Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | März 2021

# REGIONALE IMMOBILIENZENTREN DEUTSCHLAND 2021

## Attraktive Büroflächen weiterhin gefragt

dzhyp.de

DZ HYP

# INHALT

**02 Vorwort**

**03 Büro und Handel: Neuausrichtung nach Corona**
05 Büroimmobilien: Macht Homeoffice aus Flächenknappheit ein Überangebot?
14 Handelsimmobilien: Der City-Handel kämpft ums Überleben

**23 Augsburg**

**26 Berlin**

**28 Bremen**

**31 Darmstadt**

**34 Dresden**

**37 Düsseldorf**

**39 Essen**

**42 Frankfurt**

**44 Hamburg**

**46 Hannover**

**49 Karlsruhe**

**52 Köln**

**54 Leipzig**

**57 Mainz**

**60 Mannheim**

**63 München**

**65 Münster**

**68 Nürnberg**

**71 Stuttgart**

**73 Standorte im Überblick**

**76 Glossar**

**77 Impressum**

**82 Anschriften der DZ HYP**

# VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerade im aktuell herausfordernden Marktumfeld sind detaillierte Informationen über die Entwicklung des Immobilienmarktes von hoher Bedeutung. Die DZ HYP als eine führende Immobilienbank in Deutschland trägt zu dieser Transparenz mit regelmäßigen Analysen der Märkte, auf denen sie aktiv ist, bei. Dazu zählen neben den deutschen Metropolen insbesondere auch regionale Standorte, die mit ihrem attraktiveren Renditeniveau zunehmend in den Fokus der Anleger rücken. Jeweils im Frühjahr veröffentlichen wir dazu einen Bericht, um Trends und Risiken in diesen Märkten besser einzuschätzen. Darin untersuchen wir, wie sich die Segmente Büro und Einzelhandel in zwölf deutschen Oberzentren – Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg – entwickeln. Teil der Analyse ist ein Vergleich mit den sieben Top-Standorten in Deutschland.

Die Covid-19-Pandemie war auch auf dem Immobilienmarkt zu spüren. Im Marktsegment Büroimmobilien ging der Büroflächenumsatz um ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr zurück. Mit einem Minus von 37 Prozent waren die Top-Standorte spürbarer davon betroffen als die Oberzentren (–27 Prozent). Dahingegen blieben Spitzenmieten und Mietrenditen stabil. Die Leerstandsquote weitete sich kaum aus und blieb mit etwa 3,5 Prozent auf einem niedrigen Niveau. Schwer getroffen hat die Pandemie hingegen den Einzelhandel, mit Ausnahme von Supermärkten, Fahrradhändlern und Baumärkten. Diese gehörten 2020 zu den Gewinnern der Krise. Generell verstärkt sich der seit Jahren anhaltende Trend sinkender Mieten bei Handelsimmobilien, diese Entwicklung hat die Pandemie beschleunigt. Das wirkt sich nach den Oberzentren inzwischen auch auf die Top-Standorte aus.

Der vorliegende zwölfte Marktbericht „Regionale Immobilienzentren 2021“ ergänzt unsere Studie zum „Immobilienmarkt Deutschland“, die regelmäßig im Herbst erscheint. Zusätzlich analysieren wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern. Im Juli werden wir einen Landesbericht für Baden-Württemberg sowie im November für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland veröffentlichen. Eine Übersicht aller bisher erstellten Immobilienmarktberichte der DZ HYP finden Sie im Internet unter www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research/.

Mit freundlichen Grüßen

**DZ HYP**

März 2021

## BÜRO UND HANDEL: NEUAUSRICHTUNG NACH CORONA

Im Januar 2020 wurde erstmals über das Corona-Virus berichtet. Wohl niemand ahnte etwas von den weitreichenden Folgen. Beispiellos ist das aufgrund der hohen Ansteckungsgefahr notwendige Herunterfahren des öffentlichen Lebens und der wirtschaftlichen Aktivität. Dadurch sank die deutsche Wirtschaftsleistung 2020 mit rund 5 Prozent fast so stark wie 2009 durch die Finanzmarktkrise.

**Beispiellos: Zum Schutz vor Corona musste das öffentliche Leben weltweit heruntergefahren werden**

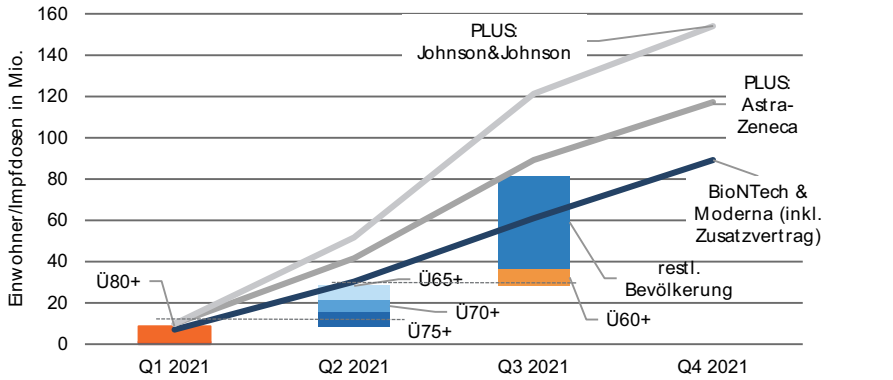
Weitreichend sind auch die Folgen für den Immobilienmarkt. Hotels und Restaurants haben mangels Gästen kaum noch zu tun. Bürotürme stehen leer, weil die meisten Angestellten im Homeoffice arbeiten. Und durch den innerstädtischen Handel rollt, verursacht von monatelangen Lockdown-Phasen, eine Pleitewelle, die auch bekannte Modeketten nicht verschont. Doch trotz gestiegener Risiken bei Gewerbeimmobilien haben sich die Anleger am Immobilienmarkt nicht zurückgehalten. 2020 floss mit 56,4 Mrd. Euro kaum weniger als in den Vorjahren in deutsche Gewerbeobjekte. Zusammen mit Wohninvestments erreichten die Immobilienanlagen fast 82 Mrd. Euro.

**Büros stehen leer, Geschäfte sind geschlossen: Gewerbeimmobilien leiden heftig unter Corona**

Die Aussichten für Gewerbeimmobilien sind unterschiedlich. Insgesamt wird sich der Hotel- und Gastronomiesektor wohl vergleichsweise schnell erholen, nachdem die Pandemie durch eine fortschreitende Impfung eingedämmt ist. Am Büromarkt und im Einzelhandel steht dagegen eine Neuausrichtung vor der Tür. Nach einem Jahr Erfahrung mit Homeoffice zeichnet sich für die Zukunft eine Kombination aus flexibler Arbeit und Bürotagen ab. Damit bleibt das Büro ein elementarer Bestandteil der Arbeitswelt, während sich der Flächenbedarf insgesamt aber sukzessive abschwächen dürfte. Im innerstädtischen Einzelhandel ist die Entwicklung schon weiter fortgeschritten. Der Bedarf an Verkaufsflächen wird deutlich zurückgehen, aber der Strukturwandel hat schon vor der Pandemie begonnen.

**Hotels und Gastronomie werden sich insgesamt erholen, Büro und Handel müssen sich neu aufstellen**

**ZUM HERBSTBEGINN KÖNNTEN ALLE BÜRGER (DIE DAS WOLLEN) GEIMPFT SEIN – ALLERDINGS BLEIBEN CORONA-BEDINGTE EINSCHRÄNKUNGEN WOHL NOCH LÄNGER IN KRAFT**




Quelle: Bundesministerium für Gesundheit (BMG), Ständige Impfkommission (StIKo), DZ BANK

In dieser Studie analysieren wir die Marktentwicklung dieser bedeutenden Immobilienmarktsegmente: Am **Büromarkt** blieben die Spitzenmieten 2020 bei niedrigen Leerständen stabil. Im **Einzelhandel** hat sich der schon eingesetzte Mietrückgang demgegenüber beschleunigt. In der zwölften Auflage unseres Marktberichts steht erneut die Entwicklung von **zwölf bundesweiten Oberzentren** im Vordergrund. Diese Standorte zeigten in den zurückliegenden Jahren eine recht stabile Entwicklung und konnten mit vergleichsweise hohen Mietrenditen glänzen. Unser Marktbericht verbessert die unvollständige Informationslage dieser Standorte. Wir betrachten zudem die **sieben deutschen Top-Standorte** und vergleichen beide Standortkategorien.

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

**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 14 der Marktüberblick zum Einzelhandel. Ab Seite 23 werden die einzelnen Standorte in alphabetischer Reihenfolge betrachtet. Auf den Seiten 73 bis 75 sind die wichtigsten Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

## Büroimmobilien: Macht Homeoffice aus Flächenknappheit ein Überangebot?

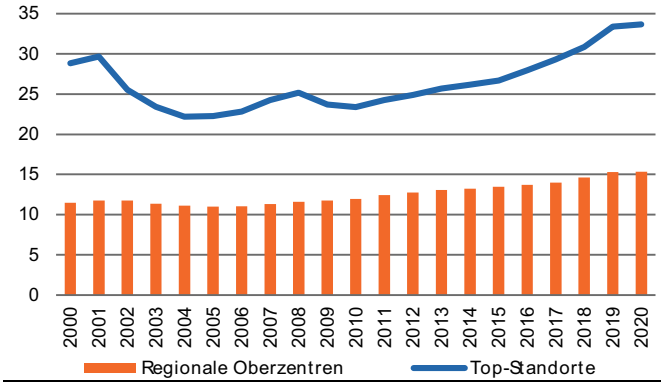
**Homeoffice ist ein nicht nur am Büromarkt ein vieldiskutiertes Thema**

Während der Mangel an Wohnraum in vielen Großstädten mit einem breiten Medieninteresse einhergeht, konzentrieren sich Berichte über knappe Büroflächen auf die Fachpresse. Dass in manchen deutschen Städten kaum noch Büroflächen verfügbar sind, dürfte in der Öffentlichkeit weitgehend unbekannt sein. Stattdessen könnte der Eindruck vorherrschen, dass durch Homeoffice bald gar keine Büros mehr benötigt werden. Leidenschaftlich wurden in den vergangenen Monaten die Vorzüge und Nachteile diskutiert. Selbst ein Recht auf Homeoffice wurde erwogen.

**Hybride Arbeitswelt: Büro und Homeoffice werden sich zukünftig ergänzen**

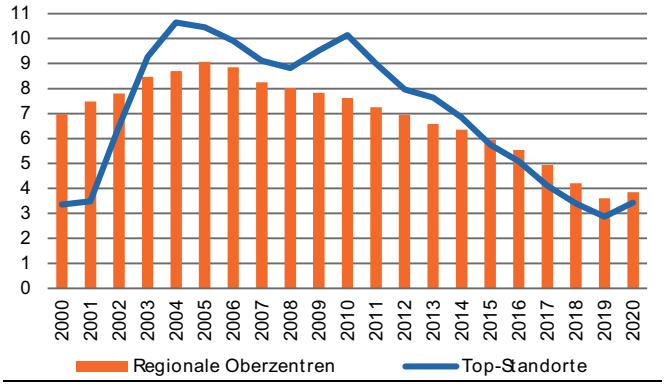
Bürobeschäftigte und Arbeitgeber haben in den vergangenen Monaten umfassende Erfahrungen mit Homeoffice sammeln können. Wir wollen das Für und Wider an dieser Stelle nicht erneut aufgreifen. Es ist davon auszugehen, dass sich ein „Büro-Homeoffice-Hybridmodell“ etabliert, an dessen Ausgestaltung in vielen Unternehmen und Institutionen derzeit gearbeitet wird. Dabei dürfte der Fokus im Homeoffice auf konzentriertem Arbeiten liegen, während Büros ihre Vorteile bei der Kommunikation und Teamwork ausspielen. Das dürfte den Bürobedarf unter dem Strich insgesamt sukzessive dämpfen, während die Nachfrage nach attraktiven Flächen fortbesteht. Der Zuschnitt der Büros – weniger Kleinbüros, mehr Flächen für Kommunikation – könnte sich zudem wandeln.

**CORONA-KRISE UND HOMEOFFICE BEENDEN MIETANSTIEG UND …**
BÜRO-SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER




Quelle: bulwiengesa

**… BEWIRKEN ERSTMALS SEIT LANGEM STEIGENDE LEERSTÄNDE**
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT




Quelle: bulwiengesa

Im welchen Umfang Homeoffice den Bürobedarf senkt, lässt sich heute aus unserer Sicht nicht seriös quantifizieren. Aber mit der zunehmenden Erfahrung mit der hybriden Büroarbeit wird sich der spezifische Bürobedarf im Zeitablauf einpegeln. Bislang ist davon am Büromarkt nur wenig zu sehen. Die Büromieten beendeten 2020 ihren Anstieg, konnten aber ihr Niveau halten. Die Leerstandsquote legte nur moderat zu und ist an den betrachteten Standorten mit einem durchschnittlichen Niveau von rund 3,5 Prozent nach wie vor ausgesprochen niedrig. Zu welchen Teilen die leicht gestiegenen Leerstände dem Beschäftigungsrückgang in der Rezession oder dem Homeoffice-Effekt zuzuordnen sind, ist schwer zu sagen.

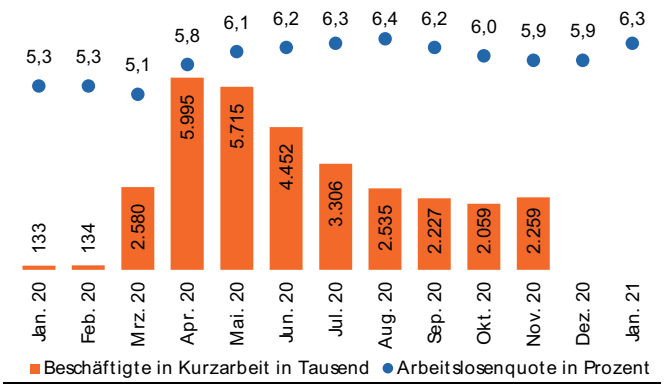
**Die Büromieten blieben 2020 trotz Homeoffice und Corona-Pandemie stabil**

### Marktumfeld für den Büromarkt

Die wirtschaftliche Basis für die Büromärkte hatte sich bereits 2019 durch die abgekühlte Konjunktur verschlechtert. Doch anstelle des moderaten gesamtwirtschaftlichen Wachstums von etwa 1 Prozent, das wir noch Ende 2019 für 2020 erwartet hatten, trat eine von der Corona-Pandemie verursachte schwere Rezession. Im zweiten Quartal 2020 stand die deutsche Wirtschaft zu großen Teilen still, sodass der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 5 Prozent im Gesamtjahr als glimpfliche Entwicklung eingestuft werden kann.

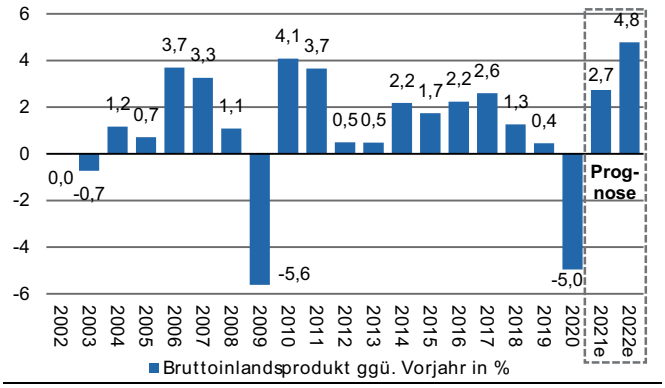
**Statt eines moderaten Wachstums stürzte Corona die deutsche Wirtschaft in eine schwere Rezession**

**KURZARBEIT HAT EINEN STÄRKEREN ANSTIEG DER ARBEITSLOSIGKEIT VERHINDERT**




Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**ERST MIT FORTSCHREITENDEN IMPFERFOLGEN KANN DIE WIRTSCHAFTLICHE ERHOLUNG MIT VOLLER KRAFT EINSETZEN**




Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK

Stand Februar 2021

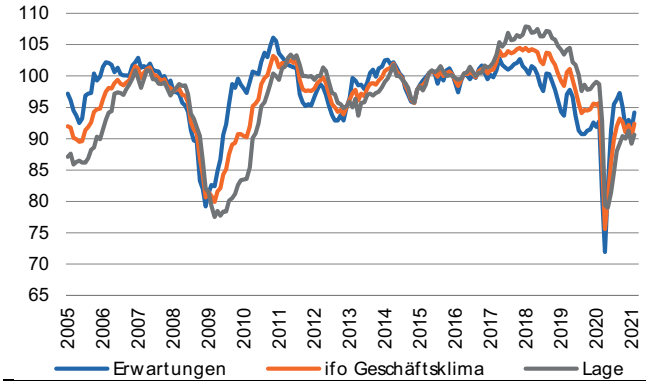
Das gilt auch auf dem Arbeitsmarkt. Gegenüber dem Vorjahresmonat sank die Zahl der Erwerbstätigen im Januar 2021 von 45,2 Mio. auf 44,5 Mio. nur leicht. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,3 Prozent auf 6,3 Prozent und ist damit immer noch relativ niedrig. Von 1992 bis Anfang 2016 war der Wert durchgängig und meist deutlich höher. Allerdings hat das Arbeitsmarktinstrument Kurzarbeit einen stärkeren Anstieg der Arbeitslosigkeit verhindert. So befanden sich im April 2020 fast 6 Mio. Menschen in Kurzarbeit, im November 2020 waren es etwa 2,3 Mio.

**Die Arbeitslosenquote stieg 2020 um rund einen Prozentpunkt**

Wie ausgeprägt die wirtschaftliche Erholung 2021 ausfällt, hängt vom weiteren Verlauf der Pandemie ab. Werden hochinfektiöse Virus-Mutanten oder das fortschreitende Impfen die Oberhand gewinnen? Während die Industrie wieder in Schwung gekommen ist, leiden vor allem Dienstleister wie Händler oder Gastronomen unter den Einschränkungen zur Dämpfung des Infektionsgeschehens. Insgesamt erwarten wir für 2021 ein gesamtwirtschaftliches Wachstum von knapp unter 3 Prozent. Aber erst 2022 könnte die Wirtschaft mit einem prognostizierten Plus von etwa 5 Prozent wieder das Niveau von 2019 erreichen. Die Arbeitslosigkeit geht nur langsam zurück.

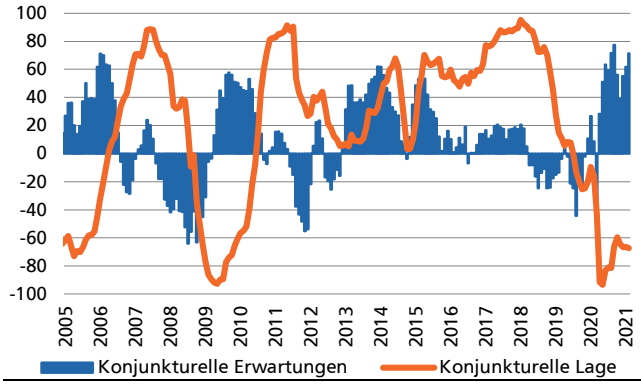
**Erst 2022 dürfte die Wirtschaft wieder kräftig durchstarten**

**DAS VOM IFO INSTITUT ERMITTELTE GESCHÄFTSKLIMA HAT SICH WIEDER ETWAS AUFGEHELLT**




Quelle: ifo Institut Stand Februar 2021

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




Quelle: ZEW Stand Februar 2021

**Brexit-Abkommen und die Wahl von Biden zum 46. US-Präsidenten waren Lichtblicke zum Jahreswechsel**

Während die „zweite Welle“ der Pandemie Europa zum Jahreswechsel 2020/2021 fest im Griff hatte, war die Entwicklung im Bereich internationaler Beziehungen erfreulich. So konnte in den letzten Tagen des vergangenen Jahres ein Abkommen zwischen Großbritannien und der Europäischen Union vereinbart und damit größere Verwerfungen im gemeinsamen Handel vermieden werden. Und die Wahl von Joseph Robinette Biden, Jr. zum 46. Präsident der Vereinigten Staaten ermöglicht wieder eine konstruktive transatlantische Zusammenarbeit.

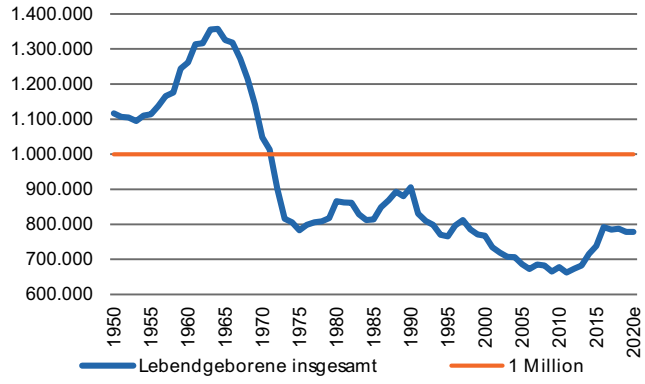
**Lockdown über den Jahreswechsel belastet die Stimmung in der Wirtschaft**

Unter dem Strich blickten die monatlich vom ifo Institut befragten Unternehmen zum Jahresauftakt 2021 eher verhalten sowohl auf ihre Lage als auch auf ihre wirtschaftlichen Perspektiven. Hier hat der über den Jahreswechsel anhaltende Lockdown sichtlich die Stimmung belastet und den ifo Geschäftsklimaindex sinken lassen. Im Februar konnte der Index aber wieder leicht zulegen. Dagegen klaffen bei den vom ZEW befragten Konjunkturexperten die Einschätzungen für die konjunkturelle Lage (deutlich negativ) und die Erwartungen (deutlich positiv) sichtlich auseinander.

**Die Demografie bremst das Beschäftigungswachstum**

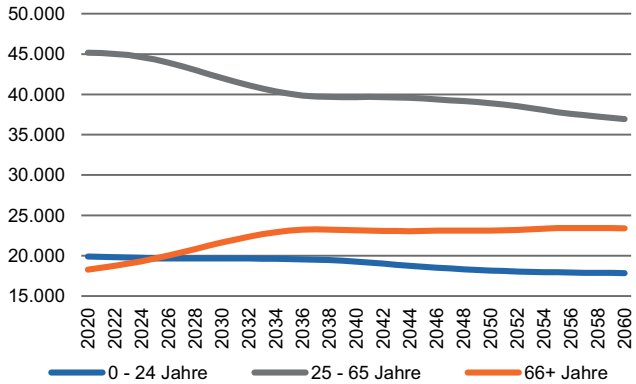
Im Zuge der wirtschaftlichen Erholung dürfte die Nachfrage nach Arbeitskräften wieder spürbar steigen. Allerdings wird das Arbeitskräfteangebot in den kommenden Jahren erheblich zurückgehen. Der Grund sind die niedrigen Geburtenzahlen. Der

**IN DEUTSCHLAND KAMEN ZULETZT1971 MEHR ALS 1 MILLION BABYS AUF DIE WELT**




Quelle: Statistisches Bundesamt

**ERWERBSTÄTIGENPOTENZIAL WIRD BIS 2035 DEUTLICH KLEINER**
ANZAHL MENSCHEN IN TAUSEND



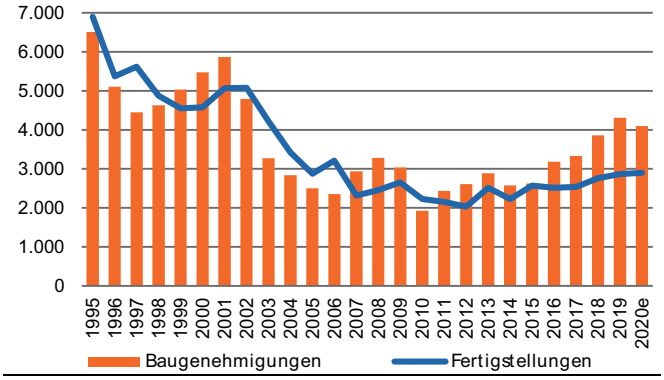

Quelle: Statistisches Bundesamt (14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2060, Szenario „moderat“)

Kinderreichtum der Wirtschaftswunder-Jahre wurde in Deutschland nicht mehr erreicht. 1971 lag die jährliche Zahl der Lebendgeborenen letztmalig über 1 Mio. Mit der Verbreitung de Anti-Baby-Pille sank die Geburtenzahl weit unter diese Grenze. Seit der Wiedervereinigung wurden im Durchschnitt pro Jahr rund 750.000 Kinder geboren. Zwischen 1950 und 1970 waren es dagegen etwa 1,2 Mio. jährlich.

**Bis 2035 geht die Zahl der beruflich Aktiven spürbar zurück und dämpft damit den Bürobedarf**

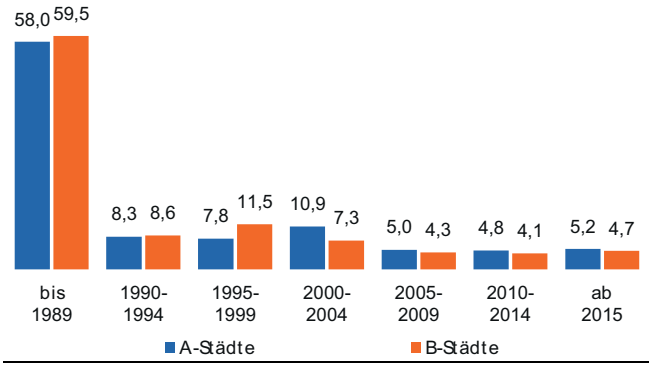
Daraus resultiert eine bis in die Mitte des kommenden Jahrzehnts anhaltende „Ruhestandswelle“. Da die nachwachsenden Jahrgänge deutlich schwächer besetzt sind, dürfte das Arbeitskräfteangebot spürbar zurückgehen. In der rechten Abbildung auf der vorigen Seite sind die 25 bis 65-jährigen als „beruflich Aktive“ – aktuell rund 45 Mio. Menschen – definiert. Nach der Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes geht diese Zahl bis 2035 um 5 Mio. Menschen zurück. Darunter sind etwa 4 Mio. Erwerbstätige, von denen gut ein Drittel – 1,3 Mio. Menschen – im Büro arbeiten dürfte. Zwar kann sich der Ruhestand „nach hinten“ schieben. Unter dem Strich dürfte die demografische Entwicklung aber die heutige Zahl von rund 15 Mio. Bürobeschäftigten und dementsprechend den Büroflächenbedarf spürbar reduzieren.

**DIE BAUGENEHMIGUNGEN FÜR BÜROGEBÄUDE SIND DEN FERTIGSTELLUNGEN DAVONGEEILT**
NUTZFLÄCHE IN 1.000 QUADRATMETERN (BUNDESWEIT)




Quelle: Statistisches Bundesamt, Prognose DZ BANK

**MEHR ALS DIE HÄLFTE DER BÜROGEBÄUDE SIND SCHON ÜBER 30 JAHRE ALT**
BÜROBESTAND NACH BAUJAHR IN PROZENT




Quelle: bulwiengesa

**Ein größeres Überangebot am Büromarkt ist eher unwahrscheinlich**

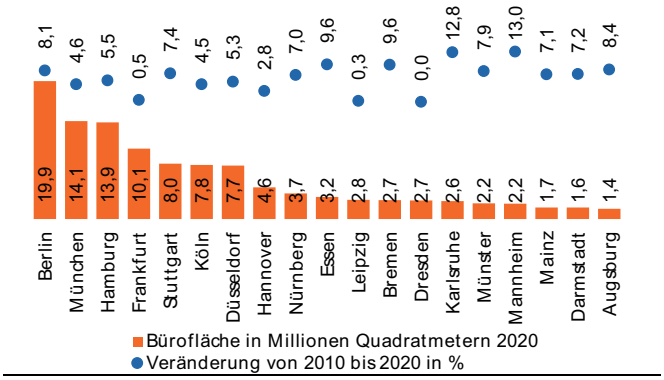
Droht nun ein Überangebot am Büromarkt als Folge eines von Homeoffice verursachten und von der demografischen Entwicklung verstärkten Nachfragerückgangs? Das ist eher unwahrscheinlich. Der Büroflächenbedarf dürfte zwar zurückgehen, aber wohl nicht schlagartig, sondern sukzessive. Zudem sind die vorhandenen Büroflächen heute in hohem Maße ausgelastet, während der Büroneubau schon seit langem eher schwach ausfällt. Das Bauvolumen könnte allerdings angesichts anziehender Baugenehmigungen zulegen. Aber mit Blick auf das Alter des Bürobestands ist eine Verjüngung wünschenswert. Rund 60 Prozent der Bürogebäude sind älter als 30 Jahre, lediglich 10 Prozent der Büros entstanden seit 2010.

### Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

**Marktbericht deckt fast ein Drittel der deutschen Bürofläche ab**

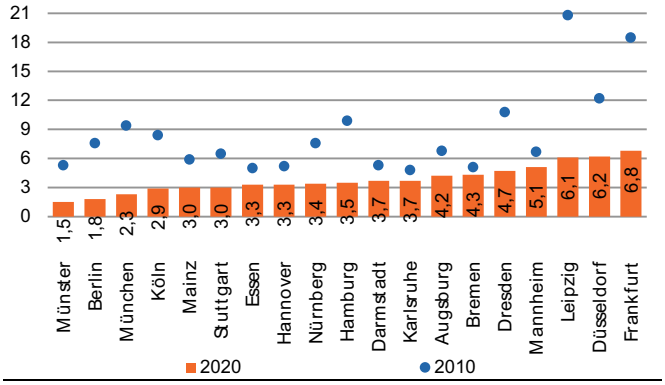
Die 19 im Marktbericht betrachteten Standorte verfügen über einen Büroflächenbestand von insgesamt 113 Mio. Quadratmetern, fast ein Drittel der in Deutschland vermietbaren Bürofläche. Der Löwenanteil der Bürofläche entfällt mit 82 Mio. Quadratmetern auf die sieben Top-Standorte, deren Flächenbestand von knapp 8 Mio. Quadratmetern in Düsseldorf bis zu fast 20 Mio. Quadratmetern in Berlin reicht. Auf die 12 Oberzentren entfallen 31 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Die Standortgröße reicht von 1,4 Mio. Quadratmetern in Augsburg bis zu 4,6 Mio. Quadratmetern in Hannover.

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




Quelle: bulwiengesa

**TROTZ ANSTIEG SIND DIE LEERSTÄNDE AM BÜROMARKT NIEDRIG**
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT




Quelle: bulwiengesa

Trotz der kontinuierlich gesunkenen Leerstände hielt sich der Flächenzuwachs seit 2010 mit einem Plus von rund 6 Prozent über alle 19 Standorte in Grenzen. In den zehn Jahren davor fiel das Wachstum dagegen mit 14 Prozent trotz deutlich höherer Leerstände sichtbar kräftiger aus. Ende 2020 waren 96,5 Prozent der gesamten Bürofläche vermietet. 2010 waren nur etwa 90 Prozent der Büroflächen belegt. Durch die seit 2010 anhaltende Verknappung des Büroflächenangebots konnten die Bürospitzenmieten spürbar – um mehr als 40 Prozent von 2010 bis 2020 – zulegen.

**Bürospitzenmiete ist seit 2010 um über 40 Prozent gestiegen**

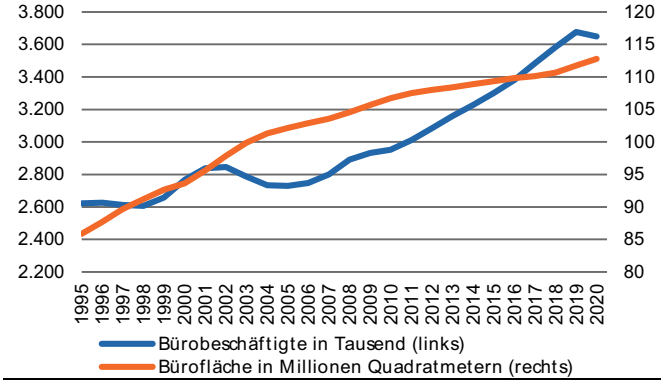
Die Hauptursache für das verknappte Flächenangebot ist die von 2005 bis 2019 kräftig gestiegene Bürobeschäftigung. Erst die Corona-Pandemie hat das Wachstum beendet und einen kleinen Rückschlag hervorgerufen. Die Flächenverknappung kann auch anhand der rechnerischen Bürofläche je Bürobeschäftigten illustriert werden. Bezogen auf den gesamten Büroflächenbestand standen jedem Bürobeschäftigten 2019 rund 30 Quadratmeter zur Verfügung – der niedrigste Wert seit Anfang der 1990er Jahre. 2020 waren es gut 31 Quadratmeter. Mit Blick auf eine zunehmende Bedeutung von Homeoffice ist die Aussagekraft dieser Relation aber begrenzt.

**Die Bürobeschäftigung ist bis 2019 kräftig gestiegen**

Mit dem verknappten Flächenangebot stieg der Neubaubedarf für Büroflächen. Angesichts kontinuierlich anziehender Mieten gewann auch die spekulative Entwicklung von Büroflächen wieder an Bedeutung. Seit 2018 lässt sich ein wieder steigender

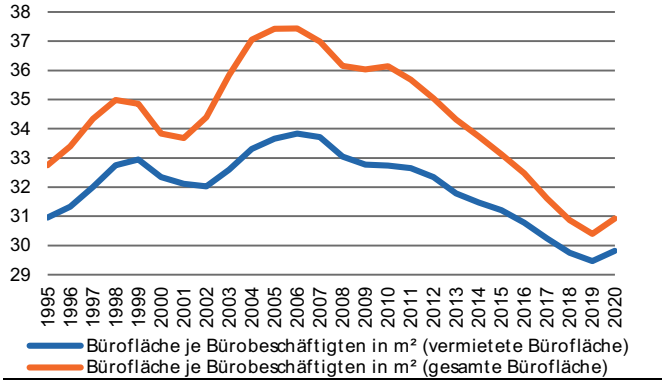
**Seit 2019 werden wieder mehr Büroflächen gebaut**

**BIS 2019 HAT SICH DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG LANGE ZEIT SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE AUSGEWEITET**



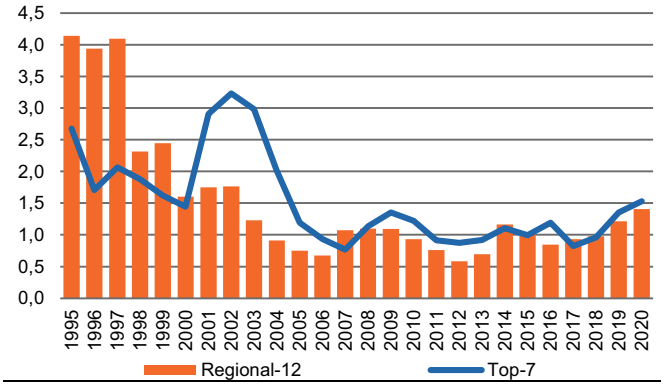

Quelle: bulwiengesa, Scope

**DIE RECHNERISCHE BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IST AUF EIN VERGLEICHSWEISE NIEDRIGES NIVEAU GEFALLEN**



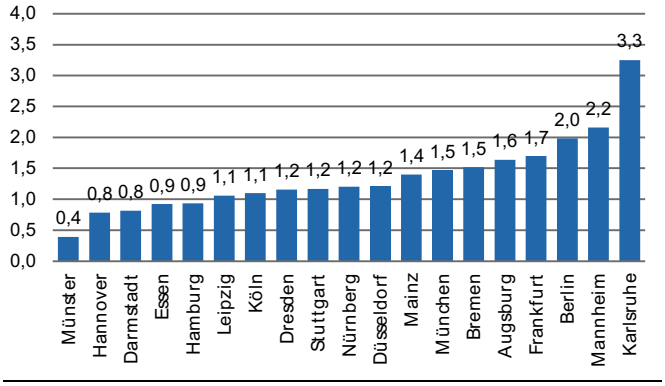

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**IM DURCHSCHNITT UNTERSCHEIDET SICH DER BÜROLÄCHENNEUZUGANG BEI OBERZENTREN UND TOP-STANDORTEN KAUM**
FLÄCHENNEUZUGANG IN PROZENT DES BÜROFLÄCHENBESTANDS




Quelle: bulwiengesa

**GROSSE UNTERSCHIEDE BEIM RELATIVEN FLÄCHENNEUZUGANG**
FLÄCHENNEUZUGANG IN PROZENT DES BÜROFLÄCHENBESTANDS (JÄHRLICHER DURCHSCHNITT VON 2018 BIS 2020)




Quelle: bulwiengesa

Flächenneuzugang erkennen. Über alle Standorte machte der jährliche Flächenneuzugang von 2009 bis 2018 etwa 1 Prozent des Flächenbestandes aus. 2019 und 2020 waren es dagegen 1,4 Prozent. Die Bandbreite ist je nach Standort groß. Interessant ist, dass der Flächenneuzugang am Standort mit der niedrigsten Leerstandsquote (Münster) am geringsten ausgefallen ist. Der höchste Büroflächenzuwachs in Relation zum Flächenbestand – über 2 Prozent – betraf die Büromärkte von Berlin, Mannheim und Karlsruhe.

**Ein Büroflächenüberangebot zeichnet sich nicht ab**

Auf den Büroflächenbestand der Standorte insgesamt und die meist geringe Verfügbarkeit von Büroflächen hat der etwas ausgeweitete Flächenneuzugang der beiden zurückliegenden Jahre aber kaum Auswirkungen. Kurzfristig kann der seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts insgesamt geringe Bürobau nicht aufgeholt werden. Dafür müssten die Bauaktivitäten schon über mehrere Jahre kräftig ausfallen, was aber im Anschluss an die Corona-Krise und mit Blick auf Homeoffice kaum der Fall sein dürfte. Die ungünstige Kombination einer schwachen Nachfrage bei einem zugleich kräftig steigenden Angebot – wie nach der Jahrtausendwende – zeichnet sich nicht ab.

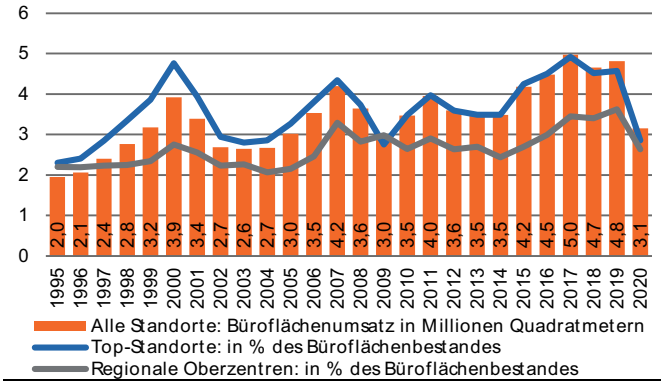
**Der Büroflächenumsatz bricht 2020 gegenüber dem Vorjahr um rund ein Drittel ein**

Im Unterschied zu den Büromieten und Leerständen hat die Corona-Pandemie beim Büroflächenumsatz deutliche Spuren hinterlassen. Der kumulierte jährliche Büroflächenumsatz – dazu zählen insbesondere Neuvermietungen – der betrachteten 19 Standorte sank gegenüber dem Vorjahr um rund ein Drittel auf 3,1 Mio. Quadratmeter. Zwischen 2016 und 2019 lag der kumulierte jährliche Büroflächenumsatz dagegen im Bereich von 4,5 bis 5,0 Mio. Quadratmetern. Der prozentuale Rückgang des Büroflächenumsatzes gegenüber 2019 reicht von 4 Prozent in Leipzig bis zu 56 Prozent in Darmstadt. Insgesamt hat die Pandemie die Büromärkte der Top-Standorte mit einem durchschnittlichen Minus von 37 Prozent stärker in Mitleidenschaft gezogen als die Oberzentren mit einem Rückgang von 27 Prozent.

**Der Büroflächenumsatz der Oberzentren entsprach 2020 weitgehend dem langjährigen Durchschnitt**

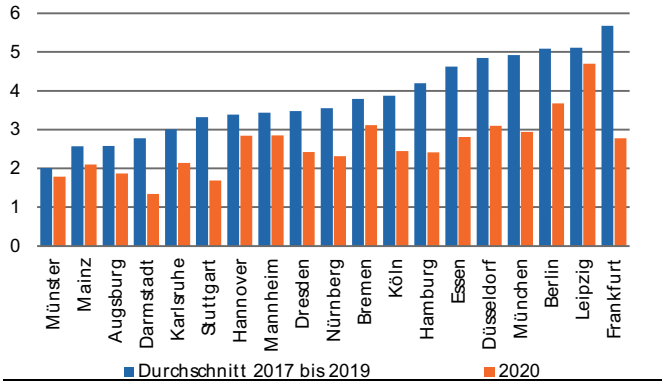
Der in der Regel an den Top-Standorten deutlich höhere Büroflächenumsatz in Relation zum gesamten Flächenbestand hat sich 2020 dicht dem Niveau der Oberzentren angenähert. In beiden Marktsegmenten wurden 2020 etwas weniger als 3 Prozent des Büroflächenbestands neu vergeben. Für die Top-Standorte ist das ein im Rückblick niedriger Wert. Im Durchschnitt von 2000 bis 2020 lag der jährliche relative Büroflächenumsatz bei rund 3,8 Prozent. Bei den Oberzentren fiel der langjährige Durchschnitt mit 2,8 Prozent dagegen kaum höher als der Wert von 2020 aus.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ BRICHT DURCH DIE CORONA-KRISE EIN**
BÜROFLÄCHENUMSATZ VON 1995 BIS 2020




Quelle: bulwiengesa

**GROSSE UNTERSCHIEDE BEIM RÜCKGANG DES FLÄCHENUMSATZES**
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES BÜROFLÄCHENBESTANDS




Quelle: bulwiengesa

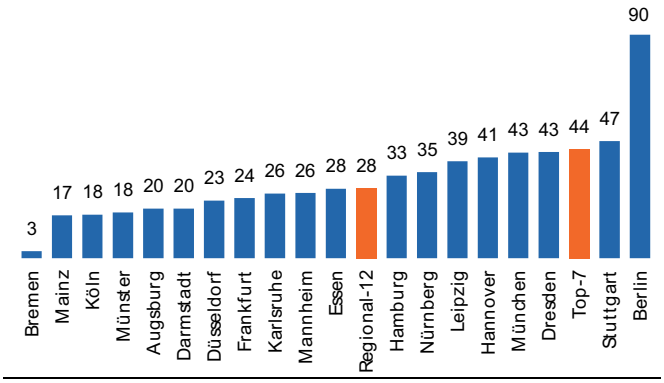
**Bürospitzenmieten gaben 2020 trotz Wirtschaftskrise nicht nach**

Trotz des eingebrochenen Büroflächenumsatzes blieben die Bürospitzenmieten gegenüber 2019 stabil. Die spürbaren Mietrückgänge früherer Wirtschaftskrisen blieben aus. Der Grund dürfte die geringe Flächenverfügbarkeit trotz der gegenüber 2020 gesunkenen Flächennachfrage sein. Unternehmen und Institutionen mit Interesse an zeitgemäßen größeren Büroflächen konnten wie in den Vorjahren praktisch nur auf die in Bau oder Planung befindlichen teuren Flächen aus Projektentwicklungen zurückgreifen. Fast alle großen Mietabschlüsse fielen 2020 in dieses Segment.

**Die Spitzenmiete der Oberzentren stieg seit 2010 um fast 30 Prozent**

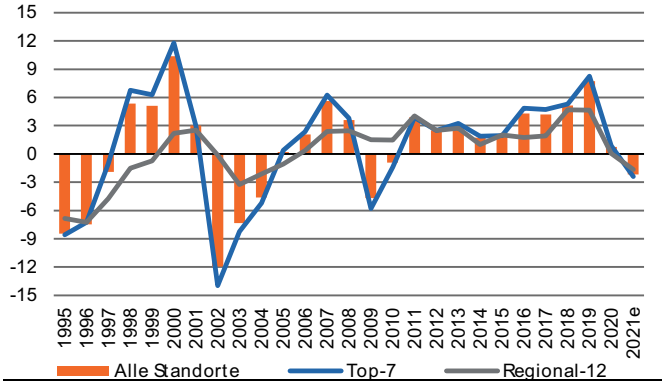
Mit der Corona-Pandemie endete der seit vielen Jahren anhaltende Anstieg der Büromieten. Sinkende Bürospitzenmieten wurden an den Top-Standorten zuletzt 2010 beobachtet. Bei den Oberzentren muss für den letzten Mietrückgang sogar bis 2005 zurückgeblickt werden. Durch die anhaltende Aufwärtsbewegung hat sich das Mietniveau kräftig angehoben, allerdings mit großen Unterschieden je nach Standort. Dass der Mietanstieg der Metropolen von 2010 bis 2020 mit 44 Prozent deutlich ausgeprägter als der der Oberzentren mit 28 Prozent ausfiel, ist vor allem dem enormen Mietplus des Berliner Büromarktes von 90 Prozent geschuldet. Kräftige Mietzuwächse von über 40 Prozent verzeichneten aber auch die Top-Standorte Stuttgart und München. Unter den Oberzentren erreichten Dresden, Hannover und Leipzig diese Größenordnung. Bremen ist der einzige Bürostandort ohne einen nennenswerten Mietanstieg in den zurückliegenden zehn Jahren.

