

Deutschlands B-Städte - viele unterschätzte Perlen

	Seite
1. Einleitung	1
2. Investieren in B-Städte	2
3. Markt für Einzelhandelsimmobilien in B-Städten	3
4. Markt für Büroimmobilien in B-Städten	4
5. B-Städte im Detail	5
6. Ausblick	20
7. Anhang	23



Quelle: Uta Scholl/Shutterstock, Hannover

Sector Research Immobilien

Sylvia Beuing

+49 511 361 6391

sylvia.beuing@nordlb.de

Johannes Perger

+49 511 361 4484

johannes.perger@nordlb.de

1. Einleitung

Vorbemerkung

Bei der Klassifizierung von Städten in die Kategorien A, B, C und D geht es nicht um eine Reihenfolge nach dem Renditepotenzial oder die allgemeine Attraktivität der Städte für Immobilieninvestitionen. Im Fokus stehen bei der Klassifizierung der Flächenbestand und das Umsatzvolumen der Märkte in den verschiedenen Assetklassen wie auch das längerfristige Niveau der Spitzenmieten. Die sieben A-Städte sind zugleich die sieben bevölkerungsreichsten Städte Deutschlands und allesamt Zentren mit nationaler oder gar internationaler Bedeutung. Zudem weisen diese Städte große funktionierende Märkte in allen Assetklassen auf. Das Ziel der Studie ist es zu untersuchen, inwieweit es neben den Big 7 (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart) auch in vielen anderen deutschen Großstädten Potenziale für rentierliche Immobilienentwicklungen und -investitionen gibt. Ein Blick von Investoren auch auf die etwas kleineren „Perlen“ dürfte sich dabei lohnen. Die B-Städte setzen sich zunächst aus den nach den Big 7 folgenden bevölkerungsreichsten Städten zusammen. Wuppertal, Bielefeld und Augsburg entfallen allerdings aufgrund zu kleiner Immobilienmärkte und Umsatzvolumina aus dieser Gruppe. B-Städte sind zudem Großstädte mit regionaler oder auch nationaler Bedeutung. Da es derzeit keine einheitlichen Kriterien für die Klassifizierung der Städte gibt, verwenden wir in unserer Studie die vorgenannte Definition durch die bulwiengesa AG. Weitere Definitionen, Quellen und Fußnoten dieser Studie befinden sich im Kapitel 7 Anhang.

Well-Liked 14

Nach der Definition der bulwiengesa AG handelt es sich bei den folgenden 14 Großstädten um B-Städte: Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg und Wiesbaden. Deren Immobilienmärkte werden in dieser Studie detailliert anhand der Assetklassen Einzelhandel und Büro betrachtet. Sechs der Städte liegen in Nordrhein-Westfalen (vier im Ruhrgebiet), jeweils zwei in Sachsen und Baden-Württemberg sowie jeweils eine in Niedersachsen, Bremen, Hessen und Bayern. In der folgenden Deutschlandkarte sind die von uns betrachteten Städte dargestellt.

Deutschlandkarte mit den B-Städten



Quelle: NORD/LB Sector Research

2. Investieren in B-Städte

Trend zu B-Städten wächst Deutschland gilt als sicherer Hafen für Immobilieninvestments. Das niedrige Zinsniveau und die Angebotsknappheit in den A-Städten setzen sich fort. Die größten Transaktionsvolumina von Gewerbeimmobilien werden in Deutschland nach wie vor in den Big 7 erzielt. So wurden im ersten Halbjahr 2016 insgesamt rund 18 Mrd. Euro umgesetzt, wovon 9,6 Mrd. Euro auf Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart entfielen.¹ Seit einigen Jahren verzeichnen die A-Städte in fast allen Assetklassen rückläufige Renditen, ein geringes Angebot von Core-Immobilien und zum Teil lokale Preisübertreibungen. Diese Entwicklungen rücken den Fokus mehr auf die Immobilienstädte der zweiten Kategorie, die B-Städte.

Höhere Renditen möglich Vergleicht man die durchschnittlichen Rendite-Risiko-Verhältnisse zwischen A- und B-Städten so spricht aktuell vieles für Investitionen in B-Städte. Die Nettoanfangsrenditen in den B-Städten liegen im Durchschnitt über alle gewerblichen Assetklassen bei 6 Prozent.² In den A-Städten lassen sich bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien durchschnittlich kaum mehr als 4 Prozent erzielen, während sich Lager- und Logistikimmobilien noch mit über 5 Prozent behaupten.³ Ein weiterer Vorteil kann sich aus der geringen Volatilität der Immobilienmärkte in den B-Städten ergeben, da hier im Regelfall bedarfsgerecht und kaum spekulativ gebaut wird. Somit ist das Risiko von lokalen Preisübertreibungen geringer und eine deutlich höhere Wertstabilität kann gegeben sein. Bei langfristigen Investitionen sind hier weder Preisexplosionen noch signifikante Preisverfälle in Folge von Spekulationen zu erwarten. Insbesondere für Investoren mit regionalem Bezug zu einer B-Stadt und infolgedessen mit Kenntnissen über die lokalen Marktentwicklungen dürften derartige Investitionen sehr attraktiv sein.

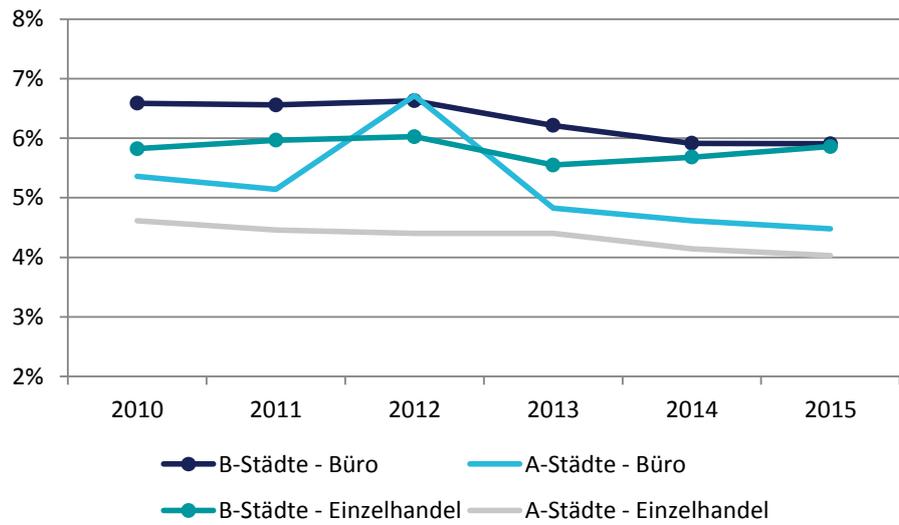
Weniger Liquidität und Transparenz in B-Städten

Die meist geringere Liquidität der Immobilienmärkte in den B-Städten ist auf eine geringere Anzahl von besonders großen und professionellen Marktteilnehmern zurückzuführen. Aus diesem Grund weisen B-Städte oft eine höhere durchschnittliche Transaktionsdauer, eine höhere Eigennutzungsquote und im Vergleich zu den A-Städten kleinere Immobilienmärkte auf. Ein erhöhter Aufwand zur Schaffung der notwendigen Markttransparenz zahlt sich aber aus.

Großes Potenzial in vielen B-Städten

Zusammenfassend bieten zurzeit viele B-Städte große Potenziale für Immobilienentwicklungen und -investitionen. Für eine lohnende Investition ist die Kombination aus jeweiliger Stadt, Mikrolage, Assetklasse und gewünschter Immobilie ausschlaggebend.

Nettoanfangsrenditen von Einzelhandels- und Büroimmobilien in A- und B-Städten



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Berechnung und Darstellung

3. Markt für Einzelhandelsimmobilien in B-Städten

Rahmenbedingungen weiter positiv

Deutschland	2015	2016	2017
BIP	1,7	1,9	1,3
Privater Konsum	2,0	1,6	1,2
Inflation	0,1	0,3	1,1
Arbeitslosenquote	6,4	6,1	6,1

Quelle: NORD/LB Economics

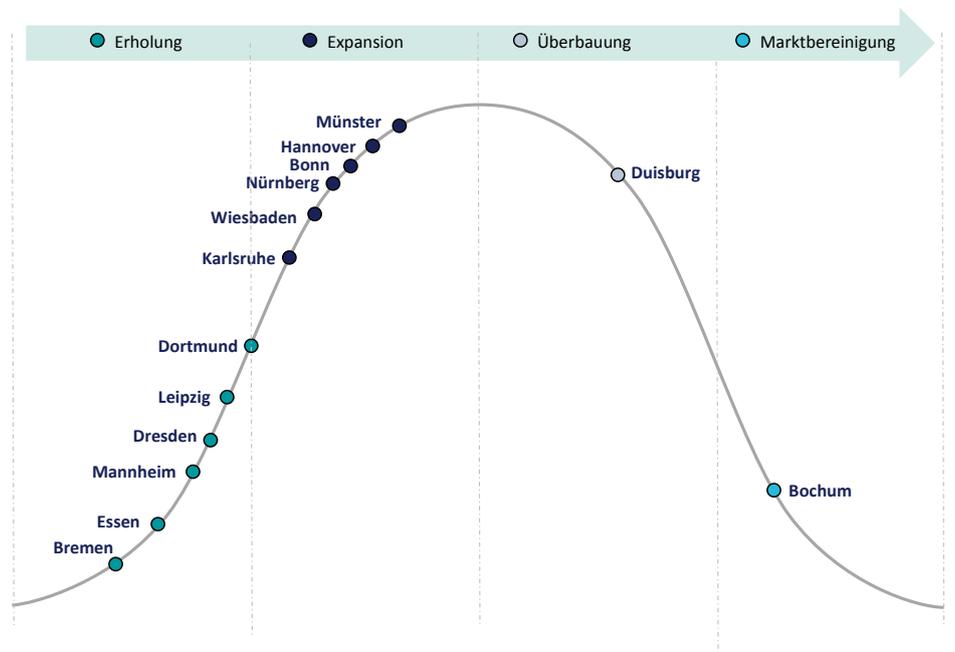
Für Einzelhandelsinvestments in Deutschland bezeichnet BNP Paribas das Jahr 2015, in dem sich das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich auf insgesamt rd. 18,5 Mrd. fast verdoppelt hat, als das zweitbeste jemals registrierte Resultat.⁴ Ein Rückblick, der auch ein dynamisches Jahr 2016 mit einer prognostizierten Nachfrage auf Vorjahresniveau verheißen lässt. Trotz zum Teil negativer globaler Einflüsse auf den Gesamtmarkt sind die fundamentalen Rahmenbedingungen des deutschen Handels weiterhin positiv. Der Flächenengpass in den A-Städten mit Spitzenmieten auf hohem Niveau und Renditen unter Druck stützt bei Handelsimmobilien den klaren Trend zu B-Städten. Im Fokus stehen dabei Geschäftshäuser in 1a-Lagen und Shoppingcenter. Die optimale Mikrolage hat auch an B-Standorten trotz des mittlerweile starken Onlinehandels eine wachsende Bedeutung. Grundsätzlich sehen wir in den sehr guten Lagen jedoch aktuell keine Verdrängung durch den Onlinehandel, gleichwohl aber eine Optimierung der Verkaufsflächen unter Kostengesichtspunkten durch die Filialisten. Diese Entwicklung findet unabhängig von der Klassifizierung als B-Stadt statt.

Im Vergleich der 14 B-Städte sind Mannheim, Nürnberg und Münster die attraktivsten Einzelhandelsstandorte, gemessen an der GfK-Kennziffer der Einzelhandelszentralität. Bonn, Leipzig und Duisburg befinden sich dabei auf den hinteren Plätzen, wobei alle 14 B-Städte einen Index-Wert von mehr als 100 aufweisen und somit mehr Umsatz im Einzelhandel in allen B-Städten getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung für Einzelhandelsumsätze zur Verfügung hat. Dortmund und Hannover sind vom Preisniveau die teuersten Einzelhandelsstandorte unter den B-Städten.

Darüber hinaus veranschaulicht die GfK-Einzelhandelskaufkraft das Nachfragepotenzial einer Stadt für den stationären Einzel- und Versandhandel. Dabei lassen sich die Städte Bonn, Wiesbaden und Münster als besonders nachfragegestark im Städtevergleich benennen. Insgesamt liegen sechs der 14 B-Städte über dem Bundesdurchschnitt. Das heißt, die Einwohner haben mehr Einzelhandelskaufkraft zur Verfügung als der Bundesdurchschnitt (Index > 100). Die Daten beziehen sich dabei auf den Wohnort der Konsumenten, nicht den Einkaufsort. Duisburg und Leipzig behalten auch bei der Einzelhandelskaufkraft die letzten Plätze. Die GfK-Kennziffern für die einzelnen Städte können den folgenden Seiten unter Kapitel 5 im Detail entnommen werden und im Kapitel 7 Anhang als Gesamtdarstellung.

Die nachfolgende Eingruppierung in die jeweilige Phase des Immobilienzyklus soll einen allgemeinen Trend und Überblick über die einzelnen B-Städte als Einzelhandelsstandort vermitteln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht jede Stadt jede Phase in der Abfolge, Dauer und Intensität durchlaufen wird, wie es die individuellen Indikatoren (Miete, Leerstände u.a.) vergangenheitsbezogen ableiten lassen. Den Immobilienzyklus sehen wir aber gleichwohl als Kompass für die Zukunft.

B-Einzelhandelsimmobilienmärkte im Immobilienzyklus



Quelle: NORD/LB Sector Research

4. Markt für Büroimmobilien in B-Städten

Niedrige Preise und wenig Leerstand in B-Städten

Büroimmobilien machen aktuell den größten Anteil am Umsatzvolumen deutscher Gewerbeimmobilien aus. Über 40 Prozent des gewerblichen Transaktionsvolumens wurde in dieser Assetklasse sowohl im Rekordjahr 2015 (22,6 Mrd. Euro) als auch im ersten Halbjahr 2016 (7,5 Mrd. Euro) erzielt.⁵

Es ist zu beobachten, dass sich die nach wie vor hohen Büroimmobilienumsätze in den sieben Immobilienhochburgen bereits zu Gunsten auch der B-Städte verschieben. Insgesamt lassen sich einige Unterschiede bei den Indikatoren der Büromärkte zwischen A- und B-Städten erkennen, die bei einer Investition zu beachten sind.

A-Städte verbuchen bei Büroimmobilien meist ein deutlich höheres Preisniveau als B-Städte. Die durchschnittliche Büromiete lag Ende 2015 in den B-Städten bei rund 8 Euro pro Quadratmeter und Monat, während sie in den A-Städten rund 13 Euro betrug.⁶ Für viele Unternehmen mit Bürobedarf kann dies einen deutlichen Pluspunkt gegenüber den A-Städten darstellen.

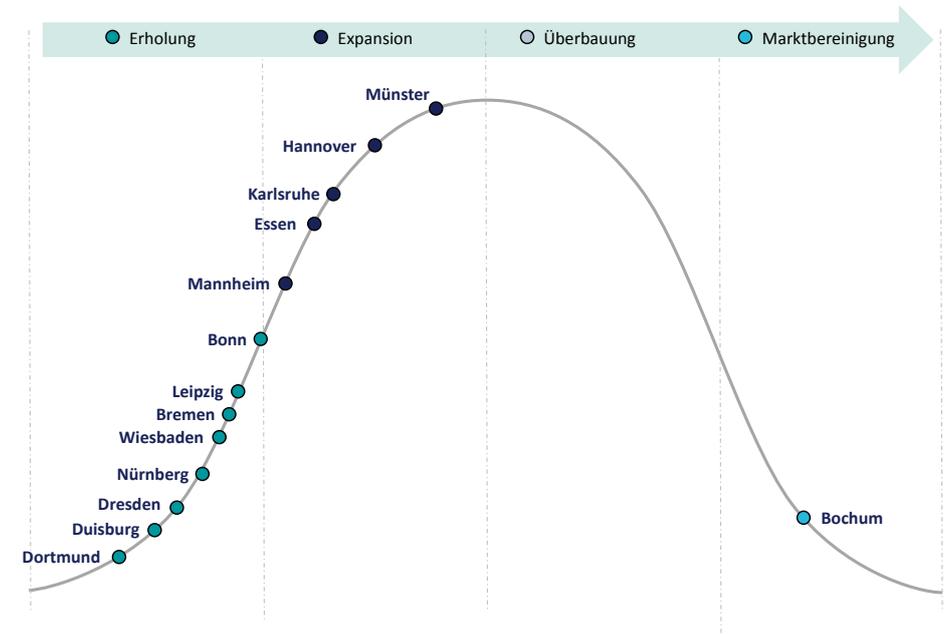
Die Leerstandsquoten in den A-Städten sind traditionell höher als in den B-Städten. Sowohl in A- als auch B-Städten gingen die Leerstände jedoch in den letzten Jahren zum Teil deutlich zurück. Die Büromärkte der Big 7 hatten 2010 eine durchschnittliche Leerstandsquote von 9,6 Prozent. Diese fiel bis 2015 auf 7,2 Prozent. In den B-Städten sank diese im selben Zeitraum von 6,6 Prozent auf 5,9 Prozent. Ohne die Ausreißer Dresden und Leipzig mit vielen nicht-marktfähigen Büroflächen fiel die Leerstandsquote von 5,2 auf 4,9 Prozent.⁷

Die Nettoanfangsrendite für Investitionen in Büroimmobilien liegt in B-Städten aktuell bei durchschnittlich 6 Prozent und in A-Städten bei 4 Prozent (vgl. Abbildung Renditen Seite 3).

