REGIONALE IMMOBILIENZENTREN DEUTSCHLAND 2015

EINE FACHTHEMENREIHE DER DG HYP

MÄRZ 2015

BÜRO UND HANDEL: ANHALTEND HOHE FLÄCHENNACHFRAGE – MODERATER MIETZUWACHS

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DG HYP Entschieden besser finanziert.

INHALT

Vorwort 2

Büro und Handel: Das Tempo lässt etwas nach 3
- Bürovermietung – 2014 war ein schwächeres, aber kein schlechtes Jahr
- Handel – Konsumklima nahe am Optimum

Augsburg 14

Berlin 17

Bremen 19

Darmstadt 22

Dresden 25

Düsseldorf 28

Essen 30

Frankfurt 33

Hamburg 35

Hannover 37

Karlsruhe 40

Köln 43

Leipzig 45

Mainz 48

Mannheim 51

München 54

Münster 56

Nürnberg 59

Stuttgart 62

Standorte im Überblick 64

Impressum 67
- Disclaimer

Anschriften der DG HYP 68

VORWORT

Als gewerbliche Immobilienbank der genossenschaftlichen FinanzGruppe untersuchen wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind, um Chancen und Risiken besser beurteilen zu können. Die Ergebnisse der Analysen veröffentlichen wir in Immobilienmarktberichten. Diese richten sich an Investoren sowie unsere Partner in der genossenschaftlichen Finanz-Gruppe, die Volksbanken und Raiffeisenbanken, mit denen wir in den einzelnen Regionen erfolgreich gemeinsame Finanzierungen realisieren.

Angesichts unserer dezentralen Ausrichtung – die DG HYP ist deutschlandweit in sechs Wirtschaftsmetropolen sowie mit drei Regionalbüros präsent – und der engen Verzahnung mit den Genossenschaftsbanken haben wir vor fünf Jahren damit begonnen, unsere Marktberichte zu regionalisieren. Jeweils im Frühjahr veröffentlichen wir eine Studie, die die Entwicklung in den Segmenten Büro und Handel in zwölf Oberzentren – Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg – analysiert. Die Ergebnisse werden mit den sieben deutschen Top-Standorten verglichen. Mit 19 Zentren und einer breiten regionalen Streuung stellt die Studie somit eine umfassende Analyse des gewerblichen Immobilienmarkts dar.

An den betrachteten Standorten haben sich sowohl die Büro- als auch die Einzelhandelsmärkte 2014 weniger dynamisch als im Vorjahr entwickelt. Dies ist nicht zuletzt den geopolitischen Risiken geschuldet und einem damit einhergehenden vorsichtigerem Agieren der Flächennachfrager. Gleichwohl ist die Stimmung der Investoren zu Beginn des laufenden Jahres gut. Das vierte Quartal brachte unter anderem infolge des gesunkenen Ölpreises sowie der schwächeren Notierung des Euros den erhofften Umschwung. Der Ausblick auf das Jahr 2015 stimmt uns für die Entwicklung der Büromärkte zuversichtlich. Infolge eines moderaten Fertigstellungsvolumens werden attraktive Büroflächen voraussichtlich ein knappes Gut bleiben und die Mietpreise stützen. Die Einzelhandelsmärkte dürften in den Oberzentren aus unterschiedlichen Gründen von einer langsameren Gangart mit im Durchschnitt aber immer noch leicht steigenden Spitzenmieten geprägt sein.

Der vorliegende sechste Marktbericht „Regionale Immobilienzentren“ ergänzt unsere Fachthemenreihe zum „Immobilienmarkt Deutschland“, die wir jeweils im Herbst herausgeben. Zudem analysieren wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern und veröffentlichen die Ergebnisse jeweils Mitte bzw. Ende des Jahres. 2015 sind dies im Juni Berlin und die Ostdeutschen Bundesländer sowie im November Bayern.

Eine Übersicht aller Immobilienmarktberichte der DG HYP finden Sie im Internet unter www.dghyp.de/unternehmen/markt-research.

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

März 2015

BÜRO UND HANDEL: DAS TEMPO LÄSST ETWAS NACH

Die beiden bedeutendsten Segmente des gewerblichen Immobilienmarkts sind Büro- und Einzelhandel. Dabei stehen vor allem die Metropolen mit ihrer hohen Wirtschaftskraft sowie die Bedeutung und Liquidität ihrer Immobilienmärkte im Fokus. Weltweit entfällt die Hälfte der Investitionen in Gewerbeimmobilien auf nur 30 Städte. Die Marktentwicklung dieser Standorte wird gerne als Gradmesser für den gesamten Immobilienmarkt herangezogen. Übertragen auf Deutschland kommt den Top-Standorten, den sieben einwohnerstärksten Städten, diese Rolle zu. Allerdings übersteigt die in den vergangenen Jahren erheblich gestiegene Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien hier zunehmend das Angebot. Daher wird der Kreis der in Frage kommenden Standorte auf Städte „aus der zweiten Reihe“ erweitert. Damit wächst aber auch der Bedarf an Informationen und Marktdaten zu diesen Städten, um Chancen und Risiken beurteilen zu können. Hier setzt unser bereits in der sechsten Auflage erscheinender Marktbericht zu regionalen Immobilienzentren an. Im Vordergrund stehen wie gehabt zwölf Oberzentren aus dem gesamten Bundesgebiet. Die Top-Standorte sind als Referenz ebenfalls enthalten.

STANDORTE IM ÜBERBLICK

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

Büro und Einzelhandel: 12 Oberzentren und 7 Top-Standorte

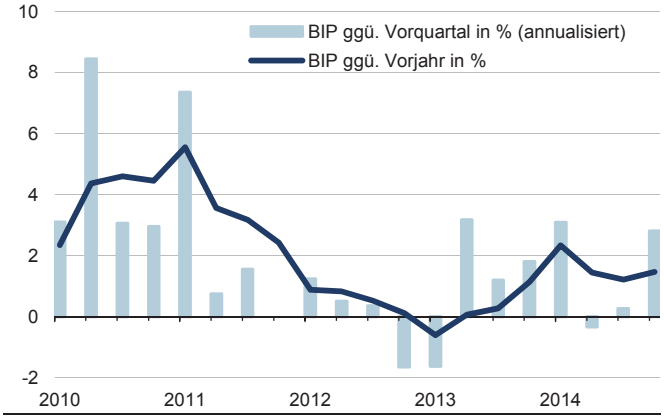
Im Anschluss an die zusammenfassende Darstellung der Marksegmente Büro und Handel werden die einzelnen Standorte ab Seite 14 in alphabetischer Reihenfolge betrachtet. Ab Seite 64 werden die Marktdaten im Überblick tabellarisch dargestellt.

Bürovermietung – 2014 war ein schwächeres, aber kein schlechtes Jahr

Geopolitische Risiken bremsten den für 2014 erwarteten kräftigen Aufschwung aus

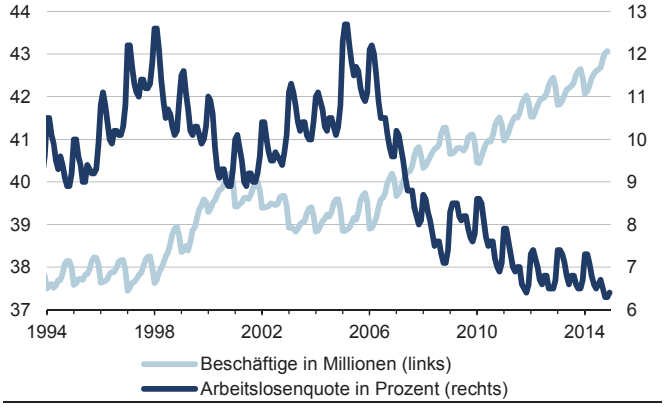
Zu Beginn des vergangenen Jahres sah es so aus, als würde die Konjunktur nach der schwarzen Null von zwei schwachen Vorjahren wieder kräftig auf Touren kommen. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum wurde bei deutlich mehr als 2 Prozent gesehen. Demzufolge konnte man auch auf ein gutes Jahr für den deutschen Büromarkt hoffen. Doch es kam anders. Im Jahresverlauf trübten sich die Aussichten immer weiter ein. Geopolitische Krisenherde, aber vor allem die im Zusammenhang mit der Ukraine-Krise stehenden Sanktionen gegenüber Russland belasteten unsere exportlastige Wirtschaft. Insofern musste die Prognose für das deutsche Bruttoinlandsprodukt nach einem dynamischen ersten Quartal kräftig nach unten revidiert werden. Zum Jahresende hellte sich die Lage aber wieder auf. Dabei half auch der Ölpreis, der sich binnen weniger Monate mehr als halbierte. Und so zeigten wichtige Trendindikatoren wie die Indizes vom ZEW und vom ifo-Institut wieder nach oben. Unter dem Strich legte das deutsche BIP 2014 um 1,6 Prozent zu. Das war schlechter als erhofft, aber zumindest besser als zwischenzeitlich befürchtet.

KONJUNKTUR: TRÜBTE SICH 2014 NACH EINEM HOFFNUNGSVOLLEN JAHRESAUFTAKT SPÜRBAR EIN



Quelle: DZ BANK

ARBEITSMARKT: BLEIBT TROTZ VERHALTENEM WIRTSCHAFTLICHEN PLUS AUF WACHSTUMSKURS

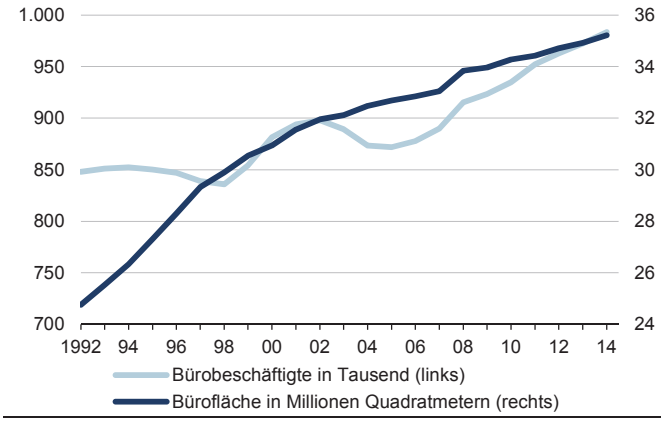


Quelle: BA, Destatis

Daher überrascht es nicht, dass die Unternehmen etwas vorsichtiger beim Abschluss neuer Mietverträge für Büroflächen agierten. Als Stütze für den Büromarkt erweist sich aber der fortwährend robuste Arbeitsmarkt und der anhaltende Arbeitskräftebedarf der Unternehmen. Trotz des insgesamt geringen Wirtschaftswachstums in den vergangenen drei Jahren stieg die Beschäftigtenzahl zum Ende des letzten Jahres weiter auf den bislang höchsten Wert von 43 Millionen an. Die Arbeitslosenquote sank 2014 auf 6,7 Prozent, den niedrigsten Stand seit 1991. In besonderem Maße profitieren davon die wachsenden Metropolen und Großstädte. Die steigenden Einwohnerzahlen durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland helfen den Unternehmen, die gesuchten Fachkräfte zu finden. Auch deshalb konnten sowohl die Zahl der Bürobeschäftigten als auch der daran geknüpfte Büroflächenbedarf an den Top-Standorten wie auch in den Oberzentren weiter zulegen.

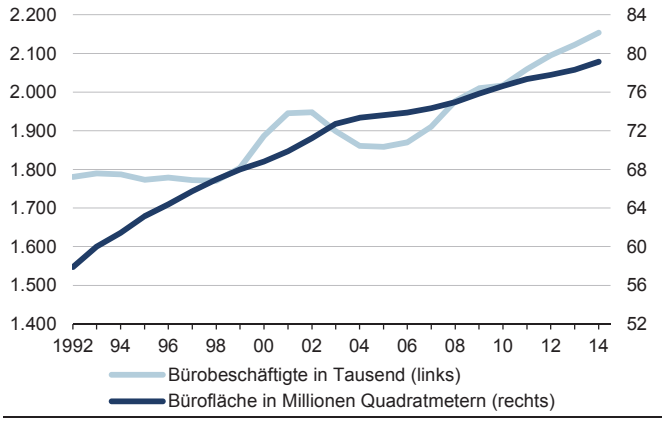
Der Arbeitsmarkt setzt seinen Aufwärtstrend unbeirrt fort

OBERZENTREN: BÜROBESCHÄFTIGUNG UND BÜROFLÄCHE



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

TOP-STANDORTE: BÜROBESCHÄFTIGUNG UND BÜROFLÄCHE

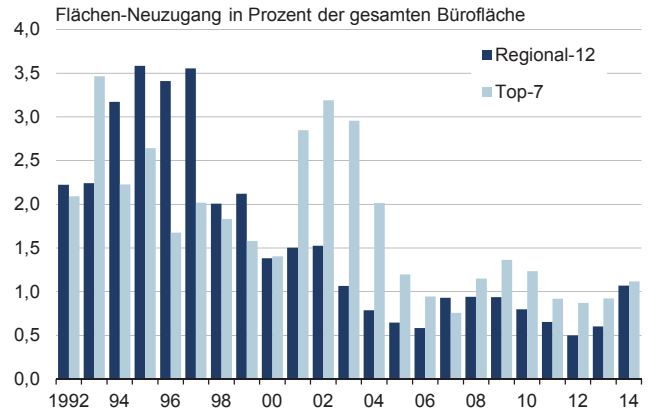


Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Knappes Angebot attraktiver Büros steht einem relativ großen Angebot an veralteten Flächen gegenüber

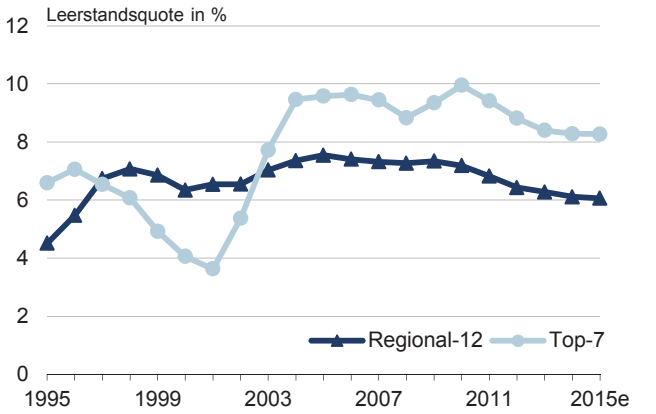
Und so steigt die Bürobeschäftigung seit einigen Jahren schneller als die Bürofläche an. Die weltweite Finanzmarkt- und die europäische Staatsschuldenkrise haben vor allem den – in den Oberzentren ohnehin kaum ausgeprägten – spekulativen Neubau von Büroflächen belastet. Damit ist die Entwicklung des Flächenangebots und der Nachfrage weiterhin gegenläufig zur Situation in den 1990er Jahren. Der im Nachwendeboom erheblich ausgeweiteten Bürofläche stand eine im Wesentlichen stagnierende Bürobeschäftigung gegenüber. Daraus resultiert zweierlei: Erstens ist das Angebot an attraktiven, modernen Büroflächen in den vergangenen Jahren immer weiter ausgedünnt. Vor allem der Bedarf auf der Nachfrageseite nach großen zusammenhängenden Flächen kann immer weniger aus dem frei verfügbaren Angebot bedient werden. Zweitens ist der Bestand an den Standorten durchweg „in die Jahre“ gekommen. Daher hält sich die Nachfrage nach veralteten Büroflächen trotz der Knappheit moderner Flächen in engen Grenzen. Dank des in fast allen Großstädten knappen Wohnungsangebots werden diese Objekte allerdings in zunehmendem Umfang in Wohnraum umgewandelt. Davon profitiert insbesondere der hohe Sockelleerstand an einigen Standorten.

DER BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IST 2014 ANGESTIEGEN



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen

DER RÜCKGANG DES BÜROLEERSTAND HAT SICH VERLANGSAMT

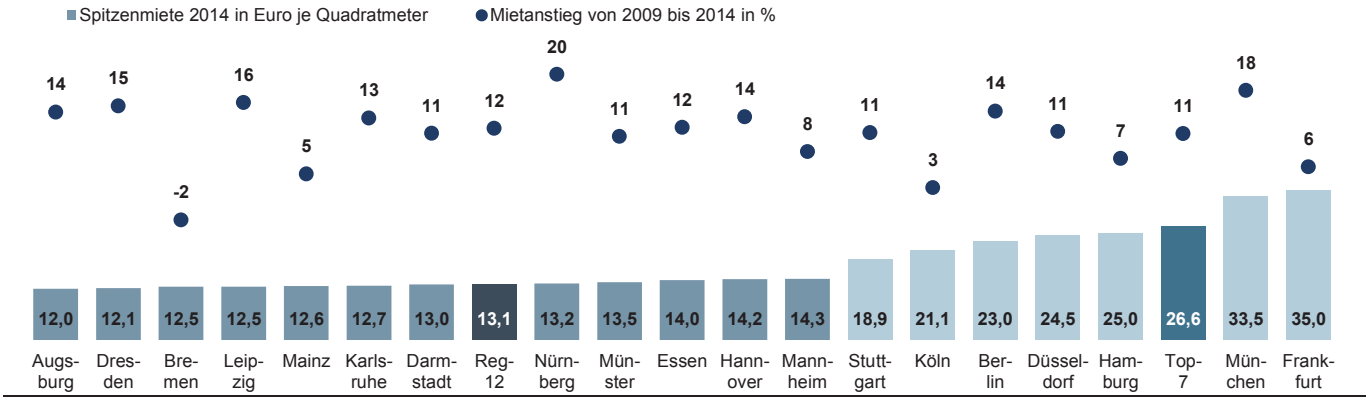


Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroleerstand ist deutlich zurückgegangen

Der zum Teil – insbesondere an den Top-Standorten – enorm hohe Anteil leer stehender Büroflächen ist in den vergangenen Jahren erfreulicherweise zurückgegangen. Dazu haben der gestiegene Büroflächenbedarf und das krisenbedingt geringe Fertigstellungsvolumen, aber auch die Umwandlung in Wohnraum beigetragen. Mit aktuell 6,1 Prozent in den Oberzentren und 8,3 Prozent an den Top-Standorten sind Niveaus erreicht worden, die in den Oberzentren und Top-Standorten zuletzt 1996 beziehungsweise 2002 unterschritten wurden. Allerdings ist der Abbau des Leerstands zuletzt langsamer geworden, wofür drei Ursachen verantwortlich sein dürften: Erstens ist als Folge des schon abgebauten Leerstands immer weniger marktgängige Bürofläche verfügbar. Zweitens hat die Neubautätigkeit im Bürobereich aufgrund des anhaltend hohen Büroflächenbedarfs, des großen Investoreninteresses an deutschen Gewerbeimmobilien und den verbesserten Finanzierungsbedingungen wieder etwas Fahrt aufgenommen. Und drittens hat die Marktdynamik im vergangenen Jahr sowohl aufgrund des zum Teil unzureichenden Angebots als auch einer schwächeren Nachfrage als Folge der lahmenden Konjunktur nachgelassen.

ZWEI DRITTEL DER STANDORTE WIESEN IN DEN LETZTEN 5 JAHREN EIN ZWEISTELLIGES WACHSTUM DER SPITZENMIETE AUF

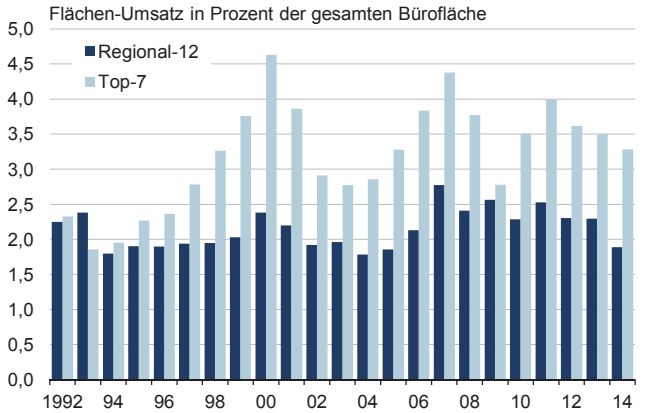


Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen

Parallel zum Abbau leerstehender Büroflächen entwickelte sich die Spitzenmiete an den meisten untersuchten Standorten erfreulich positiv. Lediglich Bremen weist über fünf Jahre einen leichten Mietrückgang auf. Unter dem Strich ist die Dynamik bei der Mietentwicklung zwischen Oberzentren und Top-Standorten etwa gleich hoch. Auffällig ist dagegen die geringe Spannweite der Miete in den Oberzentren. Mannheim als teuerster Standort übersteigt die Spitzenmiete von Augsburg als günstigste Bürostadt lediglich um 20 Prozent. Bei den Top-Standorten ist die Spannweite dagegen mit 85 Prozent weitaus größer. Frankfurt bleibt Deutschlands teuerster Bürostandort. Der Abstand zum zweitplatzierten München ist allerdings klein geworden.

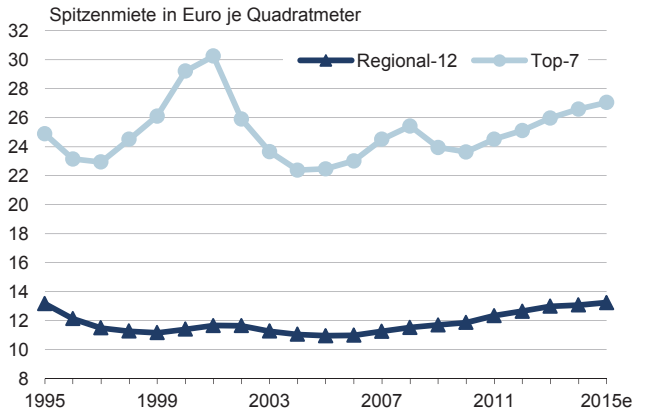
Seit 2009 legte die Spitzenmiete in den Oberzentren um 12 und an den Top-Standorten um 11 Prozent zu

BÜROFLÄCHENUMSATZ SINKT 3 JAHRE IN FOLGE …



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen

… ABER DIE SPITZENMIETE KANN TROTZDEM ZULEGEN



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

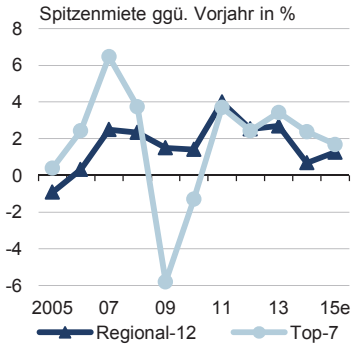
In der jüngeren Vergangenheit hat sich die Gangart des deutschen Büromarkts verlangsamt. Das zeigt der rückläufige Büroflächenumsatz. An den regionalen Standorten ist der Büroflächenumsatz auf 1,9 Prozent der Bestandsfläche zurückgegangen, was aber noch kein ungewöhnlich niedriges Niveau darstellt. Das trifft auch auf die Top-Standorte zu. Hier ist der Flächenumsatz im dritten Jahr in Folge auf 3,3 Prozent des Bestandes gesunken, liegt damit aber ebenfalls im Rahmen der langjähri-

Flächenumsatz geht zurück

gen Schwankungsbandbreite. Für den rückläufigen Flächenumsatz im vergangenen Jahr – Oberzentren minus 17 Prozent, Top-Standorte minus 5 Prozent – ist vor allem eine weitaus geringere Anzahl an Großabschlüssen verglichen mit dem Vorjahr ursächlich. Weil Flächen in der gewünschten Qualität und Größe nicht ausreichend zur Verfügung standen, entschlossen sich Büromieter häufiger, entweder auf Randlagen auszuweichen oder anstelle eines Umzuges ihren bestehenden Vertrag zu prolongieren. Letzteres wird jedoch nicht beim Flächenumsatz mitgezählt. Hinzu kommt, dass Unternehmen ein zunehmendes Interesse daran haben, die Effizienz der von ihnen genutzten Flächen zu steigern.

Aufschwung im vierten Quartal hilft der Spitzenmiete auf die Sprünge

Wie auch in den Vorjahren konnte die Spitzenmiete trotz rückläufiger Flächenumsätze weiter steigen. Diese stieg 2014 im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren um 0,7 Prozent auf 13,10 Euro je Quadratmeter. An den Top-Standorten ging es dagegen mit 2,4 Prozent kräftiger aufwärts. Danach erreicht die durchschnittliche Spitzenmiete in den sieben größten deutschen Städten 26,60 Euro je Quadratmeter Bürofläche. Das deutlich größere Mietplus der Top-Standorte fußt allerdings weniger auf einem generell positiveren Trend dieser Städte, sondern vielmehr auf einem kräftigen Mietanstieg zweier großer Märkte. In Hamburg legte die Spitzenmiete um über 4 Prozent zu. In München waren es sogar mehr als 6 Prozent. Insgesamt waren vor allem zwei Gründe dafür verantwortlich, dass sich die Miete im vergangenen Jahr trotz der gestiegenen Flächenfertigstellung gegenläufig zur Vermietungsleistung entwickeln konnte. Da ist zunächst das anhaltend knappe Angebot von attraktiven Flächen. Einen größeren Einfluss hatte aber das gute vierte Quartal. Der Aufwind der deutschen Wirtschaft belebte spürbar den Bürovermietungsmarkt. Daher konnte zwar die Spitzenmiete zulegen, für einen Ausgleich der schwächeren Mietumsätze aus den Vorquartalen reichte es aber nicht.



Quelle: BulwienGesa, eig. Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Spitzenmiete könnte 2015 erneut leicht zulegen

Der seit einigen Jahren positive Trend der Spitzenmiete dürfte sich auch im laufenden Jahr fortsetzen. Wir erwarten ein Plus von 1,3 Prozent für die Oberzentren, die Top-Standorte könnten marginal stärker zulegen. Dafür spricht die allmähliche Belebung der Konjunkturdynamik in Deutschland, die vom stark gefallenen Ölpreis und vom schwächeren Euro unterstützt wird. Allzu groß fällt der konjunkturelle Impuls aber nicht aus. Wir gehen für das Gesamtjahr von einem Wachstum der gesamtwirtschaftlichen Leistung von 1,5 Prozent aus. Dafür bleibt das Fertigstellungsvolumen moderat, sodass attraktive Büroflächen weiterhin knapp sein werden. Die Leerstandsquote dürfte sich im Wesentlichen stabil entwickeln.

BÜRO – PROGNOSE FÜR MIETE UND LEERSTAND

	2013	2014	2015e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	13,0 (+2,7)	13,1 (+0,7)	13,2 (+1,3)
Miete Seitenlagen in Euro/m²	6,3	6,3	6,3
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	6,3 (-0,1)	6,1 (-0,2)	6,1 (0,0)
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	26,0 (+3,4)	26,6 (+2,4)	27,0 (+1,7)
Miete Seitenlagen in Euro/m²	9,2	9,2	9,2
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	8,4 (-0,4)	8,3 (-0,1)	8,3 (0,0)

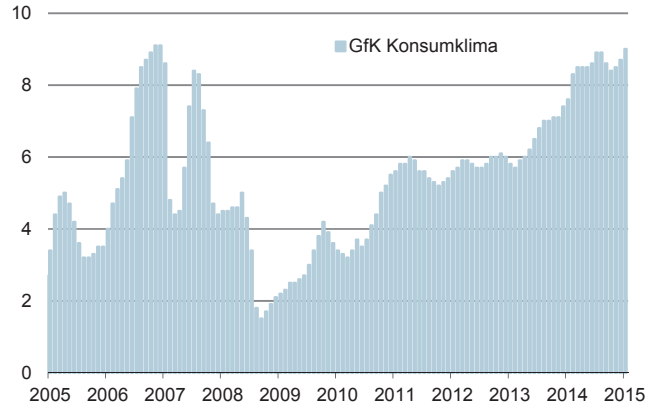
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research alle Durchschnitte sind flächengewichtet

Handel – Konsumklima nahe am Optimum

Chancen für den Einzelhandel: Viel besser geht es nicht

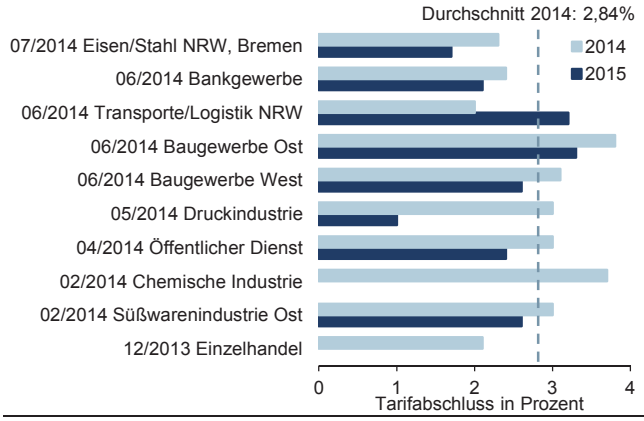
Die Vorgaben für den deutschen Einzelhandel sind bestens. Das gilt trotz des gemächlichen Tempos, mit dem die hiesige Wirtschaftsleistung zulegt. Dabei fußt die gute Lage nicht auf einem einzelnen günstigen Faktor. Die Basis für die gute Stimmung ist vielmehr breit angelegt. Das hat auch das von GfK berechnete Konsumklima beflügelt und es auf das hohe Niveau von Ende 2006 – kurz vor Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise – angehoben. Welche günstigen Rahmenbedingungen für den Handel sind das im Einzelnen? Ein wesentliches Element ist die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt (siehe auch die Abbildung auf Seite 4), die mit einer hohen Beschäftigtenzahl und einer niedrigen Arbeitslosigkeit einhergeht. Zugleich wurden – das zeigt die nachstehende Grafik – von den Tarifparteien hohe Lohnabschlüsse vereinbart, die dank der niedrigen Inflation den Arbeitnehmern auch in hohem Maße real zugutekommen. Hinzu kommt, dass die privaten Haushalte als Folge des kräftig gesunkenen Ölpreises viel weniger für Benzin und Heizöl ausgeben müssen. Zudem wird die Konsumentenbasis durch das kräftige Einwohnerwachstum in vielen Städten breiter. Ein weiterer Aspekt ist der Aufwärtstrend bei der Anzahl der Städtereisenden, die vor allem in den Innenstädten einkaufen.

DAS KONSUMKLIMA ERREICHT WIEDER DAS „VORKRISENNIVEAU“



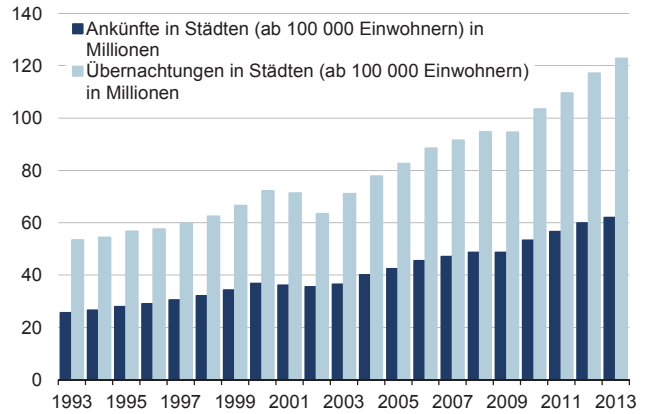
Quelle: GfK

DIE EINKOMMMEN STEIGEN KRÄFTIG (TARIFABSCHLÜSSE)



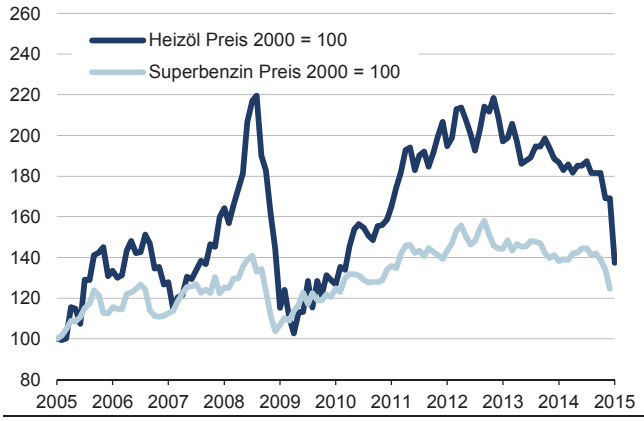
Quelle: Destatis

DER STÄDTETOURISMUS BRUMMT



Quelle: Destatis

HEIZÖL UND BENZIN SIND SO GÜNSTIG WIE LANGE NICHT MEHR



Quelle: Datastream, eigene Berechnungen

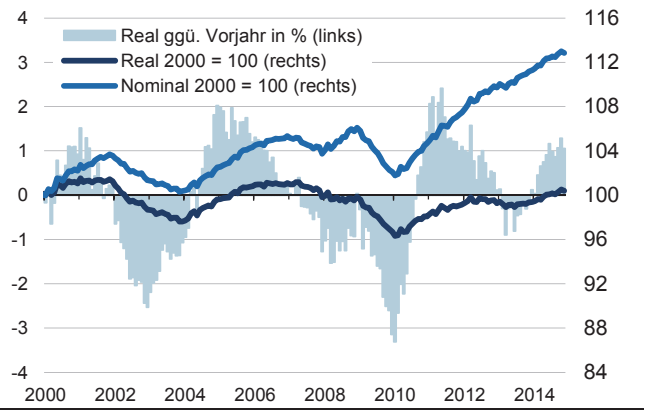
Zinsen nahe Null bieten keinen Anreiz zum Sparen

Ebenfalls günstig auf die Kauflaune sollten sich die niedrigen Zinsen für Geldanlagen auswirken, die allenfalls bei langen Laufzeiten oder bei riskanteren Anlagen noch oberhalb der Nulllinie liegen. So stellen sich aufgrund dieser Situation viele Bürger die Frage nach der Sinnhaftigkeit des Sparens – und ob es nicht besser wäre, das Geld direkt in den Konsum zu stecken.

