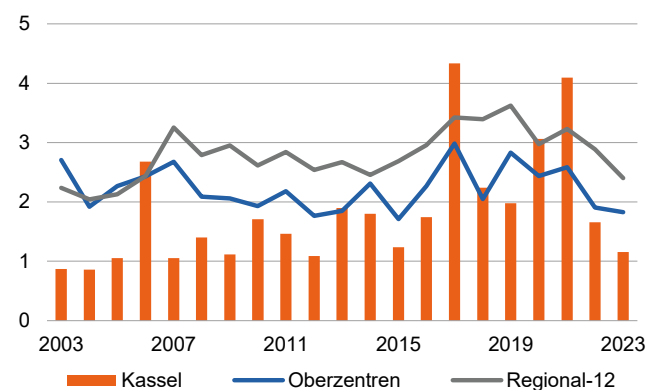
einem vergleichbaren Angebot ist das nordwestlich gelegene und rund 50 Kilometer entfernte Göttingen. Die insofern günstige Ausgangslage für den Handel spiegelt sich in einer hohen Zentralität mit einer Kennziffer von rund 140 Punkten wider. Allerdings fällt die Kaufkraft in der nordhessischen Großstadt mit einer Kennziffer von etwa 90 Punkten relativ niedrig aus. Für einen gewissen Ausgleich sorgen Besucher dank der erfreulichen Entwicklung im Tourismus. Zum Shoppen bietet die Kasseler City im Bereich der 1A-Lagen Obere Königstraße und Königsplatz ein breites Angebot durch viele Filialen von Handelsketten sowie durch Fachgeschäfte. Die Kasseler Galeria-Filiale bleibt zudem erhalten. Ergänzt wird das innerstädtische Angebot durch die Einkaufszentren City-Point und Königs-Galerie. Darüber hinaus verfügt Kassel mit dem bereits 1968 eröffneten und 2014 erweiterten „dez“ noch über ein peripheres Einkaufszentrum. Die Belastungen für den Innenstadthandel sind anhand des Leerstands und der rückläufigen Spitzenmiete sichtbar. Die Höchstmiete in den 1A-Lagen erreichte 2023 noch 84 Euro je Quadratmeter. Mit einem Rückgang von 16 Prozent gegenüber dem Maximum hat sich die Miete in Kassel aber besser als im Durchschnitt der Oberzentren entwickelt.

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS

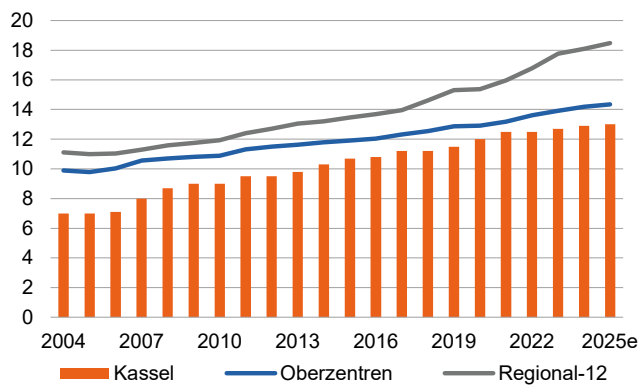


Quelle: bulwiengesa

Kassel ist in Hessen nach Einwohnerzahl die drittgrößte Stadt. Der Büromarkt schafft es allerdings mit rund 1,2 Mio. Quadratmetern Fläche lediglich auf Rang vier. So verfügt beispielsweise Darmstadt bei einer um 20 Prozent kleineren Einwohnerzahl über eine 40 Prozent größere Bürofläche. Eine Ursache dürfte die in der Vergangenheit schwächere wirtschaftliche Entwicklung sein, ein weiterer Grund die recht hohe Bedeutung der Industrie. In den zurückliegenden Jahren konnten aber sowohl die Bürobeschäftigung als auch die Bürofläche sichtbar zulegen. Neue Büroprojekte werden in der Regel nicht spekulativ, sondern eigennutzungsorientiert angegangen. Die Büronachfrage basiert vor allem auf dem Bedarf der öffentlichen Verwaltung sowie den Verwaltungsfunktionen der ansässigen Unternehmen. Der jährliche Büroflächenumsatz bewegt sich im Regelfall im Bereich von 20.000 Quadratmetern. Teilweise werden wie 2017, 2020 oder 2021 auch deutlich höhere Werte erreicht. Der Flächenumsatz für 2023 lag dagegen mit nur 14.000 Quadratmetern am unteren Rand des Umsatzspektrums. Mieter der beiden größten Abschlüsse mit 3.700 und 2.500 Quadratmetern waren die Stadt Kassel und die Universität. Die Spitzenmiete erreichte 2023 12,70 Euro je Quadratmeter. Damit konnte sie binnen zehn Jahren kräftig um rund 30 Prozent zulegen. Die Durchschnittsmiete in der City erreicht 8,30 Euro je Quadratmeter. Die Leerstandsquote ist mit nicht ganz 4 Prozent niedrig. Sie entwickelte sich in den zurückliegenden Jahren weitgehend stabil.

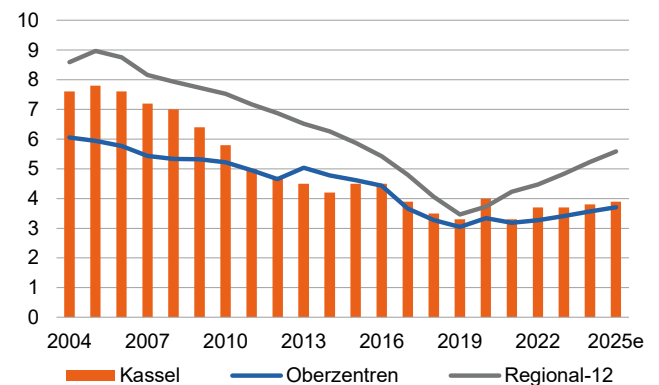
Büro: Eigenbedarf und ein ruhiges Marktgeschehen prägen Kasseler Büromarkt

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

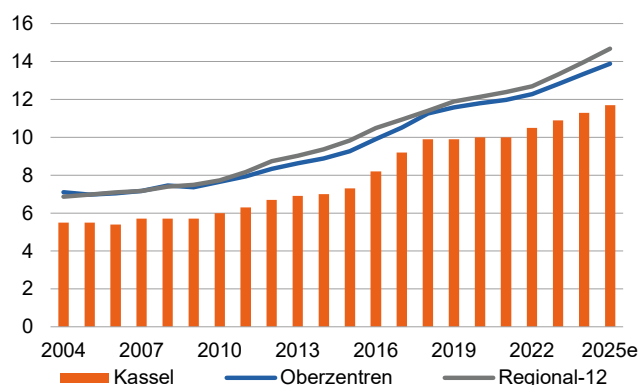


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Im Zuge der verbesserten wirtschaftlichen Lage in Kassel und der zumindest leicht positiven Entwicklung der Einwohnerzahl zogen die Mieten in Kassel von einem niedrigen Niveau aus kräftig an. Für die hohe Anstiegsdynamik ist unter anderem das knappe Angebot an zeitgemäßen Wohnungen verantwortlich. Mit lediglich zwei fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohnern fällt der Wohnungsbau gegenüber dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren deutlich schwächer aus. Der marktaktive Wohnungsleerstand verminderte sich bis 2022 auf 2,2 Prozent. Daher konnte sich die durchschnittliche Erstbezugsrente binnen zehn Jahren um 60 Prozent auf gut 11 Euro je Quadratmeter ausweiten. Die Miete bei Wiedervermietungen legte um 50 Prozent auf knapp über 8 Euro je Quadratmeter zu. Die Anspannung am Wohnungsmarkt und damit auch der Mietanstieg dürften sich in den kommenden Jahren fortsetzen, denn voraussichtlich werden noch weniger Wohnungen als bislang gebaut. Wohnungsgesellschaften wie die Kasseler GWG, die Nassauische Heimstätte oder Vonovia haben geplante Neubauvorhaben aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten bereits auf Eis legen müssen.

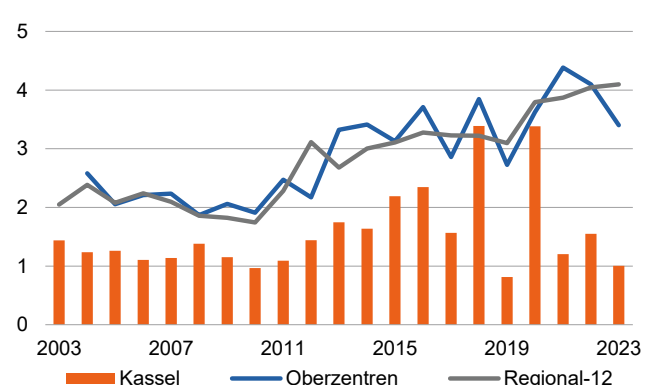
Wohnen: Anhaltend schwacher Neubau ist die Ursache für einen angespannten Wohnungsmarkt

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

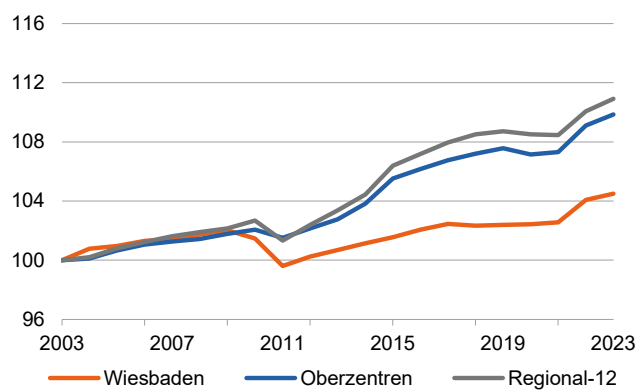
WIESBADEN

Die am westlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets gelegene hessische Landeshauptstadt ist mit 285.000 Einwohnern nach Frankfurt die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Anders als in den meisten Städten musste die Einwohnerstatistik durch den

Die zweitgrößte Stadt in Hessen ist zugleich Landeshauptstadt

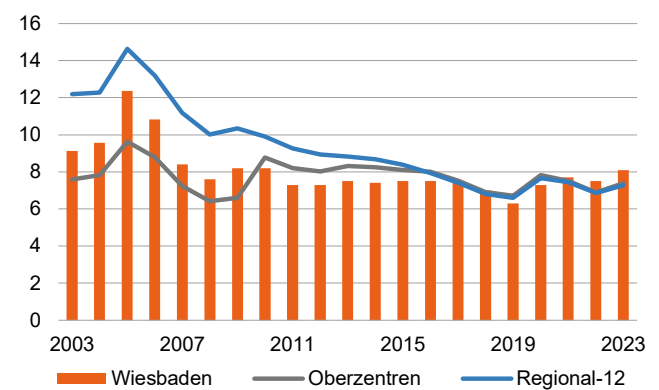
Zensus 2022 nicht nach unten korrigiert werden. Vielmehr kamen 1.400 Einwohner hinzu. Unter dem Strich legte Wiesbadens Bevölkerung seit 2011 um rund 6 Prozent zu. Das ist allerdings im Unterschied zu den anderen Großstädten im Rhein-Main-Gebiet ein moderates Plus. Dabei ist die Kurstadt mit ihrem attraktiven Stadtbild und einer Vielzahl historischer Gebäude aus der Kaiserzeit ein gefragter, aber auch teurer Wohnort mit vielen Pendlern in Richtung Frankfurt. Die Verkehrsanbindung ist über die Autobahnen A3 und A66 gut, auch der Frankfurter Flughafen wird rasch erreicht. Der Bahnanschluss ist jedoch mit nur wenigen täglich verkehrenden ICEs nicht optimal. Für den Immobilienstandort spielt die öffentliche Verwaltung durch den Sitz der Landesregierung sowie diverse Bundesbehörden wie etwa das Statistische Bundesamt oder das Bundeskriminalamt eine große Rolle. Darüber hinaus befindet sich hier das Europa-Hauptquartier der US-Streitkräfte. Obwohl Wiesbaden über keine große Universität verfügt, gewinnt das Hochschulwesen mit inzwischen rund 14.000 Studierenden an Bedeutung. Seit 2010 hat sich die Studierendenzahl mehr als verdoppelt. Als Unternehmensstandort ist die Stadt von Dienstleistungen geprägt. Mehrere Unternehmensberatungen und Versicherungen wie DBV oder R+V haben hier ihren Sitz. Das verarbeitende Gewerbe ist mit Unternehmen wie Abbot, Dyckerhoff Zement, Federal Mogul oder der Sektellerei Henkell vertreten. Zudem ist der Tourismus erwähnenswert. Die Arbeitslosenquote ist mit 8,2 Prozent (Oktober 2024) recht hoch, auch im Vergleich mit anderen Großstädten im Rhein-Main-Gebiet. Zwischen Mainz-Kastel und Erbenheim ist der neue Stadtteil Ostfeld geplant. Dort sollen Wohnungen für 12.000 Menschen und die neue Zentrale des Bundeskriminalamts mit 7.000 Mitarbeitenden entstehen.

