REGIONALE IMMOBILIENZENTREN DEUTSCHLAND 2016

BÜRO UND HANDEL: OBERZENTREN BLEIBEN AUF WACHSTUMSKURS

EINE FACHTHEMENREIHE DER DG HYP | MÄRZ 2016

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DG HYP Entschieden besser finanziert.

INHALT

Vorwort 2

Büro und Handelsmieten ziehen weiter an, die Dynamik lässt aber nach 3
- Büroimmobilien: Leichter Mietanstieg und fortgesetzter Leerstandsabbau
- Handelsimmobilien: Hohes Mietniveau dämpft weiteren Anstieg

Augsburg 17

Berlin 20

Bremen 22

Darmstadt 25

Dresden 28

Düsseldorf 31

Essen 33

Frankfurt 36

Hamburg 38

Hannover 40

Karlsruhe 43

Köln 46

Leipzig 48

Mainz 51

Mannheim 54

München 57

Münster 59

Nürnberg 62

Stuttgart 65

Standorte im Überblick 67

Impressum 70

Disclaimer 70

Anschriften der DG HYP 71

VORWORT

Als gewerbliche Immobilienbank der genossenschaftlichen FinanzGruppe untersuchen wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind, und veröffentlichen die Ergebnisse in Immobilienmarktberichten. Aufgrund der großen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in Deutschland haben regionale Standorte in der Gunst der Anleger in den vergangenen Jahren spürbar an Bedeutung gewonnen. Damit steigt aber auch der Bedarf an Marktdaten zu diesen Städten, um Chancen und Risiken besser beurteilen zu können. Allerdings lässt die Verfügbarkeit dieser Informationen oft noch zu wünschen übrig.

Mit unserer dezentralen Ausrichtung und der engen Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken können wir dazu beitragen, diese Lücke zu schließen. Deshalb veröffentlichen wir jeweils im Frühjahr eine Studie, die die Entwicklung in den Segmenten Büro und Handel in zwölf bundesweiten Oberzentren – Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg – betrachtet. Die Ergebnisse werden mit den deutschen Metropolen verglichen. Mit 19 Standorten und einer breiten regionalen Streuung stellt die Studie somit eine umfassende Analyse des gewerblichen Immobilienmarkts dar.

Der vorliegende Marktbericht betrachtet die Entwicklung in den regionalen Immobilienzentren und belegt einmal mehr das Potenzial dieser Standorte in den Segmenten Büro und Einzelhandel. Die Aussichten sind insgesamt gut. Angesichts einer günstigen Beschäftigungsentwicklung – in den vergangenen zehn Jahren hat die Anzahl der Erwerbstätigen doppelt so stark wie die Bürofläche zugelegt – und einer hohen Flächennachfrage sind die Spitzenmieten in den Oberzentren kräftig gestiegen. Das teilweise sehr hohe Niveau ist gleichzeitig aber auch ursächlich für einen verhalteneren Mietanstieg im laufenden Jahr. Gleichwohl dürfte die Nachfrage nach Büroflächen hoch bleiben. Diese Entwicklung zeigt sich auch an den meisten regionalen Einzelhandelsmärkten. Oberzentren sind begehrt bei Expansionsstrategien auf dem deutschen Markt, insofern sind attraktive Verkaufsflächen in sehr guten Lagen besonders gefragt. Wie auf dem Büromarkt dürfte sich das Mietwachstum angesichts des teilweise hohen Niveaus aber verlangsamen.

Der siebte Marktbericht „Regionale Immobilienzentren“ ergänzt unsere Fachthemenreihe zum „Immobilienmarkt Deutschland“, die wir jeweils im Herbst herausgeben. Zudem analysieren wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern. Für 2016 ist im Juni der Landesbericht für Norddeutschland sowie im November für Nordrhein-Westfalen vorgesehen. Eine Übersicht aller Immobilienmarktberichte der DG HYP finden Sie im Internet unter www.dghyp.de/unternehmen/markt-research.

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

März 2016

BÜRO- UND HANDELSMIETEN ZIEHEN WEITER AN, DIE DYNAMIK LÄSST ABER NACH

Büro und Einzelhandel sind die beiden bedeutendsten Segmente des gewerblichen Immobilienmarkts. Die Metropolen stehen mit ihrer hohen Wirtschaftskraft sowie der Bedeutung der großen und liquiden Immobilienmärkte meistens im Vordergrund. Daher gilt in Deutschland ebenso wie an den internationalen Immobilienmärkten, dass sich ein großer Teil der Investitionen in Gewerbeimmobilien auf relativ wenige Städte konzentriert. Deshalb wird die Marktentwicklung dieser Standorte oft als Gradmesser für den gesamten Immobilienmarkt herangezogen. Hierzulande fungieren die sieben einwohnerstärksten Städte in der Rolle als Top-Standort. Allerdings übersteigt hier die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zunehmend das Angebot, sodass der Kreis der in Frage kommenden Standorte immer mehr auf Städte „aus der zweiten Reihe“ erweitert wird. Damit steigt aber auch der Bedarf an Informationen und Marktdaten zu diesen Städten, um Chancen und Risiken beurteilen zu können. Hier setzt unser bereits in der siebten Auflage erscheinender Marktbericht zu **regionalen Immobilienzentren** an. Im Vordergrund stehen wie bisher **12 Oberzentren aus dem gesamten Bundesgebiet**. Die **7 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 17 in alphabetischer Reihenfolge betrachtet. Ab Seite 67 werden die Marktdaten im Überblick tabellarisch dargestellt.

Büroimmobilien: Leichter Mietanstieg und fortgesetzter Leerstandsabbau

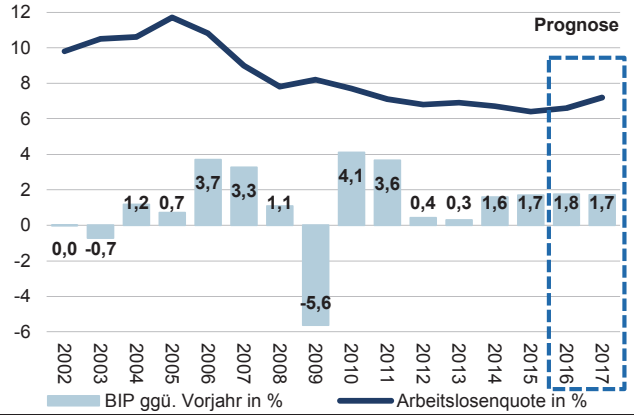
Wirtschaftliches Umfeld für die Nachfrage nach Büroflächen

Solide wirtschaftliche Entwicklung schafft gute Voraussetzungen für die Büromärkte

Die solide konjunkturelle Lage und die positive Beschäftigungsentwicklung bildeten im vergangenen Jahr wie schon 2014 ein stabiles Fundament für den deutschen Büromarkt. Treiber für das 2015 um 1,7 Prozent gestiegene Bruttoinlandsprodukt waren die Konsumausgaben, die von steigenden Löhnen, aber auch „externen“ Faktoren wie dem rückläufigen Ölpreis und der stark gestiegenen Einwanderung profitierten. Bei den Investitionen haben sich die Ausrüstungsinvestitionen gut entwickelt. Dagegen waren die Bauinvestitionen keine Hilfe für das Wirtschaftswachstum, weil das Plus der Wohnbauinvestitionen von einem Minus im Gewerbebau fast vollständig aufgezehrt wurde. Der Export litt unter der wirtschaftlichen Schwäche wichtiger Schwellenländer und wurde damit seiner früheren Rolle als Wachstumsmotor nicht gerecht. Die Beschäftigungsentwicklung konnte ihre anhaltende Aufwärtsbewegung auf hohem Niveau fortsetzen. Gegen Ende des vergangenen Jahres übersprang die

saisonbereinigte Zahl der Beschäftigten die Marke von 43 Millionen. Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt auf 6,4 Prozent ab.

KONJUNKTURPROGNOSE: GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM BEI KNAPP 2 PROZENT



Quelle: DZ BANK AG

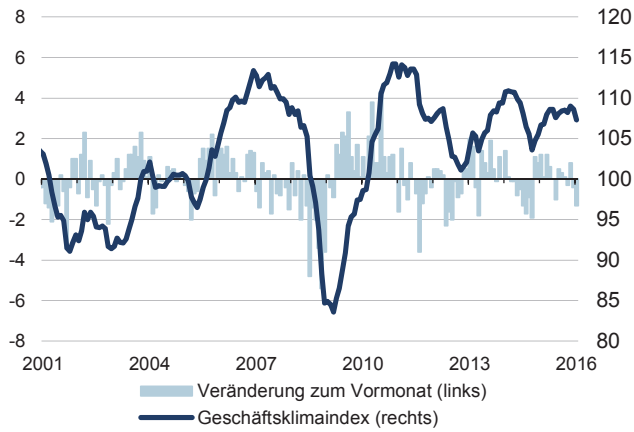
DIE BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IST WEITER AUFWÄRTS GERICHTET

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Wir gehen davon aus, dass sich das gesamtwirtschaftliche Wachstum im laufenden Jahr mit einem Zuwachs des Bruttoinlandprodukts um 1,8 Prozent in etwa auf dem Niveau der beiden Vorjahre bewegt. Dabei bleiben die Einflussfaktoren weitgehend unverändert. Während die Voraussetzungen für ein kräftiges Plus der privaten, aber auch der staatlichen Konsumausgaben gut sind, dürfte die Exportwirtschaft weiterhin unter der Schwäche wichtiger Schwellenländer leiden. Trotz des insgesamt stabilen Wirtschaftswachstums wird die Arbeitslosenquote in diesem Jahr etwas steigen. Das ist aber vor allem auf eine zuwanderungsbedingte Ausweitung des Arbeitskräfteangebots zurückzuführen. Denn 2016 werden die im vergangenen Jahr eingetroffenen Flüchtlinge verstärkt mit der Arbeitssuche beginnen.

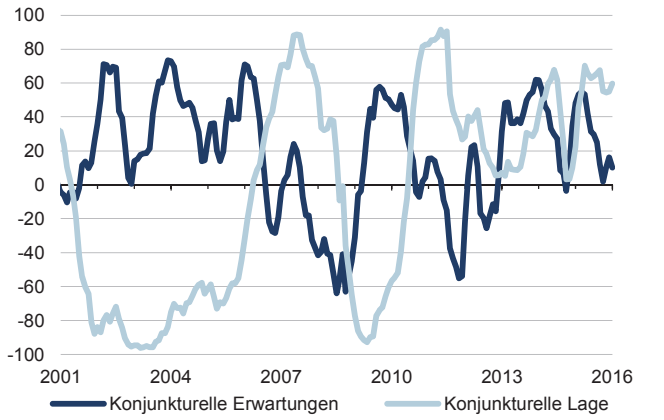
Das gesamtwirtschaftliche Wachstum dürfte sich 2016 auf vergleichbarem Niveau bewegen

IFO GESCHÄFTSKLIMAINDEX IST IM JANUAR GESUNKEN



Quelle: ifo Institut

ZEW-INDEX: RÜCKSCHLAG BEI KONJUNKTURERWARTUNGEN



Quelle: ZEW

Ob die Unternehmen auf die soliden Wachstumserwartungen und die voraussichtlich erneut steigende Beschäftigtenzahl mit einer hohen Aktivität am Büromarkt reagieren, ist fraglich. Denn die Entscheider werden neben der stabilen wirtschaftlichen Lage in Deutschland auch die Vielzahl internationaler Unwägbarkeiten berücksichtigen. Das ist etwa die Unsicherheit über den Zustand der chinesischen Wirtschaft. Aber auch in der Eurozone läuft es trotz der gewaltigen Liquidität, die die EZB in die Finanzmärkte pumpt, nicht richtig rund. Zudem droht der „Brexit“, also das Ausscheiden Großbritanniens aus der Europäischen Union. Krisenherde können auch entstehen, wenn der niedrige Ölpreis Förderunternehmen und ölproduzierende Länder weiter unter Druck setzt. Diese Unsicherheit hat sich im ZEW-Index im Januar gezeigt. Während sich die konjunkturelle Lage immer noch auf einem hohen Niveau bewegt, haben sich die Konjunkturerwartungen eingetrübt. Ähnlich sieht es beim ifo Geschäftsklimaindex aus, der im Januar überraschend stark gefallen ist, nachdem sich der Index schon im Vormonat verschlechtert hatte. Auch hier ging es vor allem bei den Erwartungen bergab.

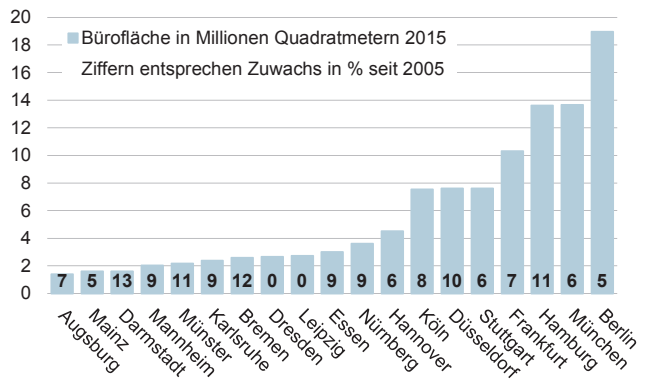
Wirtschaftliche und politische Unwägbarkeiten dürfte Unternehmen vorsichtig agieren lassen

Büromärkte zeigen sich in solider Verfassung

Der vorliegende Bericht betrachtet 19 Büromärkte mit einer kumulierten Bürofläche von rund 110 Millionen Quadratmetern. Die Bandbreite reicht von Augsburg mit rund 1,4 Millionen Quadratmetern bis hin zum Berliner Büromarkt mit 19 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Die zwölf regionalen Oberzentren kommen zusammen auf 30 Millionen Quadratmeter, während die „Dickschiffe“ des deutschen Büromarkts, die sieben Top-Standorte, zusammen mit 80 Millionen Quadratmetern über fast dreimal so viel Bürofläche verfügen. Bei aller Unterschiedlichkeit aufgrund der jeweiligen Marktgröße und dem Standortcharakter eint die analysierten Märkte ihre durchweg solide Verfassung.

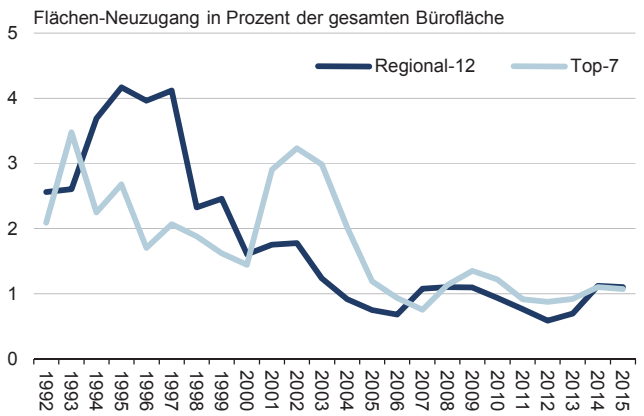
Die 19 betrachteten Büromärkte können als durchweg solide bezeichnet werden

REGIONALE BÜROMÄRKTE UND TOP-STANDORTE NACH GRÖSSE



Quelle: BulwienGesa

SEIT 10 JAHREN WERDEN BÜROFLÄCHEN NUR NOCH VERHALTEN ENTWICKELT



Quelle: BulwienGesa

Dafür sind vor allem zwei Entwicklungen verantwortlich. Während die Beschäftigung in den vergangenen Jahren stetig zunahm, hat sich die Bürofläche kaum noch ausgeweitet. Im Schlepptau der globalen Finanzmarktkrise fiel der Büroflächenneuzugang sowohl in den Oberzentren als auch an den Top-Standorten auf ein historisch niedriges Niveau. Weder die günstige Beschäftigungsentwicklung noch die gute Büroflächennachfrage haben bis heute zu einem Revival eines ausgeprägten Bürobaus

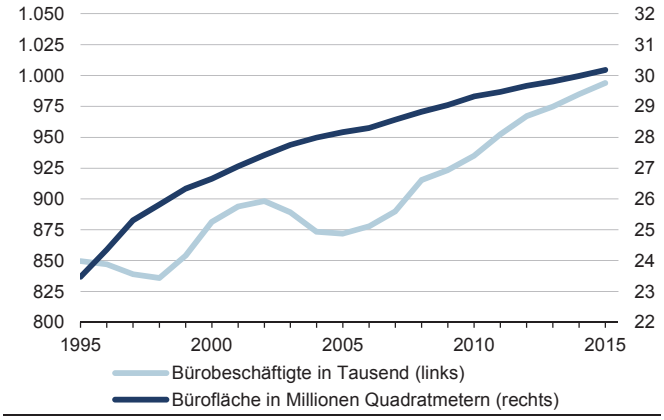
Büroflächen entstehen trotz eines leichten Anstiegs weiterhin nur verhalten

geführt. Die Intensität hat zwar zugenommen, auch werden wieder etwas häufiger spekulative Projekte angegangen. Vom hohen Bauvolumen in den 1990er Jahren und den ersten Jahren nach der Jahrtausendwende sind die Werte aber weit entfernt.

In den vergangenen zehn Jahren hat die Beschäftigtenzahl doppelt so stark wie die Bürofläche zugelegt

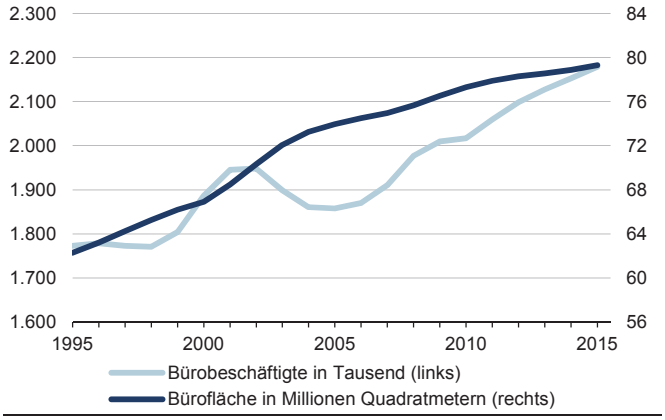
Damit hat sich die Schere, die sich in den 1990er Jahren durch einen hohen Flächenneuzugang bei einer gleichzeitig eher schwachen Entwicklung der Bürobeschäftigung zu öffnen begann, bis heute wieder weitgehend geschlossen. So wuchs die Bürofläche über alle 19 Standorte von 2005 bis 2015 um lediglich 7 Prozent, während die Zahl der Bürobeschäftigten um über 16 Prozent zulegen konnte.

OBERZENTREN:
BÜROBESCHÄFTIGUNG UND BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa, Feri

TOP-STANDORTE:
BÜROBESCHÄFTIGUNG UND BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa, Feri

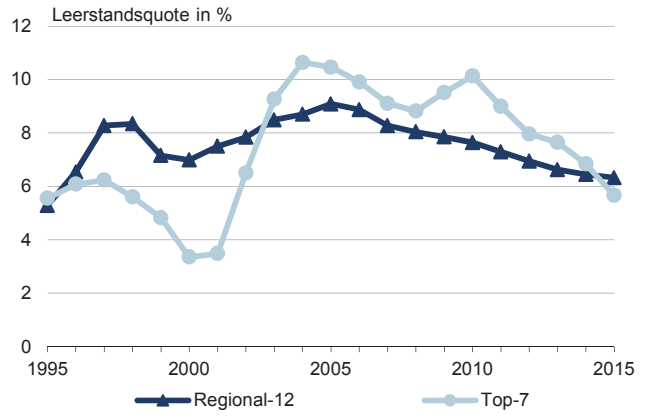
Der Abbau leer stehender Büroflächen hat sich weiter fortgesetzt

Die anhaltende Büroflächennachfrage, die auf ein zunehmend knapperes Angebot trifft, hat sich beim Abbau leer stehender Flächen spürbar bemerkbar gemacht. Damit haben sich die Leerstandsquoten gegenüber ihren hohen Werten von 2005 bis heute spürbar verringert. In den Oberzentren ist die Quote von knapp über 9 auf aktuell rund 6 Prozent gesunken. An den Top-Standorten hat sie sich von über 10 auf 5,5 Prozent sogar fast halbiert. Das ist für die Top-Standorte das niedrigste Leerstandsniveau seit 2001, in den Oberzentren wurden vergleichbar niedrige Werte im Durchschnitt zuletzt Mitte der 1990er Jahre erreicht.

Dank hoher Wohnungsmieten rentiert sich zum Teil die Umwandlung von Büroflächen in Wohnungen

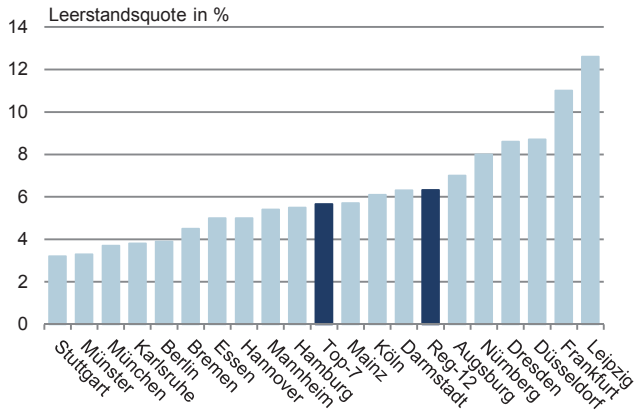
Zum Teil hat beim Abbau des Leerstands auch die Umwandlung von nicht mehr vermarktbaren Büroflächen in Wohnraum geholfen. Das ist deshalb günstig, weil damit insbesondere der Sockelleerstand, der für die Bürovermietung praktisch nicht mehr in Frage kommt, reduziert wird. Ermöglicht wird diese Umnutzung von den in praktisch allen Großstädten kräftig gestiegenen Wohnungsmieten, die den teuren Umbau der Bürogebäude rentabel machen. Von Fall zu Fall könnten ungenutzte Büroflächen auch helfen, die händeringend gesuchten Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge zu schaffen. Die Spannweite bei leer stehenden Büroflächen reicht von knapp über 3 Prozent in Stuttgart und Münster bis in den unteren zweistelligen Bereich in Frankfurt und Leipzig.

DIE LEERSTANDSQUOTE IST 2015 ERNEUT GESUNKEN



Quelle: BulwienGesa

NUR NOCH 2 STANDORTE SIND ZWEISTELLIG BEIM LEERSTAND

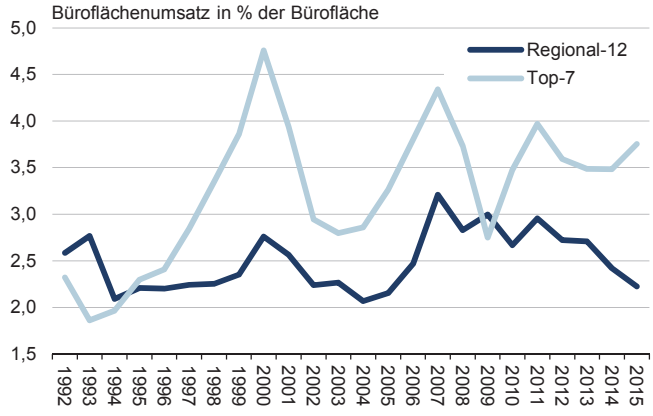


Quelle: BulwienGesa

Im vergangenen Jahr wurden an allen Standorten zusammen rund 3,7 Millionen Quadratmeter Büroflächen vermietet, rund 3,4 Prozent des Flächenbestands. Das entspricht in etwa dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Der kumulierte Flächenumsatz der Top-Standorte beträgt rund 3 Millionen Quadratmeter, bei den Oberzentren sind es rund 700.000 Quadratmeter. Bezogen auf den Büroflächenbestand ist der Abstand aber deutlich kleiner, im Mittel werden an den Top-Standorten 3,7 Prozent des Bestandes jährlich vermietet, in den Oberzentren sind es etwa 2,6 Prozent. Mit einer Bandbreite von 1,5 Prozent in Karlsruhe und Mainz bis zu 4 Prozent in Frankfurt, München und Düsseldorf wird deutlich, wie groß die Unterschiede in der Büromarktaktivität ausfallen. Von diesen „Ausreißern“ abgesehen liegt der Flächenumsatz der meisten Standorte bei etwa 3 Prozent.

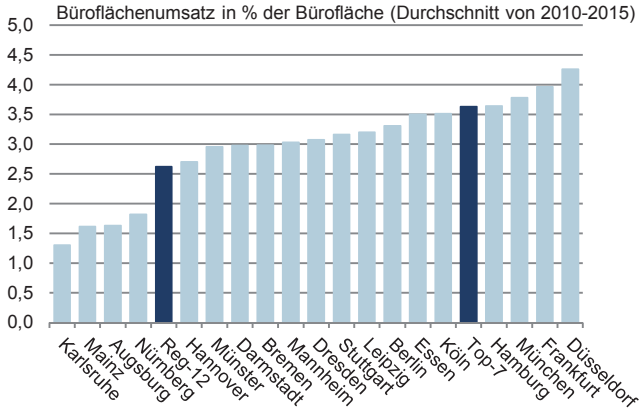
Über alle Standorte entsprach der Flächenumsatz 2015 dem 10-Jahres-Durchschnitt

FLÄCHENUMSATZ DER OBERZENTREN UND TOP-STANDORTE HAT SICH ZULETZT GEGENLÄUFIG ENTWICKELT



Quelle: BulwienGesa

DIE BÜROMARKTAKTIVITÄT UNTERSCHEIDET SICH AN DEN STANDORTEN DEUTLICH



Quelle: BulwienGesa

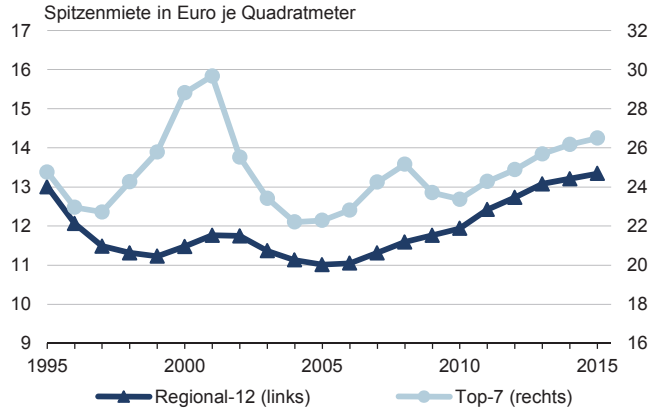
Flächenumsatz der Oberzentren und Top-Standorte hat sich zuletzt gegenläufig entwickelt

Interessant ist, dass sich die Oberzentren und Top-Standorte in der jüngeren Vergangenheit in entgegengesetzte Richtung entwickelt haben. Während der Flächenumsatz in den Oberzentren in den letzten Jahren sank, waren die Werte an den Top-Standorten im Durchschnitt stabil. 2015 konnten sie sogar noch etwas zulegen. Der Grund für die rückläufige Entwicklung in den Oberzentren ist das Ausbleiben großflächiger Mietabschlüsse, hinter denen sich oft der Bau einer neuen Unternehmenszentrale verbirgt. Über die Gründe, warum diese Aktivitäten 2014 und 2015 sichtbar nachgelassen haben, kann man nur spekulieren. Möglicherweise haben die Unternehmen die gute wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre nach der vorangegangenen Krise als Anlass für ein solches Projekt genommen, was zu einer gewissen Häufung in den Vorjahren geführt hatte.

Der Anstieg der Spitzenmiete hat sich 2015 verlangsamt

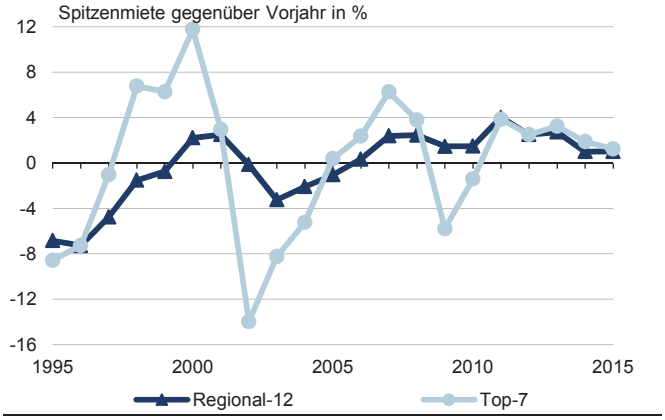
Vor allem attraktive Büroflächen sind immer knapper geworden. Das zeigt der anhaltende Anstieg der Spitzenmiete. Allerdings sind die Mieter preissensibler geworden. So hat sich die Mietdynamik an den Top-Standorten trotz des abnehmenden Flächenangebots weiter abgebremst. Nach einem Plus der Spitzenmiete von 1,9 Prozent in 2014 ging es im vergangenen Jahr im Durchschnitt der Top-Standorte nur noch mit 1,3 Prozent aufwärts. Noch geringer ist der Mietanstieg im Mittel der regionalen Oberzentren ausgefallen. Die Miete stieg 2015 mit einer Steigerung von 1 Prozent ebenso moderat wie schon 2014 an.

SPITZENMIETE BÜRO: DER ANSTIEG HAT SICH FORTGESETZT, …



Quelle: BulwienGesa

… ABER DAS TEMPO HAT NACHGELASSEN

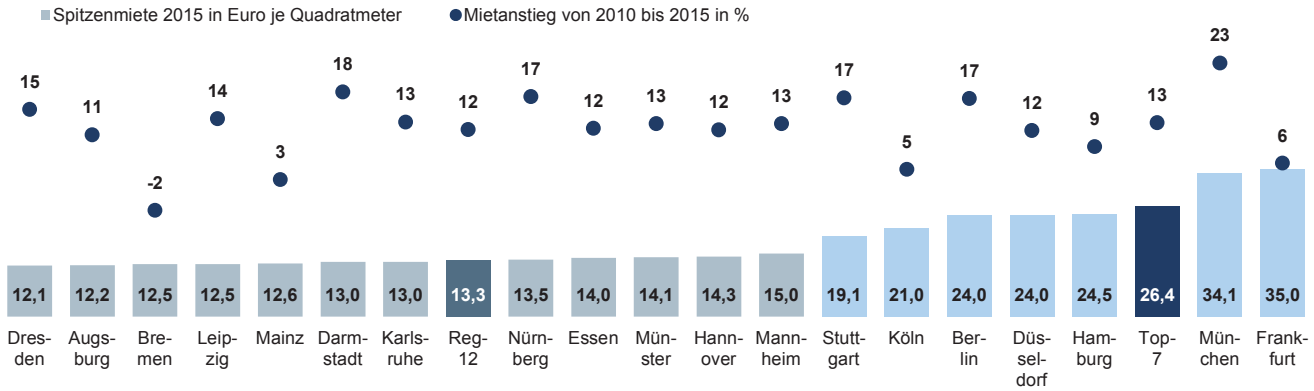


Quelle: BulwienGesa

2015 reichte die Spitzenmiete von 12 bis 35 Euro je Quadratmeter

Die Spitzenmieten reichten im vergangenen Jahr von etwa 12 Euro je Quadratmeter in Dresden bis zu 35 Euro je Quadratmeter in Frankfurt. Dabei sind erstklassige Büroflächen an den Top-Standorten im Durchschnitt doppelt so teuer wie in den Oberzentren. Innerhalb der beiden Marktsegmente ist die Spanne vom günstigsten zum teuersten Standort bei den Oberzentren viel kleiner als bei den Top-Standorten. Während in Mannheim mit 15 Euro je Quadratmeter von Mietern eine im Vergleich zu Dresden um 25 Prozent höhere Spitzenmiete verlangt wird, müssen in Frankfurt verglichen mit Stuttgart etwa 80 Prozent mehr aufgewendet werden. Beim Mietanstieg über fünf Jahre sind dagegen keine signifikanten Unterschiede zwischen den Oberzentren und den Top-Standorten zu erkennen. Seit 2010 zog die Spitzenmiete in den Oberzentren im Durchschnitt um 12 Prozent, an den Top-Standorten um 13 Prozent.

BEI DER MIETDYNAMIK ÜBER 5 JAHRE LIEGEN OBERZENTREN UND TOP-STANDORTE IN ETWA GLEICHAUF



Quelle: BulwienGesa

Fazit Büromarkt und Prognose

2016 dürften die Spitzenmieten mit verhaltenem Tempo weiter anziehen

Im Rückblick werden die Vermieter von attraktiven Büroflächen das laufende Jahr wohl als ganz ordentlich einstufen. Eine optimistischere Prognose ist trotz des knappen Flächenangebots und dem fortgesetzten Beschäftigungsaufbau aber nicht realistisch. Das lässt sich aus den verhaltenen Geschäftserwartungen ableiten, die für eine eher zurückhaltende Vorgehensweise beim Abschluss langfristiger Mietverträge spricht. Nicht selten werden bestehende Mietverträge erst einmal prolongiert. Während das vor einigen Jahren günstigere Mietniveau die Chance bot, sich hochwertige Büroflächen in guter Lage bei attraktiven Konditionen zu sichern, ist das Risiko derzeit eher gering, dass durch Abwarten günstige Gelegenheiten verpasst werden. Einerseits kommen wieder in zunehmendem Maße neue Flächen auf den Markt, andererseits dürften die Spitzenmieten ihr eher verhaltenes Anstiegsmomentum beibehalten. Wir gehen unter dem Strich davon aus, dass die Spitzenmieten im Jahresverlauf im Durchschnitt um rund 1 Prozent zulegen werden, während sich die Leerstände weiter abbauen. Die Entwicklung dürfte an Oberzentren und Top-Standorten vergleichbar ausfallen.

