Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Oktober 2021

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND 2021 | 2022

Wohnimmobilien sind gefragt, der Büromarkt bleibt stabil, verstärkter Strukturwandel im Einzelhandel

dzhyp.de

DZ HYP

INHALT

2 **Vorwort**

3 **Summary**

4 **Segmentspezifische Perspektiven im Überblick**

6 **Wirtschaftliche Lage in Deutschland**

7 **Demografie: Deutschland wird alt**

12 **Investmentmarkt**

14 **Handelsimmobilien**
Lage noch angespannt, aber die Erholung hat begonnen

28 **Büroimmobilien**
Büroimmobilien: Droht durch Homeoffice ein Überangebot an Büroflächen?

40 **Wohnimmobilien**
Endet der Wohnboom durch Abwanderung ins Umland und Mietregulierung?

46 **Prognosewerte im Überblick**

47 **Glossar**

48 **Impressum**

52 **Anschriften der DZ HYP**

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine höchstmögliche Transparenz am Immobilienmarkt ist von großer Bedeutung. Dazu trägt die DZ HYP mit regelmäßigen Untersuchungen der Standorte bei, an denen sie aktiv ist. Die vorliegende Studie erscheint diesjährig zum vierzehnten Mal und beschäftigt sich mit den Entwicklungen auf den Einzelhandels-, Büro- und gewerblichen Wohnimmobilienmärkten der deutschen Top-Standorte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.

Deutschlands Metropolen sind 2021 auf unterschiedliche Weise von den Auswirkungen der Corona-Pandemie und dem zunehmenden Demografiewandel geprägt. In der Assetklasse Wohnen steigen die Mieten weiterhin an, auch wenn die beschleunigte Dynamik der Vorjahre nachlässt. Dies liegt am verstärkten Neubau und dem nachlassenden Bevölkerungswachstum der untersuchten Großstädte. Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage lässt allmählich nach, was die fortsetzende Preisentwicklung für Wohnimmobilien jedoch nicht bremst. Der Büromarkt erscheint trotz moderat gestiegener Leerstände und der Unsicherheit über die zukünftige Flächennachfrage stabil, da moderne Büros trotz Homeoffice-Nutzung begehrt bleiben. Investoren müssen im Vergleich zu den Vorjahren jedoch mit stagnierenden Mieten rechnen. Im Einzelhandel hingegen hat die Pandemie den Strukturwandel vorangetrieben. Der vom Online-Shopping verursachte Rückgang der Mieten wurde verstärkt und die Verkaufsflächen haben sich weiter verringert. Dank der eingesetzten wirtschaftlichen Erholung und alternativer Nutzungsformen bleiben Deutschlands Top-7-Innenstädte jedoch attraktive Shoppingstandorte.

In einem Exkurs befasst sich die vorliegende Studie mit dem Thema Demografie. Die alternde Bevölkerung in Deutschland verändert den Immobilienbedarf. Wenn die „Babyboomer“ in den Ruhestand gehen, wird die Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen sinken. Der Einzelhandel und der Wohnungsmarkt wiederum werden sich zunehmend auf die Bedürfnisse der Senioren und eine vermehrte Pflegebedürftigkeit einstellen müssen.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2021/2022 liegt auch in der englischen Übersetzung vor. Alle aktuellen Studien stehen Ihnen im Internet unter www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research zum Download zur Verfügung oder können bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

DZ HYP

Oktober 2021

SUMMARY

» Gründe für eine gewisse Skepsis sind mit Blick auf die Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen leicht auszumachen. Dazu zählen etwa die noch nicht ausgestandene Pandemie sowie – als Folgen davon – Homeoffice und das beschleunigte E-Commerce-Wachstum. Zudem wird die Mietregulierung am Wohnungsmarkt verschärft, das Einwohnerwachstum ist zum Halten gekommen und der Ruhestand der Babyboomer-Generation steht vor der Tür.

» Doch die Anleger lassen sich davon nicht abschrecken. Gewerbeimmobilien und Mietwohnungen sind weiterhin gefragt. Dafür sind aber nicht nur die nach wie vor negativen Anleiherenditen verantwortlich. Denn auch wenn die Aussichten für die gewerbliche Vermietung nicht mehr so günstig wie in den zurückliegenden Jahren ausfallen: Wohnraum und Gewerbeflächen werden weiterhin benötigt, während das Angebot vielerorts eher knapp ausfällt. Die zum Teil auf historische Tiefstände gesunkenen anfänglichen Mietrenditen spiegeln die gestiegenen Risiken im Vermietungsgeschäft allerdings nicht wider.

» In der vorliegenden **14. Ausgabe dieses Marktberichts** betrachten wir erneut die gewerblichen Immobilienmärkte der sieben größten deutschen Städte – die **Top-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.** Wie in den vorangegangenen Ausgaben liegt der Fokus auf den Marktsegmenten Büro, Handel und Wohnen.

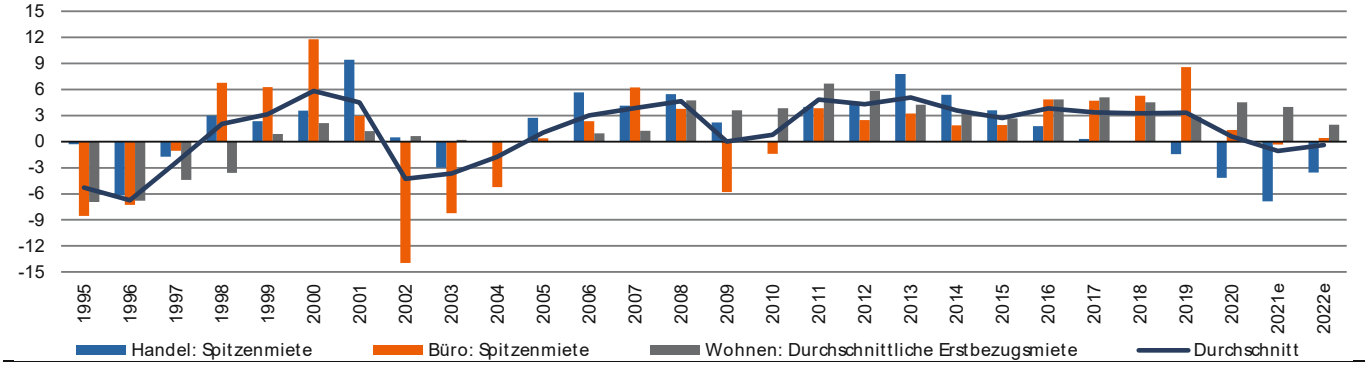
» Die segmentspezifische Marktentwicklung klafft weit auseinander. Unter den betrachteten Teilmärkten weist lediglich der **Wohnungsmarkt** noch steigende Mieten auf. Die Mietdynamik lässt aber nach. Es wird mehr gebaut und das Bevölkerungswachstum der Metropolen hat sich sichtbar verlangsamt. Teilweise ist die Einwohnerzahl durch Abwanderung ins Umland sogar gesunken.

» Die **Büromieten** stagnieren dagegen, nachdem sie mangels Angebot über viele Jahre kräftig gestiegen sind. Für die Stabilität der Büromärkte spricht, dass die Mieten trotz der Unsicherheit über die zukünftige Büroflächennachfrage und moderat gestiegener Leerstände nicht sinken. Auf das größte Mieterinteresse stoßen attraktive Büroflächen mit hoher ESG-Konformität.

» Im **Handel** hat die Pandemie den vom Online-Shopping verursachten rückläufigen Miettrend beschleunigt. Die innerstädtische Verkaufsflächennachfrage der Filialketten dürfte dauerhaft niedriger als vor Corona ausfallen. Allerdings sind die Aussichten für die Innenstädte der Top-Standorte vergleichsweise gut.

14. Ausgabe unseres Marktberichts zeigt gegenläufige Immobilienmarktentwicklung

TOP-STANDORTE: NUR AM WOHNUNGSMARKT STEIGEN DIE MIETEN NOCH
(MIETE AN DEN TOP-STANDORTEN GEGENÜBER VORJAHR IN %)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Segmentspezifische Perspektiven im Überblick

Einzelhandel: Umfangreiche Filialschließungen rufen sinkende Mieten und steigende Leerstände hervor

- Im Einzelhandel etablierte sich die Digitalisierung frühzeitig und sorgt seit gut 20 Jahren für kräftig wachsende Online-Umsätze. Im Internet werden vor allem die Produkte gekauft, die den Angebotsschwerpunkt in Shopping-Meilen und Einkaufszentren bilden. Dennoch wurden lange Zeit die Filialnetze ausgebaut. Die anhaltende Verkaufsflächennachfrage führte vielerorts zum Neubau von innerstädtischen Shopping-Centern und ließ in den Top-Standorten die Spitzenmiete der 1A-Lagen bis 2017 auf fast 300 Euro je Quadratmeter steigen.
- Die hohen Kosten des Parallelbetriebs von Online-Shops und engmaschigen Filialnetzen veranlassten den Handel zum Umsteuern; sukzessive wurde die Verkaufsfläche verringert. Zudem zwang die Pandemie den von Kostendruck und wachsendem E-Commerce belasteten stationären Handel, Filialen in großer Zahl zu schließen. Als Folge beschleunigte sich der Mietrückgang. Kumuliert sanken die Spitzenmieten der Top-Standorte um mehr als 10 Prozent.
- Der beschleunigte Strukturwandel im Einzelhandel wird den Verkaufsflächenbedarf in den Innenstädten wohl dauerhaft senken. Daher könnte sich der Mietrückgang auch im kommenden Jahr fortsetzen. Doch die vielerorts drohende Verödung der Innenstädte dürfte den Top-Standorten erspart bleiben. Zudem kommen alternative Nutzungsformen für die Innenstadtflächen infrage.

PROGNOSE FÜR HANDELSIMMOBILIEN

	Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr		
	2020	**2021e**	**2022e**	**2020**	**2021e**	**2022e**
Berlin	285	265	250-260	-5,0	-7,0	↘
Düsseldorf	280	275	260-270	-1,8	-1,8	↘
Frankfurt	295	275	260-270	-1,7	-6,8	↘
Hamburg	275	250	235-245	-3,5	-9,1	↘
Köln	240	225	215-225	-5,9	-6,3	→↘
München	335	315	300-310	-2,9	-6,0	↘
Stuttgart	215	195	185-195	-8,5	-9,3	→↘
Top-Standorte Durchschnitt	**282**	**262**	**248-258**	**-4,2**	**-6,9**	↘

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

Büro: Trotz leicht steigender Leerstände blieben die Spitzenmieten stabil

- Bis zum Beginn der Pandemie waren die Büromärkte von einer ausgeprägten Angebotsknappheit gekennzeichnet. Größere zusammenhängende Büroflächen waren im Bestand praktisch nicht mehr verfügbar, sodass sich entsprechende Mietabschlüsse auf Projektentwicklungen konzentrierten. Der bis 2020 anhaltende Abbau von leer stehenden Büroflächen ging mit spürbar steigenden Spitzenmieten auf rund 34 Euro im Durchschnitt der Top-Standorte einher.
- Als Folge der Pandemie war seit März 2020 ein Großteil der Bürofläche verwaist, weil die meisten Bürotätigen von zuhause aus arbeiten. Mit einer zunehmenden Zahl geimpfter Mitarbeiter steigt die Büroauslastung zwar wieder, doch das mobile Arbeiten wird sich als fester Bestandteil der Büroarbeit etablieren. Allerdings werden Büros als „Kommunikationszentralen“ eine hohe Bedeutung behalten, auch wenn der Flächenbedarf insgesamt leicht nachgeben könnte. Perspektivisch dürfte der anstehende Ruhestand der Babyboomer diese Entwicklung noch verstärken.
- Die Unsicherheit über den zukünftigen Büroflächenbedarf könnte die Aktivitäten auf den Büromärkten zunächst noch belasten. Wir erwarten daher leicht steigende Leerstände. Mit Blick auf das insgesamt knappe Flächenangebot gehen

wir aber von insgesamt stabilen Bürospitzenmieten aus. Die besten Aussichten haben vor allem attraktive Büroflächen mit hoher ESG-Konformität, während schwächere Lagen überproportional unter einem Nachfragerückgang leiden könnten.

PROGNOSE FÜR BÜROIMMOBILIEN

	Spitzenmiete in Euro pro m²			Leerstandsquote in %		
	2020	**2021e**	**2022e**	**2020**	**2021e**	**2022e**
Berlin	39,0	38,5	38,5	1,8	2,9	3,5
Düsseldorf	26,5	26,5	26,5	6,5	7,3	7,6
Frankfurt	41,0	41,0	41,0	6,8	7,5	7,8
Hamburg	31,0	31,0	31,0	3,5	4,0	4,4
Köln	24,5	24,5	25,0	2,8	3,3	3,5
München	39,5	39,5	40,0	2,3	3,6	3,5
Stuttgart	24,0	24,0	24,0	3,0	3,3	3,5
Top-Standorte Durchschnitt	**33,9**	**33,8**	**34,0**	**3,5**	**4,3**	**4,6**

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

Wohnen:
Die Wohnungsmieten steigen weiter, aber mit etwas weniger Tempo

- Der Wunsch nach einer schönen und geräumigen Wohnung, die über ausreichend Platz für ein „Homeoffice“ verfügt, hat die Wohnungsnachfrage unterstützt, aber auch verändert. Profitiert haben vor allem Einfamilienhäuser und geräumige Wohnungen im Umland. Doch auch im städtischen Umfeld sind Wohnungen weiterhin gefragt. Insgesamt hat sich der Anstieg der Kaufpreise dank fortgesetzt niedriger Zinsen noch beschleunigt, während sich der Mietanstieg verlangsamt. Neben den geänderten Wohnpräferenzen bremsen an den Top-Standorten hohe Mieten sowie steigende Neubauzahlen und ein abgeschwächter Zuzug die Mietdynamik. Spürbar negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt als Folge der Pandemie sind dagegen ausgeblieben.
- Im Durchschnitt der Top-Standorte ist die Erstbezugsmiete auf über 16 Euro je Quadratmeter geklettert. Die hohen finanziellen Belastungen der Haushalte in den Großstädten durch die weiter gestiegenen Wohnkosten haben den Druck auf die Politik erhöht, für erschwinglichen Wohnraum zu sorgen. Daher ist die Wahrscheinlichkeit recht groß, dass die in den vergangenen Jahren ausgebaute Mietregulierung nach der Bundestagswahl noch verschärft wird.
- Der steigende Miettrend wird sich wohl 2022 fortsetzen, könnte aber mit Blick auf einen allmählich abschmelzenden Nachfrageüberhang schwächer werden. Auf längere Sicht dürften vor allem seniorengerechte Wohnungen fehlen.

PROGNOSE FÜR WOHNIMMOBILIEN

	Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m²			Miete Erstbezug Durchschnitt in % ggü. Vorjahr		
	2020	**2021e**	**2022e**	**2020**	**2021e**	**2022e**
Berlin	14,9	16,0	16,4	7,2	7,4	2,5
Düsseldorf	13,3	13,5	13,7	1,5	1,5	1,5
Frankfurt	16,6	17,3	17,6	3,1	4,2	2,0
Hamburg	14,9	15,4	15,7	3,5	3,0	2,3
Köln	13,6	13,9	14,1	2,3	2,2	1,5
München	20,5	20,7	20,9	3,5	1,0	1,0
Stuttgart	16,5	16,8	17,0	3,8	1,5	1,5
Top-Standorte Durchschnitt	**15,7**	**16,3**	**16,7**	4,5	4,0	**1,9**

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND

Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2021 wieder gestiegen

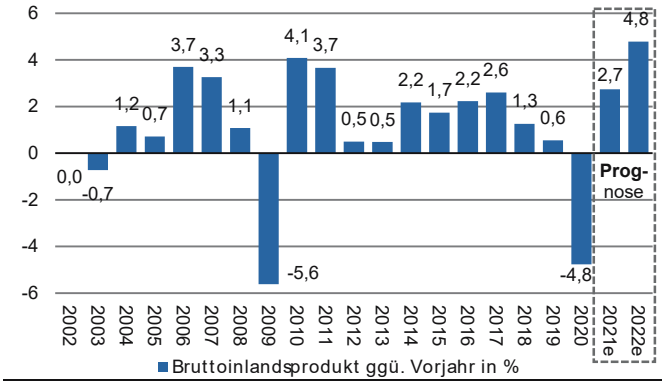
Die deutsche Wirtschaft hat sich im zweiten Quartal deutlich erholt. Das BIP nahm gegenüber dem Vorquartal um 1,5 Prozent zu. Neben den staatlichen Konsumausgaben hat insbesondere der private Konsum in Folge der Lockerungen von Corona-Restriktionen dazu beigetragen. Die Verbraucher haben die zurückgewonnenen Freiheiten genutzt, um mehr Geld für Dienstleistungen in Gastronomie und Hotellerie sowie für Freizeitaktivitäten auszugeben. Grundsätzlich steht der weiteren wirtschaftlichen Erholung nichts im Weg. Wir bleiben daher bei unserer Wachstumsprogose von 2,7 Prozent für 2021. Die Delta-Variante ist aber weiterhin ein großer Unsicherheitsfaktor, genauso wie die Lieferprobleme bei Vorprodukten wie Halbleitern. Der Aufschwung ist da – die verschiedenen Unwägbarkeiten können ihn aber bremsen.

Inflationsrate legt bis Ende 2021 weiter zu

Die Inflationsrate ist im Juli auf 3,1 Prozent gestiegen. Das ist die höchste Rate seit dem Jahr 2008. Der Preis für Rohöl notiert derzeit rund 70 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Dies sorgt für eine deutliche Teuerung beim Tanken und Heizen im Jahresvergleich. Hinzu kommt jetzt der Effekt der Rücknahme der temporären Mehrwertsteuersenkung zwischen Juli und Dezember vergangenen Jahres. Diese drückte in der zweiten Jahreshälfte 2020 die Preise und wirkt nun entsprechend preistreibend. Zusätzlich verteuern sich in Folge der Lockerungen in den von der Pandemie gebeutelten Dienstleistungsbereichen wie Gastronomie und Beherbergung die Preise. Und zuletzt wird der erhöhte Preisdruck bei wichtigen Industrierohstoffen wohl zum Teil an die Verbraucher weitergegeben. In den kommenden Monaten wird sich der Trend zu höheren Preisen weiter fortsetzen. Um die Jahreswende dürfte sich die Preisentwicklung aber wieder normalisieren. Die Basiseffekte verlieren an Stärke und der Mehrwertsteuereffekt läuft aus. Wir erwarten, dass die Inflationsrate im nächsten Jahr daher bei jahresdurchschnittlich 1,6 Prozent liegen wird, nach 3,0 Prozent in 2021.

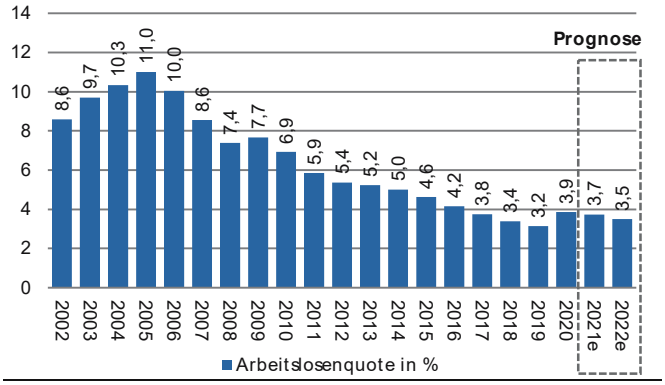
Dr. Christoph Swonke, Economist

DIE DEUTSCHE KONJUNKTUR ERHOLT SICH, KÖNNTE ABER VON VIRUSVARIANTEN UND LIEFERENGPÄSSEN GEBREMST WERDEN



Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK

DIE ARBEITSLOSIGKEIT IN DEUTSCHLAND IST IN DER PANDEMIE AUCH DANK KURZARBEIT VERGLEICHSWEISE NIEDRIG GEBLIEBEN



Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK

Hinweis: Die obigen Angaben für die Inflation (HVPI) im Text und die Arbeitslosenquote in der Grafik basieren auf Eurostat-Daten, die jeweils niedriger als der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Anstieg der Verbraucherpreise sowie die Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit ausfallen.

Stand August 2021

DEMOGRAFIE: DEUTSCHLAND WIRD ALT

Die Alterung verändert den Immobilienbedarf und bremst den Neubau

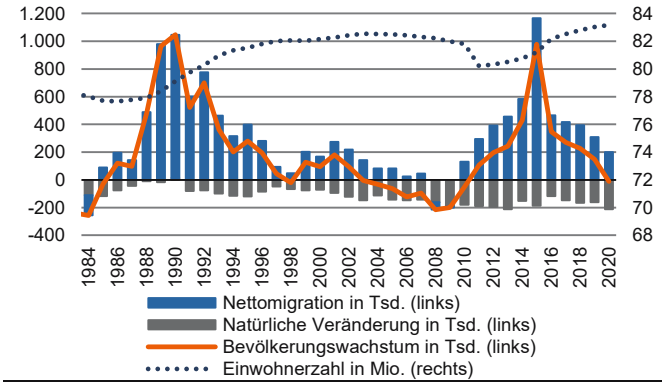
Demografie hat in Deutschland in den zurückliegenden Jahren für Rückenwind gesorgt

Die demografische Entwicklung wird in Deutschland oft als sozialer und wirtschaftlicher Risikofaktor gesehen. Aus gutem Grund, denn die zunehmende Alterung wird beispielsweise die Sozialsysteme in der Zukunft spürbar belasten. Doch in den zurückliegenden Jahren hat die Demografie vielmehr für wirtschaftlichen Rückenwind gesorgt. Durch Zuwanderung stieg die Einwohnerzahl und damit zugleich das Erwerbstätigenpotenzial. Zudem haben sich die geburtenstarken Jahrgänge günstig ausgewirkt. Die oft gut ausgebildete Babyboomer-Generation versorgt den Arbeitsmarkt bislang mit vielen hochqualifizierten und zugleich erfahrenen Fachkräften.

Durch Zuwanderung stieg die Einwohnerzahl auf ein bisheriges Maximum von über 83 Mio. Menschen

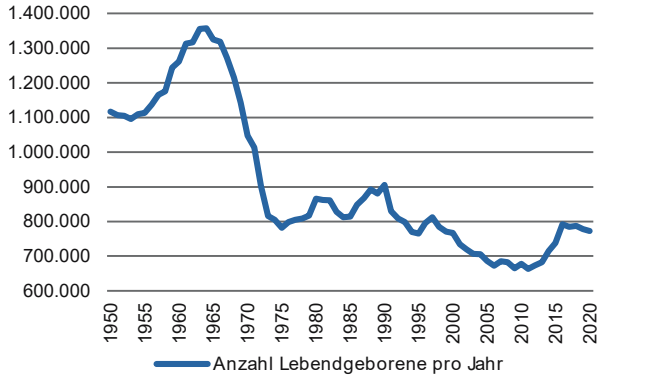
Seit Mitte der 1990er Jahre bis 2010 stagnierte die Bevölkerung. Ab 2011 nahm die Zuwanderung jedoch Fahrt auf. 2015 wurde sie von der großen Zahl Geflüchteter getragen. Positiv für den Arbeitsmarkt wirkte sich aber vor allem die Zuwanderung gut ausgebildeter Menschen aus Osteuropa und den europäischen Peripherieländern aus. Migrationsgründe waren Wirtschaftskrisen in den Heimatländern oder das höhere Lohniveau in Deutschland. Allein aus Polen wanderten von 2011 bis 2019 netto 410.000 Menschen zu. Das waren in etwa so viele, wie aus Griechenland, Italien, Portugal und Spanien zusammen. Insgesamt machte die Nettomigration zwischen 2011 und 2019 4,5 Mio. Menschen aus. Doch durch den negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen wuchs die deutsche Einwohnerzahl lediglich um 2,9 Mio. Menschen. Unter dem Strich stieg die deutsche Bevölkerung im Jahr 2020 auf ihren bisherigen Höchststand von knapp über 83 Mio. Menschen.

DAS EINWOHNERWACHSTUM IST AUF NULL ZURÜCKGEGANGEN



Quelle: Statistisches Bundesamt

GEBURTENSTARKE JAHRGÄNGE ERREICHEN DEN RUHESTAND



Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Immobilienmarkt profitiert: Zuwanderung steigert den Wohnungsbedarf, den Einzelhandelsumsatz und die Bürobeschäftigung

Der Immobilienmarkt konnte davon erheblich profitieren. Aus dem Bevölkerungsplus von fast 3 Mio. Menschen resultierte ein Wohnungsbedarf von 1,5 Mio. Wohnungen, wenn von zwei Personen je Haushalt ausgegangen wird. Im Einzelhandel führte unter anderem das Einwohnerwachstum zu einem Umsatzzuwachs von rund 20 Mrd. Euro pro Jahr und stützte so die Nachfrage nach Handelsflächen. Kräftig weitete sich seit 2010 auch die Bürobeschäftigung aus. Die Zahl der Bürotätigen stieg um 2 Mio. auf insgesamt 15 Mio., woran die Zuwanderung ebenfalls einen spürbaren Beitrag gehabt haben dürfte.

Demografischer Rückenwind wird perspektivisch zum Gegenwind

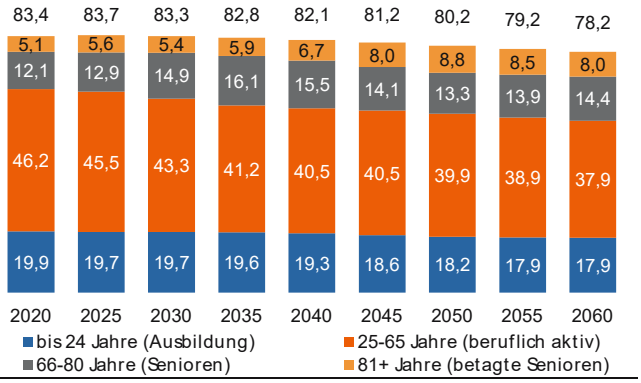
Allerdings wird der demografische Rückenwind schwächer. In den kommenden Jahren dürfte zudem die Windrichtung drehen und damit die wirtschaftliche Entwicklung wie auch den Immobilienmarkt bremsen. Ein Aspekt ist die schwächere Zuwanderung. Dass die Bevölkerung 2020 stagnierte, dürfte im Wesentlichen der Pandemie

geschuldet sein. Aber bereits in den Jahren davor wurde ein rückläufiger Zuwanderungstrend sichtbar.

Zuwanderungspotenzial aus anderen europäischen Ländern nimmt ab

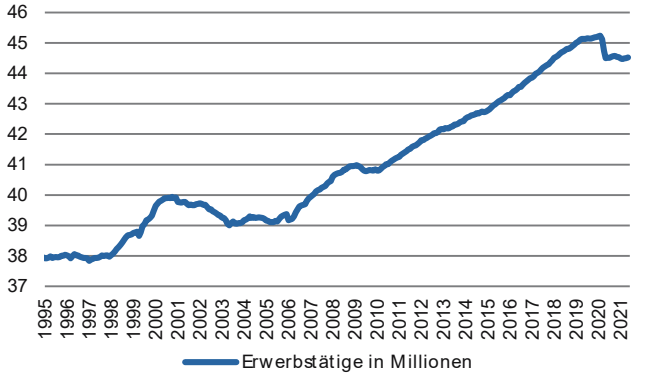
Die Zuwanderung kann natürlich wieder zulegen, doch das Auswandererpotenzial vieler europäischer Länder ist limitiert. Die Geburtenraten in Ost- und Südeuropa sind oft noch niedriger als in Deutschland, mit entsprechend vergleichbaren Folgen für die Alterung. Und Fachkräfte sind etwa in Polen mindestens genauso knapp wie in Deutschland. Insofern ist zumindest aus europäischen Ländern keine anhaltend hohe Zuwanderung zu erwarten. Den Fachkräftemangel wird Deutschland auf diesem Wege wohl nicht wie in der Vergangenheit abmildern können.

DIE EINWOHNERZAHL BLEIBT VORERST STABIL, ABER DIE MITTLERE ALTERSGRUPPE SCHRUMPFT (IN MILLIONEN MENSCHEN)



Quelle: Statistisches Bundesamt („moderates“ Szenario G“L2W2)

WIE STARK SINKT DIE ZUVOR KRÄFTIG GESTIEGENE ERWERBSTÄTIGENZAHL DURCH ALTERUNG?



