

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | März 2024

# REGIONALE IMMOBILIENZENTREN DEUTSCHLAND 2024

**Moderne Büros weiterhin gefragt,  
Mietrückgang im Einzelhandel klingt ab**

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



# INHALT

**02 Vorwort**

**03 Büro und Handel: Gegenläufige Mietentwicklung**

05 Büroimmobilien

13 Einzelhandelsimmobilien

**23 Augsburg**

**26 Berlin**

**28 Bremen**

**31 Darmstadt**

**34 Dresden**

**37 Düsseldorf**

**39 Essen**

**42 Frankfurt**

**44 Hamburg**

**46 Hannover**

**49 Karlsruhe**

**52 Köln**

**54 Leipzig**

**57 Mainz**

**60 Mannheim**

**63 München**

**65 Münster**

**68 Nürnberg**

**71 Stuttgart**

**73 Standorte im Überblick**

**75 Glossar**

**76 Impressum**

**80 Anschriften der DZ HYP**

# VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Situation an den deutschen Immobilienmärkten ist anhaltend herausfordernd. Dem Einfluss eines trüben konjunkturellen Umfelds sowie geo- und innenpolitischer Unsicherheiten kann sich die Branche nicht entziehen. Gerade die Entwicklung der Segmente Büro und Einzelhandel zeigt sich in hohem Maße abhängig von der wirtschaftlichen Dynamik des Landes. In unserer vorliegenden Studie untersuchen wir die genannten Assetklassen in den zwölf Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg. Die Analyse beinhaltet auch einen Vergleich der regionalen Standorte mit den sieben Metropolen in Deutschland.

Auf dem Büromarkt ist insgesamt ein Rückgang des Flächenbedarfs zu beobachten. Dennoch verläuft die Mietentwicklung dynamisch mit steigenden Spitzenmieten. Dies gilt insbesondere für moderne Immobilien, die dem veränderten Suchprofil in Richtung nachhaltige und offene Kommunikationsflächen entsprechen. Bestandsobjekte hingegen können den neuen Anforderungen oftmals nicht gerecht werden, was zu weniger Mietabschlüssen und erhöhten Leerstandsquoten führt. Tiefgreifender ist der Strukturwandel im Segment Einzelhandel. Die Innenstädte sind bereits seit Jahren gezeichnet von Filialschließungen und Leerständen. Insbesondere in schwächeren Oberzentren geben die Spitzenmieten unverändert nach, wenn auch mit abschwächender Tendenz. Neue Impulse für die Citylagen sind an Standorten mit ungünstigen Vorgaben gefragt. In den Metropolen hingegen profitiert der Handel vom Bevölkerungswachstum sowie dem florierenden Tourismusgeschäft.

Als eine führende Immobilienbank in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Der vorliegende Marktbericht „Regionale Immobilienzentren 2024“ ergänzt unsere Studie zum „Immobilienmarkt Deutschland“, die regelmäßig im Herbst erscheint. Zusätzlich analysieren wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern. Im Mai werden wir einen Landesbericht für Baden-Württemberg sowie im November für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland veröffentlichen.

Eine Übersicht finden Sie auf unserer Website unter [www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research/](http://www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research/).

Mit freundlichen Grüßen

**DZ HYP**

März 2024

## BÜRO UND HANDEL: GEGENLÄUFIGE MIETENTWICKLUNG

Nicht nur die kräftig gestiegenen Zinsen und Anleiherenditen setzen den Gewerbeimmobilien zu. Dazu kommen eine konjunkturelle Schwächephase und vor allem ein sinkender Flächenbedarf. Büroarbeit und Shopping haben sich – verstärkt von der Corona-Pandemie – in erheblichem Umfang in die heimischen vier Wände verlagert. Das Kernsortiment des Cityhandels wie Mode, Schuhe und Elektronik wird zu über 40 Prozent online gekauft. Bei den Bürobeschäftigten hat sich eine Aufteilung von etwa drei Bürotagen und zwei Tagen Homeoffice etabliert. Der Flächenbedarf fällt somit dauerhaft niedriger aus und hat sowohl im Handel als auch bei Büros zu höheren Leerständen geführt.

**Gewerbeimmobilien leiden unter steigenden Renditen und einem sinkenden Flächenbedarf**

Die Mieten haben darauf jedoch unterschiedlich reagiert. Die Verkaufsfläche in guten Innenstadtlagen wurde trotz wachsendem E-Commerce ausgeweitet, sodass sich Überkapazitäten bildeten. Diese sind zusammen mit dem gesunkenen Flächenbedarf für spürbar sinkende Spitzenmieten in den Einkaufsmeilen verantwortlich. Anders sieht es bei Büros aus. Durch die gestiegene Beschäftigung und einen gering ausgeprägten Bürobau waren Büros vor der Pandemie knapp. Zudem ist ein großer Teil der Bürogebäude jahrzehntealt und eignet sich weder für hybride Arbeitskonzepte noch werden – wie oft gewünscht – hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllt. Trotz steigender Leerstände und einer schwachen Konjunktur stiegen deshalb die Mieten für erstklassige Büroflächen mit hohem Tempo.

**Mieten für Büro und Handel entwickelt sich gegenläufig**

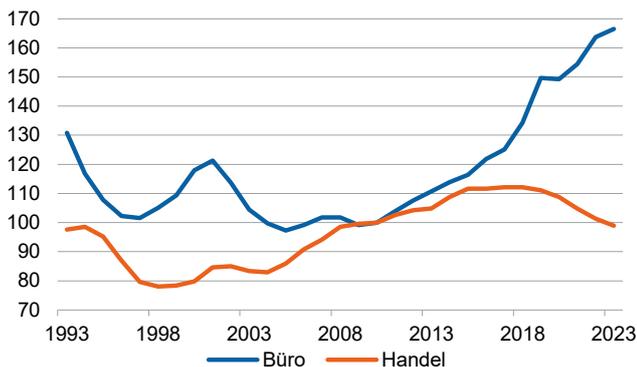
Die gestiegenen Kapitalmarktrenditen zogen auch die anfänglichen Mietrenditen für Gewerbeimmobilien nach oben. Verstärkt durch das niedrige Ausgangsniveau nach einem langjährigen Rückgang hat der Renditeanstieg die Bewertungen für Büro- und Handelsimmobilien erheblich belastet. Als Folge der in der Vergangenheit gestiegenen Mieten haben sich die Bewertungen von Büroimmobilien aber deutlich besser als die von Handelsimmobilien entwickelt. Während die Werte für solide Büroobjekte in zentralen Lagen im Durchschnitt auf das Niveau von 2018 sanken, finden sich Handelsobjekte nun auf der Bewertungshöhe von 2014 ein.

**Steigende Mietrenditen belasten die Immobilienbewertungen**

Gestiegene Anleiherenditen und die eingetrübte Lage am Immobilienmarkt haben das vor kurzem noch hohe Anlegerinteresse bereits erheblich gedämpft. Dazu kommt die Unsicherheit über die Zinsentwicklung, die zukünftige Büronutzung sowie energetische Sanierungskosten. Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich, die lange Zeit gang und gäbe waren, sind eine seltene Ausnahme geworden.

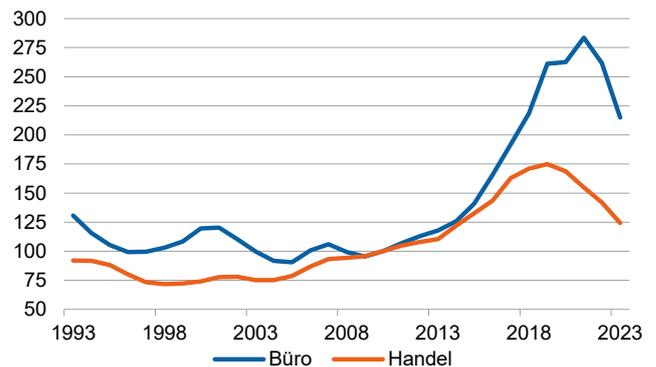
**Anlegerinteresse an Gewerbeimmobilien hat erheblich nachgelassen**

**GESPALTENE ENTWICKLUNG: ANHALTEND STEIGENDEN BÜROMIETEN STEHEN RÜCKKLÄUFIGE HANDELSMIETEN GEGENÜBER**  
DURCHSCHNITTSMIETE IN 1A-/CITYLAGEN (2010 = 100)



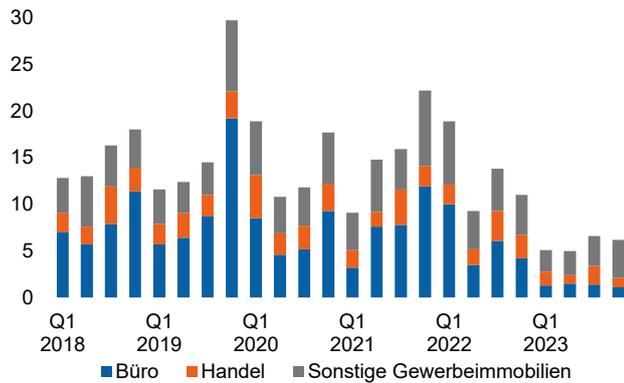
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜROBEWERTUNGEN PROFITIEREN VOM VORHERIGEN ANSTIEG**  
RECHNERISCHE WERTENTWICKLUNG AUS ANFÄNGLICHER MIETRENDITE UND DURCHSCHNITTSMIETE IN 1A-/CITYLAGEN (2010 = 100)



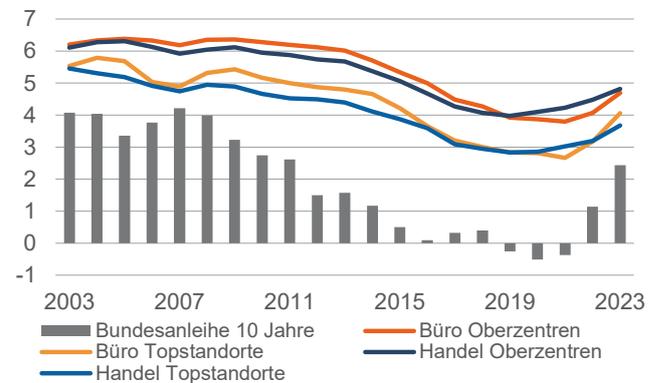
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜROS SIND IN DER ANLEGERGUNST MERKLICH ZURÜCKGEFALLEN**  
INVESTITIONSVOLUMEN JE QUARTAL IN MRD. EURO



Quelle: CBRE

**RENDITEVORTEIL VON GEWERBEIMMOBILIEN IST GESCHRUMPFT**  
ANLEIHERENDITE UND ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %



Quelle: bulwiengesa, OECD

Bei nüchterner Betrachtung sind die Aussichten für Immobilien aber besser als es zunächst scheint. Für den Bedarf an Büro- und Handelsimmobilien sprechen gut besuchte Einkaufsstrassen und eine wieder steigende Büronutzung. Selbst wenn der Bedarf für die originäre Nutzung als Büro oder Warenhaus weggefallen sein sollte, gibt es gute Aussichten für eine Weiternutzung, auch weil der Abriss aus Nachhaltigkeitsgründen zunehmend kritisch gesehen wird. Wohnungen, Bibliotheken oder Schulen sind Beispiele für Umnutzungen. Hohe Bau- und Finanzierungskosten stellen aber eine erhebliche Herausforderung bei der Realisierung dar.

**Aussichten für Gewerbeimmobilien sind gar nicht so schlecht**

Die Marktentwicklung bei Büro- und Handelsimmobilien betrachten wir in diesem Marktbericht an insgesamt 19 Standorten. Im Vordergrund stehen **zwölf bundesweite Oberzentren**, die zwar als Immobilienstandorte bedeutsam sind, für die aber nur eingeschränkt Informationen mit Blick auf Gewerbeimmobilien verfügbar sind. Bei den **sieben größten deutschen Städten, den Topstandorten**, ist die Informationslage hingegen deutlich besser. Sie sind ebenfalls im Marktbericht enthalten. Das ermöglicht einen Vergleich beider Standortkategorien.

**Die 15. Auflage des Marktberichts „Regionale Immobilienzentren“ informiert über die Marktsegmente Büro und Handel in 12 Oberzentren und den 7 Topstandorten**

**STANDORTE IM ÜBERBLICK**

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

Das anschließende Kapitel analysiert den Büromarkt. Darauf folgt ab Seite 13 der Marktüberblick zum Einzelhandel. Ab Seite 23 werden die einzelnen Standorte in alphabetischer Reihenfolge betrachtet. Auf den Seiten 73 bis 74 sind die wichtigsten Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

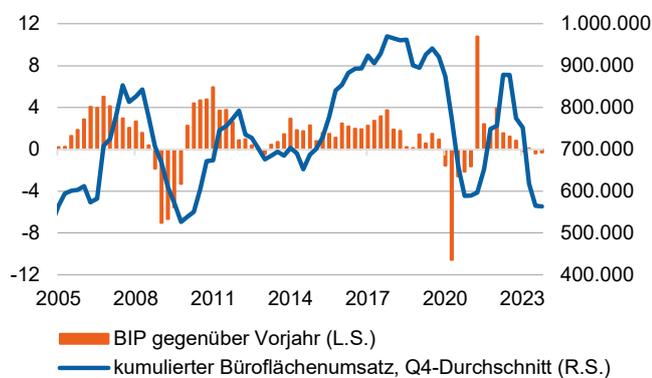
## BÜROIMMOBILIEN

### Nicht nur die schwache Konjunktur bremst den Markt

Die Konjunktur hat erheblichen Einfluss auf die Büromarktaktivität, die im Rezessionsjahr 2023 dementsprechend schwach ausfiel. Neben privater Konsumzurückhaltung und rückläufigen Bauinvestitionen wird die wirtschaftliche Dynamik von geopolitischen Krisen, hohen Energiepreisen, Bürokratie und dem schwachen chinesischen Exportgeschäft gebremst. Deutschland ist sicher nicht der „Kranke Mann Europas“, aber Schwächen etwa bei der Infrastruktur oder der Digitalisierung sind unübersehbar: Im internationalen Standortwettbewerb fällt Deutschland zurück.

### Deutschlands konjunkturelle Schwäche bremst den Büromarkt

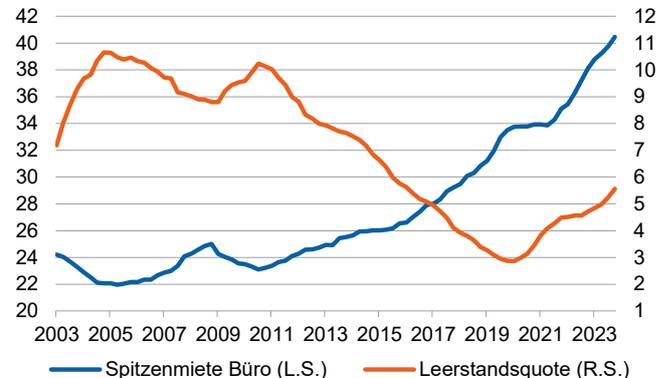
**DIE REZESSION DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT BREMST SICHTBAR DIE VERMIETUNGSAKTIVITÄT BEI BÜROFLÄCHEN**  
L.S.: BIP IN %, R.S.: BÜROFLÄCHENUMSATZ IN TSD. M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

nur Topstandorte

**VERÄNDERTES NACHFRAGEPROFIL TREIBT SPITZENMIETE NACH OBEN, WÄHREND DER LEERSTAND DURCH HOMEOFFICE ZUNIMMT**  
L.S.: MIETE IN EURO/M<sup>2</sup>, R.S.: LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

nur Topstandorte

Der Büroflächenumsatz bildet die wirtschaftliche Schwäche gut sichtbar ab. Während im Durchschnitt der zurückliegenden zehn Jahre an den sieben Topstandorten pro Quartal rund 800.000 Quadratmeter vermietet wurden, waren es 2023 lediglich rund 550.000 Quadratmeter, eine um über 30 Prozent niedrigere Vermietungsleistung. Die im Gesamtjahr vermietete Bürofläche von 2,2 Mio. Quadratmetern ist der niedrigste Wert seit 2009, als die internationale Finanzmarktkrise den Büromarkt lähmte. Im Rekordjahr 2017 erreichte der Flächenumsatz fast 3,9 Mio. Quadratmeter. Der Büromarkt dürfte wieder anspringen, wenn die Wirtschaft auf den Wachstumspfad zurückkehrt. Doch ein kräftiger konjunktureller Rückenwind zeichnet sich nicht ab.

### Das trübe wirtschaftliche Umfeld bremst die Vermietungsaktivitäten sichtbar ab

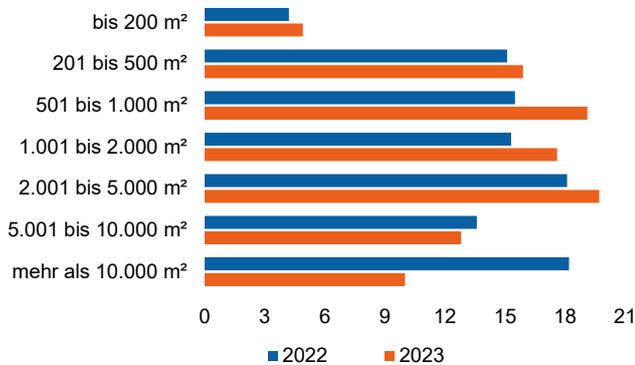
Der Büromarkt wird aber auch dadurch gebremst, dass das Flächenangebot oft nicht dem Suchprofil der Nachfrager entspricht. Gesucht werden Flächen für die Umsetzung hybrider Büroarbeitskonzepte, die hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllen und vorzugsweise zentral gelegen sind. Attraktive Büros sollen zudem die Büroanwesenheit und damit zugleich die Kommunikation verbessern. Sie können auch die Rekrutierung von Fachkräften unterstützen. Für moderne Flächen dieses Zuschnitts werden zwar hohe Mieten gezahlt, doch das Angebot ist an den meisten Standorten zu knapp. Das durch höhere Leerstände vergrößerte Büroflächenangebot hilft insofern nicht, weil es sich meistens um ältere Flächen handelt.

### Klimawandel und Homeoffice haben das Suchprofil am Büromarkt nachhaltig verändert

Daten zum Büromarkt spiegeln den Trend zu modernen, eher mittelgroßen Flächen wider. Waren in der Vergangenheit steigende Leerstände mit sinkenden Büromieten verbunden, ist seit 2020 das Gegenteil der Fall. Auch 2023 legte sowohl der Leerstand als auch die Spitzenmiete weiter zu. Zudem werden in einem geringeren Ausmaß große Büroflächen gemietet. Die Bedeutung von Großabschlüssen mit mehr

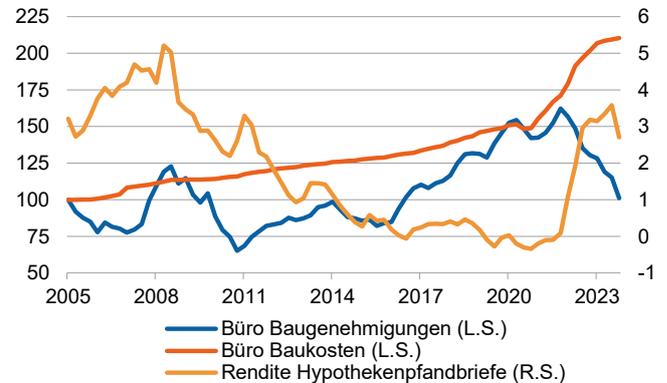
### Spitzenmiete und Leerstände steigen zeitgleich, Großflächen haben an Bedeutung eingebüßt

**MITTELGROBE FLÄCHEN SIND DIE GEWINNER AM BÜROMARKT 2023, WÄHREND DIE BEDEUTUNG VON GROßFLÄCHEN NACHGELASSEN HAT VERMIETETE BÜROFLÄCHEN NACH GRÖÖE, ANTEIL IN %**



Quelle: BNP Paribas Real Estate

**STEIGENDE BAU- UND FINANZIERUNGSKOSTEN HABEN DEN AUFSCHWUNG BEIM BÜROBAU ENDEN LASSEN**  
L.S.: INDIZES 2005 = 100, R.S.: RENDITE IN %



Quelle: Bundesbank, Destatis

als 10.000 Quadratmetern ist sichtbar gesunken, wohingegen Flächen im mittleren Bereich von 500 bis 5.000 Quadratmetern Zuwächse erzielen konnten.

Niedrige Leerstände und kräftig steigenden Spitzenmieten kurbelten den lange Zeit schwachen Bürobaun an. Die genehmigte Fläche in Neubauvorhaben verdoppelte sich von 2011 bis 2021 auf 4,8 Mio. Quadratmeter, wenngleich die fertiggestellte Bürofläche im gleichen Zeitraum lediglich um die Hälfte auf 3,2 Mio. Quadratmeter zulegen konnte. Doch rapide gestiegene Bau- und Finanzierungskosten stoppten den Aufschwung beim Bürobaun und bewirkten einen deutlichen Rückgang der neu genehmigten Fläche. Die 2022 auf 2,9 Mio. Quadratmeter gesunkene Flächenfertigung dürfte daher in den kommenden Jahren weiter zurückgehen und das Angebot an den gesuchten modernen Büroflächen weiter verknappen.

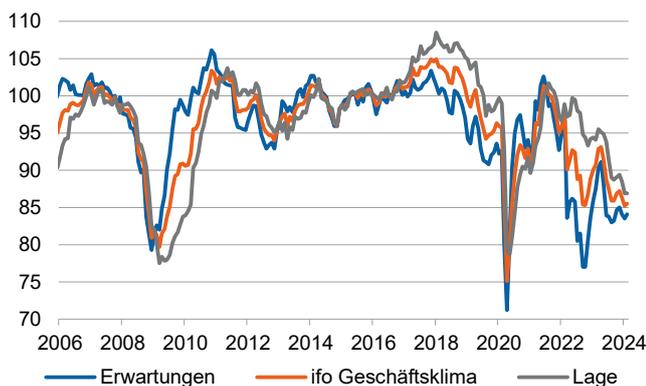
**Der Aufschwung beim Bürobaun wird von hohen Bau- und Finanzierungskosten gestoppt**

**Marktumfeld für den Büromarkt**

Gründe für eine trübe Stimmung in der Wirtschaft sind leicht auszumachen. Dazu zählen die Rezession, der schon seit zwei Jahren fortdauernde Krieg in der Ukraine, die Destabilisierung im Nahen Osten oder die Aussicht auf Trump als nächsten amerikanischen Präsidenten. Die Ergebnisse des ZEW-Finanzmarkttests und des

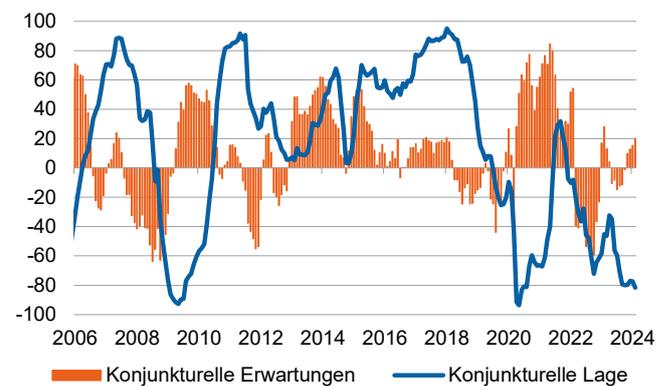
**Das Geschäftsklima und die konjunkturelle Lage werden schwach beurteilt**

**DAS GESCHÄFTSKLIMA BLEIBT INSGESAMT SCHWACH – DIE LAGE-EINSCHÄTZUNG IST SEIT ÜBER ZWEI JAHREN RÜCKLÄUFIG**  
IFO GESCHÄFTSKLIMAINDEX IN PUNKTEN (STAND FEBRUAR 2024)



Quelle: ifo Institut

**DIE ERWARTUNGEN DER KONJUNKTUREXPERTEN SIND LEICHT POSITIV, WÄHREND DIE LAGE SCHWACH BEURTEILT WIRD**  
ZEW FINANZMARKTTTEST-INDIZES IN PUNKTEN (STAND FEB. 2024)



Quelle: ZEW

ifo-Geschäftsklimaindexes spiegeln die Belastungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung wider. Noch weitaus schlechter wird das Geschäftsklima im Handel und vor allem in der Bauwirtschaft beurteilt.

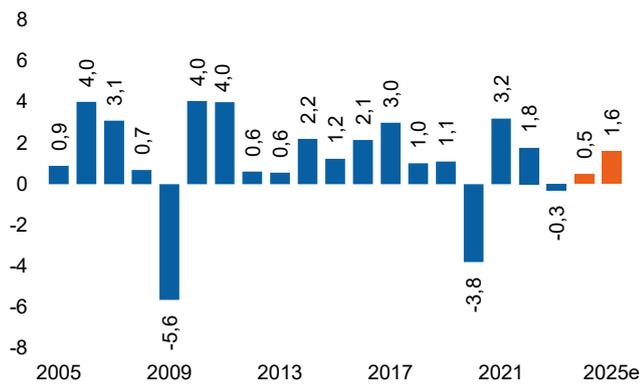
2024 dürfte die Wirtschaftsleistung weitgehend stagnieren. Erst im kommenden Jahr zeichnet sich mit rund 1,5 Prozent ein moderates Wachstum ab. Ab Mitte 2024 sind rückläufige Leitzinsen möglich, sodass die Finanzierungskosten nach dem kräftigen Anstieg wieder sukzessive sinken könnten. Mit Blick auf das fragile wirtschaftliche Umfeld werden die Unternehmen aber wohl weiterhin die Kosten genau im Blick behalten und sich daher auch bei der Anmietung von Büroflächen zurückhalten.

**Die Wirtschaftsleistung dürfte erst 2025 wieder etwas zulegen**

Der Arbeitsmarkt hat auf den ersten Blick kaum unter der Konjunkturflaute gelitten. Der Anstieg der Arbeitslosenquote seit 2022 von 5 auf gut 6 Prozent ist vor allem auf Zuwanderung zurückzuführen. Die rekordhohe Zahl der inzwischen fast 46 Mio. Erwerbstätigen blieb dagegen stabil. Bei genauem Hinsehen sind aber Schwächen wie eine steigende Langzeitarbeitslosigkeit oder ein Rückgang bei den offenen Stellen sichtbar. Zudem kündigen vor allem Industrieunternehmen den Abbau von Arbeitsplätzen an. Zugleich weitet sich aber auch der Fachkräftemangel aus.

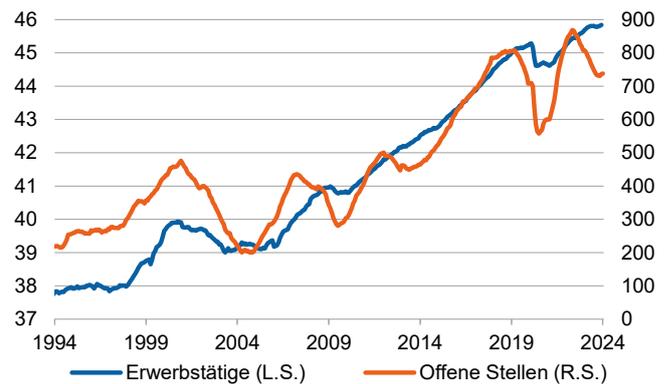
**Beschäftigung hält sich auf sehr hohem Niveau, der Arbeitsmarkt zeigt aber eine konjunkturbedingte Abschwächung**

**NACH EINER ZWEIJÄHRIGEN KONJUNKTURFLAUTE DÜRFTE DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT ERST 2025 WIEDER ETWAS ZULEGEN**  
BRUTTOINLANDSPRODUKT IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: Eurostat, DZ BANK

**DIE BESCHÄFTIGUNG ERREICHT REKORDNIVEAU, ABER DIE DYNAMIK AM ARBEITSMARKT HAT SICHTBAR NACHGELASSEN**  
L.S.: IN MIO. MENSCHEN, R.S.: IN TSD. OFFENEN STELLEN (NOV. 2023)



Quelle: Bundesbank, Bundesagentur für Arbeit

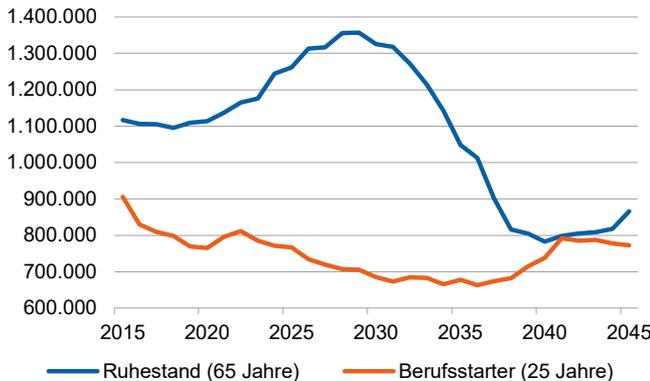
In den kommenden Jahren steigt die Zahl der Ruheständler kräftig an, während die Nachwuchsjahrgänge schwach besetzt sind. Diese ungünstige Entwicklung zeigt die umseitige linke Abbildung. Zum Ende dieses Jahrzehnts schlagen die besonders geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahr voll durch. Dann kommt eine Nachwuchskraft auf etwa zwei angehende Ruheständler. Mit der Zeit schließt sich die Lücke, ab 2040 ist die Relation von Nachwuchs zu Ruheständlern wieder ausgeglichen. Doch bis dahin reduzieren die vielen aus dem Arbeitsleben ausscheidenden Menschen das Erwerbspersonenpotenzial und damit auch den Büroflächenbedarf.

**Die Demografie senkt das Arbeitskräfteangebot und dämpft damit den Bürobedarf**

Weniger eindeutig sind die Auswirkungen der Künstlichen Intelligenz (KI), die in den kommenden Jahren einen erheblichen Einfluss auf die Arbeitswelt haben dürfte. Viele Unternehmen nutzen bereits Algorithmen zur Sprach-, Bild- oder Texterkennung oder setzen Generative KI-Anwendungen wie ChatGPT zur Erstellung von Text- oder Bildinhalten sowie zur Unterstützung bei Programmieraufgaben ein. ChatBots beantworten anstelle von CallCentern einfache Kundenanfragen. Daher könnte in der Zukunft eine ganze Reihe von Arbeitsplätzen in der Sachbearbeitung sowie in der Kundenbetreuung entfallen. Das entschärft den Fachkräftemangel, weil Mitarbeitende von Routinearbeiten entlastet werden. Zugleich können durch die

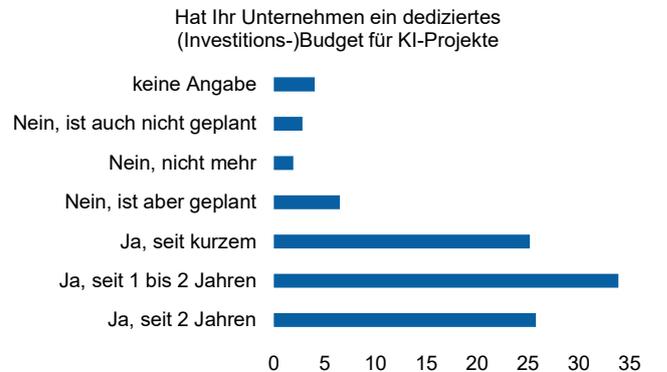
**KI verändert die Arbeitswelt: Algorithmen könnten Büro-tätigkeiten erledigen**

**DIE GROÙE RUHESTANDSWELLE KOMMT ERST NOCH, SODASS SICH DER FACHKRÄFTEMANGEL WOHL NOCH AUSWEITET**  
GEBURTSJAHR PLUS 65 BZW. 25 JAHRE, ANZAHL MENSCHEN



Quelle: Destatis, DZ BANK

**VIELE UNTERNEHMEN INVESTIEREN BEREITS IN DIE NUTZUNG VON KÜNSTLICHER INTELLIGENZ**  
ANTEIL DER BEFRAGTEN UNTERNEHMEN IN %



Quelle: Studie Applied AI 2023  
Befragt wurden IT-Leiter in Unternehmen der DACH-Region

Möglichkeiten der KI neue Arbeitsplätze entstehen. Wie groß der Nettoeffekt auf den Bedarf an Büroarbeitsplätzen ausfällt, ist kaum vorherzusehen.

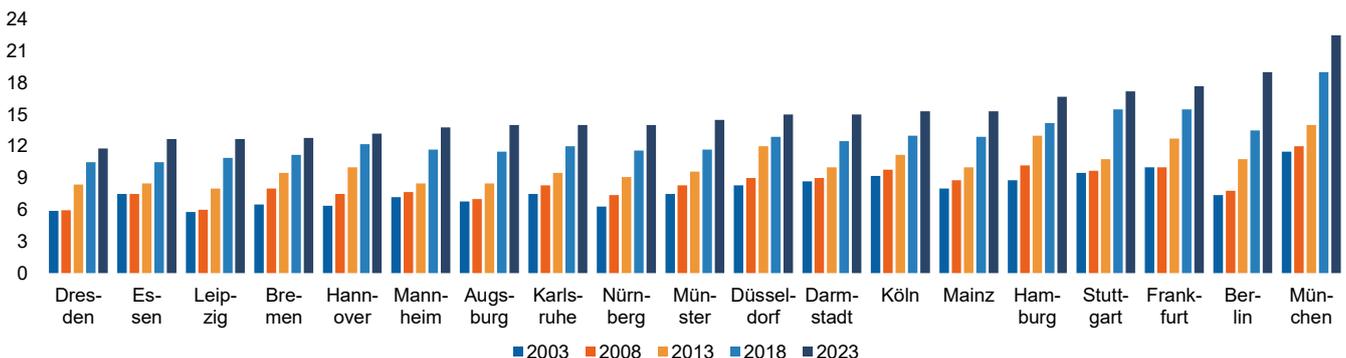
Attraktive Büros gelten als Pluspunkt bei der Einstellung neuer Mitarbeitender. Dieser Aspekt schwindet jedoch bei zunehmend angespannten Wohnungsmärkten. In den Großstädten wird die Wohnungssuche durch hohe Zuwanderung und zu wenig Neubau immer mehr zur Herausforderung. Zudem steigen die Mieten mit hohem Tempo. Ein großer Vorteil kann es daher sein, wenn Unternehmen über Wohnungen verfügen, die sie neuen Mitarbeitenden anbieten können. Das dürfte aber nur selten der Fall sein. Eine Lösung für das Problem ist das mobile Arbeiten, wodurch der Umzug in eine Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt vermieden werden kann.

**Kommt die Werkswohnung zurück? Angespannte Wohnungsmärkte können Einstellungen erschweren**

Das widerspricht jedoch dem Wunsch vieler Unternehmen, ihre Beschäftigten für eine gute Kommunikation häufiger im Büro anzutreffen. Die von KPMG im Rahmen des „CEO Outlook 2023“ befragten 1.300 internationalen Unternehmenslenker, davon 125 aus Deutschland, gehen sogar zu über 60 Prozent davon aus, dass das Homeoffice eine vorübergehende Episode ist und binnen weniger Jahre wieder Präsenzarbeit dominiert. Ein Drittel der Unternehmenslenker geht von hybrider Büroarbeit aus, nur wenige setzen vor allem auf mobiles Arbeiten.

**Viele Unternehmen wollen ihre Beschäftigten häufiger im Büro sehen**

**ZWÖLF EURO JE QUADRATMETER AUFWÄRTS – HOHE MIETEN UND FEHLENDE WOHNUNGEN ERSCHWEREN DEN UMZUG IN GROÙSTÄDTE**  
WOHNUNGSMIETE BEI ERSTBEZUG IN EURO JE M²



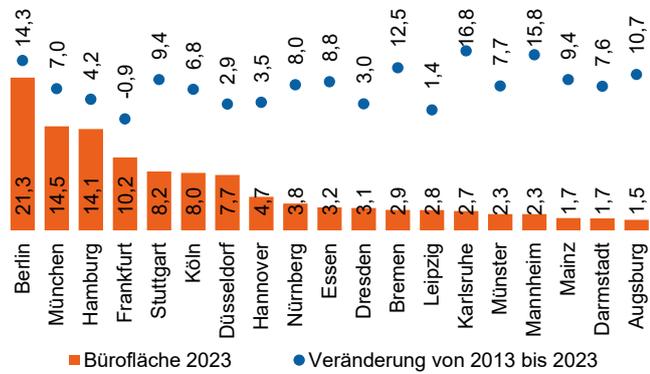
Quelle: bulwiengesa

### Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

In diesem Marktbericht ist ein Großteil der bedeutendsten deutschen Bürostandorte enthalten. Mit Ausnahme von Bonn und Duisburg sind alle Büromärkte mit mehr als 2 Mio. Quadratmeter Fläche berücksichtigt. Insgesamt verfügen die 19 betrachteten Standorte über gut 117 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Das entspricht 60 Prozent der nicht ganz 130 von bulwiengesa betrachteten deutschen Bürostandorte. Allein auf die sieben Topstandorte entfallen 84 Mio. Quadratmeter, was deren Bedeutung für den Gesamtmarkt unterstreicht. Die 12 Oberzentren steuern weitere 33 Mio. Quadratmeter Fläche bei. Hannover ist mit fast 5 Mio. Quadratmetern der größte Büro- markt unterhalb der Topstandorte.

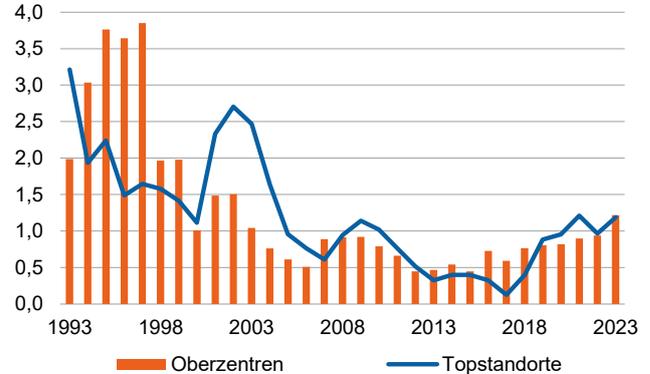
### Marktbericht deckt weitgehend die bedeutendsten deutschen Bürostandorte ab

VON KLEIN BIS GROß – UNSER MARKTBERICHT BILDET DIE BAND- BREITE DER WESENTLICHEN DEUTSCHEN BÜROSTANDORTE GUT AB  
BÜROFLÄCHE IN MIO. M², VERÄNDERUNG IN %



Quelle: bulwiengesa  
Für Leipzig werden je nach Quelle bis zu 4 Mio. m² Fläche genannt

DER LANGE ZEIT SCHWACHE BÜROBAU HAT SEIT 2019 WIEDER ERKENNBAR FAHRT AUFGENOMMEN  
BÜROFLÄCHENBESTAND GEGENÜBER VORJAHR IN %

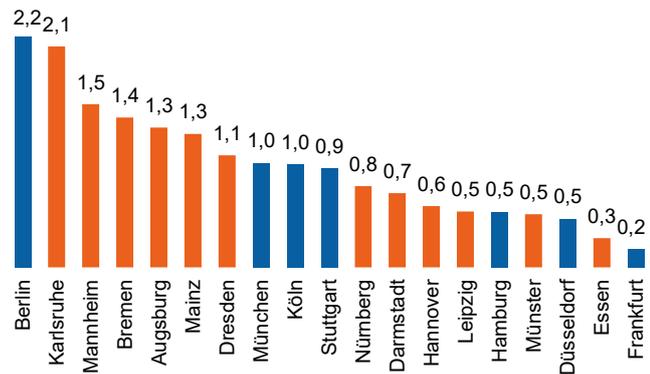


Quelle: bulwiengesa

Bei den betrachteten Standorten kann der eingangs beschriebene beschleunigte Bürobau beobachtet werden. Während der Flächenbestand der 19 Standorte von 2013 bis 2018 nur um etwa 0,4 Prozent pro Jahr zulegte, wuchs die Bürofläche in den folgenden fünf Jahren bis 2023 um etwa 1 Prozent jährlich. Beim Flächen- wachstum sind die Unterschiede zwischen Oberzentren und Topstandorten auf aggregierte Ebene gering. Bei den einzelnen Standorten fällt die Entwicklung der Bürofläche dagegen sehr unterschiedlich aus. Den sowohl absolut als auch relativ

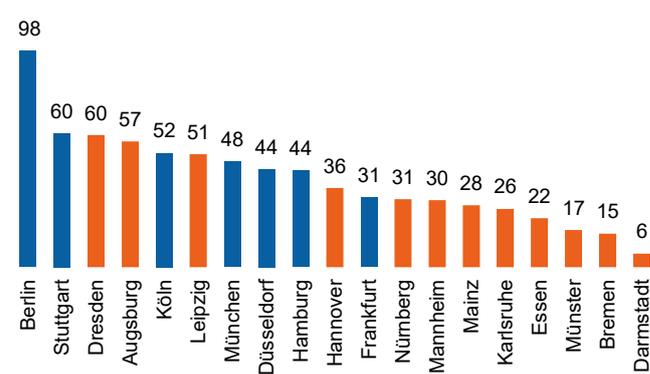
### Büroflächenwachstum hat sich sich beschleunigt, dürfte sich aber ab diesem Jahr wieder abbremsen

BÜROFLÄCHEN ENTSTEHEN AN DEN STANDORTEN IN EINEM DEUTLICH UNTERSCHIEDLICHEM AUSMAß  
JÄHRLICHER FLÄCHENNEUZUGANG IN % (DURCHSCHNITT 2018-2023)



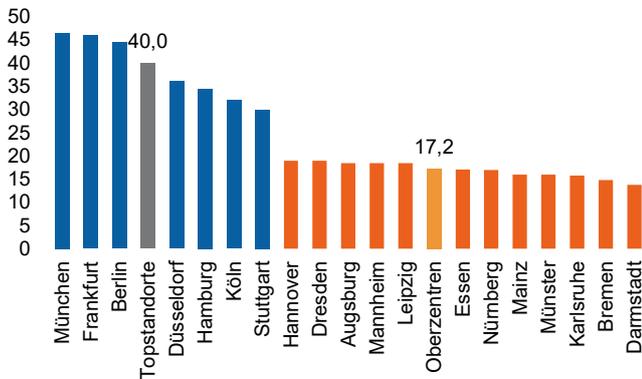
Quelle: bulwiengesa

DIE SPITZENMIETEN FÜR BÜROFLÄCHEN STEIGEN ZWAR KRÄFTIG, DAS TEMPO IST JE NACH STANDORT ABER UNTERSCHIEDLICH  
ANSTIEG DER SPITZENMIETE VON 2013 BIS 2023 IN %



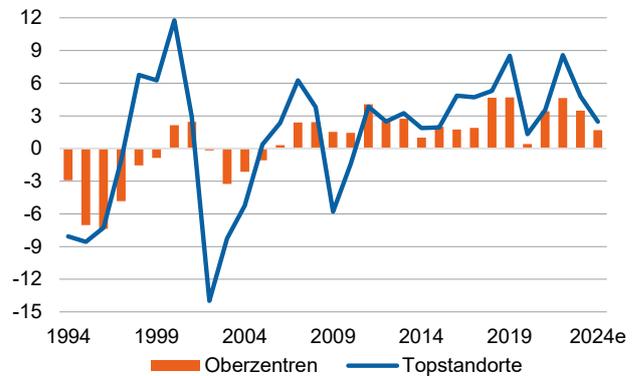
Quelle: bulwiengesa

**AN DEN TOPSTANDORTEN IST DIE SPITZENMIETE MEHR ALS DOPPELT SO HOCH WIE IN DEN OBERZENTREN**  
SPITZENMIETE IN EURO JE M<sup>2</sup> (2023)



Quelle: bulwiengesa

**2023 LEGTEN DIE SPITZENMIETEN WEITER ZU, DOCH DER KRÄFTIGE ZUWACHS AUS 2022 HAT SICH NICHT WIEDERHOLT**  
SPITZENMIETE IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: bulwiengesa

kräftigsten Flächenzuwachs weist Berlin auf. Das Tempo des Flächenwachstums dürfte durch zurückgestellte beziehungsweise verzögerte Bauprojekte aber bereits im laufenden Jahr wieder nachlassen.

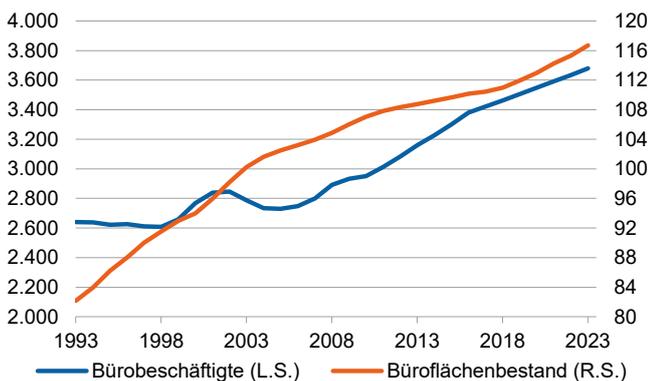
Das hohe Interesse an modernen Büroflächen geht mit einer im Durchschnitt spürbar steigenden Spitzenmiete einher. Auf Standortebene werden jedoch auch hier deutlich Unterschiede sichtbar. Am oberen Ende ragt hinsichtlich der Mietentwicklung erneut Berlin mit einer binnen zehn Jahren fast verdoppelten Spitzenmiete hervor. Dagegen blieben die Mieten einiger Standorte wie Bremen, Darmstadt oder Münster in den zurückliegenden Jahren weitgehend unverändert. Insgesamt gesehen sind die Spitzenmieten an den Topstandorten stärker als in den Oberzentren gestiegen.

**Spitzenmieten sind weiter im Aufwind**

Mit Blick auf die absolute Höhe der Spitzenmieten fällt nicht nur das deutlich höhere Niveau der Topstandorte, sondern auch deren größere Spreizung auf. Sie reicht von 30 Euro in Stuttgart bis zu 46,50 Euro in München, jeweils pro Quadratmeter. Die Spitzenmieten der Oberzentren reichen von knapp 14 Euro in Darmstadt bis zu 19 Euro in Hannover und Leipzig, ebenfalls je Quadratmeter. Seit 2011 haben sich die Spitzenmieten in den beiden Standortkategorien durchgängig positiv entwickelt, doch fiel der prozentuale Mietzuwachs der Topstandorte meist höher aus.

