

REGIONALE IMMOBILIENZENTREN DEUTSCHLAND 2017

BESTÄNDIGE NACHFRAGE SORGT FÜR SINKENDEN
BÜROLEERSTAND – EINZELHANDELSMIETEN STABILISIEREN
SICH AUF HOHEM NIVEAU

EINE FACHTHEMENREIHE DER DG HYP | MÄRZ 2017



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DG
HYP *Entschieden
besser finanziert.*

INHALT

Vorwort _____	2
Für Büros und Handel ist der flächendeckende Mietanstieg vorüber _____ Büroimmobilien: Leichter Mietanstieg und kräftiger Leerstandsabbau Handelsimmobilien: Spitzenmiete steigt praktisch nicht mehr	3
Augsburg _____	18
Berlin _____	21
Bremen _____	23
Darmstadt _____	26
Dresden _____	29
Düsseldorf _____	32
Essen _____	34
Frankfurt _____	37
Hamburg _____	39
Hannover _____	41
Karlsruhe _____	44
Köln _____	47
Leipzig _____	49
Mainz _____	52
Mannheim _____	55
München _____	58
Münster _____	60
Nürnberg _____	63
Stuttgart _____	66
Standorte im Überblick _____	68
Impressum _____	71
Disclaimer _____	71
Anschriften der DG HYP _____	72

VORWORT

Als gewerbliche Immobilienbank der genossenschaftlichen FinanzGruppe untersuchen wir seit mehreren Jahren regelmäßig die Märkte, auf denen wir aktiv sind, und veröffentlichen die Ergebnisse in Immobilienmarktberichten. Aufgrund der großen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in Deutschland haben regionale Standorte in der Gunst der Anleger in den vergangenen Jahren spürbar an Bedeutung gewonnen. Deshalb veröffentlichen wir jeweils im Frühjahr eine Studie, die die Entwicklung in den Segmenten Büro und Handel in zwölf bundesweiten Oberzentren – Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg – betrachtet. Die Ergebnisse werden mit den deutschen Metropolen verglichen. Mit 19 Standorten und einer breiten regionalen Streuung stellt die Studie somit eine umfassende Analyse des gewerblichen Immobilienmarkts dar.

In einem prosperierenden Marktumfeld haben die Büro und Einzelhandelsmieten im vergangenen Jahr im Durchschnitt der untersuchten Städte weiter zugelegt. Auch wenn in beiden analysierten Segmenten der Anstieg der Spitzenmieten an den regionalen Standorten prozentual unter denen der Metropolen liegt, so bieten Oberzentren vielfach bessere Chancen für Immobilieninvestments als die deutschen Metropolen. Denn die Mietentwicklung ist meist stabiler, und es können höhere Renditen als an den Top-Standorten erzielt werden. Auch für das laufende Jahr sind die Aussichten grundsätzlich gut. Am Büroimmobilienmarkt geht die hohe Flächennachfrage einher mit einem knappen Angebot. Daraus resultieren an fast allen untersuchten Standorten ein weiterhin kräftiger Leerstandsabbau und eine steigende Bürospitzenmiete. Im Einzelhandel sind hingegen Sättigungstendenzen erkennbar. Hier sind Mietsteigerungen von mehr als einem Prozent nur noch an rund der Hälfte aller Standorte möglich. Mehr Potenzial als die Metropolen bieten in diesem Kontext Oberzentren. Insbesondere an den Top-Standorten haben die Einzelhandelsmieten mittlerweile ein Niveau erreicht, das kaum noch Spielraum für weiteres Wachstum bietet.

Der achte Marktbericht „Regionale Immobilienzentren“ ergänzt unsere Fachthemenreihe zum „Immobilienmarkt Deutschland“, der regelmäßig im Herbst erscheint. Zudem analysieren wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern. Für 2017 ist im Juni der Landesbericht für Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sowie im November für Baden-Württemberg vorgesehen. Eine Übersicht aller Immobilienmarktberichte der DG HYP finden Sie im Internet unter www.dghyp.de/unternehmen/markt-research.

DG HYP

März 2017

FÜR BÜROS UND HANDEL IST DER FLÄCHENDECKENDE MIETANSTIEG VORÜBER

Am gewerblichen Immobilienmarkt ist im Zuge der insgesamt hohen Investorennachfrage in den vergangenen Jahren das Interesse an Wohnungsportfolios oder Logistikimmobilien, aber auch an Nischenmärkten wie Mikroapartments oder Hotels spürbar größer geworden. Die mit Abstand bedeutendsten Marktsegmente bleiben aber Büro- und Einzelhandelsimmobilien, auf die wir uns in diesem Bericht konzentrieren. Die in diesen beiden Assetklassen ungebrochen hohe Nachfrage nach attraktiven Objekten signalisieren die im vergangenen Jahr erneut kräftig gesunkenen Mietrenditen. Dabei stehen die Metropolen mit ihrer hohen Wirtschaftskraft sowie den großen und liquiden Immobilienmärkten im Fokus. Hier erfolgt wie an den meisten internationalen Immobilienmärkten der Löwenanteil der Investitionen in Gewerbeimmobilien. In Deutschland zählen zu diesen Top-Standorten, die oft als Gradmesser für den Gesamtmarkt betrachtet werden, die sieben einwohnerstärksten Städte. Daneben bieten aber auch die Standorte in der zweiten Reihe viele Chancen. Hier ist die Mietentwicklung meist stabiler und die Mietrenditen sind höher. In diesem inzwischen in der achten Auflage vorliegenden Marktbericht zu **regionalen Immobilienzentren** greifen wir den wachsenden Bedarf für Informationen und Marktdaten zu diesen Standorten auf, damit Chancen und Risiken besser beurteilt und in Relation zu den Top-Standorten gestellt werden können. Wie bisher enthält der Marktbericht neben **12 Oberzentren aus dem gesamten Bundesgebiet** auch die **7 Top-Standorte** als Referenz.

Achte Auflage des Marktberichts „Regionale Immobilienzentren“

STANDORTE IM ÜBERBLICK

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

Das anschließende Kapitel analysiert den Büromarkt für die 19 enthaltenen Standorte. Darauf folgt ab Seite 10 der Marktüberblick zum Einzelhandel, an den sich ab Seite 18 die Einzelanalyse aller Standorte in alphabetischer Reihenfolge anschließt. Auf den Seiten 68 bis 70 sind die wichtigsten Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

**Büro und Einzelhandel:
12 Oberzentren und
7 Top-Standorte**

Büroimmobilien: Leichter Mietanstieg und kräftiger Leerstandsabbau

Wirtschaftliches Umfeld für die Nachfrage nach Büroflächen

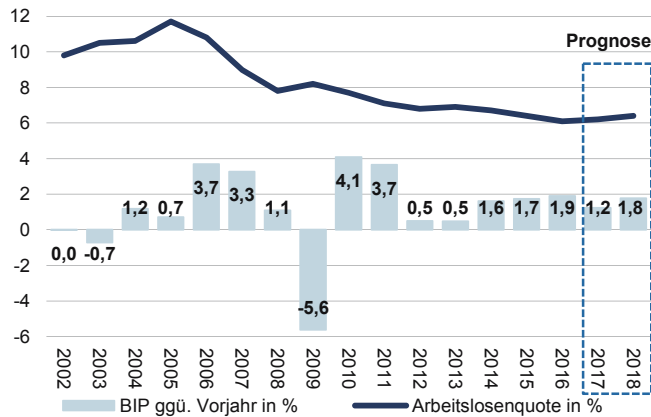
Die solide Entwicklung der deutschen Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr fortgesetzt. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum erreichte mit einem Plus von 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr den höchsten Zuwachs seit 2011, nachdem es in den beiden Vorjahren mit 1,6 beziehungsweise 1,7 Prozent etwas langsamer bergauf ging. Dabei haben erneut der private sowie der staatliche Konsum die Grundlage für den anhaltenden Aufschwung gelegt. Während ersterer auch vom niedrigen Ölpreis profitieren konnte, wurde letzterer durch die Ausgaben für die Unterbringung und den Lebensunterhalt der 2015 eingetroffenen Migranten ausgeweitet. Die Investitionsausgaben steuerten 2016 nur einen schwachen Wachstumsimpuls bei; der Beitrag des Außenhandels fiel sogar leicht negativ aus.

2016 wuchs die deutsche Wirtschaft mit einem Plus von 1,9 Prozent am stärksten seit fünf Jahren

Im laufenden Jahr dürfte die Wachstumsdynamik etwas schwächer ausfallen. Wir erwarten gegenüber 2016 ein rund ein Drittel niedrigeres gesamtwirtschaftliches Wachstum von 1,2 Prozent. Allerdings ist gut die Hälfte der Wachstumsdifferenz zum Vorjahr einer geringeren Zahl an Arbeitstagen geschuldet. Um diesen Effekt bereinigt sinkt der Abstand auf 0,3 Prozentpunkte. Gegen ein stärkeres Wachstum im laufenden Jahr sprechen das weiterhin verhaltene Exportgeschäft sowie die anziehende Inflationsrate, die die Dynamik der Konsumausgaben leicht bremsen dürfte.

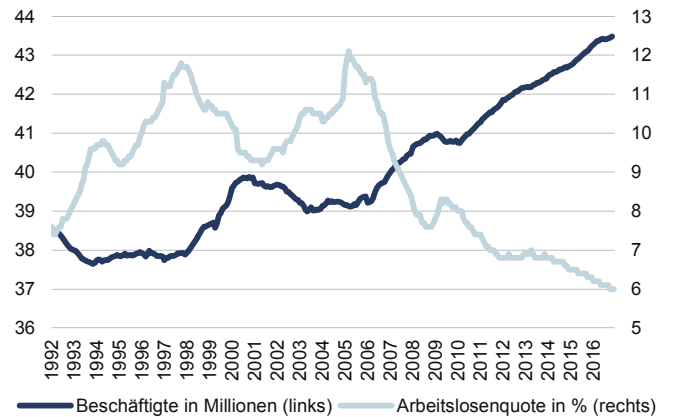
2017 fällt das Wachstum schwächer aus, auch wegen einer geringeren Zahl an Arbeitstagen

KONJUNKTURPROGNOSE: 2017 DÜRFTE SICH DAS TEMPO DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN WACHSTUMS VERLANGSAMEN



Quelle: DZ BANK AG

DER ARBEITSMARKT ENTWICKELT SICH WEITER POSITIV: DIE ZAHL DER ERWERBSTÄTIGEN IST BIS ZULETZT GESTIEGEN

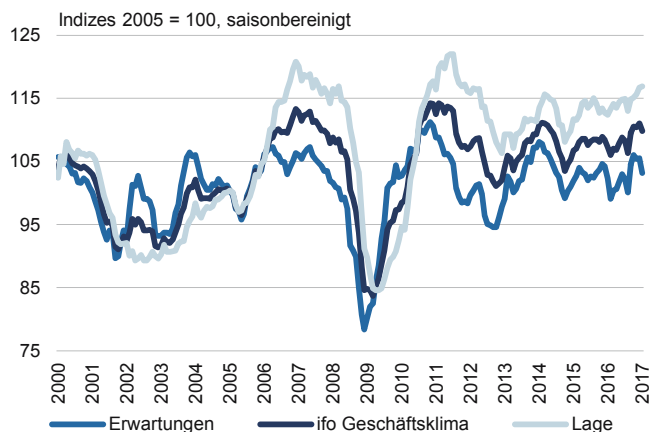


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Daher sollte die Nachfrage nach Arbeitskräften anhalten und für eine weiter steigende Beschäftigung sorgen. Der fast lineare Zuwachs der Erwerbstätigenzahl könnte sich aber abflachen. Zum einen bewegt sich die Zahl, die in zehn Jahren um über 4 Millionen zulegen konnte, bereits auf Rekordniveau. Zum anderen weitet sich der regionale Mangel an Fachkräften aus. So herrscht in Bayern und Baden-Württemberg mit Arbeitslosenquoten von weniger als 4 Prozent praktisch Vollbeschäftigung. Aber auch in Hessen und Rheinland-Pfalz ist die Arbeitslosigkeit mit Quoten von um die 5 Prozent niedrig. Die bundesweite Quote wurde im Dezember 2016 mit 5,8 Prozent ermittelt. Der in der linken Prognosegrafik ersichtliche leichte Anstieg der Arbeitslosenquote resultiert vor allem daraus, dass im laufenden Jahr die ab 2015 in Deutschland angekommenen Migranten zunehmend auf Arbeitssuche gehen dürften.

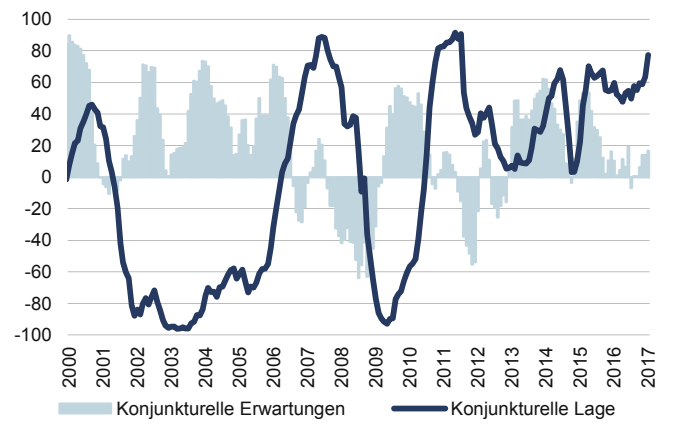
Nachfrage nach Arbeitskräften hält weiter an

ANFANG 2017 SANK DER IFO GESCHÄFTSKLIMAINDEX EIN WENIG AUF HOHEM NIVEAU AUFGRUND SCHWÄCHERER ERWARTUNGEN



Quelle: ifo Institut

DER ZEW-KONJUNKTURINDEX IST BEI DER AKTUELLEN LAGE, ABER AUCH BEI DEN ERWARTUNGEN GUT INS NEUE JAHR GESTARTET



Quelle: ZEW

Büromärkte zeigen sich weiterhin in solider Verfassung

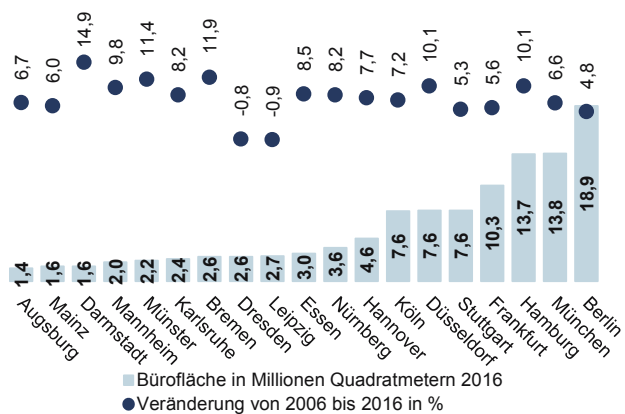
Auf der Grundlage der gesamtwirtschaftlichen Erwartungen und der Aussichten für den Arbeitsmarkt sind die Voraussetzungen gut, dass sich der deutsche Büromarkt auch 2017 positiv entwickeln kann. Allerdings hält das laufende Jahr auch eine ganze Reihe von Risiken bereit, die die wirtschaftliche Entwicklung belasten können. Beispiele sind der nach wie vor ungewisse Ablauf der Brexit-Verhandlungen, Belastungen im Exportgeschäft durch protektionistische Entscheidungen der Trump-Administration oder die 2017 anstehenden Parlamentswahlen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden, die stärker als in der Vergangenheit von populistischen Parteien beeinflusst werden. Die davon möglicherweise ausgehende Unsicherheit könnte bei Unternehmen eine abwartende Haltung und eine dadurch schwächere Büronachfrage hervorrufen, als es aufgrund der reinen Prognosedaten zu erwarten wäre.

In einigen Städten sind die Büromärkte allerdings kaum noch in der Lage, einen stärkeren Zuwachs bei der Bürobeschäftigung zu verkraften. Der hohe Zuwachs bei der Bürobeschäftigung in den zurückliegenden Jahren und der zugleich eher verhaltene Neubau von Büroflächen haben dazu geführt, dass an praktisch allen betrachteten Standorten jährlich mehr Büroflächen gemietet wurden als neu dazugekommen sind. Das zeigt der vorliegende Marktbericht, dessen 19 betrachtete Büromärkte zusammen rund 110 Millionen Quadratmeter Bürofläche umfassen. Die Bandbreite reicht dabei von Augsburg mit rund 1,4 Millionen Quadratmetern bis hin zum Berliner Büromarkt mit 19 Millionen Quadratmetern Bürofläche. Die zwölf regionalen Oberzentren kommen zusammen auf 30 Millionen Quadratmeter, die sieben Top-Standorte sind mit 80 Millionen Quadratmetern fast dreimal so groß.

Aus konjunktureller Sicht sind die Vorgaben für die Büromärkte gut, es bestehen aber viele Risikoherde

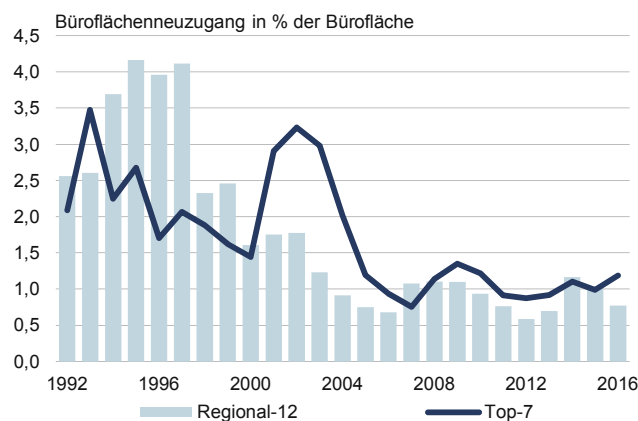
Das Flächenangebot an den 19 betrachteten Standorten hat sich weiter verknappert

REGIONALE BÜROMÄRKTE UND TOP-STANDORTE NACH GRÖSSE



Quelle: BulwienGesa

SEIT 10 JAHREN WERDEN NEUE BÜROFLÄCHEN NUR NOCH IN EINEM RELATIV NIEDRIGEM UMFANG ENTWICKELT



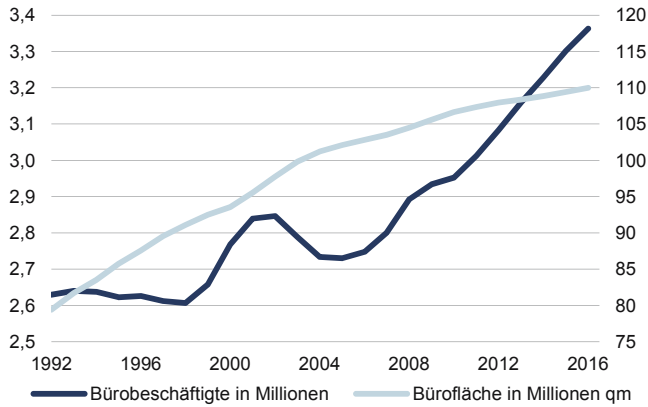
Quelle: BulwienGesa

Das sah nach der Jahrtausendwende noch ganz anders aus. Die vielen im Dot-Com-Boom projektierten Büroflächen ließen sich nur schwer vermieten, weil die Bürobeschäftigung nach der geplatzten Blase am Neuen Markt und den wirtschaftlichen Verwerfungen durch „9/11“ spürbar sank. Entsprechend schnellte das Volumen leer stehender Büroflächen in die Höhe. An den volatileren Top-Standorten verlief diese Entwicklung noch weitaus ausgeprägter als in den Oberzentren mit ihren meist stabileren Büromärkten. Etwa seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat sich der Trend aber gedreht; seitdem baut sich der Leerstand fast kontinuierlich ab. Dabei sinken die Leerstände an den Top-Standorten – spiegelbildlich zum vorangegangenen starken Anstieg – sichtbar rascher als in den Oberzentren. Dadurch ist die durchschnittliche Leerstandsquote der Top-Standorte mit aktuell 5,1 Prozent unter die der Oberzentren mit 5,8 Prozent gerutscht. An den Top-Standorten wurde die Entwicklung

Das Mitte des vergangenen Jahrzehnts drückende Leerstandsproblem hat sich aufgelöst

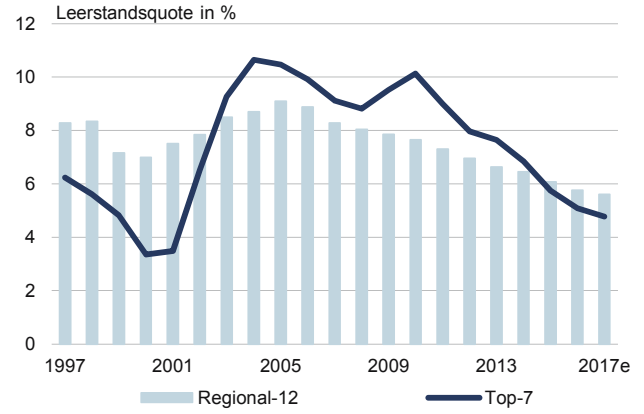
von der Umwandlung nicht mehr marktgängiger Bürogebäude in Wohnungen beschleunigt. Diese relativ teuren Umbaumaßnahmen wurden im Zuge der in den Metropolen stark gestiegenen Wohnungsmieten immer attraktiver.

SEIT 10 JAHREN WÄCHST DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG AN DEN 19 STANDORTEN SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa, Feri

DER ABBAU LEERSTEHENDER BÜROFLÄCHEN HAT SICH 2016 UNGEBREMST FORTGESETZT

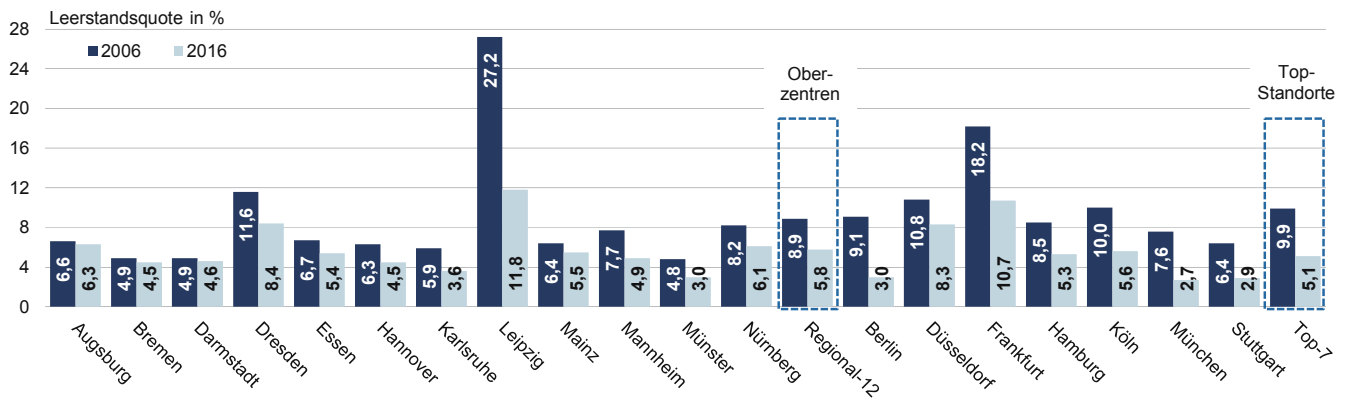


Quelle: BulwienGesa

Erfreulich ist, dass der Leerstandsabbau alle Standorte betrifft, wengleich die nachstehend dargestellten Veränderungen der Leerstandsquote seit 2006 teilweise relativ gering ausgefallen sind. Dagegen hat der Rückgang der leer stehenden Flächen an einigen Standorten ein beachtliches Ausmaß erreicht. In München und Stuttgart sind die Leerstände auf einen Bruchteil abgeschmolzen: Hier werden die Leerstandsquoten inzwischen mit einer „Zwei“ vor dem Komma ausgewiesen. Aber auch in Berlin, Karlsruhe und Münster stehen mit einer „Drei-Komma-Zahl“ kaum noch Büroflächen leer, wodurch die Suche nach geeigneten Büroräumen zunehmend schwieriger wird. Denn die verbliebenen Leerstände verteilen sich im Stadtgebiet auf verschiedene Bürogebäude. Damit sinkt mit einem zunehmenden Leerstandsabbau die Wahrscheinlichkeit, dass eine größere zusammenhängende Bürofläche im gewünschten Stadtgebiet verfügbar ist.

In München und Stuttgart sinkt die Leerstandsquote unter 3 Prozent

DER ANTEIL LEER STEHENDER BÜROFLÄCHEN IST AN ALLEN BETRACHTETEN STANDORTEN GESUNKEN

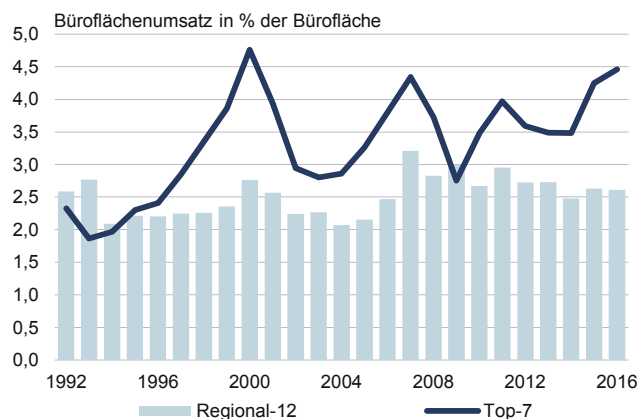


Quelle: BulwienGesa

Die beschriebene rückläufige Entwicklung leer stehender Büroflächen kann sich zu einem Standortnachteil ausweiten, wenn Unternehmen keine geeigneten Flächen finden können und der Neubau eines Bürogebäudes nicht in Frage kommt. Ein weiterer Effekt kann darin bestehen, dass Unternehmen, Behörden oder Bildungseinrichtungen einen Umzugswunsch oder eine beabsichtigte Flächenausweitung nicht realisieren können. Weil sich der Leerstandsabbau im laufenden Jahr fortsetzen dürfte, ist es absehbar, dass der Büroflächenumsatz niedriger als 2016 ausfällt. Allerdings konnten im vergangenen Jahr die mit einem knappen Flächenangebot konfrontierten Top-Standorte Berlin und München in Relation zu ihrer Bürofläche hohe Umsätze erzielen. Stuttgart wies mit einem Büroflächenumsatz von 5,2 Prozent der Gesamtläche den Höchstwert der 19 Standorte auf. Bremen und Leipzig sind daran gemessen mit jeweils 3,4 Prozent die Oberzentren mit der relativ höchsten Büromarktaktivität. Schlusslichter sind Mainz und Augsburg mit 1,3 beziehungsweise 1,5 Prozent.

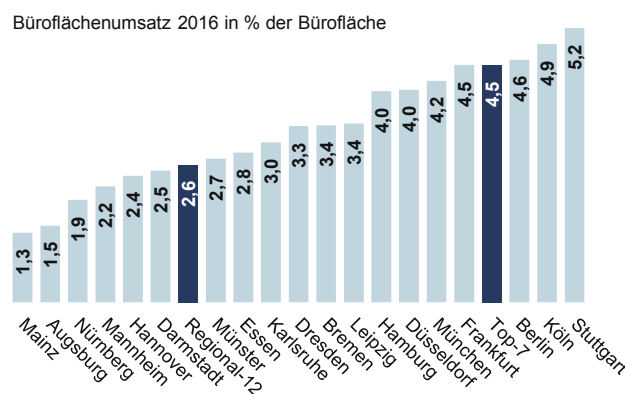
Der Mangel an verfügbaren Büroflächen könnte 2017 zu einem geringeren Flächenumsatz führen

DIE OBERZENTREN SIND DEM GESTIEGENEN BÜROFLÄCHENUMSATZ DER TOP-STANDORTE NICHT GEFOLGT



Quelle: BulwienGesa

DIE OBERZENTREN WEISEN EINE GROSSE SPANNWEITE BEI DEN BÜROMARKTAKTIVITÄTEN AUF



Quelle: BulwienGesa

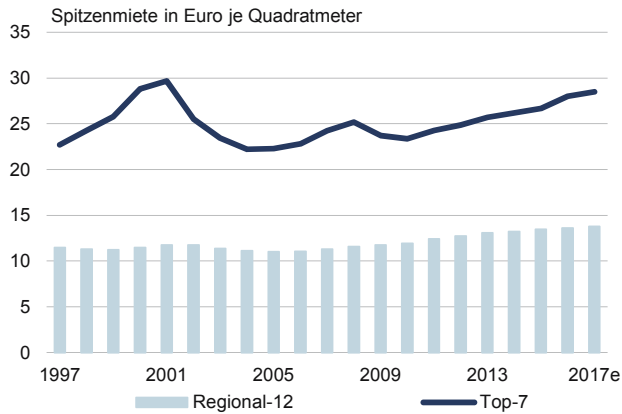
Dass die Spitzenmiete für Büroflächen im prosperierenden Marktumfeld und einem fortgesetzten Leerstandsabbau steigt, überrascht nicht: Im Durchschnitt der Top-Standorte stieg die Spitzenmiete kräftig um 4,9 Prozent auf 28,00 Euro je Quadratmeter. Das Plus bei den Oberzentren fällt mit 1 Prozent aber deutlich schwächer aus. Hier ist die durchschnittliche Spitzenmiete mit 13,60 Euro knapp halb so hoch wie in den Metropolen. Insgesamt setzt sich damit eine schon länger anhaltende positive Mietentwicklung fort. An den Top-Standorten war es der sechste jährliche Mietanstieg in Folge; in den Oberzentren ging es sogar zum elften Mal hintereinander bergauf. Dadurch ist der über zehn Jahre kumulierte Anstieg der Spitzenmiete in den Oberzentren mit 23 Prozent leicht kräftiger als das Mietplus der Top-Standorte mit 21 Prozent ausgefallen.

Im prosperierenden Marktumfeld ziehen die Spitzenmieten weiter an

Die im vergangenen Jahr im Durchschnitt höhere Mietdynamik der Top-Standorte relativiert sich allerdings mit Blick auf den ausgesprochen kräftigen Mietanstieg in Berlin. Die hohe Büronachfrage in der Bundeshauptstadt sorgte dort für eine zweistellige Zuwachsrate, die aufgrund des hohen Anteils von Berlin den flächengewichteten Durchschnitt kräftig steigen ließ. Wäre Berlins Spitzenmiete stabil geblieben, hätte das Mietplus von Oberzentren und Top-Standorten etwa gleichauf bei 1 Prozent gelegen.

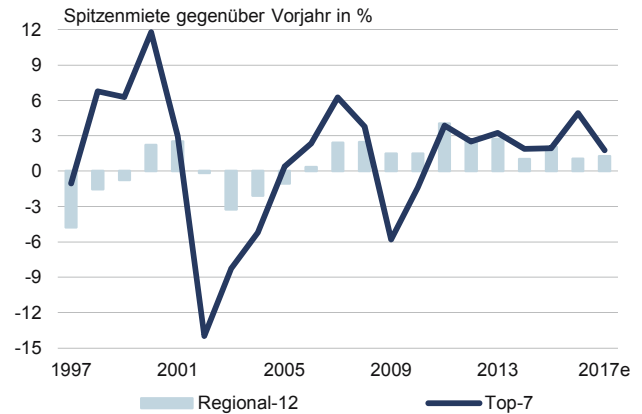
Berlins Mietplus treibt das Wachstum an den Top-Standorten in die Höhe

DIE SPITZENMIETE DER TOP-STANDORTE IST ETWA DOPPELT SO HOCH WIE DIE DER OBERZENTREN



Quelle: BulwienGesa

SEIT 2006 IST DIE DURCHSCHNITTLICHE SPITZENMIETE IN DEN OBERZENTREN DURCHGÄNGIG GESTIEGEN



Quelle: BulwienGesa

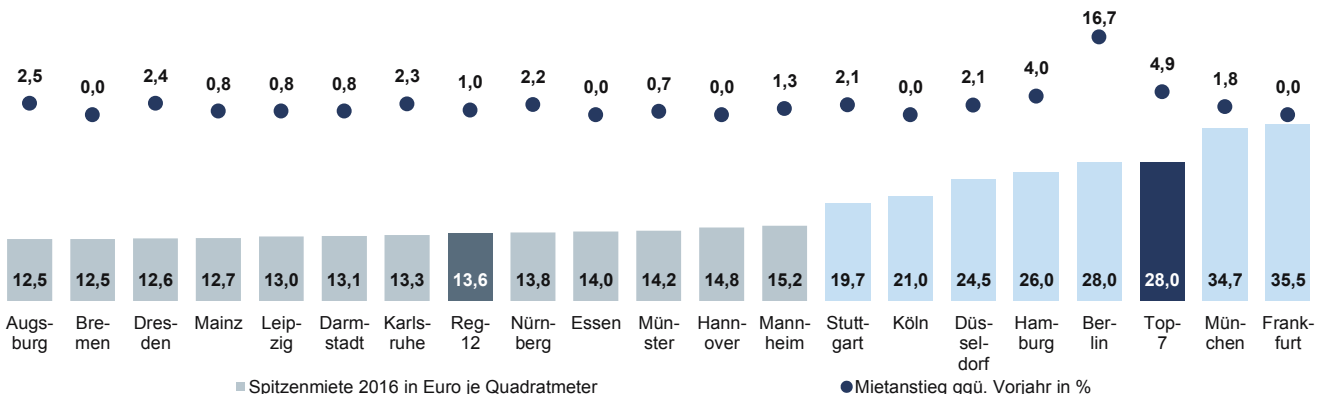
Die folgende Abbildung zeigt neben den Spitzenmieten der 19 Standorte im vergangenen Jahr auch den realisierten Mietanstieg gegenüber dem Vorjahr. Vom „Ausreißer“ Berlin abgesehen gab es keinen zweiten Markt mit einem sichtbar überdurchschnittlichen Mietplus. An fünf Standorten stagnierte die Spitzenmiete. Abgesehen von Berlin erreichten vier Standorte einen Zuwachs von mehr als 2 Prozent. Die übrigen neun Büromärkte legten mit 0,7 bis 1,8 Prozent moderat zu.

Von Berlin abgesehen steigen die Spitzenmieten eher moderat

Die Spannweite der Spitzenmiete in den Oberzentren reicht von 12,50 Euro je Quadratmeter in Augsburg bis zu 15,20 Euro in Mannheim. Die Top-Standorte beginnen mit Stuttgart knapp unter der Marke von 20 Euro je Quadratmeter und enden bei etwa 35 Euro für die beiden teuersten deutschen Büromärkte Frankfurt und München. Dabei ist der Mietabstand von München zu Frankfurt stark zusammengeschnitten: Denn Münchens Spitzenmiete konnte von Jahr zu Jahr zulegen, während sich die Bankenstadt Frankfurt mit einigen „Nullrunden“ zufrieden geben musste.

Die Spitzenmiete reicht von 12,50 Euro bis 35,50 Euro je Quadratmeter

BÜROSPITZENMIETE 2016: VON BERLIN UND HAMBURG ABGESEHEN STEIGEN DIE MIETEN MODERAT



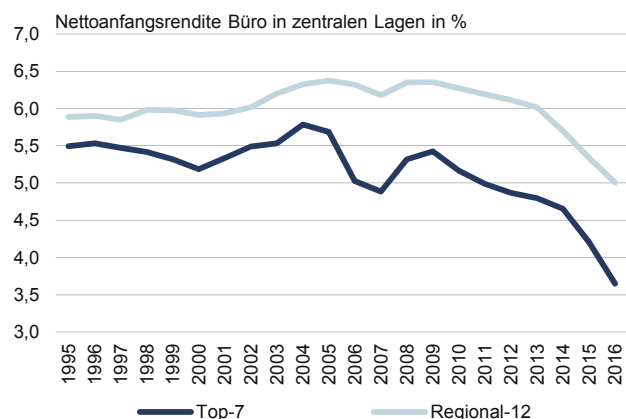
Quelle: BulwienGesa

Erstklassige Büroimmobilien zählen bei Investoren von Gewerbeimmobilien zu den gefragten „Dauerbrennern“. Das war im vergangenen Jahr nicht anders: Trotz der im Durchschnitt gestiegenen Büromieten gaben die anfänglichen Mietrenditen für Büroflächen durch die weiter gestiegenen Kaufpreise erneut spürbar nach. Dadurch ist die

Investorennachfrage nach erstklassigen Büroobjekten hält unverändert an

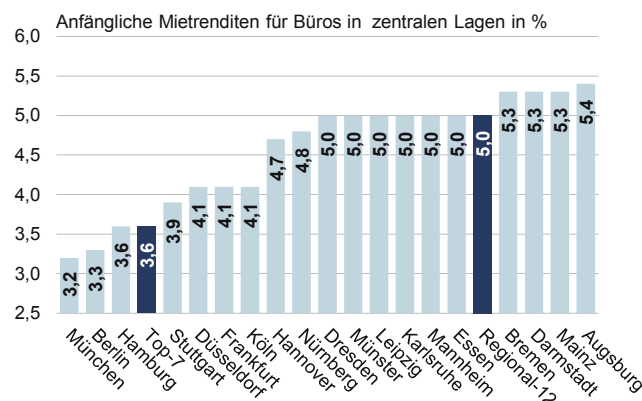
durchschnittliche anfängliche Mietrendite an den Top-Standorten erstmals unter 4 Prozent gefallen; der genaue Wert beträgt 3,6 Prozent. Durch diesen Rückgang ist der Renditeabstand zu den Oberzentren auf den bislang höchsten Wert von 1,3 Prozentpunkten gestiegen. Die Rendite der Oberzentren ist 2016 zwar auch gefallen, aber nicht ganz so kräftig. Wie im Einzelhandel ist München für Investoren auch bei Büros der teuerste Standort. Am anderen Ende der betrachteten Standorte steht das von der bayerischen Landeshauptstadt nicht weit entfernt gelegene Augsburg: Hier kann eine um mehr als 2 Prozentpunkte höhere Mietrendite erzielt werden.

DIE BÜRO-RENDITE IST 2016 ERNEUT GESUNKEN



Quelle: BulwienGesa

DIE RENDITESPANNWEITE UMFASST ETWA 2 PROZENTPUNKTE



Quelle: BulwienGesa

Fazit Büromarkt und Prognose

Das spürbar verknappte Büroflächenangebot hat sich – abgesehen von Berlin – nicht in einem ausgeprägteren Anstieg der Spitzenmiete niedergeschlagen. Das spricht für eine nüchterne Vorgehensweise der Mietinteressenten. Denn teuer angemietete Büroflächen treiben die Sachkosten in die Höhe, sie schlagen sich aber nicht einer besseren Geschäftsentwicklung nieder. Gerade in unsicheren Zeiten mit vielfältigen wirtschaftlichen Risiken könnten sich hohe Mietverpflichtungen im Nachhinein als Fehler erweisen. Auch deshalb gehen wir trotz einer voraussichtlich erneuten Verknappung des Flächenangebots nicht von einer beschleunigten Mietentwicklung aus. An den Top-Standorten erwarten wir ein Mietplus von nicht ganz 2 Prozent. Neben dem knappen Angebot bei voraussichtlich guter Nachfrage könnte der große Frankfurter Büromarkt mit einem Brexit-bedingten Plus für etwas Wachstum sorgen. Für die Oberzentren erwarten wir ein etwa halb so hohes Mietplus; auch weil hier im Durchschnitt ein höheres Leerstandsniveau zu verzeichnen ist.

