

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Dezember 2022

IMMOBILIENMARKT OST- DEUTSCHE BUNDESLÄNDER UND BERLIN 2022 | 2023

**Steigenden Büro- und
Wohnungsmieten stehen
sinkende Handelsmieten
gegenüber**

dzhyp.de

INHALT

02 Grußwort

03 Gewerbeimmobilien in Ostdeutschland und Berlin

08 Handelsimmobilien

13 Büroimmobilien

21 Wohnimmobilien

29 Investmentmarkt

30 Berlin und Brandenburg

30 Immobilienmarkt Berlin und Potsdam

36 Mecklenburg-Vorpommern

36 Immobilienstandort Rostock

39 Immobilienstandort Schwerin

41 Sachsen

41 Immobilienstandort Chemnitz

44 Immobilienstandort Dresden

48 Immobilienstandort Leipzig

51 Sachsen-Anhalt

51 Immobilienstandort Halle (Saale)

54 Immobilienstandort Magdeburg

57 Thüringen

57 Immobilienstandort Erfurt

60 Standorte im Überblick

62 Glossar

63 Impressum

67 Anschriften der DZ HYP

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

als eine führende Immobilienbank in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Insbesondere an den regionalen Standorten abseits der sieben Metropolen sind Marktdaten häufig schwer verfügbar. Mit unseren Studien möchten wir zu einer höheren Transparenz beitragen. In diesem Bericht betrachten wir zum vierten Mal die Entwicklung in den fünf ostdeutschen Bundesländern, der Hauptstadt Berlin sowie den Städten Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin als jeweils bedeutendes Oberzentrum der Region.

Im Durchschnitt der ostdeutschen Bundesländer ist die Wirtschaft in den vergangenen Jahren merklich gewachsen. Gleichwohl sind die Unterschiede im deutsch-deutschen Vergleich immer noch spürbar, auch wenn internationale Konzerne zunehmend im Osten investieren. Die schwächere Wirtschaftskraft lässt sich im Mietniveau ablesen. Das gilt vor allem für die niedrigeren Mieten im Einzelhandel, die auch 2023 weiter nachgeben dürften. Dagegen ist die Differenz bei Büroimmobilien geringer. Zudem steigen die Spitzenmieten trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen kontinuierlich an – allen voran in Leipzig, Dresden und Potsdam. Aufgrund eines knappen Angebots an modernen Flächen mit hoher Energieeffizienz ist an nahezu allen Standorten zunächst noch von einer anhaltenden Nachfrage und steigenden Mieten in Toplagen auszugehen. Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine weitestgehend homogene Entwicklung in den ostdeutschen Städten aus. Trotz einer soliden Nachfrage sind die Aussichten jedoch von hoher Unsicherheit geprägt. Dazu zählen das Ausmaß des Zuzugs durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, der rückläufige Neubau, die Entwicklung der Energiekosten und die Folgen der Rezession. Die steigende Wohnungsnachfrage spricht zwar für einen wieder beschleunigten Mietanstieg. Ob es angesichts der vielfältigen Belastungen aber dazu kommt, bleibt abzuwarten.

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

Alle aktuellen Studien stehen Ihnen auf unserer Website unter <https://dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research> zum Download zur Verfügung. Printexemplare können gern bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Mark Meissner
Leiter Immobilienzentrum Berlin

DZ HYP

Dezember 2022



Mark Meissner

GEWERBEIMMOBILIEN IN OSTDEUTSCHLAND UND BERLIN

In den ostdeutschen Bundesländern findet man wie überall in Deutschland Licht und Schatten. Aber werden mit Blick auf Ostdeutschland die dunklen Flächen möglicherweise überschätzt – als Nachwirkung der vielen früheren Berichte über hohe Arbeitslosigkeit, Leerstände oder Überalterung? Berlin, Leipzig und Dresden strahlen hell, weit über die nationalen Grenzen hinaus. Auch der Immobilienmarkt fokussiert sich auf diese drei Städte. Davon abgesehen scheint in der heimischen Wahrnehmung ein „touristisch reizvoll, aber strukturschwach“ zu überwiegen. Mit mehr Abstand werden die Qualitäten ostdeutscher Standorte aber offenbar günstiger eingeschätzt. Darauf deuten große Investitionsvorhaben internationaler Konzerne hin. Nach Tesla in Brandenburg plant Intel in Sachsen-Anhalt in Magdeburg eine milliardenschwere Investition. Und Pressemeldungen zufolge hat der taiwanische Halbleiter-Gigant TSMC Interesse an einem Standort in Sachsen im Dresdner Umland.

**Strukturschwach und abgehängt?
Internationale Konzerne investieren
viele Milliarden in Ostdeutschland**

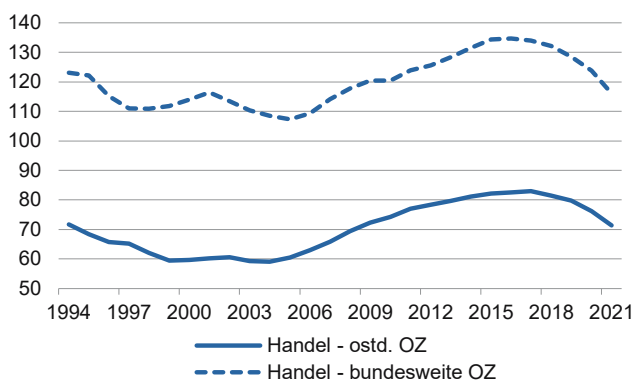
Aufholbedarf lässt sich vor allem beim Niveau von Wirtschaftsleistung und Einkommen verorten, das auch über 30 Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung sichtbar unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt. Etwas unterdurchschnittlich fällt – trotz gestoppter Abwanderung – auch die demografische Entwicklung aus. Die Arbeitslosigkeit in den ostdeutschen Bundesländern ist zwar noch etwas erhöht, aber die Werte der Großstädte sind im landesweiten Vergleich „unauffällig“. Erfreulich ist das relativ kräftige Wachstum der Wirtschaft. Zudem schneiden die ostdeutschen Bundesländer bei der öffentlichen Verschuldung überwiegend gut ab. Im bundesweiten Bildungsmonitor werden ebenfalls meist recht gute Platzierungen erreicht. Ein deutliches Ost-West-Gefälle lässt sich bei großen Unternehmen beobachten, deren Firmensitze sich meist in Westdeutschland befinden. Von 160 in DAX, MDAX und SDAX gelisteten Unternehmen haben gerade einmal acht – davon fünf in Berlin – ihren Sitz in einem ostdeutschen Bundesland. In Relation zur Einwohnerzahl müssten es jedoch eher 30 Unternehmen sein.

**Bei Wirtschaftsleistung und
Einkommensniveau klafft immer
noch große Lücke zwischen Ost
und West**

Am Immobilienmarkt schlägt sich die unterschiedliche Wirtschaftskraft sichtbar im Mietniveau nieder. Das gilt vor allem für die im Durchschnitt deutlich niedrigeren Mieten im Einzelhandel. Dagegen ist die Mietdifferenz bei Büroimmobilien und Wohnungen geringer. Im Zeitablauf ist der Abstand zwischen ostdeutschen und bundesweiten Mieten zudem stabil. Bei der Mietdynamik sind die Unterschiede jedoch weitaus geringer. Hier folgen die Mieten für Handelsflächen, Büros und Wohnungen dem deutschlandweiten Trend.

**Unterschiede sind auch am
Immobilienmarkt erkennbar**

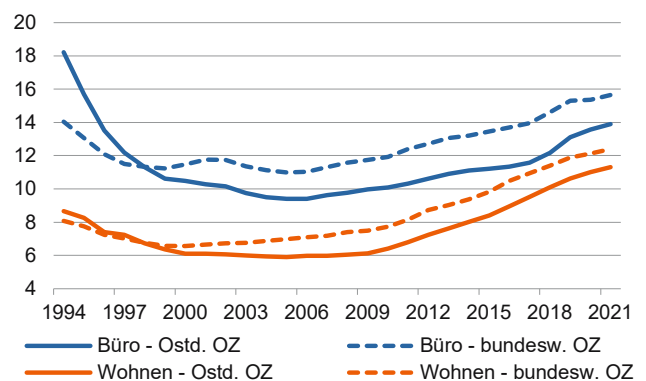
MIETENTWICKLUNG IM EINZELHANDEL
HANDEL: SPITZENMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

OZ = Oberzentrum

MIETENTWICKLUNG BÜRO UND WOHNEN
WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M²
BÜRO: SPITZENMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

OZ = Oberzentrum

Immobilienstandorte im Marktbericht: Zehn Städte aus sechs Bundesländern

Die neben Berlin betrachteten Standorte – Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin – sind jeweils bedeutende Oberzentren in ihrer Region. Die rund 6,2 Mio. Einwohner dieser Städte machen insgesamt etwa 39 Prozent der Bevölkerung der sechs ostdeutschen Bundesländer aus. Die beiden folgenden Grafiken zeigen die Lage der zehn Städte in den jeweiligen Bundesländern. Ab Seite 5 schließen sich kurze Profile der Bundesländer an. Handelsimmobilien folgen ab Seite 8, Büroimmobilien ab Seite 13 und Wohnimmobilien ab Seite 21. Auf Seite 29 werden die Mietrenditen dargestellt. Die einzelnen Immobilienstandorte werden ab Seite 30 analysiert.

10 ostdeutsche Immobilienstandorte: Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin

OSTDEUTSCHE BUNDESLÄNDER UND BERLIN



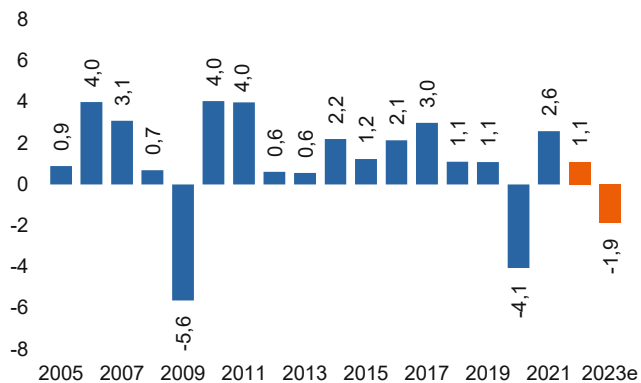
IM BERICHT ANALYSIERTE STÄDTE



Quelle: DZ BANK

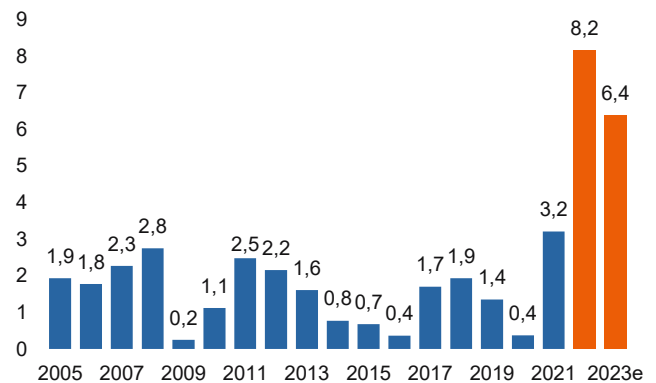
Wirtschaftliche Aussichten für Deutschland im Überblick

DER DEUTSCHE KONJUNKTURMOTOR STOTTERT ZUNEHMEND
BRUTTOINLANDSPRODUKT IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK

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



Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK

Ostdeutsche Bundesländer im Überblick

Mit über 3,7 Millionen Einwohnern im Jahr 2021 ist Berlin mit Abstand die größte Stadt Deutschlands. Gekürt als die Start-up-Hauptstadt hat sich Berlin zum Zentrum für Unternehmungsgründungen in Deutschland entwickelt. Nach einer Umfrage von PwC finden 96 Prozent der Gründer die Voraussetzungen in Berlin als gut oder sehr gut. Insbesondere die bereits vorhandene Infrastruktur und Erfahrungen im Umgang mit Start-ups wirken positiv. Ebenso erfreulich ist der kräftige Aufschwung der Berliner Wirtschaft, die damit allmählich ihre frühere Schwäche abschütteln kann. In den fünf Jahren von 2017 bis 2021 stieg die reale Wirtschaftsleistung der Bundeshauptstadt um 11 Prozent, während sie deutschlandweit lediglich um 3 Prozent zulegen konnte. Das Berliner Bruttoinlandsprodukt lag 2021 pro Kopf mit 44.500 Euro leicht oberhalb des landesweiten Niveaus von 43.000 Euro. Der wirtschaftliche Aufschwung schlägt sich auch im Einkommen nieder. Lagen die Berliner Bruttolöhne 2011 noch knapp unter dem Bundesdurchschnitt, fielen sie 2021 mit 44.000 Euro 3 Prozent höher aus. Die Arbeitslosenquote ist aber mit knapp 9 Prozent noch recht hoch. Im Bildungsmonitor 2022 verbesserte sich Berlin und landet nun auf dem 11. Platz des Rankings.

Brandenburg ist das flächenmäßig größte ostdeutsche Bundesland, die Hauptstadt ist Potsdam. Die Einwohnerzahl blieb nach der Wiedervereinigung relativ stabil. Günstig hat sich auch die Arbeitslosigkeit mit einer Arbeitslosenquote von 5,7 Prozent im September 2022 entwickelt. Der Erfolg ist zum Teil auch darauf zurückzuführen, dass Brandenburg die aufstrebende Hauptstadt vollständig umschließt und so spürbar von der positiven Entwicklung des gesamten Ballungsraums profitiert. Zudem ist Berlin mit 3,7 Millionen Einwohnern deutlich größer als Brandenburg mit 2,6 Millionen, sodass der in Brandenburg gelegene Berliner „Speckgürtel“ spürbar Einfluss auf die Entwicklung des Bundeslandes nimmt. Im Gegensatz zum Aufschwung des Berliner Umlands sind die weiter von der Hauptstadt entfernten Regionen eher strukturschwach. Die Wirtschaftsleistung je Einwohner erreicht lediglich etwas mehr als 70 Prozent des bundesweiten Durchschnitts, die Bruttolohnhöhe kommt auf etwa 85 Prozent. Wichtige Branchen sind die Ernährungswirtschaft, Kunststoffe und Chemie, Metallverarbeitung und Tourismus. Die Fabrik von Tesla stärkt Brandenburg als Industriestandort. Im Bildungsmonitor 2022 schneidet Brandenburg mit dem 13. Platz eher schlecht ab.

Mit nur 1,6 Millionen Einwohnern weist das nördlichste ostdeutsche Bundesland Mecklenburg-Vorpommern die geringste Einwohnerdichte in Deutschland auf. Die Landeshauptstadt ist Schwerin. Mit Rostock verfügt das Bundesland lediglich über eine Großstadt. Die Wirtschaft musste wie etwa im Schiffbau mehrfach Rückschläge verkraften. Wichtige Branchen sind die maritime Wirtschaft, Agrar- und Ernährungswirtschaft, das Gesundheitswesen, die Automobilzulieferindustrie, der Maschinenbau, Windenergie sowie die Luft- und Raumfahrtindustrie. Besonders floriert aber der Tourismus dank der beliebten Ostseeküste. Sowohl bei der Höhe der Wirtschaftsleistung als auch bei den Bruttolöhnen ist Mecklenburg-Vorpommern das deutsche Schlusslicht. Erreicht werden lediglich etwa 70 Prozent beziehungsweise 80 Prozent des bundesweiten Niveaus. Dafür ist das reale Wirtschaftswachstum in den zurückliegenden fünf Jahren mit fast 5 Prozent gegenüber 3 Prozent in Deutschland relativ hoch ausgefallen. Die Arbeitslosenquote lag im September 2022 mit 7,3 Prozent deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Im Bildungsmonitor liegt Mecklenburg-Vorpommern mit dem 10. Platz noch knapp im Mittelfeld der Bundesländer.

Berlin:
Aufschwung der Start-up-Hauptstadt setzt sich fort

Brandenburg:
Das Bundesland profitiert vom Berliner Aufschwung

Mecklenburg-Vorpommern:
Niedrige Wirtschaftsleistung, aber eine hohe Wachstumsrate

Sachsen ist mit 4,1 Millionen Einwohnern das bevölkerungsreichste ostdeutsche Bundesland. Mit der Landeshauptstadt Dresden sowie Leipzig befinden sich in Sachsen zudem die beiden größten Städte in Ostdeutschland. Leipzig zählt dabei zu den einwohnermäßig am schnellsten wachsenden Städten in Deutschland. Auch wirtschaftlich ist Sachsen erfolgreich. Bedeutende Cluster sind die Automobilindustrie, Bahnindustrie, Chemie, Ernährungswirtschaft, die Kunststoffindustrie und Life Science. Besonders erwähnenswert ist die IT mit dem größten Mikroelektronik-Cluster in Europa. Die Erfolgsgeschichte von „Silicon Saxony“ scheint sich auch fortzuschreiben. Der Halbleitergigant Taiwan Semiconductor Manufacturing (TSMC) erwägt den Bau einer Produktionsstätte im Großraum Dresden. Unter den ostdeutschen Bundesländern wird Sachsen mit einer Wirtschaftsleistung pro Kopf von 33.200 Euro (2021) nur von Berlin übertroffen. Der Wert erreicht fast 80 Prozent des bundesweiten Niveaus. Die Bruttolöhne liegen 15 Prozent unterhalb des deutschlandweiten Durchschnitts. Das reale Wirtschaftswachstum in den zurückliegenden fünf Jahren entsprach weitgehend dem Bundesdurchschnitt. Das trifft auch auf die Arbeitslosenquote zu, die im September 2022 bei 5,8 Prozent lag. Das Ranking im Bildungsmonitor 2022 ist mit Platz eins hervorragend.

Sachsen-Anhalt ist mit einer Bevölkerung von 2,2 Millionen Menschen geringfügig einwohnerstärker als Thüringen. Die Einwohnerentwicklung ist fast durchgängig rückläufig. 2022 konnte die Bevölkerung durch Flüchtlinge aus der Ukraine aber wieder wachsen. Die beiden größten Städte sind Halle und die Landeshauptstadt Magdeburg mit jeweils nicht ganz 240.000 Einwohnern. Zum Bevölkerungsrückgang trägt der noch nachwirkende Strukturwandel in der chemischen Industrie, in der Schwerindustrie und im Maschinenbau bei. Dennoch sind diese Wirtschaftszweige auch heute noch von Bedeutung. Daneben haben die Ernährungswirtschaft, die Automobilindustrie und Biotechnologie einen hohen Stellenwert. Erfreulich ist die Entscheidung des Chip-Riesen Intel für die Investition in einen neuen Produktionsstandort in Magdeburg. In den zurückliegenden fünf Jahren wuchs die Wirtschaft kaum, real legte das Bruttoinlandsprodukt um nicht einmal 1 Prozent zu. Pro Kopf erreicht die Wirtschaftsleistung mit 30.900 Euro (2021) lediglich 70 Prozent des bundesweiten Niveaus. Der Bruttolohn pro Kopf kommt mit 35.200 Euro (2021) auf 82 Prozent des deutschen Durchschnitts. Die Arbeitslosenquote fällt mit 7,2 Prozent im September 2022 überdurchschnittlich hoch aus. Im Ranking des Bildungsmonitors 2022 liegt Sachsen-Anhalt auf dem vorletzten Platz, nur Bremen schneidet noch schlechter ab.

Thüringen ist mit einer Bevölkerung von 2,1 Millionen Menschen vor Mecklenburg-Vorpommern einwohnermäßig das zweitkleinste ostdeutsche Bundesland. Die Einwohnerentwicklung ist dabei wie in Sachsen-Anhalt fast durchgängig rückläufig. Auch hier konnte die Bevölkerung 2022 aber durch Flüchtlinge aus der Ukraine wieder zulegen. Das Bundesland verfügt über zwei Großstädte. Das sind Jena sowie die mit 213.000 Einwohnern gut doppelt so große Landeshauptstadt Erfurt. Thüringens Wirtschaft wird von einer breit gefächerten Industrie getragen, mit 81 Industriearbeitsplätze je 1.000 Einwohnern liegt Thüringen deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Hierbei stehen vor allem die Metallverarbeitung und der Maschinenbau im Fokus. Auch die Glasindustrie ist von Bedeutung für das Bundesland. In den zurückliegenden fünf Jahren war die wirtschaftliche Entwicklung vergleichsweise schwach. Das reale Bruttoinlandsprodukt stagnierte weitgehend mit einem Minus von 0,4 Prozent. Mit einer Wirtschaftsleistung von 31.000 Euro pro Kopf (2021) erreicht Thüringen 72 Prozent des deutschen Durchschnitts. Der Bruttolohn kommt mit 34.800 Euro (2021) auf 82 Prozent. Die Arbeitslosenquote ist erfreulich niedrig. Im September 2022 lag sie bei 5,5 Prozent. Positiv ist auch die gute Platzierung im Ranking des Bildungsmonitors. Hier liegt Thüringen auf dem dritten Platz.

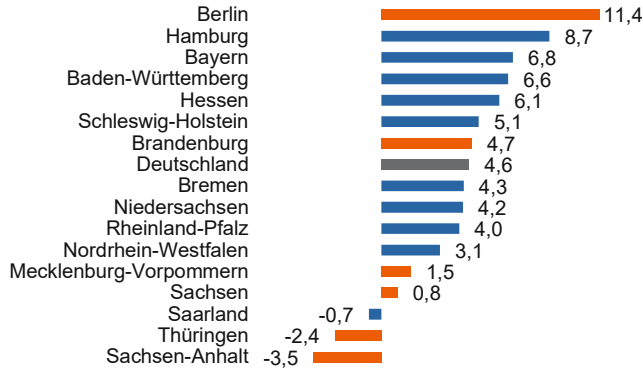
**Sachsen:
Erfolgreicher Wirtschaftsstandort
in Ostdeutschland mit leistungsfähigem
Bildungswesen**

**Sachsen-Anhalt
Trotz der erzielten wirtschaftlichen
Fortschritte konnte die Struktur-
schwäche von Sachsen-Anhalt bis
heute nicht überwunden werden**

**Thüringen:
Bundesland glänzt mit der
niedrigsten Arbeitslosenquote
in Ostdeutschland und guten
Bildungsstandards**

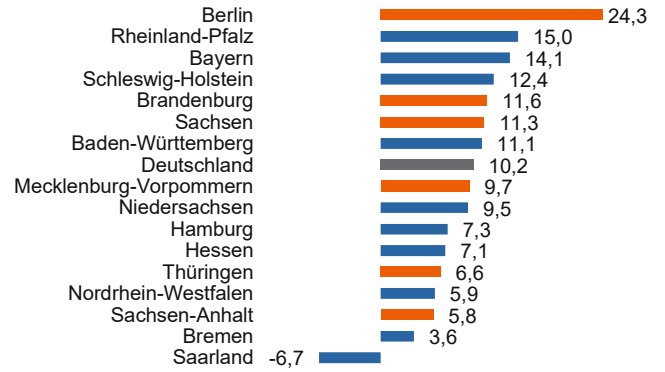
Wirtschaftliche Entwicklung und Demografie im Bundeslandvergleich

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ÜBER ZEHN JAHRE
EINWOHNERZAHL IN % (VON Q2/2012 BIS Q2/2022)



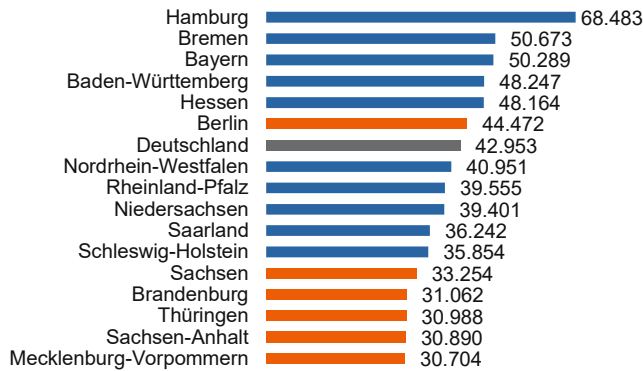
Quelle: Destatis

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM ÜBER ZEHN JAHRE
REALES BRUTTOINLANDSPRODUKT IN % (VON 2011 BIS 2021)



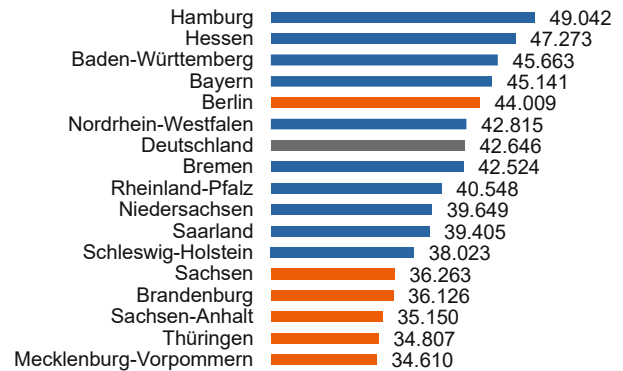
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER
IN EURO (2021)



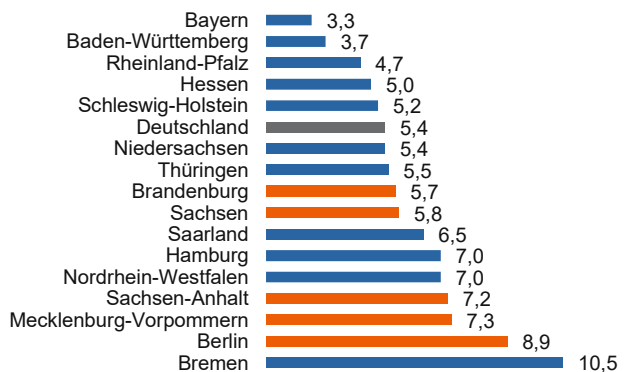
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

BRUTTOLOHNNIVEAU
JÄHRLICH IN EURO (2021)



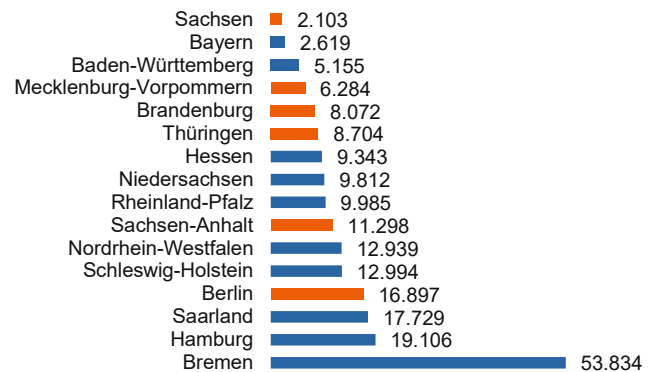
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

ARBEITSLOSENQUOTE
IN % (SEPTEMBER 2022)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ÖFFENTLICHE PRO-KOPF-VERSCHULDUNG
IN EURO JE EINWOHNER (2021)



Quelle: Destatis

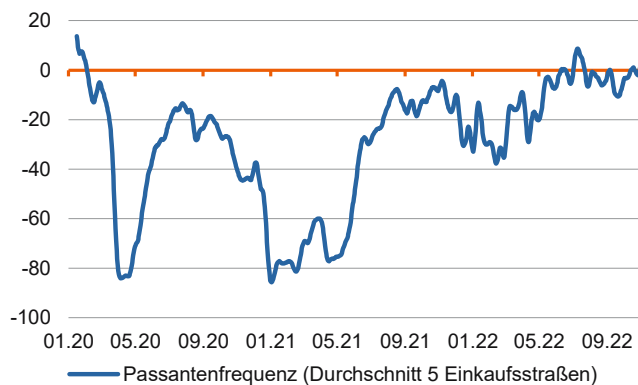
HANDELSIMMOBILIEN

Einzelhandel in der Dauerkrise: E-Commerce, Corona und nun noch Inflation

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

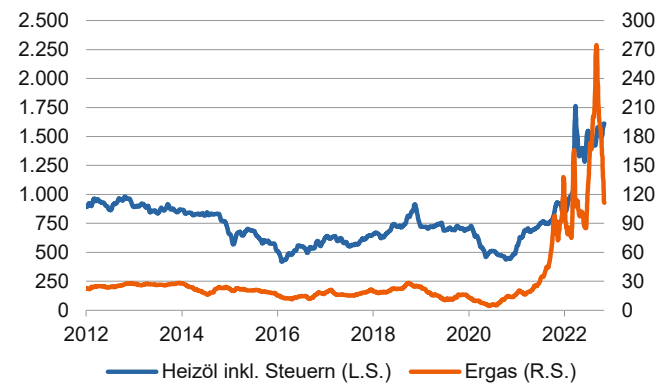
Der innerstädtische Handel kommt nicht aus der Krise

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



Quelle: hystreet.com / Destatis Stand 31. Oktober 2022
Berlin (Kurfürstendamm Nordseite), Frankfurt (Große Bockenheimer Str.),
Hamburg (Spitalerstr.), Köln (Schildergasse), München (Neuhauser Str.)

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



Quelle: EU Kommission, European Energy Exchange Stand 31. Okt. 2022

Marktumfeld für den Einzelhandel

Der Ukraine-Krieg hat gezeigt, wie stark Deutschland von russischen Energieträgern abhängig ist. Durch die eingestellte Gaslieferung „explodierte“ der Gaspreis und belastet gleichermaßen Verbraucher und Wirtschaft. Deshalb werden Haushalte und Unternehmen zum Energiesparen aufgefordert. Zudem müssen sich die Nutzer – die Hälfte der Haushalte heizt mit Gas – auf hohe Abschlags- und Nachzahlungen einstellen. Doch auch andere Wärmequellen wie Öl, Holz oder Strom sind deutlich teurer geworden.

Die höheren Ausgaben für Lebensmittel und Energie belasten praktisch alle Haushalte. Zudem ist kein schnelles Ende dieser Entwicklung absehbar. Nicht wenige Haushalte befürchten, dass sie von einer hohen Nebenkostennachzahlung überfordert sein könnten. Die staatlichen Gegenmaßnahmen wie der „Tankrabatt“, die Energiepreispauschale von 300 Euro oder die Gas- und Strompreisbremse können die steigenden Belastungen wohl nur teilweise abfedern.

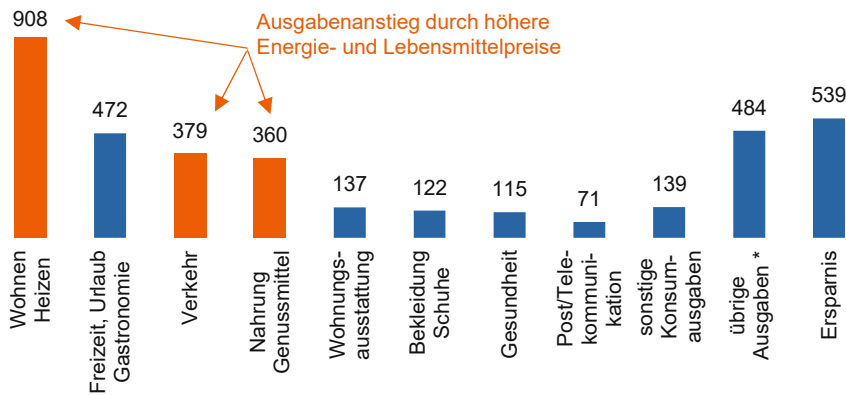
Ukraine-Krieg, Inflation und Energiekrise bereiten den Menschen Sorgen. Das zeigt die auf ein historisches Tief gesunkene Konsumstimmung. Hierbei ist die von der GfK erfragte Einkommenserwartung noch stärker als die Anschaffungsneigung abgesackt. Für den City-Handel ist das in doppelter Hinsicht ungünstig. Denn zur fehlenden Konsumfreude kommt der Sparzwang hinzu. Die Nominallöhne steigen 2022

Heizkosten explodieren – nicht nur bei Gasheizungen

Staatliche Hilfen können die stark steigenden Preise allenfalls teilweise kompensieren

Konsumklima und Kaufkraft gehen kräftig zurück

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



Quelle: Destatis (EVS 2018)

*) Zinsen, Geschenke, Versicherungen usw.
Monatliches ausgabefähiges Einkommen je Haushalt im Bundesdurchschnitt: 3.726 Euro

zwar vergleichsweise kräftig, doch die hohe Inflation von im Jahresdurchschnitt 8 Prozent zehrt den Zuwachs mehr als auf. Unter dem Strich sinkt die Kaufkraft deutlich, viel stärker als es bei Kaufkraftrückgängen in den vorangegangenen drei Jahrzehnten der Fall war. Nachdem niedrige Inflationsraten den Handel seit 2012 mit Reallohnzuwächsen gestützt haben, ist nun das Gegenteil der Fall.

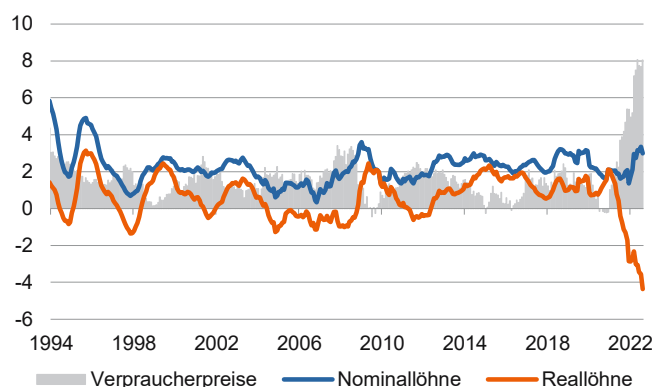
Dabei vermitteln volle Shopping-Center oder Restaurants vielerorts ein gegensätzliches Bild. Doch beim Geldausgeben halten sich die Haushalte zurück. So meldete das Statistische Bundesamt für Juni 2022 einen inflationsbereinigt um 9 Prozent niedrigeren Einzelhandelsumsatz als im Vorjahresmonat. Damit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

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

Die Innenstädte trifft der Sparzwang der privaten Haushalte in besonderem Maße. Anders als etwa Lebensmittel umfasst das Sortiment der Einkaufsmeilen viele Produkte, deren Kauf aufgeschoben oder auf die sogar ganz verzichtet werden kann. Viele Privathaushalte sind zudem mit Kleidung, Schuhen und Unterhaltungselektro-

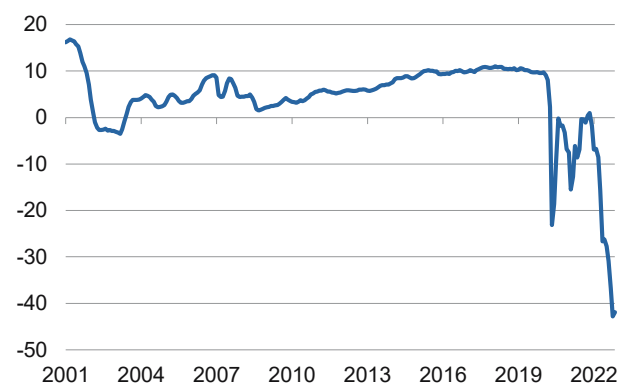
Schwächere Umsätze könnten neben dem City-Handel auch E-Commerce und Nahversorgung betreffen

INFLATION LÄSST REALE KAUFKRAFT SCHRUMPFFEN
IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: Destatis, Refinitiv

STIMMUNG DER VERBRAUCHER SINKT AUF EIN HISTORISCHES TIEF
KONSUMKLIMA IN PUNKTEN



Quelle: GfK

Stand Oktober 2022

nik gut ausgestattet und können auf viele Käufe für eine gewisse Zeit verzichten. Teilweise könnte auf die Käufe auch ganz verzichtet werden. Insofern dürften die Umsätze in diesem Sortimentsbereich sowohl im stationären als auch im Online-Handel spürbar nachgeben. Aber auch in der Nahversorgung ist eine schwächere Umsatzentwicklung wahrscheinlich, wenn die Kunden auf günstigere Produkte oder stärker als bisher auf Discounter ausweichen.

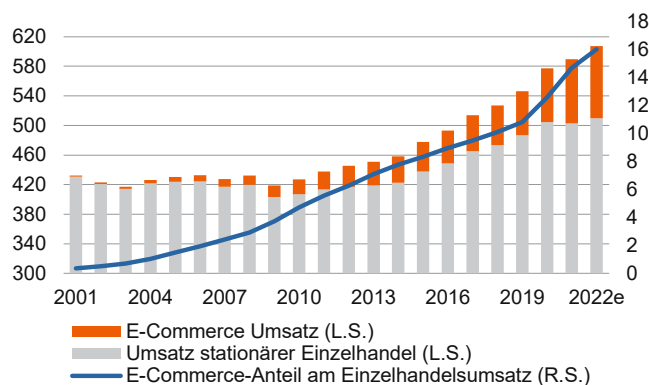
Doch es gibt auch positive Entwicklungen. Die Menschen haben die Freude am Einkaufsbummel keineswegs verloren. Die Passantenzahlen haben das Vor-Corona-Niveau wieder erreicht, was auf eine nach wie vor hohe Anziehungskraft der Innenstädte hinweist. Zudem kommt der Tourismus in Schwung. Die Gästeübernachtungen haben in den Städten teilweise das Niveau von 2019 erreicht. Steigende Einwohnerzahlen unterstützen ebenfalls die Konsumnachfrage.