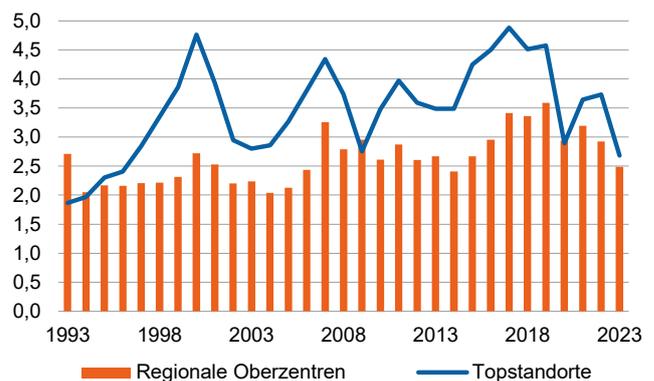
**Seit 2011 steigen Spitzenmieten durchgängig an**

**ZUM LEERSTANDSZUWACHS TRÄGT AUCH BEI, DASS DIE BÜROFLÄCHE ETWAS SCHNELLER ALS DIE BESCHÄFTIGUNG WÄCHST**  
L.S.: BÜROBESCHÄFTIGTE\* IN TSD., R.S. FLÄCHE\* IN MIO. M<sup>2</sup>



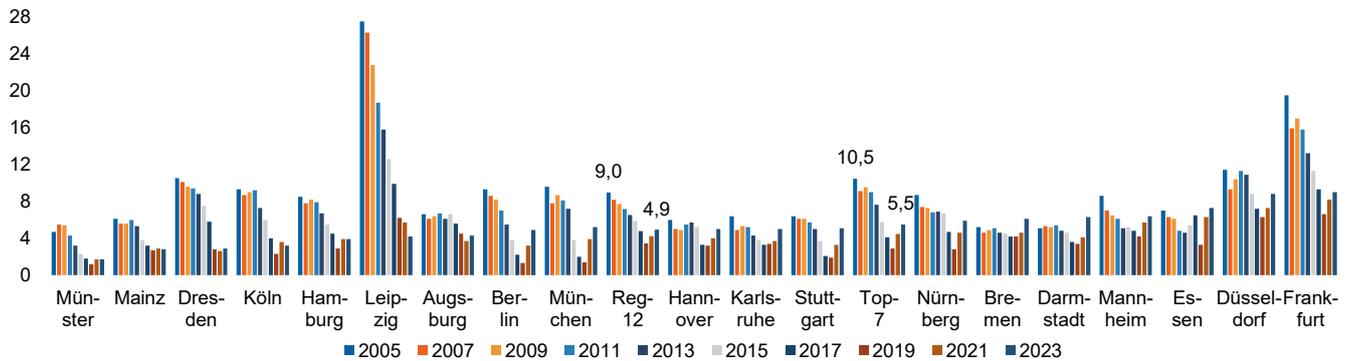
Quelle: bulwiengesa, Scope \*kumuliert über Topstandorte und Oberzentren

**DER BÜROFLÄCHENUMSATZ HAT SICH SICHTBAR ABGESCHWÄCHT UND IST AUF EIN VERGLEICHSWEISE NIEDRIGES NIVEAU GEFALLEN**  
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

**LEERSTÄNDE NEHMEN ZU, ABER NICHT AN ALLEN STANDORTEN – DAS NIVEAU IST ZUDEM IMMER NOCH MODERAT**  
LEERSTANDSQUOTE IN % VON 2005 BIS 2023



Quelle: bulwiengesa

Die steigenden Spitzenmieten gehen mit einer Zunahme des Leerstands einher. Zu höheren Leerständen tragen verkleinerte, zusammengelegte oder geschlossene Standorte bei. Dazu kommt der etwas beschleunigte Flächenzuwachs bei einem verlangsamten Wachstum der Bürobeschäftigung. Zudem machen sich die insgesamt schwächere Büroflächennachfrage sowie die geringere Zahl der Großabschlüsse bemerkbar.

**Anstieg der Spitzenmieten gehen mit steigenden Leerständen einher**

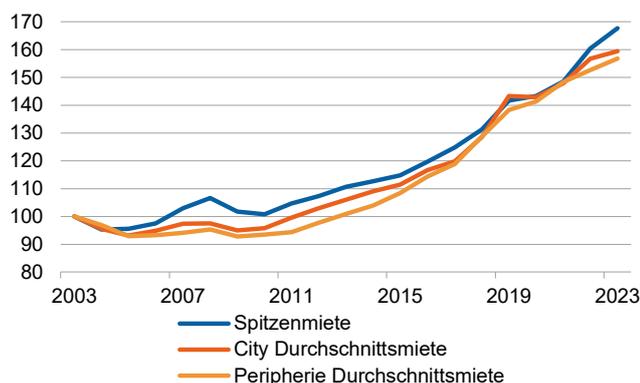
Über alle betrachteten Standorte gerechnet ist die Leerstandsquote seit 2019 von 3 Prozent auf mittlerweile 5,3 Prozent gestiegen. Die Topstandorte liegen mit 5,5 Prozent leicht darüber, die Oberzentren mit nicht ganz 5 Prozent geringfügig darunter. Die Bandbreite reicht von 1,7 Prozent in Münster bis zu 9 Prozent in Frankfurt. Die Leerstandsausweitung betrifft allerdings nicht alle Standorte. Stabil niedrige oder sogar rückläufige Leerstände zeigen sich an sieben der 19 Standorte: Augsburg, Dresden, Hamburg, Köln, Leipzig, Mainz und Münster. Trotz des Anstiegs sind die Leerstände aber meist noch moderat und auch niedriger als in den zurückliegenden Jahren. Gegenbeispiele sind Bremen und Darmstadt.

**Die Leerstände nehmen zu, aber nicht an allen Standorten**

Mit Blick auf die präferierten modernen Büroflächen bei insgesamt steigenden Leerständen ist zu erwarten, dass die Mietentwicklung lageabhängige Unterschiede aufweist. Tatsächlich haben sich durch die veränderte Büroflächennachfrage die

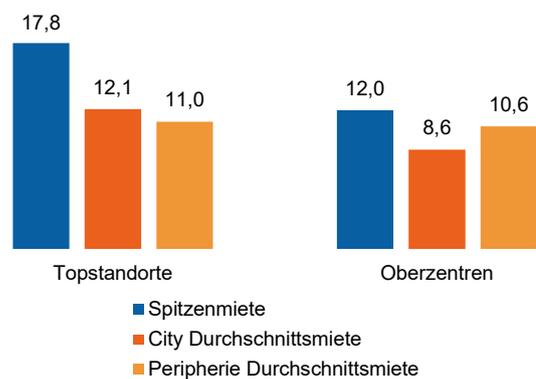
**Die Spitzenmieten haben sich seit 2020 überdurchschnittlich gut entwickelt**

**SEIT 2020 STEIGEN DIE SPITZENMIETEN SCHNELLER ALS DIE BÜROMIETEN IN ANDEREN LAGEN**  
BÜROMIETEN NACH LAGE 2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

**DAS INTERESSE AN MODEREN BÜROFLÄCHEN LÄSST NUR DIE SPITZENMIETEN DER TOPSTANDORTE SCHNELLER STEIGEN**  
BÜROMIETEN NACH STANDORT UND LAGE IN % VON 2020 BIS 2023



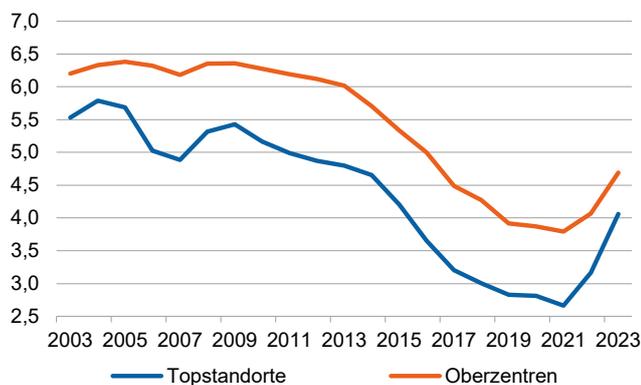
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmieten besser entwickelt als die durchschnittlichen Mieten in Citylagen und in peripheren Bürolagen. Das gilt – siehe vorherige Grafik rechts – aber vor allem für die Topstandorte. Bei den Oberzentren sind bei den Büromieten die lageabhängigen Unterschiede wesentlich geringer. Interessant ist, dass die Büromieten in peripheren Lagen trotz der höheren Leerstände zulegen konnten.

Viele Jahre gingen die anfänglichen Mietrenditen für Büroimmobilien analog zur rückläufigen Renditeentwicklung bei Anleihen zurück. Doch ab 2022 folgten die Mietrenditen den wieder kräftig steigenden Anleiherenditen. Bis 2023 weitete sich die anfängliche Bürorendite für zentrale Lagen in Oberzentren auf 4,7 Prozent von 3,8 Prozent (2021) aus. Bei den Topstandorten ist die durchschnittliche Rendite mit 4,1 Prozent zwar niedriger, aber der Anstieg ist seit 2021 von 2,7 Prozent aus um 125 Basispunkten kräftiger ausgefallen. Die Rendite der Oberzentren legte mit 80 Basispunkten moderater zu, sodass sich der Renditeabstand verkleinerte.

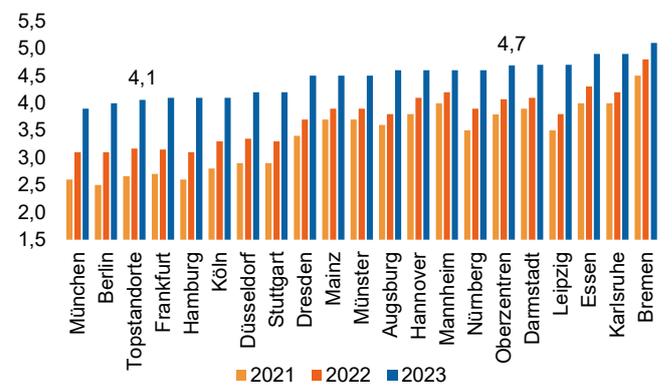
### Anfängliche Mietrenditen steigen 2023 erneut kräftig an

**STEIGENDER TREND DER BÜRORENDITEN SETZT SICH 2023 FORT**  
ANFÄHGLICHE BÜRO-MIETRENDITE IN % FÜR ZENTRALE LAGEN



Quelle: bulwiengesa

**DIE BÜRO-MIETRENDITEN REICHEN JETZT VON 4 BIS 5 PROZENT**  
ANFÄHGLICHE BÜRO-MIETRENDITE IN % FÜR ZENTRALE LAGEN



Quelle: bulwiengesa

Zudem ist die Renditebandbreite der Standorte kleiner geworden. 2021 trennten noch 200 Basispunkte die beiden Standorte mit der niedrigsten und der höchsten Rendite. 2023 schrumpfte der Abstand auf 120 Basispunkte. Absolut betrachtet reichten die Renditen 2023 von 3,9 Prozent in München bis zu 5,1 Prozent in Bremen. Die Aussagekraft der Mietrenditen könnte 2023 aber vom sehr geringen Investmentvolumen bei Büroimmobilien verzerrt sein. Der Marktanteil von in der Regel mehr als 40 Prozent sank im schwachen Investmentumfeld auf ein Viertel. Während von 2018 bis 2022 im Durchschnitt rund 30 Mrd. Euro in Büroobjekten angelegt wurden, waren es 2023 unter dem Strich nur etwas mehr als 5 Mrd. Euro.

### Bürorenditen reichten 2023 von 3,9 bis 5,1 Prozent

#### Fazit Büroimmobilien: 2024 sind keine großen Sprünge zu erwarten

Wie geht es am Büromarkt weiter? Die Zahl der Bürobeschäftigten dürfte in den kommenden Jahren demografisch bedingt schrumpfen und so den Büroflächenbedarf dämpfen. Weniger sicher sind die Einflüsse, die von der Konjunktur und Künstlicher Intelligenz ausgehen. Hält die Konjunkturschwäche an, fällt die Flächennachfrage vermutlich auch länger verhalten aus. Ob es in den kommenden Jahren durch den wachsenden Einsatz Künstlicher Intelligenz zu einem Abbau der Bürobeschäftigung kommt oder ob neue Berufsfelder das Gegenteil bewirken, ist offen. Das mobile Arbeiten wird nach unserer Auffassung nicht wieder verschwinden. Auch wenn sich viele Unternehmen höhere Büroanwesenheiten oder sogar 100 Prozent Präsenz wünschen, der Fachkräftemangel sowie das in vielen Städten fehlende Wohnungsangebot machen ein Ende flexibler Arbeitsmodelle unwahrscheinlich.

### Demografie, Konjunktur, KI und Homeoffice: Viele Faktoren beein- flussen den zukünftigen Büro- flächenbedarf

Unter dem Strich sind am Büromarkt im laufenden Jahr keine allzu großen Sprünge zu erwarten. Der Büroflächenumsatz könnte aber wieder etwas zulegen, womöglich lässt auch die Zurückhaltung bei großen Büroflächen nach. Die Mieten für die gefragten modernen und zentral gelegenen Büroflächen mit gutem Nachhaltigkeitsrating werden wohl erneut anziehen, aber langsamer als es 2022 und 2023 der Fall war. Kostendisziplin als Folge der wirtschaftlichen Schwäche dürfte auch dazu beitragen. 2023 konnten die Topstandorte Pluspunkte gegenüber den Oberzentren sammeln. Neben dem stärkeren Wachstum bei den Spitzenmieten legten die Mietrenditen kräftiger zu und schmälerten den Renditevorteil der Oberzentren. Letztere wurden aber möglicherweise von sehr geringen Investments bei Büroimmobilien verzerrt.

**2024 könnten Spitzenmieten um 2 bis 3 Prozent zunehmen**

Auch der Anstieg beim Leerstand könnte sich abschwächen. Dazu mag der Wunsch einer höheren Büropräsenz beitragen, für die in ausreichender Zahl Schreibtische vorhanden sein müssen. Aber auch der Gegenwind bei der Realisierung neuer Büroprojekte bremst den Anstieg, weil weniger neue Flächen entstehen. Zudem wirken Umnutzungen von Büroflächen, Beispiele sind Wohnen oder Bildung, einem steigenden Flächenangebot entgegen. Unabhängig davon bleibt die energetische Sanierung von Büroobjekten eine Herausforderung, vor allem, wenn am Standort des Gebäudes nicht die dafür notwendigen höheren Mieten realisierbar sind.

**Leerstand dürfte noch steigen, aber nur noch langsam**

#### BÜRO – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE UND DEN LEERSTAND

	2022	2023	2024e
<b>12 Oberzentren</b>			
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> (ggü. Vorjahr in %)	16,6 (4,7)	17,2 (3,5)	17,5 (1,7)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	4,5 (+0,3)	4,9 (0,4)	5,4 (0,5)
<b>7 Topstandorte</b>			
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> (ggü. Vorjahr in %)	38,1 (8,6)	40,0 (4,8)	40,9 (2,5)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	4,7 (0,2)	5,5 (0,8)	6,0 (0,5)

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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 höchsten Miete entspricht.

## EINZELHANDELSIMMOBILIEN

### Anhaltende Belastungen, aber auch mehr Interesse an Verkaufsflächen

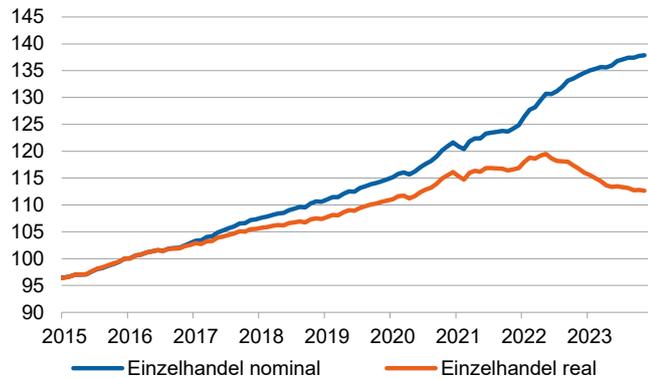
Die Belastungen für den Handel wollen nicht enden. 2022 bremste nach zwei Pandemie-jahren die hohe Inflation, 2023 kam noch eine Rezession hinzu. Aber auch die Nachrichtenlage mit Kriegen, Klimawandel, Naturkatastrophen, Handelskonflikten, Wohnungsmangel oder dem Regierungsstreit trüben die Stimmung im Land. Es überrascht daher nicht, dass sich die Haushalte beim Geldausgeben zurückhalten. 2023 sank der private Verbrauch real um fast 1 Prozent, nachdem es im Vorjahr noch ein Plus von nahezu 4 Prozent gab. Zum Jahresende schloss sich ein enttäuschendes Weihnachtsgeschäft an. Zudem sind die Aussichten für das laufende Jahr nicht viel besser. Die Wirtschaft kann die Rezession wohl überwinden, aber gerade in der Industrie nehmen die Sorgen um die Sicherheit des Arbeitsplatzes zu.

**Das 2023 trübe Umfeld für den Handel wird 2024 wohl auch nicht wesentlich besser**

Die Einzelhandelsumsätze konnten 2023 zwar wie im Vorjahr zulegen, doch für das Plus waren erneut die inflationsbedingt höheren Verkaufspreise verantwortlich. Nominal stieg der Einzelhandelsumsatz um 2,3 Prozent, ging aber real um 3,3 Pro-

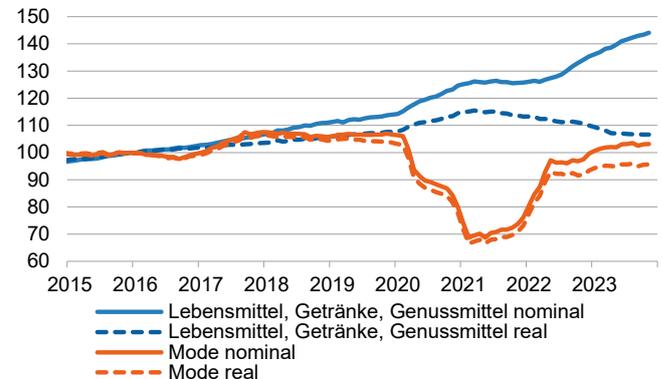
**Das Umsatzplus im Handel ist ausschließlich den inflationsbedingt höheren Preisen geschuldet**

**DURCH DIE HOHE INFLATION KLAFEN DER NOMINALE UND DER REALE EINZELHANDELSUMSATZ WEIT AUSEINANDER**  
EINZELHANDELSUMSATZ 2015 = 100 (STAND NOVEMBER 2023)



Quelle: Destatis

**GROSSE SEGMENTSPEZIFISCHE UNTERSCHIEDE: HOHE INFLATION TRIFFT VOR ALLEM LEBENSMITTEL, MODE KANN SICH ERHOLEN**  
EINZELHANDELSUMSATZ 2015 = 100 (STAND NOVEMBER 2023)



Quelle: Destatis

zent zurück. Durch die gegenläufige Entwicklung klaffen der nominale und der reale Einzelhandelsumsatz zum Jahresende 2023 erneut weit auseinander.

Hierbei zeigen sich deutliche segmentspezifische Unterschiede. Die eigentlich krisenresistente Nahversorgung litt sichtlich unter besonders hohen Preiszuwächsen bei Lebensmitteln und dem höheren Spardruck der privaten Haushalte. Der während der Pandemie eingebrochene Modehandel konnte sich hingegen ein wenig erholen. Seit Anfang 2022 konnten hier die Umsätze sogar real etwas zulegen. Allerdings haben die Modeumsätze noch nicht einmal nominal wieder das Niveau vor der Pandemie erreicht. Dazu kommt Kostendruck durch höhere Energiepreise und steigende Gehälter. Die hohen Belastungen der Unternehmen werden durch die anhaltenden Insolvenzen im Modehandel widerspiegelt. Besser sieht es dank kaufkräftiger Kunden im Luxussegment aus.

Der Strukturwandel im Handel durch E-Commerce belastet vor allem den innerstädtischen Handel. Der etwa zur Jahrtausendwende begonnene Aufschwung hat den Marktanteil des Onlinehandels auf insgesamt 13 Prozent steigen lassen. Der 2022 und 2023 zu beobachtende leichte Rückgang des Anteils deutet aber nicht auf eine Krise hin. Es handelt sich vielmehr um eine „technische Gegenbewegung“, nachdem der Umsatz der Versender durch die Lockdowns in der Pandemie in die Höhe geschossen war. Zudem hat der Onlinehandels teilweise schon einen hohen Marktanteil erreicht, der das weitere Wachstum bremst. Im Kernsortiment des Cityhandels werden inzwischen Marktanteile von 40 Prozent und mehr erreicht. Einstellig ist der Onlineanteil in den Bereichen Heimwerken und Garten sowie in der Nahversorgung. Beides ist für die Innenstadt kaum von Bedeutung.

Trotz des E-Commerce-Booms setzte der Innenstadthandel auf Expansion. Die Nachfrage nach mehr und größeren Verkaufsflächen ging mit kräftigen Mietzuwächsen und dem Bau zahlreicher innerstädtischer Einkaufszentren einher. Auch die Krise des Innenstadthandels konnte den Centerbau nicht stoppen. 2024 kommt mit dem Westfield Hamburg-Überseequartier noch ein sehr großes hinzu. Es könnte aber erst einmal ein Schlusspunkt sein. Die Chancen auf die Realisierung großer Handelsentwicklungen sind durch kräftig gestiegene Bau- und Finanzierungskosten und die davon verursachten Insolvenzen von Projektentwicklern – Signa, Centrum oder die Gerchgroup sind bekannte Namen – erheblich gesunken. Damit droht nun Stillstand bei einer ganzen Reihe noch nicht abgeschlossener Bauprojekte in promi-

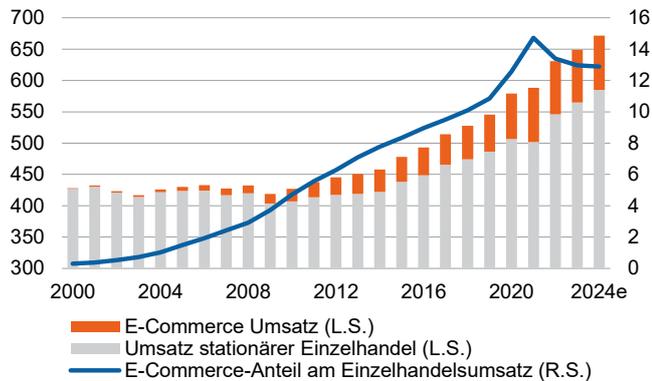
**Der Lebensmittelhandel litt besonders unter der hohen Inflation, der Modehandel erholte sich etwas**

**Trotz zwischenzeitlichem Rückgang hält der Wachstumstrend im E-Commerce an**

**Trotz des Erfolgs von E-Commerce hielt die Neuentwicklung von Einkaufszentren an**

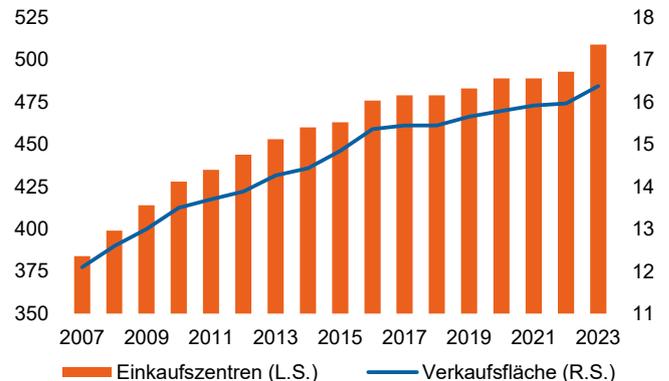
**Projektentwickler-Insolvenzen könnten die Innenstädte mit Dauerbaustellen belasten**

**DER ONLINE-HANDEL HAT KRÄFTIG AN BEDEUTUNG ZUGELEGT**  
L.S.: UMSATZ IN MRD. EURO, R.S. ANTEIL IN %



Quelle: HDE

**BIS ZULETZT NAHM DIE ZAHL DER SHOPPING-CENTER NOCH ZU**  
L.S.: ANZAHL, R.S.: FLÄCHE IN EINKAUFSZENTREN IN MIO. M<sup>2</sup>



Quelle: EHI Retail Institute

nennten Innenstadtlagen, die auf das Umfeld negativ ausstrahlen können. Insgesamt dürfte die innerstädtische Verkaufsfläche in den kommenden Jahren durch die Um-  
nutzung von Handelsobjekten wie Kaufhäusern allmählich sinken.

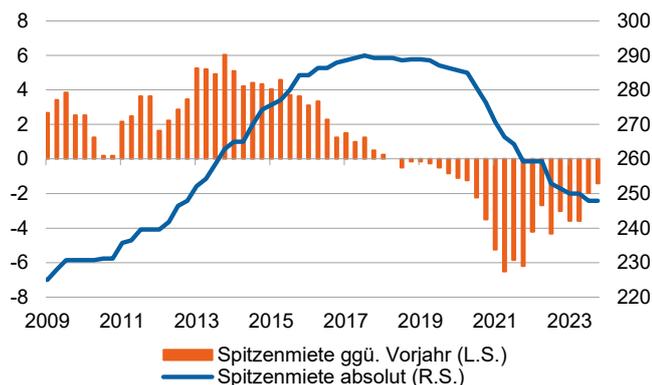
Die optimistischen Erwartungen, die das Verkaufsflächenwachstum getragen haben, sind auch auf die früheren günstigen Rahmenbedingungen zurückzuführen. Dazu zählten die rückläufige Arbeitslosigkeit, Reallohnzuwächse dank niedriger Inflation, Bevölkerungswachstum und nicht zuletzt ein florierender Städtetourismus. So sind die bis 2016 trotz Flächenwachstum und boomendem E-Commerce steigenden Mieten im Spitzensegment des Handels zu erklären. Der Parallelbetrieb von Online-Shops und engmaschigen Filialnetzen trieb jedoch vor allem die Kosten, nicht aber die Umsätze in die Höhe. Der Handel musste auf die Bremse treten. Die Mieten stagnierten kurz auf dem hohen erreichten Niveau, bevor sie ab 2018 zu erodieren begannen. Pandemie und Inflation beschleunigten die Talfahrt.

**Mietrückgang setzte schon vor Corona ein: Teure engmaschige Filialnetze zwangen zum Sparen**

Die Filialnetze wurden zwar schon vor Corona lichter, doch der Umsatzeinbruch im Cityhandel durch die Lockdowns zwang die Filialisten zum beschleunigten Rückzug. Nach HDE-Angaben wird es Ende 2024 46.000 Geschäfte weniger als 2022 geben. Manche Ketten gaben 30 Prozent ihrer Standorte auf. Aktuell gibt es noch rund 300.000 Läden bei weiter rückläufigem Trend. Neben Filialschließungen tragen

**Innenstadthandel schrumpft weiter, auch durch Insolvenzen und Filialschließungen**

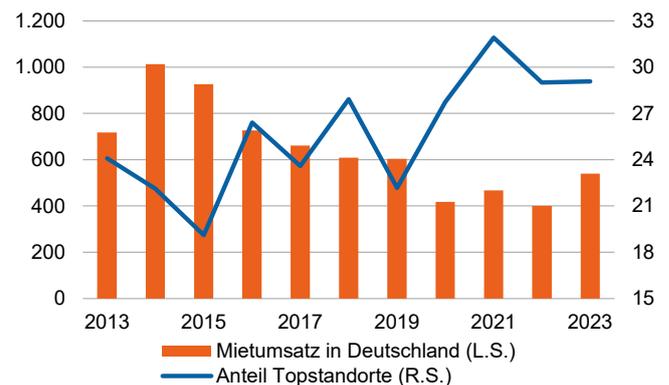
**NACH LANGEM ANSTIEG, STAGNATION UND KRÄFTIGEM RÜCKGANG SCHEINEN SICH DIE SPITZENMIETEN ZU STABILISIEREN**  
L.S.: VERÄNDERUNG IN %, R.S.: MIETE IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa

nur Topstandorte

**DAS INTERESSE AN INNENSTADTFLÄCHEN NIMMT ZU – GEFRAGT SIND VOR ALLEM DIE TOPSTANDORTE**  
L.S.: FLÄCHE IN TSD. M<sup>2</sup>, R.S.: ANTEIL IN %



Quelle: BNP Paribas Real Estate

dazu auch zahlreiche Insolvenzen bekannter Filialketten bei. Der Warenhauskonzern Galeria meldete 2023 zum dritten Mal binnen weniger Jahre Insolvenz an. Ob damit das endgültige Aus oder eine neue Chance – abgekoppelt von der insolventen Signa-Gruppe – verbunden ist, bleibt abzuwarten.

Leerstände finden sich in praktisch allen Innenstädten und Einkaufszentren. Das Ausmaß ist aber unterschiedlich. Bei manchen Centern ist die Flächenbelegung durch den Handel so niedrig, dass die Objekte im Ganzen oder teilweise umgenutzt werden. Mit Parkhaus und meist guter Erreichbarkeit sind sie gut für Büroflächen, Freizeit- oder Bildungseinrichtungen oder Facharztzentren geeignet. Neben Leerständen werden die Vermieter durch die Insolvenzen belastet, die auch bei fortgeführtem Geschäftsbetrieb in sinkenden Mieteinnahmen münden. In der Regel lassen sich bei der Nachverhandlung der Mietverträge spürbare Zugeständnisse durchsetzen, weil sonst Leerstand droht. Statt des früher üblichen Zehnjahreszeitraums verkürzte sich die Mietvertragslaufzeit im Modehandel zudem auf drei- bis fünf Jahre.

Neben der an vielen Standorten anzutreffenden Umwandlung von Handelsobjekten in Mixed-Use-Objekte hat sich die Nachfrage nach Handelsflächen aber wieder stabilisiert. Dazu haben auch die durch Leerstände bessere Verfügbarkeit von attraktiven Flächen sowie die spürbar niedrigeren Ladenmieten beigetragen. Neben bislang nicht vertretenen Filialketten präsentieren dort auch Anbieter ihre Produkte, die – wie die Hersteller von Elektrofahrzeugen – dort bislang nicht vertreten waren. Damit verbessert sich die Angebotsvielfalt mit positiven Impulsen für die Innenstädte.

Aber nicht alle Vermietungen steigern die City-Attraktivität. Dazu zählt etwa der Zuwachs an Billigläden, Nagelstudios, Handy- oder Barber-Shops. Auch wegen Discountern oder Drogerien kommt wohl niemand in die Innenstadt. Die Immobilieneigentümer stehen vor einem Dilemma: Die City profitiert zwar von einem breitgefächerten Angebotsmix aus Kommerz und Kultur, doch sind die Vermieter auf die Mieteinnahmen angewiesen, die etwa bei einer Nutzung durch eine renommierte Drogeriekette sichergestellt sind. Sinkt die Attraktivität der Innenstadt durch Leerstände oder ein wenig zugkräftiges Angebot, droht eine Abwärtsspirale. Um dem entgegenzuwirken, greifen viele Städte ein. Sie entwickeln neue Innenstadtkonzepte oder mieten selbst Flächen für eine kulturelle Zwischennutzung. Teilweise kaufen die Städte auch Handelsimmobilien, um einen dauerhaften Leerstand zu vermeiden.

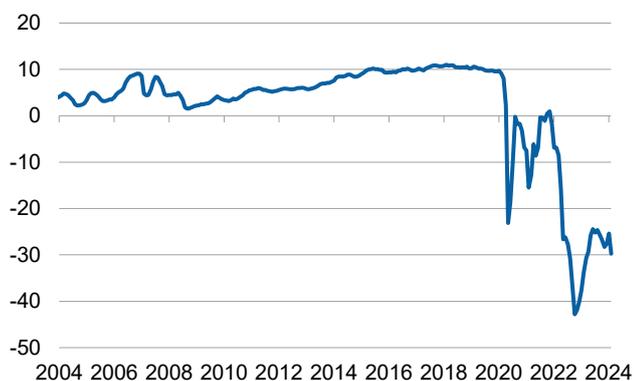
### Vermieter leiden nicht nur unter Leerständen

### Flächenumnutzung und Angebotsvielfalt unterstützen die Innenstadtentwicklung

### Immobilien Eigentümer sind auf Mieteinnahmen angewiesen und können daher bei der Mieterauswahl nicht allzu wählerisch sein

## Marktumfeld für den Einzelhandel

**KONSUMSTIMMUNG KANN SICH NICHT DURCHGREIFEND ERHOLEN**  
KONSUMKLIMA IN PUNKTEN (STAND JANUAR 2024)



Quelle: GfK

**ARBEITSLOSENQUOTE STEIGT AUF NIEDRIGEM NIVEAU**  
ARBEITSLOSENQUOTE IN % (STAND JANUAR 2024)

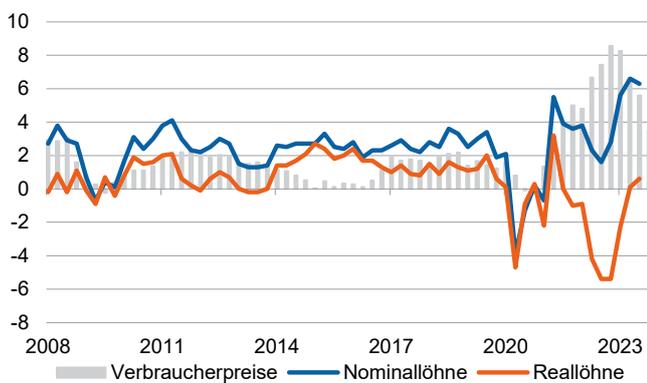


Quelle: Bundesbank

Für den Handel ist die trübe Stimmung der Verbraucher ungünstig. Das von der GfK gemessene Konsumklima hat sich zwar vom Tiefststand gelöst, ist aber immer noch niedrig und hat zuletzt im Februar einen sichtbaren Rückschlag erlitten. Anhaltende Klagen aus der Wirtschaft über den Standort Deutschland, der lange Bahnstreik im Januar und schwächere Signale vom Arbeitsmarkt sind mögliche Ursachen. Den privaten Verbrauch stützte der Arbeitsmarkt in den zurückliegenden Jahren mit hoher Beschäftigung und niedriger Arbeitslosigkeit. Beides setzt sich wohl fort, doch mehr Langzeitarbeitslose und weniger offene Stellen, sowie der von einer ganzen Reihe Unternehmen angekündigte Stellenabbau und die so aufkommende Sorge über die Sicherheit des eigenen Arbeitsplatzes belasten den Konsum.

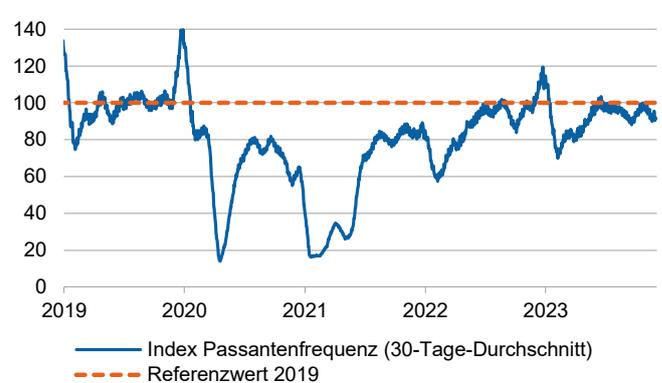
**Konsumstimmung erleidet im Februar einen Rückschlag**

**REALLÖHNE HABEN NEGATIVEN BEREICH WIEDER VERLASSEN**  
IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: Destatis

**DIE EINKAUFSMEILEN SIND WIEDER SO VOLL WIE VOR CORONA**  
INDEX PASSANTENFREQUENZ (2019 = 100)



Quelle: Destatis

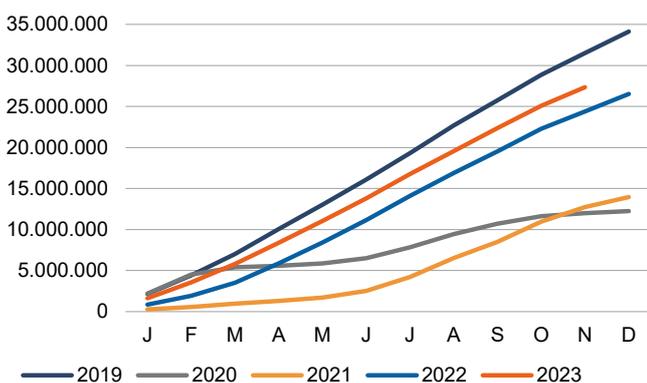
Positiv ist, dass die zwischenzeitlich auf 9 Prozent beschleunigte Inflationsrate Ende 2023 wieder unter 4 Prozent lag. In Verbindung mit kräftigen Lohnsteigerungen konnten die zeitweilig deutlich negativen Reallöhne wieder in den positiven Bereich zurückkehren.

**Reallohnentwicklung kehrt in den positiven Bereich zurück**

Ebenfalls erfreulich ist, dass es die Kunden praktisch genauso zahlreich wie vor Corona in die Innenstädte zieht. Auch wenn sich die Umsätze nicht entsprechend erholt haben, sind gut besuchte Innenstädte besser als leere. Außerdem wächst die Bevölkerung und damit das Kundenpotenzial. Der Ukraine-Krieg ist zwar für viele

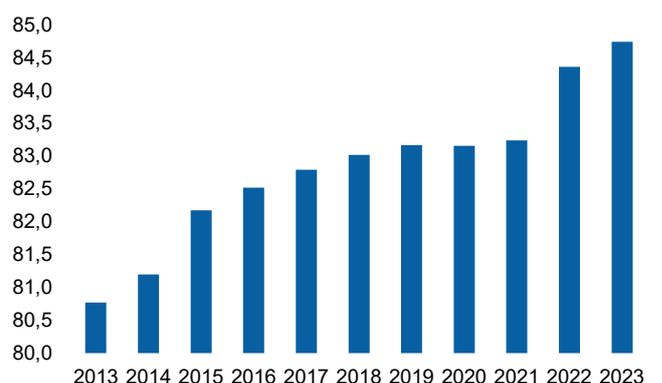
**Gut für den Handel: Die Arbeitslosigkeit ist niedrig, die Bevölkerung wächst, der Tourismus erholt sich**

**BEISPIEL BERLIN: DER TOURISMUS HAT SICH 2023 WEITER ERHOLT**  
ANZAHL ÜBERNACHTUNGEN



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

**HANDEL PROFITIERT SEIT 2021 VON 1,5 MIO. ZUSÄTZLICHEN KUNDEN**  
EINWOHNERZAHL IN DEUTSCHLAND IN MIO.



Quelle: Destatis

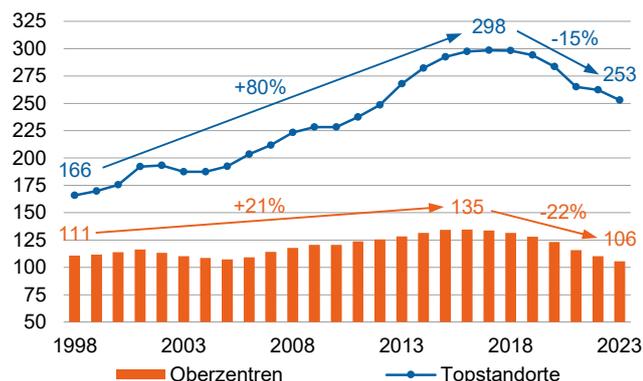
Menschen eine Tragödie, doch dem Handel kommt die 2022 um 1,1 Mio. und 2023 um über 300.000 Einwohner gewachsene Bevölkerung zugute. Zuvor stagnierte die Einwohnerzahl mehrere Jahre. Außerdem hat sich das Tourismusgeschäft nach der Pandemie rasch erholt. Die Übernachtungszahlen haben wieder fast das hohe Niveau von 2019 erreicht.

**Handel: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten**

In den Innenstädten steht den nach wie vor auftretenden Filialschließungen und Insolvenzen ein wieder lebhafteres Interesse an Verkaufsflächen gegenüber. Dazu tragen die bessere Flächenverfügbarkeit durch Leerstände und deutlich niedrigere Mieten bei. Die anziehende Nachfrage schlug sich 2023 in einer verlangsamt sinkrate der Spitzenmieten nieder. Das zeigen die quartalsweise erhobenen Mieten der Topstandorte. In den jährlich erfassten Mieten – für Oberzentren sind keine Quartalswerte verfügbar – zeichnet sich der abgeflachte Mietrückgang weniger deutlich ab. Zumindest hat sich 2023 der Rückgang der Spitzenmieten – über alle 19 betrachteten Standorte gerechnet – auf 4 Prozent abgebremst. 2021 fiel der Rückgang mit 6 Prozent deutlich kräftiger aus.

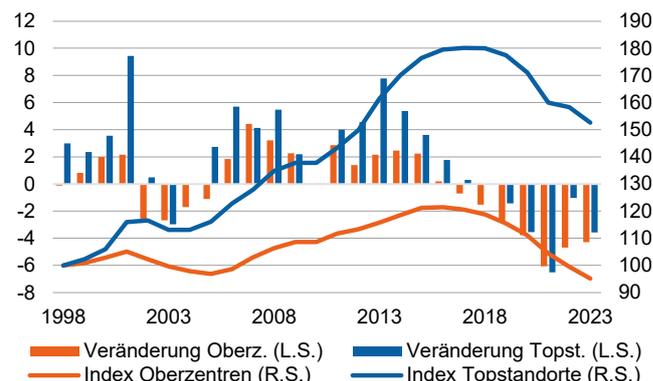
**Spitzenmieten sinken 2023 um weitere 4 Prozent ab**

**DIE SPITZENMIETE SANK AN DEN TOPSTANDORTEN TROTZ DES ZUVOR VIEL STÄRKEREN ANSTIEGS MODERATER SPITZENMIETE IN EURO JE M<sup>2</sup>**



Quelle: bulwiengesa

**DIE MIETENTWICKLUNG ZWISCHEN TOPSTANDORTEN UND OBERZENTREN KLAFFT WEIT AUSEINANDER SPITZENMIETE IM HANDEL GEGENÜBER VORJAHR IN %**



Quelle: bulwiengesa

Nicht nur während der Pandemie, sondern auch auf lange Sicht haben sich die Mieten der Topstandorte besser als die der Oberzentren entwickelt. Im Aufschwung der Innenstädte nach der Jahrtausendwende zogen die Mieten der Topstandorte nicht nur viel kräftiger an, hier fiel auch der Rückgang durch die Krise des Cityhandels milder aus. Zudem setzte der Mietrückgang in den Oberzentren schon früher ein. Unter dem Strich legten die Spitzenmieten der Topstandorte binnen 25 Jahren um über 50 Prozent zu, wohingegen die der Oberzentren im gleichen Zeitraum um 5 Prozent nachgaben.

**Spitzenmiete der Top-7 ist auf lange Sicht kräftig gestiegen, in den Oberzentren dagegen leicht gesunken**

Die Topstandorte profitieren von ihren günstigeren Standortfaktoren, die sie für Retailer interessanter macht. Kriterien sind die Marktgröße, Internationalität, eine bessere Kaufkraft und ein hohes Gästeaufkommen. Die betrachteten Oberzentren sind zwar auch oft starke Handelsstandorte, aber sie reichen in der Kombination der Standortfaktoren nicht an die sieben Topstandorte heran und sie sind durch ihre größere Zahl auch austauschbarer.

**Standortfaktoren fallen bei Topstandorten insgesamt günstiger aus**

Die auf alle Standorte wirkenden belastenden Faktoren wie E-Commerce, die Pandemie oder die Rezession werden von standortindividuellen Einflüssen in einem

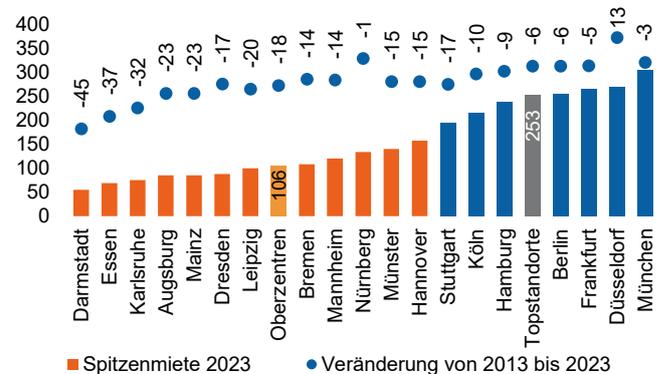
**Mietrückgang klappt je nach Standort weit auseinander**

**MIETRÜCKGANG DURCH KRISE DES CITYHANDELS FÄLLT JE NACH STANDORT DEUTLICH UNTERSCHIEDLICH AUS**  
VERÄNDERUNG DER SPITZENMIETE IN % VON 2018 BIS 2023



Quelle: bulwiengesa

**DIE SPITZENMIETE ERREICHT BEI EINEM DRITTEL DER STANDORTE NICHT MEHR DIE MARKE VON 100 EURO/M²**  
SPITZENMIETE IN EURO JE M², MIETENTWICKLUNG IN %



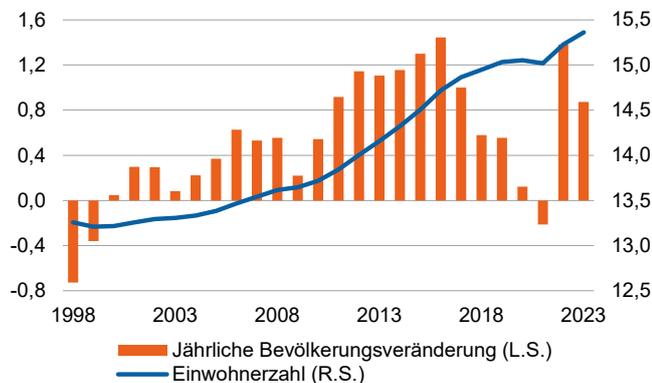
Quelle: bulwiengesa

erheblichen Umfang überlagert. Das zeigt die große Bandbreite des Mietrückgangs an den betrachteten Standorten. So gab die Spitzenmiete in Darmstadt seit 2018 um über ein Drittel nach, während das Minus in Düsseldorf lediglich im niedrigen einstelligen Bereich liegt. An den meisten Standorten gingen die Spitzenmieten zwischen 15 und 25 Prozent zurück.

Bis 2015 wiesen alle 19 betrachteten Standorte eine dreistellige Spitzenmiete auf. Heute trifft das nur noch auf 13 Standorte zu. Die Bandbreite je Quadratmeter reichte 2023 von 55 Euro in Darmstadt bis zu 305 Euro in München. Im Durchschnitt wird in den Oberzentren eine Spitzenmiete von 106 Euro je Quadratmeter gezahlt. Bei den Topstandorten sind es 253 Euro je Quadratmeter. Hannover erreicht als teuerstes Oberzentrum nicht ganz 160 Euro je Quadratmeter. Stuttgart ist der günstigste Topstandort. Die Spitzenmiete sank hier leicht unter die Marke von 200 Euro je Quadratmeter. Zwischen 2013 und 2023 ging die Spitzenmiete, von Düsseldorf ausgenommen, überall zurück. In Berlin, Frankfurt, München und Nürnberg hielt sich der prozentuale Rückgang in Grenzen, während die Miete in Darmstadt um 45 Prozent, in Essen um 37 Prozent und in Augsburg um 32 Prozent erheblich nachgab.