Prognose 2017: Erneuter Leerstandsabbau und moderater Anstieg der Spitzenmiete

BÜRO – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE UND DEN LEERSTAND

	2015	2016	2017e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	13,5 (+2,0)	13,6 (+1,0)	13,8 (+1,3)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	6,1 (-0,4)	5,8 (-0,3)	5,6 (-0,2)
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	26,7 (+1,9)	28,0 (+4,9)	28,5 (+1,8)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	5,7 (-1,1)	5,1 (-0,6)	4,8 (-0,3)

Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

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

Handelsimmobilien: Spitzenmiete steigt praktisch nicht mehr

Im vergangenen Jahr hat sich für Handelsimmobilien eine Zäsur vollzogen. Denn während der Einzelhandel mit einem erfreulichen Umsatzplus erneut ein gutes Ergebnis verbuchen konnte, ist der über zehn Jahre währende Aufwärtstrend der Spitzenmieten weitgehend zum Halten gekommen. Nur wenige Städte – vor allem unter den Top-Standorten – wiesen 2016 noch eine steigende Spitzenmiete auf. Insofern ist der Mietstillstand unter den Oberzentren weiter verbreitet: In den meisten regionalen Immobilienzentren stagnierte die Spitzenmiete, vereinzelt sank sie sogar. Ist damit zugleich der Aufschwung der Einzelhandelsimmobilien in den 1A-Lagen sowie der citynahen Shopping-Center zu Ende gegangen? Oder ist es nur eine Verschnaufpause im Rahmen eines anhaltenden Aufwärtstrends?

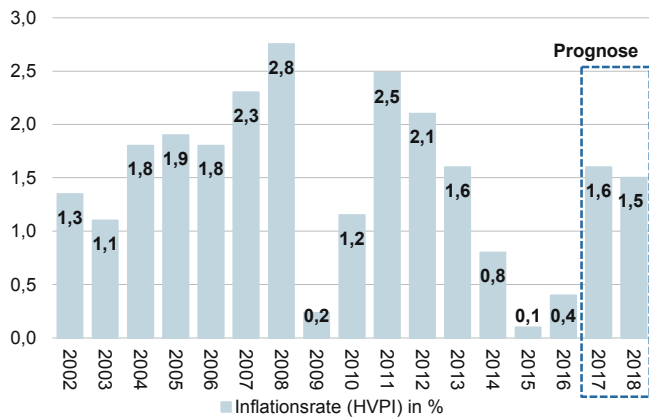
Während die Einzelhandelsumsätze kräftig steigen, können die Mieten nur noch an wenigen Standorten zulegen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Einzelhandel

Die im Abschnitt zu den Büroimmobilien (ab Seite 3) beschriebene solide konjunkturelle Lage in Deutschland bildet das Fundament für die gute Entwicklung im Einzelhandel. Rekordwerte bei der Beschäftigung und eine gegenüber dem Höchststand von 2005 mit über 5 Millionen inzwischen halbierte Erwerbslosenzahl bewirken nicht nur eine bessere Kassenlage der privaten Haushalte, sie reduzieren auch die Sorgen vor sozialem Abstieg und Arbeitslosigkeit. Dazu kommen weitere Faktoren, die den privaten Konsum begünstigen. Die seit 2014 niedrigen Inflationsraten – insbesondere wegen des gesunkenen Ölpreises – haben in Verbindung mit kräftigen Lohnsteigerungen und Rentenanpassungen zu hohen Zuwächsen des real verfügbaren Einkommens geführt. Zudem hat das Sparen aufgrund der niedrigen Zinsen an Attraktivität eingebüßt.

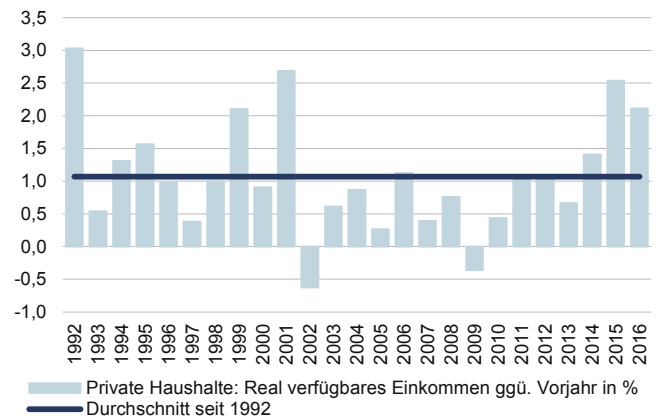
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bieten günstige Voraussetzungen für den privaten Konsum

DIE SEIT 2014 NIEDRIGEN INFLATIONS RATEN HABEN ...



Quelle: DZ BANK AG

... ZU HOHEN REALEN EINKOMMENSZUWÄCHSEN GEFÜHRT



Quelle: DG ECFIN AMECO

Aus der Summe dieser Faktoren resultiert das gegenwärtig hohe Konsumklima. Der von der GfK ermittelte Index ist im Frühjahr 2015 auf rund 10 Punkte gestiegen und hält dieses Niveau seitdem. Damit bewegt sich der Index auf dem höchsten Stand seit 2001. Die hohe Konsumneigung in Verbindung mit dem ausgeweiteten finanziellen Spielraum der privaten Haushalte sind die wesentlichen Treiber der steigenden Einzelhandelsumsätze. Ergänzend kommt noch der florierende Tourismus hinzu, der sich in kontinuierlich steigenden Besucherankünften und Übernachtungszahlen niederschlägt. Gerade Städtereisen stehen hoch im Kurs, wovon vor allem Ziele mit herausragenden Sehenswürdigkeiten wie etwa Dresden profitieren. Ebenfalls nachfragesteigernd wirkt sich die wachsende Bevölkerung aufgrund der relativ hohen Zuwanderungszahlen aus.

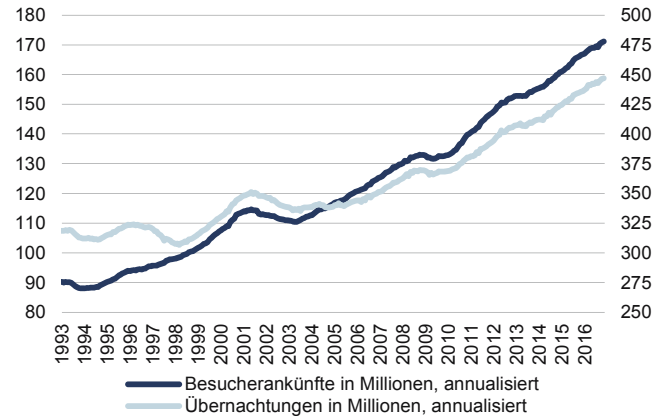
Neben steigenden Einkommen begünstigen das gute Konsumklima, der florierende Tourismus und das Bevölkerungsplus den Einzelhandel

DAS KONSUMKLIMA BEWEGT SICH WEITERHIN AUF EINEM STABIL HOHEN NIVEAU



Quelle: GfK

IM TOURISMUS KANN DEUTSCHLAND KONTINUIERLICH ZULEGEN

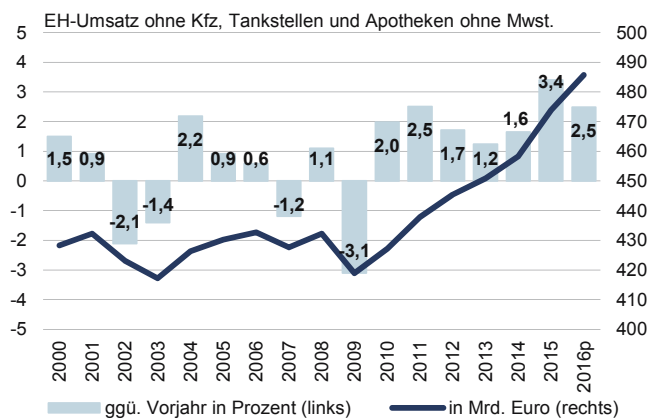


Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Handelsverband HDE geht für das Jahr 2016 von einem Plus der Einzelhandelsumsätze – ohne Fahrzeughandel, Kraftstoffe und Apotheken und ohne Mehrwertsteuer – von 2,5 Prozent auf rund 486 Milliarden Euro aus. Das ist auf den ersten Blick ein erfreulicher Zuwachs, angesichts der vielen stimulierenden Faktoren aber keineswegs ein glänzendes Ergebnis. Denn daraus lässt sich im Umkehrschluss folgern, dass die Einzelhandelsergebnisse bei weniger günstigen Vorgaben kaum noch zulegen werden. Solche Entwicklungen sind im deutschen Einzelhandel nicht ungewöhnlich, wie die lange Stagnationsphase im ersten Jahrzehnt dieses Jahrtausends gezeigt hat.

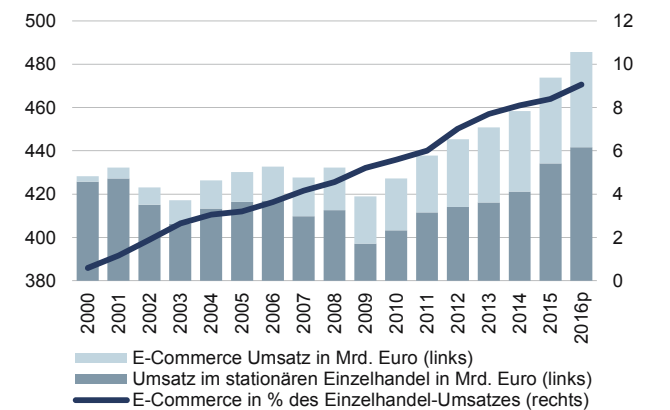
Das Umsatzplus von 2,5 Prozent für 2016 ist ordentlich, aber nicht herausragend gut

2016 KONNTE DER DEUTSCHE EINZELHANDEL ERNEUT RELATIV KRÄFTIG ZULEGEN



Quelle: HDE

ABER: EIN ERHEBLICHER TEIL DES WACHSENDEN EINZELHANDELS-UMSATZES GEHT AUF ONLINE-BESTELLUNGEN ZURÜCK



Quelle: HDE

Geht der Boom in den 1A-Lagen seinem Ende entgegen?

Sollten die Einzelhandelsumsätze in der Zukunft deutlich schwächere Zuwachsraten aufweisen, wäre das für den stationären Einzelhandel alles andere als erfreulich. Denn in den vergangenen Jahren ist ein erheblicher Teil des Wachstums im Online-Geschäft erzielt worden. Dieses Segment ist mit einem Gesamtumsatz von 44 Milliarden Euro zwar noch relativ klein, weist aber anhaltend hohe Zuwachsraten auf. In der zurückliegenden Dekade konnte der E-Commerce um durchschnittlich 11 Prozent im Jahr zulegen. Bei dieser Wachstumsdynamik müssen die Einzelhandelsumsätze insgesamt um mehr als 1 Prozent steigen, damit in den Ladenkassen überhaupt ein

Der stark wachsende E-Commerce limitiert das Umsatzplus in den Ladenkassen

Plus ankommt. Anders gesagt sind relativ kräftige Zuwächse der gesamten Einzelhandelsumsätze erforderlich, damit der stationäre Handel davon profitieren kann.

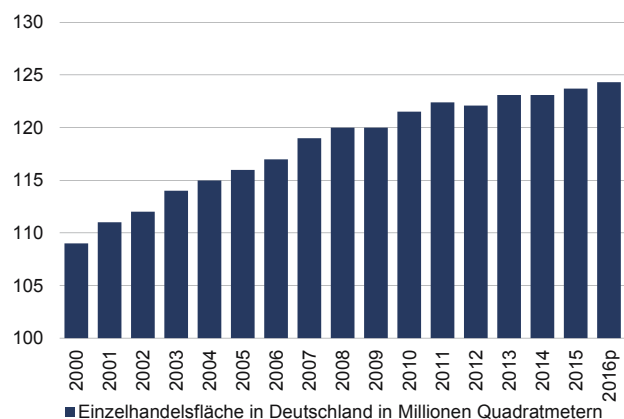
Das gilt insbesondere bei den wieder steigenden Inflationsraten, die sich bereits für das laufende Jahr abzeichnen. Denn damit wird das Umsatzplus real spürbar verringert. Zudem werden hohe Zuwachsraten im Einzelhandel schwieriger, weil durch eine höhere Inflation auch das reale Einkommensplus der privaten Haushalte geschmälert wird.

Die bis vor wenigen Jahren stetige Ausweitung der Verkaufsflächen bei gleichzeitig mehr oder weniger stagnierenden Einzelhandelsumsätzen haben den Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche – die Flächenproduktivität – kräftig schrumpfen lassen. Wurden im Jahr 2000 im Durchschnitt noch 3.900 Euro je Quadratmeter umgesetzt, waren es 2009 nur noch 3.300 Euro – ein Rückgang um rund 15 Prozent. Seit 2010 ist das wieder anders: Die Verkaufsflächen haben kaum noch zugelegt, während der Umsatz im stationären Einzelhandel wieder gestiegen ist. Damit konnte die Flächenproduktivität 2015 wieder auf mehr als 3.500 Euro je Quadratmeter steigen. Das ist zwar ein erfreulicher Zuwachs gegenüber dem Tiefstwert von 2009, aber immer noch weitaus weniger als zum Millenniumswechsel. Zudem handelt es sich um nominale Daten. Wird die Inflation berücksichtigt, die das Preisniveau seit 2000 um mehr als ein Viertel angehoben hat, sieht die Rechnung noch ungünstiger aus.

Die Inflation ist zurückgekehrt

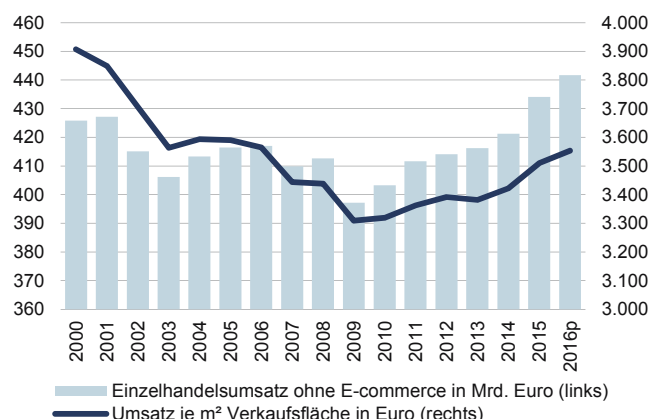
Die Flächenproduktivität konnte sich verbessern, reicht aber nicht an die früheren höheren Werte heran

VERKAUFSFLÄCHEN WERDEN KAUM NOCH AUSGEWEITET



Quelle: HDE, Prognose DZ BANK AG

DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT STEIGT SEIT 2010 WIEDER

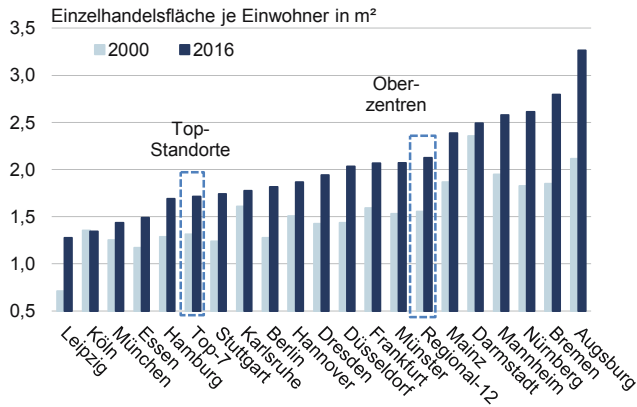


Quelle: HDE, Prognose DZ BANK AG

Auch in den Großstädten sind die Verkaufsflächen erheblich ausgeweitet worden. Der zum Teil kräftige Einwohnerzuwachs in den Städten hat den Anstieg der Verkaufsfläche je Einwohner zwar gebremst, aber nicht aufhalten können. Dabei ist das Einwohnerplus von 2000 bis 2016 mit durchschnittlich 9 Prozent in den Oberzentren und 12 Prozent an den Top-Standorten beachtlich ausgefallen. Allerdings übertrifft das Wachstum der Verkaufsflächen den Bevölkerungsanstieg bei weitem: Diese sind in beiden Städtekatgorien in dieser Zeit im Durchschnitt um fast 50 Prozent vergrößert worden. Heute verfügen die Top-Standorte über etwa 1,7 Quadratmeter Verkaufsfläche je Einwohner gegenüber 1,3 Quadratmetern im Jahr 2000. Die Oberzentren kommen auf 2,1 Quadratmeter. Zur Jahrtausendwende waren es erst 1,6 Quadratmeter.

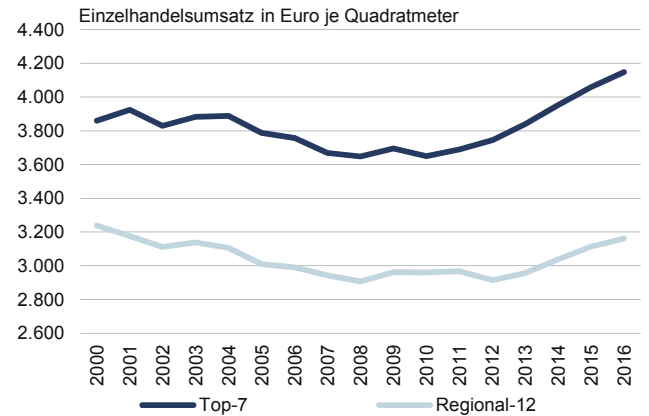
Die Einzelhandelsflächen sind erheblich ausgeweitet worden

DIE RELATIVE VERKAUFSFLÄCHE IST TROTZ KRÄFTIG STEIGENDER EINWOHNERZAHLEN SPÜRBAR GRÖßER GEWORDEN



Quelle: Feri

DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT DER TOP-STANDORTE HAT SICH BESSER ALS DIE DER OBERZENTREN ENTWICKELT



Quelle: Feri

Auch bedingt durch die relativ kleineren Verkaufsflächen fällt die Flächenproduktivität an den Top-Standorten deutlich höher als in den Oberzentren aus. Sie hat sich in den Metropolen zudem im Zeitablauf besser entwickelt. Denn hier werden heute im Durchschnitt die Werte aus dem Jahr 2000 sichtbar übertroffen, während diese in den Oberzentren noch nicht wieder erreicht wurden. Das dürfte einer der Gründe sein, warum die Spitzenmieten an den Top-Standorten in den zurückliegenden Jahren deutlich kräftiger als in den Oberzentren steigen konnten.

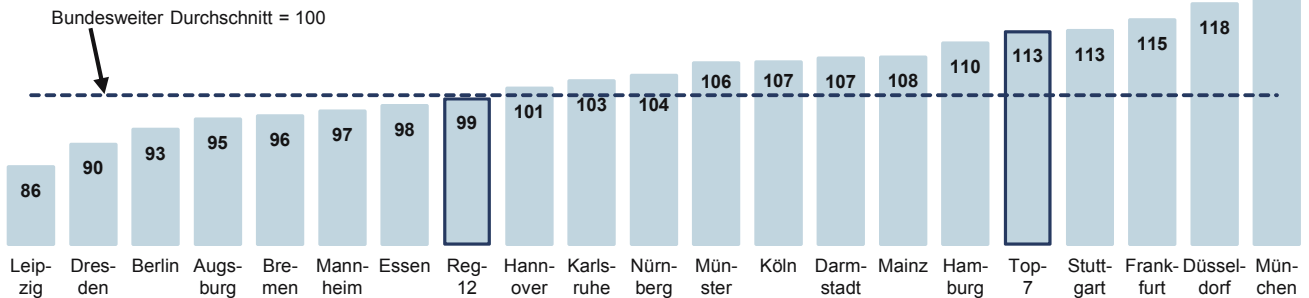
An den Top-Standorten hat sich die Flächenproduktivität besser als in den Oberzentren entwickelt

Flankiert wird die bessere Entwicklung in den Top-Standorten von der hier spürbar höheren Kaufkraft. So erreicht die Hälfte der 12 betrachteten Oberzentren nicht einmal den bundesweiten Kaufkraftdurchschnitt, der einer Kaufkraftkennziffer von 100 entspricht. Dagegen weisen die Top-Standorte – von Berlin abgesehen – Werte aus, die zum Teil weit oberhalb dieser Marke liegen. Den Spitzenwert erreicht Deutschlands führender Shopping-Standort München. Dahinter folgt mit großem Abstand Düsseldorf. Unter den Oberzentren weisen die beiden im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet gelegenen Städte Darmstadt und Mainz die höchsten Kennzahlen auf.

Top-Standorte profitieren von höherer Kaufkraft

BEI DER KAUFKRAFT SCHNEIDEN DIE TOP-STANDORTE BESSER ALS DIE OBERZENTREN AB

Kaufkraftkennziffer in Punkten

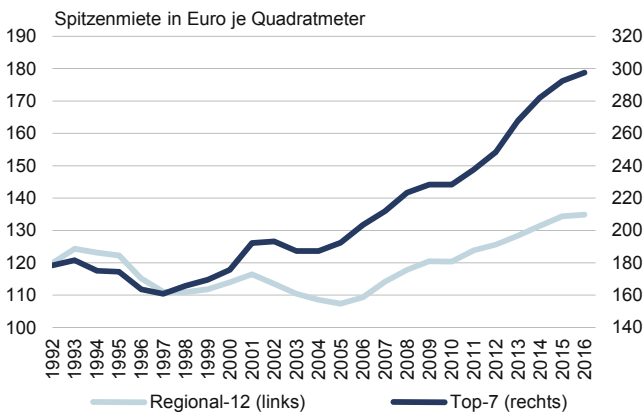


Quelle: BulwienGesa

Die insgesamt großen Herausforderungen im Einzelhandel haben die 1A-Lagen in den Großstädten sowie die innerstädtischen Shopping-Center in den zurückliegenden Jahren bestens gemeistert. Das gilt insbesondere für die Top-Standorte. Aber auch viele Innenstädte der Oberzentren können sich als gefragte Shopping-Standorte gut behaupten und stehen somit ebenfalls im Fokus der Retailer für neue Filialen. Der Grund für den Erfolg der Innenstädte ist die Kombination aus einem attraktiven Einzelhandels- und Gastronomieangebot sowie einer hohen Aufenthaltsqualität. Der beliebte Online-Einkauf reduziert zwar das Umsatzpotenzial. Der Verlust kann aber oft wettgemacht werden, weil die Produkte sowohl beim Einkaufsbummel in den Shops als auch über die eigenen Internet-Plattformen gekauft werden können. Wenn die Verzahnung dieser Einkaufswelten gelingt, können gute Umsätze erzielt und über kleinere Lagerflächen und lokale Shops Raumkosten gespart werden.

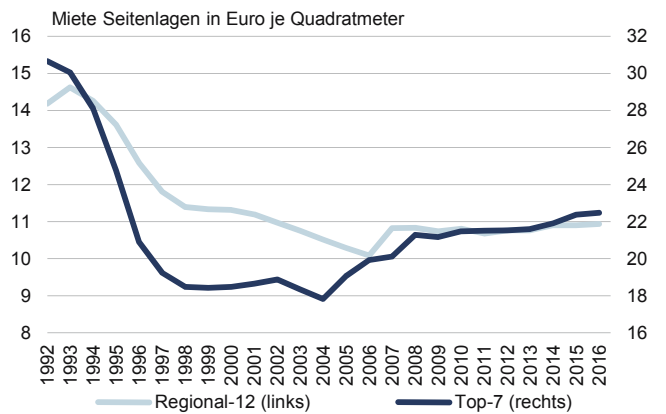
1A-Lagen der Top-Standorte haben sich am besten entwickelt

DIE SPITZENMIETE IN DEN 1A-LAGEN DER TOP-STANDORTE IST SICHTBAR STÄRKER ALS DIE IN DEN OBERZENTREN GESTIEGEN



Quelle: BulwienGesa

SEITENLAGEN KONNTEN WEDER IN DEN TOP-7 NOCH IN DEN OBERZENTREN VOM AUFSCHWUNG IM HANDEL PROFITIEREN

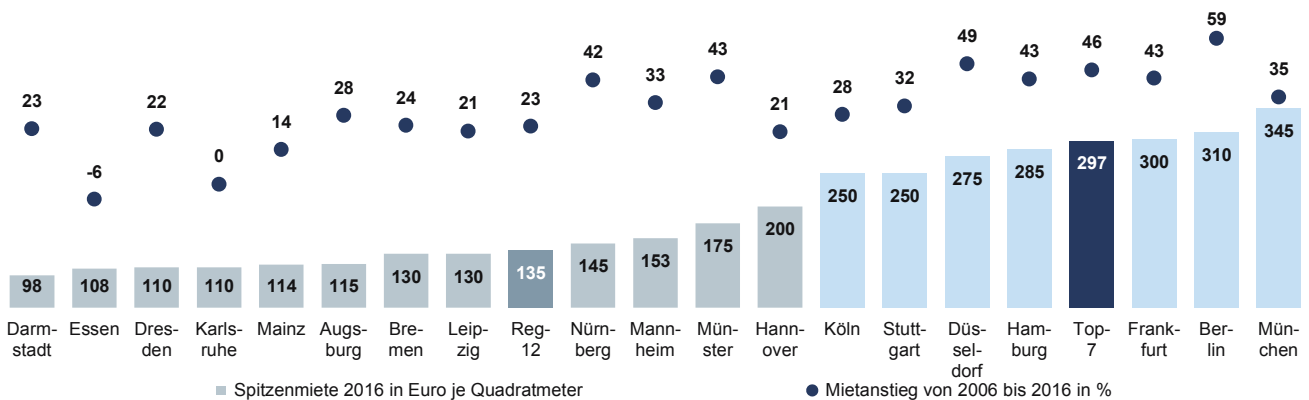


Quelle: BulwienGesa

Bislang hat sich diese Rezeptur erfolgreich gezeigt. Das zeigt die anhaltend hohe Nachfrage nach Verkaufsflächen in den 1A-Lagen und innerstädtischen Einkaufszentren. Selbst Einzelhändler, die als reine Versender begonnen haben, sind inzwischen mit Filialen in den Innenstädten vertreten. Die Spitzenmieten haben sich im Fahrwasser der hohen Nachfrage erheblich ausgeweitet – allerdings mit einer aus-

Spitzenmiete an den Top-Standorten ist in 10 Jahren doppelt so stark wie in den Oberzentren gestiegen

DER SPITZENMIETE IN DEN OBERZENTREN HAT SICH DIFFERENZIERTER ENTWICKELT



Quelle: BulwienGesa

geprägten Standortdifferenzierung: Das Plus der Spitzenmiete ist an den Top-Standorten in den vergangenen zehn Jahren mit durchschnittlich 46 Prozent doppelt so stark wie in den Oberzentren ausgefallen, die ein Plus von 23 Prozent erreicht haben. Daraus resultiert der heute große Mietabstand von den Oberzentren mit 135 Euro je Quadratmeter zu den Top-Standorten, die im Durchschnitt fast 300 Euro je Quadratmeter erreichen. Während alle Top-Standorte bei der Spitzenmiete ein starkes bis sehr starkes Mietplus aufweisen, stellt sich die Entwicklung der Oberzentren heterogener dar: In Essen ist die Spitzenmiete sogar etwas gesunken, in Karlsruhe konnte sie ihr Niveau halten.

Der große Unterschied beim Mietanstieg ist auf verschiedene Aspekte zurückzuführen. Dazu zählen die schon angesprochene höhere Flächenproduktivität und Kaufkraft der Top-Standorte, aber auch deren deutlich größere Kundenzahl mit vielen ausländischen Besuchern. Sie bieten sich deshalb als Testmärkte für neue Einzelhandelskonzepte an, sind aber auch prädestiniert für den Einstieg in den deutschen Markt. Entsprechend groß fällt die Nachfrage nach Verkaufsflächen in den 1A-Lagen aus. Dagegen bieten sich Oberzentren eher für die folgende Expansion auf dem deutschen Markt an. Gegen einen stärkeren Mietanstieg der Oberzentren spricht aber auch ihre größere Austauschbarkeit: Denn von den etwa 80 deutschen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern führen nur sieben das Prädikat „Top-Standort“. Während diese oft als Standort für eine Filiale „gesetzt“ sind, haben die Filialisten bei den übrigen Großstädten mehr Alternativen.

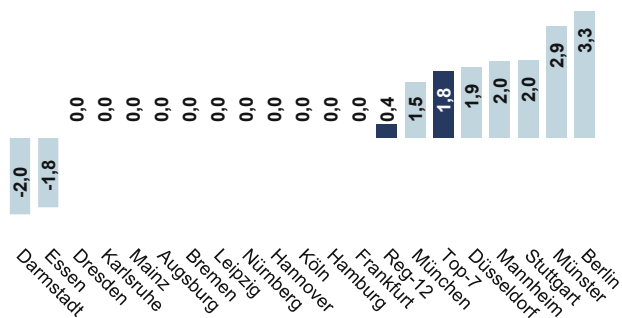
Der stetige Aufwärtstrend der Spitzenmiete könnte aber sowohl an den Top-Standorten als auch in den Oberzentren erst einmal vorüber sein, sich aber zumindest kräftig abschwächen. Wie eingangs zu diesem Kapitel beschrieben, konnte die Spitzenmiete nur noch an wenigen Standorten – das zeigt die folgende Abbildung – zulegen. Und das, obwohl das wirtschaftliche Umfeld und die erfreuliche Entwicklung im Einzelhandel eher für einen fortgesetzten Mietanstieg gesprochen hätten. Was sind die Ursachen für diese Entwicklung?

Oberzentren sind „austauschbarer“, wodurch das Mietsteigerungspotenzial stärker limitiert wird

Ist der Aufwärtstrend der Spitzenmieten in den 1A-Lagen vorüber?

EIN UNGEWÖHNTES BILD FÜR HANDELSIMMOBILIEN: AN VIELEN STANDORTEN GAB ES 2016 BEI DER SPITZENMIETE NULLRUNDEN

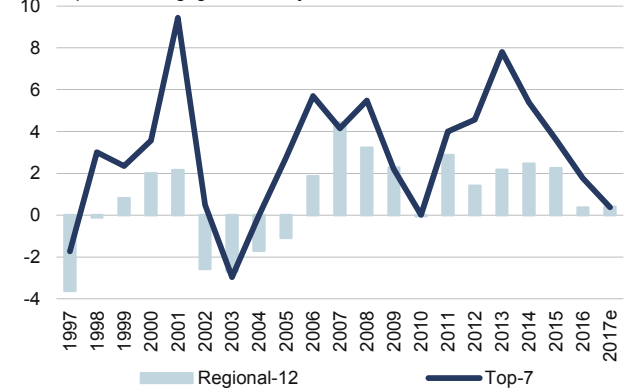
Spitzenmiete 2016 ggü. Vorjahr in %



Quelle: BulwienGesa

2017 ERWARTEN WIR IM DURCHSCHNITT NUR NOCH EIN MINIMALES PLUS BEI DER SPITZENMIETE

Spitzenmiete gegenüber Vorjahr in %



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Die schwächere Mietentwicklung ist in erster Linie die Folge einer insgesamt rückläufigen Verkaufsflächennachfrage. Nach einem Bericht des Maklerhauses Jones Lang LaSalle sank die im vergangenen Jahr vermietete Fläche gegenüber 2015 um 7 Prozent. Zudem hat sich die Mietnachfrage stärker auf mittelgroße Flächen konzentriert. Interessant ist auch die Verschiebung nach Branchen. „Textil“ bleibt zwar das mit Abstand größte Segment, der Anteil ist aber zurückgegangen – was eine Folge des

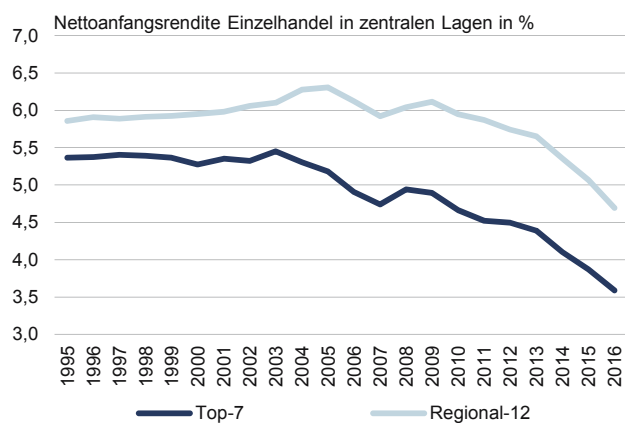
2016 ist die Verkaufsflächennachfrage gesunken

erfolgreichen Online-Verkaufs von Kleidung sein könnte. Die Gastronomie als zweitgrößte Nachfragegruppe steigt dagegen in der Bedeutung. Zudem fragen Fitnessstudios verstärkt Flächen in den Innenstädten nach.

Aber weder die leicht rückläufige Flächennachfrage noch der gebremste Mietanstieg konnten das große Investoreninteresse an innerstädtischen Einzelhandelsobjekten mindern. Dadurch sind die anfänglichen Mietrenditen sowohl für Objekte an den Top-Standorten als auch für solche in den Oberzentren erneut spürbar gesunken. Im vergangenen Jahr hat sich zudem der Renditeabstand zwischen den beiden Standortkategorien leicht verringert auf nunmehr 1,1 Prozentpunkte. 2011 war der Abstand mit 1,35 Prozentpunkten am größten. Über alle Standorte umfasst die Spannweite knapp 2 Prozentpunkte. Das Tief – hier sind Einzelhandelsobjekte am teuersten – markierte München mit 3,3 Prozent. In Essen und Mainz konnten 2016 mit 5,2 Prozent die höchsten anfänglichen Mietrenditen erzielt werden.

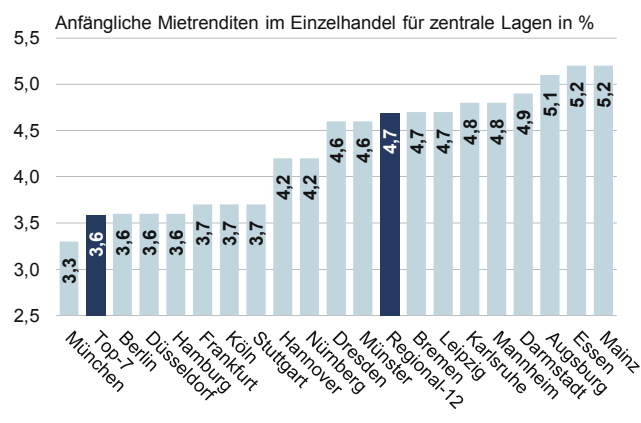
Anfängliche Mietrenditen im Handel sind weiter rückläufig

RENDITERÜCKGANG IM EINZELHANDEL HAT 2016 ERNEUT ANGEHALTEN



Quelle: BulwienGesa

AUS INVESTORENSICHT IST MÜNCHEN AM TEUERSTEN UND MAINZ AM GÜNSTIGSTEN



Quelle: BulwienGesa

Fazit Einzelhandelsimmobilien und Prognose

Für den gebremsten Anstieg der Spitzenmiete im vergangenen Jahr ist zum einen das bereits hohe Mietniveau verantwortlich. Quadratmetermieten von knapp 100 Euro in Darmstadt bis hin zu fast 350 Euro in München müssen schließlich erst einmal erwirtschaftet werden. Das scheint jedoch schwieriger zu werden, denn offenbar kommen die Auswirkungen des Online-Handels in den Innenstädten nun auch stärker an. Zudem benötigten die Retailer durch den Absatz über ihre Internet-Shops insgesamt weniger und auch kleinere Verkaufsräume. Das zeigt die insgesamt geringere, sich aber auch zugleich wandelnde Flächennachfrage. Zum Teil konnte der Rückgang durch den Flächenbedarf von Supermärkten und Drogerieketten kompensiert werden, die immer häufiger in den Innenstädten zu finden sind. Zudem steigt der Anteil der Gastronomie. Und es kommen Nachfrager wie Fitnessketten hinzu, die bislang nur selten in den besten Lagen zu finden waren.

Der Online-Handel macht es schwieriger, die schon hohen Ladenmieten zu erwirtschaften

Hinter der beschriebenen Entwicklung steht ein längerfristiger Trend: Die zunehmende Digitalisierung wird das Einkaufsverhalten in der Zukunft nachhaltig verändern. Daher gehen wir nicht davon aus, dass es sich 2016 einfach nur um ein schwächeres Jahr gehandelt hat, an das sich bald wieder eine beschleunigte Mietentwicklung anschließen wird. Vielmehr gehen wir davon aus, dass die Spitzenmieten auch im laufenden Jahr an vielen Standorten stabil bleiben werden. Das Online-Shopping dürfte weiter zulegen, wodurch der klassische Einzelhandel in der City insgesamt weniger Flächen und zudem kleinere Shops benötigt. Dagegen könnte sich die

2017 dürfte es erneut nur noch vereinzelt zu Mietzuwächsen im Handel kommen

Bedeutung der innerstädtischen Gastronomie-Konzepte noch ausweiten. Aber auch das gesamtwirtschaftliche Umfeld schiebt den Einzelhandel nicht weiter an. Zwar bleiben sowohl die konjunkturellen Aussichten als auch der Arbeitsmarkt solide. Aber die voraussichtlich steigende Inflation zehrt Einkommenssteigerungen der privaten Haushalte wieder stärker auf. Zudem werden die internationalen Krisenherde zahlreicher, was die Retailer zu einem zurückhaltenden Agieren veranlassen könnte.

HANDEL – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE

	2015	2016	2017e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	134,4 (+2,2)	134,9 (+0,4)	135,4 (+0,4)
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	292,3 (+3,6)	297,4 (+1,8)	298,5 (+0,4)

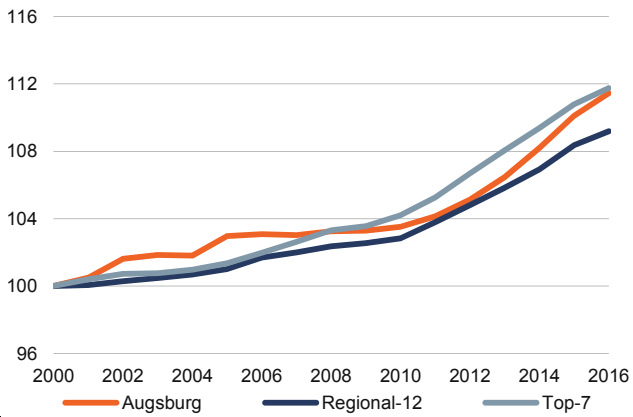
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

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

AUGSBURG

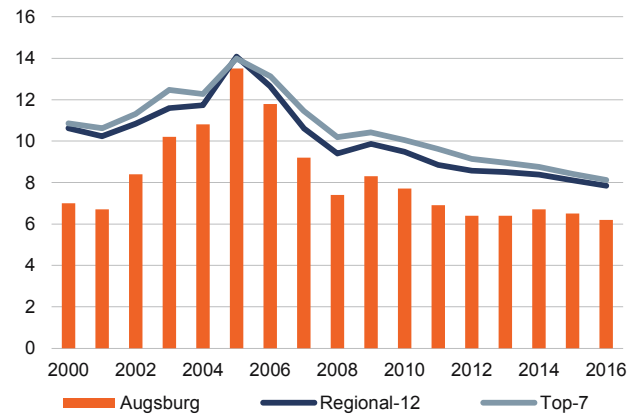
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Das von den Römern gegründete Augsburg ist mit dem Rathaus, Goldenem Saal und Fuggerei ein beliebtes Reiseziel. Einwohnermäßig liegt die Stadt in Bayern mit fast 290.000 Einwohnern auf Platz 3. Die Bevölkerung wuchs in der Vergangenheit als Folge eines tiefgreifenden Strukturwandels langsamer als in anderen bayerischen Oberzentren. Der Wandel resultierte aus dem Niedergang der Textilindustrie, dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte sowie großen Insolvenzfällen wie Manroland oder Walter Bau. Inzwischen steigt aber auch Augsburgs Einwohnerzahl kräftig an. Dabei hilft die in Schwung gekommene Wirtschaft. Wichtige Sektoren sind Umwelttechnologie und Luft- und Raumfahrt, die von der 1970 gegründeten Universität und weiteren Forschungsinstituten profitiert. Die Arbeitslosenquote weist mit 5,3 Prozent (Dezember 2016) unter den Oberzentren einen günstigen Wert auf, ist aber deutlich höher als in Bayern insgesamt. Zudem wirkt sich die Nähe zur Landeshauptstadt positiv aus: Mit einer hervorragend ausgebauten Verkehrsanbindung ist Augsburg eine gute Alternative zum teuren Wohnort München.

