INHALT

Vorwort 2

Für Büros und Handel ist der flächendeckende Mietanstieg vorüber 3
Büroimmobilien: Leichter Mietanstieg und kräftiger Leerstandsabbau
Handelsimmobilien: Spitzenmiete steigt praktisch nicht mehr

Augsburg 18

Berlin 21

Bremen 23

Darmstadt 26

Dresden 29

Düsseldorf 32

Essen 34

Frankfurt 37

Hamburg 39

Hannover 41

Karlsruhe 44

Köln 47

Leipzig 49

Mainz 52

Mannheim 55

München 58

Münster 60

Nürnberg 63

Stuttgart 66

Standorte im Überblick 68

Impressum 71

Disclaimer 71

Anschriften der DG HYP 72

FÜR BÜROS UND HANDEL IST DER FLÄCHENDECKENDE MIETANSTIEG VORÜBER

Achte Auflage des Marktberichts „Regionale Immobilienzentren“

Am gewerblichen Immobilienmarkt ist im Zuge der insgesamt hohen Investorennachfrage in den vergangenen Jahren das Interesse an Wohnungsportfolios oder Logistikimmobilien, aber auch an Nischenmärkten wie Mikroapartments oder Hotels spürbar größer geworden. Die mit Abstand bedeutendsten Marktsegmente bleiben aber Büro- und Einzelhandelsimmobilien, auf die wir uns in diesem Bericht konzentrieren. Die in diesen beiden Assetklassen ungebrochen hohe Nachfrage nach attraktiven Objekten signalisieren die im vergangenen Jahr erneut kräftig gesunkenen Mietrenditen. Dabei stehen die Metropolen mit ihrer hohen Wirtschaftskraft sowie den großen und liquiden Immobilienmärkten im Fokus. Hier erfolgt wie an den meisten internationalen Immobilienmärkten der Löwenanteil der Investitionen in Gewerbeimmobilien. In Deutschland zählen zu diesen Top-Standorten, die oft als Gradmesser für den Gesamtmarkt betrachtet werden, die sieben einwohnerstärksten Städte. Daneben bieten aber auch die Standorte in der zweiten Reihe viele Chancen. Hier ist die Mietentwicklung meist stabiler und die Mietrenditen sind höher. In diesem inzwischen in der achten Auflage vorliegenden Marktbericht zu **regionalen Immobilienzentren** greifen wir den wachsenden Bedarf für Informationen und Marktdaten zu diesen Standorten auf, damit Chancen und Risiken besser beurteilt und in Relation zu den Top-Standorten gestellt werden können. Wie bisher enthält der Marktbericht neben **12 Oberzentren aus dem gesamten Bundesgebiet** auch die **7 Top-Standorte** als Referenz.

STANDORTE IM ÜBERBLICK

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

Büro und Einzelhandel: 12 Oberzentren und 7 Top-Standorte

Das anschließende Kapitel analysiert den Büromarkt für die 19 enthaltenen Standorte. Darauf folgt ab Seite 10 der Marktüberblick zum Einzelhandel, an den sich ab Seite 18 die Einzelanalyse aller Standorte in alphabetischer Reihenfolge anschließt. Auf den Seiten 68 bis 70 sind die wichtigsten Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

Büroimmobilien: Leichter Mietanstieg und kräftiger Leerstandsabbau

Wirtschaftliches Umfeld für die Nachfrage nach Büroflächen

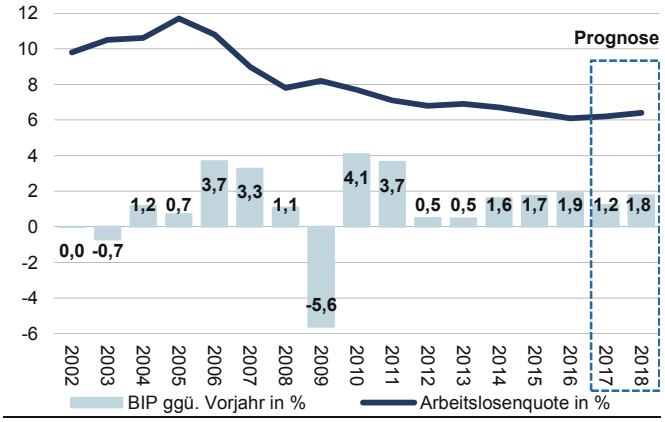
2016 wuchs die deutsche Wirtschaft mit einem Plus von 1,9 Prozent am stärksten seit fünf Jahren

