Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Juli 2021

IMMOBILIENMARKT BADEN-WÜRTTEMBERG 2021

Wirtschaftsstarke Immobilien-standorte mit wachsenden Wohnungsmärkten

dzhyp.de

DZ HYP

INHALT

02 Grußwort

03 Immobilienmarkt Baden-Württemberg
03 Wirtschaftliches Umfeld für den baden-württembergischen Immobilienmarkt
05 Handelsimmobilien: Der City-Handel kämpft ums Überleben
10 Büroimmobilien: Droht durch Homeoffice ein Überangebot an Büroflächen?
15 Wohnimmobilien: Verschärfte Mietregulierung steht vor der Tür

20 Mietrenditen in Baden-Württemberg

21 Region Stuttgart
22 Stadt Stuttgart
26 Region Stuttgart: Immobilienmärkte der Landkreise
28 Büromarkt Landkreise
30 Einzelhandel Landkreise
31 Wohnungsmarkt Landkreise

34 Metropolregion Rhein-Neckar
36 Heidelberg
39 Mannheim
42 Ludwigshafen

44 Freiburg
47 Karlsruhe
50 Ulm

53 Standorte im Überblick

55 Glossar

56 Impressum

60 Anschriften der DZ HYP

GRUSSWORT

Martin Merkel

Sehr geehrte Damen und Herren,

als eine führende Immobilienbank in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Insbesondere an den regionalen Standorten abseits der sieben Metropolen sind Marktdaten häufig schwer verfügbar. Mit unseren Studien möchten wir zu einer höheren Transparenz beitragen.

In dem vorliegenden Marktbericht untersuchen wir zum vierten Mal die Segmente Einzelhandel, Büro und Wohnen in Baden-Württemberg. Neben dem Großraum Stuttgart werden die Städte Freiburg, Karlsruhe und Ulm sowie bundeslandübergreifend die Metropolregion Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen genauer betrachtet. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die gewerblichen Immobilienmärkte an allen analysierten Standorten von der Corona-Pandemie beeinflusst wurden.

Im Einzelhandel zog der Lockdown insbesondere in Citylagen und kleineren Städten ein vergrößertes Überangebot an Verkaufsflächen nach sich. Dank sinkender Infektionszahlen und eines zunehmenden Impftempos nimmt der Konsum jedoch wieder zu, sodass zum Jahresende höhere Umsätze zu erwarten sind. Dennoch dürften die Spitzenmieten in den 1A-Lagen weiter sinken. Im Segment Büro hingegen blieben die Mieten 2020 trotz Homeoffice, flexibler Arbeit und zunehmender Digitalisierung stabil. Der Grund: Bürobeschäftigung wächst in Stuttgart, Freiburg, Heidelberg, Karlsruhe, Mannheim und Ulm immer noch deutlich schneller als die Büroflächen. Lediglich der Büroflächenumsatz ist zurückgegangen. Im Wohnimmobilienmarkt wiederum steigen die Kaufpreise und Mieten unverändert. Sogar in Stuttgart, Freiburg und Heidelberg geht es trotz schon hoher Preise und Mieten weiter bergauf. Allerdings stiegen die Kaufpreise im Jahresvergleich stärker an als 2019. Gleichzeitig verlangsamte sich der Mietanstieg.

Der vorliegende Marktbericht ist Bestandteil unserer Fachthemenreihe, im Rahmen derer wir im Frühjahr und Herbst die Märkte in den regionalen Immobilienzentren und an den sieben Top-Standorten untersuchen und in Marktberichten veröffentlichen. Hinzu kommen zweimal jährlich die Analysen der Märkte einzelner Bundesländer.

Alle aktuellen Studien stehen Ihnen auf unserer Website unter https://dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research zum Download zur Verfügung. Printexemplare können gern bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Merkel

DZ HYP

Juli 2021

IMMOBILIENMARKT BADEN-WÜRTTEMBERG

Wirtschaftliches Umfeld für den baden-württembergischen Immobilienmarkt

Hohe Preise und Mieten prägen den Immobilienmarkt im wirtschaftsstarken Südwesten Deutschlands

Baden-Württemberg steht im Bundesländervergleich meist gut dar. Das hohe Einkommensniveau, die niedrige Arbeitslosigkeit und das kräftiges Bevölkerungswachstum sind zu großen Teilen den Erfolgen der ansässigen Unternehmen geschuldet. Viele Mittelständler und Konzerne spielen in der Champions League. Eine Vielzahl von Universitäten und Forschungsinstitute liefern das notwendige Know-how. Allerdings schlägt sich die aus dem Wachstum resultierende Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnraum am Immobilienmarkt in hohen Preisen und Mieten nieder. Bundesweite Trends wie ein langsameres Bevölkerungswachstum, E-Commerce, Homeoffice und die Pandemie-bedingten Belastungen für Gewerbeimmobilien sind in Baden-Württemberg aber genauso wie in anderen Regionen sichtbar.

Marktbericht Baden-Württemberg analysiert die Segmente Handel, Büro und Wohnen

Im vorliegenden Marktbericht betrachten wir die Segmente Handel, Büro und Wohnen. Regionale Schwerpunkte bilden der Ballungsraum Stuttgart mit der Landeshauptstadt und fünf angrenzenden Landkreisen sowie die Region Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg und Mannheim. Das rheinland-pfälzische Ludwigshafen haben wir als Teil der Metropolregion ebenfalls einbezogen. Als weitere Immobilienstandorte betrachten wir die Oberzentren Freiburg, Karlsruhe und Ulm. Interessant ist der Kontrast der Standorte. Den stärker industriell geprägten Städten Mannheim und Stuttgart stehen Dienstleistungszentren wie Freiburg und Karlsruhe gegenüber. Insgesamt leben in den analysierten Immobilienstandorten rund 4 Mio. Menschen, rund 35 Prozent der 11,1 Mio. Einwohner Baden-Württembergs. Die Profile der einzelnen Standorte finden sich auf den Seiten 21 bis 52. Marktdaten und Prognosen sind in den Tabellen auf Seite 53 und 54 zusammengefasst.

Die Bevölkerung Baden-Württembergs ist binnen zehn Jahren um etwas mehr als 3 Prozent gewachsen. Unter den Flächenländern stieg die Einwohnerzahl lediglich in Bayern und Hessen noch etwas stärker an. Das Wachstum fußte ausschließlich auf dem Zuwachs des Bevölkerungsteils mit ausländischen Wurzeln. Das unterstreicht die hohe Bedeutung von Zuwanderung für die demografische Entwicklung. Die verlangsamte Migration nach Deutschland ist aber auch in Baden-Württemberg sichtbar. 2020 stagnierte das Bevölkerungswachstum auch im Südwesten. Bleibt es bei einem – verglichen mit den zurückliegenden Jahren – verlangsamten Einwohnerzuwachs, würde sich das entsprechend dämpfend auf die Nachfrage am Immobilienmarkt auswirken.

Im Bundeslandvergleich schneidet Baden-Württemberg meist gut ab

Das hohe Bruttoinlandsprodukt je Einwohner von rund 45.000 Euro im Jahr spiegelt die wirtschaftliche Stärke des Bundeslandes wider. Unter den Flächenländern weist lediglich Bayern einen geringfügig höheren Wert auf. Mit einer Wirtschaftsleistung von rund 500 Milliarden Euro trägt Baden-Württemberg – bei einem Bevölkerungsanteil von 13 Prozent –15 Prozent zum deutschen Bruttoinlandsprodukt bei. Beim Wirtschaftswachstum liegt Baden-Württemberg aber lediglich im Mittelfeld der Bundesländer. Die Arbeitslosigkeit fällt dagegen sehr niedrig aus. Das gilt auch für die öffentliche Verschuldung. Der Bildungsbereich erreicht heute keinen Platz mehr im Spitzenfeld. Allerdings hat sich das Ranking im INSM Bildungsmonitor 2020 gegenüber 2019 vom sechsten auf den fünften Platz verbessert.

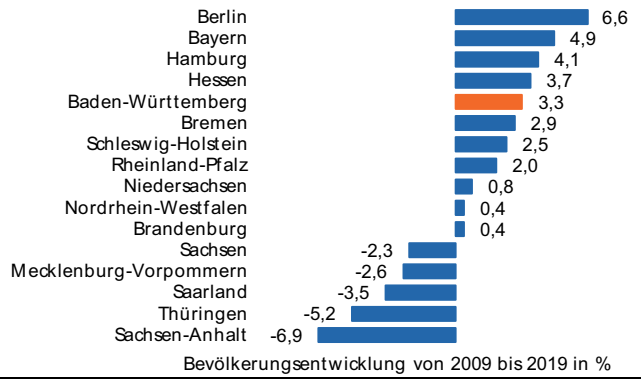
Neue Landesregierung schafft eigenes Ministerium "Bauen und Wohnen"

Im Mai 2021 hat die neue Landesregierung – erneut Grün-Schwarz unter der Führung von Winfried Kretschmann – ihre Arbeit aufgenommen. Die Ausgangssituation ist zweifelsohne besser als in vielen anderen Bundesländern, an Aufgaben mangelt

es aber nicht. So könnte der Wandel der wichtigen Autoindustrie in Richtung Elektromobilität einen erheblichen Arbeitsplatzabbau nach sich ziehen. Das Regierungsprogramm „Jetzt für morgen“ rückt drei Schwerpunkte in den Vordergrund: Klima- und Artenschutz, die Stärkung des Wirtschaftsstandorts und den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Der Wohnungsmarkt ist eng mit dem dritten Punkt verbunden. Angesichts der hohen Mieten in Baden-Württemberg hat hier die Schaffung eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum eine besondere Bedeutung. Wohl auch deshalb wurde eigens ein Ministerium für Bauen und Wohnen gebildet.

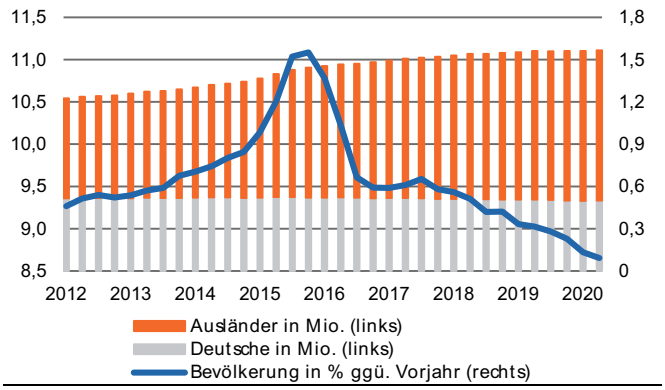
Demografische und wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON 2009 BIS 2019



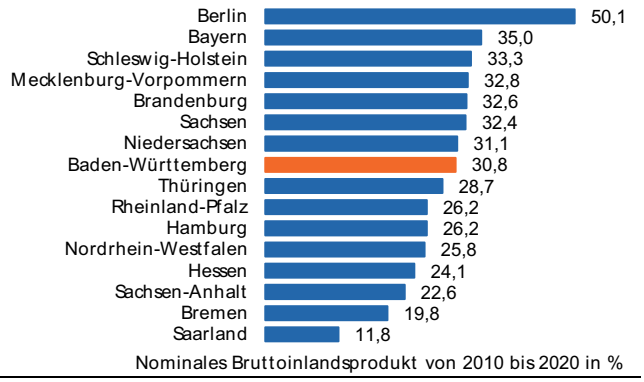
Quelle: Statistisches Bundesamt

ZUWANDERUNG ENTSCHEIDET ÜBER BEVÖLKERUNGSWACHSTUM



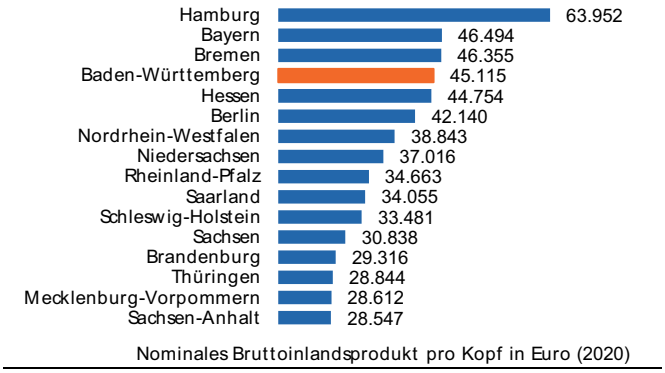
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM VON 2010 BIS 2020



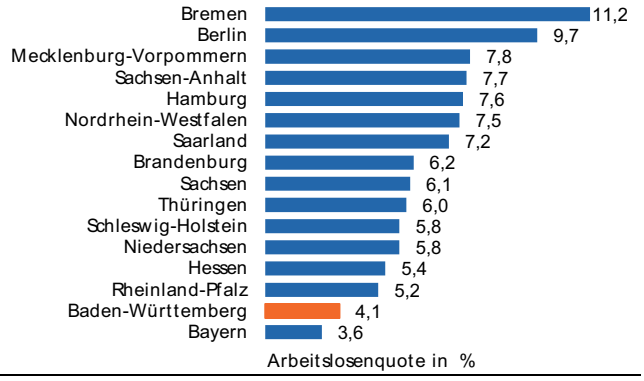
Quelle: Statistisches Bundesamt

BRUTTOINLANDSPRODUKT JE EINWOHNER 2020



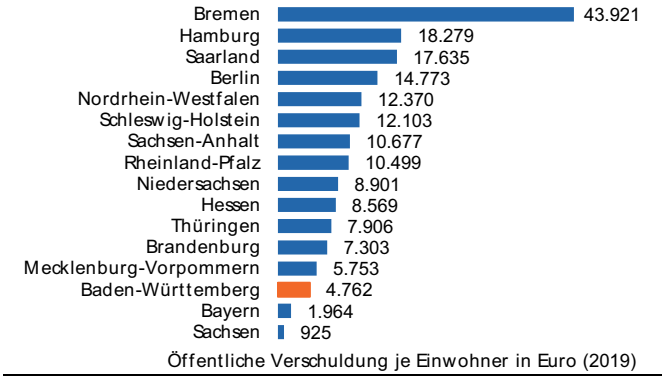
Quelle: Statistisches Bundesamt, DZ BANK

ARBEITSLOSIGKEIT 2020



Quelle: Statistisches Bundesamt

ÖFFENTLICHE PRO-KOPF-VERSCHULDUNG 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt

Handelsimmobilien: Der City-Handel kämpft ums Überleben

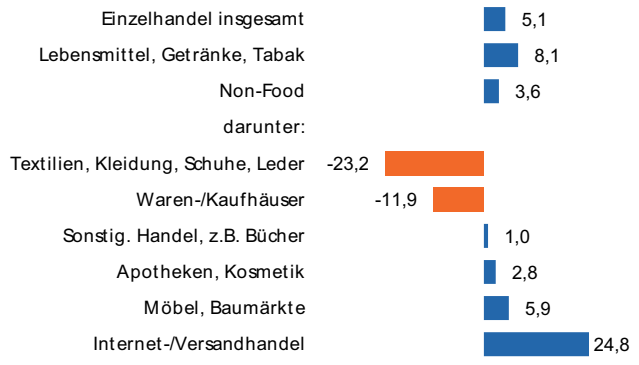
Die Hängepartie des Handels hat sich nach dem ausgefallenen Weihnachtsgeschäft 2021 fortgesetzt

Die Corona-Pandemie hat den innerstädtischen Handel von Beginn an enorm belastet. Nach dem Lockdown im vergangenen Frühjahr hat sich vor allem die lange Zwangsschließung ab November 2020 negativ ausgewirkt, durch die auch das Weihnachtsgeschäft zum Großteil wegfiel. Konzepte wie Click & Collect und Click & Meet ermöglichten zwar einen Geschäftsbetrieb auf Sparflamme, doch insgesamt ist der in der ersten Jahreshälfte 2021 entstandene Schaden gewaltig. Die von Lockdown-Maßnahmen betroffenen Einzelhändler büßten nach Angaben des HDE von Januar bis Mai 2021 rund 40 Mrd. Euro Umsatz ein. Das entspricht einem Minus von 60 Prozent gegenüber 2019. Die staatlichen Hilfsmaßnahmen konnten den Schaden begrenzen. Aber größere Händler mit Filialen überschreiten mit ihren Fixkosten leicht die monatliche Obergrenze von 1,5 Mio. Euro der Überbrückungshilfe III.

Auf den Innenstadthandel rollt in der zweiten Jahreshälfte eine kräftige Konsumwelle zu

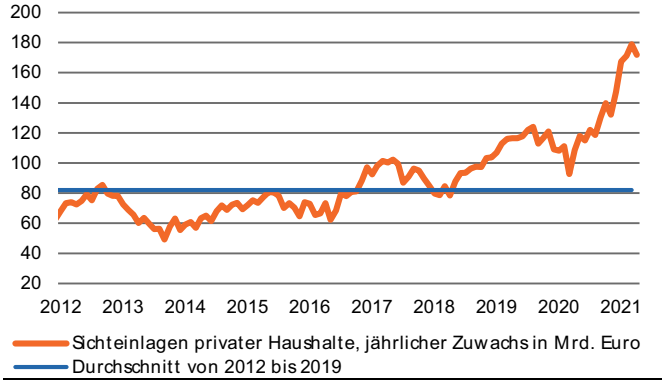
Doch das Ende der Belastungen ist dank der ab Mai sinkenden Infektionszahlen und des höheren Impftempos in Sicht. Damit könnte das Jahr noch versöhnlich enden: Die Menschen wollen zurück in die Innenstädte und wieder ohne Auflagen Bummeln und Shoppen. Die aufgestauten Konsumwünsche konzentrieren sich auf einen deutlich geschrumpften Handel, nachdem in den vergangenen Monaten bereits eine Vielzahl von Filialen und Läden schließen mussten. Zudem haben die Deutschen viel mehr als üblich gespart, sodass sich viele Haushalte ausgiebiges Shopping leisten können. Die sonst anfallenden Ausgaben für Restaurant, Freizeit oder Urlaub blieben auf dem Konto. So weitete sich in der Pandemie das jährliche Sichteinlagen-Plus nicht um den üblichen Jahreszuwachs von etwa 80 Mrd. Euro, sondern um 180 Mrd. Euro aus. Damit zeichnet sich für die zweite Jahreshälfte und das Weihnachtsgeschäft 2021 ein gutes Geschäft für den innerstädtischen Handel ab.

2020 ERLITTEN MODEHANDEL UND KAUFHÄUSER HOHE VERLUSTE (NOMINALER EINZELHANDELSUMSATZ 2020 GGÜ. VORJAHR IN %)



Quelle: Statistisches Bundesamt

WÄHREND DER PANDEMIE SIND DIE BANKGUTHABEN DER PRIVATEN HAUSHALTE KRÄFTIG ANGEWACHSEN



Quelle: Bundesbank Daten bis April 2021

Der Innenstadthandel kehrt nach Corona nicht zum alten Trott zurück

Nach der erwarteten Sonderkonjunktur des Innenstadthandels durch die Lockerung der Lockdown-Maßnahmen ist eine Rückkehr zur Handelslandschaft von 2019 allerdings so gut wie ausgeschlossen. Die Schwierigkeiten des Innerstadthandels sind vielmehr ein strukturelles Problem. Die Corona-Krise hat den stationären Handel inmitten einer umfassenden Neuausrichtung getroffen, die lange vor der Pandemie begann und sich danach fortsetzen wird. Die Digitalisierung hat das Einkaufsverhalten grundlegend verändert. Vor allem Produkte wie Mode, Schuhe und Elektronik, die das Kernsortiment der Innenstädte ausmachen, werden immer häufiger im Internet bestellt. Zudem ist das Verkaufsflächenangebot in den Innenstädten ausgeweitet worden, sodass nun Flächenangebot und -bedarf weit auseinanderklaffen.

Die Folgen des Verkaufsflächenüberangebots sind selbst in Großstädten sichtbar, die die Folgen des E-Commerce-Booms durch eine wachsende Einwohnerzahl und einen ausgeprägten Tourismus abfedern konnten. In vielen kleineren Städten sind die Belastungen jedoch schon länger sichtbar, wie etwa an den Standorten im Stuttgarter Umland. Hier hat die Talfahrt der Spitzenmieten im Handel bereits 2017 eingesetzt. Noch früher sind Stagnation und Rückgang der Spitzenmiete im Handel in den kleineren Städten der Region Rhein-Neckar erkennbar. Doch mit der während der Pandemie erfolgten flächendeckenden Verkleinerung der Filialnetze hat der Strukturwandel alle Einzelhandelsstandorte erreicht.

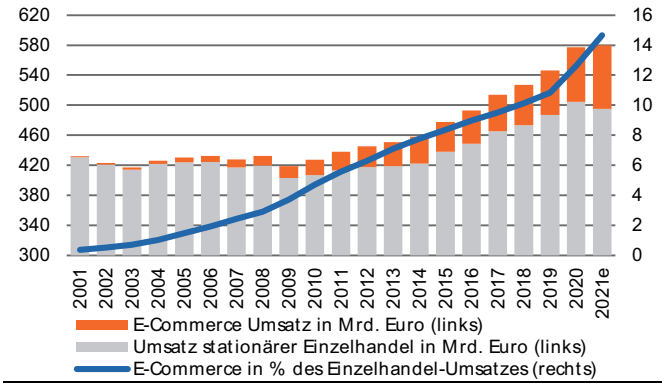
In kleineren Städten ist die Schwäche des Handels besonders deutlich sichtbar

Marktumfeld für den Einzelhandel

Mit Blick auf die Rezession und die gestiegene Arbeitslosigkeit wäre 2020 ein Rückgang des Einzelhandelsumsatzes zu erwarten gewesen. Tatsächlich ist das Gegenteil eingetreten, der Einzelhandel konnte im vergangenen Jahr ein rekordverdächtiges Plus erzielen. Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamts stieg der Einzelhandelsumsatz gegenüber 2019 um 5,1 Prozent. In den fünf Jahren davor waren es im jährlichen Durchschnitt lediglich 3,5 Prozent trotz deutlich besserer ökonomischer Voraussetzungen. Die Gründe sind der Pandemie geschuldet: Kochen statt Kantine und Restaurant, Anschaffungen für Freizeit und Homeoffice sowie Investitionen in Heim und Garten statt Strandurlaub.

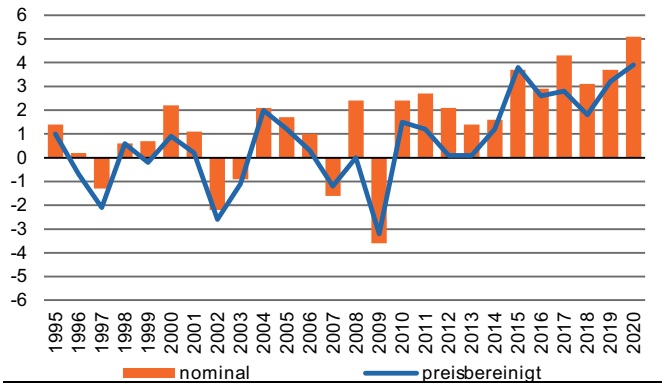
Kochen statt Kantine: Supermärkte sorgen 2020 für Rekordumsatz im Einzelhandel

DER MARKTANTEIL VON E-COMMERCE IST DURCH DIE CORONA-PANDEMIE KRÄFTIG GESTIEGEN



Quelle: HDE, DZ BANK

2020 KONNTE DER EINZELHANDELSUMSATZ REKORDVERDÄCHTIG ZULEGEN (GEGENÜBER VORJAHR IN %)



Quelle: Statistisches Bundesamt

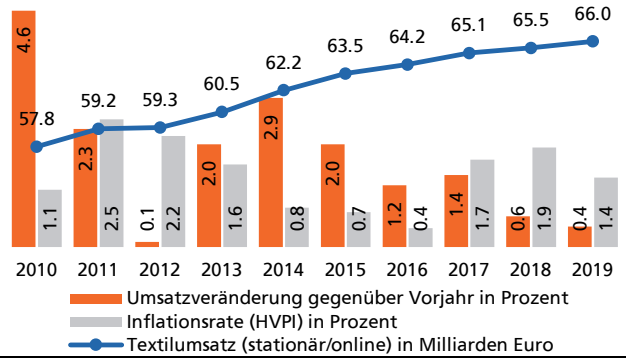
Nach HDE-Zahlen stieg der gesamte Einzelhandelsumsatz 2020 auf 577 Mrd. Euro, 31 Mrd. Euro mehr als 2019. Im stationären Einzelhandel profitierten vor allem die Supermärkte, während der Innenstadthandel herbe Verluste im zweistelligen Prozentbereich erlitt. Die Käufe von Mode und Elektronik erfolgten vor allem per Mausklick, wodurch der Online-Handel seinen Umsatz kräftig von 59 auf 73 Mrd. Euro steigern konnte. Dadurch stieg der gesamte Marktanteil des Online-Handels gegenüber 2019 von 11 auf 13 Prozent. Im Non-Food-Bereich ist der Anteil sogar auf über 18 Prozent gestiegen. Aber auch bei Lebensmitteln macht E-Commerce Boden gut. Der Anteil beträgt zwar erst 2 Prozent, wächst dafür aber kräftig. Inzwischen haben auch Restaurant-Lieferdienste ihr Sortiment auf Supermarkt-Produkte erweitert.

Im Non-Food-Bereich steigt der Marktanteil von E-Commerce auf über 18 Prozent

Im laufenden Jahr dürfte der E-Commerce-Anteil weiter zunehmen, während der gesamte Einzelhandelsumsatz nach dem starken Anstieg im Vorjahr wohl weitgehend stagnieren wird. Die Verluste des stationären Handels durch die Restriktionen in der ersten Jahreshälfte 2021 kamen erneut dem Online-Handel zugute. Dessen Wachstum wird sich aber auch nach der Pandemie fortsetzen, weil die Käufer sicher nicht

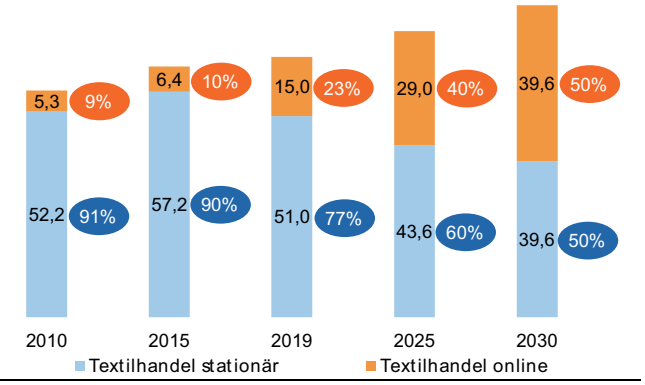
Der Online-Handel bleibt auf Wachstumskurs

MODEUMSATZ WÄCHST SEIT 2017 LANGSAMER ALS DIE INFLATION (UMSATZENTWICKLUNG TEXTILEINZELHANDEL)



Quelle: KPMG/EHI (Studie Fashion 2030), Eurostat

ONLINE-ANTEIL IM MODEHANDEL HAT NOCH LUFT NACH OBEN (UMSATZ TEXTILEINZELHANDEL IN MILLIARDEN EURO)



Quelle: KPMG/EHI (Studie Fashion 2030)

auf die Bequemlichkeit des Shoppings im heimischen Wohnzimmer verzichten wollen. Zudem ist der Kundenkreis des Online-Handels in der Pandemie noch größer geworden. Die Nahversorger sitzen mit Blick auf E-Commerce zwar noch fest im Sattel, sind aber gegenüber dem Einkauf mit Maus und Smartphone nicht immun.

Der Modehandel litt schon vor Corona unter einer hartnäckigen Wachstumsschwäche

Für den Flächenbedarf des innerstädtischen Handels spielt der Modehandel als größter Flächennutzer eine besondere Rolle. Doch Lockdown und Kontaktbeschränkungen setzten dem innerstädtischen Modehandel schwer zu. Zudem fielen typische Anlässe zum Modekauf wie Reisen, Familienfeiern oder Konzertbesuche weg. Die im Homeoffice bevorzugte Freizeitkleidung anstelle von Anzug und Kostüm bremste ebenfalls. Allerdings hat die Schwäche des stationären Modehandels schon vor Corona eingesetzt. Der Modeumsatz – 2019 wurden stationär und online insgesamt 66 Mrd. Euro erzielt – wächst kaum noch. Zwischen 2015 und 2019 lag das jährliche nominale Umsatzwachstum nur bei knapp 1 Prozent, während der gesamte Einzelhandel mehr als dreimal so schnell zulegen konnte.

Der Umsatz im stationären Modehandel könnte noch kräftig sinken

Durch das geringe Umsatzwachstum und den gleichzeitig wachsenden Online-Anteil geht das Umsatzvolumen des stationären Modehandels zurück. Daten der Studie „Fashion 2030“ von KPMG/EHI und des Textilhandelsverbands BTE zeigen, dass der Umsatz des stationären Modehandels von 2015 bis 2019 von rund 57 auf 51 Mrd. Euro sank, während der Online-Anteil von 10 auf 23 Prozent wuchs. Die Studie geht davon aus, dass der Online-Anteil für Mode bis 2030 auf 50 Prozent steigt. Dadurch würde der stationäre Modeumsatz auf etwa 40 Mrd. Euro zurückgehen.

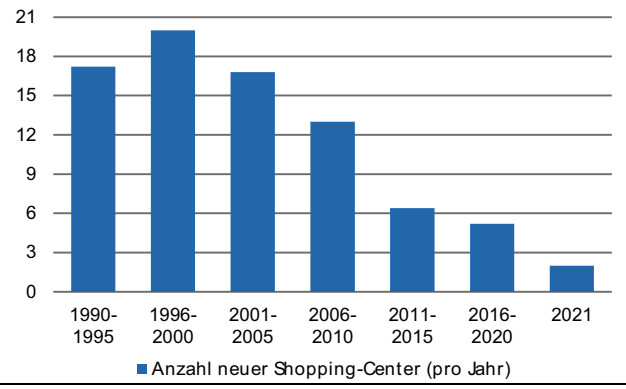
Der innerstädtische Handel braucht weniger Fläche, das Ausmaß des Rückgangs ist aber offen

Noch vor wenigen Jahren entfielen rund 40 Prozent der Verkaufsfläche in 1A-Lagen und Shopping-Centern auf das Modesegment. Durch die hohe Bedeutung des Modehandels für Handelsimmobilien sind die prognostizierten Umsatzrückgänge und die damit zusammenhängende Verkleinerung der Verkaufsflächen entsprechend schmerzlich. Aber auch in anderen wichtigen Handelssegmenten wie Kosmetik oder Elektronik dürfte der Online-Anteil weiter zunehmen. Wie stark der Verkaufsflächenbedarf in der Innenstadt tatsächlich zurückgeht, ist aber kaum vorhersehbar.

Der Handel setzte auf engmaschige Filialnetze – daraufhin wurde die Verkaufsfläche vielerorts vergrößert

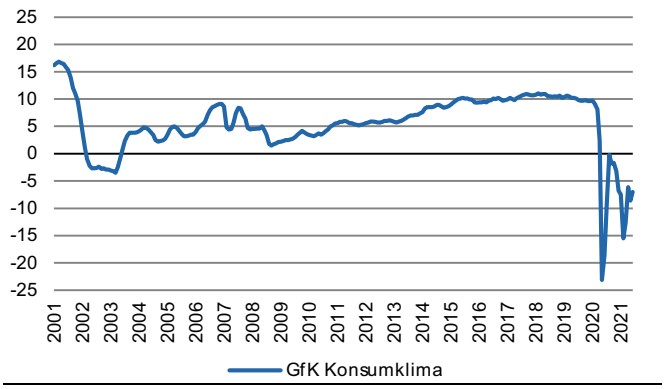
Trotzdem nahm die Zahl der Shopping-Center bis zuletzt zu, wenngleich sich der Zuwachs gegenüber den 1990er Jahren erheblich verlangsamt hat. Damit sind in Deutschland nun fast 500 große Shopping-Center in Betrieb. Die Neueröffnungen der vergangenen Jahre konzentrierten sich vornehmlich auf die Innenstädte. Zudem wurden die Verkaufsflächen durch kleinere Projektentwicklungen ausgeweitet.

DIE ZAHL DER SHOPPING-CENTER HAT BIS ZULETZT ZUGENOMMEN



Quelle: EHI Retail Institute

KONSUMKLIMA (IN PUNKTEN) FÄLLT NACH WIE VOR SCHWACH AUS



Quelle: GfK

Stand Juni 2021

Präsenz in der City war bislang wichtig

Das Flächenwachstum war eine Reaktion auf die Strategie vieler Modeketten, neben dem Online-Angebot auch die Präsenz in der City auszubauen. Wirtschaftswachstum, steigende Einwohnerzahlen und der florierende Tourismus versprachen gute Umsätze. Eine ganze Zeit ging das Konzept auf, die Spitzenmieten der attraktiven Shopping-Standorte zogen lange Zeit an.

Die hybride Vertriebsstrategie scheitert an den hohen Kosten

Doch die hohen Kosten der parallelen Vertriebskanäle zwangen die Handelsketten zum Gegensteuern. Schon vor Corona setzte die Ausdünnung der Filialstrukturen ein, was an den rückläufigen Spitzenmieten sichtbar ist. Gemildert wurde der Rückzug des Modehandels, weil freiwerdende Shops oft von Systemgastronomen oder Nahversorgern wie Drogerien übernommen wurden. In der Pandemie blieb den Handelsketten aufgrund der wegbrechenden Umsätze jedoch keine Wahl. Die bestehenden Filialnetze mussten radikal ausgedünnt werden, sodass in den Städten ohne eine alternative Nutzung der Handelsflächen dauerhafte Leerstände drohen.

