Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | März 2020

REGIONALE IMMOBILIENZENTREN DEUTSCHLAND 2020

Büromärkte entwickeln sich dynamisch, Einzelhandel geprägt von Veränderungen

dzhyp.de

DZ HYP

INHALT

02 Vorwort

03 Bürobau zieht an, Handelsmieten sinken erneut
04 Büroimmobilien: Flächenmangel treibt die Mieten nach oben
13 Handelsimmobilien: 2019 gaben die Spitzenmieten erneut nach

21 Augsburg

24 Berlin

26 Bremen

29 Darmstadt

32 Dresden

35 Düsseldorf

37 Essen

40 Frankfurt

42 Hamburg

44 Hannover

47 Karlsruhe

50 Köln

52 Leipzig

55 Mainz

58 Mannheim

61 München

63 Münster

66 Nürnberg

69 Stuttgart

71 Standorte im Überblick

74 Glossar

75 Impressum

79 Anschriften der DZ HYP

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

als führende Immobilienbank in Deutschland untersuchen wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Verfügbare Gewerbeimmobilien und -flächen werden insbesondere an den Top-Standorten – den sieben einwohnerstärksten Städten Deutschlands – zunehmend rar. Vor diesem Hintergrund sind regionale Standorte für Anleger von Bedeutung. Um Chancen und Risiken in diesen Märkten besser beurteilen zu können, veröffentlichen wir jeweils im Frühjahr eine Studie, die die Entwicklung in den Segmenten Büro und Einzelhandel in zwölf deutschen Oberzentren – Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg – betrachtet. Die Ergebnisse werden mit den ebenfalls analysierten Top-Standorten verglichen.

Das größte Marktsegment Büroimmobilien setzt seinen Aufwärtstrend trotz der konjunkturellen Eintrübung fort. Vor allem das immer knappere Flächenangebot durch den rapiden Leerstandsabbau prägt den Markt. Dabei weisen die untersuchten Standorte spürbare Unterschiede in der Mietdynamik auf. Diese reicht von einem kräftigen Plus mit fast 10 Prozent in Dresden bis zu Stagnation in Darmstadt. Während die absoluten Werte der Spitzenmieten insgesamt für die Metropolen sprechen, überzeugen die Oberzentren mit einer homogenen Entwicklung sowie einer höheren erzielbaren Anfangsrendite. 2020 wird die Zahl der Fertigstellungen im Bürobau zunehmen. Zudem dürfte sich der Beschäftigungsanstieg abschwächen, sodass mit einem nachlassenden Tempo des Mietanstiegs zu rechnen ist. Für den stationären Einzelhandel bleibt das Umfeld herausfordernd. Grundsätzlich sind Innenstadtlagen nach wie vor begehrt. Die klassischen Retailer aus der Mode- und Elektronikbranche stehen jedoch unter Druck und reduzieren ihre Verkaufsflächen. In der Folge stagnieren die Spitzenmieten seit 2016 und gaben im vergangenen Jahr im Durchschnitt leicht nach. Diese Entwicklung dürfte sich vorerst fortsetzen.

Der vorliegende elfte Marktbericht „Regionale Immobilienzentren 2020“ ergänzt unsere Studie zum „Immobilienmarkt Deutschland“, die regelmäßig im Herbst erscheint. Zudem analysieren wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern. Im Mai werden wir einen Landesbericht für Bayern sowie im August für Hessen, Rheinland-Pfalz & Saarland veröffentlichen. Eine Übersicht aller bislang erstellten Immobilienmarktberichte der DZ HYP finden Sie im Internet unter www.dzhyp.de/ueber-uns/markt-research.

Mit freundlichen Grüßen

DZ HYP

März 2020

BÜROBAU ZIEHT AN, HANDELSMIETEN SINKEN ERNEUT

Das Investoreninteresse an Gewerbeimmobilien sorgte 2019 für einen Rekord beim Investmentvolumen

Anstelle der „Zinswende“ sank das Zinsniveau 2019 weiter. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen ist seit Mai 2019 durchgängig negativ. Daher ist das Interesse vieler institutioneller Investoren an Gewerbeimmobilien ungebrochen groß. Die anfänglichen Mietrenditen sind zwar auch gesunken. Aber für erstklassige Büro- und Einzelhandelsimmobilien lassen sich an den Top-Standorten noch knapp unter 3 Prozent erzielen. In den Oberzentren ist der Abstand zu Bundrendite mit anfänglichen Mietrenditen um 4 Prozent noch größer. Dank dieses Vorteils erreichte das Investmentvolumen 2019 trotz eines knappen Objektangebots einen historischen Rekord von knapp über 70 Milliarden Euro. Gefragt sind vor allem Büroobjekte mit einem Anteil von über 50 Prozent des Investmentvolumens. Auf Platz zwei folgen Einzelhandelsimmobilien. Ihr Anteil hat sich als Folge des boomenden Online-Handels jedoch auf unter 20 Prozent halbiert.

Angebotsknappheit lässt Büromieten steigen, Handelsmieten sinken durch schwächere Flächennachfrage

Die Großwetterlage für Gewerbeimmobilien hat sich im Zuge des verlangsamten gesamtwirtschaftlichen Wachstums etwas eingetrübt. Vor allem die exportlastige Industrie hat mit Gegenwind zu kämpfen. Weitere Belastungen sind möglich, wenn einer der verschiedenen internationalen Krisenherde eskaliert. Dagegen läuft die Binnenwirtschaft noch rund. Die privaten Haushalte profitieren von einer anhaltend niedrigen Arbeitslosigkeit und kräftig wachsenden Einkommen. Dennoch dürften die Einzelhandelsmieten aufgrund des wachsenden Online-Anteils erneut leicht sinken. Dagegen dürfte sich der Aufwärtstrend der Büromieten fortsetzen. Nach dem jahrelangen Leerstandsabbau sind die Büromärkte vielerorts angespannt. Aber wie am Wohnungsmärkt bremsen die anziehende Bautätigkeit sowie das hohe Mietniveau die Anstiegsdynamik der Büromieten.

Die 11. Auflage des Marktberichts „Regionale Immobilienzentren“ informiert über die Marktsegmente Büro und Handel in 12 Oberzentren und den 7 Top-Standorten

Am gewerblichen Immobilienmarkt stehen vor allem die Top-Standorte, das sind die sieben einwohnerstärksten deutschen Städte, mit ihrer hohen Wirtschaftskraft und großen, liquiden Immobilienmärkten im Fokus. Chancen bieten aber auch die zum Teil nur wenig kleineren **Oberzentren**. Sie punkten zudem mit höheren Mietrenditen. Allerdings ist die Marktransparenz bei diesen Standorten ausbaufähig. Unser in der 11. Auflage vorliegender Marktbericht soll dazu beitragen, die Informationslage bei **regionalen Immobilienzentren** zu verbessern. Wie bisher sind neben **12 bundesweiten Oberzentren** auch die **7 Top-Standorte** zum Vergleich enthalten.

STANDORTE IM ÜBERBLICK

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

Das anschließende Kapitel analysiert den Büromarkt für die 19 enthaltenen Standorte. Darauf folgt ab Seite 13 der Marktüberblick zum Einzelhandel. Ab Seite 21 werden die einzelnen Standorte in alphabetischer Reihenfolge betrachtet. Auf den Seiten 71 bis 73 sind die wichtigsten Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

Büroimmobilien: Flächenmangel treibt die Mieten nach oben

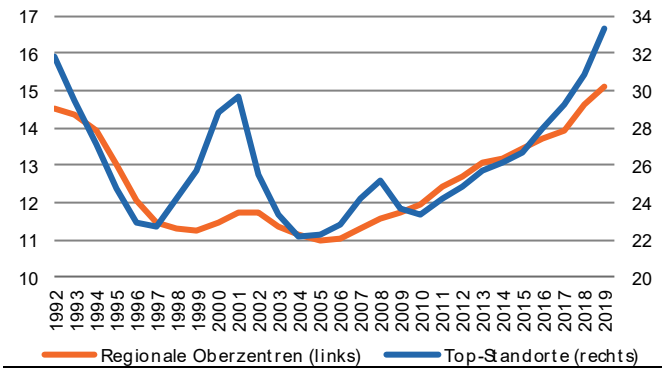
Trotz konjunktureller Schwäche setzte sich 2019 der Aufwärtstrend der Büromieten dynamisch fort

Das vergangene Jahr verlief für die Eigentümer von Büroimmobilien mehr als erfreulich. Angesichts des ausgedünnten Flächenangebots und der soliden Beschäftigungsentwicklung waren steigende Büromieten wahrscheinlich, aber das Ausmaß des Mietanstiegs überraschte doch. Schließlich hat sich die konjunkturelle Dynamik im Jahresverlauf wegen schwacher Exporte spürbar verlangsamt. Zudem belasteten viele internationale Krisenherde die Stimmung in den Unternehmen.

Die ostdeutschen Standorte wiesen 2019 den kräftigsten Mietanstieg auf

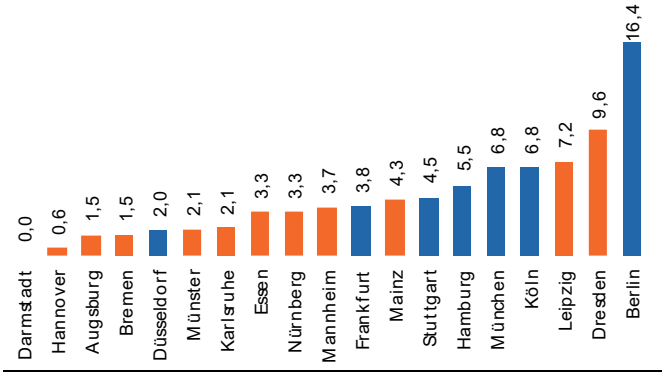
Allerdings fiel die Mietentwicklung an den einzelnen Bürostandorten unterschiedlich aus, sie reichte von Stagnation bis Boom. Letzteres traf vor allem auf die ostdeutschen Standorte zu, die sich wirtschaftlich gut entwickeln. Von Berlin wurde der kräftige Mietanstieg in Dresden und Leipzig noch weit übertroffen. Aber auch insgesamt sind die Mietzuwächse der Top-Standorte – von Düsseldorf abgesehen – trotz der deutlich höheren Spitzenmieten ausgeprägter als in den Oberzentren ausgefallen.

2019 ZOGEN DIE BÜRO-SPITZENMIETEN KRÄFTIG AN
BÜRO-SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa

DIE MIETDYNAMIK WEIST GROSSE UNTERSCHIEDE AUF
BÜRO-SPITZENMIETE 2019 GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

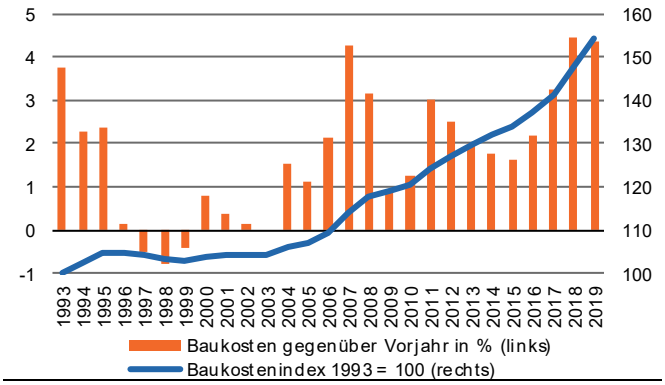
Der Büromarkt ist von einem viel zu knappen Angebot geprägt

Die Verknappung der verfügbaren Büroflächen zeichnet sich schon länger ab. Während in der Vergangenheit nach der Wiedervereinigung und im Dotcomhype Büroflächen über den Bedarf hinaus entstanden, sind nach der internationalen Finanzkrise kaum noch Büroobjekte entwickelt worden. Im Zuge steigender Bürobeschäftigung ging das leer stehende Flächenvolumen aber wieder zurück. Für Flächennachfrager wurde es immer schwieriger, im Bestand passende Büroflächen zu finden.

Die Bürofertigstellungen hinken den genehmigten Baumaßnahmen hinterher

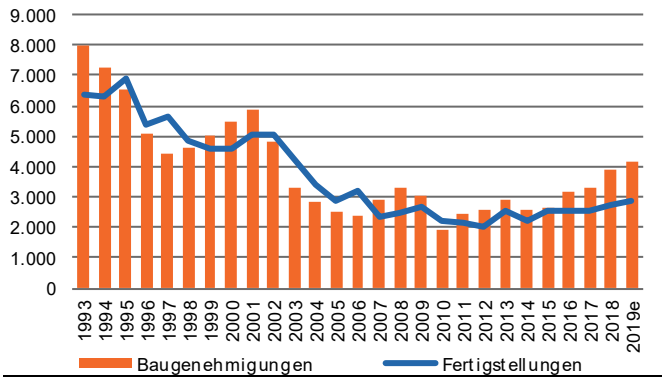
Eine baldige Änderung der angespannten Marktlage zeichnet sich nicht ab. Zwar ist die Projekt-Pipeline deutlich angeschwollen. Aber mit Blick auf die gesamte Bautätigkeit bei Büro- und Verwaltungsgebäuden ist es unwahrscheinlich, dass sich das Flächenangebot kurzfristig spürbar verbessert. Erfreulich ist, dass die Baugenehmigungen für Büroflächen spürbar zugenommen haben. Das bundesweite Volumen fällt mit etwas über 4 Millionen Quadratmetern aber deutlich niedriger als etwa in den 1990er Jahren aus. Zudem hinken – wie am Wohnungsmarkt – die Fertigstellungen dem genehmigten Bauvolumen hinterher. Ein deutlicher Anstieg des Bauvolumens ist angesichts der weitgehend ausgelasteten Bauwirtschaft nicht zu erwarten.

BAULEISTUNGEN FÜR BÜROGEBÄUDE HABEN SICH ZULETZT KRÄFTIG VERTEUERT
BAUKOSTEN BÜROGEBÄUDE (HOCHBAU) OHNE UMSATZSTEUER



Quelle: Statistisches Bundesamt

DIE GENEHMIGTE FLÄCHE VON BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDEN STEIGT SCHNELLER ALS DIE FERTIGGESTELLTE FLÄCHE
NUTZFLÄCHE IN 1.000 QUADRATMETERN (BUNDESWEIT)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Prognose DZ BANK

Die rapide steigenden Baukosten könnten den Bürobau hemmen

Eine Ausweitung des Bürobaus könnte auch unter den steigenden Baukosten leiden. Zu den reinen Baukosten, die 2018 und 2019 um jeweils etwa 4,5 Prozent anzogen, kommen noch teilweise hohe Preiszuwächse für Gewerbegrundstücke, insbesondere in den Metropolen. Mietzuwächse in diesen Größenordnungen erreicht lediglich ein Teil der Bürostandorte, sodass sich die Rentabilität der Büroprojekte verschlechtert. Zudem könnte eine Ausweitung des Büroneubaus den Anstieg von Baukosten und Grundstückpreise noch beschleunigen, die Mietentwicklung aber dämpfen.

Der Coworking-Boom hält weiter an

Für die Anbieter von Coworking-Flächen ist das immer knappere Flächenangebot günstig. Wenn Unternehmen und öffentliche Verwaltung es immer weniger schaffen, die notwendigen Flächen für ihre Mitarbeiter anzumieten, steigt die Bereitschaft, die vergleichsweise teuren, dafür aber flexibel verfügbaren Coworking-Arbeitsplätze zu mieten. Entsprechend aktiv haben sich die Anbieter im Coworking-Bereich im vergangenen Jahr um neue Flächen bemüht. Die großen Anbieter wie WeWork, Design Offices, rent24 oder Regus mieteten zwar wie bisher überwiegend Büroflächen an den Top-Standorten. Aber auch große Bürostandorte unter den Oberzentren wie Bonn oder Essen waren 2019 auf deren „Einkaufslisten“ zu finden.

Marktumfeld für den Büromarkt

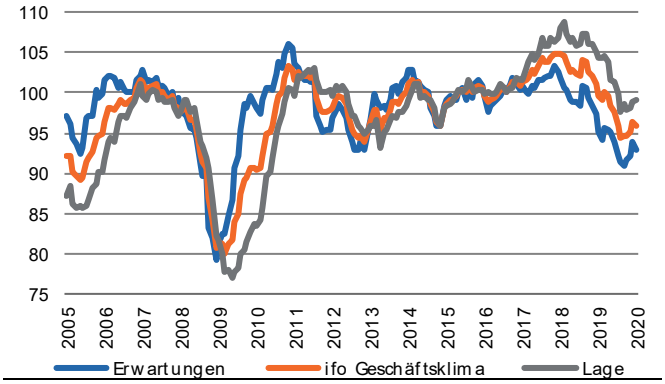
2019 schrammte die deutsche Konjunktur an einer Rezession vorbei

Die wirtschaftliche Basis für die Büromärkte hat sich verschlechtert. Ganz so düster, wie es zuweilen – Stichwort Rezession – erwartet wurde, kam es dank des kräftigen privaten Konsums und der Bauwirtschaft zwar nicht. Aber das gesamtwirtschaftliche Wachstum fiel mit 0,6 Prozent schwach aus, vor allem der Export und weniger Investitionen bremsten. In der Industrie insgesamt und im wichtigen Automotive-Sektor sind deutliche Bremsspuren sichtbar. Positiv ist, dass die Aussichten bereits wieder etwas freundlicher sind. Für das gesamtwirtschaftliche Wachstum erwarten wir 2020 ein Plus von 1 Prozent. Damit ist allerdings die Hoffnung verbunden, dass sich das globale Wachstum stabilisiert und politische Risiken wie der Handelskonflikt China/USA, der Brexit oder die Krise im Nahen Osten nicht eskalieren.

Unternehmen und Analysten beurteilen die wirtschaftlichen Aussichten wieder etwas besser

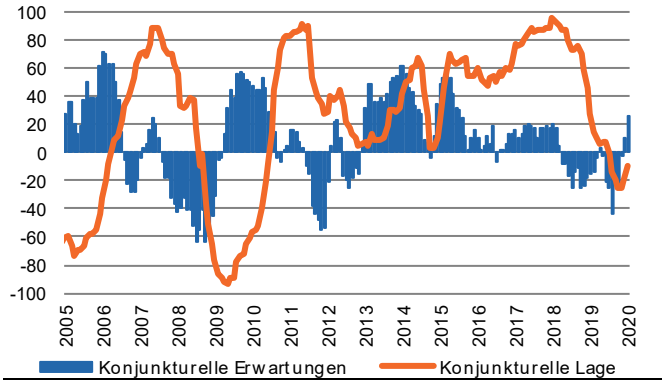
Die aufgehellte Lageeinschätzung wird auch in den Expertenbefragungen vom ifo Institut sowie vom ZEW sichtbar. Sowohl beim Geschäftsklima (ifo) als auch für die Konjunktur (ZEW) haben sich die Indexwerte nach ihrem kräftigen vorangegangenen Rückgang wieder spürbar verbessert. Das gilt sowohl für die Einschätzung der Lage als auch der Erwartungen. Die Werte für den ifo- und den ZEW-Index notieren deutlich höher als noch im Herbst 2019.

DAS VOM IFO INSTITUT ERMITTELTE GESCHÄFTSKLIMA HAT SICH WIEDER ETWAS AUFGEHELLT



Quelle: ifo Institut

DIE VOM ZEW BEFRAGTEN KONJUNKTUREXPERTEN SCHÄTZEN DIE WIRTSCHAFTLICHEN AUSSICHTEN ETWAS BESSER EIN

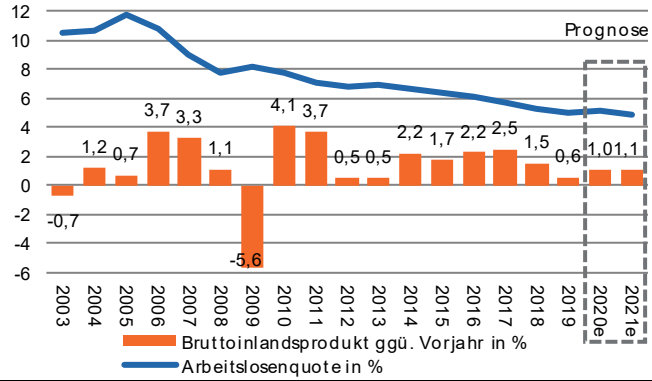


Quelle: ZEW

Am Arbeitsmarkt hat das verlangsamte Wirtschaftswachstum Spuren hinterlassen. Binnen eines Jahres sank die Zahl der offenen Stellen um rund 100.000 auf 710.000 im Dezember 2019. Zudem baut eine ganze Reihe bedeutender Unternehmen wie Audi, Bayer, Bosch, Commerzbank, Daimler, Deutsche Bank, Ford, Opel oder Siemens in größerem Umfang Arbeitsplätze ab. Auch die konjunkturell bedingte Kurzarbeit ist auf das höchste Niveau seit 2013 gestiegen. Insgesamt betrachtet ist die Lage am Arbeitsmarkt aber nach wie vor gut. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt mit über 45 Millionen auf einem historischen Rekordniveau, die Arbeitslosenquote ist trotz des Anstiegs auf 5,3 Prozent (Januar 2020) niedrig und der Fachkräftebedarf ist hoch. In diesem Umfeld konnten die Tariflöhne 2019 kräftig um gut 3 Prozent zulegen.

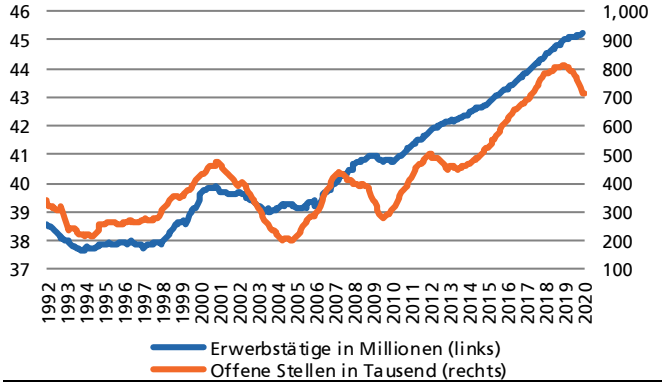
Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich verschlechtert, ist aber insgesamt noch gut

DIE CHANCEN SIND RECHT GUT, DASS DEUTSCHLAND EINE REZESSION ERSPART BLEIBT



Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK

AM ARBEITSMARKT HAT DIE VERLANGSAMTE KONJUNKTURELLE DYNAMIK ABER SPUREN HINTERLASSEN



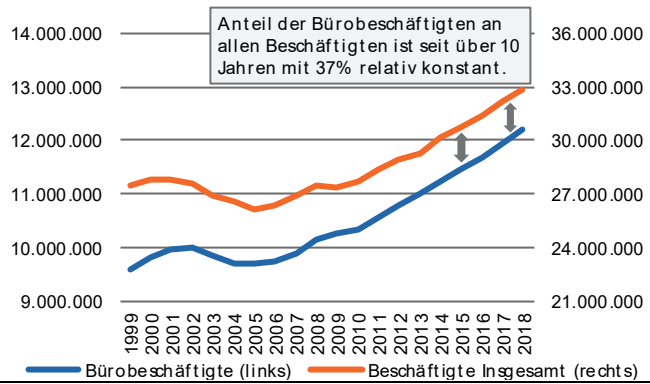
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tritt die wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen entsprechend unseres erwarteten moderaten Wachstums ein, droht kein Rückgang der Beschäftigung. Die kräftigen Zuwächse der zurückliegenden Jahre bleiben aber aus. Doch wie sieht es in den großen Städten mit ihrem bislang hohen Einwohner- und Beschäftigungswachstum aus? Bremsspuren zeigen sich hier in einem verlangsamten Einwohnerzuwachs. Dazu tragen das vielerorts fehlende Wohnungsangebot und die kräftig gestiegenen Mieten bei. Eine grundlegende Änderung der angespannten Lage auf den

Die Beschäftigung dürfte sich auf hohem Niveau stabilisieren

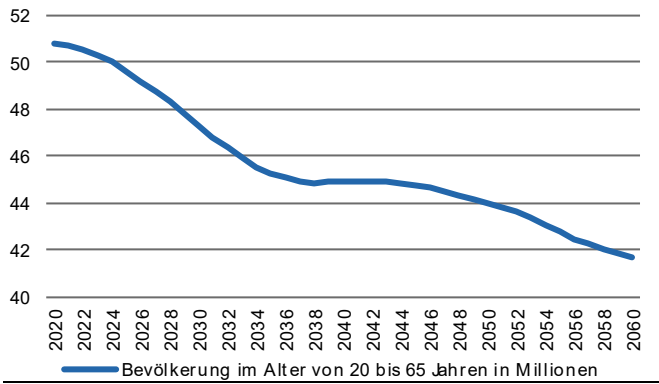
Wohnungsmärkten ist auch nicht in Sicht. Damit dürften die Schwierigkeiten der Unternehmen und Institutionen bei der Einstellung von Fachkräften nicht kleiner werden.

BÜROBESCHÄFTIGUNG WÄCHST WEITGEHEND ANALOG ZUR BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG INSGESAMT



Quelle: bulwiengesa Datenbasis sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

DAS ERWERBSTÄTIGENPOTENZIAL WIRD IN DEN KOMMENDEN 15 JAHREN VORAUSSICHTLICH SPÜRBAR SCHRUMPFEN



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wenn die Babyboomer in Rente gehen, sinkt das Erwerbstätigenpotenzial …

Perspektivisch dürfte die Nachfrage nach Büroflächen unabhängig von den konjunkturellen Aussichten schwächer werden. Die „Babyboomer“ – die kinderreichen Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre mit zum Teil weit mehr als 1 Million Geburten pro Jahr – steuern etwa ab 2020 auf den Ruhestand zu. Damit verkleinert sich die Altersgruppe der 20 bis 65-jährigen von derzeit 51 Millionen Menschen bis zur Mitte des kommenden Jahrzehnts auf 45 Millionen Menschen – das entspricht einem Minus von 12 Prozent. Damit dürfte auch ein erheblicher Rückgang der Erwerbstätigenzahl von derzeit knapp über 45 Millionen wie auch der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – rund 33 Millionen – verbunden sein.

… und damit voraussichtlich auch die Zahl der Bürobeschäftigten

Der Anteil der Bürobeschäftigten an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag in den zurückliegenden Jahren recht stabil bei 37 Prozent. Angesichts der schon recht hohen Beschäftigungsquoten von älteren Berufstätigen und Frauen sind die Reserven, die die Beschäftigtenzahl stabilisieren könnten, weitgehend erschöpft. Auch wenn die Bedeutung von „Kopfarbeit“ vermutlich noch zunimmt – um einen Rückgang der Bürobeschäftigung auszugleichen, müsste der Anteil der Bürobeschäftigten an der Gesamtzahl der Beschäftigten kräftig zulegen.

Büroflächenbedarf würde sinken, wenn der vorhandene Flächenbestand effizienter genutzt würde

Der Büroflächenbedarf könnte auch sinken, wenn die Flächen besser ausgelastet würden. Heute stehen in den Büros viele Schreibtische leer. Dienstreisen, Home-Office, Urlaub, Krankheit oder Teilzeit sind die Ursachen. Deshalb nutzen einige Unternehmen bereits Organisationsmodelle, bei denen die Mitarbeiter über keinen festen Schreibtisch mehr verfügen, sondern bei Arbeitsbeginn einen freien Arbeitsplatz zugewiesen bekommen. Auch die flexibel vermietbaren Coworking-Flächen, mit denen verschiedene Anbieter auf den Büromarkt drängen, gehen in diese Richtung. Aber auch Unternehmen könnten ungenutzte Büroarbeitsplätze temporär an Externe oder Freiberufler vermieten, um die Flächenauslastung zu verbessern.

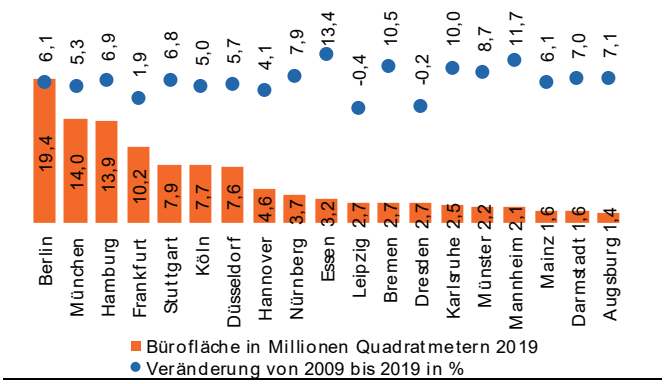
Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

Mangel an Büros und Wohnungen kann wirtschaftliche Entwicklung eines Standorts bremsen

Noch vor gut zehn Jahren überlegte man in vielen Städten, wie leer stehende Büroflächen alternativ genutzt werden könnten. Zur Verbesserung des Wohnungsangebots wurde eine ganze Reihe von in die Jahre gekommenen Büroobjekten in attraktive Wohnungen und Mikroapartments umgewandelt. Heute sind neben Wohnungen

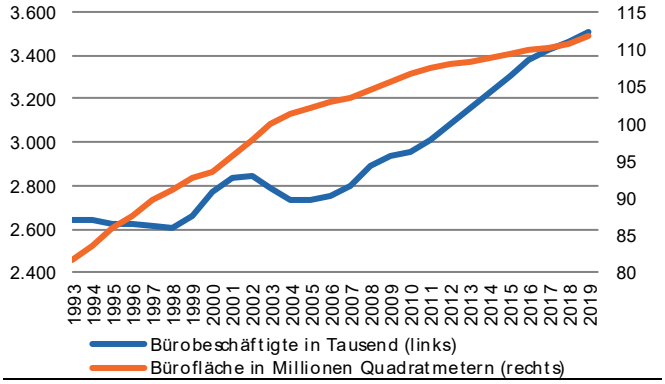
auch Büroflächen knapp, worunter die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Standorte mit besonders angespannten Immobilienmärkten leiden kann.

VON KLEIN BIS GROSS – UNSER MARKTBERICHT BILDET DIE BANDBREITE DER DEUTSCHEN BÜROSTANDORTE GUT AB



Quelle: bulwiengesa

DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG WUCHS LANGE ZEIT VIEL SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa (kumuliert über 12 Oberzentren und 7 Top-Standorte)

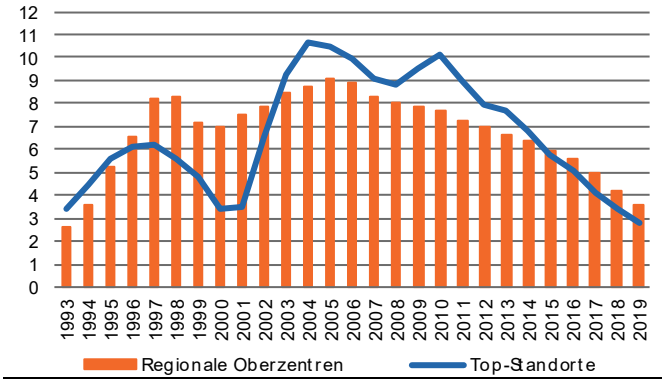
Marktbericht deckt rund 30 Prozent der deutschen Bürofläche ab

Die 19 Standorte in diesem Marktbericht verfügen über einen Büroflächenbestand von 112 Millionen Quadratmetern, etwa 30 Prozent der in Deutschland vermietbaren Bürofläche. Der Löwenanteil der Bürofläche entfällt mit 81 Millionen Quadratmetern auf die sieben Top-Standorte, deren Flächenbestand von nicht ganz 8 Millionen Quadratmetern in Düsseldorf bis zu über 19 Millionen Quadratmetern in Berlin reicht. Die 12 Oberzentren steuern 31 Millionen Quadratmeter Bürofläche bei. Die Standortgröße reichte von 1,4 Millionen Quadratmetern in Augsburg bis zu 4,5 Millionen Quadratmetern in Hannover.

Die Bürofläche ist seit 2009 nur langsam gewachsen

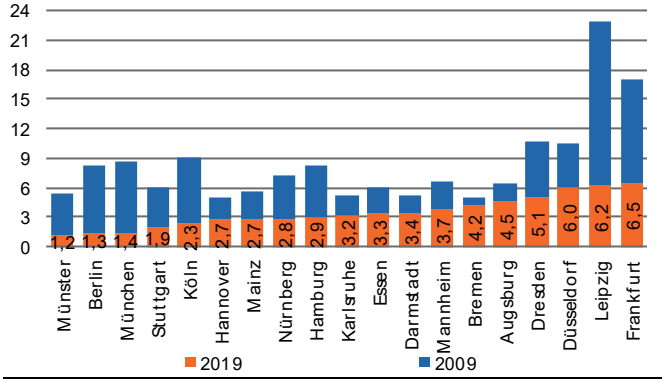
Seit 2009 ist die kumulierte Bürofläche trotz des anhaltend hohen Bedarfs lediglich um 6 Prozent gewachsen. Erst in der jüngeren Vergangenheit haben die Projektentwicklungsaktivitäten spürbar zugelegt. Dass der Bürobau nur verhalten einsetzte, ist auch auf die früheren viel höheren Leerstände zurückzuführen. 2009 waren an den 19 Standorten 9,5 Millionen Quadratmeter, rund 9 Prozent des Bestandes, nicht vermietet. Heute sind es lediglich noch 3,4 Millionen Quadratmeter, 3 Prozent der Bestandsfläche.

ABBAU LEER STEHENDER BÜROFLÄCHEN HÄLT SEIT LANGEM AN
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

LEERSTANDSQUOTE IST SEIT 2009 ÜBERALL GEFALLEN
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT

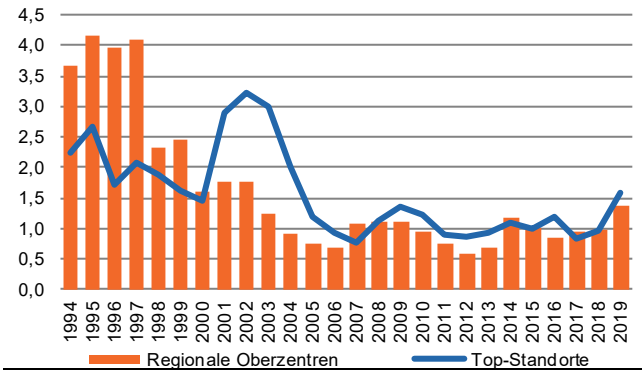


Quelle: bulwiengesa

Funktionsfähigkeit der Büromärkte ist zum Teil eingeschränkt

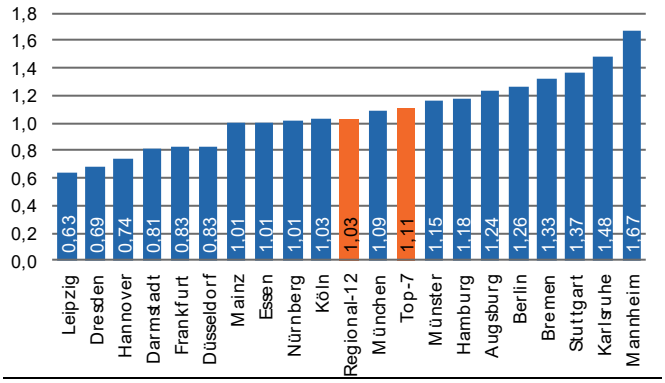
Neun Standorte weisen Leerstandsquoten von weniger als 3 Prozent, vier von weniger als 2 Prozent auf. Da sich die noch verfügbaren Flächen über alle Bürolagen und verschiedene Büroobjekte verteilen, ist die Funktionsfähigkeit der Büromärkte entsprechend eingeschränkt. Dazu kommt, dass aufgrund der Objektqualität beziehungsweise der Lage ein Teil der leer stehenden Flächen nicht marktgängig ist. Daher sind die vor allem nachgefragten höherwertigen Büroflächen auch an den Standorten knapp, die noch vergleichsweise hohe Leerstände aufweisen.

NACH LANGER ZEIT WÄCHST BÜROFLÄCHE 2019 ETWAS STÄRKER
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN PROZENT DES BÜROFLÄCHEN-BESTANDS



Quelle: bulwiengesa

NUR AN WENIGEN STANDORTEN WUCHS DIE FLÄCHE KRÄFTIGER
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN PROZENT DES BÜROFLÄCHEN-BESTANDS (JÄHRLICHER DURCHSCHNITT VON 2015 BIS 2019)



Quelle: bulwiengesa

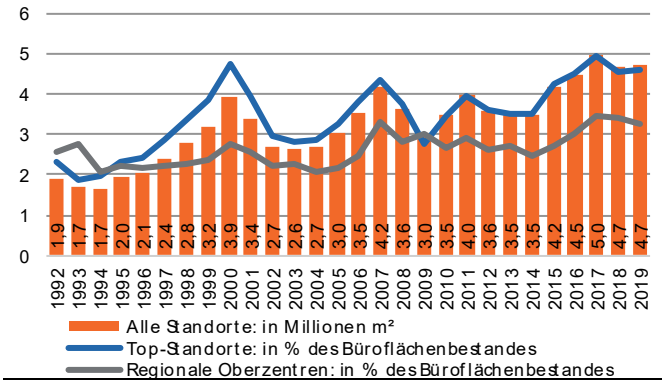
2019 wuchs die Bürofläche erstmals seit vielen Jahren wieder etwas kräftiger

Der über viele Jahre schwache Büroneubau in Deutschland ist neben der wachsenden Bürobeschäftigung die Hauptursache der Flächenknappheit. Das gilt auch für die untersuchten Top-Standorte und Oberzentren. Über viele Jahre lag der jährliche Flächenneuzugang im Durchschnitt nur bei etwa 1 Prozent – trotz der hohen Flächennachfrage und steigender Mieten. Erst im vergangenen Jahr konnte ein etwas höherer Flächenneuzugang beobachtet werden. Der über viele Jahre entstandene Flächenmangel kann damit nicht beseitigt werden. Positiv ist jedoch, dass sich das Flächenangebot durch die gestiegenen Neubauaktivitäten allmählich verbessert.

2019 wurde an den 19 Standorten der bislang dritthöchste Büroflächenumsatz erzielt

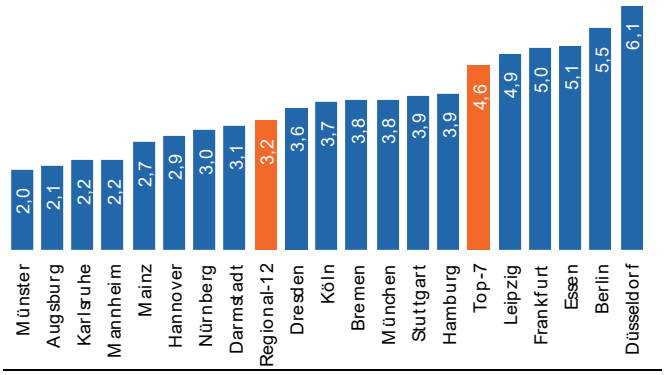
Trotz des geringen verfügbaren Büroflächenbestands konnte im vergangenen Jahr erneut ein hoher Büroflächenumsatz erzielt werden. Seit 2015 liegt der Wert an den 19 betrachteten Standorten durchgängig über 4 Millionen Quadratmeter. 2019 wurde mit 4,7 Millionen Quadratmetern der bislang zweithöchste Wert erzielt. Höher war der Büroflächenumsatz nur 2017. In Relation zum Flächenbestand erreichte der Büroflächenumsatz in den Oberzentren etwas mehr als 3 Prozent, die Top-Standorte kamen auf 4,6 Prozent. Auffällig war jedoch, dass sich unter den fünf Büromärkten mit der höchsten relativen Marktaktivität neben drei Top-Standorten (Berlin, Düsseldorf und Frankfurt) auch zwei Oberzentren (Essen und Leipzig) befanden.

DAS KNAPPE ANGEBOT DÄMPFT DEN BÜROFLÄCHENUMSATZ
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN QUADRATMETERN / IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

EINIGE OBERZENTREN ERREICHEN HOHE BÜROFLÄCHENUMSÄTZE
BÜROFLÄCHENUMSATZ 2019 IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

Immer mehr Mietverträge betreffen Projektentwicklungen

Der hohe Büroflächenumsatz war nur möglich, weil in zunehmendem Umfang Mietverträge in Projektentwicklungen abschlossen werden. Das zeigten auch die Mietabschlüsse der einzelnen Standorte. Unter den Großabschlüssen betraf der überwiegende Teil oft Büroflächen, die erst noch gebaut werden müssen. Das dürfte sich in den kommenden Jahren aber ändern. Wenn die Nutzer ihre neuen Flächen in Beschlag nehmen, dürfte durch die entsprechenden Leerzüge das Angebot an größeren Bestandsflächen wieder zunehmen.