In den A-Städten kommen im Schnitt 9,2 Quadratmeter Bürofläche auf einen Einwohner, während es in B-Städten lediglich 6,7 Quadratmeter sind.⁸ Auch hier zeigt sich ein weiteres Entwicklungspotenzial der B-Städte.

Im Vergleich der Well-liked 14 halten wir Münster, Hannover, Karlsruhe, Essen und Mannheim für besonders attraktive Bürostandorte mit weiterhin hohem Wachstumspotenzial. Die Märkte befinden sich allesamt in der Expansionsphase und verzeichnen ein hohes Nachfrageniveau. Bonn verbucht ebenso steigende Mieten. Die dortige Marktentwicklung wird nur durch begrenzten Bauraum gebremst. Leipzig, Bremen, Wiesbaden und Nürnberg entwickeln sich langsamer. Der Büromarkt in Bochum verzeichnet sinkende Spitzen- und Durchschnittsmieten und befindet sich unseres Erachtens in der Marktberreinigung. Die folgende Abbildung zeigt unsere Einschätzung der Büromärkte im Immobilienzyklus. Die vorgenannte Prämisse der Eingruppierung der B-Städte als Einzelhandelsstandort findet hier analog Anwendung.

B-Büroimmobilienmärkte im Immobilienzyklus



Quelle: NORD/LB Sector Research

5. B-Städte im Detail

Im Folgenden werden die 14 B-Städte anhand von verschiedenen Indikatoren im Detail beleuchtet. Zu jeder Stadt wird zunächst der sozioökonomische Rahmen betrachtet und dann näher auf die Immobilienmärkte der Assetklassen Einzelhandel und Büro eingegangen. Aus unseren Markteinschätzungen zu den unterschiedlichen Städten werden Marktentwicklungen und Trends abgeleitet.

Bochum

Einwohner	361.876
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	-6,3
Beschäftigungsquote (%)	47,4
Bürobeschäftigungsquote (%)	28,7
Arbeitslosenquote (%)	10,8
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	95,3
Zentralitätskennziffer	122,3
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	7.999

Bochum ist die sechstgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und liegt gut angebunden genau zwischen den Großstädten Essen und Dortmund. Die Einwohnerzahl ist rückläufig und dürfte auch in Zukunft im Vergleich zu allen anderen B-Städten am stärksten abnehmen. Die Arbeitslosigkeit liegt deutlich über dem deutschen Mittel auf einem ähnlichen Niveau wie im restlichen Ruhrgebiet. Die öffentliche Verschuldung der kreisfreien Stadt beträgt 7.999 Euro pro Einwohner. Im Vergleich zu anderen Städten sind wissensintensive Dienstleistungen relativ schwach und der öffentliche Verwaltungs-, Gesundheits- und Soziale Sektor relativ stark ausgeprägt. Mittelständische Betriebe dominieren die Unternehmenslandschaft. Die Bildungslandschaft ist mit der Ruhr-Universität mit über 40.000 Studenten eine der größten Universitäten Deutschlands und weiteren Hochschulen stark aufgestellt. Die Wirtschaftsleistung und das BIP pro Erwerbstätigen konnten in Bochum in den letzten Jahren deutlich gesteigert werden.⁹ Der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung wuchs aber schwächer als im Bundesdurchschnitt.

Einzelhandel

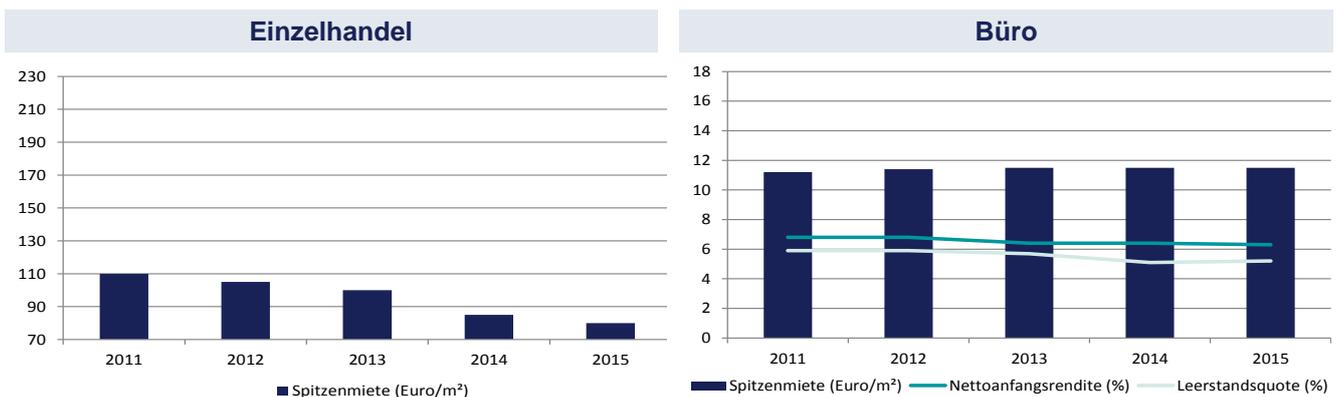
Trends	
Angebot	→
Nachfrage	↘
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in der Bochumer Innenstadt sehen wir u.a. aufgrund der Konkurrenzsituation mit den Revierstädten Dortmund und Essen sowie einem der größten Einkaufszentren Deutschlands, dem Ruhr-Park in Bochum Nord, mit leicht sinkender Tendenz. Die lokalen Spitzenmieten sind weiter gesunken. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 95,3 haben die Einwohner etwas weniger Einzelhandelskaufkraft zur Verfügung als der Bundesdurchschnitt. Gemessen an der Einzelhandelszentralität liegt Bochum auf einem guten vierten Platz im Vergleich der 14 B-Städte. Im Innenstadtbereich sind die Kortumstraße und die Huestraße die wichtigsten Einkaufsstraßen. Die Huestraße führt Besucher direkt vom Bahnhof in die City. Am südlichen Ende der Kortumstraße (südlich des Südrings) schließt das Bermuda3eck den Innenstadtbereich mit einer Vielzahl von gastronomischen Betrieben ab. Der Markt für Einzelhandelsimmobilien zeichnet sich durch niedrige Preise und seine Stabilität aus.

Büro

Trends	
Angebot	↗
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Der Büroflächenbestand der Stadt Bochum belief sich Ende 2015 auf rund 1,6 Mio. Quadratmeter.¹⁰ Knapp 40.000 Quadratmeter davon wurden in 2015 umgesetzt (2,5 Prozent des Bestandes)¹¹ - fast 50 Prozent davon in Bochum-Mitte und der Universitätsstraße.¹² Die Mietpreise für Büroimmobilien wiesen in den letzten Jahren kaum Schwankungen auf. Die Leerstandsquote und die Nettoanfangsrendite haben sich zuletzt leicht rückläufig entwickelt. Zu den größten Nachfragern von Büroimmobilien zählen neben der Universität und den weiteren Hochschulen auch Handels- und Industrieunternehmen. Die Bürobeschäftigungsquote ist insgesamt allerdings gering. Auf dem Campus der Ruhr-Universität Bochum befinden sich derzeit zwei große Bürogebäude im Bau (mit aggregiert 100.000 Quadratmeter Bürofläche).¹³ Weitere große Arbeitgeber mit Büroflächenbedarf sind die Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See und BP Europa SE. Der relativ kleine Büromarktstandort wird sich in Zukunft weiter durch seine Konstanz auszeichnen.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung, keine Daten zur Nettoanfangsrendite im Einzelhandel

Bonn

Einwohner	313.958
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	+5,7
Beschäftigungsquote (%)	53,9
Bürobeschäftigungsquote (%)	51,9
Arbeitslosenquote (%)	5,9
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	112,5
Zentralitätskennziffer	101,9
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	6.703

Bonn liegt südlich von Ruhrgebiet und Köln am Rhein. Die Umbruchzeit zur Jahrtausendwende (Sitzwechsel der Bundesregierung nach Berlin und Wegzug vieler Ministerien) hat die Stadt gut überstanden. Sie verzeichnet auch heute weiterhin stark steigende Einwohnerzahlen (in NRW nur hinter Münster). Die durchschnittliche Lebenserwartung liegt mit 81,9 Jahren unter den Top 7 der deutschen Städte.¹⁴ Die Arbeitslosenquote ist für NRW sehr gering und die Beschäftigungsquote hoch. Die öffentliche Verschuldung liegt bei 6.703 Euro pro Einwohner. Im Vergleich zu anderen Großstädten sind besonders der öffentliche Sektor inkl. Gesundheit und Sozialem sowie wissensintensive Dienstleistungen stark repräsentiert. Die Akademikerquote nimmt mit 21 Prozent einen bundesweiten Bestwert an.¹⁵ Das BIP pro Einwohner liegt mit rund 60.000 Euro im nationalen Vergleich unter den Top 15.¹⁶ Der Preis für Wohnungen liegt bei rund 2.300 Euro pro Quadratmeter. Bonn gehört damit zu den 20 teuersten Wohnorten Deutschlands. Aufgrund der Lage in einem Talkessel bietet die Stadt nur wenig Potenzial für neue Immobilienentwicklungen.

Einzelhandel

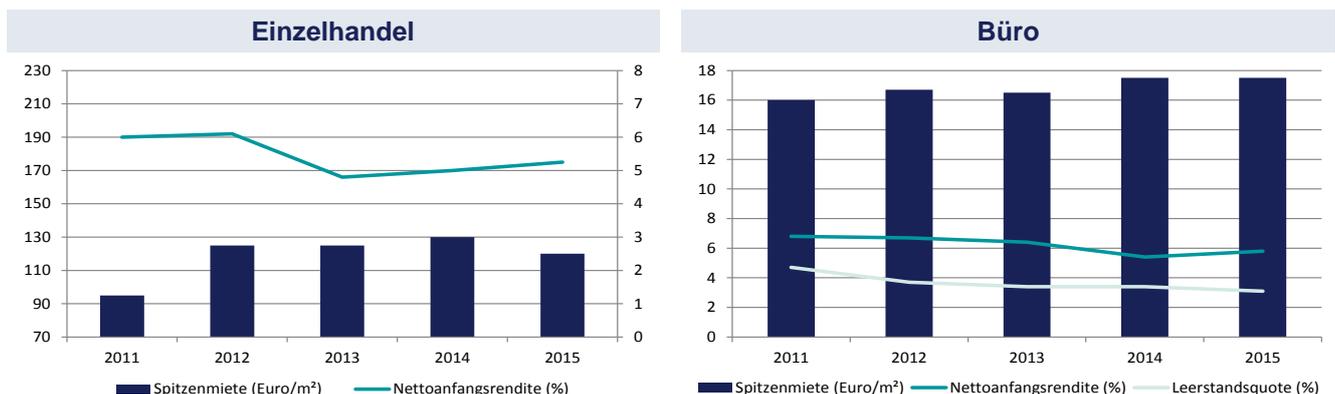
Trends	
Angebot	→
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Am Bonner Einzelhandelsstandort sind die lokalen Spitzenmieten nahezu unverändert auf gutem Niveau. Die GfK-Kennziffern für Bonn, mit dem ersten Platz bei der Einzelhandelskaufkraft und dem letzten Platz bei der Einzelhandelszentralität, lassen auf ein hohes Nachfragepotenzial (gestützt durch die Einwohner und kaum durch Geschäftsreisende und Pendler) schließen. Dies wird durch die Makrolagenbeschreibung der Stadt als Sitz diverser Bundesbehörden, Dienstleistungsunternehmen und Konzerne sowie der sehr guten Attraktivität der innerstädtischen Fußgängerzone untermauert. Die wichtigsten Einkaufsstraßen sind die Poststraße, die Besucher vom Bahnhof in die Innenstadt führt, sowie die Remigiusstraße und die Sternstraße. Die weitestgehend modernisierte City zieht ihren Reiz u.a. aus der Großflächigkeit und der unmittelbaren Nähe zum Hof- und Stadtgarten sowie dem Rhein. Ferner werden Projektentwicklungen für das sogenannte „Bonner Loch“ vor dem Hauptbahnhof die Attraktivität der Stadt weiter erhöhen.

Büro

Trends	
Angebot	→
Nachfrage	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	↗
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Der Büroflächenbestand in Bonn von 3,7 Mio. Quadratmetern ist für eine Stadt dieser Größenordnung relativ groß.¹⁷ Der Umsatz lag in 2015 bei rund 72.000 Quadratmetern (1,9 Prozent des Bestandes).¹⁸ Die größten Umsätze wurden in der Bonner Nordstadt und dem Bundesviertel erzielt. Die Spitzenmieten verzeichneten einen leichten Aufwärtstrend während die Durchschnittsmieten zuletzt sanken. Die Leerstandsquote ist mit rund 3 Prozent bereits sehr gering. Darin enthalten sind auch viele alte und nicht mehr marktfähige Büroflächen. Es besteht insgesamt ein großer Bedarf an neuen Bürogebäuden. In den nächsten Jahren werden pro Jahr rund 50.000 Quadratmeter weiterer Büroflächen durch Neubauten hinzukommen.¹⁹ In Bonn sitzen viele große Unternehmen mit Büroflächenbedarf wie die Deutsche Post, Postbank, Deutsche Telekom und DHL. 90 Prozent der Beschäftigten sind im Dienstleistungssektor tätig (höchste Bürobeschäftigungsquote unter den B-Städten).²⁰ Insgesamt begrenzen knappe Bauflächen die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung

Bremen

Einwohner	551.767
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	+0,4
Beschäftigungsquote (%)	48,1
Bürobeschäftigungsquote (%)	37,6
Arbeitslosenquote (%)	9,5
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	94,4
Zentralitätskennziffer	116,9
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	38.129

Bremen - die elftgrößte Stadt Deutschlands - liegt an der Weser und bildet zusammen mit Bremerhaven das Bundesland Bremen. Die Einwohnerzahl der Stadt schwankt seit 1990 um 550.000 Menschen und wird wahrscheinlich weiter auf diesem Niveau bleiben. Das Land Bremen ist mit 38.129 Euro pro Einwohner hoch verschuldet.²¹ Ursächlich dafür waren Werftschließungen sowie die Automatisierung der Hafenanlagen, die die Arbeitslosigkeit in 2005 bis auf knapp 17 Prozent steigen ließen.²² Die Arbeitslosenquote ist heute mit 9,5 Prozent für eine westdeutsche Stadt außerhalb des Ruhrgebiets weiterhin hoch. Viele Arbeitnehmer pendeln aus Niedersachsen nach Bremen, weswegen die Stadt große Verluste bei der Einkommenssteuer erfährt und stark auf den Länderfinanzausgleich angewiesen ist. Der Dienstleistungssektor und das produzierende Gewerbe sind in Bremen im Vergleich zu anderen Großstädten stark ausgebaut. Das Projekt Überseestadt - die Bebauung und Neustrukturierung alter Hafenanlagen - ist neben der Hamburger Hafencity und Stuttgart 21 das aktuell größte deutsche Städtebauprojekt.