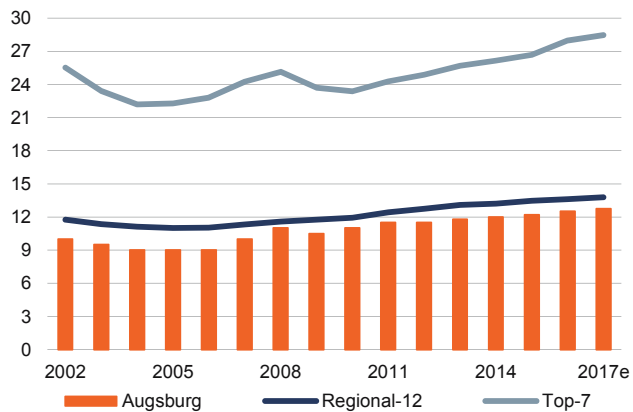
Nach einem langjährigen Strukturwandel geht es in Augsburg bergauf

Büroimmobilien in Augsburg

Augsburg zählt mit rund 1,4 Millionen Quadratmetern Bürofläche zusammen mit Darmstadt und Mainz zu den kleinen Bürostandorten in diesem Bericht mit jeweils deutlich weniger als 2 Millionen Quadratmetern Bürofläche. Die Vermietung von Büroflächen

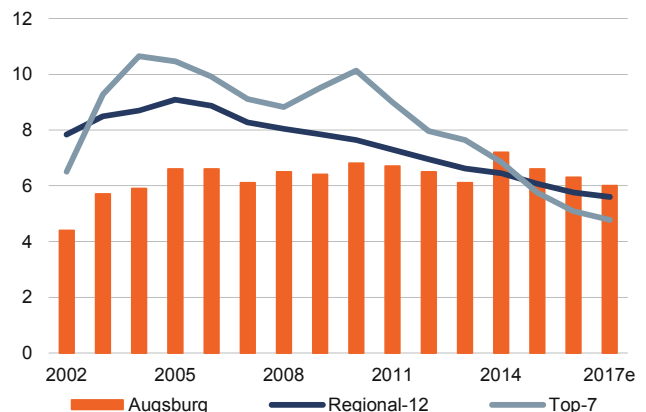
Büro: Kleinster Standort im Rahmen des Marktberichtes

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



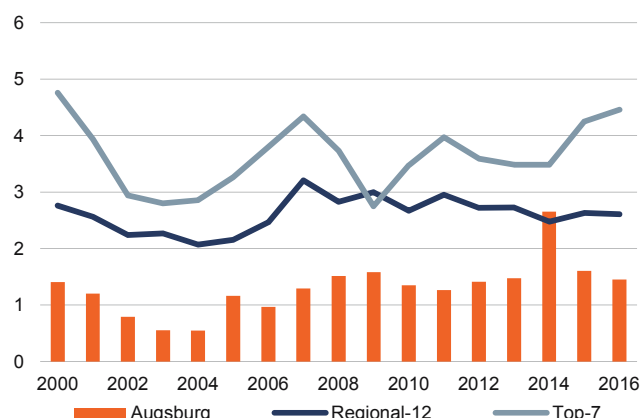
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



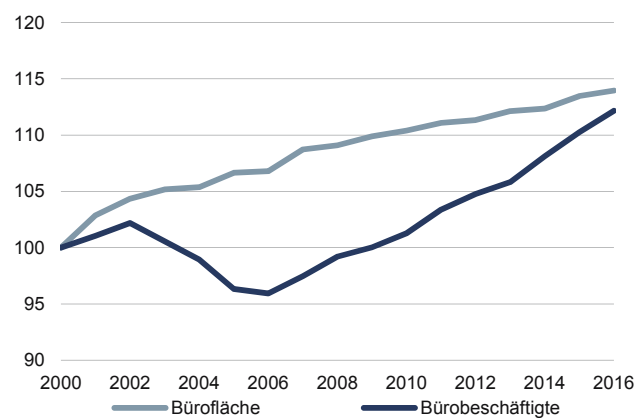
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

war in Augsburg bedingt durch den Strukturwandel lange Zeit ein eher schwieriges Geschäft. Noch vor zehn Jahren lag die Spitzenmiete bei 9 Euro je Quadratmeter. Das hat sich dank der wirtschaftlichen Erholung der letzten Jahre aber nachhaltig geändert. Seitdem haben die Büroflächennachfrage wie auch die Spitzenmiete spürbar zugelegt. Letztere hat binnen zehn Jahren mit fast 40 Prozent am stärksten von allen betrachteten Standorten zulegen können, wenngleich die Spitzenmiete mit 12,50 Euro je Quadratmeter – auch in Anbetracht der Nähe zu München – noch vergleichsweise günstig ausfällt. Eine mögliche Ursache ist das mit über 6 Prozent nicht niedrige Leerstands-niveau. Dieses dürfte in Verbindung mit dem überschaubaren Mietniveau auch für die bislang verhaltende Entstehung neuer Büroflächen ursächlich sein. Neuentwicklungen sind in der Regel eigennutzergetrieben. Sie erfolgen meistens außerhalb der eher kleinteilig strukturierten Innenstadt wie etwa das neue Entwicklungs- und Technologiezentrum des Robotik-Herstellers Kuka, durch dessen Mietvertrag der Büroflächenumsatz 2014 einmalig von den üblichen rund 20.000 auf 36.000 Quadratmeter sprang. Mit Blick auf den steigenden Bedarf durch den Ausbau als Wissenschafts- und Technologiestandort hat die Entwicklung von Büroprojekten aber angezogen – insbesondere im Augsburg Innovationszentrum oder im Sheridan Park. Letzterer dokumentiert die erfolgreiche Nutzung ehemaliger Militärareale. Für weitere Gewerbeflächen soll das in die Jahre gekommene Gewerbegebiet Lechhausen Nord ausgebaut und aufgewertet werden. Wir gehen davon aus, dass sich der Aufwärtstrend am Augsburger Büromarkt fortsetzt, was sich in einer weiter steigenden Spitzenmiete niederschlagen dürfte.

Der Ausbau als Wissenschafts- und Technologiestandort wirkt sich positiv auf den Büromarkt aus

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

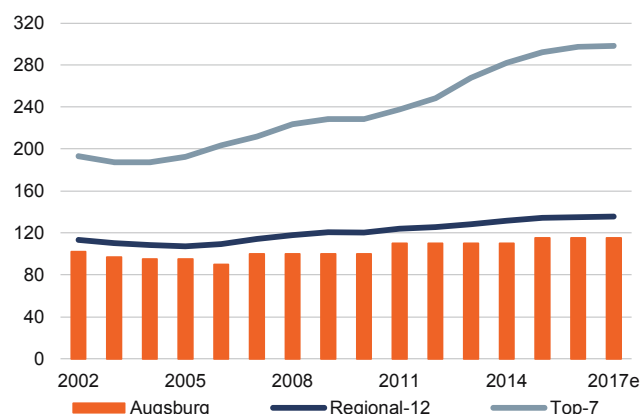
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,0	3,3	2,6	2,3
BIP pro Kopf	in Euro	49.961	50.734	51.424	52.170
Bürobeschäftigte	in Tausend	50,9	51,9	52,8	53,6
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,2	2,0	1,7	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	1.357	1.370	1.376	1.382
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,2	1,0	0,4	0,5
Leerstandsquote	in %	7,2	6,6	6,3	6,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,0 / 5,1	12,2 / 5,1	12,5 / 5,1	12,7 / 5,1
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,7 / 0,0	1,7 / 0,0	2,5 / 0,0	1,8 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

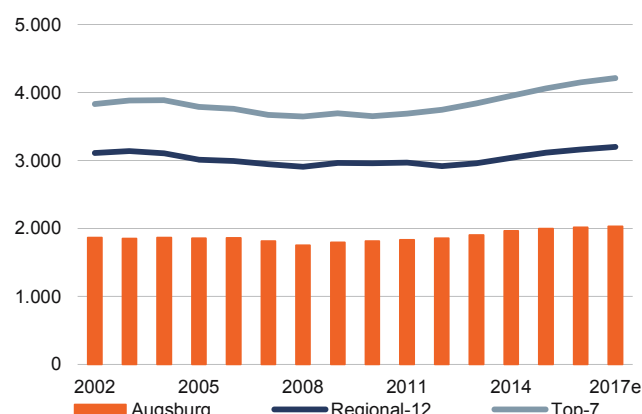
Handelsimmobilien in Augsburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Augsburg weist mit über 3 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einwohner den höchsten Wert in diesem Marktbericht auf. Der Grund für den hohen Flächenbestand ist die Versorgungsfunktion für ein großes Einzugsgebiet von über 600.000 Menschen. Alternative größere Shopping-Standorte zu der in der Mitte zwischen München und Ulm gelegenen Stadt gibt es nicht, woraus ein relativ hoher Zentralitätswert von 125 resultiert. Dagegen ist die unterdurchschnittliche Kaufkraft in der Fuggerstadt ein Minuspunkt. Für einen gewissen Ausgleich sorgen relativ viele Besucher. Die Stadt kann etwa 800.000 Übernachtungen im Jahr zählen. Eine Belastung für den Einzelhandel bedeutet die sich bis voraussichtlich 2020 hinziehende Großbaustelle des Städtebauprojektes „Augsburg City“, mit der verschiedene Maßnahmen im Nahverkehr, aber auch eine komplette Erneuerung der Fußgängerzone verbunden sind. Daher überrascht die gedämpfte Entwicklung der Spitzenmiete auch nicht. Zuletzt stieg sie 2015 in den 1A-Lagen Annastraße und Bürgermeister-Fischer-Straße um 5 auf 115 Euro je Quadratmeter, nachdem sie zuvor vier Jahre konstant geblieben war. Im Augsburger Handel kam es in den vergangenen Jahren zu einigen Veränderungen: Während Peek & Cloppenburg im ehemaligen Woolworth-Gebäude investierte, gab Galeria Kaufhof den Standort auf. Jetzt wird die Immobilie von Schuh-Schmid genutzt. Das Fuggerstadt-Center wird nach dem 2015 erfolgten Verkauf an Activum Capital Management saniert. Es soll im laufenden Jahr als „Helio“ wieder eröffnen. Auch beim in die Jahre gekommenen Schwabencenter steht eine Revitalisierung bis 2018 an. Dann soll es unter der Bezeichnung „Forum“ wiedereröffnet werden. Eine Steigerung der Spitzenmiete ist nach unserer Einschätzung 2017 nicht zu erwarten.

Handel: Der attraktive Shopping-Standort leidet unter städtebaulichen Großbaustellen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.734	1.749	1.765	1.780
Arbeitslosenquote	in %	6,7	6,5	6,2	6,3
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	1.774 / 3,2	1.836 / 3,4	1.881 / 2,5	1.913 / 1,7
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	1.959	1.993	2.012	2.025
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	906	921	935	945
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,0	1,7	1,5	1,1
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 8,0	115 / 8,0	115 / 8,0	115 / 8,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	4,5 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

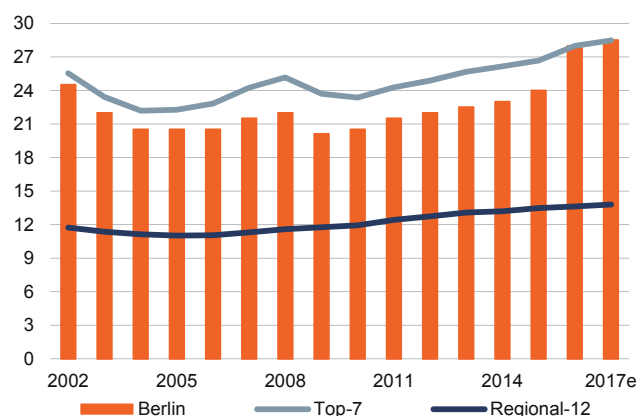
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

BERLIN

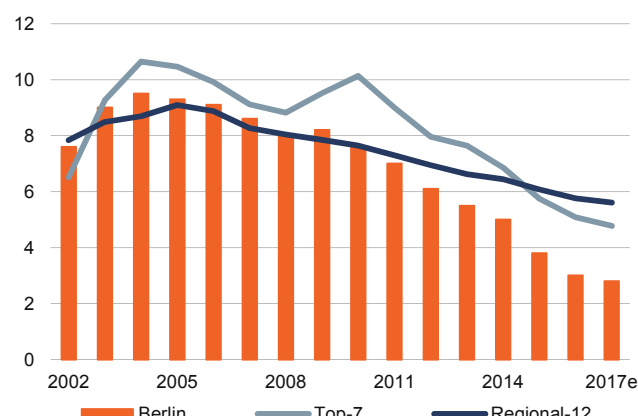
Büroimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Noch Mitte des vergangenen Jahrzehnts zählte Berlin wirtschaftlich zu den Sorgenkindern. Das hat sich grundlegend geändert. Heute ist die Bundeshauptstadt ein gefragter Standort für E-Commerce-Anbieter und Fintechs, aber auch für etablierte Unternehmen. Berlins Attraktivität als Wohnort hat diese Entwicklung unterstützt: Sie erleichtert den Zugang zu Fachkräften. Inzwischen dürfte die in Schwung gekommene Wirtschaft mit dem binnen fünf Jahren stärksten Rückgang der Arbeitslosenquote unter den Top-Standorten selbst für Zuwanderung sorgen, wobei das große Kulturangebot und die für eine Metropole günstigen Lebenshaltungskosten nach wie vor zu den Vorteilen des Standorts zählen. Bis vor kurzem konnte die Stadt auch mit einer relativ niedrigen Büromiete punkten. Mit einem Plus von über 16 Prozent im vergangenen Jahr und mehr als 30 Prozent in den zurückliegenden fünf Jahren ist die Spitzenmiete aber weitaus stärker als in den übrigen sechs Top-Standorten gestiegen. Mit 28 Euro je Quadratmeter ist Berlin nun mit großem Abstand der drittbeste Bürostandort hinter München und Frankfurt. Der Flächenumsatz hat 2016 genauso wie im Vorjahr mit rund 850.000 Quadratmetern ein sehr hohes Niveau – über 40 Prozent oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts – erreicht. Im laufenden Jahr dürfte es aber schwierig werden, eine Vermietungsleistung auf diesem Niveau zu erreichen. Angesichts einer auf 3 Prozent gesunkenen Leerstandsquote mangelt es am entsprechenden Angebot. Knappheitsbedingt könnte die Spitzenmiete erneut zulegen.

Der Berliner Büromarkt steht unter Volldampf

Spitzenmiete steigt 2016 um über 16 Prozent

Knappheitsbedingt könnte Spitzenmiete weiter steigen

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

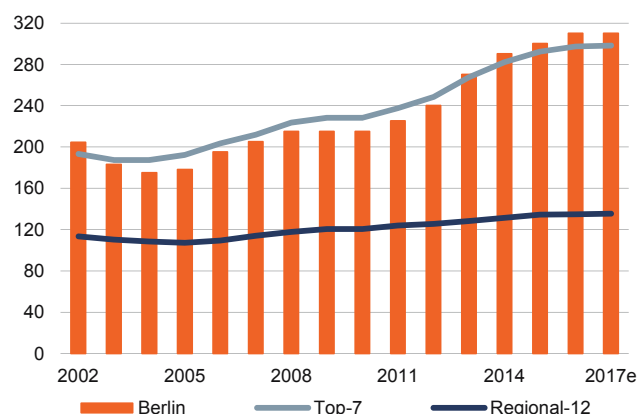
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,5	5,4	3,2	2,6
BIP pro Kopf	in Euro	38.140	39.674	40.667	41.520
Bürobeschäftigte	in Tausend	524,2	542,0	556,0	570,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	3,4	3,4	2,6	2,5
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	18.737	18.929	18.947	19.050
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,6	1,0	0,1	0,5
Leerstandsquote	in %	5,0	3,8	3,0	2,8
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	23,0 / 8,5	24,0 / 9,5	28,0 / 11,0	28,5 / 11,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,2 / 7,6	4,3 / 11,8	16,7 / 15,8	1,8 / 1,8

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

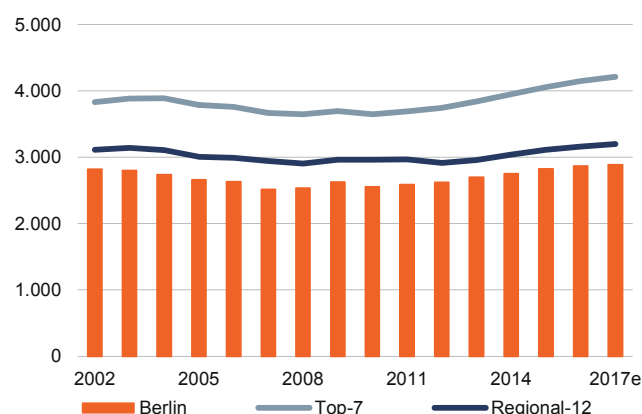
Handelsimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Berlin hat sich als Shopping-Standort hervorragend entwickelt. Das Interesse von Investoren und Retailern ist entsprechend groß, was im starken Anstieg der Spitzenmiete zum Ausdruck kommt. Binnen fünf Jahren hat sich Berlin mit einem Mietplus von über 40 Prozent in das Spitzenfeld der Top-Standorte vorgearbeitet. Mit der aktuellen Spitzenmiete von 310 Euro je Quadratmeter ist nur München teurer. Dafür sind mehrere Ursachen verantwortlich: Deutschlands Wirtschaftskraft hat die Bundeshauptstadt international stärker in den Fokus gerückt. Dazu kommen die Größe, Bedeutung und Internationalität des Marktes in der mit Abstand einwohnerstärksten deutschen Stadt. Damit bietet Berlin gute Rahmenbedingungen als Testmarkt für neue Handelskonzepte und ist prädestiniert für die Premiere ausländischer Retailer auf dem deutschen Markt. Der Malus der Wirtschaftsschwäche wird durch die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung allmählich kleiner, wenngleich die Kaufkraft der Berliner noch deutlich unter den übrigen Top-Standorten liegt. Für einen gewissen Ausgleich sorgt das hohe Besucheraufkommen: So liegt Berlin unter den deutschen Städten mit über 30 Millionen Übernachtungen mit weitem Abstand vor München auf Platz eins. Auch wenn die Retailer nach wie vor großes Interesse an Berlin haben, dürfte der Aufwärtstrend der Spitzenmiete erst einmal vorüber sein. Wir gehen für das laufende Jahr von einer stabilen Entwicklung aus. Anhaltend hoch ist das Interesse am Hackeschen Markt, der mit seinem gastronomischen und kulturellen Angebot punkten und sich weiter in Richtung 1A-Lage entwickeln kann. Die höchsten Mieten betreffen aber die Konsumlage Tauentzienstraße am Ku'damm.

Handel: Der Shopping-Standort Berlin hat sich in das Spitzenfeld unter den Top-Standorten vorgearbeitet

Auch in Berlin dürfte es mit der Mietrallye erst einmal vorbei sein

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

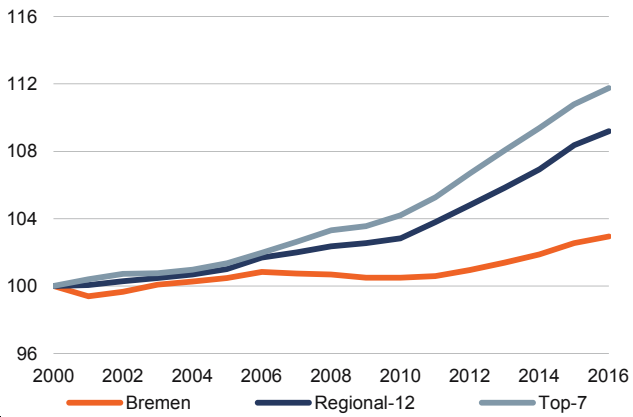
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.737	1.771	1.802	1.829
Arbeitslosenquote	in %	11,1	10,7	10,3	10,4
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	17.122 / 4,7	17.785 / 3,9	18.276 / 2,8	18.690 / 2,3
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.750	2.825	2.867	2.885
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	6.226	6.296	6.375	6.479
Handelsfläche	in % ggü. VJ	2,7	1,1	1,3	1,6
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	290 / 14,0	300 / 14,5	310 / 14,5	310 / 14,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	7,4 / 0,0	3,4 / 3,6	3,3 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

BREMEN

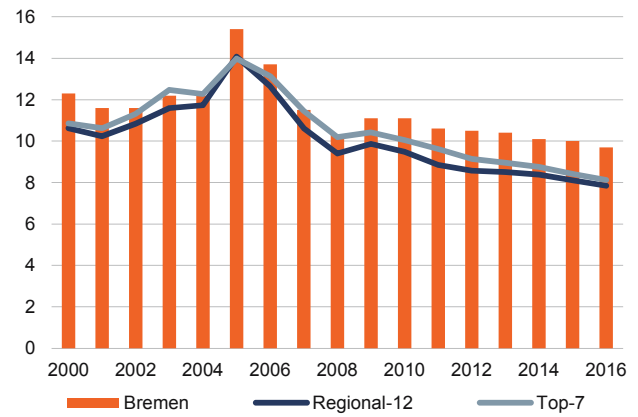
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Bremen ist mit nicht ganz 560.000 Einwohnern jüngst von Leipzig aus der Liste der zehn größten deutschen Städte verdrängt worden. Denn die Hansestadt konnte ihre Einwohnerzahl in zehn Jahren lediglich um 2 Prozent steigern, während Leipzig um 15 Prozent gewachsen ist. Dabei bietet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum im Nordwesten eine hohe Lebensqualität. Die Ursache dürfte im immer noch spürbaren Strukturwandel zu finden sein. Die Arbeitslosenquote ist für eine westdeutsche Großstadt mit 9,5 Prozent (Dezember 2016) hoch. Und der Anstieg der Beschäftigtenzahl verläuft flacher als in anderen Oberzentren. Dabei kann die wirtschaftliche Entwicklung durchaus Erfolge vorweisen. Vor allem in den Sektoren Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel, Biotechnologie und Logistik haben sich viele Unternehmen für den Standort Bremen entschieden. Ein Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung über Straße, Bahn, Seehafen und den Flughafen. Die Entwicklung zum Technologiestandort profitiert von Kooperationen mit der Universität Bremen. Ein zunehmend bedeutendes Standbein für die Hafenstadt ist der Tourismus mit fast 2 Millionen Übernachtungen im Jahr.

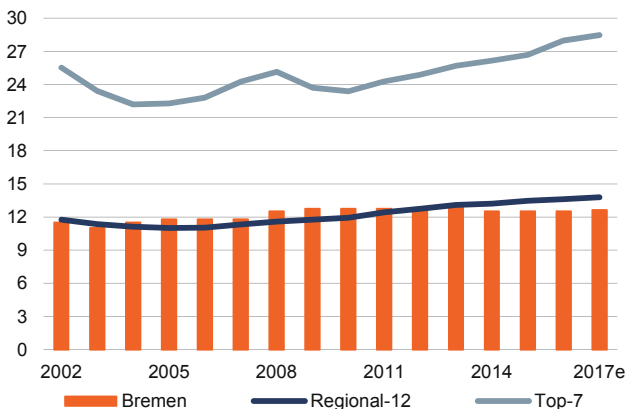
Wirtschaftliches Zentrum im Nordwesten Deutschlands

Büroimmobilien in Bremen

Mit 2,6 Millionen Quadratmetern ist Bremen gemessen an der Einwohnerzahl ein kleinerer Bürostandort, was auf die industrielle Prägung der Stadt zurückgehen dürfte. Die Bürobeschäftigtenzahl stieg in der zurückliegenden Dekade mit 17 Prozent ver-

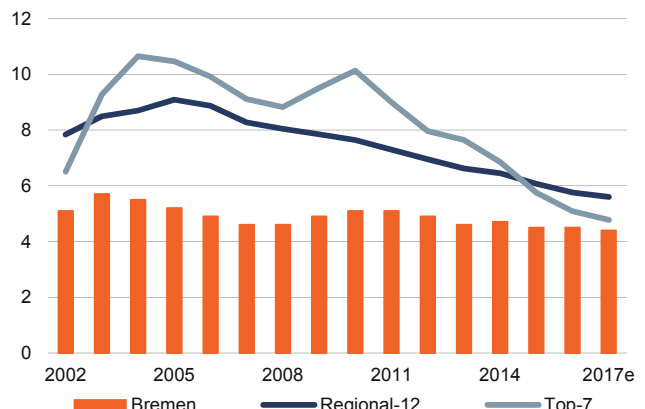
Zeitgemäße Büroflächen sind in der Bremer City kaum vorhanden

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



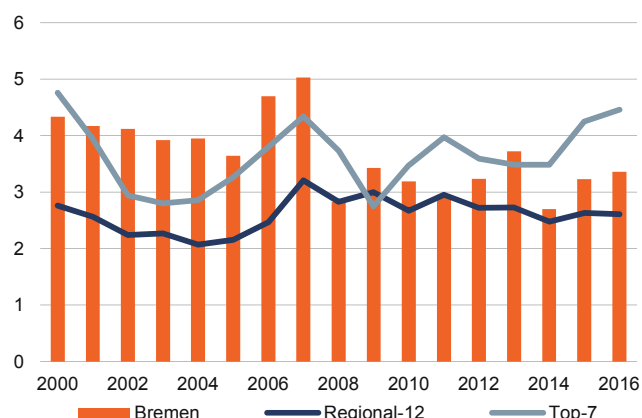
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



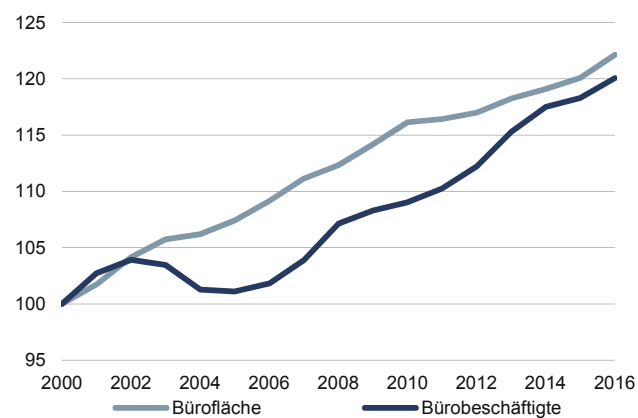
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

gleichbar stark wie der Durchschnitt der betrachteten Oberzentren an. Die Ausweitung der Büroflächen war mit 12 Prozent zwar überdurchschnittlich ausgeprägt, reichte aber nicht an den Beschäftigungszuwachs heran. Allerdings sind moderne Büroflächen insbesondere in der Innenstadt knapp, denn ein großer Teil der Bürogebäude ist überaltert und erfüllt nicht mehr die Ansprüche der Nachfrager. Die vom Markt benötigten neuen Büroobjekte sind vor allem in der Peripherie wie der Überseestadt entstanden, wo Nachfrager die gesuchten attraktiven Flächen finden. Der 2016 erzielte Büroflächenumsatz von 88.000 Quadratmeter entsprach im Wesentlichen dem zehnjährigen Durchschnitt. Drei Abschlüsse wiesen ein Volumen von mehr als 5.000 Quadratmetern auf; bei zweien war Kühne + Nagel, beim dritten Siemens der Mieter. Von den sechsstelligen Flächenumsätzen abgesehen, die 2006 und 2007 erzielt wurden, bewegt sich das Vermietungsgeschehen in der Regel in einem Korridor von 70.000 bis 90.000 Quadratmetern. Relativ wenig Bewegung zeigt sich aber auch bei der Leerstandsquote, die aktuell 4,5 Prozent beträgt, und bei der Spitzenmiete. Diese verharrt seit 2008 bei rund 12,50 Euro je Quadratmeter. Damit hat sich der bremische Büromarkt vom verbreiteten aufwärtsgerichteten Miettrend abgekoppelt und zählt heute zu den günstigsten Bürostandorten in diesem Bericht. Für das laufende Jahr erwarten wir keine wesentliche Änderung am Bremer Büromarkt. Die Fertigstellungen dürften etwas niedriger als im Vorjahr ausfallen, sodass der Leerstand leicht sinken könnte. Die Spitzenmiete dürfte weiterhin stabil bleiben, bestenfalls geringfügig zulegen.

Der Bremer Büromarkt ist von einem stabilen Marktgeschehen geprägt

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

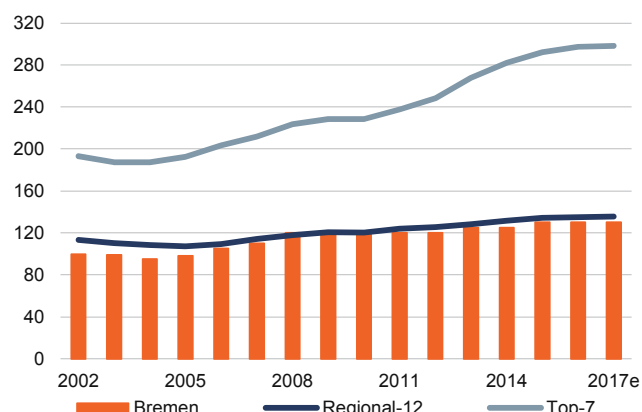
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,3	4,2	2,8	2,6
BIP pro Kopf	in Euro	52.763	54.617	55.951	57.267
Bürobeschäftigte	in Tausend	100,8	101,5	103,0	104,5
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,9	0,7	1,5	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.555	2.577	2.620	2.640
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,7	0,9	1,7	0,8
Leerstandsquote	in %	4,7	4,5	4,5	4,4
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,5 / 6,5	12,5 / 6,7	12,5 / 6,7	12,6 / 6,7
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	-2,7 / 12,1	0,0 / 3,1	0,0 / 0,0	1,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

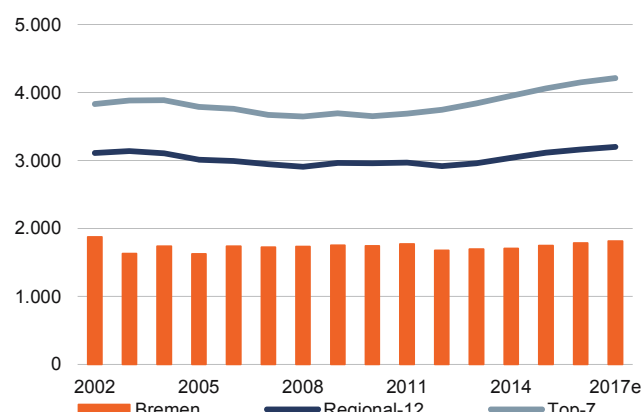
Handelsimmobilien in Bremen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Die grundsätzlichen Voraussetzungen für den Bremer Einzelhandel sind recht gut, wenn man von der unterdurchschnittlichen Kaufkraft – die entsprechende Kennziffer erreicht lediglich 96 Punkte – absieht. Der Shopping-Standort verfügt über ein großes Einzugsgebiet. Die einzige nennenswerte Konkurrenz ist das viel kleinere Oldenburg. Zudem zieht es viele Besucher in die attraktive Stadt. Daraus resultieren rund 2 Millionen Übernachtungen im Jahr, zu denen noch eine Vielzahl von Tagesgästen addiert werden kann. Dass der innerstädtische Handel dennoch hinter dem eigentlichen Potenzial des Standortes zurückbleibt, ist insbesondere auf „hausgemachte“ Ursachen zurückzuführen: Dafür sind insbesondere mehrere periphere Einkaufszentren wie Waterfront, Roland-Center oder Weserpark verantwortlich. Der Anteil der Innerstadt am gesamten Bremer Einzelhandel liegt deshalb deutlich unter 20 Prozent. Zudem mangelt es in der City an attraktiven Verkaufsflächen, sodass Filialisten, die größere Geschäftsräume benötigen, nur selten fündig werden. Andererseits sind in den Bremer 1A-Lagen vereinzelt Leerstände zu beobachten, die auf unrealistischen Mietvorstellungen beruhen. Die sinnvolle Flächenerweiterung in der Innenstadt hätte mit dem geplanten „City Center“ erreicht werden können, für dessen Bau die Stadt bereits den Lloydhof erworben hatte. Das Projekt ist aber mit dem Rückzug des Centerentwickler Sonae Sierra gescheitert. Nun will die Stadt den Lloydhof wieder verkaufen. Ein Investor soll in dem Objekt ein „Geschäftshaus des 21. Jahrhunderts“ realisieren. Bei der Spitzenmiete, die mit 130 Euro je Quadratmeter nur zwei Drittel des Hannoveraner Niveaus erreicht, erwarten wir im laufenden Jahr keine Veränderung.

Handel: Die City als Shopping-Standort leidet unter peripheren Einkaufszentren und einem Mangel an attraktiven Verkaufsflächen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

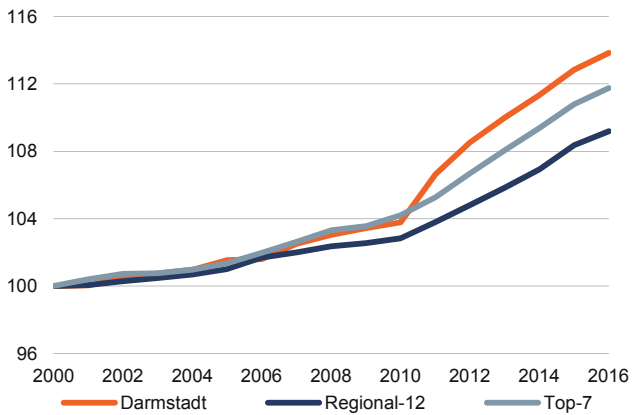
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.939	1.982	2.019	2.051
Arbeitslosenquote	in %	10,1	10,0	9,7	9,8
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	2.576 / 3,8	2.674 / 3,8	2.766 / 3,4	2.849 / 3,0
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	1.703	1.743	1.784	1.811
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.513	1.534	1.550	1.573
Handelsfläche	in % ggü. VJ	3,1	1,4	1,1	1,4
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	125 / 10,0	130 / 10,0	130 / 10,0	130 / 10,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	4,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

DARMSTADT

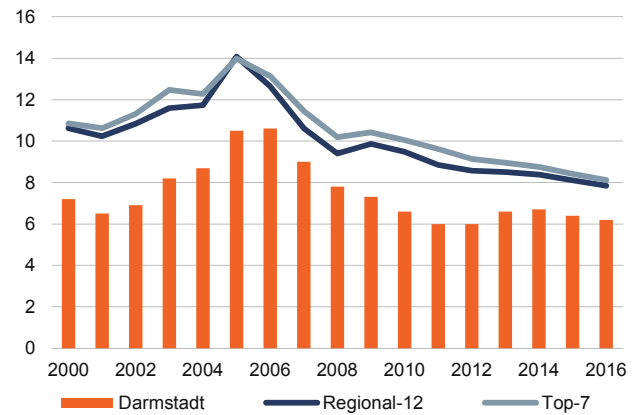
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Darmstadt – mit 155.000 Einwohnern die kleinste Stadt in diesem Bericht – zählt zu den Schwarmstädten, die mit ihrer Attraktivität in hohem Maße junge Berufstätige anzieht. Dass sich die „Wissenschaftsstadt“ zu einem bedeutenden Wirtschafts- und Forschungsstandort am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets entwickeln konnte, hat dazu beigetragen. Die Kernbranchen sind IT, Chemie/Pharma, Maschinenbau und Kosmetik mit einer Reihe bedeutender Unternehmen. Das größte ist der Chemie- und Pharmakonzern Merck. Bedeutend sind aber auch der Maschinenbauer Carl Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm, Kao Germany (Goldwell), die Software AG oder die Telekom. 2016 ist Wella mit 1.000 Mitarbeitern nach Darmstadt zurückgekommen. Viele Startups sind im Technologie- und Innovationszentrum der Technischen Universität angesiedelt. An der TU und anderen Hochschulen sind insgesamt über 30.000 Studenten eingeschrieben. Außerdem sind diverse Forschungseinrichtungen ansässig, etwa das Raumflugkontrollzentrum ESOC oder die im Bau befindliche Teilchenbeschleunigeranlage „FAIR“. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,8 Prozent (Dezember 2016) für eine Großstadt niedrig.