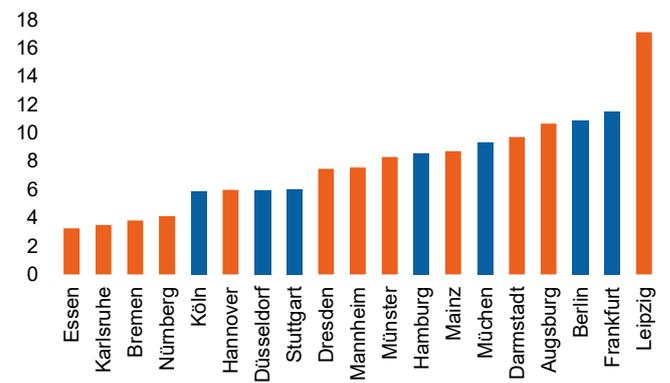
**Unter den Oberzentren ist Darmstadt der günstigste, Hannover der teuerste Einzelhandelsstandort**

**DURCH ZUWANDERUNG IN DIE GROßSTÄDTE STEIGT MIT DER EINWOHNERZAHL AUCH DAS KUNDENPOTENZIAL**  
L.S.: IN %, R.S.: IN MIO.



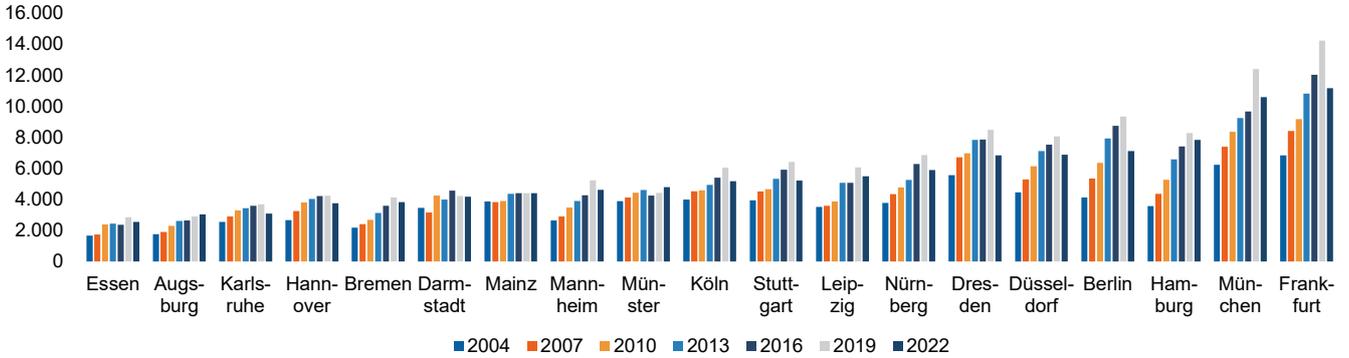
Quelle: Scope

**DIE BEVÖLKERUNGSDYNAMIK WEIST GROßE UNTERSCHIEDE AUF**  
EINWOHNERENTWICKLUNG VON 2013 BIS 2023 IN %



Quelle: Scope

**2019 WAR FÜR DEN TOURISMUS EIN REKORDJAHR, AUF DAS EIN JÄHER EINBRUCH DURCH CORONA FOLGTE  
DANACH KONNTEN SICH DIE ÜBERNACHTUNGSZAHLEN RASCH ERHOLEN  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**



Quelle: bulwiengesa, Scope

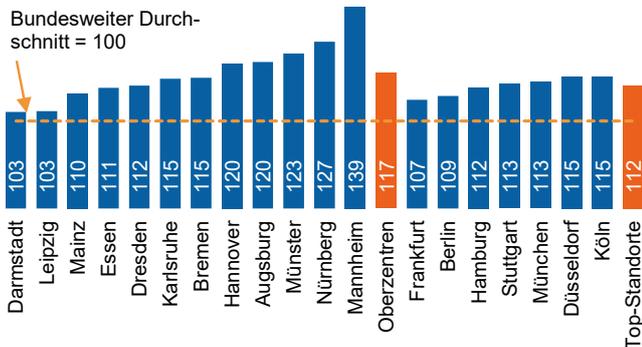
Der Zuzug in die Großstädte lässt die Bevölkerung vieler Standorte kontinuierlich steigen. Seit Ende der 1990er Jahre legte die kumulierte Einwohnerzahl der 19 betrachteten Städte um 2 Mio. Menschen oder 15 Prozent auf insgesamt 15,4 Mio. Einwohner zu. Damit wächst zugleich das Kundenpotenzial im Handel. Allerdings fällt die Wachstumsdynamik der Städte unterschiedlich aus. Eine ausgeprägte Zuwanderung geht zudem oft mit angespannten Wohnungsmärkten und kräftig steigenden Mieten einher. Daher kann die Kaufkraft unter steigenden Wohnkosten leiden.

**Die Einwohnerzahl der betrachteten 19 Städte wuchs innerhalb von 25 Jahren um 2 Mio. Menschen**

Neben dem Bevölkerungswachstum hat der boomende Städtetourismus den Innenstadthandel unterstützt. Über 20 Jahre legte die Zahl jährlicher Übernachtungen fast kontinuierlich zu. Durch die Pandemie brachen die Gästezahlen zwar ein, konnten sich danach aber gut erholen, auch wenn die Rekordwerte von 2019 meist noch nicht wieder erreicht werden. Aber nicht alle Städte können von der Kaufkraft der Besucher profitieren, weil die Gästezahlen standortspezifisch erhebliche Unterschiede aufweisen. Nur wenige Städte erreichen hohe Werte. Neben Dresden, Leipzig und Nürnberg sind es vor allem die Topstandorte. In den meisten Städten ist das Gästeaufkommen eher moderat ausgeprägt.

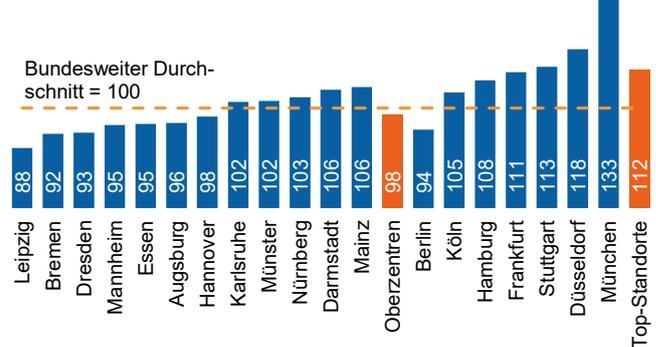
**Die Standorte mit einem ausgeprägten Tourismusgeschäft sind im Vorteil**

**OBERZENTREN ERREICHEN MEIST ETWAS HÖHERE ZENTRALITÄTSWERTE  
ZENTRALITÄTSKENNZIFFER 2023 IN PUNKTEN**



Quelle: bulwiengesa

**TOPSTANDORTE WEISEN VON BERLIN ABGESEHEN EINE HOHE BIS SEHR HOHE KAUFKRAFT AUF  
KAUFKRAFTKENNZIFFER 2023 IN PUNKTEN**



Quelle: bulwiengesa

Allen Standorten gelingt es, Kaufkraft aus dem Umland anzuziehen. Von einzelnen Ausreißern nach oben und unten abgesehen sind die Unterschiede der Standorte aber eher gering. Lediglich Nürnberg und Mannheim erreichen in ihrer Region hohe Zentralitätswerte. Mit Blick auf die Kaufkraft ist die Bandbreite der Städte größer. Schlusslichter sind die ostdeutschen Standorte, aber auch einige westdeutsche Oberzentren liegen ein gutes Stück unter dem bundesweiten Durchschnitt. Fünf Oberzentren erreichen ein moderat überdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Deutlich bessere Werte weisen die Topstandorte auf. Die Kaufkraft der Münchener liegt mehr als 30 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt.

**Eine ganze Reihe von Standorten weist eine sichtbare Kaufkraftschwäche auf**

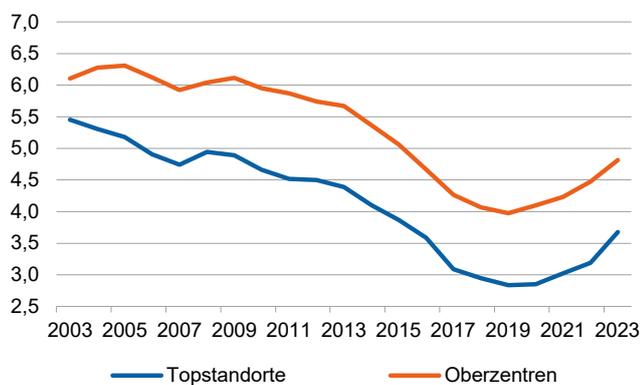
Die Renditeentwicklung von Einzelhandelsimmobilien in Citylagen hat an Bedeutung verloren. Gefragt sind vor allem peripher gelegene Nahversorgungsimmobiliien und Fachmarktzentren, auf die der größte Teil der Einzelhandelsinvestments entfällt. Große Transaktionen wie der Teilverkauf des Berliner KaDeWe waren 2023 die Ausnahme. Die meisten Transaktionen waren mit einem durchschnittlichen Volumen im unteren zweistelligen Millionenbereich kleinteilig.

**Nahversorgung und Fachmärkte dominieren die Retailinvestments**

Die anfängliche Mietrendite für Einzelhandelsobjekte in zentralen Lagen variierte 2023 zwischen 3,5 Prozent in München und knapp 5,5 Prozent in Essen. Im Durchschnitt liegt die anfängliche Mietrendite der Topstandorte bei 3,7 Prozent. In den Oberzentren werden 4,8 Prozent erreicht. Der Renditeanstieg seit 2020 liegt bei Handelsobjekten in Oberzentren (70 Basispunkte) und Topstandorten (80 Basispunkte) – anders als bei Büroimmobilien – fast gleichauf. Der Renditeabstand hat sich im Zeitablauf kaum verändert.

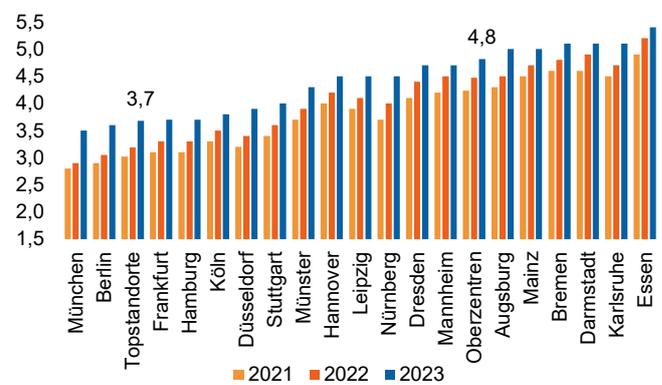
**Renditeanstieg ist in Oberzentren und Topstandorten vergleichbar kräftig ausgefallen**

**RENDITEN FÜR HANDELSOBJEKTE ZIEHEN SUKZESSIVE AN**  
HANDEL ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %



Quelle: bulwiengesa

**MIETRENDITEN IM HANDEL REICHEN VON 3,5 BIS GUT 5,5 PROZENT**  
HANDEL ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %



Quelle: bulwiengesa

**Fazit Einzelhandelsimmobilien: Mietrückgang klingt ab**

Der Innenstadthandel steht im Wettbewerb mit den auch dank Homeoffice erfolgreichen Stadtteillagen, peripheren Einkaufszentren und Outlet-Centern sowie dem E-Commerce. Doch gerade das Interesse an innerstädtischen Verkaufsflächen zeigt, dass die Produktpräsentation am Bildschirm allein nicht ausreicht, um potenzielle Käufer zu begeistern. Das gilt insbesondere für die Topstandorte, wo mit einer hohen Passantenfrequenz und zahlreichen Touristen besonders viele potenzielle Kunden erreicht werden. Damit hat hier der stationäre Handel eine Zukunftsperspektive, wenngleich der Verkaufsflächenbedarf dauerhaft niedriger ausfällt.

**Einzelhandel an Topstandorten hat eine gute Perspektive**

Das gesunkene Mietniveau und die derzeit gute Verfügbarkeit von Verkaufsflächen erleichtert den Abschluss neuer Mietverträge, die mit den gut halbierten Mietvertragslaufzeiten das Risiko der Mieter reduzieren. Die Spitzenmieten scheinen sich allmählich zu stabilisieren, auch wenn weitere Rückgänge nicht ausgeschlossen sind. Die verbesserte Verkaufsflächennachfrage bremst die sinkenden Mieten, die angesichts der guten Flächenverfügbarkeit aber wohl nicht so schnell wieder zulegen werden. Zudem hält der Strukturwandel im Einzelhandel und in den Innenstädten noch an. Großflächige Vermietungen finden dabei immer seltener statt.

**Spitzenmieten dürften sich allmählich stabilisieren**

Für einen weiterhin lebhaften Innenstadthandel ist es wichtig, dass die Attraktivität der Innenstädte erhalten bleibt. Hohe Leerstände, Filialschließungen und E-Commerce haben Bürgern, Politikern und Immobilieneigentümern die Notwendigkeit dafür vor Augen geführt. Besonders groß sind die Herausforderungen an Standorten mit ungünstigen Vorgaben, wenn etwa die Bevölkerung stagniert, die Kaufkraft niedrig ausfällt und vom Tourismusgeschäft kaum Impulse ausgehen. Die initiierten Aktivitäten reichen von überarbeiteten City-Konzepten und Investitionsplänen für die Innenstädte bis zu Quartiersentwicklungen, bei denen die Verkaufsfläche zugunsten anderer Nutzungen reduziert wird. Der Bedarf an neuen Büros und Wohnungen und die hier kräftig steigenden Mieten unterstützen die Umsetzung. Dagegen können die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten neue Innenstadtprojekte gefährden.

**Hohe Bau- und Finanzierungskosten könnten Innenstadtentwicklungen bremsen**

#### HANDEL – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE

	2022	2023	2024e
<b>12 Oberzentren</b>			
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> (ggü. Vorjahr in %)	110,3 (-4,7)	105,6 (-4,3)	104,0 (-1,4)
<b>7 Topstandorte</b>			
Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> (ggü. Vorjahr in %)	262,4 (-1,0)	252,9 (-3,6)	251,6 (-0,5)

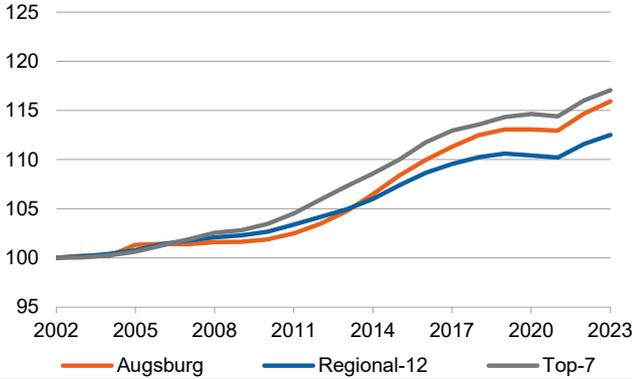
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

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 absolut höchsten Miete entspricht.

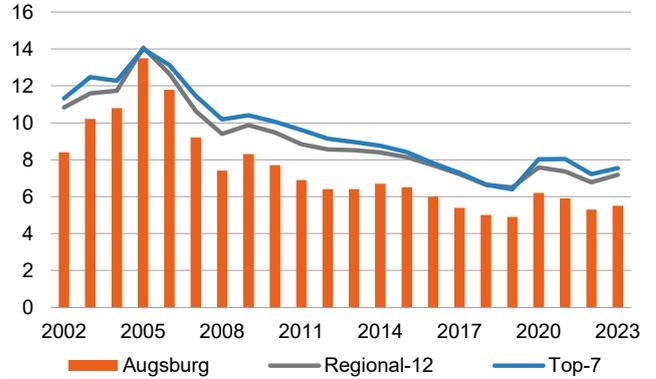
## AUGSBURG

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %

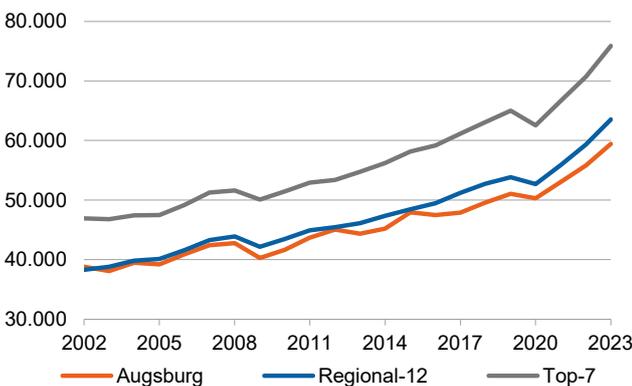


Quelle: bulwiengesa

Das von den Römern gegründete Augsburg – bekannt durch das Rathaus, den Goldenen Saal und die Fuggerei – ist nach Einwohnern die drittgrößte Stadt in Bayern. Die Bevölkerung stagnierte für lange Zeit, doch ab 2010 setzte ein kräftiges Wachstum ein, wodurch sie sich binnen zehn Jahren um 11 Prozent auf knapp über 300.000 Menschen ausweitete. Ein Pluspunkt ist die Nähe zu München in Verbindung mit dem deutlich günstigeren Augsburger Wohnungsmarkt. Pendler erreichen die 60 Kilometer entfernte Landeshauptstadt gut über die Autobahn A8 oder per ICE. Die Stadtentwicklung profitiert von nicht mehr benötigten Flächen der ehemals bedeutenden Textilindustrie sowie von ehemaligen Kasernen nach dem Abzug der US-Streitkräfte. Der erfolgreiche Strukturwandel zeigt sich anhand des Beschäftigungswachstums und einer für eine Großstadt mit 5,5 Prozent (Dezember 2023) niedrigen Arbeitslosenquote. Wichtige Wirtschaftssektoren sind Faserverbundtechnik, Umwelttechnologie, IT, Mechatronik, Luft- und Raumfahrttechnik sowie Kultur- und Kreativwirtschaft. Insgesamt hat das verarbeitende Gewerbe noch einen hohen Stellenwert. Positiv auf die Stadtentwicklung wirkte sich die 1970 gegründete Universität aus. Mit 27.000 Studierenden ist Augsburg ein bedeutender Bildungsstandort, der mit dem Neubau der Uniklinik noch wächst. Das „Projekt Augsburg City“ mit einem Umbau des Hauptbahnhofs und einer unterirdischen Tram ist seit vielen Jahren die größte städtebauliche Maßnahme in der Stadt.

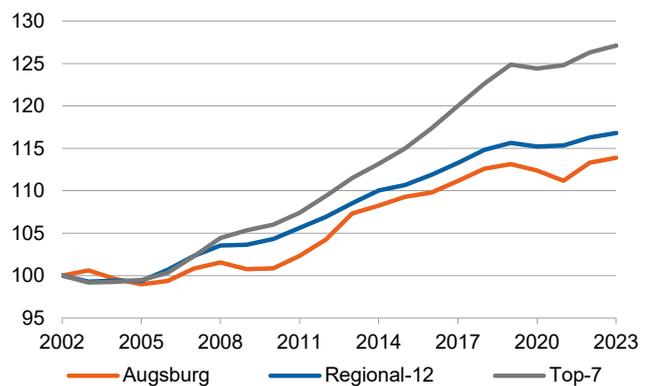
**Augsburg profitiert von der Nähe zu München und ist zugleich ein bedeutender Bildungs- und Wirtschaftsstandort**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

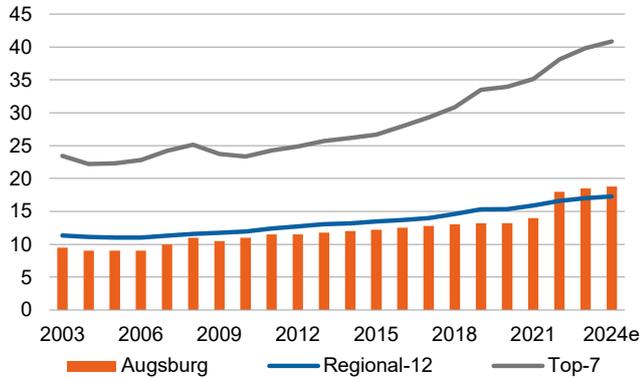
**ERWERBSTÄTIGE**  
2002 = 100



Quelle: Scope

## Büroimmobilien in Augsburg

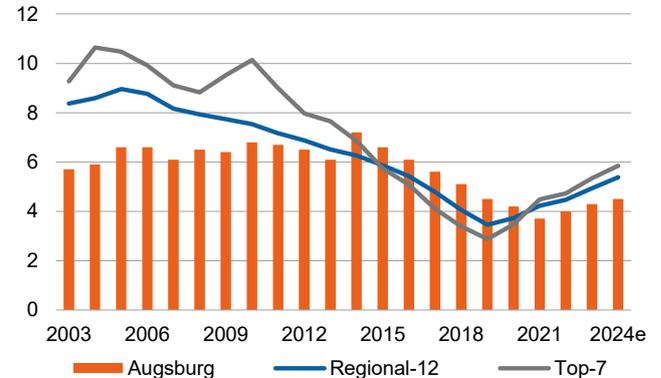
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

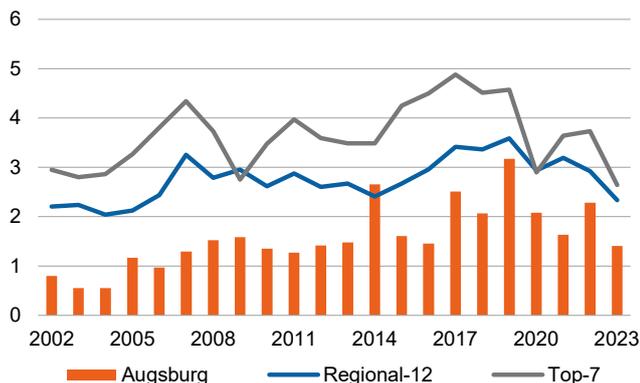


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Im Vergleich zum rund zehnmal so großen Münchener Büromarkt geht es in Augsburg mit einem Flächenbestand von gut 1,5 Mio. Quadratmetern wesentlich beschaulicher zu. Die Nachfrage ist vor allem regional geprägt. 2023 ging der Büroflächenumsatz, der im langjährigen Durchschnitt mit 2 Prozent des Flächenbestands ohnehin moderat ausfällt, auf 21.000 Quadratmeter zurück. Abgesehen von einem etwas größeren Mietvertrag von Patrizia mit 5.000 Quadratmetern erfolgten vor allem kleinteilige Mietabschlüsse. Trotz des mit 11 Prozent binnen zehn Jahren recht kräftigen Wachstums des Bürobestands konnte die Leerstandsquote bis 2021 auf unter 4 Prozent zurückgehen. Seitdem weitete sie sich nur geringfügig auf 4,3 Prozent aus. Büroprojekte entstehen in der Regel eigennutzungsorientiert. Dabei hat die Neuentwicklung in den zurückliegenden Jahren Fahrt aufgenommen. Meist entstehen Bürogebäude auf Konversionsarealen oder im Innovationspark. Auf dieser 66 Hektar großen Entwicklungsfläche soll insbesondere die Vernetzung zwischen Forschung und Unternehmen gefördert werden. Bedeutende Flächennachfrager sind der HighTech-Sektor und die öffentliche Verwaltung. Die Spitzenmiete legte 2022 im Zuge neu entwickelter Büroflächen erheblich zu. 2023 ging es mit einem moderaten Plus weiter bergauf auf 18,50 Euro je Quadratmeter. Insgesamt stieg die Spitzenmiete binnen zehn Jahren um mehr als 50 Prozent. Das ausgeweitete Mietniveau dürfte im laufenden Jahr eine weitgehend stabile Spitzenmiete nach sich ziehen. Der Leerstand könnte ebenfalls noch etwas zulegen.

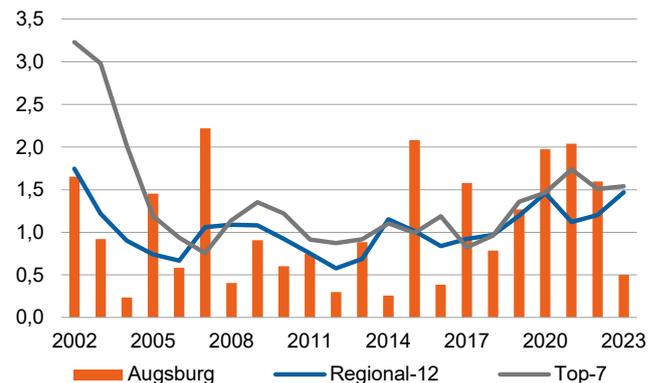
### Büro: Spitzenmiete weitete sich 2022 sehr kräftig aus

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

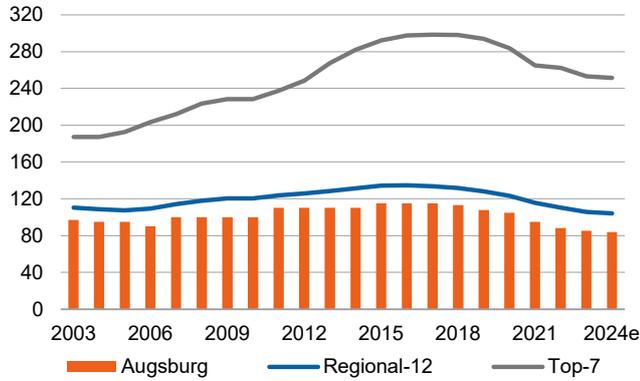
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

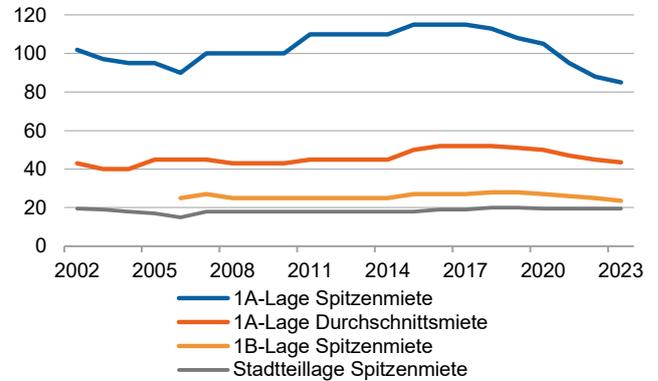
## Handelsimmobilien in Augsburg

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN IN 1A- UND 1B-LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

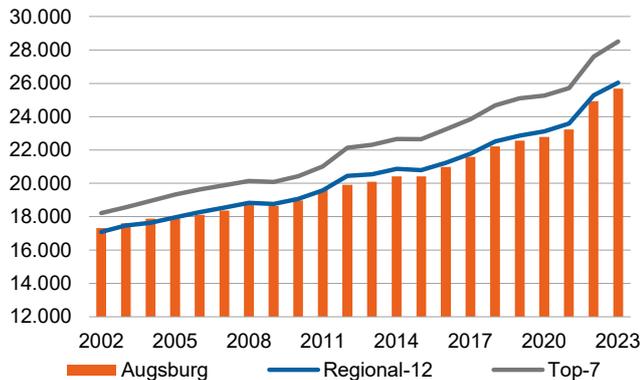


Quelle: bulwiengesa

Augsburg verfügt durch die Versorgungsfunktion im 600.000 Menschen großen Einzugsgebiet über einen relativ hohen Verkaufsflächenbestand. Als attraktiver Einkaufsstandort fällt die Zentralität der mittig zwischen München und Ulm gelegenen Stadt mit einer Kennzahl von rund 120 Punkten gut aus. Die Kaufkraftkennzahl ist dagegen mit 96 Punkten leicht unterdurchschnittlich. Positiv für den Handel ist das vergrößerte Kundenpotenzial durch die in den zurückliegenden Jahren gewachsene Bevölkerung. Dagegen spielt der Tourismus keine allzu bedeutende Rolle. Die City mit ihren rund 300 Geschäften wurde 2018 mit dem als Helio wiedereröffneten ehemaligen Fuggerstadt-Center in Bahnhofsnähe sowie dem Umbau des früheren K&L-Gebäudes in der Bürgermeister-Fischer-Straße aufgewertet. Die Aufenthaltsqualität profitiert zudem von vielen gastronomischen Betrieben. Doch die anhaltenden Belastungen für den Einzelhandel haben auch in der attraktiven und erst kürzlich modernisierten Augsburger Innenstadt Spuren in Form von Leerständen hinterlassen, die zum Teil mit Pop-up-Stores überbrückt werden. Ein Rückschlag ist auch die im Herbst 2023 erfolgte Insolvenz des traditionsreichen Modehauses RübSamen. Insgesamt gab die Spitzenmiete gegenüber ihrem früheren Maximum um etwas mehr als ein Viertel auf zuletzt 85 Euro je Quadratmeter nach. Trotz des deutlich gesunkenen Mietniveaus ist ein weiterer Rückgang nicht ausgeschlossen.

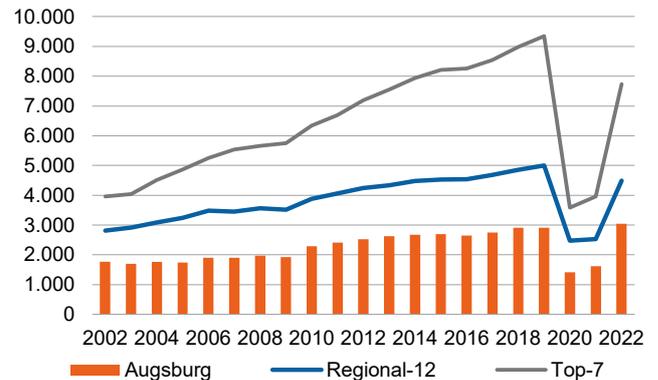
**Handel: Attraktiver Einkaufsstandort konnte Rückgang der Spitzenmiete um ein Viertel nicht verhindern**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa

**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

## BERLIN

### Büroimmobilien in Berlin

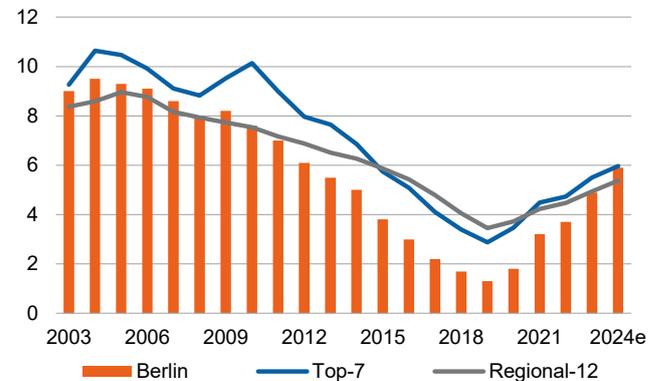
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

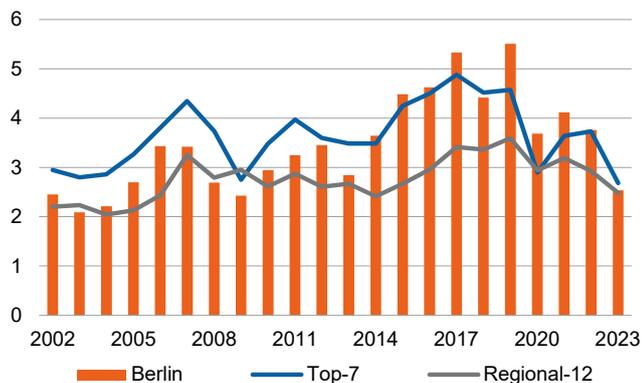


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Berlins Aufschwung hat den größten Büromarkt des Landes mit über 21 Mio. Quadratmetern Fläche kräftig belebt. Der Flächenumsatz lag 2017 und 2019 sogar über 1 Mio. Quadratmetern. Durch den lange Zeit schwachen Bürobau sank die Leerstandsquote bis 2019 auf knapp über 1 Prozent, während die Spitzenmiete stark anstieg und der zuvor günstige Büromarkt fast das Niveau von Frankfurt und München erreichte. Das führte zu einer Vielzahl von Projektentwicklungen, sodass der jährliche Flächenneuzugang auf über 500.000 Quadratmeter answoll. Die bessere Verfügbarkeit moderner Flächen bremste den Mietanstieg und weitete den Leerstand aus. Die Spitzenmiete erreichte 2023 44,50 Euro je Quadratmeter und verdoppelte sich fast gegenüber 2013. Die Leerstandsquote kletterte auf 4,9 Prozent. Der Flächenumsatz sank 2023 mit 540.000 Quadratmetern auf den niedrigsten Wert seit zehn Jahren. Darin sind nicht wie im Vorjahr sieben, sondern lediglich drei Großabschlüsse – BCG, Jobcenter und berlinovo – mit jeweils mehr als 10.000 Quadratmetern enthalten. Durch den wohl auch 2024 erhöhten Flächenneuzugang dürfte die Leerstandsquote auf 6 Prozent zusteuern. Erneute kräftige Mietzuwächse bleiben wohl aus. Im Umfeld einer schwachen Konjunktur ist allenfalls ein leichtes Mietplus zu erwarten.

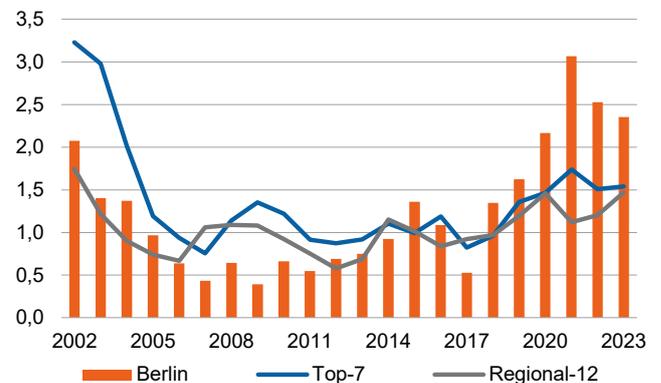
### Büro: Der steile Mietanstieg hat den Neubau kräftig angekurbelt

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

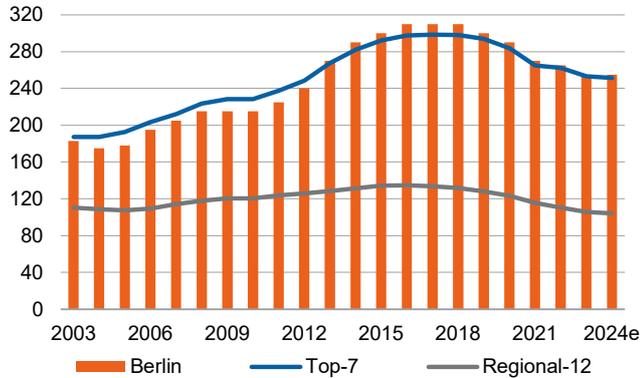
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

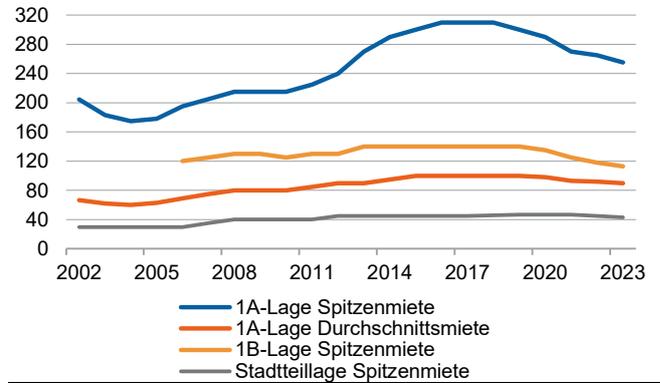
## Handelsimmobilien in Berlin

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa

Vom Aufschwung Berlins hat der Einzelhandel in hohem Maße profitiert. Die Arbeitslosigkeit ging deutlich zurück, während das Kundenpotenzial durch den anhaltenden Zuzug in den Großraum Berlin wuchs. Insgesamt verfügt der Einzelhandel mit weit über 5 Mio. Menschen über das größte Einzugsgebiet unter den deutschen Städten. Von hoher Bedeutung ist auch der florierende Tourismus, der 2019 34 Mio. Übernachtungen zählen konnte. Die hohe Besucherzahl ist für Berlin auch durch die niedrige regionale Kaufkraft ein wesentlicher Faktor. Abgesehen von der Größe zeichnet sich der Berliner Einzelhandel durch mehrere räumlich getrennte 1A-Lagen aus. Dazu zählen die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der Ku'damm und der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße und die Trendlage Hackescher Markt. Hinzu kommen rund 70 Shopping-Center, unter denen die große Mall of Berlin herausragt. Die Spitzenmiete stagnierte von 2016 bis 2019 bei 310 Euro je Quadratmeter. Danach sank sie bis 2022 um 18 Prozent auf 255 Euro je Quadratmeter. Seitdem ist das Mietniveau stabil. Der Einzelhandel in der attraktiven Bundeshauptstadt hat zwar eine recht gute Perspektive, wenngleich die Belastungen für den Handel anhalten. Das zeigt etwa die für 2024 angekündigte Schließung der Berliner Filiale des französischen Luxuskaufhauses Galeries Lafayette. Zudem sind das große Verkaufsflächenangebot und die vielen Einkaufszentren eine Herausforderung. Bei Letzteren dürfte es in der Zukunft zu Umnutzungen kommen.

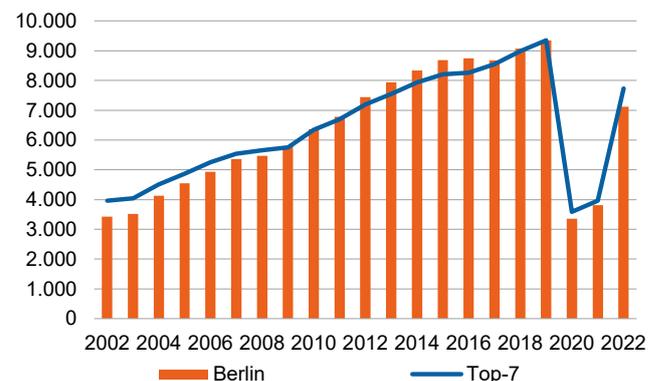
**Handel: Auch Deutschlands führender Shopping-Standort hat zu viel Verkaufsfläche**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa

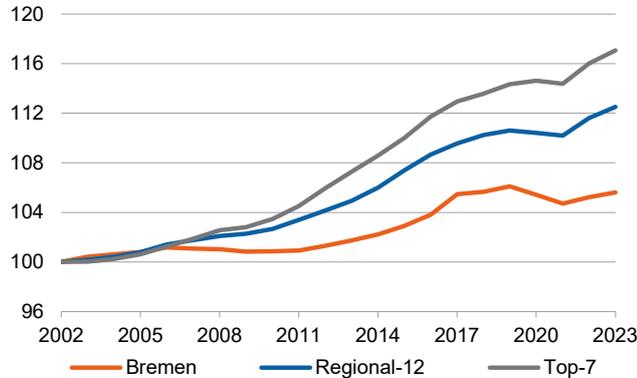
**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

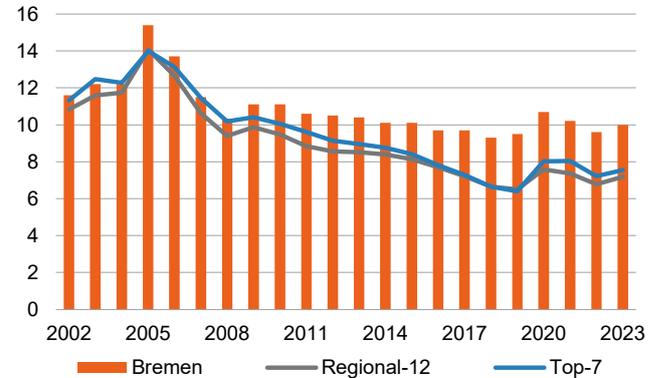
## BREMEN

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %

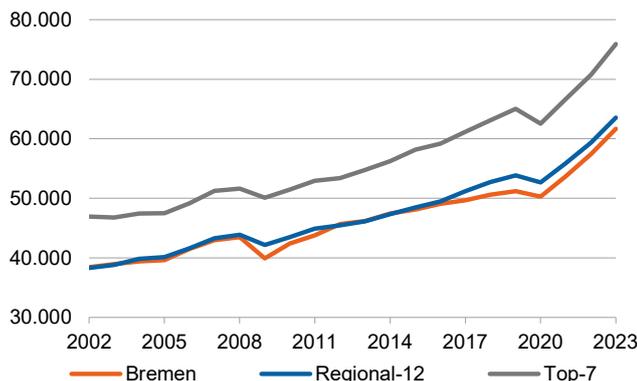


Quelle: bulwiengesa

Bremen liegt als Hauptstadt des kleinsten Bundeslandes auf Platz 11 der einwohnerstärksten deutschen Städte. Die Bevölkerung wuchs seit 2013 um gut 4 Prozent auf fast 570.000 Einwohner. Für das im Vergleich geringere Einwohnerwachstum dürfte auch die schwächere Entwicklung am Arbeitsmarkt verantwortlich sein. Trotz des erfolgreichen Strukturwandels, der von den Krisenbranchen Schwerindustrie und Schiffbau verursacht wurde, liegt die Arbeitslosenquote mit 10 Prozent (November 2023) auf einem anhaltend hohen Niveau. Durch das langsamere Beschäftigungswachstum ging die Arbeitslosigkeit nicht wie in vielen anderen Städten zurück. Wirtschaftliche Erfolge betreffen vor allem die Sektoren Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel sowie Biotechnologie. Bedeutsam sind zudem die maritime Wirtschaft und Logistik. Der Wandel zum Dienstleistungs- und Technologiestandort wurde von der 1971 gegründeten Universität begleitet. Insgesamt sind an den Bremer Hochschulen gut 35.000 Studierende eingeschrieben. Günstig wirkt sich die gute Anbindung über Straße, Bahn, See- und Flughafen aus. Zu den größten Unternehmen in Bremen zählen Airbus, ArcelorMittal, BLG Logistics und Daimler. Der Immobilienstandort ist mit einer Vielzahl großer Projekte in Bewegung gekommen. Dazu zählen die Überseeinsel, das Hulsberg-Viertel, das Tabakquartier, das Hachez-Quartier, das Sparkassenareal Am Brill oder die Gartenstadt Werder. Zudem soll die Innenstadt durch Projektentwicklungen und einen Uni-Campus attraktiver werden.

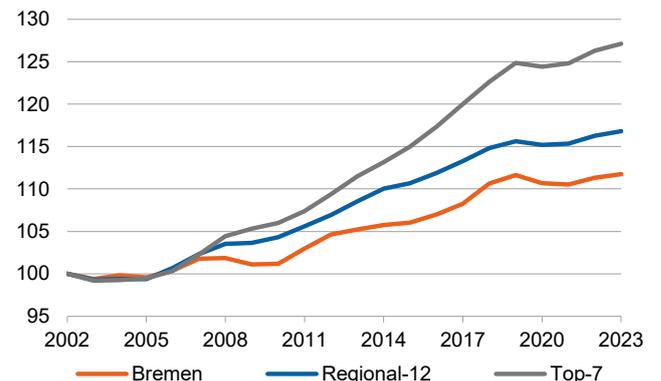
### Trotz wirtschaftlichem Erfolg bleibt die Arbeitslosigkeit hoch

**BRUTTOINLANDSPRODUKT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

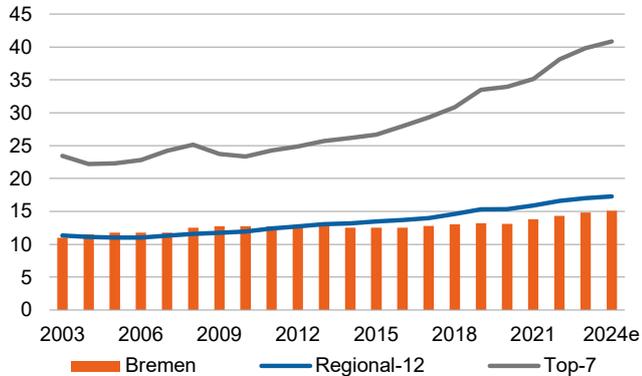
**ERWERBSTÄTIGE**  
2002 = 100



Quelle: Scope

## Büroimmobilien in Bremen

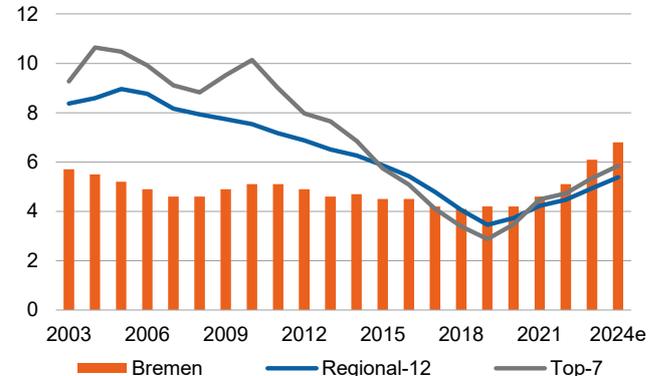
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

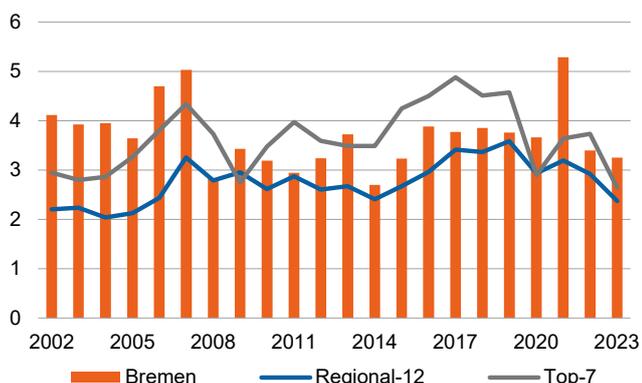


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Bremens Büromarkt verfügt über knapp 2,9 Mio. Quadratmeter Fläche, die seit 2013 etwas überdurchschnittlich um rund 13 Prozent ausgeweitet wurde. Das Flächenwachstum ging mit einer stabilen Quote von 4 bis 5 Prozent einher. Der 2022 und 2023 kräftigere Flächenneuzugang verstärkte den Trend steigender Leerstände, sodass die Leerstandsquote auf nicht ganz 6 Prozent anstieg. Die Spitzenmiete stieg in den zurückliegenden zehn Jahren mit 15 Prozent nur halb so schnell wie in den Oberzentren insgesamt. 2023 erreichte sie in der City 14,80 Euro je Quadratmeter, in Bürozentren war sie minimal höher. Lediglich Darmstadt weist in diesem Marktbericht eine niedrigere Spitzenmiete auf. Dagegen fällt die jährliche Vermietungsaktivität mit knapp 4 Prozent des Bestands etwas überdurchschnittlich aus. Meist werden knapp sechsstelligen Büroflächenumsätze erzielt. 2022 und 2023 wurde die Marke von 100.000 Quadratmetern aber geringfügig unterschritten. Insgesamt wird das Vermietungsgeschäft von kleinteiligen und mittelgroßen Abschlüssen getragen. Das war auch 2023 so, vom 18.000 Quadratmeter großen Abschluss der Universität im Gebäude der ehemaligen Bremer Landesbank abgesehen. Das Marktgeschehen konzentriert sich auf periphere Lagen wie die Airport City, den Technologiepark oder die Überseestadt, wo viele Büroprojekte entstanden. Dagegen ist der Bürobestand in der City überaltert. Das Flächenwachstum schwächt sich ab 2024 ab, der Leerstand nimmt aber voraussichtlich wie auch die Spitzenmiete weiter zu.