**BERLIN STICHT BEIM 10-JÄHRIGEN MIETANSTIEG HERVOR**
BÜRO-SPITZENMIETE: ANSTIEG VON 2010 BIS 2020 IN PROZENT




Quelle: bulwiengesa

**DAS NIEDRIGE LEERSTANDSNIVEAU BREMST DEN MIETRÜCKGANG**
BÜRO-SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

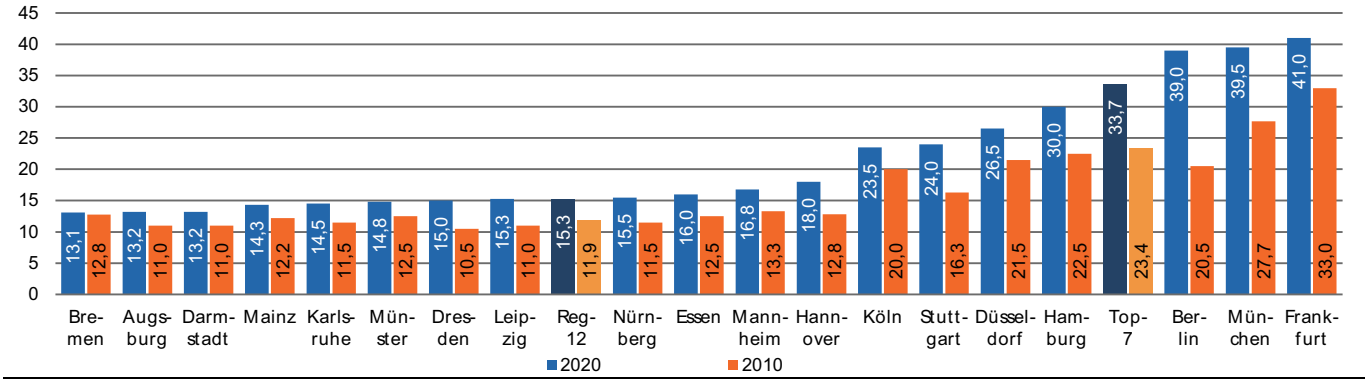
**Die Spitzenmiete der Oberzentren reicht von 13 bis 18 Euro je Quadratmeter**

Die aktuelle Bandbreite der Bürospitzenmieten reicht von 13 bis 41 Euro je Quadratmeter. Augsburg, Bremen und Darmstadt liegen am unteren Rand des Mietspektrums. Die teuersten Oberzentren sind Essen, Mannheim und Hannover. Die Spitzenmieten betragen hier 16 bis 18 Euro je Quadratmeter. Die Mietspanne der Top-Standorte setzt bei rund 24 Euro je Quadratmeter in Köln und Stuttgart ein. Im Spitzensegment im Bereich von 40 Euro je Quadratmeter befinden sich Berlin, Frankfurt und München.

**Teilweise werden in peripheren Bürolagen höhere Mieten als in der City erzielt**

In einigen Oberzentren lässt sich gegenüber den hier dargestellten Spitzenmieten für Citylagen noch ein etwas höheres Mietniveau in peripher gelegenen reinen Bürolagen beobachten. Unter den betrachteten Standorten trifft das auf Augsburg, Bremen, Darmstadt, Mainz und Münster zu. Mit der Ausnahme Augsburg weichen die Mieten der Bürozentren aber um deutlich weniger als 1 Euro je Quadratmeter nach oben ab. In Augsburg sind Neubauten in reinen Bürolagen dagegen fast 3 Euro je Quadratmeter teurer als hochwertige Büroflächen in der City.

**DIE SPREIZUNG DER BÜROMIETEN IST SEIT 2010 DEUTLICH GRÖSSER GEWORDEN**
BÜROSPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER (CITYLAGEN)




Quelle: bulwiengesa

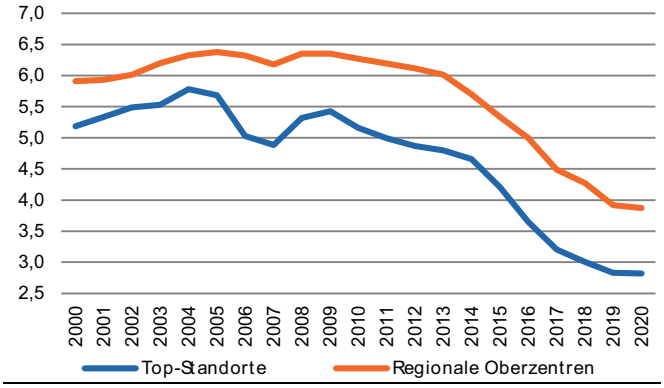
**Mietrendite für Büroflächen blieben 2020 stabil**

Wie die Spitzenmiete bewegte sich im vergangenen Jahr auch die anfängliche Mietrendite für zentral gelegene Büroobjekte nicht vom Fleck. Die Mietrenditen sind zwar nicht weiter gesunken, ein Renditeanstieg mit Blick auf die gestiegene Unsicherheit bei Büroimmobilien ist aber auch ausgeblieben. Insbesondere zwei Argumente können hierbei genannt werden. Aufgrund der anhaltend niedrigen Anleiherenditen wirkt der immense Anlagedruck einem Anstieg der Mietrenditen entgegen. Zudem lassen sich die hier betrachteten Büroobjekte in zentralen Lagen wohl auch gut vermieten, wenn die Nachfrage etwa durch Homeoffice insgesamt schwächer ausfällt.

**Ostdeutsche Standorte führen das Ranking der Bürorenditen an**

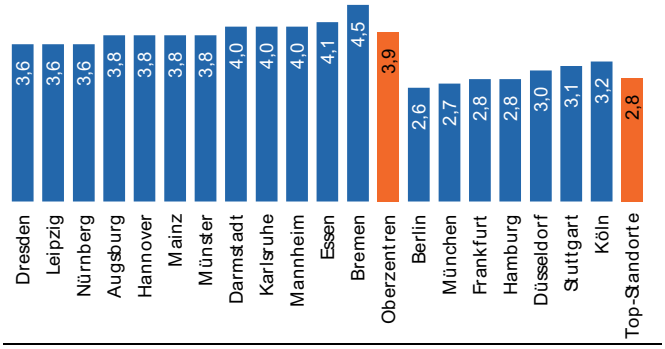
Die Bandbreite der anfänglichen Mietrendite für zentrale Bürolagen reicht von 2,6 Prozent in Berlin bis zu 4,5 Prozent in Bremen. Die durchschnittliche Mietrendite für Top-Standorte beträgt 2,8 Prozent, die Mietrendite der Oberzentrum fällt mit 3,9 Prozent um etwa 1 Prozentpunkt höher aus. Die niedrigsten Büromietrenditen für Oberzentren können in Dresden, Leipzig und Nürnberg mit 3,6 Prozent beobachtet werden. Vor allem die drei ostdeutschen Standorte in diesem Marktbericht – Berlin, Dresden und Leipzig – haben angesichts ihrer Positionierung im Renditeranking das Anlegerinteresse auf ihrer Seite.

**FALLENDER TREND DER BÜRORENDITEN ENDET 2020**
BÜROS ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %




Quelle: bulwiengesa

**MAGERE ERTRÄGE: BEI RUND 4 PROZENT RENDITE IST SCHLUSS**
BÜROS ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN % (2020)




Quelle: bulwiengesa

## Fazit Büromarkt und Prognose

**Homeoffice und Demografie dämpfen den Büroflächenbedarf**

Der Büromarkt befindet sich im Umbruch. Viele Arbeitgeber und Bürobeschäftigte präferieren einen deutlich höheren Anteil an Homeoffice als vor der Corona-Krise. Damit werden Bürogebäude mit ihren Vorzügen bei Kommunikation und Teamarbeit aber keineswegs überflüssig. Doch die Zahl der Schreibtische und damit die Bürofläche können deutlich reduziert werden. Wir glauben, dass sich der eingangs beschriebene hybride Büroansatz – konzentriertes Arbeiten im Homeoffice, Teamarbeit im Büro – durchsetzen wird und sich der Büroflächenbedarf insgesamt sukzessive abschwächt. Dazu kommt die demografische Entwicklung. Die Alterung senkt das Beschäftigungspotenzial in der Zukunft und dämpft damit ebenfalls den Büroflächenbedarf.

**Prognose 2021: Attraktive Büroflächen sind kaum von sinkenden Spitzenmieten betroffen**

Viele Büros stehen seit März 2020 durch Homeoffice leer. Doch die Büromarktdaten spiegeln das nicht wider. Spitzenmieten und Mietrenditen blieben stabil, die Leerstände weiteten sich nur wenig aus. Schließlich werden Büros ein elementarer Bestandteil der Arbeitswelt bleiben. Die Bedeutung von attraktiven Büroimmobilien könnte als repräsentative Unternehmenszentralen und als Identifikationsobjekte für die Mitarbeiter in der flexiblen Arbeitswelt sogar zunehmen. Außerdem fungieren zeitgemäße Büroflächen als Plattform für gute Kommunikation. Moderat steigende Leerstände werden die Spitzenmieten hier nur wenig belasten. Im laufenden Jahr gehen wir daher von einem für eine Wirtschaftskrise eher geringen Rückgang der Spitzenmieten von etwa 2 Prozent aus. Die allmähliche wirtschaftliche Erholung dürfte sich stabilisierend auswirken. Auf schwächere Bürolagen könnte eine rückläufige Büronachfrage jedoch überproportional durchschlagen.

**BÜRO – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE UND DEN LEERSTAND**

| | 2019 | 2020 | 2021e |
|---|---|---|---|
| **12 Oberzentren** | | | |
| Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %) | 15,3 (4,7) | 15,3 (0,0) | 15,1 (-1,7) |
| Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten) | 3,6 (-0,6) | 3,8 (+0,2) | 4,4 (+0,6) |
| **7 Top-Standorte** | | | |
| Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %) | 33,4 (+8,3) | 33,7 (+0,9) | 32,9 (-2,4) |
| Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten) | 2,9 (-0,5) | 3,4 (+0,5) | 4,1 (+0,7) |

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: Der City-Handel kämpft ums Überleben

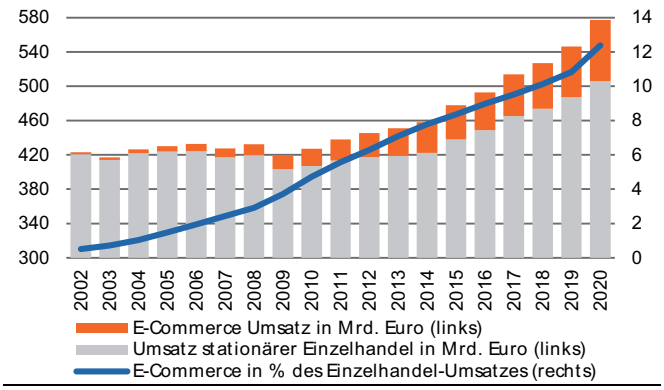
**Die Krise des Innenstadthandels hält an, das Licht am Ende des Tunnels ist aber sichtbar**

Über dem innerstädtischen Einzelhandel hat sich ein Jahrhundertsturm zusammengebraut. Monatelange Lockdown-Perioden, ausbleibende Touristen und das ausgefallene Weihnachtsgeschäft haben bei den Händlern in den Einkaufsmeilen und Shopping-Centern ein milliardenschweres Umsatzminus verursacht. Während die Einnahmen fehlen, um neue Ware einzukaufen, türmt sich in den Lagerräumen unverkaufte Winterware, die bestenfalls mit hohen Preisabschlägen verkauft werden kann. Doch nach dem holprigen Impfstart ist nun Licht am Ende des Corona-Tunnels sichtbar. Wenn alles klappt, könnten die Kunden ihre wiedergewonnene Freiheit ab dem vierten Quartal im laufenden Jahr für ausgiebiges Shoppen nutzen.

**Der Strukturwandel im Handel hat vor Corona begonnen – und wird sich nach der Pandemie fortsetzen**

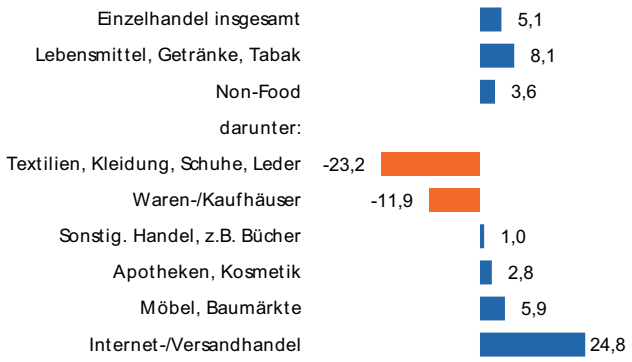
Die Schwierigkeiten des Innerstadthandels sind damit aber nicht überwunden. Die aktuelle Krise ist in einen umfassenden Strukturwandel des stationären Handels eingebunden, der vor der Corona-Pandemie begonnen hat und danach weiter anhalten wird. Die Digitalisierung hat das Einkaufsverhalten grundlegend verändert. Vor allem Produkte wie Mode, Schuhe und Elektronik, die das Kernsortiment der Innenstädte ausmachen, werden jetzt schon oft im Internet gekauft. Die Pandemie hat den Online-Handel noch beschleunigt, auch weil viele Haushalte ihre Ausstattung aufgestockt haben: Schreibtische und Drucker fürs Homeoffice oder Fitnessbikes und Spielekonsolen für die Freizeit. Für die hohe Nachfrage hat der US-Online-Handelsriese Amazon bis Oktober 2020 weltweit über 400.000 Mitarbeiter eingestellt.

**DER MARKTANTEIL DES STATIONÄREN HANDELS GEHT SEIT JAHREN KONTINUIERLICH ZURÜCK**
MARKTANTEILE IM EINZELHANDEL IN PROZENT




Quelle: HDE

**2020 ERLITTEN KAUFHÄUSER UND MODEFILIALISTEN EINEN SCHWEREN UMSATZEINBRUCH**
NOMINALER EINZELHANDELSUMSATZ 2020 GGÜ. VORJAHR IN %




Quelle: Statistisches Bundesamt

**Vielen Retailern steht das Wasser bis zum Hals**

Durch die Umsatzverluste steht das Wasser vielen Händlern bis zum Hals. Seit Monaten melden bekannte Modeketten wie Adler, Bonita, Dielmann, Esprit, Hallhuber, Sinn oder Tally Weijl sowie Systemgastronomen Insolvenz an. Um ihr Überleben zu sichern, dünnen sie ihre Filialnetze oft radikal aus. Die Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof musste nach Insolvenz und der Schließung von einem Viertel der Filialen Staatshilfe im Volumen von 460 Mio. Euro in Anspruch nehmen.

**Immobilieneigentümer müssen sich auf dauerhaft geringere Mieteinnahmen einstellen**

Auf die Eigentümer von Geschäftshäusern und Shopping-Centern hat die Krise voll durchgeschlagen. Als Folge der Umsatzverluste bleiben Mietzahlungen ganz oder teilweise aus. Zudem müssen sich die Immobilieneigentümer auf dauerhaft niedrigere Mieteinnahmen einstellen. Neben sinkenden Marktmieten tragen dazu

nachverhandelte Mietverträge und steigende Leerstände bei. Aber nicht nur der Handel ist auf dem Rückzug. Als Folge der Digitalisierung dünnen auch Banken und Sparkassen ihre Filialstrukturen aus.

**Für Supermärkte, Fahrradhändler und Baumärkte war 2020 ein erfolgreiches Jahr**

Keine akuten Sorgen haben dagegen Immobilieneigentümer im Bereich Nahversorgung. Supermärkte und Drogerien konnten sich 2020 über ein solides Umsatzplus freuen. Durch Homeoffice, geschlossene Restaurants und ausgefallene Urlaubsreisen wurde oft zuhause gekocht und entsprechend mehr eingekauft. Gut liefen aber auch die Geschäfte von Baumärkten und Fahrradhändlern.

**Marktumfeld für den Einzelhandel**

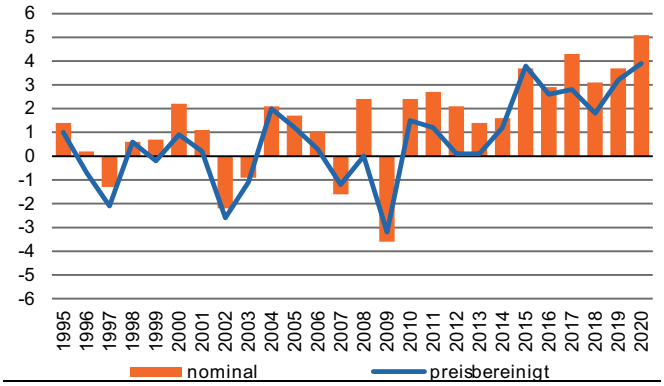
**Einzelhandelsumsatz kann 2020 um über 5 Prozent zulegen**

Doch statt einer von Corona-Krise, Rezession und steigender Arbeitslosigkeit belasteten Umsatzentwicklung konnte der Einzelhandel 2020 ein rekordverdächtiges Plus erzielen. Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamts stieg der Einzelhandelsumsatz gegenüber 2019 um 5,1 Prozent. In den fünf Jahren davor waren es im jährlichen Durchschnitt lediglich 3,5 Prozent, obwohl die wirtschaftlichen Voraussetzungen viel besser waren. Die Gründe sind schon angeklungen. Kochen statt Kantine und Restaurant, Anschaffungen für Freizeit und Homeoffice sowie Investitionen in Heim und Garten. Sparen konnten die Haushalte durch geringere Ausgaben für Reisen, Restaurants oder Kino und Theater.

**E-Commerce-Marktanteil steigt auf gut 12,5 Prozent**

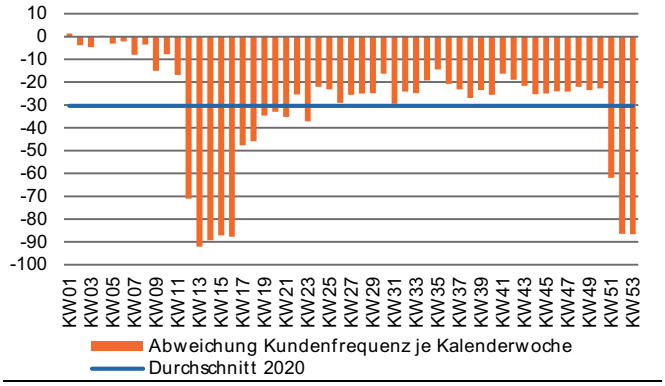
Nach der Statistik des Einzelhandelsverbands HDE flossen 2020 unter dem Strich 577 Mrd. Euro in die Ladenkassen und auf die Konten der Online-Shops, 31 Mrd. Euro mehr als 2019. Der Online-Handel profitierte besonders stark, er konnte seinen Umsatz von 59 auf rund 72 Mrd. Euro steigern. Das entspricht einem Marktanteil von gut 12,5 Prozent, 1,5 Prozentpunkte mehr als 2019.

**2020 KONNTE DER EINZELHANDELSUMSATZ REKORDVERDÄCHTIG ZULEGEN**
EINZELHANDELSUMSATZ GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT




Quelle: Statistisches Bundesamt

**DIE BESUCHERFREQUENZ IM EINZELHANDEL WAR AUCH AUSSERHALB DER LOCKDOWN-PHASEN NIEDRIG**
RÜCKGANG DER KUNDENFREQUENZ 2020 GGÜ. 2019 IN PROZENT




Quelle: Crosscan

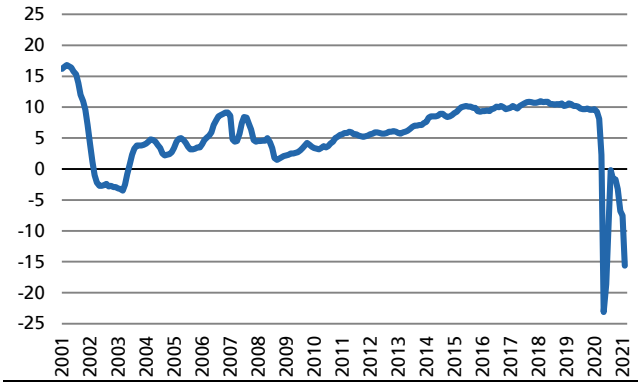
**2020 stürzte das Verbrauchervertrauen steil ab, …**

Die hohen Ausgaben im Einzelhandel sind nicht nur mit Blick auf die schwächere Lage am Arbeitsmarkt überraschend. Die Stimmung der Verbraucher ist auf das niedrigste Niveau seit 20 Jahren gefallen. Das von der GfK gemessene Konsumklima sank im Mai 2020 erstmals seit 2003 wieder in den negativen Bereich. Nach dem Einbruch im Mai/Juni 2020 konnte es sich erholen, fiel aber mit dem zweiten Lockdown über den Jahreswechsel wieder tief in den negativen Bereich.

**… während die Verunsicherung die Sparquote nach oben schnellen ließ**

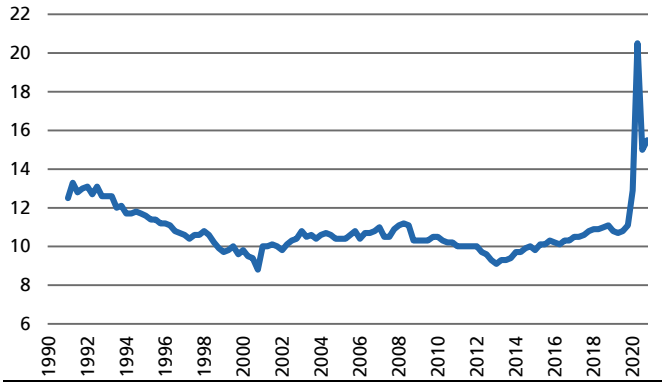
Die Verunsicherung der Konsumenten korrespondiert mit einer explosionsartig gestiegenen Sparneigung. Die Sparquote, die von 2010 bis 2019 im Durchschnitt bei gut 10 Prozent lag, weitete sich zwischenzeitlich auf 20 Prozent aus. Im Jahresdurchschnitt lag der Wert 2020 bei 16,3 Prozent. Daraus resultiert eine gegenüber 2019 um über 100 Mrd. Euro ausgeweitete Ersparnis, die aber größtenteils nicht langfristig angelegt wurde, sondern als Sichteinlage kurzfristig abrufbar ist.

**DIE VERBRAUCHER HABEN 2020 TROTZ DES SPÜRBAR EINGETRÜBTEN KONSUMKLIMAS KRÄFTIG EINGEKAUFT**
GFK-KONSUMKLIMA IN PUNKTEN




Quelle: GfK Stand Februar 2021

**DIE HOHE VERUNSICHERUNG HAT DIE SPARQUOTE ZWISCHENZEITLICH VERDOPPELT**
SPARQUOTE IN PROZENT, SAISONBEREINIGT




Quelle: Statistisches Bundesamt

**Der Modehandel leidet unter Corona und …**

Die Corona-Pandemie und vor allem die Lockdown-Phasen setzten dem innerstädtischen Modehandel schwer zu. Der wichtige Modehandel litt zudem, weil viele typische Anlässe zum Modekauf wie Reisen, Familienfeiern oder Opernbesuche weggefallen sind. Dass im Homeoffice statt Anzug oder Kostüm Freizeitkleidung bevorzugt wird, kommt hinzu. Doch die Schwäche des stationären Modehandels – dem bislang bedeutendsten Flächennutzer im innerstädtischen Einzelhandel – hat schon vor Corona eingesetzt.

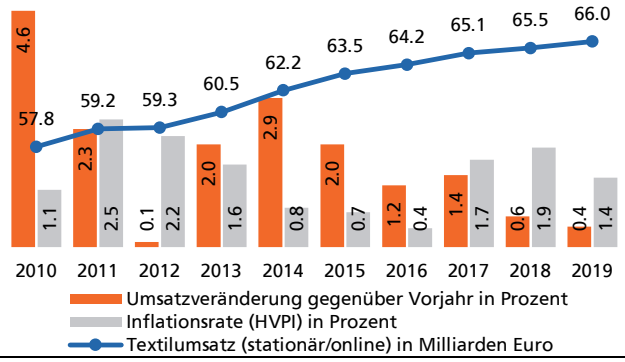
**… einer hartnäckigen Wachstumsschwäche**

Der Modeumsatz – 2019 wurden stationär und online insgesamt 66 Mrd. Euro erzielt – wächst kaum noch. Zwischen 2015 und 2019 lag das jährliche nominale Umsatzwachstum nur bei knapp 1 Prozent, während der gesamte Einzelhandel mehr als dreimal so schnell zulegen konnte. 2017 bis 2019 ist die Inflationsrate höher als das nominale Wachstum des Modeumsatzes ausgefallen, sodass der Modehandel in realer Rechnung schon vor der Corona-Krise geschrumpft ist. Dabei waren die Voraussetzungen dank Wirtschaftswachstum, niedriger Arbeitslosigkeit, Einwohnerwachstum und dem boomenden Städtetourismus so gut wie selten zuvor.

**Der Umsatz im stationären Modehandel könnte noch kräftig sinken**

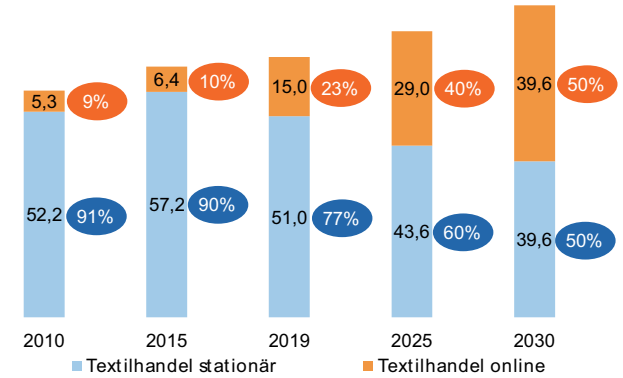
Durch das geringe Umsatzwachstum und den gleichzeitig wachsenden Online-Anteil geht das Umsatzvolumen des stationären Modehandels auch nominal zurück. Daten aus der Studie „Fashion 2030“ von KPMG/EHI und vom Textilhandelsverband BTE

**MODEUMSATZ WÄCHST SEIT 2017 LANGSAMER ALS DIE INFLATION**
UMSATZENTWICKLUNG TEXTILEINZELHANDEL




Quelle: KPMG/EHI (Studie Fashion 2030), Eurostat

**ONLINE-ANTEIL IM MODEHANDEL HAT NOCH LUFT NACH OBEN**
UMSATZ TEXTILEINZELHANDEL IN MILLIARDEN EURO




Quelle: KPMG/EHI (Studie Fashion 2030)

zeigen, dass der Umsatz des stationären Modehandels von 2015 bis 2019 von rund 57 auf 51 Mrd. Euro sank, während sich der Online-Anteil von 10 auf 23 Prozent ausgeweitet hat. Die Studie geht davon aus, dass die Entwicklung anhält und der Online-Anteil „Mode“ bis 2030 auf 50 Prozent steigt. Dadurch würde der stationäre Modeumsatz auf etwa 40 Mrd. Euro zurückgehen.

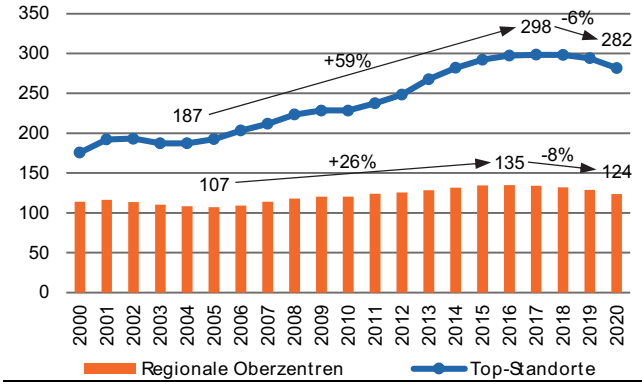
**Der innerstädtische Handel braucht weniger Fläche, das Ausmaß des Rückgangs ist aber offen**

Noch vor wenigen Jahren entfiel rund 40 Prozent der vermieteten Verkaufsflächen in den 1A-Lagen und Shopping-Center auf das Modesegment. Durch die hohe Bedeutung des Modehandels für Einzelhandelsimmobilien sind die prognostizierte rückläufige Umsatzentwicklung und die damit zusammenhängende Verkleinerung der Verkaufsflächen besonders schmerzlich. Aber auch in anderen wichtigen Handelssegmenten – Schuhe/Leder, Kosmetik, Elektronik – dürfte der Online-Anteil zunehmen. Wie stark die Verkaufsfläche im innerstädtischen Handel unter dem Strich zurückgeht, lässt sich aber kaum prognostizieren.

**Der Verkaufsflächenausbau in den Innenstädten erschwert die Lage zusätzlich**

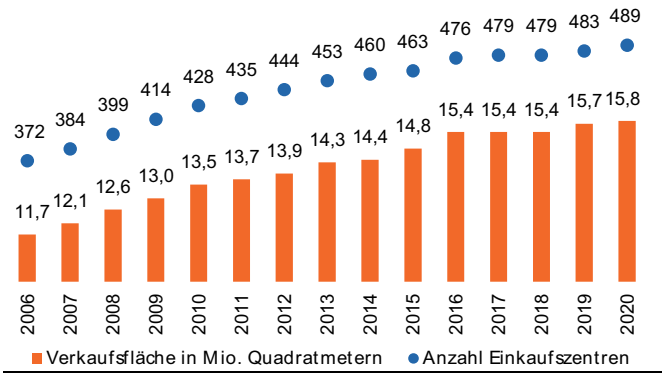
Erschwerend kommt aber noch der Ausbau der innerstädtischen Verkaufsflächen in den zurückliegenden Jahren hinzu. Bis vor wenigen Jahren übertraf die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den 1A-Lagen meist das Angebot, kräftig steigende Spitzenmieten waren die Folge. Die „goldenen Jahre“ für die Vermieter innerstädtischer Einzelhandelsimmobilien fußten auf der Strategie vieler Modeketten, sowohl das Online-Angebot als auch die Präsenz in den Innenstädten mit engmaschigen Filialnetzen auszubauen. Das Wirtschaftswachstum, steigende Einwohnerzahlen und der florierende Tourismus machte Hoffnung auf gute Umsätze. Der Immobilienmarkt reagierte darauf mit einer ganzen Reihe innerstädtischer Projektentwicklungen.

**FLÄCHENNACHFRAGE TRIEB DIE HANDELSMIETEN NACH OBEN, FILIALSCHLIESSUNGEN LASSEN SIE WIEDER SINKEN**
SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER




Quelle: bulwiengesa

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




Quelle: HDE

**Hohe Kosten sind der Nachteil der hybriden Vertriebsstrategie**

Der Vorteil der beschriebenen „hybriden“ Vertriebsstrategie ist, dass die Produkte sowohl „im Netz“ als auch beim Shopping-Bummel gut erreichbar sind und bei letzterem auch gleich ausprobiert und mitgenommen werden konnten. Wo der Umsatz letztlich getätigt wird, ist weniger entscheidend. Der Nachteil der parallelen Vertriebswege sind hohe Kosten durch den Miet- und Personalaufwand der Filialen und die nicht zu unterschätzenden Kosten für einen professionellen Online-Shop.

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

Die hohen Vertriebskosten im Vergleich zum reinen Online-Handel zwangen die Filialisten zum Umsteuern. Schon vor der Corona-Krise begann der Handel mit der Ausdünnung der Filialnetze. Deshalb stagnieren beziehungsweise sinken seit 2016 die Spitzenmieten an den Top-Standorten sowie in den regionalen Oberzentren. Gemildert wurde der sukzessive Rückzug des Modehandels, weil freiwerdende Shops oft von Systemgastronomen oder Nahversorgern wie Drogerien übernommen wurden. Durch die Pandemie hat sich der sinkende Miettrend 2020 fortgesetzt. Gemessen an der schwierigen Verfassung des innerstädtischen Handels ist der Mietrückgang aber noch moderat. Insgesamt sind die Spitzenmieten um weniger als 10 Prozent zurückgegangen.

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

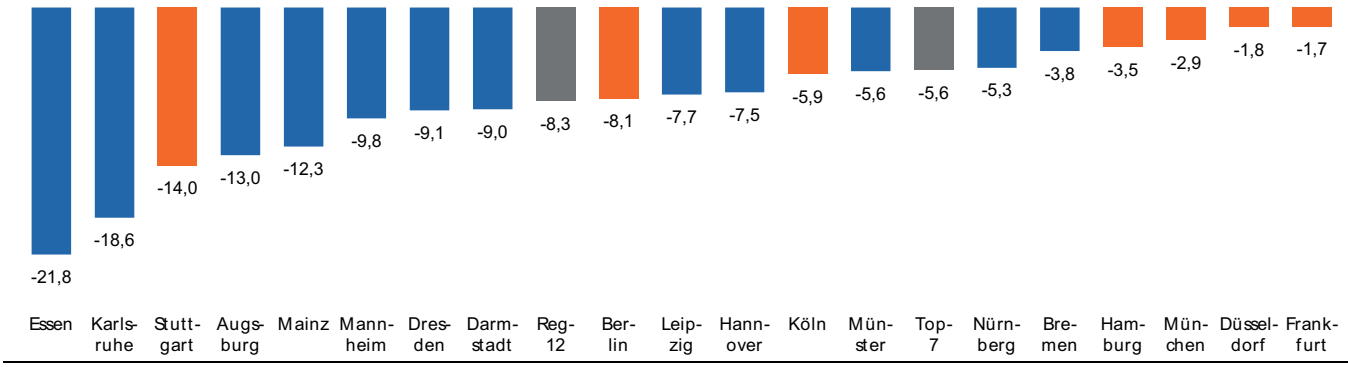
Der Schrumpfungsprozess in den Innenstadtlagen hätte sich wohl auch ohne Corona durch den steigenden Online-Anteil für Mode, Schmuck und Elektronik fortgesetzt. Zu einer Belastung für den Handel ist zudem das eintönige Angebot als Folge der zunehmende Filialisierung geworden. In einigen 1A-Lagen belegen Retailketten mehr als 90 Prozent der Geschäfte. Der lokale Handel mit inhabergeführten Fachgeschäften spielt dagegen kaum noch eine Rolle.

### Handel: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

**Die Spitzenmiete im Handel sinkt an allen Standorten**

Nach dem langen Mietanstieg gehen die Spitzenmieten im innerstädtischen Einzelhandel nun in der gesamten Markbreite zurück. An allen betrachteten Standorten lag die Spitzenmiete im vergangenen Jahr unterhalb des Maximums, das im Zeitraum 2010 bis 2019 erreicht wurde. Dabei sank die Spitzenmiete in den Oberzentren insgesamt stärker. Am stärksten ist sie in Essen um 22 Prozent unter das Maximum gesunken. In Frankfurt waren es dagegen nur rund 2 Prozent.

**DIE SPITZENMIETEN SINKEN ÜBERALL – AN DEN TOP-STANDORTEN IST DER RÜCKGANG BISLANG ABER MEIST GERINGER AUSGEFALLEN**
ABWEICHUNG DER SPITZENMIETE 2020 VON IHREM VON 2010 BIS 2019 ERZIELTEN MAXIMUM IN PROZENT




Quelle: bulwiengesa

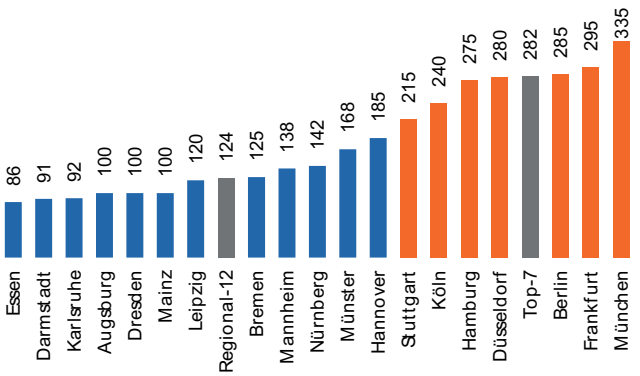
Die Spannweite der Spitzenmieten reicht von nicht ganz 90 Euro je Quadratmeter in Essen bis zu 335 Euro je Quadratmeter in München. Der Mietrückgang hat sich seit 2018 beschleunigt. Im Durchschnitt aller Standorte sank die Spitzenmiete im vergangenen Jahr um 4 Prozent, der stärkste Mietrückgang im Innerstadthandel seit 1996. Im laufenden Jahr könnte dieser in etwa das Niveau des Vorjahres erreichen.

**2020 gingen die Handelsmieten so stark wie zuletzt 1996 zurück**

Die Verkaufsfläche je Einwohner ist an den betrachteten Standorten in Relation zur Einwohnerzahl seit 2010 – anders als in der Dekade davor – kaum noch gestiegen. Je Einwohner verfügt der gesamte Einzelhandel über nicht ganz 2 Quadratmeter Verkaufsfläche über alle Lagen betrachtet. Die Bandbreite der Standorte reicht von 1,3 bis 3,2 Quadratmeter je Einwohner. Gebremst wurde das Wachstum der relativen Verkaufsfläche durch das Einwohnerwachstum in den zurückliegenden Jahren. Zwischen 2010 und 2020 stieg die Einwohnerzahl der 19 Standorte insgesamt um 1,4 Mio. Menschen, rund 10 Prozent, auf knapp über 15 Mio. Einwohner.

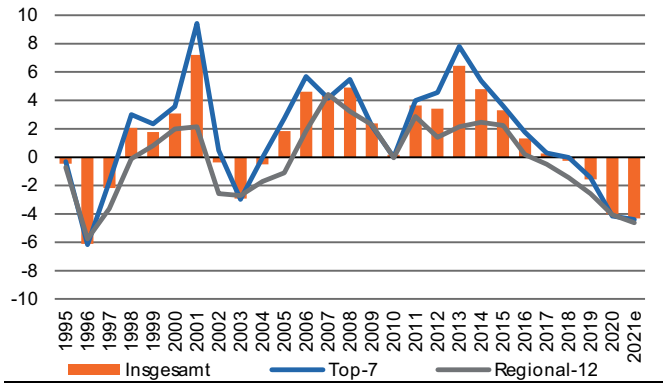
**Auf jeden Einwohner kommen etwa 2 Quadratmeter Einzelhandelsfläche**

**AN DEN TOP-STANDORTEN IST DIE SPITZENMIETE MEHR ALS DOPPELT SO HOCH WIE IN DEN OBERZENTREN**
SPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER (2020)




Quelle: bulwiengesa

**DER MIETRÜCKGANG KÖNNTE SICH 2021 NOCH BESCHLEUNIGEN**
SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Auf die Innenstädte entfällt jedoch nur ein Bruchteil der gesamten Einzelhandelsfläche der 19 Standorte von insgesamt 28 Mio. Quadratmetern. Doch die Innenstädte standen lange Zeit im Mittelpunkt des Interesses. Verstärkt von der Corona-Krise hat sich diese Fokussierung jedoch zugunsten von Fachmärkten, Nahversorgung und Stadtteillagen gewandelt. Die beschriebenen Überkapazitäten der Verkaufsfläche als

**Nahversorger werden bislang vom Internet verschont**

Folge des wachsenden Online-Handels schlagen sich hier bislang nicht nieder. Das könnte sich in der Zukunft aber ändern. So ist der Online-Anteil im Bereich Lebensmittel mit etwa 2 Prozent bislang sehr gering, weist aber recht hohe Zuwächse auf.

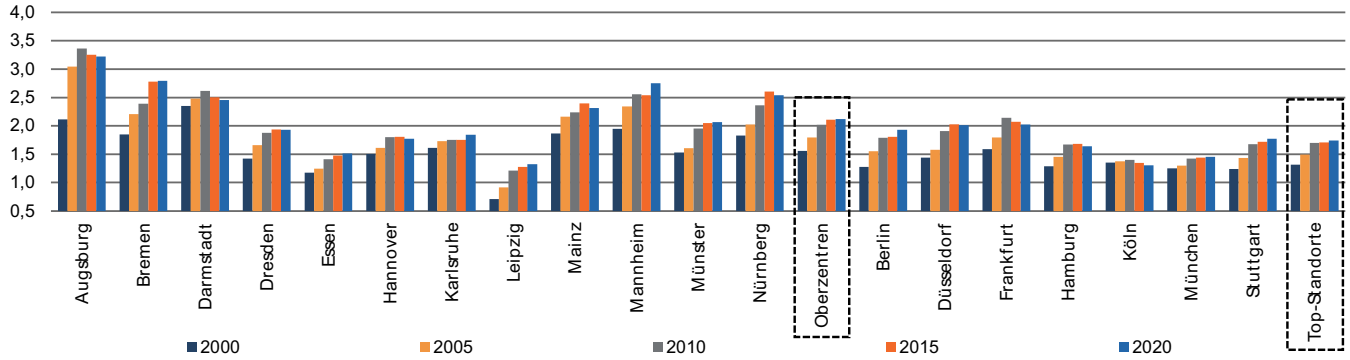
**Der Innenstadthandel muss sich neu aufstellen**

Die Innenstädte müssen sich im Einzelhandel neu aufstellen. Der anhaltende Umsatzverlust durch E-Commerce ist die Hauptursache, aber nicht die einzige. Die Attraktivität der Innenstädte basierte bislang auf ihrer Anziehungskraft in großen Einzugsgebieten, vielen Berufspendlern, oft hoher Kaufkraft, Einwohnerwachstum und einem vielfach boomenden Tourismus. Das wachsende Kundenpotenzial konnte die Folgen des Online-Shoppings dämpfen. Nun könnte das Gegenteil der Fall sein: Der E-Commerce nimmt wohl weiter Fahrt auf, während das Kundenpotenzial abnimmt.

**Geht die Kundenzahl in der City dauerhaft zurück?**

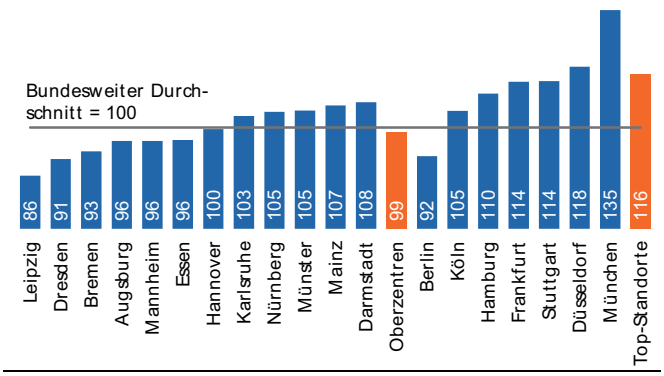
Viele Menschen werden zwar weiterhin gerne in die Innenstädte kommen, aber möglicherweise nicht mehr so zahlreich. Das wachsende Online-Angebot und die große Zahl der in der Corona-Krise geschlossenen Geschäfte könnten die Motivation zum

**DAS RELATIVE VERKAUFSFLÄCHE (ALLE LAGEN) STAGNIERT SEIT 2010 WEITGEHEND**
VERKAUFSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



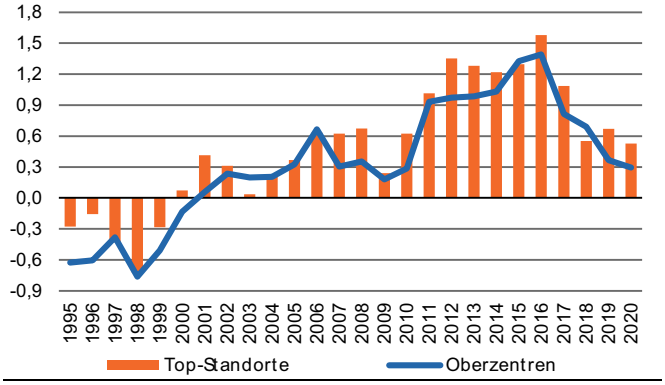

Quelle: Scope

**DIE TOP-STANDORTE SIND BEI DER KAUFKRAFT FÜHREND**
KAUFKRAFTKENNZIFFER IN PUNKTEN




Quelle: bulwiengesa

**DAS EINWOHNERWACHSTUM HAT SICH DEUTLICH VERLANGSAMT**
EINWOHNERZAHL GEGENÜBER VORJAHR IN PROZENT




Quelle: bulwiengesa

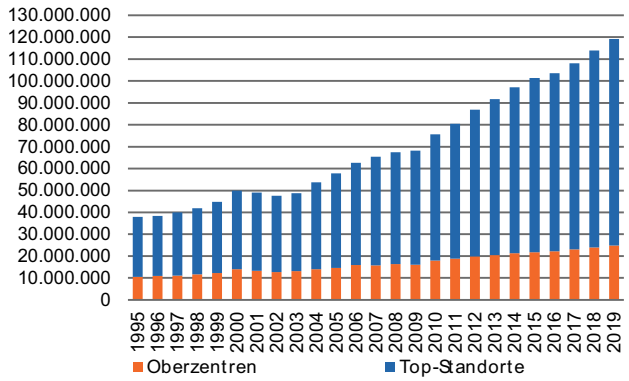
Stadtbummel dämpfen. Homeoffice könnte die Pendlerzahl, die mittags oder nach Feierabend in der City einkaufen, reduzieren. Außerdem hat sich das vor allem von 2011 bis 2017 kräftige Einwohnerwachstum der Städte verlangsamt. Die geringere Zuwanderung nach Deutschland, das knappe Wohnungsangebot und hohe Mieten tragen dazu bei. Der zu einem nennenswerten Umsatzfaktor gewordene Tourismus

wird sich wohl erholen. Aber die Zahl von Geschäftsreisenden könnte sinken, wenn Messen und Meetings häufiger als vor der Pandemie online stattfinden.

**Die Mietrenditen spiegeln die gestiegene Belastung des City-Handels nicht wieder**

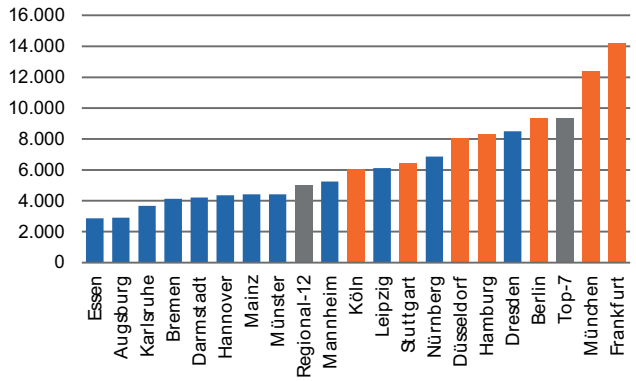
Allen Belastungen zum Trotz haben sich die anfänglichen Mietrenditen im Handel 2020 nur wenig ausgeweitet. Eine Ausnahme bilden Einkaufszentren, bei denen ein stärkerer Renditeanstieg zu beobachten ist. In Oberzentren lag die durchschnittliche anfängliche Mietrendite für Handelsobjekte in zentralen Lagen im vergangenen Jahr bei 4,1 Prozent (2019: 4,0 Prozent). Bei den Top-Standorten war das Niveau der Mietrendite mit unverändert 2,8 Prozent rund 130 Basispunkte niedriger.