2014 war für den Einzelhandel ein vergleichsweise gutes Jahr

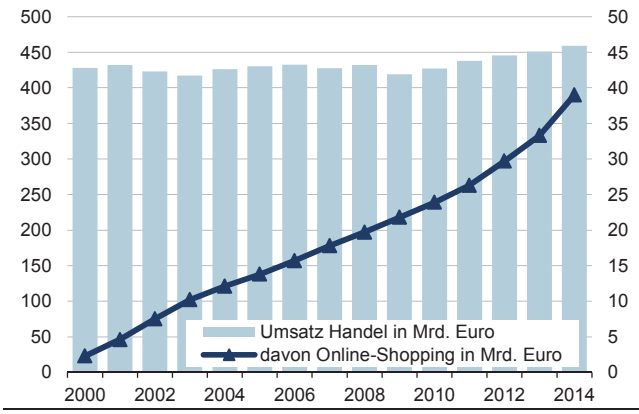
Soweit die Theorie der günstigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel. Denn in der Praxis kommt vom Geld der Haushalte viel weniger an, als man es erwarten würde. Nominal zeigen die Einzelhandelsumsätze zwar erkennbar nach oben. In realer – preisbereinigter – Rechnung bleibt davon aber nicht viel übrig. Und so ist der reale Einzelhandelsumsatz seit der Jahrtausendwende letztlich unverändert geblieben. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt konnte demgegenüber um 20 Prozent zulegen. Derzeit steigen die Umsätze zwar auch real, das Tempo ist aber eher gemächlich. So muss insgesamt die Entwicklung im vergangenen Jahr noch als günstig angesehen werden. Real legten die Einzelhandelsumsätze ohne KFZ um 1 Prozent, nominal um nicht ganz 2 Prozent zu.

IM EINZELHANDEL KOMMT VOM GUTEN UMFELD WENIG AN (EINZELHANDELSUMSÄTZE OHNE KFZ)



Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

IM GEGENSATZ ZUM GESAMTEN EINZELHANDEL BOOMT DAS ONLINE-SHOPPING



Quelle: HDE

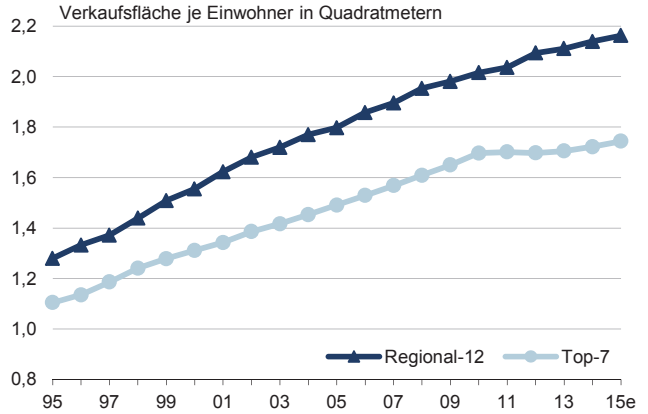
Umsatzschwäche des stationären Handels geht mit einer Flächenausweitung einher

Allerdings ist die Entwicklung nicht in allen Segmenten des Einzelhandels gleich ausgeprägt. Kräftig aufwärts ging es in den vergangenen Jahren beim Online-Shopping. Werden diese Umsätze herausgerechnet, ist die Lage für den stationären Handel noch schwieriger als es die Zahlen für den gesamten Handel zum Ausdruck bringen. Gleichzeitig ist die Verkaufsfläche an praktisch allen Standorten größer geworden, sowohl absolut als auch je Einwohner. Während sich die relative Flächenausweitung in den Oberzentren zumindest abgeflacht hat, stagniert sie an den Top-Standorten seit einigen Jahren. Beim Anstieg der Verkaufsfläche pro Kopf hat sich zudem der spürbare Bevölkerungsanstieg in den Metropolen positiv ausgewirkt.

Rückläufiger Trend bei der Flächenproduktivität ist gestoppt

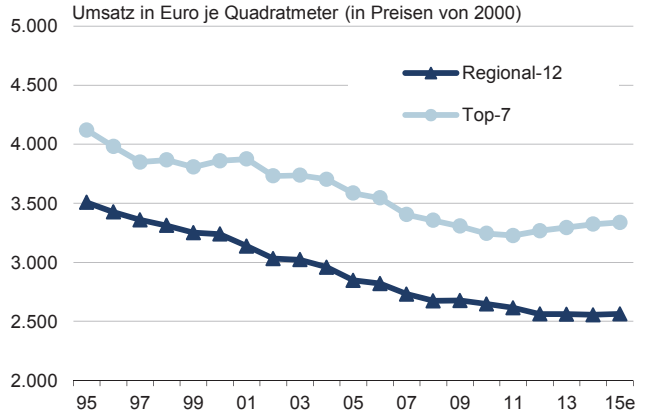
Erfreulich ist die Entwicklung auch bezogen auf die durchschnittliche Flächenproduktivität – gemessen in Euro je Quadratmeter – der Standorte. Bis zu Beginn des laufenden Jahrzehnts sank diese kontinuierlich. Seitdem entwickelt sie sich in den Oberzentren stabil. Besser sieht es an den Top-Standorten aus. Hier konnten die Umsätze je Flächeneinheit sogar wieder etwas zulegen.

AN DEN TOP-STANDORTEN IST DIE VERKAUFSFLÄCHE JE EINWOHNER ZULETZT KAUM NOCH GESTIEGEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

DER RÜCKLÄUFIGE TREND BEI DER FLÄCHENPRODUKTIVITÄT IST GESTOPPT



Quelle: Feri, eigene Berechnungen in Preisen von 2000

Retailer in den 1A-Lagen sind auf der Gewinnerseite

Für den hier betrachteten Einzelhandel in den sehr guten Lagen und den innerstädtischen Einkaufszentren gibt es allerdings kaum Anlass für Verdruss. Städte sind „in“. Und die in den letzten Jahren vielerorts aufpolierten Innenstädte helfen mit einer oft hohen Verweilqualität, sodass zunehmend Kunden angezogen werden. Außerdem dürfte der innerstädtische Handel von der Stärkung der Kaufkraft aus den zuvor beschriebenen Gründen in einem erheblichen Maße profitieren. Es ist jedenfalls nicht sehr wahrscheinlich, dass die Haushalte durch ein Plus in der Kasse ihre langjährigen Gewohnheiten beim Kauf von Gütern des täglichen Bedarfs ändern. Der zusätzliche Spielraum für „Extras“ dürfte vielmehr stärker in Textilien und „Consumer Electronis“ fließen, also Produkte, die die Retailer in den Fußgängerzonen, Shopping-Centern und im Internet anbieten.

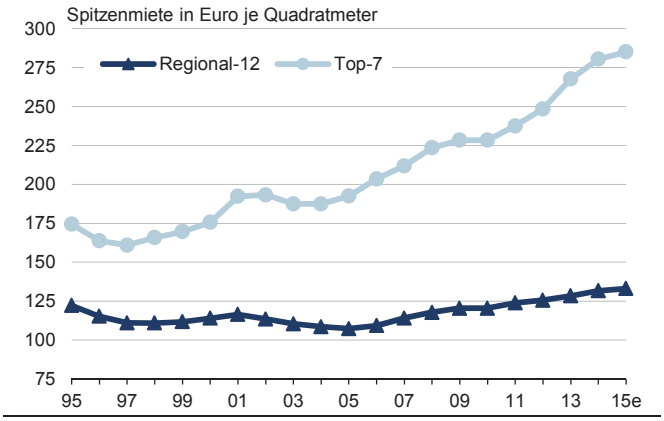
Hybride Konzepte nutzen die Konsumentengewohnheiten optimal aus

Genau darauf zielen letztlich die hybriden Konzepte – die Verbindung attraktiver lokaler Geschäfte mit Online-Shops – ab, auf die eine große Zahl von Retailern setzt. So kann es ihnen letztlich gleichgültig sein, ob der Kunde sein Geld an der Kasse oder per Mausklick für den Einkauf ausgibt.

1A-Lagen top, Seitenlagen (oft) flop

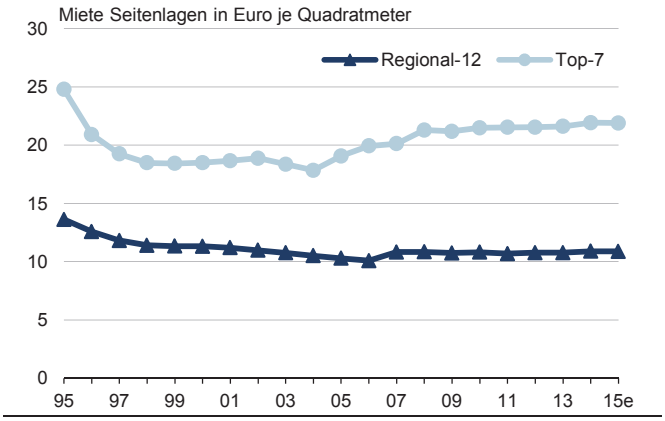
Für die Vermietung von Einzelhandelsflächen bedeutet das zweierlei. In sehr guten Lagen und attraktiven Shopping-Centern ist die Nachfrage, vor allem nach größeren attraktiven Ladenflächen, vielfach weitaus größer als das Angebot. Rand- und Stadtteillagen können dagegen nur profitieren, wenn sie entweder durch geschickte Projektentwicklungen in die 1A-Lagen eingebunden werden oder wenn sich aus ihnen neue Spitzenlagen bilden. Außerhalb solcher Lagen und in der Peripherie wird der zu verteilende Kuchen dagegen kleiner. Das zeigt die auseinanderdriftende Entwicklung der Einzelhandelsmieten. Während das Mietniveau in Seitenlagen seit Jahren sowohl an den Top-Standorten als auch in den Oberzentren stagniert, zieht die Miete in den Spitzenlagen des Einzelhandels mit hoher Dynamik seit vielen Jahren an.

DIE SPITZENMIETE IN DEN 1A-LAGEN STEIGT UND STEIGT, …



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

… WÄHREND DIE RANDLAGEN ABGEHÄNGT WERDEN

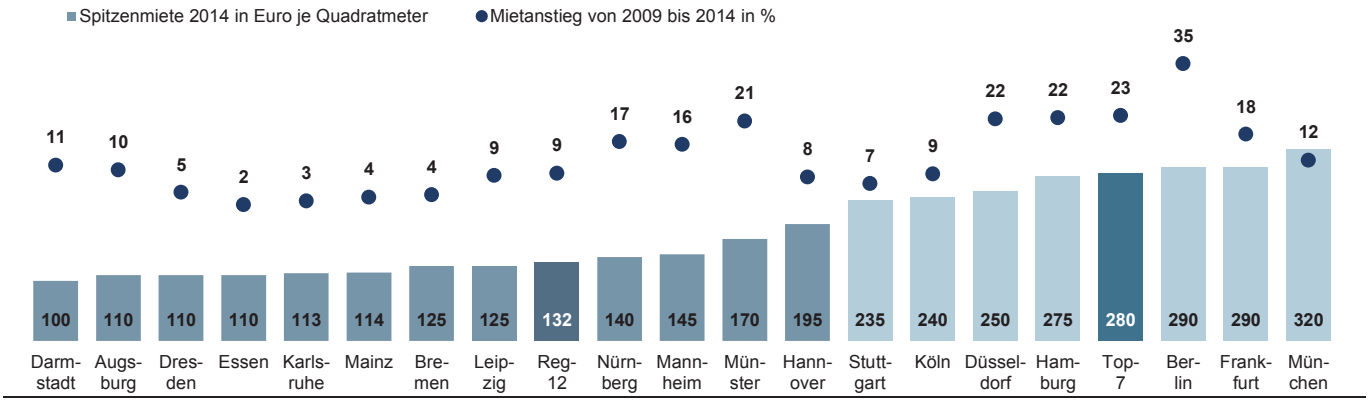


Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Die Entwicklung der Spitzenmiete im Einzelhandel, insbesondere mit dem Fokus auf dem Verhältnis von Oberzentren zu Top-Standorten, unterscheidet sich spürbar von der bei Büroimmobilien. Das ist insbesondere auf den anhaltend kräftigen Mietanstieg an den Top-Standorten zurückzuführen. Während die Spitzenmiete in den Oberzentren bei Büro und Handel in den vergangenen fünf Jahren jeweils um rund 10 Prozent zulegen konnte, klafft die Mietdynamik der beiden Marktsegmente an den Top-Standorten weit auseinander. Dem Plus bei Büros von ebenfalls etwa 10 Prozent steht ein durchschnittlicher Anstieg der Einzelhandels-Spitzenmiete von über 20 Prozent gegenüber.

Die Spitzenmiete für Büro- und Handelsflächen steigt in den Oberzentren etwa gleich schnell

HANDEL: SPITZENMIETE LEGT AN ALLEN STANDORTEN ZU – LANGSAMER IN DEN OBERZENTREN, SCHNELLER IN DEN TOP-STANDORTEN



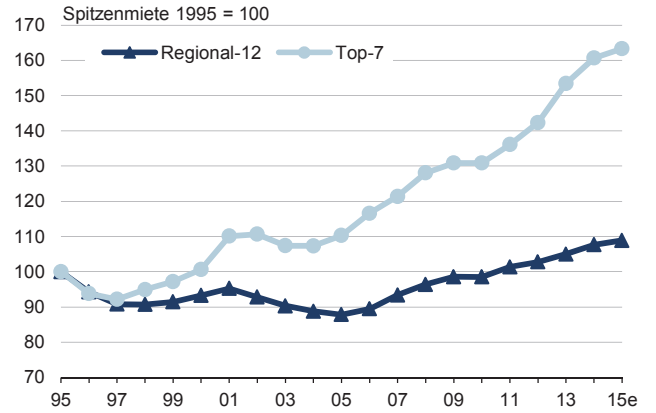
Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen

Bei der Spanne vom günstigsten zum teuersten Standort verhält es sich im Einzelhandel genau umgekehrt zum Bürobereich. Bei letzterem ist der Abstand der Standorte in den Oberzentren klein, bei den Top-Standorten dagegen groß. Im Einzelhandel übertrifft die Spitzenmiete vom teuersten Top-Standort München mit 320 Euro je Quadratmeter die von Stuttgart mit 235 Euro um gut 35 Prozent. In den Oberzentren ist die Spanne mit fast 100 Prozent viel größer. Sie reicht von Darmstadt mit

Im Einzelhandel ist die Spannweite der Miete in den Oberzentren groß, an den Top-Standorten klein

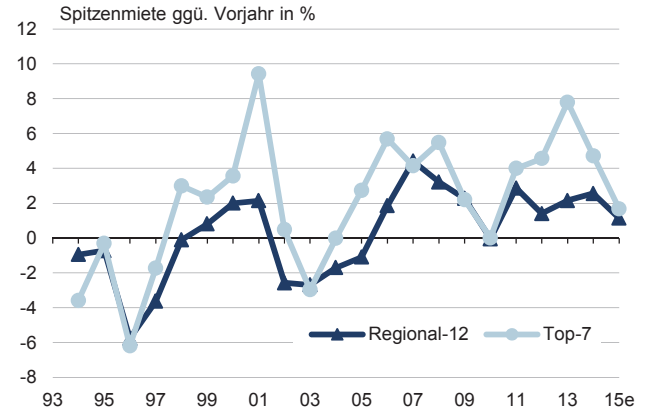
100 Euro je Quadratmeter bis hin zu Hannover mit 195 Euro. Der Abstand der durchschnittlichen Spitzenmiete von Oberzentren zu Top-Standorten ist dagegen – relativ betrachtet – mit dem Faktor zwei im Einzelhandel genauso groß wie im Bürobereich. Für einen Quadratmeter Verkaufsfläche in einer 1A-Lage müssen in Oberzentren im Mittel 132 Euro aufgewendet werden, an den Top-Standorten sind es 280 Euro.

IN DEN OBERZENTREN STEIGT DIE SPITZENMIETE, BEIM TEMPO LIEGEN DIE TOP-STANDORTE ABER VORNE



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

MIETANSTIEG: SCHNELL UND VOLATIL AN DEN TOP-STANDORTEN, LANGSAMER UND STABILER IN DEN OBERZENTREN



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Internationale Retailer kommen an den Top-Standorten nicht vorbei, das macht sie letztlich so begehrt

Über einen längeren Zeitraum wird die unterschiedliche Dynamik der Spitzenmiete im Einzelhandel noch deutlicher. In den Oberzentren legte sie über 20 Jahre lediglich um knapp 10 Prozent zu. Demgegenüber fällt das Plus bei den Top-Standorten mit über 60 Prozent um ein Vielfaches höher aus. Dass sich die Schere zwischen den beiden Standortkategorien so weit geöffnet hat, ist vor allem auf die Strategie der Retailer zurückzuführen. Davon werden die Top-Standorte weiterhin profitieren. Für Anbieter, die erstmalig in Deutschland vertreten sind, oder für neue Einzelhandelskonzepte stehen vor allem diese sieben Städte mit ihren großen Einzugsgebieten und dem internationalen Publikum im Fokus. Das gute Konsumklima und die wirtschaftliche Bedeutung der größten europäischen Volkswirtschaft tragen dazu bei, dass die Expansion nach Deutschland für internationale Retailer weiterhin oben auf der Agenda stehen dürfte. Die Flächennachfrage an den Top-Standorten wird voraussichtlich ungebrochen hoch bleiben.

Oberzentren eignen sich gut für Expansionsstrategien auf dem deutschen Markt

Die Oberzentren sind zwar ebenfalls attraktive Einzelhandelsstandorte, ihnen fehlt aber der Metropolen-Bonus. Sie werden vor allem im Rahmen einer Expansionsstrategie auf dem deutschen Markt nachgefragt, nachdem der Marktauftritt an den Top-Standorten erfolgreich verlaufen ist. Damit ist auch in Oberzentren mit einer anhaltenden Verkaufsflächennachfrage in den sehr guten Lagen zu rechnen. Sie sind aber allein aufgrund ihrer größeren Anzahl austauschbarer: Rund 30 Städte haben eine Bevölkerung von 200.000 bis 600.000 Einwohnern. Weitere 40 Städte liegen oberhalb der Großstadtgrenze von 100.000 Einwohnern.

An den Top-Standorten wird die Luft für weitere Anstiege der Spitzenmiete immer dünner

Auf dieser Grundlage sollte die Entwicklung der Spitzenmiete in den 1A-Lagen von Großstädten und Metropolen in Zukunft weiter auseinander laufen. Allerdings wird das schon sehr hohe Mietniveau der Top-Standorte wohl einen kräftigen Anstieg, wie er in den letzten Jahren zu beobachten war, dämpfen. Binnen zehn Jahren ist die durchschnittliche Spitzenmiete im Durchschnitt um über 90 Euro je Quadratmeter – rund 50 Prozent – gestiegen. Darunter leidet in zunehmendem Maße die Wirtschaftlichkeit der Händler, sodass die Bereitschaft, noch höhere Mieten zu zahlen, entsprechend abnimmt. Somit dürfte sich die Wachstumsrate der Spitzenmiete zwischen den Oberzentren und den Top-Standorten annähern.

2015 erwarten wir keinen ausgeprägten Anstieg der Spitzenmieten

Für das laufende Jahr erwarten wir insgesamt eine langsamere Gangart bei der Entwicklung der Spitzenmiete. An den Top-Standorten dämpft vor allem das schon beschriebene hohe Niveau einen weiteren kräftigen Anstieg. Für die schwächere Entwicklung in den Oberzentren gibt es unterschiedliche Ursachen. So stieg die Miete an zwei Standorten – Dresden und Hannover – im vergangenen Jahr kräftig an. In Hannover liegt sie mit 195 Euro je Quadratmeter ohnehin schon weit über dem Durchschnitt. An anderen Standorten wirken dagegen innerstädtische Großbaustellen oder neue Projektentwicklungen einem Mietanstieg entgegen.

HANDEL - MIETPROGNOSE

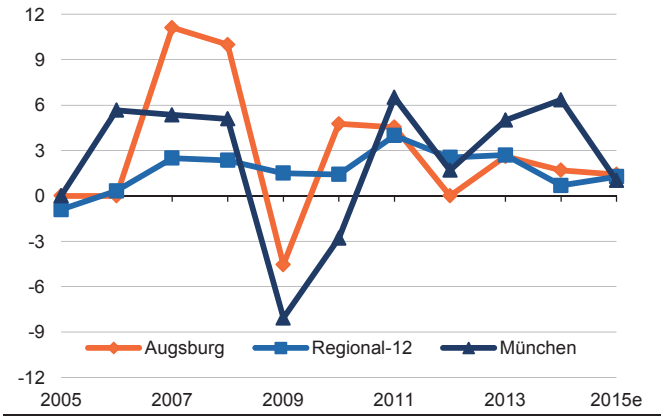
	2013	2014	2015e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	128,3 (+2,2)	131,6(+2,6)	133,1 (+1,1)
Miete Seitenlagen in Euro/m²	10,8	10,9	10,9
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	267,7 (+7,8)	280,3 (+4,7)	285,0 (+1,7)
Miete Seitenlagen in Euro/m²	21,6	21,9	21,9

Zahlen in Klammern in % gegenüber Vorjahr; alle Durchschnitte sind flächengewichtet
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

AUGSBURG

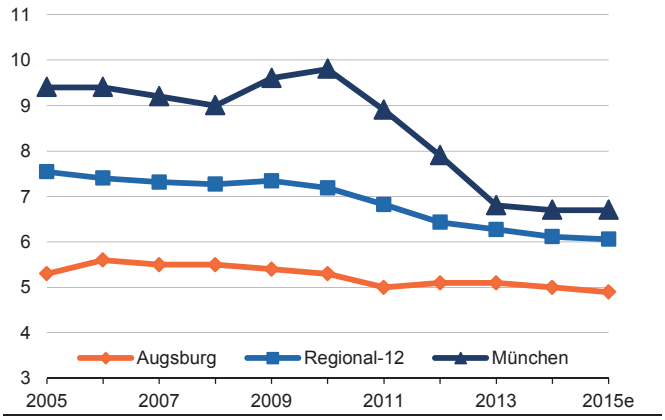
Büroimmobilien in Augsburg

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Augsburg wurde von den Römern gegründet – und ist damit eine der ältesten deutschen Städte

Die von den Römern gegründete Stadt Augsburg ist auch heute noch attraktiv. Der gut erhaltene Stadtkern ist mit dem Rathaus, dem Goldenen Saal oder der ältesten Sozialsiedlung der Welt, der „Fuggerei“, ein attraktiver Ausflugsort. Darüber hinaus bewirbt sich Augsburg mit seiner historischen Wasserwirtschaft, die eine Geschichte von mehr als 1.000 Jahren umfasst, um den Titel des Weltkulturerbes. Heute ist Augsburg die drittgrößte Stadt Bayerns mit fast 280.000 Einwohnern, das sind fast 20.000 mehr als noch zur Jahrtausendwende. Hierbei profitiert die Stadt von der guten und in den letzten Jahren ausgebauten Verkehrsanbindung an das knapp 70 Kilometer entfernte München sowie dem sehr hohen Mietniveau und der Wohnungsknappheit in der bayerischen Landeshauptstadt.

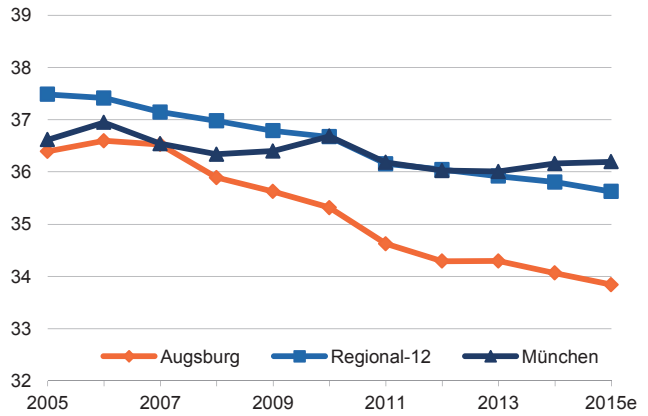
Kleinster Büromarkt in der Studie

Als Bürostandort spielt Augsburg allerdings keine herausragende Rolle. Mit rund 1,7 Millionen Quadratmetern Bürofläche ist Augsburg der kleinste der in dieser Studie betrachteten 19 Bürostandorte. Zudem ist die Spitzenmiete mit unter 12 Euro im Vergleich die niedrigste. Somit entfaltet die räumliche Nähe zu München als einem der teuersten deutschen Bürostandorte am Augsburger Büromarkt keine spürbaren positiven Impulse. Vielmehr wird hier die Nachfrage vor allem von regionalen Unternehmen, die oft zum High-Tech Bereich zählen, aber auch vom öffentlichen Sektor generiert. Zu letzterem zählen auch die Universität mit über 19.000 Studierenden und die Verwaltung des Regierungsbezirks Bayerisch-Schwaben.

Strukturwandel prägt die wirtschaftliche Entwicklung

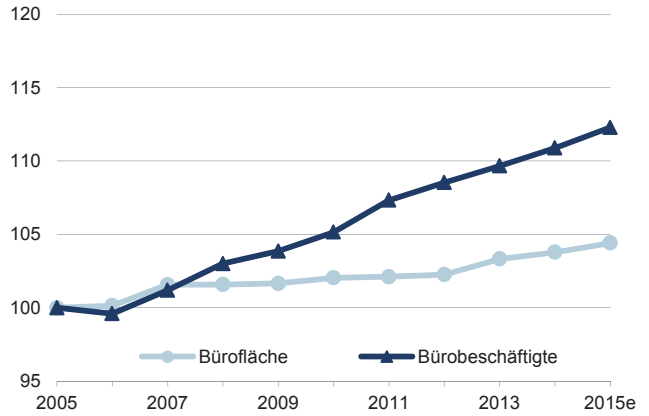
Die relativ geringe Größe und das niedrige Mietniveau des Büromarkts sind auch eine Folge des erheblichen Strukturwandels, der die Stadt und die Augsburger Wirtschaft lange Zeit prägte. Dieser resultierte aus dem Niedergang der ehemals sehr bedeutenden Textilindustrie und dem Abzug amerikanischer Streitkräfte in den 1990er Jahren. Heute weist die Arbeitslosenquote bei einer immer noch recht hohen industriellen Bedeutung dagegen einen für eine Großstadt recht günstigen Wert von 6,6 Prozent auf, der allerdings etwa doppelt so hoch wie der bayerische Durchschnitt ausfällt.

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

AUGSBURG: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

Als Folge der guten wirtschaftlichen Entwicklung konnte die Büromiete aber etwas aufholen. Binnen zehn Jahren hat sich ihr Abstand zum Mittelwert der regionalen Immobilienzentren von 2 auf 1 Euro verkleinert. Das niedrige und damit für Investoren weniger attraktive Mietniveau dürfte auch zur geringen Ausweitung der Bürofläche beigetragen haben. Entwicklungen am Büromarkt gehen vor allem auf die Initiative von Eigennutzern zurück. Dazu zählt auch das neue Entwicklungs- und Technologiezentrum des Robotik-Herstellers Kuka, der vom Hery Park in Gersthofen in das Augsburger Technologiezentrum umzieht. Die 21.000 Quadratmeter sorgten 2014 für einen im langjährigen Vergleich sprunghaft angestiegenen Büroflächenumsatz auf 36.000 Quadratmeter. Im Regelfall werden nicht ganz 20.000 Quadratmeter im Jahr erreicht. Neben dem Ausbau Augsburgs als Wissenschafts- und Technologiestandort dürfte auch die zunehmende Bedeutung des Logistiksektors in der verkehrsgünstig gelegenen Stadt dazu beitragen, dass die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung weiter fortgeschrieben wird. Für weiteres Wachstum ist Augsburg durch große, ehemals militärisch genutzte Konversionsflächen gut gerüstet. Das Mietniveau dürfte im Zuge der voraussichtlich steigenden Bürobeschäftigung den allmählichen Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fortsetzen.

Trotz „Aufholjagd“ ist die Augsburger Spitzenmiete mit 12 Euro je Quadratmeter eher niedrig

Kuka Roboter lässt 2014 den Büroflächenumsatz hochschnellen

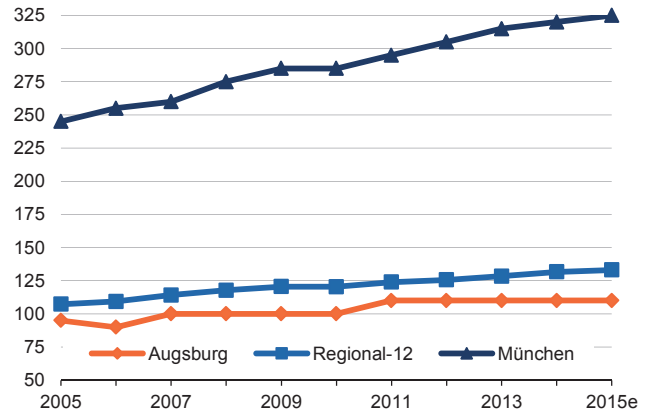
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,9	1,9	1,9	1,9
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	40,7	41,0	41,4	41,9
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,0	0,7	0,9	1,2
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,1	1,0	1,1	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	1,7	1,7	1,7	1,7
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,1	1,0	0,4	0,6
Leerstandsquote	in %	5,1	5,1	5,0	4,9
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	11,5 / 5,0	11,8 / 5,1	12,0 / 5,1	12,2 / 5,1
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	2,6 / 2,0	1,7 / 0,0	1,4 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

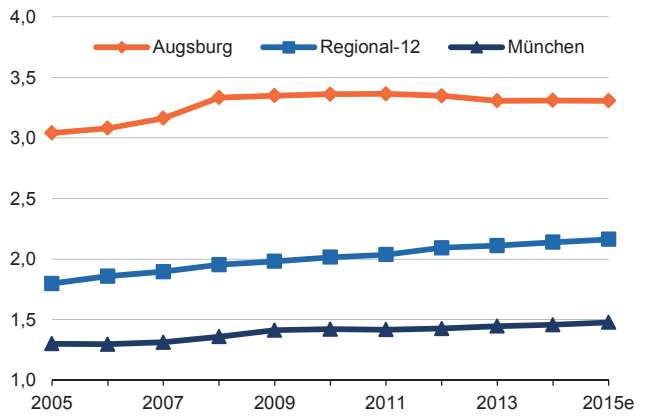
Handelsimmobilien in Augsburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Attraktiver Einzelhandelsstandort mit Dauerbaustelle

Augsburg hat mit über 3 Quadratmetern je Einwohner einen hohen Bestand an Einzelhandelsflächen. Allerdings verfügt die Stadt auch über ein großes Einzugsgebiet. Zudem sind attraktive Einzelhandelsstandorte – München, Ingolstadt und Ulm – 70 bis 90 Kilometern entfernt. Außerdem lockt die historische City der Fuggerstadt viele Touristen an, die den Augsburger Einzelhandel zusätzlich unterstützen. Dennoch stagniert die Spitzenmiete entgegen dem weit verbreiteten Aufwärtstrend seit einigen Jahren bei 110 Euro je Quadratmeter. Vor allem die seit 2011 bestehende und bis voraussichtlich 2020 anhaltende Großbaustelle des gewaltigen Nahverkehrsprojekts „Augsburg City“ wirkt sich als Belastungsfaktor aus. Langfristig wird die Fußgängerzone dadurch aber aufgewertet. Dämpfend auf die Spitzenmiete wirkt sich auch die große Verkaufsfläche der Innenstadt aus. Die Toplagen befinden sich in der Annastraße und der Bürgermeister-Fischer-Straße. Für 2015 stehen im Einzelhandel einige Veränderungen an. Dabei handelt es sich zum einen um die Peek & Cloppenburg-Neuentwicklung im ehemaligen Woolworth-Gebäude. Zum anderen wird Galeria Kaufhof den Standort aufgeben. Die zukünftige Nutzung der Immobilie, aber auch die Auswirkungen auf die Kundenfrequenz in der Bürgermeister-Fischer-Straße sind offen. Wir gehen von einer 2015 insgesamt stabilen Spitzenmiete aus.