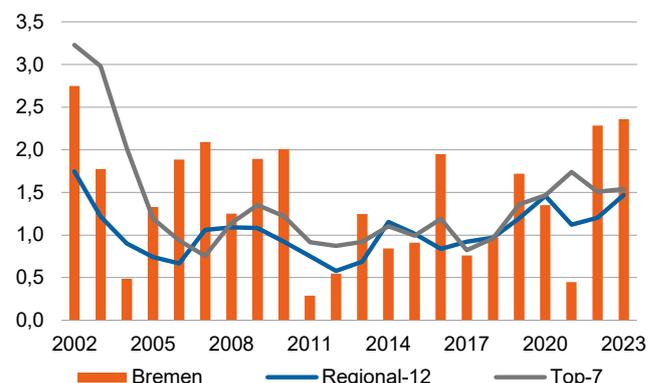
**Büro: Hoher Flächenneuzugang lässt die Leerstandsquote steigen**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

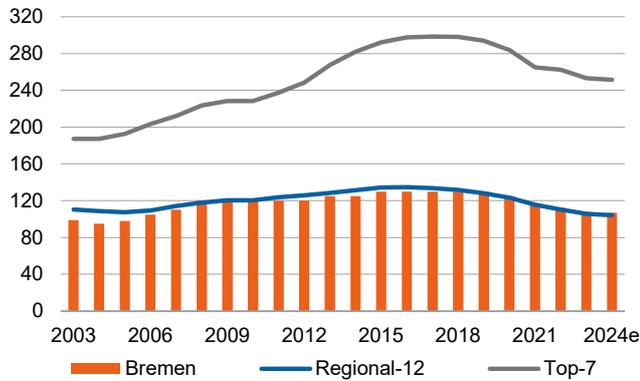
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

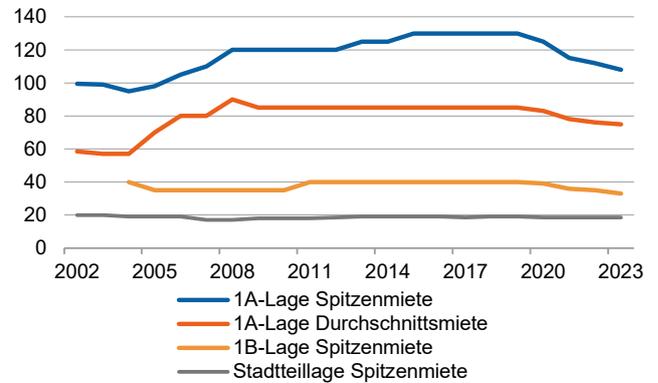
**Handelsimmobilien in Bremen**

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

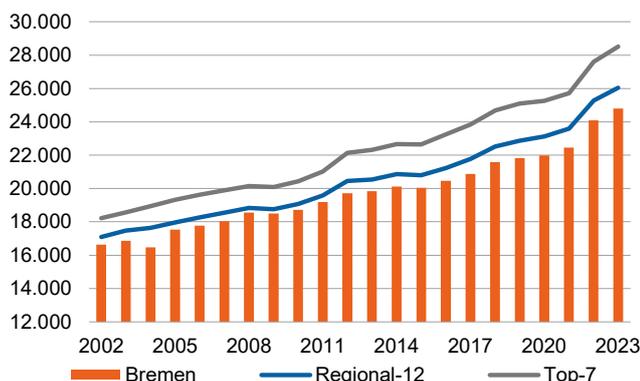


Quelle: bulwiengesa

Der Bremer Einzelhandel hat sich gemessen am Standortpotenzial nicht optimal entwickelt. Der große Shopping-Standort im Nordwesten profitiert zwar von einem 1 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet, doch die Zentralität fällt mit einer Kennzahl von 114 Punkten eher moderat aus. Ungünstig ist auch die niedrige Kaufkraft mit einer Kennziffer von nur 92 Punkten. Der Tourismus entwickelte sich positiv, erreicht aber bislang keine hohen Übernachtungszahlen. Gebremst wird der Innenstadthandel von großen peripheren Einkaufsstandorten wie Waterfront, Roland-Center oder Weserpark. Daher fällt die Spitzenmiete in den 1A-Lagen Söge-, Obern- und Hutfilterstraße mit 108 Euro je Quadratmeter eher moderat aus. Der Mietrückgang seit 2018 war mit 17 Prozent allerdings etwas geringer als im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Die attraktive Innenstadt mit überdachten Passagen sollte auch nicht unterschätzt werden. Für sie spricht die rasche Vermietung der gesamten Fläche des geschlossenen Galeria-Hauses, das nun von Opti-Wohnwelt als innerstädtisches Möbelhaus genutzt wird. Zudem möchte Bremen die City mit mehreren großen Entwicklungen für die Zukunft besser aufstellen. Dazu zählen die Neugestaltung des Domshofes und der Abriss des Parkhauses Mitte. Bei letzterem steht allerdings noch nicht fest, wie die frei werdende Fläche genutzt werden soll. Ein weiteres Projekt ist das Balgequartier, das aus dem Johann Jacobs Haus und benachbarten Gebäuden wie Essig- und Kontorhaus hervorgehen wird. Die Spitzenmiete könnte in der Zukunft jedoch unter den sich abzeichnenden Baustellen leiden.

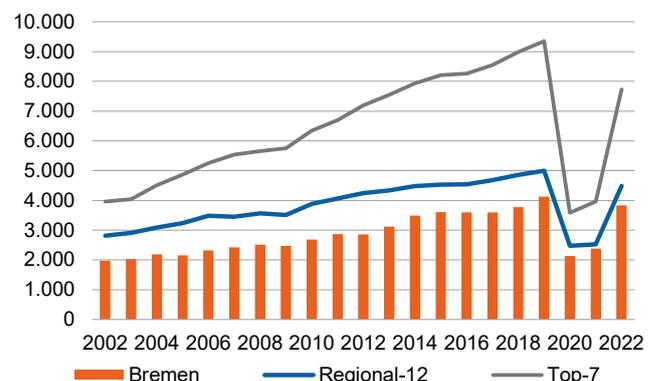
**Handel: Bremens City wird in den kommenden Jahren neu gestaltet**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

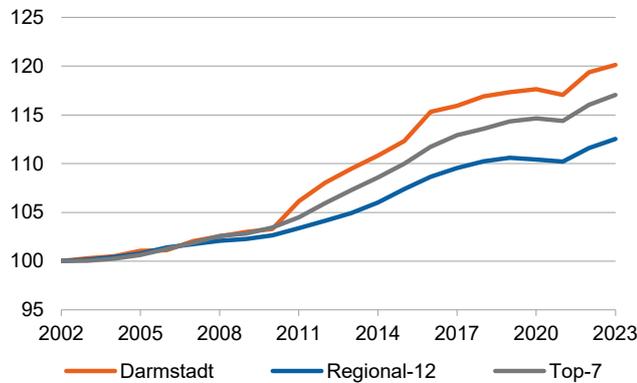
**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

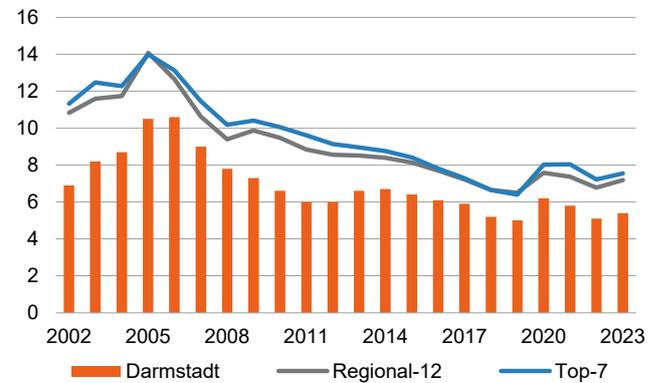
## DARMSTADT

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %

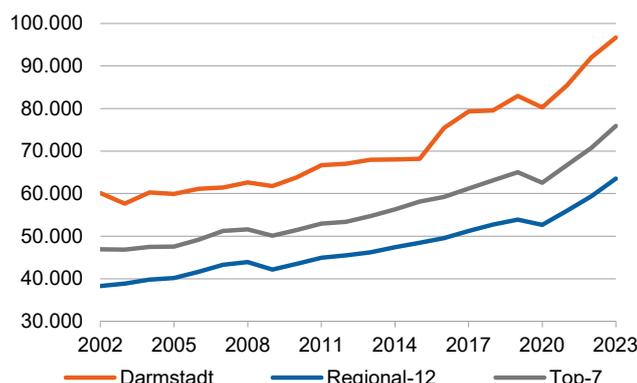


Quelle: bulwiengesa

Darmstadt zählt zu den besonders wachstumsstarken Städten. Nach einer pandemiebedingten Pause steigt die Einwohnerzahl wieder kräftig. Inzwischen leben gut 165.000 Menschen in Darmstadt, 30.000 mehr als zur Jahrtausendwende. Wesentliche Faktoren sind Bildung und Wissenschaft mit insgesamt 45.000 Studierenden. Unter den Forschungseinrichtungen ragen das Raumflugkontrollzentrum ESOC und der im Bau befindliche Teilchenbeschleuniger FAIR heraus. Positiv wirken sich auch die günstige Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets und der starke Wirtschaftsstandort mit über 110.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus. Kernbranchen sind IT, Chemie, Pharma, Biotech, Maschinenbau, Weltraumtechnologie und Kosmetik. Bedeutende Unternehmen sind die Telekom, Merck, die Software AG, der Maschinenbauer Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm, die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella sowie der Hersteller von Lebensmittelzusatzstoffen Döhler. Militärische Konversionsareale wie die Lincoln-Siedlung oder das Ludwigshöhviertel auf dem Gelände der Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung ermöglichen neue Quartiere. Dennoch ist das Wohnungsangebot knapp. Die Mieten erreichen fast das Niveau der Topstandorte. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,4 Prozent (Dezember 2023) niedrig. Die Aufnahme der Künstlerkolonie Mathildenhöhe in die UNESCO-Welterbeliste dürfte sich vorteilhaft auf das Tourismusgeschäft auswirken.

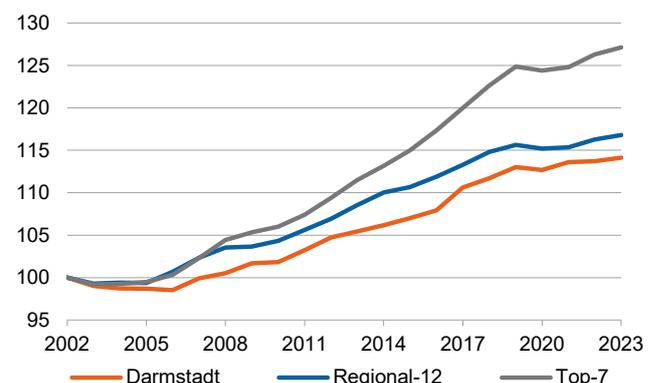
**Die „Wissenschaftsstadt“ ist ein bedeutender Wirtschafts- und Forschungsstandort**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

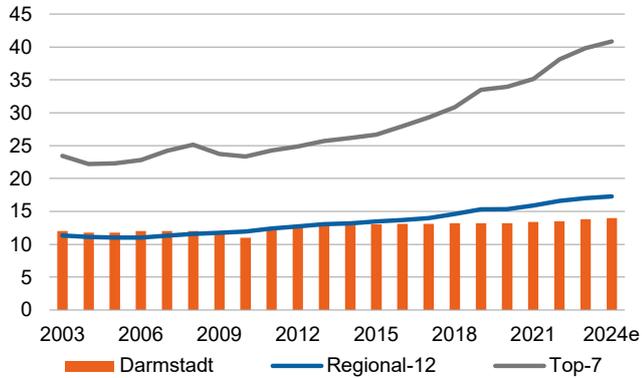
**ERWERBSTÄTIGE**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**Büroimmobilien in Darmstadt**

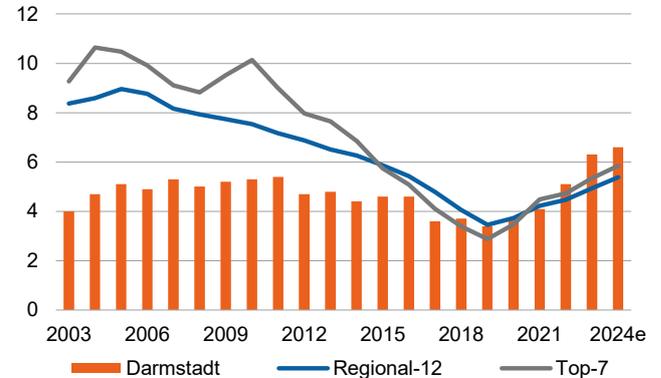
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

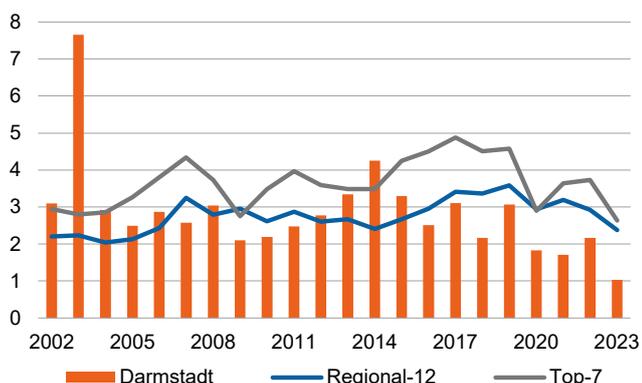


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Die hohe Beschäftigung in Darmstadt erfordert einen entsprechend großen Büromarkt. Die bis vor kurzem niedrige Leerstandsquote zeigte, dass der Flächenbestand von gut 1,7 Mio. Quadratmetern nicht überdimensioniert ist. Flächenneuzugänge und eine schwächere Vermietungsaktivität verursachten jedoch eine sichtbare Ausweitung der Leerstandsquote von 3,4 Prozent (2019) auf 6,3 Prozent (2023). Das vergangene Jahr verzeichnete mit nur 17.000 Quadratmetern ein historisches Tief beim Büroflächenumsatz. Dagegen lag der Durchschnitt der zurückliegenden zehn Jahre beim jährlichen Büroflächenumsatz bei 40.000 Quadratmetern. Im Gegensatz zu den Vorjahren blieben größere Abschlüsse weitgehend aus. Der größte Abschluss entfiel mit rund 6.000 Quadratmetern auf das Landesamt für Gesundheit und Pflege. Die Spitzenmiete konnte im schwachen Marktumfeld noch leicht auf 13,80 Euro je Quadratmeter zulegen. In reinen Bürolagen war sie marginal höher. Insgesamt weist Darmstadt allerdings eine nur verhaltene Entwicklung der Spitzenmiete auf, die binnen zehn Jahren um lediglich 6 Prozent zulegen konnte. Damit weist der Standort Darmstadt im Marktbericht die niedrigste Spitzenmiete und das geringste Mietwachstum auf. Mit dem deutlich stärkeren Mietanstieg in anderen Standorten des Rhein-Main-Gebiets wie in Frankfurt und Mainz konnte der Darmstädter Büromarkt nicht mithalten. Wir erwarten angesichts des deutlich höheren Leerstands im laufenden Jahr eine weiterhin verhaltene Mietentwicklung.

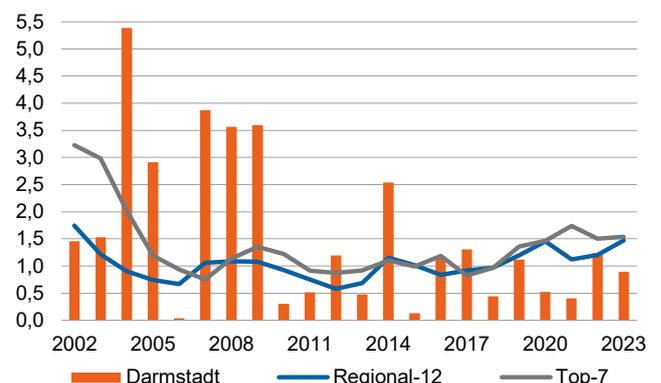
**Büro: Steigender Leerstand und geringe Mietzuwächse**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

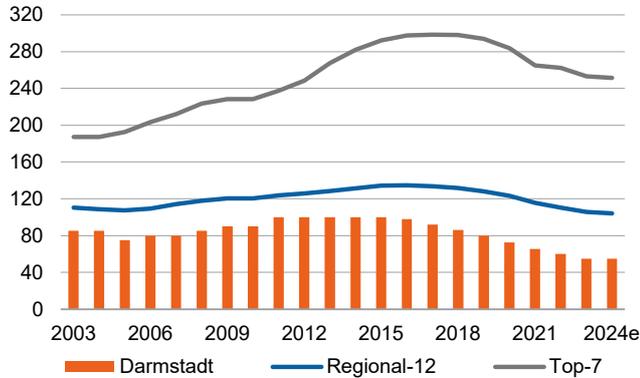
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

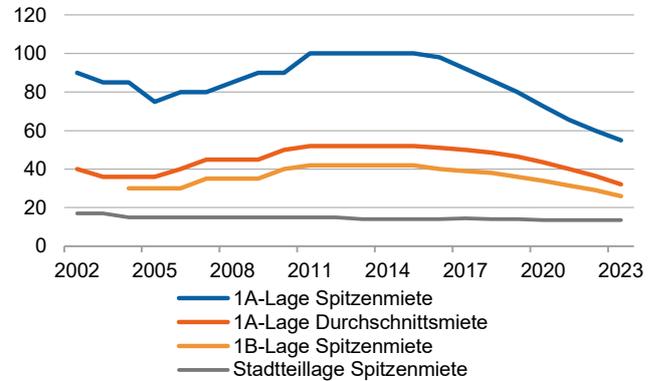
## Handelsimmobilien in Darmstadt

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

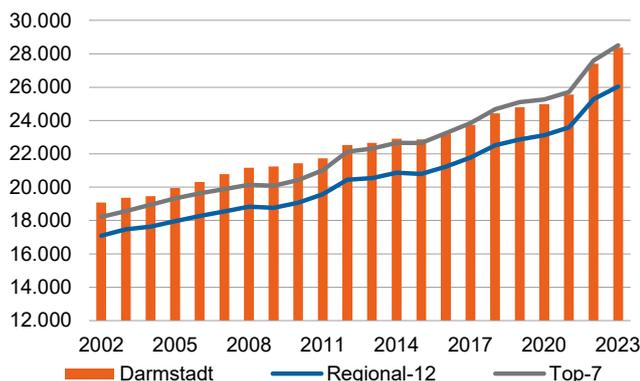


Quelle: bulwiengesa

Die günstigen Rahmenbedingungen mit einer rasch wachsenden Bevölkerung, moderater Arbeitslosigkeit und einer für eine „Studentenstadt“ guten Kaufkraft mit einer Kennziffer von 106 Punkten konnten im Darmstädter Einzelhandel den starken Rückgang der Spitzenmiete nicht verhindern. Sie hat sich seit 2013 auf nur noch 55 Euro fast halbiert. Die positive Wirkung der Aufnahme der Mathildenhöhe auf die Liste des UNESCO-Welterbes kann zwar das Tourismusgeschäft beleben, den zentralen Schwachpunkt der Darmstädter Innenstadt – die starke Konkurrenz mit umliegenden Standorten – aber allenfalls mildern. Zum Standortwettbewerb tragen vor allem das nur 30 Kilometer entfernte Frankfurt sowie das umfangreiche Shopping-Angebot im benachbarten Weiterstadt mit diversen Fachmärkten, dem großen Segmüller Einrichtungshaus und dem vom Einkaufs- zum Eventzentrum umgewandelten Loop 5 bei. Dabei bietet die Innenstadt mit den 1A-Lagen Schuchard- und Ernst-Ludwig-Straße und zwei Shopping-Centern – Luisencenter und Carree Darmstadt – ein breites Einkaufsangebot. Dazu kommt eine von vielen Restaurants mitgetragene hohe Aufenthaltsqualität. Mit zwei Warenhäusern des angeschlagenen Galeria-Konzerns könnten auf die City noch weitere Belastungen zukommen. Die Stadt will mit dem Stadtentwicklungskonzept „DA mittendrin“ und einem Quartiers- und Ladenflächenmanagement Leerständen und einer drohenden Innenstadtverödung entgegenwirken. Das Land Hessen hat eine Finanzhilfe für die Innenstadt gewährt. Die Situation für den Innenstadthandel dürfte angespannt bleiben. Die wirtschaftliche Standortstärke könnte aber helfen, die Lage zu stabilisieren.

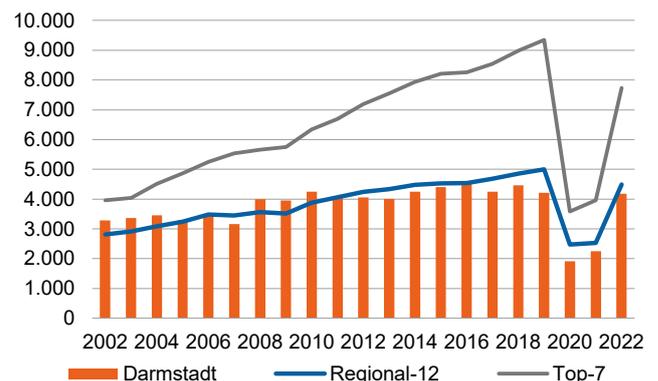
**Handel: Die wirtschaftliche Stärke kann den kräftigen Rückgang der Spitzenmiete nicht bremsen**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

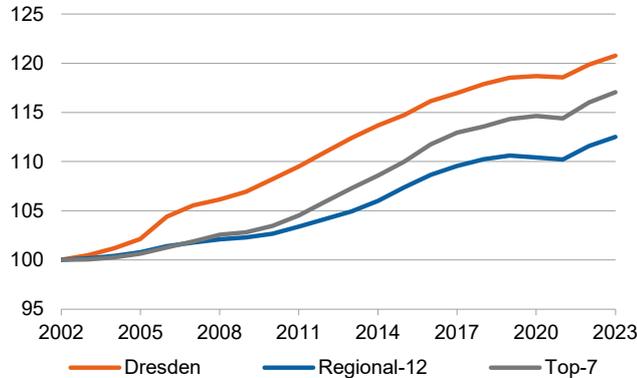
**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

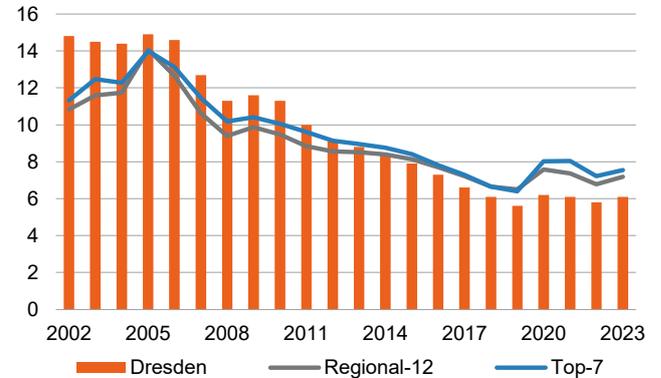
DRESDEN

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %

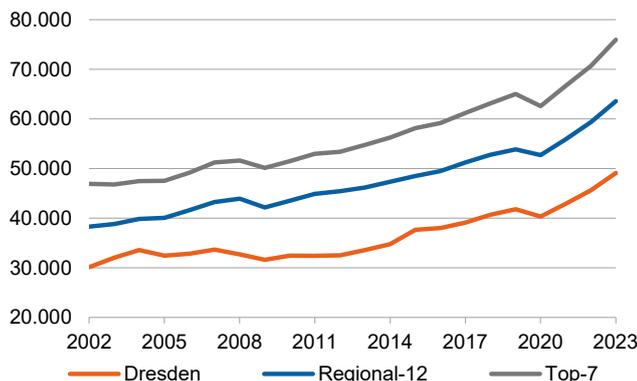


Quelle: bulwiengesa

Dresdens erfolgreiche Entwicklung geht mit einem kräftigen Plus der Einwohnerzahl einher. Sie wuchs binnen zehn Jahren um 8 Prozent auf 570.000 Menschen. Dazu trägt neben der hohen Lebensqualität in der attraktiven Stadt der wirtschaftliche Erfolg bei. Die ehemals hohe Arbeitslosenquote ist auf einen eher moderaten Wert von 6 Prozent (Dezember 2023) gesunken. Der Aufschwung hat allerdings den Pluspunkt günstiger Lebenshaltungskosten dank niedriger Wohnungsmieten merklich abgebaut. Durch viele Verwaltungsfunktionen ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Von großer Bedeutung sind die Bereiche Bildung und Forschung. Die Hochschulen mit 38.000 Studierenden und zahlreiche Forschungsinstitute schaffen nicht nur viele Arbeitsplätze, sondern bilden zugleich das Fundament des Hochtechnologiestandorts. In den Branchen Mikroelektronik und Informations- und Kommunikationstechnologie sind bereits über 75.000 Menschen beschäftigt. Zudem nimmt die Bedeutung des Hochtechnologie-sektors in Dresden, das mit dem selbstbewussten Slogan „Tomorrow’s Home“ für sich wirbt, noch zu. Infineon baut bereits ein neues Halbleiterwerk mit einem Investitionsvolumen von 5 Mrd. Euro. Der taiwanische Chip-Riese TSMC will die doppelte Summe in die Halbleiterfertigung investieren. Daneben tragen Automobilbau, Luftfahrt, Life Sciences, Nanotechnologie/Neue Werkstoffe sowie Maschinen- und Anlagenbau zur dynamischen Wirtschaftsentwicklung bei. Bedeutsam ist aber auch die Kultur- und Kreativwirtschaft. Zudem ist die Barockstadt ein „Hotspot“ im deutschen Städtetourismus.

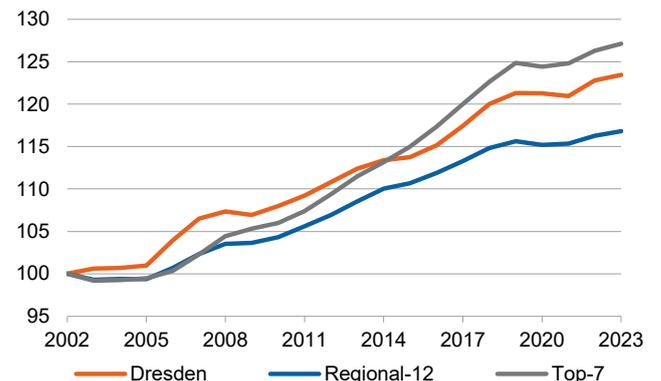
**Sachsens Landeshauptstadt hat sich zum bedeutenden Standort für Mikroelektronik entwickelt**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

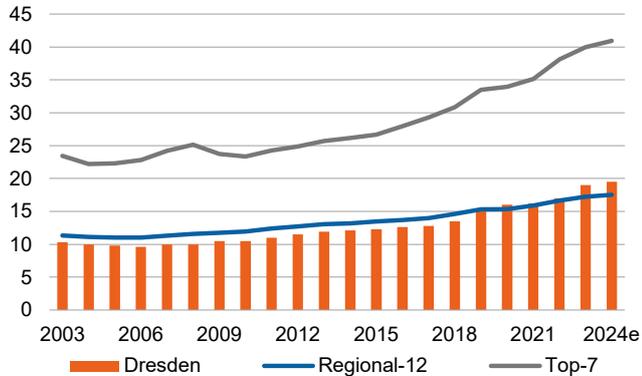
**ERWERBSTÄTIGE**  
2002 = 100



Quelle: Scope

## Büroimmobilien in Dresden

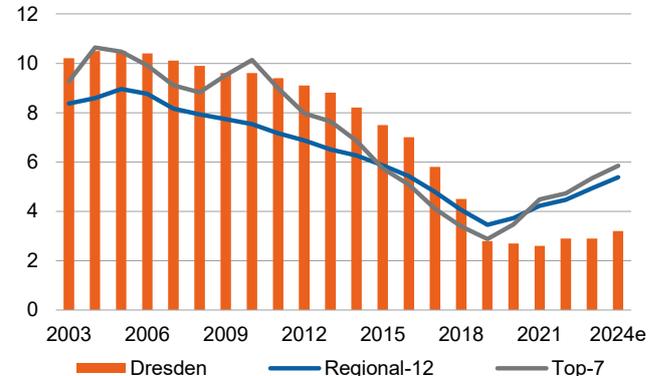
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

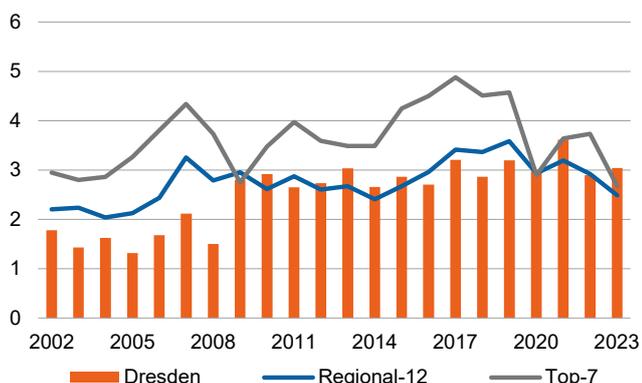


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Dresdens Bürofläche ist mit 3,1 Mio. Quadratmetern angesichts des wirtschaftlichen Erfolgs relativ knapp bemessen. Die Leerstandsquote ist seit einigen Jahren konstant niedrig mit Werten um 3 Prozent. Eine Ausweitung wie an vielen Bürostandorten durch Pandemie, Homeoffice oder die schwache Konjunktur blieb aus. Ein großer Teil des Bürobestands wurde in den 1990er Jahren gebaut, was mit erheblich steigenden Leerständen und einem anschließend nur noch gering ausgeprägten Bürobau einherging. Deshalb nahm der Flächenbestand in den zurückliegenden 20 Jahren nicht wesentlich zu und alterte dabei. Entsprechend knapp sind moderne Büroflächen. Der Bürobau nahm zwar etwas Fahrt auf, kann aber die über viele Jahre entstandene Lücke nicht schließen. Zudem dürfte der Bürobau angesichts hoher Finanzierungs- und Baukosten wieder nachlassen. Der Büroflächenumsatz erreicht in der Regel etwa 90.000 Quadratmeter jährlich. 2023 fiel der Wert sogar 5.000 Quadratmeter höher aus. Anders als an anderen Standorten profitierte der Flächenumsatz von einem Großabschluss. Mieter der fast 22.000 Quadratmeter Fläche war die Stadt Dresden. Die Spitzenmiete zog angesichts des knappen Angebots an modernen Flächen kräftig auf 19 Euro je Quadratmeter an. Das zehnjährige Mietplus lag mit rund 60 Prozent deutlich oberhalb des Durchschnitts der Oberzentren. Ein weiterer Mietanstieg ist angesichts des anhaltenden Bedarfs an modernen – aber knappen – Flächen gut möglich.

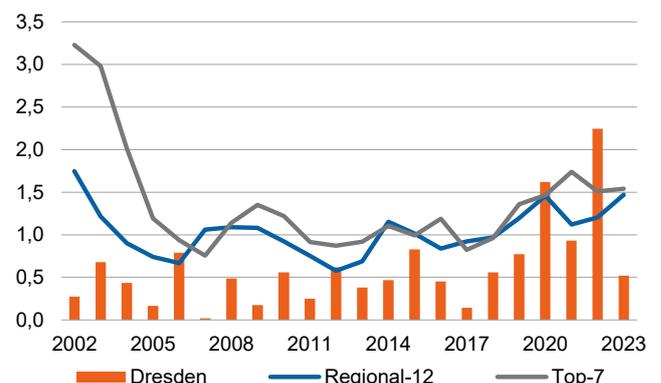
**Büro: Das Flächenangebot ist für den wachsenden Hochtechnologiestandort zu knapp**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

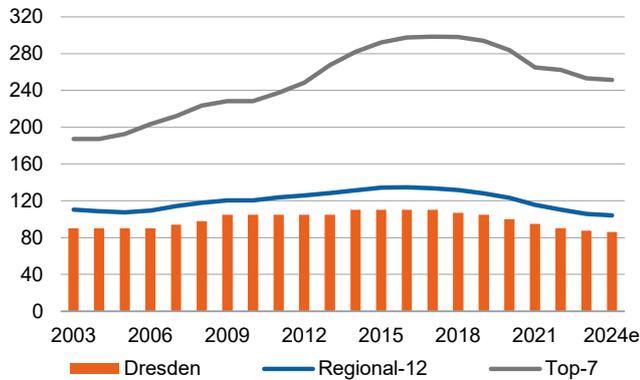
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

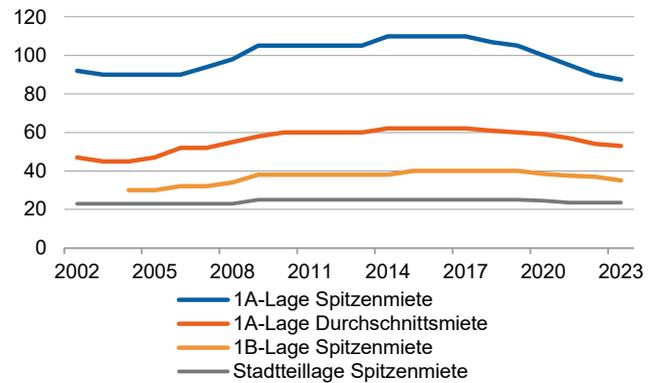
## Handelsimmobilien in Dresden

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

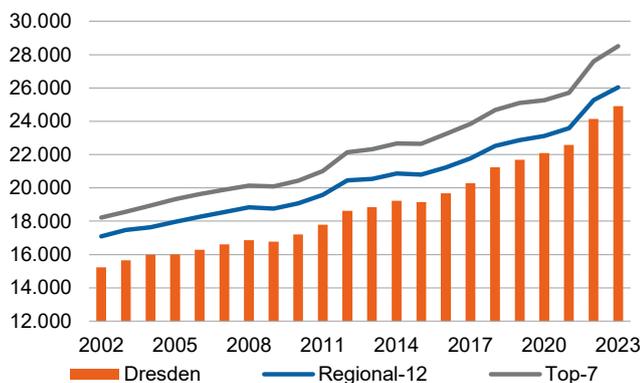


Quelle: bulwiengesa

Dresden bildet mit Berlin und Leipzig das Trio der führenden ostdeutschen Shopping-Standorte. Alle drei Städte haben in hohem Maße von wirtschaftlicher Erholung, Bevölkerungswachstum und dem vor der Pandemie florierenden Tourismus profitiert. Die Kaufkraft ist jedoch schwach. Vorteilhaft für Dresden ist das 1,3 Mio. Menschen große Einzugsgebiet, wenngleich die Zentralität eher gering ausgeprägt ist. Die Kennziffer erreicht lediglich 112 Punkte. Konkurrenz besteht vor allem in Form peripherer Shopping-Standorte. Insgesamt ist die Barockstadt aber ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität und einem breiten Retail- sowie Gastronomieangebot. Neben den drei 1A-Lagen Prager Straße, Seestraße/Altmarkt und Neumarkt sind zwei große Shopping-Center mit zusammen 100.000 Quadratmetern Verkaufsfläche vorhanden. Durch den ausgeprägten Tourismus litt der Innenstadthandel in Dresden zwar spürbar unter den fehlenden Gästen in der Pandemie, hat dafür aber eine bessere Zukunftsperspektive als Standorte ohne diesen Vorteil. Der Rückgang der Spitzenmiete hielt sich mit 20 Prozent gegenüber dem Maximum auf nunmehr 87,50 Euro je Quadratmeter im Rahmen. Mit dem Projekt „Zukunft Innenstadt“ sowie Initiativen wie „Wir gestalten Dresden“ soll die City gestärkt und Leerständen entgegengewirkt werden. Wir erwarten, dass sich die Spitzenmiete in etwa auf dem heutigen Niveau stabilisiert.

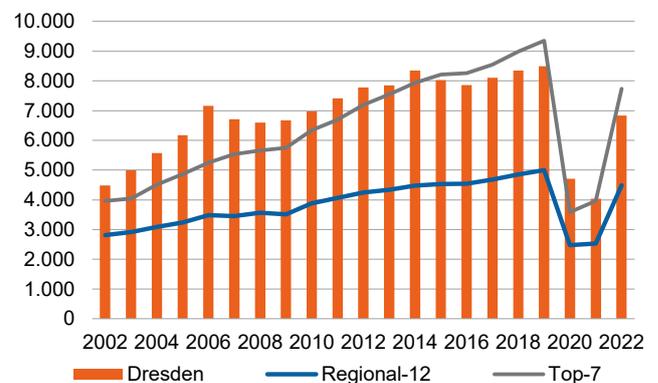
**Handel: Durch den florierenden Tourismus steht die Dresdener City vergleichsweise gut da**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

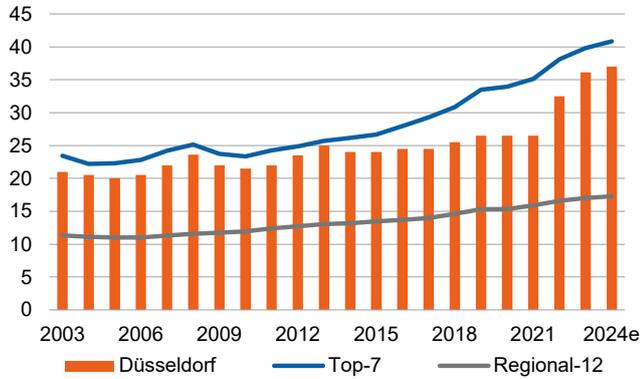


Quelle: bulwiengesa, Scope

## DÜSSELDORF

### Büroimmobilien in Düsseldorf

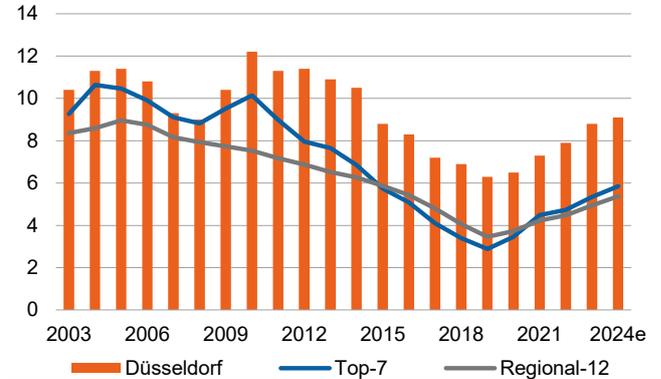
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

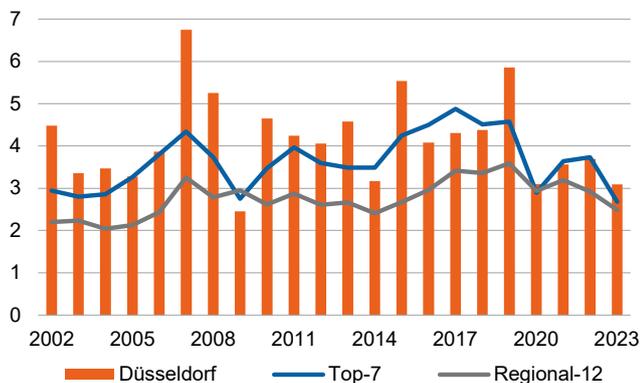


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Düsseldorf ist mit knapp 7,8 Mio. Quadratmetern Bürofläche der kleinste Büromarkt unter den Topstandorten. Der Abstand zu Köln und Stuttgart ist allerdings gering. Während die Spitzenmieten an den Top-7 in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich anzogen, ging es in Düsseldorf jedoch nur langsam bergauf. Doch durch das große Interesse an modernen Büroflächen zog die Düsseldorfer Spitzenmiete sowohl 2022 als auch 2023 kräftig auf 36,10 Euro je Quadratmeter an. Damit hat sich der Abstand zum Durchschnitt der Topstandorte etwas abgebaut. Das hohe Mietplus ging 2023 mit einem moderaten Flächenumsatz von 239.000 Quadratmetern einher. Zwei Abschlüsse (Deutsche Rück und Freshfields Bruckhaus Deringer) erreichten den fünfstelligen Quadratmeterbereich, ein Abschluss (Hengeler Müller) lag knapp darunter. Insgesamt zeigte sich 2023 wieder die hohe Bedeutung von Beratungsgesellschaften für den Düsseldorfer Büromarkt. Der Büroleerstand weitete sich durch Neubau, leergezogene Flächen sowie die schwächere Vermietungsaktivität auf fast 9 Prozent aus. Nur in Frankfurt ist die Leerstandsquote noch minimal höher. 2024 könnte der Leerstand noch etwas zunehmen, während mit Blick auf die trübe konjunkturelle Lage und das vorherige starke Mietwachstum ein erneut kräftiger Mietanstieg weniger wahrscheinlich ist.

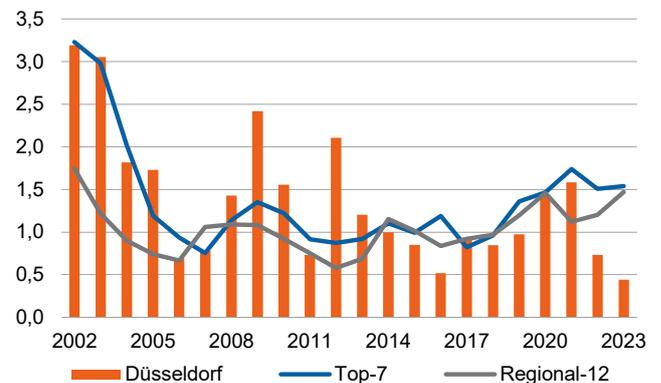
### Büro: Spitzenmiete ist 2022 und 2023 kräftig gestiegen

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

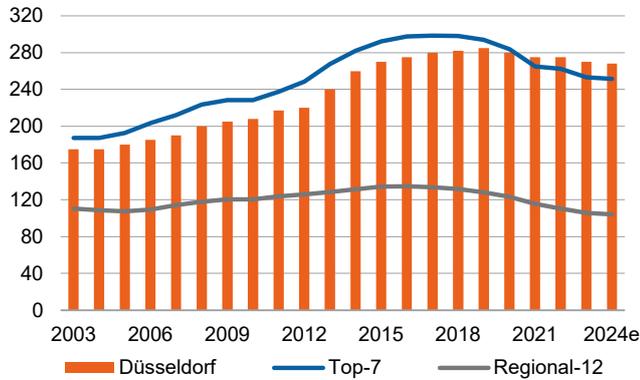
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

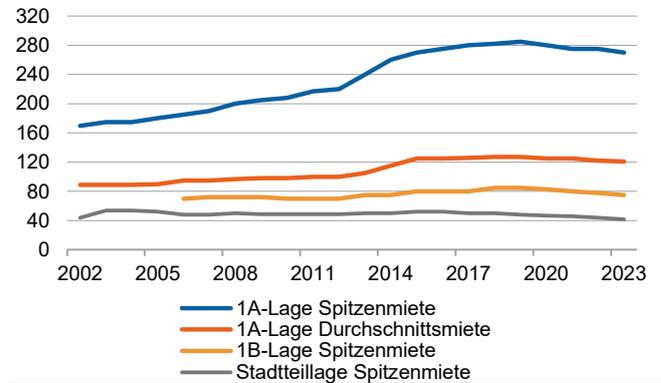
## Handelsimmobilien in Düsseldorf

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

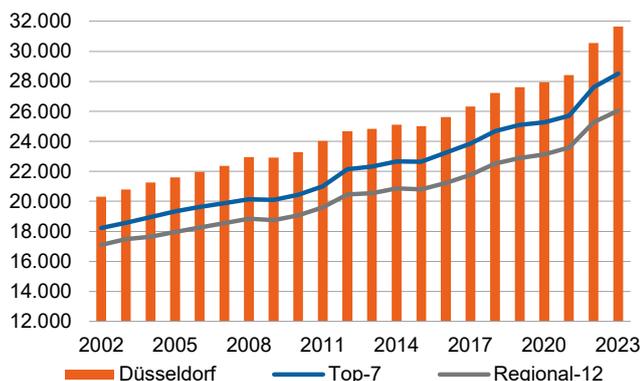


Quelle: bulwiengesa

Der Shopping-Standort Düsseldorf hat sich sichtbar positiv entwickelt. Die Innenstadt ist durch eine Vielzahl städtebaulicher Maßnahmen, große Infrastrukturprojekte und erhebliche Investitionen in bestehende und neue Einzelhandelsimmobilien spürbar attraktiver geworden. Zwar litt der Düsseldorfer Einzelhandel wie überall unter den Corona-Restriktionen, doch die Belastungen wirkten sich auf das Vermietungsgeschäft weniger gravierend als an den anderen Topstandorten aus. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum lediglich um 5 Prozent auf zuletzt 270 Euro je Quadratmeter. Pluspunkte sind das 2 Mio. Menschen umfassende Einzugsgebiet und die hohe Kaufkraft, die 20 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegt. Zudem hilft die Ausrichtung auf das stabile Luxussegment, das vor allem vom bekannten Shopping-Boulevard „Kö“ repräsentiert wird. Zu den zentralen 1A-Lagen zählen neben der Königsallee die Flinger Straße und die neu gestaltete Konsumlage Schadowstraße. Dazu kamen in den zurückliegenden Jahren ikonische Einzelhandelsentwicklungen wie der Kö-Bogen und das KII sowie die Sanierung der Kö-Galerie. Weitere Bauvorhaben sind das Sevens, dessen obere Etagen zu Büros umgebaut werden, und der deutschlandweit vierte Department Store der KaDeWe Group im Carsch-Haus, der jedoch unter der Signa-Insolvenz leiden könnte. Die Realisierung des spektakulären Calatrava-Boulevards soll Pressemeldungen zufolge trotz der Insolvenz der Centrum-Gruppe erfolgen.

