Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Mai 2022

# IMMOBILIENMARKT BAYERN 2022

## Umbruch im Einzelhandel, attraktive Büroflächen gefragt, Wohnungsmieten steigen langsamer

dzhyp.de

DZ HYP

# INHALT

**02 Grußwort**

**03 Gewerblicher Immobilienmarkt In Bayern**
03 Bayern als Immobilienstandort
05 Handelsimmobilien: Anhaltend große Herausforderungen
12 Büroimmobilien: 2022 startet das hybride Bürokonzept
20 Wohnimmobilien: Klima, Regulierung, Baukosten, Demografie und Homeoffice

**26 Investmentmarkt**

**27 Großraum München – die deutsche Boomregion**
30 Der Immobilienmarkt im Landkreis München

**32 Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen**
32 Immobilienstandort Nürnberg
36 Immobilienstandort Fürth
39 Immobilienstandort Erlangen

**42 Fuggerstadt Augsburg**

**45 Autos und Hightech – Ingolstadt und Regensburg**
45 Immobilienstandort Ingolstadt
48 Immobilienstandort Regensburg

**51 Universitätsstadt Würzburg**

**54 Standorte im Überblick**

**56 Glossar**

**57 Impressum**

**61 Anschriften der DZ HYP**

# GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

Dr. René Beckert

als eine führende Immobilienbank in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Insbesondere an den regionalen Standorten abseits der sieben Metropolen sind Marktdaten häufig schwer verfügbar. Mit unseren Studien möchten wir zu einer höheren Transparenz beitragen. In der vorliegenden Studie untersuchen wir zum vierten Mal die Segmente Einzelhandel, Büro und Wohnen an acht bayerischen Großstädten und dem Landkreis München, der die Landeshauptstadt größtenteils umschließt.

Eine überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung gepaart mit der niedrigsten Arbeitslosenquote bundesweit und einem kräftigem Bevölkerungswachstum – Bayern erreicht durchweg hervorragende Werte. Davon profitieren auch die Immobilienmärkte. Insbesondere die Landeshauptstadt München erzielt in allen untersuchten Marktsegmenten unverändert Spitzenwerte. Die Entwicklung der weiteren sieben Großstädte folgt im Wesentlichen dem bundesweiten Trend regionaler Standorte. Die Entwicklung der Einzelhandelsmärkte ist von einem hohen Einkommensniveau der Bevölkerung und vielerorts von einem florierenden Tourismus geprägt. Gleichwohl wird sich der innerstädtische Einzelhandel auch an den bayerischen Standorten neu aufstellen müssen: Online-Shopping, die Folgen der Corona-Pandemie und die noch nicht absehbaren Auswirkungen des Ukraine-Kriegs sind belastende Faktoren, die alternativen Handelskonzepten aber wiederum Chancen bieten. Auf den Büromärkten werden für hybride Konzepte hochwertige und kommunikationsfördernde Flächen benötigt. Da diese nicht in ausreichendem Maß verfügbar sind, dürfte sich der Anstieg der Spitzenmieten 2022 mit moderatem Tempo fortsetzen. Auf den Wohnungsmärkten der bayerischen Oberzentren ist das Mietniveau schon heute vergleichsweise hoch. Dies in Verbindung mit ausgeprägten Neubauzahlen und einem nachlassenden Einwohnerwachstum dürfte dazu führen, dass sich die Mietdynamik verlangsamt. Inwiefern sich der Bedarf an Wohnraum von Geflüchteten aus der Ukraine auf die weitere Entwicklung auswirkt, bleibt abzuwarten.

Der vorliegende Marktbericht ist Bestandteil unserer Fachthemenreihe, im Rahmen derer wir im Frühjahr und Herbst die Märkte in den regionalen Immobilienzentren und an den sieben Top-Standorten untersuchen. Hinzu kommen zweimal jährlich die Analysen der Märkte einzelner Bundesländer.

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

Dr. René Beckert
Leiter Immobilienzentrum München

**DZ HYP**

Mai 2022

## GEWERBLICHER IMMOBILIENMARKT IN BAYERN

### Bayern als Immobilienstandort

**Im Vergleich der 16 deutschen Bundesländer schneidet Bayern hervorragend ab**

Die 1998 vom ehemaligen Bundespräsidenten Roman Herzog in seiner Rede zur Eröffnung der Neuen Messe München beschriebene Symbiose aus Laptop und Lederhose hat sich als Erfolgsmodell erwiesen. Zwar liegt Bayern als Wirtschaftsstandort nicht bei allen Kriterien auf dem Spitzenplatz, doch werden durchweg hervorragende Werte erreicht. Das gilt etwa bei der Wirtschaftsleistung, dem Bevölkerungswachstum, der öffentlichen Verschuldung oder beim Bildungssystem. Die niedrige Arbeitslosenquote in Deutschland wird in Bayern fast halbiert. Die Region Oberbayern mit dem Großraum München ragt mit ihrer hohen Wirtschaftskraft noch heraus. Die attraktiven Städte und die hohe Lebensqualität sind Pluspunkte im Wettbewerb um knappe Fachkräfte. Doch die Alterung der Gesellschaft macht vor Bayern nicht halt. Fachkräftemangel zählt zu den größten Herausforderungen für die Wirtschaft.

**München ist der teuerste deutsche Immobilienmarkt, die anderen Großstädte ragen nicht so sehr heraus**

Der Immobilienmarkt profitiert von der bayerischen Erfolgsgeschichte durch eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbeflächen. So ist die stark wachsende Landeshauptstadt der mit Abstand teuerste Wohnungsmarkt in Deutschland, der angrenzende Landkreis ist kaum günstiger. Enorm hoch sind aber auch die Münchener Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen. Anleger haben sich von den hohen Kaufpreisen bislang nicht abschrecken lassen, das zeigt die in Deutschland beispiellos hohe Preis-Miet-Relation für Mehrfamilienhäuser. Dagegen sind Mieten und Mietrenditen in den anderen bayerischen Großstädten eher unauffällig.

**Standorte im Marktbericht: Großraum München und sieben weitere bayerische Großstädte**

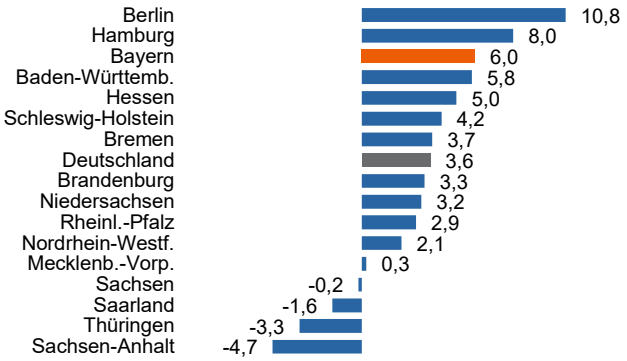
In diesem Marktbericht betrachten wir die Marktsegmente Handel, Büro und Wohnen in den acht bayerischen Großstädten. Das sind neben der Landeshauptstadt München die Städte Augsburg, Erlangen, Fürth, Ingolstadt, Nürnberg, Regensburg und Würzburg. Außerdem haben wir den Landkreis München berücksichtigt, der die bayerische Landeshauptstadt größtenteils umschließt. Zusammengenommen leben dort 3,3 Mio. Menschen, rund ein Viertel der bayerischen Bevölkerung.

**Immobilienstandorte im Marktbericht**

Quelle: DZ BANK Research

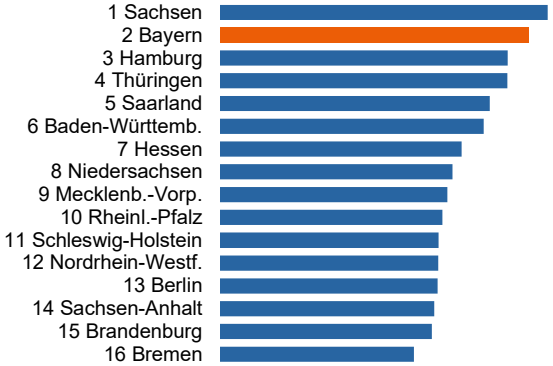
## Bayern im Bundeslandvergleich: Demografie und Wirtschaft

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ÜBER ZEHN JAHRE**
EINWOHNERZAHL VON Q3/2011 BIS Q3/2021 GGÜ. VORJAHR IN %



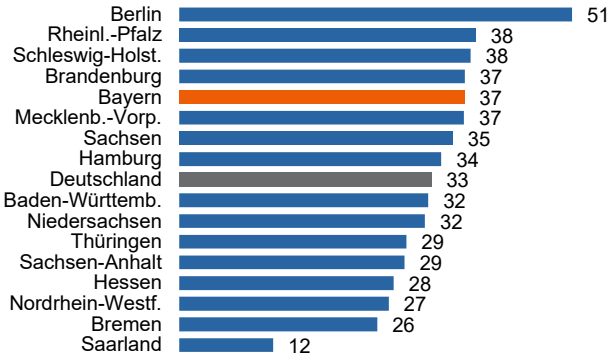

Quelle: Statistisches Bundesamt

**BILDUNGSMONITOR 2021**
RANKING DER BUNDESLÄNDER UND RELATIVE ERGEBNISSE



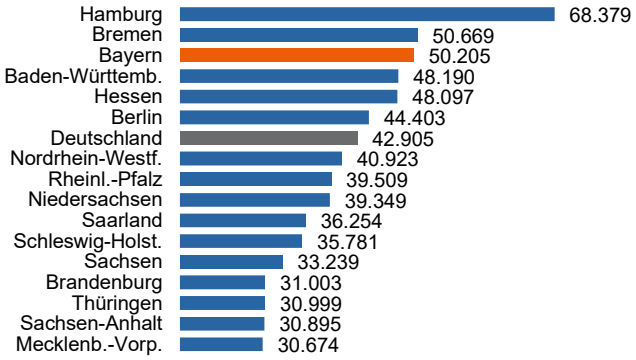

Quelle: Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft

**GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM ÜBER 10 JAHRE**
NOMINALES BRUTTOINLANDSPRODUKT VON 2011 BIS 2021 IN %



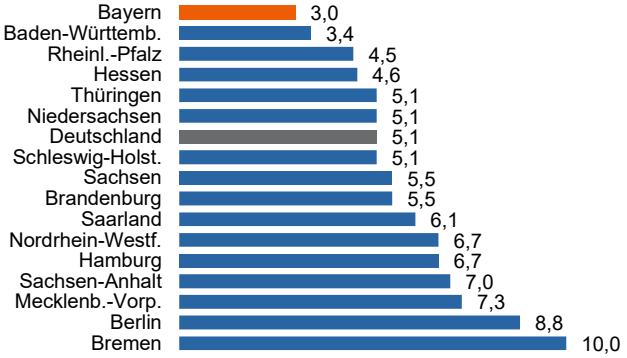

Quelle: Statistisches Bundesamt

**BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER 2021**
IN EURO



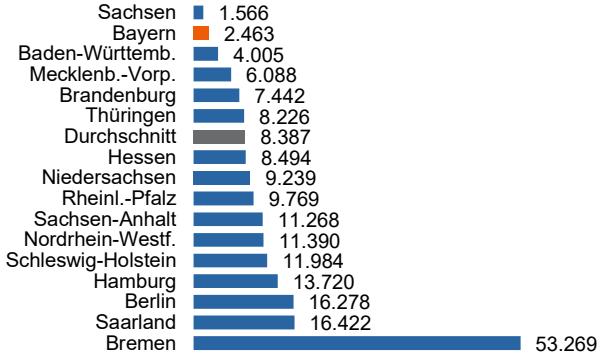

Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

**ARBEITSLOSENQUOTE MÄRZ 2022**
IN %




Quelle: Statistisches Bundesamt

**ÖFFENTLICHE PRO-KOPF-VERSCHULDUNG 2021**
IN EURO JE EINWOHNER (BUNDESLAND PLUS GEMEINDEN)




Quelle: Statistisches Bundesamt

Nach dem anschließenden Kapitel zu Handelsimmobilien folgt der Büromarkt ab Seite 12 und der Wohnungsmarkt ab Seite 20. Auf Seite 26 findet sich ein Überblick über Mietrenditen. Ab Seite 27 folgt die Analyse der Standorte. Auf Seite 54 und 55 sind die Standortdaten und Prognosewerte tabellarisch zusammengefasst.

**Inhaltlicher Aufbau des Marktberichts**

## Handelsimmobilien: Anhaltend große Herausforderungen

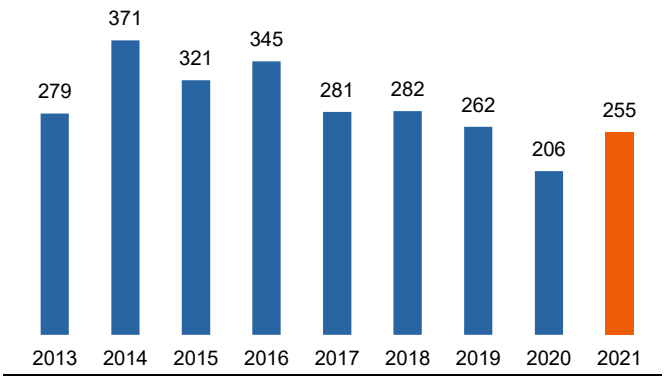
**Hoffnung auf Jahresendrallye im Handel wurde von „Delta-Variante“ zerschlagen**

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

**Ukraine-Krieg könnte zur Belastung für den Handel werden**

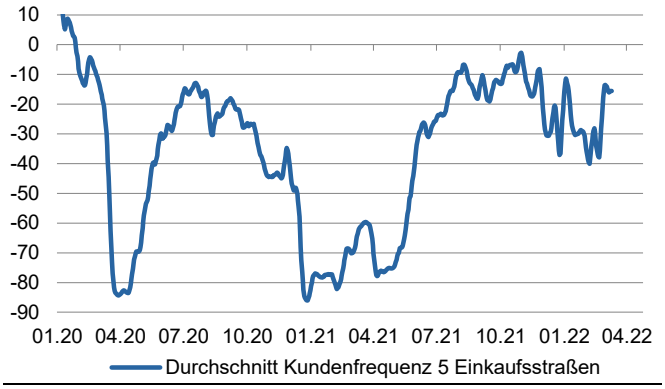
Damit waren erneute Umsatzeinbußen verbunden, die dem Online-Handel zu einem weiteren Schub verhalfen. Auch der Jahreswechsel brachte keine Besserung. Statt „Delta“ verursachte nun „Omikron“ hohe Infektionszahlen. Doch trotz der im März rekordhohen Inzidenzwerte wurde die weitgehende Rücknahme der Corona-Schutzmaßnahmen beschlossen. Ein Ende der Belastungen für den Handel ist damit aber nicht verbunden. Nun könnten sich die wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Kriegs wie die erheblichen Preissteigerungen bei Energie und Nahrungsmitteln negativ auswirken. Gut möglich, dass die Haushalte gezwungen sind, bei den Ausgaben für Freizeit, Kleidung oder Schuhen zu sparen. Richtung Jahresende könnte Corona wieder zum Bremsklotz werden, wenn die Pandemie etwa in Form einer „Herbstwelle“ wieder aufflammt. Die Aussichten für den Innenstadthandel bleiben gedämpft.

**DIE VERMIETUNG VON HANDELSFLÄCHEN ZOG 2021 WIEDER AN**
VERMIETUNG IN TSD. M² (TOP-STANDORTE PLUS B-STÄDTE)




Quelle: BNP Paribas Real Estate

**KUNDENZAHL HAT NIVEAU VON 2019 NOCH NICHT WIEDER ERREICHT**
ABWEICHUNG DER KUNDENFREQUENZ GEGENÜBER 2019 IN %




Quelle: hystreet.com, Statistisches Bundesamt Stand 7. Februar 2022

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

**Der Flächenbedarf des klassischen Innenstadthandels wird wohl noch weiter zurückgehen**

Doch auch ohne Krisen würde die Handelswelt nicht wieder zum Stand vor Corona zurückkehren. Schon vor der Pandemie wurden viele Produkte des Innenstadtsortiments online bestellt. Bei Mode, Schuhen und Elektronik haben Online-Umsätze einen Anteil von bis zu 40 Prozent. Diese Entwicklung hat sich durch Corona beschleunigt und wird wohl anhalten. Der rückläufige Flächenbedarf für den Innenstadthandel in der bisherigen Form dürfte sich demnach eher noch fortsetzen. Die Retailketten werden ihre ausgedünnten Filialnetze in den 1A-Lagen angesichts fehlender Wachstumsperspektiven beim Umsatz nicht wieder ausweiten.

**Geringere Mieten vergrößern das Interessentenspektrum für Innenstadtflächen**

Für die Innenstädte hat die Entwicklung einschneidende Auswirkungen, bietet aber auch Chancen. Eine Folge ist der kräftige Rückgang der Mieteinnahmen. Mit den Leerständen wuchs die Verhandlungsmacht der Retailer, die spürbare Mietnachlässe durchsetzen konnten. Aus dem Vermieter- wurde ein Mietermarkt. Die freigewordenen Flächen und niedrigeren Mieten bieten jedoch die Möglichkeit, zu vertretbaren Kosten an attraktive Geschäftsräume zu kommen. Zum Interessentenkreis zählen zum Beispiel inhabergeführte Geschäfte, Gastronomen oder Handelskonzepte, die bislang nicht in der City vertreten waren. Dadurch wird das Innenstadtangebot anstelle der bisherigen Retailketten-Monokultur vielfältiger und wieder attraktiver.

**Die Umnutzung obsoleter Handelsflächen hat schon begonnen**

Auch die Nahversorgung gewinnt an Bedeutung. Dazu trägt auch die Umnutzung der für den Handel nicht mehr benötigten Flächen zu Büros, Wohnungen oder Hotels bei Denn so steigt in der Innenstadt der Bedarf für Nahversorgungsprodukte. Diese Umnutzung hat bereits begonnen, etwa durch die Umwandlung geschlossener Kaufhäuser in Quartierslösungen mit einem Mix aus Handel, Büros, Hotels und Wohnungen.

**Einfach ist die Neuausrichtung der Innenstädte aber nicht**

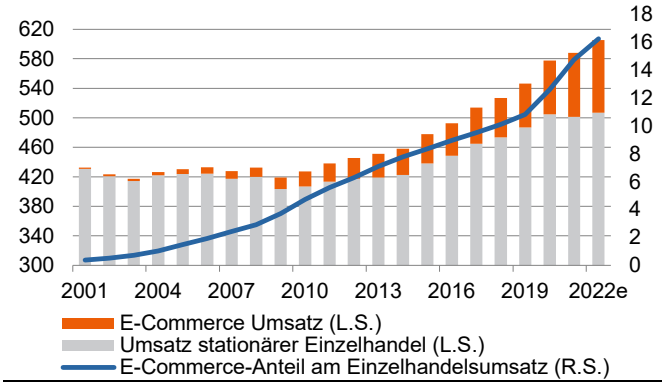
Der Anpassungsdruck in den Innenstädten ist auch deshalb groß, weil trotz des wachsenden Online-Handels lange Zeit neue Verkaufsflächen wie innerstädtische Shopping-Center entwickelt wurden. Als Folge des schon vor Corona veränderten Einkaufsverhaltens sind nun die Städte gefordert, ihre Innenstadtkonzepte neu auszurichten, was aber nur in Kooperation mit dem Handel und den Immobilieneigentümern gelingen kann. Dabei besteht durchaus Konfliktpotenzial zwischen dem wirtschaftlichen Interesse der Immobilieneigentümer und einer insgesamt vorteilhaften Nutzung. Discounter und Drogerien mögen gute Mieter sein, attraktiver wird die City mit ihnen jedoch nicht. Immobilieneigentümer sind zudem herausgefordert, weil sie bei rückläufigen Mieten in die Immobilien investieren müssen: Entweder um die Anziehungskraft für Retailer und Kunden auf einem hohen Niveau zu halten oder um eine Nutzungsänderung einzuleiten.

## Marktumfeld für den Einzelhandel

**2021 ist der stationäre Einzelhandelsumsatz real gesunken**

Ein wie 2020 erneut kräftiges Plus beim Einzelhandelsumsatz wäre eine große Überraschung gewesen. Nach dem Rekordzuwachs von fast 6 Prozent schrumpfte das Plus 2021 auf ein Drittel. Mit dem erzielten Wachstum von gut 2 Prozent stieg der gesamte Einzelhandelsumsatz nach Zahlen des HDE auf etwa 588 Mrd. Euro. Durch zwei Faktoren fiel das Jahresergebnis trister aus, als es zunächst erscheint. So ging das Umsatzplus ausschließlich auf den Online-Handel zurück, der um fast 20 Prozent auf 87 Mrd. Euro zulegte. Damit stieg 2021 der Umsatzanteil von E-Commerce auf rund 15 Prozent, während der stationäre Handel um gut 1 Prozent schrumpfte. Hinzu kam die gestiegene Inflation, die den Umsatz 2020 real kaum, 2021 aber spürbar schmälerte. Inflationsbereinigt musste der stationäre Handel somit ein dickes Minus verkraften. Für 2022 rechnet der HDE mit einem Einzelhandelsumsatz von knapp über 600 Mrd. Euro, wovon das Online-Shopping knapp 100 Mrd. Euro beisteuern soll. Angesichts der beschleunigten Inflation sind die Aussichten in realer Rechnung noch düsterer als im Vorjahr.

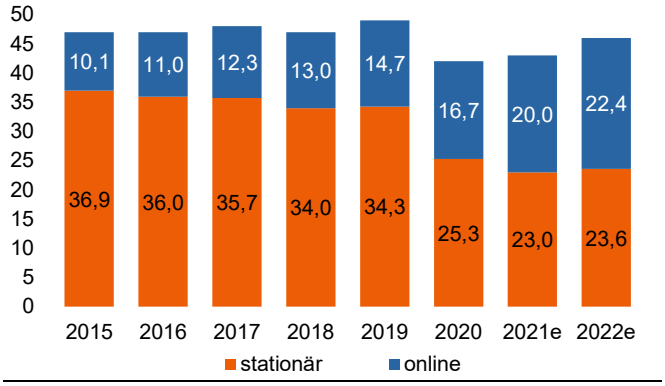
**NUR DURCH STARK WACHSENDEN ONLINE-HANDEL KONNTE DER EINZELHANDELSUMSATZ 2022 ETWAS ZULEGEN**
L.S.: UMSATZ IN MRD. EURO, R.S.: ANTEIL **IN %**




Quelle: HDE

Umsatz ohne Mehrwertsteuer

**DAS GESCHÄFT MIT MODE STAGNIERT SCHON LÄNGER – DOCH VOR ALLEM FÜR GESCHÄFTE SIEHT ES DÜSTER AUS**
MARKTVOLUMEN FASHION & ACCESSOIRES IN MRD. EURO



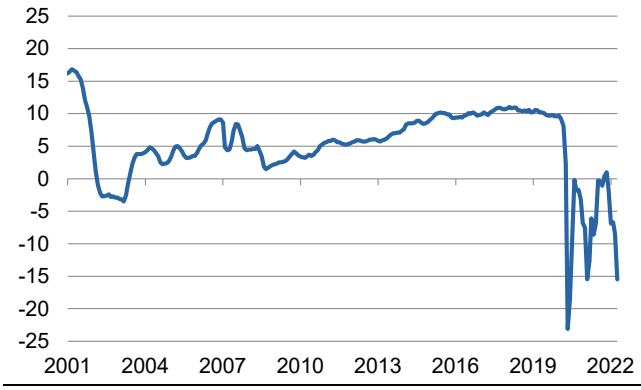

Quelle: HDE, IFH Köln

Umsatz ohne Mehrwertsteuer

Das gilt insbesondere für den City-Handel mit seinem wichtigsten Segment Mode. Hier stagniert das gesamte Umsatzvolumen ohnehin, sodass sich die Zuwächse des Online-Shoppings noch negativer auswirken. Nachdem der Anteil von E-Commerce schon zwischen 2015 und 2019 von knapp über 20 Prozent auf 30 Prozent zunahm, wurde die Bedeutung des Kaufens per Mausklick durch die Pandemie noch größer. Im laufenden Jahr könnte fast die Hälfte des Modegeschäfts über die virtuelle Ladentheke gehen. Gegenüber 2015 bedeutet das einen Rückgang des nominalen stationären Umsatzes um ein Drittel.

**Textilumsatz entwickelt sich schon länger schwach**

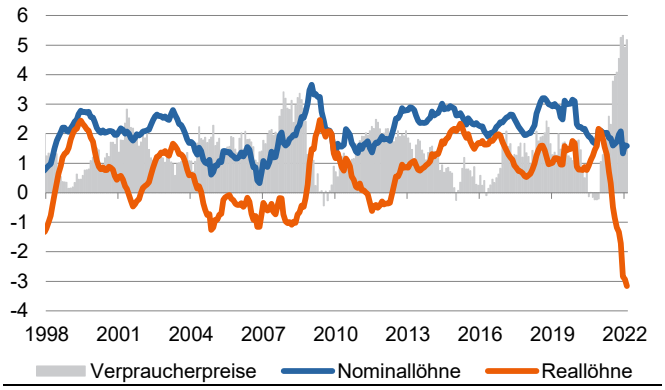
**STIMMUNG DER KONSUMENTEN SACKT DURCH UKRAINE-KRIEG SICHTBAR AB**
GFK-KONSUMKLIMA IN PUNKTEN




Quelle: GfK

Stand April 2022

**STARKER ANSTIEG DER INFLATIONSRATE DRÜCKT DIE REAL-LOHNENTWICKLUNG TIEF INS MINUS**
VERBRAUCHERPREISE UND LÖHNE IN % GEGENÜBER VORJAHR




Quelle: Refinitiv, Statistisches Bundesamt

Daten bis Januar 2022

**Gesunkenes Konsumklima und kräftig steigende Preise belasten das Shopping**

Neben dem kräftigen Bevölkerungswachstum in Deutschland, das inzwischen zum Halten gekommenen ist, wurde der Handel lange Zeit von einem guten Konsumklima und realen Einkommenszuwächsen unterstützt. Doch auch diese Faktoren haben sich verschlechtert. Durch die Pandemie trübte sich die Stimmung der Verbraucher ein. Nach einer zwischenzeitlichen Verbesserung sank sie durch den Krieg in der Ukraine und hohe Energie- und Lebensmittelpreise aber wieder. Ungünstig sieht es auch bei der Entwicklung der Realeinkommen aus. Die schon 2021 angezogene Inflation hat durch die kräftig gestiegenen Preise für Gas, Heizöl, Kraftstoffe sowie Lebensmittel einen Sprung nach oben gemacht. Die Reduzierung der Abhängigkeit von russischen Energieimporten könnte vor allem Erdgas verknappen und die Energiepreise auf einem höheren Niveau als bisher halten.

**Der Arbeitsmarkt fungiert als Konsumstütze**

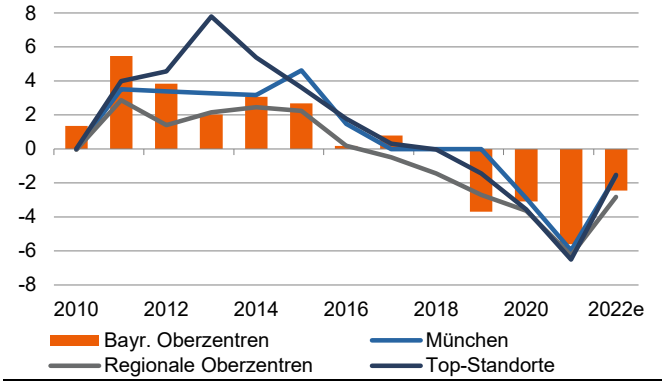
Damit werden die Konsummöglichkeiten der privaten Haushalte eingeschränkt. Den steigenden Ausgaben für Energie und Produkte des täglichen Bedarfs können die Haushalte kaum entkommen. Somit treffen Einsparungen bei den Ausgaben für Freizeit oder Mode unmittelbar den City-Handel. Inwieweit Lohnerhöhungen die nach oben geschnellte Inflation auffangen werden, bleibt abzuwarten. Die gute Lage am Arbeitsmarkt und die Fachkräfteknappheit erhöhen zumindest die Wahrscheinlichkeit steigender Arbeitseinkommen. So ist die Zahl der offenen Stellen inzwischen auf einen Rekordwert gestiegen.

## Handel: Marktentwicklung in den bayerischen Großstädten

Die Marktentwicklung des Einzelhandels in den bayerischen Großstädten spiegelt im Wesentlichen den bundesweiten Trend wider. Bis 2015 zogen die Spitzenmieten dank der hohen Nachfrage nach Flächen in den 1A-Lagen an. Danach stagnierten sie kurz, bevor es spürbar bergab ging. Die Gründe – E-Commerce und Corona – sind hinlänglich bekannt. Die allgemeine Entwicklung wird allerdings stark von regionalen Einflüssen überlagert. Das zeigt die deutlich auseinanderklaffende Mietentwicklung der acht Standorte.

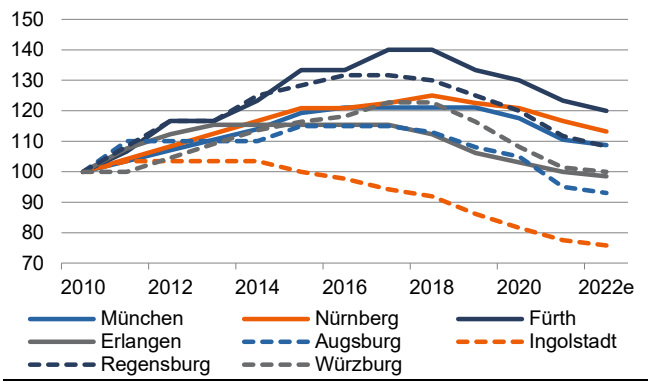
**Die bis vor wenigen Jahren hohe Verkaufsflächennachfrage in 1A-Lagen ließ Spitzenmieten steigen**

**DIE HANDELSMIETEN IN BAYERN FOLGEN DEM BUNDESTREND, ...**
EINZELHANDELS-SPITZENMIETE IN % GEGENÜBER VORJAHR




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**... ZEIGEN ABER GROßE REGIONALE UNTERSCHIEDE**
EINZELHANDELS-SPITZENMIETE IN % GEGENÜBER VORJAHR

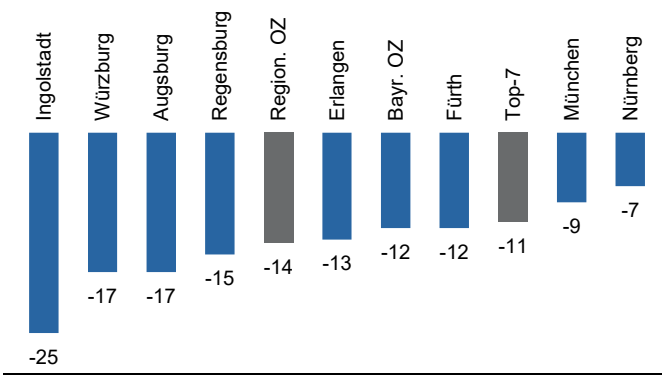



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Gegenüber 2011 sind die Spitzenmieten in Fürth und Nürnberg sichtbar gestiegen, während sie in Augsburg und Ingolstadt deutlich nachgaben. In den anderen vier Städten – Erlangen, München, Regensburg und Würzburg – liegen die Spitzenmieten heute auf einem ähnlichen Niveau wie 2011. Im Durchschnitt hat sich die Spitzenmiete der sieben bayerischen Oberzentren mit 96 Euro je Quadratmeter nicht verändert. Allerdings liegt sie vor allem durch den Rückgang während der Pandemie in allen Städten unterhalb des bisherigen Maximums. Ebenso heterogen wie der regionale Miettrend ist die Miethöhe. In München, dem teuersten deutschen Einzelhandelsstandort, ist die Spitzenmiete mit 315 Euro je Quadratmeter fast neunmal so hoch wie in Fürth als günstigstem Standort. Unter den Oberzentren erreicht neben Nürnberg auch Würzburg eine dreistellige Spitzenmiete.

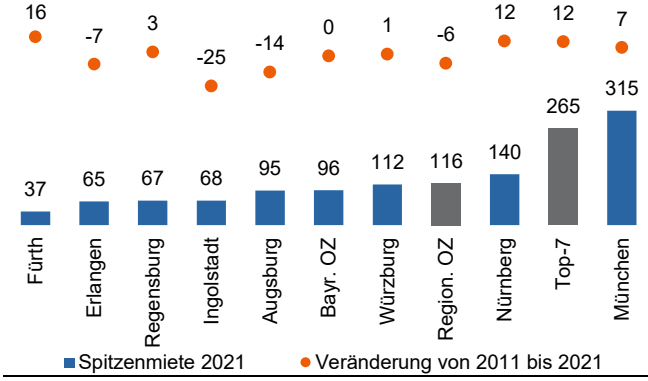
**Der Rückgang der Spitzenmiete begann schon vor Corona**

**AN ALLEN STANDORTEN SIND DIE MIETEN IM HANDEL GESUNKEN**
SPITZENMIETE 2021: RÜCKGANG IN % GGÜ. MAXIMUM SEIT 2010




Quelle: bulwiengesa

**HANDELSSTANDORTE MIT HETEROGENER MARKTENTWICKLUNG**
SPITZENMIETE IN EURO JE M², VERÄNDERUNG DER MIETE IN %




Quelle: bulwiengesa

**Regionale Standortfaktoren sind entscheidend für Mietentwicklung**

Mit E-Commerce und Corona lässt sich aber nicht die heterogene Mietenwicklung in den acht bayerischen Großstädten erklären. Diese Einflussfaktoren haben letztlich alle Städte gleichermaßen belastet. Die jeweiligen Bedingungen für den Handel und auch dessen zukünftiges Potenzial sind jedoch unterschiedlich.

