Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Oktober 2022

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND 2022 | 2023

Moderne Büros und Wohnungen sind unverändert gefragt – Handelsimmobilien bleiben unter Druck

dzhyp.de

DZ HYP

INHALT

2 **Vorwort**

3 **Zusammenfassung**
Segmentspezifische Perspektiven im Überblick

6 **Wirtschaftliche Lage in Deutschland**

7 **Lifescience: Gesundheit im Fokus**

12 **Umbruch am Investmentmarkt für Immobilien**

14 **Handelsimmobilien**
Einzelhandel in der Dauerkrise: E-Commerce, Corona, Inflation

28 **Büroimmobilien**
Büromarkt zieht nach Corona-Delle trotz schwierigem Umfeld kräftig an

41 **Wohnimmobilien**
Dauerstress beim Wohnen: Hohe Mieten, hohe Heizkosten, weniger Neubau

47 **Prognosewerte im Überblick**

48 **Glossar**

49 **Impressum**

53 **Standorte der DZ HYP**

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stimmung an den deutschen Immobilienmärkten hat sich seit dem zweiten Quartal 2022 spürbar abgekühlt. Der Krieg in der Ukraine und die hohe Inflationsrate sowie die Zinswende und eine nachlassende Wirtschaftsdynamik gehen mit erheblichen Herausforderungen für die deutsche Immobilienbranche einher. Umso wichtiger ist eine höchstmögliche Markttransparenz, zu der wir mit unseren Berichten seit vielen Jahren beitragen. Die vorliegende Studie erscheint diesjährig zum fünfzehnten Mal und beschäftigt sich mit den Entwicklungen auf den Einzelhandels-, Büro- und gewerblichen Wohnimmobilienmärkten der deutschen Top-Standorte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.

Nachdem die Einzelhandelsmieten seit einigen Jahren kontinuierlich nachgegeben haben, ist dieser Trend in allen in der Studie untersuchten Städte im Jahr 2022 zum Halten gekommen. Ursächlich dafür ist eine wieder angezogene Vermietungstätigkeit. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die privaten Haushalte, insbesondere durch die spürbar steigenden Energiekosten, und die dadurch nachlassende Kaufkraft sind jedoch belastende Faktoren. Insofern ist für 2023 erneut von sinkenden Mieten auszugehen. Der Büromarkt hat in der ersten Jahreshälfte 2022 erkennbar an Fahrt aufgenommen, die Spitzenmiete ist an allen untersuchten Standorten gestiegen. Angesichts der nachlassenden wirtschaftlichen Entwicklung ist im kommenden Jahr jedoch eine schwächere Dynamik zu erwarten, obwohl die Mieten in den deutschen Metropolen immer noch zulegen dürften. Auch der Wohnungsmarkt ist an den ohnehin teuren Top-Standorten mit Herausforderungen konfrontiert. Die privaten Haushalte leiden unter der hohen Inflation und den gestiegenen Energiepreisen, sodass der Spielraum für Mietsteigerungen deutlich geringer ist als in den Vorjahren.

In einem Exkurs befasst sich die vorliegende Studie mit dem aufstrebenden Nischenmarkt „Life Science-Immobilien". Die beiden Megatrends Gesundheit und Alterung bieten dem Segment Wachstumspotenzial. Es ist damit zu rechnen, dass insbesondere LabOffices, die Labor- und Büroflächen unter einem Dach vereinen, in den kommenden fünf Jahren eine bedeutende Rolle auf dem europäischen Transaktionsmarkt einnehmen werden.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2022/2023 liegt auch in der englischen Übersetzung vor. Alle aktuellen Studien stehen Ihnen auf unserer Website unter www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research zum Download zur Verfügung oder können bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

DZ HYP

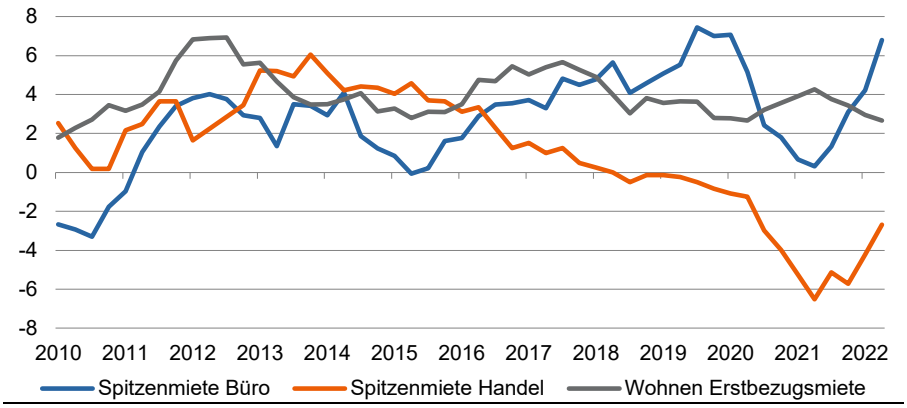
Oktober 2022

ZUSAMMENFASSUNG

15. Ausgabe unseres Marktberichts zeigt Erholung zur Jahresmitte, aber einen spürbar eingetrübten Ausblick

- Wohin geht die Reise am deutschen Immobilienmarkt? Diese Frage ist angesichts vieler Risikofaktoren nur schwer zu beantworten. Die von der Corona-Pandemie verursachten Trends wie Homeoffice oder der Boom des Online-Handels haben nach wie vor Einfluss. Dazu kommen tiefgreifende wirtschaftliche Belastungen und Unsicherheiten als Folgen des russischen Angriffs auf die Ukraine. Die Immobilienwirtschaft hat es mit Fachkräftemangel, Lieferengpässen und rapide wachsenden Kosten für Neubau und Modernisierung zu tun. Steigende Kapitalmarktrenditen treiben die Finanzierungskosten für Immobilien ebenso wie die Renditeanforderungen der Anleger in die Höhe. Dazu trug auch die EZB mit zwei kräftigen Leitzinserhöhungen im Juli und September 2022 bei.
- Anlageentscheidungen am Immobilienmarkt werden so nicht einfacher, auch wenn Immobilen mit den anfänglichen Mietrenditen deutlich oberhalb der Anleiherenditen eine interessante Assetklasse bleiben. Informationen zur Beurteilung der Immobilienmarkts liefert die vorliegende **15. Ausgabe dieses Marktberichts**. Wir betrachten erneut die gewerblichen Immobilienmärkte der sieben größten deutschen Städte – die **Top-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.** Wie in den vorangegangenen Ausgaben liegt der Fokus auf den Marktsegmenten Büro, Handel und Wohnen.
- Die segmentspezifische Marktentwicklung klafft auseinander. Der **Büromarkt** nahm nach der corona-bedingten Schwäche sichtbar Fahrt auf. Nachholeffekte und die für neue Bürokonzepte benötigten modernen Flächen ließen die Büromieten bis zum zweiten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal um gut 7 Prozent steigen. Der eingetrübte Konjunkturausblick und das hohe Rezessionsrisiko dürften die Mietdynamik trotz Angebotsknappheit merklich bremsen.
- Im **Handel** endete der Mietrückgang. Zudem sind die Passanten- und Tourismuszahlen wieder auf erfreulich hohe Werte gestiegen. Doch die Aussichten sind eher trübe, weil den privaten Haushalten durch die hohe Inflation und insbesondere stark gestiegene Energiekosten die Mittel zum Shoppen fehlen.
- Am **Wohnungsmarkt** stiegen die Mieten zuletzt mit rund 3,5 Prozent und damit seit langem wieder langsamer als die Verbraucherpreise. Stagnierende Einwohnerzahlen und ein verbessertes Neubauangebot bremsen die Mietdynamik. Die Aussichten bewegen sich im Spannungsfeld stark belasteter privater Haushalte durch die hohe Inflation und vervielfachte Heizkosten sowie ein niedrigeres Wohnungsangebot durch den verminderten Neubau.

TOP-7: WOHNEN IST SOLIDE – DIE BÜROMIETEN ZIEHEN AN – DER HANDEL STABILISIERT SICH
MIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

Segmentspezifische Perspektiven im Überblick

Einzelhandel:
E-Commerce, Corona und Inflation stressen den Innenstadthandel

- Die Belastungen für den innerstädtischen Einzelhandel wollen nicht enden. Das Online-Shopping – verstärkt durch die Pandemie – erreicht im Kernsortiment wie etwa Mode einen Umsatzanteil von mehr als 40 Prozent. Die durch die Corona-Maßnahmen gesunkene Kundenzahl ist zwar auf das Niveau von 2019 zurückgekehrt, doch nun wird bei vielen Menschen das Geld knapp. Die Inflation hat ein seit Jahrzehnten nicht gekanntes Ausmaß erreicht. Neben hohen Preisen für Lebensmittel, Benzin und Diesel werden vor allem Heizkosten für viele Haushalte zur finanziellen Belastung. Doch auch die Pandemie ist nicht besiegt. Sie könnte mit einer „Herbstwelle“ und neuen Virusvarianten wieder aufflammen.
- Die im ersten Halbjahr 2022 solide Nachfrage nach Handelsflächen hat den mehrjährigen rückläufigen Miettrend gestoppt. Die insgesamt um etwas über 10 Prozent gesunkene Spitzenmiete stabilisierte sich bei durchschnittlich 265 Euro je Quadratmeter. Doch die verschlechterte Kaufkraft der privaten Haushalte und die eingebrochene Konsumstimmung könnte der innerstädtischen Flächenvermietung erneut zusetzen. Viele Haushalte sind mit Kleidung, Schuhen und Elektronikartikeln gut ausgestattet und können Neuanschaffungen hinausschieben. Entsprechend eingetrübt sind die Umsatzaussichten im City-Handel.
- Für obsolete Handelsflächen ist die Umnutzung schon in vollem Gange. Retailer auf Flächensuche befinden sich angesichts des guten Angebots in einer günstigen Ausgangsposition für Verhandlungen. Perspektivisch hat der Innenstadthandel Potenzial, das zeigen gut erholte Passanten- und Touristenzahlen.

ÜBERBLICK HANDELSIMMOBILIEN

	Spitzenmiete in Euro pro m²			Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr
	Q2/2021	Q2/2022	2023e	Q2/2021 bis Q2/2022
Berlin	280	270	255-265	-3,6
Düsseldorf	280	275	260-270	-1,8
Frankfurt	280	275	260-270	-1,8
Hamburg	255	250	235-245	-2,0
Köln	230	225	210-220	-2,2
München	325	315	300-310	-3,1
Stuttgart	215	205	190-200	-4,7
Top-Standorte Durchschnitt	**273**	**265**		**-2,9**

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research
Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.

Büro:
Büromarkt nahm 2022 Fahrt auf, könnte aber von der Rezessionsgefahr gebremst werden

- Bis zum Beginn der Corona-Pandemie waren die Büromärkte von einer ausgeprägten Angebotsknappheit gekennzeichnet. Größere zusammenhängende Büroflächen waren im Bestand praktisch nicht mehr verfügbar, sodass sich entsprechende Mietabschlüsse auf Projektentwicklungen konzentrierten. Doch die Pandemie, die Homeoffice in Deutschland salonfähig machte, schwächte das Vermietungsgeschäft ab. Der Mietanstieg stoppe, Leerstände weiteten sich aus.
- Seit Ende 2021 hat die Vermietung wieder angezogen. Büroflächen werden auch weiterhin benötigt. Für neue Bürokonzepte mit freier Schreibtischwahl, die viele Unternehmen jetzt umsetzen, sind passende Büroflächen erforderlich. Weil zeitgemäße Flächen nach wie vor knapp sind, müssen entsprechend hohe Mieten gezahlt werden, ergo ziehen die Spitzenmieten für hochwertige und nachhaltige Büroflächen wieder an. Das Interesse an Büroobjekten mit geringer Energieeffizienz dürfte dagegen bei Mietern wie Anlegern nachlassen.

- Doch der Gegenwind für die Bürovermietung wird angesichts des hohen Rezessionsrisikos für die deutsche Wirtschaft spürbar stärker. Daher dürfte sich der steigende Miettrend merklich abflachen. Zudem kommen zur Nettomiete auch deutlich höhere Nebenkosten für Heizung und Klimatisierung hinzu, sodass die Kosten für Büroflächen ohnehin steigen. Da die im Bau befindlichen Flächen meist schon vermietet sind, könnte aber die Verschiebung von Büroprojekten das Angebot an zeitgemäßen Büroflächen wieder verknappen.

ÜBERBLICK BÜROIMMOBILIEN

	Spitzenmiete in Euro pro m²			Leerstandsquote in %		
	Q2/2021	Q2/2022	2023e	Q2/2021	Q2/2022	2023e
Berlin	38,7	42,0	42,5-43,5	2,6	3,5	4-4,5
Düsseldorf	26,5	27,5	28-29	7,1	7,7	8-8,5
Frankfurt	41,0	44,0	44-45	7,4	8,1	8,5-8,9
Hamburg	31,0	32,5	33-34	3,8	3,8	4,2-4,5
Köln	24,5	26,0	26-27	3,2	2,8	3,2-3,5
München	39,5	42,5	43-44	3,5	3,9	4,2-4,7
Stuttgart	24,0	26,0	26-27	3,1	3,8	4,2-4,7
Top-Standorte Durchschnitt	**33,9**	**36,3**		**4,1**	**4,5**	

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research
Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.

Wohnen: Trotz „Gaskrise“ dürften Wohnungsmieten weiter moderat steigen

- Rapide steigende Heizkosten haben die hohen Mieten als Top-Thema am Wohnungsmarkt verdrängt. Dabei legten die Erstbezugsmieten an den ohnehin teuren Top-Standorten im ersten Halbjahr 2022 weiter zu, wenn auch nicht mehr ganz so schnell. Das gestoppte Einwohnerwachstum bei zugleich ausgeprägteren Wohnungsbauaktivitäten in Kombination mit dem schon hohen Mietniveau haben den Mietanstieg gedämpft.
- Doch nun könnte sich die Relation von Angebot und Nachfrage wieder verschlechtern. Enorme Preissteigerungen für den Neubau sowie deutlich höhere Finanzierungskosten bremsen den Wohnungsbau. Demgegenüber wachsen die Städte nach Einwohnerzahl wieder. Dazu hat 2022 vor allem die große Zahl von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine beigetragen.
- Das spricht für einen beschleunigten Mietanstieg. Ob es dazu kommt, ist aber fraglich. Die privaten Haushalte leiden unter der hohen Inflation und insbesondere den gestiegenen Energiepreisen. Letztere setzen auch der rezessionsgefährdeten Wirtschaft zu, was wiederum den Arbeitsmarkt und damit das Einkommen der Haushalte dämpfen könnte. Auch die Mietregulierung wirkt sich bremsend aus. Unter dem Strich steigt die Erstbezugsmiete bis 2023 wohl eher moderat

ÜBERBLICK WOHNIMMOBILIEN

	Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m²			Erstbezugsmiete ggü. Vorjahr in %
	Q2/2021	Q2/2022	2023e	Q2/2021 bis Q2/2022
Berlin	15,8	16,7	16,9-17,2	5,7
Düsseldorf	13,4	13,8	14-14,3	3,0
Frankfurt	17,2	17,3	17,4-17,7	0,6
Hamburg	15,2	15,7	15,9-16,2	3,3
Köln	13,8	14,3	14,5-14,7	3,6
München	20,5	20,8	20,9-21,2	1,5
Stuttgart	16,6	16,9	17,1-17,3	1,8
Top-Standorte Durchschnitt	**16,2**	**16,7**		**3,5**

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND

Deutsche Wirtschaft stagniert in Q2/22

Es herrscht Flaute in der deutschen Wirtschaft. Das zweite Quartal lief konjunkturell und im Vergleich zum übrigen Euro-Raum alles andere als gut. Das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt stagnierte im Frühjahr nur noch, nachdem es im ersten Quartal revidiert um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorquartal zulegte. Das Statistische Bundesamt verwies mit Blick auf das zweite Quartal auf das schwierige weltwirtschaftliche Umfeld, die anhaltende Corona-Pandemie, gestörte Lieferketten und den Krieg in der Ukraine.

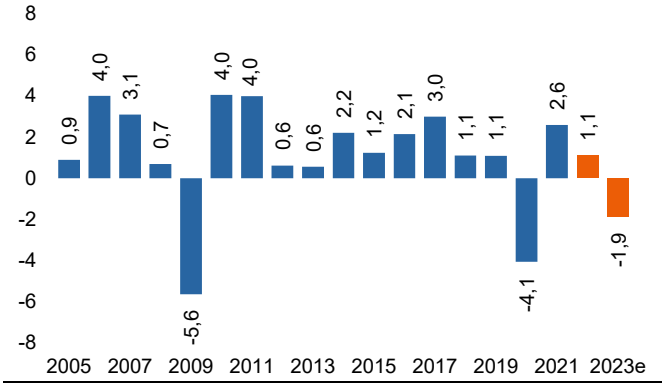
Rezession ab Q3/22: Unternehmen und Verbraucher ausgesprochen skeptisch

Der Ausblick trübt sich gemessen an einer Vielzahl von Frühindikatoren markant ein (ifo-Geschäftsklima, ZEW-Konjunkturerwartungen, GfK-Konsumklima). Die deutsche Wirtschaft dürfte unserer Einschätzung nach mit dem Sommerquartal (Q3/22) in eine rezessive Phase geraten. Auch ohne Gasmangellage dürften die anhaltend hohen Gas- und Strompreise zu einer Selbstrationierung bei Unternehmen und Verbrauchern führen, was insbesondere in kommenden Quartalen die wirtschaftliche Entwicklung spürbar dämpfen sollte. Die deutsche Wirtschaft dürfte daher 2023 um etwa 2 Prozent schrumpfen.

Inflationsprognose hochgenommen: Auslaufende Entlastungspakete, Gas-Umlage, höhere Energiepreise

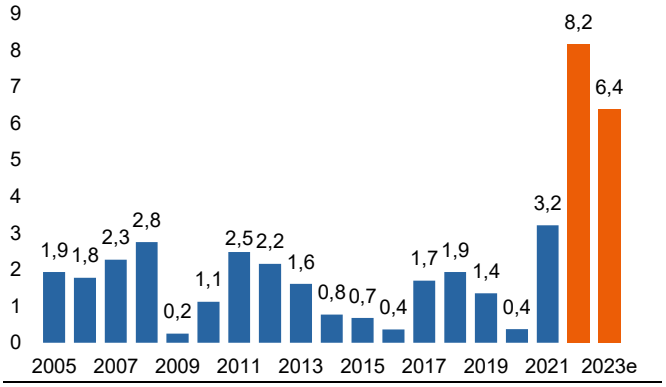
Auch aufseiten der Inflationsrate (HVPI) gibt es weiter keine Entwarnung. Entlastungsmaßnahmen, wie beispielsweise der Tankrabatt oder das 9-Euro-Ticket, liefen Ende August aus. „On top“ erwartet die Verbraucher ab Oktober eine kostspielige Gas-Umlage. Darüber hinaus haben sich die Gas- und Strompreise vor allem im Juli nochmals merklich nach oben bewegt. Vor diesem Hintergrund erwarten wir nun für das Jahr 2022 einen Anstieg der Verbraucherpreisinflation auf über 8 Prozent. Auch im Jahr 2023 dürfte sie mit rund 6 Prozent einen deutlichen Abstand zur EZB-Zielmarke einhalten.

DER DEUTSCHE KONJUNKTURMOTOR STOTTERT ZUNEHMEND
BRUTTOINLANDSPRODUKT IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK

DIE INFLATION HÄLT SICH AUCH 2023 AUF EINEM HOHEN NIVEAU
VERBRAUCHERPREISE (HVPI) IN % GGÜ VORJAHR



Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK

Stand September 2022

LIFESCIENCE: GESUNDHEIT IM FOKUS

Büros für Forscher sind ein Nischensegment, aber auch ein Wachstumsmarkt

Life Science kann helfen, die Gesundheit im Alter zu erhalten

Alt werden und dabei gesund bleiben – wer will das nicht? Vereinfacht gesagt treibt diese Motivation den boomenden Wirtschaftszweig Life Science an, der dafür Lösungen erforscht. Die klassische Büroimmobilie kommt für die Unternehmen in diesem Segment jedoch nicht infrage. Büroflächen werden zwar für Verwaltungs- und Managementaufgaben benötigt, der Schwerpunkt liegt aber auf Laborflächen für die forschenden Biologen, Chemiker oder Mediziner. Diese Kombination, das junge Segment der „LabOffices“, interessiert zunehmend Anleger. Was steckt hinter dem LabOffice-Trend und welche Chancen sind damit verbunden?

Die Zahl der Senioren wächst kräftig

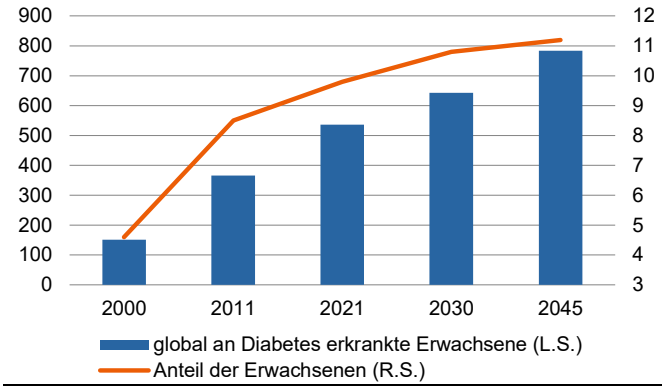
Die Corona-Pandemie ist ein Ausgangspunkt, um sich diesem Segment zu nähern. Denn sie hat nicht nur die Impfstoffentwicklung in den öffentlichen Fokus gerückt. Mit ihr wurden auch Begriffe wie „Vulnerable“ und „Vorerkrankte“ alltäglich, die Risikogruppen für einen schweren Covid-19-Verlauf. Dabei handelt es sich nicht um wenige Menschen, sondern – aufgrund zunehmender Alterung durch medizinischen Fortschritt – um erhebliche Teile der Bevölkerung. So hatten 2021 in Deutschland über ein Fünftel der Einwohner – rund 18 Mio. Menschen – das 65. Lebensjahr erreicht. Die steigende Lebenserwartung geht bislang aber nicht mit einer besseren Fitness der Menschen einher. Eher ist das Gegenteil der Fall. Bewegungsmangel, kalorienreiche Speisen, Fertiggerichte mit viel Zucker oder Alkohol- und Tabakkonsum bleiben nicht ohne Folgen. Sie erhöhen spürbar das Risiko für Adipositas, Bluthochdruck, Diabetes, Demenz, Herzinfarkt, Krebs oder Schlaganfälle.

Westlicher Lebensstil geht mit vielen „Zivilisationskrankheiten“ einher

Gesundheit ist ein stark wachsender Wirtschaftsfaktor

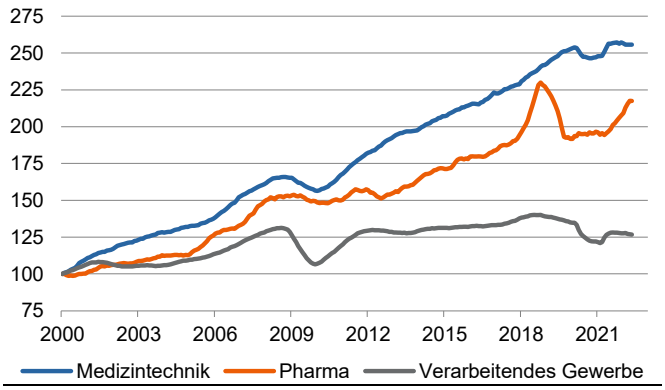
Die große Zahl älterer beziehungsweise gesundheitlich eingeschränkter Menschen ist zugleich ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. 2020 haben beispielsweise die deutschen Gesundheitsausgaben mit über 440 Mrd. Euro – 13 Prozent der Wirtschaftsleistung – einen neuen Rekord erklommen. Lebensstil und Alterung dürften dazu beitragen, dass die Gesundheitsausgaben in Deutschland wie auch in vielen anderen Ländern weiter zunehmen. Zahlen der Europäischen Union lassen die Wachstumschancen des Gesundheitsmarkts erahnen. Demnach steigt die Zahl der mindestens 65 Jahre alten Menschen in der EU von 92 Mio. (2020) auf über 130 Mio. bis 2050. Dazu kommt das Gesundheitsrisiko Übergewicht. Denn der ohnehin schon hohe Anteil übergewichtiger Menschen steigt mit zunehmendem Lebensalter tendenziell weiter.

FAST JEDER ZEHNTE ERWACHSENE IST WELTWEIT ZUCKERKRANK
L.S.: IN MIO. MENSCHEN, R.S.: IN PROZENT



Quelle: IDF Diabetes Atlas

DEUTSCHLAND: GESUNDHEIT SORGT FÜR KRÄFTIGES WACHSTUM
PRODUKTIONSINDIZES 2000 = 100



Quelle: Feri

Erfolgreiche Mittel im Kampf gegen Alters- und Zivilisationskrankheiten versprechen hohe Umsätze

Daher überrascht es nicht, dass Wirtschaftszweige wie Biotechnologie, Medizintechnik oder die Pharmaindustrie dynamisch wachsen, deutlich stärker als das verarbeitende Gewerbe insgesamt. Große wirtschaftliche Chancen haben vor allem Medikamente, die vor typischen Alters- und Zivilisationskrankheiten schützen oder mit denen sich diese erfolgreich behandeln lassen. Schließlich leiden darunter große und wachsende Bevölkerungsteile der wohlhabenderen Länder in Asien, Europa oder Nordamerika. Entsprechend hoch sind die Bereitschaft und auch die Fähigkeit, viel Geld in den Erhalt der Gesundheit zu investieren. Hinzu kommt, dass weltweit immer mehr Menschen Zugang zu medizinischer Versorgung haben.

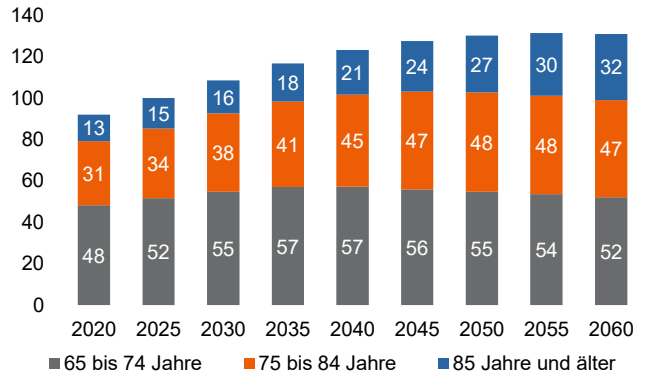
Life Science umfasst Biotechnologie, Pharma und Medizintechnik

Unter Life Science wird vor allem die Zusammenarbeit verschiedener wissenschaftlicher Disziplinen wie Biologie, Chemie, Medizin oder Pharmazie verstanden. In den hier im Vordergrund stehenden Segmenten Biotechnologie, Pharma sowie Medizintechnik liegt der Fokus wiederum auf der Forschung mit lebenden Organismen. Dabei geht es bei Life Science weniger um Grundlagenforschung, sondern vielmehr um die Entwicklung wirtschaftlich erfolgreicher Produkte für die menschliche Gesundheit. In Deutschland hat die Biotechnologie mit der Zulassung des ersten Corona-Impfstoffs viel Aufmerksamkeit und damit zusätzlichen Auftrieb erhalten.

Für wachsende Beschäftigtenzahlen werden zunehmend Arbeitsplätze in LabOffices benötigt

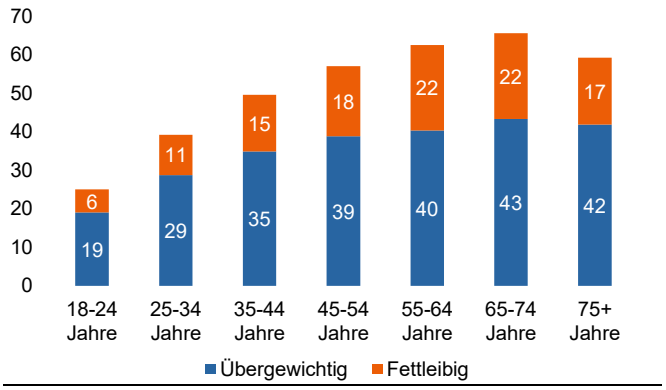
Doch der Weg zum marktreifen Wirkstoff ist lang und hindernisreich. Nur ein Bruchteil der erforschten Substanzen ist tatsächlich erfolgreich. Um zügig voranzukommen, sind ausreichend große Teams erforderlich. Die wachsende Beschäftigung in Life Science geht mit einem entsprechend steigenden Immobilien- und Investitionsbedarf einher. Schätzungen zufolge sind in Deutschland im Bereich Life Science mehr als 300.000 Menschen in über 2.000 Unternehmen tätig. Biotechnologie ist das kleinste Segment, Pharma und Medizintechnik beschäftigen deutlich mehr Mitarbeiter. Die Funktionen der benötigten Immobilien reichen von reinen Büros über Labore und Pharmalogistik bis hin zu Produktionsanlagen. Aus unserer Sicht ist für Anleger vor allem der Mix aus Büro und Labor – das LabOffice – interessant.