BÜRO – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE UND DEN LEERSTAND

	2014	2015	2016e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	13,2 (+1,0)	13,3 (+1,0)	13,5 (+1,2)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	6,4 (-0,2)	6,3 (-0,1)	6,1 (-0,2)
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	26,2 (+1,9)	26,5 (+1,3)	26,8 (+1,1)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	6,8 (-0,9)	5,7 (-1,1)	5,4 (-0,3)

Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG — alle Durchschnitte sind flächengewichtet

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

Handelsimmobilien: Hohes Mietniveau dämpft weiteren Anstieg

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Einzelhandel

Der robuste Arbeitsmarkt ist das Fundament für die aktuelle Konsumfreude der Deutschen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bietet dem Einzelhandel außergewöhnlich günstige Rahmenbedingungen. Das Fundament ist der robuste Arbeitsmarkt. So schlagen sich etwa die gute Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie und die mit der Agenda 2010 umgesetzten Arbeitsmarktreformen in einem seit Jahren anhaltendem Anstieg der Beschäftigtenzahl und einer stark gefallenen Arbeitslosenquote nieder. Diese hat sich binnen zehn Jahren von 12 auf etwas mehr als 6 Prozent gut halbiert. Die Zahl der Arbeitslosen sank von über 5 auf rund 2,7 Millionen Menschen. Damit hat sich aber auch der Verhandlungsspielraum der Gewerkschaften ausgeweitet, die nach einer Phase der Lohnzurückhaltung vergleichsweise hohe Tarifabschlüsse durchsetzen konnten. Das stärkt heute die Kaufkraft der Verbraucher, kann aber auf Dauer die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen und damit die zukünftige Arbeitskräftenachfrage belasten.

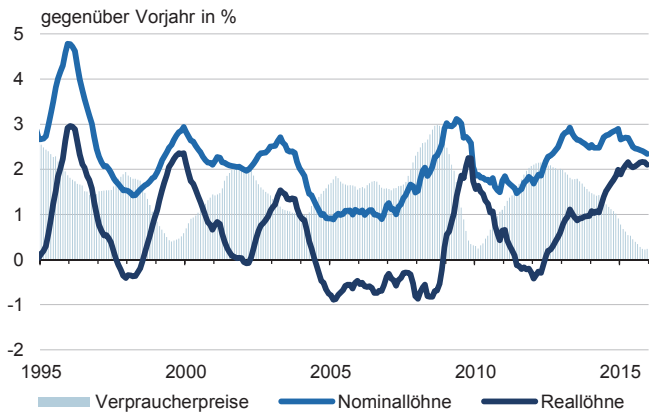
Neben hohen realen Lohnzuwächsen sparen die Haushalte bei Benzin, Diesel und Heizöl

Bei den Arbeitnehmern schlägt sich die Kombination aus niedriger Arbeitslosigkeit, soliden Lohnabschlüssen und einer auf nahe Null gefallenen Inflationsrate in einem hohen realen Einkommenszuwachs nieder. Gut sieht es auch bei den an Nullrunden gewöhnten Rentnern aus: Nach einem Plus von über 2 Prozent im vergangenen Jahr dürften die Bezüge 2016 um deutlich mehr als 4 Prozent in West- und gut 5 Prozent in Ostdeutschland steigen - so kräftig wie seit 20 Jahren nicht mehr. Aber die privaten Haushalte haben nicht nur mehr im Geldbeutel. Dank des niedrigen Ölpreises können sie auch bei den Ausgaben für Benzin, Diesel und Heizöl sparen.

DER ARBEITSMARKT IST WEITERHIN IN GUTER VERFASSUNG

Quelle: Bundesbank

SOLIDE LOHNZUWÄCHSE UND EINE NIEDRIGE INFLATION SORGEN FÜR HOHE REALE EINKOMMENSSTEIGERUNGEN

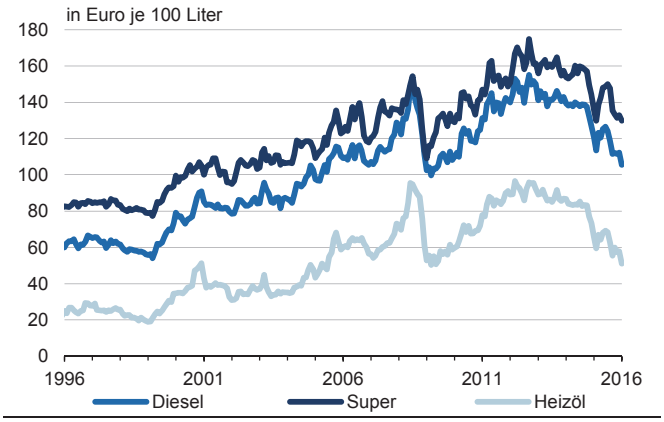


Quelle: Thomson Reuters, Statistisches Bundesamt, DZ BANK AG

Das hohe Verbrauchervertrauen spült mehr Geld in die Ladenkassen

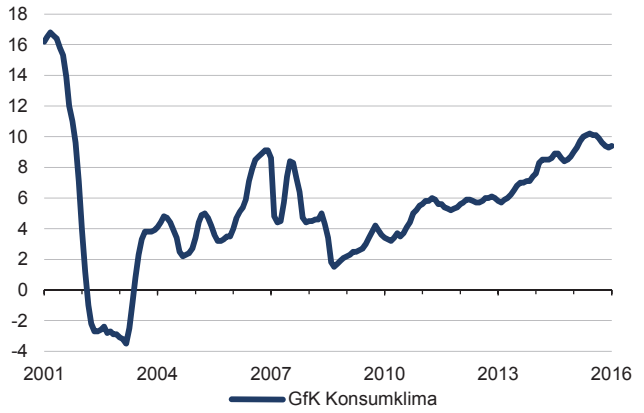
Die robuste Arbeitskräftenachfrage vermittelt zugleich Zuversicht für die eigene wirtschaftliche Lage. Das hohe Verbrauchervertrauen trägt dazu bei, dass die zusätzlichen Ausgabenspielräume in hohem Maße in den Konsum fließen. Zudem senken die niedrigen Zinsen die Attraktivität des Sparens. Das spiegelt der inflationsbereinigte private Verbrauch wider, der im vergangenen Jahr um 1,9 Prozent zulegen konnte. Für das laufende Jahr erwarten wir mit 2 Prozent einen marginal höheren Zuwachs.

DIE ENERGIEPREISE SIND KRÄFTIG GESUNKEN



Quelle: DG ECFIN

DAS KONSUMKLIMA HÄLT SICH WEITERHIN AUF HOHEM NIVEAU



Quelle: GfK

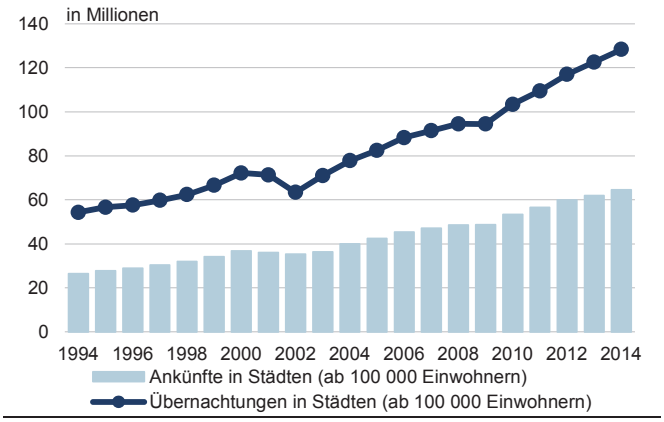
Für gute Umsätze sorgen aber nicht nur die Kunden aus dem Einzugsgebiet der Einzelhandelsstandorte. Dazu kommen noch Geschäftsreisende und in zunehmender Zahl Städtetouristen. Der steigende Trend bei Ankünften und Übernachtungen ist seit Anfang der 1990er Jahre ungebrochen. In den Großstädten stieg die Zahl der Übernachtungen in der vergangenen Dekade um durchschnittlich 5 Prozent im Jahr. Vom Konsum der Geschäftsreisenden und Touristen dürfte insbesondere der in diesem Marktbericht betrachtete citynahe Einzelhandel profitieren.

Der Umsatz mit Kunden aus dem Umland wird von Jahr zu Jahr von einer steigenden Gästezahl unterstützt

Die guten Vorgaben schlagen sich sichtbar in den realisierten Einzelhandelsumsätzen nieder. Diese wiesen 2015 mit 2,7 Prozent den höchsten Anstieg seit der Jahrtausendwende auf. Daran dürften auch die im vergangenen Jahr in Deutschland eingetroffenen rund eine Million Flüchtlinge einen gewissen Anteil haben.

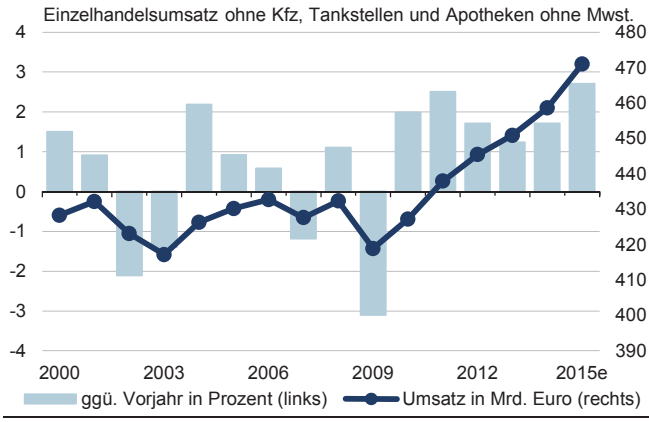
Anstieg der Einzelhandelsumsätze hat sich 2015 auf 2,7 Prozent beschleunigt

IMMER MEHR STÄDTETOURISTEN SORGEN FÜR STEIGENDE UMSÄTZE IM INNERSTÄDTISCHEN EINZELHANDEL



Quelle: Statistisches Bundesamt

EINZELHANDELSUMSÄTZE STEIGEN SO KRÄFTIG WIE SELTEN ZUVOR



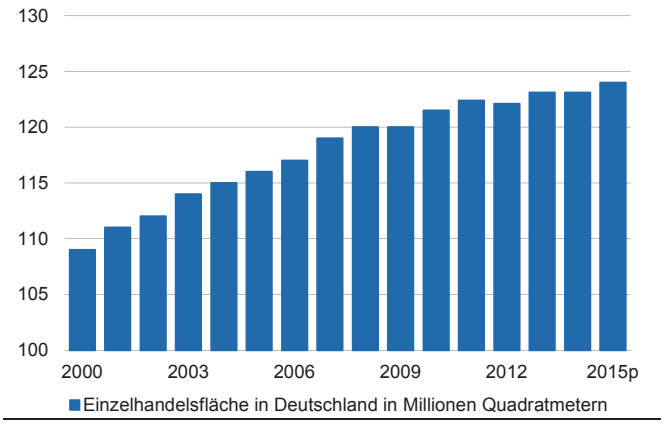
Quelle: HDE

Einzelhandelsflächen sind weiterhin stark gefragt

Die Flächenproduktivität hat sich etwas erholt

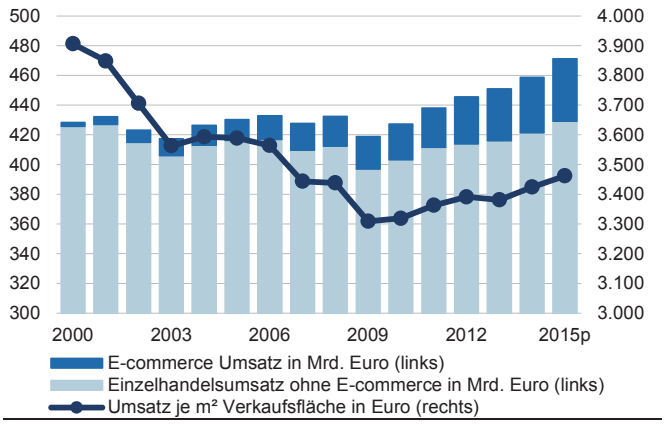
Seit dem neuen Jahrtausend fließt nicht mehr der gesamte Einzelhandelsumsatz in die Ladenkassen. Das erfolgreiche Online-Shopping sorgt für kontinuierlich steigende Umsätze im E-Commerce. Zuletzt entfielen darauf bei einem jährlichen Wachstum von über 10 Prozent rund 42 Milliarden Euro, fast ein Zehntel des gesamten Einzelhandelsumsatzes. In Verbindung mit dessen zwischenzeitlich niedrigem Zuwachs sind die an den Ladenkassen getätigten Umsätze heute nur marginal höher als im Jahr 2000. Weil zugleich die Verkaufsfläche spürbar zulegte, ist die Flächenproduktivität – der Umsatz in Euro je Quadratmeter Verkaufsfläche – heute deutlich niedriger als vor 15 Jahren. Seit dem Tief 2009 konnte sie sich aber wieder etwas erholen. Der verlangsamte Aufbau von Einzelhandelsflächen bei einem beschleunigten Wachstum des Einzelhandelsumsatzes hat dies ermöglicht.

DIE DEUTSCHE EINZELHANDELSFLÄCHE WÄCHST LANGSAMER



Quelle: HDE, Prognose DZ BANK AG

FLÄCHENPRODUKTIVITÄT STEIGT SEIT 2010 WIEDER AN



Quelle: HDE, Prognose DZ BANK AG

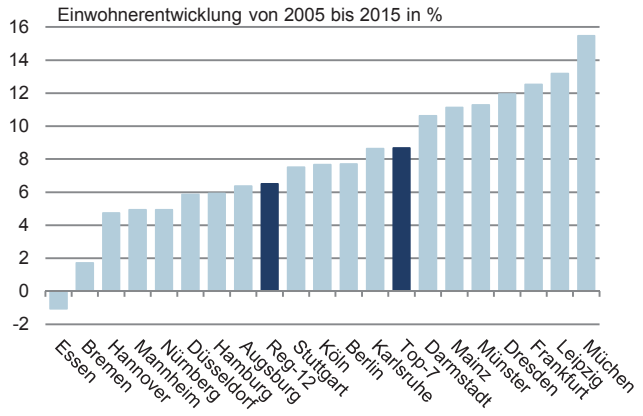
Viele Großstädte sind als Einzelhandelsstandort erfolgreich

Allerdings lassen sich diese Aussagen auf den citynahen Einzelhandel in Großstädten, der in diesem Marktbericht im Vordergrund steht, nur eingeschränkt übertragen. Die Analyse macht aber deutlich, dass sich starke Shopping-Standorte in einem herausfordernden Umfeld gut behaupten können. Das trifft auf die Top-Standorte, aber auch auf eine Reihe von Oberzentren zu. Deren erfreuliche Entwicklung lässt sich an steigenden Mieten und der oft weitgehend problemlosen Absorption neuer Einzelhandelsobjekte ablesen. Dabei kommt den Städten der zum Teil kräftige Einwohnerzuwachs zugute. In 6 von 19 betrachteten Standorten legte die Bevölkerung binnen zehn Jahren sogar um mehr als 10 Prozent zu. Lediglich in Essen ging sie leicht zurück. Aber auch in der Ruhrmetropole ist der rückläufige Einwohnertrend gestoppt.

Trotz Bevölkerungswachstum ist die Verkaufsfläche je Einwohner größer geworden

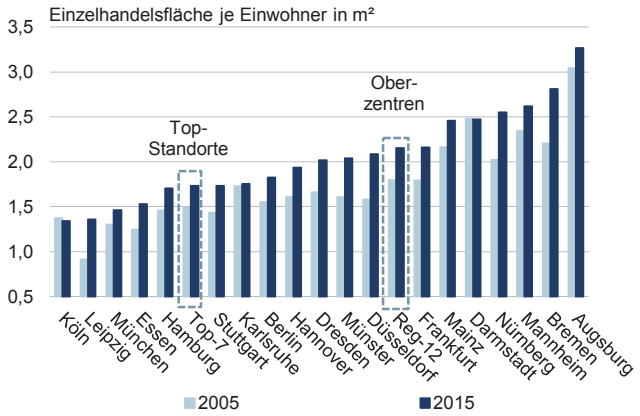
Trotz des Bevölkerungswachstums nahm die Verkaufsfläche je Einwohner an fast allen Standorten – Ausnahmen sind Darmstadt und Köln – zu. Sie stieg von 2005 bis 2015 im Durchschnitt der Oberzentren von 1,8 auf 2,1 Quadratmeter, bei den Top-Standorten weitete sie sich von 1,5 auf 1,7 Quadratmeter aus. Daraus sind aber keine präzisen Rückschlüsse über den Ausbau der innerstädtischen Verkaufsflächen möglich, die in der Regel einen Anteil von 15 bis 40 Prozent ausmachen. Die Vielzahl von Projektentwicklungen in den 1A-Lagen in den letzten Jahren, insbesondere der Bau der beliebten innerstädtischen Shopping-Center, legt den Schluss nahe, dass auch die citynahen Verkaufsflächen oft ordentlich zugelegt haben.

FAST ÜBERALL STEIGEN DIE EINWOHNERZAHLEN



Quelle: Feri

VERKAUFSFLÄCHE HAT ÜBERPROPORTIONAL ZUGELEGT

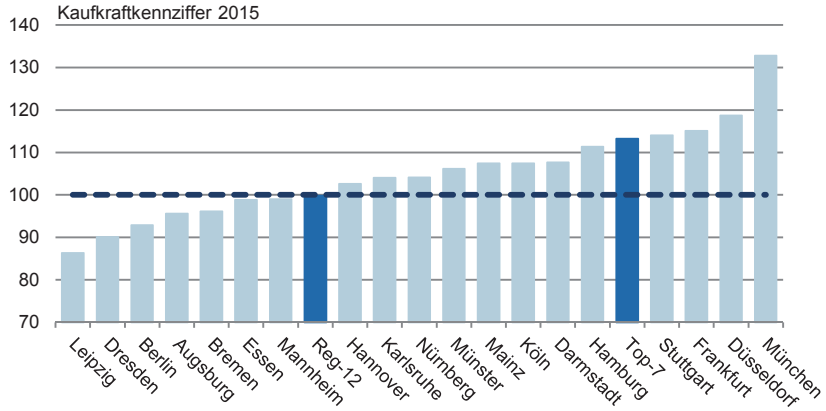


Quelle: Feri

Die Kaufkraft weist große Unterschiede auf

Die Kaufkraft weist an den 19 Standorten eine große Bandbreite auf. München ist mit einer Kaufkraftkennziffer von über 130 aber nicht nur im Ranking der betrachteten 19 Städte führend, sondern nimmt auch den Spitzenplatz unter allen deutschen Großstädten ein. Die Schlusslichter im Rahmen dieses Berichts sind die drei in Ostdeutschland gelegenen Standorte Berlin, Dresden und Leipzig, vor allem wegen des nach wie vor unterdurchschnittlichen Einkommensniveaus in Ostdeutschland. Aber auch zwei westdeutsche Städte – Augsburg und Bremen – liegen ein gutes Stück unter der bundesdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 100. Insgesamt führen bei der Kaufkraft die Top-Standorte mit weitem Abstand vor den Oberzentren. Bei letzteren liegt Darmstadt mit einer Kaufkraftkennziffer von 108 vorne.

GROSSE BANDBREITE IN DER KAUFKRAFT: TOP-STANDORTE LIEGEN WEIT VORNE



Quelle: BulwienGesa

Innenstädte sind die Gewinner im Einzelhandel

Gewinner im Einzelhandel sind die Innenstädte der Großstädte und Metropolen. Attraktive Fußgängerzonen und innerstädtische Einkaufszentren mit ihrer breiten Produktpalette, einem guten gastronomischen Angebot und einer hohen Aufenthaltsqua-

lität haben es in den vergangenen Jahren immer besser geschafft, Käufer anzuziehen. Auch die in vielen Städten entstandenen citynahen Shopping-Center haben geholfen, die Wettbewerbsposition gegenüber peripheren Einkaufszentren oder benachbarten Städten zu verbessern. Zudem gelingt den Retailern mit der Kombination aus Geschäften in den 1A-Lagen und Online-Shops, so genannte hybriden Vertriebsstrukturen, den beliebten Einkaufsbummel in der City und die Chancen im E-Commerce zu verbinden. Selbst bei reinen Versandhändlern ist eine Tendenz erkennbar, auch vor Ort für die Kunden präsent zu sein. Insgesamt fragen die Retailer nach wie vor praktisch nur Flächen in den sehr guten Lagen nach. Das begrenzte Angebot in den 1A-Lagen und die dort schon sehr hohen Mieten haben allerdings dazu geführt, dass das Interesse an gut gelegenen Seitenlagen, in die die Top-Lagen verlängert werden können, wächst.

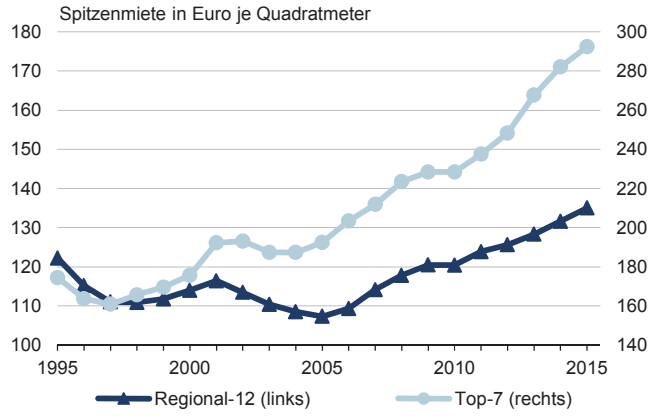
Top-Standorte sind im innerstädtischen Einzelhandel führend

Aber nicht alle Städte können gleichermaßen profitieren. Im Einzelhandel konnten die Top-Standorte mit ihrem überdurchschnittlichen Anstieg der Spitzenmiete den Abstand zu den Oberzentren weiter ausbauen. Während die Spitzenmiete der Top-Standorte in den vergangen zehn Jahren um etwas mehr als 50 Prozent stieg, war das Plus in den Oberzentren mit knapp über 25 Prozent nur halb so groß. Dass sich die Schere zwischen den beiden Standortkategorien so weit geöffnet hat, ist auf verschiedene Aspekte zurückzuführen: Die Top-Standorte punkten mit ihrer Marktgröße, einer hohen Kaufkraft, großen Einzugsgebieten, vielen ausländischen Besuchern und ihrem höheren internationalen Bekanntheitsgrad. Damit bieten sie sich sowohl als Testmärkte für neue Einzelhandelskonzepte als auch als Einstieg in den deutschen Markt von bislang nicht vertretenen Retailern an.

Oberzentren bieten sich für Expansionsstrategien an

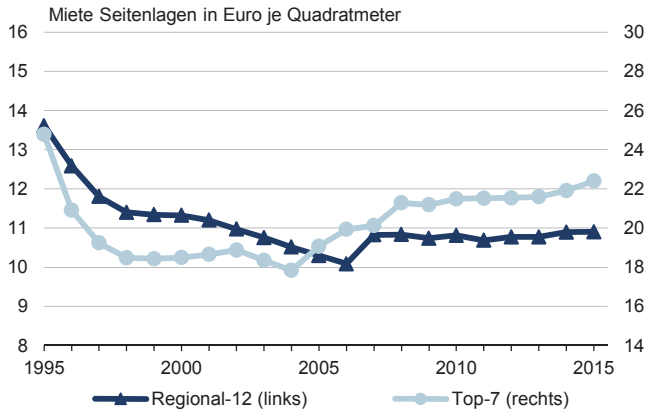
Attraktiv als Einzelhandelsstandorte sind aber auch die Oberzentren. Sie bieten sich vor allem für Expansionsstrategien auf dem deutschen Markt an. Damit sind auch hier Verkaufsflächen in den 1A-Lagen begehrt. Der im Durchschnitt hohe Mietabstand sowie die geringere Mietdynamik dürften unter anderem auf der geringeren Kaufkraft und der größeren Austauschbarkeit basieren. Während es lediglich sieben Top-Standorte gibt, sind im Bereich von 100.000 bis 600.000 Einwohnern rund zehnmal so viele Städte angesiedelt.

SPITZENMIETE DER TOP-STANDORTE ERREICHT FAST 300 EURO



Quelle: BulwienGesa

DIE MIETENTWICKLUNG IN DEN SEITENLAGEN STAGNIERT



Quelle: BulwienGesa

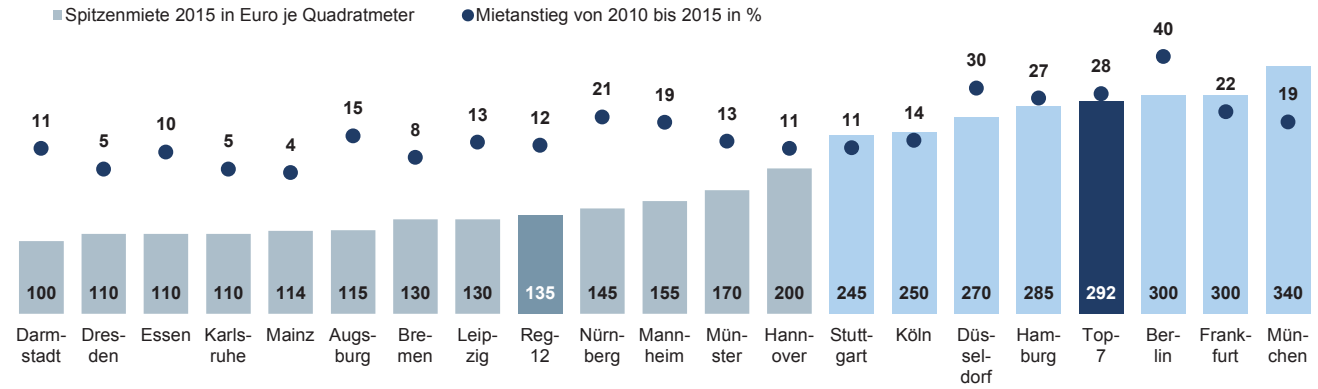
Aber auch Oberzentren können eine hohe Attraktivität für Retailer aufweisen

Dass Oberzentren eine enorme Attraktivität aufweisen können, zeigen die hohen Spitzenmieten, die in Mannheim, Münster und Hannover mit 155 Euro, 170 Euro beziehungsweise 200 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Der Abstand von Hannover als teuerstem Oberzentrum zu Stuttgart, dem günstigsten Top-Standort, ist damit relativ klein. Insgesamt ist der Abstand zwischen den Oberzentren mit einer durchschnittlichen Spitzenmiete von 135 Euro je Quadratmeter zu den Top-Standorten mit 292 Euro aber groß. Im Vergleich zum Bürobereich ist der Aufschlag der Top-Standorte im Handel größer. Bei den Büromieten sind die Top-Standorte rund 100 Prozent teurer als die Oberzentren, im Einzelhandel sind es 125 Prozent.

Im Einzelhandel ist die Spitzenmiete an den teuersten Standorten am schnellsten gestiegen

Der Grund ist die unterschiedliche Mietdynamik: Im Bürobereich zeigen sich über die gesamte Bandbreite der Spitzenmiete niedrige wie hohe Mietanstiege. Dagegen ist das Bild im Einzelhandel „sortierter". Die teuersten Standorte haben die höchsten Anstiege, während die günstigen Standorte die niedrigsten Wachstumsraten aufweisen. So müssen sich nur die Oberzentren mit einer Spitzenmiete unterhalb des Durchschnitts der regionalen Standorte mit einem einstelligen kumulierten Mietwachstum von 2010 bis 2015 zufrieden geben. Dagegen sind die Mieten an allen Standorten mit einer Spitzenmiete oberhalb von 135 Euro je Quadratmeter zweistellig gewachsen.

EINZELHANDEL: DIE SPITZENMIETE DER TEUERSTEN STANDORTE STEIGT AM SCHNELLSTEN



Quelle: BulwienGesa

Fazit Einzelhandelsimmobilien und Prognose

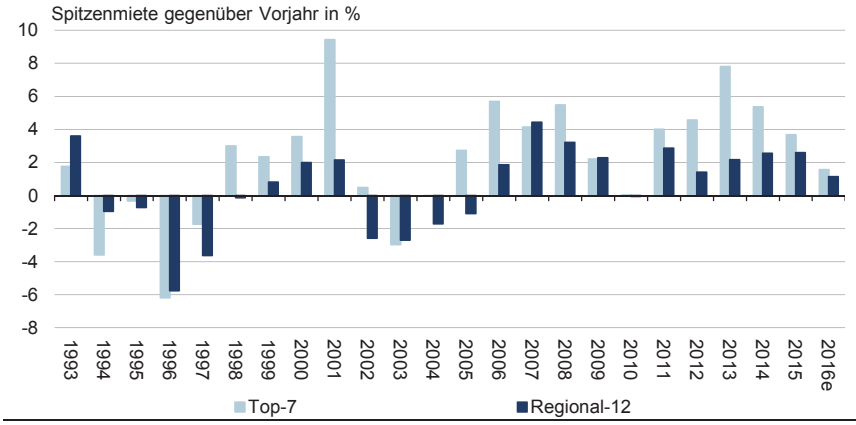
Attraktive Shopping-Flächen bleiben gefragt, aber das hohe Mietniveau bremst das Anstiegstempo

Die Innenstädte sind gefragt, die wirtschaftlichen Vorgaben für den Einzelhandel gut. Damit werden sich auch im laufenden Jahr innerstädtische Verkaufsflächen in den 1A-Lagen einer lebhaften Nachfrage erfreuen. Die Dynamik des Mietanstiegs dürfte aber weiter nachlassen, wodurch auch der Abstand zwischen den Top-Standorten und den Oberzentren bei der Zuwachsrate der Spitzenmiete kleiner wird. Der Grund für die Verlangsamung ist jedoch nicht in einer nachlassenden Attraktivität der Standorte zu sehen. Die Gründe sind der Ausbau der Verkaufsflächen, vor allem aber das an vielen Standorten schon stark gestiegene Mietniveau, das es immer schwieriger macht, noch höhere Mieten durchzusetzen.

2016 erwarten wir einen moderaten Anstieg der Spitzenmieten

Hinzu kommt, dass die wirtschaftliche Erholung in der Euro-Zone die relative Attraktivität der Standorte verändert. Deutschland entwickelt sich nach wie vor positiv, aber inzwischen stehen auch andere Länder im Währungsraum wie etwa Spanien oder die Niederlande wieder besser da. Damit dürfte sich der Fokus der Retailer verbreitern. Unter dem Strich erwarten wir im laufenden Jahr nur noch einen moderaten Anstieg der Spitzenmieten mit einem Plus von knapp über 1 Prozent in den Oberzentren und einem Zuwachs von 1,6 Prozent für die Top-Standorte.

HANDEL: ANSTIEG DER SPITZENMIETE HAT SICH VERLANGSAMT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

HANDEL – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE

	2014	2015	2016e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	131,6 (+2,6)	135,0 (+2,6)	136,5 (+1,1)
7 Top-Standorte			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	282,0 (+5,4)	292,4 (+3,7)	297,0 (+1,6)

Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG alle Durchschnitte sind flächengewichtet

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

AUGSBURG

Nach den langjährigen Belastungen aus dem Strukturwandel geht es wirtschaftlich bergauf

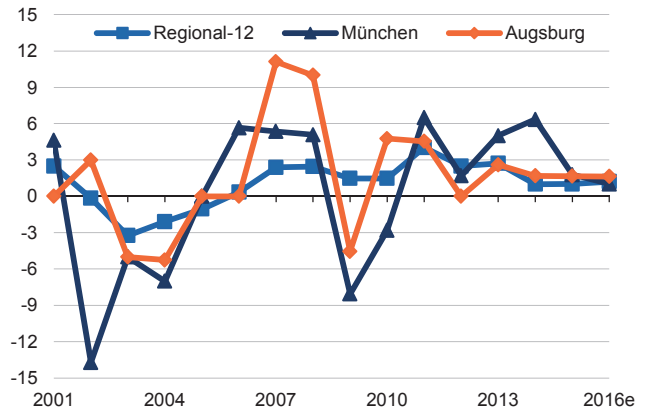
Das von den Römern gegründete Augsburg ist mit dem gut erhaltenen Stadtkern mit Rathaus, Goldenem Saal und Fuggerei ein beliebtes Reiseziel. Augsburg ist heute mit etwas mehr als 280.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Bayerns. Die Bevölkerungsentwicklung verlief aber langsamer als in den meisten anderen bayerischen Oberzentren. Das ist die Folge eines tiefgreifenden Strukturwandels: Dieser resultierte vor allem aus dem Niedergang der früher bedeutenden Textilindustrie und dem Abzug amerikanischer Streitkräfte in den 1990er Jahren. Aber auch danach hatte die Wirtschaft mit Rückschlägen zu kämpfen, etwa mit den Insolvenzen von Manroland oder Walter Bau. Zudem soll das Traditionsunternehmen MAN vom Mehrheitsgesellschafter Volkswagen aufgespalten werden. Die Augsburger Unternehmensteile sollen aber bestehen bleiben. In den letzten Jahren konnte die Wirtschaft aber wieder wachsen, das zeigt der recht kräftige Beschäftigungsanstieg. Dabei profitiert der Standort von der 1970 gegründeten Universität und weiteren Forschungseinrichtungen. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,9 Prozent – Stand Dezember 2015 – aber noch deutlich höher als in Bayern insgesamt. Positiv ist die gute Verkehrsanbindung an die 60 Kilometer entfernte Landeshauptstadt München.

Büroimmobilien in Augsburg

Büro: Trotz der Nähe zu München ist Augsburg ein relativ günstiger Bürostandort

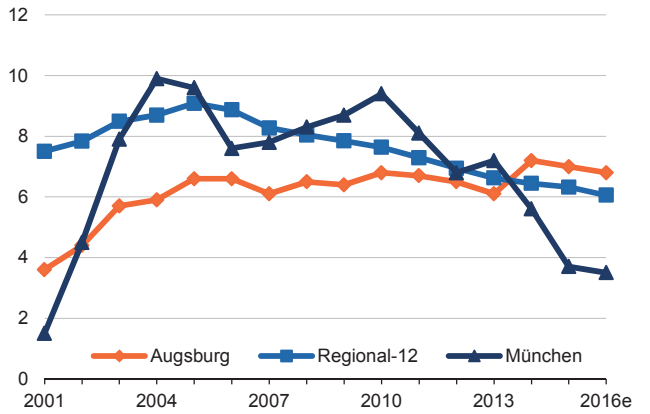
Augsburg zählt mit rund 1,4 Millionen Quadratmetern Bürofläche zusammen mit Darmstadt und Mainz zu den kleinen Bürostandorten in diesem Bericht mit weniger als 2 Millionen Quadratmetern Fläche. Bürovermietung war in Augsburg bedingt durch den Strukturwandel lange Zeit ein eher schwieriges Geschäft. Vor zehn Jahren erreichte die Spitzenmiete nicht einmal 10 Euro je Quadratmeter. Das hat sich dank der wirtschaftlichen Erholung der letzten Jahre aber deutlich geändert. Die Büroflächennachfrage wie auch die Spitzenmiete haben spürbar zugelegt. Der Mietanstieg seit 2005 ist mit über 35 Prozent der höchste in diesem Bericht, mit aktuell etwas über 12 Euro je Quadratmeter ist die Spitzenmiete damit relativ dicht an den Durchschnitt der regionalen Oberzentren herangerückt. Gemessen an der Größe der Stadt und der Nähe zur „Boomtown“ München ist sie allerdings immer noch vergleichsweise niedrig.