Spitzenmiete dürfte 2015 stabil bleiben

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

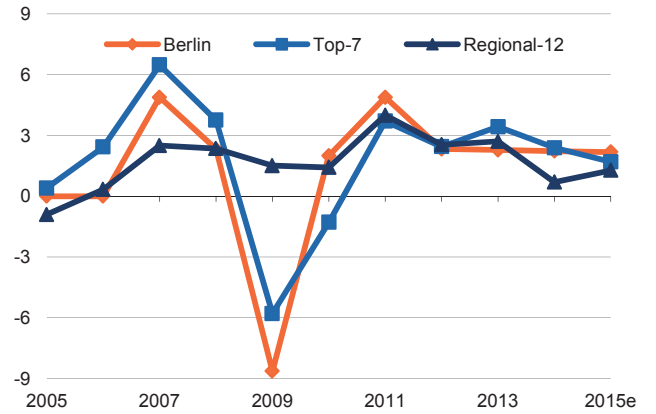
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.312	1.305	1.307	1.314
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	-0,6	-0,5	0,1	0,5
Arbeitslosenquote (BA)	in %	6,4	6,4	6,6	6,5
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	0,1	0,9	1,0	1,1
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,9	0,9	0,9	0,9
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	0,5	0,0	1,0	0,5
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 8,0	110 / 8,0	110 / 8,0	110 / 8,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BERLIN

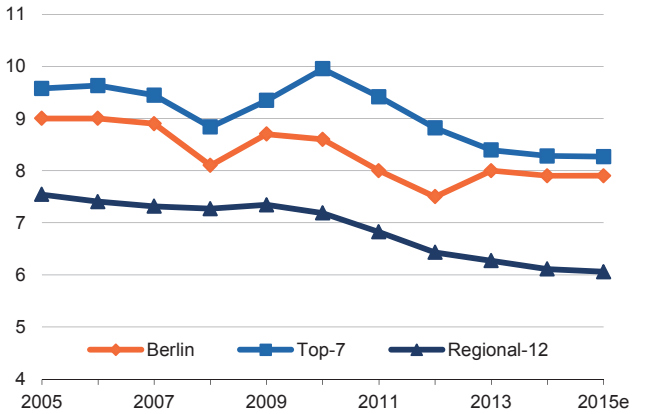
Büroimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Der Berliner Büromarkt entwickelt sich überdurchschnittlich gut. Während sich das Vermietungsvolumen an vielen Bürostandorten im vergangenen Jahr abschwächte, konnte der Flächenumsatz in Berlin mit 580.000 Quadratmetern gegenüber dem Vorjahr, aber auch dem Zehn-Jahres-Mittel jeweils um gut 10 Prozent zulegen. Getragen wird die Büronachfrage vom wirtschaftlichen Aufschwung Berlins, der in der deutlich gesunkenen Arbeitslosenquote zum Ausdruck kommt. 11 Prozent sind zwar vergleichsweise hoch, aber weit weg von fast 20 Prozent wie vor zehn Jahren. Statt kleiner Repräsentanzen setzen viele Unternehmen heute auf Vertriebs- und Entwicklungsstandorte. Ebenso positiv wirkt sich der aufstrebende Internet/E-Commerce-Sektor mit Unternehmen wie dem Modeversender Zalando aus. So finden sich unter den zehn größten Mietabschlüssen fünf IT-Unternehmen. Die Spitzenmiete konnte ihren steigenden Trend fortsetzen. Mit 23 Euro pro Quadratmeter ist sie für eine europäische Hauptstadt, aber auch im Umfeld der Top-Standorte eher niedrig. Wir gehen für das laufende Jahr von einem weiteren Anstieg aus. Die Leerstandsquote ist 2014 wieder unter 8 Prozent gesunken, dort dürfte sie auch 2015 verbleiben.

Büromarkt entwickelte sich entgegen der Mehrzahl der Top-Standorte 2014 positiv

Spitzenmiete weist anhaltenden Aufwärtstrend auf

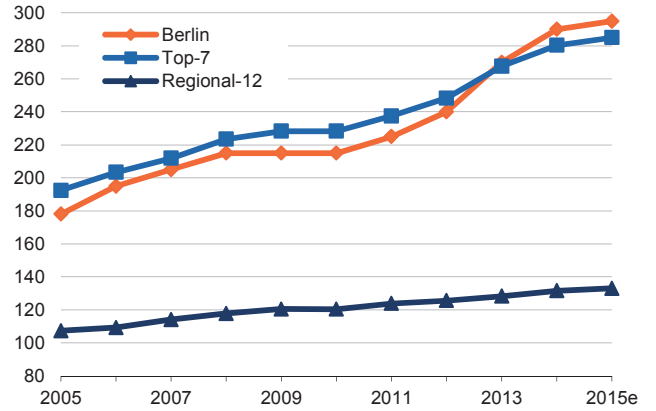
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,0	1,9	1,6	1,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	25,1	25,2	25,4	25,7
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,5	0,5	0,8	1,1
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	2,7	1,4	1,4	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	17,5	17,5	17,6	17,8
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	-0,1	0,3	0,5	1,2
Leerstandsquote	in %	7,5	8,0	7,9	7,9
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	22,0 / 6,8	22,5 / 7,5	23,0 / 7,5	23,5 / 7,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,3 / 4,6	2,3 / 10,3	2,2 / 0,0	2,2 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

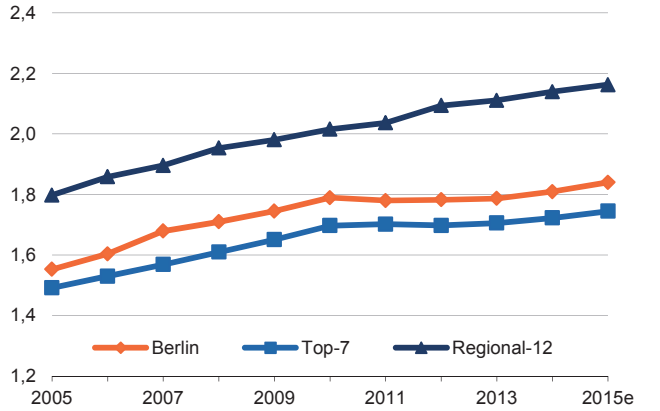
Handelsimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Shopping-Standort Berlin hat sich überdurchschnittlich gut entwickelt

Noch besser als der Büromarkt hat sich Berlin als Shopping-Standort entwickelt. Das Interesse von Retailern ist groß. Im Zuge der soliden wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands ist die Bundeshauptstadt noch stärker in deren Fokus gerückt. Hinzu kommen der positive Trend der Berliner Wirtschaft und ein hohes und wachsendes Besucheraufkommen, das zu einem Viertel zu den Einzelhandelsumsätzen beiträgt. Das hilft, die unterdurchschnittliche Kaufkraft der Einwohner auszugleichen. Dazu kommt noch die Größe und Bedeutung des Marktes im Kontext der deutschen Einzelhandelslandschaft, wodurch Berlin als Testmarkt für Neuauftritte im deutschen Einzelhandel fungiert. Ein jüngeres Beispiel ist die japanische Modekette Uniqlo, die einen 2.700 Quadratmeter großen Store an der Tauentzienstraße eröffnet hat. Die Top-Shoppingmeile Berlins soll nach dem Wunsch des Einzelhandels zukünftig auch als Ku'damm bezeichnet werden. Im Zuge der guten Nachfrage können sich in Berlin auch szenige Lagen wie der Hackesche Markt in Richtung 1A-Lage entwickeln. Mit der Mall of Berlin, die im September letzten Jahres eröffnet hat, verfügt Berlin inzwischen über das größte innerstädtische Einkaufszentrum in Europa. Die seit einigen Jahren überdurchschnittlich rasch steigende Spitzenmiete konnte 2014 erneut kräftig zulegen. Angesichts des nunmehr erreichten Niveaus erwarten wir im laufenden Jahr aber nur noch ein geringfügiges Plus von weniger als 2 Prozent.

Testmarkt für Neuauftritte im deutschen Einzelhandel

Nach dynamischem Mietwachstum dürfte der Anstieg abflachen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

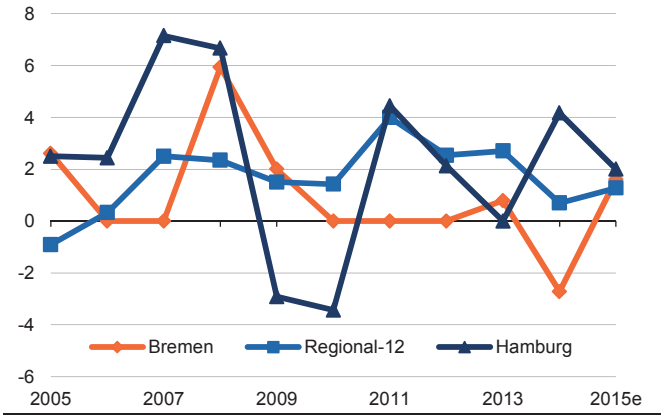
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.216	1.227	1.244	1.259
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,7	0,9	1,3	1,3
Arbeitslosenquote (BA)	in %	12,3	11,7	11,2	11,4
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,9	2,9	2,7	1,9
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	6,0	6,1	6,2	6,3
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	1,6	1,7	2,1	2,1
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	240 / 14,0	270 / 14,0	290 / 0,0	295 / 0,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	6,7 / 0,0	12,5 / 0,0	7,4 / 0,0	1,7 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

BREMEN

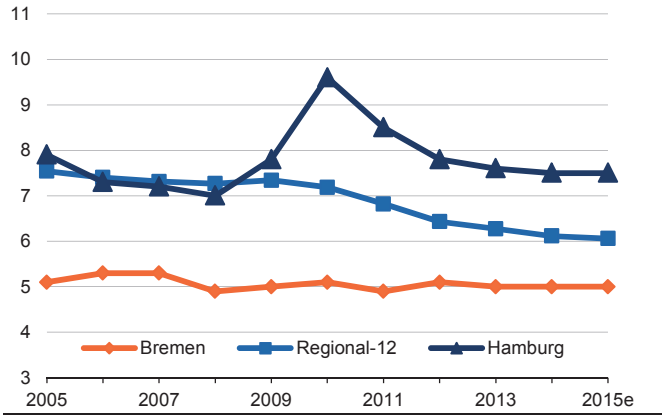
Büroimmobilien in Bremen

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Zentrale Stadt im Nordwesten Deutschlands

Die Hansestadt Bremen bildet mit dem 60 Kilometer entfernten Bremerhaven das flächen- und einwohnermäßig kleinste Bundesland. Mit dem zu Niedersachsen zählenden Oldenburg bildet es eine Metropolregion mit 1,2 Millionen Menschen. In der Stadt Bremen selbst leben etwa 550.000 Einwohner. Damit schafft es die Stadt unter die Top Ten der Großstädte. Sie ist zugleich das unangefochtene Zentrum im Nordwesten. Die bedeutenden Großstädte Hamburg und Hannover sind jeweils rund 120 Kilometer entfernt. Die Einwohnerentwicklung weist allerdings bei weitem nicht die Dynamik vieler Großstädte auf. Seit 2004 legte Bremens Bevölkerung mit insgesamt 1 Prozent weitaus schwächer zu als die übrigen Oberzentren in diesem Bericht, die im gleichen Zeitraum im Durchschnitt fünfmal so schnell wuchsen.

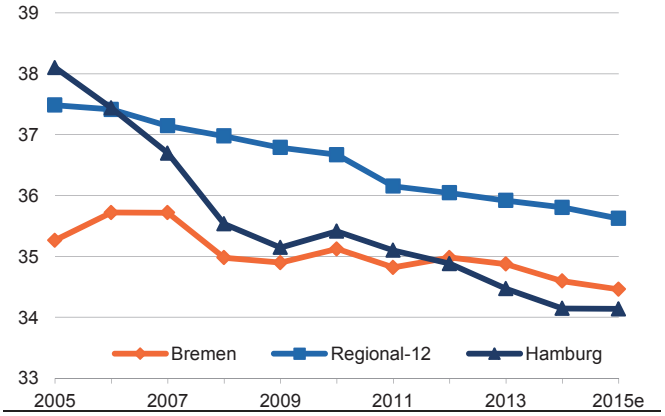
Nach tiefgreifendem Strukturwandel ist Bremens Wirtschaft heute wieder erfolgreich

Die Bremer Wirtschaft litt viele Jahre unter einem tiefgreifenden Strukturwandel. Nach 1970 wurden am florierenden Hafen- und Schiffbaustandort rund die Hälfte der Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe abgebaut. 2005 erreichte die Arbeitslosenquote ihr Maximum mit über 15 Prozent. Im Zuge einer erfolgreichen Wirtschaftspolitik wendete sich das Blatt. Vor allem in den Sektoren Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel, Biotechnologie und Logistik ließen sich viele Unternehmen in Bremen nieder. Kooperationen mit der Universität Bremen waren dabei ebenfalls hilfreich. Dadurch konnte sich die Beschäftigungssituation spürbar verbessern. Die Arbeitslosenquote sank zwar deutlich, weist aber mit 10 Prozent ein immer noch recht hohes Niveau auf.

Bezogen auf die Einwohnerzahl ist der Büromarkt relativ klein

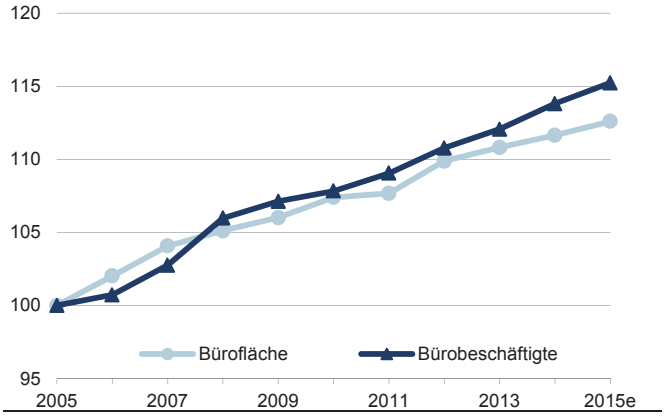
Der Anteil der Bürobeschäftigten an den Berufstätigen ist mit weniger als 40 Prozent unterdurchschnittlich. Hier zeigt sich immer noch die starke industrielle Prägung. Dementsprechend liegt der Anteil der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe mit rund 20 Prozent oberhalb des Mittelwerts. Allerdings konnte die Zahl der Bürobeschäftigten in den zurückliegenden Jahren spürbar zulegen. Die Büroflächen legten in etwa in vergleichbarem Umfang zu und liegen absolut betrachtet mit 3,4 Millionen Quadratmetern im Mittelfeld der regionalen Immobilienzentren. Auf die Einwohnerzahl bezogen ist der Büromarkt Bremens aber relativ klein.

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

BREMEN: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

Zeitgemäße Büroflächen sind in der Bremer Innenstadt kaum vorhanden

Moderne Büroflächen sind in Bremen in den vergangenen Jahren kaum noch in der Innenstadt entstanden. Ein großer Teil der Bürogebäude ist überaltert und erfüllt nicht mehr die Ansprüche der Nachfrage, sodass sich aus heutiger Sicht eher eine Wohnraumnutzung anbietet. Der Büromarkt hat sich mehr und mehr in Richtung Airport- und Überseestadt mit ihren zeitgemäßen Büroflächen verlagert. Die dort entstandenen Büroprojekte haben auch zur überdurchschnittlichen Ausweitung der Bürofläche in den letzten zehn Jahren beigetragen. In der Überseestadt wird zudem die aktuelle Spitzenmiete gezahlt. Die kräftige Flächenausweitung belastet allerdings die Mietentwicklung. Im vergangenen Jahr sank die Spitzenmiete sogar um knapp 3 Prozent auf 12,50 Euro je Quadratmeter. Mit dem ESA 1 ist derzeit in der Überseestadt eine spekulative Projektentwicklung im Bau. Das Risiko hält sich aber im Rahmen, denn das Leerstandsniveau ist mit einer Quote von rund 5 Prozent dauerhaft niedrig. Während sich die Marktdynamik allerdings 2014 mit 69.000 Quadratmetern Flächenumsatz – 20 Prozent unter dem langjährigen Mittelwert – verlangsamt hat, zog das Neubauvolumen seit 2011 kontinuierlich an auf rund 55.000 Quadratmeter im vergangenen Jahr. Das ist der höchste Wert seit 2002. Im laufenden Jahr dürfte diese Entwicklung dafür sorgen, dass es kaum Spielraum für ein Mietplus gibt. Die Spitzenmiete könnte sich allenfalls etwas vom Vorjahresrückgang erholen.

Spitzenmiete dürfte 2015 weiterhin stabil bleiben

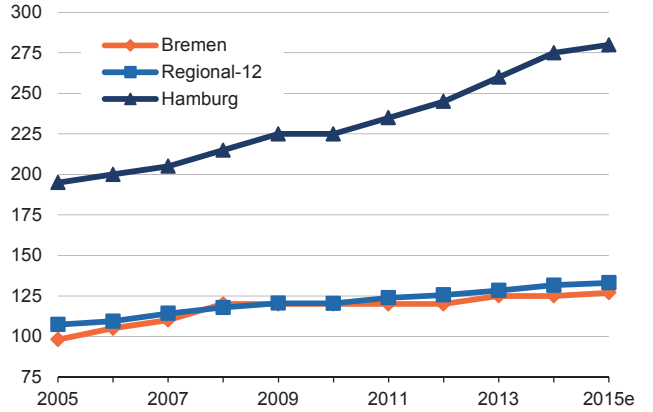
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,2	2,3	2,2	2,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	40,4	41,2	42,0	42,8
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,9	1,8	2,1	1,9
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,6	1,2	1,6	1,2
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	3,4	3,4	3,4	3,4
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	2,0	0,9	0,8	0,8
Leerstandsquote	in %	5,1	5,0	5,0	5,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,8 / 5,8	12,9 / 5,8	12,5 / 5,8	12,7 / 5,8
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 11,5	0,8 / 0,0	-2,7 / 0,0	1,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

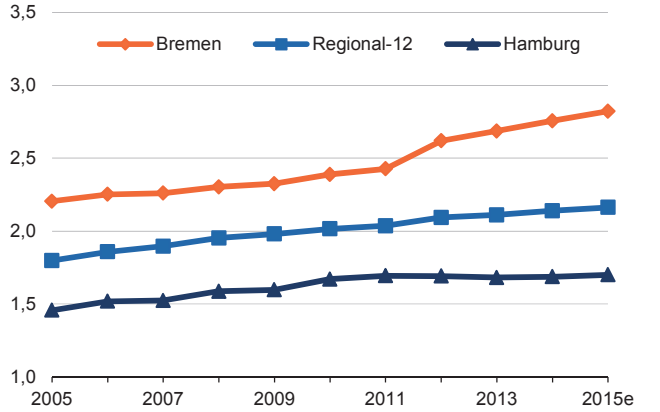
Handelsimmobilien in Bremen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Innerstädtischer Einzelhandel leidet unter peripheren Einkaufszentren und der zu geringen Verkaufsfläche

Die Voraussetzungen für den Bremer Einzelhandel sind sehr gut. Der Shopping-Standort im Nordwesten verfügt über ein großes Einzugsgebiet und hat, vom viel kleineren Oldenburg abgesehen, keine Konkurrenz. Hinzu kommt der Tourismus, der von Publikumsmagneten wie dem Rathaus profitiert. Dennoch bleibt der innerstädtische Einzelhandel hinter den Möglichkeiten zurück, die der Standort bietet. Dafür gibt es zwei Gründe. Kaum eine andere Großstadt verfügt über vergleichbar viele periphere Einkaufszentren. Dazu zählen Waterfront, Roland-Center oder der 2014 auf 66.000 Quadratmeter Verkaufsfläche erweiterte Weserpark. Grund zwei ist das bislang schwache Angebot an erstklassigen Verkaufsflächen in der City. Inklusive der großen Waren- und Modehäuser sind es lediglich 135.000 Quadratmeter. Von den Filialisten gesuchte große Shops sind kaum vorhanden. Die gerade eröffnete Zara-Filiale mit 3.500 Quadratmetern und einer gelungenen Fassade ist eine seltene Ausnahme, die die Obernstraße – die zweite 1A-Lage neben der Sögestraße – insgesamt aufwerten könnte. Zur Verbesserung der Lage hat die Stadt 2013 den Lloydhof erworben, damit dort das 25.000 Quadratmeter große „City Center“ entstehen kann. Positiv ist auch die bis 2016 vorgesehene Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes. Der Shopping-Standort Bremen hat trotz der beschriebenen Belastungen noch Potenzial, ein kleines Plus bei der Spitzenmiete ist durchaus möglich.

Innerstädtisches City Center soll Angebot an Verkaufsflächen optimieren

Spitzenmiete hat noch Luft nach oben

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

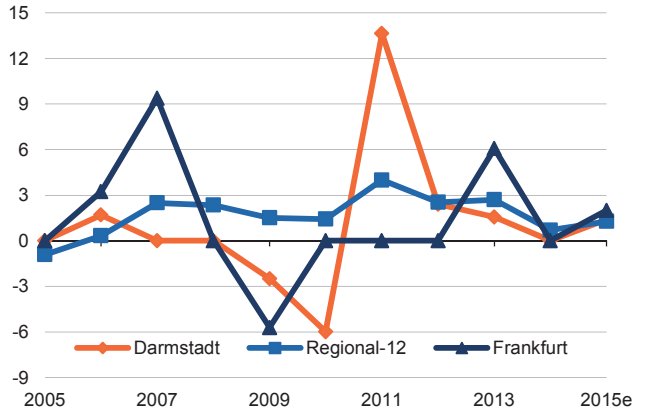
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.525	1.535	1.551	1.569
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	2,0	0,7	1,0	1,2
Arbeitslosenquote (BA)	in %	10,5	10,5	10,1	10,1
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,3	1,9	1,8	2,3
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,4	1,5	1,5	1,5
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	8,3	3,0	2,7	2,6
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	120 / 10,0	125 / 10,0	125 / 10,0	127 / 10,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	4,2 / 0,0	0,0 / 0,0	1,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

DARMSTADT

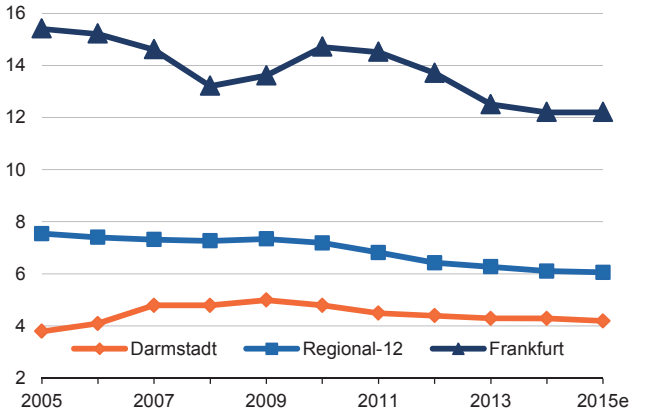
Büroimmobilien in Darmstadt

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Darmstadt, die Wissenschaftsstadt in Hessen

Der kleine Landeroboter „Philae“, der nach einer zehnjährigen Odyssee durch den Weltraum erfolgreich auf dem winzigen Kometen „Tschuri“ aufsetzen und die Oberfläche analysieren konnte, hat mit dazu beigetragen, den Anspruch von Darmstadt als „Wissenschaftsstadt“ weit über die Grenzen Hessens hinaus zu untermauern. Diesen verdankt die mit 150.000 Einwohnern viertgrößte Stadt des Bundeslandes der Technischen Universität und weiteren Hochschulen mit zusammengenommen etwa 40.000 Studenten sowie einer Vielzahl von Forschungseinrichtungen. Das sind beispielsweise das Raumflugkontrollzentrum ESOC, das unter anderem für den Betrieb der ESA-Satelliten verantwortlich ist, oder die im Bau befindliche internationale Teilchenbeschleunigeranlage „FAIR“.

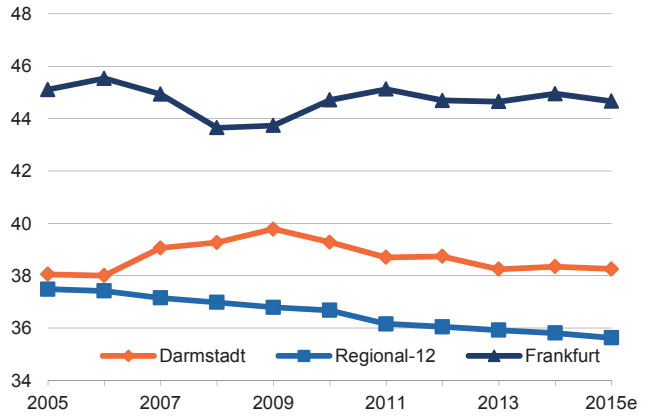
Bedeutender Unternehmensstandort

Außerdem sind eine Reihe bedeutender Unternehmen in Darmstadt ansässig. Dazu zählen unter anderem Merck, Telekom/T-Online, Software AG und Kao/Goldwell oder Carl Schenck. Im Technologie- und Innovationszentrum haben über 100 Unternehmen ihren Sitz. Die Kernbranchen der Darmstädter Wirtschaft sind IT, Chemie/Pharma, Maschinenbau und Kosmetik. Die Arbeitslosenquote ist mit knapp über 6 Prozent für eine Großstadt vergleichsweise niedrig.

Relativ kleiner Standort mit großer Beschäftigtenzahl

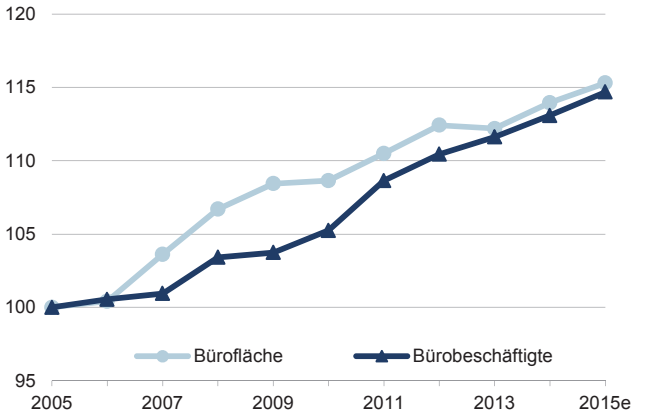
Gemessen an der Einwohnerzahl ist Darmstadt der mit Abstand kleinste Standort im Rahmen dieses Berichts. Die Bedeutung als Immobilienstandort ist aber größer als es die Einwohnerzahl widerspiegelt. Hierbei wirken sich die überproportional große Erwerbstätigenzahl und der zugleich überdurchschnittlich hohe Anteil an Bürobeschäftigten aus. Hinzu kommen die verkehrsgünstige Lage und die Einbindung in den Wirtschaftsmotor Rhein-Main-Gebiet. Mit einer Entfernung zu Frankfurt von etwa 30 Kilometern ist Darmstadt aber dennoch ein eigenständiger Wirtschafts- und Bürostandort. Hierbei liegt Darmstadt mit 50.000 Bürotätigen etwa gleichauf mit den einwohnerzahlenmäßig weitaus größeren Städten Augsburg und Mainz. Zudem sind die Büromärkte beider Städte kleiner als der Darmstadts, der etwa 1,9 Millionen Quadratmeter Bürofläche umfasst.

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

DARMSTADT: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

Stabiler Bürostandort mit Zukunftspotenzial

Dem kräftigen Plus der Bürobeschäftigtenzahl stand in den letzten zehn Jahren eine vergleichbare Ausweitung der Büroflächen gegenüber. Nachdem die Büroflächen zwischen 2007 und 2009 etwas kräftiger zulegten, flaute der Büroneubau danach ab. 2014 erreichte das Fertigstellungsvolumen mit 40.000 Quadratmetern wieder ein relativ hohes Niveau. Der größte Teil der Büroprojekte ist eigennutzergetrieben, es kommen aber auch immer wieder teilspekulative Entwicklungen hinzu. Der Büroflächenumsatz entwickelte sich in der Vergangenheit recht stabil mit im Durchschnitt nicht ganz 40.000 Quadratmetern pro Jahr. 2014 fiel der Flächenumsatz mit 33.000 Quadratmetern – wie an fast allen Bürostandorten – unterdurchschnittlich aus und sank sowohl unter den Vorjahreswert als auch unter den Zehn-Jahres-Durchschnitt. Nachdem die Spitzenmiete 2011 kräftig anstieg, bewegt sie sich langsam aufwärts auf aktuell 13 Euro je Quadratmeter. Auch im laufenden Jahr könnte es ein kleines Plus geben. Der Leerstand ist mit einer Quote von etwas über 4 Prozent sehr niedrig. Die Aussichten des Standorts sind gut. Raum für weitere Büroflächen bieten umfangreiche ehemals militärisch genutzte Konversionsflächen. Auf dem Wella-Areal sollen auch Büroflächen – neben Gewerbeflächen und Wohnungen – entstehen, wenn Procter & Gamble den Standort Darmstadt voraussichtlich 2015 aufgibt.

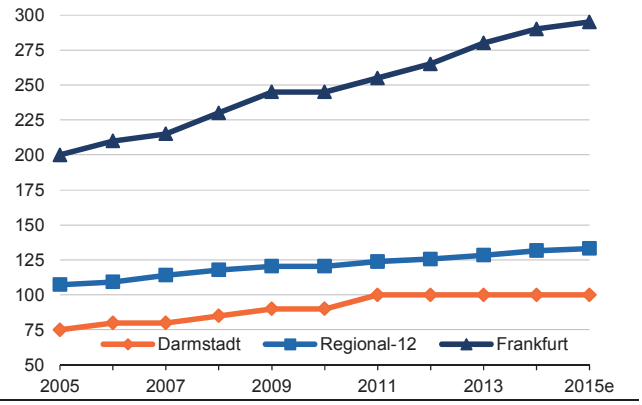
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,3	2,0	2,0	2,0
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	49,7	50,0	50,6	51,4
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,5	0,7	1,2	1,5
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,7	1,1	1,3	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	1,8	1,8	1,9	1,9
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	1,7	-0,2	1,6	1,2
Leerstandsquote	in %	4,4	4,3	4,3	4,2
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,8 / 7,5	13,0 / 7,5	13,0 / 7,5	13,2 / 7,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,4 / 0,0	1,6 / 0,0	0,0 / 0,0	1,4 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

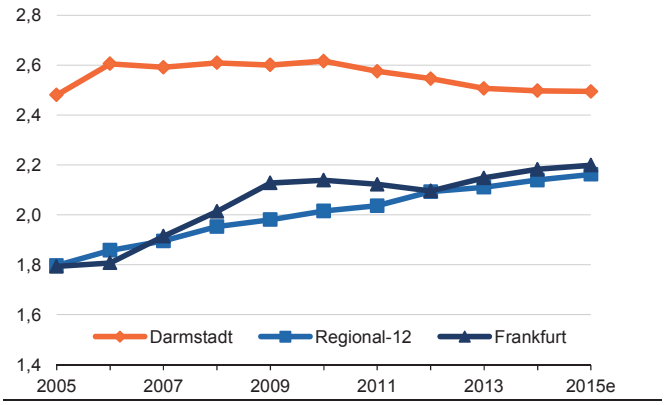
Handelsimmobilien in Darmstadt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: : BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Darmstadt kann sich als Shopping-standort gut gegen eine starke Konkurrenz behaupten

Mit dem großen – vor allem südlich von Darmstadt gelegenen – Einzugsgebiet, das insgesamt rund 600.000 Menschen umfasst und über eine hohe Kaufkraft verfügt, sind die Voraussetzungen für den Einzelhandel gut. Die Innenstadt bietet, gemessen an der Größe der Stadt, mit einer Verkaufsfläche von 120.000 Quadratmetern ein relativ großes Angebot. Damit kann sich Darmstadt als Shopping-Standort recht gut im Wettbewerb mit dem viel größeren Frankfurt oder den Einkaufszentren in den Nachbargemeinden behaupten. Zur Attraktivität tragen die innerstädtischen Shoppingmöglichkeiten in den 1A-Lagen Schuchardstraße und Ernst-Ludwig-Straße bei, aber auch die Einkaufszentren CITY CARREE und Luisen-Center. Die Fluktuation in der Innenstadt ist gering. Auch das 2009 eröffnete nahegelegene Loop 5 mit 175 Geschäften und 50.000 Quadratmetern Verkaufsfläche konnte den Kundenstrom in die Innenstadt nicht spürbar belasten. Dennoch macht sich die die starke Konkurrenz, aber auch die recht hohe Verkaufsfläche je Einwohner bemerkbar: Seit einigen Jahren stagniert die Spitzenmiete bei 100 Euro je Quadratmeter, rund 30 Prozent unterhalb des Durchschnitts der Oberzentren. Dabei dürfte es auch in diesem Jahr bleiben. Die für Herbst 2015 geplante Neueröffnung der Markthalle dürfte dazu beitragen, dass Darmstadts Attraktivität als Shopping-Standort erhalten bleibt.