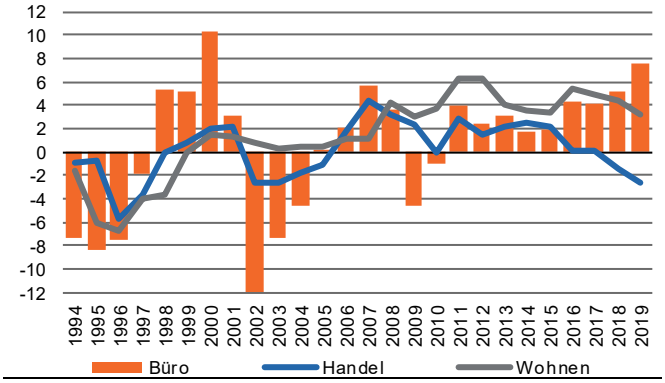
Mietanstieg am Büromarkt hat sich beschleunigt

Die Mieten an den Büromärkten steigen seit vielen Jahren durchgängig. Der Anstieg fiel zuletzt zudem stärker als am Wohnungsmarkt und vor allem im Einzelhandel aus. Am Wohnungsmarkt hat sich der Mietanstieg verlangsamt, im Einzelhandel gehen die Mieten sogar mit zunehmendem Tempo zurück. Dagegen hat sich der Mietanstieg am Büromarkt beschleunigt, was am hohen Anteil der höheren Mieten in Neubauprojekten liegen dürfte. Über alle 19 betrachteten Standorte stieg die Bürospitzenmiete im vergangenen Jahr so stark wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr.

Die Büromieten erreichen wieder das Niveau vom Anfang der 1990er Jahre

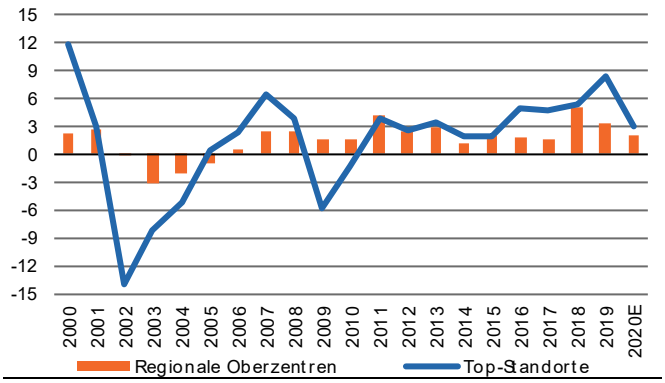
Wie damals war das hohe Mietplus allerdings vor allem dem kräftigen Anstieg an den Top-Standorten geschuldet. Hier zog die durchschnittliche Spitzenmiete um über 8 Prozent auf 33,40 Euro je Quadratmeter an. In den Oberzentren legte die Bürospitzenmiete im Durchschnitt um etwas mehr als 3 Prozent auf 15,10 Euro je Quadratmeter zu. Damit haben die Mieten im Großen und Ganzen das Niveau, das zu Beginn der 1990er Jahre bestand, wieder erreicht. Das gilt auch für das Leerstandsniveau, das damals noch etwas niedriger als heute war. Wie in der Vergangenheit ist die Mietentwicklung in den Oberzentren stabiler, hohe Mietanstiege sind hier genauso wie Verlustjahre seltener. Dagegen sind die Top-Standorte volatiler. Die teilweise kräftigen Mietanstiege werden allerdings mit höheren Mietrückgängen erkauft.

KRÄFTIGER AUFWÄRTSTREND: DIE MIETEN FÜR BÜROFLÄCHEN STEIGEN SCHNELLER ALS DIE FÜR HANDEL UND WOHNEN
MIETE GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT (ALLE STANDORTE)



Quelle: bulwiengesa

VORTEIL TOP-STANDORTE: SEIT 2016 STEIGEN DIE BÜROMIETEN IN DEN METROPOLEN SCHNELLER ALS IN DEN OBERZENTREN
BÜRO-SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT

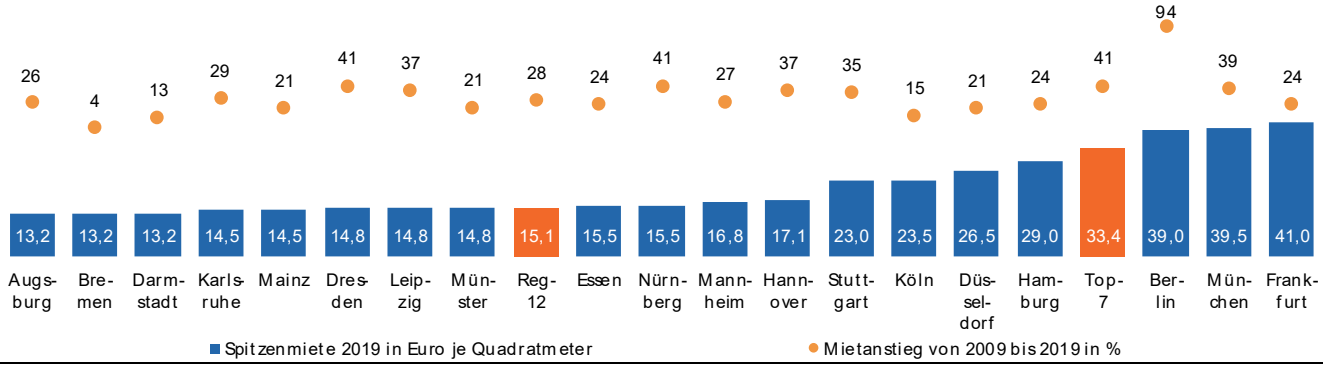


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Insgesamt ist das Mietniveau der Oberzentren homogener, die Spanne der Spitzenmiete reicht in den 12 Standorten von rund 13 bis 17 Euro je Quadratmeter. Das entspricht einer Relation von 1,3. Bei den Top-Standorten ist die Relation mit 1,8 deutlich höher, die Spanne der Spitzenmiete reicht von 23 bis 41 Euro je Quadratmeter. Nach Frankfurt dürften Berlin und München in absehbarer Zeit ebenfalls zur „40-Euro-Klasse“ zählen. Während Frankfurt und München aber schon länger ein hohes Mietniveau aufweisen, ist Berlin der Aufstieg in kurzer Zeit gelungen.

Spitzenmiete der Oberzentren reicht von 13 bis 17 Euro je Quadratmeter

BÜROSPITZENMIETE: DIE ZEHNJÄHRIGE MIETENTWICKLUNG REICHT VON STAGNATION IN BREMEN BIS ZUR VERDOPPELUNG IN BERLIN

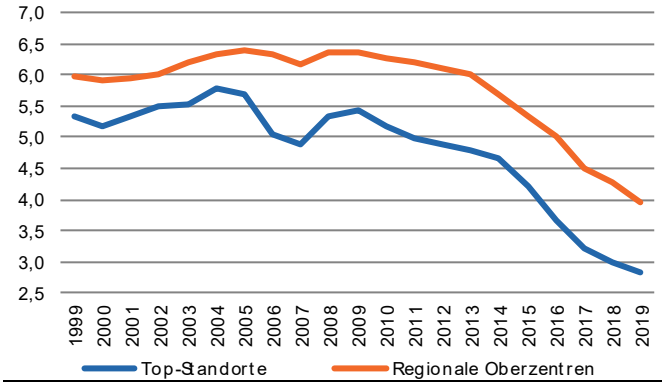


Quelle: bulwiengesa

Investoren haben die gute Entwicklung am Büromarkt nicht übersehen. Im vergangenen Jahr floss mehr als die Hälfte der gesamten Immobilieninvestitionen von über 70 Milliarden Euro in Büroobjekte. Die Mietrendite gab angesichts der hohen Nachfrage erneut nach. Im Durchschnitt der Top-Standorte sank sie in zentralen Bürolagen um 20 Basispunkte und unterschritt damit erstmalig die Marke von 3 Prozent. Die Bandbreite reicht von 2,6 Prozent in Berlin bis zu 3,2 Prozent in Köln. Seit 2005 haben sich die Mietrenditen der Top-Standorte halbiert. Gegenüber dem Rendite-Durchschnitt der Top-7 von 2,8 Prozent fällt die Mietrendite der Oberzentren mit 4,0 Prozent deutlich höher aus. Diese sank mit einem Rückgang von über 30 Basispunkten im vergangenen Jahr allerdings stärker. Der kumulierte Renditerückgang seit 2005 beträgt etwa 60 Prozent. Die Renditespanne der Oberzentren reicht von 3,7 Prozent in Mainz und Nürnberg bis 4,5 Prozent in Bremen.

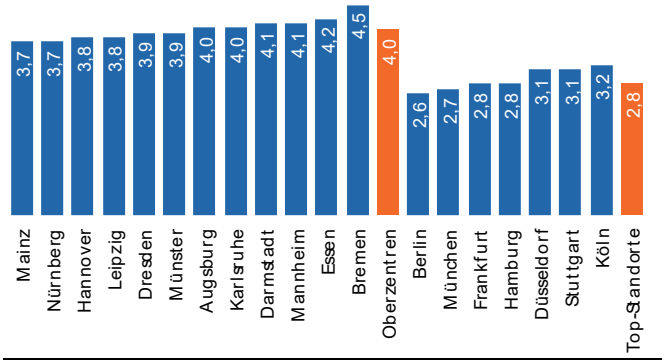
Mietrendite für Büroflächen ist 2019 weiter gefallen

FALLENDER TREND DER BÜRORENDITEN HAT SICH FORTGESETZT
BÜROS IN ZENTRALEN LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

MAGERE ERTRÄGE: BEI RUND 4 PROZENT RENDITE IST SCHLUSS
BÜROS IN ZENTRALEN LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN PROZENT (2019)



Quelle: bulwiengesa

Fazit Büromarkt und Prognose

2020 dürfte der Mietanstieg schwächer werden

Die Büromärkte sind angespannt, die Anmietung von Bestandsflächen wird zunehmend schwieriger. Darauf reagierten die Büromieten mit kräftigen Zuwächsen, während Leerstände weiter zurückgehen. Im laufenden Jahr dürfte das Tempo des Mietanstiegs aber nachlassen, weil sich der Beschäftigungsaufbau abschwächt und vermehrt Büroflächen fertiggestellt werden. Das bremst auch den Leerstandsabbau. Ab 2021 könnte der Leerstand aufgrund des ausgeweiteten Bürobaus wieder etwas zulegen. Ein Überangebot ist aber angesichts des niedrigen Leerstandsniveaus nicht in Sicht. Allerdings könnte sich der Mietanstieg weiter verlangsamen.

Längerfristig könnte sich die Bürowelt grundlegend wandeln

Viel unsicherer ist die längerfristige Büromarktentwicklung. Vor allem hinter der zukünftigen Flächennachfrage steht ein Fragezeichen, die in erheblichem Umfang vom nachlassenden Arbeitskräftepotenzial durch den Ruhestand der Babyboomer beeinflusst werden könnte. Zudem dürfte sich die Büroarbeit wandeln. Fraglich ist, ob die Mehrzahl der Bürobeschäftigten in zehn Jahren noch am eigenen Schreibtisch im Zweier- oder Dreierbüro sitzt, oder ob mobile und flexible Arbeitsstrukturen die Oberhand gewinnen. Die technischen Möglichkeiten ließen dies zu. Und für jüngere Fachkräfte ist mobiles Arbeiten mit Smartphone, Tablet und Laptop Alltag.

BÜRO – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE UND DEN LEERSTAND

	2018	2019	2020e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	14,6 (+5,0)	15,1 (+3,2)	15,4 (+1,9)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	4,2 (-0,7)	3,5 (-0,7)	3,4 (-0,1)
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	30,8 (+5,3)	33,4 (+8,3)	34,3 (+2,8)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	3,4 (-0,7)	2,8 (-0,6)	2,8 (-0,0)

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK — alle Durchschnitte sind flächengewichtet

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

Handelsimmobilien: 2019 gaben die Spitzenmieten erneut nach

Vom kräftig wachsenden Konsum kommt bei den Geschäften in den Innenstädten kaum etwas an

Der Einzelhandel konnte den Umsatz 2019 nach HDE-Zahlen kräftig um über 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr steigern. Davon profitierten jedoch weniger die Innenstädte, sondern vielmehr Nahversorger und der Online-Handel. Denn gerade die für den innenstädtischen Handel wichtigen Produkte wie Textilien, Schuhe oder Elektronikartikel werden bevorzugt im Internet bestellt. Die Retailer passen sich an: Sie dünnen die Filialnetze aus, verkleinern Verkaufsflächen und fordern flexiblere Mietverträge. Die Entwicklung dürfte sich fortsetzen. Nach Pressemeldungen der vergangenen Wochen planen C&A und die Telekom die Schließung von jeweils 100 Filialen, Media-Saturn will seine Elektronikmärkte verkleinern und die Einrichtungskette Depot weniger Miete zahlen.

Marktumfeld für den Einzelhandel

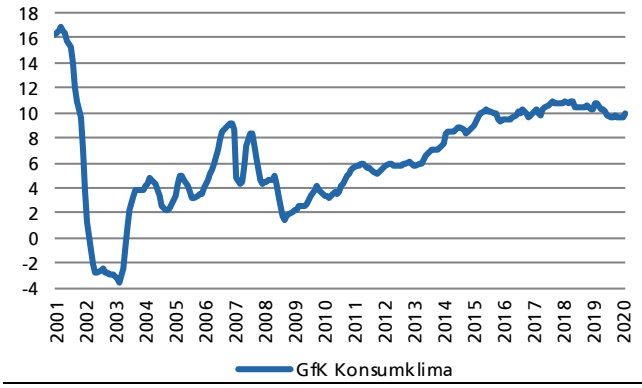
Kräftig steigende Einkommen bilden das Fundament wachsender Einzelhandelsumsätze

Die verlangsamte Konjunktur in Deutschland hat sich auf den Einzelhandel bislang nicht negativ ausgewirkt. Ganz im Gegenteil, der Arbeitsmarkt glänzt mit hoher Beschäftigung, niedriger Arbeitslosigkeit und hohen Lohnzuwächsen. Neben den Löhnen, die 2019 ein hohes nominales Plus von rund 3 Prozent aufwiesen, entwickeln sich auch die Renten positiv. Nach Zuwächsen von über 3 Prozent in den beiden vorangegangenen Jahren könnte die Rente 2020 aufgrund einer Anpassung der Rentenformel sogar um 5 Prozent steigen. Dank der moderaten Inflation können sich die privaten Haushalte zudem über erheblich reale Einkommenszuwächse freuen.

Das Konsumentenvertrauen hat auf einem hohen Niveau etwas nachgegeben

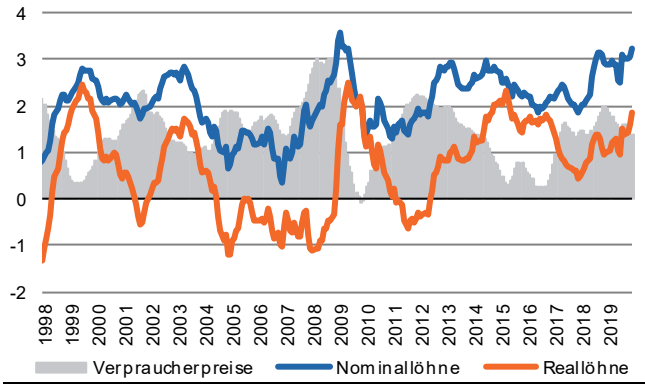
Eine ebenfalls gute Voraussetzung für eine anhaltend gute Verbrauchernachfrage ist das nach wie vor hohe Konsumentenvertrauen, das bislang unter den vielen internationalen Krisenherden kaum gelitten hat. Gebremst wird der private Konsum allenfalls von der ausgeprägten Sparneigung. Obwohl immer mehr Kreditinstitute die Anleger mit negativen Zinsen belasten, erreicht die Sparquote mit 11 Prozent ein hohes Niveau.

DAS KONSUMKLIMA IST ETWAS ZURÜCKGEGANGEN, BEWEGT SICH ABER NACH WIE VOR AUF EINEM HOHEM NIVEAU



Quelle: GfK

DURCH DIE MODERATE INFLATION WACHSEN DIE LÖHNE NICHT NUR NOMINAL, SONDERN AUCH REAL KRÄFTIG



Quelle: Statisches Bundesamt, Refinitiv

Binnen zehn Jahren ist der Einzelhandelsumsatz um 30 Prozent gestiegen

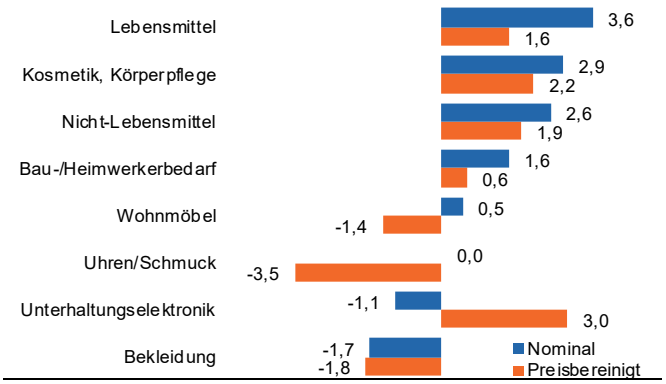
Nach den Zahlen des Einzelhandelsverbandes HDE konnte der Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 erneut auf über 540 Milliarden Euro zulegen. Seit 2015 steigt der Umsatz im Einzelhandel kräftig um durchschnittlich 3,5 Prozent jährlich. Noch vor wenigen Jahren stagnierten dagegen die Einzelhandelsumsätze rund eine Dekade lang. Erst seit 2009 geht es dank des konjunkturellen Aufschwungs bergauf.

Seitdem konnten die Einzelhandelsumsätze um 125 Milliarden Euro, rund 30 Prozent, zulegen.

Der Umsatzanteil des Online-Handels steigt auf fast 11 Prozent

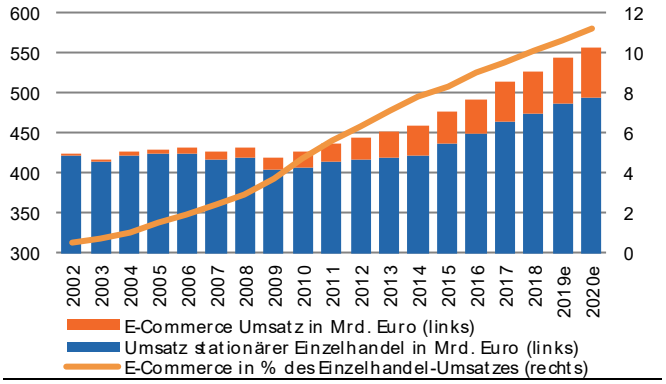
Aus Sicht des stationären Handels ist die Freude über das kräftige Umsatzplus aber getrübt, weil ein Drittel des Zuwachses auf den stark wachsenden Online-Handel entfällt. Dessen Umsatzanteil ist inzwischen auf fast 11 Prozent gestiegen, sodass sich der stationär erzielte Einzelhandelsumsatz auf 486 Milliarden Euro reduziert hat. Hierbei ist das Wachstum mit 21 Prozent seit 2009 zwar auch ordentlich. Nach Abzug des 15-prozentigen Verbraucherpreisanstiegs kam in den Ladenkassen real jedoch nur ein kleines Plus an. Bei einem verlängerten Betrachtungszeitraum ist das Ergebnis noch trister. Inflationsbereinigt ist der stationäre Einzelhandelsumsatz nach der Jahrtausendwende um rund 20 Prozent gesunken.

DER EINZELHANDEL WÄCHST VOR ALLEM AUSSERHALB DER CITY
EINZELHANDELSUMSATZ 2018 IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: HDE/Statistisches Bundesamt, Prognose DZ BANK

DIE WACHSENDEN EINZELHANDELSUMSÄTZE MÜSSEN SICH DIE LADENGESCHÄFTE MIT DEM ONLINE-HANDEL TEILEN



Quelle: HDE

Der innerstädtische Produkt-Mix bereitet dem Einzelhandel Sorgen

Für den innerstädtischen Handel sieht die Bilanz noch schlechter aus, weil sich die Umsätze der dort stark vertretenen Einzelhandelsbranchen – Mode, Schuhe, Elektronik und Schmuck – unterdurchschnittlich entwickelt haben. Dafür könnte nach dem mehrjährigen kräftigen Wachstum eine gewisse Sättigung der privaten Haushalte ursächlich sein. Außerdem werden Mode- und Elektronikartikel bevorzugt im Internet bestellt. Zudem werden die innerstädtischen Umsätze geschwächt, weil die Modefilialisten auch in den beliebten Outlet-Centern vertreten sind. Für Umsatzverluste in der City sind aber auch periphere Fachmarkt-Agglomerationen verantwortlich. Vergleichsweise gut sieht es für Standorte aus, die Umsatzrückgänge mit Einwohner- und Tourismuswachstum abfedern können.

Sinkende Flächenproduktivität bei Mode, Warenhäusern und Elektro

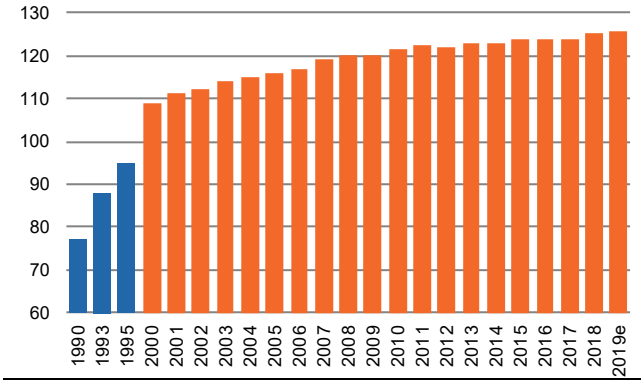
Das veränderte Käuferverhalten hat sich sichtbar in der Flächenproduktivität – gemessen als Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche – niedergeschlagen. Nach Berechnungen von bulwiengesa verbesserte sich die Flächenproduktivität im stationären Einzelhandel zwischen 2014 und 2018 um insgesamt etwas mehr als 1 Prozent, allerdings mit großen Unterschieden in den einzelnen Handelssparten. Von kräftigen Zuwächsen der Flächenproduktivität profitierten vor allem Nahversorger (+7 Prozent) und Drogerien (+3 Prozent). Dagegen mussten Elektro (-4 Prozent), Warenhäuser (-5 Prozent) und Mode (-13 Prozent) spürbare Einbußen hinnehmen. Trotzdem sind die Verkaufsflächen ausgeweitet worden.

Der Shopping-Bummel in der City ist immer noch beliebt – insgesamt sinkt aber die Kundenfrequenz

Der Einkaufsbummel in der City ist nach wie vor beliebt, auch wenn dabei weniger gekauft wird. Die Menschen kommen gerne in die Shopping-Meilen und Einkaufszentren, die vielerorts durch Projektentwicklungen und städtebauliche Maßnahmen

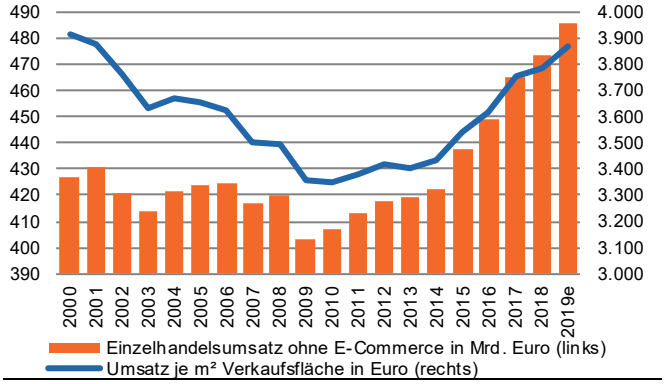
herausgeputzt wurden und werden. Zudem wird das gastronomische Angebot zugunsten der Aufenthaltsqualität ausgeweitet. Insgesamt sinkt die Kundenfrequenz in den Innenstädten aber. Abseits der führenden Shopping-Standorte sind die Folgen schon heute deutlich. Die 1A-Lagen schrumpfen an den Rändern, Leerstände und Billig-Shops werden zahlreicher. Um einer anhaltenden Abwärtsspirale aus sinkenden Kundenzahlen und Geschäftsschließungen entgegenzuwirken, hat der HDE gerade erst einen 11-Punkte-Plan für attraktive Innenstädte vorgelegt.

DIE VERKAUFSFLÄCHE WÄCHST WEITER, ABER NUR LANGSAM
VERKAUFSFLÄCHE IN DEUTSCHLAND IN MIO. QUADRATMETERN



Quelle: HDE, DZ BANK

ÜBER ALLE DEUTSCHEN VERKAUFSFLÄCHEN BERECHNET NIMMT DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT WIEDER ZU



Quelle: HDE, DZ BANK

Innerstädtische Flächen dürften auch weiterhin gefragt bleiben

Grundsätzlich sind Innenstadtlagen aber begehrt. Allerdings werden in der Zukunft alternative Nutzungen anstelle von Mode- und Elektronikfilialisten an Bedeutung gewinnen. So kommen etwa Supermärkte, Drogerien und die Gastronomie, insbesondere Systemgastronomen, infrage. Im Zuge hybrider Vertriebskonzepte – Ladengeschäft plus Online-Shop – dünnen sich zwar die Vertriebsnetze der Filialisten aus, dagegen suchen aber bisherige reine Online-Konzepte den Weg in die Innenstädte. Darüber hinaus bieten sich freizeit- und erlebnisorientierte Konzepte wie Fitnessstudios, Indoor-Spielplätze oder Anbieter von Virtual Reality Events an. Innerstädtische Flächen sind zudem für Coworking-Büros interessant. Pluspunkte sind die gute Erreichbarkeit, Einkaufsmöglichkeiten und das gastronomische Angebot.

Steigende Wohnungskosten und die Alterung der Gesellschaft könnten die Einzelhandelsnachfrage dämpfen

Das Online-Shopping und die konjunkturelle Schwäche sind nicht die einzigen Herausforderungen für den stationären Einzelhandel. Steigende Wohnkosten mindern den für den Konsum zur Verfügung stehenden Einkommensanteil. Fehlende Wohnungen dämpfen den Zuzug in die teuren Großstädte. Zudem wird in der alternden Gesellschaft der Anteil von Rentnern und Pensionären größer, deren Einkommen im Ruhestand sinkt. Eine zunehmende Altersarmut könnte diese Entwicklung verstärken. Auch kann sich das Einkaufsverhalten durch eine altersbedingt nachlassende Mobilität ändern. Andererseits verfügen Senioren über mehr Freizeit, die zum ausgiebigen Shopping genutzt werden könnte.

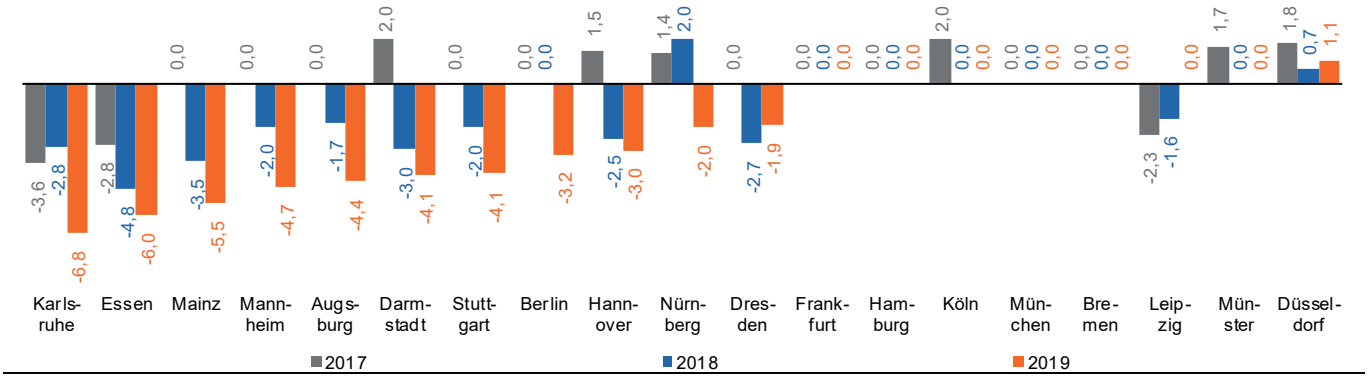
Handel: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

Von den 2017 einsetzenden Mietrückgängen sind vor allem Oberzentren betroffen

Gute zehn Jahre legten die Spitzenmieten an den im Marktbericht betrachteten Standorten kräftig zu. Doch 2016 stoppte der Mietanstieg. Durch die Anpassung der Retailer an das gewandelte Umfeld und die damit verbundene schwächere Verkaufsflächennachfrage begannen die Spitzenmieten ab 2017 zu sinken. Zunächst standen den Standorten mit einer sinkenden Spitzenmiete noch solche mit Mietzuwächsen gegenüber. 2018 weiteten sich die Mietrückgänge aber aus, Mietsteigerungen blieben weitgehend aus. Im vergangenen Jahr beschleunigte sich der Abwärtstrend

noch. Dabei betreffen die Mietrückgänge meist Oberzentren. Die Top-Standorte konnten ihr deutlich höheres Mietniveau dagegen weitgehend beibehalten.

ABWÄRTSTREND: AN IMMER MEHR EINZELHANDELSSTANDORTEN SINKEN DIE MIETEN
SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: bulwiengesa

In den Oberzentren sank die Spitzenmiete in den zurückliegenden drei Jahren kumuliert um 4 Prozent auf zuletzt im Durchschnitt rund 129 Euro je Quadratmeter. Der Mietrückgang der Top-Standorte fiel dagegen mit nur 1 Prozent deutlich schwächer aus, obwohl die durchschnittliche Spitzenmiete mit 294 Euro mehr als doppelt so hoch ist. Die ausgeprägtesten Mietrückgänge betrafen drei Standorte: In Mainz sank die Spitzenmiete seit 2016 um 9 Prozent. Essen und Karlsruhe mussten mit jeweils 13 Prozent zweistellige Rückgänge hinnehmen.

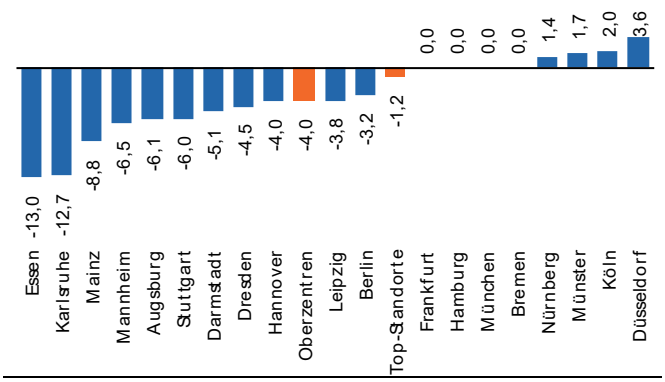
In zwei Oberzentren sank die Spitzenmiete seit 2016 im zweistelligen Prozentbereich

Womit lässt sich die sichtbar unterschiedliche Mietentwicklung seit 2016 erklären? Für große Abweichungen im wirtschaftlichen Umfeld ist der Zeitraum zu kurz. Zudem haben sich die Arbeitsmärkte durchweg positiv entwickelt. Bei der Mehrzahl der betrachteten Standorte sank die Arbeitslosenquote um 1 bis 2 Prozentpunkte. Ein wichtiger Aspekt ist die große Bedeutung der Top-Standorte für Retailer aufgrund deren Marktgröße und Internationalität. Oberzentren verfügen in der Regel nicht über eine vergleichbar herausragende Stellung. Zudem sind sie zahlreicher und damit austauschbarer. So kann sowohl die wesentlich höhere Spitzenmiete der Top-Standorte als auch deren stabilere Mietentwicklung im aktuellen Marktumfeld erklärt werden. Weitere Faktoren sind das Flächenangebot, die Kaufkraft und die Entwicklung des Kundenpotenzials durch Bevölkerungswachstum und Tourismus.

Wieso klafft die Mietentwicklung in kurzer Zeit so weit auseinander?

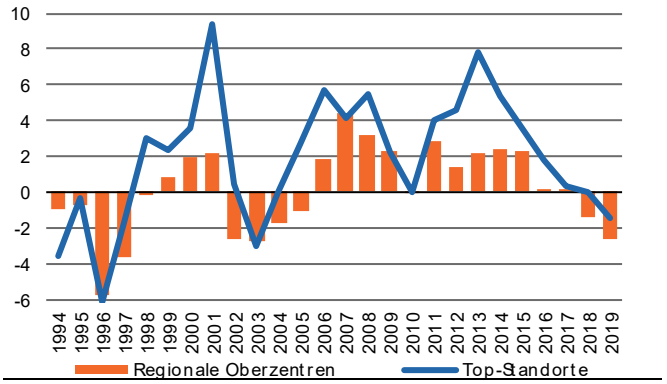
Oberzentren sind als Shopping-Standort austauschbarer

IN DEN OBERZENTREN SANK DIE HANDELSMIETE ZUM TEIL KRÄFTIG
SPITZENMIETE VON 2016 BIS 2019 IN PROZENT



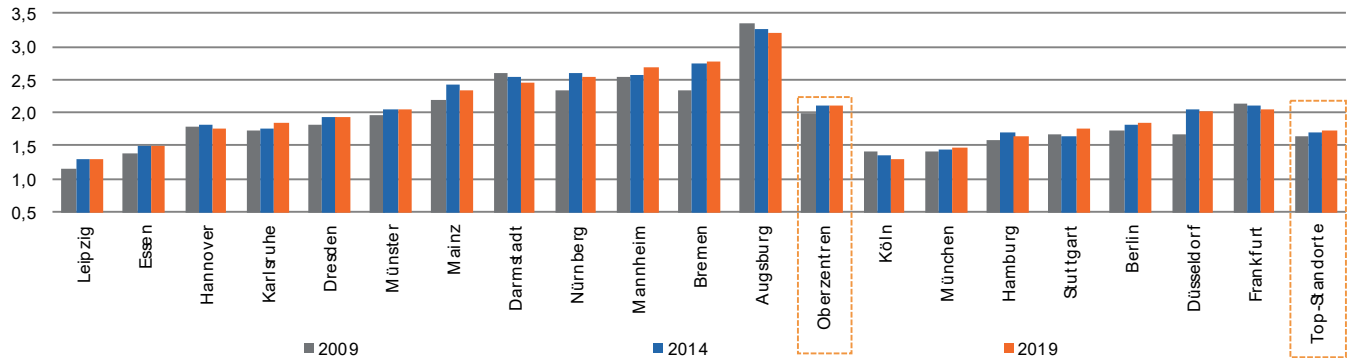
Quelle: bulwiengesa

2019 FIEL DIE HANDELSMIETE IN OBERZENTREN SOWIE DEN TOP-7
SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

DIE OBERZENTREN HABEN IM DURCHSCHNITT EINEN HÖHEREN RELATIVEN VERKAUFSFLÄCHENBESTAND
VERKAUFSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



Quelle: Scope

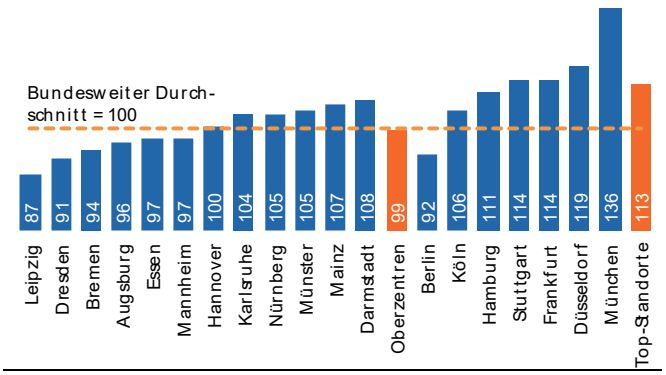
Die Verkaufsfläche der Städte insgesamt über alle Lagen gerechnet hat sich in den zurückliegenden fünf Jahren an den 19 Standorten kaum verändert. Das zeigt die oben stehende Abbildung, die die Verkaufsfläche in Relation zur Einwohnerzahl darstellt. Teilweise ist die Verkaufsfläche je Einwohner durch die wachsende Bevölkerung leicht zurückgegangen. Generelle Unterschiede bei der Verkaufsflächenentwicklung lassen sich zwischen den Top-Standorten und den Oberzentren nicht ausmachen. Allerdings verfügen die Oberzentren im Durchschnitt und je Einwohner über einen höheren Flächenbestand als die Top-Standorte. Daher könnte die nachlassende Flächennachfrage in den Oberzentren stärker auf das Mietniveau durchschlagen.

In den Oberzentren ist der Verkaufsflächenbestand je Einwohner größer

Punkten können die Top-Standorte mit ihrer guten Kaufkraft, die eine hohe Kaufnachfrage ermöglicht. Lediglich in Berlin liegt das Kaufkraftniveau unter dem bundesweiten Durchschnittswert. Die Kaufkraft der übrigen sechs Top-Standorte beginnt dagegen in etwa auf dem Niveau der Oberzentren mit den höchsten Kaufkraftwerten. In sechs Oberzentren bewegt sich die Kaufkraft unterhalb des bundesweiten Durchschnitts. Dagegen sind die Unterschiede in der Zentralität zwischen Oberzentren und Top-Standorten relativ gering.

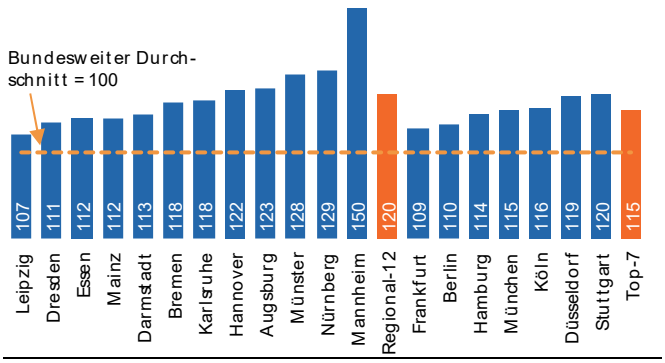
Sechs Top-Standorte punkten mit hoher Kaufkraft

BEI DER KAUFKRAFT FÜHREN DIE TOP-STANDORTE MIT ABSTAND
KAUFKRAFTKENNZIFFER IN PUNKTEN



Quelle: bulwiengesa

DIE ZENTRALITÄT ZEIGT KEINE ALLZU GROSSEN UNTERSCHIEDE
ZENTRALITÄTSKENNZIFFER IN PUNKTEN

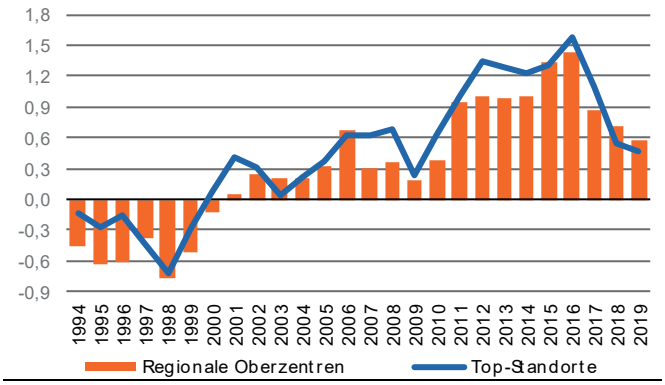


Quelle: bulwiengesa

Durch eine wachsende Bevölkerung wird auch das Kundenpotenzial größer, wodurch vom Online-Shopping verursachte Umsatzrückgänge gedämpft werden können. Allerdings weist die Einwohnerentwicklung zwischen Oberzentren und Top-Standorten in der jüngeren Vergangenheit keine nennenswerten Unterschiede auf. Ohnehin hat sich das Bevölkerungswachstum insgesamt sichtbar verlangsamt. Es ist aber gut möglich, dass den Top-Standorten langfristig bessere Wachstumsaussichten zugeschrieben werden, die in der aktuellen Mietentwicklung „eingepreist" sind. Neben einer wachsenden Einwohnerzahl kann der Tourismus in erheblichem Umfang Einzelhandelsumsätze generieren. Besuchermagneten sind vor allem die Top-Standorte, deren Übernachtungsanzahl je 1.000 Einwohner fast doppelt so hoch ist.