BIS ETWA 2050 STEIGT DIE SENIORENZAHL IN DER EU KRÄFTIG AN
SENIOREN IN MIO. MENSCHEN



Quelle: Eurostat

ÄLTERE EUROPÄER LEIDEN OFT UNTER HOHEM ÜBERGEWICHT
ANTEIL AN DER EU-BEVÖLKERUNG IN PROZENT



Quelle: Eurostat

LabOffices sind eine noch junge Assetklasse

Lange Zeit haben Immobilienanleger um Labore mit ihren spezifischen Anforderungen und einer beschränkten Drittverwendbarkeit einen Bogen gemacht. Aber die Life Science-Chancen sowie der hohe Anlagebedarf in Immobilien führt beide Seiten zusammen. Allerdings ist die Informationslage über dieses Immobiliensegment dürftig. Das gilt sowohl für die Immobilien, den Mietmarkt als auch die Unternehmen, von wenigen großen Playern wie BioNTech einmal abgesehen. Oft entstehen die Unternehmen – das trifft auch auf BioNTech zu – im Umfeld universitärer Forschung.

Life Science konzentriert sich in Deutschland auf wenige Cluster

In Deutschland haben sich die Life Science-Unternehmen in wenigen Clustern angesiedelt. Dazu zählen insbesondere die sieben Top-Standorte sowie die Regionen Rhein-Main, Rhein-Neckar und Rhein-Ruhr. Diese Standorte profitieren von der Nähe zu Universitäten, einem recht guten Zugang zu knappen Fachkräften, einer ordentlichen Verkehrsanbindung und einem vergleichsweise großen Angebot an geeigneten Flächen. Die Cluster-Bildung wirkt sich günstig auf das Risiko von Immobilienentwicklungen aus, weil sich hier leichter ein neuer Mieter für ein Objekt finden lässt. Außerhalb der Life Science-Cluster ist die Nachnutzung der Immobilie möglichweise schwieriger.

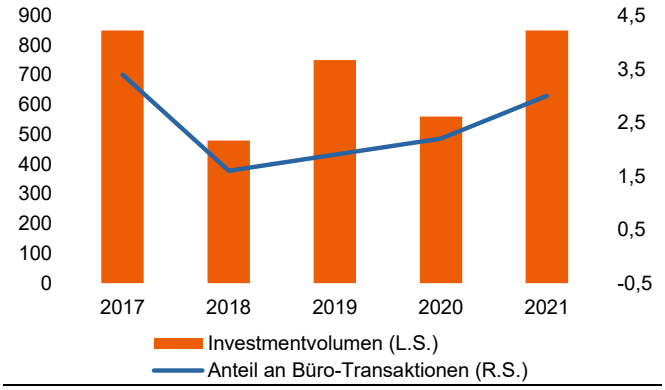
Vom Start-up bis zum reifen Unternehmen wächst der Flächenbedarf und die Nutzung ändert sich

Die Anforderungen an die Immobilie, die Labore und die benötigte Fläche sind unterschiedlich. Start-ups brauchen nur wenige hundert Quadratmeter Fläche, darunter vor allem Labore für Forschung und Entwicklung. Für das weitere Wachstum und die erforderlichen klinischen Testphasen sind insgesamt mehr Flächen mit einem steigenden Anteil an Büronutzung erforderlich. Bei günstigen wirtschaftlichen Aussichten und einer damit einhergehenden Expansion werden Managementfunktionen wichtiger, sodass vor allem der Bedarf für Büroflächen spürbar größer wird.

Labor ist nicht gleich Labor

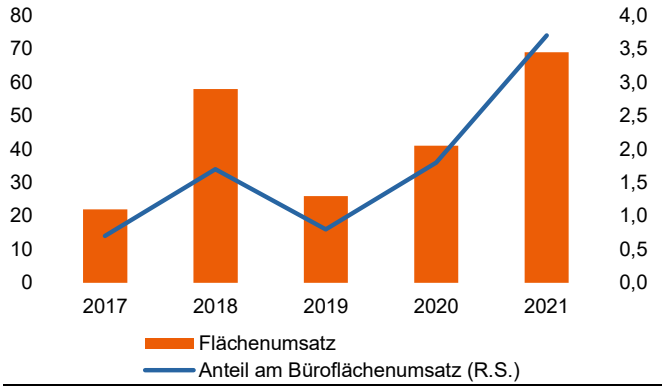
Unterschiedlich sind auch die Anforderungen an die Labore. Eine Studie von JLL unterscheidet Trocken- und Nasslabore sowie Biologie- und Chemie-Nasslabore. Die Anforderungen an ein Trockenlabor sind eher moderat, etwa vergleichbar mit Technikräumen. Die Kosten liegen daher nur wenig über denen von Büroräumen. Bei Nasslaboren sind die Anforderungen durch den Einsatz von Chemikalien und speziellen Analyseanlagen erheblich höher. Dazu zählen etwa höhere Decken, spezielle Oberflächen, leistungsstarke Absaug- und Lüftungsanlagen sowie Versorgungsleitungen für Gase oder Flüssigkeiten. Die Kosten für den Bau, die Innenausstattung und den laufenden Betrieb können hier weit oberhalb des Niveaus klassischer Büroräume liegen. Zudem wird in der Regel eine unternehmensspezifische Ausstattung benötigt, sodass ein Mieterwechsel mit erheblichen Umbaukosten einhergehen kann.

LIFE-SCIENCE IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND: INVESTMENTS
L.S.: IN MIO. EURO, R.S.: IN %



Quelle: Cushman & Wakefield
Transaktionen aus Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München

LIFE-SCIENCE IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND: VERMIETUNGEN
L.S.: IN TSD. M², R.S.: IN %



Quelle: Cushman & Wakefield
Mietabschlüsse aus Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München

Überschaubarer Mietmarkt: Bei vielen Laborgebäuden sind die Nutzer zugleich Eigentümer

Die oft sehr spezifischen Anforderungen an Labore legen nahe, dass die Nutzer häufiger auch Eigentümer der Immobilie sind. Dementsprechend betrifft das Vermietungsgeschehen nur einen Teil des Laborgebäudebestands. Das dürfte – im Unterschied zum Büromarkt – erklären, warum der Anteil der Eigennutzer bei den von JLL betrachteten Mietabschlüssen für vermietete Laborimmobilen im unteren einstelligen Prozentbereich liegt. Diese Mietverträge werden meist mit Laufzeiten von zehn Jahren plus Verlängerungsoption abgeschlossen. Unternehmen in frühen Phasen

bevorzugen aufgrund ihrer unsicheren Aussichten kürzere Laufzeiten. Diese Flexibilität finden sie vor allem in Wissenschafts- beziehungsweise Technologieparks. Aus- und Rückbaukosten sind viel höher als bei Büros. Je nach Vereinbarung können diese Kosten vom Mieter getragen werden oder sich in einer entsprechend höheren Miete niederschlagen.

Kleiner, aber wachsender Mietmarkt

In Relation zum Büromarkt ist der Vermietungsumsatz mit LabOffices noch gering, der Anteil nahm aber auf zuletzt fast 4 Prozent zu. Während reine Büroobjekte bevorzugt in Innenstadtlagen oder Bürozentren nachgefragt werden, konzentrieren sich LabOffices auf Rand- und Peripherielagen. Weil hochpreisige Lagen eine geringere Rolle spielen, liegen die durchschnittlichen Mieten zwar leicht unterhalb des Büromarkts insgesamt, bezogen auf den jeweiligen Standort sind die Mieten aber teilweise deutlich höher als vergleichbarer Büromieten. Das gilt sowohl für die Laborflächen als auch für die damit in Verbindung stehenden Büroflächen. Bedingt durch den jährlichen Vermietungsumsatz von wenigen zehntausend Quadratmetern jährlich – das entspricht der gesamten Büromietung eines einzelnen B-Standorts – sind Aussagen über die Entwicklung des Marktes nur eingeschränkt möglich. Zudem können in den Mieten umgelegte Kosten für den Aus- und Rückbau der Flächen enthalten sein.

Investments machen knapp 3 Prozent der Büroinvestitionen aus

Aufgrund der hohen Eigennutzungsquote von LabOffice-Immobilien sowie einer hohen Bedeutung der öffentlichen Hand ist das Angebot für Investoren überschaubar. Das zeigt eine Auswertung von Cushman & Wakefield für die fünf Top-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München, wo von 2017 bis 2021 kumuliert 3,5 Mrd. Euro in LabOffices investiert wurden. Das entspricht etwa einem Anteil von 2 bis 3 Prozent des Büro-Investmentvolumens. Etwa ein Drittel der Investments – rund 1,3 Mrd. Euro – entfielen auf München. Danach folgen Berlin (rund 630 Mio. Euro) und Düsseldorf (rund 250 Mio. Euro). Als Nettospitzenrendite gibt C&W für Objekte mit hohem Büroflächenanteil 4 bis 4,5 Prozent an.

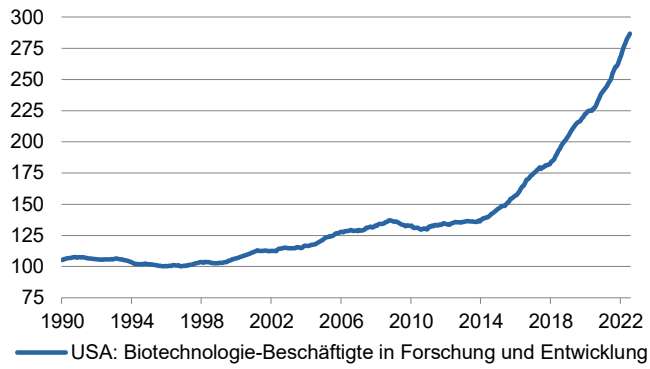
LabOffices als interessante Portfolioergänzung

Für Erstanleger in Gewerbeobjekte sind LabOffices weniger geeignet. In Portfolios können sie dagegen eine interessante Ergänzung bedeuten. Ein hohes Investmentvolumen in diese junge Assetklasse ist angesichts der überschaubaren Marktgröße ohnehin kaum möglich. Perspektivisch dürfte der wachsende Bedarf aber auch höhere Investitionen nach sich ziehen, mit denen etwa Wissenschafts- und Innovationszentren erweitert werden. Die höhere Rendite im Vergleich zu erstklassigen Büroobjekten in den von C&W betrachteten Metropolen ist ein positiver Aspekt, aber aus unserer Sicht nicht der entscheidende Faktor. Diese wird in einem Nischenmarkt mit vergleichsweise teuren Spezialimmobilien erzielt, die sich zudem meist außerhalb des Stadtzentrums befinden. Interessent sind LabOffices durch das hohe Potenzial von Life Science und die somit guten Vermietungschancen.

Life Science Unternehmen sind auf Labore angewiesen und haben praktisch keine Ausweichmöglichkeit

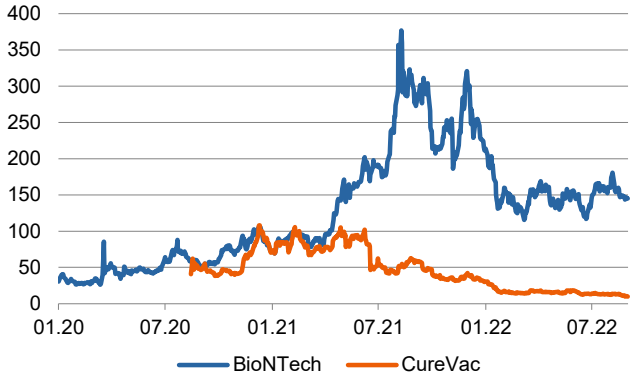
Life Science-Unternehmen brauchen zwingend Labore, sie können kaum auf klassische Büroobjekte und nicht auf Homeoffice ausweichen. Die vielen Anpassungen an den individuellen Ausstattungsbedarf sprechen für dauerhafte Mietverhältnisse. Ein Wechsel des genutzten Objekts wäre für den Mieter mit hohem Aufwand verbunden. Zudem ist die Forschung kaum konjunkturanfällig. Sie ist die Grundlage für den zukünftigen wirtschaftlichen Erfolg eines Life Science-Unternehmens, sodass daran wohl zuletzt gespart wird. Die Bereitschaft zu höheren Mieten für die benötigten Labor- und Büroflächen könnte sogar steigen. Fachkräftemangel betrifft zwar alle Branchen, doch bei Absolventen in den MINT-Fächern dürften Angebot und Bedarf besonders weit auseinanderklaffen. Neben einem interessanten Aufgabengebiet spricht sicherlich auch ein attraktiver Arbeitsplatz für einen Arbeitgeber.

IN DEN USA BOOMT BIOTECHNOLOGIE: MIT DER BESCHÄFTIGUNG STEIGT ANALOG DER BEDARF FÜR LAB-OFFICES
BESCHÄFTIGTE IN TAUSEND



Quelle: Bureau of Labor Statistics

BIOTECHNOLOGIE: TROTZ KNOWHOW UND HOHER FORSCHUNGS-INVESTITIONEN IST DER ERFOLG NICHT GARANTIERT
AKTIENKURS IN EURO



Quelle: Deutsche Börse AG

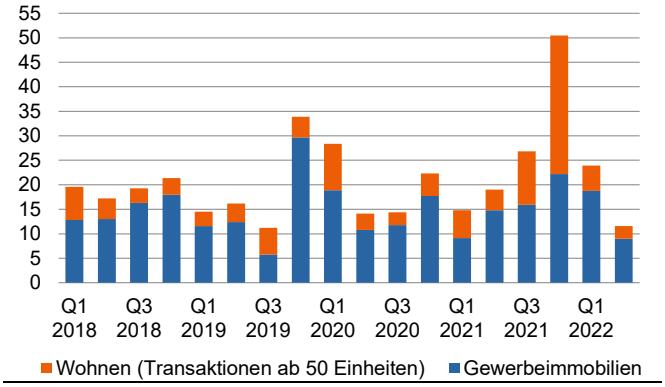
Stand 2. September 2022

Neben einer geringen Markttransparenz müssen sich Anleger aufgrund der auf einen spezifischen Mieter zugeschnittenen Fläche und Ausstattung auf einen geringen Standardisierungsgrad der Mietverhältnisse einstellen. Die Bindung zwischen Objekt und Nutzer ist viel höher als bei Wohn-, Büro- und Handelsimmobilien mit weitgehend vereinheitlichten Mietverträgen und in der Regel problemlosen Mieterwechseln. Insofern ist das Risiko trotz des Wachstumspotenzial dieses Segments – vor allem bei Objekten außerhalb der Life Science-Cluster – erhöht, wenn der Mieter wechselt oder in Schwierigkeiten gerät. Hier sind, das hat die Corona-Pandemie gezeigt, auch nach der Start-up-Phase und anfänglichen Erfolgen durchaus Rückschläge möglich. Genauso wie BioNTech aus Mainz hatte CureVac aus Tübingen mit Hochdruck an einem mRNA-basierten Covid-19-Impfstoff gearbeitet. Doch BioNTech hatte die Nase vorn, was neben den Aktionären vor allem die Stadt Mainz freut. Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt erzielte Milliardeneinnahmen aus der Gewerbesteuer und plant einen Biotechnologie-Standort mit 5.000 Arbeitsplätzen, für die wohl diverse LabOffice-Immobilien benötigt werden.

Risiken sollten trotz aller Wachstumsphantasie nicht ausgeblendet werden

UMBRUCH AM INVESTMENTMARKT FÜR IMMOBILIEN

ANLEGER HALTEN SICH BEI IMMOBILIENINVESTMENTS IN DEUTSCHLAND IM ZWEITEN QUARTAL 2022 SICHTBAR ZURÜCK
INVESTITIONSVOLUMEN JE QUARTAL IN MILLIARDEN EURO



Quelle: CBRE

ANLAGEBEDINGUNGEN HABEN SICH DURCH RENDITEANSTIEG NACHHALTIG VERÄNDERT
RENDITE FÜR BUNDESANLEIHEN MIT 10-JÄHRIGER LAUFZEIT IN %

Quelle: Refinitv

Stand 2. September 2022

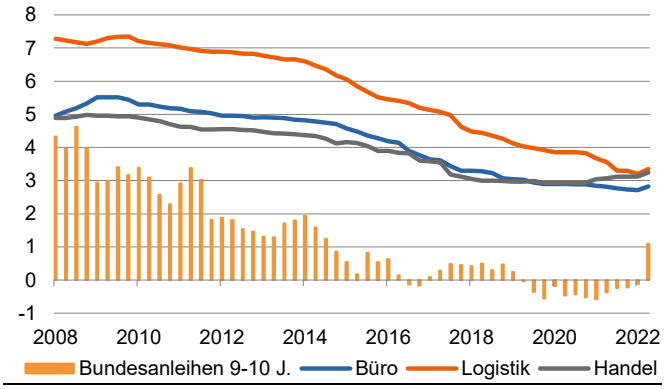
Das Kapitalmarktumfeld für Anleger hat sich in kurzer Zeit grundlegend gewandelt. Die über Jahrzehnte bis in den negativen Bereich gesunkenen Anleihe-Renditen zogen im Fahrwasser einer stark gestiegenen Inflation kräftig an. Die Rendite für Bundesanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit kletterte von minus 0,4 Prozent im vergangenen Dezember auf zwischenzeitlich fast 1,8 Prozent im Juni 2022, ging aber bis Anfang September auf 1,5 Prozent zurück. Damit schmolz der Renditevorteil von Immobilienanlagen ab. In den zurückliegenden Jahren sanken ähnlich wie die Anleiherenditen zwar auch die anfänglichen Mietrenditen von Gewerbeimmobilien und Wohnungsportfolios, doch ihr hoher Renditevorteil blieb bis 2021 weitgehend erhalten. Hinzu kommt, dass die Finanzierungskosten für erstklassige Immobilien an den Top-Standorten zum Teil oberhalb der anfänglichen Mietrendite liegen, sodass die Gesamtrendite mit Fremdkapital nicht mehr angehoben werden kann.

Durch den Anstieg der Anleiherenditen hat sich das Umfeld für Immobilienanlagen erheblich gewandelt

Anfängliche Mietrenditen von deutlich unter 3 Prozent haben für Anleger an Attraktivität eingebüßt. Zwar ist ein Anstieg der Mietrenditen erkennbar. Doch die Bereitschaft der Verkäufer, niedrigere Kaufpreise zu akzeptieren, hält sich noch in Grenzen. Insofern klaffen die Kaufpreisvorstellungen von Käufern und Verkäufern oft auseinander, was sich im zweiten Quartal 2022 in einem sichtbar niedrigeren

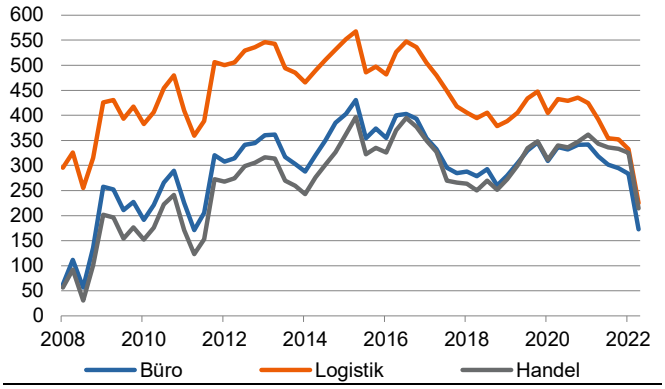
Vorstellungen von Käufern und Verkäufern liegen ein gutes Stück auseinander

MIETRENDITEN ZIEHEN VOM TIEF AUS LEICHT AN, ABER WEIT WENIGER STARK ALS ANLEIHEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE, ANLEIHERENDITE, JEWEILS IN %



Quelle: bulwiengesa, Refinitiv

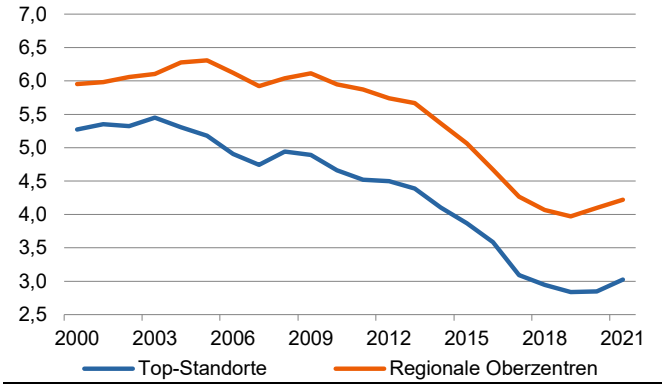
RENDITEVORTEIL VON IMMOBILIEN IST SICHTBAR GESCHRUMPFT
RENDITEABSTAND ZU 10-JÄHRIGEN BUNDESANLEIHEN IN BASISPUNKTEN



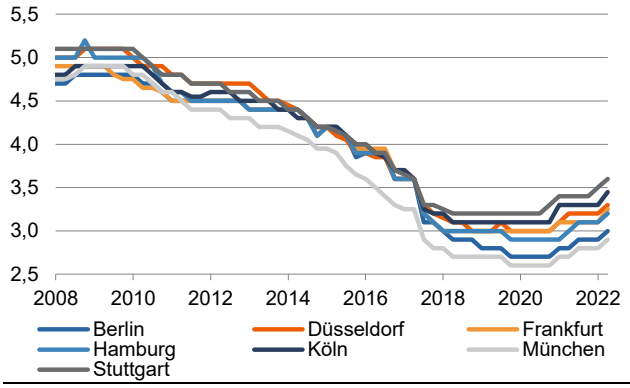
Quelle: bulwiengesa, Refinitiv, DZ BANK

Transaktionsvolumen niederschlug. Das ist verkäuferseitig verständlich, da vom bislang niedrigen Renditeniveau ausgehend geringfügig höhere Mietrenditen mit spürbar niedrigen Kaufpreisen einhergehen. Wir gehen davon aus, dass sich Käufer- und Verkäuferseite in den kommenden Monaten aufeinander zubewegen und somit das Investmentvolumen wieder anzieht. Angesichts immer noch niedriger Anleiherenditen bleiben Immobilien eine bedenkenswerte Alternative, zumal die inflationsindexierten Gewerbemietverträge zu steigenden Mieteinnahmen führen, die sich positiv auf die erzielbaren Renditen und somit auch auf die Kaufpreise auswirken. Durch die höheren Finanzierungskosten sind eigenkapitalstarke Investoren im Vorteil.

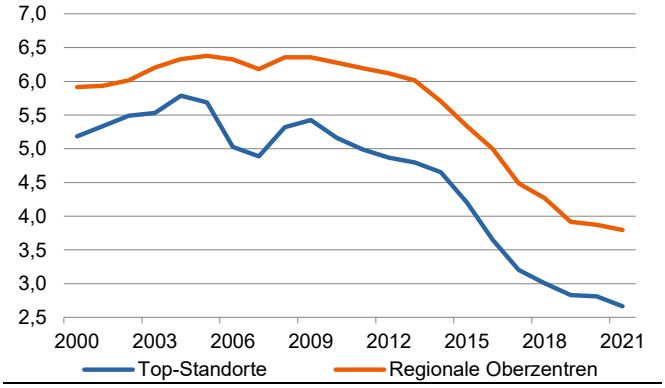
HANDEL: ENTWICKLUNG DER ANFÄNGLICHEN MIETRENDITE
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN HANDELSLAGEN IN %



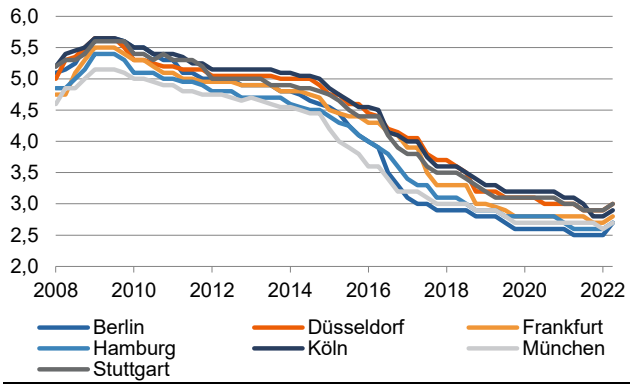
RENDITEVERLAUF AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN HANDELSLAGEN IN %



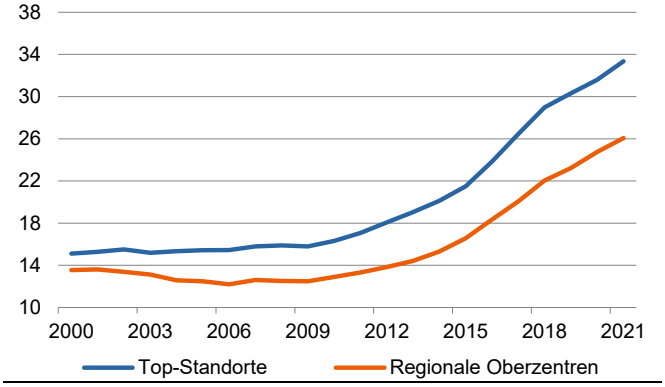
BÜRO: ENTWICKLUNG DER ANFÄNGLICHEN MIETRENDITE
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN BÜROLAGEN IN %



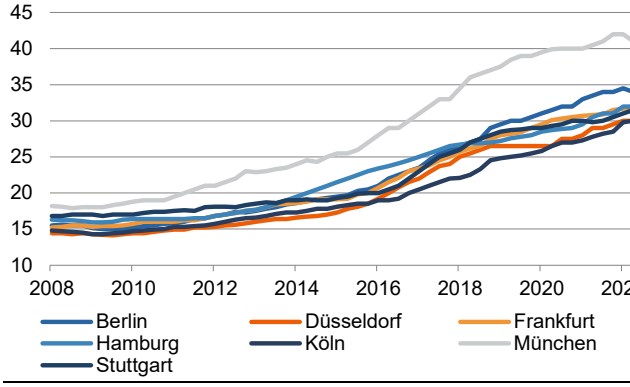
RENDITEVERLAUF AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN BÜROLAGEN IN %



WOHNEN: MIETVERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER
DURCHSCHNITTLICHER MIETVERVIELFACHER



MIETVERVIELFACHER AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
DURCHSCHNITTLICHER MIETVERVIELFACHER



Quelle: bulwiengesa

Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.
Top-7: Index aus den Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart
Regional-12: Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg

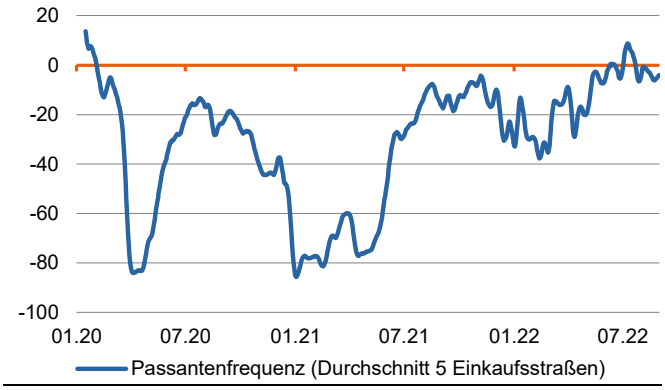
HANDELSIMMOBILIEN

Einzelhandel in der Dauerkrise: E-Commerce, Corona, Inflation

Der innerstädtische Handel kommt nicht aus der Krise

Die Belastungen für den innerstädtischen Einzelhandel wollen nicht enden. Seit Jahren wandert – von der Pandemie beschleunigt – ein zunehmender Umsatzanteil in Richtung E-Commerce ab. Beim Kernsortiment wie Mode oder Elektronik erreicht der Online-Handel über 40 Prozent. Inzwischen sind die Kunden dank der zurückgefahrenen Corona-Maßnahmen zwar in großer Zahl in die Innenstädte zurückgekehrt, doch nun sitzt das Geld bei vielen Menschen nicht mehr so locker. Die Inflation hat ein seit Jahrzehnten nicht gekanntes Ausmaß erreicht. Neben deutlich höheren Preisen für Lebensmittel, Benzin und Diesel werden vor allem Heizkosten für viele Haushalte zur finanziellen Belastung. Doch auch die Pandemie ist nicht besiegt. Sie könnte mit einer „Herbstwelle“ und neuen Virusvarianten wieder aufflammen.