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

Einheimische und Touristen kommen gerne in die Innenstädte

NUR DURCH E-COMMERCE KANN DER EINZELHANDELSUMSATZ NOCH ZULEGEN

L.S.: IN MRD. EURO, R.S.: IN %

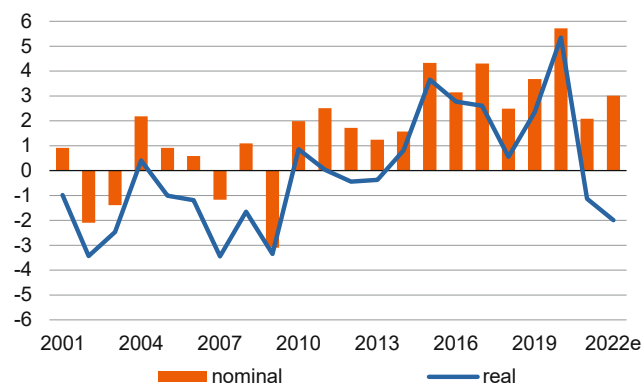


Quelle: HDE

Umsatz ohne Mehrwertsteuer

WACHSTUM DANK INFLATION: DIE HANDELSUMSÄTZE STEIGEN SEIT 2021 NUR NOCH NOMINAL, REAL GEHEN SIE ZURÜCK

GESAMTER EINZELHANDELSUMSATZ GGÜ. VORJAHR IN %



Quelle: HDE, Oxford Economics

Die trüben Aussichten für den Einzelhandel spiegeln sich auch in der verhaltenen Prognose des Handelsverbands HDE wider. Danach steigen die gesamten Einzelhandelsumsätze 2022 zwar um 3 Prozent auf etwas mehr als 600 Mrd. Euro. Doch ist dieses Plus ausschließlich auf die steigenden Verbraucherpreise zurückzuführen. Inflationsbereinigt (real) sinkt der Umsatz nach der HDE-Prognose um 2 Prozent. Damit geht er zum zweiten Mal in Folge zurück. Für den City-Handel sieht es noch ungünstiger aus. Hier fehlt der Umsatz mit Produkten des täglichen Bedarfs.

Inflationsbereinigt geht der Handelsumsatz wie im Vorjahr zurück

Durch den rückläufigen Verkaufsflächenbedarf schreitet die Umnutzung obsoleter Handelsflächen voran. Vom Handel nicht mehr benötigte Flächen – etwa in den oberen Stockwerken – werden zunehmend als Büros, Wohnungen oder Hotels genutzt.

Die Umnutzung obsoleter Handelsflächen setzt sich fort

Einzelhandel: Ostdeutsche Standorte im Vergleich

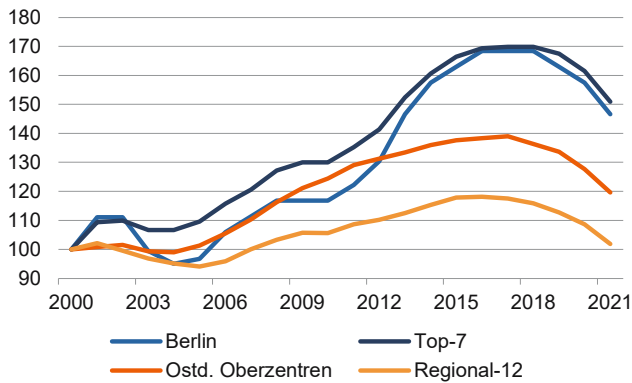
Die Spitzenmieten in den Innenstädten sanken schon vor dem Beginn der Pandemie. Bereits seit 2017/2018 sind diese Spitzenmieten durch die Umsatzverluste an das Online-Shopping rückläufig. Mit dem Pandemiebeginn hat sich die Abwärtsbewegung beschleunigt. Der Rückgang betrifft sowohl die Oberzentren als auch die Top-Standorte. Allerdings sind die Spitzenmieten der Top-Standorte vorher viel stärker gestiegen, sodass sie trotz Rückgang ein deutlich höheres Niveau aufweisen. Über einen längeren Zeitraum betrachtet haben sich die Spitzenmieten in den ostdeutschen Oberzentren nach der Jahrtausendwende im Vergleich mit bundesweiten Standorten überdurchschnittlich gut entwickelt.

Rückgang der Spitzenmiete betrifft alle Innenstädte

Das Ausmaß des Mietrückgangs ist an den einzelnen Standorten unterschiedlich. So sank die Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximalwert bis 2021 in Magdeburg lediglich um 6 Prozent. In Halle und Chemnitz war der Rückgang dagegen viermal so ausgeprägt. Im Durchschnitt fiel der Rückgang bei den Oberzentren mit 14 Prozent vergleichbar kräftig wie in Berlin mit 13 Prozent (16 Prozent bis Q3/2022) aus.

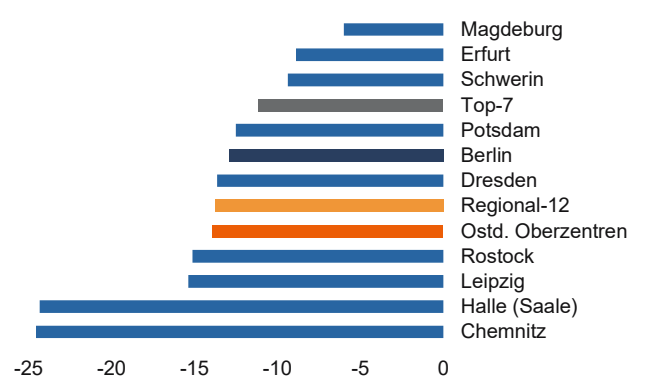
Relativer Mietrückgang in Berlin und den Oberzentren vergleichbar kräftig

MIETRÜCKGANG IM HANDEL BETRIFFT ALLE STANDORTE
SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL 2000 = 100



Quelle: bulwiengesa

RÜCKGANG GEGENÜBER MAXIMUM MIT GROßEN UNTERSCHIEDEN
SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL, 2021 GGÜ. MAXIMUM IN %

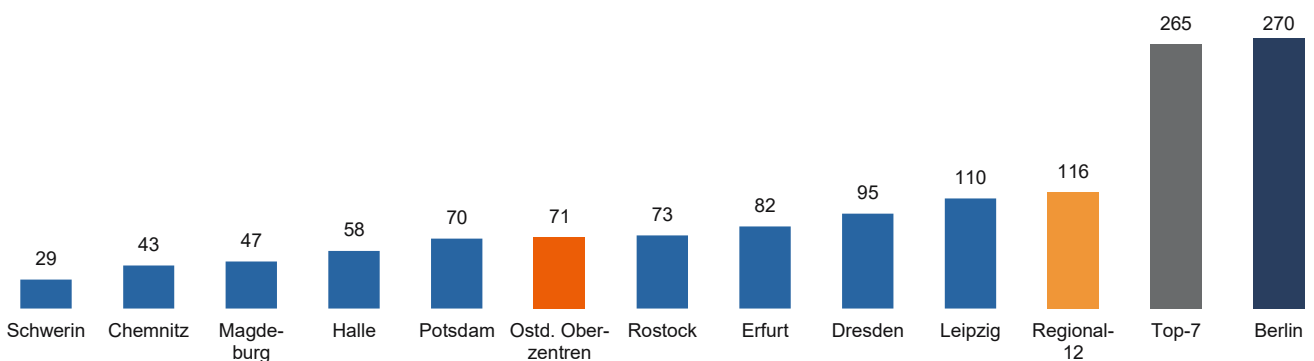


Quelle: bulwiengesa

Trotz des vor 2017 kräftigeren Anstiegs der ostdeutschen Spitzenmieten ist das Mietniveau im bundesweiten Vergleich eher niedrig. 2021 wiesen drei von neun Oberzentren – Chemnitz, Magdeburg und Schwerin – eine Spitzenmiete unter 50 Euro je Quadratmeter auf. Leipzig war das einzige Oberzentrum mit einer dreistelligen Spitzenmiete. Im Durchschnitt lag sie in den Oberzentren bei etwas mehr als 70 Euro je Quadratmeter. Berlins Spitzenmiete ist etwa viermal so hoch.

Spitzenmieten in Ostdeutschland sind vergleichsweise niedrig

IN BERLIN IST DIE SPITZENMIETE FAST ZEHNMAL SO HOCH WIE IN SCHWERIN
SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO/M² (2021)



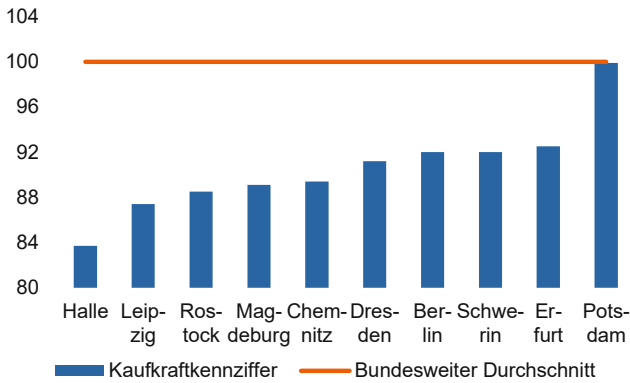
Quelle: bulwiengesa

Die zehn Standorte weisen – mit der Ausnahme Potsdam – eine unterdurchschnittliche Kaufkraft auf. Im Mittel erreicht die Kaufkraft etwa 90 Prozent des bundesweiten Durchschnitts. Deshalb könnten die Belastungen des Handels durch hohe Lebensmittel- und Energiepreise in Ostdeutschland ausgeprägter ausfallen. Wenn die Haushalte durch ein niedrigeres Einkommen größere Teile davon für lebensnotwendige Ausgaben aufwenden müssen, bleibt für den Kauf von Mode oder Schuhen entsprechend weniger übrig. Die Umsätze in den 1A-Lagen und Einkaufszentren in

Von Potsdam abgesehen liegt die Kaufkraft deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt

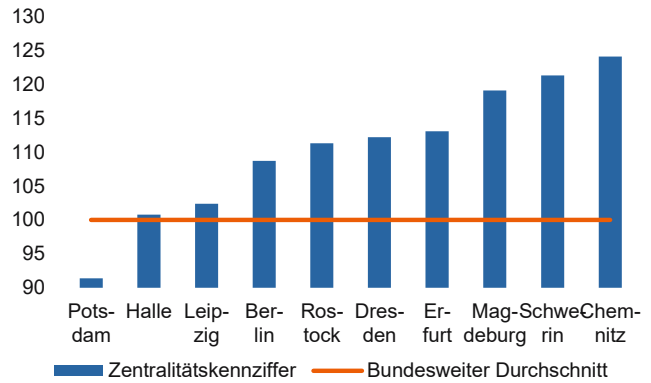
Ostdeutschland könnten somit erheblich mehr als im kaufkraftstärkeren Westdeutschland leiden.

DIE KAUFKRAFT LIEGT WEIT UNTER DEM BUNDESDURCHSCHNITT
KAUFKRAFTKENNZIFFER IN PUNKTEN



Quelle: bulwiengesa

STANDORTWETTBEWERB BELASTET DIE ZENTRALITÄT
ZENTRALITÄTSKENNZIFFER IN PUNKTEN

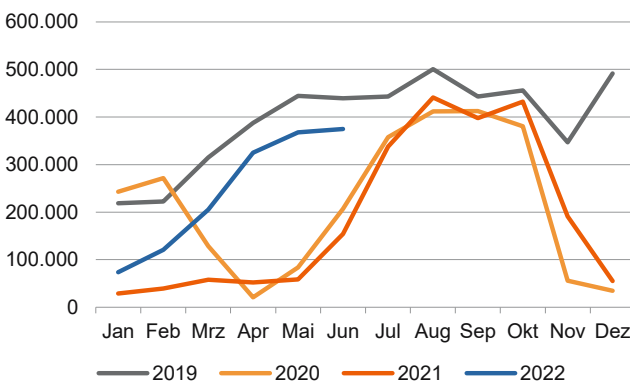


Quelle: bulwiengesa

Oberzentren mit ihrem breiten Einkaufsangebot ziehen oft viel Kaufkraft aus dem Umland an, was sich in hohen Zentralitätswerten niederschlägt. Unter den betrachteten Standorten gelingt das vor allem in Chemnitz, Magdeburg und Schwerin. Die anderen sechs Oberzentren schneiden schlechter ab. Potsdam verzeichnet sogar einen Umsatzabfluss, wofür wohl vor allem Berlin verantwortlich ist. Neben dem Wettbewerb mit benachbarten Städten wird der Innenstadthandel aber auch von den oft vorhandenen großen peripheren Einkaufslagen belastet.

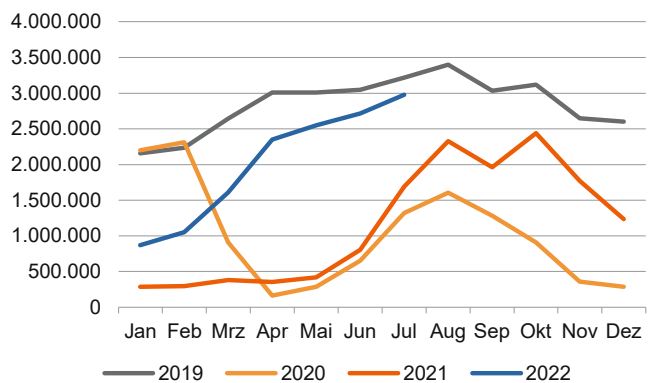
Standortwettbewerb belastet die Zentralität

DER TOURISMUS ERHOLT SICH: IN DRESDEN WIE AUCH IN ...
ANZAHL GÄSTEÜBERNACHTUNGEN PRO MONAT



Quelle: Stadt Dresden

... BERLIN WERDEN WERTE VON 2019 WIEDER FAST ERREICHT
ANZAHL GÄSTEÜBERNACHTUNGEN PRO MONAT



Quelle: Stadt Berlin

Erfreulich ist, dass sich das Tourismusgeschäft 2022 gut erholen konnte, auch wenn die hohen Übernachtungszahlen von 2019 noch nicht wieder erreicht wurden. Denn die Einkäufe von Touristen spielen an den Standorten mit einem hohen Gästeaufkommen eine erhebliche Rolle. Das gilt insbesondere für Berlin, Dresden und Rostock mit ihren jeweils außerordentlich hohen Übernachtungszahlen. Aber auch nach Potsdam sowie Erfurt, Leipzig und Schwerin kommen relativ viele Besucher. In Chemnitz, Halle und Magdeburg hat der Tourismus dagegen kaum eine Bedeutung. Allerdings dürfte auch der Städtetourismus unter der hohen Inflation und der anstehenden Rezession leiden. Müssen die Haushalte sparen, zählen teure

Das Tourismusgeschäft konnte sich 2022 gut erholen

Freizeitaktivitäten zu den am einfachsten zu realisierenden Streichposten. Es kann zudem sein, dass die Gäste zwar noch kommen, aber zum Sparen auf das Shopping verzichten.

Fazit Einzelhandelsimmobilien

Der Innenstadthandel hat massiv mit Gegenwind zu kämpfen, der sich auch so rasch nicht legen wird. Das macht der erneute Insolvenzantrag des Warenhauskonzerns Galeria Karstadt Kaufhof deutlich, der wohl in jedem Fall zu weiteren Filialschließungen führen wird. Davon könnten auch die Städte im Marktbericht betroffen sein, die von Schwerin abgesehen alle über einen Galeria-Standort verfügen. Die Flächenvermietung dürfte daher zum Jahresende hin und darüber hinaus noch schwieriger werden. Dementsprechend werden die Mieten in den 1A-Lagen der Innenstädte wohl dieses wie auch nächstes Jahr weiter nachgeben. Retailer oder Gastronomen auf Flächensuche dürften sich insofern in einer günstigen Ausgangsposition für Verhandlungen befinden.

Doch es gibt auch erfreuliche Aspekte, die das aktuelle Krisenumfeld überdauern könnten. E-Commerce war ein Pandemiegewinner, doch bei aller Begeisterung für das Online-Shopping gehen die Menschen weiterhin gerne zum Bummeln – und Kaufen – in die Innenstadt. Der Pandemie-Boost für E-Commerce könnte weniger nachhaltig sein als vermutet. Der Online-Handel wird sicherlich weiter zulegen, die Dynamik könnte aber zukünftig schwächer ausfallen. Der Innenstadthandel hat weiterhin Potenzial, das zeigen gut erholte Passanten- und Touristenzahlen. Es liegt in den Händen von Händlern, Immobilieneigentümern und Städten, dieses Potenzial mit passenden Konzepten auch zu nutzen.

BÜROIMMOBILIEN

Büromarkt zieht nach Corona-Delle im schwierigen Umfeld wieder an

Unternehmen haben es derzeit mit vielen Herausforderungen zu tun. Im Vordergrund stehen die Folgen des Kriegs in der Ukraine und die deshalb enorm gestiegenen Preisen für Energie und wichtige Rohstoffe. Dazu kommen anhaltende Materialengpässe, ein zunehmender Personal- und Fachkräftemangel, der durch hohe Krankenzahlen noch verschärft wird, sowie beträchtliche Lohnforderungen der Gewerkschaften. Angesichts einer wohl unvermeidlichen Rezession der deutschen Wirtschaft wird es vorerst auch nicht besser. Zu den wenigen Lichtblicken zählen die bislang noch gut gefüllten Auftragsbücher vieler Unternehmen.

Auf den Büromarkt haben sich die Stressfaktoren zumindest in der ersten Jahreshälfte 2022 nicht sichtbar negativ ausgewirkt. Das Vermietungsgeschäft konnte die vorherige „Corona-Delle“ mit kräftig anziehenden Mieten und einem gestoppten Leerstandsanstieg ausbügeln. Ein Grund für die erholte Büronachfrage dürfte ein Nachholeffekt nach den 2020 und 2021 pandemiebedingt niedrigen Vermietungsumsätzen gewesen sein. Dabei wirkten sich die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die Folgen von Homeoffice bremsend aus. Zudem setzen viele Unternehmen und Institutionen ihre „New Work“-Konzepte um, aus denen ein veränderter Büroflächenbedarf resultiert: Standorte werden zusammengelegt, nicht mehr benötigte oder ungeeignete Flächen abgegeben und neue passende Büroetagen angemietet.

Hochwertige Büroflächen können auch die Chancen verbessern, Fachkräfte für das eigene Unternehmen zu gewinnen. Haben Job-Interessenten die Wahl zwischen mehreren Angeboten, ist womöglich der Arbeitgeber mit dem attraktivsten Arbeitsumfeld im Vorteil. Zudem legen Mitarbeiter wie Unternehmen zunehmend Wert auf

Der Innenstadthandel verfügt trotz reichlich Gegenwind ...

... über eine solide Basis dank treuer Kunden

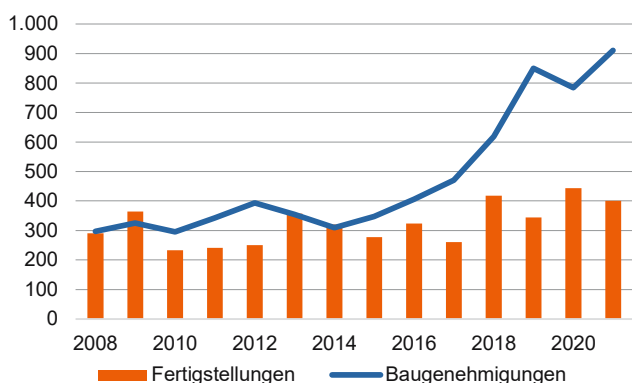
Unternehmen im Stress: Probleme, wohin das Auge auch reicht

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

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

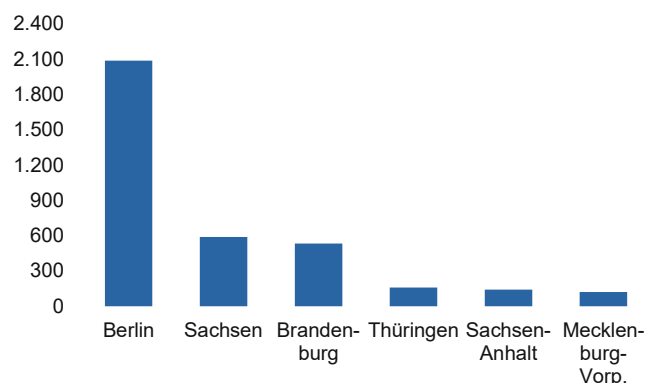
Nachhaltigkeit. Mit Blick auf den Klimawandel wird ein kleinerer CO₂-Fußabdruck – auch hinsichtlich der Außenwirkung – immer wichtiger. Hinzu kommt die wachsende Bedeutung von „Green Finance“. Investoren und Banken achten – auch mit Blick auf die EU-Taxonomie – mehr und mehr auf Nachhaltigkeit. Je „grüner“ das Unternehmen, desto einfacher ist der Zugang zu Kapital. Ein Baustein sind Büroflächen mit guten Nachhaltigkeitswerten, im Idealfall in einem Null-Emissions-Gebäude. Davon gibt es allerdings nur wenige, Angebot und Nachfrage klaffen noch weit auseinander.

OSTDEUTSCHE FLÄCHENLÄNDER PLUS BERLIN: BAUGENEHMIGUNGEN FÜR BÜROS STEIGEN VOR ALLEM ... NEUBAU VON BÜROGEBÄUDEN, NUTZFLÄCHE IN TSD. M²



Quelle: Destatis

... DANK BERLINS BOOMENDEM BÜROMARKT STEIL AN GENEHMIGTE NUTZFLÄCHE BÜROS IN TSD. M² (KUMUL. 2017-2021)



Quelle: Destatis

Am knappen Angebot an modernen Büroobjekten ändert sich jedoch an vielen Standorten auf absehbare Zeit kaum etwas, sodass sich die Büromieter mit den oft betagten Bestandsgebäuden arrangieren müssen. An ostdeutschen Standorten sieht es zumeist aber etwas besser aus. Durch den ausgeprägten Bürobau in den 1990er Jahren ist ein vergleichsweise großer Teil des Bestands erst 30 und nicht schon 50 oder 60 Jahre alt, wie es oft in Westdeutschland der Fall ist. Doch trotz wachsenden Bedarfs für zeitgemäße Büroflächen kommt der Bürobau nur schwer auf Touren.

So nahmen die kumulierten Fertigstellungen für Bürogebäude in den ostdeutschen Flächenländern plus Berlin in den zurückliegenden Jahren allenfalls moderat zu. Dagegen verdreifachten sich die Baugenehmigungen seit 2014, sodass 2021 der fertiggestellte Nutzfläche von 400.000 Quadratmetern eine genehmigte von über 900.000 Quadratmetern gegenüberstand. Die Fertigstellungen konnten der seit 2015 spürbar steigenden genehmigten Nutzfläche nicht folgen. Zudem konzentrieren sich die Baugenehmigungen für Bürogebäude vor allem auf Berlin – und mit deutlichem Abstand auf Brandenburg und Sachsen. Von den kumuliert 3,6 Mio. Quadratmetern genehmigter Bürofläche (2017 bis 2021) in Ostdeutschland betreffen fast 60 Prozent Berlin und jeweils etwa 15 Prozent Brandenburg und Sachsen. Demzufolge entstehen in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen kaum neue Büroflächen.

Allerdings dürfte sich die Fertigstellung der genehmigten Projekte erheblich verzögern, ein Teil wird womöglich überhaupt nicht realisiert. Wie im Wohnungsbau verzögern sich Bauvorhaben durch Engpässe bei den Baumaterialien. Dazu kommen erheblich höhere Finanzierungskosten und wesentliche Preissteigerungen bei Baumaterialien. Die Baukosten für Bürogebäude entwickeln sich dabei ähnlich wie die für Wohngebäude. Seit Ende 2019 hat sich der Bürobau insgesamt um fast 30 Prozent verteuert.

In Ostdeutschland profitieren Mieter vom kräftigen Bürobau in den 1990er Jahren

Bürobau in Ostdeutschland konzentriert sich auf Berlin, Brandenburg und Sachsen

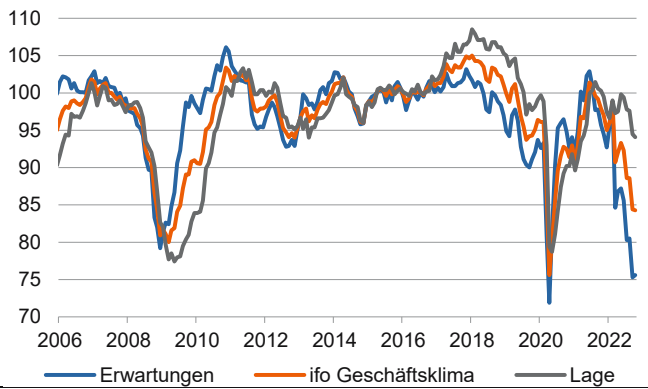
Hohe Finanzierungs- und Baukosten bremsen Büroprojekte aus

Marktumfeld für den Büromarkt

Das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld schlägt sich deutlich in den monatlichen Befragungen von Volkswirten und Unternehmen zu Lage und Erwartungen nieder. Die im Rahmen des ZEW-Finanzmarkttests befragten Konjunkturexperten bewerten sowohl die Lage als auch die Konjunkturerwartungen tiefrot. Dagegen klaffen in den Unternehmen Lage und Erwartungen weit auseinander. Die Geschäftslage im ifo-Geschäftsklimaindex wird zwar auch sichtbar schlechter beurteilt, fällt aber noch deutlich besser als die tief gefallene Erwartungskomponente aus, die den Index insgesamt nach unten zieht. Daraus resultiert ein außergewöhnlich großer Abstand von fast 20 Punkten zwischen Lage- und Erwartungseinschätzung.

Konjunktur und Geschäftsaussichten trüben sich spürbar ein

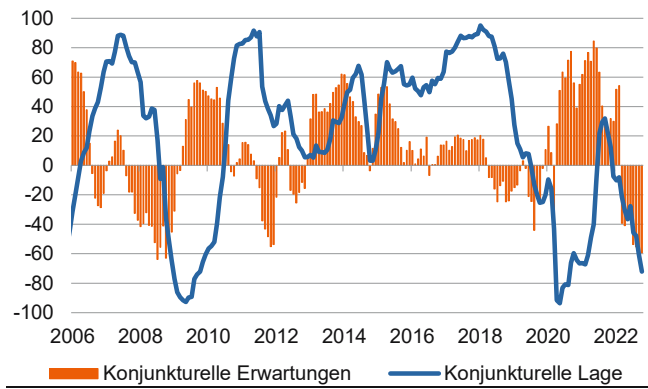
**STEIGENDE ENERGIEPREISE UND DIE BESORGNIS VON GASLIEFER-
ENGPÄSSEN BELASTEN DIE STIMMUNG IN DEN UNTERNEHMEN**
IFO-GESCHÄFTSKLIMAINDEX IN PUNKTEN



Quelle: ifo Institut

Stand Oktober 2022

**KONJUNKTUREXPERTEN SCHÄTZEN SOWOHL DIE LAGE AUS AUCH
DIE ERWARTUNGEN SEHR NEGATIV EIN**
ZEW FINANZMARKTTTEST-INDIZES IN PUNKTEN



Quelle: ZEW

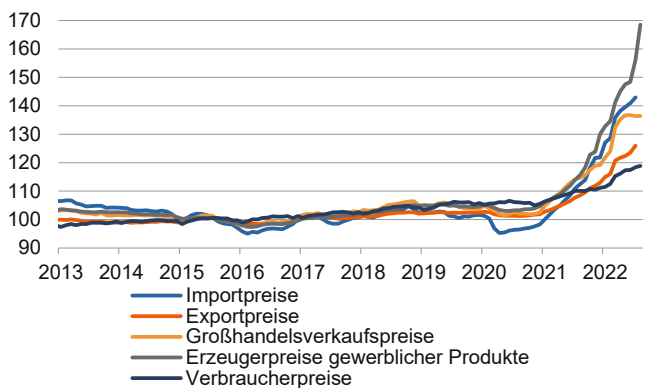
Stand Oktober 2022

Die bislang solide Nachfrage nach Büroflächen steht im Zusammenhang mit der robusten Entwicklung am Arbeitsmarkt. Sowohl die Zahl der Erwerbstätigen als auch die der offenen Stellen haben trotz des krisenhaften Umfelds das Vor-Corona-Niveau überschritten. Auch die bundesweite Arbeitslosenquote im September 2022 wies mit 5,5 Prozent ein niedriges Niveau auf. Der Arbeitsmarkt könnte aber merklich von Rezessionsfolgen oder einer gedrosselten Produktion, etwa wegen hoher Gaspreise, belastet werden. In den September-Zahlen der Bundesagentur für Arbeit zeigte sich bereits ein leichter Rückgang bei den offenen Stellen. Ein erneuter Anstieg der Kurz-

Robuster Arbeitsmarkt trägt zur soliden Büroflächennachfrage bei

Krisenumfeld dürfte aber auch den Arbeitsmarkt belasten

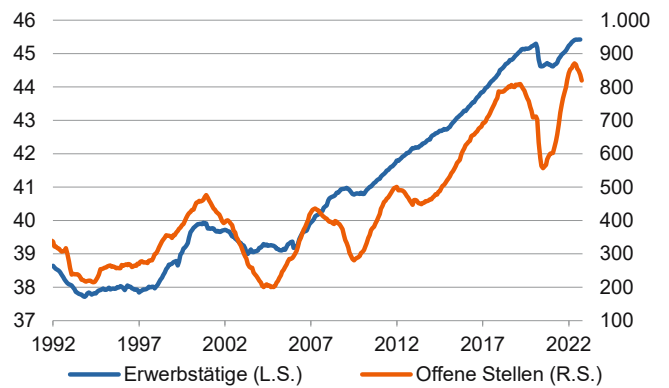
**FÜR UNTERNEHMEN STEIGEN DIE PREISE NOCH VIEL STÄRKER
ALS FÜR DIE VERBRAUCHER**
PREISINDIZES 2015 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt

Daten bis August 2022

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



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

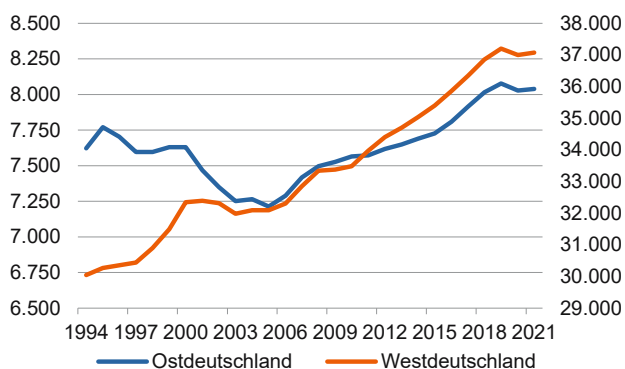
Stand Oktober 2022

arbeit in den kommenden Monaten ist ebenfalls wahrscheinlich. Da die Probleme eher gewerbliche Arbeitnehmer betreffen, sind die Auswirkungen auf die Bürobeschäftigung aber vermutlich eher gering.

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

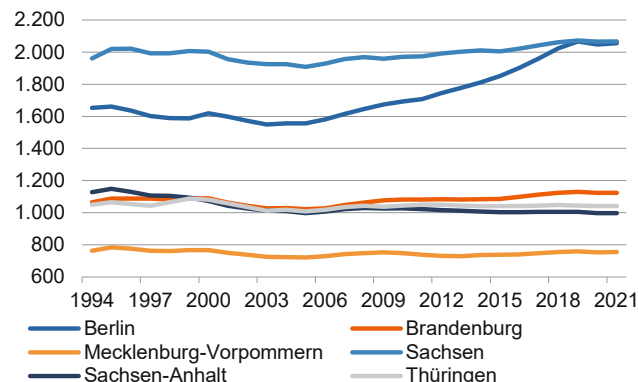
Alterung wird voraussichtlich das Arbeitskräfteangebot in den kommenden Jahren reduzieren

IN OST- UND WESTDEUTSCHLAND NAHM DIE ERWERBSTÄTIGKEIT ÜBER VIELE JAHRE STETIG ZU
ERWERBSTÄTIGE IN TAUSEND MENSCHEN



Quelle: Scope

IN OSTDEUTSCHLAND HABEN ZUR STEIGENDEN ERWERBSTÄTIGKEIT VOR ALLEM BERLIN UND SACHSEN BEIGETRAGEN
ERWERBSTÄTIGE IN TAUSEND MENSCHEN



Quelle: Scope

Zudem dürfte in den kommenden Jahren die Büroflächennachfrage von „New Work“ beeinflusst werden. In vielen Unternehmen und Institutionen können die Mitarbeiter mobil – meist im Homeoffice – arbeiten. Viele machen davon rege Gebrauch, sodass die Zahl der Schreibtische gegenüber der früheren fünftägigen Büroanwesenheit reduziert werden kann. Die weiterhin benötigte Bürofläche sinkt aber nicht linear mit der verringerten Anwesenheit. So müssen „Spitzenanwesenheiten“ bedacht werden, damit niemand, der im Büro arbeiten möchte, mangels freier Schreibtische ins Homeoffice zurückkehren muss. Schließlich ist eine hohe Anwesenheitsquote für eine gute Kommunikation wünschenswert. Außerdem werden zusätzliche Flächen für Meetings oder konzentriertes Arbeiten benötigt.

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

Am Büromarkt wird sich der „Homeoffice-Effekt“ zeitverzögert zeigen, weil Mietverträge oft für zehn Jahre abgeschlossen wurden. Zudem dauert es, bis die neuen Bürokonzepte umgesetzt sind. Oft müssen erst die Büroetagen umgestaltet werden. Außerdem sind die bislang genutzten Flächen nicht immer für „New Work“ geeignet, sodass Ersatz gesucht werden muss. Insofern werden nicht mehr benötigte Büros nur sukzessive frei. Diese Flächen müssen aber nicht zu dauerhaft hohen Leerständen führen. Wahrscheinlicher ist, dass nicht mehr wirtschaftlich vermietbare Bürogebäude abgerissen oder für eine alternative Nutzung umgestaltet werden.

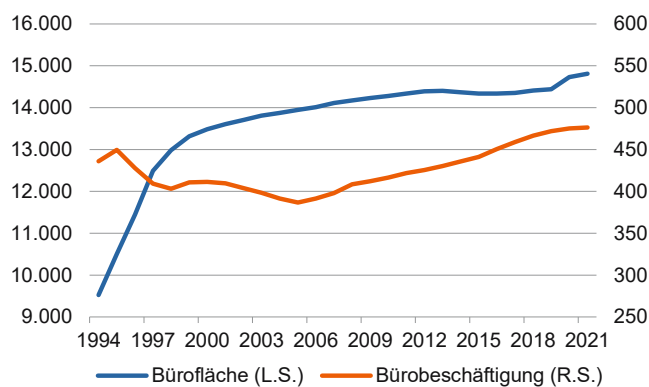
... die nicht mehr benötigten Büroflächen werden nur sukzessive frei

Büroimmobilien: Ostdeutsche Standorte im Vergleich

Die Büromieten steigen in Deutschland seit viele Jahren. Ein Aspekt ist der steigende Flächenbedarf als Folge einer wachsenden Bürobeschäftigung, zu der auch der Trend zur Wissensgesellschaft beiträgt. Diese Entwicklung ist an den betrachteten Standorten sichtbar, allerdings in deutlich unterschiedlichen Ausmaßen. Vor allem in Berlin, Dresden und Leipzig stieg die Bürobeschäftigung erheblich an. In den anderen sieben Oberzentren weitete sich die Bürobeschäftigung dagegen moderater aus, teilweise stagnierte sie auch. Die Bürofläche an den ostdeutschen Bürostandorten

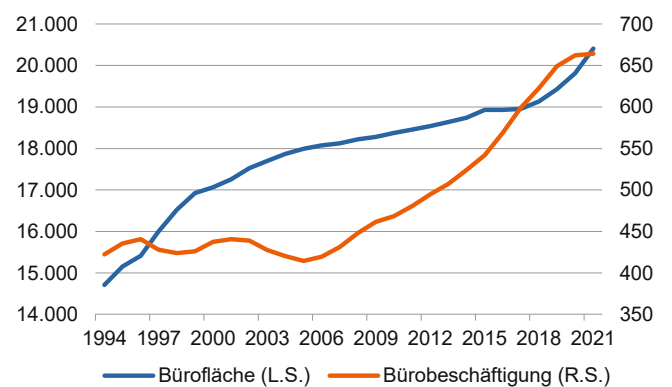
Die Büromärkte in Berlin, Dresden und Leipzig profitieren vom starken Wachstum der Bürobeschäftigung

BÜROMÄRKTE DER OSTDEUTSCHEN OBERZENTREN
L.S.: BÜROFLÄCHE IN TSD. M², R.S.: BÜROBESCHÄFTIGTE IN TSD.



Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜROMARKT BERLIN
L.S.: BÜROFLÄCHE IN TSD. M², R.S.: BÜROBESCHÄFTIGTE IN TSD.