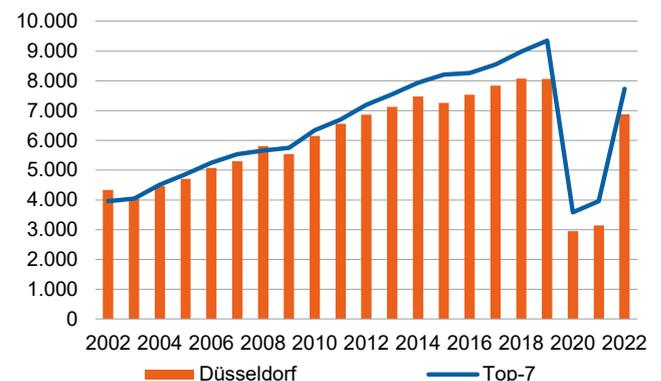
**Handel: Die Innenstadt hat die Belastungen des Handels besser als viele andere Standorte verkraftet**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa

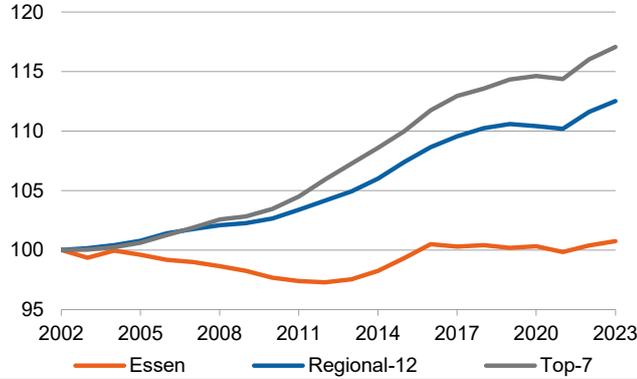
**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

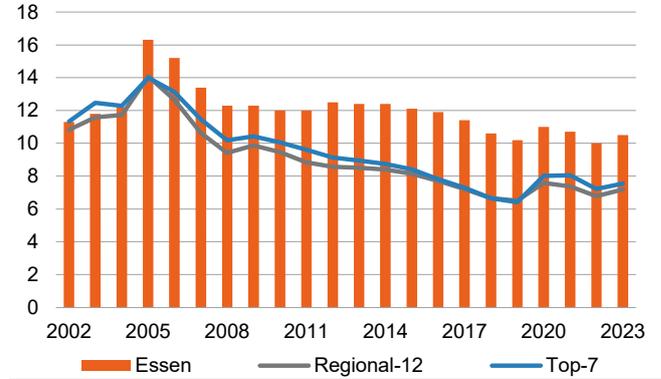
ESSEN

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %

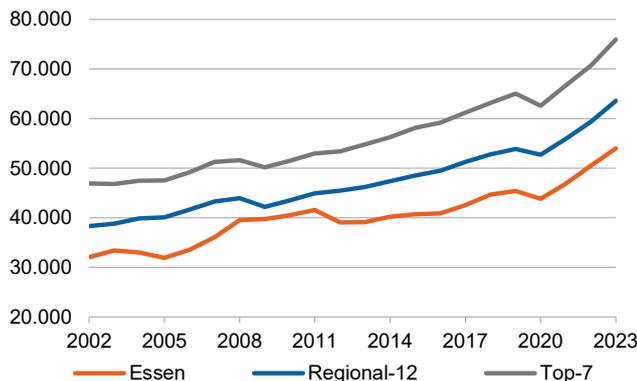


Quelle: bulwiengesa

Essen ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort in der Ruhr-Region. Allerdings lassen sich die Spuren des Strukturwandels nach der Montan- und Stahlbaukrise deutlich an der Einwohnerentwicklung ablesen. Die ehemals viertgrößte deutsche Stadt liegt heute auf Platz zehn. Nachdem Essen rund 150.000 Einwohner verlor, ist die Abwanderung aber gestoppt. Seit einigen Jahren ist die Bevölkerung mit etwas mehr als 580.000 Menschen stabil. Wirtschaftlich hat sich der Wandel zum Dienstleistungsstandort positiv ausgewirkt, doch der Arbeitsmarkt konnte nicht so wie in anderen Städten profitieren. Die Erwerbstätigenzahl stieg langsamer, sodass die Arbeitslosigkeit mit einer Quote von 10,4 Prozent (Dezember 2023) immer noch ein hohes Niveau aufweist. Der wirtschaftliche Schwerpunkt hat sich von der Industrieproduktion zu Verwaltungsaufgaben verlagert. In Essen befinden sich die Zentralen vieler bedeutender Unternehmen. Dazu zählen drei DAX- (Brenntag, E.ON und RWE) sowie ebenfalls drei MDAX-Konzerne (ThyssenKrupp, Evonik und Hochtief). Weitere bedeutende Unternehmen sind Aldi-Nord, Deichmann, E.ON-Ruhrigas, Funke Mediengruppe, Innogy, Medion, Schenker und STEAG. Ein weiterer Wirtschaftsfaktor ist die Messe. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die Universität Duisburg-Essen ausgewirkt, die aus der 1972 gegründeten Gesamthochschule hervorging. Insgesamt sind an den Hochschulen 33.000 Studierende eingeschrieben. Die Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage im Ruhrgebiet günstig.

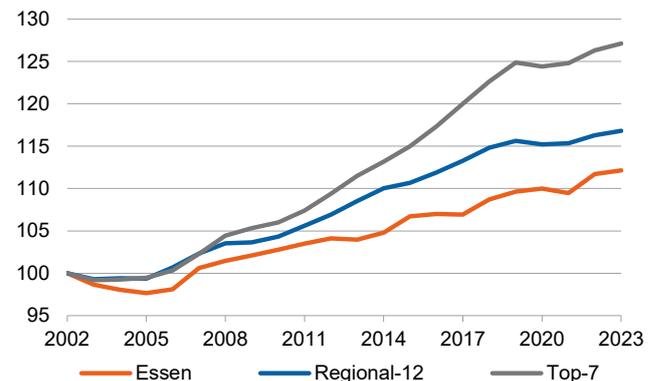
**Trotz wirtschaftlichen Erfolgen verharnt die Arbeitslosigkeit auf einem hohen Niveau**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

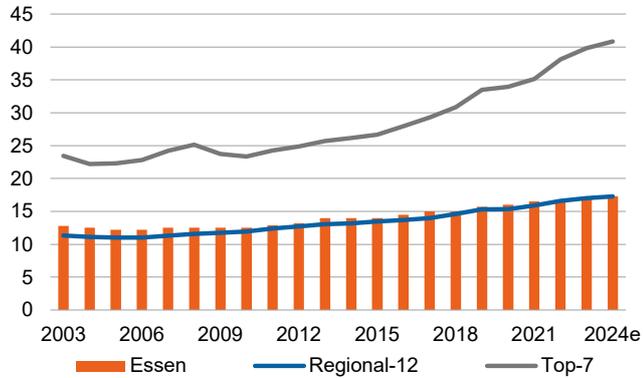
**ERWERBSTÄTIGE**  
2002 = 100



Quelle: Scope

## Büroimmobilien in Essen

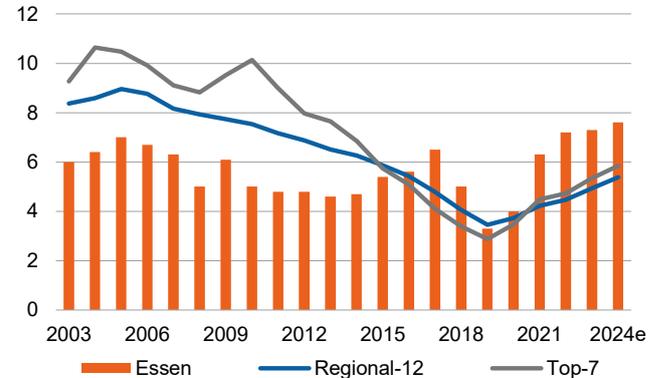
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

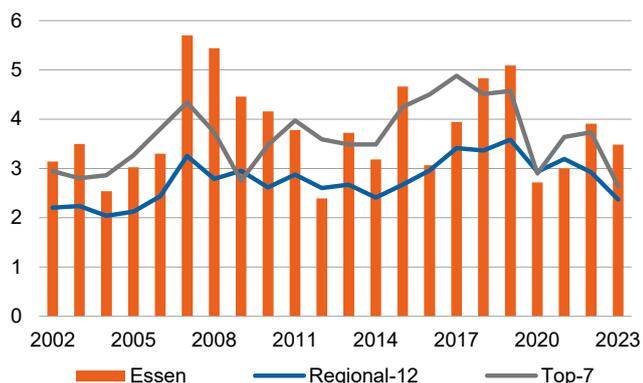


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Essens Büromarkt verfügt über 3,2 Mio. Quadratmeter Fläche. Neben den Topstandorten sind nur die Büromärkte von Hannover, Nürnberg und Bonn größer. Zum hohen Büroflächenbedarf tragen viele Zentralen großer Unternehmen bei. Vor der Pandemie entwickelte sich der Büromarkt dynamisch mit jährlichen Büroflächenumsätzen von gut 150.000 Quadratmetern. Die Leerstandsquote sank bis 2019 auf etwas mehr als 3 Prozent, während die Spitzenmiete spürbar anstieg. Doch mit dem Coronavirus ließen die Aktivitäten am Büromarkt nach und der jährliche Büroflächenumsatz fiel unter 100.000 Quadratmeter. Ab 2022 ging es aber mit den Aktivitäten am Büromarkt wieder bergauf mit einem Anstieg des Flächenumsatzes auf 125.000 Quadratmeter. 2023 setzte sich die erfreuliche Entwicklung fort. Der Flächenumsatz sank zwar etwas auf 112.000 Quadratmeter, doch fiel der Rückgang schwächer als am Büromarkt insgesamt aus. Wie an anderen Standorten blieben 2023 große Abschlüsse aus. 2022 übersprangen noch drei Mietverträge die Marke von 10.000 Quadratmetern, 2023 war es lediglich einer: Die Stadt Essen mietete 17.000 Quadratmeter. Die Spitzenmiete setzte ihren Aufwärtstrend trotz der auf 7,3 Prozent gestiegenen Leerstandsquote fort und kletterte auf 17,10 Euro je Quadratmeter. Für den Leerstandsanstieg war auch der seit 2020 recht hohe Flächenneuzugang verantwortlich, der aber sowohl 2023 als auch 2024 wieder schwächer ausfallen dürfte. Angesichts des verbesserten Flächenangebots ist im laufenden Jahr ein langsamerer Mietanstieg zu erwarten.

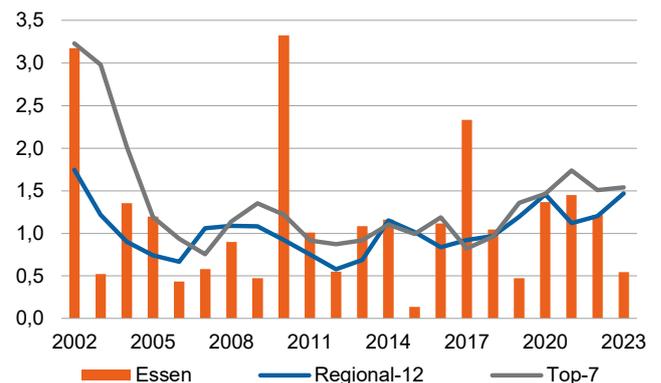
**Büro: Auch mit nur einem Großabschluss erzielt der Essener Büromarkt 2023 ein gutes Ergebnis**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

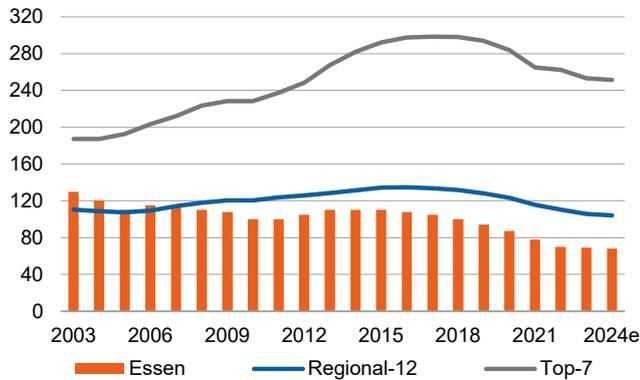
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

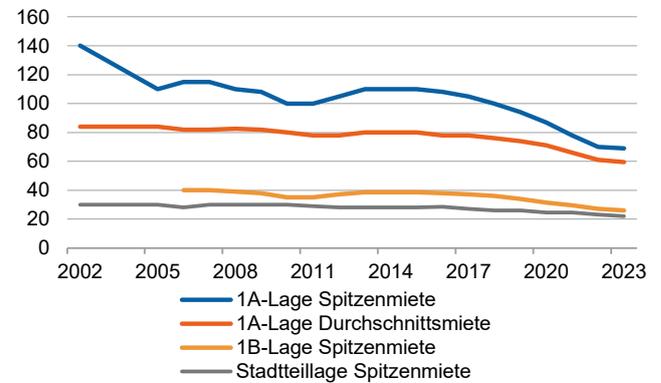
## Handelsimmobilien in Essen

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

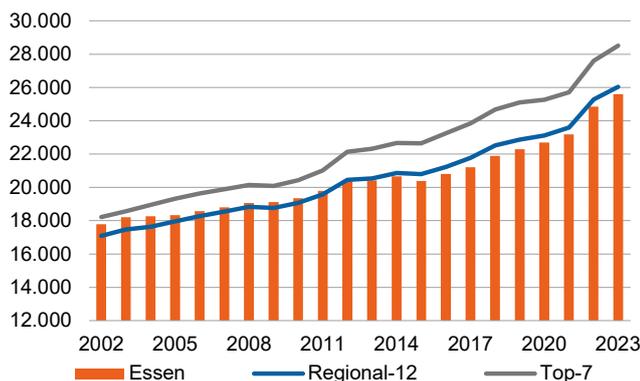


Quelle: bulwiengesa

Der Glanz der „Einkaufsstadt“ Essen ist verblasst. Folgerichtig wird eine Alternative für den Schriftzug auf dem Dach des Hotels Handelshof gesucht. Die Probleme des Einzelhandels spiegelt vor allem die schwache Entwicklung der Spitzenmiete wider. Sie hat sich seit der Jahrtausendwende mehr als halbiert und lag zuletzt bei nur noch 69 Euro je Quadratmeter. Eine Belastung ist neben dem E-Commerce die starke Konkurrenz durch umliegende Shopping-Standorte wie Düsseldorf und Dortmund oder das Centro Oberhausen. Das Potenzial aus dem rund 1,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet kommt deshalb nur teilweise zum Tragen, was sich in einer moderaten Zentralitätskennziffer von 111 Punkten zeigt. Weitere Erschwernisse sind das geringe Bevölkerungswachstum und die hohe Arbeitslosigkeit. Die wirtschaftliche Schwäche spiegelt sich in einer niedrigen Kaufkraftkennziffer von 95 Punkten wider. Auch die durch verschiedene Projektentwicklungen gestiegene Attraktivität der City konnte den Abwärtstrend nicht aufhalten. Rückblickend entstand so ein überdimensioniertes Verkaufsflächenangebot. Die City verfügt neben den 1A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße über drei Einkaufszentren. Mit der im Herbst 2022 veröffentlichten Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel reagiert die Stadt auf die Veränderungen im Handel. Erfreulich ist, dass die 2020 geschlossene Kaufhof-Filiale bis 2024 zum Mixed-Use-Objekt Königshof umgewandelt werden soll. Wir gehen davon aus, dass sich die Spitzenmiete nach dem starken Rückgang bei knapp unter 70 Euro je Quadratmeter stabilisieren kann.

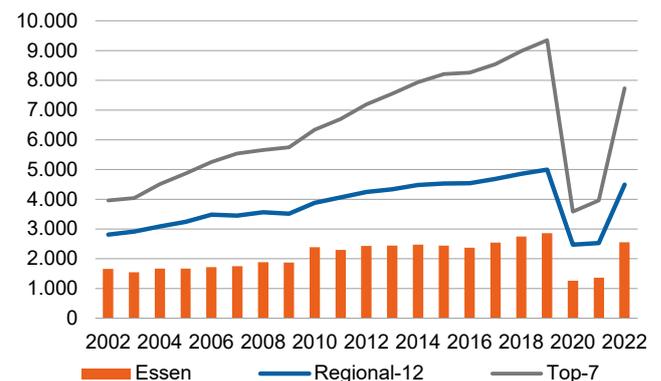
### Handel: Anhaltender Mietrückgang offenbart die Belastungen für den Essener Einzelhandel

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

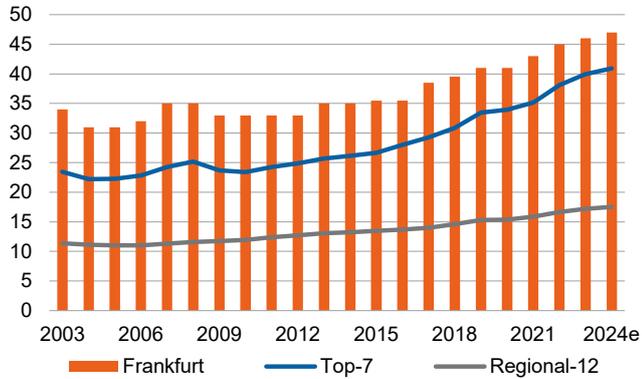


Quelle: bulwiengesa, Scope

## FRANKFURT

### Büroimmobilien in Frankfurt

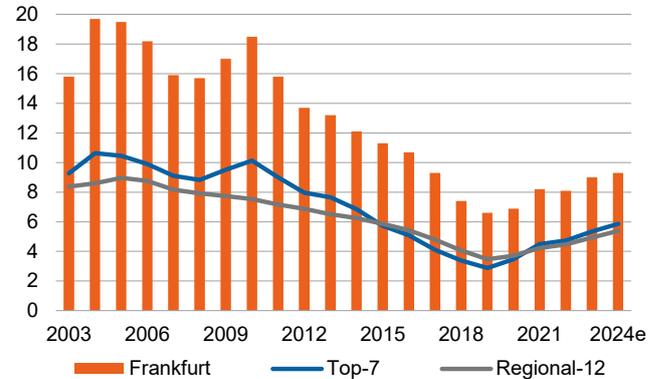
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

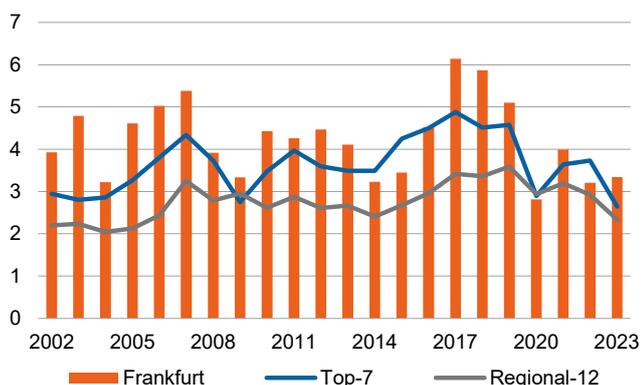


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Frankfurter Büromarkt konnte über viele Jahre mit der höchsten Spitzenmiete in Deutschland glänzen. Doch 2023 musste die Finanzmetropole München den Vortritt lassen. Trotz einem wie im Vorjahr moderaten Flächenumsatz von 340.000 Quadratmetern – 2017 waren es mehr als 600.000 Quadratmeter – konnte die Frankfurter Spitzenmiete 2023 auf 46 Euro je Quadratmeter steigen. Ohne den fast 50.000 Quadratmeter großen Mietabschluss der Stadt Frankfurt in den Lateral Towers, ehemals Neue Börse, hätte der Wert sogar unter 300.000 Quadratmetern gelegen. In das Büroobjekt werden aber keine Stadtangestellten, sondern zwei Gymnasien einziehen. Damit werden die alternativen Nutzungsmöglichkeiten leer stehender Büroflächen unterstrichen. Daneben gab es lediglich einen „richtigen“ Mietabschluss für Büroflächen im fünfstelligen Quadratmeterbereich. Im Zuge der Marktschwäche stieg die Leerstandsquote auf 9 Prozent. Im laufenden Jahr deutet eine nachlassende Bauaktivität aber auf einen verlangsamtan Zuwachs beim Leerstand hin. Der bestehende Leerstand von fast 1 Mio. Quadratmeter, die nachlassende Büronachfrage und die schwierigen Finanzierungsbedingungen dürften neue Büroprojekte auch über 2024 hinaus bremsen. Vom sinkenden Flächenangebot könnte aber die Spitzenmiete profitieren, der wir 2024 einen moderaten Zuwachs zutrauen.

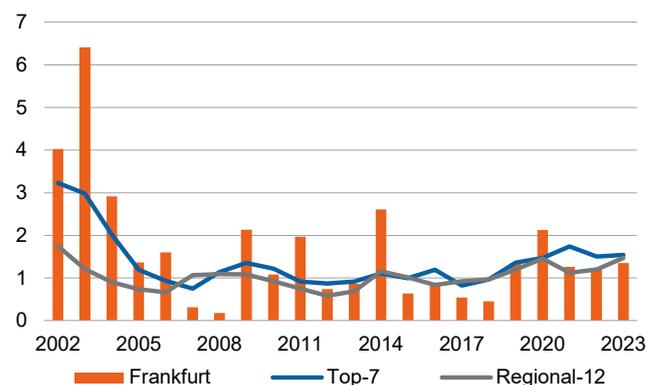
**Büro: Frankfurter Büromarkt wies im ersten Halbjahr 2023 ein recht gutes Vermietungsergebnis auf**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

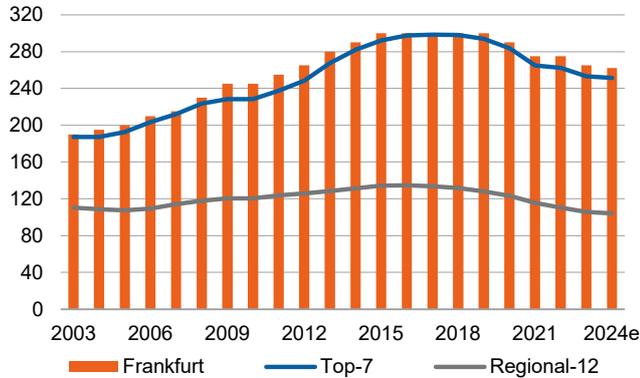
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

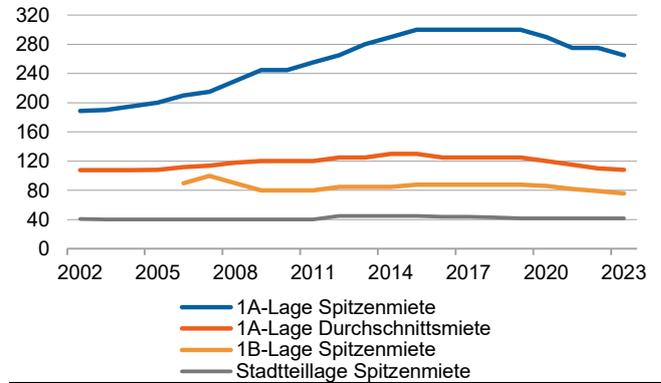
## Handelsimmobilien in Frankfurt

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

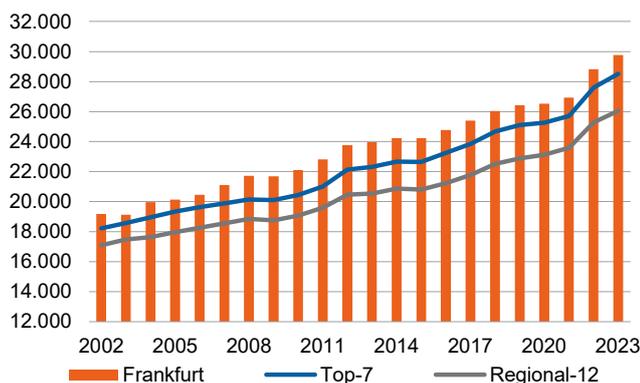


Quelle: bulwiengesa

Der Ballungsraum Frankfurt wuchs in den zurückliegenden Jahren dynamisch. Damit erreicht das kaufkraftstarke Einzugsgebiet rund 2,5 Mio. Menschen. Gut für den Einzelhandelsstandort sind zudem steigende Gästezahlen. Mit 14.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner wird unter den Topstandorten ein hohes Niveau erreicht. 2023 dürfte die Zahl bereits wieder dicht an den früheren Maximalwert heranreichen. Erfreulich ist, dass die zahlungskräftigen Besucher aus Asien, die für den Frankfurter Einzelhandel eine wichtige Nachfragegruppe bilden, wieder nach Frankfurt kommen. Mit den beiden 1A-Lagen Zeil und Goethestraße sowie mehreren großen Shopping-Centern verfügt Frankfurt über ein breites Einkaufsangebot. Dabei hat sich die auf das Luxussegment fokussierte Goethestraße sichtbar besser entwickelt als die wenig attraktive und von viel Leerstand betroffene Konsummeile Zeil. Im ehemaligen Karstadthaus, das mittelfristig durch einen Neubau mit Mixed-Use-Nutzung ersetzt werden soll, wird derzeit nur das Erdgeschoss genutzt. Eine bessere Perspektive dürfte dagegen – trotz Signa-Insolvenz – das elegante Galeria-Haus am anderen Ende der Zeil haben. Belastungen für die Konsummeile gehen zudem von Baustellen für Renovierungen beziehungsweise Neubauten aus. Für das Interesse an der Frankfurter City spricht, dass für viele leergezogene Flächen neue Mieter gefunden werden. Wohl auch deshalb sank die Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum lediglich um 12 Prozent auf zuletzt 265 Euro je Quadratmeter, wo sie sich im laufenden Jahr auch stabilisieren könnte.

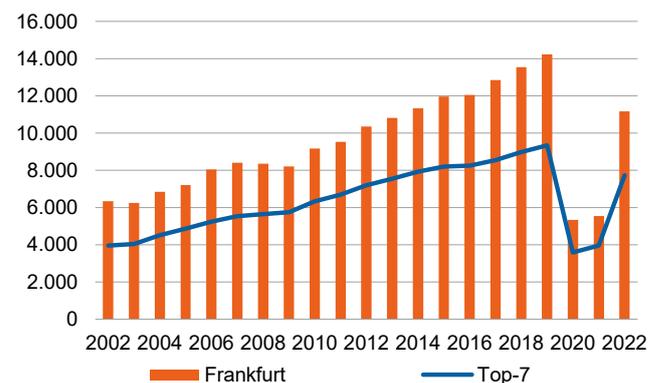
**Handel: Viel Leerstand auf der Zeil, aber auch reges Interesse an den innerstädtischen Verkaufsflächen**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa

**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

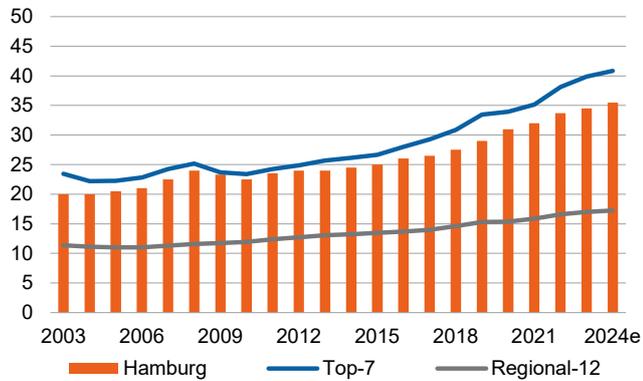


Quelle: bulwiengesa, Scope

## HAMBURG

### Büroimmobilien in Hamburg

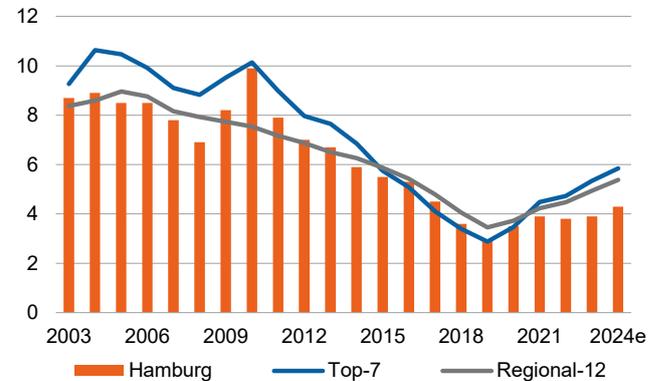
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

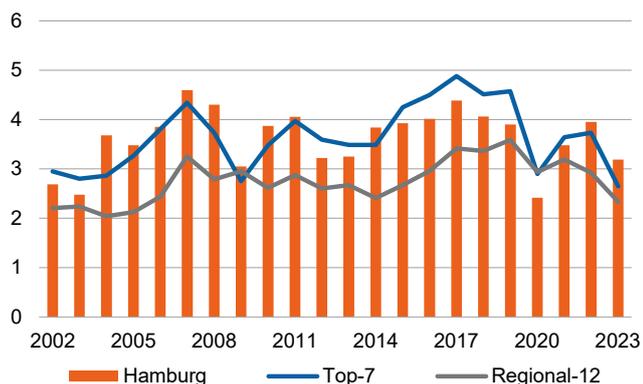


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Hamburg ist nach Berlin und fast gleichauf mit München mit 14 Mio. Quadratmetern Fläche der drittgrößte Büromarkt in Deutschland, der bei der Mietentwicklung allerdings hinterherhinkt. Zuletzt zog auch Düsseldorf an der Hamburger Spitzenmiete vorbei, die 2023 auf 34,50 Euro je Quadratmeter stieg. Das Zehnjahresplus lag bei 44 Prozent. Von der etwas schwächeren Mietentwicklung abgesehen hat sich der Büromarkt, unterstützt von der breit aufgestellten Hamburger Wirtschaft, aber gut entwickelt. Moderne Büroprojekte entstanden in größerer Zahl in der Hafencity. 2023 erzielte der Büromarkt ein passables Ergebnis mit einem Flächenumsatz von 450.000 Quadratmetern, das den Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre um lediglich 12 Prozent verfehlte. Dabei halfen fünf große Mietabschlüsse von 10.000 und mehr Quadratmetern. Die flächenmäßig größten Mietverträge unterschrieben die Hamburg Port Authority, Gruner+Jahr und Fielmann. Trotz des 2023 recht hohen Flächenneuzugangs stieg die niedrige Leerstandsquote nur wenig auf knapp 4 Prozent. Vor allem in der Hafencity ist der Leerstand gering. 2024 kommen voraussichtlich erneut überdurchschnittlich viele Flächen an den Markt, sodass die Leerstandsquote etwas zulegen dürfte, aber weiterhin niedrig bleibt. Wie es beim 64 Stockwerke hohen Elbtower weitergeht, ist offen. Aktuell steht die Baustelle des Signa-Projekts still. Raum für weitere Büroflächen bietet der neue Stadtteil Grasbrook gegenüber der Hafencity. Durch das knappe Angebot an modernen Büros ist ein moderates Plus der Spitzenmiete wahrscheinlich.

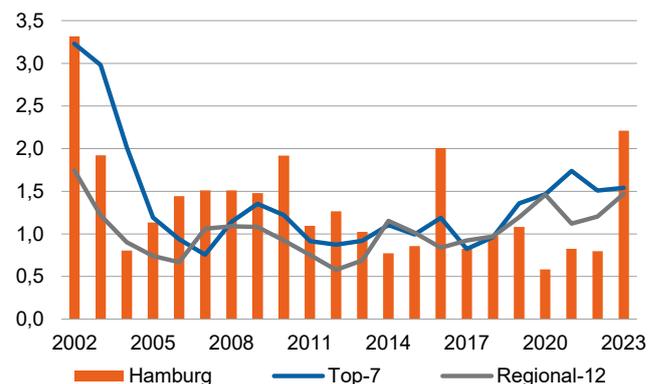
### Büro: Hamburger Büromarkt glänzt mit niedriger Leerstandsquote

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

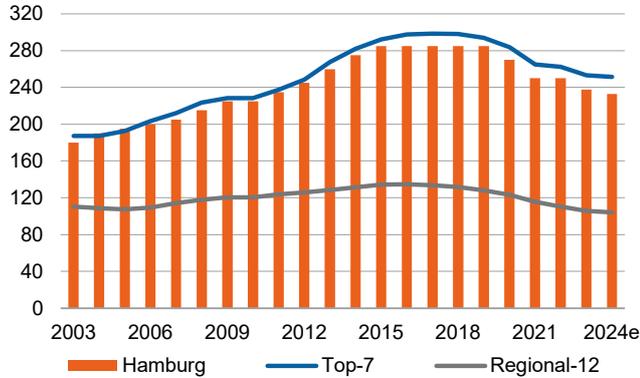
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

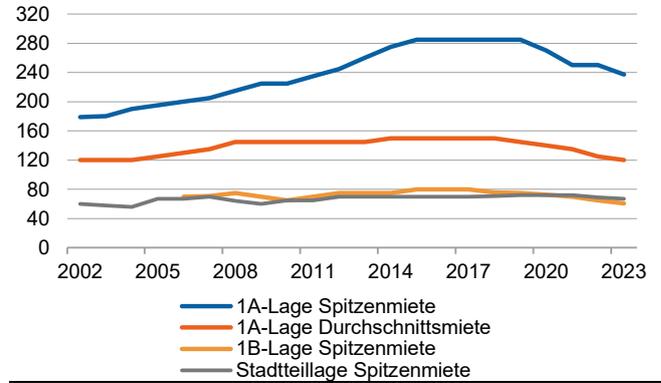
## Handelsimmobilien in Hamburg

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL  
IN EURO JE M<sup>2</sup>**



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN  
IN EURO JE M<sup>2</sup>**

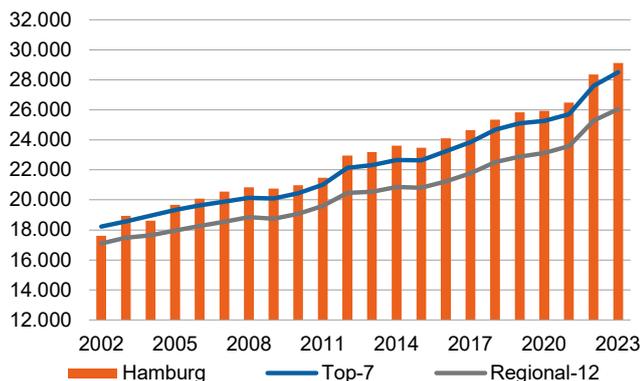


Quelle: bulwiengesa

Hamburg punktet als führender Shopping-Standort im Norden mit einem 3,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet und einer hohen Kaufkraft. Eine bedeutende Käufergruppe sind im Regelfall Touristen und Kreuzfahrtpassagiere. Für Käufer ist das breite Angebotsspektrum von klassischen Konsumlagen wie Spitalerstraße und Mönckebergstraße bis hin zu Luxuslagen wie dem Neuen Wall attraktiv. Dazu kommt mit der Europa-Passage ein großes innerstädtisches Shopping-Center. Die Pandemie hat den Hamburger Innenstadthandel spürbar belastet und Leerstände verursacht. Allerdings können die Flächen aufgrund des Interesses neuer Anbieter an Verkaufsflächen in der Hamburger City oft auch wieder vermietet werden. Gegen Leerstand hat der Senat das verlängerte Förderprogramm „Frei\_Fläche“ für kulturelle Zwischennutzungen aufgelegt. Damit bleibt den Hamburgern auch 2024 das Kulturangebot im ehemaligen Karstadt Sport-Gebäude unter der Projektbezeichnung „Jupiter“ erhalten. Fest steht dagegen die Zukunft des ehemaligen Kaufhofs, der nach dem Umbau als Mixed-Use-Objekt mit Büro, Handel und Wohnen wiederbelebt wird. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum um 17 Prozent auf 238 Euro je Quadratmeter. Der Wert wird vor allem am Neuen Wall erzielt. Ab dem Frühjahr 2024 nimmt der Gegenwind für die Innenstadt mit der Eröffnung des 80.000 Quadratmeter großen Shopping-Centers in der Hafencity noch zu. Schließlich dürften die darin vorgesehenen rund 200 Geschäfte Umsätze in nennenswertem Umfang abziehen.

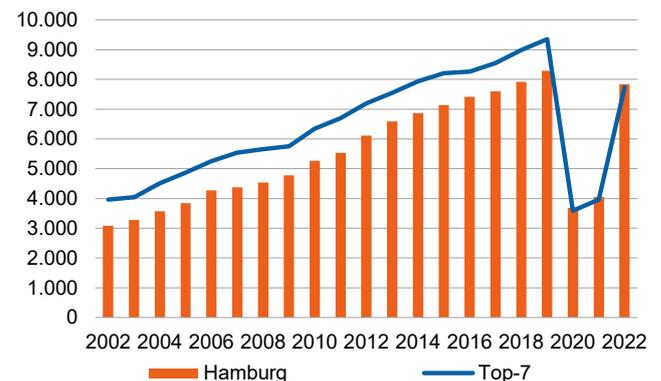
**Handel: Die zentrale Einkaufslage Mönckebergstraße befindet sich im Umbruch – die Hafencity wird zum Shopping-Gegengewicht**

**KAUFKRAFT  
IN EURO JE EINWOHNER**



Quelle: bulwiengesa

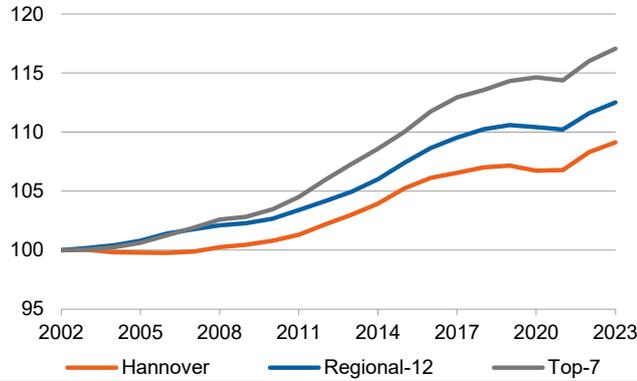
**TOURISMUS  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**



Quelle: bulwiengesa, Scope

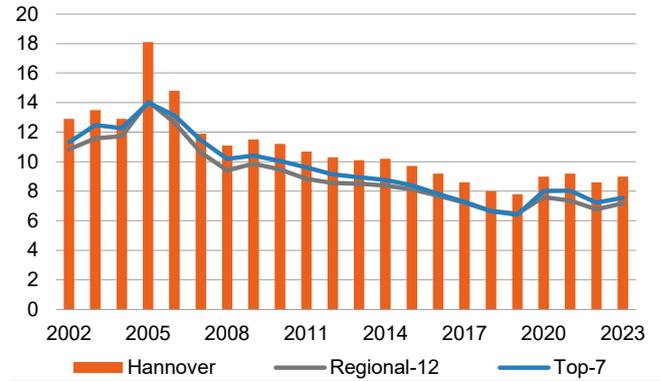
## HANNOVER

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %

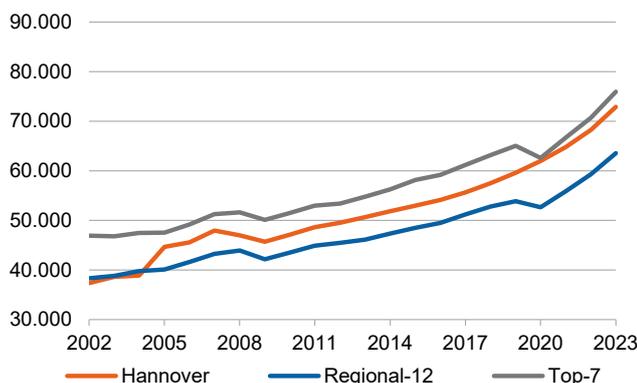


Quelle: bulwiengesa

Hannover ist mit gut 545.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt in Niedersachsen, deutschlandweit liegt sie auf Platz 13. Das zehnjährige Bevölkerungsplus fällt mit 6 Prozent durchschnittlich aus. Am Immobilienmarkt zählt Hannover zu den bedeutendsten Standorten unterhalb der Top-7 mit hohen Gewerbemieten und einem großen Büromarkt. Dazu tragen mehrere Faktoren bei: Hannover fungiert als Landeshauptstadt, Verwaltungszentrum und als bedeutender niedersächsischer Wirtschaftsstandort mit vielen großen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen. Zudem bildet die Stadt das Zentrum der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg und ist ein wichtiger Messestandort. Die Industrie ist mit Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zulieferern gut vertreten. Darüber hinaus ist Hannover ein großer Standort für Finanzdienstleistungen. Hier haben NORD/LB und Talanx ihren Hauptsitz. Daneben sind in Hannover der Autozulieferer Continental und der Reisekonzern TUI mit ihren Zentralen vertreten. Außerdem ist Hannover ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit diversen Forschungsinstituten und Hochschulen, an denen zusammen über 50.000 Studierende eingeschrieben sind. Allerdings ist die Arbeitslosenquote trotz der Beschäftigungsmöglichkeiten in Wirtschaft und Verwaltung vergleichsweise hoch. Als Standort profitiert Hannover von einer sehr guten Verkehrsanbindung in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung, was sich auch günstig auf die Entwicklung des Logistikbereichs ausgewirkt hat.

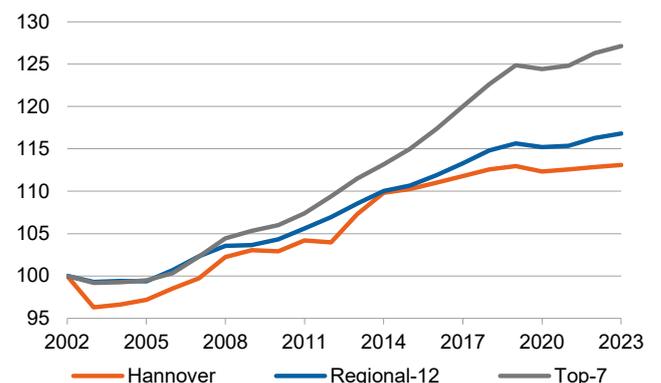
**Unterhalb der Topstandorte ist Hannover einer der bedeutendsten deutschen Immobilienmärkte**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

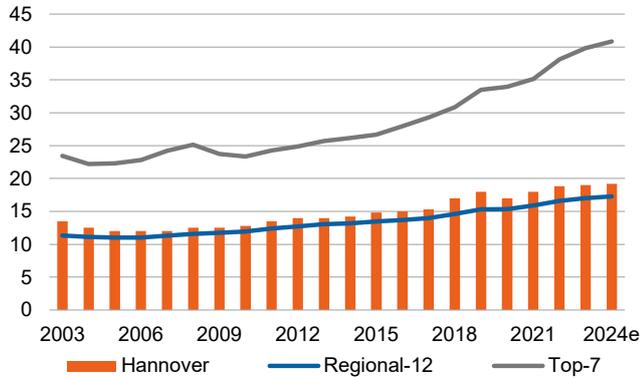
**ERWERBSTÄTIGE**  
2002 = 100



Quelle: Scope

## Büroimmobilien in Hannover

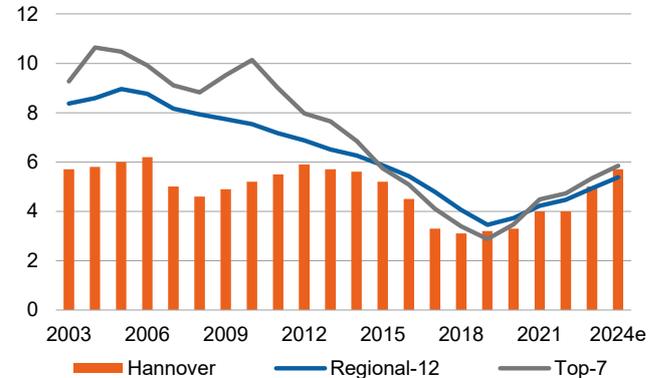
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

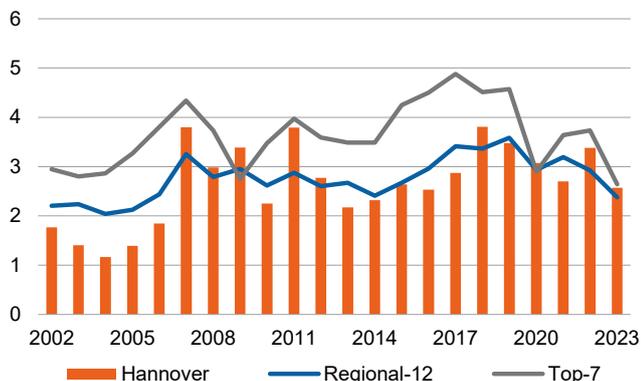


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Hannover ist mit 4,7 Mio. Quadratmetern Fläche der führende Büromarkt unterhalb der Top-7. Nürnberg folgt mit großem Abstand mit 3,7 Mio. Quadratmetern. Durch einen lange Zeit eher moderaten Bürobaue legte die Fläche aber kaum noch zu. Damit einhergehend sank die Leerstandsquote vor der Pandemie auf knapp über 3 Prozent. Der Büroflächenbedarf ging mit einer spürbar steigenden Spitzenmiete einher, die binnen zehn Jahren um rund 35 Prozent auf 19 Euro je Quadratmeter zulegte und damit ein für Oberzentren hohes Niveau erreicht hat. Der Büroflächenumsatz erreicht seit gut 20 Jahren fast durchgängig sechsstelligen Werte. Wie am Büromarkt insgesamt ging die Marktaktivität 2023 aber zurück. Dennoch wurde mit 120.000 Quadratmetern Flächenumsatz ein solider Wert erreicht. Darunter befinden sich auch drei Großabschlüsse mit jeweils knapp über 10.000 Quadratmetern. Neben dem Stromnetzbetreiber Tennet mieteten das LKA und das kriminaltechnische Institut. Die Leerstandsquote stieg durch den 2023 hohen Flächenneuzugang von über 100.000 Quadratmetern auf 5 Prozent. 2024 ist ebenfalls von einem kräftigen Flächenneuzugang auszugehen, sodass sich das Angebot an verfügbaren Flächen bei weiter steigenden Leerständen ausweitet. Dabei könnte die Leerstandsquote auch 6 Prozent erreichen. Der schon 2023 verlangsamte Anstieg der Spitzenmiete ist auch für das laufende Jahr wahrscheinlich.