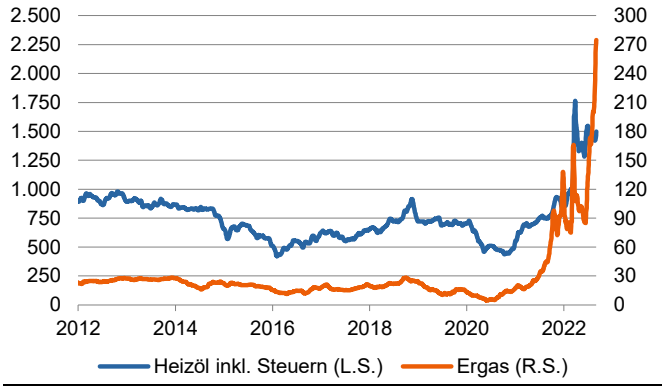
DIE EINKAUFSMEILEN SIND WIEDER SO VOLL WIE VOR CORONA
ABWEICHUNG IN % GEGENÜBER 2019, 10-TAGES-MITTELWERT



Quelle: hystreet.com / Destatis Stand 31. August 2022

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

DURCH HOHE ENERGIEPREISE FEHLT DAS GELD ZUM SHOPPEN
L.S.: IN EURO/1000L, R.S.: IN EURO/MWH



Quelle: EU Kommission, European Energy Exchange Stand 1. Sep. 2022

Marktumfeld für den Einzelhandel

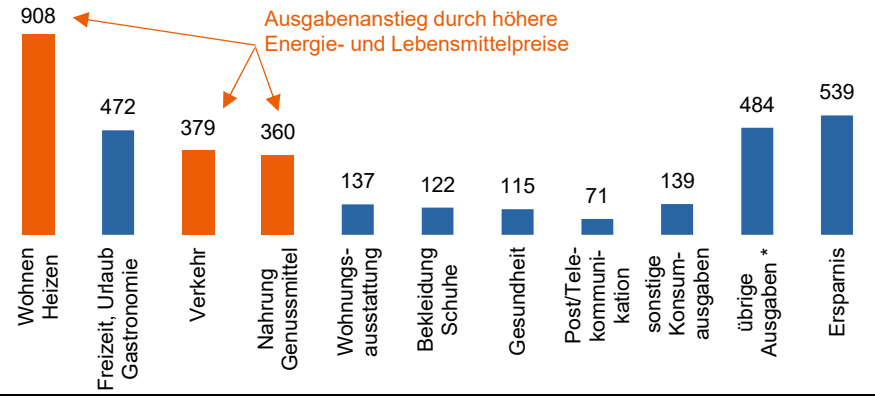
Heizkosten explodieren – nicht nur bei Gasheizungen

Der Ukraine-Krieg hat gezeigt, wie stark Deutschland von russischen Energielieferungen abhängig ist. Das gilt vor allem für Gas, das anders als Öl nicht ohne weiteres auf dem Weltmarkt verfügbar ist. Durch die auf einen Bruchteil abgesenkte Liefermenge sind die Gaspreise „explodiert“ und belasten Verbraucher und Wirtschaft. Dazu kommt das Risiko eines kompletten Lieferstopps. Deshalb werden Haushalte und Unternehmen zum Energiesparen aufgefordert. Zudem müssen sich die Nutzer – die Hälfte der Haushalte heizt mit Gas – auf hohe Abschlags- und Nachzahlungen einstellen. Ab Oktober werden zudem 2,4 Cent je kWh als Gasumlage fällig. Doch auch andere Wärmequellen wie Öl, Holz oder Strom sind teurer geworden.

Steigende Einnahmen können höhere Ausgaben für Lebensmittel allenfalls teilweise kompensieren

Unter dem Strich belasten die höheren Ausgaben für Lebensmittel und vor allem Energie praktisch alle Haushalte. Zudem ist kein schnelles Ende dieser Entwicklung absehbar. Nicht wenige Haushalte befürchten, dass sie von einer hohen Nebenkostennachzahlung überfordert sein könnten. Selbst die 2022 spürbar steigenden Renten (Westdeutschland +5,35 Prozent, Ostdeutschland +6,12 Prozent) oder Erleichterungen wie der „Tankrabatt“, die Energiepreispauschale von 300 Euro oder das „9-Euro-Ticket“ sind eher ein Tropfen auf den heißen Stein und zudem zeitlich begrenzt. Ob der bislang robuste Arbeitsmarkt und der Fachkräftemangel angesichts der hohen Rezessionsgefahr zu spürbaren Tarifabschlüssen führt, bleibt abzuwarten.

SPARKONTO, URLAUB ODER KONSUM – WIE REAGIEREN DIE PRIVATEN HAUSHALTE AUF AUSGABENZUWÄCHSE FÜR ENERGIE UND LEBENSMITTEL?
VERWENDUNG DES AUSGABEFÄHIGEN EINKOMMENS IN EURO JE HAUSHALT UND MONAT



Quelle: Destatis (EVS 2018) *) Zinsen, Geschenke, Versicherungen usw.
Monatliches ausgabefähiges Einkommen je Haushalt im Durchschnitt: 3.726 Euro

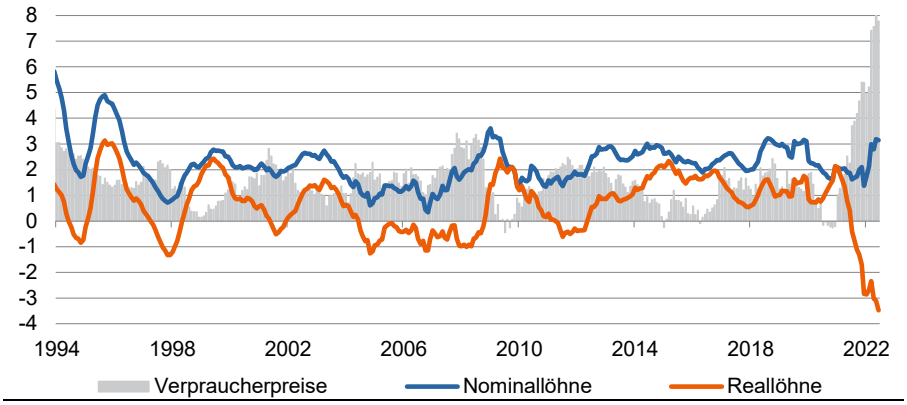
Konsumklima und Kaufkraft gehen kräftig zurück

Ukraine-Krieg, Inflation und Gaskrise bereiten den Menschen Sorgen. Das zeigt die auf ein historisches Tief gesunkene Konsumstimmung. Hierbei ist die von der GfK erfragte Einkommenserwartung noch stärker als die Anschaffungsneigung abgesackt. Für den City-Handel ist das in doppelter Hinsicht ungünstig. Denn zur fehlenden Konsumfreude kommt der Sparzwang hinzu. Die Nominallöhne steigen 2022 zwar vergleichsweise kräftig, doch die hohe Inflation von voraussichtlich fast 8 Prozent im Jahresdurchschnitt zehrt den Zuwachs mehr als auf. Unter dem Strich sinkt die Kaufkraft deutlich, viel stärker als es bei Kaufkraftrückgängen in den vorangegangenen drei Jahrzehnten der Fall war. Nachdem niedrige Inflationsraten den Handel seit 2012 mit Reallohnzuwächsen gestützt haben, ist nun das Gegenteil der Fall.

Trotz voller Shopping-Center: Der Einzelhandelsumsatz bricht zur Jahresmitte 2022 ein

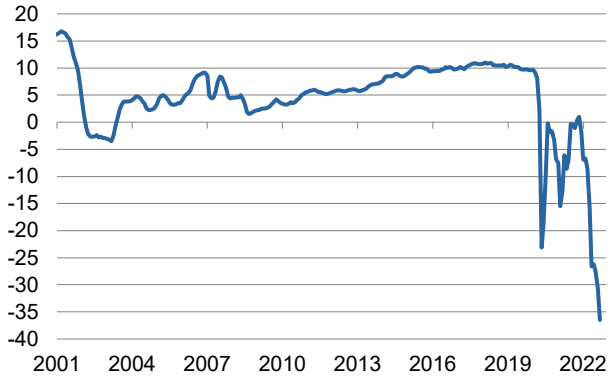
Dabei vermitteln volle Shopping-Center oder Restaurants ein gegenteiliges Bild. Doch beim Geldausgeben halten sich die Haushalte zurück. So meldete das Statistische Bundesamt für Juni 2022 einen inflationsbereinigt um 9 Prozent niedrigeren Einzelhandelsumsatz als im Vorjahresmonat. Damit klaffen der nominale und reale Umsatz im Handel zur Jahresmitte weit auseinander. Ein anderes Beispiel ist die Musikbranche. Konzertkarten verkaufen sich teilweise so schleppend, dass schon Tourneen abgesagt wurden.

INFLATION LÄSST TROTZ GUTEM NOMINALLOHNPLUS DIE REALE KAUFKRAFT SCHRUMPFEN
IN % GGÜ. VORJAHR



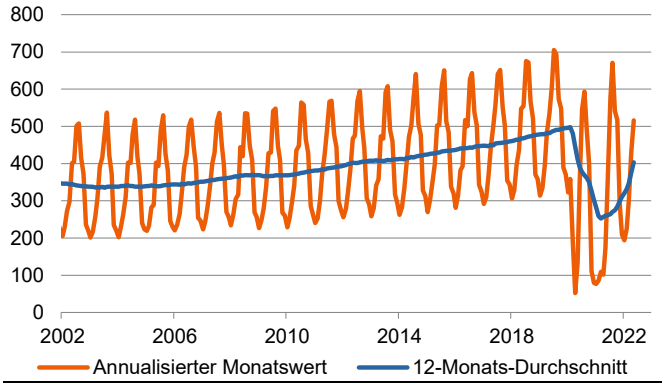
Quelle: Destatis, Refinitv

STIMMUNG DER VERBRAUCHER SINKT AUF EIN HISTORISCHES TIEF
KONSUMKLIMA IN PUNKTEN



Quelle: GfK Stand September 2022

DAS TOURISMUSGESCHÄFT NIMMT WIEDER FAHRT AUF
ÜBERNACHTUNGEN IN DEUTSCHLAND IN MILLIONEN



Quelle: Destatis Stand Juni 2022

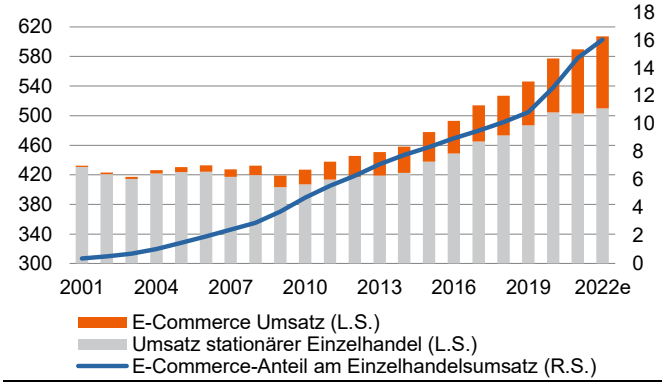
Die Innenstädte trifft der Sparzwang der privaten Haushalte in besonderem Maße. Anders als etwa Lebensmittel umfasst das Sortiment der Einkaufsmeilen viele Produkte, deren Kauf aufgeschoben oder auf dien sogar ganz verzichtet werden kann. Viele Privathaushalte sind mit Kleidung, Schuhen und Unterhaltungselektronik gut ausgestattet und können auf viele Käufe für eine gewisse Zeit verzichten. Zudem ist nicht sicher, dass die ausgebliebenen Käufe in der Zukunft nachgeholt werden. Insofern dürften die Umsätze in diesem Sortimentsbereich sowohl im stationären als auch im Online-Handel merklich belastet werden. Aber auch in der Nahversorgung ist eine schwächere Umsatzentwicklung wahrscheinlich, wenn die Kunden auf günstigere Produkte oder stärker als bisher auf Discounter ausweichen.

Schwächere Umsätze könnten neben dem City-Handel auch E-Commerce und Nahversorgung betreffen

Doch es gibt auch positive Entwicklungen. Die Menschen haben die Freude am Einkaufsbummel keineswegs verloren. Die Passantenzahlen haben das Vor-Corona-Niveau wieder erreicht, was auf eine nach wie vor hohe Anziehungskraft der Innenstädte hinweist. Zudem kommt der Tourismus wieder in Schwung. Die Gästeübernachtungen haben zwar noch nicht das Niveau von 2019 erreicht, ziehen aber sichtbar an. Schmerzlich fehlen dürften allerdings konsumfreudige chinesische Käufer. Auch das seit 2020 zum Stillstand gekommene Bevölkerungswachstum trägt anders als in den zurückliegenden Jahren nicht zur Stützung des Handels bei.

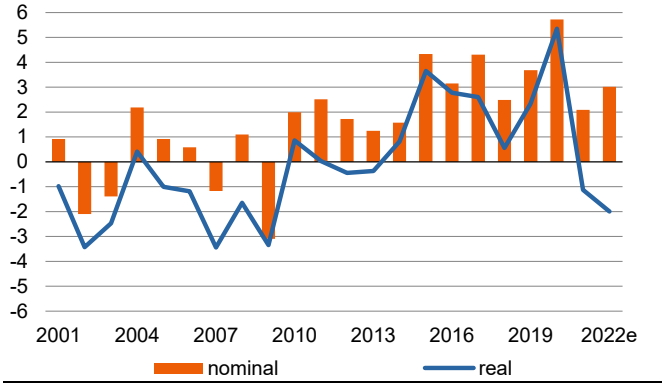
Einheimische und Touristen kommen gerne in die Innenstädte

NUR DURCH STARK WACHSENDEN ONLINE-HANDEL KANN DER EINZELHANDELSUMSATZ NOCH ZULEGEN
L.S.: IN MRD. EURO, R.S.: IN %



Quelle: HDE Umsatz ohne Mehrwertsteuer

WACHSTUM DANK INFLATION: DIE HANDELSUMSÄTZE STEIGEN SEIT 2021 NOCH NOMINAL, REAL GEHEN SIE ZURÜCK
GESAMTER EINZELHANDELSUMSATZ GGÜ. VORJAHR IN %



Quelle: HDE, Oxford Economics

Inflationsbereinigt geht der Handelsumsatz wie im Vorjahr zurück

Die trüben Aussichten für den Einzelhandel spiegeln sich auch in der verhaltenen Prognose des Handelsverbands HDE wider. Danach steigen die gesamten Einzelhandelsumsätze 2022 zwar um 3 Prozent auf etwas mehr als 600 Mrd. Euro. Doch ist dieses Umsatzplus ausschließlich auf die steigenden Verbraucherpreise zurückzuführen. Inflationsbereinigt (real) sinkt der Umsatz nach der HDE-Prognose um 2 Prozent. Damit geht dieser bereits im zweiten Jahr in Folge zurück. Für den Innenstadthandel sieht es noch ungünstiger aus, denn die Umsatzzahlen beinhalten auch die Umsätze mit Produkten des täglichen Bedarfs.

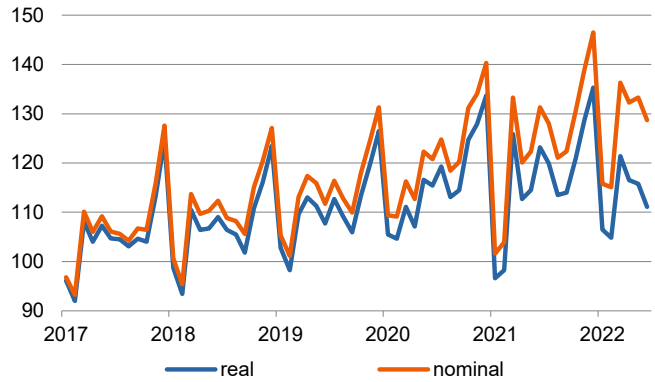
Vermietung innerstädtischer Handelsflächen hat sich im ersten Halbjahr 2022 stabil gezeigt

Die im zurückliegenden Jahr eingesetzte Erholung bei der Vermietung innerstädtischer Verkaufsflächen hat darunter bislang nicht gelitten, sondern zeigte sich im ersten Halbjahr 2022 stabil. Auch die Mieten in den Top-Handelslagen blieben nach dem vorangegangenen Rückgang weitgehend konstant. Zwei Drittel der Innenstadtflächen wurden für Mode, Gastronomie, Lebensmittel sowie Gesundheit und Körperpflege gemietet. Die zuvor schwache Flächennachfrage des Textilhandels nahm kräftig Fahrt auf und setzte sich wieder vor der Gastronomie auf Platz eins. Das zunächst boomende neue Segment „Quick-Commerce“ – Lebensmittel-Lieferdienste mit sehr kurzen Lieferzeiten – hat hingegen an Schwung verloren. Dagegen zeigen sich Anbieter von E-Mobilität häufiger in den Innenstädten. Außerdem hat sich eine ganze Reihe ausländischer Ketten Shops zu den jetzt niedrigeren Mieten gesichert.

In der zweiten Jahreshälfte könnte die Mietnachfrage aber schwächer werden

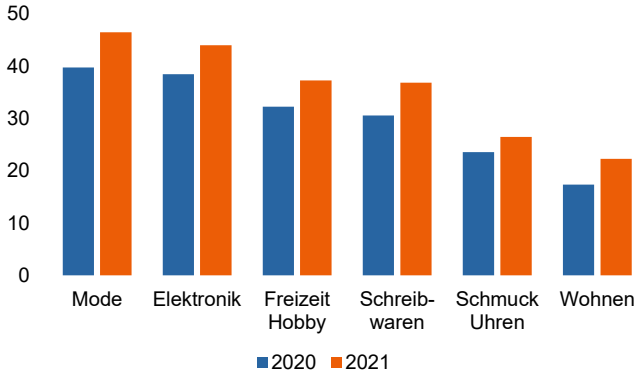
Für Einzelhändler, Gastronomen oder andere Dienstleister, die sich vom schwierigen Marktumfeld nicht abschrecken lassen, besteht die Chance, attraktive Flächen zu besseren Konditionen als vor der Pandemie anzumieten. Es ist aber gut möglich, dass die Vermietungsaktivitäten in der zweiten Jahreshälfte wieder schwächer werden, weil die Risikofaktoren für den Einzelhandel insgesamt zugenommen haben.

DER HANDEL LEIDET: ZUR JAHRESMITTE 2022 GEHT DER UMSATZ NACH ABZUG DER INFLATION KRÄFTIG ZURÜCK
EINZELHANDELSUMSATZ 2017 = 100



Quelle: Destatis

DIE UMSATZVERLAGERUNG INS INTERNET NAHM 2021 DURCHWEG WEITER ZU
ONLINE-ANTEIL NACH WARENGRUPE IN %



Quelle: HDE

Die Umnutzung obsoleter Handelsflächen setzt sich fort

Unabhängig von der stabilisierten Flächenvermietung schreitet die Umnutzung der Handelsflächen voran. Die vom Handel nicht mehr benötigten Flächen – etwa in den oberen Stockwerken – werden zunehmend von alternativ in Form von Büros, Wohnungen oder Hotels genutzt. Beispiele für die Umnutzung werden allmählich zahlreicher. Als Folge steigt auch der Bedarf für die Nahversorgung in der Innenstadt.

Einfach ist die Neuausrichtung der Innenstädte aber nicht

Damit sind die Städte gefordert, ihre Innenstadtkonzepte neu auszurichten. Die Voraussetzungen dafür sind aber nicht besser geworden. Unternehmen und die öffentliche Hand haben mit Krisenbewältigung und Herausforderungen wie etwa dem Klimawandel zu tun. Zudem können die Immobilienwerte durch höhere Renditen unter

Druck geraten. Hinzu kommen die gegenüber 2021 spürbar gestiegenen Fremdkapitalkosten bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen. Dabei drängt die Zeit, damit die Anziehungskraft der Innenstadt nicht zusätzlich leidet. Eine zu geringe Aufenthaltsqualität kann zu einer Abwärtsspirale führen. Bleiben die Kunden aus, ziehen sich Handel und Gastronomie zurück, wodurch sich das Angebot noch weiter verschlechtert.

Einzelhandel: Top-Standorte im Vergleich

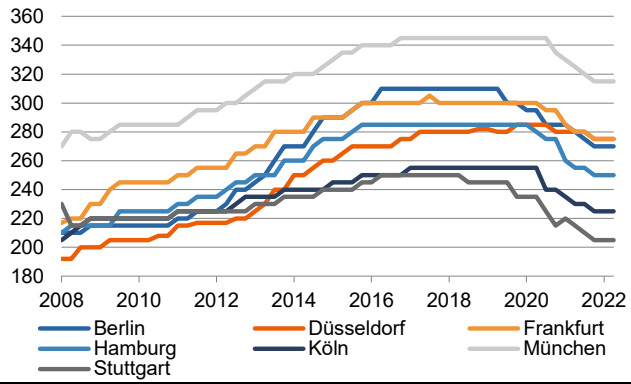
Top-Standorte erweisen sich in der Krise des Handels robust

Der Gegenwind im Einzelhandel hat auch die erfolgsverwöhnten Flaggschiffe nicht verschont, zumal sich hier durchaus Gründe für eine schmerzhafte Korrektur finden ließen. Zum einen sind in den Top-Standorten in den zurückliegenden Jahren in erheblichem Ausmaß neue Handelsflächen, etwa in Form innerstädtischer Einkaufszentren, entstanden. Zum anderen sind hier nicht nur die Spitzenmieten am höchsten, sie sind hier auch viel stärker als in den anderen deutschen Großstädten gestiegen. Doch die große Krise blieb aus, unter dem Strich haben sich sieben Top-Standorte sogar vergleichsweise gut geschlagen.

Rückgang der Spitzenmieten ist gestoppt

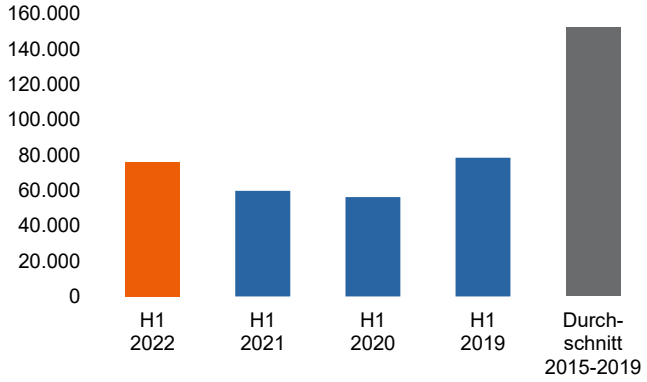
Die Spitzenmiete sank im Durchschnitt seit ihrem Höchststand 2017 eher moderat um rund 10 Prozent, obwohl sie davor seit 2010 um mehr als ein Viertel zugelegt hat. In anderen Großstädten war der Rückgang ausgeprägter, aber ohne den vorherigen kräftigen Anstieg. Unter den Top-Standorten sank die Spitzenmiete in Stuttgart mit fast 20 Prozent am stärksten. Dagegen konnte die Düsseldorfer Innenstadt ihr Mietniveau weitgehend beibehalten. Erfreulich ist, dass sich der rückläufige Miettrend 2022 nicht weiter fortsetzte und alle sieben Top-Standorte ihre Spitzenmieten seit Ende 2021 beibehalten konnten.

DER RÜCKLÄUFIGE MIETTREND IST 2022 ZUM HALTEN GEKOMMEN
SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

DIE VERMIETETE HANDELSFLÄCHE KONNTE 2022 ZULEGEN
FLÄCHENVERIETUNG IM HANDEL DER TOP-STANDORTE IN M²



Quelle: JLL

Vermietungsaktivität nimmt zu, bleibt aber deutlich hinter früheren Werten zurück

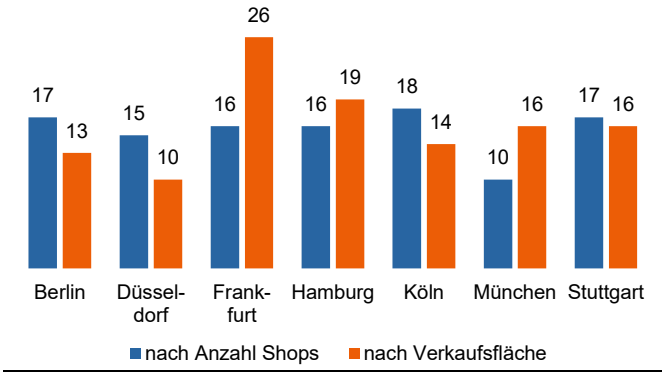
Hinter der stabilisierten Mietentwicklung steht eine wieder etwas angezogene Vermietungsaktivität. Nach den Daten von JLL konnten an den Top-Standorten im ersten Halbjahr 2022 rund 76.000 Quadratmeter vermietet werden, rund ein Viertel mehr als im ersten Halbjahr des zurückliegenden Jahres. Rund ein Drittel der neu vermieteten Ladenflächen der Top-Standorte entfällt dabei auf Berlin. Allerdings reicht die aktuelle Vermietung der Handelsflächen bei weitem nicht an die Vorjahre heran. Im Durchschnitt von 2015 bis 2019 war die Vermietungsleistung im gleichen Zeitraum gut doppelt so hoch.

Flächenverfügbarkeit ist weiterhin gut

Retailer, die Verkaufsflächen in den Top-Standorten suchen, haben weiterhin recht gute Aussichten, dass das auch gelingt. Die von JLL berechnete

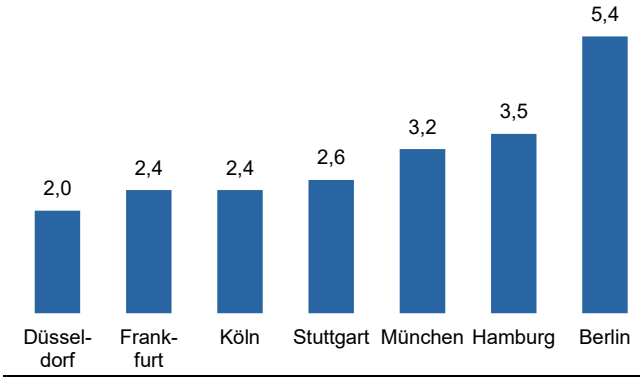
Flächenverfügbarkeitsquote bewegt sich ebenso wie 2021 auf einem recht hohen Niveau. Sie konnte trotz des belebten Vermietungsgeschäfts nicht zurückgehen. Bereits erfolgte beziehungsweise noch anstehende Schließungen von Waren- und Sporthäusern tragen dazu bei, denn nicht überall ist die Nachnutzung schon in trockenen Tüchern.

WEITERHIN GUTE VERFÜGBARKEIT VON VERKAUFSFLÄCHEN AN ALLEN TOP-STANDORTEN
VERFÜGBARKEITSQUOTE IN %



Quelle: JLL

BEIM EINZUGSGEBIET SIND ALLE TOP-STANDORTE MILLIONENSTÄDTE
GRÖßE DES EINZUGSGEBIETS IN MIO. MENSCHEN (2020)

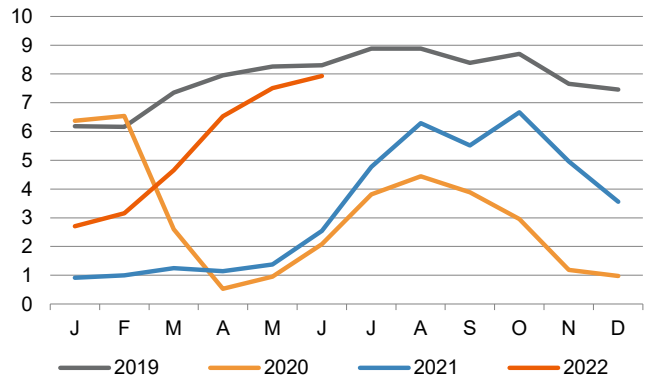


Quelle: Comfort

Die erfreuliche Entwicklung bei der Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie der gestoppte Mietrückgang fußen auf dem für Retailer attraktiven Gesamtpaket, das die sieben größten Städte bieten. Dazu zählen die großen Einzugsgebiete mit jeweils mehreren Millionen Menschen, hohe Gästezahlen aus dem In- und Ausland, eine hohe Passantenfrequenz und eine – mit den Ausnahmen Berlin und Köln – hohe Kaufkraft. Dazu kommt ein breites Shoppingangebot, sowohl in den innerstädtischen Einkaufsmeilen als auch in den oft noch neuen Einkaufszentren. Bislang kam auch noch ein langjähriges, kräftiges Einwohnerwachstum hinzu, wodurch das Kundenpotenzial von Jahr zu Jahr größer wurde. Doch 2020 und 2021 ging die Einwohnerzahl der Top-Standorte insgesamt leicht zurück. Eine anhaltende Schrumpfung ist aber eher nicht zu erwarten. Vermutlich legen die Einwohnerzahlen weiter zu.