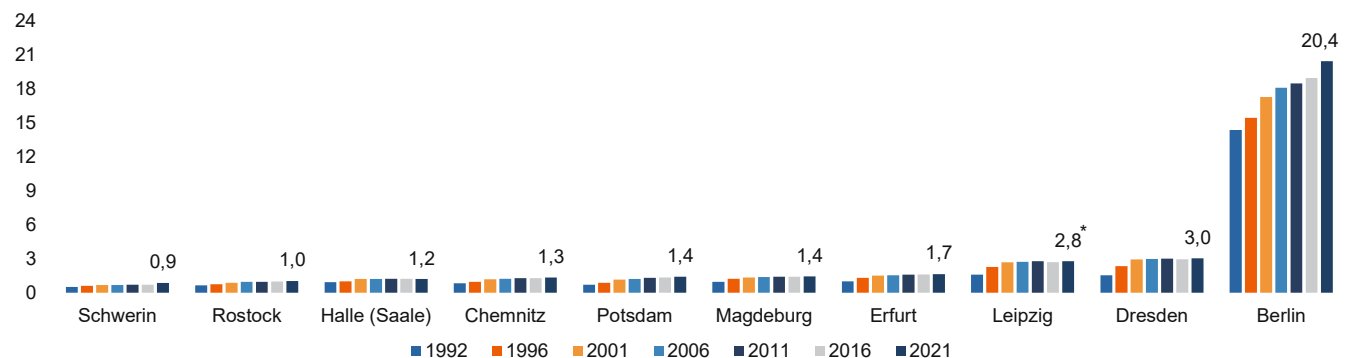
Quelle: bulwiengesa, Scope

weitete sich hingegen nach dem starken Anstieg in den 1990er Jahren – weitgehend unabhängig von der Entwicklung der Bürobeschäftigung – kaum noch aus. Lediglich in Berlin ist ein durchgängiges, insgesamt aber auch eher moderates Wachstum der Bürofläche sichtbar. Erst in der jüngeren Vergangenheit zog der Bürobau in Berlin wieder spürbar an.

Berlin ist mit mehr als 20 Mio. Quadratmetern der größte Büromarkt in Deutschland. Die nächstgrößeren Büromärkte Hamburg und München verfügen jeweils über rund 14 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Neben Berlin konzentriert sich das ostdeutsche Büromarktgeschehen vor allem auf Dresden und Leipzig, die mit jeweils rund 3 Mio. Quadratmetern über 40 Prozent der Bürofläche der betrachteten Oberzentren verfü-

Heterogene Standorte: Berlins Büromarkt ist 22mal so groß wie der kleine Schweriner Markt

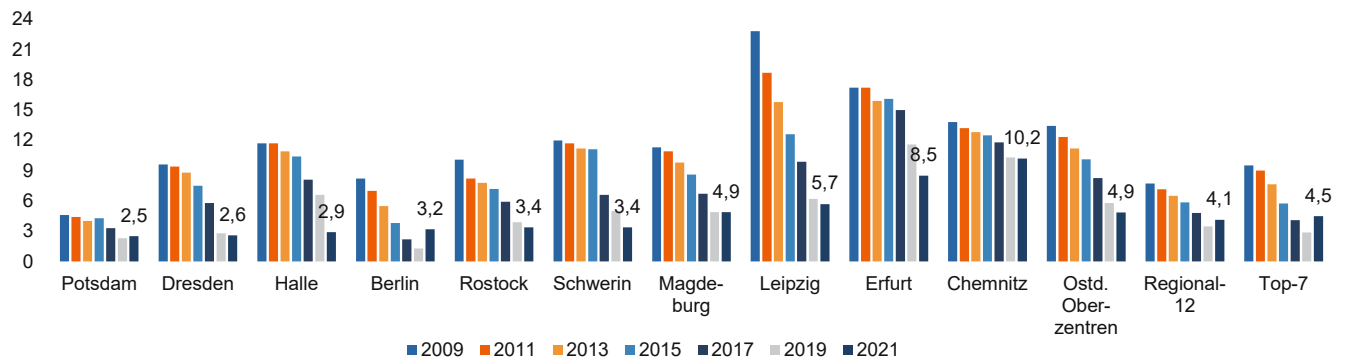
NACH DER JAHRTAUSENDWENDE BLIEB DIE BÜROFLÄCHE AN DEN OSTDEUTSCHEN STANDORTE OFT STABIL
BÜROFLÄCHEN IN MIO. M²



Quelle: bulwiengesa

*) Bürofläche für Leipzig wird je nach Quelle mit bis zu fast 4 Mio. Quadratmetern angegeben

DIE LEERSTÄNDE AN DEN OSTDEUTSCHEN BÜROSTANDORTEN SIND ÜBERALL RÜCKLÄUFIG, TEILWEISE ABER NOCH RECHT HOCH LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: bulwiengesa

gen. Die übrigen Büromärkte sind mit einem Büroflächenbestand von 900.000 Quadratmetern in Schwerin bis zu 1,7 Mio. Quadratmetern in Erfurt deutlich kleiner.

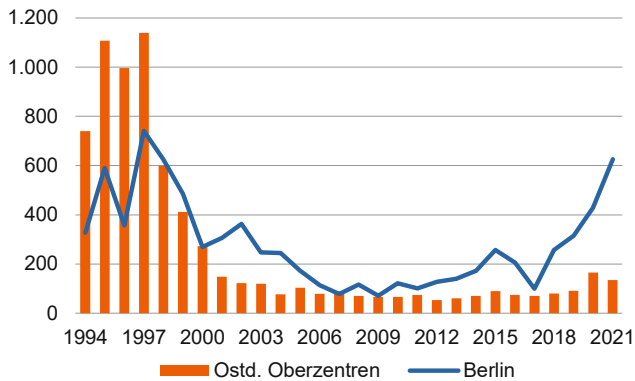
Die Kombination aus einer zumindest leicht anziehenden Bürobeschäftigung und dem geringen Büroflächenwachstum haben die Leerständen an allen betrachteten Standorten abgebaut, aber in unterschiedlichen Ausmaßen. In Berlin, Dresden und Leipzig sind die Leerstände besonders kräftig gesunken. An sechs Standorten bewegt sich die Leerstandsquote heute zudem mit etwa 3 Prozent auf einem niedrigen Niveau. In Magdeburg und Leipzig fallen die Leerstände etwas höher aus. In Erfurt und vor allem in Chemnitz sind sie relativ hoch.

Die Büromarktaktivität klappt weit auseinander. Den größten Büroflächenumsatz in Relation zur Bürofläche weisen mit jeweils mehr als 4 Prozent Berlin und Leipzig auf. In Dresden und im deutlich kleineren Potsdam werden jährlich rund 3 Prozent der Bürofläche umgeschlagen. Leipzig ist zudem das einzige Oberzentrum mit einem nach Quadratmetern regelmäßigen sechsstelligen Büroflächenumsatz. Die Stadt zählt damit neben Essen, Hannover und Nürnberg zu den Büromarktschwergewichten unterhalb der Top-Standorte. Dresdens Büromarkt erreichte 2021 erstmals einen sechsstelligen Flächenumsatz. Die übrigen sechs Bürostandorte weisen deutlich geringere Vermietungsleistungen zwischen 1 und 2 Prozent des Flächenbestands auf.

Leerstände sanken an allen Standorten und sind heute meist niedrig

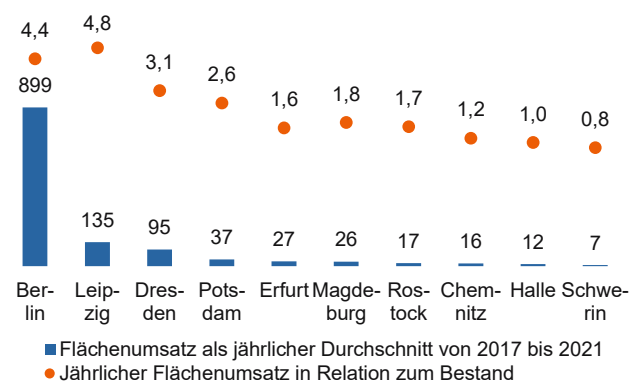
Berlin und Leipzig führen bei der Büromarktaktivität vor Dresden und Potsdam

MANGEL AN ZEITGEMÄßEN BÜROFLÄCHEN: NUR IN BERLIN HAT DER NEUBAU NENNENSWERT FAHRT AUFGENOMMEN
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN TSD. M²



Quelle: bulwiengesa

DIE BÜROMARKTAKTIVITÄT KONZENTRIERT SICH AUF BERLIN, DRESDEN UND LEIPZIG
ABSOLUTER BÜROFLÄCHENUMSATZ IN TSD. M², RELATIV IN %

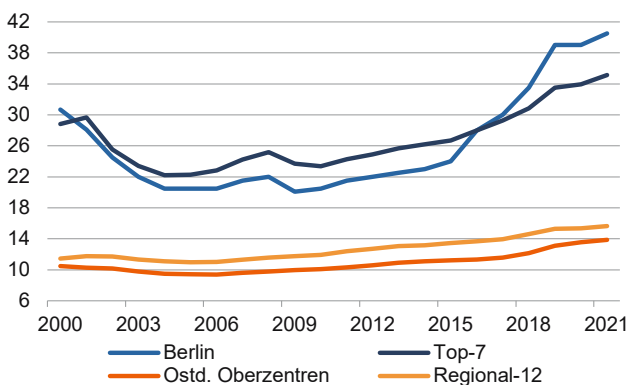


Quelle: bulwiengesa

Der Leerstandsabbau geht mit seit vielen Jahren steigenden Büromieten einher. Dabei sind die ostdeutschen Büromieten im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich stark gestiegen, was vor allem auf Berlin, Dresden und Leipzig zurückzuführen ist. Berlins Bürospitzenmiete weitete sich von 2011 bis 2021 um rund 90 Prozent, die von Dresden und Leipzig um jeweils gut 50 Prozent aus. Kräftig stieg auch die Potsdamer Bürospitzenmiete mit einem Zehnjahresplus von über 40 Prozent. In den anderen Oberzentren legte die Spitzenmiete um 12 Prozent (Erfurt) bis 32 Prozent (Rostock) zu. An den ohnehin teuren Bürostandorten stieg die Miete am schnellsten.

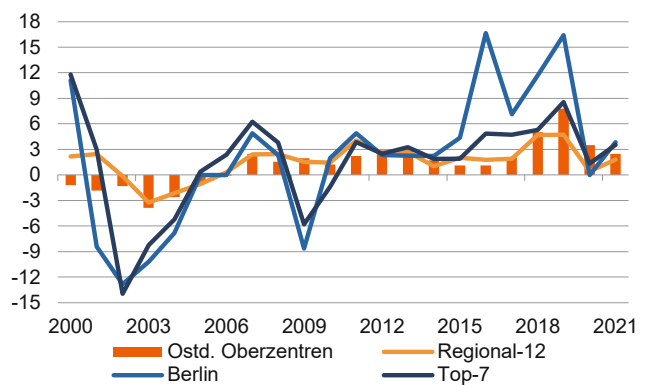
Hohe Dynamik der Büromieten in Ostdeutschland

BERLINS BÜROSPITZENMIETE IST STEIL ANGESTIEGEN
BÜROSPITZENMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

VOLATILE TOP-STANDORTE, STABILE OBERZENTREN
BÜROSPITZENMIETE IN EURO IN % GEGENÜBER VORJAHR

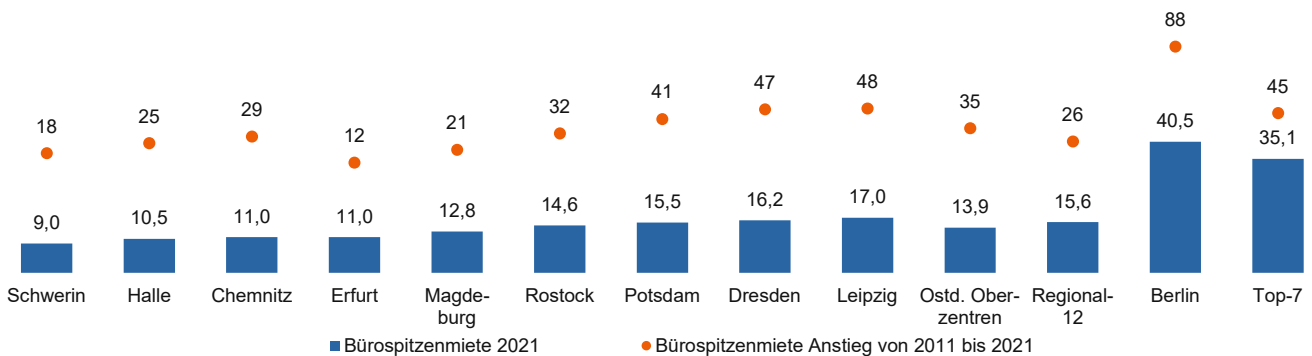


Quelle: bulwiengesa

Der flächenmäßig kleinste Büromarkt im Marktbericht ist zugleich der günstigste. In Schwerin war die Spitzenmiete 2021 mit 9 Euro je Quadratmeter nur etwa halb so hoch wie in Leipzig mit 17 Euro je Quadratmeter. Dresden ist kaum günstiger. Im Durchschnitt lag die Bürospitzenmiete der ostdeutschen Oberzentren bei knapp 14 Euro je Quadratmeter, wengleich die realisierten Mieten an den jeweiligen Standorten meist entweder ein gutes Stück darunter oder darüber lagen. In einer ganz anderen Preislige spielt der Berliner Büromarkt, der zusammen mit Frankfurt und München zu den mit Abstand teuersten deutschen Büromärkten zählt. Hier ist die Spitzenmiete etwa dreimal so hoch wie in Leipzig. Im dritten Quartal 2022 kletterte die Berliner Spitzenmiete auf 43 Euro je Quadratmeter.

Leipzig zählt wie Hannover oder Mannheim zu teuren Bürostandorten unterhalb der Top-7

OSTDEUTSCHE BÜROMIETEN SIND ÜBERDURCHSCHNITTLICH KRÄFTIG GESTIEGEN BÜROSPITZENMIETE IN EURO JE M², ANSTIEG IN %



Quelle: bulwiengesa

Fazit Büromarkt

Im ersten Halbjahr 2022 hielt der Aufwärtstrend der Büromärkte noch an. Doch der in der zweiten Jahreshälfte stärker werdende konjunkturelle Gegenwind und die wachsende wirtschaftliche Unsicherheit dürften die Büroflächennachfrage auch im kommenden Jahr noch bremsen. Angesichts von Rekordpreisen für Energie, Produktionsausfällen und einer bereits eingesetzten Rezession werden es sich manche Unternehmen gut überlegen, ob sie langfristige Verpflichtungen für hochpreisige Büroflächen eingehen. Der Handlungsdruck wird auch durch das gut funktionierende Arbeiten im Homeoffice gemildert. Die bislang aufwärts gerichtete Mietentwicklung könnte daher merklich abflachen. Zudem kommen zur Nettomiete auch deutlich höhere Nebenkosten für Heizung und Klimatisierung hinzu, sodass die Kosten für Büroflächen ohnehin steigen. Durch die verbreiteten inflationsindexierten Mietverträge dürften die Bestandsmieten ausnahmsweise schneller als die Mieten von Neuabschlüssen steigen.

Angesichts des nach wie vor knappen Angebots an modernen Flächen könnte ein Rückgang der Spitzenmieten trotz der erwarteten Marktschwäche – und anders als in früheren Rezessionen – ausbleiben. Zum einen besteht der Bedarf an modernen Büroflächen unverändert fort, zum anderen wird deren Angebot wohl noch knapper. Die im Bau befindlichen Flächen sind meist schon vermietet. Durch die Verschiebung von geplanten Büroprojekten aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten ist eine Delle beim Angebot an zeitgemäßen Flächen wahrscheinlich. Im schwächeren Marktumfeld dürfte der Leerstand vor allem bei veralteten Flächen zunehmen. Die Bedeutung der absehbar viel höheren Nebenkosten steigt auch am Büromarkt, sodass das Interesse an nachhaltigen Büroobjekten mit hoher Energieeffizienz bei Mietern wie Anlegern noch verstärkt wird.

Gegenwind am Büromarkt nimmt erheblich zu

Wirtschaftskrise trifft Büromarkt wohl nicht so stark wie frühere Rezessionen

WOHNIMMOBILIEN

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

Das Dauerthema am Wohnungsmarkt, die (zu) hohen Mieten, ist 2022 ein wenig in den Hintergrund getreten. Dabei sind die Mieten in der ersten Jahreshälfte weiter gestiegen. Überlagert wird die nach wie vor angespannte Lage am Wohnungsmarkt von der „Energiekrise“: Stark steigende Preise für Gas, Öl, Holzpellets und Strom treiben die Heizkosten auf ein enorm hohes Niveau. Anders als die Industrie genießen die privaten Haushalte bei der Gasversorgung zwar einen besonderen Schutz, der sie aber nicht vor hohen Preisen schützt. Erdgas steht im Fokus der Heizproblematik, weil es als Energiequelle die mit Abstand größte Bedeutung hat, gut die Hälfte der Wohnungen in Deutschland werden damit beheizt.

Mit den rapide gestiegenen Energiepreisen nimmt die Bedeutung der Betriebskosten erheblich zu. Nach Daten der Wohnungswirtschaft (GdW) betragen 2021 die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten 2,70 Euro je Quadratmeter. Der größte Anteil entfällt auf die „warmen Betriebskosten“ mit 1,06 Euro je Quadratmeter. Angesichts einer durchschnittlichen Nettokaltmiete der GdW-Unternehmen von 6,09 Euro je Quadratmeter mussten Mieter im Mittel 9 Euro je Quadratmeter „warm“ zahlen. Bei niedrigen Kaltmieten macht sich ein starker Anstieg der Betriebskosten mit Blick auf die gesamten Wohnkosten besonders stark bemerkbar. Dieser Effekt wird verstärkt, weil niedrige Kaltmieten oft ältere Wohnungen mit schlechterer Dämmung und weniger effizienten Heizungen betreffen. Bei neuen, gut gedämmten Wohnungen mit moderner Heiztechnik wirken sich hohe Energiepreise dagegen moderater aus.

Auf die Vermieter kommt die unerfreuliche Aufgabe zu, ihren Mietern die nun viel höheren Betriebskosten in Rechnung zu stellen. Die mit den bisherigen Heizkosten kalkulierten Vorauszahlungen dürften dafür bei weitem nicht ausreichen, sodass Betriebskostennachzahlungen in bislang nicht gekannter Höhe drohen. Diese könnten insbesondere einkommensschwächere Mieter ohne Rücklagen überfordern. Vermieter werden sich daher auf deutlich höhere Rückstände als bisher einstellen müssen. Wohnungsunternehmen haben teilweise die Vorlauftemperaturen der Heizungen gesenkt, um „Nebenkostenschocks“ zu mildern. Gemildert werden die Folgen des Gaspreisanstiegs durch staatliche Hilfsmaßnahmen, zu denen eine Expertenkommission im Oktober Vorschläge erarbeitet hat.

Wohnungsnachfrage dürfte zukünftig stärker von Heizkosten beeinflusst sein

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt dürfte von den zukünftig wohl deutlich höheren Heizkosten beeinflusst werden. Wohnungssuchende könnten sich stärker auf kleinere Wohnungen fokussieren, um so die höhere Wohnkostenbelastung je Quadratmeter auszugleichen. Wohnungen mit vergleichsweise moderaten Heizkosten sind im Vorteil. Das Interesse an neueren sowie energetisch sanierten Wohnungen dürfte trotz höherer Kaltmieten größer als bisher ausfallen. Die absehbare Verteuerung des Wohnens könnte ostdeutsche Standorte in einem höheren Maße treffen. Der Grund ist das im Durchschnitt geringere Einkommensniveau, das sich auch – siehe Kapitel Einzelhandel – in einer niedrigen Kaufkraft niederschlägt. Insofern belasten höhere Energiepreise die privaten Haushalte stärker, weil der Anstieg der Heizkosten in Relation zum Einkommen höher ausfallen dürfte. Die Einkommensrelation von Ost- zu Westdeutschland hat sich zwar verbessert, dennoch erreicht der ostdeutsche Brutto-monatsverdienst lediglich 75 Prozent des westdeutschen Niveaus.

Gaskrise und Heizkosten sind die Top-Themen am Wohnungsmarkt

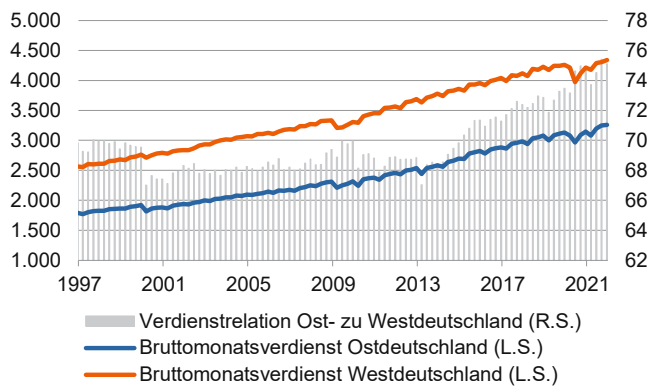
Bedeutung der Betriebskosten nimmt deutlich zu

Mit hohen Betriebskosten-nachzahlungen könnten spürbar steigende Zahlungsrückstände auflaufen

Die Nachfrage könnte sich stärker auf kleinere und energieeffiziente Wohnungen fokussieren

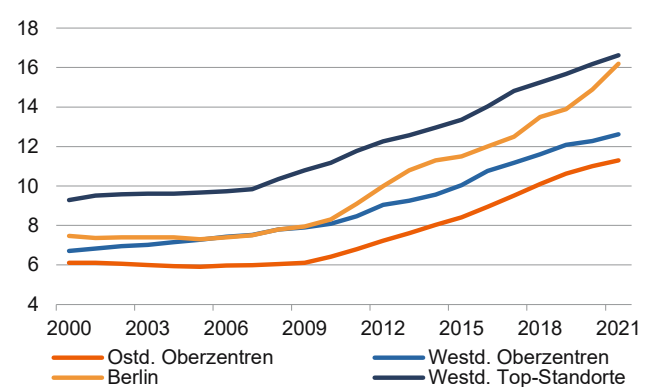
Steigende Energiekosten könnten Menschen in Ostdeutschland überproportional belasten

DER LOHNABSTAND IST NOCH RECHT GROß, ABER ER SCHRUMPT L.S.: IN EURO, R.S.: IN %



Quelle: Destatis

OSTDEUTSCHE MIETEN SIND KAUM NIEDRIGER ALS IM "WESTEN" DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO/M²



Quelle: bulwiengesa

Ohnehin fallen in Ostdeutschland die Erstbezugsmieten in Relation zu westdeutschen Standorten gemessen an der Einkommenshöhe besonders hoch aus. Das ist besonders in Berlin sichtbar, da praktisch kein relevanter Mietabstand zum Durchschnitt der westdeutschen Top-Standorte besteht. Bei den Oberzentren ist der Abstand etwas größer. Hier bewegt sich die Erstbezugsmiete der ostdeutschen Oberzentren bei etwa 90 Prozent des westdeutschen Niveaus.

Erstbezugsmieten in Ostdeutschland fallen in Relation zum Einkommen eher hoch aus

Bei der durchschnittlichen relativen Einkommensbelastung mit Wohnkosten sind dagegen keine Unterschiede zwischen Ost und West erkennbar. Nach den Daten der Einkommens- und Verbrauchstichprobe von 2018 machen die Wohnkosten in Ost- und Westdeutschland jeweils genau ein Viertel des verfügbaren Einkommens aus. Absolut gesehen sind die Ausgaben der ostdeutschen Haushalte für das Wohnen aber rund 20 Prozent niedriger als in Westdeutschland. Dafür dürften vor allem günstigere Mieten für Bestandswohnungen verantwortlich sein. Steigen die Heizkosten in Ost und West absolut im gleichen Umfang, würde die relative Wohnkostenbelastung in Ostdeutschland durch das niedrigere Einkommen aber stärker zunehmen.

Wohnkostenbelastung ist in Ost und West mit 25 Prozent gleich hoch

Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte anziehen

Ein Grund für eine steigende Mietwohnungsnachfrage ist der wieder stärkere Zuzug nach Deutschland, vor allem durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Dadurch wuchs die Einwohnerzahl im ersten Halbjahr 2022 in Berlin sowie allen ostdeutschen Flächenländern. Zur Jahresmitte 2022 lebten in Ostdeutschland 170.000 Menschen mehr als ein Jahr zuvor. In den fünf Jahren davor konnten jedoch nur Berlin und Brandenburg Einwohnerzuwächse verzeichnen. In Mecklenburg-Vorpommern war die Bevölkerung stabil, in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sank sie jedoch.

Durch Einwohnerwachstum steigt die Wohnungsnachfrage

Die Entwicklung der Zuwanderung ist langfristig nur schwer abschätzbar. Das gilt auch für die Bleibedauer der Ukrainer, die im Unterschied zu anderen Zuwanderern kein Bleibemotiv haben, sondern meistens wohl so schnell wie möglich in ihre bisherige Heimat zurückkehren wollen, trotz guter Chancen auf dem Arbeitsmarkt.

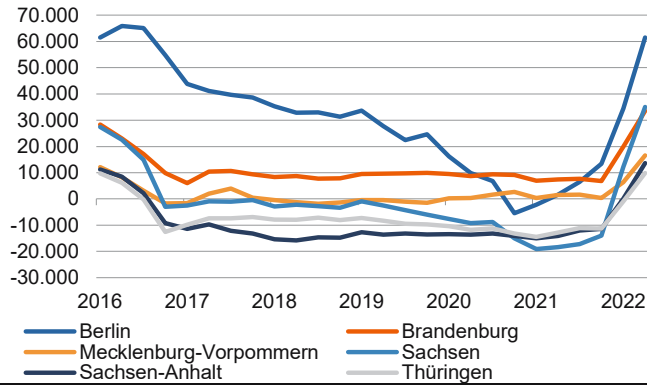
Wohnungsnachfrage durch Kriegsflüchtlinge ist schwer kalkulierbar

Die Unterbringung der ukrainischen Kriegsflüchtlinge stellt viele Regionen vor große Herausforderungen, weil der Wohnraum ohnehin knapp ist. In den ostdeutschen Flächenländern dürften dagegen durch höhere Wohnungsleerstände oft noch Wohnungsreserven vorhanden sein. Die verfügbaren Daten zum Wohnungs-

In ostdeutschen Flächenländern stehen noch relativ viele Wohnungen leer

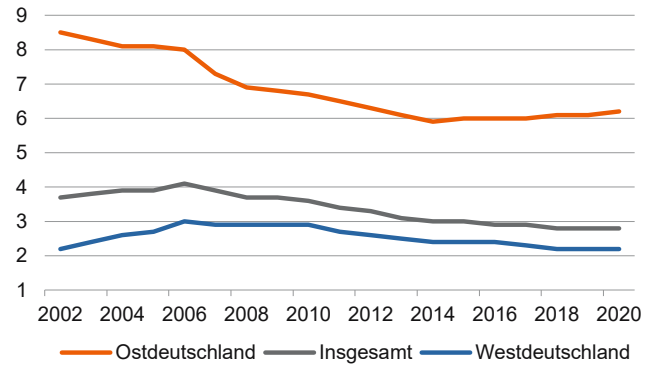
leerstand basieren zwar auf dem Jahr 2020, doch angesichts der 2021 insgesamt rückläufigen Einwohnerzahl dürfte der Leerstand von 250.000 Wohnungen (ohne Berlin) eher noch etwas größer als kleiner geworden sein.

2022 WÄCHST DIE BEVÖLKERUNG KRÄFTIG DURCH ZUWANDERUNG
ABSOLUTE VERÄNDERUNG DER EINWOHNERZAHL PRO JAHR



Quelle: Destatis

WOHNUNGSLEERSTAND IN OSTDEUTSCHLAND IST RELATIV HOCH
MARKTAKTIVER LEERSTAND IN %



Quelle: CBRE/empirica (Leerstandsindex)

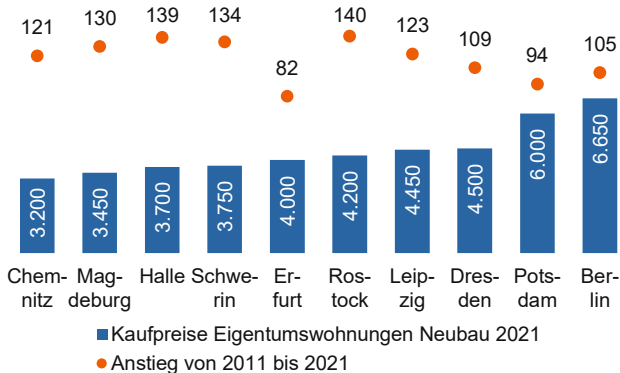
Auch die gestiegenen Finanzierungskosten für Immobilien könnten die Mietwohnungsnachfrage erhöhen. Bis Ende 2021 profitierten Immobilienkäufer von Bauzinsen von teilweise unter 1 Prozent, sodass mit der gesparten Miete die hohen Kaufpreise einer vergleichbaren Immobilie weitgehend finanziert werden konnten. Mit den deutlich gestiegenen Zinsen haben sich die Kreditraten allerdings spürbar erhöht, sodass die Option Wohnungskauf seltener realisierbar ist und Mietwohnungen wieder stärker in den Fokus rücken.

Gestiegene Finanzierungskosten machen Mietwohnungen deutlich attraktiver

Der Zinsanstieg macht sich auch deshalb besonders belastend bemerkbar, weil die Preise für Eigentumswohnungen zuvor stark gestiegen sind. An den zehn betrachteten Standorten verteuerten sich Neubau-Eigentumswohnungen von 2011 bis 2021 um 80 bis 140 Prozent. Am günstigsten sind Wohnungen in Chemnitz, dort kostete ein Quadratmeter 2021 3.200 Euro. In Potsdam und Berlin ist das Preisniveau in etwa doppelt so hoch.

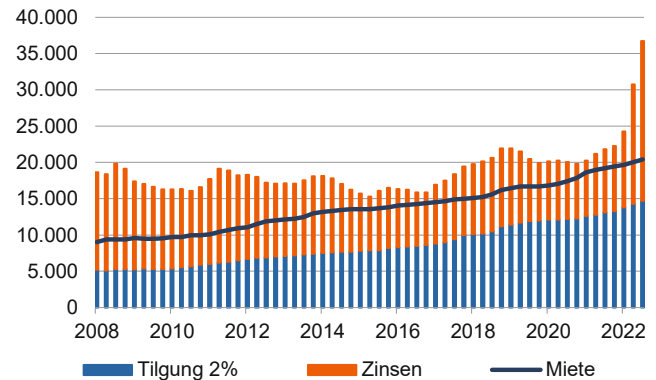
Preisrallye bei Wohneigentum an allen Standorten

RAPIDER PREISANSTIEG VERTEUERT DIE WOHNUNGEN IN OSTDEUTSCHLAND
KAUFPREISE IN EURO JE M², ANSTIEG IN %



Quelle: bulwiengesa

VERGLEICH KAUF ODER MIETE: 100 M² NEUBAUWOHNUNG IN BERLIN
ZINSANSTIEG TREIBT BELASTUNG FÜR KÄUFER IN DIE HÖHE
ZINSEN, TILGUNG UND MIETE IN EURO PRO JAHR



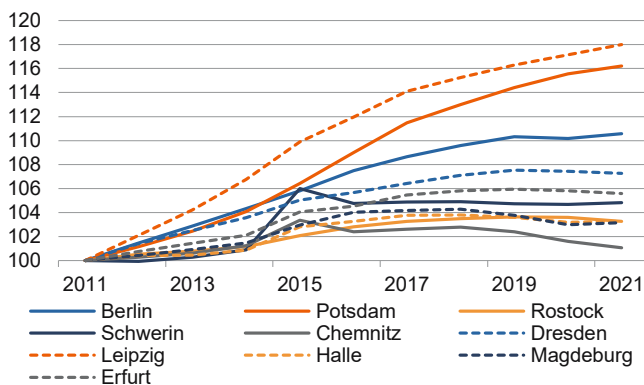
Quelle: bulwiengesa, Bundesbank, DZ BANK

Große Unterschiede bei Einwohnerentwicklung und Wohnungsbau

Die Einwohnerentwicklung verlief in den zurückliegenden Jahren an den betrachteten Standorten unterschiedlich. Neben dem dynamischen Wachstum von Leipzig und Potsdam vergrößerte sich auch die Einwohnerzahl von Berlin und Dresden kräftig. Auch Erfurt und Schwerin konnten seit 2011 wachsen. In Chemnitz, Halle, Magdeburg und Rostock stagnierte die Einwohnerzahl weitgehend. Betrachtet man dagegen den Zeitraum seit 2019, stagnierte oder sank die Einwohnerzahl an fast allen Standorten. Nur in Leipzig und Potsdam konnte sie bis 2021 weiter zulegen.

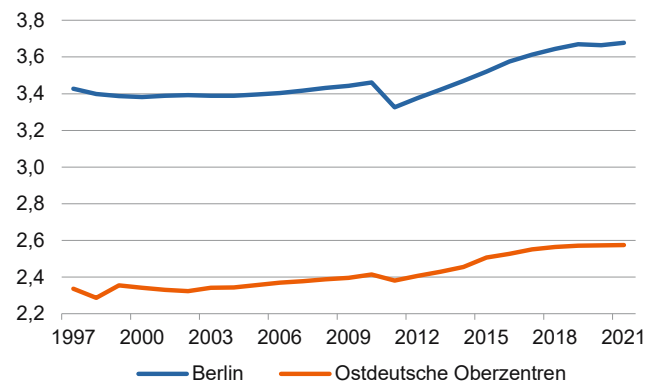
Große Bandbreite bei der Einwohnerentwicklung

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VERLÄUFT SEHR UNTERSCHIEDLICH
EINWOHNERENTWICKLUNG VON 2011 BIS 2021, 2011 = 100



Quelle: Destatis

INSGESAMT POSITIVER EINWOHNERTREND
IN MIO. EINWOHNER



Quelle: Destatis

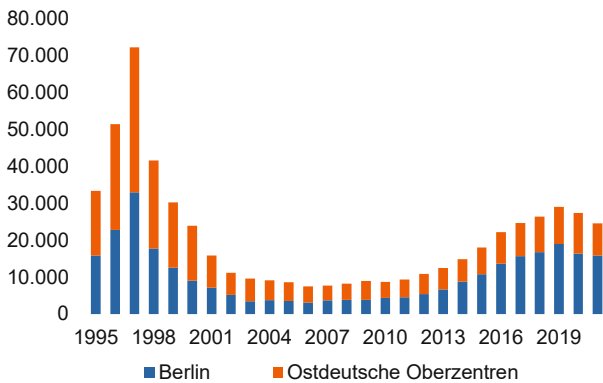
Der Wohnungsbau sank nach den hohen Fertigstellungszahlen in den 1990er Jahren auf ein niedriges Niveau ab. Erst seit 2010 zieht die Bautätigkeit wieder an. Diese „Baudelle“ wirkt bis heute nach und verstärkt das in vielen deutschen Städten knappe Wohnungsangebot. Aufgrund der heterogenen Einwohnerentwicklung an den betrachteten Standorten fällt auch der Bedarf für den Wohnungsbau entsprechend unterschiedlich aus. In den ostdeutschen Großstädten sanken die Neubauzahlen durch die frühere Abwanderung noch stärker als bundesweit. Die anschließende Erholung des Wohnungsbaus setzte in Berlin früher und auch sichtbar kräftiger als in den Oberzentren ein. Während in den 1990er Jahren in den Oberzentren insgesamt mehr Wohnungen als in Berlin entstanden, ist das Verhältnis heute umgekehrt.

Nach tiefer Delle erholte sich der ostdeutsche Wohnungsbau zunächst in Berlin

Der Grund sind die auseinanderklaffenden Fertigstellungszahlen in den Oberzentren. In Chemnitz, Erfurt, Halle und Magdeburg ist der Neubau auch heute noch schwach ausgeprägt. In Relation zur Einwohnerzahl entstehen in Schwerin, Rostock und Leipzig etwa doppelt so viele Wohnungen. Sichtbar kräftiger fällt der Wohnungsbau in Dresden und vor allem in Potsdam aus. In der brandenburgischen Landeshauptstadt wird mehr als doppelt so viel gebaut wie im Durchschnitt der ostdeutschen Oberzentren.

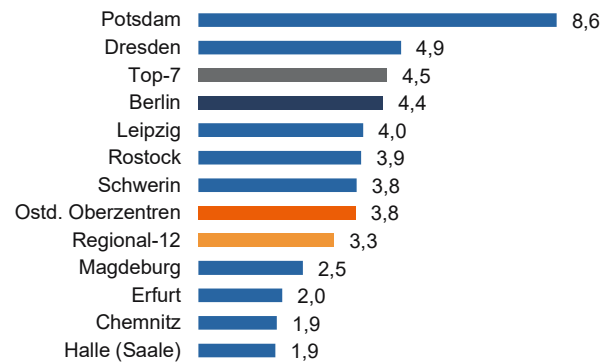
Breites Neubauspektrum in den Oberzentren

DER WOHNUNGSBAU HAT ETWAS AN SCHWUNG VERLOREN
WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN



Quelle: Scope

DAS NEUBAUVOLUMEN KLAFFT WEIT AUSEINANDER
WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN JE 1.000 EINWOHNER PRO JAHR



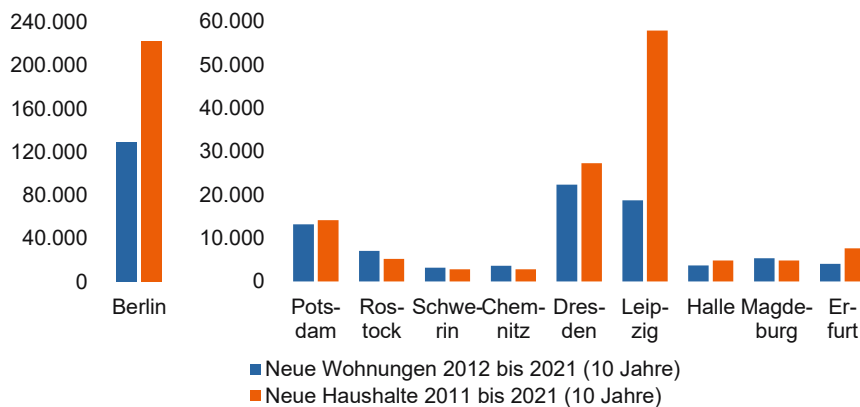
Quelle: Scope

Durchschnitt von 2017 bis 2021

In allen betrachteten Städten wuchs die Zahl der privaten Haushalte in den zurückliegenden zehn Jahren. In sieben der zehn Standorte – Chemnitz, Dresden, Halle, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin – entspricht die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in etwa dem Zuwachs der privaten Haushalte, trotz einer deutlich unterschiedlichen Einwohnerentwicklung. Dagegen hinkte in Berlin, Erfurt und Leipzig der Wohnungsbau der steigenden Haushaltszahl hinterher. Aufgrund Berlins Größe ist die absolute Diskrepanz hier am größten. Aber relativ gesehen ist die Lücke in Leipzig besonders ausgeprägt. Nach dieser Gegenüberstellung hätten in Berlin und Erfurt nicht ganz doppelt so viele Wohnungen zusätzlich gebaut werden müssen. In Leipzig wären sogar dreimal so viele notwendig gewesen.