Die Wettbewerbssituation drückt aber auf die Spitzenmiete

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

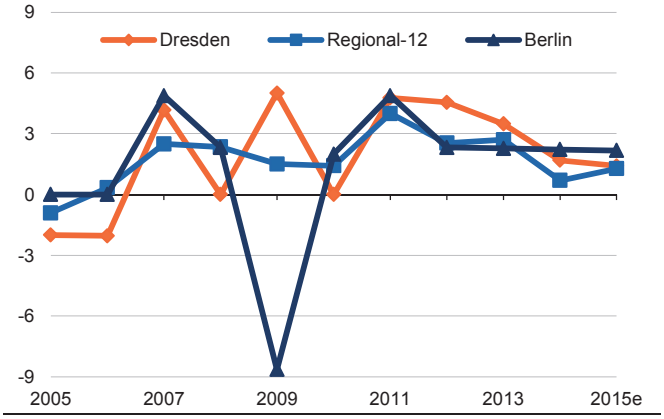
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.523	1.534	1.552	1.573
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,7	0,7	1,2	1,3
Arbeitslosenquote (BA)	in %	6,0	6,3	6,6	6,9
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,7	1,5	1,2	1,7
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,4	0,4	0,4	0,4
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	0,6	-0,2	0,4	0,4
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	100 / 12,0	100 / 11,0	100 / 11,0	100 / 11,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 4,3	0,0 / -8,3	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

DRESDEN

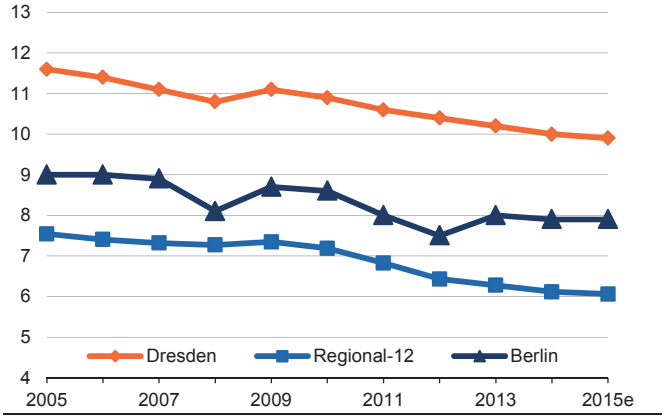
Büroimmobilien in Dresden

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Boomtown Dresden

Dresden hat sich nach der Wiedervereinigung sehr positiv entwickelt. Das betrifft die Rolle der sächsischen Landeshauptstadt als Wirtschafts- und Verwaltungszentrum, als Wissenschaftsstandort und als „Hotspot“ im deutschen Städtetourismus. Letzteres ist vor allem auf das beeindruckende historische Stadtbild mit der wieder aufgebauten Frauenkirche zurückzuführen. Binnen zehn Jahren stieg die Zahl der Übernachtungen von 2,5 auf über 4 Millionen. Die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich beispielsweise in der Arbeitslosenquote von 8,5 Prozent wider, die deutlich unter der Quote vieler westdeutscher Großstädte wie Bremen, Essen oder Hannover liegt.

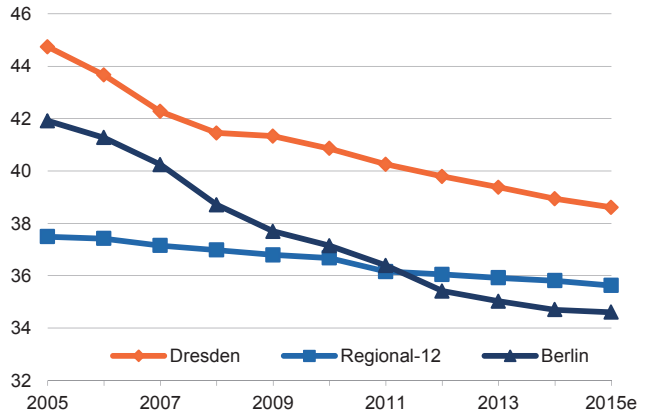
Kräftiger Anstieg der Einwohnerzahl

Die insgesamt günstige Entwicklung der Stadt hat dazu geführt, dass sich der Einwohnerschwund nach der „Wende“ ins Gegenteil gedreht hat: In den zurückliegenden zehn Jahren konnte lediglich München noch einen kräftigeren prozentualen Einwohnerzuwachs aufweisen. Im Vergleich zum Durchschnitt der Oberzentren ist die Einwohnerzahl mit einem Plus von 12 Prozent seit 2004 doppelt so schnell gestiegen.

Wichtiger Verwaltungs- und Forschungsstandort: High-Tech als Wachstumsmotor

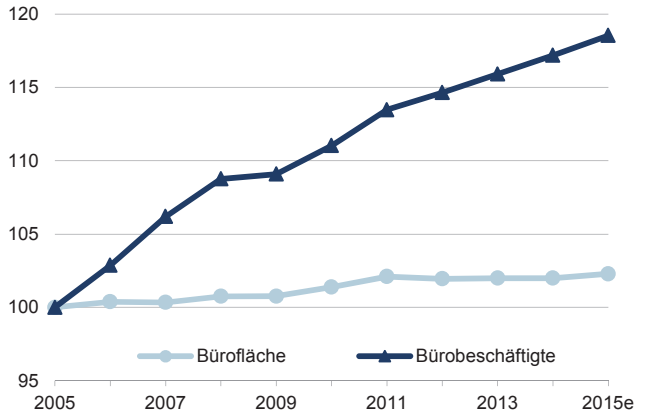
Als Hauptstadt des Freistaats Sachsen, Sitz der Verwaltung des Regierungsbezirks und des Oberlandesgerichts ist der öffentliche Dienst in Dresden ein wichtiger Arbeitgeber. Darüber hinaus sorgen die Universität sowie zahlreiche Forschungsinstitute wie Max-Planck, Fraunhofer, Leibniz und Helmholtz für eine große Zahl von Arbeitsplätzen in Forschung und Entwicklung. In der Nano- und Mikroelektronik ist Dresden deutschlandweit führend. Über 300 Unternehmen und Forschungseinrichtungen aus dem Hochtechnologiesektor prägen daher die umgangssprachliche Bezeichnung als „Silicon Saxony“. Insgesamt bietet die Branche der Informations- und Kommunikationstechnologie 40.000 Beschäftigten eine Arbeit. Daneben tragen zahlreiche Betriebe aus den Bereichen Automobilbau, Luftfahrt und Pharmazie zur dynamischen Entwicklung der lokalen Wirtschaft bei.

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

DRESDEN: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

Dresden ist nach Berlin und Leipzig der drittgrößte Büromarkt in Ostdeutschland. Als Folge des Baubooms im Rahmen der Wiedervereinigungseuphorie kam es zu einem erheblichen Überangebot am Büromarkt, in der Spitze stieg die Leerstandsquote auf 15 Prozent. Weil seit der Jahrtausendwende kaum noch größere Büroprojekte realisiert wurden, stagniert das Flächenangebot seitdem weitestgehend. Spekulativ entwickelte Büroflächen spielen im aktuellen Marktgeschehen keine Rolle mehr. Dank der kräftig gestiegenen Zahl der Bürobeschäftigten konnte die Leerstandsquote zwar auf 10 Prozent sinken, weist damit aber einen immer noch recht hohen Wert auf. Die geringe Flächenfertigstellung hatte aber auch zur Folge, dass attraktive, zeitgemäße Büroflächen mit der Zeit knapper wurden. So konnte die Spitzenmiete sukzessive auf rund 12 Euro je Quadratmeter anziehen. Sie liegt damit allerdings noch gut 1 Euro unter dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Der Büroflächenumsatz lag 2014 mit 80.000 Quadratmetern am unteren Ende der Bandbreite der jüngeren Vergangenheit. Seit 2009 bewegt sich das jährliche Vermietungsvolumen in einem Korridor von etwa 80 bis 90.000 Quadratmetern. Die Spitzenmiete dürfte ihren Aufwärtstrend 2015 moderat fortsetzen.

Durch den wirtschaftlichen Aufschwung konnte das Überangebot am Büromarkt abgebaut werden

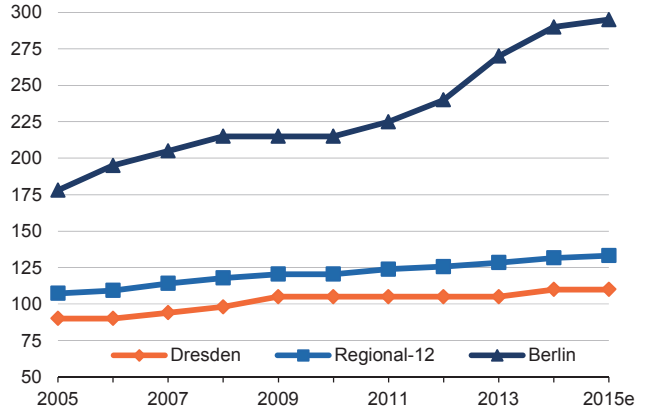
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,1	2,1	2,2	2,3
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	28,4	28,7	29,1	29,7
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,8	1,5	1,9
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,0	1,1	1,1	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	3,8	3,8	3,8	3,8
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	-0,1	0,0	0,0	0,3
Leerstandsquote	in %	10,4	10,2	10,0	9,9
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	11,5 / 4,6	11,9 / 4,9	12,1 / 4,9	12,3 / 5,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,5 / 2,2	3,5 / 6,5	1,7 / 0,0	1,4 / 2,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

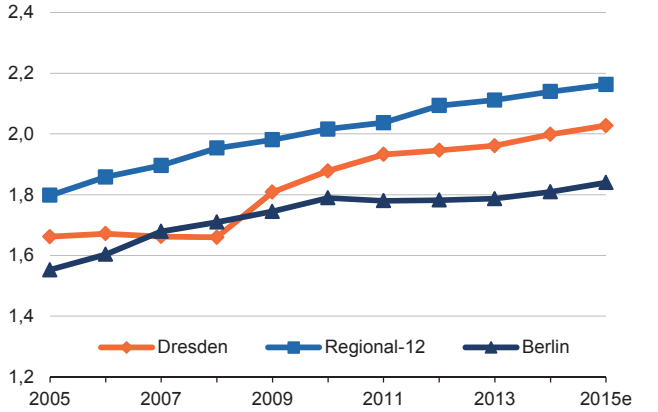
Handelsimmobilien in Dresden

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Top-Shopping-Standort mit relativer niedriger Spitzenmiete

Nach Berlin sind Dresden und Leipzig die Top-Shopping-Standorte in Ostdeutschland. Mit einer Entfernung von fast 200 Kilometern stellt die Bundeshauptstadt allerdings keine Konkurrenz dar. Untereinander besteht aber gewisser Wettbewerb durch den nur halb so großen Abstand. Das ist einer der Gründe für die – mit Blick auf die attraktive und wirtschaftlich erfolgreiche Stadt – relativ niedrige Spitzenmiete von 110 Euro je Quadratmeter. Ein weiterer Grund ist die schwache Kaufkraft in Ostdeutschland, die durch die hohe Touristenzahl aber zum Teil kompensiert werden kann. Dazu kommt die große Verkaufsfläche in Einkaufszentren. Das sind in der Innenstadt die Altmarkt-Galerie mit rund 200 Geschäften und die gerade revitalisierte Centrum Galerie. Außerhalb der City bietet der ELBE PARK fast 100.000 Quadratmeter Ladenfläche. Die „konsumige“ 1A-Lage ist die Prager Straße. Demgegenüber entwickelt sich der Neumarkt rund um die Frauenkirche zur Luxuslage. Eine Aufwertung dürfte hier 2016 noch mit der geplanten Fertigstellung des Quartier VII/2 einhergehen. Erfreulich ist, dass das „Wiener Loch“, die langjährige Baugrube am Hauptbahnhof nun mit dem PRAGER CARREE, vorgesehen sind Läden und Wohnungen, auch bis 2016 geschlossen werden soll. Nach dem Plus der Spitzenmiete von fast 5 Prozent im vergangenen Jahr erwarten wir für 2015 eine stabile Entwicklung.

Nach Anstieg im vergangenen Jahr dürfte die Spitzenmiete 2015 stabil bleiben

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

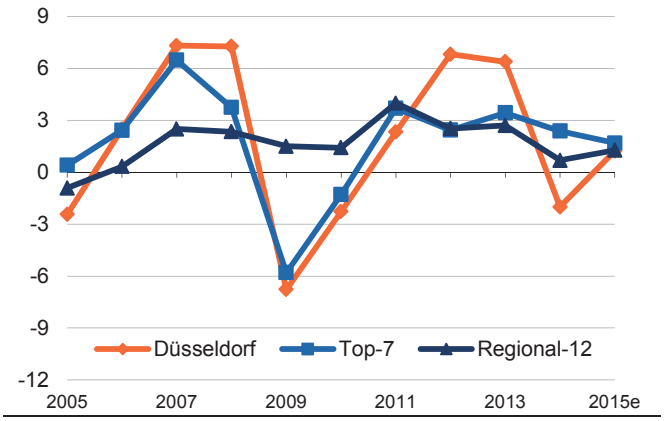
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.230	1.245	1.257	1.270
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,7	1,2	1,0	1,0
Arbeitslosenquote (BA)	in %	9,0	8,9	8,5	8,5
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,6	2,4	1,6	1,5
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,0	1,0	1,1	1,1
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	2,1	2,1	2,6	1,8
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	105 / 9,0	105 / 9,0	110 / 9,0	110 / 9,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	4,8 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

DÜSSELDORF

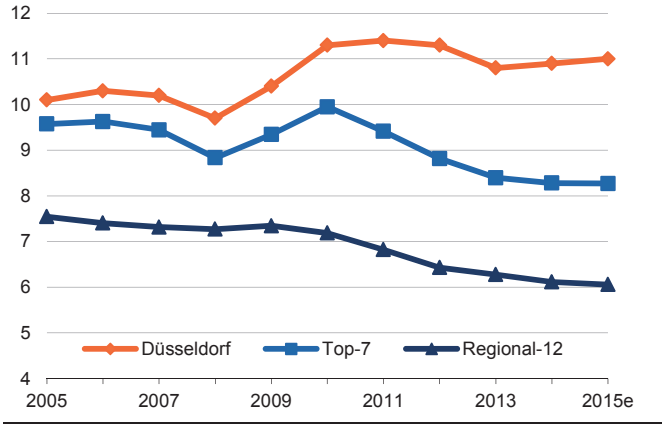
Büroimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Der Düsseldorfer Büromarkt hat im vergangenen Jahr Schwäche gezeigt. Die Nachfrage entwickelte sich insgesamt eher verhalten. Weil insbesondere große Abschlüsse weitgehend ausblieben, sank der Flächenumsatz gegenüber 2013 deutlich um ein Viertel auf 260.000 Quadratmeter. Zudem fehlten in der Vermietungsstatistik die teuren Objekte des Vorjahres wie etwa der Kö-Bogen. Unter dem Strich sank die Spitzenmiete um 2 Prozent auf 24,50 Euro. Hinzu kommt das relativ hohe Angebot am Markt, welches sich in der hohen Leerstandsquote von 11 Prozent widerspiegelt. Anders als an den meisten anderen Top-Standorten konnte das Leerstandsniveau 2014 nicht sinken. Der Flächenneuzugang dürfte im laufenden Jahr etwa dem Niveau von 2014 mit rund 90.000 Quadratmetern entsprechen. Damit liegt der Flächenzuwachs etwas unter dem zehnjährigen Mittelwert. Wenn – was durchaus wahrscheinlich ist – der Flächenumsatz erneut von Großabschlüssen profitieren kann, dürfte der schwache Vorjahreswert wieder überschritten werden. Insgesamt gehen wir aber nicht von einem größeren Nachfrageplus aus, sodass weder bei der Spitzenmiete noch beim Leerstand eine spürbare positive Entwicklung zu erwarten ist. Die Spitzenmiete könnte einen Teil des Rückgangs wettmachen.

2014 entwickelte sich der Düsseldorfer Büromarkt schwach, die Spitzenmiete sank um 2 Prozent

Spitzenmiete könnte im laufenden Jahr einen Teil des Rückgangs wettmachen

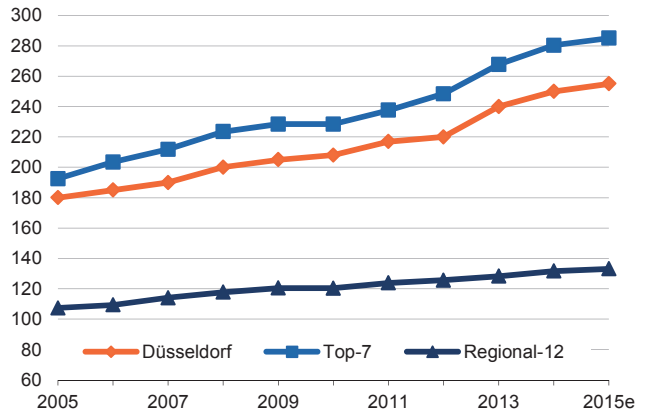
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,4	2,5	2,1	2,0
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	67,3	68,4	69,6	70,8
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,7	1,6	1,7	1,8
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,7	1,3	1,5	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	7,5	7,5	7,6	7,7
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	1,4	0,4	1,3	1,2
Leerstandsquote	in %	11,3	10,8	10,9	11,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	23,5 / 9,2	25,0 / 9,3	24,5 / 9,3	24,8 / 9,3
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	6,8 / -1,1	6,4 / 1,1	-2,0 / 0,0	1,2 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

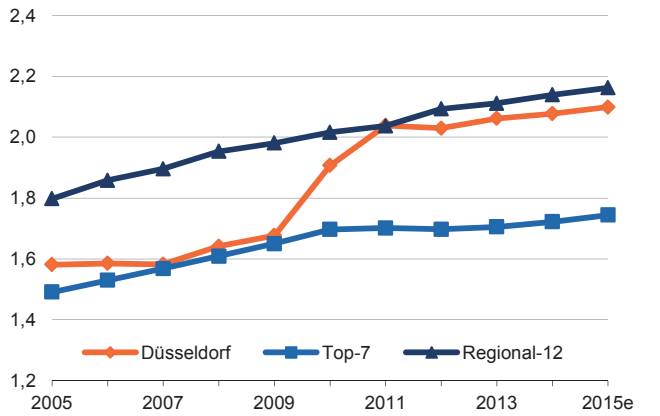
Handelsimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Düsseldorf ist durch die hohe Kaufkraft und die große Einwohnerzahl der Rhein-Ruhr-Region ein gefragter Einzelhandelsstandort. Die Luxusmeile „Kö“ ist als Einkaufsstraße auch überregional vielen ein Begriff. Die Verkaufsfläche in den Düsseldorfer 1A-Lagen, zu denen noch die Schadow- und die Flingerstraße zählen, konnte mit dem architektonisch gelungenen und gerade fertiggestellten Kö-Bogen erweitert werden. Die Attraktivität als Shopping-Standort hat zudem durch die Revitalisierung und Verbindung von SEVENS und Kö Galerie gewonnen. Positiv sind auch die Fortschritte auf der Westseite der Königsallee, etwa durch den Umbau der Trinkaus-Passage. Perspektivisch wird sich die Attraktivität auch durch städtebauliche Maßnahmen wie dem Abriss der Hochstraße „Tausendfüßler“, dem neuen Autotunnel und der U-Bahn-Anbindung der Schadowstraße – die Wehrhahn-Linie soll Anfang 2016 ihren Betrieb aufnehmen – verbessern. Zwar wird der Einzelhandel in der Innenstadt durch die Baustellen noch belastet, das Ausmaß nimmt aber bereits ab. Im Lichte der erfreulichen Entwicklung konnte die Spitzenmiete im vergangenen Jahr um 10 auf 250 Euro je Quadratmeter zulegen, obwohl sie bereits 2013 um 20 Euro zugelegt hatte. In Anbetracht der insgesamt guten Lage im Handel und dem kräftig gestiegenen Mietniveau erwarten wir für 2015 ein nur moderates Plus.

Städtebauliche Maßnahmen, Center-Revitalisierungen und Neubauprojekte machen den Standort noch attraktiver

Nach kräftigem Mietanstieg ist für 2015 nur ein moderates Plus zu erwarten

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

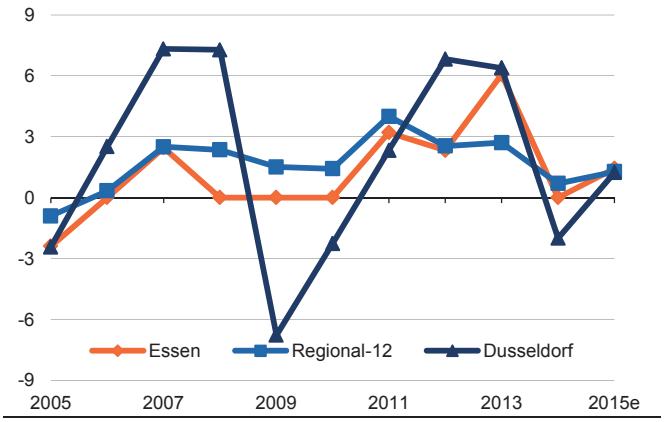
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.660	1.684	1.708	1.732
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,7	1,4	1,5	1,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	8,9	8,8	8,8	9,0
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	3,1	3,8	3,2	2,2
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,2	1,2	1,2	1,3
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	0,3	2,4	1,2	1,3
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	220 / 13,5	240 / 14,0	250 / 0,0	255 / 0,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	1,4 / 0,0	9,1 / 3,7	4,2 / 0,0	2,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

ESSEN

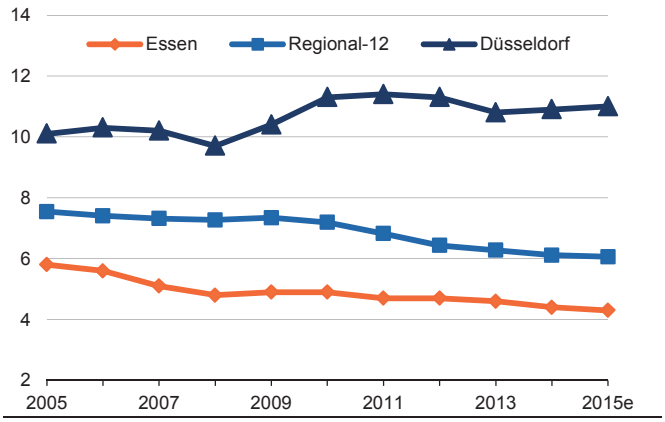
Büroimmobilien in Essen

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Rückläufige Einwohnerentwicklung in Essen scheint gestoppt

Essen ist die viertgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens. Dabei ist die Stadt binnen 20 Jahren um über 50.000 auf heute nicht ganz 570.000 Einwohner geschrumpft. Der Einwohnerschwund, der auch in vielen anderen Ruhrgebietsstädten zu beobachten ist, scheint in Essen aber inzwischen zum Halten gekommen zu sein. Diese Entwicklung ist auch eine Folge des seit den 1970er Jahren beschleunigten Niedergangs der Schwerindustrie, an die heute noch Industriedenkmäler wie die 1986 geschlossene Zeche „Zollverein“ erinnern.

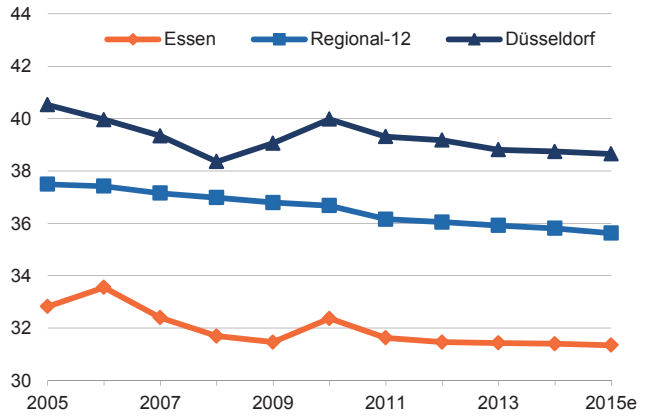
Tiefgreifender Strukturwandel vom Montanstandort zum Dienstleistungszentrum

Im Zuge eines durchaus erfolgreichen Strukturwandels hat sich der wirtschaftliche Schwerpunkt in Richtung Dienstleistungen und Verwaltungsaufgaben verschoben. Heute befinden sich in der ehemaligen Krupp-Stadt diverse Konzernzentralen bedeutender Unternehmen wie etwa Aldi, E.ON-Ruhrgas, Evonik, HOCHTIEF, ThyssenKrupp oder RWE. Ein wichtiger Faktor des Wirtschaftslebens ist die Essener Messe geworden, deren Ausbau aber gerade in einem knappen Bürgerentscheid abgelehnt wurde. Die inzwischen zehnjährige Universität Duisburg-Essen zählt mit 41.000 Studierenden zu den größten des Landes.

Trotz der erzielten wirtschaftlichen Erfolge ist die Arbeitslosigkeit immer noch ausgeprägt hoch

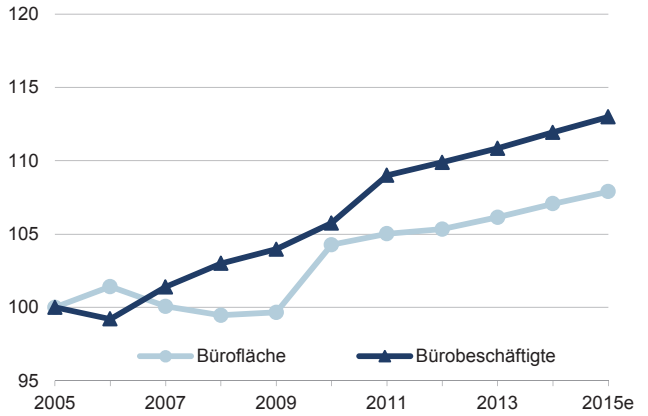
Während sich die Zahl der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe seit Anfang der 1990er Jahre gut halbierte, hat die Bürobeschäftigung vom erstarkten Dienstleistungssektor kräftig profitiert. So ist die Zahl der Bürobeschäftigten innerhalb von zehn Jahren um rund 11 Prozent auf fast 100.000 Personen angestiegen. Allerdings macht sich der Umbruch der Wirtschaftsstruktur vom Montanstandort zum Dienstleistungszentrum heute noch in einer überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquote bemerkbar. Mit über 12 Prozent weist Essen den höchsten Wert unter den Standorten in diesem Bericht auf. An den starken Rückgang, den andere ehemalige Hochburgen ausgeprägter Arbeitslosigkeit wie Bremen, Dresden, Hannover oder Leipzig vollzogen haben, konnte die Ruhrmetropole nicht anknüpfen.

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

ESSEN: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

Die Bürofläche ist mit 3 Millionen Quadratmetern für eine Stadt von Essens Größe relativ niedrig. Auf einen Einwohner kommen etwas über 5 Quadratmeter Bürofläche, im Durchschnitt der Oberzentren sind es dagegen fast 8 Quadratmeter. Beim Büroflächenumsatz macht sich die geringere Größe des Essener Büromarktes aber nicht bemerkbar. Dieser ist vergleichbar hoch zu ähnlich großen Städten. Die schwächere Entwicklung der Büromärkte hat sich aber auch in Essen gezeigt. Der Flächenumsatz lag mit 95.000 Quadratmetern um mehr als 10 Prozent unter dem Vorjahreswert und dem Zehn-Jahres-Durchschnitt. Dieser Rückgang entsprach im Wesentlichen dem Trend der Oberzentren. Ohne den im vierten Quartal erfolgten Abschluss für die neue Zentrale der Funke Mediengruppe über fast 30.000 Quadratmeter wäre das Ergebnis noch schlechter ausgefallen. Die Spitzenmiete blieb im schwachen Marktumfeld stabil. Sie ist mit 14 Euro je Quadratmeter für ein Oberzentrum jedoch vergleichsweise hoch. Lediglich Hannover und Mannheim weisen noch höhere Mieten auf. Die Leerstandsquote ist mit etwas über 4 Prozent niedrig. Frei verfügbare Flächen kommen vorläufig nicht auf den Markt. Die im Bau befindlichen Flächen wie etwa die neue Schenker-Zentrale am Hauptbahnhof sind bereits vermietet. Somit könnte es im laufenden Jahr zu einem leichten Anstieg der Spitzenmiete kommen.

Essens Büromarkt ist durch eine überdurchschnittlich hohe Spitzenmiete gekennzeichnet

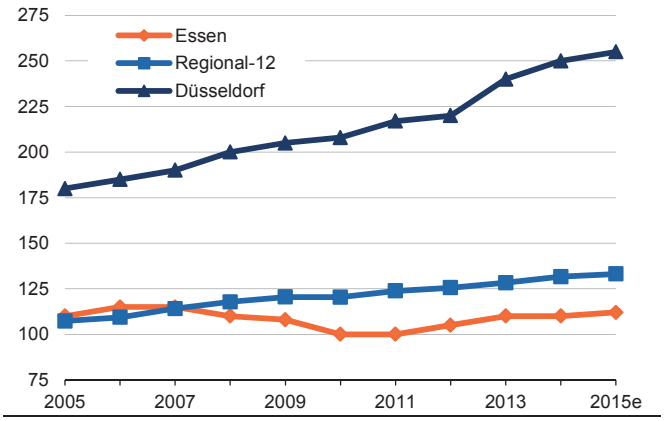
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,5	1,6	1,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	36,6	37,1	37,7	38,2
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,5	1,3	1,6	1,5
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,9	1,0	0,9
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	3,0	3,0	3,0	3,1
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,3	0,8	0,9	0,8
Leerstandsquote	in %	4,7	4,6	4,4	4,3
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	13,2 / 6,0	14,0 / 6,0	14,0 / 6,0	14,2 / 6,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,3 / 0,0	6,1 / 0,0	0,0 / 0,0	1,4 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

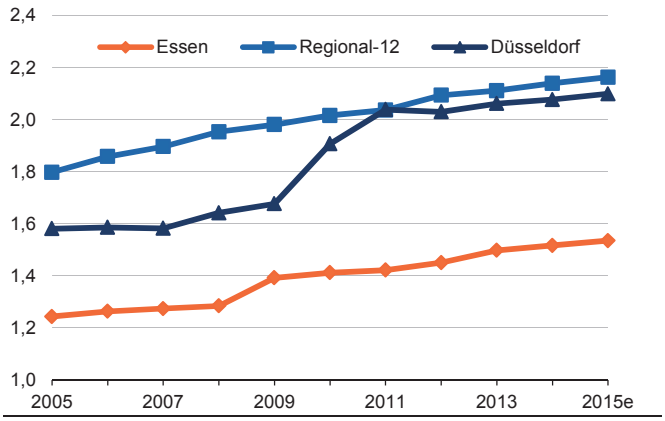
Handelsimmobilien in Essen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Der Essener Einzelhandel wird von der wirtschaftlichen Schwäche der Stadt, aber auch von der enormen Konkurrenz umliegender Städte und Einkaufszentren wie dem CentrO belastet. Die Rolle als führender Shopping-Standort im Ruhrgebiet hat Essen lange verloren. Allerdings konnte die Stadt in den vergangenen Jahren wieder Boden gut machen. Dazu hat in besonderem Maße das 2009 eröffnete große innerstädtische Einkaufszentrum Limbecker Platz beigetragen. Der Zuwachs der Verkaufsfläche in der City um 70.000 Quadratmeter belastete zwar anfänglich die Spitzenmiete. Allerdings werden in zunehmendem Maße Kunden in die Essener Innenstadt gezogen. Hinzu kam noch 2010 die Revitalisierung der RATHAUS GALERIE und 2013 der Umbau des Hauses am Kettwiger Tor. Damit verfügt die City neben den beiden Einkaufsmeilen Limbecker und Kettwiger Straße über drei moderne Einkaufszentren. Das dementsprechend gestiegene Kundeninteresse hat den Standort auch für Retailer attraktiver gemacht. So konnte die Spitzenmiete 2013 wieder auf das Niveau vor der Eröffnung des Limbecker Platzes steigen. Nachdem die Spitzenmiete 2014 unverändert blieb, könnte sie im laufenden Jahr leicht anziehen.