**TOURISTEN HABEN SICH ZU EINER BEDEUTENDEM KUNDENGRUPPE ENTWICKELT**
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN




Quelle: bulwiengesa

**NEBEN DEN TOP-STANDORTEN PROFITIERTEN VOR ALLEM LEIPZIG, NÜRNBERG UND DRESDEN VON HOHEN GÄSTEZAHLEN**
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER (2019)



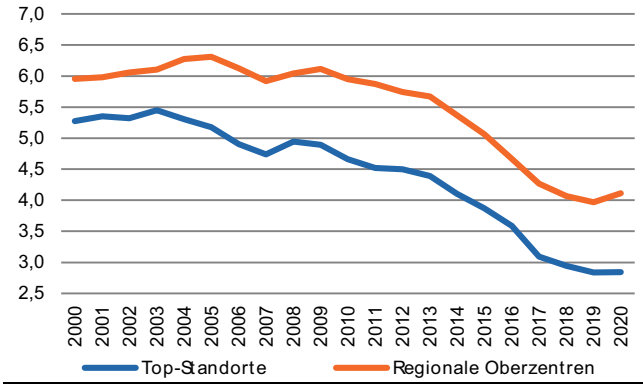

Quelle: bulwiengesa, Scope

## Fazit Einzelhandelsimmobilien und Prognose

**2021 könnten mit einem Shopping-Boom versöhnlich enden**

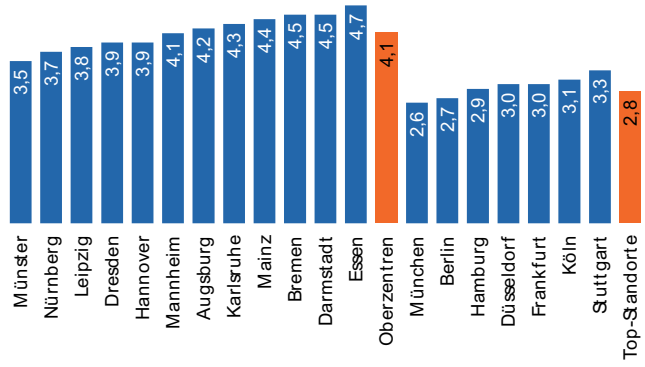
Auch nach dem Impfbeginn dauern die Corona-bedingten Einschränkungen an. Sukzessive Lockerungen für den Einzelhandel hängen vom weiteren Verlauf der Pandemie ab. Eine weitergehende Normalisierung des gewohnten öffentlichen Lebens dürfte erst möglich werden, wenn durch eine verbesserte

**2020 HAT SICH DIE MIETRENDITE IM HANDEL NACH LANGEM RÜCKGANG LEICHT AUSGEWEITET**
HANDEL ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %




Quelle: bulwiengesa

**UNTER DEN OBERZENTREN SIND HANDELSOBJEKTE IN MÜNSTER UND NÜRNBERG AM TEUERSTEN**
HANDEL ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN % (2020)




Quelle: bulwiengesa

Impfstoffverfügbarkeit nachhaltige Erfolge bei der Eindämmung der Corona-Pandemie sichtbar sind. Vor diesem Hintergrund wird die Lage im Innenstadthandel noch eine Weile angespannt bleiben. Aber das Jahr könnte mit einem Shopping-Nachholboom und einem kräftigen Weihnachtsgeschäft enden. Die Herausforderungen für den innerstädtischen Handel werden aber das Ende der Pandemie überdauern.

**Wie geht es mit den Einzelhandelslagen in der City weiter?**

Damit der vom E-Commerce verursachte Teilrückzug des Handels nicht zu dauerhaften Leerständen und verödeten Innenstädten führt, müssten sich Städte, Immobilieneigentümer und Retailer auf Konzepte für lebendige Innenstadtquartiere verständigen, die mit weniger Verkehr und ohne Retail-Monokulturen die City-Attraktivität steigern. Dafür kommen viele Nutzungsformen – Wohnen, Kultur, Bildung, Büro oder Logistik – infrage. Welche Innenstadt-Konzepte die Oberhand gewinnen, wird sich aber erst im Zeitablauf herauskristallisieren.

**Prognose: 2021 dürfte sich der Mietrückgang ungebremst fortsetzen**

In laufenden Jahr trifft das praktisch unveränderte Verkaufsflächenangebot auf eine rückläufige Flächennachfrage, auch wenn das Interesse an Innenstadtlagen fortbesteht. So könnten Online-Händler ihre Präsenz hier ausweiten. Steigende Leerstände und ein erneut spürbarer Mietrückgang in den 1A-Lagen sind aber wahrscheinlich. Kürzere Mietvertragslaufzeiten und Umsatzmieten setzen sich wohl weiter durch. Der rückläufige Miettrend könnte jedoch verlangsamt werden, weil die Innenstädte dank niedrigerer Mieten nun für eine größere Bandbreite an Handelskonzepten infrage kommen könnten.

**HANDEL – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE**

| | 2019 | 2020 | 2021e |
|---|---|---|---|
| **12 Oberzentren** | | | |
| Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %) | 129 (-2,6) | 123 (-4,1) | 118 (-4,6) |
| **7 Top-Standorte** | | | |
| Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %) | 294 (-1,4) | 282 (-4,2) | 269 (-4,4) |

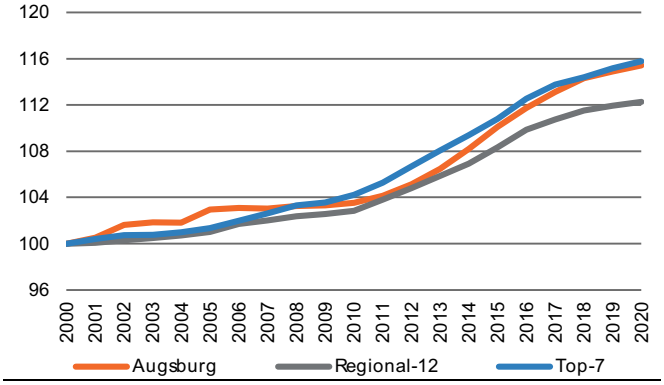
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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.

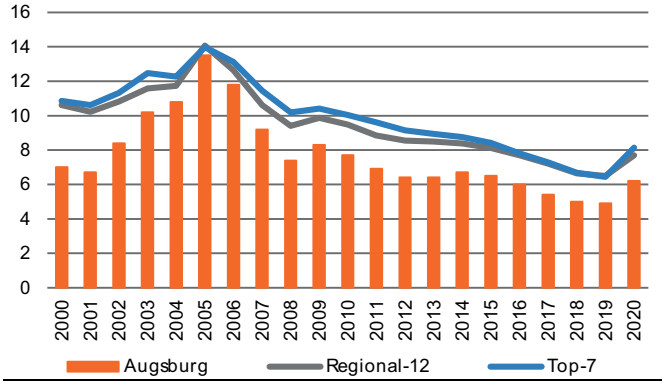
## AUGSBURG

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

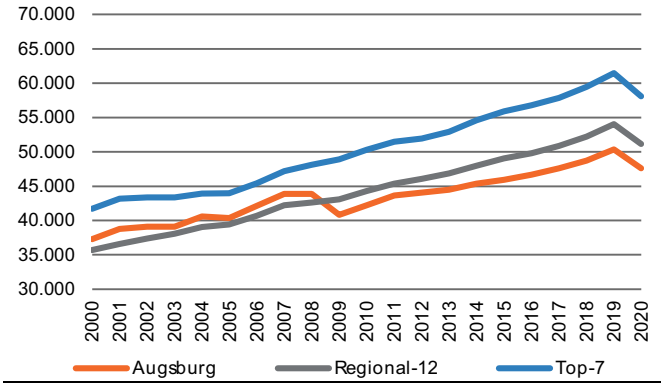



Quelle: bulwiengesa, BA, DZ BANK

Das von den Römern gegründete Augsburg – bekannt durch das Rathaus, den Goldenen Saal und die Fuggerei – ist einwohnermäßig die drittgrößte Stadt Bayerns. Nachdem die Einwohnerzahl lange Zeit weitgehend stagnierte, setzte vor zehn Jahren ein kräftiges Wachstum ein. Seit 2010 legte die Einwohnerzahl um etwa 12 Prozent auf fast 300.000 Einwohner zu. Neben dem verbreiteten Zuzug in die Großstädte profitiert Augsburg von der Nähe zu München und dem deutlich günstigeren Wohnungsmarkt. Pendler erreichen die 60 Kilometer entfernt gelegene Landeshauptstadt schnell über die Autobahn A8 oder per ICE. Während die bayerische Landeshauptstadt „aus allen Nähten platzt“, verfügt Augsburg über umfangreiche Flächenreserven auf ehemaligen Industrie- und Militärarealen. Durch Homeoffice könnte Augsburg noch attraktiver werden, wenn die Pendler nicht mehr jeden Tag ins Büro fahren müssen. Aber auch die Augsburger Wirtschaft hat sich erholt. Der Strukturwandel nach dem Niedergang der Textilindustrie, dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte sowie großen Insolvenzfällen ist weitgehend überwunden. Allerdings ist die Arbeitslosigkeit für Bayern noch vergleichsweise hoch. Neben der Corona-Krise wird der Arbeitsmarkt zudem von den Werksschließungen bei Fujitsu und Ledvance sowie dem Stellenabbau bei Kuka, MT Aerospace und MAN belastet. Wichtige Wirtschaftssektoren sind Faserverbundtechnik, Umwelttechnologie, IT, Mechatronik, Luft- und Raumfahrttechnik sowie Kultur- und Kreativwirtschaft. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die 1970 gegründete Universität mit über 26.000 Studierenden ausgewirkt. Für Wachstum im Wissenschaftssektor sorgt der Neubau der Uniklinik.

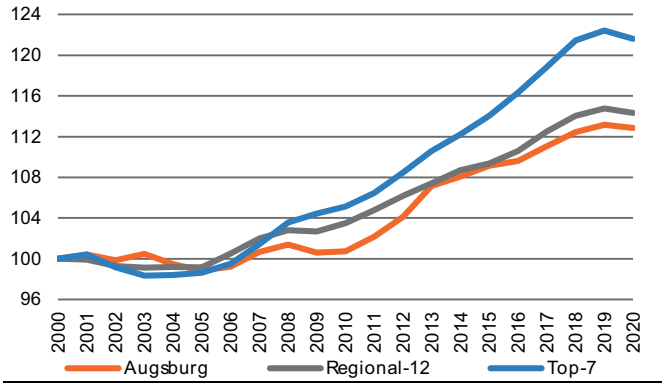
**Augsburg profitiert von der Nähe zu München, wächst aber auch aus eigener Kraft**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

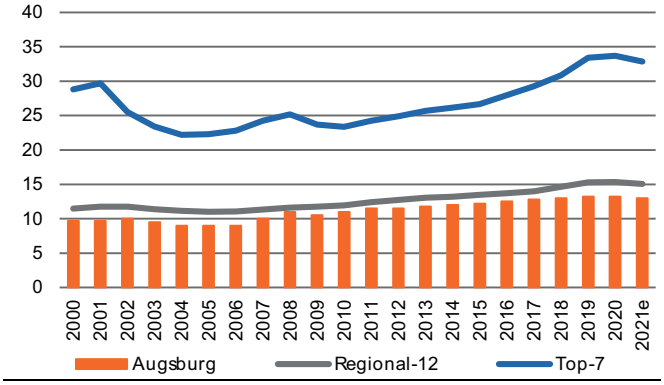
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

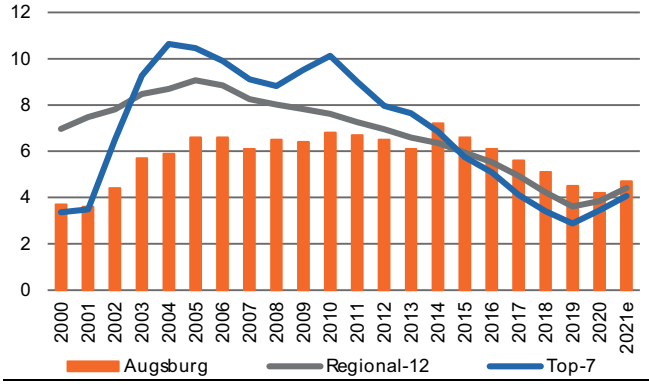
## Büroimmobilien in Augsburg

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

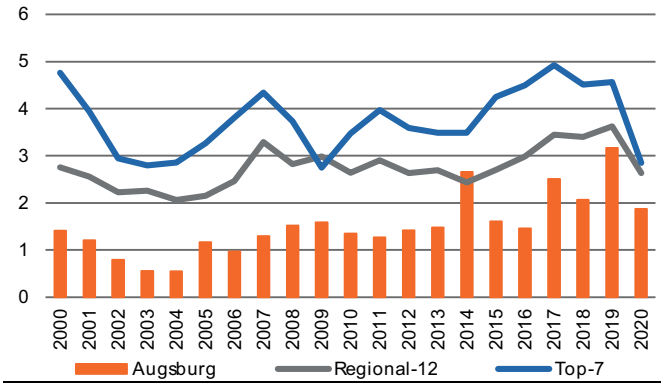



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**Büro: Der relativ kleine Büromarkt hat sich während der Corona-Krise stabil gezeigt**

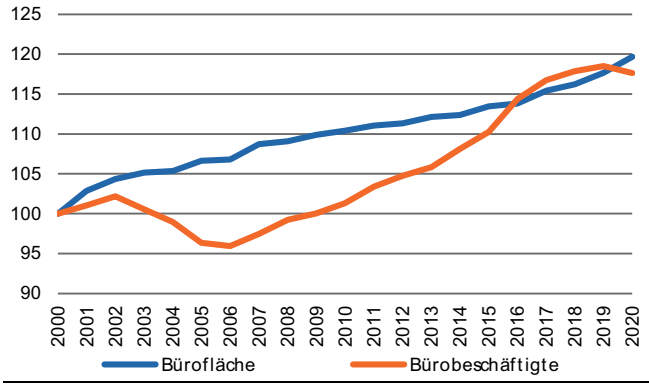
Im Unterschied zum zehnmal so großen dynamischen Münchener Büromarkt geht es in Augsburg beschaulicher zu. Die Aktivität auf dem mit 1,5 Mio. Quadratmetern Bürofläche kleinsten Büromarkt in diesem Marktbericht ist regional geprägt. Zudem fällt der jährliche Büroflächenumsatz mit 2 Prozent des Flächenbestands eher niedrig aus. Auch 2020 entsprach der Büroflächenumsatz mit 27.000 Quadratmetern diesem Niveau. Ein Corona-bedingter Rückgang ist in den Marktdaten nicht ablesbar. Die Leerstandsquote konnte 2020 sogar leicht auf 4,2 Prozent sinken, während die Büro-spitzenmiete mit 13,20 Euro je Quadratmeter stabil blieb. Der gegenüber dem Vorjahr deutlich geringere Büroflächenumsatz ist vor allem dem 2019 sehr hohen Volumen geschuldet. 2020 betraf der größte Mietabschluss mit fast 7.000 Quadratmetern die baramundi software AG im eigenen Neubau. Ohnehin erfolgte rund die Hälfte der zehn größten Mietabschlüsse in Neubauvorhaben, die oft in reinen Bürolagen wie dem 66 Hektar großen Augsburger Innovationspark entwickelt werden. Dort entsteht auch das mit modernster Technik ausgestattete Objekt Weitblick 1.7, dessen biometrische Sensoren berührungslose Zugänge ermöglichen. In den außerhalb der City gelegenen Bürolagen werden teilweise Spitzenmieten von bis zu 16 Euro je Quadratmeter gezahlt. Ein weiterer Hightech-Standort soll auf dem ehemaligen Fujitsu-Gelände entstehen. Die Aussichten für den Bürostandort Augsburg mit der auf moderne Technologien ausgerichteten Wirtschaft sind insgesamt positiv. Als Folge der Corona-Krise sind im laufenden Jahr aber eine leichte Leerstandsausweitung und ein moderater Rückgang der Spitzenmiete möglich.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

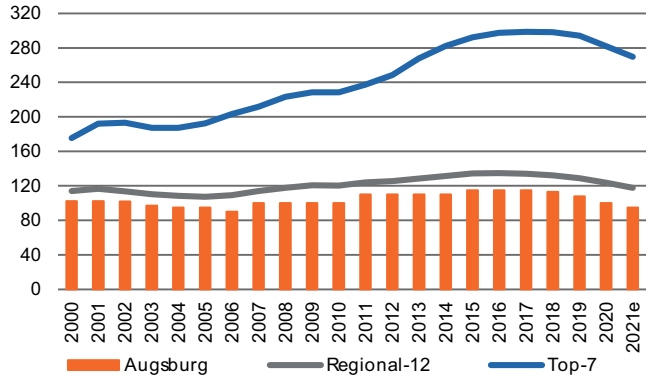
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa, DZ BANK Index 2000 = 100

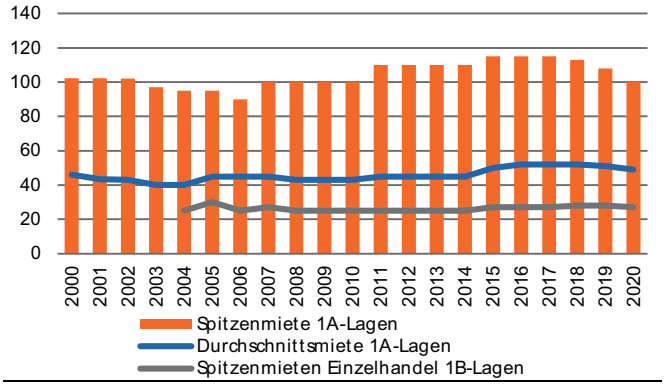
## Handelsimmobilien in Augsburg

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

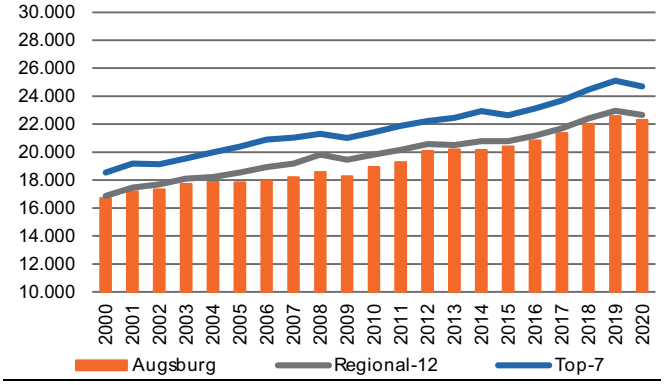



Quelle: bulwiengesa

**Handel: Trotz frisch renovierter City lief es im Augsburger Einzelhandel schon vor der Pandemie nicht rund**

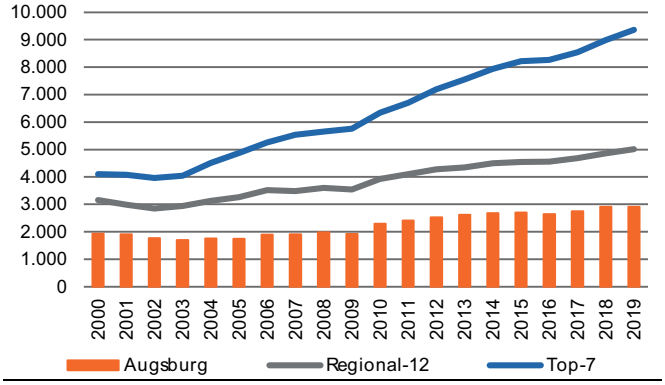
Augsburg verfügt durch die Versorgungsfunktion im rund 600.000 Menschen großen Einzugsgebiet über einen hohen Verkaufsflächenbestand mit mehr als 3 Quadratmetern je Einwohner. Ein vergleichbar bedeutender Shopping-Standort ist im Umfeld der mittig zwischen München und Ulm gelegenen Stadt nicht vorhanden, was zu einem recht hohen Zentralitätswert von 123 Punkten führt. Die Kaufkraftkennzahl ist mit 96 Punkten aber unterdurchschnittlich, was auch auf die hohe Studierendenzahl zurückzuführen ist. Positiv für den Einzelhandel ist das kräftige Bevölkerungswachstum. Aufgewertet wurde die City 2018 mit dem als „Helio“ wiedereröffneten ehemaligen Fuggerstadt-Center in Bahnhofsnähe sowie dem Umbau des früheren K&L Gebäudes in der Bürgermeister-Fischer-Straße. Dennoch lief es im Einzelhandel der attraktiven und erst kürzlich modernisierten Augsburger Innenstadt schon vor dem Ausbruch der Pandemie nicht rund. Das zeigten Leerstände in der 1A-Lage Annastraße sowie die ab 2018 rückläufige Spitzenmiete. 2020 hat sich der Abwärtstrend durch die Belastungen der Pandemie noch beschleunigt. Die Spitzenmiete sank um weitere 7 Prozent und ist mit 100 Euro je Quadratmeter auf das Niveau von 2014 zurückgegangen. Bonita, H&M und Reno sind Beispiele für Shop-Schließungen in der Annastraße. Als Folge des Lockdowns über den Jahreswechsel dürften weitere Geschäftsaufgaben dazukommen, sodass ein weiterer Mietrückgang zu erwarten ist. Eine Lösung für das seit Jahren ungenutzte Woolworth-Gebäude dürfte nun noch schwerer zu finden sein. Die wirtschaftliche Erholung nach der Krise könnte vom Tourismus unterstützt werden, der von der Aufnahme des Augsburger Wassersystems (2019) auf die Liste des Unesco-Welterbes profitieren könnte.

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**

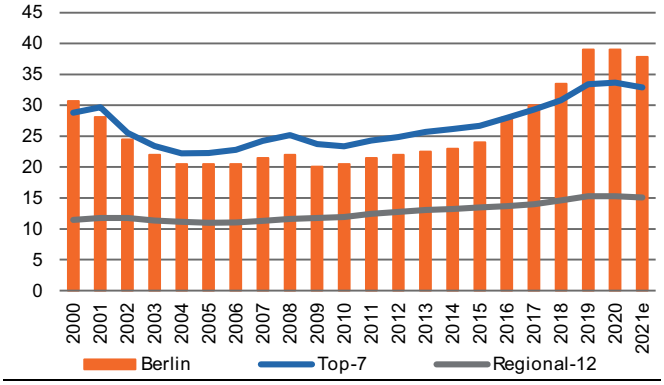



Quelle: bulwiengesa

# BERLIN

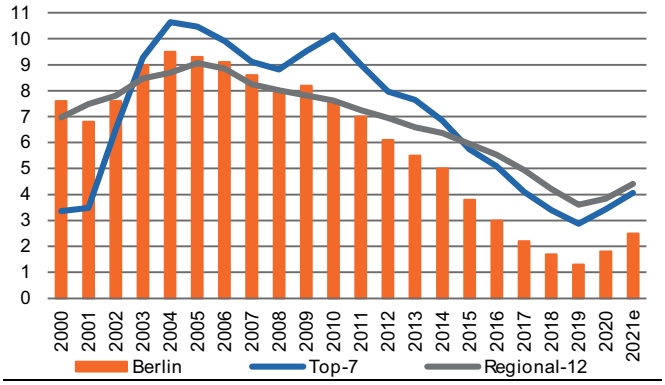
## Büroimmobilien in Berlin

**SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

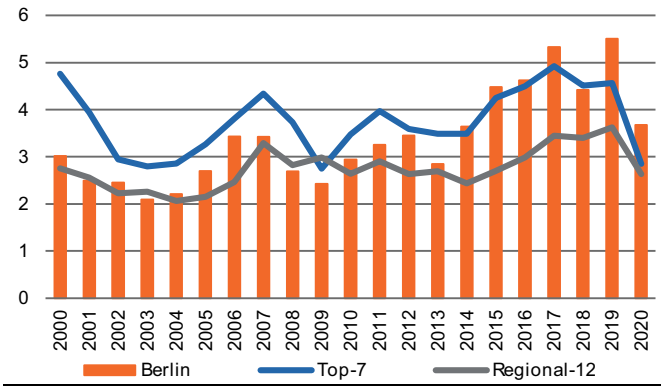



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Aufschwung Berlins hat den Büromarkt der Bundeshauptstadt kräftig angeschoben. Zwar stiegen die Büromieten fast überall, aber nicht annähernd so dynamisch wie in Berlin. 2010 lag die Spitzenmiete noch bei etwa 20 Euro je Quadratmeter. Zehn Jahre später wies sie fast das doppelte Niveau auf, während die Spitzenmiete im Durchschnitt der Top-Standorte mit einem Plus von rund 45 Prozent deutlich schwächer zulegte. Angetrieben wurde der Mietanstieg vom hohen Bürobedarf durch die wachsende Bürobeschäftigtenzahl bei einer zugleich fortschreitenden Ausdünnung des Flächenangebots. Als Folge der zuvor schwachen Marktentwicklung und des für eine große europäische Hauptstadt niedrigen Mietniveaus wurden in Berlin kaum neue Büroflächen entwickelt. Dadurch ging die Leerstandsquote bis Anfang 2020 auf knapp über 1 Prozent zurück. Der hohe Bürobedarf spiegelt sich im Büroflächenumsatz wider, der 2019 fast 1,1 Mio. Quadratmeter erreichte. Nachdem Berlin zunächst zur Heimat vieler IT- und E-Commerce-Startups wurde, entschieden sich zunehmend auch etablierte Unternehmen für den Standort. Ein Beispiel ist Siemens: Der Konzern will 600 Mio. Euro in die „Siemensstadt 2.0“ investieren. Durch die Corona-Krise sank der Büroflächenumsatz um gut ein Drittel, während die Spitzenmiete stabil blieb. Die Pandemie, Homeoffice und hohe Flächenneuzugänge könnten die Spitzenmiete im laufenden Jahr sinken lassen. Ein stärkerer Mietrückgang ist jedoch unwahrscheinlich, schließlich bleiben Büroflächen in der Hauptstadt ein knappes Gut. Zudem wird Berlin ein gefragter Standort für Unternehmen bleiben.

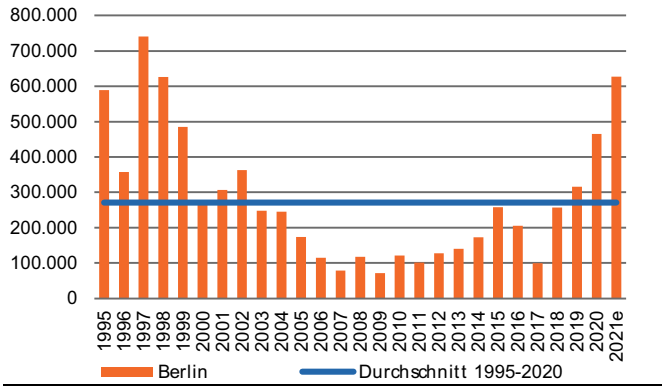
**In der Corona-Krise kann der angespannte Berliner Büromarkt durchatmen**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

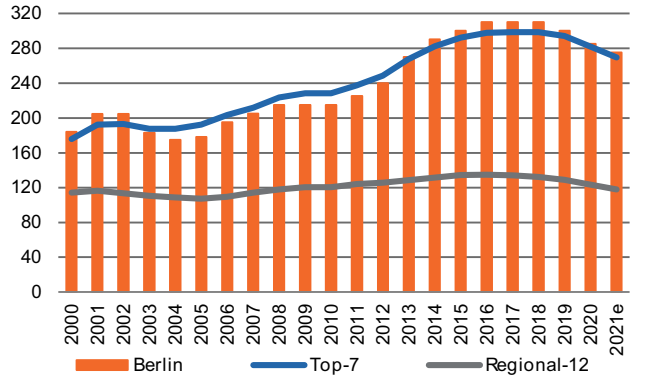
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN**




Quelle: bulwiengesa

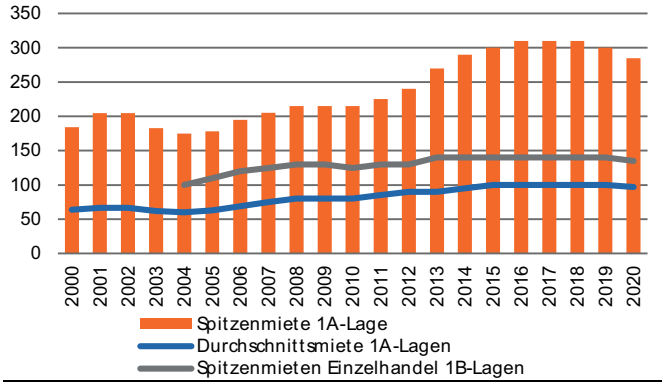
## Handelsimmobilien in Berlin

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

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

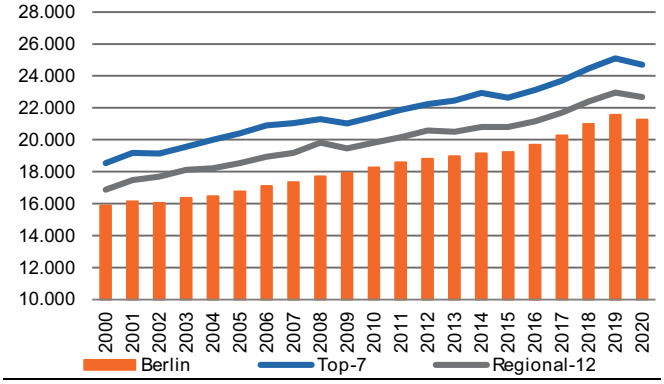



Quelle: bulwiengesa

Vom Aufschwung Berlins hat der Einzelhandel in hohem Maße profitiert. Die vor rund 15 Jahren noch mit fast 20 Prozent enorm hohe Arbeitslosenquote halbierte sich bis 2019. Außerdem weitete sich das Kundenpotenzial erheblich aus. Die Einwohnerzahl der Bundeshauptstadt wuchs binnen zehn Jahren um über 400.000 Menschen. Dazu kommt noch das Wachstum des Berliner Speckgürtels. Daraus resultiert das in Deutschland mit Abstand größte Einzugsgebiet im Handel mit fast 5,5 Mio. Menschen. Zudem florierte der Tourismus bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie. 2019 wurden rund 34 Mio. Übernachtungen gezählt. Die Bedeutung der Besucher ist aufgrund der relativ niedrigen Kaufkraft der Berliner noch größer als an den anderen Top-Standorten. Abgesehen von seiner Größe zeichnet sich der Berliner Einzelhandel durch mehrere räumlich getrennte 1A-Lagen aus. Dazu zählen der Ku'damm und die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße. Gut positioniert hat sich die Trendlage Hackescher Markt. Dazu kommen rund 70 Shopping-Center, unter denen die große Mall of Berlin herausragt. Zuletzt sind 2018 das Schultheiss Quartier als erstes Shopping-Center in Moabit und die East Side Mall hinzugekommen. Die 2016 auf 310 Euro je Quadratmeter gestiegene Spitzenmiete geht seit Mitte 2019 zurück. Den stärksten Mietrückgang verzeichnete die Friedrichstraße. Ende 2020 lag die Berliner Spitzenmiete noch bei 285 Euro je Quadratmeter. Im laufenden Jahr zeichnet sich ein weiterer Rückgang des Mietniveaus ab. An Berlins führender Rolle im deutschen Einzelhandel ändert das aber nichts, auch weil die Hauptstadt ein internationaler Besuchermagnet bleiben wird.

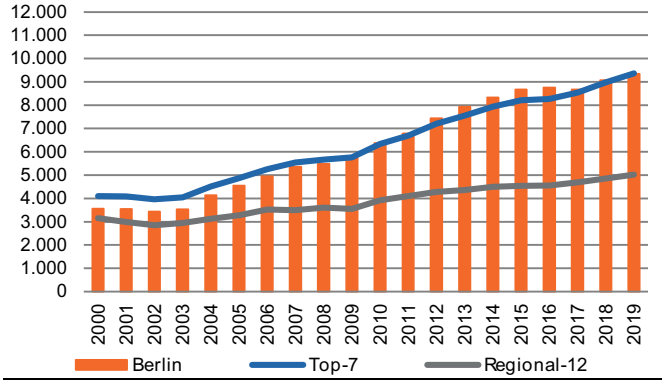
**Berlin zählt zu den führenden Shopping-Standorten in Europa**

**KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO**




Quelle: bulwiengesa

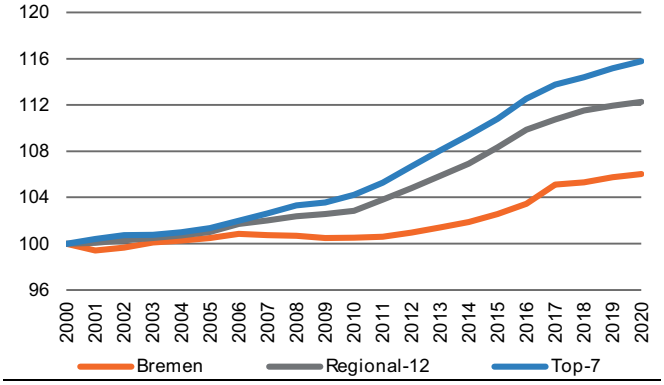
**GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa, Scope

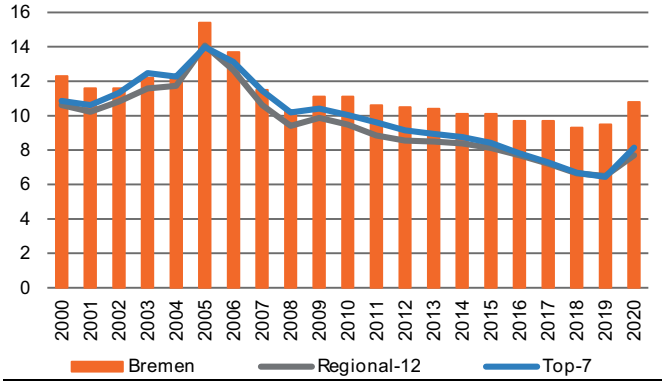
# BREMEN

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

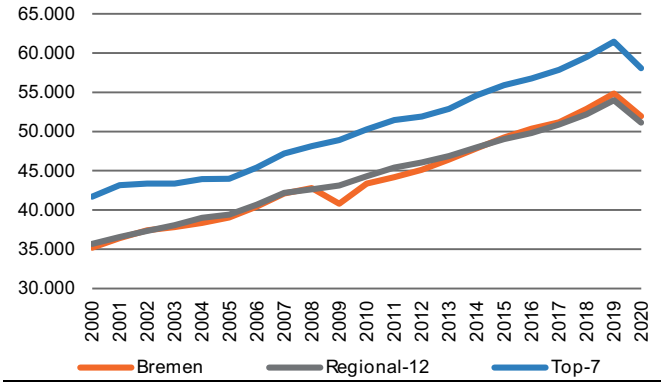



Quelle: bulwiengesa, BA, DZ BANK

**Erfolgreicher Wirtschaftsstandort mit solider Industriebasis, großem Seehafen und Spitzentechnologie**

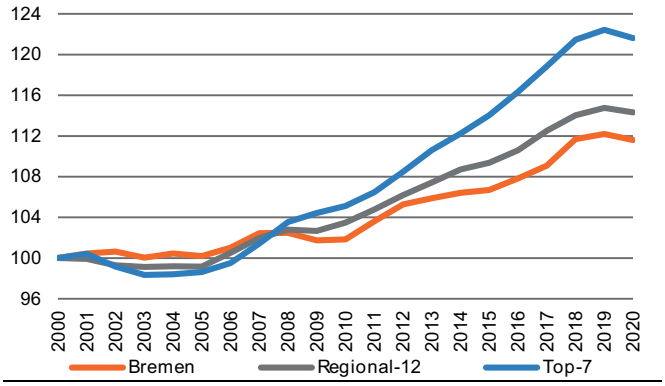
Bremen liegt als Hauptstadt des kleinsten Bundeslandes mit 570.000 Einwohnern auf Platz 11 der einwohnerstärksten deutschen Städte. Die Bevölkerung wächst mit einem Zehnjahresplus von rund 6 Prozent aber eher moderat. Bremsend dürfte sich die schwächere Lage auf dem Arbeitsmarkt auswirken, wo der Strukturwandel im Schiffbau und der Schwerindustrie nachwirkt. Trotz einer soliden industriellen Basis und dem Hafen ist die Arbeitslosigkeit nach wie vor hoch. Als Folge der Corona-Krise weist die Arbeitslosenquote wieder ein zweistelliges Niveau auf. Wirtschaftliche Erfolge sind vor allem in den Sektoren Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel und Biotechnologie sichtbar. Von großer Bedeutung sind die maritime Wirtschaft und die Logistik. Der Wandel in Richtung Dienstleistungs- und Technologiestandort wird von der 1971 gegründeten Universität unterstützt. Der Hanse Campus – bisher Jacobs University – soll sich als Zentrum für Künstliche Intelligenz etablieren, einer der Geldgeber ist SAP. Insgesamt sind an den Bremer Hochschulen 37.500 Studierende eingeschrieben. Günstig wirkt sich die gute Verkehrsanbindung über Straße, Bahn, See- und Flughafen aus. Der Immobilienstandort ist mit vielen großvolumigen Projekten, etwa in der Bremer City, in Bewegung gekommen. Ein weiteres Vorhaben betrifft das ehemalige Sparkassen-Areal Am Brill, wo statt Hochhäusern von Libeskind nun der Bestand revitalisiert wird. An den ehemaligen Standorten von Kellogg und Reemtsma sollen urbane Quartiere entstehen. Über die weitere Nutzung des Hachez-Geländes wird noch diskutiert.

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

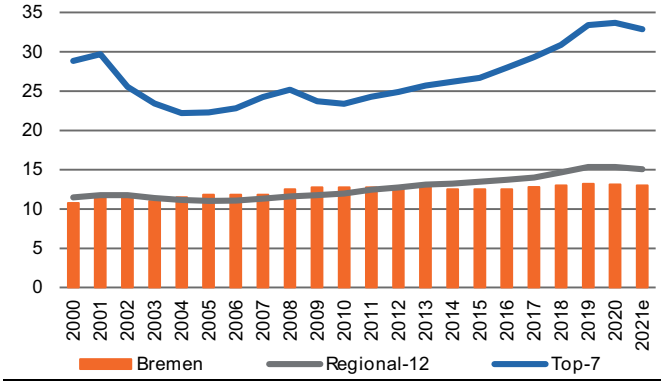
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

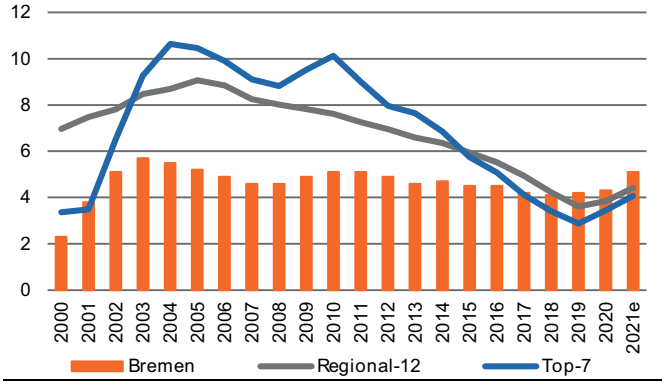
## Büroimmobilien in Bremen

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

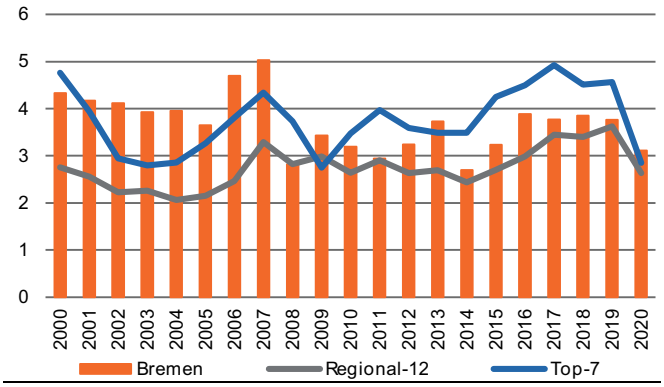



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**Büro: Bedeutender Büromarkt im Nordwesten mit hoher Marktaktivität**

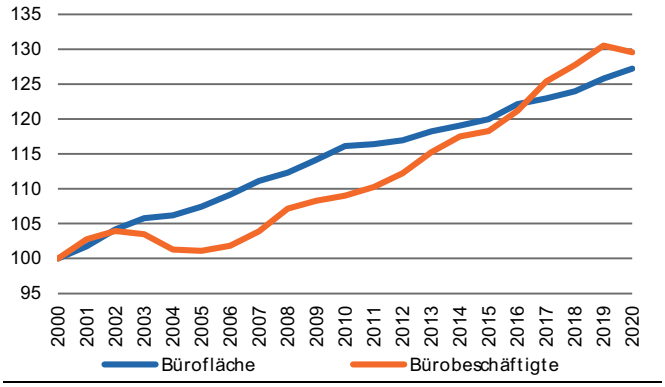
Bremens Büromarkt verfügt über etwas mehr als 2,7 Mio. Quadratmeter Fläche. Das zehnjährige Wachstum ist mit 10 Prozent vergleichsweise kräftig ausgefallen, wenngleich die Bürobeschäftigung noch etwas schneller wuchs. Vor allem in peripheren Lagen wie der Airport City, dem Technologiepark oder der Überseestadt sind diverse Büroobjekte entstanden. Die Modernisierung tat dem Büromarkt gut, weil viele Bürohäuser in der Innenstadt in die Jahre gekommen sind. Die höchsten Büromieten werden somit auch nicht in der City, sondern in der Überseestadt mit einer Spitzenmiete von zuletzt 13,70 Euro je Quadratmeter erzielt. Die Spitzenmiete in der City liegt mit 13,10 Euro je Quadratmeter geringfügig darunter. Durch die Lage Bremens ist der Büromarkt der bedeutendste im Nordwesten, was sich in der ausgeprägten Marktaktivität widerspiegelt. In den zurückliegenden Jahren wurden jährlich fast 4 Prozent des Flächenbestandes umgeschlagen. 2020 entsprach das einem jährlichen Büroflächenumsatz von rund 100.000 Quadratmetern. Selbst im Pandemiejahr 2020 konnte mit 85.000 Quadratmetern ein hoher Wert ohne Hilfe großvolumiger Abschlüsse erzielt werden – der größte Einzelabschluss erreichte 4.500 Quadratmeter. Das Leerstandsniveau sank in den zurückliegenden Jahren durch das geringere Ausgangsniveau und den ausgeprägteren Bürobau langsamer als in den meisten Oberzentren. Im kommenden Jahr könnte sich die Leerstandsquote aber auf über 5 Prozent ausweiten. Neben den Folgen der Wirtschaftskrise und Homeoffice kommt 2021 ein überdurchschnittlich hohes Fertigstellungsvolumen zum Tragen. Daher könnten die Büromieten etwas nachgeben.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

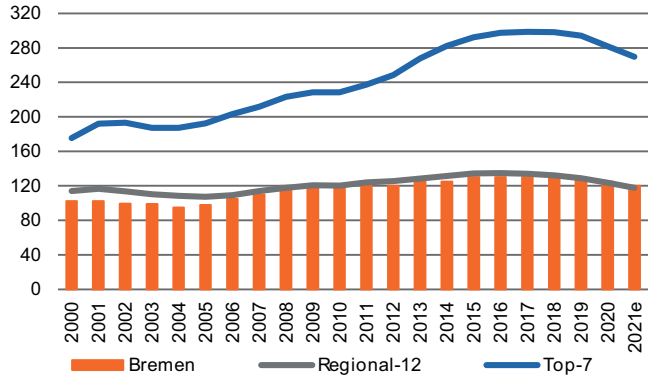
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

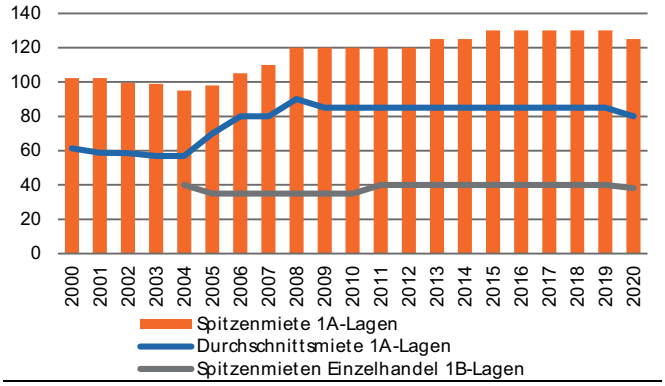
## Handelsimmobilien in Bremen

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

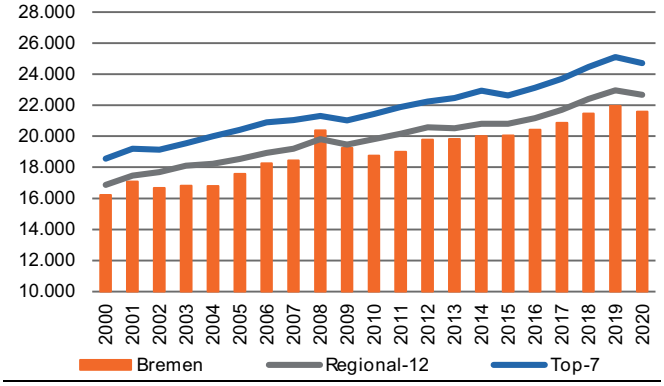



Quelle: bulwiengesa

Der Bremer Einzelhandel hat sich gemessen an der Standortbedeutung verhalten entwickelt. Der Shopping-Standort profitiert von einem großen Einzugsgebiet mit über 1 Mio. Menschen. Die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 93 Punkten jedoch unterdurchschnittlich aus. Der Tourismus ist in der attraktiven Bremer City noch ausbaufähig. Die Bremskräfte des Handels sind aber im Wesentlichen „hausgemacht“, etwa durch großflächige periphere Einkaufs- und Fachmarktzentren wie Waterfront, Roland-Center oder dem Weserpark. Dennoch sollte die Bremer City als Einzelhandelsstandort nicht unterschätzt werden. Im Gegensatz zum 2017 eingesetzten rückläufigen Miettrend vieler Oberzentren blieb das Mietniveau bis 2019 stabil. Erst 2020 gab die Spitzenmiete als Folge der Pandemie rund 4 Prozent auf 125 Euro je Quadratmeter nach. Die Schließung der Kaufhof-Filiale könnte sich auch belastend ausgewirkt haben. Das angekündigte Ende von Karstadt Sports konnte hingegen vermieden werden, auch wenn an der Ladentür bald Sportscheck stehen könnte. C&A zieht Ende 2021 in die Obernstraße und reduziert dabei die Verkaufsfläche auf ein Fünftel. Das 16.500 Quadratmeter große Haus am Hanseatenhof steht dann leer. Der gegenüberliegende Kaufhof ist an die Möbelkette Opti vermietet worden. Verkleinerungen und Geschäftsaufgaben könnten den dringend notwendigen Attraktivitätsschub für die City erschweren. Die unsichere Zukunft des innerstädtischen Handels bremst Projekte wie die Neugestaltung des Lloydhofs, vor allem aber die „City-Galerie“, die auf dem Gelände des Parkhauses Mitte unter Einbeziehung der Karstadt-/Kaufhof-Gebäude entstehen soll. Die trüben Handelsaussichten dürften die Flächennachfrage dämpfen und das Mietniveau im laufenden Jahr belasten.