Ohne die Pandemie hätte sich der Schrumpfprozess im Handel wohl sukzessive fortgesetzt

Der Schrumpfungsprozess in den Innenstadtlagen hätte sich auch ohne Corona durch den steigenden Online-Anteil für Mode, Schmuck und Elektronik fortgesetzt. Gebremst wird der Innenstadthandel aber auch vom eintönigen Angebot als Folge der zunehmende Filialisierung. In einigen 1A-Lagen belegen Retailketten mehr als 90 Prozent der Geschäfte. Der lokale Handel mit inhabergeführten Fachgeschäften, die für Vielfalt im Angebot sorgen, spielt vielerorts kaum noch eine Rolle.

Immobilieneigentümer müssen sich auf dauerhaft geringere Mieteinnahmen einstellen

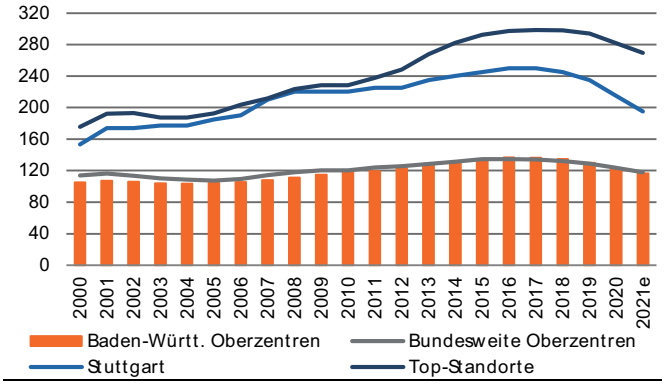
Auf die Eigentümer von Handelsimmobilien hat die Krise voll durchgeschlagen. Als Folge der Umsatzverluste gingen die Mieteinnahmen erheblich zurück. Durch den sinkenden Verkaufsflächenbedarf müssen sich die Vermieter von Handelsflächen zudem auf dauerhaft niedrigere Mieteinnahmen einstellen. Neben sinkenden Marktmieten tragen dazu nachverhandelte Mietverträge und steigende Leerstände bei. Aber nicht nur der Handel ist auf dem Rückzug. Als Folge der Digitalisierung dünnen zum Beispiel auch Banken und Sparkassen ihre Filialstrukturen aus.

Marktentwicklung der baden-württembergischen Handelsstandorte

Auch in Baden-Württemberg sind eine Reihe von Shopping-Centern entstanden

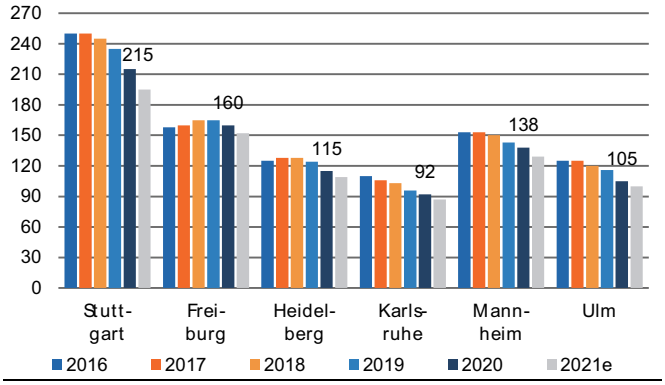
Im Einzelhandel in Baden-Württemberg vollzieht sich die beschriebene Entwicklung analog. Auch hier sind in den zurückliegenden Jahren die Verkaufsflächen ausgeweitet worden. In Stuttgart eröffneten gleich zwei große innerstädtische Shopping-Center (Das Gerber, Milaneo). In Mannheim kam das Q6Q7, in Böblingen die Mercaden hinzu. In Ulm eröffneten jüngst die Sedelhöfe. In Göppingen befindet sich das Agnes im Bau.

DIE SPITZENMIETEN IM HANDEL SANKEN SCHON VOR CORONA (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

DIE ABWÄRTSDYNAMIK DER SPITZENMIETEN IM HANDEL FÄLLT ABER JE NACH STANDORT UNTERSCHIEDLICH AUS



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Flächenwachstum und der aufstrebende Online-Handel setzten auch in Baden-Württemberg die Handelsmieten unter Druck. Der Mietrückgang fiel je nach Standort unterschiedlich aus. Besonders ausgeprägt ging die Spitzenmiete in Stuttgart zurück. Dagegen zeigte sich die Mietentwicklung in Freiburg und Heidelberg vergleichsweise stabil. Während alle Standorte von einem kräftigen Einwohnerwachstum profitieren konnten, werden die Einzelhandelsumsätze in Freiburg und Heidelberg vom ausgeprägten Tourismus unterstützt. 2020 reichte die Bandbreite der Spitzenmieten im Handel von 92 Euro je Quadratmeter in Karlsruhe bis zu 160 Euro je Quadratmeter in Freiburg. Stuttgart war mit 215 Euro je Quadratmeter am teuersten.

Der Mietrückgang fiel je nach Standort unterschiedlich aus

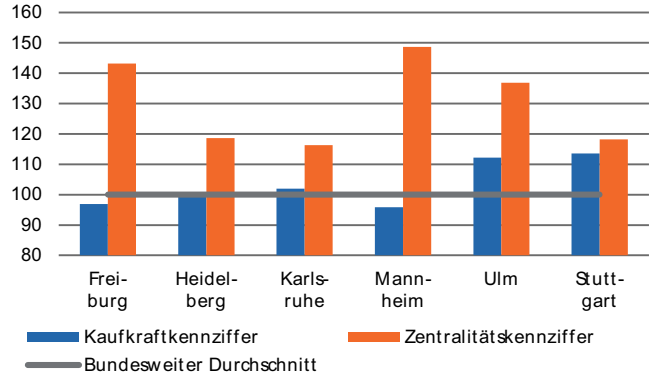
Die Aussichten für den innerstädtischen Einzelhandel haben sich nicht nur durch das Online-Shopping verschlechtert. Das Einwohnerwachstum, das in den zurückliegenden Jahren das Käuferpotenzial wachsen ließ, hat sich erheblich verlangsamt. Zudem dürfte das Tourismusgeschäft nicht mehr ganz so kräftig ausfallen, weil viele Unternehmen vermutlich einen Teil der Geschäftsreisen zukünftig durch Online-Meetings ersetzen. Und durch Homeoffice dürfte die Zahl der Pendler, die mittags oder nach Feierabend in der City einkaufen, geringer ausfallen.

Die Voraussetzungen für den Innenstadthandel sind heute nicht mehr so günstig wie vor einigen Jahren

Dagegen sind die wirtschaftliche Stärke und die geringe Arbeitslosigkeit stabilisierende Faktoren für die baden-württembergischen Einzelhandelsstandorte. Günstig ist auch die hohe bis sehr hohe Zentralität der Standorte. Die Kaufkraft fällt jedoch

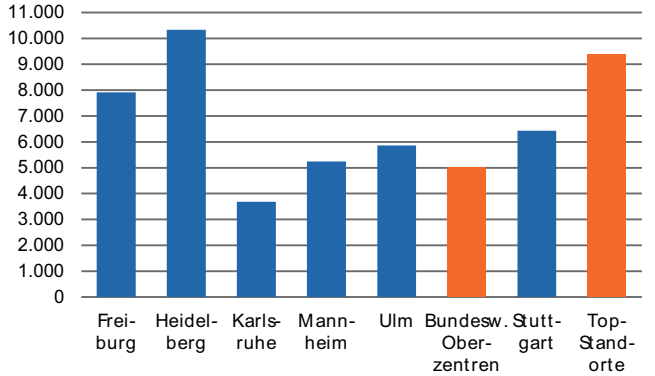
Die baden-württembergischen Standorte bieten weiterhin solide Rahmenbedingungen für den Handel

KAUFKRAFT UND ZENTRALITÄT (IN PUNKTEN)



Quelle: bulwiengesa

VIELE TOURISTEN UNTERSTÜTZEN DIE REGIONALE KAUFKRAFT (ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER, 2019)



Quelle: bulwiengesa

teilweise nur durchschnittlich aus, was angesichts der hohen Einkommen im Südwesten zunächst überrascht. Die Ursache dürfte in der hohen Zahl der Studierenden in den Universitätsstädten begründet sein. Freiburg und Heidelberg werden zudem weiterhin von einem ausgeprägten Tourismus profitieren. In beiden Städten erreichen die Übernachtungen je 1.000 Einwohner enorm hohe Werte.

Fazit Einzelhandelsimmobilien

Hoher Nachholbedarf: 2021 dürfte für den City-Handel erfreulich enden

Seit Mai sind die Corona-bedingten Einschränkungen auf dem Rückzug. Die Normalisierung des gewohnten öffentlichen Lebens wird greifbar. Daher dürften die Umsätze im stationären Handel in der zweiten Jahreshälfte 2021 in die Höhe schießen, wenn die Käufer in großer Zahl in die Innenstädte zurückkehren. Dank der Nachholeffekte und eines guten Weihnachtsgeschäfts, gespeist von den hohen Ersparnissen der Corona-Zeit, könnte 2021 für den City-Handel erfreulich enden. Die Herausforderungen für den Innerstadthandel werden aber das Ende der Pandemie überdauern.

Wie geht es mit den Einzelhandelslagen in der City weiter?

Damit der vom E-Commerce verursachte Teilrückzug des Handels nicht zu dauerhaften Leerständen und verödeten Innenstädten führt, müssen sich Städte, Immobilieneigentümer und Retailer auf Konzepte für lebendige Innenstadtquartiere verständigen. Dafür kommen viele Nutzungsformen – Wohnen, Kultur, Bildung, Büro oder Logistik – infrage. Welche Innenstadt-Konzepte die Oberhand gewinnen, wird sich aber erst im Zeitablauf herauskristallisieren. Baden-Württembergs Städte haben eine insgesamt gute Ausgangssituation, oft sind die Innenstädte wie in Freiburg, Heidelberg oder Ulm besonders attraktiv. Und in Mannheim und perspektivisch auch in Karlsruhe erstrahlen die Innenstädte in neuem Glanz.

Prognose: 2021 dürfte sich der Mietrückgang ungebremst fortsetzen

2021 werden die Mieten in den 1A-Lagen trotz der Öffnungsperspektive als Folge des Flächenüberangebots nachgeben. Für die Immobilien in den 1A-Lagen und Shopping-Center werden sich aber Mieter finden lassen. Die Frage ist jedoch, welche Mieten nachhaltig erzielbar sind. In den 1A-Lagen werden die Spitzenmieten des Handels wohl weiter sinken. Zudem dürfte es an den Rändern der 1A-Lagen zu Lagen-Abwertungen kommen. Außerdem liegen die Mieten alternativer Nutzungsformen durchweg unter denen des Handels. Damit stellt sich für Immobilieneigentümer die Frage, ob Sie weiter auf den Handel mit seinen höheren Mieten setzen und Leerstände in Kauf nehmen oder alternative Nutzungen ins Auge fassen, die aber mit Investitionen und wahrscheinlich niedrigeren Mieten einhergehen werden.

Büroimmobilien: Droht durch Homeoffice ein Überangebot an Büroflächen?

Arbeitgeber und Beschäftige haben über ein Jahr Erfahrungen mit flexiblem Arbeiten sammeln können

Während der Mangel an Wohnraum in vielen Großstädten mit einem breiten Medieninteresse einhergeht, konzentrierten sich Berichte über knappe Büroflächen auf die Fachpresse. Einer breiteren Öffentlichkeit dürfte es weitgehend unbekannt sein, dass in vielen Städten kaum noch Büroflächen verfügbar sind. Vielmehr könnte der Eindruck entstehen, dass durch Homeoffice bald so gut wie gar keine Büros mehr benötigt werden. Während der Pandemie wurde intensiv über die Vor- und Nachteile des Arbeitens von zuhause aus diskutiert, Bürobeschäftigte und Arbeitgeber konnten Erfahrungen sammeln. Wir wollen das Für und Wider hier nicht erneut aufgreifen.

Hybride Arbeitswelt als „New Normal“: Büro und Homeoffice werden sich zukünftig ergänzen

Wir gehen davon aus, dass sich Homeoffice – oder vielmehr flexibles/mobiles Arbeiten – fest in der Arbeitswelt integrieren wird. Viele Unternehmen arbeiten daran, ihren Mitarbeitern mehr Wahlfreiheit hinsichtlich ihrer Arbeitsumgebung zu ermöglichen. Die Aufteilung könnte in etwa so aussehen: Konzentriertes Arbeiten erfolgt daheim, das Büro wird für Meetings, für Projekt- und Teamarbeit oder zum „Networken“ aufgesucht. Die Anpassung der Büroetagen an die damit verbundenen Anforderungen ist bereits im Gange. Das klassische Sachbearbeiterbüro mit

eigenem Schreibtisch hat ausgedient, stattdessen werden neben Bereichen mit Arbeitsplätzen zur flexiblen Nutzung Kommunikations- und Rückzugszonen geschaffen. Unter dem Strich dürfte der Flächenbedarf nur leicht sinken, weil diese Flächen einen erheblichen Teil der Einsparung durch weniger Schreibtische belegen werden.

Demografie, Generationswechsel, Algorithmen: Die Arbeitswelt ändert sich nicht nur durch Homeoffice

Das Büroumfeld wandelt sich aber nicht nur durch Homeoffice. Das Arbeitskräfteangebot dürfte in den kommenden Jahren merklich durch den Ruhestand der geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge sinken. Die Altersgruppe der 25- bis 65-jährigen wird voraussichtlich bis 2035 von aktuell 45 Mio. auf etwa 40 Mio. Menschen schrumpfen. Wir schätzen, dass als Folge die Zahl der Bürobeschäftigten – heute rund 15 Mio. – allein durch diesen Effekt um rund 1,3 Mio. abnimmt. Damit geht zugleich ein Generationswechsel einher, der Anteil der „Digital Natives“ an den Erwerbstätigen wird spürbar größer. Zudem ändert sich das Aufgabenspektrum. Algorithmen übernehmen mehr und mehr Routinearbeiten, sodass sich die Beschäftigten stärker auf Entwicklungsarbeit und Kundenbetreuung konzentrieren können. Daher verändern sich ohnehin die Anforderungen an Büros sowie der Büroflächenbedarf.

Die Büromieten blieben 2020 trotz Homeoffice und Corona-Pandemie stabil

Im welchen Umfang der Bürobedarf sinken könnte, lässt sich kaum quantifizieren. Erst die wachsende Erfahrung mit flexibler Arbeit im Alltag wird hier Klarheit bringen. Die gemietete Bürofläche kann sich zudem nur langsam verändern, schließlich laufen die meisten Mietverträge noch viele Jahre. Daher dürfte das Angebot an untervermieteten Büroflächen zunehmen. Bislang ist am Büromarkt von den Veränderungen der Büroarbeit kaum etwas zu spüren. Die Büromieten beendeten 2020 ihren Anstieg, konnten ihr Niveau aber halten. Leerstände legten nur moderat zu und sind damit weiterhin niedrig. Der leichte Anstieg der Leerstandsquoten dürfte sowohl der Rezession als auch dem Homeoffice-Effekt geschuldet sein.

Marktumfeld für den Büromarkt

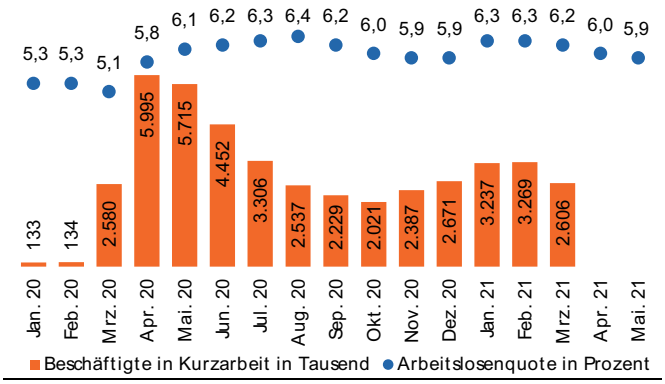
Statt eines moderaten Wachstums stürzte Corona die deutsche Wirtschaft in eine schwere Rezession

Das wirtschaftliche Umfeld verschlechterte sich bereits 2019 durch eine abgekühlte Konjunktur. Anstelle des von uns Ende 2019 für 2020 erwarteten moderaten gesamtwirtschaftlichen Wachstums kam es zur Corona-bedingten schweren Rezession. Im zweiten Quartal 2020 stand die Wirtschaft zu großen Teilen still, was zu einem 5-prozentigen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im Gesamtjahr 2020 führte.

Kurzarbeit verhindert stärkeren Anstieg der Arbeitslosigkeit

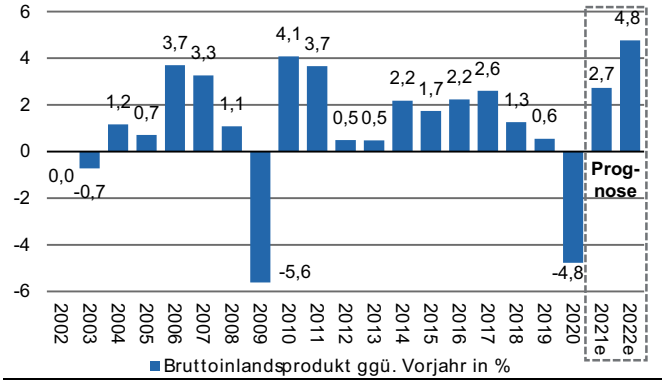
Das belastete auch den Arbeitsmarkt. Gegenüber Januar 2020 sank die Zahl der Erwerbstätigen moderat um rund 700.000 auf 44,5 Mio. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,3 Prozent auf 5,9 Prozent im Mai 2021 und ist immer noch relativ niedrig.

KURZARBEIT HAT EINEN STÄRKEREN ANSTIEG DER ARBEITSLOSIGKEIT VERHINDERT



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ERST MIT EINEM FORTSCHREITENDEN IMPFERFOLG KANN DIE WIRTSCHAFTLICHE ERHOLUNG MIT VOLLER KRAFT EINSETZEN



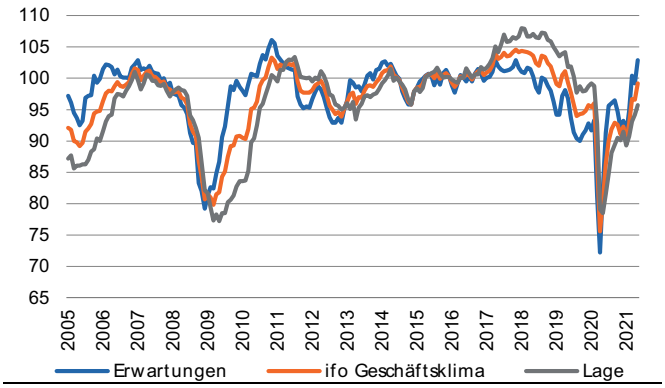
Quelle: Eurostat, Prognose DZ BANK Stand Juni 2021

Einen stärkeren Anstieg hat die ausgeweitete Kurzarbeit verhindert. Im März 2021 zählte die Bundesagentur für Arbeit noch rund 2,6 Mio. Kurzarbeiter. Durch die Lockdown-Maßnahmen ab November nahm die Zahl zwischenzeitlich sichtbar zu, nachdem die Kurzarbeit zuvor bis Oktober 2020 deutlich rückläufig war.

Erst 2022 dürfte die Wirtschaft wieder kräftig durchstarten

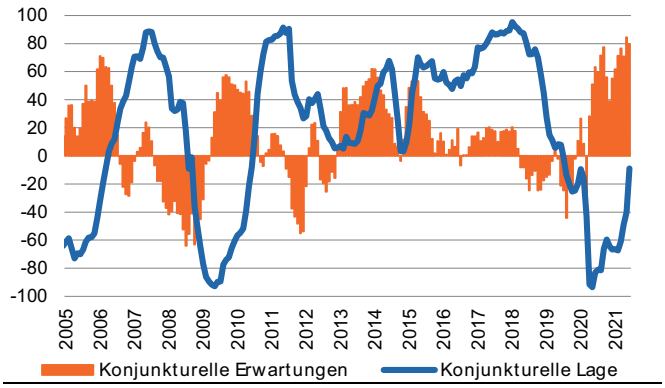
In der zweiten Jahreshälfte 2021 dürfte sich die wirtschaftliche Erholung spürbar beschleunigen. Das zeichnet sich durch das seit Mai nachhaltig rückläufige Infektionsgeschehen sowie den Impffortschritt ab. Bis Mitte Juni war bereits gut die Hälfte der Bevölkerung zumindest einmal gegen Covid-19 geimpft. Damit dürfte nach der Industrie auch der von den Pandemiefolgen stark betroffene Dienstleistungsbereich – Handel, Gastronomie, Freizeit und Kultur sowie Hotels – wieder Fahrt aufnehmen. Insgesamt erwarten wir für 2021 ein gesamtwirtschaftliches Wachstum von nicht ganz 3 Prozent. 2022 sollte sich ein Plus von gut 5 Prozent anschließen.

DAS VOM IFO INSTITUT ERMITTELTE GESCHÄFTSKLIMA LÄSST DIE CORONA-KRISE HINTER SICH UND SPRINGT AUF ZWEIJAHRESHOCH



Quelle: ifo Institut Stand Mai 2021

DIE VOM ZEW BEFRAGTEN KONJUNKTUREXPERTEN SCHÄTZEN DIE WIRTSCHAFTLICHEN AUSSICHTEN SPÜRBAR BESSER EIN

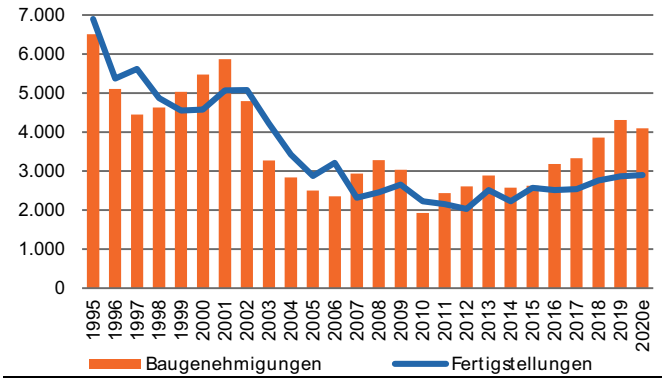


Quelle: ZEW Stand Juni 2021

Ein größeres Überangebot am Büromarkt ist eher unwahrscheinlich

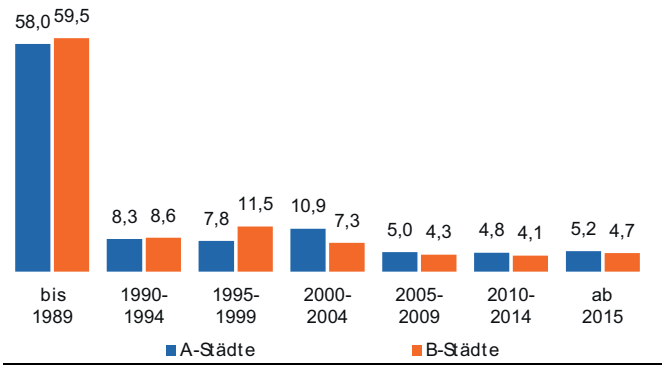
Droht am Büromarkt ein Überangebot durch Homeoffice und den demografischen Wandel? Das ist unwahrscheinlich, der Büroflächenbedarf dürfte nur sukzessive zurückgehen. Zudem sind die Büros in hohem Maße ausgelastet, während der Bürobau schon länger eher schwach ausfällt. Das Bauvolumen könnte mit Blick auf die Baugenehmigungen aber zunehmen. Angesichts des hohen Alters vieler Bürogebäude ist eine Verjüngung ohnehin wünschenswert. Rund 60 Prozent der Bürogebäude sind älter als 30 Jahre, lediglich 10 Prozent der Büros entstanden ab 2010.

DIE BUNDESWEITEN BAUGENEHMIGUNGEN FÜR BÜROGEBÄUDE SIND DEN FERTIG-STELLUNGEN DAVONGEEILT (BUNDESWEITE NUTZFLÄCHE IN 1.000 M²)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Prognose DZ BANK

MEHR ALS DIE HÄLFTE DER DEUTSCHEN BÜROGEBÄUDE SIND SCHON ÜBER 30 JAHRE ALT (BÜROBESTAND NACH BAUJAHR IN %)



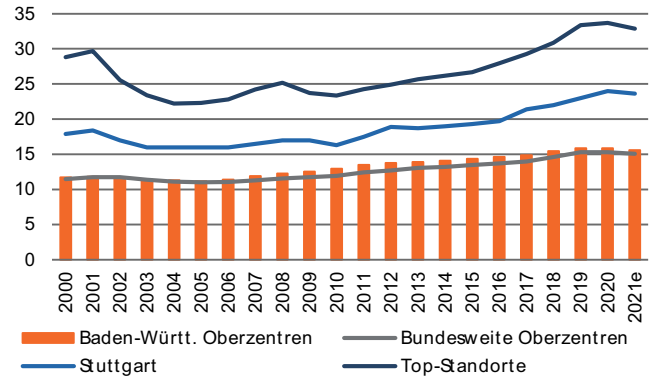
Quelle: bulwiengesa

Marktentwicklung der baden-württembergischen Bürostandorte

Baden-Württembergische Büromärkte folgen bundesweitem Trend

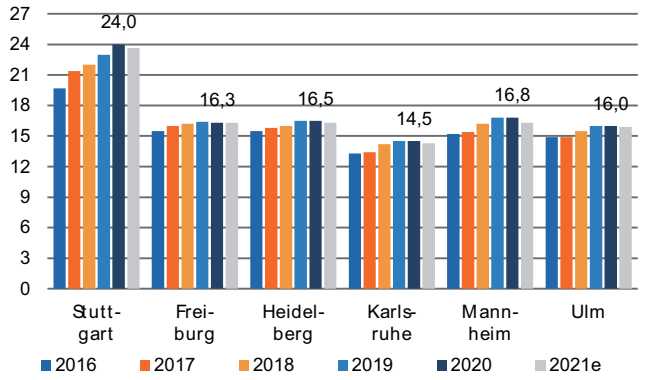
Homeoffice, geringe Leerstände und stabile, hohe Büromieten: Die Entwicklung der baden-württembergischen Büromärkte unterscheidet sich nicht wesentlich vom deutschlandweiten Trend. Auch in Baden-Württemberg stagnierten die Büromieten 2020, während sich die Leerstände auf niedrigem Niveau leicht ausweiteten. Im Unterschied zu früheren Jahren sind die Leerstände in Deutschlands Südwesten aber nicht mehr sichtbar niedriger als im bundesweiten Vergleich. Die Büromieten der baden-württembergischen Oberzentren fallen etwas überdurchschnittlich aus, während Stuttgarts Büromiete deutlich unter dem Referenzwert der Top-Standorte liegt.

DIE BÜRO-SPITZENMIETEN STAGNIERTEN 2020 DURCHWEG (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

IN DEN OBERZENTREN IM SÜDWESTEN WERDEN MEIST HOHE BÜRO-SPITZENMIETEN VERLANGT (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

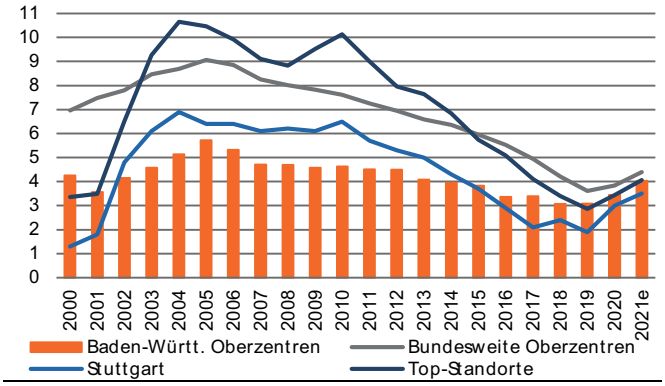
Die Bürobeschäftigung wuchs deutlich schneller als die Bürofläche

Der Grund für das teilweise sehr knappe Büroflächenangebot an den betrachteten Standorten ist der kräftige Anstieg der Bürobeschäftigung in den zurückliegenden Jahren, der deutlich ausgeprägter als der Zuwachs der Bürofläche ausfiel. Insgesamt wuchs die Zahl der Bürobeschäftigten in der Region Stuttgart plus den fünf Oberzentren Freiburg, Heidelberg, Karlsruhe, Mannheim und Ulm von 2010 bis 2020 um fast 160.000 Menschen (plus 23 Prozent). Die Bürofläche nahm dagegen lediglich um 11,5 Prozent oder 2,6 Mio. Quadratmeter auf insgesamt 25,5 Mio. Quadratmeter zu.

Büroflächenneuzugang ist 2020 deutlich kräftiger als in den Vorjahren ausgefallen

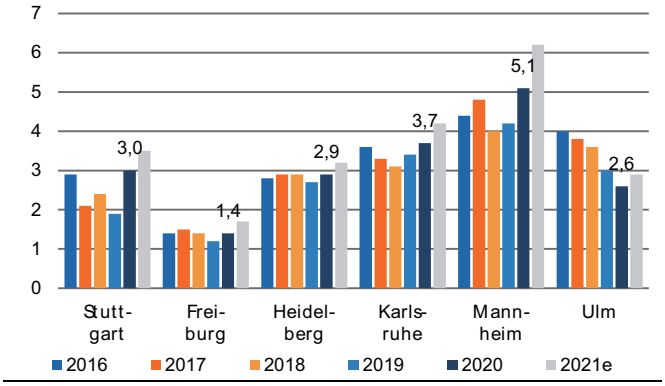
Als Folge der angespannten Büromarktsituation und des anhaltend hohen Büroflächenbedarfs hat jedoch der Bürobau an allen Standorten zulegen können. Das zeigt der vergleichsweise hohe Büroflächenneuzugang im zurückliegenden Jahr, der in

BÜROLEERSTAND NAHM TROTZ REZESSION UND HOMEOFFICE KAUM ZU (LEERSTANDSQUOTE IN %)



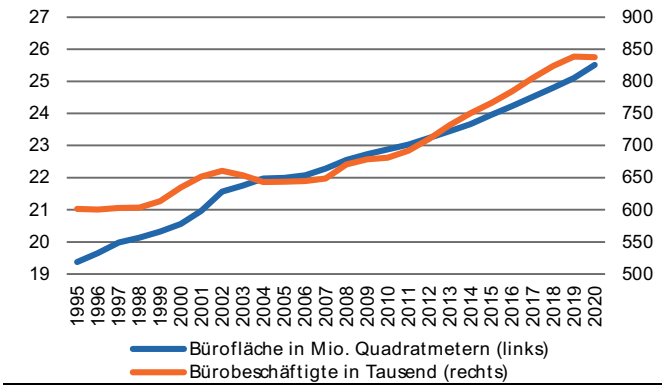
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

VON MANNHEIM ABGESEHEN IST DER BÜROLEERSTAND NIEDRIG (LEERSTANDSQUOTE IN %)



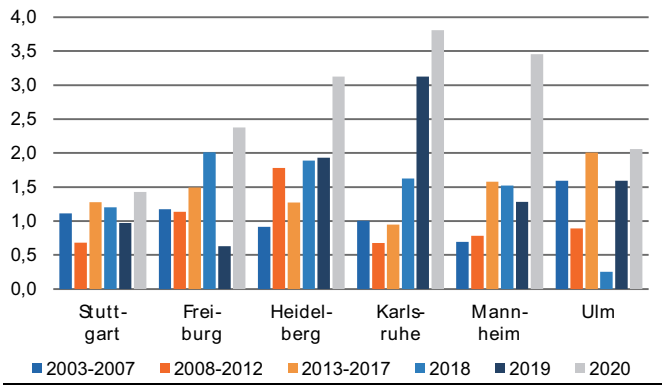
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

AUCH IN BADEN-WÜRTTEMBERG IST DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG LANGE ZEIT SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE GEWACHSEN



Quelle: bulwiengesa, Scope
Basis: Region Stuttgart, Freiburg, Heidelberg, Karlsruhe, Mannheim, Ulm

DER BÜROBAU HAT ETWAS FAHRT AUFGENOMMEN (BÜROFLÄCHEN-NEUZUGANG IN % DES BÜROFLÄCHENBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

Verbindung mit den Belastungen der Corona-Krise zu einer leichten Ausweitung der leer stehenden Büroflächen geführt hat. So kamen in der Stadt Stuttgart sowie den fünf Oberzentren 2020 zusammen rund 370.000 Quadratmeter Fläche zum Büromarkt hinzu. In den zehn Jahren 2010 bis 2019 waren es dagegen im Jahresdurchschnitt lediglich gut 175.000 Quadratmeter.