An drei Standorten hinkt der rechnerische Neubaubedarf sichtbar hinterher

IN BERLIN UND LEIPZIG HINKT WOHNUNGSBAU DER ZAHL NEUER HAUSHALTE HINTERHER
NEUE HAUSHALTE UND WOHNUNGEN (KUMULIERT ÜBER 10 JAHRE)



Quelle: Scope

Der wirtschaftliche Bau von Mietwohnungen ist unter den aktuellen Marktbedingungen kaum noch realisierbar. Das zeigt eine Beispielrechnung des GdW: Bei einem Bauvorhaben hätte Mitte 2021 eine Nettomiete von deutlich unter 11 Euro je Quadratmeter eine Mietrendite von 3,5 Prozent ermöglicht. Sowohl die Baukostensteigerung als auch der Zinsanstieg bis Mitte 2022 würden jeweils bei gleicher Mietrendite Nettomieten von fast 14 Euro je Quadratmeter erfordern, ein Plus von

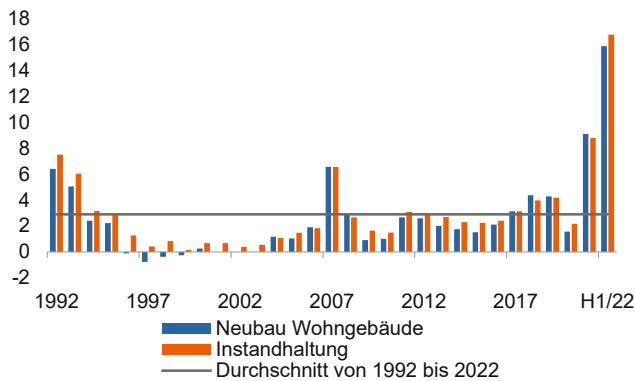
Was wird aus dem Mietwohnungsbau? Baukosten- und Zinsanstieg erfordern deutlich höhere Mieten

rund 30 Prozent. Schon dieser Mietanstieg binnen eines Jahres wäre nicht durchsetzbar. Doch die Kombination beider Faktoren erfordert sogar eine Nettomiete von annähernd 17 Euro je Quadratmeter, was einem einjährigen Mietanstieg von etwa 60 Prozent entspräche.

Die Auswirkungen auf Bauvorhaben zeigt eine Mitgliederumfrage des GdW. Etwa zwei Drittel wollen Neubau- und Modernisierungsprojekte erst einmal zurückstellen. Etwa ein Viertel will Neubauprojekte ganz aufgeben. Rund 13 Prozent wollen von Modernisierungsvorhaben absehen. Mit Blick auf die Realisierungsdauer von Bauvorhaben könnte als Folge die Zahl fertiggestellter Wohnungen ab 2024 sichtbar nachgeben und so die Wohnknappheit verschärfen. Ebenso stockt die dringend erforderliche Bestandssanierung.

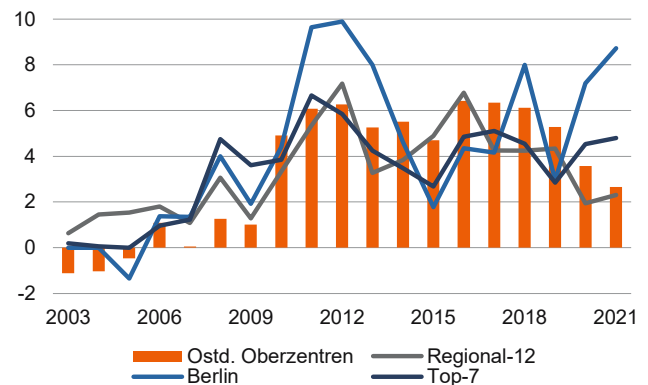
Wohnungsfertigstellungen und Sanierungen dürften spürbar zurückgehen

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



Quelle: Destatis

MIETANSTIEG IN OBERZENTREN WIRD SICHTBAR LANGSAMER
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: bulwiengesa

Mietanstieg in den Oberzentren hat sich verlangsamt

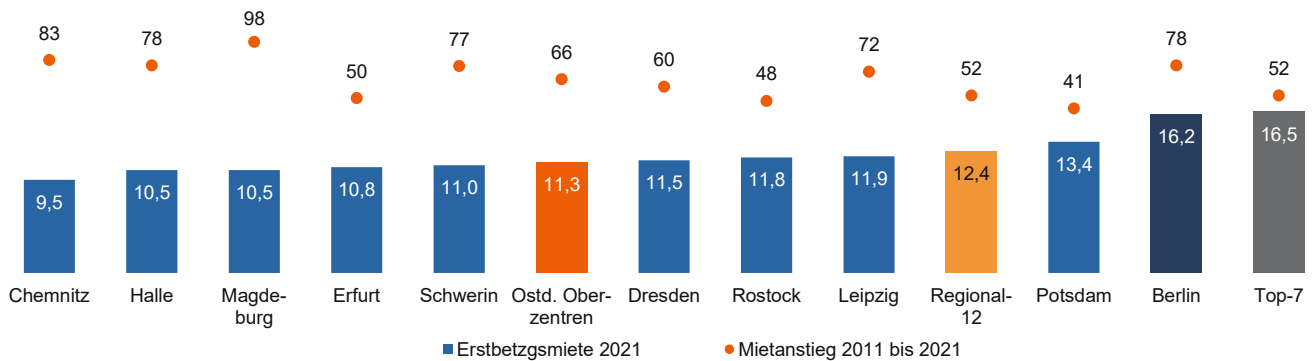
Wie überall in Deutschland legten die Mieten in Berlin wie auch in den ostdeutschen Oberzentren in den zurückliegenden Jahren oft mit hohem Tempo zu. Vor allem in den Oberzentren – in Ostdeutschland genauso wie bundesweit – hat sich die Mietdynamik der durchschnittlichen Erstbezugsmieten aber sichtbar auf unter 3 Prozent (2021) verlangsamt. Gründe dafür sind der langsamere Zuzug und das verbesserte Neubauangebot. Damit stiegen die Mieten 2021 – anders als von 2010 bis 2020 – erstmals wieder langsamer als die Inflation.

In Berlin fiel der Mietzuwachs dagegen auch 2021 kräftig aus. Das hohe Tempo setzte sich 2022 fort. Der starke Anstieg der Berliner Erstbezugsmieten ist neben dem nicht ausreichenden Neubau auf die ausgeweitete Mietregulierung von Bestandswohnungen zurückzuführen. Als Folge des „Mietendeckels“ nahmen manche Vermieter ihre Wohnungen vom Markt und verknäpften so das Angebot der regulierten Bestandswohnungen. Mietinteressenten mussten stärker auf die von diesem Instrument ausgenommenen Neubauwohnungen ausweichen.

In den Oberzentren hat sich der Mietanstieg verlangsamt, ...

... in Berlin hat er sich jedoch beschleunigt

OSTDEUTSCHE WOHNUNGSMIETEN STIEGEN BINNEN ZEHN JAHREN ZWISCHEN 40 UND FAST 100 PROZENT
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO/M², MIETANSTIEG IN %



Quelle: bulwiengesa

2021 reichte die durchschnittliche Erstbezugsmiete in den ostdeutschen Oberzentren von 9,50 Euro je Quadratmeter in Chemnitz bis zu 13,40 Euro je Quadratmeter in Potsdam. Leipzig ist das zweit teuerste Oberzentrum mit knapp 12 Euro je Quadratmeter. Berlin ist der mit Abstand teuerste Standort. Im dritten Quartal 2022 stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete auf 17 Euro je Quadratmeter. Der zehnjährige Mietanstieg reicht von rund 40 Prozent in Potsdam bis zu einer Verdoppelung in Magdeburg. Im Durchschnitt stieg die Erstbezugsmiete in den neun Oberzentren binnen zehn Jahren um zwei Drittel, in Berlin lag das Plus bis 2021 bei gut 80 Prozent. Damit ist das Mietplus jeweils deutlich kräftiger als im bundesweiten Durchschnitt ausgefallen.

Mieten in ostdeutschen Oberzentren steigen binnen zehn Jahren um zwei Drittel

Fazit Wohnungsmarkt

Die erhoffte Entspannung der Wohnungsmärkte durch mehr Neubau und stagnierende Einwohnerzahlen bleibt aus. Es sind aber weniger die schnell steigenden Mieten, die das Wohnen oft noch unerschwinglicher machen. Schuld sind die rapide gestiegenen Heizkosten. Aber auch die Vermieter, die sich lange Zeit über zunehmende Mieten freuen konnten, haben Stress. Auf sie kommen Zahlungsrückstände aus Betriebskostenabrechnungen, galoppierende Preissteigerungen für Modernisierungen und Neubau sowie deutlich höhere Finanzierungskosten zu. Diese ungünstige Konstellation bremst den Neubau und Modernisierungen aus, sodass die wünschenswerte Verbesserung des städtischen Wohnungsangebots stockt.

Viele Stressfaktoren belasten den Wohnungsmarkt

Die Wohnungsnachfrage steigt 2022 – und wohl auch danach – wieder kräftiger. Der Grund sind Flüchtlinge aus der Ukraine und anderen Ländern. Zukünftig kommen wohl außerdem im Ausland angeworbene Fachkräfte hinzu. Insbesondere in Städten mit einem schon knappen Wohnungsangebot wie Berlin und Leipzig verschärft sich damit die Anspannung am Wohnungsmarkt. Dagegen sind die Chancen gut, dass höhere Leerstände wie in Chemnitz, Halle oder Magdeburg dadurch weiter reduziert werden können. Die steigende Nachfrage bei rückläufigem Neubau spricht für einen wieder beschleunigten Mietanstieg. Ob es dazu kommt, ist aber fraglich. Die privaten Haushalte leiden unter der hohen Inflation und insbesondere den gestiegenen Energiepreisen. Letztere setzen auch der rezessionsgefährdeten Wirtschaft zu, was wiederum den Arbeitsmarkt und damit das Einkommen der Haushalte dämpfen könnte.

Steigender Zuzug erhöht Stress für schon angespannte Wohnungsmärkte

Gegen kräftige Mieterhöhungen spricht aber auch die Mietregulierung, zumindest bei Wohnungen im Regelungsbereich der Mietpreisbremse. Denn der schon von vier auf sechs – und nach den Regierungsplänen auf sieben Jahre – verlängerte Rückblick der Mietspiegel dämpfte die ortsübliche Vergleichsmiete als Basis für Mieterhöhungen. Im Frühjahr 2023 dürfte zudem das Thema Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen auf die Tagesordnung zurückkehren, wenn die Berliner „Enteignungskommission“ ihre Ergebnisse präsentieren will.

Trotz solider Wohnungsnachfrage sind die Aussichten für den Wohnungsmarkt von hoher Unsicherheit geprägt. Dazu zählen das Ausmaß des Zuzugs, der Einbruch beim Neubau, die Entwicklung der Heizkosten und die Folgen der Rezession. Wir erwarten, dass die Mieten bis Ende 2023 nur moderat und damit erneut langsamer als die Verbraucherpreise steigen. Bei neu gebauten und jungen Wohnungen mit guter Energieeffizienz und entsprechend günstigen Heizkosten dürfte das Mieterinteresse ausgeprägter ausfallen. Hier bremst aber das schon hohe Niveau der Kaltmieten.

Auch Regulierung dämpft den Mietanstieg

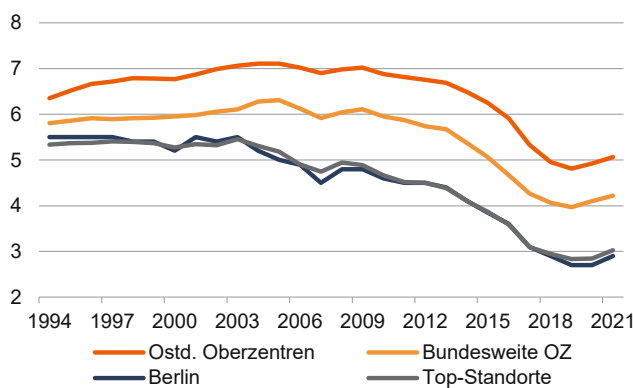
Mieten werden weiter steigen, aber wohl nur moderat

INVESTMENTMARKT

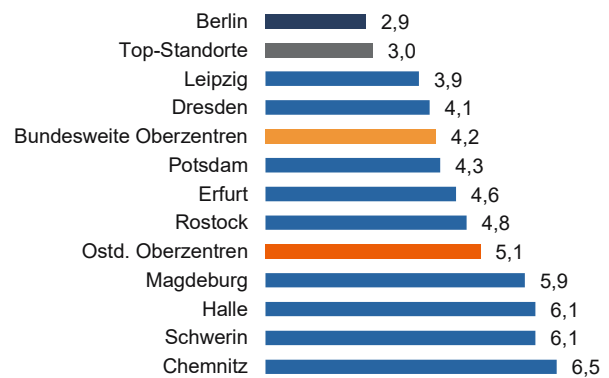
Die Renditen am Kapitalmarkt haben sich 2022 spürbar ausgeweitet. Die Rendite für zehnjährige Bundesanleihen stieg Mitte Oktober auf 2,3 Prozent und legte damit binnen eines Jahres um rund 250 Basispunkte zu. Damit ist zugleich der Abstand zwischen der anfänglichen Mietrendite von Immobilien und Bundesanleihen spürbar abgeschmolzen, wenngleich auch die Immobilienrenditen wieder steigen. Dabei zählt Berlin inzwischen gemessen an der Mietrendite zu den teuersten Standorten. Dagegen lassen sich mit den ostdeutschen Oberzentren – von Dresden, Leipzig und auch Potsdam abgesehen – überdurchschnittlich hohe Mietrenditen erzielen.

Mietrenditen in Ostdeutschland: Berlin, Dresden, Leipzig sowie Potsdam zählen zu den teuren Standorten

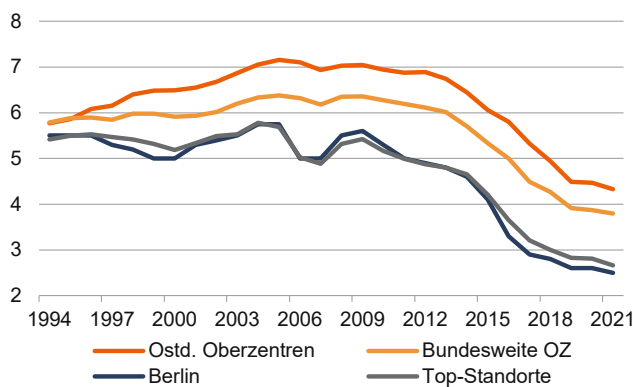
RENDEITEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN SEIT 1994
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



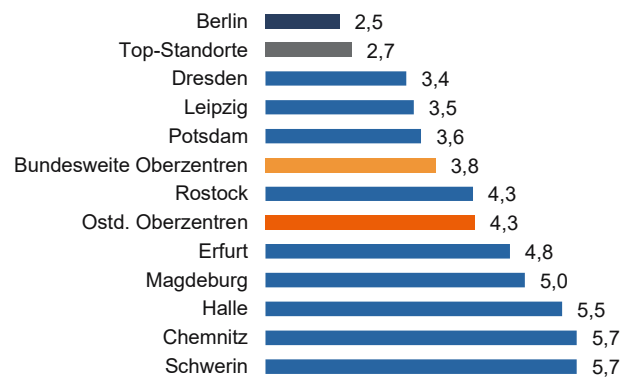
RENDEITEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN 2021
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



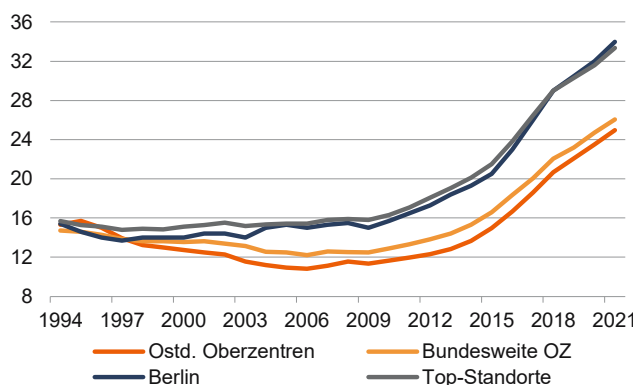
RENDEITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN SEIT 1994
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



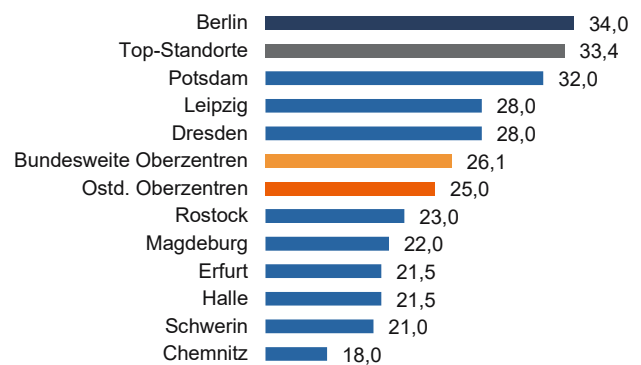
RENDEITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN 2021
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN SEIT 1994
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



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



Quelle: bulwiengesa

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

BERLIN UND BRANDENBURG

Immobilienmarkt Berlin und Potsdam

Als Hauptstadt der weltweit viertgrößten Volkswirtschaft ist Berlin mit 5 Mio. Einwohnern im Ballungsraum und der dynamischen Stadtentwicklung zu einem der führenden europäischen Immobilienmärkte aufgestiegen. Entsprechend groß ist das Interesse internationaler Anleger. 2021 flossen rund 11 Mrd. Euro in Berliner Gewerbeimmobilien, fast 20 Prozent des deutschen Gesamtvolumens. Doch während Paris und London die unangefochtenen Wirtschaftszentren von Frankreich beziehungsweise Großbritannien bilden, ist die wirtschaftliche Schwäche der deutschen Hauptstadt trotz ihres Aufschwungs nicht überwunden. Die übrigen sechs deutschen Top-Standorte schneiden hinsichtlich Wirtschaftsleistung, Einkommensniveau und Kaufkraft deutlich besser ab. Den Immobilienmarkt hat das aber nicht gebremst. Die Kaufpreise und Mieten für Wohnen und Gewerbe sind teilweise sogar deutlich höher als in den übrigen deutschen Metropolen.

Als Immobilienstandort spielt Berlin Champions League, aber wirtschaftlich besteht noch Aufholbedarf

Der Berliner Aufschwung ging mit einer spürbar steigenden Einwohnerzahl einher. Gegenüber 2011 lebten 2021 rund 350.000 Menschen mehr in Berlin, ein Plus von 11 Prozent. Damit hat die Hauptstadt heute rund 3,7 Mio. Einwohner. Der vor noch wenigen Jahren günstige Berliner Wohnungsmarkt ist durch das Wachstum erheblich angespannt. Davon haben die rund um Berlin gelegenen Städte und Gemeinden in hohem Maße profitiert. Das gilt vor allem für die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam, deren Einwohnerzahl binnen zehn Jahren um 16 Prozent auf inzwischen über 180.000 Menschen wuchs. Im Unterschied zu Berlin und den anderen betrachteten Standorten ist Potsdam eine vergleichsweise wohlhabende Stadt. Die Arbeitslosenquote lag im September 2022 mit 5,2 Prozent deutlich unter dem Wert von Berlin mit 8,9 Prozent. Als Wohnort ist Potsdam teuer. Kaufpreise und Mieten in der attraktiven Großstadt übertreffen bei weitem das Niveau der anderen Oberzentren.

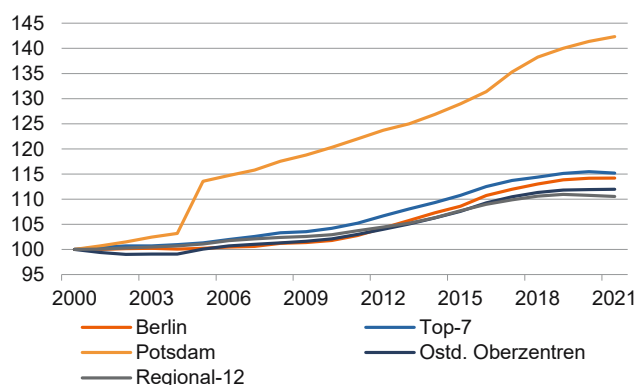
Das wohlhabende Potsdam wuchs noch schneller als Berlin

Die Bedeutung von Berlin als Industriestandort ist insgesamt eher gering, der Anteil der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe ist vergleichsweise niedrig. Entsprechend positiv ist die 2019 getroffene Entscheidung des erfolgreichen Elektroautoherstellers Tesla zu werten, sein viertes – und erstes europäisches Werk – in Grünheide bei Berlin zu bauen. Seit März 2022 werden Teslas „made in Germany“ ausgeliefert. Offen ist noch, ob im Werk wie ursprünglich geplant auch Batterien für Elektroautos hergestellt werden.

Tesla wählt Berlin/Brandenburg als Standort und wertet die Region als Industriestandort auf

EINWOHNERENTWICKLUNG

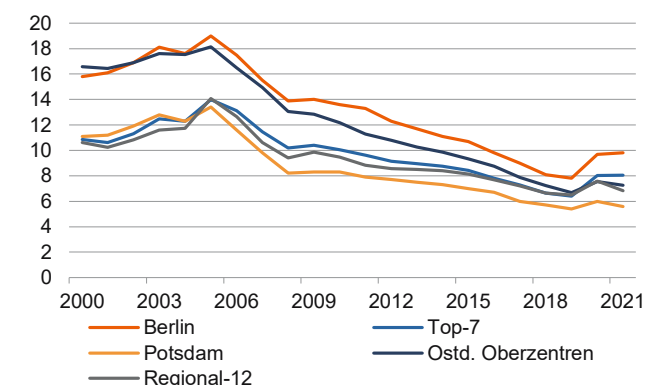
2000 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE

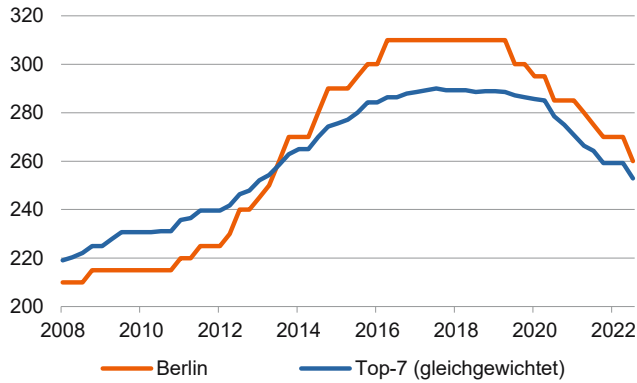
IN %



Quelle: bulwiengesa

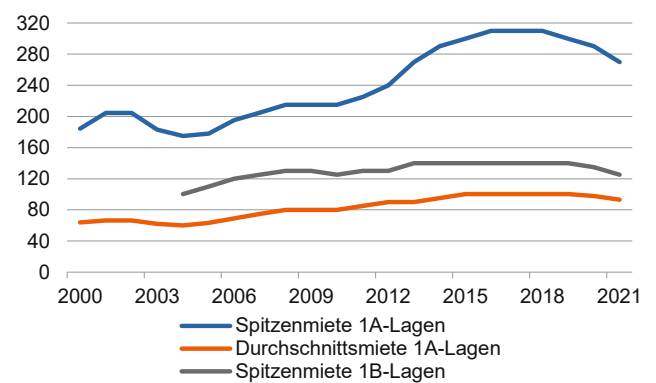
Berlin: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (QUARTAL)
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

BERLIN: SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL NACH LAGE
IN EURO JE M²

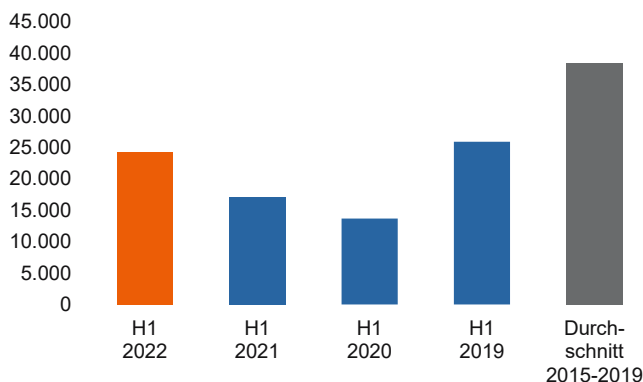


Quelle: bulwiengesa

Vom Aufschwung Berlins hat der Einzelhandel in hohem Maße profitiert. Zum einen ging die Arbeitslosigkeit stark zurück, zum anderen weitete sich das Kundenpotenzial erheblich aus. Die Einwohnerzahl wuchs seit 2011 um gut 350.000 Menschen. Zusammen mit dem ebenfalls wachsenden Umland verfügt der Einzelhandel über das mit rund 5,4 Mio. Menschen größte Einzugsgebiet in Deutschland. Zudem florierete vor Corona der Tourismus, 2019 wurden 34 Mio. Übernachtungen gezählt. 2020 brach das Tourismusgeschäft zwar ein, konnte sich im laufenden Jahr aber sichtbar erholen. Die Bedeutung der Besucher ist aufgrund der eher niedrigen Berliner Kaufkraft größer als an den anderen Top-Standorten. Abgesehen von der Größe zeichnet sich der Berliner Einzelhandel durch mehrere räumlich getrennte 1A-Lagen aus. Dazu zählen die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der Ku'damm und der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße und die Trendlage Hackescher Markt. Hinzu kommen rund 70 Shopping-Center, unter denen die große Mall of Berlin herausragt. Die Spitzenmiete stagnierte von 2016 bis 2019 bei 310 Euro je Quadratmeter und sank danach bis zum dritten Quartal 2022 um 16 Prozent auf 260 Euro je Quadratmeter. Der Einzelhandel in der attraktiven Bundeshauptstadt hat insgesamt eine solide Perspektive. Zunächst steht aber eine Durststrecke bevor, denn die Berliner werden durch ihre Kaufkraftschwäche wohl stärker unter den hohen Energiepreisen leiden. Eine Herausforderung ist das große Verkaufsflächenangebot der vielen Berliner Einkaufszentren.

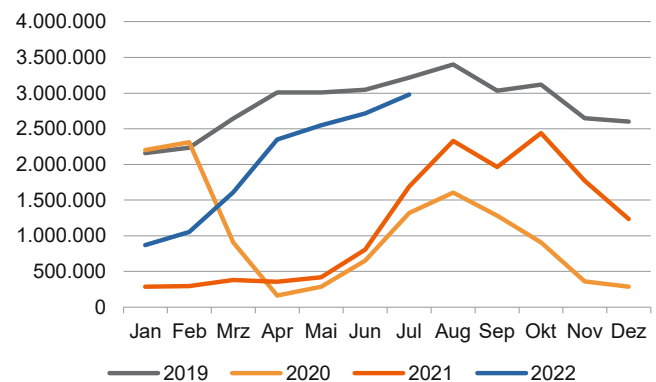
Handel: Der Tourismus dürfte den Einzelhandel wieder anschieben, aber nicht alle Probleme lösen

BERLIN: FLÄCHENVERMIETUNG IN CITYLAGEN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

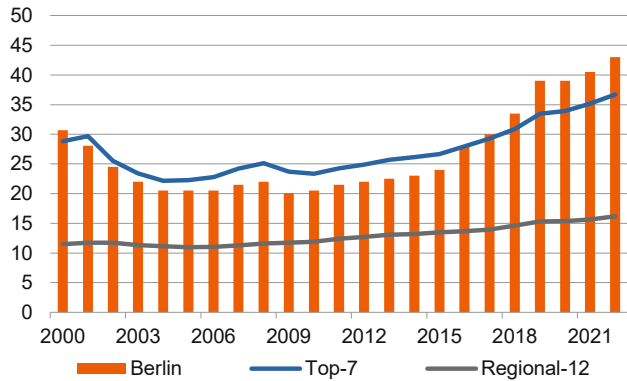
BERLIN: MONATLICHE TOURISMUS-STATISTIK
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN



Quelle: Stadt Berlin

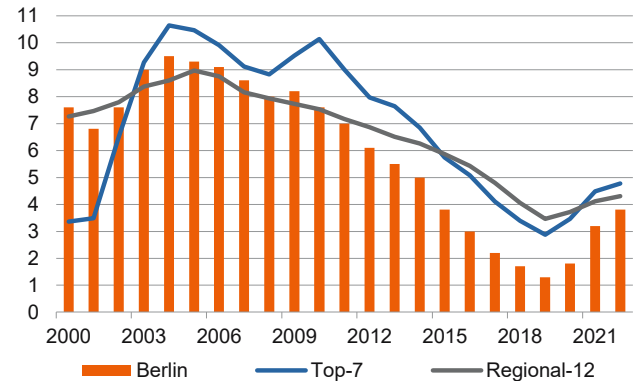
Berlin: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE
IN %

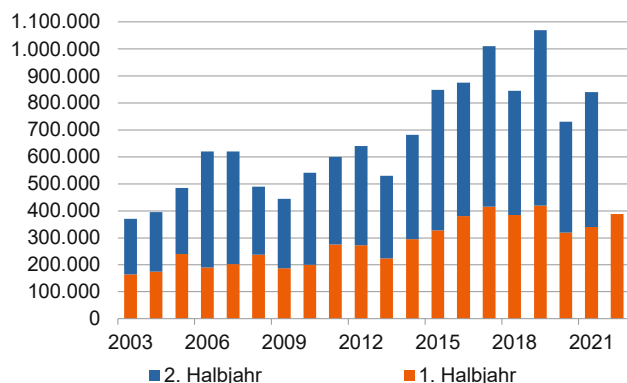


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Aufschwung Berlins hat den Büromarkt auch dank erfolgreicher Start-ups kräftig belebt. Durch den ausgeprägten Büroflächenbedarf in Kombination mit der größten Bürofläche in Deutschland von mehr als 20 Mio. Quadratmetern wurden einzig am Berliner Büromarkt jährliche Flächenumsätze von mehr als 1 Mio. Quadratmetern (2017 und 2019) realisiert. Die bis 2016 im Mittelfeld der Top-Standorte liegende Spitzenmiete stieg dabei rapide auf 43 Euro je Quadratmeter im dritten Quartal 2022 an. Die Leerstandsquote sank bis Anfang 2020 auf knapp über 1 Prozent, weitete sich seitdem aber auf zuletzt 3,6 Prozent aus. Die Gründe für den spürbaren Anstieg sind die schwächere Flächennachfrage während der Pandemie sowie enorm beschleunigte Neubauaktivitäten. Durch die jahrelange geringe Bautätigkeit im Bürosegment wurde die Bedarfslücke für moderne Büroflächen allerdings immer größer, sodass der hohe Flächenneuzugang den Anstieg der Spitzenmiete nicht bremsen konnte. Der hohe Bürobedarf schlug sich im ersten Halbjahr 2022 in einem Flächenumsatz von 390.000 Quadratmetern nieder. Lediglich in den ersten Halbjahren 2017 und 2020 wurden höhere Werte erzielt. Zum Jahresende 2022 hin dürfte der Mix aus Energiekrise und Rezessionssorgen die Dynamik auf dem Berliner Büromarkt aber bremsen und den Mietanstieg abflachen. Der hohe Bedarf bei einem weiterhin zu knappen Angebot an zeitgemäßen Büroflächen dürfte die Spitzenmiete perspektivisch aber weiter steigen lassen. Der hohe Flächenneuzugang könnte zu weiter steigenden Leerständen führen.

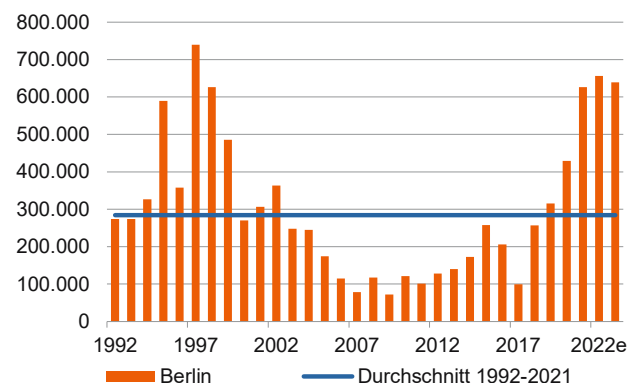
Büro: Trotz hohem Flächenneuzugang steigt Spitzenmiete 2022 weiter an

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN BERLIN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN BERLIN
IN M²



Quelle: bulwiengesa

Wohnimmobilien in Berlin

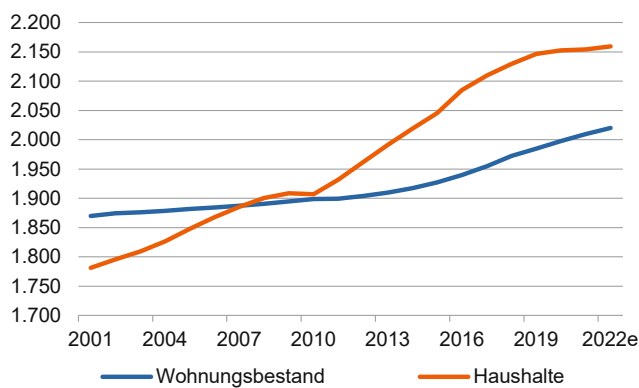
Über den Berliner Wohnungsmarkt wird oft berichtet. Aufmerksamkeit zogen der Mietendeckel oder die Bürgerinitiative zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen auf sich. Beide Vorhaben fußen auf der ausgeprägten Marktanspannung. Zwar stehen auch die Wohnungsmärkte vieler anderer deutscher Großstädten unter Druck, aber die Situation in Berlin ist besonders. Dank der erfreulichen wirtschaftlichen Entwicklung und des kräftigen Zuzugs sind die Kaufpreise und Mieten für Wohnungen von einem zuvor niedrigen Niveau aus rapide gestiegen und haben das hohe Niveau der Top-Standorte erreicht. Gemessen am geringen Berliner Einkommensniveau sind die Preise und Mieten jedoch relativ gesehen überaus hoch.

Dieser Aspekt hat die Schärfe der Mieterproteste sicherlich verstärkt. Doch die Bemühungen, die Situation durch Markteingriffe zu verbessern, waren nicht erfolgreich. Der Mietendeckel scheiterte 2021 nicht nur vor dem Bundesverfassungsgericht, sondern dämpfte auch zusätzlich das schon knappe Wohnungsangebot. Durch Regulierung wird sich die Situation auf dem angespannten Markt ohnehin kaum verbessern lassen. Dazu ist die Anziehungskraft der Hauptstadt zu groß. Der Zuzug aus dem In- und Ausland sowie das anhaltende Interesse internationaler Investoren haben durchaus das Potenzial, Mieten und Preise weiter anzuheben.

Bei regionaler Betrachtung ist Berlin teuer, aus internationaler Sicht dagegen günstig

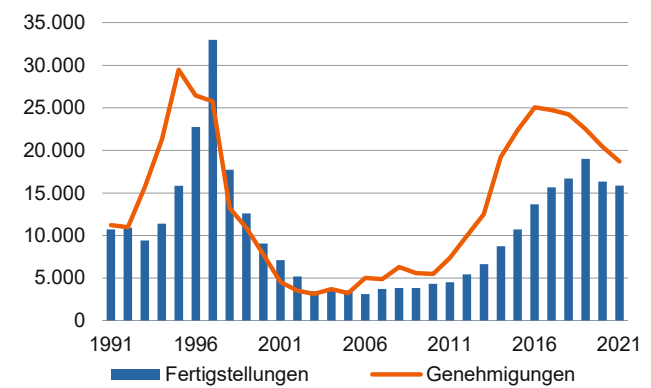
Die Chancen auf Entspannung am Berliner Wohnungsmarkt sind praktisch gleich Null

TROTZ EINER GROßEN LÜCKE BEIM WOHNUNGSBEDARF ...
IN TSD. EINHEITEN



Quelle: Scope

... SINKT DIE ZAHL DER BAUGENEHMIGUNGEN SCHON SEIT 2017
ANZAHL WOHNUNGEN



Quelle:

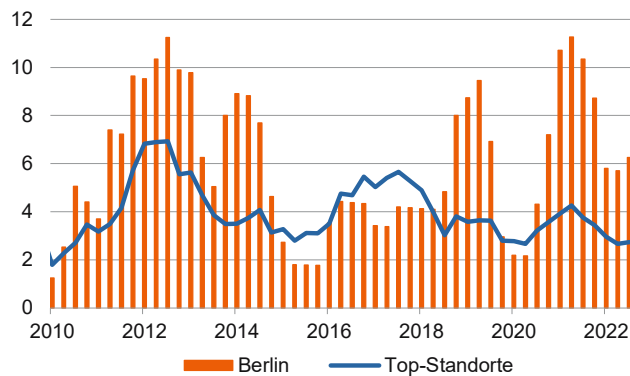
Ein Teil der Marktanspannung ist hausgemacht. Der Berliner Verwaltung gelang es nicht, den Wohnungsbau trotz des hohen Anlegerinteresses nachhaltig anzuschieben. So wurden in Berlin von 2017 bis 2021 pro Jahr und auf 1.000 Einwohner gerechnet 4,4 Wohnungen gebaut. Demgegenüber sind in Hamburg mehr als fünf Wohnungen entstanden. In München waren es fast sechs und in Frankfurt sogar mehr als sechs. Zudem entwickelt sich der Berliner Neubau rückläufig. Außerdem lastet noch der Vergesellschaftungs-Volksentscheid auf dem Wohnungsmarkt. Aktuell bewertet eine Expertenkommission rechtliche und wirtschaftliche Fragen. Die Empfehlungen an den Senat dürften im Frühjahr 2023 ausgesprochen werden.