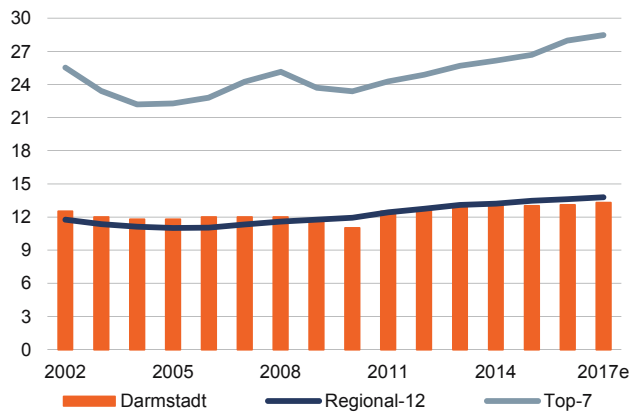
Die „Wissenschaftsstadt“ ist ein bedeutender Wirtschafts- und Forschungsstandort im Rhein-Main-Gebiet

Büroimmobilien in Darmstadt

Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung und der großen Zahl wissenschaftlicher Einrichtungen verfügt Darmstadt mit 1,6 Millionen Quadratmetern über mehr Bürofläche

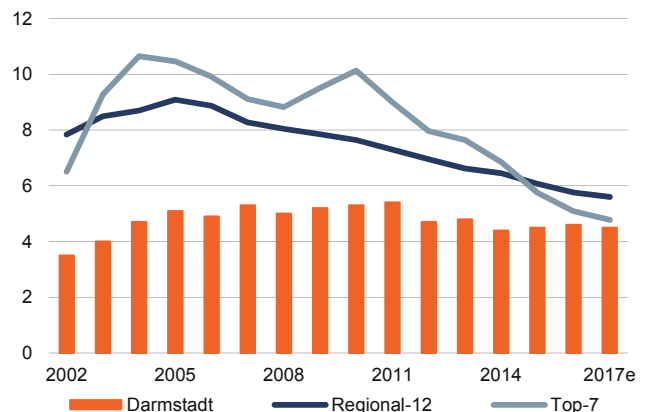
Darmstadt verfügt über relativ viel Bürofläche

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



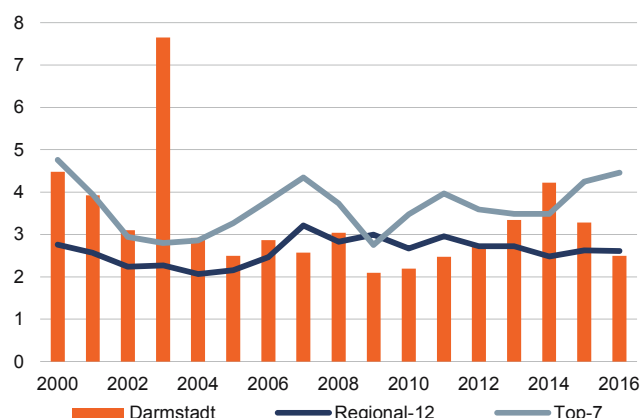
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



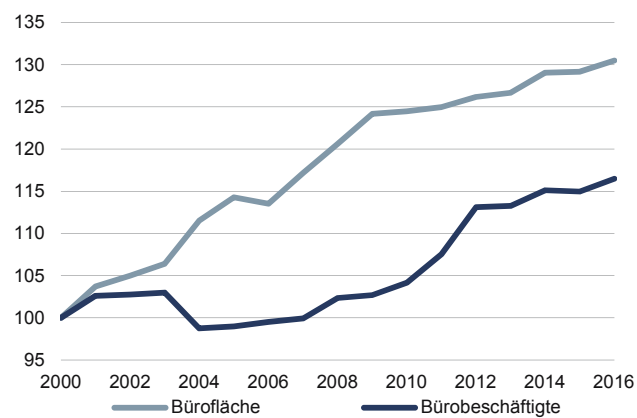
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

als das einwohnermäßig fast doppelt so große Augsburg. Der Bedarf an Büroarbeitsplätzen hat in den vergangenen zehn Jahren für einen kräftigen Ausbau der Büroflächen mit einem Plus von 15 Prozent gesorgt. Die Zahl der Bürobeschäftigten wuchs mit 17 Prozent geringfügig stärker. Überkapazitäten sind daher nicht entstanden: Die Leerstandsquote ist 2012 unter die Marke von 5 Prozent gesunken und liegt seitdem bei etwa 4,5 Prozent. Der Büroflächenumsatz erreicht im Regelfall etwa 40.000 Quadratmeter im Jahr. Das war auch 2016 der Fall. Die höheren Umsätze in den Vorjahren mit mehr als 50.000 Quadratmetern sind insbesondere auf einzelne Großabschlüsse zurückzuführen. So wurden etwa 2013 rund 19.000 Quadratmeter von der Telekom und 2015 rund 20.000 Quadratmeter Bürofläche von Wella gemietet. Dagegen ist der größte Mietabschluss 2016 mit 8.000 Quadratmetern – Mieter ist Alnatura – deutlich kleiner ausgefallen. Die Spitzenmiete verharrt seit 2012 bei rund 13 Euro je Quadratmeter. Das ist in Relation zur Standortgröße allerdings bereits ein vergleichsweise hohes Niveau. Insofern ist das Potenzial für ausgeprägte Mietanstiege trotz der guten Aussichten für den Standort überschaubar. Denn im Gegensatz zum nahegelegenen Frankfurt – mit nur noch wenig verfügbaren Flächen für Wohnen und Gewerbe – verfügt Darmstadt dank ehemals militärisch genutzter Konversionsflächen über beträchtliche Flächenreserven: Während die Lincoln-Siedlung Wohnzwecken dienen soll, werden die Areale Kelley-Barracks und Nathan-Hale-Depot gewerblich genutzt. Ein aktuelles größeres Büroprojekt – Hello Darmstadt – entsteht derzeit im Europaviertel, Hauptmieter ist der TÜV Hessen.

Ausweitung des Büroflächenbestands hat nicht zu Überkapazitäten geführt

Konversionsflächen bieten Platz für weiteres Wachstum

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

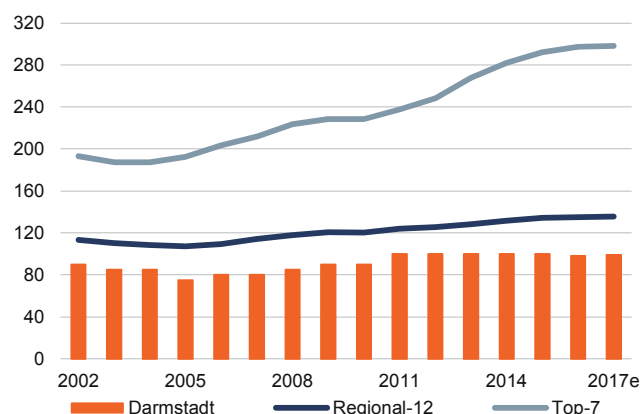
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,8	4,0	2,8	2,6
BIP pro Kopf	in Euro	75.317	77.308	78.778	80.179
Bürobeschäftigte	in Tausend	50,2	50,1	50,8	51,6
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,6	-0,1	1,3	1,6
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	1.585	1.587	1.603	1.610
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,9	0,1	1,0	0,5
Leerstandsquote	in %	4,4	4,5	4,6	4,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	13,0 / 7,5	13,0 / 7,5	13,1 / 7,5	13,3 / 7,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,8 / 0,0	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

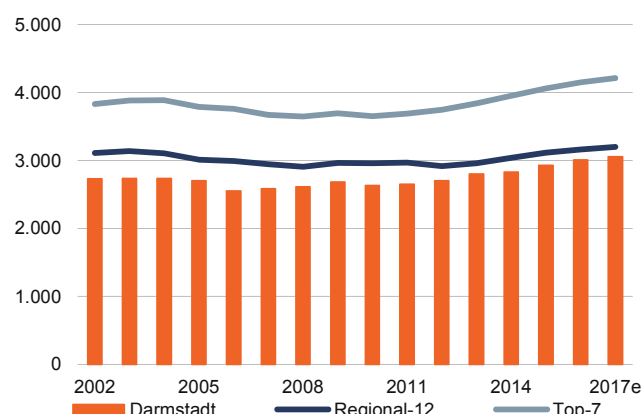
Handelsimmobilien in Darmstadt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Die Voraussetzungen für den Darmstädter Einzelhandel sind recht gut: Die Einwohnerzahl steigt kräftig, die Arbeitslosigkeit ist niedrig, die Kaufkraftkennziffer der wirtschaftsstarken Stadt zählt mit rund 107 Punkten zu den höchsten unter den Oberzentren und das eher südlich von Darmstadt gelegene Einzugsgebiet erreicht mehr als 600.000 Menschen. Außerdem bildet die Innenstadt einen attraktiven Shopping-Standort mit einem breiten Sortiment, einem guten gastronomischen Angebot und kurzen Wegen. Die beiden 1A-Lagen Schuchardstraße und Ernst-Ludwig-Straße werden von zwei innerstädtischen Shopping-Centern, dem Luisen-Center und dem City Carree, sowie der Ende 2015 nach Renovierung wieder eröffneten Markthalle ergänzt. Eine weitere Aufwertung bringt die Revitalisierung der Wilhelminenpassage mit sich, die Mitte 2017 abgeschlossen sein soll. Das Interesse der Retailer ist relativ groß, wenngleich Mietabschlüsse durch eine geringe Fluktuation in der City erschwert werden. Trotz der guten Voraussetzungen ist es der Spitzenmiete nicht gelungen, je Quadratmeter auf mehr als 100 Euro zu steigen. Im vergangenen Jahr ist sie sogar auf 98 Euro gesunken. Dafür sind zwei zentrale Belastungsfaktoren verantwortlich: Das ist einmal das 30 Kilometer entfernte Frankfurt mit seinem breiten Shopping-Angebot. Und zweitens das 2009 vor den Toren der Stadt eröffnete Shopping-Center Loop 5, das allerdings mit Problemen zu kämpfen hat. Während in der Darmstädter City die Spitzenmiete stagniert, mangelt es dem peripheren Einkaufszentrum an Kunden, was sich dort in einem zunehmenden Leerstand niederschlägt. Nach unserer Einschätzung könnte die Spitzenmiete in der Darmstädter City bestenfalls wieder in Richtung des Niveaus von 2015 anziehen.

Darmstadt ist als Shopping-Standort im Süden des Rhein-Main-Gebiets gut positioniert

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

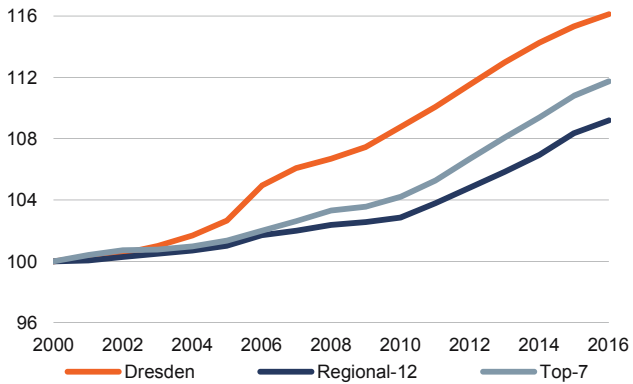
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.947	1.984	2.016	2.042
Arbeitslosenquote	in %	6,7	6,4	6,2	6,3
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	1.075 / 3,2	1.116 / 3,8	1.150 / 3,1	1.175 / 2,2
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.825	2.924	3.006	3.055
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	380	382	383	385
Handelsfläche	in % ggü. VJ	2,2	0,3	0,2	0,5
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	100 / 11,0	100 / 11,0	98 / 11,0	99 / 11,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	-2,0 / -4,5	1,0 / 4,8

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

DRESDEN

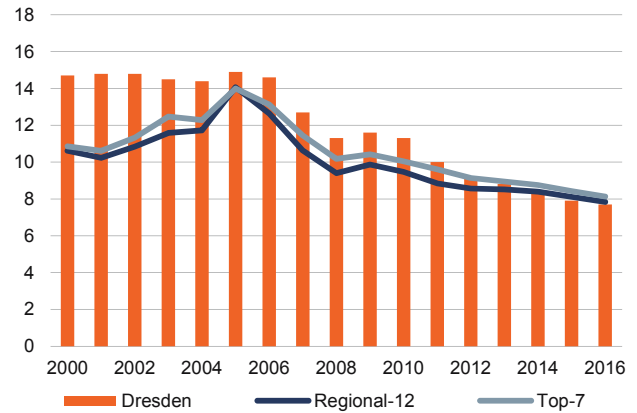
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Dresden ist mit 540.000 Einwohnern nach Berlin und Leipzig die drittgrößte Stadt in Ostdeutschland. Die sächsische Landeshauptstadt hat sich seit der Wiedervereinigung positiv entwickelt. Das zeigt die kräftig wachsende Einwohnerzahl, die derzeit um gut 1 Prozent jährlich zulegt. Zudem hat sich die Stadt mit ihrer Architektur und den zahlreichen Kunstschatzen zu einem „Hotspot“ des Städtetourismus entwickelt. Aber auch wirtschaftlich gibt es wenig Anlass zur Klage: Die Arbeitslosenquote sank auf einen erfreulich niedrigen Wert von 6,7 Prozent (Dezember 2016), das ist deutlich weniger als in westdeutschen Großstädten wie Bremen, Essen oder Hannover. Aufgrund vieler Verwaltungsfunktionen ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Darüber hinaus sorgen die Universität sowie zahlreiche Forschungsinstitute für viele Arbeitsplätze. Die Vielzahl von Unternehmen und Forschungseinrichtungen im Hochtechnologiesektor hat den Begriff „Silicon Saxony“ geprägt. Insgesamt sind in der IT und Kommunikationstechnologie 40.000 Menschen beschäftigt. Daneben tragen zahlreiche Betriebe aus den Bereichen Automobilbau, Luftfahrt und Pharmazie zur dynamischen Entwicklung der lokalen Wirtschaft bei.

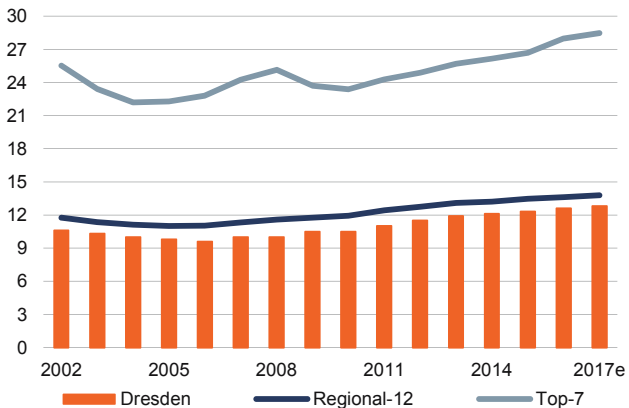
Die sächsische Landeshauptstadt hat sich sehr erfreulich entwickelt

Büroimmobilien in Dresden

Dresden verfügt mit 2,6 Millionen Quadratmetern Bürofläche über den drittgrößten ostdeutschen Büromarkt. Im Bauboom der 1990er Jahre wurde die Bürofläche kräftig

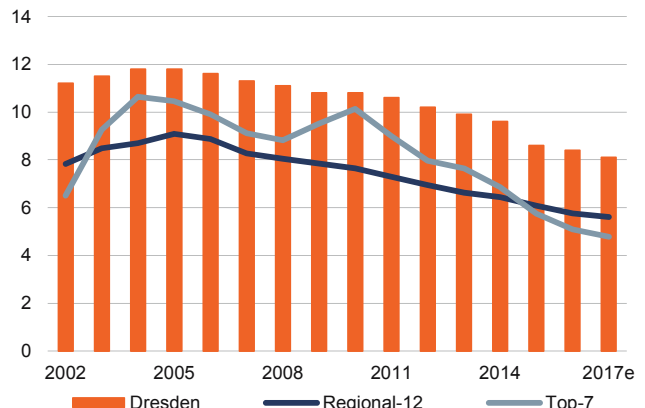
Büromarkt ist vom Nachwende-Bauboom geprägt

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



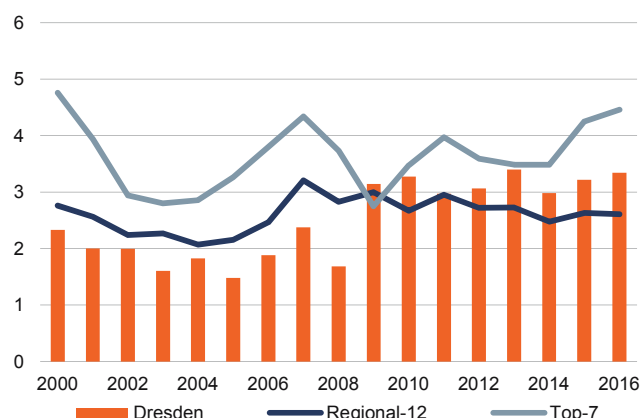
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



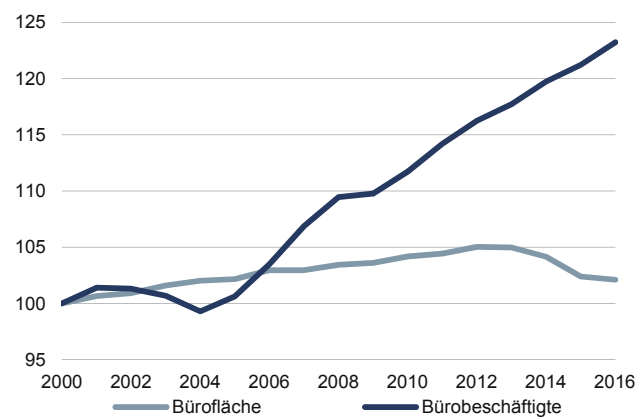
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

über den tatsächlichen Bedarf hinaus ausgeweitet. Die Leerstandsquote stieg deshalb gegen Ende der 1990er Jahre auf fast 20 Prozent. Als Folge des hohen Leerstands wurden nur noch verhalten neue Büroflächen entwickelt, während die Beschäftigtenzahl kräftig zulegte. Dadurch baute sich der Angebotsüberhang mit der Zeit sukzessive ab. 2016 standen noch 8,6 Prozent des Büroflächenbestandes leer. Das ist verglichen mit den übrigen betrachteten Oberzentren allerdings ein immer noch recht hoher Wert; nur in Leipzig ist die Leerstandsquote höher. Das hohe Flächenangebot und eine zeitweise verhaltene Nachfrage ließen die Spitzenmiete Mitte des vergangenen Jahrzehnts auf weniger als 10 Euro je Quadratmeter sinken. Seitdem zog sie kontinuierlich um rund 30 Prozent auf aktuell 12,60 Euro je Quadratmeter an. Der Büroflächenumsatz weist seit 2009 ein relativ hohes und zugleich stabiles Niveau im Bereich von 80.000 bis 90.000 Quadratmetern auf. Das Flächenangebot ist durch die erst hohe, dann aber geringe Bautätigkeit nach der „Wende“ geprägt: Ein Drittel der Bürogebäude ist vor 1990 entstanden; in der Regel ist der Anteil doppelt so hoch. Dagegen sind fast 60 Prozent der Büroobjekte zwischen 1990 und 1999 entstanden und damit gut 20 Jahre alt. Üblich ist in dieser Altersklasse ein Anteil von etwa 20 Prozent. Büroflächen, die nach der Jahrtausendwende entstanden sind, gibt es dagegen kaum. Der Anteil liegt unter 10 Prozent; üblich wäre dagegen ein doppelt so hoher Wert. Insofern ist das Angebot an modernen Büroflächen durch den kontinuierlichen Leerstandsabbau – trotz der insgesamt recht hohen Leerstandsquote – knapp bemessen. Wenn die lebhaftere Flächennachfrage anhält, dürfte die Spitzenmiete auf dieser Basis mit moderatem Tempo weiter anziehen.

Die Spitzenmiete steuert allmählich auf 13 Euro je Quadratmeter zu

Angebot an modernen Büroflächen ist klein

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

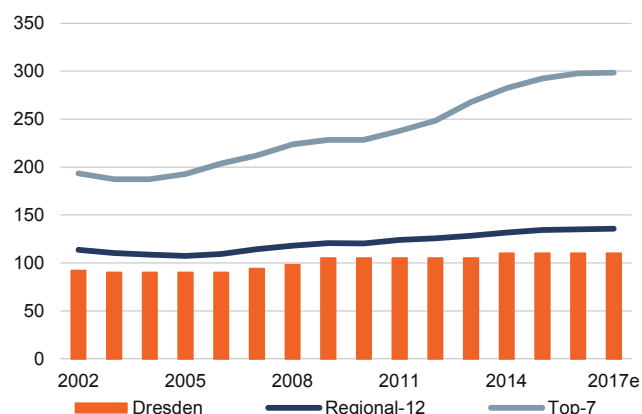
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,7	3,8	3,1	2,9
BIP pro Kopf	in Euro	38.341	39.450	40.390	41.325
Bürobeschäftigte	in Tausend	99,9	101,1	102,8	104,3
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,7	1,2	1,7	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.684	2.638	2.631	2.625
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,8	-1,7	-0,3	-0,2
Leerstandsquote	in %	9,6	8,6	8,4	8,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,1 / 5,0	12,3 / 5,4	12,6 / 5,5	12,8 / 5,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,7 / 2,0	1,7 / 8,0	2,4 / 1,9	1,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

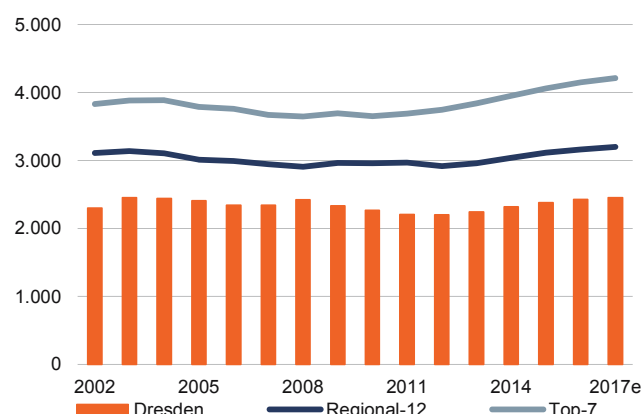
Handelsimmobilien in Dresden

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Dresden bildet zusammen mit Berlin und Leipzig das Trio der ostdeutschen Top-Shopping-Standorte. Das Einzugsgebiet der sächsischen Landeshauptstadt ist mit 1,2 Millionen Menschen groß. Allerdings ist Sachsen mit zwei hockkarätigen Shopping-Destinationen gut ausgestattet, woraus ein gewisser Wettbewerbsdruck vom über 100 Kilometer entfernten Leipzig ausgeht. Dafür spricht auch die mit einem Wert von 109 nicht allzu hohe Zentralitätskennziffer. Das dürfte einer der Gründe für die relativ niedrige Spitzenmiete von 110 Euro je Quadratmeter sein, die seit 2014 unverändert gilt. Über zehn Jahre fällt der kumulierte Mietanstieg mit einem Plus von 22 Prozent aber durchschnittlich aus. Dämpfend wirkt sich die nach wie vor schwache Kaufkraft in Ostdeutschland aus. Positiv ist dagegen die hohe Touristenzahl: Mit 4,3 Millionen Übernachtungen liegt Dresden auf Platz sieben unter den deutschen Städten. Die innerstädtischen Einkaufszentren – die Altmarkt-Galerie mit rund 200 Geschäften und die revitalisierte Centrum Galerie – ziehen einerseits viele Käufer in die City, wirken mit ihrem hohen Verkaufsflächenangebot aber auch bremsend auf die Spitzenmiete in den 1A-Lagen wie der „konsumigen“ Prager Straße. Deren Beginn am Bahnhof wurde durch das Ende 2016 eröffnete PRAGER CARÉE erheblich aufgewertet. Der auf das Premium-Segment ausgerichtete touristische Neumarkt profitiert von verschiedenen Neuentwicklungen, die sich in das historische Ensemble einfügen. Mit Blick auf das laufende Jahr dürfte sich Dresden als Shopping-Standort weiter positiv entwickeln und bei Retailern gefragt bleiben. Aus unserer Sicht ist die Wahrscheinlichkeit einer stabilen Spitzenmiete jedoch größer als die eines moderaten Anstiegs.

Handel: Top-Shopping-Standort in Ostdeutschland mit relativ niedriger Spitzenmiete

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.626	1.663	1.695	1.723
Arbeitslosenquote	in %	8,4	7,9	7,7	7,7
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	2.392 / 3,6	2.469 / 3,2	2.539 / 2,8	2.599 / 2,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	2.313	2.376	2.421	2.451
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.034	1.039	1.049	1.061
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,3	0,5	1,0	1,1
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 9,0	110 / 9,0	110 / 9,0	110 / 9,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	4,8 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

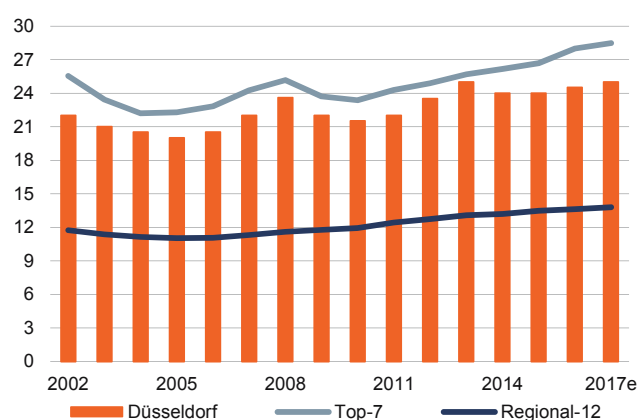
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

DÜSSELDORF

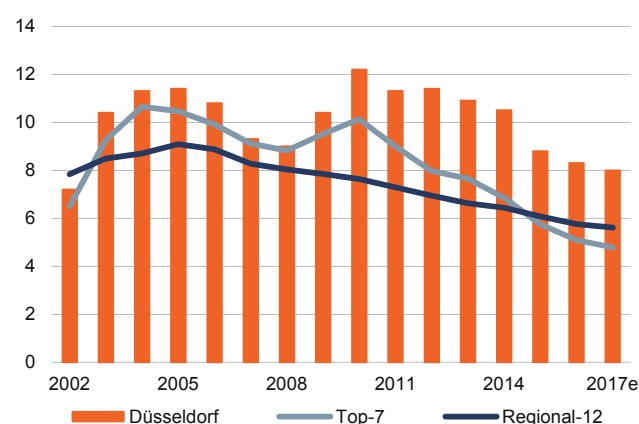
Büroimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Der Düsseldorfer Büromarkt konnte 2016 nicht an das starke Ergebnis des Vorjahres anknüpfen. Der Flächenumsatz sank um etwa ein Viertel auf 308.000 Quadratmeter und lag damit 2 Prozent unterhalb des zehnjährigen Vergleichswertes. Der Grund für die gesunkene vermietete Fläche ist das Ausbleiben großer Mietabschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern, von denen es 2015 noch eine ganze Reihe gab. 2016 erreichten die beiden größten Abschlüsse – vom Parfumhändler Douglas und der Jobbörse Stepstone – jeweils lediglich rund 8.500 Quadratmeter. Davon abgesehen kann das vergangene Jahr am Düsseldorfer Büromarkt als erfolgreich eingestuft werden. Während die Spitzenmiete um 2 Prozent auf 24,50 Euro je Quadratmeter zulegte, sank die Leerstandsquote deutlich um etwa einen halben Prozentpunkt auf knapp über 8 Prozent. Zweistellige Leerstandsquoten, die den „Schreibtisch des Ruhrgebiets“ über viele Jahre geprägt haben, sind damit Vergangenheit. Damit wird zugleich auch das Angebot an erstklassigen Büroflächen knapper, zumal im vergangenen Jahr der Flächenneuzugang nur etwa bei 40.000 Quadratmetern lag. 2017 dürfte die Flächenenerweiterung mit rund 80.000 Quadratmetern zwar höher ausfallen, aber auch nicht die nach wie vor gute Nachfrage decken. Daher erwarten wir auch im laufenden Jahr einen weiteren Abbau leer stehender Büroflächen. Angesichts der nach wie vor guten Beschäftigungsentwicklung könnte auch die Spitzenmiete noch etwas anziehen, sodass wieder 25 Euro je Quadratmeter erreicht werden, wie es bereits 2013 der Fall war.

Am Düsseldorfer Büromarkt ist die Leerstandsquote spürbar gesunken

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

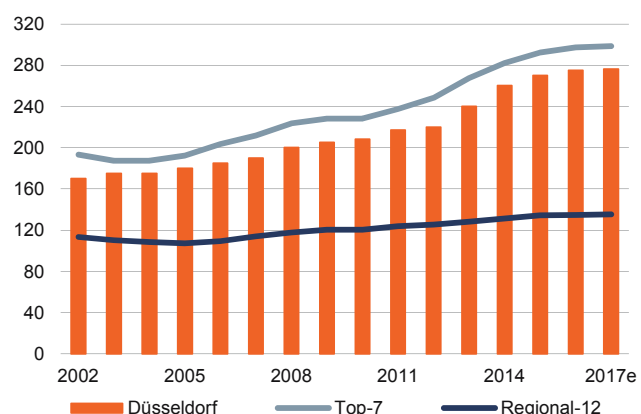
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,5	2,5	3,0	2,8
BIP pro Kopf	in Euro	80.789	82.004	83.999	86.030
Bürobeschäftigte	in Tausend	195,4	202,6	206,0	209,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	0,7	3,7	1,7	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	7.550	7.554	7.635	7.700
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,6	0,1	1,1	0,9
Leerstandsquote	in %	10,5	8,8	8,3	8,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	24,0 / 9,5	24,0 / 10,0	24,5 / 10,3	25,0 / 10,3
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	-4,0 / 2,2	0,0 / 5,3	2,1 / 3,0	2,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

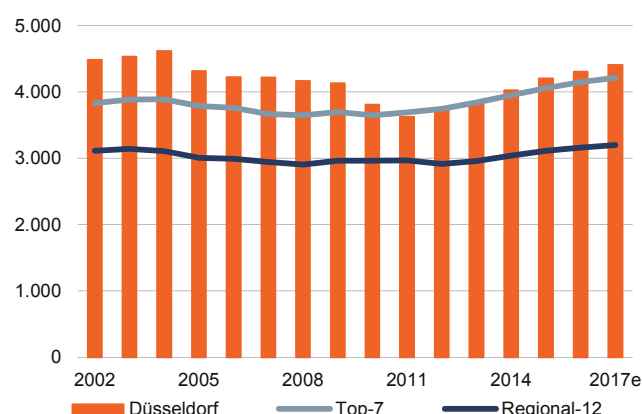
Handelsimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Düsseldorf spielt in der Oberliga der deutschen Shopping-Standorte eine gewichtige Rolle. Entsprechend groß ist die Flächennachfrage der Retailer. Gründe sind das große Einzugsgebiet mit zwei Millionen Menschen und die hohe Kaufkraft, bei der unter den Top-7 lediglich München noch besser abschneidet. Zudem ist die Luxusmeile „Kö“ auch international ein Begriff. Seit längerem befindet sich die Innenstadt im Umbruch: In den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl städtebaulicher Maßnahmen angegangen. Dazu kommt die Entwicklung neuer sowie die Renovierung bestehender Handelsobjekte. Letzteres betrifft die Kö-Galerie, das Sevens und das KöKarree. Die Kaufhof-Filiale wird als erste in Deutschland vom neuen Eigentümer Hudson Bay neu gestaltet. Eine Neuentwicklung ist der von Daniel Libeskind entworfene Kö-Bogen, der Ende 2013 eröffnet wurde. Zudem wird das Shopping-Angebot bis 2019 mit dem Kö-Bogen II um weitere attraktive Verkaufsräume erweitert. Das Projekt verzögerte sich durch Diskussionen hinsichtlich der Bebauung, seit Herbst 2016 herrscht aber Klarheit. Damit geht es nun auch in der Schadowstraße mit der Umgestaltung zur Fußgängerzone voran. Positiv ist, dass die 1A-Konsumlage seit Frühjahr 2016 an das U-Bahn-Netz angebunden ist. Wenn 2019 tatsächlich alle Baumaßnahmen abgeschlossen sein sollten, hat die Düsseldorfer Innenstadt die mehr als eine Dekade währende Dauerbaustelle überstanden und wird damit eine erhebliche Aufwertung erreichen. Entsprechend positiv sind die weiteren Aussichten für den Shopping-Standort. Die Spitzenmiete, die 2016 von 270 auf 275 Euro gestiegen ist, dürfte auch wegen anhaltender Baumaßnahmen weitgehend stabil bleiben.

Die umfassende städtebauliche Aufwertung der Düsseldorf City hält voraussichtlich bis 2019 an

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

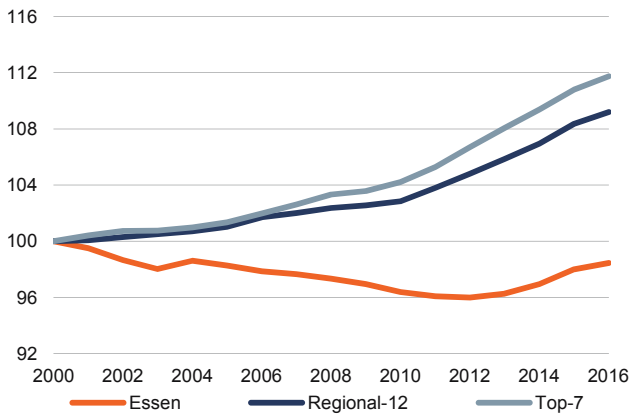
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.259	2.312	2.359	2.399
Arbeitslosenquote	in %	8,8	8,5	8,2	8,3
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	4.951 / 5,6	5.166 / 4,3	5.335 / 3,3	5.480 / 2,7
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m ² Verkaufsfläche	4.022	4.202	4.302	4.403
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m ²	1.231	1.229	1.240	1.244
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,3	-0,1	0,9	0,3
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	260 / 14,0	270 / 16,0	275 / 16,0	276 / 16,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	8,3 / 0,0	3,8 / 14,3	1,9 / 0,0	0,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

ESSEN

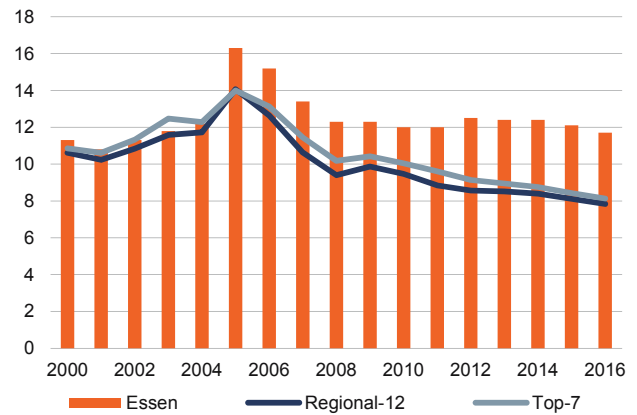
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Mit 580.000 Einwohnern liegt Essen auf dem neunten Rang der größten deutschen Städte. Allerdings hat die Bedeutung der Ruhmetropole unter dem Niedergang von Kohle und Stahl stark gelitten: Zu Wirtschaftswunderzeiten waren es bis zu 730.000 Einwohner. Das Ende des Bevölkerungsschwunds ist aber erreicht. In Essen wächst die Einwohnerzahl wieder, was auch auf einen erfolgreichen Strukturwandel zurückzuführen ist. An die „gute alte Zeit“ erinnern heute nur noch Industriedenkmäler wie die 1986 geschlossene Zeche Zollverein. Dagegen hat sich der wirtschaftliche Schwerpunkt auf Dienstleistungen und Verwaltungsaufgaben konzentriert. Heute befinden sich in der Krupp-Stadt diverse Konzernzentralen bedeutender Unternehmen wie Aldi, Deichmann, E.ON-Ruhrgas, Evonik, Funke Mediengruppe (ehemals WAZ), HOCHTIEF, Karstadt, RWE, Schenker, STEAG oder ThyssenKrupp. Zu einem weiteren Baustein der Essener Wirtschaft hat sich die Messe entwickelt. Ein großer Arbeitgeber ist die Universität Duisburg-Essen mit über 40.000 Studierenden. Am Arbeitsmarkt ist der frühere Arbeitsplatzabbau noch deutlich sichtbar. Mit 11,7 Prozent (Dezember 2016) weist Essen eine der höchsten Erwerbslosenquoten der betrachteten Städte auf.

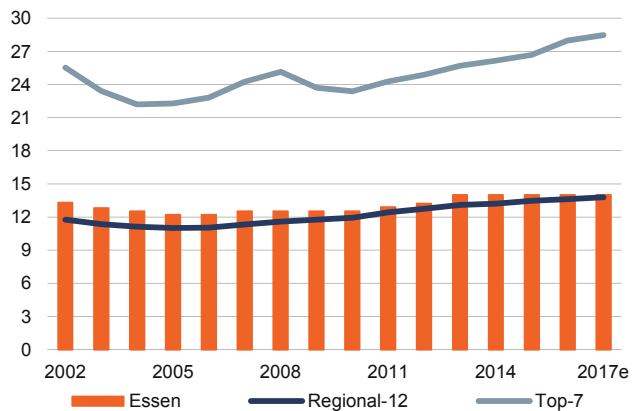
Nach dem starken Einwohnerschwund wächst Essens Bevölkerung nun wieder

Büroimmobilien in Essen

Mit 3 Millionen Quadratmetern verfügt Essen über deutlich weniger Büroflächen als vergleichbar große Oberzentren wie Hannover oder Nürnberg. Der Grund ist die ehe-

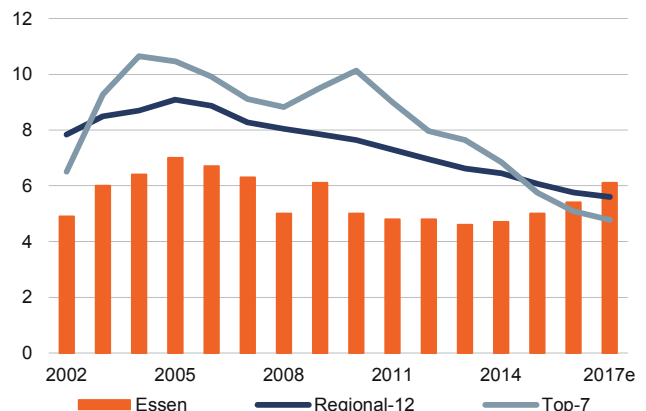
Büro: Essen ist der größte und teuerste Büromarkt im Ruhrgebiet

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



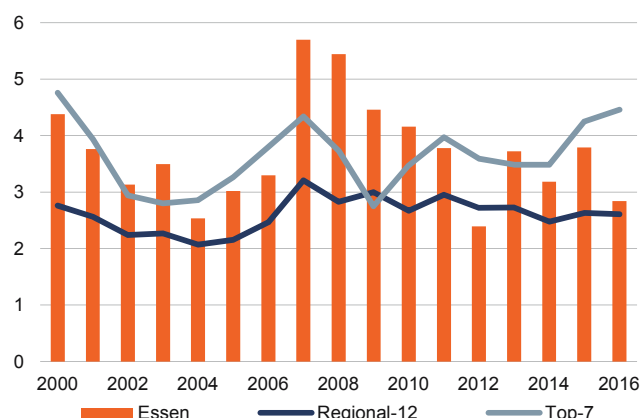
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



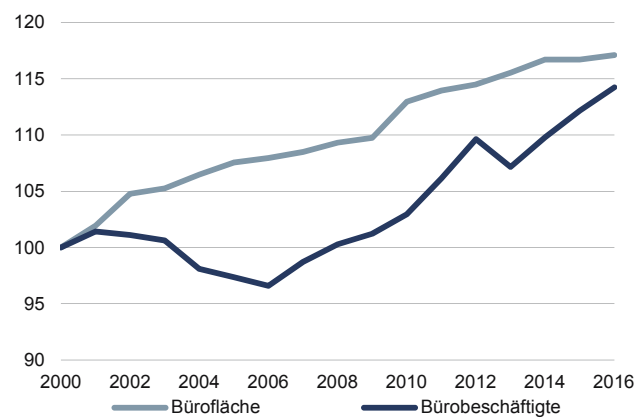
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

mals dominierende industrielle Prägung der Stadt. Mit dem Büroflächenbestand wird der Bedarf des Büromarktes aber gut abgebildet. Die Essener Leerstandsquote ist mit 5 Prozent moderat. Der frei verfügbare Bestand zeitgemäßer Büroflächen hat sich aber spürbar verknappert. Denn der Essener Büromarkt hat sich in den zurückliegenden Jahren positiv entwickelt. Bis 2013 legte die Spitzenmiete kräftig bis auf 14 Euro je Quadratmeter zu, stagniert seitdem jedoch auf diesem leicht überdurchschnittlichen Niveau. 2015 gab es gute Nachrichten für den Bürostandort: Nach der Aufspaltung von E.ON soll die Sparte für erneuerbare Energien von Düsseldorf nach Essen ziehen. Gleiches hat der Chemikalienhändler Brenntag mit seiner bisherigen Mülheimer Zentrale vor. Mit dieser Unterstützung erreichte der Flächenumsatz 2015 einen guten, aber nicht ungewöhnlich hohen Wert. 2016 sind Großabschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern jedoch ausgeblieben, sodass der Flächenumsatz mit 85.000 Quadratmetern etwa ein Viertel hinter dem üblichen Volumen zurückblieb. Das laufende Jahr dürfte spannend werden. Denn der Flächenneuzugang wird durch eine Vielzahl großer Fertigstellungen mit über 100.000 Quadratmetern etwa das Vierfache des üblichen Niveaus aufweisen. Dazu zählen Neubauten für Brenntag und die Funke Mediengruppe, ein neues Bürogebäude im Europa-Center, der Neubau der Folkwang-Uni auf dem Campus Zollverein sowie das sanierte Rheinstahl-Haus, das jetzt Fakt Tower heißt. Unsere Prognose ist ein temporärer Anstieg der Leerstandsquote auf 6 Prozent bei einer stabilen Spitzenmiete aufgrund des engen Angebots moderner Flächen.