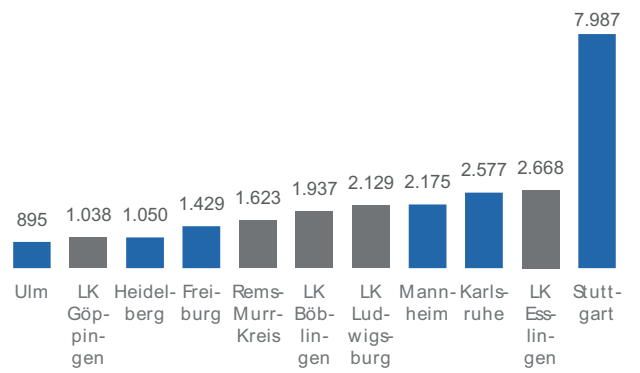
Die große Spannweite bei der Büromarktgröße spiegelt sich im Büroflächenumsatz nicht wider

Die betrachteten baden-württembergischen Büromärkte von Stuttgart sowie den fünf Oberzentren weisen erhebliche Größenunterschiede auf. Die Bandbreite reicht von nicht ganz 1 Mio. Quadratmeter in Ulm bis zu 8 Mio. Quadratmetern in Stuttgart. Die Büromarktaktivität gemessen am Büroflächenumsatz spiegelt die Größenunterschiede aber nur teilweise wieder. So erreicht der Büroflächenumsatz – in Prozent des Flächenbestands – in Heidelberg höhere Werte als an den deutlich größeren Büromärkten Karlsruhe, Mannheim und Stuttgart. Im Durchschnitt werden in den Oberzentren pro Jahr etwas mehr als 3 Prozent des Flächenbestands – das entspricht dem bundesweiten Durchschnitt für Oberzentren – neu vermietet. In Stuttgart sind es gut 3,5 Prozent, rund 1 Prozentpunkt weniger als im Durchschnitt der Top-Standorte.

Mietverträge über große Flächen betreffen meist Projektentwicklungen

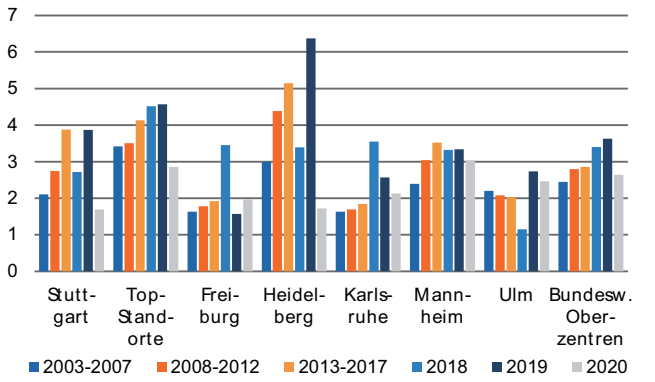
Insgesamt hat die Büromarktaktivität in den vergangenen Jahren aber zugenommen, obwohl sich das Büroflächenangebot immer weiter verknappt hat. Allerdings nimmt der Anteil an Vermietungen in neuen Büroprojekten inzwischen einen hohen Stellenwert ein. Da durch die meist geringen Leerstände kaum noch größere zusammen-

BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE BÜROSTANDORTE NACH GRÖSSE (BÜROFLÄCHE IN TSD. M², 2020)



Quelle: bulwiengesa

DER BÜROFLÄCHENUMSATZ (IN % DES FLÄCHENBESTANDS) SPIEGELT DIE MARKTGRÖSSE NUR TEILWEISE WIEDER



Quelle: bulwiengesa

hängende Büroflächen verfügbar sind, entfällt die Mehrzahl der Mietverträge über große Flächen auf Neubauvorhaben, sodass die Flächen oft erst mit Verzögerung genutzt werden können. Durch die Corona-Krise ist der Büroflächenumsatz 2020 deutlich zurückgegangen. Die Standorte waren davon aber sehr unterschiedlich betroffen. Vor allem in Heidelberg und Stuttgart sind die Büroflächenumsätze 2020 sichtbar geringer als in den Vorjahren ausgefallen.

Fazit Büromarkt

Büromarkt im Umbruch

In der zurückliegenden Dekade stieg durch die zunehmende Bürobeschäftigung der Büroflächenbedarf. Dieser Trend wird sich durch Homeoffice nicht fortsetzen. Viele Arbeitgeber und Bürobeschäftigte präferieren einen deutlich höheren Anteil an flexibler Arbeit als vor der Corona-Krise. Damit werden Bürogebäude mit ihren Vorzügen bei Kommunikation und Teamarbeit aber nicht überflüssig – ganz im Gegenteil.

Flexibles Arbeiten und Demografie dämpfen Büroflächenbedarf, Effekte werden aber nur sukzessive spürbar

Dass viele Büros seit März 2020 durch Homeoffice leer stehen, spiegeln die Büromarktdaten nicht wider. Spitzenmieten und Mietrenditen blieben stabil, die Leerstände weiteten sich nur wenig aus. Doch die Zahl der Schreibtische und damit die Bürofläche könnte auch dauerhaft sinken. Das Ausmaß dürfte sich aber in Grenzen halten, denn neue Kommunikations- und Rückzugsflächen verbrauchen einen Teil der durch weniger Schreibtische gesparten Fläche. Aber auch die demografische Entwicklung dürfte den Büroflächenbedarf dämpfen. Die Effekte wirken sich aber über einen langen Zeitraum gestreckt aus. Zudem kann der Flächenbedarf durch laufende Mietverträge nicht sofort angepasst werden.

Prognose 2021: Spitzenmieten könnten geringfügig nachgeben

Das Interesse an attraktiven Büros wird wohl nicht versiegen. Die Folgen eines moderat sinkenden Büroflächenbedarfs dürften vor allem Büroobjekte betreffen, die die zukünftigen Anforderungen der Büroarbeit nur unzureichend erfüllen oder die eine ungünstige Lage aufweisen. Aber wie sind die Aussichten für das laufende Jahr? Die wirtschaftliche Entwicklung erreicht den Büromarkt in der Regel mit einigen Quartalen Verzögerung. Zudem dürfte sich die Umstellung auf flexible Arbeit nachfragedämpfend auswirken. Daher werden die Leerstände im laufenden Jahr noch moderat zunehmen. Es ist zudem wahrscheinlich, dass die Spitzenmieten leicht – voraussichtlich um weniger als 2 Prozent gegenüber 2020 – nachgeben.

Wohnimmobilien: Verschärfte Mietregulierung steht vor der Tür

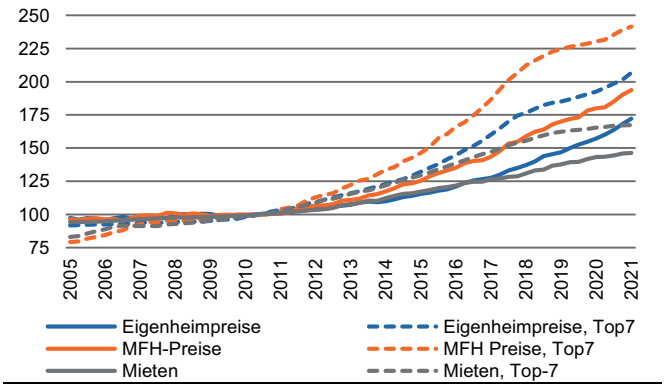
Die Pandemie hat den Wunsch nach einer schönen Wohnung noch verstärkt

Während die Pandemie Gewerbeimmobilien belastet, zeigt sich der Wohnungsmarkt weitgehend unbeeindruckt. Landesweit steigen Kaufpreise und Mieten für Wohnimmobilien weiter. Selbst in den Top-Standorten geht es trotz schon hoher Preise und Mieten bergauf. Schließlich ist der Wohnraumbedarf durch Corona nicht zurückgegangen, sondern hat eher noch zugelegt. In der Pandemie wurde viel Zeit zuhause verbracht, auch durch Homeoffice. Das hat den Wunsch nach schönen und geräumigen Wohnungen verstärkt. Demgegenüber ist das Wohnungsangebot vielerorts noch knapp, auch wenn die Fertigstellungen in vielen Städten zulegen konnten.

Preisanstieg bei Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern hat sich während der Pandemie beschleunigt

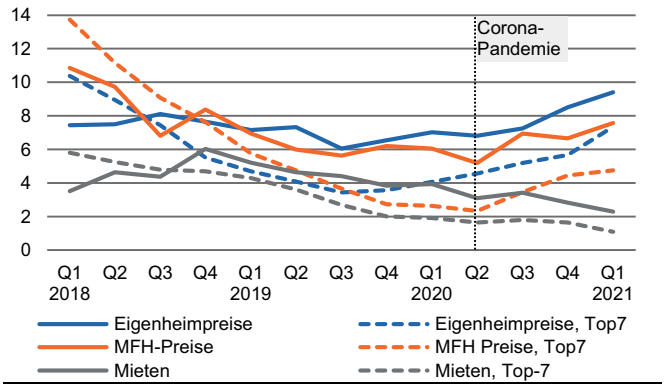
Allerdings klafft die Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten sichtbar auseinander. Die Kaufpreise zogen im vergangenen Jahr noch stärker als 2019 an. Im ersten Quartal 2021 hat sich der Trend noch fortgesetzt. Der Grund sind die zum Jahresende 2020 auf ein historisches Tief gefallenen Hypothekenzinsen, durch die der Kauf eines Eigenheims trotz hoher Preise attraktiv ist. Auf der Anlegerseite unterstützt der fortwährende Anlagedruck das Interesse an Wohninvestments. Die höheren Risiken bei Gewerbeimmobilien haben den Fokus auf die stabilere Wohnungsvermietung noch verstärkt. Der befürchtete Anstieg von Mietausfällen blieb auch dank staatlicher Hilfspakete aus und hat das Bild einer risikoarmen Anlage noch gefestigt.

MIETEN HINKEN KAUFPREISEN HINTERHER (INDIZES 2010 = 100)



Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken vdp, DZ BANK
MFH = Mehrfamilienhäuser, Top7 = 7 größte deutsche Städte

CORONA BESCHLEUNIGT ANSTIEG DER HAUSPREISE (IN % GGÜ. VJ)



Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken vdp, DZ BANK
MFH = Mehrfamilienhäuser, Top7 = 7 größte deutsche Städte

Das Mietwachstum in Deutschland hat sich spürbar verlangsamt

Die bereits 2019 sichtbare Verlangsamung des Mietanstiegs hat sich dagegen in der Pandemie fortgesetzt. Das betrifft insbesondere die teuren Top-Standorte. Hier ist die Ausweichreaktion auf das Umland mit deutlich niedrigen Mieten offenbar ausgeprägter. Auch Einkommenseinbußen vieler Privathaushalte dürften sich ausgewirkt haben. Zudem hat sich das Einwohnerwachstum verlangsamt. Nach den Immobilienmarktdaten des Verbands deutscher Pfandbriefen sind die deutschlandweiten Wohnungsmieten zuletzt 2012 langsamer als im ersten Quartal 2021 gestiegen. Bei den Top-Standorten muss man für ein geringeres Mietplus bis 2007 zurückblicken.

Bundestagswahl 2021: Wohnungsmarkt im Fokus der Politik

Der Wohnungsmarkt ist ein großes Thema im Wahlkampf

Auch wenn die Mieten sichtbar langsamer steigen: Das Mietniveau in den Großstädten ist so hoch, dass selbst gutverdienende Familien an ihre Belastungsgrenze geraten können. So ist der Wohnungsmarkt zum Dauerthema der Medien geworden. Das gilt auch für die Politik. Der Versuch des Berliner Senats, den Wohnungsmarkt mit dem Mietendeckel zu bändigen, scheiterte jedoch vor dem Bundesverfassungsgericht. Der Grund ist eine Formalie. Das Mietrecht hat der Bund abschließend geregelt, sodass die Bundesländer keinen Gesetzgebungsspielraum haben. Doch das Urteil kam am 25. März 2021 passgenau als „Aufhänger“ für den Wahlkampf der Bundestagswahl. Die Ende Mai angekündigte Fusion von Vonovia/Deutsche Wohnen könnte zudem Unmut über die Entwicklung am Wohnungsmarkt auf sich ziehen.

Der Mehrheit der Deutschen befürwortet einen Mietendeckel

Nach Umfragen befürwortet die Mehrzahl der Deutschen einen Mietendeckel. SPD und Linke machen sich auch bundesweit für das Instrument stark. Die Pläne der Grünen (Stand Ende Mai 2021), die gute Chancen auf eine Regierungsbeteiligung oder sogar auf den Chefsessel im Kanzleramt haben, sind moderater. Ihre Maßnahmen hätten aber ebenso weitreichende Folgen. Sie streben eine verschärfte unbefristete Mietpreisbremse sowie Mietobergrenzen im Bestand an. Mieterhöhungen sollen auf 2,5 Prozent im Rahmen der Mietspiegel limitiert werden. Der Mietspiegelzeitraum soll von aktuell 6 auf 20 Jahre verlängert werden. Die so verursachte Senkung der ortsüblichen Vergleichsmiete würde Mieterhöhungen auf Jahre erschweren. Steigende Mieten sind aber nicht nur aus Renditegründen notwendig. Auch genossenschaftliche und kommunale Wohnungsgesellschaften brauchen sie für den Neubau und zur Modernisierung des Wohnungsbestands.

Hohe Mieten eher die Ausnahme als die Regel: „Bundesmietendeckel“ ist unnötig

Fraglos sind die Mieten in gefragten Innenstadtlagen mit oft 15 Euro und mehr je Quadratmeter hoch. Aber reicht das als Argument für eine umfassende Mietregulierung? Der Mietanstieg in den teuren Städten hat sich verlangsamt, weil mehr gebaut

wird und der Zuzug schwächer wurde. Zudem leiden die wenigsten Mieter unter hohen Wohnungskosten. 2018 lag die bundesweite Nettokaltmiete bei 6,90 Euro je Quadratmeter bei einer Mietbelastung des Einkommens von 27 Prozent. Selbst in den beiden größten deutschen Städten sind die Werte nicht viel höher: Berlin: 7,40 Euro je Quadratmeter und 28 Prozent, Hamburg 9,10 Euro je Quadratmeter und 30 Prozent. Angesichts der zuletzt eher moderat steigenden Mieten erscheint ein „Bundesmietendeckel“ unnötig.

Übermäßige Mietregulierung bremst den Wohnbau

Eine weitreichende Mietregulierung schadet Mietern und Vermietern. Bauen und Modernisieren kostet viel Geld, doch nur bei auskömmlichen Mietrenditen fließen genug private Mittel in den Wohnbau und dämpfen die Mieten. Rechtliche Unsicherheit und erneute Klagen vor dem Bundesverfassungsgericht könnten den Wohnbau zudem bremsen. Besser wäre es, Bauvorschriften auszudünnen und gemeinsame Lösungen zwischen Wohnungswirtschaft und Staat zu suchen. Ein Beispiel dafür ist das Hamburger Bündnis für Wohnen.

Entwicklung der baden-württembergischen Wohnungsmärkte

Im Südwesten fallen Wohnungsmieten überdurchschnittlich hoch aus

Die beschriebene bundesweite Entwicklung der Wohnungsmieten unterscheidet sich nur in Nuancen vom baden-württembergischen Wohnungsmarkt. Allerdings sind die Wohnungsmieten im Südwesten noch höher als im bundesweiten Vergleich. In Stuttgart kletterte die durchschnittliche Erstbezugsmiete 2020 auf 16,50 Euro je Quadratmeter. Vor zehn Jahren war sie noch knapp zweistellig, woraus ein Anstieg von rund 70 Prozent resultiert. Nur in München sind Wohnungen noch teurer. In Frankfurt ist das Mietniveau vergleichbar hoch.

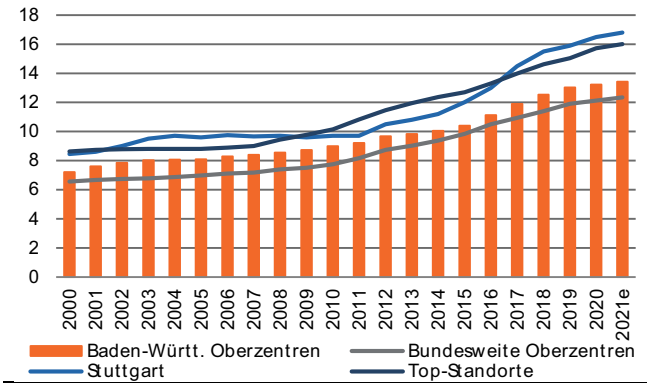
Neben Stuttgart sind vor allem Freiburg und Heidelberg teuer

Aber auch in den Oberzentren in Baden-Württemberg haben die Wohnungsmieten ein hohes Niveau erreicht. In Freiburg beträgt die durchschnittliche Erstbezugsmiete fast 15 Euro je Quadratmeter. Der Wohnungsmarkt der badischen Stadt ist damit genauso teuer wie der von Berlin. Kaum günstiger sind die Mieten in Heidelberg. Etwas preiswerter kann man dagegen in Karlsruhe, Mannheim und Ulm wohnen.

Insgesamt ist Mietanstieg in Baden-Württemberg schwächer geworden

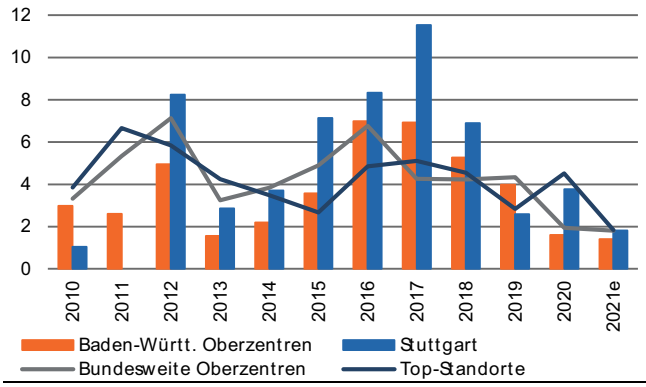
Der gebremste Mietanstieg betrifft die Oberzentren genauso wie die Region Stuttgart. Ein jährliches Mietplus von 5 Prozent und mehr wurde zuletzt 2018 beobachtet. Allerdings ging es in Stuttgart im vergangenen Jahr mit fast 4 Prozent noch einmal kräftig bergauf. Dass die Mieten im Umland schneller als in der Metropole steigen, traf auf die Region Stuttgart nicht zu. So stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete in den Landkreisen um Stuttgart mit weniger als 2 Prozent deutlich langsamer. Damit

DURCHSCHNITTLICHE MIETE BEI ERSTBEZUG (IN EURO JE M²)



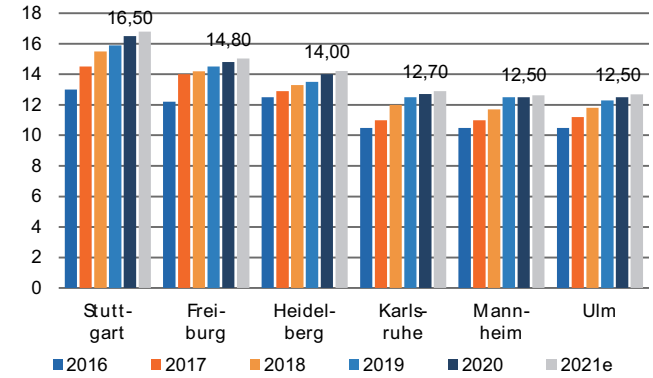
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

DURCHSCHNITTLICHE MIETE BEI ERSTBEZUG (IN % GGÜ. VORJAHR)



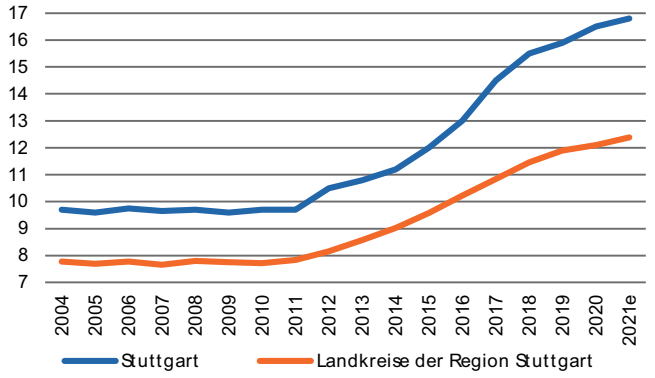
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNSTANDORTE IN BADEN-WÜRTTEMBERG IM VERGLEICH (DURCHSCHNITTLICHE MIETE BEI ERSTBEZUG IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

ABSTAND ZWISCHEN STUTTGART UND DEM UMLAND WÄCHST (DURCHSCHNITTLICHE MIETE BEI ERSTBEZUG IN EURO JE M²)



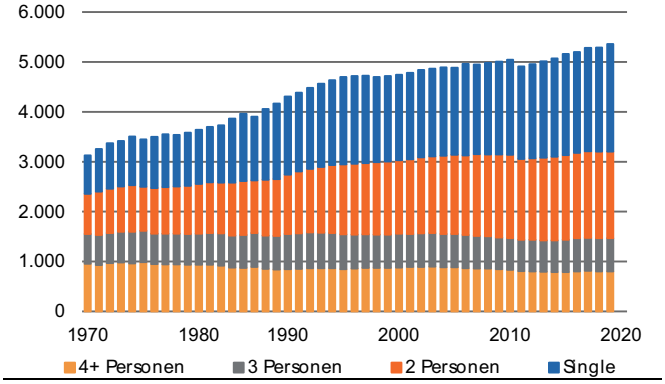
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

hat sich der Mietabstand zwischen Stuttgart und dem Umland weiter vergrößert. 2010 konnte man hier bei Neubauwohnungen etwa 2 Euro je Quadratmeter sparen. Inzwischen hat sich der Abstand auf mehr als 4 Euro je Quadratmeter erhöht.

Das Einwohnerwachstum hat sich an allen Standorten verlangsamt

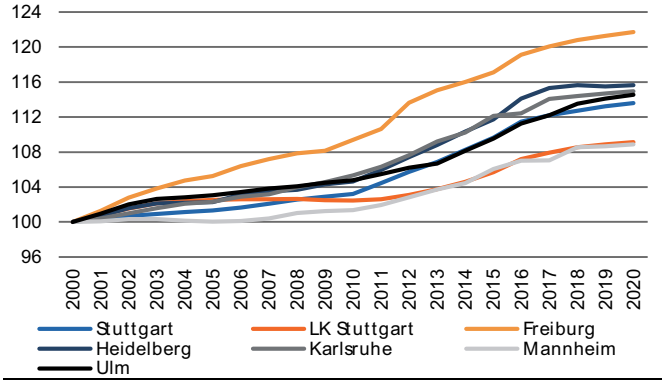
Eine wesentliche Ursache für die verlangsamte Mietentwicklung ist das langsamere Wachstum der Wohnungsnachfrage. Analog zum weitgehend gestopptem Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg insgesamt hat sich auch der Anstieg der Einwohnerzahl in den betrachteten Oberzentren und in der Region Stuttgart deutlich abgeflacht. Damit endet eine Phase stark steigender Einwohnerzahlen, die den rapiden Mietanstieg von 2015 bis 2018 getragen hat.

DIE ZAHL DER BADEN-WÜRTTEMBERGISCHEN PRIVATHAUSHALTE WÄCHST VOR ALLEM DURCH SINGLES (HAUSHALTE IN TAUSEND)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

NACH KRÄFTIGEM ANSTIEG HAT SICH DAS EINWOHNERWACHSTUM SICHTBAR VERLANGSAMT (EINWOHNERZAHL 2010 = 100)



Quelle: Scope

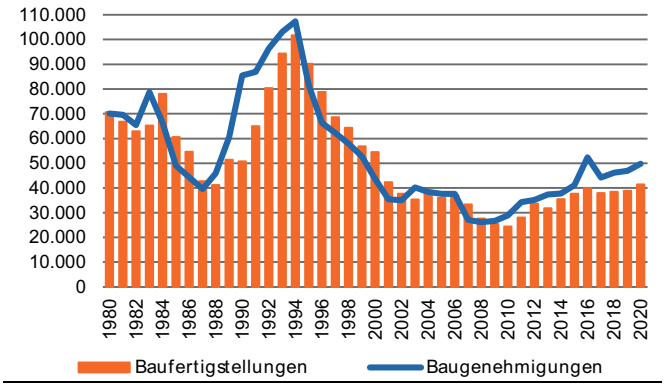
Alterung lässt die Zahl der privaten Haushalte weiter steigen

Dennoch nimmt die baden-württembergische Wohnungsnachfrage auch weiterhin zu, weil die Zahl der privaten Haushalte trotz stagnierender Einwohnerzahl weiter steigt. Das Wachstum basiert auf der sinkenden Personenzahl je Haushalt als Folge der gesellschaftlichen Alterung. Von 2009 bis 2019 wuchs die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg um rund 350.000 auf nicht ganz 5,4 Mio. Haushalte. Dabei stieg die Zahl der Single-Haushalte um fast 300.000, die Zweipersonen-Haushalte nahmen um etwa 70.000 zu. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen sank dagegen leicht. Damit verschiebt sich der Wohnbedarf zunehmend in Richtung kleinerer seniorengerechter Wohnungen.

Der Wohnungsbau nimmt diesen Trend nur teilweise auf. Zwar entsteht die Mehrzahl der fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Aber ein Drittel der Neubauten entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Unter den rund 40.000 pro Jahr gebauten Wohneinheiten befinden sich rund 10.000 Einfamilienhäuser. Der Anteil wird aber kleiner. Denn während sich der Wohnbau insgesamt zumindest leicht beschleunigt hat, geht die Zahl neuer Einfamilienhäuser sukzessive zurück.

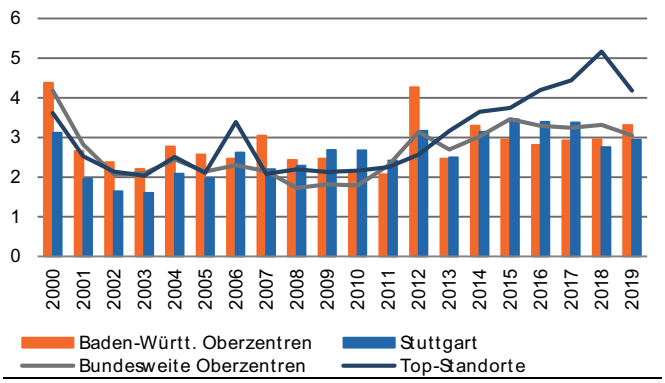
Mit Blick auf die demografischen Daten werden zu viele Einfamilienhäuser gebaut

DER WOHNUNGSBAU IN BADEN-WÜRTTEMBERG STAGNIERT BEI RUND 40.000 WOHNUNGEN JÄHRLICH (ANZAHL WOHNUNGEN)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

NEUBAU FÄLLT INSGESAMT LEICHT UNTERDURCHSCHNITTLICH AUS (FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Die mietdämpfende Wirkung eines stärkeren Wohnungsbaus dürfte sich in Grenzen halten. Mit rund drei neu gebauten Wohnungen je 1.000 Einwohner fällt der Wohnungsbau eher moderat aus. Aufgrund der Baugenehmigungen wären etwas höhere Fertigstellungszahlen möglich. Als limitierender Faktor kommt die hoch ausgelastete Bauwirtschaft infrage. Dennoch gelang es im vergangenen Jahr mit 41.500 fertiggestellten Wohnungen den höchsten Wert seit 2001 zu erreichen. Mit Blick auf die gegenwärtigen Engpässe bei Baustoffen – Bauholz, Dämmstoffe und auch Baustahl – dürften die Neubauzahlen im laufenden Jahr eher etwas geringer ausfallen.

Der Wohnungsbau fällt trotz hoher Nachfrage eher moderat aus

Fazit Wohnungsmarkt

Der Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg ist trotz des verlangsamten Einwohnerwachstums hoch. Das zeigen etwa die in Stuttgart, Freiburg und Heidelberg auf hohem Niveau steigenden Mieten. Dennoch hat der Wohnbau nur moderat angezogen, seit 2016 stagnieren die Fertigstellungszahlen. Daher dürfte die verlangsamte Mietdynamik vor allem dem gebremsten Einwohnerzuwachs und dem hohen Mietniveau geschuldet sein. Selbst wenn sich die verhaltende Einwohnerentwicklung fortsetzt, werden moderate Neubauzahlen wohl weiter steigende Mieten hervorrufen. Zudem klaffen der Wohnungsbedarf und das Neubauangebot mit relativ vielen Einfamilienhäusern auseinander. Außerdem steigt die Zahl der privaten Haushalte lediglich durch das Wachstum bei Einpersonen-Haushalten. Das Mietplus im laufenden Jahr dürfte unter dem Strich unter 2 Prozent liegen. Neben den hohen Mieten dürfte der durch Homeoffice vergrößerte Suchradius die Mietentwicklung verlangsamen.

Stagnierende Einwohnerzahl und hohes Mietniveau dämpfen Mietdynamik

Mieten dürften 2021 um weniger als 2 Prozent steigen

Für Anleger bleiben Wohnungen in Baden-Württemberg insgesamt attraktiv, auch wenn die Mieten voraussichtlich langsamer steigen. Durch das eher knappe Angebot und die geringe Arbeitslosigkeit ist das Vermietungsrisiko vergleichsweise gering. Das führt allerdings zu hohen Preisen und entsprechend niedrigen Renditen für Mehrfamilienhäuser. Dabei sollte eine mögliche Verschärfung der Mietregulierung durch die nächste Bundesregierung bedacht und die zukünftige Mietentwicklung konservativ angesetzt werden.

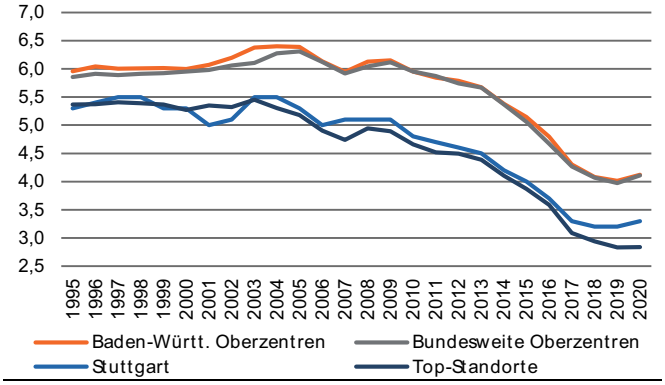
Verschärfte Mietregulierung ist wahrscheinlich

MIETRENDITEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

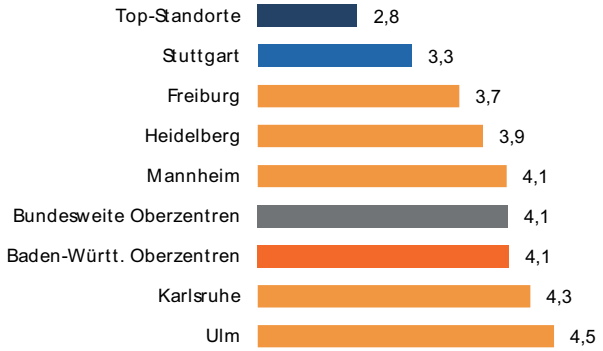
Seit April 2019 ist die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen durchgängig negativ. Entsprechend groß ist die Anlegernachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien. Allerdings geht es seit Jahresbeginn mit den Anleiherenditen bergauf, die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihen lag Ende Mai nur noch knapp unter der Nulllinie. Aber auch auf diesem Niveau bieten Immobilien einen deutlichen Renditevorteil und bleiben damit attraktiv. In Baden-Württemberg weisen die anfänglichen Mietrenditen für Büro- und Handelsobjekte kaum Unterschiede zum bundesweiten Niveau auf. Die Mehrfamilienhäuser in den Oberzentren sind dagegen relativ teuer.

Mehrfamilienhäuser in Baden-Württemberg sind teurer als im bundesweiten Durchschnitt

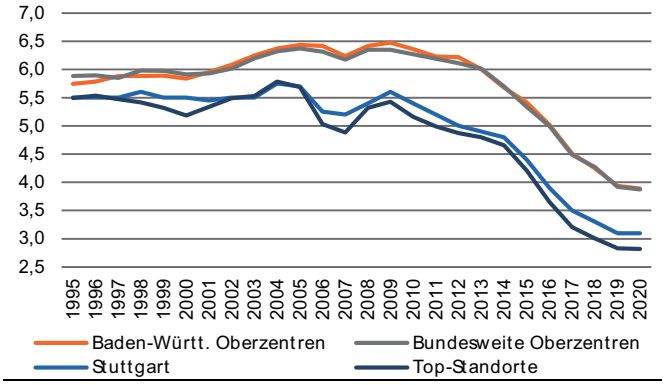
RENDITEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN SEIT 1995 (ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN)



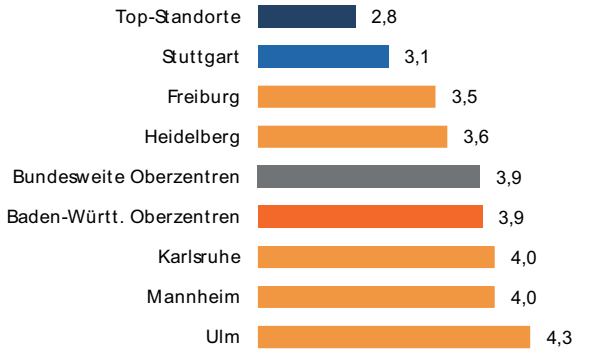
RENDITEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN 2020 (ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN)



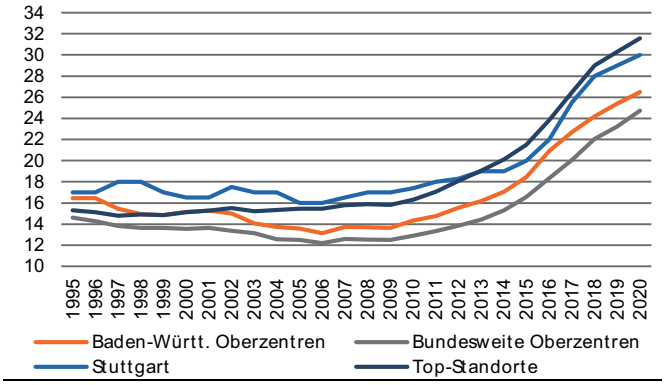
RENDITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN SEIT 1995 (ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN)



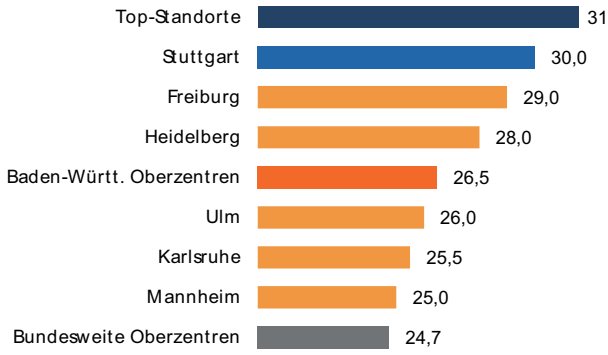
RENDITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN 2020 (ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN)



ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN SEIT 1995 (VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER)



ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN 2020 (VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER)



Quelle: bulwiengesa

Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.