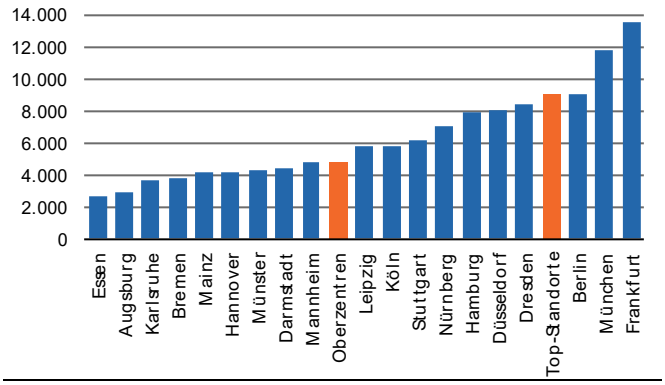
Die Einwohnerentwicklung von Oberzentren und Top-Standorten weist kaum Unterschiede auf

EINWOHNERENTWICKLUNG WEIST KAUM UNTERSCHIEDE AUF
EINWOHNERZAHL GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT



Quelle: Scope

DIE TOP-STANDORTE PROFITIEREN VON HOHEN GÄSTEZAHLEN
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER 2018

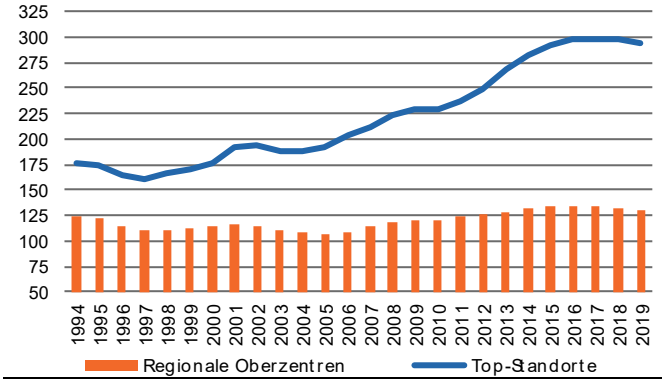


Quelle: bulwiengesa

Die Oberzentren trifft die rückläufige Entwicklung der Spitzenmieten nicht nur aufgrund des höheren prozentualen Mietrückgangs stärker, sondern auch aufgrund des in der Vergangenheit schwächeren Mietanstiegs. So ist die durchschnittschliche Spitzenmiete in den Oberzentren wieder weitgehend auf das Niveau zu Beginn der 1990er Jahre gefallen – bei allerdings großen Abweichungen zwischen den einzelnen Standorten. Während die Spitzenmiete in Essen und Karlsruhe seit 1994 spürbar gesunken ist, konnte sie in Dresden, Hannover, Leipzig, Mannheim und Münster um 30 bis 40 Prozent zulegen. In Augsburg, Bremen, Darmstadt, Mainz

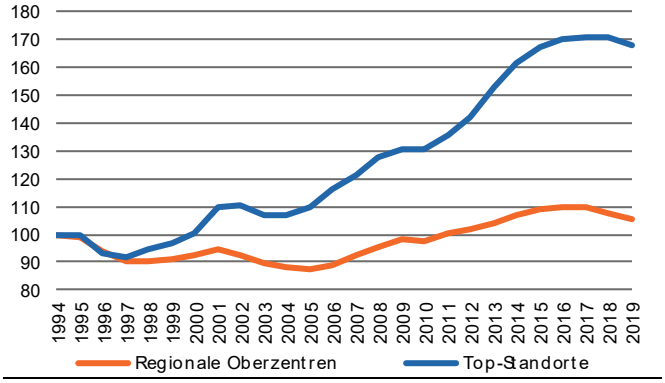
Zurück auf Los: Spitzenmiete in den Oberzentren verändert sich über 25 Jahre im Durchschnitt kaum

DIE SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL DER OBERZENTREN IST HEUTE NUR UNWESENTLICH HÖHER ALS VOR 25 JAHREN
SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa

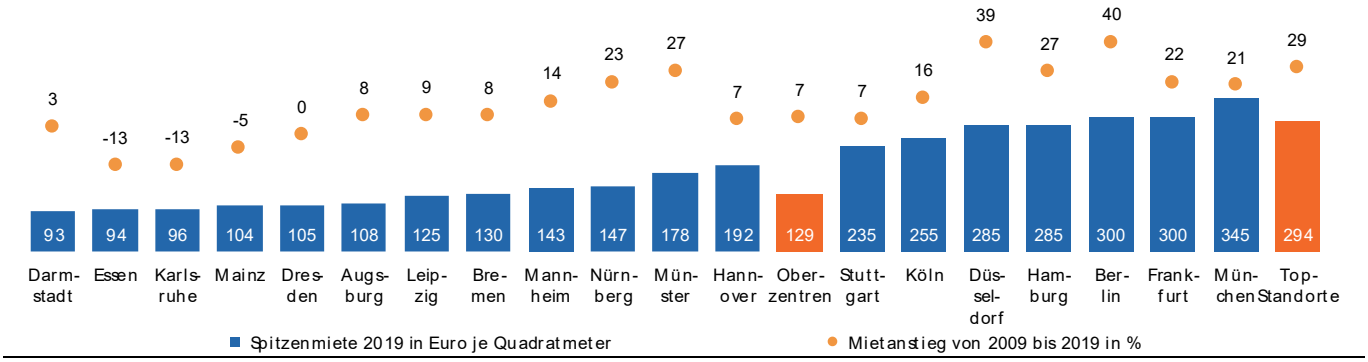
NUR AN DEN TOP-STANDORTEN IST DIE SPITZENMITE LANGFRISTIG GESTIEGEN
SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL 1994 = 100



Quelle: bulwiengesa

und Nürnberg ist das Mietniveau weitgehend unverändert geblieben. Dagegen legte die Spitzenmiete an allen Top-Standorten kräftig zu. Das Mietplus über ein Viertel-jahrhundert reicht von etwas über 40 Prozent in Stuttgart bis zu fast 80 Prozent in München.

DIE SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IST SEIT 2009 IN 3 DER INSGESAMT 19 STÄDTE GESUNKEN



Quelle: bulwiengesa

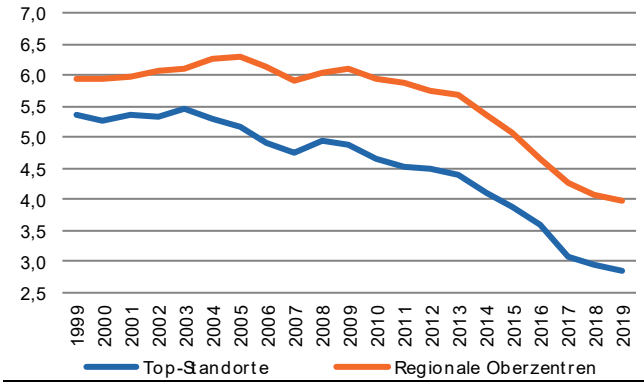
Im Gegensatz zum Büromarkt ist das Niveau der Spitzenmiete im Einzelhandel unter den Top-Standorten vergleichsweise homogen, wohingegen die Oberzentren eine breite Spanne bei der Miethöhe aufweisen. Hier reicht die Spitzenmiete von 93 Euro je Quadratmeter in Darmstadt bis zu 192 Euro je Quadratmeter in Hannover. Die günstigsten Top-Standorte sind Stuttgart und Köln mit Spitzenmieten von 235 beziehungsweise 255 Euro je Quadratmeter. Düsseldorf und Hamburg erreichen 285 Euro je Quadratmeter, Berlin und Frankfurt kommen auf 300 Euro je Quadratmeter. Der teuerste Einzelhandelsstandort ist München mit einer Spitzenmiete von 345 Euro je Quadratmeter. Binnen zehn Jahren konnte die Spitzenmiete der Top-Standorte um fast 30 Prozent, die der Oberzentren um weniger als 10 Prozent zulegen.

Drei Standorte haben Spitzenmieten von unter 100 Euro je Quadratmeter, 2015 war sie überall dreistellig

Die schwächere Flächennachfrage der Retailer sowie die unter Druck gekommenen Spitzenmieten haben die Skepsis der Investoren gegenüber Einzelhandelsimmobilien vergrößert. Daraus resultierte jedoch keine Trendwende bei der Entwicklung der anfänglichen Mietrenditen, die ihren Abwärtstrend auch 2019 fortgesetzt haben. Der Rückgang ist mit jeweils 10 Basispunkten für Oberzentren und Top-Standorte allerdings gering ausgefallen. Die durchschnittliche anfängliche Mietrendite für Ober-

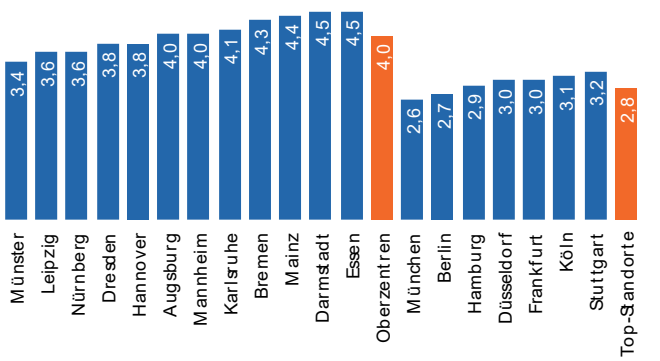
Trotz fallendem Mietniveau reduzierten sich die anfänglichen Mietrenditen 2019 erneut

RENDITERÜCKGANG HÄLT TROTZ SINKENDEM MIETNIVEAU AN
HANDEL IN ZENTRALEN LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

MÜNSTER UND MÜNCHEN SIND JEWEILS AM TEUERSTEN
HANDEL IN ZENTR. LAGEN 2019: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

zentren in zentralen Lagen sank auf 4,0 Prozent. Die Bandbreite reicht von 3,4 Prozent.in Münster bis zu 4,5 Prozent in Darmstadt und Essen. Für Top-Standorte ermäßigte sich die Mietrendite auf durchschnittlich 2,8 Prozent. Sie reichte von 2,6 Prozent für den teuersten Standort München bis zu 3,2 Prozent in Stuttgart.

Fazit Einzelhandelsimmobilien und Prognose

Auf die aktuell sinkenden Mieten dürfte keine rasche Erholung folgen

Im noch jungen Jahrtausend sanken die Einzelhandelsmieten wie heute auf breiter Front. Auslöser war die Wirtschaftskrise im Anschluss an die geplatzte Dotcomblase und die 9/11-Anschläge. Doch im folgenden konjunkturellen Aufschwung erholten sich die Einzelhandelsmieten wieder. Ob sich an den aktuellen Mietrückgang eine Erholung anschließt, ist jedoch unsicher. Anders als eine temporäre Konjunkturflaute dürfte das veränderte Kaufverhalten im Rahmen der Digitalisierung dauerhaft sein. Vermutlich wird das heute vor allem mit Mode- und Elektronikartikeln erfolgreiche Online-Shopping auch bei anderen Produktgruppen noch kräftig wachsen.

Der digitalisierte Handel stellt Vermieter und Retailer vor größere Herausforderungen

Vermieter wie Retailer stehen durch diesen Umbruch vor großen Herausforderungen. Für den Erfolg in der Vermietung und im Retailgeschäft dürfte die Anpassung an die neue Konsumwelt von entscheidender Bedeutung sein. Retailer werden den hybriden Vertrieb weiter ausbauen. Das dürfte mit einer weiteren Ausdünnung der Filialnetze und wachsendem Druck auf Vermieter einhergehen. Flexible Mietverträge mit kürzeren Laufzeiten und umsatzabhängigen Mieten dürften bei anhaltend hohen Anforderungen an die Objektqualität zum Standard werden.

Positiv für Vermieter ist, dass die Innenstadtlagen für verschiedene Nutzer attraktiv sind

Positiv für Vermieter ist das potenziell breite Nutzerspektrum für Innenstadtlagen. Neben Handel und Gastronomie kommen etwa Freizeitangebote, Paket-Stationen oder Coworking-Büros infrage. Immobilien, die darauf ausgerichtet sind, dürften ein niedrigeres Leerstandsrisiko aufweisen. Möglicherweise passen sich auch die Begrifflichkeiten an. Statt über Einzelhandel könnte in der Zukunft an dieser Stelle über „City-Immobilien“ berichtet werden, während Einzelhandelsobjekte mit Nahversorgung in Verbindung gebracht würden.

Prognose: 2020 setzt sich der leicht rückläufige Miettrend des Vorjahres fort

In diesem Jahr dürften sich die beschriebenen Anpassungsprozesse im innerstädtischen Einzelhandel fortsetzen. Wir erwarten, dass der Miettrend weitgehend das vergangene Jahr fortschreibt: je nach Standort leicht rückläufige oder bestenfalls stabile Spitzenmieten. Dabei dürften die Top-Standorte eher zu den Städten mit einer stabilen Mietentwicklung zählen, während bei Oberzentren Mietrückgänge wahrscheinlicher sind. Insgesamt könnte das Minus aber schwächer ausfallen.

HANDEL – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE

	2018	2019	2020e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	133 (-1,4)	129 (-2,6)	127 (-1,8)
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	298 (0,0)	294 (-1,4)	293 (-0,5)

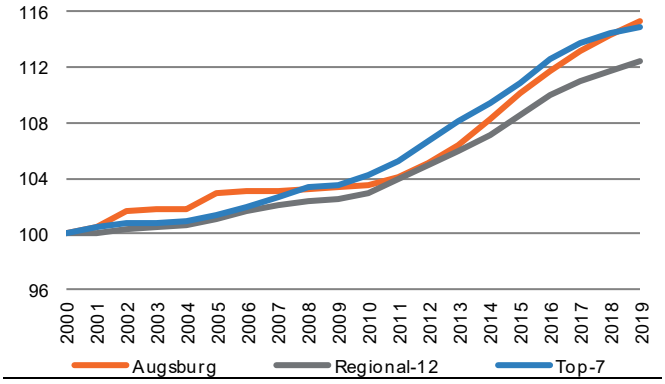
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

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

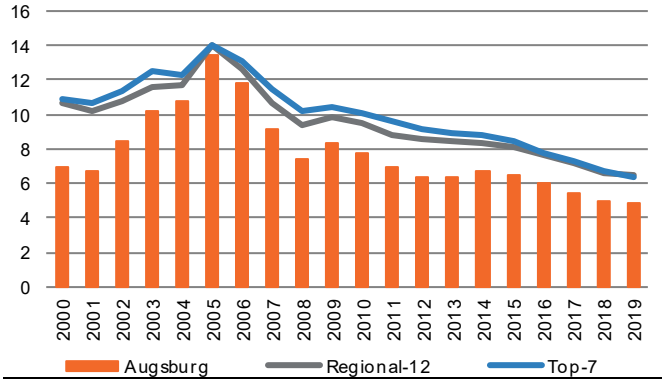
AUGSBURG

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



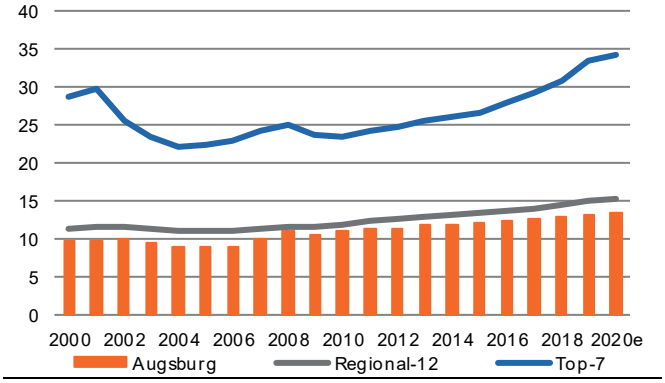
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Das von den Römern gegründete Augsburg – bekannt durch das Rathaus, den Goldenen Saal und die Fuggerei – ist einwohnermäßig die drittgrößte Stadt Bayerns. Vor zehn Jahren setze ein kräftiges Wachstum der Einwohnerzahl ein, die seit 2009 um 11 Prozent auf fast 300.000 Einwohner zulegte. Ein wichtiger Faktor ist die gute Anbindung an den rund 60 Kilometer entfernten Großraum München sowie den internationalen Flughafen über die Autobahn A8 und eine ICE-Trasse. Während die bayerische Landeshauptstadt „aus allen Nähten platzt“, verfügt Augsburg über Flächenreserven auf ehemaligen Industrie- und Militärarealen. Allerdings wächst Augsburg auch wieder aus eigener Kraft. Der Strukturwandel nach dem Niedergang der Textilindustrie, dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte sowie großer Insolvenzfälle ist weitgehend überwunden. Wichtige Sektoren sind Faserverbundtechnik, Umwelttechnologie, IT, Mechatronik, Luft- und Raumfahrttechnik sowie Kultur- und Kreativwirtschaft. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,4 Prozent (Januar 2020) relativ niedrig. Die Arbeitslosigkeit könnte jedoch zunehmen. Denn in den kommenden Jahren sind rund 4.000 Arbeitsplätze durch die Schließung des Ledvance- und des Fujitsu-Werks sowie Stellenstreichungen beim Roboterhersteller Kuka, MT Aerospace und Premium Aerotec gefährdet. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die 1970 gegründete Universität mit über 26.000 Studenten ausgewirkt. Für Wachstum im Wissenschaftssektor sorgt der 2020 geplante Neubau der Uniklinik. Die Augsburger Infrastruktur wird im Rahmen des Projekts „Augsburg City“ erneuert.

Augsburg profitiert von der Nähe zu München

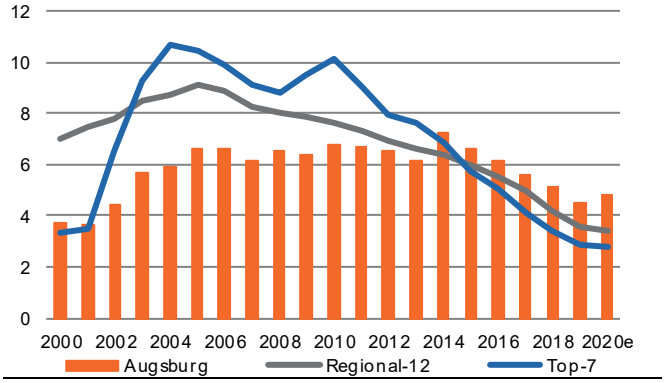
Büroimmobilien in Augsburg

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



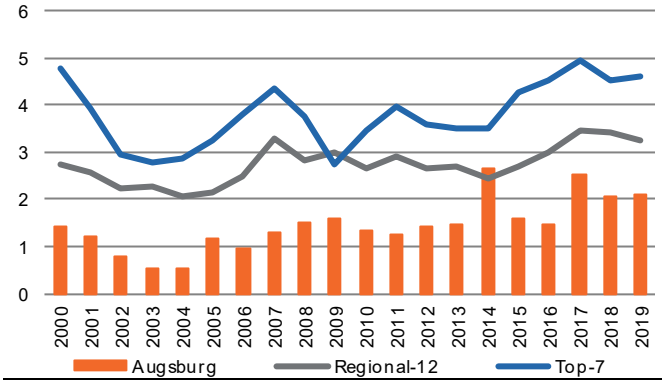
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



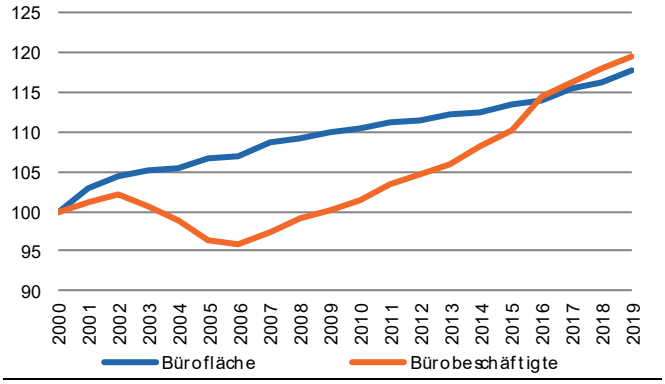
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Büro: Am relativ kleinen Büromarkt sind eine ganze Reihe von Neubauprojekten in Planung und Bau

Augsburg verfügt mit 1,4 Millionen Quadratmetern Bürofläche über einen eher kleinen Büromarkt. Zum einen ist dafür der höhere Anteil des verarbeitenden Gewerbes verantwortlich. Zum anderen erwies sich die Vermietung von Büroflächen durch den Strukturwandel als eher schwieriges Geschäft. Bis 2006 lag die Spitzenmiete je Quadratmeter noch im einstelligen Euro-Bereich, konnte seitdem aber auf 13,20 Euro je Quadratmeter klettern. Damit bleibt der Bürostandort einer der günstigsten im Rahmen dieser Publikation. Die Büronachfrage ist im Wesentlichen regional geprägt. Der Büroflächenumsatz konnte allerdings seit 2017 spürbar auf rund 30.000 Quadratmeter pro Jahr zulegen. In den zehn Jahren davor wurden jährlich nur etwa 20.000 Quadratmeter vermietet. Möglicherweise profitiert der Augsburger Büromarkt inzwischen stärker als in der Vergangenheit von der Nähe zu München. Allerdings ist auch das Flächenangebot in den zurückliegenden Jahren etwas kräftiger gewachsen. Dennoch konnte die Leerstandsquote bis 2019 auf 4,5 Prozent sinken. Sie liegt damit rund 1 Prozentpunkt über dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Die Mietnachfrage konzentriert sich vor allem auf Neubauprojekte, die meistens im Gewerbegebiet Lechhausen, im Innovationspark und im Technologiepark entstehen. 2019 entfielen acht der zehn größten Mietabschlüsse auf Neubauvorhaben. Der größte Mietabschluss betraf mit 5.500 Quadratmetern Fujitsu. Die Spitzenmiete könnte durch die bevorzugte Flächenanmietung in Neubauvorhaben noch zulegen. Wir halten ein Plus von 2,5 bis 3 Prozent im laufenden Jahr für realistisch. Durch das wachsende Flächenangebot könnte auch die Leerstandsquote etwas steigen.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

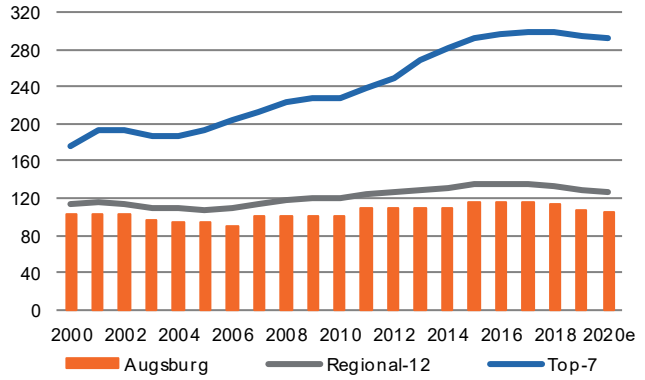
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,9	3,3	3,5	2,9
BIP pro Kopf	in Euro	47.327	48.366	49.658	50.724
Bürobeschäftigte	in Tausend	54,7	55,5	56,2	57,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,5	1,5	1,4	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	1.394	1.404	1.421	1.435
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,4	0,7	1,2	1,0
Leerstandsquote	in %	5,6	5,1	4,5	4,8
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,8 / 5,5	13,0 / 6,0	13,2 / 6,5	13,4 / 6,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,4 / 7,8	1,6 / 9,1	1,5 / 8,3	1,8 / 3,1

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

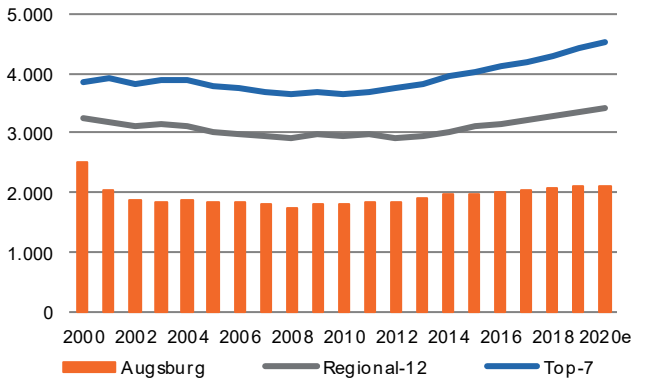
Handelsimmobilien in Augsburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Augsburg verfügt durch die Versorgungsfunktion im rund 600.000 Menschen großen Einzugsgebiet über einen mit mehr als 3 Quadratmetern pro Kopf hohen Verkaufsflächenbestand, zumal es keinen vergleichbar bedeutenden Shopping-Standort im Umfeld der mittig zwischen München und Ulm gelegenen Stadt gibt. Entsprechend gut fällt der Zentralitätswert mit 123 Punkten aus. Die Kaufkraftkennzahl ist mit 96 Punkten leicht unterdurchschnittlich, was auch auf die hohe Studentenzahl zurückzuführen ist. Positiv für die Einzelhandelsnachfrage ist die jährlich um gut 3.000 Menschen wachsende Einwohnerzahl. Der Tourismus nimmt ebenfalls zu, aber eher langsam und von einem geringen Niveau aus. Ganz rund läuft der Einzelhandel in der attraktiven und kürzlich renovierten Augsburger City nicht. Davon zeugen leer stehende Verkaufsflächen in der 1A-Lage Annastraße, die über den Jahreswechsel von temporären Pop-Up-Stores genutzt wurden. Eine Lösung für das seit Jahren ungenutzte Woolworth-Gebäude steht weiterhin aus. Im Gespräch ist eine Projektentwicklung von Peek & Cloppenburg. Die P&C-Filiale in der Bahnhofstraße zeigt sich dagegen im neuen Glanz. 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. Konkurrenz zum innerstädtischen Handel geht von der östlich der City gelegenen City-Galerie mit rund 34.000 Quadratmetern Shopping-Fläche aus. Die Spitzenmiete, die 2015 mit 115 Euro je Quadratmeter ihr bisheriges Maximum erreicht hat, sank seitdem auf 108 Euro je Quadratmeter. Mit Blick auf die bestehenden Leerstände im Flächenbestand könnte die Spitzenmiete im laufenden Jahr noch etwas weiter zurückgehen.

Handel: Die frisch renovierte City ist ein attraktiver Shoppingstandort, trotzdem halten sich Leerstände

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.899	1.927	1.968	2.002
Arbeitslosenquote	in %	5,4	5,0	4,9	5,2
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	1.915 / 1,9	1.956 / 2,2	2.005 / 2,5	2.044 / 1,9
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.036	2.069	2.102	2.127
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	940	945	954	961
Handelsfläche	je Einwohner in m²	3,23	3,22	3,22	3,22
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	115 / 9,0	113 / 9,5	108 / 9,5	106 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 12,5	-1,7 / 5,6	-4,4 / 0,0	-1,9 / -5,3

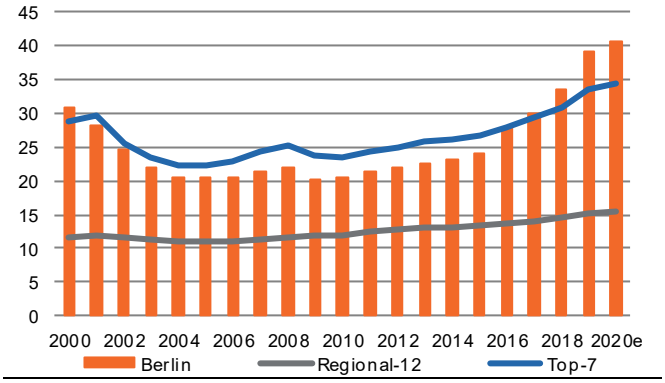
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

BERLIN

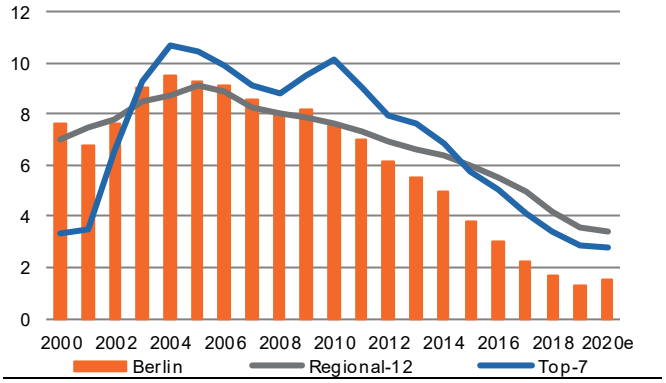
Büroimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Büro: Berlin ist der zweitteuerste deutsche Büromarkt geworden

Die Berliner Spitzenmiete könnte im laufenden Jahr auf 40 Euro je Quadratmater steigen und hätte sich damit in zehn Jahren fast verdoppelt. Der größten Anstieg – ein Plus von über 60 Prozent auf zuletzt 39 Euro je Quadratmeter – erfolgte in den zurückliegenden vier Jahren. Damit ist Berlin mit geringem Abstand zu München der drittteuerste deutsche Büromarkt. Ebenso ausgeprägt hat die steigende Beschäftigung die Arbeitslosigkeit abgebaut. Die Arbeitslosenquote hat sich seit 2005 auf 8,2 Prozent (Januar 2020) mehr als halbiert. Beide Entwicklungen dokumentieren die Dynamik des wirtschaftlichen Aufschwungs und der Büromarktaktivitäten. Nachdem zunächst IT- und E-Commerce-Startups die früher dahinsiechende Bundeshauptstadt entdeckten, ist Berlin inzwischen auch ein gefragter Standort für etablierte Unternehmen. Beispiel Siemens: Der Konzern will 600 Millionen Euro in die „Siemensstadt 2.0“ investieren. Durch die hohe Büronachfrage hat sich der vor einigen Jahren hohe Leerstand fast vollständig abgebaut, die Leerstandsquote sank auf 1,3 Prozent. Größere zusammenhängende Büroflächen sind im Bestand praktisch nicht mehr zu finden, sodass viele Mietabschlüsse Neubauvorhaben betreffen. Dank der Mietverträge in Projektentwicklungen erreichte der Büroflächenumsatz 2019 einen neuen Rekordwert von fast 1,1 Millionen Quadratmetern. Hält der Aufschwung am Berliner Büromarkt an? Schließlich haben sich die Vorteile eines guten Angebots an günstigen Büroflächen und Wohnungen abgebaut. Zudem werden in großer Zahl Büroprojekte entwickelt, sodass sich der Nachfrageüberhang reduziert. Zunächst dürfte die Spitzenmiete bei einem unverändert niedrigen Leerstand aber noch weiter anziehen.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

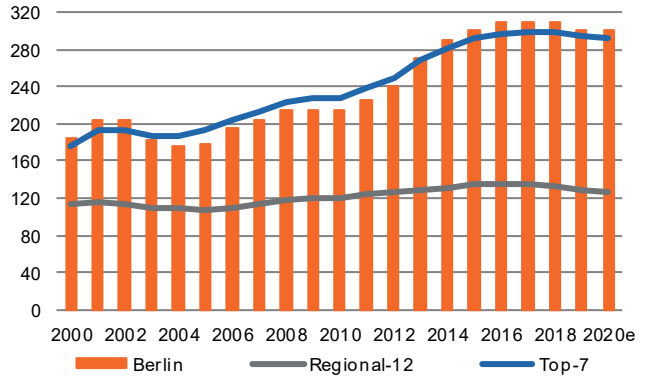
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,6	3,1	3,5	2,8
BIP pro Kopf	in Euro	34.376	35.107	36.091	36.913
Bürobeschäftigte	in Tausend	576,5	584,7	592,8	601,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,4	1,4	1,4	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	18.949	19.132	19.399	19.730
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,1	1,0	1,4	1,7
Leerstandsquote	in %	2,2	1,7	1,3	1,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	30,0 / 12,0	33,5 / 14,0	39,0 / 16,0	40,5 / 16,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	7,1 / 9,1	11,7 / 16,7	16,4 / 14,3	3,8 / 6,3

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

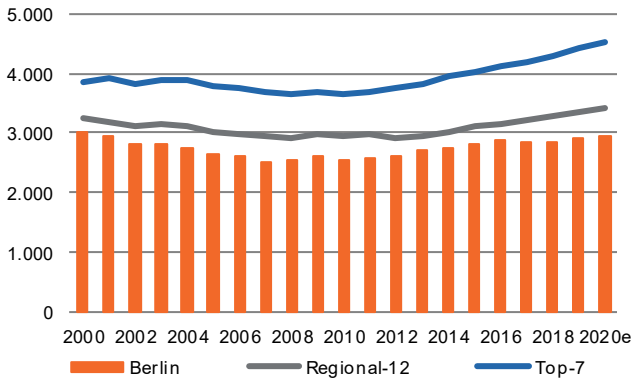
Handelsimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

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

Noch vor dem Büromarkt setzte der Aufschwung im Berliner Einzelhandel ein. Die Stadt punktet mit einem über 5 Millionen Menschen großen Einzugsgebiet und einem kräftigen Einwohnerplus von 400.000 Menschen binnen zehn Jahren. Weitere Vorzüge sind die Trendsetter-Funktion sowie der Tourismus mit 33 Millionen Übernachtungen im Jahr. Zudem hat sich die wirtschaftliche Lage erheblich verbessert. Die Zahl der Erwerbstätigen wächst kräftig und lässt die Arbeitslosigkeit spürbar zurückgehen. Dennoch liegt die Kaufkraft mit 92 Punkten weiterhin weit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten. Für Retailer ist Berlin über die genannten Vorteile hinaus durch die Marktgröße und die Internationalität attraktiv. Deshalb wählen ausländische Handelskonzepte oft Berlin für ihren Einstieg in den deutschen Markt. Eine Besonderheit ist, dass Berlin nicht zuletzt durch die frühere Teilung der Stadt über mehrere räumlich getrennte 1A-Lagen mit unterschiedlichem Charakter verfügt. Dazu zählen der Ku'damm und die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße. Gut positioniert hat sich auch die Trendlage Hackescher Markt. Zu den Einkaufsmeilen kommen rund 70 Shopping-Center im Stadtgebiet hinzu, unter denen die für ein innerstädtisches Einkaufszentrum sehr große Mall of Berlin herausragt. Zuletzt sind 2018 das Schultheiss-Quartier als erstes Shopping-Center in Moabit und die East Side Mall hinzugekommen. Durch das große Shopping-Angebot in Verbindung mit dem wachsenden Online-Shopping steigt der Konkurrenzdruck unter den Einkaufslagen. Das zeigen unter anderem Leerstände in der Friedrichstraße. Die 2019 auf 300 Euro je Quadratmeter gesunkene Spitzenmiete könnte aber angesichts der vielen Pluspunkte des Standorts weiterhin stabil bleiben.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

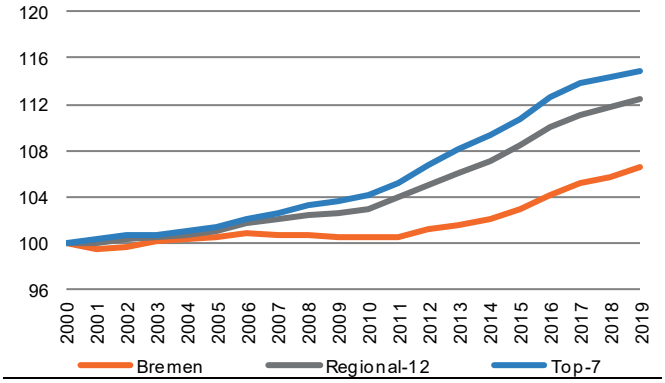
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.930	1.969	2.019	2.060
Arbeitslosenquote	in %	9,0	8,1	7,8	8,0
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	18.626 / 2,5	19.173 / 2,9	19.793 / 3,2	20.323 / 2,7
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.843	2.863	2.920	2.960
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	6.551	6.696	6.778	6.866
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,82	1,85	1,86	1,87
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	310 / 15,5	310 / 16,0	300 / 16,5	300 / 16,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 6,9	0,0 / 3,2	-3,2 / 3,1	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

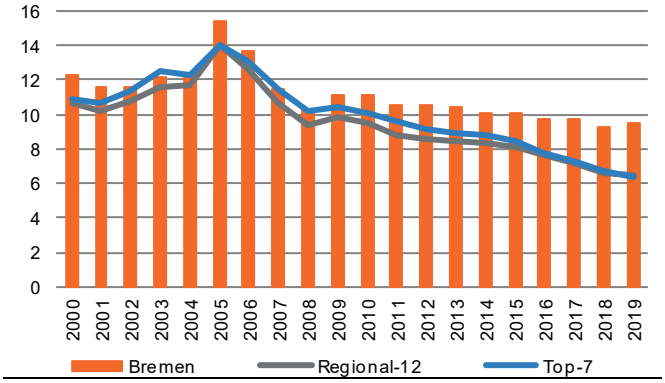
BREMEN

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



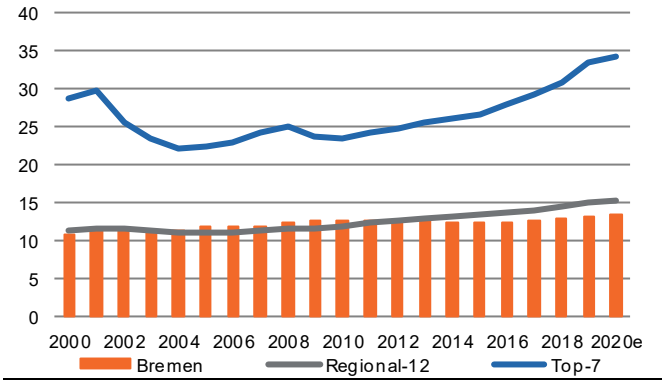
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Bremen liegt als Hauptstadt des kleinsten Bundeslandes mit 570.000 Einwohnern auf Platz 11 der einwohnerstärksten deutschen Städte. Die Bevölkerung wächst zwar, aber mit einem Zehnjahresplus von 6 Prozent nicht so dynamisch wie in den meisten anderen Städten in diesem Marktbericht. Bremsend dürfte sich die schwächere Lage auf dem Arbeitsmarkt auswirken. Trotz einer soliden industriellen Basis und dem bedeutenden Hafen bewegt sich die Arbeitslosenquote mit 9,7 Prozent (Januar 2019) weit oberhalb des bundesweiten Durchschnitts. Der Strukturwandel im krisengeplagten Schiffbau und der Schwerindustrie wirkt immer noch nach. Wirtschaftliche Erfolge sind vor allem in den Sektoren Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel und Biotechnologie sichtbar. Der Wandel in Richtung Dienstleistungs- und Technologiestandort wird von der 1971 gegründeten Universität unterstützt. Insgesamt sind an den Bremer Hochschulen 35.000 Studierende eingeschrieben. Von großer Bedeutung sind die maritime Wirtschaft und die Logistik. Günstig wirkt sich die gute Verkehrsanbindung über Straße, Bahn, See- und Flughafen aus. Eine zunehmende Bedeutung hat der Tourismus mit 2 Millionen Übernachtungen im Jahr, der von der 2004 erfolgten Aufnahme von Rathaus und Roland auf die UNESCO-Welterbeliste profitiert. Am Immobilienstandort stehen in den kommenden Jahren weitreichende Entwicklungen durch diverse Projekte an: In der Bremer City soll rund 1 Milliarde Euro investiert werden. Weitere Planungen sind auf den ehemaligen Standorten von Hachéz, Kellogg und Reemtsma vorgesehen.