2017 wird voraussichtlich eine Reihe großer Büroprojekte abgeschlossen

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

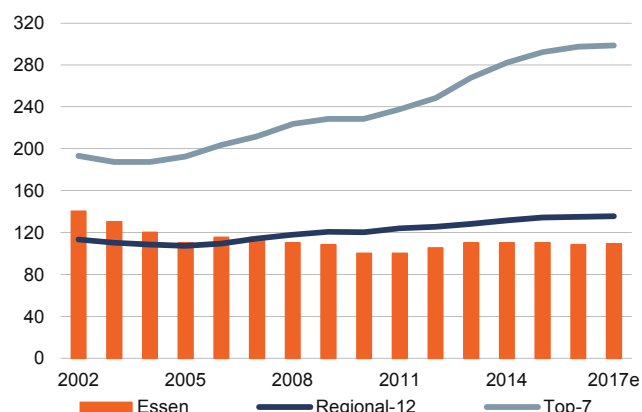
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,0	2,3	2,9	2,7
BIP pro Kopf	in Euro	50.692	51.303	52.550	53.872
Bürobeschäftigte	in Tausend	97,9	100,0	101,8	103,6
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,5	2,2	1,8	1,8
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	2.982	2.983	2.993	3.050
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	0,0	0,3	1,9
Leerstandsquote	in %	4,7	5,0	5,4	6,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	14,0 / 6,0	14,0 / 6,2	14,0 / 6,1	14,0 / 6,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / 3,3	0,0 / -1,6	0,0 / 1,6

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

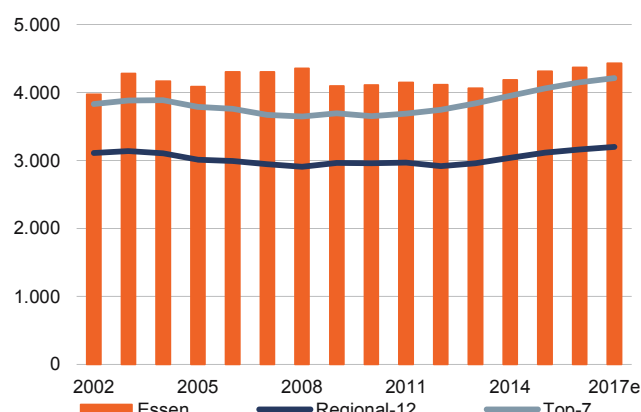
Handelsimmobilien in Essen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

„Essen – Die Einkaufsstadt“: Die Eigenwerbung der Leuchtreklame basiert auf der früher einmal führenden Rolle im Einzelhandel des Ruhrgebiets. Aber die durch den Strukturwandel gestiegene Arbeitslosigkeit und die gewachsene Konkurrenz der umliegenden Städte – vor allem Düsseldorf, Dortmund sowie Oberhausen mit dem CentrO – machen dem Essener Einzelhandel das Leben schwer. Die Auswirkungen können an der Entwicklung der Spitzenmiete abgelesen werden, die heute ein Viertel unter dem Niveau zur Jahrtausendwende liegt. Im vergangenen Jahr sank sie auf 108 Euro je Quadratmeter, nachdem sie sich zwischenzeitlich auf 110 Euro erholt hatte. Denn der Shopping-Standort Essen konnte in den letzten Jahren wieder Boden gutmachen. Das ist vor allem auf das 2009 eröffnete große innerstädtische Einkaufszentrum Limbecker Platz zurückzuführen. Allerdings belastete die um 70.000 Quadratmeter vergrößerte Verkaufsfläche zusätzlich die Spitzenmiete, die deshalb auf 100 Euro je Quadratmeter sank. Hinzu kam 2010 noch die Revitalisierung der RATHAUS GALERIE und 2013 der Umbau des Hauses am Kettwiger Tor. Damit verfügt die City neben den beiden 1A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße über drei moderne Einkaufszentren. Insgesamt haben die Entwicklungen dazu geführt, dass heute statt der Kettwiger stärker die Limbecker Straße im Fokus der Flächennachfrager steht. Die gewachsene Attraktivität reicht aber nicht, um die Spitzenmiete in Richtung des Niveaus zu heben, das für vergleichbar große Städte üblich ist. So sind teilweise zu hohe Mietpreisvorstellungen ursächlich für den Verkaufsflächenleerstand in den Essener Toplagen. Wenn es gut läuft, könnte sich die Spitzenmiete im laufenden Jahr wieder in Richtung der bis 2015 geltenden 110 Euro je Quadratmeter bewegen.

Handel: Der Einzelhandelsstandort Essen erholt sich, die Spitzenmiete bleibt aber unterdurchschnittlich

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.839	1.880	1.916	1.948
Arbeitslosenquote	in %	12,4	12,1	11,7	11,9
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	3.555 / 3,2	3.675 / 3,4	3.768 / 2,5	3.846 / 2,1
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.183	4.307	4.365	4.425
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	850	853	863	869
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,2	0,4	1,2	0,7
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 12,0	110 / 11,5	108 / 11,5	109 / 11,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	0,0 / -4,2	-1,8 / 4,3	0,9 / 0,0

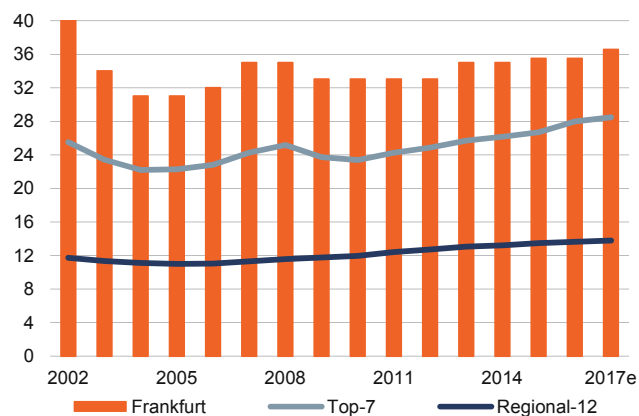
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

FRANKFURT

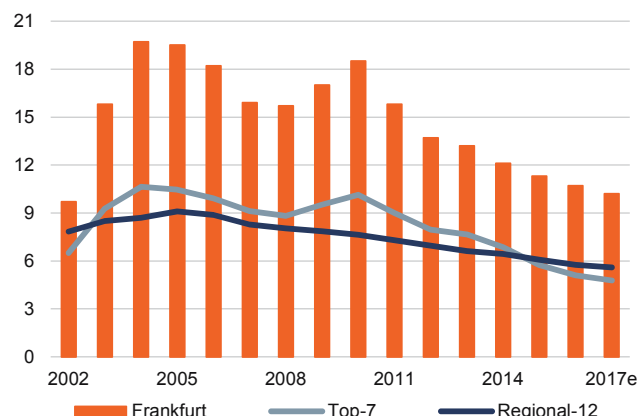
Büroimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Nach zwei schwachen Jahren ist der teuerste deutsche Büromarkt wieder etwas in Schwung gekommen. Mit etwa 460.000 Quadratmetern konnte der Büroflächenumsatz wieder ein überdurchschnittliches Niveau erreichen. Die größten Abschlüsse betrafen die Deutsche Bahn und die EZB mit 45.000 beziehungsweise 18.000 Quadratmetern. Der beschlossene EU-Austritt der Briten („Brexit“) hat sich aber noch nicht positiv ausgewirkt, was nicht überrascht. Das bislang diffuse Bild der zukünftigen Anbindung an den EU-Binnenmarkt erschwerte Entscheidungen über die Verlagerung von Mitarbeitern auf das europäische Festland. Daneben prägen zwei Trends den Frankfurter Büromarkt: Dem positiven Wirtschaftsumfeld mit Beschäftigungsaufbau stehen Belastungen im Finanzsektor – Regulierung, Niedrigzinsen, Digitalisierung – gegenüber. Dennoch konnte der Leerstand sinken, auch weil der Flächenneuzugang moderat ausfiel. Die Leerstandsquote blieb mit 10,7 Prozent aber zweistellig, was einen Anstieg der Spitzenmiete über die aktuellen 35,50 Euro je Quadratmeter hinaus erschwert. 2017 gehen wir von einem weiteren Leerstandsabbau aus. Die Spitzenmiete dürfte aber nur anziehen, wenn der Brexit für eine spürbar steigende Flächennachfrage sorgt. Für Frankfurt spricht in diesem Zusammenhang der Beschluss der UBS, das europaweite Wealth-Management an den Main zu verlegen. Positiv ist auch, dass die Zurich Versicherung ihre Standorte im Rhein-Main-Gebiet 2018 im Pollux-Turm an der Messe bündeln will. Die Bundesbank benötigt für die Komplettsanierung ihres Gebäudes ab 2019 Ausweichquartiere für über 2.000 Mitarbeiter.

Trotz geschwächtem Bankensektor geht es am Büromarkt wieder aufwärts

Brexit als Chance: Britische Banker könnten für eine steigende Büroflächennachfrage am Main sorgen

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

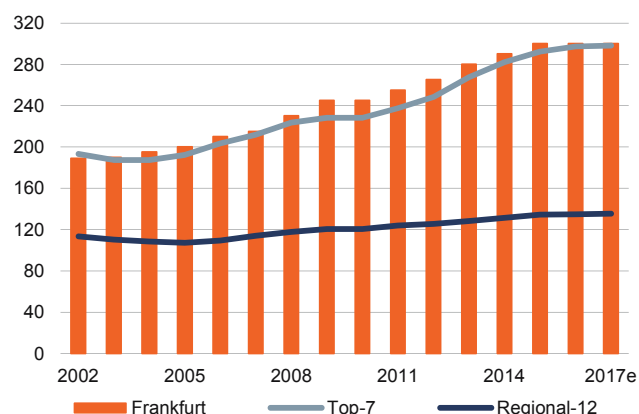
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,7	4,5	3,0	2,8
BIP pro Kopf	in Euro	100.537	102.789	104.355	105.994
Bürobeschäftigte	in Tausend	277,2	284,1	288,0	296,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,8	2,5	1,4	2,8
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	10.351	10.305	10.320	10.400
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,8	-0,4	0,1	0,8
Leerstandsquote	in %	12,1	11,3	10,7	10,2
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	35,0 / 9,4	35,5 / 9,5	35,5 / 9,5	36,6 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	1,4 / 1,1	0,0 / 0,0	3,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

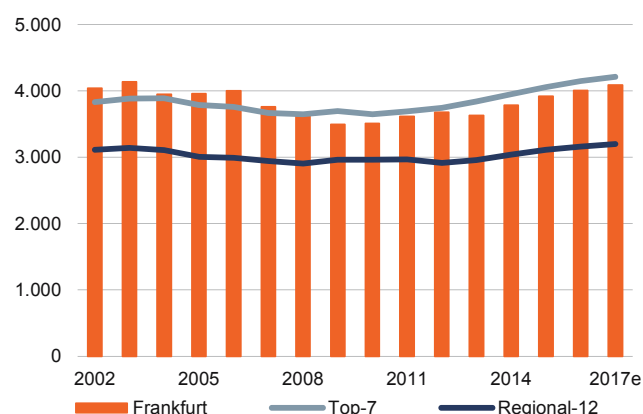
Handelsimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Frankfurt ist einer der stärksten Standorte im deutschen Einzelhandel: Der Einzugsbereich im florierenden Rhein-Main-Gebiet umfasst rund 2,3 Millionen Menschen, die über eine hohe Kaufkraft verfügen. Dazu kommen steigende Zahlen für Einwohner, Erwerbstätige und Besucher. Für weiteres Potenzial könnten Londoner Banker und ihre Familien aufgrund des Brexit sorgen. Bei den jährlichen Übernachtungen liegt die Stadt mit 8,7 Millionen auf dem vierten Platz in Deutschland. Die Attraktivität bewirkt ein stetiges Interesse an innerstädtischen Verkaufsflächen, sodass neu geschaffene Flächen wie das 2013 in Messenähe eröffnete Skyline Plaza vom Markt geräuschlos absorbiert werden. Die Kundenfrequenz lässt hier allerdings noch zu wünschen übrig. Sättigungstendenzen zeigen sich auch bei der Spitzenmiete, die 2016 nicht weiter zulegen konnte, nachdem sie im Vorjahr auf 300 Euro je Quadratmeter geklettert war. Damit hat Frankfurt seinen Platz als zweitteuerster deutscher Shopping-Standort an Berlin verloren. An der Konsumlage Zeil wird derzeit kräftig gebaut: Das ist erstens der Neubau „UpperZeil“ auf dem Areal der abgerissenen Zeilgalerie. Ab 2018 kann der benachbarte Kaufhof oberhalb des Erdgeschosses seine Verkaufsfläche um fast 11.000 Quadratmeter ausbauen. Bauprojekt Nummer zwei ist die Neugestaltung des erst 2009 eröffneten Einkaufszentrums MyZeil, das mit einem neuen Restaurantbereich und einem exklusiven Programmkinos aufgewertet werden soll. Außerhalb der City soll im laufenden Jahr das am östlichen Stadtrand gelegene Hessen-Center moderner werden und um 14.000 Quadratmeter Verkaufsfläche wachsen. Während das Flächenangebot zulegt, dürfte der Anstieg der Spitzenmiete mit dem erreichten Niveau erst einmal ausgereizt sein.

Frankfurt wächst und zieht Retailer wie Investoren gleichermaßen an

Der Anstieg der Spitzenmiete ist ausgereizt

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.887	1.913	1.934	1.954
Arbeitslosenquote	in %	7,3	6,8	6,6	6,7
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	5.665 / 4,8	5.882 / 3,8	6.077 / 3,3	6.245 / 2,8
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.783	3.915	4.001	4.085
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.498	1.503	1.519	1.529
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,5	0,3	1,1	0,6
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	290 / 18,0	300 / 18,0	300 / 18,0	300 / 18,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,6 / 0,0	3,4 / 0,0	0,0 / -2,8	0,0 / 2,9

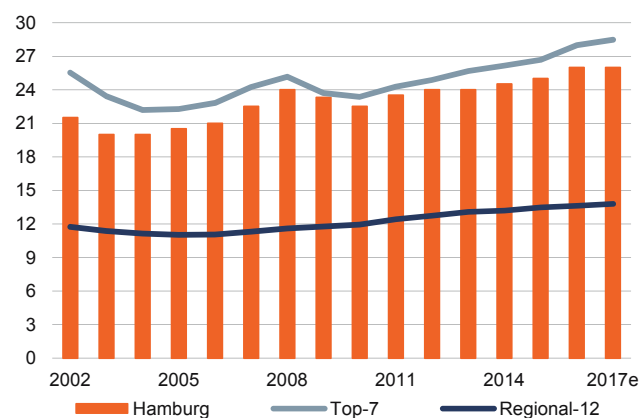
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

HAMBURG

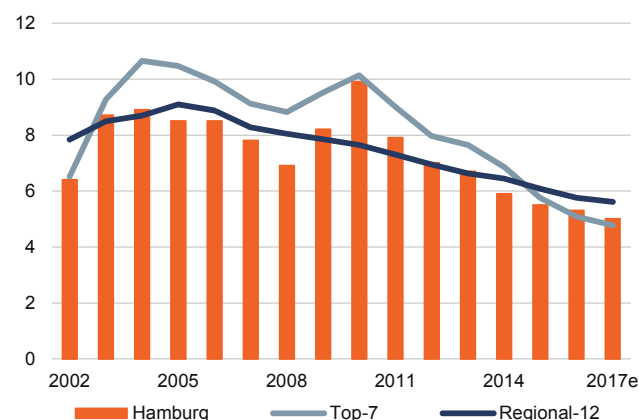
Büroimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Der Hamburger Büromarkt konnte 2016 mit einem hohen Flächenumsatz von 550.000 Quadratmetern – 12 Prozent oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts – glänzen. Damit wurde der hohe Vorjahreswert um rund 20.000 Quadratmeter übertroffen, obwohl das addierte Volumen der Großabschlüsse mit jeweils mehr als 10.000 Quadratmetern von fast 140.000 auf 60.000 Quadratmeter gesunken ist. Dementsprechend hat die Vermietungstätigkeit in den kleineren Größenklassen angezogen. Mieter der vier Großabschlüsse sind Olympus, Nordex, KPMG und die Kassenärztliche Vereinigung. Trotz eines hohen Flächenneuzugangs, der mit 275.000 Quadratmetern das typische Niveau um rund 100.000 Quadratmeter übertroffen hat, konnte die Leerstandsquote etwas auf 5,3 Prozent sinken. Die Spitzenmiete konnte von den guten Vorgaben profitieren: Sie stieg um 4 Prozent auf 26 Euro je Quadratmeter. Über fünf Jahre kumuliert fällt das Plus mit 11 Prozent aber moderat aus. Dies dürfte auf den hohen Flächenzuwachs in der HafenCity zurückzuführen sein. Die positive Entwicklung am Hamburger Büromarkt wird von der breit aufgestellten Hamburger Wirtschaft getragen und voraussichtlich auch im laufenden Jahr anhalten. Weil nicht einmal 100.000 Quadratmeter Bürofläche an den Markt kommen dürften, sollte sich der Leerstandsabbau fortsetzen. Die Spitzenmiete dürfte nach dem kräftigen Plus 2016 im laufenden Jahr aber stagnieren.

Der nach der Fläche drittgrößte deutsche Büromarkt zeichnet sich durch Stabilität aus

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

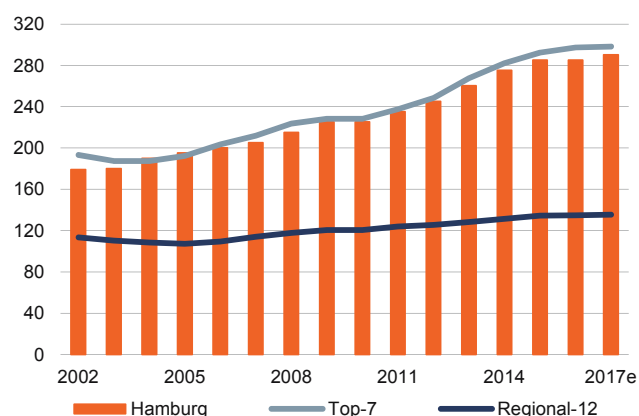
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,9	3,8	4,0	2,9
BIP pro Kopf	in Euro	67.043	68.741	70.924	72.552
Bürobeschäftigte	in Tausend	411,8	418,8	426,0	433,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,9	1,7	1,7	1,6
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	13.554	13.575	13.724	13.800
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,1	0,2	1,1	0,6
Leerstandsquote	in %	5,9	5,5	5,3	5,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	24,5 / 9,7	25,0 / 10,5	26,0 / 11,8	26,0 / 12,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,1 / 2,1	2,0 / 8,2	4,0 / 12,4	0,0 / 1,7

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

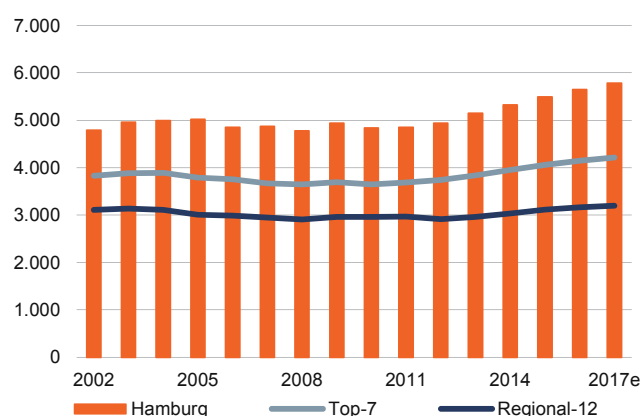
Handelsimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Der führende Shopping-Standort im Norden wird von einer soliden wirtschaftlichen Entwicklung, Bevölkerungswachstum, einer hohen Kaufkraft und einem großen Einzugsgebiet getragen, das mit 1,8 Millionen Menschen die Einwohnerzahl der Stadt verdoppelt. Hinzu kommt der kräftig wachsende Tourismus, der dank der im Januar eröffneten „Elphi“ über einen weiteren Besuchermagneten verfügt. Zur hohen Zahl der Städtetouristen addieren sich noch viele Kreuzfahrer, im vergangenen Jahr legten etwa 170 Schiffe an. Unter dem Strich wird die Hansestadt mit fast 13 Millionen Übernachtungen nur noch von München und Berlin übertroffen. Positiv ist das breite Shopping-Angebot, das von klassischen Konsumlagen wie der Spitalerstraße bis zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall reicht. Allerdings ist das Verkaufsflächenangebot in der City knapp bemessen, es macht nur etwa ein Siebtel der gesamten Verkaufsfläche aus. Zwar steigt diese organisch durch viele Projektentwicklungen, wodurch auch die 1A-Lagen an den Rändern erweitert werden. Ein Großprojekt, das die Fläche auf einen Schlag kräftig vergrößert, ist aber nicht darunter. Ein solcher „dicker Brocken“ soll dagegen außerhalb der Innenstadt im südlichen Überseequartier der HafenCity entstehen. Das geplante Shopping-Center – die Eröffnung ist 2021 geplant – soll 200 Geschäfte auf 80.000 Quadratmetern Verkaufsfläche beherbergen. Das ist möglicherweise zu viel des Guten, denn damit entsteht eine Insellösung, die über etwa ein Viertel der innerstädtischen Shopping-Fläche verfügt. Die Spitzenmiete ist 2015 auf 285 Euro je Quadratmeter gestiegen und seitdem stabil. Möglicherweise bewirkt das knappe Flächenangebot und die Elphi-Euphorie ein weiteres Plus. Viel Luft nach oben ist aus unserer Sicht aber nicht mehr vorhanden.

Hochkarätiger Shopping-Standort im Norden, der zunehmend vom Tourismus beflügelt wird

Spitzenmiete könnte dank knapper Flächen und Elphi-Euphorie wieder etwas zulegen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

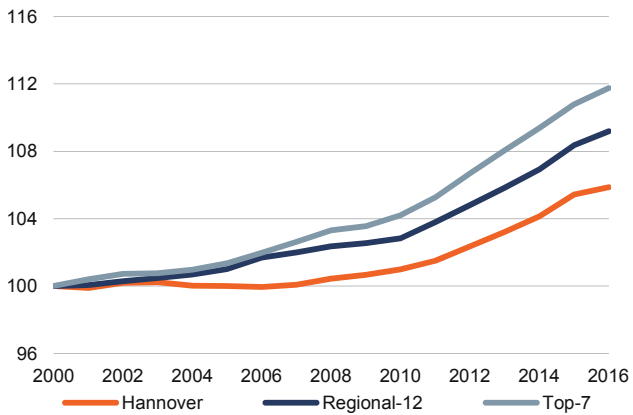
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.205	2.246	2.285	2.319
Arbeitslosenquote	in %	7,6	7,4	7,2	7,3
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	15.761 / 4,5	16.387 / 4,0	17.022 / 3,9	17.598 / 3,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	5.321	5.492	5.647	5.779
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	2.962	2.984	3.015	3.045
Handelsfläche	in % ggü. VJ	1,1	0,7	1,0	1,0
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	275 / 40,0	285 / 40,0	285 / 40,0	290 / 40,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	5,8 / 0,0	3,6 / 0,0	0,0 / 0,0	1,8 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

HANNOVER

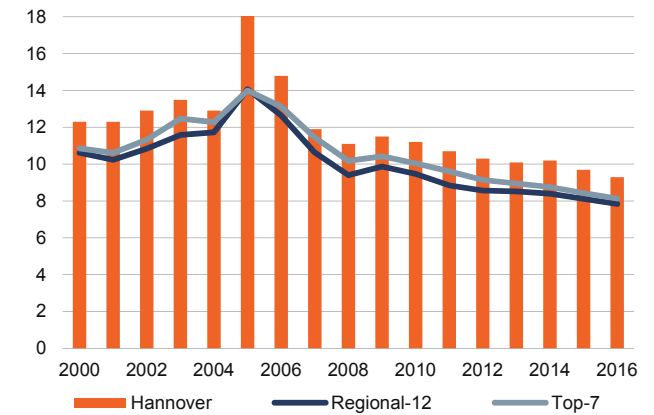
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Hannover ist mit etwa 530.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt in Niedersachsen, deutschlandweit liegt sie auf dem 13. Platz. Sie fungiert als Landeshauptstadt, als Verwaltungszentrum und als herausragender Wirtschaftsstandort des Bundeslandes. Außerdem ist Hannover durch CeBIT, Hannover Messe und Nutzfahrzeug-IAA eine bedeutende Messestadt. Im Jahr 2000 fand hier die Weltausstellung EXPO statt. Der Wirtschaftsstandort profitiert vom Verkehrsknoten in Ost-West und Nord-Süd Richtung. Dementsprechend gut entwickelte sich der Logistikbereich. Die Industrie ist traditionell mit dem Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zulieferern vertreten. Bedeutsam sind aber auch Finanzdienstleistungen, vor allem durch Versicherungen: Hannover Rück und Talanx, die beide im MDAX gelistet sind, haben hier ihren Hauptsitz. Mit dem Autozulieferer Continental verfügt Hannover auch über einen DAX-Konzern. Der Wissenschaftsbereich ist mit der Leibniz-Universität und acht weiteren Hochschulen mit zusammen 40.000 Studenten sowie verschiedenen Forschungsinstituten gut aufgestellt. Dennoch ist die Arbeitslosenquote trotz des breit gefächerten Arbeitsmarkts relativ hoch.

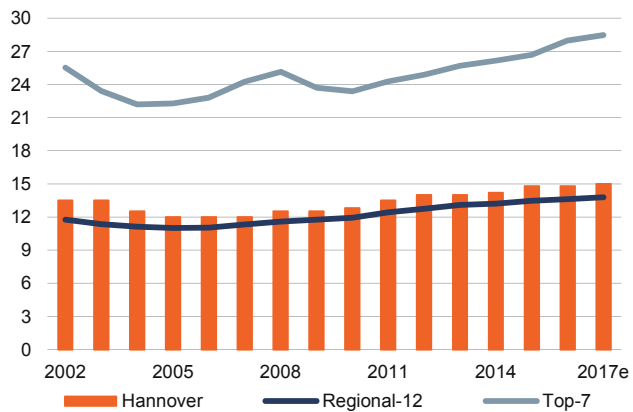
Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verwaltungszentrum in Niedersachsen

Büroimmobilien in Hannover

Der Bürostandort Hannover hat unter den Oberzentren eine herausragende Rolle. Denn mit 4,5 Millionen Quadratmetern Bürofläche ist Hannover der größte deutsche

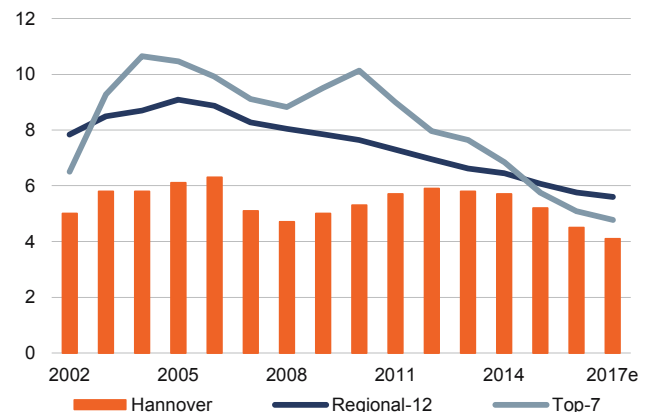
Büro: Größter Bürostandort unterhalb der Top-7

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



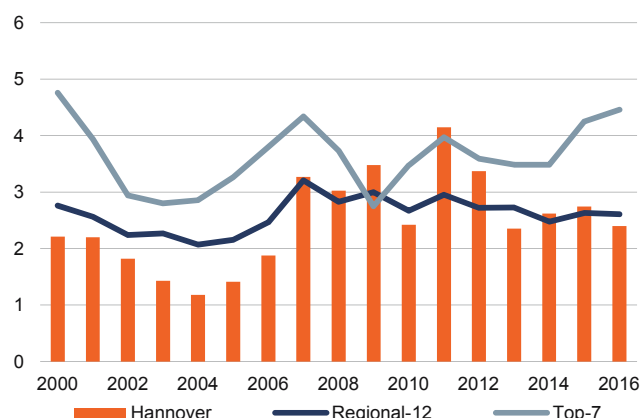
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



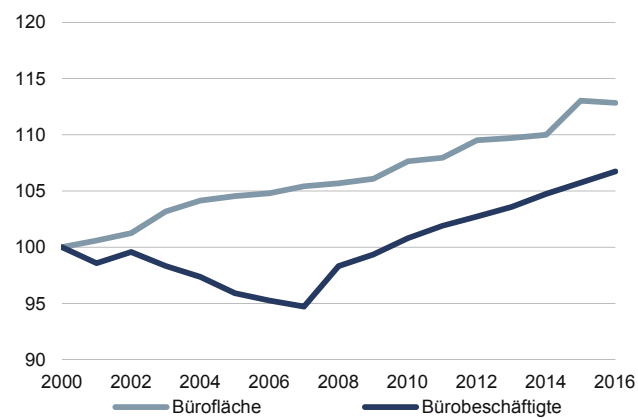
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Büromarkt unterhalb der Top-Standorte. Danach folgt mit großem Abstand Nürnberg mit 3,6 Millionen Quadratmetern vor Bonn mit 3,2 Millionen Quadratmetern. Alle anderen Bürostandorte in Deutschland liegen unterhalb der Marke von 3 Millionen Quadratmetern Bürofläche. Der hohe Büroflächenbedarf resultiert aus der kumulierten Nachfrage von Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung. Mit dem hohen Flächenvolumen geht allerdings kein Überangebot einher: Die Leerstandsquote ist mit 4,5 Prozent nicht nur unterdurchschnittlich, sie fällt auch durchgängig seit 2012. Ohnehin sind spekulative Büroprojekte selten, in der Regel werden sie für den Eigenbedarf entwickelt. Ein aktuelles Beispiel ist die Zentrale des LKW-Zulieferers WABCO. Die Spitzenmiete weist mit 14,80 Euro je Quadratmeter zwar nicht den höchsten Wert unter den Oberzentren auf. Aber nur wenige regionale Standorte wie das in diesem Bericht ebenfalls betrachtete Mannheim sind noch teurer. Allerdings ist das Mietniveau schon relativ hoch. Insofern deutet die Stagnation der Spitzenmiete im vergangenen Jahr nach ihrem kräftigen Wachstum auch nicht auf eine Marktschwäche hin. Der Büroflächenumsatz, der seit 2007 ununterbrochen oberhalb von 100.000 Quadratmetern lag, blieb 2016 mit 110.000 Quadratmetern um rund 10 Prozent unterhalb des zehnjährigen Mittelwertes. 2017 dürfte das Leerstandsniveau erneut zurückgehen, weil voraussichtlich kaum Flächen – nur wenig mehr als 10.000 Quadratmeter – fertiggestellt werden. Möglicherweise kann die Spitzenmiete daher erneut ein wenig in Richtung 15 Euro je Quadratmeter zulegen.

2016 stagnierte die Spitzenmiete auf hohem Niveau

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

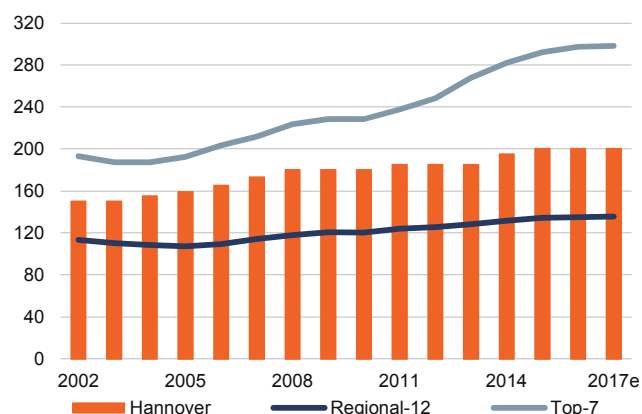
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,0	4,1	3,4	2,9
BIP pro Kopf	in Euro	61.593	63.347	65.238	66.968
Bürobeschäftigte	in Tausend	126,1	127,3	128,5	129,7
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,1	1,0	0,9	0,9
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	4.470	4.594	4.585	4.600
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,3	2,8	-0,2	0,3
Leerstandsquote	in %	5,7	5,2	4,5	4,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	14,2 / 7,2	14,8 / 7,4	14,8 / 7,6	15,0 / 7,6
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,4 / 0,0	4,2 / 2,8	0,0 / 2,7	1,4 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

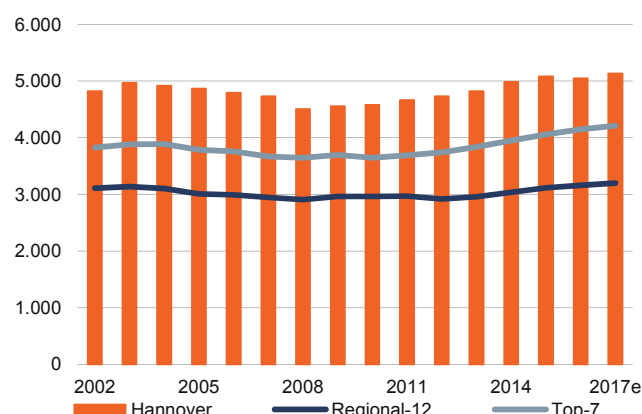
Handelsimmobilien in Hannover

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

In der Rangliste der Spitzenmiete im Einzelhandel liegt Hannover mit 200 Euro je Quadratmeter auf Platz neun. Teurer ist neben den Top-7 lediglich Dortmund. Auf dem zehnten Rang folgt mit etwas Abstand das ebenfalls in diesem Bericht enthaltene Münster. Diese Positionierung unterstreicht die Stärke der niedersächsischen Landeshauptstadt als Shopping-Standort. Wie im ebenfalls von einer recht hohen Arbeitslosigkeit betroffenen Dortmund begründet sich die Stärke aber weder mit einer überdurchschnittlichen guten Kaufkraft, noch einer herausragenden Zentralität - die entsprechenden Kennzahlen fallen mit 101 beziehungsweise 120 unauffällig aus. Pluspunkte sind dagegen das mit 1,8 Millionen Menschen sehr große Einzugsgebiet – vergleichbar groß wie das von Hamburg – und das hohe Gästeaufkommen in der bedeutenden Messestadt, in der jährlich über 2,2 Millionen Übernachtungen gezählt werden können. Dazu kommt die große Attraktivität von Hannover als Einkaufsstadt mit vier 1A-Lagen, die sich auch in einer deutlich überdurchschnittlichen Flächenproduktivität im Einzelhandel niederschlägt. Dank ihrer guten Wettbewerbsposition scheinen die beiden großen Shopping-Center-Eröffnungen im Umland – 2014 das A2-Center und 2015 Möbel-Höffner – keine oder kaum negative Auswirkungen auf die Hannoveraner 1A-Lagen zu haben. Dass die Spitzenmiete 2016 nicht weiter anstieg, dürfte weniger dieser Konkurrenz, sondern vielmehr dem vorangegangenen Anstieg und dem schon hohen Niveau geschuldet sein. Insofern erwarten wir auch für das laufende Jahr eine stabile Miete. Noch Entwicklungspotenzial hat die City am Steintorplatz. Die Bebauungspläne sind aber im Herbst 2016 gekippt worden. Damit ist wieder offen, wie es am nördlichen Rand der 1A-Lagen weitergeht.

Handel: Nach Dortmund ist Hannover der zweitteuerste B-Standort

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

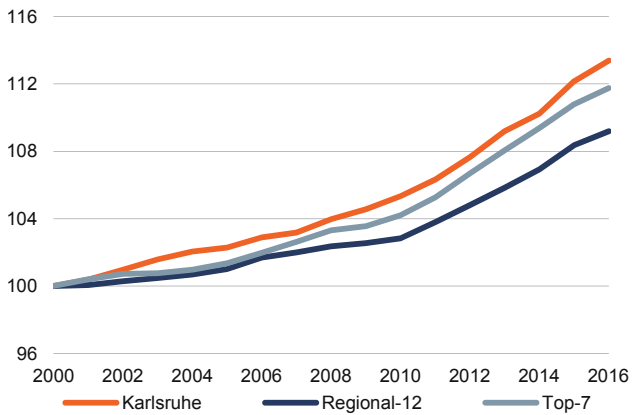
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.696	1.737	1.779	1.812
Arbeitslosenquote	in %	10,2	9,7	9,3	9,5
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	4.680 / 3,3	4.829 / 3,2	4.972 / 3,0	5.093 / 2,4
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.986	5.082	5.044	5.133
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	939	950	986	992
Handelsfläche	in % ggü. VJ	-0,2	1,2	3,7	0,7
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	195 / 13,5	200 / 13,5	200 / 13,5	200 / 13,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	5,4 / 0,0	2,6 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

KARLSRUHE

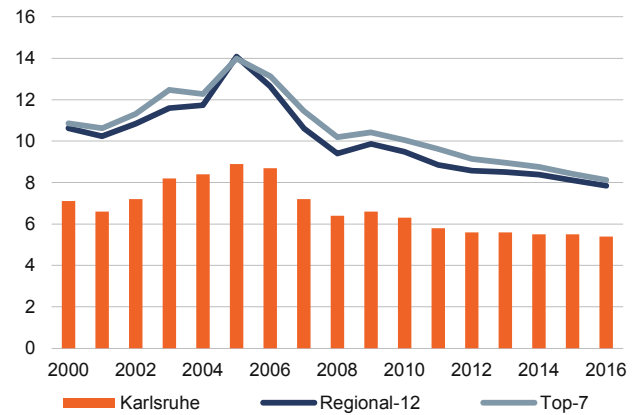
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



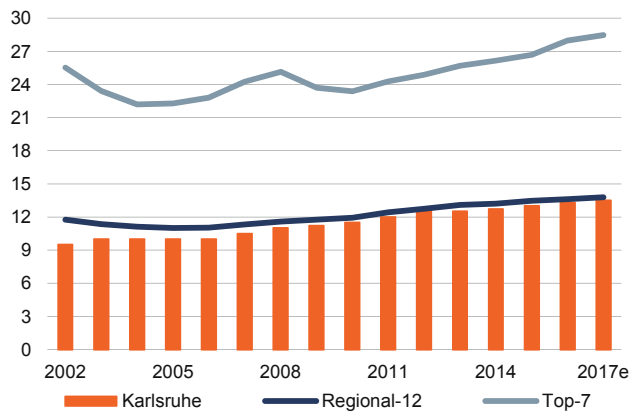
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Die in Baden-Württemberg gemessen an der Bevölkerungszahl auf Stuttgart folgenden Städte Karlsruhe und Mannheim sind mit jeweils etwas über 300.000 Einwohnern vergleichbar groß. Sie unterscheiden sich aber im städtischen Charakter deutlich. Denn im Gegensatz zum industriell geprägten Mannheim ist Karlsruhe in erster Linie ein Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Karlsruhe gilt zudem als attraktiver Wohnort mit hohem Zuzug; binnen zehn Jahren stieg die Einwohnerzahl um 10 Prozent. Dazu tragen diverse Hochschulen mit rund 40.000 Studenten sowie viele Forschungseinrichtungen bei. Das 2009 aus dem Forschungszentrum und der Universität Karlsruhe hervorgegangene Karlsruher Institut für Technologie (KIT) ragt heraus. Als Wirtschaftsstandort profitiert die Stadt von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5, A6 und A65, einen ICE-Anschluss sowie Flug- und Binnenhafen. Neben der öffentlichen Verwaltung, Bildung und Forschung sind in Karlsruhe schwerpunktmäßig Unternehmen aus der Computer- und IT-Branche, der Chemischen Industrie und dem Maschinenbau ansässig. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,8 Prozent (Dezember 2016) für eine Großstadt sehr niedrig.