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Einwohnerzahl bleibt vorerst stabil, die Bevölkerung wird dabei aber immer älter

Auf der Basis des „moderaten“ Migrationsszenarios des Statistischen Bundesamtes mit einem jährlichen Wanderungssaldo von 221.000 Menschen würde die Einwohnerzahl in Deutschland kaum noch zulegen, sondern eher über viele Jahre weitgehend stabil bleiben. Erst nach 2035 setzt ein sukzessiver Bevölkerungsrückgang ein. Gravierender ist dagegen der Alterungseffekt. Weil die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre das Seniorenalter erreichen, verschieben sich die Altersrelationen erheblich. Wenn um 2035 die jüngsten Babyboomer den Ruhestand erreichen, ist die Altersgruppe der „beruflich Aktiven“ (25-65-jährige) um 5 Mio. auf 41 Mio. Menschen geschrumpft. Entsprechend verringert sich das Erwerbstätigenpotenzial. Die Altersgruppe der über 65-jährigen wächst dagegen um 5 Mio. auf 22 Mio. Menschen. Die Zahl der unter 25-jährigen bleibt weitgehend stabil. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt bis 2024 um zwei Jahre auf etwa 46,5 Jahre. Davon unabhängig wird die demografische Entwicklung auch weiterhin große regionale Unterschiede aufweisen.

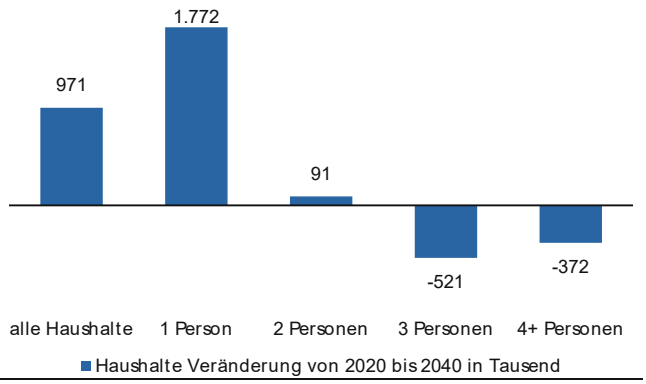
Sinkende Einkommen für Senioren: Rentenversicherung wird Versorgungsniveau nicht halten können

Die veränderte Altersstruktur hat erhebliche Folgen. Das zeigen Berechnungen, nach denen der Steuerzuschuss zur Rentenversicherung in wenigen Jahrzehnten auf die Hälfte des Bundeshaushalts steigen müsste, weil der steigenden Rentnerzahl weniger Beitragszahler gegenüberstehen. Die seit 2010 um rund 4 Mio. Menschen gestiegene Erwerbstätigenzahl hat bislang das Wirtschaftswachstum forciert. Beginnt die Zahl durch mehr Ruheständler zu sinken, könnte das aber die Konjunktur bremsen. Zentrale Stellschrauben zur Stabilisierung der Rentenkasse sind das Ruhestandsalter, die Höhe der Rentenbeiträge oder das Rentenniveau. Ältere werden das kaum noch durch private Vorsorge kompensieren können, was zu sinkenden Einkünften von Seniorenhaushalten führen könnte.

Weniger Familien, deutlich mehr alleinstehende Senioren

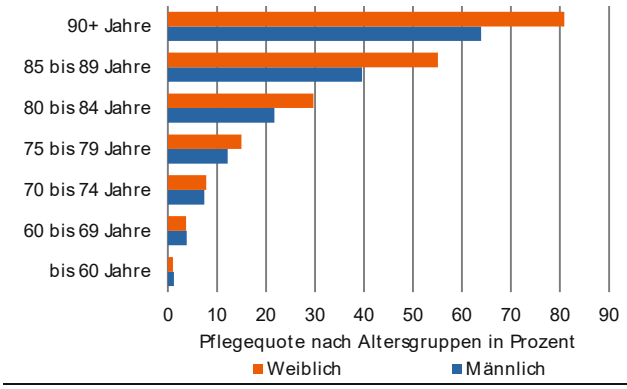
Die Alterung schlägt zudem auf die Struktur der privaten Haushalte durch. Trotz weitgehend stabiler Bevölkerung legt die Zahl der privaten Haushalte nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bis 2040 auf dann rund 43 Mio. zu. Die Ursache ist die stark steigende Zahl von Einpersonenhaushalten durch mehr alleinlebende Senioren. Zweipersonenhaushalte stagnieren dagegen, während die Zahl größerer Haushalte mit 3 und mehr Personen um rund 900.000 sinkt. Zusammengefasst sind es (Prognose 2040) 17,5 (19,3) Mio. Einpersonenhaushalte, 14,0 (14,1) Mio. Zweipersonenhaushalte und 10,1 (9,2) Haushalte mit drei und mehr Personen.

DIE ZAHL PRIVATER HAUSHALTE STEIGT WEITER, ABER NUR DURCH DIE KRÄFTIGE ZUNAHME VON 1-PERSONEN-HAUSHALTEN



Quelle: Statistisches Bundesamt

DAS RAPIDE WACHSTUM DER SENIORENANZAHL TREIBT AUCH DIE ZAHL DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN IN DIE HÖHE



Quelle: Statistische Bundesamt

Mit der Alterung nimmt auch die Pflegebedürftigkeit zu

Als weiterer Alterungseffekt dürfte die Zahl pflegebedürftiger Menschen spürbar steigen. Die Wahrscheinlichkeit, auf Hilfe angewiesen zu sein, nimmt mit einem hohen Lebensalter rapide zu. Dementsprechend führt die steigende Zahl hochbetagter Menschen zu einem überproportionalen Anstieg von Pflegebedürftigkeit. Die Zahl der davon betroffenen Menschen hat sich bereits zwischen 1999 und 2019 von 2 auf knapp über 4 Mio. verdoppelt. Wie der steigende Bedarf an Pflegekräften mit weniger Erwerbstätigen gedeckt werden soll, ist ebenso fraglich wie die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum für mehr hochbetagte Menschen.

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Steigender Bedarf an seniorengerechten Wohnungen

Die wachsende Zahl privater Haushalte lässt den Wohnungsbedarf weiter steigen. Der aktuelle Wohntrend zum Einfamilienhaus im Umland ist allerdings mit der zukünftigen Bevölkerungsstruktur nur eingeschränkt kompatibel. Für Senioren müssten in größerer Zahl barrierefreie Kleinwohnungen im städtischen Umfeld entstehen, die über eine gute Versorgungsinfrastruktur im unmittelbaren Umfeld verfügen. Geht man überschlägig von den bis 2040 zusätzlichen 1,8 Mio. Einpersonenhaushalten aus, müssten pro Jahr durchschnittlich 90.000 entsprechende Kleinwohnungen entstehen.

Dem wachsenden Bedarf an Seniorenwohnungen stehen viele Hürden gegenüber

Neben der Herausforderung des Neubaus stellt sich die Frage der Finanzierung. Können sich Senioren angesichts voraussichtlich sinkender Alterseinkünfte die Mieten von Neubau-Apartments leisten? Als weitere Hürde kommt das Platzproblem hinzu. In den Ballungsräumen mangelt es schon heute an Flächen für Wohnraum. Möglicherweise können aber nicht mehr benötigte Büro- und Einzelhandelsimmobilien beziehungsweise deren Grundstücke genutzt werden. Daneben ist ein spürbar steigender Bedarf für stationäre Pflegeplätze zu erwarten. Heute gibt es hier rund 900.000 Plätze, bis 2030 dürfte die Zahl um etwa 200.000 zunehmen. Im betreuten Wohnen dürfte das Wachstum ähnlich aussehen.

Derzeit hohe Nachfrage nach großen Wohnungen und Eigenheimen. Aber droht künftig ein Überangebot?

Bei größeren Wohnungen und Einfamilienhäusern dürfte die Nachfrage dagegen sukzessive schwächer werden, wenn die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen bis 2040 um fast 10 Prozent sinkt. Dabei macht dieses Segment derzeit einen erheblichen Teil der Bautätigkeit aus. Im Durchschnitt verfügen neu gebaute Wohnungen über rund 100 Quadratmeter Wohnfläche. Und mehr als ein Drittel der fertiggestellten Wohngebäude betreffen Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser). Es kann sein, dass die heute hohe Nachfrage nach Häusern und geräumigen Wohnungen in ein Überangebot umschlägt, wohingegen kleinere Wohnungen, die zudem mit Kostenvorteilen und einer besseren Energiebilanz punkten, bevorzugt werden.

Statt genereller Anspannung am Wohnungsmarkt könnte ein Mangel an Seniorenwohnungen entstehen

Durch den ausgeweiteten Neubau und weniger Zuwanderung wird die Anspannung am Wohnungsmarkt wohl insgesamt nachlassen. Dagegen könnte sich die Wohnraumknappheit auf Senioren konzentrieren. Das wäre deshalb ungünstig, weil ältere Menschen durch eine eingeschränkte Mobilität über weniger Ausweichmöglichkeiten auf andere Wohnlagen, etwa im Umland, verfügen.

Auswirkungen auf Einzelhandelsimmobilien

Das Budget der Senioren für klassischen Konsum könnte sinken

Wenn sich das Bevölkerungswachstum nicht wie in der Vergangenheit fortsetzt, bleibt das einer zunehmenden Einwohnerzahl geschuldete Umsatzwachstum im Einzelhandel aus. Wie sich das Einkaufsverhalten durch die Alterung verändern wird, ist dagegen weniger eindeutig. Möglich ist, dass sich die Einkommen der zahlreicheren Seniorenhaushalte schwächer entwickelt und zudem höhere Ausgaben für Wohnen und Gesundheit anfallen. Mit Blick auf die steigende Bedeutung von Seniorenhaushalten könnte so der Einzelhandelsumsatz insgesamt langsamer steigen.

Der Handel wird sich auf die wachsende Kundengruppe der Senioren einstellen

Eine durch ein höheres Alter eingeschränkte Mobilität könnte zu weniger Kunden in Innenstädten und Shopping-Centern führen, während Stadtteillagen eher profitieren. Die nachgefragten Produkte könnten sich in Richtung Gesundheit und täglicher Bedarf zulasten von Mode und Elektronik verlagern. Die „jugendliche“ Ausrichtung des Handels dürfte ihren Zenit überschritten haben. Mit einer steigenden Bedeutung älterer Konsumenten werden sich Händler stärker an den Bedürfnissen älterer Käufer orientieren.

Auswirkungen auf Büroimmobilien

Durch Pensionierungen sinkt der Bedarf an Büroarbeitsplätzen

Auf die Unternehmen und die öffentliche Hand rollt in den kommenden Jahren eine Pensionierungswelle zu. Weil die nachwachsenden Jahrgänge deutlich kleiner besetzt sind, dürften viele Unternehmen wachsende Schwierigkeiten bekommen, die frei werdenden Stellen zu besetzen. Insgesamt könnte die Mitarbeiterzahl zurückgehen. Verringert sich die Zahl der von uns definierten „beruflich Aktiven“ bis 2035 um 5 Mio. Menschen, könnte die Beschäftigung bei einer Beschäftigungsquote von etwa vier Fünfteln um 4 Mio. sinken. Rund ein Drittel der Erwerbstätigen arbeitet heute im Büro, sodass die Zahl der Bürobeschäftigen von rund 15 Mio. in den Bereich von 14 Mio. sinken könnte. Dementsprechend würde auch der Bedarf an Büroarbeitsplätzen zurückgehen.

Ein wachsender Anteil kreativer und kommunikativer Tätigkeiten kommt dem Büro zugute

Durch einen verschärften Fachkräftemangel werden wohl in einem wachsenden Umfang Routineaufgaben von Algorithmen übernommen, während sich die Mitarbeiter auf innovative, gestaltende Tätigkeiten oder die Kundenbetreuung konzentrieren. Von einem steigenden Anteil kommunikativer und kreativer Aufgaben könnten Büroimmobilien als „Kommunikationsspezialisten“ profitieren. Insofern ist es gut möglich, dass der Bürobedarf stagniert oder langsamer als die Beschäftigung insgesamt zurückgeht.

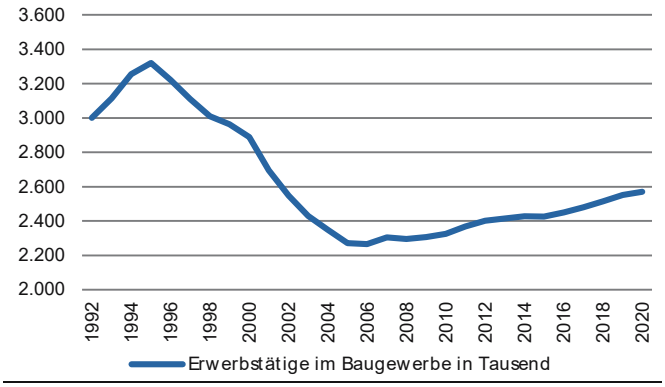
Auswirkungen auf die Bauwirtschaft

Die Bauwirtschaft leidet unter Personalknappheit

Die Bauwirtschaft ist mit knapp 2,6 Mio. Erwerbstätigen eine personalintensive Branche. Neubau und Sanierungen sind in hohem Maße von handwerklicher Arbeit geprägt. Nach der Baukrise der 1990er Jahre, die mit einem spürbaren Rückgang der Beschäftigtenzahl einherging, konnte diese in den zurückliegenden Jahren wieder zulegen. Durch die verbesserte Lage am Arbeitsmarkt sowie mehr Abiturienten und Akademiker fällt es der Bauwirtschaft schwer, Mitarbeiter für die körperliche Arbeit auf den Baustellen zu gewinnen.

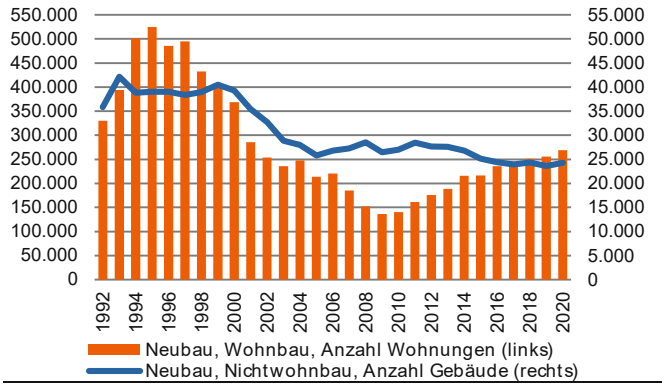
Als Folge stocken immer wieder Neubau- und Renovierungsvorhaben, weil den Bau- und Handwerksunternehmen Fachkräfte fehlen. Oft geben Unternehmen keine Angebote mehr ab, weil sie mit ihrem Auftragsbestand schon ausgelastet sind.

DAS BAUGEWERBE IST HOCHGRADIG AUSGELASTET, AUCH WEIL DER BESCHÄFTIGUNGSAUFBAU DEM BEDARF HINTERHERHINKT



Quelle: Statistisches Bundesamt

DER NEUBAU WIRD AUCH VON KAPAZITÄTSENGPÄSSEN IN DER BAUWIRTSCHAFT GEBREMST



Quelle: bulwiengesa, Statisches Bundesamt (2020)

Der Bedarf an Bauleistungen dürfte in der Zukunft hoch bleiben

Der Bedarf an Bauleistungen dürfte jedoch nicht nachlassen, ganz im Gegenteil. Neben dem Neubaubedarf für Wohn- und Gewerbebauten zeichnen sich umfassende Sanierungsmaßnahmen im in die Jahre gekommenen Immobilienbestand ab. Mit Blick auf den Klimawandel muss ein großer Teil der bestehenden Wohn- und Gewerbegebäude energieeffizient saniert werden. Allein gut 80 Prozent der 43 Mio. Wohnungen in Deutschland sind älter als 30 Jahre. Aber auch die oft aus den 1960er Jahren stammende Infrastruktur, darunter Straßen und Brücken, weist einen erheblichen altersbedingten Sanierungsbedarf auf.

Können Produktivitätsfortschritte die Engpässe auf den Baustellen kompensieren?

Durch die Alterung könnte es für die Bauwirtschaft in der Zukunft noch schwieriger werden, die benötigten Fachkräfte einzustellen. Engpässe im Neubau und in der Gebäudesanierung werden wohl fortbestehen. Das Ausmaß dürfte davon abhängen, in welchem Umfang Produktivitätsfortschritte in der Bauwirtschaft durch neue Technologien realisiert werden können.

Ausblick: Der Immobilienmarkt hat nicht viel Anpassungszeit

Anleger am Immobilienmarkt sollten die gravierenden Auswirkungen der Demografie im Auge haben

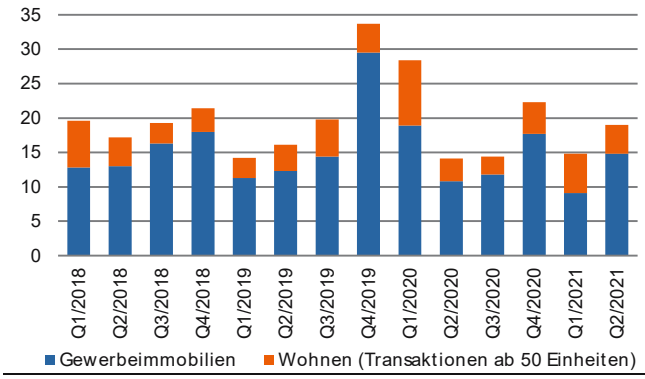
Durch die Alterung unserer Gesellschaft ändert sich der Immobilienbedarf. Es werden Wohnungen für Senioren benötigt, während der Bedarf an Gewerbeimmobilien wie Büros durch weniger Erwerbstätige sukzessive sinken dürfte. Zudem könnte die Bauwirtschaft unter anhaltendem Personalmangel leiden. Bauleistungen werden wohl knapp und damit auch teuer bleiben. Knapp ist auch die Zeit für die Anpassung des eher trägen Immobilienangebots. Der größte Teil des Alterungseffekts und damit der Bedarfsverschiebung vollzieht sich in weniger als zwei Jahrzehnten.

INVESTMENTMARKT

Die Corona-Pandemie hat erhebliche Belastungen für den gewerblichen Immobilienmarkt mit sich gebracht, ohne dass das hohe Anlegerinteresse darunter gelitten hätte. Immobilien werden angesichts eines nach wie vor von negativen Anleiherenditen geprägten Kapitalmarkts ungebrochen nachgefragt. Dabei sind die anfänglichen Mietrenditen zum Teil auf historische Tiefs gesunken, während die Risiken insgesamt zugenommen haben. Das anhaltende Interesse an Immobilien zeigen die Investments der Versicherungswirtschaft mit einem seit zehn Jahren steigenden Immobilienanteil. 2021 soll die Quote erneut – auf nunmehr 11,5 Prozent – steigen. Sie hätte sich damit gegenüber 2009 gut verdoppelt. Ein weiteres Beispiel ist der Verkauf des im Bau befindlichen T1-Büroturms in Frankfurt. Trotz des Trends zum mobilen Arbeiten, eines steigenden Büroleerstands und eines Kaufpreises von rund 1,4 Mrd. Euro – der Büroturm ist damit das teuerste Gebäude Deutschlands – haben sich die Allianz und die Bayerische Versorgungskammer für das Objekt entschieden.

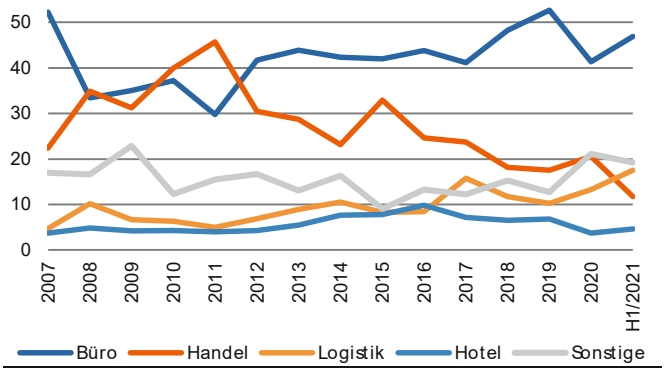
Trotz Corona: Gewerbeimmobilien bleiben bei höheren Risiken und sinkenden Mietrenditen gefragt

IMMOBILIENANLAGEN BRECHEN TROTZ PANDEMIE NICHT EIN (INVESTITIONSVOLUMEN JE QUARTAL IN MILLIARDEN EURO)



Quelle: CBRE

BÜROS UND LOGISTIK SIND WEITERHIN GEFRAGT (ANTEILE AM INVESTMENTVOLUMEN NACH GEWERBETYP IN %)

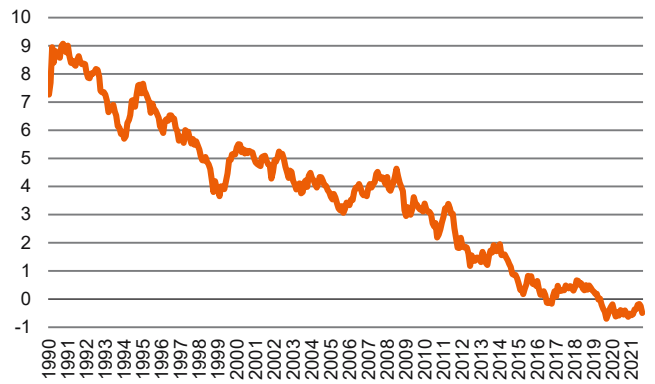


Quelle: BNP Paribas Real Estate

In den zurückliegenden vier Quartalen flossen rund 53 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien und 17 Mrd. Euro in Wohnungsportfolios. Gemessen an den Restriktionen der Pandemie ist das Investmentvolumen mit rund 70 Mrd. Euro beachtlich. Einen deutlich höheren Wert brachte lediglich das Rekordjahr 2019 mit 90 Mrd. Euro hervor. Aber die Einschätzung der Assetklassen und deren Nachfrage haben sich verschoben. Gefragt sind neben Wohnungen vor allem erstklassige Büroobjekte, deren

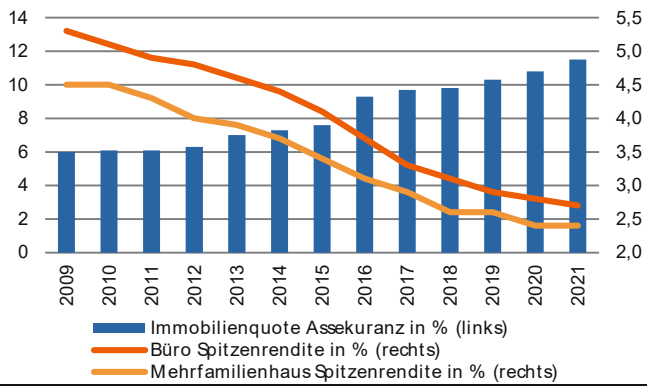
Gefragt sind vor allem Wohnungen, erstklassige Büroobjekte, Logistikimmobilien und Lebensmittelmärkte

SINKENDER TREND 10-JÄHRIGER BUNDRENDITE SCHEINT GESTOPPT



Quelle: Refinitiv Stand August 2021

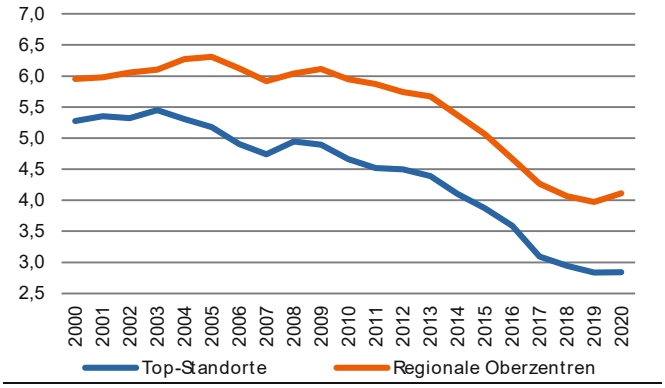
IMMOBILIENANLAGEN WERDEN TROTZ RENDITETIEF AUSGEBAUT



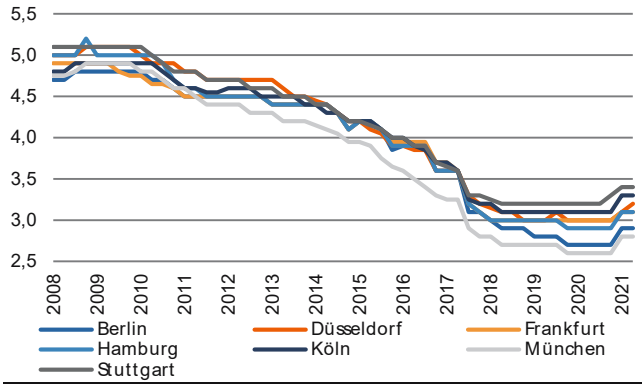
Quelle: EY, Savills

Flächen wohl trotz mobiler Arbeit mieterseitig gefragt bleiben werden. Stark gefragt sind auch Logistikimmobilien, weil der Sektor vom E-Commerce-Boom profitiert. Dieser Trend belastet aber auf der anderen Seite – von Nahversorgung abgesehen – den Einzelhandel. Daher stiegen hier entgegen dem insgesamt leicht rückläufigen Markttrend die Mietrenditen, vor allem bei Shopping-Centern. Auch die Kaufpreis-Miet-Relationen von Mehrfamilienhäusern (Vervielfacher) legten trotz der Diskussion über eine verschärfte Mietregulierung weiter zu. Durch den Renditevorteil gegenüber Anleihen bleiben Immobilien attraktiv. Die teilweise weiter gesunkenen Mietrenditen decken die eher gestiegenen Vermietungsrisiken aber immer weniger ab.

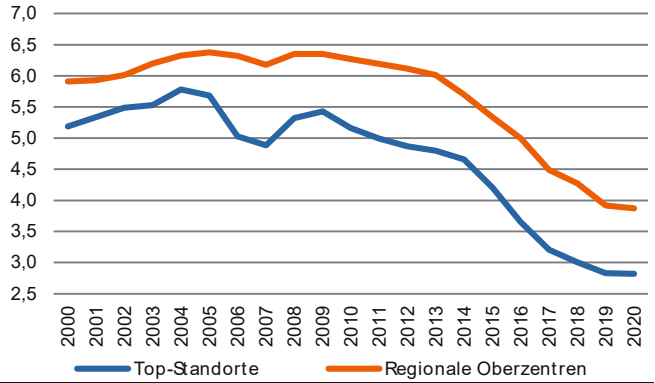
HANDEL: ENTWICKLUNG DER ANFÄNGLICHEN MIETRENDITE
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN HANDELSLAGEN IN %



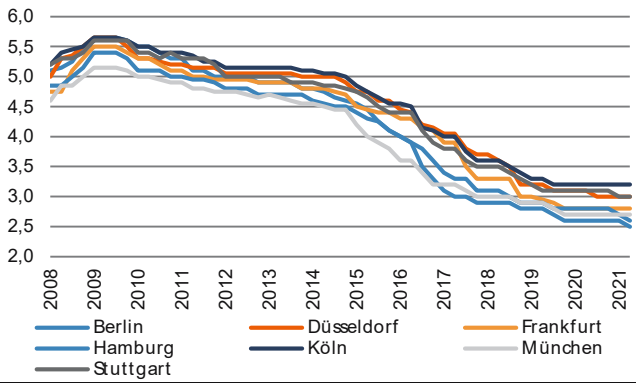
RENDITEVERLAUF AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN HANDELSLAGEN IN %



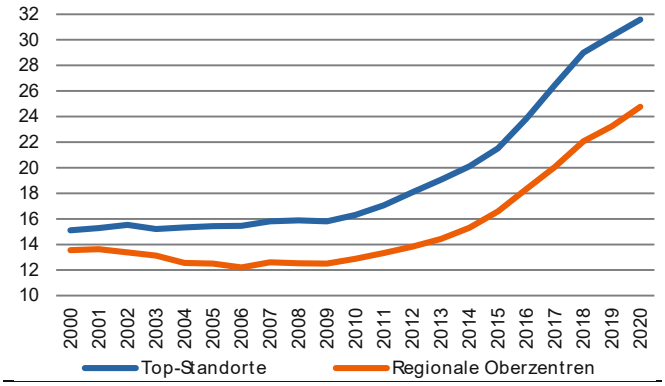
BÜRO: ENTWICKLUNG DER ANFÄNGLICHEN MIETRENDITE
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN BÜROLAGEN IN %



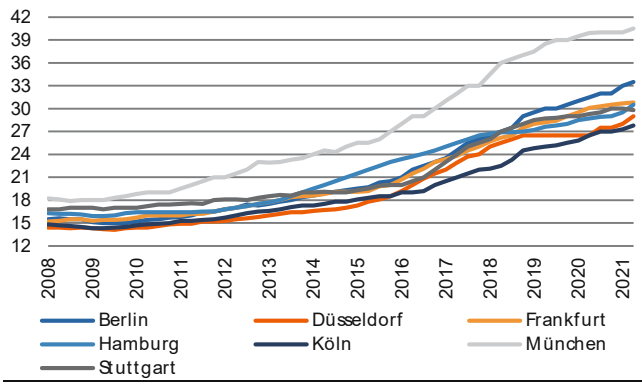
RENDITEVERLAUF AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
NETTOANFANGSRENDITE IN ZENTRALEN BÜROLAGEN IN %



WOHNEN: MIETVERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER
DURCHSCHNITTLICHER MIETVERVIELFACHER



MIETVERVIELFACHER AN DEN EINZELNEN TOP-STANDORTEN
DURCHSCHNITTLICHER MIETVERVIELFACHER



Quelle: bulwiengesa

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

HANDELSIMMOBILIEN

Lage noch angespannt, aber die Erholung hat begonnen

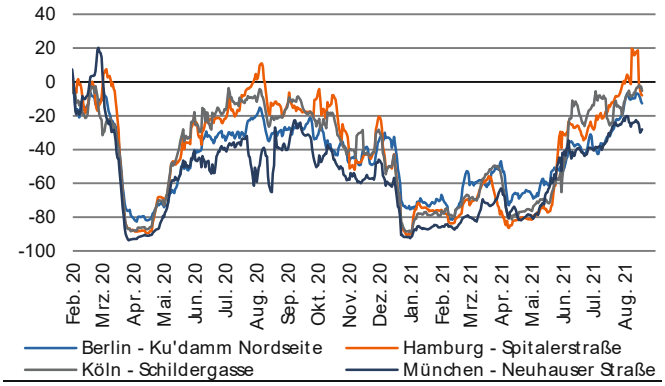
Die Corona-Pandemie hat den innerstädtischen Handel schwer getroffen. Dazu haben vor allem der Lockdown im vergangenen Frühjahr, die lange Schließungsphase ab November 2020 und das weggefallene Weihnachtsgeschäft beigetragen. Konzepte wie Click & Collect und Click & Meet ermöglichten zwar einen Geschäftsbetrieb auf Sparflamme, doch insgesamt ist der in der ersten Jahreshälfte 2021 entstandene Schaden gewaltig. Die von Lockdown-Maßnahmen betroffenen Einzelhändler büßten nach Angaben des HDE von Januar bis Mai 2021 rund 40 Mrd. Euro Umsatz ein. Das entspricht einem Minus von 60 Prozent gegenüber 2019. Die staatlichen Hilfsmaßnahmen konnten den Schaden allenfalls teilweise begrenzen.