Ein Teil der Anspannung am Wohnungsmarkt ist hausgemacht

Die Regulierung und das verknappte Angebot bei Bestandswohnungen hatten angesichts des hohen Wohnraumbedarfs einen rapiden Anstieg der Erstbezugsmieten zur Folge. Zum Teil wurde eine knapp zweistellige jährliche Wachstumsrate erreicht. Durch das vor zehn Jahren noch vergleichsweise niedrige Niveau der Berliner Mieten hat die durchschnittliche Erstbezugsmiete mit 17 Euro je Quadratmeter im dritten Quartal 2022 aber den Durchschnitt der Top-Standorte erreicht. In Frankfurt ist die Mieten etwas höher. Deutlich teurer ist nur noch München.

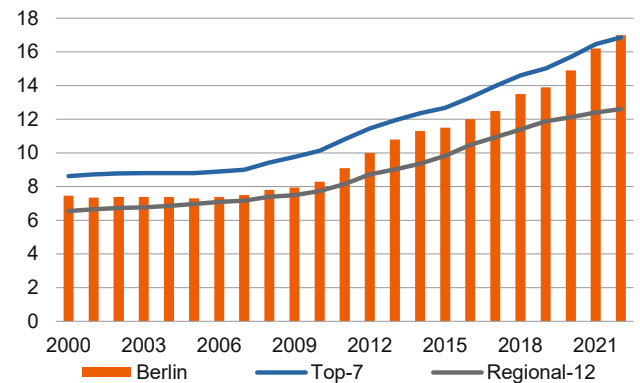
Die Berliner Erstbezugsmiete ist überproportional gestiegen

BERLINS NEUBAUMIETEN STEIGEN ÜBERAUS KRÄFTIG
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: bulwiengesa

WOHNUNGSMIETE ERREICHT DURCHSCHNITT DER TOP-STANDORTE
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN % GGÜ. VORJAHR



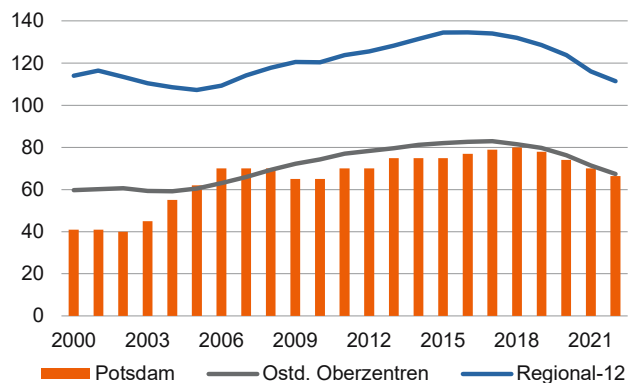
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Immobilienmarkt Potsdam

Potsdam kann als Handelsstandort von mehreren Vorteilen profitieren. Dazu trägt vor allem die Attraktivität des Standorts bei. Potsdam gilt als eine der schönsten Städte in Deutschland mit viel barocker Bausubstanz sowie touristischen Highlights wie dem Schloss Sanssouci, dem holländischen Viertel oder der Seenlandschaft. Diese Vorzüge ließen nicht nur die Einwohnerzahl kräftig steigen, sie sind auch für eine hohe touristische Anziehungskraft und ein entsprechend hohes Besucheraufkommen verantwortlich. Hinzu kommt eine für ostdeutsche Standorte gute Kaufkraft, die mit einer Kennziffer von etwa 100 Punkten weit über den Werten der übrigen betrachteten Standorte liegt. Allerdings geht die historische Bausubstanz mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur einher, die für die Filialketten mit ihren standardisierten Ladenkonzepten eine Herausforderung darstellt. Zudem geht vom nahegelegenen Berlin und dessen herausragendem Shoppingangebot ein erheblicher Wettbewerb aus, der die Potsdamer Zentralität sichtbar belastet. Die Kennziffer liegt deutlich unter 100 Punkten. Erschwert wird der Handel in der 1A-Lage Brandenburger Straße auch durch die Konkurrenz des peripheren Stern-Centers sowie der außerhalb der City gelegenen Bahnhofspassagen. Mit Blick auf die vielfältigen Belastungen des Innenstadthandels sinkt die Spitzenmiete seit 2019, wenngleich der Rückgang insgesamt noch vergleichsweise moderat ausfällt. 2021 erreichte sie 70 Euro je Quadratmeter. Der Rückgang dürfte sich auch weiter fortsetzen.

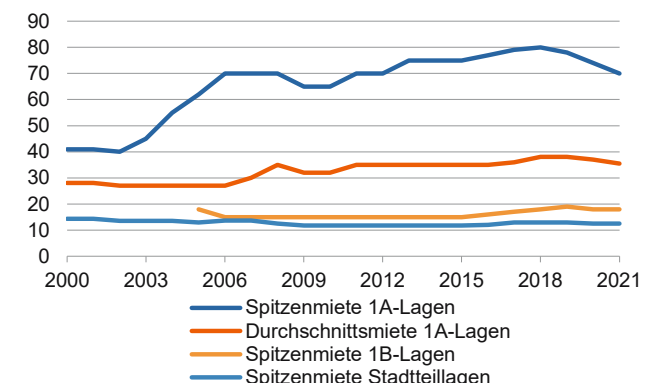
Handel: Die barocke Stadt profitiert von vielen Besuchern und vom Einwohnerwachstum, leidet aber unter der Nähe zu Berlin

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²

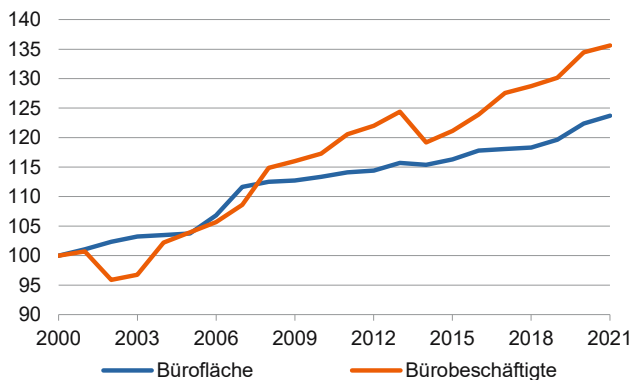


Quelle: bulwiengesa

Als Bürostandort kann Potsdam dagegen von der Einbindung in die Metropolregion „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ profitieren. Dazu kommt die hervorragende Anbindung an die Berliner Verkehrsinfrastruktur mit S-Bahn-Anschluss. Der neue Berliner Flughäfen BER ist ebenfalls gut zu erreichen. Der Bürostandort verfügt über etwas mehr als 1,4 Millionen Quadratmeter Fläche und konnte von einem kräftigen Wachstum der Bürobeschäftigung profitieren. Ein Großteil des Bürobestands entstand nach der Wiedervereinigung und ist daher noch weitgehend zeitgemäß. In der jüngeren Vergangenheit wuchs das Büroangebot mit einem jährlichen Flächenneuzugang von etwa 20.000 Quadratmetern aber deutlich moderater und hinkte der Bürobeschäftigung hinterher. Als Folge sank der Leerstand auf ein niedriges Niveau, während die Spitzenmiete auf inzwischen nicht ganz 16 Euro je Quadratmeter kräftig zulegen konnte. Noch etwas höher fällt die Spitzenmiete in citynahen Bürozentren aus. Der jährliche Büroflächenumsatz erreicht meist Werte zwischen 35.000 und 40.000 Quadratmetern, das bisherige Maximum wurde 2019 mit nicht ganz 50.000 Quadratmetern erreicht. 2021 waren es lediglich 30.000 Quadratmeter, die aber ohne Großabschlüsse erreicht wurden, was auf eine breitgefächerte Büronachfrage hindeutet. Aktuell befindet sich ein recht hohes Bürovolumen – oft in der Media City Babelsberg – im Bau, was sich ab dem kommenden Jahr auch mit Blick auf eine Rezession erhöhend auf den Leerstand auswirken könnte.

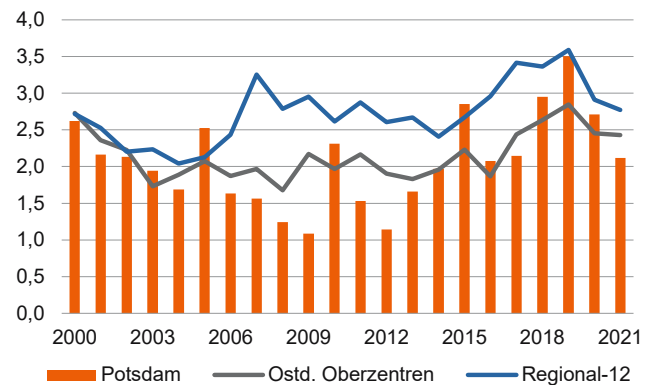
Büro: Florierender Standort in der Hauptstadtregion mit hohem Mietniveau und niedrigem Leerstand

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2000 = 100



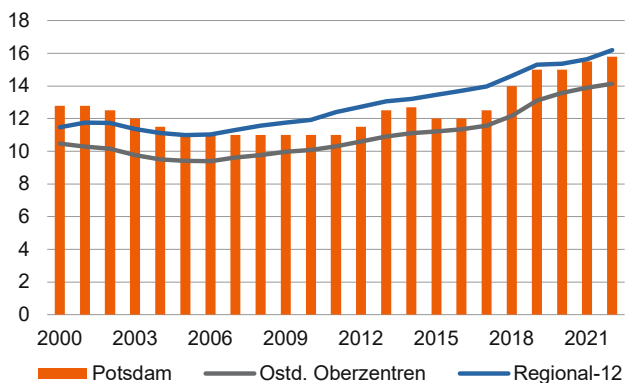
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



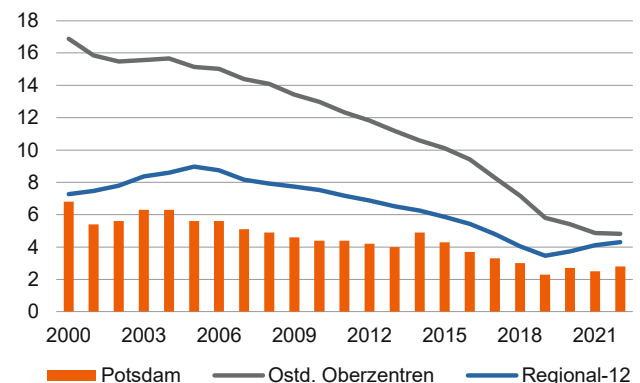
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

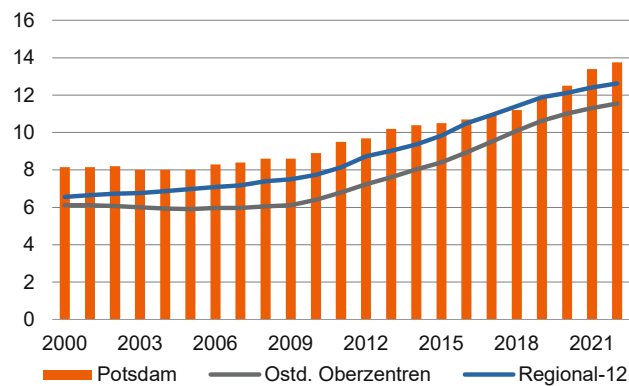


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Das attraktive Potsdam bietet mit vielen Wasser- und Grünflächen eine hohe Lebensqualität und ist ein begehrter Wohnort im Berliner Einzugsgebiet. Zugleich ist der Wohnungsmarkt gemessen an der Größe der Stadt enorm teurer. Dabei hat Potsdam vom Wachstum der Bundeshauptstadt und den dort stark anziehenden Preisen und Mieten profitiert. Als Folge stieg die Einwohnerzahl in der brandenburgischen Landeshauptstadt mit hohem Tempo. Der anhaltende Zuzug und die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise haben zu einer spürbar beschleunigten Bautätigkeit geführt. Aber weder das wachsende Wohnungsangebot noch der teure Wohnungsmarkt konnten den kontinuierlichen Mietanstieg zum Halten bringen. Im laufenden Jahr dürfte die durchschnittliche Erstbezugsmiete auf 14 Euro je Quadratmeter zusteigern. Allerdings ist der zehnjährige Mietanstieg in Potsdam mit einem Plus von etwas über 40 Prozent schwächer als an den anderen betrachteten Standorten ausgefallen, was vor allem auf das bereits 2011 überdurchschnittlich hohe Mietniveau zurückzuführen ist. Mit Blick auf die unverändert hohe Standortqualität und den in den kommenden Jahren voraussichtlich schwächeren Neubau dürfte Potsdam ein stark angespannter Wohnungsmarkt bleiben. Raum für den Wohnungsbau soll in den kommenden Jahren vor allem das frühere Kasernengelände Krampnitz bieten.

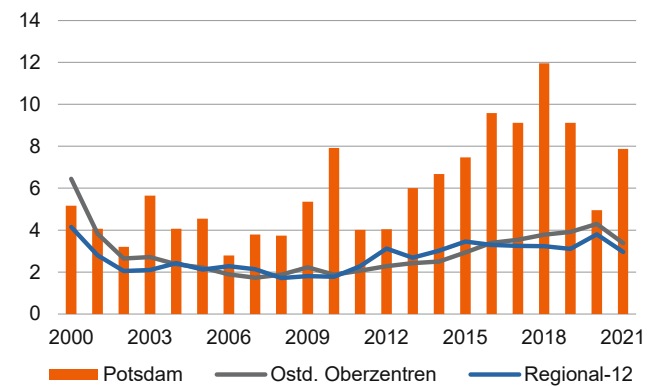
Wohnen: Attraktiver und teurer Wohnort im Berliner Umland

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: Scope

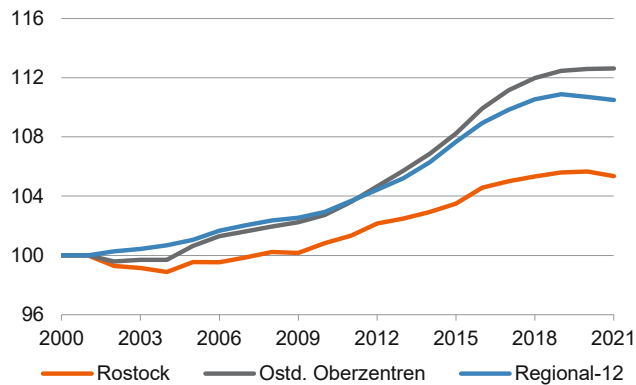
MECKLENBURG-VORPOMMERN

Immobilienstandort Rostock

Rostock mit dem dazuzählenden Seebad Warnemünde entwickelt sich insgesamt positiv. Die Bevölkerung der größten Stadt in Mecklenburg-Vorpommern konnte in den zurückliegenden Jahren wieder zulegen. Seit 2017 stagniert die Einwohnerzahl allerdings bei nicht ganz 210.000 Einwohnern. Die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung fußt im Wesentlichen auf drei Säulen. Der bedeutende Ostseehafen macht Rostock zu einem wichtigen Logistikstandort. Dazu kommt der Wissenschaftsbereich mit mehreren Forschungsinstituten, Universität und Hochschulen mit zusammen rund 15.000 Studierenden sowie den angeschlossenen Technologie- und Gründerzentren. Als drittem Faktor kommt dem Tourismus eine große Bedeutung zu, der von der exponierten Lage an der Ostsee mit Strandbad sowie von der Anziehungskraft der Stadt Rostock selbst profitiert. Hinzu kommt ein florierendes Kreuzfahrtgeschäft. Die Reederei AIDA Cruises hat hier ihren Sitz. Das Tourismusgeschäft litt zwar unter der Pandemie, hat sich aber bereits wieder gut erholen können. Industrie und Schiffbau spielen in der dienstleistungsorientierten Rostocker Wirtschaft dagegen kaum noch eine Rolle. Die Arbeitslosenquote konnte gegenüber ihren früheren Höchstständen um gut zwei Drittel sinken. Im September 2022 lag sie bei 7,1 Prozent.

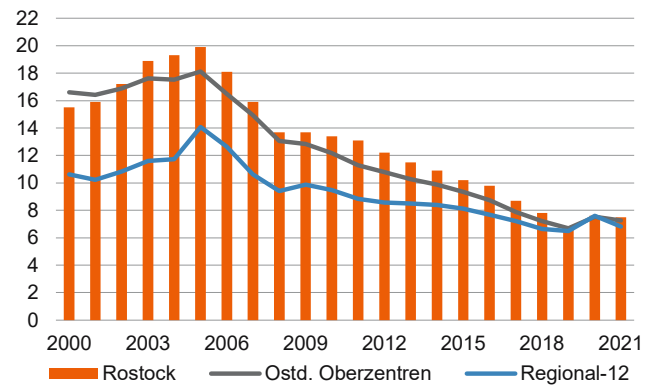
Aufstrebende Hafen- und Wissenschaftsstadt mit hoher touristischer Bedeutung

EINWOHNERENTWICKLUNG
2000 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



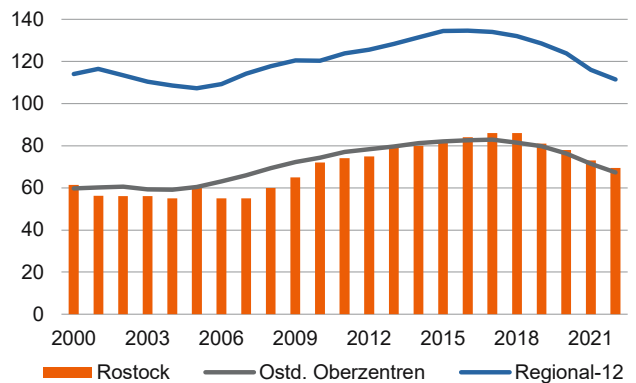
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Rostock

Rostock ist als größte Stadt in Deutschlands Nordosten zugleich der bedeutendste Shopping-Standort des Bundeslandes. Konkurrenz durch vergleichbar bedeutende Standorte ist nicht vorhanden. Dennoch erreicht der Zentralitätswert keinen ausgeprägt hohen Wert. Bedeutsam für den Handel ist das herausragende Tourismusgeschäft. Dazu tragen die vielen Urlauber an der Ostseeküste, das stadteigene Seebad Warnemünde und der Kreuzfahrterminal bei. Insofern hat die Pandemie den Einzelhandelsstandort überproportional belastet. Durch das moderate Einwohnerwachstum der Stadt nimmt das Kundenpotenzial zumindest sukzessive zu. Ungünstig wirkt sich dagegen die niedrige Kaufkraft aus. Die entsprechende Kennziffer erreicht nicht einmal 90 Punkte. Hilfreich ist zudem die attraktive Innenstadt mit viel Backsteingotik. Positiv ist auch die hohe Aufenthaltsqualität in der zentralen 1A-Lage Kröpeliner Straße, deren Angebot vom gut integrierten Einkaufszentrum Kröpeliner Tor erweitert wird. Dagegen befindet sich das Shoppingcenter Warnow Park außerhalb der City. Durch die verschiedenen Belastungen für den Innenstadthandel hält die 2019 eingesetzte Talfahrt der Spitzenmiete an und wird sich wohl noch fortsetzen. 2021 erreichte sie 73 Euro je Quadratmeter und lag damit rund 15 Prozent unter dem Maximum. Durch die Lage Rostocks in einer beliebten Tourismusregion sind die Aussichten für den Innenstadthandel aber vergleichsweise günstig. Die Stadt bemüht

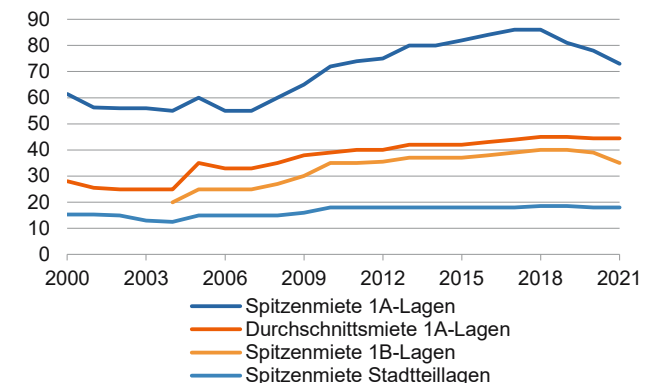
Handel: Rostock profitiert vom enorm ausgeprägten Tourismusgeschäft

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



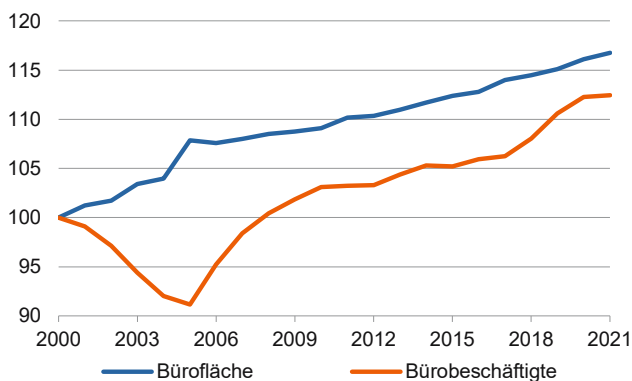
Quelle: bulwiengesa

sich, Leerständen in der City frühzeitig entgegenzuwirken und macht als Modellstadt beim Projekt „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung“ mit.

Rostock ist mit rund 1 Million Quadratmetern Bürofläche zwar kein allzu großer, dafür aber ein bedeutender Bürostandort im Norden Ostdeutschlands. Die Bürobeschäftigung wächst seit vielen Jahren schneller als der Büroflächenbestand, wodurch der ehemals hohe Leerstand kontinuierlich auf ein niedriges Niveau von unter 4 Prozent reduziert werden konnte. Im Gegenzug konnte die Spitzenmiete – vor allem in den zurückliegenden fünf Jahren – spürbar zulegen. Inzwischen werden fast 15 Euro je Quadratmeter erreicht. Die günstige Büromarktentwicklung ermöglichte es, dass neben eigennutzungsgetriebenen Bürovorhaben auch einige spekulative Projekte realisiert werden konnten. Der jährliche Büroflächenneuzugang bewegt sich im Bereich von gut 10.000 Quadratmetern und ist damit deutlich niedriger als in den 1990er Jahren. Durch den damaligen kräftigen Neubau verfügt Rostock über einen überdurchschnittlichen Anteil jüngerer Bürogebäude. Der jährliche Büroflächenumsatz liegt meist deutlich unter 20.000 Quadratmetern. 2019 wurde das bisherige Maximum mit 35.000 Quadratmetern erreicht. 2021 war dagegen eines der schwächsten Jahre mit unter 10.000 Quadratmetern.

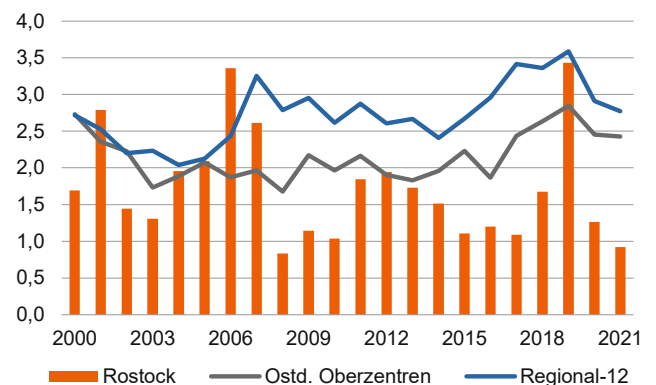
Büro: Spürbarer Mietanstieg am Rostocker Büromarkt

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2000 = 100



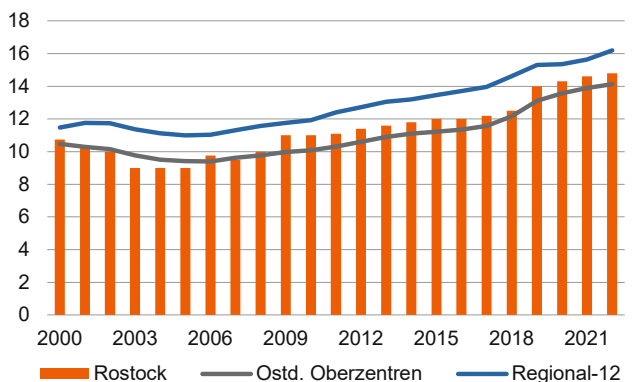
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



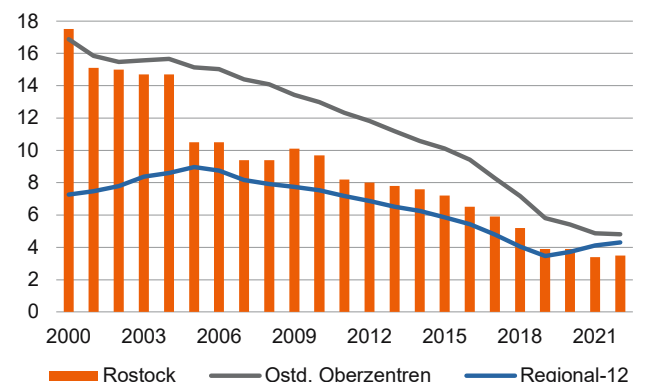
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



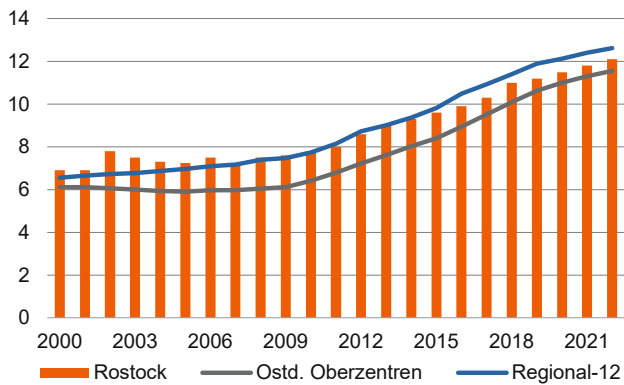
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Eine attraktive Großstadt mit Seebad und Strand hat in Deutschland Seltenheitswert. Dazu kommt die günstige Entwicklung als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Damit ging ein moderates Wachstum der Einwohnerzahl und ein steigender

Wohnen: Rostock bietet als Großstadt mit Seebad und Strand eine hohe Lebensqualität

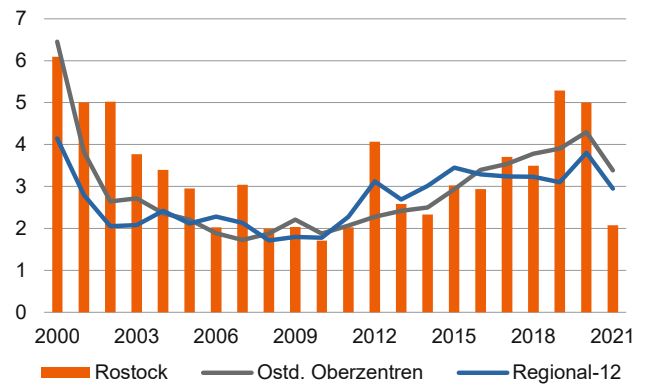
Wohnungsbedarf einher. Dieser führte insbesondere in der jüngeren Vergangenheit zu einem anziehenden Wohnungsbau, der den Mietanstieg verlangsamen konnte. Allerdings hat die durchschnittliche Erstbezugsmiete in Rostock mit rund 12 Euro je Quadratmeter ein gemessen am relativ geringen Einkommensniveau recht hohes Niveau erreicht. Von der Standortattraktivität dürfte der Wohnungsmarkt auch in der Zukunft profitieren. Einkommensrestriktionen dürften allerdings einem fortgesetzten Mietanstieg im Weg stehen.

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



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER**



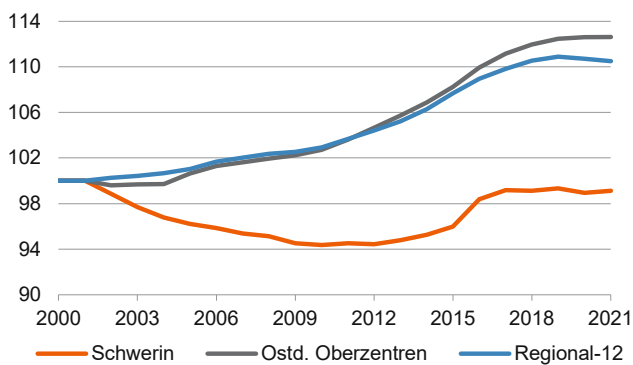
Quelle: bulwiengesa, Scope

Immobilienstandort Schwerin

Schwerin ist mit 96.000 Einwohnern die kleinste Landeshauptstadt Deutschlands und nicht einmal halb so groß wie Rostock. Die Bevölkerungsentwicklung ist trotz der attraktiven Umgebung und der hohen Lebensqualität seit vielen Jahren stabil. Herausragend ist die Lage am Südufer des Schweriner Sees inmitten der mecklenburgischen Seenplatte und die zahlreichen historischen Gebäude. Davon und von der Nähe zur Ostsee profitiert auch der Tourismus. Als Landeshauptstadt ist das wirtschaftliche Geschehen von der öffentlichen Verwaltung geprägt. Allerdings spielt

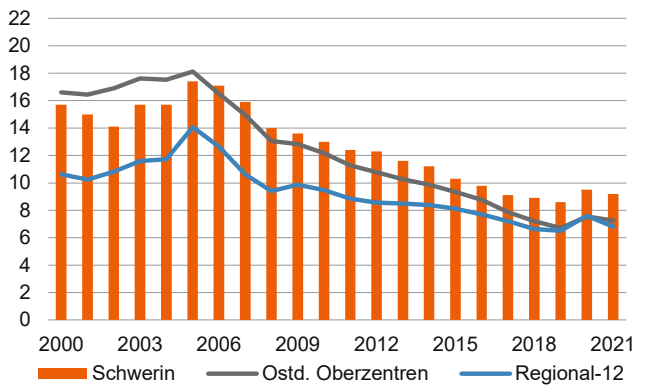
Schwerin ist die kleinste Landeshauptstadt in Deutschland

**EINWOHNERENTWICKLUNG
2000 = 100**



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE
IN %**



Quelle: bulwiengesa

auch das produzierende Gewerbe eine nennenswerte Rolle mit den zentralen Wirtschaftsbereichen Technologie, Nahrungsmittel, Maschinenbau und Kunststoffverarbeitung. Das bedeutendste Unternehmen ist die Helios Kliniken Gruppe. Die

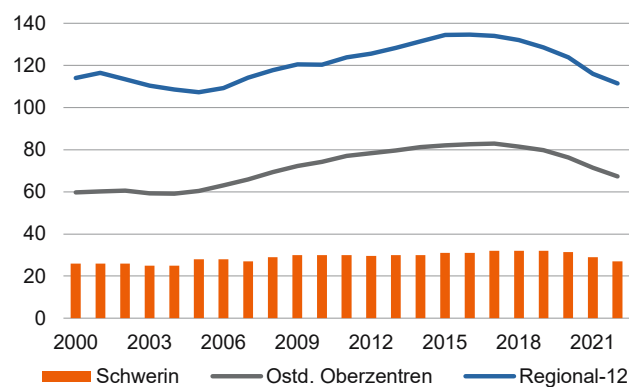
Arbeitslosigkeit hat sich zwar auch in Schwerin erfreulich entwickelt, die Arbeitslosenquote ist jedoch mit 8,9 Prozent im September 2022 noch relativ hoch. Im Mai 2022 gab Amazon bekannt, dass das geplante Verteilzentrum in Schwerin nicht realisiert wird.

Immobilienmarkt Schwerin

Schwerin ist der zentrale Shopping-Standort in Westmecklenburg. Die Konkurrenz durch das 30 Kilometer entfernte Wismar, das mit rund 40.000 Einwohnern deutlich kleiner als die Fast-Großstadt Schwerin ist, hält sich im Rahmen. Das erklärt den recht hohen Zentralitätswert von mehr als 120 Punkten. Positiv ist zudem die vergleichsweise hohe Kaufkraft. Die Kennziffer ist mit 92 Punkten im bundesweiten Vergleich zwar niedrig, fällt aber besser als in den meisten ostdeutschen Oberzentren aus. Dazu kommen die Einkäufe vieler Touristen, die ihren Urlaub an der Ostsee in Mecklenburg-Vorpommern verbringen. Für die mit inzwischen weniger als 30 Euro je Quadratmeter niedrigste Spitzenmiete im Rahmen dieses Marktberichts ist aber vor allem das mit Blick auf die Standortgröße hohe Verkaufsflächenangebot verantwortlich. So verfügt die attraktive Innenstadt mit ihrer hohen Verweilqualität mit dem Schlosspark-Center und der Marienplatz Galerie über zwei Shopping-Center. Dazu kommt eine Vielzahl peripherer Einkaufslagen durch Fachmarktstandorte wie etwa dem Sieben Seen Center.

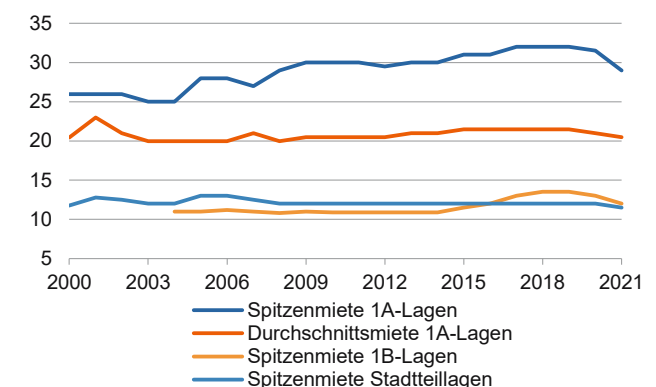
Handel: Relativ niedrige Spitzenmiete durch großes Verkaufsflächenangebot

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²

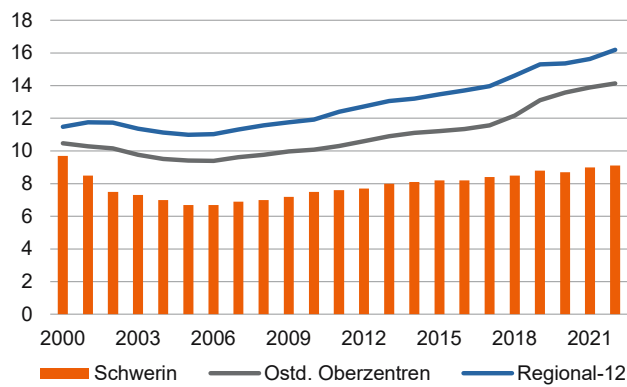


Quelle: bulwiengesa

Schwerin ist mit nicht ganz 900.000 Quadratmetern Fläche der kleinste Büromarkt im Marktbericht. Mit Blick auf die knapp verfehlt Großstadtgrenze fällt das Büroflächenangebot relativ gesehen aber überdurchschnittlich aus. Der Büroflächenbedarf resultiert vor allem aus der Rolle als Landeshauptstadt und dem Sitz vieler Verwaltungseinrichtungen. Daher prägt die öffentliche Verwaltung auch die Büroflächennachfrage. Büroprojekte entstanden dabei meist eigennutzungsorientiert. Ein Großteil der Bürofläche wurde in den 1990er Jahren realisiert. Seit der Jahrtausendwende liegt der jährliche Flächenneuzugang meist im unteren vierstelligen Quadratmeterbereich. Der Büroflächenumsatz pro Jahr bewegt sich in der Regel unter 10.000 Quadratmetern. 2021 wurde genau dieser Wert erreicht, wofür vor allem die Mietverträge für das Justizzentrum Schwerin, dessen Fertigstellung für 2025 geplant ist, verantwortlich waren. Das ruhige Marktgeschehen schlägt sich in einer niedrigen Spitzenmiete von rund 9 Euro je Quadratmeter nieder, die in den vergangenen Jahren mit moderatem Tempo zulegte. Die Büroleerstände sind auf ein niedriges Niveau gesunken.