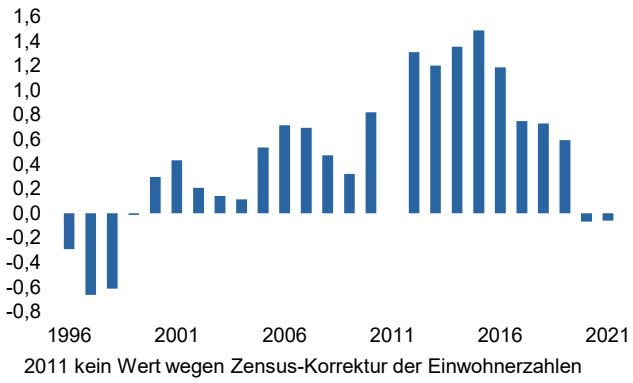
Das "Gesamtpaket" der Top-Standorte überzeugt nach wie vor

TOURISMUS DER TOP-STANDORTE KANN SICH SICHTBAR ERHOLEN
ANZAHL MONATLICHER ÜBERNACHTUNGEN IN MIO. (SUMME TOP-7)



Quelle: Statistikämter der sieben größten deutschen Städte

EINWOHNERZAHL DER TOP-STANDORTE GING LEICHT ZURÜCK
EINWOHNERZAHL IN % GGÜ. VORJAHR (SUMME TOP-7)



Quelle: Destatis, DZ BANK

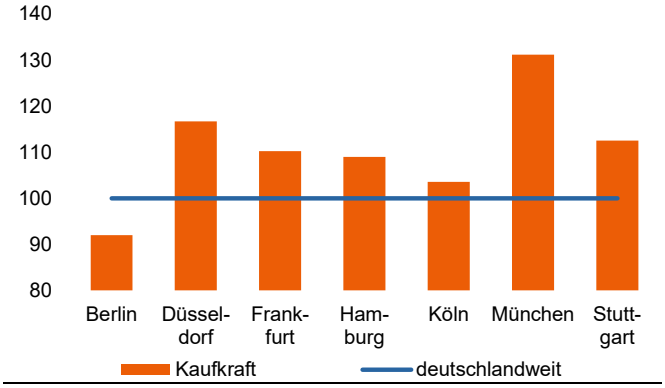
Top-7 sind vergleichsweise risikoarme Standorte

Unter dem Strich ist die Standortentscheidung für einen Top-Standort aus Retailersicht mit einem vergleichsweise überschaubaren Risiko verbunden, wenngleich damit hohe Mieten einhergehen. Die Innenstädte werden auch in der Zukunft hohe Passantenzahlen aufweisen, schließlich sind in den Cities schon viele zugkräftige Handelsformate vorhanden. Zudem droht hier nicht wie in manchen Innenstädten Verödung oder eine Abwärtsspirale. Wenn es hier nicht „läuft“, dann liegt es wohl weniger am Standort, sondern eher am Konzept.

Touristenzahlen erreichen fast die hohen 2019er Werte

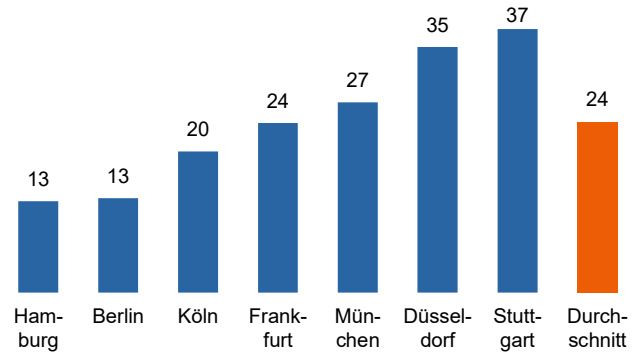
Der Innenstadthandel der Top-Standorte profitierte lange Zeit von einer hohen – und vor Corona kräftig steigenden – Zahl der in- und ausländischen Gäste, die nennenswerte Umsatzanteile beisteuerten. Zusammen mit der zunehmenden Einwohnerzahl konnten so die Umsatzverluste durch E-Commerce zumindest teilweise abgefedert werden. Umso schmerzlicher war 2020 und 2021 das Ausbleiben von Geschäftsreisenden und Touristen. Doch im laufenden Jahr zeichnet sich eine erfreuliche Entwicklung ab, die Besucherzahlen haben wieder fast das Niveau von 2019 erreicht. Das könnte sich als gute Stütze für den Handel erweisen, wenn die Kunden aus dem eigenen Einzugsgebiet wegen hoher Energiekosten sparen müssen.

DIE TOP-STANDORTE VERFÜGEN – AUßER BERLIN UND KÖLN – ÜBER EINE HOHE KAUFKRAFT
KAUFKRAFTKENNZIFFER IN PUNKTEN



Quelle: bulwiengesa

NACH HANDELSFLÄCHE HAT DIE INNENSTADT IM DURCHSCHNITT EINEN ANTEIL VON EINEM VIERTEL
VERKAUFSFLÄCHENANTEIL DER INNENSTADT IN % (2020)



Quelle: Comfort

Fazit Einzelhandelsimmobilien

Der Innenstadthandel verfügt trotz reichlich Gegenwind …

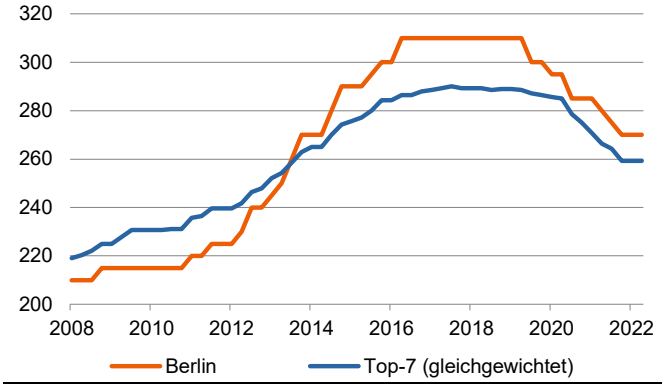
Der Innenstadthandel hat massiv mit Gegenwind zu kämpfen, der sich auch so rasch nicht legen wird. Die Flächenvermietung dürfte daher zum Ende des Jahres hin wieder schwieriger werden, die Mieten werden wohl dieses als auch nächstes Jahr wieder nachgeben. Retailer auf Flächensuche dürften sich insofern auch weiterhin in einer günstigen Ausgangsposition für Verhandlungen befinden.

… über eine solide Basis dank treuer Kunden

Doch es gibt auch erfreuliche Aspekte, die das aktuelle Krisenumfeld wohl überdauern werden. E-Commerce war ein Pandemiegewinner, doch bei aller Begeisterung für das Online-Shopping gehen die Menschen weiterhin gerne zum Bummeln – und Kaufen – in die Innenstadt. Der Pandemie-Boost für E-Commerce könnte weniger nachhaltig sein als vermutet. Diese Erfahrung haben jüngst Online-Anbieter wie Amazon oder Shopify machen müssen. Ersterer hat offenbar Pläne, Logistikflächen unterzuvermieten, letzterer baut Stellen ab. Der Online-Handel wird weiter zulegen, aber wohl etwas langsamer. Auch der Innenstadthandel hat angesichts gut erholter Passanten- und Touristenzahlen weiter Potenzial. Es liegt in den Händen der Händler, Immobilieneigentümer und Städte, dieses auch zu nutzen.

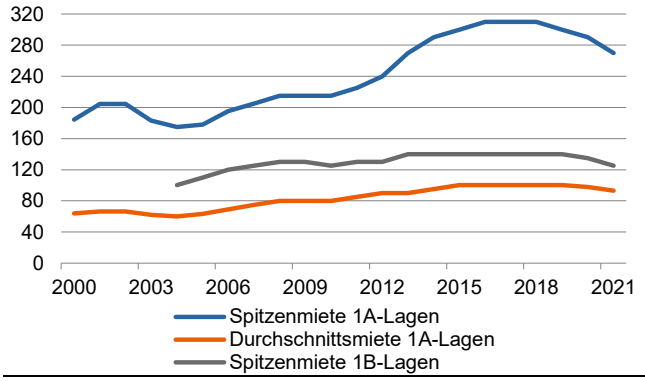
Berlin: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (QUARTAL)
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

BERLIN: SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL NACH LAGE
IN EURO JE M²

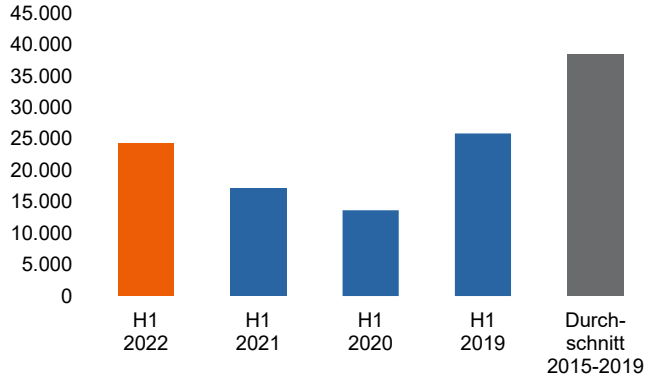


Quelle: bulwiengesa

Handel: Der Tourismus dürfte den Einzelhandel wieder anschieben, aber nicht alle Probleme lösen

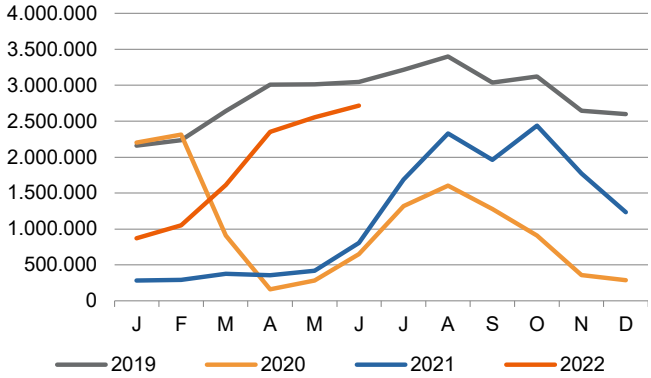
Vom Aufschwung Berlins hat der Einzelhandel in hohem Maße profitiert. Zum einen ging die Arbeitslosigkeit stark zurück, zum anderen weitete sich das Kundenpotenzial erheblich aus. Die Einwohnerzahl wuchs seit 2011 um gut 350.000 Menschen. Zusammen mit dem ebenfalls wachsenden Umland verfügt der Einzelhandel über das mit rund 5,4 Mio. Menschen größte Einzugsgebiet in Deutschland. Zudem florierte vor Corona der Tourismus, 2019 wurden 34 Mio. Übernachtungen gezählt. 2020 brach das Tourismusgeschäft zwar ein, konnte sich im laufenden Jahr aber sichtbar erholen. Die Bedeutung der Besucher ist aufgrund der eher niedrigen Berliner Kaufkraft größer als an den anderen Top-Standorten. Abgesehen von der Größe zeichnet sich der Berliner Einzelhandel durch mehrere räumlich getrennte 1A-Lagen aus. Dazu zählen die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der Ku'damm und der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße und die Trendlage Hackescher Markt. Hinzu kommen rund 70 Shopping-Center, unter denen die große Mall of Berlin herausragt. Die Spitzenmiete stagnierte von 2016 bis 2019 bei 310 Euro je Quadratmeter und sank danach bis 2021 um 13 Prozent auf 270 Euro je Quadratmeter. Seitdem stagniert die Spitzenmiete auf diesem Niveau. Der Einzelhandel in der attraktiven Bundeshauptstadt hat insgesamt eine solide Perspektive. Zunächst steht aber eine Durststrecke bevor, denn die Berliner werden durch ihre Kaufkraftschwäche wohl stärker unter den hohen Energiepreisen leiden. Eine Herausforderung ist das große Verkaufsflächenangebot der vielen Berliner Einkaufzentren.

BERLIN: FLÄCHENVERMIETUNG IN CITYLAGEN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

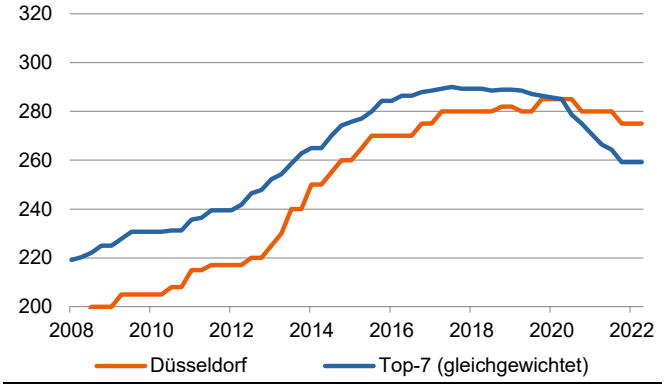
BERLIN: MONATLICHE TOURISMUS-STATISTIK
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN



Quelle: Stadt Berlin

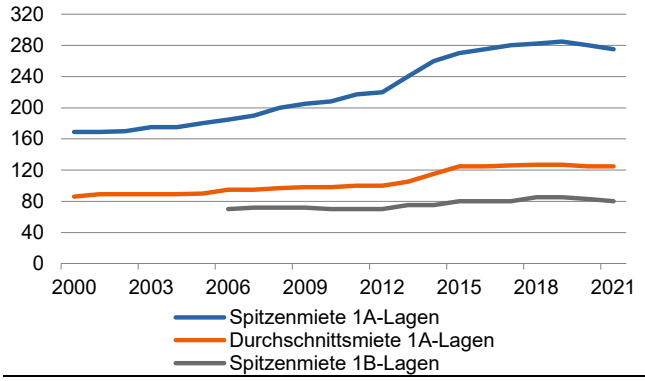
Düsseldorf: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (QUARTAL)
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

DÜSSELDORF: SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL NACH LAGE
IN EURO JE M²

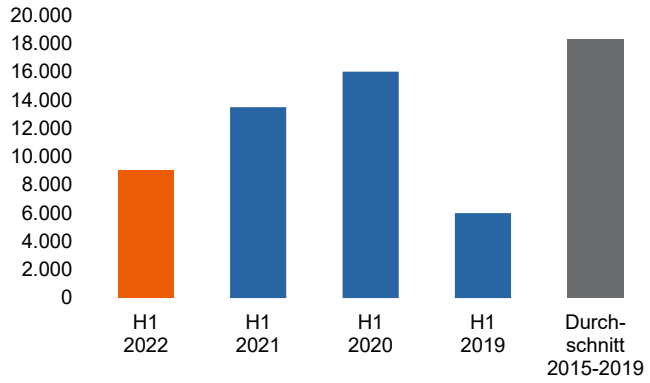


Quelle: bulwiengesa

Handel: Die Düsseldorfer Innenstadt hat in der Pandemie Widerstandskraft gezeigt

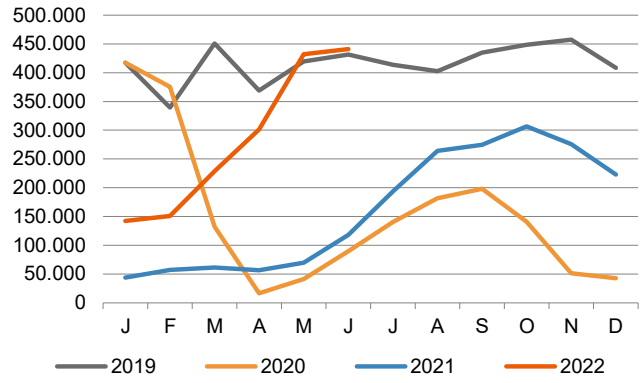
Der Shopping-Standort Düsseldorf hat sich sichtbar positiv entwickelt. Die Innenstadt ist durch eine Vielzahl städtebaulicher Maßnahmen, große Infrastrukturprojekte und erhebliche Investitionen in bestehende und neue Einzelhandelsimmobilien spürbar attraktiver geworden. Auch wenn noch nicht alle Bauprojekte vollendet sind, haben sich die Anstrengungen offenbar ausgezahlt. Zwar litt der Düsseldorfer Einzelhandel wie überall unter den Corona-Restriktionen, doch die Belastungen wirkten sich weniger gravierend auf das Vermietungsgeschäft aus als an den anderen Top-Standorten aus. Die Spitzenmiete konnte ihr Niveau bei einem nur geringen Rückgang weitgehend halten. Das Fundament für den Einzelhandelsstandort bilden das 2 Mio. Menschen umfassende Einzugsgebiet und die hohe Kaufkraft, die fast 20 Prozent über dem deutschen Durchschnitt liegt. Mit dem bekannten Shopping-Boulevard „Kö“, der für Mode und Luxus steht, ist die Düsseldorfer City weit über die Grenzen Nordrhein-Westfalens hinaus bekannt. Zu den zentralen 1A-Lagen zählen neben der Königsallee die Flingerstraße und die Konsumlage Schadowstraße. Dazu kamen in den zurückliegenden Jahren ikonische Einzelhandelsentwicklungen wie der Kö-Bogen und das KII und die Sanierung der Kö-Galerie. Als weiteres Highlight steht für 2023 eine Filiale des Berliner KaDeWe im Carschhaus auf dem Programm. Eine ganze Reihe von Bauvorhaben betrifft in den kommenden Jahren den Bereich der Kö, etwa die geplanten Neubauten anstelle des ehemaligen Kaufhofs nebst Parkhaus oder des ehemaligen Commerzbank-Gebäudes.

DÜSSELDORF: FLÄCHENVERMIETUNG IN CITYLAGEN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

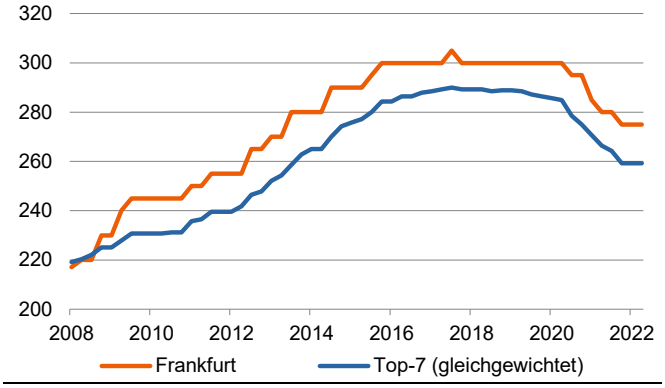
DÜSSELDORF: MONATLICHE TOURISMUS-STATISTIK
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN



Quelle: Stadt Düsseldorf

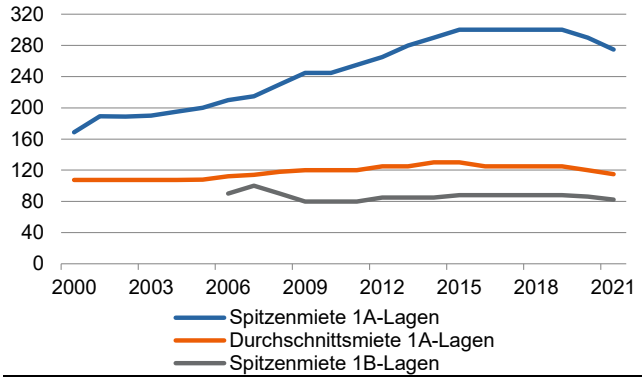
Frankfurt: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (QUARTAL)
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

FRANKFURT: SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL NACH LAGE
IN EURO JE M²

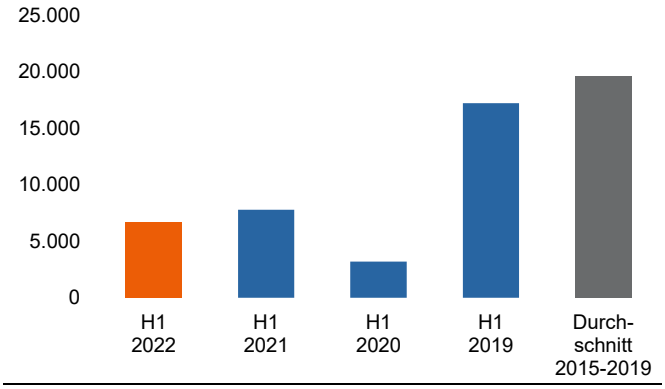


Quelle: bulwiengesa

Der Ballungsraum Frankfurt ist in den zurückliegenden Jahren dynamisch gewachsen, das kaufkraftstarke Einzugsgebiet erreicht rund 2,4 Mio. Menschen. Ein weiterer Pluspunkt für den Einzelhandelsstandort sind die – vor der Pandemie – sehr hohen Gästezahlen. 2019 zählte Frankfurt auf 1.000 Einwohner mehr als 14.000 Übernachtungen, 50 Prozent mehr als im Top-7-Durchschnitt. Neben Messebesuchern profitierte der Handel dank des Flughafens von vielen Reisenden aus Asien, die nun weitgehend fehlen. Daher sind die 2022 kräftig steigenden Übernachtungszahlen eine erfreuliche Entwicklung. Aber das Messegeschäft könnte dauerhaft schwächer ausfallen, auch aufgrund des Verlusts der IAA an die Messe in München. Mit den beiden 1A-Lagen Zeil und Goethestraße sowie mehreren großen Shopping-Centern ist Frankfurt ein starker Einzelhandelsstandort. Dafür spricht auch der angesichts der Belastungen eher moderate Rückgang der Spitzenmiete, die bis Ende 2021 um rund 8 Prozent auf 275 Euro je Quadratmeter sank und seitdem unverändert ausfällt. Positiv ist, dass die Stadt Frankfurt die Entwicklung der teilweise wenig attraktiven Innenstadt aktiv begleiten will. Insgesamt sollen 30 Mio. Euro in Innenstadtprojekte fließen, die die Aufenthaltsqualität steigern sollen. Aber auch der Handel trägt dazu bei. So wurde das Galeria-Haus am Eingang zur Zeil bei laufendem Betrieb zum „Weltstadthaus“ umgebaut und sichtbar aufgewertet. Das ebenfalls in der Nähe der Hauptwache liegende Gebäude der ehemaligen Sportarena wird abgerissen und soll bis 2024 durch ein modernes Büro- und Geschäftshaus ersetzt werden.

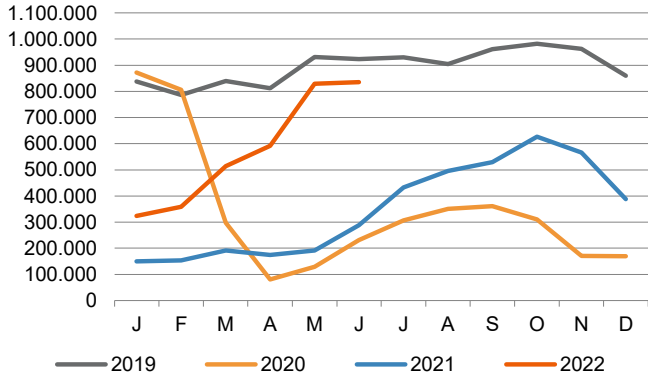
Handel: Frankfurts Tourismus hat sichtbar Fahrt aufgenommen

FRANKFURT: FLÄCHENVERMIETUNG IN CITYLAGEN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

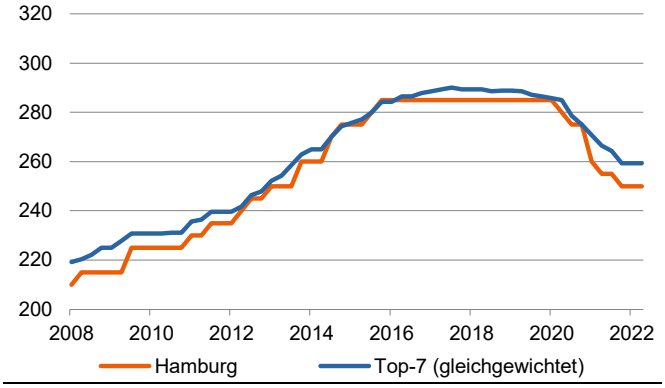
FRANKFURT: MONATLICHE TOURISMUS-STATISTIK
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN



Quelle: Stadt Frankfurt

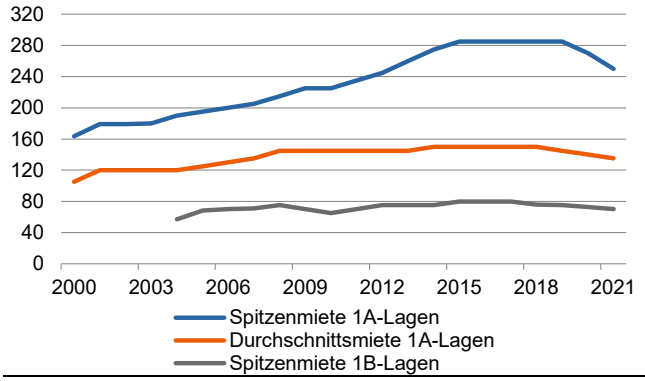
Hamburg: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (QUARTAL)
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

HAMBURG: SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL NACH LAGE
IN EURO JE M²

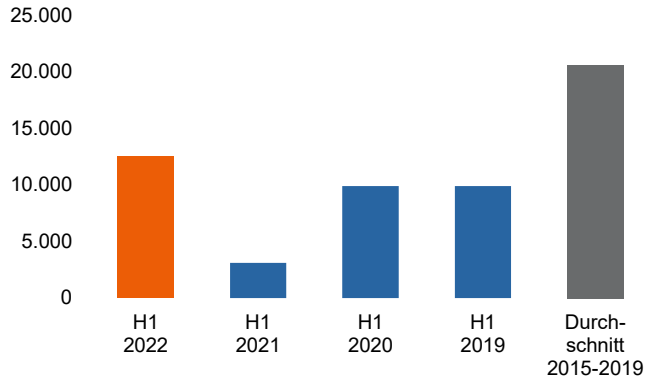


Quelle: bulwiengesa

Hamburg punktet als führender Shopping-Standort im Norden mit einem 3,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet und einer hohen Kaufkraft. Eine bedeutende Käufergruppe sind im Regelfall Touristen und Kreuzfahrtpassagiere, die dem Handel zuletzt zwar fehlten, im laufenden Jahr aber wieder in größerer Zahl die Elbmetropole besuchen. Aus Kundensicht ist das breite Angebotsspektrum von klassischen Konsumlagen wie Spitalerstraße und Mönckebergstraße bis hin zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall attraktiv. Dazwischen liegt als einziges großes innerstädtisches Shopping-Center die Europa-Passage. Die Pandemie hat den Hamburger Innenstadthandel spürbar belastet und erhebliche Leerstände verursacht. Gegenüber 2019 sank die Spitzenmiete bis Ende 2021 um 12 Prozent auf 250 Euro je Quadratmeter, seitdem stagniert der Wert. Um sichtbare Leerstände zu reduzieren, legte der Senat ein Förderprogramm auf, damit Kreative und Gründer vorübergehend ungenutzte Handelsflächen mieten können. So wird bis Ende 2022 aus Karstadt Sport „Artstadt“. Für Kunst ist 2022 im Sommer und Herbst auch der ehemalige Kaufhof mit einer Ausstellung des Street-Art-Künstlers Banksy genutzt worden. Die langfristige Nutzung der beiden Kaufhäuser steht aber noch aus. Ebenfalls in der Mönckebergstraße soll ein Neubau anstelle des C&A-Hauses mit Gastronomie, Hotel und Büros sowie Handel im Erd- und ersten Obergeschoss entstehen. Gegenwind für die City mit rund 350.000 Quadratmetern Verkaufsfläche könnte vom voraussichtlich 2024 fertigen und 80.000 Quadratmeter großen Shopping-Center in der HafenCity ausgehen.

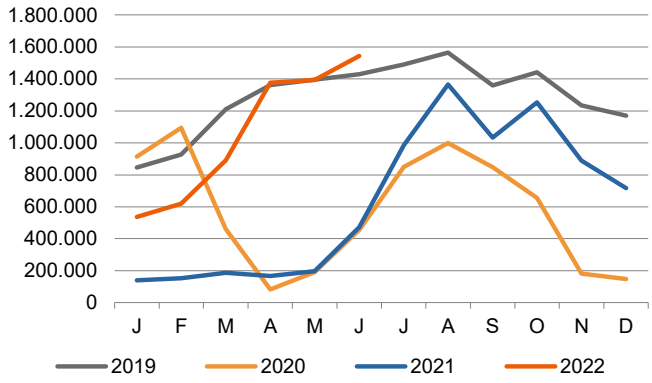
Handel: Die zentrale Einkaufslage Mönckebergstraße muss sich neu aufstellen

HAMBURG: FLÄCHENVERMIETUNG IN CITYLAGEN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

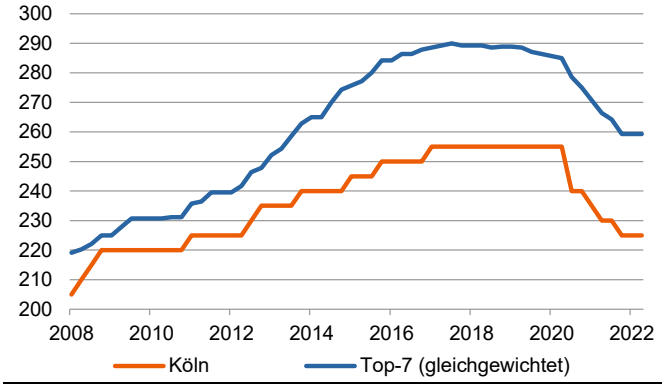
HAMBURG: MONATLICHE TOURISMUS-STATISTIK
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN



Quelle: Stadt Hamburg

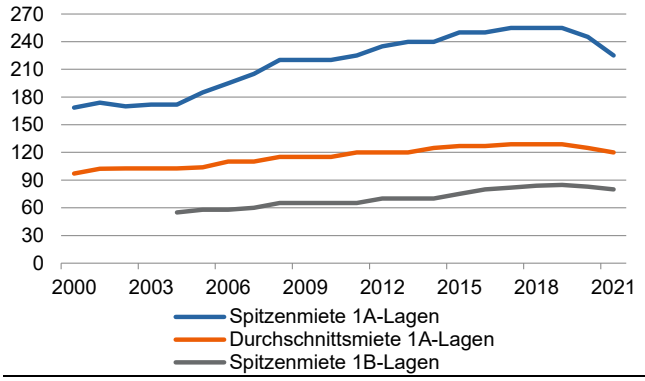
Köln: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (QUARTAL)
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

KÖLN: SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL NACH LAGE
IN EURO JE M²

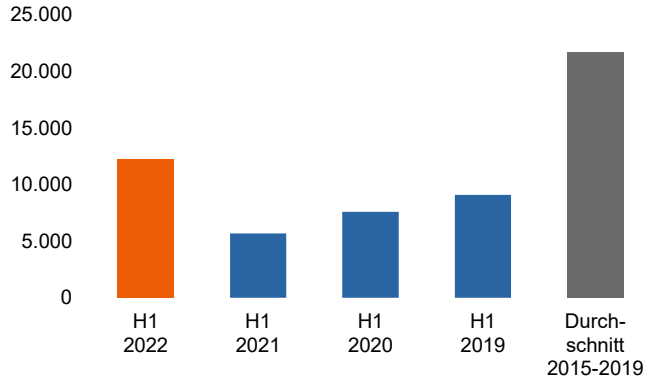


Quelle: bulwiengesa

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Top-Standort im Westen, woraus eine gewisse Konkurrenz erwächst. Attraktiv für Retailer sind das Kundenpotenzial des 2,4 Mio. Menschen großen Einzugsgebiets sowie viele Tagesgäste aus den Benelux-Ländern. Der Tourismus erreichte vor Corona aber nicht ganz die Bedeutung wie an den anderen Top-Standorten. Auch die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 104 Punkten für einen Top-Standort moderat 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 Passantenfrequenz fördert. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem hohen Filialisierungsgrad. 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. Die Folgen der Pandemie haben sich spürbar auf die Kölner Innenstadt ausgewirkt. Die Spitzenmiete sank von 2019 bis Ende 2021 um 12 Prozent auf 225 Euro je Quadratmeter und hält seitdem ihr Niveau. Der Rückgang liegt im Rahmen der Top-Standorte-Entwicklung, sodass sich das relativ große Verkaufsflächenangebot der Kölner City nicht weiter negativ auf die Mietentwicklung auswirkte. Zu den im Frühjahr 2022 bekannt gewordenen Abrissplänen des Gebäudes der Galeria-Filiale in der Breiten Straße sind keine neuen Informationen verfügbar.