**Handel hat vom kräftigen Einwohnerzuwachs der Städte profitiert**

Die Abbildung auf Seite 22 zeigt, dass – abgesehen von Würzburg – die Einwohnerzahl in allen betrachteten Städten kräftig zunahm, wenngleich das Plus in Nürnberg und Erlangen deutlich kleiner als in Augsburg, Fürth, Ingolstadt, München und Regensburg ausfiel. Hier erreichte das 20-jährige Einwohnerwachstum Werte von 16 bis 23 Prozent. Insgesamt wuchs die Bevölkerung der bayerischen Großstädte nach der Jahrtausendwende von etwas über 2,5 auf fast 3 Mio. Menschen, also um rund 17 Prozent. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft je Einwohner von knapp 7.000 Euro im Jahr ist damit das Kaufkraftpotenzial der acht Städte – allein durch das Einwohnerwachstum – um fast 3 Mrd. Euro gestiegen. Die Belastungen durch das Online-Shopping wurden somit abgemildert.

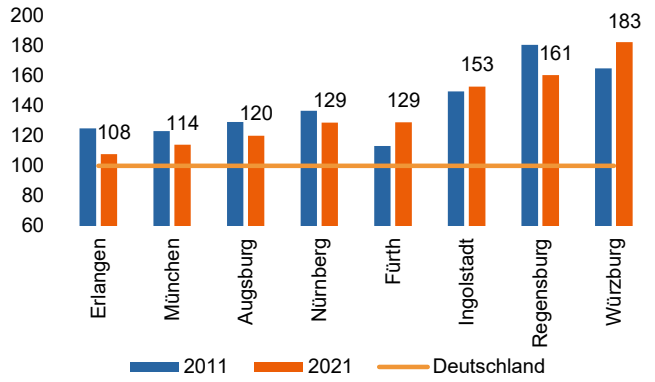
**Das weitere Bevölkerungswachstum könnte schwächer und deutlich heterogener ausfallen**

In der Zukunft könnte die Bevölkerungsentwicklung allerdings größere Unterschiede als bisher aufweisen. Das geht aus der Bevölkerungsprognose bis 2040 des bayerischen Statistikamtes hervor. Danach wächst Münchens Einwohnerzahl in den kommenden 20 Jahren um weitere 8 Prozent. Für Ingolstadt, Fürth sowie Erlangen werden rund 6 Prozent und für Regensburg gut 4 Prozent erwartet. Tritt das ein, würde das Kundenpotenzial hier zulegen, wenngleich der Zuwachs deutlich geringer als bisher ausfiele. Für Würzburg, Nürnberg und Erlangen wäre dagegen die Einwohnerzahl weitgehend stabil, sodass der Handel hier keine Unterstützung von der Bevölkerungsentwicklung erhalten würde.

**Fürth und Würzburg konnten ihre Zentralitätswerte verbessern**

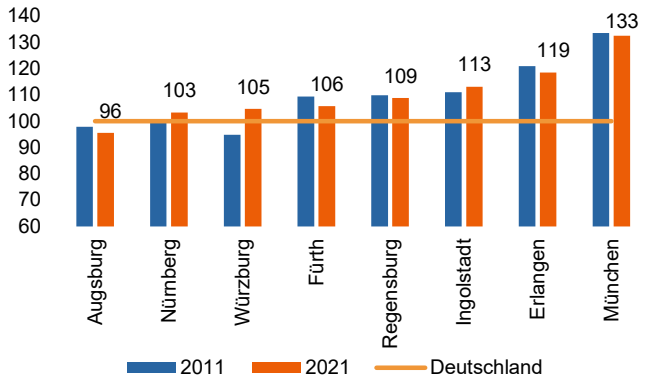
Neben den Einkäufen der Bürger kann der Handel vielerorts hohe Umsätze mit Kunden aus dem Umland erzielen. Gemessen wird der Umsatzzufluss durch die Zentralität, die bei den betrachteten Städten große Unterschiede aufweist. Besonders gut schneiden Ingolstadt, Regensburg und Würzburg ab. In Erlangen sind Kunden aus dem Umland dagegen eher selten anzutreffen. Insgesamt nahm die Zentralität in den zurückliegenden Jahren ab. Doch sie lässt sich auch wie in Fürth und Würzburg positiv beeinflussen. Fürth konnte sich gegen die Konkurrenz aus Nürnberg durch verschiedene Handelsentwicklungen behaupten. In Würzburg wuchs die Zentralität auf einem schon enorm hohen Niveau.

**DIE ZENTRALITÄT SANK IN VIELEN STÄDTEN GEGENÜBER 2011, FÜRTH UND WÜRZBURG KONNTEN JEDOCH ZULEGEN**
ZENTRALITÄTSKENNZIFFER IN PUNKTEN




Quelle: bulwiengesa

**DIE BAYERISCHEN GROßSTÄDTE WEISEN MEIST EINE GUTE BIS SEHR GUTE KAUFKRAFT AUF**
KAUFKRAFTKENNZIFFER IN PUNKTEN




Quelle: bulwiengesa

**Wettbewerb durch periphere Center**

Neben der Konkurrenz durch umliegende Städte spielt für den City-Handel auch der Wettbewerb mit peripheren Einkaufszentren oder großen Fachmarktstandorten eine erhebliche Rolle. Das betrifft unter den betrachteten Standorten vor allem Ingolstadt und Regensburg, was an den hier etwa im Vergleich zu Würzburg deutlich niedrigeren Spitzenmieten sichtbar ist. In Regensburg stehen den Kunden neben den Geschäften in der City noch zwei große Einkaufszentren außerhalb der Innenstadt zur Verfügung. In Ingolstadt wirken sich das Factory-Outlet Ingolstadt Village und das große Shopping-Center WestPark als belastende Faktoren aus.

**Bayerns Städte sind meist einkommensstark**

Günstig für den Handel ist es, wenn die Einwohnerzahl nicht nur wächst, sondern auch über ein hohes Einkommensniveau und damit über eine entsprechend gute Kaufkraft verfügt. Der dahinterstehende Faktor ist meist eine starke regionale Wirtschaft, die Zuwanderung befördert und hohe Löhne zahlen kann. Mit Ausnahme von Augsburg liegt die Kaufkraft in allen bayerischen Großstädten oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts. Weit darüber liegende Werte erreichen die Industriestandorte Erlangen und Ingolstadt sowie der Top-Standort München.

**Bayern ist eine touristische Boom-Region**

In den zurückliegenden Jahren gewann ein weiterer Faktor – der Tourismus – für den Handel enorm an Bedeutung. Das gilt insbesondere für ein beliebtes Reiseland wie Bayern. Zu den Einkäufen von Touristen kommen noch die von Messebesuchern und Geschäftsreisenden. Binnen zwei Jahrzehnten verdoppelte sich bis 2019 die Zahl der Gästeankünfte in Bayern auf 40 Mio. Menschen pro Jahr. Zudem hat der Anteil der ausländischen Gäste im Zeitablauf sichtbar zugenommen. Die Innenstädte der bayerischen Großstädte haben davon erheblich profitiert. Denn auch die Gäste, die nicht in den Städten übernachtet haben, dürften diese für einen Ausflug oder gezielt zum Shopping-Bummel aufgesucht haben.

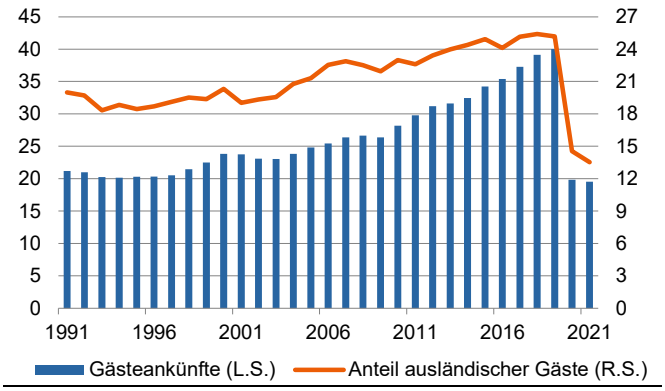
**München, Nürnberg, Regensburg und Würzburg sind die bayerischen Besuchermagneten**

Die Besucherzahl der Städte unterscheidet sich allerdings stark. Nach Augsburg und Fürth kommen eher weniger Besucher. Während es in Erlangen und Ingolstadt schon besser aussieht, erreichten Nürnberg, Regensburg und Würzburg als touristische Highlights des Bundeslands 2019 Spitzenwerte mit 7.000 und mehr jährlichen Übernachtungen auf 1.000 Einwohner. Noch weitaus besser schnitt München mit über 12.000 Übernachtungen ab.

**Tourismus dürfte (fast) die alte Stärke wieder erreichen**

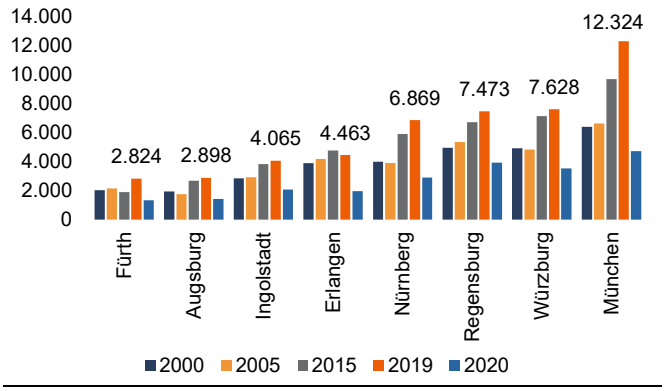
Die Städte, die von hohen Gästezahlen profitieren, mussten durch Corona herbe Einbußen hinnehmen. Dazu kamen abgesagte Weihnachtsmärkte und das ausgefallene Münchener Oktoberfest. So kann allein der Nürnberger Christkindlesmarkt im

**BAYERNS TOURISMUS IST KRÄFTIG GEWACHSEN**
L.S.: IN MIO. MENSCHEN, R.S.: IN %




Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

**TOURISMUS HAT FÜR HANDEL TEILWEISE HOHE BEDEUTUNG**
ANZAHL GÄSTEÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER




Quelle: bulwiengesa, Statisches Bundesamt

Regelfall 2 Mio. Besucher zählen. Das Oktoberfest wird sogar von 7 Mio. Menschen besucht. Der Tourismus dürfte sich jedoch rasch erholen und wieder für steigende Umsätze in den Innenstädten sorgen. Das Geschäft mit Messe- und Businessgästen dürfte dagegen dauerhaft von der fortschreitenden Digitalisierung geschwächt werden. Das betrifft insbesondere die Messestandorte München und Nürnberg.

**Fazit Einzelhandelsimmobilien**

**Bevölkerungswachstum und hohe Touristenzahlen haben Schwächen des Handels einige Zeit verdeckt**

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

**Einmalige Chance: Statt „weiter so“ zwingt die Pandemie zum Umsteuern**

Die Pandemie zwang Retailer, Immobilieneigentümer und Städte zum Handeln. Die Situation wird sich aber nur nachhaltig verbessern, wenn die Kunden weiterhin gerne in die City kommen. Ein Baustein ist ein attraktiverer Angebots-Mix anstelle der Retailketten-Monokultur. Gesunkene Mieten und frei gewordene Verkaufsflächen sind eine Chance für Anbieter, die bislang nicht in den 1A-Lagen vertreten waren. Die Innenstädte werden nach wie vor von vielen Menschen aufgesucht. Das macht die Verkaufsräume für viele Konzepte interessant. Für den langfristigen Erfolg sind aber auch passende Innenstadt- und Verkehrskonzepte notwendig, die eine hohe Aufenthaltsqualität in der Innenstadt ermöglichen. Die schon begonnene Umnutzung obsoleter Handelsobjekte ist ein erster Schritt.

**Der rückläufige Miettrend könnte sich nun abflachen**

Mit dem Ukraine-Krieg kommen auf den Innenstadthandel neue Belastungen zu, wenn die Haushalte von den steigenden Preisen für Energie und Lebensmittel zum Sparen bei Mode, Restaurant- oder Kinobesuchen gezwungen werden. Zudem kann die Pandemie trotz weitgehend ausgelaufener Corona-Maßnahmen noch nicht ad acta gelegt werden. Ein Aufflammen, etwa durch eine „Herbstwelle“, die erneut das Weihnachtsgeschäft trifft, ist durchaus möglich. Daneben wird der Online-Handel weiter zulegen. Dennoch hat der Innenstadthandel mit den passenden Konzepten eine Zukunft. Dabei könnte die Mietentwicklung je nach Standortpotenzial noch weiter auseinanderklaffen. Der rückläufige Miettrend dürfte sich nach der schon erfolgten Korrektur abflachen. Ganz gestoppt ist er wohl noch nicht.

**Büroimmobilien: 2022 startet das hybride Bürokonzept**

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

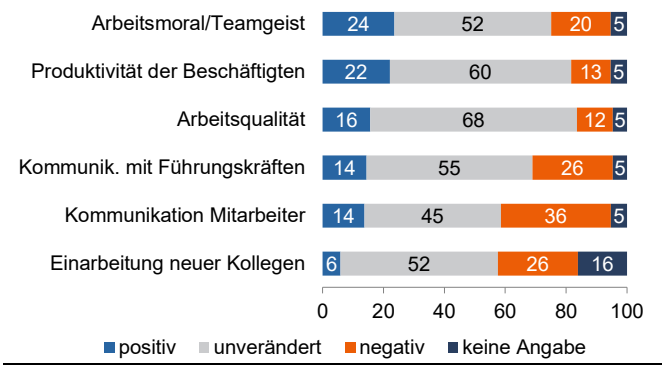
Das zweite Corona-Jahr am deutschen Büromarkt endete auf den ersten Blick wie das vorige. Zum Jahreswechsel arbeiteten die meisten Bürobeschäftigten wieder von zu Hause aus. Auch bei den Leerständen am Büromarkt ging es weiter bergauf, auch wenn das Niveau nach wie vor sehr niedrig ausfällt. Und die Vermietungsaktivitäten lagen – gemessen am Büroflächenumsatz – wie 2020 unter den guten Werten, die vor der Pandemie registriert wurden. Diese Entwicklungen stehen auch mit dem hybriden Arbeiten als Mix aus Büro- und Homeoffice-Tagen in Verbindung, das bei vielen privaten und öffentlichen Arbeitgebern auch nach der Pandemie nicht mehr wegzudenken ist.

**Hybrides Bürokonzept verstärkt die Bedeutung des Büros – Mieten steigen weiter**

Diese Entwicklung deutet auf weniger Büronachfrage hin. Das ist bezogen auf die Bürofläche auf längere Sicht wohl auch der Fall. Doch von schlechter Stimmung ist am Büromarkt nichts zu spüren. Denn für das zur Kommunikationszentrale aufgewertete „Büro 2.0“ werden moderne, attraktive Flächen benötigt. Außerdem sinkt der

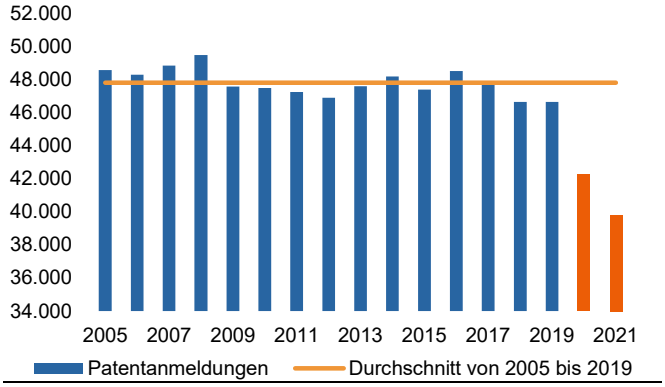
Flächenbedarf nicht rapide, weil viele Mitarbeiter von zu Hause aus arbeiten. Die Schreibtischanzahl kann sich nicht an der durchschnittlichen Büroauslastung orientieren. Es müssen auch an Tagen mit einer höheren Auslastung, etwa zur Wochenmitte oder außerhalb der Schulferien, ausreichend Arbeitsplätze im Bürogebäude vorhanden sein. Daher überraschen die 2021 weiter gestiegenen Mieten nicht. Büros werden gebraucht, das zeigen die niedrigen Leerstände.

**IM HOMEOFFICE HAT DIE PRODUKTIVITÄT NICHT ABGENOMMEN, …**
HOMEOFFICE-AUSWIRKUNGEN AUS SICHT DER BETRIEBE IN %




Quelle: IAB (Betriebsbefragung November 2021)

**… DOCH DIE KREATIVITÄT KÖNNTE IM HEIMBÜRO LEIDEN**
ANZAHL PATENTE (OHNE AUSLÄNDISCHE ANMELDUNGEN)




Quelle: Statistisches Bundesamt

Ist das hybride Arbeiten ein Erfolg? Die Beschäftigten sparen Zeit beim Arbeitsweg und können sich ihre Zeit flexibler einteilen. Auch aus Sicht der Betriebe gibt es eher wenig Anlass zur Kritik. Das trifft nach einer IAB-Befragung zum Homeoffice vor allem bei Engagement, Produktivität und Arbeitsqualität zu. Schlechter fällt die Einschätzung bei der Einarbeitung neuer Kollegen und bei der Kommunikation aus. Letzteres könnte die Ursache für die spürbar gesunkene Zahl der Patentanmeldungen in den beiden Pandemiejahren sein. Möglicherweise leiden Kreativität und Innovationskraft bei viel im Homeoffice verbrachter Zeit. Sicher ist das aber nicht: Europaweit legten die Patentanmeldungen 2021 zu – trotz Homeoffice.

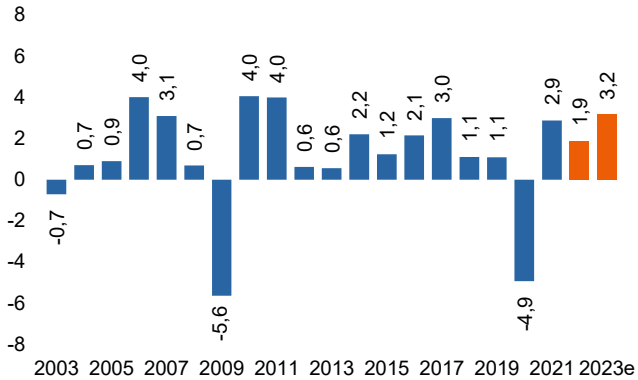
**Belastet Homeoffice die Innovationskraft der Unternehmen?**

### Marktumfeld für den Büromarkt

Der russische Angriff auf die Ukraine hat scharfe Wirtschaftssanktionen zur Folge, die in Kombination mit rapide steigenden Energiepreisen und gestörten Lieferketten die Konjunktur belasten. Deshalb haben auch wir unsere Prognose für das gesamt-

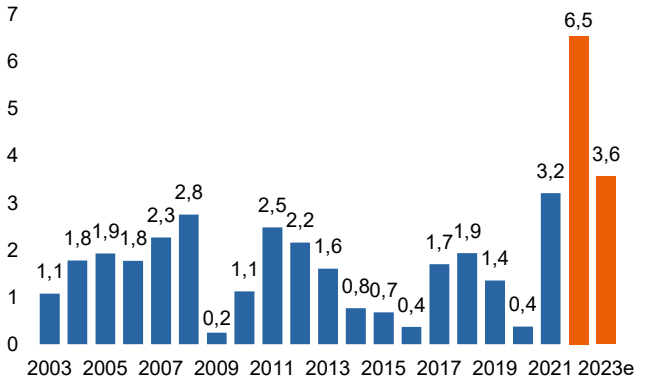
**Ukraine-Krieg trifft deutsche Wirtschaft mit voller Wucht**

**DER UKRAINE-KRIEG BREMST DAS WIRTSCHAFTSWACHSTUM …**
BRUTTOINLANDSPRODUKT GEGENÜBER VORJAHR IN %




Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK Stand April 2022

**… UND LÄSST DIE INFLATIONSRATE IN DIE HÖHE SCHNELLEN**
INFLATIONSRATE (HVPI) GEGENÜBER VORJAHR IN %



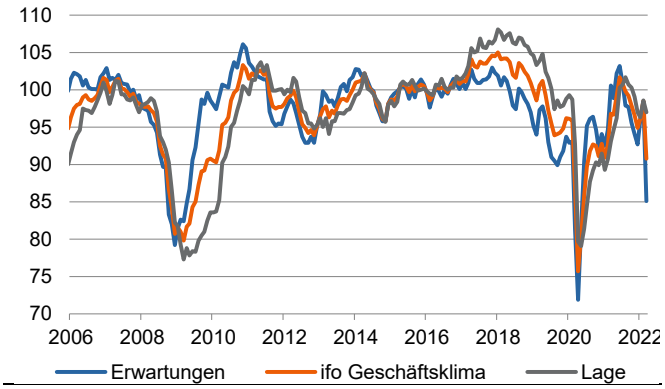

Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK Stand April 2022

wirtschaftliche Wachstum 2022 um über einen Prozentpunkt auf knapp unter 2 Prozent zurückgenommen. Demgegenüber treiben die stark gestiegenen Preise für Energie, Nahrungsmittel und andere Güter die Inflationsprognose von etwas über 3 Prozent (2021) auf mehr als 6 Prozent nach oben. Das wäre seit Jahrzehnten der höchste Wert. Die Unsicherheit der Prognosen ist derzeit allerdings hoch.

**Wirtschaftliche Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt – hohe Energie- und Rohstoffpreise belasten**

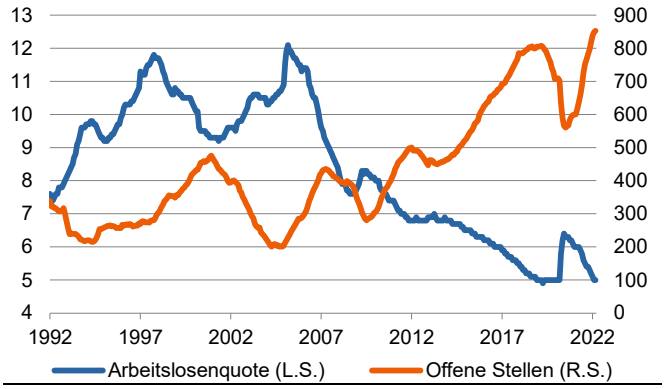
Ohnehin ist die wirtschaftliche Erholung nach der coronabedingten Rezession 2020 ins Stottern gekommen. Denn nach dem Jahreswechsel belastete neben einem fortgesetzten Materialmangel durch gestörte Lieferketten die Omikron-Variante mit hohen Infektionszahlen die Wirtschaft. Viele Mitarbeiter infizierten sich und fehlten am Arbeitsplatz. So trübte sich der ifo Geschäftsklimaindex, das Stimmungsbarometer der deutschen Wirtschaft, schon seit Sommer 2021 ein. Doch der Ukraine-Krieg ließ die Stimmung in den Unternehmen geradezu einbrechen. Vor allem die rapide gestiegenen Preise für Erdgas sind eine erhebliche Belastung für das produzierende Gewerbe. Noch negativer wäre ein Gas-Lieferstopp oder ein Embargo.

**UKRAINE-KRIEG LÄSST IFO GESCHÄFTSKLIMA EINBRECHEN**
GESCHÄFTSKLIMA, LAGE UND ERWARTUNGEN IN PUNKTEN




Quelle: ifo Institut Stand März 2022

**ARBEITSMARKT LÄSST PANDEMIE-DELLE HINTER SICH**
L.S.: ARBEITSLOSENQUOTE IN %, R.S.: OFFENE STELLEN IN TSD.




Quelle: Bundesbank Stand März 2022

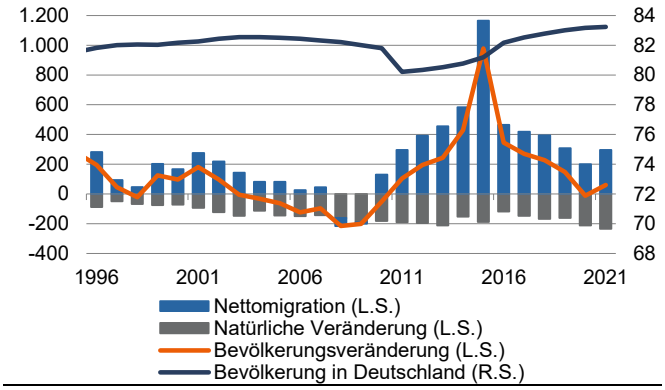
**Arbeitsmarkt hat wieder das Vor-Corona-Niveau erreicht**

Die gebremste wirtschaftliche Dynamik konnte die Erholung des Arbeitsmarktes bislang aber nicht aufgehalten. Die Delle durch die Pandemie bei der Arbeitslosenquote wie auch bei der Zahl der offenen Stellen ist ausgebügelt. Die Arbeitslosenquote lag im März 2022 mit 5 Prozent auf einem vergleichbar niedrigen Niveau wie vor Corona. Die Zahl der offenen Stellen hat den bisherigen Rekord von rund 810.000 Job-Angeboten (März 2019) sogar um weitere 40.000 Arbeitsplatzofferten übertroffen. In vielen Branchen fällt es zunehmend schwerer, Arbeits- und Ausbildungsplätze mangels Bewerbern zu besetzen. Die Verhandlungsposition von Fachkräften in gesuchten Berufen nimmt dagegen weiter zu. Mehr und mehr Unternehmen machen in Werbeaktionen auf freie Arbeitsplätze aufmerksam. Die in der Pandemie auf fast 6 Mio. gestiegene Zahl der Kurzarbeiter konnte durch die gute Arbeitsmarktlage erheblich sinken, sie ist mit 640.000 (Dezember 2021) Menschen in Kurzarbeit aber noch deutlich höher als vor Corona.

**Das Arbeitskräfteangebot dürfte in den kommenden Jahren sinken**

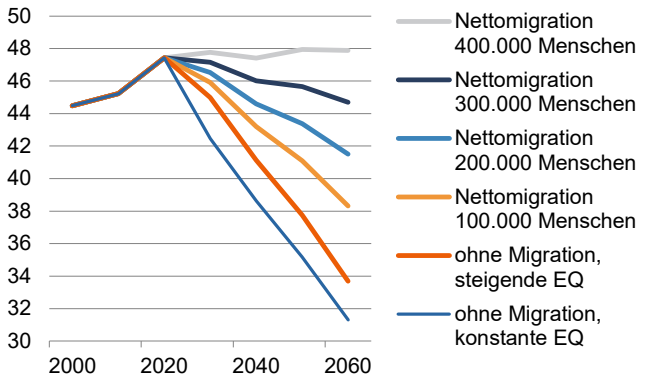
In Zukunft wird die Suche nach geeigneten Fachkräften wohl noch schwieriger. Denn in den kommenden Jahren geht das Arbeitskräfteangebot voraussichtlich spürbar zurück, weil die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre (die „Babyboomer“) das Ruhestandsalter erreichen. Wie die Entwicklung des Arbeitskräfteangebots in den kommenden Jahren aussehen könnte, hat das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) im zurückliegenden Jahr prognostiziert. Ausgangsgröße ist das Erwerbspersonenpotenzial, das sowohl Erwerbstätige als

**NIEDRIGE NETTOMIGRATION BREMST BEVÖLKERUNGSWACHSTUM**
L.S.: IN TSD. MENSCHEN, R.S.: IN MIO. MENSCHEN




Quelle: Statistisches Bundesamt Daten für 2021 sind vorläufig

**ARBEITSKRÄFTEANGEBOT HÄNGT STARK VON ZUWANDERUNG AB**
ERWERBSPERSONENPOTENZIAL IN MIO. MENSCHEN




Quelle: Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung EQ = Erwerbsquote

auch Erwerbslose und die „stille Reserve“ beinhaltet. Als wesentliche Parameter sind die Erwerbsquote und die Nettomigration eingeflossen. Ohne Nettozuwanderung geht das Erwerbspersonenpotenzial in den kommenden Jahren rapide zurück. Nur mit einer konstant hohen Nettozuwanderung von 400.000 Menschen im Jahr, die im vergangenen Vierteljahrhundert aber nur selten erreicht wurde, könnte das Niveau von 2020 mit 47,4 Mio. Erwerbspersonen noch lange Zeit stabil gehalten werden.

**Nur durch hohe Zuwanderung kann Beschäftigung auf bisherigem hohen Niveau gehalten werden**

Mit dem anhaltenden Bedarf an modernen Büroflächen und kräftig gestiegenen Mieten hat der viele Jahre nur gering ausgeprägte Bürobau Fahrt aufgenommen. Dabei nahm die Zahl der Baugenehmigungen wie am Wohnungsmarkt deutlich stärker als das Fertigstellungsvolumen zu. Das gilt auch in Bayern. Hier hat sich die pro Jahr genehmigte Fläche für Bürogebäude bis 2020 auf über 900.000 Quadratmeter ausgeweitet. Das sind 50 Prozent mehr als die tatsächlich fertiggestellte Nutzfläche. Dabei ist der Neubau dringend erforderlich, um den in die Jahre gekommenen Bürobestand zu verjüngen und um ein besseres Angebot an den nachgefragten zeitgemäßen und nachhaltigen Büroflächen zu ermöglichen. Selbst mit einer umfassenden Sanierung kann nicht jede Bestandsimmobilie die heutigen Anforderungen erreichen.

**Der Bürobau hat 2021 weiter Fahrt aufgenommen**

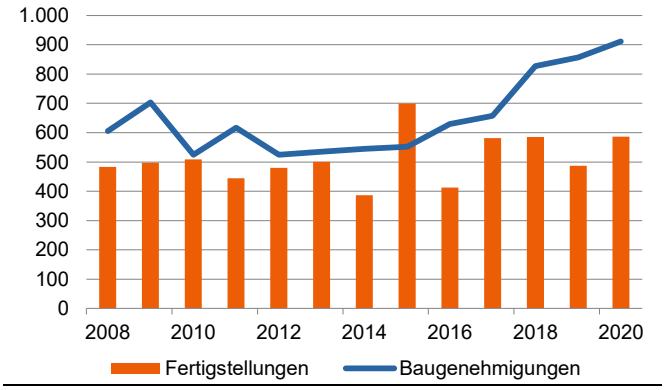
Auch die veränderte Büroarbeit stellt neue Anforderungen an Bürogebäude. Durch die Aufteilung der Arbeit bei vielen Beschäftigten auf Bürotage und Homeoffice müssen die Flächen für den höheren Kommunikationsanteil mit einer größeren Zahl an Besprechungsräumen gewappnet sein. Auch für die flexibel von den Mitarbeitern nutzbaren Schreibtische eignen sich die bisher üblichen Kleinbüros eher nicht. Und durch die Digitalisierung geht die Bedeutung von Sachbearbeitung zugunsten von Entwicklungsarbeit zurück. Zudem müssen Büroflächen ausreichend attraktiv sein, damit die Mitarbeiter den Weg ins Büro auch gerne antreten – und nicht nur dann das Homeoffice verlassen, wenn sie es nicht vermeiden können.

**Veränderte Büroarbeit stellt neue Anforderungen an Bürogebäude**

Hinter der weiteren Entwicklung des Bürobaus steht allerdings ein Fragezeichen. Denn zum bestehenden Mangel an Grundstücken und Baufachkräften ist – auch als Folge gestörter Lieferketten – ein Mangel an Baumaterial hinzugekommen. Zudem steigen die Baukosten auch angesichts der hohen Nachfrage nach Bauleistungen mit hohem Tempo. Bezogen auf das Gesamtjahr 2021 verteuerte sich der Bürobau um fast 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im vierten Quartal 2021 erreichte die jährliche Preissteigerungsrate rund 12 Prozent. Dagegen kletterten die Baupreise von 2000 bis 2020 mit knapp über 2 Prozent pro Jahr erheblich langsamer.

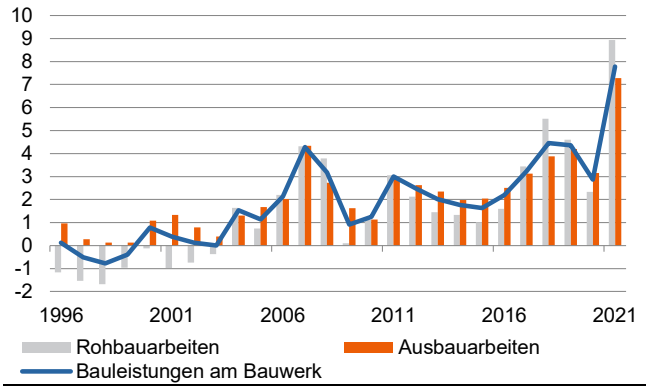
**Hohe Nachfrage, knappe Ressourcen: Baukosten für Bürogebäude steigen 2021 um fast 8 Prozent**

**BÜROBAU IN BAYERN: WACHSTUM NUR BEI BAUGENEHMIGUNGEN**
NUTZFLÄCHE IN TSD. M²




Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

**DER BAU VON BÜROGEBÄUDEN VERTEUERTE SICH 2021 RAPIDE**
BAUKOSTEN IN % GEGENÜBER VORJAHR




Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Neubaubedarf an Gewerbeobjekten, Wohnungen, öffentlichen Gebäuden und Infrastrukturprojekten geht mit einer hohen Nachfrage nach Bauleistungen einher. Angesichts knapper Ressourcen und fehlender Fachkräfte dürfte das Bauen somit teuer bleiben. Die hohen ESG-Anforderungen an Gebäude, auch mit Blick auf die Vorgaben der EU-Taxonomie, dürften ebenfalls dazu beitragen, Gebäude zu verteuern. Mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit neuer Bürogebäude sind dafür weiter steigende Mieten erforderlich. Das gilt zudem, wenn als Folge anziehender Kapitalmarktrenditen auch höhere Mietrenditen gefordert werden. In welchem Umfang höhere Mieten bei den Unternehmen durchsetzbar sind, bleibt abzuwarten. Diese haben mit hybriden Bürokonzepten zumindest einen Hebel, ihren Bürobedarf an das beschränkte Angebot an geeigneten Flächen anzupassen.