Bedeutendes Forschungs- und Verwaltungszentrum im Südwesten

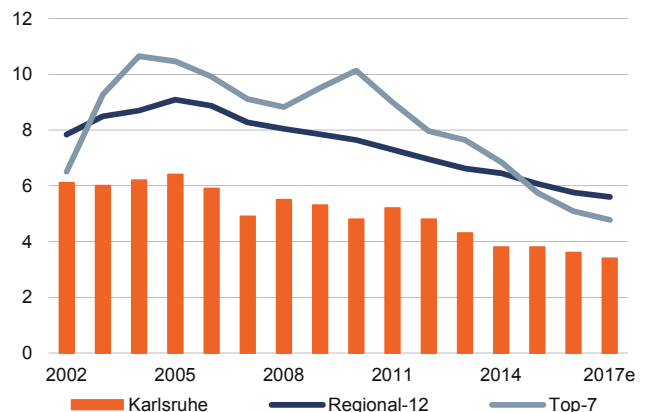
Büroimmobilien in Karlsruhe

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



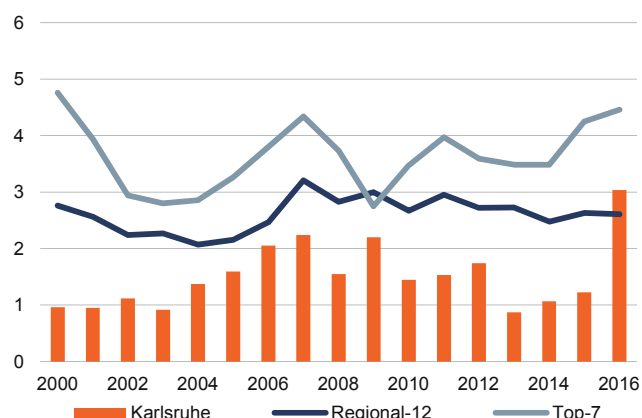
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



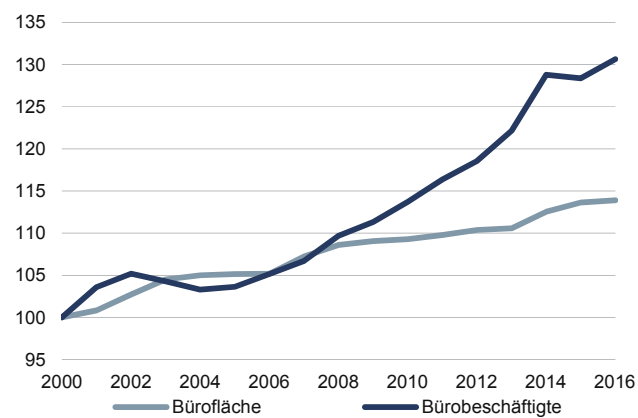
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Aus der Funktion als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort resultiert ein relativ hoher Büroflächenbedarf. Daher ist es nicht überraschend, dass der Karlsruher Büromarkt mit 2,4 Millionen Quadratmetern einen gegenüber Mannheim über 15 Prozent größeren Büroflächenbestand aufweist. Am florierenden Dienstleistungsstandort wuchs die Zahl der Bürobeschäftigten kräftig. Sie legte innerhalb von zehn Jahren um fast 25 Prozent zu, während die Büroflächen nur etwa ein Drittel dieses Zuwachses erreichten. Somit konnte die Leerstandsquote seit 2005 von über 6 auf deutlich unter 4 Prozent sinken, einer der niedrigsten Werte unter den betrachteten Oberzentren. Die Spitzenmiete konnte unterstützt von der Flächenverknappung innerhalb von zehn Jahren überdurchschnittlich um ein Drittel auf aktuell 13,30 Euro je Quadratmeter zulegen. Beim Flächenumsatz brachte das vergangene Jahr den bislang höchsten Wert hervor: Mit 72.000 Quadratmetern wurde das Doppelte des Zehnjahresdurchschnitts erreicht. Der enorme Anstieg basiert auf zwei Großabschlüssen: Mieter sind der Kommunale Versorgungsverband Baden-Württemberg mit einem Mietabschluss über 16.500 Quadratmeter und die Drogeriemarktkette dm, die für den Neubau ihrer Zentrale einen Mietvertrag über 33.000 Quadratmeter unterzeichnet hat. Die entsprechenden Flächen werden voraussichtlich 2018 fertiggestellt, was im kommenden Jahr zu einer Ausweitung des Leerstands führen dürfte. Im laufenden Jahr ist der Flächenneuzugang eher moderat, sodass der Leerstand weiter abgebaut wird, während die Spitzenmiete erneut leicht steigen könnte.

Büro: Niedriger, stetig fallender Flächenleerstand geht mit anhaltendem Anstieg der Spitzenmiete einher

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

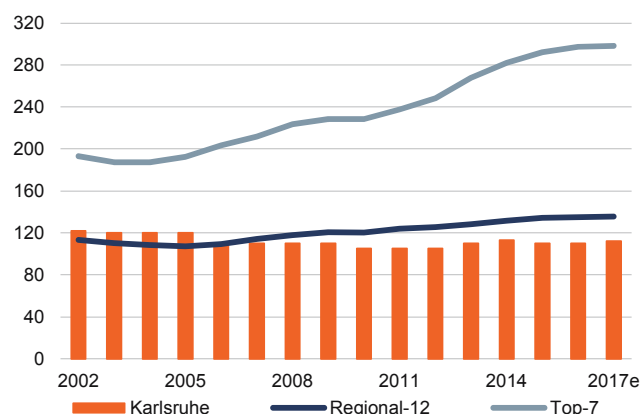
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,7	4,4	2,7	2,5
BIP pro Kopf	in Euro	64.824	66.538	67.609	68.804
Bürobeschäftigte	in Tausend	83,3	83,0	84,5	86,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	5,4	-0,3	1,8	1,8
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	2.344	2.367	2.372	2.380
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,8	1,0	0,2	0,3
Leerstandsquote	in %	3,8	3,8	3,6	3,4
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,7 / 6,2	13,0 / 6,2	13,3 / 6,2	13,5 / 6,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,6 / 0,0	2,4 / 0,0	2,3 / 0,0	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

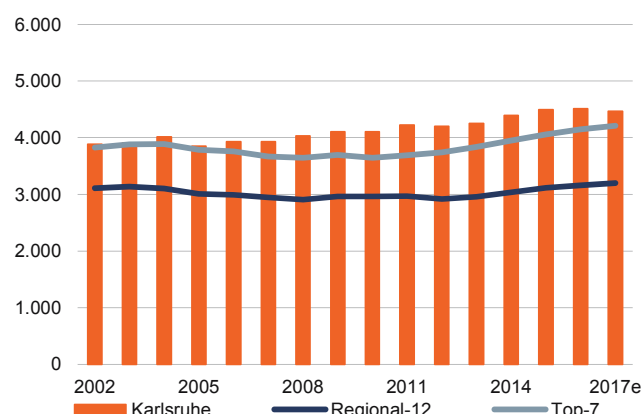
Handelsimmobilien in Karlsruhe

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Karlsruhe ist ein attraktiver Shopping-Standort mit kräftig wachsender Einwohnerzahl, niedriger Arbeitslosigkeit und einem großen Einzugsgebiet mit rund 1,1 Millionen Menschen. Dazu kommt noch die Kaufnachfrage vieler Besucher – in Karlsruhe werden rund 1,1 Millionen Übernachtungen jährlich gezählt – der Fächerstadt mit ihrem strahlenförmig auf das Schloss zulaufenden Stadtgrundriss. Zur Stärke des Einkaufsstandorts tragen zwei gut integrierte innerstädtische Einkaufszentren bei POSTGALERIE und Ettlinger Tor. Auf die 2005 erfolgte Eröffnung des letztgenannten Shopping-Centers ist ein 10-prozentiger Rückgang der Spitzenmiete auf 105 Euro je Quadratmeter zurückzuführen. Die verhaltene Entwicklung der Miete in Toplagen, die zunächst durch die Flächenausweitung gedämpft wurde, hält allerdings bis heute an. Dass die Spitzenmiete voraussichtlich auch im laufenden Jahr bei 110 Euro je Quadratmeter stagnieren dürfte, ist aber nicht auf Schwächen von Karlsruhe als Einzelhandelsstandort zurückzuführen. Ganz im Gegenteil, die Nachfrage der Filialisten nach Verkaufsflächen ist hoch. Die zentrale Belastung wird durch das Städtebauprojekt „Kombilösung“ verursacht. Ein zentraler Baustein ist die unterirdische Verlegung der Stadtbahn in der 1A-Lage Kaiserstraße, was dort seit 2014 zu einer Großbaustelle führt. Die Beeinträchtigung des Handels dürfte auch über das für 2019 geplante Ende der Baumaßnahmen hinausreichen: Erstens zeichnen sich spürbare Verzögerungen ab, und zweitens schließt sich daran noch die Neugestaltung der Kaiserstraße an, die danach aber im neuen Glanz erstrahlt und zudem zu einer „richtigen“ Fußgängerzone ohne Schienenverkehr wird.

Starker Einzelhandelsstandort mit einer unterdurchschnittlichen Mietentwicklung

Baumaßnahmen in der City werden den Einzelhandel noch mehrere Jahre belasten

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.965	1.987	2.010	2.033
Arbeitslosenquote	in %	5,5	5,5	5,4	5,4
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	2.303 / 3,9	2.400 / 4,2	2.472 / 3,0	2.525 / 2,1
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.391	4.492	4.512	4.464
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	524	534	548	565
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,6	1,9	2,5	3,2
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	113 / 8,5	110 / 8,5	110 / 8,5	112 / 8,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,7 / 0,0	-2,7 / 0,0	0,0 / 0,0	1,8 / 0,0

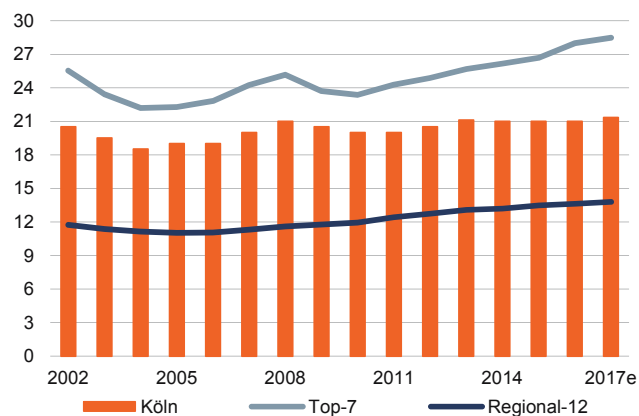
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

KÖLN

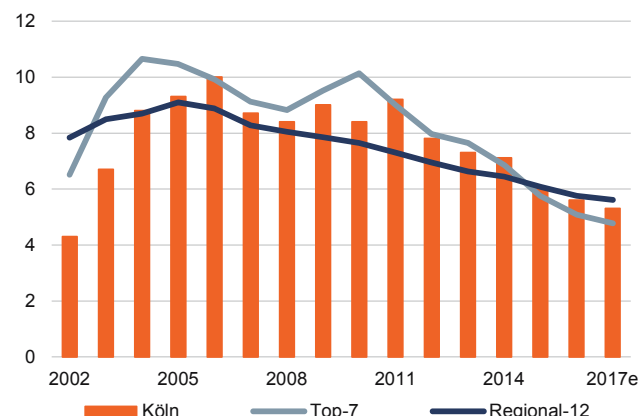
Büroimmobilien in Köln

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Der Kölner Büromarkt konnte 2016 mit einem Rekordergebnis das sehr gute Vorjahr noch übertreffen. Mit einem Flächenumsatz von 375.000 nach 285.000 Quadratmetern wurde der bisherige Bestwert von 2006 um 25 Prozent, der Zehnjahresdurchschnitt um über 40 Prozent übertroffen. Geholfen haben vier Großabschlüsse: drei mit zusammen 45.000 Quadratmeter entfallen auf die öffentliche Verwaltung. Nummer vier betrifft mit 60.000 Quadratmetern die neue Zentrale der Zurich Versicherung in der MesseCity. Der letztgenannte Abschluss macht deutlich, dass sich ein ähnlich hohes Jahresergebnis so schnell nicht wiederholen wird. Zudem werden hohe Flächenumsätze schwieriger, weil sich das Büroangebot wie an den anderen Top-Standorten auch in Köln weiter verknappt hat. Die Leerstandsquote ist um fast einen halben Prozentpunkt auf 5,6 Prozent gesunken. Damit hat sich der Leerstand in Köln deutlich besser als Düsseldorf entwickelt, denn vor zehn Jahren lagen beide Bürostandorte mit einer knapp zweistelligen Leerstandsquote noch etwa gleichauf. Das gilt aber nicht für die Spitzenmiete, die mit 21 Euro seit 2013 stagniert. Sie fällt damit nicht nur deutlich niedriger als die der Landeshauptstadt aus, sondern ist in den zurückliegenden Jahren auch erheblich schwächer angestiegen. Angesichts des anhaltenden Zuwachses bei der Bürobeschäftigung dürfte die gute Flächennachfrage anhalten und den Leerstand weiter sinken lassen. Möglicherweise kann auf dieser Basis 2017 auch wieder ein Mietplus realisiert werden.

2016 zeigte sich der Kölner Büromarkt in Rekordlaune

Die Leerstandsquote sinkt unter 6 Prozent, aber die Spitzenmiete stagniert

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

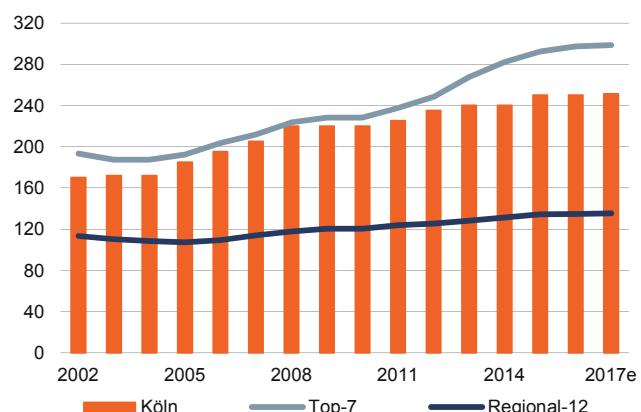
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,3	2,3	2,9	2,7
BIP pro Kopf	in Euro	58.851	59.769	61.146	62.459
Bürobeschäftigte	in Tausend	230,1	234,9	239,5	244,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,2	2,1	2,0	1,9
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.486	7.527	7.582	7.610
Bürobestand	in % ggü. VJ	-0,4	0,5	0,7	0,4
Leerstandsquote	in %	7,1	6,0	5,6	5,3
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	21,0 / 8,1	21,0 / 8,0	21,0 / 8,3	21,3 / 8,4
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	-0,5 / 1,3	0,0 / -1,2	0,0 / 3,8	1,5 / 1,2

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

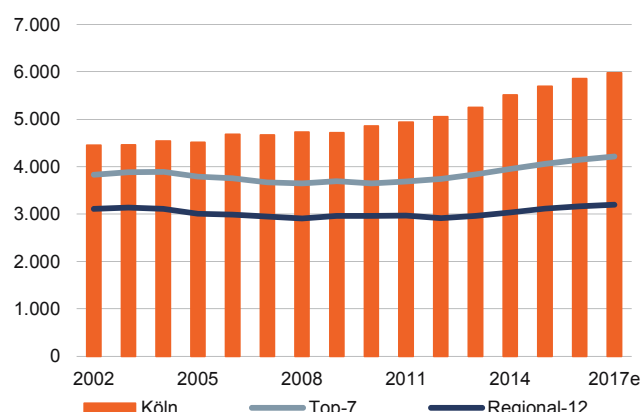
Handelsimmobilien in Köln

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Die Millionenstadt ist der zweite Top-Shopping-Standort im Westen Deutschlands. Die Ausrichtung ist auf den Konsumbereich fokussiert. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit ihrer hohen Passantenfrequenz und einem Filialisierungsgrad von fast 90 Prozent. Darüber hinaus verfügt Köln über Trendlagen, die sich vom typischen Retailer-Mix der 1A-Lagen abheben. Das im Bereich Domkloster/Wallraffplatz zu findende Luxussegment ist im Gegensatz zu Düsseldorf schwächer vertreten. Hier könnte Köln in der Zukunft eine Aufwertung durch die gerade begonnene Umgestaltung des ehemaligen Dom-Hotels erfahren, das zu einer Luxuslage entwickelt werden soll. Außerdem will man das Umfeld von Dom und Hauptbahnhof baulich aufwerten. Der Breslauer Platz auf der vom Dom abgewandten Seite des Hauptbahnhofs soll auch neu gestaltet werden. Ungebrochen ist die Attraktivität der Kölner City für Retailer: Dazu tragen der drei Millionen Einwohner große Ballungsraum bei. Nicht ganz so gut sieht es bei der Kaufkraft der Kölner aus, die aber von einer Vielzahl von Touristen und Messebesuchern verstärkt wird. Insgesamt konnten 2015 in Köln etwa sechs Millionen Übernachtungen gezählt werden. Pluspunkte bieten die Innenstadtlagen mit dem drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf in den 1A-Lagen und einer hohen Aufenthaltsqualität. Die Spitzenmiete ist in den vergangenen fünf Jahren mit 11 Prozent nicht einmal halb so schnell wie im Durchschnitt der Top-7 gestiegen. Das dürfte mit dem vergleichsweise guten Flächenangebot in den gefragten Lagen sowie mit der Nähe zu Düsseldorf zusammenhängen. Für das Gesamtjahr 2017 erwarten wir, dass sich die Spitzenmiete wahrscheinlich weiter seitwärts entwickeln wird.

„Konsumiger“ Shopping-Standort im Westen

Spitzenmiete dürfte stabil bleiben

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

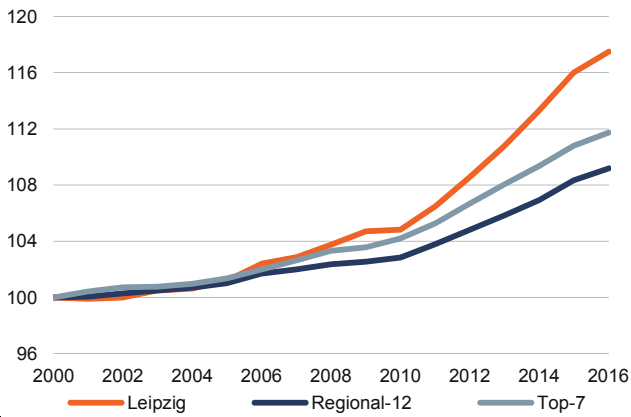
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.938	1.982	2.019	2.050
Arbeitslosenquote	in %	9,6	9,4	9,1	9,2
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	7.710 / 5,1	8.025 / 4,1	8.272 / 3,1	8.484 / 2,6
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	5.512	5.692	5.854	5.976
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.399	1.410	1.413	1.420
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,0	0,8	0,2	0,4
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	240 / 13,5	250 / 15,0	250 / 15,0	251 / 15,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 8,0	4,2 / 11,1	0,0 / 0,0	0,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

LEIPZIG

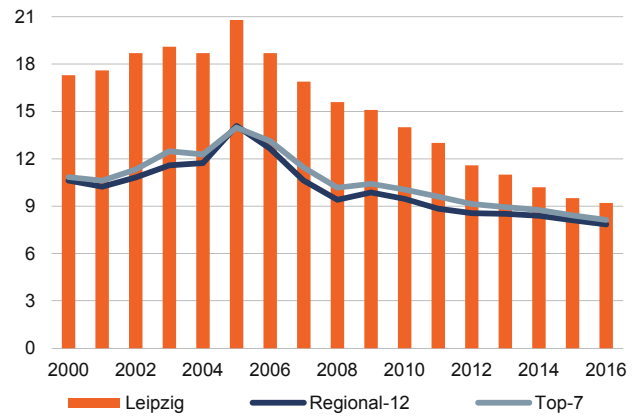
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Leipzig hat sich sehr gut entwickelt. Im Ranking der Schwarmstädte, die vor allem Berufseinsteiger anziehen, liegt Leipzig auf einem vorderen Platz. Durch die hohe Zuwanderung stieg die Einwohnerzahl binnen zehn Jahren um fast 15 Prozent auf knapp 560.000 Menschen. Damit gelang der Aufstieg in die Top 10 der größten deutschen Städte. Außerdem ist Leipzig nun hinter Berlin und vor Dresden die zweitgrößte Stadt in Ostdeutschland. Die Anziehungskraft fußt auf wirtschaftlichen Erfolgen, der Rolle als bedeutendem Wissenschaftsstandort mit sieben Hochschulen und einer hohen Lebensqualität. Zudem sind Wohnungen in der attraktiven Stadt noch recht günstig. Die wirtschaftliche Stärke bewirkte – trotz kräftigem Einwohnerwachstum – einen erheblichen Rückgang der Arbeitslosigkeit. Die Quote hat sich von ehemals über 20 auf 7,9 Prozent im Dezember 2016 mehr als halbiert. Dabei half, dass Leipzig nach der „Wende“ auf der Basis eines bedeutenden Messe-, Handels- und Industriestandorts aufbauen konnte und große Produktionsstätten – etwa von BMW, Porsche und Siemens – entstanden. Zukunft hat das Thema Energie- und Umwelttechnik in der „Energietropole“. Positiv wirkt sich auch der Flughafen Leipzig/Halle aus, in dessen Umfeld sich ein wichtiger Logistikstandort entwickelt hat.

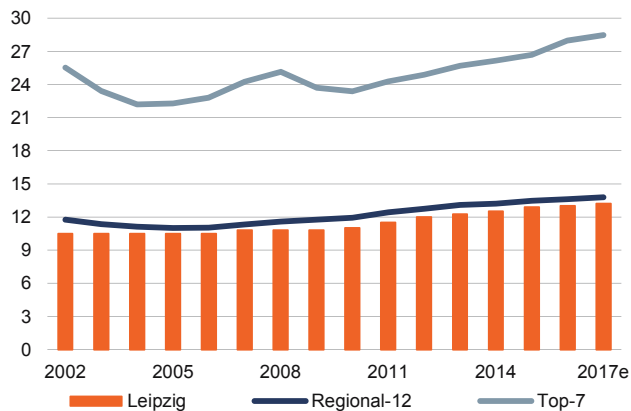
In Leipzig stehen die Zeichen weiter auf Wachstum

Büroimmobilien in Leipzig

Von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung hat der Bürostandort ebenfalls in hohem Maße profitieren können. Das im Nachwendebloom geschaffene Überangebot

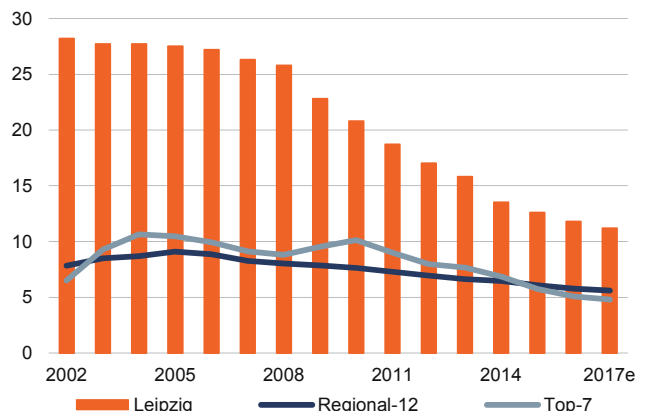
Büro: Erholung dank wirtschaftlichen Aufschwungs

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



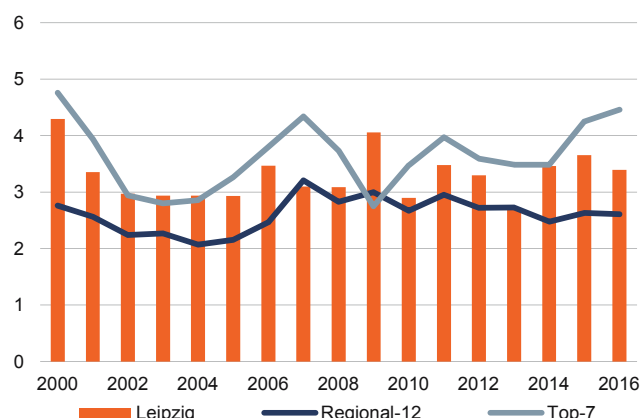
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



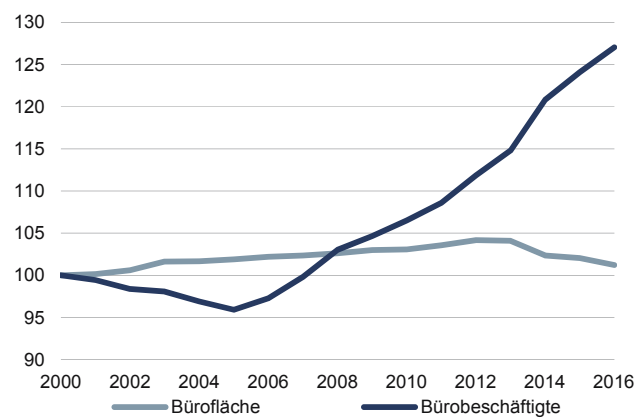
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

an Büroflächen konnte wieder spürbar sinken: Seit Ende der 1990er Jahre reduzierte sich die auf über 30 Prozent hochgeschneitete Leerstandsquote um zwei Drittel auf weniger als 12 Prozent. Dazu haben die kräftig gestiegene Bürobeschäftigung sowie die praktisch zum Stillstand gekommene Büroflächenprojektierung beigetragen. Allerdings ist die Leerstandsquote immer noch doppelt so hoch wie im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Diese Entwicklung geht – ähnlich wie in Dresden – mit einer deutlich von westdeutschen Bürostandorten abweichenden Altersstruktur des Gebäudebestands einher: Dem relativ hohen Anteil etwa 20 Jahre alter Gebäude stehen nur in geringem Umfang moderne Büroflächen gegenüber. Von den insgesamt 2,7 Millionen Quadratmetern, mit denen Leipzig zu den mittelgroßen Bürostandorten zählt, sind lediglich 100.000 Quadratmeter nach 2005 erstellt worden. Moderne Büroräume sind daher trotz mehr als 300.000 Quadratmeter leer stehender Fläche knapp. Daher überrascht es nicht, dass sowohl Dynamik als auch Höhe der Spitzenmiete weitgehend dem Marktniveau entsprechen. Kumuliert stieg sie in den zurückliegenden zehn Jahren um 24 Prozent auf 13 Euro je Quadratmeter. Das Mietplus des vergangenen Jahres ist mit weniger als 1 Prozent aber verhalten ausgefallen. Der Büroflächenumsatz entsprach dabei mit 92.000 Quadratmetern fast genau dem zehnjährigen Mittelwert. Die größten Abschlüsse erfolgten im Bereich von 5.000 Quadratmetern unter anderem von der LBBW Sachsenbank. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich erneut kaum neue Büroflächen fertiggestellt. Erst 2018 zeichnet sich ein etwas höheres Volumen ab. Insofern dürfte 2017 nahtlos an die Vorjahre mit Leerstandabbau und moderat steigender Spitzenmiete anschließen.

Der gewaltige Büroflächenleerstand aus den 1990er Jahren konnte deutlich abgebaut werden

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

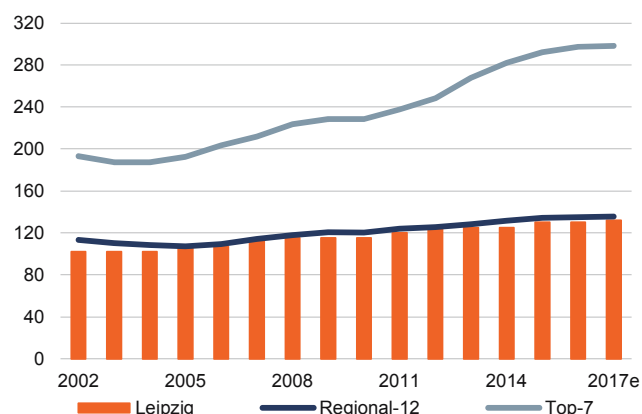
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,7	4,3	3,5	3,4
BIP pro Kopf	in Euro	37.654	38.359	39.196	40.225
Bürobeschäftigte	in Tausend	91,3	93,8	96,0	98,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	5,2	2,7	2,4	2,1
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	2.742	2.734	2.712	2.705
Bürobestand	in % ggü. VJ	-1,7	-0,3	-0,8	-0,3
Leerstandsquote	in %	13,5	12,6	11,8	11,2
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	12,5 / 5,5	12,9 / 5,7	13,0 / 5,8	13,2 / 5,8
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,0 / 0,0	3,2 / 3,6	0,8 / 1,8	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

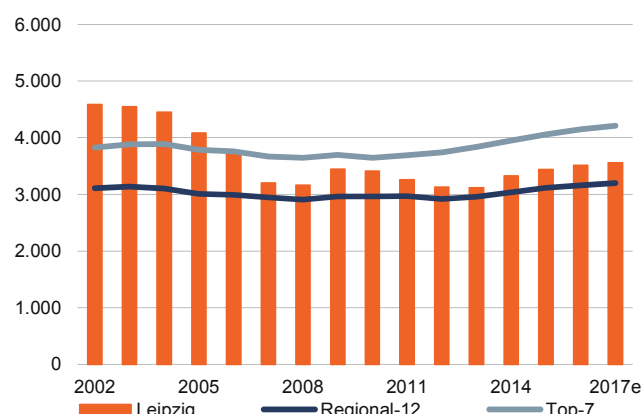
Handelsimmobilien in Leipzig

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Leipzig zählt mit Dresden – nach Berlin – zu den Top-Shopping-Standorten in Ostdeutschland. Dazu tragen der wirtschaftliche Aufschwung, der kräftige Bevölkerungszuwachs, das 1,2 Millionen Menschen große Einzugsgebiet und das hohe Besucheraufkommen bei. Gegenüber den peripheren Einkaufszentren, die Anfang der 1990er Jahre in vielen ostdeutschen Städten errichtet wurden, konnte sich die attraktive Leipziger Innenstadt durchsetzen. Heute leiden vielmehr die peripheren Center unter der großen Strahlkraft der City mit ihrem breitgefächerten Shopping-Angebot. Die Entwicklung wird vom großen 2012 eröffneten innerstädtischen Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ unterstützt. Neben den frequenzstarken 1A-Lagen Grimmaische Straße und Petersstraße hat sich auch die Hainstraße positiv entwickelt, dies nicht zuletzt durch die 2016 fertiggestellte Hainspitze mit einer beim jungen Publikum beliebten Filiale der irischen Textilkette Primark. Und im laufenden Jahr kommen mit dem umgebauten Petershof weitere attraktive Verkaufsflächen in die Leipziger Innenstadt. Positiv für den Kundenzustrom in die City wirkt sich auch der Ende 2013 fertiggestellte Citytunnel aus, der die Bahnanbindung an das Umland erheblich verbessert und die Erreichbarkeit der Petersstraße mit der S-Bahn ermöglicht. Im Zuge der positiven Entwicklung des bei nationalen und internationalen Filialisten gleichermaßen gefragten Shopping-Standortes konnte die Spitzmiete in den zurückliegenden Jahren fast durchgängig auf aktuell 130 Euro je Quadratmeter anziehen. Nachdem die Miete in den 1A-Lagen 2016 stagnierte, ist das boomende Leipzig eines der wenigen Oberzentren, denen wir im laufenden Jahr noch ein leichtes Plus bei der Spitzmiete zutrauen.

Handel: Das boomende Leipzig profitiert als Shopping-Standort von verschiedenen Neuentwicklungen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

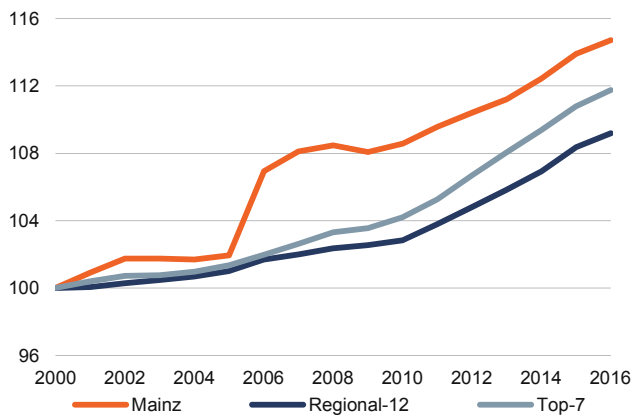
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.501	1.515	1.538	1.564
Arbeitslosenquote	in %	10,2	9,5	9,2	9,3
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	2.314 / 7,0	2.408 / 4,0	2.485 / 3,2	2.549 / 2,6
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.326	3.438	3.511	3.556
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	696	700	708	717
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,2	0,7	1,1	1,3
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	125 / 9,0	130 / 9,5	130 / 9,5	132 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	4,0 / 5,6	0,0 / 0,0	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

MAINZ

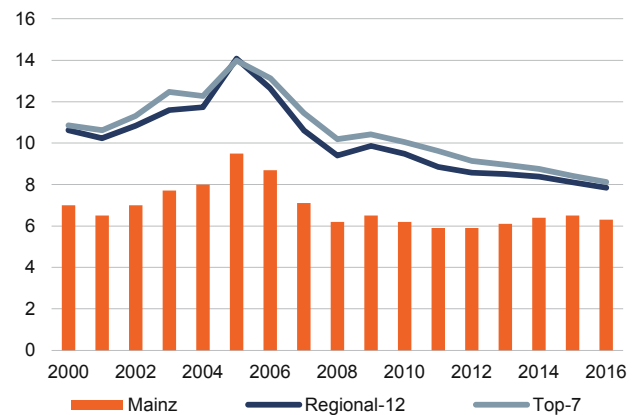
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



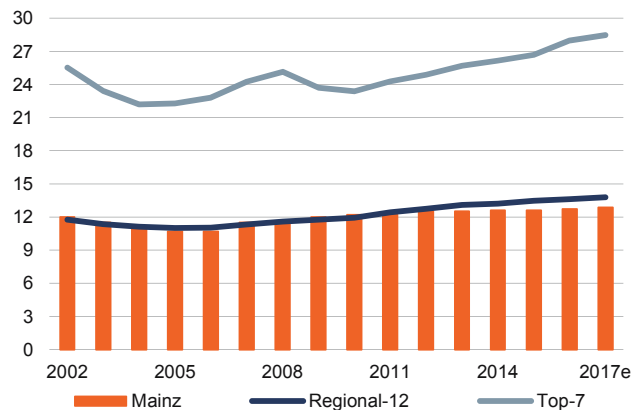
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Die Wurzeln von Mainz reichen bis in die Römerzeit zurück. Die Lage an Rhein und Main war damals wie heute gleichermaßen attraktiv. Heute profitiert die Stadt zudem von ihrer Lage im Westen des Rhein-Main-Gebiets und einer guten Verkehrsanbindung. Wiesbaden liegt direkt auf der gegenüberliegenden Rheinseite. Im Unterschied zur hessischen Landeshauptstadt ist Mainz mit der Johannes Gutenberg-Universität mit 33.000 Studenten aber ein bedeutender Hochschulstandort. Die Nähe zu Frankfurt mit seiner wachsenden Wohnungsknappheit und die hohe Lebensqualität machen Mainz zu einem gefragten Wohnort, was zu den höchsten Wohnungsmieten unter den betrachteten Oberzentren führt. Mit niedrigeren Wohnungskosten würde die Stadt womöglich kräftiger wachsen. Die Einwohnerzahl – aktuell sind es fast 210.000 – konnte in zehn Jahren um 7 Prozent gerade durchschnittlich gemessen an den übrigen Oberzentren zulegen. Wichtig für die wirtschaftliche Entwicklung sind neben der Landesverwaltung und den akademischen Einrichtungen auch Fernsehen und Rundfunk, die mit ZDF, SWR und 3sat prominent vertreten sind. Außerdem sind Dienstleistungen mit den Schwerpunkten Gesundheit und Soziales wichtig. Dagegen kommt dem verarbeitenden Gewerbe eine geringe Bedeutung zu. Die Arbeitslosenquote lag mit 6,4 Prozent im Dezember 2016 im üblichen Rahmen der Großstädte im Rhein-Main-Gebiet.

Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt profitiert von ihrer Lage im Westen des Rhein-Main-Gebiets

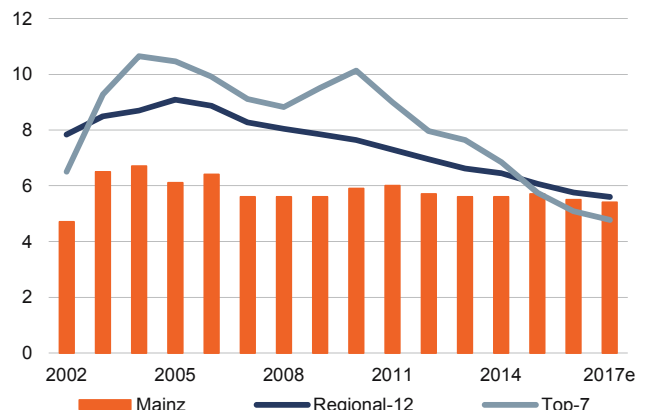
Büroimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



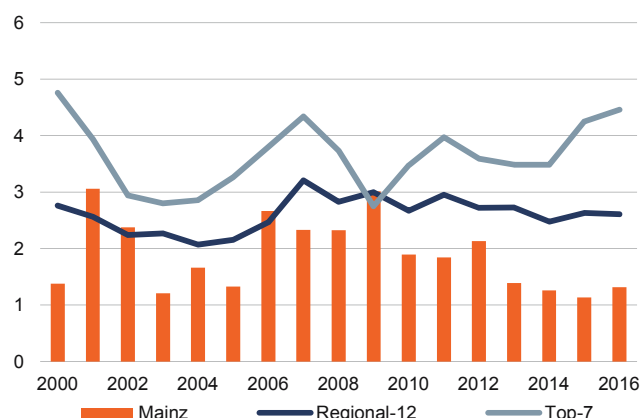
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



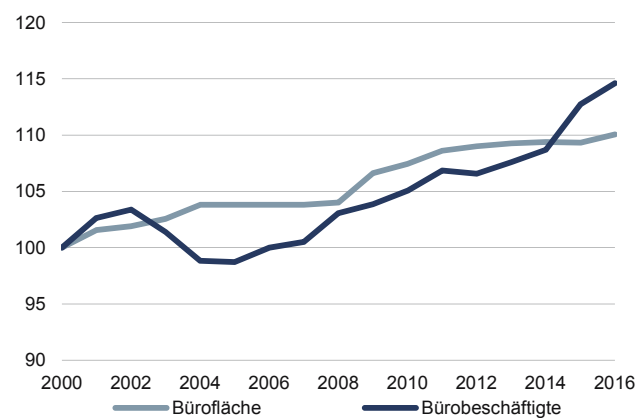
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Mainz ist mit 1,6 Millionen Quadratmetern Fläche ein verhältnismäßig kleiner Bürostandort. Die Einbindung in das Rhein-Main-Gebiet wirkt sich auf die Büronachfrage kaum aus. Diese ist vor allem lokal geprägt und wird nur wenig von den umliegenden Städten beeinflusst. Wichtig für die Nachfrage ist der öffentliche Sektor, der für eine weitgehend konjunkturunabhängige Nachfrage sorgt, aber nur begrenzt Wachstumsimpulse gibt. Das macht sich in der unterdurchschnittlichen Spitzenmiete von 12,70 Euro je Quadratmeter bemerkbar. Das ruhige Marktgeschehen zeigt sich im niedrigen Büroflächenumsatz, der lediglich die Hälfte des für Oberzentren üblichen Niveaus erreicht. Seit 2013 wurden jährlich nur etwa 20.000 Quadratmeter erzielt. Davon entfällt etwa die Hälfte auf größere Abschlüsse im Bereich von 2.000 bis 7.000 Quadratmeter. Größte Mieter im vergangenen Jahr waren das DRK und die Universität mit jeweils rund 3.000 Quadratmetern. Die Leerstandsquote war lange Zeit mit Werten um 6 Prozent – aktuell sind es 5,5 Prozent – unterdurchschnittlich. Das ist nicht mehr der Fall, denn anders als an vielen Bürostandorten ist das Niveau in den vergangenen Jahren nur geringfügig gesunken. Mit den neuen Büroflächen, die derzeit im Großprojekt Zollhafen entstehen, könnte die Nachfrage anziehen. Schließlich sind moderne Büroflächen durch den verhaltenen Bürobau der letzten Jahre auch im Rhein-Main-Gebiet knapp geworden. Sollte das nicht der Fall sein, könnte sich der bislang stabile Flächenleerstand auch ausweiten. Im laufenden Jahr dürfte sich der Büromarkt im gewohnten Rahmen entwickeln. Wir halten ein leichtes Mietplus bei leicht rückläufigem Leerstand für realistisch. Der Flächenumsatz dürfte durch einen großvolumigen Mietabschluss der Hochschule steigen.