EINWOHNERENTWICKLUNG
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



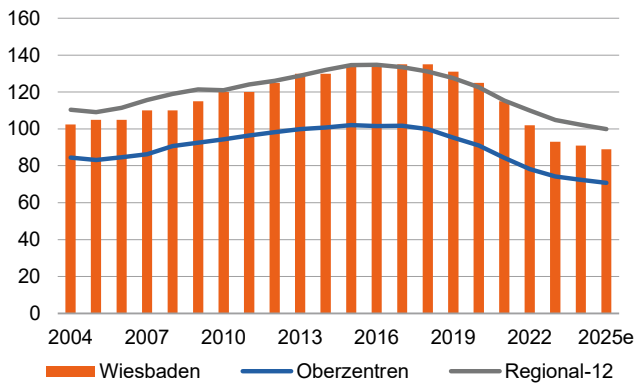
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Wiesbaden

Wiesbaden ist ein attraktiver Einkaufsstandort, der allerdings erheblicher Konkurrenz aus Frankfurt und Mainz ausgesetzt ist. Das zeigt die trotz guter Einkaufsmöglichkeiten und einer attraktiven Innenstadt niedrige Zentralitätskennziffer von lediglich 111 Punkten. Für Ausgleich sorgt die hohe Kaufkraft, die mit einer Kennziffer von 110 Punkten besser als in Frankfurt ausfällt. Unterstützt wird die Einzelhandelsnachfrage von Touristen, Kurgästen und Kongressbesuchern. Neben den beiden 1A-Lagen Kirchgasse und Langgasse verfügt Wiesbaden mit dem 2008 eröffneten Luisenforum über ein Einkaufszentrum. Das ein Jahr zuvor eröffnete Lilien-Carré konnte sich nicht durchsetzen und wurde als „Lili“ mit dem Schwerpunkt Nahversorgung neu positioniert. Das aktuell leer stehende dritte Center, die ehemalige Citypassage, soll abgerissen werden und der Quartiersentwicklung „Mauritius-Höfe“ weichen. Die Belastungen des Handels sind in Form von Leerständen und einer

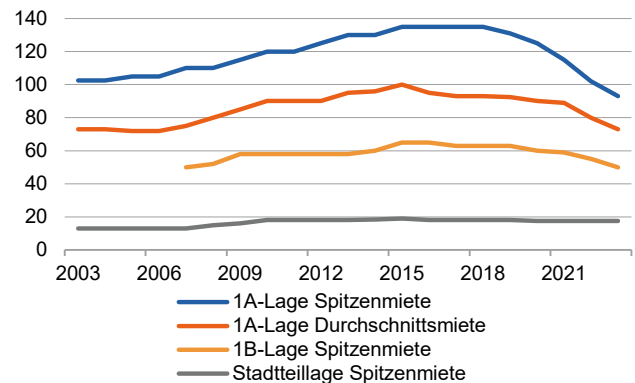
Handel: Attraktiver Einkaufsstandort mit starker Konkurrenz durch Mainz und Frankfurt

**HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

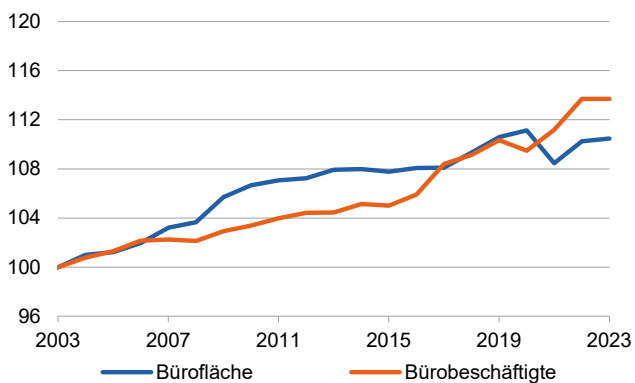
**MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa

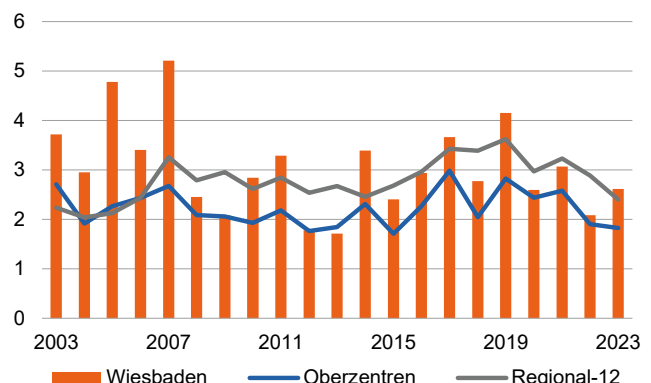
kräftig gesunkenen Spitzenmiete gut sichtbar. Im Umfeld der 2023 geschlossenen Galeria-Filiale in der Kirchgasse stehen weitere Geschäfte leer. Die Galeria-Filiale (Karstadt) am Mauritiusplatz bleibt aber erhalten. Die Spitzenmiete sank bis 2023 gegenüber ihrem Maximum um mehr als 30 Prozent auf 93 Euro je Quadratmeter. Doch die Wiesbadener City sendet auch positive Signale aus. Die Zahl der Passanten in der City wächst: 2023 wurden 12,4 Mio. Besucher gezählt. Damit nähert sich die Zahl wieder dem hohen Wert von 2019 mit 13,4 Mio. Passanten an.

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2003 = 100**



Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS**

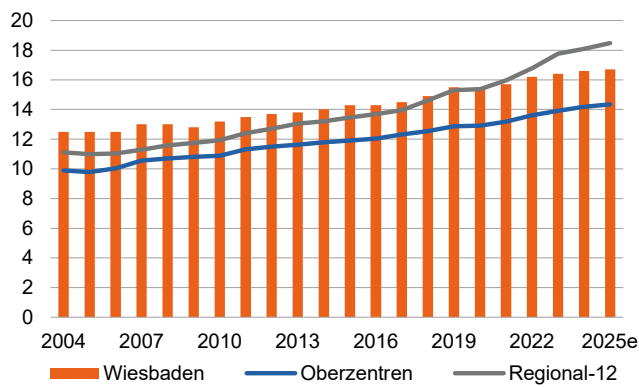


Quelle: bulwiengesa

Mit knapp 2,3 Millionen Quadratmetern Fläche ist Wiesbaden nach Frankfurt der zweitgrößte Büromarkt im Marktbericht. Die Bürofläche wird für den Flächenbedarf von Landesregierung, Bundesbehörden und vielen Dienstleistungsunternehmen wie Banken, Versicherungen oder Beratungsgesellschaften benötigt. Im Unterschied zu Frankfurt sind leer stehende Flächen bei einer Leerstandsquote von unter 3 Prozent kaum vorhanden. Allerdings nahm die Bürofläche in den zurückliegenden zehn Jahren mit einem Plus von 2 Prozent auch kaum zu. Angesichts des knappen Flächenangebots steigt die Spitzenmiete kontinuierlich an. 2023 wurden 16,40 Euro je Quadratmeter erreicht. Die Anstiegsdynamik ist aber moderat. Binnen zehn Jahren zog die Spitzenmiete lediglich um nicht ganz 20 Prozent an. Die durchschnittliche Miete in Citylagen erreichte 2023 13,40 Euro je Quadratmeter. Der Büroflächenumsatz

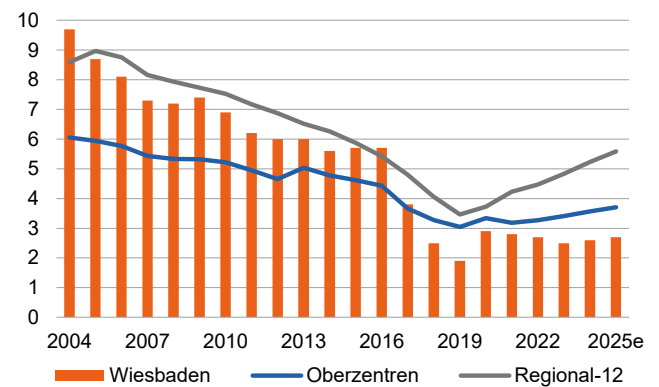
Büro: Zweitgrößter Bürostandort in Hessen mit geringem Leerstand

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



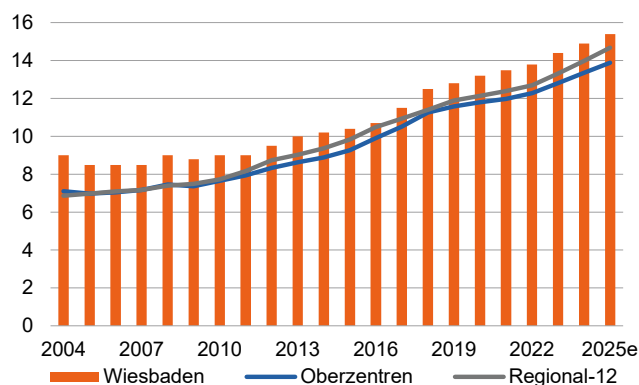
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

liegt im Regelfall 60.000 Quadratmeter im Jahr. Teilweise sind durch einzelne Großabschlüsse aber auch deutlich höhere Werte zu beobachten. Das war 2023 aber nicht der Fall mit insgesamt 59.000 Quadratmetern und nur einem größeren Abschluss von knapp 6.000 Quadratmetern.