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

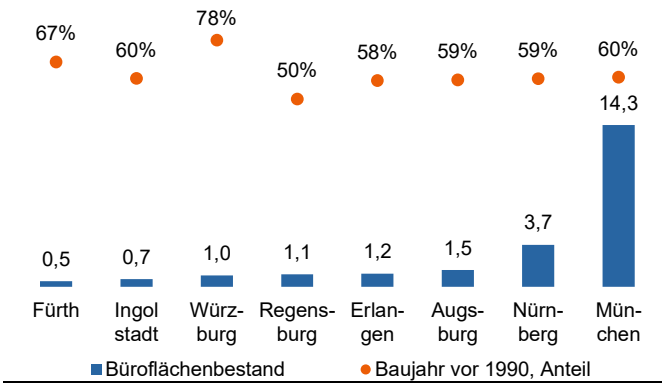
**ESG steht für Environmental, Social, Governance (Umwelt, soziale Aspekte, Unternehmensführung)**

### Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

Die sieben betrachteten bayerischen Oberzentren plus München verfügen zusammen über rund 24 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Mit dem Landkreis München kommen weitere 3,5 Mio. Quadratmeter hinzu. Von den fast 28 Mio. Quadratmetern entfallen allein auf den Großraum München rund 18 Mio. Quadratmeter. Die Stadt München verfügt über 14,3 Mio. Quadratmeter Bürofläche. In der Region Nürnberg weisen die drei Städte inklusive Fürth und Erlangen einen gemeinsamen Flächenbestand von rund 5,4 Mio. Quadratmetern auf. Die weiteren vier Büromärkte Augsburg,

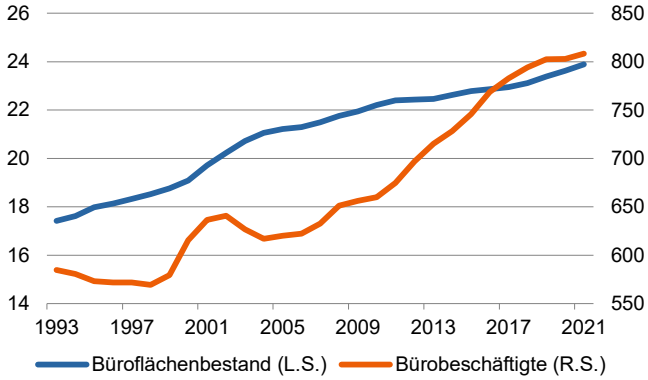
**München und Nürnberg sind dominierende Bürostandorte in Bayern**

**BÜROGEBÄUDE SIND OFT SCHON RELATIV ALT**
BÜROFLÄCHE IN MIO. M²




Quelle: bulwiengesa

**BÜROBESCHÄFTIGUNG WUCHS SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE**
L.S.: IN MIO. M², R.S.: IN TSD. MENSCHEN




Quelle: bulwiengesa, Scope

Ingolstadt, Regensburg und Würzburg erreichen zusammen etwas mehr als 4 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Die beiden kleinsten Standorte sind Fürth und Ingolstadt mit jeweils deutlich unter 1 Mio. Quadratmeter Bürofläche.

**Durch steigende Bürobeschäftigung bauten sich Leerstände rasch ab**

Durch die gegenüber der Ausweitung der Bürofläche deutlich schneller gestiegene Bürobeschäftigung bauten sich Leerstände an den Büromärkten seit 2010 erheblich ab. In Erlangen und Ingolstadt sanken die Leerstände dagegen kaum, hier war bereits das Ausgangsniveau sehr gering. 2019 wiesen vier der acht Büromärkte eine Leerstandsquote von 2 Prozent oder weniger auf. Während der Pandemie weitete sich der Leerstand vor allem in München wieder aus. Von 2019 bis 2021 hat sich hier die Leerstandsquote auf 3,9 Prozent fast verdreifacht, wofür auch der beschleunigte Bürobau verantwortlich ist. Auch in Nürnberg nahm der Leerstand zu, der Zuwachs war jedoch gering. In den übrigen Oberzentren blieb ein nennenswertes Leerstandsplus aus. In Augsburg, Fürth und Würzburg gingen die Leerstandsquoten sogar weiter zurück.

**Teilweise gingen Leerstände trotz Corona zurück**

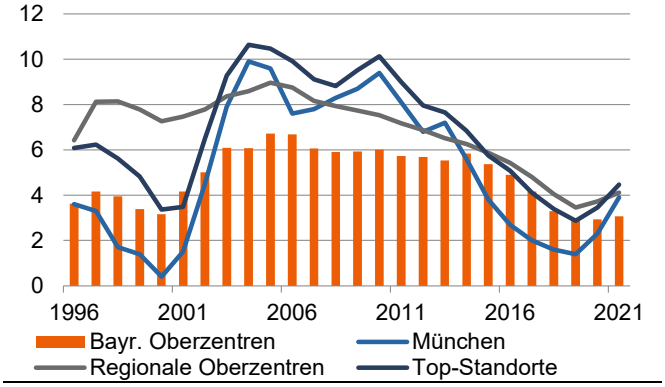
**Anhaltender Mietanstieg an den bayerischen Büromärkten**

Die anhaltende Büroflächennachfrage hat zu einem fortgesetzten Anstieg der Büromieten geführt. Die Spitzenmieten konnten überwiegend auch während der Pandemie zulegen. Auch in München wies die Spitzenmiete trotz gestiegener Leerstände ein solides Plus auf. Besonders die gefragten modernen Büroflächen sind nach wie vor ein knappes Gut am Büromarkt, was die Verhandlungsposition der Vermieter stärkt. München ist mit einer Spitzenmiete von 41,50 Euro je Quadratmeter knapp hinter Frankfurt der zweitteuerste deutsche Büromarkt. Das teuerste bayerische Oberzentrum ist Nürnberg mit einer Spitzenmiete von 16 Euro je Quadratmeter. Mit etwas mehr als 12 Euro je Quadratmeter sind Fürth und Würzburg deutlich günstiger. Augsburg, Erlangen, Ingolstadt und Regensburg weisen Spitzenmieten von 13,50 bis 14,60 Euro je Quadratmeter auf. Binnen zehn Jahren verteuerte sich die Spitzenmiete in den Oberzentren um 33 Prozent. Regensburg erreichte fast den doppelten Zuwachs.

**Corona bremste die Vermietungsaktivitäten**

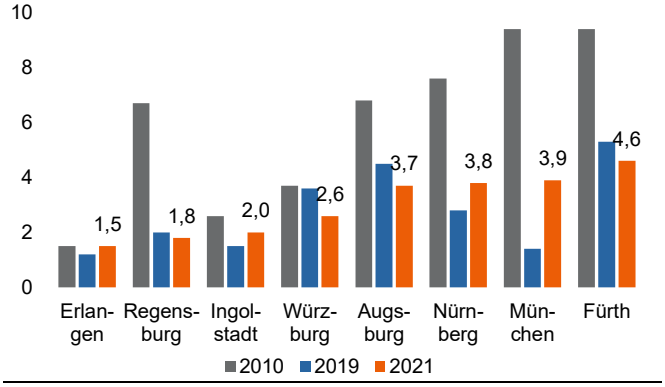
Vor der Pandemie wiesen die bayerischen Büromärkte trotz des knappen Flächenangebots eine hohe Vermietungsaktivität auf. Weil am Markt angesichts geringer Leerstände kaum noch Flächen verfügbar waren, betrafen zumindest größere Mietabschlüsse vielfach Projektentwicklungen. In der Pandemie gab es dagegen sichtbare Verschiebungen beim Büroflächenumsatz. Der kumulierte Flächenumsatz der Oberzentren veränderte sich 2020 kaum gegenüber dem Vorjahr, ging aber 2021

**CORONA RUFT IN BAYERISCHEN OBERZENTREN KEINE NENNENSWERTE LEERSTANDSAUSWEITUNG GEGENÜBER 2019 HERVOR**
LEERSTANDSQUOTE IN %



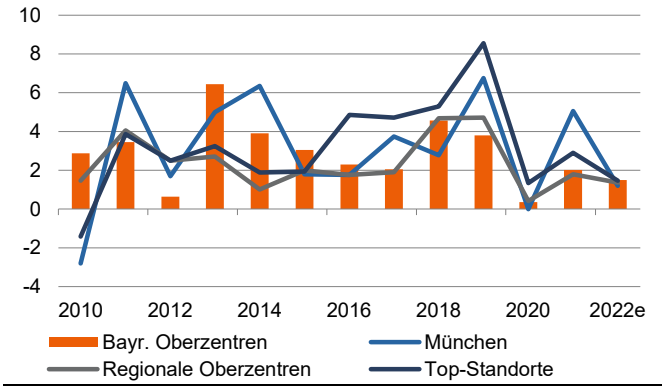

Quelle: bulwiengesa

**WÄHREND DER PANDEMIE VERDREIFACHEN SICH LEERSTÄNDE IN MÜNCHEN**
LEERSTANDSQUOTE IN %



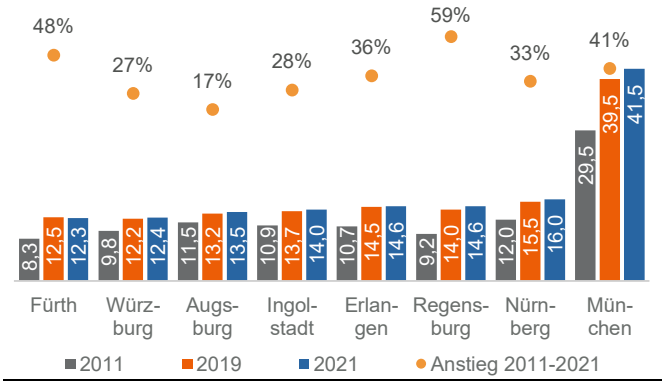

Quelle: bulwiengesa

**SEIT LANGEM ANHALTENDER ANSTIEG DER BÜROMIETEN**
BÜRO-SPITZENMIETEN IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa

**BÜROMIETEN KÖNNEN MEIST AUCH WÄHREND PANDEMIE ZULEGEN**
BÜRO-SPITZENMIETEN IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa

spürbar zurück. Allerdings wurde der Flächenumsatz der Oberzentren 2020 von großen Siemens-Abschlüssen in Erlangen gestützt. 2021 blieben Großabschlüsse weitgehend aus, was den Rückgang verursacht hat. In München ging die Vermietungsaktivität schon 2019 aufgrund des fehlenden Angebots zurück. 2020 verlangsamte sie sich durch die Pandemie erneut, konnte sich aber 2021 erholen.

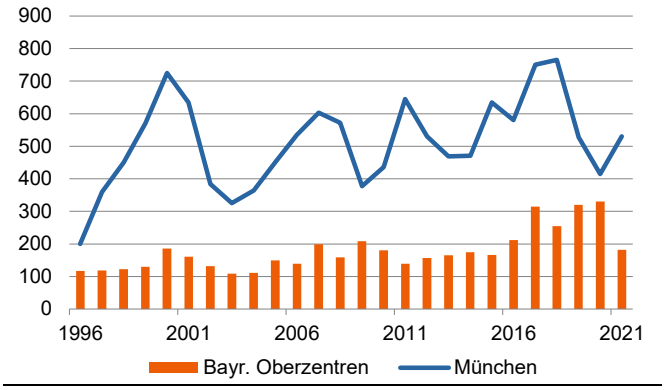
**Flächenneuzugang hat seit 2019 an Tempo zugelegt**

Von den verlangsamten Vermietungsaktivitäten während der Pandemie wurde der Bürobau nicht wieder gebremst. Obwohl die fertiggestellte Nutzfläche von Bürogebäuden in Bayern kaum zulegen konnte, hat sich der Büroflächenneuzugang an den acht betrachteten Standorten seit 2019 sichtbar ausgeweitet. Zwischen 2011 und 2018 erreichte der jährliche Flächenneuzugang im Durchschnitt 210.000 Quadratmeter. Dagegen lag der jährliche Durchschnitt mit 370.000 Quadratmetern von 2019 bis 2021 deutlich darüber und trug damit ein wenig zur Verbesserung des knappen Angebots an modernen Büroflächen bei. Bei den Oberzentren fiel der Neuzugang vor allem in Augsburg, Erlangen und Regensburg höher als in den Vorjahren aus.

**Büroflächenbedarf könnte in der Zukunft nachgeben**

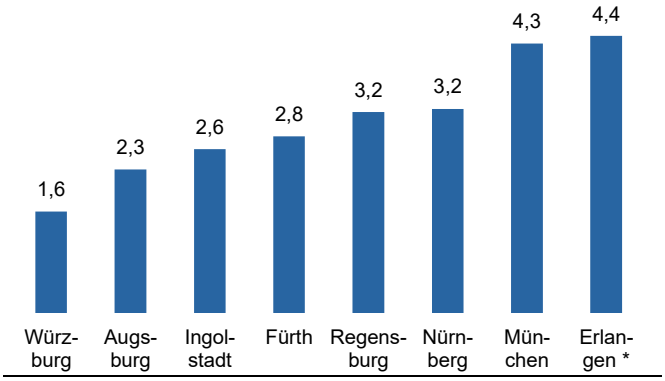
In den kommenden Jahren dürfte sich der Bedarf an modernen Büroflächen unverändert fortsetzen. Nach einem anhaltend kräftig wachsenden Bürobedarf insgesamt sieht es dagegen nicht aus. Zum einen dürfte Homeoffice den Büroflächenbedarf

**GEGENLÄUFIGE VERMIETUNGSAKTIVITÄT IN DER PANDEMIE**
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN TSD. M²



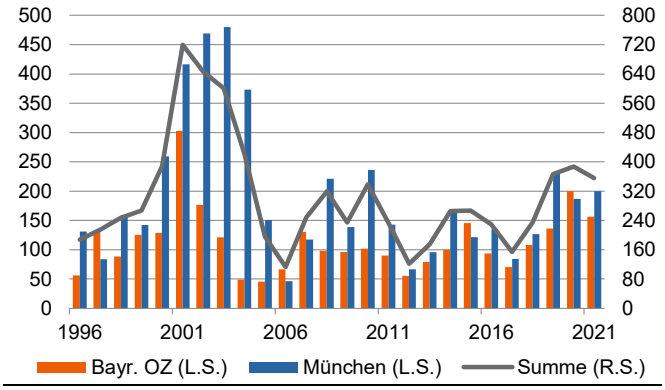

Quelle: bulwiengesa

**BREITE SPANNE DER BÜROMARKTAKTIVITÄT**
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN % DES FLÄCHENBESTANDS (DURCHSCHNITT VON 2017 BIS 2021)



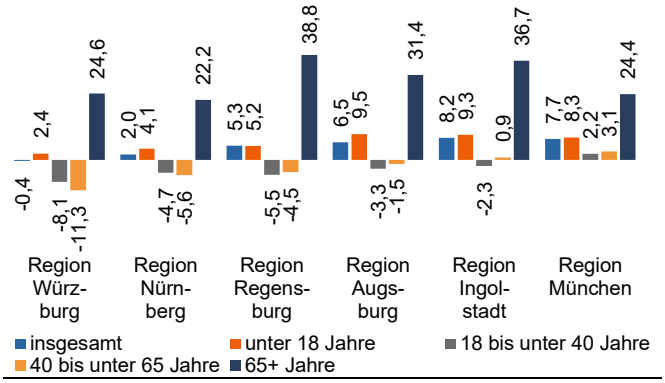

Quelle: bulwiengesa
*) beeinflusst von zwei Siemens-Großabschlüssen (2017 und 2020)

**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG HAT SICH SPÜRBAR BESCHLEUNIGT**
JEWEILS IN TSD. M²




Quelle: bulwiengesa OZ = Oberzentren

**ERWERBSPOTENZIAL DÜRFTE AUCH IN BALLUNGSRÄUMEN SINKEN**
VERÄNDERUNG DER EINWOHNERZAHL VON 2020 BIS 2040 IN %




Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040, Stand Januar 2022)

leicht dämpfen. Zum anderen führt Alterung auch in den bayerischen Städten zu einem voraussichtlich sinkenden Potenzial der Erwerbspersonen. Das Ausmaß ist jedoch – das zeigt die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik – je nach Standort sehr unterschiedlich. Dabei spielt das erwartete Wachstum der Einwohnerzahl eine erhebliche Rolle.

**Durch Alterung sinkt voraussichtlich das Potenzial an Erwerbspersonen**

Von 2020 bis 2040 hat das Landesamt für Statistik lediglich für die Region München noch ein Wachstum der beruflich aktiven Altersgruppen von 18 bis unter 40 Jahren und von 40 bis unter 65 Jahren ermittelt. Die Ergebnisse zeigt die obige rechte Abbildung. Vor allem in der Region Würzburg sinkt demnach das Potenzial an Erwerbspersonen deutlich. Aber auch in den Regionen Nürnberg und Regensburg ist der Rückgang ausgeprägt. Dagegen nimmt die Einwohnerzahl im Seniorenalter in allen Regionen erheblich zu. In Ingolstadt und Regensburg erreicht das Wachstum der Altersgruppe 65+ Jahre fast 40 Prozent.

### Fazit Büromarkt und Prognose

**Für das hybride Bürokonzept werden hochwertige und kommunikationsfördernde Flächen benötigt**

Der Büromarkt befindet sich im Umbruch. Viele Arbeitgeber und Bürobeschäftigte präferieren einen deutlich höheren Anteil an Homeoffice als vor der Corona-Pandemie. Damit werden Bürogebäude mit ihren Vorzügen bei Kommunikation und Teamarbeit aber keineswegs überflüssig. Doch mit der Zahl der Schreibtische wird wohl auch die Bürofläche etwas reduziert. Außerdem trägt die Demografie zum sinkenden Büroflächenbedarf bei. In starken Wachstumsregionen wie im Großraum München tritt der Demografie-Effekt aber nur abgeschwächt auf. Die Nachfrage nach modernen und hochwertigen Flächen dürfte vom hybriden Konzept der Büroarbeit profitieren. Hohe Nachhaltigkeitsstandards gewinnen bei der Büronachfrage ebenfalls an Relevanz. Perspektivisch steigende Leerstände dürften sich auf schwächere Lagen konzentrieren. Angesichts derzeit noch niedriger Leerstände werden allerdings auch ältere Büroobjekte gebraucht. Der Trend steigender Spitzenmieten könnte sich auf dem bayerischen Büromarkt mit moderatem Tempo – bis zu 2 Prozent Plus im laufenden Jahr – weiter fortsetzen. Ausgeprägte wirtschaftliche Verwerfungen als Folge des Ukraine-Kriegs können aber auf den Büromarkt durchschlagen und die Flächennachfrage und damit die Büromieten belasten. Dagegen dürfte sich das steigende Büroflächenangebot kaum dämpfend auswirken, weil nach vielen Jahren geringer Neubauaktivität der Bedarf an zeitgemäßen Flächen hinreichend groß ausfällt. Hohe Baukosten und knappe Ressourcen können den Neubau zudem bremsen.

**Spitzenmieten dürften trotz der angezogenen Entwicklung neuer Büroflächen weiter steigen**

## Wohnimmobilien: Klima, Regulierung, Baukosten, Demografie und Homeoffice

**Die Pandemie hat den Wunsch nach einer schönen Wohnung noch verstärkt**

Während Gewerbeimmobilien in der Pandemie zum Teil erheblich unter Druck gerieten, blieb der Wohnungsmarkt auf Wachstumskurs. Dabei klaffte die Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen weit auseinander. Im Gegensatz zum etwas langsameren Mietanstieg zogen die Kaufpreise für Wohnimmobilien 2021 rekordverdächtig mit einer zweistelligen Zuwachsrate an. Selbst in den teuren Top-Standorten ging es weiter bergauf. Der Wohnraumbedarf hat in der Pandemie durch die viele zu Hause verbrachte Zeit oder Homeoffice noch zugelegt. Schöne und geräumige Wohnungen sind gefragt. Doch das Wohnungsangebot ist vielerorts nach wie vor knapp.

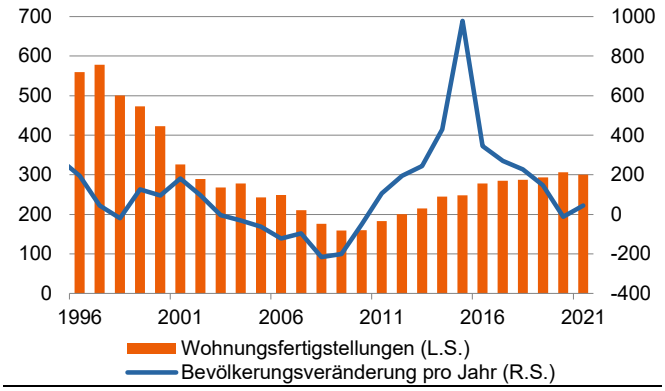
**Wohnungsbedarf steigt durch Kriegsflüchtlinge**

Änderungen sind aber schon sichtbar. Der Zuzug in die Städte wurde schwächer, während der Wohnungsbau Fahrt aufnahm. Eine wesentliche Ursache ist die seit 2016 nachlassende Zuwanderung nach Deutschland, wodurch ab 2020 das zuvor kräftige Bevölkerungswachstum zum Halten kam. Als Folge des Ukraine-Kriegs steigt der Wohnungsbedarf jedoch wieder durch Flüchtlinge an. Angesichts der Zerstörungen bei Wohnhäusern und der Infrastruktur ist eine längere Aufenthaltsdauer mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage wahrscheinlich.

**Wohnungsmarkt steht vor vielen Herausforderungen**

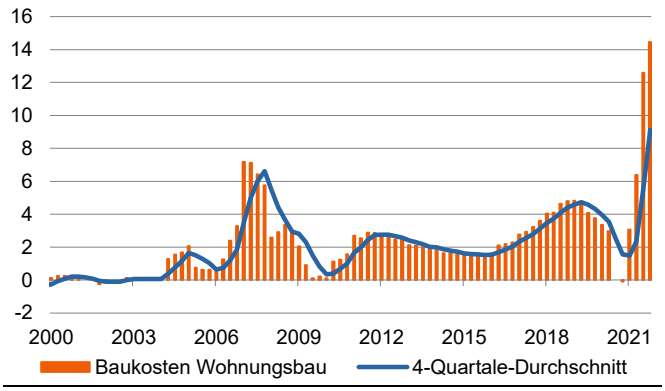
Nennenswerte Leerstände am Wohnungsmarkt gibt es vor allem in den ostdeutschen Flächenländern. Dagegen sind in Süddeutschland und den Stadtstaaten kaum Wohnungen kurzfristig verfügbar. Weitere Herausforderungen für die Wohnungsmärkte sind der Ausstieg aus fossilen Energieträgern, Mietregulierung, die alternde Bevölkerung und hohe Baukosten.

**DEUTSCHLAND: WENIGER EINWOHNERWACHSTUM, MEHR NEUBAU**
L.S.: ANZAHL WOHUNGEN, R.S.: IN TSD. MENSCHEN




Quelle: Statistisches Bundesamt

**DER WOHNUNGSBAU HAT SICH 2021 ERNEUT RAPIDE VERTEUERT**
BAUKOSTEN WOHNEN IN % GEGENÜBER VORJAHR




Quelle: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt

**Anlagedruck treibt Preise für Mehrfamilienhäuser in die Höhe**

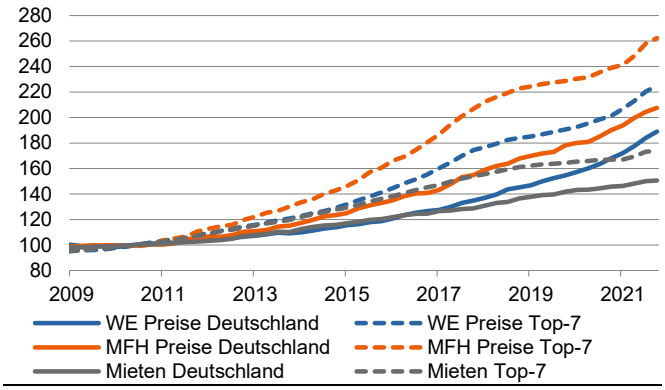
Nicht nur die Preise für Eigenheime stiegen rapide. Auf der Anlegerseite sorgte der fortwährende Anlagedruck für hohe Preiszuwächse bei Mehrfamilienhäusern. Die höheren Risiken bei Gewerbeimmobilien haben den Fokus auf die stabilere Wohnungsvermietung, die praktisch ohne Mietausfälle durch die Pandemie kam, noch verstärkt. Allerdings überstieg der Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern zuletzt nicht mehr den von Wohneigentum. Dazu tragen auch die stark gefallenen anfänglichen Mietrenditen bei. Außerdem droht der Wohnungsvermietung Gegenwind von einer zunehmenden Mietregulierung und wohl auch hohen Kosten im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung.

**Ampelkoalition: Mehr Regulierung und 400.000 Fertigstellungen pro Jahr**

Die hohen Mieten überfordern inzwischen auch Haushalte mit einem soliden Einkommen. Die „Ampelkoalition“ will deshalb die Mietpreisbremse verlängern und noch etwas stärker anziehen. Auf angespannten Wohnungsmärkten sollen die Mieten

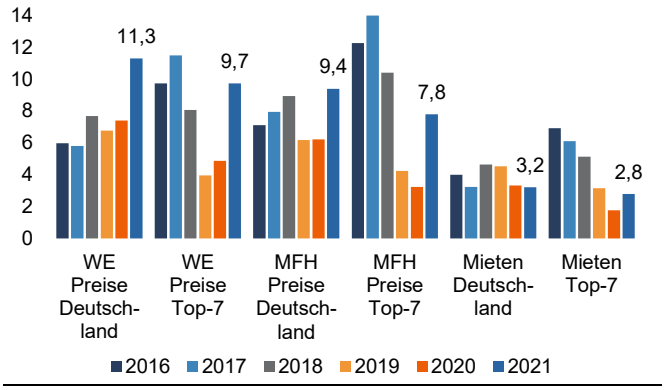
binnen drei Jahren zukünftig um maximal 11 Prozent steigen. Außerdem soll der Mietspiegelzeitraum von sechs auf sieben Jahre verlängert werden, wodurch die ortsüblichen Vergleichsmieten gedämpft werden. Ein zentrales Vorhaben ist ein forcierter Wohnungsbau mit 400.000 Fertigstellungen pro Jahr (davon 100.000 gefördert), um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Dieses Vorhaben dürfte aber allein aufgrund der hohen Auslastung der Bauwirtschaft kaum erreichbar sein, deren Auftragsvolumen von der energetischen Sanierung vieler Millionen Wohnungen noch spürbar vergrößert wird.

**WOHNUNGSPREISE STEIGEN DEUTLICH SCHNELLER ALS MIETEN**
PREISE UND MIETEN 2010 = 100




Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken vdp
WE = Wohneigentum MFH = Mehrfamilienhäuser, Top-7 = 7 größte Städte

**MIETANSTIEG HAT SICH SICHTBAR VERLANGSAMT**
PREISE UND MIETEN IN % GEGENÜBER VORJAHR




Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken vdp
WE = Wohneigentum, MFH = Mehrfamilienhäuser, Top-7 = 7 größte Städte

**Am Ausstieg aus Öl und Gas führt kein Weg vorbei**

Eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren ist der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen, insbesondere Erdgas. Daran führt mit Blick auf die ohnehin erforderliche Reduktion der Klimagase zwar kein Weg vorbei. Zum einen trägt der Immobiliensektor in hohem Maße zur $CO_2$-Emission bei, zum anderen stagniert der Ausstoß seit Jahren, trotz enormer Investitionen in die energetische Gebäudesanierung. Aber nun muss der Prozess als Folge des Ukraine-Kriegs und der unsicheren Versorgungssituation mit Erdgas noch beschleunigt werden. Dadurch wird zugleich der Kreis der Alternativen kleiner, weil die bislang beim Austausch alter Heizungen oft verwendeten Gas-Brennwertgeräte nun kaum noch infrage kommen.

**Hohe Energiepreise erhöhen den Anreiz zum Sanieren**

Doch allein um die „Klimaneutralität“ in weniger als einem Vierteljahrhundert zu erreichen, sind große Anstrengungen und erhebliche Investitionen notwendig. Schon das Ziel für 2030 ist mit 67 Mio. Tonnen $CO_2$ anspruchsvoll – heute sind es knapp unter 120 Mio. Tonnen. Die durch den Ukraine-Krieg möglicherweise dauerhaft erhöhten Energiepreise dürften den Anreiz zum Sanieren jedoch spürbar steigen lassen und die Amortisationsdauer der Investitionen reduzieren. Ob durch hohe Heizkosten oder die Umlage von Sanierungsinvestitionen, das Versprechen der Politik vom bezahlbaren Wohnen wird sich jedoch kaum erfüllen lassen.

**Preise für Baumaterial treiben Baukosten in die Höhe**

Das Wohnen wird aber nicht nur durch hohe Baustandards und energetische Sanierungen verteuert. Auch das Bauen selbst wird immer kostspieliger. Zum Jahresende 2021 „explodierten“ die Baukosten geradezu, die jährliche Wachstumsrate stieg auf 14 Prozent. Die Bauwirtschaft ist hochgradig ausgelastet und kann entsprechend höhere Preise durchsetzen. Außerdem verteuerten sich Baumaterialien mit Blick auf die hohe Nachfrage und gestörte Lieferketten. Der anhaltende Fachkräftemangel dürfte im Zusammenhang mit der hohen Inflation kräftige Lohnforderungen nach sich

ziehen. Mit der geplanten Steigerung des Wohnungsbaus auf 400.000 Einheiten jährlich dürfte der Preisdruck am Bau weiter zunehmen.

### Entwicklung der Wohnstandorte im Marktbericht

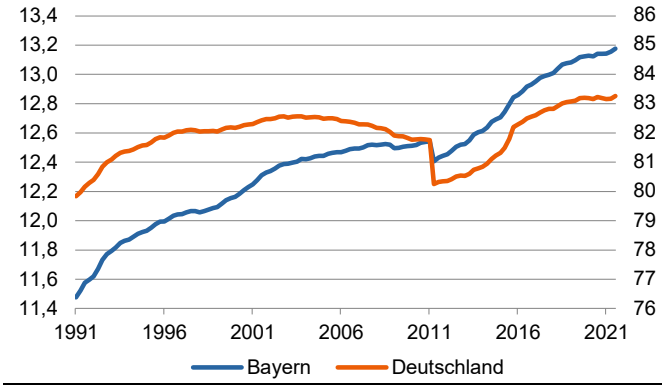
**Die Hälfte des deutschen Bevölkerungswachstums nach der Wiedervereinigung betrifft Bayern**

In den zurückliegenden 30 Jahren nahm die deutsche Bevölkerung um rund 3,3 Mio. Menschen zu. Etwa die Hälfte davon steuerte Bayern mit einem Plus von etwa 1,7 Mio. auf zuletzt 13,2 Mio. Einwohner bei. Besonders kräftig legte die bayerische Bevölkerung nach der Wiedervereinigung durch den Zuzug aus Ostdeutschland zu. Aber auch nach der Jahrtausendwende ging es mit Bayerns Bevölkerung weiter bergauf, wenn auch nicht mehr ganz so schnell. Seit 2000 stieg die Einwohnerzahl um eine weitere Million. Etwa die Hälfte davon konzentrierte sich auf die acht bayerischen Großstädte. Aber auch deren Umland wuchs, sodass die Ballungsräume unter dem Strich die „Hauptlast“ des bayerischen Bevölkerungswachstums trugen.

**Rapides Einwohnerwachstum in den bayerischen Großstädten**

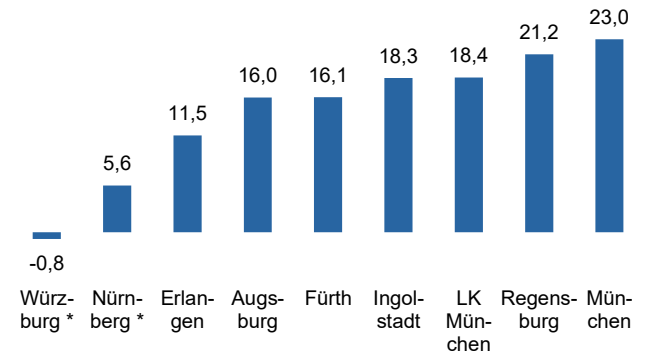
Seit der Jahrtausendwende wuchs die Einwohnerzahl in München und Regensburg um über 20 Prozent. Kaum schwächer fiel der Zuwachs in Augsburg, Ingolstadt und Fürth aus. In Erlangen war die Zuwachsrate knapp zweistellig. Darunter lagen Nürnberg und Würzburg, wofür teilweise Sondereffekte verantwortlich sind. In beiden Städten kam es durch den Zensus 2011 zu größeren Korrekturen in den Melderegistern, was auf dem Papier zu einem Einwohnerschwund von 15.000 beziehungsweise 9.000 Einwohnern führte. Doch während die Einwohnerzahl in Nürnberg im zurückliegenden Jahrzehnt wie in den anderen Oberzentren spürbar zulegte, stagnierte sie in Würzburg weitgehend.

**DAS DYNAMISCHE BEVÖLKERUNGSWACHSTUM IN BAYERN …**
EINWOHNER IN MIO. MENSCHEN




Quelle: bulwiengesa

**… BETRIFFT VOR ALLEM DIE ACHT GROßSTÄDTE**
EINWOHNERENTWICKLUNG VON 2000 BIS 2020 IN %

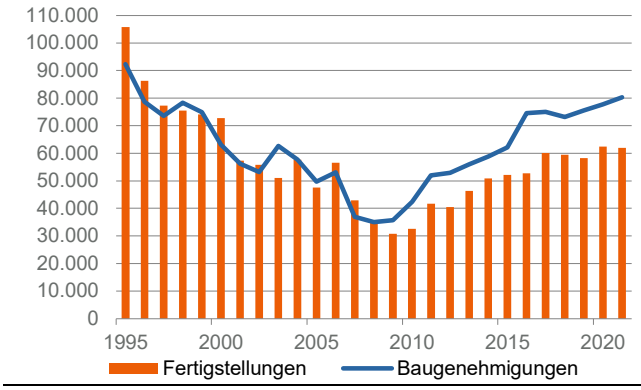



Quelle: bulwiengesa *) verzehrt durch Korrektur im Zuge des Zensus 2011

**Der Wohnungsbau nahm kräftig Fahrt auf, stagniert aber bei etwa 60.000 Fertigstellungen jährlich**

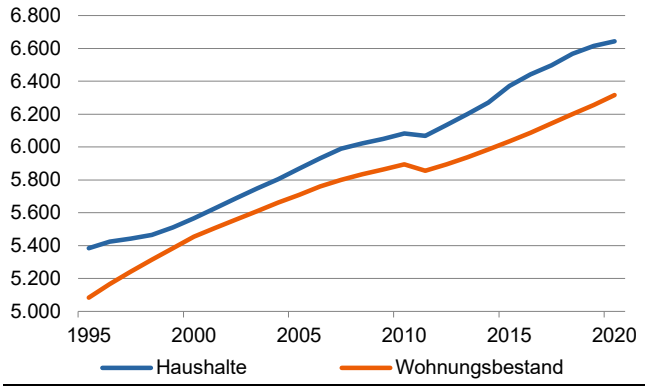
Das hohe Bevölkerungswachstum geht mit einem entsprechend hohen Wohnraumbedarf einher. Trotz eines vergleichsweise kräftigen Wohnungsbaus stieg die Zahl der privaten Haushalte schneller als der Wohnungsbestand. Denn in Bayern ging der Wohnungsbau wie überall in Deutschland bis 2009 zurück, obwohl hier die Einwohnerzahl entgegen des bundesweiten Trends kontinuierlich zunahm. Seit 2010 zieht dieser aber wieder an. Bis 2017 konnten sich die jährlichen Fertigstellungen von etwa 30.000 auf 60.000 Wohnungen verdoppeln. Seitdem stagniert die Anzahl weitgehend, obwohl die Baugenehmigungen auf 80.000 Wohnungen zulegen konnten. Daraus resultiert ein gesamter Genehmigungsüberhang von fast 180.000 Wohnungen. Durch das zuletzt abgeflachte Bevölkerungswachstum wurde die Lücke aber nicht mehr größer.