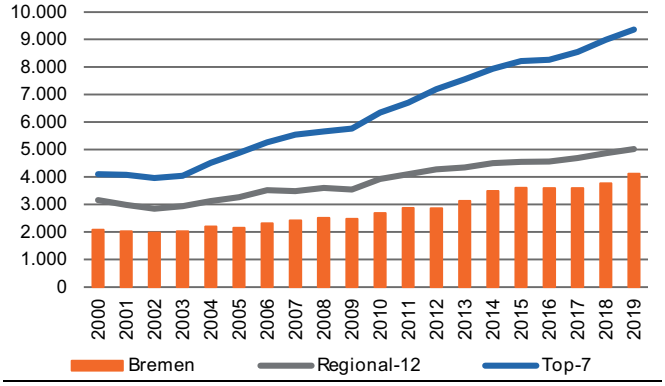
**Handel: Was wird aus der Neugestaltung der Bremer City?**

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

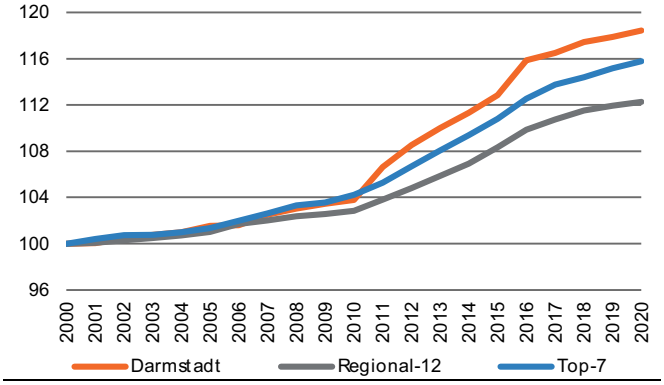
**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

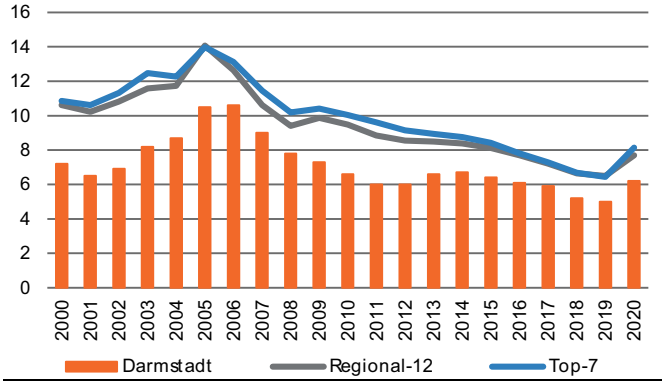
## DARMSTADT

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

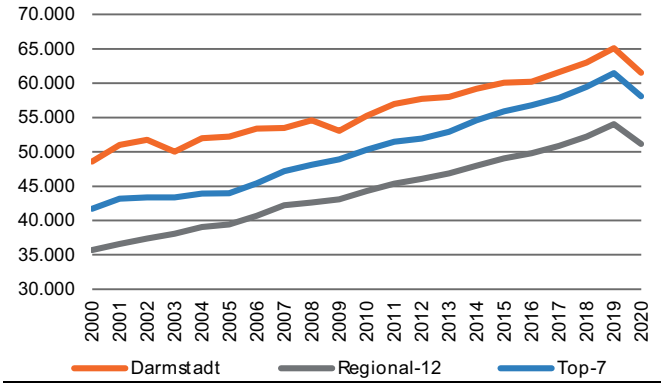



Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

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. Forschung und Lehre haben in der Wissenschaftsstadt mit insgesamt rund 46.000 Studierenden an mehreren Hochschulen einen hohen Stellenwert. Unter den Forschungseinrichtungen ragen das Raumflugkontrollzentrum ESOC und die im Bau befindliche Teilchenbeschleunigeranlage „FAIR“ heraus. Zudem ist Darmstadt, begünstigt von der Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets, ein starker Wirtschaftsstandort mit über 130.000 Erwerbstätigen. Kernbranchen sind IT, Chemie/Pharma/Biotech, Maschinenbau, Weltraumtechnologie und Kosmetik. Beispiele für bedeutende Unternehmen sind die Telekom, der Chemie- und Pharmakonzern Merck, der Maschinenbauer Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm sowie die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella. Viele Startups sind im Technologie- und Innovationszentrum der Technischen Universität angesiedelt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen macht Darmstadt zum gefragten Immobilienstandort. Umfangreiche Konversionsareale nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte bieten Raum für die Entwicklung neuer Stadtquartiere wie der Lincoln-Siedlung oder dem Ludwigshöhviertel auf dem Gelände der Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung. Dennoch ist das Wohnungsangebot knapp. Hohe Wohnungsmieten, die fast im Bereich der Top-Standorte liegen, sind die Folge. Die Arbeitslosenquote ist mit rund 6 Prozent auch nach dem Anstieg in der Corona-Krise moderat.

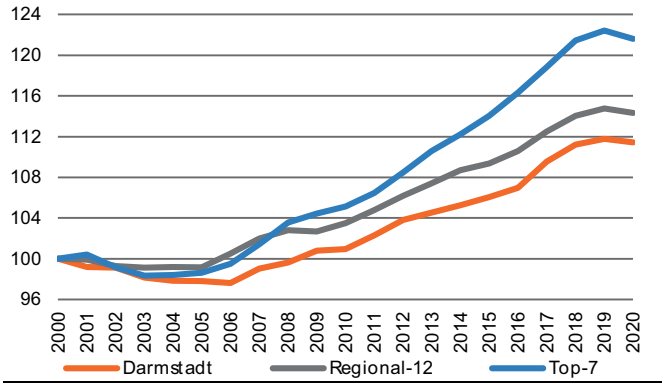
**Die „Wissenschaftsstadt“ ist ein stark wachsender Wirtschafts- und Forschungsstandort**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

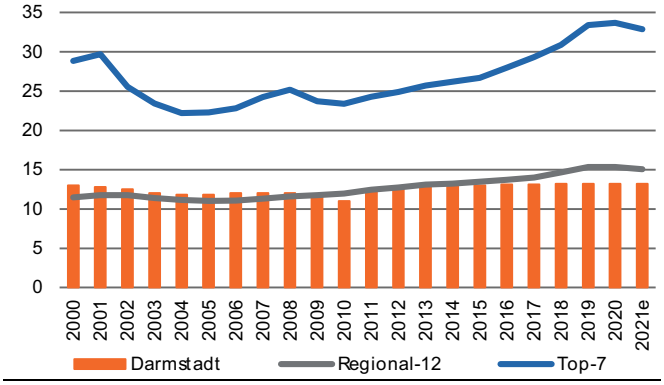
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

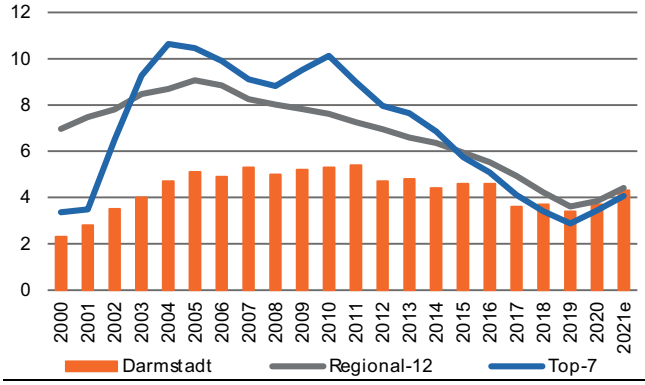
## Büroimmobilien in Darmstadt

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

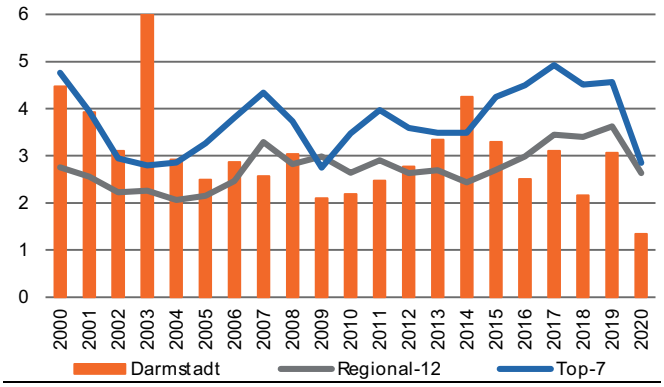



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**Büro: Relativ großer Büromarkt mit moderatem Leerstand und stabiler Mietentwicklung**

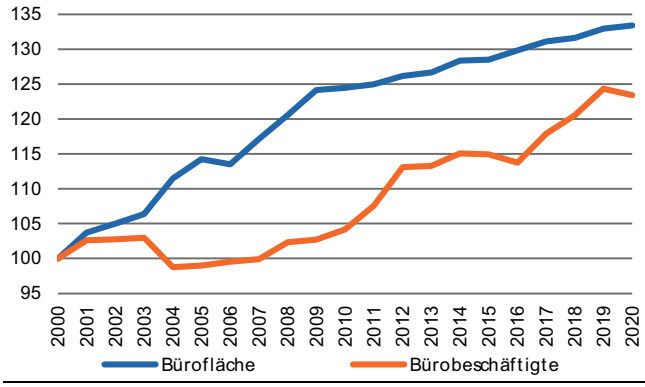
Die hohe Beschäftigung in Darmstadt erfordert einen entsprechend großen Büromarkt. Daher ist der Büroflächenbestand mit 1,6 Mio. Quadratmetern – etwa so viel wie in den einwohnermäßig weitaus größeren Städten Augsburg und Mainz – nicht überdimensioniert. Das Leerstandsniveau sank trotz Flächenwachstum und ist mit unter 4 Prozent moderat, da die Bürobeschäftigung schneller als der Flächenbestand zunahm. Davon konnte die Bürospitzenmiete aber nicht profitieren. Sie blieb weitgehend stabil und verlor damit etwas den Anschluss an den Markttrend. Die Spitzenmiete in Citylagen von 13,20 Euro je Quadratmeter wird in Bürolagen wie Europaviertel und TZ Rhein-Main mit 13,60 Euro je Quadratmeter leicht übertroffen. Die Miethöhe erreicht ein Drittel des Niveaus im 30 Kilometer entfernten Frankfurt. In der Corona-Krise blieben die Büromieten stabil, der Leerstand weitete sich nur geringfügig aus. Allerdings brach die Marktaktivität ein. Im Gegensatz zum bislang typischen Büroflächenumsatz von rund 50.000 Quadratmetern pro Jahr sank der Wert 2020 auf 22.000 Quadratmeter. Die Hälfte davon entfiel auf zwei große Mietabschlüsse der Sparkasse und der Stadt Darmstadt mit jeweils rund 5.000 Quadratmetern. Die Corona-Pandemie dürfte der stabile Darmstädter Büromarkt weitgehend unbeschadet überstehen, auch wenn im laufenden Jahr eine weitere Ausweitung des Leerstands wahrscheinlich ist. Die Spitzenmiete könnte leicht nachgeben. Angesichts des teuren Wohnungsmarkts ist Homeoffice für Darmstädter Beschäftigte attraktiv. Das könnte den zukünftigen Bürobedarf dämpfen, was der Büromarkt bei einem fortgesetzt kräftigen Wachstum der Stadt aber verkraften dürfte.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

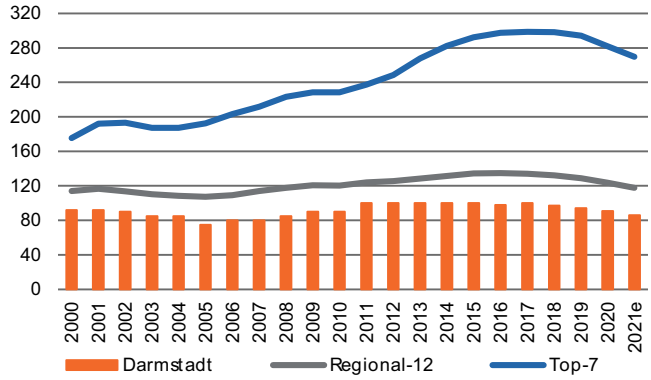
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

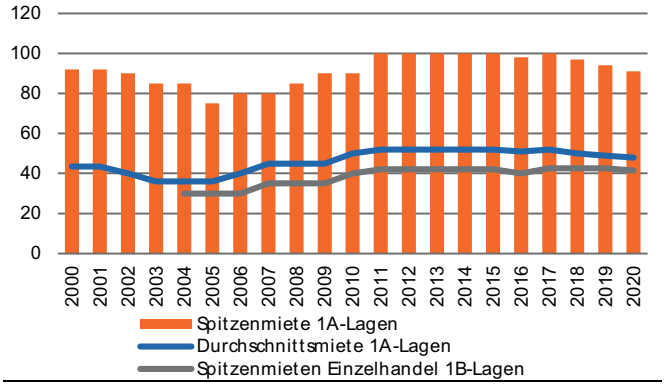
## Handelsimmobilien in Darmstadt

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

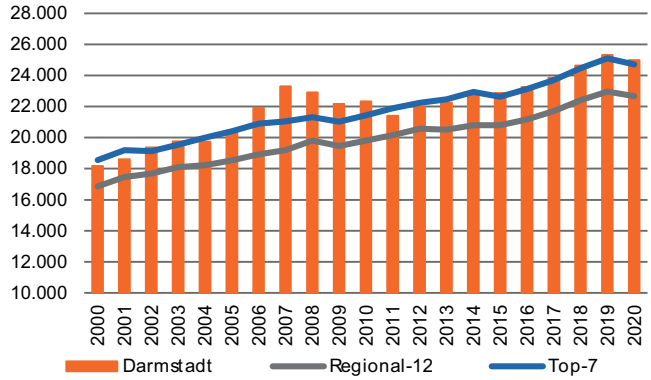



Quelle: bulwiengesa

**Handel: Die Darmstädter Retail-Miete ist seit 2018 rückläufig**

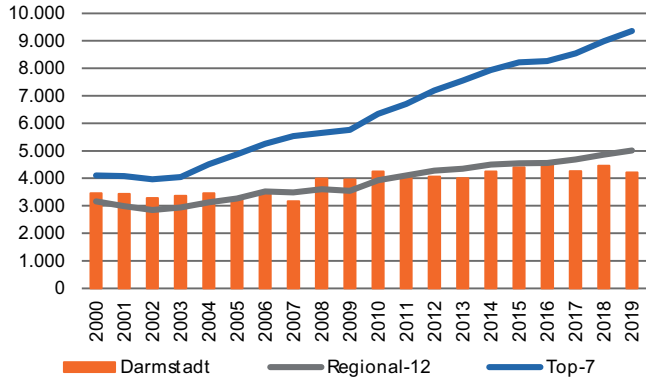
Die Voraussetzungen für den Darmstädter Einzelhandel sind insgesamt gut. Positive Aspekte sind das kräftige Einwohnerwachstum, die gute Beschäftigungslage und die für eine Studentenstadt hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 108 Punkten. Dazu kam bis zum Beginn der Pandemie ein solides Gästeaufkommen. Trotz des großen südlich von Darmstadt gelegenen Einzugsgebiets mit rund 650.000 Menschen fällt die Zentralitätskennziffer mit 111 Punkten eher niedrig aus. Belastungsfaktoren sind konkurrierende Shopping-Standorte. Dazu zählen das 30 Kilometer entfernte Frankfurt sowie das benachbarte Weiterstadt mit diversen Fachmärkten – im November 2020 eröffnete hier die größte deutsche Decathlon-Filiale – und dem Shopping-Center Loop 5. Als Folge koppelte sich die Mietentwicklung vom bis 2016 steigenden Miettrend im Handel ab. Die Spitzenmiete stagnierte bei 100 Euro je Quadratmeter. Der danach einsetzende Mietrückgang machte dagegen nicht vor Darmstadt halt. Während der Corona-Krise sank die Miete weiter, der Rückgang auf zuletzt 91 Euro je Quadratmeter fiel aber moderat aus. Den Strukturwandel im Handel und die Pandemie dürfte die Darmstädter City jedoch besser verkraften als das Center Loop 5, bei dem schon zehn Jahre nach der Eröffnung ein großer Umbau und eine Neupositionierung als Mini-Freizeitpark notwendig wurde. Die Innenstadt punktet mit den 1A-Lagen Schuchard- und Ernst-Ludwig-Straße, zwei Shopping-Centern – Luisencenter und Carree Darmstadt – sowie einem guten gastronomischen Angebot. Dennoch dürfte der vom Online-Shopping verursachte sinkende Verkaufsflächenbedarf einen weiteren Mietrückgang nach sich ziehen.

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

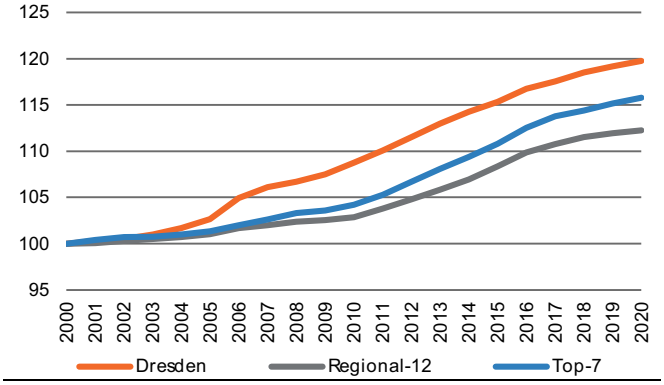
**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

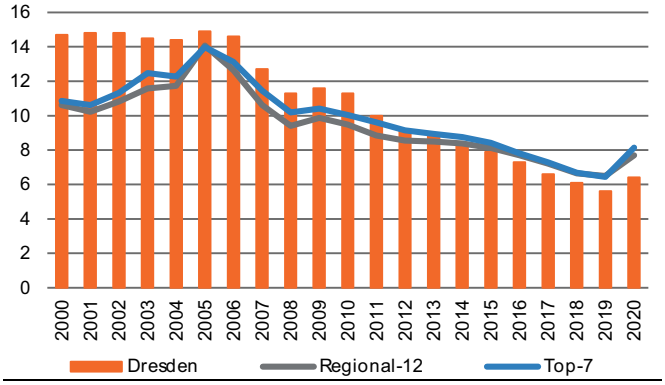
## DRESDEN

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

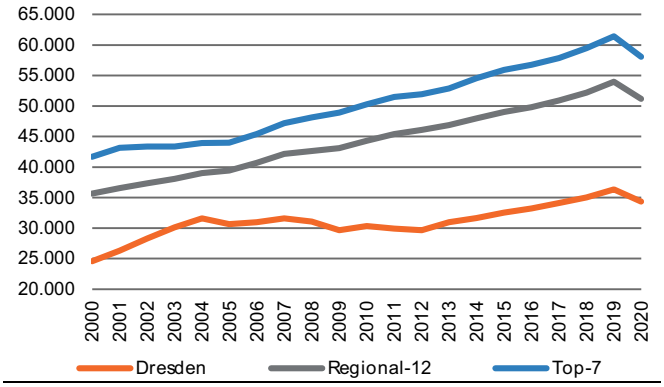



Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

**Sachsens Landeshauptstadt wächst kräftig und ist wirtschaftlich erfolgreich**

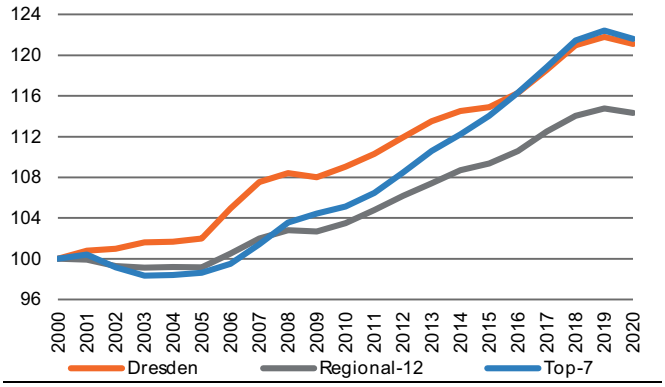
Dresden ist mit rund 560.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Ostdeutschland. Bundesweit liegt die sächsische Landeshauptstadt mit ihrer kräftig wachsenden Bevölkerung – plus 10 Prozent binnen zehn Jahren – auf Platz 12. Unterstützt wird der anhaltende Zuzug von der hohen Lebensqualität und nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgen in der attraktiven Stadt. Die ehemals hohe Arbeitslosigkeit ist Vergangenheit. Trotz Corona-Krise kletterte die Arbeitslosenquote nur auf ein wenig mehr als 6 Prozent. Mit dem anhaltenden Aufschwung ist allerdings auch der Vorteil günstiger Lebenshaltungskosten durch relativ niedrige Wohnungsmieten ein gutes Stück abgeschmolzen. Aufgrund vieler Verwaltungsfunktionen ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Von herausragender Bedeutung sind die Bereiche Bildung und Forschung. Die Hochschulen mit insgesamt rund 45.000 Studierenden und zahlreiche Forschungsinstitute schaffen nicht nur viele Arbeitsplätze, sie bilden zugleich das Fundament des „Silicon Saxony“, dem Hochtechnologiestandort Dresden. Im Mikroelektronik-Cluster sind rund 50.000 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. Zudem hat sich die Barockstadt mit ihren Kunstschätzen zum „Hotspot“ des Städtetourismus mit – vor der Pandemie – fast 5 Mio. Übernachtungen im Jahr entwickelt. Das entspricht 8.500 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner und stellt den höchsten Wert unter den betrachteten Oberzentren dar.

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

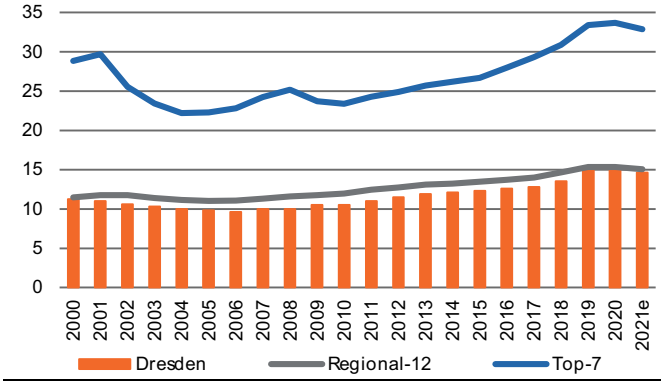
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

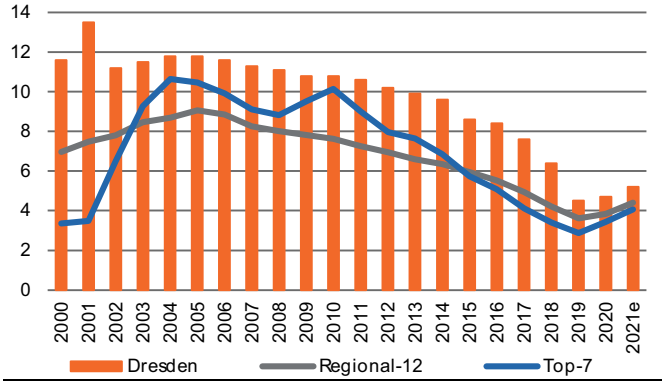
## Büroimmobilien in Dresden

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

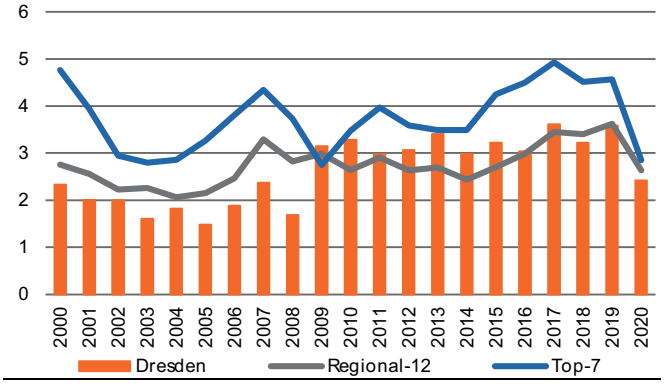



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**Büro: Nach dem lange anhaltenden Aufschwung hat sich das Büroüberangebot in Knappheit gewandelt**

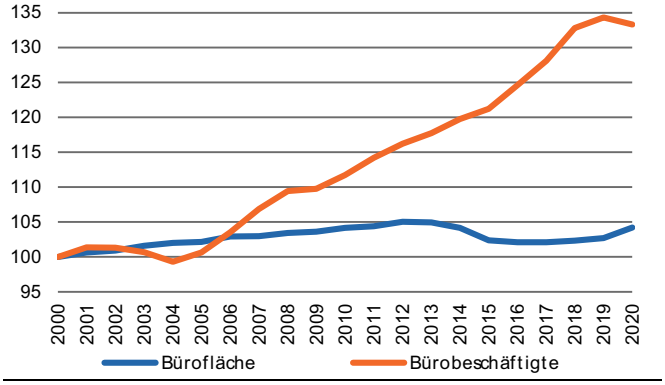
Dresden verfügt mit 2,7 Mio. Quadratmetern Bürofläche über den drittgrößten ostdeutschen Büromarkt. Nachdem die Bürofläche im Bauboom der 1990er Jahre über den tatsächlichen Bedarf hinaus ausgeweitet wurde, blieb der Büroflächenbestand in den vergangenen 20 Jahren weitgehend konstant. Im Zuge der wirtschaftlichen Erholung stieg die Bürobeschäftigung in den beiden Dekaden um fast 30.000 Arbeitsplätze, wodurch die Leerstandsquote von fast 20 Prozent im Jahr 1998 um drei Viertel auf unter 5 Prozent abgebaut werden konnte. Damit liegt das Leerstandsniveau nur noch geringfügig über dem Durchschnitt bundesweiter Oberzentren. Als Folge der anhaltenden Flächenverknappung und dem Mangel an attraktiven Büros zog die Spitzenmiete kräftig an. Sie stieg binnen zehn Jahren um über 40 Prozent und entspricht mit 15 Euro je Quadratmeter weitgehend dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Das knappe Büroangebot zeigte sich auch darin, dass die Mehrzahl der größeren Mietabschlüsse Neubauten betraf. Während der Corona-Krise erwies sich der Büromarkt insgesamt stabil. Die Spitzenmiete blieb konstant und der Leerstand weitete sich nur marginal aus. Allerdings ging der Büroflächenumsatz spürbar auf 65.000 Quadratmeter zurück – trotz der Unterstützung durch einen Einzelabschluss mit 23.000 Quadratmetern für SachsenEnergie. In den Vorjahren waren die Werte mit 80.000 bis 95.000 Quadratmeter deutlich höher. Im laufenden Jahr dürfte sich der Leerstand erneut etwas ausweiten. Durch das knappe Neubauangebot ist eine stabile oder nur leicht sinkende Spitzenmiete wahrscheinlich.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

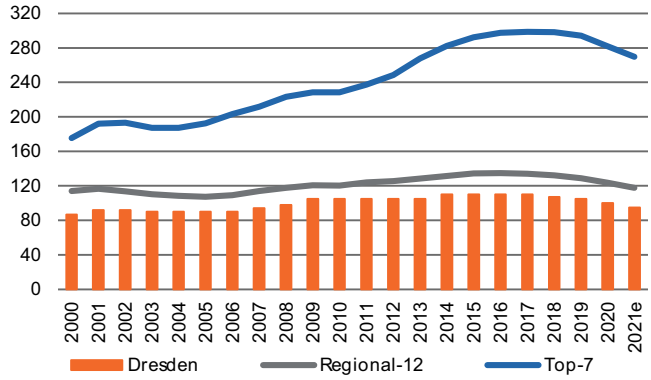
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

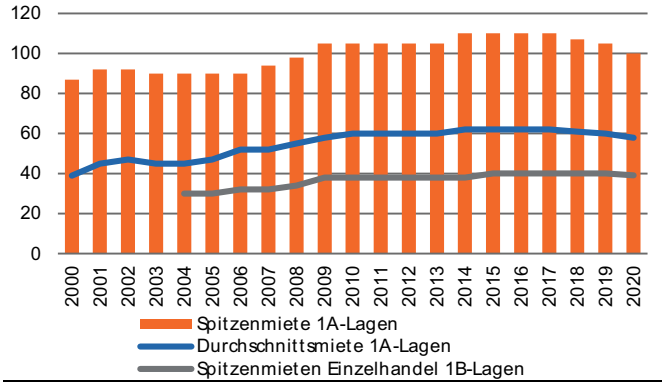
## Handelsimmobilien in Dresden

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

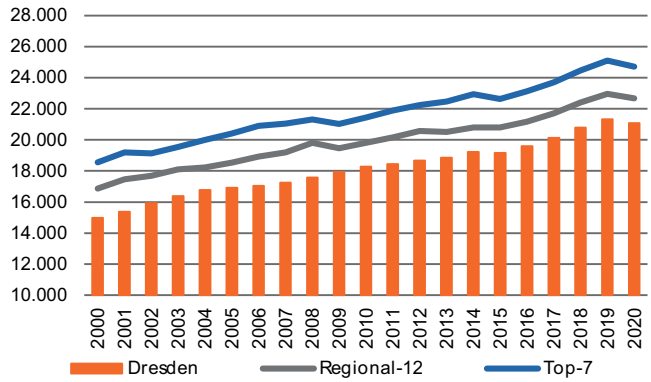



Quelle: bulwiengesa

Dresden bildet mit Berlin und Leipzig das Trio der führenden ostdeutschen Shopping-Standorte. An allen drei Standorten haben sich die Rahmenbedingungen für den Handel durch die wirtschaftliche Erholung, Bevölkerungswachstum und den vor der Pandemie florierenden Tourismus nachhaltig gebessert. Die Standorte eint aber auch eine niedrige Kaufkraft. Günstig für Dresden als Einzelhandelsstandort ist das 1,3 Mio. Menschen große Einzugsgebiet, wenngleich die Zentralitätskennziffer mit 111 Punkten kein hohes Niveau aufweist. Konkurrenz besteht vor allem in Form vieler peripherer Shopping-Standorte. Insgesamt ist die Barockstadt aber ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität und einem breiten Retail- sowie Gastronomieangebot. Neben drei 1A-Lagen in der City – Prager Straße, Seestraße/Altmarkt und Neumarkt – sind zwei große Shopping-Center mit zusammen 100.000 Quadratmetern Verkaufsfläche vorhanden. Zudem sind Verkaufsflächen in kleineren Projektentwicklungen wie dem 2016 eröffneten PRAGER CARRÉE entstanden. Wie geht es weiter im Dresdener Einzelhandel? Das Touristengeschäft dürfte sich perspektivisch erholen, wird aber im laufenden Jahr und wohl auch 2022 schwächer als 2019 ausfallen. Auch die Einwohnerzahl dürfte weiter zulegen. Damit kann der Dresdener Handel den Strukturwandel durch E-Commerce zumindest abfedern. Trotzdem werden die schwächere Verkaufsflächennachfrage sowie Geschäftsaufgaben als Folge der Pandemie das Vermietungsgeschäft in der Innenstadt belasten, sodass sich der 2018 eingesetzte sinkende Trend der Spitzenmiete im laufenden Jahr fortsetzen dürfte.

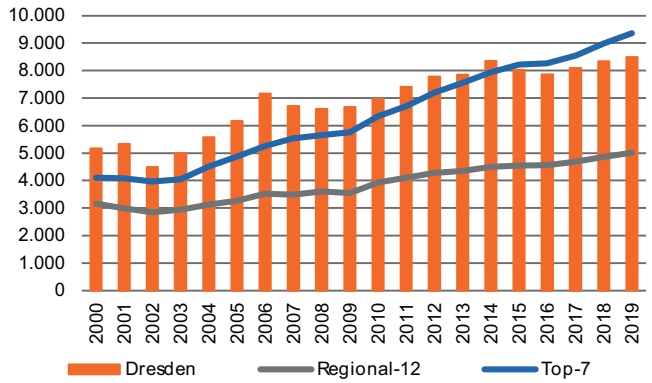
**Handel: Am attraktiven Shopping-Standort dürften die Erholung des Tourismusgeschäfts und das Einwohnerwachstum die Belastung durch E-Commerce mildern**

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**

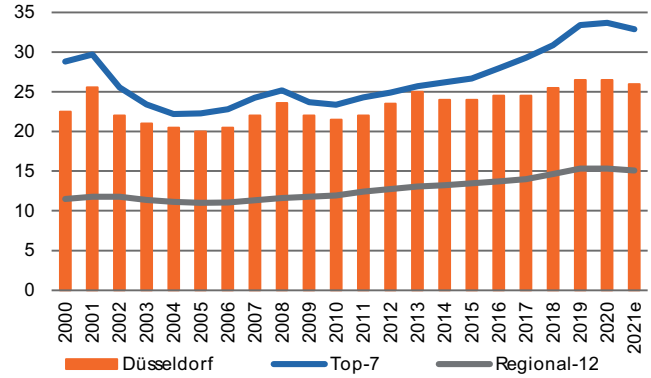



Quelle: bulwiengesa

# DÜSSELDORF

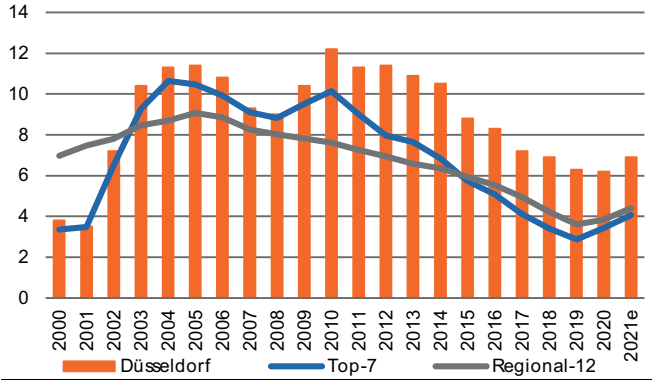
## Büroimmobilien in Düsseldorf

**SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

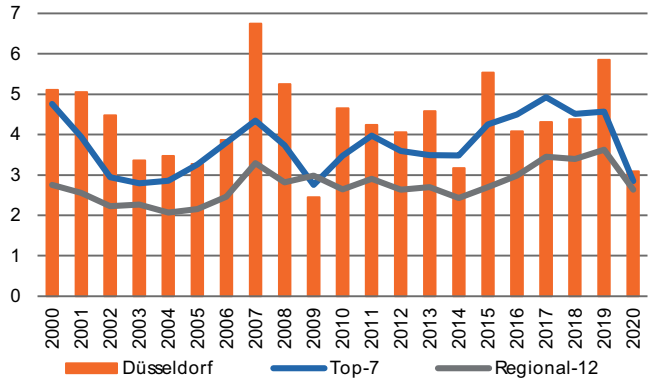



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Düsseldorf ist mit 7,7 Mio. Quadratmetern Bürofläche der kleinste Büromarkt unter den Top-Standorten. Allerdings ist der Vorsprung von Stuttgart und Köln auf Platz fünf und sechs minimal. Dafür liegt die Spitzenmiete mit 26,50 Euro je Quadratmeter deutlich über denen in Stuttgart und Köln. Der Büroflächenumsatz ist meist ebenfalls höher. Das gilt allerdings auch für den Leerstand. Die Leerstandsquote ist in den zurückliegenden Jahren zwar zurückgegangen, sie fällt mit über 6 Prozent aber fast doppelt so hoch aus wie der Durchschnitt der Top-Standorte. Wie an den meisten Bürostandorten hat die Pandemie das Geschehen am Büromarkt erheblich abgebremst. Für den gegenüber 2019 kräftigen Rückgang des Büroflächenumsatzes ist neben der Pandemie aber auch die enorm hohe Vermietungsleistung des Vorjahres verantwortlich. Acht Abschlüsse mit jeweils über 10.000 Quadratmetern steuerten 2019 allein eine vermietete Fläche von mehr als 150.000 Quadratmetern bei. 2020 waren es dagegen lediglich zwei Großabschlüsse – Mieter sind Alltours und die Oberfinanzdirektion – mit insgesamt 40.000 Quadratmetern. Ohnehin ist der öffentliche Sektor in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt ein bedeutender Nachfrager am Büromarkt. Im Pandemiejahr 2020 hat sich der Leerstand in Düsseldorf nur marginal auf 6,2 Prozent ausgeweitet. Allerdings hat der Bürobau etwas Fahrt aufgenommen, sodass die Leerstandsquote im laufenden Jahr wohl etwas anziehen wird. Die Spitzenmiete könnte etwas nachgeben.

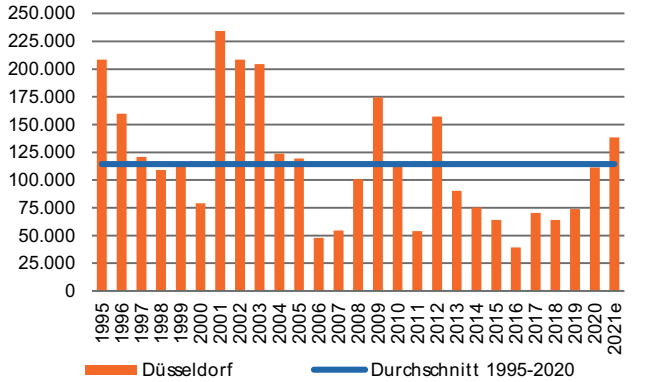
**Am Düsseldorfer Büromarkt hat die Pandemie lediglich zu einer marginalen Leerstandsausweitung geführt**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

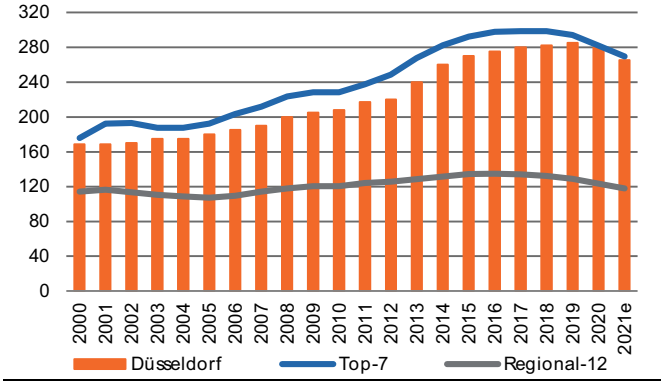
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN**




Quelle: bulwiengesa

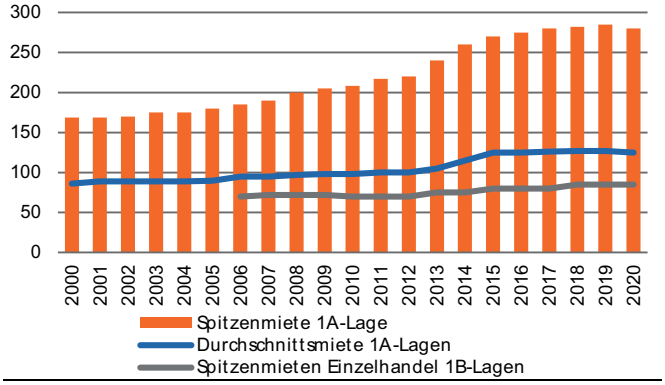
## Handelsimmobilien in Düsseldorf

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

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

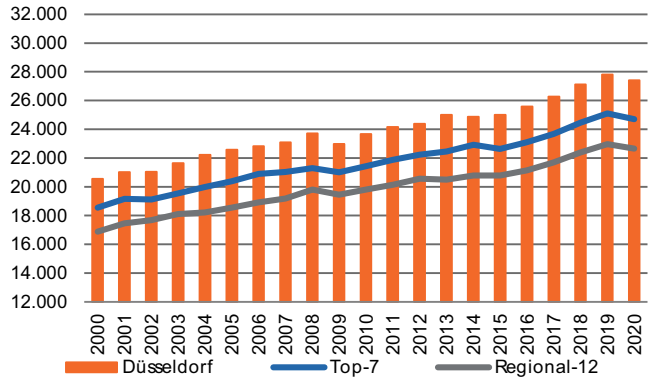



Quelle: bulwiengesa

Der Shopping-Standort Düsseldorf hat sich sichtbar positiv entwickelt. Das Fundament bilden das 2 Mio. Menschen umfassende Einzugsgebiet und die hohe Kaufkraft, die fast 20 Prozent über dem deutschen Durchschnitt liegt. Zudem steht die Düsseldorfer City mit ihrem bekannten Shopping-Boulevard Kö für Mode und Luxus. Die Innenstadt bietet durch umfassende städtebauliche Maßnahmen und ikonische Einzelhandelsentwicklungen wie dem Kö-Bogen I und II sowie der grundsanierten Kö-Galerie inzwischen den angemessenen Rahmen. Die Infrastruktur-Großbaustellen – Abriss der Hochstraße, Straßentunnel und neue U-Bahnlinie – sind abgeschlossen. Ganz baustellenfrei ist die City aber auch nach der Fertigstellung des Kö-Bogens II nicht. Den Abschluss bildet die Erweiterung der Fußgängerzone in der 1A-Konsumlage Schadowstraße. Ein weiteres Highlight könnte 2022 eine Filiale des KaDeWe im Carschhaus werden. Mit dem neuen Glanz dürfte die Düsseldorfer City für den fortgesetzten Strukturwandel im Einzelhandel vergleichsweise gut gerüstet sein. Die gute Aufenthaltsqualität, die vom umfassenden gastronomischen Angebot der Kö profitiert, ist eine gute Voraussetzung für eine weiterhin hohe Kundenfrequenz in der City. Das gilt auch mit Blick auf den Tourismus, der – nach seiner Erholung – in der Düsseldorfer City den Einzelhandelsumsatz wieder spürbar unterstützen dürfte. Das Interesse der Retailer hat offenbar kaum gelitten. Diese Spitzenmiete ging 2020 nur wenig auf 280 Euro je Quadratmeter zurück. Während sich die Kö positiv entwickelte, gaben die Mieten in der Schadow- und Flingerstraße sichtbar nach. Die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie könnten die bislang weitgehend stabile Spitzenmiete im laufenden Jahr etwas stärker sinken lassen.

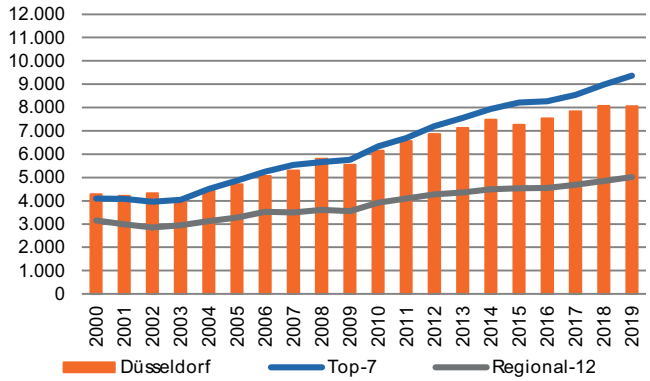
**Handel: Die Großbaustelle „Düsseldorfer City“ befindet sich auf der Zielgeraden**

**KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO**




Quelle: bulwiengesa

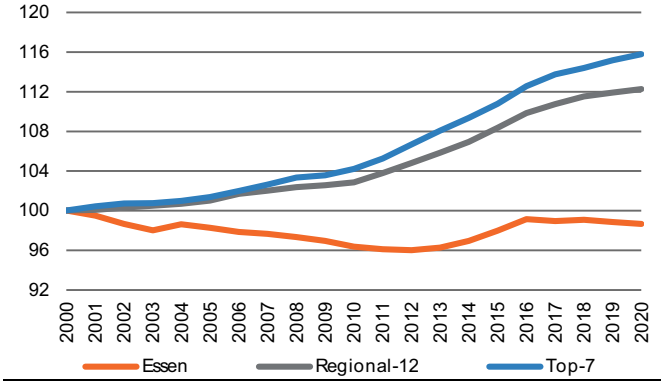
**GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa, Scope

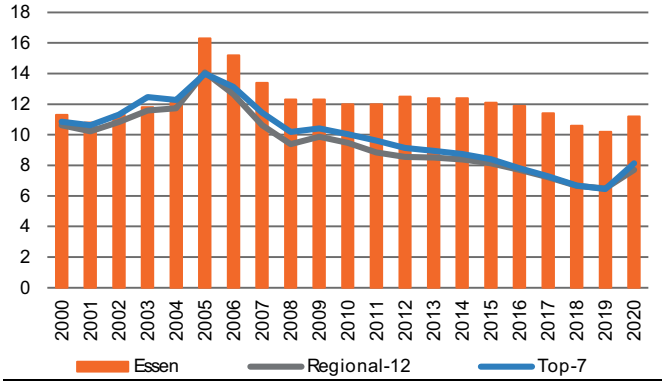
# ESSEN

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

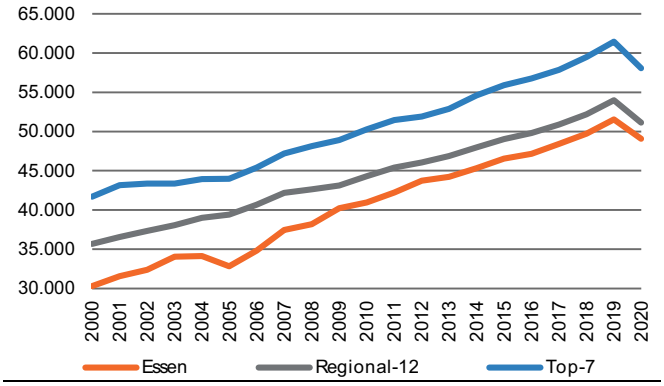



Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

In Essen hat sich die Einwohnerentwicklung in den zurückliegenden Jahren stabilisiert. Nach einem kräftigen Bevölkerungsschwund – zu Wirtschaftswunderzeiten lebten in der Ruhrmetropole 730.000 Menschen – als Folge der Montan- und Stahlbaukrise zählt die Stadt heute nicht ganz 600.000 Einwohner. Wirtschaftlich hat sich der Wandel zum Dienstleistungsstandort positiv ausgewirkt. Die Beschäftigtenzahl ist gestiegen, wenn auch langsamer als in den meisten deutschen Städten. Sichtbar ist der Strukturwandel aber bis heute am Arbeitsmarkt. Entgegen dem deutschlandweiten Trend ging die Arbeitslosigkeit in Essen kaum zurück. 2019 sank die Arbeitslosenquote auf ein langjähriges Tief, wies aber immer noch einen knapp zweistelligen Wert auf. Durch die Corona-Krise stieg die Arbeitslosenquote moderat um 1 Prozentpunkt. Der wirtschaftliche Schwerpunkt hat sich von der Industrieproduktion zu 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, Innogy, Medion, Schenker und STEAG. Ein weiterer Wirtschaftsfaktor ist die Messe. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die Universität Duisburg-Essen ausgewirkt, die aus der 1972 gegründeten Gesamthochschule hervorgegangen ist. 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.