Hängepartie des Handels hat sich nach dem ausgefallenen Weihnachtsgeschäft auch 2021 fortgesetzt

Doch es geht bergauf: Dank ab Mai sinkender Infektionszahlen und der Impffortschritte sind die Beschränkungen für den Einzelhandel größtenteils aufgehoben worden. Die Einkaufsstraßen und Shopping-Center haben sich sichtbar belebt. Das Passantenaufkommen hat zwar noch nicht das Niveau von 2019 erreicht, steigt seit Mai aber kräftig an. Die höhere Kundenzahl schlägt sich auch deutlich in den Umsatzerlösen nieder. Die Umsätze im Innenstadthandel lagen Mitte Juni 2021 nur noch leicht unterhalb des Vorkrisenniveaus. Die seit August wieder steigende Zahl an Corona-Infektionen – die „vierte Welle“ – könnte zwar zu erneuten Restriktionen führen, die aber angesichts der erreichten Impfquote (62 Prozent vollständig geimpft, Stand 9. September 2021), milder als bislang ausfallen dürften.

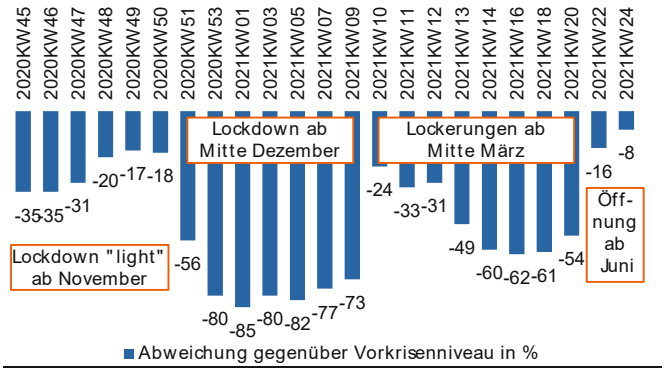
Gegen Ende des ersten Halbjahrs 2021 hat die Erholung im Innenstadthandel sichtbar eingesetzt

DIE KUNDEN SIND IN DIE INNENSTÄDTE ZURÜCKGEKEHRT (PASSANTENZAHL IN % GEGENÜBER 2019)



Quelle: hystreet.com/Statistisches Bundesamt

DER UMSATZ IM INNENSTADTHANDEL ERREICHT IM JUNI FAST WIEDER DAS NIVEAU VOR CORONA



Quelle: HDE

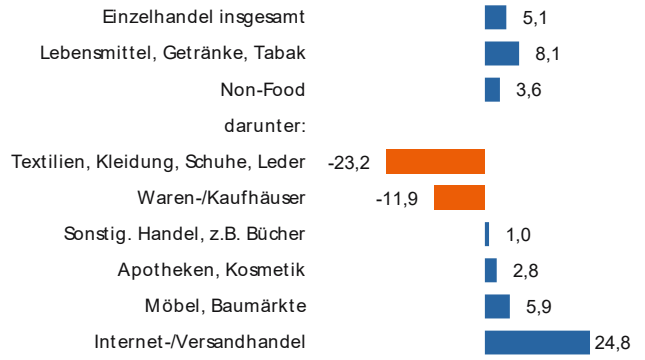
Damit könnte das laufende Jahr noch versöhnlich enden – die Menschen haben die Freude am Einkaufsbummel nicht verloren. Dabei konzentrieren sich die aufgestauten Konsumwünsche auf einen geschrumpften Innenstadthandel, der in den vergangenen Monaten eine Vielzahl von Filialen aufgegeben hat. Zudem haben die Deutschen viel mehr als üblich gespart, sodass sich viele Haushalte nach dem Sommerurlaub wohl auch noch ausgiebiges Shoppen leisten können. In der Pandemie gaben die Haushalte deutlich weniger für Urlaub, Freizeit und Restaurantbesuche aus. Daher wiesen die Sichteinlagen statt des sonst üblichen jährlichen Anstiegs um etwa 80 Mrd. Euro in der Pandemie einen deutlich höheren Zuwachs um bis zu 180 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr aus. Daher ist in der zweiten Jahreshälfte und im Weihnachtsgeschäft 2021 eine erfreuliche Umsatzentwicklung gut möglich.

Aufgestaute Konsumwünsche konzentrieren sich auf geschrumpften Innenstadthandel

Doch der Innenstadthandel hat nicht nur einen Teil der vor der Pandemie noch vorhandenen Geschäfte eingebüßt. Auch die Struktur des Handels ändert sich. Denn viele bekannte Handelsketten haben in größerer Zahl Filialen geschlossen. Die Liste ist lang, Beispiele sind das Dekohaus Depot, die Schuhkette Dielmann, die Parfümerie Douglas, die Modehändler Esprit, H&M, Pimkie und Zara, der Laufsportexperte Runners Point oder die Galeria Warenhäuser. Zu den neuen Mietern in der Innenstadt zählen auch Modeketten, aber in einem geringeren Umfang als bisher. Zudem haben reine Online-Händler Interesse an einer Präsenz in der City. Dagegen haben manche Neumieter mit dem klassischen Handel der Innenstadt eher wenig gemein. Auf dem Vormarsch sind neben der Gastronomie zunehmend Discounter, Drogerien sowie Supermarkt-Lieferdienste (Quick-Commerce) wie Gorillas oder Flink. Für diese sind innerstädtische Flächen interessant, weil sie von hier aus ihre Lieferzeitversprechen von wenigen Minuten erfüllen können.

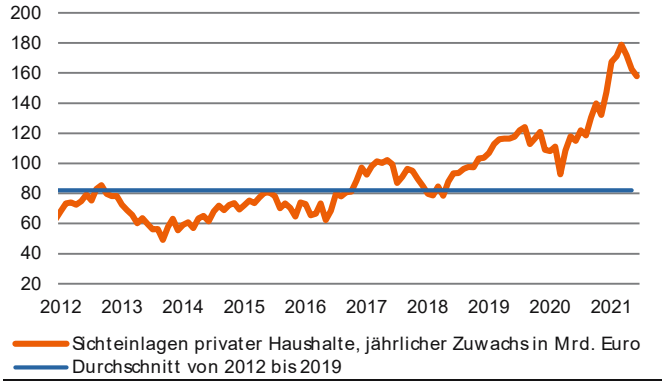
Ob die Innenstädte mit manchem neuen Mieter attraktiver werden, ist fraglich

2020 ERLITTEN MODEHANDEL UND KAUFHÄUSER HOHE VERLUSTE (NOMINALER EINZELHANDELSUMSATZ 2020 GGÜ. VORJAHR IN %)



Quelle: Statistisches Bundesamt

WÄHREND DER PANDEMIE SIND DIE BANKGUTHABEN DER PRIVATEN HAUSHALTE KRÄFTIG ANGEWACHSEN



Quelle: Bundesbank

Daten bis Juni 2021

Der Rückzug des klassischen innerstädtischen Handels hat strukturelle Gründe, die Pandemie hat die Entwicklung allenfalls beschleunigt. Neben überdimensionierten Filialnetzen belastet der wachsende E-Commerce zunehmend die Umsätze. Zudem verursacht der „Parallelbetrieb" von Filialnetz und Online-Shop hohe Kosten. Betroffen sind vor allem Produkte wie Mode, Schuhe und Elektronik, die das Kernsortiment der Innenstädte ausmachen. Als Folge dürfte der Verkaufsflächenbedarf des innerstädtischen Handels dauerhaft niedriger ausfallen, trotz des wachsenden Flächeninteresses an Innenstadtlagen von Unternehmen außerhalb des klassischen Handels.

Der Innenstadthandel ändert sich und benötigt dauerhaft weniger Verkaufsfläche

Marktumfeld für den Einzelhandel

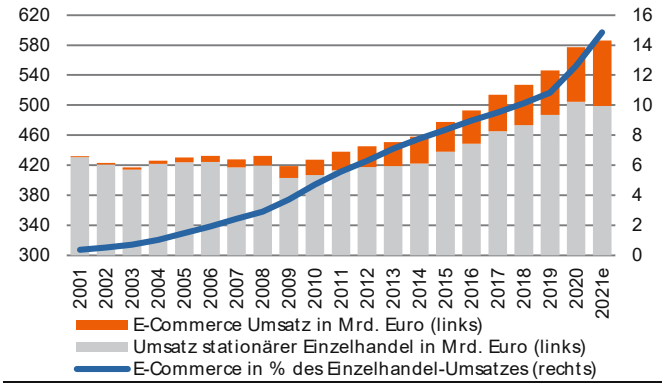
Trotz Rezession und gestiegener Arbeitslosigkeit weitete sich der Einzelhandelsumsatz 2020 um ein rekordverdächtiges Plus aus. Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamts stieg der Einzelhandelsumsatz gegenüber 2019 um 5,1 Prozent. In den fünf Jahren davor waren es im jährlichen Durchschnitt lediglich 3,5 Prozent, trotz günstigerer Voraussetzungen. Die Gründe sind der Pandemie geschuldet: Kochen statt Kantine und Restaurant, viele Anschaffungen für Freizeit und Homeoffice sowie Investitionen in Heim und Garten statt Strandurlaub.

Kochen statt Kantine: Supermärkte sorgen 2020 für Rekordumsatz im Einzelhandel

Der HDE hat für 2020 einen gesamten Einzelhandelsumsatz von 577 Mrd. Euro ermittelt, 31 Mrd. Euro mehr als 2019. Im stationären Einzelhandel profitierten vor allem die Supermärkte, während der Innenstadthandel herbe Verluste im zweistelligen Prozentbereich erlitt. Die Käufe von Mode und Elektronik erfolgten vor allem per Mausklick, wodurch der Online-Handel seinen Umsatz von 59 auf 73 Mrd. Euro aus-

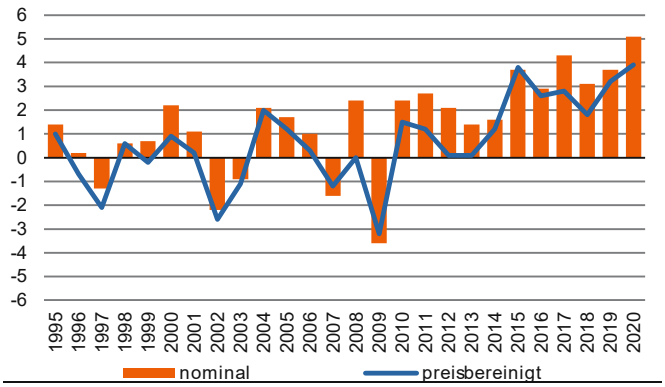
Im Non-Food-Bereich steigt der Marktanteil von E-Commerce auf über 18 Prozent

DER MARKTANTEIL VON E-COMMERCE IST DURCH DIE CORONA-PANDEMIE KRÄFTIG GESTIEGEN



Quelle: HDE, DZ BANK

2020 KONNTE DER EINZELHANDELSUMSATZ REKORDVERDÄCHTIG ZULEGEN (GEGENÜBER VORJAHR IN %)



Quelle: Statistisches Bundesamt

weiten konnte. Der Marktanteil des Online-Handels kletterte gegenüber 2019 von 11 auf 13 Prozent. Im Non-Food-Bereich ist der Anteil auf über 18 Prozent gestiegen. Aber auch bei Lebensmitteln kommt der E-Commerce voran. Der Anteil beträgt erst 2 Prozent, wächst dafür aber etwa durch Supermarkt-Lieferdienste kräftig.

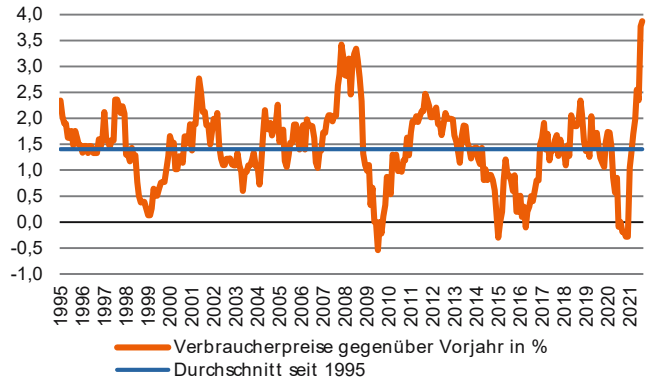
Der Online-Handel bleibt auch 2021 auf Wachstumskurs

Im laufenden Jahr wird der E-Commerce wohl erneut zulegen, während der gesamte Einzelhandelsumsatz nur leicht wächst. Die Corona-Restriktionen im ersten Halbjahr 2021 kamen erneut dem Online-Handel zugute. Dessen Wachstum wird sich nach der Pandemie fortsetzen, weil die Käufer die Bequemlichkeit des Shoppings von zuhause schätzen gelernt haben. Zudem ist durch Corona der Kundenkreis der Online-Händler gestiegen. So dürfte 2021 der E-Commerce-Anteil auf 15 Prozent zusteuern. Wenn der Online-Handel seinen Wachstumskurs fortsetzt, könnte das Segment im kommenden Jahr einen Umsatz von 100 Mrd. Euro erreichen.

Der Arbeitsmarkt erholt sich, doch die aktuell hohe Inflation lastet auf der Reallohnentwicklung

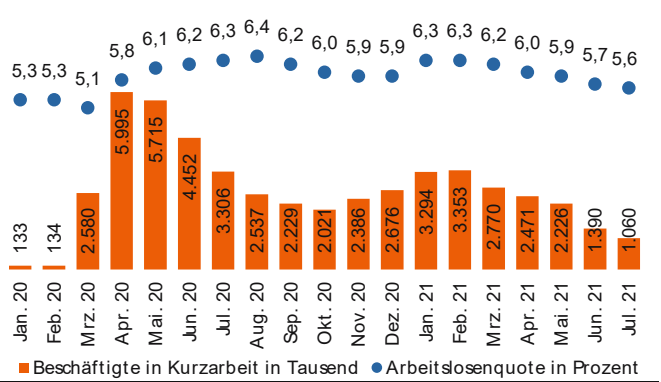
Nach mehr als einem Jahr Pandemie verbessern sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Handel wieder. Im Zuge des gesamtwirtschaftlichen Wachstums gehen Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit zurück. Allerdings könnten das verlangsamte Impftempo und die grassierende „Delta-Variante“ die wirtschaftliche Erholung bremsen. Dämpfend wirkt sich vermutlich auch der kräftige Anstieg der Verbraucherpreise – plus 3,9 Prozent im August – aus. In den zurückliegenden Jahren sorgten niedrige Inflationsraten für kräftig steigende Reallöhne. In diesem Jahr dürfte der Verbraucherpreisanstieg jedoch die nominale Lohnsteigerung übertreffen.

KEHRT DIE INFLATION ZURÜCK? PREISE STEIGEN MIT HOHEM TEMPO



Quelle: Statistisches Bundesamt

DIE SITUATION AM ARBEITSMARKT VERBESSERT SICH

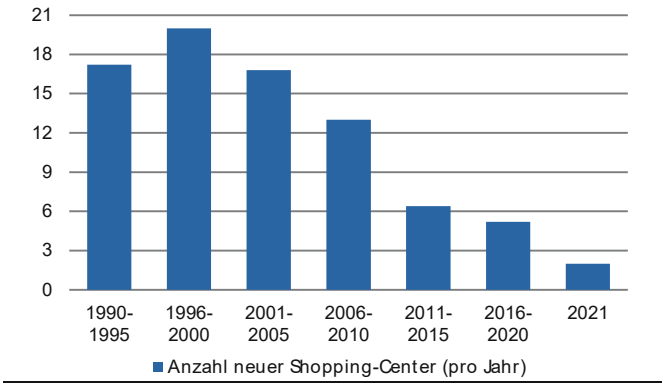


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, ifo Institut

Trotz des vor vielen Jahren eingesetzten E-Commerce-Wachstums wurden die Verkaufsflächen ausgeweitet, etwa durch die bis zuletzt steigende Zahl der Shopping-Center. Der Zuwachs hat sich gegenüber den 1990er Jahren aber erheblich verlangsamt. Heute sind in Deutschland fast 500 großflächige Shopping-Center in Betrieb. Die Neueröffnungen der vergangenen Jahre konzentrierten sich vornehmlich auf die Innenstädte. Daneben wurde die Verkaufsfläche vielerorts durch kleinere Projektentwicklungen ausgeweitet. Das Flächenwachstum war eine Reaktion auf die Strategie vieler Modeketten, neben dem Online-Angebot auch die Präsenz in der City auszubauen. Wirtschaftswachstum, steigende Einwohnerzahlen und der florierende Tourismus versprachen gute Umsätze. Zunächst ging das Konzept auf: Die Spitzenmieten der attraktiven Shopping-Standorte zogen lange Zeit an.

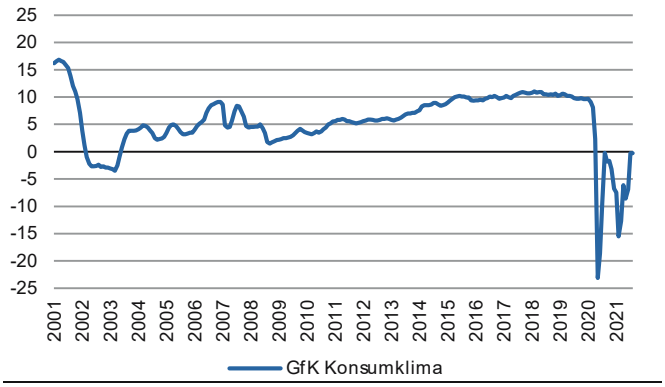
Der Handel setzte auf engmaschige Filialnetze – daraufhin wurde die Verkaufsfläche vielerorts vergrößert

DIE ZAHL DER SHOPPING-CENTER HAT BIS ZULETZT ZUGENOMMEN



Quelle: EHI Retail Institute

KONSUMKLIMA (IN PUNKTEN) FÄLLT NACH WIE VOR SCHWACH AUS



Quelle: GfK

Stand Juli 2021

Doch die hohen Kosten der parallelen Vertriebskanäle zwangen die Handelsketten zum Gegensteuern. Schon vor Corona setzte die Ausdünnung der Filialstrukturen ein, was an den rückläufigen Spitzenmieten sichtbar ist. Gemildert wurde der Umstand nur, weil zum Beispiel freiwerdende Shops des Modehandels oft von Systemgastronomen oder Drogerieketten übernommen wurden. Der Schrumpfungsprozess in den Citylagen hätte sich aber wohl auch ohne Corona fortgesetzt. Auch das eintönige Angebot als Folge der hochgradigen Filialisierung hat die 1A-Lagen belastet.

Die hybride Vertriebsstrategie scheiterte an den hohen Kosten

Während die Ketten viele Filialen schlossen, haben inhabergeführte Fachgeschäfte oft durchgehalten, sodass die Qualität des Angebots kaum gelitten hat. Damit die Innenstädte aber insgesamt attraktiver werden, sind gute Konzepte gefragt. Der HDE hat bereits einen 10-Punkte-Plan erarbeitet. Auch der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hat ein Positionspapier zur Innenstadtentwicklung vorgelegt. Entscheidend dürfte die Zusammenarbeit von Immobilieneigentümern, Händlern und Städten sein. Positiv ist, dass die Innenstadtflächen vielfältig genutzt werden können. Alternativen sind etwa Gastronomie, Wohnen, Kultur, Freizeit oder auch Logistik.

Die Filialketten sind auf dem Rückzug, viele inhabergeführte Geschäfte haben dagegen durchgehalten

Dem Handel kommt dabei eine besondere Rolle zu. Die hohe Anziehungskraft eines attraktiven Innenstadthandels zieht viele Menschen in die Stadt und schafft damit das Fundament für andere Nutzungsformen. Bleiben die Kunden aus, verschlechtern sich die ohnehin eingetrübten Vermietungsaussichten in der City noch zusätzlich.

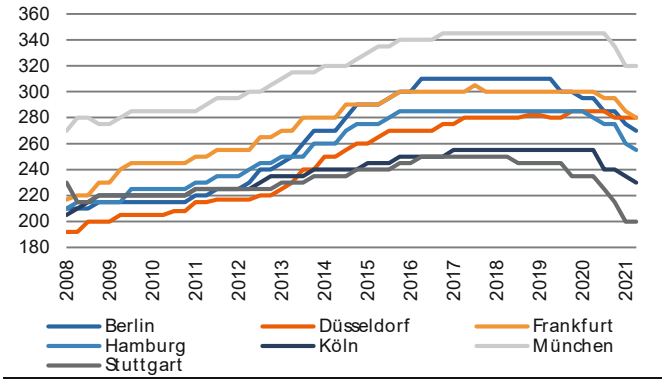
Ein attraktiver Cityhandel sorgt für belebte Innenstädte

Einzelhandel: Top-Standorte im Vergleich

Die Krise des Einzelhandels hat die Top-Standorte nicht verschont. Vor dem Beginn der Pandemie blieben hier die Spitzenmieten zwar noch weitgehend stabil, während sie an vielen anderen Standorten bereits durch die Online-Konkurrenz nachgaben. Doch Corona ließ die Spitzenmiete auch im Kreis der Top-7 sinken. Nach Maklerberichten konnten die Innenstadtmieten durchaus um 20 bis 30 Prozent gegenüber der bisherigen Ladenmiete nachgeben. Ganz so ausgeprägt ist der Rückgang der Spitzenmieten nicht ausgefallen, die in der Pandemie an den Top-Standorten um etwa 8 Prozent schrumpften. Gegenüber dem Maximum zur Jahresmitte 2018 gingen die Spitzenmieten um insgesamt rund 10 Prozent zurück.

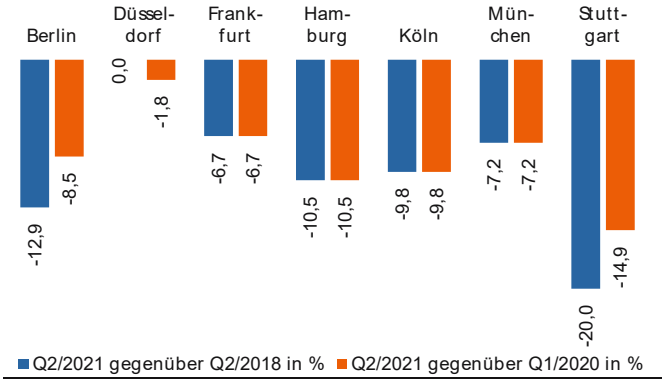
In der Pandemie sanken die Spitzenmieten im Innenstadthandel um rund 8 Prozent

SPITZENMIETEN IM HANDEL SIND AUF TALFAHRT (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa

DER MIETRÜCKGANG IM HANDEL IST STARK STANDORTABHÄNGIG



Quelle: bulwiengesa

Das Ausmaß war unterschiedlich: Am stärksten sanken die Spitzenmieten in Berlin und Stuttgart. Hier setzte der Mietrückgang bereits vor der Pandemie ein. In Berlin gaben sie insgesamt um rund 13 Prozent und in Stuttgart sogar um 20 Prozent nach. Dagegen konnte die Düsseldorfer Spitzenmiete ihr Niveau weitgehend halten. An den übrigen vier Standorten sank die Spitzenmiete um etwa 7 bis 10 Prozent.

Während Düsseldorfs Spitzenmiete durch Corona kaum sank, brach sie in Stuttgart um 15 Prozent ein

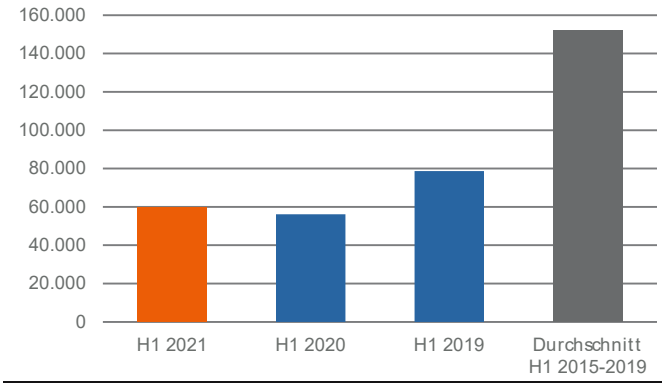
Der größte Teil des Mietrückgangs dürfte damit verarbeitet sein. Die schon beschriebene Belebung des Innerstadthandels hat auch das Vermietungsgeschäft der Top-Standorte erfasst. In Berlin, Frankfurt, München und Stuttgart konnten im ersten Halbjahr 2021 mehr Flächen als im Vorjahreszeitraum vermietet werden. Insgesamt fiel die Vermietungsbilanz in den ersten sechs Monaten 2021 leicht positiv aus.

Flächen in den Innenstadtlagen werden nach wie vor nachgefragt

Neben dem E-Commerce und den Folgen von Rezession und Lockdowns leidet der Einzelhandel auch unter dem eingebrochenen Geschäft mit Touristen und Geschäftsreisenden. Damit endete der langjährige Aufwärtstrend der Besucherzahlen, der einen Teil der Umsätze wettmachen konnte, die der Handel durch E-Commerce verliert. Seit der Jahrtausendwende bis 2019 stieg die kumulierte Übernachtungszahl um rund 60 Mio. auf 94 Mio. Im vergangenen Jahr wurden dagegen nur noch 36 Mio. Übernachtungen gezählt – ohne Corona wären wohl 100 Mio. möglich gewesen. Das Gästegeschäft wird sich zweifelsohne erholen, aber das Niveau von 2019 wird wohl nicht so schnell wieder erreicht, auch weil geschäftliche Treffen stärker durch Online-Meetings substituiert werden. Der Klimawandel könnte die Entwicklung forcieren, wenn Unternehmen auch aus Nachhaltigkeitsmotiven auf Geschäftsreisen und insbesondere Flüge verzichten.