Trotz wirtschaftlicher Erfolge verharrt die Arbeitslosigkeit auf hohem Niveau

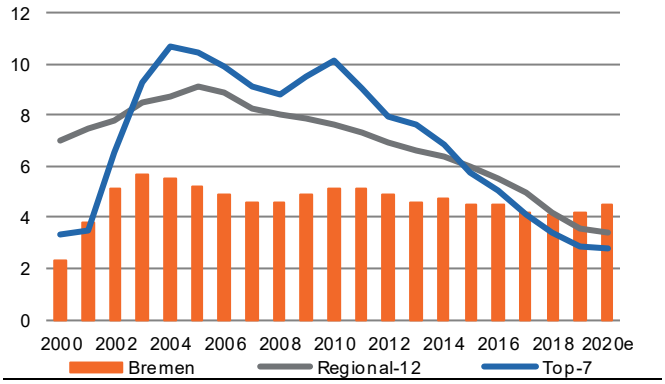
Büroimmobilien in Bremen

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



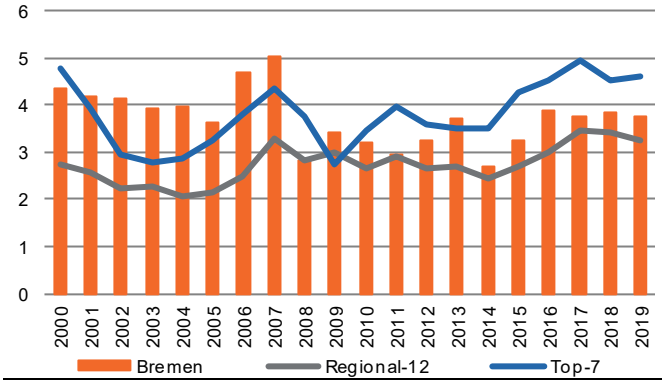
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



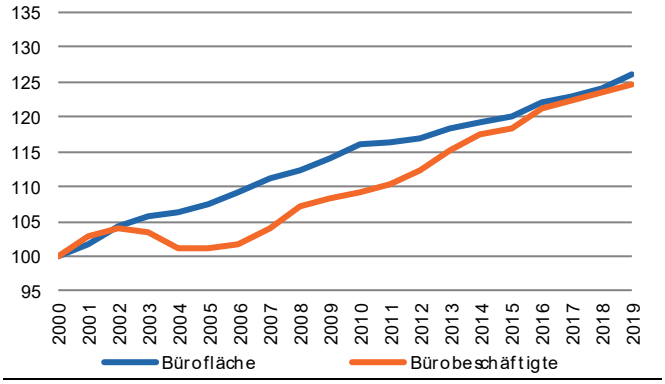
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Bremens Büromarkt verfügt über 2,7 Millionen Quadratmeter Fläche, die in zehn Jahren kräftig um 10 Prozent wuchs. Vor allem in peripheren Lagen wie der Airport City, dem Technologiepark oder der Überseestadt sind diverse Büroobjekte entstanden. Diese Modernisierung tat dem Büromarkt gut, viele Bürohäuser in der Innenstadt sind in die Jahre gekommen. Auch deshalb werden die höchsten Büromieten nicht in der City, sondern in der Überseestadt erzielt. Die Bürobeschäftigung legte binnen zehn Jahren um 15 Prozent und damit stärker als die Bürofläche zu, wodurch die Leerstandsquote leicht auf knapp über 4 Prozent sank. Der Rückgang fiel allerdings schwächer als in vielen anderen Oberzentren aus. Das in der Vergangenheit niedrige Leerstandsniveau fällt heute leicht überdurchschnittlich aus. Zusammen mit der mit 13,20 Euro je Quadratmeter relativ niedrigen und nur moderat gestiegenen Spitzenmiete ist das ein Indikator für eine weitgehend ausgewogene Relation von Flächenangebot und Nachfrage. Der von Knappheit geprägte steigende Miettrend am Büromarkt blieb in Bremen weitgehend aus. Das Vermietungsgeschäft verläuft dennoch erfreulich lebhaft. Der Büroflächenumsatz weist seit 2006 durchgängig Werte von rund 100.000 Quadratmetern pro Jahr auf. Wie 2018 mit der Sparkasse Bremen konnte auch im vergangenen Jahr ein fünfstelliger Großabschluss gezählt werden. Im von der Zech Group entwickelten Projekt „Europahafenkopf“ soll auf 18.500 Quadratmetern die neue Zentrale des Unternehmens einziehen. Der von 2019 bis 2021 voraussichtlich recht hohe Flächenneuzugang von über 50.000 Quadratmetern pro Jahr könnte die Leerstandsquote steigen lassen. Die Spitzenmiete könnte mit Blick auf die Vermarktung attraktiver Büroprojekte aber etwas zulegen.

Büro: Am Büromarkt können seit 2016 durchgängig 100.000 Quadratmeter pro Jahr vermietet werden

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

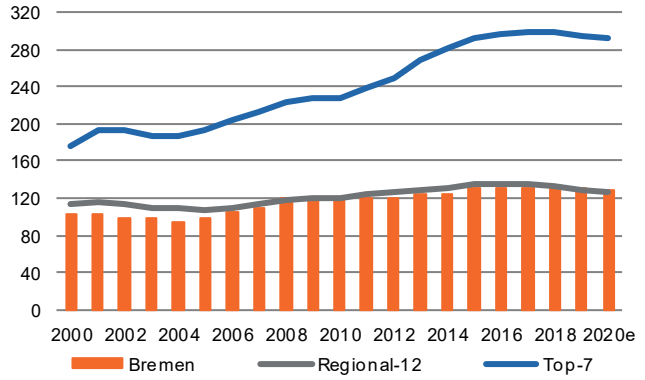
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,9	3,4	3,8	3,1
BIP pro Kopf	in Euro	50.861	52.278	53.881	55.300
Bürobeschäftigte	in Tausend	105,0	106,0	107,0	108,1
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,0	1,0	1,0	1,0
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.638	2.660	2.707	2.750
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,7	0,8	1,8	1,6
Leerstandsquote	in %	4,2	4,1	4,2	4,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,8 / 7,0	13,0 / 7,1	13,2 / 7,1	13,4 / 7,1
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,4 / 4,5	1,6 / 1,4	1,5 / 0,0	1,5 / 1,4

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

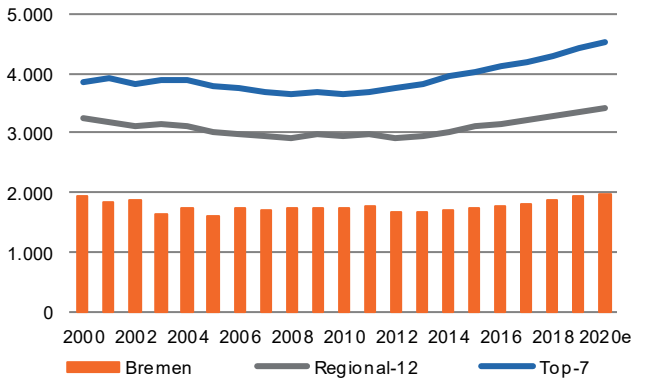
Handelsimmobilien in Bremen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Bremens City wird in den nächsten Jahren auf Vordermann gebracht

Der Bremer Einzelhandel hat sich gemessen an der attraktiven Innenstadt und der hohen Standortbedeutung für den Nordwesten eher verhalten entwickelt. Dabei profitiert der Shopping-Standort von einem großen Einzugsgebiet mit über einer Million Menschen. Die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 94 Punkten jedoch spürbar unterdurchschnittlich aus. Der Tourismus entwickelt sich positiv, ist mit 3.800 Übernachtungen je 1.000 Einwohner aber noch ausbaufähig. Unter dem Strich konnte die Spitzenmiete binnen zehn Jahren um nicht einmal 10 Prozent auf zuletzt 130 Euro je Quadratmeter zulegen. Die Bremskräfte sind im Wesentlichen „hausgemacht“. Dafür ist insbesondere der Wettbewerb mit großflächigen peripheren Einkaufs- und Fachmarktzentren wie Waterfront, Roland-Center oder dem Weserpark verantwortlich. Dagegen ist die Verkaufsfläche in der City relativ klein. Dennoch darf die Bremer Innenstadt als Einzelhandelsstandort nicht unterschätzt werden. So konnte sie im Gegensatz zur rückläufigen Miete an vielen Shopping-Standorten ihr Mietniveau stabil halten. Nachdem die in der Vergangenheit geplanten Projekte zur Verbesserung der Einzelhandelssituation nicht zum Tragen kamen, soll die Innenstadt mit ihren 1A-Lagen Hutfilter-, Obern- und Sögestraße nun in einem Kraftakt neu ausgerichtet werden. Zentrale Projekte sind die Neugestaltung des Lloydhofs, die Modernisierung des Bremer Carrées, der Neubau des Johann-Jacobs-Hauses sowie die „City-Galerie“, die bis 2024 auf dem Gelände des Parkhauses Mitte unter Einbeziehung der Karstadt- und Kaufhof-Filialen entstehen soll. Bevor die City in neuem Glanz erstrahlt, steht dem Einzelhandel allerdings eine Großbaustelle ins Haus, die sich auf die Spitzenmiete dämpfend auswirken könnte.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

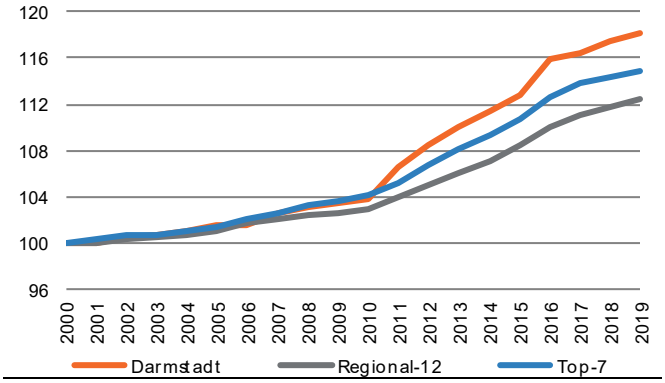
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.081	2.129	2.164	2.196
Arbeitslosenquote	in %	9,7	9,3	9,5	9,7
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.853 / 3,2	2.955 / 3,6	3.071 / 3,9	3.175 / 3,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	1.823	1.878	1.936	1.986
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.565	1.573	1.586	1.599
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,76	2,76	2,76	2,77
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	130 / 10,0	130 / 10,0	130 / 10,0	128 / 10,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	-1,5 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

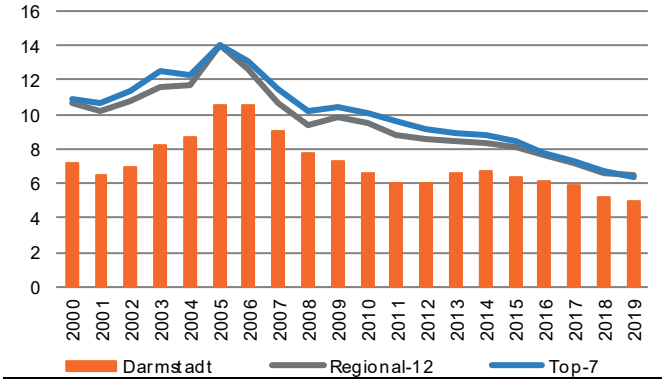
DARMSTADT

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



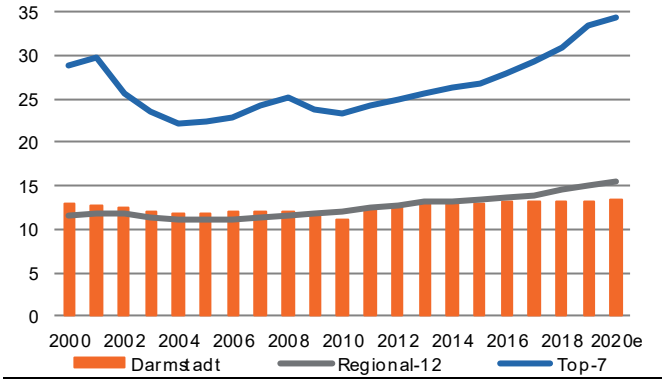
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Darmstadt ist mit 160.000 Einwohnern die kleinste Stadt im Marktbericht, zählt mit einem zehnjährigen Einwohnerplus von 14 Prozent aber zu den am schnellsten wachsenden deutschen Städten. Die günstige Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets macht Darmstadt zum gefragten Immobilienstandort, der nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte über 120 Hektar Konversionsflächen und damit über vielfältige Stadtentwicklungsmöglichkeiten verfügt. Ein aktuelles Vorhaben ist die Bebauung der Cambrai-Fritsch-Kaserne mit 1.400 Wohnungen. Wachstumspotenziale der „Wissenschaftsstadt“ resultieren aus ihrer Funktion als bedeutender Forschungs- und erfolgreicher Wirtschaftsstandort mit über 130.000 Erwerbstätigen. Im Städteranking des Instituts der deutschen Wirtschaft erreicht Darmstadt unter den deutschen Großstädten den elften Rang, schaffte es im „Zukunftsindex“ aber sogar auf Platz eins. Die Kernbranchen sind IT, Chemie/Pharma/Biotech, Maschinenbau, Weltraumtechnologie und Kosmetik. Bedeutende Unternehmen sind der Chemie- und Pharmakonzern Merck, der Maschinenbauer Carl Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm sowie die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella. Viele Startups sind im Technologie- und Innovationszentrum der Technischen Universität angesiedelt. An der TU und weiteren Hochschulen sind mehr als 41.000 Studenten eingeschrieben. Unter den Forschungseinrichtungen ragen das Raumflugkontrollzentrum ESOC und die im Bau befindliche Teilchenbeschleunigeranlage „FAIR“ heraus. Die Arbeitslosenquote lag im Januar 2020 nur bei 5,4 Prozent.

Die „Wissenschaftsstadt“ ist ein stark wachsender Wirtschafts- und Forschungsstandort

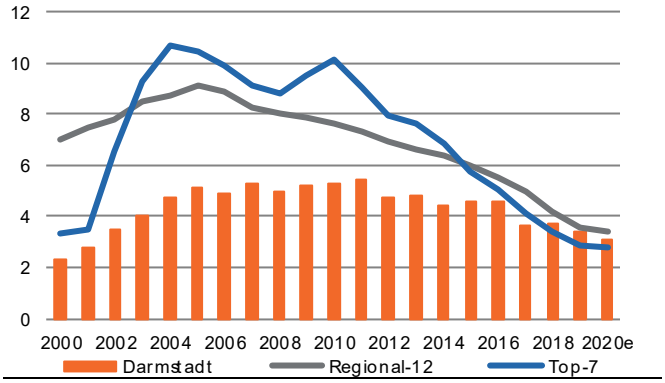
Büroimmobilien in Darmstadt

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



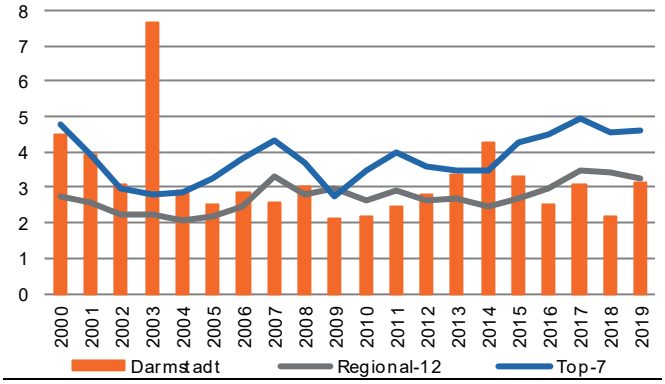
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



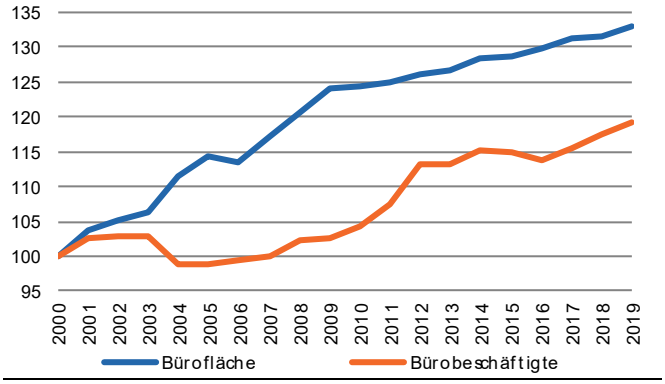
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Büro: Relativ großer Büromarkt mit niedrigem Leerstand und stabiler Mietentwicklung

Die wirtschaftliche Bedeutung und die Vielzahl wissenschaftlicher Einrichtungen rechtfertigt einen 1,6 Millionen Quadratmeter großen Büroflächenbestand. Augsburg und Mainz verfügen beispielsweise über ähnlich große Büromärkte, sind bezogen auf die Einwohnerzahl aber weitaus größer. Ein Überangebot ist mit der großen Bürofläche nicht verbunden. Das zeigt die niedrige Leerstandsquote von 3,4 Prozent. Mit einem Zuwachs von 7 Prozent in zehn Jahren hinkte der Ausbau der Bürofläche dem mehr als doppelt so kräftigen Anstieg der Bürobeschäftigung hinterher. Vom Frankfurter Marktgeschehen ist der Darmstädter Büromarkt weitgehend entkoppelt. Die Spitzenmiete ist hier mit 13 Prozent in zehn Jahren nur etwa halb so schnell wie am nahegelegenen Top-Standort gestiegen. Sie erreicht mit 13,20 Euro je Quadratmeter nur ein knappes Drittel des Frankfurter Miete. Unter den betrachteten Oberzentren liegt die Spitzenmiete am unteren Rand, was insbesondere der geringeren Standortgröße geschuldet ist, verglichen mit Büromarktschwergewichten wie Essen, Hannover oder Nürnberg. Für ein in den vergangenen Jahren im Wesentlichen ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage spricht die seit 2013 weitgehend stabile Spitzenmiete. Der Büroflächenumsatz hat 2019 mit 51.000 Quadratmetern einen für Darmstadt relativ hohen Wert erreicht, wovon allerdings bereits über 30.000 Quadratmeter auf nur drei Abschlüsse – Röhm-Gruppe, Klett-Gruppe und Akasol – entfallen. Mit Blick auf den überschaubaren Flächenneuzugang in den zurückliegenden Jahren und die rückläufige Leerstandsquote könnte die Spitzenmiete im laufenden Jahr wieder etwas anziehen. Für die gewerbliche Nutzung sind in den Konversionsarealen noch rund 14 Hektar Flächenreserven verfügbar.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

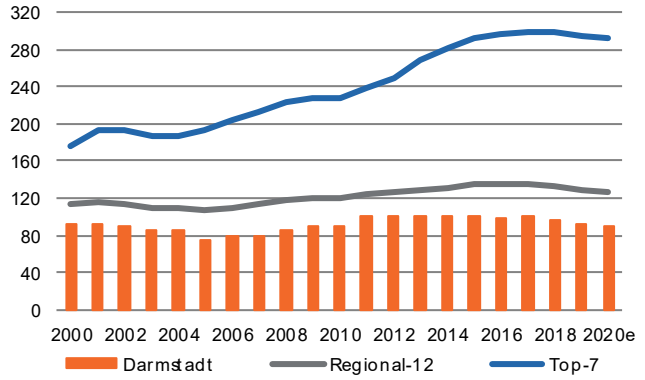
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,6	3,0	3,4	2,7
BIP pro Kopf	in Euro	61.262	62.564	64.325	65.715
Bürobeschäftigte	in Tausend	50,4	51,2	52,0	52,8
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,5	1,6	1,6	1,6
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	1.611	1.617	1.632	1.645
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	0,4	0,9	0,8
Leerstandsquote	in %	3,6	3,7	3,4	3,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	13,1 / 7,6	13,2 / 7,8	13,2 / 8,0	13,4 / 8,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 1,3	0,8 / 2,6	0,0 / 2,6	1,5 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

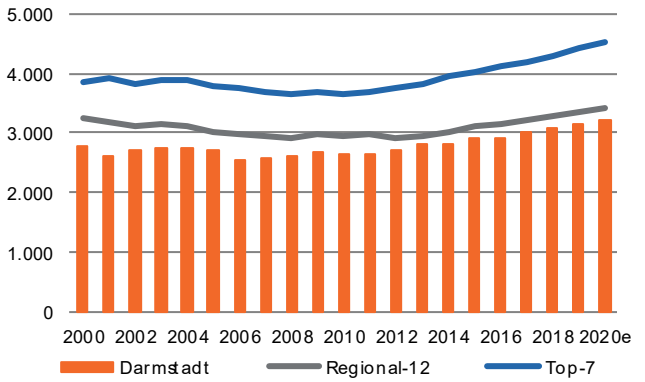
Handelsimmobilien in Darmstadt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Die Darmstädter Retail-Miete ist seit 2018 rückläufig

Die Voraussetzungen für den Darmstädter Einzelhandel sind insgesamt gut: Dazu zählen das kräftige Einwohnerwachstum, die gute Beschäftigungslage und das für eine Studentenstadt mit einer Kennziffer von 108 Punkten hohe Kaufkraftniveau. Mit über 4.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner ist zudem das Besucheraufkommen solide. Hinzu kommt ein großes Einzugsgebiet südlich von Darmstadt, in dem rund 650.000 Menschen leben. Dennoch ist die Zentralitätskennziffer mit 113 Punkten aufgrund konkurrierender Shopping-Standorte nicht allzu hoch. Das sind insbesondere das nur 30 Kilometer entfernte Frankfurt sowie das benachbarte Weiterstadt mit Fachmärkten und dem Shopping-Center Loop 5. Gegen das zehn Jahre alte Center kann sich die etablierte Darmstädter City jedoch gut behaupten. Investitionen in Höhe von 50 Millionen Euro in Freizeitangebote – auf dem Dach ist eine Achterbahn geplant – sollen das Loop 5 nun attraktiver machen und die Kundenzahl steigern. Die Innenstadt punktet mit einem breiten Sortiment, einem guten gastronomischen Angebot und kurzen Wegen. Die beiden 1A-Lagen Schuchardstraße und Ernst-Ludwig-Straße werden von zwei innerstädtischen Shopping-Centern, dem Luisen-Center und dem Carree, sowie der kleineren Markthalle flankiert. Trotz der guten Voraussetzungen entwickelt sich die Spitzenmiete, die sich eine ganze Zeit stabil bei 100 Euro je Quadratmete hielt, rückläufig. 2019 sank die Spitzenmiete erneut um 4 Prozent auf 93 Euro je Quadratmeter. Wir erwarten, dass E-Commerce und Standortwettbewerb auch im laufenden Jahr einen moderaten Mietrückgang hervorrufen könnten. Um den Handel zu stärken, wird derzeit ein „Digitales Schaufenster“ realisiert, damit online im regionalen Handel eingekauft werden kann.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

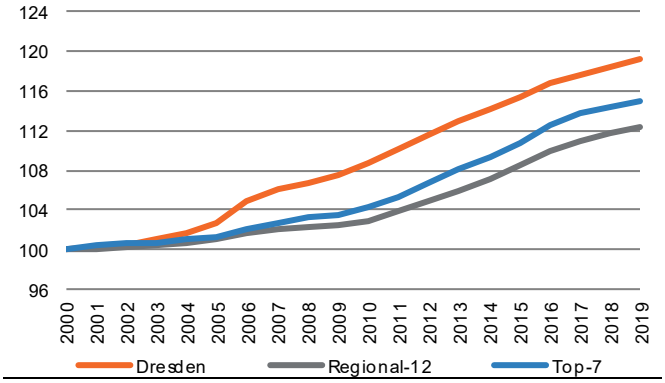
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.163	2.200	2.250	2.289
Arbeitslosenquote	in %	5,9	5,2	5,0	5,2
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	1.175 / 2,4	1.205 / 2,6	1.239 / 2,8	1.267 / 2,3
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.005	3.082	3.158	3.217
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	391	391	392	394
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,49	2,47	2,46	2,46
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	100 / 11,0	97 / 11,0	93 / 11,0	91 / 11,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,0 / 4,8	-3,0 / 0,0	-4,1 / 0,0	-2,2 / -2,7

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

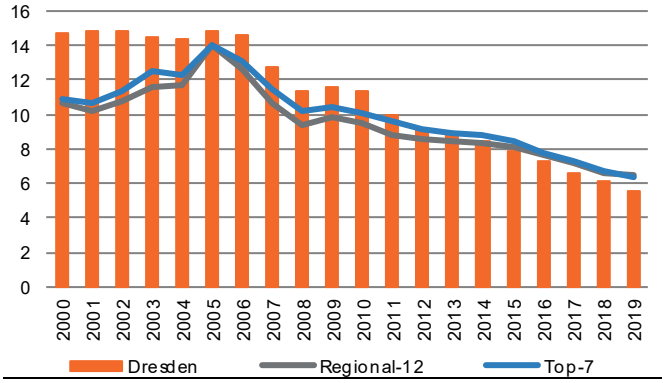
DRESDEN

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



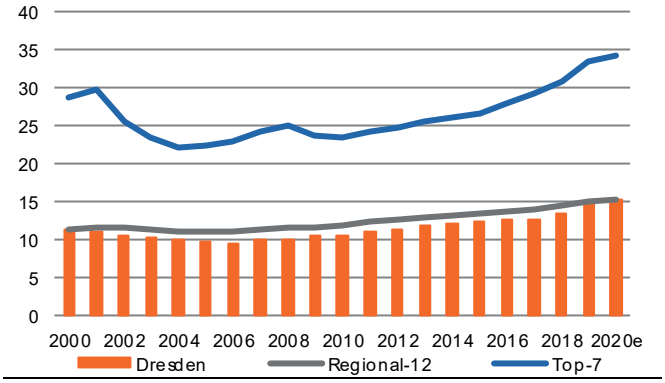
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Dresdens Wachstumskurs setzt sich weiter fort

Dresden ist mit über 550.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Ostdeutschland. Bundesweit liegt die sächsische Landeshauptstadt auf Platz 12. Dabei wächst die Bevölkerung kräftig mit einem Plus von 11 Prozent in zehn Jahren. Angetrieben wird der anhaltende Zuzug von der hohen Lebensqualität und nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgen in der attraktiven Stadt. Die in der Vergangenheit hohe Arbeitslosigkeit in Ostdeutschland ist in Dresden mit einer Arbeitslosenquote von 5,7 Prozent (Januar 2020) überwunden. Mit dem Aufschwung ist aber auch der Vorteil günstiger Lebenshaltungskosten durch relativ niedrige Wohnungsmieten weitgehend abgeschmolzen. Aufgrund vieler Verwaltungsfunktionen ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Von herausragender Bedeutung sind die Bereiche Bildung und Forschung. Die Hochschulen mit insgesamt 40.000 Studierenden und zahlreiche Forschungsinstitute schaffen nicht nur viele Arbeitsplätze, sie bilden zugleich das Fundament des „Silicon Saxony“, dem Hochtechnologiestandort Dresden. Insgesamt sind in Mikroelektronik und IT rund 60.000 Menschen beschäftigt. Daneben tragen Automobilbau, Luftfahrt, Life Sciences, Nanotechnologie/Neue Werkstoffe sowie Maschinen- und Anlagenbau zur dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung bei. Bedeutsam ist auch die Kultur- und Kreativwirtschaft mit 18.500 Beschäftigten. Zudem hat sich die Barockstadt mit ihren Kunstschätzen zum „Hotspot“ des Städtetourismus mit 4,6 Millionen Übernachtungen jährlich entwickelt. Mit über 8.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner ist Dresden unter den betrachteten Oberzentren führend.

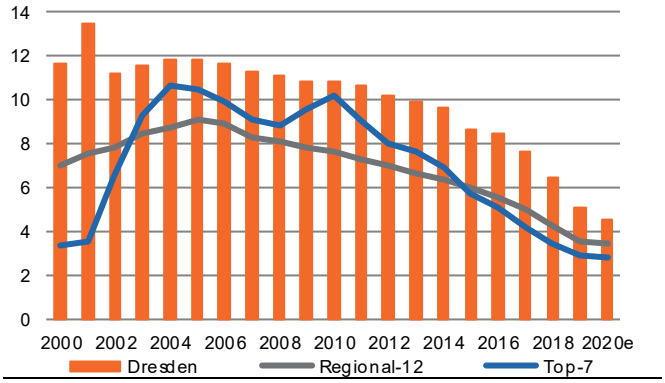
Büroimmobilien in Dresden

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



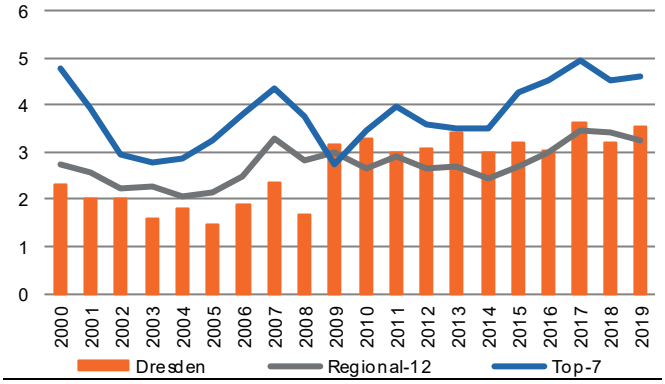
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



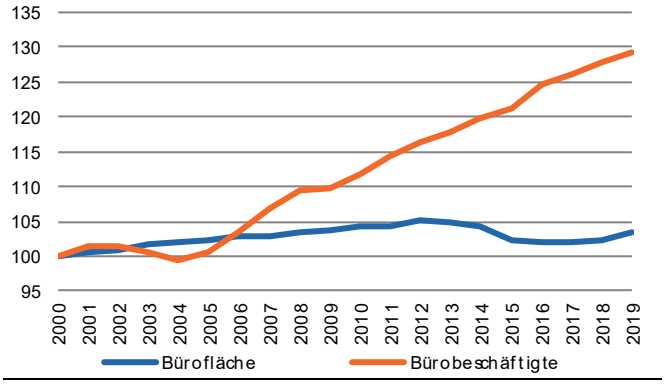
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Büro: Durch den wirtschaftlichen Aufschwung hat sich das Flächenangebot erheblich ausgedünnt

Dresden verfügt mit 2,7 Millionen Quadratmetern Bürofläche über den drittgrößten ostdeutschen Büromarkt. Nachdem die Bürofläche im Bauboom der 1990er Jahre über den tatsächlichen Bedarf hinaus ausgeweitet wurde, blieb der Büroflächenbestand in den vergangenen 20 Jahren weitgehend stabil. Im Zuge der wirtschaftlichen Erholung stieg die Bürobeschäftigung um über 25.000 Arbeitsplätze, wodurch die Leerstandsquote von fast 20 Prozent im Jahr 1998 um fast drei Viertel auf etwas mehr als 5 Prozent abgebaut werden konnte. Damit liegt das Leerstandsniveau nur noch geringfügig über dem Durchschnitt bundesweiter Oberzentren. Als Folge der anhaltenden Flächenverknappung zog die Spitzenmiete kräftig an. Sie stieg binnen zehn Jahren um etwas mehr als 40 Prozent und liegt mit 14,80 Euro je Quadratmeter fast gleichauf mit dem Durchschnittswert der betrachteten Oberzentren. Der Büroflächenumsatz erreichte 2019 mit 95.000 Quadratmetern ein hohes Niveau, obwohl die Unterstützung durch Großabschlüsse ausgeblieben ist. Der größte Abschluss entfiel mit 6.400 Quadratmetern auf einen Versandhändler. In diesen Größenbereich fällt auch der Mietvertrag der AOK über 5.000 Quadratmeter. Außerdem sind frei verfügbare marktgängige Flächen im angejahrten Bestand kaum noch vorhanden. Dank der gestiegenen Büromieten hat auch die Entwicklung dringend benötigter Büroflächen Fahrt aufgenommen. Aktiv ist beispielsweise die TLG, unter deren Regie 35.000 Quadratmeter Bürofläche entstehen sollen. Im laufenden Jahr dürfte sich das Flächenangebot allerdings erst einmal noch weiter ausdünnen. Das Wachstum der Spitzenmiete dürfte aber nach dem starken Plus der beiden Vorjahre langsamer erfolgen.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

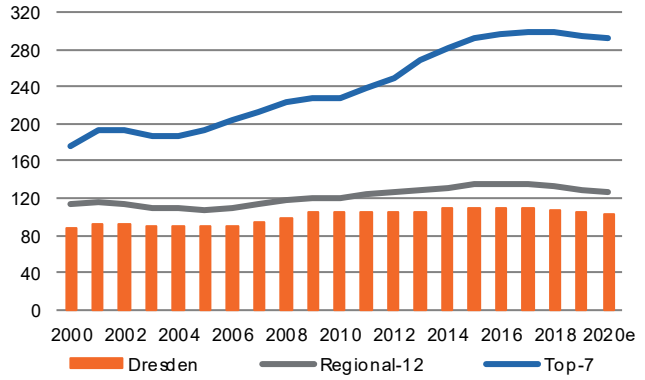
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,0	3,5	3,9	3,2
BIP pro Kopf	in Euro	33.902	34.811	35.949	36.914
Bürobeschäftigte	in Tausend	105,2	106,5	107,9	109,2
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,2	1,2	1,3	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.631	2.638	2.666	2.675
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,0	0,3	1,1	0,3
Leerstandsquote	in %	7,6	6,4	5,1	4,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,8 / 5,5	13,5 / 5,7	14,8 / 6,0	15,2 / 6,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,6 / 0,0	5,5 / 3,6	9,6 / 5,3	2,7 / 3,3

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

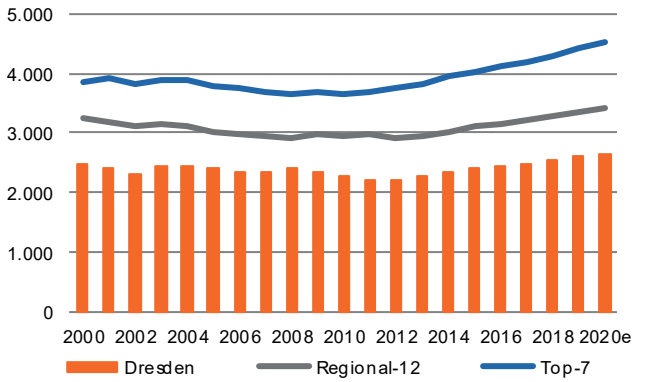
Handelsimmobilien in Dresden

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Attraktiver Shopping-Standort mit einem relativ niedrigen Mietniveau

Dresden bildet zusammen mit Berlin und Leipzig das Trio der ostdeutschen Top-Shopping-Standorte. An allen drei Standorten haben sich die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel durch die wirtschaftliche Erholung, das Bevölkerungswachstum und den florierenden Tourismus nachhaltig gebessert. Die Standorte eint auch die vergleichsweise niedrige Kaufkraft, die in Dresden mit einer Kennziffer von 91 Punkten deutlich unter der bundesweiten 100 liegt. Ein Plus für den Einzelhandelsstandort Dresden ist das 1,3 Millionen Menschen große Einzugsgebiet. Allerdings erreicht die Zentralitätskennziffer mit 110 Punkten kein allzu hohes Niveau, obwohl große Shopping-Standorte wie Chemnitz und Leipzig 80 beziehungsweise 120 Kilometer entfernt sind. Regionale Konkurrenz besteht jedoch in Form vieler peripherer Shopping-Standorte. Die Barockstadt ist ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einem breiten Retail- sowie Gastronomieangebot. Neben den drei 1A-Lagen in der City – Prager Straße, Seestraße/Altmarkt und Neumarkt – sind zwei große Shopping-Center mit zusammen fast 100.000 Quadratmetern Verkaufsfläche vorhanden. Die Centrum Galerie hat vor zehn Jahren eröffnet, die Altmarkt-Galerie wurde 2011 erweitert. Zudem sind Verkaufsflächen durch kleinere Projektentwicklungen wie dem 2016 eröffneten PRAGER CARRÉE entstanden. Ein noch vergleichsweise junger Publikumsmagnet entstand 2018 mit der Decathlon-Filiale im Kugelhaus. Das hohe Touristenaufkommen und die wachsende Einwohnerzahl konnten jedoch nicht verhindern, dass die Spitzenmiete seit 2018 um knapp 5 Prozent auf 105 Euro je Quadratmeter nachgegeben hat. Mit Blick auf das große Flächenangebot dürfte die Spitzenmiete im laufenden Jahr erneut leicht sinken.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.856	1.897	1.947	1.989
Arbeitslosenquote	in %	6,6	6,1	5,6	5,8
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.641 / 2,6	2.721 / 3,0	2.813 / 3,4	2.893 / 2,9
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.494	2.548	2.613	2.662
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.059	1.068	1.076	1.087
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,94	1,94	1,94	1,95
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 9,0	107 / 9,0	105 / 9,0	103,4 / 9,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	-2,7 / 0,0	-1,9 / 0,0	-1,5 / 0,0

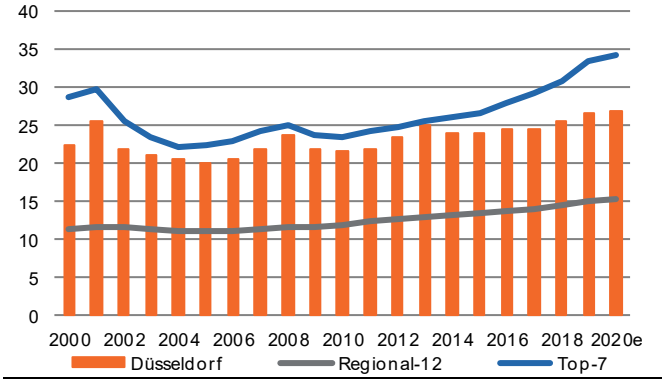
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

DÜSSELDORF

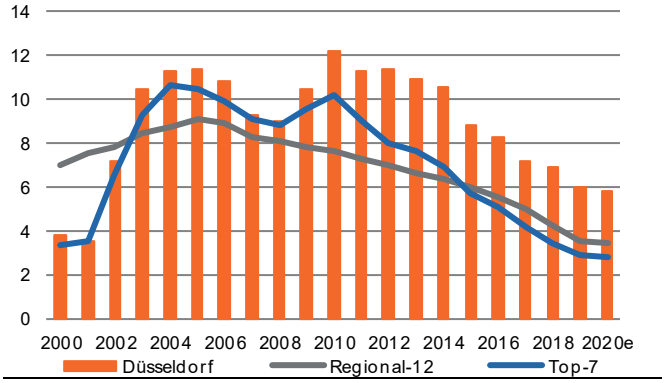
Büroimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

Düsseldorf ist mit 7,6 Millionen Quadratmetern Bürofläche knapp hinter Köln und Stuttgart der kleinste Büromarkt unter den Top-Standorten. Allerdings fällt der Büroflächenumsatz in der Regel höher aus. Zudem ist die Spitzenmiete mit zuletzt 26 Euro je Quadratmeter ein gutes Stück höher als in Köln und Stuttgart. Die Bedeutung des Büromarktes resultiert aus der wirtschaftlichen Stärke und der Funktion als Landeshauptstadt. Von 2012 bis 2017 stagnierte die Spitzenmiete allerdings bei 24 bis 25 Euro je Quadratmeter, während sie im Durchschnitt der Top-Standorte um fast 20 Prozent stieg. Der Grund dürfte der bislang hohe Leerstand sein. Seit 2018 zeigt der Miettrend aber auch in Düsseldorf aufgrund einer hohen Flächennachfrage und dem knapperen Büroflächenangebot nach oben. Die lange Zeit zweistellige Leerstandsquote sank auf unter 6 Prozent. Die hohe Vermietungsaktivität führte 2019 zum bislang zweithöchsten Büroflächenumsatz von 465.000 Quadratmetern. Dabei half eine ganze Reihe großvolumiger Abschlüsse. Dreimal – von der Werbeagentur WPP, PwC und WeWork – wurden jeweils mehr als 20.000 Quadratmeter gemietet. Das immer noch recht hohe Leerstandsniveau ermöglichte es, dass mehrere großflächige Abschlüsse über Bestandsflächen abgeschlossen werden konnten. Im laufenden sowie im kommenden Jahr steigt das voraussichtliche Fertigstellungsvolumen spürbar auf jeweils deutlich über 100.000 Quadratmeter an. Durch den hohen Vorvermietungsgrad kann sich das Angebot an zeitgemäßen Büroflächen aber nur moderat verbessern. Hält die hohe Flächennachfrage an, dürfte auch die Düsseldorfer Spitzenmiete weiter zulegen. Die Leerstandsquote könnte sich etwas ausweiten.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

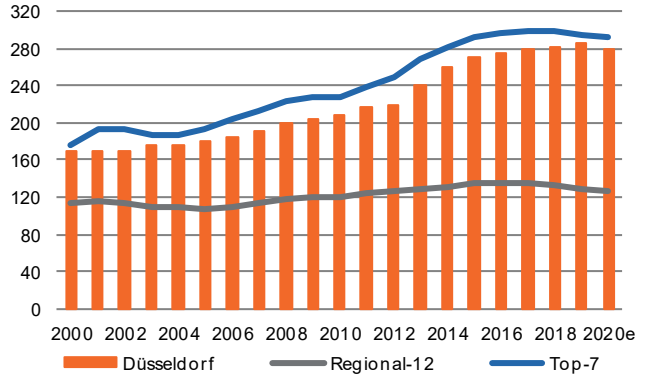
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,6	3,3	3,7	3,2
BIP pro Kopf	in Euro	78.115	80.241	82.929	85.301
Bürobeschäftigte	in Tausend	209,2	211,8	214,6	217,3
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,2	1,3	1,3	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.547	7.554	7.621	7.700
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,1	0,1	0,9	1,0
Leerstandsquote	in %	7,2	6,9	6,0	5,8
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	24,5 / 10,3	25,5 / 11,0	26,5 / 11,5	27,0 / 11,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	4,1 / 6,8	3,9 / 4,5	1,9 / 2,6

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

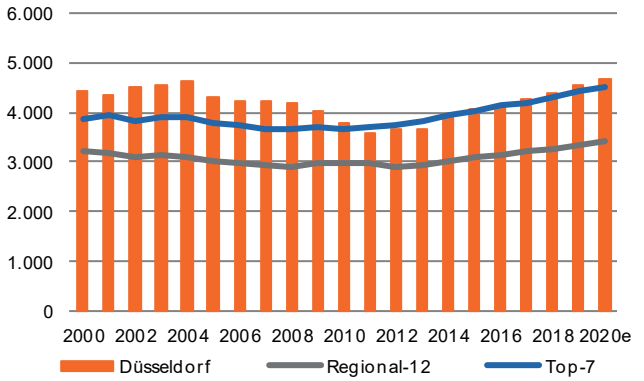
Handelsimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