Einzelhandel

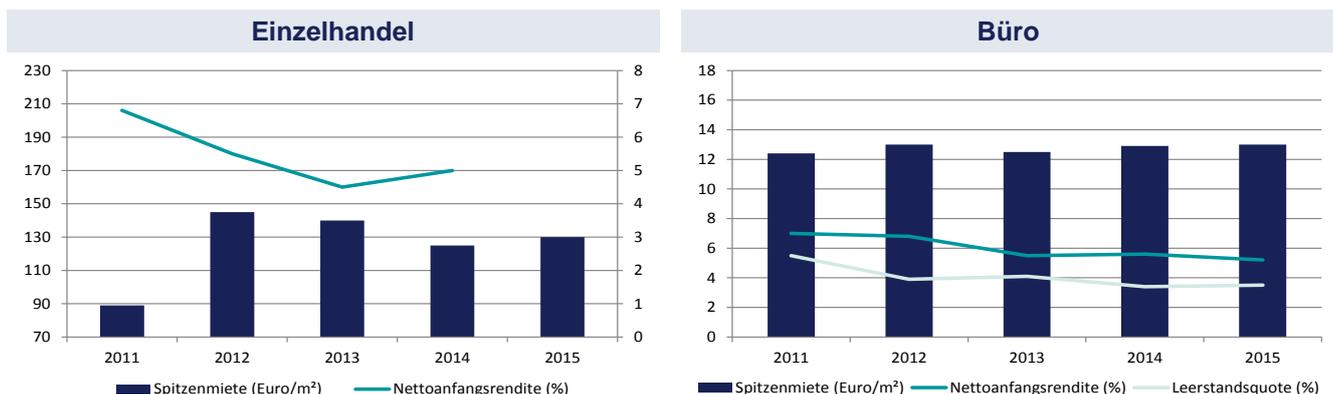
Trends	
Angebot	→
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

In Bremen besteht ein weiterhin begrenztes Angebot an Einzelhandelsflächen in sehr guten Lagen, bei eher durchschnittlicher Nachfrage. Im Vergleich aller B-Städte sind die lokalen Spitzenmieten nahezu unverändert auf gutem Niveau. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 94,4 haben die Einwohner etwas weniger Einzelhandelskaufkraft zur Verfügung als der Bundesdurchschnitt. Gemessen an der Einzelhandelszentralität liegt die Hansestadt auf dem siebten Platz im Vergleich der 14 B-Städte und weist eine gute innerstädtische Attraktivität aus. Die Obern- und die Sögestraße sind die wichtigsten Einkaufsmeilen. Zur weiteren Aufwertung der Innenstadt wird die Fertigstellung eines derzeit im Bau befindlichen großen Einkaufs- und Bürokomplexes direkt vor dem Hauptbahnhof beitragen. Zu den größten Shoppingzentren außerhalb der Innenstadt zählen u.a. der Ochtum Park und der Weserpark Bremen. Vor allem die zahlreichen Pendler beleben den Umsatz. Bremen bleibt ein stabiler Einzelhandelsstandort in den A-Lagen.

Büro

Trends	
Angebot	↗
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Der Büroflächenbestand liegt in Bremen bei rund 3,6 Mio. Quadratmetern.²³ Das Transaktionsvolumen von Büroflächen belief sich in 2015 auf 70.000 Quadratmeter (1,9 Prozent des Bestandes, Prognose aus Q3 2015).²⁴ Dies ist ein sehr niedriger Wert verglichen mit Leipzig, Essen, Hannover und Stuttgart, die ähnlich groß sind. Spitzen- als auch Durchschnittsmieten wachsen mit moderatem Tempo. Die Leerstandsrate ist mittlerweile unter 4 Prozent gefallen. Der Trend der Nettoanfangsrendite ist leicht negativ bei zuletzt knapp über 5 Prozent in 2015. Zurzeit entstehen in der Überseestadt, der City und der Airport-Stadt neue Bürogebäude bzw. alte werden modernisiert. Büroflächenbedarf besteht grundsätzlich von Seiten des Bremer Hafens, der Stadt Bremen und der Universität Bremen. Der Logistiksektor gefolgt von öffentlichen Verwaltungen hatte in 2015 daher auch den größten Anteil an den Büroumsätzen. Die entstehenden neuen Büros (insbesondere in der Überseestadt) werden den Bremer Bürostandort stärken und die Umsätze steigen lassen.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung, keine Daten zur Nettoanfangsrendite im Einzelhandel 2015

Dortmund

Einwohner	580.511
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	-5,3
Beschäftigungsquote (%)	38,3
Bürobeschäftigungsquote (%)	37,9
Arbeitslosenquote (%)	11,8
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	92,6
Zentralitätskennziffer	121,3
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	7.488

Dortmund ist die achtgrößte Stadt Deutschlands. Die östlichste und größte Stadt des Ruhrgebiets hat seit dem stetigen Niedergang des Bergbaus einen beachtlichen Wandel hin zu einer modernen Metropole geschafft. Aus der ehemaligen Stahl-, Kohle- und Bierstadt hat sich ein Zentrum der Finanzwirtschaft und des Einzelhandels entwickelt. Der Fußballverein Borussia Dortmund verleiht der Stadt zusätzlich ein internationales Image. Die Bevölkerungsprognosen der Stadt zeigen eine große Streuung. Sie reichen von -5 bis +5 Prozent Bevölkerungsänderung bis 2030.²⁵ Die öffentliche Verschuldung liegt mit 7.488 Euro pro Einwohner relativ hoch. Auch die Arbeitslosigkeit befindet sich auf einem ähnlich hohen Niveau wie in anderen Städten des Ruhrgebiets. 50.000 Studenten und die Hochschulen machen Dortmund zur zehntgrößten Studentenstadt Deutschlands und zu einem bedeutenden Wissenschaftsstandort. Bei Wohnimmobilienpreisen und -mieten verzeichnet die Stadt aktuell deutliche Steigerungen - wesentlich über dem Trend des Ruhrgebiets. Die Stadt weist aktuell einen stark positiven Wanderungssaldo auf.

Einzelhandel

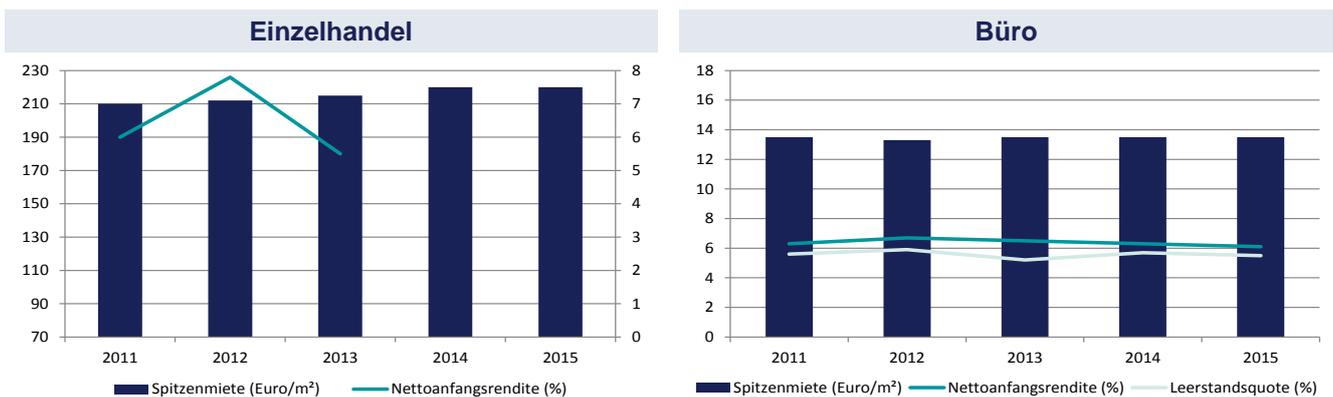
Trends	
Angebot	→
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Dortmund ist der teuerste Einzelhandelsstandort unter allen B-Städten (mit Abstand zur zweitplatzierten Stadt Hannover). Mit einer Kaufkraftkennziffer von 92,6 liegt die Stadt jedoch hinter Essen und Bochum. Die Einwohner haben in allen drei Ruhr-Städten weniger Einzelhandelskaufkraft zur Verfügung als der Bundesdurchschnitt. Dortmund bleibt als attraktivste Einkaufsstadt im Ruhrgebiet ein Magnet für anreisende Passanten. Gemessen an der Einzelhandelszentralität liegt Dortmund auf dem sechsten Platz, knapp hinter Bochum und vor Essen. Der Innenstadtbereich Dortmunds konzentriert sich inmitten des Cityrings. Zu den wichtigsten Einkaufsstraßen gehören der Westen- und Ostenhellweg (zuletzt eine der meistbesuchten Einkaufsmeilen Deutschlands). Aktuell wird der Hauptbahnhof modernisiert. Die Stadt bietet einen sehr reifen Markt für Einzelhandelsimmobilien, der aufgrund der Lage am Rande des Ruhrgebiets deutlich weniger Konkurrenz erfährt als beispielsweise die Einzelhandelsstandorte Bochum und Essen.

Büro

Trends	
Angebot	→
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Der Dortmunder Büroflächenbestand liegt bei rund 3 Mio. Quadratmetern.²⁶ In 2015 wurde ein Flächenumsatz von 97.000 Quadratmetern (3,2 Prozent des Bestandes) erzielt.²⁷ Dies ist der zweithöchste jemals gemessene Umsatzwert Dortmunds nach 2012.²⁸ Die Mieten entwickeln sich auf konstantem Niveau mit geringer Volatilität. Die Leerstandsrate pendelt seit einigen Jahren zwischen 5 und 6 Prozent - ein weiteres Indiz für die Stabilität des Marktes. Die Nettoanfangsrendite lag in 2015 bei rund 6 Prozent. Zu den wichtigsten Bürolagen der Stadt zählen der Citykern, die Ausfallstraßen Süd bis hin zum Büroboulevard B1 sowie die Bezirke um den Phoenix See. Hier baut die Deutsche Bundesbank auch ihre größte deutsche Filiale, die 2019 eröffnet werden soll.²⁹ Große Dortmunder Unternehmen mit Bürobedarf sind unter anderem TEDi, die Signal Iduna Gruppe, Wilo und die AOK Nordwest. Der Dortmunder Büromarkt zeichnet sich durch seine Stabilität und eine Vielzahl von großen Unternehmen in der Stadt aus.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung, keine Daten zur Nettoanfangsrendite im Einzelhandel 2014-2015

Dresden

Einwohner	536.308
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	+8,4
Beschäftigungsquote (%)	46,7
Bürobeschäftigungsquote (%)	36,6
Arbeitslosenquote (%)	7,3
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	91,1
Zentralitätskennziffer	110,9
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	1.367

Dresden ist die zwölftgrößte Stadt Deutschlands und eine der florierenden Metropolen Ostdeutschlands. Die sächsische Landeshauptstadt an der Elbe liegt im östlichen Teil des Freistaates - nahe der tschechischen Grenze. Die Bevölkerung wächst und die Stadt wird auch in Zukunft ein Magnet bleiben. Die Lebenserwartung in Dresden beträgt derzeit 82,2 Jahre und liegt damit unter den Top 5 der deutschen Städte.³⁰ Die Arbeitslosenquote ist unter dem Durchschnitt der ostdeutschen Bundesländer. Die Beschäftigungsquote von Frauen ist mit 60,4 Prozent in Dresden im Vergleich zu anderen Städten bundesweit am höchsten.³¹ Die öffentliche Verschuldung ist mit 1.367 Euro pro Einwohner relativ niedrig.³² Geringe Arbeitskosten in Höhe von rund 32.500 Euro pro Arbeitnehmer bestätigen zudem den attraktiven Wirtschaftsstandort.³³ Die Wirtschaft zeichnet sich besonders durch einen starken Mikroelektroniksektor und den Tourismus aus. Wie auch anderen ostdeutschen Städten fehlen Dresden allerdings international agierende Konzerne. In der Stadt gibt es 46.000 Studenten. Die Stadt gehört zu den 15 größten Studentenstädten.

Einzelhandel

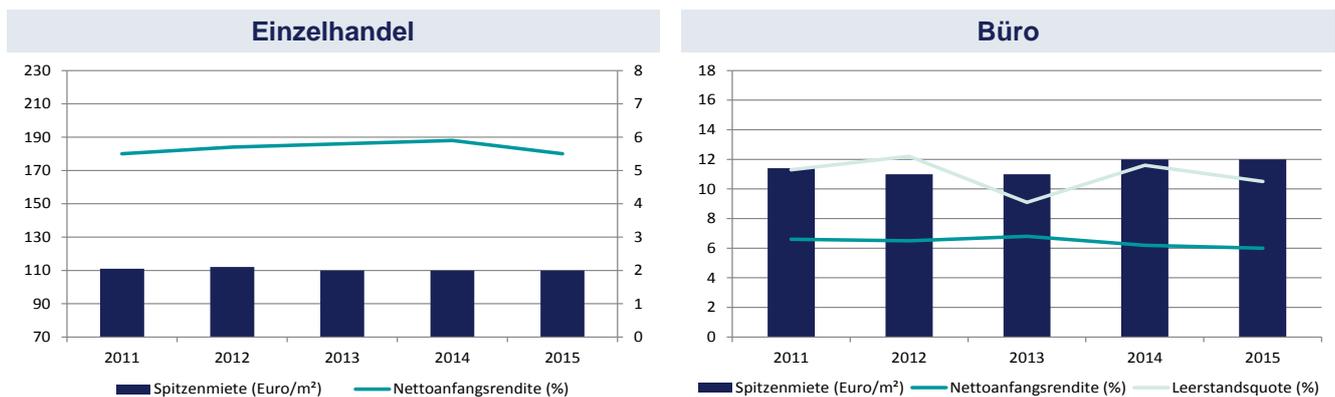
Trends	
Angebot	↗
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	↘

Die Stadt kann das gute Niveau der lokalen Spitzenmieten halten. In Ostdeutschland verzeichnet lediglich Leipzig höhere Spitzenmieten als Dresden. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 91,1 positioniert sich Dresden auf dem drittletzten Platz unter den B-Städten. Daher ist das Nachfragepotenzial im Städtevergleich eher geringer einzustufen. Jedoch belebt ein starker Städtetourismus weiterhin die Nachfrage im Einzelhandel und es bestehen neben dem guten Flächenangebot noch Entwicklungsmöglichkeiten in den zentralen Lagen. Daher setzen wir den Trend für das Flächenangebot, verbunden mit den sehr guten Kaufkraftströmen durch den Tourismus, auf steigend. Die wichtigste Einkaufsmeile der Altstadt setzt sich aus der Prager Straße über die Seebis zur Schloßstraße zusammen. Das Potenzial der Innenstadt mit ihrer Elblage und der herausragenden Architektur halten wir, losgelöst von den reinen Kennzahlen (u.a. dem neunten Platz unter den 14 B-Städten bei der Einzelhandelszentralität), für nachhaltig gegeben.