Der Einzelhandelsstandort Essen erholt sich allmählich – Dank der Eröffnung des Limbecker Platzes

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

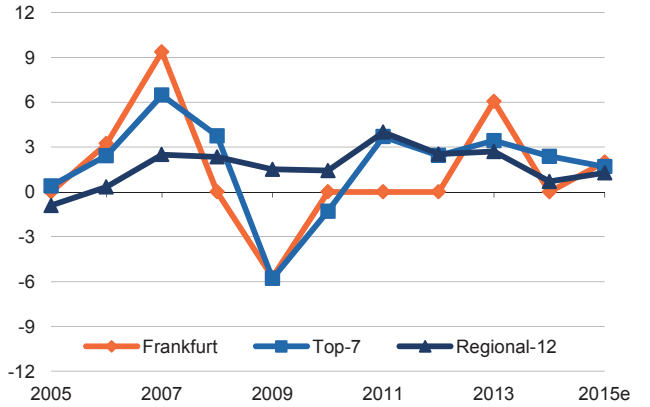
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.406	1.415	1.428	1.449
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,1	0,6	0,9	1,5
Arbeitslosenquote (BA)	in %	12,5	12,4	12,3	12,4
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	0,2	0,8	0,9	1,5
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,8	0,8	0,9	0,9
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	1,9	3,5	1,3	1,3
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	105 / 12,0	110 / 12,0	110 / 12,0	112 / 12,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	5,0 / 0,0	4,8 / 0,0	0,0 / 0,0	1,8 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

FRANKFURT

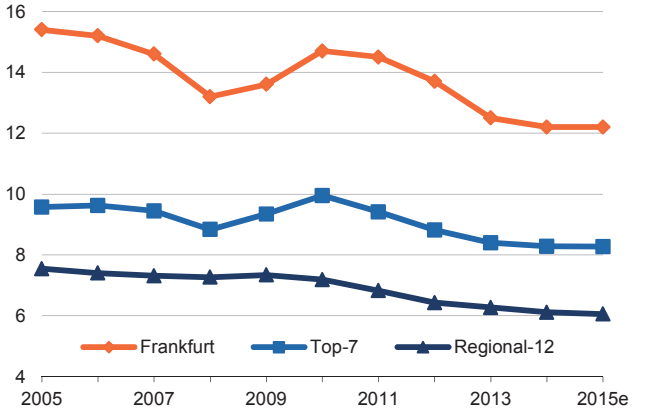
Büroimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Der Frankfurter Büromarkt konnte 2014 nicht an die guten Vorjahre anknüpfen. Mit 360.000 Quadratmetern lag der Umsatz sowohl 15 Prozent unter dem Vorjahreswert als auch unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt. Die Spitzenmiete stagnierte auf ihrem hohen Niveau von 35 Euro je Quadratmeter, während sie im Durchschnitt der Top-Standorte um über 2 Prozent zulegen konnte. Verschiedene Gründe sind für das schwache Jahresergebnis verantwortlich. Dazu zählt der Mangel an attraktiven Flächen, weshalb auslaufende Mietverträge häufiger verlängert werden. Auch werden die bestehenden Räumlichkeiten anstelle einer Neuanmietung verstärkt effizienter genutzt. Angesichts der hohen Mieten ist der Anreiz dazu in Frankfurt größer als an anderen Standorten. Außerdem gab es kaum Großabschlüsse, lediglich die Bundesbank, die Deutsche Bank und die Union Investment unterzeichneten Verträge über mehr als 10.000 Quadratmeter. Die Leerstandsquote konnte durch die Umwandlung von Büros in Wohnraum leicht sinken. Sie ist mit 12 Prozent aber noch sehr hoch. Die Spitzenmiete könnte, nachdem es 2014 keinen Anstieg gab, im laufenden Jahr wieder anziehen.

2014 war ein schwaches Jahr für den Frankfurter Büromarkt

Die Spitzenmiete könnte 2015 wieder anziehen

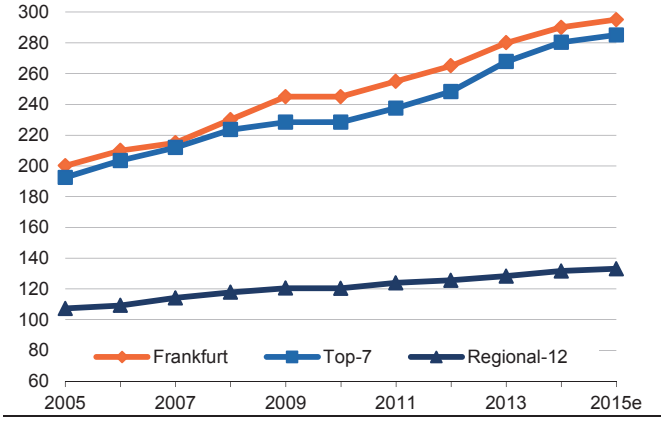
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,6	2,4	2,1	2,1
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	73,0	73,6	74,6	75,9
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,6	0,8	1,4	1,7
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,2	1,1	1,3	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	12,0	12,1	12,4	12,5
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,3	1,0	2,0	0,6
Leerstandsquote	in %	13,7	12,5	12,2	12,2
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	33,0 / 9,5	35,0 / 9,4	35,0 / 9,4	35,7 / 9,4
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	6,1 / -1,1	0,0 / 0,0	2,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

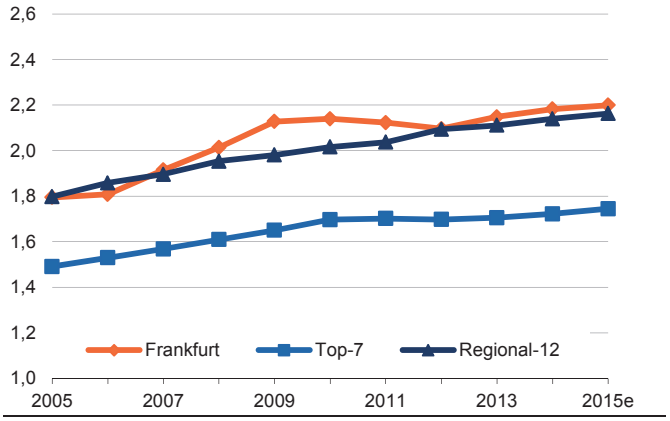
Handelsimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Frankfurt wächst und zieht Retailer wie Investoren gleichermaßen an

Die anhaltend steigende Spitzenmiete spiegelt die Stärke von Frankfurt als Shopping-Standort wider. Dafür gibt es viele Gründe: Seit Jahren zeigen die Zahlen für Einwohner, Erwerbstätige sowie für in- und ausländische Gäste nach oben. Die hohe Attraktivität lockt Retailer wie Investoren gleichermaßen an. Durch die gute Nachfrage konnte die deutliche Ausweitung der Verkaufsfläche problemlos absorbiert werden. 2013 öffnete mit dem Skyline Plaza ein großes innerstädtisches Einkaufszentrum mit 170 Shops. 2014 kam das One GoethePlaza hinzu, wodurch die Verkaufsfläche der Luxuslage Goethestraße erweitert werden konnte. Mittlerweile kommt die Knappheit an 1A-Flächen auch Seitenlagen wie der Alten Rothofstraße, die von der Goethestraße abzweigt, zugute. Zudem wird das Sortiment vielfältiger, etwa durch das kleinere MA*, das mit trendigen Geschäften eine gute Ergänzung zu der von Filialisten geprägten City bildet. Neues gibt es auch an der Zeil: Ein Neubau hat das ehemalige Hako-Haus in der Nähe der Hauptwache ersetzt. Die gegenüberliegende Zeilgalerie kommt jedoch trotz erfolgter Aufwertung auf keinen grünen Zweig. Der neue Eigentümer RFR arbeitet an einer Neukonzeptionierung. Die gerade erst verkaufte MyZeil dürfte vom neuen Betreiber und Miteigentümer ECE ebenfalls aufgewertet werden. Nach der Flächenausweitung und dem hohen Mietniveau dürfte die Spitzenmiete in diesem Jahr etwas langsamer steigen.

Flächenausweitung und hohes Mietniveau dürften die Entwicklung der Spitzenmiete dämpfen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

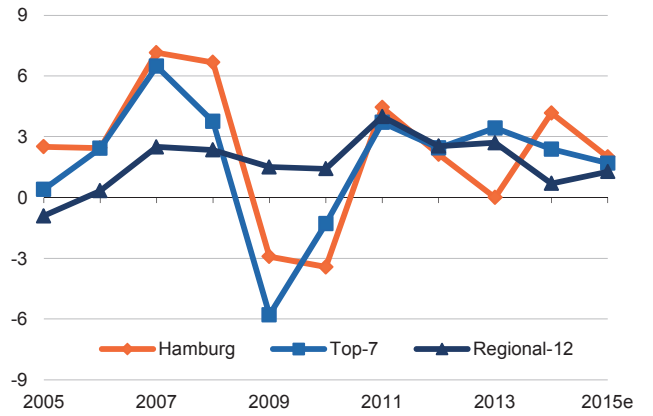
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.443	1.465	1.492	1.518
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,5	1,8	1,7
Arbeitslosenquote (BA)	in %	7,4	7,5	7,4	7,4
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,9	2,2	1,9	2,2
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,4	1,5	1,5	1,5
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	0,7	4,1	2,3	1,1
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	265 / 18,0	280 / 18,0	290 / 0,2	295 / 0,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	3,9 / 0,0	5,7 / 0,0	3,6 / 0,0	1,7 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

HAMBURG

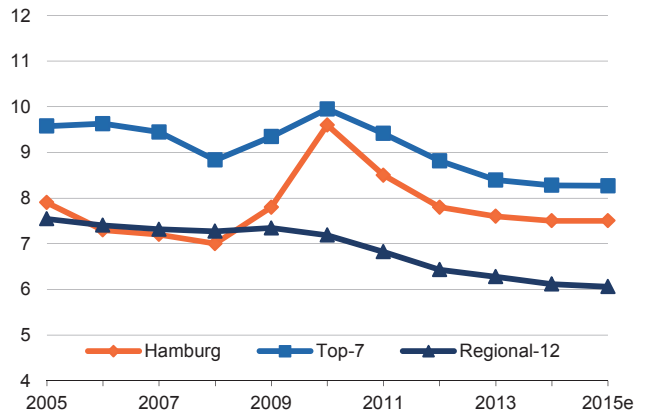
Büroimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Von der schwächeren Entwicklung am deutschen Büromarkt 2014 war in Hamburg wenig zu spüren. Neben Berlin war die Hansestadt der einzige Top-Standort mit einem kräftigen Vermietungsplus. Gegenüber 2013 stieg der Flächenumsatz um 15 Prozent auf knapp über 500.000 Quadratmeter und übertraf damit sogar leicht den Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Grund für das gute Ergebnis waren vor allem mehrere Großabschlüsse, die an den anderen Standorten oft ausgeblieben waren. Die sieben Abschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern haben zusammen ein Viertel der Vermietungsleistung beigesteuert. Die Spitzenmiete legte um 4 Prozent auf 25 Euro je Quadratmeter zu. Der Leerstand sank etwas. Weil die gefragten Büroflächen in der City nicht ausreichten, wichen einige Mieter auf Randlagen aus. 2015 dürfte das Angebot knapp bleiben, weil das Fertigstellungsvolumen wie 2014 mit 130.000 Quadratmetern unterdurchschnittlich ausfällt. Wenn die lebhafte Nachfrage anhält, könnte die Spitzenmiete noch etwas anziehen. Perspektivisch kommt in den nächsten Jahren wieder mehr Fläche an den Markt. Der krisenbedingte Stillstand beim Überseequartier in der HafenCity scheint vorüber zu sein.

2014 war ein erfolgreiches Jahr für den Hamburger Büromarkt

Die Spitzenmiete hat noch Potenzial noch oben

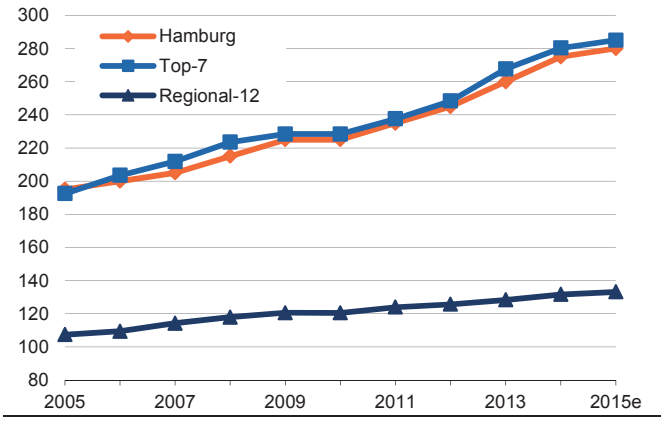
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,5	2,3	2,4	2,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	47,3	47,8	48,6	49,5
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,6	1,2	1,7	1,7
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,8	2,0	1,7	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	13,6	13,7	13,8	14,0
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	1,2	0,8	0,7	1,5
Leerstandsquote	in %	7,8	7,6	7,5	7,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	24,0 / 9,0	24,0 / 9,5	25,0 / 9,5	25,5 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,1 / 9,8	0,0 / 5,6	4,2 / 0,0	2,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

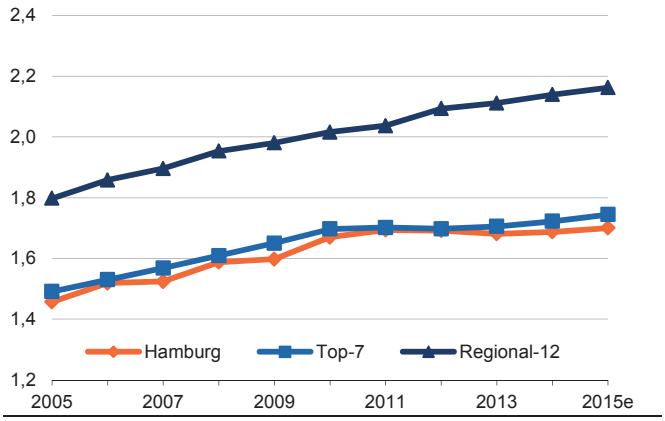
Handelsimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Herausragender Shopping-Standort mit über 3 Millionen potenziellen Kunden

Das Kundenpotenzial für den Handel in Deutschlands zweitgrößter Stadt mit fast 1,8 Millionen Einwohnern verdoppelt sich durch das große Einzugsgebiet annähernd. Zudem zieht Hamburg als eine Top-Destination im Tourismus zahlreiche Besucher an, dank der Kreuzfahrt-Terminals auch viele zahlungskräftige Ausländer. Das hohe Käuferpotenzial macht Hamburg zu einem gefragten Standort. Günstig ist die breite Angebotsstruktur von klassischen Konsumlagen wie der Spitalerstraße bis zu ausgeprägten Luxuslagen wie dem Neuen Wall. Damit ist die Elbmetropole interessant für die Expansionsstrategien von nationalen und internationalen Filialisten. Die Spitzenmiete legt von Jahr zu Jahr zu. Bedingt durch den vergleichsweise geringen innerstädtischen Verkaufsflächenanteil reicht die 1A-Fläche bei weitem nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen. Die notwendige Flächenerweiterung, die auch das gerade erst verabschiedete Innenstadtkonzept vorsieht, wird aber in der City in der nahen Zukunft nicht über einzelne Großprojekte, sondern über verschiedene kleinere Entwicklungen erreicht. Diese umfassen zusammen etwa 50.000 Quadratmeter und erweitern die 1A-Lagen durch die Einbeziehung von Seitenlagen. Durch das schon stark gestiegene Niveau gehen wir nicht davon aus, dass die Spitzenmiete auch 2015 einen größeren Sprung nach oben macht.

Hochinteressant für nationale und internationale Filialisten

2015 dürfte die Spitzenmiete langsamer steigen

HANDELSIMMBILIEN PROGNOSE

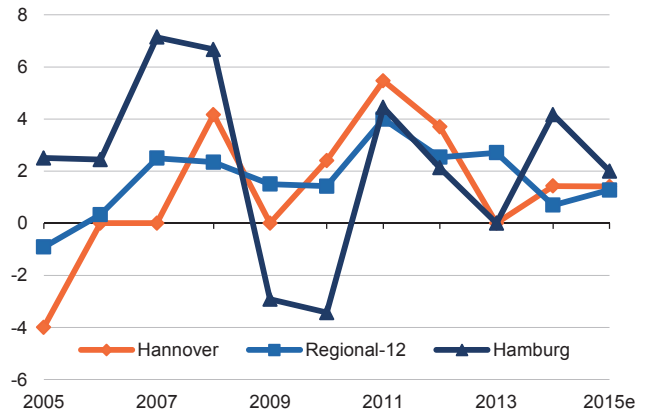
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.541	1.565	1.593	1.618
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,6	1,8	1,6
Arbeitslosenquote (BA)	in %	7,5	7,3	7,6	7,7
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,1	2,9	2,9	2,6
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	2,9	2,9	3,0	3,0
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	0,7	0,4	1,1	1,2
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	245 / 40,0	260 / 40,0	275 / 40,0	280 / 40,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,3 / 0,0	6,1 / 0,0	5,8 / 0,0	1,8 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

HANNOVER

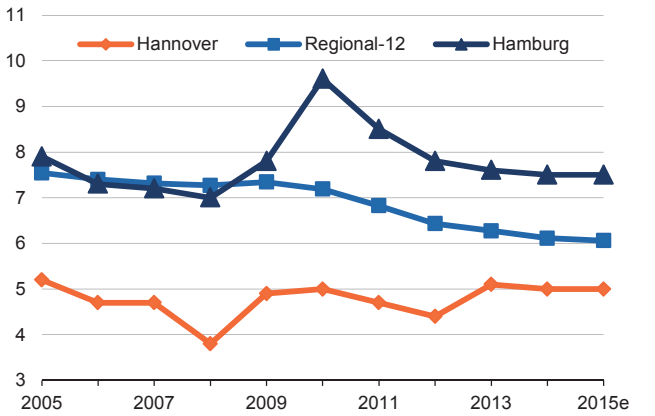
Büroimmobilien in Hannover

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

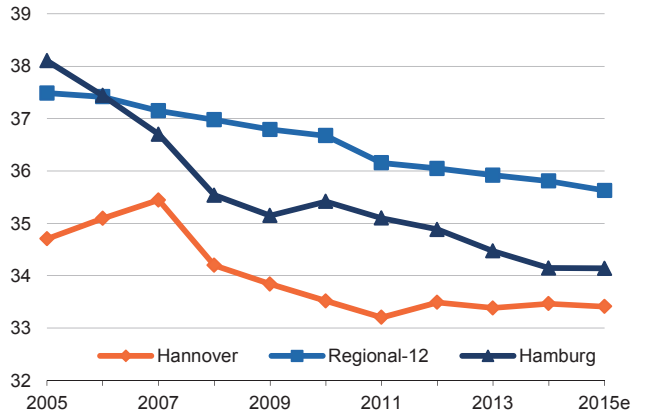
Wirtschafts- und Verwaltungszentrum in Niedersachsen

Mit fast 520.000 Einwohnern ist Hannover die größte Stadt in Niedersachsen. Sie ist zugleich Landeshauptstadt, Verwaltungszentrum und der wichtigste Wirtschaftsstandort des Bundeslandes. Zudem genießt Hannover das Image einer der bedeutendsten deutschen Messestädte mit einem der größten Messegelände der Welt. Der gute Ruf fußt vor allem auf der Computermesse CeBIT, der Industrieausstellung Hannover Messe und der Weltausstellung EXPO aus dem Jahr 2000. In der Wirtschaft haben vor allem der Fahrzeugbau sowie die Zulieferindustrie, der Maschinenbau, die Versicherungswirtschaft und die Logistik eine hohe Bedeutung. Bedeutende Unternehmen sind Continental, TUI oder Volkswagen Nutzfahrzeuge. Außerdem ist Hannover mit der Leibniz Universität und der Medizinischen Hochschule ein wichtiger Wissenschaftsstandort. Wie in anderen attraktiven Großstädten steigt die Einwohnerzahl. Der Zuwachs ist aber nicht ganz so kräftig wie im Durchschnitt der Oberzentren. Während hier binnen zehn Jahren ein durchschnittliches Einwohnerplus von fast 6 Prozent zu verzeichnen war, legte die Bevölkerung in Hannover mit etwas über 3 Prozent gemächlicher zu.

Wirtschaftsstandort mit hervor–ragender Verkehrsanbindung

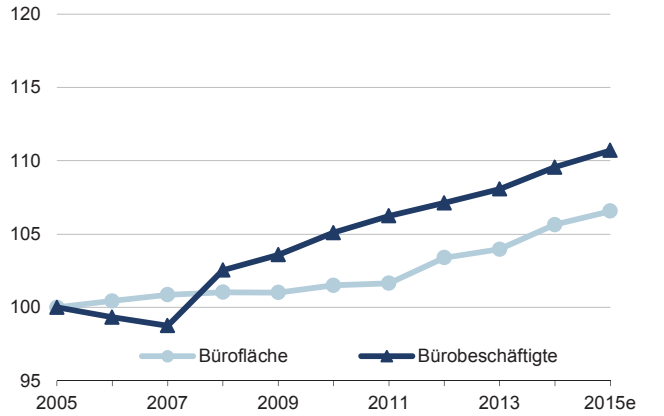
Als Wirtschaftsstandort profitiert Hannover von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Stadt ist der zentrale Verkehrsknotenpunkt in Niedersachsen und hat mit den Autobahnen A2 und A7 sowie diversen ICE-Trassen eine ausgezeichnete Anbindung in Richtung Hamburg und Berlin sowie an die großen Wirtschaftsräume Rhein-Main und Rhein-Ruhr. Zudem verfügt Hannover über einen internationalen Flughafen. Mit den vier Binnenhäfen ist darüber hinaus die Erreichbarkeit über die Wasserwege sehr gut, insbesondere zu den großen Seehäfen an der Nordsee. Die Stärke der Wirtschaft zeigt sich in einem täglichen Pendlerüberschuss von fast 110.000 Personen. Aber trotz der insgesamt guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Arbeitslosigkeit in der niedersächsischen Metropole relativ hoch. Die aktuelle Quote liegt bei etwa 10 Prozent.

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

HANNOVER: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

Oberzentrum mit großen Büromarkt und hoher Spitzenmiete

Mit 4 Millionen Quadratmetern Bürofläche zählt Hannover zu den größten Bürostandorten unter den Oberzentren. Die Spitzenmiete mit etwas über 14 Euro je Quadratmeter wird nur noch von der in Mannheim leicht übertroffen. Etwas unterdurchschnittlich ist allerdings die Dynamik in der Mietentwicklung, was sich aber durch das ohnehin relativ hohe Mietniveau erklären lässt. Die Leerstandsquote ist mit 5 Prozent niedrig. Der Flächenumsatz war mit 100.000 Quadratmetern 2014 gleichauf zum Vorjahr, ein Rückgang wie an vielen anderen Bürostandorten war also nicht zu beobachten. Damit lag die Vermietungsleistung beider Jahre allerdings deutlich unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt von rund 115.000 Quadratmetern. Trotzdem konnte die Spitzenmiete leicht zulegen. Eine Ursache für den etwas niedrigeren Flächenumschlag ist der Mangel an attraktiven großen Büroflächen in zentralen Lagen, weshalb nicht die gesamte Nachfrage für Großflächen bedient werden konnte. Eine große Rolle bei den Abschlüssen des letzten Jahres spielte der öffentliche Sektor, auf den fünf der Top-10 Mietabschlüsse nach Größe entfallen sind. Das Angebot an attraktiven Flächen dürfte auch im laufenden Jahr knapp bleiben, da mit rund 20.000 Quadratmetern nicht allzu viele Flächen fertiggestellt werden. Der leichte Aufwärtstrend der Spitzenmiete könnte sich somit auch 2015 fortsetzen.

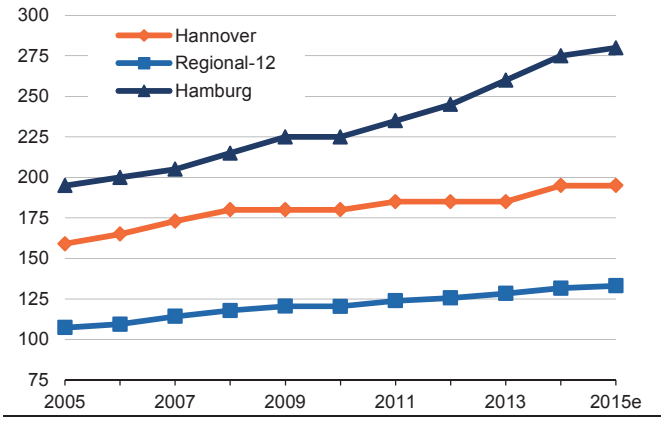
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,1	2,1	2,1	2,1
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	50,6	51,3	52,2	53,1
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,2	1,3	1,7	1,8
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,9	1,4	1,0
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	4,1	4,2	4,2	4,3
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	1,7	0,6	1,6	0,9
Leerstandsquote	in %	4,4	5,1	5,0	5,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	14,0 / 7,2	14,0 / 7,2	14,2 / 7,2	14,4 / 7,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	3,7 / 1,4	0,0 / 0,0	1,4 / 0,0	1,4 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

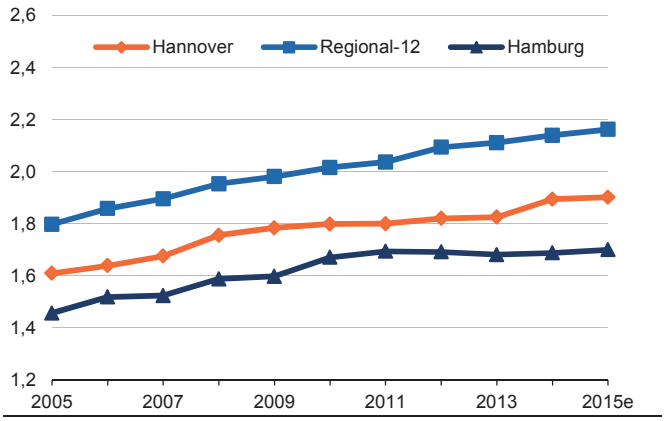
Handelsimmobilien in Hannover

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Hannover zählt zum Spitzenfeld der deutschen Shopping-Standorte. Mit überdurchschnittlicher Zentralität und Kaufkraft sowie relativ vielen Besuchern ist Hannover für den Einzelhandel sehr interessant. Das Einzugsgebiet ist mit 1,8 Millionen Einwohnern sehr groß. Konkurrenz durch nahegelegene Großstädte ist nicht vorhanden. Allerdings gibt es verschiedene Center-Entwicklungen im Umland, die den starken Standort aber nicht nachhaltig beeinträchtigen dürften. So kann die City mit vier verkehrsgünstig erreichbaren 1A-Lagen – Bahnhofstraße mit Niki-de-Saint-Phalle-Promenade, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße – aufwarten. Erweitert wird das attraktive Einzelhandelsangebot noch von der 2008 eröffneten Ernst-August-Galerie. Die hohe Standortattraktivität sorgt für eine hohe Nachfrage nach Verkaufsflächen seitens der Retailer und für eine für ein Oberzentrum ausgesprochen hohe Spitzenmiete. Diese liegt nach dem Anstieg im vergangenen Jahr auf 195 Euro je Quadratmeter fast 50 Prozent über dem Durchschnitt der Oberzentren. Zuletzt wurde die Innenstadt noch durch den Abschluss der Neugestaltung des bislang wenig ansehnlichen Centers am Kröpcke – dem zentralen Platz in der Hannoveraner City – aufgewertet. Ob die Stärke des Standortes ausreicht, um die Spitzenmiete in diesem Jahr auf 200 Euro anzuheben, bleibt allerdings abzuwarten.

Hannover zählt zu den deutschen Top-Destinationen im Einzelhandel

Wird in diesem Jahr die 200 Euro Marke geknackt?

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

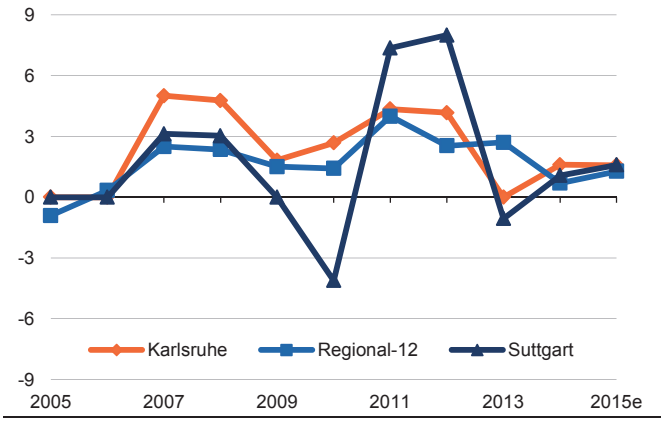
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.407	1.413	1.428	1.450
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,8	0,4	1,1	1,5
Arbeitslosenquote (BA)	in %	10,3	10,1	10,2	10,3
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,0	1,0	1,3	1,9
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,9	0,9	1,0	1,0
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	2,0	1,1	4,2	0,7
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	185 / 13,0	185 / 13,5	195 / 13,5	195 / 13,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 1,6	0,0 / 3,8	5,4 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

KARLSRUHE

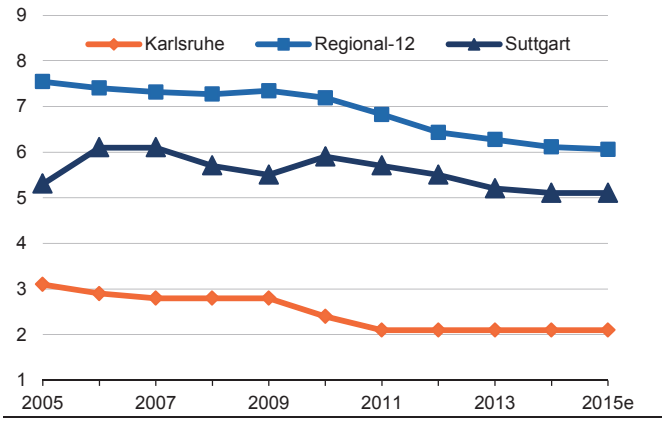
Büroimmobilien in Karlsruhe

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

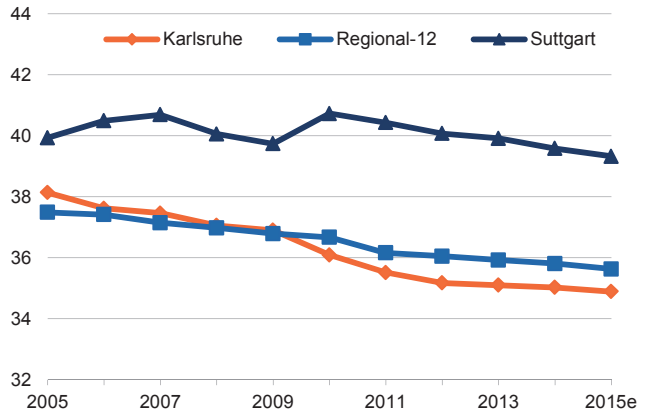
Kräftig wachsendes Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum

Karlsruhe kratzt – wie auch Mannheim – an der 300.000-Einwohnermarke. Im Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum Karlsruhe wächst die Einwohnerzahl allerdings rascher als im eher industriell ausgerichteten Mannheim. Damit dürfte sich Karlsruhe auf mittlere Sicht den zweiten Platz der größten Städte Baden-Württembergs sichern. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Darüber hinaus verfügt Karlsruhe über eine Vielzahl von Forschungseinrichtungen sowie neun Hochschulen mit 40.000 Studenten. Prominenteste Einrichtung ist das 2009 aus dem Forschungszentrum Karlsruhe und der Universität hervorgegangene Karlsruher Institut für Technologie (KIT), das weltweite Anerkennung genießt. Die Beschäftigungsentwicklung in Karlsruhe ist leicht überdurchschnittlich. Eine städtebauliche Besonderheit der ehemaligen Residenzstadt ist der am Reißbrett geplante Grundriss der Barockstadt mit ihren fächerförmig angelegten Straßen und dem Schloss im Zentrum. Die Verkehrsanbindung ist mit den Autobahnen A5, A6 und A65 und dem ICE-Anschluss günstig.

Leerstandsquote von nur 2 Prozent

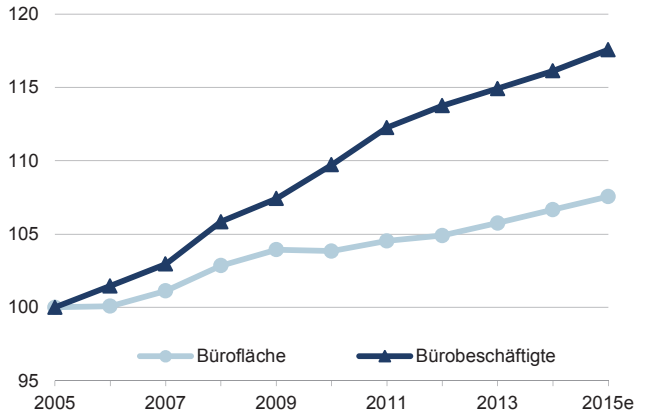
Vor allem die Attraktivität als Forschungs- und Hochschulstandort sorgt für ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Mit dem Ausbau dieser Einrichtungen vergrößerte sich auch die Zahl der Bürobeschäftigten, die in den vergangenen zehn Jahren um 16 Prozent anstieg. Die Bürofläche wuchs im selben Zeitraum jedoch nur um 7 Prozent. Die Leerstandsquote von etwa 2 Prozent weist den absolut niedrigsten Wert aller untersuchten Städte auf. Bei Projektentwicklungen am Standort Karlsruhe dominiert die Eigennutzung. Im Wesentlichen geht die Büroflächennachfrage auf den öffentlichen Bereich zurück, womit sich die trotz knappen Angebots leicht unterdurchschnittliche Spitzenmiete erklären lassen dürfte. In den vergangenen Jahren hat sich die Nachfrage aber ein gutes Stück in Richtung von Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen verschoben.