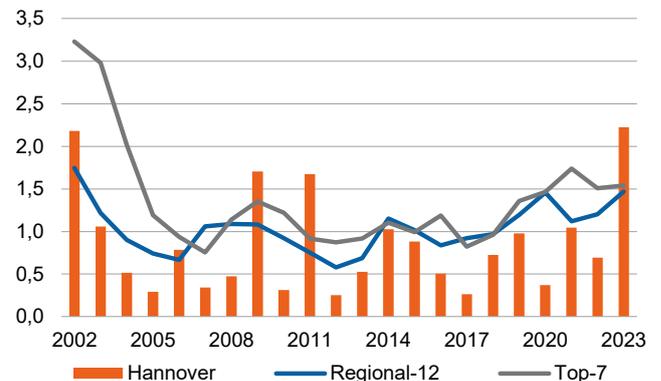
**Büro: Hannover ist der mit Abstand größte Bürostandort in Deutschland unterhalb der 7 Topstandorte**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

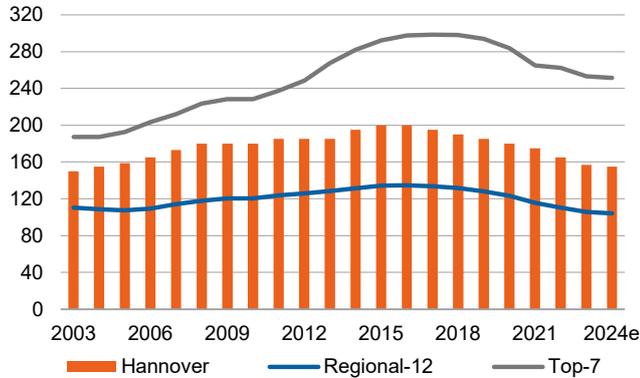
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

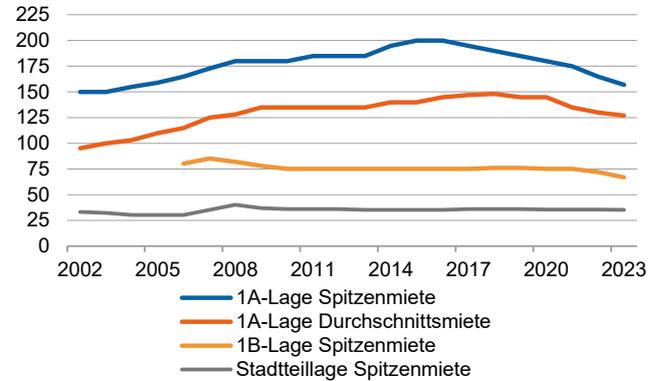
**Handelsimmobilien in Hannover**

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

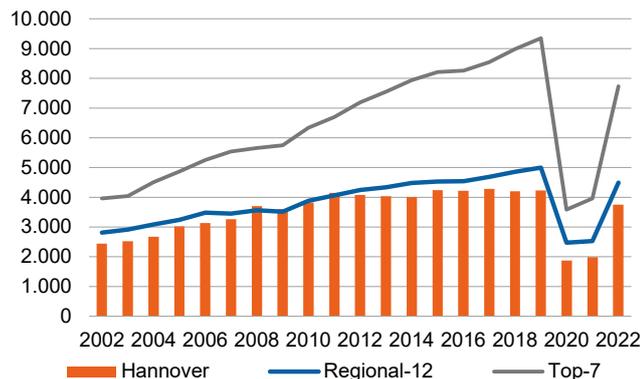


Quelle: bulwiengesa

Hannover zählt bundesweit zu den Einzelhandelsstandorten mit den höchsten Spitzenmieten. Doch auch in Hannover drückten die Belastungen des Innenstadthandels die Spitzenmiete deutlich unter das frühere Maximum von 200 Euro je Quadratmeter. Insgesamt gab die Miete um etwas mehr als ein Fünftel auf 157 Euro je Quadratmeter nach. Das hohe Mietniveau fußt auf den unter dem Strich günstigen Rahmenbedingungen. Ein Pluspunkt ist das rund 1,8 Mio. Menschen zählende Einzugsgebiet. Zudem ist die Konkurrenz durch umliegende Städte gering. Gegenüber peripheren Handelslagen kann sich die Innenstadt mit ihrer recht großen Verkaufsfläche gut behaupten. Die Zentralitätskennziffer erreicht 120 Punkte. Allerdings liegt die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 98 Punkten etwas unterhalb des bundesweiten Durchschnitts. Für die Attraktivität der Innenstadt spricht das gute Angebot in den 1A-Lagen Bahnhofstraße/Niki-de-Saint-Phalle-Promenade, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße. Ergänzt werden die 1A-Lagen von der innerstädtischen Ernst-August-Galerie. Die Einzelhandelsnachfrage profitiert zudem vom Geschäft mit Besuchern, die aufgrund der Messe nach Hannover reisen. Mit dem „Innenstadtdialog“ will Hannover neue Konzepte für die City entwickeln und Leerständen entgegenwirken. Zum Leerstand haben neben Filialen von Modeketten auch zwei geschlossene Galeria-Filialen beigetragen. Der ehemalige Kaufhof wird hierbei als Experimentierfläche unter der Bezeichnung „aufhof“ genutzt. Wir erwarten, dass sich die Spitzenmiete im Bereich von 155 Euro je Quadratmeter stabilisieren sollte.

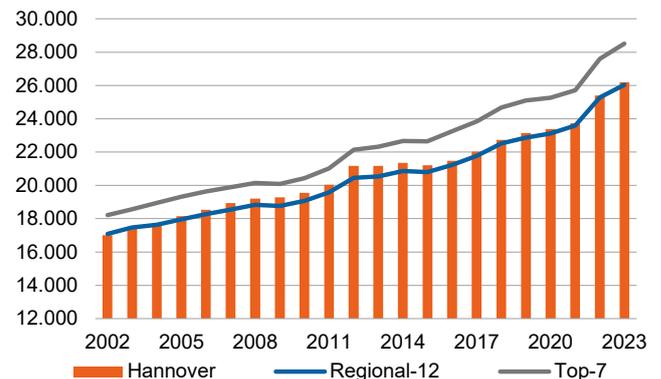
**Handel: Hannover bleibt einer der teuersten Einzelhandelsstandorte in Deutschland**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

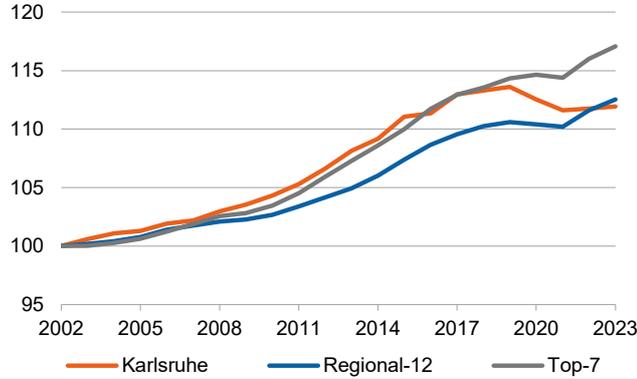
**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

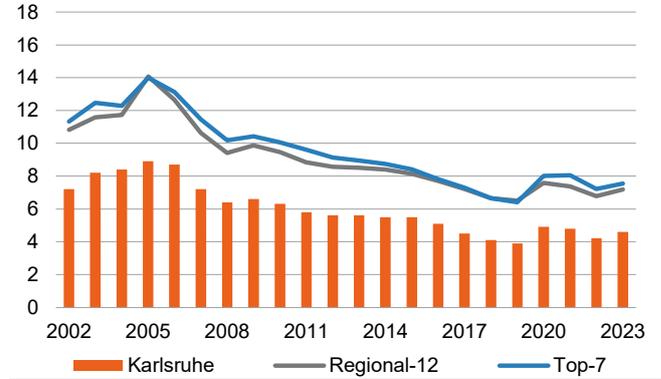
## KARLSRUHE

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %

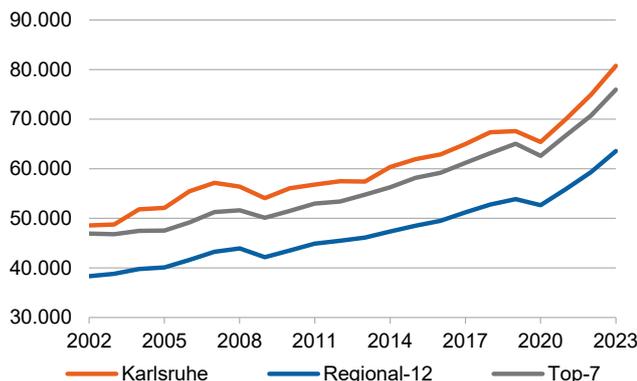


Quelle: bulwiengesa

Nach Stuttgart sind Mannheim auf Platz zwei und Karlsruhe auf Platz drei fast gleichauf die einwohnermäßig größten Städte in Baden-Württemberg. Anders als in Mannheim wuchs die Bevölkerung in Karlsruhe seit 2018 nicht weiter, sondern ging leicht auf knapp unter 310.000 Einwohner zurück. Daraus resultiert ein zehnjähriges Einwohnerplus von nur 3,5 Prozent. Die beiden Städte unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihrer Wirtschaftsstruktur. Anders als das industriell geprägte Mannheim ist Karlsruhe 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. Als Wissenschaftsstandort verfügt Karlsruhe über diverse Hochschulen, an denen rund 38.000 Studierende eingeschrieben sind. Dabei ragt die technische Universität, das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), heraus. Der Wissenschaftsstandort profitiert zudem von vielen Forschungsinstituten. Die Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5 und A8, den ICE-Anschluss sowie einen Flug- und Binnenhafen ist gut. Wichtige Branchen sind IT, Chemie und Maschinenbau. Bekannte Karlsruher Unternehmen sind dm-Drogeriemärkte, EnBW, der genossenschaftliche IT-Dienstleister Atruvia sowie das Pharmaunternehmen Schwabe. Der Tourismus spielt in der Barock- und Residenzstadt keine große Rolle. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2023 mit 4,7 Prozent auf einem niedrigen Niveau.

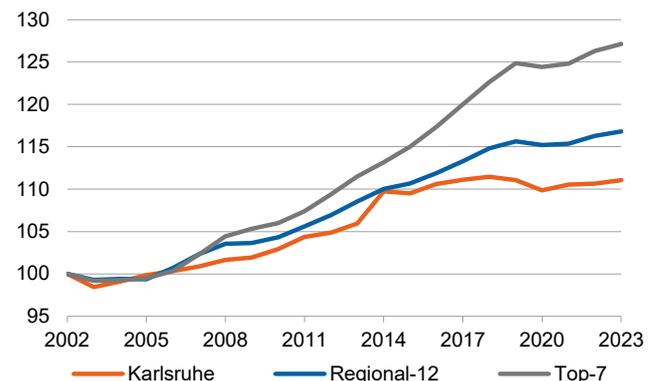
**Karlsruhe ist ein bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

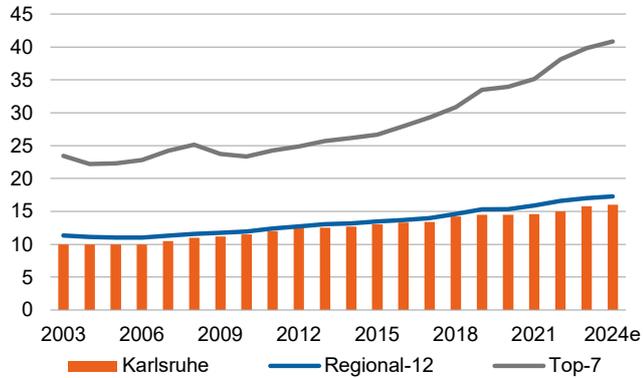
**ERWERBSTÄTIGE**  
2002 = 100



Quelle: Scope

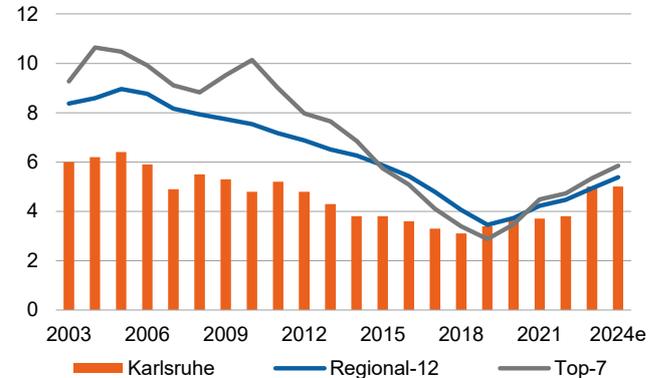
**Büroimmobilien in Karlsruhe**

**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK      Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

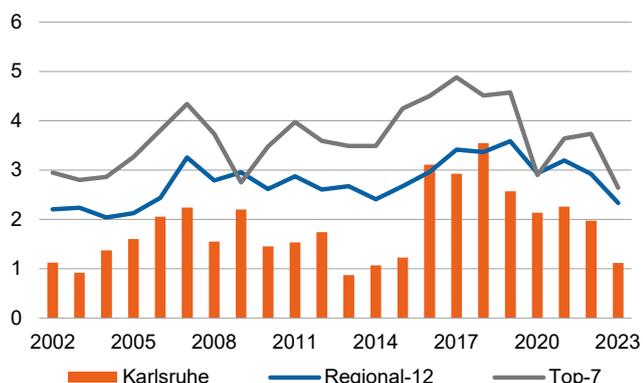


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Karlsruhe besitzt als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort einen recht großen Büromarkt mit 2,7 Mio. Quadratmetern Fläche. Ab 2018 wuchs der Bürobestand relativ kräftig durch große Projektentwicklungen. Dabei ragt der 1&1/Dommermuth-Bürokomplex am Hauptbahnhof mit rund 50.000 Quadratmetern Fläche hervor. Mit einem Zehnjahresplus von 17 Prozent wuchs die Bürofläche unter den betrachteten Standorten am stärksten. Dadurch hat sich die bis 2018 auf gut 3 Prozent gesunkene Leerstandsquote auf zuletzt 5 Prozent erhöht. Dabei dürfte es aber auch bleiben, denn ab 2024 kommen deutlich weniger Flächen an den Markt als in den zurückliegenden Jahren. Mit den höheren Mieten in den Neubauprojekten legte auch die Spitzenmiete etwas kräftiger zu, 2023 stieg sie auf 15,80 Euro je Quadratmeter. Insgesamt legte die Spitzenmiete innerhalb von zehn Jahren um rund 25 Prozent zu. Mit den Projektentwicklungen gingen ab 2016 auch sichtbar höhere Flächenumsätze einher. Während von 2010 bis 2015 jährlich lediglich 30.000 Quadratmeter umgesetzt wurden, war ab 2016 im Durchschnitt die doppelte Fläche zu verzeichnen. 2023 wurde ein Flächenumsatz von 30.000 Quadratmetern mit nur wenigen größeren Abschlüssen erzielt. Die größte Fläche mietete das Land Baden-Württemberg mit 6.500 Quadratmetern. Für das laufende Jahr erwarten wir eine allenfalls moderat steigende Spitzenmiete und ein stabiles, möglicherweise auch leicht rückläufiges, Leerstandsniveau.

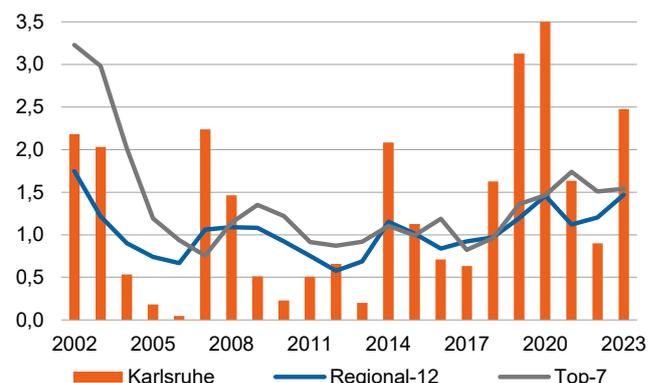
**Büro: Große Projektentwicklungen gingen mit steigenden Mieten, aber auch höheren Leerständen einher**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

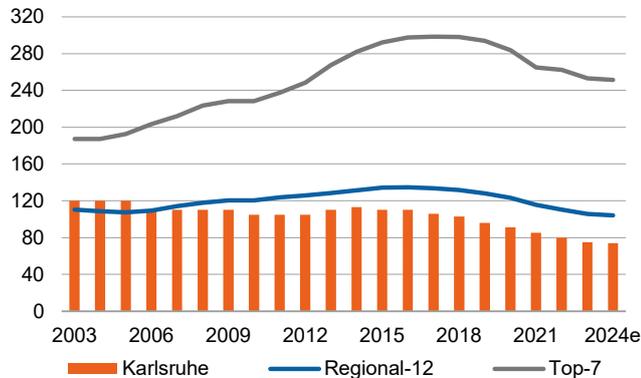
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

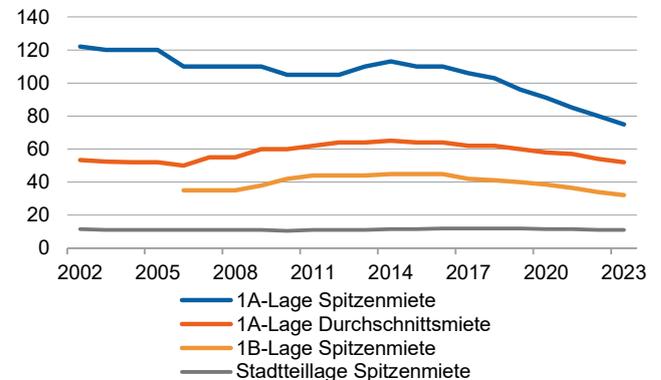
## Handelsimmobilien in Karlsruhe

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

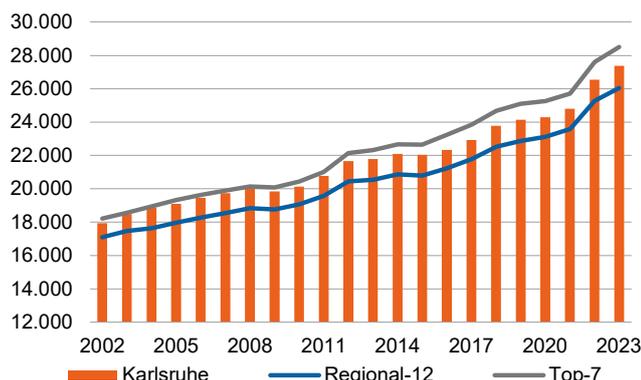


Quelle: bulwiengesa

Karlsruhe ist ein bedeutender Shopping-Standort in Baden-Württemberg. Auf der Habenseite stehen das lange Zeit beständige Einwohnerwachstum, ein über 1 Mio. Menschen großes Einzugsgebiet sowie eine solide wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit. Die Kaufkraftschwäche mit einer nur leicht überdurchschnittlichen Kennziffer von 102 Punkten geht auf das Konto des hohen Studierendenanteils. Vom Tourismus gehen keine größeren Impulse aus. Das Shopping-Angebot der 1A-Lage Kaiserstraße wird mit Postgalerie und Ettlinger Tor von zwei gut integrierten Einkaufszentren ergänzt. Die Anziehungskraft der City hat aber nachgelassen. Die Zentralitätskennzahl sank innerhalb von 15 Jahren von über 130 auf zuletzt 115 Punkte. Leerstände haben in der Innenstadt sichtbar zugenommen. Neben den überall wirkenden Belastungen für den Innenstadthandel kam in Karlsruhe die Großbaustelle des Verkehrsinfrastrukturprojektes „Kombilösung“ hinzu. Eine weitere große Baustelle geht mit der Neugestaltung der Kaiserstraße einher. Diesen temporären Belastungen stehen jedoch nach Abschluss der Arbeiten eine moderne Fußgängerzone und eine aufgewertete City gegenüber, die womöglich die Vermietungsaussichten wieder verbessern. Deren Eintrübung ging mit einem deutlichen Rückgang der Spitzenmiete einher, die seit 2014 um ein Drittel von 113 Euro auf 75 Euro je Quadratmeter sank. Vor 20 Jahren lag der Wert noch leicht über 120 Euro je Quadratmeter. Für das laufende Jahr schließen wir angesichts der fortbestehenden Innenstadtbaustelle einen weiteren moderaten Rückgang der Spitzenmiete nicht aus.

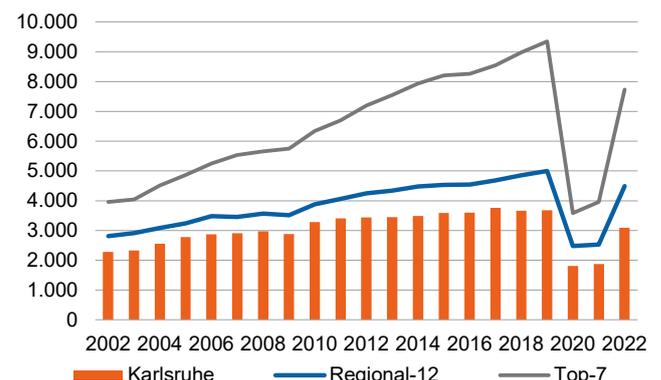
### Handel: Großbaustellen, Pandemie und E-Commerce schwächen den Handel in der City

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

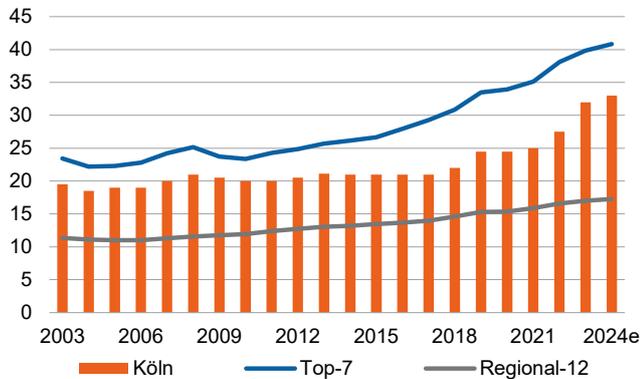


Quelle: bulwiengesa, Scope

# KÖLN

## Büroimmobilien in Köln

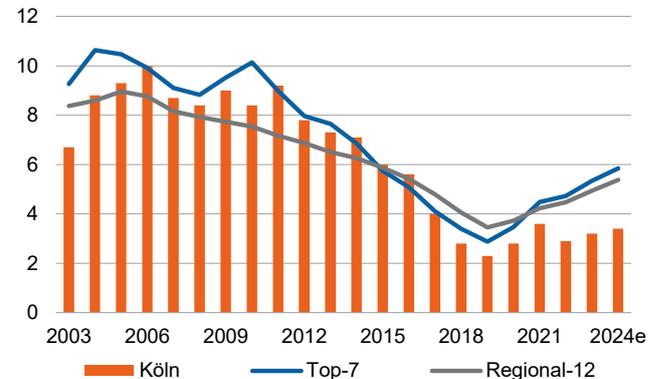
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

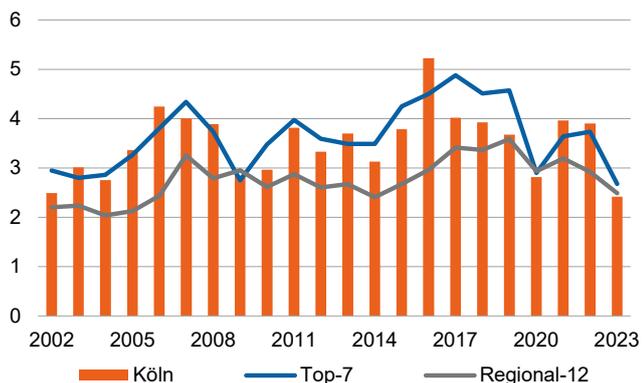


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Köln liegt gemessen an der Einwohnerzahl auf Platz vier der deutschen Großstädte, doch der Büromarkt erreicht mit gut 8 Mio. Quadratmetern nur den sechsten Rang. Allerdings konnte der Kölner Büromarkt in den zurückliegenden Jahren solide Ergebnisse vorweisen. Das unterlegt der Anstieg der bis 2017 über viele Jahre mit rund 20 Euro je Quadratmeter stabilen Spitzenmiete, die seitdem kräftig auf 32 Euro je Quadratmeter zulegen konnte. Damit bewegt sich Köln zusammen mit Stuttgart am unteren Ende des Topstandorte-Mietniveaus. Anders sieht es bei der Leerstandsentwicklung aus. Hier führt Köln die sieben größten Bürostandorte mit der niedrigsten Leerstandsquote von nur 3,2 Prozent an. Während sie im Durchschnitt der Topstandorte seit Pandemiebeginn um insgesamt 2,5 Prozentpunkte zulegen, nahm sie in Köln um nicht einmal einen Prozentpunkt zu. Der geringe Zuwachs ist auch dem nur moderat ausgeprägten Bürobau geschuldet, was mit einem beschränkten Angebot an zeitgemäßen Büroflächen einhergeht. Womöglich hat der Mangel an passenden Flächen die Vermietungsaktivität im vergangenen Jahr noch zusätzlich gebremst. Trotz einer Belebung in der zweiten Jahreshälfte wies der Flächenumsatz mit 194.000 Quadratmetern den niedrigsten Wert seit rund 20 Jahren auf. Darunter befanden sich zwei Großabschlüsse mit den Mietern DEVK und IHK. 2024 dürfte der Leerstand durch wenig Neubau kaum zulegen. Das knappe Angebot an modernen Flächen könnte dagegen mit einem weiteren Mietzuwachs einhergehen.

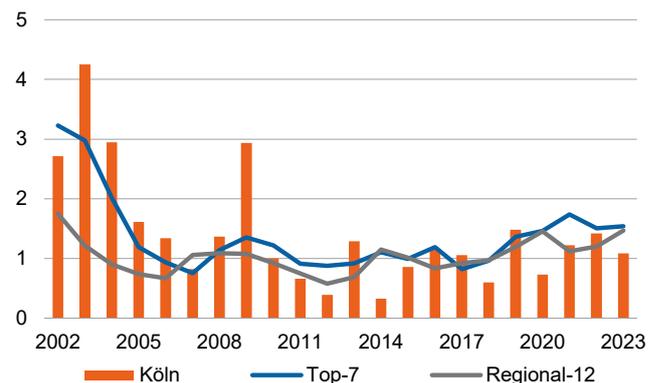
### Büro: Kaum Leerstand und steiler Mietanstieg

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

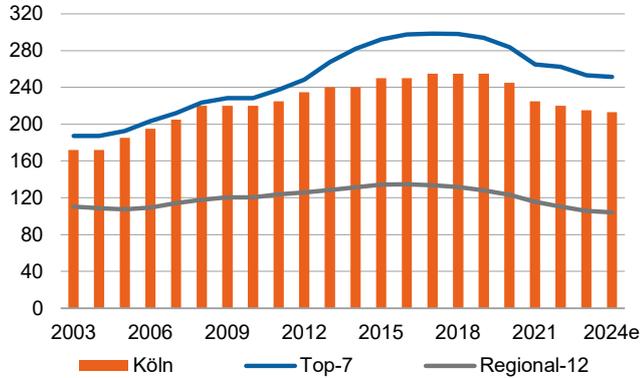
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

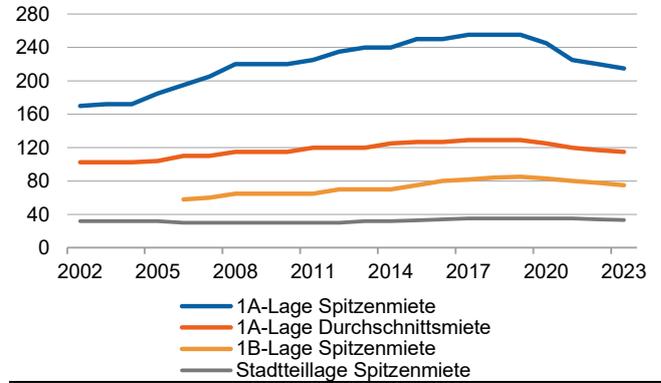
## Handelsimmobilien in Köln

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL  
IN EURO JE M<sup>2</sup>**



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN  
IN EURO JE M<sup>2</sup>**

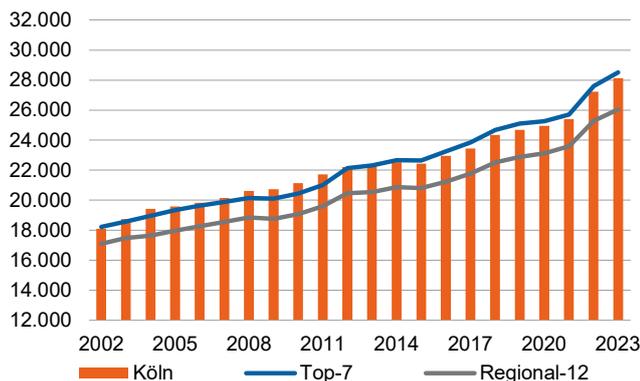


Quelle: bulwiengesa

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Topstandort im Westen, woraus eine gewisse Konkurrenz erwächst. Attraktiv für Retailer sind das Kundenpotenzial des 2,4 Mio. Menschen großen Einzugsgebiets sowie viele Tagesgäste aus den Benelux-Ländern. Trotzdem hat der Tourismus eine nicht ganz so hohe Bedeutung wie an den anderen Topstandorten. Auch die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 105 Punkten für einen Topstandort eher moderat aus. Im Unterschied zum ausgeprägten Luxussegment der Landeshauptstadt ist die Kölner City stärker auf den Konsumbereich fokussiert. Sie ist zwar optisch nicht sonderlich attraktiv, verfügt aber über einen drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf, der zum Bummel durch die 1A-Lagen einlädt. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem hohen Filialisierungsgrad. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine Frequenzlage, erreicht aber nicht die hohen Werte der Schildergasse. Die Ehrenstraße bildet eher eine Trendlage. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum um 16 Prozent auf 215 Euro je Quadratmeter, blieb 2023 aber stabil. Leerstände sind eher in der Hohen Straße sichtbar, meist aber eine Folge von Umbaumaßnahmen. Positiv hat sich die im April 2022 erfolgte Umwandlung der Ehrenstraße zur Fußgängerzone mit Blick auf die gestiegene Passantenzahl ausgewirkt. Hinter der Aufwertung der Innenstadt durch das im Bau befindliche Laurenz Carré in Domnähe steht allerdings ein Fragezeichen als Folge der Insolvenz des Projektentwicklers Gerchgroup. Die Spitzenmiete könnte sich auf dem aktuellen Niveau stabilisieren.

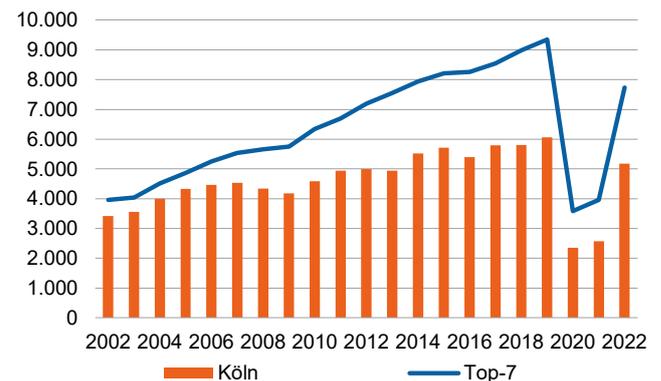
### Handel: Rückgang der Spitzenmiete hält sich trotz des großen Verkaufsflächenangebots im Rahmen

**KAUFKRAFT  
IN EURO JE EINWOHNER**



Quelle: bulwiengesa

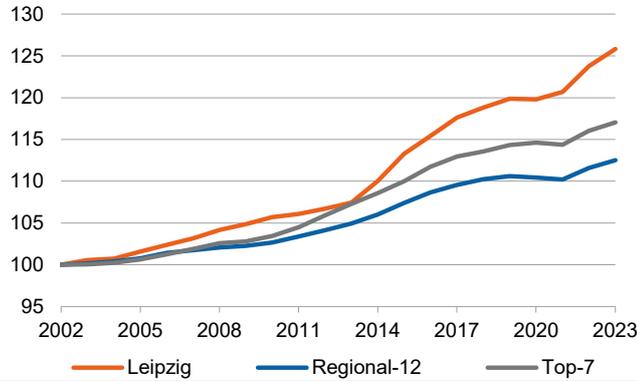
**TOURISMUS  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**



Quelle: bulwiengesa, Scope

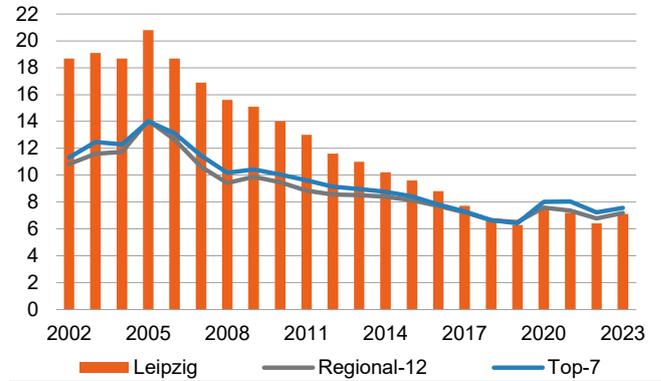
## LEIPZIG

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLSENQUOTE**  
IN %

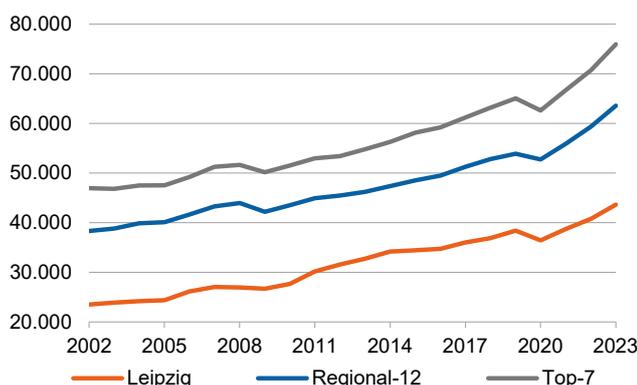


Quelle: bulwiengesa

Leipzig ist mit rund 620.000 Einwohnern inzwischen die bundesweit achtgrößte Stadt, die in der Rangliste mit ihrem kräftigen Wachstum stetig nach oben wandert. Binnen zehn Jahren wuchs die Bevölkerung um fast 100.000 Menschen. Gründe für den anhaltenden Zuzug sind die hohe Lebensqualität in der an historischer Bausubstanz reichen Stadt und der wirtschaftliche Aufschwung, der für ein gutes Arbeitsmarktangebot sorgt. Trotz des kräftigen Wachstums ist die Arbeitslosenquote von ihren früheren Höchstständen um zwei Drittel gesunken. Im Dezember 2023 lag sie noch bei 7 Prozent. Der ausgeprägte Zuzug geht allerdings auch mit Wachstumsschmerzen einher, die insbesondere den zunehmend angespannten Wohnungsmarkt betreffen. Ehemals hohe Leerstände und günstige Mieten haben sich ins Gegenteil gekehrt. Am attraktiven und traditionsreichen Messe-, Handels- und Industriestandort sind zukunftsweisende Branchen und bedeutende Unternehmen wie BMW, DHL, Porsche und Siemens angesiedelt. Dazu tragen auch Wissenschaft und Forschung bei. Im Umfeld von einem Dutzend Hochschulen mit fast 40.000 Studierenden hat sich zudem eine prosperierende Gründerszene entwickelt. Positiv wirkt sich auch die günstige Verkehrsanbindung mit einem internationalen Flughafen aus. Zentrale Wirtschaftskluster sind Automotive, Gesundheit/Biotechnologie, Energie, Logistik und IT/Medien/Kreativwirtschaft. Der Tourismus hat sich als weiteres Standbein etabliert.

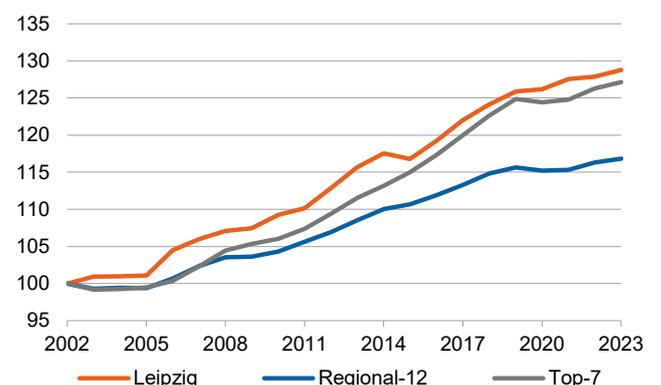
**Prosperierender Wirtschaftsstandort mit starkem Bevölkerungswachstum**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

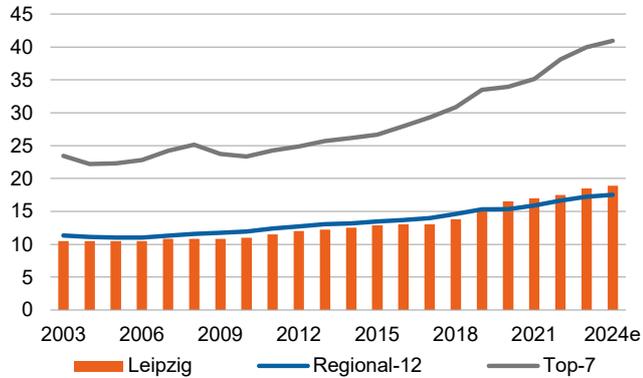
**ERWERBSTÄTIGE**  
2002 = 100



Quelle: Scope

## Büroimmobilien in Leipzig

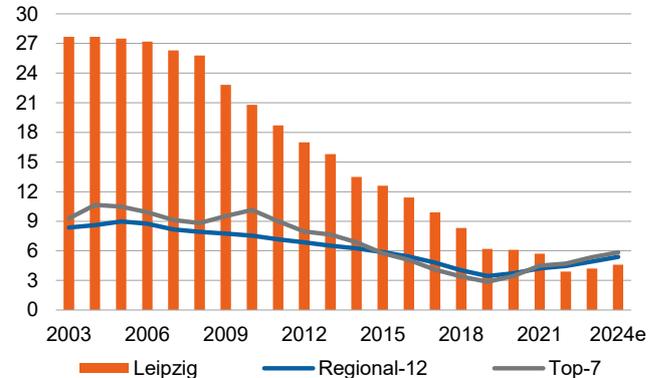
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

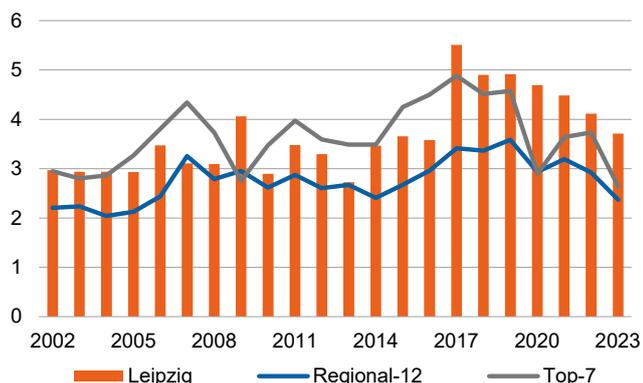


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Die Fläche des Leipziger Büromarkts reicht je nach Quelle von rund 3 Mio. bis zu fast 4 Mio. Quadratmetern. Ein erheblicher Teil davon entstand in den 1990er Jahren, danach kamen lange Zeit kaum neue Büroobjekte hinzu. Erst seit wenigen Jahren hat sich die Büroentwicklung in Leipzig wieder belebt. Der Bedarf dafür ist groß, denn die wirtschaftliche Erholung und das ausgeprägte Wachstum der Bürobeschäftigung gingen mit einem erheblich gestiegenen Flächenbedarf einher. Lange Zeit konnte dieser Bedarf mit leer stehenden Büroflächen bedient werden, doch mit immer weiter abgeschmolzenen Leerständen und der Alterung des Bestands nahm die Bedarfslücke vor allem bei modernen Büroflächen zu. Daraus resultierte eine spürbar steigende Spitzenmiete, die 2023 nach einem Zehnjahresplus von über 50 Prozent auf 18,50 Euro je Quadratmeter kletterte. Trotz eines höheren Flächenneuzugangs ging die Leerstandsquote weiter zurück auf ein niedriges Niveau von knapp über 4 Prozent. Die 2023 sichtbare Schwäche auf vielen Büromärkten blieb in Leipzig weitgehend aus. Der Büroflächenumsatz reichte zwar nicht an die Bestwerte der Vorjahre heran, blieb mit 105.000 Quadratmetern nach 115.000 Quadratmetern im Vorjahr aber sechsstellig. 2024 dürfte der Flächenneuzugang erneut ein recht hohes Niveau aufweisen, sodass die Leerstandsquote wieder etwas zulegen könnte. Auch wenn moderne Büroflächen ein knappes Gut bleiben, erwarten wir nach dem starken Mietanstieg und dem erreichten hohen Mietniveau eine stabile bis leicht steigende Spitzenmiete.

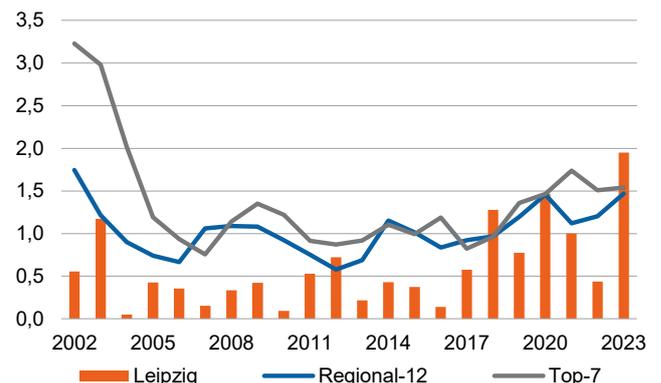
### Büro: Dynamischer Büromarkt mit kräftig gestiegener Spitzenmiete

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

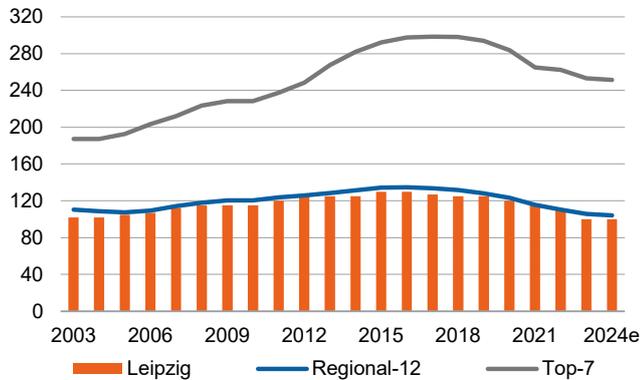
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

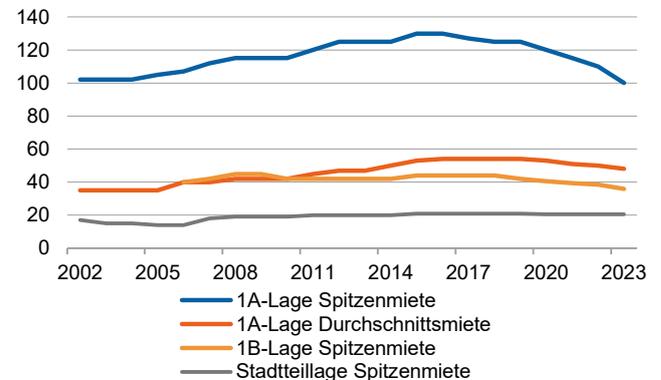
## Handelsimmobilien in Leipzig

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

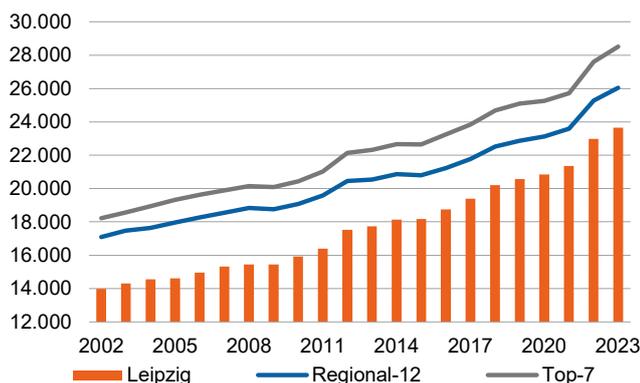


Quelle: bulwiengesa

Leipzig ist mit seiner attraktiven City neben Berlin und Dresden der dritte herausragende Shopping-Standort in Ostdeutschland. Die Bedingungen für den Handel sind abgesehen von der niedrigen Kaufkraft – die Kennziffer erreicht lediglich 88 Punkte – positiv. Dazu tragen das 1,2 Mio. Menschen große Einzugsgebiet, das kräftige Bevölkerungswachstum, der wirtschaftliche Aufschwung und das solide Tourismusgeschäft bei. Zudem hat sich die Erreichbarkeit der Innenstadtlagen aus dem Umland mit dem 2013 fertiggestellten Citytunnel und dem S-Bahn-Anschluss spürbar verbessert. In der City erwarten die Kunden mehrere 1A-Lagen wie Petersstraße und Grimmaische Straße sowie die beiden Shopping-Center Höfe am Brühl und Promenaden Hauptbahnhof. Obwohl nur wenig Wettbewerb von umliegenden Städten ausgeht, ist der Zentralitätswert mit 103 Punkten niedrig. Als Ursache kommen vor allem periphere Einkaufslagen infrage. Dazu zählen die beiden Einkaufszentren NOVA am westlichen und das Paunsdorf Center am östlichen Stadtrand mit insgesamt fast 150.000 Quadratmetern Verkaufsfläche sowie diverse Fachmarktstandorte. Der rückläufige Mietrend im Handel hat die Spitzenmiete in der Innenstadt gegenüber ihrem Maximum bis 2023 um gut ein Viertel auf 100 Euro je Quadratmeter reduziert. Leerstände sind in der Innenstadt zwar sichtbar, doch lassen sich verfügbare Läden meist gut durch Geschäftseröffnungen wieder vermieten. Das 2019 geschlossene, inzwischen umgebaute, historische Karstadt-Haus hat Ende 2023 als N30/NEO neu eröffnet. Wir erwarten 2024 eine auf dem aktuellen Niveau weitgehend stabile Entwicklung der Spitzenmiete.