Die solide Entwicklung der deutschen Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr fortgesetzt. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum erreichte mit einem Plus von 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr den höchsten Zuwachs seit 2011, nachdem es in den beiden Vorjahren mit 1,6 beziehungsweise 1,7 Prozent etwas langsamer bergauf ging. Dabei haben erneut der private sowie der staatliche Konsum die Grundlage für den anhaltenden Aufschwung gelegt. Während ersterer auch vom niedrigen Ölpreis profitieren konnte, wurde letzterer durch die Ausgaben für die Unterbringung und den Lebensunterhalt der 2015 eingetroffenen Migranten ausgeweitet. Die Investitionsausgaben steuerten 2016 nur einen schwachen Wachstumsimpuls bei; der Beitrag des Außenhandels fiel sogar leicht negativ aus.

Im laufenden Jahr dürfte die Wachstumsdynamik etwas schwächer ausfallen. Wir erwarten gegenüber 2016 ein rund ein Drittel niedrigeres gesamtwirtschaftliches Wachstum von 1,2 Prozent. Allerdings ist gut die Hälfte der Wachstumsdifferenz zum Vorjahr einer geringeren Zahl an Arbeitstagen geschuldet. Um diesen Effekt bereinigt sinkt der Abstand auf 0,3 Prozentpunkte. Gegen ein stärkeres Wachstum im laufenden Jahr sprechen das weiterhin verhaltene Exportgeschäft sowie die anziehende Inflationsrate, die die Dynamik der Konsumausgaben leicht bremsen dürfte.

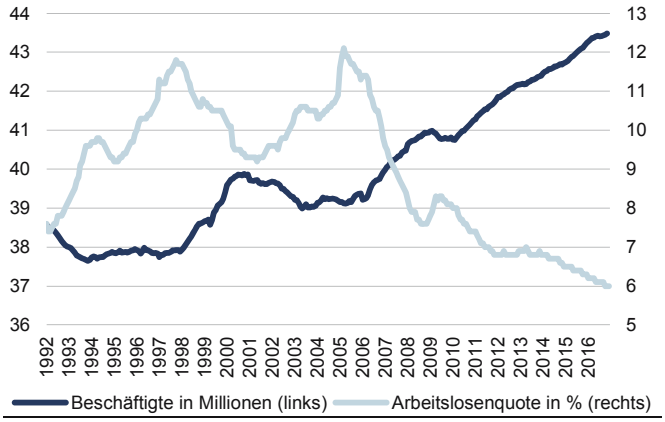
2017 fällt das Wachstum schwächer aus, auch wegen einer geringeren Zahl an Arbeitstagen

KONJUNKTURPROGNOSE: 2017 DÜRFTE SICH DAS TEMPO DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN WACHSTUMS VERLANGSAMEN