Wiesbaden ist ein attraktiver, aber auch recht teurer Wohnort. Der im Bau befindliche Wohnturm Kureck ist für den Standort zwar nicht repräsentativ, unterstreicht mit einer 10 Mio. Euro teuren Penthouse-Wohnung aber das Potenzial von Wiesbaden als Wohnort. Pluspunkte sind die herrschaftliche Bausubstanz aus der Kaiserzeit, der hohe Freizeitwert durch Kurpark, Rhein, Rheingau und Taunus sowie der guten Anbindung in Richtung Frankfurt. Die entsprechend hohen Mieten reichen allerdings nicht ganz an Darmstadt und Mainz mit ihrem deutlich kräftigeren Einwohnerwachstum heran. Doch auch in Wiesbaden müssen Mieter bei einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von 14,40 Euro je Quadratmeter (2023) tief in die Tasche greifen. Das zehnjährige Mietplus fällt mit 44 Prozent kräftig aus. Die Miete für wiedervermietete Wohnungen erreichte 12 Euro je Quadratmeter bei einem Zehnjahresplus von 36 Prozent. Das geringere Einwohnerplus und die etwas schwächere Mietdynamik könnten mit einem in der Vergangenheit begrenzten Angebot an modernen Wohnungen zusammenhängen. Der marktaktive Wohnungsleerstand ist mit 1,5 Prozent niedrig, aber höher als in Darmstadt, Frankfurt und Mainz. Ab 2021 zog der Wohnungsbau spürbar an. Weiterer Schwung für den Wohnungsmarkt könnte vom neuen Stadtteil Ostfeld ausgehen.

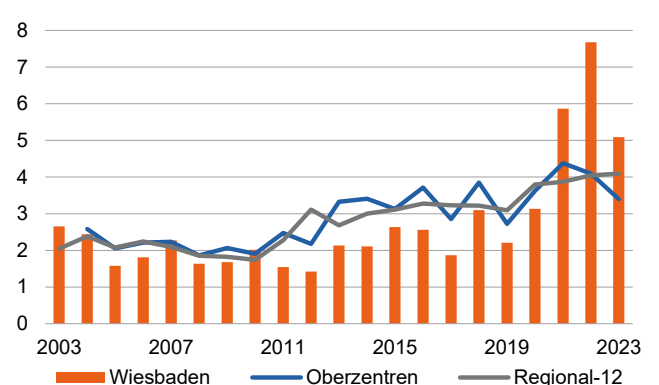
Wohnen: In der attraktiven Kurstadt hat der Wohnungsbau spürbar Fahrt aufgenommen

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



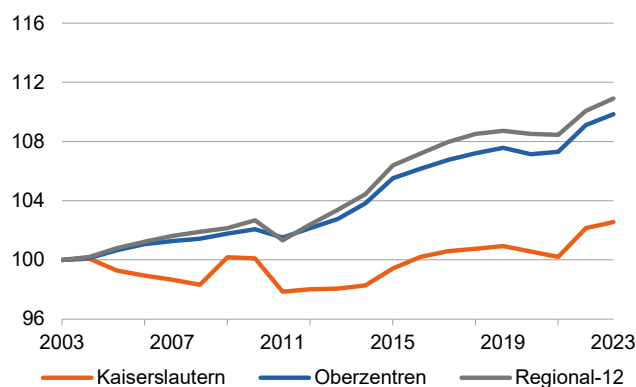
Quelle: bulwiengesa, Scope

KAISERSLAUTERN

Die Industriestadt am nordwestlichen Rand des Pfälzerwaldes fungiert als Oberzentrum der Region Westpfalz und ist die fünftgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz. Nach dem Zensus lebten 2022 in Kaiserslautern 99.700 Menschen, 3,5 Prozent mehr als 2011. Daher dürfte die Stadt zum aktuellen Zeitpunkt die Großstadtgrenze überschritten haben. Von großer Bedeutung sind zudem rund 50.000 US-Amerikaner als aktive oder ehemalige Angehörige der US-Army an deren Standorten in und um „K-Town“, vor allem in der Ramstein Air Base. Als Wirtschaftsstandort war Kaiserslautern erheblich vom Strukturwandel der einst blühenden Textilindustrie betroffen. Das verarbeitende Gewerbe – Beispiele sind John Deere und Opel – hat zwar noch eine gewisse Bedeutung, doch der Wandel zum Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort schreitet voran. So sind auch die drei größten Arbeitgeber – die Universität, die Stadt Kaiserslautern und das Westpfalz-Klinikum – Dienstleister. Von besonderer Bedeutung ist der Wissenschaftsbereich. An TU und Hochschule sind rund 15.000 Studierende eingeschrieben. Hinzu kommen diverse Forschungsinstitute. Der Tourismus spielt trotz der attraktiven landschaftlichen Umgebung kaum eine Rolle. Demgegenüber profitiert die Logistik von der guten Verkehrsanbindung. 2022 eröffnete Amazon ein großes Verteilzentrum. Die Fernstraßenanbindung erfolgt über die Autobahnen A6 und A63. Am Bahnhof halten sowohl ICEs als auch TGVs. Die Arbeitslosenquote ist mit 9,3 Prozent (Oktober 2024) recht hoch. Einen Schub verspricht sich die Stadt vom ehemaligen Pfaff-Werk, wo ein klimaneutrales Quartier mit 3.500 Arbeitsplätzen und Wohnungen für 2.000 Menschen entstehen soll. Die wirtschaftliche Entwicklung von Kaiserslautern sollte zudem von einer Gigafactory für E-Auto-Batterien ausgehen. Doch die beteiligten Autokonzerne Mercedes und Stellantis haben das Projekt mit rund 1.000 geplanten Arbeitsplätzen angesichts der schwachen Nachfrage nach Elektrofahrzeugen auf Eis gelegt.

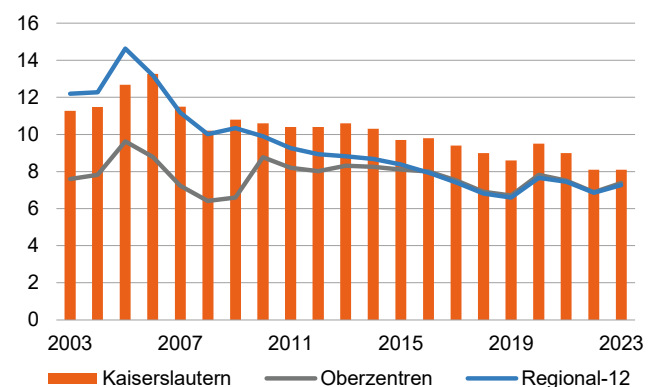
Kaiserslautern dürfte wieder zum Kreis der Großstädte zählen

EINWOHNERENTWICKLUNG
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



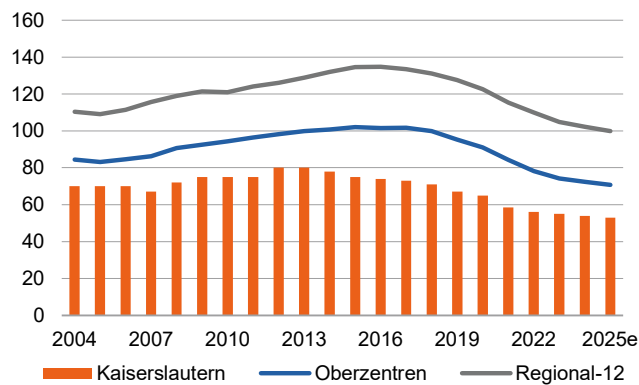
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Kaiserslautern

Kaiserslautern ist der zentrale Shopping-Standort der Region mit einem großen Einzugsgebiet. Die Konkurrenz durch andere Standorte ist gering. Großstädte wie Mannheim und Saarbrücken sind jeweils etwa 70 Autokilometer entfernt, bis zum Fashion Outlet in Zweibrücken müssen über 50 Kilometer zurückgelegt werden. Daraus resultiert eine enorm hohe Zentralitätskennziffer von mehr als 170 Punkten, der jedoch eine unterdurchschnittliche Kaufkraft mit einer Kennziffer von lediglich 89 Punkten gegenübersteht. Positiv ist das gute Shopping-Angebot in der Innenstadt mit den 1A-Lagen Fackelstraße und Riesenstraße sowie dem 2015 geöffneten Ein-

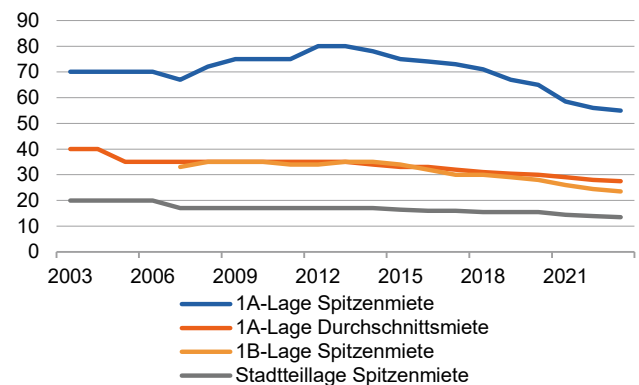
Handel: Zentraler Einkaufsstandort in der Westpfalz

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



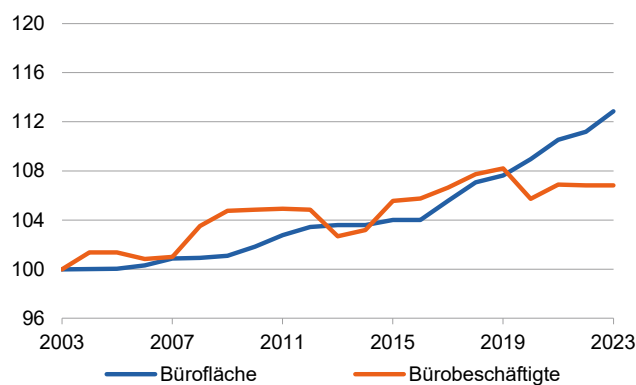
Quelle: bulwiengesa

kaufszentrum „K in Lautern“. Doch E-Commerce und Inflation haben dem innerstädtischen Handel zugesetzt. Das zeigen sichtbare Leerstände und eine gegenüber dem Maximum um über 30 Prozent auf 55 Euro je Quadratmeter gesunkene Spitzenmiete. Zum Jahresende könnte der Leerstand noch um eine Großfläche wachsen, wenn die Primark-Filiale im „K in Lautern“ schließen sollte. Eine Warenhaus-Schließung droht aber nicht, da die Karstadt-Filiale bereits 2010 den Betrieb eingestellt hat. Erfreulich ist, dass ein langjähriger Leerstand im ehemaligen C&A-Gebäude mit dem städtischen Informationszentrum 42kaiserslautern verschwindet.

Kaiserslautern ist ein eher kleiner Bürostandort mit rund 540.000 Quadratmetern Fläche. Das ruhige Marktgeschehen schlägt sich in einem moderaten Büroflächenumsatz von im Regelfall weniger als 10.000 Quadratmetern jährlich nieder. Die Nachfrage ist von lokalen Akteuren, vor allem der öffentlichen Verwaltung und dem Wissenschaftsbereich, gekennzeichnet. Büroobjekte werden in der Regel nur auf den konkreten Bedarf eines Nutzers hin entwickelt. Miete und Leerstand sind im Zeitablauf weitgehend stabil. Die Spitzenmiete legte von 2013 bis 2023 lediglich um 11 Prozent auf 10 Euro je Quadratmeter zu. Die Durchschnittsmiete in der Innenstadt betrug 2023 7,50 Euro je Quadratmeter. Die Leerstandsquote liegt bei etwas mehr als 3 Prozent auf einem sehr niedrigen Niveau.