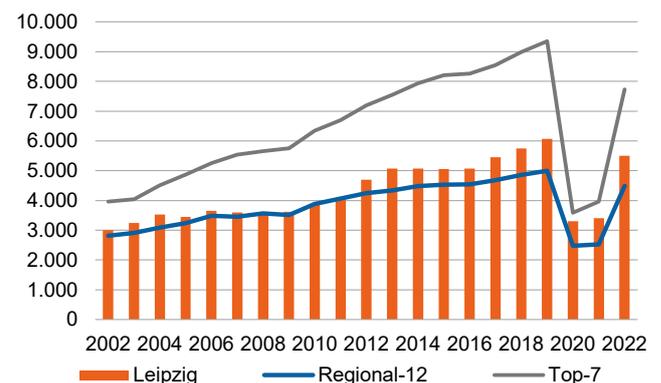
**Handel: Dank günstiger Rahmenbedingungen entwickelt sich der Innenstadthandel recht gut**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

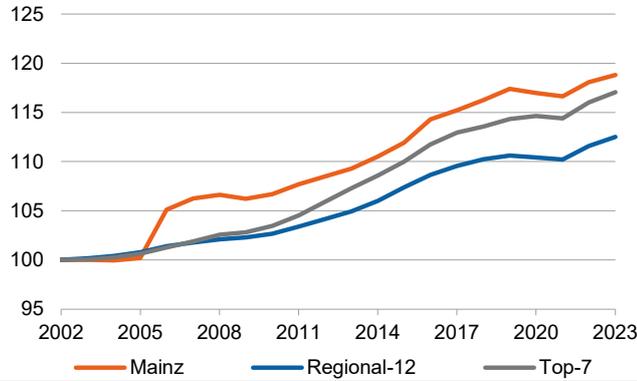
**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

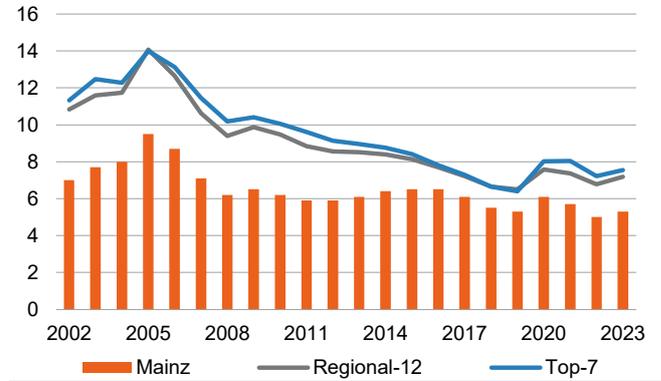
## MAINZ

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %

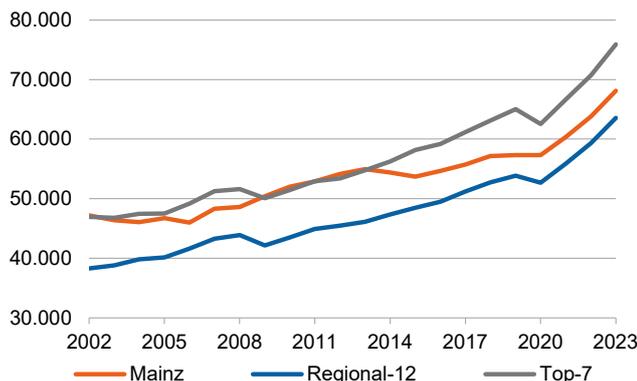


Quelle: bulwiengesa

Bereits die Römer schätzten die Lage von Mainz an Rhein und Main. Heute profitiert die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt zudem von ihrer Einbindung in das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet. In der Universitätsstadt mit ihrer hohen Lebensqualität wuchs die Bevölkerung seit 2013 kräftig um fast 9 Prozent auf knapp über 220.000 Einwohner. Ohne den angespannten Wohnungsmarkt mit Mieten, die an das Niveau der Topstandorte heranreichen, wäre das Wachstum womöglich noch kräftiger ausgefallen. Wichtige Standbeine der Wirtschaft sind die öffentliche Verwaltung sowie Medien, die mit ZDF, SWR und 3sat prominent vertreten sind. Auch die Kreativwirtschaft sowie Dienstleistungen mit dem Schwerpunkten Gesundheit und Soziales sind wichtig. Das verarbeitende Gewerbe ist weniger bedeutend. Dafür ist Mainz ein wichtiger Wissenschaftsstandort mit 37.000 Studierenden und einer Vielzahl an Forschungsinstituten. In diesem Umfeld entstand auch das 2008 gegründete Pharmaunternehmen BioNTech, das Mainz aus den Gewinnen des ersten Covid-19-Impfstoffs zu einem hohen Gewerbesteueraufkommen verhalf. Teilweise sollen die Mittel in den Ausbau des Biotechnologiestandorts im Westen von Mainz fließen. Andere bekannte Unternehmen sind der Glashersteller Schott, der Kreditversicherer Coface oder das Chemieunternehmen Werner & Mertz (Erdal). Die Arbeitslosenquote ist mit 5,2 Prozent (Dezember 2023) niedrig. Im Zollhafen sollen bis 2025 4.000 Arbeitsplätze und 1.400 Wohnungen entstehen. Ein weiteres Milliardenprojekt ist der Umbau der Uniklinik.

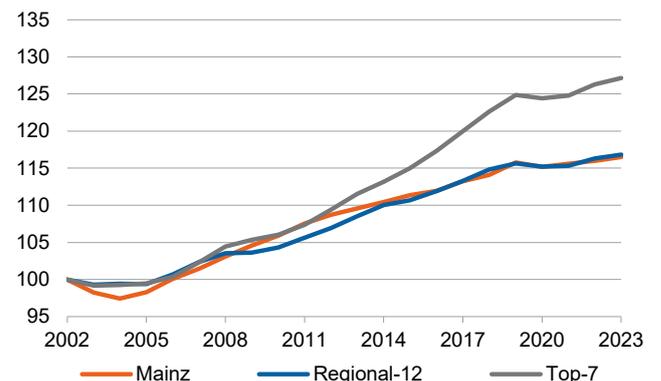
**Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt wächst kräftig und will den Biotechnologiestandort ausbauen**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

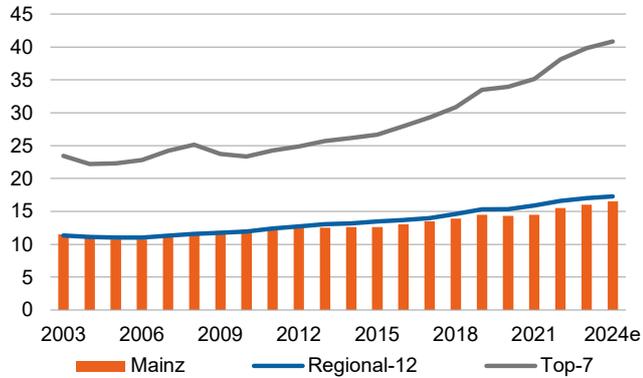
**ERWERBSTÄTIGE**  
2002 = 100



Quelle: Scope

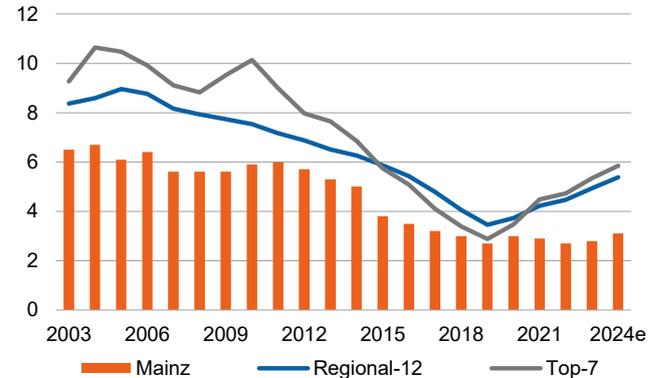
## Büroimmobilien in Mainz

**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK      Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

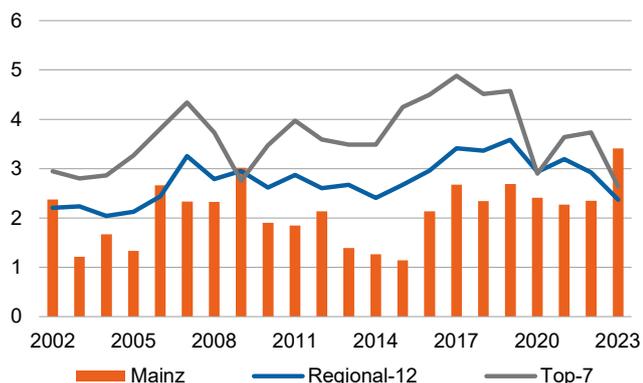


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Mainzer Büromarkt verfügt über einen Flächenbestand von 1,7 Mio. Quadratmetern. Im Zuge einer steigenden Bürobeschäftigung wuchs der Bürobestand zwar binnen zehn Jahren um 9 Prozent, konnte aber den vorhandenen Flächenbedarf nicht decken. Das zeigt die seit 2010 mehr als halbierte Leerstandsquote, die entgegen der pandemiebedingt steigenden Leerstände am Gesamtmarkt stabil blieb. 2023 lag der Wert bei niedrigen 2,8 Prozent. Im Zuge des verknappten Flächenangebots zog die von 2010 bis 2015 stabile Spitzenmiete kräftig an. Die Ausweitung der Spitzenmiete bis 2023 auf 16 Euro je Quadratmeter ist auch Projektentwicklungen wie etwa im Zollhafen geschuldet. Insgesamt lag das zehnjährige Mietplus bei 28 Prozent. Aufgrund der hohen Bedeutung der öffentlichen Verwaltung in der Landeshauptstadt ist das Büromarktgeschehen insgesamt eher ruhig. Das zeigen moderate Flächenumsätze, die im Durchschnitt pro Jahr unter 40.000 Quadratmetern bleiben. 2023 ragt heraus, denn während an den meisten Bürostandorten spürbar niedrigere Flächenumsätze zu beobachten waren, verzeichnete Mainz mit 59.000 Quadratmetern den bisherigen Bestwert. Wie 2022 führt BioNTech auch 2023 die Vermietungsstatistik an und steuerte dabei durch die Anmietung der ehemaligen Zentrale der Landesbank Rheinland-Pfalz weit mehr als die Hälfte der in dem Jahr insgesamt vermieteten Fläche bei. 2024 steht ebenfalls ein großer Mietabschluss für einen ZDF-Neubau an. Für das laufende Jahr erwarten wir angesichts des knappen Flächenangebots eine erneut anziehende Spitzenmiete.

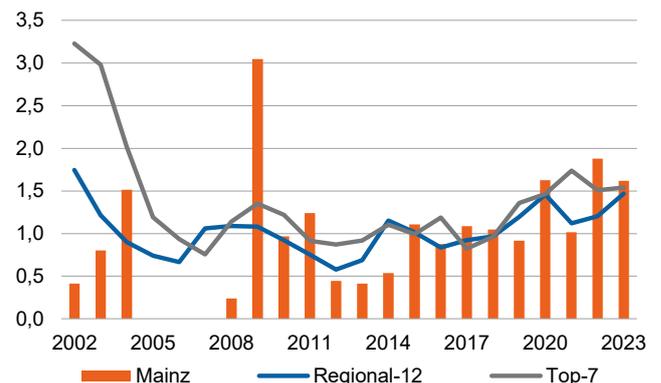
### Büro: Solider Mainzer Büromarkt kommt ohne Delle durch die Pandemie

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

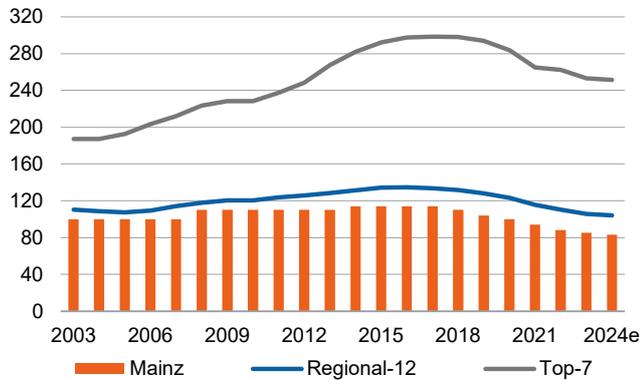
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

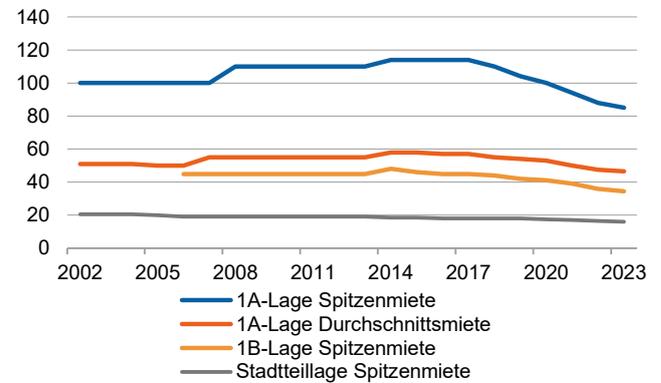
## Handelsimmobilien in Mainz

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

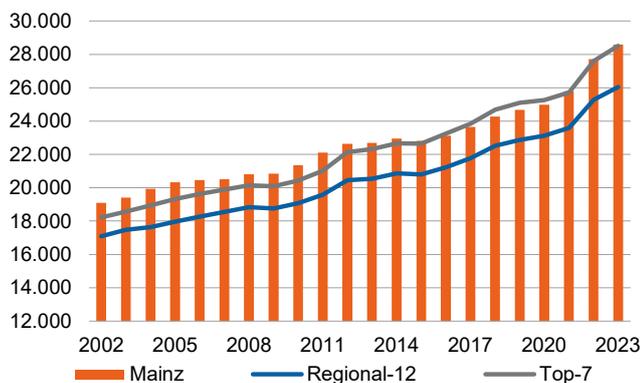


Quelle: bulwiengesa

Mainz profitiert als Einkaufsstandort von einem 1 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet, das sich vor allem südwestlich von Mainz ausbreitet. In Richtung Norden und Osten wird es durch den Rhein und die Shopping-Standorte des Rhein-Main-Gebiets begrenzt. Intensiver Wettbewerb besteht mit dem auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegenen Wiesbaden sowie dem nur 40 Kilometer entfernten Frankfurt. Pluspunkte für Mainz sind der Tourismus, die gute Kaufkraft und die wachsende Einwohnerzahl. Ein Shopping-Center in der City ist abgesehen von der kleinen Römerpassage nicht vorhanden. Diese Schwäche kann aber mit einem guten Angebotsmix in den drei 1A-Lagen Am Brand, Schuster- und Stadthausstraße wettgemacht werden. Ein Schub für die Attraktivität kann vom lange geplanten Umbau der Ludwigstraße „Lu“ ausgehen, der nach der Karstadt-Schließung im Oktober 2020 beginnen konnte. Das neue Mixed-Use-Konzept für das Lu-Quartier sieht eine Nutzung durch Handel, Gastronomie, Hotel und Kultur vor. Die Belastungen für den innerstädtischen Handel haben aber auch in Mainz Spuren hinterlassen. Das zeigen Leerstände genauso wie die gegenüber ihrem Maximum um ein Viertel auf 85 Euro je Quadratmeter gesunkene Spitzenmiete. Wir erwarten, dass das Mietniveau nach dem erfolgten Rückgang nun weitgehend stabil bleibt und allenfalls noch geringfügig nachgibt.

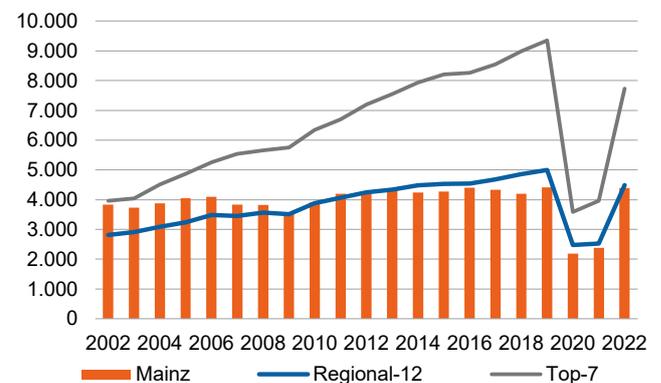
**Handel: Der anstehende Umbau der Ludwigstraße dürfte sich langfristig positiv auf die Innenstadt auswirken**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



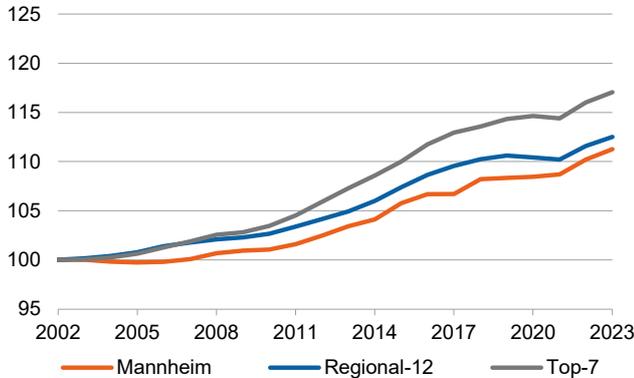
Quelle: bulwiengesa, Scope

**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

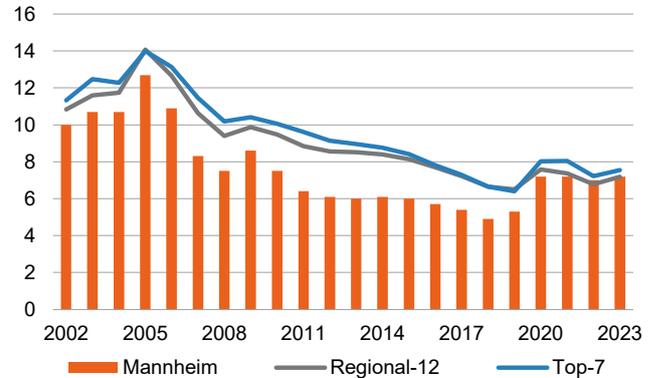


Quelle: bulwiengesa, Scope

## MANNHEIM

EINWOHNERENTWICKLUNG  
2002 = 100

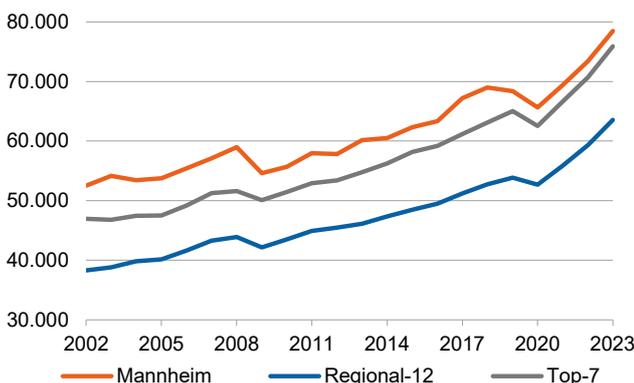
Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE  
IN %

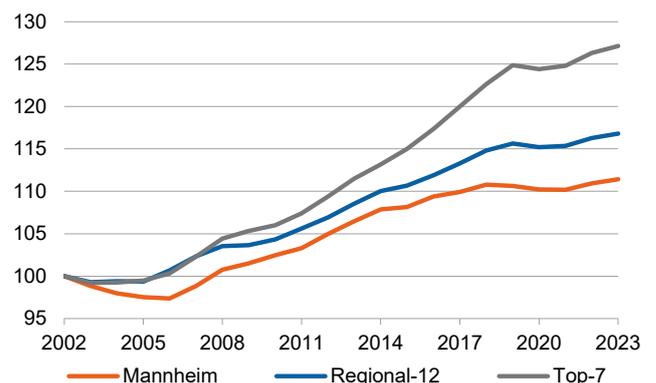
Quelle: bulwiengesa

Mannheim ist derzeit mit rund 315.000 Einwohnern mit etwas Vorsprung vor Karlsruhe die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs. Das Bevölkerungsplus seit 2013 liegt mit knapp 8 Prozent im Durchschnitt der Oberzentren. Im Zuge des strukturellen Wandels hat sich Mannheim vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort gewandelt, wengleich das verarbeitende Gewerbe in der Stadt noch gut vertreten ist. Der Wirtschaftsstandort profitiert von der Lage an Rhein und Neckar, dem Binnenhafen und von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5/A6 und das ICE-Netz. Kernbranchen sind die Elektroindustrie, Chemie, Pharma sowie Maschinen- und Fahrzeugbau. Gut entwickelt haben sich auch Finanzdienstleistungen sowie Logistik. Dazu kommt eine ausgeprägte Start-up-Szene in mehreren Gründerzentren. Beispiele für große Unternehmen sind ABB, Bilfinger, Daimler, Fuchs Petrolub, MVV Energie, Phoenix Pharmahandel sowie Südzucker. Mannheim fungiert außerdem als wirtschaftliches Zentrum der Region Rhein-Neckar und ist ein renommierter Wissenschaftsstandort mit großer Universität und mehreren Hochschulen mit 28.000 Studierenden. Die Arbeitslosenquote weist mit 7,2 Prozent im Dezember 2023 einen unter den betrachteten Städten durchschnittlichen Wert auf. Die Stadtentwicklung profitierte erheblich von großen zivilen und militärischen Konversionsflächen, auf denen neue Stadtteile wie das Glücksteinquartier entstehen. Auf den Flächen der ehemaligen Spinelli Barracks fand 2023 die Bundesgartenschau statt. Zudem sollen hier 1.800 Wohnungen entstehen.

**Platz für Wohnen und Gewerbe:  
Mannheim profitiert von großen  
Konversionsarealen**

BRUTTOINLANDSPRODUKT  
IN EURO JE EINWOHNER

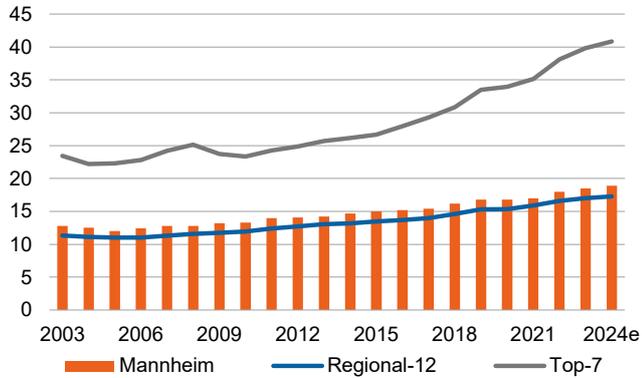
Quelle: Scope

ERWERBSTÄTIGE  
2002 = 100

Quelle: Scope

## Büroimmobilien in Mannheim

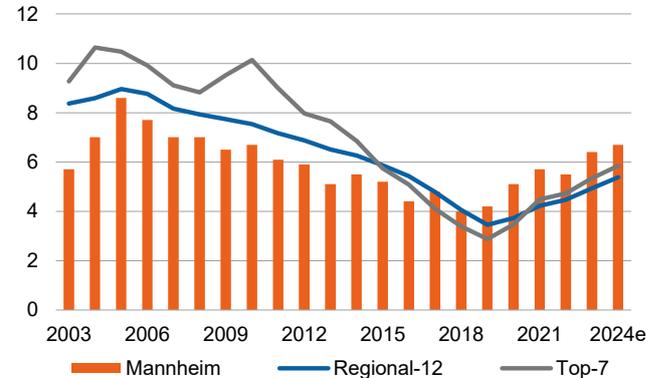
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

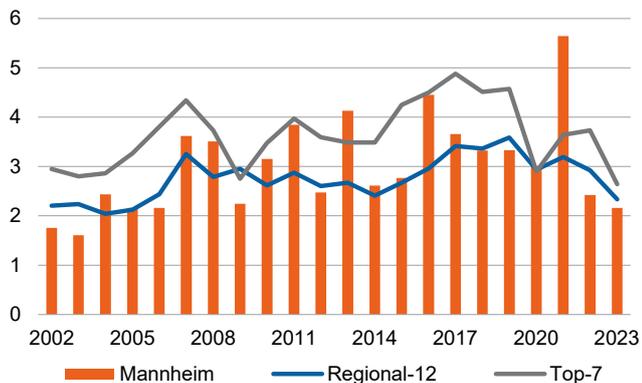


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Mannheim ist ein bedeutender Bürostandort in der wirtschaftsstarke Rhein-Neckar-Region mit fast 2,3 Mio. Quadratmetern Bürofläche. Der Bürobestand wuchs seit 2013 um 16 Prozent. Für den steigenden Flächenbedarf ist neben der wirtschaftlichen Entwicklung auch der Wandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort verantwortlich. Trotz des Flächenwachstums sank die Leerstandsquote bis 2018 auf 4 Prozent. Die Pandemie und ein ausgeprägter Flächenneuzugang gingen jedoch mit einem kräftigen Anstieg der Leerstandsquote bis 2023 auf 6,4 Prozent einher. Den Anstieg der Spitzenmiete konnte der höhere Leerstand angesichts des Interesses an modernen Büroflächen aber nicht bremsen. Sie stieg 2023 auf 18,50 Euro je Quadratmeter. Das Zehnjahresplus entsprach mit 30 Prozent dem Durchschnittswert der Oberzenten. Mit der erreichten Spitzenmiete zählt Mannheim zusammen mit Hannover zu den teuersten Büromärkten unterhalb der Topstandorte. Der Büroflächenumsatz wies 2023 mit 49.000 Quadratmetern einen vergleichsweise niedrigen Wert auf, wofür – wie im Vorjahr – ausgebliebene Großabschlüsse verantwortlich waren. Diese hatten vor allem 2021 mit selbstgenutzten Büroentwicklungen (ABB, Bauhaus, Roche) den Flächenumsatz in die Höhe getrieben. Im laufenden sowie im kommenden Jahr fällt der Flächenneuzugang voraussichtlich moderat aus, was den Leerstandsanstieg bremst. Die Spitzenmiete könnte erneut etwas zulegen.

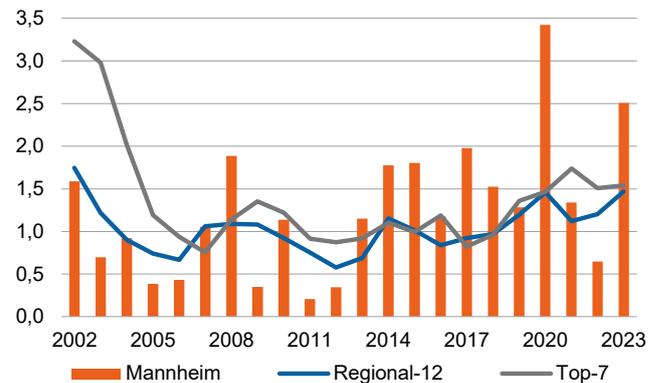
**Büro: Leerstandsquote hat sich durch Pandemie und Bürorenbau merklich ausgeweitet**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

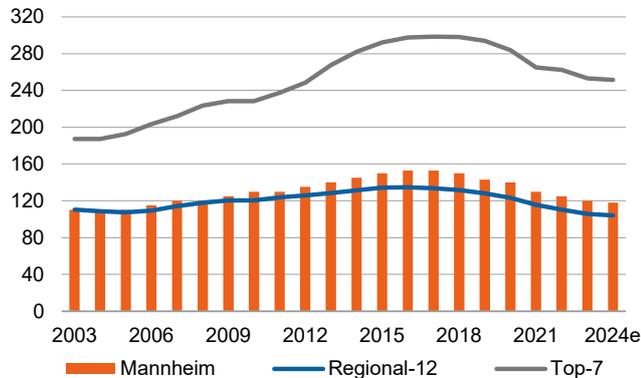
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

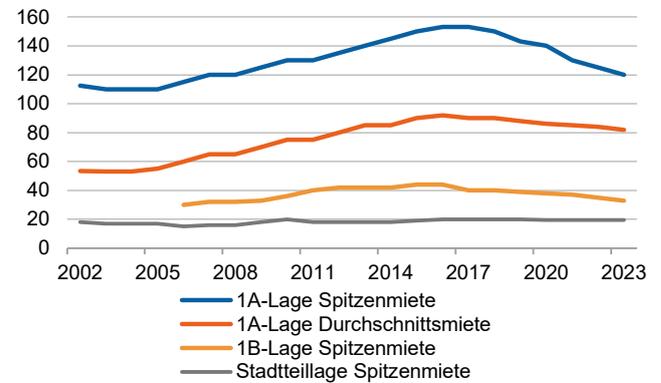
## Handelsimmobilien in Mannheim

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

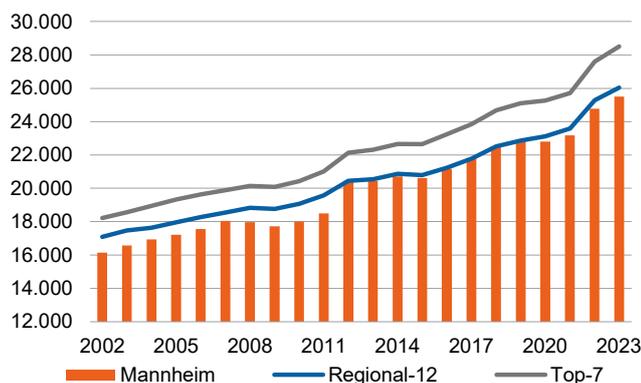


Quelle: bulwiengesa

Mannheim ist der führende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Die Attraktivität schlägt sich in einer hohen Zentralitätskennziffer von fast 140 Punkten nieder. Damit unterstützt der Kaufkraftzufluss aus dem 1,3 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet die unterdurchschnittliche Mannheimer Kaufkraft mit einer Kennziffer von lediglich 95 Punkten. Durch die Standortattraktivität kletterte die Spitzenmiete auf über 150 Euro je Quadratmeter. Als Folge der Belastungen für den Innenstadt-handel gab sie gegenüber ihrem Maximum bis 2023 um 22 Prozent auf 120 Euro je Quadratmeter nach. Zudem lastet auf dem Mietniveau ein erheblicher Flächenzuwachs durch das 2016 eröffnete innerstädtische Shopping-Center Q6Q7. In Kombination mit der neu gestalteten 1A-Lage Planken haben sich so aber auch die Attraktivität des Umfelds sowie das Angebot an modernen Verkaufsflächen verbessert. Das ehemalige Mömax-Gebäude – zuvor Karstadt – ist nach der Sanierung im September 2019 als Lifestyle Center K1 Karree mit einem Mix aus Handel, Gastronomie, Fitness und Büros wiedereröffnet worden. Der insgesamt rückläufige Bedarf an Handelsflächen hat Umnutzungen zur Folge. Ein Beispiel ist die geschlossene Kaufhof-Filiale im Quadrat N7. Hier entsteht der attraktive Mixed-Use-Neubau New 7 unter Beibehaltung der beiden unteren Geschosse. Auch bei Peek & Cloppenburg sank die Verkaufsfläche zugunsten einer Mixed-Use-Nutzung (Trio Mannheim). Die Spitzenmiete dürfte sich im laufenden Jahr auf dem niedrigeren Niveau stabilisieren.

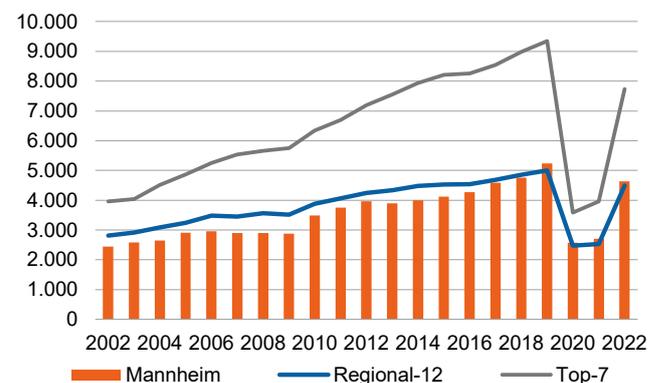
**Handel: Mannheims Handel kann mit einer frisch renovierten Innenstadt punkten**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

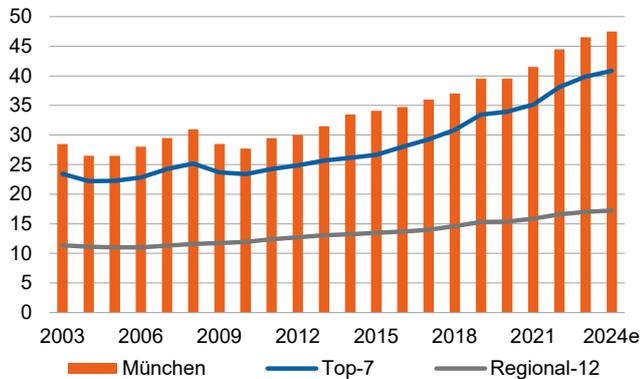


Quelle: bulwiengesa, Scope

## MÜNCHEN

### Büroimmobilien in München

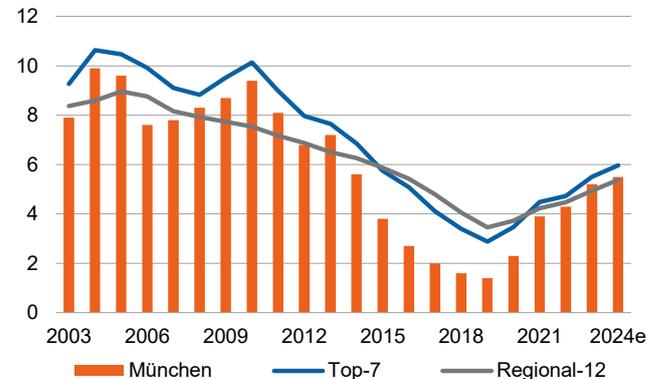
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

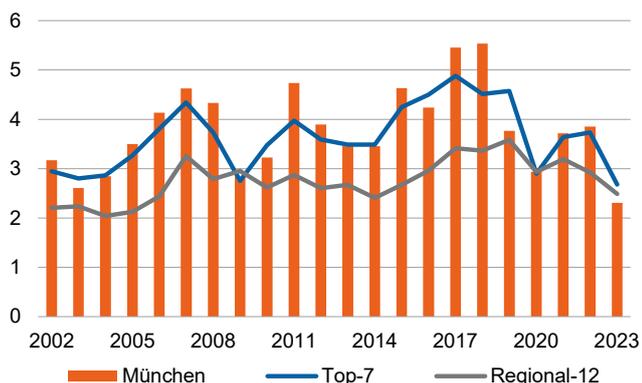


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

München war bislang der nach den Mieten teuerste deutsche Wohn- und Einzelhandelsstandort, musste beim Büromarkt aber Frankfurt den Vortritt lassen. 2023 schaffte München aber das Triple und hat mit einer Spitzenmiete von 46,50 Euro je Quadratmeter überall Platz eins erreicht. Der Münchener Büromarkt profitiert von einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Für das Potenzial des Standorts spricht, dass sich hier führende und finanzkräftige US-IT-Riesen wie Amazon, Apple, Google oder Microsoft niedergelassen haben. Durch das kräftige Wachstum der Bürobeschäftigung bauten sich vor der Pandemie die früheren Leerstände am Büromarkt weitgehend ab, sodass die Leerstandsquote bis 2019 auf rund 1,5 Prozent sank. Seitdem stieg der Leerstand aber merklich auf 5,2 Prozent an, wofür neben der schwächeren Nachfrage ein kräftigerer Bürobau verantwortlich ist. Moderne Flächen in gesuchten Citylagen sind dennoch knapp, weshalb der höhere Leerstand den Anstieg der Spitzenmiete nicht aufgehalten hat. Demgegenüber verlief das Vermietungsgeschäft 2023 mit einem Flächenumsatz von 335.000 Quadratmetern schwach. Wie an anderen Standorten fehlten volumenstarke Abschlüsse. Nur zwei Mietverträge – Cariad und der DGB – übersprangen die Marke von 10.000 Quadratmetern, zwei lagen knapp darunter. Im laufenden Jahr erreicht der Flächenneuzugang wohl wieder einen hohen Wert, sodass die Leerstandsquote weiter zulegen könnte. Ein erneutes Plus bei der Spitzenmiete ist dennoch möglich.

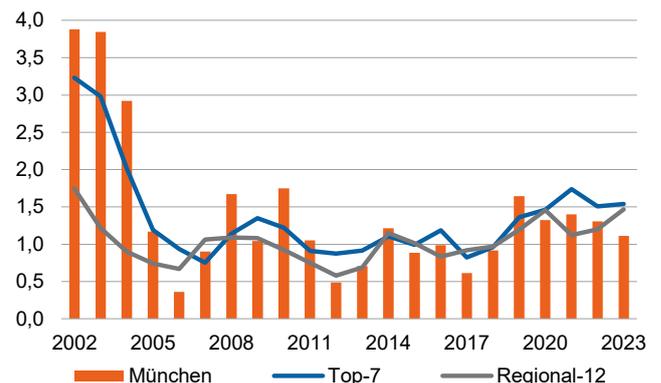
**Büro: München ist seit 2023 nach Wohnen und Handel auch der teuerste deutsche Büromarkt**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

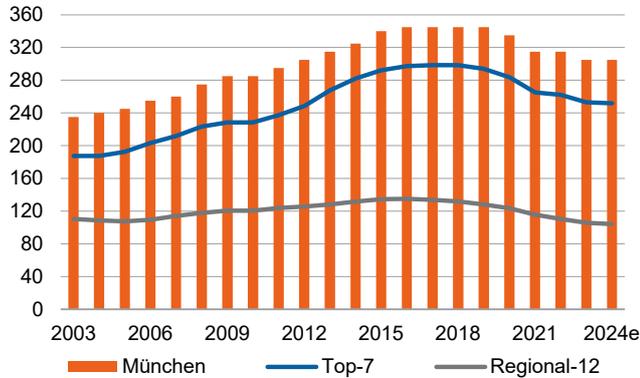
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

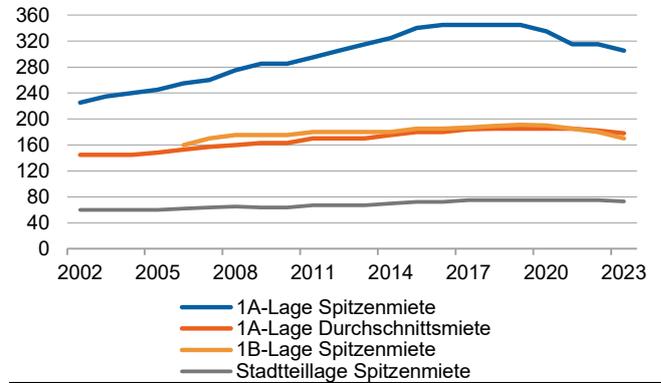
## Handelsimmobilien in München

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

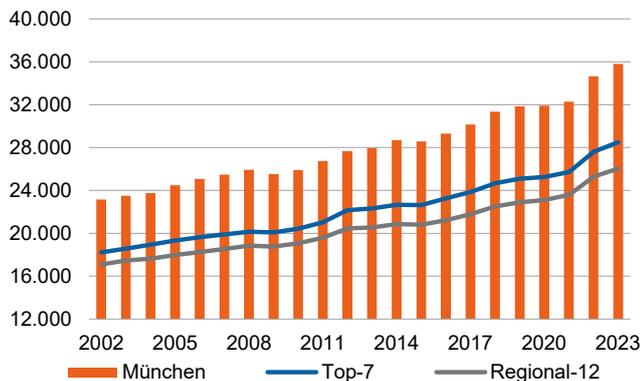


Quelle: bulwiengesa

München ist mit Blick auf Spitzenmiete, Kaufkraft und Flächenproduktivität führend im deutschen Einzelhandel. Dazu tragen günstige Rahmenbedingungen wie das wirtschaftsstarke über 3 Mio. Menschen große Einzugsgebiet bei. Durch den kräftigen Zuzug nimmt das Kundenpotenzial noch stetig zu. Positiv wirkt sich auch die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem umfassenden Shopping-Angebot mit „konsumigen“ Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen aus. Der florierende Tourismus wird vom weltbekannten Oktoberfest noch verstärkt. Die Spitzenmiete stieg auf das deutschlandweit höchste Niveau, obwohl die Innenstadt über eine relativ hohe Verkaufsfläche von einer halben Mio. Quadratmeter verfügt. Die höchsten Mieten werden in der Kaufingerstraße, der Neuhauser Straße und der Maximilianstraße gezahlt. Trotz des hohen Niveaus sank die Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum lediglich um 11,5 Prozent auf 305 Euro je Quadratmeter. Im vergangenen Jahr blieb sie weitgehend stabil. Spuren der Handelskrise sind aber auch in München in Form von Leerstand sichtbar, dem teilweise aber durch Zwischennutzungen entgegen-gewirkt wird. Das Kulturprojekt „Lovecraft“ im ehemaligen Kaufhof am Stachus scheiterte jedoch. Zudem sank auch die Zahl der Traditionsgeschäfte in der Innen-stadt. Die Signa-Insolvenz könnte die Innenstadt durch die Bedeutung der Projekte – Karstadt-Komplex am Bahnhof sowie die Alte Akademie – belasten.

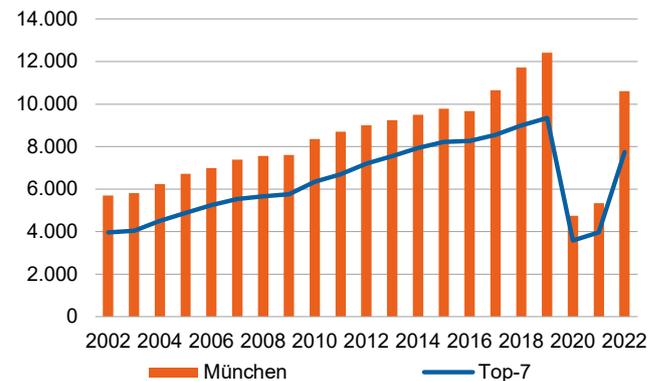
**Handel: Nur München erreicht noch eine Spitzenmiete von mehr als 300 Euro je Quadratmeter**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

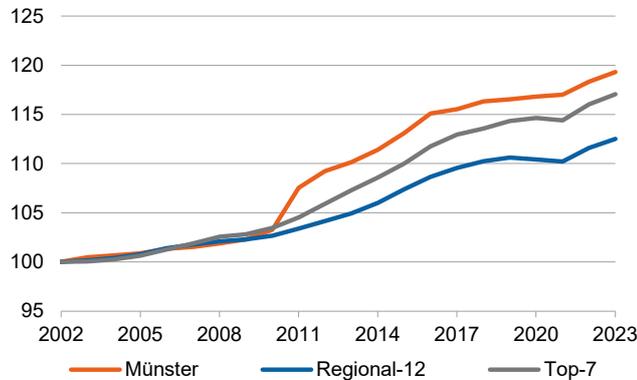
**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

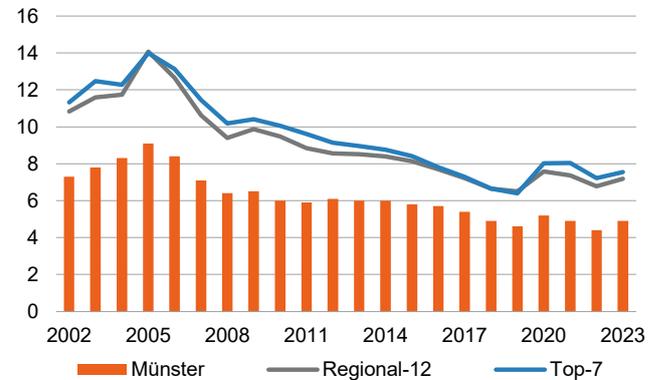
## MÜNSTER

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE**  
IN %

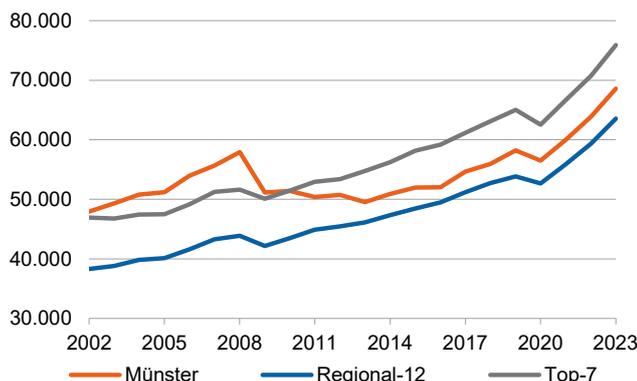


Quelle: bulwiengesa

Die Sorgen der Großstädte im Ruhrgebiet – hohe Arbeitslosigkeit und Einwohner-schwund – sind etwas weiter nördlich im westfälischen Münster unbekannt. Die Arbeitslosenquote ist für eine Großstadt mit 5,0 Prozent (Dezember 2023) niedrig und das Wachstum der Bevölkerung fällt anhaltend kräftig aus. Seit Anfang der 1990er Jahre wuchs sie um über 50.000 Menschen auf 320.000 Einwohner. Das Zehnjahresplus erreicht 8 Prozent. Der Zuwachs wäre womöglich noch stärker, wenn der Wohnungsmarkt, auf dem hohe Mieten gezahlt werden müssen, weniger angespannt wäre. Die Gründe sind die hohe Lebensqualität in der attraktiven Stadt, die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt und die Bedeutung als Wissenschaftsstandort. Letzterer hat für Münster mit vielen Forschungsinstituten und Hochschulen einen hohen Stellenwert. Drei Viertel der über 60.000 Studierenden sind an der Westfälischen Wilhelms-Universität eingeschrieben. Anders als in der Ruhrregion sind Industrie und Großunternehmen weniger bedeutend. Die Wirtschaft ist mittelständisch geprägt. Zu den größten Arbeitgebern zählen die Universitätsklinik, die Universität selbst und die Stadtverwaltung. Wichtige Unternehmen sind der Dämmstoffhersteller Armacell, BASF Coatings, der Farbenhersteller Brillux, die Versicherung LVM und der Filterhersteller Hengst. Auch dank des mittelalterlichen Charms und des bekannten Prinzipalmarkts floriert der Städtetourismus. Außerdem fungiert Münster als Verwaltungszentrum für die Region Westfalen mit rund 8 Mio. Einwohnern.

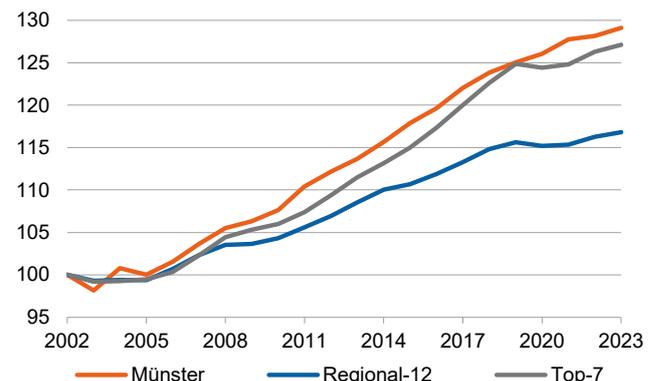
**Kräftig wachsender Wissen-schaftsstandort mit florierender, mittelständisch geprägter Wirtschaft**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

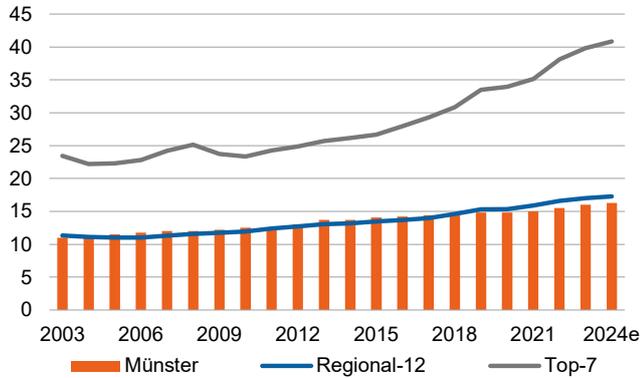
**ERWERBSTÄTIGE**  
2002 = 100



Quelle: Scope

## Büroimmobilien in Münster

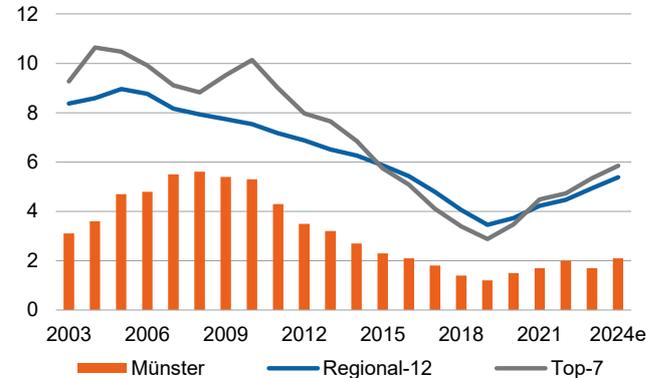
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

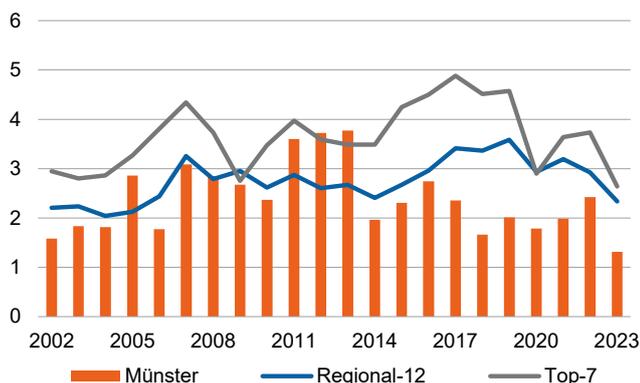


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Büromarkt in Münster profitiert von einem hohen Flächenbedarf für die Vielzahl an Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen. Dabei ist das Marktgeschehen lokal geprägt und überwiegend kleinteilig. Spekulative Entwicklungen sind eine Ausnahme. Anders als die Bürofläche mit ihrem Bestand von rund 2,3 Mio. Quadratmetern nahm die Bürobeschäftigung kräftig zu, entsprechend knapp sind frei verfügbare Flächen. 2019 und 2020 fiel der Büroflächenneuzugang mit jeweils unter 10.000 Quadratmetern besonders niedrig aus. Bis ins laufende Jahr hat sich am moderaten Flächenzugang auch kaum etwas geändert. Etwas größere Bauvorhaben sind der Hüffer-Campus oder das York-Quartier. Seit 2017 liegt die Leerstandsquote durchgängig unter 2 Prozent. Angesichts der knappen Flächenverfügbarkeit konnte die Spitzenmiete kontinuierlich zulegen. Zuletzt wurden 16 Euro je Quadratmeter in der City erreicht. Geringfügig höher sind die Mieten in der Bürolage Hafen. Trotz des knappen Angebots fällt das zehnjährige Mietwachstum mit 17 Prozent unterdurchschnittlich aus. Das Vermietungsgeschehen ist mit einem Flächenumsatz von oft nicht einmal 2 Prozent des Flächenbestands moderat ausgeprägt. Die Umsatzbandbreite bewegt sich in der Regel zwischen 40.000 und 60.000 Quadratmetern. 2023 waren es lediglich 30.000 Quadratmeter. Die größte Fläche wurde mit 6.500 Quadratmetern von der Bezirksregierung gemietet. Durch den fortgesetzten Mangel an zeitgemäßen Büroflächen dürfte sich der Trend sukzessive steigender Spitzenmieten fortsetzen.