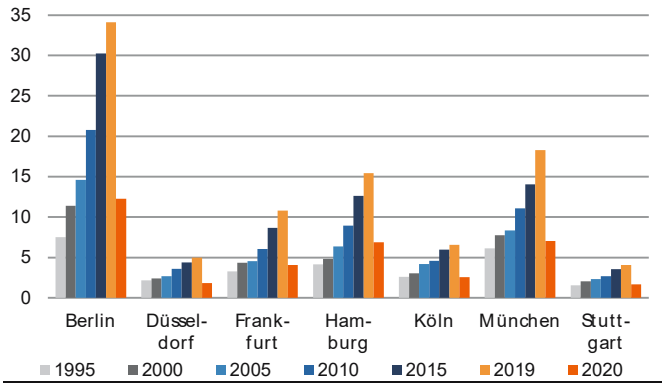
Die Unterstützung des Handels durch das Tourismusgeschäft dürfte in der Zukunft schwächer ausfallen

EINZELHANDEL: VERMIETUNGSUMSATZ CITY-LAGEN (VERMIETETE FLÄCHEN IN M²)



Quelle: JLL

DURCH CORONA IST DAS TOURISMUSGESCHÄFT EINGEBROCHEN (ÜBERNACHTUNGEN IN MILLIONEN)



Quelle: bulwiengesa, Städtische Statistikämter

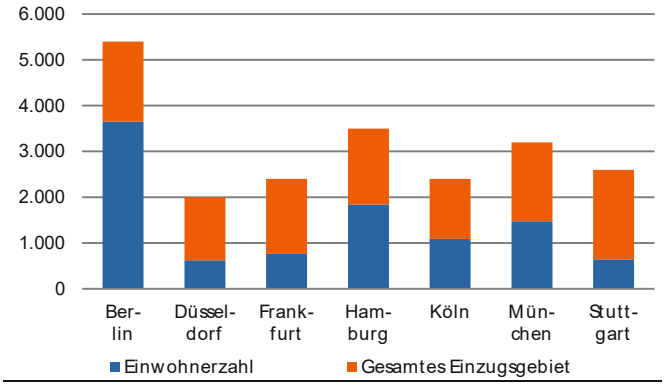
Neben dem Tourismus hat das kräftige Einwohnerwachstum der zurückliegenden Jahre die Belastungen des Handels durch E-Commerce abgefedert. Seit der Jahrtausendwende wuchs die Einwohnerzahl der sieben Top-Standorte um rund 1 Mio. auf knapp über 10 Mio. Menschen und erhöhte so das Kundenpotenzial. 2020 stagnierte jedoch die Einwohnerentwicklung. Schon seit Jahren ist ein verlangsamter Wachstumstrend der Bevölkerung in den Städten zu beobachten. Bleibt es dabei, lassen sich die Umsatzverluste durch E-Commerce schlechter abfedern.

Das kräftige Wachstum des Kundenpotenzials durch Zuzug ist wohl Vergangenheit

Die Aussichten für den Innenstadthandel sind zwar weniger günstig als noch vor einigen Jahren. Dennoch bleiben gerade die Top-Standorte attraktive Shopping-Standorte. Dafür sorgen allein schon die jeweils mehrere Mio. Menschen umfassenden Einzugsgebiete. In Berlin sind es über 5 Mio. Menschen, in Hamburg und München jeweils über 3 Mio. Menschen. Dazu kommt die hohe Kaufkraft der Bevölkerung, die lediglich in Berlin sichtbar unter und in Köln nur leicht über dem Bundesdurchschnitt liegt. Und selbst ein deutlich unter den Rekord-Übernachtungszahlen von 2019 liegendes Gästeaufkommen spricht für eine hohe Nachfrage. Aus dem nach der Pandemie niedrigen Flächenbedarf werden an den Top-Standorten wohl auch keine anhaltenden Leerstände resultieren. Dafür sind die innerstädtischen Flächen für andere Nutzungsformen zu attraktiv.

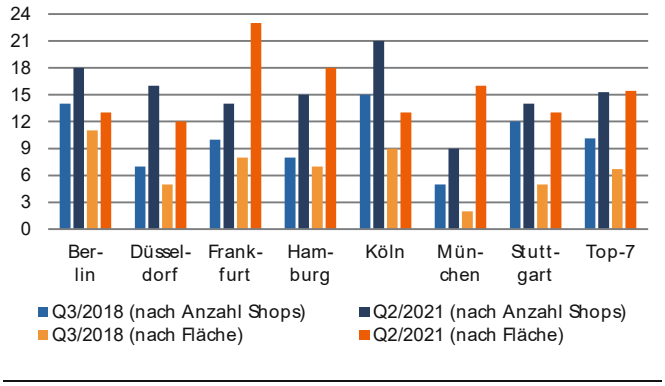
Top-7 bleiben weiterhin attraktive Shopping-Standorte

TOP-STANDORTE VERFÜGEN ÜBER GROSSE EINZUGSGEBIETE (IN MIO. MENSCHEN)



Quelle: bulwiengesa

VERFÜGBARES ANGEBOT AN VERKAUFSFLÄCHEN IST GEWACHSEN (VERFÜGBARKEITSQUOTE IN PROZENT)



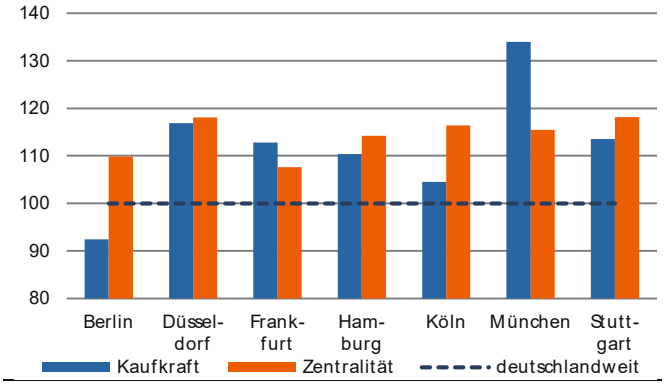
Quelle: JLL

Fazit Einzelhandelsimmobilien

Deutschlands führende Einkaufsstraßen bleiben Publikumsmagnete

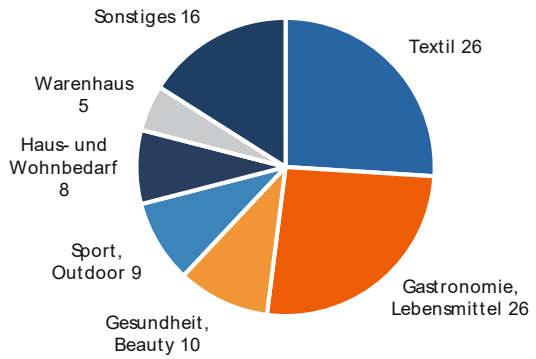
Der Strukturwandel im Einzelhandel hält an, das zeigt schon das veränderte Profil der Mieter innerstädtischer Flächen. Eine Verödung der Innenstädte, die einer ganzen Reihe von Städten droht, bleibt den Top-Standorten aufgrund ihrer Standortstärke mit großen Einzugsgebieten aber wohl erspart. Die führenden Einkaufsstraßen werden auch in der Zukunft ein hohes Passentenaufkommen erzielen, auch wenn Touristen und Geschäftsreisende sowie – durch Homeoffice – Pendler aus dem Umland nicht mehr ganz so zahlreich einkaufen werden. Unter dem Strich dürften die besten Shoppinglagen der Top-Standorte für viele Handelsunternehmen interessant bleiben. Allerdings ist aus dem früheren Vermieter- ein Mietermarkt geworden.

EINZELHANDELSKENNZIFFERN DER TOP-STANDORTE (KAUFKRAFT/ZENTRALITÄT IN PUNKTEN, 2021)



Quelle: bulwiengesa

DER MARKTANTEIL VON TEXTIL SINKT AUF EIN VIERTEL (UMSATZANTEIL NACH FLÄCHE IN %, H1 2021)



Quelle: JLL

bundesweite Vermietungen in Innenstädten

Vom Vermieter- zum Mietermarkt: Die Spielregeln der Vermietung haben sich gewandelt

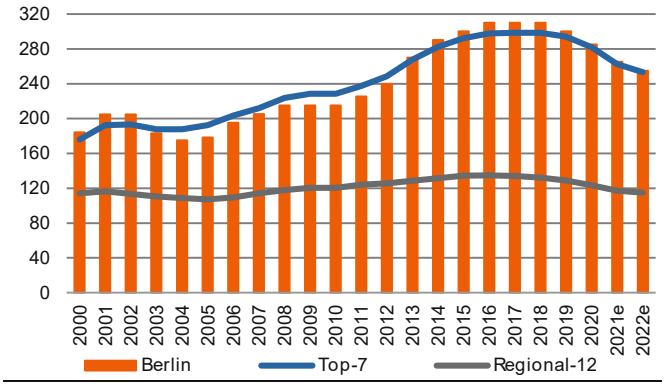
Die Spielregeln im Vermietungsgeschäft haben sich verändert. Das wäre aber wohl in jedem Fall so gekommen. E-Commerce, weniger Zuzug oder die Vermeidung klimaschädlicher Geschäftsreisen sind von der Pandemie unabhängige Entwicklungen. Für die Vermieter bedeutet die durch Corona beschleunigte Entwicklung nicht nur niedrigere Mietniveaus in den einzelnen Lagen, sondern auch umsatzbasierte Mietverträge, kürzere Laufzeiten und Kündigungsoptionen. Dazu könnten „Incentives“ wie Zuschüsse für Baumaßnahmen oder mietfreie Monate kommen. Zugeständnisse dürften vor allem bei großen Verkaufsflächen im vierstelligen Quadratmeterbereich sowie bei mehrstöckigen Flächen erforderlich sein. Auch die Differenzierung nach Lagen könnte zunehmen.

Hoher Nachholbedarf: 2021 dürfte für den City-Handel erfreulich enden

Nachholeffekte werden bis über den Jahreswechsel im Innenstadthandel für hohe Umsätze sorgen. Der sinkende Miettrend dürfte sich nach unserer Einschätzung abflachen. Die weiteren Aussichten hängen auch von den Konzepten zur Gestaltung der Innenstädte ab. Für Immobilieneigentümer stellt sich die Frage, wie sie sich angesichts der Veränderungen im Handel ausrichten wollen. Alternativen zum Handel gibt es eine ganze Reihe, doch werden hier deutlich geringere Mieten gezahlt, zumal im Vorfeld oft noch Investitionen in die Immobilie erforderlich sein könnten.

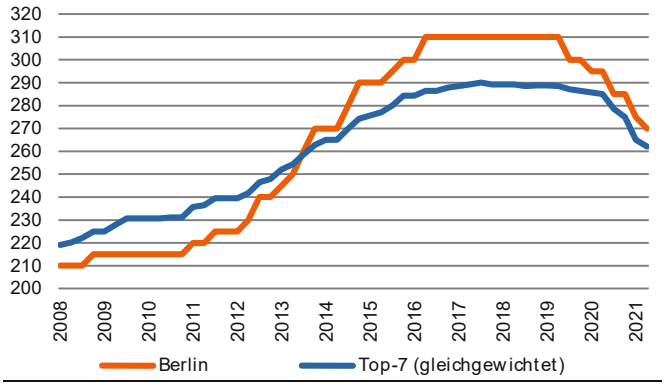
Berlin: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL, QUARTALSDATEN (IN EURO JE M²)

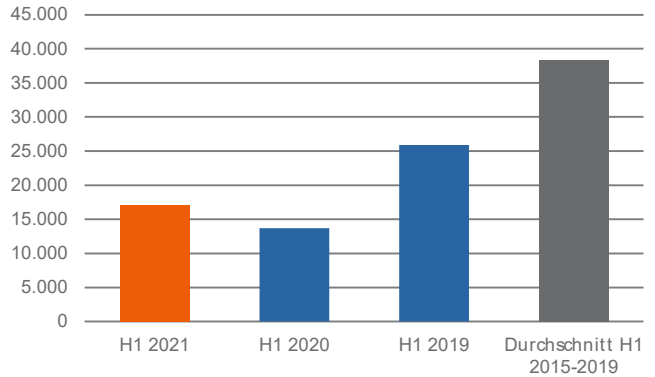


Quelle: bulwiengesa

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 der Bundeshauptstadt wuchs seit 2011 um gut 350.000 Menschen. Zusammen mit dem ebenfalls kräftig wachsenden Umland verfügt der Einzelhandel über das mit fast 5,5 Mio. Menschen größte Einzugsgebiet in Deutschland. Zudem florierte vor Corona der Tourismus. 2019 wurden 34 Mio. Übernachtungen gezählt, 2020 sank die Zahl auf 12 Mio. Die Bedeutung der Besucher ist aufgrund der eher niedrigen Kaufkraft der Berliner größer als an den anderen Top-Standorten. Abgesehen von seiner Größe zeichnet sich der Berliner Einzelhandel durch mehrere räumlich getrennte 1A-Lagen aus. Dazu zählen die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der Ku'damm und der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße und die Trendlage Hackescher Markt. Dazu 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 zur Jahresmitte 2021 um 13 Prozent auf 270 Euro je Quadratmeter. Die Vermietung von innerstädtischen Einzelhandelsflächen konnte sich im ersten Halbjahr 2021 trotz des langen Lockdowns etwas beleben. Die weitere Entwicklung dürfte auch davon abhängen, wie rasch sich das Tourismusgeschäft erholt. Die Aussichten sind aber recht gut, schließlich nimmt die Attraktivität etwa durch die fortschreitende Sanierung der Museumsinsel oder durch das gerade eröffnete Humboldt Forum im wiedererrichten Berliner Schloss noch zu. Der Rückgang der Spitzenmiete könnte sich noch fortsetzen, aber nicht mit dem bisherigen hohen Tempo.

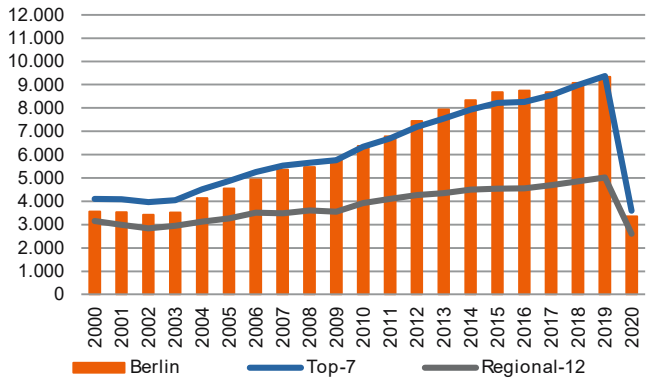
Berlin als Besuchermagnet: Der Tourismus dürfte den Einzelhandel wieder anschieben

EINZELHANDEL: VERMIETUNGSUMSATZ CITYLAGEN (IN M²)



Quelle: JLL

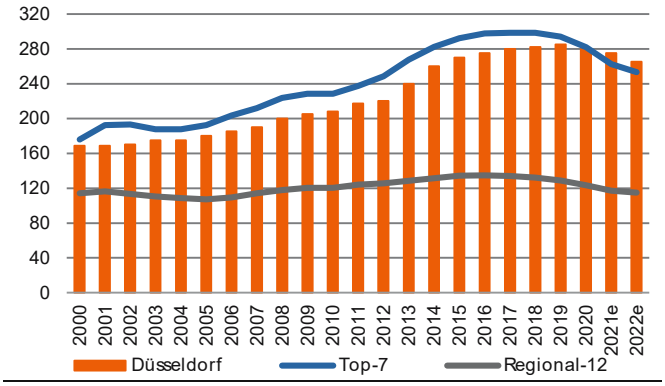
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN (ANZAHL JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

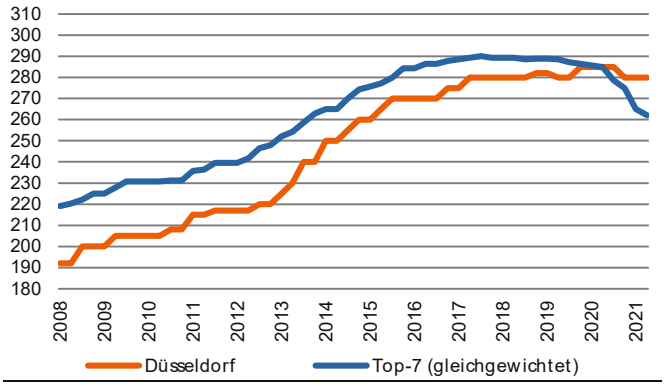
Düsseldorf: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL, QUARTALSDATEN (IN EURO JE M²)

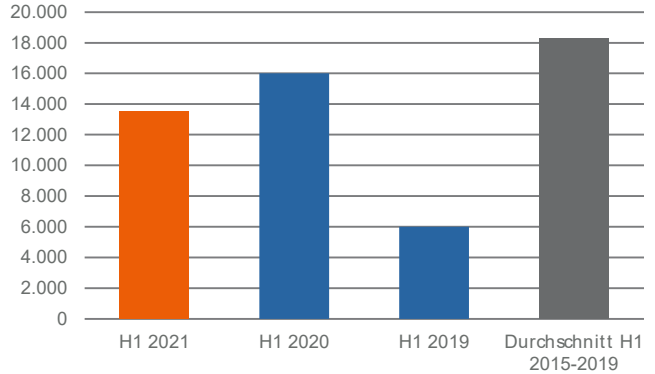


Quelle: bulwiengesa

Der Shopping-Standort Düsseldorf hat sich sichtbar positiv entwickelt. Die Innenstadt ist durch eine Vielzahl städtebaulicher Maßnahmen, große Infrastrukturprojekte und erhebliche Investitionen in bestehende und neue Einzelhandelsimmobilien spürbar attraktiver geworden. Auch wenn noch nicht alle Bauprojekte vollendet sind, haben sich die Anstrengungen offenbar ausgezahlt. Zwar litt der Düsseldorfer Einzelhandel wie andernorts unter den Corona-Restriktionen, doch schlugen die Belastungen sichtbar geringer als an den anderen Top-Standorten auf das Vermietungsgeschäft durch. Die vermietete Fläche kam im ersten Halbjahr 2021 wie auch 2020 fast an den fünfjährigen Durchschnitt von vor der Pandemie heran. Die Spitzenmiete konnte ihr Niveau zudem weitgehend halten, ein kräftiger Rückgang wie an den anderen Top-Standorten blieb aus. Das Fundament für den Einzelhandelsstandort bilden das 2 Mio. Menschen umfassende Einzugsgebiet und die hohe Kaufkraft, die fast 20 Prozent über dem deutschen Durchschnitt liegt. Mit dem bekannten Shopping-Boulevard Kö, der für Mode und Luxus steht, ist die Düsseldorfer City weit über die Grenzen Nordrhein-Westfalens hinaus bekannt. Zu den zentralen 1A-Lagen zählen neben der Königsallee die Flingerstraße und die Konsumlage Schadowstraße. Dazu kamen in den zurückliegenden Jahren ikonische Einzelhandelsentwicklungen wie der Kö-Bogen und das KII. Zudem wurde die Kö-Galerie grundsaniert. Ein weiteres Highlight wird wohl 2023 eine Filiale des Berliner KaDeWe im Carschhaus. Die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie könnten allerdings auch die Düsseldorfer Spitzenmiete noch dämpfen, wenn etwa die Zahl von Messe- und Kongressbesuchern dauerhaft niedriger als vor Corona ausfällt.

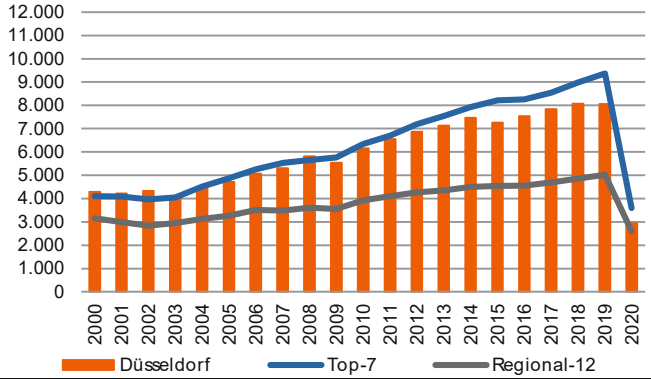
Die Düsseldorfer Innenstadt hat in der Pandemie Widerstandskraft gezeigt

EINZELHANDEL: VERMIETUNGSUMSATZ CITYLAGEN (IN M²)



Quelle: JLL

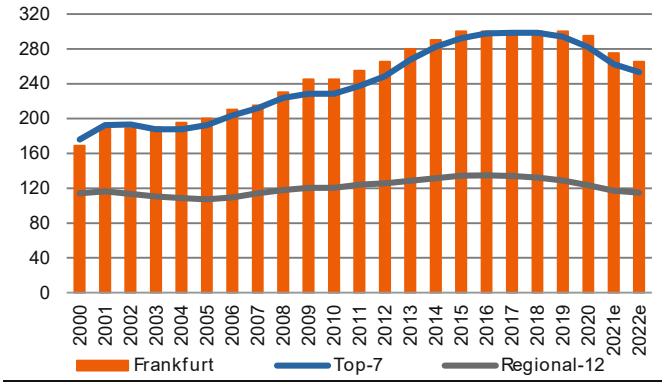
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN (ANZAHL JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

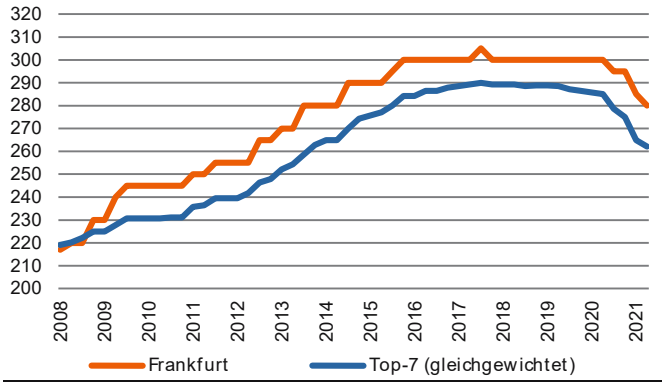
Frankfurt: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL, QUARTALSDATEN (IN EURO JE M²)

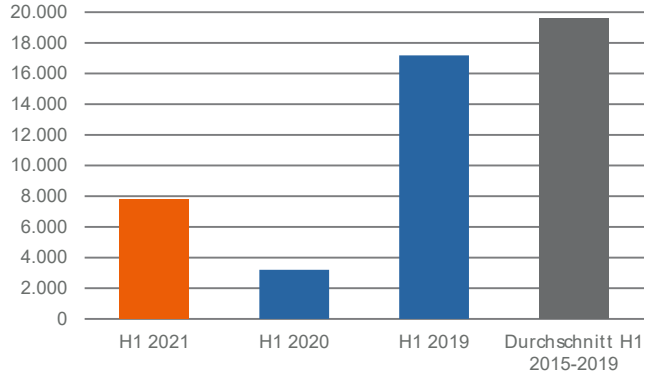


Quelle: bulwiengesa

Der Ballungsraum Frankfurt ist in den zurückliegenden Jahren dynamisch gewachsen. Insgesamt erreicht das Einzugsgebiet des Einzelhandels rund 2,5 Mio. Menschen. Zudem ist die Region kaufkraftstark. Ein weiterer Baustein im Fundament des Einzelhandelsstandorts waren vor der Pandemie die sehr hohen Gästezahlen. 2019 zählte Frankfurt auf 1.000 Einwohner mehr als 14.000 Übernachtungen, 50 Prozent mehr als im Durchschnitt der Top-Standorte. Neben vielen Messe- und Kongressbesuchern profitierte der Handel dank des Flughafens von vielen Kunden aus Asien, auf die sich das Angebot in der Innenstadt auch eingestellt hat, die aber derzeit praktisch komplett fehlen. Insofern ist die weitere Entwicklung des Tourismusgeschäfts von hoher Bedeutung für den Handel. Vor allem das Messegeschäft könnte dauerhaft schwächer ausfallen, auch aufgrund des Verlusts der IAA an die Messe in München. Die Hotellerie hat sich darauf schon eingestellt. So gab schon im vergangenen Jahr das Grandhotel Hessischer Hof die Schließung bekannt. Die von JLL ermittelte Verfügbarkeitsquote für Einzelhandelsflächen weist für Frankfurt mit 23 Prozent den höchsten Wert der Top-Standorte aus. Auf Schwierigkeiten im Innenstadthandel deutet eine relativ niedrige Vermietungsleistung hin. Allerdings haben sich die Vermietungsaktivitäten 2021 etwas belebt. Dennoch bleibt Frankfurt mit den 1A-Lagen Zeil und Goethestraße sowie mehreren großen Shopping-Centern ein starker Einzelhandelsstandort. Dafür spricht der eher moderate Rückgang der Spitzenmiete, die um gut 7 Prozent auf aktuell 280 Euro je Quadratmeter sank. Ein Glanzlicht dürfte der Kaufhof am Eingang zur Zeil werden, der derzeit umgebaut und zum „Weltstadthaus“ aufgewertet wird. Die Spitzenmiete könnte noch etwas nachgeben.

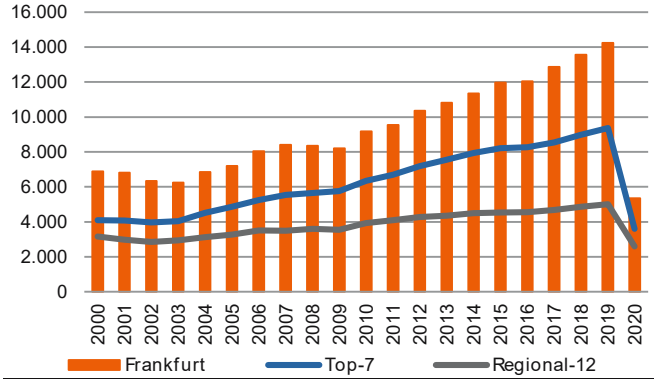
Der kräftige Rückgang der hohen Besucherzahl belastet den Einzelhandel deutlich

EINZELHANDEL: VERMIETUNGSUMSATZ CITYLAGEN (IN M²)



Quelle: JLL

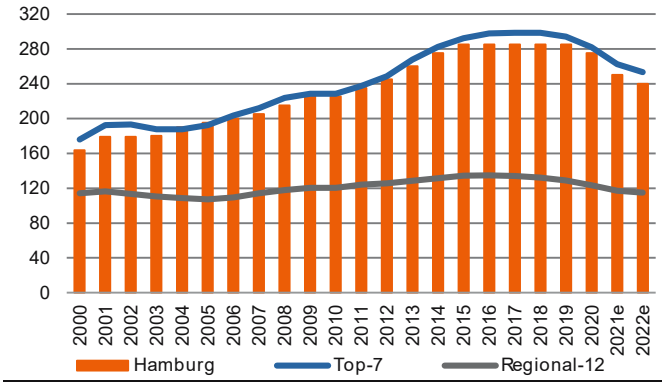
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN (ANZAHL JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

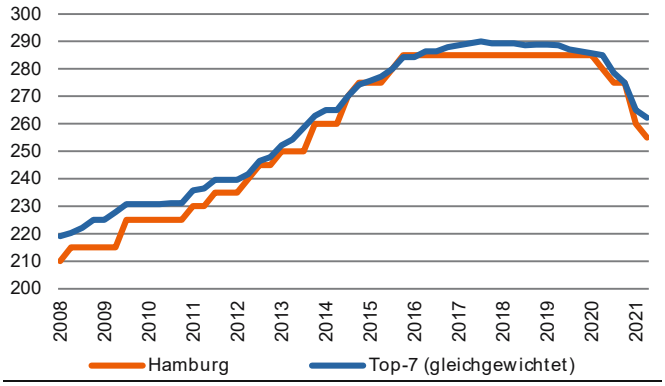
Hamburg: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL, QUARTALSDATEN (IN EURO JE M²)

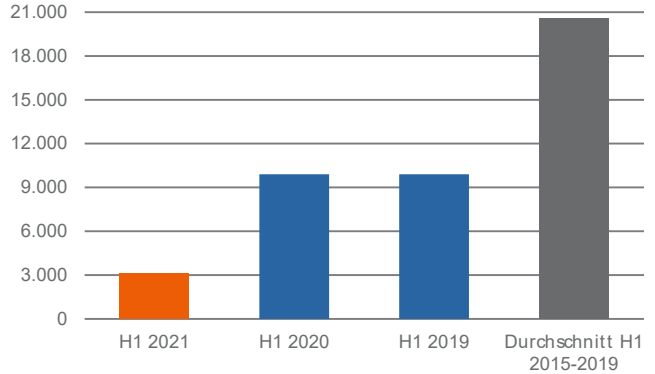


Quelle: bulwiengesa

Hamburg punktet als führender Shopping-Standort im Norden mit einem 3,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet, Bevölkerungswachstum und einer hohen Kaufkraft. Eine bedeutende Käufergruppe sind im Regelfall Touristen und Kreuzfahrtpassagiere, die dem Handel aber derzeit fehlen. Aus Kundensicht ist das breite Angebotsspektrum von klassischen Konsumlagen wie Spitalerstraße und Mönckebergstraße bis hin zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall attraktiv. Dazwischen liegt als einziges großes innerstädtisches Shopping-Center die Europa-Passage. Die aktuelle Lage im Innenstadthandel ist jedoch vergleichsweise mau. Die von JLL ermittelte Verfügbarkeitsquote für Einzelhandelsflächen weist nach Frankfurt den mit 18 Prozent zweithöchsten Wert der Top-Standorte auf. Auch die Vermietung von vakanten Verkaufsflächen gestaltet sich zäh. Im ersten Halbjahr 2021 wurden lediglich 3.100 Quadratmeter Verkaufsfläche vermietet, vor allem wegen eines geringen Interesses an Großfläche. Um sichtbare Leerstände zu vermeiden, hat der Senat ein Förderprogramm aufgelegt, damit Kreative vorübergehend ungenutzte Geschäfte mieten können. Unerfreulich ist, dass für die beiden Warenhausimmobilien in der Mönckebergstraße – ehemals Kaufhof und Karstadt Sports – noch keine konkreten Nachnutzungspläne vorliegen. Im ehemaligen Kaufhof konnte jedoch das Erdgeschoss temporär an einen Outlet-Shop vermietet werden. Die Spitzenmiete ist im Verlauf der Pandemie um rund 10 Prozent auf 255 Euro je Quadratmeter gesunken. Nach unserer Einschätzung könnte sich der rückläufige Trend noch fortsetzen. Eine weitere Belastung kommt auf die Innenstadt zu, wenn das 80.000 Quadratmeter große Shopping-Center in der HafenCity – voraussichtlich 2023 – öffnet.