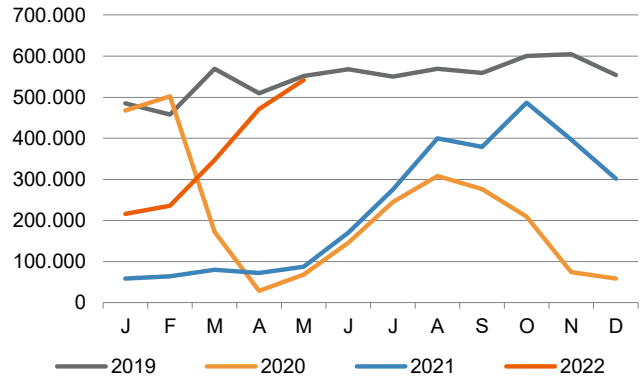
Handel: Das große Verkaufsflächenangebot in der City hat sich nicht negativ auf die Miete ausgewirkt

KÖLN: FLÄCHENVERMIETUNG IN CITYLAGEN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

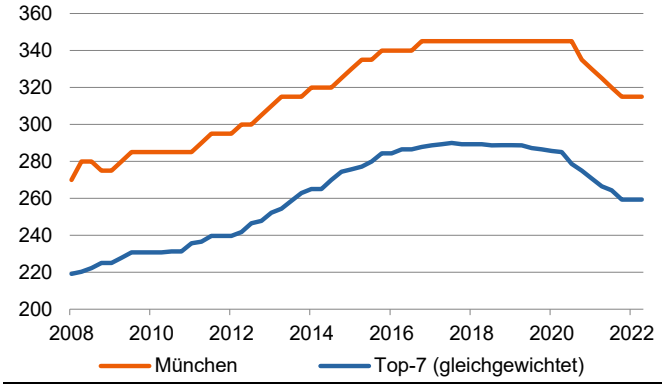
KÖLN: MONATLICHE TOURISMUS-STATISTIK
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN



Quelle: Stadt Köln

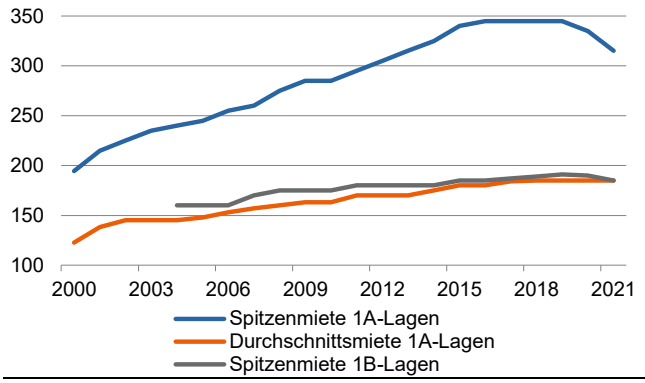
München: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (QUARTAL)
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL NACH LAGE
IN EURO JE M²

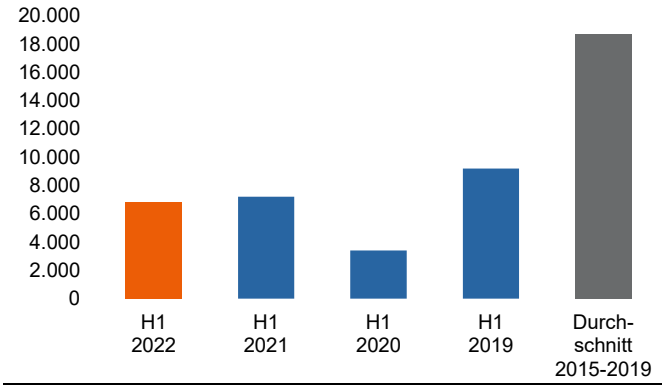


Quelle: bulwiengesa

München ist mit Blick auf Spitzenmiete, Kaufkraft und Flächenproduktivität führend im deutschen Einzelhandel. Dazu tragen Rahmenbedingungen wie das wirtschaftsstarke und kräftig gewachsene Einzugsgebiet, in dem rund 3,2 Mio. Menschen leben, bei. Positiv wirkt sich auch die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem umfassenden Shopping-Angebot mit „konsumigen“ Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen aus. Auch dank des weltbekannten Oktoberfestes profitiert München vom florierenden Tourismus. Die Spitzenmiete stieg auf das deutschlandweit höchste Niveau, obwohl die Innenstadt über eine relativ hohe Verkaufsfläche von einer halben Mio. Quadratmetern verfügt. Die höchsten Mieten werden in der Kaufingerstraße, der Neuhauser Straße und der Maximilianstraße gezahlt. Trotz der höchsten deutschen Ladenmieten sank die Spitzenmiete bis Ende 2021 mit 9 Prozent auf 315 Euro je Quadratmeter nicht stärker als an den anderen Top-Standorten. Damit bleibt München der einzige deutsche Einzelhandelsstandort mit einer Spitzenmiete von mehr als 300 Euro je Quadratmeter. Ein größeres Projekt ist der Umbau des Karstadtgebäudes zwischen Stachus und Hauptbahnhof. Dessen Neubau ist ein noch weit größeres Vorhaben. Zudem gibt es Bestrebungen, die Fußgängerzone mit der 350 Meter langen Straße Tal zwischen Marienplatz und Isartor zu erweitern. Die Spitzmiete im Tal von aktuell rund 100 Euro je Quadratmeter könnte dadurch spürbar steigen und damit auch Einfluss auf den Mieterbesatz nehmen.

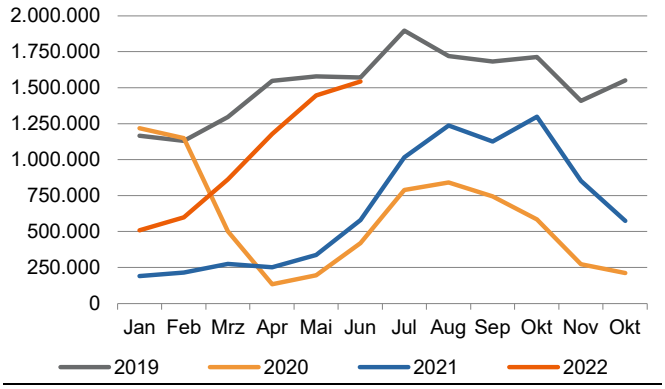
Handel: Nur München erreicht eine Spitzenmiete von mehr als 300 Euro je Quadratmeter

MÜNCHEN: FLÄCHENVERMIETUNG IN CITYLAGEN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

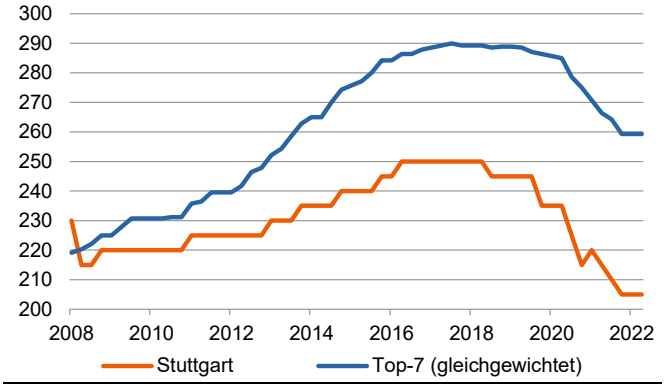
MÜNCHEN: MONATLICHE TOURISMUS-STATISTIK
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN



Quelle: Stadt München

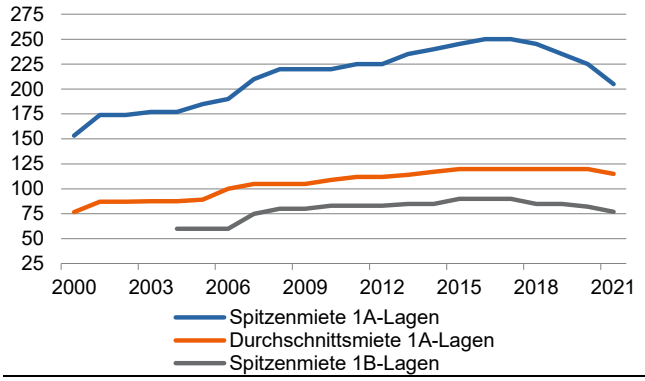
Stuttgart: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (QUARTAL)
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

STUTTGART: SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL NACH LAGE
IN EURO JE M²

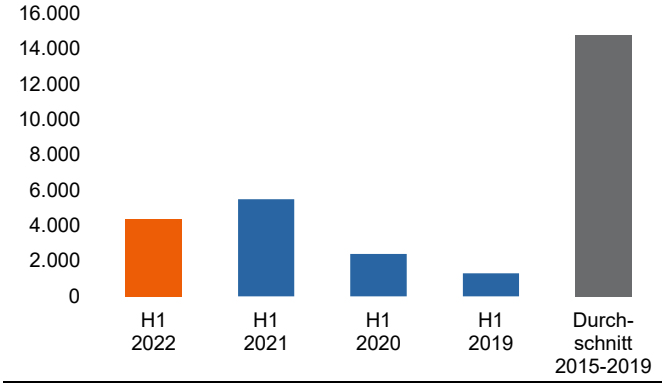


Quelle: bulwiengesa

Handel: Rückgang der Spitzenmiete ist gestoppt

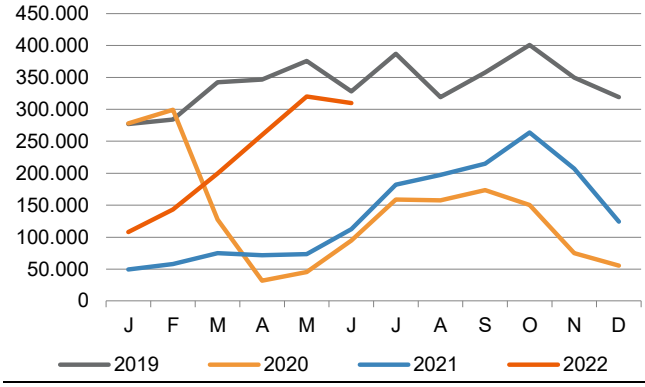
Stuttgart profitiert von einem 2,6 Mio. Einwohnern großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet. Die Bedeutung des Tourismus ist allerdings geringer als an den anderen Top-Standorten. Die Stuttgarter Spitzenmiete gab von 2019 bis Ende 2021 vergleichsweise kräftig um rund 13 Prozent auf 205 Euro je Quadratmeter nach, was gegenüber dem Höchststand von 2016/2017 einen Gesamtrückgang von 18 Prozent bedeutet. Für den ausgeprägten Mietrückgang lassen sich verschiedene Ursachen anführen. Ein Belastungsfaktor sind Großbaustellen wie das Jahrhundertprojekt Stuttgart 21 oder die inzwischen abgeschlossene Marktplatz-Umgestaltung. Dazu kommt das vor nicht ganz zehn Jahren ausgeweitete Verkaufsflächenangebot durch die Entwicklung großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte wie die Shopping-Center MILANEO und Gerber. Dadurch wuchs 2014 die innerstädtische Verkaufsfläche um gut 20 Prozent. Als Reaktion auf den nun geringeren Verkaufsflächenbedarf wird das Gerber bis 2023 zum Mixed-Use-Quartier umgebaut. Weitere Bauvorhaben in der City betreffen den Neubau von Büro- und Handelsflächen anstelle der ehemaligen Sportarena (König-/Schulstraße) oder den Bundesbank-Neubau statt des ehemaligen Kaufhofs (Eberhardstraße). Der umgebaute Sport-Scheck eröffnet Anfang Herbst als Pilot-Filiale mit komplett neuem Konzept auf vier Etagen. Zudem soll das Gebäude-Ensemble „Schlossgartenquartier“ am Eingang der Königstraße bis 2025 revitalisiert werden.

STUTTGART: FLÄCHENVERMIETUNG IN CITYLAGEN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

STUTTGART: MONATLICHE TOURISMUS-STATISTIK
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN



Quelle: Stadt Köln

BÜROIMMOBILIEN

Büromarkt zieht nach Corona-Delle trotz schwierigem Umfeld kräftig an

Unternehmen im Stress: Probleme, wohin das Auge auch reicht

Unternehmen haben es im wirtschaftlichen Umfeld nicht leicht. Viele Faktoren wirken sich zugleich negativ aus, etwa der Krieg in der Ukraine, Corona und daraus resultierende chinesischen Produktionsausfälle oder die Dürre im Sommer 2022 in Europa. Als Folgen schießen die Einkaufspreise für Vorprodukte und Energie nach oben. Hinzu kommen Lieferengpässe und der Fachkräftemangel, der durch aktuell erhöhte Krankenstände noch verschärft wird. Zudem fordern die Gewerkschaften mit Blick auf die hohe Inflation deutlich spürbare Lohnzuwächse, während die Industrie ihre Produktion im Zuge der Energiekrise reduzieren muss und außerdem eine erhebliche Rezessionsgefahr vor Augen hat. Ein Trost sind die in vielen Unternehmen nach wie vor gut gefüllten Auftragsbücher.

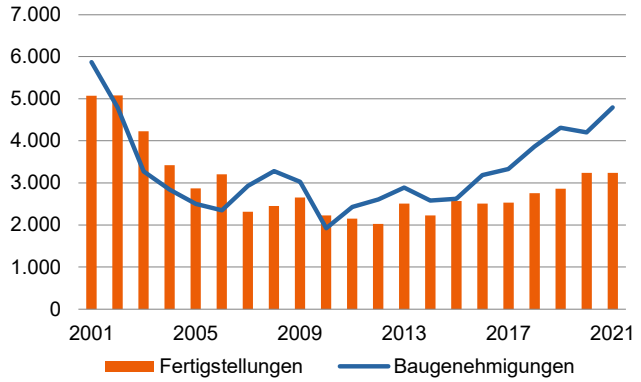
Trotz vieler Belastungen hat der Büromarkt in der ersten Jahreshälfte 2022 kräftig Fahrt aufgenommen

Auf den Büromarkt sind die vielen Stressfaktoren – zumindest in der ersten Jahreshälfte 2022 – nicht belastend durchgeschlagen. Das Vermietungsgeschäft konnte die Corona-Delle mit anziehenden Mieten und einem gestoppten Leerstandsanstieg überwinden. Möglicherweise wäre die Dynamik am Büromarkt ohne bremsende Stressfaktoren sogar größer ausgefallen. Doch was treibt die Büronachfrage an? Ein Aspekt dürften die 2020 und 2021 corona-bedingt niedrigen Vermietungsumsätze aufgrund der Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die Folgen von Homeoffice gewesen sein. Daraus resultiert nun ein gewisser Nachholbedarf. Zudem müssen die in vielen Unternehmen und Institutionen ausgearbeiteten „New Work"-Konzepte mit dem Bürobestand in Einklang gebracht werden. Dabei werden Standorte zusammengelegt, nicht mehr benötigte oder ungeeignete Flächen abgegeben und neue passende Büroetagen angemietet.

Mit nachhaltigen Immobilien punkten Unternehmen in der Öffentlichkeit, bei Mitarbeitern und am Kapitalmarkt

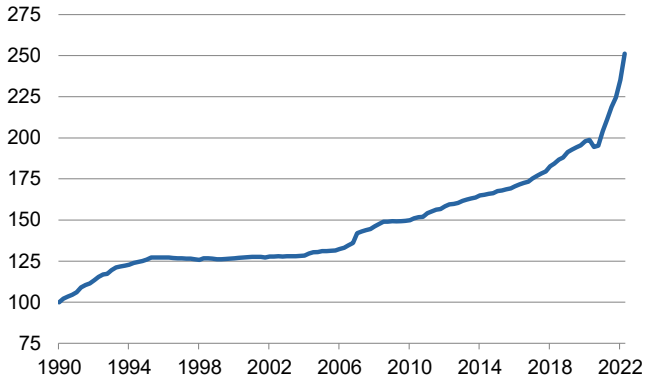
Ein weiterer Grund für die Anmietung zeitgemäßer Büroflächen ist der schon angesprochene Fachkräftemangel. Wenn die gesuchten Fachkräfte zwischen mehreren interessanten Stellenangeboten wählen können, ist womöglich der Arbeitgeber mit dem attraktivsten Arbeitsumfeld in guter Lage im Vorteil. Zudem legen Mitarbeiter wie Unternehmen zunehmend Wert auf Nachhaltigkeit. Mit Blick auf den Klimawandel ist den Unternehmen – auch hinsichtlich ihrer Außenwirkung – ein kleinerer CO_2-Fußabdruck wichtig. Hinzu kommt die wachsende Bedeutung von „Green Finance". Investoren wie Banken achten – auch vor dem Hintergrund der EU-Taxonomie – ebenfalls mehr und mehr auf Nachhaltigkeit. Je „grüner" das Unternehmen, umso

TROTZ HOHEM BEDARF BLEIBEN MODERNE BÜROFLÄCHEN MANGELWARE
NEUBAU VON BÜROGEBÄUDEN, NUTZFLÄCHE IN TSD. M²



Quelle: Destatis

NEUBAUPROJEKTE SCHEITERN ZUNEHMEND AN EXPLODIERENDEN BAUKOSTEN
BAUKOSTENINDEX 1990 = 100



Quelle: Destatis

einfacher ist der Zugang zu Kapital. Ein Baustein sind Bürostandorte in Immobilien mit guten Nachhaltigkeitswerten, im Idealfall in einem Zero-Emissions-Gebäude. Davon gibt es allerdings nur wenige, Angebot und Nachfrage klaffen auseinander.

Beim Bau der benötigten modernen Bürogebäude hakt es

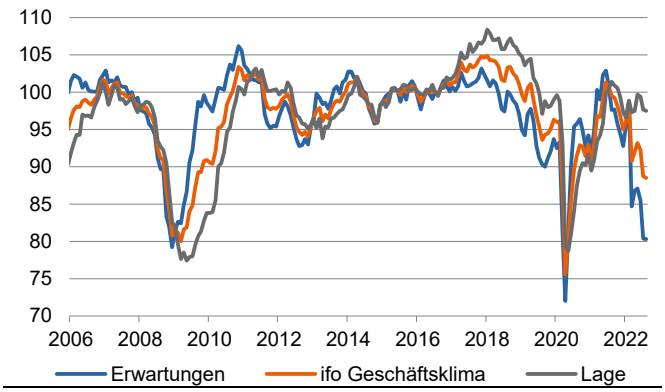
Am knappen Angebot an modernen Büroobjekten wird sich alsbald kaum etwas ändern, sodass sich die Büromieter mit den oft schon betagten Bestandsgebäuden arrangieren müssen. Trotz des hohen Bedarfs kommt der Bürobau nicht auf Touren. Die Fertigstellungen haben sich deutschlandweit zwar seit dem Tief vor rund zehn Jahren mit nur noch 2 Mio. Quadratmetern Nutzfläche auf rund 3,2 Mio. Quadratmeter ausgeweitet. Doch die entstandene Bedarfslücke kann damit nicht geschlossen werden. Das zeigt der große Abstand zu den genehmigten Neubauvorhaben, die 2021 fast 5 Mio. Quadratmeter Nutzfläche aufwiesen. Zudem könnte sich der Neubau wieder abschwächen. Wie im Wohnungsbau verzögern sich Bauvorhaben, weil Baumaterialen fehlen. Außerdem werden Neubauprojekte aufgrund höherer Finanzierungskosten und erheblich gestiegener Preise für Baumaterialien auf Eis gelegt. Seit Ende 2019 hat sich der Bürobau um fast 30 Prozent verteuert.

Marktumfeld für den Büromarkt

Konjunktur und Geschäftsaussichten trüben sich spürbar ein

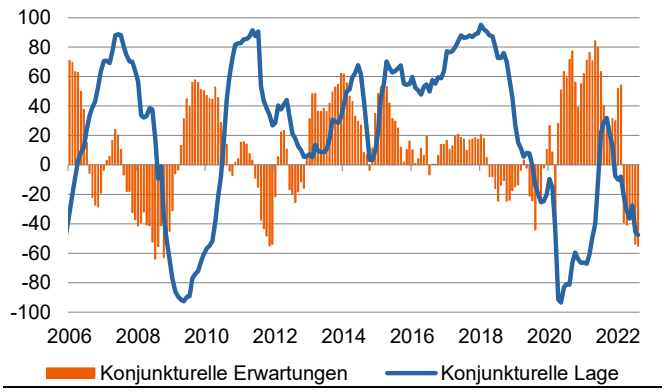
Die verschiedenen Herausforderungen, die die Wirtschaft belasten, haben sich deutlich in den monatlichen Befragungen von Volkswirten und Unternehmen zu Lage und Erwartungen niedergeschlagen. Die im Rahmen des ZEW Finanzmarkttests befragten Konjunkturexperten sehen sowohl die Lage als auch die Konjunkturerwartungen tief im roten Bereich. Dagegen klaffen in den Unternehmen Lage und Erwartungen weit auseinander: Während in den Unternehmen die Lage noch vergleichsweise gut beurteilt wird, sind die Erwartungen im ifo-Geschäftsklimaindex geradezu abgestürzt, was den Index insgesamt nach unten zieht und zu einem außergewöhnlich großen Abstand zwischen Lage und Erwartungen geführt hat.

STEIGENDE ENERGIEPREISE UND DIE BESORGNIS VON GASLIEFERENGPÄSSEN BELASTEN DIE STIMMUNG IN DEN UNTERNEHMEN
IFO GESCHÄFTSKLIMAINDEX IN PUNKTEN



Quelle: ifo Institut — Stand August 2022

NACH DEN ERWARTUNGEN SCHÄTZEN DIE KONJUNKTUREXPERTEN NUN AUCH DIE LAGE VIEL SCHLECHTER EIN
ZEW FINANZMARKTTEST-INDIZES IN PUNKTEN

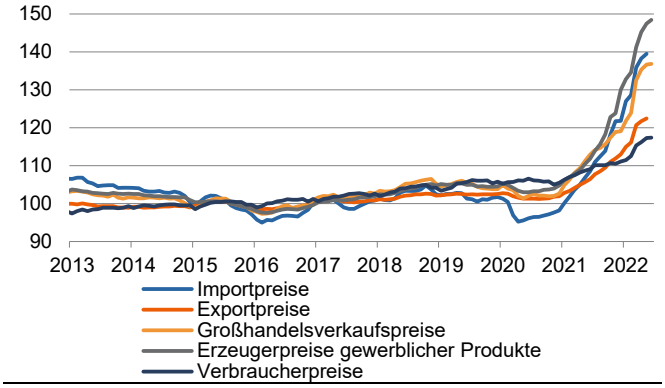


Quelle: ZEW — Stand August 2022

Robuster Arbeitsmarkt trägt zur soliden Büroflächennachfrage bei

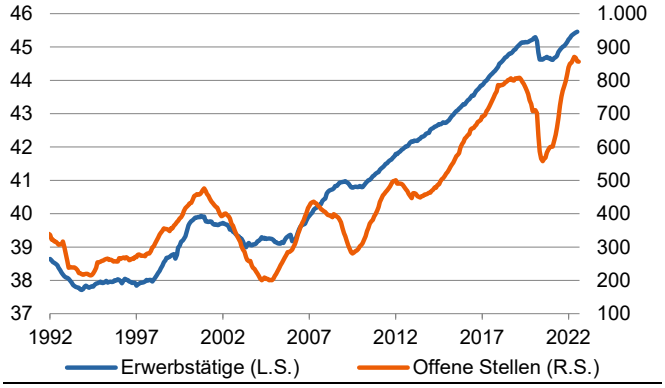
Die solide Nachfrage nach Büroflächen steht im Zusammenhang mit der bislang robusten Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Sowohl die Zahl der Erwerbstätigen als auch die der offenen Stellen haben trotz Energiekrise und Lieferengpässen das Vor-Corona-Niveau überschritten. Dafür dürfte der angesichts der guten Auftragslage anhaltende Fachkräftebedarf verantwortlich sein. Zudem sind bei der öffentlichen Hand viele Stellen unbesetzt. Einen Dämpfer könnte der Arbeitsmarkt allerdings erfahren, wenn Unternehmen ihre Produktion wegen einer ausbleibenden Gasversorgung, hoher Energiepreise oder Materialknappheit herunterfahren müssen. In die-

UNTERNEHMEN SIND EINER NOCH DEUTLICH STÄRKEREN PREISDYNAMIK ALS DIE VERBRAUCHER AUSGESETZT
PREISINDIZES 2015 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt — Daten bis Juni 2022

BESCHÄFTIGUNG UND ZAHL DER OFFENEN STELLEN HABEN DAS VOR-CORONA-NIVEAU ÜBERSCHRITTEN
L.S.: IN MIO. MENSCHEN, R.S.: IN TSD. MENSCHEN



Quelle: Bundesagentur für Arbeit — Stand August 2022

sem Fall ist ein Anstieg der Kurzarbeit wahrscheinlich. Da die Probleme insbesondere gewerbliche Arbeitnehmer betreffen, dürften die Auswirkungen auf die Bürobeschäftigung und damit die Büronachfrage zunächst überschaubar bleiben.

Alterung wird voraussichtlich das Arbeitskräfteangebot in den kommenden Jahren reduzieren

So erfreulich die aktuelle Rekordbeschäftigung in Deutschland auch ist, in der Zukunft wird die Zahl der Erwerbstätigen voraussichtlich sinken. Darauf deuten bereits die an allen Ecken und Enden fehlenden Fachkräfte hin, die letztlich alle Branchen betreffen. Mit dem Ruhestand der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre (die „Babyboomer“) wird sich die Situation wahrscheinlich weiter verschärfen. Rund 13 Mio. Erwerbspersonen erreichen in den kommenden 15 Jahren das Ruhestandsalter. Selbst mit einer steigenden Erwerbsquote, einer längeren Lebensarbeitszeit oder relativ hoher Zuwanderung lassen sich die Folgen der Alterung auf die Beschäftigung zwar mildern, aber wohl nicht ausgleichen.

Diese Alterungseffekte sind an Top-Standorten womöglich schwächer ausgeprägt

Insofern könnte auch die Zahl der Bürobeschäftigten in Deutschland in den kommenden Jahren nach ihrem bisherigen Anstieg zurückgehen. In den sieben größten Städten kann die Entwicklung aufgrund ihrer Funktion als jeweils bedeutende Wirtschaftszentren aber günstiger ausfallen. Hier könnten etwa aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Arbeitskräften Management- und Entwicklungsfunktionen zusammengezogen werden.

„New Work“-Effekt: Durch Homeoffice sinkt Büroflächenbedarf, aber …

Zudem dürfte in den kommenden Jahren die Büroflächennachfrage von „New Work“ beeinflusst werden. In vielen Unternehmen und Institutionen können die Mitarbeiter mobil – meist im Homeoffice – arbeiten. Viele machen davon rege Gebrauch, sodass sich der im Büro verbrachte Teil der Arbeitszeit halbiert. Dementsprechend kann die Zahl der Schreibtische gegenüber der früheren fünftägigen Büroanwesenheit deutlich reduziert werden. Die Auswirkung auf die benötigte Fläche ist aber geringer als die reduzierte Anwesenheit. So müssen „Spitzenanwesenheiten“ bedacht werden, damit niemand, der im Büro arbeiten möchten, mangels freier Schreibtische ins Homeoffice zurückkehren muss. Schließlich ist eine hohe Anwesenheitsquote für eine gute Kommunikation wünschenswert. Außerdem werden zusätzliche Flächen für Meetings oder konzentriertes Arbeiten benötigt.