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

KARLSRUHE: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

Der Karlsruher Büromarkt verfügt über 2,7 Millionen Quadratmeter. Gemessen an der Einwohnerzahl ist das relativ viel. Noch mehr Bürofläche je Einwohner – über 9 Quadratmeter – weist unter den Oberzentren in diesem Bericht lediglich Darmstadt auf. Der überdurchschnittliche Flächenbedarf ist auf die Ausrichtung Karlsruhes als Verwaltung- und Forschungsstandort zurückzuführen. Der Büroflächenumsatz erreicht im Zehn-Jahres-Durchschnitt 37.000 Quadratmeter. Daran gemessen sind die vergangenen beiden Jahre mit zusammen 45.000 Quadratmetern eher schwach ausgefallen. Der Rückgang lässt sich aber nicht – wie an einigen anderen Standorten – mit fehlenden Großabschlüssen begründen. Der unterdurchschnittliche Umsatz könnte vielmehr mit einem fehlenden Angebot an geeigneten Flächen zusammenhängen. Dafür spricht, dass die Spitzenmiete im vergangenen Jahr auf 12,70 Euro je Quadratmeter zulegen konnte. Einen weiteren leichten Anstieg auf nicht ganz 13 Euro je Quadratmeter halten wir angesichts des anhaltend knappen Flächenangebots für realistisch.

Die Spitzenmiete konnte 2014 trotz einem relativ niedrigen Flächenumsatz zulegen

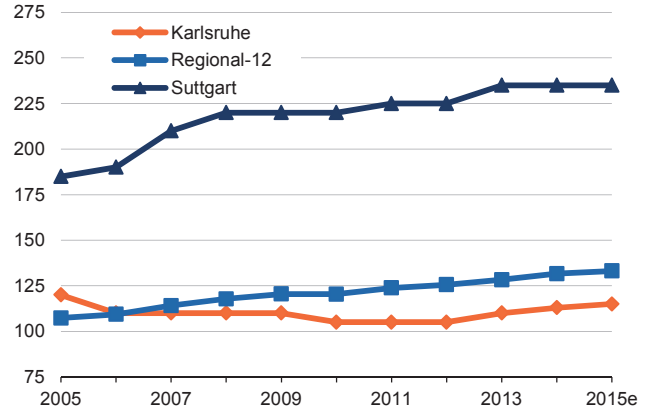
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,1	2,0	1,9	1,9
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	45,3	45,6	46,0	46,5
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,6	0,9	1,1
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,3	1,0	1,1	1,2
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	2,7	2,7	2,7	2,7
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,4	0,8	0,9	0,8
Leerstandsquote	in %	2,1	2,1	2,1	2,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,5 / 6,2	12,5 / 6,2	12,7 / 6,2	12,9 / 6,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,2 / 0,0	0,0 / 0,0	1,6 / 0,0	1,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

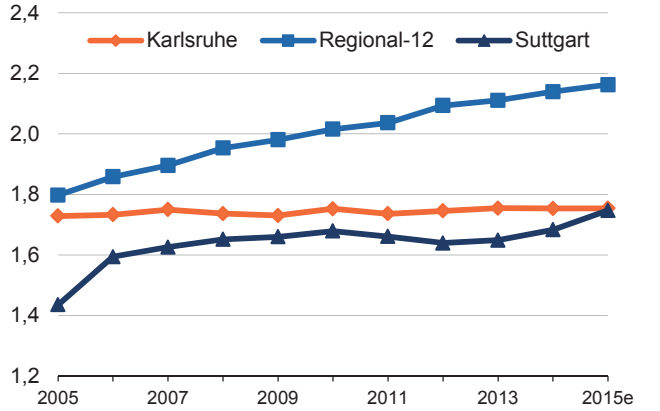
Handelsimmobilien in Karlsruhe

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Starker Einzelhandelsstandort

Karlsruhe ist für den Einzelhandel attraktiv. Die Einwohnerzahl wächst, die Beschäftigung steigt und die Arbeitslosigkeit ist niedrig. Zudem reicht die Sogwirkung des Shopping-Standorts weit ins Umland, und die Kaufkraft ist überdurchschnittlich hoch. Entsprechend gut ist die Nachfrage nach Verkaufsflächen. Dennoch entwickelte sich die Spitzenmiete nur unterdurchschnittlich. Die 2005 erfolgte Eröffnung des Shopping-Centers Ettlinger Tor hat den Einzelhandel zwar belebt, aber auch die Mietentwicklung belastet. Die Spitzenmiete ging bis 2010 um über 10 Prozent auf 105 Euro je Quadratmeter zurück. Dass die Spitzenmiete sich bis heute nicht stärker erholen konnte, ist nicht auf Probleme des Standorts, sondern vielmehr auf die umfangreichen Bauarbeiten in der City zurückzuführen. Zentrales Bauprojekt ist die unterirdische Verlegung der Straßenbahn in der 1A-Lage Kaiserstraße. Danach wird die dann bis zum Ettlinger Tor verlängerte Einkaufsmeile zwar attraktiver. Die Umbaumaßnahmen werden aber erst 2019 abgeschlossen sein, sodass die Belastungen weiter anhalten. Dass die Spitzenmiete trotzdem 2013 und 2014 anziehen konnte, dürfte auch mit den 2012 abgeschlossenen Umbaumaßnahmen der schmucken POSTGALERIE zusammenhängen. Bei langfristig guten Aussichten ist das mittelfristige Mietsteigerungspotenzial am Standort Karlsruhe limitiert.

Baumaßnahmen in der City belasten die Spitzenmiete

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

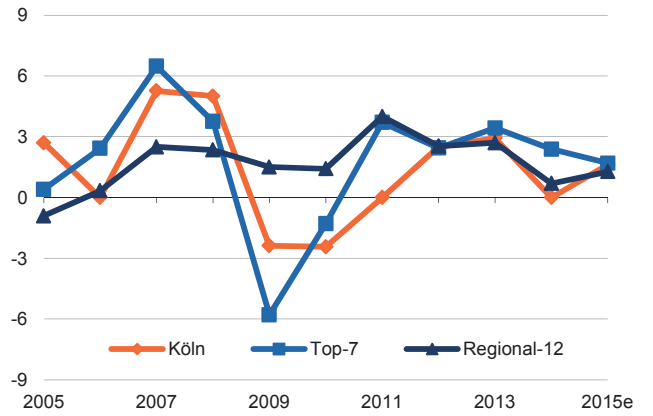
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.478	1.484	1.493	1.504
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,3	0,4	0,5	0,8
Arbeitslosenquote (BA)	in %	5,6	5,6	5,6	5,8
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,3	2,0	1,6	1,5
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,5	0,5	0,5	0,5
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	1,8	2,0	1,0	0,8
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	105 / 8,5	110 / 8,5	113 / 8,5	115 / 8,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	4,8 / 0,0	2,7 / 0,0	1,8 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

KÖLN

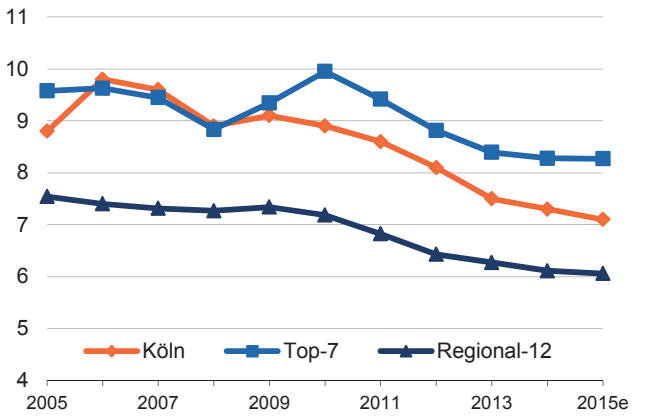
Büroimmobilien in Köln

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Gemessen an der Einwohnerzahl ist der Büromarkt mit 7 Millionen Quadratmetern eher klein. Zudem ist Köln beim Mietumsatz 2014 mit 225.000 Quadratmetern auf den letzten Platz unter den Top-Standorten gerutscht. 2013 lag Köln noch ein gutes Stück vor dem damaligen Schlusslicht Stuttgart. Zwar ist auch dort die Vermietungsleistung gesunken, aber bei weitem nicht so stark wie in Köln mit einem Minus von fast 20 Prozent. Einen noch stärkeren Rückgang wies lediglich Düsseldorf auf. Gründe sind das Ausbleiben großer Mietabschlüsse. Lediglich ein Vertrag wurde über mehr als 10.000 Quadratmeter geschlossen. Zudem wurden wie andernorts auch verstärkt auslaufende Mietverhältnisse prolongiert, weil attraktivere Alternativen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung standen. Das knappe Angebot dürfte der Grund dafür sein, dass trotz der Marktschwäche die Spitzenmiete ihr Vorjahresniveau halten konnte. So wurde im vergangenen Jahr mit nicht einmal 30.000 Quadratmetern lediglich ein Drittel des durchschnittlichen Fertigstellungsvolumens erzielt. 2015 dürfte das Volumen etwa doppelt so hoch ausfallen, aber auch das ist ein eher niedriger Wert. Damit bleibt das Angebot attraktiver Flächen sehr knapp. Aus diesem Grund könnte die Spitzenmiete 2015 wieder zulegen.

Millionenstadt mit kleinem Büromarkt

2015 könnte das knappe Angebot für einen kleinen Anstieg der Spitzenmiete sorgen

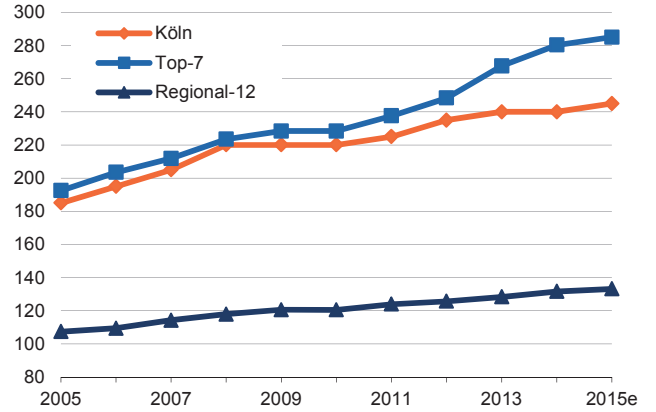
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,9	1,9	1,9	1,9
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	40,3	40,7	41,3	41,9
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,7	1,0	1,4	1,4
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,6	1,2	1,7	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	7,1	7,2	7,3	7,3
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,7	0,9	0,8	0,9
Leerstandsquote	in %	8,1	7,5	7,3	7,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	20,5 / 8,0	21,1 / 8,0	21,1 / 8,0	21,4 / 8,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,5 / 0,0	2,9 / 0,0	0,0 / 0,0	1,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

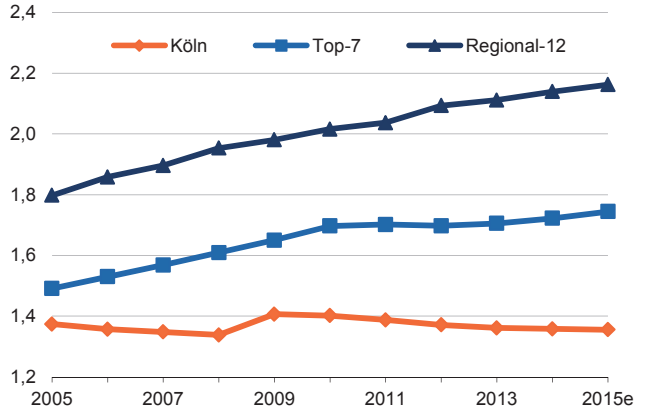
Handelsimmobilien in Köln

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Konsumiger Shopping-Sstandort im Westen

Die etwas schwächere Bedeutung als Bürostandort macht die Millionenstadt Köln im Einzelhandel wieder wett. Dabei unterscheidet sich der zweite international bedeutende Shopping-Standort im Westen durch die Sortimentsausrichtung. Während in Düsseldorf das Luxussegment stärker betont ist, präsentiert sich Köln „konsumiger". Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem Filialisierungsgrad von 91 Prozent. Das Luxussegment konzentriert sich im Bereich Domkloster/Wallraffplatz. Das Angebot in den 1A-Lagen reicht für die hohe Nachfrage nicht aus. Das Interesse der Retailer speist sich aus mehreren Vorzügen der Domstadt. Mit einer hohen Aufenthaltsqualität und dem drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf in den 1A-Lagen ist die City für die Kunden im 3 Millionen Einwohner großen Ballungsraum attraktiv: Unter den Top-Standorten weist Köln die höchste Zentralität auf. Verstärkt wird die Kaufkraft durch ein hohes Touristenaufkommen. Die Dynamik der Spitzenmiete ist allerdings etwas schwächer als an den Top-Standorten insgesamt ausgefallen. Offenbar ist die Zahlungsbereitschaft der Flächennachfrager mit der aktuellen Spitzenmiete von 240 Euro je Quadratmeter schon weitgehend ausgereizt. Eine stärkere Aufwärtsbewegung erwarten wir hier nicht. Große Projekte stehen nach der Revitalisierung der Neumarkt-Galerie nicht an. Mit dem 2014 eröffneten Flagship-Store von Primark profitiert die Lage nun von diesem Publikumsmagneten.

Potenzial der Spitzenmiete scheint weitgehend ausgereizt

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

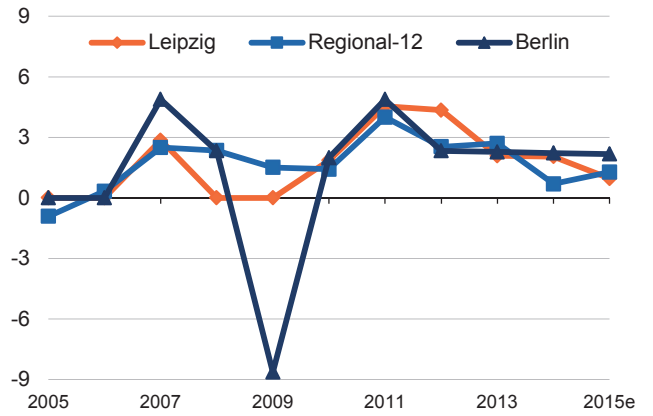
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.470	1.477	1.497	1.518
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,8	0,5	1,3	1,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	9,5	9,4	9,7	9,8
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	3,2	2,1	2,8	2,1
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,4	1,4	1,4	1,4
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	0,0	0,2	0,3	0,3
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	235 / 12,0	240 / 12,5	240 / 13,5	245 / 13,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,4 / 0,0	2,1 / 4,2	0,0 / 8,0	2,1 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEIPZIG

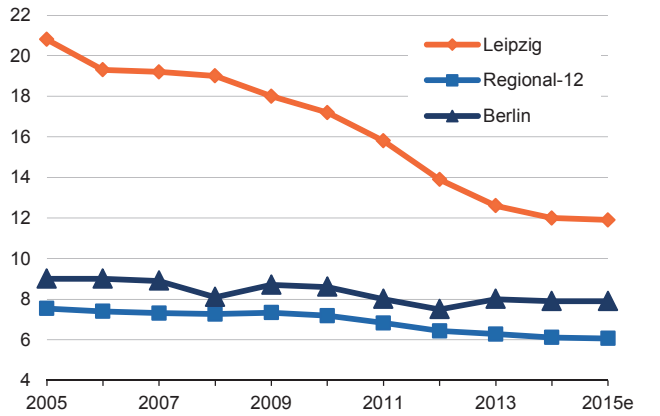
Büroimmobilien in Leipzig

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Leipzig hat sich zum dynamischen Aufsteiger gemausert

Leipzig ist – neben Dresden – der zweite große Aufsteiger in Ostdeutschland. Und nicht nur dort, auch im bundesweiten Vergleich steht die Stadt gut da. Dabei kann die Stadt nicht wie Dresden mit dem Bonus der Landeshauptstadt aufwarten. Dafür zeigt die Wirtschaft beträchtliche Erfolge. Die Arbeitslosenquote halbierte sich von über 20 Prozent auf aktuell 10 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten stieg binnen zehn Jahren um 15 Prozent an, fast doppelt so kräftig wie im Durchschnitt der untersuchten Oberzentren. Gleiches gilt für die Bevölkerung, die innerhalb einer Dekade um fast 11 Prozent wuchs. Der Mittelwert der Oberzentren liegt bei knapp 6 Prozent, der der Top-Standorte bei knapp 8 Prozent. Wie das noch etwas schneller wachsende Dresden hat Leipzig heute knapp 530.000 Einwohner. Damit verfehlen die beiden sächsischen Metropolen knapp die Top-10 der größten Städte in Deutschland.

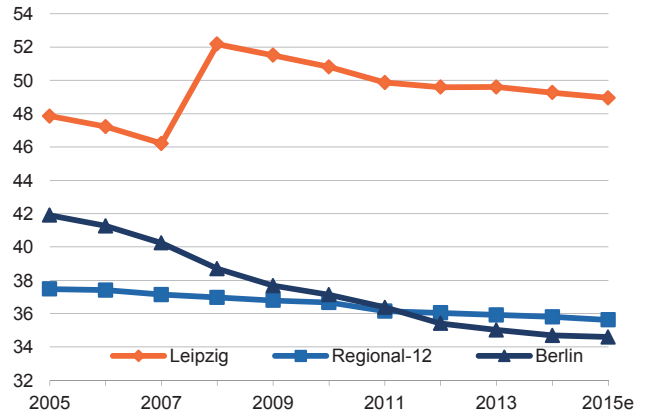
Autoindustrie, Energie und Logistik

Leipzig ist seit jeher ein bedeutender Messe-, Handels- und Industriestandort. Daran konnte die Stadt nach der „Wende“ anknüpfen. Große Erfolge gelangen insbesondere mit der Ansiedlung von Produktionsstätten aus der Champions League der deutschen Wirtschaft wie BMW, Porsche und Siemens. Zukunft hat das Thema Energie- und Umwelttechnik in der „Europäischen Energiemetropole“. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt profitiert aber auch vom internationalen Flughafen Leipzig/Halle, in dessen Umfeld sich ein bedeutender Logistikstandort entwickelt hat. So nutzt DHL den Flughafen als europäisches Drehkreuz für den Frachtumschlag. Ein anderes Beispiel ist der Versandhändler Amazon, der in Leipzig ein großes Logistikzentrum betreibt. Dementsprechend genießt der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur eine hohe Priorität. Zur wirtschaftlichen Erfolgsgeschichte und zum beständigen Bevölkerungswachstum haben auch die sieben Hochschulen der Stadt beigetragen.

Nachwende-Bauboom sorgte für gewaltigen Büroleerstand

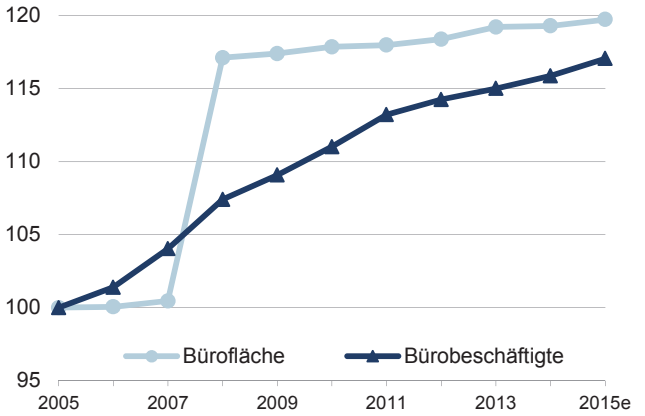
Natürlich profitiert auch der Bürostandort Leipzig von der erfreulichen Entwicklung. Eine große Belastung stellte allerdings die im Zuge der Wiedervereinigungseuphorie übermäßig ausgeweitete Bürofläche dar. Die Leerstandsquote stieg bis zum Ende

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

LEIPZIG: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

der 1990er Jahre auf über 25 Prozent an, auch weil in dieser Zeit die Beschäftigung noch sank. Mit dem Abflauen des Neubaus und dem einsetzenden Aufschwung hat sich die Lage aber stabilisiert, der Leerstand ging kräftig zurück. Allerdings ist die Leerstandsquote aufgrund des hohen Büroflächenbestands mit 12 Prozent für ein Oberzentrum immer noch weit überdurchschnittlich hoch. Neben Leipzig verfügt lediglich Hannover noch über Bürofläche von mehr als 4 Millionen Quadratmetern.

Büromarkt hat sich dank des wirtschaftlichen Aufschwungs erholt, der Leerstand bleibt aber sehr hoch

Entgegen der allgemeinen Abschwächung in der Vermietung von Büroflächen konnte der Standort Leipzig 2014 mit einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 25 Prozent glänzen. Der Flächenumsatz lag mit 95.000 Quadratmetern zudem etwa 8 Prozent über dem langjährigen Durchschnitt. Dabei speiste sich das hohe Volumen nicht aus Großabschlüssen, sondern aus einer hohen Marktaktivität im kleinteiligen Bereich. Die Spitzenmiete konnte um 2 Prozent auf 12,50 Euro je Quadratmeter zulegen. Die Perspektive für das laufende Jahr ist durchaus gut, wenngleich es nicht einfach sein dürfte, das gute Vorjahresergebnis zu übertreffen. Weil kaum Neubauflächen an den Markt kommen, muss die Nachfrage praktisch vollständig aus dem Bestand bedient werden. Dadurch dürfte zwar die Leerstandsquote weiter sinken, für die Spitzenmiete zeichnet sich aber allenfalls ein geringfügiges Plus ab.

2014 entwickelte sich der Büromarkt entgegen dem Trend positiv

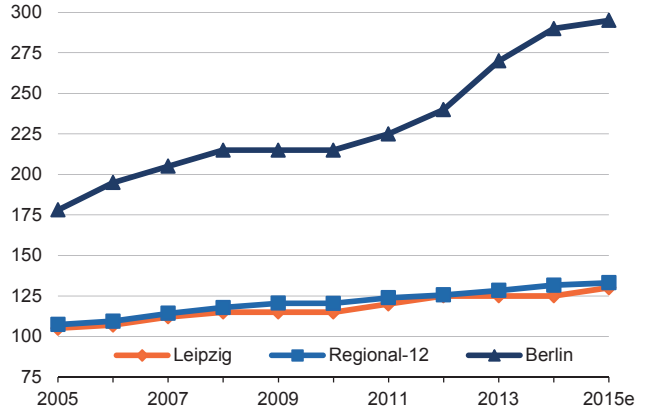
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,4	2,4	2,4	2,4
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	25,8	25,9	26,4	26,9
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,5	0,4	1,8	1,9
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,9	0,7	0,7	1,0
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	4,1	4,1	4,1	4,2
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,3	0,7	0,1	0,4
Leerstandsquote	in %	13,9	12,6	12,0	11,9
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,0 / 5,3	12,3 / 5,5	12,5 / 5,5	12,6 / 5,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,3 / 1,9	2,1 / 3,8	2,0 / 0,0	1,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

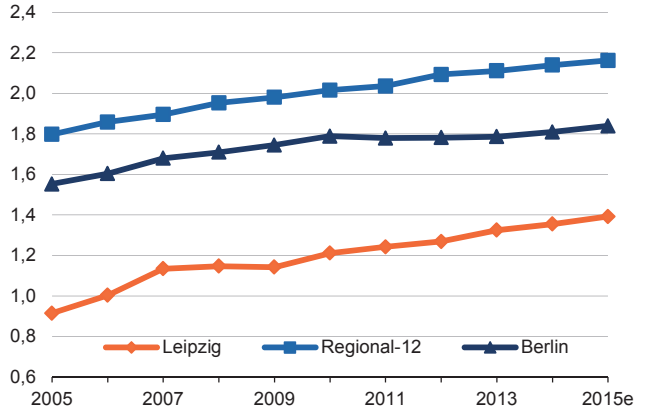
Handelsimmobilien in Leipzig

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Leipzig zählt mit Dresden nach Berlin zu den Top-Shopping-Standorten in Ostdeutschland. Dazu tragen der Aufschwung der Stadt, das große Einzugsgebiet von 1,2 Millionen Menschen und ein erhebliches Besucheraufkommen bei. Trotzdem litt der innerstädtische Einzelhandel wie in vielen ostdeutschen Städten unter den peripheren Einkaufszentren, die zu Beginn der 1990er Jahre errichtet wurden. Diese Herausforderung hat die Leipziger City allerdings für sich entschieden. Heute leiden eher die peripheren Standorte unter der Strahlkraft der attraktiven Innenstadt mit ihrem breitgefächerten Shopping-Angebot in allen Preisklassen. Unterstützt wurde die Entwicklung in den vergangenen Jahren von den 2012 eröffneten Höfen am Brühl mit 44.000 Quadratmetern Verkaufsfläche und dem Ende 2013 fertiggestellten Citytunnel, wodurch sich die Bahnanbindung an das Umland erheblich verbessert hat. Die Shoppingmeile Peterstraße kann nun direkt per S-Bahn erreicht werden. Mit der Hainspitze, die 2016 fertiggestellt werden soll, dürfte das Potenzial des Shopping-Standorts noch wachsen. Dass die Spitzenmiete 2014 trotz des retailer-seitigen Interesses nicht gestiegen ist, dürfte vor allem mit der Flächenausweitung durch die Höfe am Brühl zusammenhängen. Im laufenden Jahr könnte die seit drei Jahren bei 125 Euro je Quadratmeter stagnierende Spitzenmiete aber wieder anziehen.

Leipzigs Innenstadt hat kräftig an Attraktivität als Shopping-Standort zugelegt

Im laufenden Jahr könnte die Spitzenmiete nach drei Jahren Stagnation wieder steigen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

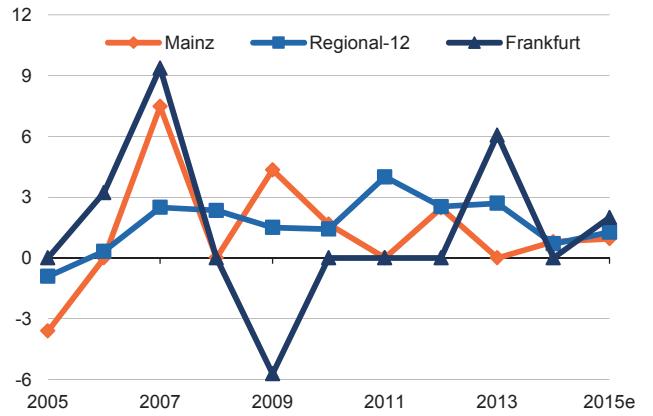
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.147	1.159	1.174	1.190
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,0	1,0	1,3	1,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	11,6	10,8	10,3	10,5
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	3,4	4,7	3,8	2,2
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,7	0,7	0,7	0,7
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	4,2	6,6	2,8	3,2
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	125 / 9,0	125 / 9,0	125 / 9,0	130 / 9,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,2 / 5,9	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	4,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

MAINZ

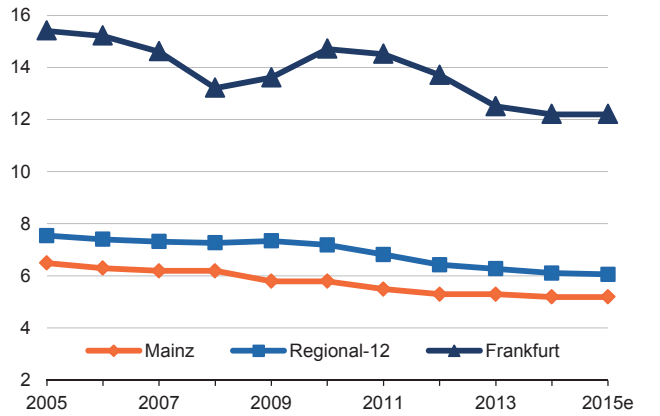
Büroimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Einbindung in das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet

Die Wurzeln der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz reichen bis in die Römerzeit zurück. Die Lage an Rhein und Main war damals wie heute gleichermaßen attraktiv. Sie wird durch die Einbindung in das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet zudem aufgewertet. Gute Anbindungen bestehen zu Frankfurt und seinem Flughafen. Die Zwillingsstadt Wiesbaden liegt auf der gegenüberliegenden Rheinseite, Rüsselsheim mit dem Stammsitz von Opel befindet sich ebenfalls in nächster Umgebung. Darüber hinaus ist die Stadt als Hauptstadt von Rheinland-Pfalz wichtiger Verwaltungssitz und Universitätsstandort. Die Bevölkerung ist seit 1990 kräftig um 25.000 Menschen auf nunmehr knapp 205.000 gestiegen. Die Arbeitslosenquote ist mit etwas mehr als 6 Prozent relativ niedrig.

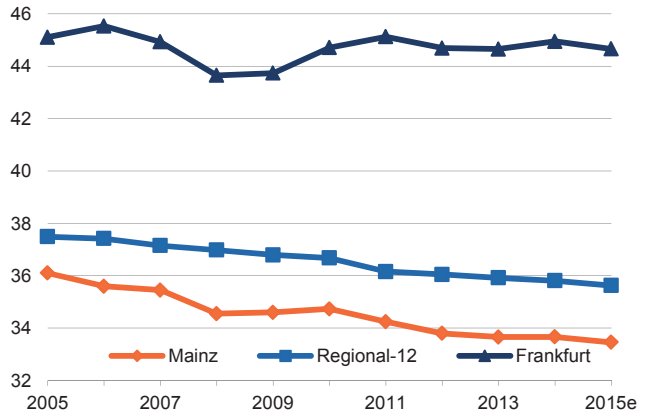
Bedeutender Standort für den öffentlich-rechtlichen Rundfunk

Wichtig für die Wirtschaft sind neben der Verwaltung und akademischen Einrichtungen die großen Medienanstalten ZDF und SWR sowie das 3sat-Sendezentrum. Darüber hinaus spielen Dienstleistungen mit den Schwerpunkten Gesundheit und Soziales eine große Rolle. Fast 70 Prozent aller lokalen Arbeitsplätze entfallen auf diesen Bereich. Mit knapp 50 Prozent ist der Anteil der Bürobeschäftigten daher verhältnismäßig hoch. Der Anteil der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe ist dagegen mit weniger als 9 Prozent ausgesprochen niedrig.

Relativ kleiner, überwiegend lokal geprägter Büromarkt

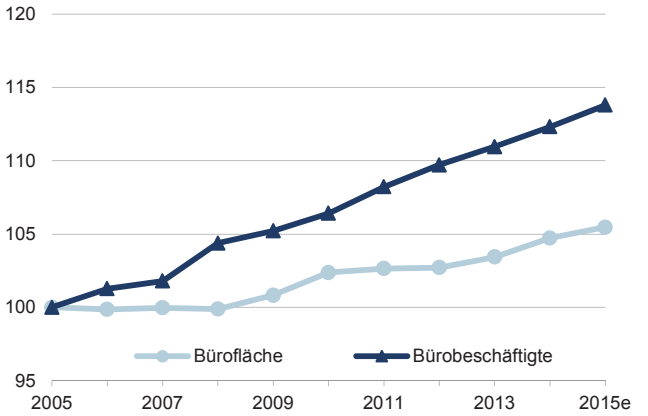
Als Bürostandort ist Mainz im Vergleich zu den anderen – einwohnermäßig allerdings meistens auch deutlich größeren – Oberzentren mit 1,7 Millionen Quadratmetern Bürofläche eher klein. Die Nachfrage ist vor allem lokal geprägt und wird wenig von umliegenden Städten beeinflusst. Ein wichtiges Nachfragesegment ist der öffentliche Sektor. Die Dominanz der über Steuern und Abgaben finanzierten öffentlichen Institutionen hat Vor- und Nachteile. Günstig ist die weitestgehend konjunkturunabhängige Nachfrage. Allerdings sind die Wachstumsaussichten limitiert, sodass die Bedeutung des öffentlichen Sektors für den Büromarkt nachlassen dürfte. Dafür sprechen knappe öffentliche Finanzmittel sowie die verschärften Sparvorgaben an die öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten.

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

MAINZ: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

Spekulative Projektentwicklungen spielen praktisch keine Rolle. Insgesamt stieg die Bürofläche in den zurückliegenden Jahren deutlich langsamer als die Bürobeschäftigung. So konnte die Leerstandsquote seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts von 6,5 Prozent auf aktuell knapp über 5 Prozent absinken. Die Spitzenmiete stieg seitdem etwas volatiler um durchschnittlich 2 Prozent pro Jahr an. Aktuell werden 12,60 Euro je Quadratmeter erzielt. Mit dem Großprojekt Zollhafen entsteht in den nächsten Jahren am Rhein ein neues innenstadtnahes Quartier mit Raum für 2.500 Einwohner und 4.000 Arbeitsplätze. Bis zur kompletten Fertigstellung werden aber noch 10 bis 15 Jahre vergehen. Die günstigen Standortbedingungen könnten die Ansiedlung von Unternehmen erleichtern. Sollte das gelingen, dürfte damit auch eine willkommene Belebung für den Mainzer Büromarkt einhergehen. Dessen Flächenumsatz hat sich in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt. 2014 wurden mit 20.000 Quadratmetern nur noch zwei Drittel des Zehn-Jahres-Mittelwerts erreicht. Das dürfte aber auch mit dem geringen Volumen neuer Flächen, die an den Markt kommen, zusammenhängen. Ein größeres Neubauprojekt steht in diesem Jahr mit der neuen Zentrale der „Deutsche Anlagen-Leasing“ ins Haus, die im Stadtteil Hechtsheim ihre Mitarbeiter aus Mainz und Wiesbaden zusammenzieht. Die Spitzenmiete wird – wenn überhaupt – nur leicht steigen.