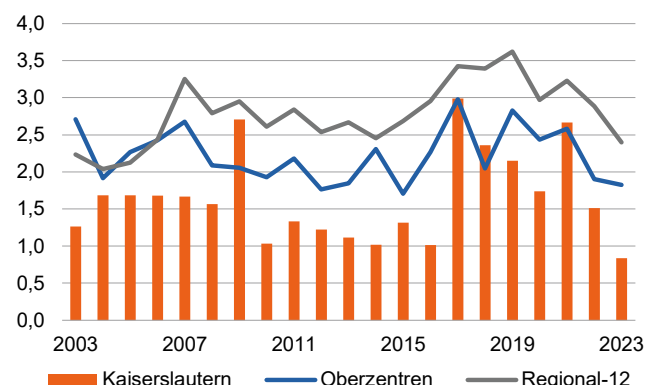
Büro: Kleiner Büromarkt mit günstigen Mieten und wenig Leerstand

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2003 = 100



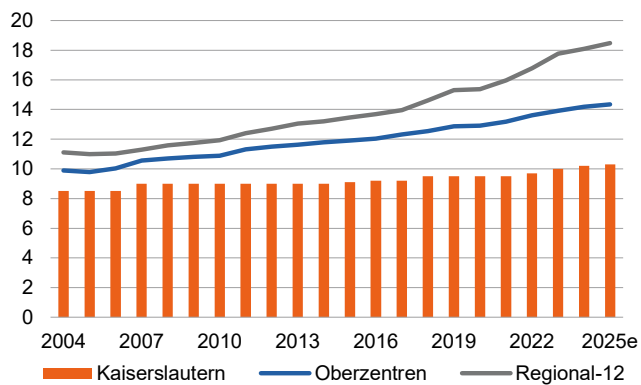
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



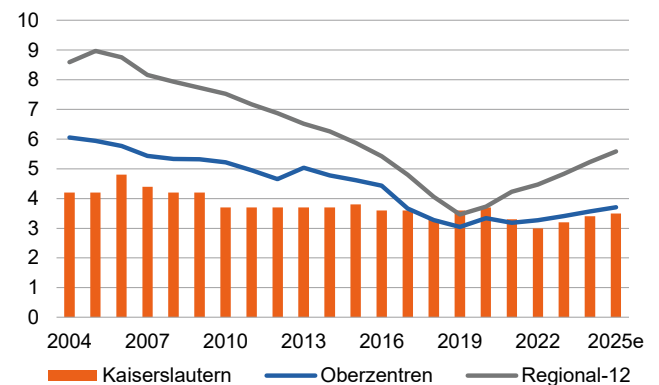
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

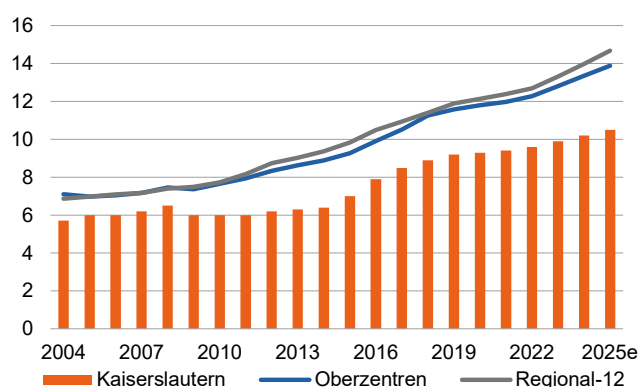


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Trotz des moderaten Einwohnerwachstums haben sich die Wohnungsmieten in Kaiserslautern binnen zehn Jahren um über 50 Prozent ausgeweitet. Das kräftige prozentuale Plus relativiert sich allerdings durch das niedrige Ausgangsniveau. Denn auch nach dem kräftigen Mietanstieg lag die durchschnittliche Erstbezugsmiete 2023 – als einziger Standort im Marktbericht – noch knapp unter 10 Euro je Quadratmeter. Auch bei der Wiedervermietung von Wohnungen ist Kaiserslautern mit 8,20 Euro je Quadratmeter der günstigste Standort. Das Angebot an Wohnraum scheint angesichts eines marktaktiven Wohnungsleerstands von 3,6 Prozent (2022) recht gut. Jedoch stieg die Wohnungsnachfrage durch das 2022 in Betrieb genommene Amazon Logistikzentrum mit insgesamt 1.800 Beschäftigten. Auch die Beschäftigten der US-Army ziehen häufiger in die Stadt. Doch dort ist das Angebot oft überaltert, wozu der in der Vergangenheit meist unterdurchschnittliche Neubau beigetragen hat. 2022 und 2023 legte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen aber sichtbar zu. In den kommenden Jahren dürfte sich das Wohnungsangebot durch die Bebauung des ehemaligen Pfaff-Areals verbessern.

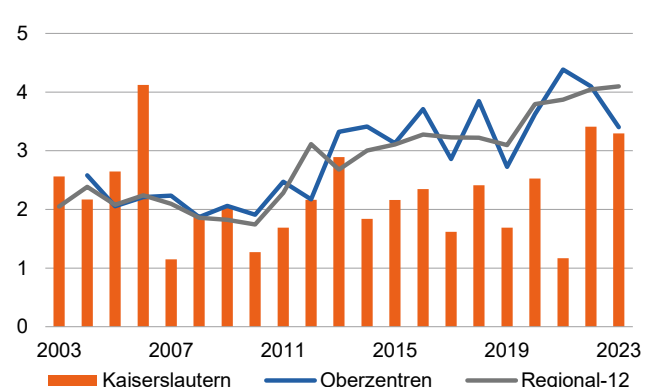
Wohnen: Trotz kräftigem Anstieg sind die Wohnungsmieten günstig

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

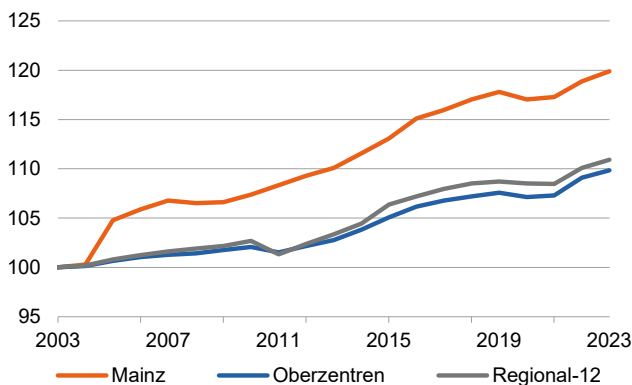
MAINZ

Wie gewonnen, so zerronnen: Nach dem Gewerbesteuerplus im Milliardenbereich, das der Corona-Impfstoff-Entwickler BioNTech den Mainzern bescherte, ist die Stadtkasse nun wieder leer. Deshalb wurde jüngst die Anhebung der Grund- und

Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt wächst kräftig und entwickelt sich zum Biotech-Hub

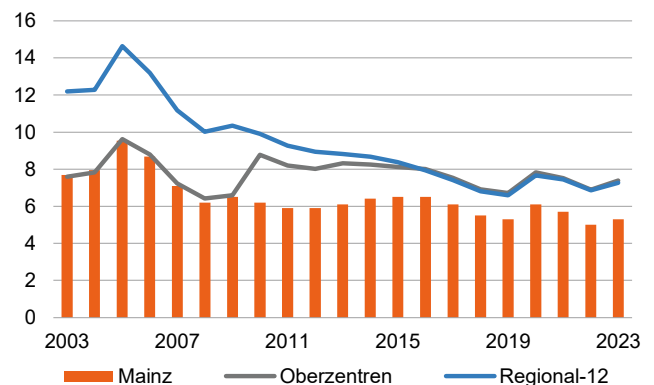
Gewerbesteuer beschlossen. Doch die getätigten Investitionen in den Biotechnologie- und Life-Science-Standort zahlen sich wohl langfristig aus. So hat der mit der Abnehmspritze Wegovy erfolgreiche dänische Pharmakonzern Novo Nordisk hier 2023 seine Deutschlandzentrale eröffnet. Mit Blick auf die gesellschaftliche Alterung und den Anstieg von Zivilisationsleiden sind die Perspektiven für den Biotech-Campus im Umfeld der Mainzer Universität gut. Ohnehin ist Mainz ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit 37.000 Studierenden und einer Vielzahl an Forschungsinstituten. Die schon von den Römern präferierte Lage an Rhein und Main am westlichen Rand des wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiets spricht für den Standort. Heute zählt die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz zu den besonders schnell wachsenden Großstädten in Deutschland. Der Zensus ermittelte 2022 220.000 Einwohner, 10 Prozent mehr als 2011. Allerdings hat die hohe Lebensqualität ihren Preis. Der Wohnungsmarkt bewegt sich inzwischen fast auf Topstandort-Niveau. Ohne den angespannten Wohnungsmarkt wäre das Wachstum womöglich auch noch kräftiger ausgefallen. Wesentliche Standbeine der Stadt sind die öffentliche Verwaltung sowie Medien, die mit ZDF, SWR und 3sat prominent vertreten sind. Auch die Kreativwirtschaft sowie Dienstleistungen mit den Schwerpunkten Gesundheit und Soziales sind wichtig. Das verarbeitende Gewerbe ist aber weniger bedeutend. Bekannte Unternehmen außerhalb des Biotech-Segments sind der Glashersteller Schott, der Kreditversicherer Coface oder das Chemieunternehmen Werner & Mertz (Erdal). Die Arbeitslosenquote ist mit 5,5 Prozent (Oktober 2024) niedrig. Im Zollhafen sollen bis 2025 4.000 Arbeitsplätze und 1.400 Wohnungen entstehen. Ein weiteres Milliardenprojekt ist der Umbau der Uniklinik. Ein anderes Großprojekt hat sich allerdings zerschlagen. Das in der Nachbarschaft des Zollhafens geplante Bürogebiet „Die Werft“ auf dem Blendax-Areal wurde abgesagt.