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



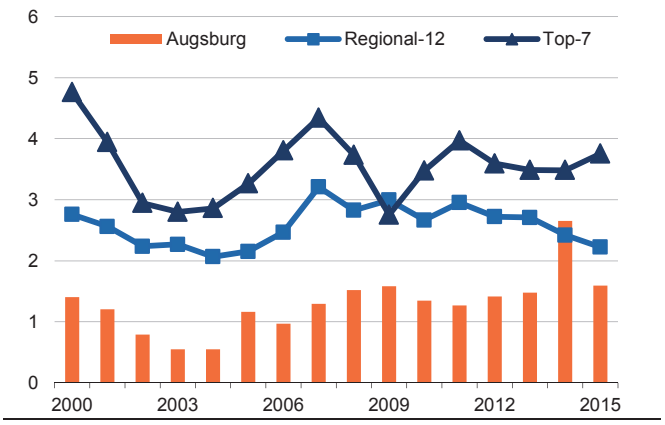
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



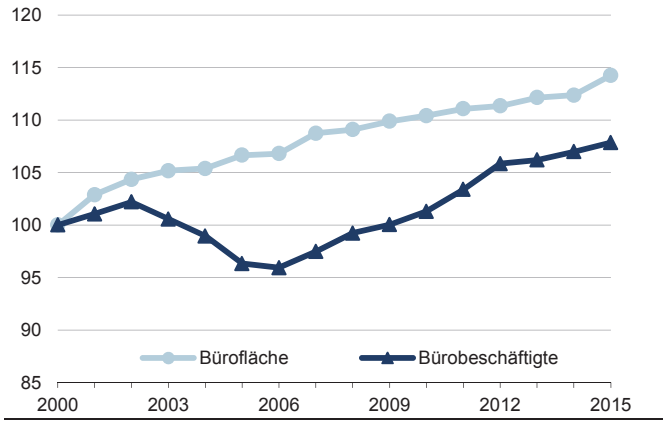
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Neue Büroflächen sind in den vergangenen Jahren nur in geringem Umfang entstanden, Neuentwicklungen sind in der Regel eigennutzergetrieben. Dazu zählt auch das neue Entwicklungs- und Technologiezentrum des Robotik-Herstellers Kuka, der von Gersthofen in das Augsburger Technologiezentrum umzieht. Dadurch stieg 2014 der Büroflächenumsatz sprunghaft auf 36.000 Quadratmeter an. Im Regelfall werden dagegen nicht ganz 20.000 Quadratmeter im Jahr erreicht. Dass auch 2015 mit 22.000 Quadratmetern etwas besser als der Durchschnitt ausgefallen ist, liegt ebenfalls an einem Großabschluss: NCR ist vom bisher genutzten Hochhaus an der B17 in die bisherige Zentrale von Weltbild gezogen. Das nun leer stehende NCR-Gebäude vergrößert allerdings nicht den Bestand leer stehender Büroflächen, denn das veraltete Bürogebäude wird abgerissen. In der Zukunft dürfte Augsburg einen wachsenden Büroflächenbedarf haben. Dafür spricht der Ausbau als Wissenschafts- und Technologiestandort. Flächen für zukünftige Büroprojekte sind durch große ehemals militärisch genutzte Konversionsflächen ausreichend vorhanden. Das Mietniveau dürfte im Zuge der voraussichtlich steigenden Bürobeschäftigung den allmählichen Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fortsetzen.

Der Ausbau als Wissenschafts- und Technologiestandort dürfte sich auf den Büromarkt positiv auswirken

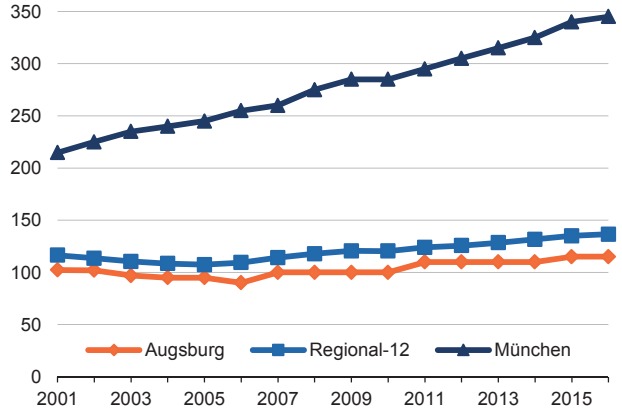
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,9	1,9	1,9	1,9
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	41,0	41,1	41,4	41,8
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,7	0,2	0,6	1,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,3	0,7	0,8	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	1,4	1,4	1,4	1,4
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,7	0,2	1,7	0,8
Leerstandsquote	in %	6,1	7,2	7,0	6,8
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	11,8 / 5,1	12,0 / 5,1	12,2 / 5,1	12,4 / 5,1
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,6 / 2,0	1,7 / 0,0	1,7 / 0,0	1,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

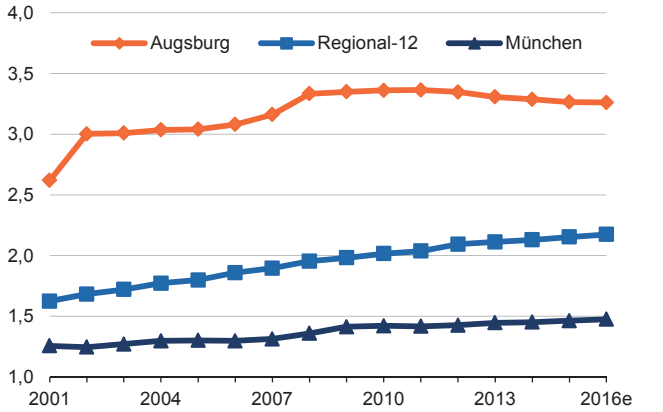
Handelsimmobilien in Augsburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Handel: Attraktiver Einzelhandelsstandort mit Dauerbaustelle

Augsburg hat mit über 3 Quadratmetern je Einwohner einen hohen Bestand an Einzelhandelsflächen, dem aber auch ein großes Einzugsgebiet gegenübersteht. Außerdem zieht die Fuggerstadt viele Touristen an. Dennoch stagniert die Spitzenmiete entgegen dem weit verbreiteten Aufwärtstrend seit einigen Jahren, auch weil sich die bis voraussichtlich 2020 anhaltende Großbaustelle des Nahverkehrsprojekts „Augsburg City“ als Belastungsfaktor auswirkt. Langfristig wird die Fußgängerzone dadurch aber aufgewertet. Einen dämpfenden Einfluss hat auch die große Verkaufsfläche der Innenstadt. Die Toplagen befinden sich in der Annastraße und der Bürgermeister-Fischer-Straße. 2015 kam es im Einzelhandel zu einige Veränderungen. Dabei handelt es sich zum einen um die Peek & Cloppenburg-Neuentwicklung im ehemaligen Woolworth-Gebäude. Zum anderen hat Galeria Kaufhof den Standort aufgegeben. Zukünftig wird die Immobilie von Schuh-Schmid genutzt. Das Fuggerstadt-Center, das bislang dem zahlungsunfähigen Fonds DCM gehörte, ist im Mai 2015 an Activum Capital Management verkauft worden. 2016 soll das Center als „Helio“ wieder eröffnen. Das in die Jahre gekommene Schwabencenter soll ab 2017 umfassend revitalisiert werden. Die Spitzenmiete dürfte nach dem im vergangenen Jahr erfolgten Anstieg auf 115 Euro je Quadratmeter 2016 stabil bleiben.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

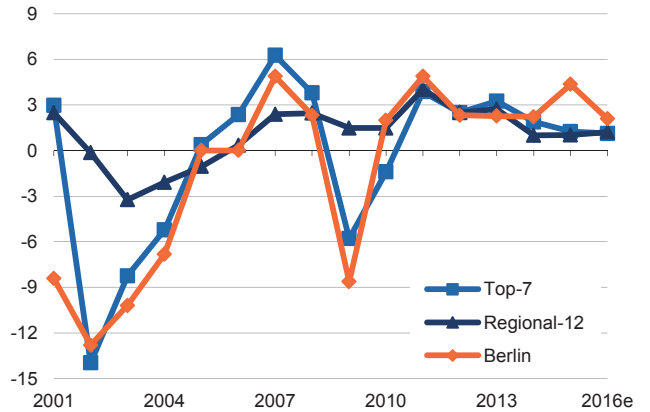
		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.326	1.325	1.336	1.341
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	-0,8	0,0	0,8	0,4
Arbeitslosenquote	in %	6,4	6,7	6,6	6,8
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	0,6	1,3	1,4	1,2
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,9	0,9	0,9	0,9
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	0,0	1,0	0,5	0,8
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 8,0	110 / 8,0	115 / 8,0	115 / 8,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	4,5 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BERLIN

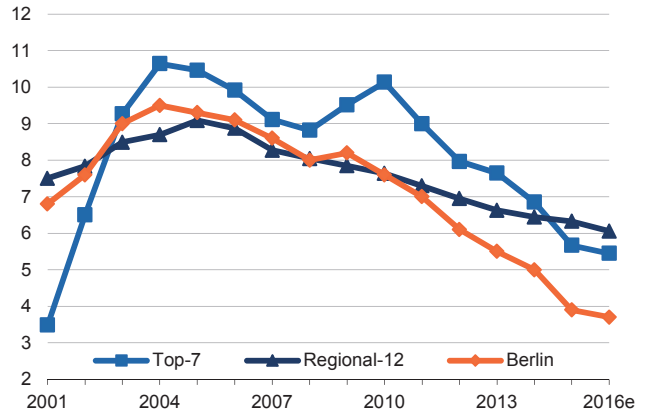
Büroimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Büromarkt der Silicon City zeigt sich 2015 weiter dynamisch

Die gute Entwicklung des Berliner Büromarkts setzt sich fort. 2014 und 2015 wurden mit jeweils rund 700.000 Quadratmetern das 10-Jahres-Mittel von 580.000 Quadratmetern weit übertroffen. Dabei waren 60 Prozent der vermieteten Flächen kleiner als 2.500 Quadratmeter. Zum hohen Volumen im vergangenen Jahr haben aber auch sieben Abschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern beigetragen. Die größte Fläche hat der Modeversender Zalando mit insgesamt etwa 55.000 Quadratmetern gemietet. Ohnehin haben IT und E-Commerce einen großen Anteil am Aufschwung des Berliner Büromarkts. Die Spitzenmiete konnte um mehr als 4 Prozent auf 24 Euro je Quadratmeter zulegen, während sie an den übrigen Top-Standorten stagnierte. Auch der Leerstand nahm erneut ab, weil die Flächenfertigstellung begrenzt ist. Das Volumen fiel zwar mit 270.000 Quadratmetern recht hoch aus, darin sind aber auch 110.000 Quadratmeter für die neue BND-Zentrale enthalten. Angesichts der relativ wenigen in Bau befindlichen Büroflächen bleibt das Angebot knapp, während der Bürobedarf in der „Silicon City“ weiter wachsen dürfte. Wir erwarten für das laufende Jahr einen erneuten leichten Rückgang der schon sehr niedrigen Leerstandsquote und ein Plus der Spitzenmiete von etwa 2 Prozent.

Spitzenmiete dürfte 2016 um 2 Prozent zulegen

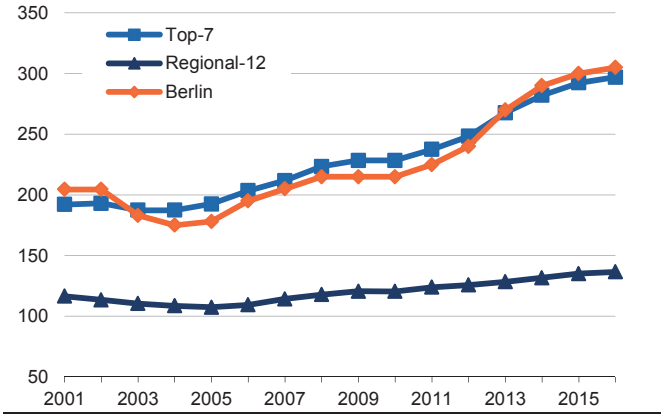
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,9	1,6	1,5	1,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	25,2	25,3	25,5	25,8
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,5	0,2	0,9	1,1
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	2,1	1,3	1,4	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	18,6	18,7	19,0	19,1
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,5	0,6	1,1	0,8
Leerstandsquote	in %	5,5	5,0	3,9	3,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	22,5 / 7,5	23,0 / 8,0	24,0 / 9,0	24,5 / 9,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,3 / 10,3	2,2 / 6,7	4,3 / 12,5	2,1 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

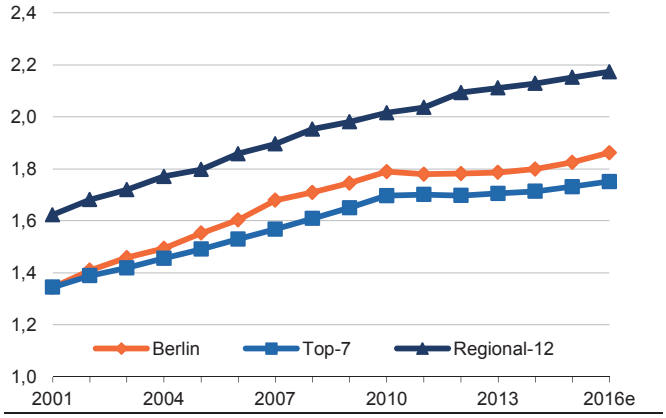
Handelsimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Shopping-Standort Berlin hat sich sehr gut entwickelt

Berlin hat sich als Shopping-Standort hervorragend entwickelt. Die Spitzenmiete ist binnen zehn Jahren mit 70 Prozent viel stärker als an den anderen Top-Standorten gestiegen. Dafür sind mehrere Ursachen verantwortlich: Deutschlands wirtschaftliche Stärke hat die Stadt international stärker in den Fokus gerückt. Hinzu kommen der Aufschwung der Berliner Wirtschaft sowie ein hohes und weiter wachsendes Besucheraufkommen. Durch die Größe und Bedeutung des Marktes fungiert Berlin außerdem als Testmarkt für neue Handelskonzepte. Entsprechend groß ist das Interesse der Retailer, was sich auch in erheblichen Einzelhandelsinvestitionen niederschlägt. So verfügt die Stadt mit der im September 2014 eröffneten LP12 Mall of Berlin mit 270 Geschäften über das größte innerstädtische Einkaufszentrum in Europa. Dass Berlin nicht in den Top 10 der am stärksten frequentierten deutschen Einkaufsmeilen zu finden ist, hängt mit den im Stadtgebiet verteilten Einkaufslagen zusammen. Im Zuge der guten Nachfrage können sich auch trendige Lagen wie der Hackesche Markt in Richtung 1A-Lage entwickeln. Die höchsten Mieten betreffen aber die Konsumlage Tauentzienstraße als Verlängerung des Ku'damms, in der inzwischen 300 Euro je Quadratmeter erreicht wurden. Damit dürfte die Zahlungsbereitschaft der Flächennachfrager aber auch zu einem guten Teil ausgereizt sein. Die Spitzenmiete könnte allenfalls noch leicht zulegen.

Testmarkt für Neuauftritte im deutschen Einzelhandel

Nach dynamischem Mietzuwachs dürfte der Anstieg abflachen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.253	1.267	1.281	1.293
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,9	1,1	1,1	1,0
Arbeitslosenquote	in %	11,7	11,1	10,8	11,1
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,6	2,9	2,0	1,4
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	6,1	6,2	6,3	6,5
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	1,7	2,1	2,1	2,4
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	270 / 14,0	290 / 14,0	300 / 14,5	305 / 14,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	12,5 / 0,0	7,4 / 0,0	3,4 / 3,6	1,7 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BREMEN

Wirtschaftliches Zentrum im Nordwesten Deutschlands

Die Hansestadt Bremen bildet mit dem 60 Kilometer entfernten Bremerhaven das flächen- und einwohnermäßig kleinste Bundesland. Zusammen mit dem niedersächsischen Oldenburg ist Bremen das Zentrum einer Metropolregion mit 1,2 Millionen Menschen. Bremen selbst liegt mit 550.000 Einwohnern, etwa gleichauf mit Dresden und Leipzig, auf Platz 10 der größten deutschen Städte. Die Einwohnerentwicklung erreicht aber bei weitem nicht die Dynamik der beiden ostdeutschen Metropolen. Bremens Einwohnerzahl ist binnen zehn Jahren nur um 2 Prozent gewachsen, von den in diesem Bericht betrachteten Städten schneidet lediglich Essen noch schlechter ab. Das überrascht ein wenig, denn Bremen ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum im Nordwesten und bietet eine hohe Lebensqualität. Zudem hat die Bremer Wirtschaft die Folgen des Strukturwandels im Schiffbau und in der Stahlindustrie überwunden, wenngleich die Arbeitslosenquote für eine westdeutsche Großstadt – im Dezember 2015 waren es 9,5 Prozent – immer noch recht hoch ausfällt.

Die hohe Arbeitslosenquote spiegelt den wirtschaftlichen Umbruch wider

Bremer Wirtschaft ist heute breit aufgestellt

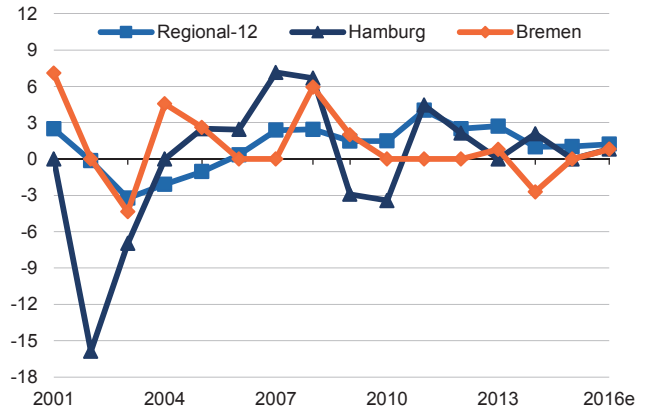
Im Zuge einer erfolgreichen Wirtschaftspolitik wendete sich das Blatt. Vor allem in den Sektoren Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel, Biotechnologie und Logistik haben sich viele Unternehmen für den Standort Bremen entschieden. Ein Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung über Straße, Bahn, Seehafen und internationalen Flugplatz. Die Entwicklung zum Technologiestandort profitierte von Kooperationen mit der Universität Bremen. Ein zunehmend bedeutendes Standbein für die Hafenstadt ist der Tourismus mit fast 2 Millionen Übernachtungen im Jahr, ein Zuwachs um zwei Drittel in zehn Jahren. Die 2004 erfolgte Aufnahme von Rathaus und Rolandsfigur in die UNESCO-Welterbeliste dürfte diese Entwicklung gefördert haben.

Büroimmobilien in Bremen

Bezogen auf die Einwohnerzahl ist der Büromarkt relativ klein

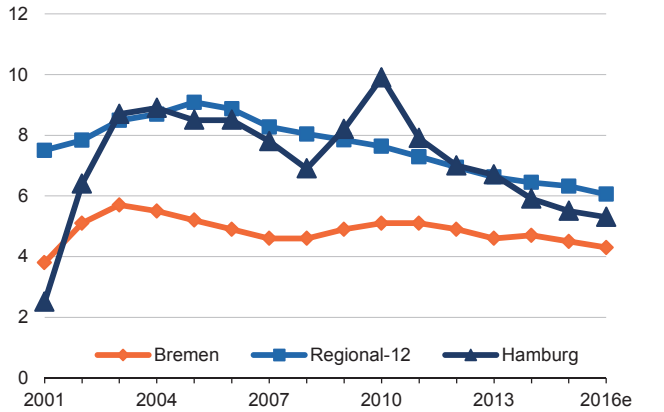
Mit 2,6 Millionen Quadratmetern Bürofläche ist Bremen gemessen an der Einwohnerzahl ein eher kleinerer Bürostandort, was auf die industrielle Prägung der Stadt zurückgehen dürfte. So ist der Beschäftigtenanteil im verarbeitenden Gewerbe mit rund 20 Prozent überdurchschnittlich hoch. Die Zahl der Bürobeschäftigten stieg in der zurückliegenden Dekade spürbar um 15 Prozent an. Die Ausweitung der Büroflächen mit einem Plus von 12 Prozent nicht ganz so kräftig.

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



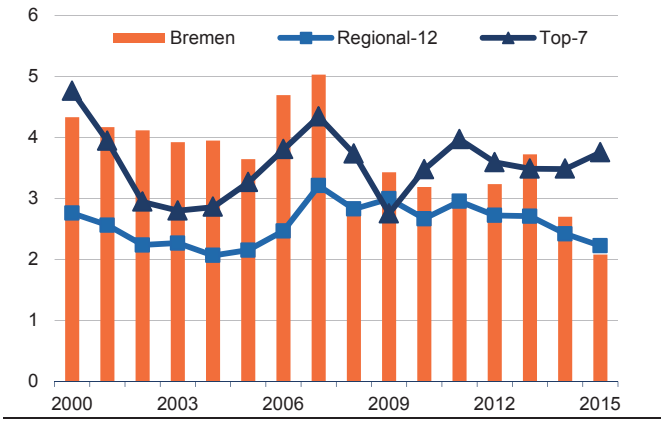
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



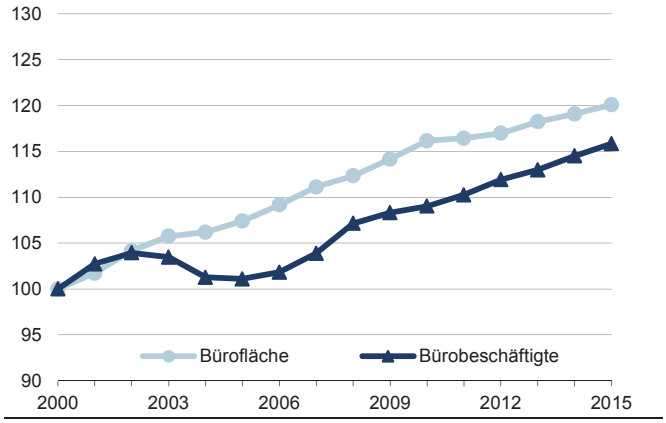
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Zeitgemäße Büroflächen sind in der Bremer City kaum vorhanden

Moderne Büroflächen sind in der Innenstadt in den vergangenen Jahren kaum noch entstanden. Ein großer Teil der Bürogebäude ist überaltert und erfüllt nicht mehr die Ansprüche der Nachfrager. Die überwiegende Zahl der jüngeren Büroprojekte ist dagegen in der Peripherie wie der Überseestadt entstanden. Hier finden Nachfrager insbesondere die gewünschten attraktiven Büroflächen. Demzufolge ist hier das Mietniveau auch höher als in der City. 2015 war ein schwaches Jahr für den Bremer Büromarkt. Mit einem Büroflächenumsatz von 54.000 Quadratmetern wurde das schwächste Jahr seit der Jahrtausendwende verzeichnet. Damit hat die Vermietungsleistung nur rund zwei Drittel des 10-jährigen Durchschnitts erreicht. Mieter der beiden größten Abschlüsse mit 6.000 und 4.500 Quadratmetern war jeweils die öffentliche Verwaltung. Als Spitzenmiete werden wie im Vorjahr 12,50 Euro je Quadratmeter gezahlt. 2013, dem umsatzstärksten Jahr seit 2007, waren es dagegen fast 13 Euro je Quadratmeter. Die Leerstandsquote konnte im vergangenen Jahr trotz der niedrigen Mietumsätze noch etwa auf 4,5 Prozent sinken. Allerdings ist wie im Vorjahr nur ein überschaubares Volumen an Büroflächen fertiggestellt worden. Das sieht im laufenden Jahr mit rund 75.000 Quadratmetern, rund das Dreifache des Vorjahres, etwas anders aus. Wir erwarten, dass sowohl die Leerstandsquote als auch die Spitzenmiete im Wesentlichen stabil bleiben werden.

2015 war ein schwaches Jahr für den Bremer Büromarkt

Spitzenmiete dürfte 2016 erneut stabil bleiben

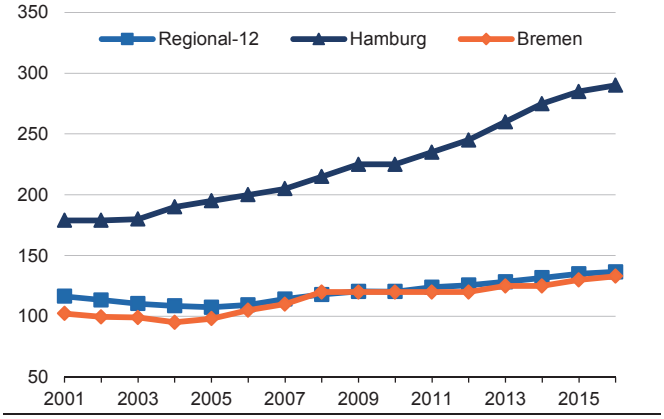
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,3	2,2	2,2	2,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	41,2	41,8	42,6	43,4
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,8	1,7	1,9	1,9
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,9	1,3	1,2	1,0
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	2,5	2,6	2,6	2,6
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	1,1	0,7	0,9	0,7
Leerstandsquote	in %	4,6	4,7	4,5	4,3
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,9 / 5,8	12,5 / 6,5	12,5 / 6,7	12,6 / 6,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,8 / 0,0	-2,7 / 12,1	0,0 / 3,1	0,8 / -3,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

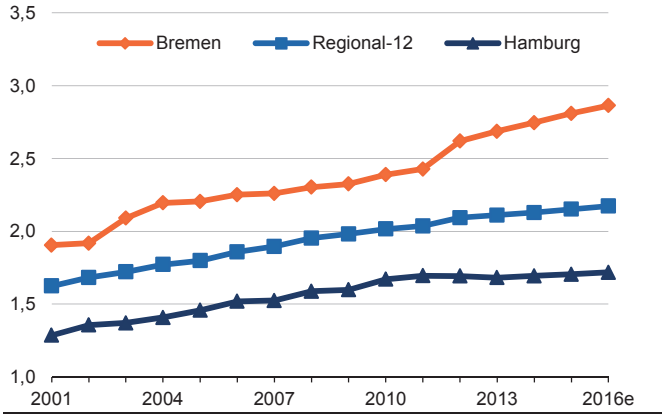
Handelsimmobilien in Bremen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Die Voraussetzungen für den Bremer Einzelhandel sind gut. Der Shopping-Standort verfügt über ein großes Einzugsgebiet, die einzige nennenswerte Konkurrenz ist das viel kleinere Oldenburg. Hinzu kommt ein hohes Besucheraufkommen. Allerdings bleibt der innerstädtische Einzelhandel hinter dem eigentlichen Potenzial des Standortes zurück. Zum einen ist Bremen von einer Vielzahl peripherer Einkaufszentren wie Waterfront, Roland-Center oder Weserpark umgeben. Zum anderen mangelt es in der City an attraktiven Verkaufsflächen. Filialisten, die große Flächen für ihre Geschäfte suchen, werden hier nur schwer fündig. Zur Aufwertung der Innenstadt als Shopping-Standort sollte das Flächenangebot ausgeweitet werden. Dafür hat die Stadt 2013 den Lloydhof erworben, damit dort das 25.000 Quadratmeter große „City Center“ entstehen kann. Das Projekt wird aber erst einmal nicht verwirklicht, der Centerentwickler Sonae Sierra hat einen Rückzieher gemacht. Als Gründe werden die peripheren ECE-Center, Baukomplikationen durch Versorgungsleitungen im Boden sowie der Verkauf von Kaufhof an Hudson´s Bay angeführt. Nun werden Alternativen gesucht, die das innerstädtische Flächenangebot verbessern können. Trotz aller Schwierigkeiten ist Bremen ein gefragter Standort. Es gibt erfreuliche Entwicklungen in den Seitenlagen der 1A-Lagen. Und die Spitzenmiete konnte 2015 auf 130 Euro anziehen. Im laufenden Jahr könnte es erneutes ein Plus geben.

Innerstädtischer Einzelhandel leidet unter peripheren Einkaufszentren und der zu geringen Verkaufsfläche

Spitzenmiete hat noch Luft nach oben

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.477	1.490	1.508	1.523
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,6	0,9	1,2	1,0
Arbeitslosenquote	in %	10,4	10,1	10,1	10,4
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,9	2,0	1,7	2,1
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,5	1,5	1,5	1,6
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	3,0	2,7	2,6	2,2
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	125 / 10,0	125 / 10,0	130 / 10,0	133 / 10,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,2 / 0,0	0,0 / 0,0	4,0 / 0,0	2,3 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

DARMSTADT

Relativ kleiner, aber bedeutender Wirtschaftsstandort

Darmstadt ist mit etwas mehr als 150.000 Einwohnern die kleinste Stadt in diesem Bericht. Die Stadt, die den Titel Wissenschaftsstadt trägt, sollte aber trotz der geringeren Größe als Wirtschaftsstandort nicht unterschätzt werden. Sie profitiert von der guten Verkehrsanbindung und der Lage am südlichen Rand des wirtschaftsstarken RheinMain-Gebiets. Die Kernbranchen der Darmstädter Wirtschaft sind IT, Chemie/Pharma, Maschinenbau und Kosmetik, in denen eine Reihe bedeutender Unternehmen in Darmstadt ansässig ist: Das größte Unternehmen ist der Chemie- und Pharmakonzern Merck, der 2015 mit der 17 Milliarden US-Dollar schweren Übernahme des Laborausrüsters Sigma-Aldrich Schlagzeilen gemacht hat. Weitere Beispiele sind der Maschinenbauer Carl Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm, die Software AG oder die Telekom. 2016 kehrt zudem der Haarkosmetikhersteller Wella mit 1.000 Mitarbeitern zurück nach Darmstadt. Eine Vielzahl von Startups ist zudem im Technologie- und Innovationszentrum der Universität angesiedelt. An der Technischen Universität und den weiteren Hochschulen sind zusammengenommen über 30.000 Studenten eingeschrieben. Außerdem verfügt Darmstadt über diverse Forschungseinrichtungen wie das Raumflugkontrollzentrum ESOC, das unter anderem für den Betrieb der ESA-Satelliten verantwortlich ist, oder die im Bau befindliche internationale Teilchenbeschleunigeranlage „FAIR“. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,1 Prozent im Dezember 2015 für eine Großstadt niedrig.

Darmstadt ist eine Schwarmstadt

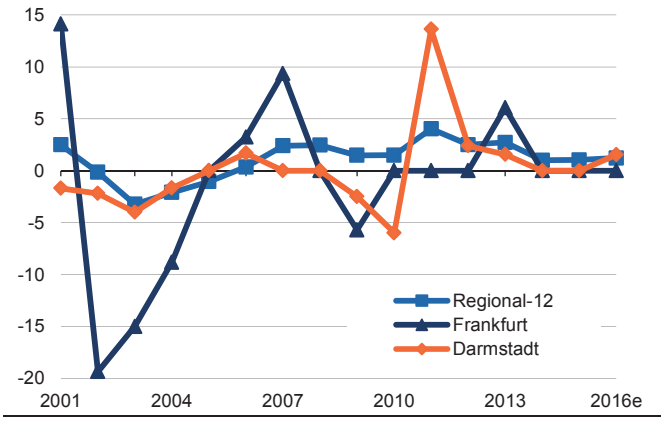
Die Kombination aus Wissenschaftsstandort, wirtschaftlichem Erfolg und Lebensqualität hat sich herumgesprochen. Im Ranking der Schwarmstädte – Städte, die stark Berufseinsteiger anziehen – liegt Darmstadt auf Platz fünf hinter München, Leipzig, Frankfurt und Heidelberg. Der Zuzug sorgt für eine dynamische Entwicklung der Darmstädter Bevölkerung. Binnen zehn Jahren ist die Einwohnerzahl in der Stadt, die als Zentrum des Jugendstils gilt, um mehr als 10 Prozent gestiegen.