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

Für den Shopping-Standort Düsseldorf, der für Mode und Luxus steht, spricht die gesamte Standortstärke. Dafür sorgen das große Einzugsgebiet mit 2 Millionen Menschen sowie die hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 119 Punkten, die unter den Top-7 lediglich von München übertroffen wird. Zudem hat der innerstädtische Handel, der einen Anteil von etwa einem Drittel an allen Verkaufsflächen der Stadt aufweist, einen hohen Stellenwert. Eine ähnlich hohe Verkaufsflächenkonzentration weist sonst nur noch Stuttgart auf. An den übrigen Top-Standorten verfügt die City maximal über ein Viertel der gesamten Verkaufsfläche. Zudem bietet die Luxuslage „Kö“ mit ihrem großen gastronomischen Angebot eine hohe Aufenthaltsqualität. Die frühere Trennung in „Bankenseite“ und „Shopping-Seite“ löst sich auf. Bei den Großbaustellen, die seit rund zehn Jahren die Düsseldorfer City prägen, ist allmählich ein Ende in Sicht. Zudem sind durch die in einen Tunnel verlegte ehemalige Hochstraße oder die neue U-Bahn-Trasse spürbare Verbesserungen für die Attraktivität und Erreichbarkeit der City geschaffen worden. Positiv wirken sich auch die Modernisierungen von Carsch-Haus, Kaufhof, Sevens und Kö-Galerie sowie Einzelhandelsentwicklungen wie der Kö-Bogen aus. Bevor die City endgültig im neuen Glanz erstrahlt, müssen aber noch die Arbeiten am spektakulären Kö-Bogen II sowie an der neuen Fußgängerzone in der bislang eher unattraktiven 1A-Lage Schadowstraße – voraussichtlich 2023 – vollendet werden. Die Spitzenmiete konnte entgegen dem Miettrend im Einzelhandel Ende 2019 auf 285 Euro je Quadratmeter zulegen. Wir gehen jedoch nicht davon aus, dass dieses hohe Niveau im laufenden Jahr durchgehalten werden kann. Wir erwarten daher eine leicht nachgebende Spitzenmiete.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

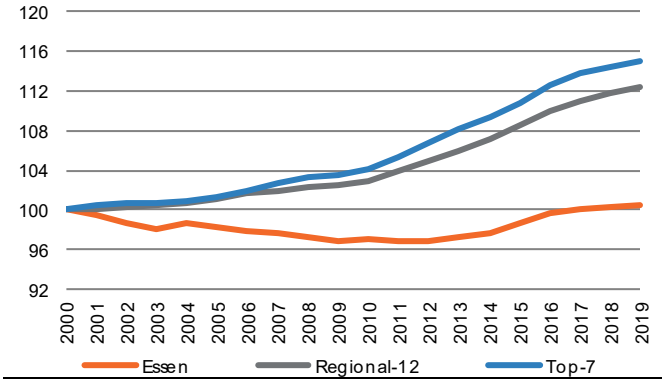
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.450	2.499	2.560	2.611
Arbeitslosenquote	in %	7,4	6,7	6,7	6,9
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	5.291 / 2,9	5.478 / 3,5	5.696 / 4,0	5.890 / 3,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.251	4.393	4.548	4.676
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.245	1.247	1.252	1.260
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,02	2,02	2,02	2,02
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	280 / 16,0	282 / 17,0	285 / 17,0	280 / 17,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,8 / 0,0	0,7 / 6,3	1,1 / 0,0	-1,8 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

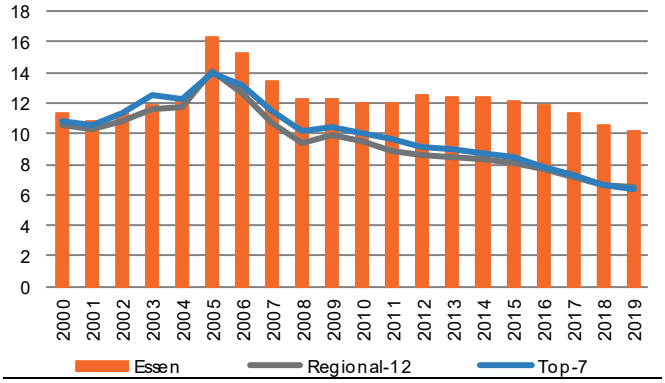
ESSEN

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



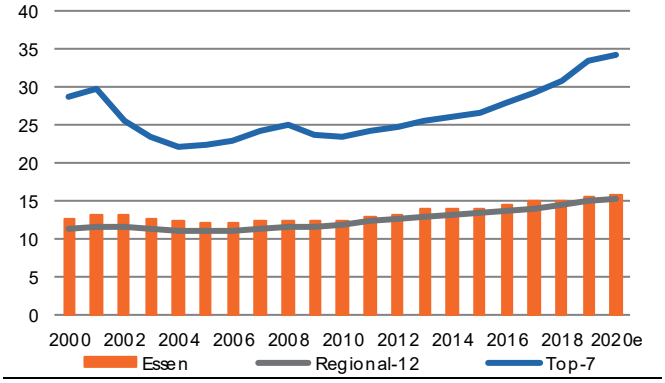
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Aufschwung in Essen: Nach dem anhaltenden Einwohnerschwund wächst Essens Bevölkerung wieder

Mit Essen geht es bergauf. Seit 2014 wächst die Einwohnerzahl wieder nach dem von der Montan- und Stahlbaukrise verursachten Schrumpfungsprozess. Mit nicht ganz 600.000 Einwohnern – zu Wirtschaftswunderzeiten waren es bis zu 730.000 – zählt die Ruhrmetropole noch zu den zehn größten deutschen Städten. Die positive Entwicklung, die sich auch in moderat steigenden Beschäftigtenzahlen zeigt, ist auf Erfolge im Wandel zum Dienstleistungsstandort zurückzuführen. Der Anteil der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe ist auf 13 Prozent zurückgegangen. Der wirtschaftliche Schwerpunkt hat sich auf Verwaltungsaufgaben verlagert. So befinden sich die Zentralen vieler bedeutender Unternehmen in Essen. Dazu zählen zwei Konzerne im DAX (E.ON, RWE) und vier im MDAX (Brenntag, Evonik, Hochtief und ThyssenKrupp). Weitere bedeutende Unternehmen mit Sitz in Essen sind Aldi-Nord, Deichmann, E.ON-Ruhrgas, Funke Mediengruppe, Galeria Karstadt Kaufhof, Innogy, Medion, Schenker und STEAG. Ein weiterer Wirtschaftsfaktor ist die Messe. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die Universität Duisburg-Essen, die aus der 1972 gegründeten Gesamthochschule hervorgegangen ist, ausgewirkt. Insgesamt sind an den Essener Hochschulen über 30.000 Studierende eingeschrieben. Die Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage in der Ruhr-Region günstig. Der Flughafen Düsseldorf ist lediglich 30 Kilometer entfernt. Trotz der Erfolge verharrt die Arbeitslosigkeit auf hohem Niveau. Im Januar 2020 lag die Arbeitslosenquote knapp über 10 Prozent.

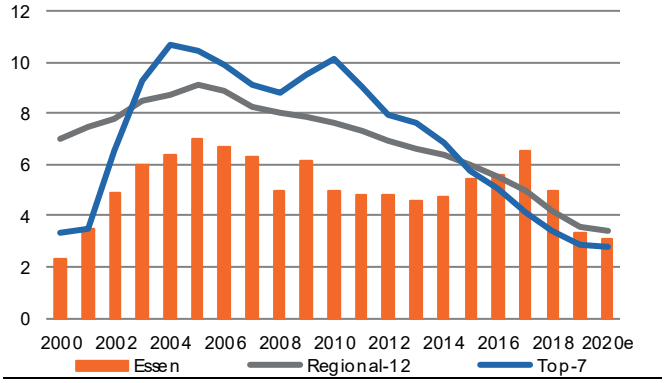
Büroimmobilien in Essen

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



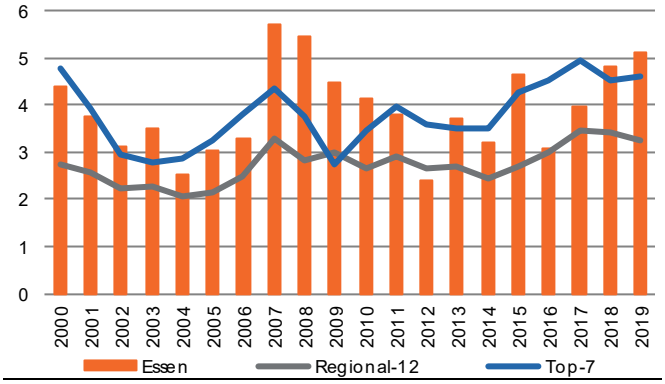
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



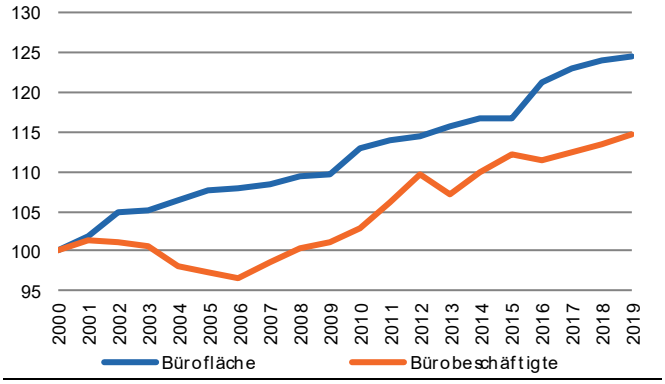
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

Büro: Der führende Bürostandort im Ruhrgebiet hat 2019 einen Rekord beim Flächenumsatz eingefahren

Essen ist dank der vielen ansässigen Unternehmenszentralen ein bundesweit bedeutender und zugleich der führende Bürostandort im Ruhrgebiet. Mit 3,2 Millionen Quadratmetern Fläche sind neben den Top-Standorten nur die Büromärkte in Hannover, Nürnberg und Bonn größer. Erfreulich ist die anhaltend positive Entwicklung des Essener Büromarktes, der 2019 mit einem Flächenumsatz von mehr als 160.000 Quadratmetern das bisher beste Jahresergebnis einfahren konnte. Das entspricht in Relation zum Flächenbestand einem Anteil von 5 Prozent. Damit liegt die relative Marktaktivität auf dem Niveau der Top-Standorte. Unterstützt wurde das hohe Volumen von vielen Abschlüssen im Bereich Unternehmenszentralen. Vier Abschlüsse mit den Mietern Aldi (zwei Abschlüsse), Hochtief und RWE wiesen ein Volumen von jeweils mehr als 10.000 Quadratmetern auf. Die Hälfte der zehn größten Mietabschlüsse betraf Projektentwicklungen. Das signalisiert, dass am Essener Büromarkt große, frei verfügbare und marktgängige Bestandsflächen knapp sind. Seit 2017 hat sich die Leerstandsquote auf 3,3 Prozent halbiert. Die Spitzenmiete konnte aufgrund der hohen Flächennachfrage und dem knapperen Angebot auf 15,50 Euro zulegen. Nachdem 2019 nur in minimalem Umfang Büroflächen fertiggestellt wurden, nimmt der Flächenneuzugang im laufenden Jahr zu. Aufgrund der bereits weitgehend vermieteten Flächen dürfte sich das knappe Angebot aber nur unwesentlich verbessern. Ein weiterer Rückgang der Leerstandsquote ist möglich. Mit Blick auf das knappe Angebot könnte die Spitzenmiete im laufenden Jahr erneut leicht zulegen.

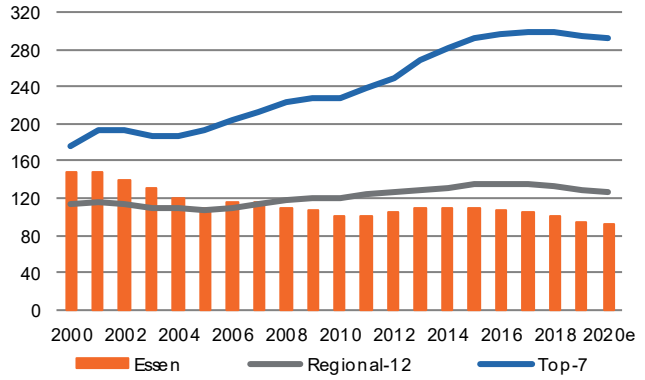
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,1	2,7	3,1	2,5
BIP pro Kopf	in Euro	47.554	48.743	50.146	52.197
Bürobeschäftigte	in Tausend	100,2	101,1	102,1	103,1
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	0,9	1,0	1,0	0,9
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	3.142	3.171	3.182	3.215
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,5	0,9	0,3	1,0
Leerstandsquote	in %	6,5	5,0	3,3	3,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	15,0 / 6,1	15,0 / 6,5	15,5 / 7,3	15,8 / 7,3
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,4 / 0,0	0,0 / 6,6	3,3 / 12,3	2,0 / 2,7

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK VJ = Vorjahr

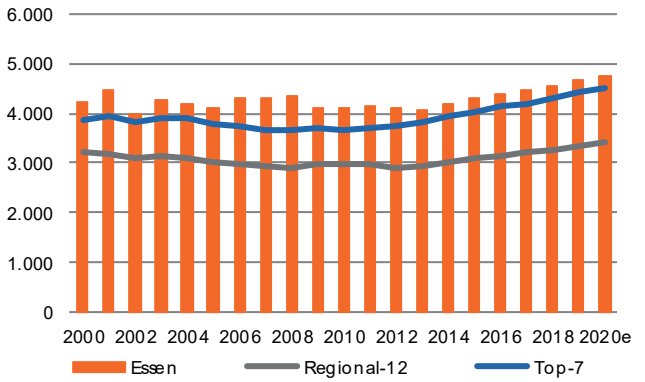
Handelsimmobilien in Essen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Trotz guter Einkaufsmöglichkeiten und attraktiver Shopping-Center sinkt die Spitzenmiete

Essen ist zwar ein Schwergewicht unter den Retail-Standorten im Westen, der Glanz der „Einkaufsstadt“ ist aber etwas verblasst. Das zeigt auch die mit 112 Punkten nicht allzu hohe Kennzahl für Zentralität. Eine Ursache ist die vergrößerte Konkurrenz durch umliegende Städte wie Düsseldorf, Dortmund oder Oberhausen mit dem CentrO. Weitere Belastungen sind die hohe Arbeitslosigkeit und der frühere Einwohnerschwund. Die Kaufkraftkennziffer fällt mit 97 Punkten leicht unterdurchschnittlich aus. Auf der Habenseite steht das 1,4 Millionen Menschen große Einzugsgebiet.
Den Bedeutungsverlust des Shopping-Standorts zeigt die Spitzenmiete, die sich gegenläufig zu den über lange Zeit steigenden Einzelhandelsmieten entwickelte. Heute liegt die Spitzenmiete ein Drittel unter dem Niveau der Jahrtausendwende. 2013 konnte sie sich bis auf 110 Euro je Quadratmeter erholen. Seit 2016 geht es aber wieder bergab, zuletzt auf 94 Euro je Quadratmeter. Kumuliert ist die Spitzenmiete von 2016 bis 2019 um 15 Prozent gesunken, obwohl die Essener City an Attraktivität gewann. Dazu trug das 2009 eröffnete große Einkaufszentrums Limbecker Platz bei. Hinzu kamen 2010 die Revitalisierung der RATHAUS GALERIE und 2013 der Umbau des Hauses am Kettwiger Tor. Damit verfügt die City neben den 1A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße über drei moderne Einkaufszentren. Damit ist das Verkaufsflächenangebot unter dem Strich recht hoch. Schwierigkeiten in der Vermietung werden an Leerständen sichtbar. Erfreulich ist, dass sich die rückläufige Entwicklung der Passantenfrequenz in den 1A-Lagen nicht fortgesetzt hat. Ob sich die Spitzenmiete auf ihrem relativ niedrigen Niveau stabilisieren kann, bleibt abzuwarten. Wir halten im laufenden Jahr einen erneuten leichten Rückgang für wahrscheinlich.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.928	1.959	1.997	2.025
Arbeitslosenquote	in %	11,4	10,6	10,2	10,4
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	3.846 / 2,3	3.950 / 2,7	4.070 / 3,0	4.172 / 2,5
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.458	4.553	4.664	4.746
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	863	867	873	879
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,46	1,47	1,47	1,51
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	105 / 12,0	100 / 11,5	94 / 11,5	92 / 11,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	-2,8 / 0,0	-4,8 / -4,2	-6,0 / 0,0	-2,0 / -1,7

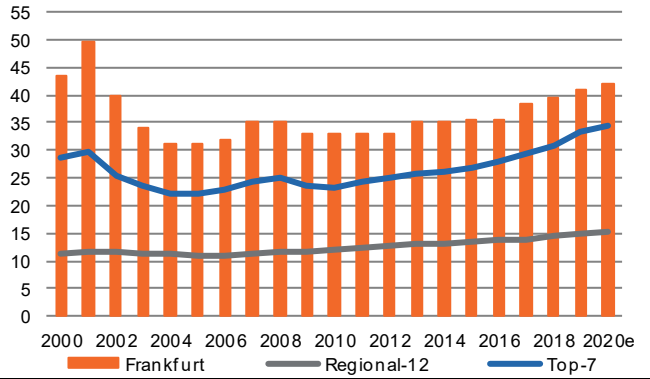
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

FRANKFURT

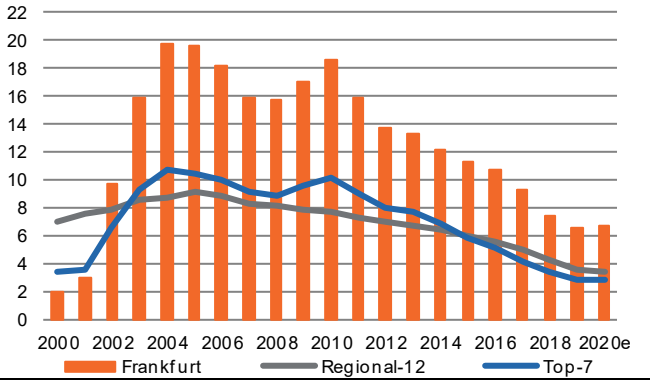
Büroimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Büro: Hohe Neubauaktivitäten dürften den Leerstandsabbau der vergangenen Jahre stoppen

Auch wenn die vom Brexit ausgehende Nachfrage am Frankfurter Büromarkt unterschiedlich eingeschätzt wird – Standortverlagerungen auf den Kontinent haben 2019 beim Leerstandsabbau und dem Anstieg der Spitzenmiete auf 41 Euro je Quadratmeter geholfen. Damit ist Frankfurt bislang der einzige Top-Standort mit einer Spitzenmiete von über 40 Euro je Quadratmeter. Außerdem hat die steigende Beschäftigung im Rhein-Main-Gebiet zu einer hohen Büroflächennachfrage geführt und den Abbau von Büroleerständen ermöglicht. Zudem wuchs das Flächenangebot in den zurückliegenden Jahren kaum. Die Leerstandsquote konnte 2019 unter dem Strich auf unter 7 Prozent sinken. Der Büroflächenumsatz spiegelt die hohe Büromarktaktivität nur teilweise wieder. Denn während 2017 und 2018 jeweils hohe Werte von rund 600.000 Quadratmetern erreicht wurden, waren es im zurückliegenden Jahr mit rund 510.000 Quadratmeter etwa 15 Prozent weniger. Der größte Einzelabschluss von Deka-Immobilien erreichte 46.000 Quadratmeter. Die ING mietete 28.000 Quadratmeter. Platz drei ging mit 13.500 Quadratmetern an die Bundesbank. Seit 2019 verbessert sich das Angebot an attraktiven Büroflächen durch neu fertiggestellte beziehungsweise sanierte Büroobjekte. 2020 und 2021 dürfte dieses Volumen annähernd 400.000 Quadratmeter Bürofläche erreichen, wovon der überwiegende Teil allerdings schon vermietet ist. Der Leerstandsabbau dürfte sich daher nicht wie bisher fortsetzen. Trotz des etwas höheren Leerstands sind größere zusammenhängende Büroflächen aber auch in Frankfurt knapp. Daher geht davon auch kaum ein dämpfender Effekt auf die weitere Entwicklung der Spitzenmiete aus.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

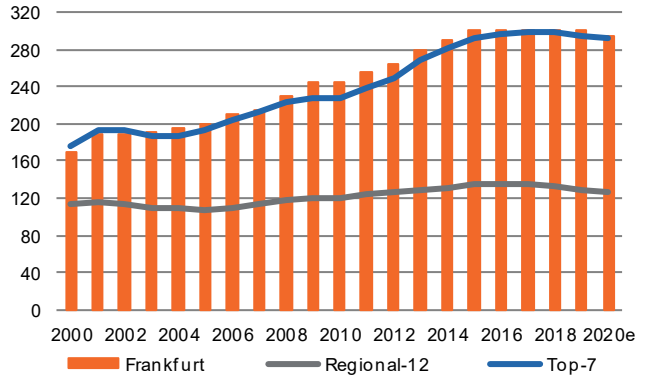
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,6	3,3	3,7	3,2
BIP pro Kopf	in Euro	93.801	96.035	98.771	101.249
Bürobeschäftigte	in Tausend	292,1	295,4	298,8	302,1
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,1	1,1	1,1	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	10.164	10.090	10.187	10.295
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,8	-0,7	1,0	1,1
Leerstandsquote	in %	9,3	7,4	6,5	6,6
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	38,5 / 9,6	39,5 / 9,8	41,0 / 9,8	42,0 / 9,8
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	8,5 / 1,1	2,6 / 2,1	3,8 / 0,0	2,4 / 2,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

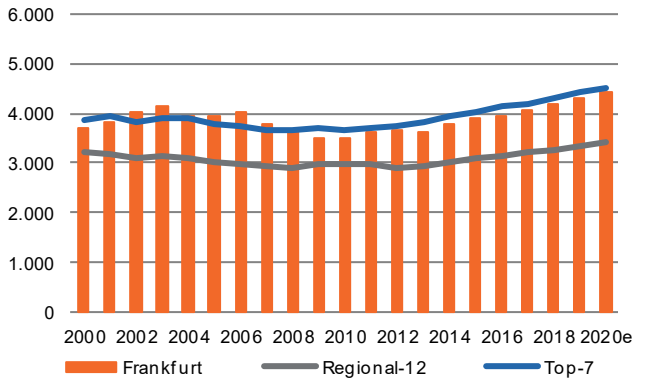
Handelsimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Die Zeit großer Projektentwicklungen ist im Frankfurter Einzelhandel vorüber

Frankfurt ist mit dem 2,4 Millionen Menschen großen, kaufkraftstarken Einzugsgebiet einer der stärksten deutschen Einzelhandelsstandorte. Wachsende Zahlen für Bevölkerung, Beschäftigung und Tourismus sind ebenfalls günstig für Retailer und Gastronomen. Binnen zehn Jahren haben sich die jährlichen Übernachtungen auf über 10 Millionen fast verdoppelt. Mit der wieder aufgebauten Altstadt wurde ein neues Highlight geschaffen. Das Frankfurter Wachstum schob noch vor wenigen Jahren große Projektentwicklungen wie die Shopping-Center MyZeil (2009) und Skyline Plaza (2013) an. Heute hilft das steigende Käuferpotenzial, die Spitzenmiete trotz der vom E-Commerce ausgehenden Belastung stabil zu halten. Bei 300 Euro je Quadratmeter endete 2015 der Mietanstieg in der 1A-Konsumlage Zeil. Marginal darunter liegt die Spitzenmiete in der Luxuslage Goethestraße. Auf der Zeil ist die Belastung durch Baustellen vorüber. Auf dem Grundstück der abgerissenen Zeilgalerie ist neben dem Kaufhof der Neubau UpperZeil entstanden. Wenige Meter entfernt wurde das Einkaufszentrum MyZeil einer Rosskur unterzogen. Vor allem der triste Gastronomiebereich wurde ausgebaut. Zudem ist ein exklusives Programmkino eingezogen. Erfreulich ist, dass der im Frühjahr geschlossene mehrgeschossigen Saks off 5th-Store an der Hauptwache nicht zu Leerstand in prominenter Lage geführt hat. Zudem verfügt die City mit dem neuen Mieter Karstadt Sports wieder über ein großes Sportgeschäft. Außerhalb der City wurde das NordWestZentrum in Teilen re-strukturiert. Einen weiteren Bedarf für größere Einzelhandelsprojekte sehen wir derzeit nicht. Ein Rückschlag für den Handel ist der Verlust der Messe IAA mit zum Teil 1 Million Besuchern. Unter dem Strich erwarten wir einen leichten Rückgang der Spitzenmiete.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.102	2.138	2.183	2.221
Arbeitslosenquote	in %	5,9	5,4	5,1	5,3
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	6.250 / 3,0	6.452 / 3,2	6.682 / 3,6	6.883 / 3,0
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.062	4.188	4.315	4.416
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.539	1.541	1.549	1.559
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,07	2,06	2,05	2,05
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	300 / 17,5	300 / 18,0	300 / 18,0	295 / 18,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 2,9	0,0 / 0,0	-1,7 / 0,0

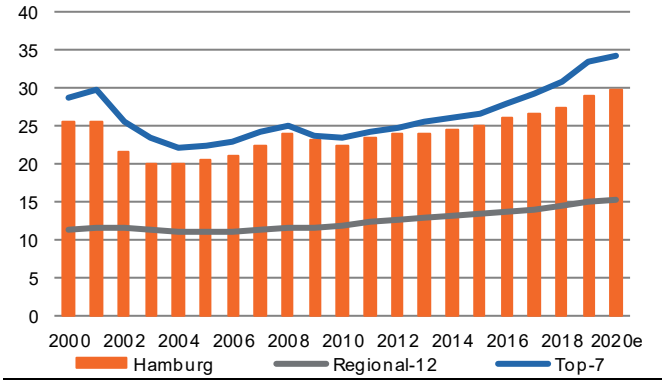
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

HAMBURG

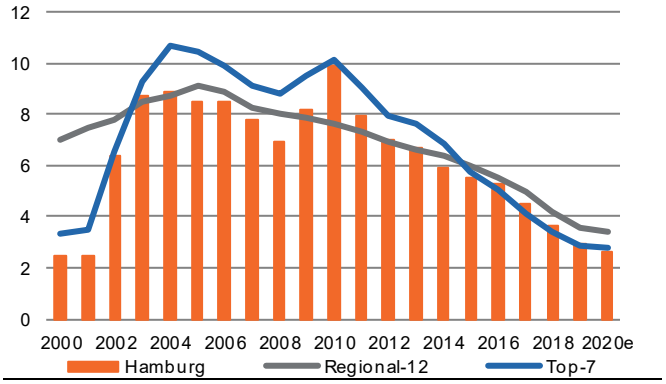
Büroimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Büro: Der Aufschwung am Hamburger Büromarkt hat sich 2019 fortgesetzt

Der von der breit diversifizierten Hamburger Wirtschaft getragene Aufwärtstrend am Büromarkt hat sich 2019 fortgesetzt. Durch die hohe Marktaktivität konnte ein Büroflächenumsatz von 540.000 Quadratmetern erreicht werden, der damit im Wesentlichen dem der Vorjahre entsprach. Dabei hat sich das Volumen leer stehender Büroflächen erheblich verknappt, wodurch es für Mietinteressenten immer schwieriger geworden ist, im Bestand geeignete Büroräume zu finden. Gegenüber 2017 mit einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent reduzierte sich der Wert im vergangenen Jahr auf 2,9 Prozent. Bedingt durch das knappe Flächenangebot erfolgten acht der zehn größten Mietabschlüsse in Projektentwicklungen, deren Fertigstellung zum Teil erst 2023 vorgesehen ist. Der größte Einzelabschluss umfasste 40.000 Quadratmeter und betraf die neue Firmenzentrale des Otto-Versands in Hamburg-Bramfeld. Mieter der großflächigen Abschlüsse auf Platz zwei und drei waren XING und Vattenfall. Insgesamt wiesen sieben Abschlüsse eine Mietfläche von mindestens 10.000 Quadratmetern auf. Durch den Nachfrageüberhang ging es mit der Spitzenmiete weiter bergauf auf 29 Euro je Quadratmeter. Damit stieg das Mietniveau in fünf Jahren kumuliert um über 18 Prozent. Diese Entwicklung dürfte sich fortsetzen, denn im aufenden Jahr zeichnet sich noch keine Marktentspannung durch ein höheres Fertigstellungsvolumen ab. Somit dürfte der Leerstand weiter schrumpfen. Erst ab 2021 sind Flächenneuzugänge von mehr als 200.000 Quadratmetern jährlich zu erwarten. Mit Blick auf die hohen Anteile eigengenutzter und vorvermieteter Flächen dürfte sich die Angebotssituation aber auch damit nur bedingt verbessern.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

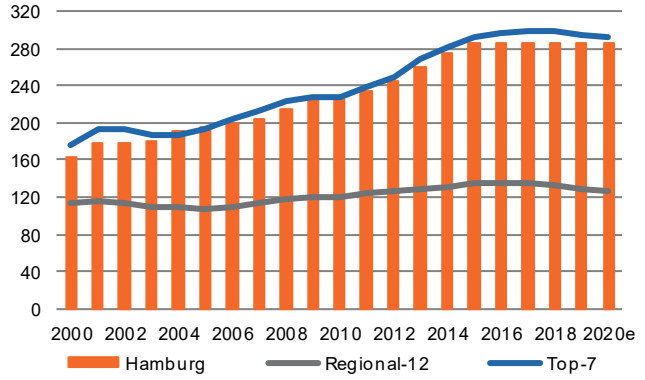
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,1	3,5	4,0	3,3
BIP pro Kopf	in Euro	64.727	66.532	68.787	70.709
Bürobeschäftigte	in Tausend	431,7	437,4	443,2	449,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,3	1,3	1,3	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	13.706	13.750	13.851	13.940
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,1	0,3	0,7	0,6
Leerstandsquote	in %	4,5	3,6	2,9	2,6
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	26,5 / 11,0	27,5 / 12,0	29,0 / 12,2	29,8 / 12,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,9 / 1,9	3,8 / 9,1	5,5 / 1,7	2,8 / 1,6

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

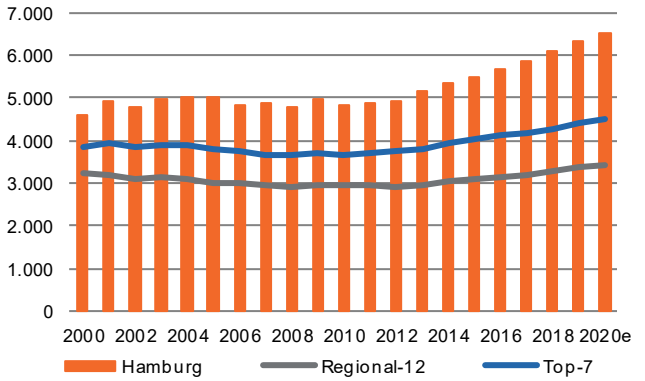
Handelsimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

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

Hamburg wird als führender Shopping-Standort im Norden von einem 3,5 Millionen Menschen großen Einzugsgebiet, Bevölkerungswachstum und einer hohen Kaufkraft getragen. Dazu kommt der Tourismus mit jährlich 14,5 Millionen Übernachtungen und 900.000 Kreuzfahrtpassagieren. Positiv ist das breite Shopping-Angebot von klassischen Konsumlagen wie Spitalerstraße und Mönckebergstraße im östlichen Teil der City bis zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall im westlichen Teil. Dazwischen liegt als einziges großes innerstädtisches Shopping-Center die Europa-Passage. Insgesamt ist das Verkaufsflächenangebot der City mit lediglich 350.000 Quadratmetern – das ist etwa so viel wie im deutlich kleineren Düsseldorf – für den Standort knapp bemessen. Durch verschiedene Projektentwicklungen weitete sich die Verkaufsfläche aber sukzessive aus. Allerdings wird auch in Hamburg die Vermietung von Ladenflächen schwieriger. Sonst sichtbare Leerstände sind zum Teil durch Pop-up-Stores kaschiert worden. Dennoch konnte die Spitzenmiete ihr Niveau von 285 Euro je Quadratmeter seit Ende 2015 halten. Dabei könnte es auch im laufenden Jahr bleiben, schließlich hält das Interesse an Hamburg von Filialisten und alternativen Flächennachfragern an. Für die Zukunft zeichnen sich zwei Großprojekte im Einzelhandel ab. Das ist auf etwas längere Sicht die Erweiterung des Hauptbahnhofs, wovon der Übergang in die Spitalerstraße profitieren dürfte. Vorher, voraussichtlich im Herbst 2022, eröffnet das im Bau befindliche Shopping-Center des Entwicklers Unibail-Rodamco-Westfield im südlichen Überseequartier der HafenCity. Die Insellösung mit rund 200 geplanten Geschäften und 70.000 Quadratmetern Verkaufsfläche könnte sich zu einer spürbaren Konkurrenz für die Innenstadt entwickeln.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

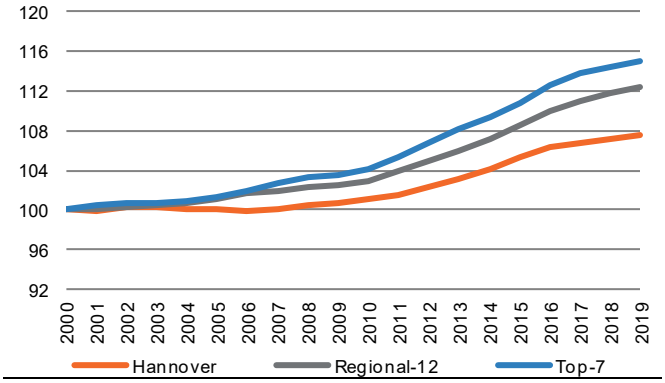
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.316	2.352	2.398	2.432
Arbeitslosenquote	in %	6,8	6,3	6,1	6,4
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	17.599 / 3,6	18.287 / 3,9	19.054 / 4,2	19.748 / 3,6
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	5.881	6.084	6.310	6.506
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	2.993	3.006	3.020	3.035
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,64	1,64	1,64	1,64
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	285 / 40,0	285 / 40,0	285 / 40,0	285 / 40,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

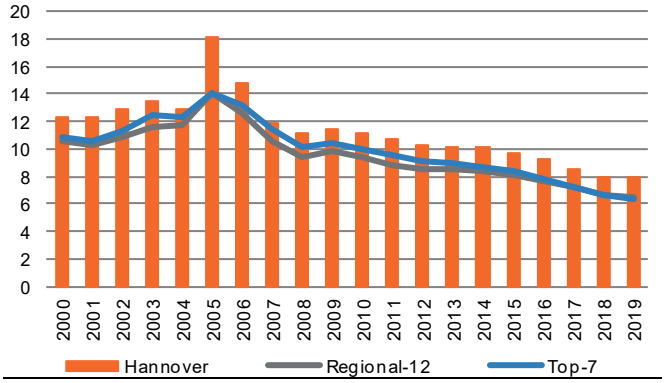
HANNOVER

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



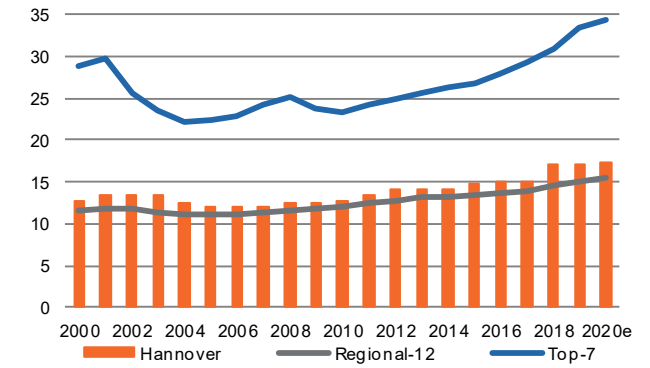
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Hannover ist mit fast 550.000 Einwohnern die größte Stadt Niedersachsens, deutschlandweit liegt sie auf dem 13. Platz. Das Bevölkerungswachstum fällt mit rund 7 Prozent binnen zehn Jahren nicht niedrig aus, reicht aber nicht an das durchschnittliche Plus der betrachteten Oberzentren von 10 Prozent heran. Hannover fungiert als Landeshauptstadt, Verwaltungszentrum und als bedeutender Wirtschaftsstandort des Bundeslandes. Zugleich ist die Stadt das Zentrum der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Außerdem ist Hannover ein bedeutender Messestandort. Hier fand im Jahr 2000 die Weltausstellung EXPO statt. Als Wirtschaftsstandort profitiert die Stadt von ihrer guten Verkehrsanbindung in Richtung Ost-West und Nord-Süd. Entsprechend gut konnte sich der Logistikbereich entwickeln. Die Industrie ist mit Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zulieferern vertreten. Bedeutsam sind auch Finanzdienstleistungen. So haben hier Versicherungen wie Hannover Rück und Talanx, die im MDAX beziehungsweise SDAX gelistet sind, ihren Hauptsitz. Mit dem Autozulieferer Continental verfügt Hannover zudem über einen DAX-Konzern. Der Wissenschaftsbereich ist mit Forschungsinstituten und Hochschulen, an denen zusammen rund 50.000 Studierende eingeschrieben sind, gut vertreten. Die Arbeitslosenquote ist trotz des breit aufgestellten Arbeitsmarktes mit über 8 Prozent relativ hoch, konnte in den zurückliegenden Jahren aber kontinuierlich sinken. Am gewerblichen Immobilienmarkt zählt Hannover unterhalb der Top-7 zu den bedeutendsten deutschen Standorten mit einer für ein Oberzentrum sehr großen Bürofläche sowie hohen Mieten für Büro- und Handelsimmobilien.

Bedeutender Immobilienstandort in Norddeutschland

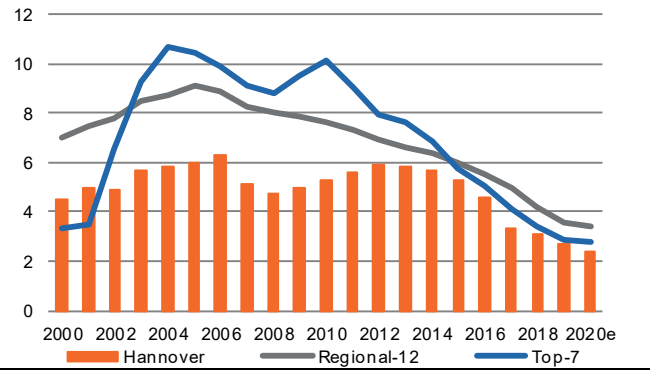
Büroimmobilien in Hannover

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



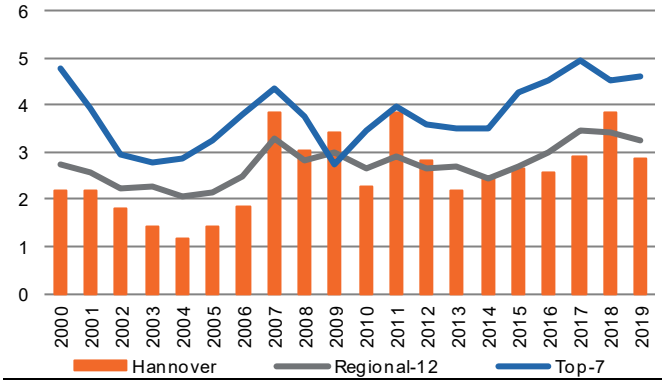
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



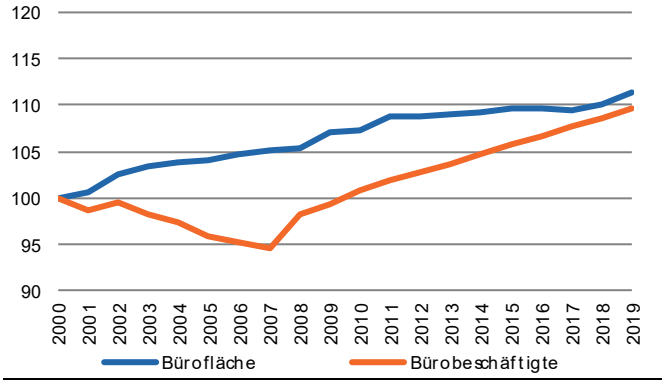
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

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

Hannover ist mit 4,6 Millionen Quadratmetern Fläche der größte Bürostandort unterhalb der Top-7. Mit deutlichem Abstand folgt Nürnberg mit 3,6 Millionen Quadratmetern. Mit dem hohen Flächenbestand ist jedoch keineswegs ein Überangebot verbunden. Vielmehr hat sich die Leerstandsquote seit 2012 auf niedrige 2,7 Prozent halbiert, da die Ausweitung der Bürobeschäftigung um 10 Prozent binnen zehn Jahren deutlich kräftiger als der 4-prozentige Büroflächenzuwachs ausgefallen ist. Im laufenden Jahr dürfte sich das Angebot weiter verknappen. Voraussichtlich werden weniger als 20.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Die Leerstandsquote könnte daher weiter zurückgehen. Das aktuell größte Neubauprojekt ist die neue Zentrale von Continental mit 44.000 Quadratmetern Bürofläche. Zusammen mit anderen Neubauprojekten sowie abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen dürfte sich das Flächenangebot 2021 aber spürbar ausweiten. Das vergangene Jahr blieb mit einem Flächenumsatz von 130.000 Quadratmetern hinter dem Rekordwert des Vorjahres von über 170.000 Quadratmetern zurück. Erreicht wurde das hohe Volumen dank zweier Großabschlüsse – von Continental und der Stadt Hannover – mit zusammen 70.000 Quadratmetern. 2019 blieben solch große Mietabschlüsse im fünfstelligen Bereich jedoch aus, weshalb das niedrigere Volumen ein durchaus ordentliches Marktresultat darstellt. Erstaunlich ist, dass trotz des knappen Angebots nur ein Abschluss in den Top-10 der Mietverträge eine Projektentwicklung betrifft. Trotz des knappen Flächenangebots erwarten wir, dass die Spitzenmiete nach dem vorangegangenen kräftigen Anstieg auf über 17 Euro je Quadratmeter im laufenden Jahr weitgehend stabil bleibt. Die Schwäche der Autoindustrie könnte den Markt dämpfen.