**LÜCKE AUS FERTIGSTELLUNGEN UND GENEHMIGUNGEN WÄCHST**
ANZAHL WOHNUNGEN




Quelle: bulwiengesa, Statistisches Landesamt Bayern

**WOHNUNGSBESTAND HINKT ZAHL DER HAUSHALTE HINTERHER**
HAUSHALTE UND WOHNUNGEN IN TSD.




Quelle: bulwiengesa, Statistisches Landesamt Bayern

Die bayerischen Großstädte haben auf die die hohe Wohnnachfrage mit einem ausgeprägten Wohnungsbau reagiert. So entstanden in den betrachteten Städten mehr Wohnungen als im bundesweiten Vergleich. Viel gebaut wird in München und Erlangen, insbesondere aber in Ingolstadt und Regensburg. In Relation zur Einwohnerzahl entstanden hier doppelt so viele Wohnungen wie in Augsburg und Würzburg. Erfreulich ist, dass so der Zuwachs der privaten Haushalte von 2011 bis 2020 und die Zahl der in dieser Zeit entstandenen Wohnungen weitgehend gleichauf liegen.

**Erfolgreicher Wohnungsbau: Neue Haushalte und Wohnungen sind weitgehend ausbalanciert**

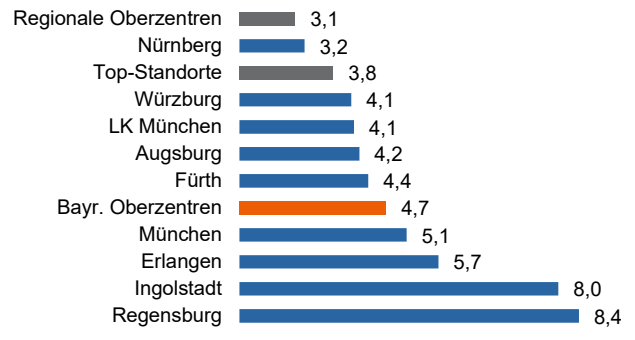
Neben den hohen Preisen und Mieten dürften Familien auch das Umland bevorzugen, weil hier das Angebot an großen Wohnungen beziehungsweise Häusern besser ist. Im Geschosswohnungsbau in den Städten entstehen vor allem kleine und mittelgroße Wohnungen, die für Familien oft nicht ausreichend Platz bieten. So deckt sich der seit 2011 erfolgte Zuwachs im Bestand großer Wohnungen in etwa mit den 200.000 neu gebauten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Demgegenüber entspricht die Bestandsausweitung von kleinen und mittelgroßen Wohnungen mit rund 270.000 Einheiten dem Geschosswohnungsbau.

**Im städtischen Geschosswohnungsbau entstehen vor allem kleine und mittelgroße Wohnungen**

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des bayerischen Statistikamtes könnte der Wohnungsbedarf in der Zukunft aber deutlich langsamer zunehmen. Danach stagniert die Einwohnerzahl bis 2040 in Erlangen, Nürnberg und Würzburg weitgehend. In den anderen fünf Städten wächst die Bevölkerung nach der Prognose

**Prognose bis 2040: Gebremstes Bevölkerungswachstum, stark steigende Zahl der Senioren**

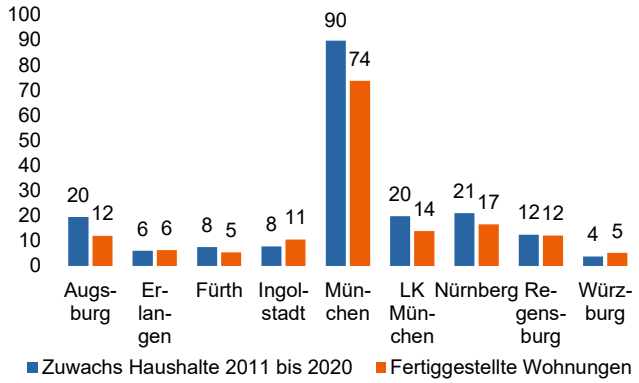
**IN BAYERNS STÄDTEN WIRD MEIST KRÄFTIG GEBAUT**
ANZAHL WOHNUNGEN




Fertigstellungen je 1.000 Einwohner pro Jahr (Durchschnitt 2011-2020)

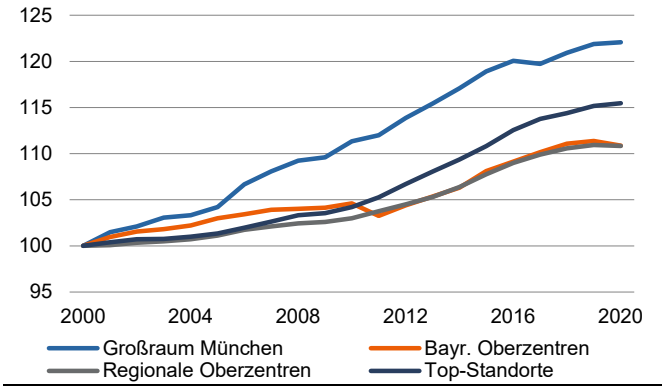
Quelle: bulwiengesa

**WOHNBAU UND HAUSHALTSPLUS IST WEITGEHEND AUSGEGLICHEN**
ANZAHL HAUSHALTE UND WOHNUNGEN IN TSD.



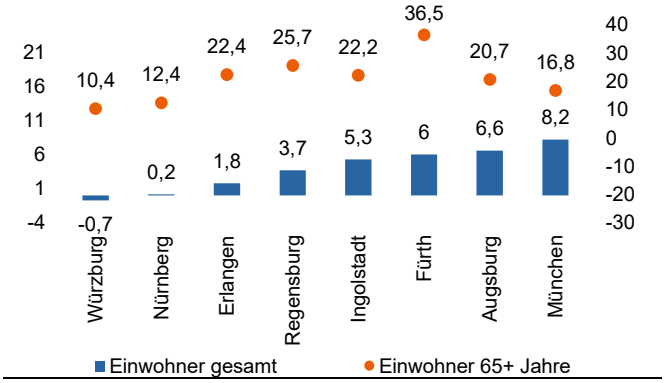

Quelle: bulwiengesa

**FLACHERES EINWOHNERWACHSTUM ZEIGT SICH AUCH IN BAYERN**
EINWOHNERZAHL 2000 = 100




Quelle: Scope, Statistisches Bundesamt

**UNTERSCHIEDLICHE BEVÖLKERUNGSDYNAMIK BIS 2040**
EINWOHNERENTWICKLUNG 2020 BIS 2040 IN %




Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

zwischen gut 4 Prozent (Regensburg) und 8 Prozent (München). Dafür dürfte sich die Struktur des Wohnbedarfs verändern. Der rapide Anstieg der Zahl der Senioren spricht für einen kräftig steigenden Bedarf bei altersgerechten Wohnungen.

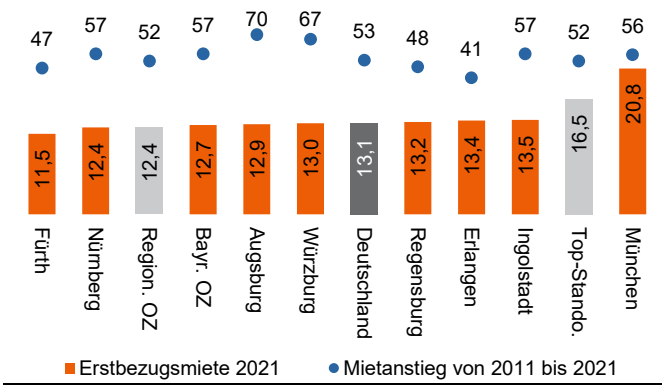
**Bayerns Wohnungsmieten liegen weitgehend auf bundesweitem Niveau**

Als Folge des hohen Wohnungsbedarfs und der guten Lage auf dem Arbeitsmarkt sind Mieten und Kaufpreise in Bayern kräftig gestiegen. Das süddeutsche Bundesland ist ein erwartungsgemäß teurer Wohnungsmarkt. Mit Blick auf die Mieten ist aber weder das Niveau noch die Anstiegsdynamik im bundesweiten Vergleich auffällig hoch, abgesehen von München als Deutschlands teuerster Stadt. Ein wesentlicher Grund dürfte der vergleichsweise ausgeprägte Wohnungsbau sein, der einem stärkeren Anstieg beziehungsweise einem höheren Mietniveau entgegengewirkt hat. Die Miete bei Erstbezug liegt derzeit bei rund 13 Euro je Quadratmeter. Nürnberg und Fürth sind etwas günstiger, am teuersten sind Erlangen und Ingolstadt.

**Mietdynamik hat in Bayern sichtbar nachgelassen**

Der zehnjährige Mietanstieg bewegt sich je nach Standort zwischen 40 Prozent und 70 Prozent; im Durchschnitt der Oberzentren sind es 57 Prozent, in München 56 Prozent. In der Landeshauptstadt überrascht die hohe Dynamik angesichts des schon enorm hohen Niveaus. In München liegt dieses mehr als 60 Prozent oberhalb der Mieten in den Oberzentren. Allerdings hat sich die Entwicklung wie im bundes-

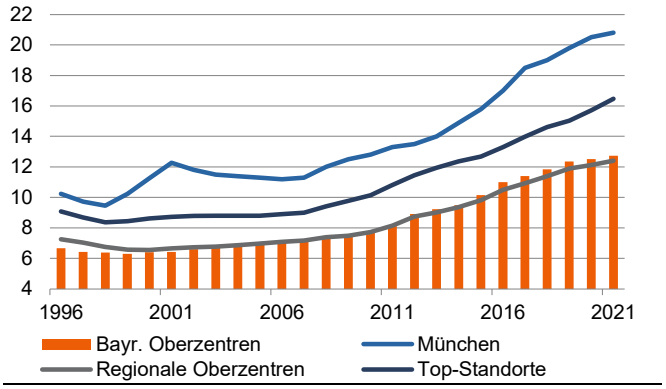
**WOHNUNGSMIETEN LEGEN IN BAYERN KRÄFTIG ZU**
MIETE IN EURO/M², MIETANSTIEG IN %




Quelle: bulwiengesa

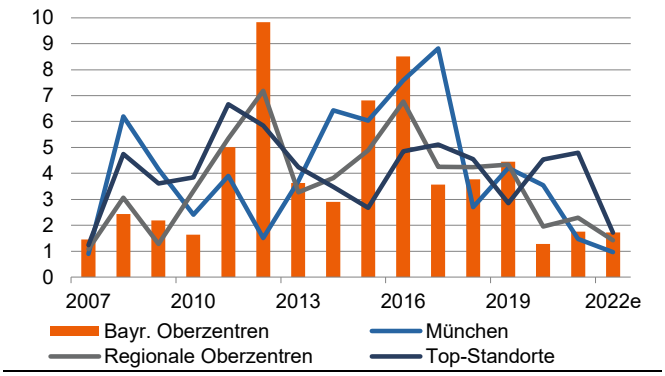
OZ = Oberzentren

**BAYERNS MIETEN IN OBERZENTREN LIEGEN IM BUNDESTREND**
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M²



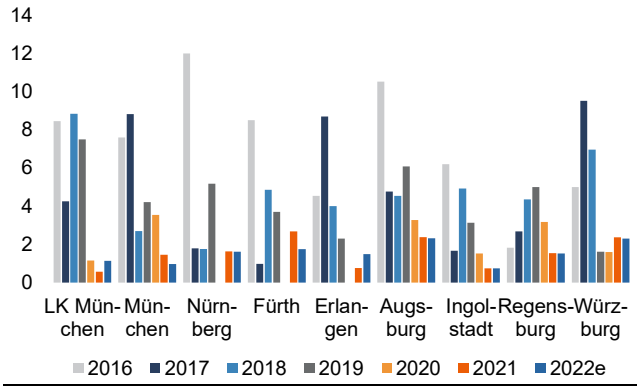

Quelle: bulwiengesa

**WIE ÜBERALL HAT SICH MIETWACHSTUM IN BAYERN VERLANGSAMT**
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN % GGÜ. VORJAHR




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**MIETWACHSTUM GEHT AN ALLEN STANDORTEN SICHTBAR ZURÜCK**
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN % GGÜ. VORJAHR




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

weiten Trend auch in Bayern sichtbar verlangsamt, wofür unter anderem das inzwischen erreichte hohe Mietniveau verantwortlich ist. Hohe Zuwächse liegen dagegen schon einige Jahre zurück. Das sukzessive verbesserte Wohnungsangebot dürfte sich ebenfalls dämpfend auswirken.

**Eigentumswohnungen sind in Bayern vergleichsweise teuer**

Die Kaufpreise für Eigentumswohngen in Bayern sind dagegen vergleichsweise hoch. Nur Fürth und Würzburg sind etwas günstiger als der bundesweite Städtedurchschnitt von 5.300 Euro je Quadratmeter. Das teuerste Oberzentrum ist Augsburg mit 6.200 Euro je Quadratmeter. Hier war auch der zehnjährige Anstieg mit 130 Prozent am höchsten. In Augsburg wirkt sich die Nähe zum noch deutlich teureren Wohnungsmarkt in München aus, wo der durchschnittliche Quadratmeterpreis an der 10.000 Euro-Marke kratzt. Mit einem zehnjährigen Preiszuwachs von mehr als 100 Prozent sind die Preise deutlich stärker als die Mieten gestiegen.

### Fazit Wohnungsmarkt

**Mietdynamik dürfte sich in den Oberzentren auf bestenfalls 2 Prozent abbremsen**

Wohnungen sind in Bayern ein knappes und entsprechend teures Gut. Die recht hohen Neubauzahlen und das zuletzt schwächere Einwohnerwachstum sprechen aber für eine verlangsamte Mietentwicklung, die sich bereits abzeichnet. In den Oberzentren dürften die Mieten 2022 im Durchschnitt um etwa 2 Prozent steigen. Der Wohnbedarf von Kriegsflüchtlingen könnte perspektivisch die Mietdynamik beschleunigen. In München könnte das Mietplus angesichts der sehr hohen Mieten kleiner ausfallen. Auch die kräftig steigenden Energiepreise belasten die Haushalte und verringern den Spielraum für hohe Mietzuwächse. Hohe Nachzahlungen für Nebenkosten können auch Zahlungsrückstände hervorrufen. Die Möglichkeit, durch Homeoffice größere Entfernungen zum Arbeitsplatz in Kauf zu nehmen, ist ein weiterer mietdämpfender Faktor. Tendenziell dürften vom mobilen Arbeiten die Standorte mit hoher Lebensqualität, relativ günstigen Wohnungsmärkten und guter Erreichbarkeit profitieren.

**Mietregulierung und die Kosten des Klimawandels könnten die Wirtschaftlichkeit belasten**

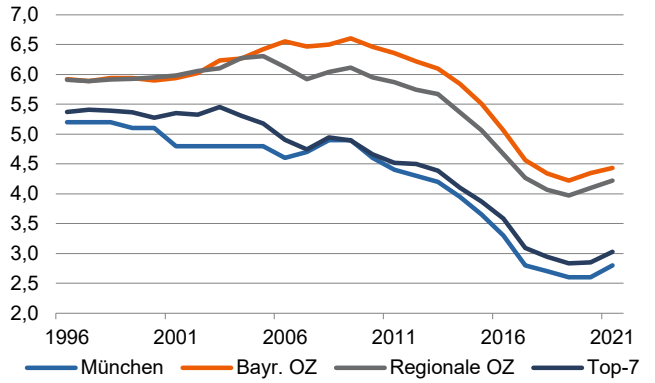
Neben den nicht mehr ganz so günstigen Aussichten für die Wohnungsvermietung kommen auf den Wohnungsmarkt eine Reihe von Herausforderungen zu. Dazu zählen hohe Kosten für den Ausstieg aus Öl und Gas und die energetische Gebäudesanierung, Mietregulierung und die Alterung der Bevölkerung, die die Nachfrage am Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren spürbar beeinflussen könnte. Angesichts der enorm gestiegenen Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sollte gerade auch angesichts dieser Aspekte die Wirtschaftlichkeit von Wohninvestments intensiv beleuchtet werden. Die Wohnungsvermietung selbst dürfte jedoch aufgrund des meist knappen Wohnungsangebots weiterhin wenig Schwierigkeiten bereiten.

## INVESTMENTMARKT

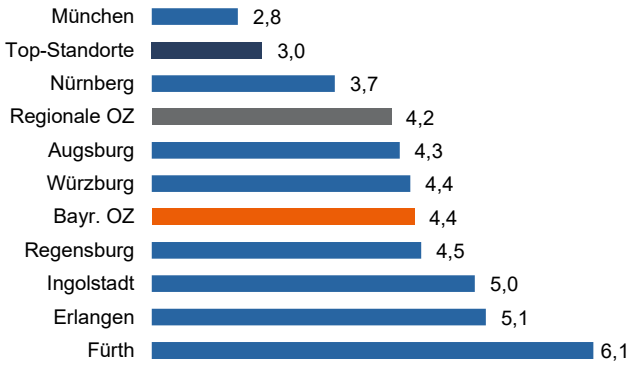
Negative Renditen für zehnjährige Bundesanleihen liegen hinter uns. Deren aktuelles Renditeniveau von +0,6 Prozent (28. März 2022) liegt deutlich über den Renditetiefs von 2020 mit -0,5 Prozent und 2021 mit -0,4 Prozent. Wie stark die anfänglichen Mietrenditen für Gewerbeimmobilien beziehungsweise die Mehrfamilienhausvervielfacher darauf reagieren, bleibt abzuwarten. Der Renditevorsprung von Immobilien ist damit aber kleiner geworden, zumal die Renditen für Büroobjekte 2021 weiter gesunken sind, während die Mehrfamilienhausvervielfacher noch zulegen konnten. Die Renditen von Handelsimmobilien gerieten allerdings unter Druck.

**Mietrenditen in Bayern folgen bundesweitem Verlauf – 2022 zeichnet sich Trendwende bei Immobilien im Zuge steigender Anleiherenditen ab**

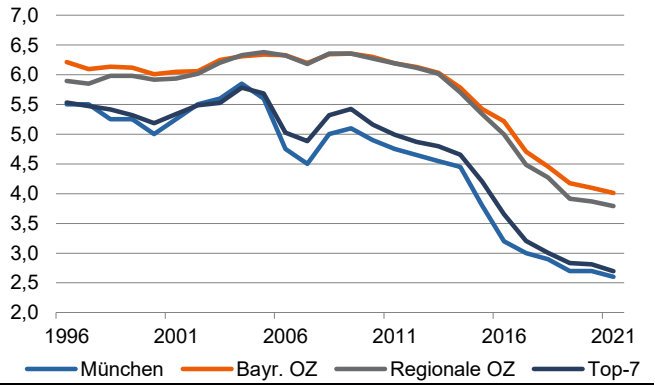
**RENDITEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN SEIT 1996**
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



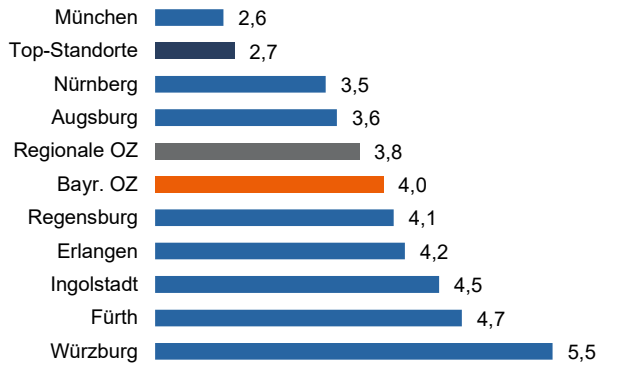

**RENDITEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN 2021**
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



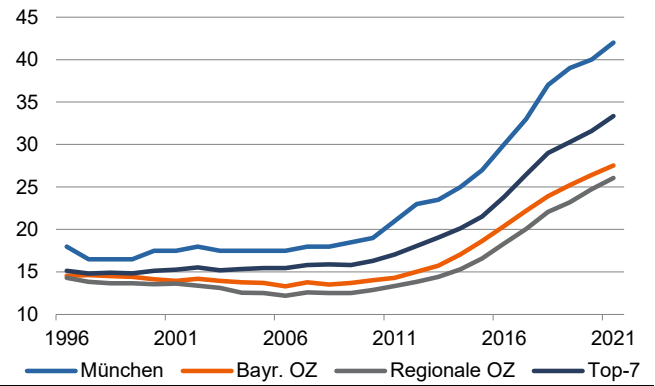

**RENDITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN SEIT 1996**
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



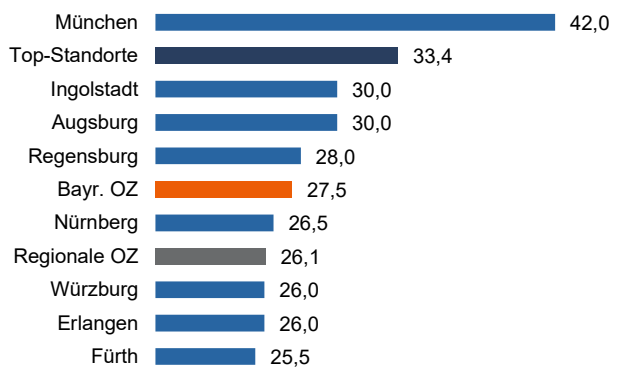

**RENDITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN 2021**
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN




**ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN SEIT 1996**
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER




**ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN 2021**
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER




Quelle: bulwiengesa

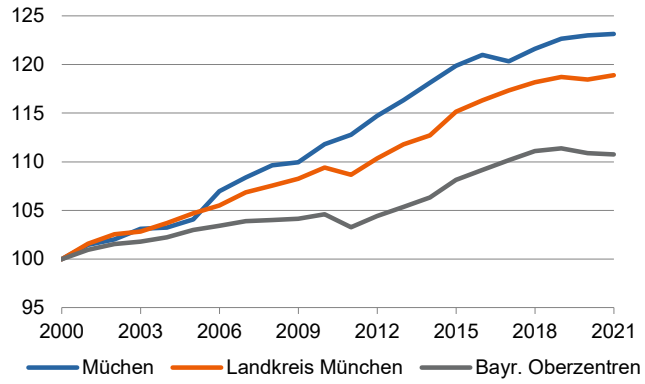
Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.

## GROSSRAUM MÜNCHEN – DIE DEUTSCHE BOOMREGION

**München ist Deutschlands teuerster Immobilienstandort**

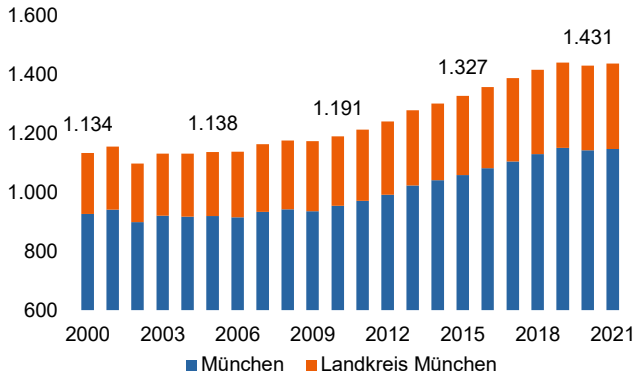
Die bayerische Landeshauptstadt ist Deutschlands drittgrößte Stadt. Die hohe Lebensqualität und der anhaltende wirtschaftliche Erfolg haben zu einem starken Wachstum der Bevölkerung geführt, das auch nicht vom enorm teuren Wohnungsmarkt gebremst wurde. Seit der Jahrtausendwende stieg die Einwohnerzahl um rund 280.000 Menschen auf knapp 1,5 Mio. Einwohner, ein Plus von fast 25 Prozent. Dieser Zuwachs entspricht der Einwohnerzahl von Augsburg, was den hohen Wohnraumbedarf in München veranschaulicht. Aber auch der Landkreis München, der die Stadt abgesehen von einer „Lücke“ im Nordwesten ringförmig umschließt, ist seit dem Jahr 2000 um mehr als 50.000 Menschen auf inzwischen 350.000 Einwohner gewachsen. Halbwegs günstige Wohnungen bietet der Landkreis München aber auch nicht, sodass die Suche nach bezahlbarem Wohnraum noch weiter ins Umland führt. In der Landeshauptstadt sind Gewerbeflächen genauso knapp wie Wohnungen. Daher hat sich im Landkreis München ein bedeutender Büromarkt gebildet, der in etwa den Flächenbestand von Nürnberg erreicht. Zudem haben hier bedeutende Unternehmen wie der Dax-Konzern Infineon ihren Sitz. In der Stadt München sind sogar fünf Dax-Unternehmen ansässig. Die Arbeitslosigkeit in der wirtschaftsstarken Region ist sehr niedrig. Im März 2022 lag die Arbeitslosenquote in der Stadt München bei 4,1 Prozent, im Landkreis München waren es lediglich 2,4 Prozent.

**EINWOHNERENTWICKLUNG**
2000 = 100




Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

**ERWERBSTÄTIGENZAHL IST SEIT 2000 UM EIN VIERTEL GESTIEGEN**
ERWERBSTÄTIGE IN TAUSEND



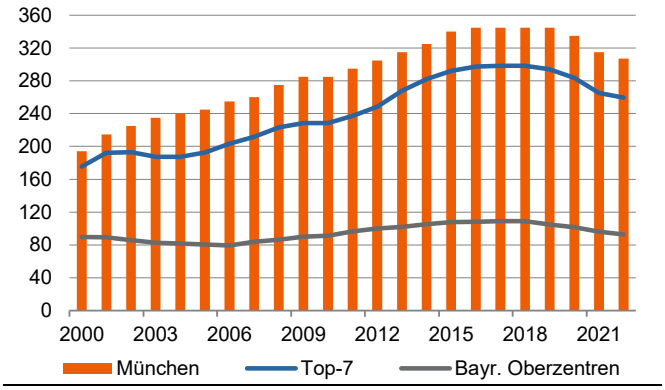

Quelle: bulwiengesa

### Immobilienmarkt München

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

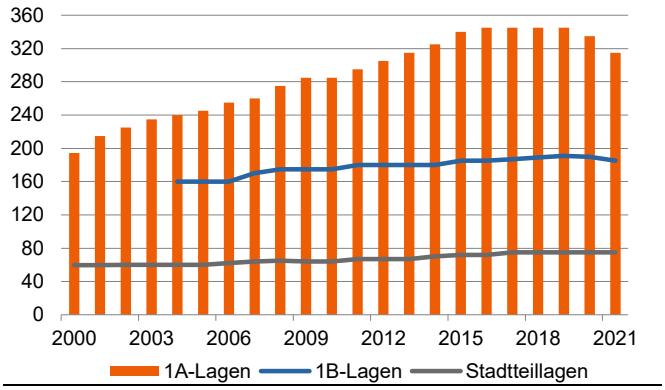
München ist mit Blick auf Spitzenmiete, Kaufkraft und Flächenproduktivität führend im deutschen Einzelhandel. Dazu tragen Rahmenbedingungen wie das wirtschaftsstarke und kräftig gewachsene Einzugsgebiet, in dem rund 3,2 Mio. Menschen leben, bei. Positiv wirkt sich auch die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem umfassenden Shopping-Angebot mit „konsumigen“ Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen aus. Auch dank des weltbekannten Oktoberfestes profitiert München vom florierenden Tourismus. Die Spitzenmiete stieg auf das deutschlandweit höchste Niveau, obwohl die Innenstadt über eine relativ hohe Verkaufsfläche von etwa 0,5 Mio. Quadratmeter verfügt. Die höchsten Mieten werden in der Kaufingerstraße, der Neuhauser Straße und der Maximilianstraße gezahlt. Trotz der höchsten Ladenmieten in Deutschland hielt sich der Rückgang der Spitzenmiete während der Pandemie mit einem 10 Prozent-Minus von 2019 bis 2021 auf 315 Euro je Quadratmeter in Grenzen. Zudem blieb die durchschnittliche Miete in den 1A-Lagen ebenso wie die Spitzenmiete in 1B-Lagen im Unterschied zu vielen anderen Innenstädten in München stabiler.

**HANDEL: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**
IN EURO JE M²



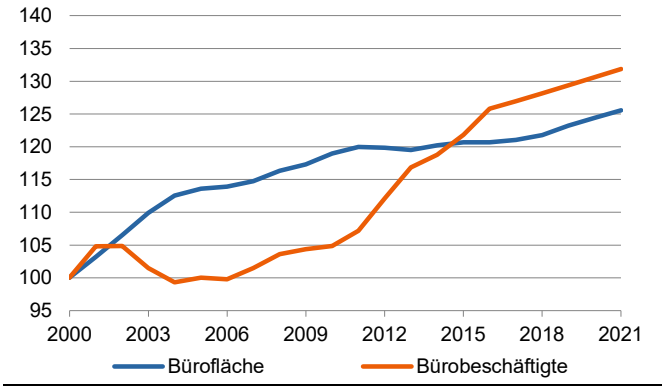

Quelle: bulwiengesa

Neben den Filialschließungen der großen Handelsketten gaben auch einige Traditionsgeschäfte als Folge der Pandemie auf. 2022 könnte die Spitzenmiete noch etwas nachgeben, dürfte aber weiterhin – als einziger deutscher Standort – über 300 Euro je Quadratmeter betragen. Ein größeres Projekt ist der Umbau des ehemaligen Gebäudes von Karstadt zwischen Hauptbahnhof und Stachus, das wieder seine ursprüngliche Fassade erhalten soll. Ein noch größeres Vorhaben betrifft den anstehenden Neubau des Münchener Hauptbahnhofs.

**Büro: Trotz einer kräftigen Leerstandsausweitung konnte die Spitzenmiete 2021 steigen**

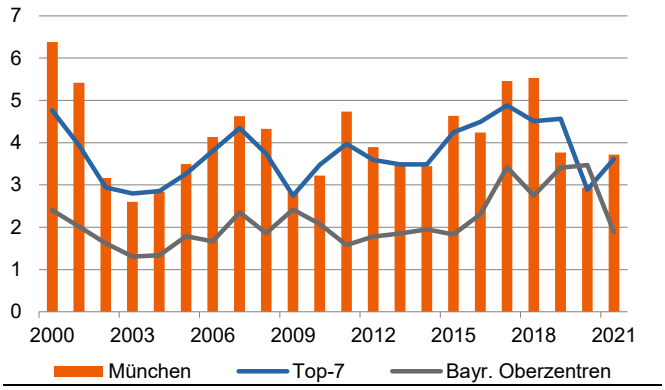
Der Ballungsraum München zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen in Deutschland. Für das Potenzial des Standorts spricht, dass sich hier führende US-IT-Riesen – Amazon, Apple, Google und Microsoft – niedergelassen haben. Durch das kräftige Wachstum war der Büromarkt vor Corona genauso angespannt wie der Wohnungsmarkt. Die Leerstandsquote sank 2019 auf 1,4 Prozent, während die Spitzenmiete auf 39,50 Euro je Quadratmeter stieg. Trotz des knappen Angebots konnten in der Spitze Büroflächenumsätze von rund 750.000 Quadratmetern realisiert werden. Doch mit der Pandemie kam der Büromarkt ein wenig aus dem Tritt. Auffällig ist ein markanter Anstieg der Leerstandsquote auf fast 4 Prozent, was auch auf den höheren Flächenneuzugang – kumuliert über 600.000 Quadratmeter von 2019 bis 2021 – zurückzuführen ist. Wohl auch deshalb stieg der Leerstand vor allem bei modernen Flächen. Zudem sank 2020 der Büroflächenumsatz auf 415.000 Quadratmeter. 2021 war das Ergebnis mit 530.000 Quadratmetern aber bereits deutlich besser. Darunter

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**
2000 = 100



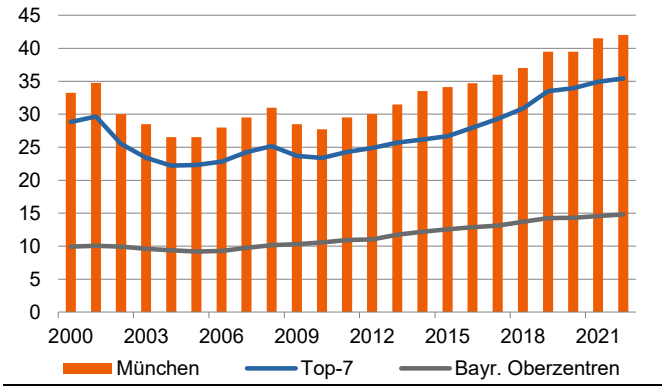

Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**
IN % DES BÜROBESTANDS



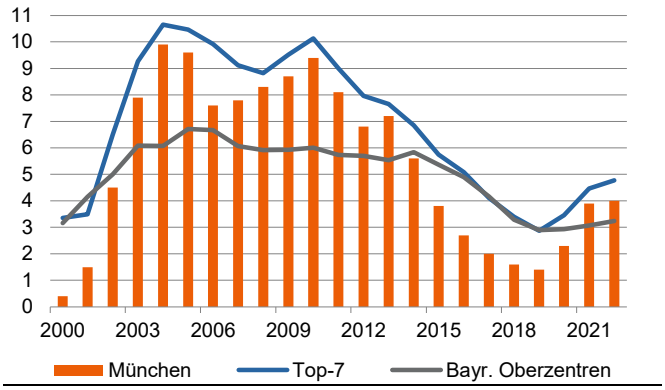

Quelle: bulwiengesa

**SPITZENMIETE BÜRO**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE**
IN %



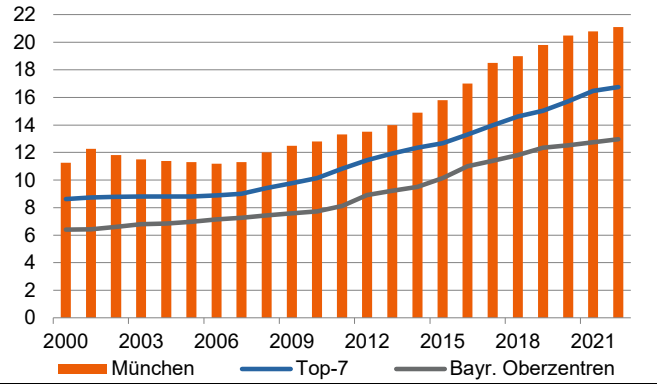

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

befanden sich lediglich zwei Abschlüsse im fünfstelligen Quadratmeterbereich. Das Deutsche Patent- und Markenamt mietete 45.000 Quadratmeter, Wacker Chemie rund 18.000 Quadratmeter. Für das anhaltende Interesse an hochwertigen Büroflächen in der Münchener Innenstadt spricht das deutliche Plus der Spitzenmiete im vergangenen Jahr auf 41,50 Euro je Quadratmeter. Da 2022 und 2023 erneut mit einem kräftigeren Flächenneuzugang zu rechnen ist, könnten die Leerstände – vor allem außerhalb der City – noch zulegen. Die Spitzenmiete dürfte 2022 nach dem kräftigen Anstieg aber moderater zulegen.