Büroimmobilien in Darmstadt

Kleiner Standort mit relativ hohem Büroflächenbestand

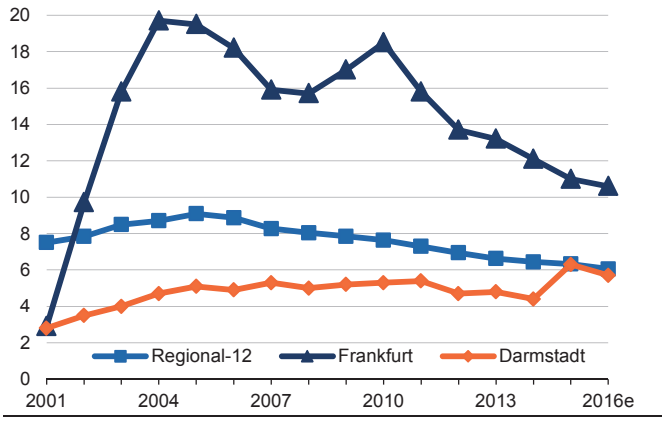
Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung und der großen Zahl wissenschaftlicher Einrichtungen verfügt Darmstadt über 1,6 Millionen Quadratmeter Bürofläche, mehr als das einwohnermäßig fast doppelte so große Augsburg. Der Bedarf an Büroarbeits-

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



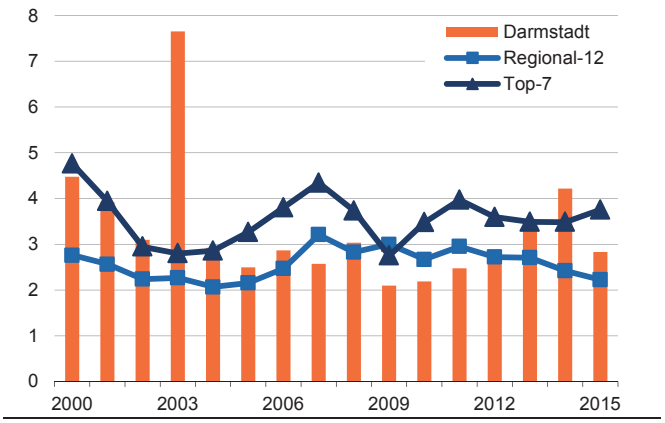
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



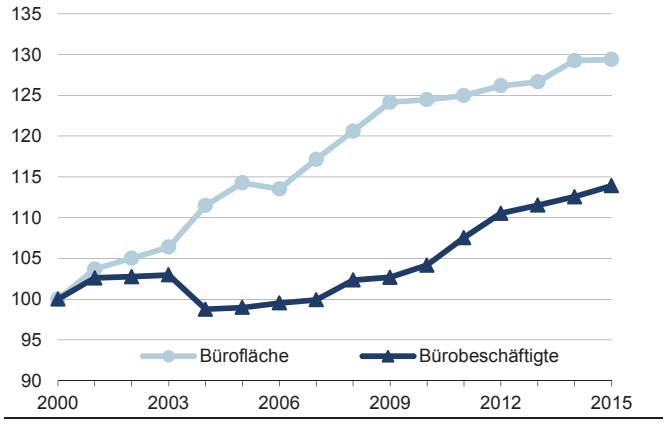
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

plätzen hat in den vergangenen zehn Jahren für einen kräftigen Ausbau der Büroflächen mit einem Zuwachs von 13 Prozent gesorgt. Die Zahl der Bürobeschäftigten hat im gleichen Umfang zugelegt. Die Leerstandsquote lag in den vergangenen Jahren bei etwa 5 Prozent. Im zurückliegenden Jahr stieg sie allerdings etwas an, was auf den hohen Neuzugang von insgesamt 40.000 Quadratmetern Bürofläche im Jahr 2014 zurückzuführen sein dürfte. Da im abgelaufenen Jahr aber kaum Flächen fertiggestellt wurden, sollte die Quote wieder sinken.

Stabiler Bürostandort mit Zukunftspotenzial

Der Büroflächenumsatz lag 2015 mit 45.000 Quadratmetern im Rahmen des langjährigen Durchschnitts. Dennoch hielten sich die Marktaktivitäten in Grenzen, denn im Volumen sind allein 20.000 Quadratmeter von Wella und 8.500 Quadratmeter von Merck enthalten. Der deutlich höhere Wert des Vorjahres kam dagegen mit nur wenigen größeren Abschlüssen zustande. Die Spitzenmiete liegt seit 2013 stabil bei 13 Euro je Quadratmeter, was in Relation zur Standortgröße als verhältnismäßig hoch einzuschätzen ist. Damit ist das Potenzial für ausgeprägte Mietanstiege trotz der guten Aussichten für den Standort überschaubar. Raum für weitere Büroprojekte ist dank ehemals militärisch genutzter Konversionsflächen vorhanden.

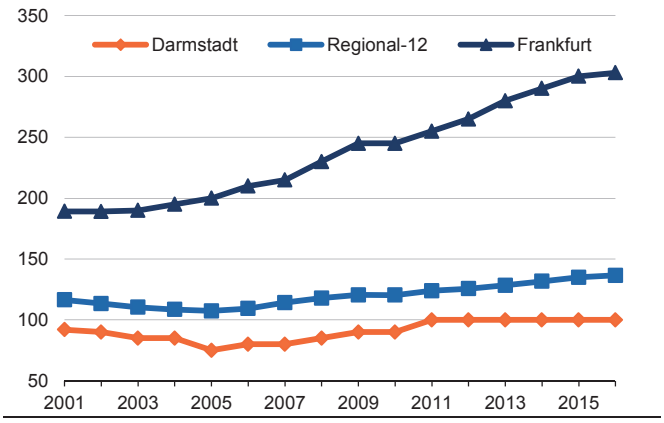
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,0	2,0	2,0	2,0
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	50,0	50,4	51,0	51,7
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,7	0,7	1,1	1,3
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,9	0,9	1,2	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	1,6	1,6	1,6	1,6
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,4	2,1	0,1	0,7
Leerstandsquote	in %	4,8	4,4	6,3	5,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	13,0 / 7,5	13,0 / 7,5	13,0 / 7,5	13,2 / 7,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	1,6 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

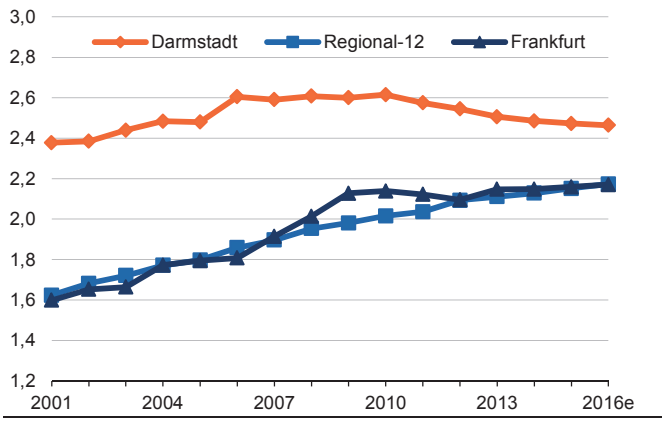
Handelsimmobilien in Darmstadt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Das große eher südlich von Darmstadt gelegene Einzugsgebiet mit über 600.000 Menschen und die hohe Kaufkraft in der wirtschaftsstarken Stadt sind gute Voraussetzungen für den Einzelhandel. Die Innenstadt ist zudem ein attraktiver Shopping-Standort mit einem breiten Sortiment, einem guten gastronomischen Angebot und kurzen Wegen. Die beiden 1A-Lagen Schuchardstraße und Ernst-Ludwig-Straße werden von zwei innerstädtischen Shopping-Centern, dem Luisen-Center und dem CITY CARREE, sowie der Ende 2015 nach Renovierung wieder eröffneten Markthalle ergänzt. Die relative Stärke der City manifestiert sich in einem sehr hohen Umsatzanteil der Innenstadt von über 40 Prozent in Relation zum gesamten Einzelhandelsumsatz. Entsprechend groß ist das Interesse der Retailer. Mietabschlüsse werden jedoch erschwert, weil die Fluktuation in der City gering ist. Im Gegensatz zur Darmstädter City leidet das 2009 eröffnete periphere Shopping-Center Loop5 unter einer zu geringen Kundenfrequenz. Ob die hohen Erwartungen an die im Herbst 2015 in das Loop5 eingezogene Billigmodekette Primark gerechtfertigt sind, bleibt abzuwarten. Der Druck durch die periphere Center-Konkurrenz auf die Mieten in der City wird dadurch aber nicht geringer. Damit dürfte die Spitzenmiete den seit Jahren stabilen Wert von 100 Euro je Quadratmeter auch im laufenden Jahr beibehalten.

Darmstadt ist als Shopping-Standort im Süden des RheinMain-Gebiets bestens positioniert

Loop5 belastet weiterhin die Spitzenmiete in der Darmstädter City

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.455	1.469	1.495	1.513
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,3	0,9	1,8	1,2
Arbeitslosenquote	in %	6,6	6,7	6,5	6,7
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,4	1,4	1,7
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,4	0,4	0,4	0,4
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	-0,2	0,4	0,4	0,3
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	100 / 11,0	100 / 11,0	100 / 11,0	100 / 11,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / -8,3	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

DRESDEN

Sachsens Landeshauptstadt ist ein beliebtes Touristenziel

Dresden hat sich nach der Wiedervereinigung sehr positiv entwickelt. Das gilt für die Rolle der sächsischen Landeshauptstadt als Zentrum für Wirtschaft und Verwaltung, insbesondere aber für einen der „Hotspots“ des deutschen Städtetourismus. Letzteres ist auf das historische Stadtbild mit vielen Bauten der Renaissance und des Barock und natürlich der wieder aufgebauten Frauenkirche zurückzuführen. Dadurch konnte sich die Zahl der jährlichen Übernachtungen gegenüber der Jahrtausendwende auf rund 4,5 Millionen gut verdoppeln. Auch die Bevölkerung ist in der vergangenen Dekade um mehr als 10 Prozent kräftig gestiegen. Mit rund 540.000 Einwohnern muss sich die Hauptstadt Sachsens allerdings auf dem dritten Platz der ostdeutschen Städte hinter dem noch schneller wachsenden Leipzig einordnen.

Wichtiger Verwaltungs- und Forschungsstandort: High-Tech als Wachstumsmotor

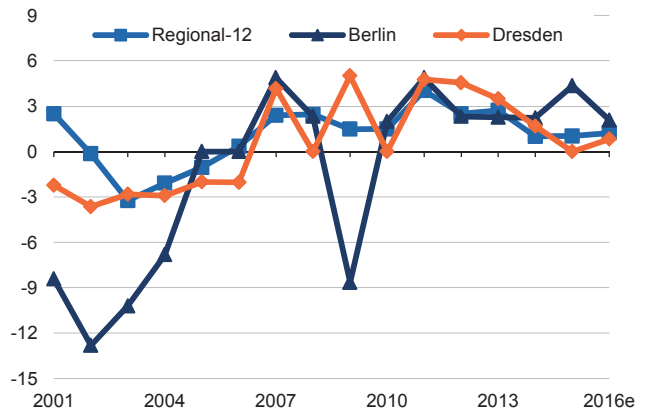
Im Zuge der erfreulichen wirtschaftlichen Entwicklung sank die Arbeitslosenquote auf 7,4 Prozent im Dezember 2015, weniger als in vielen westdeutschen Großstädten wie etwa Bremen, Essen oder Hannover. Als Landeshauptstadt ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Darüber hinaus sorgen die Universität sowie zahlreiche Forschungsinstitute wie Max-Planck oder Fraunhofer für viele Arbeitsplätze in der Forschung. In der Nano- und Mikroelektronik ist Dresden deutschlandweit führend. Über 300 Unternehmen und Forschungseinrichtungen aus dem Hochtechnologiesektor prägen die umgangssprachliche Bezeichnung als „Silicon Saxony“. Insgesamt sind in der Informations- und Kommunikationstechnologie 40.000 Menschen beschäftigt. Daneben tragen zahlreiche Betriebe aus den Bereichen Automobilbau, Luftfahrt und Pharmazie zur dynamischen Entwicklung der lokalen Wirtschaft bei.

Büroimmobilien in Dresden

Büro: Durch den wirtschaftlichen Aufschwung konnte das Überangebot am Büromarkt abgebaut werden

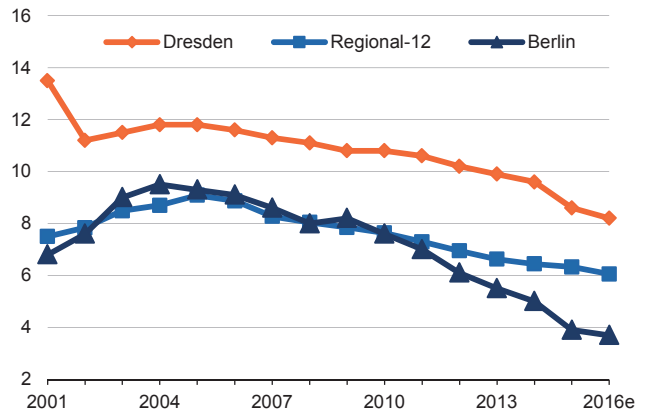
Dresden verfügt mit 2,6 Millionen Quadratmetern Bürofläche über den drittgrößten ostdeutschen Büromarkt. Durch den Bauboom der 1990er Jahre kam es wie in anderen ostdeutschen Großstädten zu einer erheblichen Flächenausweitung, die Leerstandsquote stieg auf fast 14 Prozent. Als Folge des Überangebots sank die Spitzenmiete bis 2006 auf unter 10 Euro je Quadratmeter.

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



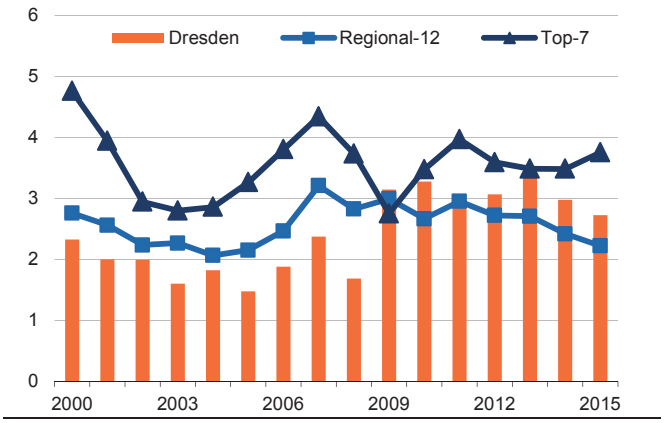
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



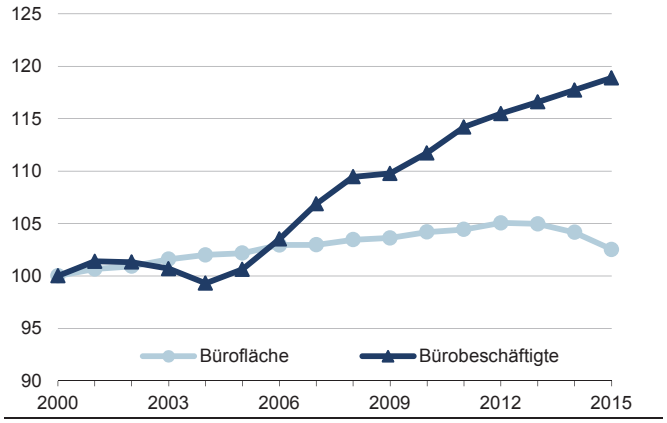
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Als Folge des niedrigen Mietniveaus und des hohen Leerstands wurden nach der Jahrtausendwende kaum noch größere Büroprojekte realisiert, das Flächenangebot stagniert seitdem weitestgehend. Bis heute spielen spekulativ entwickelte Büroflächen am Markt praktisch keine Rolle mehr. Dank der kräftig gestiegenen Zahl der Bürobeschäftigten mit einem Plus von fast 20 Prozent binnen zehn Jahren konnte die Leerstandsquote auf unter 9 Prozent sinken. Verglichen mit dem Durchschnitt der Oberzentren von 6 Prozent ist das allerdings ein noch recht hoher Wert. Bedingt durch die über viele Jahre geringe Flächenfertigstellung wurden allerdings auch zeitgemäße Büroflächen knapper. Die Spitzenmiete zog sukzessive wieder auf aktuell etwas mehr als 12 Euro je Quadratmeter an. Das ist im Rahmen dieses Berichts der niedrigste Wert. Das Vermietungsvolumen wies 2014 und 2015 mit 80.000 beziehungsweise 72.000 Quadratmetern einen leicht rückläufigen Trend auf, trotz großer Abschlüsse der öffentlichen Verwaltung. So mietete die Agentur für Arbeit im vergangenen Jahr 25.000 Quadratmeter, wenngleich in dem Jahr kein weiterer Abschluss mehr als 1.000 Quadratmeter Bürofläche aufwies. Im laufenden Jahr dürfte die Spitzenmiete ihr Niveau halten, wir erwarten bestenfalls ein leichtes Plus.

Die Spitzenmiete entwickelt sich stabil bei rund 12 Euro je Quadratmeter

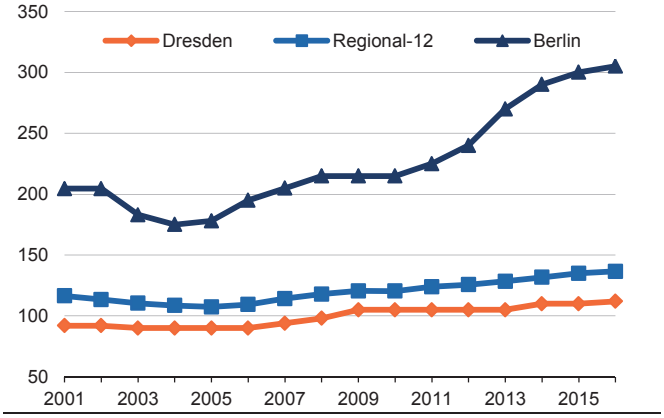
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,1	2,2	2,3	2,3
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	28,7	29,0	29,5	30,0
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,8	1,1	1,7	1,8
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,0	1,0	1,0	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	2,7	2,7	2,6	2,6
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	-0,1	-0,8	-1,6	-0,1
Leerstandsquote	in %	9,9	9,6	8,6	8,2
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	11,9 / 4,9	12,1 / 5,0	12,1 / 5,4	12,2 / 5,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	3,5 / 6,5	1,7 / 2,0	0,0 / 8,0	0,8 / -7,4

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

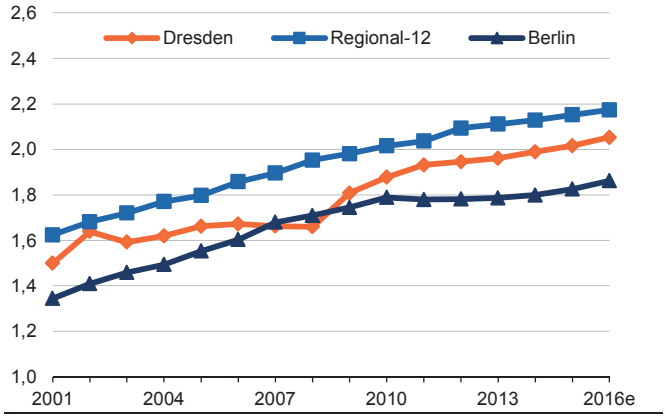
Handelsimmobilien in Dresden

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Handel: Top-Shopping-Standort mit relativ niedriger Spitzenmiete

Dresden ist nach Berlin und Leipzig die Nummer drei der Top-Shopping-Standorte in Ostdeutschland. Die weit entfernte Bundeshauptstadt ist zwar keine Konkurrenz, zum deutlich näheren Leipzig besteht allerdings ein gewisser Wettbewerb. Das ist einer der Gründe für die – mit Blick auf die attraktive und wirtschaftlich erfolgreiche Stadt – relativ niedrige Spitzenmiete von 110 Euro je Quadratmeter. Hinzu kommt die schwache Kaufkraft in Ostdeutschland, die allerdings durch die hohe Touristenzahl zum Teil kompensiert werden kann. Der zentrale Belastungsfaktor ist aber die große Verkaufsfläche der Einkaufszentren. Das sind in der City die Altmarkt-Galerie mit rund 200 Geschäften und die gerade revitalisierte Centrum Galerie. Hinzu kommt der periphere ELBEPARK mit fast 100.000 Quadratmetern Ladenfläche als Alternative zum Shopping in der Innenstadt. Dort konzentriert sich das „konsumige“ Angebot in der 1A-Lage 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, geschlossen wird. Seit 2014 laufen die Bauarbeiten für das „PRAGER CARRÉE“, das ebenfalls 2016 vollendet werden soll. Nachdem die Spitzenmiete 2015 stabil geblieben ist, könnte es im laufenden Jahr ein leichtes Plus geben.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

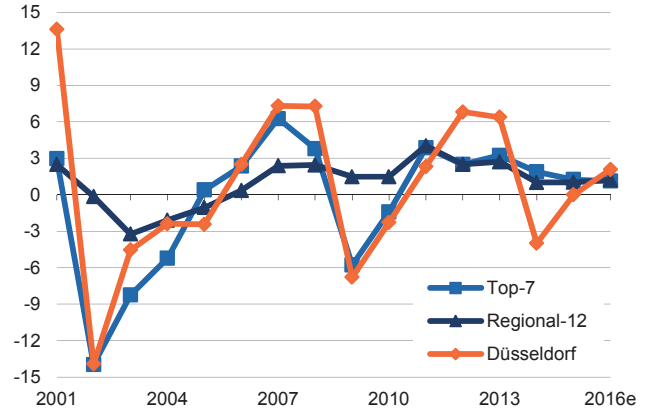
		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.254	1.265	1.278	1.291
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,1	0,9	1,0	1,1
Arbeitslosenquote	in %	8,8	8,4	8,0	8,2
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,1	1,7	1,3	1,5
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,0	1,1	1,1	1,1
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	2,1	2,6	1,9	2,3
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	105 / 9,0	110 / 9,0	110 / 9,0	112 / 9,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	4,8 / 0,0	0,0 / 0,0	1,8 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

DÜSSELDORF

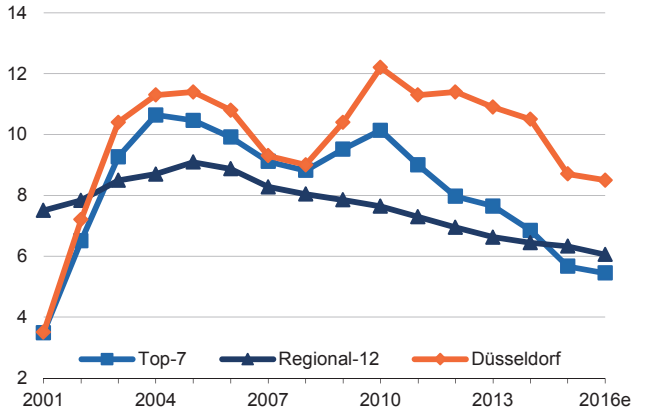
Büroimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Nach dem schwachen Vorjahr sind die Aussichten für 2015 wieder gut

2015 war ein recht erfolgreiches Jahr für den Düsseldorfer Büromarkt, nachdem 2014 einen eher schwachen Verlauf genommen hatte. Im vergangenen Jahr konnte die Vermietungsleistung um rund 50 Prozent auf 370.000 Quadratmeter zulegen, deutlich oberhalb des 10-Jahres-Mittelwerts von 310.000 Quadratmetern. Dabei halfen fünf Großabschlüsse mit zusammen 95.000 Quadratmetern. Dagegen konnte 2014 kein einziger Vertrag mit mehr als 10.000 Quadratmetern gezählt werden. Trotzdem konnte die Spitzenmiete, die im schwachen Vorjahr um 1 Euro gesunken war, 2015 nicht wieder anziehen und verblieb damit bei 24 Euro je Quadratmeter. Vermutlich fehlten hochpreisige Büroobjekte wie der Kö-Bogen, dessen Vermietung 2013 die Spitzenmiete auf 25 Euro je Quadratmeter angehoben hatte. Die Leerstandsquote ging zuletzt zurück und sank nach vielen Jahren wieder in den einstelligen Bereich. Im laufenden Jahr könnten sich die attraktiven Neubauobjekte Kö-Quartier und Carlsquartier positiv auf die Marktentwicklung auswirken und für einen erneuten Anstieg der Spitzenmiete sorgen. Dafür spricht auch das nicht allzu hohe Fertigstellungsvolumen der beiden Vorjahre von insgesamt 140.000 Quadratmetern. Die Leerstandsquote dürfte 2016 erneut etwas sinken.

Spitzenmiete könnte im laufenden Jahr einen Teil des Rückgangs von 2014 wettmachen

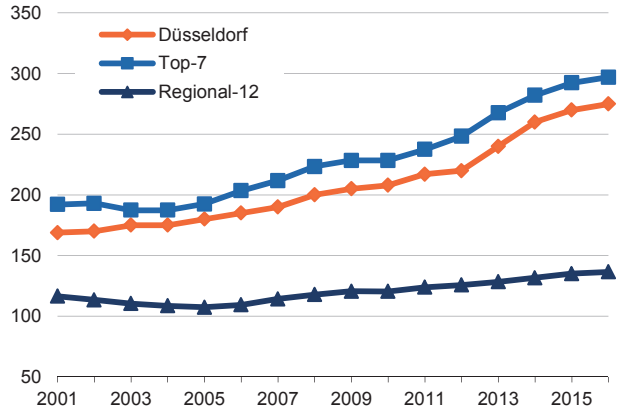
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,5	2,1	2,0	2,0
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	68,4	69,2	70,3	71,5
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,6	1,2	1,6	1,8
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,3	1,4	1,4	1,2
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	7,5	7,5	7,6	7,7
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,5	0,6	0,7	0,6
Leerstandsquote	in %	10,9	10,5	8,7	8,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	25,0 / 9,3	24,0 / 9,5	24,0 / 10,0	24,5 / 10,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	6,4 / 1,1	-4,0 / 2,2	0,0 / 5,3	2,1 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

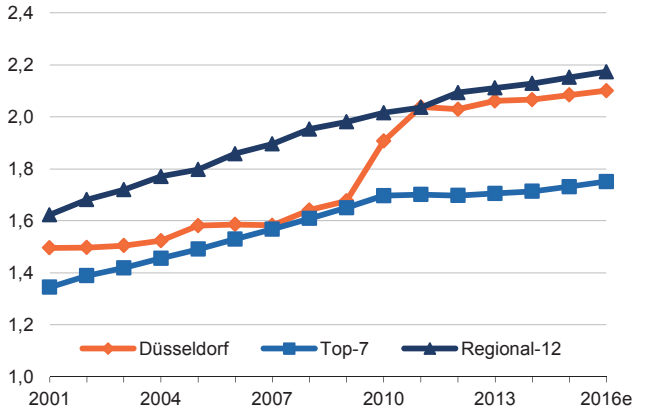
Handelsimmobilien in Düsseldorf

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Städtebau-Projekte steigern die Attraktivität des Shopping-Standortes

Düsseldorf ist durch das große Einzugsgebiet der Region Rhein-Ruhr mit zwei Millionen Menschen und einer hohen Kaufkraft ein gefragter Einzelhandelsstandort. Die Luxusmeile „Kö“ hat als Einkaufsstraße überregional eine hohe Bekanntheit. Die Standortstärke kommt im hohen innerstädtischen Verkaufsflächenanteil von über 35 Prozent zum Ausdruck. Zuletzt konnte die Verkaufsfläche in den Düsseldorfer 1A-Lagen, zu denen noch die Schadow- und die Flingerstraße zählen, mit dem architektonisch gelungenen Kö-Bogen erweitert werden. Derzeit liegt die Schadowstraße mit rund 10.000 Passanten pro Stunde auf dem siebten Rang unter den deutschen Einkaufsmeilen. Mittelfristig verbessert sich die Attraktivität als Shopping-Standort durch eine Reihe städtebaulicher Großprojekte wie dem Abriss der Hochstraße „Tausendfüßler“, dem neuen Autotunnel und der U-Bahn-Anbindung der Schadowstraße, die im Februar 2016 ihren Betrieb aufnehmen soll, sogar noch. Durch die erfreuliche Entwicklung konnte die Spitzenmiete innerhalb von drei Jahren um über 20 Prozent zulegen. So mussten 2015 für einen Quadratmeter Verkaufsfläche in den 1A-Lagen 270 Euro gezahlt werden. Trotzdem könnte sich die Aufwärtsbewegung im Zuge der städtebaulichen Fortschritte noch fortsetzen. Daher erwarten wir 2016 erneut ein Plus, das aber kleiner als in den Vorjahren ausfallen dürfte.

Nach kräftigem Mietanstieg dürfte die Spitzenmiete 2016 stabil bleiben

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.681	1.704	1.726	1.746
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,2	1,4	1,3	1,2
Arbeitslosenquote	in %	8,8	8,8	8,6	8,8
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	3,1	3,7	2,4	1,9
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,2	1,2	1,3	1,3
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	2,4	1,2	1,3	1,0
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	240 / 14,0	260 / 14,0	270 / 16,0	275 / 16,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	9,1 / 3,7	8,3 / 0,0	3,8 / 14,3	1,9 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

ESSEN

Nach dem starken Einwohnerschwund wächst Essens Bevölkerung wieder langsam

Mit etwas mehr als 570.000 Einwohnern liegt Essen auf dem neunten Rang unter den größten deutschen Städten. Die Bedeutung der Ruhrmetropole ist durch den Niedergang der Kohleförderung und der Schwerindustrie allerdings gesunken. Zur Zeit des Wirtschaftswunders hatte Essen noch mehr als 700.000 Einwohner und war damit größer als Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart. Das Ende des Einwohnerschwunds scheint aber erreicht: Seit einigen Jahren wächst die Einwohnerzahl wieder, wenngleich das Tempo weitaus geringer als in den anderen Städten dieses Berichts ausfällt. Die „Wende“ dürfte auf dem insgesamt erfolgreichen Strukturwandel beruhen. Während an die „gute alte Zeit“ Industriedenkmäler wie die 1986 geschlossene Zeche „Zollverein“ erinnern, hat sich der wirtschaftliche Schwerpunkt auf Dienstleistungen und Verwaltungsaufgaben konzentriert. Heute befinden sich in der ehemaligen Krupp-Stadt diverse Konzernzentralen von bedeutenden Unternehmen wie etwa Aldi, Deichmann, E.ON-Ruhrgas, Evonik, Funke Medien (ehemals WAZ), HOCHTIEF, Karstadt, RWE, Schenker, STEAG, ThyssenKrupp oder RWE. Ein weiteres Element des Wirtschaftslebens ist die Essener Messe geworden. Ein großer Arbeitgeber ist auch die Universität Duisburg-Essen, die mit 42.000 Studierenden zu den größten des Landes gehört. Am Arbeitsmarkt ist der Wegfall vieler Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe aber immer noch deutlich sichtbar. Mit 12 Prozent im Dezember 2015 weist Essen als einzige Stadt dieses Berichts eine zweistellige Arbeitslosenquote aus.

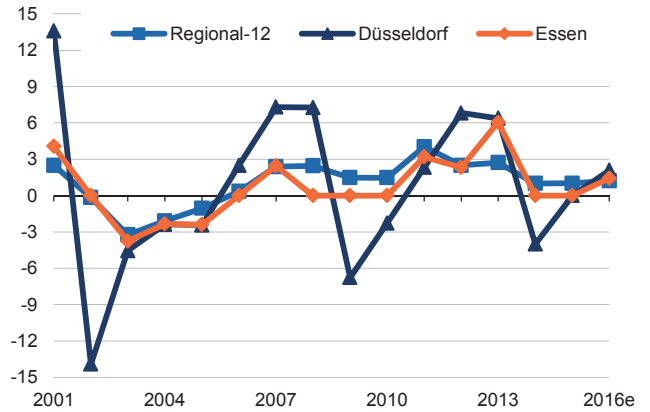
Aber weiterhin sehr hohe Arbeitslosigkeit

Büroimmobilien in Essen

Bürostandort mit sehr niedrigem Leerstandsniveau

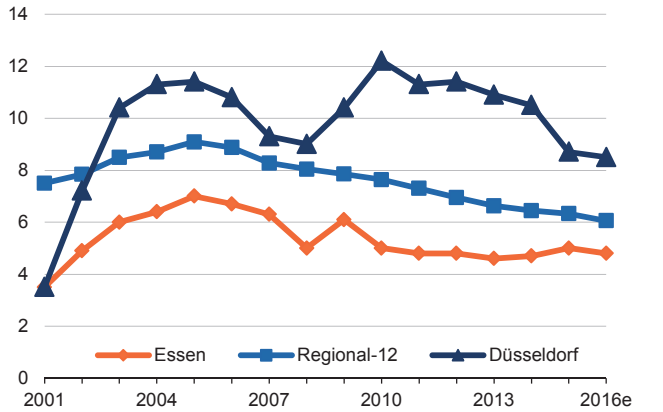
Mit rund drei Millionen Quadratmetern verfügt Essen über deutlich weniger Büroflächen als vergleichbar große Oberzentren wie Hannover oder Nürnberg. Damit ist die ehemals dominierende industrielle Prägung der Stadt trotz der kräftig gestiegenen Bedeutung als Verwaltungssitz auch heute noch spürbar. Mit dem vergleichsweise kleinen Flächenbestand wird der Bedarf des Büromarktes ziemlich exakt abgebildet. Die Essener Leerstandsquote ist mit 5 Prozent niedrig. Dazu hat auch beigetragen, dass sich in den vergangenen zehn Jahren die Bürobeschäftigung mit einem Plus von 14 Prozent fast doppelt so stark wie die Bürofläche ausgeweitet hat.

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



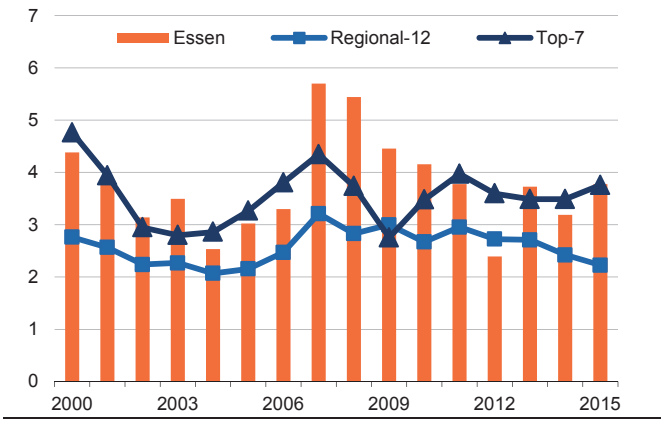
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



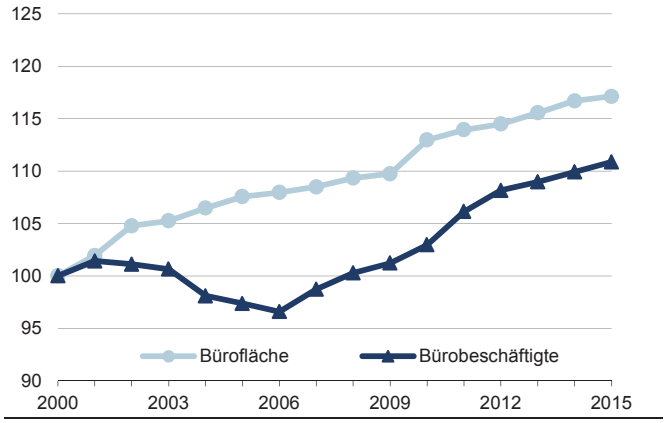
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Das vergangene Jahr brachte gute Nachrichten für den Standort Essen. Nach der Aufspaltung von E.ON ist die zukunftsträchtige Sparte für erneuerbare Energien von Düsseldorf nach Essen umgezogen. Auch der Chemikalienhändler Brenntag wird seine Zentrale, die sich bislang in Mülheim befindet, nach Essen verlegen. Der Mietvertrag über 20.000 Quadratmeter ist bereits abgeschlossen. Noch deutlich mehr Fläche hat die Funke Mediengruppe mit 37.000 Quadratmetern für ihre neue Unternehmenszentrale gemietet. Dank dieser beiden Abschlüsse, die zusammen bereits die Hälfte des gesamten 2015er Flächenumsatzes von 113.000 Quadratmetern ausmachen, wurde die Vermietungsleistung der vier Vorjahre mit Werten von 70.000 bis 110.000 Quadratmetern übertroffen. Aber selbst mit diesen beiden Großabschlüssen konnten nicht die hohen Umsätze der Jahre 2007 bis 2010 mit 120.000 bis fast 160.000 Quadratmetern erreicht werden. Die gute Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen etwa in der Innenstadt oder im Südviertel hat 2013 die Spitzenmiete auf 14 Euro je Quadratmeter steigen lassen. Seitdem verharrt sie auf diesem vergleichsweise hohen Niveau. Ein leichter Anstieg im laufenden Jahr ist möglich. Das Angebot an attraktiven Flächen bleibt knapp, weil Neubauten meist für Eigennutzer errichtet werden.