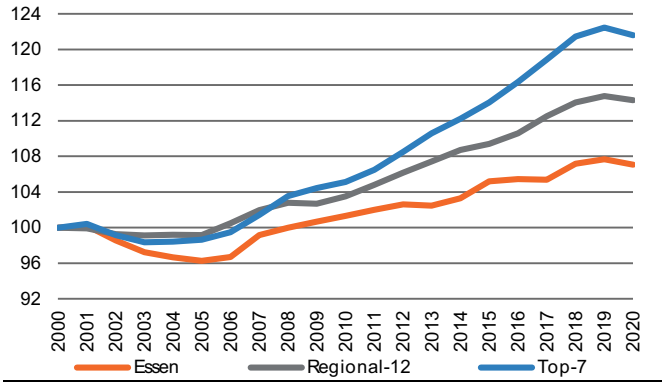
**Aufschwung in Essen: Die Einwohnerzahl hat sich stabilisiert, die Arbeitslosigkeit bleibt hoch**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

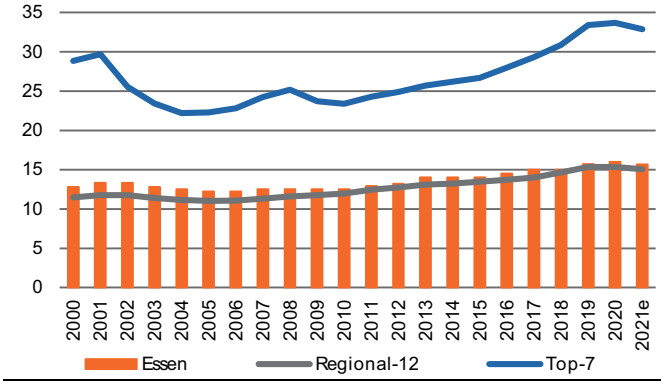
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

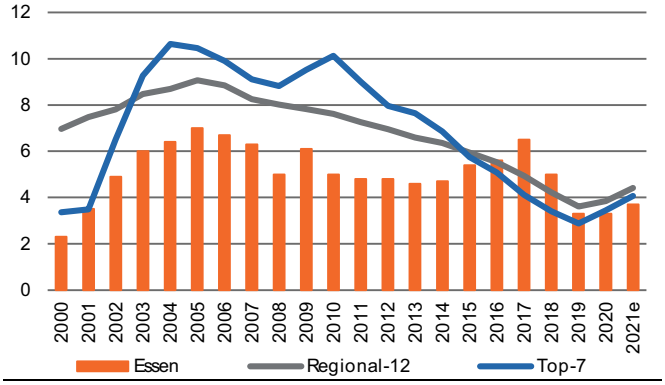
## Büroimmobilien in Essen

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

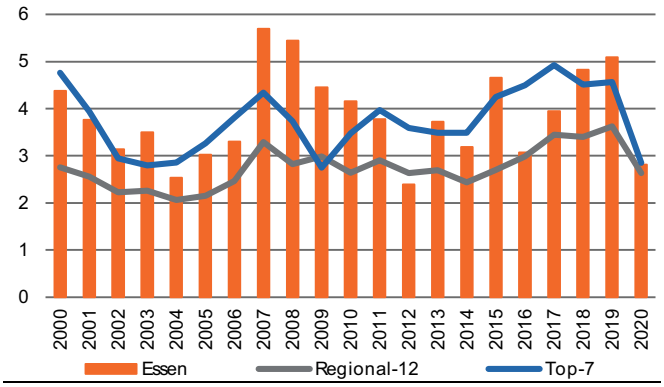



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**Büro: Der führende Bürostandort im Ruhrgebiet zeigt sich während der Corona-Krise solide**

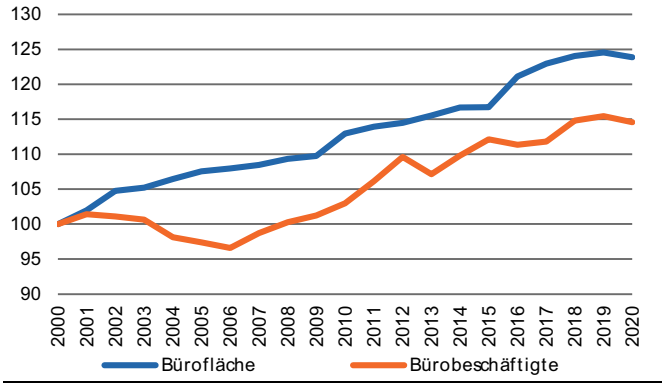
Essen ist dank vieler ansässiger Unternehmenszentralen ein bedeutender Büromarkt und der führende Bürostandort im Ruhrgebiet. Mit 3,2 Mio. Quadratmetern Fläche sind neben den Top-Standorten nur die Büromärkte in Hannover, Nürnberg und Bonn größer. Erfreulich ist die positive Entwicklung des Essener Büromarkts im schwierigen Wirtschaftsumfeld. 2019 konnte mit einem Flächenumsatz von 162.000 Quadratmetern das bislang beste Ergebnis erzielt werden. Im vergangenen Jahr ging der Büroflächenumsatz als Folge der Corona-Krise aber deutlich auf knapp unter 90.000 Quadratmeter zurück, der niedrigste Wert seit 2006. Dazu trugen die ausgebliebenen Mietabschlüsse im fünfstelligen Bereich bei, die 2019 allein rund 60.000 Quadratmeter beigesteuert hatten. Der größte Mietabschluss 2020 betrug 8.000 Quadratmeter, Mieter ist der TÜV Nord. Dagegen fiel die Spitzenmiete 2020 mit 16 Euro je Quadratmeter noch leicht höher als im Vorjahr aus. Dazu trug auch das knappere Angebot bei, da auf den seit 2017 stagnierenden Büroflächenbestand eine lebhafte Büronachfrage traf. Somit konnte die Leerstandsquote bis 2019 auf knapp über 3 Prozent sinken und blieb trotz Pandemie auch 2020 stabil. Vier der zehn größten Mietabschlüsse – auch der vom TÜV – betrafen Neubauvorhaben. Das Büroflächenangebot bleibt auch im laufenden Jahr relativ knapp, größere Flächenneuzugänge zeichnen sich nicht ab. Daher dürften Leerstandsquote und Spitzenmiete unter den nachlaufenden wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise nur wenig leiden. Ein größeres Büroprojekt könnte auf dem Gelände der früheren RWE-Zentrale entstehen, die derzeit abgerissen wird.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

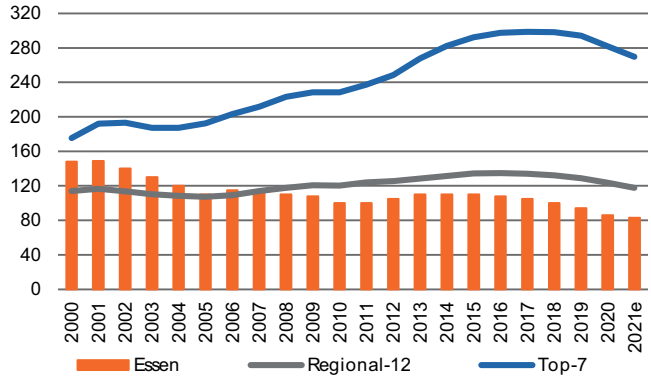
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

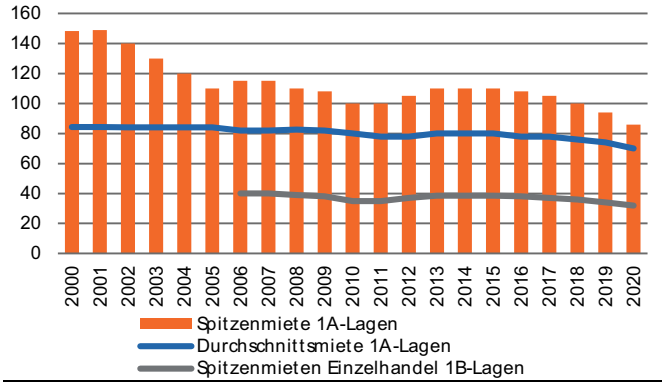
## Handelsimmobilien in Essen

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

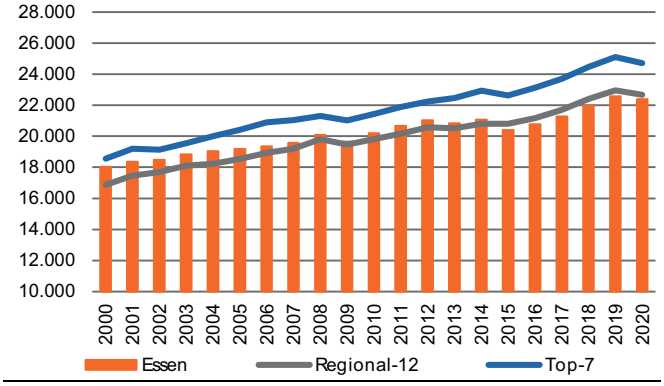



Quelle: bulwiengesa

Essen ist zwar ein Schwergewicht unter den Retail-Standorten im Westen, der Glanz der selbsternannten „Einkaufsstadt" ist aber etwas verblasst. Das zeigt die seit vielen Jahren rückläufige Spitzenmiete in den 1A-Lagen. Gegenüber der Jahrtausendwende sank die Spitzenmiete entgegen dem Trend im Einzelhandel um über 40 Prozent auf zuletzt 86 Euro je Quadratmeter. Ein Belastungsfaktor ist die große Konkurrenz durch umliegende Shopping-Standorte, etwa durch die Städte Düsseldorf und Dortmund oder das riesige CentrO in Oberhausen. Dementsprechend fällt die Zentralitätskennziffer mit 112 Punkten für ein Oberzentrum eher niedrig aus. Weitere Belastungen sind die hohe Arbeitslosigkeit und der frühere Einwohnerschwund. Die wirtschaftliche Schwäche der Ruhrgebietsstädte schlägt sich in einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von nur 96 Punkten nieder. Auf der Habenseite steht das 1,4 Mio. Menschen große Einzugsgebiet. Zudem ist die Attraktivität der Essener City als Shopping-Standort in den zurückliegenden Jahren größer geworden. Dazu trug das 2009 eröffnete große Einkaufszentrum 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. Jedoch fällt das Verkaufsflächenangebot mit Blick auf das boomende Online-Shopping, eine stagnierende Einwohnerzahl und wenig Tourismus überdimensioniert aus. Auch deshalb erwarten wir 2021 einen erneuten leichten Mietrückgang. Ein größerer Leerstand ist Ende 2020 durch die Schließung der Kaufhof-Filiale am Willy-Brandt-Platz entstanden. Die Karstadt-Filiale am Limbecker Platz bleibt hingegen erhalten.

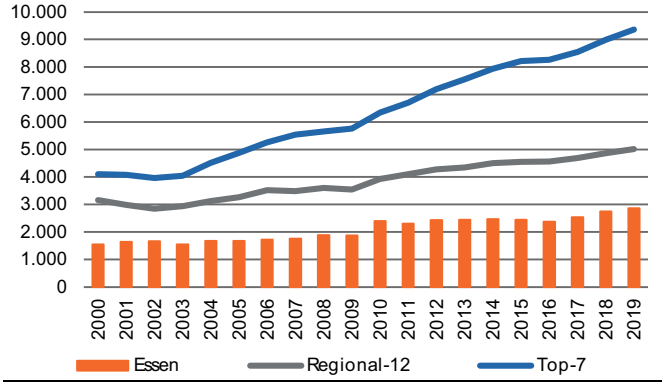
**Handel: Anhaltender Mietrückgang aufgrund des für den heutigen Shopping-Bedarf überdimensionierten Verkaufsflächenangebots**

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**

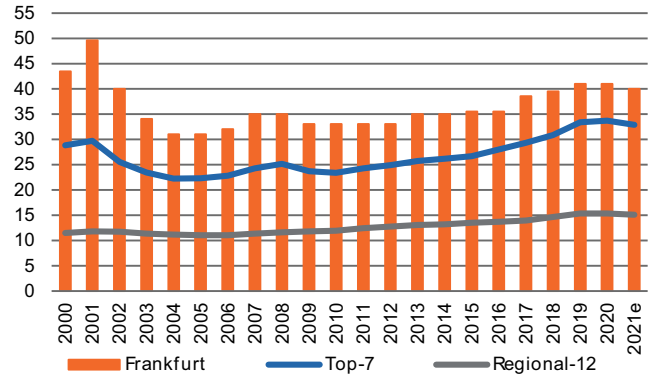



Quelle: bulwiengesa

# FRANKFURT

## Büroimmobilien in Frankfurt

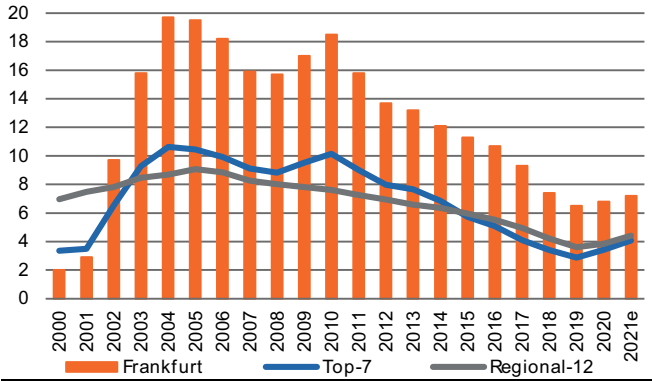
**SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

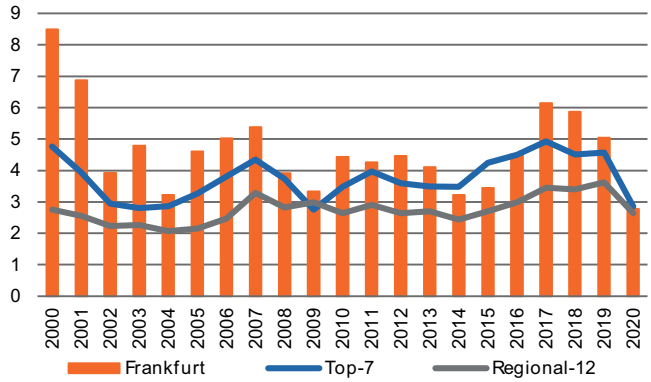



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Frankfurter Büromarkt ragt unter den Top-7 mit der höchsten Spitzenmiete, aber auch dem ausgeprägtesten Leerstand hervor. Höheren Leerständen in peripheren Bürolagen wie Niederrad oder dem Mertonviertel steht ein sehr knappes Angebot in den teuren Citylagen Bankenviertel, Innenstadt und Westend gegenüber. Neue Bürolagen sind im Europaviertel und am Flughafen (Gateway Gardens) entstanden. Am Finanzplatz bilden Banken und deren Dienstleister ein bedeutendes Nachfragesegment. Durch insgesamt steigende Beschäftigungszahlen litt der Büromarkt kaum unter der Krise im Finanzsektor. Unterstützt wird der Markt von Standort- und Personalverlagerungen britischer Banken im Zuge des Brexits. Der jährliche Büroflächenumsatz erreichte in der jüngeren Vergangenheit relativ hohe Werte von jährlich 500.000 bis 600.000 Quadratmetern (2015 bis 2017). Allerdings kamen kaum neue Flächen auf den Markt. 2020 sah das anders aus. Der Büroflächenumsatz hat sich auf etwa 280.000 Quadratmeter gut halbiert. Der größte Einzelabschluss betraf die Deka. Weitere Großflächen wurden von Freshfields und der Fachhochschule gemietet. Der Flächenneuzugang legte dagegen zu, was sich im Leerstand aber kaum niederschlug. Im laufenden Jahr dürfte der Leerstand noch etwas zunehmen. Ein moderater Rückgang der Spitzenmiete ist ebenfalls möglich. Diese lag zuletzt bei 41 Euro je Quadratmeter, wurde aber in einigen Fällen mit 45 Euro je Quadratmeter noch überschritten. Ein ausgeprägter Mietrückgang ist durch das knappe Angebot in den Innenstadtlagen aber unwahrscheinlich. In den kommenden Jahren wird die Skyline durch Projekte wie dem Tower ONE oder dem Ensemble FOUR ergänzt.

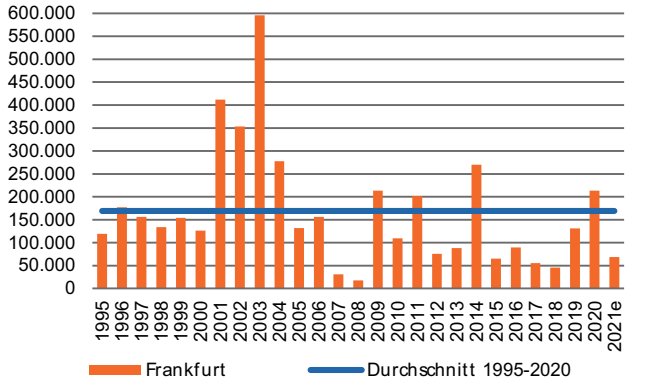
**Frankfurts Skyline wird in den kommenden Jahren von neuen Hochhäusern ergänzt**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

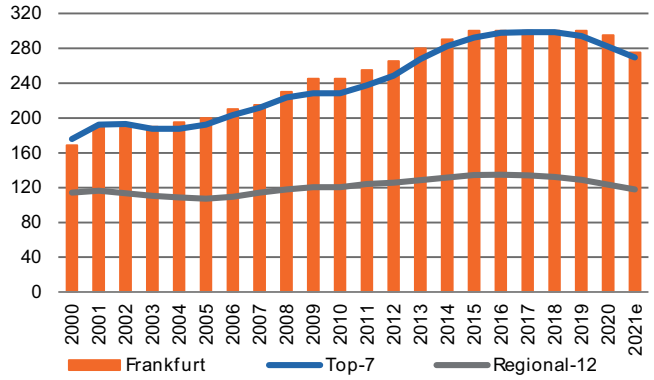
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN**




Quelle: bulwiengesa

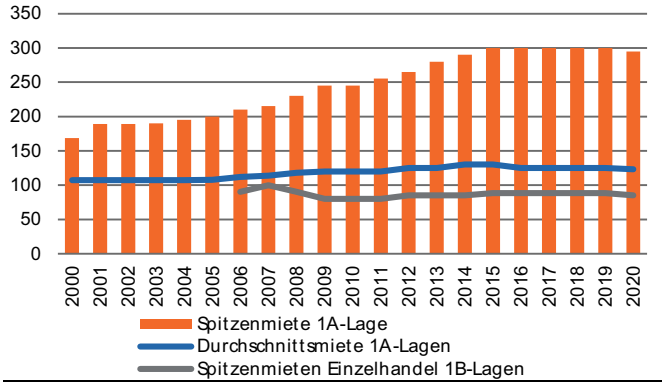
## Handelsimmobilien in Frankfurt

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

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

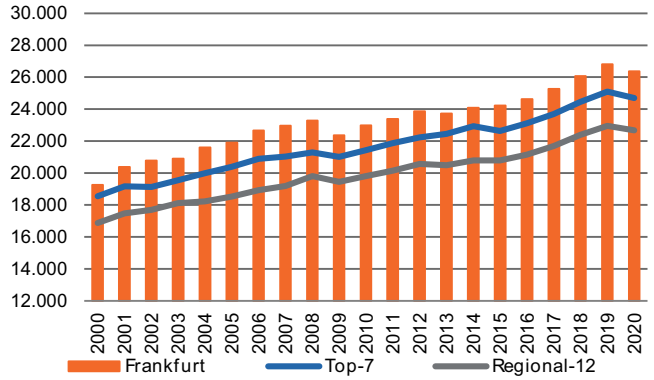



Quelle: bulwiengesa

Der Ballungsraum rund um Frankfurt ist in den zurückliegenden Jahren dynamisch gewachsen. Neben Frankfurt stieg die Einwohnerzahl in den anderen Großstädten des Rhein-Main-Gebiets sowie den kleineren Städten im Frankfurter „Speckgürtel“ kräftig. Insgesamt erreicht das Einzugsgebiet des Einzelhandels rund 2,5 Mio. Menschen. Zugleich hat sich die Beschäftigung erheblich ausgeweitet und unterstützt damit die hohe Kaufkraft in der Region. Ein weiterer Baustein im Fundament des Einzelhandelsstandortes sind die bislang hohen Gästezahlen. Mit Blick auf das wachsende Käuferpotenzial wurde das Verkaufsflächenangebot binnen weniger Jahre spürbar erweitert. Dazu haben zwei zusätzliche innerstädtische Shopping-Center, MyZeil (2009) und Skyline Plaza (2013), die Erweiterung des Nord-West-Zentrums sowie kleinere Projektentwicklungen beigetragen. Vor dem Hintergrund des ausgeweiteten Flächenangebots war beim Center MyZeil schon nach wenigen Jahren ein umfassender Umbau erforderlich. Eine gewisse Belastung für den Handel würde ein anhaltend schwächerer Tourismus, etwa durch ein rückläufiges Messegeschäft, bedeuten. Die wenig attraktive Innenstadt im Bereich Zeil sowie Konstabler- und Hauptwache bildet einen Minuspunkt. Einen Lichtblick stellt jedoch die wieder aufgebaute Altstadt dar. Die geplante Schließung der Karstadt-Filiale an der Zeil ist bis 2025 abgewendet. Allerdings wurde Karstadt Sports an der Hauptwache aufgegeben. 2020 sank die Spitzenmiete leicht unter das seit 2015 gehaltene Niveau von 300 Euro je Quadratmeter. Einer insgesamt erfreulichen Entwicklung der Goethestraße standen sinkende Mieten der Zeil gegenüber. Im laufenden Jahr dürfte die Spitzenmiete weiter zurückgehen.

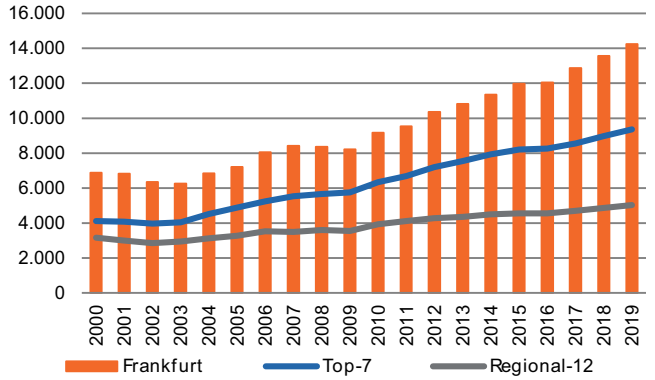
**Der kräftige Rückgang der hohen Besucherzahl belastet den Einzelhandel überdurchschnittlich**

**KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO**




Quelle: bulwiengesa

**GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**

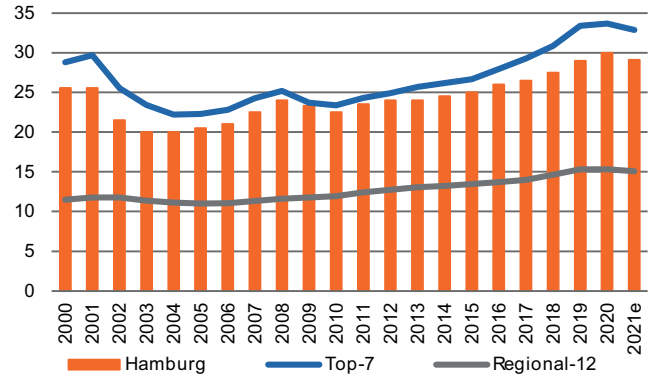



Quelle: bulwiengesa, Scope

# HAMBURG

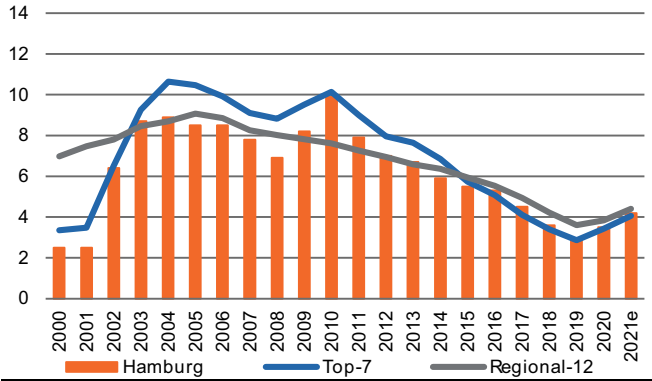
## Büroimmobilien in Hamburg

**SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

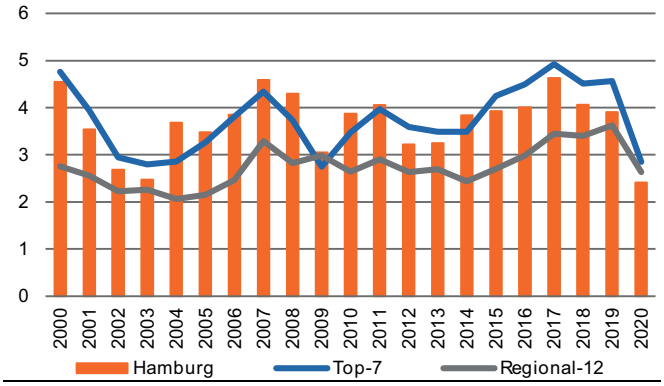



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

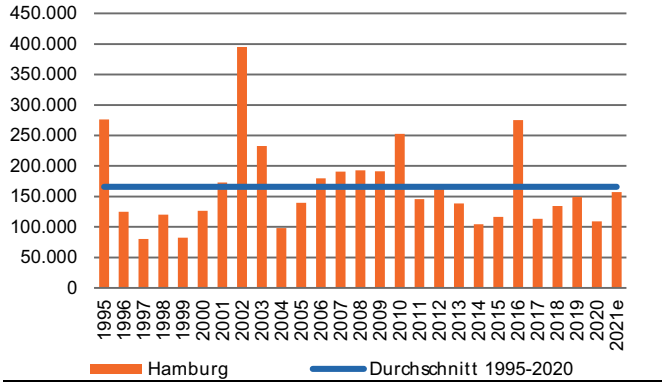
Nach Berlin liegen die Büromärkte von Hamburg und München mit rund 14 Mio. Quadratmetern Bürofläche fast gleichauf. Der von einer breit diversifizierten Wirtschaft getragene Aufwärtstrend am Hamburger Büromarkt setzte sich 2019 fort. Von 2014 bis 2019 wurden hohe Büroflächenumsätze von durchschnittlich 550.000 Quadratmetern jährlich erzielt. Die vor zehn Jahren noch zweistellige Leerstandsquote sank bis 2019 auf weniger als 3 Prozent. Als Folge des knappen Angebots – im Innenstadtbereich ist die Leerstandsquote niedriger – betreffen große Mietabschlüsse oft Projektentwicklungen. Durch die Pandemie sank der Büroflächenumsatz 2020 gegenüber 2019 um fast 40 Prozent auf 335.000 Quadratmeter, während die Leerstandsquote auf 3,5 Prozent zulegte. Dazu trugen insbesondere fehlende Großabschlüsse bei. Nachdem 2019 sieben Abschlüsse im fünfstelligen Bereich gezählt werden konnten, waren es 2020 nur zwei. Dagegen konnte die Spitzenmiete ihr schon zuvor kräftig gestiegenes Niveau noch etwas auf 30 Euro je Quadratmeter ausweiten, was das anhaltende Interesse an attraktiven und entsprechend teuren Bürolagen unterstreicht. Der Flächenneuzugang, der bis 2019 etwas Fahrt aufnahm, ging 2020 auf einen eher niedrigen Wert von knapp über 100.000 Quadratmetern zurück. 2021 dürften es etwa 150.000 Quadratmeter werden. Das Angebot an zeitgemäßen Büros bleibt damit überschaubar. Unter dem Strich dürfte die Leerstandsquote im laufenden Jahr auf etwas über 4 Prozent steigen. Dabei ist ein leichter Rückgang der Spitzenmiete durchaus möglich. Mit dem Büro- und Hotelturm Elbtower wird Hamburgs Silhouette bis 2025 ein neues Wahrzeichen erhalten.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

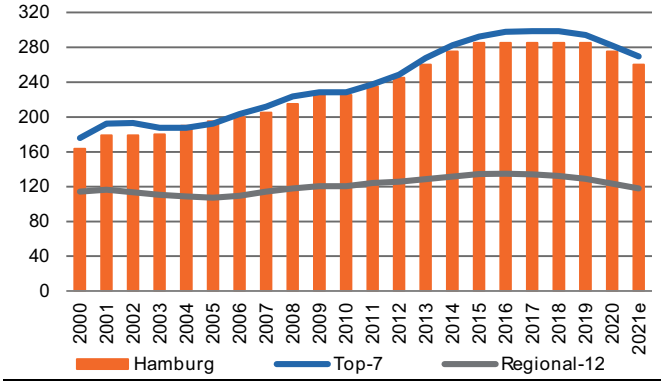
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN**




Quelle: bulwiengesa

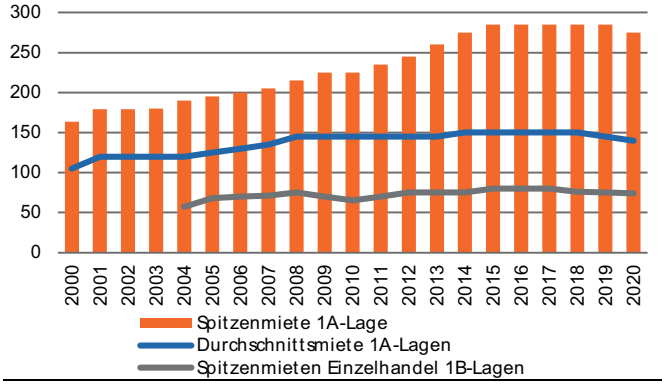
## Handelsimmobilien in Hamburg

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

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

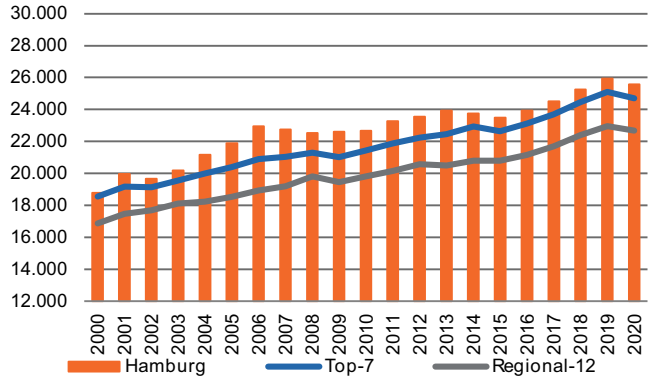



Quelle: bulwiengesa

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

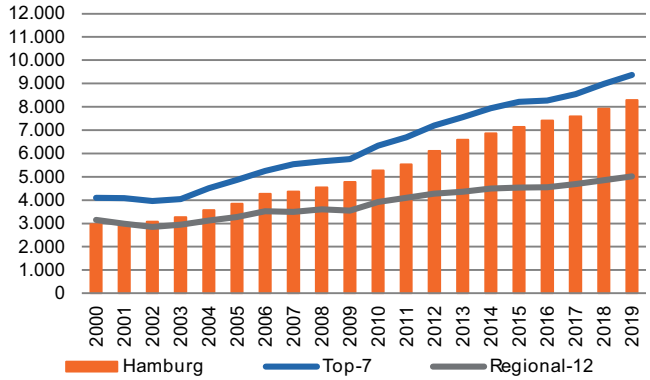
**Attraktiver Shopping-Standort mit einem breiten Angebot von Konsum bis Luxus**

**KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO**




Quelle: bulwiengesa

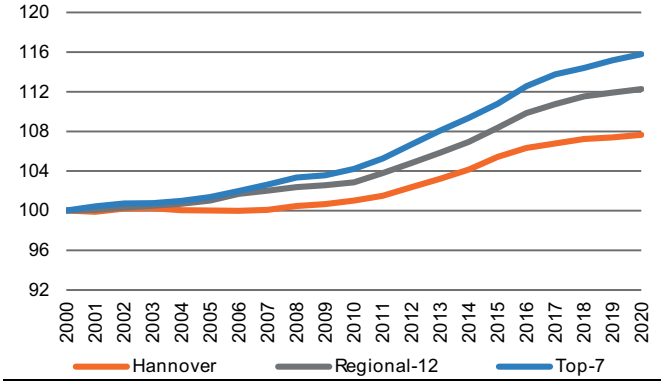
**GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa, Scope

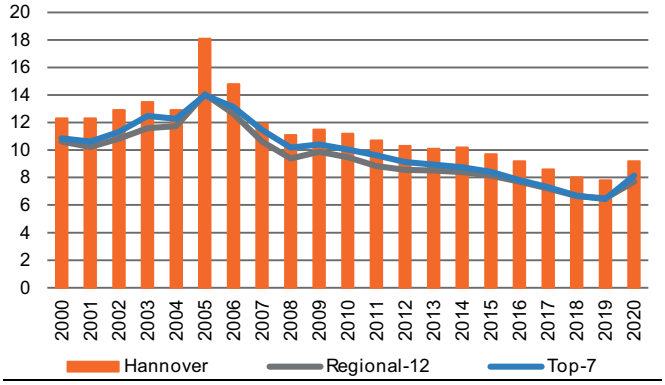
# HANNOVER

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

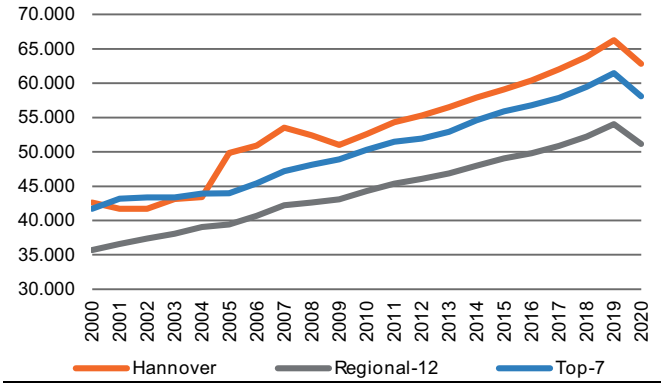



Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Hannover ist mit fast 540.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt in Niedersachsen, deutschlandweit liegt sie auf dem 13. Platz. Das zehnjährige Bevölkerungsplus fällt mit 6 Prozent geringer als der Durchschnitt der betrachteten Oberzentren aus. Über das etwas farblose Image von Hannover lässt sich streiten, nicht aber über die herausragende Position am Immobilienmarkt. Dafür ist eine Vielzahl von Faktoren verantwortlich. Hannover fungiert als Landeshauptstadt, Verwaltungszentrum und als bedeutender niedersächsischer Wirtschaftsstandort. Zudem ist die Stadt das Zentrum der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg sowie ein bedeutender Messeplatz, der im Jahr 2000 die Weltausstellung EXPO ausgerichtet hat. Als Wirtschaftsstandort profitiert Hannover von einer guten Verkehrsanbindung in Ost-West und Nord-Süd-Richtung. 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 über 50.000 Studierende eingeschrieben sind, gut vertreten. Die Arbeitslosenquote ist trotz des breit aufgestellten Arbeitsmarktes aber vergleichsweise hoch.

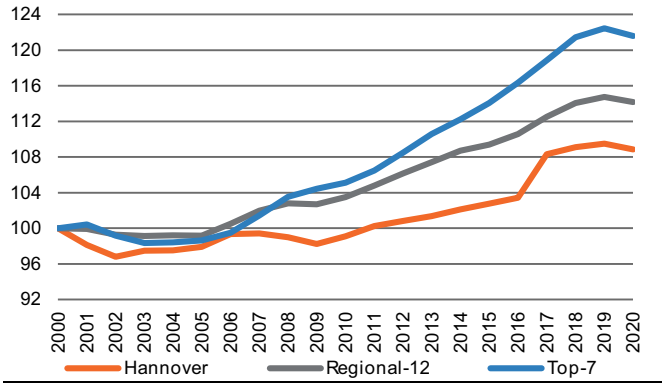
**Unterhalb der Top-Standorte nimmt Hannover eine führende Rolle am Immobilienmarkt ein**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

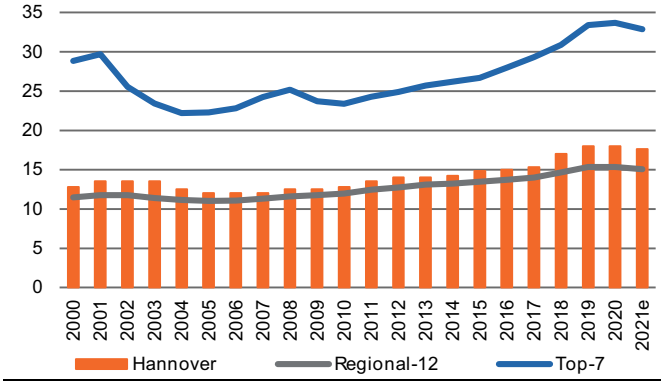
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

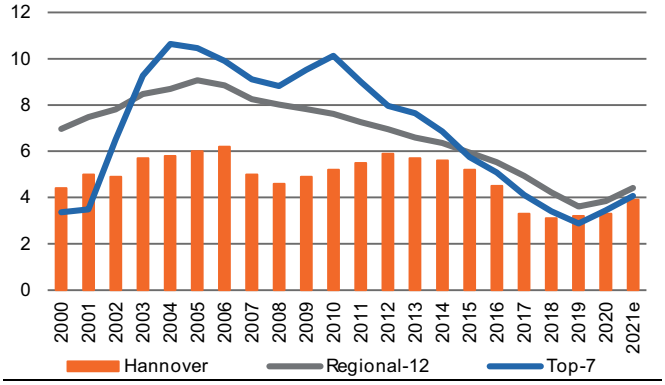
## Büroimmobilien in Hannover

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

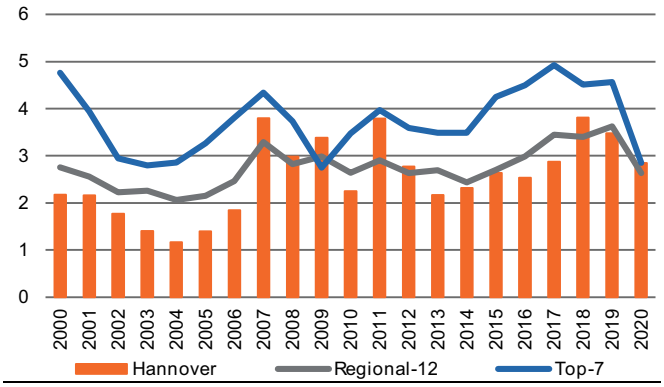



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Hannovers führende Immobilienmarktposition unterhalb der Top-7 zeigt sich am deutlichsten am Büromarkt. Mit 4,6 Mio. Quadratmetern Fläche ist der Abstand zu Nürnberg mit 3,6 Mio. Quadratmetern auf Platz neun groß. Der Bürobestand in Hannover ist in den zurückliegenden Jahren trotz einer lebhaften Nachfrage kaum noch gewachsen, sodass sich das Volumen leer stehender Flächen erheblich reduziert hat. Die auf rund 3 Prozent gesunkene Leerstandsquote signalisiert, dass trotz des hohen Flächenbestands kein Überangebot am Büromarkt besteht. Durch das knappe Angebot weitete sich die Spitzenmiete auf 18 Euro je Quadratmeter aus und liegt damit fast 3 Euro je Quadratmeter über dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Trotz des hohen Niveaus blieb die Spitzenmiete 2020 stabil. Wie an praktisch allen Bürostandorten ging der Büroflächenumsatz in der Corona-Krise aber spürbar zurück. Der Rückgang zeigte sich vor allem im Vergleich mit den beiden starken Vorjahren. Blickt man etwas weiter zurück, entsprach der Flächenumsatz 2020 mit 130.000 Quadratmetern aber dem üblichen Niveau. Dabei haben drei Großabschlüsse im fünfstelligen Quadratmeterbereich geholfen. Das knappe Flächenangebot kommt auch in der Mietvertragsstatistik zum Ausdruck: Die zehn größten Mietverträge des vergangenen Jahres betreffen Projektentwicklungen. 2021 und 2022 steigt der Flächenneuzugang kräftig auf voraussichtlich über 100.000 Quadratmeter pro Jahr, sodass sich der Leerstand vom niedrigem Niveau aus im aktuell schwächeren Marktumfeld auf etwa 4 Prozent ausweiten könnte. Die Spitzenmiete bleibt bestenfalls stabil, ein leichtes Minus ist gut möglich.

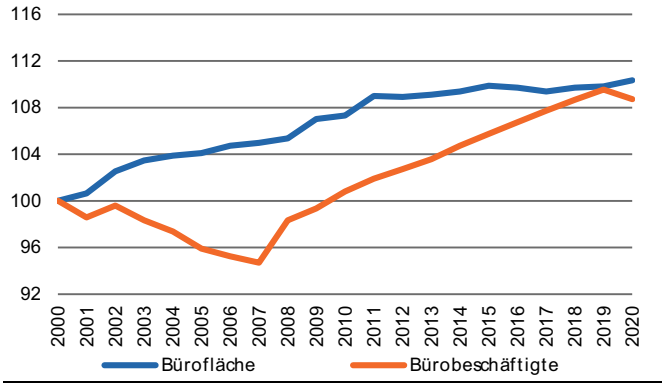
**Büro: Hannover ist der mit Abstand größte Bürostandort in Deutschland unterhalb der 7 Top-Standorte**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

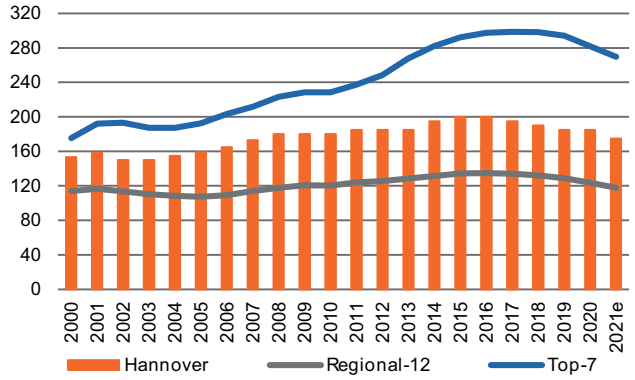
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

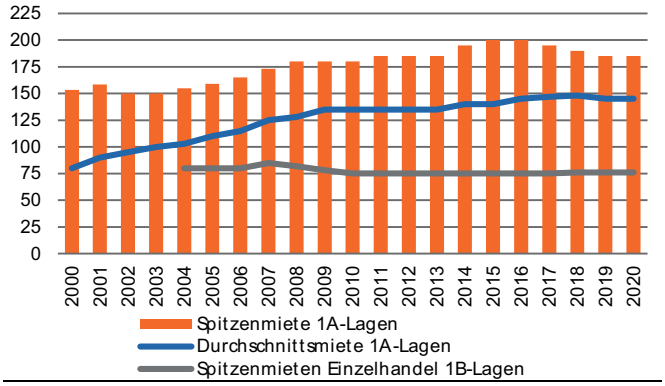
## Handelsimmobilien in Hannover

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

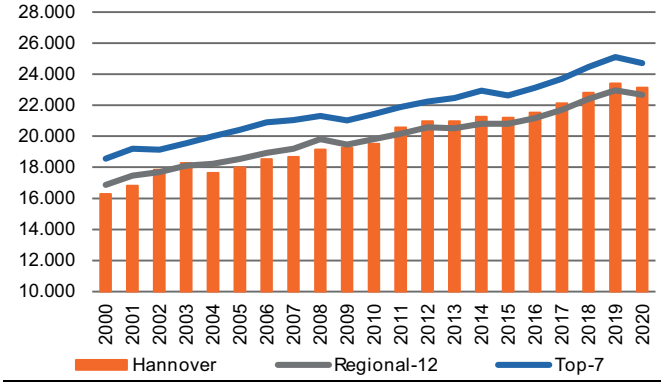



Quelle: bulwiengesa

**Handel: Hannover bleibt einer der teuersten Einzelhandelsstandorte in Deutschland**

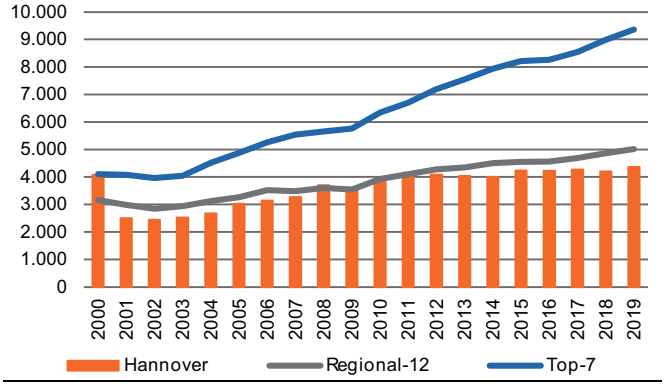
Hannover zählt bundesweit zu den führenden Einzelhandelsstandorten. Unterhalb der Top-Standorte ist lediglich Dortmund noch ein wenig teurer. Einer der Erfolgsfaktoren ist das 1,8 Mio. Menschen große Einzugsgebiet. Zudem muss Hannover kaum Konkurrenz durch umliegende Städte fürchten. Gegen die Handelsagglomerationen im Umland kann sich die Innenstadt mit ihrer großen Verkaufsfläche gut behaupten. Die Zentralitätskennziffer erreicht 121 Punkte, die Kaufkraftkennziffer entspricht mit 100 Punkten dem bundesweiten Durchschnitt. 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. Bedeutend für die Einzelhandelsnachfrage ist der Tourismus der Messestadt, der 2019 auf rund 2,3 Mio. Übernachtungen kam. Dieses Geschäft brach allerdings durch die Pandemie fast vollständig weg und verstärkte damit noch den von den Lockdowns verursachten Schaden. Dennoch blieb die Spitzenmiete 2020 trotz Corona stabil. Allerdings sank sie schon vorher von 200 Euro (2016) auf zuletzt 185 Euro je Quadratmeter. Durch die anhaltenden Belastungen für den Einzelhandel und das zunächst ausbleibende Messegeschäft erwarten wir im laufenden Jahr steigende Leerstände und einen spürbaren Mietrückgang. Angesichts der Herausforderung für die Innenstadt will Hannover mit einem Innenstadtdialog den Strukturwandel und die Mobilitätswende gestalten.