Der ausgeprägte Fachkräftebedarf der ansässigen Unternehmen, hohe Einkommen und die Lebensqualität haben München zum teuersten deutschen Wohnungsmarkt gemacht. Zudem weist die Stadt in Deutschland die höchste Einwohnerdichte auf. Dennoch gelingt es, ein im Top-Standorte-Vergleich überdurchschnittliches Neubauniveau zu erreichen. Im Durchschnitt entstanden von 2016 bis 2020 jährlich mehr als 8.000 Wohnungen, wodurch der Anstieg der schon enorm hohen Mieten zumindest abgebremst werden konnte. Da im gleichen Zeitraum jährlich rund 11.500 Wohnungen genehmigt wurden, zeichnet sich ein etwas langsamerer Mietanstieg durch das verbesserte Wohnungsangebot ab. 2021 wurden allerdings nur 8.700 Wohnungen genehmigt. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete erreichte 2021 20,80 Euro je Quadratmeter. Im Spitzensegment liegt die Miete je Quadratmeter noch 10 Euro darüber. Damit sind die Neubaumieten gut ein Viertel höher als im Durchschnitt der Top-Standorte. Im laufenden Jahr erwarten wir allenfalls ein geringfügiges Mietplus.

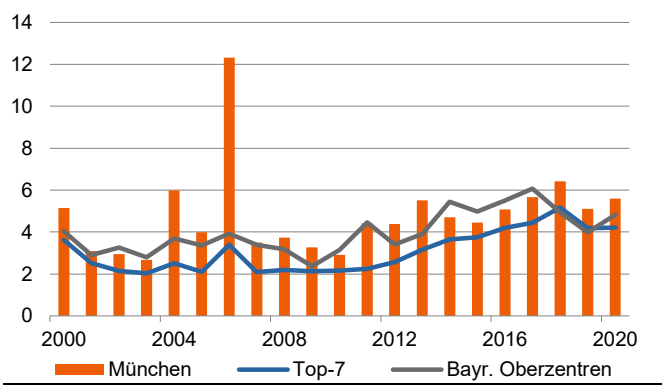
**Wohnen: Die Neubaumieten haben die Marke von 20 Euro je Quadratmeter übersprungen**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**
JE 1.000 EINWOHNER




Quelle: bulwiengesa, Scope 2006 erfolgte eine statistische Bereinigung

## Der Immobilienmarkt im Landkreis München

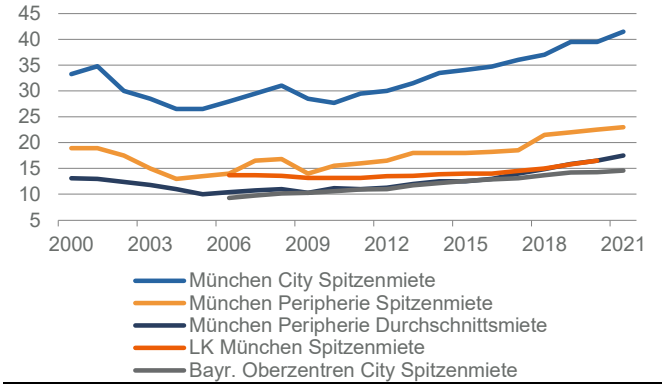
**Der Landkreis München ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort und eine gefragte Region zum Wohnen**

Der Landkreis München, der die Stadt München vom Norden bis in den Südwesten umschließt, hat als Immobilienstandort durch das anhaltende Münchener Wachstum erheblich an Bedeutung gewonnen. Die Immobilienpreise und Mieten sind zwar niedriger als in München, liegen aber dennoch auf dem Niveau der Top-Standorte. Neben dem Wohnungsmarkt spielen insbesondere Büroflächen eine erhebliche Rolle. Das wird durch den Sitz der beiden Dax-Konzerne Infineon (DAX40) in Neubiberg und ProSiebenSat1 Media (MDAX) in Unterföhring deutlich. Bespiele für weitere börsennotierte Unternehmen sind Dermapharm (Grünwald), pbb Deutsche Pfandbriefbank (Garching), Hensoldt (Taufkirchen), Morphosys (Planegg) sowie Sixt (Pullach). Im Landkreis sind zudem die Max-Planck-Institute für Biochemie und Neurobiologie, jeweils in Planegg, angesiedelt. Die größten Gemeinden sind Unterschleißheim (29.000 Einwohner), Unterhaching (25.000 Einwohner) und Ottobrunn (22.000 Einwohner). Der Arbeitsmarkt weist mit einer Arbeitslosenquote von 2,4 Prozent im März 2022 Vollbeschäftigung auf. Die Verkehrsanbindung der Stadt München mit dem Landkreis ist durch den Autobahnring, die in die Stadt führenden Autobahnen und die in den Landkreis reichenden S-Bahn-Linien hervorragend.

**Büro: Die Spitzenmiete im Landkreis München erreicht etwa das Niveau von Nürnberg**

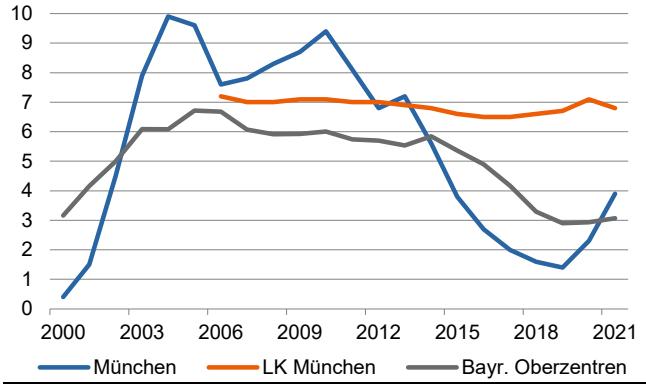
Mit 3,5 Mio. Quadratmetern verfügt der Landkreis München über einen vergleichbar großen Büroflächenbestand wie Nürnberg. Auch die Spitzenmiete liegt mit 16,50 Euro je Quadratmeter (2020) fast gleichauf mit der fränkischen Großstadt. Allerdings ist das Marktgeschehen weder mit dem der bayerischen Landeshauptstadt noch mit dem von Nürnberg vergleichbar. Das zeigt schon die deutlich stabilere Entwicklung der Spitzenmiete, die im Landkreis erst seit etwa fünf Jahren einen Aufwärtstrend verfolgt. Ein weiteres Indiz ist die im Zeitablauf weitgehend unveränderte Leerstandsquote von rund 7 Prozent. Voraussichtlich wird sich die Entwicklung eines stabilen Leerstandsniveaus sowie einer leicht steigenden Spitzenmiete angesichts des Bedarfs an modernen Büroflächen fortsetzen.

**BÜROMIETEN IM GROßRAUM MÜNCHEN**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa

**LEERSTANDSQUOTE**
IN %



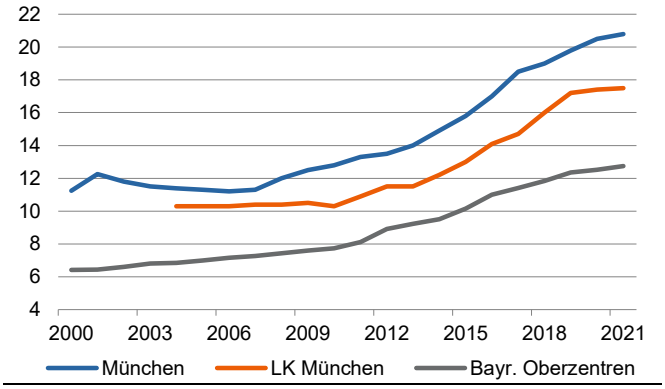

Quelle: bulwiengesa

**Wohnen: Der Landkreis München ist teurer als die Top-Standorte**

Im Gegensatz zum Büromarkt ist die Dynamik am Wohnungsmarkt im Landkreis München sichtbar ausgeprägter. Durch den bisherigen kräftigen Zuzug in den Ballungsraum wuchs die Einwohnerzahl im Landkreis binnen zehn Jahren mit knapp über 9 Prozent vergleichbar stark wie in der Stadt München selbst. Mit Blick auf Kaufpreise und Mieten für Häuser und Wohnen zählt der Landkreis München zu den teuersten Regionen in Deutschland. Mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von zuletzt 17,50 Euro je Quadratmeter sind Wohnungen teurer als in allen

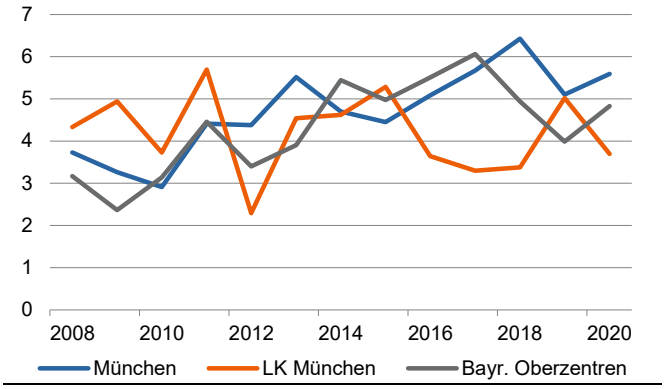
Top-Standorten mit Ausnahme von München selbst. Das trifft ebenso auf die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen zu. Lediglich Frankfurt weist mit durchschnittlich 8.200 Euro je Quadratmeter (2021) vergleichbar hohe Preise auf. Noch teurer ist nur die Stadt München, wo der Quadratmeter inzwischen fast 10.000 Euro kostet.

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**
JE 1.000 EINWOHNER




Quelle: bulwiengesa, Scope 2006 erfolgte eine statistische Bereinigung

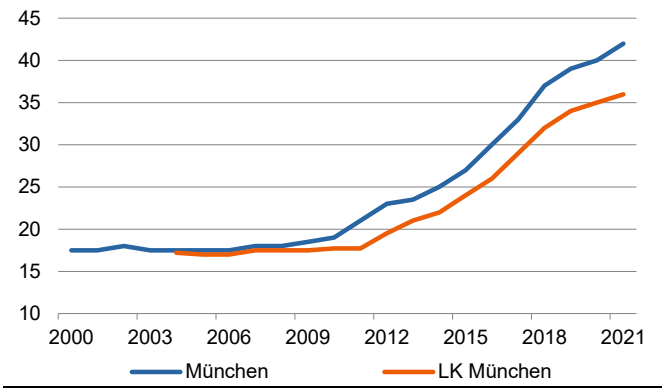
Für die hohen und rapide steigenden Mieten und Preise ist auch das knappe Angebot verantwortlich. Bezogen auf 1.000 Einwohner entstanden in der Stadt München trotz des Platzmangels in den zurückliegenden Jahren meist mehr Wohnungen als im Landkreis. Dort wird der Wohnungsbau begrenzt, weil die Gemeinden des Landkreises sich bei der Ausweisung von Neubauflächen zurückhalten. Ein Grund sind die hohen Kosten, die durch den Wohnungsbau für die notwendige Erweiterung der Infrastruktur – wie etwa Kinderbetreuung – anfallen.

### Knappes Angebot durch limitierten Wohnungsbau

Anleger haben ein hohes Interesse an Mehrfamilienhäusern im Münchener Umland. Parallel zu München ist die Relation aus Kaufpreisen zu Mieten – der Mehrfamilienhausvervielfacher – seit rund zehn Jahren stark gestiegen und hat dabei ein sehr hohes Niveau von 36 Jahresmieten (2021), mehr als in Berlin, erreicht. Mit Blick auf München mit einem Vervielfacher von 42 sind Wohninvestments im Umland insofern noch ein wenig günstiger.

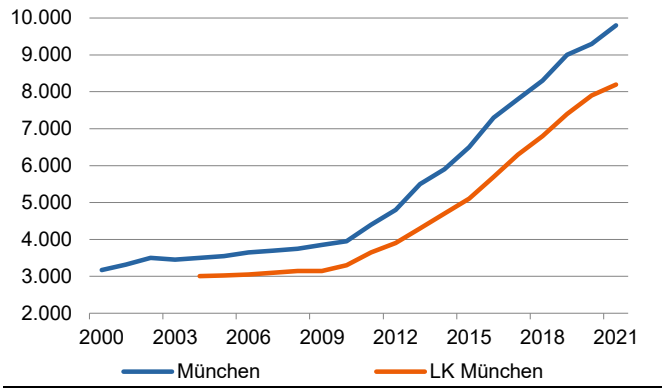
### Mehrfamilienhausvervielfacher im Landkreis München höher als in Berlin

**DURCHSCHNITTLICHER MEHRFAMILIENHAUSVERVIELFACHER**
KAUFPREIS ALS ANZAHL JAHRESNETTOMIETEN




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN**
KAUFPREIS IN EURO JE M²



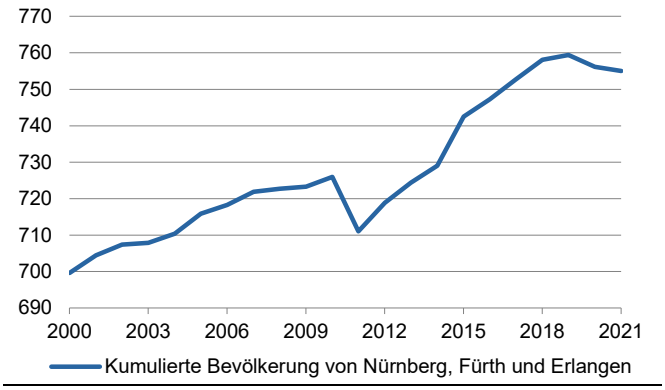

Quelle: bulwiengesa, Scope 2006 erfolgte eine statistische Bereinigung

## BALLUNGSRAUM NÜRNBERG-FÜRTH-ERLANGEN

**Großraum Nürnberg ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor**

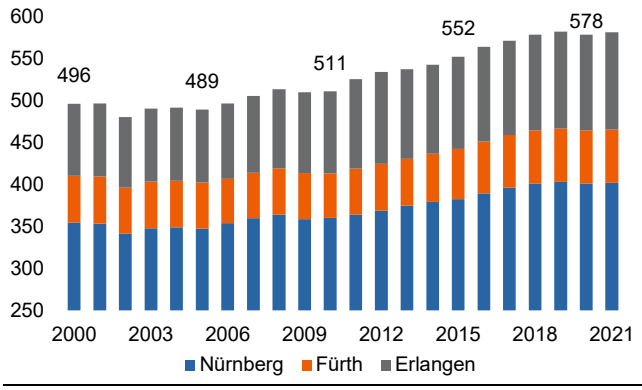
Die drei Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen bilden das Zentrum der Europäischen Metropolregion Nürnberg, in der insgesamt 3,6 Mio. Menschen leben. Die Wirtschaft der Region beschäftigt 2 Mio. Erwerbstätige, die ein Bruttoinlandsprodukt von rund 150 Mrd. Euro erwirtschaften. Die Region umfasst die Regierungsbezirke Mittelfranken und Oberfranken sowie Teile von Unterfranken und der Oberpfalz. Dank der zentralen Lage können in einem Radius von 200 Kilometern rund 27 Mio. Menschen erreicht werden. An einer Vielzahl von Hochschulen sind rund 100.000 Studierende eingeschrieben. Der von Bayern vorangetriebene Hochschulausbau kommt der Region durch die Gründung der Technischen Universität Nürnberg zugute. Die wirtschaftlich höchste Bedeutung entfällt in der Metropolregion auf die Region Mittelfranken mit etwa 1,8 Mio. Einwohnern. Hier sticht der Ballungsraum Nürnberg mit den drei aneinandergrenzenden Großstädten Erlangen, Fürth und Nürnberg mit zusammen mehr als 750.000 Einwohnern noch hervor. Ein großer Pluspunkt für die wirtschaftliche Entwicklung ist die sehr gute Verkehrsanbindung über einen internationalen Flughafen, vier Autobahnen, einen zentralen Bahn-/ICE-Knotenpunkt sowie den Main-Donau-Kanal. Am Nürnberger Hafen hat sich eines der wichtigsten europäischen Güterverkehrs- und Logistikzentren entwickelt. Im Branchenmix hat Hochtechnologie eine große Bedeutung. Spitzenpositionen werden etwa in der Mikroelektronik, in der Kommunikations-, Informations- und Medizintechnik sowie der Mechatronik eingenommen. Logistik hat ebenfalls einen hohen Stellenwert. Die Stadt Nürnberg ist außerdem ein bedeutender Messestandort.

**BEVÖLKERUNGSWACHSTUM DURCH STARKEN ARBEITSMARKT**
EINWOHNER IN TAUSEND




Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

**DIE BESCHÄFTIGUNG HAT SICH KRÄFTIG AUSGEWEITET**
ERWERBSTÄTIGE IN TAUSEND




Quelle: Scope

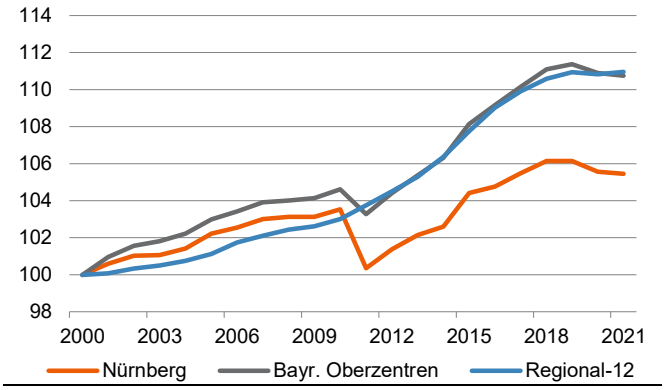
### Immobilienstandort Nürnberg

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

Nürnberg ist mit rund 515.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Bayern und das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in Franken. International ist Nürnberg durch die Kaiserburg, den Christkindlesmarkt und die Spielwarenmesse bekannt. Wirtschaftliche Rückschläge resultierten aus dem industriellen Strukturwandel ab den 1970er Jahren sowie Unternehmensinsolvenzen und Werksschließungen. Diese Herausforderungen wurden jedoch erfolgreich bewältigt, sodass sich Wirtschaft und Arbeitsmarkt positiv entwickelten. Das Einwohnerwachstum fiel in den zurückliegenden zehn Jahren mit rund 5 Prozent allerdings moderater als in den meisten anderen bayerischen Großstädten aus. Die Arbeitslosenquote sank bis 2019 kräftig, stieg aber infolge der Corona-Krise etwas an. Sie ist mit 5,4 Prozent (März 2022) für eine Großstadt eher niedrig, im bayerischen Vergleich aber erhöht. Zur erfolgreichen

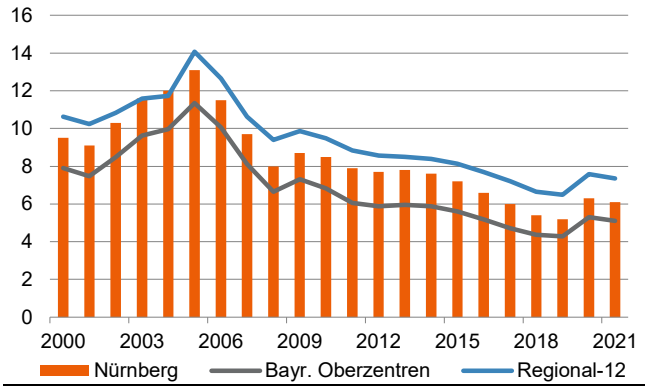
Stadtentwicklung hat die seit 1961 auch in Nürnberg ansässige Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg beigetragen. Heute sind an gut einem Dutzend Hochschulen rund 26.000 Studierende eingeschrieben. Dazu kommt die neu gegründete Technische Universität Nürnberg, die in wenigen Jahren ihren Betrieb aufnehmen soll. Die Industrie hat trotz des Strukturwandels noch einen relativ hohen Stellenwert. Wichtige Sektoren sind IT, Logistik, High-Tech sowie Energie- und Medizintechnik. Das Messe- und Kongressgeschehen sowie der Tourismus sind ebenfalls von Bedeutung. Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen A3, A6 und A9, ICE-Anschluss, Airport und Binnenhafen am Main-Donau-Kanal hervorragend.

**EINWOHNERENTWICKLUNG**
2000 = 100




Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

**ARBEITSLOSENQUOTE**
IN %



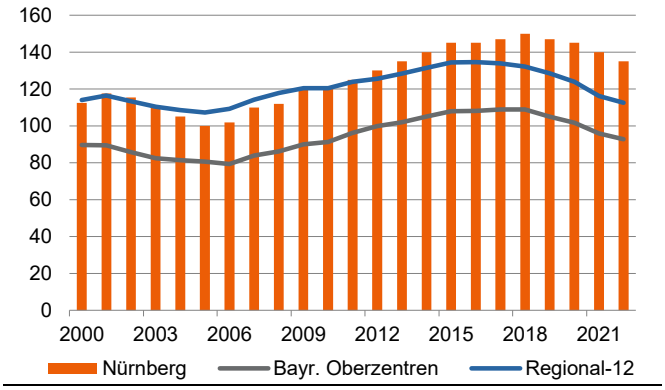

Quelle: bulwiengesa

### Immobilienmarkt Nürnberg

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

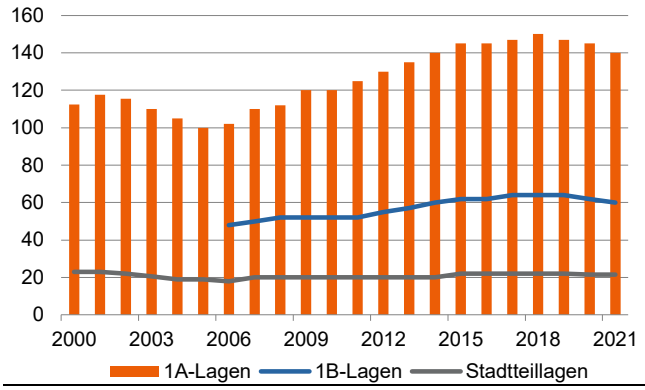
**Handel: Nürnbergs Innenstadt kommt vergleichsweise gut durch die Pandemie**

**HANDEL: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**
IN EURO JE M²

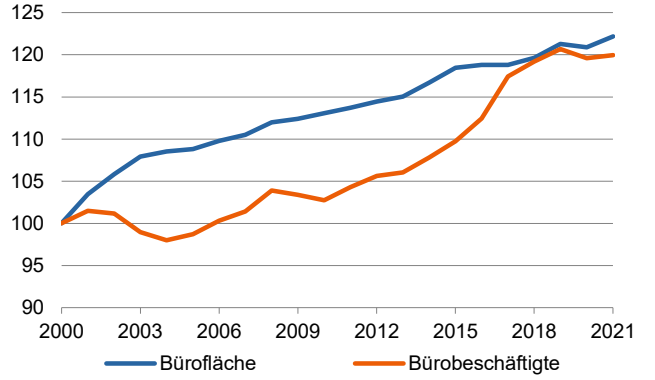



Quelle: bulwiengesa

Der Nürnberger Büromarkt liegt mit 3,7 Mio. Quadratmetern deutschlandweit auf dem neunten Platz. Neben den Top-Standorten verfügt nur Hannover über mehr Fläche. Der Büromarkt der Frankenmetropole ist aber nicht überdimensioniert. Zwar wuchs die Bürofläche von 2011 bis 2021 um 7,5 Prozent. Sie konnte damit aber nicht mit der Bürobeschäftigung mithalten, die um fast 17 Prozent zulegte. Daraus resultierte ein anhaltender Leerstandsabbau. Bis 2019 sank die Leerstandsquote auf 2,8 Prozent. Die Büroflächennachfrage in Nürnberg hat sich in den zurückliegenden Jahren sichtbar belebt. Während der Büroflächenumsatz von 2001 bis 2015 eine Bandbreite von 45.000 bis 85.000 Quadratmetern aufwies, wurden zwischen 2016 und 2020 – trotz Pandemie – durchgängig sechsstellige Werte erzielt. Im vergangenen Jahr ging der Büroflächenumsatz jedoch gegenüber dem Vorjahr um ein Drittel auf 81.000 Quadratmeter zurück. Der Hauptgrund sind fehlende Großabschlüsse, die 2020 noch ein erhebliches Volumen beisteuerten. 2021 blieb der größte Einzelabschluss dagegen mit 6.700 Quadratmetern – vermietet an die Finanzverwaltung – vierstellig. Die Leerstandsquote stieg gegenüber 2019 um einen Prozentpunkt auf weiterhin moderate 3,8 Prozent. Eine generelle Schwäche muss dem Nürnberger Büromarkt aber nicht bescheinigt werden, denn die Spitzenmiete konnte 2021 erneut auf zuletzt 16 Euro je Quadratmeter zulegen. Beim Büroflächenneuzugang ist weder im laufenden noch im kommenden Jahr mit einer spürbaren Steigerung zu rechnen, sodass attraktive Büroflächen ein rares Gut bleiben. Bei einem voraussichtlich weitgehend stagnierenden Leerstand könnte die Spitzenmiete 2022 etwas zulegen.

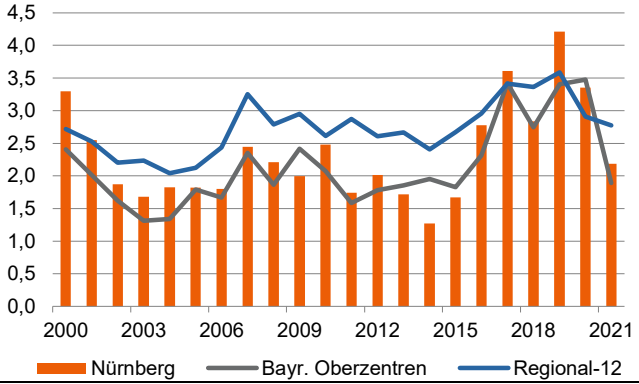
**Büro: Die Spitzenmiete auf Nürnbergs großem Büromarkt konnte in der Pandemie noch zulegen**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**
2000 = 100



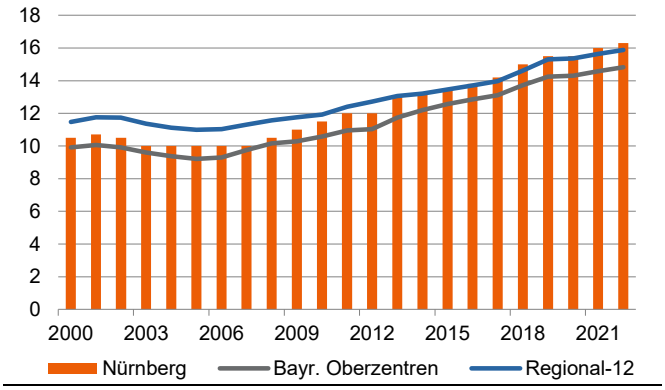

Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**
IN % DES BÜROBESTANDS



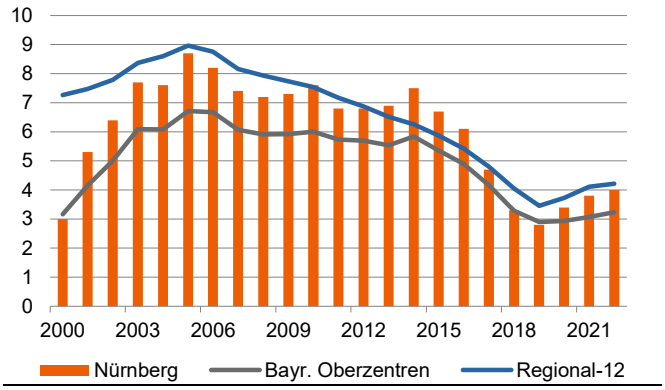

Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**
IN %

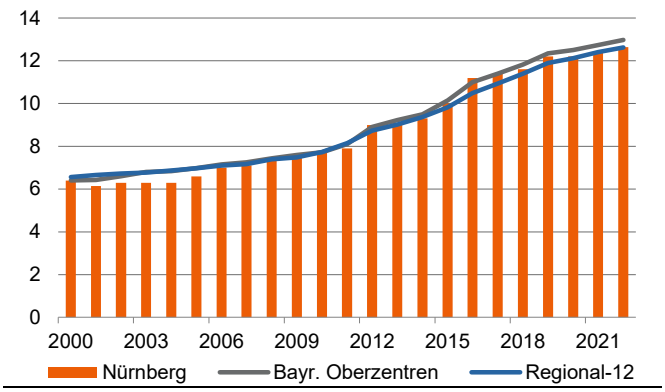



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Wie in vielen wachsenden Großstädten ist auch der Nürnberger Wohnungsmarkt angespannt. Trotz hoher Mieten ist das Wohnen aber etwas günstiger als in den anderen bayerischen Oberzentren. Lediglich in Fürth sind die Mieten niedriger. Allerdings ist das Zehnjahresplus der durchschnittlichen Erstbezugsmiete mit fast 60 Prozent auf 12,40 Euro je Quadratmeter kräftig ausgefallen. Als Grund für das etwas niedrigere Mietniveau kommt die frühere wirtschaftliche Schwäche Nürnbergs infrage, die mit Blick auf die etwas höhere Arbeitslosigkeit nachwirkt. Auch das Einwohnerwachstum ist moderater als in den anderen bayerischen Oberzentren – ausgenommen Würzburg – ausgefallen. Allerdings ist in Nürnberg in den zurückliegenden Jahren mit etwa drei Fertigstellungen auf 1.000 Einwohner vergleichsweise wenig gebaut werden, was den Mietanstieg verstärkt haben dürfte. Das knappe Wohnungsangebot könnte auch für das langsamere Wachstum der Stadt verantwortlich sein. Der Neubau zieht aber an. 2019 und 2020 wurden bereits sichtbar mehr Wohnungen als in den Vorjahren genehmigt. Viele Wohnungen entstehen auf dem früheren Quelle-Areal, auf ehemaligen Gewerbeflächen (Branntweinmonopol-Areal, Auto-Krauss oder Coca-Cola) sowie in Baugebieten am Stadtrand (Tiefes Feld oder Sandäcker-Quartier). Ein besseres Wohnungsangebot könnte den Mietanstieg dämpfen, aber auch mehr Zuzug hervorrufen. Perspektivisch steigt die Wohnraumnachfrage auch durch Mitarbeiter und Studierende der neuen TU Nürnberg. Doch erst einmal erwarten wir für das laufende Jahr ein moderates Mietplus.

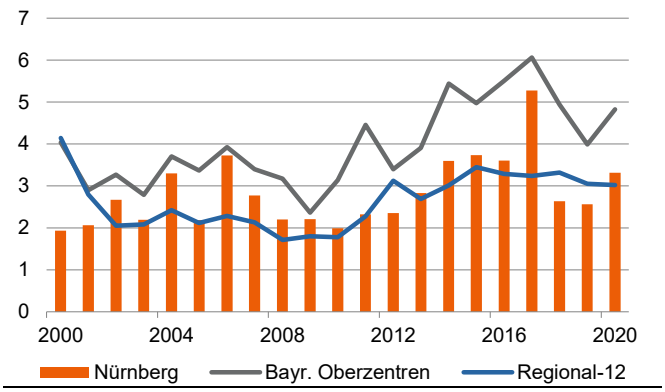
**Wohnen: Angespannter Wohnungsmarkt mit einem vergleichsweise günstigeren Mietniveau**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**
JE 1.000 EINWOHNER



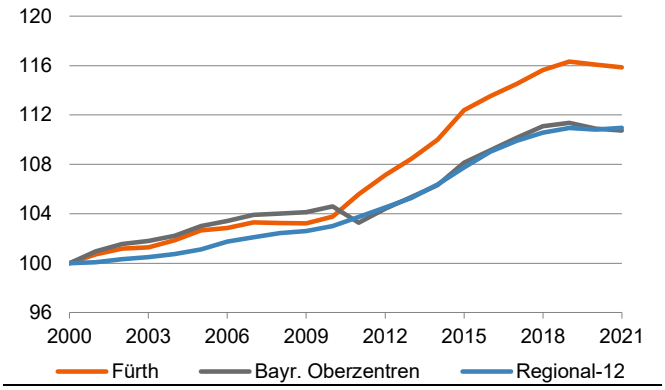

Quelle: bulwiengesa, Scope

## Immobilienstandort Fürth

**Die Einwohnerzahl ist dank günstiger Wohnkosten kräftig gewachsen**

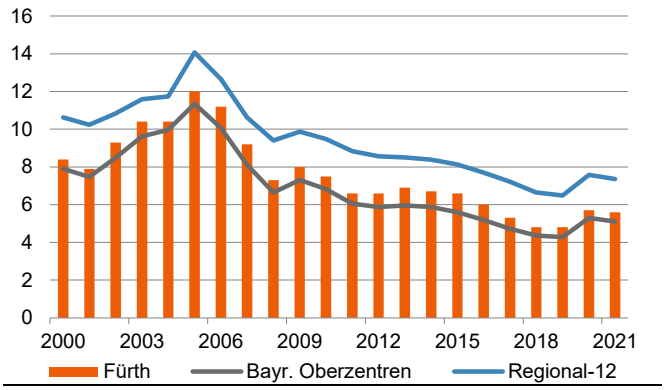
Fürth ist – mit hauchdünnem Vorsprung vor Würzburg – heute mit 128.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt in Bayern. Dazu hat ein in den zurückliegenden Jahren ausgeprägtes Bevölkerungswachstum beigetragen. Mit einem Zehnjahresplus von fast 10 Prozent wuchs die mittelfränkische Stadt sogar etwas schneller als die Landeshauptstadt. Damit hat der Strukturwandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort nach dem Niedergang von Grundig und Quelle, der die Stadt spürbar belastete, sichtbare Früchte getragen. Zudem wurden in Fürth Landesbehörden angesiedelt. So ist die umgebaute ehemalige Quelle-Zentrale seit 2016 Hauptsitz des bayerischen Landesamtes für Statistik. Der Industriebereich wird heute von der Spielwaren-Herstellung dominiert, die Unternehmen Simba-Dickie und BRUDER haben hier ihren Sitz. Zum Wachstum hat neben der erfreulichen wirtschaftlichen Entwicklung von Fürth, die mit einem sichtbaren Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen einherging, auch das Wohnkostengefälle gegenüber Nürnberg und Erlangen beigetragen. Dazu kommt die günstige Lage zwischen beiden Städten und die gute Erreichbarkeit über die Autobahn A73. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,9 Prozent (März 2022) niedrig, liegt damit aber etwa oberhalb der überwiegenden Zahl bayerischer Großstädte.