Quelle: DZ BANK AG

DER ARBEITSMARKT ENTWICKELT SICH WEITER POSITIV: DIE ZAHL DER ERWERBSTÄTIGEN IST BIS ZULETZT GESTIEGEN

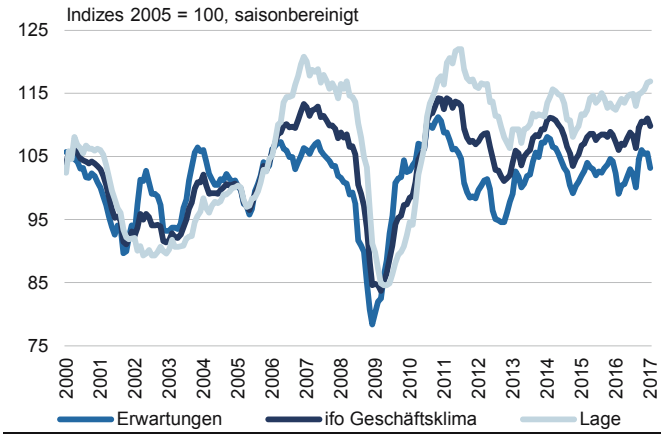


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Daher sollte die Nachfrage nach Arbeitskräften anhalten und für eine weiter steigende Beschäftigung sorgen. Der fast lineare Zuwachs der Erwerbstätigenzahl könnte sich aber abflachen. Zum einen bewegt sich die Zahl, die in zehn Jahren um über 4 Millionen zulegen konnte, bereits auf Rekordniveau. Zum anderen weitet sich der regionale Mangel an Fachkräften aus. So herrscht in Bayern und Baden-Württemberg mit Arbeitslosenquoten von weniger als 4 Prozent praktisch Vollbeschäftigung. Aber auch in Hessen und Rheinland-Pfalz ist die Arbeitslosigkeit mit Quoten von um die 5 Prozent niedrig. Die bundesweite Quote wurde im Dezember 2016 mit 5,8 Prozent ermittelt. Der in der linken Prognosegrafik ersichtliche leichte Anstieg der Arbeitslosenquote resultiert vor allem daraus, dass im laufenden Jahr die ab 2015 in Deutschland angekommenen Migranten zunehmend auf Arbeitssuche gehen dürften.

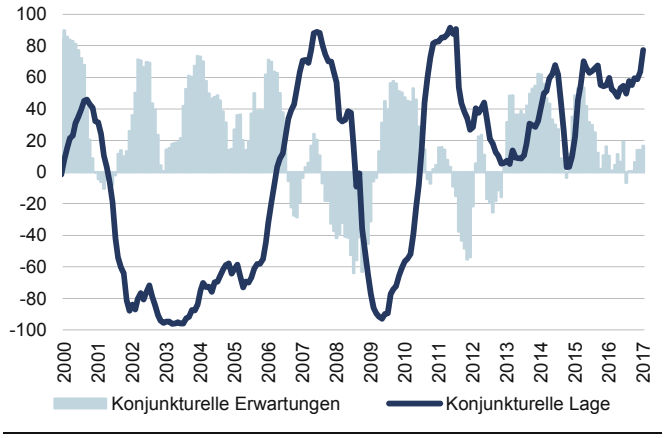
Nachfrage nach Arbeitskräften hält weiter an

ANFANG 2017 SANK DER IFO GESCHÄFTSKLIMAINDEX EIN WENIG AUF HOHEM NIVEAU AUFGRUND SCHWÄCHERER ERWARTUNGEN



Quelle: ifo Institut

DER ZEW-KONJUNKTURINDEX IST BEI DER AKTUELLEN LAGE, ABER AUCH BEI DEN ERWARTUNGEN GUT INS NEUE JAHR GESTARTET



Quelle: ZEW

Büromärkte zeigen sich weiterhin in solider Verfassung

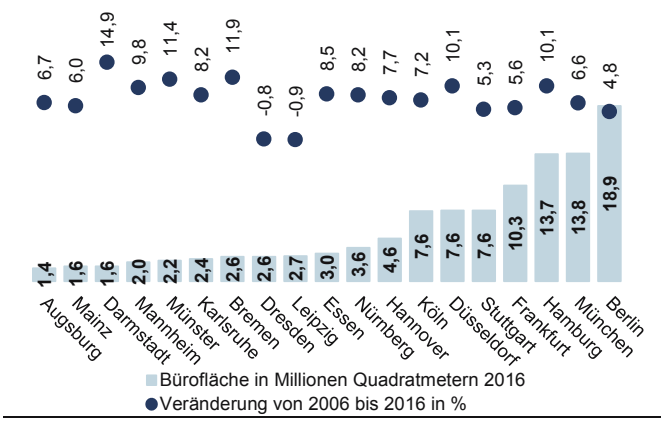
Aus konjunktureller Sicht sind die Vorgaben für die Büromärkte gut, es bestehen aber viele Risikoherde

Auf der Grundlage der gesamtwirtschaftlichen Erwartungen und der Aussichten für den Arbeitsmarkt sind die Voraussetzungen gut, dass sich der deutsche Büromarkt auch 2017 positiv entwickeln kann. Allerdings hält das laufende Jahr auch eine ganze Reihe von Risiken bereit, die die wirtschaftliche Entwicklung belasten können. Beispiele sind der nach wie vor ungewisse Ablauf der Brexit-Verhandlungen, Belastungen im Exportgeschäft durch protektionistische Entscheidungen der Trump-Administration oder die 2017 anstehenden Parlamentswahlen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden, die stärker als in der Vergangenheit von populistischen Parteien beeinflusst werden. Die davon möglicherweise ausgehende Unsicherheit könnte bei Unternehmen eine abwartende Haltung und eine dadurch schwächere Büronachfrage hervorrufen, als es aufgrund der reinen Prognosedaten zu erwarten wäre.