Büro

Trends	
Angebot	→
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	↘
Nettoanfangsrendite	→

Der Büroflächenbestand in Dresden beträgt rund 2,5 Mio. Quadratmeter.³⁴ Das Transaktionsvolumen belief sich in 2015 auf 91.000 Quadratmeter (3,6 Prozent des Bestandes) - mit über 70 Prozent in den Stadtteilen Alt- und Neustadt.³⁵ Die Büromieten weisen eine steigende Tendenz auf. Die Leerstands-raten in Dresden und Leipzig sind mit über 10 Prozent auf deutlich höherem Niveau als in allen anderen B-Städten. Viele der leerstehenden Objekte sind kaum noch marktfähig. Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei Büroinvestitionen lag in 2015 bei 6 Prozent. Der öffentliche Sektor ist neben einer Vielzahl von Dienstleistern der größte Nachfrager von Büroimmobilien in der Stadt - auch aufgrund des Sitzes der sächsischen Landesregierung neben der Stadtverwaltung. Die Bürofläche pro Büroangestellten ist mit 27,3 Quadratmetern der niedrigste Wert unter den B-Städten.³⁶ Dresden bleibt auch bei Büroimmobilien eine Stadt mit großem Wachstumspotenzial, auch wenn es bislang kaum internationale Konzerne gibt, die ihren Sitz in der Stadt haben.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung

Duisburg

Einwohner	485.465
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	-4,3
Beschäftigungsquote (%)	36,3
Bürobeschäftigungsquote (%)	33,2
Arbeitslosenquote (%)	12,8
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	85,3
Zentralitätskennziffer	109,1
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	8.561

Duisburg - die fünftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens - begrenzt das Ruhrgebiet nach Westen hin. In der Stadt vereinigen sich die Flüsse Ruhr und Rhein. Die Stadt verliert kontinuierlich an Einwohnern (rund 100.000 seit 1975). Die öffentliche Verschuldung liegt bei rund 8.561 Euro pro Einwohner. Die Arbeitslosenquote wird in Westdeutschland nur von Bremerhaven überboten. Duisburg war stark vom Niedergang der Montanindustrie betroffen. Mittlerweile hat sich dieser Wirtschaftszweig wieder etwas erholt, sodass heute alle aktiven Hochöfen des Ruhrgebiets in Duisburg stehen. Zudem ist die Logistikbranche aufgrund des größten europäischen Binnenhafens in der Stadt hervorzuheben. Bei den Wohnimmobilien gibt es bei niedriger Neubauquote ein starkes Nord-Süd-Gefälle. Im Norden gibt es hohe Leerstandsdaten mit sinkenden Preisen, während Wohnimmobilien im Süden wieder steigende Preise verbuchen. Auch aufgrund des niedrigen Mietniveaus ist Duisburg ein Zuwanderungsmagnet für Ausländer. Von den kommunalen Steuern (Gewerbe- und Grundsteuern) ist Duisburg einer der teuersten Standorte Deutschlands.

Einzelhandel

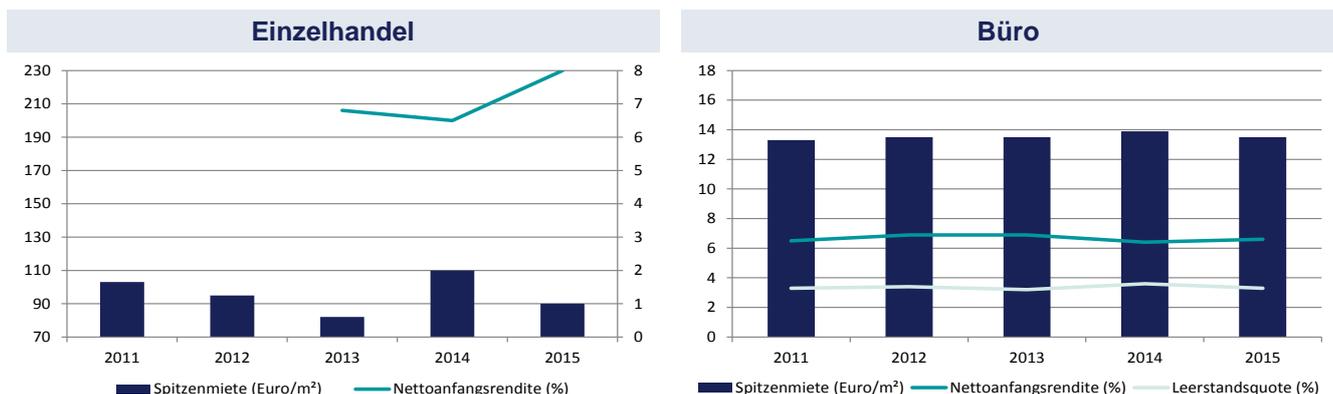
Trends	
Angebot	→
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Die Einzelhandelsmieten Duisburgs gehören zu den niedrigsten aller Großstädte. Die lokalen Spitzenmieten sind erneut leicht gesunken und werden sich auf diesem Niveau in 2016 stabilisieren. Mit einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von lediglich 85,3 auf dem letzten Platz im Städtevergleich sowie mit einer Zentralitätskennziffer von 109,1 auf dem drittletzten Platz ist die Attraktivität der Stadt aus Investorensicht gering und liegt unter jener vergleichbarer großer Städte. Die Haupteinkaufsmeile setzt sich aus der Königsstraße, der Kuhstraße und der Münzstraße zusammen. Hier sind zuletzt auch zwei neue Einkaufszentren entstanden, um die Innenstadt wieder wettbewerbsfähiger zu machen. Ferner besteht eine große Konkurrenz zu den anliegenden Nachbarstädten Essen, Düsseldorf, Oberhausen und Mülheim an der Ruhr. Die schlechte Bevölkerungsprognose, die maroden Stadtteile im Norden und die geringe Kaufkraft machen Investitionen in Duisburg recht riskant, auch wenn aufgrund des Preisniveaus relativ hohe Renditen möglich sind.

Büro

Trends	
Angebot	→
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Der Duisburger Flächenbestand von Büroimmobilien beträgt 2,2 Mio. Quadratmeter.³⁷ 81.000 Quadratmeter wurden in 2015 umgesetzt (3,7 Prozent des Bestandes).³⁸ Die wichtigsten Bürobezirke befinden sich in Hafennähe und im Innenstadtbereich. Sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten haben sich in den vergangenen 5 Jahren kaum verändert. Von 2014 auf 2015 gab es allerdings einen leichten Rückgang der Spitzenmiete. Die Leerstandsrate ist mit rund 3 Prozent für das Ruhrgebiet auf einem sehr niedrigen Niveau und deutet auf eine relativ hohe Nachfrage hin. Die Nettoanfangsrendite war in 2015 mit rund 7 Prozent im Vergleich zu anderen B-Städten am höchsten. Große Arbeitgeber mit Bürobedarf sind unter anderem Thyssen Krupp Steel Europe, die Stadt Duisburg und die Hüttenwerke Krupp Mannesmann. Aufgrund der Lage und der Unternehmenslandschaft ist Duisburg ein Standort mit viel Potenzial für Büroimmobilien. Die weiterhin schrumpfende Bevölkerung ist allerdings ein Risiko für die Attraktivität des Standorts.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung, keine Daten zur Nettoanfangsrendite im Einzelhandel 2011-2012

Essen

Einwohner	573.784
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	-4,9
Beschäftigungsquote (%)	41,5
Bürobeschäftigungsquote (%)	41,2
Arbeitslosenquote (%)	11,8
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	98,8
Zentralitätskennziffer	110,9
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	7.990

Essen - die neuntgrößte Stadt Deutschlands - liegt zwischen Duisburg und Bochum im Ruhrgebiet und damit inmitten der drittgrößten Städteregion Europas (nach Paris und London). Wie auch andere Städte dieses Städtegürtels hatte Essen einen großen Einwohnerschwund von 150.000 Bürgern seit 1963 zu verzeichnen. Die Stadt ist mit 7.990 Euro pro Einwohner verschuldet. Die Deindustrialisierung des Ruhrgebiets hat auch in Essen deutliche Spuren hinterlassen. Die Arbeitslosigkeit ist relativ hoch. Die resultierenden Leerstände haben aber auch Raum geschaffen, um zu einem Zentrum für Kultur und Kreativwirtschaft zu werden. Essen verfügt zudem über eine Vielzahl von international agierenden Konzernen - besonders aus dem Energie-, Metall- und Immobiliensektor. Die Bürogebäude bilden neben Frankfurt eine weitere Hochhaus-Skyline in Deutschland. Der Wohnungsmarkt verhält sich zweigeteilt. Im Norden gibt es große Leerstände und fallende Preise, während im Süden die Preise und Mieten wieder steigen. Essen weist einen hohen Pendlersaldo auf, weil man im Umland besonders günstig wohnen kann.

Einzelhandel

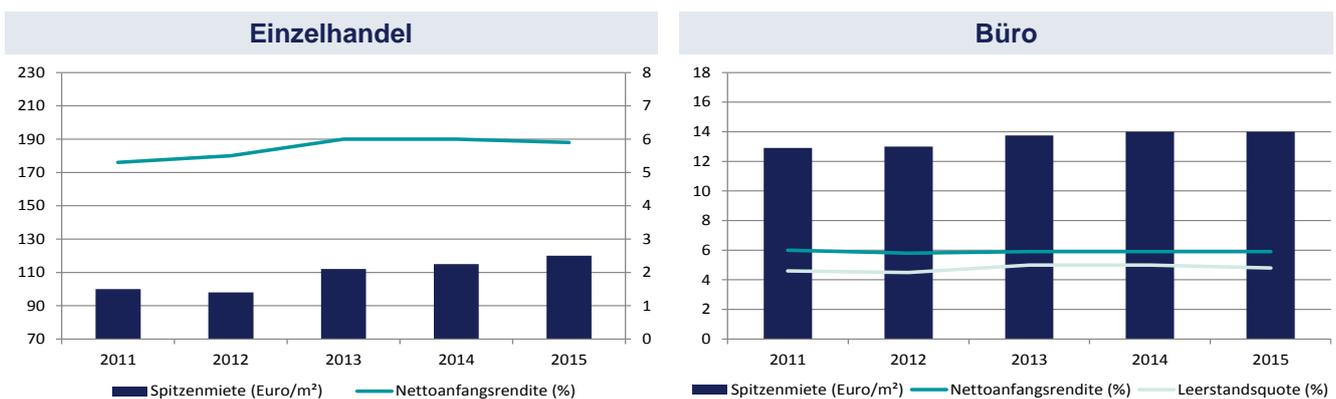
Trends	
Angebot	↗
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	↘
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	↘

Die lokalen Spitzenmieten sind nahezu unverändert auf mittlerem Niveau. Für die Vermietung vereinzelt leerstehender Einzelhandelsflächen sehen wir einen wachsenden Druck auf das aktuelle Mietniveau. Die Stadt behauptet sich neben Dortmund weiterhin als „die Einkaufsstadt“ im Ruhrgebiet. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 98,8 bildet Essen die gute Mitte der 14 betrachteten B-Städte. Gemessen an der Einzelhandelszentralität liegt die Ruhrstadt mit 110,9 knapp vor Hannover auf dem zehnten Platz. In der Innenstadt gab es in den letzten Jahren eine Verschiebung der wichtigsten Einkaufsmeile (seinerzeit Kettwiger Straße, nunmehr Limbecker Straße). Letztere verbindet zwei in den letzten Jahren eröffnete Shoppingcenter. Darunter ist das größte innerstädtische Einkaufszentrum in Deutschland, Limbecker Platz Essen. Die Stadt bleibt insgesamt ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit anhaltender Dynamik, soliden Renditen und einem moderaten Preisniveau.

Büro

Trends	
Angebot	↗
Nachfrage	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	↗
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Essen hat einen Büroflächenbestand von 3,1 Mio. Quadratmetern.³⁹ In 2015 wurden 140.000 Quadratmeter umgesetzt (4,5 Prozent des Bestandes).⁴⁰ Dies ist ein sehr großes Transaktionsvolumen für eine B-Stadt. Die Durchschnitts- und Spitzenmieten steigen an und liegen über denen der anderen betrachteten Städte des Ruhrgebiets. Die Leerstandsquote pendelt um 5 Prozent. Die Nettoanfangsrendite ist seit 5 Jahren unverändert bei 6 Prozent. Anhand der Anzahl der Unternehmenssitze kann die Stadt ein A-Standort sein, jedoch ist die Gesamtbürofläche zu klein und der Markt durch eine hohe Eigennutzungsquote der Immobilien geprägt. In der Stadt sind Thyssen Krupp, Hochtief, RWE, Aldi Nord, Deichmann und Evonik Industries sowie einige weitere große Konzerne ansässig. Die Stadt bietet daher ein großes Potenzial für Immobilienentwicklungen. Steigende Preise sind wahrscheinlich. Es besteht langfristig ein niedriges Risiko durch den erwarteten Bevölkerungsrückgang.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung

Hannover

Einwohner	523.642
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	+2,5
Beschäftigungsquote (%)	52,7
Bürobeschäftigungsquote (%)	49,2
Arbeitslosenquote (%)	7,5
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	102,4
Zentralitätskennziffer	110,0
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	4.604

Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover - die dreizehntgrößte Stadt in Deutschland - ist das Zentrum der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Wolfsburg-Göttingen. Die Bevölkerung wächst seit Langem mit moderater Geschwindigkeit. Die Arbeitslosigkeit ist zuletzt weiter deutlich zurückgegangen. Die Lebenserwartung in der Region Hannover liegt derzeit bei 80,9 Jahren und damit unter den Top 20 der deutschen Städte.⁴¹ Hannover verfügt über das größte Messegelände weltweit, auf dem u.a. jährlich die CeBIT und die Hannover Messe stattfinden. Des Weiteren haben große Konzerne der Automobilindustrie und der Finanzwirtschaft ihre Hauptsitze in der Stadt. Wissensintensive Dienstleistungen und der öffentliche Sektor sind relativ stark aufgestellt. Die Wohnimmobilienpreise sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen, verbleiben aber zu vergleichbaren Städten auf moderatem Niveau. Die Stadt weist allerdings eine niedrige Neubautätigkeit im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten auf, versucht aber mit dem „Wohnkonzept Hannover 2025“ und 8.000 neuen Wohnungen gegenzusteuern.⁴²

Einzelhandel

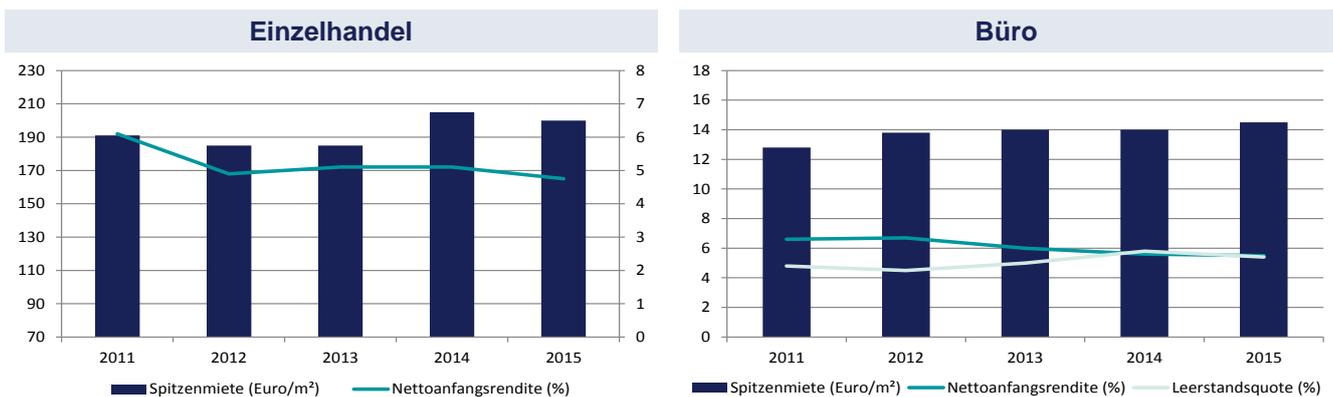
Trends	
Angebot	→
Nachfrage	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Mit Georg- und Bahnhofstraße (bundesweit unter den meistfrequentierten Einkaufsmeilen) ist Hannover aktuell der nach Dortmund zweitwerteste Einzelhandelsstandort unter den B-Städten. Die lokalen Spitzenmieten sind auf überragendem Niveau. Mittelfristig wird sich das Flächenangebot weiter verknappen, da die Fluktuation sehr gering und die Nachfrage kontinuierlich hoch ist. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 102,4 ist Hannover eine der sechs B-Städte, in denen die Einwohner mehr Einzelhandelskaufkraft zur Verfügung haben als der Bundesdurchschnitt, obgleich auf dem letzten Rang der sechs Überdurchschnittlichen. Gemessen an der Einzelhandelszentralität liegt Hannover mit 110,0 zwar lediglich auf dem elften Platz im Städtevergleich, jedoch mit einem Indexwert von weit mehr als 100 auf einem sehr guten Niveau mit hoher Anziehungskraft. Insgesamt gilt Hannover aktuell als A-Stadt im Einzelhandel.