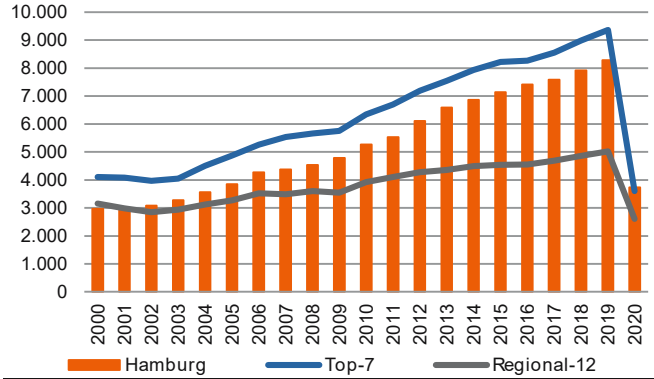
Von einer nachhaltigen Belebung des Einzelhandels ist noch wenig zu spüren

EINZELHANDEL: VERMIETUNGSUMSATZ CITYLAGEN (IN M²)



Quelle: JLL

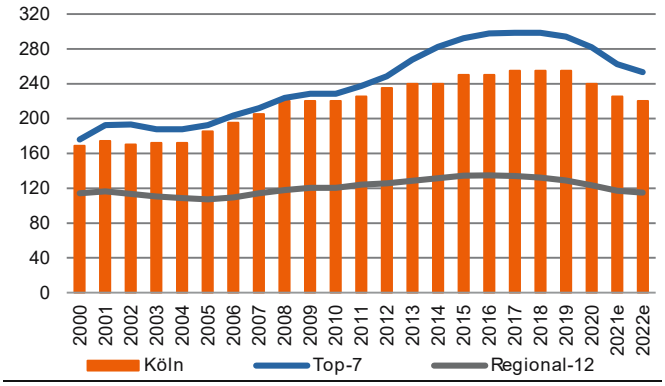
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN (ANZAHL JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

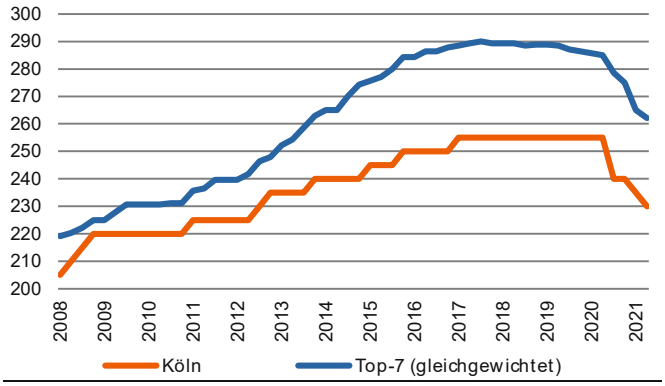
Köln: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL, QUARTALSDATEN (IN EURO JE M²)

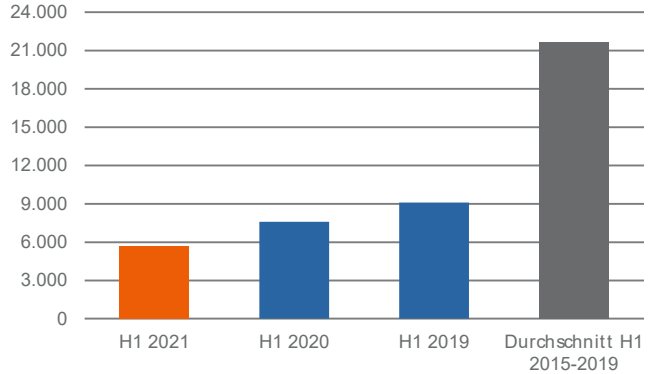


Quelle: bulwiengesa

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Top-Standort im Westen, woraus eine gewisse Konkurrenz erwächst. Attraktiv für Retailer sind das Kundenpotenzial des 2,4 Mio. Menschen großen Einzugsgebiets sowie viele Tagesgäste aus den Benelux-Ländern. Der Tourismus erreichte vor Corona nicht ganz die Bedeutung wie an den anderen Top-Standorten. Auch die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 105 Punkten für einen Top-Standort etwas niedriger aus. Im Unterschied zu Düsseldorf mit dem ausgeprägten Luxussegment ist die Kölner City auf den Konsumbereich fokussiert. Sie verfügt über einen drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf, der zum Bummel durch die 1A-Lagen einlädt und die Passantenfrequenz fördert. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem hohen Filialisierungsgrad. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine Frequenzlage, erreicht aber nicht die hohen Werte der Schildergasse. Die Ehrenstraße ist dagegen eine Trendlage. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert. Von Düsseldorf unterscheidet sich auch die Erholung des Einzelhandels, die in der Landeshauptstadt schon sichtbar ist, in der Domstadt aber auf sich warten lässt. Das zeigt die relativ niedrige Vermietungsleistung der innerstädtischen Verkaufsflächen. Die von JLL ermittelte Verfügbarkeitsquote für Einzelhandelsflächen weist dagegen mit 13 Prozent einen leicht unterdurchschnittlichen Wert auf. Das schon vor Corona relativ hohe Flächenangebot in der Kölner City hat sich insofern nicht negativ ausgewirkt. Die Spitzenmiete ist im Verlauf der Pandemie um rund 10 Prozent auf 230 Euro je Quadratmeter gesunken. Wir gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung noch – verlangsamt – fortsetzt.

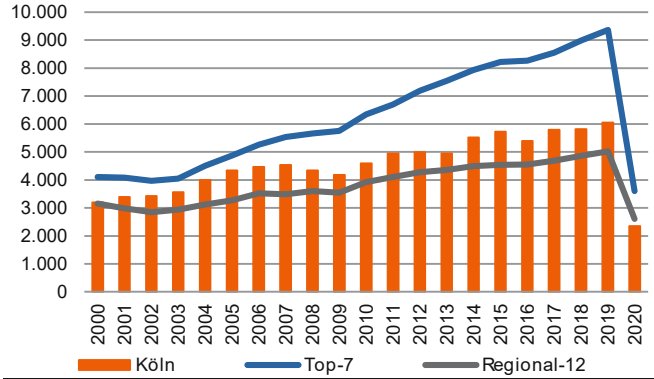
Die Erholung im Einzelhandel hat in der konsumstarken Innenstadt noch nicht nachhaltig eingesetzt

EINZELHANDEL: VERMIETUNGSUMSATZ CITYLAGEN (IN M²)



Quelle: JLL

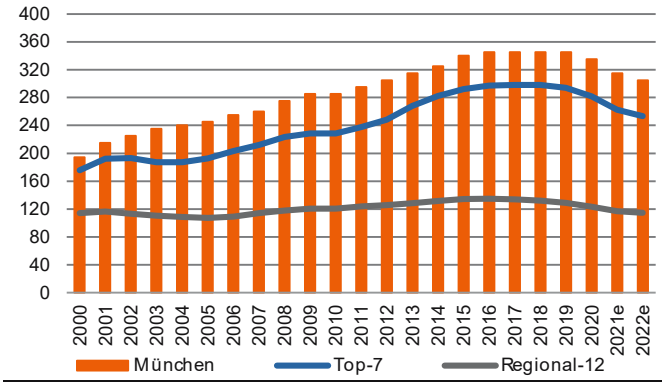
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN (ANZAHL JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

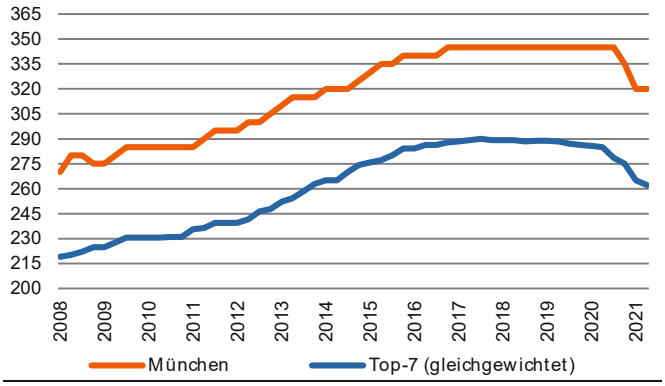
München: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL, QUARTALSDATEN (IN EURO JE M²)

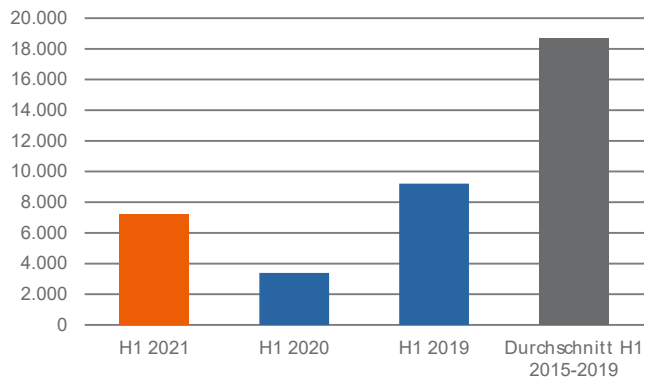


Quelle: bulwiengesa

München ist mit Blick auf Spitzenmiete, Kaufkraft und Flächenproduktivität führend im deutschen Einzelhandel. Dazu tragen Rahmenbedingungen wie das wirtschaftsstarke und kräftig gewachsene Einzugsgebiet, in dem rund 3,2 Mio. Menschen leben, bei. Positiv wirkt sich auch die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem umfassenden Shopping-Angebot mit „konsumigen“ Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen aus. Auch dank des weltbekannten Oktoberfestes profitiert München vom florierenden Tourismus. Die Spitzenmiete stieg auf das deutschlandweit höchste Niveau, obwohl die Innenstadt über eine relativ hohe Verkaufsfläche von einer halben Mio. Quadratmeter verfügt. Die höchsten Mieten werden in der Kaufingerstraße, der Neuhauser Straße und der Maximilianstraße gezahlt. Trotz der bereits hohen Ladenmieten blieb der Rückgang der Spitzenmiete während der Pandemie mit einem Minus von 7 Prozent auf 320 Euro je Quadratmeter überschaubar. Die von JLL ermittelte Verfügbarkeitsquote für Einzelhandelsflächen weist mit 16 Prozent einen leicht überdurchschnittlichen Wert auf. Erfreulich ist, dass die Vermietungsaktivitäten 2021 bereits wieder anzogen. Die Spitzenmiete könnte noch nachgeben, dürfte aber weiterhin mehr als 300 Euro je Quadratmeter betragen. Damit bliebe München der einzige deutsche Einzelhandelsstandort oberhalb dieser Marke. Ein großes Vorhaben betrifft das Karstadtgebäude zwischen Hauptbahnhof und Stachus, welches die ursprüngliche Fassade zurückerhalten soll, während die Verkaufsfläche reduziert wird. Ein noch größeres Bauprojekt betrifft den anstehenden Neubau des Hauptbahnhofs.

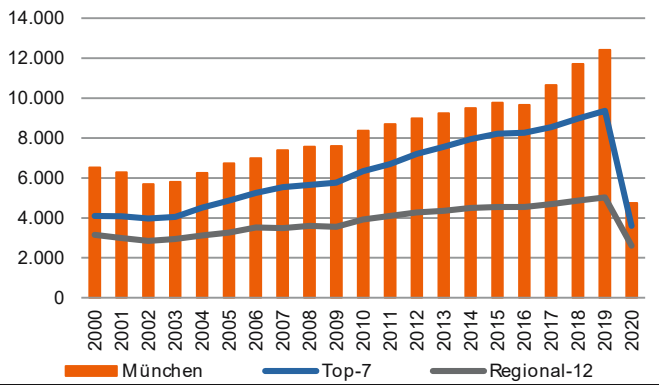
Münchens Spitzenmiete im Einzelhandel liegt weiterhin deutlich oberhalb von 300 Euro je Quadratmeter

EINZELHANDEL: VERMIETUNGSUMSATZ CITYLAGEN (IN M²)



Quelle: bulwiengesa

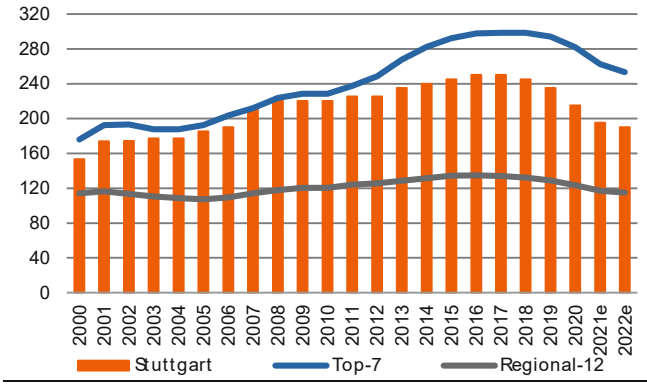
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN (ANZAHL JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

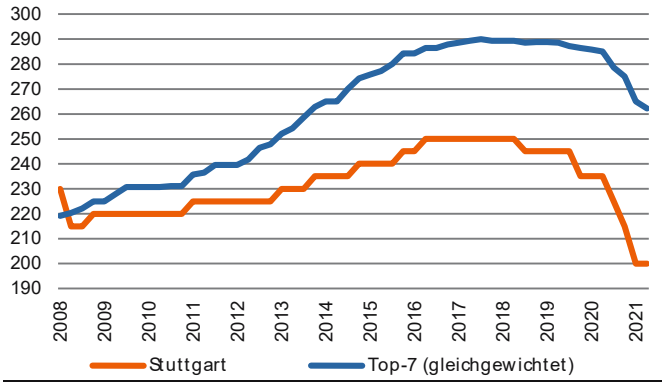
Stuttgart: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL, QUARTALSDATEN (IN EURO JE M²)

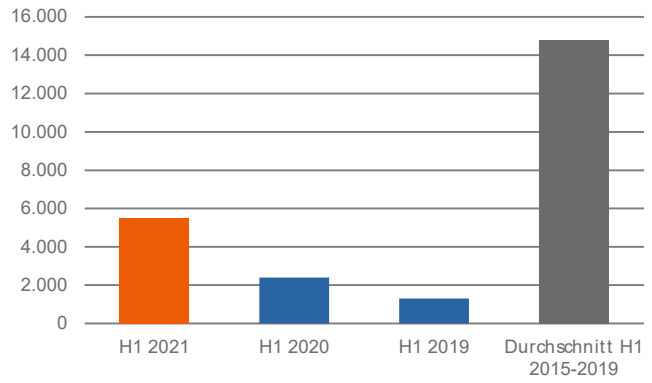


Quelle: bulwiengesa

Stuttgart profitiert mit 2,8 Mio. Einwohnern in der Region von einem großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet. Die Bedeutung von Touristen als Käufersegment fällt hingegen geringer als an den anderen Top-Standorten aus. Die Folgen der 2020 eingebrochenen Besucherzahlen sind somit weniger gravierend. Dennoch ist die Stuttgarter Spitzenmiete in den 1A-Lagen vergleichsweise kräftig auf 200 Euro je Quadratmeter im ersten Quartal 2021 gesunken, im zweiten Quartal aber nicht weiter gefallen. Damit ist sie auf das Niveau von 2006/2007 zurückgegangen. Zudem setzte der Mietrückgang bereits 2018 ein. Dafür lassen sich verschiedene Ursachen anführen. Ein Belastungsfaktor sind Großbaustellen wie das Jahrhundertprojekt Stuttgart 21 oder die Marktplatz-Baustelle. Schwerwiegender ist das ausgeweitete Verkaufsflächenangebot. Die hohe Kundenfrequenz und die Flächenknappheit der zentralen 1A-Lage Königstraße haben die Entwicklung großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte angeschoben, die die Verkaufsfläche in der City um gut 20 Prozent erhöhte. 2014 eröffneten an den entgegengesetzten Enden der City die Shopping-Center MILANEO und Gerber mit zusammen 60.000 Quadratmetern Verkaufsflächen. Während sich das MILANEO etablieren konnte, konnte das Gerber die gesteckten Erwartungen nicht erfüllen. Daher fiel 2019 der Beschluss, das Center umzubauen. Es ist beabsichtigt, das Obergeschoss in Büro- und Hotelnutzung umzuwidmen. Der Mietrückgang könnte sich auf knapp unter 200 Euro je Quadratmeter fortsetzen. Die Vermietung der Ladenflächen sollte sich aber wieder beleben.

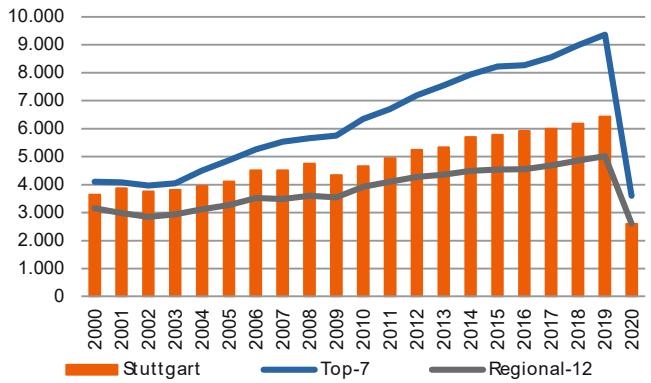
Ausgeprägter Mietrückgang in den Stuttgarter 1A-Lagen

EINZELHANDEL: VERMIETUNGSUMSATZ CITYLAGEN (IN M²)



Quelle: JLL

GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN (ANZAHL JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜROIMMOBILIEN

Büroimmobilien: Droht durch Homeoffice ein Überangebot an Büroflächen?

Büros sind die Kommunikationszentralen der Arbeitswelt

Seit Sommer beleben sich die monatelang verwaisten Bürogebäude wieder Stück für Stück. Mit der steigenden Wahrscheinlichkeit, auf Kollegen zu treffen, und den wieder geöffneten Kantinen ist der Büroalltag ein Stück weit zurückgekehrt. Doch das auf Präsenz ausgerichtete Büroleben vor der Pandemie ist wohl Vergangenheit. Weitaus mehr Menschen als vor Corona werden zukünftig mobil – vorwiegend im Homeoffice – arbeiten. Der eigene Schreibtisch im Büro wird dagegen seltener. Daraus könnte der Eindruck entstehen, dass die Bedeutung der Büros abnimmt. Doch das ist falsch, ihre Funktion als „Kommunikationszentralen" der Arbeitswelt kommt nun noch stärker zum Tragen. Büros werden weiterhin eine hohe Bedeutung für produktives Arbeiten haben. Das sehen angesichts fortgesetzt hoher Bewertungen für hochklassige Büroobjekte auch viele Anleger so.

Hybride Arbeitswelt als „New Normal": Büro und Homeoffice werden sich zukünftig ergänzen

Wir gehen davon aus, dass sich das mobile Arbeiten fest in der Arbeitswelt etablieren wird. Viele Unternehmen haben in den zurückliegenden Monaten Konzepte ausgearbeitet, die den Mitarbeitern mehr Freiheit bei der Wahl ihres Arbeitsortes ermöglichen. Die Aufteilung könnte in etwa so aussehen: Konzentriertes Arbeiten erfolgt daheim, das Büro wird für Meetings oder für Projekt- und Teamarbeit sowie zum „Networken" aufgesucht. Die Neugestaltung vieler Büroetagen an die damit verbundenen Anforderungen ist bereits im Gange. Das klassische Sachbearbeiterbüro hat ausgedient, stattdessen werden neben Bereichen mit Arbeitsplätzen zur flexiblen Nutzung Kommunikations- und Rückzugszonen geschaffen.

Manche Arbeitgeber limitieren die Nutzung von mobiler Arbeit

Durch weniger Bürofläche lassen sich Raumkosten sparen. Andererseits kann die Kommunikation leiden, wenn sich die Mitarbeiter seltener sehen und sich insgesamt weniger austauschen. Daher sehen die Regelungen für mobiles Arbeiten teilweise Obergrenzen – etwa maximal 40 oder 50 Prozent der Arbeitszeit – für Homeoffice vor. Offenbar wird befürchtet, dass manche Mitarbeiter nur noch selten ins Büro kommen. Als Gründe kommen lange Pendelstrecken, Haustiere, Kinderbetreuung, die Pflege von Angehörigen oder eine flexible Tagesgestaltung in Frage. Andere werden dagegen auch zukünftig überwiegend im Büro arbeiten, etwa weil sie zuhause keinen optimalen Arbeitsplatz haben, sie den Austausch mit ihren Kollegen schätzen oder im Sommer nicht auf die Klimaanlage verzichten wollen.

Weniger Schreibtische, mehr Kommunikationsflächen – wie groß ist der Nettoeffekt?

In welchem Umfang mobiles Arbeiten die Flächennachfrage am Büromarkt dämpft, lässt sich nach unserer Einschätzung kaum prognostizieren. Erst die Erfahrung mit der hybriden Arbeitswelt im Alltag wird hier Klarheit bringen. Unter dem Strich dürfte der Flächenbedarf aber eher moderat nachgeben, weil ein Teil der durch weniger Schreibtische eingesparten Fläche von zusätzlich erforderlichen Meeting- und Kommunikationsbereichen oder auch Ruhe- und Konzentrationszonen belegt wird.

Demografie, Generationswechsel, Algorithmen: Die Arbeitswelt ändert sich nicht nur durch Homeoffice

Das Büroumfeld wandelt sich aber nicht nur durch Homeoffice. Das Arbeitskräfteangebot dürfte in den kommenden Jahren merklich durch den Ruhestand der geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge sinken. Damit geht zugleich ein Generationswechsel einher, der Anteil der „Digital Natives" an den Erwerbstätigen wird spürbar größer. Zudem ändert sich das Aufgabenspektrum. Algorithmen übernehmen mehr und mehr Routinearbeiten, sodass sich die Beschäftigten stärker auf innovative, gestaltende Tätigkeiten oder Kundenbetreuung konzentrieren können. Daher verändern sich ohnehin der Büroflächenbedarf wie auch die Anforderungen an Büros.

Auswirkungen auf die vermietete Bürofläche werden sich aber nur allmählich zeigen, schließlich laufen viele Mietverträge noch längere Zeit. Bislang legten die Büroleerstände nur moderat zu und sind damit weiterhin niedrig. Der leichte Anstieg der Leerstandsquoten dürfte zudem der Rezession im vergangenen Jahr und nicht nur dem „Homeoffice-Effekt“ geschuldet sein. Anhaltspunkte über den veränderten Flächenbedarf könnten untervermietete Büroflächen geben, die inzwischen häufiger angeboten werden. Dass Unternehmen und andere Institutionen attraktive Büroflächen weiterhin wertschätzen, zeigen wiederum die seit Beginn der Pandemie stabilen Bürospitzenmieten.

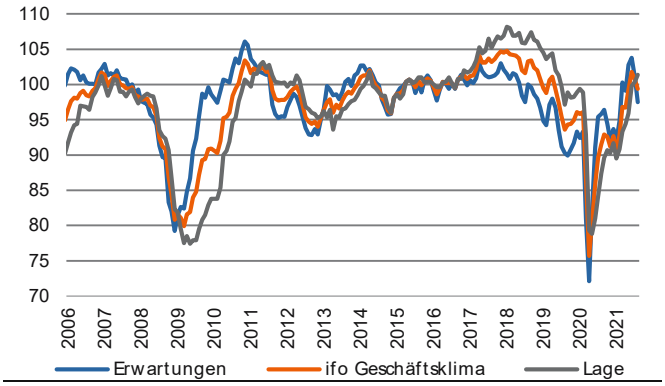
Trotz der Umwälzungen am Büromarkt blieben die Bürospitzenmieten während der Pandemie stabil

Marktumfeld für den Büromarkt

Das wirtschaftliche Umfeld verschlechterte sich bereits 2019 durch eine abgekühlte Konjunktur. Anstelle eines für 2020 erwarteten moderaten gesamtwirtschaftlichen Wachstums kam es als Folge der Corona-Pandemie zu einer schweren Rezession. Vor allem auf die im zweiten Quartal 2020 in weiten Teilen stillstehende Wirtschaft ist der 5-prozentige Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im Gesamtjahr 2020 zurückzuführen. Das belastete auch den Arbeitsmarkt. Gegenüber Januar 2020 sank die Zahl der Erwerbstätigen moderat um rund 700.000 auf 44,5 Mio. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,3 Prozent auf bis zu 6,4 Prozent, ist aber bereits wieder sichtbar rückläufig. Erfreulich ist, dass die Zahl der offenen Stellen wieder deutlich zunehmen konnte.

Kurzarbeit verhinderte, dass die Arbeitslosigkeit als Folge der Corona-bedingten Rezession stärker anstieg

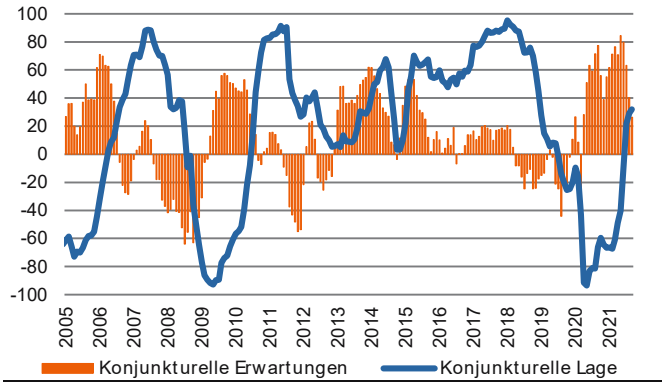
DAS IFO GESCHÄFTSKLIMA HAT SICH DEUTLICH ERHOLT, WIRD ABER VON EINGETRÜBTEN ERWARTUNGEN BELASTET



Quelle: ifo Institut

Stand August 2021

DIE VOM ZEW BEFRAGTEN KONJUNKTUREXPERTEN BEURTEILTEN DIE WIRTSCHAFTLICHEN AUSSICHTEN ZULETZT SKEPTISCHER



Quelle: ZEW

Stand August 2021

Der Konjunkturoptimismus hat angesichts steigender Corona-Infektionszahlen, die von der hochgradig ansteckenden „Delta-Variante“ verursacht werden, zuletzt wieder etwas nachgelassen. Das signalisieren das vom ifo Institut gemessene Geschäftsklima sowie der Konjunkturindikator des ZEW (Stand August 2021). Angesichts des Impffortschritts rechnen wir aber nicht mit einem erneuten Lockdown. Damit könnte sich die Erholung des von den Pandemiefolgen stark betroffenen Dienstleistungsbereichs – Handel, Gastronomie/Hotels, Freizeit und Kultur – fortsetzen. Insgesamt erwarten wir für 2021 ein gesamtwirtschaftliches Wachstum von nicht ganz 3 Prozent. 2022 sollte sich ein Plus von knapp 5 Prozent anschließen.