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

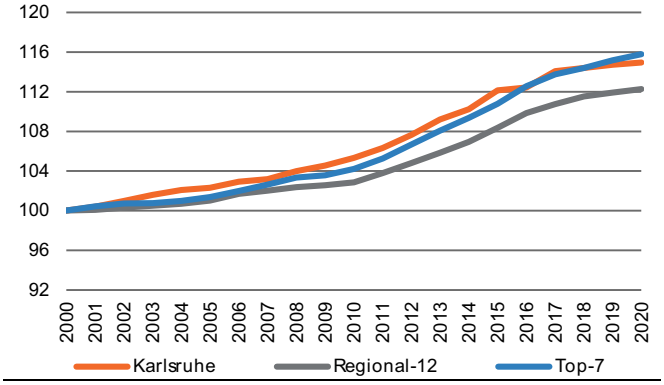
**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

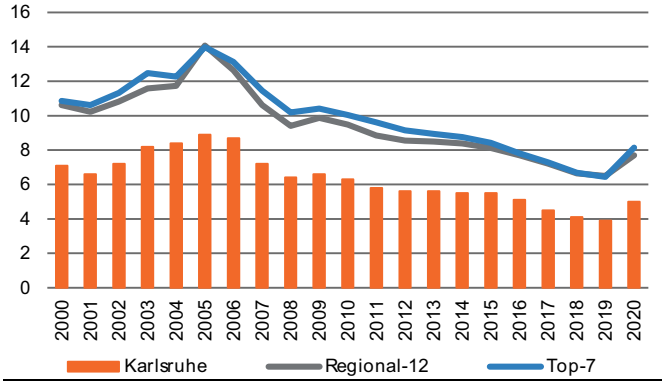
## KARLSRUHE

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

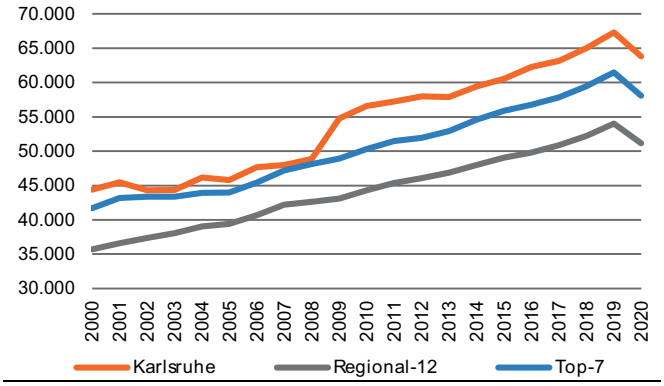



Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Nach Stuttgart sind Karlsruhe und Mannheim die einwohnermäßig größten Städte in Baden-Württemberg mit jeweils etwas mehr als 300.000 Einwohnern. Eine weitere Gemeinsamkeit ist das bis vor wenigen Jahren sichtbare Einwohnerwachstum, das sich zuletzt aber abgebremst hat. Ein deutlicher Unterschied zeigt sich dagegen in der wirtschaftlichen Ausrichtung der beiden Städte. 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 über 40.000 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 und A8, den ICE-Anschluss sowie einen Flug- und Binnenhafen. Wichtige Branchen sind IT, Chemie und Maschinenbau. Bekannte Unternehmen mit Sitz in Karlsruhe sind die dm-Drogeriemärkte, EnBW, der genossenschaftliche IT-Dienstleister Fiducia/GAD sowie das Pharmaunternehmen Schwabe. Der Tourismus spielt in der Barock- und Residenzstadt jedoch kaum eine Rolle. Die Arbeitslosenquote ist niedrig. Sie stieg 2020 in der Corona-Krise lediglich auf 5 Prozent.

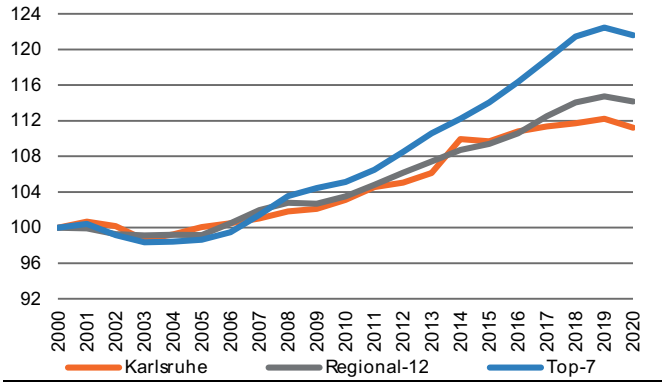
**Karlsruhe ist ein bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

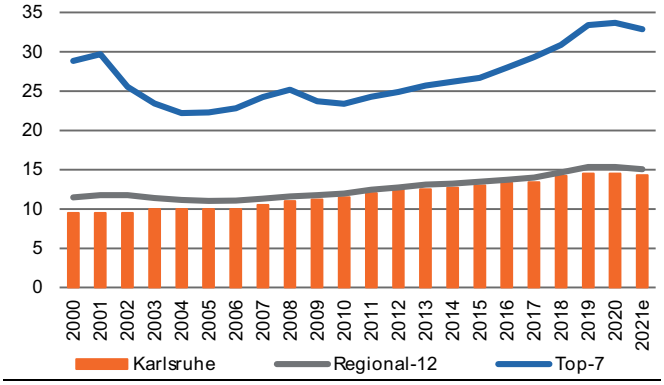
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

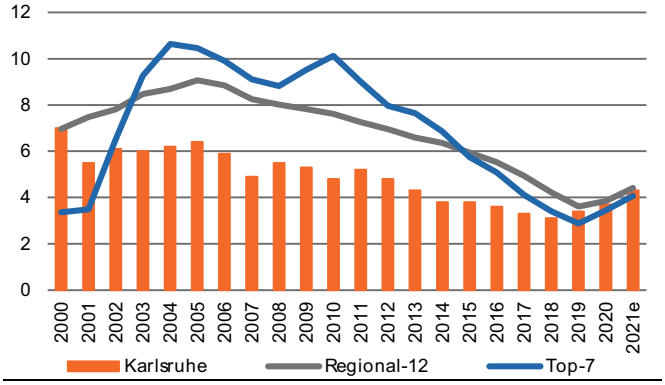
## Büroimmobilien in Karlsruhe

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

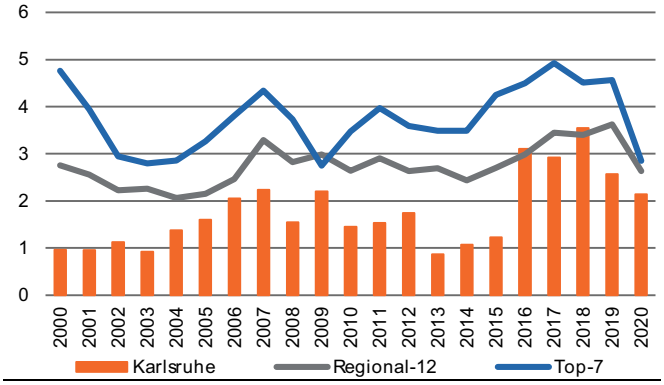



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Karlsruhe benötigt als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort einen großen Büromarkt mit fast 2,6 Mio. Quadratmetern Fläche. Durch eine kräftig gestiegene Bürobeschäftigung weitete sich der Flächenbedarf spürbar aus. So weist Karlsruhe mit 13 Prozent das höchste Zehnjahresplus bei der Bürofläche unter den betrachteten Standorten auf. Dafür waren vor allem Zuwächse von 2018 bis 2020 verantwortlich. Der neue 1&1/Dommermuth-Bürokomplex am Hauptbahnhof stach dabei mit rund 50.000 Quadratmetern Fläche hervor. Die Bürobeschäftigung wuchs aber stärker als die Bürofläche, sodass sich Leerstände sukzessive abbauten. Die niedrigste Leerstandsquote wurde 2018 mit 3,1 Prozent verzeichnet. Ab 2019 kam es durch das Flächenwachstum zu einer leichten Ausweitung auf nicht ganz 4 Prozent. Dieser Wert dürfte 2021 überschritten werden, auch weil der Flächenneuzugang voraussichtlich erneut ein erhöhtes Niveau aufweist. Zudem dürften die Corona-Krise und Homeoffice die Nachfrage bremsen. Das meist ruhige Marktgeschehen zeigte sich bis 2015 in niedrigen Büroflächenumsätzen von rund 30.000 Quadratmetern pro Jahr. Seitdem hat sich der Büroflächenumsatz auch wegen vieler Projektentwicklungen erheblich ausgeweitet. Von 2016 bis 2019 wurden pro Jahr rd 75.000 Quadratmeter erzielt. Durch Corona sank der Flächenumsatz 2020 auf 55.000 Quadratmeter, blieb damit aber weit über den früheren Werten. Die Bürospitzenmiete weitete sich bis 2019 auf 14,50 Euro je Quadratmeter aus, stagnierte aber 2020. Im laufenden Jahr könnte die Miete als Folge steigender Leerstände etwas nachgeben. Setzt sich das Wachstum der Bürobeschäftigung fort, dürfte der Karlsruher Büromarkt einen gedämpften Büroflächenbedarf durch Homeoffice verkraften.

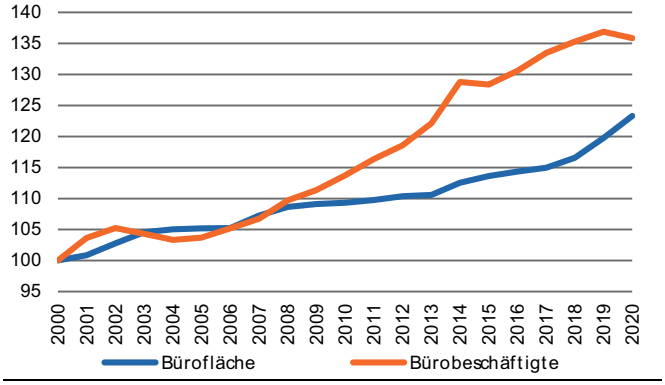
**Büro: Durch verschiedene Projektentwicklungen in der jüngeren Vergangenheit entstanden moderne Büroflächen**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

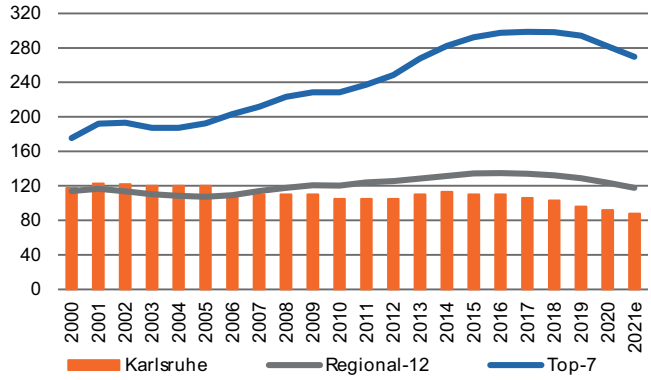
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

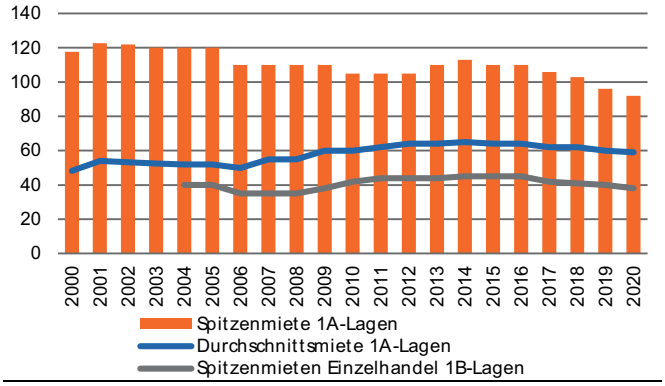
## Handelsimmobilien in Karlsruhe

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

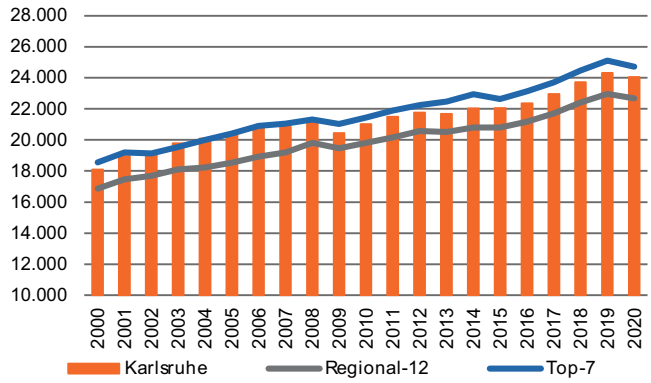



Quelle: bulwiengesa

Karlsruhe ist ein bedeutender Shopping-Standort in Baden-Württemberg. Für Retailer stehen die über viele Jahre kräftig gewachsene Einwohnerzahl, ein über 1 Mio. Menschen großes Einzugsgebiet sowie eine solide wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit auf der Habenseite. Die Kaufkraftkennziffer ist mit 103 Punkten leicht überdurchschnittlich. Das Shopping-Angebot der 1A-Lage Kaiserstraße wird mit Postgalerie und Ettlinger Tor von zwei gut integrierten Einkaufszentren ergänzt. Die Anziehungskraft der City hat dennoch abgenommen. Die Zentralitätskennzahl sank kontinuierlich auf zuletzt 116 Punkte. Probleme werden in den Billigshops an den Rändern der Kaiserstraße sichtbar. Geschwächt wird die Innenstadt vom umfangreichen Städtebauprojekt „Kombilösung“. Der zentrale Baustein ist die voraussichtlich im laufenden Jahr abgeschlossene unterirdische Verlegung der Stadtbahn in der Kaiserstraße. Danach wird das Bauprojekt mit der Neugestaltung der Kaiserstraße fortgesetzt. Die Maßnahmen im Verschönerungspaket „Aktionsplan City“ sollen bis 2030 andauern. Damit erhält die Innenstadt eine Fußgängerzone und wird als Einkaufsstandort aufgewertet. Allerdings nimmt der Gegenwind zu, etwa durch die 2018 erfolgte Erweiterung des peripheren Durlach Centers oder die im Herbst 2020 eröffnete 54. deutsche Ikea-Filiale. Schwerwiegender sind aber die Corona-Krise und der wachsende E-Commerce. Somit wird sich der Abwärtstrend der Spitzenmiete – minus 25 Prozent seit der Jahrtausendwende – auf zuletzt 92 Euro je Quadratmeter wohl fortsetzen, auch angesichts anhaltender Baumaßnahmen. Positiv ist, dass Karstadt Sports nach Verhandlungen mit dem Vermieter erhalten blieb.

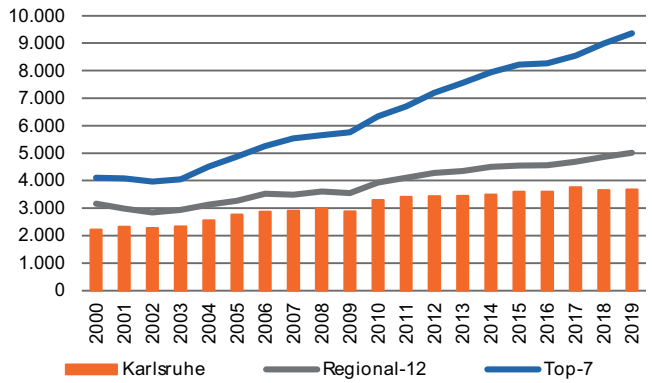
**Handel: Die Baumaßnahmen für die Neugestaltung der Innenstadt und der E-Commerce schwächen den Handel in der City**

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**

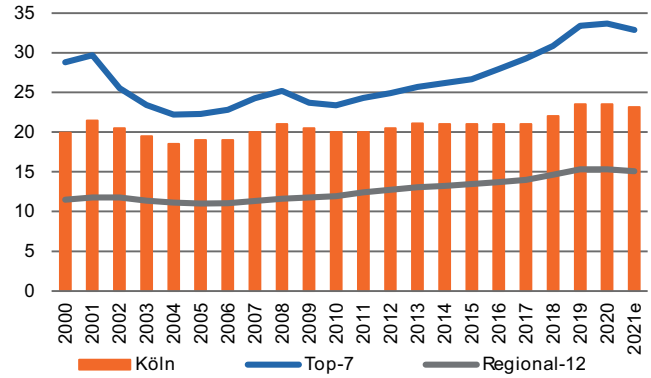



Quelle: bulwiengesa

# KÖLN

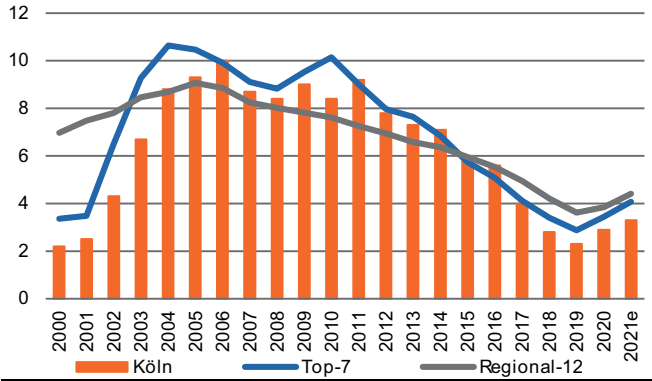
## Büroimmobilien in Köln

**SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

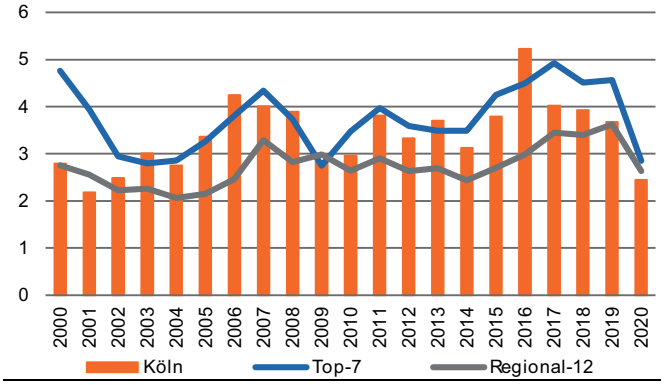



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**Stabiler Büromarkt mit wenig Leerstand und einem relativ niedrigen Mietniveau**

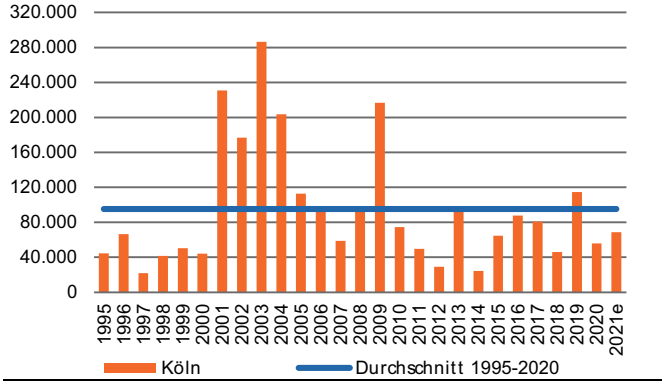
Der Kölner Büromarkt entwickelt sich seit geraumer Zeit weitgehend stabil. Der jährliche Flächenumsatz bewegt sich meist im Bereich von 300.000 Quadratmetern. Lediglich 2016 wurde durch die Zentrale der Zurich-Versicherung ein spürbar höheres Niveau erreicht. Die Spitzenmiete für Büroflächen konnte moderat zulegen, hatte aber auch immer wieder „Seitwärts-Phasen“. Damit hat sich das Mietniveau der Top-Standorte in den zurückliegenden Jahren ein gutes Stück vom Kölner Büromarkt entfernt. Der Büromarkt ist mit einer Spitzenmiete von 23,50 Euro je Quadratmeter aktuell der günstigste der Top-Standorte. Das Mietniveau konnte kaum von der Angebotsverknappung der vergangenen Jahre profitieren. Durch den oft nur moderaten Flächenneuzugang sank die Leerstandsquote bis 2019 auf 2,3 Prozent. Wie an den anderen Top-Standorten betrafen größere Mietabschlüsse bevorzugt Projektentwicklungen. 2020 ging der Büroflächenumsatz durch die Corona-Krise um gut ein Drittel auf knapp unter 200.000 Quadratmeter zurück. Der Rückgang ist aber nicht fehlenden Großabschlüssen geschuldet, sondern betraf den kleinteiligen Bereich. Denn während 2019 lediglich ein fünfstelliger Mietabschluss gezählt werden konnte, waren es 2020 drei – Mieter sind KPMG, die AOK und der Zoll. Nachdem der Flächenneuzugang 2019 etwas höher ausfiel, geht das Volumen 2020 und 2021 wieder sichtbar zurück. Die Leerstandsquote weitete sich 2020 auf 2,9 Prozent aus. Angesichts des nach wie vor knappen Büroangebots dürfte die Spitzenmiete weitgehend stabil bleiben. Der Leerstand wird aber wohl noch etwas zulegen.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

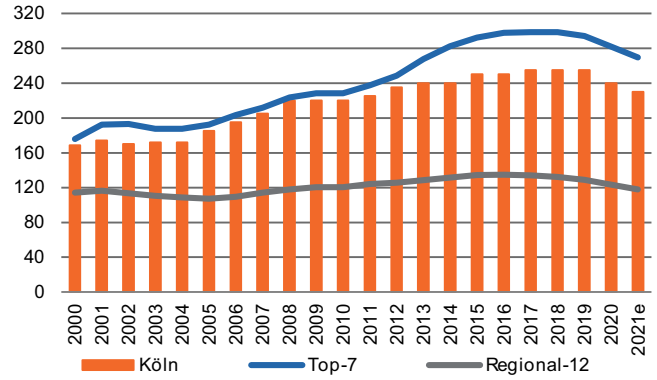
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN**




Quelle: bulwiengesa

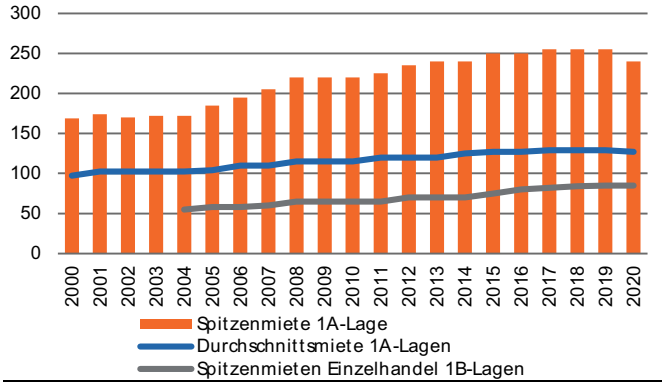
## Handelsimmobilien in Köln

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

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

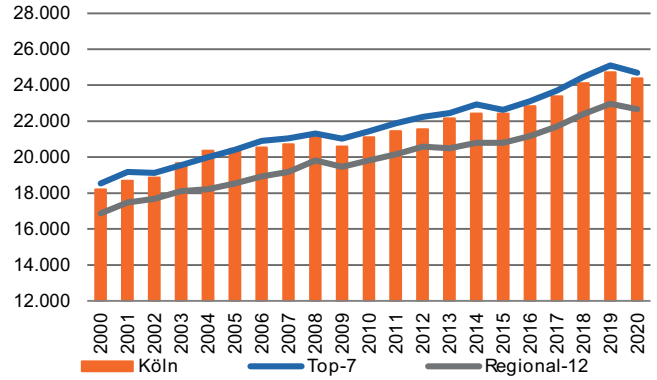



Quelle: bulwiengesa

**Konsumstarker Shopping-Standort mit relativ hoher Passantenfrequenz**

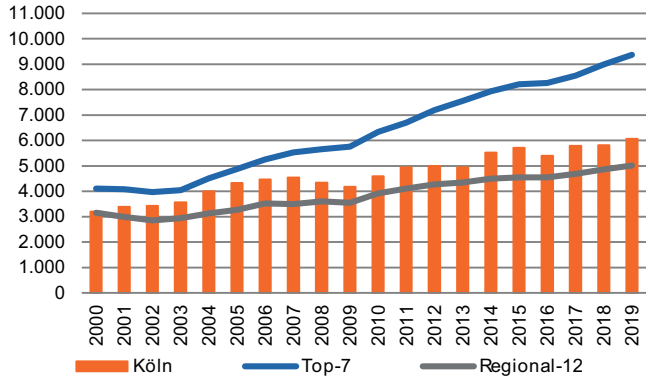
Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Top-Standort im Westen Deutschlands, woraus eine gewisse Konkurrenz der Städte erwächst. Attraktiv für Retailer sind das Kundenpotenzial des 2,4 Mio. Menschen umfassenden Einzugsgebiets sowie viele Tagesgäste aus den Benelux-Ländern. Der Tourismus erreichte vor Corona mit jährlich 6.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner nicht ganz die Bedeutung wie an den anderen Top-Standorten. Auch die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 105 Punkten für einen Top-Standort etwas niedriger aus. Im Unterschied zu Düsseldorf mit dem ausgeprägten Luxussegment ist die Kölner City auf den Konsumbereich fokussiert. Sie verfügt über einen drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf, der zum Bummel durch die 1A-Lagen einlädt und die hohe Passantenfrequenz fördert. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem Filialisierungsgrad von 95 Prozent. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine Frequenzlage, erreicht aber nicht die hohen Werte der Schildergasse. Die Ehrenstraße ist dagegen eine Trendlage. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert. Größere Projektentwicklungen wurden kaum realisiert. Ein jüngeres Beispiel ist die Neugestaltung des Traditionshauses Jacobi auf der Hohen Straße. Das ehemalige DuMont-Carré wurde zum Quincy umbenannt und auf junge Leute ausgerichtet. Das relativ hohe Flächenangebot in der Kölner City hat den Anstieg der Spitzenmiete gebremst. Zudem traten schon in der Vergangenheit immer wieder Leerstände auf. Mit den Belastungen der Pandemie und dem Strukturwandel im Handel dürfte sich diese Entwicklung noch verstärken. Die Spitzenmiete ging 2020 auf 240 Euro je Quadratmeter zurück. Im laufenden Jahr könnte das Minus kleiner ausfallen.

**KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO**




Quelle: bulwiengesa

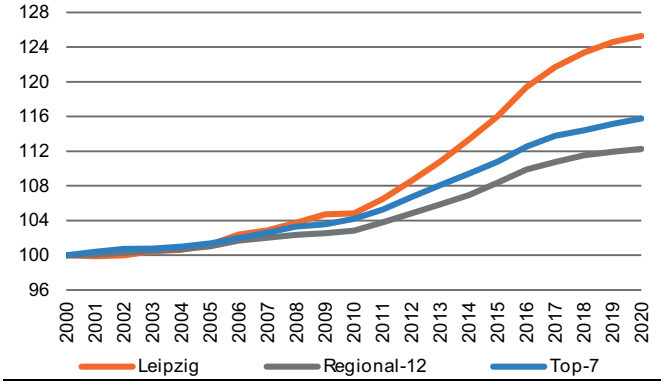
**GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa, Scope

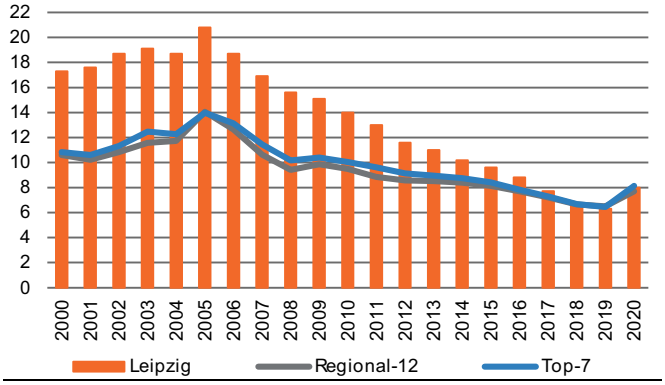
# LEIPZIG

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

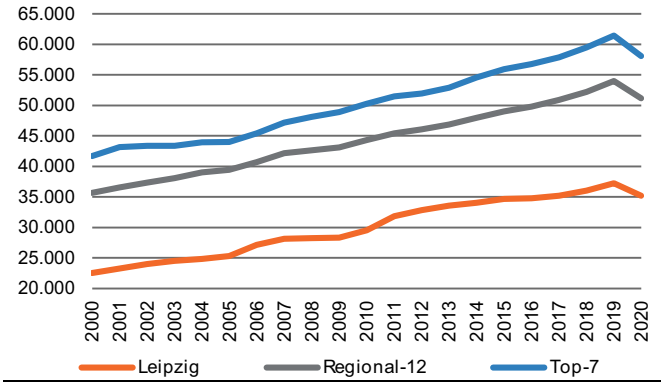



Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

**Boomtown statt Leerstand: Wirtschaftlicher Aufschwung und starker Einwohnerzuwachs prägen heute Leipzig**

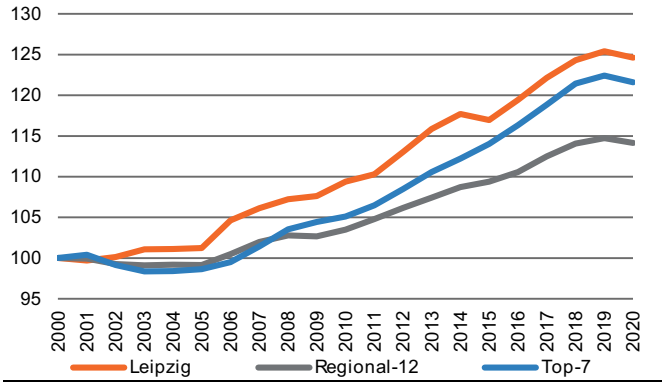
Leipzig, die mit rund 600.000 Einwohnern bundesweit achtgrößte Stadt, galt bis vor wenigen Jahren als Synonym für Leerstand und herbe Verluste am Immobilienmarkt. Heute ist die rapide wachsende „Boomtown“ ein gefragter Immobilienstandort mit einer hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen und vor allem nach Wohnraum. Die ehemals hohen Leerstände haben sich rapide abgebaut. Durch den wirtschaftlichen Aufschwung in der an historischer Bausubstanz reichen Stadt und die hohe Lebensqualität wuchs die Einwohnerzahl binnen zehn Jahren um gut ein Fünftel – doppelt so schnell wie der Durchschnitt der betrachteten Städte. Wohnraum ist als Folge des Wachstums mit einer Erstbezugsmiete von fast 12 Euro je Quadratmeter nicht mehr günstig. Das wirkt sich wie in anderen teuren Großstädten auf das verlangsamte Bevölkerungswachstum aus. Der wirtschaftliche Aufschwung zeigt sich am deutlichsten in der trotz hohem Einwohnerplus rapide gefallenen Arbeitslosenquote, die auch nach dem Corona-bedingten Anstieg kein auffällig hohes Niveau aufweist. 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 fast 40.000 Studierenden eine prosperierende Gründerszene etabliert. Der Tourismus ist ein bedeutender und bis zum Ausbruch der Pandemie stark wachsender Wirtschaftsfaktor.

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

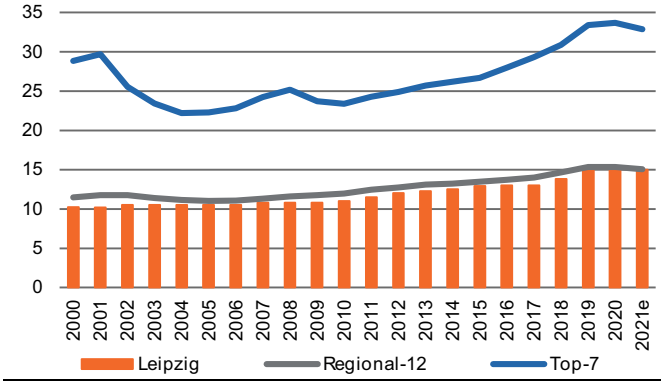
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

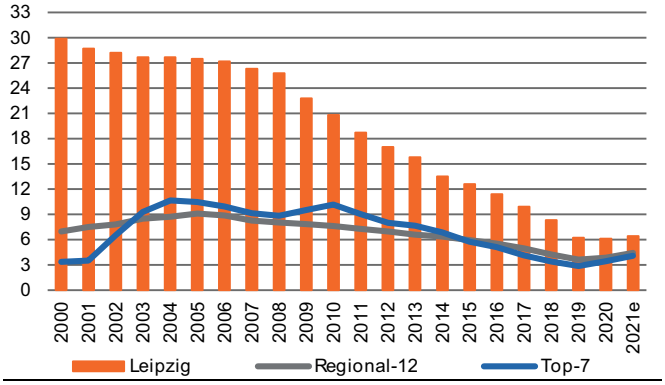
## Büroimmobilien in Leipzig

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

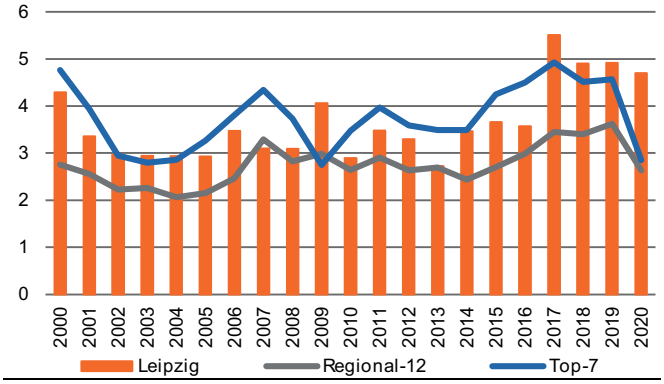



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**Büro: Leipziger Büromarkt fehlen zeitgemäße Flächen**

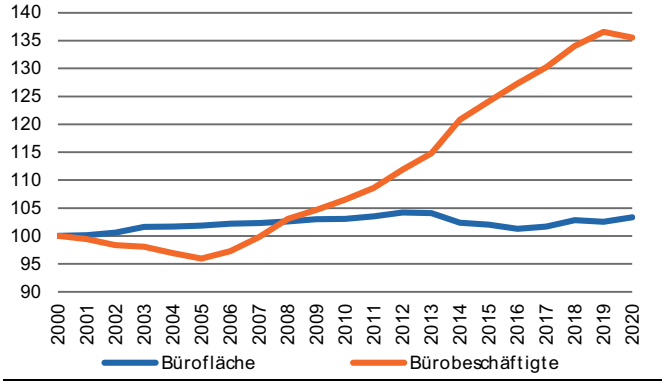
Der Leipziger Büromarkt ist mit nicht ganz 2,8 Mio. Quadratmetern Fläche etwa so groß wie der von Bremen. Aber anders als in der Hansestadt ist ein kräftiges Büroflächenwachstum in den zurückliegenden Jahren trotz einer spürbar ausgeweiteten Bürobeschäftigung ausgeblieben. Der Hauptgrund ist die im Nachwendeboom um fast 1 Mio. Quadratmeter ausgeweitete Bürofläche, die zu einem enormen Überangebot und einer Leerstandsquote von bis zu 33 Prozent (1997) führte. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hat sich jedoch ins Gegenteil verkehrt. Heute mangelt es an zeitgemäßen Büroflächen. Die Leerstandsquote ist mit knapp über 6 Prozent zwar noch überdurchschnittlich hoch, aber bedingt durch zwei Jahrzehnte ohne nennenswerten Bürobau ist ein erheblicher Teil des Leerstands nicht mehr marktgängig. Ein Indikator für das verknappte Angebot an attraktiven Büroflächen ist die kräftig gestiegene Spitzenmiete, die binnen zehn Jahren fast 40 Prozent auf zuletzt 15,30 Euro je Quadratmeter zulegen konnte. Seit 2018 hat der Flächenneuzugang allerdings wieder Fahrt aufgenommen. Erst für 2022 zeichnet sich ein Flächenzuwachs im sechsstelligen Bereich ab, sodass sich im laufenden Jahr wenig an der Marktverfassung ändern dürfte. Die Corona-Krise hat an den Büromarktkennzahlen praktisch keine Spuren hinterlassen. Mit 130.000 Quadratmetern konnte ein hoher Büroflächenumsatz auf dem Niveau der beiden Vorjahre erzielt werden. Leerstand und Miete blieben stabil. Auch für das laufende Jahr erwarten wir eine weitgehend stabile Marktentwicklung.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

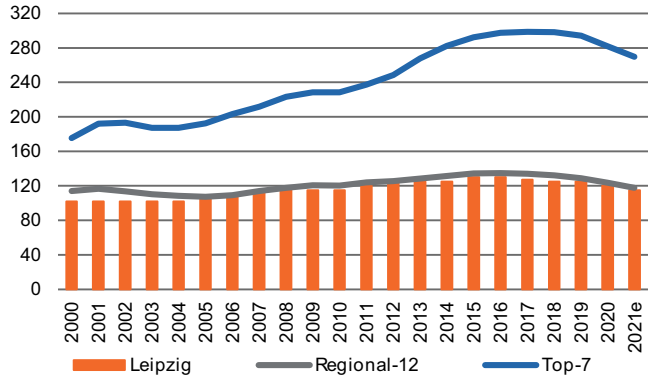
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

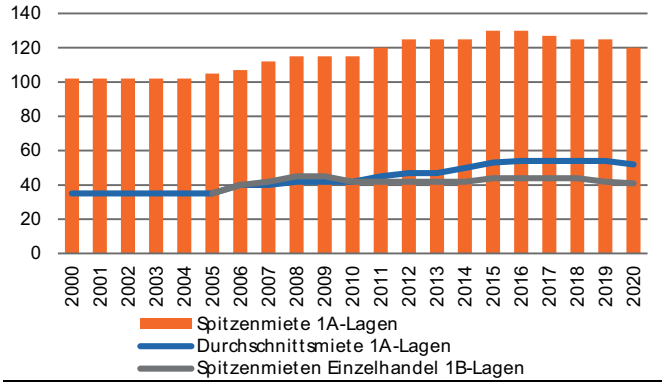
## Handelsimmobilien in Leipzig

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

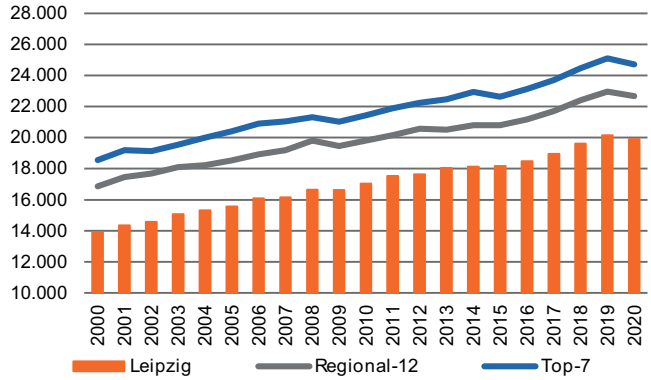



Quelle: bulwiengesa

**Handel: Leipzigs City hat vom hohen Einwohnerwachstum und dem ausgeprägten Tourismus profitiert**

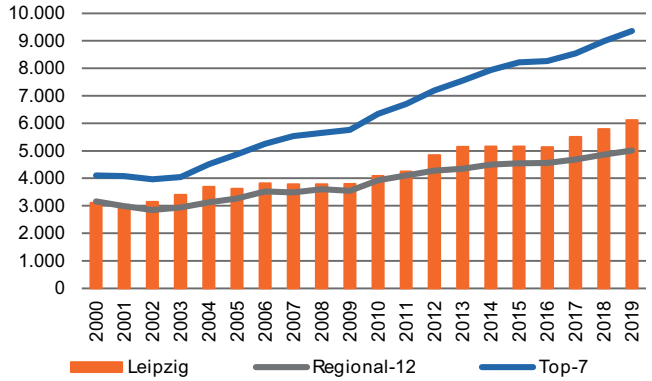
Leipzig ist mit seiner attraktiven City neben Berlin und Dresden der dritte herausragende Shopping-Standort in Ostdeutschland. Die Bedingungen für den Handel waren bislang positiv, etwa durch das 1,2 Mio. Menschen große Einzugsgebiet. Die Kaufkraft ist zwar unterdurchschnittlich, aber die seit dem Zensus 2011 um 100.000 Menschen gestiegene Einwohnerzahl konnte den Konsum spürbar ausweiten. Zudem ist die Arbeitslosigkeit erheblich gesunken. Bis 2019 wurde die Kaufnachfrage noch vom kräftig wachsenden Tourismus und vielen Messebesuchern unterstützt. Die Erreichbarkeit der Innerstadtlagen aus dem Umland hat sich mit dem 2013 fertiggestellten Citytunnel und dem S-Bahn-Anschluss spürbar verbessert. Hier erwarten die Kunden mehrere 1A-Lagen wie Petersstraße und Grimmaische Straße sowie die beiden Shopping-Center „Höfe am Brühl“ und „Hainspitze“. Obwohl kaum Wettbewerb von umliegenden Städten ausgeht, ist der Zentralitätswert mit 106 Punkten niedrig und zudem leicht rückläufig. Als Ursache kommen verschiedene periphere Einkaufslagen infrage. Trotz günstiger Rahmenbedingungen ist die Spitzenmiete leicht rückläufig. Der Höchststand wurde 2015 und 2016 mit 130 Euro je Quadratmeter erreicht, zuletzt waren es noch 120 Euro je Quadratmeter. Angesichts des recht guten Verkaufsflächenangebots und der Belastungen des Handels durch die Corona-Krise und E-Commerce wird sich die Abwärtsbewegung 2021 wohl fortsetzen. Eine Angebotsausweitung zeichnet sich Ende 2021 im ehemaligen Karstadt-Haus ab, das als „N30“ mit einem Mix aus Handel, Büro und Gastronomie neu starten wird. Insgesamt sind die Aussichten für die Leipziger City recht gut – wenn sich der Tourismus erholt und sich das Einwohnerwachstum fortsetzt.

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

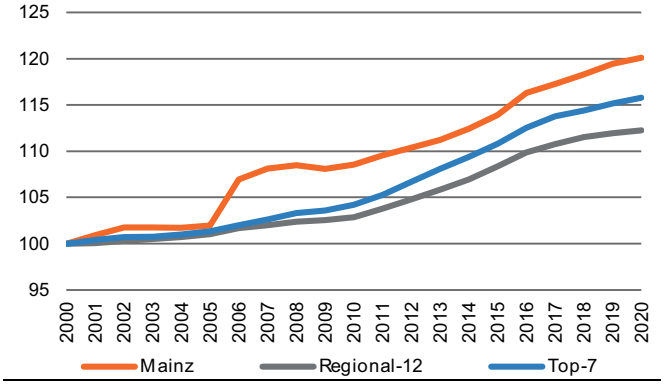
**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

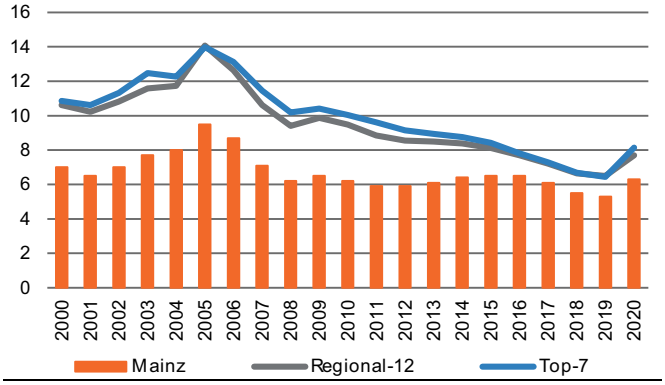
## MAINZ

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

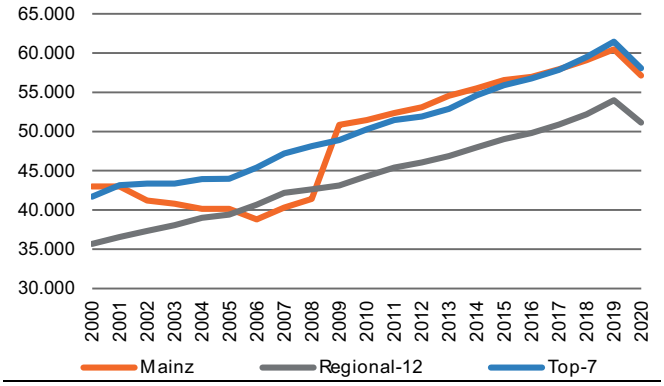



Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

**Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt wächst kräftig und ist ein bedeutender Medienstandort im Westen des Rhein-Main-Gebiets**

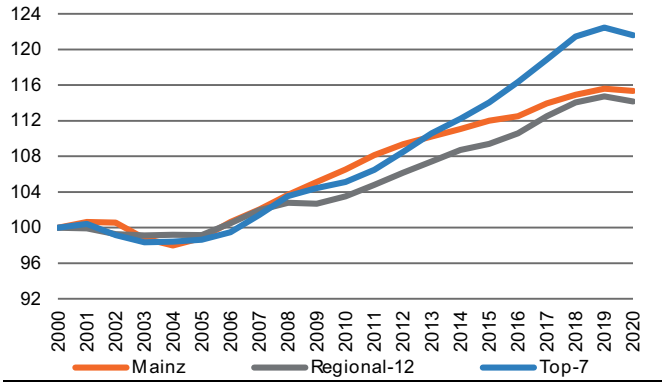
Bereits die Römer schätzten die günstige Lage von Mainz an Rhein und Main. Heute profitiert die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt zudem von der Einbindung in das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet. Als Universitätsstadt mit hoher Lebensqualität weist Mainz ein kräftiges Einwohnerwachstum auf zuletzt rund 220.000 Menschen – über 10 Prozent seit 2010 – auf. Entsprechend angespannt und teuer ist der Wohnungsmarkt mit Erstbezugsmieten von fast 14 Euro je Quadratmeter. 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. Das verarbeitende Gewerbe spielt kaum eine Rolle. Allerdings ist Mainz ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit mehreren Hochschulen mit fast 38.000 Studierenden und einer Vielzahl an Forschungsinstituten. Auf Forschung an der Mainzer Universität basiert auch die 2008 erfolgte Gründung des Pharmaunternehmens BioNTech, das den ersten zugelassenen Covid-19-Impfstoff entwickelt hat. Weitere bekannte Mainzer Unternehmen sind der Glashersteller Schott, der Kreditversicherer Coface oder das Chemieunternehmen Werner & Mertz (Erdal). Die Arbeitslosenquote ist moderat und abgesehen vom Corona-bedingten Anstieg stabil. Das zentrale Immobilienprojekt in Mainz ist der Zollhafen. Bis 2025 sollen dort 4.000 Arbeitsplätze und 1.400 Wohnungen entstehen. Im Dezember wurden zwei der letzten verfügbaren Bauflächen veräußert.