Büro

Trends	
Angebot	→
Nachfrage	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	↗
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Unter allen betrachteten B-Städten weist der Büroflächenbestand in Hannover mit 4,2 Mio.⁴³ Quadratmetern den höchsten Wert auf. Der Flächenumsatz betrug in 2015 rund 130.000 Quadratmeter (3,1 Prozent des Bestandes).⁴⁴ Der Großteil wurde im Innenstadtbereich erzielt. Die Durchschnitts- und die Spitzenmieten stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich an. Der Markt ist allerdings von Eigennutzung dominiert. Die Leerstandsrate pendelte im selben Zeitraum zwischen 4,5 bis 5,5 Prozent. Die Nettoanfangsrendite fiel von knapp 7 Prozent auf fast 5,5 Prozent. Die wichtigsten Bürostandorte befinden sich um die Stadtmitte. In der Stadt sind große Unternehmen wie Continental, TUI, Talanx und die NORD/LB ansässig. Die Stadt weist nach Bonn die zweithöchste Bürobeschäftigungsquote auf. Hannover ist damit ein attraktiver und großer Bürostandort mit niedrigen durchschnittlichen Mieten, der auch aufgrund der Makrolage viel Potenzial verspricht.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung

Karlsruhe

Einwohner	300.051
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	+3,5
Beschäftigungsquote (%)	57,8
Bürobeschäftigungsquote (%)	47,1
Arbeitslosenquote (%)	3,7
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	104,7
Zentralitätskennziffer	121,4
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	4.738

Karlsruhe ist die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs und liegt nahe der französischen Grenze und dem Rhein. Die Einwohnerzahl steigt und die Beschäftigungsquote von 57 Prozent ist nach Mannheim die zweithöchste unter den betrachteten B-Städten. Die Arbeitslosenquote ist sehr niedrig (Platz 1 unter allen B-Städten). Bei der Lebenserwartung von 81,2 Jahren erreicht die Stadt im bundesweiten Vergleich einen guten 15. Platz.⁴⁵ Karlsruhe ist vor allem durch sein Gerichtswesen bekannt. In der Stadt sitzen das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof sowie die Generalbundesanwaltschaft. Insgesamt sind wissensintensive Dienstleistungen prozentual besonders ausgeprägt. In der Stadt gibt es über 41.000 Studenten und der Anteil der Hochqualifizierten im Arbeitsmarkt ist in den letzten 10 Jahren bundesweit mit am stärksten gestiegen.⁴⁶ Der Wohnimmobilienmarkt der Stadt ist stabil und verzeichnet aufgrund der hohen Nachfrage steigende Preise. In Staustatistiken belegt die Stadt auch aufgrund zahlreicher Bauprojekte im Stadtkern zurzeit bundesweit stets die hintersten Plätze.

Einzelhandel

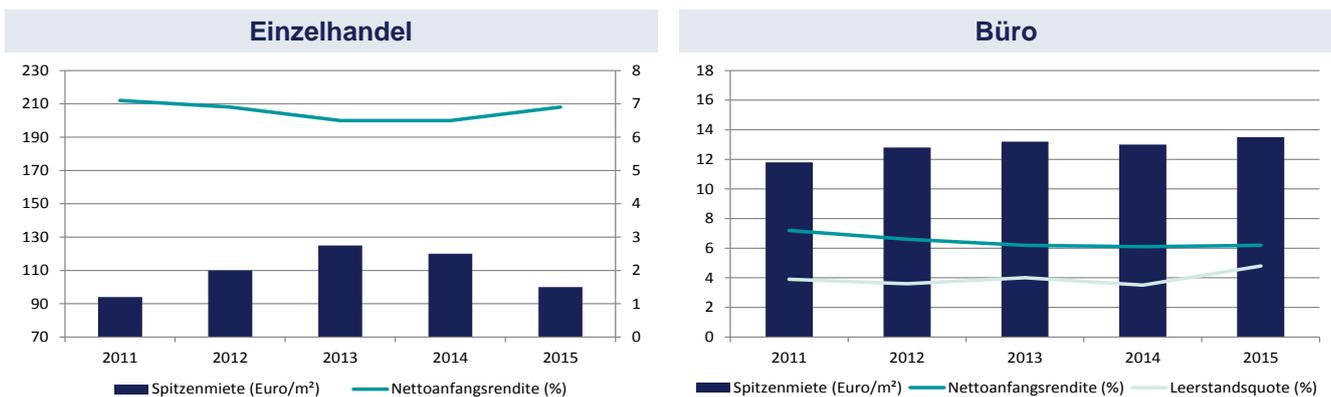
Trends	
Angebot	→
Nachfrage	↘
Spitzenmiete 1a-Lage	↘
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	↘

Karlsruhe verzeichnet sinkende lokale Spitzenmieten – jedoch weiterhin auf mittlerem Niveau im Städtevergleich. Auch die Nachfrage wird sich leicht rückläufig entwickeln und konzentriert sich auf die Lagen zwischen Postgalerie und Marktplatz. Aufgrund der sehr guten fundamentalen Rahmendaten der Stadt sehen wir Karlsruhe aber weiterhin als stabilen Einzelhandelsstandort mit Rückenwind. Dies wird durch die sehr gute Kaufkraftkennziffer von 104,7 und damit den vierten Platz unter den B-Städten bestätigt. Darüber hinaus untermauert die Zentralitätskennziffer von 121,4 und damit der fünfte Platz im Städtevergleich die Attraktivität als Einzelhandelsstandort. In der City befinden sich aktuell zahlreiche größere Baustellen. Projekte wie die teilweise neue U-Bahn-Strecke als Ersatz der Straßenbahn in der Kaiserstraße werden die Innenstadt in Top-Lagen zusätzlich langfristig aufwerten und zu einer Stabilisierung der Mieten beitragen.

Büro

Trends	
Angebot	→
Nachfrage	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Der Büroflächenbestand beläuft sich auf rund 3 Mio. Quadratmeter.⁴⁷ Die Mieten verzeichnen einen steigenden Trend auf einem durchschnittlichem Niveau für B-Städte. Der Leerstand pendelte in den vergangenen Jahren um 4 Prozent und legte in 2015 auf 5 Prozent zu. Die durchschnittlichen Nettoanfangsrenditen entwickelten sich recht konstant bei 6 Prozent. Die Büronachfrage in Karlsruhe wird besonders durch die Vielzahl von Verwaltungen durch die großen Gerichtsinstitutionen geprägt. Die Zahl der Bürobeschäftigten ist in den letzten 10 Jahren deutlich stärker gestiegen als die Bürofläche. Große Bürostandorte befinden sich in der Südweststadt, Hagsfeld und Grünwinkel. Zu den größten Arbeitgebern mit grundsätzlichem Bürobedarf zählen EnBW, dm, b.i.g. Gruppe und Fiducia & GAD IT AG. Karlsruhe bietet aufgrund des sozio-ökonomischen Rahmens auch bei Büroinvestitionen gute Entwicklungsperspektiven.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung

Leipzig

Einwohner	544.479
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	+8,8
Beschäftigungsquote (%)	46,6
Bürobeschäftigungsquote (%)	35,2
Arbeitslosenquote (%)	8,7
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	86,7
Zentralitätskennziffer	105,2
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	3.930

Leipzig ist die größte Stadt Sachsens und zehntgrößte Deutschlands. Die nach der Einwohnerzahl schnellstwachsende Stadt Deutschlands erlebt seit vielen Jahren einen starken Aufwärtstrend. Die Arbeitslosenquote ist auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung und die Beschäftigungslage gut (allerdings mit hohem Anteil niedriger Löhne).⁴⁸ Leipzig zeichnet sich für Arbeitgeber durch bundesweit niedrigste Arbeitskosten von rund 30.000 Euro aus.⁴⁹ Die Beschäftigungsquote von Frauen liegt mit 57,5 Prozent unter den Top 4 deutscher Städte.⁵⁰ Der Automobil- und der Logistiksektor sind stark aufgestellt. Beim Luftfrachtvolumen nimmt Leipzig mit dem Flughafen Leipzig/Halle nach Frankfurt den zweiten Platz ein. Die öffentliche Verschuldung liegt bei 3.930 Euro pro Einwohner. In der Stadt sind 40.000 Studenten in den Hochschulen und Universitäten eingeschrieben. Der Wohnimmobilienmarkt weist keinen Nachfrageüberhang auf, wie in anderen deutschen Städten derselben Größenordnung. Insbesondere der Innenstadtbereich verzeichnet stark steigende Preise, während im Umland die Preise zum Teil deutlich fallen.

Einzelhandel

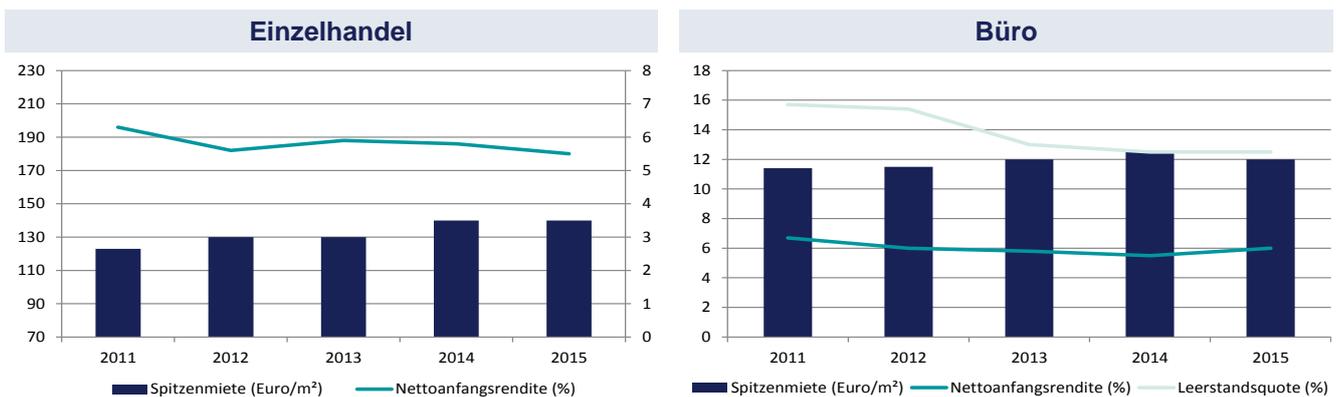
Trends	
Angebot	↗
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	↗
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

In Leipzig ist ein tendenzieller Angebotsüberhang bei weiterhin konstanter Nachfrage zu verzeichnen. Die lokalen Spitzenmieten sind jedoch unverändert auf gutem Niveau. Die Stadt weist derzeit die höchsten Spitzenmieten Ostdeutschlands (ohne Berlin) aus, noch vor Dresden. Mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 86,7 auf dem zweitletzten Platz unter den B-Städten, nach Dresden und vor Duisburg, hat Leipzig eher ein befriedigendes Nachfragepotenzial im Städtevergleich. Ebenfalls den zweitletzten Platz belegt Leipzig bei der Einzelhandelszentralität - mit 105,2 leicht über dem Bundesdurchschnitt. Zu den frequenzstärksten Einkaufsmeilen zählen die Petersstraße und Grimmaische Straße sowie der Markt. Die gute Attraktivität Leipzigs als Shoppingdestination und touristisches Ziel durch u.a. die Kombination aus historischer Architektur, innerstädtischen Passagen und Läden ist weiterhin gegeben.

Büro

Trends	
Angebot	→
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	↘
Nettoanfangsrendite	→

Der Flächenbestand an Büroimmobilien beträgt in Leipzig 3,4 Mio. Quadratmeter.⁵¹ Der Flächenumsatz belief sich in 2015 auf 105.000 Quadratmeter (3,1 Prozent des Bestandes).⁵² Die Mietpreise entwickeln sich stabil auf moderatem Niveau. Die Leerstandsrate ist besonders aufgrund vieler älterer und unsanierterter Büroimmobilien aus der Mitte des letzten Jahrhunderts relativ hoch. Das Angebot an modernen Flächen ging in den letzten Jahren allerdings aufgrund von Vermietungen deutlich zurück. Die Nettoanfangsrendite von Investitionen in Büroimmobilien pendelt seit Jahren um 6 Prozent. Mittlerweile haben sich viele Mittelständler in und um die Stadt angesammelt, jedoch gibt es hier keine internationalen Konzerne mit sehr großem Büroflächenbedarf. Aufgrund der niedrigen Büromieten und der positiven Bevölkerungsprognose bietet Leipzig auch weiterhin eine sehr gute Perspektive für Immobilienentwicklungen. Im Bürosegment besteht ein großer Bedarf an modernen Flächen.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung

Mannheim

Einwohner	299.844
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	+2,6
Beschäftigungsquote (%)	60,9
Bürobeschäftigungsquote (%)	40,0
Arbeitslosenquote (%)	5,7
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	98,3
Zentralitätskennziffer	152,0
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	7.208

Mannheim - die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs - liegt direkt am Dreiländerdreieck von Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Im Stadtkern vereinigen sich Rhein und Neckar. Die Metropolregion Rhein-Neckar wird aus Mannheim verwaltet. Die Bevölkerung wächst stetig mit moderatem Tempo, was im Besonderen auf eine starke Zuwanderung aus Süd-Osteuropa zurückzuführen ist. Die Beschäftigungsquote weist mit 60 Prozent den höchsten Wert unter den betrachteten B-Städten auf. Auch die Arbeitslosenentwicklung hat dementsprechend einen positiven Verlauf genommen. Die öffentliche Verschuldung von 7.208 Euro pro Einwohner ist für eine Stadt in Baden-Württemberg relativ hoch. Mannheim beheimatet den viertgrößten Binnenhafen Deutschlands nach Duisburg, Köln und Hamburg. Die wirtschaftliche Landschaft wird von der Chemie- und Automobilindustrie sowie dem Maschinenbau und der Logistikbranche dominiert. Das produzierende Gewerbe ist damit prozentual besonders stark ausgeprägt. Der Wohnimmobilienmarkt verzeichnet moderat steigende Preise und Mieten.

Einzelhandel

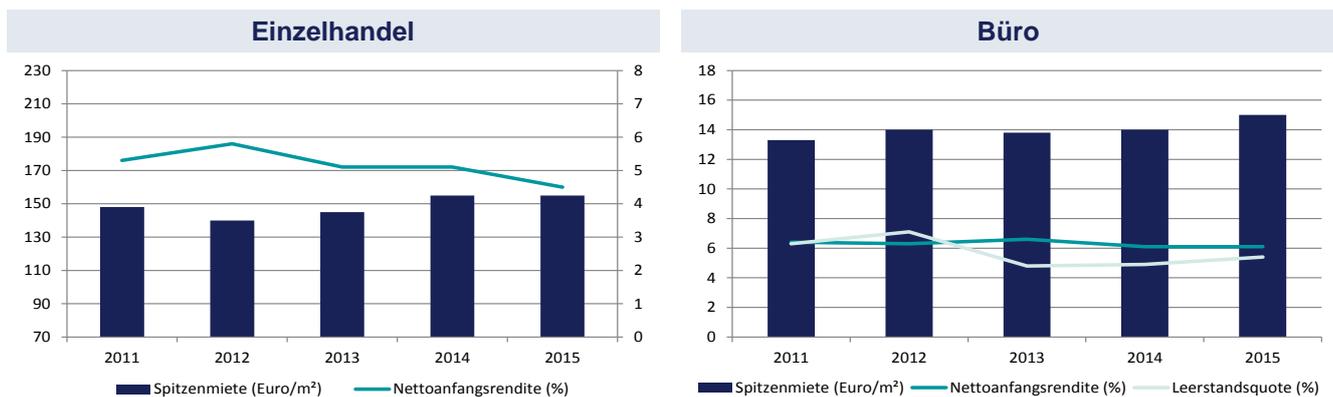
Trends	
Angebot	→
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Die lokalen Spitzenmieten sind konstant hoch geblieben. Die Flächennachfrage liegt weiterhin auf einem guten Niveau. Für die sehr guten Lagen der Innenstadt sehen wir weiterhin ein ausgeglichenes Angebots-Nachfrage-Verhältnis. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 98,3 trifft die Stadt nahezu den Bundesdurchschnitt und verzeichnet den achten Platz unter den B-Städten. Gemessen an der Einzelhandelszentralität weist Mannheim mit 152,0 den mit Abstand besten Platz aus, gefolgt von Nürnberg mit 132,6. Die sehr gute Gesamtattraktivität der Stadt als Einzelhandelsstandort ist vergleichbar mit Hannover. Die Planken sind weiterhin die beliebteste Lage für Filialisten und verzeichnen noch mehr Nachfrage als die frequenzstärkste Kurpfalzstraße. Ferner erfahren Teile der Planken eine Belebung durch geplante Projekte. Eine Umverteilung der Passantenfrequentierung ist durch u.a. die Fertigstellung des Stadtquartiers in der Fressgasse zu erwarten.