Gute Nachrichten: E.ON und Brenntag ziehen nach Essen

Knappes Angebot könnte die schon hohe Spitzenmiete über die 14-Euro-Marke heben

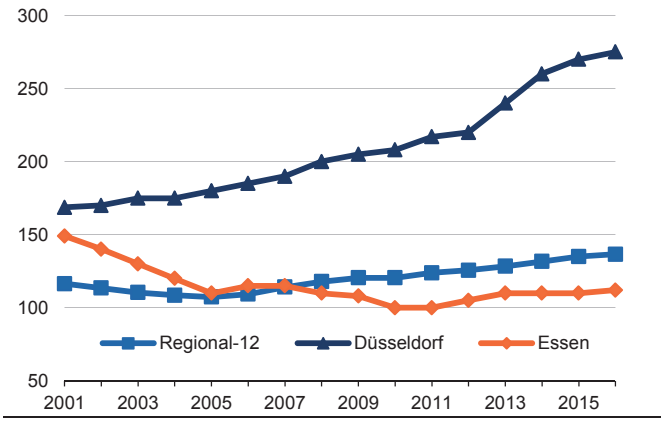
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,5	1,6	1,5	1,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	37,1	37,4	37,9	38,4
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,3	0,8	1,2	1,4
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,9	0,9	0,9
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	3,0	3,0	3,0	3,0
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,9	1,0	0,4	0,6
Leerstandsquote	in %	4,6	4,7	5,0	4,8
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	14,0 / 6,0	14,0 / 6,0	14,0 / 6,2	14,2 / 6,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	6,1 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 3,3	1,4 / -3,2

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

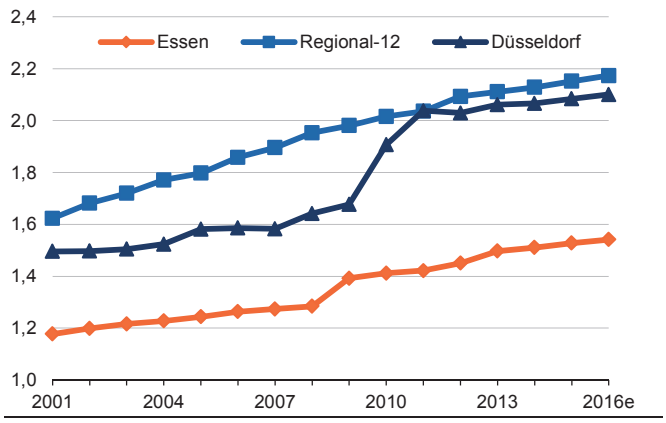
Handelsimmobilien in Essen

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Dank der früheren wirtschaftlichen Stärke war Essen in der Vergangenheit der führende Einkaufsstandort im Ruhrgebiet. Aber der Strukturwandel und die hohe Arbeitslosigkeit sowie eine wachsende Konkurrenz aus den umliegenden Städten – vor allem durch die Dortmunder City und das CentrO in Oberhausen – haben dem Essener Einzelhandel das Leben schwer gemacht. Und so liegt die Spitzenmiete mit 110 Euro je Quadratmeter heute noch um ein Viertel unter dem Niveau zu Zeiten der Jahrtausendwende. Seit einigen Jahren kann Essen als Shopping-Standort aber wieder Boden gutmachen. Das ist vor allem auf das 2009 eröffnete große innerstädtische Einkaufszentrum Limbecker Platz zurückzuführen. Allerdings belastete der Zuwachs der Verkaufsfläche in der City von 70.000 Quadratmetern die Spitzenmiete, die zwischenzeitlich auf 100 Euro je Quadratmeter gesunken war. 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. Trotz der scharfen Konkurrenzsituation im Einzelhandel des Rhein-Ruhr-Gebiets kann Essen wieder in steigendem Maße Kunden für die Innenstadt gewinnen. Davon sollte über kurz oder lang auch die Spitzenmiete profitieren.

Der Einzelhandelsstandort Essen erholt sich, die Spitzenmiete bleibt aber unterdurchschnittlich

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

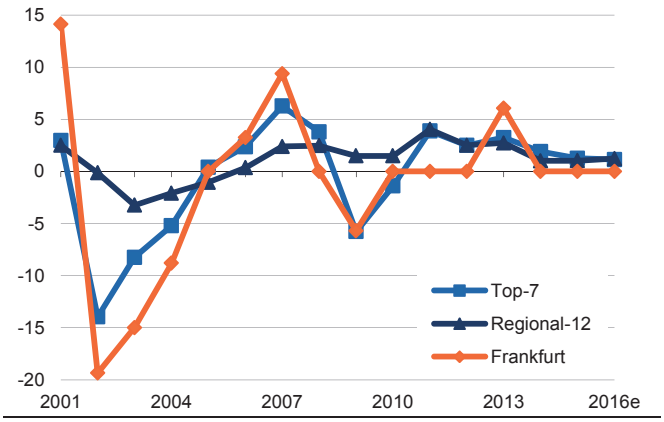
		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.378	1.389	1.408	1.422
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,5	0,8	1,4	1,0
Arbeitslosenquote	in %	12,4	12,4	12,2	12,6
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	0,8	1,1	1,0	1,2
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,8	0,9	0,9	0,9
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	3,5	1,6	1,4	1,0
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 12,0	110 / 12,0	110 / 11,5	112 / 11,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,8 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / -4,2	1,8 / 4,3

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

FRANKFURT

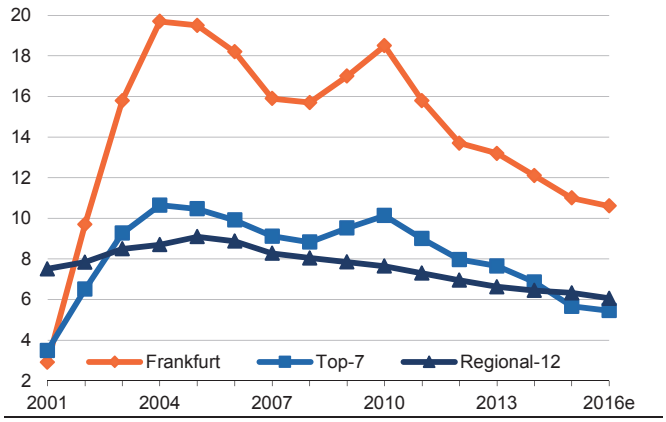
Büroimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

2015 schloss das zweite Jahr in Folge mit einer niedrigen Vermietungsleistung ab. Mit 340.000 Quadratmetern wurde der Vorjahreswert nur leicht übertroffen. Selbst im Krisenjahr 2009 wurden kaum weniger Flächen vermietet. Üblich sind dagegen deutlich mehr als 400.000 Quadratmeter. Es war aber wie 2014 kein wirklich schwaches Jahr. So konnte die Spitzenmiete ihr recht hohes Niveau von 35 Euro je Quadratmeter halten. Was fehlte, waren großvolumige Abschlüsse, die vom lebhaften kleinteiligen Marktsegment aber nicht aufgefangen werden konnten. Nachdem 2014 noch vier Transaktionen mit mehr als 10.000 Quadratmetern gezählt werden konnten, war es 2015 nur ein Abschluss. Die Deutsche Vermögensberatung mietete 32.000 Quadratmeter. Die Leerstandsquote sank erneut, weil 2015 mit 70.000 Quadratmetern kaum neue Flächen fertiggestellt wurden und weiterhin Flächen durch Umnutzung aus dem Bürosegment wegfallen. Auch 2016 werden voraussichtlich unter 100.000 Quadratmeter hinzukommen. Dagegen wächst die Beschäftigtenzahl, denn die Wirtschaft im RheinMain-Gebiet entwickelt sich positiv. Ein Plus der Spitzenmiete ist aber angesichts der Herausforderungen für den bedeutenden Finanzsektor unwahrscheinlich. Die Leerstandsquote könnte erneut etwas sinken.

2015 war das zweite Jahr in Folge mit einer niedrigen Vermietungsleistung

Die Spitzenmiete wird 2016 voraussichtlich stabil bleiben

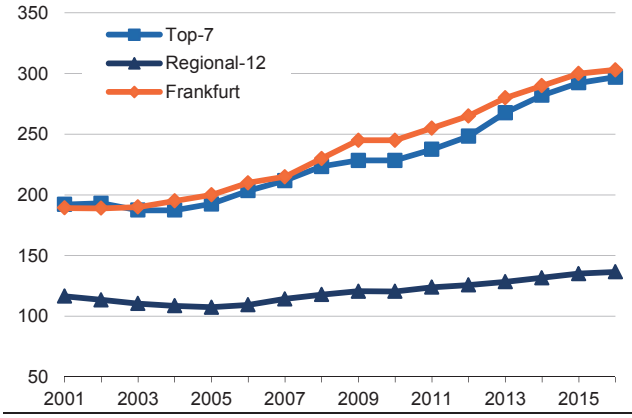
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,4	2,1	2,1	2,1
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	73,6	73,5	74,6	75,8
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,8	-0,2	1,5	1,7
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,9	1,1	1,1	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	10,3	10,4	10,3	10,4
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	-0,1	0,8	-0,4	0,4
Leerstandsquote	in %	13,2	12,1	11,0	10,6
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	35,0 / 9,4	35,0 / 9,4	35,0 / 9,5	35,0 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	6,1 / -1,1	0,0 / 0,0	0,0 / 1,1	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

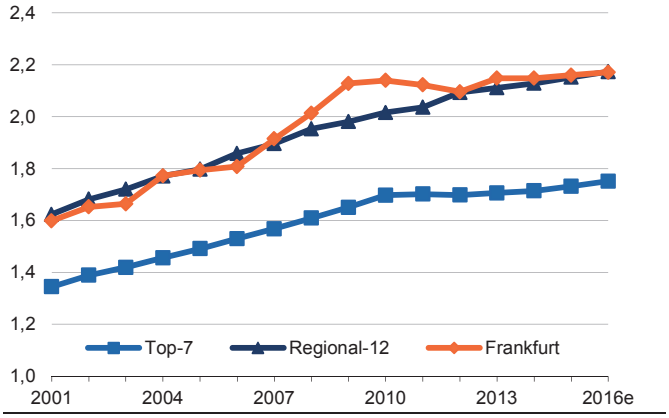
Handelsimmobilien in Frankfurt

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Frankfurt wächst und zieht Retailer wie Investoren gleichermaßen an

Die hohe Spitzenmiete spiegelt die Stärke von Frankfurt als Shopping-Standort wider. Dafür gibt es gute 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 Ausweitung der Verkaufsfläche problemlos absorbiert werden. 2013 öffnete mit dem Skyline Plaza ein großes innerstädtisches Einkaufszentrum mit 170 Shops. 2014 kam das kleine One GoethePlaza hinzu, wodurch die Verkaufsfläche der Luxuslage Goethestraße erweitert werden konnte. Mittlerweile kommt die Knappheit an 1A-Flächen auch den Seitenlagen zugute. Ganz rund läuft es im Frankfurter Einzelhandel aber nicht, die Kundenanzahl im Skyline Plaza ist noch ausbaufähig. Die Zeilgalerie, deren Flächen seit ihrer Fertigstellung 1992 schwer vermarktbar waren, wird im laufenden Jahr zugunsten einer Flächenerweiterung des benachbarten Kaufhofs abgerissen. Aufgrund der Flächenausweitung der letzten Jahre und dem hohen Niveau der Spitzenmiete von 300 Euro je Quadratmeter scheint das Potenzial der Spitzenmiete praktisch ausgereizt. Darauf deuten auch Berichte hin, nach denen Händler ein zunehmendes Interesse an günstigeren Flächen zeigen, sofern diese in unmittelbarer Nähe der 1A-Lagen gelegen sind.

Die Spitzenmiete dürfte den Zenit erreicht haben

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

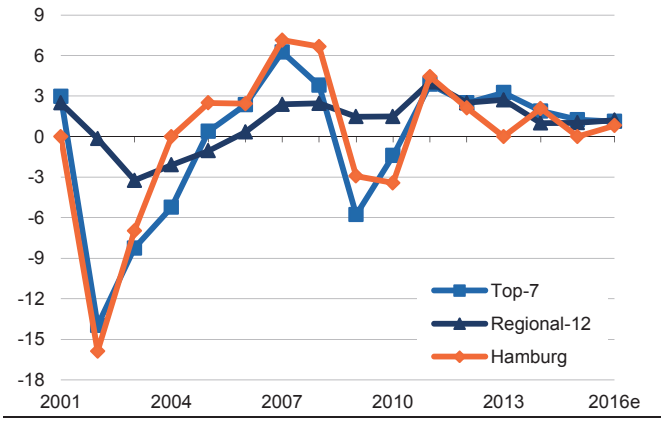
		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.448	1.468	1.491	1.514
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,4	1,5	1,6
Arbeitslosenquote	in %	7,4	7,3	7,0	7,2
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,2	2,5	1,3	2,0
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,5	1,5	1,5	1,6
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	4,1	2,3	1,1	0,9
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	280 / 18,0	290 / 18,0	300 / 18,0	303 / 18,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	5,7 / 0,0	3,6 / 0,0	3,4 / 0,0	1,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

HAMBURG

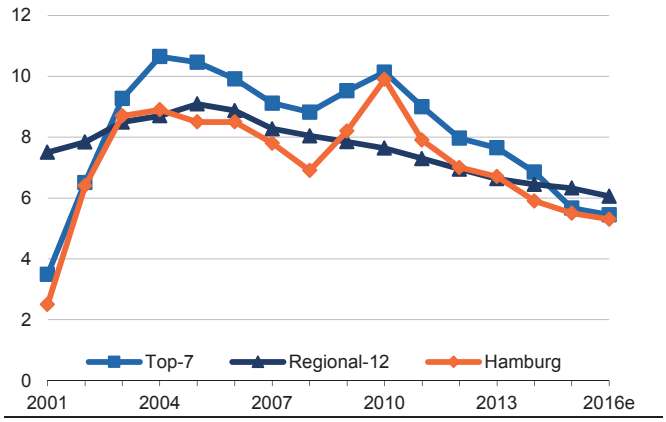
Büroimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Hamburgs Erfolgskurs hat mit dem überraschenden Nein im Referendum über die Bewerbung für die Olympischen Spiele 2024 einen Rückschlag erlitten. So bleibt der erwartete Impuls für das Wirtschaftswachstum aus. Dagegen läuft es am Hamburger Büromarkt einigermaßen rund. 2015 konnte wie im Vorjahr ein mit jeweils etwa 500.000 Quadratmetern recht hoher Büroflächenumsatz verbucht werden. Die Unterstützung von Großabschlüssen war dabei gering. Die Leerstandsquote konnte weiter sinken. Mit unter 6 Prozent weist sie unter den Top-Standorten einen niedrigen Wert auf. Die Fertigstellung lag mit 150.000 Quadratmetern etwa 10 Prozent unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Die Spitzenmiete stagnierte bei 24,50 Euro je Quadratmeter. Die Aussichten für 2016 sind gemischt: Die Unternehmen in der breit aufgestellten Hamburger Wirtschaft sind insgesamt positiv gestimmt. Aber die Abschwächung der Wirtschaft in China und in anderen Schwellenmärkten dürfte sich dämpfend auf das wichtige Außenhandelsgeschäft auswirken. Neue Flächen werden 2016 voraussichtlich ein relativ hohes Volumen von 230.000 Quadratmetern erreichen, weshalb wir eine stabile Leerstandsquote erwarten. Bei der Spitzenmiete sind keine großen Sprünge zu erwarten, bestenfalls zieht sie etwas an.

Das Nein im Olympia-Referendum ist ein bitterer Rückschlag für Hamburg

Ein größeres Plus der Spitzenmiete ist 2016 eher unwahrscheinlich

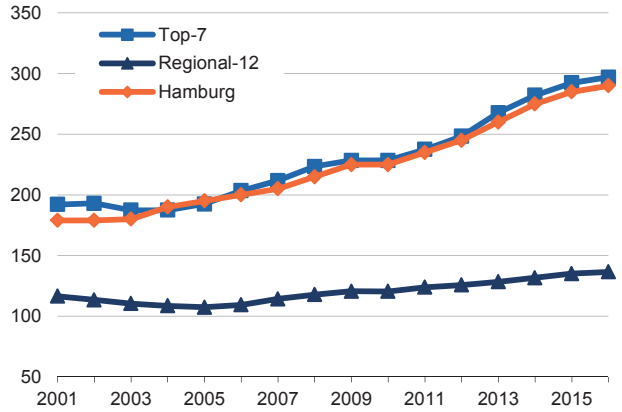
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,3	2,4	2,2	2,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	47,8	48,8	49,6	50,5
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,2	2,0	1,7	1,8
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,8	1,3	1,2	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	13,5	13,6	13,6	13,7
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,1	0,5	0,6
Leerstandsquote	in %	6,7	5,9	5,5	5,3
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	24,0 / 9,5	24,5 / 9,7	24,5 / 10,0	24,7 / 10,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 5,6	2,1 / 2,1	0,0 / 3,1	0,8 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

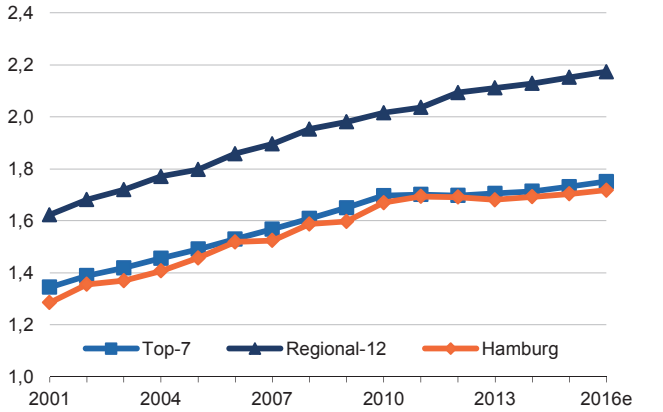
Handelsimmobilien in Hamburg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Herausragender Shopping-Standort mit über 3 Millionen potenziellen Kunden

Auch der Einzelhandel hätte sich über Olympia 2024 gefreut, die Aussichten sind aber auch so gut. Die solide wirtschaftliche Entwicklung oder die Aufnahme von Speicherstadt und Kontorhausviertel auf die UNESCO-Welterbeliste sind ebenso erfreulich wie zahlungskräftige Kreuzfahrt-Touristen – 2015 konnte das dritte Kreuzfahrtterminal eröffnet werden. Für eine hohe Kaufkraft ist aber auch das große Einzugsgebiet, das die 1,8 Millionen Einwohner von Deutschlands zweitgrößter Stadt fast verdoppelt, verantwortlich. Günstig ist die breite Angebotsstruktur von klassischen Konsumlagen wie der Spitalerstraße bis zu ausgeprägten Luxuslagen wie dem Neuen Wall. Allerdings hat Hamburg noch Aufholbedarf beim innerstädtischen Flächenangebot. Nur 13 Prozent der gesamten Verkaufsfläche befindet sich hier. Deshalb sieht das Innenstadtkonzept eine deutliche Ausweitung der rund 330.000 Quadratmeter umfassenden Verkaufsfläche in der City vor. Die HafenCity steht dabei mit der Realisierung des südlichen Überseequartiers im Fokus, das geplante Center mit 200 Geschäften soll 2021 eröffnen. Aber auch in der Innenstadt wächst die Fläche, etwa durch die Erweiterung von 1A-Lagen in Seitenlagen. Die Spitzenmiete ist in den letzten Jahren kräftig auf aktuell 285 Euro je Quadratmeter gestiegen. Für große Zuwächse ist die Luft dünn geworden, ein moderates Plus könnte aber auch im laufenden Jahr möglich sein.

Die Luft für weitere Mietanstiege ist dünn geworden

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2012	2013	2014	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.574	1.598	1.623	1.648
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,6	1,5	1,5
Arbeitslosenquote	in %	7,4	7,6	7,5	7,7
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,7	2,6	2,0	2,5
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	2,9	3,0	3,0	3,0
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	0,4	1,1	1,2	1,2
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	260 / 40,0	275 / 40,0	285 / 40,0	290 / 40,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	6,1 / 0,0	5,8 / 0,0	3,6 / 0,0	1,8 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

HANNOVER

Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verwaltungszentrum in Niedersachsen

Hannover ist mit mehr als 520.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt Niedersachsens, die zusammen mit dem ehemaligen Landkreis Hannover die Region Hannover bildet. Die Stadt ist zugleich Landeshauptstadt, Verwaltungszentrum und wichtiger Wirtschaftsstandort sowie Teil der vier Millionen Einwohner großen Metropolregion „Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg“. Außerdem ist sie eine bedeutende Messestadt, in der beispielsweise die CeBIT, die Hannover Messe und die IAA für Nutzfahrzeuge stattfinden. Zudem war die Stadt im Jahr 2000 Gastgeber der Weltausstellung EXPO. Als Wirtschaftsstandort profitiert Hannover von der Funktion als wichtigem Verkehrsknotenpunkt in Ost-West und Nord-Süd Richtung. Das betrifft den Bahnverkehr genauso wie den Anschluss an das Autobahnnetz über die A2, die A7 und die A37. Zudem verfügt Hannover über einen internationalen Flughafen. Die Industrie ist traditionell mit dem Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zulieferern vertreten. Eine hohe Bedeutung hat die Stadt auch als Sitz für Finanzdienstleistungen, vor allem als Versicherungsstandort. Aus dem DAX hat Continental den Sitz in Hannover, aus dem MDAX sind die beiden Versicherungen Hannover Rück und Talanx ansässig. Dank der guten Verkehrsanbindung hat sich die Stadt auch als Logistikknoten gut entwickelt. Hannover ist zudem ein Schwergewicht als Wissenschaftsstandort mit der Leibniz Universität und acht weiteren Hochschulen mit fast 40.000 Studenten sowie verschiedenen Forschungsinstituten.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Relativ hohe Arbeitslosigkeit

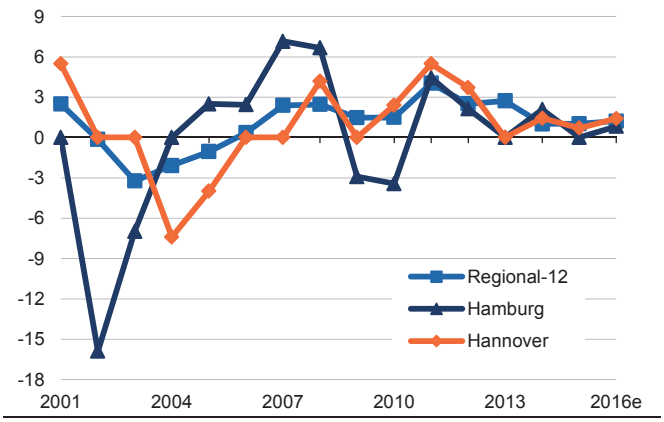
Trotz des mit Industrie, Dienstleistungen, öffentlicher Verwaltung und Bildungswesen breit aufgestellten Arbeitsmarkts ist die Arbeitslosigkeit hoch. Die Arbeitslosenquote ist mit 10 Prozent eine der höchsten unter den betrachteten Oberzentren. Dies könnte ein Grund für das etwas unterdurchschnittliche Einwohnerwachstum von weniger als 5 Prozent binnen zehn Jahren sein, denn die Lebensqualität in der mit vielen Naherholungsflächen ausgestatteten Großstadt gilt als hoch.

Büroimmobilien in Hannover

Hannover ist der größte deutsche Bürostandort im Segment unterhalb der Top-Standorte

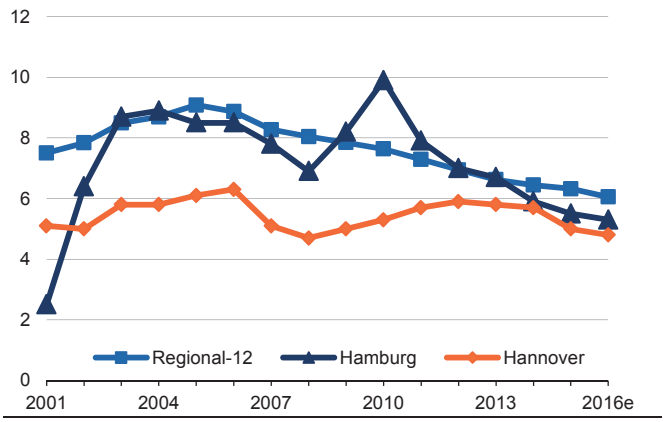
Mit 4,5 Millionen Quadratmetern Bürofläche ist Hannover der größte Bürostandort in der „zweiten Reihe“ unterhalb der Top-Standorte. Dabei geht mit dem hohen Flächenvolumen kein Überangebot einher: Die Leerstandsquote ist mit 5 Prozent sogar leicht

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



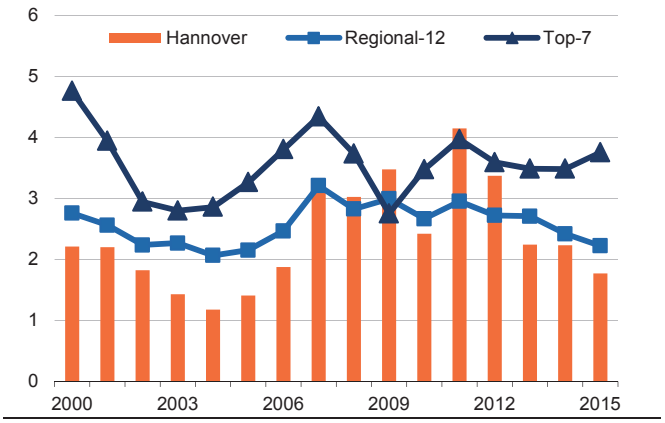
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



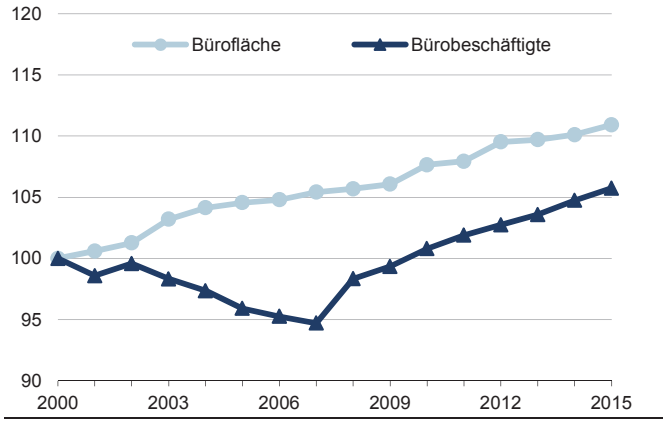
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa Index 2000 = 100

unterdurchschnittlich. Der hohe Büroflächenbedarf resultiert aus der kumulierten Nachfrage von Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung. Die Spitzenmiete ist mit 14,30 Euro je Quadratmeter vergleichsweise hoch. Nur eine Handvoll deutscher Oberzentren wie etwa Mannheim ist noch teurer. Die Mietdynamik liegt mit einem Anstieg von etwa 20 Prozent innerhalb von zehn Jahren im mittleren Bereich.

Kaum spekulativer Neubau: Das Angebot an attraktiven Flächen ist entsprechend beschränkt

2015 hat der Büroflächenumsatz 80.000 Quadratmeter erreicht, ein Fünftel weniger als in den beiden Vorjahren. Zwischen 2007 und 2012 wurden mit durchschnittlich 140.000 Quadratmetern weitaus höhere Werte erzielt. Die hohe Bandbreite lässt den eigentlich stabilen Markt volatiler erscheinen, als er ist. Hohe Werte resultieren aus Mietverträgen eigengenutzter Firmenzentralen oder großflächiger Anmietungen der öffentlichen Hand. Beides ist 2015 ausgeblieben, der größte Abschluss – vom Zulieferer WABCO – erreichte 7.500 Quadratmeter. Das Angebot an attraktiven Flächen ist überschaubar, weil neue Projekte kaum spekulativ entwickelt werden. Im kommenden Jahr werden zudem mit voraussichtlich 22.000 Quadratmetern relativ wenig Flächen fertiggestellt. Die Spitzenmiete könnte angesichts des knappen Angebots den allmählichen Aufwärtstrend der Vorjahre weiter fortsetzen.

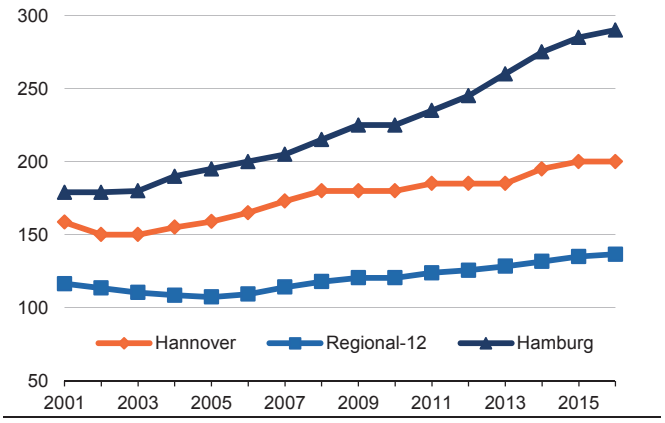
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,1	2,1	2,1	2,1
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	51,3	51,9	52,7	53,5
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,3	1,2	1,5	1,7
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,8	1,1	1,0	0,9
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	4,5	4,5	4,5	4,5
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,2	0,4	0,7	0,5
Leerstandsquote	in %	5,8	5,7	5,0	4,8
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	14,0 / 7,2	14,2 / 7,2	14,3 / 7,4	14,5 / 7,4
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	1,4 / 0,0	0,7 / 2,8	1,4 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

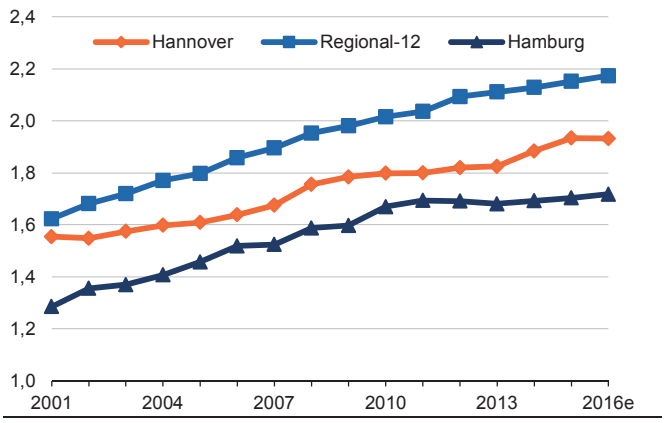
Handelsimmobilien in Hannover

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Hannover zählt zu den deutschen Top-Destinationen im Einzelhandel

Hannover zählt zum Spitzenfeld der deutschen Shopping-Standorte. Die Spitzenmiete liegt mit 200 Euro je Quadratmeter nach den sieben Top-Standorten und dem noch etwas teureren Dortmund auf dem neunten Platz. Die gute Positionierung hat verschiedene Ursachen: Das Einzugsgebiet ist mit 1,8 Millionen Einwohnern sehr groß, zudem ist praktisch keine Konkurrenz durch nahegelegene Großstädte vorhanden. Die Kaufkraft ist mit einer Kaufkraftkennziffer von 105 überdurchschnittlich, ergänzt von vielen Besuchern, etwa durch die Messe. Hinzu kommt das attraktive Shopping-Angebot mit vier 1A-Lagen – Bahnstraße/Niki-de-Saint-Phalle-Promenade, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße – sowie der 2008 eröffneten Ernst-August-Galerie mit rund 150 Geschäften und dem 2014 fertiggestellten Kröpcke. Durch verschiedene Projektentwicklungen sind zudem in den letzten Jahren neue Verkaufsflächen entstanden. Dieser Rahmen ist für Retailer entsprechend interessant. Die damit einhergehende Internationalisierung wirkt sich wiederum positiv auf den Angebots-Mix aus. Mit dem erreichten Mietniveau dürfte es allerdings für weitere Mietsteigerungen schwer werden, schließlich liegt die Spitzenmiete bereits 50 Prozent oberhalb des Durchschnitts der Oberzentren. Möglich sind auch Ausweichreaktionen der Flächennachfrager in gut gelegene Seitenlagen.