Relativ kleiner, überwiegend lokal geprägter Büromarkt

Büroflächen entstehen derzeit im Großprojekt Zollhafen

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

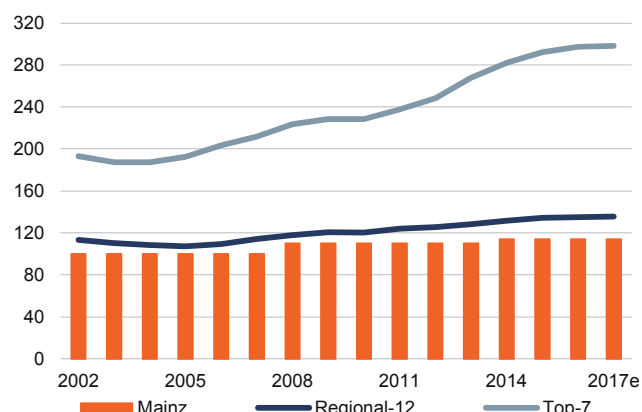
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,7	3,6	2,6	2,3
BIP pro Kopf	in Euro	60.996	62.392	63.568	64.793
Bürobeschäftigte	in Tausend	50,6	52,5	53,4	54,3
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,0	3,7	1,7	1,7
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	1.583	1.581	1.592	1.602
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,1	-0,1	0,7	0,6
Leerstandsquote	in %	5,6	5,7	5,5	5,4
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,6 / 7,5	12,6 / 7,5	12,7 / 7,5	12,9 / 7,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,8 / 0,0	0,0 / 0,0	0,8 / 0,0	1,2 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

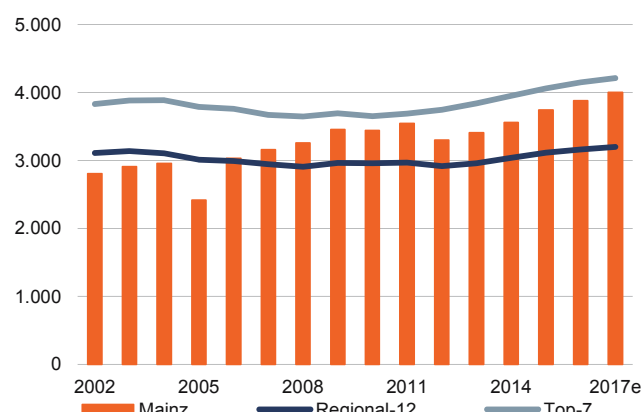
Handelsimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Mainz profitiert als Einkaufsstandort von seinem 800.000 Menschen erreichenden Einzugsgebiet. Allerdings besteht starke Konkurrenz durch das auf der gegenüberliegenden Rheinseite befindliche Wiesbaden. Die Situation hat sich nach der 2007 und 2008 erfolgten Eröffnung von zwei Einkaufszentren in Wiesbaden noch verschärft; zumal Mainz über kein innerstädtisches Shopping-Center als Anziehungspunkt für Käufer verfügt. Zugleich fehlen dem Einzelhandelsstandort damit aber auch die von vielen Retailern nachgefragten größeren Ladenflächen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Spitzenmiete wieder, die in den vergangenen Jahren langsamer als an anderen gefragten Standorten gestiegen ist. Nachdem die Spitzenmiete 2008 auf 110 Euro je Quadratmeter kletterte, konnte 2014 lediglich ein weiteres Plus auf die seitdem geltenden 114 Euro je Quadratmeter realisiert werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass in der absehbaren Zukunft ein Einkaufszentrum in der Mainzer City realisiert wird, ist gering. Der lange geplante Neubau eines ECE-Shopping-Centers auf dem Karstadt-Areal hat sich zerschlagen, auch weil nicht alle erforderlichen Grundstücke erworben werden konnten. Nun soll stattdessen ein Geschäftshaus entstehen. Bislang ist aber offen, ob Karstadt dort wieder Ankermieter wird. Offen ist insofern auch, ob es eine Lösung gibt, mit der die Mainzer Innenstadt bei Kunden und Retailern Pluspunkte im Standort-Wettbewerb sammeln kann. In die 1A-Lagen – Am Brand, Schuster- und Stadthausstraße – kam in der letzten Zeit Bewegung durch eine ganze Reihe von Mieterwechseln, was aber auf die Höhe der Spitzenmiete keinen Einfluss hatte. Wir gehen hierbei auch im laufenden Jahr von einer weiter stabilen Entwicklung aus.

Attraktiver Standort leidet unter starker Wiesenbadener Konkurrenz

Nach dem Shopping-Center-Aus ist die Lösung für das Karstadt-Areal in der Ludwigstraße weiter offen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

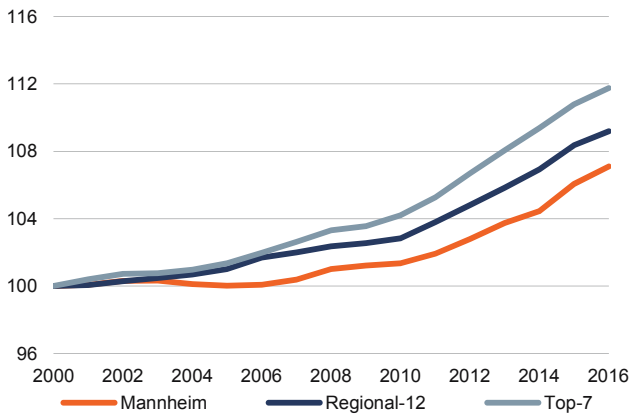
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.935	1.975	2.010	2.042
Arbeitslosenquote	in %	6,4	6,5	6,3	6,4
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	1.771 / 4,9	1.862 / 5,1	1.937 / 4,0	1.999 / 3,2
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.558	3.741	3.877	3.997
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	498	498	499	500
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,4	0,0	0,4	0,1
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	114 / 10,0	114 / 9,5	114 / 9,5	114 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,6 / 0,0	0,0 / -5,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

MANNHEIM

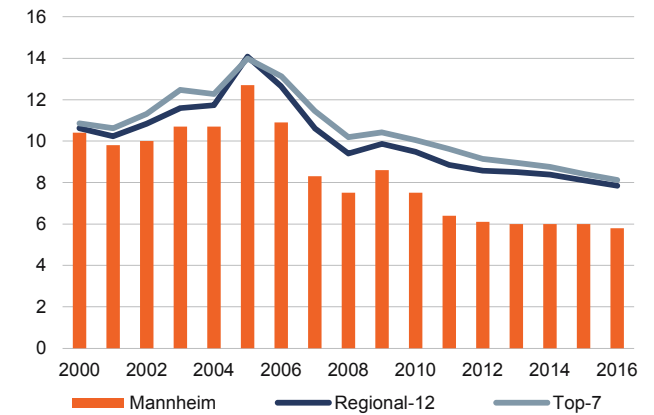
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

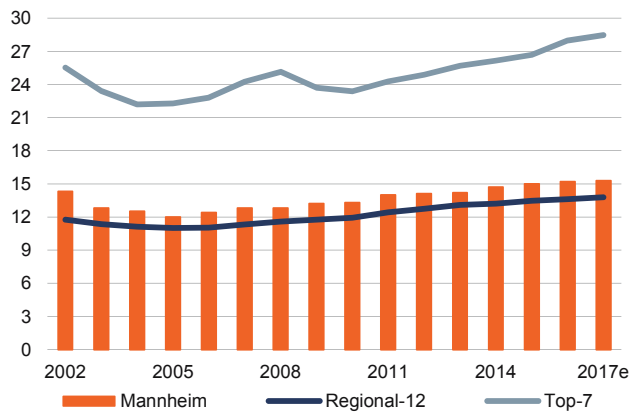
Mit etwas mehr als 300.000 Einwohnern sind Mannheim als Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar – und das fast gleichgroße Karlsruhe nach Stuttgart die einwohnerstärksten Städte Baden-Württembergs. Der Einwohnerzuwachs bewegt sich mit 7 Prozent in zehn Jahren im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Im Unterschied zum Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum Karlsruhe ist Mannheim stärker industriell geprägt. Die Stadt ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum, aber auch ein renommiertes Wissenschaftszentrum mit Universität und mehreren Hochschulen. Als Unternehmensstandort profitiert Mannheim von der Lage an Rhein und Neckar. Die Autobahnen A5/A6 ermöglichen gute Verbindungen in Richtung Frankfurt, Stuttgart oder Paris. Hinzu kommen die ICE-Anbindung und ein wichtiger Binnenhafen. Trotz Strukturwandels ist die Industrie – vor allem Chemie und Metallverarbeitung – bedeutsam. Die Geburtsstadt des Autos ist auch ein wichtiger Produktionsstandort von Daimler. Wichtig sind auch die Versicherungs- und Finanzwirtschaft sowie die Logistik. Die hohe Arbeitslosenquote von in der Spitze 13 Prozent ist auf ein günstiges Niveau gesunken; im Dezember 2016 waren es 5,3 Prozent. Für Wachstum ist Mannheim gewappnet: Wohnungen und Gewerbeflächen können auf großen Konversionsflächen entstehen. Ein Teil davon soll im Rahmen der Bundesgartenschau 2023 dauerhaft als Parkanlage gestaltet werden.

Bedeutender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft mit hervorragender Verkehrsanbindung

Für die städtebauliche Entwicklungen stehen umfangreiche Konversionsflächen zur Verfügung

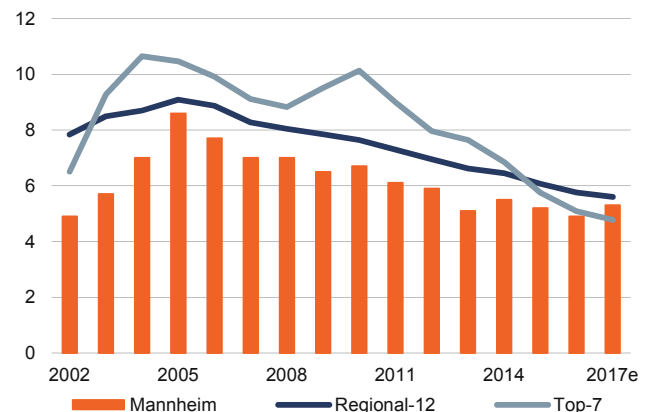
Büroimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



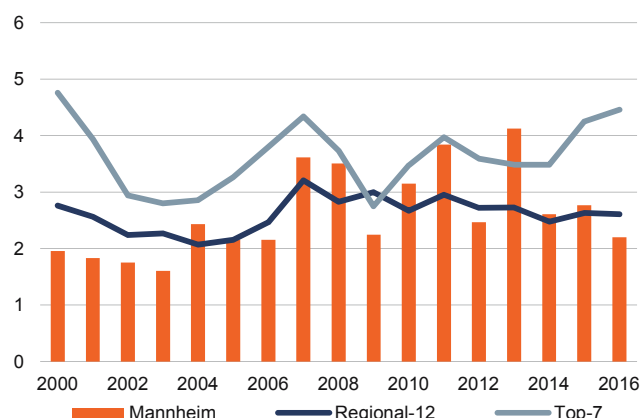
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



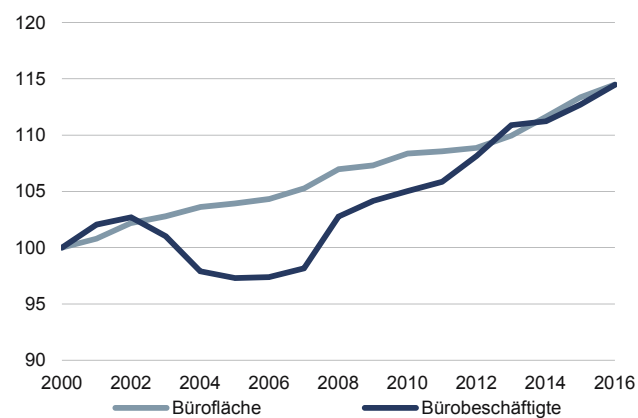
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Mannheim ist mit 2 Millionen Quadratmetern Bürofläche kein allzu großer, aber dennoch ein bedeutender Bürostandort in der wirtschaftstarken Rhein-Neckar-Region. Die Büroflächen sind über mehrere Jahre langsamer als die Bürobeschäftigtenzahl gewachsen. Dadurch konnte die Leerstandsquote von über 8 auf unter 5 Prozent sinken. Zuletzt haben die Bauaktivitäten bei Büroprojekten etwas angezogen, ohne damit aber den vorhandenen Bedarf abzudecken. So konnte sich der Leerstandsabbau weiter fortsetzen. Die Entwicklung der Spitzenmiete unterstreicht, dass insbesondere zeitgemäße Büroflächen nicht im Übermaß vorhanden sind. Denn die Spitzenmiete weist mit 15,20 Euro je Quadratmeter den höchsten Wert unter den Oberzentren in diesem Bericht auf. Bundesweit liegen von den Top-Standorten abgesehen lediglich Freiburg und Bonn darüber. Die Mietdynamik entspricht mit einem Plus von 23 Prozent binnen zehn Jahren dem Durchschnitt der Oberzentren. Der für Mannheim typische jährliche Büroflächenumsatz liegt bei etwas weniger als 60.000 Quadratmetern. Im vergangenen Jahr wurden mit 45.000 Quadratmetern allerdings nur etwa drei Viertel davon erreicht - der niedrigste Wert seit 2009. Allerdings gab es auch keinen großen Einzelabschluss im fünfstelligen Bereich. Die beiden größten Mietverträge erreichten jeweils etwa 5.500 Quadratmeter. Mieter sind die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young und die Stadt Mannheim. Im laufenden Jahr wird mit voraussichtlich über 40.000 Quadratmetern ein relativ hohes Büroflächenvolumen fertiggestellt, was zu einem leichten Zuwachs beim Leerstand führen dürfte. Für die Spitzenmiete gehen wir aber allenfalls von einem geringfügigen Anstieg aus, auch aufgrund des schon hohen Niveaus.

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

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

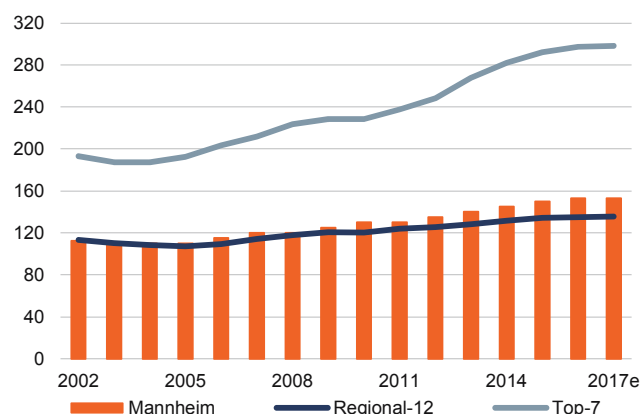
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	2,7	4,6	2,6	2,3
BIP pro Kopf	in Euro	66.375	68.380	69.475	70.650
Bürobeschäftigte	in Tausend	70,8	71,7	72,9	74,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	0,3	1,3	1,6	1,6
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	1.993	2.024	2.045	2.060
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,5	1,6	1,0	0,7
Leerstandsquote	in %	5,5	5,2	4,9	5,3
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	14,7 / 7,8	15,0 / 8,0	15,2 / 8,1	15,3 / 8,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,5 / 5,4	2,0 / 2,6	1,3 / 1,3	0,7 / -1,2

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

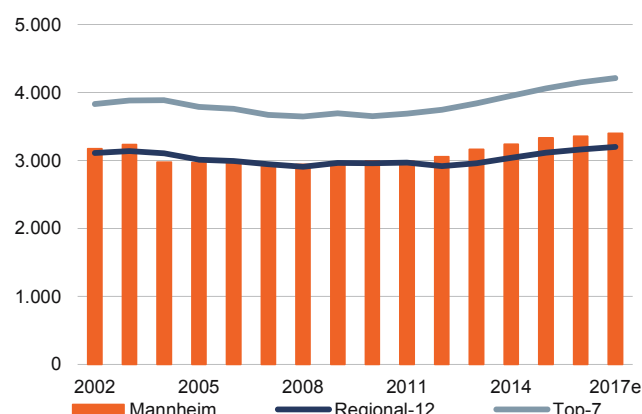
Handelsimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Mannheim ist der herausragende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Das Einzugsgebiet umfasst rund 1,3 Millionen Menschen; die Zentralitätskennziffer weist mit fast 150 Punkten einen sehr hohen Wert auf. Die Standortvorteile haben die Spitzenmiete auf 153 Euro je Quadratmeter steigen lassen. Von den Top-Standorten abgesehen sind lediglich Dortmund, Hannover, Münster und Freiburg noch teurer. Selbst die 2010 auf der gegenüberliegenden Rheinseite eröffnete Rhein-Galerie blieb praktisch folgenlos für den Shopping-Standort Mannheim. Die Stärke der Mannheimer Innenstadt zeigt sich aber auch darin, dass die Spitzenmiete trotz der diversen Baumaßnahmen in der City wie dem Großprojekt Q 6 Q 7 kräftig steigen konnte. Inzwischen ist der sich über zwei Quadrate erstreckende 300-Millionen-Euro-Bau eröffnet worden, wodurch die Innenstadt aufgewertet worden ist. Die Verkaufs- und Gastronomiefläche konnte um fast 20.000 Quadratmeter zulegen. Im Nachbargebäude hat eine 8.000 Quadratmeter große Primark-Filiale eröffnet, was sich positiv auf die Passantenfrequenz auswirken dürfte. Viel Licht hat meist auch Schatten zur Folge. Die zweite Mannheimer 1A-Lage neben den Planken – die Breite Straße – dürfte in der Gunst der Käufer und Retailer verlieren. Die Spitzenmiete wird im laufenden Jahr nach unserem Dafürhalten bestenfalls stabil bleiben. Denn neben der Flächenerweiterung wird eine neue Großbaustelle dem Einzelhandel das Leben schwer machen. Ab März sollen die Planken umfassend „stadtgestalterisch und funktional“ erneuert werden. Mit dem Abschluss der Maßnahmen rechnet die Stadt Mannheim im Jahr 2019. Damit steigt perspektivisch die Attraktivität der City.

Herausragender Shopping-Standort der Rhein-Neckar-Region

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.729	1.750	1.770	1.790
Arbeitslosenquote	in %	6,0	6,0	5,8	5,9
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	2.473 / 2,8	2.554 / 3,3	2.633 / 3,1	2.700 / 2,6
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.234	3.329	3.353	3.397
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	765	767	785	795
Handelsfläche	in % ggü. VJ	0,5	0,3	2,3	1,2
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	145 / 12,0	150 / 12,5	153 / 12,5	153 / 12,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,6 / 0,0	3,4 / 4,2	2,0 / 0,0	0,0 / 0,0

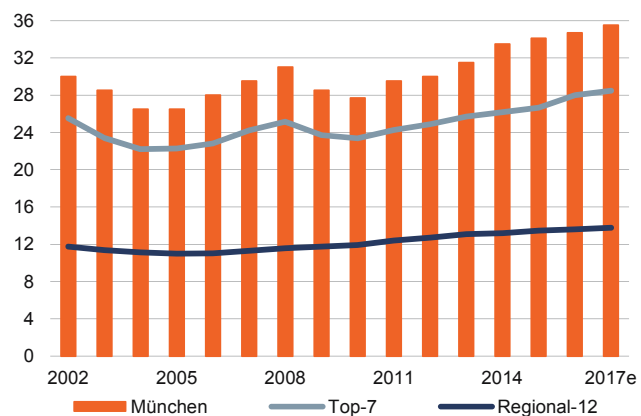
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

MÜNCHEN

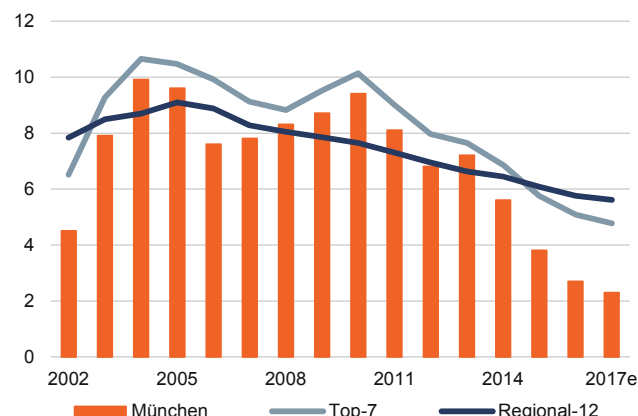
Büroimmobilien in München

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Der dynamische Münchener Büromarkt hat mit seiner anhaltend positiven Entwicklung und der hohen Büroflächennachfrage gute Chancen, der teuerste deutsche Bürostandort zu werden – es sei denn, der Brexit sorgt in Frankfurt für eine Sonderkonjunktur bei der Flächennachfrage und ein Plus bei der Spitzenmiete. 2016 ist München mit 34,70 Euro je Quadratmeter mit weniger als 1 Euro Abstand bereits dicht an Frankfurt herangerückt. Vor einer Dekade war der Abstand mit 4 bis 5 Euro noch spürbar größer. Nach dem sehr hohen Flächenumsatz im ersten Halbjahr war eine Jahressumme von über 700.000 Quadratmetern realistisch. Tatsächlich fiel das Endergebnis mit 581.000 Quadratmetern vor allem durch ausgebliebene Großabschlüsse deutlich kleiner aus. Dafür ist aber keineswegs eine mangelnde Nachfrage verantwortlich. Vielmehr macht es das stark verknappte Flächenangebot für Mieterinteressenten immer schwieriger, noch geeignete Flächen zu finden. Denn die Leerstandsquote ist durch die dynamische Marktentwicklung rapide auf 2,7 Prozent gefallen. Damit standen 2016 in München nur noch 340.000 Quadratmeter Büroflächen leer. In Frankfurt ist das Volumen dreimal so hoch. 2017 dürfte sich die Situation weiter verschärfen, auch weil sich die fertiggestellte Bürofläche – 2016 waren es rund 160.000 Quadratmeter – voraussichtlich halbieren wird. Die Spitzenmiete dürfte daher trotz des schon recht hohen Niveaus weiter anziehen. Wir halten ein Plus von gut 2 Prozent wie im Vorjahr für realistisch.

Bei einer ungebrochen hohen Nachfrage wird am Münchener Büromarkt die Fläche knapp

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

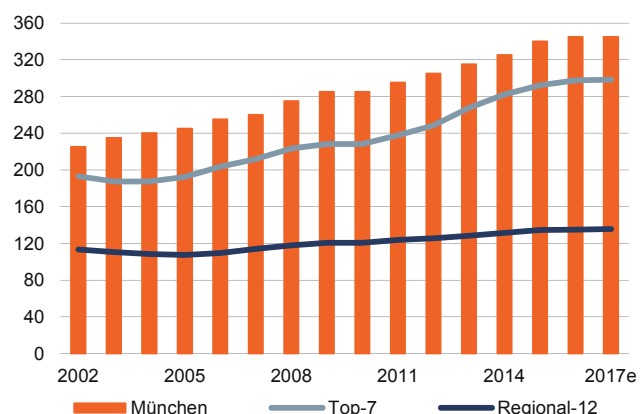
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,7	4,1	3,3	3,1
BIP pro Kopf	in Euro	76.863	78.765	80.332	81.978
Bürobeschäftigte	in Tausend	395,5	405,8	414,0	423,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,7	2,6	2,0	2,2
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	13.652	13.704	13.790	13.870
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,6	0,4	0,6	0,6
Leerstandsquote	in %	5,6	3,8	2,7	2,3
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	33,5 / 12,5	34,1 / 12,5	34,7 / 13,5	35,5 / 13,8
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	6,3 / 4,2	1,8 / 0,0	1,8 / 8,0	2,3 / 1,9

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

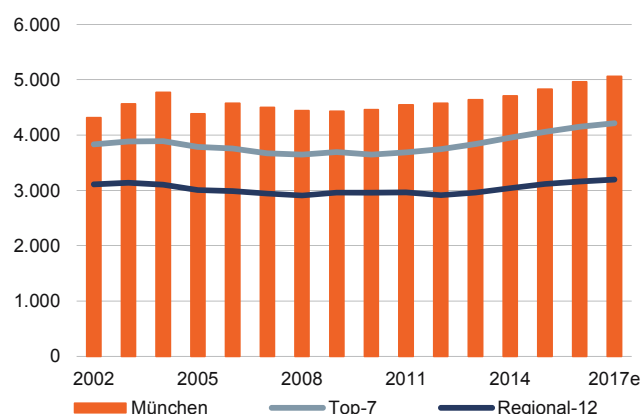
Handelsimmobilien in München

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

München ist unangefochten Deutschlands führender Shopping-Standort. Aus den regelmäßigen Zählungen der Passantenfrequenz geht die Kaufingerstraße oft als Sieger unter den deutschen Shopping-Meilen hervor. Zugleich sind die Werte für Flächenproduktivität und Kaufkraft führend. Und das Einzugsgebiet erreicht neben den 1,4 Millionen Münchnern weitere 1,6 Millionen Menschen im wohlhabenden Umland. Dazu kommt eine Vielzahl von Geschäftsreisenden und Städtetouristen. Unter ihnen sind nicht wenige Araber, für die München zu den bevorzugten Shopping-Destinationen zählt. Mit über 14 Millionen Übernachtungen liegt die bayerische Landeshauptstadt in Deutschland nach Berlin auf dem zweiten Platz. München ist als Einkaufsstadt aber auch wegen der hohen Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und der breiten Angebotspalette attraktiv. Denn neben dem üblichen Angebot im Konsum- und Luxusbereich weist die City eine große Zahl lokaler Geschäfte auf. Dementsprechend ist der Filialisierungsgrad der Innenstadtlagen vergleichsweise niedrig. Die Summe dieser Faktoren spiegelt sich in der höchsten Spitzmiete im deutschen Einzelhandel von zuletzt 345 Euro je Quadratmeter wider. Zudem werden Flächen aus Neuentwicklungen in der Regel sofort vom Markt absorbiert. Daher überrascht es nicht, dass die Pipeline für Projektentwicklungen gut gefüllt ist. Das sicherlich größte einzelhandelsrelevante Projekt ist der Neubau des Hauptbahnhofs, bis zu dessen Realisierung aber noch viele Jahre vergehen dürften. Der weitere Spielraum für die Spitzmiete ist angesichts ihres hohen Niveaus aber eher gering. Wir gehen für das laufende Jahr von einer stabilen Mietentwicklung aus.

München ist – und bleibt – der führende Shopping-Standort in Deutschland

Der Spielraum für die Spitzmiete ist wohl ausgereizt

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

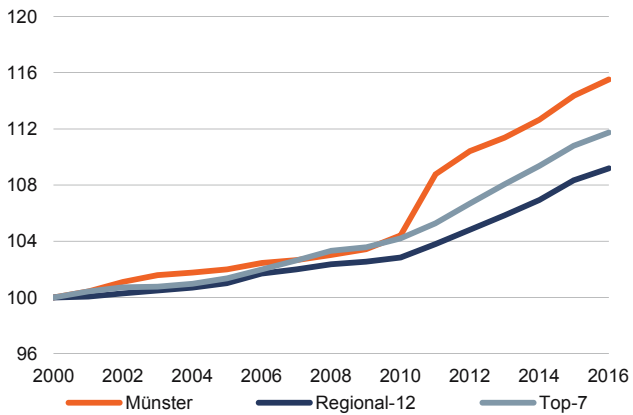
	2014	2015	2016	2017e
Nachfrage				
Verf. Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	2.391	2.424	2.455	2.483
Arbeitslosenquote in %	5,2	4,9	4,7	4,8
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro/in ggü. VJ	9.652 / 3,3	9.993 / 3,5	10.371 / 3,8	10.713 / 3,3
Einzelhandelsumsatz in Euro/m² Verkaufsfläche	4.705	4.830	4.961	5.060
Angebot				
Handelsfläche in Tausend m²	2.051	2.069	2.090	2.117
Handelsfläche in % ggü. VJ	1,7	0,9	1,0	1,3
Miete Einzelhandel				
Top- / Seitenlage in Euro/m²	325 / 37,0	340 / 37,0	345 / 37,0	345 / 37,0
Top- / Seitenlage in % ggü. VJ	3,2 / 5,7	4,6 / 0,0	1,5 / 2,7	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

MÜNSTER

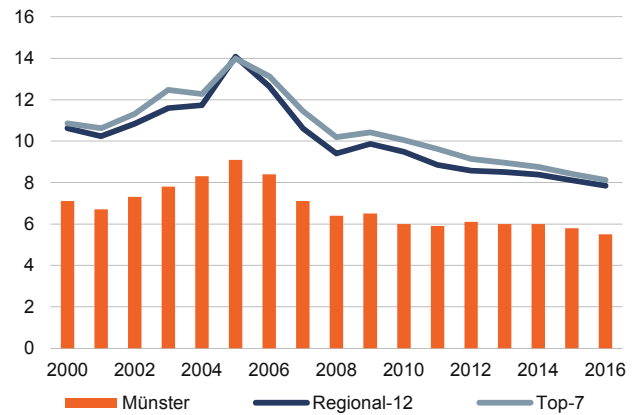
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



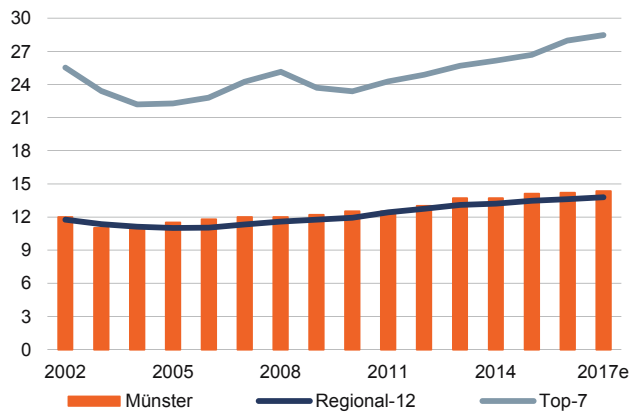
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Während viele Großstädte in Nordrhein-Westfalen mit wirtschaftlichen Problemen und Einwohnerschwund konfrontiert sind, geht es im westfälischen Münster anhaltend bergauf. Die Wirtschaft brummt mit kräftig steigenden Beschäftigtenzahlen. Entsprechend niedrig fällt die Arbeitslosenquote mit 5,4 Prozent (Dezember 2016) aus. Viele Touristen kommen in die Stadt mit ihrem mittelalterlichen Charme, der von der wieder aufgebauten Altstadt mit dem bekannten Prinzipalmarkt ausgeht. Zudem wächst die Bevölkerung kräftig: In zehn Jahren wuchs die Einwohnerzahl um über 30.000 Menschen. Mit diesem Plus von fast 13 Prozent konnte vor einigen Jahren die Marke von 300.000 Einwohnern übersprungen werden. Die wirtschaftliche Entwicklung wird nicht von wenigen großen Unternehmen getragen, sondern von der regionalen mittelständisch geprägten Wirtschaft. Der Standort ist stark dienstleistungsorientiert; das verarbeitende Gewerbe spielt eher eine Nebenrolle. Produziert werden vor allem Lacke und Farben. Die Stadt profitiert aber auch von ihrer Funktion als Wirtschafts- und Verwaltungszentrum für Westfalen. Die Region ist mit über acht Millionen Einwohnern größer als die Mehrzahl der deutschen Bundesländer. Beteiligt an der günstigen Stadtentwicklung ist die Westfälische Wilhelms-Universität, die mit fast 50.000 Studenten zu den Flaggschiffen in Forschung und Lehre zählt und in deren Umfeld ein bedeutender Standort in der Bio- und Nanotechnologie entstand.

Das Zentrum Westfalens entwickelt sich in jeder Hinsicht positiv

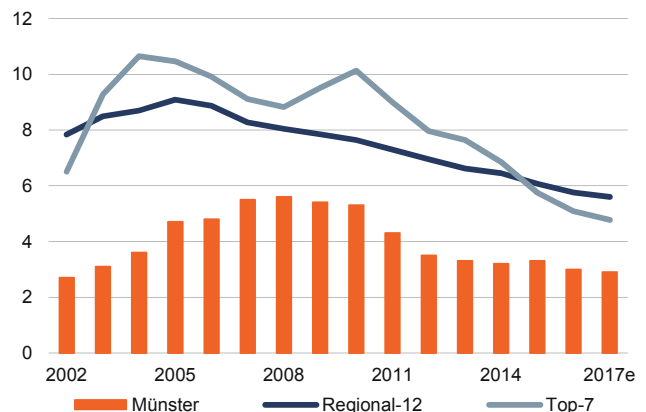
Büroimmobilien in Münster

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



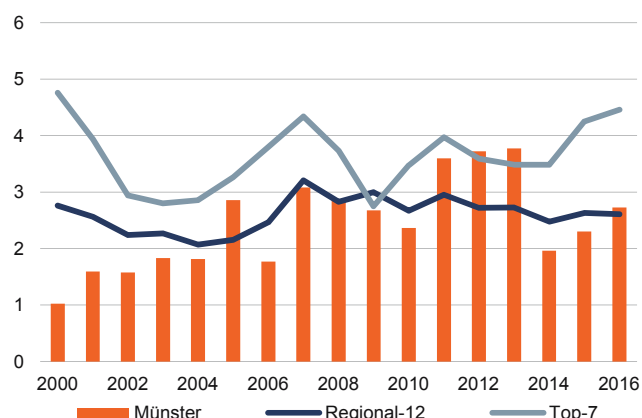
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



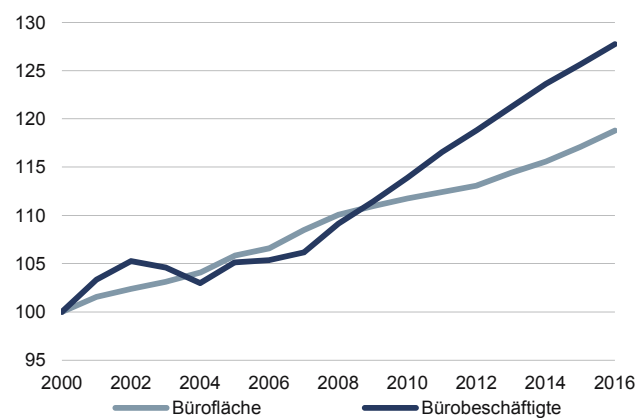
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Münster ist mit 2,2 Millionen Quadratmetern Bürofläche im Rahmen der analysierten Oberzentren ein mittelgroßer Bürostandort. Neue Büroprojekte wie der Sparkassen-Campus oder das IHK-Weiterbildungszentrum werden meist zur Eigennutzung entwickelt. Insgesamt wuchs die Bürofläche in den vergangenen zehn Jahren mit 11 Prozent leicht überdurchschnittlich, konnte damit aber nicht mit dem fast doppelt so schnellen Zuwachs bei der Bürobeschäftigung von 21 Prozent mithalten. Deshalb sank die Leerstandsquote sichtbar und liegt heute mit 3 Prozent auf einem niedrigen Niveau. Gegenläufig hat sich die Spitzenmiete entwickelt, die seit 2006 um rund 20 Prozent auf überdurchschnittliche 14,20 Euro je Quadratmeter zulegen konnte. Der Büroflächenumsatz bewegt sich in der Regel in einer Bandbreite von 40.000 bis 80.000 Quadratmetern, abhängig vom Auftreten großer Einzelabschlüsse. Das vergangene Jahr lag mit 60.000 Quadratmetern genau in der Mitte dieser Spanne. Darunter waren ein Abschluss über etwa 8.000 und zwei über rund 3.000 Quadratmeter. Mieter sind die Bundesfinanzverwaltung, die Gesellschaft für Warenwirtschaftssysteme (GWS) und die Cronos Unternehmensberatung. Seit 2013 sank die Leerstandsquote kaum noch, weil mit rund 30.000 Quadratmetern pro Jahr relativ viel Bürofläche fertiggestellt wurde. Dieses Volumen dürfte sich auch im laufenden Jahr einstellen, sodass allenfalls ein geringfügiger Rückgang des niedrigen Leerstands zu erwarten ist. Der Spielraum für weitere Mietzuwächse ist aufgrund des hohen Niveaus allenfalls moderat.