**EINWOHNERENTWICKLUNG**
2000 = 100




Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

**ARBEITSLOSENQUOTE**
IN %




Quelle: bulwiengesa

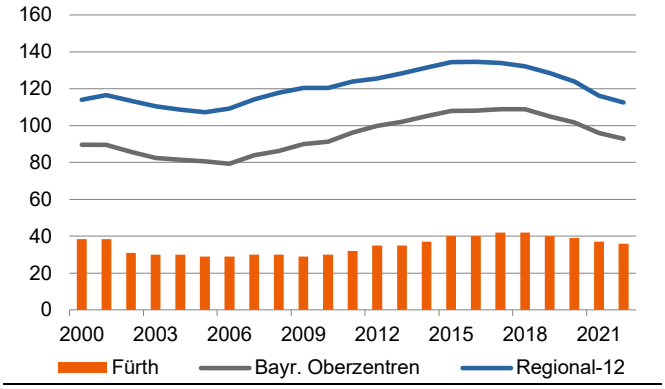
## Immobilienmarkt Fürth

**Handel: Fürther Handel konnte von Aufwertung profitieren**

Fürth hat als Einzelhandelsstandort in den zurückliegenden Jahren durch eine Vielzahl verschiedener Projekte eine spürbare Aufwertung erfahren. Dazu zählen verschiedene Fachmarktentwicklungen wie Phönix-Center und Hornschuch-Center sowie große Fachmärkte wie IKEA, Hornbach oder Dehner. Hinzu kamen innerstädtische Entwicklungen wie die Neue Mitte Fürth (2015) und das CARRÉ Fürther Freiheit (2017) im ehemaligen Quelle-Kaufhaus. Im vergangenen Jahr eröffnete zudem das Flair Fürth mit 21.000 Quadratmetern Verkaufsfläche im früheren City-Center. Dank dieser Maßnahmen kann sich Fürth gegenüber der benachbarten Konkurrenz aus Erlangen und vor allem aus Nürnberg besser behaupten. Das zeigt die verbesserte Zentralität. Die Kennziffer, die noch vor wenigen Jahren nicht einmal 110 Punkte erreichte, liegt nun bei fast 130. Günstig für den Fürther Handel ist auch die recht gute Kaufkraft mit einer Kennziffer von etwa 106 Punkten. Die Spitzenmiete in den 1A-Lagen wie der Friedrichstraße kletterte 2017 auf das bisherige Maximum von 42 Euro je Quadratmeter. 2018 wurde das Niveau gehalten, danach ging die Spitzenmiete sukzessive auf zuletzt 37 Euro je Quadratmeter zurück. Mit 12 Prozent ist der gesamte Mietrückgang moderat ausgefallen. Die Innenstadtmieten dürften

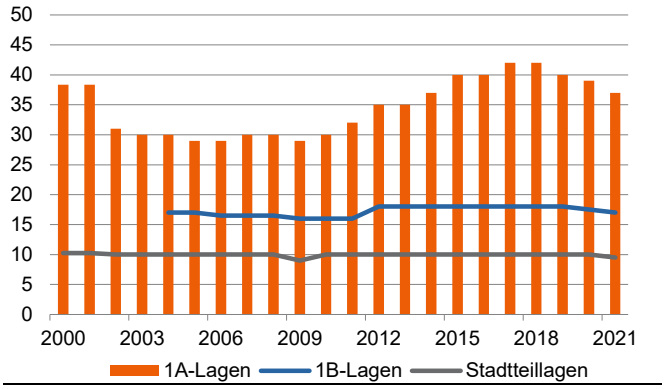
sich nun auf dem aktuellen Niveau stabilisieren. Durch die Pandemie kam es in der City nur zu vereinzelten Leerständen. Eine größere Lücke entstand allerdings in der Fußgängerzone durch den Umzug von H&M ins Flair.

**HANDEL: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**
IN EURO JE M²

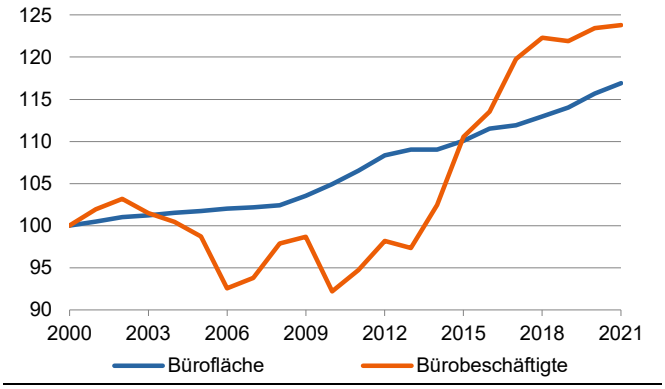



Quelle: bulwiengesa

Fürth ist in diesem Marktbericht der kleinste Bürostandort mit einem Flächenbestand von etwa 0,5 Mio. Quadratmetern. Von 2011 bis 2021 wuchs die Bürofläche um 10 Prozent aber relativ kräftig. Dennoch konnte durch den kräftigen Anstieg der Bürobeschäftigung das Leerstandsniveau deutlich zurückgehen. Von 2003 bis 2012 lag die Leerstandsquote bei 9 Prozent und darüber. Dagegen hat sich der Wert auf zuletzt 4,6 Prozent halbiert. Das Vermietungsgeschehen ist überwiegend kleinteilig ausgerichtet. Der jährliche Büroflächenumsatz reicht von unter 10.000 bis zu 20.000 Quadratmetern, je nachdem ob im jeweiligen Jahr größere Abschlüsse vorlagen. Das größte Bürozentrum in Fürth mit rund einem Zehntel des gesamten Flächenbestands ist auf dem ehemaligen Grundig-Areal entstanden. Die Bürospitzenmiete stieg 2019 auf 12,50 Euro je Quadratmeter und hält seitdem weitgehend dieses Niveau. 2021 ging sie geringfügig auf 12,30 Euro je Quadratmeter zurück. Wir gehen im laufenden Jahr, auch mit Blick auf den etwas höheren Leerstand, von einer weitgehend stabilen Mietentwicklung aus.

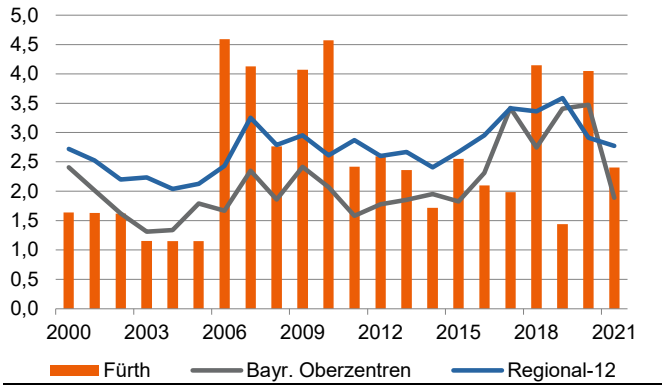
**Büro: Kleiner Bürostandort mit stabilem Mietniveau**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**
2000 = 100



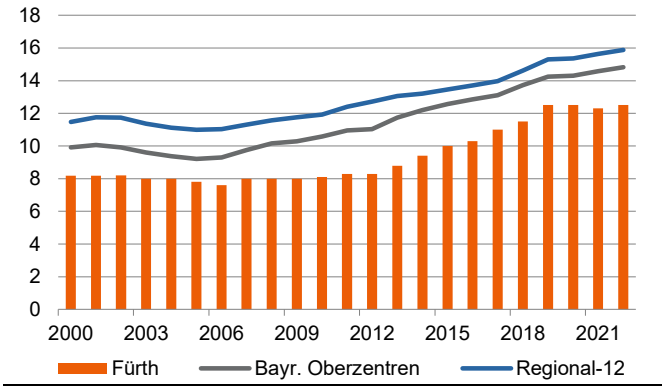

Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**
IN % DES BÜROBESTANDS



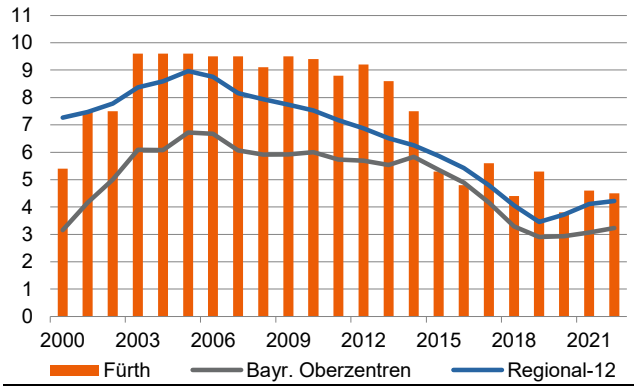

Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




*Quelle: bulwiengesa, DZ BANK*

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**
IN %

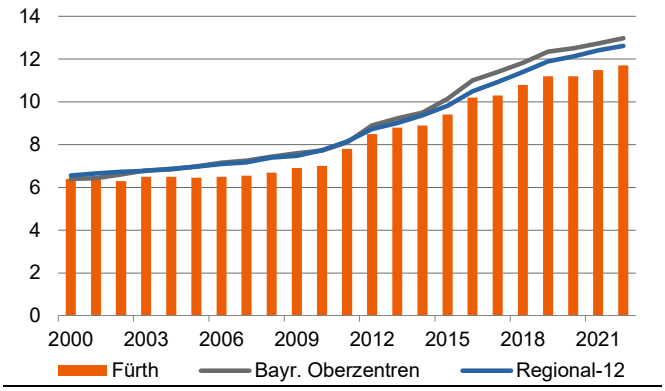



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Als Wohnstandort kann Fürth mit einer hübschen Innenstadt, einem guten Einkaufsangebot und der guten Verkehrsanbindung in Richtung Erlangen und Nürnberg punkten. Die Hauptbahnhöfe beider Städte werden von Fürth aus in wenigen Minuten erreicht. Außerdem ist das Mietniveau niedriger als in den beiden Nachbarstädten. So werden je Quadratmeter bei Erstbezug in Nürnberg 1 Euro und in Erlangen 2 Euro mehr als in Fürth verlangt. Auch die Kaufpreise von Eigentumswohnungen und Eigenheimen sind niedriger. Diese Vorzüge haben in den zurückliegenden Jahren zum kräftigen Wachstum der Fürther Einwohnerzahl beigetragen. Angesichts dieser Entwicklung haben sowohl Kaufpreise wie Mieten in Fürth kräftig zulegen können. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete stieg binnen zehn Jahren um rund 50 Prozent auf zuletzt 11,50 Euro je Quadratmeter. Damit ist Fürth die günstigste Großstadt in Bayern. Dämpfend auf die Mietentwicklung hat sich der seit 2013 kräftige Wohnungsbau ausgewirkt. Im Durchschnitt entstanden von 2013 bis 2020 jährlich mehr als 600 Wohnungen, fast doppelt so viele wie in den acht Jahren davor. Mit Blick auf das verlangsamte Einwohnerwachstum gehen wir von einer im laufenden Jahr ebenfalls moderateren Mietentwicklung aus.

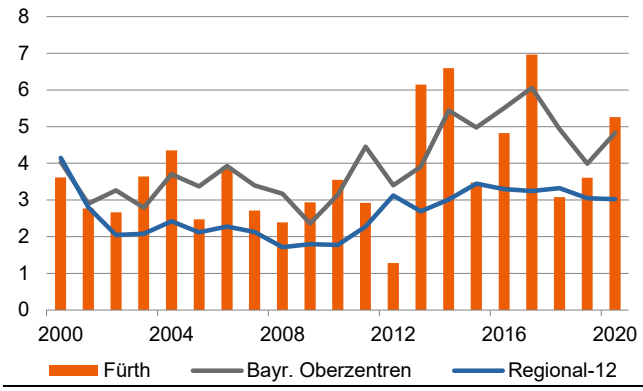
**Wohnen: Attraktiver und vergleichsweise günstiger Wohnstandort**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**
JE 1.000 EINWOHNER



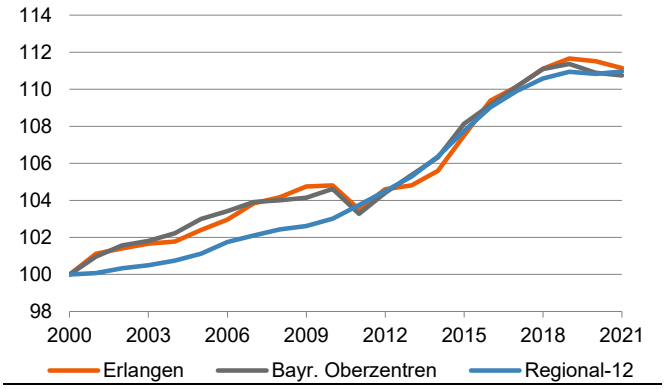

Quelle: bulwiengesa, Scope

## Immobilienstandort Erlangen

**Siemens-Campus bietet Chancen für die Stadtentwicklung**

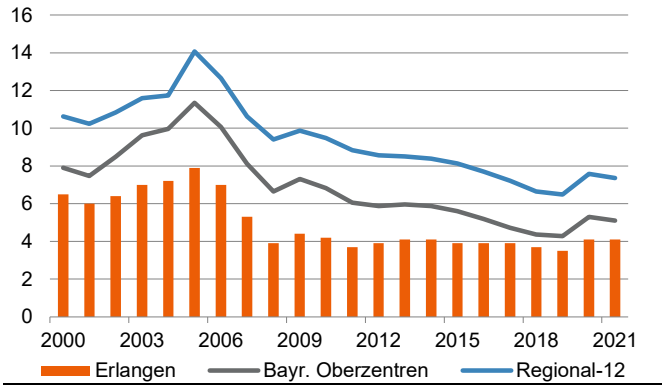
Erlangen ist mit 112.000 Einwohnern die kleinste bayerische Großstadt. Die Bezeichnung „Siemensstadt“ resultiert aus der Bedeutung des Elektrokonzerns sowie dessen Tochtergesellschaften für Wirtschaft und Stadtentwicklung. In Verbindung mit der Friedrich-Alexander-Universität und diversen Forschungsinstituten (u.a. Fraunhofer, Max-Planck) hat sich Erlangen zum High-Tech-Standort in den Segmenten Medizintechnik, Energie und Kraftwerkstechnik sowie IT/Digitalisierung entwickelt. Der daraus resultierende hohe Bedarf an Fachkräften schlägt sich in einem hohen Einkommensniveau nieder. Außerdem wuchs die Bevölkerung in zehn Jahren spürbar um 7 Prozent. Die größten Arbeitgeber sind der Dax-Konzern Siemens Healthineers, die Universität und die Universitätsklinik sowie Framatome/Areva. Mit fast 30.000 Studierenden hat der wissenschaftliche Nachwuchs einen hohen Anteil an der Erlanger Bevölkerung. Günstig für den Wirtschaftsstandort ist die gute Verkehrsanbindung durch die Autobahnen A9 und A73, einen ICE-Anschluss sowie den nur 20 Kilometer entfernten Flughafen Nürnberg. Die Arbeitslosigkeit ist erwartungsgemäß sehr niedrig mit 3,7 Prozent im März 2022. Der im Erlanger Süden entstehende Siemens Campus bietet Erlangen durch die freiwerdenden Gebäude und Parkplätze Chancen für die Stadtentwicklung. Während die ehemalige Hauptverwaltung von Siemens für die Universität umgebaut wird, steht vor allem der Bau von Wohnungen auf dem Plan.

**EINWOHNERENTWICKLUNG**
2000 = 100




Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

**ARBEITSLOSENQUOTE**
IN %




Quelle: bulwiengesa

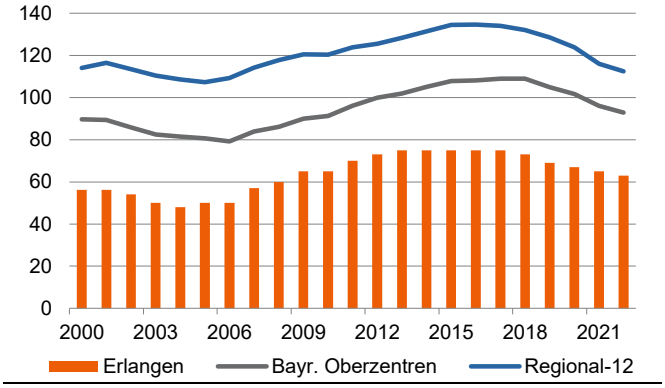
## Immobilienmarkt Erlangen

**Handel: Trotz attraktiver City kommen kaum auswärtige Kunden**

Die Kunden der Erlanger City kommen zum großen Teil aus dem Stadtgebiet. Die Zentralität fällt mit einer Kennziffer von 108 Punkten gering aus. Der Grund ist die starke Konkurrenz, die vom wenige Kilometer entfernten Nürnberg ausgeht. Der Tourismus spielt kaum eine Rolle. Diesem Malus stehen jedoch das kräftige Einwohnerwachstum und die enorm hohe Kaufkraft – die Kennziffer erreicht fast 120 Punkte – gegenüber. Zudem kann die City der Barockstadt mit einer hohen Aufenthaltsqualität punkten. Der kleinteilige Einzelhandel in der Altstadt mit einer rund 1,3 Kilometer langen Fußgängerzone und einem guten gastronomischen Angebot wird von den 2007 eröffneten und 2018 modernisierten Erlangen Arcaden ergänzt. Das Shopping-Center verfügt über 20.000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Die Spitzenmiete erreichte 2013 ihr Maximum von 75 Euro je Quadratmeter. Dieses Mietniveau blieb bis 2017 stabil, seitdem sank die Spitzenmiete sukzessive. Die Pandemie hat den Rückgang etwas beschleunigt. Insgesamt ging die Spitzenmiete moderat um rund 13 Prozent

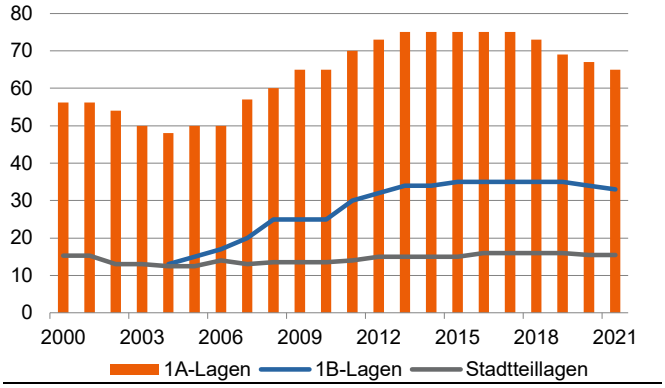
auf zuletzt 65 Euro je Quadratmeter zurück. Wir erwarten im laufenden Jahr eine Stabilisierung in dieser Größenordnung.

**HANDEL: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**
IN EURO JE M²

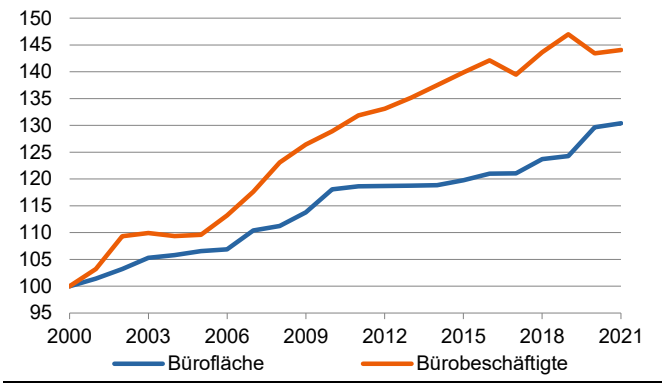



Quelle: bulwiengesa

Erlangen verfügt aufgrund der hohen Bedeutung von Forschung und Entwicklung sowie der Verwaltungsfunktionen der Industrie und der öffentlichen Verwaltung über eine hohe Zahl an Bürobeschäftigten und einen dementsprechend recht hohen Büroflächenbestand von fast 1,2 Mio. Quadratmetern. Neben dem üblichen Vermietungsgeschehen ist der Büromarkt von Großabschlüssen sowie Projektentwicklungen der Industrie, insbesondere Siemens, geprägt. Entwicklungen finden praktisch nur bedarfsgetrieben für die Eigennutzung statt. Frei verfügbare Büroflächen sind so gut wie nicht vorhanden. Von wenigen „Ausreißern" abgesehen bewegt sich die Leerstandsquote durchgängig zwischen 1 Prozent und 2 Prozent. Die Spitzenmiete konnte in den zurückliegenden Jahren spürbar auf zuletzt 14,60 Euro je Quadratmeter zulegen, das Zehnjahresplus betrug 36 Prozent. Bedingt durch die Marktstruktur weist der Flächenumsatz erratische Sprünge bis in den sechsstelligen Bereich auf. Bei diesen kräftigen Schwankungen dürfte es angesichts der weiteren Projektentwicklung auf dem Siemens-Campus vorerst auch bleiben. Ohne Großprojekte werden eher Werte zwischen etwa 5.000 und 15.000 Quadratmetern erzielt. Mit Blick auf das ausgesprochen niedrige Leerstandsniveau sind weitere Mietzuwächse wahrscheinlich.

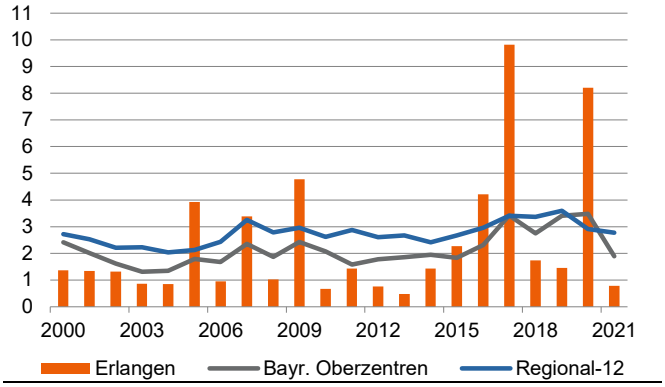
### Büro: Großprojekte und fast kein Leerstand

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**
2000 = 100



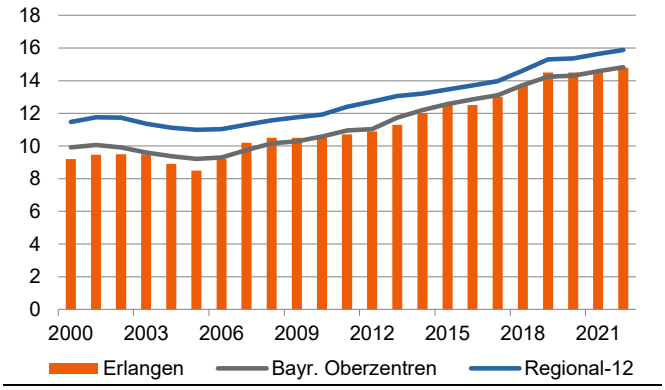

Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**
IN % DES BÜROBESTANDS



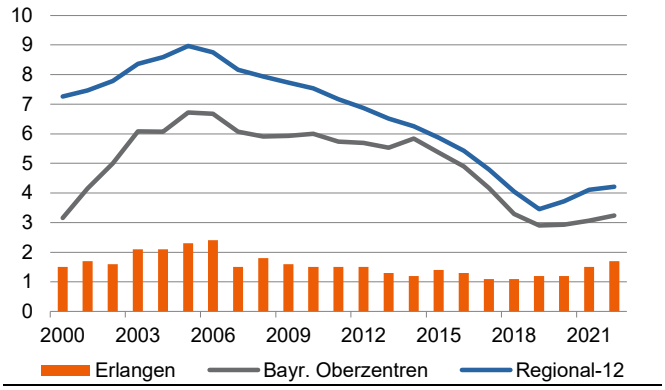

Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**
IN %

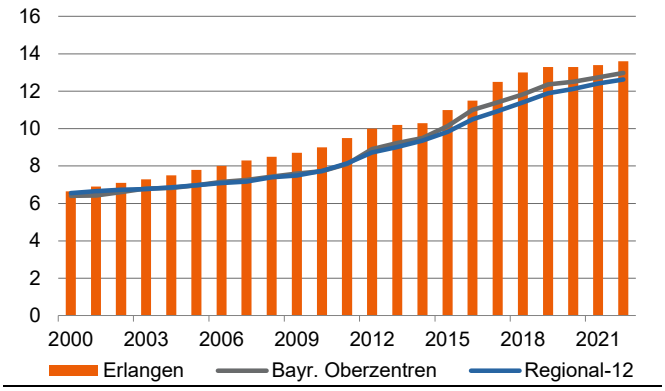



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Aus dem lange Zeit anhaltenden Bevölkerungswachstum resultiert ein hoher Wohnungsbedarf. Der Neubau erreichte zum Teil – jedoch nicht durchgängig – hohe Fertigstellungszahlen. Daraus resultiert ein insgesamt knappes Wohnungsangebot und ein entsprechend kräftiger Mietanstieg, zu dem auch das hohe Einkommensniveau beigetragen hat. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete stieg auf 13,40 Euro je Quadratmeter und ist damit vergleichbar hoch wie in Ingolstadt oder Regensburg. Dort ist der zehnjährige Mietzuwachs aber etwas kräftiger als in Erlangen mit rund 40 Prozent ausgefallen. Der Grund ist das höhere Ausgangsniveau. Schon vor zehn Jahren war in Erlangen die 10 Euro-Marke je Quadratmeter greifbar. Seit 2019 hat sich der Mietanstieg aber abgeflacht. Dafür dürfte das seitdem stagnierende Einwohnerwachstum, insbesondere aber die große Zahl der von 2017 bis 2019 fertiggestellten Wohnungen verantwortlich sein. In den drei Jahren entstanden jährlich rund 950 Wohneinheiten, mehr als doppelt so viel wie pro Jahr in den zehn Jahren davor. Vor diesem Hintergrund dürften die Wohnungsmieten auch im laufenden Jahr bestenfalls gedämpft zulegen. Um die zukünftige Wohnungsnachfrage zu decken, setzt die Stadt auf die Konversion ehemaliger Gewerbeflächen sowie auf Nachverdichtung. Zudem soll auf dem „Großparkplatz“ westlich der City ein neuer Stadtteil, die Regnitzstadt, entstehen. Während die Stadt mittelfristig noch Spielraum für den Wohnungsbau sieht, ist das Neubaupotenzial längerfristig aber begrenzt.

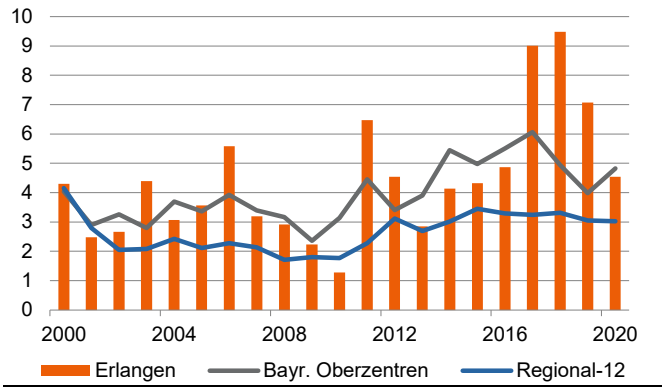
**Wohnen: Wachstum und Wohlstand gehen mit relativ teurem Wohnungsmarkt einher**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**
JE 1.000 EINWOHNER




Quelle: bulwiengesa, Scope

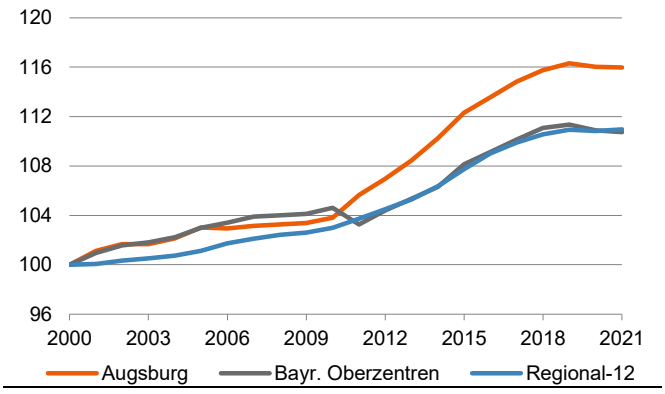
# FUGGERSTADT AUGSBURG

## Immobilienstandort Augsburg

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

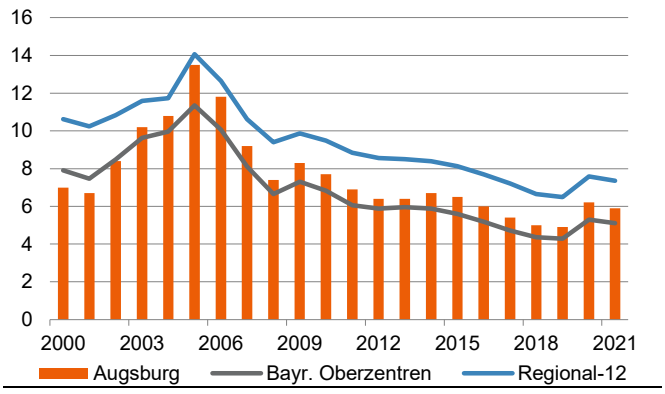
Das von den Römern gegründete Augsburg – bekannt durch das Rathaus, den Goldenen Saal und die Fuggerei – ist einwohnermäßig die drittgrößte Stadt Bayerns. Nachdem die Einwohnerzahl lange Zeit weitgehend stagnierte, setzte vor zehn Jahren ein kräftiges Wachstum ein. Seit 2010 legte die Einwohnerzahl um etwa 10 Prozent auf rund 296.000 Einwohner zu. Ein Pluspunkt ist die Nähe zu München in Verbindung mit dem deutlich günstigeren Augsburger Wohnungsmarkt. Pendler erreichen die 60 Kilometer entfernte Landeshauptstadt schnell über die Autobahn A8 oder per ICE. Zudem verfügt Augsburg über umfangreiche Flächenreserven auf ehemaligen Industrie- und Militärarealen. Homeoffice könnte die Attraktivität noch verstärken, wenn die Pendler nicht mehr jeden Tag ins Büro fahren müssen. Aber auch die Augsburger Wirtschaft hat sich erholt. Der Strukturwandel nach dem Niedergang der Textilindustrie, dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte sowie großen Insolvenzfällen ist überwunden. Die Arbeitslosenquote lag im März 2022 mit 5,1 Prozent auf einem moderaten Niveau, obwohl der Arbeitsmarkt neben der Pandemie auch Werksschließungen bei Fujitsu und Ledvance sowie den Stellenabbau bei Kuka, MT Aerospace und MAN verkraften musste. Wichtige Wirtschaftssektoren sind Faserverbundtechnik, Umwelttechnologie, IT, Mechatronik, Luft- und Raumfahrttechnik sowie Kultur- und Kreativwirtschaft. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die 1970 gegründete Universität mit über 26.000 Studierenden ausgewirkt. Für Wachstum im Wissenschaftssektor sorgt der Neubau der Uniklinik. Der Hauptbahnhof wird in den kommenden Jahren zu einer „Mobilitätsdrehscheibe“ mit einer unterirdischen Straßenbahnhaltestelle umgebaut.