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

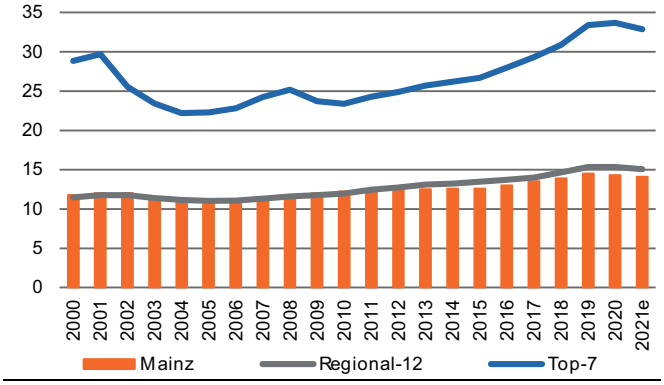
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

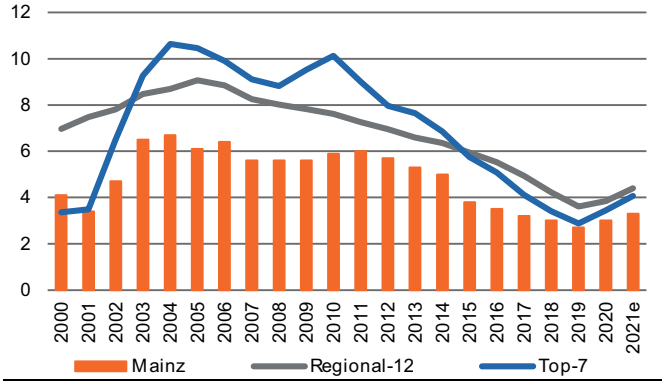
## Büroimmobilien in Mainz

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

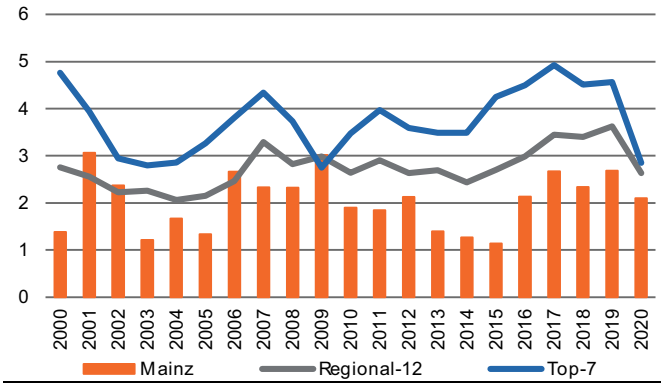



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**Büro: Zollhafen versorgt Mainzer Büromarkt mit zeitgemäßen Flächen**

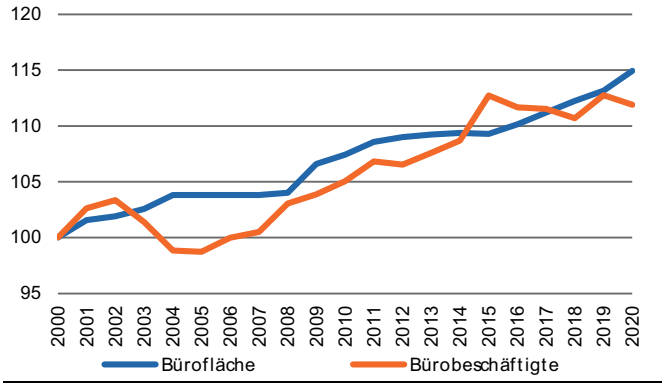
Mainz ist mit knapp 1,7 Mio. Quadratmetern Fläche ein kleinerer Bürostandort mit lokal geprägter Nachfrage. Die Bürofläche wuchs seit 2010 mit 7 Prozent durchschnittlich, das Tempo entsprach im Wesentlichen dem Zuwachs der Bürobeschäftigung. Der in der Vergangenheit moderate Büroleerstand baute sich sukzessive ab. Die Leerstandsquote lag 2020 bei niedrigen 3 Prozent, 2019 war sie noch etwas niedriger. Die Spitzenmiete stagnierte von 2010 bis 2015 bei etwa 12,50 Euro je Quadratmeter. Durch das verknappte Angebot und höhere Mieten in Neubauprojekten kletterte sie bis 2019 auf 14,50 Euro je Quadratmeter. 2020 gab die Spitzenmiete in Citylage leicht auf 14,30 je Quadratmeter nach. Im Zollhafen, wo teilweise noch etwas höhere Mieten gezahlt werden, blieb sie unverändert. Durch die hohe Bedeutung der öffentlichen Verwaltung verläuft das Büromarktgeschehen in eher ruhigen Bahnen. Die Büroflächenumsätze fallen meist unterdurchschnittlich in Relation zum Flächenbestand aus und liegen zwischen 20.000 und 40.000 Quadratmetern im Jahr. In der jüngeren Zeit lagen die Flächenumsätze durch Neubauprojekte im Zollhafen aber darüber. 2019 verteilten sich 44.000 Quadratmeter auf eher kleinteilige Abschlüsse. Größter Mieter war BioNTech. Im zurückliegenden Jahr prägten vor allem große Abschlüsse – FH Mainz (12.000 Quadratmeter) und das Centrum für Fundamentale Physik (7.000 Quadratmeter) – den Büromarkt. 2019 sowie 2020 betrafen die größeren Mietabschlüsse durchweg Neubauvorhaben. Das hohe Vorvermietungsniveau sollte einen Anstieg des Leerstands weitgehend verhindern. Die Spitzenmiete könnte dennoch leicht zurückgehen, bestenfalls dürfte sie stabil bleiben.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

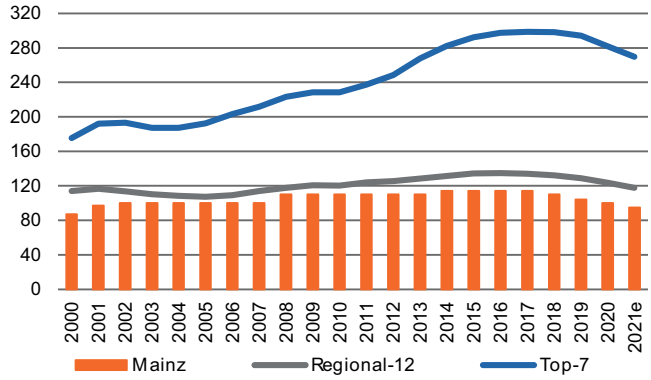
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

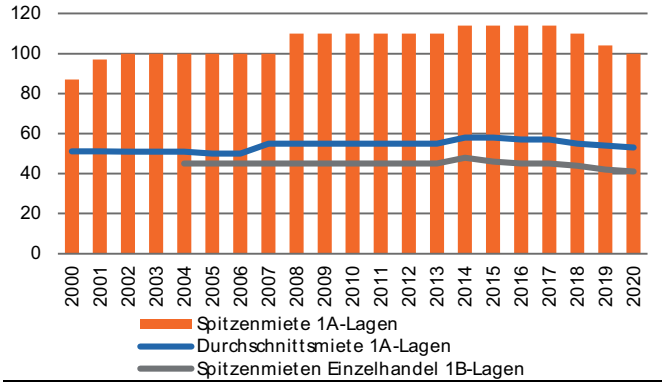
## Handelsimmobilien in Mainz

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

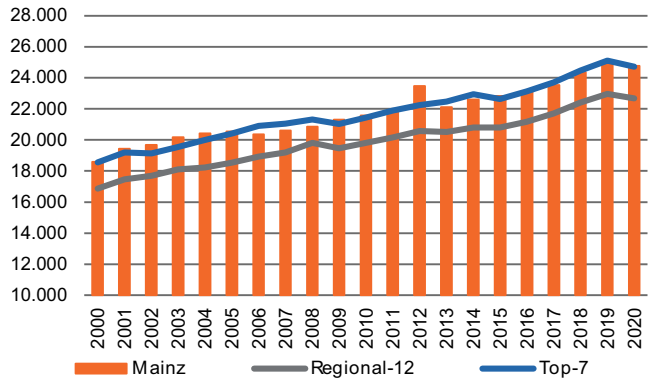



Quelle: bulwiengesa

**Handel: Der anstehende Umbau der Ludwigstraße dürfte die City attraktiver machen**

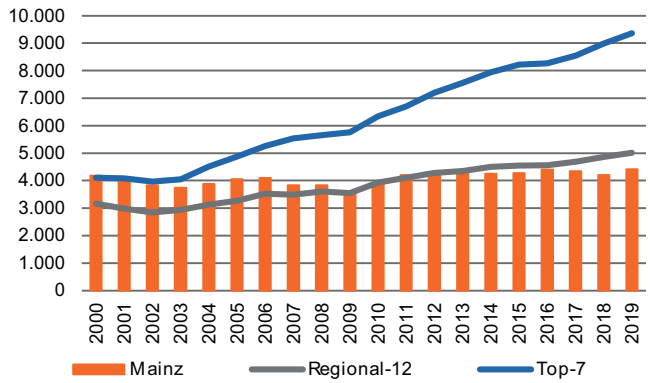
Mainz profitiert als Einkaufsstandort von einem 1 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet, das sich vor allem südwestlich von Mainz ausbreitet. In Richtung Norden und Osten wird es durch den Rhein und die Shopping-Standorte des Rhein-Main-Gebiets begrenzt. Intensiver Wettbewerb besteht durch das auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegene Wiesbaden sowie das nur 40 Kilometer entfernte Frankfurt. Eine bis zum Ausbruch der Pandemie wichtige Unterstützung für den Handel steuerte der Tourismus mit fast 1 Mio. Übernachtungen (2019) bei. Ein Nachteil für Mainz ist, dass von der kleinen Römerpassage abgesehen, kein innerstädtisches Shopping-Center als Kundenmagnet vorhanden ist. Andererseits verfügt die City über einen guten Angebotsmix in den drei 1A-Lagen Am Brand, Schuster- und Stadthausstraße. Eine aktuelle Analyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung bescheinigt dem Handel ein insgesamt gutes Fundament. Beim Sortiment wurde vor allem das geringe Sportartikelangebot hervorgehoben. In den kommenden Jahren könnte die City noch attraktiver werden. Mit dem im Oktober 2020 geschlossenen Karstadt – als Warenhaus bleibt Kaufhof erhalten – kann der seit langem geplante Umbau der Ludwigstraße „Lu“ beginnen. Das Konzept klingt zeitgemäß, statt „Einzelhandel pur“ soll es einen Mix aus Handel, Gastronomie/Hotel und Kultur geben. Die Mainzer Spitzenmiete zog entgegen dem Trend im Einzelhandel bis 2017 nur wenig an. Die danach eingesetzte Abwärtsbewegung machte sie jedoch mit. Die Schwäche des Handels zeigte sich schon vor Corona durch Leerstände. Zuletzt lag die Spitzenmiete bei 100 Euro je Quadratmeter. Wir erwarten im laufenden Jahr ein weiteres Minus.

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

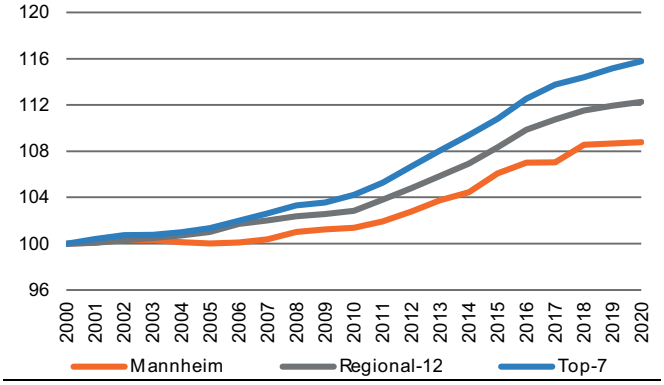
**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

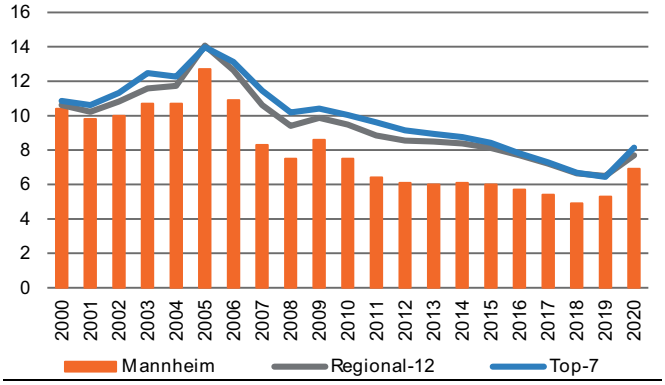
## MANNHEIM

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

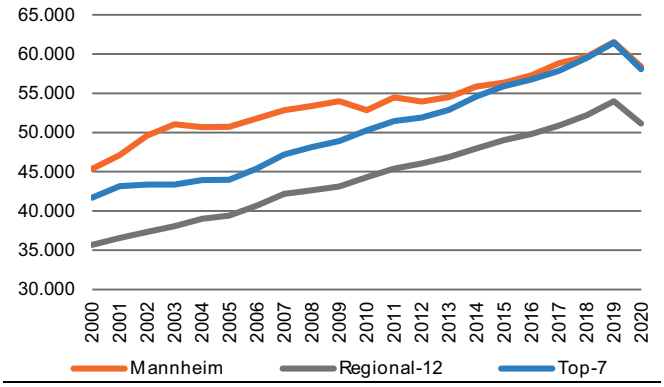



Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

Mannheim ist mit 310.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Das Bevölkerungswachstum fiel in den zurückliegenden Jahren zwar kräftig aus, war aber insgesamt etwas schwächer als im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Zuletzt stagnierte die Einwohnerzahl. Vor 2010 war lange Zeit überhaupt kein Einwohnerzuwachs erkennbar. Die Industriestadt hatte mit hoher Arbeitslosigkeit und Imageproblemen zu kämpfen. Doch die wirtschaftliche Lage hat sich spürbar verbessert. Die bis 2006 zweistellige Arbeitslosenquote sank auf rund 5 Prozent, bevor sie sich durch die Corona-Krise wieder ausweitete. Als Standort bildet Mannheim das wirtschaftliche Zentrum der Region Rhein-Neckar und ist ein renommierter Wissenschaftsstandort mit großer Universität, mehreren Hochschulen und 28.000 Studierenden. Für den Wirtschaftsstandort ist die Lage an Rhein und Neckar, die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5/A6 sowie an das ICE-Netz günstig. Außerdem verfügt Mannheim über einen Binnenhafen. Kernbranchen sind die Elektroindustrie, Chemie und Pharma sowie Maschinen- und Fahrzeugbau. Gut entwickelt haben sich auch die Versicherungs- und Finanzwirtschaft sowie die Logistik. Dazu kommt eine ausgeprägte Startup-Szene in mehreren 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 Glücksteinquartier entstanden ist. Auf Konversionsflächen findet 2023 auch die Bundesgartenschau statt. Mit den Spinelli Barracks wird bereits der vierte US-Standort umgewandelt, hier sollen Wohnungen für 4.500 Menschen entstehen.

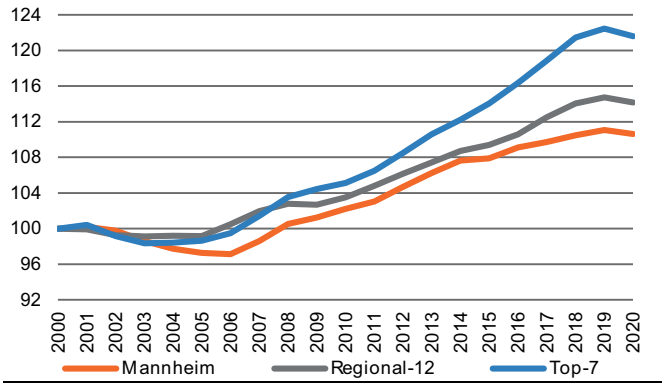
**Die Industriestadt Mannheim schafft auf Konversionsflächen in großem Maße attraktive Wohn- und Gewerbegebiete**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

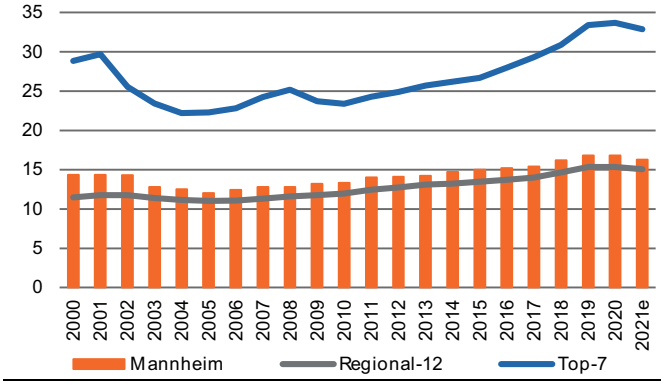
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

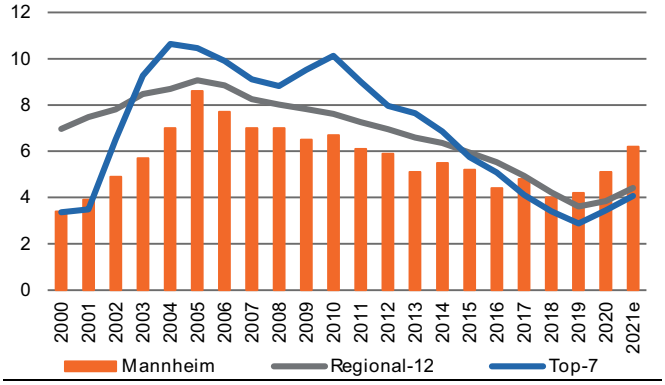
## Büroimmobilien in Mannheim

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

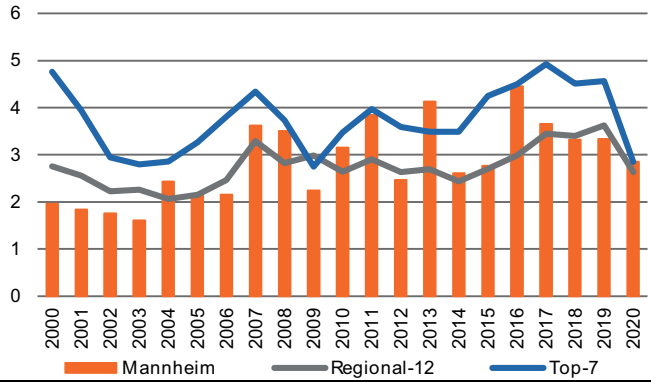



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

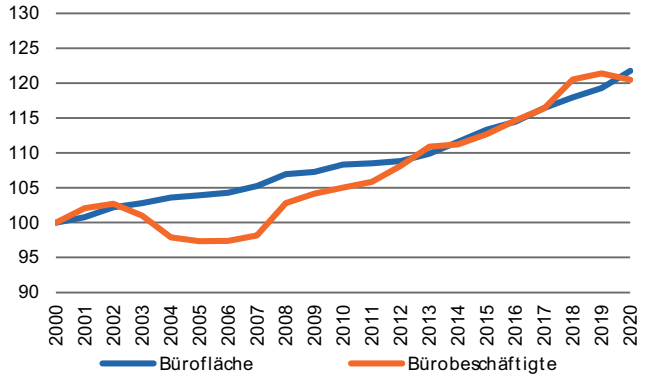
Mannheim ist mit fast 2,2 Mio. Quadratmetern Bürofläche ein bedeutender Bürostandort in der wirtschaftsstarken Region Rhein-Neckar. Der Bürobestand wuchs in den zurückliegenden zehn Jahren mit 12 Prozent gut doppelt so schnell wie der Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Ein Treiber dürfte der steigende Büroflächenbedarf durch den Wandel vom Industriestandort zum Dienstleistungszentrum sein. Ein Überangebot wurde angesichts der sukzessive auf 4 Prozent gesunkenen Leerstandsquote nicht geschaffen. 2020 weitete sich der Anteil leer stehender Büroflächen Corona-bedingt sowie durch einen hohen Flächenneuzugang auf 5 Prozent aus. 2021 zeichnet sich erneut ein hohes, für Mannheim mit 60.000 Quadratmetern überdurchschnittliches Fertigstellungsvolumen ab. Ein weiterer Anstieg der Leerstandsquote ist somit wahrscheinlich. Die Marktergebnisse von 2017 bis 2019 entsprachen weitgehend dem üblichen Büroflächenumsatz von etwa 70.000 Quadratmetern im Jahr. 2020 sank der Büroflächenumsatz trotz Pandemie nur leicht auf 62.000 Quadratmeter, unterstützt von einigen größeren Abschlüssen. Praktisch alle größeren Flächenanmietungen betrafen Projektentwicklungen, bevorzugt in der neuen Bürolage Glücksteinquartier. Durch die höheren Mieten für die neu entwickelten Büroflächen weitete sich die Spitzenmiete 2019 auf 16,80 Euro je Quadratmeter aus, 2020 stagnierte sie auf diesem Niveau. Damit liegt der Mannheimer Büromarkt unterhalb der Top-Standorte relativ weit vorne. Im laufenden Jahr könnte die Spitzenmiete durch das steigende Flächenangebot zurückgehen, auch mit Blick auf eine gewisse Zurückhaltung der Nachfrager durch mehr Homeoffice.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

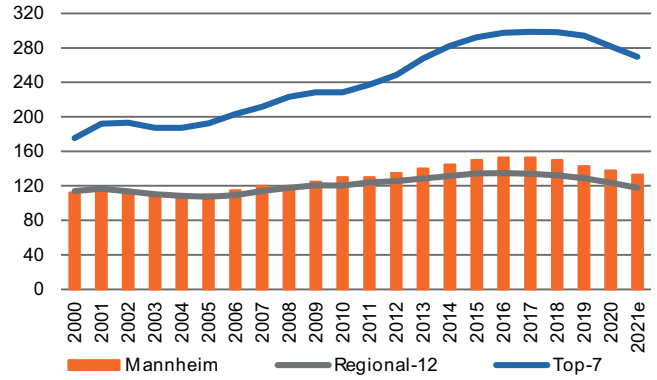
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

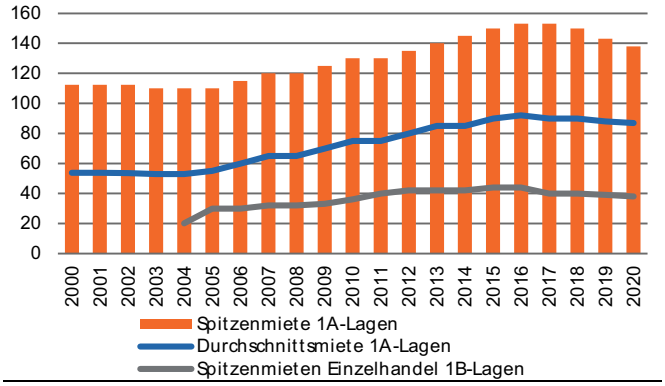
## Handelsimmobilien in Mannheim

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

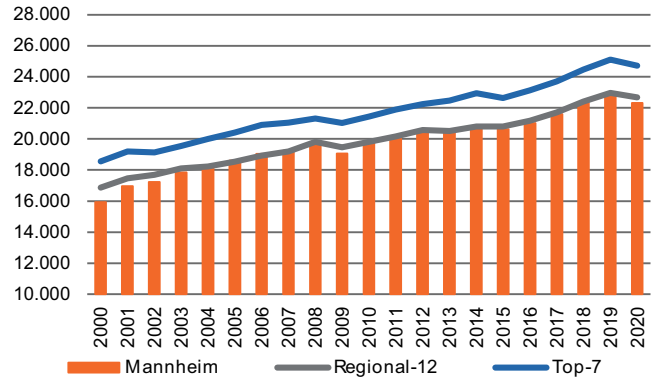



Quelle: bulwiengesa

**Handel: Mannheim blickt dem Neustart nach Corona mit einer frisch renovierten Innenstadt entgegen**

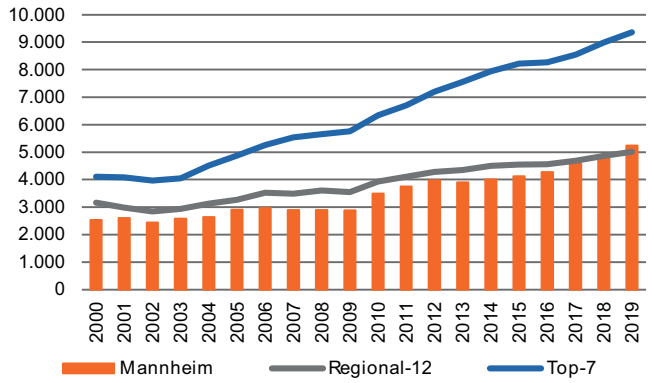
Mannheim ist der herausragende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Die hohe Attraktivität schlägt sich in einer enorm hohen Zentralitätskennziffer von fast 150 Punkten nieder. Somit macht der Zufluss von Kaufkraft aus dem Umland im 1,3 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet die etwas schwächere Kaufkraft in Mannheim mit einer Kennziffer von 97 Punkten wett. Als Folge der Standortattraktivität weitete sich die Spitzenmiete bis 2016 auf 153 Euro je Quadratmeter aus. Selbst die Konkurrenz durch die 2010 auf der gegenüberliegenden Rheinseite eröffneten Rhein-Galerie hat sich nicht negativ ausgewirkt. Seit 2018 gab die Spitzenmiete jedoch auf zuletzt 138 Euro je Quadratmeter nach. Zum Strukturwandel im Einzelhandel und den Pandemie-Folgen ist als weiterer Belastungsfaktor noch ein Flächenzuwachs durch das 2016 eröffnete innerstädtische Shopping-Center Q6Q7 hinzugekommen. Doch damit verfügt die jüngst komplett neu gestaltete 1A-Lage Planken über ein gutes Angebot an attraktiven innerstädtischen Verkaufsflächen. Das ehemalige Mömax-Gebäude – davor Karstadt – ist nach der grundlegenden Sanierung im September 2019 als Lifestyle Center K1 Karree mit einem Mix aus Handel, Gastronomie, Fitness und Büros wiedereröffnet worden. Der sinkende Bedarf an innerstädtischen Einzelhandelsflächen wird Mannheim nicht verschonen. Aber die Perspektiven für den „Neustart“ im City-Einzelhandel nach dem Abklingen der Pandemie sind für die renovierte und baustellenfreie Innenstadt recht gut. Dennoch wird es voraussichtlich auch 2021 zu einem erneuten Rückgang der Spitzenmiete kommen. Die Kaufhof-Filiale im Quadrat N7 wurde im Oktober geschlossen und die Immobilie verkauft. Die Nachnutzung steht noch nicht fest. In P1 bleibt Kaufhof aber erhalten.

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**

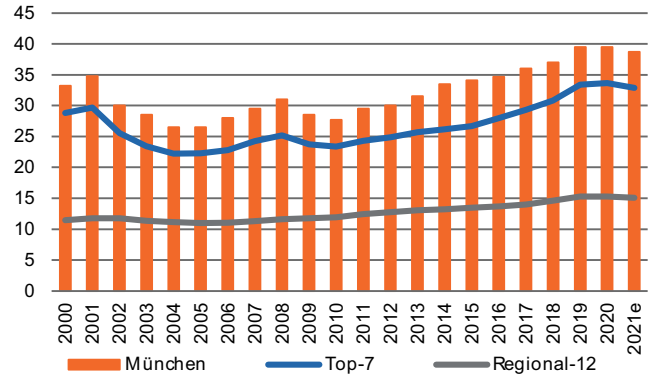



Quelle: bulwiengesa

# MÜNCHEN

## Büroimmobilien in München

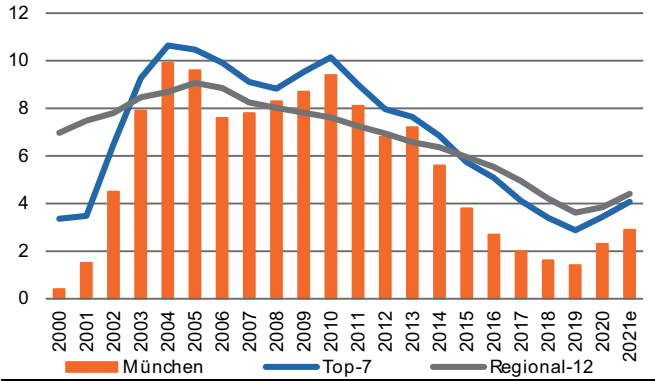
**SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

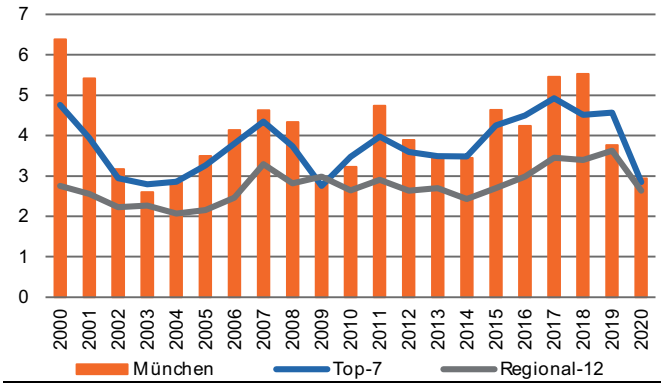



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Ballungsraum München zählt zu den wirtschafts- und wachstumsstärksten Regionen in Deutschland. Durch den hohen Bürobedarf ist der Büromarkt genauso angespannt wie der Wohnungsmarkt. 2019 sank die Leerstandsquote auf 1,4 Prozent, während sich die Spitzenmiete der Marke von 40 Euro je Quadratmeter näherte. Erstaunlich sind die trotz des kaum vorhandenen Büroangebots hohen Büroflächenumsätze. 2017 und 2018 wurden 750.000 Quadratmeter erreicht. 2019 ging der Flächenumsatz durch die Flächenknappheit aber deutlich auf 530.000 Quadratmeter zurück. 2020 fiel der Corona-bedingte Rückgang der Marktaktivität durch das schwächere Vorjahr weniger deutlich aus. So sank der Büroflächenumsatz 2020 gegenüber 2019 lediglich um 20 Prozent. Große Mietabschlüsse betrafen oft Projektentwicklungen. Der größte Mietabschluss des vergangenen Jahres wurde von Amazon – im Vorjahr war es Apple – vorgenommen. Aber auch Google hat in München, im ehemaligen Paketzustellamt Arnulfstraße, große Pläne. Mit der Deutschland-Zentrale von Microsoft, die 2016 in Schwabing eröffnet wurde, sind damit alle vier US-IT-Riesen in München vertreten und unterstreichen das Technologie-Potenzial des Standorts. Die Mietabschlüsse auf Platz zwei und drei betreffen KPMG und Noventi. Die Leerstandsquote stieg 2020 durch die Corona-Krise und einen etwas kräftigeren Flächenneuzugang auf 2,3 Prozent. Das dürfte sich 2021 so fortsetzen. Die Leerstandsquote könnte in Richtung 3 Prozent steigen. Die Spitzenmiete dürfte etwas nachgeben.

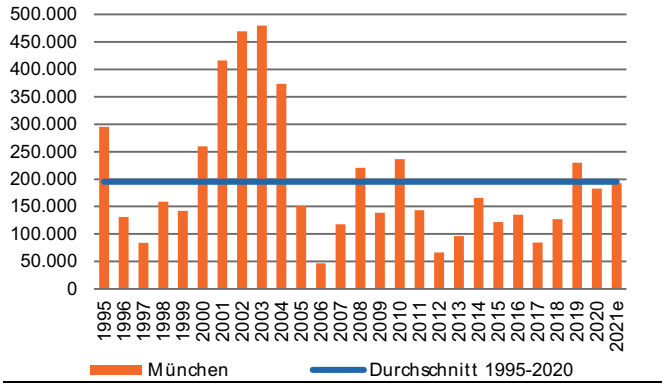
**Amazon, Apple, Google, Microsoft: Die US-IT-Riesen konzentrieren ihre Zentralen in München**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

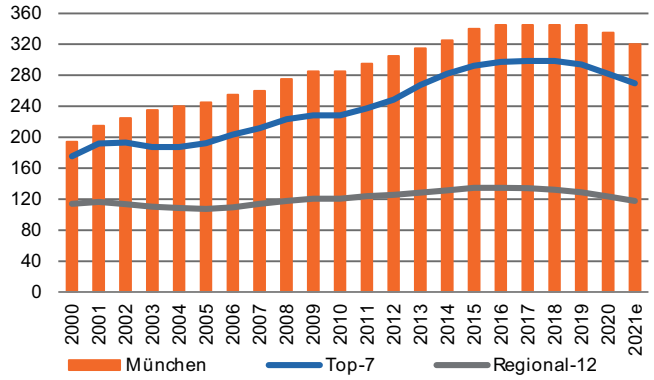
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN**




Quelle: bulwiengesa

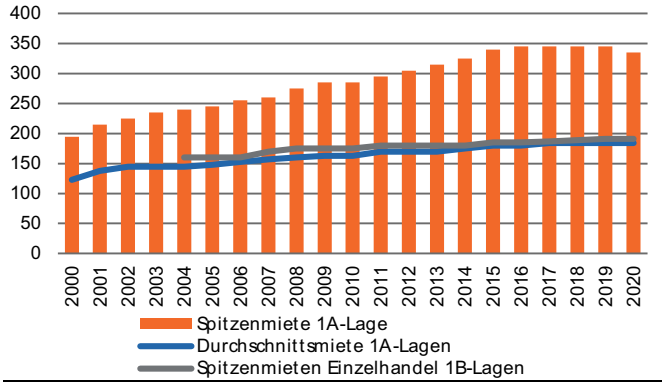
## Handelsimmobilien in München

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

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

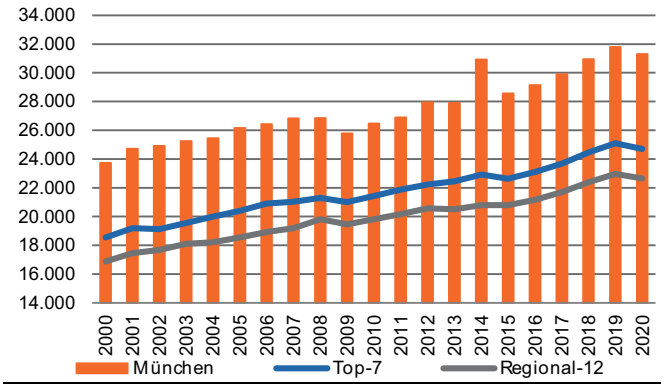



Quelle: bulwiengesa

München ist mit Blick auf die Spitzenmiete, die Kaufkraft und die Flächenproduktivität führend im deutschen Einzelhandel. Das Fundament bilden hervorragende Rahmenbedingungen durch das wirtschaftsstarke und kräftig wachsende Einzugsgebiet, in dem rund 3,2 Mio. Menschen leben. Ein weiterer Pluspunkt ist die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem guten gastronomischen Angebot. Positiv wirkt sich das umfassende Shopping-Angebot mit konsumigen Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen aus. Mit einem Verkaufsflächenbestand von einer halben Mio. Quadratmetern verfügt lediglich Berlin über mehr Verkaufsfläche in der City. Dennoch reichte die Verkaufsfläche in der Vergangenheit nicht, um die Nachfrage zu decken. Mit innerstädtischen Projektentwicklungen wie dem Palais an der Oper oder dem Hofstatt sind in den zurückliegenden Jahren attraktive Flächen ergänzt worden. Außerhalb der City ist das FORUM Schwanthalerhöhe im ehemaligen XXXLutz hinzugekommen. Ein weiteres Projekt ist die Alte Akademie mit einer für 2023 geplanten Fertigstellung. Die geplante Schließung des Kaufhofs am Stachus wurde bis 2022 verschoben. Ein großes Vorhaben betrifft Karstadt zwischen Hauptbahnhof und Stachus. Die Pläne sehen für den neuen Komplex aus Bestand und Neubau eine mehrere hundert Meter lange unterirdische Shopping-Passage vor. Dank der Standortstärke dürfte die Spitzenmiete in München auch weiterhin deutlich oberhalb der 300-Euro-Marke je Quadratmeter liegen. 2020 ist die Spitzenmiete nur moderat auf 335 Euro je Quadratmeter zurückgegangen.

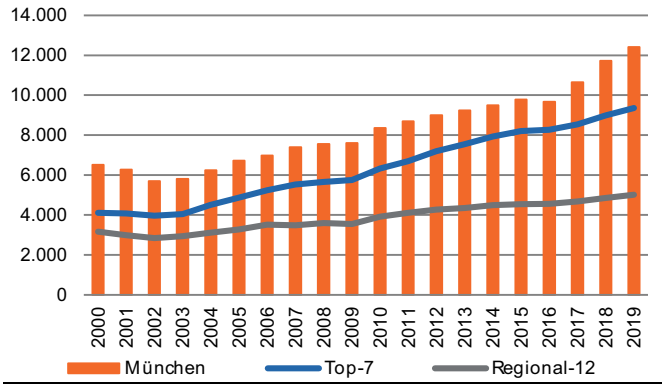
**Münchens Einzelhandel profitiert vom großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet**

**KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO**




Quelle: bulwiengesa

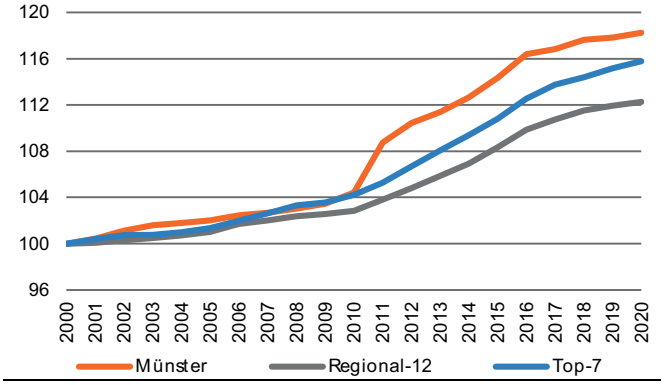
**GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa, Scope

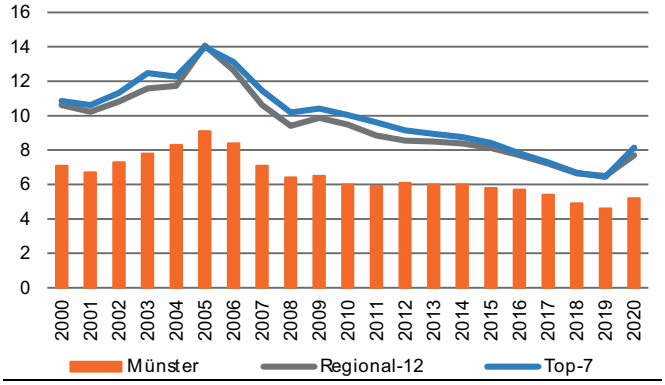
# MÜNSTER

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

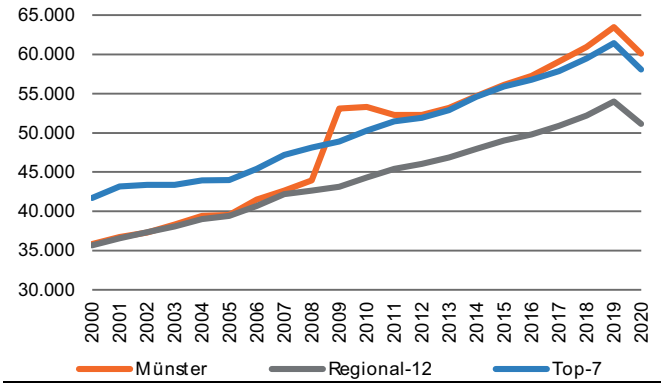



Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

**Bedeutender Wissenschaftsstandort mit florierender, mittelständisch geprägter Wirtschaft**

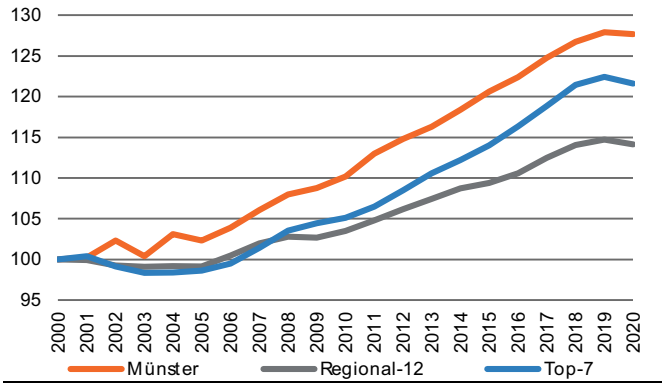
Im Gegensatz zu vielen nordrhein-westfälischen Großstädten kennt das westfälische Münster weder Einwohnerschwund noch hohe Arbeitslosigkeit. Trotz des kräftigen Bevölkerungswachstums sank die Arbeitslosigkeit. Selbst in der Corona-Krise stieg die Arbeitslosenquote 2020 nur auf knapp über 5 Prozent. Die Einwohnerzahl weitete sich binnen 25 Jahren um 50.000 Menschen aus. Der größte Sprung erfolgte nach 2010 von rund 280.000 auf zuletzt 315.000 Einwohner. Das Wachstum hat sich inzwischen aber auch in Münster abgebremst. An der hohen Lebensqualität hat sich zwar nichts geändert, bremsend könnte sich aber die steigende Anspannung am Wohnungsmarkt auswirken. Traditionell hat die Wissenschaft für die Stadt Münster mit einer Vielzahl an Forschungsinstituten und Hochschulen eine hohe Bedeutung. Drei Viertel der insgesamt über 60.000 Studierenden sind an der Westfälischen Wilhelms-Universität eingeschrieben. Dagegen spielen die Industrie und Großunternehmen kaum eine Rolle für die Wirtschaft. Die Wirtschaftsstruktur ist mittelständisch geprägt. Zu den größten Arbeitgebern zählen 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 Städtetourismus. Die Stadt mit ihrem mittelalterlichen Charme und dem bekannten Prinzipalmarkt zog bislang viele Besucher an und wird es wohl nach der Pandemie auch weiterhin tun. Außerdem fungiert Münster als Verwaltungszentrum für die Region Westfalen mit rund 8 Mio. Einwohnern.