… die nicht mehr benötigte Büroflächen werden nur sukzessive frei

Am Büromarkt wird sich der Homeoffice-Effekt zeitverzögert zeigen. So wurden Mietverträge oft über zehn Jahre abgeschlossen. Zudem dauert es, bis neue Bürokonzepte umgesetzt werden können. Zunächst müssen die Büroetagen umgestaltet werden. Möglicherweise sind die bislang genutzten Flächen für „New Work“ auch

ungeeignet, sodass alternative Flächen benötigt werden. Neue Flächen werden auch gebraucht, wenn Standorte zusammengelegt werden sollen. Insofern werden zukünftig nicht mehr erforderliche Büroflächen nur sukzessive frei. Diese Flächen können dem Markt weiterhin zur Verfügung stehen, was zu steigenden Leerständen führen könnte. Alternativ können nicht mehr wirtschaftlich vermietbare Bürogebäude abgerissen oder für eine alternative Nutzung umgestaltet werden

Büro: Top-Standorte im Vergleich

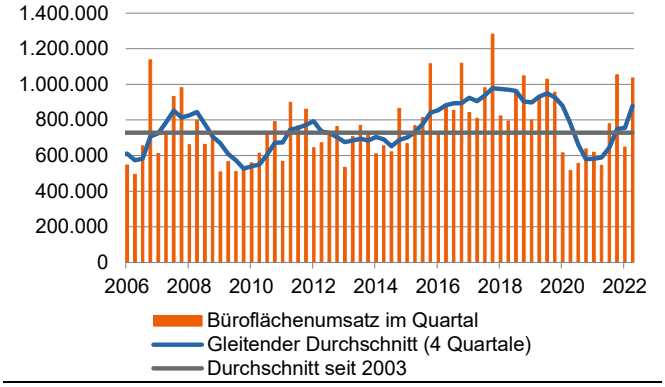
Lebhafte Büronachfrage stoppt Leerstandsanstieg

Von Krisenstimmung war an den Büromärkten der Top-Standorte im ersten Halbjahr wenig zu spüren. Die von der Pandemie verursachte Delle beim Büroflächenumsatz ist durch die lebhafte Büroflächennachfrage seit Ende 2021 weitgehend ausgebügelt. So stieg der Büroflächenumsatz im zweiten Quartal 2022 auf mehr als 1 Mio. Quadratmeter – ein Wert, der in den 50 Quartalen seit 2010 lediglich siebenmal überschritten wurde. Die vorangegangene Leerstandszunahme ist durch die gestiegene Vermietungsaktivität zum Halten gekommen. Insgesamt hat sich die Leerstandsquote durch die Pandemie zwar um 1,5 Prozentpunkte auf rund 4,5 Prozent erhöht, sie bleibt damit aber relativ niedrig.

Düsseldorf und Frankfurt haben die mit Abstand höchste Leerstandsquote

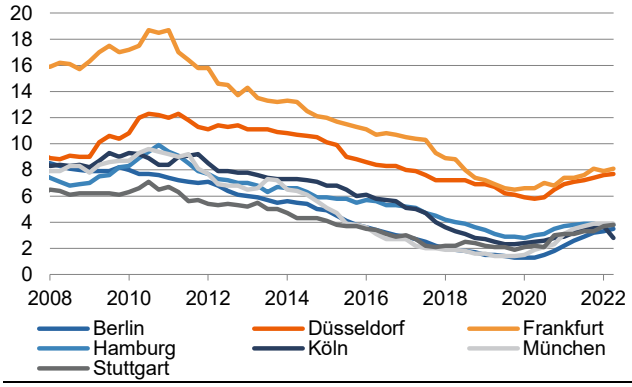
Während diese in der Vergangenheit zwischen den sieben Standorten stärker variierte, haben sich inzwischen zwei „Lager“ herausgebildet. Düsseldorf und Frankfurt weisen mit Leerstandsquoten von 8 Prozent etwa das doppelte Niveau der fünf anderen Standorte mit Werten von 3 bis 4 Prozent auf. Während vor Corona Berlin, München und Stuttgart mit den niedrigsten Leerstandsquoten glänzen konnten, wurde zuletzt in Köln mit 2,8 Prozent der beste Wert verzeichnet.

‘VERMIETUNGSAKTIVITÄT ERREICHT FAST VOR-CORONA-NIVEAU
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN TSD. M²



Quelle: bulwiengesa

ANSTIEG DES LEERSTANDS IST ZUM HALTEN GEKOMMEN
LEERSTAND IN % DES BÜROFLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

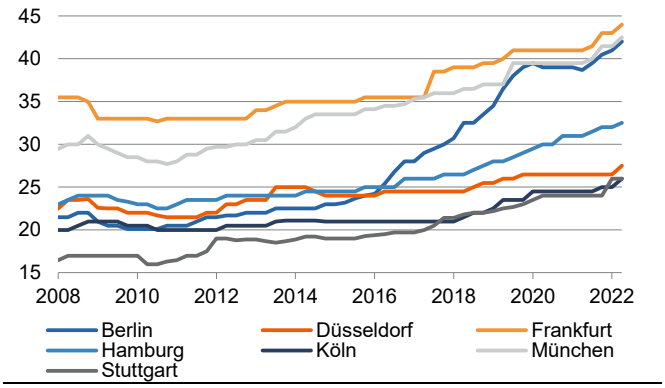
Vermietungsaktivität der Standorte weist deutliche Unterschiede auf

Trotz des etwas schwächeren Auftaktquartals lag der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2022 mit gut 1,7 Mio. Quadratmetern sogar etwas oberhalb des fünfjährigen Mittelwerts vor dem Ausbruch der Pandemie (2015 bis 2019). In den sieben Städten ist die Entwicklung aber sichtbar unterschiedlich ausgefallen. In Düsseldorf und vor allem in Frankfurt fiel der Flächenumsatz eher niedrig aus. Während in Berlin und München in etwa frühere Durchschnittswerte erreicht wurden, lag der Wert in Hamburg leicht und in Köln sowie in Stuttgart deutlich darüber.

Spitzenmiete steigt an allen Top-Standorten

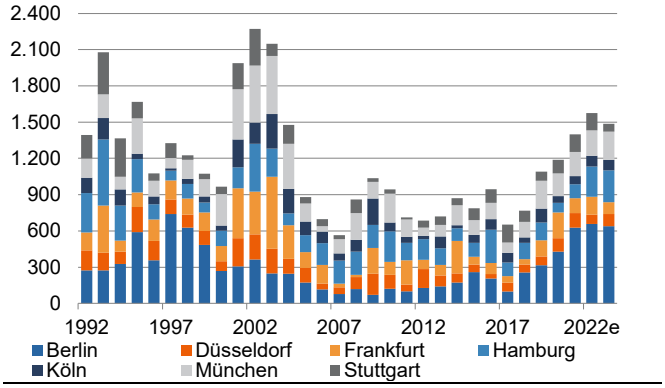
Das große Interesse an modernen Flächen für neue Bürokonzepte in möglichst nachhaltigen Gebäuden hat die Spitzenmieten 2022 nach der corona-bedingten Schwächephase überall kräftig steigen lassen. Gegenüber der Jahresmitte des Vorjahres legten die Spitzenmieten bei Neuabschlüssen im Durchschnitt zwischen gut

NACH CORONA-FLAUTE ZIEHT SPITZENMIETE WIEDER KRÄFTIG AN
SPITZENMITE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

BÜROOBJEKTE WERDEN VOR ALLEM IN BERLIN GEBAUT
FLÄCHENNEUZUGANG IN TSD. M²



Quelle: bulwiengesa

4 Prozent (Düsseldorf) und mehr als 8 Prozent in Berlin und Stuttgart zu. Die Spanne der Spitzenmieten reichte zur Jahresmitte von 26 Euro je Quadratmeter in Köln und Stuttgart bis zu 44 Euro je Quadratmeter in Frankfurt. Berlin und München liegen nur marginal darunter.

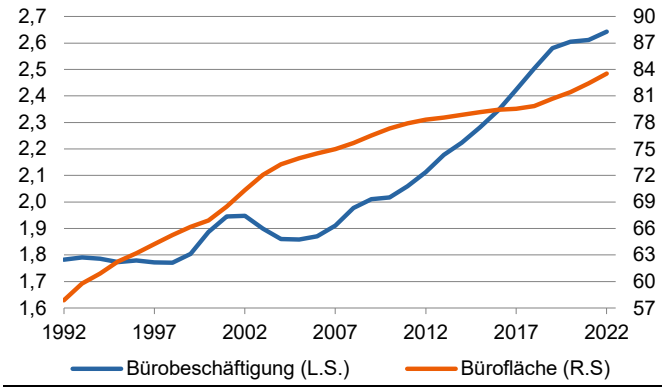
Spitzenmieten steigen trotz verbessertem Flächenangebot

Der kräftige Mietanstieg überrascht – schließlich hat sich durch höhere Leerstände auch das Flächenangebot verbessert. Allein dadurch hat sich angesichts eines kumulierten Büroflächenbestands aller sieben Top-Standorte von rund 83 Mio. Quadratmetern die leer stehende Fläche von rund 2,5 auf etwa 3,8 Mio. Quadratmeter vergrößert, sodass Mietinteressenten wieder besser an kurzfristig verfügbare Büroflächen herankommen. Hinzu kommt der auf den ersten Blick ausgeweitete Flächenneuzugang durch die angezogene Entwicklung neuer Büroprojekte. Der Anstieg des Flächenneuzugangs erfolgte allerdings von einem niedrigen Niveau aus und betraf bislang vor allem Berlin. Auch 2022 und 2023 werden neue Büros voraussichtlich insbesondere in Berlin – und auch in Hamburg – entstehen.

Büromarkt ist weiterhin von der Knappheit zeitgemäßer Büroflächen geprägt

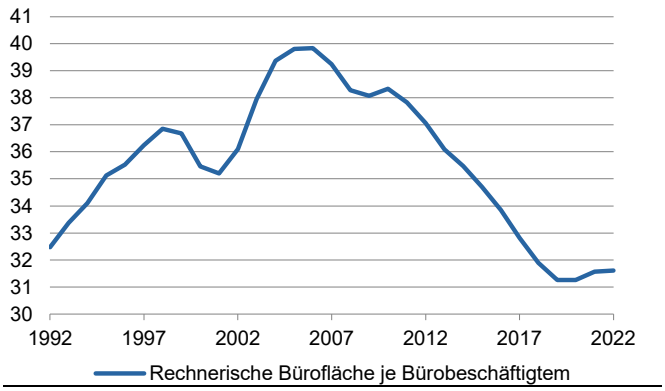
Die steigenden Spitzenmieten werden vor allem durch den Bedarf an modernen – aber letztlich viel zu knappen – Büroflächen hervorgerufen. Die steigenden Leerstände betreffen dagegen vor allem nicht oder nur eingeschränkt zeitgemäße Büroflächen, die kaum noch marktgängig sind. Hier spiegelt sich auch der zuvor ange-

TOP-STANDORTE: DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG STEIGT WEITER, ABER WOHL NICHT MEHR SO SCHNELL
L.S.: IN MIO. MENSCHEN, R.S.: IN MIO. M²



Quelle: bulwiengesa, Scope

TOP-STANDORTE: DIE BÜROFLÄCHE JE MITARBEITER IST KRÄFTIG ZURÜCKGEGANGEN, SINKT NUN ABER NICHT MEHR
IN M²



Quelle: bulwiengesa, Scope

sprochene allmählich sinkende Büroflächenbedarf wider. Der Trend zu insgesamt weniger, dafür aber hochwertigen Flächen dürfte sich auch fortsetzen. Allerdings dominieren in die Jahre gekommene Objekte den Bestand. Rund drei Viertel der Büroflächen der Top-Standorte sind noch vor der Jahrtausendwende entstanden.

Fazit Büromarkt

Gegenwind am Büromarkt nimmt erheblich zu

Die solide Büromarktentwicklung des ersten Halbjahres würde sich wohl fortsetzen, wenn der Gegenwind für die Unternehmen nicht so kräftig zugenommen hätte. Rekordpreise für Energie, Produktionsausfälle in der Industrie und als Folge eine Rezession sind das wahrscheinliche Szenario für die kommenden Quartale. Unternehmen werden es sich in dieser schwierigen Situation, die möglicherweise länger anhält, wohl gut überlegen, ob sie langfristige Verpflichtungen für hochpreisige Büroflächen eingehen. Daher dürfte die Büroflächennachfrage über den Jahreswechsel 2022/2023 deutlich verhaltener als im ersten Halbjahr 2022 ausfallen.

Schwächere Dynamik am Büromarkt bis 2023 erwartet …

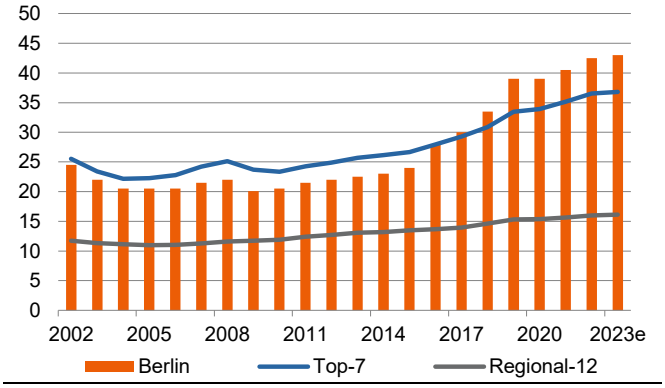
Die bislang aufwärts gerichtete Mietentwicklung dürfte daher merklich abflachen. Zudem kommen zur Nettomiete auch deutlich höhere Nebenkosten für Heizung und Klimatisierung hinzu, sodass die Kosten für Büroflächen ohnehin ansteigen. Der Handlungsdruck wird dabei auch durch das erfolgreiche Arbeiten im Homeoffice gemildert, schließlich können die Mitarbeiter ihre Aufgabe auch ohne neue Büroflächen gut von zu Hause erledigen. Angesichts des nach wie vor knappen Angebots an modernen Flächen dürften die Spitzenmieten trotz der erwarteten Marktschwäche nicht zurückgehen, sondern im Wesentlichen stabil bleiben. Da die im Bau befindlichen Flächen meist schon vermietet sind, könnte die Verschiebung von geplanten Büroprojekten aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten sogar zu einem noch knapperen Angebot an zeitgemäßen Flächen führen. Im schwächeren Marktumfeld könnte der Leerstand insgesamt aber zunehmen, wovon vor allem veraltete Flächen betroffen sein dürften. Insgesamt dürfte das Interesse an Büroobjekten mit geringer Energieeffizienz bei Mietern wie Anlegern nachlassen.

… wenngleich sich am knappen Angebot und am hohen Bedarf wenig ändert

Der Bedarf für moderne und nachhaltige Büroflächen besteht aber nach wie vor. Daher ist davon auszugehen, dass die Flächennachfrage – das hat die Entwicklung in der ersten Jahreshälfte 2022 gezeigt – wieder anzieht, wenn sich das wirtschaftliche Umfeld aufhellt und die krisenbedingte Unsicherheit zurückgeht. Bis dahin ist eine eher ungewöhnlichen Mietentwicklung möglich. Durch inflationsindexierte Mietverträge könnten die Bestandsmieten schneller als die Mieten von Neuabschlüssen steigen.

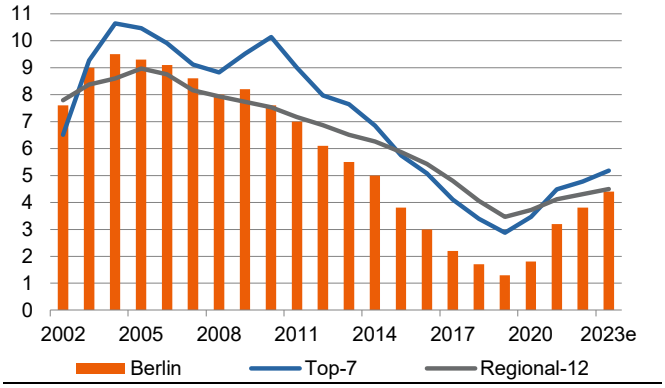
Berlin: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE
IN %

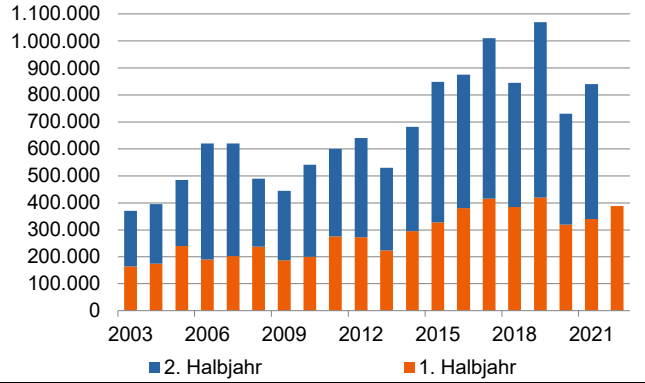


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Büro: Trotz hohem Flächenneuzugang steigt Spitzenmiete 2022 weiter an

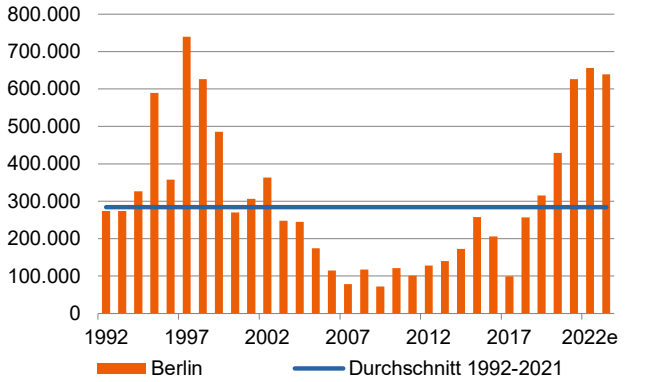
Der Aufschwung Berlins hat den Büromarkt auch dank erfolgreicher Start-ups kräftig belebt. Durch den ausgeprägten Büroflächenbedarf in Kombination mit der größten Bürofläche in Deutschland von mehr als 20 Mio. Quadratmetern wurden einzig am Berliner Büromarkt jährliche Flächenumsätze von mehr als 1 Mio. Quadratmetern (2017 und 2019) realisiert. Die bis 2016 im Mittelfeld der Top-Standorte liegende Spitzenmiete stieg dabei rapide auf zuletzt 42 Euro je Quadratmeter an. Die Leerstandsquote ging demgegenüber bis Anfang 2020 auf knapp über 1 Prozent zurück, weitete sich aber bis zur Jahresmitte 2022 wieder auf 3,5 Prozent aus. Die Gründe für den spürbaren Anstieg sind die schwächere Flächennachfrage während der Pandemie sowie enorm beschleunigte Neubauaktivitäten. Durch die jahrelange geringe Bautätigkeit im Bürosegment weitete sich die Bedarfslücke für moderne Büroflächen allerdings immer weiter aus, sodass der hohe Flächenneuzugang den Anstieg der Spitzenmiete nicht bremsen konnte. Der hohe Bürobedarf schlug sich im ersten Halbjahr 2022 in einem Flächenumsatz von 390.000 Quadratmetern nieder. Lediglich in den ersten Halbjahren 2017 und 2020 wurden höhere Werte erzielt. Ab der zweiten Jahreshälfte 2022 dürfte der Mix aus Energiekrise und Rezessionssorgen die Dynamik auf dem Berliner Büromarkt aber bremsen und den Mietanstieg abflachen. Der hohe Bedarf bei einem weiterhin zu knappen Angebot an zeitgemäßen Büroflächen dürfte die Spitzenmiete perspektivisch aber weiter steigen lassen. Der hohe Flächenneuzugang könnte zu weiter steigenden Leerständen führen.

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN BERLIN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

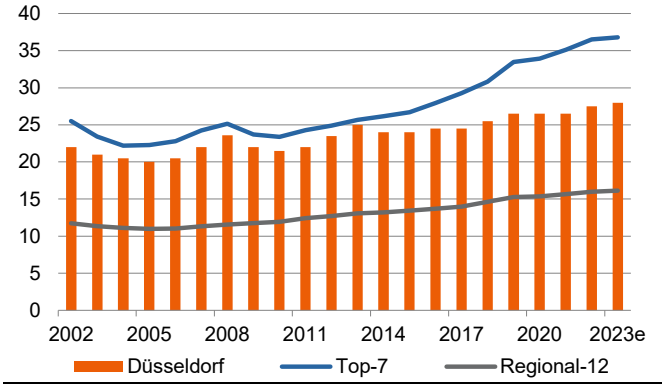
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN BERLIN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

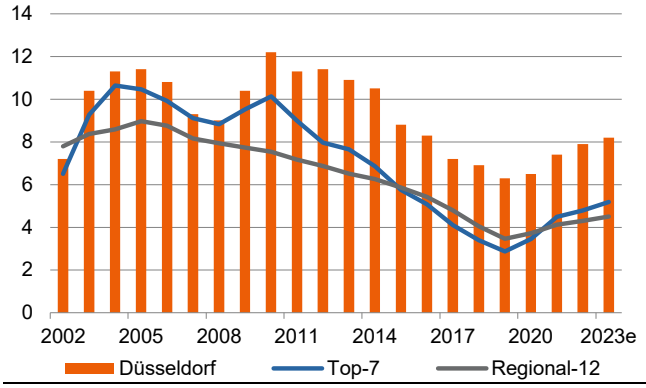
Düsseldorf: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE
IN %

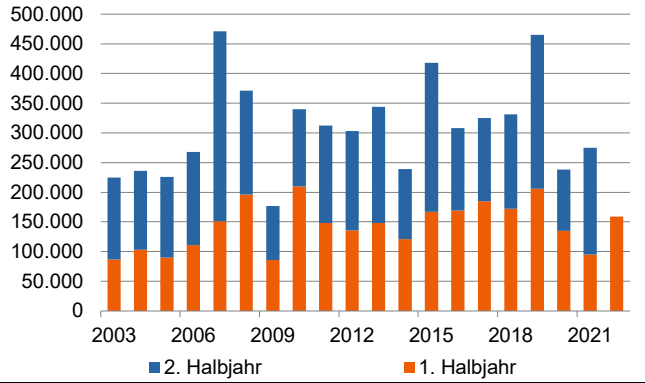


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Büro: Hoher Leerstand bremst Mietdynamik

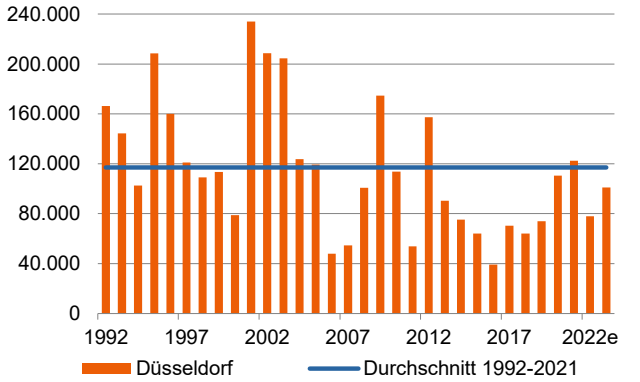
Düsseldorf ist mit 7,8 Mio. Quadratmetern Bürofläche der kleinste Büromarkt unter den Top-Standorten. Allerdings ist der Abstand zu Köln und Stuttgart gering. Wie an den anderen Top-Standorten stiegen die Bürospitzenmieten auch während der Pandemie weiter. Zur Jahresmitte 2022 wurden 27,50 Euro je Quadratmeter erreicht. Allerdings blieb die Mietdynamik hinter dem Miettrend der Top-Standorte sichtbar zurück. Eine wesentliche Ursache dürfte hierbei in der wie auch in Frankfurt recht hohen Leerstandquote von zuletzt knapp unter 8 Prozent liegen. Allerdings tragen zum Leerstand im Wesentlichen ältere, oft nur eingeschränkt marktgängige Büroflächen bei. Der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2022 erreichte mit rund 160.000 Quadratmetern ein im Vergleich zu den Vorjahren etwas schwächeres Ergebnis. Darin sind zwei Großabschlüsse – 17.500 Quadratmeter für die Volkshochschule sowie 15.000 Quadratmeter für Ernst & Young – enthalten. Die Abschlüsse spiegeln auch die im ersten Halbjahr wichtigsten Flächennutzer wider, denn auf die öffentliche Verwaltung sowie auf Beratungsgesellschaften entfielen jeweils etwa ein Viertel des gesamten Flächenumsatzes. Nachdem der Flächenneuzugang 2020 und 2021 höher als in den Vorjahren ausfiel, kommen im laufenden und kommenden Jahr wieder weniger Flächen an den Markt, was den Leerstandsanstieg bremsen dürfte. Die Entwicklung der Spitzenmiete könnte in Düsseldorf etwas schwächer als an den anderen Top-Standorten ausfallen. Denn neben dem Gegenwind durch die Energiekrise und Rezessionsgefahren kommt hier noch der recht hohe Leerstand hinzu.

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN DÜSSELDORF
IN M²



Quelle: bulwiengesa

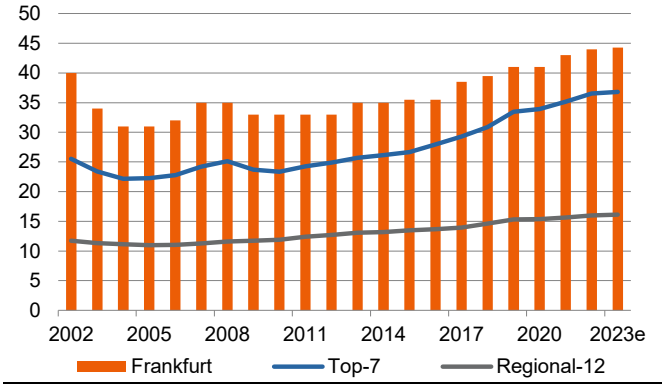
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN DÜSSELDORF
IN M²



Quelle: bulwiengesa

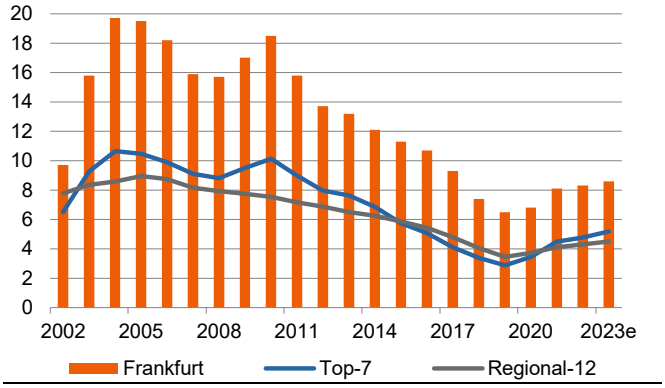
Frankfurt: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE
IN %

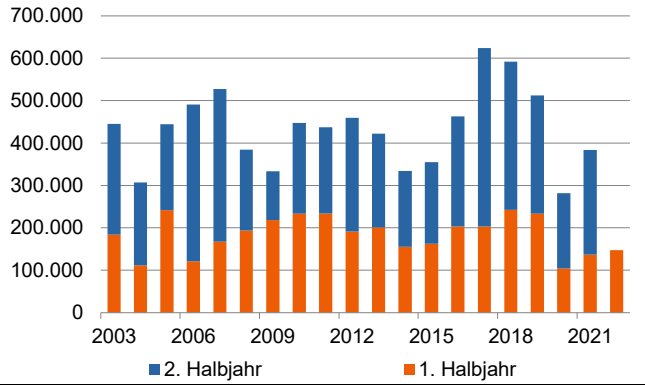


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Büro: Frankfurts Skyline wird in den kommenden Jahren von neuen Hochhäusern ergänzt

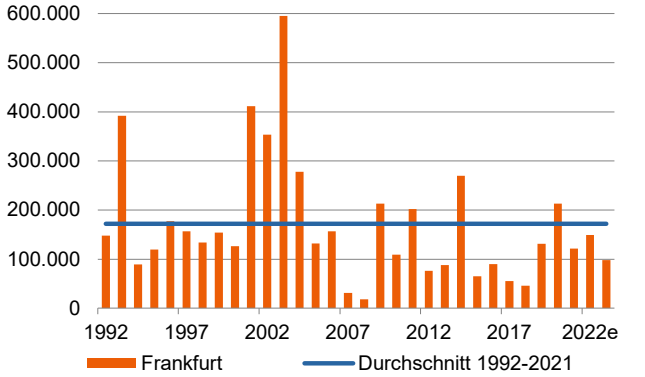
Das vor der Pandemie bestehende Alleinstellungsmerkmal des Frankfurter Büromarkts in Form einer Spitzenmiete von mehr als 40 Euro je Quadratmeter hat die Stadt inzwischen eingebüßt, nachdem auch Berlin und München diese Marke überspringen konnten. Aber auch in der Bankenmetropole zog die Spitzenmiete weiter an, sodass Frankfurt mit 44 Euro je Quadratmeter weiterhin als teuerster deutscher Bürostandort fungiert. Im Gegensatz zu Berlin und München entwickelte sich der Büroflächenumsatz mit gut 150.000 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2022 aber verhaltener. Seit 2007 wurde lediglich in den beiden von der Pandemie geprägten Jahren 2020 und 2021 ein geringerer Wert erzielt. Der Grund sind fehlende Großschlüsse im ersten Halbjahr. Lediglich ein Abschluss der Citibank erreichte die Marke von 10.000 Quadratmetern. Allerdings befinden sich noch großvolumige Abschlüsse in der Pipeline, sodass der Flächenumsatz in der zweiten Jahreshälfte aufholen kann. Frankfurts Büromarkt führt aber nicht nur bei der Miethöhe, sondern weist auch bei der Leerstandsquote den höchsten Wert von zuletzt knapp über 8 Prozent auf. Der corona-bedingte Anstieg hielt sich jedoch mit 1,5 Prozentpunkten in Grenzen, was auch auf den eher moderaten Flächenneuzugang zurückzuführen ist. Neben dem Leerstand stehen einem weiteren spürbaren Anstieg der Spitzenmiete die Bremswirkung von Energiekrise und Rezessionsgefahr sowie das recht hohe Volumen von über 600.000 Quadratmetern Fläche im Bau im Wege. Mehrere Hochhäuser wie das Ensemble FOUR erweitern derzeit die Frankfurter Skyline.