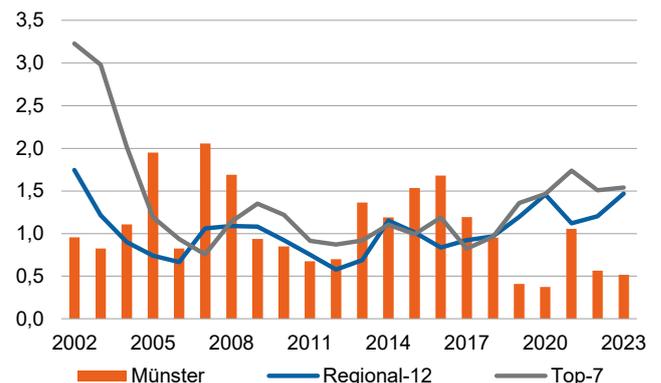
**Büro: Beschaulicher Büromarkt mit anhaltend knappem Flächenangebot und kontinuierlichem Mietanstieg**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

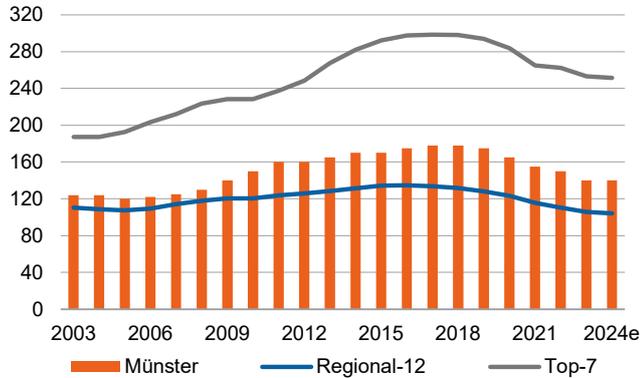
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

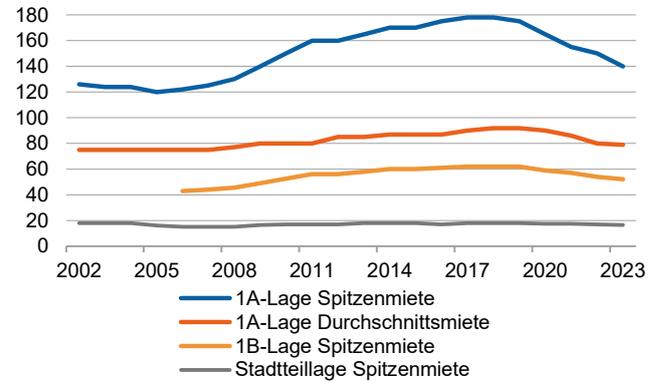
## Handelsimmobilien in Münster

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

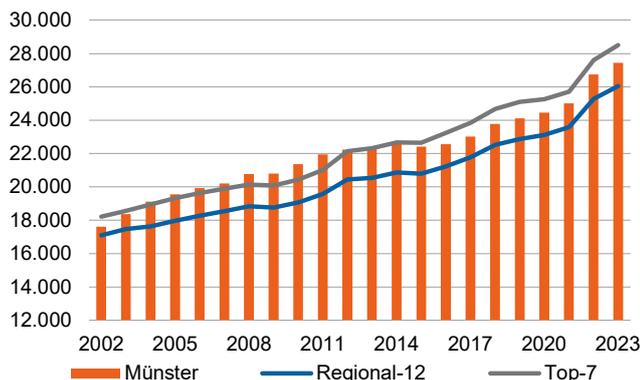


Quelle: bulwiengesa

Die Folgen der Pandemie sind in Münster ebenso spürbar wie der Umsatzabfluss durch das Online-Shopping. Doch verglichen mit der schwierigen Situation vieler anderer Einzelhandelsstandorte ist die Lage noch recht gut. Die ausgeprägten Leerstände vieler Citylagen sind hier ausgeblieben, aber ein sichtbares Zeichen der Handelskrise ist der Rückgang der hohen Spitzenmiete. Gegenüber dem Maximum sank sie bis 2023 um 21 Prozent auf 140 Euro je Quadratmeter. Damit ist Münster weiterhin eines der teuersten Oberzentren. Getragen wird der Handel vom soliden Fundament des 900.000 Menschen großen Einzugsgebiets, einer recht hohen Zentralität mit einer Kennzahl von 123 Punkten und der für eine Studentenstadt soliden Kaufkraft mit einer Kennziffer von 102 Punkten. Günstig ist das anhaltende Wachstum der Einwohnerzahl. Das hohe Besucheraufkommen unterstützt ebenfalls die Handelsumsätze in der City. Einen weiteren Pluspunkt stellt die attraktive Innenstadt mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität dar. Die Kunden erwarten ein breites Angebot aus konsumstarken 1A-Lagen mit einem hohen Filialisierungsgrad wie in der Ludgeristraße, das von inhabergeführten und exklusiveren Geschäften am Prinzipalmarkt ergänzt wird. Dazu kommt mit den Münster Arkaden ein modernes innerstädtisches Shopping-Center. Die Spitzenmiete könnte sich dank der günstigen Standortfaktoren im laufenden Jahr auf dem nun niedrigen Niveau wieder stabilisieren. Mit dem Innenstadtkonzept INSEK 2023 soll sich die City in den kommenden Jahren an die gewandelten Anforderungen anpassen.

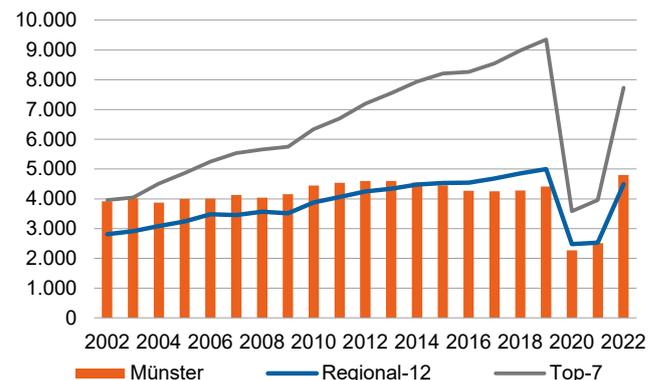
**Handel: Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in der Innenstadt sind vergleichsweise günstig**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

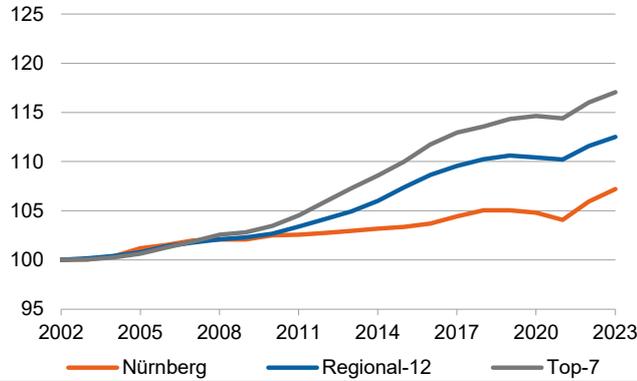
**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

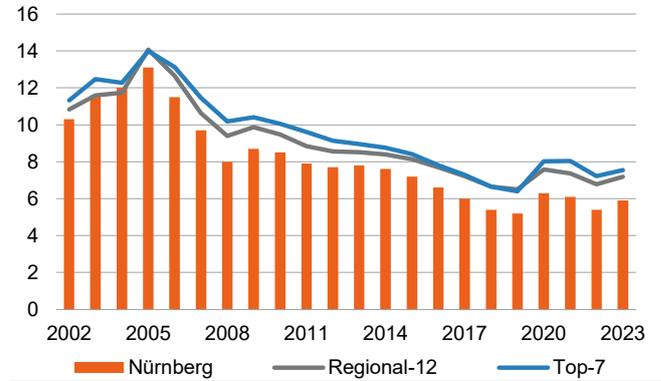
## NÜRNBERG

**EINWOHNERENTWICKLUNG**  
2002 = 100



Quelle: Scope

**ARBEITSLSENQUOTE**  
IN %

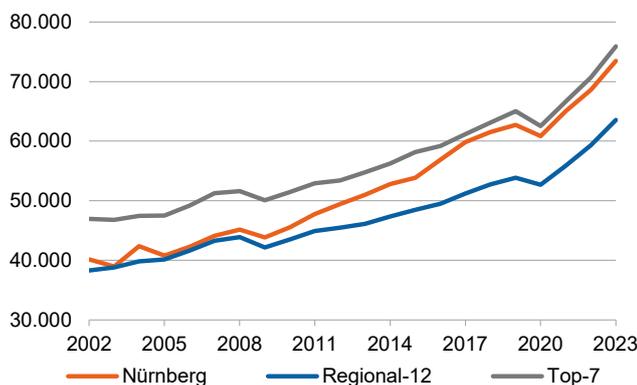


Quelle: bulwiengesa

Nürnberg ist mit etwa 525.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Bayern und zugleich das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in Franken. Die Bevölkerung wuchs allerdings vergleichsweise langsam mit einem Zehnjahresplus von 4 Prozent. International ist Nürnberg durch die Kaiserburg, den Christkindlesmarkt und die Spielwarenmesse bekannt. Wirtschaftliche Rückschläge resultierten aus dem industriellen Strukturwandel ab den 1970er Jahren sowie Unternehmensinsolvenzen und Werksschließungen. Diese Herausforderungen wurden jedoch erfolgreich bewältigt, denn Wirtschaft und Arbeitsmarkt entwickelten sich sichtbar positiv. Das zeigt die kräftig gesunkene und heute mit 6,1 Prozent (Dezember 2023) für eine Großstadt moderate Arbeitslosenquote. Zur erfolgreichen Stadtentwicklung hat die seit 1961 auch in Nürnberg ansässige Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg beigetragen. Heute sind an gut einem Dutzend Hochschulen 27.000 Studierende eingeschrieben. Dazu werden sich in den kommenden Jahren bis zu 6.000 Studierende der neu gegründeten Technischen Universität Nürnberg addieren. Die Industrie hat trotz des Strukturwandels noch einen relativ hohen Stellenwert. Wichtige Sektoren sind IT, Logistik, High-Tech sowie Energie- und Medizintechnik. Das Messe- und Kongressgeschehen sowie der Tourismus sind ebenfalls von Bedeutung. Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen A3, A6 und A9, ICE-Anschluss, Airport und Binnenhafen am Main-Donau-Kanal hervorragend.

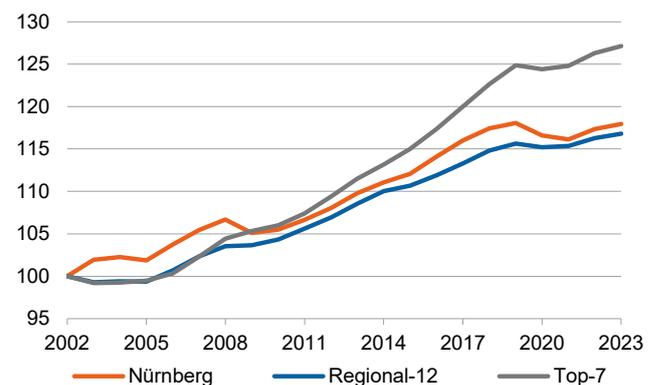
**Die zweitgrößte bayerische Stadt wandelt sich mehr und mehr zum Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort**

**BRUTTOINLANDSPRODUKT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: Scope

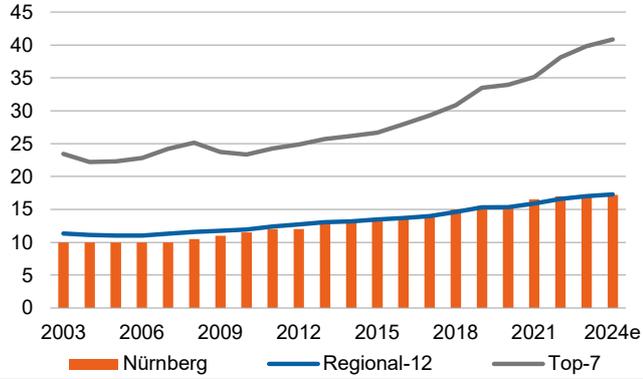
**ERWERBSTÄTIGE**  
2002 = 100



Quelle: Scope

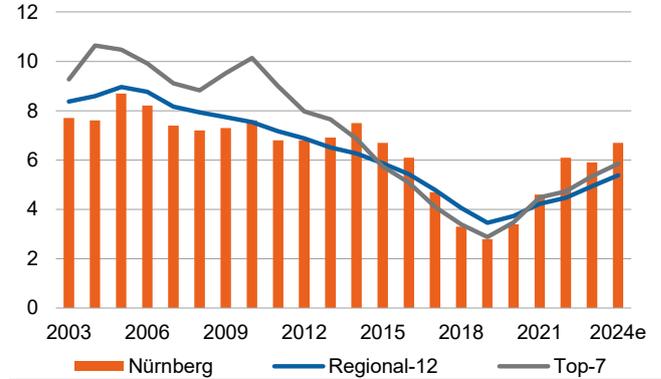
## Büroimmobilien in Nürnberg

**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK      Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

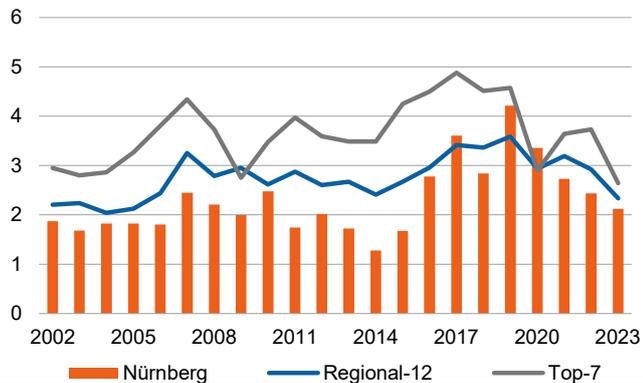


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Der Nürnberger Büromarkt zählt mit 3,8 Mio. Quadratmetern Fläche zu den zehn größten in Deutschland. Nach den Topstandorten verfügt lediglich Hannover über mehr Büroflächen. Durch ein moderates Flächenwachstum sank die Leerstandsquote bis 2019 auf unter 3 Prozent. Während der Pandemie verdoppelte sich der Büroerbestand jedoch, weil Unternehmen ihre Büroflächennutzung durch die Verkleinerung beziehungsweise Schließung von Standorten verringerten. Trotz ausgebautem Flächenangebot stieg die Spitzenmiete bis 2022 auf 17 Euro je Quadratmeter. 2023 blieb sie jedoch, auch durch eine vergleichsweise schwache Flächenachfrage, stabil. 2023 ging der Büroflächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um weitere 10.000 auf 80.000 Quadratmeter zurück. Demgegenüber wurden von 2016 bis 2021 durchgängig sechsstelligen Flächenumsätze erzielt. Für das 2023 schwache Ergebnis waren aber nicht wie an anderen Standorten fehlende Großabschlüsse verantwortlich. Zwei Mietverträge – Mieter sind die Evangelische Hochschule und die Sparkasse – erreichten beziehungsweise lagen knapp unter 10.000 Quadratmetern. Im laufenden Jahr fällt der Flächenneuzugang voraussichtlich merklich kräftiger als in den Vorjahren aus, sodass die Leerstandsquote weiter in Richtung von 7 Prozent steigen könnte. Die Spitzenmiete dürfte daher im Wesentlichen weiterhin stabil bleiben.

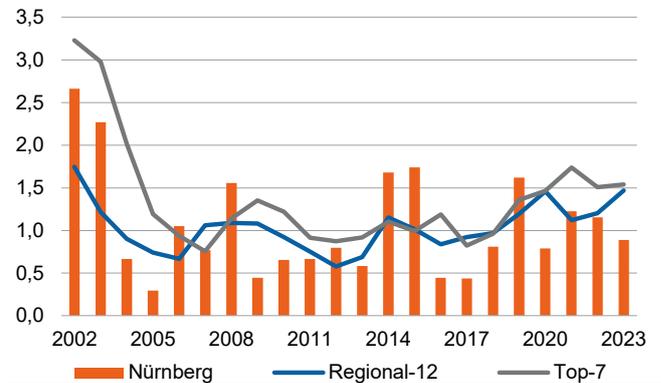
**Büro: Seit 2019 hat sich die Leerstandsquote mehr als verdoppelt**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

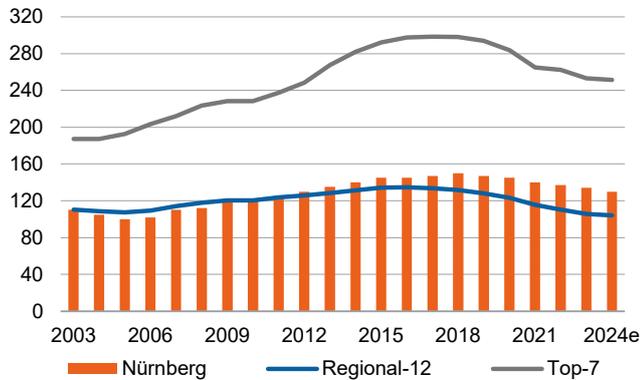
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

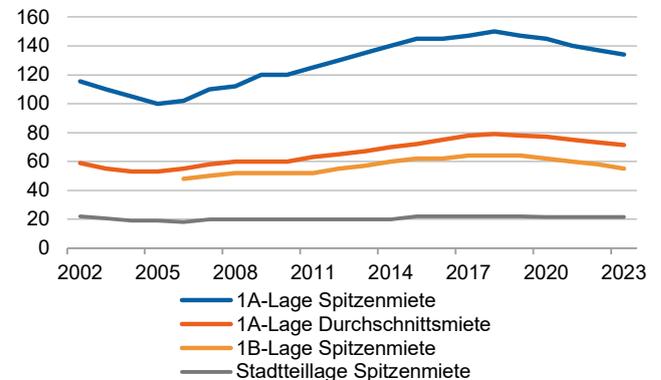
**Handelsimmobilien in Nürnberg**

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

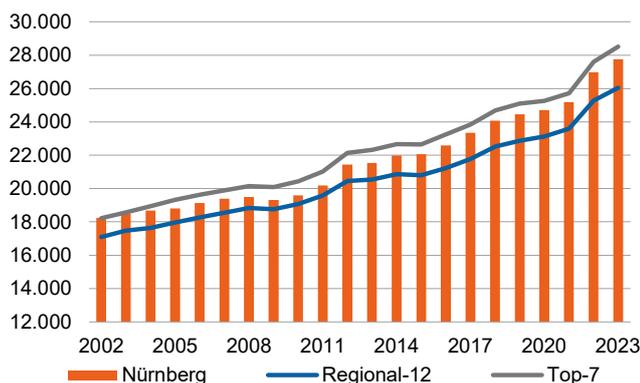


Quelle: bulwiengesa

Nürnberg ist mit dem rund 1,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet der führende Shoppingstandort im nördlichen Bayern. Die Konkurrenz durch umliegende Städte ist eher gering, sodass die Zentralität mit fast 130 Punkten einen hohen Wert erreicht. Die Kennziffer für Kaufkraft liegt mit 103 Punkten allerdings nur leicht über dem bundesweiten Durchschnitt. Der ausgeprägte Tourismus unterstützt in einem spürbaren Ausmaß die Einzelhandelsnachfrage in der City. Positiv ist die hohe Verweilqualität in der Altstadt und der Rundlauf in den 1A-Lagen. Die Karolinenstraße weist die höchsten Werte hinsichtlich Passantenfrequenz, Filialisierungsgrad und Spitzenmiete auf. Positiv ist das vielfältige Einzelhandelsangebot, zu dem auch das Szenepiertel Gostenhof beiträgt. Dazu kommen die beiden peripheren Einkaufszentren Mercado und Franken-Center. Für die Nürnberger Innenstadt als Einzelhandelsstandort spricht auch der vergleichsweise moderate Rückgang der Spitzenmiete, die gegenüber ihrem Maximum um lediglich 11 Prozent auf zuletzt 134 Euro je Quadratmeter sank. Doch die Krise des Innenstadthandels hat auch in Nürnberg Spuren hinterlassen, die vor allem anhand von Leerständen in der Breiten Gasse sichtbar sind. Zum Leerstand trägt auch der Anfang 2023 geschlossene Kaufhof in der Altstadt bei. Ein Konzept für das denkmalgeschützte Warenhaus aus den 1950er Jahren gibt es bislang noch nicht. Ungewiss ist nach der Insolvenz des Entwicklers Development Partner auch der Fortgang beim Projekt Altstadt Karree anstelle des ehemaligen City Points. Mit Blick auf das immer noch recht hohe Mietniveau könnte die Nürnberger Spitzenmiete im laufenden Jahr noch nachgeben.

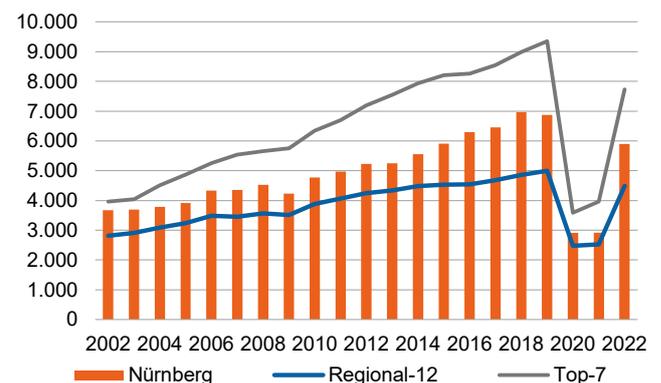
**Handel: Die Spitzenmiete in der Nürnberger Innenstadt sinkt trotz Handelskrise nur wenig**

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

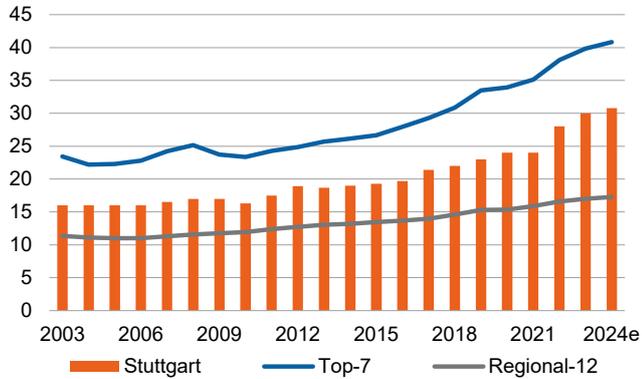


Quelle: bulwiengesa, Scope

## STUTT GART

### Büroimmobilien in Stuttgart

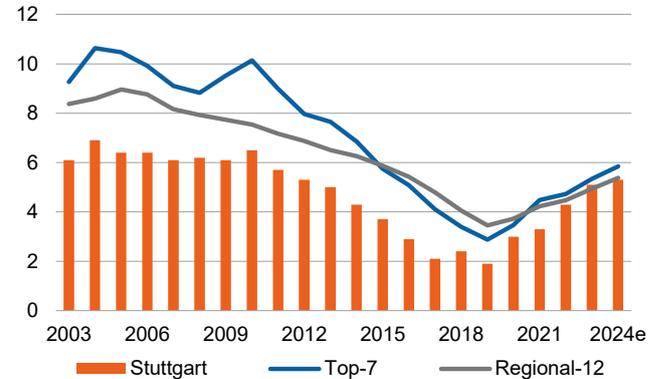
**SPITZENMIETE BÜRO**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

**LEERSTANDSQUOTE BÜRO**  
IN %

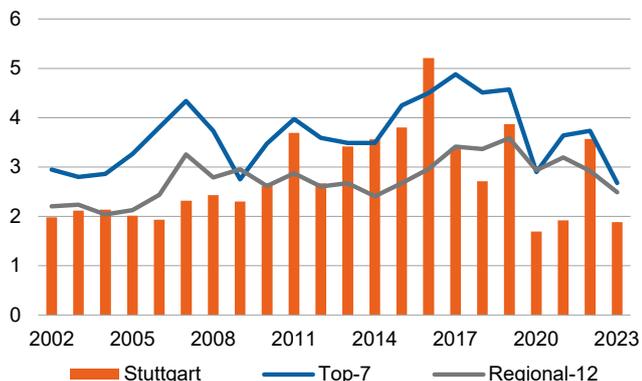


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Stuttgarts Büromarkt verfügt über 8,2 Mio. Quadratmeter Fläche und liegt damit mit kleinem Vorsprung vor Düsseldorf und Köln auf Platz fünf des Büromarkts. Im Unterschied zu den anderen sechs Topstandorten ist Stuttgarts Wirtschaft industrielas- tiger, was sich im Vergleich mit den auf Dienstleistungen fokussierten Topstandorten lange Zeit in moderaten Flächenumsätzen niederschlug. Das änderte sich vor gut zehn Jahren. Mehr Büroentwicklungen gingen mit sichtbar höheren Flächenneu- zugängen und -umsätzen einher. Dabei stieg die Spitzenmiete, die bis 2016 unter 20 Euro je Quadratmeter lag, kräftig auf 30 Euro je Quadratmeter. Der Mietanstieg setzte sich 2023 fort, doch der Flächenneuzugang und der Flächenumsatz fielen nie- drig aus. Letzterer verzeichnete mit 155.000 Quadratmetern einen vergleichsweise schwachen Wert. Ursächlich sind – von 20.000 Quadratmetern für den Neubau der DSV-Gruppe abgesehen – ausgebliebene Großabschlüsse. Der Flächenneuzugang und die während der Pandemie schwächeren Büroflächenumsätze gingen mit einer spürbar gestiegenen Leerstandsquote einher. Der bis 2010 bei 6 Prozent verharrende Wert sank bis 2019 auf knapp unter 2 Prozent, weitete sich danach aber auf 5,1 Prozent aus. 2024 dürfte mit einem moderateren Flächenneuzugang ein nur geringfügiges Plus des Leerstands einhergehen. Die Spitzenmiete könnte durch das Interesse an modernen Büros weiter anziehen.

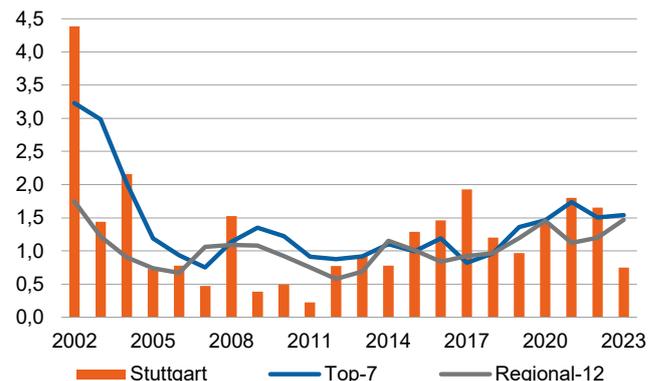
**Büro: Ausgebliebene Großab- schlüsse gingen 2023 mit einem halbierten Flächenumsatz einher**

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

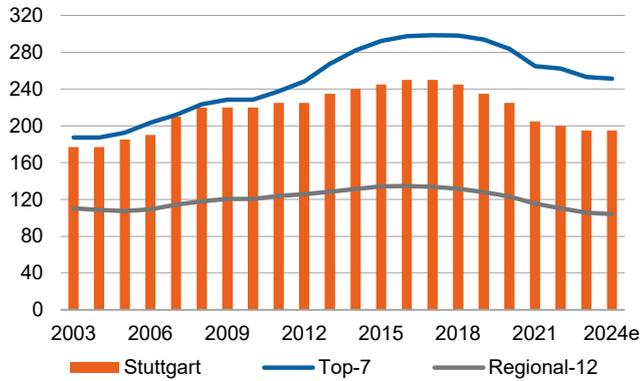
**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

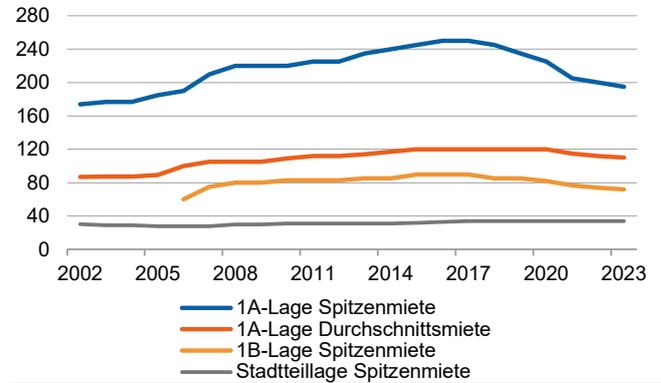
## Handelsimmobilien in Stuttgart

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN**  
IN EURO JE M<sup>2</sup>

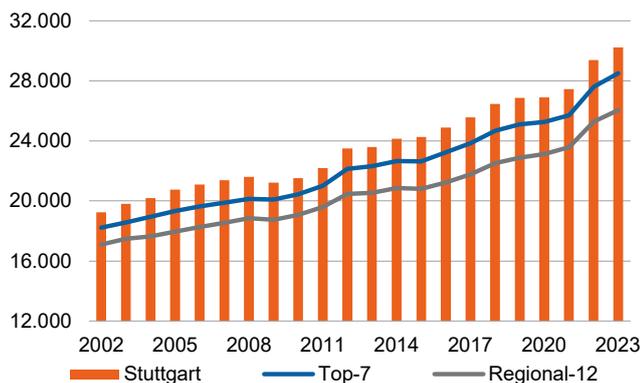


Quelle: bulwiengesa

Stuttgart profitiert von einem 2,6 Mio. Einwohner großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet. Der Tourismus hilft dem Handel allerdings kaum. Das ist aber nicht die Ursache für den vergleichsweise kräftigen Rückgang der Stuttgarter Spitzenmiete in der 1A-Lage Königstraße. Gegenüber ihrem Maximum gab sie um 22 Prozent auf 195 Euro je Quadratmeter nach. Das war der stärkste Rückgang unter den Topstandorten. Neben den überall wirkenden Belastungsfaktoren für den Handel kamen in Stuttgart ein vor zehn Jahren kräftiges Plus bei der Verkaufsfläche durch zwei neue innerstädtische Einkaufszentren sowie einige Großbaustellen hinzu. Als Reaktion auf den nun geringeren Verkaufsflächenbedarf wird eines der Center, das Gerber, zum Mixed-Use-Quartier umgebaut. Der Abwärtstrend ist aber offenbar gestoppt. Dafür sprechen die wieder hohe Besucherfrequenz in der Königstraße sowie das seit Herbst 2022 stabile Niveau der Spitzenmiete. Leerstände sind wie in anderen Innenstädten sichtbar und werden auch hier durch Zwischennutzungen gefüllt. In den Königsbau-Passagen schlossen sich an eine Banksy-Ausstellung bis zum Frühjahr 2024 die Körperwelten an. Ein Bauvorhaben betrifft das Gebäude-Ensemble „Schlossgartenquartier“ am Eingang der Königstraße, das bis 2025 revitalisiert werden soll. Das Signa-Bauprojekt anstelle der ehemaligen Sportarena (König-/Schulstraße) ruht dagegen derzeit. Wir erwarten in Stuttgart eine im laufenden Jahr weiterhin stabile Spitzenmiete.

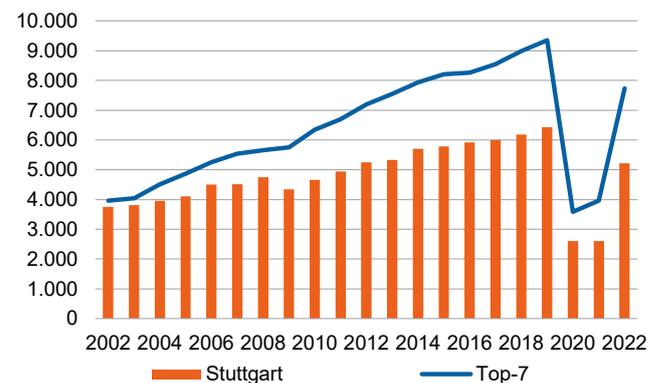
### Handel: Spitzenmiete stabilisiert sich nach kräftigem Rückgang

**KAUFKRAFT**  
IN EURO JE EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

**TOURISMUS**  
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

## STANDORTE IM ÜBERBLICK

### STRUKTURDATEN 2023

	Einwohner- zahl in 1.000	Einwohner 2013-2023 in %	Wirtschafts- leistung in Mio. Euro	Wirtschafts- leistung pro Kopf in Euro	Verfügbares Ein- kommen pro Kopf in Euro	Arbeitslosen- quote in %
Augsburg	303	10,7	16.737	59.454	25.377	5,5
Bremen	567	3,8	32.434	61.695	27.427	10,3
Darmstadt	163	9,7	14.565	96.642	28.732	5,4
Dresden	565	7,5	25.593	49.106	26.059	6,0
Essen	585	3,3	29.466	53.989	25.837	10,4
Hannover	546	6,0	36.958	72.896	32.215	7,8*
Karlsruhe	308	3,5	23.011	80.754	28.557	4,7
Leipzig	623	17,1	24.947	43.647	23.939	7,0
Mainz	221	8,7	14.005	68.114	27.837	5,2
Mannheim	317	7,6	23.081	78.472	27.010	7,2
Münster	321	8,3	20.364	68.559	28.045	5,0
Nürnberg	529	4,1	35.874	73.443	28.012	6,1
<b>Oberzentren</b>		<b>7,2</b>		<b>63.500</b>	<b>27.300</b>	
Berlin	3.764	10,9	173.753	50.048	26.241	9,2
Düsseldorf	631	6,0	59.380	102.022	32.112	7,2
Frankfurt	773	11,5	82.527	115.335	29.509	5,9
Hamburg	1.892	8,6	135.223	77.208	29.977	7,6
Köln	1.088	5,9	73.733	73.428	29.001	8,6
München	1.525	9,3	133.653	95.261	38.642	4,5
Stuttgart	637	6,0	64.177	109.029	31.954	5,3
<b>Topstandorte</b>		<b>9,1</b>		<b>75.900</b>	<b>30.000</b>	<b>5,5</b>

Quelle: Scope, BA

\* Region Hannover

## MIETENTWICKLUNG

	Handelsimmobilien Entwicklung der Spitzenmiete					Büroimmobilien Entwicklung der Spitzenmiete				
	in %					in %				
	10 Jahre 2012- 2023	5 Jahre 2018- 2023	2022 ggü. Vorjahr	2023e ggü. Vorjahr	2024e ggü. Vorjahr	10 Jahre 2012- 2023	5 Jahre 2018- 2023	2022 ggü. Vorjahr	2023e ggü. Vorjahr	2024e ggü. Vorjahr
Augsburg	-22,7	-24,8	-7,4	-3,4	-1,5	56,8	42,3	28,6	2,8	1,4
Bremen	-13,6	-16,9	-2,6	-3,6	-0,9	15,2	13,8	3,6	3,5	2,0
Darmstadt	-45,0	-36,0	-8,4	-8,3	0,0	6,2	4,5	0,7	2,2	1,4
Dresden	-16,7	-18,2	-5,3	-2,8	-1,7	59,7	40,7	4,9	11,8	2,6
Essen	-37,3	-31,0	-10,3	-1,4	-1,4	22,1	14,0	1,8	1,8	1,2
Hannover	-15,1	-17,4	-5,7	-4,8	-1,3	35,7	11,8	4,4	1,1	1,1
Karlsruhe	-31,8	-27,2	-5,9	-6,3	-1,3	26,4	11,3	2,7	5,3	1,3
Leipzig	-20,0	-20,0	-4,3	-9,1	0,0	51,0	34,1	2,9	5,7	2,2
Mainz	-22,7	-22,7	-6,4	-3,4	-2,4	28,0	15,1	6,9	3,2	3,1
Mannheim	-14,3	-20,0	-3,8	-4,0	-1,7	30,3	14,2	5,9	2,8	2,2
Münster	-15,2	-21,3	-3,2	-6,7	0,0	16,8	10,3	3,3	3,2	1,9
Nürnberg	-0,7	-10,7	-2,1	-2,2	-3,0	30,8	13,3	3,0	0,0	1,2
<b>Oberzentren</b>	<b>-17,7</b>	<b>-19,8</b>	<b>-4,7</b>	<b>-4,3</b>	<b>-1,4</b>	<b>31,8</b>	<b>17,8</b>	<b>4,7</b>	<b>3,5</b>	<b>1,7</b>
Berlin	-5,6	-17,7	-1,9	-3,8	0,0	97,8	32,8	7,4	2,3	2,2
Düsseldorf	12,5	-4,3	0,0	-1,8	-0,7	44,4	41,6	22,6	11,1	2,5
Frankfurt	-5,4	-11,7	0,0	-3,6	-1,0	31,4	16,5	4,7	2,2	2,2
Hamburg	-8,7	-16,7	0,0	-5,0	-1,9	43,8	25,5	5,3	2,4	2,9
Köln	-10,4	-15,7	-2,2	-2,3	-0,9	51,7	45,5	10,0	16,4	3,1
München	-3,2	-11,6	0,0	-3,2	0,0	47,6	25,7	7,2	4,5	2,2
Stuttgart	-17,0	-20,4	-2,4	-2,5	0,0	60,4	36,4	16,7	7,1	2,7
<b>Topstandorte</b>	<b>-5,5</b>	<b>-15,2</b>	<b>-1,0</b>	<b>-3,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>55,6</b>	<b>29,6</b>	<b>8,6</b>	<b>4,8</b>	<b>2,5</b>

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

---

## GLOSSAR

<b>Büroflächenumsatz</b>	Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.
<b>Flächenneuzugang</b>	Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.
<b>Leerstandsquote</b>	Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.
<b>Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.
<b>Nettoanfangsrendite</b>	Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete im ersten Jahr nach dem Kauf, gekürzt um nicht umlagefähige Betriebskosten, und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Erwerbsebenkosten ermittelt. Die ausgewiesene Nettoanfangsrendite bezieht sich auf zentrale Lagen (City).
<b>Oberzentren (Reg-12/Regional-12)</b>	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.
<b>Spitzenmiete</b>	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.
<b>Topstandorte (Top-7)</b>	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Topstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
<b>Zentralitätskennziffer</b>	Die Zentralität wird ermittelt, indem der Einzelhandelsumsatz an einem Standort durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert und anschließend mit 100 multipliziert wird. Ein Wert von mehr als 100 Punkten ergibt sich, wenn der Einzelhandelsumsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ausfällt und dem Standort demzufolge zusätzlich Kaufkraft zufließt.

## I. Impressum

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

**Herausgeber:**

DZ HYP AG

**Standort Hamburg**

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

**Standort Münster**

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

**Homepage:** [www.dzhyp.de](http://www.dzhyp.de)

**E-Mail:** [info@dzhyp.de](mailto:info@dzhyp.de)

**Vertreten durch den Vorstand:**

Sabine Barthauer (Vorsitzende), Jörg Hermes, Stefan Schrader

**Aufsichtsratsvorsitzender:** Uwe Fröhlich

**Sitz der Gesellschaft:**

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

**Aufsicht:**

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

**Umsatzsteuer Ident. Nr.:** DE 811141281

**Sicherungseinrichtungen:**

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

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation,  
Marketing & Veranstaltungen

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

## II. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

### 1. Verantwortliches Unternehmen

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

### 2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

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

### 3. Unabhängigkeit der Analysten

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

### 4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

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

### 5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

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

### 6. Adressaten und Informationsquellen

#### 6.1 Adressaten

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

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

#### 6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

### III. Rechtliche Hinweise

1. Dieses Dokument richtet sich an Geeignete Gegenparteien sowie professionelle Kunden. Es ist daher nicht geeignet, an Privatkunden weitergegeben zu werden, es sei denn, (a) es ist ausdrücklich als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (b) die ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Bewertung und / oder Empfehlungen verstehen und einschätzen zu können.  
Es wurde von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Deutschland („DZ BANK“) erstellt und von der DZ BANK für die ausschließliche Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den Mitgliedstaaten des EWR und der Schweiz genehmigt.  
Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Finanzanalyse‘ bezeichnet, gelten für seine Verteilung gemäß den Nutzungsbeschränkungen in den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:  
In die Republik Singapur darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK über die DZ BANK Singapore Branch, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚accredited investors‘, and / oder ‚expert investors‘ weitergegeben und von diesen genutzt werden.  
In die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK und über Auerbach Grayson, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚major U.S. institutional investors‘ weitergegeben und von diesen genutzt werden. Auch diese Weitergabe ist nur erlaubt, sofern sich das Dokument nur auf Eigenkapitalinstrumente bezieht. Der DZ BANK ist es nicht erlaubt Transaktionen über Fremdkapitalinstrumente in den USA vorzunehmen.  
Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Sonstige Research-Information‘ bezeichnet, gelten für seine Verteilung nach den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:  
Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden. Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der Republik Singapur ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.  
Dieses Dokument darf in allen zuvor genannten Ländern nur in Einklang mit dem jeweils dort geltenden Recht verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollen sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften informieren und diese befolgen.
2. Dieses Dokument wird lediglich zu Informationszwecken übergeben und darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, noch an andere Personen weitergegeben, noch sonst veröffentlicht werden. Sämtliche Urheber- und Nutzungsrechte, auch in elektronischen und Online-Medien, verbleiben bei der DZ BANK.  
Obwohl die DZ BANK Hyperlinks zu Internet-Seiten von in diesem Dokument genannten Unternehmen angeben kann, bedeutet dies nicht, dass die DZ BANK sämtliche Daten auf der verlinkten Seite oder Daten, auf welche von dieser Seite aus weiter zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder gewährleistet. Die DZ BANK übernimmt weder eine Haftung für Verlinkungen oder Daten, noch für Folgen, die aus der Nutzung der Verlinkung und / oder Verwendung dieser Daten entstehen könnten.
3. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot, noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren, sonstigen Finanzinstrumenten oder anderen Investitionsobjekten dar und darf auch nicht dahingehend ausgelegt werden.  
Einschätzungen, insbesondere Prognosen, Fair Value- und / oder Kurserwartungen, die für die in diesem Dokument analysierten Investitionsobjekte angegeben werden, können möglicherweise nicht erreicht werden. Dies kann insbesondere auf Grund einer Reihe nicht vorhersehbarer Risikofaktoren eintreten.  
Solche Risikofaktoren sind insbesondere, jedoch nicht ausschließlich: Marktvolatilitäten, Branchenvolatilitäten, Maßnahmen des Emittenten oder Eigentümers, die allgemeine Wirtschaftslage, die Nichtrealisierbarkeit von Ertrags- und / oder Umsatzzielen, die Nichtverfügbarkeit von vollständigen und / oder genauen Informationen und / oder ein anderes später eintretendes Ereignis, das sich auf die zugrundeliegenden Annahmen oder sonstige Prognosegrundlagen, auf die sich die DZ BANK stützt, nachteilig auswirken können.  
Die gegebenen Einschätzungen sollten immer im Zusammenhang mit allen bisher veröffentlichten relevanten Dokumenten und Entwicklungen, welche sich auf das Investitionsobjekt sowie die für es relevanten Branchen und insbesondere Kapital- und Finanzmärkte beziehen, betrachtet und bewertet werden.  
Die DZ BANK trifft keine Pflicht zur Aktualisierung dieses Dokuments. Anleger müssen sich selbst über den laufenden Geschäftsgang und etwaige Veränderungen im laufenden Geschäftsgang der Unternehmen informieren.  
Die DZ BANK ist berechtigt, während des Geltungszeitraums einer Anlageempfehlung in einer Analyse eine weitere oder andere Analyse mit anderen, sachlich gerechtfertigten oder auch fehlenden Angaben über das Investitionsobjekt zu veröffentlichen.
4. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich dieses Dokument stützt, aus Quellen entnommen, die sie grundsätzlich als zuverlässig einschätzt. Sie hat aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.  
Weder die DZ BANK noch ihre verbundenen Unternehmen übernehmen eine Haftung für Nachteile oder Verluste, die ihre Ursache in der Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments haben und / oder mit der Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.

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

#### **Ergänzende Information von Markit Indices Limited**

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

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

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

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

# STANDORTE DER DZ HYP

## Hauptstandort Hamburg

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

## Hauptstandort Münster

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

## Standort Berlin

Pariser Platz 3  
10117 Berlin

## Standort Hannover

Berliner Allee 5  
30175 Hannover

## Standort München

Türkenstraße 16  
80333 München

## Standort Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20  
40227 Düsseldorf

## Standort Kassel

Mauerstraße 11  
34117 Kassel

## Standort Nürnberg

Am Tullnaupark 4  
90402 Nürnberg

## Standort Frankfurt

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

## Standort Leipzig

Richard-Wagner-Straße 9  
04109 Leipzig

## Standort Stuttgart

Heilbronner Straße 41  
70191 Stuttgart





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

**DZ HYP AG**

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

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

**dzhyp.de**