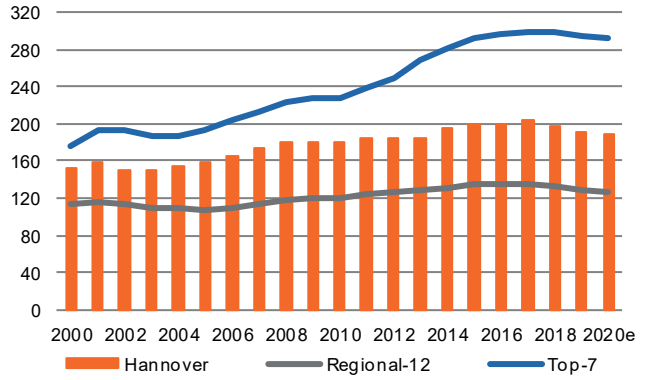
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,8	3,2	3,6	3,0
BIP pro Kopf	in Euro	61.658	63.384	65.443	67.134
Bürobeschäftigte	in Tausend	129,7	130,8	131,9	132,9
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	0,9	0,9	0,8	0,8
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	4.479	4.507	4.556	4.565
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,2	0,6	1,1	0,2
Leerstandsquote	in %	3,3	3,1	2,7	2,4
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	15,0 / 7,6	17,0 / 7,8	17,1 / 8,0	17,2 / 8,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	13,3 / 2,6	0,6 / 2,6	0,8 / 2,5

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK VJ = Vorjahr

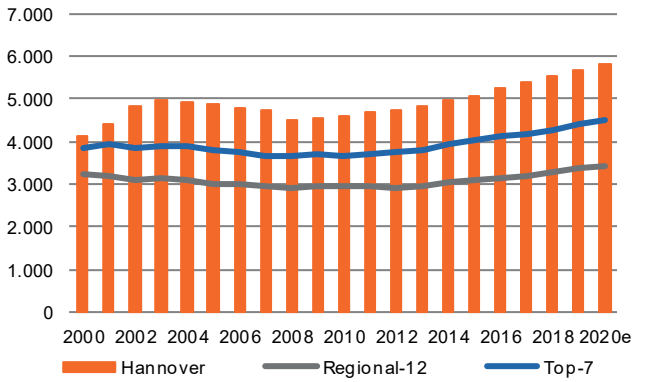
Handelsimmobilien in Hannover

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Hannover bleibt einer der teuersten Einzelhandelsstandorte in Deutschland

Hannover zählt bundesweit zu den führenden Einzelhandelsstandorten. Unterhalb der Top-Standorte ist lediglich Dortmund noch ein wenig teurer. Daran hat sich auch durch den Rückgang der Spitzenmiete im vergangenen Jahr auf 192 Euro je Quadratmeter nichts geändert. Einer der Erfolgsfaktoren ist das 1,8 Millionen Menschen große Einzugsgebiet. Zudem muss Hannover kaum Konkurrenz durch umliegende Städte fürchten. Gegen die Handelsagglomerationen im Umland kann sich die Innenstadt mit ihrer großen Verkaufsfläche gut behaupten. Daran gemessen fällt die Zentralitätskennziffer mit 122 Punkten gut aus. Die Kaufkraftkennziffer entspricht mit 100 Punkten exakt dem bundesweiten Durchschnitt. Der Tourismus mit rund 2,2 Millionen Übernachtungen unterstützt die Nachfrage in der Messestadt. Für die Attraktivität des Shopping-Standorts spricht das gute Angebot in der City mit den 1A-Lagen Bahnhofstraße/Niki-de-Saint-Phalle-Promenade, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße. Letztere wurde vor wenigen Jahren durch das Kröpcke-Center spürbar aufgewertet. Ergänzt werden die 1A-Lagen von der innerstädtischen Ernst-August-Galerie mit 35.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, bei der zuletzt in größerer Zahl Betreiber- beziehungsweise Konzeptwechsel erfolgten. Dazu kommen attraktive Nebenlagen. Neuentwicklungen halten die hohe Anziehungskraft der City aufrecht. Insgesamt verfügt die Innenstadt über rund ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche Hannovers. Die dem E-Commerce geschuldete rückläufige Flächennachfrage geht aber auch am starken Standort Hannover nicht spurlos vorüber, was bereits zu Leerständen geführt hat. Somit könnte das immer noch sehr hohe Mietniveau trotz des anhaltenden Retailer-Interesses an Hannover nachgeben.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

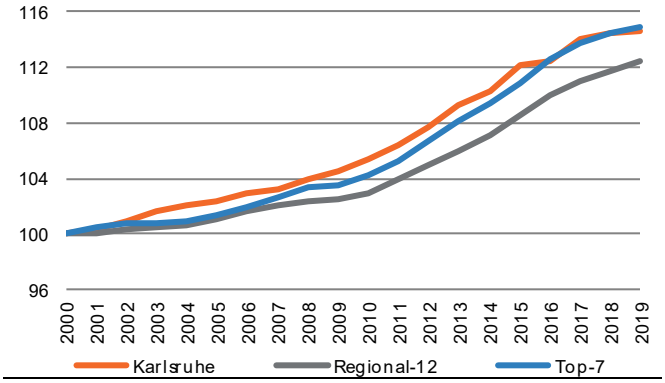
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.223	2.266	2.317	2.356
Arbeitslosenquote	in %	8,6	8,0	8,0	8,4
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	5.103 / 2,6	5.250 / 2,9	5.415 / 3,2	5.557 / 2,6
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	5.375	5.528	5.692	5.840
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	949	950	951	952
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,78	1,77	1,77	1,76
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	203 / 14,0	198 / 14,0	192 / 14,0	189 / 14,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,5 / 3,7	-2,5 / 0,0	-3,0 / 0,0	-1,6 / -3,6

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

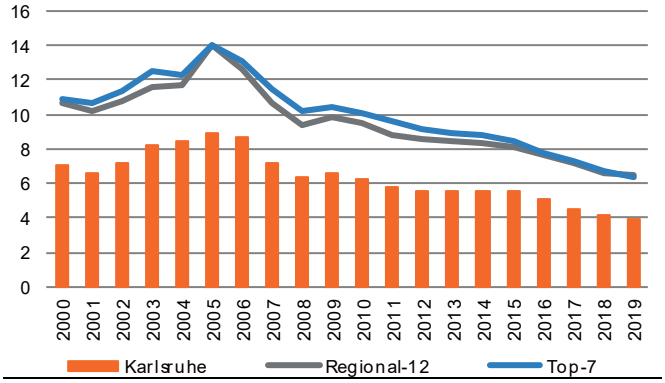
KARLSRUHE

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



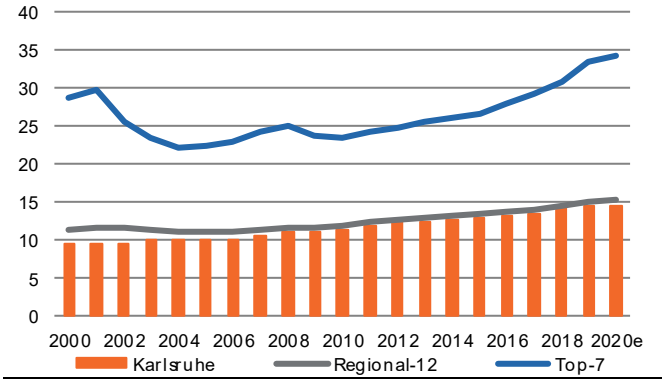
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Karlsruhe war nach Stuttgart lange Zeit die einwohnermäßig zweitgrößte Stadt in Baden-Württemberg, wurde aber vom schneller wachsenden Mannheim auf Platz drei verwiesen. Bei rund 310.000 Einwohnern stoppte vor einigen Jahren der zuvor kräftige Anstieg der Bevölkerung. Deutlicher als beim Einwohnerwachstum unterschieden sich die beiden fast gleichgroßen Städte durch ihre wirtschaftliche Ausrichtung. Im Gegensatz zum industriell geprägten Mannheim ist Karlsruhe in erster Linie ein Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Als Wissenschaftsstandort kann Karlsruhe mit diversen Hochschulen glänzen, an denen rund 42.000 Studierende eingeschrieben sind. Dabei ragt die technische Universität, das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), heraus. Die Bedeutung als Wissenschaftsstandort wird zudem von vielen Forschungsinstituten untermauert. Günstig für den Wirtschaftsstandort Karlsruhe ist die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5, A6 und A65, den ICE-Anschluss sowie einen Flug- und Binnenhafen. Wichtige Branchen sind IT, Chemie und Maschinenbau. Bekannte Unternehmen mit Sitz in Karlsruhe sind dm-Drogeriemärkte, EnBW, der genossenschaftliche IT-Dienstleister Fiducia/GAD sowie das Pharmaunternehmen Schwabe. Der Tourismus spielt in der Barock- und Residenzstadt jedoch keine allzu große Rolle. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,3 Prozent (Januar 2020) niedrig.

Drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg ist ein bedeutender Forschungs- und Verwaltungsstandort

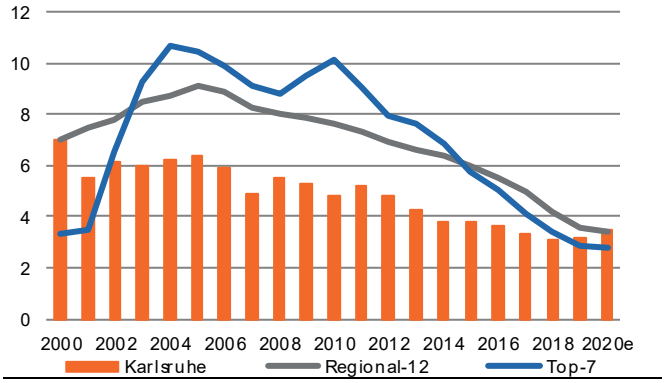
Büroimmobilien in Karlsruhe

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



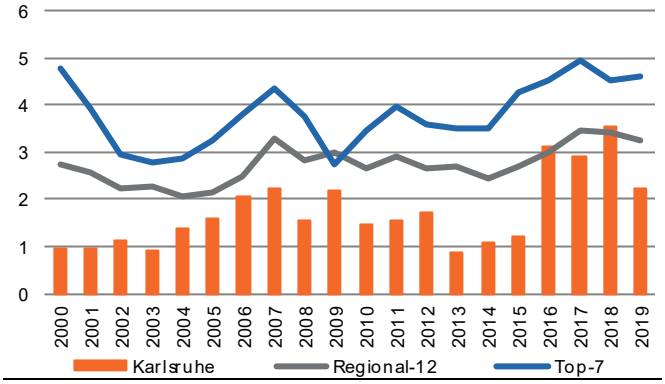
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



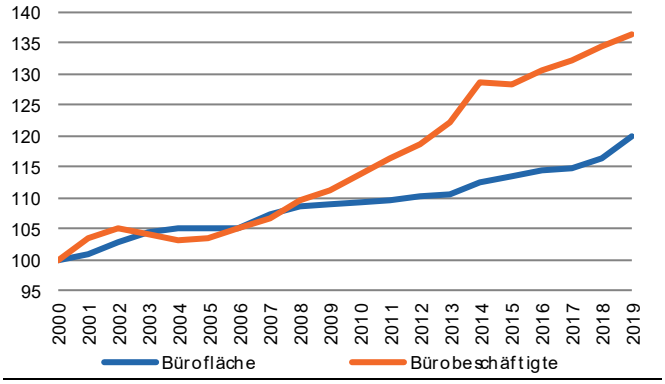
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Büro: 2019 und 2020 wächst die Bürofläche etwas kräftiger

Durch die Vielzahl von Büroarbeitsplätzen, die mit der Funktion als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort einhergehen, verfügt Karlsruhe über einen mit 2,5 Millionen Quadratmetern relativ großen Büromarkt. Das macht ein Vergleich mit Städten wie Bremen, Dresden oder Leipzig ersichtlich, die mit jeweils mehr als 500.000 Einwohnern deutlich größer sind, aber über kaum mehr Bürofläche verfügen. Dennoch fällt das Büroflächenangebot keineswegs üppig aus. Durch den kräftigen Anstieg der Bürobeschäftigung, die in den vergangenen zehn Jahren mit einem Plus von 22 Prozent weitaus stärker als die Bürofläche mit 10 Prozent gewachsen ist, sank die Leerstandsquote auf zuletzt 3,2 Prozent. Der Flächenumsatz ist 2019 mit 56.000 Quadratmetern für Karlsruher Verhältnisse zwar relativ hoch ausgefallen. Der Wert erreichte damit aber nicht die hohen Werte der drei Vorjahre, die mit 70.000 und mehr Quadratmetern noch deutlich darüber lagen. Anders als in den drei Vorjahren sind 2019 großvolumige Abschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern ausgeblieben. Der größte Einzelabschluss des vergangenen Jahres betraf mit 8.500 Quadratmetern die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Weil die Nachfrage seit einiger Zeit das Angebot an marktgängigen Flächen übersteigt, konnte die Spitzenmiete spürbar auf 14,50 Euro zulegen. Nach dem 2019 relativ hohen Flächenneuzugang dürfte sich das Flächenangebot auch im laufenden Jahr durch die Fertigstellung des am Bahnhof gelegenen, 55.000 Quadratmeter großen Bürokomplexes des IT-Unternehmers Dommermuth ausweiten. Wir erwarten, dass der Leerstand leicht zunimmt, während die Spitzenmiete weitgehend stabil bleibt.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

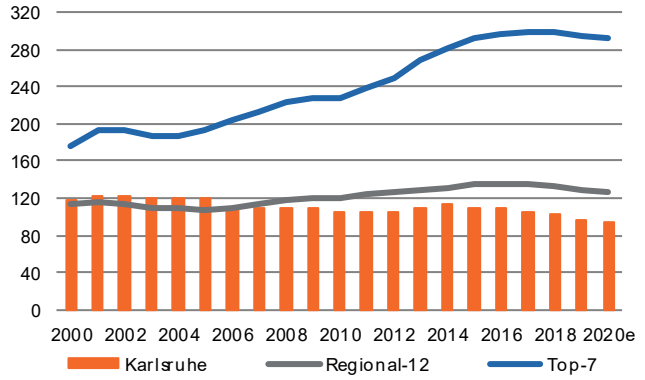
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,6	3,1	3,5	2,9
BIP pro Kopf	in Euro	62.796	64.537	66.635	68.443
Bürobeschäftigte	in Tausend	85,6	86,9	88,2	89,5
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,3	1,5	1,5	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.394	2.428	2.498	2.555
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,5	1,4	2,9	2,3
Leerstandsquote	in %	3,3	3,1	3,2	3,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	13,4 / 6,3	14,2 / 6,5	14,5 / 6,6	14,6 / 6,6
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,8 / 1,6	6,0 / 3,2	2,1 / 1,5	1,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

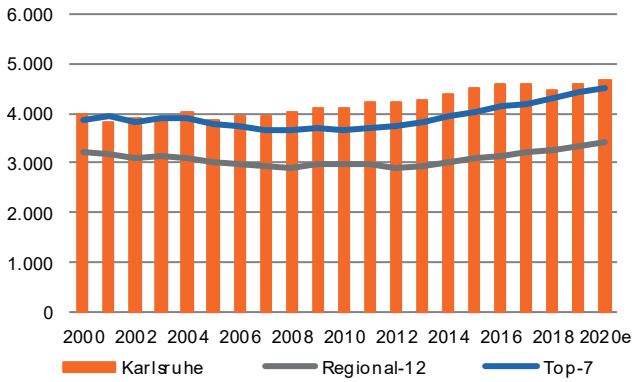
Handelsimmobilien in Karlsruhe

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Durch die Belastungen der City-Großbaustelle ist die Spitzenmiete spürbar gesunken

Karlsruhe zählt zu den attraktivsten Shopping-Standorten in Baden-Württemberg. Für Retailer stehen die über viele Jahre kräftig gewachsene Einwohnerzahl, ein 1,1 Millionen Menschen großes Einzugsgebiet sowie eine solide wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit auf der Habenseite. Die Kaufkraftkennziffer ist mit 104 Punkten etwas überdurchschnittlich. Die Zentralitätskennzahl beträgt rund 120 Punkte. Zur Stärke des Einkaufsstandorts tragen mit Postgalerie und Ettlinger Tor zwei gut integrierte innerstädtische Einkaufszentren bei. Nachdem die Spitzenmiete 2014 noch auf 113 Euro anzog, ist sie danach spürbar auf zuletzt 96 Euro je Quadratmeter zurückgegangen. Das dürfte in erster Linie von den umfangreichen und langanhaltenden Bauarbeiten für das innerstädtische Städtebauprojekt „Kombilösung“ verursacht worden sein. Ein zentraler Baustein ist die unterirdische Verlegung der Stadtbahn in der 1A-Lage Kaiserstraße. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 prognostiziert. Aber auch danach bleibt die City nicht von Baggern verschont: Im Anschluss erfolgt die Neugestaltung der Kaiserstraße. Mit dem finalen Abschluss aller Arbeiten erhält die Innenstadt eine richtige Fußgängerzone und wird als Shopping-Standort spürbar aufgewertet. Eine ganze Reihe von Mieterwechseln deutet darauf hin, dass sich die Retailer schon heute für das neu gestaltete Umfeld positionieren. Trotz des bevorstehenden Endes der Baumaßnahmen könnte die Spitzenmiete im laufenden Jahr etwas nachgeben. Das signalisieren Schwierigkeiten bei der Vermietung nicht erstklassiger Verkaufsflächen. Belastungen dürften aber nicht nur vom E-Commerce, sondern auch vom 2018 mit einem Decathlon-Store erweiterten Durlach-Center sowie einer neuen IKEA-Filiale, die voraussichtlich 2020 eröffnen wird, ausgehen.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.153	2.197	2.249	2.290
Arbeitslosenquote	in %	4,5	4,1	3,9	4,1
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.515 / 2,4	2.555 / 1,6	2.632 / 3,0	2.696 / 2,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.596	4.479	4.583	4.669
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	547	570	574	577
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,76	1,83	1,84	1,85
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	106 / 8,5	103 / 8,5	96 / 8,5	95 / 8,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	-3,6 / 0,0	-2,8 / 0,0	-6,8 / 0,0	-1,0 / -2,4

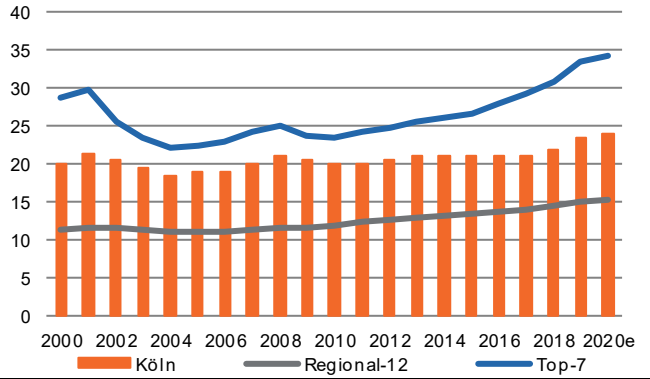
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

KÖLN

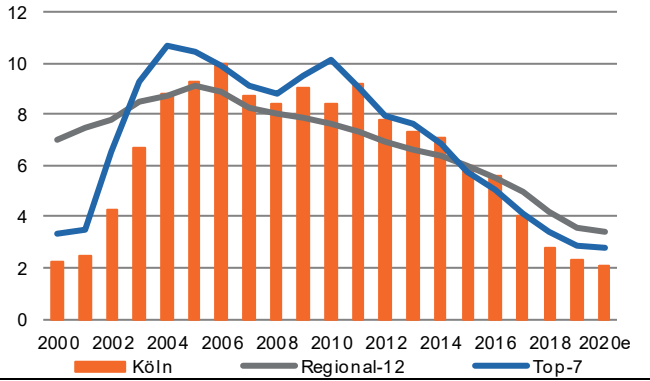
Büroimmobilien in Köln

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Büro: Fehlendes Angebot bremst Kölner Büromarkt

Der Kölner Büromarkt wies 2019 mit 285.000 Quadratmetern den niedrigsten Flächenumsatz seit 2015 auf. Gebremst wurde der Markt weniger von einer schwachen Nachfrage, sondern vom kaum noch verfügbaren Flächenangebot. Der vor einigen Jahren hohe Leerstand hat sich weitgehend abgebaut. Ende 2019 waren lediglich 175.000 Quadratmeter Bürofläche frei verfügbar. Die Leerstandsquote sank seit 2006 von 10 Prozent auf zuletzt 2,3 Prozent. Vor allem in den gefragten Citylagen sind kaum noch größere Büroflächen verfügbar. Wie an anderen Bürostandorten mit Flächenmangel betraf der Löwenanteil großflächiger Mietabschlüsse Projektentwicklungen. Das gilt auch für den einzigen Abschluss im fünfstelligen Bereich – die Sparkasse Köln-Bonn mietete für ihren Sparkassen-Campus 16.000 Quadratmeter. Wohl auch mit Blick auf die begrenzten Baumöglichkeiten in der Innenstadt dürfte die Entscheidung für die periphere Lage in Köln-Ossendorf gefallen sein. Der zweitgrößte Mietabschluss für die Hauptverwaltung des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) verfehlte knapp die Marke von 10.000 Quadratmetern. Coworking ist nach wie vor bedeutsam für die Kölner Flächennachfrage. Der Anbieter WeWork war gleich zweimal in den Mietabschluss-Top-10 mit zusammen 12.000 Quadratmetern vertreten. Im laufenden Jahr erwarten wir eine weitgehend unveränderte Entwicklung am Kölner Büromarkt, trotz einer leicht anziehenden Bautätigkeit. Der größte Teil der Flächen ist eigengenutzt oder vorvermietet und steht dem Mietmarkt nicht zur Verfügung. Die 2019 auf 23,50 Euro je Quadratmeter gekletterte Spitzenmiete dürfte knappheitsbedingt weiter zulegen.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

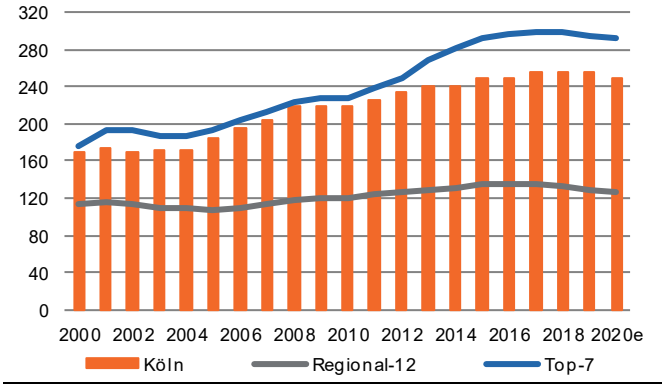
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,4	3,0	3,5	2,9
BIP pro Kopf	in Euro	55.791	57.220	58.960	60.407
Bürobeschäftigte	in Tausend	243,8	246,6	249,6	252,6
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,2	1,2	1,2	1,2
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.638	7.647	7.744	7.840
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,5	0,1	1,3	1,2
Leerstandsquote	in %	4,0	2,8	2,3	2,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	21,0 / 8,3	22,0 / 8,8	23,5 / 8,9	24,0 / 8,9
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	4,8 / 6,0	6,8 / 1,1	2,1 / 1,1

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

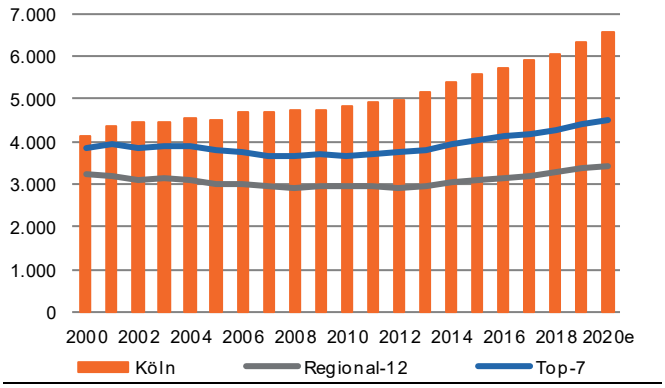
Handelsimmobilien in Köln

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Konsumstarker Shopping-Standort mit zum Teil sehr hoher Passantenfrequenz

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Top-Shopping-Standort im Westen Deutschlands, wodurch eine gewisse Konkurrenz beider Städte spürbar ist. Attraktiv für Retailer ist das große Kundenpotenzial durch das 2,4 Millionen Menschen große Einzugsgebiet, viele Käufer aus den Benelux-Ländern und das Tourismusgeschäft mit über 6 Millionen Übernachtungen im Jahr. Allerdings fällt die Kaufkraft – die Kennziffer erreicht 106 Punkte – gemessen an den anderen Top-Standorten etwas schwächer aus. Anders als das in Düsseldorf stärker vertretene Luxussegment ist die Kölner City auf den Konsumbereich fokussiert. Dazu trägt auch der drei Kilometer lange Shopping-Rundlauf bei, der zum Bummel durch die Kölner 1A-Lagen einlädt und dabei eine hohe Passantenfrequenz fördert. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem Filialisierungsgrad von 90 Prozent. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine Frequenzlage, die aber nicht die hohen Werte der Schildergasse erreicht. Darüber hinaus verfügt Köln über Trendlagen wie die Ehrenstraße. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert, das vom Neubau des Dom-Hotels zusätzlich profitieren könnte. Größere Projektentwicklungen sind in den zurückliegenden Jahren kaum realisiert worden. Ein jüngeres Beispiel ist die Neugestaltung des Traditionshauses Jacobi auf der Hohen Straße. Keine Neuentwicklung, sondern eine Neupositionierung ist gerade erst beim Du-Mont-Carré – es firmiert nun als Quincy – mit Blick auf ein jüngeres Publikum vorgenommen worden. Als Folge des relativ guten Flächenangebots in der Kölner City fiel die Entwicklung der Spitzenmiete in den zurückliegenden Jahren vergleichsweise schwach aus. Zudem sind immer wieder Leerstände sichtbar. Die Spitzenmiete dürfte bestenfalls stabil bleiben. Ein leichter Rückgang ist aber wahrscheinlicher.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

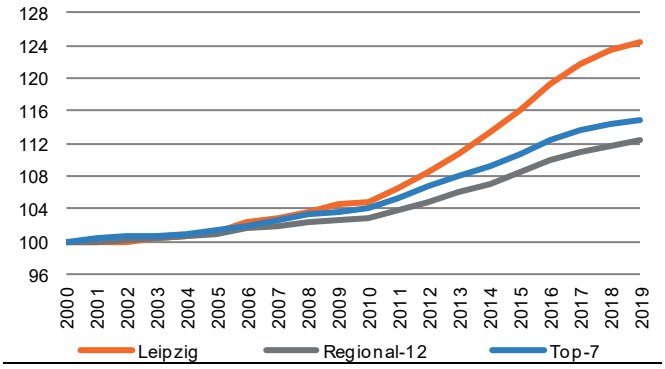
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.118	2.163	2.213	2.252
Arbeitslosenquote	in %	8,4	7,9	7,8	8,0
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	8.306 / 2,8	8.584 / 3,3	8.911 / 3,8	9.202 / 3,3
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	5.906	6.075	6.320	6.549
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.406	1.413	1.410	1.405
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,31	1,31	1,30	1,29
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	255 / 15,0	255 / 15,0	255 / 15,0	250 / 15,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	-2,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

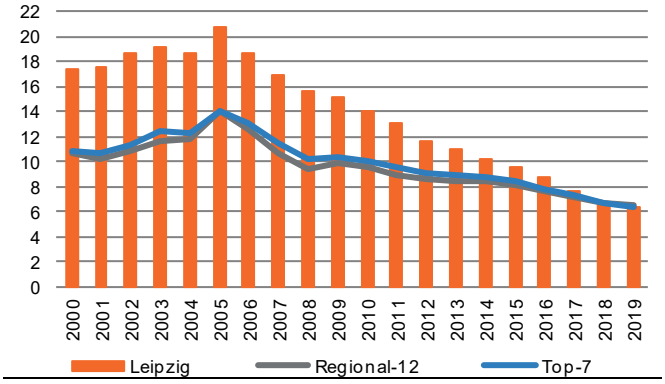
LEIPZIG

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



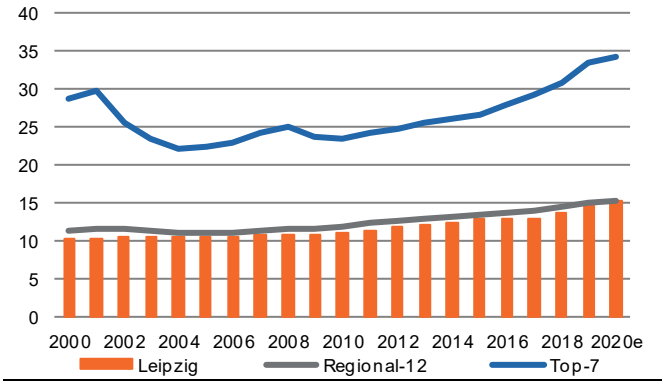
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Leipzig, die einwohnermäßig zweitgrößte Stadt in Ostdeutschland, galt noch vor wenigen Jahren als Synonym für herbe Verluste am Immobilienmarkt. Zeitweise stand ein Drittel der Bürofläche leer. Heute ist Leipzig eine rapide wachsende „Boomtown“ und erneut ein gesuchter Immobilienstandort. Die Attraktivität der Stadt mit viel historischer Bausubstanz, eine hohe Lebensqualität und die nachhaltige wirtschaftliche Erholung haben die Einwohnerzahl in zehn Jahren um fast 20 Prozent auf 600.000 Einwohner steigen lassen. Damit ist Leipzig seit der Jahrtausendwende von Platz 13 auf Platz acht der größten deutschen Städte aufgerückt. Der Vorteil günstiger Lebenshaltungskosten ist durch den kräftigen Anstieg der Wohnungsmieten – bei Erstbezug sind es jetzt im Durchschnitt fast 12 Euro je Quadratmeter – jedoch aufgezehrt. Dafür punktet Leipzig mit einer lebhaften Arbeitsmarktnachfrage. Trotz des ausgeprägten Bevölkerungszuwachses konnte die Arbeitslosenquote von über 20 Prozent auf aktuell 6,4 Prozent (Januar 2020) sinken. Die wirtschaftlichen Erfolge bauen auf der Tradition als bedeutender Messe-, Handels- und Industriestandort auf. Nach der Wende entstanden große Produktionsstätten namhafter Industrieunternehmen wie BMW oder Porsche. Mit den zentralen Wirtschaftsclustern Automotive, Gesundheit/Biotechnologie, Energie, Logistik und IT/Medien/Kreativwirtschaft dürfte sich das Wachstum fortsetzen. Zudem hat sich im Umfeld von einem Dutzend Hochschulen mit 40.000 Studierenden eine prosperierende Gründerszene etabliert. Der Tourismus ist ein bedeutender und ein weiter wachsender Wirtschaftsfaktor.

Boomtown Leipzig: Durch das starke Bevölkerungswachstum kommen Infrastruktur, Bildungswesen und Wohnungsmarkt kaum hinterher

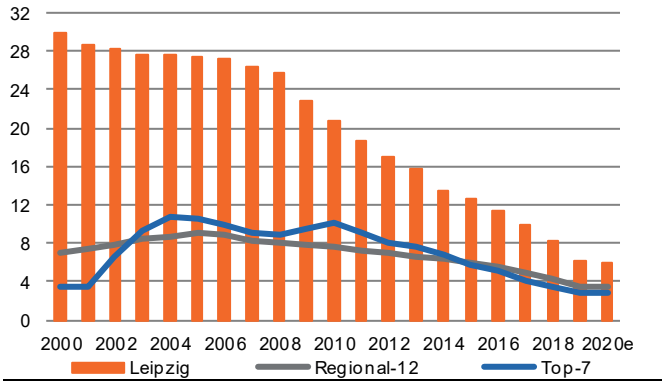
Büroimmobilien in Leipzig

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



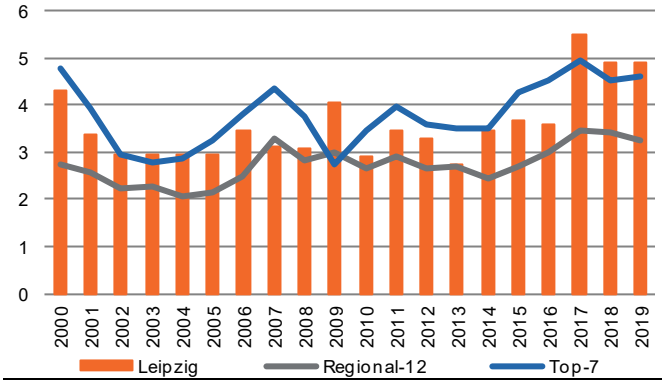
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



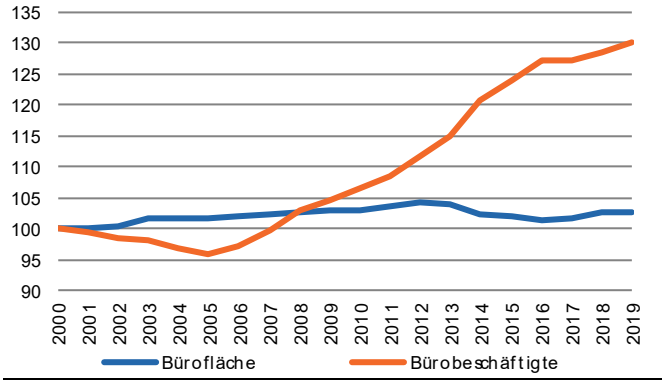
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Büro: Durch Wirtschaftsaufschwung hat sich das Angebot marktgängiger Flächen weitgehend ausgedünnt

In Leipzig wuchs der Büroflächenbestand im Nachwendeboom um fast 1 Million auf 2,7 Millionen Quadratmeter – weit mehr als benötigt wurden. Als Folge stieg die Leerstandsquote bis 1997 auf 33 Prozent. Danach kam die Entwicklung neuer Flächen zum Erliegen, sodass der Büroflächenbestand bis heute praktisch unverändert blieb. In den zurückliegenden Jahren hat sich der von einem Flächenüberangebot und mangelnder Nachfrage geprägte Büromarkt um 180 Grad gedreht. Durch den anhaltenden Beschäftigungszuwachs entstanden in 20 Jahren rund 30.000 Büroarbeitsplätze, wodurch die Leerstandsquote auf 6 Prozent sank. Das ist zwar ein noch relativ hoher Wert. Bedingt durch den in die Jahre gekommenen Bürobestand hat sich das Angebot an marktgängigen Büroflächen jedoch stark ausgedünnt. Damit haben sich die vor wenigen Jahren noch günstigen Büromieten erheblich ausgeweitet. Die Spitzenmiete legte in zehn Jahren um fast 40 Prozent auf zuletzt 14,80 Euro je Quadratmeter zu. Das knappe Angebot scheint sich auch dämpfend auf den Büroflächenumsatz ausgewirkt zu haben. So wurde 2019 mit 135.000 Quadratmetern zwar das hohe Niveau des Vorjahres, nicht aber der Rekordwert von 2017 erreicht. Unterstützt wurde der Flächenumsatz von zwei Großabschlüssen. Mieter sind die BIMA und die Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur. Alle übrigen Abschlüsse sind mit maximal 2.500 Quadratmeter wesentlich kleiner. Entspannung am Büromarkt ist jedoch nicht in Sicht. Zwar sind wieder deutlich mehr Flächen im Bau. Diese stehen dem Markt aber nur zu einem geringen Anteil zur Verfügung. Zudem entstehen neue Büroprojekte mangels Baumöglichkeit selten in gefragten Citylagen, sondern meist in der Peripherie. Die Spitzenmiete dürfte erneut anziehen, aber aufgrund des erreichten Niveaus nicht mehr ganz so kräftig.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

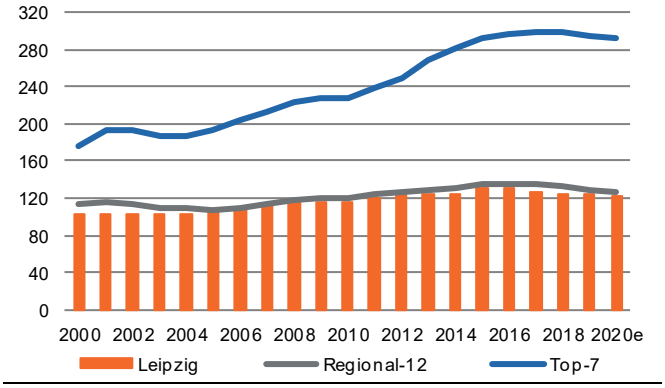
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,9	3,6	4,1	3,5
BIP pro Kopf	in Euro	35.005	35.775	36.949	38.057
Bürobeschäftigte	in Tausend	96,1	97,1	98,4	99,7
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	-0,1	1,1	1,3	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.724	2.756	2.748	2.800
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,4	1,1	-0,3	1,9
Leerstandsquote	in %	9,9	8,3	6,2	6,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	13,0 / 6,0	13,8 / 6,4	14,8 / 7,0	15,2 / 7,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 3,4	6,2 / 6,7	7,2 / 9,4	2,7 / 2,9

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

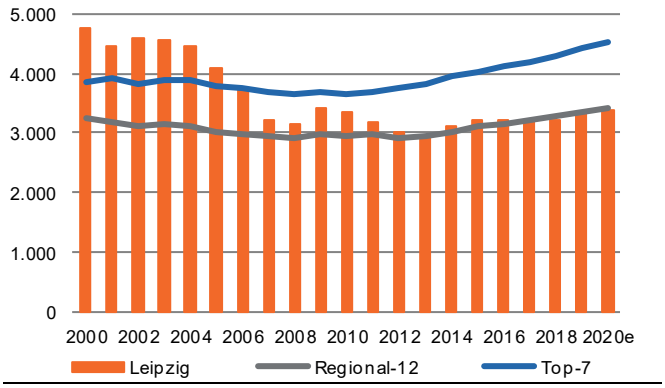
Handelsimmobilien in Leipzig

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Sättigungstendenzen trotz Wirtschaftsaufschwung und starkem Bevölkerungsplus

Leipzig ist mit seiner attraktiven City neben Berlin und Dresden der dritte herausragende Shopping-Standort in Ostdeutschland. Die Bedingungen für den Handel sind positiv. In nur zehn Jahren stiegen die Zahlen für Beschäftigung und Bevölkerung um 50.000 beziehungsweise 100.000 Menschen. Erweitert wird das Käuferpotenzial vom florierenden Tourismus. Die jährliche Zahl der Übernachtungen stieg in dem Zehnjahreszeitraum um 1,5 Millionen auf 3,4 Millionen. Vorteilhaft ist auch das 1,2 Millionen Menschen große Einzugsgebiet. Die Erreichbarkeit der innerstädtischen Einkaufslagen aus dem Umland hat sich mit dem 2013 fertiggestellten Citytunnel und dem S-Bahn-Anschluss spürbar verbessert. Nachteilig ist die schwache Kaufkraft, die Kennziffer liegt mit 87 Punkten weit unter dem Bundesdurchschnitt. Obwohl Leipzig kaum Wettbewerb von umliegenden Städten ausgesetzt ist, fällt der Zentralitätswert mit 107 Punkten eher niedrig aus. Hierfür dürften verschiedene periphere Einkaufslagen verantwortlich sein. Die Spitzenmiete, die 2015 auf ihr bisheriges Maximum von 130 Euro je Quadratmeter geklettert ist, entwickelt sich seitdem leicht rückläufig. Sie sank zuletzt auf 125 Euro je Quadratmeter. Wir erwarten im laufenden Jahr ein erneutes Minus. Dabei mangelt es weder am Kunden- noch am Retailer-Interesse an Leipzigs Innenstadt, die über mehrere 1A-Lagen wie Petersstraße und Grimmaische Straße verfügt. Dazu kommen das Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ sowie die „Hainspitze“. Dämpfend wirkt sich vor allem das gute Flächenangebot aus. Zur Jahresmitte 2019 wurden nach Angaben von JLL für 13 Prozent der Verkaufsflächen in 1A-Lagen neue Mieter gesucht. Positiv ist, dass für das ehemalige Karstadt-Haus eine Lösung gefunden wurde. Die Wiedereröffnung als „N30“ soll Ende 2021 erfolgen und einen Mix aus Handel, Büro und Gastronomie bieten.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

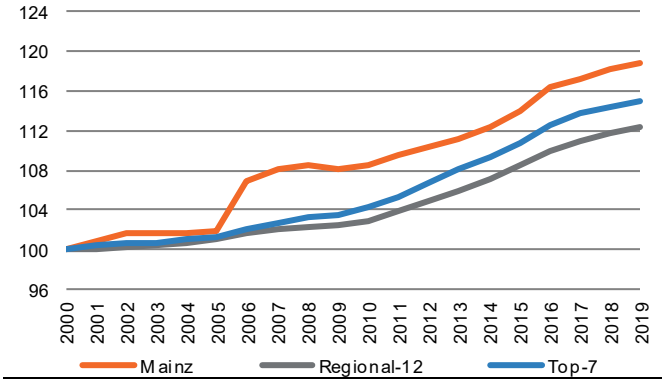
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.725	1.757	1.805	1.849
Arbeitslosenquote	in %	7,7	6,7	6,3	6,5
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.330 / 2,7	2.412 / 3,5	2.508 / 4,0	2.593 / 3,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.195	3.221	3.309	3.374
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	729	749	758	768
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,27	1,28	1,29	1,30
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	127 / 9,5	125 / 9,5	125 / 9,5	122 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	-2,3 / 0,0	-1,6 / 0,0	0,0 / 0,0	-2,4 / -1,1

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

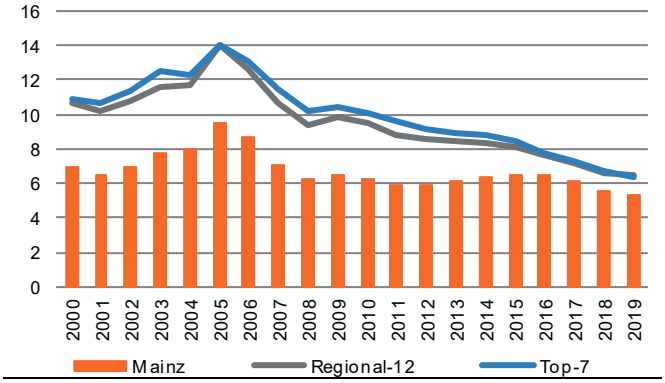
MAINZ

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



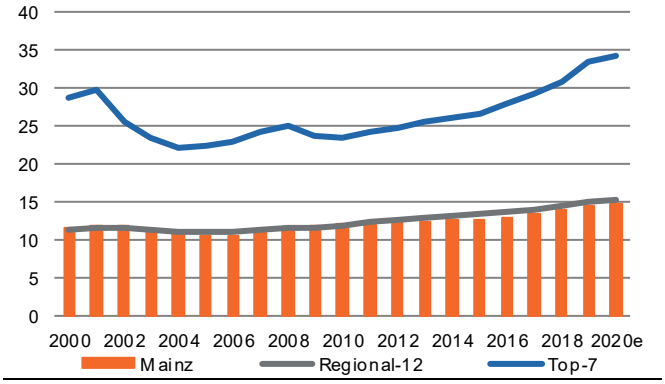
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Bereits die Römer schätzten die günstige Lage von Mainz an Rhein und Main. Heute profitiert die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt zudem von der Einbindung in das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet – der Finanzplatz Frankfurt ist lediglich 40 Kilometer entfernt. Als Universitätsstadt mit hoher Lebensqualität und den verglichen mit Frankfurt etwas günstigeren Wohnungsmieten weist Mainz einen anhaltenden Anstieg der Bevölkerung auf, die binnen zehn Jahren um 10 Prozent auf 220.000 Einwohner wuchs. Wichtige Standbeine der Wirtschaft sind die öffentliche Verwaltung sowie Medien, die mit ZDF, SWR und 3sat prominent vertreten sind. Die Kreativwirtschaft sowie Dienstleistungen mit den Schwerpunkten Gesundheit und Soziales sind ebenfalls wichtig. Die Bedeutung als Logistikstandort ist trotz des Rheinhafens aufgrund der nicht optimalen Verkehrsanbindung eher gering. Auch das verarbeitende Gewerbe spielt keine allzu große Rolle. Dagegen ist Mainz ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit vier Hochschulen, an denen fast 40.000 Studierende eingeschrieben sind, und einer Vielzahl an Forschungsinstituten. Größere Unternehmen sind der Glashersteller Schott, der Kreditversicherer Coface oder das Chemieunternehmen Werner & Mertz (Erdal). Die Arbeitslosenquote ist relativ niedrig, sie lag im Januar 2020 bei 5,4 Prozent. Der Wert ist in den zurückliegenden Jahren allerdings kaum gesunken. Das zentrale Projekt am Immobilienstandort Mainz ist der Zollhafen. Bis 2025 sollen dort 4.000 Arbeitsplätze und 1.400 Wohnungen entstehen, womit der hohe Bedarf an Wohnraum aber nicht gedeckt wird.

Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt ist ein bedeutender Medienstandort am westlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets

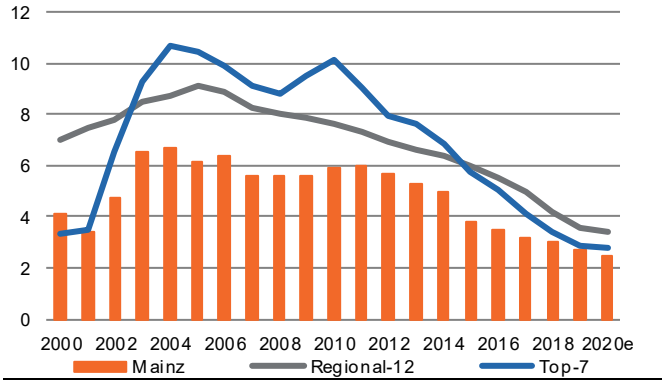
Büroimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



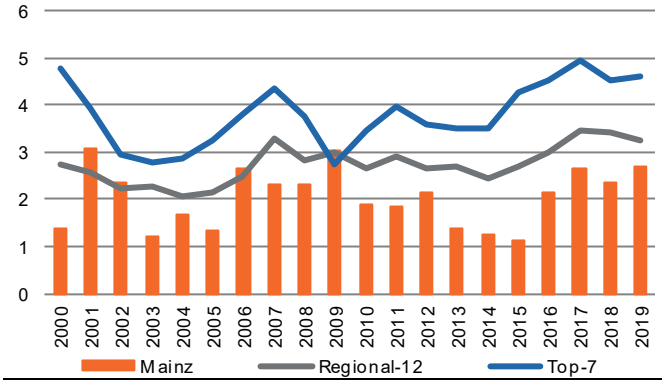
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



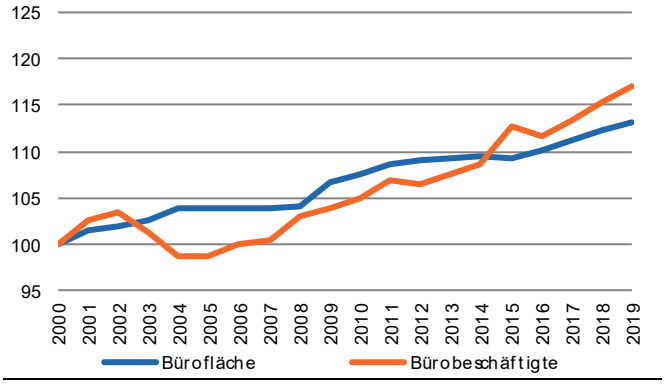
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Büro: Anhaltend knappes Angebot dürfte auch 2020 für eine spürbar steigende Spitzenmiete sorgen

Mainz ist mit 1,6 Millionen Quadratmetern Fläche ein kleinerer Bürostandort. Die Lage am westlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets wirkt sich auf das Büromarktgeschehen kaum aus. Die Flächennachfrage ist im Wesentlichen lokal geprägt. Die Bürofläche wurde in den vergangenen zehn Jahren mit 6 Prozent nur moderat ausgeweitet, während die Bürobeschäftigung doppelt so schnell gewachsen ist. Diese Entwicklung hat sich in einem spürbaren Leerstandsabbau niedergeschlagen. Die Leerstandsquote hat sich seit 2010 auf inzwischen 2,7 Prozent mehr als halbiert. Dementsprechend legte auch das Mietniveau zu. Seit 2009 stieg die Bürospitzenmiete um etwas mehr als 20 Prozent auf 14,50 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr. Der Büroflächenumsatz fällt in Mainz meist vergleichsweise niedrig aus. 2019 wurde jedoch mit 44.000 Quadratmetern ein recht guter Wert erzielt. Der größte Einzelabschluss erreichte 4.000 Quadratmeter, Mieter ist das Unternehmen BioNTech. Ein etwa halb so hohes Volumen weisen die folgenden fünf Abschlüsse auf, die allesamt – genauso wie der BioNTech-Abschluss – Projektentwicklungen betreffen, die im laufenden beziehungsweise im kommenden Jahr fertiggestellt werden. Daran wird deutlich, dass im Bestand so gut wie keine marktgängigen größeren Büroflächen mehr verfügbar sind. Da weder im laufenden noch im kommenden Jahr ein hohes Fertigstellungsvolumen ansteht, dürfte es dabei erst einmal bleiben. Angesichts der knappen Angebotslage gehen wir von einem erneuten leichten Rückgang des Leerstandsniveaus sowie einer weiter steigenden Spitzenmiete aus. Diese könnte wie in den Vorjahren um 2 bis 3 Prozent zulegen.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

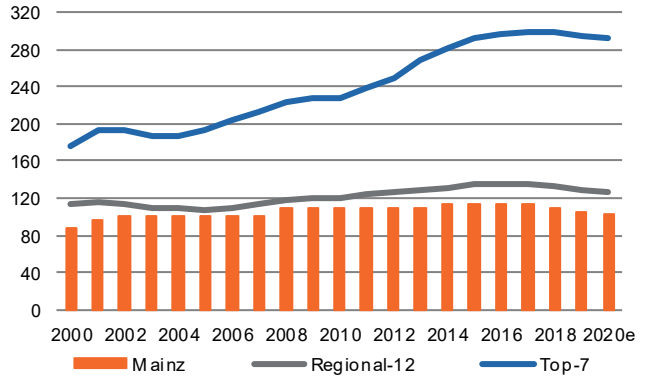
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,3	2,7	3,0	2,5
BIP pro Kopf	in Euro	57.630	58.668	60.138	61.439
Bürobeschäftigte	in Tausend	52,8	53,7	54,5	55,4
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,5	1,6	1,6	1,6
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	1.609	1.624	1.637	1.650
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	0,9	0,8	0,8
Leerstandsquote	in %	3,2	3,0	2,7	2,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	13,5 / 7,7	13,9 / 8,0	14,5 / 9,0	14,9 / 9,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,8 / 2,7	3,0 / 3,9	4,3 / 12,5	2,4 / 3,3

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

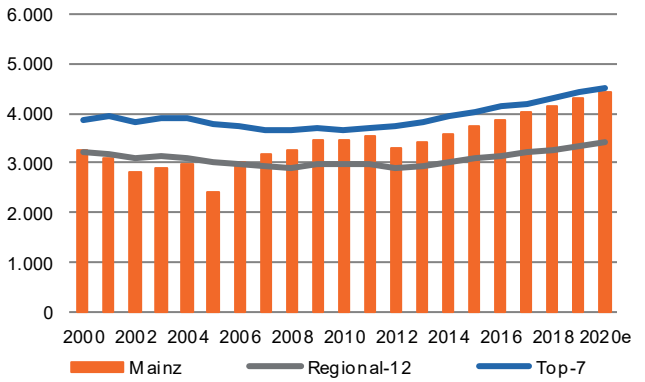
Handelsimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Starke Konkurrenz macht der Innenstadt zu schaffen

Der Einkaufsstandort profitiert von einem 1 Million Menschen großen Einzugsgebiet, das sich vor allem südwestlich von Mainz ausbreitet. In Richtung Norden und Osten wird es jedoch durch den Rhein und die Shopping-Standorte des Rhein-Main-Gebiets begrenzt. Für Konkurrenz sorgen zudem das auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegene Wiesbaden sowie der 40 Kilometer entferne Top-Standort Frankfurt. Zu diesem Ergebnis ist auch eine Studie der IHK gekommen. Die Mainzer verfügen zwar über eine mit einer Kennziffer von 107 Punkten hohe Kaufkraft, geben ihr Geld aber auch gerne in den genannten Städten sowie beim Online-Shopping aus. Ein Nachteil ist, dass Mainz von der kleinen Römerpassage abgesehen über kein innerstädtisches Shopping-Center als Kundenmagnet verfügt. Damit fehlen größere zeitgemäße Ladenflächen. Andererseits verfügt die Mainzer City über einen guten Angebotsmix in den drei 1A-Lagen Am Brand, Schuster- und Stadthausstraße. Insgesamt ist die Entwicklung der Passantenfrequenz jedoch rückläufig. Gleiches gilt für die Spitzenmiete, die 2017 und 2018 um insgesamt 10 Euro auf 104 Euro je Quadratmeter gesunken ist. Im laufenden Jahr halten wir einen erneuten leichten Rückgang für wahrscheinlich. Positiv ist der relativ niedrige, wenngleich teilweise hartnäckige Leerstand. Für die lange Zeit leer stehende Fläche in den Markthäusern hat sich mit dem ADAC ein Mieter gefunden. Daran wird allerdings auch deutlich, dass wie anderenorts auch Flächen in den 1A-Lagen immer weniger an klassische Retailer vermietet werden. Dagegen fragt die Gastronomie in Mainz zunehmend Flächen in der City nach. Erfreulich ist, dass es bei der Neugestaltung der Ludwigstraße nach langem Stillstand nun offenbar vorangeht.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

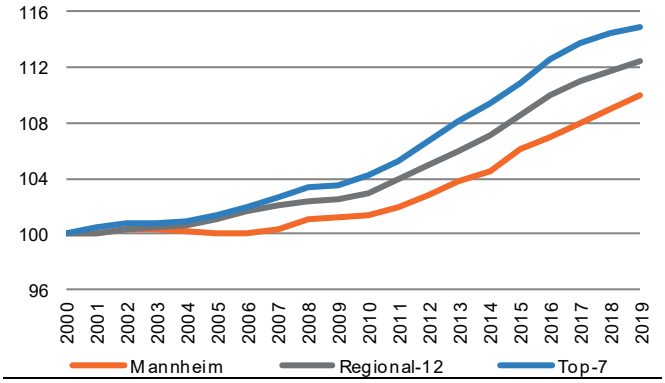
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.079	2.110	2.157	2.199
Arbeitslosenquote	in %	6,1	5,5	5,3	5,5
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.016 / 3,4	2.092 / 3,7	2.175 / 4,0	2.248 / 3,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.004	4.144	4.299	4.428
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	504	505	506	508
Handelsfläche	in % ggü. VJ	2,35	2,34	2,33	2,33
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	114 / 9,5	110 / 9,5	104 / 9,5	102,0 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	-3,5 / 0,0	-5,5 / 0,0	-1,9 / -2,1

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

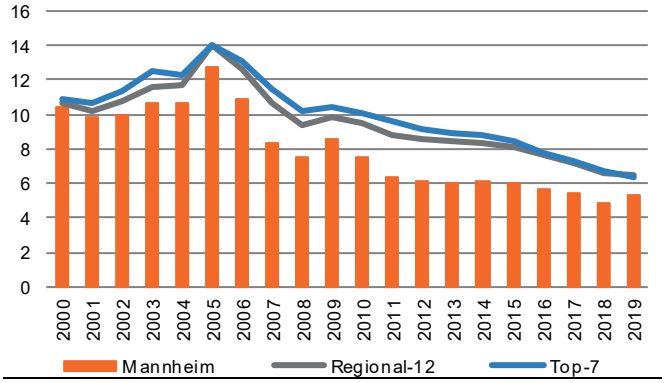
MANNHEIM

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



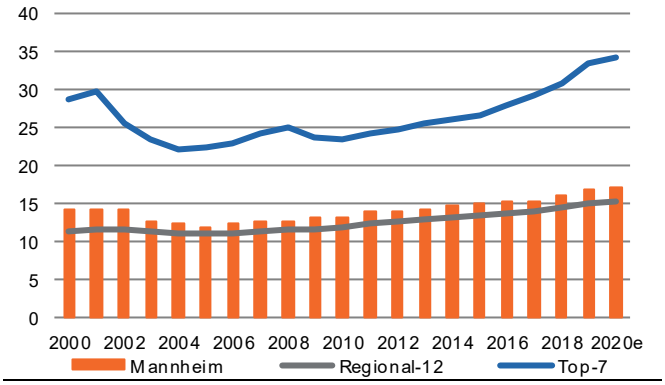
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Mannheim ist mit 325.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Das Bevölkerungswachstum fiel mit einem Plus von 9 Prozent in zehn Jahren kräftig aus. Das war nicht immer so. Im Gegensatz zum etwas kleineren Karlsruhe stagnierte die Bevölkerung lange Zeit. Die Industriestadt hatte mit hoher Arbeitslosigkeit und Imageproblemen zu kämpfen. Aber die bis 2006 zweistellige Arbeitslosenquote konnte sich auf zuletzt 6,2 Prozent (Januar 2020) halbieren. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr von gut einem halben Prozent ist auf eine im Frühjahr 2019 durchgeführte Bereinigung der Arbeitsmarktstatistik zurückzuführen. Mannheim bildet das wirtschaftliche Zentrum der Region Rhein-Neckar und ist ein renommierter Wissenschaftsstandort mit großer Universität und mehreren Hochschulen mit insgesamt fast 30.000 Studenten. Für den Wirtschaftsstandort ist die Lage an Rhein und Neckar sowie die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5 und A6 sowie an das ICE-Netz günstig. Außerdem verfügt Mannheim über einen wichtigen Binnenhafen. Kernbranchen sind die Elektroindustrie, Chemie und Pharma sowie Maschinen- und Fahrzeugbau. Gut entwickelt haben sich auch die Versicherungs- und Finanzwirtschaft sowie die Logistik. Außerdem verfügt Mannheim über eine ausgeprägte Startup-Szene in zahlreichen Gründerzentren. Beispiele für bedeutende Unternehmen sind Daimler, Bilfinger, MVV Energie, Phoenix Pharmahandel, Südzucker sowie Fuchs Petrolub. Die Stadtentwicklung profitiert von großen ehemaligen Militär-, Bahn- und Industriearealen, auf denen beispielsweise das Glückstein-Quartier entstanden ist. Auf Konversionsflächen findet 2023 auch die Bundesgartenschau statt.

Die Industriestadt Mannheim hat sich zum bedeutenden Standort für Wirtschaft und Wissenschaft entwickelt

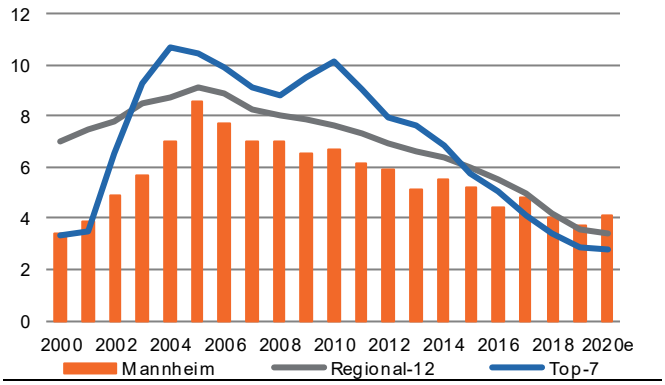
Büroimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



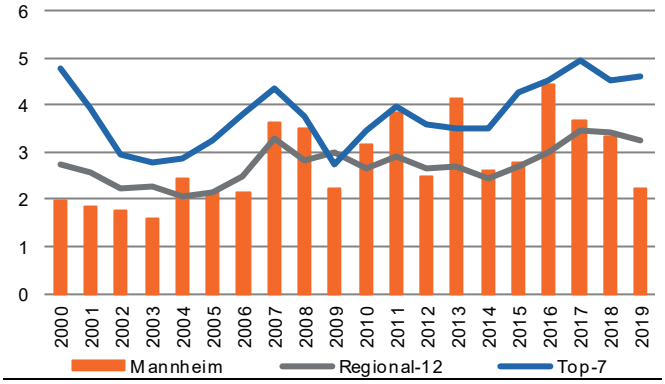
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



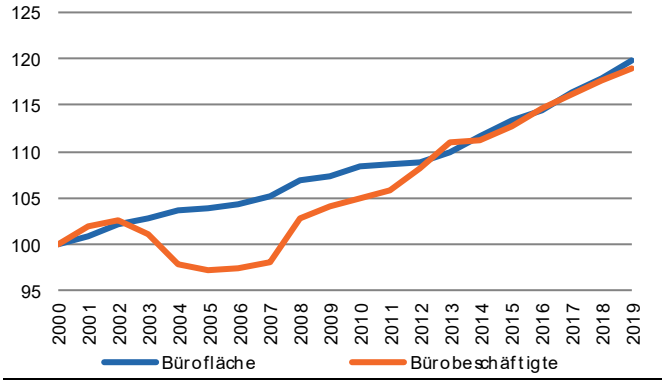
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Büro: Mannheim ist bundesweit einer der teuersten Bürostandorte unterhalb der Top-7

Mannheim ist mit 2,1 Millionen Quadratmetern Bürofläche ein bedeutender Bürostandort in der wirtschaftlich starken Region Rhein-Neckar. Dazu hat auch die allmählich steigende Bedeutung der Dienstleistungen beigetragen. Durch das anhaltende Wachstum der Bürobeschäftigung konnte die vor einigen Jahren noch recht hohe Leerstandsquote auf unter 4 Prozent sinken. Die seit 2013 ausgeprägteren Neubauaktivitäten haben zwar den Leerstandsabbau verlangsamt, dem Standort aber zugleich zeitgemäße Büroflächen zugeführt. Das Angebot neuer, aber auch teurer Büroflächen dürfte mit dazu beigetragen haben, dass Mannheim einer der teuersten Bürostandorte unterhalb der Top-7 geworden ist. Mit einer Spitzenmiete von inzwischen fast 17 Euro je Quadratmeter sind abgesehen von den Top-Standorten lediglich Bonn und Hannover noch teurer. Die von 2016 bis 2018 lebhaften Büroflächenumsätze fielen im vergangenen Jahr mit 48.000 Quadratmetern spürbar niedriger aus. Dafür waren vor allem ausgebliebene Großabschlüsse verantwortlich. 2019 erreichten die beiden größten Abschlüsse jeweils 5.000 Quadratmeter, Mieter waren Roche Diagnostics und die Wohngenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar. Auch dank gestiegener Büromieten sind in den zurückliegenden Jahren häufiger spekulative Projekte entstanden. Gebaut wird vor allem in der Bürostadt Eastsite und im Glückstein-Quartier. Durch ein relativ hohes Fertigstellungsvolumen von Büroflächen von voraussichtlich 60.000 Quadratmetern im laufenden und 70.000 Quadratmetern im kommenden Jahr könnte sich das Leerstandsniveau etwas ausweiten. Die Anstiegsdynamik der Spitzenmiete dürfte sich dagegen verlangsamen.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

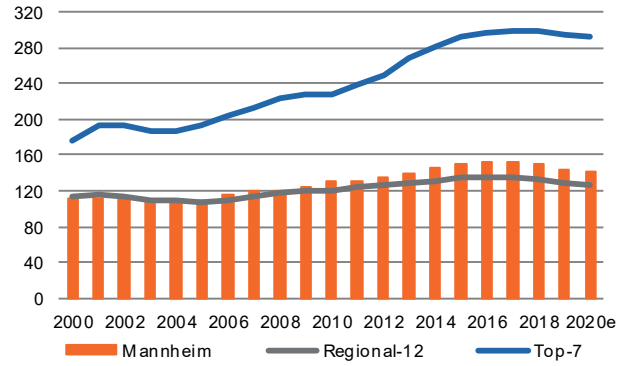
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,4	2,7	3,0	2,3
BIP pro Kopf	in Euro	57.996	58.979	60.153	61.469
Bürobeschäftigte	in Tausend	73,9	74,8	75,7	76,6
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,3	1,3	1,2	1,2
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.080	2.107	2.141	2.175
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,7	1,3	1,6	1,6
Leerstandsquote	in %	4,8	4,0	3,7	4,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	15,4 / 8,1	16,2 / 8,2	16,8 / 8,4	17,1 / 8,4
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,3 / 0,0	5,2 / 1,2	3,7 / 2,4	1,5 / 2,4

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

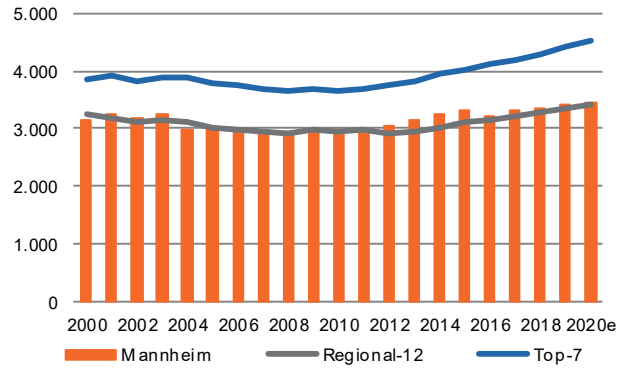
Handelsimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Mannheim ist der herausragende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Das Einzugsgebiet umfasst rund 1,3 Millionen Menschen. Die Zentralitätskennziffer weist mit 150 Punkten einen sehr hohen Wert auf. Der hohe Kaufkraftzufluss aus dem Umland macht die leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft – die Kennziffer erreicht 97 Punkte – wett. Durch die Standortattraktivität konnte die Spitzenmiete bis 2016 auf 153 Euro je Quadratmeter steigen. Selbst die Angebotsausweitung der 2010 auf der gegenüberliegenden Rheinseite eröffneten Rhein-Galerie hat sich nicht spürbar negativ ausgewirkt. Gleiches gilt für den Flächenzuwachs des 2016 eröffneten innerstädtischen Shopping-Centers Q6Q7, das die Innenstadt mit ihrer zentralen 1A-Lage Planken aufgewertet hat. 2018 und 2019 gab die Spitzenmiete jedoch um insgesamt 10 Euro auf 143 Euro je Quadratmeter nach. Gründe für den Rückgang dürften neben dem Online-Shopping auch Belastungen durch die Bauarbeiten zur Neugestaltung der Planken sein, die im Frühjahr 2019 abgeschlossen wurden. Voran geht es auch in der Breiten Straße. Das ehemalige Mömax-Gebäude – davor Karstadt – ist nach der grundlegenden Sanierung im September 2019 als K1 Karree mit einem Mix aus Handel, Gastronomie, Fitness und Büros wieder eröffnet worden. Nach wie vor ist der Einkaufsstandort Mannheim bei Retailern gefragt. Mit den neuen Shopping-Möglichkeiten in der City und den „aufgemöbelten“ und vor allem baustellenfreien Planken erwarten wir im laufenden Jahr nach dem vorangegangenen Mietrückgang eine stabile Entwicklung der Spitzenmiete.

Handel: Die Einkaufsmeile Planken ist nach der grundlegenden Neugestaltung wieder baustellenfrei

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.987	2.003	2.036	2.064
Arbeitslosenquote	in %	5,4	4,9	5,3	5,6
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.705 / 2,7	2.784 / 2,9	2.872 / 3,2	2.948 / 2,6
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.303	3.363	3.425	3.462
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	819	828	839	852
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,67	2,67	2,68	2,72
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	153 / 12,5	150 / 12,5	143 / 12,5	141 / 12,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	-2,0 / 0,0	-4,7 / 0,0	-1,4 / 0,0

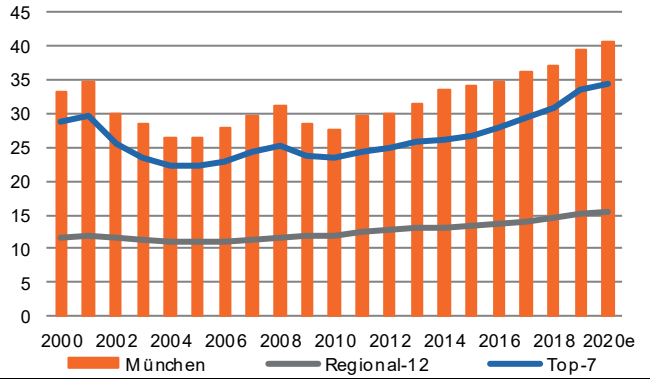
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

MÜNCHEN

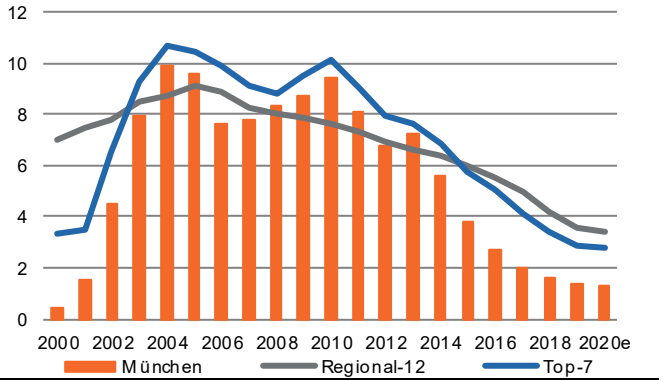
Büroimmobilien in München

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

Am Münchener Büromarkt sind so gut wie keine Büroflächen mehr verfügbar. Von 14 Millionen Quadratmetern Bürofläche waren Ende 2019 nur noch 190.000 Quadratmeter – verteilt über das Stadtgebiet – nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,4 Prozent. Getragen wird die Büroflächennachfrage in der bayerischen Landeshauptstadt von der auf vielen Säulen ruhenden Münchener Wirtschaft mit allein fünf DAX-Konzernen in der Region München. Zudem sind dort viele Technologie-Unternehmen ansässig. Beispielsweise erweitert Google seinen Standort und baut dafür eine neue Zentrale in der Maxvorstadt, die mit 42.000 Quadratmetern auch gleich die Top-10 der größten Mietabschlüsse 2019 anführt. Auf Platz zwei folgt Apple mit 30.000 Quadratmetern. Fast erstaunlich ist, dass trotz der fortschreitenden Angebotsknappheit drei Großabschlüsse in Bestandsobjekten erfolgen konnten. Beim Büroflächenumsatz sind aber knappheitsbedingt deutliche Bremsspuren auf 527.000 Quadratmeter sichtbar. Der Wert liegt spürbar unter den allerdings sehr hohen Werten der beiden Vorjahre, die jeweils über 200.000 Quadratmeter höher ausfielen. Die Spitzenmiete zog angesichts der anhaltend hohen Flächennachfrage und des knappen Angebots auf 39,50 Euro je Quadratmeter an. Von den fehlenden Flächen in bevorzugten Bürolagen profitierten insbesondere auch Randlagen. Wie 2019 zeichnet sich im laufenden Jahr ein erhöhter Büroflächenneuzugang ab, der aber vom Markt vollständig absorbiert werden dürfte. Eine spürbare Verbesserung des Flächenangebots ist nicht zu erwarten. Die Spitzenmiete dürfte erneut zulegen.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

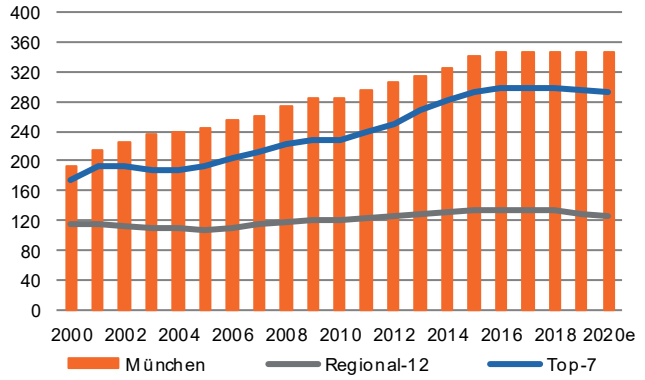
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,9	3,4	3,8	3,1
BIP pro Kopf	in Euro	68.687	71.394	74.178	76.346
Bürobeschäftigte	in Tausend	422,9	426,9	430,9	435,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	0,9	0,9	0,9	1,0
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	13.747	13.828	14.031	14.150
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,3	0,6	1,5	0,8
Leerstandsquote	in %	2,0	1,6	1,4	1,3
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	36,0 / 14,5	37,0 / 15,5	39,5 / 16,5	40,6 / 16,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,7 / 7,4	2,8 / 6,9	6,8 / 6,5	2,8 / 3,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

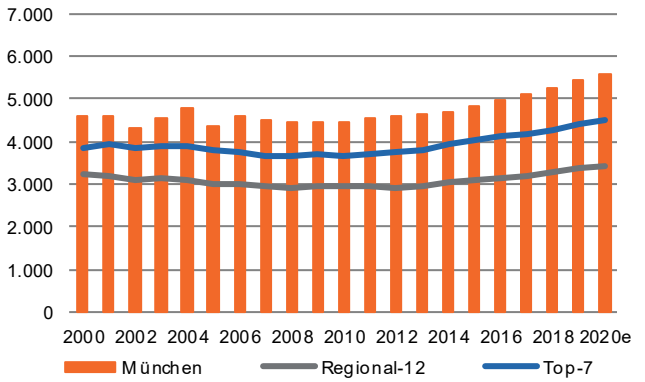
Handelsimmobilien in München

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: München baut Attraktivität mit verschieden Projektentwicklungen weiter aus

München ist mit Blick auf die Spitzenmiete, die Flächenproduktivität und die Kaufkraft der führende Standort im deutschen Einzelhandel. Die Basis schaffen hervorragende Rahmenbedingungen durch das wirtschaftsstarke und zugleich kräftig wachsende Einzugsgebiet, in dem über 3 Millionen Menschen leben. Vergrößert wird das Käuferpotenzial von einer Vielzahl in- und ausländischer Gäste, sodass jährlich über 17 Millionen Übernachtungen gezählt werden können. Damit liegt München nach Berlin auf Platz zwei der gefragtesten deutschen Tourismus-Hochburgen. Ein weiterer Pluspunkt ist die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem guten gastronomischen Angebot. Ein weiterer Erfolgsbaustein ist das Shopping-Angebot mit konsumigen Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen. Dazu kommt das rund eine halbe Million Quadratmeter große Verkaufsflächenangebot in der City, das mit der Flächennachfrage aber nicht Schritt halten konnte. Durch innerstädtische Projektentwicklungen wie dem Palais an der Oper oder dem Hofstatt sind in der jüngeren Zeit jedoch attraktive Flächen ergänzt worden. Dazu kommen aktuelle Entwicklungen wie Hettlage/Alte Akademie, die Neugestaltung des Sattlerplatzes oder das jüngst etwas außerhalb der City eröffnete Forum Schwanthalerhöhe im ehemaligen XXXLutz. Das größte Projekt ist der Neubau des Hauptbahnhofs bis zum Ende dieses Jahrzehnts. Leerstände sind in der Münchener City im Gegensatz zu anderen Städten kein Problem. Allerdings wird die City allmählich uniformer, weil Filialisten Traditionsgeschäfte verdrängen. Angesichts der Standortstärke dürfte die Spitzenmiete ihr hohes Niveau von 345 Euro je Quadratmeter auch im laufenden Jahr halten.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

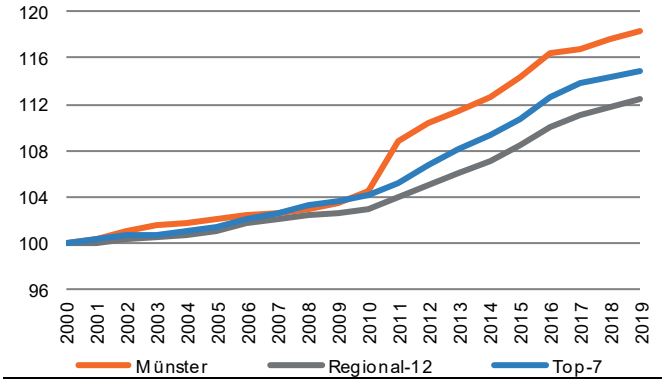
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.747	2.845	2.944	3.024
Arbeitslosenquote	in %	4,2	3,8	3,5	3,7
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	10.722 / 3,5	11.127 / 3,8	11.580 / 4,1	11.988 / 3,5
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	5.116	5.246	5.428	5.585
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	2.096	2.121	2.133	2.146
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,43	1,45	1,46	1,47
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	345 / 39,0	345 / 40,0	345 / 41,0	345 / 41,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 2,6	0,0 / 2,6	0,0 / 2,5	0,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

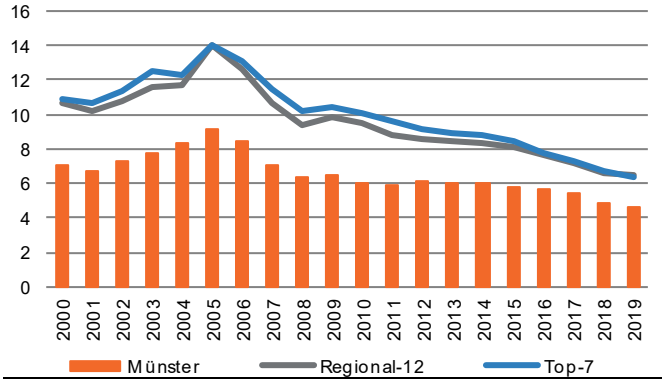
MÜNSTER

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



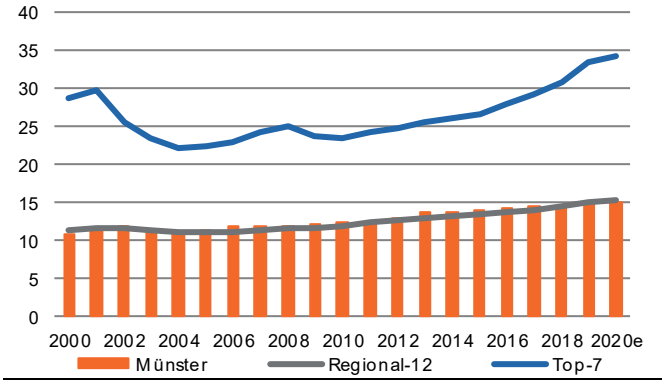
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Florierender, mittelständisch geprägter Wirtschaftsstandort

Während viele nordrhein-westfälische Großstädte im Ruhrgebiet mit Einwohnerschwund und hoher Arbeitslosigkeit konfrontiert sind, geht es im westfälischen Münster anhaltend bergauf. Seit Anfang der 1990er Jahre ist die Bevölkerung um über 50.000 Menschen auf fast 315.000 Einwohner gewachsen. Allein in den zurückliegenden zehn Jahren legte die Einwohnerzahl um 14 Prozent zu. Die Beschäftigung konnte sogar um 16 Prozent und damit überdurchschnittlich zulegen. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,6 Prozent (Januar 2020) niedrig. Eine hohe Bedeutung hat die Wissenschaft mit einer Vielzahl an Forschungsinstituten und Hochschulen, an denen rund 65.000 Studierende eingeschrieben sind. Drei Viertel davon entfallen auf die Westfälische Wilhelms-Universität. Anders als in den Ruhrgebietsstädten spielen Industrie und Großunternehmen in Münster kaum eine Rolle. Die Wirtschaftsstruktur ist weitgehend mittelständisch geprägt. Die größten Arbeitgeber sind die Universitätsklinik, die Universität selbst und die Stadtverwaltung. Bekannte Unternehmen sind der Farbenhersteller Brillux, die Versicherung LVM und der Filterhersteller Hengst. Bedeutsam ist auch der Tourismus. Die Stadt mit ihrem mittelalterlichen Charme und dem bekannten Prinzipalmarkt zieht viele Besucher an. Außerdem fungiert die Stadt als Verwaltungszentrum für Westfalen. Dort leben mit über 8 Millionen Einwohnern mehr Menschen als in den meisten deutschen Bundesländern.