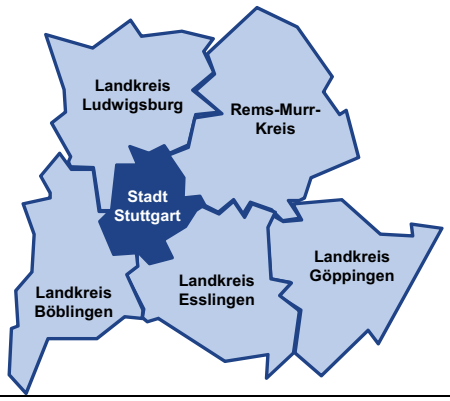
REGION STUTTGART

Region Stuttgart im Überblick

Region Stuttgart: Wachsender und wirtschaftsstarker Ballungsraum im Südwesten Deutschlands

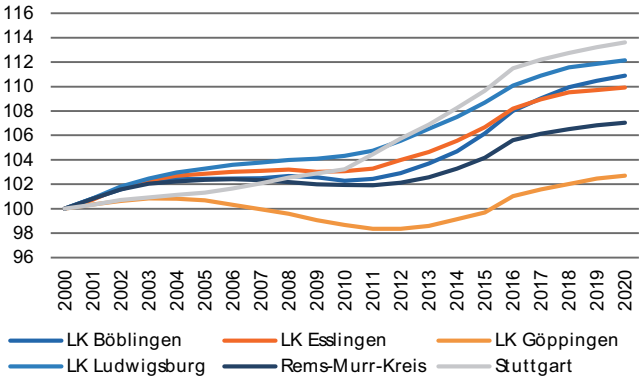
Die wirtschaftsstarke Region setzt sich aus der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart und den fünf Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr-Kreis zusammen. Im Ballungsraum – Durchmesser etwa 80 Kilometer – leben 2,8 Mio. Einwohner, gut ein Viertel der Bevölkerung Baden-Württembergs. Binnen zehn Jahren ist die Region um fast 200.000 Menschen, mehr als 7 Prozent, gewachsen. Die Wirtschaftsleistung erreicht mit 156 Mrd. Euro (2018) 30 Prozent des baden-württembergischen Bruttoinlandsprodukts. Die Wirtschaftsleistung je Einwohner (2018) fällt mit 56.000 Euro fast 40 Prozent höher als der deutsche Durchschnitt aus. Der wirtschaftliche Erfolg fußt auf einer Vielzahl erfolgreicher Unternehmen, die wie Daimler, Stihl oder Trumpf oft in der jeweiligen Produktkategorie international führend sind. Das produzierende Gewerbe hat einen sichtbar überdurchschnittlichen Stellenwert. Neben dem Fahrzeugbau dominieren Autozulieferung und Maschinenbau, aber auch IT. Günstig für die wirtschaftliche Entwicklung ist die gute Verkehrsanbindung. Allerdings ist die Region staugeplagt. Der Arbeitsmarkt ist vor allem durch Fachkräftemangel geprägt, wenngleich Nachwuchskräfte an über 20 Hochschulen ausgebildet werden. Durch die hohe Bedeutung der Automobilindustrie könnte der Arbeitsmarkt unter dem Wandel zur Elektromobilität leiden. Zur Unterstützung der regionalen Entwicklung wurde 1994 der „Verband Region Stuttgart“ ins Leben gerufen. 2027 findet die Internationale Bauausstellung (IBA) in der Region Stuttgart mit dem Thema „Das urbane Leben in der Zukunft“ statt.

FÜNF LANDKREISE UMSCHLIESSEN DIE STADT STUTTGART



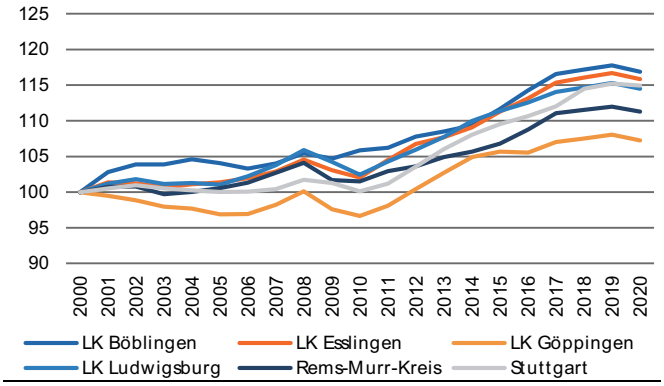
Quelle: Stadt Stuttgart

DIE REGION WÄCHST – ABER NICHT MEHR GANZ SO SCHNELL (EINWOHNERZAHL 2000 = 100)



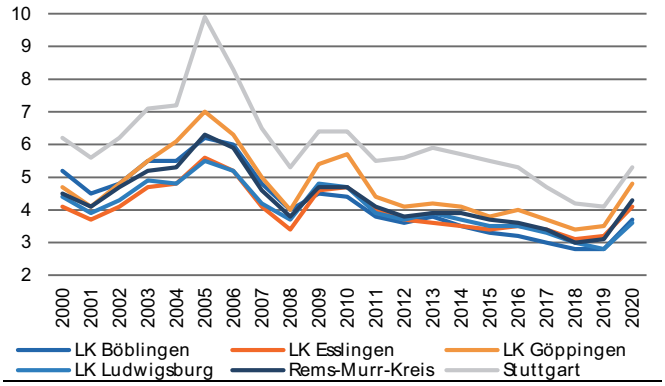
Quelle: Scope, DZ BANK

BESCHÄFTIGUNG IST BIS ZUR PANDEMIE KRÄFTIG GESTIEGEN (BESCHÄFTIGTENZAHL 2000 = 100)



Quelle: Scope, DZ BANK

ARBEITSLOSENQUOTE IST DURCH CORONA GESTIEGEN (IN %)



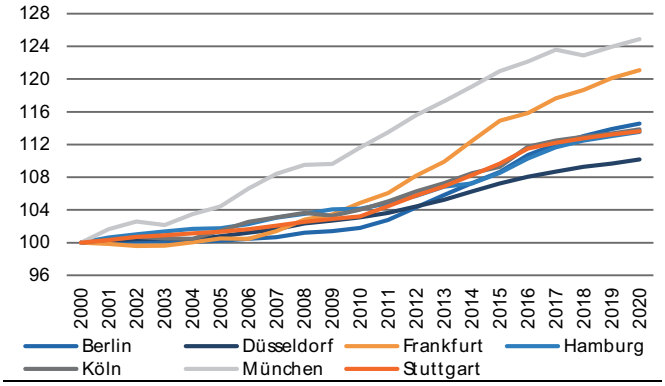
Quelle: bulwiengesa

Stadt Stuttgart

Wirtschaftsstarke Metropole im Südwesten Deutschlands

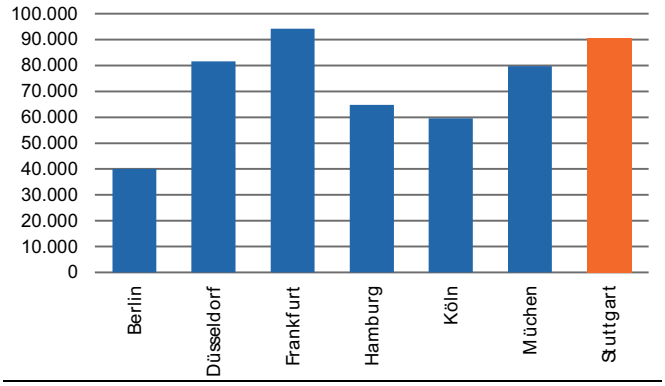
Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit fast 640.000 Einwohnern die größte Stadt in Baden-Württemberg. Bundesweit liegt sie auf Platz sechs. Stuttgart ist das Zentrum eines fast 3 Mio. Einwohner umfassenden wirtschaftsstarken Ballungsraums. Im Unterschied zu den anderen deutschen Top-Standorten hat die Industrie mit weltweit bekannten Unternehmen wie Bosch, Daimler und Porsche in Stuttgart einen hohen Stellenwert, wenngleich auch hier der Löwenanteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich tätig ist. Mit Blick auf die international hohe Nachfrage nach Industrieerzeugnissen und Fahrzeugen dürfte die Stuttgarter Wirtschaft die Corona-Krise relativ gut überstanden haben, auch wenn die Produktion wie bei Daimler durch fehlende Mikrochips zeitweilig stockte. Die Arbeitslosenquote stieg durch die Pandemie um etwa 1 Prozentpunkt auf 5,2 Prozent im Mai 2021. Neben dem Fahrzeug- und Maschinenbau haben Luft- und Raumfahrt und IT einen hohen Stellenwert. Bedeutsam ist aber auch das Verlagswesen und die Kreativwirtschaft. Urbanisierung und der Fachkräftebedarf der Wirtschaft haben in den zurückliegenden Jahren zu einem kräftigen Einwohnerzuwachs geführt. Gegenüber 2010 ist die Stadt um fast 60.000 Menschen oder gut 10 Prozent gewachsen. Entsprechend angespannt ist die Situation am Stuttgarter Wohnungsmarkt, der nach München und Frankfurt die drittteuersten Kaufpreise und Mieten in Deutschland aufweist. In den kommenden Jahren soll das Bahnprojekt Stuttgart 21 den Markt mit neuen Wohnungen entlasten. Als Immobilienstandort hat Stuttgart in den zurückliegenden Jahren an Statur gewonnen. 2018 und 2019 wurden jeweils rund 2,5 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. 2020 halbierte sich das Volumen durch die Pandemie.

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



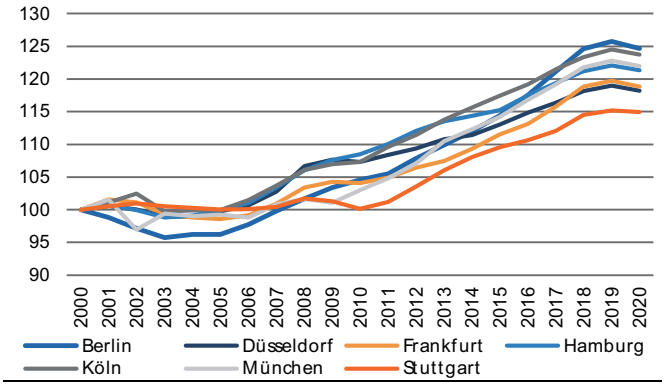
Quelle: Scope, DZ BANK

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF IN EURO (2018)



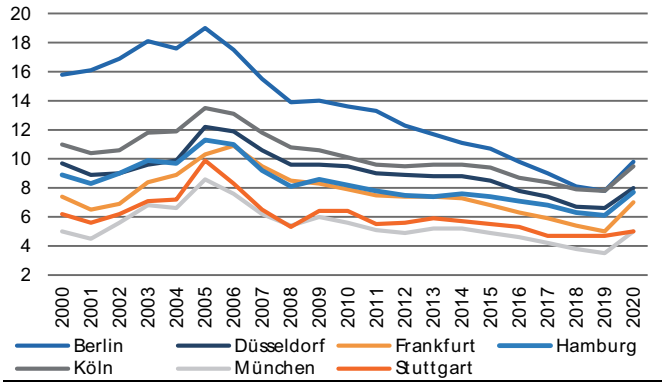
Quelle: Statistisches Bundesamt

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Scope, DZ BANK

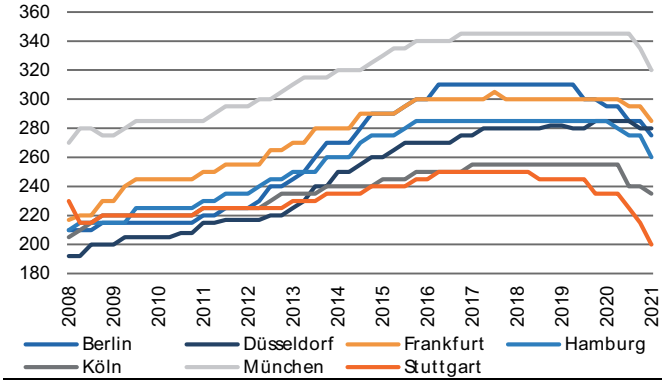
ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



Quelle: bulwiengesa

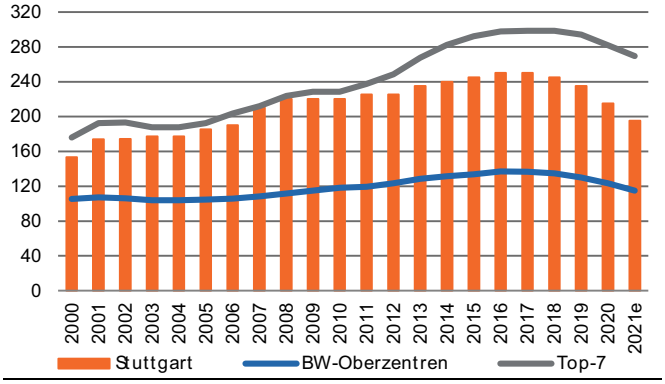
Stuttgart: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (IN EURO JE M²)

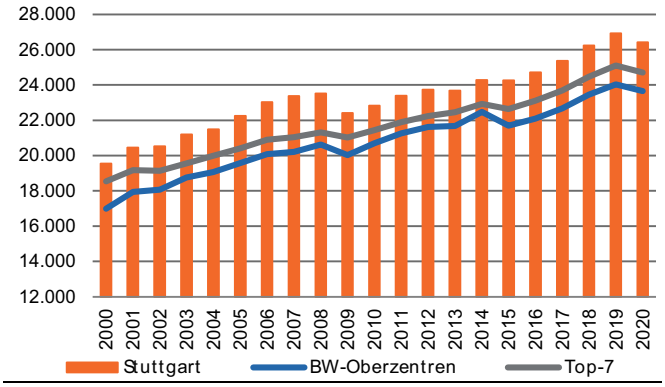


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Anhaltender Mietrückgang in den Stuttgarter 1A-Lagen

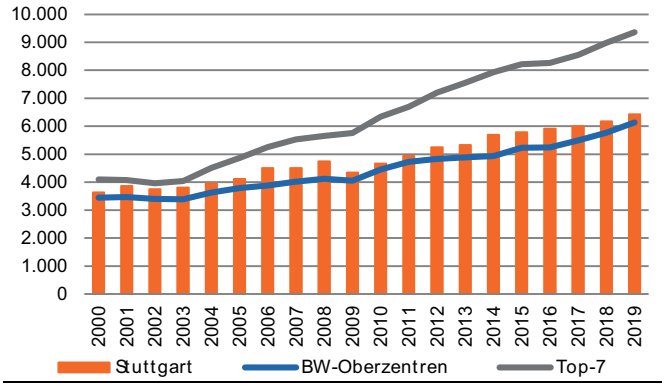
Stuttgart profitiert mit den 2,8 Mio. Einwohnern der Region von einem großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet. Die Bedeutung von Touristen als Käufersegment fällt dagegen geringer als bei den anderen Top-Standorten aus. Die Folgen der 2020 eingebrochenen Besucherzahlen sind somit weniger gravierend. Dennoch ist die Stuttgarter Spitzenmiete in den 1A-Lagen vergleichsweise kräftig auf 200 Euro je Quadratmeter im ersten Quartal 2021 gesunken. Damit ist sie auf das Niveau von 2006/2007 zurückgegangen. Zudem setzte der Mietrückgang bereits 2018 ein. Dafür lassen sich verschiedene Ursachen anführen. Ein Belastungsfaktor sind Großbaustellen wie das Jahrhundertprojekt Stuttgart 21 oder die Marktplatz-Baustelle. Schwerwiegender ist das ausgeweitete Verkaufsflächenangebot. Die hohe Kundenfrequenz und die Flächenknappheit der zentralen 1A-Lage Königstraße haben die Entwicklung großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte angeschoben, die die Verkaufsfläche in der City um gut 20 Prozent erhöhte. 2014 eröffneten an den entgegengesetzten Enden der City die Shopping-Center MILANEO und Gerber mit zusammen 60.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Das war offenbar zu viel des Guten. Während sich das MILANEO etablieren konnte, bereitete im Gerber vor allem das Obergeschoss Probleme. Daher fiel 2019 der Beschluss, das Center umzubauen. Es ist beabsichtigt, das Obergeschoss in Büro- und Hotelnutzung umzuwidmen. Der angesprochene Mietrückgang dürfte sich im laufenden Jahr durch die strukturelle Neuausrichtung des innerstädtischen Einzelhandels trotz des nahenden Endes der Pandemie auf knapp unter 200 Euro je Quadratmeter fortsetzen.

KAUFKRAFT JE EINWOHNER (IN TAUSEND EURO)



Quelle: bulwiengesa

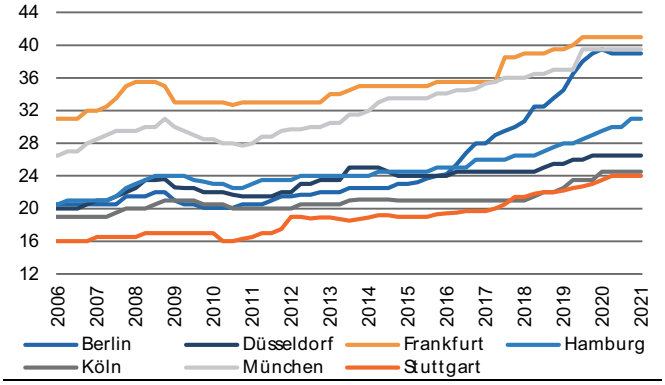
GÄSTE-ÜBERNACHTUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

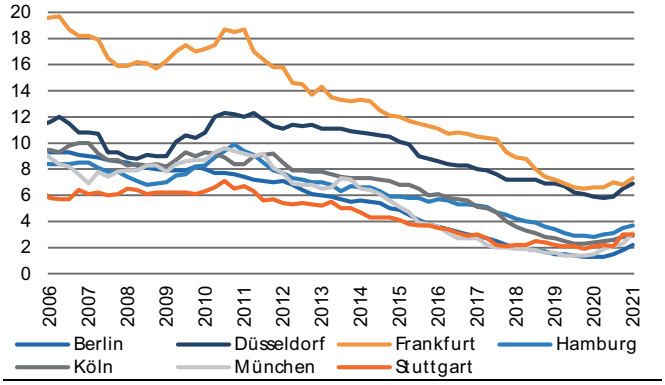
Stuttgart: Büroimmobilien

SPITZENMIETE BÜRO (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa

LEERSTANDSQUOTE (IN %)

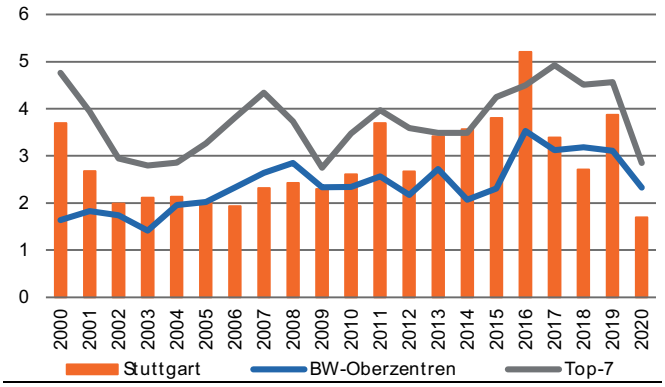


Quelle: bulwiengesa

Stuttgart unterscheidet sich von den anderen Top-Standorten durch eine viel höhere Bedeutung der Industrie, auch wenn in der baden-württembergischen Landeshauptstadt der Löwenanteil der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor tätig ist. Am Büromarkt dürfte dieser Hintergrund für den vergleichsweise niedrigen Büroflächenumsatz verantwortlich sein, der bis 2010 oft unter 200.000 Quadratmetern jährlich lag. Danach belebte sich die Marktaktivität, von 2011 bis 2019 stieg der jährliche Durchschnitt auf 275.000 Quadratmeter. Die kräftige Büroflächennachfrage im wirtschaftsstarken Ballungsraum reduzierte den ohnehin niedrigen Anteil leer stehender Büroflächen auf 2 Prozent. Die Spitzenmiete kletterte 2017 erstmals auf mehr als 20 Euro je Quadratmeter. 2020 ließ die Pandemie den Büroflächenumsatz auf 135.000 Quadratmater einbrechen, stärker als an den anderen Top-Standorten. Vor allem fehlende Großabschlüsse drückten das Marktergebnis nach unten. Nur ein Abschluss wies 2020 eine Fläche im fünfstelligen Quadratmeter-Bereich auf. Unter den zehn größten Mietabschlüssen dominierten vierstellige Werte. Trotzdem blieb die Spitzenmiete bis zum ersten Quartal 2021 stabil mit 24 Euro je Quadratmeter. Durch einen etwas höheren Flächenneuzugang, die Rezession des vergangenen Jahres und Homeoffice weitete sich die Leerstandsquote auf 3 Prozent aus. Der anhaltende Lockdown führte im ersten Quartal 2021 erneut zu einem schwachen Büroflächenumsatz von lediglich 32.000 Quadratmetern – ohne negativen Einfluss auf Spitzenmiete und Leerstand. Untervermietungsangebote werden wie auch an anderen Standorten zahlreicher. Durch die Neuorientierung am Büromarkt dürften Leerstände 2021 leicht zunehmen, während die Spitzenmiete geringfügig nachgeben könnte.

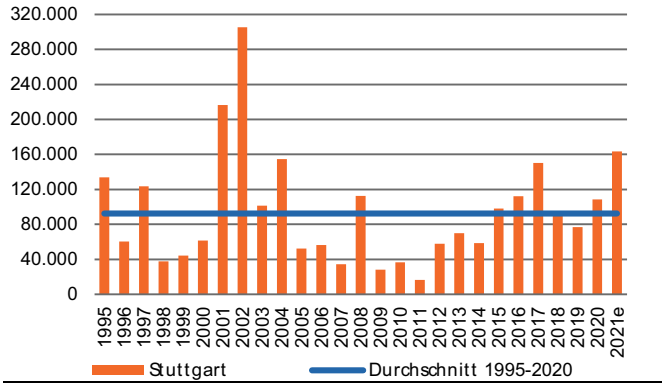
Corona-Krise und Homeoffice haben bislang keinen negativen Einfluss auf die Spitzenmiete

BÜROFLÄCHENUMSATZ (IN % DES FLÄCHENBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

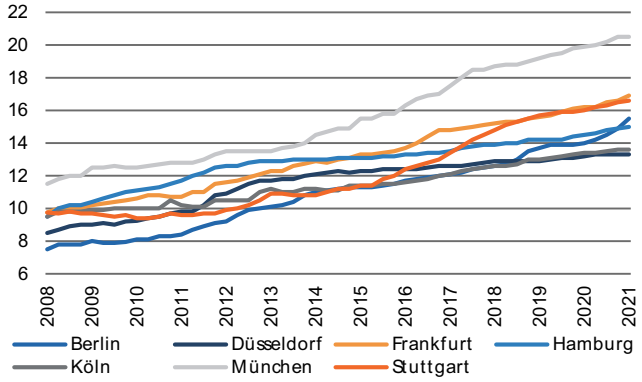
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (IN M²)



Quelle: bulwiengesa

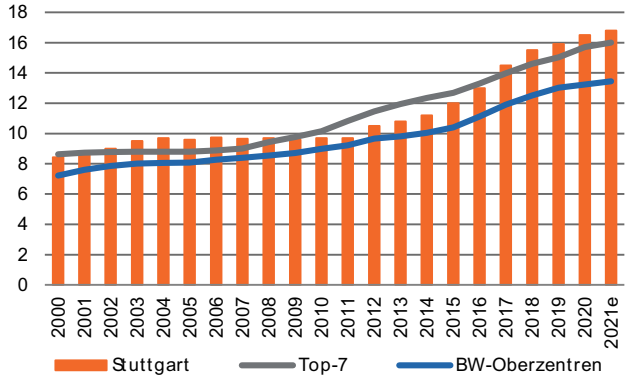
Stuttgart: Wohnimmobilien

DURCHSCHNITTLICHE MIETE BEI ERSTBEZUG (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa

DURCHSCHNITTLICHE MIETE BEI ERSTBEZUG (IN EURO JE M²)

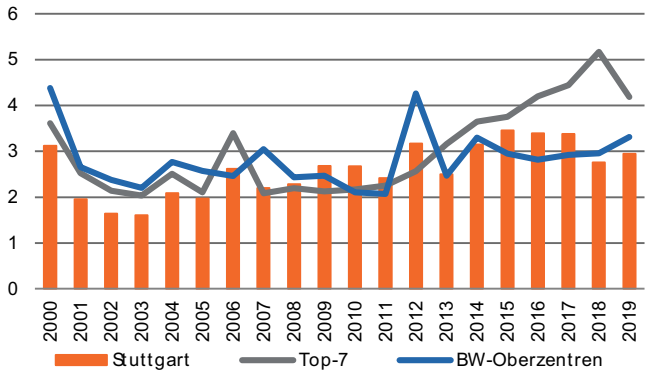


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Die Stuttgarter Einwohnerzahl ist den zurückliegenden zehn Jahren kräftig um 10 Prozent – rund 60.000 Neubürger – gewachsen. Der hohe Fachkräftebedarf, das breite kulturelle Angebot und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Region sind die Pluspunkte der baden-württembergischen Landeshauptstadt. Zu den Schattenseiten zählt der anhaltend angespannte Wohnungsmarkt. Limitiert von der topografischen Kessellage kann das Wohnungsangebot den hohen Bedarf nicht decken. Während die Zahl der privaten Haushalte von 2009 bis 2019 um rund 35.000 stieg, entstanden lediglich 18.000 Wohnungen. Das trieb die durchschnittliche Erstbezugsmiete seit 2010 um 70 Prozent auf 16,60 Euro je Quadratmeter im ersten Quartal 2021 nach oben. Im Spitzensegment werden bis zu 22 Euro je Quadratmeter verlangt. Beliebt sind Halbhöhenlagen wie der Killesberg oder die Stadtteile Degerloch und Stuttgart-Ost. Ein Ende des Wohnungsmangels ist nicht in Sicht. Die Areale von Stuttgart 21 werden wohl erst nach 2030 bebaut, sodass bis dahin nur die im Stadtgebiet verteilten – meist kleineren – Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Das mit Abstand größte Projekt ist der Eiermann-Campus auf dem Gelände der ehemaligen IBM-Zentrale in Stuttgart-Vaihingen. Hier sollen bis 2025 1.400 Wohnungen entstehen. Weitere Mietanstiege sind vorgezeichnet. Der langsamere Zuzug und die hohen Mieten bremsen jedoch, zumal durch Homeoffice das Umland mit günstigeren Mieten lockt. Wir gehen im laufenden Jahr von einem Plus von knapp unter 2 Prozent aus.

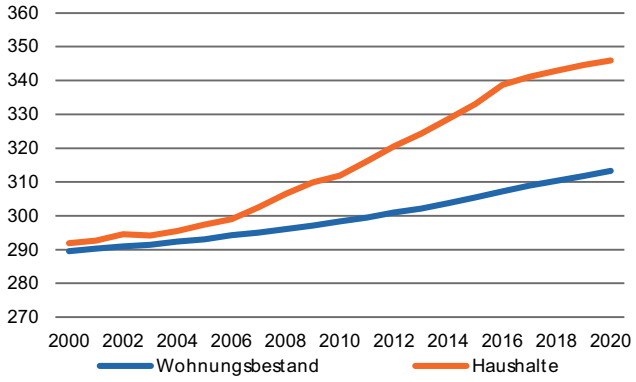
Stuttgart ist gefragt: Die Mieten sind im Vergleich der Top-Standorte überdurchschnittlich gestiegen

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: Scope

ENTWICKLUNG VON WOHNUNGSBESTAND UND PRIVATEN HAUSHALTEN (JEWEILS IN TAUSEND)



Quelle: Scope

Region Stuttgart: Immobilienmärkte der Landkreise

Landkreis Böblingen

Der Landkreis Böblingen mit fast 400.000 Einwohnern (plus 8 Prozent in zehn Jahren) grenzt südwestlich an Stuttgart. Mit der hohen Wirtschaftsleistung je Einwohner von 66.000 Euro (2018) zählt der Kreis zu den wirtschaftsstärksten in Deutschland. Die Verkehrsanbindung ist mit den Autobahnen A8/A81 und mehreren S-Bahn-Linien günstig. Trotz Corona-Krise liegt die Arbeitslosenquote unter 4 Prozent (Mai 2021, 3,7 Prozent). Die beiden größten Städte sind Sindelfingen (65.000 Einwohner) und Böblingen (50.000 Einwohner). Die wirtschaftliche Bedeutung von Sindelfingen fußt vor allem auf dem traditionsreichen Daimler-Standort mit etwa 35.000 Beschäftigten. Böblingen ist auch ein bedeutender Industriestandort. Die Autoindustrie ist hier ebenfalls mit Daimler vertreten. Bekannt ist Böblingen aber vor allem als IT-Standort durch Hewlett-Packard und IBM. Böblingen und Sindelfingen sind zudem die herausragenden Shopping-Standorte im Landkreis mit jeweils zwei Einkaufszentren und hohen Zentralitätswerten. Im Bildungsbereich ist das Herman Hollerith Zentrum als Teil der Fakultät Informatik der Hochschule Reutlingen hervorzuheben. In Böblingen ist ein Großprojekt geplant. Zwischen Fußgängerzone und Bahnhof soll auf dem ehemaligen Postareal ein neues Stadtquartier nebst Wohnhochhaus entstehen.

Landkreis Esslingen

Im südöstlich von Stuttgart gelegenen Landkreis Esslingen leben mehr als eine halbe Million Menschen. Mit der Autobahn A8, der Bundesstraße B10 und S-Bahn ist der Landkreis gut an Stuttgart angebunden. Wirtschaftlich hat der Fahrzeug- und Maschinenbau eine hohe Bedeutung. Der Landkreis profitiert zudem vom Flughafen bei Filderstadt und der Messe. Hier hat sich ein größerer Bürostandort in Leinfelden-Echterdingen entwickelt. Die größte Stadt des Kreises ist Esslingen am Neckar, die mit 94.000 Einwohnern allmählich auf die Großstadtgrenze zusteuert. Die Stadt ist ein bedeutender Industriestandort. Wichtige Unternehmen sind Eberspächer, Festo und Müller Weingarten. Esslingen am Neckar ragt zudem mit dem Shopping-Center ES! als Einkaufsstandort heraus. Ein großes Immobilienprojekt wird in Form der CO_2-neutralen Quartiersentwicklung Neue Weststadt mit Wohnungen, Flächen für junge Unternehmen und dem Innenstadtcampus der Hochschule Esslingen realisiert. Durch die Hochschule mit mehr als 6.000 Studierenden fungiert die Stadt als größter Bildungsstandort des Landkreises. Allerdings ist die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen fast genauso groß. Die Arbeitslosenquote im Landkreis lag im Mai 2021 bei 4,1 Prozent.

Landkreis Göppingen

Im Unterschied zu den vier anderen Landkreisen der Region Stuttgart schließt der Landkreis Göppingen nicht direkt an Stuttgart an, sondern grenzt östlich an den Landkreis Esslingen. Die Hauptverkehrsader in Richtung Stuttgart ist die Bundesstraße B10. Zudem führt die Autobahn A8 durch den Landkreis. Eine Anbindung an

"TOP 5" STÄDTE DER FÜNF LANDKREISE NACH EINWOHNERZAHL

Landkreis Böblingen			Landkreis Esslingen			Landkreis Göppingen			Landkreis Ludwigsburg			Rems-Murr-Kreis		
Stadt	EW in Tsd.	Zentralität	Stadt	EW in Tsd.	Zentralität	Stadt	EW in Tsd.	Zentralität	Stadt	EW in Tsd.	Zentralität	Stadt	EW in Tsd.	Zentralität
Sindelfingen	65	172	Esslingen a. N.	94	10	Göppingen	58	159	Ludwigsburg	94	165	Waiblingen	56	95
Böblingen	50	133	Filderstadt	46	84	Geislingen	28	134	Bietigh.-Bissingen	43	119	Fellbach	46	128
Leonberg	49	95	Nürtingen	41	96	Eislingen	28	95	Kornwestheim	34	88	Schorndorf	40	116
Herrenberg	32	81	Kirchheim u.T.	41	121	Ebersbach	16	60	Vaihingen	30	68	Backnang	37	162
Weil der Stadt	19	87	Leinfeld.-Echterd.	40	94	Uhingen	14	86	Remseck	27	60	Winnenden	28	78

Quelle: bulwiengesa

EW = Einwohner, Zentralität = Einzelhandelszentralität in Punkten

das Stuttgarter S-Bahn-Netz fehlt hingegen. Allerdings wurde der Landkreis Anfang 2021 voll in den regionalen Tarifverbund integriert. Maschinenbau und Metallverarbeitung sind bedeutende Wirtschaftszweige. Bekannte Unternehmen sind Märklin, WMF oder der Rohrleitungshersteller Georg Fischer. Mit 260.000 Einwohnern ist der Kreis der einwohnerschwächste der Region. Die größere Entfernung nach Stuttgart schlägt sich in einem langsameren Einwohnerwachstum nieder. Von 2005 bis 2014 ging die Einwohnerzahl sogar leicht zurück. Die Wohnungsmieten fallen im Vergleich zu den übrigen Landkreisen deutlich günstiger aus. Studienmöglichkeiten werden in Geislingen und Göppingen an Standorten der Hochschulen Esslingen und Nürtingen geboten. Die Arbeitslosenquote weist mit 4,5 Prozent (Mai 2021) den höchsten Wert der Landkreise in der Region Stuttgart auf.