Spitzenmiete liegt 50 Prozent über dem Durchschnitt der Oberzentren

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.413	1.428	1.443	1.459
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,4	1,1	1,1	1,1
Arbeitslosenquote	in %	10,1	10,2	10,0	10,3
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,0	1,4	1,0	1,6
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,9	1,0	1,0	1,0
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	1,1	4,2	3,2	0,3
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	185 / 13,5	195 / 13,5	200 / 13,5	200 / 13,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 3,8	5,4 / 0,0	2,6 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

KARLSRUHE

Bedeutendes Forschungs- und Verwaltungszentrum im Südwesten

Die in Baden-Württemberg gemessen an der Bevölkerungszahl auf Stuttgart folgenden Städte sind Karlsruhe und Mannheim, die beide etwa 300.000 Einwohner groß sind, sich aber im städtischen Charakter deutlich unterscheiden. Im Gegensatz zum eher industriell geprägten Mannheim ist Karlsruhe in erster Linie ein Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Die Stadt wird als attraktiver Wohnort eingeschätzt und erfreut sich dementsprechend an einem hohen Zuzug. Binnen zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um 9 Prozent gestiegen. Dazu tragen auch die neun Hochschulen der Stadt mit rund 40.000 Studenten sowie diverse Forschungseinrichtungen bei. Am prominentesten ist das 2009 aus dem Forschungszentrum und der Universität Karlsruhe hervorgegangene Karlsruher Institut für Technologie (KIT), das weltweite Anerkennung genießt. Forschungsschwerpunkte betreffen die Mikrosystemtechnik und die Nanotechnologie. Eine städtebauliche Besonderheit ist das in der Barockzeit neu geplante Stadtbild mit den strahlenförmig auf das Schloss zulaufenden Straßen.

Kräftig wachsendes Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum

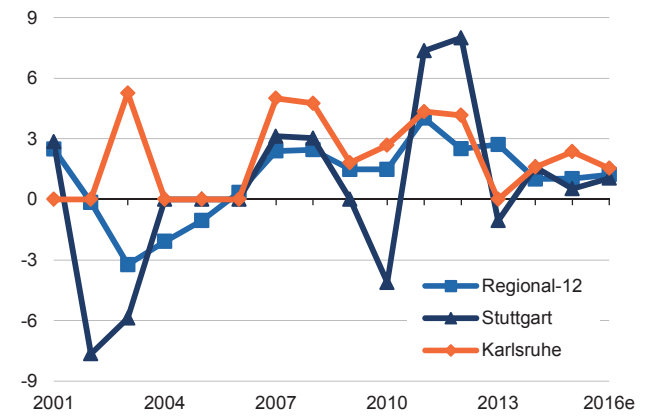
Als Wirtschaftsstandort profitiert Karlsruhe von der günstigen Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5, A6 und A65 und einen ICE-Anschluss. Außerdem verfügt die Stadt über einen Flug- und einen großen Binnenhafen. Neben der öffentlichen Verwaltung und dem Bildungs- und Forschungswesen sind in Karlsruhe schwerpunktmäßig Unternehmen aus der Computer- und IT-Branche, der Chemischen Industrie und dem Maschinenbau ansässig. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,3 Prozent im Dezember 2015 für eine Großstadt sehr niedrig.

Büroimmobilien in Karlsruhe

Büromarkt mit sehr niedriger Leerstandsquote

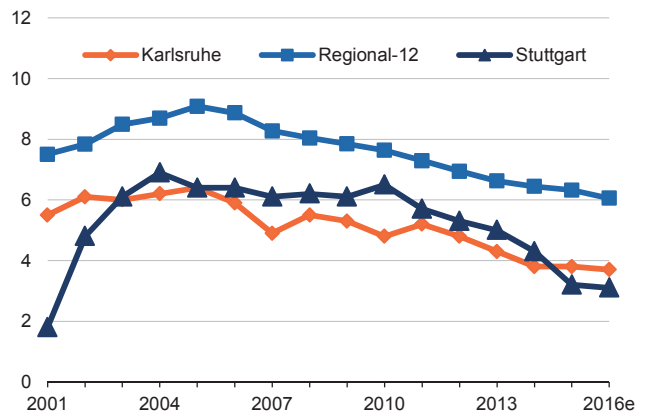
Mit der Funktion als Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort geht naturgemäß ein relativ hoher Büroflächenbedarf einher. Mit 2,4 Millionen Quadratmetern verfügt Karlsruhe verglichen mit dem einwohnermäßig fast gleich großen Mannheim über einen um fast 20 Prozent höheren Büroflächenbestand. Mit dem Ausbau dieser Einrichtun-

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



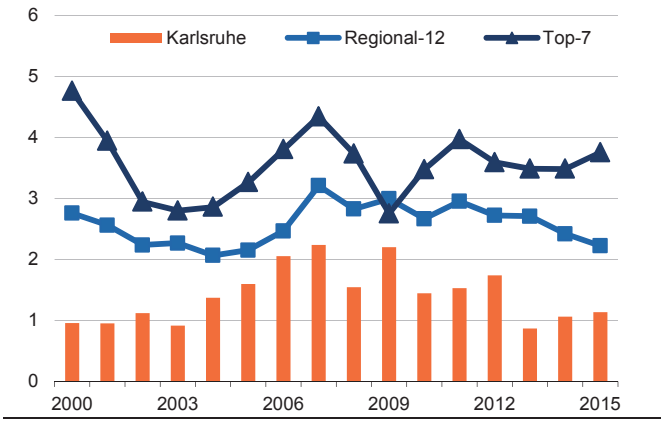
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



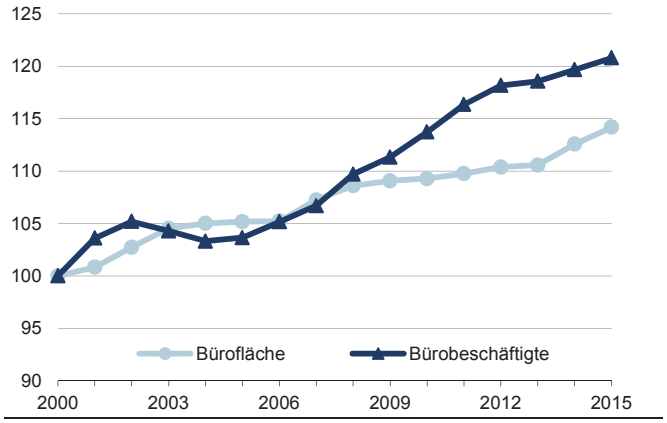
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

gen vergrößerte sich auch die Zahl der Bürobeschäftigten, die in den letzten zehn Jahren um über 16 Prozent anstieg. Dagegen legte die Bürofläche im selben Zeitraum nur um etwa 9 Prozent zu. Die Leerstandsquote sank dadurch vom schon vorher niedrigen Niveau auf unter 4 Prozent. Das ist einer der niedrigsten Werte unter den untersuchten Standorten.

Aufwärtstrend der Spitzenmiete dürfte sich weiter fortsetzen

Der Büroflächenumsatz stieg im vergangenen Jahr leicht auf 27.000 Quadratmeter an, liegt damit aber noch deutlich unterhalb des 10-jährigen Durchschnitts von rund 36.000 Quadratmetern. Der Rückgang lässt sich aber nicht – wie an einigen anderen Standorten – mit fehlenden Großabschlüssen begründen. Der unterdurchschnittliche Umsatz könnte mit einem fehlenden Angebot an geeigneten Flächen zusammenhängen. Allerdings hat sich auch die Nachfragestruktur geändert. Entgegen der ursprünglich stark den Markt dominierenden öffentlichen Verwaltung sowie wenige großflächige Eigennutzer sind heute eher viele kleinere innovative Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen aktiv. Im kommenden Jahr dürfte der Flächenumsatz aufgrund des Neubaus der Zentrale der Drogeriekette dm aber einen Satz nach oben machen. Die Spitzenmiete könnte bei dem anhaltend knappen Angebot ihren allmählichen Aufwärtstrend weiter fortsetzen.

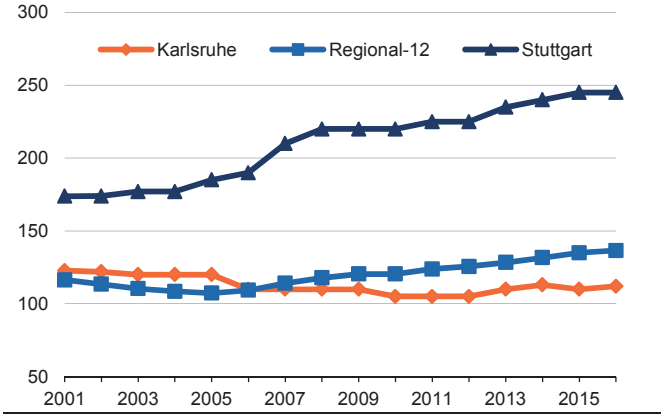
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,0	1,9	1,9	1,8
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	45,6	46,0	46,5	47,1
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,6	1,0	1,1	1,2
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,3	0,9	0,9	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	2,3	2,3	2,4	2,4
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,2	1,8	1,4	0,9
Leerstandsquote	in %	4,3	3,8	3,8	3,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,5 / 6,2	12,7 / 6,2	13,0 / 6,2	13,2 / 6,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	1,6 / 0,0	2,4 / 0,0	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

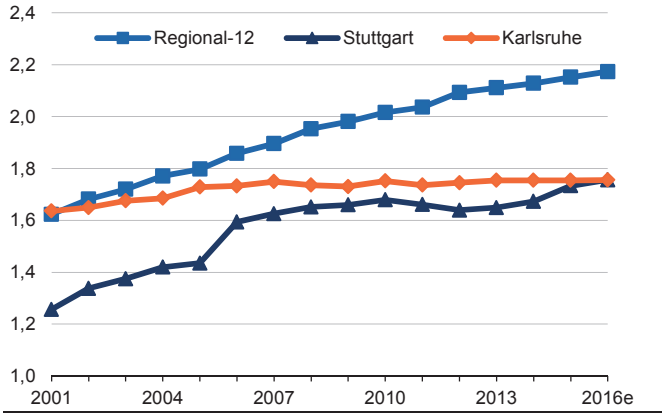
Handelsimmobilien in Karlsruhe

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Starker Einzelhandelsstandort mit einer unterdurchschnittlichen Mietentwicklung

Karlsruhe ist ein attraktiver Einzelhandelsstandort. Die Einwohnerzahl wächst, die Beschäftigung steigt, und die Arbeitslosigkeit ist niedrig. Zudem kann die Stadt auf ein großes Einzugsgebiet zugreifen. Die hohe Kaufkraft kommt in einer überdurchschnittlichen Kennzahl von 105 zum Ausdruck. Entsprechend sind Verkaufsflächen in der City, die mit der POSTGALERIE auch über ein großes innerstädtisches Shopping-Center verfügt, gefragt. Dennoch entwickelte sich die Spitzenmiete unterdurchschnittlich. 2005 belastete die Eröffnung des Shopping-Centers Ettlinger Tor die Spitzenmiete, die bis 2010 um über 10 Prozent auf 105 Euro je Quadratmeter zurückging. Bis 2014 konnte sie sich auf 113 Euro je Quadratmeter erholen, sackte aber im vergangenen Jahr wieder auf den Wert von 2013 – 110 Euro – ab. Dass die Spitzenmiete den steigenden Trend im Einzelhandel in den letzten Jahren nicht auch vollzogen hat, ist letztlich nicht auf grundsätzliche Probleme des Standorts, sondern vielmehr auf die umfangreichen Bauarbeiten in der City zurückzuführen. Das zentrale 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 und führen bis dahin zu Belastungen. Im laufenden Jahr könnte zumindest der Rückgang der Spitzenmiete von 2015 wettgemacht werden.

Baumaßnahmen in der City belasten die Spitzenmiete

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

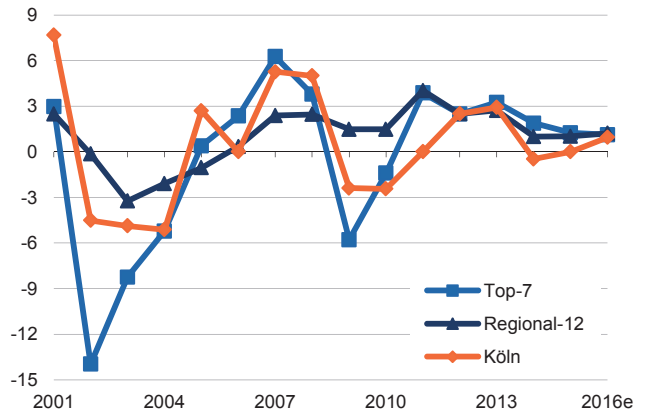
		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.472	1.483	1.497	1.508
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,1	0,7	1,0	0,8
Arbeitslosenquote	in %	5,6	5,5	5,5	5,6
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,5	1,9	1,6	1,5
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,5	0,5	0,5	0,5
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	2,0	1,0	0,8	0,7
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 8,5	113 / 8,5	110 / 8,5	112 / 8,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,8 / 0,0	2,7 / 0,0	-2,7 / 0,0	1,8 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

KÖLN

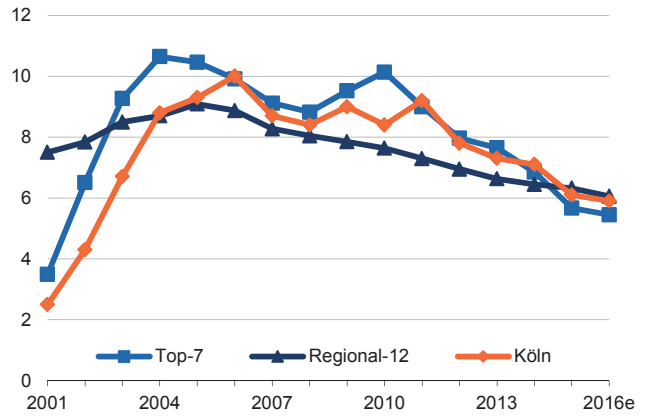
Büroimmobilien in Köln

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

2015 war ein Rekordjahr für den Kölner Büromarkt

Nach dem relativ schwachen Ergebnis 2014 konnte der gemessen an der Einwohnerzahl eher kleine Kölner Büromarkt das vergangene Jahr mit einem Rekord beim Vermietungsumsatz von über 300.000 Quadratmetern abschließen, gut 20 Prozent oberhalb des 10-Jahres-Durchschnitts. Darin sind mehrere große Mietabschlüsse der öffentlichen Verwaltung enthalten: Das Personalamt der Bundeswehr, das Jobcenter und die Stadt Köln. Der hohe Anteil der öffentlichen Verwaltung könnte auch der Grund sein, weshalb die Spitzenmiete trotz des hohen Flächenumsatzes im vergangenen Jahr bei 21 Euro je Quadratmeter stagnierte. Der Anteil leer stehender Büroflächen sank allerdings spürbar und nähert sich der Marke von 6 Prozent an. In diesem Jahr könnte der Markt erneut von großen Abschlüssen profitieren. Dazu dürfte insbesondere die geplante Verlagerung der Zentrale der Zurich Versicherung von Bonn nach Köln beitragen, deren Umzug voraussichtlich 2018 erfolgen wird. Damit würde auch zugleich den Startknopf für das Großprojekt Messe-City gedrückt. Aufgrund des hohen Interesses am Bürostandort Köln sind die Vorgaben für das laufende Jahr eigentlich gut. Abschlüsse könnten jedoch am zu geringen Angebot an attraktiven Flächen scheitern. Die Spitzenmiete dürfte leicht anziehen.

Prognose: 2016 leichtes Plus der Spitzenmiete

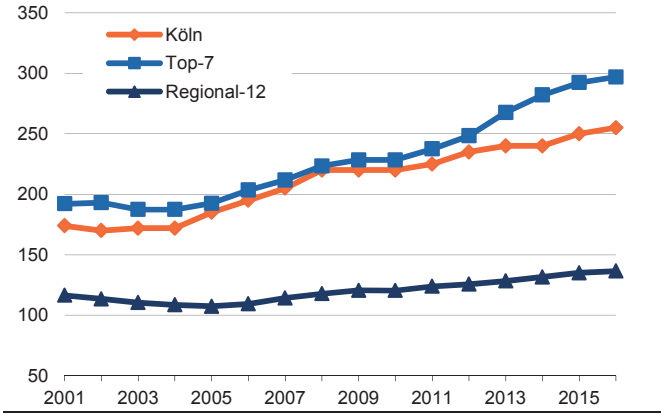
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,9	1,9	1,9	1,9
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	40,7	41,0	41,5	42,0
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,0	0,8	1,2	1,3
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,0	1,3	1,3	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	7,5	7,5	7,5	7,6
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,5	-0,4	0,7	0,6
Leerstandsquote	in %	7,3	7,1	6,1	5,9
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	21,1 / 8,0	21,0 / 8,1	21,0 / 8,0	21,2 / 8,1
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,9 / 0,0	-0,5 / 1,3	0,0 / -1,2	1,0 / 1,3

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

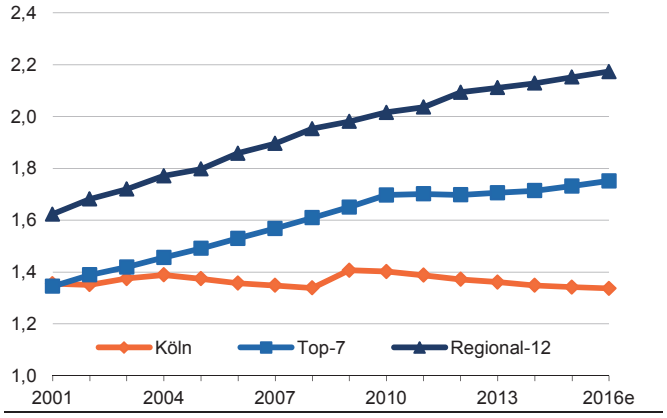
Handelsimmobilien in Köln

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Konsumiger Shopping-Standort im Westen

Die Millionenstadt Köln unterscheidet sich als zweiter international bedeutender Shopping-Standort im Westen durch die Sortimentsausrichtung deutlich von Düsseldorf. Während in der Landeshauptstadt das Luxussegment stärker betont ist, präsentiert sich Köln „konsumiger". Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem Filialisierungsgrad von 90 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 drei Millionen Einwohner großen Ballungsraum attraktiv. Unter den Top-Standorten weist Köln die höchste Zentralität auf. Hinzu kommt eine Vielzahl an Touristen. Trotz der Attraktivität für den Einzelhandel ist die Dynamik der Spitzenmiete schwächer als an den anderen Top-Standorten ausgefallen. Die Aufwärtsentwicklung wurde gebremst, weil in den gefragten Lagen ein vergleichsweise gutes Angebot im großflächigen Bereich besteht. 2015 konnte die Spitzenmiete aber einen Sprung auf 250 Euro je Quadratmeter vollziehen. Im laufenden Jahr könnte es noch etwas weiter aufwärts gehen. Große Projekte im Einzelhandel stehen nach der Revitalisierung der Neumarkt-Galerie zunächst nicht an.

Spitzenmiete dürfte mit moderatem Tempo anziehen

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.447	1.463	1.479	1.494
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,5	1,1	1,1	1,0
Arbeitslosenquote	in %	9,6	9,6	9,4	9,7
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,0	3,2	2,1	1,7
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,4	1,4	1,4	1,4
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	0,2	0,2	0,2	0,2
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	240 / 12,5	240 / 13,5	250 / 15,0	255 / 15,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,1 / 4,2	0,0 / 8,0	4,2 / 11,1	2,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEIPZIG

Das 1.000 Jahre alte Leipzig präsentiert sich als dynamischer Aufsteiger

2015 hatte Leipzig einen großen Anlass zum Feiern: Genau 1.000 Jahre sind seit der Ersterwähnung der Stadt in der Chronik des Merseburger Bischofs Thietmar vergangen. Aber auch nach den Jubiläumsfeierlichkeiten dürfte keine Katerstimmung aufkommen, denn die Aussichten für Leipzig sind sehr gut. Im Ranking der Schwarmstädte – also die Städte, die in hohem Maße Berufseinsteiger anziehen – liegt Leipzig auf Platz zwei hinter München. Das daraus resultierende hohe Bevölkerungswachstum hat die Stadt mit rund 550.000 Einwohnern zudem den zweiten Platz unter den größten ostdeutschen Städten nach Berlin und vor Dresden eingebracht. Wesentliche Faktoren für die Anziehungskraft sind das Zusammenspiel aus wirtschaftlichen Erfolgen, bedeutendem Wissenschaftsstandort mit sieben Hochschulen und einer hohen Lebensqualität. Zudem sind attraktive Wohnungen in der am wenigsten kriegszerstörten deutschen Großstadt noch verhältnismäßig günstig.

Arbeitslosigkeit hat sich mehr als halbiert

Die beträchtlichen wirtschaftlichen Erfolge sind an der trotz des starken Einwohnerwachstums kräftig gesunkenen Arbeitslosigkeit deutlich sichtbar. Die Arbeitslosenquote konnte sich Ende 2015 von über 20 auf 8,8 Prozent mehr als halbieren. Die Zahl der Beschäftigten stieg von 2004 bis 2014 um mehr als ein Viertel. Nach der Wende konnte Leipzig auf der bestehenden Basis als bedeutender Messe-, Handels- und Industriestandort aufbauen. Erfolge gelangen etwa mit neuen Produktionsstätten von BMW, Porsche und Siemens. Zukunft hat das Thema Energie- und Umwelttechnik in der „Energiemetropole“. Positiv wirkt sich der Flughafen Leipzig/ Halle aus, in dessen Umfeld sich ein bedeutender Logistikstandort entwickelt hat. So nutzt DHL den Flughafen als europäisches Drehkreuz für den Frachtumschlag. Aber auch der Versandhändler Amazon betreibt in Leipzig ein großes Logistikzentrum.

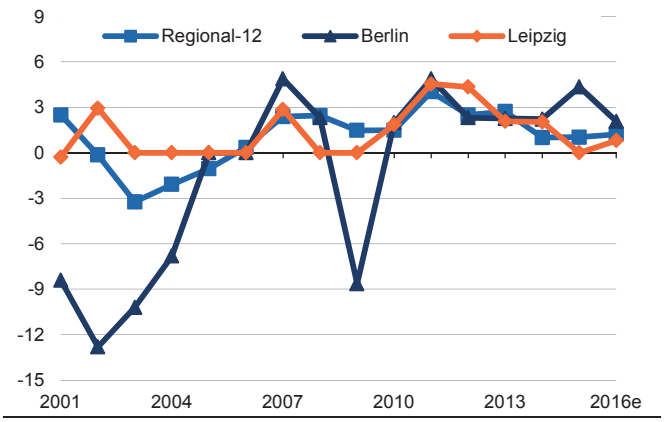
Autoindustrie, Energie und Logistik

Büroimmobilien in Leipzig

Büro: Erholung dank wirtschaftlichen Aufschwungs, Leerstand ist noch hoch

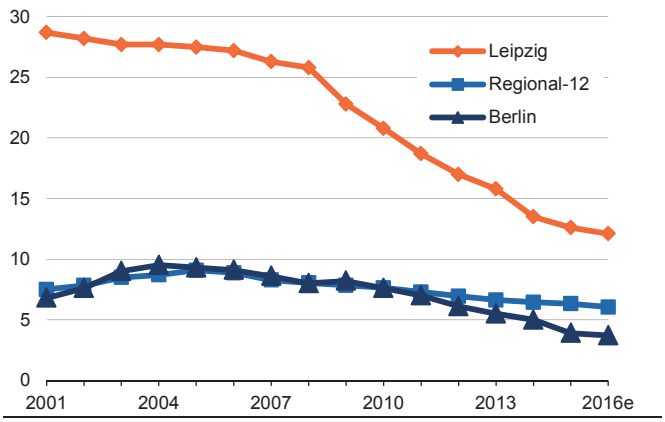
Natürlich profitiert auch der Bürostandort Leipzig von der erfreulichen Entwicklung. In den vergangenen Jahren wurde der Markt vom Überangebot der im Zuge der Wiedervereinigungseuphorie stark ausgeweiteten Bürofläche belastet. Die Leerstandsquote stieg bis zum Ende der 1990er Jahre auf fast 30 Prozent, weil in dieser Zeit zudem die Beschäftigung sank. Mit dem Abflauen des Neubaus und dem einsetzen-

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



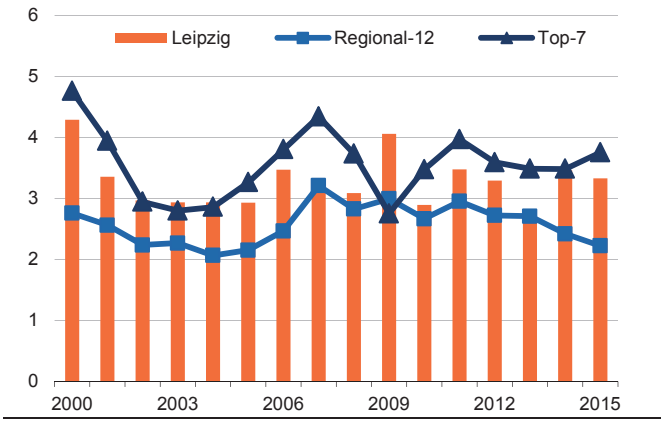
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



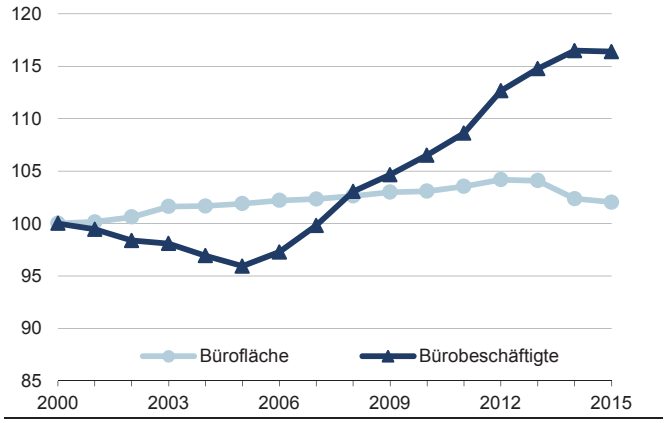
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

den Aufschwung hat sich die Lage stabilisiert, der Leerstand ging kräftig zurück. Allerdings ist die knapp zweistellige Leerstandsquote für ein Oberzentrum immer noch hoch. Die Hälfte des Leerstands entfällt jedoch auf nicht mehr marktgängige Flächen. Mit 2,7 Millionen Quadratmetern Bürofläche ist Leipzig der größte ostdeutsche Bürostandort nach Berlin.

2016 dürfte der Leerstand erneut zurückgehen, die Spitzenmiete könnte etwas zulegen

Entgegen dem abgeschwächten Trend bei der Vermietung von Büroflächen in den Oberzentren wurden in Leipzig sowohl 2014 als auch 2015 recht gute Vermietungsergebnisse erzielt. Mit 95.000 beziehungsweise 91.000 Quadratmetern lagen beide Jahre leicht oberhalb des 10-jährigen Durchschnitts von 90.000 Quadratmetern. Großabschlüsse halfen dabei kaum. Der volumenstärkste Abschluss des vergangenen Jahres umfasste 4.100 Quadratmeter, die der Energiedienstleister ista Deutschland im Sachsenpark gemietet hat. Nachdem die Spitzenmiete 2014 um 2 Prozent auf 12,50 Euro je Quadratmeter gestiegen war, blieb sie im vergangenen Jahr stabil. Da kaum Neubauflächen auf den Markt kommen, muss die Nachfrage praktisch vollständig aus dem Bestand bedient werden. Dadurch dürfte die Leerstandsquote weiter sinken, für die Spitzenmiete zeichnet sich aber allenfalls ein geringfügiges Plus ab.

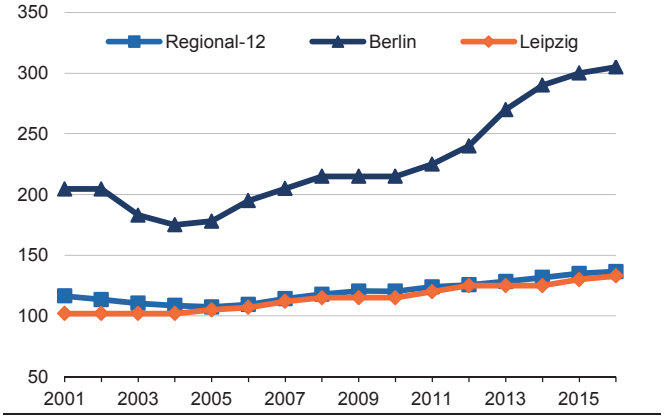
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,4	2,4	2,4	2,4
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	25,9	25,9	26,3	26,8
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,4	0,1	1,3	1,9
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,9	1,5	-0,1	-0,1
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	2,8	2,7	2,7	2,7
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	-0,1	-1,7	-0,3	-0,1
Leerstandsquote	in %	15,8	13,5	12,6	12,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,3 / 5,5	12,5 / 5,5	12,5 / 5,8	12,6 / 5,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	2,1 / 3,8	2,0 / 0,0	0,0 / 5,5	0,8 / -5,2

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

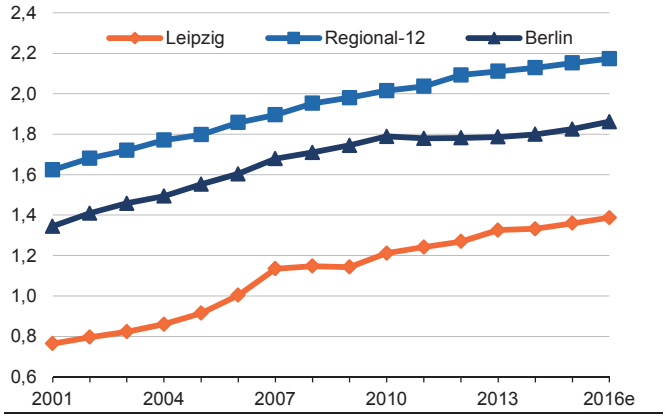
Handelsimmobilien in Leipzig

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Handel: Leipzigs Innenstadt ist als Shopping-Standort im Aufwind

Leipzig zählt mit Dresden – nach Berlin – zu den Top-Shopping-Standorten in Ostdeutschland. Dazu tragen der wirtschaftliche Aufschwung, das 1,2 Millionen Menschen große Einzugsgebiet und das hohe Besucheraufkommen bei. Allerdings litt der Einzelhandel in der City wie in vielen ostdeutschen Städten unter den peripheren Einkaufszentren, die Anfang der 1990er Jahre errichtet wurden. Auf Dauer konnte sich aber die attraktive Leipziger Innenstadt durchsetzen. Heute leiden eher die peripheren Center unter der Strahlkraft der City mit ihrem breiten Shopping-Angebot. Unterstützt wird die Entwicklung von den 2012 eröffneten Höfen am Brühl mit 44.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Denn damit steht den Käufern auch in der Innenstadt ein großes Einkaufszentrum zur Verfügung. Günstig wirkt sich auch der Ende 2013 fertiggestellte Citytunnel aus, der die Bahnanbindung an das Umland erheblich verbessert. Die 1A-Lage Peterstraße kann nun direkt per S-Bahn erreicht werden. Mit der Hainspitze, die 2016 vollendet werden soll, eröffnet eine 9.000 Quadratmeter große Primark-Filiale, die sich ebenfalls positiv auf die Kundenfrequenz auswirken dürfte. Das Interesse der Retailer am Standort hat sich in der 2015 um 4 Prozent auf 130 Euro gestiegenen Spitzenmiete niedergeschlagen. Im laufenden Jahr könnte es erneut ein Plus geben, das aber etwas kleiner ausfallen dürfte.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.186	1.199	1.213	1.226
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,0	1,1	1,1	1,1
Arbeitslosenquote	in %	11,0	10,2	9,7	9,9
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	4,1	5,1	3,3	1,9
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,7	0,7	0,7	0,8
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	6,6	2,8	3,2	2,4
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	125 / 9,0	125 / 9,0	130 / 9,5	133 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	4,0 / 5,6	2,3 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

MAINZ

Die Landeshauptstadt von Rheinland- Pfalz profitiert von ihrer Lage am westlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets

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. Aufgewertet wird sie durch die Einbindung in das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet. Gute Anbindungen bestehen zu Frankfurt und dem dortigen Flughafen. Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden liegt in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Rheinseite. Rüsselsheim mit dem Stammsitz von Opel ist ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt. Aber anders als Wiesbaden ist Mainz mit der Johannes Gutenberg-Universität, die mit 37.000 Studenten zu den größten deutschen Universitäten zählt, ein bedeutender Hochschulstandort. Als Landeshauptstadt ist Mainz zudem ein großer Verwaltungsstandort. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,3 Prozent im Dezember 2015 für eine Großstadt niedrig. Die Nähe zu Frankfurt und die hohe Lebensqualität machen Mainz als Wohnort attraktiv. Trotz spürbar gestiegener Wohnungsmieten wächst die Bevölkerung kräftig. In den letzten zehn Jahren konnte sie um rund 11 Prozent zulegen. Vor einigen Jahren übersprang die Einwohnerzahl die Marke von 200.000. Aktuell leben rund 207.000 Menschen in Mainz.

Bedeutender Standort für den öffentlich-rechtlichen Rundfunk

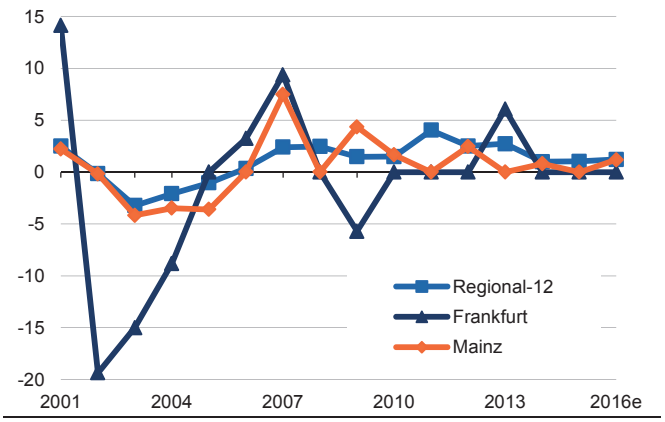
Wichtig für die regionale Wirtschaft sind neben der Landesverwaltung und den akademischen Einrichtungen und Instituten auch die großen Medienanstalten ZDF und SWR sowie das 3sat-Sendezentrum. Darüber hinaus spielen Dienstleistungen mit den Schwerpunkten Gesundheit und Soziales eine große Rolle. Dagegen ist die Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes mit einem Beschäftigtenanteil von weniger als 9 Prozent niedrig. Auch die Zahl der Bürobeschäftigten hat sich in Mainz positiv entwickelt. Sie ist mit rund 11 Prozent binnen zehn Jahren aber etwas schwächer als der Durchschnitt der betrachteten Oberzentren gestiegen. Das dürfte insbesondere auf den verhalteneren Beschäftigungsaufbau im öffentlichen Sektor zurückzuführen sein, der für den Standort Mainz eine herausragende Bedeutung hat.