EINWOHNERENTWICKLUNG
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



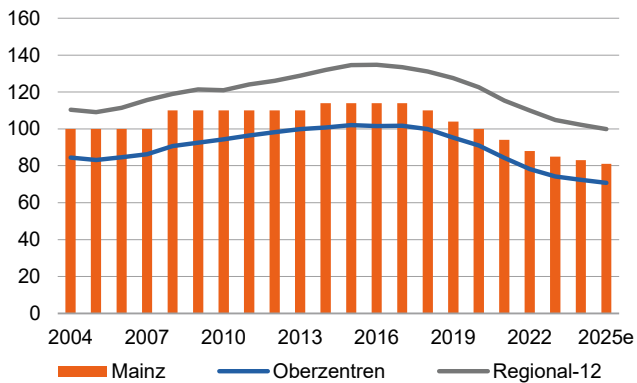
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Mainz

Mainz profitiert als Einkaufsstandort von einem 1 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet, das sich vor allem südwestlich von Mainz ausbreitet. In Richtung Norden und Osten wird es durch den Rhein und die Shopping-Standorte des Rhein-Main-Gebiets begrenzt. Intensiver Wettbewerb besteht mit dem auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegenen Wiesbaden sowie dem nur 40 Kilometer entfernten Frankfurt. Pluspunkte für Mainz sind der Tourismus, die gute Kaufkraft und die wachsende Einwohnerzahl. Ein Shopping-Center in der City ist abgesehen von der kleinen Römerpassage nicht vorhanden. Diese Schwäche kann aber mit einem guten Angebotsmix in den drei 1A-Lagen Am Brand, Schuster- und Stadthausstraße wettge-

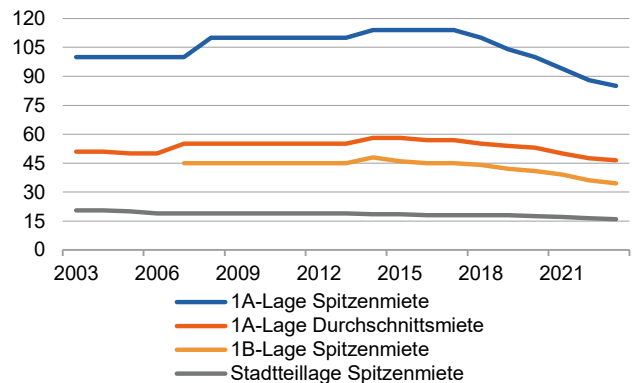
Handel: Der Umbau der Ludwigstraße dürfte sich langfristig positiv auf die Innenstadt auswirken

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



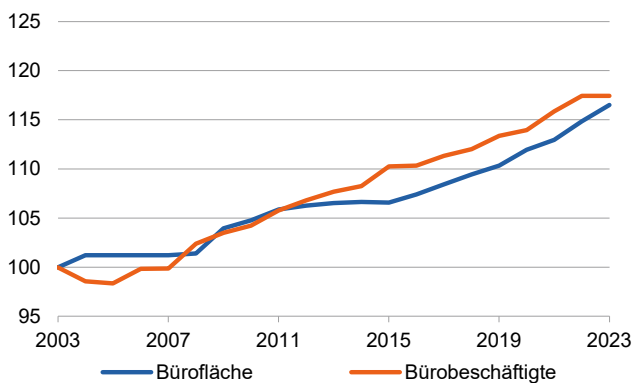
Quelle: bulwiengesa

macht werden. Ein Schub für die Attraktivität kann vom lange geplanten Umbau der Ludwigstraße ausgehen. Auf dem ehemaligen Hertie/Karstadt-Areal ist das Mixed-Use-Konzept „Lu:“ mit Handel, Gastronomie, Hotel und Kultur vorgesehen. Die Belastungen für den innerstädtischen Handel haben aber auch in Mainz sichtbare Spuren hinterlassen. Das zeigt die bis 2023 gegenüber ihrem Maximum um ein Viertel auf 85 Euro je Quadratmeter gesunkene Spitzenmiete. Erfreulich ist, dass die im April 2024 angekündigte Schließung der Galeria-Filiale in der Schusterstraße nach einer Einigung mit dem Vermieter abgewendet werden konnte.

Der Mainzer Büromarkt verfügt über einen Flächenbestand von 1,7 Mio. Quadratmetern. Im Zuge einer steigenden Bürobeschäftigung wuchs der Bürobestand zwar binnen zehn Jahren um 9 Prozent, konnte aber den vorhandenen Flächenbedarf nicht decken. Das zeigt die seit 2010 mehr als halbierte Leerstandsquote, die entgegen der pandemiebedingt steigenden Leerstände am Gesamtmarkt stabil blieb. 2023 lag der Wert bei niedrigen 2,8 Prozent. Im Zuge des verknappten Flächenangebots zog die von 2010 bis 2015 stabile Spitzenmiete kräftig an. Die Ausweitung der Spitzenmiete bis 2023 auf 16 Euro je Quadratmeter ist auch Projektentwicklungen wie etwa im Zollhafen geschuldet. Insgesamt lag das zehnjährige Mietplus bei 28 Prozent. Die Durchschnittsmiete in Innenstadtlagen lag 2023 bei etwas mehr als

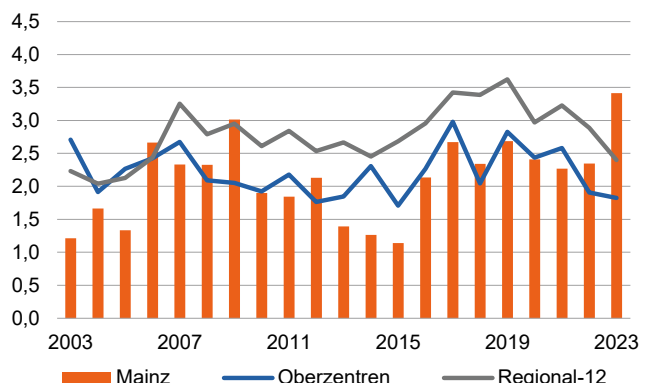
Büro: Solider Mainzer Büromarkt kommt ohne Delle durch die Pandemie

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2003 = 100



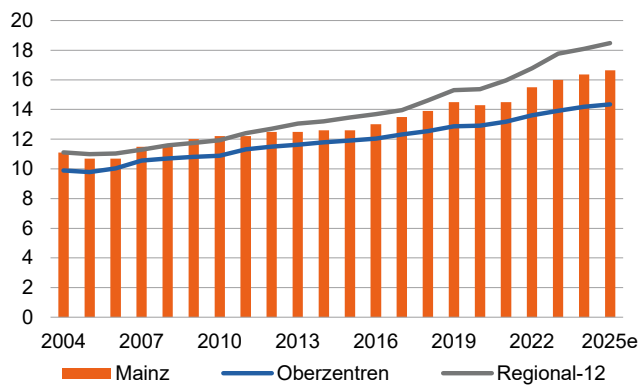
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



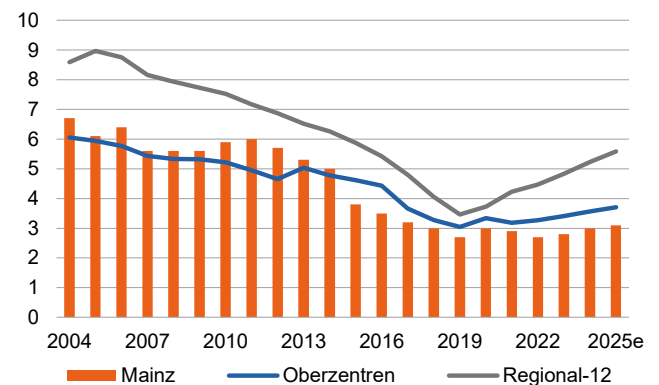
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



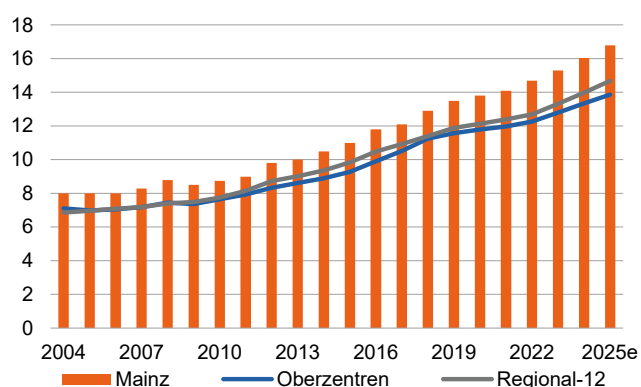
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

13 Euro je Quadratmeter. Aufgrund der in einer Landeshauptstadt hohen Bedeutung der öffentlichen Verwaltung ist das Büromarktgeschehen eher beschaulich. Das zeigen moderate Flächenumsätze, die im Durchschnitt pro Jahr unter 40.000 Quadratmetern bleiben. 2023 ragte heraus, denn während an den meisten Bürostandorten spürbar niedrigere Flächenumsätze zu beobachten waren, verzeichnete Mainz mit 59.000 Quadratmetern den bisherigen Bestwert. Wie 2022 führte BioNTech auch 2023 die Vermietungsstatistik an und steuerte dabei durch die Anmietung der ehemaligen Zentrale der Landesbank Rheinland-Pfalz weit mehr als die Hälfte der in dem Jahr insgesamt vermieteten Fläche bei. 2024 schließt sich ein 13.500 Quadratmeter großer Mietabschluss für einen ZDF-Neubau an.

In Verbindung mit einer hohen Lebensqualität hat sich Mainz zu einem gefragten und teuren Wohnort entwickelt. Kaufpreise und Mieten bewegen sich etwa auf dem Niveau der Millionenstadt Köln. Allerdings sind Wohnungen ein ganzes Stück günstiger als im 45 Kilometer entfernten Frankfurt, das durch die Einbindung ins S-Bahn-Netz gut erreichbar ist. Angesichts des anhaltend kräftigen Bevölkerungswachstums ist der Wohnbau überdurchschnittlich ausgeprägt, konnte aber nicht mit der schnell steigenden Zahl der Haushalte mithalten. Der marktaktive Wohnungsleerstand ist mit 0,6 Prozent (2022) sehr gering. Am Wohnungsmarkt mussten 2023 für einen Quadratmeter bei Erstbezug 15,30 Euro und bei Wiedervermietungen gut

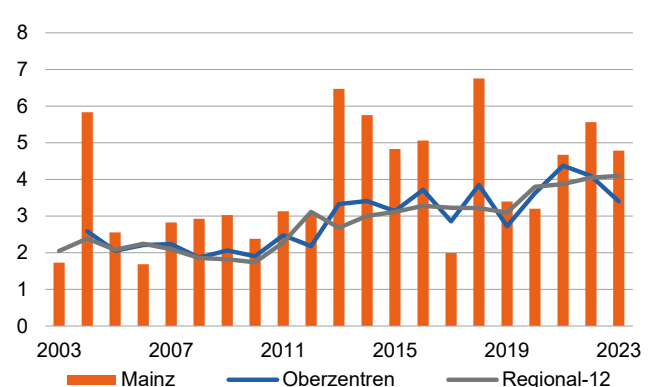
Wohnen: So teuer wie Köln – Mainz ist ein gefragter Wohnort am Rande des Rhein-Main-Gebiets

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

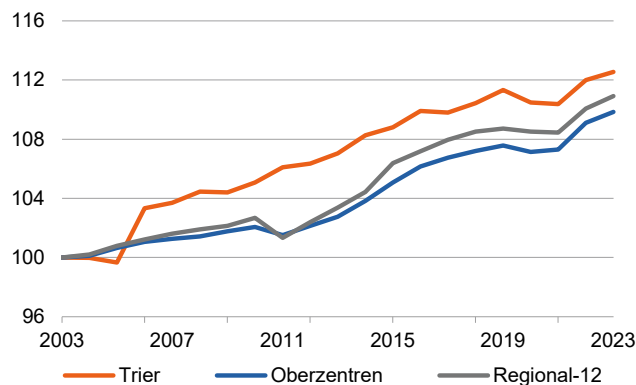
13 Euro gezahlt werden. Binnen zehn Jahren legte die Erstbezugsmiete um über 50 Prozent, die Miete bei Wiedervermietungen um über 40 Prozent zu. Größere Wohnquartiere werden am Zollhafen, auf dem Heiligkreuzareal, der Generalfeldzeugmeisterkaserne sowie dem Medienberg realisiert. Die Baukrise bremst aber auch in Mainz den Neubau und vergrößert damit die Marktanspannung, was mit weiter kräftig steigenden Mieten einhergehen könnte.