Landkreis Ludwigsburg

Der nordwestlich von Stuttgart gelegene Landkreis Ludwigsburg ist mit fast 550.000 Einwohnern bundesweit einer der bevölkerungsstärksten. Zudem ist der Einwohnerzuwachs binnen zehn Jahren mit über 7 Prozent ausgeprägt. Im Wesentlichen dürfte dazu die gute wirtschaftliche Entwicklung beigetragen haben. Die Wirtschaftsleistung je Einwohner erreicht einen hohen Wert von 47.000 Euro (2018). Zudem ist die Arbeitslosenquote mit 3,5 Prozent (Mai 2021) trotz Pandemie niedrig. Die Anbindung an Stuttgart ist über die Bundesstraßen B10 und B27 sowie die Autobahn A81 günstig. Darüber hinaus ist der Landkreis an das S-Bahn-Netz angebunden. Bedeutende Branchen sind der Maschinenbau, Automotive und Elektrotechnik. Beispiele für bekannte Unternehmen sind Beru oder Mann+Hummel. In der Stadt Ludwigsburg ist zudem die Kreativwirtschaft gut vertreten. Hier haben auch die Filmakademie Baden-Württemberg sowie die Akademie für darstellende Kunst ihren Sitz. Weitere Bildungseinrichtungen sind die Hochschule für öffentliche Finanzen und die Pädagogische Hochschule. Insgesamt kommt die Stadt Ludwigsburg, die mit 94.000 Einwohnern fast die Großstadtgrenze erreicht hat, auf über 10.000 Studierende. Sie ist zudem mit drei Einkaufszentren der zentrale Shopping-Standort des Landkreises. Die zweitgrößte Stadt im Kreis ist Bietigheim-Bissingen mit etwas über 43.000 Einwohnern. Hier hat die Dürr AG als größtes Unternehmen den Hauptsitz.

Rems-Murr-Kreis

Rems-Murr-Kreis

Der Rems-Murr-Kreis mit gut 430.000 Einwohner grenzt nordöstlich an Stuttgart. Das zehnjährige Einwohnerplus fällt mit 5 Prozent etwas geringer als im Durchschnitt der Region Stuttgart aus. Das gilt auch für die Wirtschaftsleistung je Einwohner mit rund 35.000 Euro (2018). Die Arbeitslosenquote lag im Mai 2021 bei 4,2 Prozent. Mit Blick auf die Flächenausdehnung ragt der Rems-Murr-Kreis mit 860 Quadratkilometern heraus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den S-Bahn-Anschluss gut. Dagegen verfügt der Landkreis als einziger in der Region Stuttgart über keinen Autobahnanschluss. Die Straßenanbindung nach Stuttgart erfolgt über die Bundesstraßen B14 und B29. Der wichtigste Wirtschaftszweig ist der Maschinenbau. Zu den bekanntesten Unternehmen zählen Kärcher und Stihl. Die größten Städte im Rems-Murr-Kreis sind Waiblingen, Fellbach und Schorndorf mit 56.000, 46.000 beziehungsweise 40.000 Einwohnern. Sie sind im südwestlichen Teil des Kreises in Richtung Stuttgart gelegen, während der dünner besiedelte östliche Teil als Tourismusregion mit Remstal, Schwäbischem Wald und dem Naturparkzentrum Murrhardt punkten kann. In Backnang soll in den kommenden Jahren ein großes Quartiersprojekt (Backnang West) im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2027 verwirklicht werden.

Büromarkt Landkreise

Größer als Stuttgart: Die fünf Landkreise verfügen über fast 11 Mio. Quadratmeter Bürofläche

Der Büromarkt in den fünf Landkreisen lässt sich – in Anlehnung an Michael Endes Bestseller Jim Knopf – ein wenig als Scheinriese charakterisieren. Mit fast 11 Millionen Quadratmetern Bürofläche können es die Landkreise mit den größten Büromärkten Deutschlands aufnehmen. Das Marktgeschehen verläuft jedoch vollkommen unterschiedlich. Während die Büromärkte der Metropolen von hohen Flächenumsätzen und spekulativen Büroprojekten geprägt sind, werden Büroprojekte in der betrachteten Region vor allem bedarfsorientiert für die Verwaltungsaufgaben der öffentlichen Hand und der ansässigen Unternehmen entwickelt. Der hohe Anteil des produzierenden Gewerbes bremst ebenfalls im Unterschied zu stärker dienstleistungslastigen Standorten das Büromarktgeschehen. Entsprechend niedrig fällt der jährliche Büroflächenumsatz mit 70.000 Quadratmetern aus. Zum Vergleich: Am flächenmäßig etwas kleineren Frankfurter Büromarkt erreicht der jährliche Flächenumsatz im Durchschnitt etwa eine halbe Million Quadratmeter.

BÜROMARKT: DATEN FÜR DIE LANDKREISE IN DER REGION STUTTGART

Landkreise *Städte*	Einwohner (2019)		Arbeitslosenquote (2020)	Bürofläche (2020)		Bürobeschäftigte (2019)		Leerstandsquote (2020)	Büroflächenumsatz (5J-Durchschnitt)	Spitzenmiete (2020)	Mietrendite (2020)
	in Tsd.	5J-Entw. in %	in %	in Tsd. m²	5J-Entw. in %	in Tsd.	5J-Entw. in %	in %	in Tsd. m²	in Euro je m²	in %
Landkreis Böblingen	**393**	**5,5**	**3,7**	**2.373**	**5,7**	**76**	**9,3**	**5,1**	**16**	**14,5**	**5,1**
Sindelfingen	*65*									*14,7*	
Landkreis Esslingen	**535**	**3,9**	**4,1**	**2.711**	**3,0**	**88**	**9,0**	**5,1**	**17**	**15,5**	**5,1**
Esslingen am Neckar	*94*									*14,5*	
Landkreis Göppingen	**258**	**3,3**	**4,8**	**1.149**	**3,0**	**36**	**2,6**	**6,4**	**8**	**12,1**	**6,4**
Göppingen	*58*									*12,5*	
Landkreis Ludwigsburg	**545**	**4,0**	**3,6**	**2.639**	**3,2**	**88**	**8,9**	**5,6**	**17**	**13,3**	**5,6**
Ludwigsburg	*94*									*14*	
Rems-Murr-Kreis	**427**	**3,4**	**4,3**	**1.904**	**2,6**	**64**	**9,0**	**5,9**	**12**	**12,7**	**5,9**
Waiblingen	*56*									*12,8*	
Landkreise	**2.157**	**4,1**	**4,1**	**10.776**	**3,5**	**352**	**7,8**	**5,62**	**70**	**13,62**	**5,62**

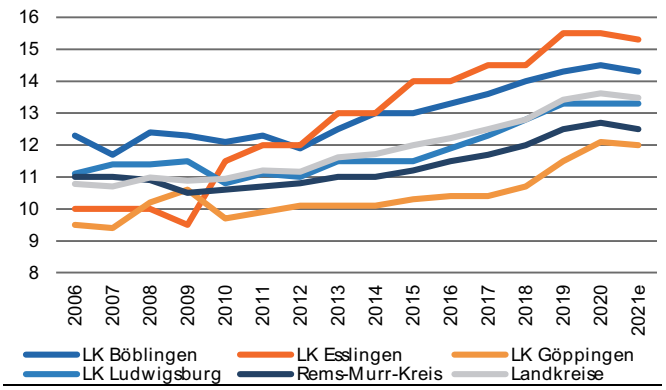
Quelle: bulwiengesa, Scope, DZ BANK

5J-Entw. = 5 Jahres-Entwicklung

An den regionalen Bürostandorten werden hohen Mieten gezahlt

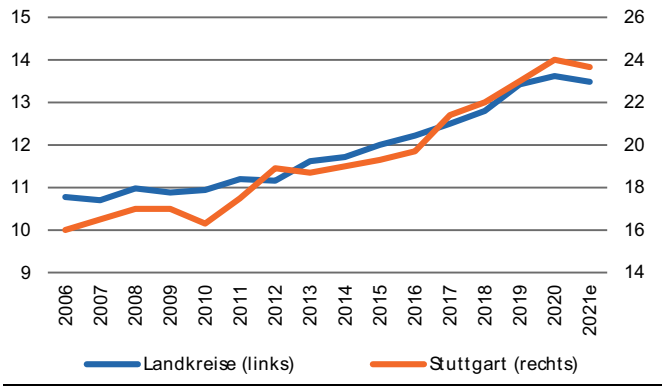
Die wesentlichen regionalen Bürostandorte sind die größeren Städte wie Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Waiblingen. Die Bürospitzenmieten von 12,50 bis 15,50 Euro je Quadratmeter liegen fast auf dem Niveau der baden-

BÜROSPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



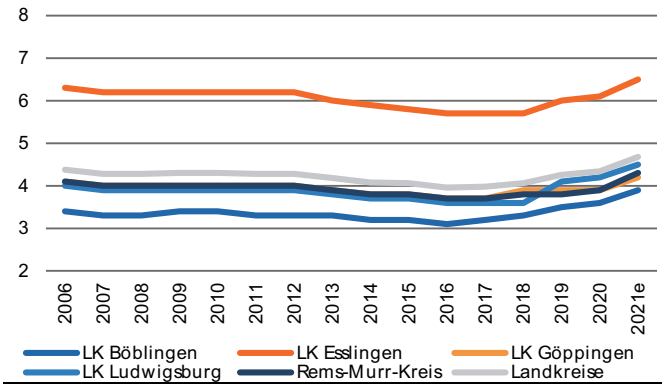
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜROSPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



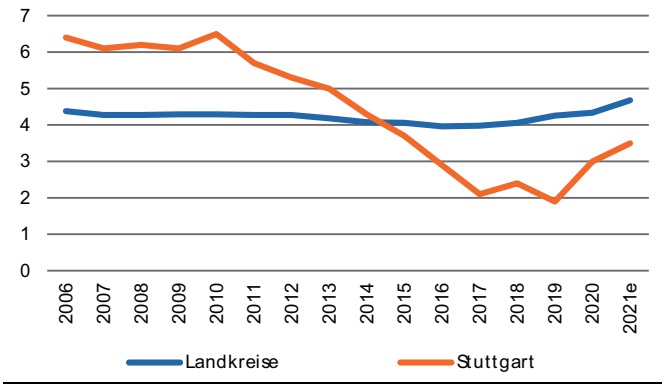
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE (IN %)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE (IN %)



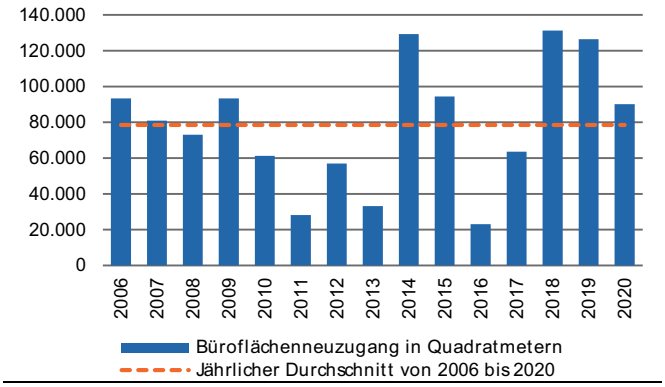
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

württembergischen Großstädte. Die Mieten zogen angesichts des in den zurückliegenden Jahren hohen Büroflächenbedarfs fortwährend an. Die Mietentwicklung verlief im Wesentlichen analog zum Stuttgarter Büromarkt.

Höhere Bürobauaktivität und Corona führten zu einer leichten Ausweitung des Leerstands

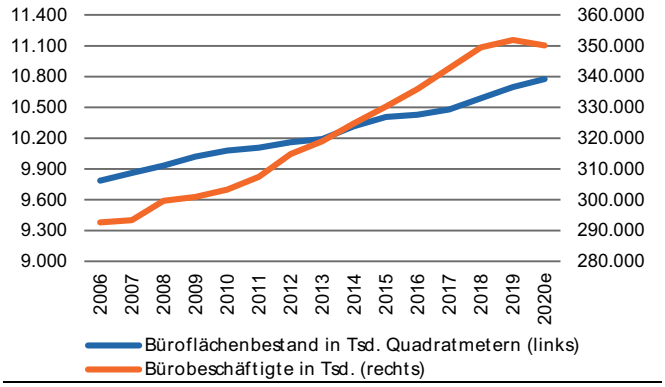
Das Büroflächenangebot hat sich verknappt, weil das Büroflächenwachstum mit einem fünfjährigen Zuwachs von 3,5 Prozent nicht mit dem etwa doppelt so kräftigen Anstieg der Bürobeschäftigung Schritt halten konnte. Als Folge bauten sich die ohnehin relativ niedrigen Büroleerstände weiter ab, jedoch nicht in dem Maße, wie es am Stuttgarter Büromarkt zu beobachten war. Ab 2018 – und damit vor Beginn der Corona-Krise – haben sich die Leerstände jedoch leicht ausgeweitet. Dafür dürfte der höhere Flächenneuzugang als Folge des angezogenen Bürobaus verantwortlich sein, der insbesondere 2018 und 2019 ausgeprägter ausgefallen ist.

JÄHRLICHER BÜROFLÄCHENNEUZUGANG (KUMULIERT ÜBER DIE FÜNF LANDKREISE DER REGION STUTTGART)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜROFLÄCHENBESTAND UND BÜROBESCHÄFTIGUNG (KUMULIERT ÜBER DIE FÜNF LANDKREISE DER REGION STUTTGART)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Aussicht für den regionalen Büromarkt und Einfluss der "neuen" Arbeitswelt

Das Wachstum des Büroflächenbedarfs dürfte sich nicht im bisherigen Tempo fortsetzen. Dafür kommen drei Ursachen infrage: Ein Aspekt ist Homeoffice, sodass weniger Büroarbeitsplätze benötigt werden. Bremsend könnten sich aber auch der Umbruch der bedeutenden Autoindustrie in Richtung Elektromobilität sowie der demografische Wandel – Ruhestand der Babyboomer-Generation – auswirken. Die insgesamt niedrigen Leerstände und die eigennutzerorientierte Marktausrichtung dürften für eine weiterhin stabile Marktentwicklung sorgen, weitere spürbare Mietzuwächse bleiben aber voraussichtlich erst einmal aus.

Einzelhandel Landkreise

Im Zuge des wirtschaftlichen Erfolgs der Region und steigender Einwohnerzahlen wurden in den zurückliegenden Jahren neue Einzelhandelsflächen geschaffen, sind noch im Bau oder wurden und werden verschönert. Neben zwei neuen Shopping-Centern in Stuttgart eröffneten in Böblingen die Mercaden (2014). In Göppingen wird derzeit das Center Agnes gebaut, in Ludwigsburg ist ein Ausbau des Breuningerlandes geplant. Andere Center wurden und werden mit hohem Aufwand neugestaltet, etwa in Sindelfingen das Stern Center (2012) und das Breuningerland (ab 2021). In Ludwigsburg wurde das Marstall Center (2015) runderneuert.

In den Landkreisen der Region Stuttgart wurde viel in die Einzelhandelslandschaft investiert

EINZELHANDEL: DATEN FÜR DIE LANDKREISE IN DER REGION STUTTGART

Landkreise	Einwohner (2019)		Arbeitslosen-quote (2020)	Kaufkraftkenn-ziffer (2020)	Spitzenmiete (2020)		Shopping-Center		
	in Tsd.	5J-Entw. in %	in %	in Punkten	in Euro/m²	5J-Entw. in %	Name	Fläche in m²	Baujahr
Landkreis Böblingen	**393**	**5,5**	**3,7**	**118**	**22,0**	**-17,9**	• City-Center, Böblilngen	20.000	1980
							• Leo-Center, Leonberg	32.000	1973/1995
							• Stern-Center, Sindelfingen	23.500	1999/2012
							• Mercaden, Böblingen	29.300	2014
							• Breuningerland, Sindelfingen	39.000	1980/ ab 2021
Landkreis Esslingen	**535**	**3,9**	**4,1**	**115**	**36,2**	**-20,8**	• Das ES!, Esslingen	14.600	2002
							• Die VIA (ehem. Karstadt), Esslingen	14.000	Planung
Landkreis Göppingen	**258**	**3,3**	**4,8**	**105**	**30,8**	**-18,5**	• Agnes/Staufen-Galerie, Göppingen	23.000	2021 erw.
Landkreis Ludwigsburg	**545**	**4,0**	**3,6**	**116**	**26,7**	**3,5**	• Breuningerland, Ludwigsburg	49.000	1973
							• Wilhelm-Galerie, Ludwigsburg	15.700	2007
							• Marstall Center, Ludwigsburg	29.000	1974/2015
Rems-Murr-Kreis	**427**	**3,4**	**4,3**	**112**	**25,7**	**-13,8**	-	-	-
Landkreise	**2.157**	**4,1**	**4,1**	**113**	**28,3**	**-13,5**			

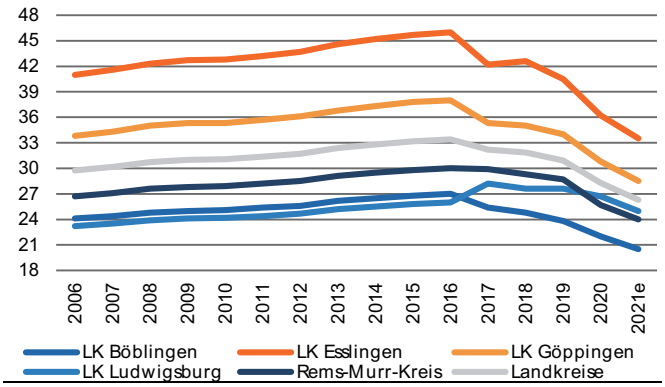
Quelle: bulwiengesa, Scope, DZ BANK

erw. = erwartet

Doch mit dem Erfolg des Online-Shoppings ließ der Bedarf für Verkaufsflächen schon weit vor dem Beginn der Pandemie nach. Das machen Presseberichte über frühere Leerstände – etwa im Stern Center – deutlich, vor allem aber die schon seit 2017 sichtbar rückläufigen Spitzenmieten in den 1A-Lagen der Städte. Durch die

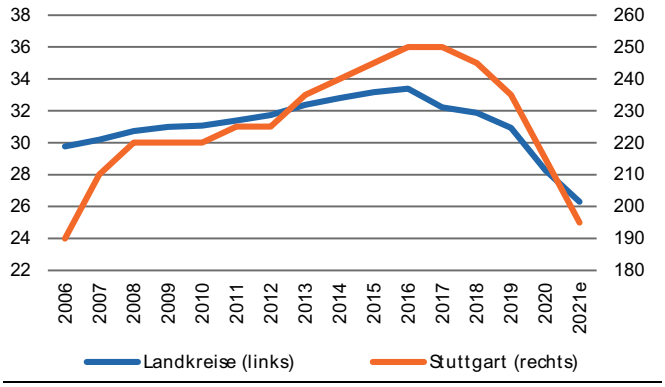
Schon weit vor Corona setzte der Rückgang der Spitzenmieten ein

EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

die Belastungen der Corona-Krise beschleunigte sich der Mietrückgang 2020 noch. Die von der Konkurrenz des Online-Shoppings schon angeschlagenen Handelsketten waren gezwungen, in großer Zahl Filialen zu schließen. Dazu zählte auch die Kaufhof-Filiale in Göppingen.

Stabilisierung im Einzelhandel ist noch nicht in Sicht

Durch die anhaltenden Belastungen der Lockdown-Maßnahmen sowie als Folge weiterer Filial-Schließungen dürfte sich die rückläufige Entwicklung 2021 noch fortsetzen. Der Wettbewerbsdruck zwischen den etablierten Shopping-Centern und den Innenstadtlagen könnte noch zunehmen. Durch den in der Pandemie gewachsenen Online-Handel sind die Center und Citylagen mit einem dauerhaft verringerten Verkaufsflächenbedarf – weniger und zugleich kleinere Filialen – konfrontiert. Durch die geschlossenen Filialen könnten gerade die Einkaufslagen in kleineren Standorten weitere Einbußen ihrer Attraktivität erleiden, sodass die Gefahr einer Abwärtsspirale nicht ausgeschlossen ist. Dauerhafte Leerstände lassen sich nur durch gute Innenstadt- und Center-Konzepte mit alternativen Nutzungsideen vermeiden.

Wohnungsmarkt Landkreise

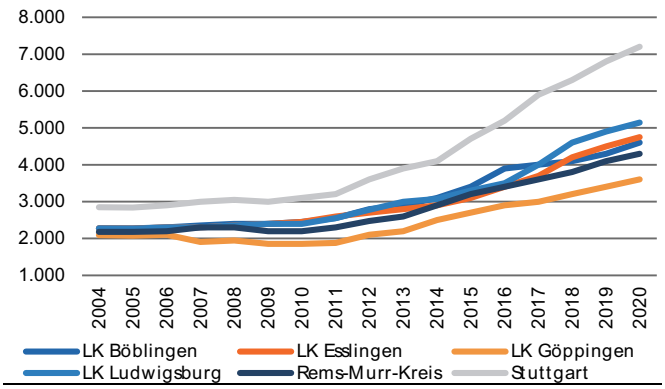
Der Aufschwung der Region Stuttgart befeuert die Wohnungsmärkte der Landkreise …

Vom anhaltenden Aufschwung der Region Stuttgart und dem angespannten Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt haben die fünf Landkreise in hohem Maße profitiert. Doch auch in den Landkreisen reichte der Wohnungsbau nicht aus. Während die Zahl der privaten Haushalte in den fünf Landkreisen von 2009 bis 2019 um knapp 90.000 wuchs, wurden im gleichen Zeitraum lediglich 64.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Der mit der Corona-Pandemie aufgekommene Trend zum mobilen Arbeiten (Homeoffice) dürfte die Wohnungsnachfrage im Stuttgarter Umland nun noch verstärken. Denn trotz ebenfalls kräftig gestiegener Preise und Mieten sind die Wohnkosten in den Landkreisen erheblich niedriger als in Stuttgart.

… mit deutlichen Preisunterschieden bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhaus-Grundstücken

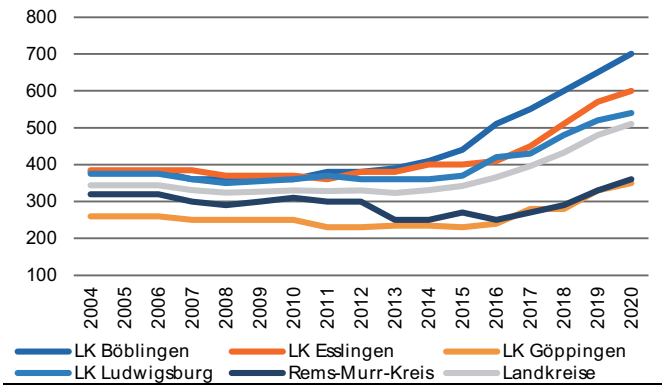
Allerdings sind Unterschiede in der regionalen Entwicklung sichtbar, die sich in den Kaufpreisen ebenso wie in den umseitig dargestellten Wohnungsmieten niederschlagen. Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Landkreis Ludwigsburg am stärksten gestiegen sind, haben sich Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Böblingen am stärksten verteuert. Im Rems-Murr-Kreis lässt sich der anhaltende Preisanstieg für Eigentumswohnungen dagegen bei den Mehrfamilienhaus-Baugrundstücken nicht beobachten. Insgesamt hat sich das Preisgefälle bei den Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser weit aufgefächert.

KAUFPREISE FÜR NEU GEBAUTE EIGENTUMSWOHNUNGEN (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa

KAUFPREISE FÜR MEHRFAMILIENHAUS-BAUGRUNDSTÜCKE (IN EURO JE M²)

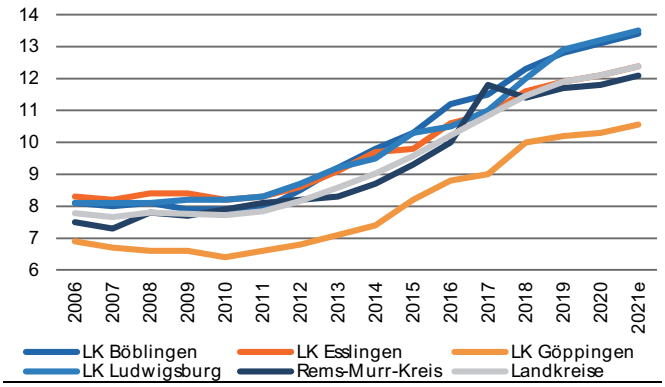


Quelle: bulwiengesa

Trotz kräftigem Mietanstieg sind Wohnungen in den Landkreisen deutlich günstiger als in Stuttgart

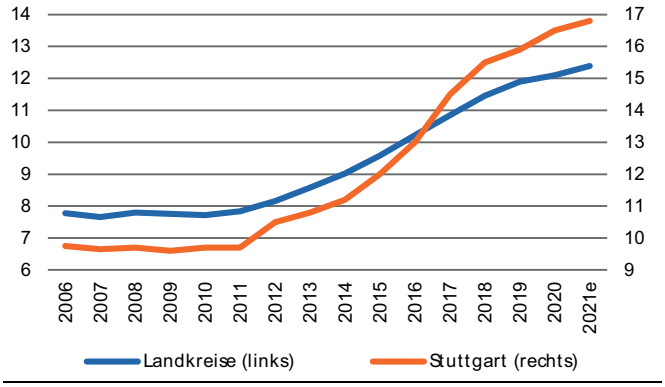
Auch in der Mietentwicklung zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Hier weist lediglich der weiter von Stuttgart entfernt gelegene und mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht so gut erreichbare Landkreis Göppingen ein sichtbar niedrigeres Mietniveau auf. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete lag 2020 bei etwas mehr als 10 Euro je Quadratmeter. In den anderen vier Landkreisen reichten die Mieten in diesem Segment von 11,80 bis zu 13,20 Euro je Quadratmeter. Stuttgart ist dagegen mit 16,50 Euro je Quadratmeter deutlich teurer. Binnen zehn Jahren legten die Erstbezugsmieten in den fünf Landkreisen im Durchschnitt um nicht ganz 60 Prozent zu, in Stuttgart stiegen sie mit 70 Prozent noch schneller. Das Tempo des Mietanstiegs hat sich jedoch sichtbar abgeflacht. Dafür dürften das bereits recht hohe Mietniveau sowie das langsamere Einwohnerwachstum verantwortlich sein.

DURCHSCHNITTLICHE MIETE BEI ERSTBEZUG (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

DURCHSCHNITTLICHE MIETE BEI ERSTBEZUG (IN EURO JE M²)

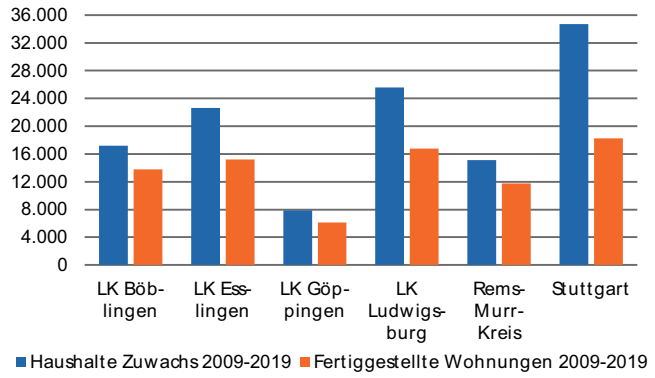


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Alle Landkreise weisen genauso wie die Stadt Stuttgart Nachfrageüberhänge am Wohnungsmarkt auf

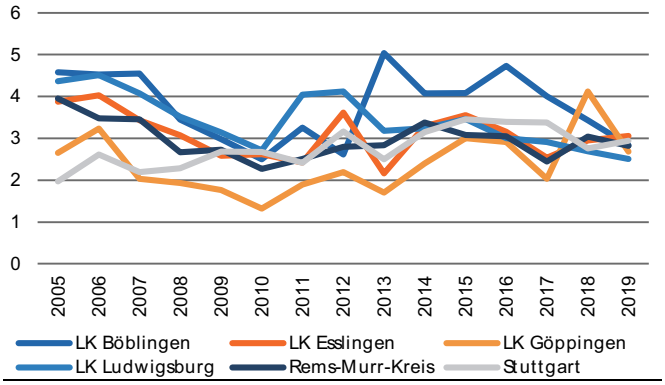
Der eingangs beschriebene Nachfrageüberhang nach Wohnungen, der für spürbar steigende Preise und Mieten verantwortlich ist, betrifft alle fünf Landkreise der Region Stuttgart. Das zeigt die folgende linke Abbildung, die den Zuwachs der privaten Haushalte von 2009 bis 2019 den kumulierten Wohnungsfertigstellungen gegenüberstellt. Im Landkreis Göppingen und im Rems-Murr-Kreis ist der Nachfrageüberhang vergleichsweise moderat. Das gilt auch für den Landkreis Böblingen, wo die Bauaktivitäten in den zurückliegenden Jahren etwas höher ausgefallen sind. Ausgeprägter zeigt sich der Nachfrageüberhang in den Landkreisen Esslingen und Ludwigsburg – und vor allem in der Stadt Stuttgart.

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN GEGENÜBER DEM ZUWACHS PRIVATER HAUSHALTE (ANZAHL HAUSHALTE UND WOHNUNGEN)



Quelle: Scope

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN IN DEN LANDKREISEN (WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: Scope

WOHNEN: DATEN FÜR DIE LANDKREISE IN DER REGION STUTTGART

Landkreise *Städte*	Einwohner (2019)		Haushalte (2019)		Arbeitslosenquote (2020)	Wohnungsbestand (2019)		Wohnungsfertigstellungen (2015-2019)		Miete Erstbezug Durchschnitt (2020)		Mehrfamilienhäuser (2020)
	in Tsd.	5J-Entw. in %	in Tsd.	5J-Entw. in %	in %	in Tsd.	5J-Entw. in %	pro Jahr	je 1.000 Einwohner	in Euro/m²	5J-Entw. in %	Preis/Miet-Relation
Landkreis Böblingen	**393**	**5,5**	**191**	**6,5**	**3,7**	**183**	**3,9**	**1.474**	**3,8**	**13,1**	**27,2**	**24,5**
Sindelfingen	*65*									*14,0*	*35,9*	*22,0*
Landkreis Esslingen	**535**	**3,9**	**267**	**5,1**	**4,1**	**256**	**3,0**	**1.613**	**3,1**	**12,1**	**23,5**	**25,5**
Esslingen am Neckar	*94*									*12,7*	*28,3*	*27,0*
Landkreis Göppingen	**258**	**3,3**	**127**	**5,3**	**4,8**	**122**	**2,9**	**753**	**3,0**	**10,3**	**25,6**	**22,0**
Göppingen	*58*									*10,4*	*22,4*	*21,0*
Landkreis Ludwigsburg	**545**	**4,0**	**267**	**5,6**	**3,6**	**257**	**2,9**	**1.570**	**2,9**	**13,2**	**28,2**	**27,0**
Ludwigsburg	*94*									*14,5*	*33,0*	*27,5*
Rems-Murr-Kreis	**427**	**3,4**	**209**	**4,7**	**4,3**	**203**	**2,9**	**1.221**	**2,9**	**11,8**	**26,9**	**26,0**
Waiblingen	*56*									*12,0*	*21,2*	*28,0*
Landkreise	**2.157**	**4,1**	**1061**	**5,4**	**4,1**	**1.021**	**3,1**	**6.631**	**3,1**	**12,1**	**26,3**	**25,0**

Quelle: bulwiengesa, Scope, DZ BANK

5J-Entw. = 5 Jahres-Entwicklung

Wohnungsmieten dürften 2021 moderat zulegen

Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs wird überall in der Region gebaut. Beispiele für größere Wohnungsbauprojekte sind etwa die Neue Weststadt in Esslingen, das Quartier PULSE (ehemaliges City-Center) in Böblingen oder Grünbühl.Living in Ludwigsburg. Allerdings reichen die Fertigstellungen wohl auch weiterhin nicht aus, um den gegenwärtigen und aufgestauten Bedarf für Wohnraum zu decken. Daher dürften die Mieten ihren Aufwärtstrend fortsetzen. Aspekte wie das verlangsamte Wachstum der Einwohnerzahl, verzögerte wirtschaftliche Belastungen der Corona-Krise sowie das bereits hohe Mietniveau bremsen aber das Tempo. Beschleunigend könnte sich jedoch der Homeoffice-Effekt auswirken: Durch selteneres Pendeln ins Büro wird das Umland attraktiver. Unter dem Strich dürfte das Mietplus in den Landkreisen im laufenden Jahr leicht über 2 Prozent liegen.