Büroimmobilien in Mainz

Relativ kleiner, überwiegend lokal geprägter Büromarkt

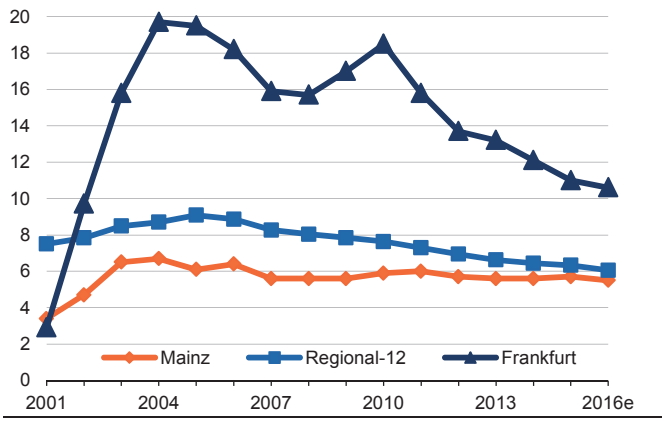
Mainz ist mit 1,6 Millionen Quadratmetern Fläche ein eher kleiner Bürostandort. Die Einbindung in das RheinMain-Gebiet spielt keine allzu große Rolle. Die Nachfrage ist vor allem lokal geprägt und nur wenig von den umliegenden Städten beeinflusst.

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



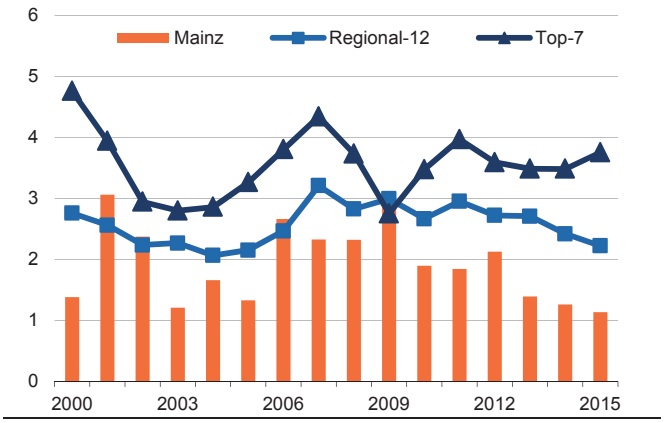
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



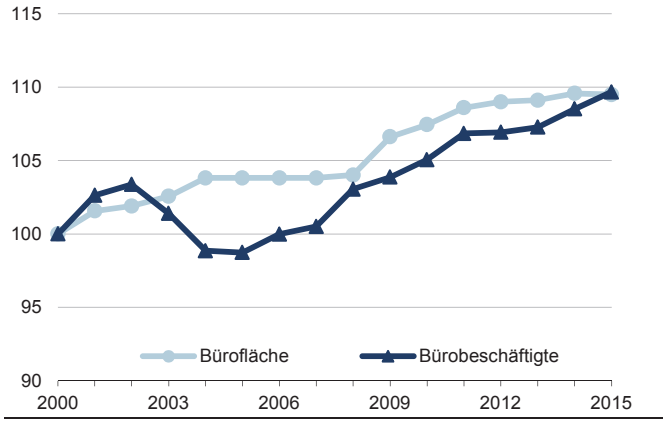
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Wichtig für die Nachfrage ist der öffentliche Sektor. Dessen Dominanz sorgt für eine weitgehend konjunkturunabhängige Nachfrage, der aber auch eher begrenzte Wachstumsaussichten gegenüberstehen. Diese Marktprägung dürfte auch für die leicht unterdurchschnittliche Spitzenmiete von 12,60 Euro je Quadratmeter verantwortlich sein. Spekulative Projekte spielen praktisch keine Rolle. Insgesamt wurde die Bürofläche in den vergangenen Jahren verhalten erweitert. Durch den etwas schnelleren Anstieg der Bürobeschäftigung ist die Leerstandsquote nach und nach auf 5 Prozent gesunken. Moderne Büroflächen entstehen vor allem im Großprojekt Zollhafen. Eine große Büroentwicklung erfolgt allerdings außerhalb des Zollhafens. Hintergrund ist der Neubau der Zentrale für die Deutsche Anlagen Leasing, die ihren Sitz aus dem zu Wiesbaden gehörenden Mainz-Kastel nach Mainz verlegt. Damit verbunden ist zudem der mit 6.000 Quadratmeter größte Mietabschluss des vergangenen Jahres, der bereits ein Drittel des gesamten Vermietungsumsatzes ausgemacht hat. Mit 18.000 Quadratmetern wurde 2015 der niedrigste Umsatz der vergangenen zehn Jahre gemessen, deutlich unter dem Durchschnitt von 31.000 Quadratmetern. Wir gehen davon aus, dass sich das im Wesentlichen ruhige Marktgeschehen mit beschränktem Mietsteigerungspotenzial im laufenden Jahr fortsetzt.

Büroflächen entstehen derzeit im Großprojekt Zollhafen

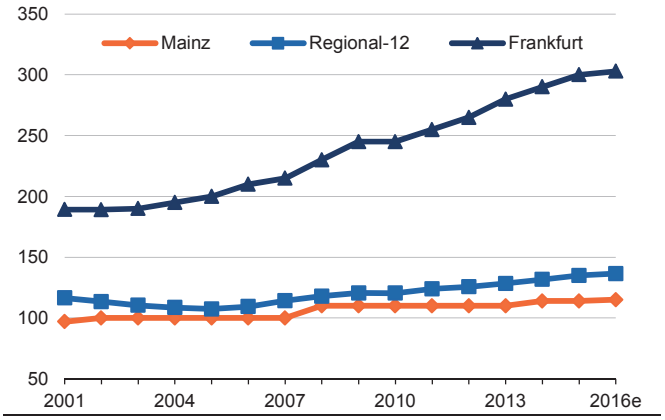
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,7	1,7	1,7	1,6
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	38,2	38,4	38,8	39,2
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,0	0,5	0,9	1,1
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,3	1,2	1,1	1,5
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	1,6	1,6	1,6	1,6
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,1	0,4	-0,1	0,4
Leerstandsquote	in %	5,6	5,6	5,7	5,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	12,5 / 7,5	12,6 / 7,5	12,6 / 7,5	12,8 / 7,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 2,7	0,8 / 0,0	0,0 / 0,0	1,2 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

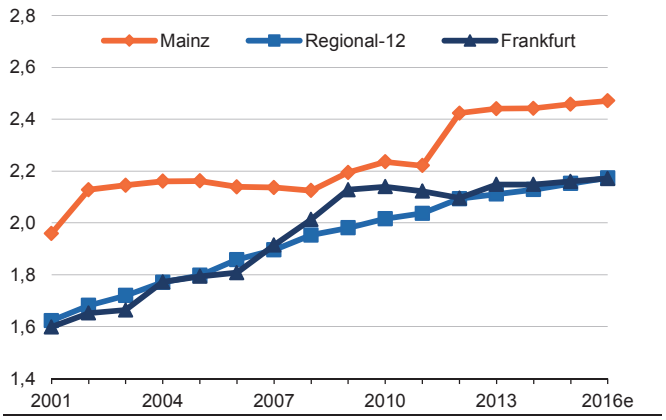
Handelsimmobilien in Mainz

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

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“ in Wiesbaden. Erst 2014 konnte die Spitzenmiete auf 114 Euro je Quadratmeter anziehen, nachdem diese seit 2008 bei 110 Euro verharrte. Im vergangenen Jahr blieb die Spitzenmiete erneut stabil. Das könnte mit der langanhaltenden Diskussion um den Neubau eines ECE-Shoppingcenters in der Ludwigstraße auf dem Karstadt-Areal zusammenhängen. Nun scheint sich das Projekt auch aufgrund des Widerstands der Mainzer und trotz aller Zugeständnisse der Hamburger ECE, aber komplett zerschlagen zu haben. Auf lange Sicht soll stattdessen ein Geschäftshaus entstehen, das aber nicht die erhoffte Magnetwirkung auf Kunden haben wird. Damit kann Mainz vorerst auch keine Pluspunkte im Wettbewerb der Einkaufsstandorte, insbesondere gegenüber Wiesbaden, sammeln. Weil die Verkaufsfläche in der Mainzer City kaum ausgeweitet wurde, sind Ladenflächen in den drei etablierten Fußgängerzonen knapp. Der 2012 erfolgte Anstieg geht auf die Eröffnung eines peripheren Einrichtungshauses zurück. Die Spitzenmiete dürfte im laufenden Jahr im Wesentlichen stabil bleiben.

ECE-Center kommt nicht

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.477	1.484	1.503	1.515
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,2	0,5	1,3	0,8
Arbeitslosenquote	in %	6,2	6,4	6,5	6,6
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,5	2,7	2,5	2,6
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,5	0,5	0,5	0,5
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	1,5	1,2	1,4	1,1
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	110 / 10,0	114 / 10,0	114 / 9,5	115 / 9,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	3,6 / 0,0	0,0 / -5,0	0,9 / 5,3

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

MANNHEIM

Bedeutender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft mit hervorragender Verkehrsanbindung

Mit 300.000 Einwohnern liegt das Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar mit Karlsruhe auf Rang zwei der einwohnerstärksten Städte Baden-Württembergs. Im Gegensatz zum Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum Karlsruhe ist das in Quadranten angelegte Mannheim industriell geprägt. Heute ist Mannheim ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Die Universität genießt in den Wirtschaftswissenschaften einen hervorragenden Ruf. Dazu kommt eine Reihe weiterer kleinerer Hochschulen. Die Bevölkerung Mannheims wächst. Die Dynamik ist mit einem Plus von 5 Prozent binnen zehn Jahren, verglichen mit dem Durchschnitt der Oberzentren, aber etwas kleiner. 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. In der Wirtschaft vollzieht sich ein erfolgreicher Strukturwandel, wenngleich die Industrie – vor allem Chemie und Metallverarbeitung – immer noch wichtig ist. Die Geburtsstadt des Automobils ist etwa ein wichtiger Produktionsstandort von Daimler. Der Beschäftigtenanteil des verarbeitenden Gewerbes ist mit 23 Prozent sehr hoch. Weitere wichtige Branchen sind die Versicherungs- und Finanzwirtschaft sowie die Logistik, die von der verkehrsgünstigen Lage profitiert. Die früher hohe Arbeitslosenquote konnte sich gegenüber dem Höchststand auf unter 6 Prozent, ein für Großstädte günstiges Niveau, mehr als halbieren.

Erfolgreicher Strukturwandel mit zwei Standbeinen: Industrie und Dienstleistungen

Konversion militärischer Flächen bietet Chancen

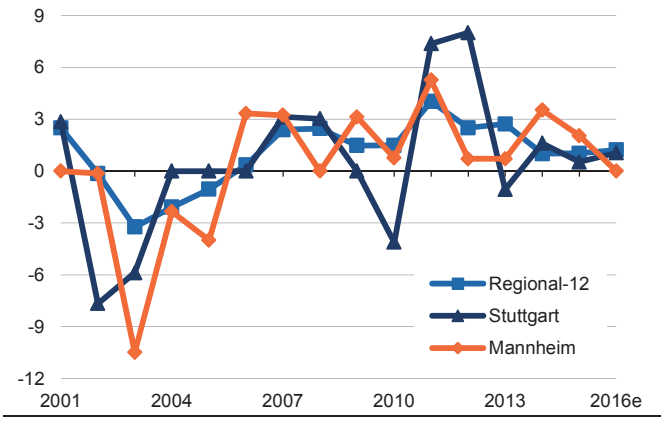
Für die Herausforderungen, die sich aus dem steigenden Bedarf an Gewerbeflächen und dem Einwohnerzuwachs ergeben, ist Mannheim gewappnet. Durch den Rückzug der amerikanischen Streitkräfte stehen in der Zukunft große Konversionsflächen für städtebauliche Entwicklungen zur Verfügung. Langfristig soll ein Teil davon im Zuge der Bundesgartenschau 2023 als Parkanlage genutzt werden, wodurch die Attraktivität der Stadt insgesamt zunehmen wird.

Büroimmobilien in Mannheim

Teuerster Bürostandort unter den Oberzentren

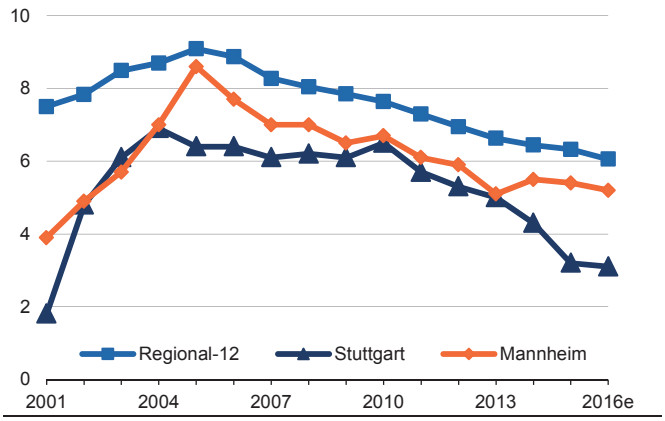
Die 2 Millionen Quadratmeter große Bürofläche ist über lange Zeit kaum ausgeweitet worden, während die Zahl an Bürobeschäftigten stieg. Aufgrund der zuletzt gestiegenen Bauaktivitäten im Bürobereich stagniert der Leerstand jetzt bei etwa

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



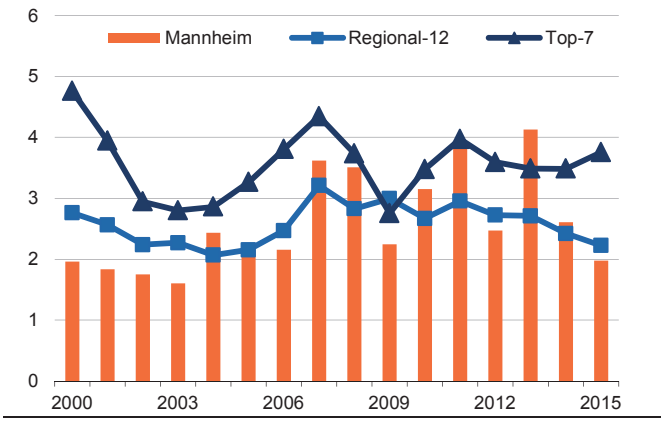
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



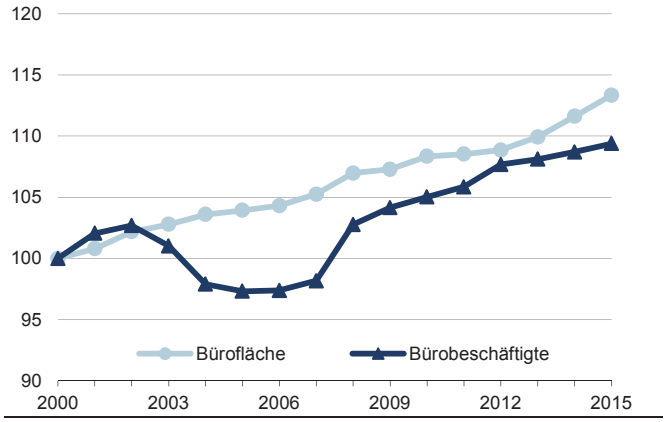
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

5,5 Prozent. Die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen ließ die Spitzenmiete auf inzwischen 15 Euro je Quadratmeter anziehen. Damit ist Mannheim vor Hannover und Münster der teuerste Büromarkt unter den betrachteten Oberzentren.

Mannheimer Büromarkt: Höchste Spitzenmiete unter den betrachteten Oberzentren

Allerdings konnte der Flächenumsatz in den beiden zurückliegenden Jahren nicht an die hohen Werte der drei Vorjahre anknüpfen. Die Vermietungsleistung des vergangenen Jahres war mit 40.000 Quadratmetern sogar der niedrigste Wert innerhalb von zehn Jahren bei einem Durchschnitt von rund 56.000 Quadratmetern. Das ist aber weniger auf eine Schwäche des Marktes, sondern vor allem auf das Ausbleiben großer Abschlüsse zurückzuführen. Großfläche Anmietungen im fünfstelligen Bereich wie etwa 2013 von Südzucker oder 2012 von BASF blieben aus. Die größte Fläche mit lediglich 2.500 Quadratmetern wurde von der Universität gemietet.

Spitzenmiete dürfte 2016 nach dem kräftigen Anstieg in den letzten Jahren stagnieren

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.

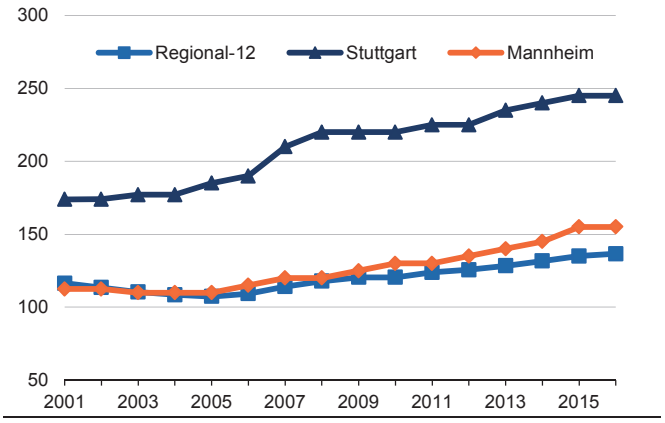
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,6	1,6	1,6	1,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	48,9	49,4	49,9	50,5
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,7	0,9	1,1	1,2
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,4	0,5	0,6	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	2,0	2,0	2,0	2,0
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	1,0	1,5	1,6	0,8
Leerstandsquote	in %	5,1	5,5	5,4	5,2
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	14,2 / 7,4	14,7 / 7,8	15,0 / 8,0	15,0 / 7,4
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,7 / 0,0	3,5 / 5,4	2,0 / 2,6	0,0 / -7,5

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

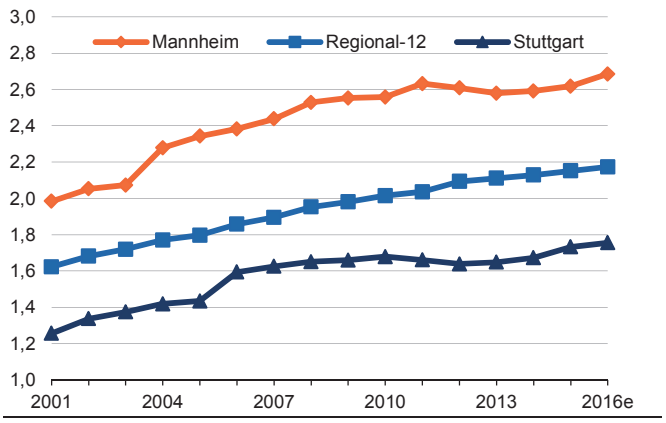
Handelsimmobilien in Mannheim

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

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 über 140 und eine für Oberzentren sehr hohe Spitzenmiete von 155 Euro je Quadratmeter. Lediglich Hannover und Münster sind unter den betrachteten Oberzentren noch teurer. Nennenswerte negative Effekte der 2010 auf der gegenüberliegenden Rheinseite eröffneten Rhein-Galerie blieben aus. Die Stärke der Mannheimer Innenstadt als Einzelhandelsstandort zeigt sich zudem darin, dass die Spitzenmiete trotz der diversen Baumaßnahmen wie dem Großprojekt Q6 Q7 noch kräftig steigen konnte. Mit der Fertigstellung dieses Projekts, die voraussichtlich in diesem Jahr erfolgen wird, steigt die innerstädtische Verkaufsfläche um 27.000 Quadratmeter. Das dürfte neben dem schon hohen Niveau den weiteren Anstieg der Spitzenmiete bremsen. Im nächsten Jahr kommt dann der Umbau der Planken – Mannheims 1A-Lage – als weiterer Belastungsfaktor hinzu. Wir gehen aufgrund der Miethöhe und der dämpfenden Einflüsse davon aus, dass sich die Spitzenmiete im laufenden Jahr stabilisiert. Auf Dauer wird die Mannheimer City mit den neuen attraktiven Verkaufsflächen und den verschönerten Planken noch an Anziehungskraft gewinnen.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

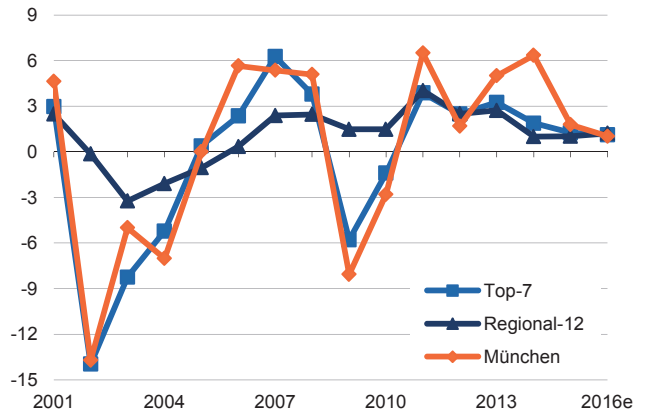
		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.313	1.323	1.341	1.354
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,1	0,8	1,3	1,0
Arbeitslosenquote	in %	6,0	6,1	6,1	6,3
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,4	0,9	0,9	1,8
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,8	0,8	0,8	0,8
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	-0,2	1,2	1,5	2,9
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	140 / 12,0	145 / 12,0	155 / 12,5	155 / 12,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	3,7 / 0,0	3,6 / 0,0	6,9 / 4,2	0,0 / -4,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

MÜNCHEN

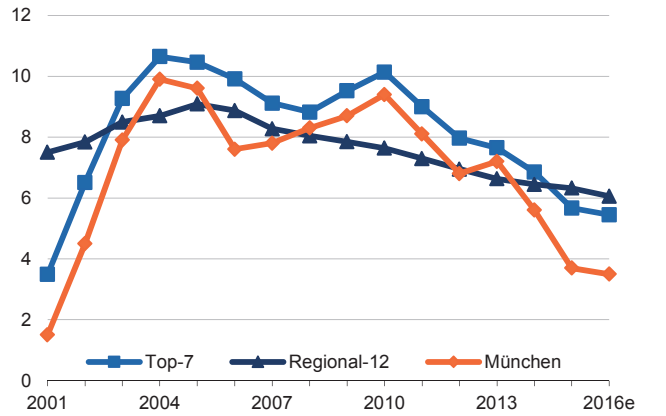
Büroimmobilien in München

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Der nach Frankfurt zweitteuerste Büromarkt war 2015 sehr aktiv

Nach zwei schwächeren Jahren konnte der Münchener Büromarkt 2015 wieder mit einem besseren Vermietungsergebnis von 535.000 Quadratmetern aufwarten. Das sind rund 5 Prozent oberhalb des 10-jährigen Mittelwerts und fast 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Das ist auch deshalb bemerkenswert, weil sowohl die Zahl der Abschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern als auch das damit abgewickelte Volumen im vergangenen Jahr sank. Demgegenüber hat sich die Marktaktivität im mittelgroßen und kleinteiligen Segment so gut entwickelt, dass der Umsatz insgesamt spürbar zulegen konnte. Der Anteil leer stehender Büroflächen ist trotz der 2014 und 2015 gestiegenen Flächenfertigstellung auf knapp unter 4 Prozent gesunken. Die Spitzenmiete konnte 2015 aufgrund der guten Vermietungsaktivitäten um 1,8 Prozent auf etwas mehr als 34 Euro je Quadratmeter zulegen. Damit hat die Spitzenmiete seit 2012 um insgesamt 14 Prozent hinzugewonnen. Angesichts der soliden Flächennachfrage dürfte im kommenden Jahr bei einem Fertigstellungsvolumen im Rahmen des langjährigen Durchschnitts von erwarteten rund 135.000 Quadratmetern die Leerstandsquote erneut leicht sinken. Der Spielraum für ein Plus der Spitzenmiete ist inzwischen aber recht klein geworden.

Spielraum für ein Plus der Spitzenmiete ist begrenzt

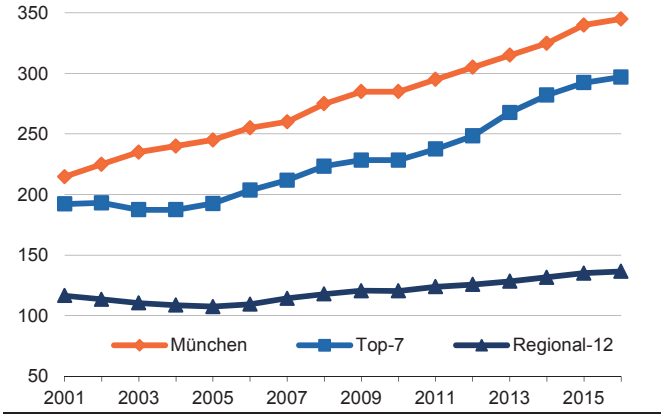
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,9	2,1	1,9	1,9
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	52,7	53,0	53,3	53,8
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,4	0,6	0,7	0,9
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,9	0,8	1,0
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	13,6	13,7	13,7	13,8
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	-0,3	0,6	0,1	0,6
Leerstandsquote	in %	7,2	5,6	3,7	3,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	31,5 / 12,0	33,5 / 12,5	34,10 / 12,5	34,5 / 12,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	5,0 / 6,2	6,3 / 4,2	1,8 / 0,0	1,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

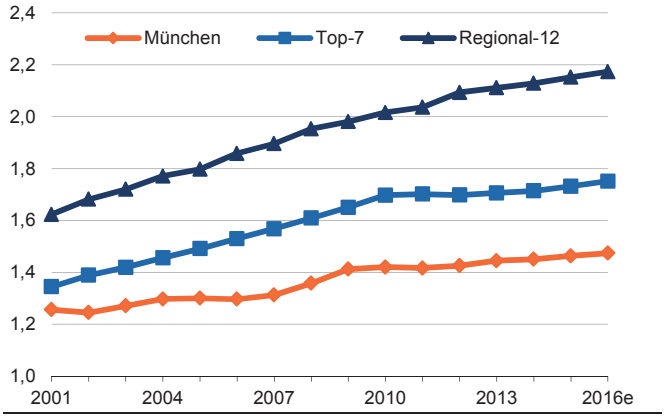
Handelsimmobilien in München

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

München ist und bleibt Deutschlands führender Shopping-Standort. Die Kaufingerstraße ist die Shopping-Meile mit der höchsten Passantenfrequenz. Die Werte für Kaufkraft und Flächenproduktivität sind führend. Und die bayerische Landeshauptstadt weist mit 340 Euro je Quadratmeter die höchste Spitzenmiete auf, wenngleich der Vorsprung zu den anderen Top-Standorten abgeschmolzen ist. Mit Berlin und Frankfurt haben zwei weitere Städte die „300-Euro-Liga“ erreicht. Dadurch hat sich der Vorsprung zur durchschnittlichen Spitzenmiete der Top-Standorte auf 15 Prozent verkleinert, vor fünf Jahren waren es noch 25 Prozent. Wie in der Vergangenheit sind es verschiedene Ursachen, die München den Spitzenplatz im Einzelhandel sichern: Das Einzugsgebiet erreicht rund drei Millionen Menschen, von denen viele im wirtschaftsstarken Ballungsraum über ein hohes Einkommen verfügen. Dazu kommen viele Gäste aus dem In- und Ausland. Zudem hebt sich die Münchener City mit ihrem breitgefächerten Shopping-Angebot von anderen Metropolen positiv ab, denn der oft hohe Filialisierungsgrad fällt dank vieler inhabergeführter Geschäfte niedriger aus. Die Nachfrage der Retailer ist hoch, jüngere Einzelhandelsprojekte wie etwa die Hofstatt-Passage oder das Palais an der Oper werden vom Markt rasch absorbiert. Trotz der guten Vorgaben dürfte die Spitzenmiete im laufenden Jahr im Wesentlichen stabil bleiben, wir gehen bestenfalls noch von einem kleinen Plus aus.

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

Der Spielraum der Spitzenmiete nach oben wird kleiner

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.849	1.869	1.892	1.917
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,0	1,1	1,2	1,3
Arbeitslosenquote	in %	5,2	5,2	5,0	5,1
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,3	1,4	1,4	2,4
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	2,0	2,1	2,1	2,1
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	2,9	1,9	2,2	1,8
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	315 / 35,0	325 / 37,0	340 / 37,0	345 / 37,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	3,3 / 0,0	3,2 / 5,7	4,6 / 0,0	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

MÜNSTER

Das Zentrum Westfalens ist ein bedeutender Immobilienstandort mit hohem Mietniveau

Mit fast 50.000 Studenten ist die traditionsreiche Universitätsstadt ein Flaggschiff in Forschung und Lehre. Münster ist aber auch das Zentrum für Wirtschaft und Verwaltung in Westfalen. Mit über acht Millionen Einwohnern ist dieser Teil Nordrhein-Westfalens größer als die Mehrzahl der deutschen Bundesländer. Und anders als viele andere Großstädte in NRW hat Münster kaum Konkurrenz von umliegenden Großstädten zu fürchten. Potenzielle Wettbewerber wie Bielefeld, Dortmund oder Osnabrück liegen mindestens 60 Kilometer entfernt. Insofern kommt der Stadt auch als Immobilienstandort eine erhebliche Bedeutung zu. Das Mietniveau ist für ein Oberzentrum recht hoch.

Wirtschaft, Wissenschaft und hohe Lebensqualität sorgen für ein kräftiges Bevölkerungswachstum

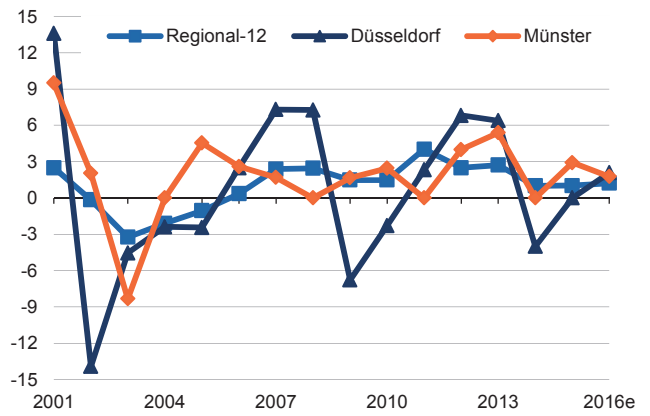
Mehrere Ursachen sorgen für eine rapide wachsende Einwohnerzahl: Das sind die wirtschaftliche Stärke, die sich in der niedrigen Arbeitslosenquote von unter 6 Prozent zeigt, die hohe Lebensqualität und die WWU, die Westfälische Wilhelms-Universität. Seit 2005 wuchs die Bevölkerung um über 30.000 Menschen, rund 11 Prozent. Dadurch konnte Münster kürzlich die Marke von 300.000 Einwohnern überspringen. Als Unternehmensstandort ist Münster mittelständisch geprägt. Das scheint ein Pluspunkt zu sein: So zeugt das Plus der Beschäftigtenzahl von 20 Prozent binnen zehn Jahren von einem starken Arbeitsmarkt. Dabei ist der Standort stark dienstleistungsorientiert, das verarbeitende Gewerbe spielt mit einem Beschäftigtenanteil von 8 Prozent eher eine Nebenrolle. Produziert werden vor allem Lacke und Farben. Über die Universität hat sich Münster zu einem wichtigen Standort in der Bio- und Nanotechnologie entwickelt. Ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist aber auch der Tourismus. Münster ist mit seinem mittelalterlichen Charme der wieder aufgebauten Altstadt mit dem bekannten Prinzipalmarkt ein beliebtes Ziel für Städtereisen.