TRIER

Die älteste deutsche Stadt mit ihrer 2.000-jährigen Geschichte hat sich zu einem Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum sowie Wissenschaftsstandort entwickelt. Die Stadt profitiert von der Nähe zu Luxemburg und ist mit ihrer hohen Lebensqualität ein gefragter und inzwischen auch recht teurer Wohnort. Zudem ist der Tourismus durch das überall sichtbare Erbe der Römer wie etwa der Porta Nigra sowie das auf der UNESCO Welterbeliste geführte Ensemble aus Dom und Liebfrauenkirche ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Günstig für die städtische Entwicklung wirkte sich die Nutzung von militärischen Konversionsflächen aus. So ist etwa auf dem nahe der Universität gelegenen Petrisberg ein komplett neuer Stadtteil entstanden. Ein weiteres Wohnquartier – Castelnau – mit insgesamt rund 1.000 Wohneinheiten entsteht derzeit ebenfalls auf einem ehemaligen Militärareal. Angesichts der attraktiven Stadt und kräftig gestiegener Mieten wäre ein ordentliches Einwohnerplus zu erwarten. Doch gemäß Zensus-Daten ist das Gegenteil der Fall. Statt der rund 110.000 Menschen im Melderegister wurden lediglich 103.000 Einwohner ermittelt, 3 Prozent weniger als 2011. Damit ist Trier aber weiterhin die viertgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz. Darunter sind rund 16.000 Studierende an Universität, Hochschule und theologischer Fakultät. Die Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die Autobahn A1. Der Flughafen Luxemburg ist rund 40 Kilometer entfernt. Ein Anschluss an das ICE-Netz fehlt dagegen. Als Unternehmensstandort ist die Stadt mittelständisch und vom Dienstleistungssektor geprägt. Bedeutende Arbeitgeber sind vor allem die öffentliche Verwaltung und die Hochschulen. Die Arbeitslosenquote lag im Oktober 2024 bei 7,3 Prozent.

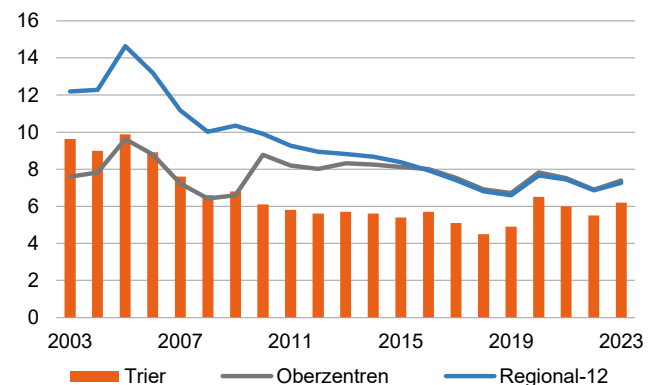
Dienstleistungen, Tourismus und Wissenschaft prägen heute Deutschlands älteste Stadt

EINWOHNERENTWICKLUNG
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



Quelle: bulwiengesa

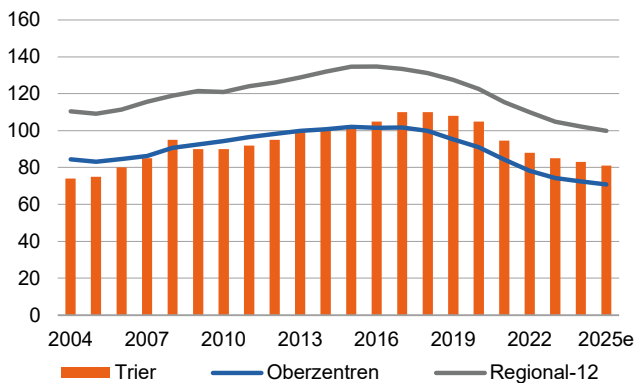
Immobilienmarkt Trier

Der Einzelhandelsstandort Trier profitiert von der attraktiven Innenstadt mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität und einem guten gastronomischen Angebot. Dazu kommen ein großes Einzugsgebiet und hohe Besucherzahlen aus dem In- und Ausland. Der Wettbewerb mit anderen Großstädten ist durch deren Entfernung gering ausge-

Handel: Trier profitiert als Shopping-standort von der hohen Besucherzahl

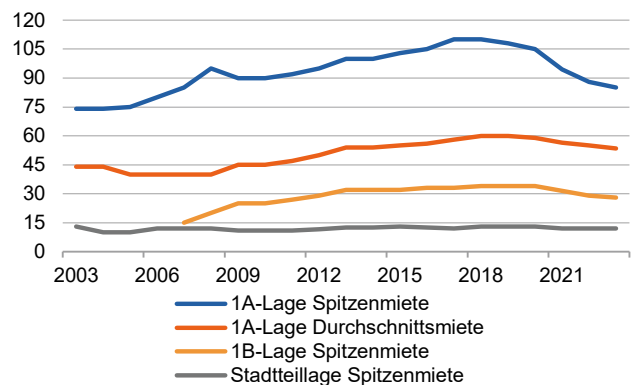
prägt. Dazu kommt ein gutes Shopping-Angebot in den vier 1A-Lagen Brotstraße, Fleischstraße, Simeonstraße und Hauptmarkt. Ergänzt wird das Angebot vom innerstädtischen Shopping-Center TRIER GALERIE und einer Galeria-Filiale in der Simeonstraße. Die in der Fleischstraße gelegene Galeria-Filiale musste jedoch im Sommer 2024 schließen. Trier kann unter dem Strich viel Kaufkraft auf sich ziehen. Das zeigt die hohe Zentralitätskennziffer von 175 Punkten, die in der Vergangenheit allerdings Werte von über 200 Punkten aufwies. Ein Manko ist die unterdurchschnittliche Kaufkraft mit einer Kennziffer von 92 Punkten, wofür die Wirtschaftsstruktur und der hohe Studierendenanteil verantwortlich sein dürften. Wie andernorts zeigen Leerstände und die gesunkene Spitzenmiete die Belastungen des Innenstadthandels. Der Mietrückgang gegenüber dem Maximum um rund 23 Prozent auf 85 Euro je Quadratmeter (2023) ist allerdings noch vergleichsweise moderat ausgefallen. Ob sich die seit März 2024 geltende Erweiterung der Fußgängerzone günstig auf den Handel auswirkt, bleibt abzuwarten. Viele auswärtige Kunden kommen mit dem PKW zum Einkaufen, was durch den Wegfall von Parkplätzen nun erschwert wird.

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²

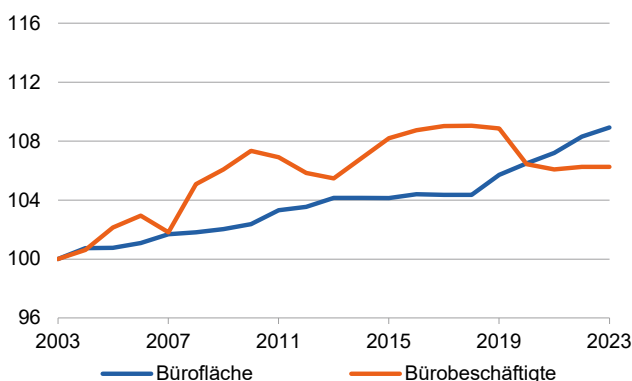


Quelle: bulwiengesa

Der Trierer Büromarkt zählt mit 540.000 Quadratmetern Fläche zu den kleinen Bürostandorten. Die Nachfrage ist lokal von der öffentlichen Verwaltung, dem Hochschulwesen und dem Dienstleistungssektor geprägt. Das Angebot an zeitgemäßen Büroflächen ist eher klein. Mehr als 80 Prozent des Bürobestands sind über 30 Jahre alt.

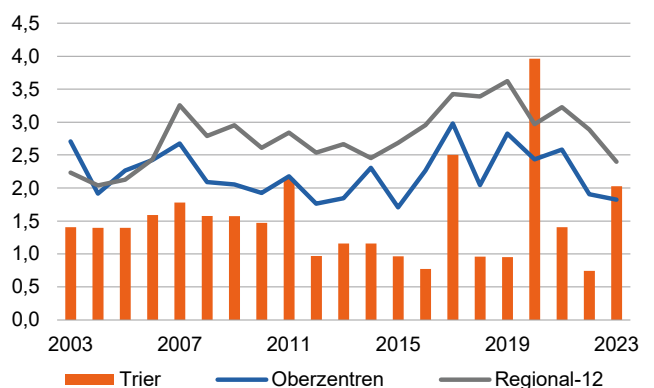
Büro: Öffentliche Hand und Hochschulen sind zentrale Flächennachfrager

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2003 = 100



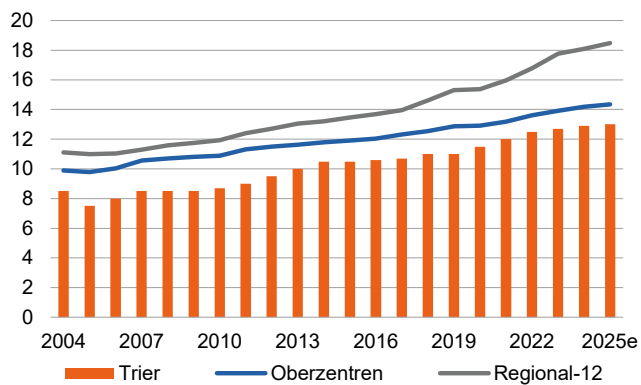
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



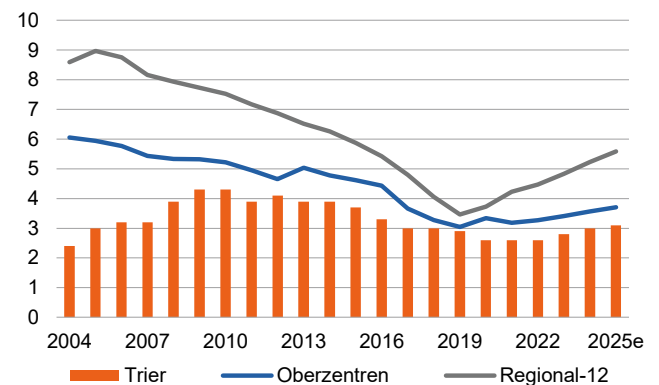
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



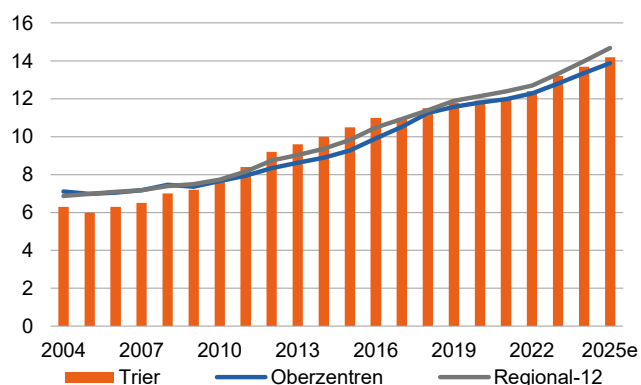
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Neue Objekte entstehen eigennutzungsgetrieben. Das Flächenwachstum hielt sich allerdings bedingt durch die stagnierende Bürobeschäftigung in Grenzen. Der wenig dynamische Büromarkt weist einen jährlichen Flächenumsatz von im Regelfall deutlich unter 10.000 Quadratmetern auf. Dennoch konnte die Spitzenmiete von 2013 bis 2023 um 27 Prozent auf 12,70 Euro je Quadratmeter steigen. Im Durchschnitt kosten Büroflächen in Citylagen 9,20 Euro je Quadratmeter. Die Leerstandsquote ist mit weniger als 3 Prozent niedrig.