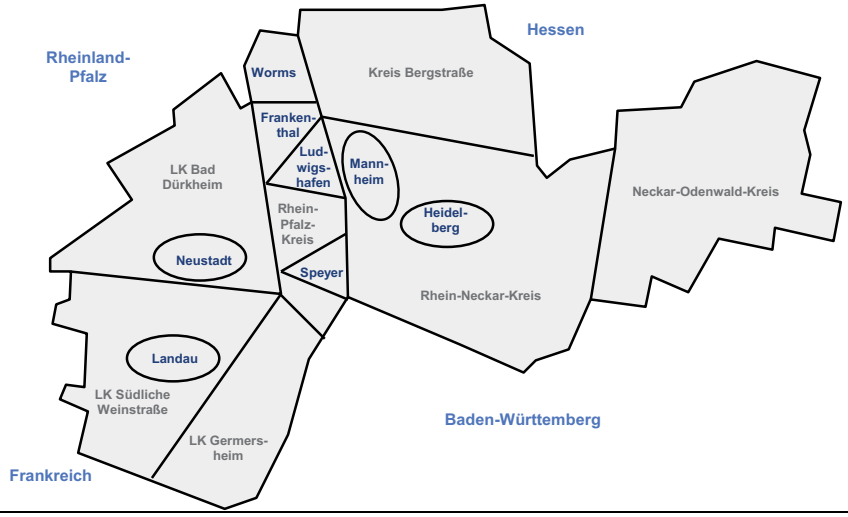
METROPOLREGION RHEIN-NECKAR

Überblick Metropolregion

Die im Dreiländereck Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegene Metropolregion Rhein-Neckar umfasst 15 Städte und Landkreise mit insgesamt 2,4 Millionen Einwohnern. Die Region ist mit einem kumulierten Bruttoinlandsprodukt von rund 100 Milliarden Euro ein wirtschaftliches Schwergewicht. Wichtige Branchen sind IT, Maschinen- und Anlagenbau, Biotech/Life Science, Automotive, Chemie sowie Energie und Umwelt. Zudem haben hier bedeutende Unternehmen ihren Sitz. Drei Konzerne – BASF, HeidelbergCement und SAP – sind im DAX enthalten. In M-DAX beziehungsweise S-DAX sind Bilfinger, Fuchs Petrolub, Hornbach, SNP und Südzucker gelistet. Forschung und Wissenschaft sind mit den Universitäten in Heidelberg und Mannheim, zwei Max-Planck-Instituten sowie dem Deutschen

Der wirtschaftsstarke Ballungsraum mit 2,4 Millionen Einwohnern ist in Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz zuhause

METROPOLREGION RHEIN-NECKAR IM ÜBERBLICK



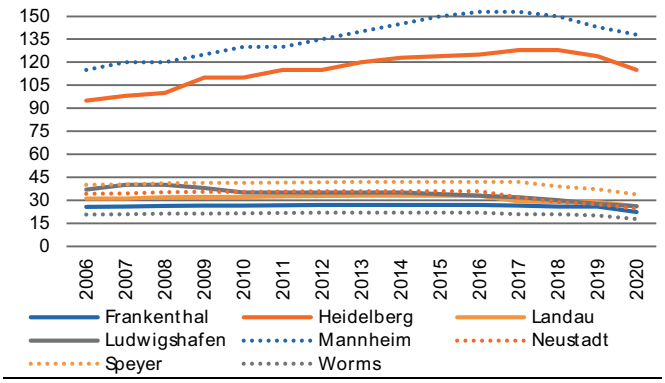
Kreise und Städte der Metropolregion Rhein-Neckar	Einwohner-zahl 2019 in Tausend	Einwohner 5-Jahres-Entw. in %	Haushalte 5-Jahres-Entw. in %	Arbeitslosen-quote in % Mai 2021	Miete Erstbe-zug Durch-schnitt 2020 in Euro/m²	Miete Erstbezug Durchschnitt 5-Jahres-Entw. in %	Mehrfamili-enhaus Vervielfacher 2020
Baden-Württemberg	**48%**						
Stadt Heidelberg	161,5	4,4	6,2	5,1	14,00	16,7	28,0
Stadt Mannheim	310,7	3,6	5,3	7,3	12,50	31,6	25,0
Neckar-Odenwald-Kreis	143,6	1,4	3,3	3,5	8,00	25,0	20,5
Rhein-Neckar-Kreis	548,4	2,5	4,6	3,7	11,00	25,0	23,5
Hessen	**11%**						
Landkreis Bergstraße	270,3	2,5	4,9	3,8	10,20	27,5	20,5
Rheinland-Pfalz	**41%**						
Stadt Frankenthal	48,8	2,2	4,8	8,5	9,20	26,0	20,5
Stadt Landau in der Pfalz	46,9	5,4	7,1	5,8	10,50	28,0	21,5
Stadt Ludwigshafen am Rhein	172,2	5,1	7,4	9,8	10,70	33,7	20,0
Stadt Neustadt/Weinstraße	53,3	1,3	3,9	6,1	9,60	29,7	21,0
Stadt Speyer	50,6	1,4	3,4	6,6	11,20	31,8	22,0
Stadt Worms	83,5	3,1	5,7	8,3	10,00	31,6	21,0
Landkreis Bad Dürkheim	132,7	0,9	3,3	4,4	10,00	19,0	21,0
Landkreis Germersheim	129,0	2,2	4,6	4,3	10,00	37,0	20,5
Rhein-Pfalz-Kreis	154,6	3,0	5,0	4,4	9,60	28,0	21,0
Landkreis Südliche Weinstraße	110,5	0,7	3,1	4,3	9,20	33,3	19,0
Metropolregion Rhein-Neckar	**2.416,5**	**2,8**					

Quelle: bulwiengesa

Entw. = Entwicklung

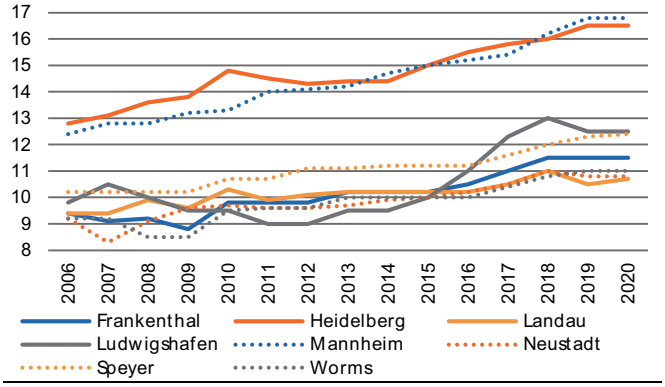
Krebsforschungszentrum gut aufgestellt. Nachwuchskräfte werden an 22 Hochschulen mit 88.000 Studierenden ausgebildet. Als Wirtschaftsstandort profitiert die Metropolregion von ihrer günstigen Lage in Deutschland sowie von der hervorragenden Verkehrsanbindung durch diverse Autobahnen, ICE-Anschluss, dem nicht weit entfernten Frankfurter Flughafen und die namensgebenden Flüsse Neckar und Rhein.

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)

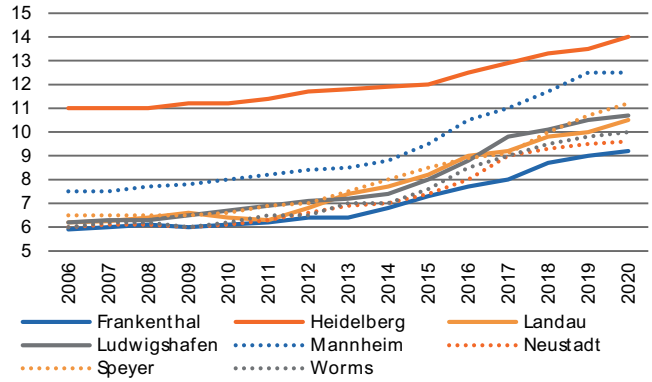


Quelle: bulwiengesa

Heidelberg und Mannheim sind die dominierenden Immobilienstandorte der Region. Das zeigt der große Vorsprung der Mieten in den einzelnen Marktsegmenten. Der größte Abstand lässt sich im innerstädtischen Einzelhandel beobachten. Zudem ist die Mietentwicklung im Handel unterschiedlich verlaufen. Während die Spitzenmiete im Handel in Heidelberg und Mannheim bis 2016/2017 kräftig zulegen konnte, war der Miettrend in den übrigen Städten der Region bestenfalls stabil, teilweise auch länger rückläufig. Daran wird einmal mehr deutlich, dass die Belastungen des Einzelhandels durch E-Commerce schon seit längerer Zeit zu spüren sind. Allerdings konnten die starken Standorte Heidelberg und Mannheim Umsatzabflüsse durch Wachstum kompensieren. Am Büro- wie auch am Wohnungsmarkt ist der Miettrend dagegen anhaltend aufwärts ausgerichtet. Bei der Bürovermietung hat sich Ludwigshafen im Standortvergleich überdurchschnittlich gut entwickelt. Am Wohnungsmarkt setzte sich die Aufwärtsbewegung der Wohnungsmieten 2020 weiter fort. Interessant sind die Unterschiede beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher. Während Heidelberg schon lange als besonders gefragter Anlagestandort herausragt, hat Mannheim in der jüngeren Vergangenheit deutlich in der Anlegergunst hinzugewonnen.

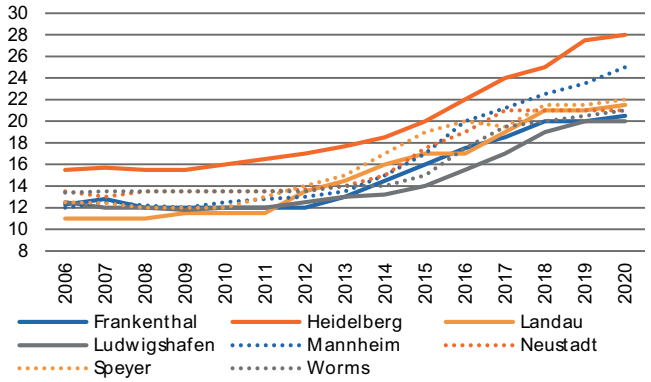
Heidelberg und Mannheim sind gefragte Immobilienstandorte

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa

WOHNEN: VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



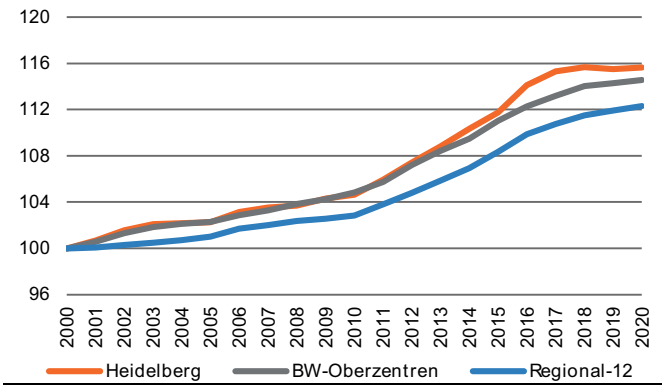
Quelle: bulwiengesa

Heidelberg

Heidelberg ist ein bedeutender Wissenschafts- und Unternehmensstandort – Der Tourismus dürfte nach Corona wieder anspringen

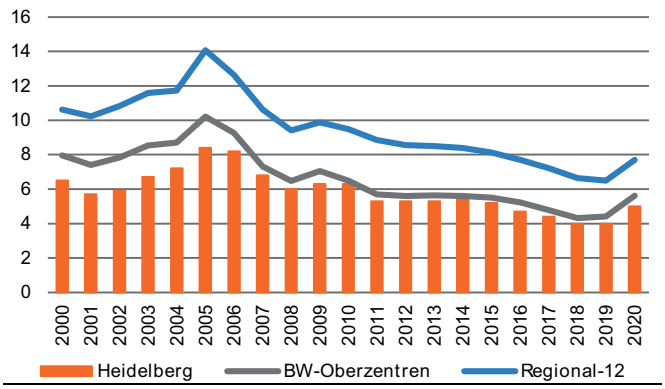
Heidelberg zählt mit der malerischen Altstadt und der Schlossruine zu den schönsten Städten in Deutschland. Als „Pflichtprogramm“ vieler ausländischer Gäste zählt die Stadt mit 10.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner (2019) zu den führenden Tourismus-Hochburgen in Deutschland. Das wichtige Tourismusgeschäft hat durch die Pandemie erheblich gelitten. Der Schaden wird allerdings durch Heidelbergs Stärke in den Bereichen Wirtschaft und Wissenschaft gemildert. Die Stadt ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit vielen bekannten Unternehmen wie Heidelberger Druckmaschinen, HeidelbergCement, Lamy, Prominent Dosiertechnik, SAP sowie SAS. Der Standort profitiert von einer guten Verkehrsanbindung mit den Autobahnen A5, A6, und A61 sowie einem ICE-Anschluss. Zudem ist Heidelberg mit Deutschlands ältester Universität ein international renommierter Wissenschaftsstandort. Neben verschiedenen Hochschulen beherbergt Heidelberg eine große Universitätsklinik und viele Forschungsinstitute, oft mit dem Schwerpunkt Biowissenschaften. Die wissenschaftlichen Einrichtungen sind bedeutende Arbeitgeber – allein die Universität beschäftigt rund 15.000 Mitarbeiter. Die fast 35.000 Studierenden stellen zudem einen erheblichen Teil der Bevölkerung. Die Einwohnerzahl wuchs lange Zeit kräftig, stagniert allerdings seit 2016 bei rund 160.000 Einwohnern. Die Arbeitslosenquote lag im Mai 2021 bei 5,2 Prozent. Günstig für das Wachstum sind erhebliche Flächenreserven. Auf ungenutzten Bahnarealen entstand der neue Stadtteil Bahnstadt. Noch mehr Raum bieten die ehemaligen Kasernen der US-Streitkräfte, wo neben vielen Wohnungen auch der Heidelberg Innovation Park „hip“ entsteht. Zusammen mit Ludwigshafen und Mannheim ist Heidelberg Teil der Metropolregion Rhein-Neckar.

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



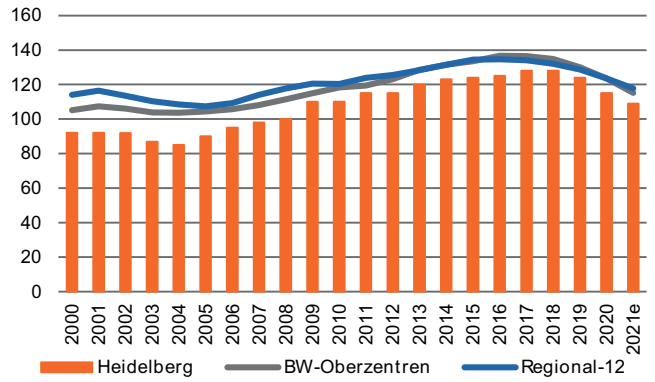
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Heidelberg

Handel:
Attraktiver Shopping-Standort mit hohen Touristenzahlen

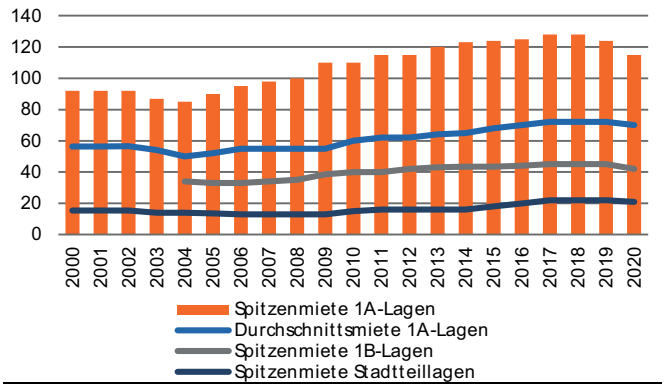
Die schöne Heidelberger Innenstadt mit ihrer 1,6 Kilometer langen Fußgängerzone ist ein bei Einheimischen und Touristen gefragter Shopping-Standort, der neben einer hohen Aufenthaltsqualität auch mit einem breiten Angebotsmix aufwarten kann. Neben den typischen Filialisten ist auch eine größere Zahl inhabergeführter Geschäfte vertreten. Im Wettbewerb mit den umliegenden Standorten wie Mannheim kann sich Heidelberg gut behaupten. Das große Einzugsgebiet erreicht rund 700.000 Menschen. Allerdings ist die Kaufkraftkennziffer mit 101 Punkten vergleichsweise niedrig, was dem hohen Studentenanteil an der Bevölkerung geschuldet sein dürfte. Dieses Manko wird in der Regel aber vom enorm hohen Touristenaufkommen wettgemacht. Insofern wurde der Innenstadthandel durch die Pandemie besonders belastet, weil nicht nur die Umsätze der Lockdown-Perioden fehlen, sondern auch das Geschäft mit Touristen weitgehend ausgefallen ist. Die Schwächung des Handels

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



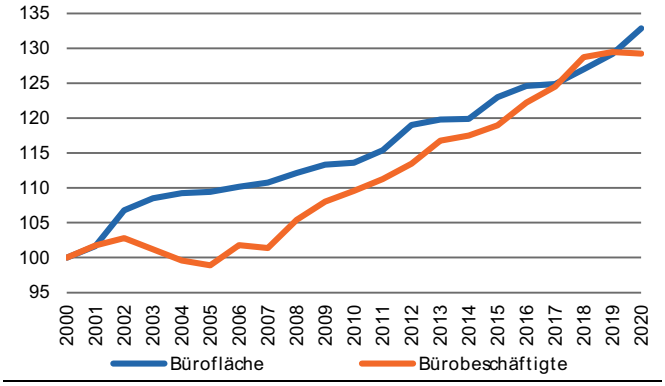
Quelle: bulwiengesa

hat aber bereits vor der Pandemie eingesetzt. Die Spitzenmiete der 1A-Lage Hauptstraße sank bereits 2019 und ging 2020 durch die Pandemie weiter auf 115 Euro je Quadratmeter zurück. Im laufenden Jahr könnte sich der Abwärtstrend verlangsamt fortsetzen. Durch das 2020 eröffnete Center Westarkaden in der Bahnstadt wurde das Flächenangebot noch vergrößert. Der Online-Handel belastet auch in Heidelberg dauerhaft den Verkaufsflächenbedarf. Durch das Tourismusgeschäft könnte sich der Einzelhandelsstandort aber vergleichsweise stabil entwickeln.

Büro:
Relativ kleiner Standort mit hoher Miete, hohem Flächenumsatz und niedrigem Leerstand

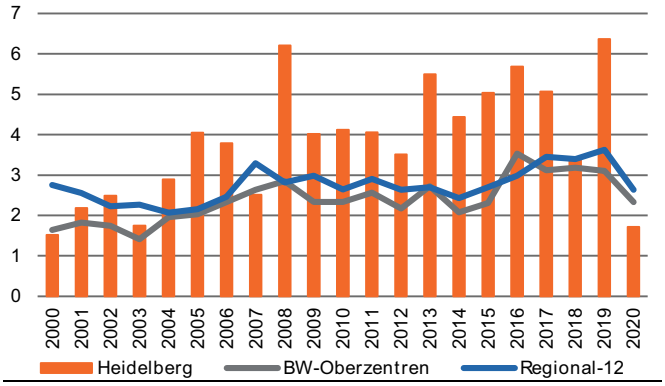
Der mit 1 Mio. Quadratmetern Bürofläche relativ kleine Standort zeichnet sich durch eine hohe Spitzenmiete, einen hohen Büroflächenumsatz sowie eine sehr niedrige Leerstandsquote aus. Trotz der kräftig wachsenden Bürobeschäftigung hielt sich die Entwicklung neuer Büroobjekte in Grenzen. In der Regel werden diese im Rahmen der Eigennutzung angestoßen. Spekulative Projekte sind die Ausnahme. In der jüngeren Vergangenheit wuchs die Bürofläche etwas schneller, sodass die Leerstandsquote nicht weiter zurückging. Größere Büroprojekte entstehen vor allem auf den durch Konversion gewonnenen Quartieren. Bedeutsam für die Büronachfrage sind neben den Unternehmen die Bereiche Bildung, Forschung und Wissenschaft sowie Medizin. Das bislang insgesamt knappe Flächenangebot schlägt sich nicht nur in einer niedrigen Leerstandsquote von rund 3 Prozent nieder, sondern zeigt sich auch in einer mit Blick auf die Standortgröße hohen Spitzenmiete von 16,50 Euro je Quadratmeter. Die Pandemie schlug sich in einem deutlichen Rückgang des Büroflächen-

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

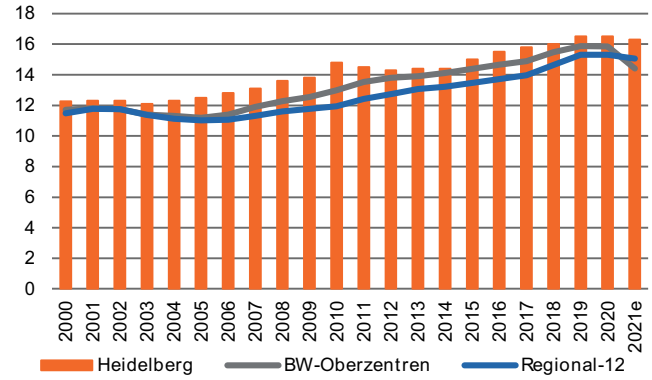
BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

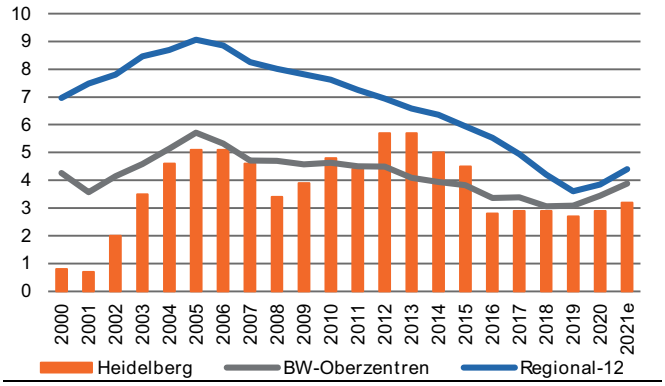
umsatzes nieder. In Normaljahren werden etwa 50.000 Quadratmeter im Jahr erreicht, 2020 waren es lediglich 18.000 Quadratmeter. Die Hälfte davon entfiel auf den Mietvertrag für den Neubau der Heidelberger Volksbank. Die Spitzenmiete blieb im vergangenen Jahr stabil, der Leerstand nahm nur geringfügig zu. Im laufenden Jahr könnte der Leerstand erneut durch das wachsende Flächenangebot und die Unsicherheit am Büromarkt durch Homeoffice zunehmen. Attraktive Büroflächen entstehen derzeit bahnhofsnah im Rahmen eines 300 Mio. Euro-Projekts der Gustav Zech Stiftung.

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)

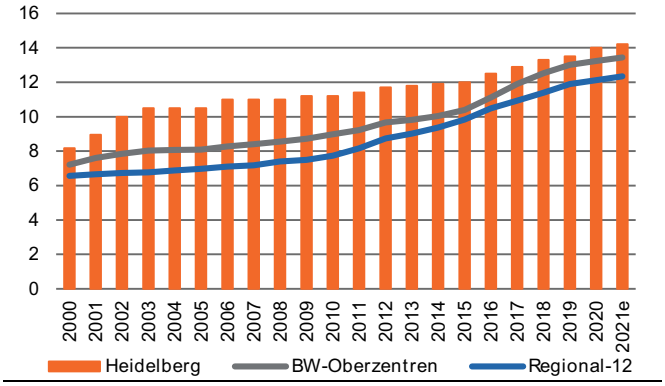


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Die hohe Lebensqualität in Heidelberg, das attraktive Umland und die gute Beschäftigungssituation machen die Stadt zu einem begehrten und damit zugleich sehr teuren Wohnstandort. Top-Wohnlagen sind die zentral gelegenen Stadtteile sowie das Neckarufer. Durch das seit jeher hohe Mietniveau fiel das zehnjährige Mietplus mit 25 Prozent moderater als in Baden-Württemberg insgesamt aus. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete stieg 2020 auf 14 Euro je Quadratmeter, im Top-Segment werden 18,50 Euro je Quadratmeter verlangt. Die in den vergangenen Jahren gestiegene Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau – vor allem in der Bahnstadt und den Kasernenarealen – konnte den angespannten Wohnungsmarkt etwas entlasten. Ein relevantes Marktsegment sind Wohnungen für Studenten. Die Reserven im Wohnungsbau, das verlangsamte Einwohnerwachstum und die hohen Mieten sprechen für eine im laufenden Jahr moderate Mietdynamik.

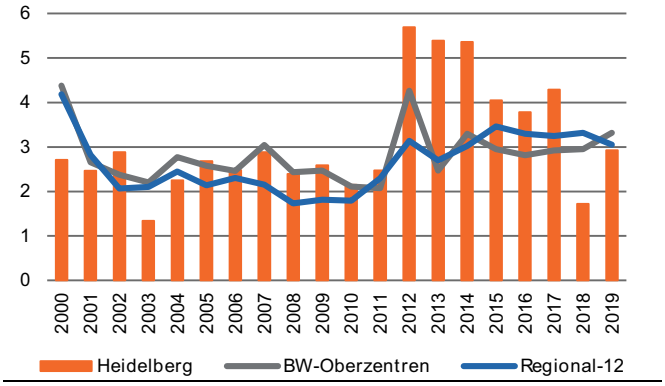
Wohnen:
Attraktive Stadt mit hoher Lebensqualität und hohen Mieten

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



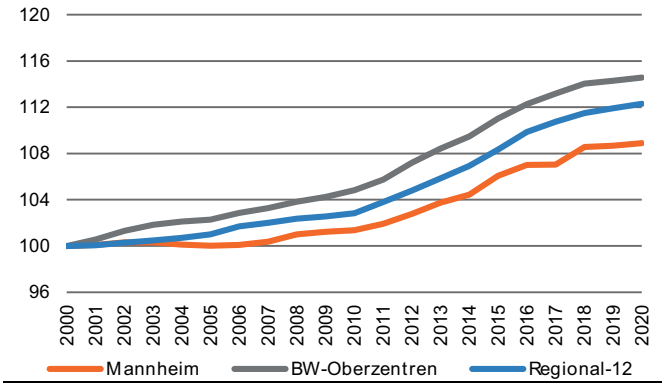
Quelle: bulwiengesa, Scope

Mannheim

Die Industriestadt Mannheim schafft auf Konversionsflächen in großem Maße attraktive Wohn- und Gewerbegebiete

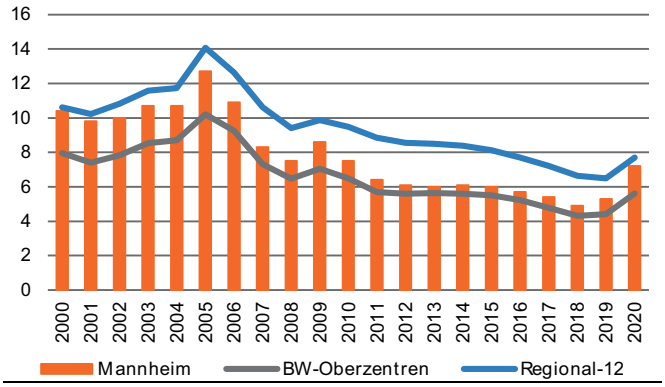
Mannheim ist mit 310.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Die Bevölkerung legte kräftig zu, aber nicht ganz so schnell wie der Durchschnitt der baden-württembergischen Standorte. Zuletzt stagnierte die Einwohnerzahl. Das war auch vor 2010 der Fall. Die Industriestadt hatte mit hoher Arbeitslosigkeit und Imageproblemen zu kämpfen. Doch die wirtschaftliche Lage hat sich spürbar verbessert. Die bis 2006 zweistellige Arbeitslosenquote hat sich bis 2019 mehr als halbiert. Im Mai 2021 lag der Wert durch den Corona-bedingten Anstieg bei 7,3 Prozent. Mannheim ist das wirtschaftliche Zentrum der Region Rhein-Neckar und ist ein renommierter Wissenschaftsstandort mit großer Universität, mehreren Hochschulen und fast 29.000 Studierenden. Der Wirtschaftsstandort profitiert von der Lage an Rhein und Neckar, dem Binnenhafen und von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5/A6 und das ICE-Netz. Kernbranchen sind Elektroindustrie, Chemie und Pharma sowie Maschinen- und Fahrzeugbau. Gut entwickelt haben sich auch die Versicherungs- und Finanzwirtschaft sowie die Logistik. Dazu kommt eine ausgeprägte Startup-Szene in mehreren Gründerzentren. Beispiele für bedeutende Unternehmen sind Daimler, Bilfinger, MVV Energie, Phoenix Pharmahandel, Südzucker sowie Fuchs Petrolub. Chancen für die Stadtentwicklung bieten große ehemalige Militär-, Bahn- und Industrieareale, auf denen beispielsweise das Glücksteinquartier entstanden ist. Auf Konversionsflächen soll auch 2023 die Bundesgartenschau stattfinden. Mit den Spinelli Barracks wird bereits der vierte US-Militärstandort umgewandelt, hier sollen Wohnungen für 4.500 Menschen entstehen.

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



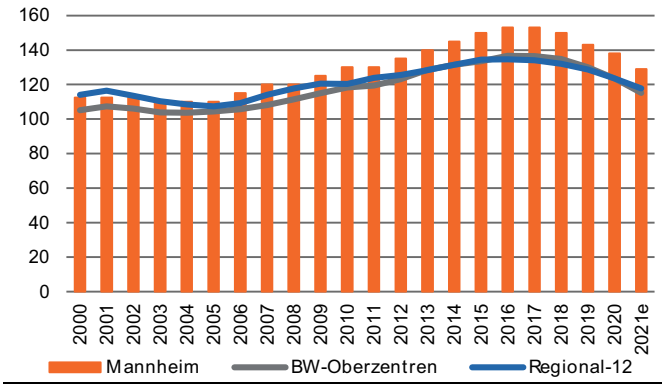
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Mannheim

Handel:
Mannheim blickt dem Neustart nach Corona mit einer frisch renovierten Innenstadt entgegen

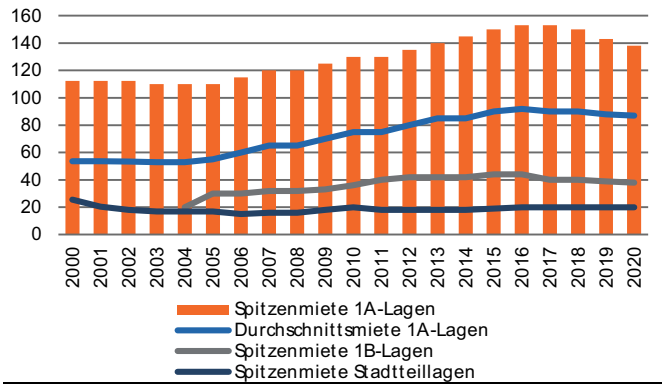
Mannheim ist der herausragende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Die hohe Attraktivität schlägt sich in einer enorm hohen Zentralitätskennziffer von fast 150 Punkten nieder. Der Kaufkraftzufluss aus dem 1,3 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet macht die unterdurchschnittliche Mannheimer Kaufkraft mit einer Kennziffer von 97 Punkten wett. Durch die Standortattraktivität kletterte die Spitzenmiete bis 2016 auf 153 Euro je Quadratmeter. Ab 2018 ging diese jedoch auf zuletzt 138 Euro je Quadratmeter zurück. Auf der Miete lastet neben dem Strukturwandel im Einzelhandel und den Folgen der Pandemie auch der Flächenzuwachs durch das 2016 eröffnete innerstädtische Shopping-Center Q6Q7. Allerdings hat sich so in der komplett neu gestalteten 1A-Lage Planken das Angebot an attraktiven Verkaufsflächen verbessert. Das ehemalige Mömax-Gebäude – davor Karstadt – ist nach der

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



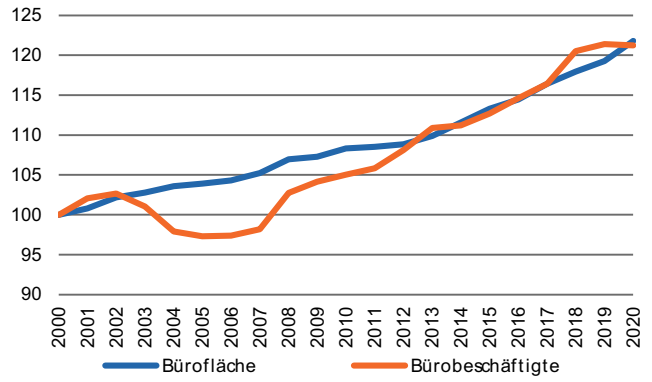
Quelle: bulwiengesa

grundlegenden Sanierung im September 2019 als Lifestyle Center K1 Karree mit einem Mix aus Handel, Gastronomie, Fitness und Büros wiedereröffnet worden. Trotz der Verschönerungsmaßnahmen wird der sinkende Bedarf an innerstädtischen Einzelhandelsflächen Mannheim nicht verschonen. Aber die Perspektiven für den „Neustart“ im City-Einzelhandel nach der Pandemie sind mit der renovierten und baustellenfreien Innenstadt vergleichsweise gut. Dennoch dürfte die Spitzenmiete im laufenden Jahr erneut nachgeben. Die Kaufhof-Filiale im Quadrat N7 wurde im Oktober geschlossen und die Immobilie verkauft. Die Nachnutzung steht noch nicht fest. In P1 bleibt Kaufhof aber erhalten.