**EINWOHNERENTWICKLUNG**
2000 = 100




Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

**ARBEITSLOSENQUOTE**
IN %




Quelle: bulwiengesa

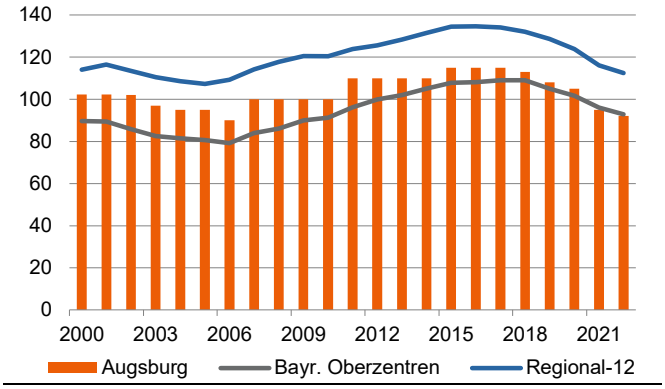
## Immobilienmarkt Augsburg

**Handel: Spitzenmiete gibt seit 2017 um fast 20 Prozent nach**

Augsburg verfügt durch die Versorgungsfunktion im 600.000 Menschen große Einzugsgebiet über einen relativ hohen Verkaufsflächenbestand. Die Zentralität der mittig zwischen München und Ulm gelegenen Stadt fällt mit einer Kennzahl von 120 Punkten gut aus. Die Kaufkraftkennzahl ist mit 96 Punkten jedoch leicht unterdurchschnittlich, was der hohen Studierendenzahl geschuldet sein dürfte. Positiv für den Einzelhandel ist das vergrößerte Kundenpotenzial durch das Bevölkerungswachstum. Aufgewertet wurde die City 2018 mit dem als Helio wiedereröffneten ehemaligen Fuggerstadt-Center in Bahnhofsnähe sowie dem Umbau des früheren K&L-Gebäudes in der Bürgermeister-Fischer-Straße. Dennoch lief es im Einzelhandel der

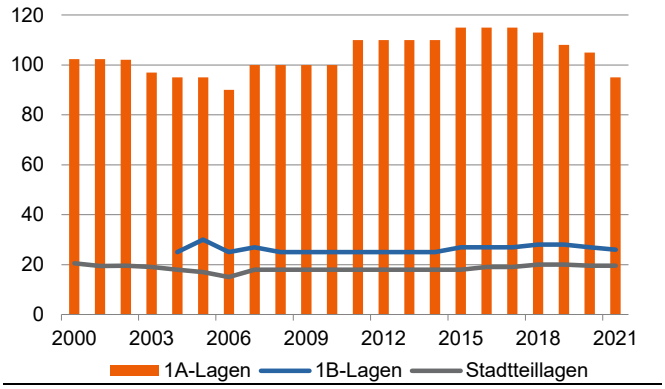
attraktiven und erst kürzlich modernisierten Augsburger Innenstadt schon vor dem Ausbruch der Pandemie nicht rund. Das zeigten Leerstände in der 1A-Lage Annastraße sowie die seit 2018 rückläufige Spitzenmiete. Ab 2020 hat sich der Abwärtstrend im Zuge der Pandemie noch beschleunigt. 2021 sank die Spitzenmiete auf 95 Euro je Quadratmeter. Sie liegt damit rund 17 Prozent unterhalb des Mietniveaus von 2017. Eine positive Entwicklung ist die Renovierung des leer stehenden ehemaligen Attingerhauses. Zudem hilft die Stadt Augsburg, Leerstände durch Pop-up Stores zu überbrücken. Auch für das seit Jahren ungenutzte Woolworth-Gebäude scheint sich eine Lösung abzuzeichnen. Der Rückgang der Spitzenmiete dürfte sich auf dem gesunkenen Niveau abflachen.

**HANDEL: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**
IN EURO JE M²

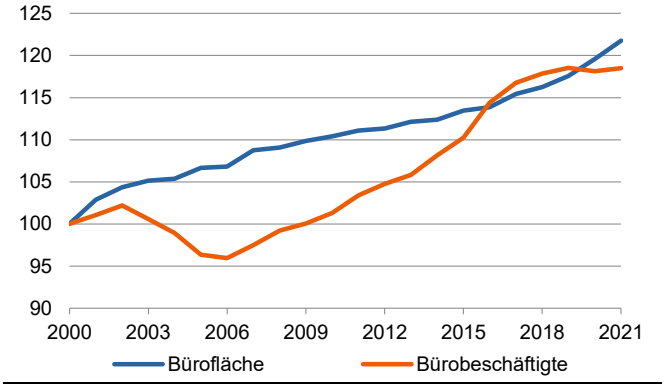



Quelle: bulwiengesa

Im Unterschied zum zehnmal so großen Münchener Büromarkt geht es in Augsburg mit einem Flächenbestand von 1,5 Mio. Quadratmetern beschaulicher zu. Die Nachfrage ist regional geprägt. Der jährliche Büroflächenumsatz fällt mit etwa 2 Prozent des Flächenbestands moderat aus. 2021 fiel dieser mit 23.000 Quadratmetern noch geringer aus. Die drei größten Mietabschlüsse erreichten kumuliert lediglich 9.000 Quadratmeter. Der größte Teil der größeren Mietverträge betraf Neubauprojekte, meist in reinen Bürolagen wie dem Innovationspark. Die Leerstandsquote sank 2021 auf ein 20-jähriges Tief von 3,7 Prozent. Die Spitzenmiete in Citylagen konnte trotz der eher schwachen Marktaktivität auf 13,50 Euro je Quadratmeter zulegen.

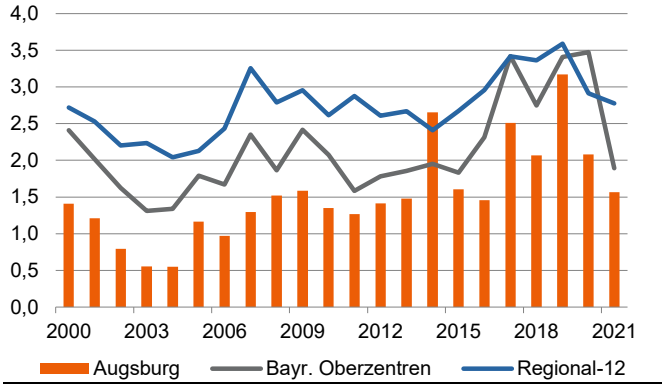
**Büro: 2021 sank Leerstandsquote auf 20-Jahres-Tief**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**
2000 = 100



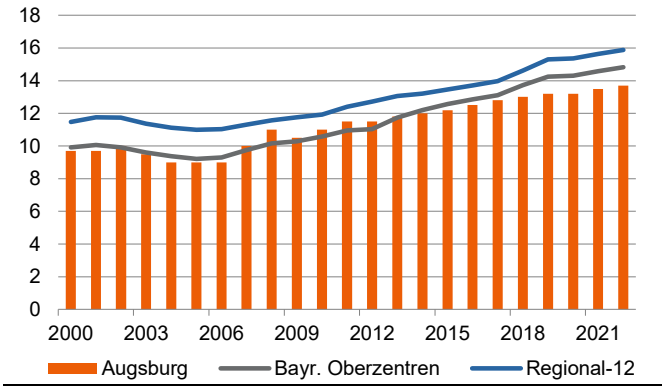

Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**
IN % DES BÜROBESTANDS



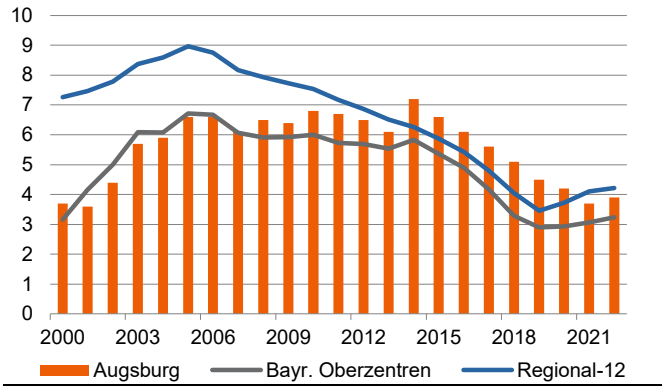

Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**
IN %



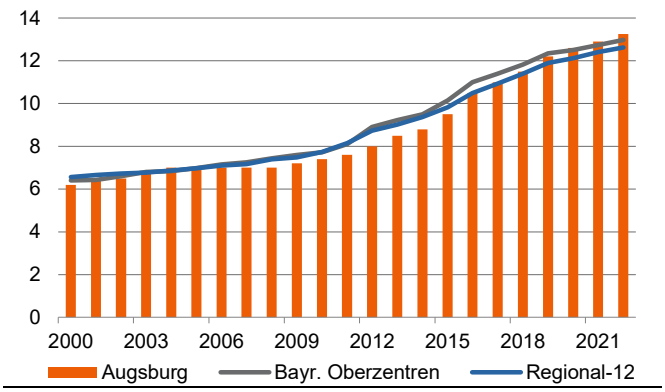

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Insgesamt ist die Bürospitzenmiete binnen zehn Jahren um nicht ganz 20 Prozent und damit etwas langsamer als im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren gestiegen. Die höchste Spitzenmiete wird nicht in der City, sondern in reinen Bürolagen mit rund 16 Euro je Quadratmeter erzielt. Der Büroflächenneuzugang erreichte 2021 mit 30.000 Quadratmetern ein recht hohes Niveau. Die Aussichten für den Bürostandort sind mit der technologisch ausgerichteten Wirtschaft positiv. Spitzenmiete und Leerstand dürften im laufenden Jahr weitgehend stabil bleiben.

## Wohnen: Attraktiver Wohnstandort mit erheblichen Flächenreserven

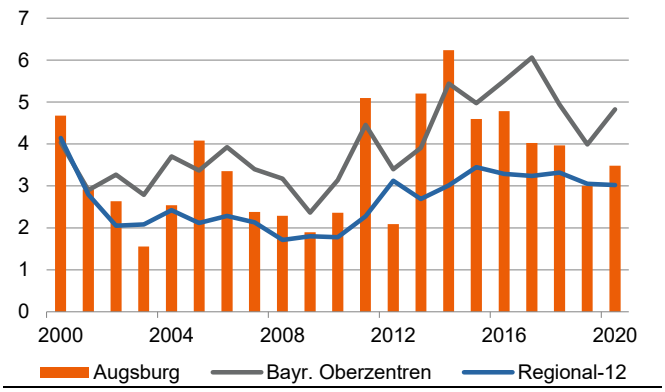
Die wirtschaftliche Erholung der Universitätsstadt geht mit einem wachsenden Wohnraumbedarf einher. Dazu kommen die gute Verkehrsanbindung und der wesentlich günstigere Wohnungsmarkt, der Augsburg auch dank Homeoffice zu einer Alternative für Berufstätige aus München macht. Gegenüber München bietet die durchschnittliche Augsburger Erstbezugsmiete von 12,90 Euro einen Vorteil von rund 8 Euro, jeweils pro Quadratmeter. Daher dürfte auch das kräftige zehnjährige Mietplus in Augsburg von rund 70 Prozent herrühren. Der zwischenzeitlich ausgeweitete Wohnungsbau hat zwar trotz des kräftigen Einwohnerwachstums wieder nachgelassen. Allerdings können dank umfangreicher gewerblicher und militärischer Konversionsareale noch in größerer Zahl Wohnungen gebaut werden. Zur Bedienung der hohen Nachfrage hat die Stadt die „Offensive Wohnraum“ ins Leben gerufen. Der weitere Mietanstieg dürfte sich damit aber allenfalls dämpfen lassen.

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**
JE 1.000 EINWOHNER




Quelle: bulwiengesa, Scope

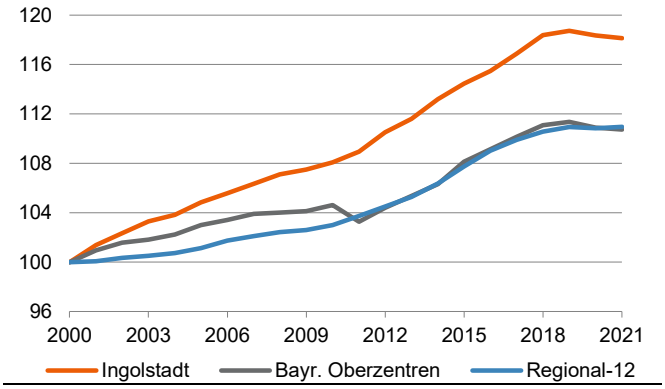
## AUTOS UND HIGHTECH – INGOLSTADT UND REGENSBURG

### Immobilienstandort Ingolstadt

**Für den dynamischen Wirtschaftsstandort ist der Strukturwandel in der Autoindustrie von Bedeutung**

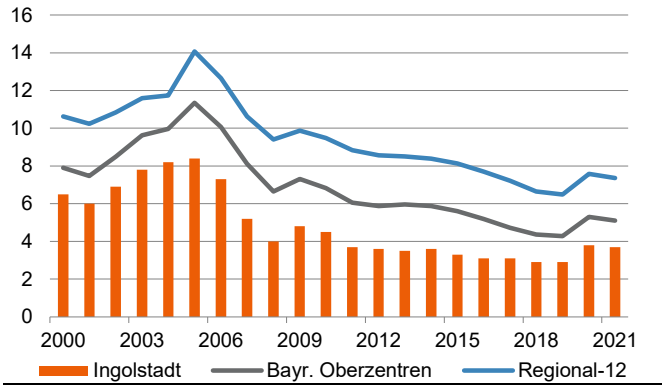
Ingolstadt ist mit fast 137.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt in Bayern. Das Bevölkerungswachstum ist mit einem Zehnjahresplus von über 8 Prozent kräftig ausgefallen. Seit der Jahrtausendwende wuchs die Stadt um mehr als 20.000 Menschen, vor allem durch den hohen Fachkräftebedarf. Als Wirtschaftsstandort ist Ingolstadt stark von der Automobilindustrie mit dem Stammsitz von Audi geprägt, wo mehr als 40.000 Mitarbeiter beschäftigt sind. Dazu kommen diverse Zulieferbetriebe. Ein wichtiger Sektor ist auch die Mineralölindustrie, die sich durch den Anschluss an die Transalpine Ölleitung (TAL) entwickelt hat. Die TAL verbindet das Ingolstädter Tanklager mit dem Ölhafen in Triest. Zudem sind einige Brauereien ansässig. Über eine große Universität verfügt Ingolstadt zwar nicht, aber durch zwei Hochschulen mit rund 7.000 Studierenden ist der Bildungssektor auch gut vertreten. Der Tourismus spielt keine große Rolle. Dafür ist die Logistik dank der günstigen Lage an der A9 von Bedeutung. Für die zukünftige Entwicklung der Stadt ist der durch die Elektromobilität ausgelöste Strukturwandel in der Autoindustrie maßgeblich. So sollen bis 2025 bei Audi sozialverträglich über 9.500 Arbeitsplätze wegfallen. Andererseits investiert Audi einen zweistelligen Milliardenbetrag in die Elektrifizierung der Modellpalette, wovon das Stammwerk spürbar profitiert. Bislang ist Arbeitslosigkeit in Ingolstadt mit einer Arbeitslosenquote von 3,1 Prozent (März 2022) aber kein Thema.

**EINWOHNERENTWICKLUNG**
2000 = 100




Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

**ARBEITSLOSENQUOTE**
IN %




Quelle: bulwiengesa

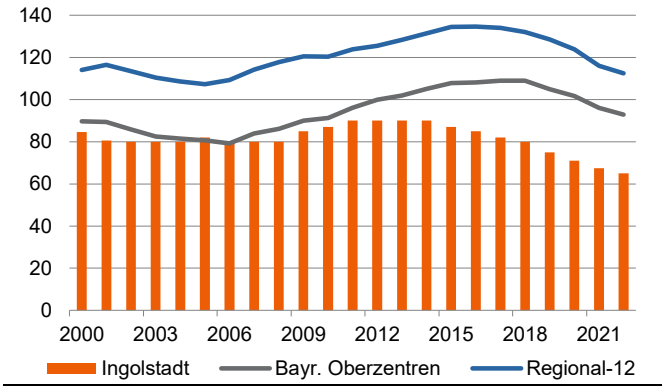
### Immobilienmarkt Ingolstadt

**Handel: Periphere Shopping-Standorte, E-Commerce und Corona belasten die Innenstadt**

Der Ingolstädter Einzelhandel profitiert von einem großen Einzugsgebiet, in dem annähernd eine halbe Million Menschen lebt. Der attraktive Einkaufsstandort erreicht hier eine sehr hohe Zentralität mit einer Kennziffer von rund 150 Punkten. Zum kräftigen Einwohnerwachstum kommt noch die hohe Kaufkraft des Industriestandorts hinzu, die mit einer Kennziffer von 113 Punkten auf Top-Standort-Niveau liegt. Konkurrenz besteht allerdings durch die umliegenden Städte Augsburg, Regensburg und München, die sich durch die erhebliche Entfernung aber im Rahmen hält. Neben Corona und dem Online-Shopping wird die Innenstadt erheblich von peripheren Einkaufslagen belastet. Das sind unter anderem das Factory-Outlet Ingolstadt Village und das fast 40.000 Quadratmeter umfassende Einkaufszentrum WestPark. Die Entwicklung der Spitzenmiete spiegelt die Angebotsausweitung wider. Sie hielt ihr bisheriges Maximum von 90 Euro je Quadratmeter von 2011 bis 2014 und sinkt seitdem. Die Pandemie hat den Rückgang um insgesamt gut 30 Prozent auf zuletzt

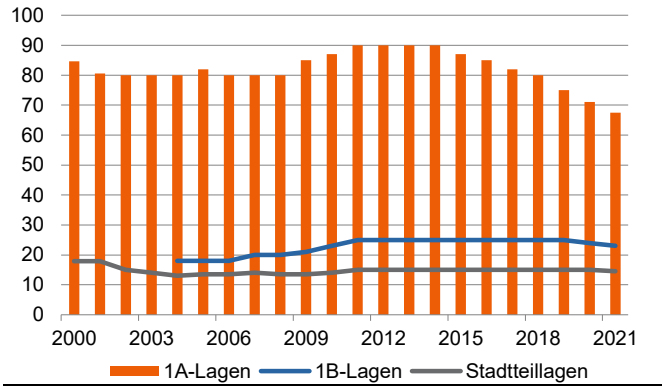
67,50 Euro je Quadratmeter noch beschleunigt. Die erheblichen Probleme der eigentlich attraktiven City, die etwa durch die leerstehenden ehemaligen Warenhäuser von C&A und Kaufhof sichtbar wurden, will die Stadt aktiv angehen, auch mit Investitionen für den Innenstadtumbau. Dabei soll auch ein Konzept für das Kaufhof-Gebäude erarbeitet werden. Der Leerstand im C&A-Gebäude ist dagegen mit der Eröffnung der Galerie 35 beseitigt worden. Es wäre erfreulich, wenn der Mietrückgang nun stoppt. Sicher ist das aber durch die wachsenden Umsatzabflüsse in den Digitalhandel nicht.

**HANDEL: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**
IN EURO JE M²

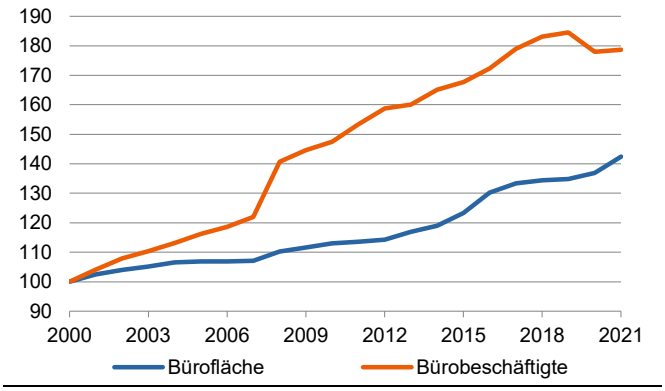



Quelle: bulwiengesa

Bedingt durch die hohe Bedeutung der Autoindustrie zählt Ingolstadt mit rund 700.000 Quadratmetern Bürofläche neben Fürth zu den kleineren Büromärkten der bayerischen Großstädte. Ein großer Teil der Büroflächen wird für Verwaltungs- und Entwicklungsaufgaben der Industrie benötigt. In diesem Bereich sind in den zurückliegenden Jahren – vor allem bei Audi – in erheblichem Umfang neue Büroobjekte entstanden. Daher wuchs die Bürofläche binnen zehn Jahren um 25 Prozent und damit deutlich stärker als in den anderen betrachteten Standorten. Durch das eigennutzungsgetriebene Flächenwachstum blieb trotz des Zuwachses eine Leerstandsausweitung aus. Die Leerstandsquote bewegt sich seit langem auf einem sehr niedrigen Niveau von etwa 2 Prozent.

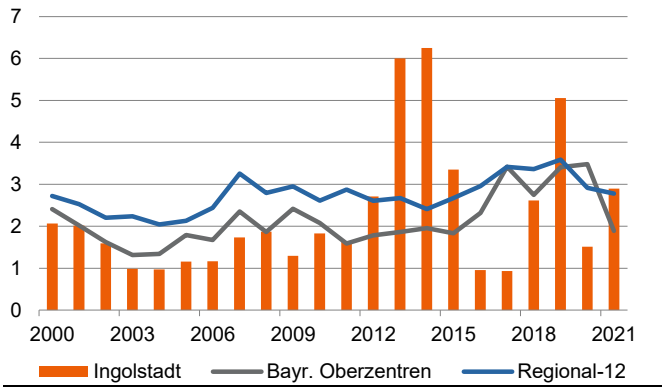
**Büro: Büromarkt ist von Eigenbedarfsentwicklungen der Industrie geprägt**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**
2000 = 100



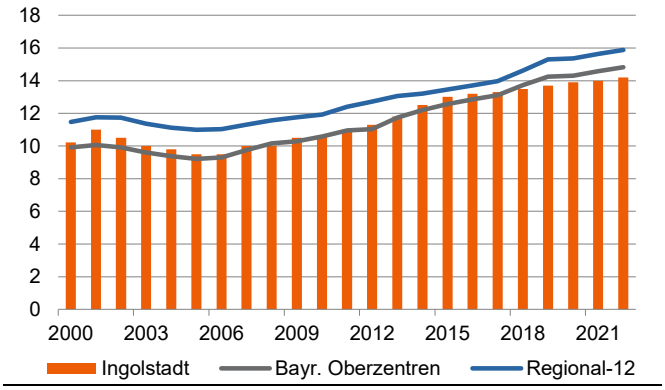

Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**
IN % DES BÜROBESTANDS



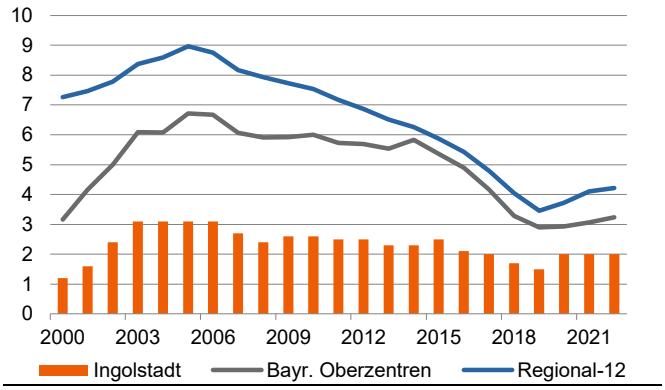

Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**
IN %



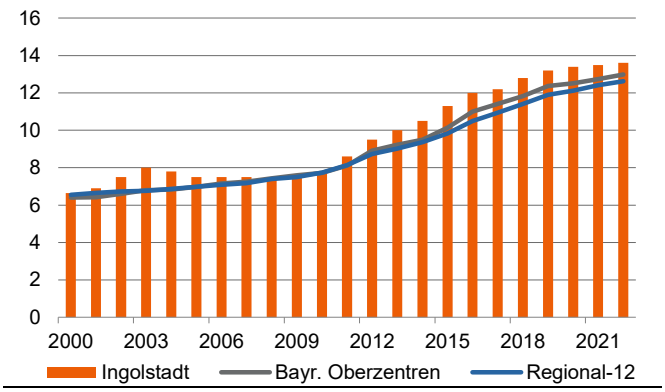

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Die Spitzenmiete nimmt sukzessive zu, zuletzt erreichte sie 14 Euro je Quadratmeter. Durch die besondere Struktur des Büromarkts weist der Flächenumsatz eine hohe Bandbreite von unter 10.000 bis zu mehr als 30.000 Quadratmetern auf. 2021 lag der Wert mit 20.000 Quadratmetern in der Mitte. Davon entfielen allerdings gut 16.000 Quadratmeter auf nur drei Abschlüsse von EDAG Engineering und der öffentlichen Verwaltung. Angesichts des geringen Leerstands und der Projektpipeline ist ein moderater Anstieg der Spitzenmiete gut möglich.

Das kräftige Bevölkerungswachstum hat zu einer seit vielen Jahren ausgeprägten Bautätigkeit geführt. Von 2015 bis 2020 lagen die jährlichen Fertigstellungen durchgängig im vierstelligen Bereich. Kumuliert konnten von 2011 bis 2020 so 10.500 Wohnungen errichtet werden. Dennoch zogen die Mieten angesichts der hohen Wohnungsnachfrage kräftig an. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete legte binnen zehn Jahren um fast 60 Prozent auf zuletzt 13,50 Euro je Quadratmeter zu. Nach einem zuvor kräftigen Mietanstieg ist der Zuwachs in den zurückliegenden fünf Jahren allerdings sichtbar flacher als etwa in Augsburg, Erlangen, Regensburg oder Würzburg ausgefallen. Möglicherweise hat sich hier der Strukturwandel in der Autoindustrie dämpfend ausgewirkt. Für einen dauerhaft schwächeren Einwohnerzuwachs wäre die Bautätigkeit auf dem heutigen Niveau überdimensioniert. Wir erwarten zunächst eine auf dem erreichten Niveau weitgehend stabile Mietentwicklung.

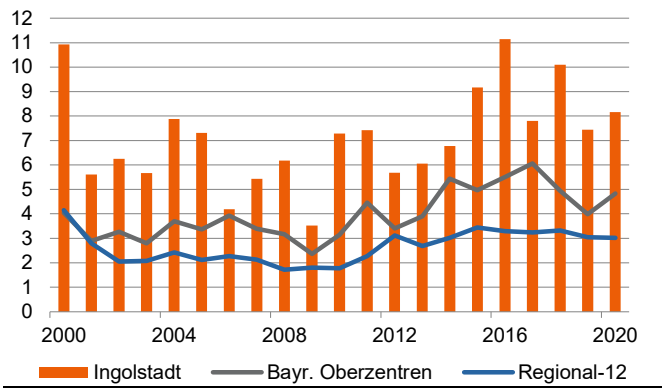
**Wohnen: Strukturwandel in der Autoindustrie könnte Wohnungsnachfrage in Ingolstadt bremsen**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**
JE 1.000 EINWOHNER



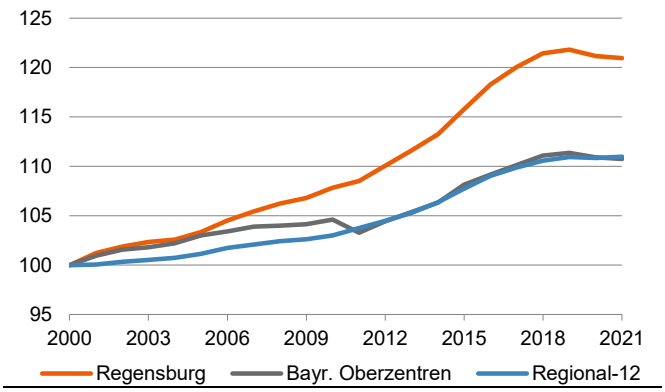

Quelle: bulwiengesa, Scope

## Immobilienstandort Regensburg

**Die historische Stadt ist ein dynamisch wachsendes Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum**

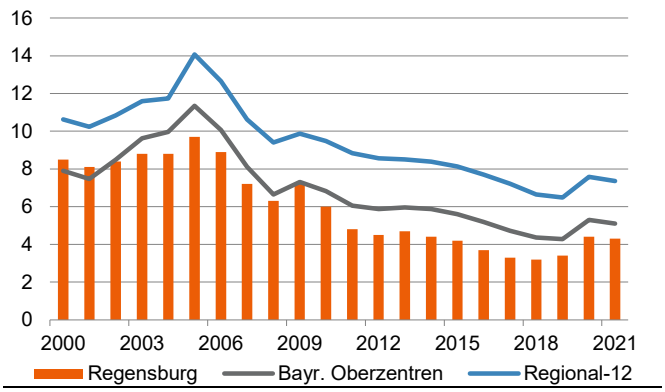
Das in der Region Oberpfalz gelegene Regensburg ist mit 152.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Bayerns. Die Bevölkerung des dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorts wuchs mit einem Zehnjahresplus von fast 12 Prozent noch schneller als die 130 Kilometer entfernte Landeshauptstadt München. Heute leben dadurch rund 26.000 Menschen mehr in Regensburg als zur Jahrtausendwende. Die 2000 Jahre alte Stadt, deren Altstadtkern seit 2006 zum UNESCO-Welterbe zählt, ist ein gefragtes Ziel für Städtereisen, entsprechend floriert der Tourismus. Der wesentliche Wirtschaftsfaktor ist aber die Industrie. Bedeutende Unternehmen wie BMW, Continental/Vitesco, Infineon, Osram oder Siemens sind hier mit großen Standorten vertreten. Die in den 1960er Jahren gegründete Universität hat Zukunftsbranchen wie IT und Biotechnologie unterstützt. An den Regensburger Hochschulen sind insgesamt rund 32.000 Studierende eingeschrieben. Die Bildungseinrichtungen, die Universitätsklinik sowie die öffentliche Verwaltung sind neben der Industrie bedeutende Arbeitgeber. Unter dem Strich übersteigt die Zahl der Erwerbstätigen die der Einwohner. Die Arbeitslosenquote lag im März 2022 bei niedrigen 3,6 Prozent. Die Verkehrsanbindung erfolgt insbesondere über das Autobahnnetz (A3 und A93).

**EINWOHNERENTWICKLUNG**
2000 = 100




Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

**ARBEITSLOSENQUOTE**
IN %




Quelle: bulwiengesa

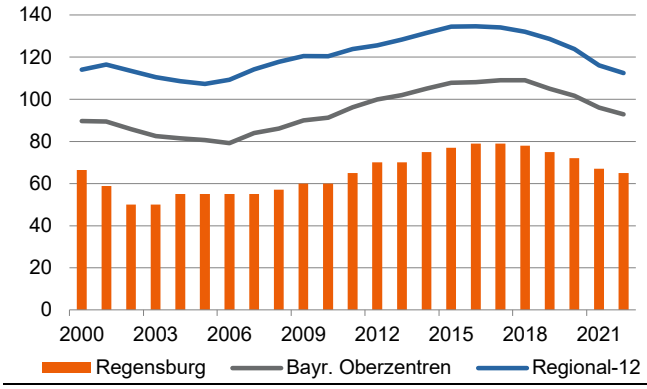
## Immobilienmarkt Regensburg

**Handel: Die Aussichten für die attraktive City mit dem ausgeprägten Tourismus sind nach Corona positiv**

Regensburg ist ein attraktiver Shoppingstandort im östlichen Bayern. Im großen eher ländlich geprägten Einzugsgebiet leben 600.000 Menschen. Das Einkaufsangebot der historischen Innenstadt mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität wird von zwei außerhalb der City gelegenen Shopping-Centern – Donau Einkaufszentrum (DEZ) und Regensburg Arcaden – ergänzt. Das 1967 eröffnete und mehrfach erweiterte DEZ entstand nach dem Vorbild einer US-Mall und war das erste geschlossene klimatisierte Einkaufszentrum in Europa. Die zentrale 1A-Lage der City ist die Königsstraße. Dagegen punkten Neupfarrplatz und Gesandtenstraße mit vielen Cafés. Die Zentralität erreicht mit einer Kennziffer von 160 Punkten einen sehr hohen Wert. Zudem kann der Handel von der trotz vieler Studierender hohen Kaufkraft – die Kennziffer erreicht 109 Punkte – profitieren. Dazu kommt der Tourismus, der vor Corona mit 7.500 Übernachtungen je 1.000 Einwohner hohe Werte erreichte. Allerdings ist die Spitzenmiete deutlich niedriger als im ebenfalls von vielen Touristen besuchten Würzburg, wofür das größere Verkaufsflächenangebot aufgrund der Einkaufszentren verantwortlich sein dürfte. Durch den pandemiebedingten Einbruch des Gästegeschäfts und das wachsende Online-Shopping leidet der Standort in besonderem Maße. Doch dank der Standortstärke fiel der Mietrückgang von 2018 bis 2021

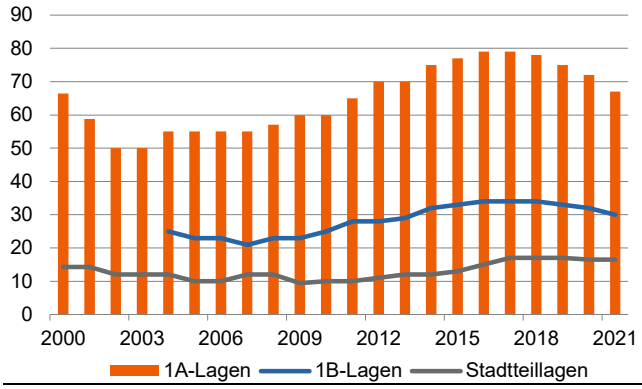
mit 15 Prozent auf zuletzt 67 Euro je Quadratmeter noch überschaubar aus. Allerdings verliert die City Ende 2022 mit Zara einen Publikumsmagneten an die Arcaden. Die Spitzenmiete dürfte sich weitgehend auf dem aktuellen Niveau stabilisieren. Die Aussichten für die Innenstadt sind mit dem im laufenden Jahr wohl wieder anziehenden Tourismusgeschäft günstiger als an vielen anderen Shoppingstandorten vergleichbarer Größe.

**HANDEL: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**
IN EURO JE M²

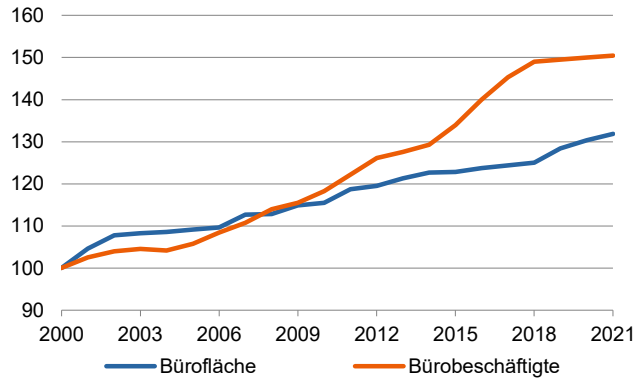



Quelle: bulwiengesa

Der dynamische Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort hat einen anhaltenden Bürobedarf als Folge der stark steigenden Bürobeschäftigung. Der Flächenbestand wuchs in den zurückliegenden zehn Jahren relativ kräftig um 11 Prozent auf 1,1 Mio. Quadratmeter. Von 2015 bis 2018 entstanden allerdings kaum neue Büroflächen. Seit 2019 kommen aber verstärkt Projektentwicklungen an den Büromarkt, was sich angesichts der gut gefüllten Projekt-Pipeline auch fortsetzen dürfte. Trotz Flächenwachstum bauten sich die Leerstände immer weiter ab. Zuletzt sank die Leerstandsquote auf weniger als 2 Prozent, wodurch der Mangel an Büroflächen unterstrichen wird. Im Gegenzug konnte die Spitzenmiete erheblich auf zuletzt 14,60 Euro je Quadratmeter zulegen. Das zehnjährige Mietplus ist mit fast 60 Prozent der bei weitem höchste Wert in diesem Marktbericht. Im Zuge neuer Büroentwicklung stieg der jährliche Büroflächenumsatz zwischen 2018 und 2020 auf mehr als 40.000 Quadratmeter. 2021 halbierte sich der Wert zwar auf 20.000 Quadratmeter, lag damit aber noch im Bereich der üblichen Spanne von 20.000 bis 25.000 Quadratmetern.