Trier bietet einen hohen Freizeitwert, ein gutes kulturelles Angebot und attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Entsprechend gefragt und inzwischen auch teuer ist die Stadt als Wohnlage. Verstärkt wird die Wohnungsnachfrage von Pendlern aus Luxemburg. Der gemäß Zensus-Daten erfolgte Rückgang der Einwohnerzahl ist somit rätselhaft. Für den Bedarf an modernen Wohnungen schuf die Stadt neue Wohnquartiere auf Konversionsflächen der abgezogenen französischen Streitkräfte. Die vor über 20 Jahren begonnene Entwicklung auf dem Petrisberg mit Wohnquartier, Universitätserweiterung und Wissenschaftspark ist abgeschlossen. Neue Quartiere wie Castelnau, das Burgunderviertel sowie die Jägerkaserne werden derzeit realisiert. Mit einem marktaktiven Leerstand von 1,2 Prozent ist der Wohnungsmarkt angespannt. Dank eines kräftigen Neubaus mit bis zu 7 fertiggestellten Wohnungen auf 1.000 Einwohner pro Jahr fiel der Anstieg der Wohnungsmieten mit

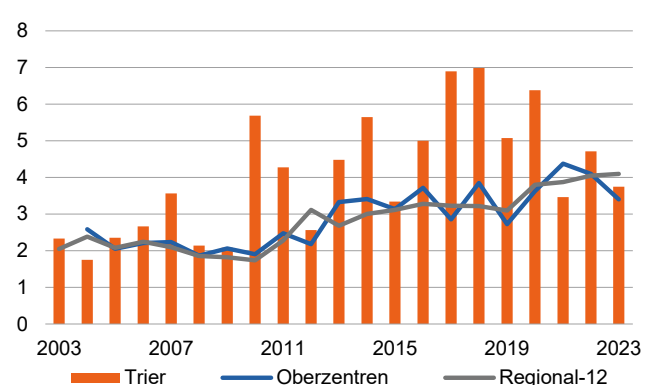
Wohnen: Gefragter, aber auch recht teurer Wohnort im äußersten Westen

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

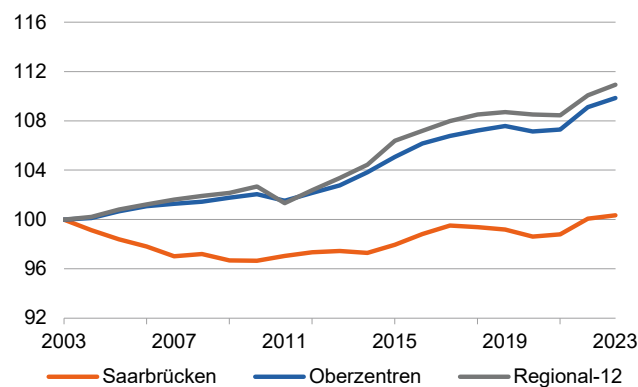
einem Zehnjahresplus von gut 40 Prozent aber vergleichsweise moderat aus. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete stieg bis 2023 auf 13,20 Euro je Quadratmeter. Bei Wiedervermietungen mussten im vergangenen Jahr im Mittel 11,80 Euro je Quadratmeter gezahlt werden.

SAARBRÜCKEN

Saarbrücken ist die Landeshauptstadt des kleinsten deutschen Flächenlandes. Die Stadt ist das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Saarlands und des grenzüberschreitenden Ballungsraumes Eurodistrict SaarMoselle. Saarbrücken arbeitet zudem mit Luxemburg, Metz und Trier im länderübergreifenden Städtenetzwerk Quattropole zusammen. Mit knapp 180.000 Einwohnern lebt in Saarbrücken etwa ein Fünftel der Einwohner des Saarlandes. Im Gegensatz zu vielen anderen westdeutschen Groß- und Universitätsstädten blieb ein kräftiges Bevölkerungswachstum aus. Zumindest ist der frühere Bevölkerungsrückgang gestoppt. Bis in die 1970er Jahre hatte Saarbrücken noch mehr als 200.000 Einwohner. Seit rund 20 Jahren stagniert die Bevölkerung weitgehend: Von 2011 bis 2022 wuchs sie lediglich um 2 Prozent, wofür in erster Linie die geringe Beschäftigungsdynamik verantwortlich sein dürfte. Auf die Schwäche des Arbeitsmarkts weist auch die mit über 11 Prozent hohe Arbeitslosenquote hin. Dafür ist in erster Linie die schwindende Bedeutung von Kohle und Stahl und der damit verbundene Strukturwandel verantwortlich. Heute fungiert Saarbrücken als Dienstleistungszentrum sowie als Bildungs- und Wissenschaftsstandort. Insgesamt sind an der Universität des Saarlandes und den weiteren Hochschulen über 30.000 Studierende eingeschrieben. Verschiedene Forschungsinstitute wie Fraunhofer, Helmholtz oder Max-Planck sind ebenfalls vertreten. In Kombination mit der Funktion als Landeshauptstadt hat die öffentliche Verwaltung für den Standort eine hohe Bedeutung. Das verarbeitende Gewerbe ist mit Autozulieferern wie ZF vertreten. Bedeutsame Branchen sind außerdem IT und Nanotechnologie. Dagegen ist der Tourismus kaum ausgeprägt. An das Fernstraßennetz ist die Stadt über die Autobahnen A1 und A6 angebunden. Neben dem ICE hält in Saarbrücken auch der TGV in Richtung Paris. Ein Flughafen ist ebenfalls vorhanden. Ein Rückschlag für den Standort ist der geplante Stellenabbau bei ZF, durch den bis zu 4.500 Arbeitsplätze wegfallen können. Zudem zog der Gerätehersteller seine Beteiligung an der geplanten Chipfabrik im nahegelegenen Ensdorf zurück. Da sich auch das US-Unternehmen Wolfspeed zurückgezogen hat, steht die Chipfabrik nun wohl vor dem Aus.

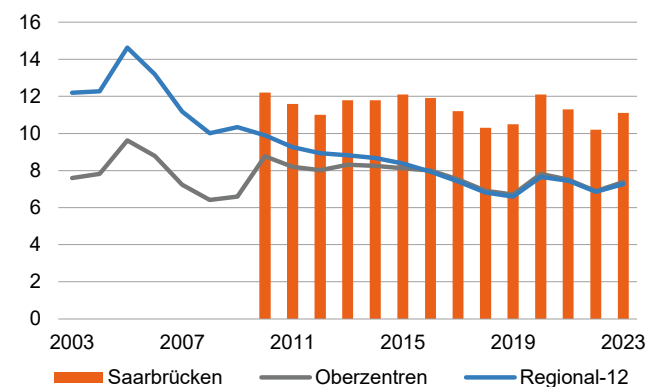
Saarbrücken bietet Lebensqualität und die Nähe zu Frankreich und Luxemburg

EINWOHNERENTWICKLUNG
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

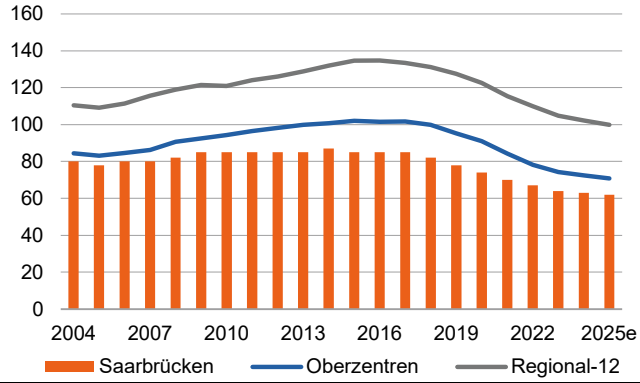
ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



Quelle: bulwiengesa

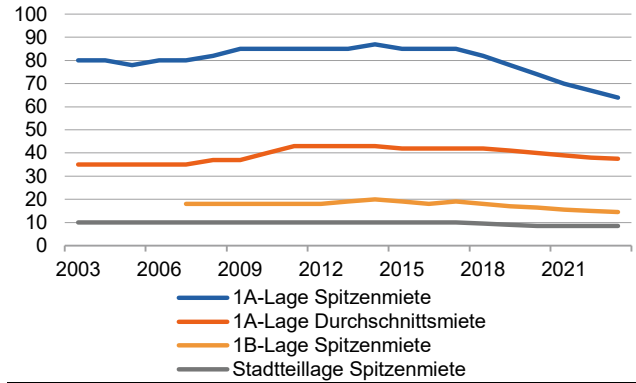
Immobilienmarkt Saarbrücken

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²

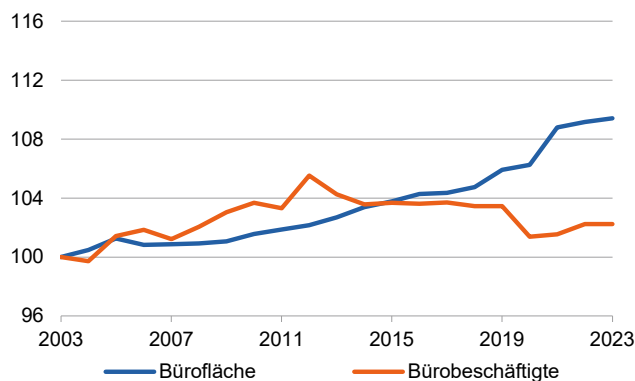


Quelle: bulwiengesa

Als Großstadt mit wenig Konkurrenz durch umliegende Einzelhandelsstandorte verfügt Saarbrücken über ein großes überregionales Einzugsgebiet, das in weite Teile der Pfalz sowie in das französische Grenzgebiet reicht. Erwähnenswert ist allenfalls das 40 Kilometer entfernt gelegene Fashion-Outlet in Zweibrücken. Daraus resultiert eine hohe Zentralität mit einer Kennziffer von über 140 Punkten. Ein Manko ist die von hoher Arbeitslosigkeit und vielen Studierenden verursachte niedrige Kaufkraft mit einer Kennziffer von 92 Punkten. In der Saarbrücker Innenstadt konzentriert sich das Handelsgeschehen auf die 1A-Lage Bahnhofstraße und das 2010 eröffnete direkt angrenzende Einkaufszentrum EUROPA-Galerie (ehemals Saar Galerie). Zur hohen Aufenthaltsqualität trägt das Altstadt-Flair um den St. Johanner Markt am südlichen Ende der Bahnhofstraße mit viel historischer Bausubstanz und einem guten gastronomischen Angebot bei. Die Galeria-Filiale am St. Johanner Markt wird vom Kaufhauskonzern fortgeführt. Die zweite – seit 2023 geschlossene – Galeria-Filiale wurde im Sommer 2024 verkauft. Auf dem Areal soll ein noch nicht näher spezifiziertes Immobilienprojekt realisiert werden. Trotz ihrer Vorzüge hat der Innenstadthandel nicht erst seit Corona mit Problemen zu kämpfen, die sich in anhaltenden Leerständen niederschlagen. Ein Beispiel ist das ehemalige C&A-Gebäude, das zukünftig aber wieder für den Handel sowie für Wohnungen genutzt werden soll. Die Spitzenmiete sank bis 2023 von ihrem Maximum aus um etwas mehr als ein Viertel auf 64 Euro je Quadratmeter.