Erst 2022 dürfte die Wirtschaft wieder kräftig durchstarten

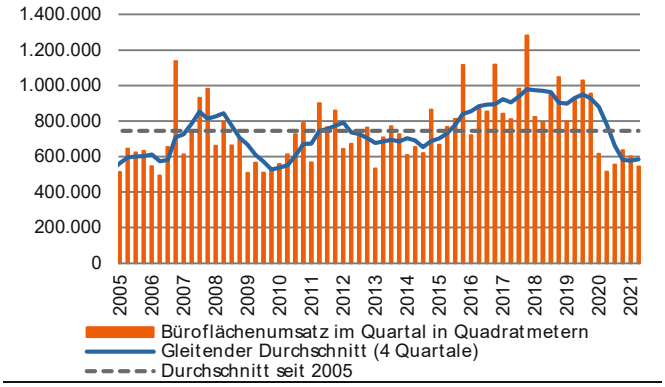
Büro: Top-Standorte im Vergleich

Die Bürospitzenmieten blieben während der Pandemie zwar weitgehend stabil, doch spurlos ist Corona an den Büromärkten der Top-Standorte nicht vorbeigegangen. Ganz im Gegenteil, das zuvor florierende Vermietungsgeschäft – allenfalls gebremst vom fehlenden Angebot – erlitt einen herben Rückschlag. Das zeigt der kumulierte

Die Büromarktaktivität hat sich bislang kaum erholt

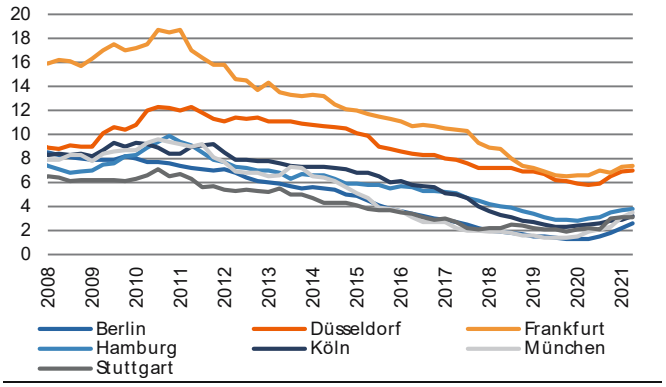
Büroflächenumsatz der sieben Städte, der auch im zweiten Quartal 2021 keine Anhaltspunkte für eine nachhaltige Markterholung liefert. Statt rund 3,7 Mio. Quadratmetern wie vor Corona erreicht der auf ein Jahr hochgerechnete Büroflächenumsatz derzeit lediglich 2,3 Mio. Quadratmeter, ein Minus von mehr als einem Drittel. Unsicherheiten wie die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung oder die Auswirkungen des mobilen Arbeitens veranlassen die Büroflächennachfrager zu Zurückhaltung.

‘DER BÜROFLÄCHENUMSATZ KONNTE SICH NOCH NICHT ERHOLEN



Quelle: bulwiengesa

PANDEMIE LÄSST LEERSTANDSQUOTE (IN %) WIEDER STEIGEN



Quelle: bulwiengesa

Büromärkte entwickeln sich im ersten Halbjahr deutlich unterschiedlich

Allerdings weist die Büromarktentwicklung deutliche Unterschiede auf. Während Frankfurt (+31 Prozent), Hamburg (+32 Prozent) und Köln (+60 Prozent) deutliche Zuwächse im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichneten, gaben die Büroflächenumsätze in Düsseldorf (-30 Prozent), München (-29 Prozent) und Stuttgart (-35 Prozent) nach. In Berlin lag das Volumen des ersten Halbjahres von 2021 gegenüber 2020 mit einem Plus von 6 Prozent in etwa gleichauf.

Das Leerstandsniveau der Top-7 stieg während der Pandemie um etwas mehr als 1 Prozentpunkt

Neben der gesunkenen Marktaktivität werden die Folgen der Pandemie am steigenden Leerstand sichtbar. Gegenüber dem ersten Quartal 2020 ist die Leerstandsquote bis zur Jahresmitte 2021 um etwas mehr als 1 Prozentpunkt gestiegen. Kein Standort konnte das niedrige Leerstandsniveau vom Frühjahr 2020 halten. Die geringsten Anstiege verzeichneten Frankfurt und Köln mit einem Plus von jeweils 0,8 Prozentpunkten. In München fiel das Plus mit 2 Prozentpunkten dagegen weitaus höher aus. Insgesamt ist die Leerstandsquote der Top-Standorte mit rund 4,5 Prozent aber immer noch niedrig. Die Bandbreite reicht von 2,6 Prozent in Berlin bis zu 7,4 Prozent in Frankfurt. Positiv an den etwas höheren Leerständen ist, dass nach dem ausgeprägten Flächenmangel Büroräume nun leichter verfügbar sind.

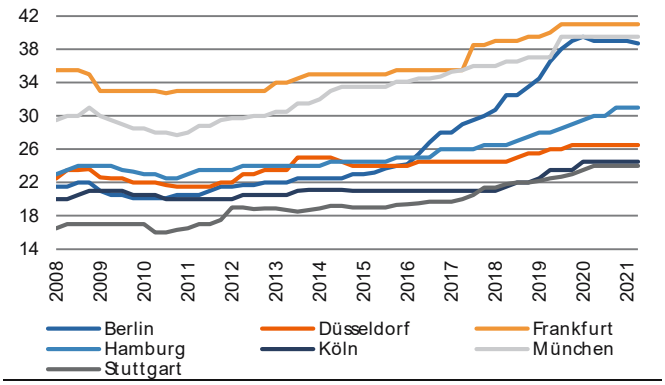
Die Büromieten ließen sich weder von Homeoffice noch von der Rezession beeindrucken

Bei geringerer Büromarktaktivität und höherem Leerstand liegt es nahe, dass die Büromieten nachgeben. Doch das ist nicht der Fall. Lediglich in Berlin ging die Spitzenmiete während der Pandemie leicht auf knapp unter 39 Euro je Quadratmeter zurück. Dagegen konnte sie in Hamburg einen Zuwachs auf 31 Euro je Quadratmeter verzeichnen. An den anderen Standorten stagnierte das Mietniveau. Die Bandbreite reicht damit unverändert von 24 Euro je Quadratmeter in Stuttgart bis zu 41 Euro je Quadratmeter in Frankfurt. Daraus wird deutlich, dass attraktiven Büroflächen eine hohe Bedeutung beigemessen wird.

Die Bürospitzenmieten sind gegenüber 2010 um 40 Prozent gestiegen

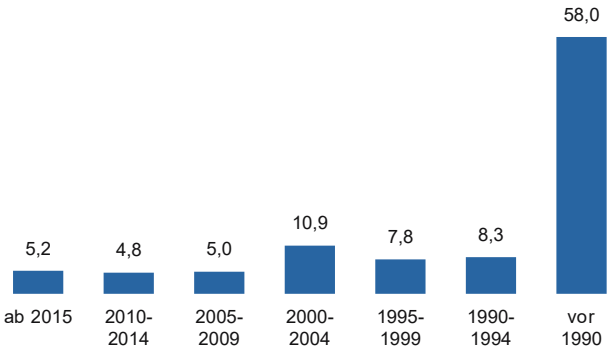
Verglichen mit 2010 sind die Büromieten der Top-Standorte deutlich gestiegen. Im Durchschnitt konnten die Bürospitzenmieten bis zur Jahresmitte 2021 um rund 40 Prozent zulegen. Dabei ragt Berlin mit einem Plus von rund 90 Prozent heraus.

DIE BÜROSPITZENMIETE IST TROTZ CORONA STABIL (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa

DIE BÜROFLÄCHEN DER TOP-STANDORTE SIND IN DIE JAHRE GEKOMMEN (ANTEILE IN %)



Quelle: bulwiengesa

Der Zuwachs der beiden Rhein-Metropolen Düsseldorf und Köln fällt dagegen mit 20 Prozent bescheiden aus. Frankfurts Spitzenmiete wuchs mit rund 25 Prozent kaum schneller. Der Münchener Büromarkt liegt etwa gleichauf mit dem Gesamtmarkt. Und in Stuttgart verteuerten sich Büros um 50 Prozent.

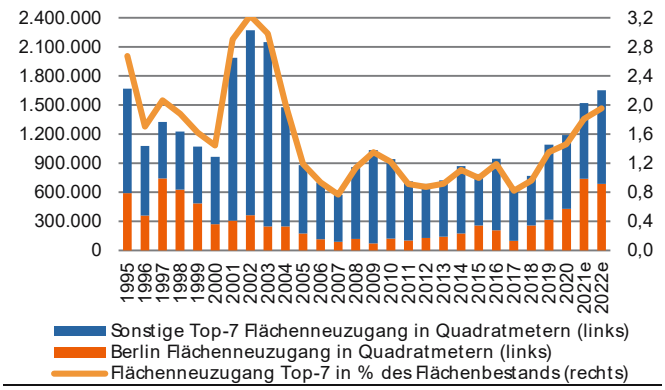
Büromarkt ist weiterhin von der Knappheit zeitgemäßer Büroflächen geprägt

Die gestiegenen Büromieten sind in zweifacher Hinsicht auf Knappheit zurückzuführen. Das wird erstens anhand der bis vor einem Jahr noch sehr niedrigen Büroleerstände deutlich. Noch knapper sind zweitens moderne Büroflächen, woran sich trotz der leicht ausgeweiteten Leerstände wenig geändert hat. In den zurückliegenden Jahren sind neue Büroflächen nur verhalten entstanden, sodass das Büromarktangebot überwiegend von älteren Bürogebäuden geprägt wird. Nur 15 Prozent der Büroflächen sind ab 2005 entstanden. Dagegen wurden fast 60 Prozent noch vor der deutschen Wiedervereinigung gebaut. Entsprechend erschwert ist es, attraktive Raumkonzepte für die hybride Arbeitswelt zu realisieren.

Neue Büroprojekte konzentrieren sich vor allem auf Berlin

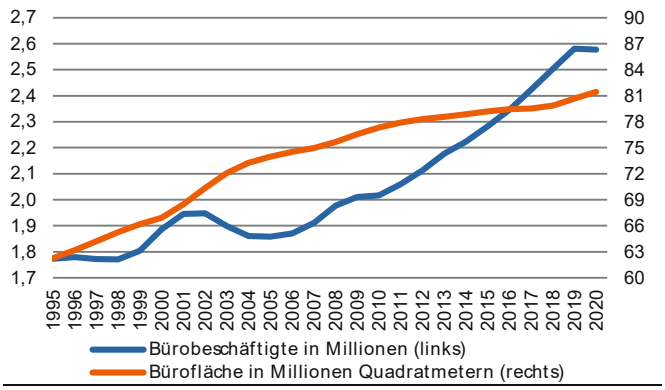
Mit Blick auf den Gesamtmarkt hat die Entwicklung neuer Büroflächen Fahrt aufgenommen. Zwischen 2011 und 2018 lag der jährliche Flächenneuzugang bei etwa 1 Prozent des gesamten Büroflächenbestands. 2020 waren es bereits 1,5 Prozent, bis 2022 dürfte der Wert auf 2 Prozent ansteigen. Allerdings profitieren die Standorte nicht gleichermaßen von einem wachsenden Angebot moderner Büroflächen. Neue

TOP-STANDORTE: DIE ENTWICKLUNG VON BÜROPROJEKTEN HAT VOR ALLEM IN BERLIN FAHRT AUFGENOMMEN



Quelle: bulwiengesa

TOP-STANDORTE: DIE ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHENBESTAND UND BÜROBESCHÄFTIGUNG KLAFFTE LANGE ZEIT AUSEINANDER



Quelle: bulwiengesa, Scope

Flächen entstehen vor allem in Berlin. Über 40 Prozent des Flächenneuzugangs im laufenden und in den kommenden Jahren betreffen die deutsche Hauptstadt – bei einem Flächenanteil am Top-Standorte-Büromarkt von knapp einem Viertel. Am langsamsten weitet sich dagegen das Büroflächenangebot in Frankfurt und München aus.

Fazit Büromarkt

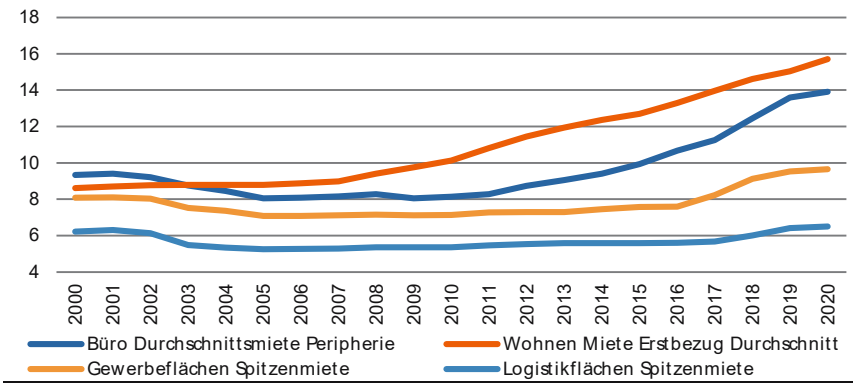
Ein Überangebot am Büromarkt ist eher unwahrscheinlich

Dass in den kommenden Jahren an den Büromärkten der Top-Standorte ein Überangebot entsteht, ist eher unwahrscheinlich – auch wenn der Flächenbedarf durch mobiles Arbeiten und den demografischen Wandel sukzessive nachgeben könnte. Vor allem zeitgemäße Flächen in Bürogebäuden mit hohen ESG-Standards dürften auf eine anhaltend ausgeprägte Nachfrage treffen. Daher könnten die Spitzenmieten in diesem Segment perspektivisch weiter anziehen, selbst wenn die Leerstände insgesamt etwas höher ausfallen als vor der Pandemie. Daher stimmt es auch nicht bedenklich, wenn der angezogene, zuvor aber lange Zeit eher schwach ausgeprägte Büroneubau noch anhält.

Hoher Flächenbedarf in den Top-7 erleichtert alternative Nutzungen für unattraktive Bürogebäude

Eine insgesamt schwächere Büroflächennachfrage dürfte dagegen vor allem nicht mehr zeitgemäße und weniger günstig gelegene Bürogebäude betreffen. Diese Objekte können am ehesten mit günstigen Büromieten punkten. Dauerhafte Leerstände sind aber auch hier nicht zu erwarten. Die Immobilienmärkte der Top-Standorte benötigen nach dem anhaltenden Wachstum von Einwohnerzahl und Beschäftigung sowohl Wohnungen als auch Gewerbeflächen, etwa für Logistik. An geeigneten Standorten hätte die Wohnnutzung den Vorteil kräftig gestiegener Mieten. An den Top-Standorten liegen die Mieten für neue Wohnungen meist über den Büromieten in Randlagen.

WOHNUNGEN KÖNNTEN EINE ALTERNATIVE NUTZUNG FÜR BÜROGEBÄUDE DARSTELLEN (MIETE IN EURO JE M²)



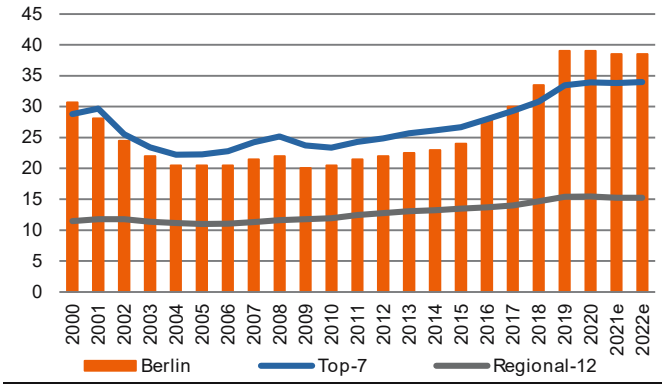
Quelle: bulwiengesa

Prognose bis 2022: Leicht steigende Leerstände, aber weitgehend stabile Spitzenmieten

Aber wie sind die Aussichten für die Büromärkte im laufenden und kommenden Jahr? Die Pandemie ist noch nicht überwunden, obwohl ein großer Teil der Bevölkerung geimpft ist. Neue ansteckende Virus-Varianten könnten auftreten und die wirtschaftliche Erholung bremsen. Dazu kommt die Unsicherheit, wie sich die Bürobeschäftigten mit Blick auf die Nutzung mobiler Arbeit verhalten werden. Wir gehen unter dem Strich davon aus, dass die Büromarktaktivitäten allmählich wieder anziehen, aber nicht so schnell das Niveau vor der Pandemie erreichen. Die Büroleerstände dürften noch etwas zulegen, während die Spitzenmieten wohl weitgehend stabil bleiben werden.

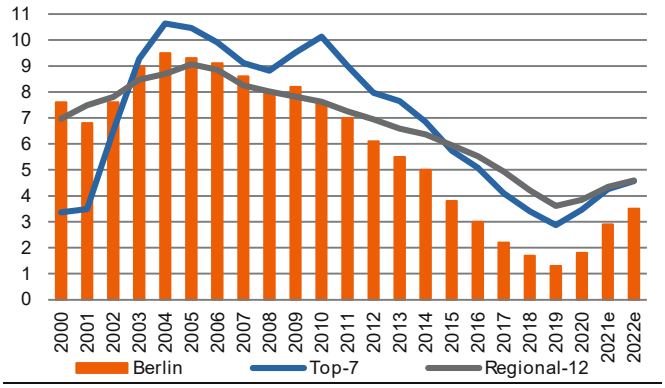
Berlin: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE (IN %)

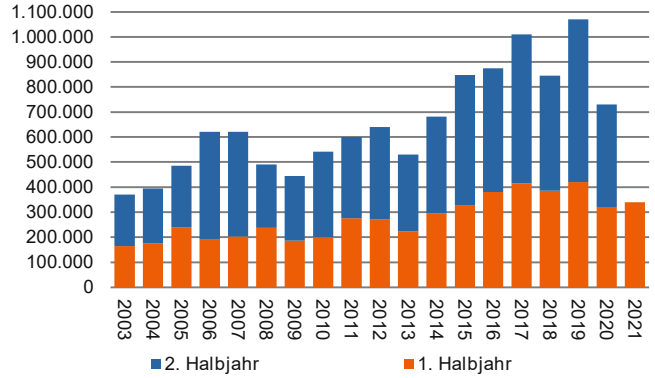


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Aufschwung Berlins hat den Büromarkt kräftig angeschoben, an keinem anderen Top-Standort stiegen die Büromieten schneller. Erfolgreiche IT- und E-Commerce-Startups halfen dabei. Bis 2016 lag die Berliner Spitzenmiete im Mittelfeld der Top-Standorte. Danach stieg sie bis Anfang 2020 auf den bisherigen Höchstwert von 39,50 Euro je Quadratmeter und liegt damit zusammen mit Frankfurt und München im Spitzenfeld der Büromärkte. Beim Büroflächenumsatz ist Berlin führend, 2017 und 2019 wurden Werte von mehr als 1 Mio. Quadratmeter erzielt. 2020 ließ die Pandemie den Büroflächenumsatz um rund ein Drittel sinken. Doch bereits im ersten Halbjahr 2021 konnte sich der Markt trotz Pandemie wieder ein Stück erholen. Der Flächenumsatz übertraf mit 340.000 Quadratmetern leicht das Vorjahreshalbjahr. Davon entfielen fast 140.000 Quadratmeter auf neun Abschlüsse im fünfstelligen Bereich. Der größte Einzelabschluss mit 33.500 Quadratmetern betraf die Deutsche Kreditbank. Die insgesamt größte Vermietungsaktivität wies jedoch die öffentliche Verwaltung mit einem Anteil von fast einem Viertel auf. Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem ersten Quartal 2020 bis zur Jahresmitte 2021 von 1,3 Prozent auf weiterhin niedrige 2,6 Prozent ausgeweitet. Aufgrund des in diesem und dem nächsten Jahr hohen Flächenneuzugangs von zusammen 1,4 Mio. Quadratmetern erwarten wir, dass die Leerstandsquote 2022 auf über 3 Prozent steigt. Das in den zurückliegenden Jahren sehr knappe Flächenangebot in Berlin verbessert sich damit wieder, wodurch vor allem Anmietungen im Bestand ohne lange Vorlaufzeit erleichtert werden. Durch das verbesserte Flächenangebot dürfte die Spitzenmiete auf dem aktuellen Niveau weitgehend stabil bleiben.

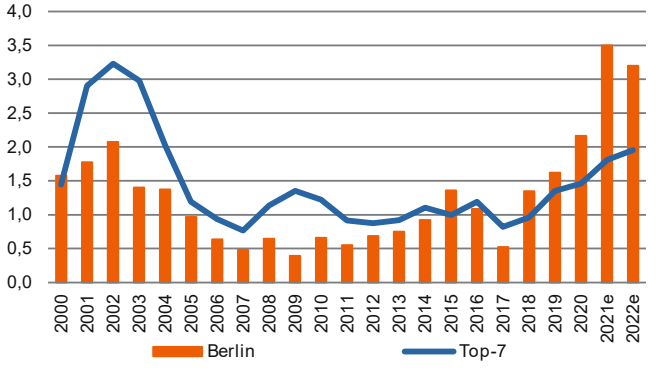
Durch die ausgeweiteten Neubauaktivitäten verbessert sich das lange Zeit knappe Flächenangebot wieder

BÜROFLÄCHENUMSATZ (IN M²)



Quelle: bulwiengesa

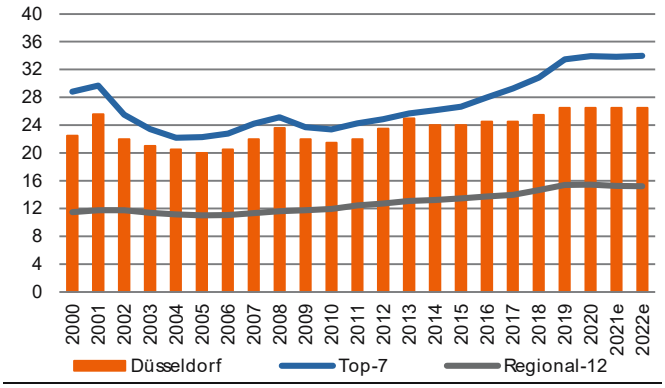
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (IN % DES FLÄCHENBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

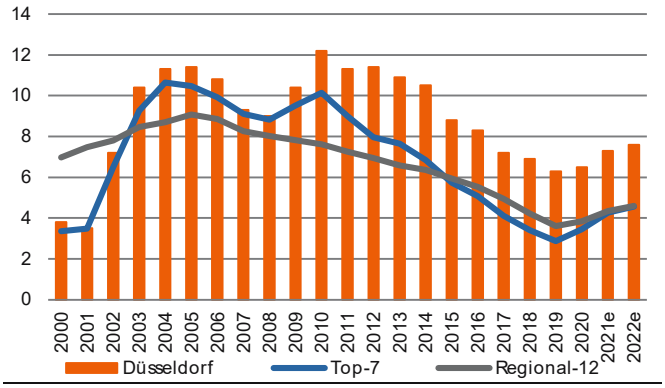
Düsseldorf: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE (IN %)

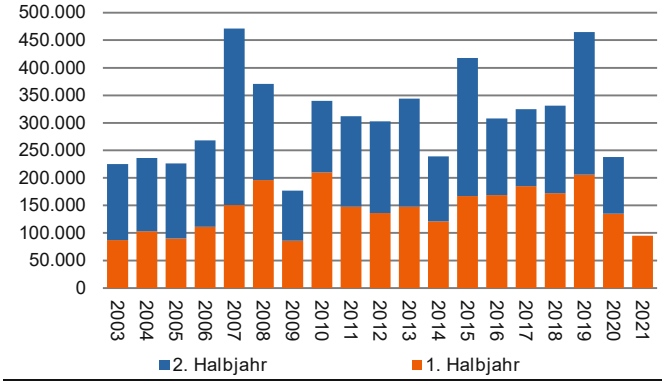


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Düsseldorf ist mit 7,8 Mio. Quadratmetern Bürofläche der kleinste Büromarkt unter den Top-Standorten. Allerdings ist der Abstand zu Köln und Stuttgart minimal. Dafür fällt die Spitzenmiete mit 26,50 Euro je Quadratmeter deutlich höher aus. Genauso wie in Köln und Stuttgart hat die Pandemie die Mieten im Spitzensegment des Düsseldorfer Büromarktes nicht belastet. Seit Ende 2019 ist das Mietniveau stabil, obwohl sich das Vermietungsgeschäft abgeschwächt hat. Der bereits im ersten Halbjahr 2020 spürbar gesunkene Büroflächenumsatz ist in den ersten beiden Quartalen des laufenden Jahres weiter auf knapp unter 100.000 Quadratmeter zurückgegangen. Das ist weniger als die Hälfte im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019. Im laufenden Jahr fehlen vor allem große Abschlüsse. Bislang lagen alle Mietabschlüsse unterhalb von 5.000 Quadratmetern. Der volumenstärkste Mietvertrag betraf Mitsubishi Chemical Europe mit 4.400 Quadratmetern in einer Projektentwicklung. Der größte Marktanteil entfiel aber nicht auf die Industrie, sondern mit rund einem Viertel auf Beratungsgesellschaften. Insgesamt agieren die Nachfrager mit Blick auf die unsichere wirtschaftliche Entwicklung und das mobile Arbeiten offenbar noch zurückhaltend. Wie an allen Top-Standorten hat sich das Leerstandsniveau auch in Düsseldorf ausgeweitet. Der Anstieg der Leerstandsquote hielt sich aber gegenüber dem ersten Quartal 2020 bis zur Jahresmitte 2021 mit rund 1 Prozentpunkt auf 7,0 Prozent in Grenzen. Auch aufgrund einer etwas höheren Neubautätigkeit könnte das Leerstandsniveau im nächsten Jahr auf rund 7,5 Prozent klettern. Das knappe Angebot an modernen Büroflächen dürfte für eine stabile Spitzenmiete sorgen.

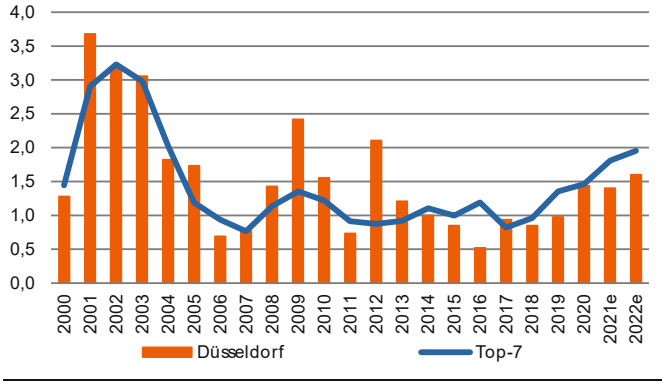
Am Düsseldorfer Büromarkt hat die Pandemie lediglich zu einer marginalen Leerstandsausweitung geführt

BÜROFLÄCHENUMSATZ (IN M²)



Quelle: bulwiengesa

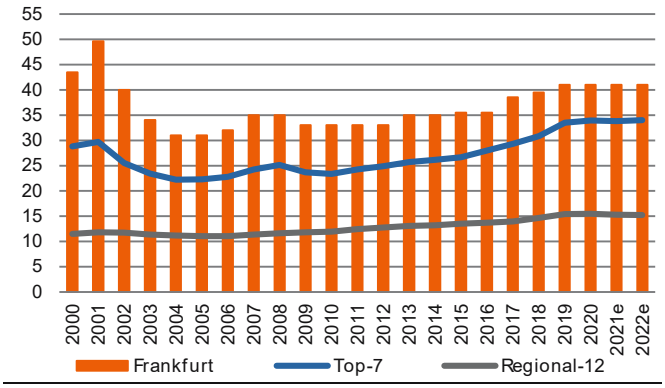
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (IN % DES FLÄCHENBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

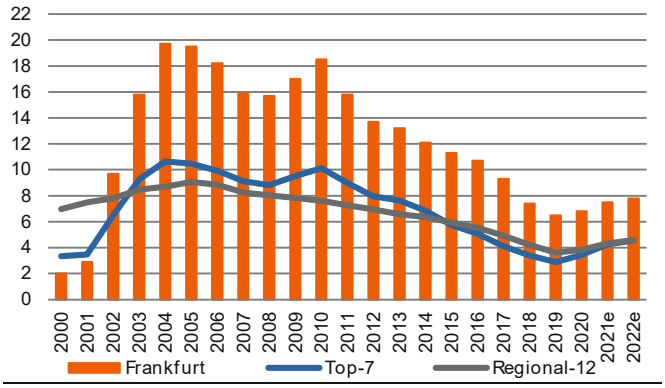
Frankfurt: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE (IN %)

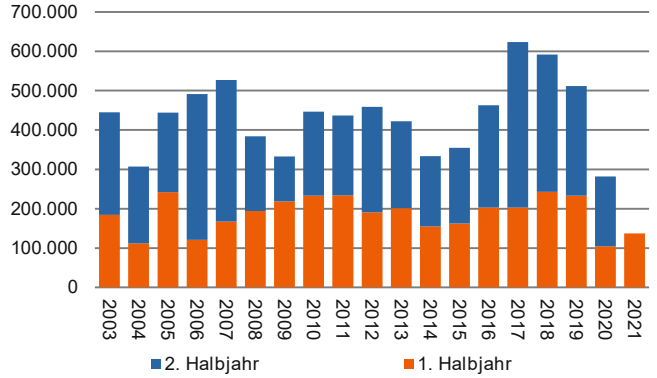


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Auch in der Corona-Pandemie konnte Frankfurt als einziger deutscher Büromarkt eine Spitzenmiete von über 40 Euro je Quadratmeter beibehalten. Seit dem Herbst 2019 liegt der Wert stabil bei 41 Euro je Quadratmeter. Dabei hat sich das Vermietungsgeschäft in der Pandemie stärker als im Durchschnitt der Top-Standorte abgebremst. 2020 ging der Büroflächenumsatz gegenüber 2019 um 45 Prozent zurück. Umso erfreulicher ist, dass sich der Frankfurter Büromarkt im ersten Halbjahr 2021 beleben konnte. Der Büroflächenumsatz fiel mit fast 140.000 Quadratmetern deutlich höher als in den ersten sechs Monaten des Vorjahres aus, obwohl die Flächennachfrage im Finanzsektor eher gering ausfiel. Die am stärksten vertretenen Branchen waren Industrie und Handel. Für den Büromarkt ist es günstig, dass die Frankfurter Wirtschaft relativ breit aufgestellt ist. Zwei Mietverträge erreichten eine fünfstellige Fläche mit 20.000 beziehungsweise 15.000 Quadratmetern. Mieter sind Nestlé und Siemens, jeweils in Projektentwicklungen. Der Anstieg der Leerstandsquote hielt sich gegenüber dem ersten Quartal 2020 bis zur Jahresmitte 2021 mit unter 1 Prozentpunkt auf 7,4 Prozent in Grenzen, auch dank des im laufenden Jahr geringen Flächenneuzugangs. Im kommenden Jahr weitet sich das Flächenangebot etwas stärker aus, sodass die Leerstandsquote 2022 leicht anziehen könnte. Da zeitgemäße Büroflächen nur einen Teil des Leerstandes ausmachen, dürfte die Spitzenmiete ihr aktuelles Niveau beibehalten. Zur Frankfurter Skyline kommen nach dem Büro- und Hotelturm ONE auch in den kommenden Jahren Hochhäuser wie etwa durch das Ensemble FOUR hinzu. Der dazugehörige 233 Meter hohe Turm T1 ist mit einem Verkaufspreis von rund 1,4 Milliarden Euro aktuell Deutschlands teuerste Immobilie.