Büro

Trends	
Angebot	→
Nachfrage	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	↘
Nettoanfangsrendite	→

Der Büroflächenbestand der Stadt Mannheim beläuft sich auf rund 2,3 Mio. Quadratmeter.⁵³ In 2015 wurden 56.000 Quadratmeter umgesetzt (2,4 Prozent des Bestandes).⁵⁴ Die Preise liegen nach Bonn auf dem höchsten Niveau aller B-Städte und stiegen zuletzt weiter. Der Leerstand verhielt sich in den letzten Jahren relativ volatil und lag zuletzt bei 5 Prozent. Die Nettoanfangsrendite von Büroinvestitionen verweilte in den letzten Jahren konstant bei 6 Prozent. Zu den wichtigsten Bürostandorten von Mannheim gehören die Innenstadt und die sich östlich anschließenden Stadtteile. Als größte Büronachfrager treten in Mannheim besonders die unternehmensnahen Dienstleister auf, gefolgt von Industrie und Verwaltung. Die größten Arbeitgeber mit grundsätzlichlichem Bürobedarf sind Bilfinger SE, John Deere, ABB-AG, BAUHAUS und ALSTOM Deutschland. Steigende Mieten an diesem starken Wirtschaftsstandort und die positive Bevölkerungsprognose deuten auf gute Investitionschancen auch im Bürosegment.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung

Münster

Einwohner	302.178
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	+9,3
Beschäftigungsquote (%)	52,8
Bürobeschäftigungsquote (%)	45,3
Arbeitslosenquote (%)	5,6
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	108,4
Zentralitätskennziffer	132,0
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	3.526

Münster ist die zehntgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und neben Bielefeld das zweite Wirtschaftszentrum im Nordosten des Bundeslandes. Die Stadt verzeichnet seit vielen Jahren eine steigende Einwohnerzahl. Diese Entwicklung basiert zu einem Großteil auf dem Zuzug der aktuell 55.000 Studenten. Münster ist die achtgrößte Studentenstadt Deutschlands und 30 Prozent der Bevölkerung sind unter 25 Jahren alt. Die Beschäftigung ist für die Vielzahl von Studenten relativ hoch und die Arbeitslosigkeit niedrig. Die Lebenserwartung liegt mit 81,8 Jahren auf Platz 7 der deutschen Städte. Die öffentliche Verschuldung beträgt 3.526 Euro pro Einwohner. Der Wirtschaftsstandort wird vom Dienstleistungssektor dominiert. 80 Prozent der Arbeitnehmer sind dort beschäftigt.⁵⁵ Hier sind als Arbeitgeber besonders die Hochschulen, Verwaltungen und die Finanzindustrie zu nennen. Der Wohnimmobilienmarkt zeichnet sich durch ein relativ hohes Preisniveau und einen niedrigen Leerstand im Vergleich zum übrigen NRW aus. Die niedrige Bevölkerungsdichte der Stadt lässt Raum für Immobilienentwicklungen.

Einzelhandel

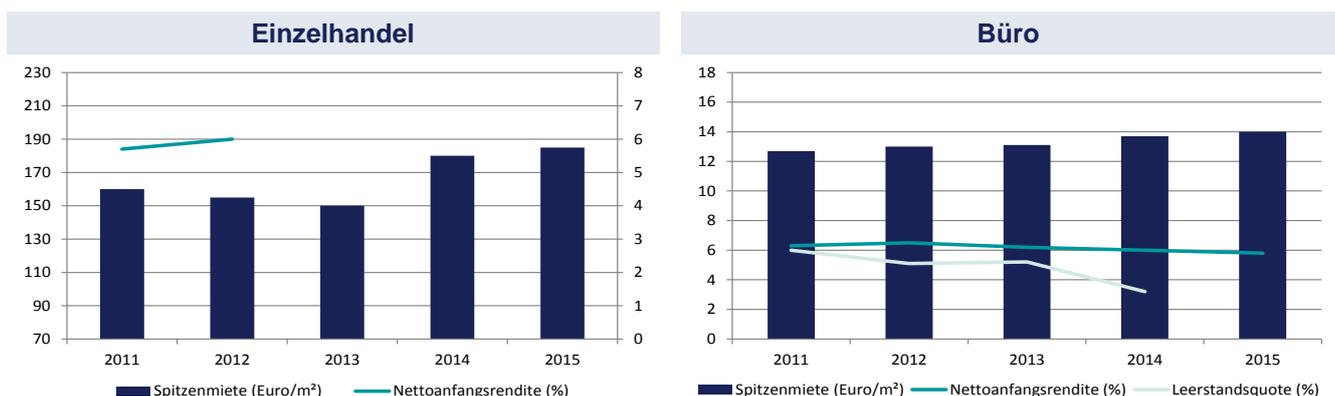
Trends	
Angebot	→
Nachfrage	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	↗
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Münster verzeichnet weiterhin eine hohe Kaufkraft sowie Einzelhandelszentralität und sichert sich jeweils den dritten Rang unter den B-Städten. Die lokalen Spitzenmieten sind leicht angestiegen und erreichen ein sehr hohes Niveau. Dieser Trend wird in 2016 anhalten und sich danach stabilisieren. Es wird mit einer leicht steigenden Nachfrage nach Einzelhandelsflächen gerechnet. Als aktuelles Bauprojekt kann der Umbau des Hauptbahnhofes benannt werden, welcher weitere Einzelhandelsflächen schaffen wird. Die Kaufkraftströme in einer der wohlhabendsten Städte Deutschlands bleiben auf hohem Niveau. Das historische Stadtbild und die Einkaufsstraßen entwickeln sich durch ausgewählte Baumaßnahmen dynamisch und stärken Münster als Shopping-Metropole langfristig. Die hohe Anziehungskraft der Stadt auf Touristen und Filialisten bleibt ein nachhaltiger Vorteil.

Büro

Trends	
Angebot	↗
Nachfrage	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	↗
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Der Büromarkt in Münster weist einen Flächenbestand von rund 2,2 Mio. Quadratmetern auf.⁵⁶ Der Flächenumsatz lag in 2015 bei 95.000 Quadratmetern (4,3 Prozent des Bestandes).⁵⁷ Die Mietpreise steigen und liegen auf einem hohen Niveau für eine B-Stadt. Die Leerstandsrate gab zuletzt besonders stark nach und lag laut der Wirtschaftsförderung Münster in 2015 bei 2,2 Prozent (einer der geringsten Werte unter den B-Städten). Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei Investitionen in Büroimmobilien liegt seit Jahren bei 6 Prozent. Der Nachfragefokus verschiebt sich in Münster zunehmend von der Innenstadt in die äußeren Bezirke und das Hafengebiet. Rund 50 Prozent der Umsätze entfielen aggregiert auf die Informations- und Kommunikationsbranche, öffentliche Verwaltungen und Beratungsgesellschaften. Zu den großen unternehmerischen Arbeitgebern mit Bürobedarf zählen Agravis Raiffeisen, BASF Coatings, Westfalen AG, Brillux und GAD. Die Stadt bietet insgesamt sehr gute Voraussetzungen für Büroimmobilienentwicklungen.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung, keine Daten zu Einzelhandel 2013-15 und Büro 2015

Nürnberg

Einwohner	501.072
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	+4,5
Beschäftigungsquote (%)	57,8
Bürobeschäftigungsquote (%)	41,0
Arbeitslosenquote (%)	5,4
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	104,4
Zentralitätskennziffer	132,6
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	5.514

Nürnberg ist die zweitgrößte Stadt Bayerns und verzeichnete in den letzten Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs, der sich fortsetzen wird. Die Arbeitslosenrate ist im bundesweiten Vergleich niedrig, jedoch für bayerische Verhältnisse relativ hoch. Die öffentliche Verschuldung der Stadt beziffert sich auf 5.515 Euro pro Einwohner. Bei der Lebensqualität in Relation zum Preis belegt die Stadt regelmäßig sogar im internationalen Vergleich Spitzenplatzierungen (im nationalen Vergleich Platz 1). Wissensintensive Dienstleistungen und das produzierende Gewerbe sind im Vergleich zu anderen deutschen Städten überdurchschnittlich ausgeprägt. Die Stadt zeichnet sich besonders als Hochtechnologie- und Marktforschungsstandort aus. In Nürnberg zieht der aufwendig restaurierte historische Stadtkern viele Einkäufer und Touristen an. Nach den ostdeutschen Bundesländern weist die Region eine sehr hohe Beschäftigungsquote von Frauen auf. Zudem gibt es im bundesweiten Vergleich einen hohen Anteil von sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung.

Einzelhandel

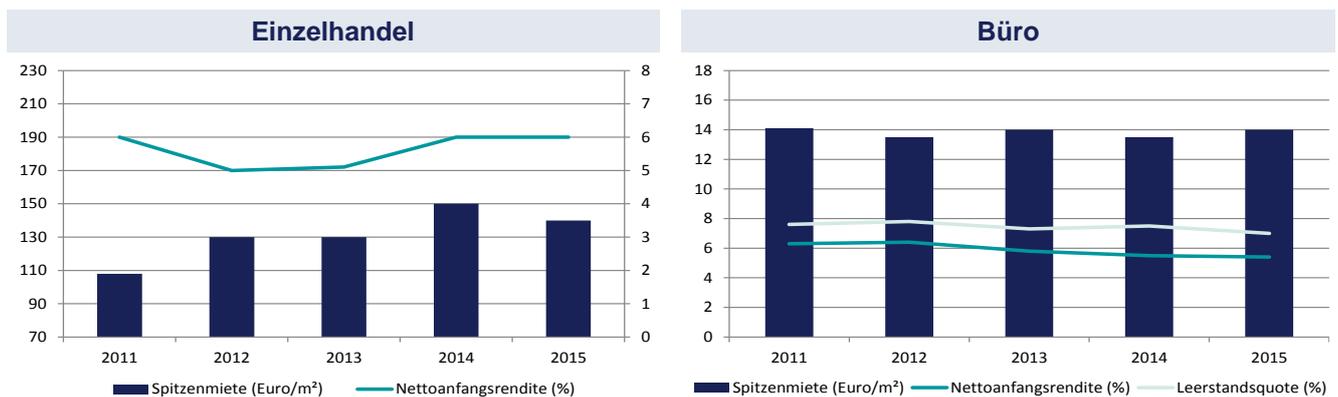
Trends	
Angebot	→
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	→

Die Flächennachfrage befindet sich bereits auf einem hohen Niveau, bei einem weiterhin begrenzten Angebot vorzugsweise in der attraktiven historischen Innenstadt. Ebenfalls sind die lokalen Spitzenmieten unverändert hoch geblieben. Mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 104,4 ordnet sich die Stadt ebenso auf dem fünften Platz unter den B-Städten ein. Die Einzelhandelszentralität mit sehr guten 132,6 und damit der zweitbeste Platz untermauern die attraktiven Standortbedingungen für den Einzelhandel in Nürnberg. Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite stieg in den letzten Jahren wieder auf rund 6 Prozent. Die frequenzstärkste Einkaufsmeile bleibt die Karolinenstraße mit Abstand vor der Breiten Gasse. Diverse Neuanmietungen in den beliebten Einkaufsstraßen wie Wormland auf 1.600 Quadratmetern Fläche und Apollo Optik sind zu verzeichnen.⁵⁸ Die Stadt festigt damit weiterhin seine wichtige Stellung als etablierte Einkaufsmetropole in Süddeutschland.

Büro

Trends	
Angebot	→
Nachfrage	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	↘
Nettoanfangsrendite	→

Der Büroflächenbestand von Nürnberg beläuft sich auf rund 4 Mio. Quadratmeter.⁵⁹ Die Preisentwicklung ist sehr stabil auf hohem Niveau. Die Leerstandsquote liegt insbesondere aufgrund einer Vielzahl von älteren Büroflächen bei rund 7 Prozent (relativ hoch für eine Großstadt in Bayern). Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite sank in den letzten Jahren leicht auf rund 5,5 Prozent. Der Dienstleistungssektor und die Bürobeschäftigung wuchsen in den letzten Jahren stark an. Der Büroflächenbestand folgte diesem Trend bislang nicht. Die Neubauaktivität von Büroimmobilien ist zuletzt deutlich zum 10 Jahresdurchschnitt gestiegen.⁶⁰ Zu den großen unternehmerischen Arbeitgebern der Stadt mit Bürobedarf gehören Siemens, Bosch und DATEV sowie einige Versicherungen und Banken. Nürnberg ist durch den Fall des eisernen Vorhangs 1990 vom Rand in die Mitte Europas gerückt. Noch heute bietet der Standort gute Wachstumsperspektiven - auch bei Entwicklungen von Büroimmobilien.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung

Wiesbaden

Einwohner	275.116
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	+4,4
Beschäftigungsquote (%)	47,1
Bürobeschäftigungsquote (%)	47,3
Arbeitslosenquote (%)	6,1
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	112,1
Zentralitätskennziffer	114,0
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	5.220

Wiesbaden - die Landeshauptstadt und zweitgrößte Stadt Hessens - liegt in direkter Nachbarschaft der 700.000 Einwohner Metropole Frankfurt. Im Süden grenzt die Stadt an die rheinland-pfälzische Hauptstadt Mainz. Die Bevölkerung wächst und auch die Arbeitsmarktdaten sind positiv. 80 Prozent der Beschäftigten arbeiten im Dienstleistungssektor (bundesweit einer der höchsten Werte).⁶¹ Dabei sind wissensintensive Dienstleistungen und der öffentliche Sektor besonders ausgeprägt. Die öffentliche Verschuldung von Wiesbaden beläuft sich auf 5.220 Euro pro Einwohner. Die Stadt erzielt nach Frankfurt im nationalen Vergleich die höchste Bruttowertschöpfung. Die Lebenserwartung liegt mit 81,2 Jahren im bundesweitem Vergleich unter den Top 15.⁶² Im Vergleich aller B-Städte gibt es in Wiesbaden eine hohe Immobiliennachfrage. Ein Grund dafür ist, dass die Stadt auch für viele Arbeitnehmer aus Frankfurt ein beliebter Wohnort ist. Durch die mögliche Stärkung des Finanzplatzes Frankfurt infolge des EU-Austritts Großbritanniens dürfte die Stadt weiter an Attraktivität gewinnen.

Einzelhandel

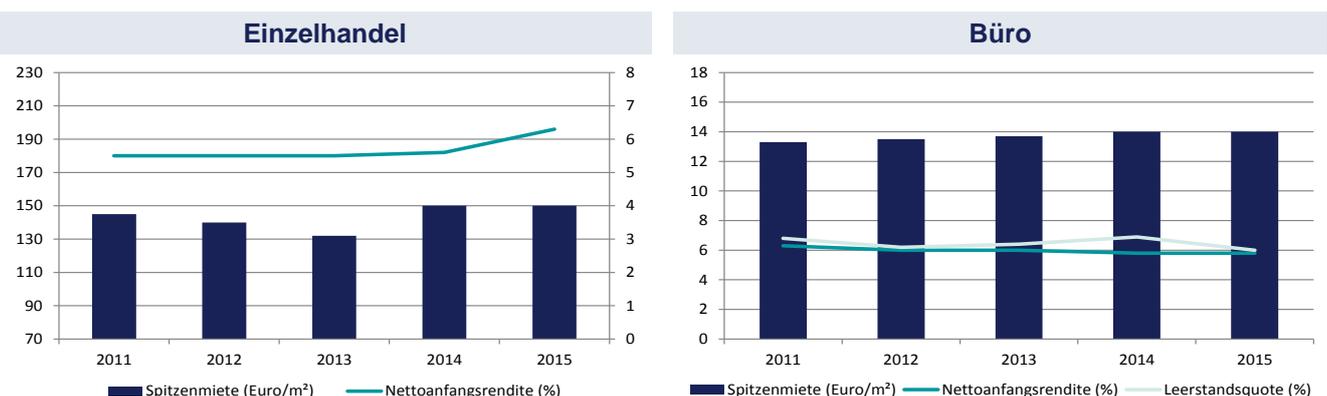
Trends	
Angebot	↗
Nachfrage	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Leerstand	→
Nettoanfangsrendite	↘

Wiesbaden kann das hohe Niveau der lokalen Spitzenmieten halten. Die gute Flächennachfrage setzt sich weiter fort. Darüber hinaus behauptet sich die Stadt mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 112,1 auf dem zweiten Platz unter den B-Städten. Ebenso die Einzelhandelszentralität lässt Wiesbaden mit einer über dem Bundesdurchschnitt liegenden Kennziffer von 114,0 auf den achten Platz rangieren. Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite stieg zum Jahr 2015 auf über 6 Prozent an. Zu den bedeutendsten Einzelhandelslagen der Stadt zählen die Kirchgasse und als ihre Verlängerung auch die Langgasse sowie die Marktstraße. Dabei ist die Kirchgasse die frequenzstärkste Einkaufsstraße der Stadt. Zu den A-Lagen gehört auch die Wilhelmstraße mit der Präsenz namhafter Marken. Ferner trägt die Weiterentwicklung des Shoppingcenters „Lilien-Carré“ am Bahnhofsplatz zur Stärkung Wiesbadens als attraktiven Einzelhandelsstandort bei.