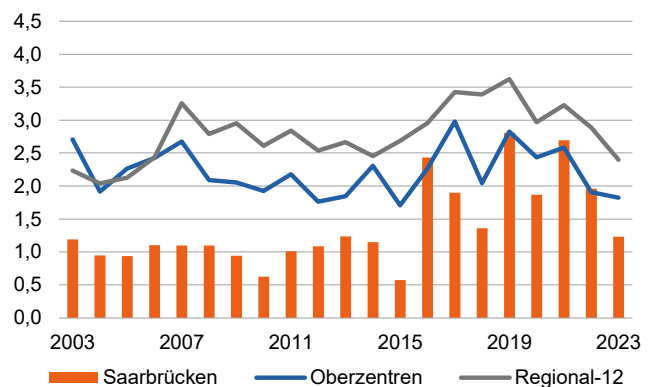
Handel: Attraktiver Shoppingstandort mit überregionalem Einzugsgebiet

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS

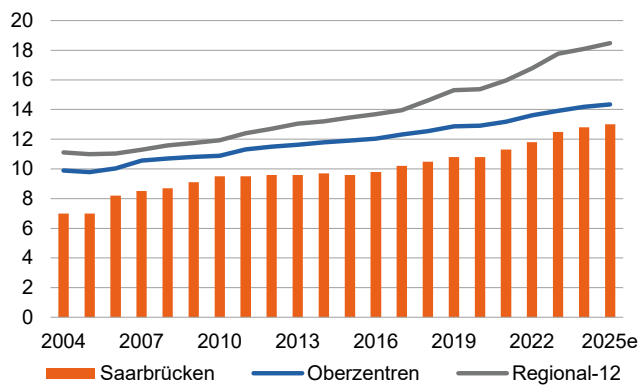


Quelle: bulwiengesa

Der Saarbrücker Büromarkt ist regional von den Verwaltungsfunktionen der Landeshauptstadt sowie durch den für die Flächennachfrage bedeutsamen Wissenschaftsbetrieb geprägt. Der Büroflächenbestand mit rund 1,4 Mio. Quadratmetern wuchs binnen zehn Jahren um 6 Prozent trotz einer weitgehend stagnierenden Bürobeschäftigung. Die Entwicklung wirkte sich aber nicht negativ auf die mit unter 3 Prozent niedrige Leerstandsquote aus. Wohl auch wegen des recht knappen Flächenangebots konnte die Spitzenmiete in den zurückliegenden zehn Jahren relativ kräftig um 30 Prozent zulegen. 2023 erreichte sie 12,50 Euro je Quadratmeter. Ein Manko des Büromarkts ist das überalterte Flächenangebot. 80 Prozent der Büroflächen sind mindestens 30 Jahre alt. Die überwiegend eigennutzungsgetrieben entwickelten Büroobjekte der jüngeren Vergangenheit sind zum Großteil im Quartier Eurobahnhof entstanden, das durch eine erstklassige Erreichbarkeit durch den nur wenige Schritte entfernten Hauptbahnhof mit ICE-Anbindung sowie die direkte Zufahrt zur Stadtautobahn punkten kann. Der Büroflächenumsatz erreicht im Mittel gut 25.000 Quadratmeter jährlich. Seit 2016 werden sichtbar höhere Werte durch Großabschlüsse erreicht. So mietete die AOK 2022 rund 8.000 Quadratmeter an, 2023 unterschrieb die Handelskammer einen Vertrag über mehr als 9.000 Quadratmeter.

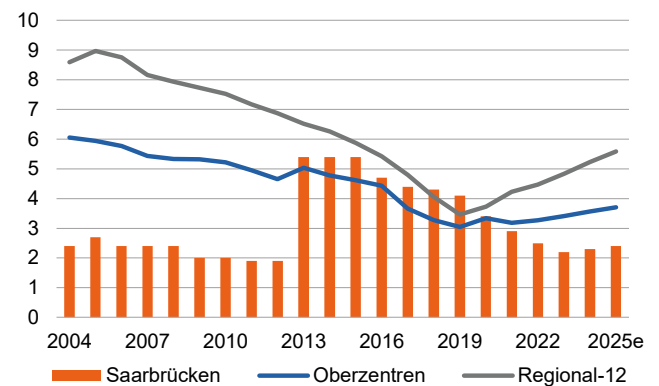
Büro: Bürostandort mit altem Flächenbestand und niedrigem Leerstand

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

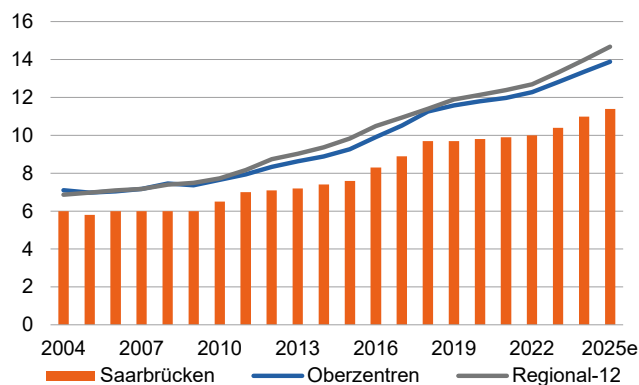


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Als Folge der stagnierenden Einwohnerentwicklung fällt die Anspannung auf dem Saarbrücker Wohnungsmarkt schwächer als in vielen anderen Großstädten aus. Trotzdem zogen die Wohnungsmieten in den zurückliegenden zehn Jahren um

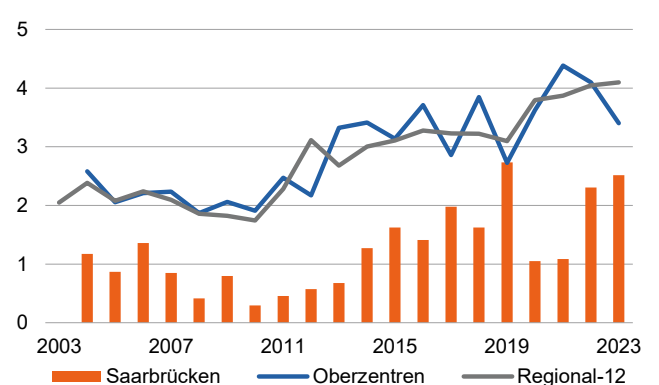
Wohnen: Moderates Mietniveau, relativ hoher Leerstand und wenig Neubau

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

rund 40 Prozent spürbar an. Durch das niedrige Ausgangsniveau sind die Mieten aber vergleichsweise moderat. 2023 mussten im Durchschnitt je Quadratmeter 10,40 Euro bei Erstbezug sowie 8,50 Euro bei Wiedervermietungen gezahlt werden. Die moderaten Wohnkosten spiegelt auch der MLP-Studentenwohnreport wider. Unter den 38 betrachteten Universitätsstädten liegt Saarbrücken auf Platz 36, lediglich Chemnitz und Magdeburg sind preiswerter. Der marktaktive Leerstand fällt mit fast 4 Prozent (bezogen auf den Regionalverband) relativ hoch aus. Angesichts des erhöhten Leerstands und moderater Mieten ist der Wohnungsbau nur schwach ausgeprägt. Von 2007 bis 2013 wurde nicht einmal 1 Wohnung pro Jahr je 1.000 Einwohner gebaut. Allerdings zog der Neubau an. Mit im Durchschnitt 2 Wohnungen pro Jahr seit 2019 liegt der Wert aber weit unter dem Durchschnitt, sodass zeitgemäße Wohnungen weiterhin relativ knapp sind.

STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten der Standorte	Einwohnerzahl Mai 2022 in 1.000	Einwohnerzahl von 2011 bis 2022 in %	BIP 2023 pro Kopf in Euro	Arbeitslosenquote Okt. 2024 in %	Beschäftigte von 2013 bis 2023 in %	Kaufkraft pro Kopf 2023 in Euro
Frankfurt	743	11	108.000	6,5	15	30.100
Darmstadt	162	13	87.000	6,0	10	28.400
Fulda	65	0	-	-	-	24.300
Gießen	87	17	-	-	-	20.800
Kassel	195	2	61.000	8,5	7	24.500
Wiesbaden	284	6	73.000	8,2	11	30.000
Kaiserslautern	100	4	53.000	9,3	5,0	24.300
Mainz	220	10	61.000	5,5	8	28.800
Trier	103	-3	51.000	7,3	-1,0	25.200
Saarbrücken	179	2	-	-	-	25.000
Oberzentren	2.138	8				26.500
Bundesweite Oberzentren	5.030	9	53.000	-	8,0	25.900
Top-Standorte	10.300	11	71.000	-	14,0	28.800

Quelle: BA, bulwiengesa, Destatis/Zensus

Mietentwicklung	Handel Spitzenmiete Veränderung in %				Büro Spitzenmiete Veränderung in %				Wohnen Durchschnittliche Erstbezugsmiete Veränderung in %			
	2013-2023	2022 ggü. Vorjahr	2023 ggü. Vorjahr	2024e ggü. Vorjahr	2012-2022	2022 ggü. Vorjahr	2023 ggü. Vorjahr	2024e ggü. Vorjahr	2013-2023	2022 ggü. Vorjahr	2023 ggü. Vorjahr	2024e ggü. Vorjahr
Frankfurt	-5	0	-4	-4	31	5	2	2	39	1	2	7
Darmstadt	-45	-8	-8	-4	6	1	2	1	50	1	6	5
Fulda	-24	-6	-5	-3	21	5	0	1	61	0	4	4
Gießen	-26	-5	-4	-3	5	2	0	1	35	2	3	4
Kassel	-12	-3	-2	-2	30	0	2	1	58	5	4	4
Wiesbaden	-28	-11	-9	-2	19	3	1	1	44	2	4	3
Kaiserslautern	-31	-4	-2	-2	11	2	3	0	57	2	3	3
Mainz	-23	-6	-3	-2	28	7	3	1	53	4	4	5
Trier	-15	-7	-3	-2	27	4	2	1	38	3	6	4
Saarbrücken	-25	-4	-4	-2	30	4	6	1	44	1	4	6
Oberzentren	-26	-7	-5	-2	20	3	2	1	48	3	4	4
Bundesweite Oberzentren	-19	-5	-5	-3	36	5	6	2	48	2	5	5
Top-Standorte	-6	-1	-4	-2	56	9	5	5	52	4	6	5

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

Die Durchschnittswerte für Wohnen sind einwohner-, die für Büro und Handel flächengewichtet. Die **Spitzenmiete** von bulwiengesa repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes.

GLOSSAR

Büroflächenumsatz	Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.
Flächenneuzugang	Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.
Leerstandsquote	Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.
Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.
Nettoanfangsrendite	Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete im ersten Jahr nach dem Kauf, gekürzt um nicht umlagefähige Betriebskosten, und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Erwerbsebenkosten ermittelt. Die ausgewiesene Nettoanfangsrendite bezieht sich auf zentrale Lagen (City).
Oberzentren	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus neun Städten: Darmstadt, Fulda, Gießen, Kaiserslautern, Kassel, Mainz, Saarbrücken, Trier und Wiesbaden
Reg-12/Regional-12	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.
Spitzenmiete	Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Markts, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.
Top-7	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Topstandorten 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.

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:
Sabine Barthauer (Vorsitzende), Jörg Hermes, Stefan Schrader

Aufsichtsratsvorsitzender: Johannes Koch

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

I. 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.

II. Rechtliche Hinweise

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

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

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

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

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

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

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

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

STANDORTE DER DZ HYP

Hauptstandort Hamburg

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

Hauptstandort Münster

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

Standort Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin

Standort Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover

Standort München

Türkenstraße 16
80333 München

Standort Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf

Standort Kassel

Mauerstraße 11
34117 Kassel

Standort Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg

Standort Frankfurt

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

Standort Leipzig

Richard-Wagner-Straße 9
04109 Leipzig

Standort Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart



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

DZ HYP AG

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

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

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