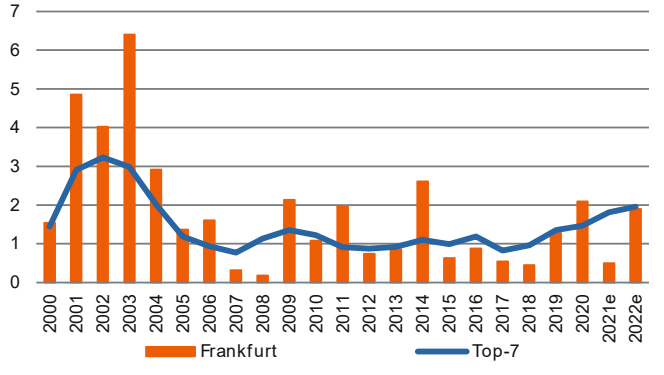
Frankfurts Skyline wird in den kommenden Jahren von neuen Hochhäusern ergänzt

BÜROFLÄCHENUMSATZ (IN M²)



Quelle: bulwiengesa

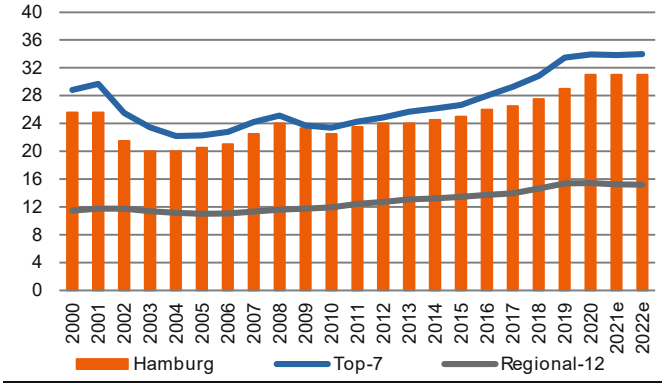
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (IN % DES FLÄCHENBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

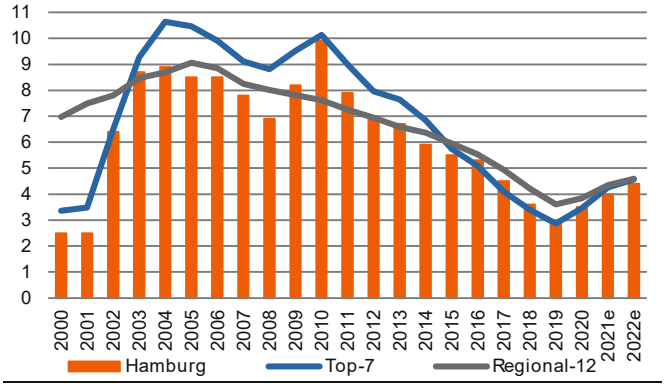
Hamburg: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE (IN %)

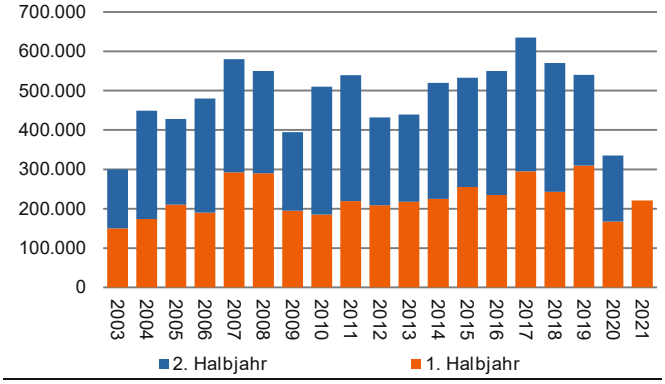


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Nach Berlin liegen die Büromärkte von Hamburg und München mit rund 14 Mio. Quadratmetern Bürofläche fast gleichauf. Aber auch wenn Hamburgs Spitzenmiete deutlich unterhalb der von Berlin und München liegt, hat sich der größte Büromarkt in Norddeutschland mit steigenden Mieten und rückläufigen Leerständen erfreulich entwickelt. Doch durch die Pandemie sanken die Vermietungsaktivitäten 2020 um fast 40 Prozent. Die Spitzenmiete zeigte sich aber unbeeindruckt, sie konnte sogar weiter auf derzeit 31 Euro je Quadratmeter zulegen. Auch der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2021 spricht für eine Büromarktbelebung. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 weitete sich der Büroflächenumsatz um über 30 Prozent auf rund 220.000 Quadratmeter aus. Die Nachfrage wird von einem breiten Branchenspektrum getragen. Drei Mietabschlüsse im laufenden Jahr erreichten ein fünfstelliges Volumen, zusammen fast 40.000 Quadratmeter. Die Mieter sind die Staatsanwaltschaft, Wintershall Dea und die Techniker Krankenkasse. Gegenüber dem ersten Quartal 2020 hat sich die Leerstandsquote bis zur Jahresmitte 2021 um 1 Prozentpunkt auf 3,8 Prozent ausgeweitet. Mit Blick auf das 2021 und 2022 voraussichtlich recht hohe Fertigstellungsvolumen neuer Büroflächen dürfte die Leerstandsquote im kommenden Jahr auf über 4 Prozent steigen. Sollte es dazu kommen, wäre der Wert aber dennoch nur etwa halb so hoch wie noch vor zehn Jahren. Wir gehen davon aus, dass die Hamburger Spitzenmiete trotz leicht höherer Leerstände ihr aktuelles Niveau erst einmal beibehalten wird. Mit dem Büro- und Hotelturm Elbtower wird Hamburgs Silhouette bis 2025 ein neues Wahrzeichen erhalten.

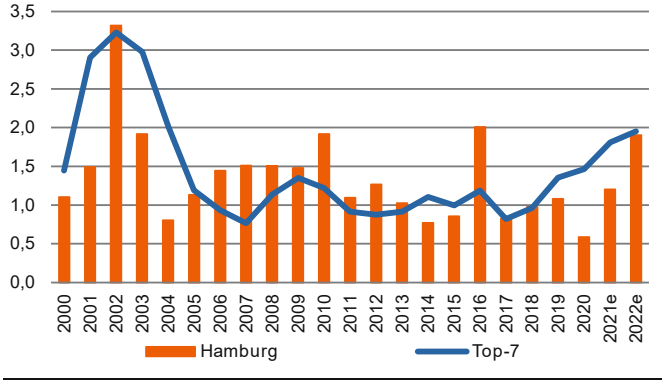
Solider Markt: In Hamburg konnten sich die Vermietungsaktivitäten bereits 2021 wieder beleben

BÜROFLÄCHENUMSATZ (IN M²)



Quelle: bulwiengesa

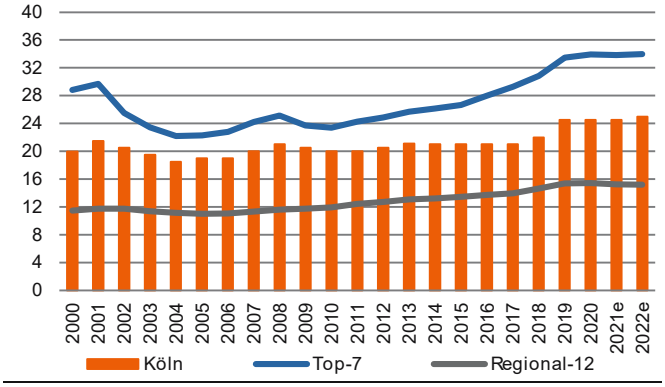
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (IN % DES FLÄCHENBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

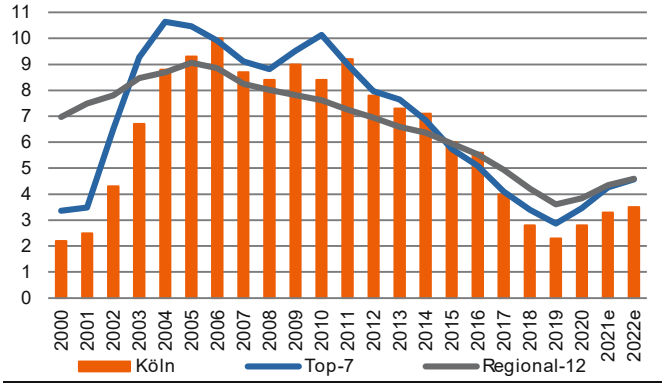
Köln: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE (IN %)

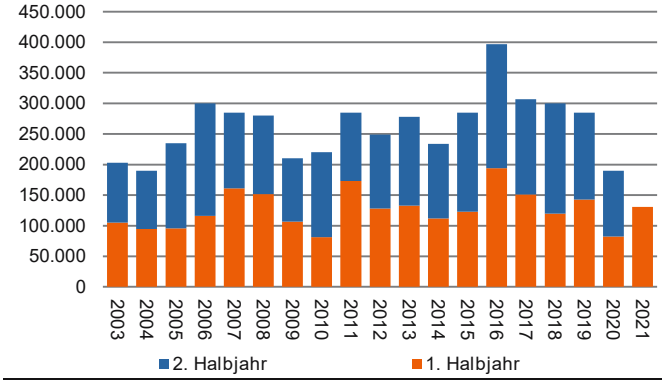


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Köln liegt gemessen an der Einwohnerzahl auf Platz vier der deutschen Großstädte. Der Büromarkt erreicht mit gut 8 Mio. Quadratmetern allerdings nur den sechsten Rang. Das gilt auch mit Blick auf die Spitzenmiete für Büroflächen, die zwar moderat auf aktuell 24,50 Euro je Quadratmeter zulegen konnte, sich aber durch „Seitwärts-Phasen" ein gutes Stück vom Durchschnitt der Top-Standorte entfernt hat. Die Vermietungsaktivitäten erweisen sich dabei mit einem jährlichen Flächenumsatz von rund 300.000 Quadratmetern als recht stabil. Lediglich 2016 wurde durch die Zentrale der Zurich-Versicherung ein spürbar höheres Niveau erreicht. Der Neustart des Büromarkts nach dem Corona-bedingten Einbruch war aber erfolgreich. Mit einem Büroflächenumsatz von rund 130.000 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2021 wurde trotz Pandemie ein verglichen mit den Vorjahren solides Ergebnis erzielt. Die Nachfrage verteilte sich über alle Größenklassen, fiel aber vor allem im fünfstelligen Quadratmeterbereich mit drei Großabschlüssen über rund 45.000 Quadratmeter kräftig aus. Neben NetCologne mietete die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zwei Flächen. Insgesamt lag der Marktanteil der öffentlichen Verwaltung in den zurückliegenden sechs Monaten bei 40 Prozent. Die Leerstandsquote stieg gegenüber dem ersten Quartal 2020 auf aktuell 3,2 Prozent, weitete sich also nur geringfügig – um weniger als 1 Prozentpunkt – aus. Vor allem moderne Büroflächen sind in der Domstadt durch insgesamt moderate Neubauaktivitäten knapp. Daran wird sich so schnell wohl nur wenig ändern, sodass am Kölner Büromarkt im kommenden Jahr ein leichtes Plus bei der Spitzenmiete möglich ist.

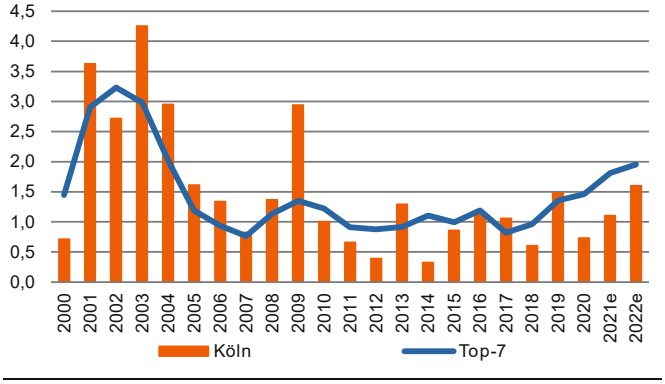
Der Corona-bedingte Neustart ist am Kölner Büromarkt gut gelungen

BÜROFLÄCHENUMSATZ (IN M²)



Quelle: bulwiengesa

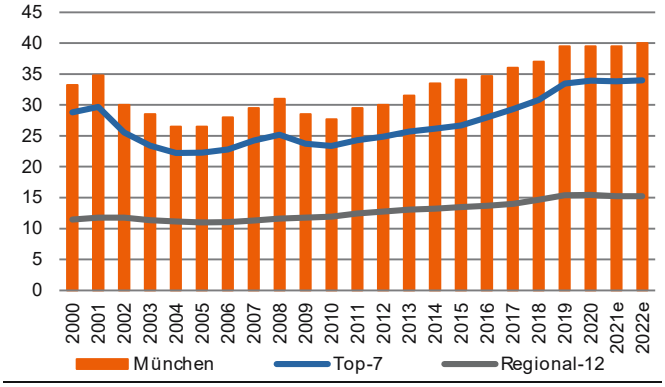
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (IN % DES FLÄCHENBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

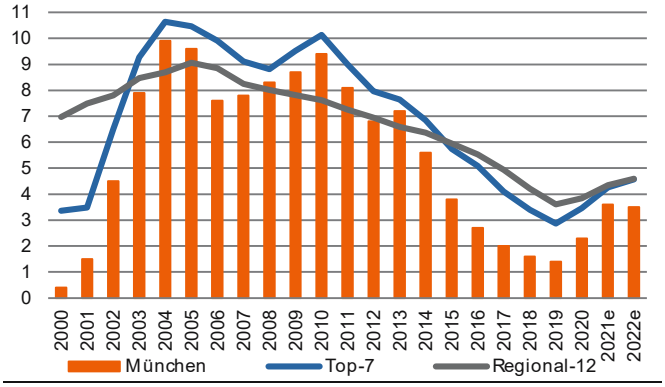
München: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE (IN %)

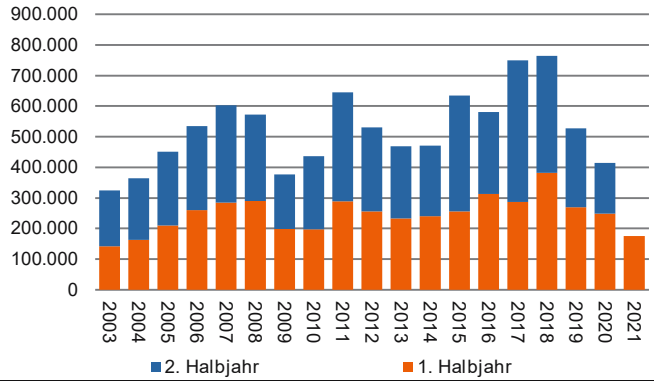


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Ballungsraum München zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen in Deutschland. Für das Potenzial des Standorts spricht, dass sich hier führende US-IT-Riesen – Amazon, Apple, Google und Microsoft – niedergelassen haben. Doch durch das kräftige Wachstum war der Büromarkt vor Corona genauso angespannt wie der Wohnungsmarkt. 2019 sank die Leerstandsquote auf 1,4 Prozent, während die Spitzenmiete fast 40 Euro je Quadratmeter erreichte. Trotz des knappen Angebots konnten in der Spitze Büroflächenumsätze von rund 750.000 Quadratmetern realisiert werden. Doch mit der Pandemie kam der Büromarkt ein wenig aus dem Tritt. Im ersten Halbjahr 2021 ging der Büroflächenumsatz weiter zurück. Mit 175.000 Quadratmetern wurde das schlechteste Ergebnis in der ersten Jahreshälfte seit 2005 verzeichnet. Vor allem fünfstellige Großabschlüsse fehlten. Lediglich Wacker Chemie mietete 18.000 Quadratmeter in einem Neubau für die Firmenzentrale. Die Leerstandsquote weitete sich stärker als an den anderen Top-Standorten aus. Sie stieg gegenüber dem ersten Quartal 2020 um 2 Prozentpunkte auf 3,5 Prozent. Die Spitzenmiete konnte ihr Niveau jedoch halten. Dagegen begann das zweite Halbjahr 2021 erfreulich mit einem 45.000 Quadratmeter großen Abschluss für das Deutsche Patent- und Markenamt. Für eine Marktbelebung könnte auch das aktuell etwas ausgeweitete Flächenangebot sorgen, weil attraktive Büroflächen besser verfügbar sind. Mit Blick auf den voraussichtlich moderaten Flächenneuzugang im laufenden und kommenden Jahr dürfte das Marktgeschehen aber über kurz oder lang wieder von Flächenmangel geprägt sein. Die Spitzenmiete könnte bis 2022 leicht auf 40 Euro je Quadratmeter steigen.

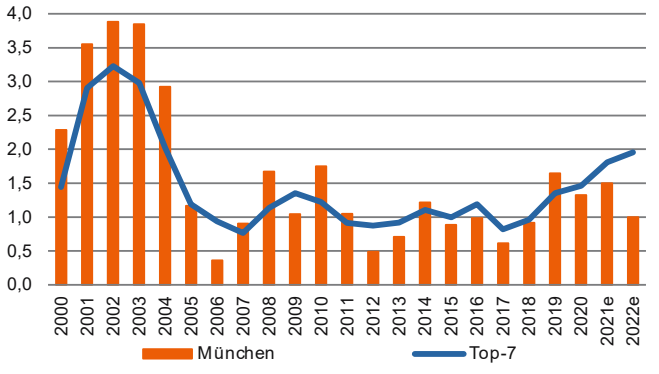
Im ersten Halbjahr 2021 kam der erfolgsverwöhnte Münchener Büromarkt nur langsam in Fahrt

BÜROFLÄCHENUMSATZ (IN M²)



Quelle: bulwiengesa

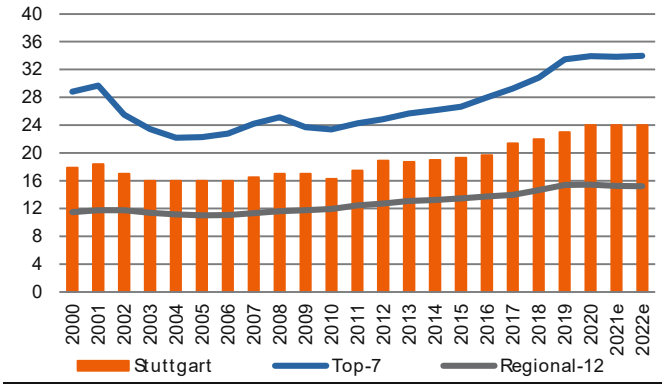
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (IN % DES FLÄCHENBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

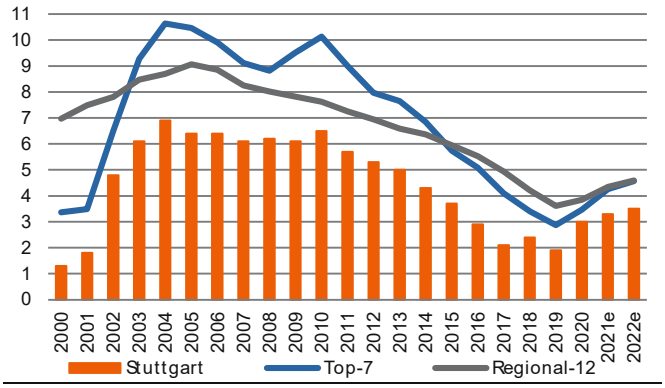
Stuttgart: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE (IN %)

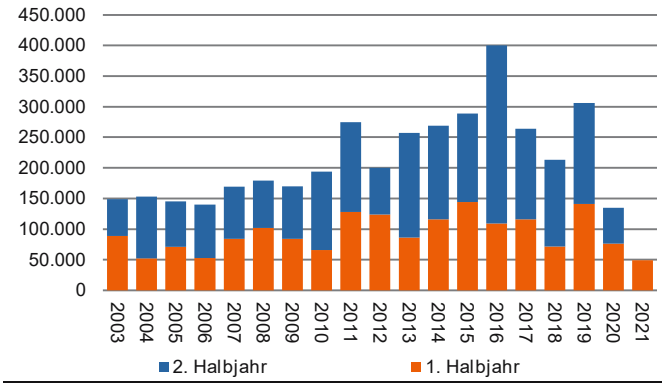


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Stuttgart unterscheidet sich von den anderen Top-Standorten durch eine viel höhere Bedeutung der Industrie, wenngleich auch in der baden-württembergischen Landeshauptstadt der Löwenanteil der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor tätig ist. Am Büromarkt dürfte dieser Hintergrund für den vergleichsweise niedrigen Büroflächenumsatz verantwortlich sein, der bis 2010 oft unter 200.000 Quadratmetern jährlich lag. Danach belebte sich die Marktaktivität, von 2011 bis 2019 stieg der jährliche Durchschnitt auf 275.000 Quadratmeter. Die kräftige Büroflächennachfrage im wirtschaftsstarken Stuttgarter Ballungsraum reduzierte den ohnehin niedrigen Anteil leer stehender Büroflächen bis auf knapp unter 2 Prozent. 2017 überschritt die Spitzenmiete erstmals die Marke von 20 Euro je Quadratmeter. Die Pandemie ließ den Büroflächenumsatz 2020 aber auf 135.000 Quadratmater einbrechen, stärker als an den anderen Top-Standorten. Vor allem fehlende Großabschlüsse belasteten im Vorjahr das Marktergebnis. Aber auch im ersten Halbjahr 2021 war der Büromarkt des Automobilstandorts mit angezogener Handbremse unterwegs. Der Büroflächenumsatz erreichte nicht einmal 50.000 Quadratmeter, wovon die Hälfte auf zwei fünfstellige Mietverträge – Mieter sind die Südwestbank und Züblin – entfiel. Die Spitzenmiete blieb trotz des geringen Büroflächenumsatzes bis zur Jahresmitte 2021 mit 24 Euro je Quadratmeter stabil. Die Leerstandsquote weitete sich seit dem ersten Quartal 2020 um einen Prozentpunkt auf 3,1 Prozent aus. Die anziehende Zahl der Flächengesuche bei den Maklern deutet darauf hin, dass der Markt in der zweiten Jahreshälfte anziehen könnte. Für die Spitzenmiete erwarten wir eine stabile Entwicklung.

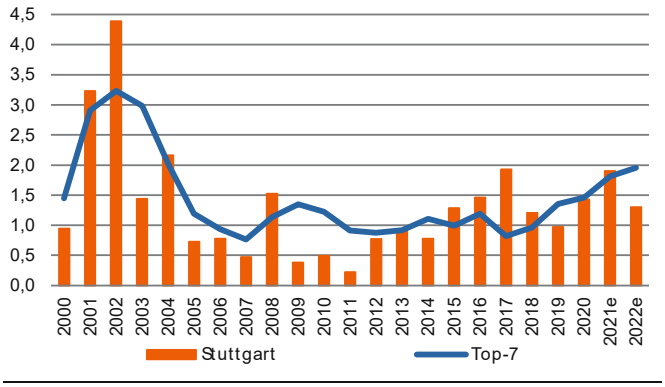
Im ersten Halbjahr 2021 war der Stuttgarter Büromarkt mit angezogener Handbremse unterwegs

BÜROFLÄCHENUMSATZ (IN M²)



Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (IN % DES FLÄCHENBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

WOHNIMMOBILIEN

Endet der Wohnboom durch Abwanderung ins Umland und Mietregulierung?

Reizthema Wohnungsmarkt: Die Mieten in den Großstädten sind zum Politikum geworden

Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten und hohe Mieten sind ein anhaltendes Reizthema. Kaum ein Tag vergeht, an dem in den Medien nicht darüber berichtet wird. Der Berliner Mietendeckel, der Anfang des laufenden Jahres vom Bundesverfassungsgericht – aus formalen Gründen – gekippt wurde, hat die Debatte noch befeuert. Auch im Wahlkampf für die Bundestagswahl Ende September spielte der Wohnungsmarkt eine erhebliche Rolle. Alle großen Parteien haben Konzepte vorgelegt, damit Wohnen erschwinglicher wird. Die Parteien des linken Spektrums setzen dabei verstärkt auf eine spürbar verschärfte Mietregulierung.

Beispiel Berlin: Der Druck auf Wohnungsgesellschaften …

Unabhängig von den Plänen der neuen Bundesregierung stehen Vermieter und insbesondere größere private Wohnungsgesellschaften im Fokus von Politik und Interessenverbänden. Das zeigen zwei Beispiele aus Berlin. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ hat die notwendigen Unterschriften – 7 Prozent der Wahlberechtigten – für einen Volksentscheid, über den die Berliner zeitgleich mit der Bundestagswahl entscheiden. An das Ergebnis, das ebenso wie der Ausgang der Bundestagswahl bei Fertigstellung dieser Studie noch nicht vorlag, wäre der Senat zwar nicht gebunden, aber der politische Druck zum Handeln würde noch steigen.

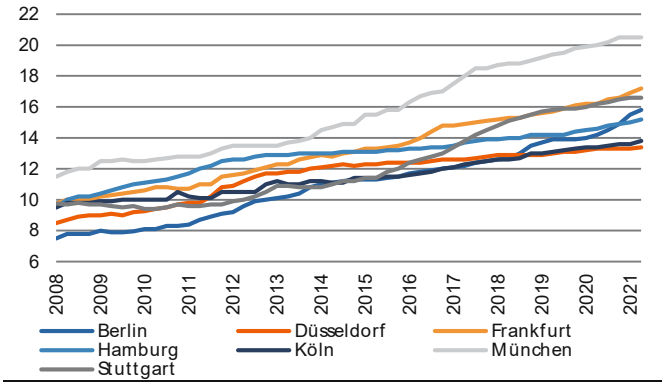
… hat erheblich zugenommen und könnte auch auf andere Städte überschwappen

Das zweite Beispiel betrifft den von den Berliner Grünen Ende Juli präsentierten „Mieterschutzschirm“, den Vermieter mit dem Land Berlin vereinbaren sollen. Die Liste der Zugeständnisse – u.a. ein fünfjähriges Mietmoratorium – ist lang. Nur Vermieter, die diesem Bündnis zustimmen, würden bei der Grundstücksvergabe durch das Land Berlin noch berücksichtigt. Vermietern, die sich nicht beteiligen wollen, wurde als Druckmittel eine mögliche Vergesellschaftung in Aussicht gestellt.

Der Mietanstieg in den Metropolen hat den Zenit bereits überschritten

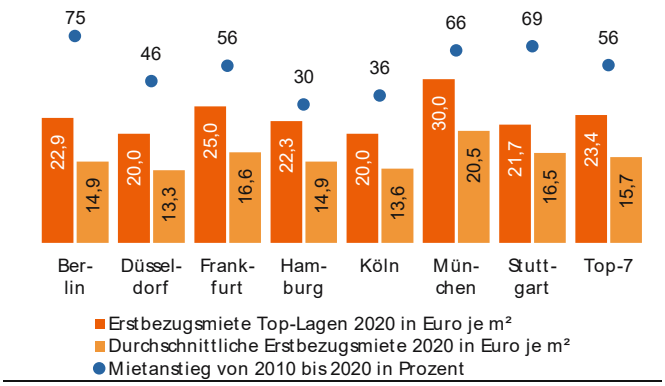
Unbestreitbar hat sich das Wohnen in den sieben größten Städten in den zurückliegenden Jahren deutlich verteuert. Im Durchschnitt zahlten Mieter 2020 bei der Wiedervermietung einer Bestandswohnung 12,70 Euro je Quadratmeter. Eine Neubauwohnung war noch 3 Euro je Quadratmeter teurer. Für Neubauwohnungen im Spitzensegment liegt die Miete bei mehr als 23 Euro je Quadratmeter. München weist nach wie vor das mit Abstand höchste Niveau der Wohnungsmieten auf. Insgesamt haben sich die Erstbezugsmieten binnen zehn Jahren um mehr als 50 Prozent verteuert. Die Spanne reicht von 30 Prozent in Hamburg bis zu 75 Prozent in Berlin.