Das Flächenangebot an den 19 betrachteten Standorten hat sich weiter verknappt

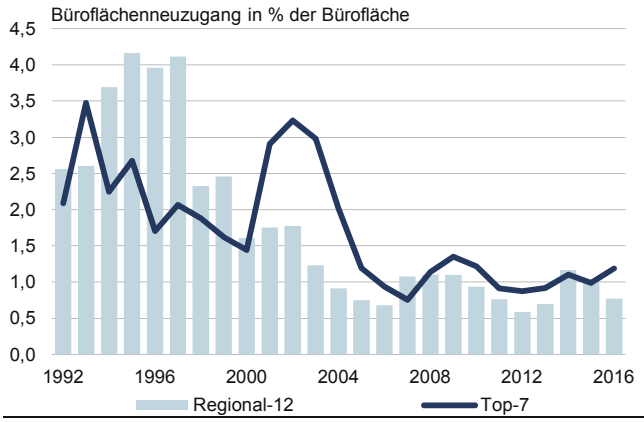
In einigen Städten sind die Büromärkte allerdings kaum noch in der Lage, einen stärkeren Zuwachs bei der Bürobeschäftigung zu verkraften. Der hohe Zuwachs bei der Bürobeschäftigung in den zurückliegenden Jahren und der zugleich eher verhaltene Neubau von Büroflächen haben dazu geführt, dass an praktisch allen betrachteten Standorten jährlich mehr Büroflächen gemietet wurden als neu dazugekommen sind. Das zeigt der vorliegende Marktbericht, dessen 19 betrachtete Büromärkte zusammen rund 110 Millionen Quadratmeter Bürofläche umfassen. Die Bandbreite reicht dabei von Augsburg mit rund 1,4 Millionen Quadratmetern bis hin zum Berliner Büromarkt mit 19 Millionen Quadratmetern Bürofläche. Die zwölf regionalen Oberzentren kommen zusammen auf 30 Millionen Quadratmeter, die sieben Top-Standorte sind mit 80 Millionen Quadratmetern fast dreimal so groß.

REGIONALE BÜROMÄRKTE UND TOP-STANDORTE NACH GRÖSSE



Quelle: BulwienGesa

SEIT 10 JAHREN WERDEN NEUE BÜROFLÄCHEN NUR NOCH IN EINEM RELATIV NIEDRIGEM UMFANG ENTWICKELT



Quelle: BulwienGesa

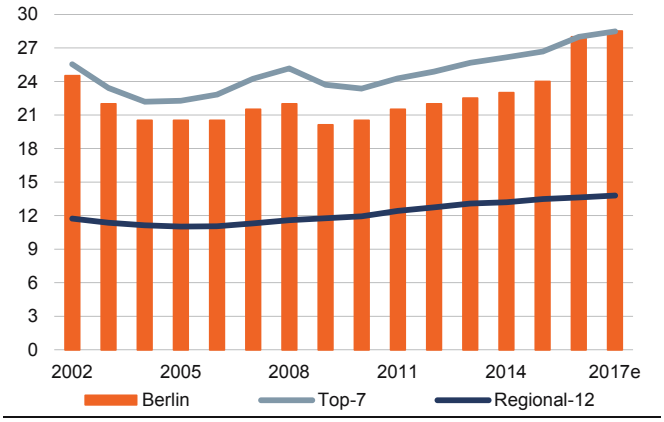
Das Mitte des vergangenen Jahrzehnts drückende Leerstandsproblem hat sich aufgelöst