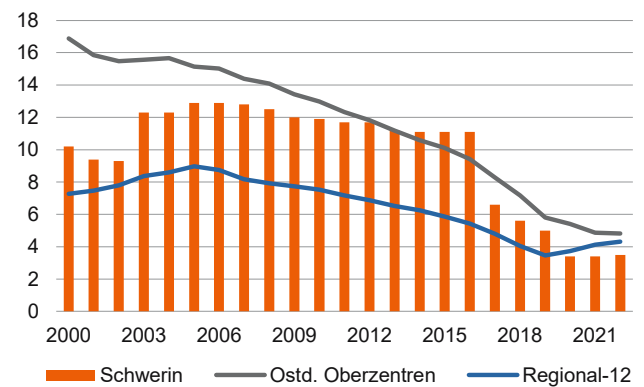
Büro: Kleiner, von der öffentlichen Verwaltung geprägter Büromarkt

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

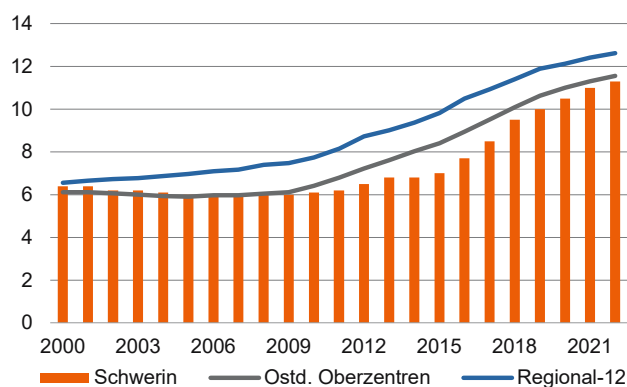


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Mit Blick auf die weitgehend stabile Einwohnerentwicklung wächst der Wohnungsbedarf kaum. Durch die Alterung und den Zuzug älterer Menschen hat das Seniorenwohnen spürbar an Bedeutung gewonnen. Die Bautätigkeit zeigte sich im Zeitablauf weitgehend stabil. Die Wohnungsmieten sind demgegenüber kräftig gestiegen und haben verglichen mit anderen wesentlich einwohnerstärkeren Oberzentren im Marktbericht ein hohes Niveau erreicht. Getragen wird der eher teure Wohnungsmarkt auch von der hohen Lebensqualität in der attraktiven Stadt mit zahlreichen Seen und Wäldern. Vor allem in Wasserlagen ist die Bereitschaft ausgeprägt, hohe Kaufpreise und Mieten zu zahlen. Inzwischen liegt die durchschnittliche Erstbezugsmiete bei mehr als 11 Euro je Quadratmeter. Von 2011 bis 2021 hat sie um fast 80 Prozent zulegen können. Die Spitzenmiete beträgt mehr 13 Euro je Quadratmeter, sie hat im gleichen Zeitraum sogar um 90 Prozent zugelegt.

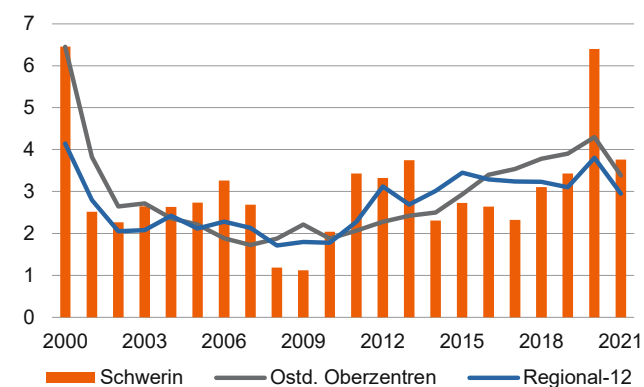
Wohnen: Hohe Lebensqualität, aber auch relativ hohe Mieten

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

SACHSEN

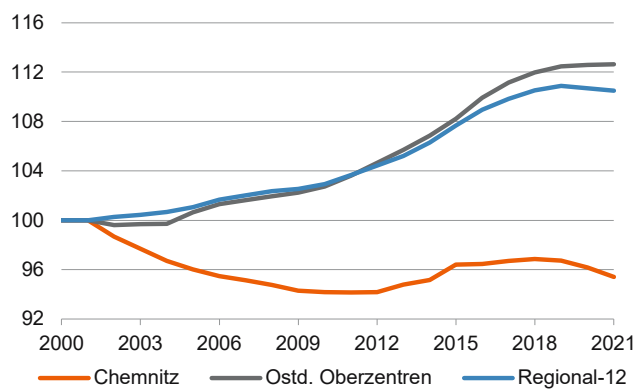
Immobilienstandort Chemnitz

Chemnitz ist mit 243.000 Einwohnern nach Leipzig und Dresden die drittgrößte Stadt in Sachsen. Im Großen und Ganzen ist die Einwohnerzahl seit vielen Jahren stabil. Trotz Strukturwandel hat Chemnitz ihre Bedeutung als Industriestandort nicht verloren. Das gilt vor allem für den Maschinen- und Fahrzeugbau mit namhaften Unternehmen wie Siemens, ThyssenKrupp oder Volkswagen. Zahlreiche Forschungs- und

Chemnitz ist eine bedeutender Industrie- und Hochtechnologiestandort

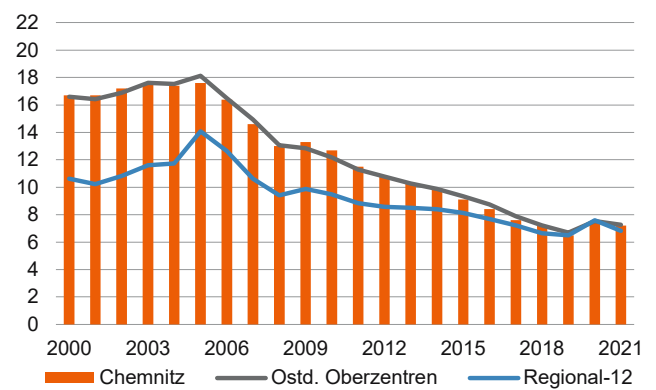
Entwicklungseinrichtungen wie das Technologie Centrum Chemnitz, das Kompetenzzentrum für Mikrosystemtechnik und die Technische Universität Chemnitz bilden eine innovative Bildungs- und Forschungslandschaft. Insgesamt sind in Chemnitz rund 10.000 Studierende eingeschrieben. Der Tourismus hat in der Industriestadt dagegen kaum Bedeutung. Erfreulich ist die verbesserte Verkehrsanbindung. Über viele Jahre war Chemnitz mit den Autobahnen A4 und A72 zwar an das Fernstraßennetz angeschlossen, die für eine Stadt dieser Größe eigentlich selbstverständliche Fernbahnanbindung fehlte jedoch. Doch seit Juni existiert eine IC-Direktverbindung nach Berlin. Noch erfreulicher ist die Entwicklung der stark gesunkenen Arbeitslosigkeit. Im September 2022 lag die Arbeitslosenquote bei 7,4 Prozent.

EINWOHNERENTWICKLUNG
2000 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



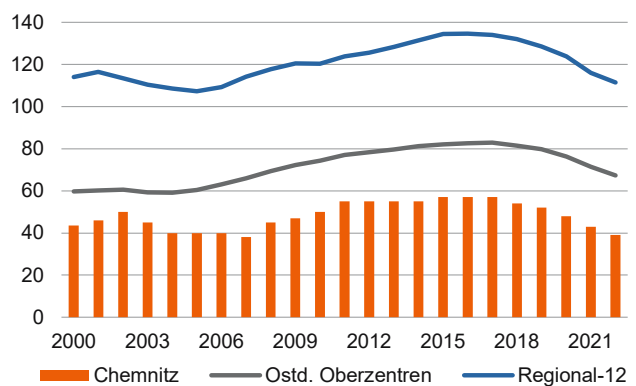
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Chemnitz

Der Chemnitzer Einzelhandel verfügt über ein großes Einzugsgebiet. Vorteilhaft ist, dass die beiden herausragenden sächsischen Shopping-Standorte Dresden und Leipzig jeweils rund 80 Kilometer entfernt liegen. Daraus resultiert der beste Zentralitätswert im Rahmen dieses Marktberichts mit 124 Punkten. Die Kaufkraft von Chemnitz liegt im Mittelfeld, die entsprechende Kennziffer erreicht etwa 90 Punkte. Kaum Unterstützung erhält der Handel von der stagnierenden Einwohnerentwicklung und dem nur schwach ausgeprägten Tourismusgeschäft. Das innerstädtische Shopping-

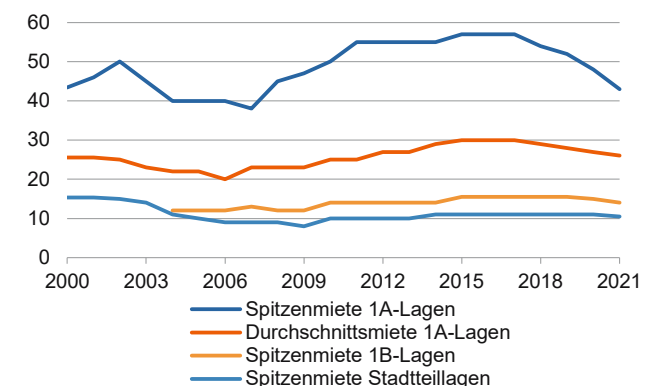
Handel: Periphere Konkurrenz setzt der Innenstadt zu

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



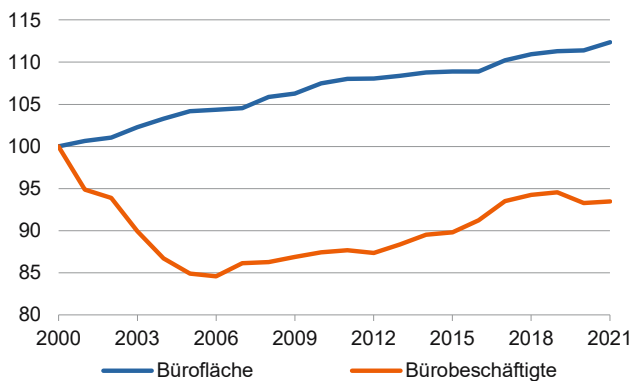
Quelle: bulwiengesa

Angebot mit den 1A-Lagen Straße der Nationen, Rathausstraße und Markt/Neumarkt wird vom Einkaufszentrum Galerie Roter Turm ergänzt. Schon vor der Pandemie hatte der Innenstadthandel Probleme, die sich in sichtbaren Leerständen zeigten. Seit 2018 sinkt die Spitzenmiete. Sie gab bis 2021 auf 43 Euro je Quadratmeter nach und büßte gegenüber ihrem Maximalwert rund ein Viertel ein. Neben diversen Fachmarktstandorten wird der Innenstadthandel von zwei peripheren Einkaufszentren mit zusammen über 70.000 Quadratmetern Verkaufsfläche unter Druck gesetzt. Angesichts des hohen Verkaufsflächenangebots und der anstehenden Belastungen für den Handel dürften die Chemnitzer Innenstadtmieten weiter nachgeben.

Chemnitz ist mit deutlichem Abstand auf Dresden und Leipzig der drittgrößte Büro- markt in Sachsen. Die Bürofläche von heute 1,35 Mio. Quadratmeter wuchs vor allem in den 1990er Jahren. In den zurückliegenden 20 Jahren weitete sich der Flächenbestand aber kaum noch aus. Zwar vollzog auch der Chemnitzer Büromarkt eine positive Entwicklung, die aber bei weitem nicht so ausgeprägt wie in Dresden und Leipzig ausfiel. Durch die schwächere Entwicklung der Bürobeschäftigung sanken die Leerstände viel langsamer. Mit 10 Prozent weist die Leerstandsquote heute ein weit überdurchschnittliches Niveau auf. Damit geht eine relativ niedrige Spitzenmiete von 11 Euro je Quadratmeter einher, die deutlich unter dem Durchschnitt der ostdeutschen Oberzentren liegt. Die jährlichen Büroflächenumsätze weisen oft große Schwankungen auf, wofür einzelne Großabschlüsse verantwortlich sind. Im Durch-

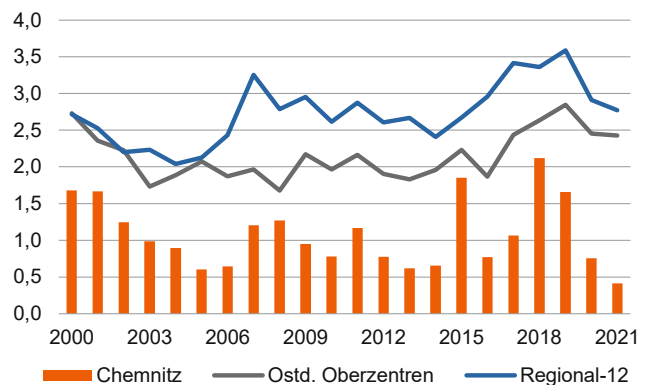
**Büro: Hartnäckiges Leerstands-
problem belastet Chemnitzer
Büromarkt**

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2000 = 100



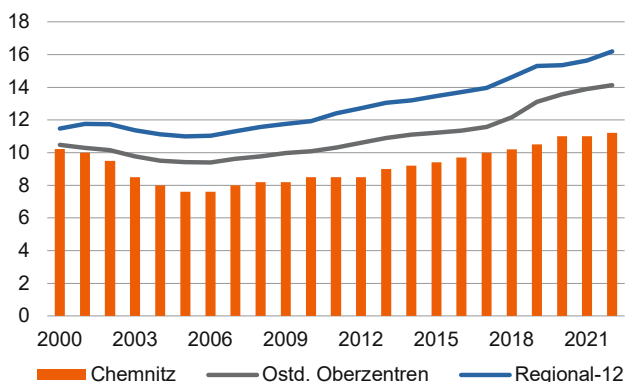
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



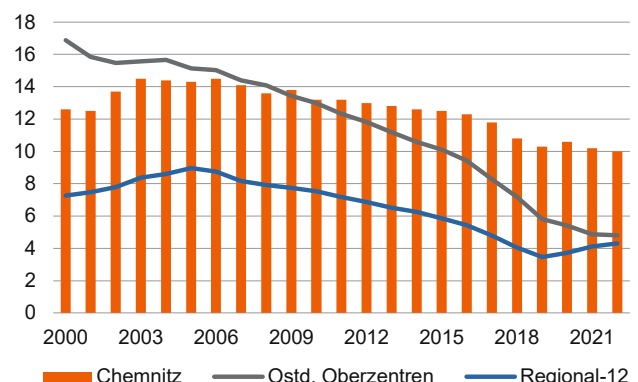
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



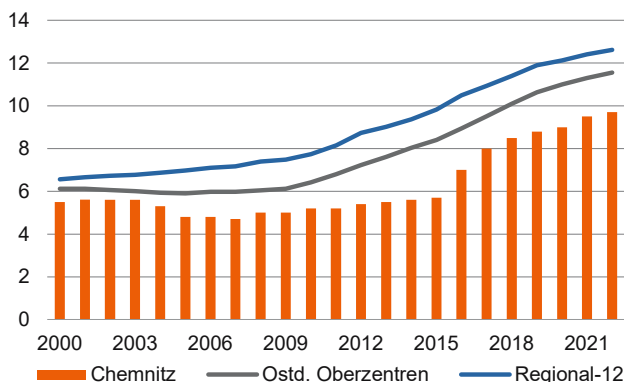
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

schnitt liegt der jährliche Büroflächenumsatz bei weniger als 20.000 Quadratmetern. Mit einem modernen Bürogebäude für den Energieversorger Eins Energie konnte Anfang 2022 eine langjährige Baulücke am Johannesplatz geschlossen werden. Gegenüber entsteht das Quartier Johannistorstadt, wo neben Wohnungen, Geschäften und einem Hotel ebenfalls Büros entstehen sollen.

Als Folge des früheren Einwohnerrückgangs weist der Chemnitzer Wohnungsmarkt erhebliche Leerstände von mehreren Tausend Wohnungen auf, obwohl der Wohnungsbestand durch Rückbaumaßnahmen reduziert wurde. Die gute Angebotsituation am Wohnungsmarkt macht sich durch ein vergleichsweise günstiges Mietniveau bemerkbar. So ist Chemnitz der einzige Standort mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von weniger als 10 Euro je Quadratmeter. Prozentual zogen die Wohnungsmieten in Chemnitz mit einem Zehnjahresplus von über 80 Prozent aber überdurchschnittlich kräftig an. Sie sind jedoch durch das niedrige Ausgangsniveau immer noch relativ günstig. Vor diesem Hintergrund und angesichts einer stagnierenden Einwohnerzahl fiel der Wohnungsbau schwach aus. Das Wohnungsangebot mit dem Standard „Neubauqualität“ ist gering. In den zurückliegenden Jahren hat der hat der Neubau aber etwas Fahrt aufgenommen, sodass nun etwa zwei Wohnungen statt nur einer je 1.000 Einwohnern pro Jahr entstehen. Für die Baubelebung dürften insbesondere gestiegene Mieten und Kaufpreise verantwortlich sein.

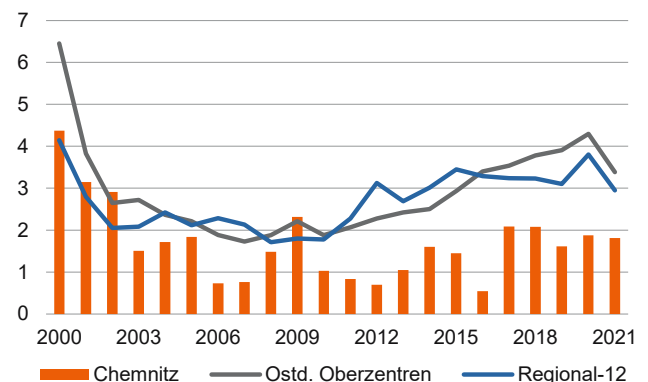
Wohnen: Großstadt mit niedrigem Mietniveau

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

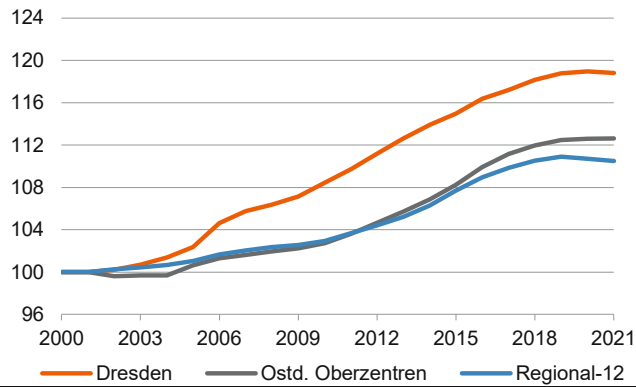
Immobilienstandort Dresden

Dresden ist mit fast 560.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Ostdeutschland, bundesweit liegt die sächsische Landeshauptstadt auf Platz 12. Das Bevölkerungswachstum ist mit einem Zehnjahresplus von 7 Prozent kräftig ausgefallen, reicht aber nicht an das von Leipzig heran. Unterstützt wird der Zuzug von der hohen Lebensqualität und nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgen in der attraktiven Stadt. Die ehemals hohe Arbeitslosigkeit ist Vergangenheit. In der Corona-Krise kletterte die Arbeitslosenquote temporär auf über 6 Prozent. Im September 2022 lag der Wert genau bei 6,0 Prozent. Mit dem anhaltenden Aufschwung hat sich allerdings auch der frühere Pluspunkt günstiger Lebenshaltungskosten dank niedriger Wohnungsmieten weitgehend abgebaut. Aufgrund vieler Verwaltungsfunktionen ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Von herausragender Bedeutung sind die Bereiche Bildung und Forschung. Die Hochschulen mit insgesamt fast 40.000 Studierenden und zahlreiche Forschungsinstitute schaffen nicht nur viele Arbeitsplätze, sie bilden zugleich das Fundament von Dresden als Hochtechnologiestandort „Silicon Saxony“. Im Mikroelektronik-Cluster sind rund 50.000 Menschen beschäftigt. Ein Drittel der in

Sachsens Landeshauptstadt hat sich zum bedeutenden Standort für Mikroelektronik entwickelt

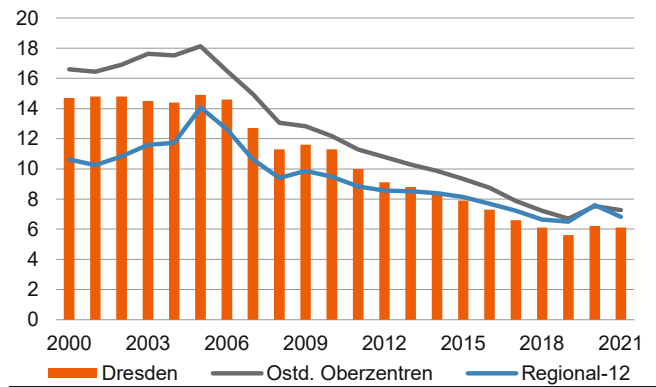
der EU hergestellten Mikrochips stammt aus der sächsischen Stadt. Daneben tragen Automobilbau, Luftfahrt, Life Sciences, Nanotechnologie/Neue Werkstoffe sowie Maschinen- und Anlagenbau zur dynamischen Wirtschaftsentwicklung bei. Bedeutsam ist auch die Kultur- und Kreativwirtschaft. Zudem hat sich die Barockstadt mit ihren Kunstschätzen zum „Hotspot“ des Städtetourismus mit – vor der Pandemie – fast 5 Mio. Übernachtungen im Jahr entwickelt.

EINWOHNERENTWICKLUNG
2000 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLSENQUOTE
IN %



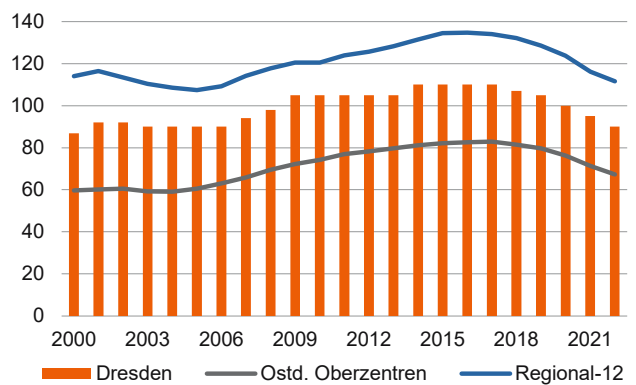
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Dresden

Dresden bildet mit Berlin und Leipzig das Trio der führenden ostdeutschen Shopping-Standorte. Alle drei Standorte haben in hohem Maße von wirtschaftlicher Erholung, Bevölkerungswachstum und dem vor der Pandemie florierenden Tourismus profitiert. Dagegen ist die regionale Kaufkraft in den drei Städten schwach. Vorteilhaft für Dresden ist das 1,3 Mio. Menschen große Einzugsgebiet, wenngleich die Zentralitätskennziffer mit 112 Punkten nur moderat ausfällt. Konkurrenz besteht vor allem in Form peripherer Shopping-Standorte. Insgesamt ist die Barockstadt aber ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität und einem breiten Retail- sowie Gastronomieangebot. Neben drei 1A-Lagen – Prager Straße, See-straße/Altmarkt und Neumarkt – sind zwei große Shopping-Center mit zusammen 100.000 Quadratmetern Verkaufsfläche vorhanden. Durch die hohe Bedeutung des Tourismus litt der Innenstadthandel in Dresden vergleichsweise stark unter den

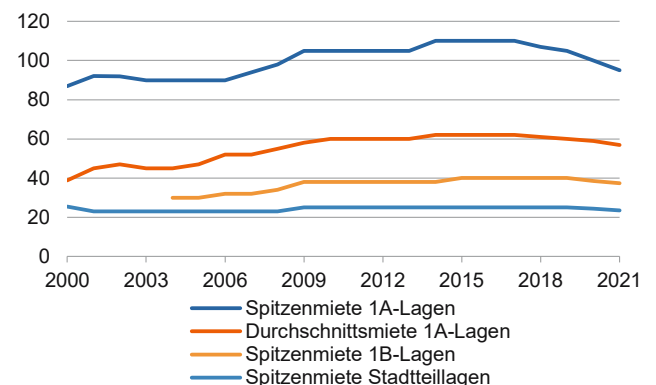
Handel: Ausbleibenden Touristen haben 2020 und 2021 den Innenstadthandel belastet

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



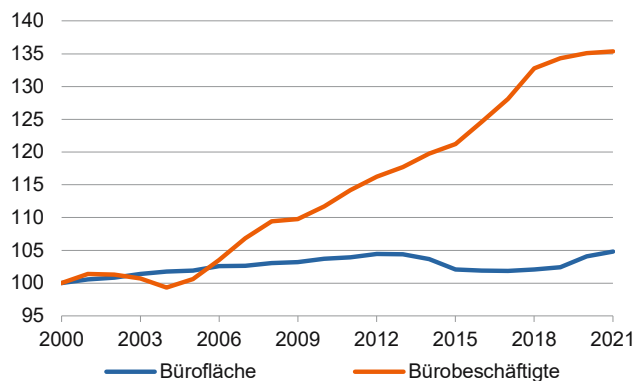
Quelle: bulwiengesa

coronabedingt ausgebliebenen Gästen. Dennoch hielt sich der Rückgang der Spitzenmiete mit 14 Prozent gegenüber dem Maximum auf 95 Euro je Quadratmeter noch im Rahmen. Angesichts leer stehender Geschäfte sind die Spuren der Handelskrise in der City aber gut sichtbar. Die Ursachen gehen über E-Commerce und Pandemie hinaus. Auch ein nicht mehr zeitgemäßes Einzelhandelskonzept und eine schwierige Parksituation stehen dem Innenstadthandel im Weg. Insofern verschwinden die Sorgen des Handels wohl auch nicht, wenn der Tourismus den Handel wieder in alter Stärke unterstützt. Das war dieses Jahr noch nicht ganz der Fall: Im Mai und Juni erreichten die Übernachtungszahlen rund 85 Prozent des Niveaus von 2019. Trotz der sich abzeichnenden Erholung im Tourismusgeschäft werden der Leerstand und die aktuell hohen Belastungen des Handels voraussichtlich einen weiteren Mietrückgang hervorrufen.

Dresden verfügt über rund 3 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Ein großer Teil davon wurde in den 1990er Jahren gebaut. In den zurückliegenden 20 Jahren blieb der Büroflächenbestand dagegen weitgehend konstant. Im Zuge des anhaltenden Wachstums der Bürobeschäftigung durch die wirtschaftliche Erholung bauten sich frühere Leerstände kontinuierlich auf ein zuletzt niedriges Niveau mit einer Quote von 3 Prozent ab. Die Bautätigkeit zog zwar wieder an, aber auch der überdurchschnittlich hohe Flächenneuzugang im laufenden Jahr dürfte die Bedarfslücke nicht schließen. Als Folge der aktuellen Baukrise werden zeitgemäße Büroflächen aber

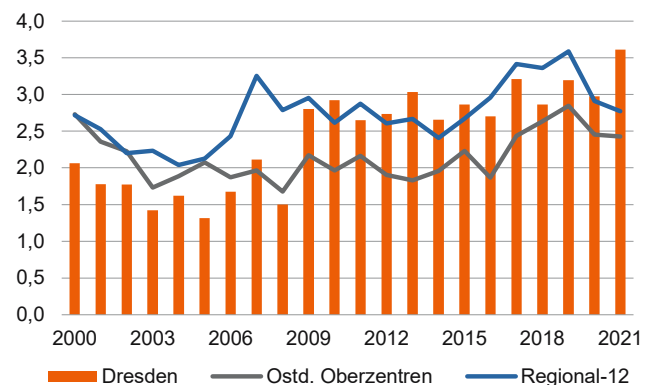
Büro: Durch die ausgeprägte Nachfrage haben sich Büroflächen zunehmend verknappt

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2000 = 100



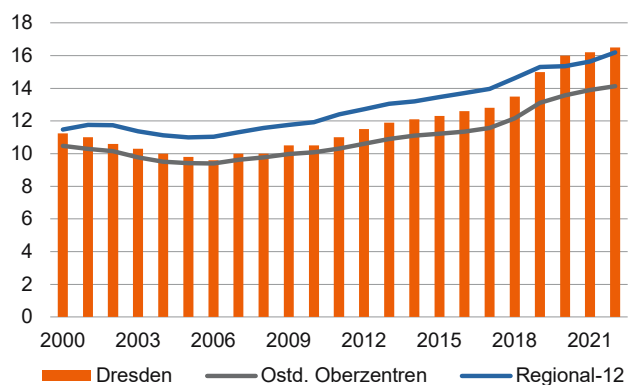
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



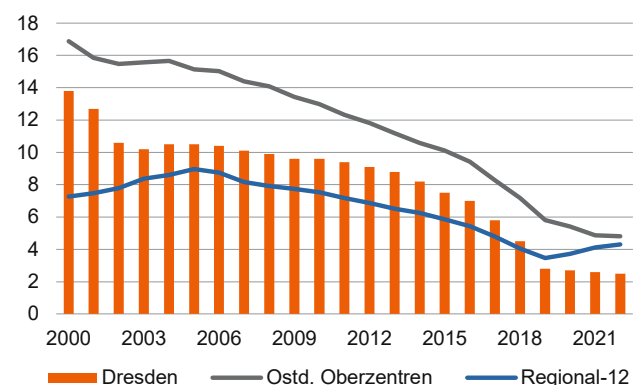
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



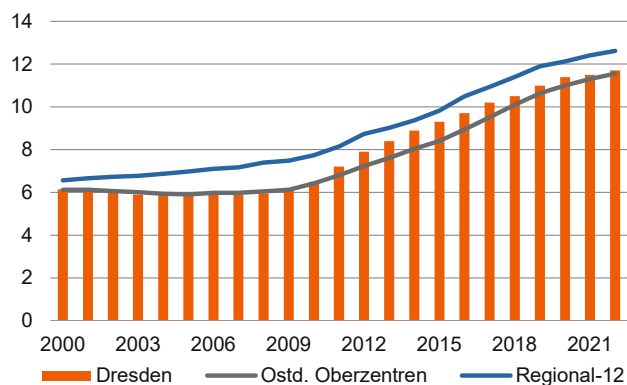
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

wohl absehbar knapp bleiben. Durch das ausgedünnte Flächenangebot zog die Spitzenmiete auch während der Pandemie weiter an. 2021 wurden 16,20 Euro je Quadratmeter erreicht. Das zehnjährige Mietplus fiel mit fast 50 Prozent überdurchschnittlich aus. Der Büroflächenumsatz lag durchgängig seit 2009 im Bereich von etwa 80.000 bis 95.000 Quadratmetern jährlich. Auch nach Beginn der Pandemie zeigte der Büromarkt keine Schwäche. Das gilt vor allem für 2021 mit einem neuen Rekord beim Büroflächenumsatz von 110.000 Quadratmetern. In der ersten Jahreshälfte 2022 setzte sich die lebhafte Büronachfrage fort. Mit Blick auf die wirtschaftliche Unsicherheit durch Energiekrise und Inflation dürfte die unternehmensseitige Aktivität am Büromarkt aber zum Jahresende hin und auch im kommenden Jahr eher schwächer ausfallen.

Dresdens Attraktivität führte in den zurückliegenden Jahren zu einem kräftigen Zuzug. Die Einwohnerzahl wuchs zwar nicht ganz so ausgeprägt wie in Leipzig, legte aber seit 2011 spürbar um fast 40.000 Menschen zu. Entsprechend hoch ist der Wohnungsbedarf. Erfreulich ist, dass in Dresden seit 2016 relativ hohe Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau realisiert werden konnten. Zur Förderung des Wohnbaus wurde 2017 die kommunale Wohnungsgesellschaft „Wohnen in Dresden“ gegründet. Ein großes privates Bauprojekt mit 1.000 geplanten Wohnungen ist das Stadtquartier am Blüherpark. Auf Konversionsflächen im Dresdner Norden sollen im Stadtquartier Jägerstraße und im Wohnquartier Mariengärten sogar mehr als 1.000 Wohnungen entstehen. Mit den rund 22.000 Wohnungen, die binnen zehn Jahren entstanden, konnte der Wohnungsbedarf durch den Zuzug und mehr Single-Haushalte zumindest zu einem erheblichen Teil gedeckt werden. Der Erfolg spiegelt sich in der Mietentwicklung wider. Von 2016 bis 2021 legte die durchschnittliche Erstbezugsmiete um mehr als 15 Prozent zu, dem schwächsten Anstieg der betrachteten Standorte. Allerdings hat die durchschnittliche Erstbezugsmiete mit 11,50 Euro je Quadratmeter (2021) bereits ein recht hohes Niveau erreicht. Mit Blick auf die aktuelle Baukrise dürften die Fertigstellungszahlen nachgeben, sodass bei unverändert hohem Zuzug die Anspannung am Dresdner Wohnungsmarkt zunehmen könnte. Der Spielraum für Mieterhöhungen dürfte von der bestehenden Diskrepanz aus Miethöhe und Einkommensniveau limitiert werden.

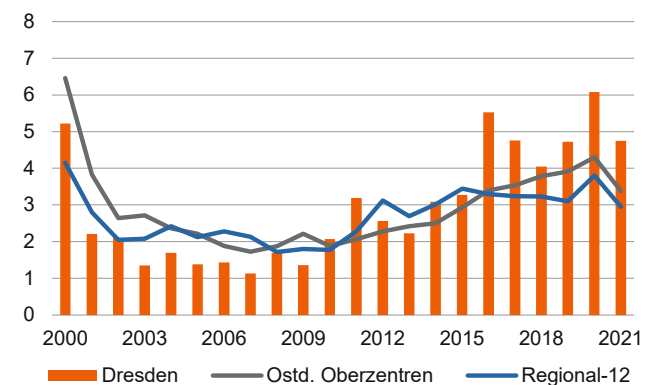
Wohnen: Hoher Wohnungsbedarf, aber auch kräftiger Neubau

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

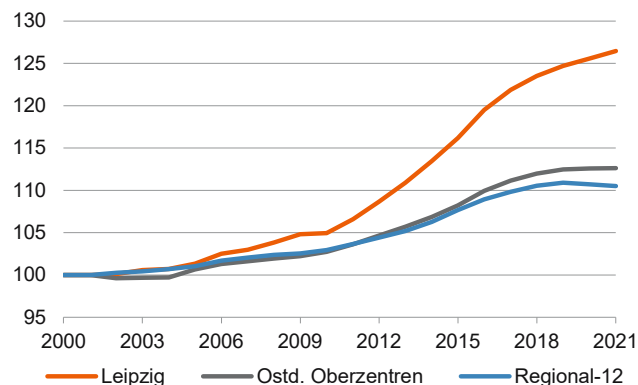
Immobilienstandort Leipzig

Leipzig ist mit etwas mehr als 600.000 Einwohnern die bundesweit achtgrößte Stadt. Von 2011 bis 2021 stieg die Einwohnerzahl um rund 90.000 Menschen, was einem enorm hohen Plus von 18 Prozent entspricht. Durch das starke Wachstum ist der früher für hohe Leerstände verrufene Immobilienstandort heute durch ein knappes Angebot und steigende Mieten gekennzeichnet. Der Standortvorteil günstiger Wohnungen hat sich damit allerdings auch weitgehend abgebaut. Gründe für den Zuzug sind die hohe Lebensqualität in der an historischer Bausubstanz reichen Stadt und der anhaltende wirtschaftliche Aufschwung, der für ein attraktives Angebot am Arbeitsmarkt und einen spürbaren Abbau der ehemals hohen Arbeitslosigkeit sorgt. Im September 2022 lag die Arbeitslosenquote bei 6,8 Prozent. Der wirtschaftliche Erfolg baut auf der Tradition als bedeutender Messe-, Handels- und Industriestandort auf. Zudem profitiert der Standort von einer guten Erreichbarkeit über Straßen und Schienen sowie mit dem Flugzeug. Nach der „Wende“ entstanden große Produktionsstätten namhafter Industrieunternehmen wie BMW oder Porsche. Zentrale Wirtschaftskluster sind Automotive, Gesundheit/Biotechnologie, Energie, Logistik und IT/Medien/Kreativwirtschaft. Zudem hat sich im Umfeld von einem Dutzend Hochschulen mit fast 40.000 Studierenden eine prosperierende Gründerszene entwickelt. Der Tourismus hat sich als weiteres Standbein etabliert.