Büro:
Mannheim ist bundesweit einer der teuersten Bürostandorte unterhalb der Top-7

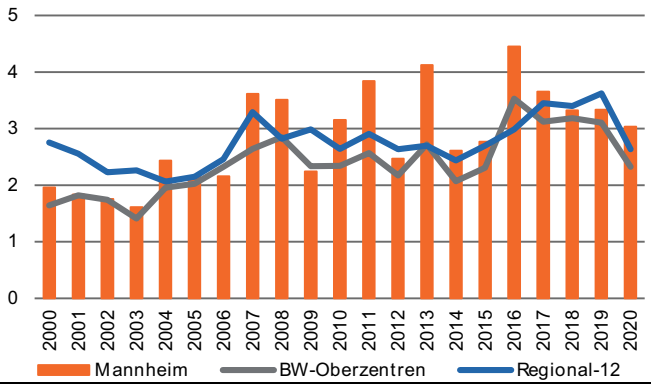
Mannheim ist mit fast 2,2 Mio. Quadratmetern Bürofläche ein bedeutender Bürostandort in der wirtschaftsstarken Region Rhein-Neckar. Der Bürobestand wuchs in den zurückliegenden zehn Jahren um 12 Prozent und folgte damit dem kräftigen Plus der Bürobeschäftigung. Für den steigenden Büroflächenbedarf ist neben der guten wirtschaftlichen Entwicklung Mannheims der Wandel vom Industriestandort zum Dienstleistungszentrum verantwortlich. 2020 weitete sich der Anteil leer stehender Büroflächen durch die Pandemie und einen relativ hohen Flächenneuzugang auf 5 Prozent aus. 2021 zeichnet sich erneut ein hohes, mit 60.000 Quadratmetern überdurchschnittliches Fertigstellungsvolumen ab. Ein weiterer Anstieg der Leerstandsquote ist wahrscheinlich. Die Marktergebnisse von 2017 bis 2019 entsprachen weitgehend dem üblichen Büroflächenumsatz von etwa 70.000 Quadratmetern im Jahr. 2020 sank der Büroflächenumsatz trotz Pandemie nur leicht auf 62.000 Qua-

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

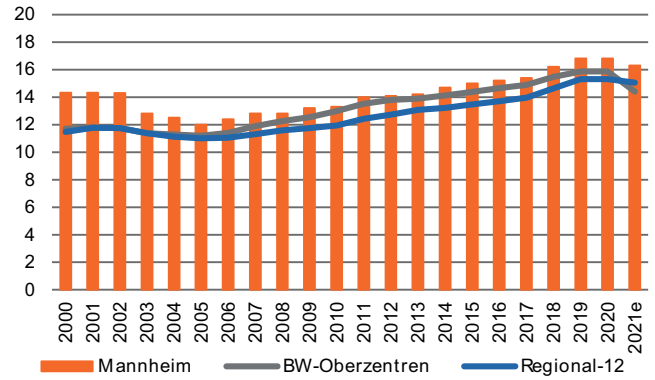
BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

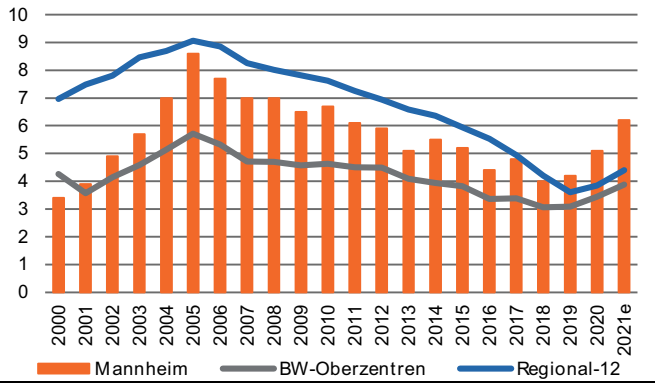
dratmeter, unterstützt von einigen größeren Abschlüssen. Praktisch alle größeren Flächenanmietungen betrafen Projektentwicklungen, bevorzugt in der neuen Bürolage Glücksteinquartier. Durch die höheren Mieten für die neu entwickelten Büroflächen weitete sich die Spitzenmiete 2019 auf 16,80 Euro je Quadratmeter aus, 2020 stagnierte sie auf diesem Niveau. Damit ist Mannheim einer der teuersten Bürostandorte unterhalb der Top-7. Im laufenden Jahr könnte die Spitzenmiete durch das steigende Flächenangebot und die Unsicherheit am Büromarkt etwas nachgeben. Dämpfend wirken sich auch die hohen Mieten und der gestiegene Leerstand aus.

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)

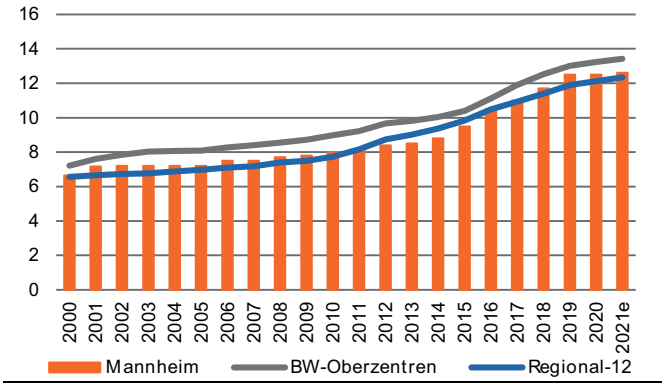


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Mannheim verfügt zwar nicht über ein attraktives Stadtbild wie Heidelberg, kann jedoch mit einem günstigeren Wohnungsmarkt punkten. Aber auch in Mannheim sind die Mieten spürbar durch die zugenommene Wohnungsnachfrage als Folge der wachsenden Bevölkerung gestiegen. Zudem wurde aufgrund der vor 2010 schwachen Einwohnerentwicklung kaum noch gebaut. Teilweise entstand nicht einmal eine Wohnung je 1.000 Einwohner pro Jahr. Entsprechend klein fiel das Angebot an attraktiven Wohnungen aus. Mit der Bebauung der Konversionsflächen hat sich das Wohnungsangebot allerdings verbessert. Auffallend kräftig fällt der Neubau aber nicht aus. In Verbindung mit dem verlangsamten Einwohnerzuwachs dürften die Wohnungsmieten kaum noch zulegen. 2020 wurden für eine Neubauwohnung im Durchschnitt 12,50 Euro je Quadratmeter verlangt. Im Spitzensegment des Marktes müssen weitere 4 Euro je Quadratmeter aufgebracht werden.

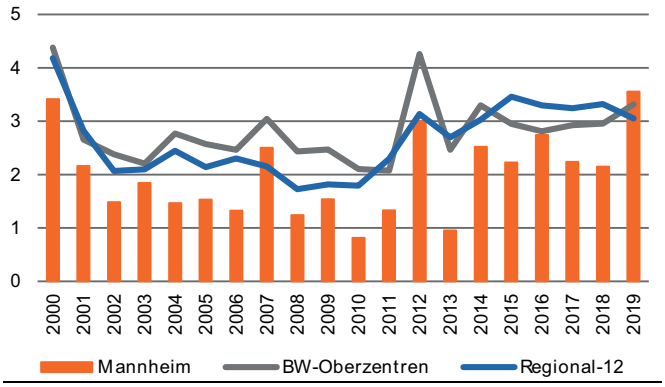
Wohnen:
Ein ausgeprägter Mietanstieg unterstreicht Mannheims gestiegene Attraktivität

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



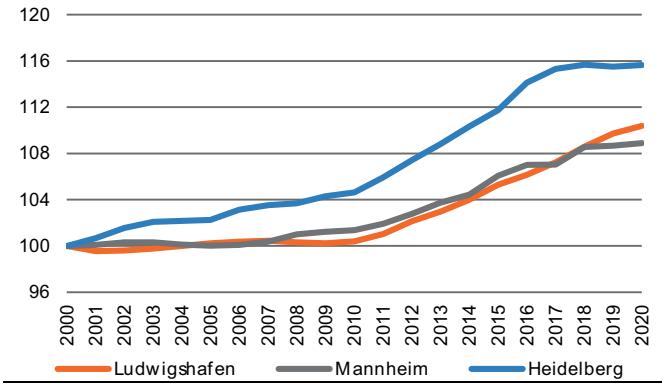
Quelle: bulwiengesa, Scope

Ludwigshafen

Ludwigshafens Immobilienmarkt reicht nicht an Heidelberg und Mannheim heran

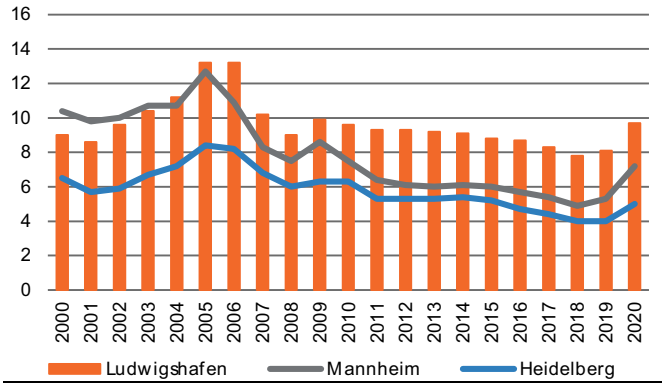
Das rheinland-pfälzische Ludwigshafen fällt eigentlich aus dem Fokus dieses Marktberichts heraus. Als Teil der Region Rhein-Neckar gehen wir dennoch kurz auf den Standort mit dem Stammsitz von BASF ein. Ludwigshafen ist ein klassischer Industriestandort mit einem hohen Beschäftigungsanteil im verarbeitenden Gewerbe. Der Wandel in Richtung Dienstleistungen ist aber auch hier sichtbar. Durch die verkehrsgünstige Autobahnanbindung und den Rheinhafen ist Logistik ein wichtiger Wirtschaftszweig. Allerdings ist die Arbeitslosigkeit für einen süddeutschen Standort sehr hoch. Im Mai lag die Arbeitslosenquote bei fast 10 Prozent.

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)

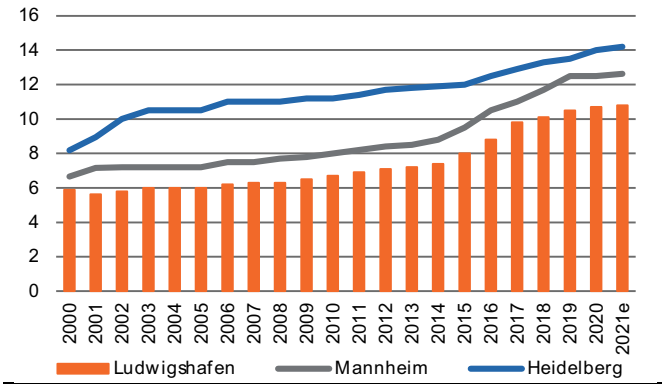


Quelle: bulwiengesa

Wohnen:
Ludwigshafen bietet relativ günstige Wohnungen am Rhein

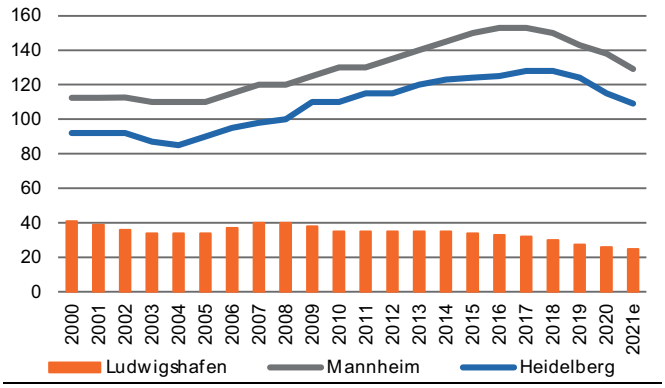
Dennoch konnte die Einwohnerzahl spürbar auf über 170.000 Einwohner zulegen. Zum einen entstehen im Stadtquartier Rheinufer Süd attraktive Wohnungen, zum anderen ist das Mietniveau deutlich niedriger als etwa in Heidelberg oder Mannheim. Somit haben sich die Bemühungen in der Stadtentwicklung für Ludwigshafen ausgezahlt. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete konnte auf 10,70 je Quadratmeter zulegen. In den sehr guten Wohnlagen von Ludwighafen werden 13 Euro je Quadratmeter verlangt. Zuletzt hat sich das Mietwachstum aber deutlich verlangsamt. Im laufenden Jahr dürfte die deutlich gestiegene Arbeitslosenquote bremsen.

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, Scope

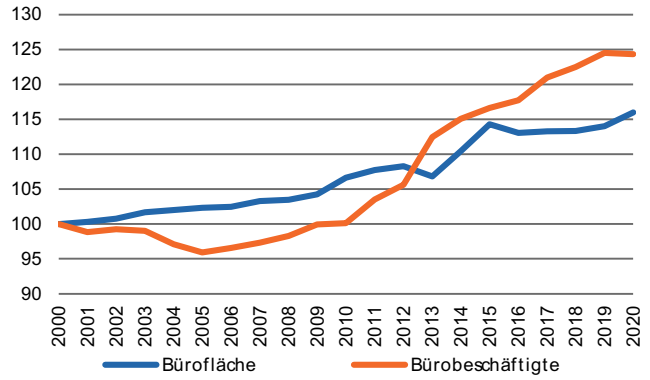
Handel:
Ludwigshafen leidet unter der Standortschwäche und der erdrückenden Konkurrenz

Noch wesentlich ausgeprägter als am Wohnungsmarkt fällt der Mietabstand im Einzelhandel aus. In Mannheim liegt die Spitzenmiete mehr als 100 Euro je Quadratmeter über der von Ludwigshafen. Hier ist der Miettrend schon seit über zehn Jahren anhaltend rückläufig. Zur Standortschwäche tragen die hohe Arbeitslosigkeit, die relativ niedrige Kaufkraft und der fehlende Tourismus bei. Hinzu kommt die erdrückende Konkurrenz der beiden attraktiven Shopping-Standorte Heidelberg und Mannheim. Die 2010 erfolgte Eröffnung des Einkaufszentrums Rhein-Galerie konnte daran kaum etwas ändern.

Büro:
Kleiner Büromarkt mit sehr niedrigem Leerstandsniveau

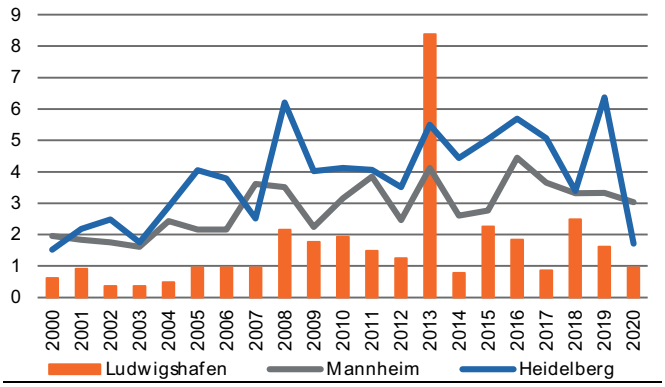
Besser sieht es am Büromarkt aus. Zwar ist das Mietniveau auch hier spürbar geringer, der Abstand ist aber viel kleiner. Aktuell liegt die Spitzenmiete für Büroflächen bei 12,50 Euro je Quadratmeter. Das ist durchaus respektabel, denn bis vor wenigen Jahren wurden lediglich einstellige Werte bei der Spitzenmiete erreicht. Zudem bremst der Charakter als Industriestandort das Geschehen am Büromarkt. Entsprechend gering fällt der Büroflächenumsatz aus, der teilweise unter 10.000 Quadratmeter jährlich liegt. Allerdings wird die zunehmende Bedeutung von Dienstleistungen in der kräftig gestiegenen Bürobeschäftigtenzahl sichtbar. Das Leerstandsniveau ist mit einer Quote von unter 2 Prozent ausgesprochen niedrig.

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



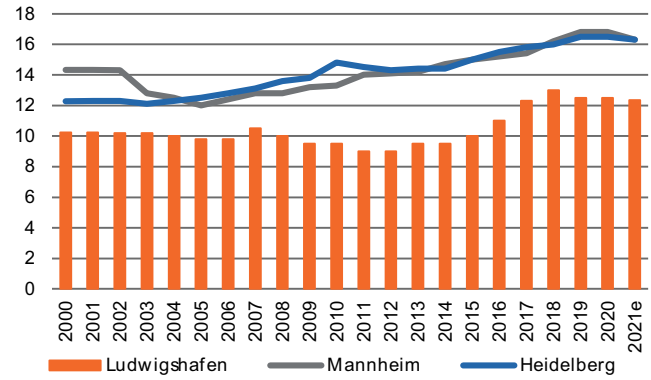
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



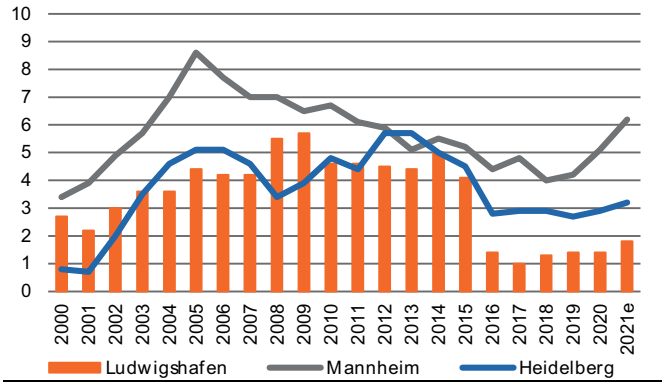
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)



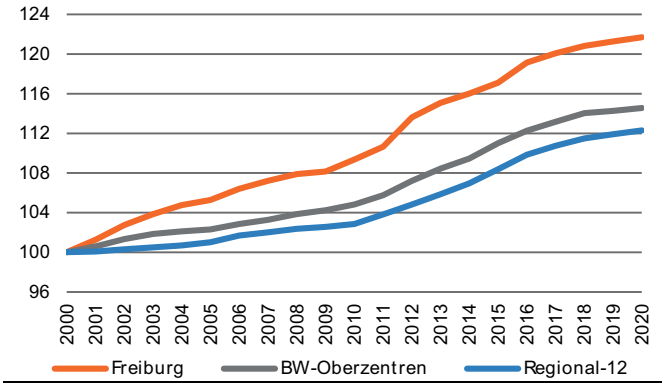
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

FREIBURG

Der Boom von Deutschlands „Ökohauptstadt“ wird mit hohen Mieten bezahlt

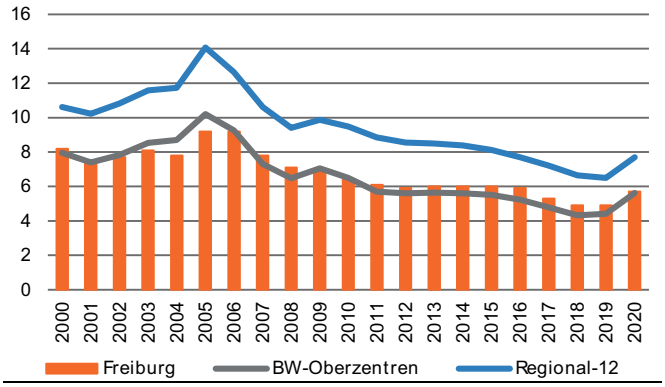
Freiburg zählt zu den besonders stark wachsenden deutschen Großstädten. Seit 1990 ist die Einwohnerzahl um rund 50.000 Menschen auf zuletzt knapp über 230.000 gestiegen. In den zurückliegenden zehn Jahren erreichte das kumulierte Bevölkerungswachstum 11 Prozent. Wie in vielen Großstädten hat sich die Wachstumsdynamik aber durch hohe Mieten und Kaufpreise abgeschwächt. In Freiburg gilt dies in besonderem Maße, der Freiburger Wohnungsmarkt bewegt sich auf dem Preis- und Mietniveau der Top-Standorte. Zum Wachstum der Stadt tragen Forschung und Wissenschaft erheblich bei. So ist die Albert-Ludwig-Universität mit dem Klinikum der größte Arbeitgeber der Stadt. Außerdem bilden die insgesamt über 32.000 Studierenden einen erheblichen Teil der Freiburger Bevölkerung. Im Zusammenspiel mit der Forschung ist eine lebhafte mittelständische Unternehmenslandschaft entstanden, vor allem in den Bereichen Solar- und Medizintechnik, IT sowie Umwelt- und Biotechnologie. Dabei forciert die Wirtschaftsförderung insbesondere die Cluster BioRegio, GreenCity, HealthRegion und microTEC. Größter privatwirtschaftlicher Arbeitgeber ist der Halbleiterhersteller TDK-Micronas. Zudem sind in Freiburg Verlage wie die Haufe-Gruppe ansässig. Einen hohen wirtschaftlichen Stellenwert hat der Tourismus im Dreiländereck. Insgesamt wird die Wirtschaft von Dienstleistungen und dem öffentlichen Sektor dominiert. Als wirtschaftliches Zentrum Südbadens profitiert Freiburg von der günstigen Lage in der Rheinschiene. Die Stadt ist Teil der Trinationalen Metropolregion Oberrhein. Die Arbeitslosenquote lag im Mai 2021 bei 5,6 Prozent.

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



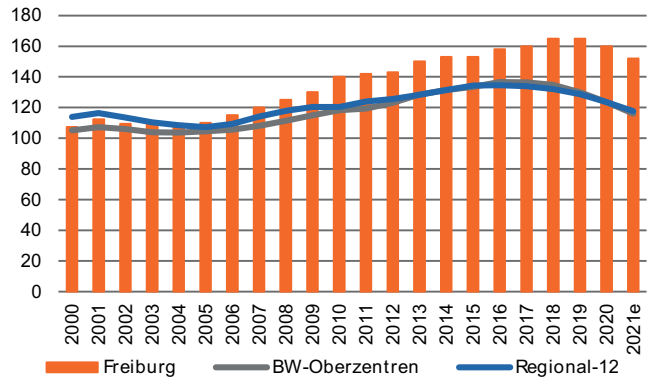
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Freiburg

Handel:
Der attraktive Shopping-Standort hat nach Corona vergleichsweise gute Aussichten

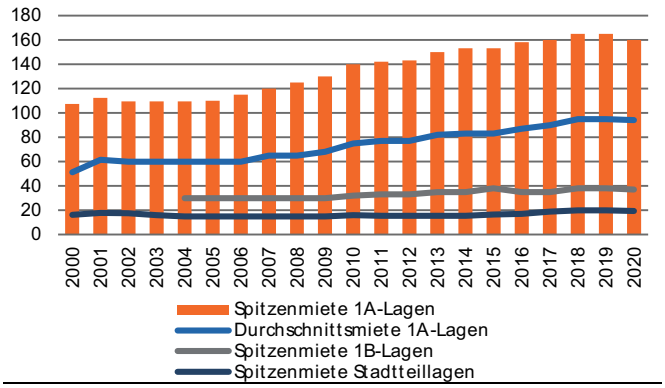
Freiburg ist ein gefragter Shopping-Standort im Südwesten. Der Einzelhandel profitiert von der hohen Touristenzahl sowie vielen Kunden aus Frankreich und der Schweiz. Die leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft mit einer Kennziffer von 97 Punkten – dafür dürfte der hohe Studierendenanteil verantwortlich sein – ist daher gut verschmerzbar. Zudem ist der Zentralitätswert mit über 140 Punkten sehr hoch. Beliebt bei den Käufern ist vor allem die attraktive Altstadt. Die historische Bausubstanz ist jedoch mit Restriktionen hinsichtlich des Verkaufsflächenangebots verbunden, großflächige Ladengeschäfte lassen sich kaum realisieren. Aber mit Blick auf den wachsenden Onlinehandel ist die reizvolle Freiburger City mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität und vielen inhabergeführten Geschäften ein großer Pluspunkt, die dem Innenstadthandel nach der Pandemie eine gute Ausgangssituation bietet. Aber auch vor und während der Corona-Krise hat sich der Handel in der Freiburger City

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



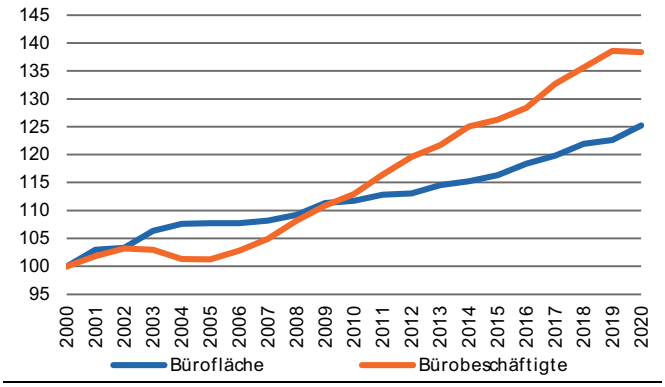
Quelle: bulwiengesa

widerstandsfähig gezeigt. Die Spitzenmiete in der 1A-Lage Kaiser-Joseph-Straße sank 2020 trotz des hohen Niveaus nur geringfügig um 5 Euro auf 160 Euro je Quadratmeter. Sie dürfte im laufenden Jahr aufgrund der hohen Belastungen für den Handel zwar noch nachgeben. Insgesamt dürfte der Mietrückgang in der Freiburger City aber eher moderat ausfallen. Dazu trägt auch bei, dass die Verkaufsfläche in den zurückliegenden Jahren nicht durch ein innerstädtisches Shopping-Center ausgebaut wurde. Konkurrenz durch ein großes peripheres Einkaufszentrum fehlt ebenfalls.

Büro:
Freiburger Büromarkt wird durch Pandemie nur geringfügig in Mitleidenschaft gezogen

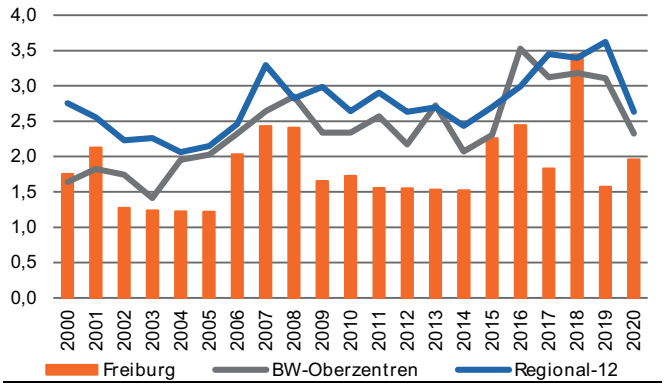
Freiburg verfügt über einen überschaubaren Büromarkt mit etwas mehr als 1,4 Mio. Quadratmeter Fläche, der durch ein weitgehend ruhiges Marktgeschehen gekennzeichnet ist. Das zeigen die jährlichen Büroflächenumsätze, die sich meist in einer Spanne von 20.000 bis 30.000 Quadratmetern bewegen. Im Jahr 2020 waren es 28.000 Quadratmeter, somit ist der an vielen Bürostandorten Pandemie-bedingt deutlich sichtbare Rückgang des Büroflächenumsatzes ausgeblieben. Die mit 16,30 Euro je Quadratmeter recht hohe Spitzenmiete reagierte ebenso wenig wie der kaum vorhandene Leerstand – die Leerstandsquote beträgt 1,4 Prozent – auf die Ausnahmesituation am Büromarkt. Der auf den öffentlichen Sektor, Forschung und Wissenschaft fokussierte Bürobedarf fördert die Stabilität des Marktes. Neue Projekte werden meist eigennutzungsorientiert entwickelt. In den zurückliegenden Jahren sind die Büroflächen zwar kontinuierlich ausgebaut worden, konnten aber mit dem ausgeprägten Wachstum der Bürobeschäftigung nicht Schritt halten.

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

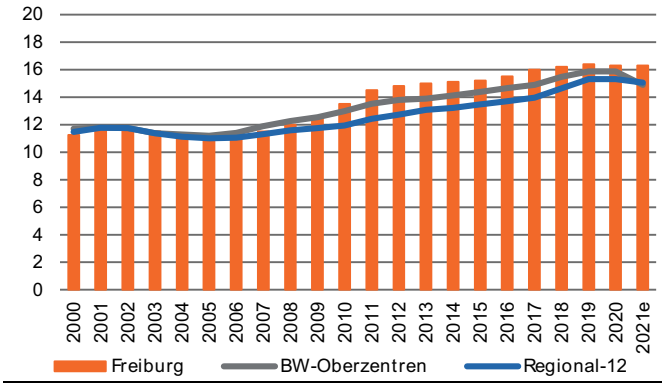
BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

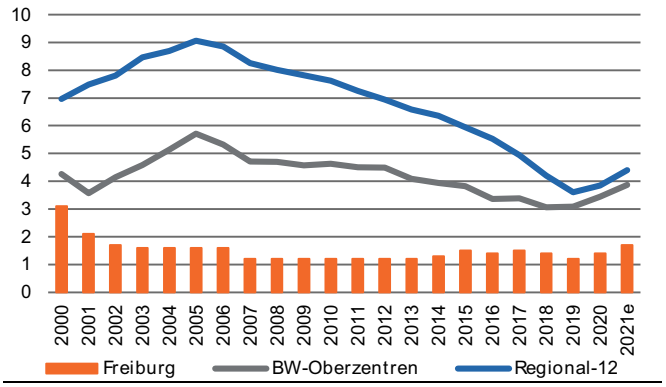
Dementsprechend legte die Büromiete lange Zeit zu. Beim 2017 erreichten Niveau von 16 Euro je Quadratmeter hat der Mietanstieg weitgehend gestoppt. Neue Büroflächen entstehen derzeit in den Projekten Heinrich von Stephan Businessmile und Green City Tower. Insgesamt dürfte der hohe Bürobedarf in Freiburg für eine weiterhin stabile Büromarktentwicklung sorgen.

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)

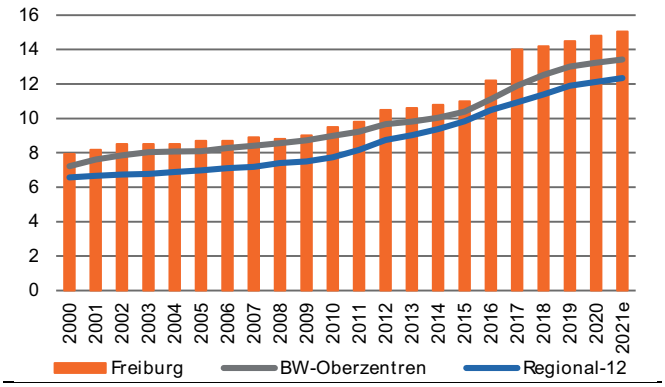


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Die hohe Lebensqualität und das gute Arbeitsplatzangebot machen Freiburg zu einer gefragten Stadt mit einem anhaltend angespannten und enorm teuren Wohnungsmarkt. Trotz des hohen Wohnungsbedarfs durch den kräftigen Zuzug stiegen die Fertigstellungszahlen in den zurückliegenden Jahren nicht spürbar an, obwohl in Quartieren wie dem Güterbahnhof oder Gutleutmatten relativ viele Wohnungen entstanden. Eine neue Dimension soll der Wohnungsbau in Freiburg durch den neuen Stadtteil Dietenbach erreichen, über den 2019 in einem Bürgerentscheid abgestimmt wurde. Damit sollen bis 2042 fast 7.000 Wohnungen für 15.000 Menschen im Rahmen eines der größten Bauprojekte Deutschlands entstehen. Bis zum Bezug der ersten Wohnung dürften aber noch einige Jahre vergehen, sodass sich an der angespannten Marktsituation vorerst wenig ändern wird. Kurzfristiger verspricht die Wohnungsbauoffensive der Stadt etwas Linderung, die bis 2030 den Bau von rund 2.500 neuen Wohnungen ermöglichen soll. Angesichts des schon sehr hohen Mietniveaus dürfte die durchschnittliche Erstbezugsmiete von fast 15 Euro je Quadratmeter nur noch langsam steigen. Zudem fällt es Wohnungssuchenden durch Homeoffice leichter, von günstigeren Wohnungen im Umland zu profieren.