Büro

Trends	
Angebot	→
Nachfrage	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	↗
Leerstand	↘
Nettoanfangsrendite	→

Der Bestand von Büroflächen liegt in der Stadt bei rund 2,4 Mio. Quadratmetern.⁶³ Der Wiesbadener Flächenumsatz bezifferte sich in 2015 auf 56.000 Quadratmeter (2,3 Prozent des Bestandes).⁶⁴ Die Mietpreise sind für eine B-Stadt relativ hoch aber deutlich unter denen des benachbarten Frankfurts. Beim Leerstand von fast 6 Prozent handelt es sich zu einem großen Teil um alte Bürogebäude. Der Bedarf an modernen Flächen kann dagegen kaum befriedigt werden. Die Nettoanfangsrendite entwickelt sich konstant bei 6 Prozent. Seit Jahren verzeichnet die Stadt nur eine geringe Neubauquote, aber auch die Bürobeschäftigung ändert sich kaum. Dienstleistungsbezogene Unternehmen sind mit rund 60 Prozent die stärksten Nachfrager.⁶⁵ Die Stadt hat eine hohe Bürobeschäftigungsquote. Zu den großen Arbeitgebern im Bürosegment zählen die DZ Bank Gruppe, der Axa Konzern und die Federal-Mogul Holding Deutschland. Der Büromarkt in Wiesbaden kann besonders von der Stärkung des Finanzplatzes Frankfurt weiter profitieren.



Quelle: THOMAS DAILY GmbH, 100 Cities Survey, eigene Darstellung

6. Ausblick

Ausblick Markt für Einzelhandelsimmobilien in B-Städten

Der starke Zuwachs des Versandhandels wird auch weiterhin den stationären Handel in den deutschen Großstädten mehr und mehr beeinflussen. Die großen nationalen sowie internationalen Marken sind gleichwohl auf ihre umsatzstarke Präsenz in den innerstädtischen Bestlagen sowie Shoppingcentern angewiesen. Die Passantenfrequenz wird sich auch langfristig danach ausrichten. Die Produktknappheit in den A-Städten wird den Trend zu den B-Städten weiter verstärken. Überhitzte Marktbedingungen wie sie vereinzelt in deutschen A-Städten zu beobachten sind, sind in den B-Städten jedoch noch nicht absehbar. Hinsichtlich der Wettbewerbsvorteile einer B-Stadt ist die Gesamtanziehungskraft als Einzelhandelsstandort ausschlaggebend. Dazu zählen vorzugsweise das bauliche Umfeld, die vorhandenen Filialisten und Gastronomen, die Infrastruktur sowie der Erlebnischarakter. Als maßgebende Indikatoren können dafür die Einzelhandelszentralität und die Kaufkraft der Einwohner benannt werden. Sind diese Kriterien erfüllt, ist die Klassifizierung als A-, B- oder C-Stadt als attraktiver Einzelhandelsstandort auch zukünftig eher zweitrangig. Die Assetallokation der Portfolien der Investoren wird sich in Teilen zu Gunsten der B-Städte verschieben. Unsere Studie hat dahingehend gezeigt, dass sich der Trend zu B-Städten nicht nur verstärkt, sondern bereits erkennbare Spuren zeigt. Dabei können die folgenden Perlen unter den B-Städten als Einzelhandelsstandorte von uns identifiziert werden:

- Münster als eine der wohlhabendsten Städte Deutschlands mit hoher Kaufkraft und Zentralität
- Dortmund als attraktivste Einkaufsstadt im Ruhrgebiet und teuerster Einzelhandelsstandort hinsichtlich erzielbarer Mietpreise
- Hannover die zweit teuerste Einzelhandels- und internationale Messestadt
- Mannheim als unterschätzte Perle unter den Einkaufsstädten aufgrund der besten Einzelhandelszentralität
- Karlsruhe mit Potenzial als etablierter Einkaufsstandort mit sehr guten fundamentalen Voraussetzungen
- Bonn mit der besten Kaufkraft unter den B-Städten
- Wiesbaden und Nürnberg als etablierte Einkaufsmetropolen mit einem weiterhin attraktiven Einzelhandelsbestand
- Bremen mit hoher Marktstabilität in den A-Lagen der Stadt
- Dresden mit starkem Städtetourismus und Entwicklungspotenzial in den zentralen Lagen
- Leipzig als Shoppingdestination auch für das Umland mit robuster Entwicklung

Für Bochum sehen wir, trotz der Konkurrenzsituation zu Dortmund und Essen, eine weiterhin stabile Entwicklung als Einzelhandelsstandort. Duisburg weist mit einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft stagnierende Tendenzen auf.

Bei einigen C-Städten wie beispielsweise Braunschweig halten wir aufgrund des bedeutenden Einzelhandelsbestandes und der hohen Einzelhandelszentralität eher eine Klassifizierung als B-Stadt in dieser Assetklasse für gegeben.

Ausblick Markt für Büroimmobilien in B-Städten

Wie auch viele andere Industriestaaten entwickelt sich Deutschland mehr und mehr zu einer Dienstleistungswirtschaft. Analog dazu wachsen auch die Bürobeschäftigtenzahl, der Büroflächenbedarf sowie die technischen Anforderungen an die Bürogebäude. Von vielen Unternehmen werden fortschrittliche Netzinfrastrukturen für die Computersysteme verlangt, zudem sind flexible Raumkonzepte aktuell beliebt. Das Arbeitsplatz-Sharing aus dem Silicon-Valley scheint sich dagegen nicht nachhaltig durchzusetzen. Wir gehen insgesamt davon aus, dass die Nachfrage von - insbesondere modernen - Büroflächen in Zukunft weiter zunehmen wird. Alle benannten B-Städte verbuchen

eine steigende Zahl von Bürobeschäftigten (über die letzten 15 Jahre im Durchschnitt +13 Prozent). Die größten Zuwächse erzielten Münster (+23 Prozent) und Karlsruhe (+21 Prozent), gefolgt von den Städten Dresden und Leipzig (jeweils +17 Prozent). Für Büroimmobilien definieren wir mehrere Perlen unter den B-Städten. Dabei verzeichnen Wiesbaden und Münster das größte Potenzial für Büroentwicklungen bei sehr hoher Stabilität der Märkte. Die Perlen für Büromarktstandorte sind demzufolge:

- Wiesbaden mit einem Standortvorteil durch die mögliche Stärkung des benachbarten Finanzplatzes Frankfurt infolge des EU-Austritts Großbritanniens
- Münster und Karlsruhe mit allgemein sehr guten sozioökonomischen Rahmenbedingungen
- Hannover als attraktiver Büromarktstandort mit hoher Bürobeschäftigungsquote und guter Makrolage
- Leipzig mit großem Bedarf an modernen Büroflächen und insgesamt einer guten sozioökonomischen Perspektive
- Nürnberg und Dortmund mit weiterhin guten Wachstumsperspektiven und soliden Investitionschancen
- Mannheim als starker Wirtschaftsstandort mit positiver Bevölkerungsentwicklung
- Essen als Sitz vieler international agierender Konzerne mit Potenzial für eine Klassifizierung als A-Stadt im Bürosegment
- Bonn mit der höchsten Bürobeschäftigungsquote der B-Städte
- Bremen mit vielversprechenden Projektentwicklungen u.a. in der Überseestadt

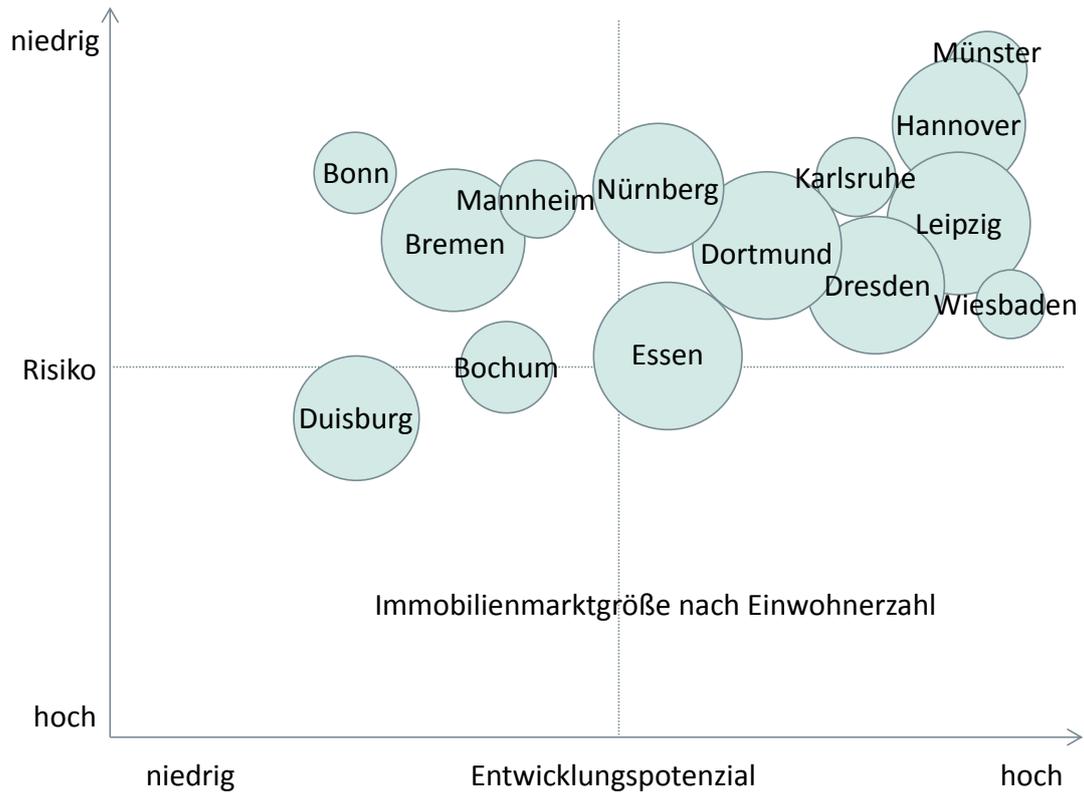
Dresden verzeichnet eine andauernd gute Perspektive, jedoch steht hier der Abbau der kaum marktfähigen Leerstände zunächst im Fokus. Bochum wird seine Marktstabilität auch als relativ kleiner Büromarktstandort festigen. Duisburg ist am schwierigsten zu beurteilen. Die Stadt weist zwar einen niedrigen Leerstand bei relativ hohen Renditen auf, die Gesamtperspektive ist allerdings ungewiss.

Gesamtausblick der B-Städte

In den Big 7 erwarten wir für die nächsten Jahre kaum wesentliche Veränderungen der wichtigsten Indikatoren. Die Renditen werden unter Druck bleiben. Die Kaufpreise und verzögert auch die Mietpreise werden weiter steigen und die Flächenangebote in den wichtigen Assetklassen auf niedrigem Niveau verweilen. B-Städte werden auch deshalb für Investoren ihre Attraktivität weiter bestätigen. In den besonders ansprechenden B-Städten (unsere „Perlen“) werden daraufhin wiederum die Preisniveaus steigen und die Renditen mittelfristig nachgeben. Dies wird wiederum Nachzieheffekte in attraktiven C- und D-Städten hervorrufen. Die stabile Konjunktur und der gesunde Arbeitsmarkt in Deutschland kombiniert mit der aktuell kaum zu verändernden Niedrigzinspolitik der EZB werden diese Entwicklungen auch in den kommenden Jahren stützen.

Potenzial-Risiko-Analyse

Die Well-liked 14 mit ihren Immobilienmärkten können final noch in ein Potenzial-Risiko-Schema eingeordnet werden. Hierbei werden die Immobilienmärkte als Ganzes betrachtet. Die Größe der Kreise richtet sich nach der Einwohnerzahl der jeweiligen Stadt. Die im ersten Quadranten liegenden Städte haben das größte Entwicklungspotenzial bei vergleichsweise niedrigem Risiko des lokalen Marktes. Die Risiken beziehen sich auf die sozioökonomische Gesamtlage der Stadt (Bevölkerungsprognosen, Überalterung, Verschuldung der Stadt, geografische Lage, u.a.). Das Entwicklungspotenzial ist ein Barometer für die allgemeine Attraktivität und Perspektive der jeweiligen Stadt.



Quelle: NORD/LB Sector Research

7. Anhang

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

	Bochum	Bonn	Bremen	Dortmund	Dresden	Duisburg	Essen
Einwohner	361.876	313.958	551.767	580.511	536.308	485.465	573.784
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	-6,3	+5,7	+0,4	-5,3	+8,4	-4,3	-4,9
Beschäftigungsquote (%)	47,4	53,9	48,1	38,3	46,7	36,3	41,5
Bürobeschäftigungsquote (%)	28,7	51,9	37,6	37,9	36,6	33,2	41,2
Arbeitslosenquote (%)	10,8	5,9	9,5	11,8	7,3	12,8	11,8
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	95,3	112,5	94,4	92,6	91,1	85,3	98,8
Zentralitätskennziffer	122,3	101,9	116,9	121,3	110,9	109,1	110,9
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	7.999	6.703	38.129	7.488	1.367	8.561	7.990

	Hannover	Karlsruhe	Leipzig	Mannheim	Münster	Nürnberg	Wiesbaden
Einwohner	523.642	300.051	544.479	299.844	302.178	501.072	275.116
Bevölkerungsprognose bis 2030 (%)	+2,5	+3,5	+8,8	+2,6	+9,3	+4,5	+4,4
Beschäftigungsquote (%)	52,7	57,8	46,6	60,9	52,8	57,8	47,1
Bürobeschäftigungsquote (%)	49,2	47,1	35,2	40,0	45,3	41,0	47,3
Arbeitslosenquote (%)	7,5	3,7	8,7	5,7	5,6	5,4	6,1
Kaufkraftkennziffer (pro Einwohner)	102,4	104,7	86,7	98,3	108,4	104,4	112,1
Zentralitätskennziffer	110,0	121,4	105,2	152,0	132,0	132,6	114,0
Öff. Verschuldung (Euro/Einwohner)	4.604	4.738	3.930	7.208	3.526	5.514	5.220

Einzelhandelsimmobilien: Trends

Trends	Bochum	Bonn	Bremen	Dortmund	Dresden	Duisburg	Essen
Angebot	→	→	→	→	↗	→	↗
Nachfrage	↘	→	→	→	→	→	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→	→	→	→	→	→	↘
Leerstand	→	→	→	→	→	→	→
Nettoanfangsrendite	→	→	→	→	↘	→	↘

Trends	Hannover	Karlsruhe	Leipzig	Mannheim	Münster	Nürnberg	Wiesbaden
Angebot	→	→	↗	→	→	→	↗
Nachfrage	↗	↘	→	→	↗	→	→
Spitzenmiete 1a-Lage	→	↘	↗	→	↗	→	→
Leerstand	→	→	→	→	→	→	→
Nettoanfangsrendite	→	↘	→	→	→	→	↘

Büroimmobilien: Trends

Trends	Bochum	Bonn	Bremen	Dortmund	Dresden	Duisburg	Essen
Angebot	↗	→	↗	→	→	→	↗
Nachfrage	→	↗	→	→	→	→	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	→	↗	→	→	→	→	↗
Leerstand	→	→	→	→	↘	→	→
Nettoanfangsrendite	→	→	→	→	→	→	→

Trends	Hannover	Karlsruhe	Leipzig	Mannheim	Münster	Nürnberg	Wiesbaden
Angebot	→	→	→	→	↗	→	→
Nachfrage	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	↗	→	→	→	↗	→	↗
Leerstand	→	→	↘	↘	→	↘	↘
Nettoanfangsrendite	→	→	→	→	→	→	→

Begriffe und Definitionen**Beschäftigungsquote (Bruttobeschäftigungsquote):**

Anteil der sozial-versicherungspflichtigen Beschäftigten an der Bevölkerung der Stadt

Bürobeschäftigungsquote:

Anteil der sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten an der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten

Kaufkraftkennziffer:

Index 100 = Bundesdurchschnitt der Kaufkraft je Einwohner. Ein Index von 109 bedeutet also, dass die Bewohner der Region neun Prozent mehr Kaufkraft pro Kopf als im Bundesdurchschnitt haben.