Leipzigs kräftiges Einwohnerwachstum setzt sich auch in der Pandemie fort

EINWOHNERENTWICKLUNG

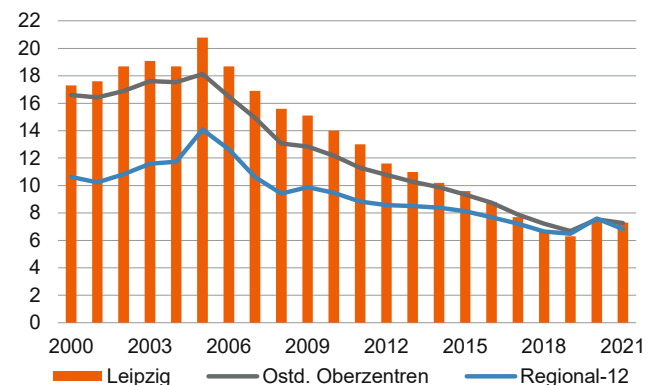
2000 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE

IN %



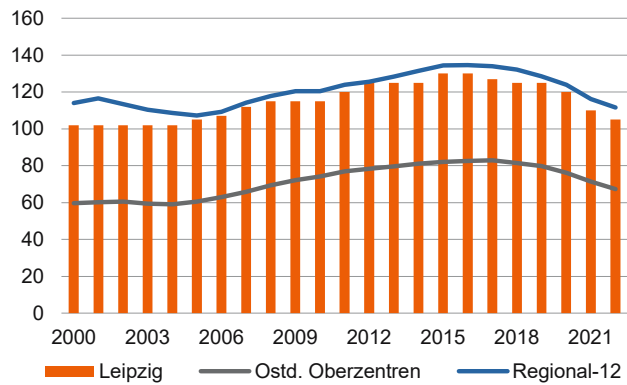
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Leipzig

Leipzig ist mit seiner attraktiven City neben Berlin und Dresden der dritte herausragende Shopping-Standort in Ostdeutschland. Die Bedingungen für den Handel sind von der niedrigen Kaufkraft abgesehen – die Kennziffer erreicht lediglich 87 Punkte – positiv. Dazu tragen das 1,2 Mio. Menschen große Einzugsgebiet, das ausgesprochen kräftige Bevölkerungswachstum, die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung und das solide Tourismusgeschäft bei. Zudem hat sich die Erreichbarkeit der Innenstadtlagen aus dem Umland mit dem 2013 fertiggestellten Citytunnel und dem S-Bahn-Anschluss spürbar verbessert. In der City erwarten die Kunden mehrere 1A-Lagen wie Petersstraße und Grimmaische Straße sowie die beiden Shopping-Center Höfe am Brühl und Promenaden Hauptbahnhof. Obwohl nur wenig Wettbewerb von umliegenden Städten ausgeht, ist der Zentralitätswert mit 102 Punkten niedrig. Als Ursache kommen vor allem periphere Einkaufslagen infrage. Dazu zählen die beiden Einkaufszentren NOVA am westlichen und das Paunsdorf Center am östlichen Stadtrand mit insgesamt fast 150.000 Quadratmetern Verkaufsfläche sowie diverse Fachmarktstandorte. Der rückläufige Mietrend im Handel hat die Spitzenmiete in der

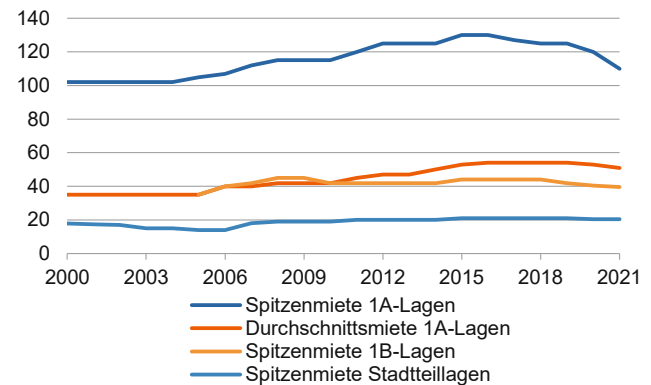
Handel: Die attraktive City bleibt von den Belastungen aus E-Commerce und Pandemie nicht verschont

**HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²**



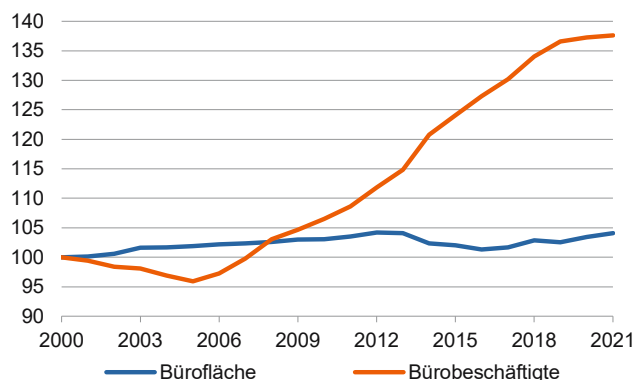
Quelle: bulwiengesa

Innenstadt gegenüber ihrem Maximum bis 2021 um 15 Prozent auf 110 Euro reduziert. Zudem sind die Leerstände in der Innenstadt sichtbarer geworden, weshalb die Stadt Konzepte zur Belebung der City entwickelt. Ein Baustein ist die neu geschaffene Stelle eines Citymanagers. Erfreulich ist, dass das seit zwei Jahren leer stehende historische Karstadt-Haus umgebaut und zukünftig als Büro- und Geschäftshaus genutzt wird. Die Eröffnung soll 2023 erfolgen. Trotz der Aktivitäten zur Unterstützung der City dürfte sich der Mietrückgang im laufenden Jahr fortsetzen.

Die Fläche des Leipziger Büromarkts reicht je nach Quelle von rund 3 Mio. bis zu fast 4 Mio. Quadratmetern. Ein erheblicher Teil davon entstand in den 1990er Jahren. In den beiden zurückliegenden Dekaden kamen aber nur wenige neue Büroobjekte hinzu, sodass der Büroflächenbestand weitgehend konstant blieb. Durch die wirtschaftliche Erholung und das damit verbundene Wachstum der Bürobeschäftigung weitete sich der Bürobedarf erheblich aus. Der frühere hohe Leerstand von mehr als 30 Prozent konnte sich weitgehend abbauen. 2021 sank die Leerstandsquote auf unter 6 Prozent. Im Gegenzug ging mit der ausgeprägten Büroflächen nachfrage ein überproportionales Wachstum der Spitzenmiete bis auf 17 Euro je Quadratmeter (2021) einher. Binnen zehn Jahren verteuerte sich die Spitzenmiete um fast 50 Prozent. Die Büromarktaktivität nahm in den zurückliegenden Jahren Fahrt auf. Seit 2017 sind die jährlichen Büroflächenumsätze durchgängig sechsstellig. Ein nennenswerter Rückgang durch die Pandemie blieb aus. Das zeigen die

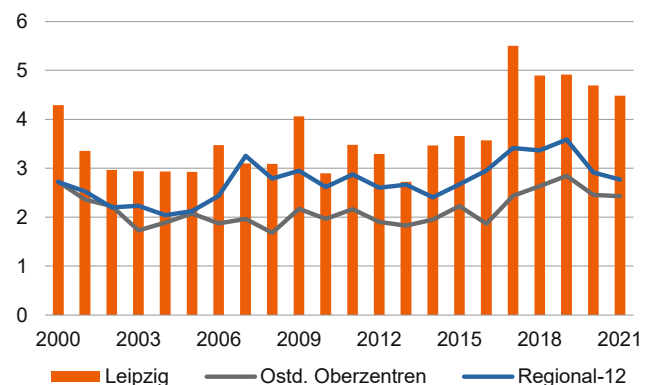
Büro: Dynamischer Büromarkt mit sechsstelligem Büroflächenumsatz

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



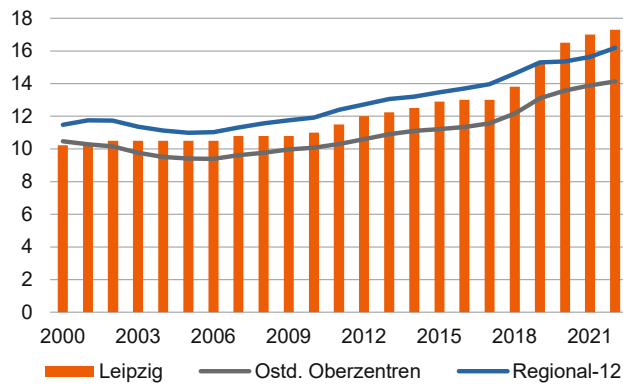
Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS**



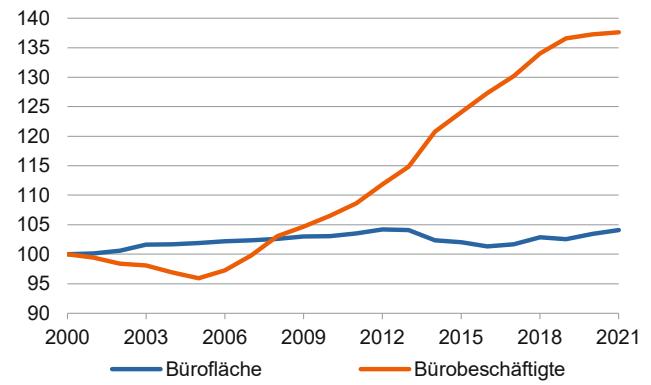
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



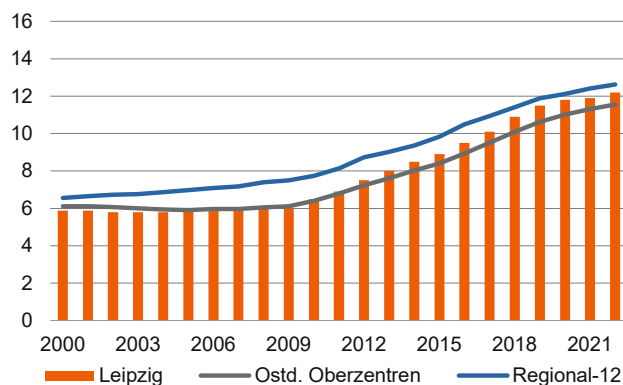
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

2020 und 2021 erreichten Werte mit 130.000 beziehungsweise 125.000 Quadratmetern. Die hohen Büroflächenumsätze wurden nur zu einem kleinen Teil mit größeren Abschlüssen erzielt. Im Wesentlichen wurde der Markt von kleineren bis mittelgroßen Abschlüssen getragen. Der Flächenneuzugang im laufenden Jahr fällt moderat höher als in den Vorjahren aus, schließt damit aber nicht die Bedarfslücke für zeitgemäße Büroflächen. In der ersten Jahreshälfte 2022 setzte sich die hohe Marktdynamik noch fort. Auch die Bauaktivität hat sich beschleunigt. Mit Blick auf die wirtschaftliche Unsicherheit durch Energiekrise und Inflation dürften sich sowohl die unternehmensseitigen Aktivitäten am Büromarkt wie auch der Bürobau zum Jahresende hin und auch im kommenden Jahr abschwächen.

Leipzig ist ein gefragter Wohnort mit einem sehr kräftigen Bevölkerungswachstum, das die Entwicklung am Wohnungsmarkt prägt. Dementsprechend hoch fällt die Nachfrage nach Wohnungen aus, der aber kein ausreichender Neubau gegenübersteht. Im Zuge des rapide schrumpfenden Leerstands am Wohnungsmarkt nahm dessen Anspannung zu. Heute ist Leipzig nach Berlin und Potsdam der drittteuerste Wohnungsmarkt in Ostdeutschland. Die Neubauaktivitäten haben dank der Baulandreserven angezogen, was 2020 zu fast 5.000 genehmigten Wohnungen führte. Angesichts der aktuellen Baukrise dürften die Wohnungsfertigstellungen aber weiterhin

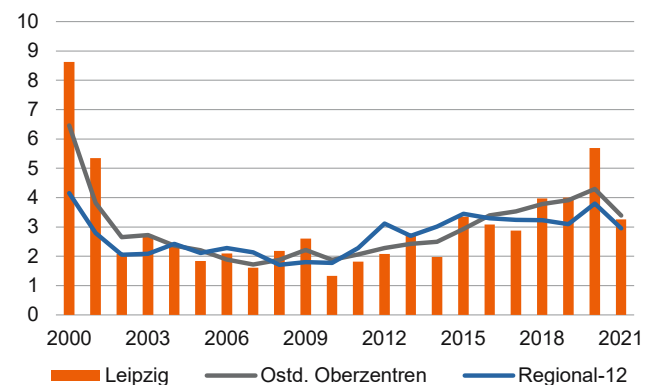
Wohnen: Angespannter Wohnungsmarkt durch ausgeprägten Zuzug

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

hinter dem Bedarf zurückbleiben. Ob sich der Mietanstieg wie bisher fortsetzt, ist jedoch fraglich, denn schon heute klaffen Einkommensniveau sowie Miet- und Kaufpreisentwicklung auseinander.

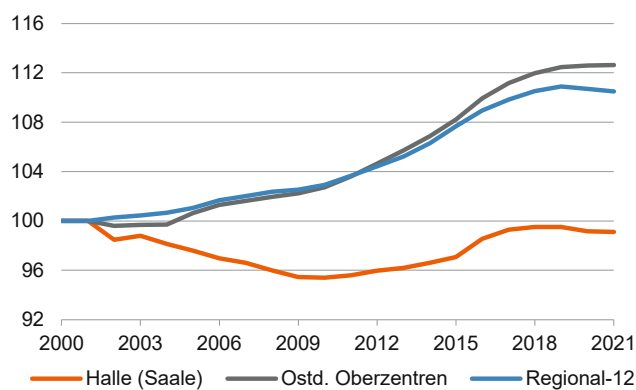
SACHSEN-ANHALT

Immobilienstandort Halle (Saale)

Halle (Saale) bildet mit dem nahegelegenen deutlich größeren Leipzig einen die Bundesländer Sachsen-Anhalt und Sachsen übergreifenden Ballungsraum. Die beiden Städte fungieren als Zentrum der Metropolregion Mitteldeutschland. Allerdings konnte der bis zur Wende bedeutende Chemiestandort Halle nicht mit der Dynamik Leipzigs hinsichtlich des Arbeitsmarktes und der Einwohnerentwicklung Schritt halten. Durch einen ausgeprägten Bevölkerungsrückgang sank die Einwohnerzahl von 1990 bis 2010 um ein Viertel. Nach einem leichten anschließenden Anstieg ist sie seit 2016 mit 238.000 Menschen stabil. Damit ist die Halle einwohnermäßig die größte Stadt in Sachsen-Anhalt. Der Vorsprung vor Magdeburg ist allerdings hauchdünn. Erfreulich ist die im Zeitablauf mehr als halbierte Arbeitslosenquote. Im September 2022 lag der Wert bei 8,7 Prozent. Anstelle der chemischen Industrie dominieren heute Dienstleistungen den Wirtschaftsstandort. Schwerpunkte bilden die Verwaltung sowie Bildung und Forschung, die von einer der ältesten Universitäten Deutschlands und zahlreichen namhaften Forschungsinstituten getragen werden. Insgesamt sind in Halle 22.000 Studierende eingeschrieben. Für die Verbindung von Forschung und Wirtschaft wurde der bedeutende Weinberg Campus etabliert. Außerdem haben in Halle die Nationale Akademie der Wissenschaften Leopoldina und die Kulturstiftung des Bundes ihren Sitz. Wichtige Wirtschaftszweige sind IT, Bio- und Nanotechnologie, Medien, Nahrungsmittel, Maschinen- und Anlagenbau sowie Logistik. Als Wirtschaftsstandort profitiert Halle von einer sehr guten Anbindung durch die ICE-Schnellbahnstrecke Berlin-München, den Flughafen Leipzig-Halle und den Autobahnanschluss via A9, A14 und A38.

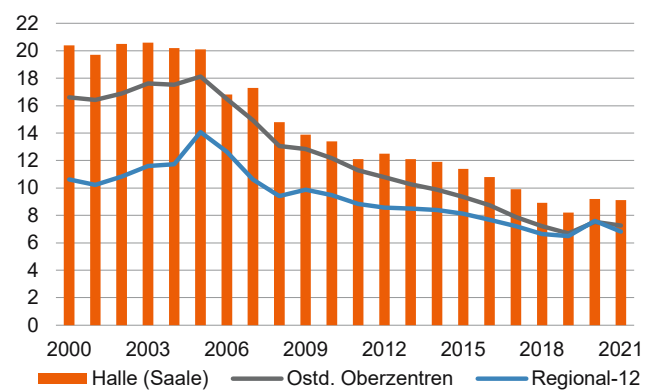
Statt Chemie dominieren heute Forschung und Technologie den Wirtschaftsstandort

EINWOHNERENTWICKLUNG
2000 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



Quelle: bulwiengesa

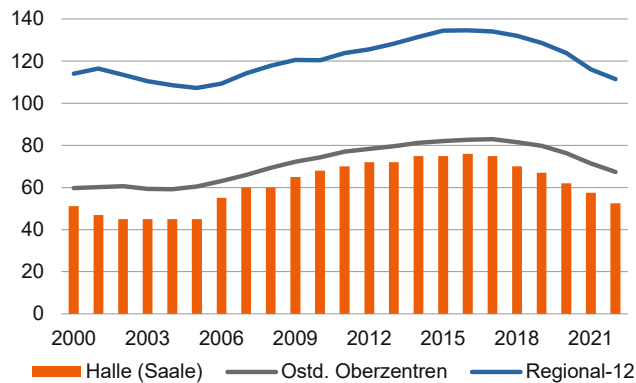
Immobilienmarkt Halle (Saale)

Die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Halle sind weniger günstig. Die Stadt steht als Handelsstandort im scharfen Wettbewerb zum nur 40 Kilometer entfernten und einwohnermäßig weit mehr als doppelt so großen Leipzig. Daraus resultiert der für ein Oberzentrum niedrige Zentralitätswert von lediglich 101 Punkten. Auch der regionale Tourismus konzentriert sich auf Leipzig. Von der stagnierenden

Handel: Attraktive Innenstadt, aber ungünstige Rahmenbedingungen

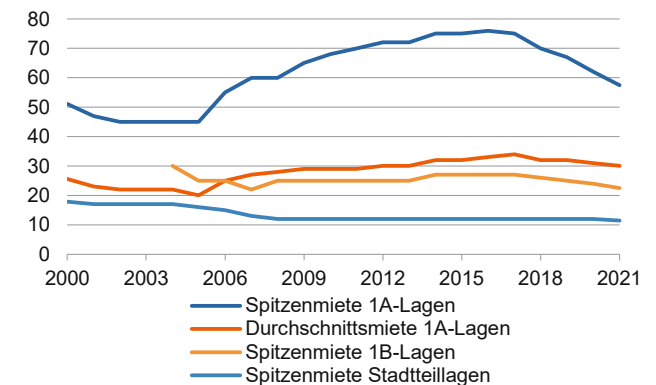
und kaufkraftschwachen Bevölkerung geht ebenfalls kein Rückenwind für den Handel aus. Pluspunkte kann Halle vor allem mit der attraktiven Innenstadt mit viel historischer Bausubstanz und einer hohen Aufenthaltsqualität sammeln. Hier wurde der Einzelhandel in der Vergangenheit durch eine Reihe von Projektentwicklungen in der City sowie in city-nahen Lagen aufgewertet, sodass die Spitzenmiete merklich zulegen konnte. Mit Blick auf den sinkenden Verkaufsflächenbedarf lastet das große Flächenangebot allerdings heute auf den Handelsmieten. Vom 2016 erreichten Maximum aus ging die Spitzenmiete bis 2021 spürbar um insgesamt 25 Prozent auf 57,50 Euro je Quadratmeter zurück. Mit der zum Jahresende 2022 anstehenden Schließung der Galeria-Filiale am Marktplatz geht voraussichtlich nicht nur eine sichtbarer Leerstand in der Innenstadt, sondern auch eine sinkende Attraktivität des Handelsstandorts einher. Die Handelsmiete dürfte zusätzlich belastet werden.

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²

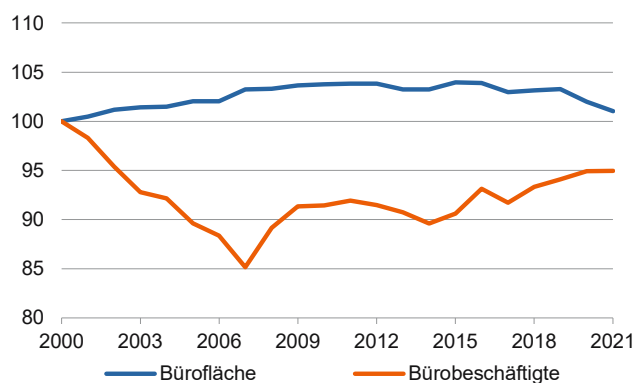


Quelle: bulwiengesa

Halle ist mit 1,2 Millionen Quadratmetern Fläche ein kleinerer Bürostandort. Das zeigt etwa der Vergleich mit Magdeburg als Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Bei fast gleicher Einwohnerzahl verfügt Magdeburg über 20 Prozent mehr Bürofläche als Halle. Nach einer kräftigen Büroflächenausweitung in den 1990er Jahren stagniert der Flächenbestand weitgehend. Das ruhige Büromarktgeschehen spiegelt auch der moderate Büroflächenumsatz wider, der aber in der jüngeren Vergangenheit erkennbar zugelegt hat. Dadurch werden inzwischen zumindest fünfstellige

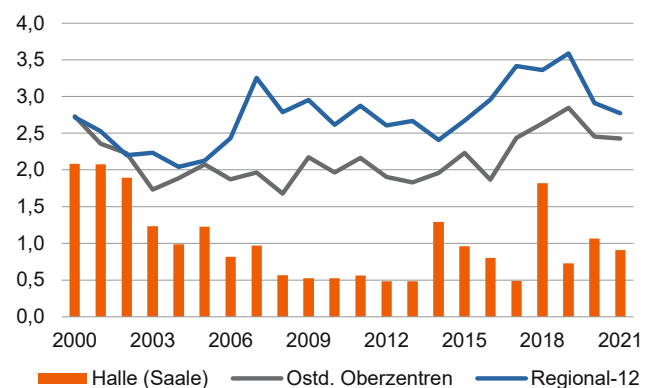
Büro: Regional geprägter Büromarkt mit sichtbar belebter Marktaktivität

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2000 = 100



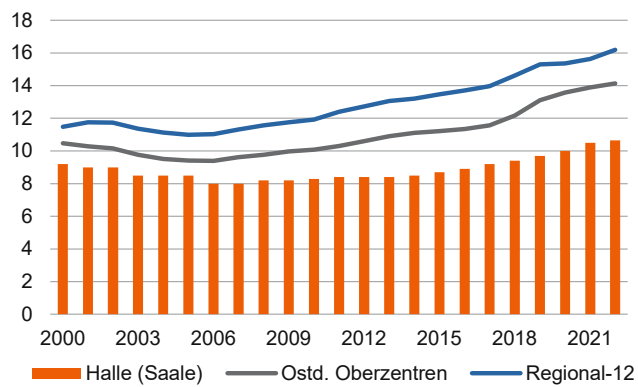
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



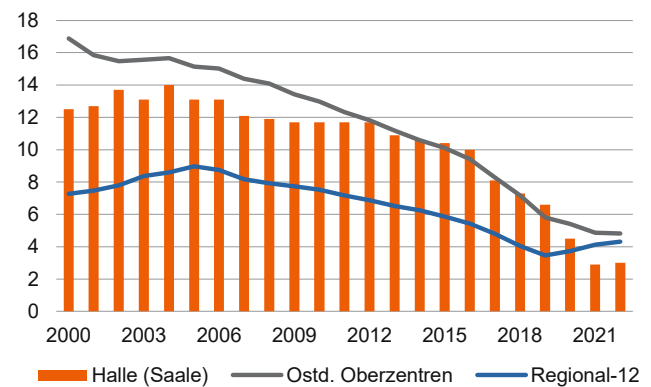
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



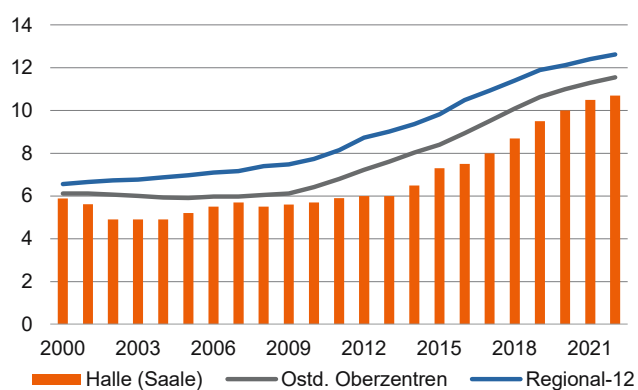
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Quadratmeterwerte beim jährlichen Büroflächenumsatz erzielt. Die etwas belebte Flächennachfrage durch eine zunehmende Bürobeschäftigung wird auch am deutlich rückläufigen und auf ein niedriges Niveau gesunkenen Leerstand sowie an der steigenden Spitzenmiete sichtbar. Zur Büroflächennachfrage tragen vor allem die öffentliche Verwaltung, Forschung und Technologieunternehmen bei. Nachdem die Spitzenmiete nach der Jahrtausendwende bei 8 bis 9 Euro je Quadratmeter stagnierte, geht es seit 2017 sukzessive bergauf. Mit der 2021 erreichten Spitzenmiete von 10,50 Euro je Quadratmeter bleibt Halle aber ein günstiger Bürostandort. Lediglich in Schwerin ist das Mietniveau im Rahmen dieses Marktberichts noch niedriger.

Im Unterschied zum stark wachsenden Leipzig ist die Bevölkerung in Halle seit vielen Jahren weitgehend stabil. Dass der Abstand der durchschnittlichen Erstbezugsrente zwischen den beiden dicht beieinanderliegenden Großstädten nicht höher ausfällt, dürfte am knappen Angebot moderner Wohnungen in Halle liegen. Dafür ist insbesondere der nur schwach ausgeprägte Wohnungsbau verantwortlich. Hier konzentrierten sich die Aktivitäten am Wohnungsmarkt stärker auf Sanierung und Modernisierung des Bestands. Die durchschnittliche Erstbezugsrente stieg von 2011 bis 2021 um rund 80 Prozent auf 10,50 Euro je Quadratmeter. Ein aktuell größeres Wohnbauprojekt entsteht im „Plattenbauviertel“ Halle-Neustadt mit den futuristischen

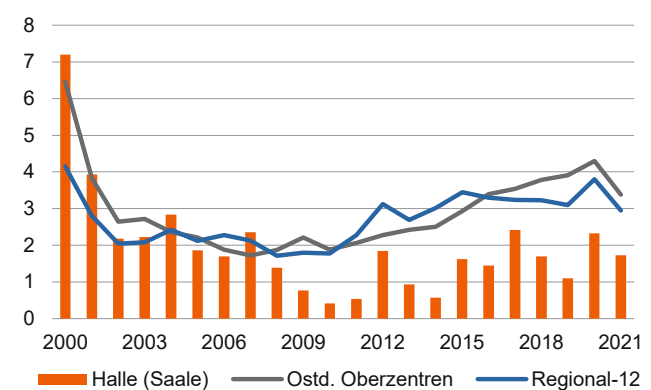
Wohnen: Knappes Neubauangebot hat Miete in die Höhe getrieben

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

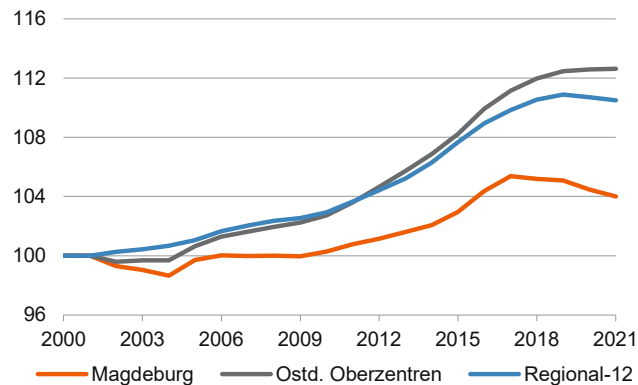
Terrassenhäusern. Auch hier wird die zunehmende Bedeutung des Seniorenwohnens deutlich, denn ein Teil der Wohnungen ist auf die Bedürfnisse der älteren Generation zugeschnitten.

Immobilienstandort Magdeburg

Magdeburg ist die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt, mit 236.000 Einwohnern aber minimal kleiner als Halle, die größte Stadt des Bundeslandes. Allerdings sank die Einwohnerzahl Magdeburgs weniger ausgeprägt. Nach einem leichten Zuwachs ab 2011 stagniert die Einwohnerzahl seit einigen Jahren. Im Rahmen des Strukturwandels entwickelte sich die früher stark von der Schwerindustrie geprägte Stadt zum Dienstleistungs-, Forschungs- und Informationsstandort. Zentrale Wirtschaftszweige sind heute der Maschinen- und Anlagebau, Umwelttechnologie, Kreislaufwirtschaft sowie das Gesundheits- und Sozialwesen. Die Forschung wird vor allem von der Otto-von-Guericke-Universität getragen. Insgesamt sind in Magdeburg rund 17.000 Studierende eingeschrieben. Günstig für den Standort ist die Verkehrsanbindung an das Bahnnetz, durch die Autobahnen A2 und A14 sowie die Kreuzung von Elbe und Mittellandkanal. Erfreulich ist die im Zeitablauf mehr als halbierte Arbeitslosenquote. Im September 2022 lag der Wert bei 8,4 Prozent. Ein großes Infrastrukturprojekt ist der Bau des Citytunnels. Das Stadtzentrum wird vom 2016 erfolgten Abriss des dominierenden Gebäuderiegels „Blauer Bock“ und dem inzwischen realisierten Neubau für die Städtischen Werke SWM aufgewertet. Ein Paukenschlag und von weit größerer Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung ist die Entscheidung des US-Mikrochip-Riesen Intel für den Standort einer „Giga-Fabrik“ in Magdeburg. Mit der zweistelligen Milliardeninvestition werden voraussichtlich 10.000 Arbeitsplätze entstehen. Der Bau der Halbleiterfabrik soll 2023 beginnen.

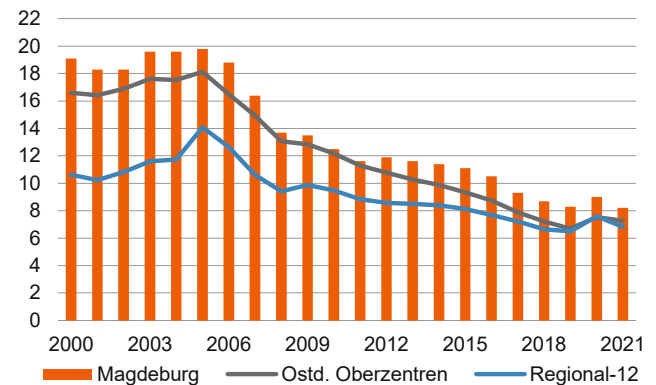
**Magdeburg im Wandel:
Statt Industrie dominieren heute
Dienstleistungen und Forschung –
bald kommen noch Mikrochips
hinzu**

EINWOHNERENTWICKLUNG
2000 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLÖSENQUOTE
IN %



Quelle: bulwiengesa

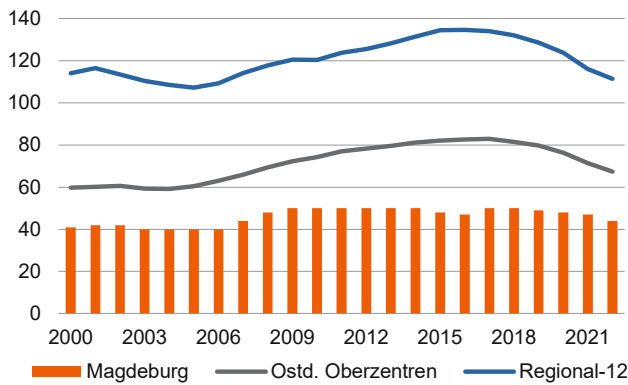
Immobilienmarkt Magdeburg

Ein großer Pluspunkt für den Einzelhandelsstandort Magdeburg ist die geringe Konkurrenzintensität durch umliegende Städte. Daraus resultiert ein vergleichsweise guter Zentralitätswert von rund 120 Punkten. Davon abgesehen sind die Voraussetzungen für den Innenstadthandel aber nicht optimal. Die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von knapp unter 90 Punkten eher schwach aus. Zudem stagniert die Bevölkerung seit einigen Jahren. Auch kann Magdeburg nicht mit einer pittoresken Innenstadt und einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität punkten. Deshalb konzentriert sich der Einzelhandel auf citynahe sowie periphere Shopping- und Fachmarktstandorte. In der Innenstadt kann nur ein kurzer Abschnitt des Breiten Wegs

**Handel: Der Shopping-Standort
wird mehreren Einkaufs- und
Fachmarktzentren dominiert**

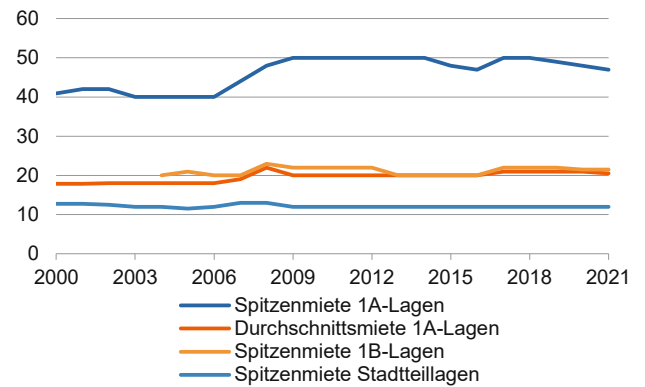
als 1A-Lage klassifiziert werden. Hier dominieren das Allee-Center sowie das City-Carré mit zusammen fast 80.000 Quadratmeter Verkaufsfläche den Handel. Auf eine ähnlich große Verkaufsfläche kommen auch die beiden Fachmarktstandorte Börde- und Flora-Park. Die Spitzenmiete konnte daher in den zurückliegenden Jahren nicht wie in anderen Oberzentren steigen. Dafür ging es zuletzt aber auch kaum bergab, sodass die 2021 erzielte Spitzenmiete von 47 Euro je Quadratmeter nur 6 Prozent unterhalb des bisherigen Maximalwerts lag.

**HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²**

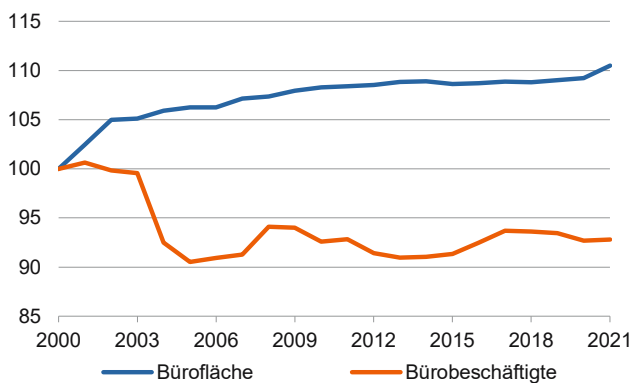


Quelle: bulwiengesa

Magdeburg ist mit fast 1,5 Millionen Quadratmetern Fläche der bedeutendste Bürostandort in Sachsen-Anhalt. Der Büroflächenbestand ist deutlich größer als im einwohnermäßig ähnlich großen Halle. Dazu trägt in erheblichem Umfang die Funktion als Landeshauptstadt mit einer großen Zahl an Verwaltungseinrichtungen bei. Insgesamt zeichnet sich der Büromarkt durch eine hohe Stabilität aus. Der jährliche Büroflächenumsatz bewegt sich im Bereich von etwa 25.000 Quadratmetern. Ein deutlich höherer Wert wurde mit fast 40.000 Quadratmetern 2020 dank des Polizei-Neubaus erreicht. 2022 dürfte durch einen 7.000 Quadratmeter-Abschluss der Bundesagentur für Arbeit auch ein solides Ergebnis erreichbar sein. Die Büronachfrage verteilt sich auf die öffentliche Verwaltung, Forschung sowie die ansässigen Unternehmen. Der Büroleersand sank kontinuierlich auf eine Leerstandsquote von etwa 5 Prozent. Die

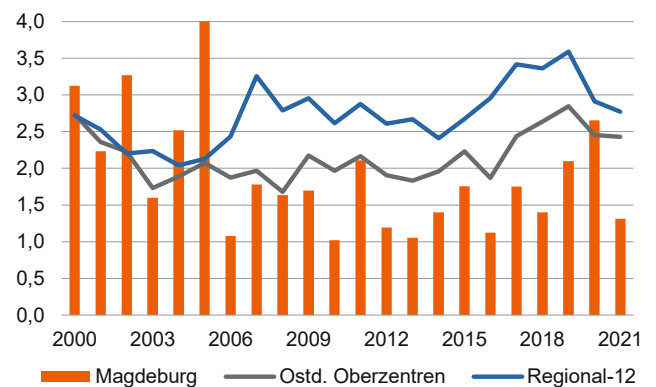
Büro: Landeshauptstadt mit stabilem Büromarkt

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



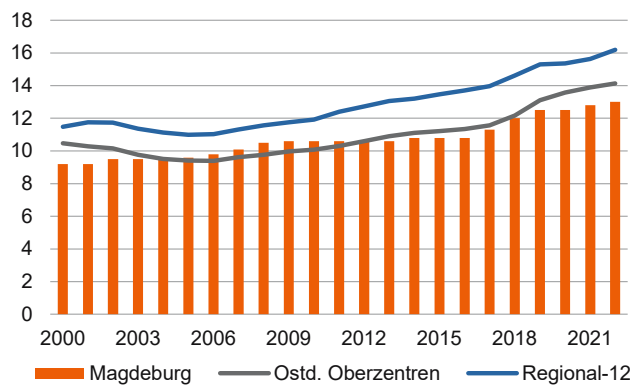
Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS**



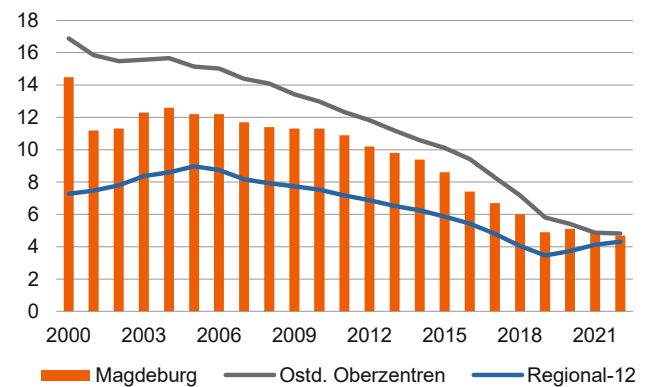
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



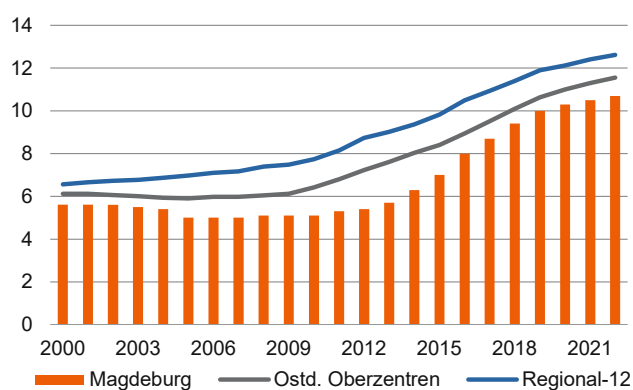
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete konnte demgegenüber bis 2021 auf gut 13 Euro je Quadratmeter zulegen. Zuletzt stieg die Spitzenmiete aber langsamer als im Durchschnitt der ostdeutschen Oberzentren. Die Entscheidung von Intel zum Bau einer neuen Chipfabrik hat dem Standort Magdeburg viel Aufmerksamkeit gebracht. Davon könnte auch der Büromarkt profitieren.