Bringt der Zollhafen den Mainzer Büromarkt in Schwung?

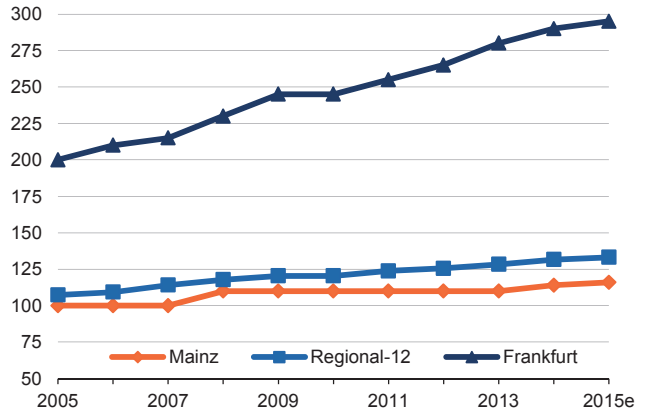
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,7	1,7	1,7	1,7
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	37,9	38,2	38,7	39,1
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,9	1,0	1,1	1,2
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,1	1,2	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	1,7	1,7	1,7	1,8
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,1	0,7	1,3	0,7
Leerstandsquote	in %	5,3	5,3	5,2	5,2
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,5 / 7,3	12,5 / 7,5	12,6 / 7,5	12,7 / 7,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,5 / 0,0	0,0 / 2,7	0,8 / 0,0	1,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

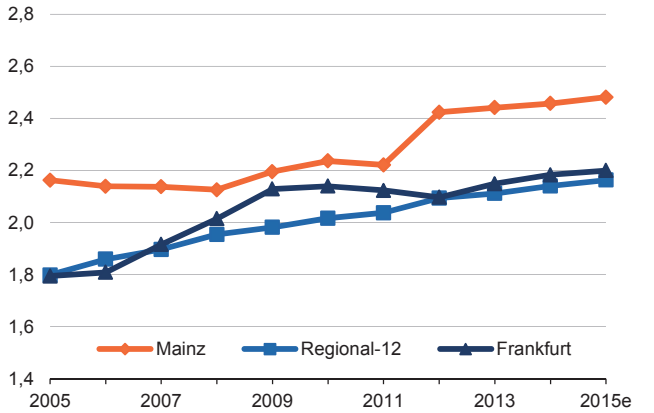
Handelsimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Attraktiver Standort leidet unter starker Wiesenbadener Konkurrenz

Mainz ist ein attraktiver Einkaufsstandort mit einem großen Einzugsbereich. Starke Konkurrenz besteht durch das auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegene Wiesbaden. Die Situation verschärfte sich noch nach der 2007 und 2008 erfolgten Eröffnung der beiden Einkaufszentren „Lilien-Carré“ und „LuisenForum“. Erst im vergangenen Jahr konnte die Spitzenmiete auf 114 Euro je Quadratmeter anziehen, nachdem diese zuvor seit 2008 bei 110 Euro verharrt hat. Die Verkaufsfläche in der Mainzer City ist dagegen kaum ausgeweitet worden. Der 2012 erfolgte Anstieg der gesamten Einzelhandelsfläche ist vielmehr auf die Eröffnung eines Einrichtungshauses von Möbel Martin zurückzuführen. In der Mainzer City ist für Retailer vor allem der stark frequentierte Bereich im Zentrum der 1A-Lagen Am Brand, Schusterstraße und Stadthausstraße attraktiv. Über ein attraktives Shopping-Center als Kundenmagnet verfügt Mainz bislang aber nicht. Das soll sich in den nächsten Jahren zwar ändern, aber vollständig in „trockenen Tüchern“ ist das ECE-Projekt auf dem Karstadt-Areal in der Ludwigstraße, um das in Mainz lange zäh gerungen wurde, noch nicht. Vor allem deshalb, weil ECE bisher noch nicht über alle letztlich notwendigen Grundstücke verfügt. Offen ist auch, ob Karstadt Mieter im neuen Center wird oder seinen Mainzer Standort aufgibt. Unabhängig davon sehen wir nach der langen Stagnation durchaus Potenzial für ein erneutes kleines Plus der Spitzenmiete.

Wann bekommt Mainz ein Einkaufszentrum? ECE-Center wirft weiterhin Fragen auf

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

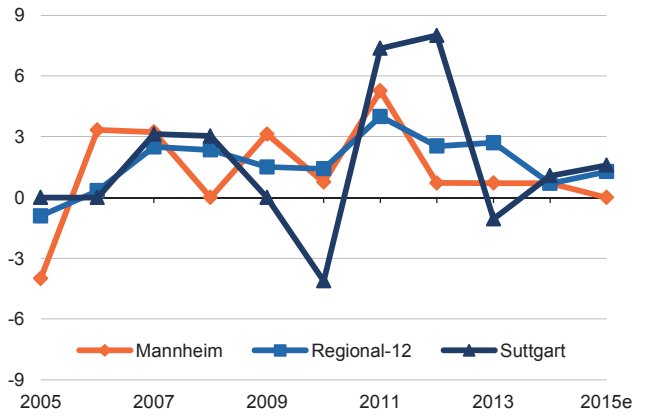
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.435	1.439	1.445	1.455
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,1	0,3	0,5	0,7
Arbeitslosenquote (BA)	in %	5,9	6,2	6,4	6,5
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,6	2,7	2,4	2,6
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,5	0,5	0,5	0,5
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	9,9	1,5	1,2	1,4
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 10,0	110 / 10,0	114 / 10,0	116 / 10,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	3,6 / 0,0	1,8 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

MANNHEIM

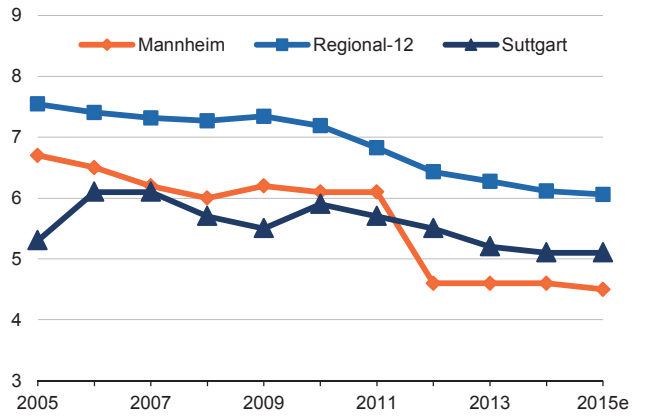
Büroimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Bedeutender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft mit hervorragender Verkehrsanbindung

Mannheim wird mit seinem Image einer in Quadraten angelegten Industriestadt leicht unterschätzt. Mit 300.000 Einwohnern liegt das Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar zusammen mit Karlsruhe auf Rang zwei unter den Städten Baden-Württembergs. Die ehemalige Residenzstadt ist heute ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Die Universität genießt in den Wirtschaftswissenschaften einen hervorragenden Ruf. Dazu kommen weitere Hochschulen. Als Unternehmensstandort profitiert Mannheim von der verkehrsgünstigen Lage an Rhein und Neckar. Die Autobahnen A5 und A6 ermöglichen den Anschluss in Richtung Frankfurt, Stuttgart oder Paris. Hinzu kommen die Anbindung an das ICE-Netz, ein wichtiger Binnenhafen sowie der zweitgrößte deutsche Rangierbahnhof.

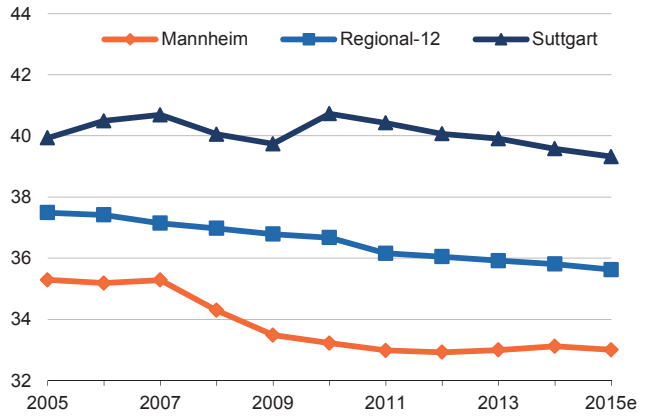
Erfolgreicher Strukturwandel mit zwei Standbeinen: Verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungen

In der Wirtschaft vollzieht sich seit den 1970er Jahren ein gelungener Strukturwandel in Richtung Dienstleistungen. Dennoch spielt das Verarbeitende Gewerbe – vor allem die chemische und metallverarbeitende Industrie – immer noch eine wichtige Rolle. Auch ist die Geburtsstadt des Automobils bis heute ein wichtiger Produktionsstandort von Daimler. Insgesamt ist der Anteil der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe mit einem Viertel höher als in allen anderen betrachteten Oberzentren, im Durchschnitt sind es 15 Prozent. Daneben hat sich Mannheim aber auch zu einem bedeutenden Standort für die Versicherungs- und Finanzwirtschaft und den High-Tech-Sektor entwickelt. Die Logistik ist aufgrund des hervorragenden Zugangs zu Güterverkehrswegen ebenfalls ein aufstrebender Wirtschaftszweig. Unter dem Strich verlief die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt erfolgreich. Die Arbeitslosenquote hat sich binnen 10 Jahren von fast 13 Prozent mehr als halbiert und liegt mit 6 Prozent auf einem für eine Großstadt niedrigen Niveau.

Konversion militärischer Flächen bietet Chancen

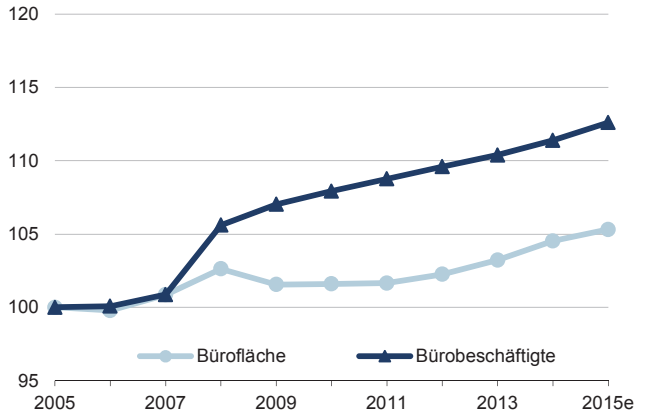
Ein anderer wichtiger Faktor, der der Stadtentwicklung weiteren Schwung geben kann, ist der voraussichtlich 2015 abgeschlossene Rückzug amerikanischer Truppen, die große Konversionsflächen zurücklassen werden. Langfristig wird ein Teil dieser Gebiete im Zuge der Bundesgartenschau 2023 zu Parkanlagen umgewandelt werden. Damit steigt nicht nur die Attraktivität der Stadt, die Flächen bieten auch Raum für die zukünftige Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten.

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

MANNHEIM: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

Die 2,3 Millionen Quadratmeter große Bürofläche ist zuletzt nur langsam ausgeweitet worden, während die Zahl an Bürobeschäftigten kräftig anstieg. Als Folge sank die Leerstandsquote unter 5 Prozent und die Spitzenmiete stieg auf über 14 Euro je Quadratmeter an. Damit ist Mannheim mit einem kleinen Vorsprung vor Hannover der teuerste Büromarkt unter den untersuchten Oberzentren. Die positive Entwicklung zeigte sich in den zurückliegenden Jahren durch einen spürbar gestiegenen Büroflächenumsatz. 2013 wurde mit 81.000 Quadratmetern der bisherige Rekordwert erreicht. Bedingt durch die darin enthaltenen 23.000 Quadratmeter für die neue Südzucker-Zentrale war für 2014 ein schwächeres Ergebnis zu erwarten. Weil insgesamt größere Abschlüsse ausblieben, sank der Umsatz deutlich auf 25.000 Quadratmeter – weniger als die Hälfte des Zehn-Jahres-Durchschnitts. Auf die Spitzenmiete hatte der Rückgang aber keinen negativen Einfluss, diese stieg sogar leicht. Somit dürfte sich auch ein unzureichendes Angebot ausgewirkt haben. Im laufenden Jahr ist von einem anhaltend knappen Angebot auszugehen, weil voraussichtlich kaum neue Flächen fertiggestellt werden. Das Potenzial für Mietsteigerungen halten wir auf dem aktuellen Niveau für weitgehend ausgereizt. Platz für neue Büroprojekte ist aber grundsätzlich vorhanden, etwa durch die Umwandlung ehemaliger Gewerbebrachen wie dem Glückstein-Quartier oder militärischer Konversionsflächen.

Mannheimer Büromarkt: Höchste Spitzenmiete unter den betrachteten Oberzentren

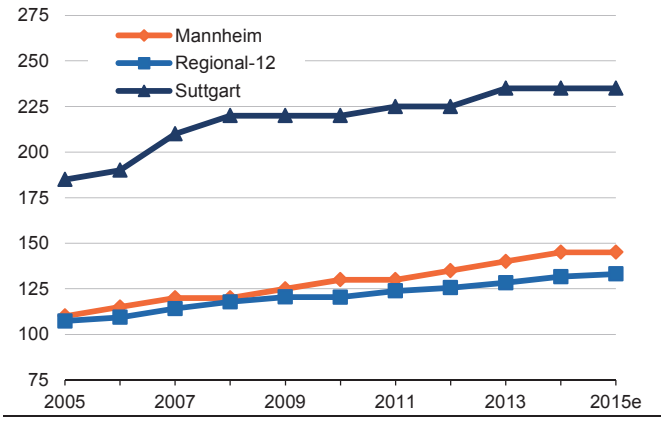
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,6	1,6	1,6	1,6
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	48,6	48,9	49,3	49,9
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,7	0,9	1,1
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,7	0,9	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	2,2	2,3	2,3	2,3
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,6	0,9	1,3	0,7
Leerstandsquote	in %	4,6	4,6	4,6	4,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	14,1 / 7,4	14,2 / 7,4	14,3 / 7,4	14,3 / 7,4
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,7 / 1,4	0,7 / 0,0	0,7 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

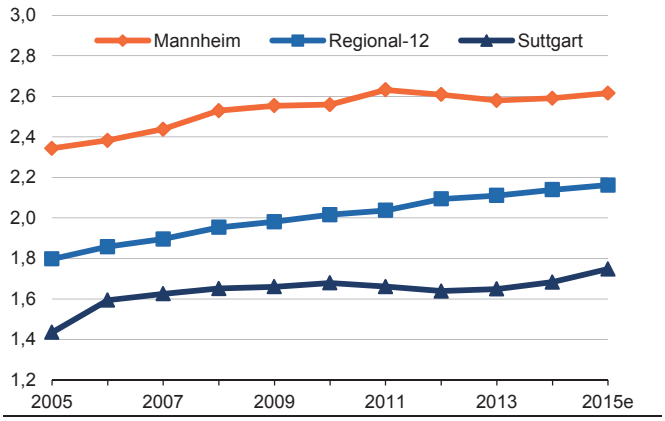
Handelsimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Herausragender Shopping-Standort der Rhein-Neckar-Region

Mannheim ist der herausragende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Das zeigt die hohe Zentralitätskennziffer von 140 und eine für Oberzentren hohe Spitzenmiete von 145 Euro je Quadratmeter. In Baden-Württemberg ist – abgesehen von Stuttgart – lediglich in Freiburg die Spitzenmiete noch höher. Nennenswerte negative Effekte der 2010 auf der gegenüberliegenden Rheinseite eröffneten Rhein-Galerie blieben aus. Die Spitzenmiete konnte weiter anziehen. Mit einer Vielzahl von Projekten in der City rund um die Einkaufsmeile Planken dürfte die Attraktivität als Einzelhandelsstandort noch zulegen, nachdem in den vergangenen Jahren durch Umbaumaßnahmen bereits attraktive Flächen fertiggestellt wurden. Weitere Einzelhandelsflächen sind Gegenstand von aktuellen Baumaßnahmen oder aber in Planung. 2016 wird voraussichtlich das Großprojekt Q6/Q7 fertiggestellt, das 27.000 Quadratmeter Verkaufsfläche schaffen wird. Auch die Planken selbst sollen – nach Verschiebungen – ab 2017 mit Mitteln in Höhe von 20 Millionen Euro auf Vordermann gebracht werden. Im laufenden Jahr dürften die verschiedenen Baustellen in der Innenstadt den Aufwind bei der Miete aber dämpfen und für eine stabile Spitzenmiete sorgen.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

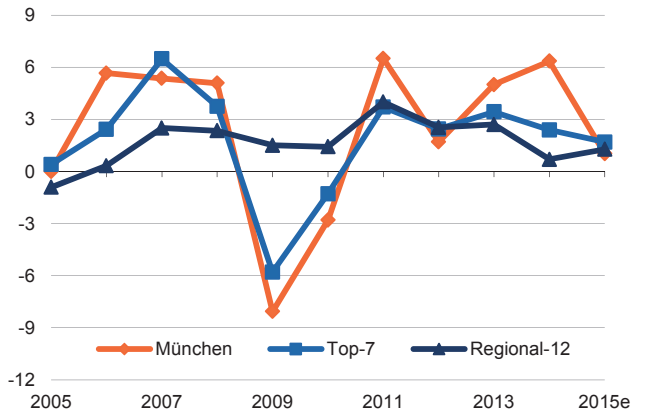
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.311	1.309	1.316	1.326
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	-0,5	-0,2	0,5	0,8
Arbeitslosenquote (BA)	in %	6,1	6,0	6,0	5,9
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,1	1,1	1,2	1,8
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,8	0,8	0,8	0,8
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	-0,1	-0,2	1,2	1,4
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	135 / 12,0	140 / 12,0	145 / 12,0	145 / 12,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	3,8 / 0,0	3,7 / 0,0	3,6 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

MÜNCHEN

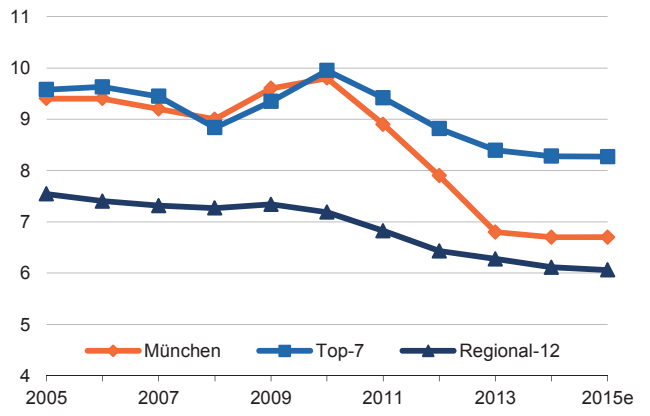
Büroimmobilien in München

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

In München ist der Flächenumsatz in 2014 wie an den meisten Top-Standorten gesunken. der Rückgang ist mit 6 Prozent auf 440.000 Quadratmeter aber nicht allzu kräftig ausgefallen. Allerdings wird der Zehn-Jahres-Durchschnitt von 500.000 Quadratmetern spürbar verfehlt. Hauptursache ist eine geringere Anzahl großer Abschlüsse. Mit fünf Abschlüssen oberhalb der 10.000 Quadratmeter-Marke wurde lediglich ein Anteil von15 Prozent erzielt. Im Vorjahr machten die Großabschlüsse dagegen noch fast ein Viertel aus. Zudem wurden auslaufende Mietverhältnisse häufiger prolongiert, auch weil durch das knappe Flächenangebot in der City kaum Alternativen zur Verfügung stehen. Dass es sich aber nicht um ein schwaches Jahr gehandelt hat, zeigt die Spitzenmiete, die auf 33,50 Euro je Quadratmeter zulegen konnte und damit dicht an Frankfurt herangerückt ist. Zudem konnte der Leerstand erneut leicht sinken. Mit unter 7 Prozent liegt die Leerstandsquote weit unter dem Durchschnitt der Top-Standorte. Für das laufende Jahr erwarten wir ein anhaltend knappes Angebot, weil kaum neue Flächen entstehen. Gegen einen kräftigen Anstieg der Spitzenmiete spricht aber letztlich das schon recht hohe Mietniveau.

Gemischte Bilanz für 2015: Der Flächenumsatz sinkt, die Spitzenmiete steigt

Trotz knappem Angebot: Gegen einen weiteren Mietanstieg spricht das hohe Mietniveau

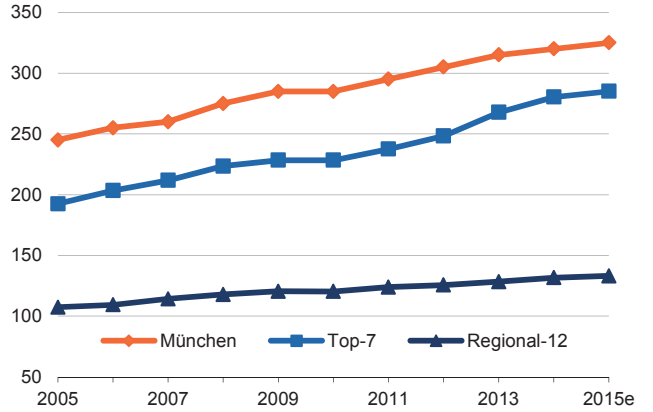
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,3	1,9	2,1	1,9
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	52,4	52,7	53,3	53,9
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	-0,5	0,4	1,1	1,3
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,0	1,0	1,2	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	13,0	13,1	13,3	13,5
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,6	0,9	1,6	1,2
Leerstandsquote	in %	7,9	6,8	6,7	6,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	30,0 / 11,3	31,5 / 12,0	33,5 / 12,0	33,8 / 12,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	1,7 / 2,7	5,0 / 6,2	6,3 / 0,0	1,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

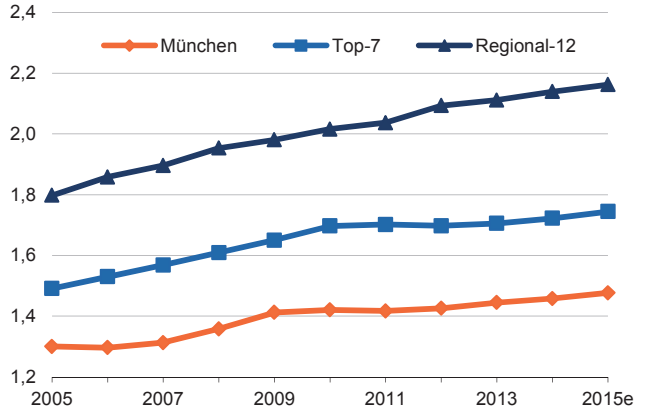
Handelsimmobilien in München

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

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

Die bayerische Landeshauptstadt ist der teuerste Shopping-Standort in Deutschland. Die Spitzenmiete liegt 15 Prozent über dem Top-7-Durchschnitt. Dafür gibt es gute Gründe: Auch die Werte für Kaufkraft und Flächenproduktivität sind Spitze. Mit den Einwohnern und dem Einzugsgebiet erreicht der Einzelhandel 3 Millionen Menschen, von denen viele dank der hervorragenden Arbeitsmarktlage im wirtschaftsstarken Großraum München über ein hohes Einkommen verfügen. Dazu kommen viele Besucher aus dem In- und Ausland, die zudem ein erhebliches Käuferpotenzial bilden. Die Attraktivität als Shopping-Standort profitiert aber auch vom vielfältigen Angebot. München hebt sich mit vielen inhabergeführten Geschäften vom hohen Filialisierungsgrad vieler Innenstädte positiv ab. Unter dem Strich steht München bei praktisch allen Retailern oben auf der Standortliste. Die hohe Flächennachfrage sorgt dafür, dass neue Einzelhandelsprojekte – jüngere Beispiele sind die Hofstatt-Passage oder das Palais an der Oper – rasch und problemlos vom Markt absorbiert werden. Allerdings sind auch dem Münchener Einzelhandel Grenzen gesetzt, die letztlich auf dem eigenen Erfolg beruhen. Das schon erreichte hohe Niveau der Spitzenmiete von aktuell 320 Euro je Quadratmeter sorgt für eine verlangsamte Dynamik. Dadurch ist der Abstand zum Durchschnitt der Top-Standorte kleiner geworden. Dass München die Führung verliert, ist dagegen unwahrscheinlich.

Abgeschwächte Mietendynamik aufgrund des schon sehr hohen Niveaus

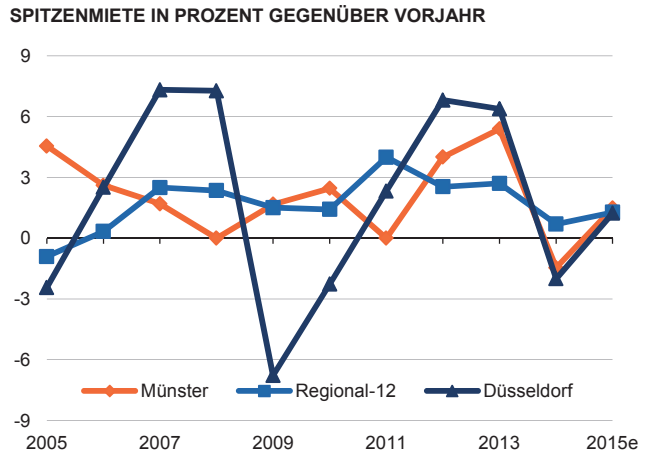
HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.849	1.869	1.893	1.918
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,3	1,1	1,3	1,3
Arbeitslosenquote (BA)	in %	5,0	5,2	5,2	5,3
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,4	2,2	2,0	2,5
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	2,0	2,0	2,1	2,1
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	2,5	2,9	1,8	2,0
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	305 / 35,0	315 / 35,0	320 / 37,0	325 / 37,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	3,4 / 0,0	3,3 / 0,0	1,6 / 5,7	1,6 / 0,0

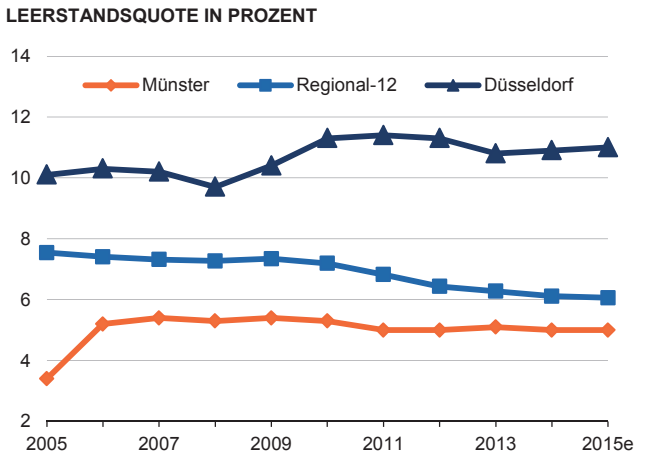
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

MÜNSTER

Büroimmobilien in Münster



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Westfälisches Zentrum für 8 Millionen Menschen

Münster ist in Westfalen das Zentrum für Wirtschaft, Verwaltung und Wissenschaft. Der NRW-Landesteil ist mit über 8 Millionen Einwohnern größer als die Mehrzahl der Bundesländer. Das unterstreicht die gute Ausgangsposition, in der sich die Stadt befindet, aber auch die Bedeutung als Immobilienstandort. Und anders als viele Großstädte in Nordrhein-Westfalen hat Münster kaum Konkurrenz von umliegenden Städten. Potenzielle Wettbewerber wie Bielefeld, Dortmund oder Osnabrück sind mindestens 60 Kilometer entfernt.

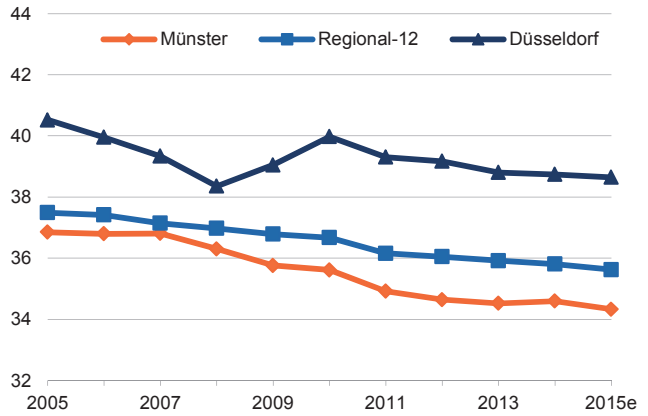
Kräftiges Einwohnerwachstum

Eine wichtige Rolle für die positive Entwicklung der Stadt spielt die Universität mit über 42.500 Studenten, die fast 15 Prozent der 300.000 Einwohner ausmachen. Um die Jahrtausendwende setzte ein kräftiges Einwohnerwachstum ein. Seitdem konnte die Stadt um etwa 35.000 Bürger wachsen. Der Zulauf hat sich zuletzt aber noch beschleunigt. In den vergangenen fünf Jahren war Münster – vor München – die am schnellsten wachsende Stadt unter den hier untersuchten Standorten. Als Stadt bietet Münster eine hohe Lebensqualität, was in den regelmäßig hohen Rankings bei Städtevergleichen zum Ausdruck kommt. 2004 wurde Münster im Rahmen des LivCom Awards sogar als „lebenswerteste Stadt der Welt“ ausgezeichnet.

Mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur wirkt sich positiv aus

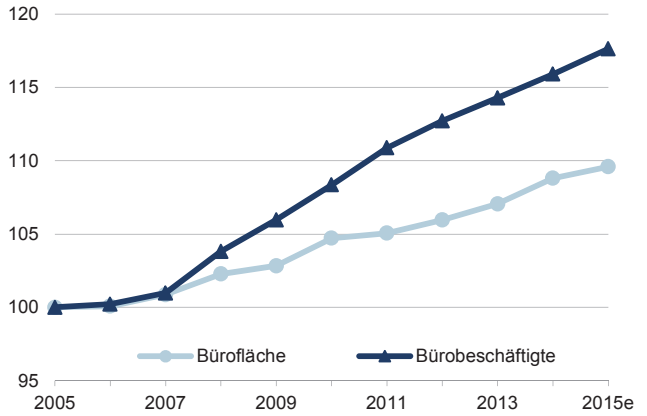
Die Unternehmensstruktur in Münster ist mittelständisch geprägt. Das scheint ein Pluspunkt zu sein. Der als Fundament der deutschen Wirtschaft und Beschäftigungsmotor geltende Mittelstand wird seinem Ruf gerecht. An keinem anderen betrachteten Standort ist die Beschäftigtenzahl in den zurückliegenden zehn Jahren stärker gestiegen. Während die Beschäftigung im Durchschnitt der Oberzentren um 9 Prozent zulegte, ging es in Münster mit über 15 Prozent deutlich schneller voran. Wenig überraschend fällt die Arbeitslosenquote mit 6 Prozent für eine Großstadt sehr niedrig aus. Dabei spielt das Verarbeitende Gewerbe mit einem Beschäftigtenanteil von 8 Prozent in der von Dienstleistungen geprägten Wirtschaft nur eine Nebenrolle. Davon profitiert wiederum der Büromarkt, denn die Zahl der Bürobeschäftigten stieg mit 18 Prozent innerhalb einer Dekade noch schneller an.

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

MÜNSTER: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

Büroflächen legen langsamer als die Bürobeschäftigung zu

Im Vergleich mit den anderen betrachteten Oberzentren ist der Büromarkt in Münster mit einer Fläche von rund 2,3 Millionen Quadratmetern aber eher klein. Dieser ist von Büroobjekten geprägt, die im Rahmen der Eigennutzung entwickelt wurden. Die geringe Ausprägung spekulativer Büroentwicklungen dürfte mit dafür verantwortlich sein, dass die Fläche in den vergangenen Jahren viel langsamer als die Bürobeschäftigung zugenommen hat. Die Leerstandsquote ist dementsprechend niedrig und entwickelt sich leicht rückläufig. Die Spitzenmiete zieht zudem kontinuierlich an. Mit aktuell 13,50 Euro je Quadratmeter liegt sie etwas über dem Durchschnitt der Oberzentren.

Wird das laufende Jahr besser als das schwache 2014?

Im vergangenen Jahr hat sich der Büromarkt in Münster jedoch von seiner schwachen Seite gezeigt. Der Flächenumsatz hat sich nach drei Jahren mit einer deutlich überdurchschnittlichen Marktaktivität gegenüber dem Vorjahreswert fast auf 42.000 Quadratmeter halbiert, weil es anders als im Vorjahr kaum zu großen Abschlüssen kam. Die Spitzenmiete ging leicht zurück. Die Chancen sind aber nicht schlecht, dass die Spitzenmiete im laufenden Jahr wieder zum Niveau von 2013 zurückkehrt.