MIETENDECKEL TREIBT BERLINER NEUBAUMIETEN IN DIE HÖHE (DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M²)



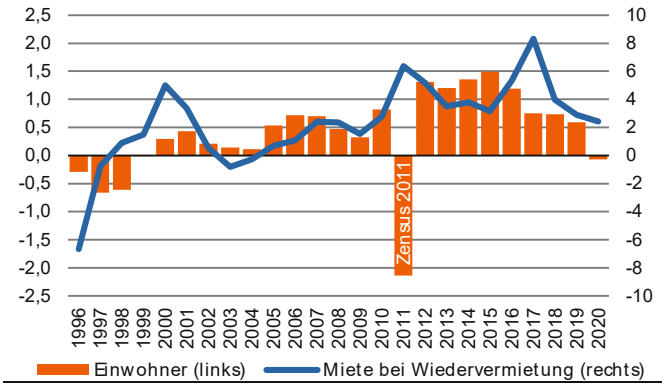
Quelle: bulwiengesa

DAS TEMPO DES MIETANSTIEGS WEIST GRÖSSERE UNTERSCHIEDE ALS DAS MIETNIVEAU AUF



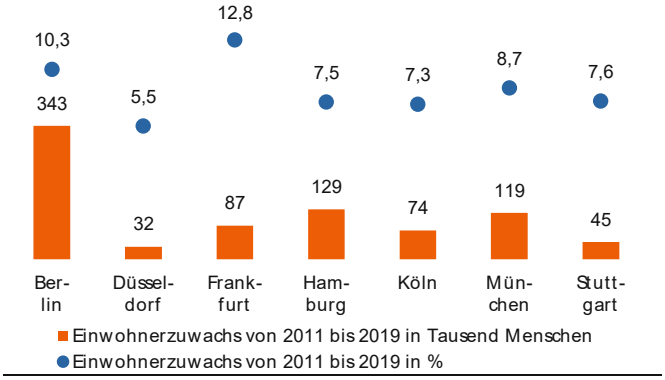
Quelle: bulwiengesa

TOP-7: ZUZUG IN DIE STÄDTE TRIEB MIETEN IN DIE HÖHE (EINWOHNERZAHL UND MIETEN GEGENÜBER VORJAHR IN %)



Quelle: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt

IN DEN ZURÜCKLIEGENDEN JAHREN HAT SICH DIE EINWOHNERZAHL DER TOP-STANDORTE KRÄFTIG AUSGEWEITET



Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Mietanstieg in den Metropolen hat den Zenit bereits überschritten

Die Mietentwicklung hat ihren Zenit aber offenbar schon überschritten: Der Mietanstieg hat sich insgesamt sichtbar verlangsamt. Diesen Trend zeigen vor allem die Mieten bei Wiedervermietung, die den größten Anteil an den neu vermieteten Wohnungen haben. Dagegen ist die durchschnittliche Erstbezugsmiete der Top-Standorte 2020 wieder schneller gestiegen, nachdem sich die Mietdynamik zuvor ebenfalls verlangsamt hatte. Der Grund ist insbesondere der Berliner Mietendeckel, der das Angebot an Bestandswohnungen ausgedünnt hat und damit die Mietentwicklung des relativ kleinen Neubausegments sichtbar beschleunigt hat.

Zuzug und ein knappes Angebot sind die Ursachen des kräftigen Mietanstiegs

Die Ursachen für den zwischenzeitlich deutlichen Anstieg der Wohnungsmieten war ein ausgeprägtes Missverhältnis aus Nachfrage und Angebot. Steigende Einwohnerzahlen durch einen kräftigen Zuzug aus dem In- und Ausland weiteten den Wohnungsbedarf spürbar aus. Demgegenüber verknappte sich das Wohnungsangebot immer weiter, weil die Wohnungsfertigstellungen auf ein niedriges Niveau gesunken waren. Die praktisch vollständig aufgezehrten Leerstandsreserven der einzelnen Top-Standorte konnten den Nachfrageüberhang nicht abfedern, entsprechend kräftig fiel der Mietanstieg aus. Die treibenden Kräfte am Wohnungsmarkt haben sich allerdings abgeschwächt und somit den Mietauftrieb verlangsamt.

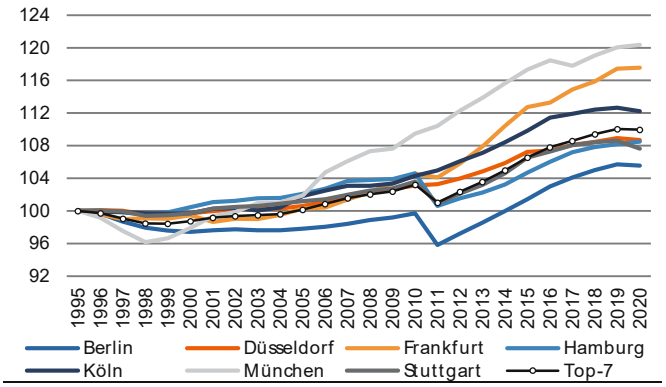
Binnen weniger Jahre stieg die Einwohnerzahl kräftig an

Nach den Zahlen des Statischen Bundesamts stieg die Einwohnerzahl der sieben Städte von 2011 bis 2019 um über 800.000 Menschen (plus 9 Prozent). Prozentual fiel das Wachstum mit rund 13 Prozent in Frankfurt am höchsten aus. Berlin lag mit 10 Prozent auf Platz zwei. Damit waren in diesem Zeitraum rund 350.000 Neu-Berliner auf Wohnungssuche. In Frankfurt benötigten fast 90.000 Menschen eine Wohnung. Das geringste Einwohnerplus mit 5,5 Prozent wies Düsseldorf auf. Doch auch hinter diesem schwächeren Wachstum stand ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für 32.000 Menschen. In München ist die Wohnungsmarktlage besonders angespannt, weil das Einwohnerwachstum hier deutlich früher als an den anderen Top-Standorten einsetzte.

2020 ging die Einwohnerzahl der Top-7 leicht zurück

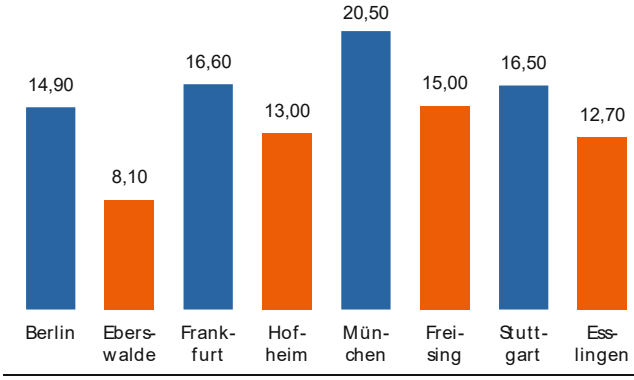
Das Einwohnerwachstum hat sich allerdings seit 2017 sichtbar verlangsamt. 2020 kam es vollständig zum Erliegen. Unter dem Strich ging die Bevölkerung der Top-Standorte sogar leicht zurück. Zu moderaten Rückgängen der Einwohnerzahl kam es vereinzelt aber bereits in den Vorjahren. Hinter den – wenn auch geringen – Einwohnerverlusten stehen die Abwanderung ins Umland als Folge des fehlenden Wohnungsangebots und der hohen Mieten sowie der verlangsamte Zuzug nach Deutschland.

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM HAT SICH 2020 NICHT FORTGESETZT (EINWOHNERZAHL 1995 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt

BEIM WOHNEN IST DAS UMLAND DEUTLICH GÜNSTIGER (ERSTBEZUGSMIETE 2020 IN EURO JE M²)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein großer Vorteil des Umlands ist das deutlich geringere Mietniveau. Pro Quadratmeter Wohnfläche lassen sich hier teilweise deutlich mehr als 3 Euro sparen. Das mit Beginn der Pandemie deutlich ausgeweitete mobile Arbeiten macht das Umland noch attraktiver. Bislang mussten für die günstigeren Wohnungen längere Fahrtzeiten für den täglichen Weg zum Arbeitsplatz in Kauf genommen werden. Doch wer nur zwei oder drei Tage pro Woche das Büro aufsucht, nimmt den längeren Weg eher auf sich. Zudem bietet das Umland geräumige Einfamilienhäuser, in denen sich auch ein oder zwei Heimbüros gut unterbringen lassen.

Das Umland punktet mit deutlich niedrigeren Mieten und Kaufpreisen

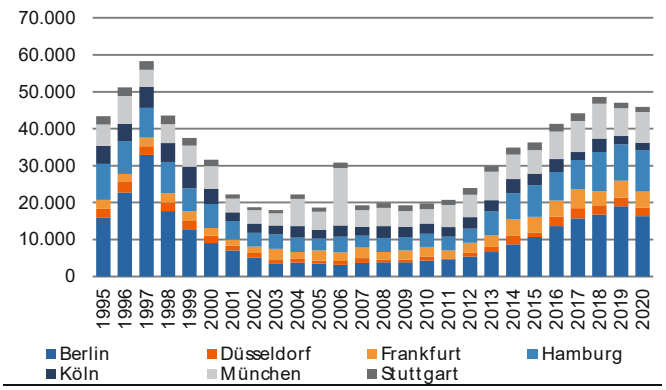
Der zweite Faktor hinter dem verlangsamten Mietanstieg ist der ausgeweitete Wohnungsbau. 2010 wurden an den Top-Standorten insgesamt nur 20.000 Wohnungen fertiggestellt. Doch seitdem hat der Neubau sichtbar Fahrt aufgenommen. Seit 2016 werden pro Jahr durchgängig mehr als 40.000 Wohnungen gebaut. 2018 waren es fast 50.000 Wohneinheiten, 2020 ging die Zahl leicht auf 46.000 Wohnungen zurück. Insgesamt entstanden von 2001 bis 2010 rund 208.000 Wohnungen. In der folgenden Dekade waren es über 370.000, ein Zuwachs um 80 Prozent.

Der Wohnungsbau hat sich seit 2010 erheblich ausgeweitet

Somit verbessert sich das Missverhältnis von Wohnungsbedarf und Angebot wieder. Das zeigt neben der abgebremsten Mietentwicklung auch die Gegenüberstellung der neu gebauten Wohnungen und der Zuwächse privater Haushalte als relevante Nach-

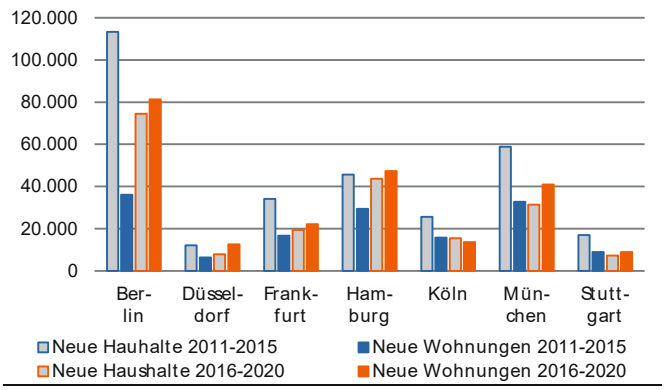
Das Verhältnis von Wohnungsbau und dem Zuwachs privater Haushalte ist jetzt weitgehend ausgewogen

DER WOHNUNGSBAU HAT ORDENTLICH FAHRT AUFGENOMMEN (ANZAHL FERTIGSTELLUNGEN)



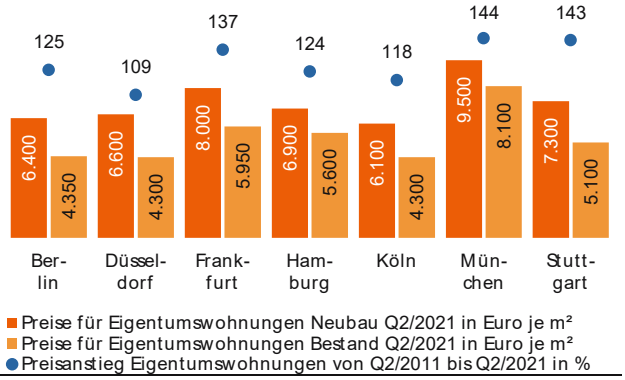
Quelle: bulwiengesa, Statistische Ämter der Städte bzw. Bundesländer (2020)

VERHÄLTNIS VON NEUBAU UND BEDARF HAT SICH VERBESSERT (KUMULIERTE FERTIGUNGEN UND ANZAHL NEUER HAUSHALTE)



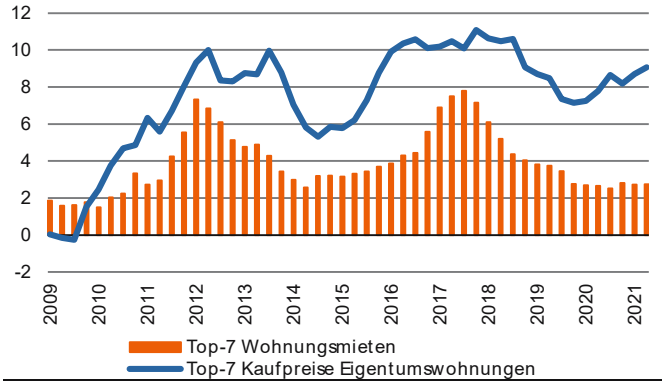
Quelle: bulwiengesa, Scope, Stat. Ämter der Städte bzw. Bundesländer

DIE PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN SIND UM EIN VIELFACHES SCHNELLER ALS DIE MIETEN GESTIEGEN



Quelle: bulwiengesa

PREIS- UND MIETANSTIEG KLAFFT AKTUELL WEIT AUSEINANDER (KAUFPREISE UND MIETEN GEGENÜBER VORJAHR IN %)



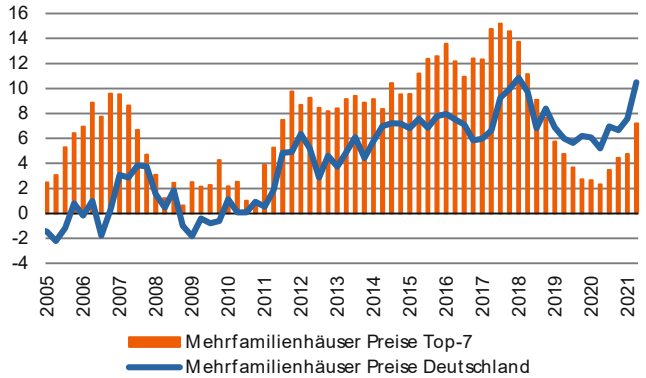
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK Basis: Bestands- und Neubauwohnungen

fragegröße am Wohnungsmarkt. Von 2011 bis 2015 überstieg das Wachstum der privaten Haushalte an allen Top-Standorten die Zahl neu gebauter Wohnungen. In Berlin lag die Relation bei drei zu eins. Doch von 2016 bis 2020 ist das Verhältnis praktisch überall ausgewogen. Die noch bestehende Knappheit ist eine Folge der zuvor entstandenen Bedarfslücke.

Auf die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen haben sich aber weder das langsamere Bevölkerungswachstum noch der ausgeweitete Wohnungsbau dämpfend ausgewirkt. Selbst die Aussicht, durch eine zunehmende Mietregulierung an eine günstige Mietwohnung zu kommen, konnte den Preisauftrieb nicht bremsen. Auch ein „Homeoffice-Effekt“ oder eine Bremswirkung durch die schon zuvor stark gestiegenen Preise sind nicht erkennbar. Vielmehr hat sich der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen im Verlauf der Pandemie – wie in Deutschland insgesamt – noch beschleunigt. Damit liegt nun der Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung im günstigsten Fall (Köln) bei knapp über 6.000 Euro. In München müssen demgegenüber 50 Prozent mehr gezahlt werden. Binnen zehn Jahren haben sich die Kaufpreise zwischen 110 und 140 Prozent verteuert und damit den Mietanstieg weit hinter sich gelassen.

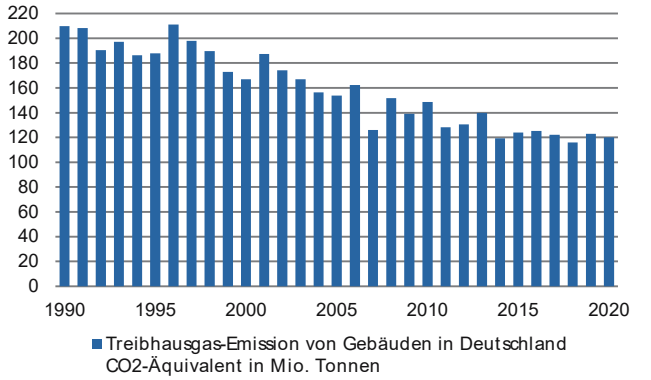
Die Faktoren, die den Mietanstieg bremsen, konnten den Eigentumswohnungspreisen nichts anhaben

AUCH DIE PREISE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER ZIEHEN WIEDER AN (PREISE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER GEGENÜBER VORJAHR IN %)



Quelle: vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

GEBÄUDE TRAGEN ERHEBLICH ZUR TREIBHAUSGASEMISSION BEI, DOCH DAS CO_2-VOLUMEN STAGNIERT SCHON SEIT JAHREN



Quelle: Umweltbundesamt

Auch bei Mehrfamilienhäusern hat sich der Preisanstieg wieder beschleunigt

Auch bei Mehrfamilienhäusern, die angesichts der hohen Wohnungsnachfrage bei Anlegern stark gefragt sind, hat die Preisdynamik wieder zulegen können. Das gilt auch für die Top-Standorte. Allerdings liegt hier die jährliche Zuwachsrate mit rund 5 Prozent weit unter den hohen – teilweise zweistelligen – Werten, die von 2011 bis 2018 zu beobachten waren. Gründe für eine langsamere Gangart dürften das schon hohe Preisniveau und die weniger günstigen Vermietungsaussichten sein. Seit 2018 verteuern sich die Preise für Mehrfamilienhäuser deutschlandweit schneller als in den sieben größten Städten. Der Grund sind die höheren Mietrenditen, die bei oft ebenfalls guten Vermietungsperspektiven abseits der Top-Standorte erzielt werden können.

Der Klimawandel wird wohl zu hohen Sanierungsaufwendungen bei den Vermietern führen

Ein Thema, welches den Immobilienmarkt noch intensiv beschäftigen wird, ist der Klimawandel. Die hohe Bedeutung hat sich in diesem Jahr nicht nur durch das verschärfte Klimaschutzgesetz, sondern auch durch die Überflutungen im Westen Deutschlands gezeigt. Gebäude tragen weltweit und damit auch in Deutschland im hohen Maße zur Entstehung von Treibhausgasen bei. Allerdings sinken die CO_2-Emissionen von zuletzt (2020) 120 Mio. Tonnen seit geraumer Zeit nicht mehr. Daher dürfte der politische und gesellschaftliche Druck zunehmen, sodass in den kommenden Jahren auf die Vermieter von Wohnungen hohe Sanierungsaufwendungen zukommen dürften. In welchem Umfang eine Weitergabe an die Mieter möglich sein wird, ist mit Blick auf die oft schon hohen Wohnungskosten und die regulierenden Mieteingriffe fraglich.

Fazit Wohnungsmarkt

Höhere Neubauzahlen und ein langsameres Einwohnerwachstum bremsen die Mietentwicklung

Die Aussichten für die Wohnungsvermietung haben sich eingetrübt. Dazu trägt der ausgeweitete Wohnungsbau bei, durch den sukzessive die bestehenden Angebotsengpässe abgebaut werden. Hinzu kommt das verlangsamte Bevölkerungswachstum in den Metropolen. Ob die früheren hohen Zuwachsraten wieder erreicht werden, ist fraglich. Auch die günstigeren Mieten im Umland und das mobile Arbeiten sprechen dagegen. Für ein kräftiges Einwohnerwachstum müsste die Migration nach Deutschland wieder spürbar zulegen.

TOP-7: MARKTDATEN WOHNUNGSMARKT

		Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Top-7
Einwohnerentwicklung									
Durchschnitt 2013 bis 2016	in % p.a.	1,4	0,8	1,7	1,1	1,2	1,3	1,2	1,3
Durchschnitt 2017 bis 2020	in % p.a.	0,6	0,3	0,9	0,6	0,2	0,4	0,1	0,5
Haushalte									
Durchschnitt 2016 bis 2020	in % p.a.	1,1	0,6	1,1	1,2	1,0	1,0	0,8	1,0
Arbeitslosenquote									
Juli 2021	in %	9,9	8,0	6,7	7,6	9,4	4,8	5,1	8,1
Fertiggestellte Wohnungen									
2010 bis 2014	p.a.	5.900	1.250	3.000	4.900	3.100	6.000	1.700	25.800
2015 bis 2019	p.a.	15.200	2.300	4.400	8.900	3.000	7.800	1.900	43.500
2020		16.400	2.300	4.300	11.300	2.000	8.300	1.400	45.900
Erstbezugsmiete (Durchschnitt)									
Q2/2020	Euro/m²	15,80	13,40	17,20	15,20	13,80	20,50	16,60	16,1
Q2/2021 ggü. Q2/2020	in %	11,3	0,8	6,2	4,1	3,0	2,5	2,5	4,3
2016-2020	in %	4,8	1,5	4,2	2,3	3,3	5,2	6,9	4,0

Quelle: bulwiengesa, Scope, Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Städte, Prognose DZ BANK

Mietregulierung und die Kosten des Klimawandels könnten die Wirtschaftlichkeit belasten

Zudem könnte die Mietregulierung nach der Bundestagswahl verschärft werden. Schließlich hat erschwingliches Wohnen in den Städten eine hohe Brisanz erlangt. Die Erwartung der Bevölkerung, dass „endlich etwas geschehen muss“, ist hoch. Umfragen zufolge befürwortet eine Mehrheit der Deutschen einen Mietendeckel. Zudem dürfte sich das Problem hoher Wohnungskosten trotz langsam weiter steigender Mieten noch vergrößern. Der Grund sind die hohen Investitionserfordernisse für die energieeffiziente Gebäudesanierung mit Blick auf den Klimawandel. Die Politik wird zum einen Druck ausüben, damit Erfolge bei der Senkung der Treibhausgasemissionen sichtbar werden. Zum anderen wird sie bemüht sein, die Umlagen auf die Mieter zu begrenzen. Darunter könnte die Wirtschaftlichkeit von Mehrfamilienhäusern genauso wie unter einer generellen Mietregulierung leiden.

Bis 2022 dürften Mieten um 2 bis 3 Prozent jährlich zulegen

Eine möglicherweise gebremste wirtschaftliche Erholung im Anschluss an den aktuellen Post-Corona-Aufschwung könnte den Spielraum für höhere Mieten ebenfalls verringern. Auch die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie für die privaten Haushalte wie gesunkene Einkommen und Kurzarbeit könnten noch nachschleppen. Unter dem Strich erwarten wir bis Ende des kommenden Jahres Mietzuwächse an den Top-Standorten in einer Größenordnung von 2 bis 3 Prozent jährlich.

PROGNOSEWERTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten 2020	Einwohner in 1.000	Einwohner 2011-2020 in %	Haushalte 2011-2020 in %	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro jährlich	Arbeitslosenquote in % (Juli 2021)
Berlin	3.664	10,3	12	35.000	24.600	9,9
Düsseldorf	621	5,5	7	80.000	30.500	8,0
Frankfurt	764	12,8	15	94.000	27.200	6,7
Hamburg	1.852	7,5	11	66.000	29.100	7,6
Köln	1.083	7,3	10	57.000	26.200	9,4
München	1.488	8,7	13	70.000	38.400	4,8
Stuttgart	630	7,6	9	84.000	39.900	5,1
Top-Standorte	**10.103**	**8,9**	**11**	**58.000**	**28.500**	**8,1**

Handelsimmobilien	Handelsfläche 2020			Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in %			Spitzenmiete 2020 in Euro pro m²	
	in 1.000 m²	2010-2020 in %	je Einwohner in m²	2020	2021e	2022e	2011 bis 2021e	2016 bis 2021e	2020 bis 2021e	1B-Lagen	Stadtteillagen
Berlin	7.100	21	1,9	285	265	250-260	18	-15	-7	135	47
Düsseldorf	1.250	13	2,0	280	275	260-270	27	0	-2	85	47
Frankfurt	1.540	9	2,0	295	275	260-270	8	-8	-7	85	42
Hamburg	3.040	7	1,7	275	250	235-245	6	-12	-9	74	72
Köln	1.420	2	1,3	240	225	215-225	0	-10	-6	85	35
München	2.160	15	1,5	335	315	300-310	7	-9	-6	191	75
Stuttgart	1.130	16	1,8	215	195	185-195	-13	-22	-9	80	35
Top-Standorte	**17.640**	**14**	**1,8**	**282**	**262**	**248-258**	**11**	**-12**	**-7**	**-**	**-**

Büroimmobilien	Büroflächenbestand 2020			Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Spitzenmiete in %			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m²	2010-2020 in %	je Bürobeschäftigtem in m²	2020	2021e	2022e	2011 bis 2021e	2016 bis 2021e	2020 bis 2021e	2020	2021e	2022e
Berlin	19.800	8	31	39,0	38,5	38,5	79	38	7,4	1,8	2,9	3,5
Düsseldorf	7.700	5	35	26,5	26,5	26,5	20	8	1,5	6,5	7,3	7,6
Frankfurt	10.100	1	32	41,0	41,0	41,0	24	15	4,2	6,8	7,5	7,8
Hamburg	13.900	5	30	31,0	31,0	31,0	32	19	3,0	3,5	4,0	4,4
Köln	7.800	5	30	24,5	24,5	25,0	23	17	2,2	2,8	3,3	3,5
München	14.100	5	31	39,5	39,5	40,0	34	14	1,0	2,3	3,6	3,5
Stuttgart	8.000	7	38	24,0	24,0	24,0	37	22	1,5	3,0	3,3	3,5
Top-Standorte	**81.400**	**5**	**32**	**33,9**	**33,8**	**34,0**	**39**	**21**	**4,0**	**3,5**	**4,3**	**4,6**

Wohnimmobilien	Entwicklung von 2015 bis 2020 in %			Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m²			Veränderung Erstbezugsmiete in %			Miete 2020 in Euro pro m²	
	Einwohner	Haushalte	Wohnungsbestand	2020	2021e	2022e	2011 bis 2021e	2016 bis 2021e	2020 bis 2021e	Erstbezug Maximum	Wiedervermietung Bestand
Berlin	4	6	4	14,9	16,0	16,4	76	33	7,4	22,9	10,7
Düsseldorf	1	3	4	13,3	13,5	13,7	25	7	1,5	20,0	11,3
Frankfurt	4	6	6	16,6	17,3	17,6	50	17	4,2	25,0	14,3
Hamburg	4	6	4	14,9	15,4	15,7	23	15	3,0	22,3	12,3
Köln	2	5	3	13,6	13,9	14,1	32	16	2,2	20,0	11,8
München	3	5	5	20,5	20,7	20,9	56	22	1,0	30,0	17,7
Stuttgart	1	4	3	16,5	16,8	17,0	73	29	1,5	21,7	14,5
Top-Standorte	**3**	**5**	**4**	**15,7**	**16,3**	**16,7**	**51**	**23**	**4,0**	**-**	**-**

Quelle: Scope, bulwiengesa, Statistische Bundesamt, Prognose DZ BANK

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

GLOSSAR

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

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

I. Impressum

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

Herausgeber:
DZ HYP AG

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

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

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

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

Generalbevollmächtigte: Markus Wirsen

Aufsichtsratsvorsitzender: Uwe Fröhlich

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

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

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

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

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

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

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

II. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

1. Verantwortliches Unternehmen

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

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

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

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

3. Unabhängigkeit der Analysten

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

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

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

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

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

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

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

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

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

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

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

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

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

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

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

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

6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

III. Rechtliche Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

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

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

ANSCHRIFTEN DER DZ HYP

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

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

Gewerbekunden

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

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

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

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

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

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

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

Regionalbüro Kassel
Postanschrift:
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-51

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

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

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

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

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

ANSCHRIFTEN DER DZ HYP FORTSETZUNG

Wohnungswirtschaft

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

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

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

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

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

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

Privatkunden

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

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

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

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

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

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

Öffentliche Kunden

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

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

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de

Stand: Oktober 2021