Büro: Mittelgroßer Standort mit kräftig wachsender Beschäftigung und niedrigem Leerstand

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

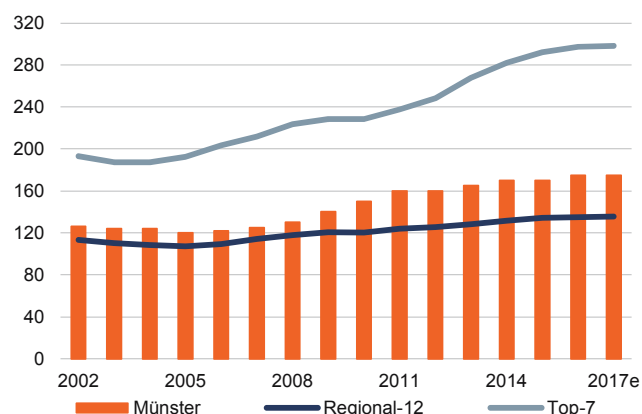
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,4	2,5	3,1	2,9
BIP pro Kopf	in Euro	60.403	60.975	62.213	63.513
Bürobeschäftigte	in Tausend	68,9	70,0	71,2	72,4
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,0	1,7	1,7	1,6
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	2.142	2.170	2.202	2.220
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	1,3	1,4	0,8
Leerstandsquote	in %	3,2	3,3	3,0	2,9
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	13,7 / 6,0	14,1 / 6,1	14,2 / 6,2	14,3 / 6,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	2,9 / 1,7	0,7 / 1,6	1,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

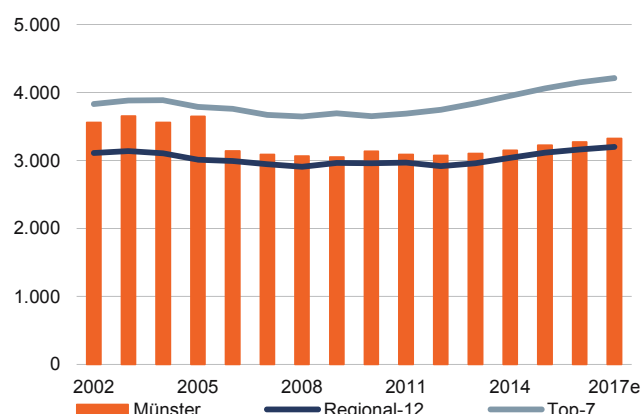
Handelsimmobilien in Münster

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in Münster sind hervorragend. Die kaufkräftige Bevölkerung wächst dynamisch. Und die Kundenzahl aus dem 1,5 Millionen Einwohner großen Einzugsgebiet wird noch von einer Vielzahl von Touristen erweitert. Hinzu kommt ein attraktives Warenangebot, das sich sowohl aus konsumigen 1A-Lagen mit hohem Filialisierungsgrad wie der Ludgeristraße als auch aus inhabergeführten und exklusiveren Geschäften am Prinzipalmarkt zusammensetzt. Außerdem verfügt die Stadt mit den 2006 eröffneten Münster Arkaden über ein attraktives innerstädtisches Shopping-Center. Für die Stärke der City spricht, dass hier ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes erzielt wird. Die hohe Attraktivität für Retailer hat die Spitzenmiete in den vergangenen Jahren stark steigen lassen. Mit einem Mietanstieg von über 40 Prozent in zehn Jahren ist die Mietdynamik höher als an einigen Top-Standorten. Die Spitzenmiete übersteigt mit 175 Euro je Quadratmeter weit den Durchschnitt bundesweiter Oberzentren von 135 Euro je Quadratmeter. Von den Top-7 abgesehen weisen lediglich Hannover und Dortmund noch höhere Einzelhandelsmieten auf. Im vergangenen Jahr konnte die Spitzenmiete erneut um 5 Euro je Quadratmeter zulegen. Nach diesem Anstieg und dem inzwischen erreichten Niveau gehen wir für das laufende Jahr jedoch nicht von einem weiteren Plus aus. Der Standort dürfte sich aber weiter positiv entwickeln. Vakante Flächen sind knapp und begehrt. Außerdem zieht 2017 mit einer 7.000 Quadratmeter großen Primark-Filiale ein Publikumsmagnet in das ehemalige Sinn-Leffers Haus. Vom hohen Mietniveau in den 1A-Lagen könnten aber Randlagen wie der Roggenmarkt profitieren.

Handel: Am attraktiven Shopping-Standort sind vakante Verkaufsflächen Mangelware

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

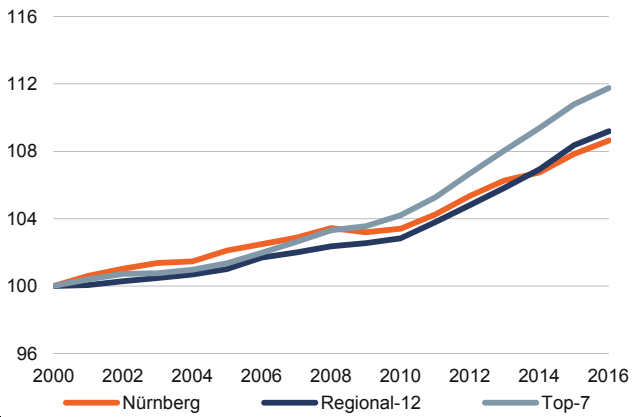
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.082	2.133	2.176	2.213
Arbeitslosenquote	in %	6,0	5,8	5,5	5,6
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in ggü. VJ	1.929 / 3,9	2.012 / 4,3	2.082 / 3,5	2.142 / 2,9
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.146	3.224	3.271	3.319
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	613	624	636	646
Handelsfläche	in % ggü. VJ	2,3	1,8	2,0	1,4
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	170 / 10,0	170 / 10,0	175 / 10,0	175 / 10,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	3,0 / 0,0	0,0 / 0,0	2,9 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

NÜRNBERG

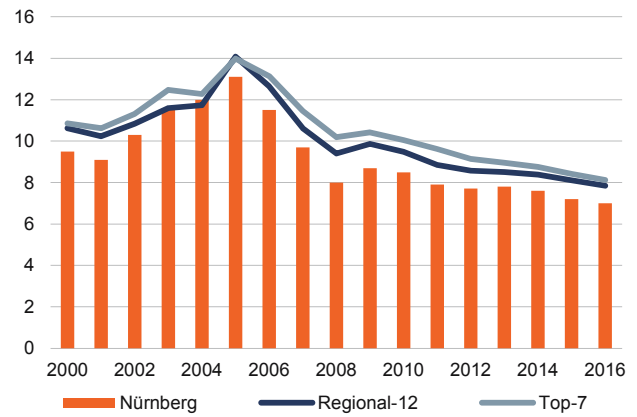
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL



Quelle: Feri

Index 2000 = 100

ARBEITSLOSENQUOTE IN PROZENT



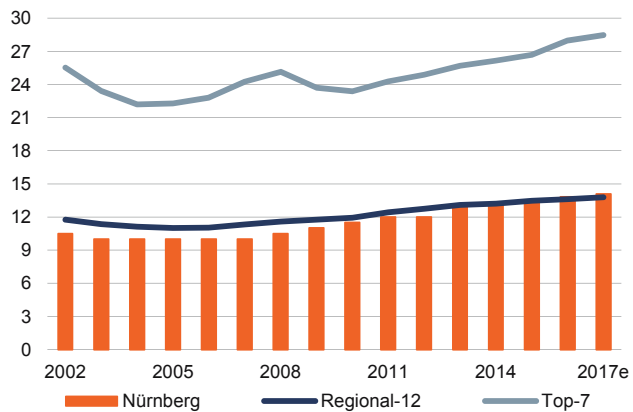
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Der Ballungsraum Nürnberg bildet mit den benachbarten Städten Fürth und Erlangen eine bedeutende Wirtschaftsregion. Ein Pluspunkt für die wirtschaftliche Entwicklung ist die sehr gute Verkehrsanbindung mit internationalem Flughafen, vier Autobahnen, einem zentralen Bahn-/ICE-Knotenpunkt und dem Main-Donau-Kanal. Nürnberg mit der mittelalterlichen Stadtkulisse und der Kaiserburg ist außerdem ein bedeutender Messestandort. Der in den 1970er Jahren eingesetzte Strukturwandel in der Industrie, aber auch Rückschläge in Form großer Unternehmensinsolvenzen wie Arcandor/Quelle, haben die wirtschaftliche Basis der etwas über 500.000 Einwohner großen Stadt geschwächt. Hinzu kam die Schließung verschiedener Produktionsstandorte wie von AEG, Grundig oder Triumph-Adler. Aber die Entwicklung zum Dienstleistungsstandort hat Nürnberg wieder auf Erfolgskurs gebracht. Das zeigt die heute im bundesweiten Vergleich moderate – für Bayern aber immer noch recht hohe – Arbeitslosenquote, die sich von in der Spitze über 13 Prozent halbiert hat. Im Dezember 2016 lag sie bei 6,1 Prozent. Gut entwickelt haben sich vor allem die Branchen IT und High-Tech sowie Energie- und Medizintechnik. Die Erfolge in der Logistik sind auf die ausgezeichnete Verkehrsanbindung zurückzuführen. Positiv hat sich auch die Entwicklung zum Wissenschaftsstandort mit der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg ausgewirkt.

Der Großraum Nürnberg hat sich zum bedeutenden Wirtschaftsmotor entwickelt

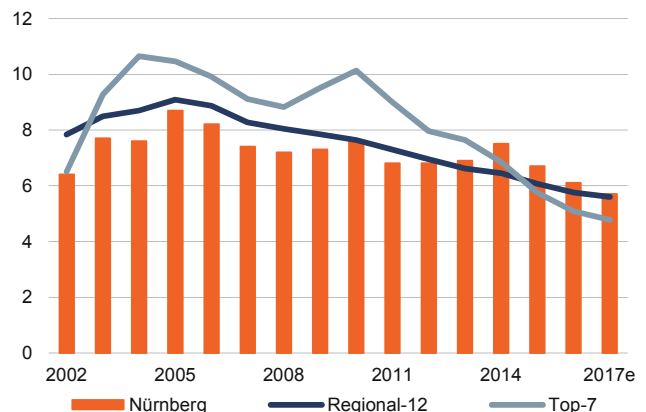
Büroimmobilien in Nürnberg

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



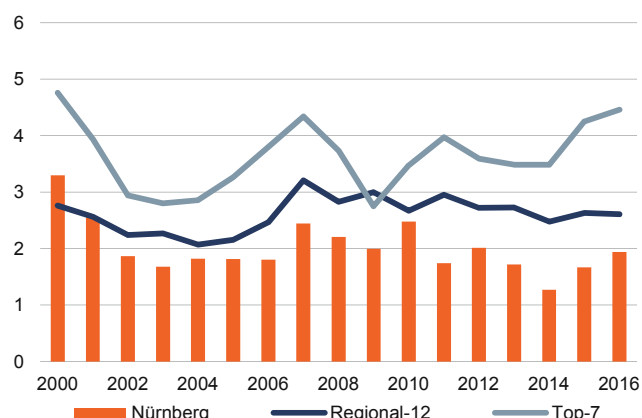
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



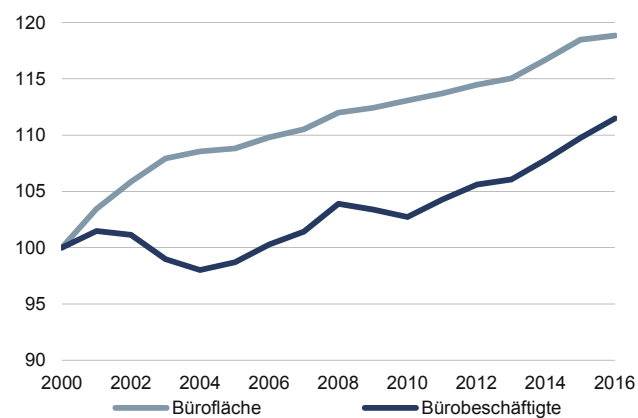
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Nürnberg ist – nach Hannover und Bonn – der drittgrößte Bürostandort unterhalb der Top-7 in Deutschland. Trotz vieler Rückschläge durch Standortschließungen und große Insolvenzfälle hat sich die Nürnberger Wirtschaft insgesamt gut entwickelt. Ganz folgenlos sind sie aber nicht geblieben: Die Zahl der Bürobeschäftigten ist innerhalb von zehn Jahren mit einem Plus von 11 Prozent langsamer als an allen anderen betrachteten Standorten in diesem Bericht gestiegen. Dagegen hat sich die Bürofläche in dieser Zeit mit 8 Prozent sogar etwas schneller als im Durchschnitt der Oberzentren ausgeweitet. Dennoch konnte der Abbau des Büroflächenleerstandes dem bundesweit rückläufigen Trend folgen. Gegenüber 2006 sank die Leerstandsquote von etwas über 8 auf aktuell 6,1 Prozent. Und bei der Spitzenmiete ging es in Nürnberg mit einem kumulierten Plus von fast 40 Prozent zusammen mit Augsburg sogar am schnellsten aufwärts. Das Ausgangsniveau war allerdings relativ niedrig, sodass die Spitzenmiete mit 13,80 Euro je Quadratmeter jetzt weitgehend dem Durchschnitt der zwölf analysierten Oberzentren entspricht. Die Büromarktaktivitäten sind – gemessen am jährlichen Büroflächenumsatz in Relation zum Bestand – vergleichsweise schwach ausgeprägt, was aber auch mit dem großen Nürnberger Flächenbestand zusammenhängt. Im vergangenen Jahr wurde mit 70.000 Quadratmetern ein recht guter Wert erzielt, wovon allerdings über 40.000 Quadratmeter auf nur vier Abschlüsse entfielen. Mieter waren unter anderem das Gesundheitsministerium, die IHK und SDV-IT. Im laufenden Jahr dürfte sich, auch bedingt durch ein niedriges Fertigstellungsvolumen von weniger als 10.000 Quadratmetern, wie 2016 eine Fortsetzung beim Leerstandsabbau und ein erneutes Plus der Spitzenmiete einstellen.

Büro: Großer Büromarkt in Bayern mit moderater Marktaktivität

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

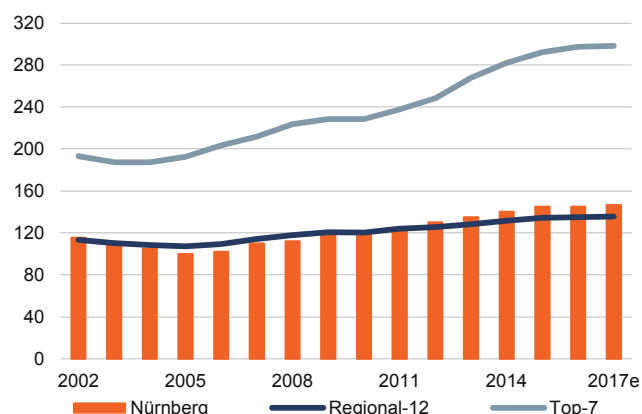
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,4	3,8	2,9	2,7
BIP pro Kopf	in Euro	57.241	58.798	60.077	61.367
Bürobeschäftigte	in Tausend	114,0	116,0	117,8	119,5
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	1,7	1,8	1,6	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	3.539	3.592	3.604	3.620
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,4	1,5	0,3	0,5
Leerstandsquote	in %	7,5	6,7	6,1	5,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	13,2 / 6,9	13,5 / 7,0	13,8 / 7,2	14,1 / 7,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,5 / 1,5	2,3 / 1,4	2,2 / 2,9	2,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

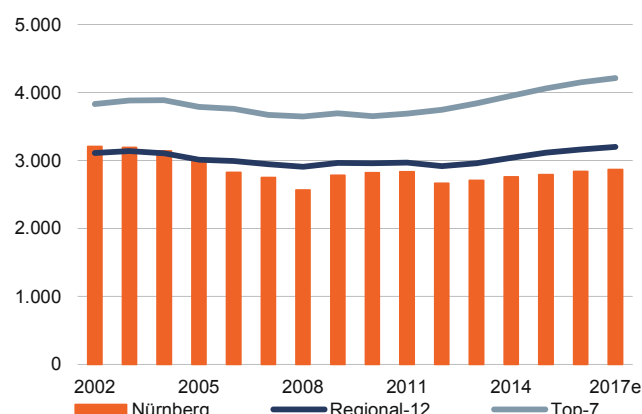
Handelsimmobilien in Nürnberg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Nürnberg ist der führende Shopping-Standort im nördlichen Bayern. Die Zentralitätskennziffer ist mit über 130 hoch und das Einzugsgebiet mit rund zwei Millionen Menschen sehr groß. Die umliegenden Städte stellen kaum Konkurrenz dar. Dazu kommen viele Touristen, denn mit über 3 Millionen Übernachtungen schafft es Nürnberg auf Platz 9 der deutschen Tourismus-Hochburgen. Zudem liegt die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 104 Punkten über dem landesweiten Durchschnitt. Als Shopping-Standort kann Nürnberg mit der attraktiven Altstadt, die eine hohe Verweilqualität und einen attraktiven Rundlauf in den 1A-Lagen bietet, punkten. Die Karolinenstraße weist die höchsten Werte hinsichtlich Passantenfrequenz, Filialisierungsgrad und Spitzenmiete auf. Durch die hohe Nachfrage der Retailer stieg die Spitzenmiete in zehn Jahren um über 40 Prozent und damit fast doppelt so viel wie im Durchschnitt der Oberzentren. Seit 2015 beträgt sie 145 Euro je Quadratmeter – 10 Euro oberhalb des Referenzwertes der betrachteten regionalen Standorte. Im vergangenen Jahr war aber kein weiterer Anstieg zu verzeichnen. Unter den Einzelhandelsprojekten ragt die Neubauplanung anstelle des Wöhrl-Sporthauses am Ludwigsplatz hervor. Mit dem City-Point ist nur ein kleineres innerstädtisches Shopping-Center vorhanden. Außerhalb liegen das ältere Franken-Center und das modernisierte Mercado. Auf dem Quelle-Areal ist der Baubeginn eines weiteren Einkaufszentrums geplant, der sich bislang aber verzögert. Die Zukunft der ehemaligen Kaufhof-Filiale am Aufseßplatz steht dagegen fest: Hier plant EDEKA ein Nahversorgungszentrum. Für das laufende Jahr erwarten wir aufgrund des überdurchschnittlich hohen Mietniveaus eine stabile, allenfalls geringfügig steigende Spitzenmiete.

Handel: Top-Einzelhandelsstandort im nördlichen Bayern mit großem Einzugsgebiet, hoher Kaufkraft und lebhaftem Tourismus

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

	2014	2015	2016	2017e
Nachfrage				
Verf. Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	1.973	2.005	2.035	2.061
Arbeitslosenquote in %	7,6	7,2	7,0	7,0
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro/in ggü. VJ	3.552 / 4,1	3.663 / 3,1	3.763 / 2,7	3.843 / 2,1
Einzelhandelsumsatz in Euro/m ² Verkaufsfläche	2.755	2.790	2.838	2.865
Angebot				
Handelsfläche in Tausend m ²	1.290	1.313	1.326	1.341
Handelsfläche in % ggü. VJ	2,3	1,8	1,0	1,1
Miete Einzelhandel				
Top- / Seitenlage in Euro/m ²	140 / 15,0	145 / 15,0	145 / 15,0	146 / 15,0
Top- / Seitenlage in % ggü. VJ	3,7 / 7,1	3,6 / 0,0	0,0 / 0,0	1,0 / 0,0

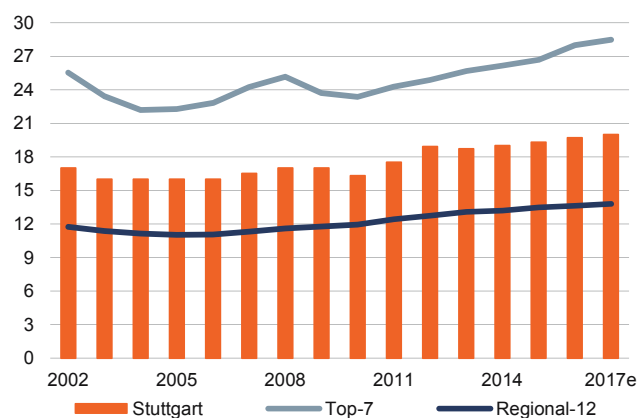
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

STUTT GART

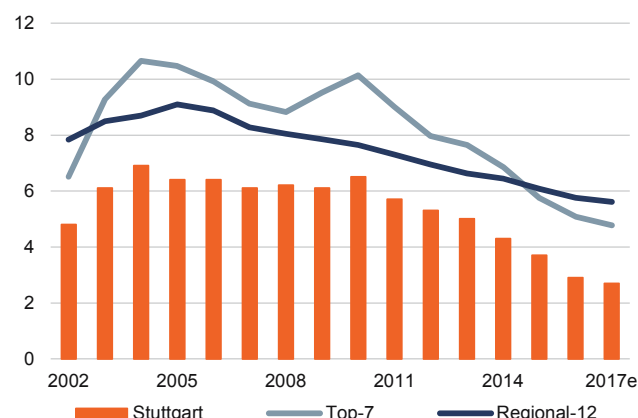
Büroimmobilien

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Der zweite Top-Standort im Süden kann zwar bei Marktgröße, Flächenumsatz und Spitzenmiete nicht mit München mithalten, aber es gibt durchaus Parallelen. Denn auch der Stuttgarter Büromarkt entwickelt sich seit Jahren positiv. Aber anders als in München fiel der Flächenumsatz 2016 deutlich höher als im Vorjahr aus. Während in München fehlende Großabschlüsse dafür verantwortlich waren, machte in Stuttgart allein der Mietvertrag für den neuen Bürocampus von Daimler mit 77.000 Quadratmetern fast ein Fünftel des gesamten Flächenumsatzes von 400.000 Quadratmetern aus. Der zehnjährige Mittelwert konnte damit um 90 Prozent übertroffen werden. Dazu kamen vier weitere Abschlüsse mit jeweils über 10.000 Quadratmetern. Die Mieter sind zweimal Bosch, Trelleborg Sealing Solutions und Südwestmetall. Und wie in München ist das geringe Flächenangebot ein Hemmschuh für den Markt. Auch in Stuttgart ist die Leerstandsquote unter 3 Prozent gefallen, was einer unvermieteten Bürofläche von 220.000 Quadratmetern entspricht. Insbesondere unterscheidet sich der Stuttgarter Büromarkt von dem der bayerischen Landeshauptstadt aber durch die um über 40 Prozent niedrigere Spitzenmiete mit aktuell 19,70 Euro je Quadratmeter. Weil der Flächenneuzugang 2017 mit voraussichtlich 110.000 Quadratmetern ein recht hohes Volumen erreichen dürfte, erwarten wir keinen großen Leerstandsrückgang. Aber aufgrund des knappen Angebots dürfte die Spitzenmiete auch 2017 steigen und könnte damit die 20-Euro-Marke je Quadratmeter ins Visier nehmen.

Auch am Stuttgarter Büromarkt werden Büroflächen knapp

Kann die Spitzenmiete 2017 erstmals zur 20-Euro-Marke aufschließen?

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

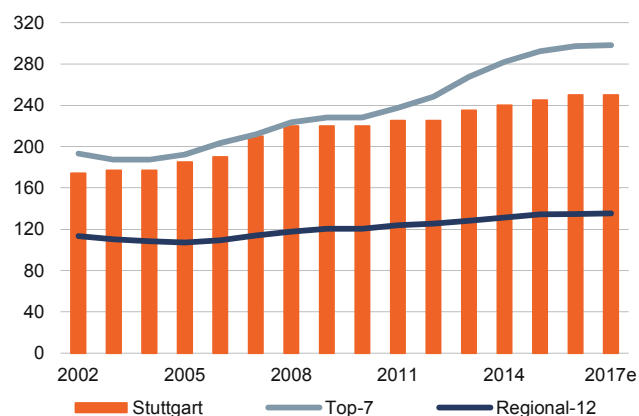
		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,2	4,9	3,0	2,8
BIP pro Kopf	in Euro	85.452	88.532	90.352	92.246
Bürobeschäftigte	in Tausend	189,1	194,0	198,0	202,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,1	2,6	2,1	2,0
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.544	7.603	7.645	7.750
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,3	0,8	0,5	1,4
Leerstandsquote	in %	4,3	3,7	2,9	2,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	19,0 / 8,7	19,3 / 8,7	19,7 / 8,8	20,0 / 8,9
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,6 / 0,0	1,6 / 0,0	2,1 / 1,1	1,5 / 1,1

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

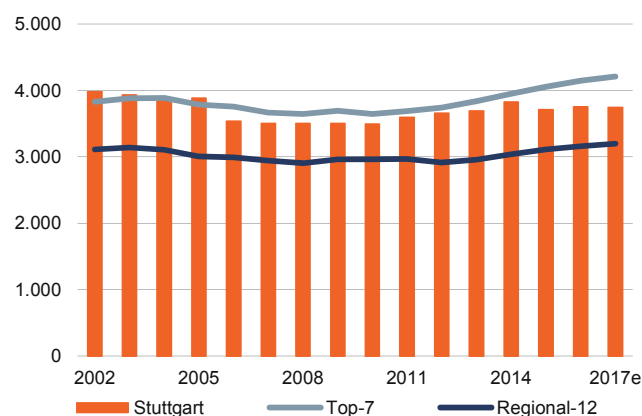
Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri

Der Einzelhandel der sechstgrößten deutschen Stadt profitiert von einem 2,7 Millionen Einwohner großen und wirtschaftsstarken Einzugsgebiet, was für gute Werte bei Kaufkraft und Zentralität sorgt. Aber auch Besucher sorgen für Nachfrage. Das zeigen die etwa 3,5 Millionen Übernachtungen im Jahr. Wie in München und Köln ist auch in Stuttgart der Filialisierungsgrad niedriger, was der Angebotsvielfalt zugutekommt. Dank der Standortstärke hat der Stuttgarter Einzelhandel die fast gleichzeitige Eröffnung der beiden innerstädtischen Shopping-Center MILANEO und Gerber im Herbst 2014 mit zusammen rund 60.000 Quadratmetern Verkaufsfläche gut verkraftet: Die Spitzenmiete konnte vom dritten Quartal 2014 mit 235 Euro je Quadratmeter auf 250 Euro im vergangenen Jahr klettern. Daher dürfte auch die im Frühjahr 2017 anstehende Eröffnung des Dorotheen Quartiers vom Textilhändler Breuning mit weiteren 10.000 Quadratmetern Shopping-Fläche keinen „Stress-Test“ für den Handel bedeuten. Im Herbst 2017 wird dann mit der angestrebten Eröffnung der ehemaligen Karstadt-Filiale an der Königstraße das nächste größere Shopping-Projekt in der Stuttgarter City verwirklicht. Fast die Hälfte der 17.000 Quadratmeter Verkaufsfläche hat bereits die irische Modekette Primark gemietet, die dann mit zwei Filialen in Stuttgart vertreten sein wird. Die nahegelegene Sportarena wird dagegen 2017 wie in Frankfurt schließen. Nachmieter wird die Modekette „Saks Off 5th“, die Markenware zum Discountpreis verkauft. Die Wahrscheinlichkeit eines weiteren Mietanstiegs ist aufgrund der inzwischen geringen Bereitschaft der Retailer, noch höhere Mieten zu zahlen, gering. Zudem wächst die Verkaufsfläche weiter.

Attraktiver Shopping-Standort in einer wirtschaftsstarken Region

Der fortgesetzte Flächenzuwachs limitiert weitere Mietanstiege

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

	2014	2015	2016	2017e
Nachfrage				
Verf. Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	2.159	2.192	2.223	2.251
Arbeitslosenquote in %	5,7	5,5	5,3	5,4
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro/in ggü. VJ	3.803 / 4,1	3.935 / 3,5	4.055 / 3,0	4.151 / 2,4
Einzelhandelsumsatz in Euro/m² Verkaufsfläche	3.826	3.711	3.752	3.742
Angebot				
Handelsfläche in Tausend m²	994	1.060	1.081	1.109
Handelsfläche in % ggü. VJ	0,4	6,7	1,9	2,7
Miete Einzelhandel				
Top- / Seitenlage in Euro/m²	240 / 14,0	245 / 14,5	250 / 14,5	250 / 14,5
Top- / Seitenlage in % ggü. VJ	2,1 / 0,0	2,1 / 3,6	2,0 / 3,4	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr

STANDORTE IM ÜBERBLICK

BÜROIMMOBILIEN

	Büroflächenbestand Daten 2016			Miete in Toplage in Euro pro m ²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m ²	2006 bis 2016 in %	je Büro- beschäftigten in m ²	2015	2016	2017e	2015	2016	2017e	2015	2016	2017e
Augsburg	1.376	6,7	26,1	12,2	12,5	12,7	1,7	2,5	1,8	6,6	6,3	6,0
Bremen	2.620	11,9	25,4	12,5	12,5	12,6	0,0	0,0	1,0	4,5	4,5	4,4
Darmstadt	1.603	14,9	31,5	13,0	13,1	13,3	0,0	0,8	1,5	4,5	4,6	4,5
Dresden	2.631	-0,8	25,6	12,3	12,6	12,8	1,7	2,4	1,6	8,6	8,4	8,1
Essen	2.993	8,5	29,4	14,0	14,0	14,0	0,0	0,0	0,0	5,0	5,4	6,1
Hannover	4.585	7,7	35,7	14,8	14,8	15,0	4,2	0,0	1,4	5,2	4,5	4,1
Karlsruhe	2.372	8,2	28,1	13,0	13,3	13,5	2,4	2,3	1,5	3,8	3,6	3,4
Leipzig	2.712	-0,9	28,2	12,9	13,0	13,2	3,2	0,8	1,5	12,6	11,8	11,2
Mainz	1.592	6,0	29,8	12,6	12,7	12,9	0,0	0,8	1,2	5,7	5,5	5,4
Mannheim	2.045	9,8	28,1	15,0	15,2	15,3	2,0	1,3	0,7	5,2	4,9	5,3
Münster	2.202	11,4	30,9	14,1	14,2	14,3	2,9	0,7	1,0	3,3	3,0	2,9
Nürnberg	3.604	8,2	30,6	13,5	13,8	14,1	2,3	2,2	2,0	6,7	6,1	5,7
Oberzentren	2.528	7,2	29,3	13,5	13,6	13,8	2,0	1,0	1,3	6,1	5,8	5,6
Summe	30.334											
Berlin	18.947	4,8	34,1	24,0	28,0	28,5	4,3	16,7	1,8	3,8	3,0	2,8
Düsseldorf	7.635	10,1	37,1	24,0	24,5	25,0	0,0	2,1	2,0	8,8	8,3	8,0
Frankfurt	10.320	5,6	35,8	35,5	35,5	36,6	1,4	0,0	3,0	11,3	10,7	10,2
Hamburg	13.724	10,1	32,2	25,0	26,0	26,0	2,0	4,0	0,0	5,5	5,3	5,0
Köln	7.582	7,2	31,7	21,0	21,0	21,3	0,0	0,0	1,5	6,0	5,6	5,3
München	13.790	6,6	33,3	34,1	34,7	35,5	1,8	1,8	2,3	3,8	2,7	2,3
Stuttgart	7.645	5,3	38,6	19,3	19,7	20,0	1,6	2,1	1,5	3,7	2,9	2,7
Top-Standorte	11.378	6,9	34,2	26,7	28,0	28,5	1,9	4,9	1,8	5,7	5,1	4,8
Summe	79.643											

Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

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

HANDELSIMMOBILIEN

	Handelsfläche Daten 2016			Miete in Toplage in Euro/m ²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Einzelhandelsumsatz in % ggü. Vorjahr		
	in 1.000 m ²	2006 bis 2016 in %	pro Kopf in m ²	2015	2016	2017e	2015	2016	2017e	2015	2016	2017e
Augsburg	935	14,5	3,3	115	115	115	4,5	0,0	0,0	3,4	2,5	1,7
Bremen	1.550	26,7	2,8	130	130	130	4,0	0,0	0,0	3,8	3,4	3,0
Darmstadt	383	7,1	2,5	100	98	99	0,0	-2,0	1,0	3,8	3,1	2,2
Dresden	1.049	28,5	1,9	110	110	110	0,0	0,0	0,0	3,2	2,8	2,4
Essen	863	18,6	1,5	110	108	109	0,0	-1,8	0,9	3,4	2,5	2,1
Hannover	986	20,5	1,9	200	200	200	2,6	0,0	0,0	3,2	3,0	2,4
Karlsruhe	548	12,9	1,8	110	110	112	-2,7	0,0	1,8	4,2	3,0	2,1
Leipzig	708	45,7	1,3	130	130	132	4,0	0,0	1,5	4,0	3,2	2,6
Mainz	499	19,6	2,4	114	114	114	0,0	0,0	0,0	5,1	4,0	3,2
Mannheim	785	15,7	2,6	150	153	153	3,4	2,0	0,0	3,3	3,1	2,6
Münster	636	30,7	2,1	170	175	175	0,0	2,9	0,0	4,3	3,5	2,9
Nürnberg	1.326	25,3	2,6	145	145	146	3,6	0,0	1,0	3,1	2,7	2,1
Oberzentren	856	22,7	2,1	134,4	134,9	135,4	2,2	0,4	0,4	3,6	3,0	2,4
<i>Summe</i>	<i>10.269</i>											
Berlin	6.375	23,4	1,8	300	310	310	3,4	3,3	0,0	3,9	2,8	2,3
Düsseldorf	1.240	36,6	2,0	270	275	276	3,8	1,9	0,5	4,3	3,3	2,7
Frankfurt	1.519	32,5	2,1	300	300	300	3,4	0,0	0,0	3,8	3,3	2,8
Hamburg	3.015	19,0	1,7	285	285	290	3,6	0,0	1,8	4,0	3,9	3,4
Köln	1.413	6,0	1,3	250	250	251	4,2	0,0	0,5	4,1	3,1	2,6
München	2.090	27,1	1,4	340	345	345	4,6	1,5	0,0	3,5	3,8	3,3
Stuttgart	1.081	18,8	1,7	245	250	250	2,1	2,0	0,0	3,5	3,0	2,4
Top-Standorte	2.390	22,7	1,7	292,3	297,4	298,5	3,6	1,8	0,4	3,9	3,3	2,8
<i>Summe</i>	<i>16.733</i>											

Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK AG

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

STRUKTURDATEN 2016

	Einwohner in 1.000	Einwohner 2006-2016 in %	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Ein- kommen pro Kopf in Euro/Monat	Arbeitslosen- quote in %
Augsburg	287	8,1	14.741	51.424	1.765	6,2
Bremen	555	2,1	31.035	55.951	2.019	9,7
Darmstadt	154	12,1	12.107	78.778	2.016	6,2
Dresden	541	10,7	21.836	40.390	1.695	7,7
Essen	580	0,6	30.463	52.550	1.916	11,7
Hannover	529	5,9	34.482	65.238	1.779	9,3
Karlsruhe	309	10,2	20.870	67.609	2.010	5,4
Leipzig	555	14,7	21.770	39.196	1.538	9,2
Mainz	209	7,3	13.316	63.568	2.010	6,3
Mannheim	305	7,0	21.164	69.475	1.770	5,8
Münster	308	12,7	19.149	62.213	2.176	5,5
Nürnberg	507	6,0	30.485	60.077	2.035	7,0
Oberzentren	403	7,4	22.618	56.109	1.869	7,8
<i>Summe</i>	<i>4.837</i>		<i>271.418</i>			
Berlin	3.510	8,9	142.742	40.667	1.802	10,3
Düsseldorf	610	6,6	51.254	83.999	2.359	8,2
Frankfurt	736	16,0	76.765	104.355	1.934	6,6
Hamburg	1.784	7,0	126.560	70.924	2.285	7,2
Köln	1.053	7,2	64.373	61.146	2.019	9,1
München	1.457	14,9	117.050	80.332	2.455	4,7
Stuttgart	621	8,8	56.141	90.352	2.223	5,3
Top-Standorte	1.396	9,6	90.698	64.973	2.082	8,1
<i>Summe</i>	<i>9.771</i>		<i>634.885</i>			

Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen

Die **Mittelwerte** sind einwohner- beziehungsweise flächengewichtet

IMPRESSUM

Herausgeber: DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG,
Rosenstraße 2, 20095 Hamburg

Vorstand: Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Manfred Salber

Autoren:

Verantwortlich: Stefan Bielmeier, Bereichsleiter Research und Volkswirtschaft

Verfasser: Thorsten Lange, CIIA/CEFA Economist

Alle DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main 2017

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung der DG HYP

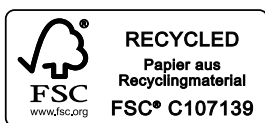
DISCLAIMER

Herausgeber dieses Dokuments ist die DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken. Dieses Dokument ist durch die DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank („DZ BANK“) erstellt und zur Verteilung in der Bundesrepublik Deutschland bestimmt. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und / oder Gesellschaftssitz und / oder Niederlassungen im Ausland, vor allem in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Großbritannien oder Japan. Dieses Dokument darf im Ausland nur in Einklang mit den dort geltenden Rechtsvorschriften verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieser Informationen und Materialien gelangen, haben sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften zu informieren und diese zu befolgen. Dieses Dokument stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten dar. Die DZ BANK ist insbesondere nicht als Anlageberater oder aufgrund einer Vermögensbetreuungspflicht tätig. Dieses Dokument ist keine Finanzanalyse. Alle hierin enthaltenen Bewertungen, Stellungnahmen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen dritter Parteien überein. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich das Dokument stützt, aus als zuverlässig erachteten Quellen übernommen, ohne jedoch alle diese Informationen selbst zu verifizieren. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen ab. Die DZ BANK übernimmt keine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments verursacht werden und/oder mit der Verteilung und/oder Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen. Eine Investitionsentscheidung bezüglich irgendwelcher Wertpapiere oder sonstiger Finanzinstrumente sollte auf der Grundlage eines Beratungsgesprächs sowie Prospekts oder Informationsmemorandums erfolgen und auf keinen Fall auf der Grundlage dieses Dokuments. Unsere Empfehlungen können je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Da Trading-Empfehlungen stark auf kurzfristigen technischen Aspekten basieren, können sie auch im Widerspruch zu anderen Aussagen mit Empfehlungscharakter der DZ BANK stehen. Die Empfehlungen und Meinungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Sie können aufgrund künftiger Entwicklungen überholt sein, ohne dass das Dokument geändert wurde.

Zuständige Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,
Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt am Main, Germany



ANSCHRIFTEN DER DG HYP

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

20095 Hamburg

Rosenstraße 2
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-0
Telefax (0 40) 33 34-11 11
Internet: www.dghyp.de

Immobilienzentren

DG HYP

Immobilienzentrum Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Telefon (0 30) 3 19 93-51 01
Telefax (0 30) 3 19 93-50 36

DG HYP

Immobilienzentrum Düsseldorf

Steinstraße 13
40212 Düsseldorf
Telefon (02 11) 22 04 99-10
Telefax (02 11) 22 04 99-40

DG HYP

Immobilienzentrum Frankfurt

CITY-HAUS 1, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Telefon (0 69) 75 06 76-21
Telefax (0 69) 75 06 76-99

DG HYP

Immobilienzentrum Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-37 78
Telefax (0 40) 33 34-11 02

DG HYP

Immobilienzentrum München

Türkenstraße 16
80333 München
Telefon (0 89) 51 26 76-10
Telefax (0 89) 51 26 76-30

DG HYP

Immobilienzentrum Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Telefon (07 11) 12 09 38-0
Telefax (07 11) 12 09 38-30

Regionalbüros

DG HYP

Regionalbüro Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover
Telefon (05 11) 86 64 38 08
Telefax (0 40) 33 34-782-37 75

DG HYP

Regionalbüro Kassel

Rudolf-Schwander-Straße 1
34117 Kassel
Telefon (05 61) 60 29 35-23
Telefax (05 61) 60 29 35-24

DG HYP

Regionalbüro Leipzig

Schillerstraße 3
04109 Leipzig
Telefon (03 41) 96 28 22-92
Telefax (03 41) 96 28 22-93

DG HYP

Regionalbüro Mannheim

Augustaanlage 61
68165 Mannheim
Telefon (06 21) 72 87 27-20
Telefax (06 21) 72 87 27-21

DG HYP

Regionalbüro Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg
Telefon (09 11) 94 00 98 16
Telefax (0 40) 33 34-782-47 11

Institutionelle Kunden

Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-21 59
Telefax (0 40) 33 34-12 60

DG HYP
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Rosenstraße 2 | 20095 Hamburg
Tel.: (0 40) 33 34-0 | Fax: (0 40) 33 34-11 11
www.dghyp.de