Büroimmobilien in Münster

Mittelgroßer Bürostandort mit kräftig wachsender Bürobeschäftigung

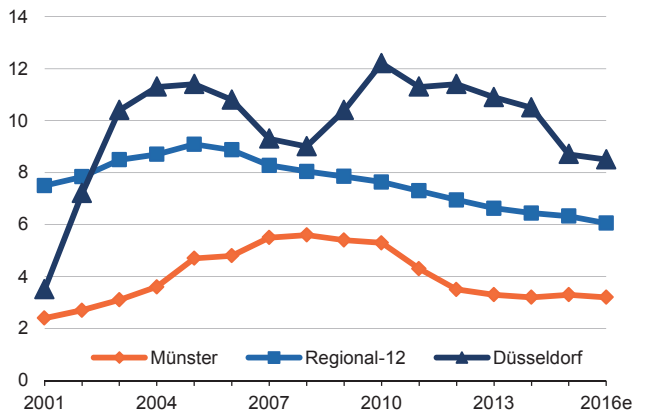
Unter den Oberzentren ist Münster mit 2,2 Millionen Quadratmetern Bürofläche ein mittelgroßer Bürostandort, dessen Büroobjekte im Regelfall im Rahmen der Eigennutzung entwickelt werden. Wie in anderen Oberzentren spielten spekulativ entwickelte Büroprojekte in der Vergangenheit kaum eine Rolle. Dabei ist die Bürofläche im wachsenden Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum Münster in den vergangenen

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



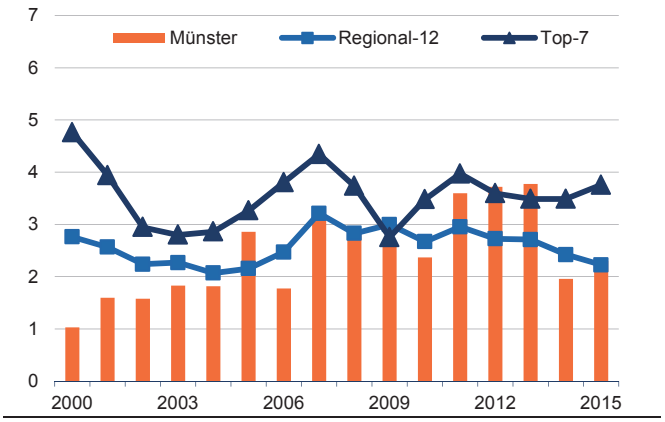
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



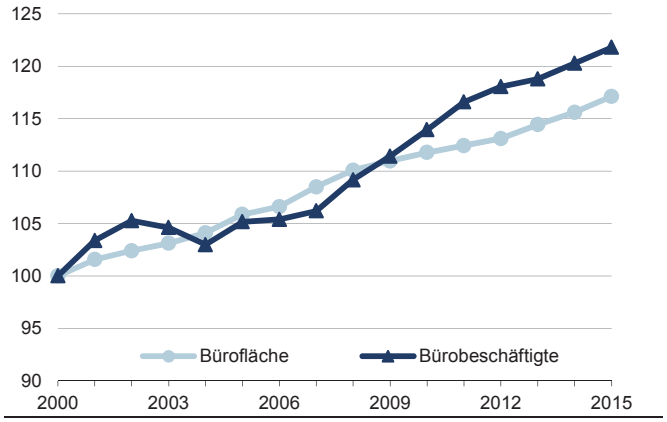
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa

Index 2000 = 100

Jahren aufgrund der stark gestiegenen Zahl der Bürobeschäftigten kontinuierlich ausgeweitet worden. Weil die Bürobeschäftigung schneller als die Bürofläche gewachsen ist, konnte die Leerstandsquote sinken und liegt heute nur noch knapp oberhalb von 3 Prozent. Die Spitzenmiete stieg gleichzeitig auf ein für ein Oberzentrum recht hohes Niveau von über 14 Euro je Quadratmeter. Der Büroflächenumsatz bewegte sich in der vergangenen Dekade in einer Bandbreite von 40.000 bis 80.000 Quadratmetern, abhängig vom Auftreten großflächiger Abschlüsse. Weil diese sowohl 2014 als auch 2015 ausblieben, lag die Vermietungsleistung in den beiden Jahren mit 42.000 beziehungsweise 50.000 Quadratmetern am unteren Rand dieser Bandbreite. Die drei größten Vermietungen hatten im vergangenen Jahr Flächen zwischen 2.200 und 3.500 Quadratmetern zum Gegenstand, Mieter waren der Coppenrath Verlag, die Sparkasse und die Bechtle AG. Der niedrige Leerstand und die gute Nachfrage dürften dafür verantwortlich sein, dass inzwischen auch ein nennenswertes Flächenvolumen außerhalb der Eigennutzung entsteht. Die Vermietung neu gebauter attraktiver Flächen könnte auch den Anlass für eine im laufenden Jahr noch etwas weiter steigende Spitzenmiete liefern.

Hohe Spitzenmiete, sehr niedrige Leerstandsquote

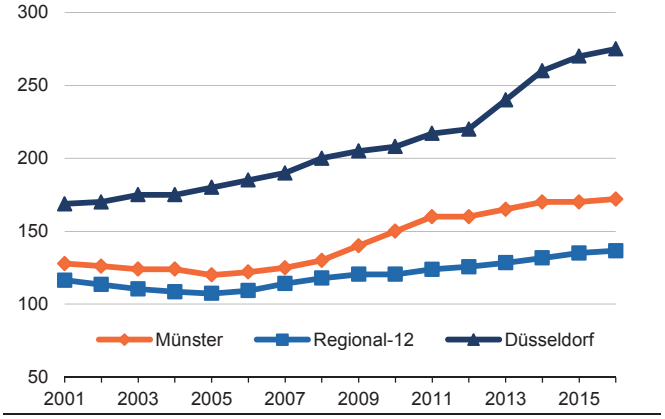
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,0	2,1	2,1	2,1
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	39,7	40,1	40,6	41,2
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,2	0,9	1,3	1,6
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,6	1,3	1,3	1,7
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	2,1	2,1	2,2	2,2
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	1,2	1,0	1,3	0,9
Leerstandsquote	in %	3,3	3,2	3,3	3,2
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	13,7 / 6,0	13,7 / 6,0	14,1 / 6,1	14,4 / 6,1
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	5,4 / 9,1	0,0 / 0,0	2,9 / 1,7	1,8 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

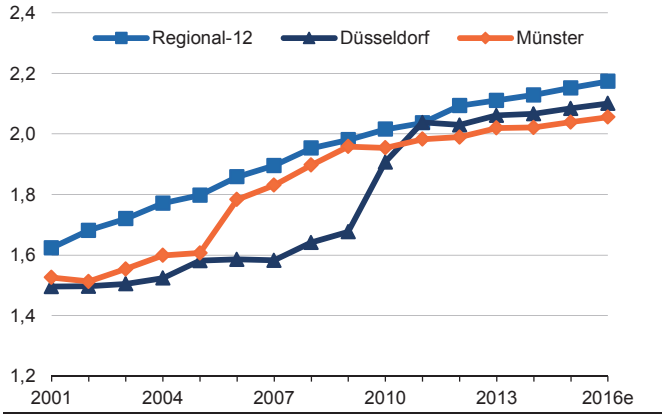
Handelsimmobilien in Münster

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Münster zählt zu Deutschlands führenden Shopping-Standorten

Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in Münster sind hervorragend. Die kaufkräftige Bevölkerung wächst dynamisch. Und die Kundenzahl aus dem 1,5 Millionen Einwohner großen Einzugsgebiet wird noch durch eine Vielzahl von Touristen erweitert. Hinzu kommt ein attraktives Warenangebot, das sich sowohl aus konsumigen 1A-Lagen mit hohem Filialisierungsgrad wie der Ludgeristraße als auch aus inhabergeführten und exklusiveren Geschäften am Prinzipalmarkt zusammensetzt. Außerdem verfügt die Stadt mit den 2006 eröffneten Münster Arkaden über ein attraktives innerstädtisches Shopping-Center. Für die Stärke der City spricht, dass hier ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes erzielt wird. Die hohe Attraktivität für Retailer hat die Spitzenmiete in den vergangenen Jahren stark steigen lassen. Mit einem Mietanstieg von über 40 Prozent in zehn Jahren ist die Mietdynamik höher als an einigen Top-Standorten. Die Spitzenmiete liegt mit 170 Euro je Quadratmeter weit über dem Durchschnitt der Oberzentren von 135 Euro je Quadratmeter. Im vergangenen Jahr konnte die Spitzenmiete aber nicht weiter zulegen. Mit dem aktuellen Mietniveau scheint die Zahlungsbereitschaft der Filialisten allmählich ausgeschöpft zu sein. Trotz der anhaltend hohen Flächennachfrage dürfte es schwieriger werden, noch höhere Mieten durchzusetzen. Somit könnten Randlagen wie der Roggenmarkt profitieren, wenn die Nachfrager günstigere Alternativen ins Auge fassen.

Steigerungspotenzial der Spitzenmiete scheint weitgehend ausgereizt zu sein

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.550	1.561	1.580	1.596
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,2	0,7	1,2	1,0
Arbeitslosenquote	in %	6,0	6,0	5,8	6,0
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,5	1,9	1,7	2,1
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	0,6	0,6	0,6	0,6
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	2,4	1,2	1,7	1,3
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	165 / 10,0	170 / 10,0	170 / 10,0	172 / 10,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	3,1 / 0,0	3,0 / 0,0	0,0 / 0,0	1,2 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

NÜRNBERG

Der Großraum Nürnberg als Wirtschaftsmotor

Der Ballungsraum Nürnberg mit den benachbarten Städten Fürth und Erlangen ist eine bedeutende Wirtschaftsregion, allein in den drei Städten leben rund 700.000 Menschen. Ein großer Pluspunkt für die wirtschaftliche Entwicklung ist die sehr gute Verkehrsanbindung über einen internationalen Flughafen, vier Autobahnen, einen zentralen Bahn-/ICE-Knotenpunkt und den Main-Donau-Kanal. Nürnberg mit der mittelalterlichen Stadtkulisse und der Kaiserburg ist außerdem ein bedeutender Messestandort. Der in den 1970er Jahren eingesetzte Strukturwandel in der Industrie, aber auch Rückschläge in Form großer Unternehmensinsolvenzen wie Arcandor/Quelle haben die wirtschaftliche Basis der 500.000 Einwohner großen Stadt geschwächt. Hinzu kamen Werksschließungen wie etwa 2007 die des AEG-Werks. Länger zurück liegt der Arbeitsplatzabbau durch die Standortverkleinerung von MAN, die Abwicklung von Grundig oder den Niedergang von Triumph-Adler.

Der Wandel zum Dienstleistungsstandort half, die Belastungen des Strukturwandels zu überwinden

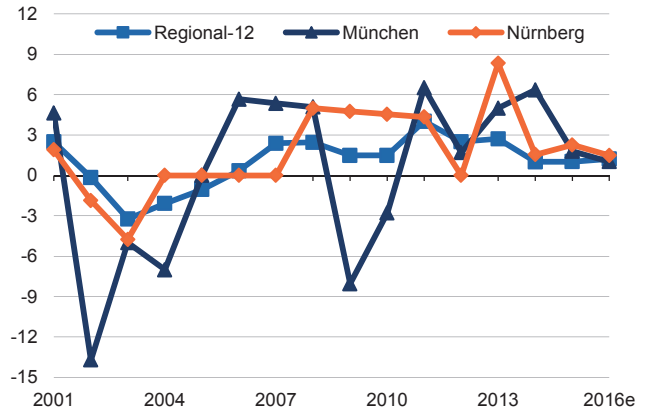
Die Entwicklung zum Dienstleistungsstandort hat Nürnberg aber wieder auf Erfolgskurs gebracht, die Arbeitslosenquote sank unter den Durchschnitt der Oberzentren. Gut entwickelt haben sich vor allem die Branchen IT und High-Tech sowie Energie- und Medizintechnik. Die Erfolge in der Logistik sind auf die ausgezeichnete Verkehrsanbindung zurückzuführen. Positiv hat sich auch die Entwicklung zum Wissenschaftsstandort mit der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg ausgewirkt.

Büroimmobilien in Nürnberg

Büro: Markt entwickelt sich positiv, attraktive Flächen sind aber knapp

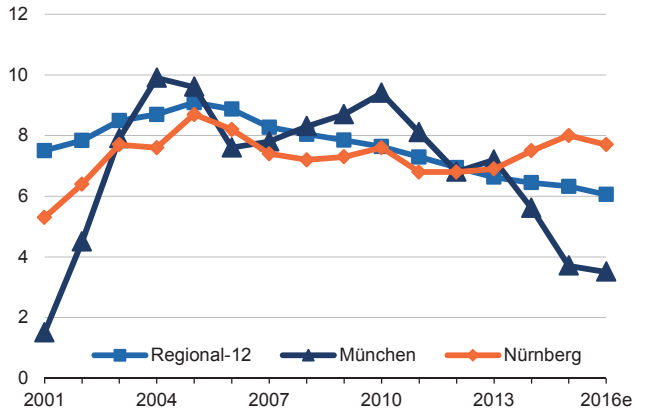
Von der günstigen Entwicklung des Wirtschaftsstandorts hat auch der Büromarkt profitiert. Dabei konnte die Zahl der Bürobeschäftigten mit der Expansion der Bürofläche Schritt halten. Dass Nürnberg wirtschaftlich an Statur gewonnen hat, zeigt der kräftige Anstieg der Büromiete um 35 Prozent in zehn Jahren auf 13,50 Euro je Quadratmeter. Das Leerstandsniveau ist in den vergangenen Jahren leicht gesunken. Derzeit stehen 8 Prozent der 3,6 Millionen Quadratmeter Bürofläche in Nürnberg leer. Nachdem der Flächenumsatz 2014 mit 45.000 Quadratmetern deutlich unter das 10-Jahres-Mittel von 65.000 Quadratmetern gesunken war, wurde 2015 mit 60.000 Quadratmetern wieder fast ein „Normaljahr“ erreicht.

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



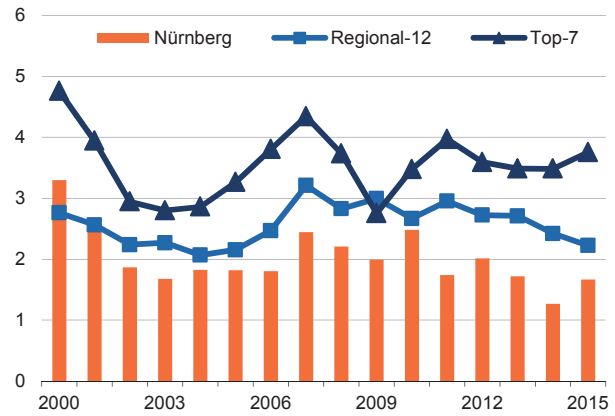
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



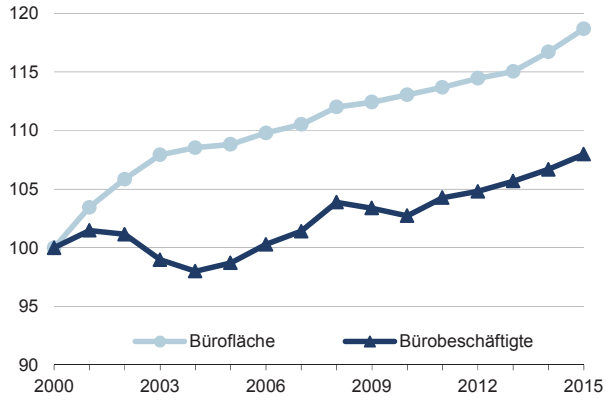
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, BulwienGesa Index 2000 = 100

2015 gab es mehrere große, aber keine fünfstelligen Mietabschlüsse

Mit den beiden größten Abschlüssen über jeweils 8.000 Quadratmeter wurden Nachmieter für Flächen der Datev und der TeamBank gefunden, deren Zentralen zuvor in Neubauten umgezogen waren. Die Räume des Software-Anbieters werden nun von N-ERGIE, die der Bank von der Stadt Nürnberg genutzt. Zwei weitere größere Mietverträge über jeweils rund 4.000 Quadratmeter wurden für das türkische Generalkonsulat und im Rahmen der Erweiterung des Strafjustizzentrums abgeschlossen.

Die Spitzenmiete hat noch Potenzial

Das recht knappe Angebot an attraktiven Flächen hat die Aktivitäten der Entwickler belebt, zum Teil entstehen Büroobjekte auch wieder spekulativ. Das gesamte Volumen ist aber überschaubar, sodass sich keine Angebotsüberhänge abzeichnen. Nachdem 2015 rund 70.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt wurden, wird für 2016 nur ein Zehntel davon erwartet. Die Spitzenmiete könnte also auch im laufenden Jahr erneut steigen. Mit dem Südbahnhofareal verfügt die Stadt über große Flächenreserven, auf denen sich zukünftige Projektenwicklungen realisieren lassen.

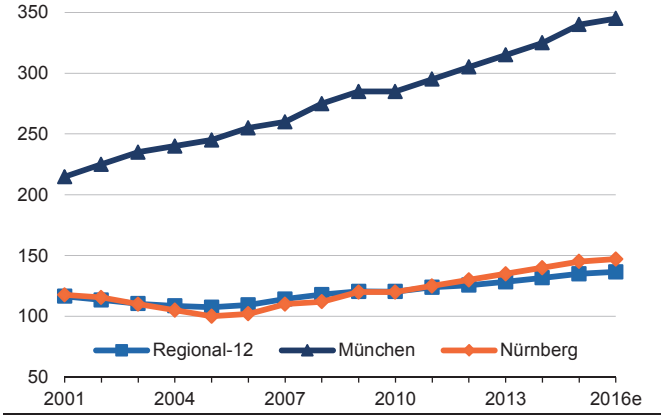
BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	1,5	1,6	1,6	1,6
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	45,4	46,0	46,5	47,1
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,7	1,1	1,2	1,3
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,9	1,2	1,3
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	3,5	3,5	3,6	3,6
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,5	1,4	1,7	0,9
Leerstandsquote	in %	6,9	7,5	8,0	7,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	13,0 / 6,8	13,2 / 6,9	13,5 / 6,9	13,7 / 6,9
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	8,3 / 7,9	1,5 / 1,5	2,3 / 0,0	1,5 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

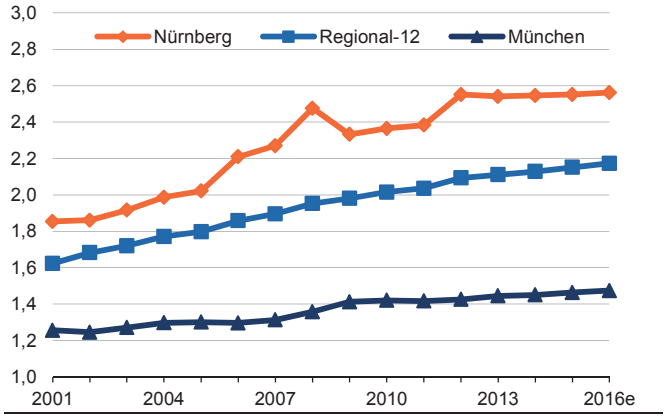
Handelsimmobilien in Nürnberg

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

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

Nürnberg ist der führende Shopping-Standort im nördlichen Bayern. Die Zentralitätskennziffer fällt mit über 130 entsprechend hoch aus. Zudem ist das Einzugsgebiet mit rund zwei Millionen Menschen groß. Gesteigert wird die Kundenzahl noch von vielen Touristen. 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 145 Euro je Quadratmeter an. Denn die hohe Verkaufsflächennachfrage kann vom Angebot nicht gedeckt werden, die Fluktuation in der City ist gering. Mit dem City-Point ist nur 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 hat ein Shopping-Center auf dem Quelle-Areal, das Sonae Sierra 2019 eröffnen will. Was dagegen mit der ehemaligen Kaufhof-Filiale passiert, ist noch offen. Die leer stehende Immobilie am Aufseßplatz hat Metro im Zuge des Kaufhof-Verkaufs an Hudson's Bay behalten. Auf kurze Sicht steht aber keine größere Verkaufsflächenerweiterung in den 1A-Lagen an, sodass das knappe Angebot für ein weiteres Mietplus sorgen könnte.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

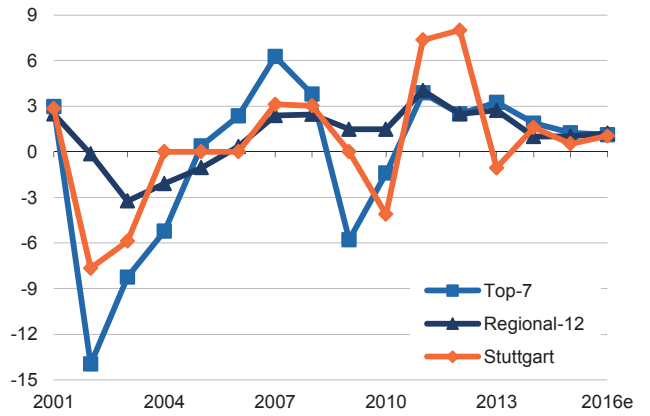
		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.480	1.492	1.507	1.521
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,9	1,0	0,9
Arbeitslosenquote	in %	7,8	7,6	7,3	7,5
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,9	1,8	1,2	1,4
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,3	1,3	1,3	1,3
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	0,4	0,7	0,6	0,7
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	135 / 14,0	140 / 15,0	145 / 15,0	147 / 15,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	3,8 / 0,0	3,7 / 7,1	3,6 / 0,0	1,4 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

STUTTGART

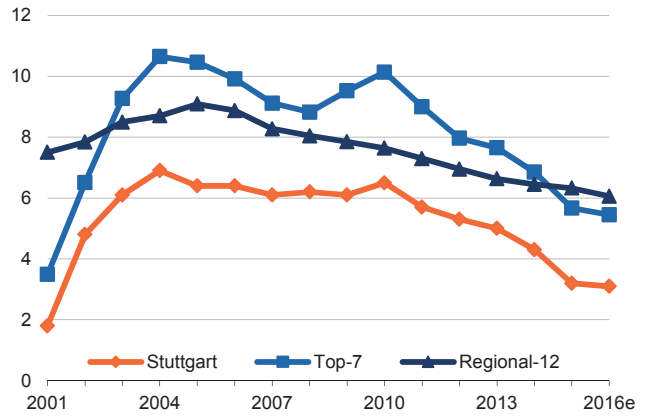
Büroimmobilien

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Der Stuttgarter Büromarkt befindet sich weiterhin im Aufwind, auch wenn die hohe Vermietungsleistung von 2013 und 2014 im vergangenen Jahr nicht ganz erreicht werden konnte. Dennoch wurde 2015 mit 230.000 Quadratmetern ein gut 15 Prozent über dem 10-Jahres-Durchschnitt liegender Vermietungsumsatz von Büroflächen gezählt. Darunter waren drei Abschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern Büroflächе, der größte mit 25.000 Quadratmetern erfolgte durch Bosch. Wie bei der Mehrzahl der Top-Standorte ging das gute Ergebnis aber nicht mit einem spürbaren Zuwachs der Spitzenmiete einher. Diese lag mit 19,10 Euro je Quadratmeter nur marginal oberhalb des 2014 erzielten Wertes. Erheblich verringerte sich im vergangenen Jahr allerdings der Bestand leer stehender Büroflächen, die Quote sank deutlich unter 4 Prozent, sodass kaum noch frei verfügbare Flächenreserven vorhanden sind. Eine Entspannung zeichnete sich trotz einer regen Bautätigkeit nicht ab. Der Großteil der eigennutzungsgetriebenen Projekte steht dem Büromarkt nicht zur Verfügung. Im laufenden Jahr gehen wir von einem erneuten leichten Absinken der Leerstandsquote aus. Bleiben wie 2015 hochpreisige Mietabschlüsse die Ausnahme, dürfte die Spitzenmiete allenfalls geringfügig steigen.

Der Stuttgarter Büromarkt verzeichnet das dritte gute Jahr in Folge

Leerstandsquote sinkt unter 4 Prozent

Trotz Angebotsknappheit ist das Potenzial für Mietzuwächse eher klein

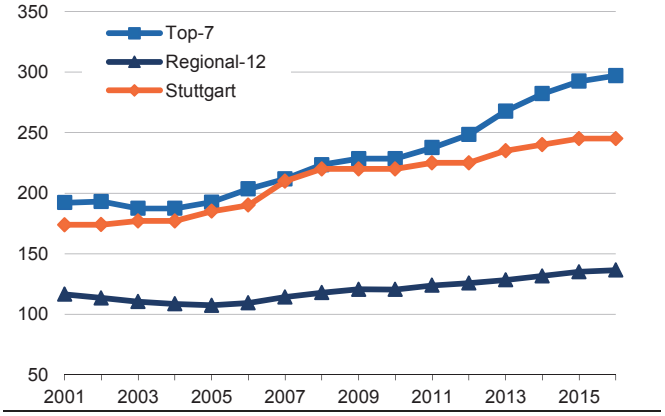
BÜROIMMOBILIEN IN STUTTGART

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,0	1,9	1,8	1,8
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	54,7	55,0	55,6	56,5
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,9	0,6	1,2	1,4
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	0,7	1,2	1,2	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	7,5	7,5	7,6	7,7
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,4	0,3	0,9	0,5
Leerstandsquote	in %	5,0	4,3	3,2	3,1
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	18,7 / 8,7	19,0 / 8,7	19,1 / 8,7	19,3 / 8,7
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	-1,1 / -1,1	1,6 / 0,0	0,5 / 0,0	1,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

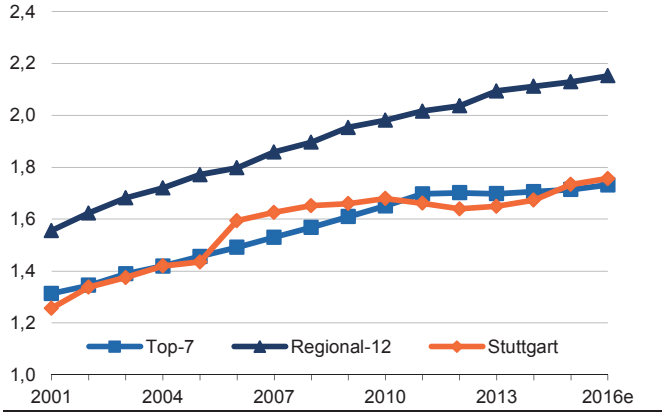
Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

Attraktiver Shopping-Standort in einer wirtschaftsstarken Region

Der Einzelhandel der sechstgrößten deutschen Stadt profitiert von einem 2,7 Millionen Einwohner großen und wirtschaftsstarken Einzugsgebiet, einer hohen Kaufkraft und einer überdurchschnittlichen Zentralität. Wie in München und Köln ist der Filialisierungsgrad niedriger, was der Angebotsvielfalt zugutekommt. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach erstklassigen Verkaufsflächen. Daraus resultierte aber nicht wie an den anderen Top-Standorten ein starker Anstieg der Spitzenmiete. Daran dürfte sich vorläufig auch wenig ändern. Denn mit zwei neu eröffneten Einkaufszentren – MILANEO und Gerber – wurde die innerstädtische Verkaufsfläche im Herbst 2014 um fast 60.000 Quadratmeter erweitert. Das Flächenwachstum setzt sich zudem fort: 2016 entstehen im Dorotheen-Quartier weitere 10.000 Quadratmeter Shopping-Fläche. Und auch die im Mai geschlossene Karstadt-Filiale an der König-straße, die derzeit saniert wird, wird das Flächenangebot ausweiten. Als wichtiger zukünftiger Mieter wird Primark gehandelt. Insgesamt sieht es aber so aus, als könnte sich die 1A-Lage Königstraße gegenüber dem Flächenzuwachs behaupten, der Rückgang der Passantenfrequenz scheint sich in Grenzen zu halten. Die Spitzenmiete dürfte im laufenden Jahr, auch aufgrund einer zunehmenden Preissensibilität der Retailer, ihr aktuelles Niveau halten.

Große Einzelhandelsprojekte limitieren den Mietanstieg

HANDELSIMMOBILIEN IN STUTTGART

		2013	2014	2015	2016e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.616	1.629	1.646	1.664
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,8	0,8	1,1	1,1
Arbeitslosenquote	in %	5,9	5,7	5,8	6,0
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	1,9	1,8	1,4	1,7
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,0	1,0	1,1	1,1
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	1,7	2,8	4,2	1,7
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	235 / 14,0	240 / 14,0	245 / 14,5	245 / 14,5
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	4,4 / 0,0	2,1 / 0,0	2,1 / 3,6	0,0 / 6,9

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

STANDORTE IM ÜBERBLICK

BÜROIMMOBILIEN

	Büroflächenbestand Daten 2015			Miete in Toplage in Euro pro m²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m²	2005 bis 2015 in %	je Büro-beschäf-tigten in m²	2014	2015	2016e	2014	2015	2016e	2014	2015	2016e
Augsburg	1.380	7,1	27,2	12,0	12,2	12,4	1,7	1,7	1,6	7,2	7,0	6,8
Bremen	2.577	11,8	25,9	12,5	12,5	12,6	-2,7	0,0	0,8	4,7	4,5	4,3
Darmstadt	1.589	13,2	32,0	13,0	13,0	13,2	0,0	0,0	1,5	4,4	6,3	5,7
Dresden	2.642	0,3	26,6	12,1	12,1	12,2	1,7	0,0	0,8	9,6	8,6	8,2
Essen	2.993	8,9	30,3	14,0	14,0	14,2	0,0	0,0	1,4	4,7	5,0	4,8
Hannover	4.507	6,1	35,4	14,2	14,3	14,5	1,4	0,7	1,4	5,7	5,0	4,8
Karlsruhe	2.378	8,6	30,4	12,7	13,0	13,2	1,6	2,4	1,5	3,8	3,8	3,7
Leipzig	2.733	0,1	31,1	12,5	12,5	12,6	2,0	0,0	0,8	13,5	12,6	12,1
Mainz	1.584	5,5	31,0	12,6	12,6	12,8	0,8	0,0	1,2	5,6	5,7	5,5
Mannheim	2.024	9,1	29,1	14,7	15,0	15,0	3,5	2,0	0,0	5,5	5,4	5,2
Münster	2.170	10,6	32,0	13,7	14,1	14,4	0,0	2,9	1,8	3,2	3,3	3,2
Nürnberg	3.599	9,1	31,5	13,2	13,5	13,7	1,5	2,3	1,5	7,5	8,0	7,7
Oberzentren	30.178	7,1	30,4	13,2	13,3	13,5	1,0	1,0	1,2	6,4	6,3	6,1
Berlin	18.952	5,3	36,7	23,0	24,0	24,5	2,2	4,3	2,1	5,0	3,9	3,7
Düsseldorf	7.604	10,3	38,6	24,0	24,0	24,5	-4,0	0,0	2,1	10,5	8,7	8,5
Frankfurt	10.313	7,0	37,5	35,0	35,0	35,0	0,0	0,0	0,0	12,1	11,0	10,6
Hamburg	13.621	10,6	33,4	24,5	24,5	24,7	2,1	0,0	0,8	5,9	5,5	5,3
Köln	7.537	7,7	33,8	21,0	21,0	21,2	-0,5	0,0	1,0	7,1	6,1	5,9
München	13.665	5,9	36,3	33,5	34,1	34,5	6,3	1,8	1,0	5,6	3,7	3,5
Stuttgart	7.610	5,5	41,5	19,0	19,1	19,3	1,6	0,5	1,0	4,3	3,2	3,1
Top-Standorte	79.302	7,2	36,4	26,2	26,5	26,8	1,9	1,3	1,1	6,8	5,7	5,4

Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

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

HANDELSIMMOBILIEN

	Handelsfläche Daten 2015			Miete in Top-Lage in Euro/m²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Einzelhandelsumsatz in % ggü. Vorjahr		
	in 1.000 m²	2005 bis 2015 in %	pro Kopf in m²	2014	2015	2016e	2014	2015	2016e	2014	2015	2016e
Augsburg	920	14,2	3,3	110	115	115	0,0	4,5	0,0	1,3	1,4	1,2
Bremen	1.547	29,6	2,8	125	130	133	0,0	4,0	2,3	2,0	1,7	2,1
Darmstadt	375	10,3	2,5	100	100	100	0,0	0,0	0,0	1,4	1,4	1,7
Dresden	1.079	35,8	2,0	110	110	112	4,8	0,0	1,8	1,7	1,3	1,5
Essen	875	21,6	1,5	110	110	112	0,0	0,0	1,8	1,1	1,0	1,2
Hannover	1.011	25,9	1,9	195	200	200	5,4	2,6	0,0	1,4	1,0	1,6
Karlsruhe	531	10,2	1,8	113	110	112	2,7	-2,7	1,8	1,9	1,6	1,5
Leipzig	736	68,3	1,4	125	130	133	0,0	4,0	2,3	5,1	3,3	1,9
Mainz	508	26,3	2,5	114	114	115	3,6	0,0	0,9	2,7	2,5	2,6
Mannheim	782	17,2	2,6	145	155	155	3,6	6,9	0,0	0,9	0,9	1,8
Münster	617	41,2	2,0	170	170	172	3,0	0,0	1,2	1,9	1,7	2,1
Nürnberg	1.277	32,5	2,6	140	145	147	3,7	3,6	1,4	1,8	1,2	1,4
Oberzentren	10.257	27,5	2,2	131,6	135,0	136,5	2,6	2,6	1,1	1,9	1,5	1,7
Berlin	6.321	26,6	1,8	290	300	305	7,4	3,4	1,7	2,9	2,0	1,4
Düsseldorf	1.258	39,6	2,1	260	270	275	8,3	3,8	1,9	3,7	2,4	1,9
Frankfurt	1.541	35,5	2,2	290	300	303	3,6	3,4	1,0	2,5	1,3	2,0
Hamburg	2.996	23,9	1,7	275	285	290	5,8	3,6	1,8	2,6	2,0	2,5
Köln	1.404	5,1	1,3	240	250	255	0,0	4,2	2,0	3,2	2,1	1,7
München	2.099	29,9	1,5	325	340	345	3,2	4,6	1,5	1,4	1,4	2,4
Stuttgart	1.060	29,9	1,7	240	245	245	2,1	2,1	0,0	1,8	1,4	1,7
Top-Standorte	16.679	26,2	1,7	282,0	292,4	297,0	5,4	3,7	1,6	2,6	1,8	2,0

Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK AG

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

STRUKTURDATEN 2015

	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	282	6,4	11.653	41.369	1.336	6,6
Bremen	551	1,7	23.468	42.620	1.508	10,1
Darmstadt	152	10,6	7.731	50.984	1.495	6,5
Dresden	535	11,9	15.764	29.463	1.278	8,0
Essen	572	-1,1	21.685	37.878	1.408	12,2
Hannover	523	4,7	27.532	52.663	1.443	10,0
Karlsruhe	302	8,6	14.074	46.527	1.497	5,5
Leipzig	541	13,2	14.219	26.260	1.213	9,7
Mainz	207	11,1	8.022	38.778	1.503	6,5
Mannheim	298	4,9	14.893	49.893	1.341	6,1
Münster	302	11,3	12.284	40.615	1.580	5,8
Nürnberg	500	4,9	23.274	46.501	1.507	7,3
Oberzentren	4.767	6,5	194.598	40.826	1.412	8,2
Berlin	3.463	7,7	88.273	25.493	1.281	10,8
Düsseldorf	604	5,9	42.421	70.270	1.726	8,6
Frankfurt	714	12,5	53.214	74.580	1.491	7,0
Hamburg	1.758	5,9	87.204	49.606	1.623	7,5
Köln	1.047	7,7	43.420	41.490	1.479	9,4
München	1.434	15,5	76.468	53.311	1.892	5,0
Stuttgart	612	7,5	34.041	55.649	1.646	5,8
Top-Standorte	9.630	8,7	425.041	44.136	1.522	8,5

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 2016

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

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

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

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

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 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 Mannheim
Augustaanlage 61
68168 Mannheim
Telefon (06 21) 72 87 27-20
Telefax (06 21) 72 87 27-21

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

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 2016