Das sah nach der Jahrtausendwende noch ganz anders aus. Die vielen im Dot-Com-Boom projektierten Büroflächen ließen sich nur schwer vermieten, weil die Bürobeschäftigung nach der geplatzten Blase am Neuen Markt und den wirtschaftlichen Verwerfungen durch „9/11“ spürbar sank. Entsprechend schnellte das Volumen leer stehender Büroflächen in die Höhe. An den volatileren Top-Standorten verlief diese Entwicklung noch weitaus ausgeprägter als in den Oberzentren mit ihren meist stabileren Büromärkten. Etwa seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat sich der Trend aber gedreht; seitdem baut sich der Leerstand fast kontinuierlich ab. Dabei sinken die Leerstände an den Top-Standorten – spiegelbildlich zum vorangegangenen starken Anstieg – sichtbar rascher als in den Oberzentren. Dadurch ist die durchschnittliche Leerstandsquote der Top-Standorte mit aktuell 5,1 Prozent unter die der Oberzentren mit 5,8 Prozent gerutscht. An den Top-Standorten wurde die Entwicklung

BERLIN

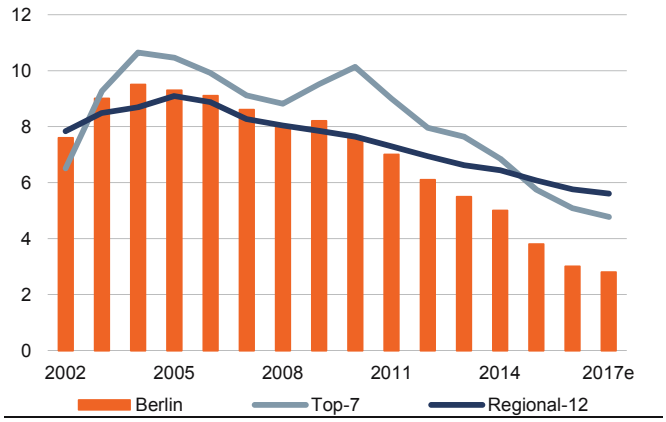
Büroimmobilien in Berlin

SPITZENMIETE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

Noch Mitte des vergangenen Jahrzehnts zählte Berlin wirtschaftlich zu den Sorgenkindern. Das hat sich grundlegend geändert. Heute ist die Bundeshauptstadt ein gefragter Standort für E-Commerce-Anbieter und Fintechs, aber auch für etablierte Unternehmen. Berlins Attraktivität als Wohnort hat diese Entwicklung unterstützt: Sie erleichtert den Zugang zu Fachkräften. Inzwischen dürfte die in Schwung gekommene Wirtschaft mit dem binnen fünf Jahren stärksten Rückgang der Arbeitslosenquote unter den Top-Standorten selbst für Zuwanderung sorgen, wobei das große Kulturangebot und die für eine Metropole günstigen Lebenshaltungskosten nach wie vor zu den Vorteilen des Standorts zählen. Bis vor kurzem konnte die Stadt auch mit einer relativ niedrigen Büromiete punkten. Mit einem Plus von über 16 Prozent im vergangenen Jahr und mehr als 30 Prozent in den zurückliegenden fünf Jahren ist die Spitzenmiete aber weitaus stärker als in den übrigen sechs Top-Standorten gestiegen. Mit 28 Euro je Quadratmeter ist Berlin nun mit großem Abstand der drittteuerste Büromarkt hinter München und Frankfurt. Der Flächenumsatz hat 2016 genauso wie im Vorjahr mit rund 850.000 Quadratmetern ein sehr hohes Niveau – über 40 Prozent oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts – erreicht. Im laufenden Jahr dürfte es aber schwierig werden, eine Vermietungsleistung auf diesem Niveau zu erreichen. Angesichts einer auf 3 Prozent gesunkenen Leerstandsquote mangelt es am entsprechenden Angebot. Knappheitsbedingt könnte die Spitzenmiete erneut zulegen.

Der Berliner Büromarkt steht unter Volldampf

Spitzenmiete steigt 2016 um über 16 Prozent

Knappheitsbedingt könnte Spitzenmiete weiter steigen

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

		2014	2015	2016	2017e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	4,5	5,4	3,2	2,6
BIP pro Kopf	in Euro	38.140	39.674	40.667	41.520
Bürobeschäftigte	in Tausend	524,2	542,0	556,0	570,0
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	3,4	3,4	2,6	2,5
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	18.737	18.929	18.947	19.050
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,6	1,0	0,1	0,5
Leerstandsquote	in %	5,0	3,8	3,0	2,8
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	23,0 / 8,5	24,0 / 9,5	28,0 / 11,0	28,5 / 11,2
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,2 / 7,6	4,3 / 11,8	16,7 / 15,8	1,8 / 1,8

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK AG

VJ = Vorjahr