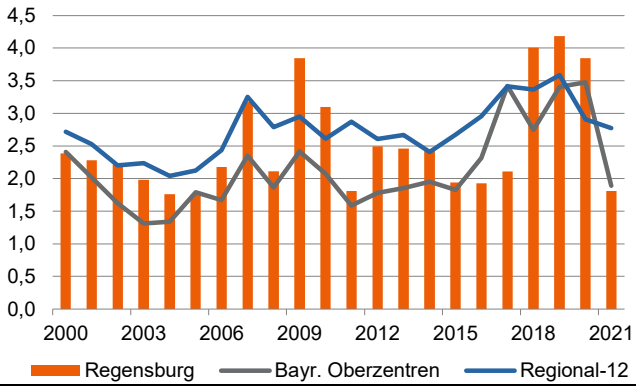
**Büro: Dynamisches Wachstum geht mit ausgeprägtem Bürobedarf und kräftigem Mietplus einher**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**
2000 = 100



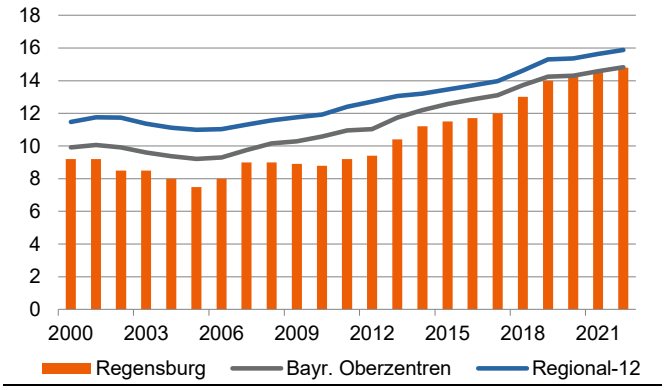

Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**
IN % DES BÜROBESTANDS



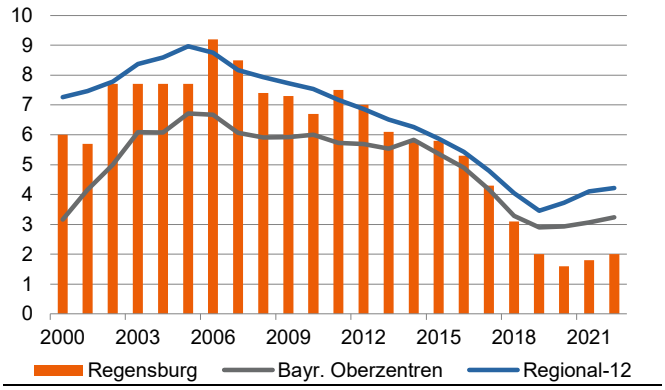

Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**
IN %



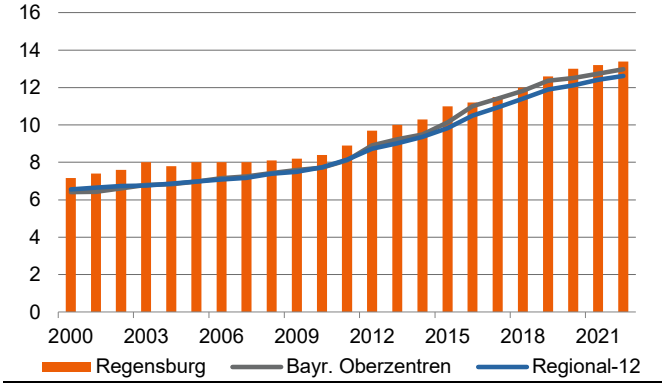

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Getragen wurde der Büromarkt im vergangenen Jahr von kleinen bis mittleren Abschlüssen. Größter Mieter war die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit 3.400 Quadratmetern. 2022 dürfte der Flächenumsatz wieder in die Höhe schießen, allein der Neubau von Vector Informatik steuert 17.000 Quadratmeter bei. Die Spitzenmiete könnte angesichts des Bürobedarfs und des knappen Angebots weiter steigen.

Auf den hohen Wohnbedarf von Fachkräften und Studierenden wurde mit einem ausgeprägten Neubau reagiert. Von 2011 bis 2020 konnten jährlich im Mittel über 1.200 Wohnungen errichtet werden. Damit Flächen für den Neubau sowie für vergünstigte Wohnungen bereitstehen, hat die Stadt 2016 ihre Wohnbauoffensive ins Leben gerufen. Die per Juli 2020 identifizierten Flächen wiesen ein Baupotenzial von rund 9.000 Wohnungen auf, sodass weiterhin Wohnungen in größerer Zahl entstehen können. Wesentliche Areale steuern etwa die ehemalige Nibelungenkaserne, die Prinz-Leopold-Kaserne sowie das LERAG-Gelände bei. Der hohe Wohnungsbedarf konnte dennoch nicht gedeckt werden. Das zeigt die kontinuierlich auf zuletzt 13,20 Euro je Quadratmeter gestiegene durchschnittliche Erstbezugsmiete. Das Mietwachstum ist zwar kräftig, fällt mit einem Plus von gut 50 Prozent aber trotz des starken Einwohnerwachstums etwas geringer als im Durchschnitt der bayerischen Oberzentren aus. Als Folge des seit 2018 nur noch geringen Einwohnerzuwachses dürfte der Mietanstieg im laufenden Jahr moderat ausfallen.

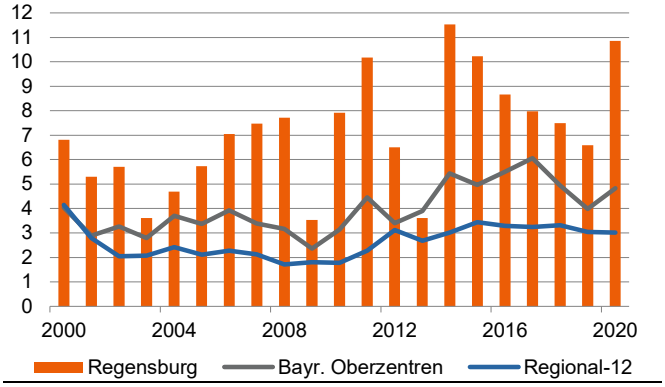
**Wohnen: Kontinuierlich hohe Neubauzahlen können den Mietanstieg einigermaßen im Zaum halten**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**
JE 1.000 EINWOHNER




Quelle: bulwiengesa, Scope

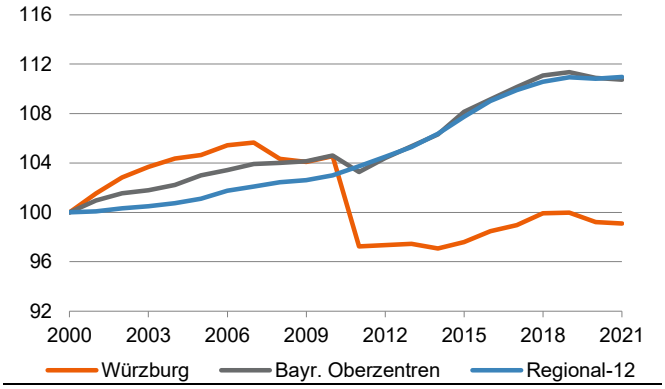
## UNIVERSITÄTSSTADT WÜRZBURG

### Immobilienstandort Würzburg

**Würzburg ist das Zentrum Unterfrankens, wirtschaftlich dominieren Dienstleistungen**

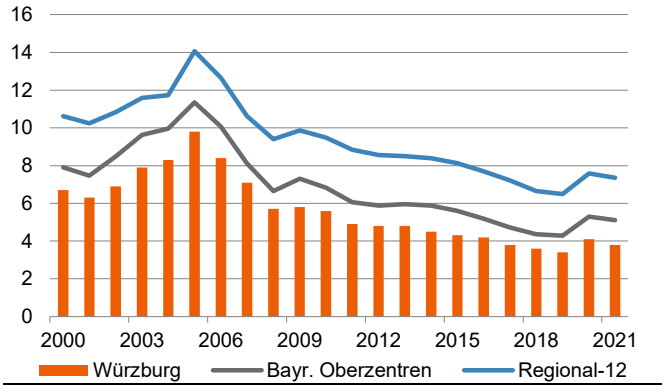
Würzburg ist mit 127.000 Einwohnern die sechstgrößte Stadt in Bayern und bildet das Wirtschafts- und Verwaltungszentrum der Region Unterfranken. Im Unterschied zu den meist kräftig wachsenden bayerischen Großstädten stieg die Einwohnerzahl mit einem zehnjährigen Plus von 2 Prozent nur langsam. Verantwortlich sind das knappe Wohnungsangebot und hohe Mieten in der Universitätsstadt. Industrie spielt in Würzburg keine prägende Rolle. Sie ist mit verschiedenen Unternehmen wie Bilfinger Noell, Brose oder Koenig & Bauer in den Sektoren Maschinenbau und Autozulieferung vertreten. Vielmehr dominieren Dienstleistungen am Standort, insbesondere in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Handel und Tourismus. Mit fast 8.000 Übernachtungen (vor Corona) liegt Würzburg noch vor Besuchermagneten wie Nürnberg und Regensburg. Das Highlight ist die von Balthasar Neumann geschaffene Residenz, die zum UNESCO-Welterbe zählt. Ein weiteres Standbein ist der Weinbau. Die drei größten Arbeitgeber – Universitätsklinik, Universität und Stadtverwaltung – zählen zum öffentlichen Dienst, wodurch die Bedeutung der öffentlichen Verwaltung für den Standort unterstrichen wird. An den Hochschulen sind insgesamt 34.000 Studierende eingeschrieben. Günstig ist die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A3, A7 und A81 und den ICE-Anschluss. Die Arbeitslosenquote ist mit 3,2 Prozent (März 2022) sehr niedrig.

**EINWOHNERENTWICKLUNG (MIT STARKEM "ZENSUS-KNICK")**
2000 = 100




Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

**ARBEITSLOSENQUOTE**
IN %




Quelle: bulwiengesa

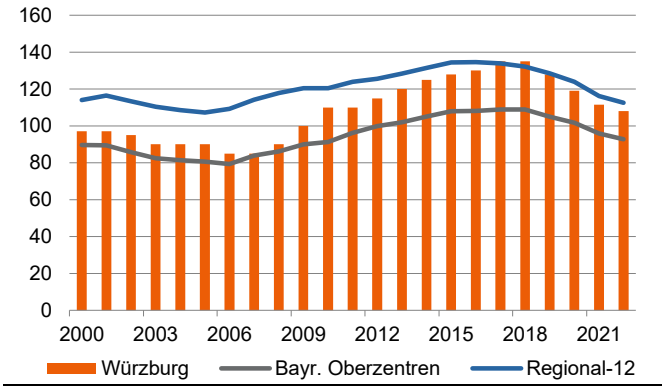
### Immobilienmarkt Würzburg

**Handel: Herausragender und teurer Shopping-Standort im bayerischen Norden**

Die attraktive Einkaufsstadt Würzburg ist als Einzelhandelsstandort in einem großen Umkreis – das Einzugsgebiet zählt über 800.000 Menschen – praktisch konkurrenzlos. Daraus resultiert eine enorm hohe Zentralitätskennziffer von über 180 Punkten. Zudem ist die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 105 Punkten angesichts der hohen Zahl Studierender respektabel. Der Einzelhandel konnte in den zurückliegenden Jahren zwar kaum vom Einwohnerzuwachs profitieren, aber der Tourismus steuerte vor Corona eine hohe Kundenzahl bei. Durch die Standortvorteile zog die Spitzenmiete bis 2018 auf 135 Euro je Quadratmeter an und reichte damit fast an den B-Standort Nürnberg heran. Durch den pandemiebedingten Einbruch des Gästegeschäfts und das wachsende Online-Shopping leidet der Standort in besonderem Maße. Doch dank der Standortstärke und des breitgefächerten Angebots der Innenstadt mit vielen Traditionsgeschäften hielt sich der Schaden in Grenzen. Dabei muss die City ohne ein innerstädtisches Einkaufszentrum auskommen und sich gegenüber einer

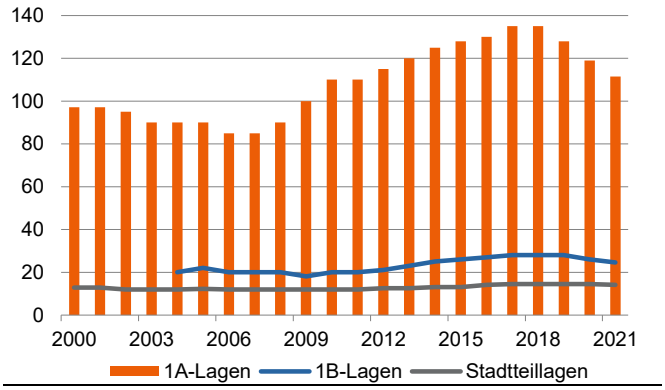
größeren Zahl peripherer Fachmarktstandorte behaupten. Unter dem Strich gab die Spitzenmiete von ihrem Maximum um nicht ganz 20 Prozent auf zuletzt 111,50 Euro je Quadratmeter nach. Das eher knappe Angebot an Verkaufsflächen in der City dürfte sich dabei dämpfend ausgewirkt haben. Mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität in den verschiedenen 1A-Lagen wie Kürschnerhof, Schönbornstraße oder Dominikanerplatz sind die Aussichten mit dem im laufenden Jahr wohl wieder anziehenden Tourismusgeschäft günstiger als an vielen anderen Shoppingstandorten vergleichbarer Größe. Die Spitzenmiete könnte sich auf dem aktuellen Niveau stabilisieren.

**HANDEL: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN**
IN EURO JE M²

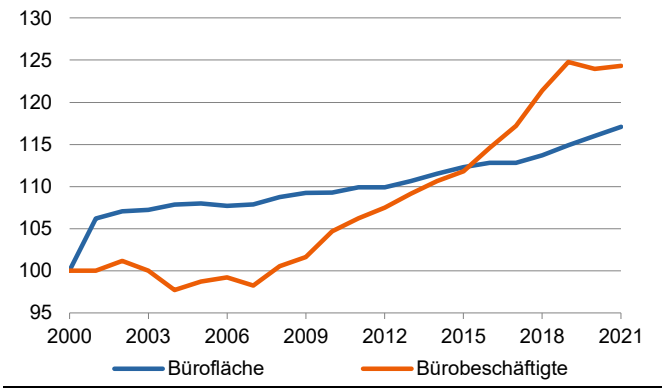



Quelle: bulwiengesa

Der Würzburger Büromarkt verfügt über recht genau 1 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Der gemessen an der Stadtgröße hohe Flächenbestand ist zu einem guten Teil auf den ausgeprägten Bürobedarf der öffentlichen Institutionen – Universität, Klinikum und Stadtverwaltung – zurückzuführen. Das Büroflächenangebot ist dennoch angesichts der zuletzt auf unter 3 Prozent gesunkenen Leerstandsquote knapp. Das Marktgeschehen ist vorwiegend von kleineren bis mittelgroßen Abschlüssen geprägt. Büroentwicklungen entstehen in der Regel eigennutzungsgetrieben und nicht spekulativ. Der jährliche Büroflächenumsatz liegt in einer Bandbreite von etwa 10.000 bis 20.000 Quadratmetern. Seit 2018 lagen die jährlichen Werte am oberen Ende der Spanne, gingen teilweise auch darüber hinaus. Der Grund sind Mietabschlüsse durch Projektentwicklungen der jüngeren Vergangenheit. Im Vordergrund

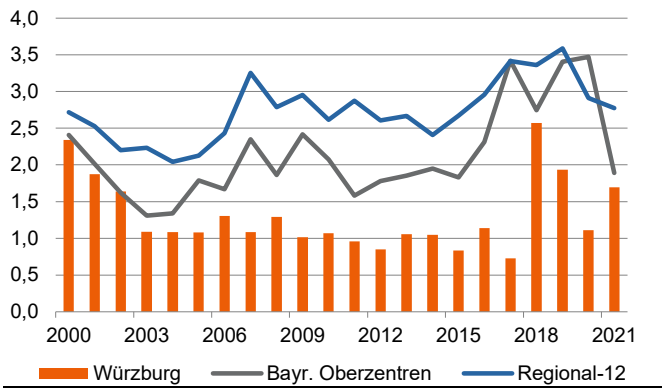
**Büro: Neubauvorhaben am Standort Skyline Hill beleben den Würzburger Büromarkt**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE**
2000 = 100



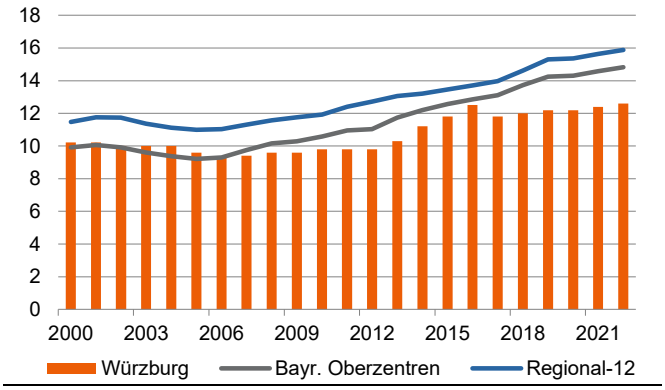

Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ**
IN % DES BÜROBESTANDS



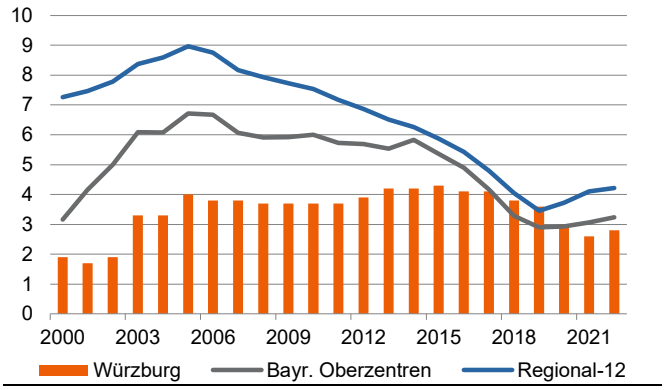

Quelle: bulwiengesa

**BÜRO: SPITZENMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜRO: LEERSTANDSQUOTE**
IN %



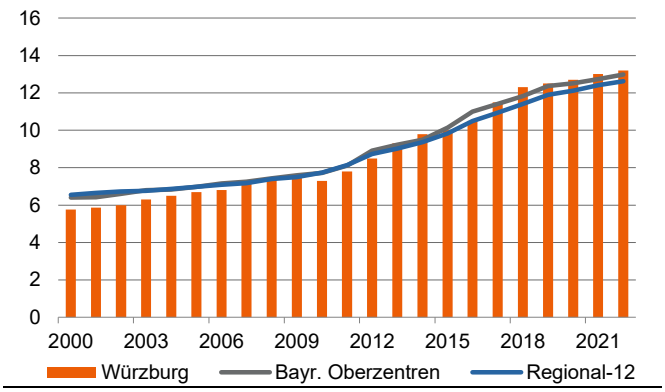

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

steht das neue Gewerbegebiet Skyline Hill im Stadtteil Hubland, wo sich innovative Unternehmen in der Nähe der Universität ansiedeln sollen. Die Bedeutung für den Büromarkt macht das neue Projekt Innohubs deutlich, das 2021 acht der zehn größten Mietverträge am Würzburger Büromarkt auf sich zog. Die acht Abschlüsse machten allein etwa die Hälfte des gesamten Büroflächenumsatzes von 17.000 Quadratmetern im vergangenen Jahr aus. Die Spitzenmiete kletterte in den zurückliegenden Jahren – auch durch das neu entstandene Büroangebot – auf 12,40 Euro je Quadratmeter. Unser Ausblick für den Würzburger Büromarkt ist ein weiterhin niedriger Leerstand bei einer stabilen bis moderat zulegenden Spitzenmiete.

Würzburg ist ein gefragter Wohnort mit – bedingt durch die Kessellage – begrenzten Möglichkeiten für den Wohnungsbau. Durch das knappe Angebot stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete binnen zehn Jahren überproportional um fast 70 Prozent auf zuletzt 13 Euro je Quadratmeter. Die Fertigstellungszahlen fallen meist deutlich niedriger aus als im Durchschnitt der bayerischen Großstädte. Ein Lichtblick ist der auf militärischen Konversionsflächen entstehende Stadtteil Hubland für insgesamt rund 4.500 Einwohner. Doch der von 2016 bis 2018 sichtbar ausgeweitete Neubau ließ ab 2019 wieder nach. Damit bleibt der Wohnungsmarkt in der attraktiven Stadt weiterhin angespannt. Die Wohnungsmieten dürften daher weiter mit einer vom schon hohen Mietniveau gebremsten Dynamik anziehen.

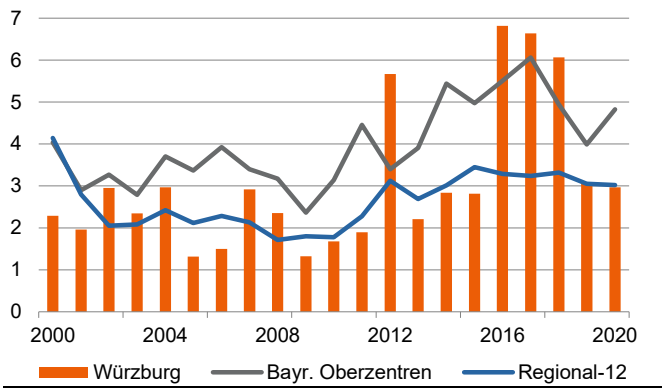
**Wohnen: Der Wohnungsmarkt ist durch das anhaltend knappe Angebot angespannt**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE**
IN EURO JE M²




Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN**
JE 1.000 EINWOHNER




Quelle: bulwiengesa, Scope

## STANDORTE IM ÜBERBLICK

| Strukturdaten (Daten 2021) | Einwohnerzahl in 1.000 | Einwohnerzahl von 2011 bis 2021 in % | BIP pro Kopf in Euro | Arbeitslosen-quote in % | Erwerbstätigenzahl von 2011 bis 2021 in % | Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **München** | 1.490 | 9,2 | 81.208 | 4,8 | 18,1 | 34.600 |
| Nürnberg | 515 | 5,1 | 64.180 | 6,1 | 10,5 | 25.100 |
| Fürth | 128 | 9,7 | 39.401 | 5,6 | 15,5 | 26.600 |
| Erlangen | 112 | 7,4 | 101.057 | 4,1 | 8,8 | 28.000 |
| Augsburg | 296 | 9,8 | 52.217 | 5,9 | 10,4 | 22.700 |
| Ingolstadt | 137 | 8,4 | 134.310 | 3,7 | 20,5 | 27.000 |
| Regensburg | 152 | 11,5 | 90.935 | 4,3 | 13,6 | 25.600 |
| Würzburg | 127 | 1,9 | 68.725 | 3,8 | 12,9 | 28.100 |
| **Städte ohne München** | 1.466 | 7,2 | 72.126 | 5,1 | 12,2 | 25.500 |
| | | | | | | |
| Regional-12 | 4.962 | 7,0 | 55.268 | 7,4 | 9,3 | 23.900 |
| Top-7 | 10.134 | 10,1 | 64.931 | 8,0 | 15,7 | 26.700 |

Regional-12 (Bundesweite 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, Scope, Statistisches Bundesamt

| Handelsimmobilien | Handelsfläche (2021) | | | Spitzenmiete in Euro pro m² | | | Veränderung Spitzen-miete in % ggü. Vorjahr | | | Spitzenmiete (2021) in Euro je m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in 1000 m² | 2011-2021 in % | je Ein-wohner in m² | 2020 | 2021 | 2022e | 2020 | 2021 | 2022e | 1B-Lagen | Stadt-teil-lagen |
| **München** | 2.184 | 14,2 | 1,5 | 335,0 | 315,0 | 307,0 | -2,9 | -6,0 | -2,5 | 185,0 | 75,0 |
| Nürnberg | 1.325 | 14,1 | 2,6 | 145,0 | 140,0 | 135,0 | -1,4 | -3,4 | -3,4 | 60,0 | 21,5 |
| Fürth | 364 | 11,9 | 2,8 | 39,0 | 37,0 | 36,0 | -2,5 | -5,1 | -2,7 | 17,0 | 9,5 |
| Erlangen | 317 | 11,9 | 2,8 | 67,0 | 65,0 | 63,0 | -2,9 | -3,0 | -3,1 | 33,0 | 15,5 |
| Augsburg | 963 | 6,9 | 3,3 | 105,0 | 95,0 | 92,0 | -2,8 | -9,5 | -3,2 | 26,0 | 19,5 |
| Ingolstadt | 456 | 4,5 | 3,3 | 71,0 | 67,5 | 65,0 | -5,3 | -4,9 | -3,7 | 23,0 | 14,5 |
| Regensburg | 738 | 7,8 | 4,8 | 72,0 | 67,0 | 65,0 | -4,0 | -6,9 | -3,0 | 30,0 | 16,5 |
| Würzburg | 532 | 11,4 | 4,2 | 119,0 | 111,5 | 108,0 | -7,0 | -6,3 | -3,1 | 24,5 | 14,0 |
| **Städte ohne München** | 4.696 | 10,0 | 3,4 | 101,7 | 96,0 | 92,8 | -3,1 | -5,6 | -3,3 | - | - |
| | | | | | | | | | | | |
| Regional-12 | 10.624 | 13,4 | 2,1 | 123,9 | 116,1 | 112,5 | -3,6 | -6,3 | -3,1 | - | - |
| Top-7 | 17.897 | 14,3 | 1,77 | 283,6 | 265,1 | 259,8 | -3,6 | -6,5 | -2,0 | - | - |

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, Scope, Prognose DZ BANK

| Büroimmobilien | Büroflächenbestand (2021) | | | Spitzenmiete in Euro pro m² | | | Veränderung Spitzen-miete in % ggü. Vorjahr | | | Leerstandsquote in % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in 1.000 m² | 2011-2021 in % | je Bürobe-schäftig-ten in m² | 2020 | 2021 | 2022e | 2020 | 2021 | 2022e | 2020 | 2021 | 2022e |
| **München** | 14.261 | 4,7 | 32,5 | 39,5 | 41,5 | 42,0 | 0,0 | 5,1 | 1,2 | 2,3 | 3,9 | 4,0 |
| Nürnberg | 3.705 | 7,5 | 29,2 | 15,5 | 16,0 | 16,3 | 0,0 | 3,2 | 1,9 | 3,4 | 3,8 | 4,0 |
| Fürth | 499 | 9,8 | 25,1 | 12,5 | 12,3 | 12,5 | 0,0 | -1,6 | 1,6 | 3,8 | 4,6 | 4,5 |

| Büroimmobilien | Büroflächenbestand (2021) | | | Spitzenmiete in Euro pro m² | | | Veränderung Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr | | | Leerstandsquote in % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erlangen | 1.152 | 9,9 | 24,0 | 14,5 | 14,6 | 14,8 | 0,0 | 0,7 | 1,4 | 1,2 | 1,5 | 1,7 |
| Augsburg | 1.470 | 9,6 | 26,4 | 13,2 | 13,5 | 13,7 | 0,0 | 2,3 | 1,5 | 4,2 | 3,7 | 3,9 |
| Ingolstadt | 690 | 25,4 | 19,1 | 13,9 | 14,0 | 14,2 | 1,5 | 0,7 | 1,4 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Regensburg | 1.105 | 11,1 | 24,2 | 14,4 | 14,6 | 14,8 | 2,9 | 1,4 | 1,4 | 1,6 | 1,8 | 2,0 |
| Würzburg | 1.001 | 6,5 | 27,1 | 12,2 | 12,4 | 12,6 | 0,0 | 1,6 | 1,6 | 3,0 | 2,6 | 2,8 |
| **Städte ohne München** | 9.624 | 9,6 | 26,1 | 14,3 | 14,6 | 14,8 | 0,4 | 2,0 | 1,6 | 2,9 | 3,1 | 3,2 |
| | | | | | | | | | | | | |
| Regional-12 | 31.963 | 6,8 | 29,0 | 15,4 | 15,6 | 15,9 | 0,4 | 1,8 | 1,4 | 3,7 | 4,1 | 4,2 |
| Top-7 | 82.454 | 5,8 | 33,1 | 33,9 | 34,9 | 35,4 | 1,3 | 2,9 | 1,5 | 3,5 | 4,5 | 4,8 |

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, Scope, Prognose DZ BANK

| Wohnimmobilien | Entwicklung von 2011 bis 2021 in % | | Fertigstellungen 2011-2020 | Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m² | | | Miete Erstbezug Durchschnitt in % ggü. Vorjahr | | | Miete Erstbezug Toplage in Euro pro m² | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Einwohner | Haushalte | je 1.000 Einwohner pro Jahr | 2020 | 2021 | 2022e | 2020 | 2021 | 2022e | 2020 | 2021 | 2022e |
| **München** | 9,2 | 13,8 | 5,1 | 20,5 | 20,8 | 21,1 | 3,5 | 1,5 | 1,4 | 30,0 | 30,5 | 30,8 |
| Nürnberg | 5,1 | 8,3 | 3,2 | 12,2 | 12,4 | 12,7 | 0,0 | 1,6 | 2,0 | 15,3 | 15,5 | 15,8 |
| Fürth | 9,7 | 13,5 | 4,4 | 11,2 | 11,5 | 11,7 | 0,0 | 2,7 | 1,7 | 13,2 | 13,3 | 13,5 |
| Erlangen | 7,4 | 10,5 | 5,7 | 13,3 | 13,4 | 13,6 | 0,0 | 0,8 | 1,5 | 15,7 | 15,8 | 16,0 |
| Augsburg | 9,8 | 11,0 | 4,2 | 12,6 | 12,9 | 13,3 | 3,3 | 2,4 | 2,7 | 14,7 | 15,0 | 15,4 |
| Ingolstadt | 8,4 | 11,3 | 8,0 | 13,4 | 13,5 | 13,6 | 1,5 | 0,7 | 0,7 | 17,0 | 17,1 | 17,2 |
| Regensburg | 11,5 | 12,1 | 8,4 | 13,0 | 13,2 | 13,4 | 3,2 | 1,5 | 1,5 | 15,0 | 15,2 | 15,4 |
| Würzburg | 1,9 | 4,2 | 4,1 | 12,7 | 13,0 | 13,2 | 1,6 | 2,4 | 1,5 | 14,5 | 15,0 | 15,3 |
| **Städte ohne München** | 7,2 | 9,7 | 4,7 | 12,5 | 12,7 | 13,0 | 1,3 | 1,8 | 1,9 | 15,1 | 15,3 | 15,6 |
| | | | | | | | | | | | | |
| Regional-12 | 7,0 | 10,2 | 3,0 | 12,1 | 12,4 | 12,6 | 2,0 | 2,3 | 1,7 | 15,3 | 15,6 | 15,8 |
| Top-7 | 10,1 | 12,2 | 3,8 | 15,7 | 16,5 | 16,8 | 4,5 | 4,8 | 1,8 | 23,4 | 24,4 | 24,8 |

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, Scope, Prognose DZ BANK

**Hinweis zu den verwendeten Spitzenmieten für Handel und Büro:** Die von BulwienGesa übernommenen Werte repräsentieren einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass die angegebene Spitzenmiete nicht der absoluten Top-Miete entspricht. Daher stellen höhere Mietangaben für die einzelnen Standorte, die teilweise in alternativen Marktberichten genannt werden, grundsätzlich auch keinen Widerspruch dar.

## GLOSSAR

| | |
|---|---|
| **Bayr. Oberzentren** | Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index der bayerischen Großstädte mit Ausnahme von München. Das sind Augsburg, Erlangen, Fürth, Ingolstadt, Nürnberg, Regensburg und Würzburg. |
| **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 und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. |
| **Reg-12/Regional-12** | Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg. |
| **Spitzenmiete** | Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht. |
| **Top-7** | Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. |
| **Zentralitätskennziffer** | Die Zentralität wird ermittelt, indem der Einzelhandelsumsatz an einem Standort durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert und anschließend mit 100 multipliziert wird. Ein Wert von mehr als 100 Punkten ergibt sich, wenn der Einzelhandelsumsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ausfällt und dem Standort demzufolge zusätzlich Kaufkraft zufließt. |

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

## I. Impressum

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

**Herausgeber:**
DZ HYP AG

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

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

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

**Vertreten durch den Vorstand:**
Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Sabine Barthauer, Jörg Hermes

**Aufsichtsratsvorsitzender:** Uwe Fröhlich

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

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

**Umsatzsteuer Ident. Nr.:** DE 811141281

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

**Verantwortlich für den Inhalt:**
Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation,
Marketing & Veranstaltungen

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

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

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

**1. Verantwortliches Unternehmen**

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

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

**2. Zuständige Aufsichtsbehörden**

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

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

**3. Unabhängigkeit der Analysten**

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

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

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

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

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

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

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

**5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten**

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

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

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

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

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

**6. Adressaten und Informationsquellen**

**6.1 Adressaten**

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

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

**6.2 Wesentliche Informationsquellen**

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

## III. Rechtliche Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ergänzende Information von Markit Indices Limited**

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

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

# 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**
Postanschrift:
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main

**Standort Nürnberg**
Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg

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

**Standort Leipzig**
Schillerstraße 3
04109 Leipzig

**Standort Stuttgart**
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart

**dzhyp.de**

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

**DZ HYP AG**

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

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

**dzhyp.de**

Stand: Mai 2022