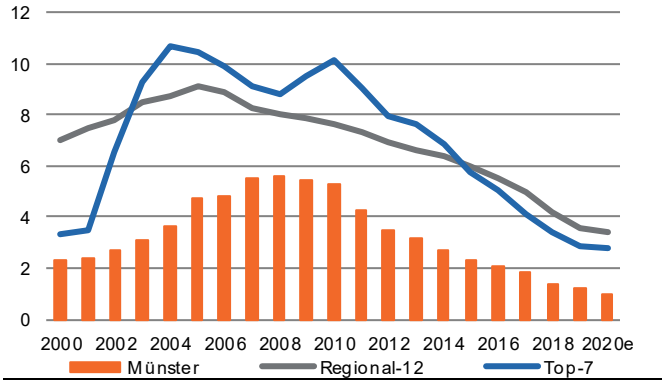
Büroimmobilien in Münster

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



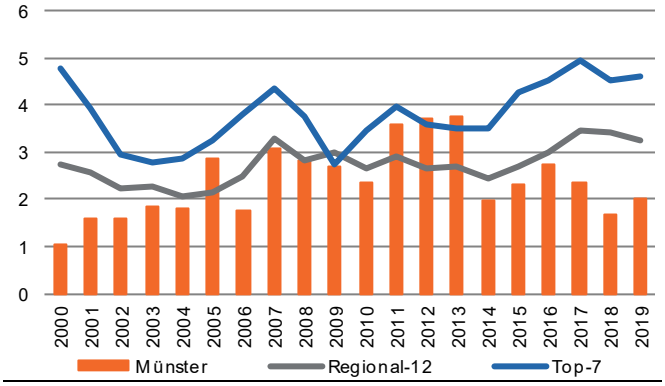
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



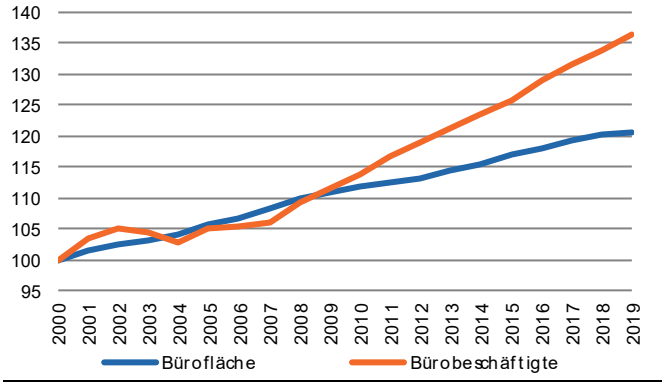
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Büro: Trotz des ausgeprägten Flächenmangels werden kaum neue Büroobjekte gebaut

So attraktiv Münster auch ist – die schwierige Suche nach einer geeigneten Immobilie, sei es zum Wohnen oder Arbeiten, ist ein Minuspunkt. Der etwas über 2,2 Millionen Quadratmeter große Büromarkt verfügt über praktisch keine freien Flächen mehr. Die Leerstandsquote sank 2019 auf knapp über 1 Prozent. Selbst unattraktive Flächen können unter diesen Bedingungen vermarktet werden. Büroprojekte entstehen vor allem im Rahmen der Eigennutzung, spekulative Entwicklungen sind eher die Ausnahme. Insgesamt werden gemessen an der stark wachsenden Bürobeschäftigung aber viel zu wenig Büroflächen entwickelt. Während die Zahl der Bürobeschäftigten binnen zehn Jahren um über 20 Prozent stieg, wuchs die Bürofläche nicht einmal halb so schnell. Eine grundlegende Besserung der knappen Angebotslage zeichnet sich in der nahen Zukunft nicht ab, es befinden sich kaum Bauvorhaben in der Realisierung, die zudem durch die überwiegende Eigennutzung für den Mietmarkt keine Entlastung darstellen. Angesichts der wenigen verfügbaren Flächen im Bestand hat der Flächenumsatz 2019 ein recht ordentliches Ergebnis von 45.000 Quadratmetern erzielt. Die drei größten Mietabschlüsse weisen ein Volumen von 6.000, 4.500 und 3.500 Quadratmeter auf. Mieter sind die Uniklinik, der Landschaftsverband Westfalen-Lippe und der Coppenrath Verlag. Acht der zehn größten Mietverträge betreffen Projektentwicklungen. Perspektivisch dürfte sich die Marktlage durch verschiedene Projektplanungen – auch für den Vermietungsmarkt – aber ein wenig entspannen. Dazu zählen Büroprojekte am Stadthafen II oder am Dreieckshafen. Die Spitzenmiete, die 2019 auf 14,80 Euro je Quadratmeter gestiegen ist, dürfte im laufenden Jahr knappheitsbedingt weiter zulegen.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

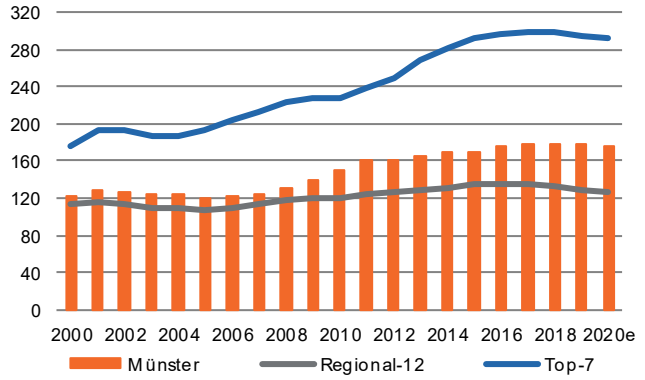
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,3	3,7	4,0	3,4
BIP pro Kopf	in Euro	58.757	60.520	62.553	64.341
Bürobeschäftigte	in Tausend	73,3	74,7	76,0	77,4
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,8	1,9	1,9	1,8
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.210	2.228	2.235	2.245
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	0,8	0,3	0,4
Leerstandsquote	in %	1,8	1,4	1,2	1,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	14,4 / 6,4	14,5 / 6,7	14,8 / 7,1	15,1 / 7,1
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,4 / 3,2	0,7 / 4,7	2,1 / 6,0	2,0 / 2,8

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

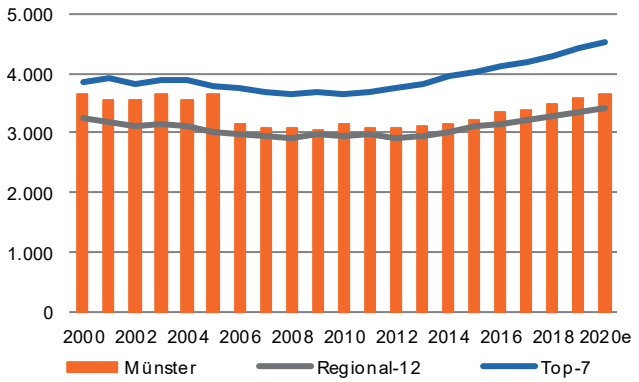
Handelsimmobilien in Münster

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Starker Shopping-Standort in Westfalen mit hohem Mietniveau

Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in Münster sind günstig. Dafür sprechen die zentrale Lage im Münsterland, das 800.000 Menschen große Einzugsgebiet sowie das Fehlen von konkurrierenden Shopping-Standorten. Zudem resultiert aus der kräftig wachsenden Bevölkerung eine entsprechende Zunahme des Käufer-potenzials. Die Kaufkraftkennziffer erreicht trotz des hohen Studentenanteils an der Bevölkerung einen relativ hohen Wert von 107 Punkten. Die attraktive Stadt zieht zudem viele Käufer aus dem Umland und Touristen an. Daher fällt die Zentralitäts-kennziffer mit 128 Punkten hoch aus. Den Kunden bietet die Innenstadt ein attrakti-ves Warenangebot. Die konsumstarken 1A-Lagen mit hohem Filialisierungsgrad wie die Ludgeristraße werden von inhabergeführten und exklusiveren Geschäften am Prinzipalmarkt abgerundet. Außerdem verfügt die Stadt mit den 2006 eröffneten Münster Arkaden über ein attraktives innerstädtisches Shopping-Center. Dazu kamen weitere Entwicklungen wie das Areal Stubengasse/Hanse-Carré. Für die Stärke der City spricht, dass hier gut ein Drittel des gesamten Einzelhandels-umsatzes erzielt wird. Die Summe der positiven Standortfaktoren sorgt für ein anhaltend hohes Retailer-Interesse. Bislang konnte die Spitzenmiete ihr für ein Ober-zentrum weit überdurchschnittliches Niveau von fast 180 Euro je Quadratmeter halten. Die von geänderten Kundenpräferenzen ausgehenden Entwicklungen im Einzelhandel wie die rückläufige Flächennachfrage der Textil-Filialisten oder Ge-schäftsaufgaben betreffen allerdings auch den Handel in Münster. Das knappe Flächenangebot und die stärkere Nachfrage der Gastronomie nach geeigneten Räumlichkeiten dürfte die im Handel verbreitete rückläufige Mietentwicklung in Münster dämpfen, aber nicht aufhalten.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

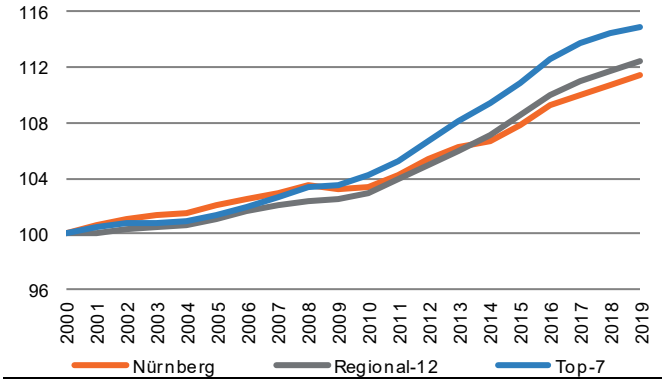
		20176	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.248	2.295	2.352	2.398
Arbeitslosenquote	in %	5,4	4,9	4,6	4,8
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	2.154 / 3,1	2.228 / 3,4	2.311 / 3,7	2.384 / 3,2
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.379	3.471	3.575	3.666
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	637	642	647	650
Handelsfläche	in % ggü. VJ	2,05	2,05	2,05	2,05
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	178 / 10,5	178 / 10,5	178 / 10,5	175 / 10,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,7 / 5,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	-1,7 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

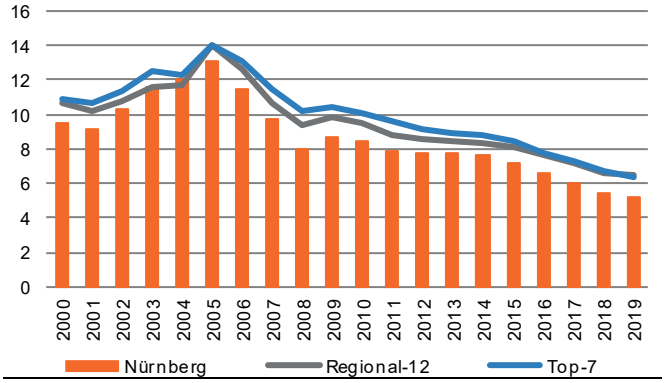
NÜRNBERG

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Scope Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



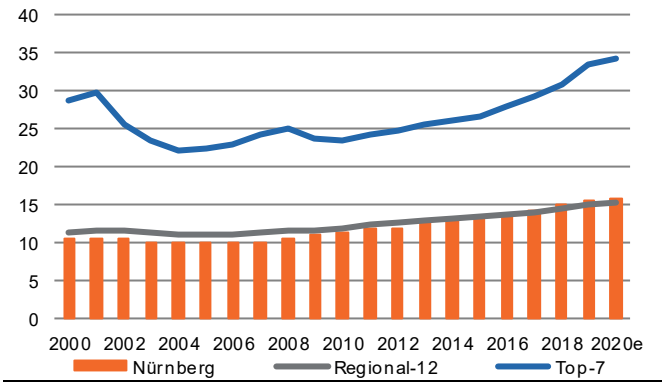
Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Die zweitgrößte Stadt Bayerns steuert nach vielen Rückschlägen weiter auf Erfolgskurs

Nürnberg ist mit 535.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Bayern und das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in Franken. Mit den benachbarten Städten Fürth und Erlangen ist eine bedeutende Wirtschaftsregion entstanden. Nürnberg ist mit Kaiserburg, Christkindlesmarkt und Spielwarenmesse international bekannt. Wirtschaftlich musste die Stadt jedoch Rückschläge verkraften, einerseits durch den industriellen Strukturwandel ab den 1970er Jahren, andererseits durch Unternehmensinsolvenzen und Werksschließungen. Diese Herausforderungen wurden jedoch erfolgreich bewältigt. Statt Abwanderung und hoher Arbeitslosigkeit entwickeln sich Beschäftigung und Bevölkerung positiv. Die Arbeitslosenquote ist kräftig gesunken, im Januar 2020 waren es noch 5,4 Prozent. Zur erfolgreichen Entwicklung der Stadt 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. Mit der neu gegründeten Technischen Universität Nürnberg im Süden der Stadt, die 2025 ihren Betrieb aufnehmen soll, will Bayern den Wissenschaftsstandort weiter fördern. Die Industrie hat trotz des Strukturwandels noch eine relativ hohe Bedeutung. Über 15 Prozent der Beschäftigten sind im verarbeitenden Gewerbe tätig. Bedeutende Sektoren sind IT, Logistik, High-Tech sowie Energie- und Medizintechnik. Wichtig sind auch das Messe- und Kongressgeschehen sowie der Tourismus mit 7.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner pro Jahr. Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen A3, A6 und A9, ICE-Anschluss sowie Flug- und Binnenhafen am Main-Donau-Kanal hervorragend.

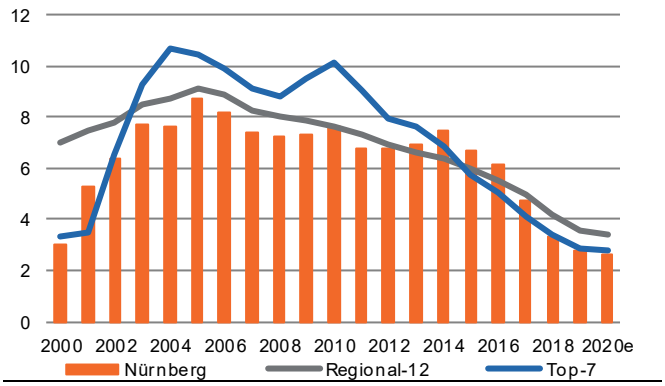
Büroimmobilien in Nürnberg

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



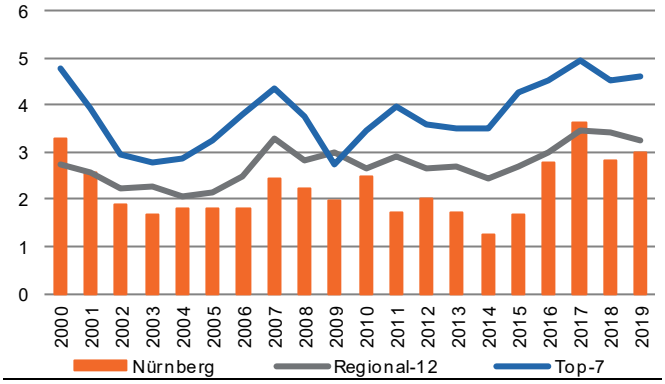
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



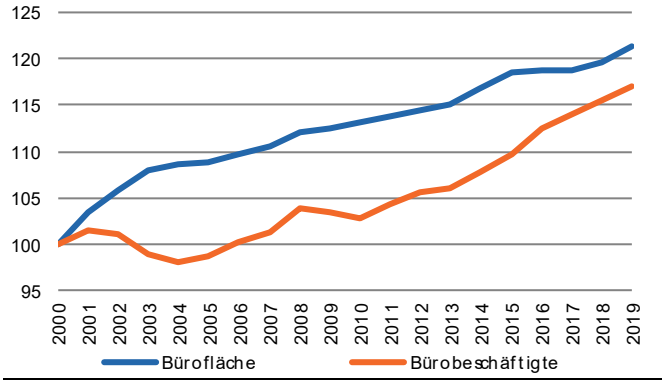
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

Büro: Zweitgrößter deutscher Bürostandort unterhalb der Top-7

Nürnberg ist mit fast 3,7 Millionen Quadratmetern Bürofläche nach Hannover und unterhalb der sieben Top-Standorte der zweitgrößte deutsche Bürostandort. Dank der guten wirtschaftlichen Entwicklung wuchs die Bürobeschäftigung binnen zehn Jahren um 13 Prozent und damit schneller als die Bürofläche, die um rund 8 Prozent zulegte. Dadurch hat sich das vor einigen Jahren noch relativ hohe Volumen leer stehender Büroflächen immer weiter abgebaut. Im vergangenen Jahr sank die Leerstandsquote auf unter 3 Prozent. Damit sind im Bestand kaum noch größere marktgängige Büroflächen verfügbar. Dass dennoch mit 110.000 Quadratmetern der bislang zweithöchste Flächenumsatz erreicht wurde, ist zwei Großabschlüssen in Projektentwicklungen zu verdanken, die bereits die Hälfte des gesamten Marktumsatzes ausmachen. Der größere Abschluss betrifft mit 42.000 Quadratmetern die Stadt Nürnberg. Datev hat mit dem zweitgrößten Abschluss 11.500 Quadratmeter gemietet. Das maximale Abschlussvolumen in Bestandsobjekten ist mit 1.800 Quadratmetern aber deutlich kleiner. Im Zuge der wirtschaftlichen Erholung Nürnbergs und des verknappten Büroangebots zog die Spitzenmiete auf 15,50 Euro je Quadratmeter an. Unter den Oberzentren ist das mit einem Zehnjahresplus von 41 Prozent – zusammen mit Dresden – der stärkste Mietanstieg. Unter allen betrachteten Standorten haben die Büromieten nur in Berlin noch stärker zugelegt. Das Fertigstellungsvolumen kann im laufenden Jahr mit weniger als 40.000 Quadratmetern nicht zur Entspannung des Marktes beitragen. Wir gehen davon, dass die Leerstandsquote auch 2020 zurückgeht und die Spitzenmiete weiter in Richtung von 16 Euro je Quadratmeter zulegt.

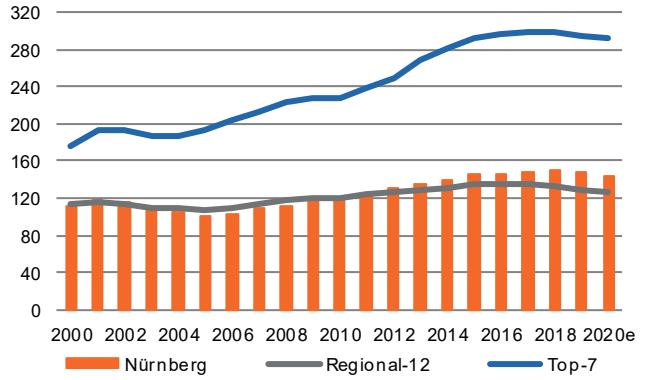
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2017	2018	2019	2020
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,2	2,8	3,2	2,7
BIP pro Kopf	in Euro	55.451	56.594	58.090	59.380
Bürobeschäftigte	in Tausend	120,4	122,0	123,7	125,4
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,3	1,3	1,4	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	3.603	3.628	3.679	3.725
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,0	0,7	1,4	1,3
Leerstandsquote	in %	4,7	3,3	2,8	2,6
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	14,2 / 7,5	15,0 / 7,7	15,5 / 8,0	16,0 / 8,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,9 / 4,2	5,6 / 2,7	3,3 / 3,9	3,0 / 2,5

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK VJ = Vorjahr

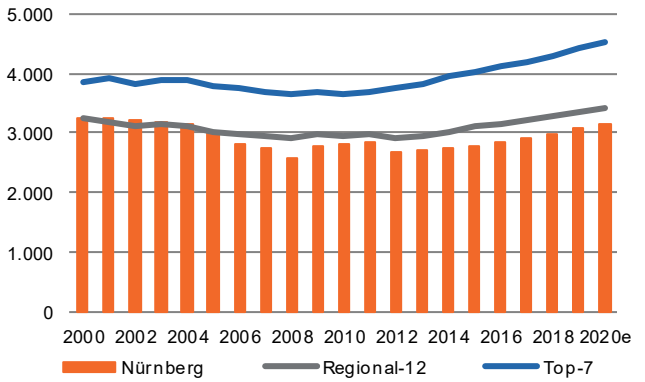
Handelsimmobilien in Nürnberg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Nürnbergs City erhält ein attraktives Shopping-Center

Nürnberg ist der führende Shopping-Standort im nördlichen Bayern mit einem rund 2 Millionen Menschen großen Einzugsgebiet. Die Konkurrenz durch umliegende Städte ist gering, was sich in einer hohen Zentralität von fast 130 Punkten niederschlägt. Die Kennziffer für Kaufkraft liegt mit 105 Punkten auch über dem bundesweiten Durchschnitt. Verstärkt wird der Konsum vom hohen Besucheraufkommen in der attraktiven Stadt mit zuletzt 3,6 Millionen Übernachtungen im Jahr. Die Altstadt bietet 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. Eine weitere Aufwertung erfährt die Innenstadt mit dem „Altstadt Karree“, das anstelle des Einkaufszentrums City-Point aus den 1950er-Jahre entstehen soll. Bis zuletzt war aber nicht klar, wann die Bauarbeiten für das 200 Millionen schwere Projekt beginnen. Geplant sind 12.000 Quadratmeter Shopping-Fläche entlang der Breiten Gasse und der Pfannenschmiedgasse, wo als Kundenmagnet ein Zalando-Store vorgesehen ist. Ergänzt wird das Ensemble mit einem Hotel und Gastronomie am Hallplatz. Bis zur Fertigstellung stehen den Kunden zwei weitere Shopping-Center – das ältere Franken-Center und das modernisierte Mercado – zur Verfügung, die allerdings außerhalb der Innenstadt gelegen sind. Die Nürnberger Spitzenmiete ist im vergangenen Jahr geringfügig auf 147 Euro zurückgegangen. Für die Standortstärke spricht, dass sich die Spitzenmiete trotz der anstehenden Großbaustelle knapp unter ihrem bisherigen Maximum halten konnte. Im laufenden Jahr halten wir ein moderates Minus für wahrscheinlich.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.151	2.183	2.227	2.262
Arbeitslosenquote	in %	6,0	5,4	5,2	5,5
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	3.840 / 2,3	3.947 / 2,8	4.069 / 3,1	4.173 / 2,5
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.923	2.998	3.080	3.155
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.314	1.317	1.321	1.323
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,56	2,55	2,54	2,53
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	147 / 15,0	150 / 15,0	147 / 15,0	144 / 15,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,4 / 0,0	2,0 / 0,0	-2,0 / 0,0	-2,0 / 0,0

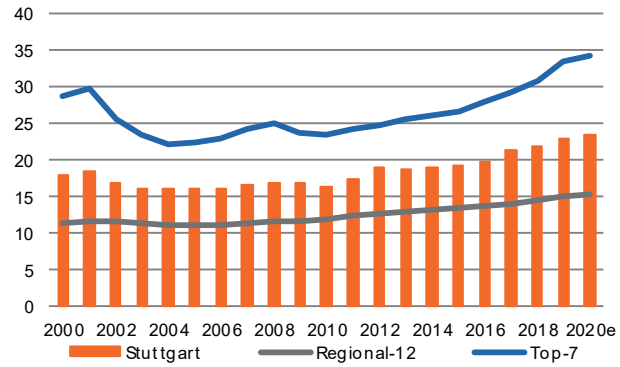
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

STUTTGART

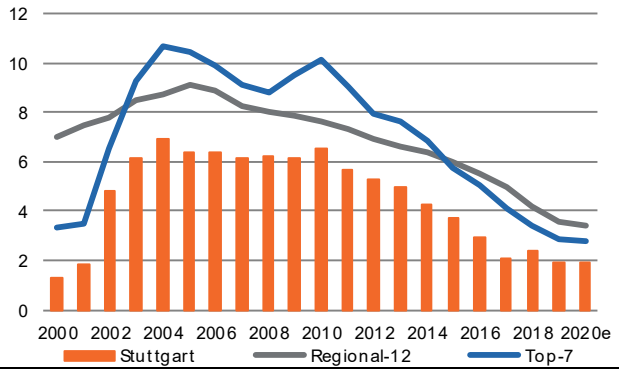
Büroimmobilien

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

Stuttgart ist mit 7,9 Millionen Quadratmetern flächenmäßig die Nummer fünf unter den deutschen Bürostandorten. Lange Zeit konnte der Markt allerdings weder beim Büroflächenumsatz noch bei der Spitzenmiete, die bis 2016 unter 20 Euro je Quadratmeter lag, zu den übrigen sechs Top-Standorten aufschließen. Der Abstand ist aber kleiner geworden. Seit 2017 zog die Spitzenmiete kräftig um rund 17 Prozent auf 23 Euro je Quadratmeter an. Dafür ist neben der Nachfrage das immer weiter verknappte Flächenangebot verantwortlich. 2019 sank die Leerstandsquote auf 2 Prozent. Dennoch konnte mit dem 2019 in Stuttgart erzielten Büroflächenumsatz von etwas mehr als 300.000 Quadratmetern das bislang zweitbeste Ergebnis erzielt werden. Dabei halfen fünf Abschlüsse im fünfstelligen Bereich mit insgesamt 100.000 Quadratmetern. Die größte Fläche hat das Land Baden-Württemberg gemietet. Auf Platz zwei und drei folgten Vector Informatik und Siemens. Aufgrund der Flächenknappheit betrafen sieben der zehn größten Mietabschlüsse Projektentwicklungen. Die Nachfrage konzentriert sich trotz der ausgeprägten Flächenknappheit und der gestiegenen Miete auf Citylagen, auch weil diese für Mitarbeiter attraktiver sind als schlechter erreichbare periphere Lagen. Im laufenden Jahr dürfte sich am knappen Angebot kaum etwas ändern. Ein besseres Flächenangebot zeichnet sich erst ab 2021 ab. Dagegen könnte sich die Nachfrage abschwächen, wenn die eingetrübten Ausssichten der für Stuttgart bedeutenden Industrie und des Automotive-Bereichs auf den Bürobedarf durchschlagen. Daher gehen wir trotz knappem Angebot von einer allenfalls moderat steigenden Spitzenmiete aus.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

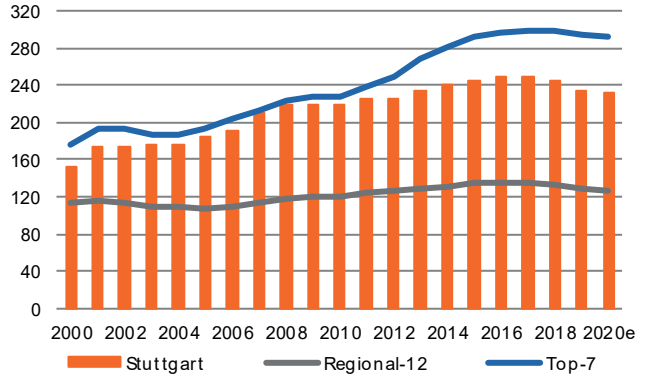
		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,5	3,0	3,5	2,9
BIP pro Kopf	in Euro	82.642	84.742	87.341	89.565
Bürobeschäftigte	in Tausend	197,9	200,1	202,4	204,7
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,1	1,1	1,2	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.787	7.853	7.905	7.995
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,4	0,8	0,7	1,1
Leerstandsquote	in %	2,1	2,4	1,9	1,9
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	21,4 / 9,1	22,0 / 9,5	23,0 / 11,0	23,3 / 11,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	8,6 / 3,4	2,8 / 4,4	4,5 / 15,8	1,5 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

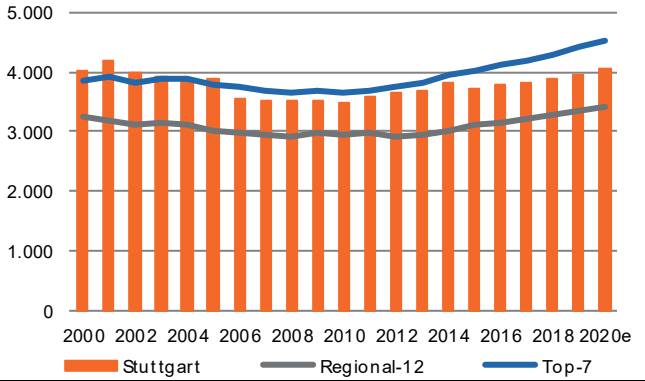
Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Scope

Handel: Spürbarer Mietrückgang in den Stuttgarter 1A-Lagen

Der Einzelhandel in Stuttgart profitiert von seinem rund 2,6 Millionen Einwohner großen wirtschaftsstarken Einzugsgebiet. Verstärkt wird das Käuferaufkommen vom Tourismus, der mit fast 4 Millionen Übernachtungen im Jahr einen spürbaren Beitrag leistet. Die Standortstärke und die Flächenknappheit in der zentralen 1A-Lage Königstraße haben die Entwicklung großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte angeschoben, die in der City auf einen Schlag zu einer Verkaufsflächenausweitung um gut 20 Prozent führten. 2014 eröffneten an den entgegengesetzten Enden der City die Shopping-Center MILANEO und Gerber mit zusammen 60.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Dennoch weitete sich die Spitzenmiete bis auf 250 Euro je Quadratmeter aus. So wuchs mit den neuen Centern nicht nur die Verkaufsfläche, sondern auch die Anziehungskraft der City. 2017 legte die Verkaufsfläche erneut um weitere 10.000 Quadratmetern mit der Eröffnung des Dorotheen Quartiers zu, der bislang letzten größeren Neuentwicklung im Stuttgarter Einzelhandel. Durch das aktive Vermietungsgeschäft kam es in der Königstraße, aber auch in der Stiftstraße zu einer größeren Zahl an Mieterwechseln. Bemerkenswert ist die Vermietung von relativ vielen großen Verkaufsflächen. Die größte Anmietung – und letzte verfügbare Fläche im ehemaligen Karstadt – betraf Karstadt Sports mit fast 4.000 Quadratmetern.
Das ausgeweitete Flächenangebot und der zunehmende Gegenwind durch den E-Commerce schlagen sich allerdings in Leerständen sowie in längeren Vermietungszeiträumen nieder. Zudem sank 2019 die Spitzenmiete spürbar auf 235 Euro je Quadratmeter. Möglicherweise haben dazu auch die abgeschwächten wirtschaftlichen Aussichten für Stuttgart beigetragen. Wir gehen davon aus, dass die Spitzenmiete im laufenden Jahr erneut leicht nachgeben könnte.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2017	2018	2019	2020e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.426	2.470	2.524	2.566
Arbeitslosenquote	in %	4,7	4,7	4,1	4,8
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	4.148 / 2,6	4.274 / 3,0	4.418 / 3,4	4.541 / 2,8
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.827	3.892	3.964	4.045
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.084	1.098	1.115	1.123
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,72	1,73	1,75	1,76
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	250 / 16,0	245 / 16,0	235 / 16,0	232 / 16,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 6,7	-2,0 / 0,0	-4,1 / 0,0	-1,3 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK

VJ = Vorjahr

STANDORTE IM ÜBERBLICK

BÜROIMMOBILIEN

	Büroflächenbestand Daten 2019			Spitzenmiete in Euro/m²			Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m²	2009 bis 2019 in %	je Büro-beschäf-tigten in m²	2018	2019	2020e	2018	2019	2020e	2018	2019	2020e
Augsburg	1.421	7,1	25,3	13,0	13,2	13,4	1,6	1,5	1,8	5,1	4,5	4,8
Bremen	2.707	10,5	25,3	13,0	13,2	13,4	1,6	1,5	1,5	4,1	4,2	4,5
Darmstadt	1.632	7,0	31,4	13,2	13,2	13,4	0,8	0,0	1,5	3,7	3,4	3,1
Dresden	2.666	-0,2	24,7	13,5	14,8	15,2	5,5	9,6	2,7	6,4	5,1	4,5
Essen	3.182	13,4	31,2	15,0	15,5	15,8	0,0	3,3	2,0	5,0	3,3	3,1
Hannover	4.556	4,1	34,6	17,0	17,1	17,2	13,3	0,6	0,8	3,1	2,7	2,4
Karlsruhe	2.498	10,0	28,3	14,2	14,5	14,6	6,0	2,1	1,0	3,1	3,2	3,5
Leipzig	2.748	-0,4	27,9	13,8	14,8	15,2	6,2	7,2	2,7	8,3	6,2	6,0
Mainz	1.637	6,1	30,0	13,9	14,5	14,9	3,0	4,3	2,4	3,0	2,7	2,5
Mannheim	2.141	11,7	28,3	16,2	16,8	17,1	5,2	3,7	1,5	4,0	3,7	4,1
Münster	2.235	8,7	29,4	14,5	14,8	15,1	0,7	2,1	2,0	1,4	1,2	1,0
Nürnberg	3.679	7,9	29,7	15,0	15,5	16,0	5,6	3,3	3,0	3,3	2,8	2,6
Oberzentren	**2.592**	**6,8**	**29,0**	**14,6**	**15,1**	**15,4**	**5,0**	**3,2**	**1,9**	**4,2**	**3,5**	**3,4**
Summe	*31.102*											
Berlin	19.399	6,1	32,7	33,5	39,0	40,5	11,7	16,4	3,8	1,7	1,3	1,5
Düsseldorf	7.621	5,7	35,5	25,5	26,5	27,0	4,1	3,9	1,9	6,9	6,0	5,8
Frankfurt	10.187	1,9	34,1	39,5	41,0	42,0	2,6	3,8	2,4	7,4	6,5	6,6
Hamburg	13.851	6,9	31,3	27,5	29,0	29,8	3,8	5,5	2,8	3,6	2,9	2,6
Köln	7.744	5,0	31,0	22,0	23,5	24,0	4,8	6,8	2,1	2,8	2,3	2,1
München	14.031	5,3	32,6	37,0	39,5	40,6	2,8	6,8	2,8	1,6	1,4	1,3
Stuttgart	7.905	6,8	39,1	22,0	23,0	23,3	2,8	4,5	1,5	2,4	1,9	1,9
Top-Standorte	**11.534**	**5,5**	**33,2**	**30,8**	**33,4**	**34,3**	**5,3**	**8,3**	**2,8**	**3,4**	**2,8**	**2,8**
Summe	*80.738*											

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Die **Mittelwerte** sind flächengewichtet. Die angegebene **Spitzenmiete** von bulwiengesa repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass die angegebene Spitzenmiete nicht der absoluten Top-Miete entspricht. Daher stellen höhere Mietangaben für die einzelnen Standorte, die teilweise in alternativen Marktberichten genannt werden, grundsätzlich auch keinen Widerspruch dar.

HANDELSIMMOBILIEN

	Handelsfläche Daten 2019			Spitzenmiete in Euro/m²			Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr			Einzelhandelsumsatz in % ggü. Vorjahr		
	in 1.000 m²	2009 bis 2019 in %	pro Kopf in m²	2018	2019	2020e	2018	2019	2020e	2018	2019	2020e
Augsburg	954	7,2	3,2	113	108	106	-1,7	-4,4	-1,9	2,2	2,5	1,9
Bremen	1.586	26,0	2,8	130	130	128	0,0	0,0	-1,5	3,6	3,9	3,4
Darmstadt	392	8,1	2,5	97	93	91	-3,0	-4,1	-2,2	2,6	2,8	2,3
Dresden	1.076	19,0	1,9	107	105	103	-2,7	-1,9	-1,5	3,0	3,4	2,9
Essen	873	9,8	1,5	100	94	92	-4,8	-6,0	-2,0	2,7	3,0	2,5
Hannover	951	6,1	1,8	198	192	189	-2,5	-3,0	-1,6	2,9	3,2	2,6
Karlsruhe	574	16,6	1,8	103	96	95	-2,8	-6,8	-1,0	1,6	3,0	2,4
Leipzig	758	34,1	1,3	125	125	122	-1,6	0,0	-2,4	3,5	4,0	3,4
Mainz	506	16,8	2,3	110	104	102	-3,5	-5,5	-1,9	3,7	4,0	3,4
Mannheim	839	14,1	2,7	150	143	141	-2,0	-4,7	-1,4	2,9	3,2	2,6
Münster	647	19,8	2,1	178	178	175	0,0	0,0	-1,7	3,4	3,7	3,2
Nürnberg	1.321	17,5	2,5	150	147	144	2,0	-2,0	-2,0	2,8	3,1	2,5
Oberzentren	**873**	**16,4**	**2,1**	**133**	**129**	**127**	**-1,4**	**-2,6**	**-1,8**	**2,9**	**3,3**	**2,8**
Summe	*10.478*											
Berlin	6.778	19,4	1,9	310	300	300	0,0	-3,2	0,0	2,9	3,2	2,7
Düsseldorf	1.252	28,5	2,0	282	285	280	0,7	1,1	-1,8	3,5	4,0	3,4
Frankfurt	1.549	11,5	2,1	300	300	295	0,0	0,0	-1,7	3,2	3,6	3,0
Hamburg	3.020	11,3	1,6	285	285	285	0,0	0,0	0,0	3,9	4,2	3,6
Köln	1.410	1,3	1,3	255	255	250	0,0	0,0	-2,0	3,3	3,8	3,3
München	2.133	15,9	1,5	345	345	345	0,0	0,0	0,0	3,8	4,1	3,5
Stuttgart	1.115	16,2	1,8	245	235	232	-2,0	-4,1	-1,3	3,0	3,4	2,8
Top-Standorte	**2.465**	**15,5**	**1,7**	**298**	**294**	**293**	**0,0**	**-1,4**	**-0,5**	**3,4**	**3,8**	**3,2**
Summe	*17.256*											

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Die **Mittelwerte** sind flächengewichtet. Die angegebene **Spitzenmiete** von bulwiengesa repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass die angegebene Spitzenmiete nicht der absoluten Top-Miete entspricht. Daher stellen höhere Mietangaben für die einzelnen Standorte, die teilweise in alternativen Marktberichten genannt werden, grundsätzlich auch keinen Widerspruch dar.

STRUKTURDATEN 2019

	Einwohner in 1.000	Einwohner 2009-2019 in %	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	Arbeitslosenquote in %
Augsburg	296	11,6	14.723	49.658	1.968	4,9
Bremen	574	6,0	30.928	53.881	2.164	9,5
Darmstadt	159	14,1	10.252	64.325	2.250	5,0
Dresden	555	11,0	19.959	35.949	1.947	5,6
Essen	592	3,7	29.687	50.146	1.997	10,2
Hannover	537	6,9	35.168	65.443	2.317	8,0
Karlsruhe	312	9,7	20.801	66.635	2.249	3,9
Leipzig	588	18,7	21.714	36.949	1.805	6,3
Mainz	217	10,0	13.058	60.138	2.157	5,3
Mannheim	313	8,7	18.828	60.153	2.036	5,3
Münster	315	14,4	19.724	62.553	2.352	4,6
Nürnberg	520	7,9	30.217	58.090	2.227	5,2
Oberzentren	**415**	**9,6**	**22.088**	**53.225**	**2.100**	**6,5**
Summe	*4.980*		*265.057*			
Berlin	3.648	12,1	131.651	36.091	2.019	7,8
Düsseldorf	620	6,8	51.451	82.929	2.560	6,7
Frankfurt	755	15,7	74.573	98.771	2.183	5,1
Hamburg	1.845	8,7	126.886	68.787	2.398	6,1
Köln	1.087	9,8	64.068	58.960	2.213	7,8
München	1.460	12,0	108.320	74.178	2.944	3,5
Stuttgart	636	10,0	55.522	87.341	2.524	4,1
Top-Standorte	**1.436**	**11,0**	**87.496**	**60.940**	**2.322**	**6,4**
Summe	*10.050*		*612.470*			

Quelle: Scope, BA, eigene Berechnungen
Die **Mittelwerte** sind einwohner- beziehungsweise flächengewichtet

GLOSSAR

Büroflächenumsatz Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.

Flächenneuzugang Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.

Leerstandsquote Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.

Kaufkraftkennziffer Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.

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

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

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

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

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

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

I. Impressum

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

Herausgeber:
DZ HYP AG

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

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

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

Vertreten durch den Vorstand:
Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Dr. Carsten Düerkop, Manfred Salber

Generalbevollmächtigte: Jörg Hermes, Markus Wirsen

Aufsichtsratsvorsitzender: Uwe Fröhlich

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

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

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

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

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

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

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

II. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

1. Verantwortliches Unternehmen

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

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

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

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

3. Unabhängigkeit der Analysten

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

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

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

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

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

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

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

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

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

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

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

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

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

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

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

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

6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

III. Rechtliche Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

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

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

ANSCHRIFTEN DER DZ HYP

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

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

Regionalzentren

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

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

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

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

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

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

Regionalbüros

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

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

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

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

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

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

Institutionelle Kunden

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

Öffentliche Kunden

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

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de

Stand: März 2020