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

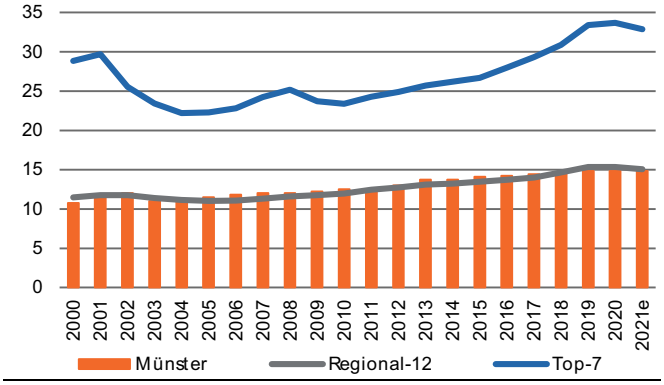
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

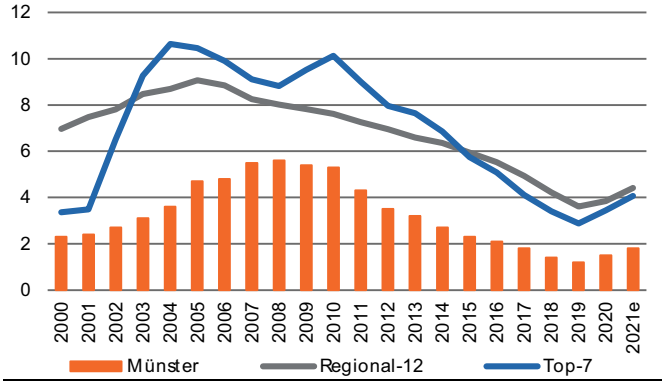
## Büroimmobilien in Münster

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

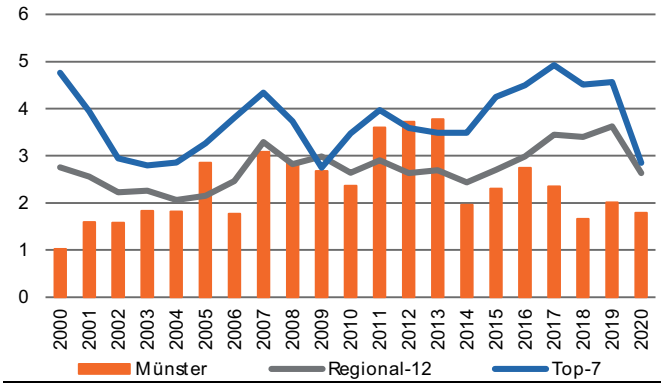



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

### Büro: Das Flächenangebot am Büromarkt ist unverändert knapp

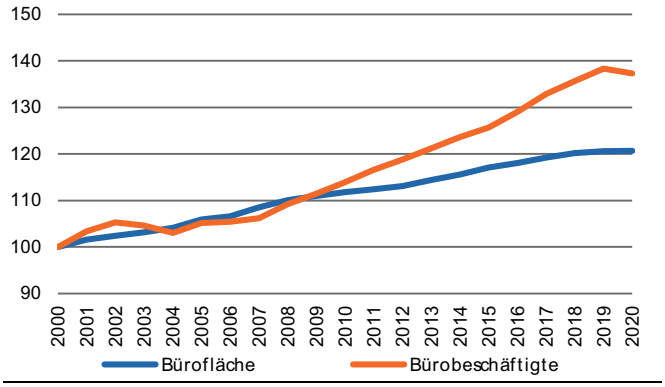
Der Büromarkt in Münster profitiert von einem hohen Flächenbedarf für die Vielzahl an Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen in der Stadt. Die Zahl der Bürobeschäftigten weitete sich seit 2010 um rund 20 Prozent aus. Daran gemessen hat sich die Ausweitung des Büroangebots mit einem Plus von 8 Prozent verhalten entwickelt, auch weil in Münster Büroprojekte nur selten spekulativ in Angriff genommen werden. 2019 und 2020 sank die Flächenfertigstellung auf ein historisches Tief. Die Folge ist eine anhaltende Verknappung des Büroangebots, wodurch die Leerstandsquote bis 2019 auf knapp über 1 Prozent sank. In der Corona-Krise kam es zu einer geringfügigen Leerstandsausweitung. Aber auch mit der zuletzt beobachteten Leerstandsquote von 1,5 Prozent sind größere Flächenanmietungen im Bestand schwierig. Dementsprechend betrafen die meisten größeren Mietabschlüsse 2019 und 2020 Neubauvorhaben, etwa im Technologiepark. In reinen Bürolagen wird das höchste Mietniveau von derzeit 15,30 Euro erzielt, die Spitzenmiete für Citylagen ist mit 14,80 Euro je Quadratmeter ein wenig niedriger. Der für den Büromarkt typische jährliche Büroflächenumsatz von 50.000 bis 60.000 Quadratmetern im Jahr wurde seit 2018 nicht mehr erreicht, schließlich gibt es kaum noch etwas zum Vermieten. Ein zusätzlicher Corona-bedingter Rückgang ist beim Büroflächenumsatz 2020 mit 40.000 Quadratmetern nicht zu erkennen. Ab dem laufenden Jahr zeichnet sich wieder ein etwas höheres Fertigstellungsvolumen ab, zum Beispiel durch Büroprojekte im Hafen. Eine grundlegende Verbesserung der angespannten Angebotssituation zeichnet sich damit aber nicht ab. Das Mietniveau dürfte 2021 stagnieren.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

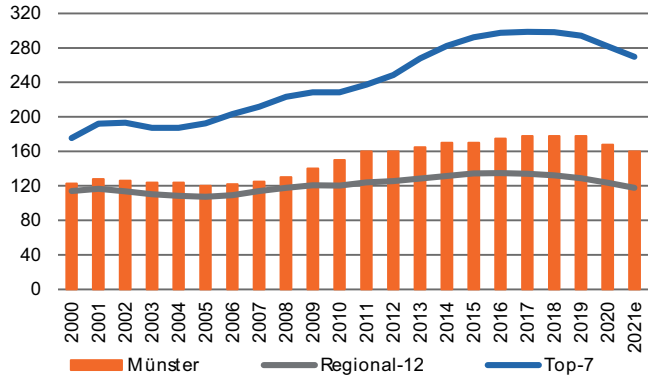
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

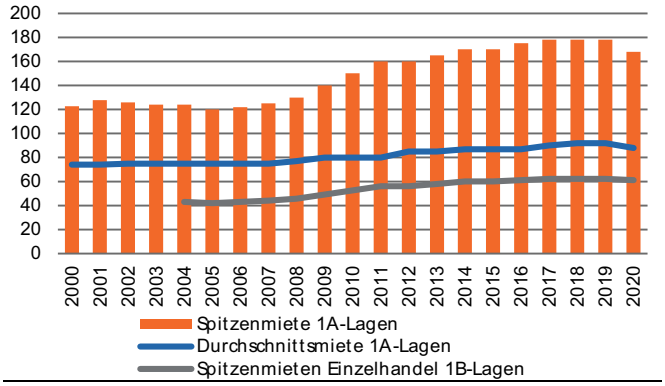
## Handelsimmobilien in Münster

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

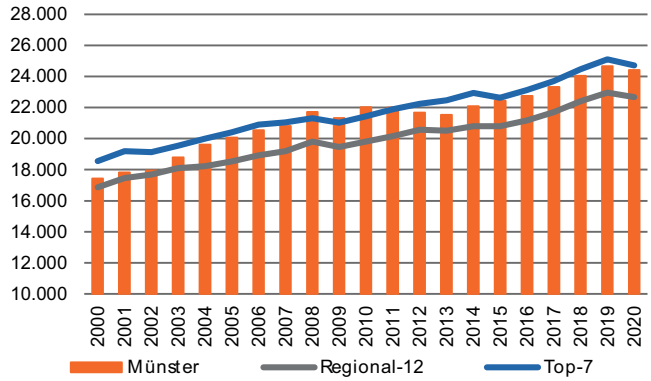



Quelle: bulwiengesa

### Handel: Starker Shopping-Standort in Westfalen mit hohem Mietniveau

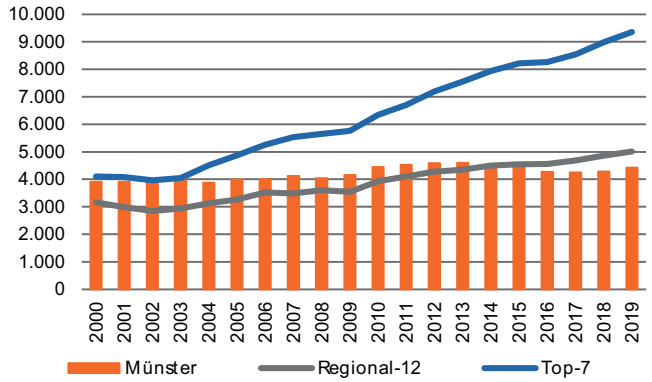
Die Folgen der Corona-Pandemie sind für den Handel in Münster ähnlich schwerwiegend wie in anderen Innenstädten. Auch hier wirkt sich die schwächere Verkaufsflächennachfrage durch den wachsenden E-Commerce aus. Aber verglichen mit anderen Shopping-Destinationen verfügt der Einzelhandel in Münster über ein sehr solides Fundament. Ein Pluspunkt ist das fast 900.000 Menschen große Einzugsgebiet. Die Zentralität erreicht dank der attraktiven Innenstadt mit einer Kennziffer von 125 Punkten einen guten Wert. Ein weiterer Aspekt ist das Einwohnerwachstum, das sich zwar verlangsamt hat, aber dennoch für ein zunehmendes Käuferpotenzial sorgt. Dazu kommt eine trotz vieler Studierender überdurchschnittliche Kaufkraft von 105 Punkten. Das hohe Besucheraufkommen hat zwar unter Corona gelitten, dürfte sich danach aber wieder erholen. Der wohl größte Vorteil für den Einzelhandel ist die Innenstadt selbst mit dem schönen Prinzipalmarkt und einer hohen Aufenthaltsqualität. Die Kunden erwartet ein breites Angebot aus konsumstarken 1A-Lagen mit hohem Filialisierungsgrad wie der Ludgeristraße, das von inhabergeführten und exklusiveren Geschäften am Prinzipalmarkt ergänzt wird. Dazu kommt mit den 2006 eröffneten Münster Arkaden ein modernes innerstädtisches Shopping-Center. Kleinere Entwicklungen wie das Areal Stubengasse/Hanse-Carré runden das Angebot ab. Für die Attraktivität des Standorts spricht die hohe Spitzenmiete von zuletzt 168 Euro je Quadratmeter, die trotz ihres überdurchschnittlichen Niveaus nur vergleichsweise moderat nachgegeben hat. 2021 dürfte sich der Mietrückgang allerdings noch etwas fortsetzen.

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

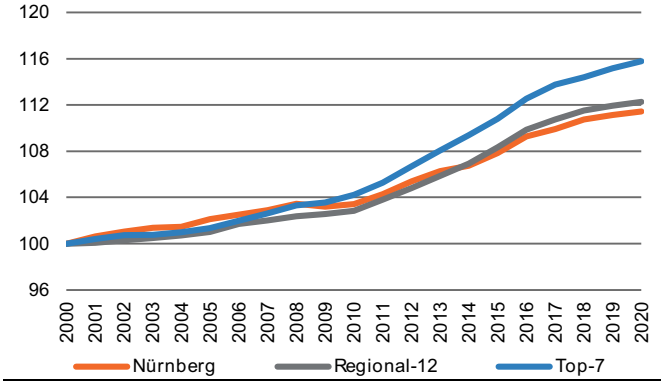
**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

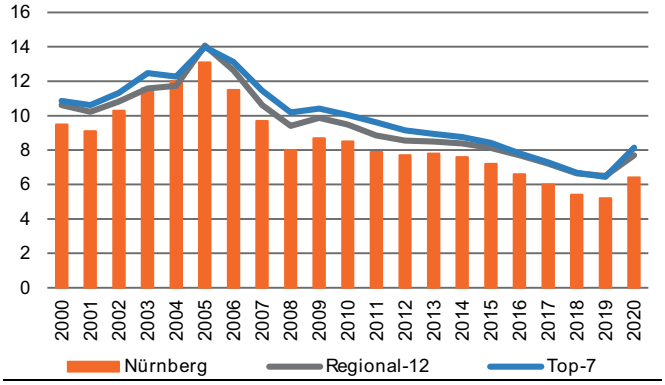
# NÜRNBERG

**ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL**




Quelle: Scope Index 2000 = 100

**ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT**

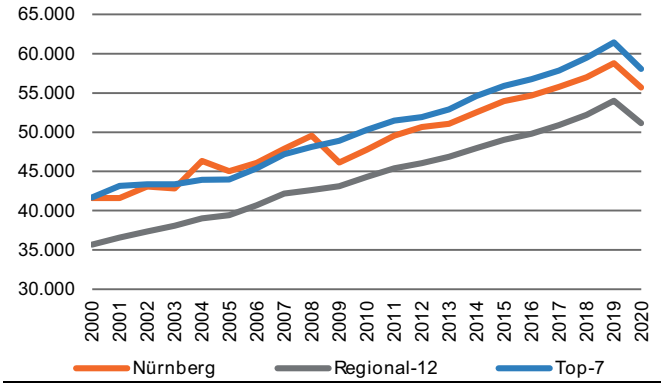



Quelle: bulwiengesa, BA, Prognose DZ BANK

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

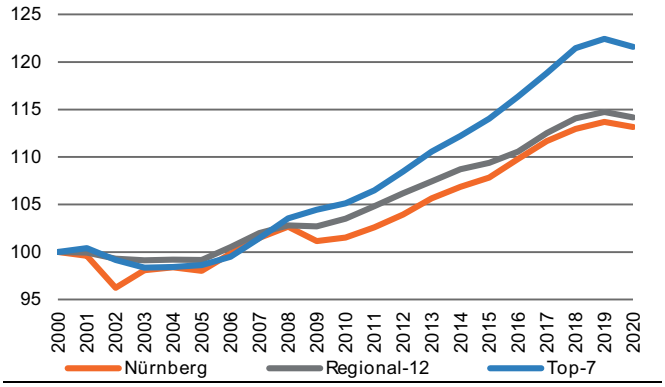
Nürnberg ist mit rund 520.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Bayern und das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in Franken. Mit den benachbarten Städten Fürth und Erlangen ist eine bedeutende Wirtschaftsregion entstanden. International bekannt ist Nürnberg durch die Kaiserburg, den Christkindlesmarkt und die Spielwarenmesse. Wirtschaftliche Rückschläge resultierten aus dem industriellen Strukturwandel ab den 1970er Jahren sowie Unternehmensinsolvenzen und Werksschließungen. Diese Herausforderungen wurden jedoch erfolgreich bewältigt, sodass sich Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Bevölkerung positiv entwickelten. Das Einwohnerwachstum erreichte in den zurückliegenden zehn Jahren gut 8 Prozent. Die Arbeitslosenquote sank bis 2019 kräftig. Sie weitete sich erst 2020 als Folge der Corona-Krise wieder aus, das Niveau ist aber mit knapp über 6 Prozent moderat. 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. Bedeutende Sektoren sind IT, Logistik, High-Tech sowie Energie- und Medizintechnik. Bis zum Ausbruch der Pandemie haben das Messe- und Kongressgeschehen sowie der Tourismus mit 3,6 Mio. Übernachtungen im Jahr die Wirtschaft unterstützt. Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen A3, A6 und A9, ICE-Anschluss sowie Flug- und Binnenhafen am Main-Donau-Kanal hervorragend.

**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: Scope

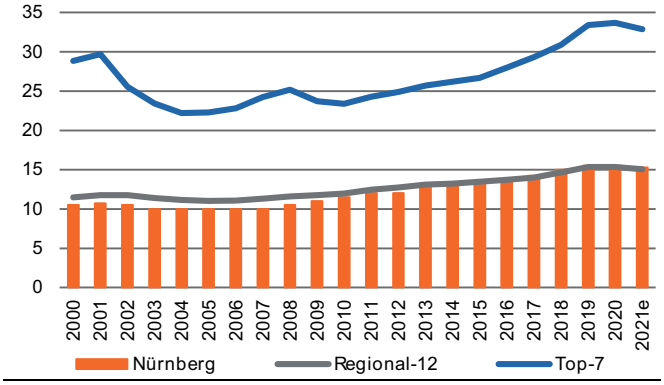
**ANZAHL ERWERBSTÄTIGE 2000 = 100**




Quelle: Scope

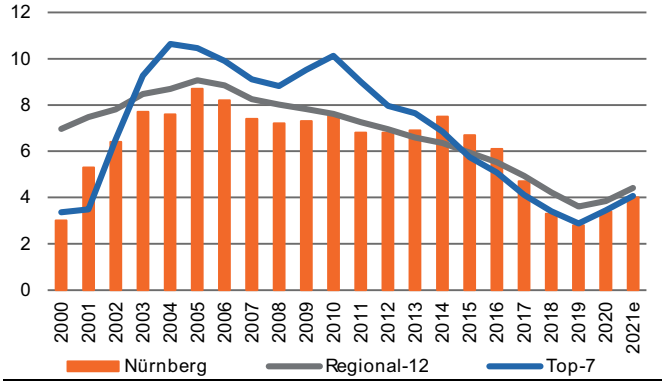
## Büroimmobilien in Nürnberg

**SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

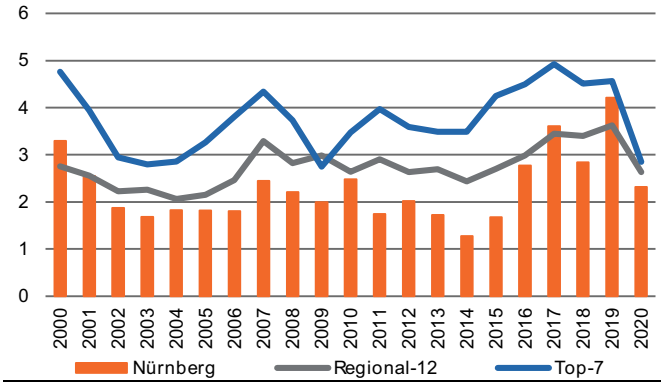



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**Büro: Nürnbergs großer Büromarkt weist kaum Leerstände auf**

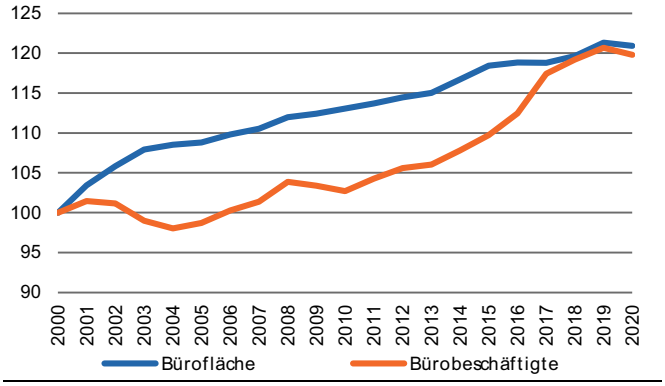
Der Nürnberger Büromarkt ist mit fast 3,7 Mio. Quadratmetern Nummer neun in Deutschland. Neben den Top-Standorten verfügt nur Hannover über mehr Fläche. Der Büromarkt der Frankenmetropole ist aber nicht überdimensioniert. Seit 2010 legte die Bürofläche mit 7 Prozent in etwa so kräftig wie der Durchschnitt der betrachteten Oberzentren zu, konnte damit aber nicht mit der mehr als doppelt so schnell gewachsenen Bürobeschäftigung mithalten. Als Folge baute sich die leer stehende Bürofläche immer weiter ab, 2019 sank die Leerstandsquote auf 2,8 Prozent. In der Corona-Krise stieg der Wert etwas auf 3,4 Prozent. Die lebhafte Flächennachfrage am Nürnberger Büromarkt führte zu deutlich höheren Büroflächenumsätzen, die zwischen 2016 und 2019 durchgängig sechsstellig ausfielen. 2019 wurde mit 155.000 Quadratmetern der bislang höchste Wert erzielt, davon entfielen allein 42.000 Quadratmeter auf einen Mietabschluss der Stadt Nürnberg. Abschlüsse in dieser Dimension fehlten 2020, den mit 12.000 Quadratmetern größten Mietvertrag unterschrieb die Datev. Dazu kam die Belastung durch die Pandemie, sodass der Büroflächenumsatz zwar auf 85.000 Quadratmeter zurückging, damit aber recht genau dem zehnjährigen Durchschnitt entsprach. Die Spitzenmiete kletterte bis 2019 auf 15,50 Euro je Quadratmeter, 2020 blieb sie stabil. Im laufenden Jahr erreicht der Büroflächenneuzugang voraussichtlich mit etwas über 40.000 Quadratmetern ein für Nürnberg überdurchschnittliches Niveau, 2022 geht das Fertigstellungsvolumen auf ein Viertel davon zurück. Ein ausgeprägterer Anstieg des Leerstands dürfte daher ausbleiben. Die Spitzenmiete könnte etwas nachgeben, bestenfalls bleibt sie stabil.

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE**




Quelle: bulwiengesa

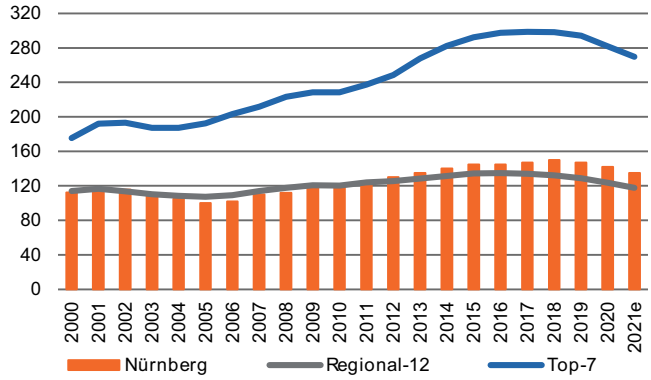
**ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BESCHÄFTIGUNG**




Quelle: Scope, bulwiengesa Index 2000 = 100

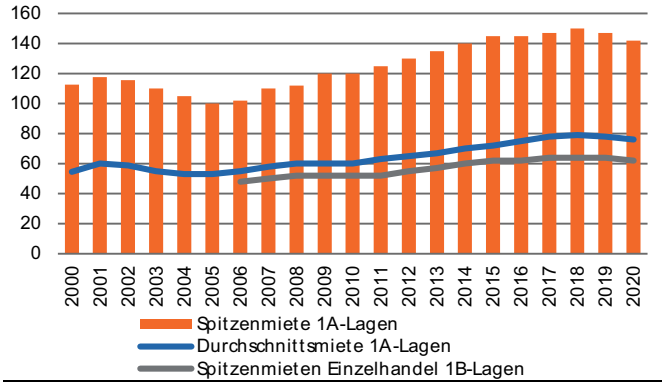
## Handelsimmobilien in Nürnberg

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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

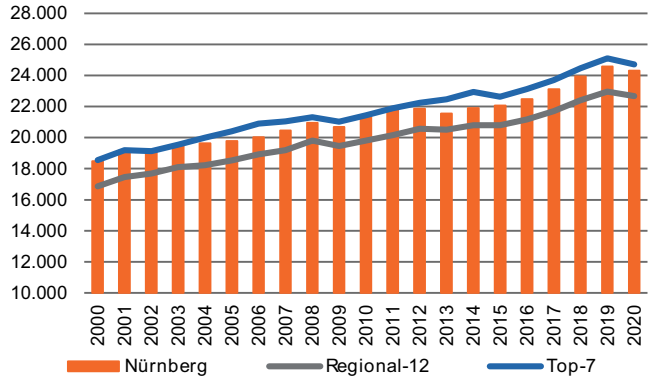



Quelle: bulwiengesa

**Handel: Nürnbergs City erhält mit dem Altstadt Karree ein modernes Shopping-Center**

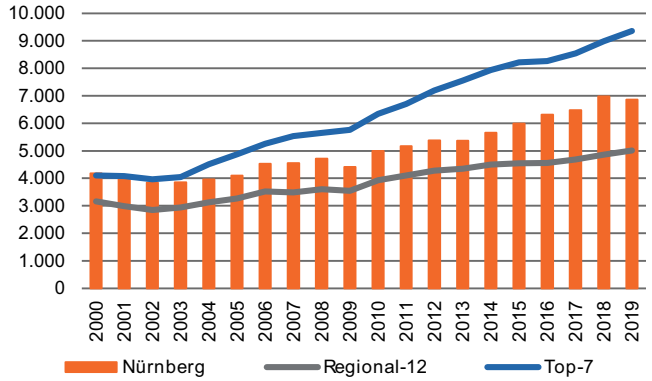
Nürnberg ist der führende Shopping-Standort im nördlichen Bayern mit einem rund 1,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet. Die Konkurrenz durch umliegende Städte ist gering, was sich in einer hohen Zentralität von nicht ganz 130 Punkten niederschlägt. Die Kennziffer für Kaufkraft liegt mit 105 Punkten über dem bundesweiten Durchschnitt. Bis zum Ausbruch der Pandemie wurde der Konsum vom hohen Besucheraufkommen in der attraktiven Stadt unterstützt. 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-Jahren entstehen soll. Die Fertigstellung des 200 Mio. Euro schweren Projekts ist 2023 geplant. Der bislang größte Mieter ist Zalando mit einem Mode-Outlet. Ergänzt wird das Ensemble mit einem Hotel und Gastronomie am Hallplatz. Ein weiteres Shopping-Center ist in der City nicht vorhanden. Außerhalb der Innenstadt gibt es noch das ältere Franken-Center und das modernisierte Mercado. Die geplante Schließung der Karstadt-Filiale an der Lorenzkirche konnte offenbar abgewendet werden. Mit der Nürnberger Spitzenmiete ging es lange Zeit nur bergauf. 2018 wurde mit 150 Euro je Quadratmeter der bislang höchste Wert erzielt. Seitdem gab die Spitzenmiete durch die vom E-Commerce und der Corona-Krise ausgehenden Belastungen moderat auf 142 Euro je Quadratmeter nach. Ein weiterer Mietrückgang im laufenden Jahr ist aber wahrscheinlich.

**KAUFKRAFT IN EURO JE EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa

**ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**

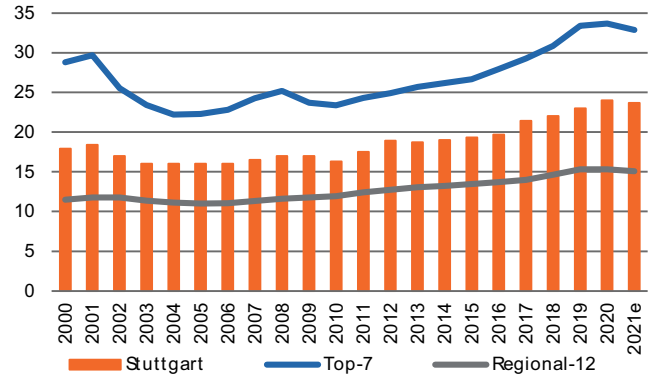



Quelle: bulwiengesa

# STUTTGART

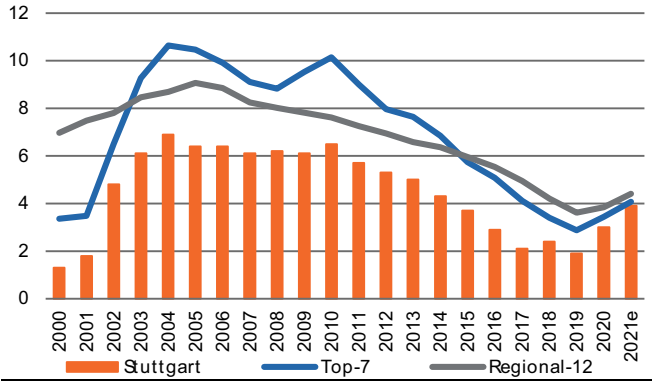
## Büroimmobilien in Stuttgart

**SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT**

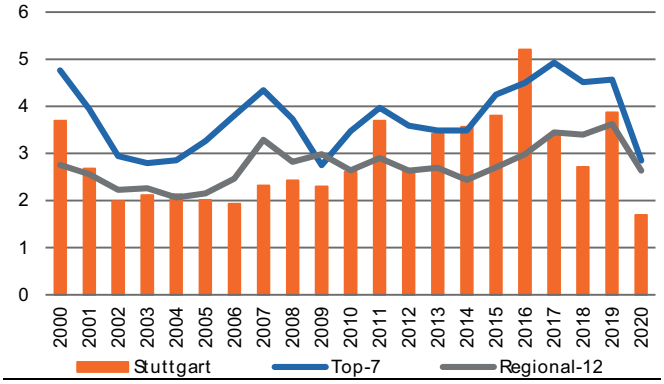



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Stuttgarts Wirtschaft unterscheidet sich durch den vergleichsweise hohen Industrieanteil von den dienstleistungslastigen anderen Top-Standorten. Das dürfte das ruhigere Büromarktgeschehen erklären. Bis 2010 lag der jährliche Büroflächenumsatz oft unter 200.000 Quadratmetern. Seitdem hat sich die Marktaktivität aber belebt. Der Büroflächenumsatz fällt nun um etwa 100.000 Quadratmeter pro Jahr höher aus. Die kräftige Büroflächennachfrage im wirtschaftsstarken Ballungsraum reduzierte das ohnehin geringe Volumen leer stehender Flächen weiter. 2019 unterschritt die Leerstandsquote 2 Prozent. Durch das knappe Angebot stieg die Spitzenmiete sukzessive an. Während diese 2020 noch zulegen konnte, fiel die Marktaktivität deutlich schwächer aus. Als Folge der Corona-Krise, der wenigen verfügbaren Flächen und der 2019 hohen Vermietungsleistung ging der Büroflächenumsatz 2020 um mehr als die Hälfte zurück. Mit 135.000 Quadratmatern lag der Wert nur minimal über den Büroflächenumsätzen der Oberzentren Hannover und Leipzig mit ihren erheblich kleineren Büromärkten. Vor allem ausgebliebene Großabschlüsse drückten das Marktergebnis nach unten. Nur ein Abschluss erfolgte im fünfstelligen Bereich. Unter den zehn größten Mietabschlüssen dominierte der untere vierstellige Bereich. Die Leerstandsquote weitete sich 2020 etwas kräftiger auf 3 Prozent aus. Verstärkt durch den für Stuttgart hohen Flächenneuzugang im laufenden Jahr dürfte es mit dem Leerstand weiter bergauf gehen. Ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete ist daher unwahrscheinlich. Eher könnte diese leicht nachgeben. Zu einer weiteren Belastung könnte der Umbruch in der bedeutenden Automobil- und Zulieferindustrie beitragen.

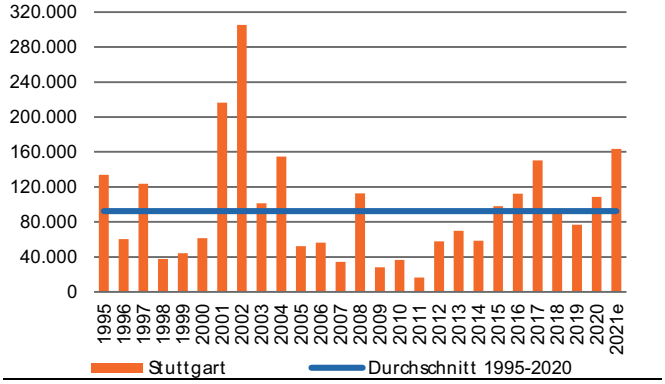
**Der Umbruch in der Autoindustrie könnte den Wirtschaftsstandort belasten und den Büromarkt bremsen**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DES FLÄCHENBESTANDS**




Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

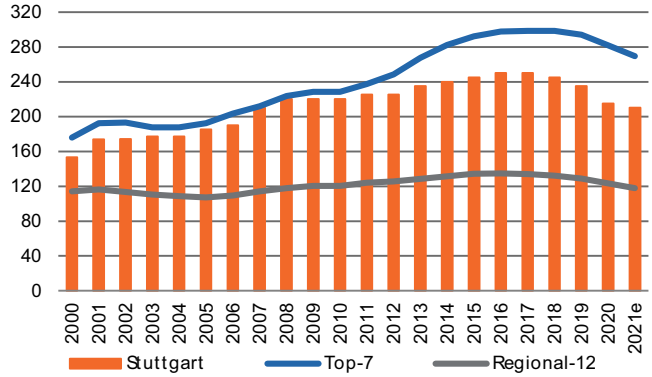
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN QUADRATMETERN**




Quelle: bulwiengesa

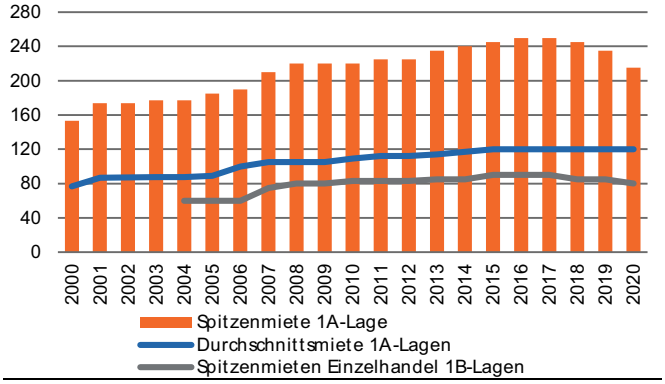
## Handelsimmobilien in Stuttgart

**SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER**




Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

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

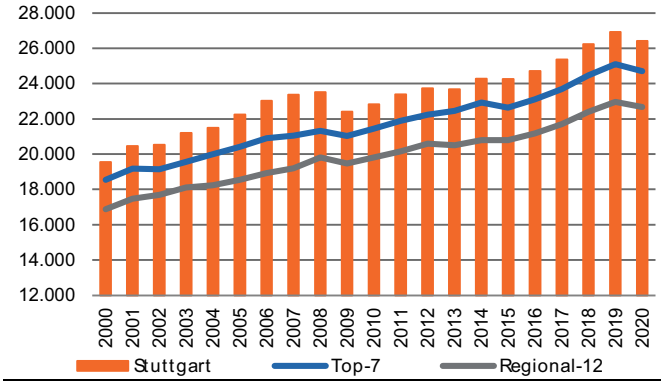



Quelle: bulwiengesa

Im industriell geprägten Ballungsraum Stuttgart erreicht der innerstädtische Einzelhandel 2,6 Mio. Menschen in einem kaufkraftstarken Einzugsgebiet. Die Bedeutung von Touristen als Käufersegment fällt dagegen in Stuttgart geringer als an den anderen Top-Standorten aus. Damit sind die Folgen der 2020 eingebrochenen Besucherzahlen weniger gravierend. Dennoch ist die Stuttgarter Spitzenmiete in den 1A-Lagen vergleichsweise kräftig gesunken. Zudem setzte der Mietrückgang bereits 2018 ein. Dafür lassen sich verschiedene Ursachen anführen. Ein Belastungsfaktor sind Großbaustellen wie das Jahrhundertprojekt Stuttgart 21 oder die Marktplatz-Baustelle. Schwerwiegender ist das ausgeweitete Verkaufsflächenangebot. Die hohe Kundenfrequenz und die Flächenknappheit der zentralen 1A-Lage Königstraße haben die Entwicklung großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte angeschoben, die die City-Verkaufsfläche auf einen Schlag um gut 20 Prozent erhöhte. 2014 eröffneten an den entgegengesetzten Enden der City die Shopping-Center MILANEO und Gerber mit zusammen 60.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Das war offenbar zu viel des Guten. Denn während sich das MILANEO etablieren konnte, bereitete im Gerber vor allem das Obergeschoss Probleme. Daher fiel 2019 der Beschluss, das Center umzubauen. Es ist beabsichtigt, das Obergeschoss in eine Büro- und Hotelnutzung umzuwidmen. Der angesprochene Mietrückgang setzte sich im laufenden Jahr angesichts der Corona-Krise fort. Die Spitzenmiete sank auf 215 Euro je Quadratmeter, was dem Niveau von 2007/2008 entsprach. Nach dem schon erfolgten kräftigen Mietrückgang könnte sich im laufenden Jahr eine Stabilisierung abzeichnen. Wir erwarten eine moderate sinkende bis stabile Spitzenmiete.

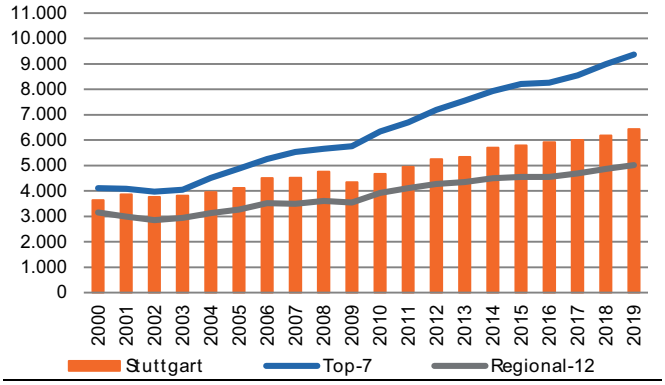
### Anhaltender Mietrückgang in den Stuttgarter 1A-Lagen

**KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN TAUSEND EURO**




Quelle: bulwiengesa

**GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**




Quelle: bulwiengesa, Scope

# STANDORTE IM ÜBERBLICK

## STRUKTURDATEN 2020

| | 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 | 297 | 11,5 | 14.148 | 47.659 | 1.947 | 6,2 |
| Bremen | 572 | 5,6 | 29.719 | 51.987 | 2.146 | 10,8 |
| Darmstadt | 160 | 14,2 | 9.851 | 61.563 | 2.266 | 6,2 |
| Dresden | 558 | 10,1 | 19.179 | 34.396 | 1.963 | 6,4 |
| Essen | 582 | 2,5 | 28.527 | 49.035 | 1.994 | 11,2 |
| Hannover | 536 | 6,3 | 33.794 | 63.039 | 2.306 | 9,2 |
| Karlsruhe | 313 | 9,1 | 19.988 | 63.860 | 2.210 | 5,0 |
| Leipzig | 594 | 19,8 | 20.866 | 35.156 | 1.835 | 8,0 |
| Mainz | 219 | 10,6 | 12.548 | 57.241 | 2.180 | 6,3 |
| Mannheim | 310 | 7,4 | 18.092 | 58.421 | 2.142 | 6,9 |
| Münster | 315 | 13,3 | 18.953 | 60.142 | 2.245 | 5,2 |
| Nürnberg | 521 | 7,8 | 29.036 | 55.782 | 2.204 | 6,4 |
| **Oberzentren** | **415** | **9,2** | **21.225** | **51.196** | **2.097** | **7,7** |
| *Summe* | *4.975* | | *254.701* | | | |
| Berlin | 3.674 | 12,5 | 126.507 | 34.437 | 2.044 | 9,8 |
| Düsseldorf | 623 | 6,8 | 49.441 | 79.331 | 2.534 | 8,0 |
| Frankfurt | 764 | 15,5 | 71.659 | 93.796 | 2.259 | 7,0 |
| Hamburg | 1.852 | 9,0 | 121.928 | 65.843 | 2.417 | 7,7 |
| Köln | 1.091 | 9,4 | 61.565 | 56.447 | 2.175 | 9,5 |
| München | 1.485 | 11,9 | 104.088 | 70.071 | 3.195 | 5,0 |
| Stuttgart | 638 | 10,1 | 53.353 | 83.624 | 2.491 | 5,0 |
| **Top-Standorte** | **1.447** | **11,1** | **84.077** | **58.117** | **2.370** | **8,1** |
| *Summe* | *10.127* | | *588.540* | | | |

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

## BÜROIMMOBILIEN

| | Büroflächenbestand Daten 2020 | | | Spitzenmiete in Euro/m² | | | Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr | | | Leerstandsquote in % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in 1.000 m² | 2010 bis 2020 in % | je Büro-beschäf-tigten in m² | 2019 | 2020 | 2021e | 2019 | 2020 | 2021e | 2019 | 2020 | 2021e |
| Augsburg | 1.445 | 8,4 | 26,1 | 13,2 | 13,2 | 13,0 | 1,5 | 0,0 | -1,5 | 4,5 | 4,2 | 4,7 |
| Bremen | 2.730 | 9,6 | 24,6 | 13,2 | 13,1 | 13,0 | 1,5 | -0,8 | -0,8 | 4,2 | 4,3 | 5,1 |
| Darmstadt | 1.638 | 7,2 | 30,4 | 13,2 | 13,2 | 13,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3,4 | 3,7 | 4,3 |
| Dresden | 2.686 | 0,0 | 24,1 | 15,0 | 15,0 | 14,6 | 11,1 | 0,0 | -2,5 | 4,5 | 4,7 | 5,2 |
| Essen | 3.166 | 9,6 | 31,0 | 15,7 | 16,0 | 15,7 | 4,7 | 1,9 | -2,0 | 3,3 | 3,3 | 3,7 |
| Hannover | 4.569 | 2,8 | 34,9 | 18,0 | 18,0 | 17,6 | 5,9 | 0,0 | -2,0 | 3,2 | 3,3 | 3,9 |
| Karlsruhe | 2.568 | 12,8 | 29,2 | 14,5 | 14,5 | 14,3 | 2,1 | 0,0 | -1,5 | 3,4 | 3,7 | 4,3 |
| Leipzig | 2.769 | 0,3 | 27,0 | 15,3 | 15,3 | 15,0 | 10,9 | 0,0 | -2,0 | 6,2 | 6,1 | 6,4 |
| Mainz | 1.665 | 7,1 | 31,9 | 14,5 | 14,3 | 14,1 | 4,3 | -1,4 | -1,4 | 2,7 | 3,0 | 3,3 |
| Mannheim | 2.175 | 12,4 | 28,4 | 16,8 | 16,8 | 16,3 | 3,7 | 0,0 | -3,0 | 4,2 | 5,1 | 6,2 |
| Münster | 2.236 | 7,9 | 29,2 | 14,8 | 14,8 | 14,8 | 2,1 | 0,0 | 0,0 | 1,2 | 1,5 | 1,8 |
| Nürnberg | 3.667 | 7,0 | 29,0 | 15,5 | 15,5 | 15,3 | 3,3 | 0,0 | -1,5 | 2,8 | 3,4 | 4,0 |
| **Oberzentren** | **2.609** | **6,5** | **28,8** | **15,3** | **15,3** | **15,1** | **4,7** | **0,0** | **-1,7** | **3,6** | **3,8** | **4,4** |
| *Summe* | *31.313* | | | | | | | | | | | |
| Berlin | 19.863 | 8,1 | 30,8 | 39,0 | 39,0 | 37,8 | 16,4 | 0,0 | -3,0 | 1,3 | 1,8 | 2,5 |
| Düsseldorf | 7.692 | 5,3 | 35,6 | 26,5 | 26,5 | 26,0 | 3,9 | 0,0 | -2,0 | 6,3 | 6,2 | 6,9 |
| Frankfurt | 10.138 | 0,5 | 32,1 | 41,0 | 41,0 | 40,0 | 3,8 | 0,0 | -2,4 | 6,5 | 6,8 | 7,2 |
| Hamburg | 13.901 | 5,5 | 30,6 | 29,0 | 30,0 | 29,1 | 5,5 | 3,4 | -3,0 | 2,9 | 3,5 | 4,2 |
| Köln | 7.773 | 4,5 | 29,5 | 23,5 | 23,5 | 23,2 | 6,8 | 0,0 | -1,5 | 2,3 | 2,9 | 3,3 |
| München | 14.126 | 4,6 | 30,8 | 39,5 | 39,5 | 38,7 | 6,8 | 0,0 | -2,0 | 1,4 | 2,3 | 2,9 |
| Stuttgart | 7.983 | 7,4 | 38,1 | 23,0 | 24,0 | 23,7 | 4,5 | 4,3 | -1,5 | 1,9 | 3,0 | 3,9 |
| **Top-Standorte** | **11.639** | **5,4** | **31,8** | **33,4** | **33,7** | **32,9** | **8,3** | **0,9** | **-2,4** | **2,9** | **3,4** | **4,1** |
| *Summe* | *81.476* | | | | | | | | | | | |

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 2020 | | | Spitzenmiete in Euro/m² | | | Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr | | | Handelsmieten nach Lage 2020 in Euro je m² | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in 1.000 m² | 2010 bis 2020 in % | pro Kopf in m² | 2019 | 2020 | 2021e | 2019 | 2020 | 2021e | Spitzenmiete 1a-Lage | Durchschnittsmiete 1a-Lage | Spitzenmiete 1b-Lage |
| Augsburg | 956 | 6,9 | 3,2 | 108 | 100 | 95 | -4,4 | -7,4 | -5,0 | 100 | 51 | 28 |
| Bremen | 1.597 | 23,4 | 2,8 | 130 | 125 | 120 | 0,0 | -3,8 | -4,0 | 125 | **80** | 38 |
| Darmstadt | 392 | 7,1 | 2,5 | 94 | 91 | 86 | -3,1 | -3,2 | -5,5 | 91 | 48 | 42 |
| Dresden | 1.077 | 13,2 | 1,9 | 105 | 100 | 95 | -1,9 | -4,8 | -5,0 | 100 | 58 | 39 |
| Essen | 880 | 9,8 | 1,5 | 94 | 86 | 83 | -6,0 | -8,5 | -3,5 | 86 | 70 | 32 |
| Hannover | 952 | 5,0 | 1,8 | 185 | 185 | 175 | -2,6 | 0,0 | -5,4 | 185 | 145 | 76 |
| Karlsruhe | 581 | 15,6 | 1,9 | 96 | 92 | 88 | -6,8 | -4,2 | -4,3 | 92 | 59 | 38 |
| Leipzig | 785 | 30,7 | 1,3 | 125 | 120 | 115 | 0,0 | -4,0 | -4,2 | 120 | 52 | 41 |
| Mainz | 522 | 17,7 | 2,4 | 104 | 100 | 95 | -5,5 | -3,8 | -5,0 | 100 | 53 | 41 |
| Mannheim | 840 | 13,9 | 2,7 | 143 | 138 | 133 | -4,7 | -3,5 | -3,6 | 138 | 87 | 38 |
| Münster | 653 | 20,1 | 2,1 | 178 | 168 | 160 | 0,0 | -5,6 | -4,8 | 168 | 88 | 61 |
| Nürnberg | 1.322 | 15,7 | 2,5 | 147 | 142 | 135 | -2,0 | -3,4 | -4,9 | 142 | 76 | 62 |
| **Oberzentren** | **880** | **15,0** | **2,1** | **129** | **123** | **118** | **-2,6** | **-4,1** | **-4,6** | | | |
| *Summe* | *10.557* | | | | | | | | | | | |
| Berlin | 7.083 | 21,2 | 1,9 | 300 | 285 | 275 | -3,2 | -5,0 | -3,5 | 285 | 97 | 135 |
| Düsseldorf | 1.253 | 12,7 | 2,0 | 285 | 280 | 265 | 1,1 | -1,8 | -5,4 | 280 | 125 | 85 |
| Frankfurt | 1.543 | 9,0 | 2,0 | 300 | 295 | 275 | 0,0 | -1,7 | -6,8 | 295 | 123 | 85 |
| Hamburg | 3.037 | 7,1 | 1,6 | 285 | 275 | 260 | 0,0 | -3,5 | -5,5 | 275 | 140 | 74 |
| Köln | 1.420 | 1,6 | 1,3 | 255 | 240 | 230 | 0,0 | -5,9 | -4,2 | 240 | 127 | 85 |
| München | 2.163 | 14,7 | 1,5 | 345 | 335 | 320 | 0,0 | -2,9 | -4,5 | 335 | 184 | 191 |
| Stuttgart | 1.131 | 16,2 | 1,8 | 235 | 215 | 210 | -4,1 | -8,5 | -2,3 | 215 | 120 | 80 |
| **Top-Standorte** | **2.518** | **14,0** | **1,7** | **294** | **282** | **269** | **-1,4** | **-4,2** | **-4,4** | | | |
| *Summe* | *17.629* | | | | | | | | | | | |

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.

# 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), Sabine Barthauer, Jörg Hermes

**Aufsichtsratsvorsitzender:** Uwe Fröhlich

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

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

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

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

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

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

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

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

**1. Verantwortliches Unternehmen**

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

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

**2. Zuständige Aufsichtsbehörden**

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

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

**3. Unabhängigkeit der Analysten**

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

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

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

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

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

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

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

**5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten**

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

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

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

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

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

**6. Adressaten und Informationsquellen**

**6.1 Adressaten**

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

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

**6.2 Wesentliche Informationsquellen**

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

## III. Rechtliche Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ergänzende Information von Markit Indices Limited**

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

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

# ANSCHRIFTEN DER DZ HYP

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

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

## Gewerbekunden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Regionalbüro Nürnberg**
Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg
Tel.: +49 911 940098-16

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

# ANSCHRIFTEN DER DZ HYP FORTSETZUNG

## Wohnungswirtschaft

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

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

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

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

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

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

## Privatkunden

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

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

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

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

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

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

## Öffentliche Kunden

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

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

**DZ HYP AG**

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

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

**dzhyp.de**

Stand: März 2021