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN FRANKFURT
IN M²



Quelle: bulwiengesa

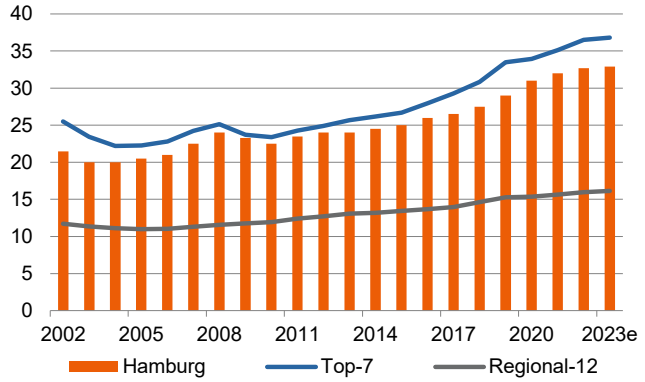
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN FRANKFURT
IN M²



Quelle: bulwiengesa

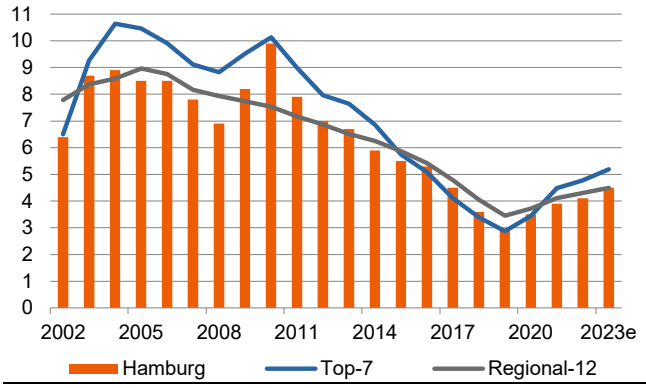
Hamburg: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE
IN %

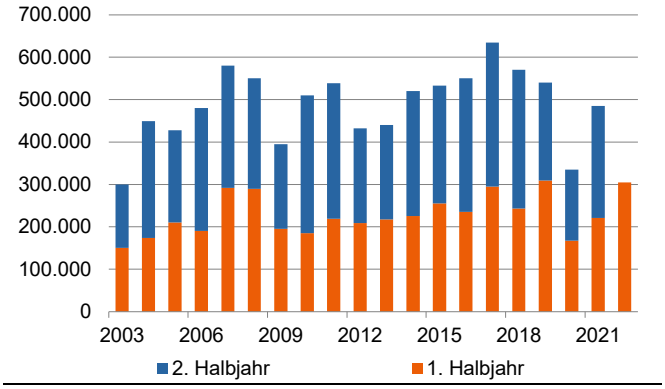


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Büro: Aufschwung am Hamburger Büromarkt

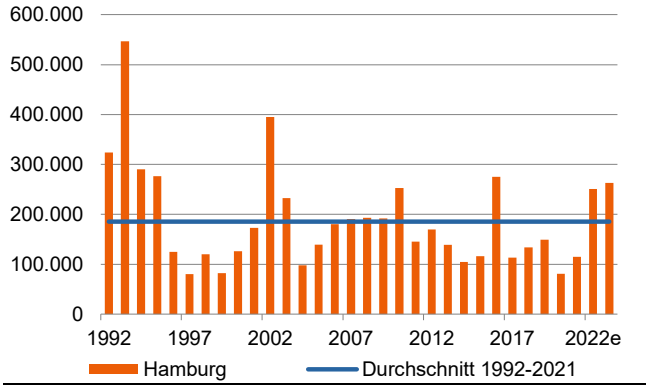
Hamburg ist nach Berlin und fast gleichauf mit München der drittgrößte Büromarkt in Deutschland mit einer Fläche von 14 Mio. Quadratmetern. Zwar sind hier die Büroflächen mit einer gegenüber Berlin und München etwa 10 Euro je Quadratmeter niedrigeren Spitzenmiete deutlich günstiger. Doch davon abgesehen hat sich der Hamburger Büromarkt, getragen von einer breit aufgestellten Wirtschaft, in den zurückliegenden Jahren gut entwickelt. Die Spitzenmiete konnte binnen fünf Jahren um ein Viertel auf zuletzt 32,50 Euro je Quadratmeter zulegen. Die ehemals hohen Leerstände haben sich auch bedingt durch meist nur moderate Flächenneuzugänge erheblich abbauen können. Zur Jahresmitte 2022 lag die Leerstandsquote knapp unter 4 Prozent. Nachdem im vergangenen Jahr fast eine halbe Mio. Quadratmeter Fläche umgesetzt werden konnte, hat der Markt im ersten Halbjahr mit knapp über 300.000 Quadratmetern, dem bislang zweitbesten Halbjahresergebnis, weiter Fahrt aufgenommen. Daran waren lediglich zwei Großabschlüsse – Hamburger Sparkasse und VTG Logistik – mit zusammen 45.000 Quadratmetern beteiligt, was auf eine rege Vermietungsaktivität im mittleren und kleinteiligen Marktsegment hindeutet. Durch den voraussichtlich recht hohen Flächenneuzugang 2022 und 2023 könnten die Leerstände anwachsen, was wenig am Engpass moderner Büroflächen in den Citylagen ändert. Der gesamtwirtschaftliche Gegenwind dürfte das Mietwachstum aber vorerst dämpfen.

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN HAMBURG
IN M²



Quelle: bulwiengesa

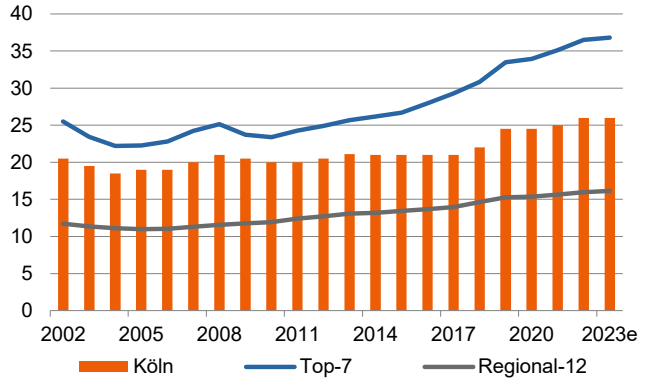
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN HAMBURG
IN M²



Quelle: bulwiengesa

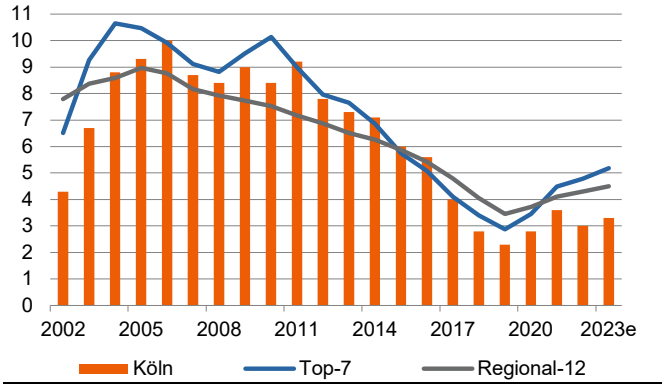
Köln: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE
IN %

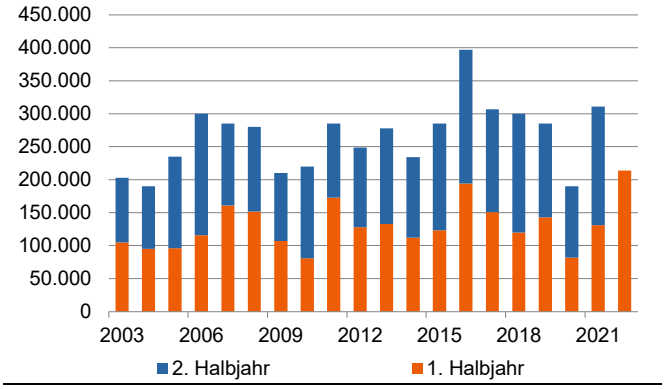


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Köln liegt gemessen an der Einwohnerzahl auf Platz vier der deutschen Großstädte, der Büromarkt schafft es nach Fläche mit gut 8 Mio. Quadratmetern aber nur auf Platz sechs. Auch mit Blick auf die Spitzenmiete liegt Köln zusammen mit Stuttgart mit jeweils 26 Euro je Quadratmeter am unteren Ende der Top-Standorte, was in Köln auch mit der hohen Bedeutung der öffentlichen Verwaltung für die Büronachfrage zusammenhängen dürfte. Allerdings legte die Kölner Spitzenmiete nach längerer Stagnation ab 2018 kräftiger zu, wofür wie an anderen Bürostandorten das weitgehend ausgedünnte Büroflächenangebot verantwortlich ist. Trotz wachsender Bürobeschäftigung blieb der Flächenneugang moderat. Der corona-bedingte Rückgang der Vermietungsaktivität hat sich weitgehend auf 2020 konzentriert. Bereits im vergangenen Jahr zog der Büroflächenumsatz kräftig an und erreichte mit etwas über 300.000 Quadratmetern ein hohes Niveau. Im laufenden Jahr wird dieses Ergebnis womöglich noch übertroffen, denn der Flächenumsatz hat im ersten Halbjahr mit rund 210.000 Quadratmetern den bisherigen Höchstwert erreicht. Davon entfällt fast die Hälfte auf die öffentliche Verwaltung – allein BiMA und die Stadt Köln haben in zwei Abschlüssen über 80.000 Quadratmeter angemietet. Als einziger Top-Standort liegt Kölns Leerstandsquote aktuell unter 3 Prozent und damit nur marginal über dem Vor-Corona-Niveau. Die geringe Flächenverfügbarkeit dürfte die dämpfende Wirkung des schwachen wirtschaftlichen Umfelds auf die Spitzenmiete mildern.

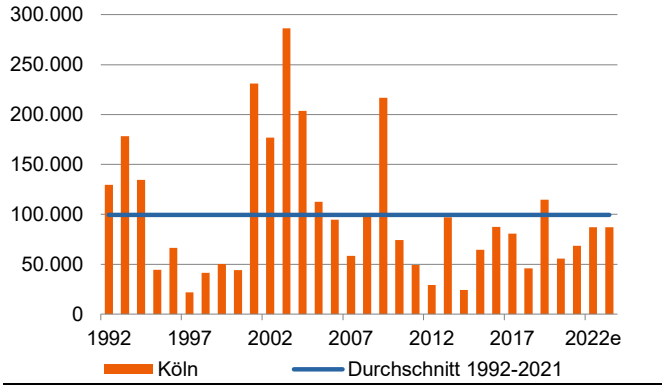
Büro: Der Kölner Büromarkt hat sich schon 2021 kräftig erholt und 2022 weiter Fahrt aufgenommen.

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN KÖLN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

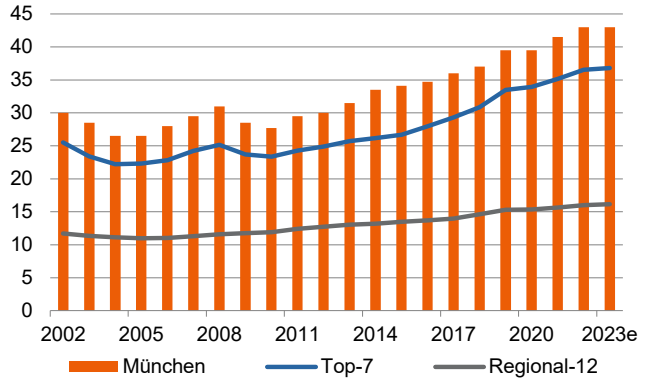
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN KÖLN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

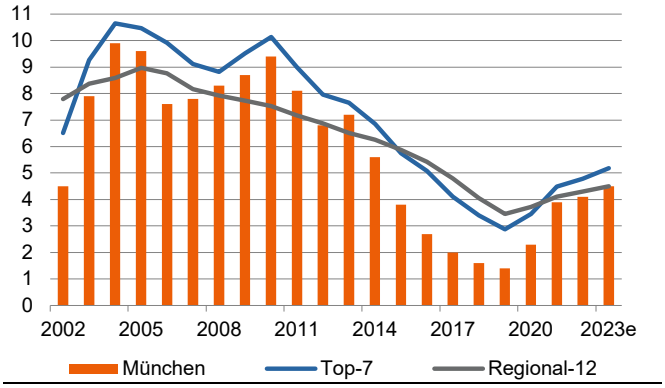
München: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE
IN %

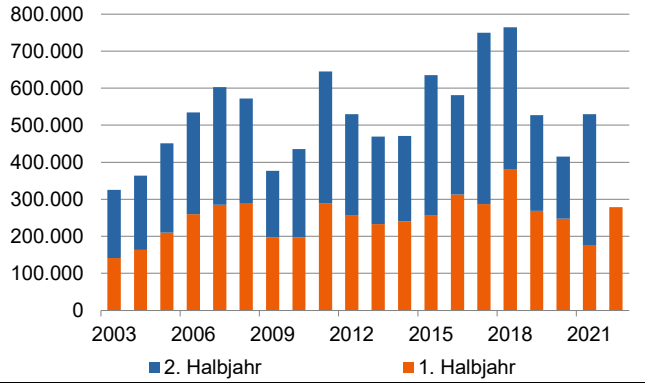


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Ballungsraum München zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen in Deutschland. Für das Standortpotenzial spricht, dass sich hier führende US-IT-Riesen wie Amazon, Apple, Google und Microsoft niedergelassen haben. Durch das kräftige Wachstum der Bürobeschäftigung war der Büromarkt vor Corona erheblich angespannt. Die Leerstandsquote sank 2019 auf 1,4 Prozent, während die Spitzenmiete auf 39,50 Euro je Quadratmeter stieg. Trotz des knappen Angebots konnten in der Spitze Büroflächenumsätze von rund 750.000 Quadratmetern jährlich realisiert werden. Während der Flächenumsatz schon 2019 sank, stieg in der Pandemie der Leerstand spürbar an. Mitte 2022 lag die Leerstandsquote bei nicht ganz 4 Prozent, wofür auch der seit 2019 wieder höhere Flächenneuzugang verantwortlich ist. Der Bedarf an modernen Büroflächen konnte so aber nicht gedeckt werden, denn trotz des verbesserten Flächenangebots stieg die Spitzenmiete seit Mitte 2021 um 3 Euro je Quadratmeter auf 42,50 Euro je Quadratmeter. Das große Interesse an Büros hat sich auch sichtbar im relativ hohen Flächenumsatz von rund 280.000 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2022 niedergeschlagen. Darin sind fünf Großabschlüsse mit jeweils mehr als 10.000 Quadratmetern enthalten. Der Leerstandsanstieg hat sich zuletzt spürbar abgebremst. Den guten Perspektiven des Münchener Büromarkts stehen jedoch konjunkturelle Belastungen gegenüber, die den Mietanstieg verlangsamen dürften. Durch das Großprojekt Strafjustizzentrum könnte etwas Bewegung in den Büromarkt kommen, weil bisher genutzte Gebäude dadurch frei werden.

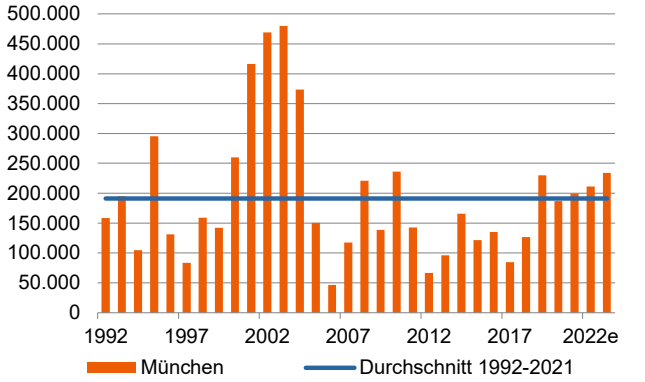
Büro: Spitzenmiete legt trotz gestiegenem Leerstand kräftig zu

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN MÜNCHEN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

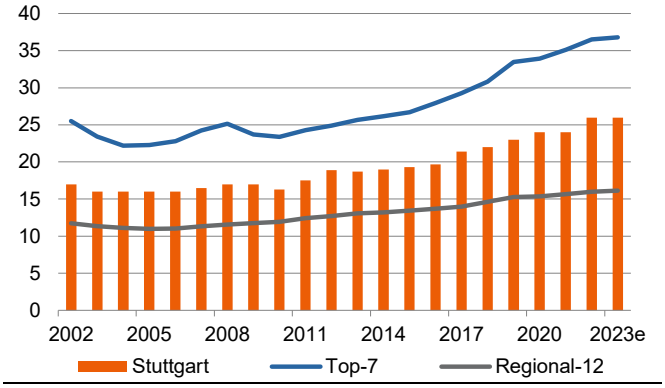
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN MÜNCHEN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

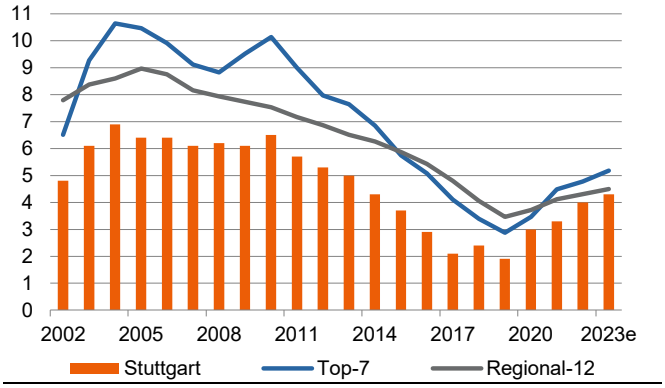
Stuttgart: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE
IN %

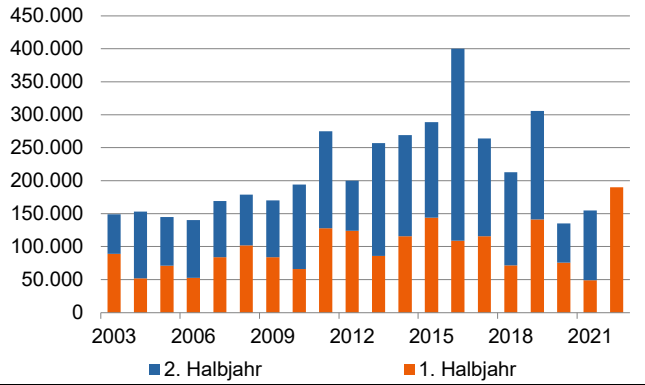


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Büro: Am Stuttgarter Büromarkt schnellen nach zwei schwachen Jahren Umsatz und Miete nach oben

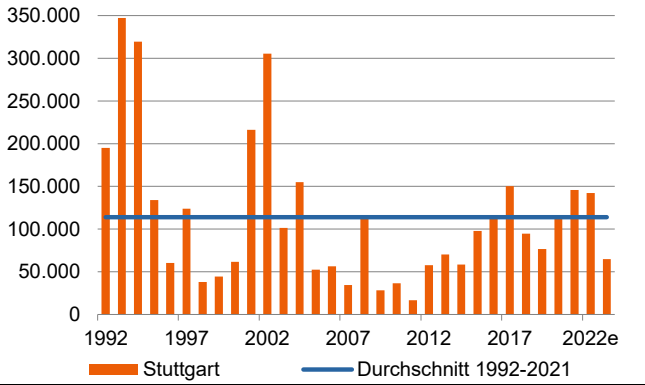
Stuttgart unterscheidet sich von den anderen Top-Standorten durch eine höhere Bedeutung der Industrie. Am Büromarkt mit knapp über 8 Mio. Quadratmetern Fläche dürfte das für den meist eher moderaten Büroflächenumsatz verantwortlich sein, der bis 2010 oft unter 200.000 Quadratmeter jährlich lag. Seitdem hat sich die Marktaktivität aber belebt. Von 2011 bis 2019 stieg der Büroflächenumsatz auf durchschnittlich 275.000 Quadratmeter pro Jahr, brach dann aber 2020 und 2021 sichtbar auf nur noch rund 150.000 Quadratmeter ein. Diese Schwächephase hat der Stuttgarter Büromarkt aber mit dem bislang umsatzstärksten Halbjahr hinter sich gelassen. Mit 190.000 Quadratmetern wurden frühere ganzjährige Flächenumsätze übertroffen. Getrieben wurde der hohe Flächenumsatz von fünf Großabschlüssen mit insgesamt 130.000 Quadratmetern Fläche, wovon die Hälfte auf den Campus der Allianz entfällt. Insgesamt haben Eigennutzungstransaktionen einen etwa hälftigen Anteil am guten Marktergebnis. Auch die 2020 und 2021 stagnierende Spitzenmiete konnte Anfang 2022 einen großen Schritt machen und lag damit zur Jahresmitte bei 26 Euro je Quadratmeter. Das „Großabschluss-Feuerwerk“ wird sich in der zweiten Jahreshälfte aber nicht fortsetzen. Dennoch könnte ein Flächenumsatz von mehr als 300.000 Quadratmetern erreicht werden. Trotz der gegenüber 2019 etwas doppelt so hohen Leerstandsquote und dem gesamtwirtschaftlichem Gegenwind dürfte der Bedarf an modernen Flächen die Spitzenmiete nach ihrem Anstieg Anfang 2022 stabilisieren.

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN STUTTGART
IN M²



Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN STUTTGART
IN M²



Quelle: bulwiengesa

WOHNIMMOBILIEN

Dauerstress beim Wohnen: Hohe Mieten, hohe Heizkosten, weniger Neubau

Gaskrise und Heizkosten sind die Top-Themen am Wohnungsmarkt

Das Dauerthema am Wohnungsmarkt, die (zu) hohen Mieten, ist 2022 in den Hintergrund getreten – obwohl die Mieten in der ersten Jahreshälfte weiter gestiegen sind. Überlagert wird die nach wie vor angespannte Lage am Wohnungsmarkt von der „Gaskrise“. Haushalte genießen zwar anders als etwa die Industrie einen besonderen Schutz bei der Versorgungssicherheit, doch von den stark gestiegenen Erdgaspreisen bleiben sie nicht verschont. Dazu kommt noch von Oktober 2022 bis April 2024 die „Gasumlage“ von 2,4 Cent je kWh. Diese zusätzliche Belastung soll aber durch den in diesem Zeitraum von 19 auf 7 Prozent reduzierten Mehrwertsteuersatz zum großen Teil kompensiert werden.

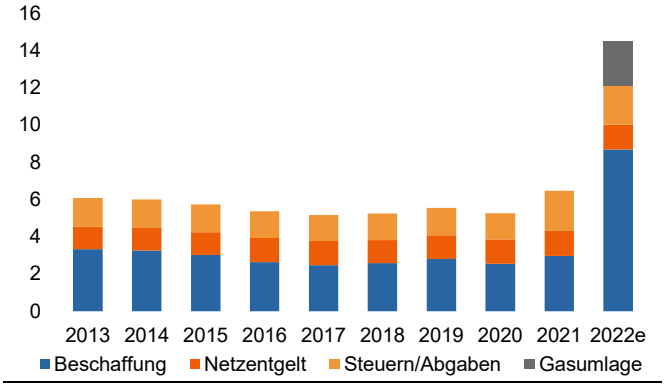
Erdgas ist in deutschen Wohnungen die Wärmequelle Nummer 1

Die in die Höhe geschnellten Heizkosten betreffen nicht nur die mit Gas beheizten Wohnungen. Auch Öl, Holzpellets und Strom, der für den Betrieb von Wärmepumpen erforderlich ist, haben sich empfindlich verteuert. Allerdings hat Erdgas die mit Abstand größte Bedeutung als Wärmequelle, gut die Hälfte der Wohnungen in Deutschland wird damit beheizt. Die Vorteile einer Gasheizung sind die niedrigen Anschaffungskosten, der geringe Platzbedarf, der zuverlässige Betrieb und die – bislang – niedrigen Brennstoffkosten. Dank dieser Vorzüge waren Gasheizungen bislang so gefragt, dass 2021 den rund 150.000 klimafreundlichen Wärmepumpen mehr als viermal so viele neu installierte Gasheizungen (650.000) gegenüberstanden. Daraus resultierte im vergangenen Jahr ein Marktanteil der Gaseizungen von 70 Prozent (nach Stückzahl). Aber auch im ersten Halbjahr 2022 dominierte Gas. Der Löwenanteil der insgesamt 463.000 neuen Heizungen entfiel wie bisher auf Gaskessel mit rund 300.000 Stück, auf Platz zwei folgten 96.000 Wärmepumpen.

Bedeutung der Betriebskosten nimmt deutlich zu

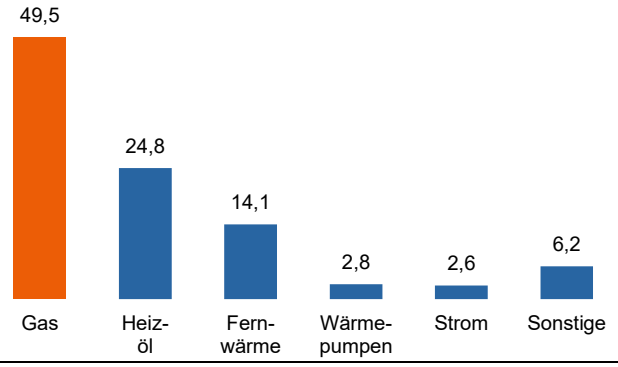
Mit den rapide gestiegenen Preisen für Gas, Öl, Holz und Strom hat die Bedeutung der Betriebskosten einer Wohnungen sowohl für Mieter und Selbstnutzer als auch für Vermieter erheblich an Bedeutung gewonnen. Nach Daten der Wohnungswirtschaft (GdW) zahlten Mieter 2021 monatlich im Durchschnitt 2,70 Euro je Quadratmeter Betriebskosten. Der größte Anteil entfällt auf die „warmen Betriebskosten“ mit 1,06 Euro je Quadratmeter. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der GdW-Unternehmen betrug 6,09 Euro je Quadratmeter, sodass die Mieter im Mittel insgesamt 9 Euro je Quadratmeter „warm“ zahlen mussten. Je niedriger die Kaltmiete, umso höher ist der Anteil der Betriebskosten an den gesamten Wohnkosten. Insofern steigt

2022 STEIGEN DIE PREISE FÜR ERDGAS STEIL AN
ANGABEN IN CENT JE KWH



Quelle: BDEW (April 2022), DZ BANK
Anmerkung: 2022 7% Mwst.

GAS DOMINIERT DIE BEHEIZUNG DER 43 MIO. WOHNUNGEN
ANTEIL AM WOHNUNGSBESTAND IN % (2021)



Quelle: BDEW
Gas inkl. Bioerdgas und Flüssiggas
Sonstige umfassen Holz/Biomasse, Koks/Kohle und andere Energieträger

die Warmmiete durch den Heizkostenanstieg bei günstigen Wohnungen überproportional an. Dazu trägt auch bei, dass niedrige Kaltmieten oft ältere Wohnungen betreffen, bei denen eine schlechte Dämmung und weniger effiziente Heizungen zu einem höheren Brennstoffverbrauch führen. Bei neuen und gut gedämmten Wohnungen mit effizienter Heiztechnik wirken sich hohe Energiepreise dagegen moderater aus.