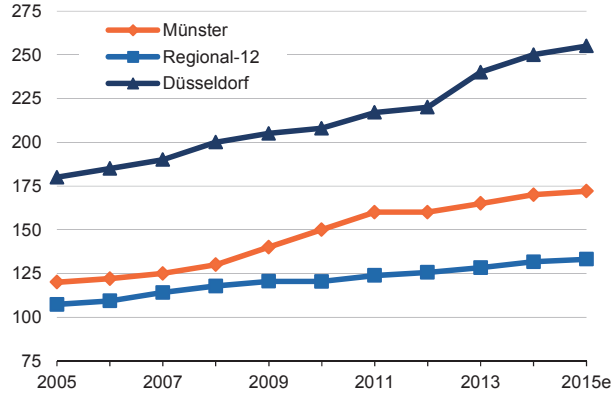
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,0	2,0	2,1	2,1
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	39,3	39,7	40,3	40,9
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,5	1,2	1,4	1,6
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,7	1,4	1,4	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	2,3	2,3	2,3	2,4
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,9	1,0	1,6	0,7
Leerstandsquote	in %	5,0	5,1	5,0	5,0
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	13,0 / 5,5	13,7 / 6,0	13,5 / 6,0	13,7 / 6,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,0 / 4,8	5,4 / 9,1	-1,5 / 0,0	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

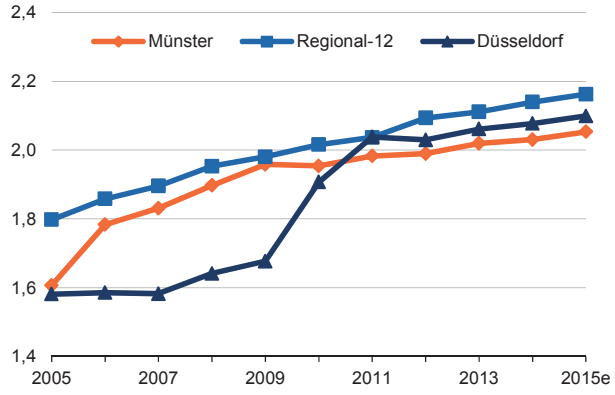
Handelsimmobilien in Münster

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Münster zählt zu Deutschlands führenden Shopping-Standorten

Die Spitzenmiete liegt weit über dem Durchschnitt der Oberzentren

Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in Münster sind hervorragend. Die kaufkräftige Bevölkerung wächst dynamisch. Das Einzugsgebiet ist mit 1,5 Millionen Menschen sehr groß. Zudem wird eine Vielzahl von Touristen von der Studentenstadt mit ihrem mittelalterlichen Charme angezogen. Hinzu kommt das attraktive Angebot, das sowohl konsumige 1A-Lagen mit hohem Filialisierungsgrad wie die Ludgeristraße als auch inhabergeführte und exklusivere Geschäfte am Prinzipalmarkt umfasst. So konnte Münster in das Spitzenfeld der Shopping-Standorte aufsteigen. Daraus resultiert eine Spitzenmiete von 170 Euro je Quadratmeter, die weit über dem Durchschnitt der Oberzentren und vieler weitaus größerer Städte liegt. Positiv ist auch die gute Integration der Münster Arkaden, des einzigen Einkaufszentrums, in die City. Obwohl die Verkaufsfläche in der Innenstadt über die Jahre relativ kräftig zugelegt hat, reicht das Angebot für die große Nachfrage seitens der Retailer nicht aus. Vor allem die überwiegend gesuchten größeren Ladenflächen sind in der Altstadt mit ihrer kleinteiligen Objektstruktur nur unzureichend vorhanden. Dieses Missverhältnis aus Angebot und Nachfrage wirkt sich auch positiv auf Randlagen wie den Roggenmarkt aus. Das Hauptargument gegen einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete ist das schon sehr hohe Niveau. Einen großen Sprung nach oben erwarten wir in diesem Jahr nicht.

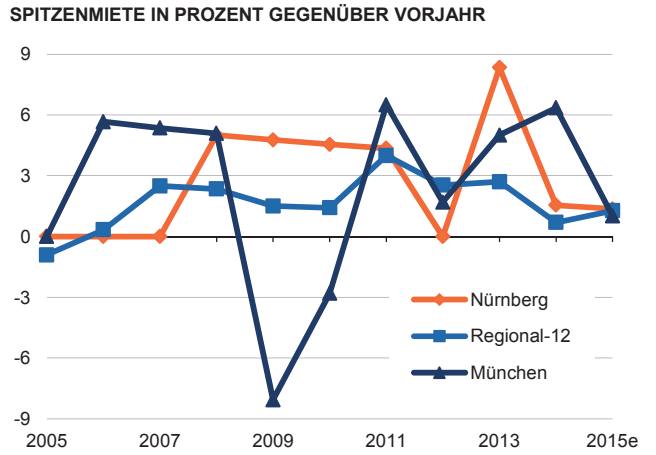
HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.493	1.498	1.509	1.524
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,2	0,4	0,7	0,9
Arbeitslosenquote (BA)	in %	6,1	6,0	6,0	6,1
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,6	1,7	1,7	2,1
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,6	0,6	0,6	0,6
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	1,9	2,4	1,2	1,7
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	160 / 10,0	165 / 10,0	170 / 10,0	172 / 10,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	3,1 / 0,0	3,0 / 0,0	1,2 / 0,0

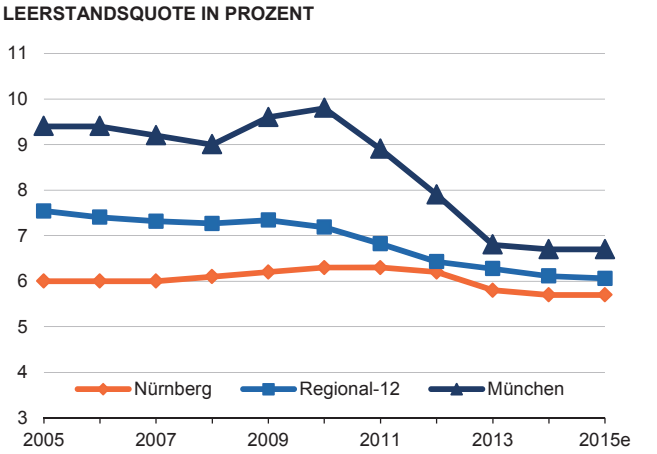
Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

NÜRNBERG

Büroimmobilien in Nürnberg



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Nürnberger Wirtschaft steht gut da, trotz vieler Rückschläge

Nürnberg ist weit über die Grenzen Bayerns hinaus mit dem Christkindlesmarkt, aber auch der Kaiserburg und der Spielwarenmesse bekannt. Weniger verbreitet ist, dass die zweitgrößte Stadt in Bayern mit ihren etwas mehr als 500.000 Einwohnern wirtschaftlich sehr erfolgreich ist. Das ist vor allem deshalb bemerkenswert, weil die Wirtschaft der Frankenmetropole in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder Rückschläge durch große Unternehmenspleiten oder Werksschließungen verdauen musste. Dazu zählt die 2010 eingetretene Insolvenz von Arcandor/Quelle. 2007 musste der Arbeitsmarkt die Schließung des AEG-Werkes verkraften. Etwas länger zurück liegen der Arbeitsplatzabbau durch die Standortverkleinerung von MAN, die Abwicklung von Grundig oder den Niedergang von Triumph-Adler.

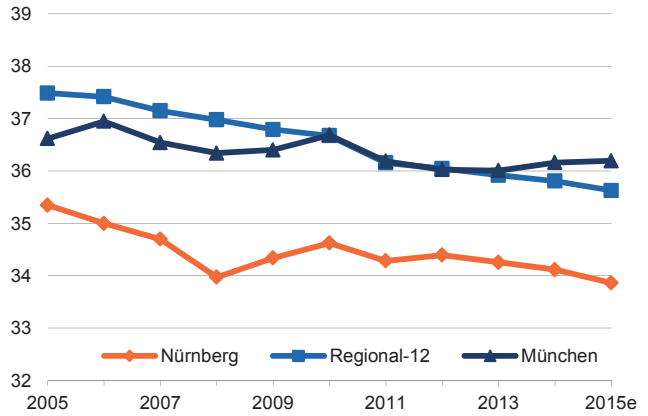
Vom Industrie zum High Tech-Standort

Die Arbeitslosenquote konnte dank der positiven wirtschaftlichen Entwicklung spürbar sinken. Sie liegt mit weniger als 8 Prozent deutlich unter den 13 Prozent, die noch vor zehn Jahren zu verzeichnen waren. Trotz der zuvor beschriebenen Belastungen für den Arbeitsmarkt legte die Beschäftigung mit 9 Prozent genauso kräftig zu wie im Durchschnitt der zwölf betrachteten Oberzentren. Im Rahmen des erfolgreichen Strukturwandels hat die Bedeutung von Maschinenbau, Elektrotechnik und Druckindustrie abgenommen, während sich IT, High-Tech, Energie- und Medizintechnik zu den Zugpferden der Wirtschaft entwickelt haben. Zudem ist Nürnberg aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung ein erfolgreicher Logistikstandort. Neben dem Autobahnanschluss über A3, A6, A9 und A73 und der ICE-Anbindung verfügt die Stadt über einen Flughafen mit Verbindungen zu verschiedenen europäischen Hauptstädten und einen Binnenhafen am Main-Donau-Kanal.

Weitere Erfolgsfaktoren sind die Universität, die Messe, der Tourismus und eine hohe Lebensqualität

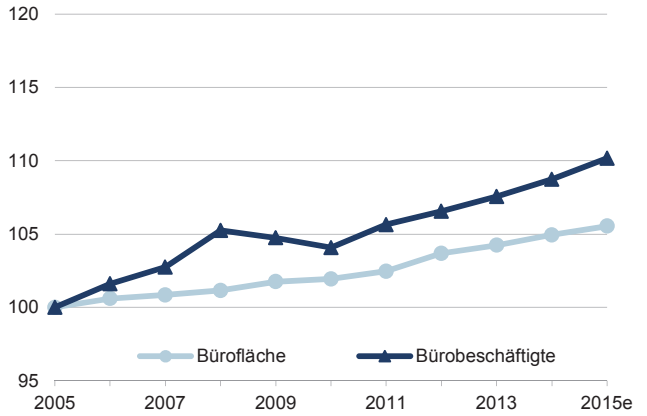
Positiv hat sich auch die Bedeutung als Wissenschaftsstandort mit der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg ausgewirkt. Andere günstige Faktoren sind die Bedeutung als Messestandort und der Tourismus, aber auch die hohe Lebensqualität, die das historische Stadtbild und viele Grünflächen bieten. So hat sich die Stadt im Zentrum der 3,5 Millionen Einwohner umfassenden Metropolregion Nürnberg zum begehrten Wohnort mit kräftig wachsender Bevölkerung entwickelt.

BÜROFLÄCHE JE BÜROBESCHÄFTIGTEN IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

NÜRNBERG: ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri

Index 2005 = 100

Büromarkt entwickelt sich positiv, attraktive Flächen sind aber knapp

Die günstige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts hat sich entsprechend positiv auf den Büromarkt ausgewirkt. Die Zahl der Bürobeschäftigten ist schneller als die Bürofläche gestiegen, zumal leerstehende Flächen oft nicht die Vorstellungen der Nachfrager erfüllen. So konnte die Büromiete binnen zehn Jahren um 36 Prozent und damit fast doppelt so schnell wie der Durchschnitt der Oberzentren zulegen. Bedingt durch das ehemals niedrigere Ausgangsniveau entspricht die Spitzenmiete mit 13,20 Euro heute etwa der mittleren Spitzenmiete der Oberzentren. Das Leerstandsniveau ging in den vergangenen Jahren leicht zurück. Derzeit stehen 5,7 Prozent der knapp 3,9 Millionen Quadratmeter Fläche des Büromarkts leer. Der Flächenumsatz fiel im vergangenen Jahr vergleichsweise niedrig aus und lag ein Viertel unter dem 2013er Wert und ein Drittel unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt. Das ist vor allem auf ausgebliebene sehr große Abschlüsse der Vorjahre – wie 2013 von Datev und 2012 von der TeamBank – zurückzuführen. Das knappe Angebot an attraktiven Flächen hat die Aktivitäten der Entwickler belebt, zum Teil entstehen Büroobjekte auch spekulativ. Das gesamte Volumen ist aber überschaubar, sodass sich keine Angebotsüberhänge abzeichnen. Die Spitzenmiete könnte also auch im laufenden Jahr leicht steigen. Mit dem Südbahnhof-Areal verfügt die Stadt über große Flächenreserven, auf denen sich zukünftige Projektenwicklungen realisieren lassen.

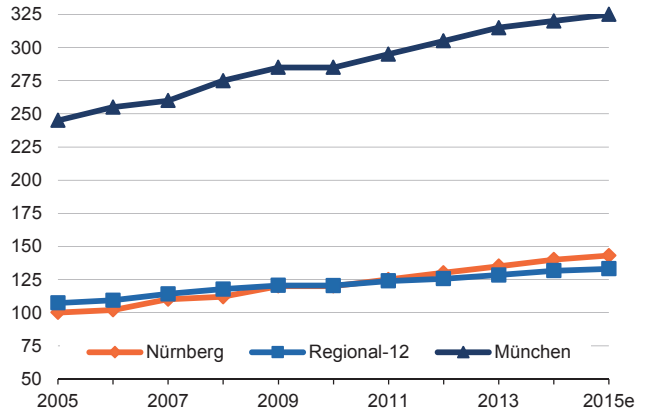
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,5	1,5	1,6	1,6
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	45,1	45,4	46,0	46,5
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,4	0,7	1,1	1,3
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,9	0,9	1,1	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	3,8	3,8	3,9	3,9
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	1,2	0,5	0,7	0,6
Leerstandsquote	in %	6,2	5,8	5,7	5,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,0 / 6,3	13,0 / 6,8	13,2 / 6,8	13,4 / 6,8
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	8,3 / 7,9	1,5 / 0,0	1,4 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

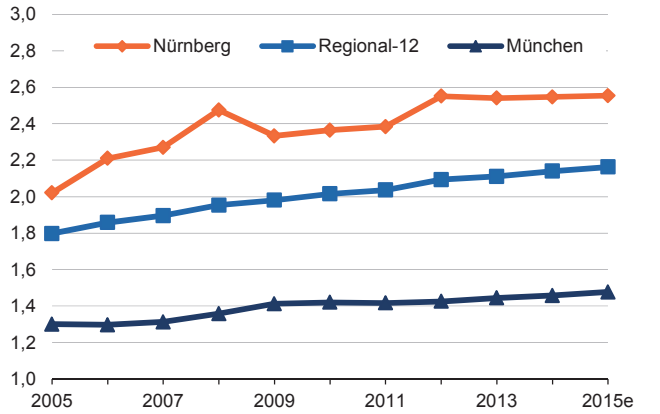
Handelsimmobilien in Nürnberg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Top-Einzelhandelsstandort im nördlichen Bayern: großes Einzugsgebiet, hohe Kaufkraft und Tourismus

Nürnberg ist der führende Shopping-Standort im nördlichen Bayern. Die hohe Zentralitätskennziffer von 130 spiegelt die große die Attraktivität wider. Ein Grund ist das Kundenpotenzial aus dem großen Einzugsgebiet von rund 2 Millionen Menschen, das noch vom hohen Touristenaufkommen verstärkt wird. Zudem ist die Kaufkraft in Nürnberg überdurchschnittlich. Die Altstadt bietet eine hohe Verweilqualität und wartet mit einem attraktiven Rundlauf in den 1A-Lagen auf. Dabei weist die Karolinenstraße die höchsten Werte hinsichtlich Passantenfrequenz, Filialisierungsgrad und Spitzenmiete auf. Letztere zog kräftig auf 140 Euro je Quadratmeter an. Denn die hohe Verkaufsflächennachfrage kann bei weitem nicht vom Angebot gedeckt werden, zumal die Fluktuation in der City gering ist. Mit dem City-Point ist lediglich ein kleineres innerstädtisches Shopping-Center vorhanden. Außerhalb liegen das ältere Franken-Center und das gerade modernisierte Mercado. Angesichts der Standortstärke zeigen Projektentwickler großes Interesse. Eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit haben das Südstadt Carré – anstelle der ehemaligen Galeria Kaufhof – und ein weiteres Shopping-Center auf dem Quelle-Areal. Auf kurze Sicht steht aber keine größere Verkaufsflächenerweiterung in den 1A-Lagen an, sodass das knappe Angebot für ein weiteres Mietplus sorgen könnte.

Spitzenmiete könnte 2015 erneut zulegen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

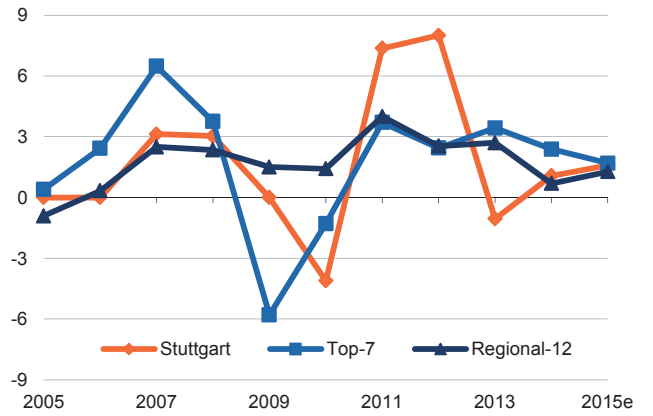
		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.473	1.486	1.500	1.515
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,3	0,9	0,9	1,0
Arbeitslosenquote (BA)	in %	7,7	7,9	7,6	7,3
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,3	2,1	1,7	1,5
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,3	1,3	1,3	1,3
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	8,1	0,4	0,7	0,6
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	130 / 14,0	135 / 14,0	140 / 15,0	143 / 15,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,0 / 0,0	3,8 / 0,0	3,7 / 7,1	2,1 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

STUTTGART

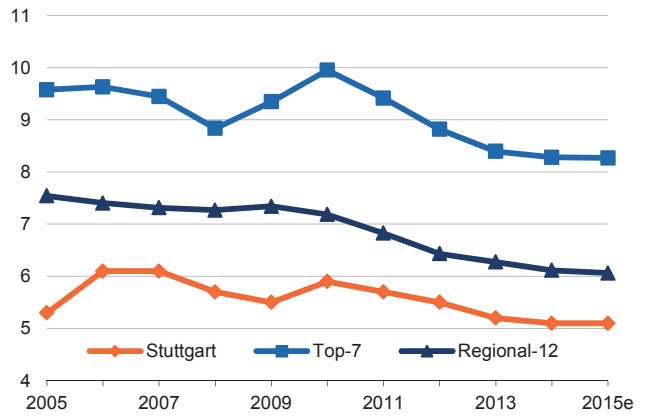
Büroimmobilien

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Der kleinste Büromarkt unter den Top 7 zeigte sich erneut von seiner dynamischen Seite. Der Flächenumsatz verfehlte zwar um 10 Prozent den sehr guten Vorjahreswert. Mit einer Vermietungsleistung von 230.000 Quadratmetern konnte aber dennoch das bislang viertbeste Ergebnis erzielt werden. Der Zehn-Jahres-Durchschnitt wurde um über 20 Prozent übertroffen. Zum guten Ergebnis haben einige Großabschlüsse beigetragen. Darunter sind Daimler mit 40.000 Quadratmetern und das Land Baden-Württemberg mit 20.000 Quadratmetern. Das ohnehin niedrige Leerstandsniveau konnte erneut leicht sinken und liegt damit nur noch einen Hauch oberhalb von 5 Prozent. Die vergleichsweise niedrige Spitzenmiete stieg etwas an, glich damit aber lediglich den Rückgang aus 2013 wieder aus. Eine kräftige Angebotsausweitung ist nicht in Sicht. Mit 65.000 Quadratmetern wird im laufenden Jahr in etwa ein durchschnittliches Volumen fertiggestellt. Die Spitzenmiete könnte erneut etwas zulegen und damit die Marke von 19 Euro je Quadratmeter überspringen.

Erfreuliche Marktentwicklung im ersten Halbjahr 2014

Spitzenmiete dürfte 2015 die Marke von 19 Euro je Quadratmeter überspringen

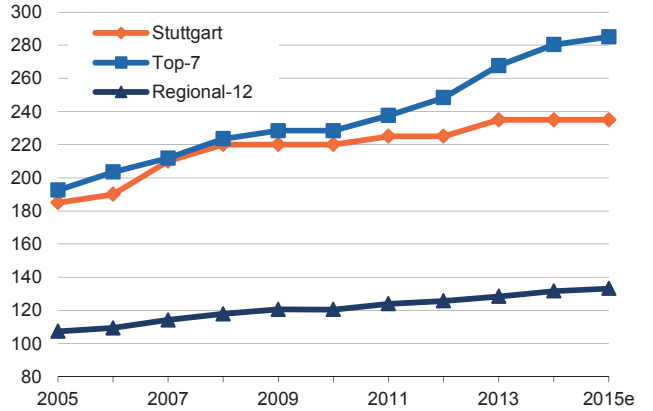
BÜROIMMOBILIEN IN STUTTGART

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,0	2,0	1,9	1,8
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	54,2	54,7	55,3	56,1
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,7	0,9	1,2	1,4
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,3	1,0	1,6	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	7,1	7,1	7,2	7,2
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,4	0,6	0,7	0,7
Leerstandsquote	in %	5,5	5,2	5,1	5,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	18,9 / 8,8	18,7 / 8,7	18,9 / 8,7	19,2 / 8,7
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	8,0 / 1,1	-1,1 / -1,1	1,1 / 0,0	1,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

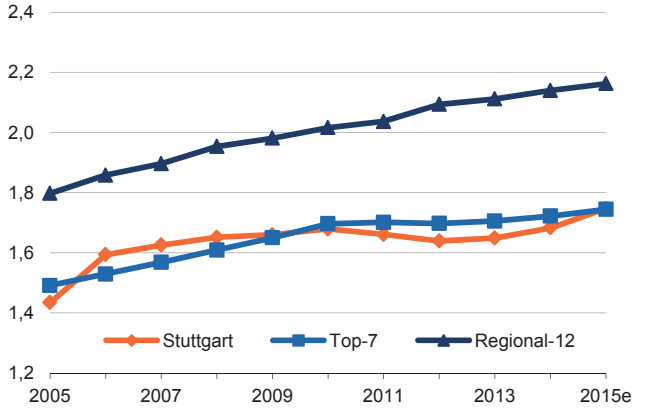
Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Attraktiver Shopping-Standort in einer wirtschaftsstarken Region

Der Einzelhandel in der sechstgrößten deutschen Stadt profitiert von einem 2,5 Millionen Einwohner großen und wirtschaftsstarken Einzugsgebiet, in dem viele erfolgreiche Unternehmen ihren Sitz haben. Die Kaufkraft ist überdurchschnittlich hoch. Ähnlich wie in München und Köln ist der Filialisierungsgrad etwas niedriger, was der Angebotsvielfalt zugutekommt. Die hohe Attraktivität als Einzelhandelsstandort schlägt sich in einer guten 1A-Flächennachfrage nieder, die vom Angebot nicht gedeckt werden kann. Der Nachfrageüberhang sorgte aber nicht – wie an den Top-Standorten insgesamt – für einen starken Anstieg der Spitzenmiete. Das Plus über fünf Jahre erreicht mit 7 Prozent nur gut ein Drittel des Top-7-Durchschnitts. Möglicherweise haben sich hierbei die Querelen um Stuttgart 21 belastend ausgewirkt.

Drei große Einzelhandelsprojekte limitieren in den kommenden Jahren den Mietanstieg

Der weitere Spielraum für Mietzuwächse dürfte zudem in diesem und den kommenden Jahren limitiert ausfallen. Der Grund: Drei große Einzelhandelsprojekte werden die Verkaufsfläche in der City in relativ kurzer Zeit erheblich ausweiten. Das ist zum einen das „Gerber“, das im September eröffnet hat. Es ist mit 25.000 Quadratmetern das kleinste der drei Projekte. Im Oktober folgte das weitaus größere „Milaneo“ mit 43.000 Quadratmetern. 2016 steht dann noch das „Dorotheen-Quartier“ mit einer direkten Anbindung an die Fußgängerzone und insgesamt 40.000 Quadratmetern Fläche für Geschäfte, Restaurants, Büros und Wohnungen an.

HANDELSIMMOBILIEN IN STUTTGART

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.677	1.693	1.713	1.732
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,0	1,1	1,1
Arbeitslosenquote (BA)	in %	5,6	6,2	5,7	5,8
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,1	2,0	1,8	1,7
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,0	1,0	1,0	1,1
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	-0,1	1,7	2,8	4,2
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	225 / 14,0	235 / 14,0	235 / 14,0	235 / 14,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	4,4 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

STANDORTE IM ÜBERBLICK

BÜROIMMOBILIEN

	Büroflächenbestand Daten 2014			Miete in Toplage in Euro pro m²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m²	2004 bis 2014 in %	je Büro-beschäf-tigten in m²	2013	2014	2015e	2013	2014	2015e	2013	2014	2015e
Augsburg	1.713	5,0	34,1	11,8	12,0	12,2	2,6	1,7	1,4	5,1	5,0	4,9
Bremen	3.416	13,2	34,6	12,9	12,5	12,7	0,8	-2,7	1,6	5,0	5,0	5,0
Darmstadt	1.872	16,9	38,3	13,0	13,0	13,2	1,6	0,0	1,4	4,3	4,3	4,2
Dresden	3.831	1,6	38,9	11,9	12,1	12,3	3,5	1,7	1,4	10,2	10,0	9,9
Essen	3.049	7,8	31,4	14,0	14,0	14,2	6,1	0,0	1,4	4,6	4,4	4,3
Hannover	4.232	6,2	33,5	14,0	14,2	14,4	0,0	1,4	1,4	5,1	5,0	5,0
Karlsruhe	2.727	7,4	35,0	12,5	12,7	12,9	0,0	1,6	1,6	2,1	2,1	2,1
Leipzig	4.139	19,3	49,3	12,3	12,5	12,6	2,1	2,0	1,0	12,6	12,0	11,9
Mainz	1.739	5,2	33,7	12,5	12,6	12,7	0,0	0,8	1,0	5,3	5,2	5,2
Mannheim	2.285	5,3	33,1	14,2	14,3	14,3	0,7	0,7	0,0	4,6	4,6	4,5
Münster	2.350	10,0	34,6	13,7	13,5	13,7	5,4	-1,5	1,5	5,1	5,0	5,0
Nürnberg	3.869	5,4	34,1	13,0	13,2	13,4	8,3	1,5	1,4	5,8	5,7	5,7
Oberzentren	**35.221**	**8,5**	**35,8**	**13,0**	**13,1**	**13,2**	**2,7**	**0,7**	**1,3**	**6,3**	**6,1**	**6,1**
Berlin	17.610	2,0	34,7	22,5	23,0	23,5	2,3	2,2	2,2	8,0	7,9	7,9
Düsseldorf	7.593	11,7	38,7	25,0	24,5	24,8	6,4	-2,0	1,2	10,8	10,9	11,0
Frankfurt	12.379	13,2	44,9	35,0	35,0	35,7	6,1	0,0	2,0	12,5	12,2	12,2
Hamburg	13.841	7,7	34,1	24,0	25,0	25,5	0,0	4,2	2,0	7,6	7,5	7,5
Köln	7.250	10,9	32,9	21,1	21,1	21,4	2,9	0,0	1,6	7,5	7,3	7,1
München	13.313	9,5	36,2	31,5	33,5	33,8	5,0	6,3	1,0	6,8	6,7	6,7
Stuttgart	7.153	5,4	39,6	18,7	18,9	19,2	-1,1	1,1	1,6	5,2	5,1	5,1
Top-Standorte	**79.139**	**7,9**	**36,7**	**26,0**	**26,6**	**27,0**	**3,4**	**2,4**	**1,7**	**8,4**	**8,3**	**8,3**

Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen Prognose DZ BANK Research
Die Mittelwerte sind flächengewichtet

HANDELSIMMOBILIEN

	Handelsfläche Daten 2014			Miete in Toplage in Euro/m²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Einzelhandelsumsatz in % ggü. Vorjahr		
	in 1.000 m²	2004 bis 2014 in %	pro Kopf in m²	2013	2014	2015e	2013	2014	2015e	2013	2014	2015e
Augsburg	915	15,1	3,3	110	110	110	0,0	0,0	0,0	0,9	1,0	1,1
Bremen	1.508	27,1	2,8	125	125	127	4,2	0,0	1,6	1,9	1,8	2,3
Darmstadt	374	10,3	2,5	100	100	100	0,0	0,0	0,0	1,5	1,2	1,7
Dresden	1.058	38,0	2,0	105	110	110	0,0	4,8	0,0	2,4	1,6	1,5
Essen	859	20,6	1,5	110	110	112	4,8	0,0	1,8	0,8	0,9	1,5
Hannover	980	22,8	1,9	185	195	195	0,0	5,4	0,0	1,0	1,3	1,9
Karlsruhe	527	12,4	1,8	110	113	115	4,8	2,7	1,8	2,0	1,6	1,5
Leipzig	714	74,4	1,4	125	125	130	0,0	0,0	4,0	4,7	3,8	2,2
Mainz	502	25,0	2,5	110	114	116	0,0	3,6	1,8	2,7	2,4	2,6
Mannheim	770	18,7	2,6	140	145	145	3,7	3,6	0,0	1,1	1,2	1,8
Münster	607	39,9	2,0	165	170	172	3,1	3,0	1,2	1,7	1,7	2,1
Nürnberg	1.269	34,8	2,5	135	140	143	3,8	3,7	2,1	2,1	1,7	1,5
Oberzentren	**10.081**	**27,6**	**2,1**	**128**	**132**	**133**	**2,2**	**2,6**	**1,1**	**1,8**	**1,6**	**1,8**
Berlin	6.190	29,0	1,8	270	290	295	12,5	7,4	1,7	2,9	2,7	1,9
Düsseldorf	1.242	43,5	2,1	240	250	255	9,1	4,2	2,0	3,8	3,2	2,2
Frankfurt	1.524	36,2	2,2	280	290	295	5,7	3,6	1,7	2,2	1,9	2,2
Hamburg	2.961	26,9	1,7	260	275	280	6,1	5,8	1,8	2,9	2,9	2,6
Köln	1.403	4,9	1,4	240	240	245	2,1	0,0	2,1	2,1	2,8	2,1
München	2.053	28,6	1,5	315	320	325	3,3	1,6	1,6	2,2	2,0	2,5
Stuttgart	1.017	26,2	1,7	235	235	235	4,4	0,0	0,0	2,0	1,8	1,7
Top-Standorte	**16.389**	**27,5**	**1,7**	**268**	**280**	**285**	**7,8**	**4,7**	**1,7**	**2,6**	**2,6**	**2,2**

Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research
Die Mittelwerte sind flächengewichtet

STRUKTURDATEN 2014

	Einwohner in 1.000	Einwohner 2004-2014 in %	BIP in Mio. Euro	BIP pro Kopf in Euro	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro/Monat	Arbeitslosenquote in %
Augsburg	276	5,6	11.440	41.376	1.307	6,6
Bremen	547	1,1	22.972	42.001	1.551	10,1
Darmstadt	150	9,7	7.578	50.649	1.552	6,6
Dresden	529	11,8	15.417	29.116	1.257	8,5
Essen	567	-2,4	21.359	37.690	1.428	12,3
Hannover	517	3,4	26.966	52.155	1.428	10,2
Karlsruhe	300	8,1	13.815	46.004	1.493	5,6
Leipzig	527	10,6	13.891	26.367	1.174	10,3
Mainz	204	10,0	7.892	38.656	1.445	6,4
Mannheim	297	4,4	14.663	49.332	1.316	6,0
Münster	299	10,2	12.032	40.269	1.509	6,0
Nürnberg	498	5,2	22.911	45.965	1.500	7,6
Oberzentren	**4.712**	**5,6**	**190.935**	**40.521**	**1.402**	**8,4**
Berlin	3.421	6,2	86.945	25.415	1.244	11,2
Düsseldorf	598	5,2	41.590	69.559	1.708	8,8
Frankfurt	698	10,6	52.123	74.643	1.492	7,4
Hamburg	1.754	5,7	85.315	48.629	1.593	7,6
Köln	1.033	7,2	42.616	41.266	1.497	9,7
München	1.408	14,4	75.008	53.264	1.893	5,2
Stuttgart	604	6,4	33.432	55.310	1.713	5,7
Top-Standorte	**9.517**	**7,6**	**417.029**	**43.819**	**1.509**	**8,8**

Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen
Die Mittelwerte sind flächengewichtet

IMPRESSUM

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

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

Autoren:

Verantwortlich: Stefan Bielmeier, Leiter Research und Volkswirtschaft

Dr. Michael Holstein, Leiter Volkswirtschaft

Verfasser: Thorsten Lange, Analyst Immobilienmärkte

Alle DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main 2015

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung der DG HYP

Disclaimer

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

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

Zuständige Aufsichtsbehörde

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

ANSCHRIFTEN DER DG HYP

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

20095 Hamburg
Rosenstraße 2
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-0
Telefax (0 40) 33 34-11 11
Internet: www.dghyp.de

Immobilienzentren

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

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

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

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

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

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

Regionalbüros

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

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

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

Institutionelle Kunden

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

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

Stand: März 2015