Der weitgehend stabilen Magdeburger Bevölkerung stand in den zurückliegenden Jahren ein insgesamt eher moderater Neubau gegenüber. Während die Leerstandsquote am Wohnungsmarkt vergleichsweise hoch ausfällt, ist das Angebot an zeitgemäßen Wohnungen aber eher knapp. Daraus resultierte ein besonders kräftiger prozentualer Anstieg der Erstbezugsmiete von einem niedrigen Ausgangsniveau aus. Von 2011 bis 2021 verdoppelte sich die Miete auf 10,50 Euro je Quadratmeter. Zuletzt hat der Mietanstieg aber an Schwung verloren. In den kommenden Jahren könnte die Dynamik am Wohnungsmarkt jedoch deutlich zunehmen. Intels neue Chipfabrik benötigt 10.000 Arbeitskräfte, was wohl zu einem nennenswerten Zuzug und einer damit verbundenen spürbar steigenden Wohnungsnachfrage führen sollte.

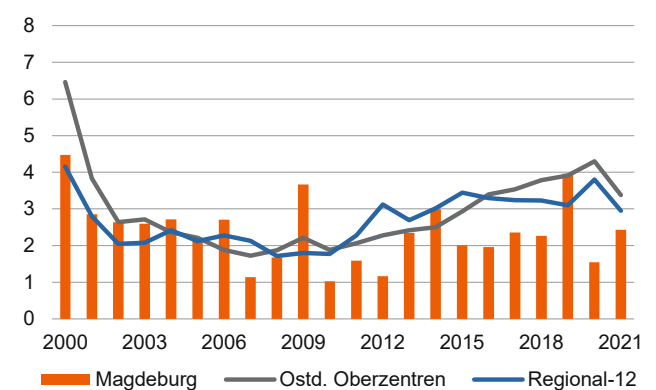
Wohnen: Kräftiger Mietanstieg von niedrigem Niveau aus

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

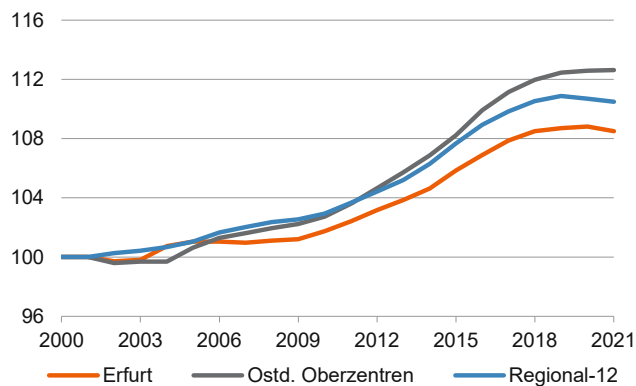
THÜRINGEN

Immobilienstandort Erfurt

Die Landeshauptstadt Erfurt ist mit 213.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt des Freistaates Thüringen. Nach einem nur moderaten Bevölkerungsrückgang wuchs die Einwohnerzahl ab 2011 wieder, stagniert aber seit mehreren Jahren. Erfurt ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Thüringens und gilt als moderne Industrie-, Handels-, Messe- und Universitätsstandort. Die Stadt ist Teil der wirtschaftsstarke „Region Erfurt-Weimar-Jena“. Wichtige Wirtschaftssektoren sind heute der Maschinen- und Anlagenbau, Medien- und Kreativwirtschaft sowie Logistik. Zudem ist Erfurt als Landeshauptstadt ein bedeutender Verwaltungsstandort. Forschung und Bildung werden insbesondere von der Universität und der Fachhochschule getragen. Insgesamt sind rund 10.000 Studierende eingeschrieben. Außerdem ist Erfurt mit Dom, St. Severikirche, Krämerbrücke, Zitadelle und Augustinerkloster ein attraktives Ziel für Städtereisen. 2021 fand in Erfurt die Bundesgartenschau statt. Günstig ist zudem die Nähe zu Weimar und Eisenach mit der Wartburg. Als Wirtschaftsstandort profitiert Erfurt von der verkehrsgünstigen Anbindung mit den Autobahnen A4 und A71, dem ICE-Anschluss sowie dem Flughafen Erfurt-Weimar. Die Arbeitslosigkeit hat sich gegenüber früheren Höchstständen mehr als halbiert und ist auf ein niedriges Niveau gefallen. Im September 2022 lag die Arbeitslosenquote bei lediglich 5,7 Prozent.

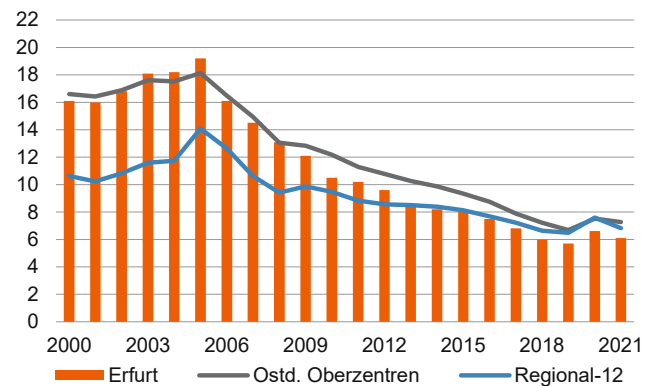
Die thüringische Landeshauptstadt zählt zu den Wachstumsmotoren Ostdeutschlands

EINWOHNERENTWICKLUNG
2000 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



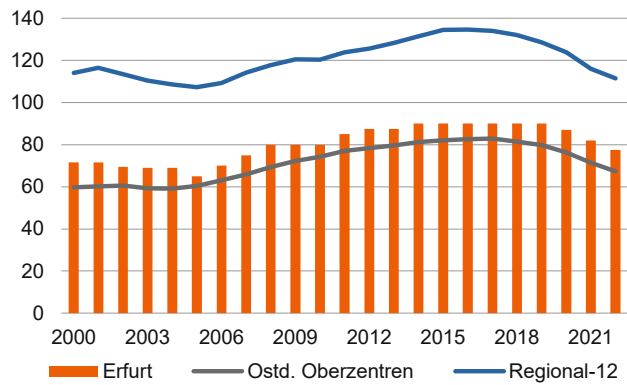
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Erfurt

Erfurt ist der führende Shopping-Standort in Thüringen mit einem Einzugsgebiet von gut 800.000 Menschen. Eine gewisse Konkurrenz zu den nahegelegenen – wesentlich kleineren – Städten Eisenach, Jena und Weimar lässt sich am moderaten Zentralitätswert von 113 Punkten ablesen. Positiv ist die relativ hohe Kaufkraft, die mit einer Kennziffer von rund 93 Punkten nach Potsdam den besten Wert der betrachteten Standorte erreicht. Auch das solide Tourismusgeschäft sorgt für Einzelhandelsnachfrage, auch wenn die Gästezahlen bei weitem nicht an die hohen Werte von Dresden und Leipzig heranreichen. Pluspunkte sammelt der Handelsstandort mit der attraktiven City mit viel historischer Bausubstanz und ihrer hohen Aufenthaltsqualität. Die 1A-Lagen im Bereich Anger, Schlösser- und Bahnhofstraße sowie das Shopping-Center ANGER 1 mit 60 Shops bieten ein breites Angebot, das auch über das übliche „Retailer-Einerlei“ hinausgeht. Erfreulich ist, dass die Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum lediglich 9 Prozent auf 82 Euro je Quadratmeter (2021)

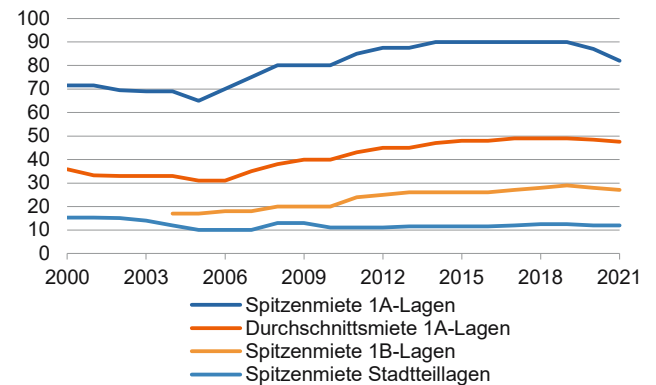
Handel: Attraktiver Shopping-Standort mit großem Einzugsgebiet

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



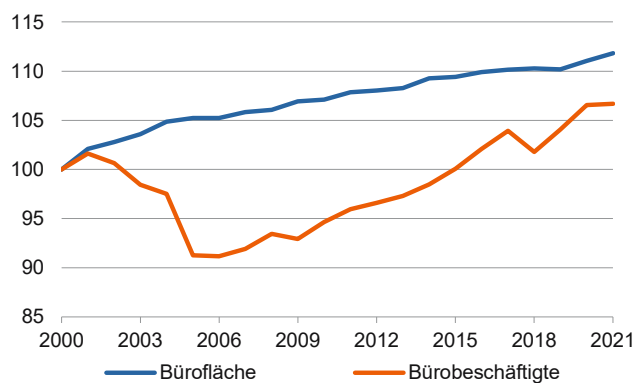
Quelle: bulwiengesa

nachgegeben hat. Allerdings sind die Belastungen des Handels auch in der Erfurter City sichtbar, sie zeigen sich insbesondere in Leerstand am Anger. Um Leerstand entgegenzuwirken, betreibt die Stadt schon seit 2018 einen Pop-up-Store, das F11 am Fischmarkt. Zusätzliche Belastungen könnten für die Innenstadt von der geplanten Erweiterung des peripheren Einkaufszentrums Thüringen Park ausgehen. Unabhängig davon dürfte das Mietniveau in der City weiter nachgeben.

Erfurt ist als einwohnerstärkste Stadt mit ihren Funktionen als Landeshauptstadt und Universitätsstadt der mit Abstand bedeutendste Bürostandort in Thüringen, der über eine Fläche von nicht ganz 1,7 Mio. Quadratmetern verfügt. Nach dem forcierten Bürobau in den 1990er Jahren verlangsamte sich der Flächenzugang, was vor allem auf einen hohen Leerstand zurückzuführen war. Wohl auch deshalb schwächte sich der Bürobau ab 2010 weiter ab. Nur vereinzelt (2014, 2020 und 2021) ließ sich ein stärkerer Flächenzuwachs beobachten. Demgegenüber wuchs die Bürobeschäftigung in den zurückliegenden Jahren stärker an, wodurch sich der Leerstand erheblich verringern konnte. Dennoch ist die Leerstandsquote mit über 8 Prozent im Rahmen der betrachteten Standorte hoch. Nachdem der Büroflächenumsatz von 2013 bis

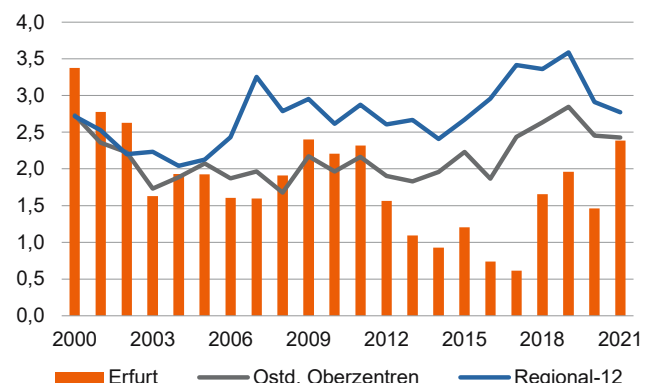
**Büro: Regional bedeutender
Büromarkt mit relativ hohem
Leerstand**

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2000 = 100



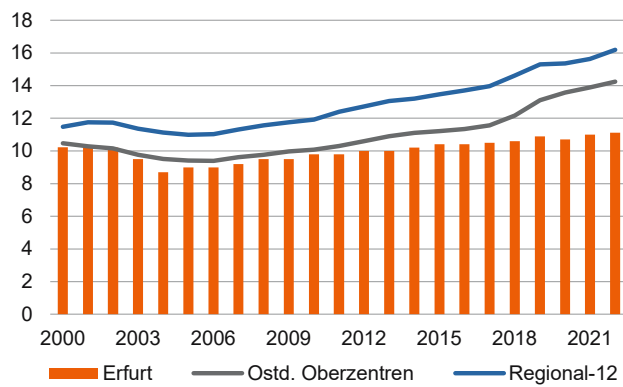
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



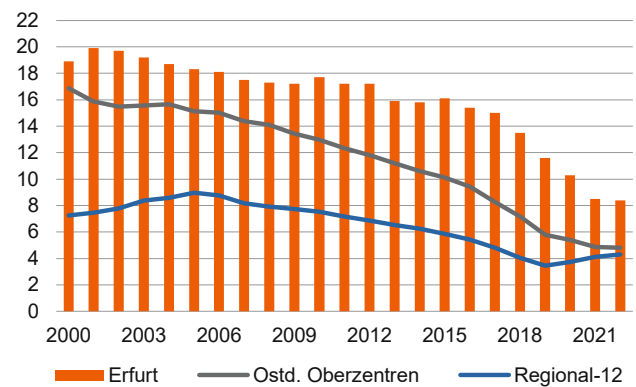
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



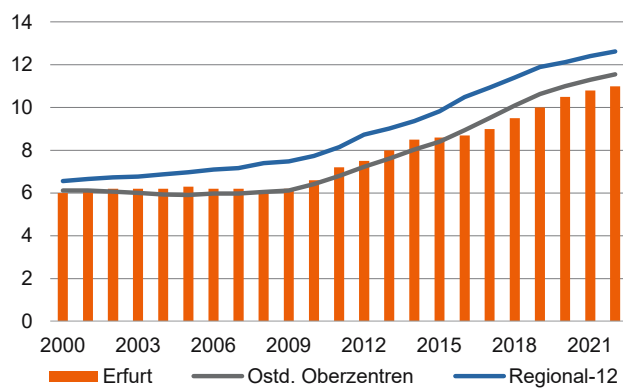
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

2017 jeweils unter 20.000 Quadratmetern lag, wurden ab 2018 deutlich höhere Werte von durchschnittlich 30.000 Quadratmetern erzielt. Die öffentliche Verwaltung hat meist einen hohen Anteil. Die Spitzenmiete wuchs in den zurückliegenden Jahren nur langsam, was wohl auf das erhöhte Leerstandsniveau zurückzuführen ist. Das fünfjährige Plus lag bei 6 Prozent und erreichte damit nur ein Viertel des prozentualen Zuwachses der ostdeutschen Oberzentren. 2021 lag die Spitzenmiete bei 11 Euro je Quadratmeter.

Im attraktiven Erfurt steht der zuletzt stagnierenden Einwohnerzahl ein eher schwach ausgeprägter Neubau gegenüber. Pro Jahr entstanden lediglich etwa zwei Wohnungen je 1.000 Einwohner. Das Mietwachstum fiel etwas schwächer als im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren aus. Langsam stiegen die Mieten aber auch nicht, sie verteuerten sich von 2011 bis 2021 um 50 Prozent auf fast 11 Euro je Quadratmeter. Im Spitzensegment des Wohnungsmarktes werden über 14 Euro je Quadratmeter verlangt. In etwas größerer Zahl entstehen in den kommenden Jahren Wohnungen im neuen Wohngebiet neben dem Steigerwaldstadion. Auf dem Gelände stand die ehemals größte Damenschuhfabrik Europas.

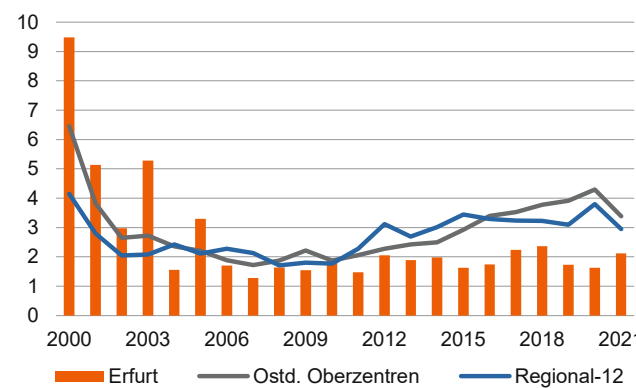
Wohnen: Attraktive Großstadt mit leicht unterdurchschnittlichem Mietniveau

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten	Einwohnerzahl (in 1.000)	Einwohner Veränderung (in %)	Bruttoinlandsprodukt pro Kopf (in Euro)	Erwerbstätigenzahl Veränderung (in %)	Arbeitslosen- quote (in %)
	2021	2011 bis 2021	2021	2011 bis 2021	September 2022
Berlin	3.677	10,6	41.750	20,4	8,9
Brandenburg					
Potsdam	183	16,2	44.500	7,8	5,2
Mecklenburg-Vorpommern					
Rostock	208	3,3	38.000	12,2	7,1
Schwerin	96	4,8	41.600	0,4	8,9
Sachsen					
Chemnitz	243	1,1	39.300	1,3	7,4
Dresden	555	7,3	42.250	10,7	6,0
Leipzig	602	18,0	37.300	14,0	6,8
Sachsen-Anhalt					
Halle	238	3,3	33.550	-1,1	8,7
Magdeburg	236	3,2	37.400	-0,5	8,4
Thüringen					
Erfurt	213	5,6	42.300	0,2	5,7
Ostdeutsche Oberzentren	2.575	8,5	39.750	6,7	7,1
Regionale Oberzentren	4.945	6,6	55.500	9,2	7,1
Top-Standorte	10.074	9,4	65.300	15,7	7,4

Quelle: bulwiengesa, Scope, Destatis, BA

Handelsimmobilien	Handelsfläche		pro Kopf (in m ²)	Spitzenmiete (in Euro je m ²)		Spitzenmiete Veränderung (in % ggü. Vorjahr)		Spitzenmiete 1B- Lagen (in Euro je m ²)		
	Bestand (in Tsd. m ²)	Veränderung (in %)		2021	2020	2021	2022e	2020	2021	2021
	2021	2011 bis 2021	2021	2020	2021	2022e	2020	2021	2021	2021
Berlin	7.280	24,1	2,0	290	270	250 - 260	-3,3	-6,9	125,0	47,0
Brandenburg										
Potsdam	460	5,9	2,5	74	70	65 - 68	-5,1	-5,4	18,0	12,5
Mecklenburg-Vorpommern										
Rostock	620	4,4	3,0	78	73	68 - 71	-3,7	-6,4	35,0	18,0
Schwerin	370	5,1	3,9	32	29	26 - 28	-1,6	-7,9	12,0	11,5
Sachsen										
Chemnitz	784	3,2	3,2	48	43	38 - 40	-7,7	-10,4	14,0	10,5
Dresden	1.080	9,1	1,9	100	95	88 - 92	-4,8	-5,0	37,5	23,5
Leipzig	802	28,3	1,3	120	110	103 - 107	-4,0	-8,3	39,5	20,5
Sachsen-Anhalt										
Halle	661	4,8	2,8	62	57,5	51 - 54	-7,5	-7,3	22,5	11,5
Magdeburg	657	5,5	2,8	48	47	43 - 45	-2,0	-2,1	21,5	12,0
Thüringen										
Erfurt	594	2,4	2,8	87	82	76 - 79	-3,3	-5,7	27,0	12,0
Ostdeutsche Oberzentren	6.028	7,9	2,6	76	71		-4,5	-6,3		
Regionale Oberzentren	10.625	13,4	2,1	124	116		-3,6	-6,3		
Top-Standorte	17.897	14,3	1,8	284	265		-3,6	-6,5		

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Büroimmobilien	Bürofläche		Spitzenmiete			Spitzenmiete		Leerstandsquote	
	Bestand (in Tsd. m²)	Veränderung (in %)	(in Euro je m²)			Veränderung (in % ggü. Vorjahr)		(in %)	
	2021	2011 bis 2021	2020	2021	2022e	2020	2021	2020	2021
Berlin	20.407	10,6	39,0	40,5	43,0 - 43,5	0,0	3,8	1,8	3,2
Brandenburg									
Potsdam	1.417	8,4	15,0	15,5	15,7 - 15,9	0,0	3,3	2,7	2,5
Mecklenburg-Vorpommern									
Rostock	1.034	6,0	14,3	14,6	14,7 - 14,9	2,1	2,1	3,9	3,4
Schwerin	873	22,1	8,7	9,0	9,0 - 9,2	-1,1	3,4	3,4	3,4
Sachsen									
Chemnitz	1.338	4,0	11,0	11,0	11,1 - 11,3	4,8	0,0	10,6	10,2
Dresden	3.046	0,9	16,0	16,2	16,4 - 16,6	6,7	1,3	2,7	2,6
Leipzig	2.788 *	0,5	16,5	17,0	17,2 - 17,4	7,8	3,0	6,1	5,7
Sachsen-Anhalt									
Halle	1.212	-2,7	10,0	10,5	10,6 - 10,7	3,1	5,0	4,5	2,9
Magdeburg	1.450	1,9	12,5	12,8	12,9 - 13,1	0,0	2,4	5,1	4,9
Thüringen									
Erfurt	1.655	3,7	10,7	11,0	11,0 - 11,2	-1,8	2,8	10,3	8,5
Ostdeutsche Oberzentren	14.812	3,3	13,6	13,9		3,5	2,4	5,4	4,9
Regionale Oberzentren	31.992	6,9	15,4	15,6		0,4	1,8	3,7	4,1
Top-Standorte	82.418	5,8	33,9	35,1		1,3	3,6	3,5	4,5

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

*) Bürofläche für Leipzig wird je nach Quelle mit bis zu fast 4 Mio. Quadratmetern angegeben

Wohnimmobilien	Haushalte, Veränderung (in %)	Wohnungs- bestand, Veränderung (in %)	Fertigstellungen je 1.000 Einwohner (Anz. Wohnungen)	Durchschnittliche Erstbezugsmiete			Durchschnittliche Erstbezugsmiete		Maximale Erstbezugsmiete	
				(in Euro/m²)			(in % ggü. Vorjahr)		(in Euro/m²)	
	von 2011 bis 2021	von 2011 bis 2021	Durchschnitt von 2017 bis 2021	2020	2021	2022e	2020	2021	2020	2021
Berlin	11,5	5,8	4,5	14,9	16,2	16,9 - 17,2	7,2	8,7	22,9	24,5
Brandenburg										
Potsdam	16,6	15,1	8,6	12,5	13,4	13,6 - 13,9	5,0	7,2	17,4	19,0
Mecklenburg-Vorpommern										
Rostock	4,6	4,0	3,9	11,5	11,8	12,0 - 12,2	2,7	2,6	14,5	15,0
Schwerin	5,5	-1,1	3,8	10,5	11,0	11,2 - 11,4	5,0	4,8	12,2	13,0
Sachsen										
Chemnitz	2,1	-5,7	1,9	9,0	9,5	9,6 - 9,8	2,3	5,6	10,2	10,5
Dresden	9,3	5,1	4,8	11,4	11,5	11,6 - 11,8	3,6	0,9	15,6	15,8
Leipzig	19,7	1,3	4,1	11,8	11,9	12,1 - 12,3	2,6	0,8	15,8	15,9
Sachsen-Anhalt										
Halle	3,8	-7,2	1,9	10,0	10,5	10,6 - 10,8	5,3	5,0	12,0	12,5
Magdeburg	3,9	1,2	2,5	10,3	10,5	10,6 - 10,8	3,0	1,9	13,3	13,6
Thüringen										
Erfurt	6,8	0,7	2,0	10,5	10,8	10,9 - 11,1	5,0	2,9	14,0	14,3
Ostdeutsche Oberzentren	9,5	1,4	3,8	11,0	11,3		3,6	2,7	14,4	14,7
Regionale Oberzentren	9,2	4,6	3,3	12,1	12,4		2,0	2,3	15,3	15,6
Top-Standorte	11,1	6,9	4,5	15,7	16,5		4,5	4,8	23,4	24,4

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

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

GLOSSAR

Büroflächenumsatz	Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.
Flächenneuzugang	Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.
Leerstandsquote	Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.
Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.
Mehrfamilienhaus-Vervielfacher	Der Kaufpreis wird durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite. Nebenkosten werden nicht berücksichtigt.
Nettoanfangsrendite	Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt.
Reg-12/Regional-12	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.
Spitzenmiete	Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.
Top-7	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Zentralitätskennziffer	Die Zentralität wird ermittelt, indem der Einzelhandelsumsatz an einem Standort durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert und anschließend mit 100 multipliziert wird. Ein Wert von mehr als 100 Punkten ergibt sich, wenn der Einzelhandelsumsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ausfällt und dem Standort demzufolge zusätzlich Kaufkraft zufließt.

I. Impressum

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

Herausgeber:

DZ HYP AG

Standort Hamburg

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

Standort Münster

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

Homepage: www.dzhyp.de

E-Mail: info@dzhyp.de

Vertreten durch den Vorstand:

Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Sabine Barthauer, Jörg Hermes

Aufsichtsratsvorsitzender: Uwe Fröhlich

Sitz der Gesellschaft:

Eingetragen als Aktiengesellschaft in Hamburg, Handelsregister HRB 5604 und Münster Handelsregister HRB 17424

Aufsicht:

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

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

Sicherungseinrichtungen:

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation,
Marketing & Veranstaltungen

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



II. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

1. Verantwortliches Unternehmen

- 1.1 Diese Sonstige Research-Information wurde im Auftrag und in Kooperation mit der DZ HYP AG von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (DZ BANK) als Wertpapierdienstleistungsunternehmen erstellt. Sonstige Research-Informationen sind unabhängige Kundeninformationen, die keine Anlageempfehlungen für bestimmte Emittenten oder bestimmte Finanzinstrumente enthalten. Sie berücksichtigen keine persönlichen Anlagekriterien.
- 1.2 Die Pflichtangaben für Research-Publikationen (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) sowie weitere Hinweise, insbesondere zur Conflicts of Interest Policy des DZ BANK Research sowie zu Methoden und Verfahren können kostenfrei eingesehen und abgerufen werden unter: www.dzbank.de/Pflichtangaben.

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

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

3. Unabhängigkeit der Analysten

- 3.1 Research-Publikationen (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) der DZ BANK werden von ihren angestellten oder von ihr im Einzelfall beauftragten sachkundigen Analysten unabhängig und auf der Basis der verbindlichen Conflicts of Interest Policy erstellt.
- 3.2 Jeder Analyst, der in die Erstellung dieser Sonstigen Research-Publikation inhaltlich eingebunden ist, bestätigt, dass
- diese Research-Publikation seine unabhängige fachliche Bewertung des analysierten Objektes unter Beachtung der Conflicts of Interest Policy der DZ BANK wiedergibt sowie
 - seine Vergütung weder vollständig, noch teilweise, weder direkt, noch indirekt von einer in dieser Research-Publikation vertretenen Meinung abhängt.

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

- 4.1 Die Häufigkeit der Aktualisierung von Sonstigen Research-Informationen hängt von den jeweiligen makroökonomischen Rahmenbedingungen, den aktuellen Entwicklungen der relevanten Märkte, von Maßnahmen der Emittenten, von dem Verhalten der Handelsteilnehmer, der zuständigen Aufsichtsbehörden und der relevanten Zentralbanken sowie von einer Vielzahl weiterer Parameter ab. Die nachfolgend genannten Zeiträume geben daher nur einen unverbindlichen Anhalt dafür, wann mit einer neuen Anlageempfehlung gerechnet werden kann.
- 4.2 Eine Pflicht zur Aktualisierung Sonstiger Research-Informationen besteht nicht. Wird eine Sonstige Research Information aktualisiert, ersetzt diese Aktualisierung die bisherige Sonstige Research Information mit sofortiger Wirkung. Ohne Aktualisierung enden / verfallen Bewertungen / Aussagen mit Ablauf von sechs Monaten. Diese Frist beginnt mit dem Tag der Publikation.
- 4.3 Auch aus Gründen der Einhaltung aufsichtsrechtlicher Pflichten können im Einzelfall Aktualisierungen Sonstiger Research-Informationen vorübergehend und unangekündigt unterbleiben.
- 4.4 Sofern Aktualisierungen zukünftig unterbleiben, weil ein Objekt / Aspekt nicht weiter analysiert werden soll, wird dies in der letzten Publikation mitgeteilt oder, falls eine abschließende Publikation unterbleibt, werden die Gründe für die Einstellung der Analyse gesondert mitgeteilt.

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

- 5.1 Das DZ BANK Research verfügt über eine verbindliche Conflicts of Interest Policy, die sicherstellt, dass relevante Interessenkonflikte der DZ BANK, der DZ BANK Gruppe, der Analysten und Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft und der ihnen nahestehenden Personen vermieden werden oder, falls diese faktisch nicht vermeidbar sind, angemessen identifiziert, gemanagt, offengelegt und überwacht werden. Wesentliche Aspekte dieser Policy, die kostenfrei unter www.dzbank.de/Pflichtangaben eingesehen und abgerufen werden kann, werden nachfolgend zusammengefasst.
- 5.2 Die DZ BANK organisiert den Bereich Research und Volkswirtschaft als Vertraulichkeitsbereich und schützt ihn durch Chinese Walls gegenüber anderen Organisationseinheiten der DZ BANK und der DZ BANK Gruppe. Die Abteilungen und Teams des Bereichs, die Finanzanalysen erstellen, sind ebenfalls mittels Chinese Walls, räumlichen Trennungen sowie durch eine Closed Doors und Clean Desk Policy geschützt. Über die Grenzen dieser Vertraulichkeitsbereiche hinweg darf in beide Richtungen nur nach dem Need-to-Know-Prinzip kommuniziert werden.
- 5.3 Insbesondere durch die in Absatz 5.2 bezeichneten und die weiteren in der Policy dargestellten Maßnahmen werden auch weitere, theoretisch denkbare informationsgestützte persönliche Interessenkonflikte von Mitarbeitern des Bereichs Research und Volkswirtschaft sowie der ihnen nahestehenden Personen vermieden.
- 5.4 Die Vergütung der Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft hängt weder insgesamt, noch in dem variablen Teil direkt oder wesentlich von Erträgen aus dem Investmentbanking, dem Handel mit Finanzinstrumenten, dem sonstigen Wertpapiergeschäft und / oder dem Handel mit Rohstoffen, Waren, Währungen und / oder von Indizes der DZ BANK oder der Unternehmen der DZ BANK Gruppe ab.
- 5.5 Die DZ BANK sowie Unternehmen der DZ BANK Gruppe emittieren Finanzinstrumente für Handel, Hedging und sonstige Investitionszwecke, die als Basiswerte auch vom DZ BANK Research gecoverte Finanzinstrumente, Rohstoffe, Währungen, Benchmarks, Indizes und / oder andere Finanzkennzahlen in Bezug nehmen können. Diesbezügliche Interessenkonflikte werden im Bereich Research und Volkswirtschaft insbesondere durch die genannten organisatorischen Maßnahmen vermieden.

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

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

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

6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

III. Rechtliche Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

Dieses Dokument darf in allen zuvor genannten Ländern nur in Einklang mit dem jeweils dort geltenden Recht verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollen sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften informieren und diese befolgen.
2. Dieses Dokument wird lediglich zu Informationszwecken übergeben und darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, noch an andere Personen weitergegeben, noch sonst veröffentlicht werden. Sämtliche Urheber- und Nutzungsrechte, auch in elektronischen und Online-Medien, verbleiben bei der DZ BANK.

Obwohl die DZ BANK Hyperlinks zu Internet-Seiten von in diesem Dokument genannten Unternehmen angeben kann, bedeutet dies nicht, dass die DZ BANK sämtliche Daten auf der verlinkten Seite oder Daten, auf welche von dieser Seite aus weiter zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder gewährleistet. Die DZ BANK übernimmt weder eine Haftung für Verlinkungen oder Daten, noch für Folgen, die aus der Nutzung der Verlinkung und / oder Verwendung dieser Daten entstehen könnten.
3. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot, noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren, sonstigen Finanzinstrumenten oder anderen Investitionsobjekten dar und darf auch nicht dahingehend ausgelegt werden.

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

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

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

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

Die DZ BANK ist berechtigt, während des Geltungszeitraums einer Anlageempfehlung in einer Analyse eine weitere oder andere Analyse mit anderen, sachlich gerechtfertigten oder auch fehlenden Angaben über das Investitionsobjekt zu veröffentlichen.
4. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich dieses Dokument stützt, aus Quellen entnommen, die sie grundsätzlich als zuverlässig einschätzt. Sie hat aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.

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

5. Die DZ BANK, und ihre verbundenen Unternehmen sind berechtigt, Investmentbanking- und sonstige Geschäftsbeziehungen zu dem / den Unternehmen zu unterhalten, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind. Die Analysten der DZ BANK liefern im Rahmen des jeweils geltenden Aufsichtsrechts ferner Informationen für Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebenendienstleistungen.
Anleger sollten davon ausgehen, dass (a) die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen berechtigt sind oder sein werden, Investmentbanking-, Wertpapier- oder sonstige Geschäfte von oder mit den Unternehmen, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind, zu akquirieren, und dass (b) Analysten, die an der Erstellung dieses Dokumentes beteiligt waren, im Rahmen des Aufsichtsrechts grundsätzlich mittelbar am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können.
Die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen sowie deren Mitarbeiter könnten möglicherweise Positionen in Wertpapieren der analysierten Unternehmen oder Investitionsobjekte halten oder Geschäfte mit diesen Wertpapieren oder Investitionsobjekten tätigen.
6. Die Informationen und Empfehlungen der DZ BANK in diesem Dokument stellen keine individuelle Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Mit der Ausarbeitung dieses Dokuments wird die DZ BANK gegenüber keiner Person als Anlageberater oder als Portfolioverwalter tätig.
Die in diesem Dokument enthaltenen Empfehlungen und Meinungen geben die nach bestem Wissen erstellte Einschätzung der Analysten der DZ BANK zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wieder; sie können aufgrund künftiger Ereignisse oder Entwicklungen ohne Vorankündigung geändert werden oder sich verändern. Dieses Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittenten beziehungsweise Investitionsobjekte durch die DZ BANK dar und alle hierin enthaltenen Bewertungen, Meinungen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.
Eine (Investitions-)Entscheidung bezüglich Wertpapiere, sonstige Finanzinstrumente, Rohstoffe, Waren oder sonstige Investitionsobjekte sollte nicht auf der Grundlage dieses Dokuments, sondern auf der Grundlage unabhängiger Investmentanalysen und Verfahren sowie anderer Analysen, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf Informationsmemoranden, Verkaufs- oder sonstige Prospekte erfolgen. Dieses Dokument kann eine Anlageberatung nicht ersetzen.
7. Indem Sie dieses Dokument, gleich in welcher Weise, benutzen, verwenden und / oder bei Ihren Überlegungen und / oder Entscheidungen zugrunde legen, akzeptieren Sie die in diesem Dokument genannten Beschränkungen, Maßgaben und Regelungen als für sich rechtlich ausschließlich verbindlich.

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter übernehmen ausdrücklich oder stillschweigend irgendeine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der hierin enthaltenen Daten sowie der von den Empfängern der Daten zu erzielenden Ergebnisse. Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein Datenanbieter haften gegenüber dem Empfänger der Daten ungeachtet der jeweiligen Gründe in irgendeiner Weise für ungenaue, unrichtige oder unvollständige Informationen in den Markit-Daten oder für daraus entstehende (unmittelbare oder mittelbare) Schäden.

Seitens Markit besteht keine Verpflichtung zur Aktualisierung, Änderung oder Anpassung der Daten oder zur Benachrichtigung eines Empfängers derselben, falls darin enthaltene Sachverhalte sich ändern oder zu einem späteren Zeitpunkt unrichtig geworden sein sollten.

Ohne Einschränkung des Vorstehenden übernehmen weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter Ihnen gegenüber irgendeine Haftung – weder vertraglicher Art (einschließlich im Rahmen von Schadenersatz) noch aus unerlaubter Handlung (einschließlich Fahrlässigkeit), im Rahmen einer Gewährleistung, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder sonstiger Art - hinsichtlich irgendwelcher Verluste oder Schäden, die Sie infolge von oder im Zusammenhang mit Meinungen, Empfehlungen, Prognosen, Beurteilungen oder sonstigen Schlussfolgerungen oder Handlungen Ihrerseits oder seitens Dritter erleiden, ungeachtet dessen, ob diese auf den hierin enthaltenen Angaben, Informationen oder Materialien beruhen oder nicht.

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

STANDORTE DER DZ HYP

Hauptstandort Hamburg

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

Hauptstandort Münster

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

Standort Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin

Standort Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover

Standort München

Türkenstraße 16
80333 München

Standort Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf

Standort Kassel

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

Standort Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg

Standort Frankfurt

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

Standort Leipzig

Richard-Wagner-Straße 9
04109 Leipzig

Standort Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart



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

DZ HYP AG

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

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

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)