Mit hohen Betriebskostennachzahlungen könnten spürbar steigende Zahlungsrückstände auflaufen

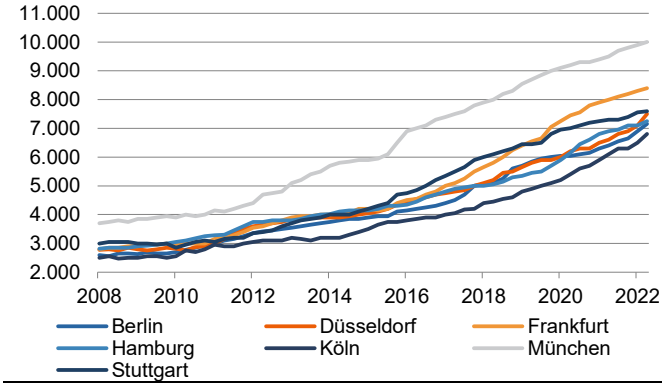
Auf die Vermieter kommt die unerfreuliche Aufgabe zu, ihren Mietern die hohen Betriebskosten in Rechnung zu stellen. Weil die Vorauszahlungen mit den bisherigen Heizkosten kalkuliert wurden, sind Betriebskostennachzahlungen in bislang nicht gekannter Höhe zu erwarten. Diese könnten insbesondere einkommensschwächere Mieter ohne Rücklagen überfordern. Vermieter müssen sich wohl auf deutlich höhere Rückstände als bisher einstellen. Wohnungsunternehmen haben teilweise schon die Vorlauftemperaturen der Heizungsanlagen gesenkt, wodurch das Risiko von „Nebenkostenschocks“ zumindest verringert wird. In welchem Ausmaß staatliche Hilfspakete den Heizkostenanstieg abfedern und ob Kündigungsrechte bei Zahlungsrückständen ausgesetzt werden, lässt sich – Stand August 2022 – nicht abschätzen.

Mietwohnungsnachfrage verändert sich – und nimmt wohl wieder zu

Die Nachfrage könnte sich stärker auf kleinere und energieeffiziente Wohnungen fokussieren

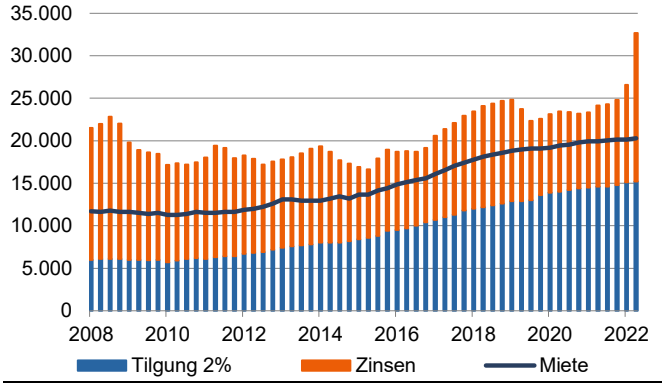
Die Nachfrage am Wohnungsmarkt könnte von den steigenden Heizkosten beeinflusst werden. Zu den gestiegenen Kaltmieten kommen nun noch höhere Betriebskosten hinzu, sodass sich das Wohnen insgesamt verteuert. Wohnungssuchende könnten sich stärker auf kleinere Wohnungen fokussieren, um so die höhere Wohnkostenbelastung je Quadratmeter auszugleichen. Wohnungen mit vergleichsweise moderaten Heizkosten sind im Vorteil. Das Interesse an neueren sowie energetisch sanierten Wohnungen dürfte trotz höherer Kaltmieten größer als bisher ausfallen.

KRÄFTIGER ZINSANSTIEG SEIT DEM JAHRESBEGINN 2022 HAT PREISAUFTRIEB BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN NICHT GESTOPPT
DURCHSCHNITTSPREIS EIGENTUMSWOHNUNGEN IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

VEREINFACHTER VERGLEICH: KAUF ODER MIETE EINER 100 M² NEUBAUWOHNUNG IN STUTTGART
ZINSEN, TILGUNG UND MIETE IN EURO PRO JAHR



Quelle: bulwiengesa, Bundesbank, DZ BANK

Gestiegene Finanzierungskosten machen Mietwohnungen deutlich attraktiver

Neben den Energiepreisen beeinflussen auch die gestiegenen Finanzierungskosten für Immobilien die Mietwohnungsnachfrage. Bis Ende 2021 profitierten Immobilienkäufer von Bauzinsen von teilweise unter 1 Prozent. Trotz hoher Kaufpreise konnten Wohnungen und Eigenheime mit der gesparten Miete einer vergleichbaren Immobilie größtenteils finanziert werden. Mit zwischenzeitlich auf über 3 Prozent gestiegenen Bauzinsen haben sich die Kreditraten allerdings spürbar erhöht, sodass die Option Wohnungskauf meist nur noch für Haushalte mit hohen Eigenmitteln realisierbar ist. Daraus leitet sich eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen ab, die sich in den Internet-Wohnungsportalen bereits zeigt.

Preisrallye bei Eigentumswohnungen hielt auch im zweiten Quartal 2022 noch an

Allerdings konnten die Preise für Eigentumswohnungen in den sieben größten Städten trotz ihres schon hohen Niveaus und der gestiegenen Finanzierungskosten bis zur Jahresmitte 2022 noch zulegen. Zuvor sind die Preise seit 2010 dank rückläufiger Zinsen in etwa doppelt so schnell wie die Mieten gestiegen. Damals kostete eine Eigentumswohnung bei Erstbezug im Durchschnitt zwischen 3.000 und 4.000 Euro je Quadratmeter. Heute reicht die Preisspanne von 7.000 bis 10.000 Euro, was einem Preisanstieg seit 2010 von etwa 130 bis 150 Prozent entspricht.

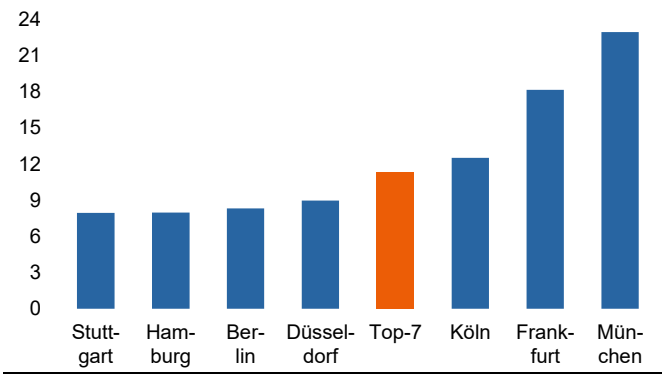
Einwohnerwachstum hat die Wohnungsnachfrage befeuert

Die Mietwohnungsnachfrage könnte zudem von Zuwanderung profitieren. In den zurückliegenden Jahren stieg die Einwohnerzahl der Top-Standorte kräftig. Gegenüber der Jahrtausendwende mit insgesamt rund 9 Mio. Einwohnern leben heute 10,1 Mio. Menschen in den sieben Städten, was zu einer hohen Nachfrage am Wohnungsmarkt und einem immer weiter ausdünnten Angebot geführt hat. Entsprechend kräftig stiegen die Wohnungsmieten. Die Einwohnerentwicklung der Metropolen stockt allerdings, seit 2019 stagnieren beziehungsweise sinken die Einwohnerzahlen. Die Gründe sind die bis 2021 Corona-begingt rückläufige Zuwanderung nach Deutschland sowie die Abwanderung von Familien ins Umland.

Wohnungsnachfrage durch Kriegsflüchtlinge ist schwer kalkulierbar

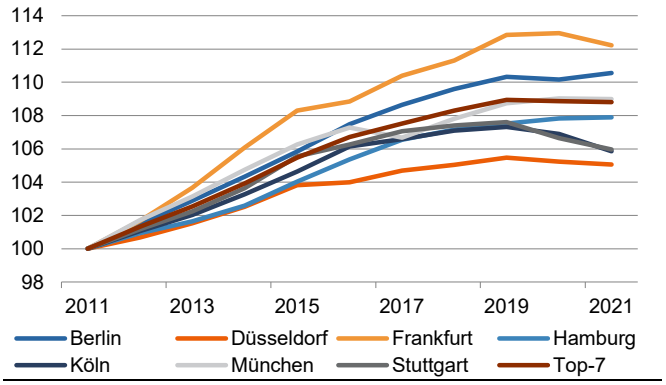
Doch vor allem durch den Krieg in der Ukraine hat der Zuzug 2022 erheblich Fahrt aufgenommen. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind allerdings schwer einzuordnen. Vor allem die tatsächliche Bleibedauer lässt sich kaum abschätzen. Im Unterschied zu vielen anderen Zuwanderern haben die Ukrainer kein dauerhaftes Bleibemotiv, die meisten würden wohl – wenn möglich – gerne schnell in ihre Heimat zurückkehren. Andererseits dürfte den gut ausgebildeten Ukrainern die Integration in Deutschland und in den fachkräfteknappen Arbeitsmarkt gut gelingen, was wiederum für eine gute Perspektive für ein Leben in Deutschland spricht.

DIE EINWOHNERZAHL DER TOP-STANDORTE IST ENORM GESTIEGEN
EINWOHNERENTWICKLUNG VON 2000 BIS 2020 IN %



Quelle: Destatis

SEIT 2019 STAGNIERT ODER SINKT DIE EINWOHNERZAHL
EINWOHNERZAHL 2011 = 100



Quelle: Destatis

Wohnungsbedarf dürfte durch Ukrainer und ausländische Fachkräfte steigen

Bleibt eine größere Zahl Ukrainer für längere Zeit in Deutschland und fokussiert sich dabei auf Großstädte, dürfte die Einwohnerbilanz der Top-Standorte zumindest 2022 wieder ins Plus drehen. Zudem spricht der immer sichtbarere Fachkräftemangel dafür, dass die Zuwanderung nach Deutschland zunimmt. Davon dürften ebenfalls die Top-Standorte profitieren. Damit könnte der Wohnungsbedarf in den kommenden Jahren wieder stärker steigen, was sich aber nur schwer quantifizieren lässt.

Trotz steigendem Wohnungsbedarf stockt der Neubau

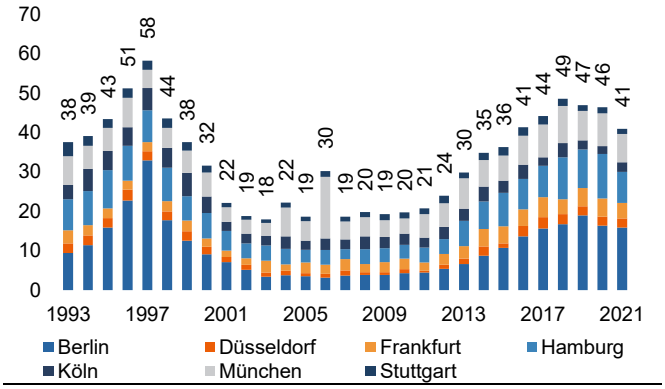
Der Wohnbau reagierte mit großem Zeitverzug auf die Zuwanderung seit der Jahrtausendwende

Die Anspannung auf den Wohnungsmärkten nahm auch deshalb zu, weil der Neubau erst mit erheblicher Verzögerung auf die steigenden Einwohnerzahlen reagierte. Erst seit 2012 stehen dem nach der Jahrtausendwende beschleunigten Zuzug steigende Wohnbauaktivitäten gegenüber. Kumuliert über die Top-Standorte wurden von 2002 bis 2011 pro Jahr lediglich rund 20.000 Wohneinheiten gebaut. Danach stieg die Fertigstellungszahl bis 2018 auf gut 50.000 Einheiten. Steigende Kaufpreise, Mietwachstum und die hohe Investorennachfrage machten den Neubau lukrativ. So wurden zwischen 2016 und 2019 jährlich 60.000 und mehr Wohnungen genehmigt, sodass noch höhere Neubauzahlen möglich gewesen wären.

Die Neubauaktivitäten konnten ihr hohes Tempo nicht halten

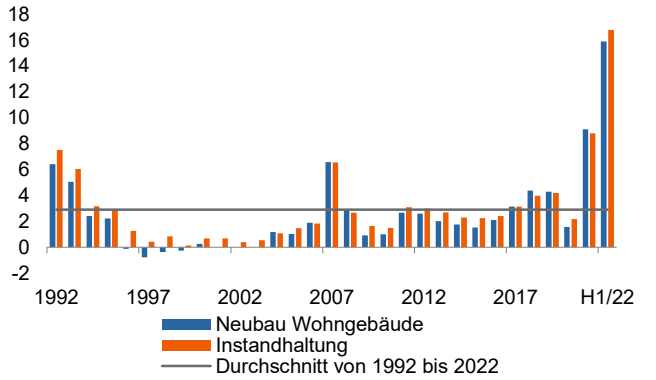
Doch stattdessen ließ der Wohnungsbau ab 2019 wieder nach und ging bis 2021 auf etwa 40.000 Wohnungen zurück. Das Bauen in den Städten wurde durch die hochgradig ausgelastete Bauwirtschaft, Fachkräftemangel, Materialknappheit und teilweise aufkommender Proteste schwieriger. Doch nun hat der Gegenwind für das Bauen erheblich zugenommen, sodass mit weiter rückläufigen Fertigstellungszahlen zu rechnen ist. Zur Materialknappheit kommen rapide steigende Baukosten – vor allem wegen enorm verteuerter Baumaterialen – sowie höhere Finanzierungskosten hinzu. Im 30-jährigen Durchschnitt sind die Kosten für den Neubau von Wohnungen um gut 3 Prozent pro Jahr gestiegen. 2018 und 2019 lag die Kostensteigerung schon sichtbar darüber, doch seit 2021 ist die Verteuerung beispiellos: 2021 stiegen die Baukosten um rund 9 Prozent, im ersten Halbjahr 2022 sogar um fast 16 Prozent. Die Kosten für Modernisierungen haben in ähnlicher Größenordnung angezogen.

DER WOHNUNGSBAU DER TOP-STANDORTE WIRD SCHWÄCHER
FERTIGSTELLUNGEN IN TSD. WOHNUNGEN



Quelle: Scope, Städte (2021)

BAUEN UND SANIEREN IST KAUM NOCH ZU BEZAHLEN
BAU- UND MODERNISIERUNGSKOSTEN IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: Destatis

Was wird aus dem Mietwohnungsbau? Baukosten- und Zinsanstieg erfordern deutlich höhere Mieten

Der wirtschaftliche Bau von Mietwohnungen ist unter diesen Voraussetzungen kaum noch realisierbar. Das zeigt eine Beispielrechnung des GdW: Bei einem Bauvorhaben hätte Mitte 2021 eine Nettomiete von 10,62 Euro je Quadratmeter eine Mietrendite von 3,5 Prozent ermöglicht. Sowohl die Baukostensteigerung als auch der Zinsanstieg bis Mitte 2022 würden jeweils bei gleicher Mietrendite Nettomieten von fast 14 Euro je Quadratmeter erfordern, ein Plus von rund 30 Prozent. Schon dieser Mietanstieg binnen eines Jahres wäre nicht durchsetzbar. Doch die Kombination beider Faktoren erfordert sogar eine Nettomiete von annähernd 17 Euro je Quadratmeter, was einem einjährigen Mietanstieg von etwa 60 Prozent entspräche.

Wohnungsfertigstellungen und Sanierungen dürften spürbar zurückgehen

Die Auswirkungen auf Bauvorhaben zeigt eine Mitgliederumfrage des GdW. Etwa zwei Drittel wollen Neubau- und Modernisierungsprojekte erst einmal zurückstellen. Etwa ein Viertel will Neubauprojekte ganz aufgeben. Rund 13 Prozent wollen von

Modernisierungsvorhaben absehen. Mit Blick auf die Realisierungsdauer von Bauvorhaben könnte als Folge die Zahl fertiggestellter Wohnungen ab 2024 sichtbar nachgeben und so die Wohnungsknappheit verschärfen. Ebenso stockt die dringend erforderliche Bestandssanierung.

Wohnungsmieten stiegen auch 2022 weiter an

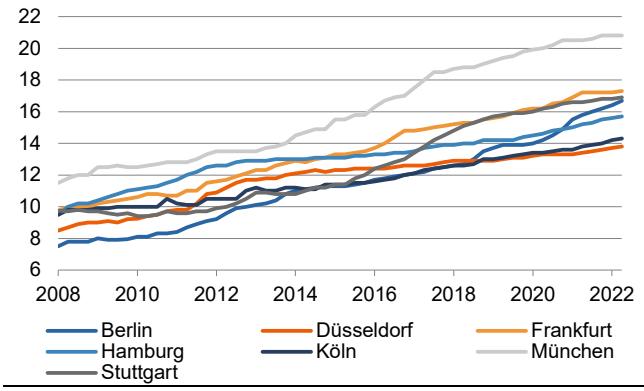
Mietdynamik ist derzeit vergleichsweise moderat

Die Wohnungsmieten haben 2022 ihre Aufwärtsbewegung in den Top-Standorten fortgesetzt. Im Durschnitt der sieben Städte zogen sie um etwa 2,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr an. Damit ist der Mietanstieg im Vergleich mit den zurückliegenden zehn Jahren mit einem durchschnittlichen jährlichen Mietplus von mehr als 4 Prozent moderater ausgefallen. Das verlangsamte Mietwachstum dürfte zum einen mit dem schon hohen Mietniveau, zum anderen mit dem gestoppten Einwohnerzuwachs zusammenhängen. Bei den Erstbezugsmieten bremst zudem das verbesserte Wohnungsangebot durch die gestiegenen Fertigstellungszahlen. Seit Ende 2021 steigen die Mieten – anders als in den Vorjahren seit 2010 – langsamer als die Inflation.

Top-7: Erstbezugsmieten reichen von 14 bis 21 Euro je Quadratmeter

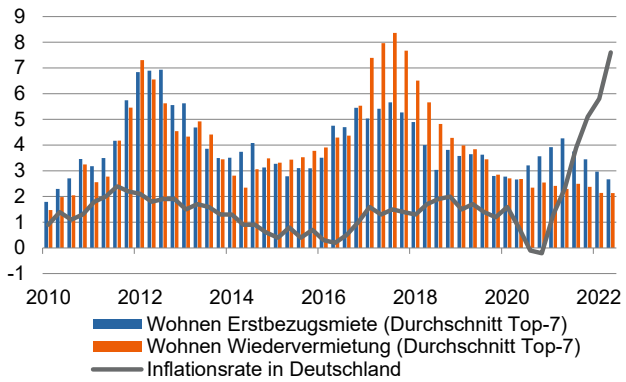
Zur Jahresmitte 2022 reichte die Spanne der durchschnittlichen Erstbezugsmiete in den Top-Standorten von 13,80 Euro je Quadratmeter in Düsseldorf bis zu 20,80 Euro je Quadratmeter in München. Im Durchschnitt der sieben Städte lag die Erstbezugsmiete bei etwa 16,50 Euro je Quadratmeter. Binnen zehn Jahren legte sie um gut 50 Prozent zu. Zum Vergleich: Bei Wiedervermietungen werden im Durchschnitt 13,70 Euro je Quadratmeter verlangt, das prozentuale Zehnjahresplus entspricht dem der Erstbezugsmiete.

WOHNUNGSMIETEN SETZEN IHREN AUFWÄRTSTREND 2022 FORT
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

MIETDYNAMIK HAT SICH 2022 BIS ZUR JAHRESMITTE VERLANGSAMT
MIETE, INFLATION GGÜ. VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

Fazit Wohnungsmarkt

Viele Stressfaktoren belasten den Wohnungsmarkt

Die erhoffte Entspannung der Wohnungsmärkte durch mehr Neubau und stagnierende Einwohnerzahlen bleibt aus. Doch es sind nicht rapide steigende Mieten, sondern vervielfachte Heizkosten, die das Wohnen in den ohnehin teuren Top-Standorten noch unerschwinglicher machen. Stress haben aber auch Vermieter, die sich bislang über steigende Mieten freuen konnten. Auf sie kommen Zahlungsrückstände aus Betriebskostenabrechnungen, galoppierende Preissteigerungen für Modernisierungen und Neubau sowie deutlich höhere Finanzierungskosten zu. Diese ungünstige Konstellation bremst den Neubau wie auch Modernisierungen aus, sodass die wünschenswerte Verbesserung des Wohnungsangebots in den Städten stockt.

TOP-7: MARKTDATEN WOHNUNGSMARKT

		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top-7
Einwohnerentwicklung									
2016 bis 2021 (5 Jahre)	in %	2,9	1,0	3,1	2,4	-0,3	1,6	-0,3	2,0
Haushalte									
Veränderung 2016 bis 2021 (5 Jahre)	Anzahl	70.000	5.300	14.700	46.100	6.900	34.300	1.000	178.000
Fertiggestellte Wohnungen									
2017 bis 2021 (5 Jahre)	Anzahl	83.600	12.400	22.100	47.500	12.650	40.700	8.300	227.300
Arbeitslosenquote									
Juli 2022	in %	9,0	6,9	5,9	7,1	8,7	4,5	4,6	6,7
Erstbezugsmiete (Durchschnitt)									
Q2/2022	Euro/m²	16,7	13,8	17,3	15,7	14,3	20,8	16,9	16,7
Veränderung 1 Jahr	in %	5,7	3,0	0,6	3,3	3,6	1,5	1,8	3,5
Veränderung 5 Jahre	in %	36,9	9,5	16,1	14,6	16,3	15,6	22,5	23,3

Quelle: bulwiengesa, Destatis, Scope, Städte

Trotz angespanntem Wohnungsmarkt sind keine hohen Mietsteigerungen zu erwarten

Dem anhaltend knappen Wohnungsangebot dürfte eine wieder steigende Nachfrage gegenüberstehen. Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine sind in großer Zahl in Deutschland eingetroffen, in der Zukunft könnten noch zahlreiche ausländische Fachkräfte hinzukommen, die dringend am Arbeitsmarkt benötigt werden. Das spricht für einen wieder beschleunigten Mietanstieg. Ob es dazu kommt, ist aber fraglich. Die privaten Haushalte leiden unter der hohen Inflation und insbesondere den gestiegenen Energiepreisen. Letztere setzen auch der rezessionsgefährdeten Wirtschaft zu, was wiederum den Arbeitsmarkt und damit das Einkommen der Haushalte dämpfen könnte.

Auch Regulierung dämpft den Mietanstieg

Gegen kräftige Mieterhöhungen spricht aber auch die Mietregulierung, zumindest bei Wohnungen im Regelungsbereich der Mietpreisbremse. Denn der schon von vier auf sechs – und nach den Regierungsplänen auf sieben Jahre – verlängerte Rückblick der Mietspiegel dämpfte die ortsübliche Vergleichsmiete als Basis für Mieterhöhungen. Im Frühjahr 2023 dürfte zudem das Thema Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen auf die Tagesordnung zurückkehren, wenn die Berliner „Enteignungskommission“ ihre Ergebnisse präsentieren will. Um nicht noch zusätzlich Öl durch Mietsteigerungen ins Feuer zu gießen, halten sich die Wohnungsgesellschaften womöglich zurück. Dabei sind höhere Mieten allein schon wegen höherer Instandhaltungskosten erforderlich.

Mieten werden weiter steigen, aber wohl nur moderat

Bis 2023 steigen die Mieten in den deutschen Metropolen wohl nur moderat. Wir gehen unter dem Strich von einem Zuwachs der Erstbezugsmieten im Bereich von etwa 3 bis 4 Prozent bis Ende 2023 aus. Damit steigen die Mieten langsamer als die Verbraucherpreise. Bei neu gebauten und jungen Wohnungen mit guter Energieeffizienz und entsprechend günstigen Heizkosten dürfte das Mieterinteresse ausgeprägter ausfallen. Hier bremst aber das schon hohe Niveau der Kaltmieten.

PROGNOSEWERTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten 2021	Einwohner in 1.000	Einwohner 2019-2021 in %	Haushalte	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro jährlich	Arbeitslosenquote in % (Juli 2022)
Berlin	3.677,5	0,2	2.155	41.700	23.000	9,0
Düsseldorf	619,5	-0,4	335	86.200	29.300	6,9
Frankfurt	759,2	-0,5	425	99.000	25.400	5,9
Hamburg	1.853,9	0,4	1.080	68.800	27.600	7,1
Köln	1.073,1	-1,4	595	63.400	25.100	8,7
München	1.487,7	0,2	870	81.300	34.600	4,5
Stuttgart	626,6	-1,5	340	96.800	28.700	4,6
Top-Standorte	**10.097,2**	**-0,1**	**5.800**	**65.300**	**26.700**	**6,7**

Handelsimmobilien	Handelsfläche 2021			Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in %			Spitzenmiete 2021 in Euro pro m²	
	in 1.000 m²	2011-2021 in %	je Einwohner in m²	Q2 2021	Q2 2022	2023e	2011 bis 2021	2016 bis 2021	Q2/2021 bis Q2/2022	1B-Lagen	Stadtteillagen
Berlin	7.300	24	2,0	280	270	255-265	20	-13	-3,6	125	47
Düsseldorf	1.250	5	2,0	280	275	260-270	27	0	-1,8	80	46
Frankfurt	1.550	9	2,0	280	275	260-270	8	-8	-1,8	82	42
Hamburg	3.100	6	1,7	255	250	235-245	6	-12	-2,0	70	72
Köln	1.450	2	1,3	230	225	210-220	0	-10	-2,2	80	35
München	2.200	14	1,5	325	315	300-310	7	-9	-3,1	185	75
Stuttgart	1.150	18	1,8	215	205	190-200	-9	-18	-4,7	77	34
Top-Standorte	**18.000**	**14**	**1,8**	273	**265**		**12**	**-11**	**-2,9**	**109**	**52**

Büroimmobilien	Büroflächenbestand 2021			Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in %			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m²	2011-2021 in %	je Bürobeschäftigtem in m²	Q2 2021	Q2 2022	2023e	2011 bis 2021	2016 bis 2021	Q2/2021 bis Q2/2022	Q2 2021	Q2 2022	2023e
Berlin	20.400	11	31	38,7	42,0	42,5-43,5	88	45	8,5	2,6	3,5	4-4,5
Düsseldorf	7.730	5	35	26,5	27,5	28-29	21	8	3,8	7,1	7,7	8-8,5
Frankfurt	10.150	-1	32	41,0	44,0	44-45	30	21	7,3	7,4	8,1	8,5-8,9
Hamburg	13.940	5	30	31,0	32,5	33-34	36	23	4,8	3,8	3,8	4,2-4,5
Köln	7.840	5	29	24,5	26,0	26-27	25	19	6,1	3,2	2,8	3,2-3,5
München	14.260	5	30	39,5	42,5	43-44	41	20	7,6	3,5	3,9	4,2-4,7
Stuttgart	8.100	9	40	24,0	26,0	26-27	37	22	8,3	3,1	3,8	4,2-4,7
Top-Standorte	**82.400**	**6**	**32**	**33,9**	**36,3**		**45**	**26**	**7,1**	**4,1**	**4,5**	

Wohnimmobilien	Entwicklung von 2011 bis 2021 in %			Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m²			Veränderung Erst-bezugsmiete in %			Miete 2021 in Euro pro m²	
	Einwohner	Haushalte	Wohnungsbestand	Q2 2021	Q2 2022	2023e	2011 bis 2021	2016 bis 2021	Q2/2021 bis Q2/2022	Erstbezug Maximum	Wiedervermietung Bestand
Berlin	11	12	6	15,8	16,7	16,9-17,2	78	35	5,7	24,5	10,9
Düsseldorf	5	6	6	13,4	13,8	14-14,3	26	8	3,0	21,0	11,6
Frankfurt	12	14	12	17,2	17,3	17,4-17,7	50	16	0,6	25,5	14,6
Hamburg	8	11	8	15,2	15,7	15,9-16,2	24	16	3,3	22,9	12,8
Köln	6	9	5	13,8	14,3	14,5-14,7	33	17	3,6	20,5	12,1
München	9	13	9	20,5	20,8	20,9-21,2	56	22	1,5	30,5	18,0
Stuttgart	6	7	5	16,6	16,9	17,1-17,3	73	29	1,8	22,0	14,8
Top-Standorte	**9**	**11**	**7**	**16,2**	**16,7**		**52**	**24**	**3,5**	**24,4**	**13,0**

Quelle: bulwiengesa, Destatis, Scope, Prognose DZ BANK

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

GLOSSAR

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.

Mehrfamilienhaus-Vervielfacher
Der Kaufpreis wird durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite. Nebenkosten werden nicht berücksichtigt.

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

Reg-12/Regional-12
Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.

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

Top-7
Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

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

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

I. Impressum

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

Herausgeber:
DZ HYP AG

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

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

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

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

Aufsichtsratsvorsitzender: Uwe Fröhlich

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

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

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

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

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

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

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

II. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

1. Verantwortliches Unternehmen

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

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

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

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

3. Unabhängigkeit der Analysten

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

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

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

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

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

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

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

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

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

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

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

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

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

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

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

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

6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

III. Rechtliche Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

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

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

STANDORTE DER DZ HYP

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

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

Standort Berlin
Pariser Platz 3
10117 Berlin

Standort Hannover
Berliner Allee 5
30175 Hannover

Standort München
Türkenstraße 16
80333 München

Standort Düsseldorf
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf

Standort Kassel
Postanschrift:
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main

Standort Nürnberg
Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg

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

Standort Leipzig
Richard-Wagner-Straße 9
04109 Leipzig

Standort Stuttgart
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart

dzhyp.de

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

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de

Stand: Oktober 2022