Leerstandsquote:

Quotient aus der Summe aller fertiggestellten Flächen und dem Gesamtflächenbestand der jeweiligen Assetklasse

Nettoanfangsrenditen:

Quotient aus den Einnahmen abzüglich Kosten des ersten Jahres einer Immobilienvermietung und dem Kaufpreis der Immobilie

Öffentliche Verschuldung:

Gesamtverschuldung der jeweiligen Stadt, für Bremen Daten auf Landesebene

Spitzenmieten:

Einzelhandelsimmobilien: die Top-Mietflächen in 1a-Lage mit 60 bis 120 Quadratmetern Verkaufsfläche (pro Monat, netto, kalt)
Büroimmobilien: Büroflächen ab 200 Quadratmetern (pro Monat, netto, kalt)

Zentralitätskennziffer:

Ein Wert über 100 sagt aus, dass ein Kaufkraftzufluss stattfindet. D.h. in dieser Region wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die dort lebende Bevölkerung an Einzelhandelskaufkraft zur Verfügung hat. Eine Kennziffer von kleiner 100 bedeutet, dass ein Kaufkraftabfluss stattfindet.

Quellen**BNP Paribas Real Estate:**

Passantenfrequenz, Einzelhandelsprojekte

bulwiengesa AG:

Bürobeschäftigte nach Berechnungen der bulwiengesa AG auf Basis von Daten der Statistischen Bundesämter; eigene Berechnungen der Bürobeschäftigungsquote

Bundesagentur für Arbeit:

Beschäftigungsquoten und Arbeitslosenquoten, verwendet zur Berechnung der Bürobeschäftigungsquoten, Daten zur Beschäftigung in Hannover und Nürnberg aus 2014

GfK GeoMarketing GmbH:

Kaufkraftkennziffer und Zentralitätskennziffer

Schuldenstatistik Land Bremen:

Öffentliche Verschuldung des Landes Bremen

Schuldenstatistik Land Sachsen:

Öffentliche Verschuldung von Leipzig und Dresden

THOMAS DAILY GmbH:

Spitzenmieten, Nettoanfangsrenditen und Leerstandsquoten
100 Cities Survey, <http://www.thomas-daily.de/de/home>, THOMAS DAILY GmbH, Adlerstraße 19, 79098 Freiburg

Wegweiser-Kommune:

Daten zur Einwohnerzahl, zur Bevölkerungsprognose bis 2030 und zur öffentlichen Verschuldung

Endnoten

- ¹ Jones Lang LaSalle: Investmentmarktüberblick Deutschland, 2.Quartal 2016, S.5
- ² THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015, eigene Berechnungen
- ³ Jones Lang LaSalle: Investmentmarktüberblick Deutschland, 2.Quartal 2016, S.6
- ⁴ BNP Paribas Real Estate: Retailmarkt Deutschland Property Report 2016, S. 10
- ⁵ Jones Lang LaSalle: Investmentmarktüberblick Deutschland, 2.Quartal 2016, S.6
- ⁶ Corpus Sireo Real Estate: Germany 21: Regionaler Büromarktindex, März 2016
(<https://www.corpussireo.com/CORPUSSIREO/Presse/Archiv/2016/16-03-2016-Neue-CORPUS%20SIREO-Studie-Bueromieten-an-deutschen-B-Standorten-im-Aufwind.aspx>)
- ⁷ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015: eigene Durchschnittsberechnungen der Leerstände
- ⁸ Bulwiegesa AG mit Daten zur Anzahl der Bürobeschäftigten (bis 2014) und größtenteils THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey, 2015) für die Büroflächenbestände der Städte
- ⁹ Städteranking von Immobilienscout24 und WirtschaftsWoche,
<http://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/>
- ¹⁰ Wirtschaftsförderung Bochum, Büromarktbericht 2016, S.6
- ¹¹ Wirtschaftsförderung Bochum, Büromarktbericht 2016, S.6
- ¹² Wirtschaftsförderung Bochum, Büromarktbericht 2016, S.9
- ¹³ Wirtschaftsförderung Bochum, Büromarktbericht 2016, S.6
- ¹⁴ Städteranking von Immobilienscout24 und WirtschaftsWoche,
<http://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/>
- ¹⁵ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ¹⁶ Städteranking von Immobilienscout24 und WirtschaftsWoche,
<http://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/>
- ¹⁷ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ¹⁸ Larbig & Mortag, Büromarktbericht Bonn 2015, S.2
- ¹⁹ Larbig & Mortag, Büromarktbericht Bonn 2015, S.9
- ²⁰ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ²¹ Haushaltssteuerung.de, Staatsverschuldung in Deutschland, Land Bremen, 31.12.2015
<http://www.haushaltssteuerung.de/verschuldung-gesamt-deutschland-bundeslaender.html>
- ²² Bundesagentur für Arbeit
- ²³ Wirtschaftsförderung Bremen, Immobilienmarkt Report Bremen 2015, S.8
- ²⁴ Wirtschaftsförderung Bremen, Immobilienmarkt Report Bremen 2015, S.9
- ²⁵ RuhrNachrichten.de, Rätsel um Bevölkerungsentwicklung in Dortmund, Juli 2015,
<http://www.ruhrnachrichten.de/staedte/dortmund/44137-Dortmund-/Bertelsmann-Studie-Raetsel-um-Bevoelkerungsentwicklung-in-Dortmund;art930,2758994>
- ²⁶ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ²⁷ BNP Paribas, Büromarkt Dortmund Q4 2015, S.1
- ²⁸ BNP Paribas, Büromarkt Dortmund Q4 2015, S.1
- ²⁹ RuhrNachrichten.de, Arbeiten an 300-Millionen-Euro-Geldspeicher starten, September 2015,
<http://www.ruhrnachrichten.de/staedte/dortmund/44287-Aplerbeck-/Neue-Bundesbank-Filiale-Arbeiten-an-300-Millionen-Euro-Geldspeicher-starten;art930,2809078>
- ³⁰ Städteranking von Immobilienscout24 und WirtschaftsWoche,
<http://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/>
- ³¹ Städteranking von Immobilienscout24 und WirtschaftsWoche,
<http://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/>
- ³² Sachsen.de, Schulden Statistik 2015, <https://www.statistik.sachsen.de/html/488.htm>
- ³³ Städteranking von Immobilienscout24 und WirtschaftsWoche,
<http://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/>
- ³⁴ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ³⁵ AENGEVELT, Pressemitteilungen, Jahresbilanz 2015, <https://www.aengevelt.com/presse/artikel/news-detail/aengevelt-research-analysiert-gute-perspektiven-am-dresdner-bueromarkt.html?cHash=f2fd59776e3bcb5d5ee53bb97c3f80ff>
- ³⁶ Eigene Berechnungen anhand des Flächenbestandes von THOMAS DAILY GmbH und der Büroangestelltanzahl von bulwiegesa AG
- ³⁷ Wirtschaft und Region, Büromarktbericht 2015 für Duisburg
- ³⁸ GfW Duisburg - die Wirtschaftsförderung, Marktbericht 2015 - Potenziale des Duisburger Büromarktes, Februar 2016, <http://www.gfw-duisburg.de/aktuelles/presse/detail/marktbericht-2015-potenziale-des-duisburger-bueromarktes/>
- ³⁹ Cubion Immobilien, Büromarkt Ruhrgebiet 2016

- ⁴⁰ Cubion Immobilien, Büromarkt Ruhrgebiet 2016
- ⁴¹ Städteranking von Immobilienscout24 und WirtschaftsWoche,
<http://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/>
- ⁴² Wohnkonzept Hannover 2025 - Die Eckpunkte, April 2013
- ⁴³ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ⁴⁴ Engel & Völkers Commercial, Büroflächen Marktreport 2015/2016 Hannover
- ⁴⁵ Städteranking von Immobilienscout24 und WirtschaftsWoche,
<http://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/>
- ⁴⁶ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ⁴⁷ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ⁴⁸ Agentur für Arbeit Leipzig, Arbeitsmarktreport August 2016 und
- ⁴⁹ Städteranking von Immobilienscout24 und WirtschaftsWoche,
<http://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/>
- ⁵⁰ Städteranking von Immobilienscout24 und WirtschaftsWoche,
<http://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/>
- ⁵¹ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ⁵² BNP Paribas, Büromarkt Leipzig Q2 2016
- ⁵³ DG Hyp, Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2015, Dezember 2014
- ⁵⁴ Engel & Völkers Commercial, Büroflächen Marktreport 2015/2016, Rhein-Neckar
- ⁵⁵ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ⁵⁶ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ⁵⁷ Wirtschaftsförderung Münster, Büromarktstudie 2016
- ⁵⁸ BNP Paribas Real Estate: Frequenzreport Nürnberg Q2 2016, S. 2
- ⁵⁹ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ⁶⁰ Wirtschaftsreferat Nürnberg: Immobilienreport 2016
- ⁶¹ THOMAS DAILY GmbH (100 Cities Survey), 2015
- ⁶² Städteranking von Immobilienscout24 und WirtschaftsWoche,
<http://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/>
- ⁶³ Steinbauer Büromarktbericht Wiesbaden 2015
- ⁶⁴ Steinbauer Büromarktbericht Wiesbaden 2015
- ⁶⁵ Steinbauer Büromarktbericht Wiesbaden 2015

Ansprechpartner im NORD/LB-Konzern**Deutsche Hypo**

Die Deutsche Hypo ist eine auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien spezialisierte Pfandbriefbank. Sie ist ein Unternehmen der NORD/LB und bildet im Konzern das Kompetenzzentrum für den Kerngeschäftsbereich gewerbliche Immobilienfinanzierung (Büro- und Einzelhandelsimmobilien, Geschosswohnungsbau, Hotels und Logistik). Die im Jahr 1872 gegründete Deutsche Hypo ist in Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Benelux und Polen geschäftlich aktiv. Sie hat ihren Hauptsitz in Hannover und ist zudem in Hamburg, Frankfurt und München sowie in Amsterdam, London, Paris und Warschau präsent. Mit rund 400 Mitarbeitern und einer Bilanzsumme von 25,7 Mrd. EUR zählt die Deutsche Hypo zu den großen deutschen Immobilienfinanzierern. Weitere Informationen finden Sie unter www.deutsche-hypo.de.

Ansprechpartner:

Ralf Vogel	Leiter Immobilienfinanzierung Inland	+49 (511) 3045-790	Ralf.Vogel@deutsche-hypo.de
Dieter Koch	Leiter Real Estate Investment Banking	+49 (511) 3045-871	Dieter.Koch@deutsche-hypo.de

NORD/LB

Die NORD/LB ist die führende Universalbank im Norden Deutschlands. Als Landesbank der Bundesländer Niedersachsen und Sachsen-Anhalt unterstützt sie die öffentliche Hand bei kommunalen Finanzierungen und übernimmt die Aufgaben einer Zentralbank für die Sparkassen in diesen beiden Ländern sowie in Mecklenburg-Vorpommern. Seit über 20 Jahren ist die NORD/LB erfolgreich als Berater, Finanzier und Partner der kommunalen Wohnungswirtschafts-Unternehmen tätig und gehört heute zu den Top-10-Finanzierern der Branche in Deutschland. Dank detaillierter Marktkenntnisse und langjähriger Expertise bei der Analyse von Wohnungsunternehmen ist sie in der Lage, maßgeschneiderte und innovative Finanzlösungen für ihre Kunden zu entwickeln. Weitere Informationen finden Sie unter www.nordlb.de.

Ansprechpartner:

Jens Zillmann	Firmenkunden Wohnungswirtschaft	+49 (511) 361-1539	Jens.Zillmann@nordlb.de
Dr. Karsten Schröter	Bewertungsmanagement/ Qualitätssicherung	+49 (511) 361-8790	Karsten.Schroeter@nordlb.de
Dr. Martina Noß	Sector & Regional Research	+49 (511) 361-8701	Martina.Noss@nordlb.de

Wichtige Hinweise

Die vorstehende Studie ist erstellt worden von der NORDDEUTSCHEN LANDESBANK GIROZENTRALE („NORD/LB“). Die für die NORD/LB zuständigen Aufsichtsbehörden sind die Europäische Zentralbank, Kaiserstraße 29, D-60311 Frankfurt am Main, und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Str. 108, D-53117 Bonn und Marie-Curie-Str. 24-28, D-60439 Frankfurt am Main.

Diese Studie und die hierin enthaltenen Informationen wurden ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und werden ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Es ist nicht beabsichtigt, dass die Studie einen Anreiz für Investitionstätigkeiten darstellt. Sie wird für die persönliche Information des Empfängers mit dem ausdrücklichen, durch den Empfänger anerkannten Verständnis bereitgestellt, dass sie kein direktes oder indirektes Angebot, keine Empfehlung, keine Aufforderung zum Kauf, Halten oder Verkauf sowie keine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten und keine Maßnahme, durch die Finanzinstrumente angeboten oder verkauft werden könnten, darstellt.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen sind Quellen entnommen, die von uns für zuverlässig erachtet wurden. Da insoweit allerdings keine neutrale Überprüfung dieser Quellen vorgenommen wird, können wir keine Gewähr oder Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen übernehmen. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Studie geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile unserer Analysten dar. Veränderungen der Prämissen können einen erheblichen Einfluss auf die dargestellten Entwicklungen haben. Weder die NORD/LB, noch ihre Organe oder Mitarbeiter können für die Richtigkeit, Angemessenheit und Vollständigkeit der Informationen oder für einen Renditeverlust, indirekte Schäden, Folge- oder sonstige Schäden, die Personen entstehen, die auf die Informationen, Aussagen oder Meinungen in dieser Studie vertrauen (unabhängig davon, ob diese Verluste durch Fahrlässigkeit dieser Personen oder auf andere Weise entstanden sind), die Gewähr, Verantwortung oder Haftung übernehmen.

Die vorstehenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen und können sich jederzeit ändern, ohne dass dies notwendig angekündigt oder publiziert wird. Eine Garantie für die fortgeltende Richtigkeit der Angaben wird nicht gegeben.

Diese Studie stellt keine Anlage-, Rechts-, Bilanzierungs- oder Steuerberatung sowie keine Zusicherung dar, dass ein Investment oder eine Strategie für die individuellen Verhältnisse des Empfängers geeignet oder angemessen ist, und kein Teil dieser Studie stellt eine persönliche Empfehlung an einen Empfänger der Studie dar. Jeder Empfänger sollte, bevor er eine Anlageentscheidung trifft, im Hinblick auf die Angemessenheit von Investitionen in Finanzinstrumente oder Anlagestrategien, die Gegenstand dieser Studie sind, sowie für weitere und aktuellere Informationen im Hinblick auf bestimmte Anlagemöglichkeiten sowie für eine individuelle Anlageberatung einen unabhängigen Anlageberater konsultieren.

Die Weitergabe dieser Studie an Dritte sowie die Erstellung von Kopien, ein Nachdruck oder sonstige Reproduktion des Inhalts oder von Teilen dieser Studie ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Genehmigung zulässig.

Redaktionsschluss

19. Oktober 2016