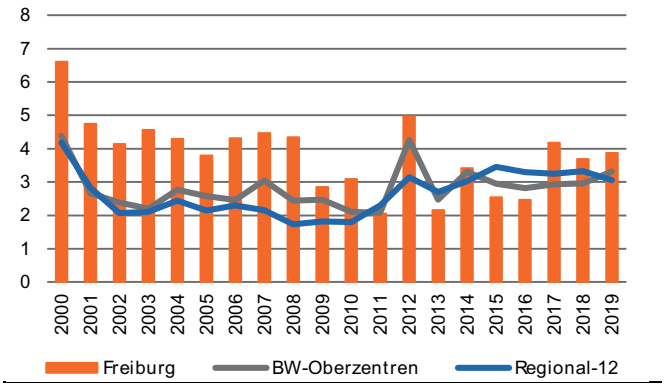
Wohnen:
Der neue Stadtteil Dietenbach soll den angespannten Wohnungsmarkt entlasten

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



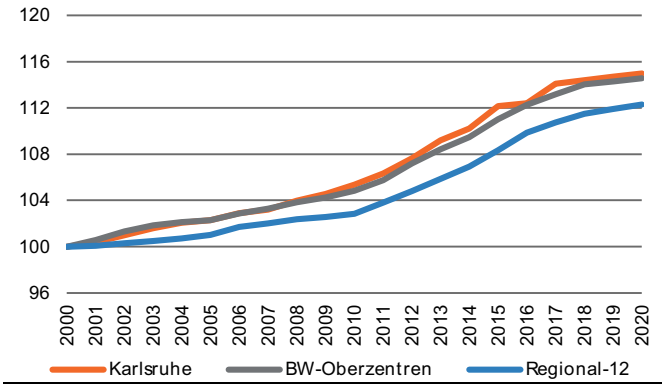
Quelle: bulwiengesa, Scope

KARLSRUHE

Nach Stuttgart sind Karlsruhe und Mannheim die einwohnermäßig größten Städte in Baden-Württemberg mit jeweils mehr als 300.000 Einwohnern. Eine weitere Gemeinsamkeit ist das kräftige Einwohnerwachstum, das sich zuletzt aber abgebremst hat. Allerdings unterscheidet sich die wirtschaftliche Ausrichtung der beiden Städte deutlich. Anders als das stärker industriell geprägte Mannheim ist Karlsruhe in erster Linie ein Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Als Wissenschaftsstandort kann Karlsruhe mit diversen Hochschulen glänzen, an denen über 40.000 Studierende eingeschrieben sind. Dabei ragt die technische Universität, das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), heraus. Die Bedeutung als Wissenschaftsstandort wird zudem von vielen Forschungsinstituten untermauert. Günstig für den Wirtschaftsstandort Karlsruhe ist die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5 und A8, den ICE-Anschluss sowie einen Flug- und Binnenhafen. Wichtige Branchen sind IT, Chemie und Maschinenbau. Bekannte Unternehmen mit Sitz in Karlsruhe sind dm-Drogeriemärkte, EnBW, der genossenschaftliche IT-Dienstleister Fiducia & GAD sowie das Pharmaunternehmen Schwabe. Der Tourismus spielt in der Barock- und Residenzstadt jedoch keine so große Rolle. Die Arbeitslosenquote wird mit 4,9 Prozent (Mai 2021) ausgewiesen.

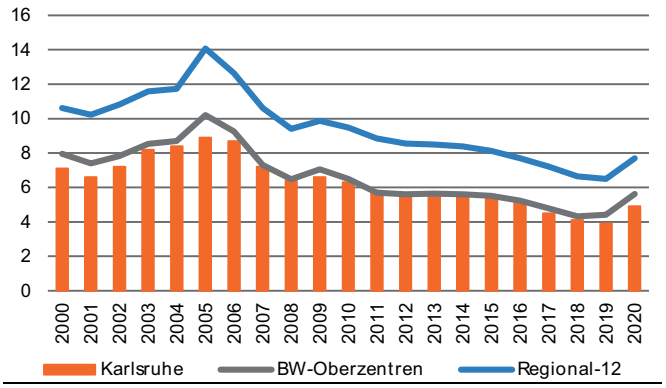
Karlsruhe ist ein bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



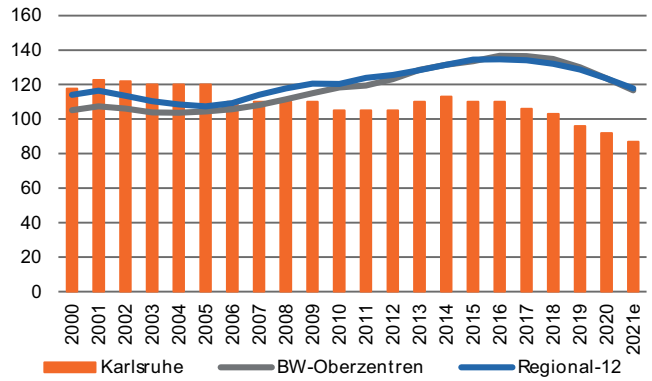
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Karlsruhe

Karlsruhe ist ein bedeutender Shopping-Standort in Baden-Württemberg. Für Retailer stehen die kräftig gestiegene Einwohnerzahl, ein über 1 Mio. Menschen großes Einzugsgebiet sowie eine solide wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit auf der Habenseite. Die Kaufkraftkennziffer ist mit 103 Punkten aber aufgrund des hohen Studierendenanteils eher moderat. Das Shopping-Angebot der 1A-Lage Kaiserstraße wird mit Postgalerie und Ettlinger Tor von zwei gut integrierten Einkaufszentren ergänzt. Die Anziehungskraft der City hat dennoch abgenommen. Die Zentralitätskennzahl sank kontinuierlich auf zuletzt 116 Punkte. Probleme werden in den Billigshops an den Rändern der Kaiserstraße sichtbar. Geschwächt wurde die Innenstadt vom Städtebauprojekt „Kombilösung“. Die Bauarbeiten sollen Ende 2021 aber abgeschlossen sein und die unter die Erde verlegte Stadtbahn – der zentrale Baustein des Projekts – den Betrieb aufnehmen. Eine große Baustelle bleibt mit der Neugestaltung der Kaiserstraße aber bestehen. Die Maßnahmen im „Aktionsplan

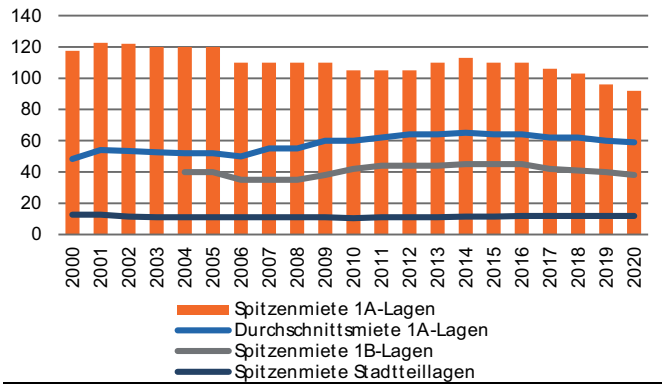
Handel:
Die Baumaßnahmen für den City-Umbau und E-Commerce schwächen den Handel in der City

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



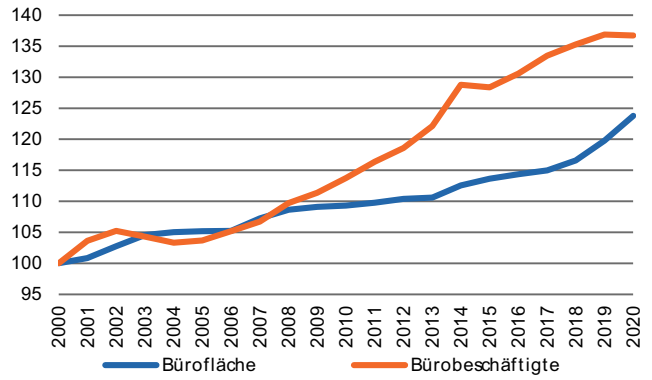
Quelle: bulwiengesa

City“ werden voraussichtlich erst 2030 abgeschlossen sein. Damit erhält die Innenstadt eine Fußgängerzone und wird als Einkaufsstandort aufgewertet. Allerdings nimmt der Gegenwind zu, etwa durch die 2018 erfolgte Erweiterung des peripheren Durlach Centers oder die im Herbst 2020 außerhalb der City in einem Gewerbegebiet eröffnete IKEA-Filiale. Schwerwiegender sind die Pandemie und der wachsende E-Commerce. Somit wird sich der Abwärtstrend der Spitzenmiete – minus 25 Prozent seit der Jahrtausendwende – auf 92 Euro je Quadratmeter fortsetzen. Positiv ist, dass Karstadt Sports nach Verhandlungen mit dem Vermieter erhalten blieb.

Büro:
Durch Projektentwicklungen in der jüngeren Vergangenheit entstanden moderne Büroflächen

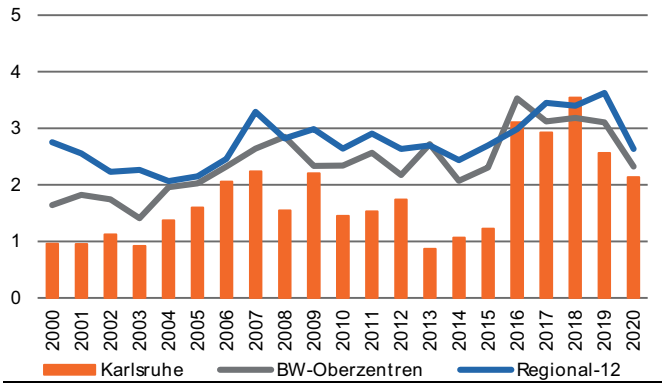
Karlsruhe besitzt als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort einen großen Büromarkt mit fast 2,6 Mio. Quadratmetern Fläche. Zuletzt trugen insbesondere Fertigstellungen in den Jahren von 2018 bis 2020 zum Flächenwachstum bei. Der neue 1&1/Dommermuth-Bürokomplex am Hauptbahnhof ragt mit rund 50.000 Quadratmetern Fläche hervor. Durch eine kräftig gestiegene Bürobeschäftigung weitete sich der Flächenbedarf spürbar aus. Dabei legte die Bürobeschäftigung stärker als die Bürofläche zu, sodass sich Leerstände sukzessive abbauten. Die niedrigste Leerstandsquote wurde 2018 mit 3,1 Prozent verzeichnet. Ab 2019 kam es durch das Flächenwachstum zu einer leichten Ausweitung auf zuletzt 3,7 Prozent. Der Wert könnte 2021 auf knapp über 4 Prozent steigen, auch weil der Flächenneuzugang erneut erhöht ausfallen dürfte. Zudem bremsen die Corona-Krise und Homeoffice die Nachfrage. Das meist ruhige Marktgeschehen schlug sich bis 2015 in niedrigen Büroflächenumsätzen von rund 30.000 Quadratmetern pro Jahr nieder.

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

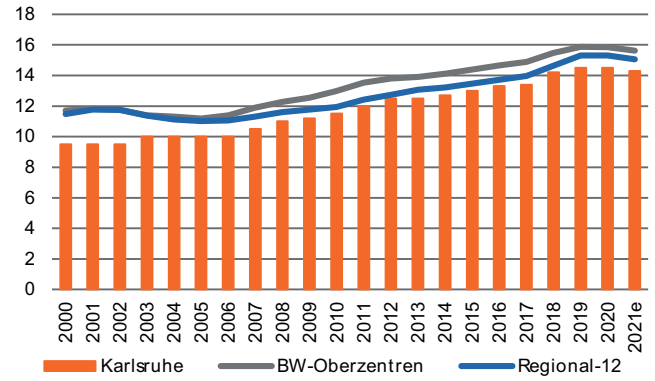
BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

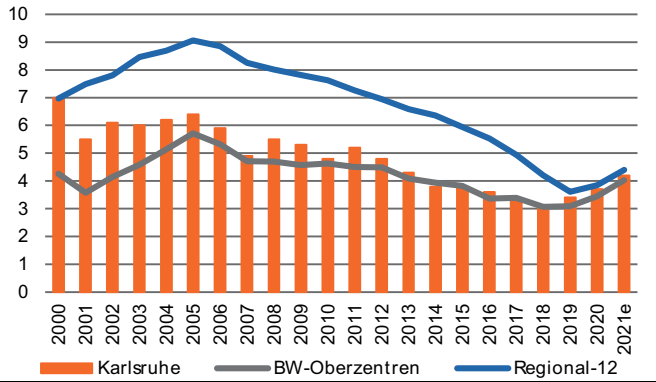
Seitdem weitete sich der Büroflächenumsatz durch die Großprojekte erheblich aus. Von 2016 bis 2019 wurden pro Jahr rund 75.000 Quadratmeter erzielt. 2020 sank der Flächenumsatz, lag aber mit 55.000 Quadratmetern über den früheren Werten. Die Spitzenmiete weitete sich bis 2019 auf 14,50 Euro je Quadratmeter aus, stagnierte aber 2020. Im laufenden Jahr dürfte die Miete als Folge steigender Leerstände leicht nachgeben.

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)

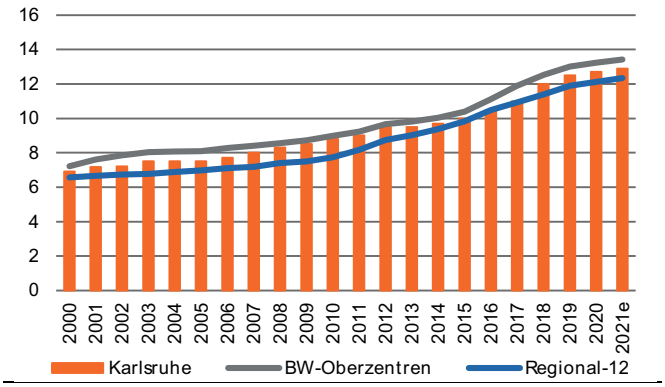


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Wohnen:
Neue Wohnquartierte sind noch in der Planungsphase

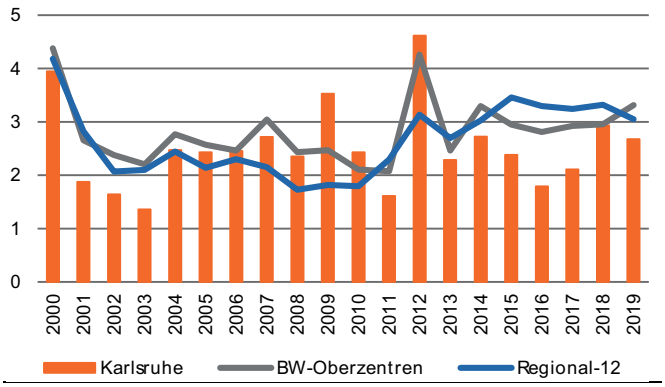
Die attraktive Fächerstadt und die gute Beschäftigungslage machen Karlsruhe als Wohnort attraktiv. Eine bedeutende Nachfragergruppe sind Studierende mit einem zweistelligen Anteil an der Bevölkerung. Insgesamt wuchs die Einwohnerzahl seit der Jahrtausendwende um 40.000 Menschen und 25.000 private Haushalte. Mit den in dieser Zeit rund 15.000 fertiggestellten Wohnungen konnte der wachsende Wohnbedarf jedoch nicht gedeckt werden. Die Wohnungsmieten zogen kräftig an. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete stieg 2020 auf 12,70 Euro je Quadratmeter. Sie verteuerte sich binnen zehn Jahren mit rund 45 Prozent in etwa so schnell wie der baden-württembergische Großstädte-Durchschnitt. Das seit 2018 verlangsamte Einwohnerwachstum ist vom Zeitpunkt günstig. Denn die großen Baugebiete der Stadt wie Knielingen 2.0 sind inzwischen weitgehend bebaut, während sich die beiden neuen Großvorhaben für insgesamt 5.000 Bewohner – „Zukunft Nord“ auf ehemaligen US-Militärflächen und „Zentrum III“ im Ortsteil Neureut – noch in der Planungsphase befinden. Unter dem Strich dürfte der Mietanstieg mit moderatem Tempo anhalten.

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



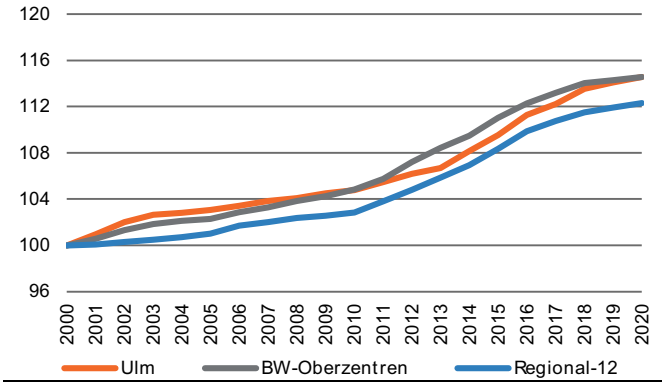
Quelle: bulwiengesa, Scope

ULM

Das Hand in Hand von Wirtschaft und Wissenschaft sorgt für Vollbeschäftigung

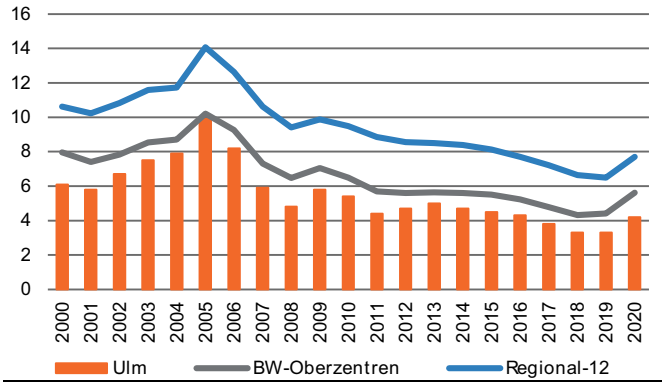
Ulm ist mit nicht ganz 130.000 Einwohnern die kleinste Stadt in diesem Marktbericht. Das kräftige Bevölkerungswachstum – plus 9 Prozent binnen zehn Jahren – entsprach im Wesentlichen dem Aufwärtstrend der baden-württembergischen Großstädte. Die Stadt bildet mit dem bayerischen Neu-Ulm ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit insgesamt mehr als 180.000 Einwohnern. Für die Ulmer Wirtschaft war die Gründung der Universität Ende der 1960er Jahre prägend. Bildung, Forschung und Wissenschaft sowie die damit zusammenhängende Entwicklung der Unternehmenslandschaft haben eine hohe Bedeutung für Ulm. Um Forschungsinstitute und Unternehmen besser zu vernetzen, entstanden neben dem Science Park noch die Technologiefabrik sowie das Startup- und Innovationszentrum. Insgesamt sind an der Universität und zwei weiteren Hochschulen rund 14.000 Studierende eingeschrieben, die einen nennenswerten Anteil der Stadtbevölkerung bilden. Günstig für den Wirtschaftsstandort sind die gute Verkehrsanbindung und die Funktion als Verkehrsknotenpunkt. Hier kreuzen sich die Autobahnen A7 und A8. Die ICE-Anbindung wird durch den Streckenausbau im Rahmen von Stuttgart 21 noch verbessert. Neben Zukunftssektoren wie Medizin- und Solartechnik oder Umwelt hat auch das verarbeitende Gewerbe mit Schwerpunkten wie Pharma, Fahrzeugbau und Elektronik einen hohen Stellenwert. Bekannte Unternehmen sind Deutz, Gardena und ratiopharm. Der Tourismus ist ebenfalls wichtig. Die günstige wirtschaftliche Entwicklung geht mit einer niedrigen Arbeitslosigkeit einher. Im Mai 2021 lag die Arbeitslosenquote trotz des Corona-bedingten Anstiegs bei nur 4,2 Prozent. Das größte Bauprojekt betrifft den Masterplan Citybahnhof Ulm. Ein wesentlicher Baustein – der Neubau des Hauptbahnhofs und eine neue Passage in Richtung City – werden jedoch nach dem Ausstieg der Bahn Ende 2020 aus dem Projekt nicht realisiert.

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



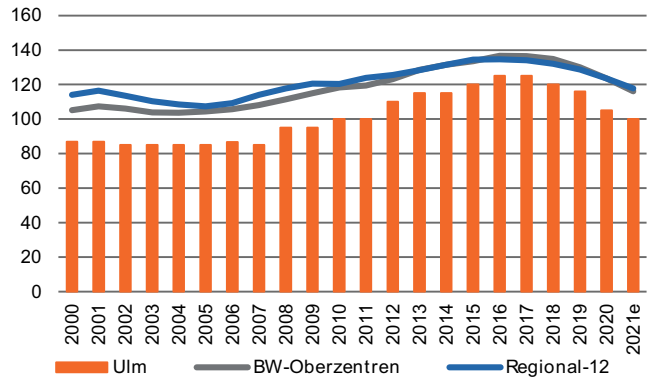
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Ulm

Handel:
Attraktiver Shopping-Standort ohne Konkurrenz anderer Großstädte

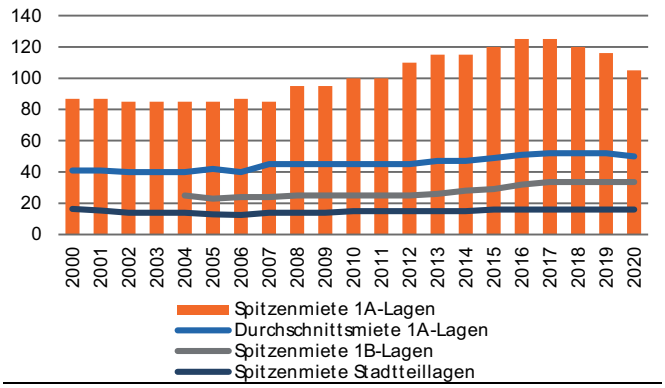
Als Einzelhandelsstandort profitiert Ulm von der attraktiven Innenstadt und dem geringen Wettbewerb mit umliegenden Standorten – Augsburg und Stuttgart sind jeweils etwa 90 Kilometer entfernt. Daraus resultiert eine hohe Zentralität, die entsprechende Kennziffer erreicht über 140 Punkte. Die günstige Ausgangssituation wird von einer hohen Kaufkraft mit einer Kennzahl von 113 Punkten unterstützt. Die Innenstadt ist ein attraktiver Shopping-Standort mit einem Mix aus historischer Bausubstanz und moderner Architektur. Trotz dieser Vorzüge geht die Spitzenmiete in den 1A-Lagen Hirschstraße und Bahnhofstraße bereits seit 2018 kräftig zurück. Das 2017 erreichte Niveau der Spitzenmiete von 125 Euro je Quadratmeter ist bis 2020

HANDEL: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

HANDEL: MIETE NACH HANDELSLAGEN (IN EURO JE M²)



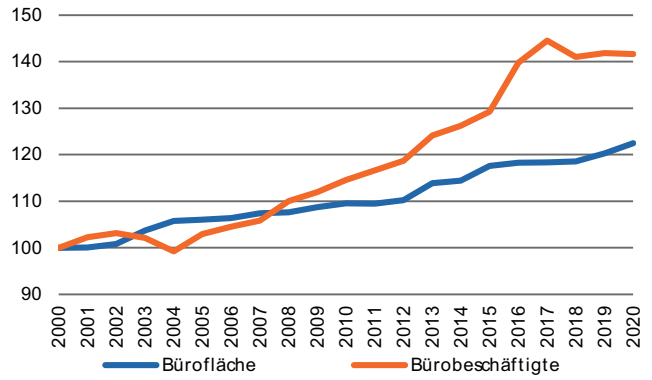
Quelle: bulwiengesa

auf 105 Euro je Quadratmeter gesunken. Durch die Belastungen der Pandemie dürfte sich der Mietrückgang im laufenden Jahr noch fortsetzen. Neben der Corona-Krise und dem Online-Handel lastet das ausgeweitete Verkaufsflächenangebot auf den Handelsmieten. So eröffnete 2015 die Glacis-Galerie in Neu-Ulm. 2020 kam in Ulm selbst das Einkaufszentrum Sedelhöfe in Bahnhofsnähe hinzu. Wettbewerb wird auch vom vor einigen Jahren renovierten peripheren Blautal-Center hervorgerufen. Der Boom des Online-Handels und das ausgeweitete Flächenangebot werden den Ulmer Innenstadthandel weiter belasten. Dennoch sind die Aussichten für den Shopping-Standort eher günstig: Die City ist attraktiv und im großen Umkreis sind keine konkurrierenden Großstädte vorhanden.

Büro:
Relativ kleiner Bürostandort mit knappem Angebot und hohen Mieten

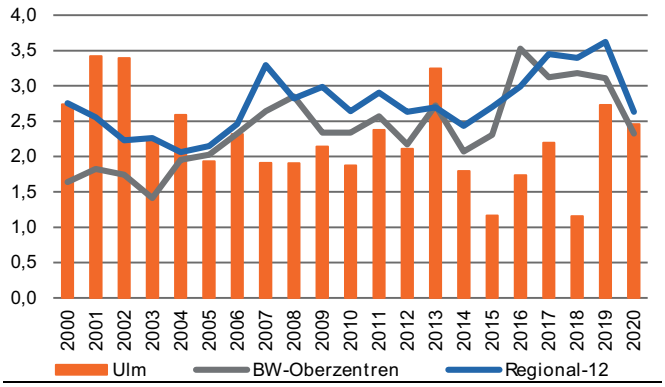
Der mit der Universitätsgründung eingeleitete Wandel in Richtung „Wissenschaftsstadt“ prägt den Büromarkt und hat den Bedarf nach Büroflächen spürbar vergrößert. Bis heute ist der Büroflächenbestand auf rund 900.000 Quadratmeter gewachsen. Insbesondere im Science Park entstanden größere Büroobjekte. Forschungseinrichtungen und Technologieunternehmen spielen auf der Nachfrageseite eine wichtige Rolle. Allerdings hielt das Büroflächenwachstum nicht Schritt mit der in Ulm rapide gestiegenen Zahl der Bürobeschäftigten. Dementsprechend ging die schon niedrige Leerstandsquote weiter zurück und sank 2020 unter 3 Prozent. Die Spitzenmiete konnte angesichts der fortwährenden Angebotsverknappung am Büromarkt spürbar zulegen. Gemessen an der Standortgröße hat die Spitzenmiete mit 16 Euro je Quadratmeter bereits ein hohes Niveau erreicht. In den peripheren Bürozentren werden

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

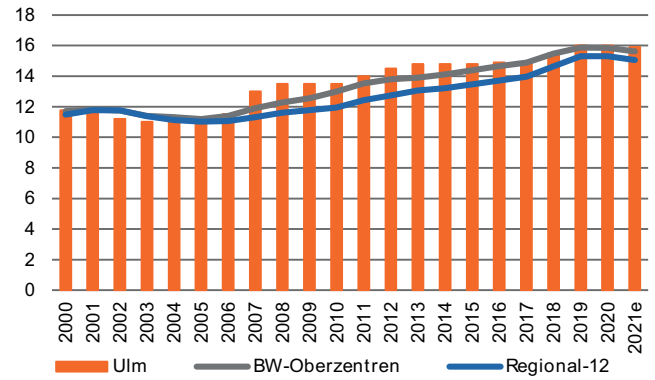
BÜRO: FLÄCHENUMSATZ (IN % DES BÜROBESTANDS)



Quelle: bulwiengesa

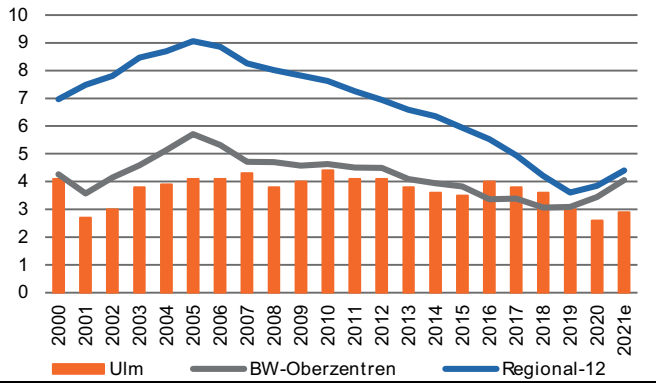
die hohen Mieten der City aber nicht ganz erreicht. Die Pandemie hat sich am Ulmer Büromarkt kaum ausgewirkt. Hier kam lediglich der Mietanstieg auf hohem Niveau zum Stillstand. Der Büroflächenumsatz erreichte 2020 mit 22.000 Quadratmetern einen hohen Wert, der in den zurückliegenden Jahren nur vereinzelt übertroffen wurde. Die Mehrzahl der größeren Mietabschlüsse betraf Neubauprojekte. Im laufenden Jahr dürfte die Spitzenmiete ebenfalls weitgehend stabil bleiben, entsprechend sieht es beim Leerstand aus.

BÜRO: SPITZENMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE (IN %)

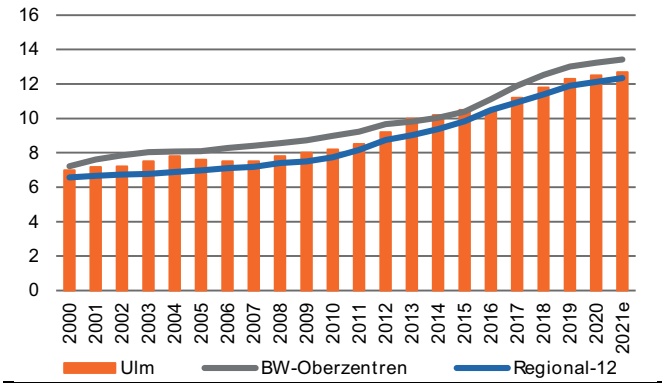


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Die attraktive Stadt mit ihrem hohen Fachkräftebedarf ist ein gefragter Wohnort. Seit 2010 wuchs Ulm um über 10.000 Menschen und gut 6.000 private Haushalte. Der Wohnungsbau fällt zwar relativ kräftig aus, reicht aber auch hier mit den in dieser Zeit entstandenen etwas über 5.000 Wohnungen nicht aus, um den Bedarf zu decken. Zudem sind vergleichsweise viele Einfamilienhäuser entstanden, um einer Abwanderung von Familien ins Umland entgegenzuwirken. Durch den gebremsten Geschosswohnungsbau nahm das Mietwohnungsangebot langsamer zu, als der Neubau auf den ersten Blick signalisiert. Damit ging ein kräftiges Mietplus von über 50 Prozent binnen zehn Jahren einher. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete lag 2020 mit 12,50 Euro je Quadratmeter allerdings etwas unter dem baden-württembergischen Großstädte-Durchschnitt. Das neue Stadtquartier Am Weinberg auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne könnte den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren entlasten. Geplant sind 900 Wohnungen, der Baubeginn ist für 2022 geplant. Bis dahin dürften die Mieten aber noch mit moderatem Tempo zulegen.

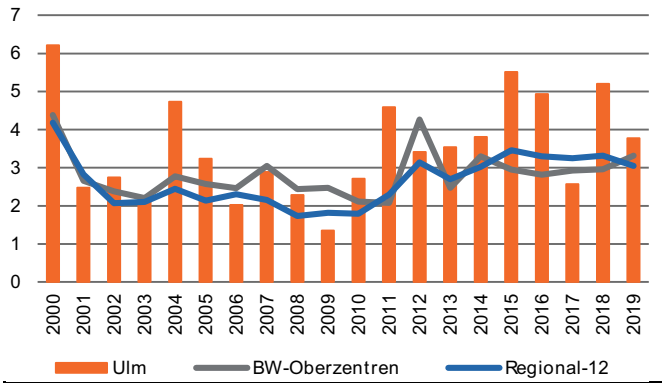
Wohnen:
Mit dem neuen Stadtquartier Am Weinberg nimmt der Wohnungsbau weiter Fahrt auf

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO JE M²)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Scope

STANDORTE IM ÜBERBLICK

ALLGEMEINE STANDORTDATEN

	Einwohner (2020)	Einwohner (2010-2020) in %	BIP pro Kopf (2020) in Euro	Arbeitslosen-quote (2020) in %	Kaufkraft je Ein-wohner (2020) in Euro	Erwerbstätigkeit (2010-2020) in %
Region Stuttgart						
Stuttgart	638.000	10,1	90.500	5,0	27.100	14,8
LK Böblingen	394.300	8,4	66.500	3,7	28.200	10,4
LK Esslingen	535.500	6,6	42.700	4,1	27.200	13,5
LK Göppingen	258.400	4,1	34.600	4,8	25.000	10,9
LK Ludwigsburg	546.600	7,5	47.000	3,6	27.600	11,7
Rems-Murr-Kreis	427.600	5,0	35.400	4,3	26.700	9,6
Region Rhein-Neckar						
Heidelberg	160.200	10,5	57.100	5,0	23.900	10,5
Mannheim	309.700	7,4	67.800	7,2	22.800	8,2
Ludwigshafen	172.300	9,9	81.300	9,7	21.700	11,9
Freiburg	231.000	11,3	51.800	5,7	23.100	14,1
Karlsruhe	313.000	9,1	65.500	4,9	24.300	7,9
Ulm	126.900	9,3	77.200	4,2	26.800	5,8
Oberzentren Baden-Württemberg	1.140.800	9,3	-	5,6	24.200	9,2
Bundesweite Oberzentren	-	9,2	-	7,7	23.000	10,3
Top-Standorte	-	11,1	-	8,1	25.000	15,7

HANDELSIMMOBILIEN

	Handelsfläche Daten (2020)			Spitzenmiete in Euro/m²			Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr			Handelsmieten für andere Lagen (2020) in Euro je m²	
	in 1.000 m²	2010 bis 2020 in %	pro Kopf in m²	2019	2020	2021e	2019	2020	2021e	Durch-schnitts-miete 1a-Lage	Spitzen-miete 1b-Lage
Region Stuttgart											
Stuttgart	1.131	16,2	1,8	235	215	195	-4,1	-8,5	-9,3	120	80
LK Böblingen	896	13,8	2,3	24	22	21	-4,0	-7,6	-6,8	-	-
LK Esslingen	1.105	16,9	2,1	41	36	34	-4,9	-10,6	-7,5	-	-
LK Göppingen	653	19,9	2,5	34	31	29	-2,9	-9,4	-7,5	-	-
LK Ludwigsburg	1.102	19,9	2,0	28	27	25	0,0	-3,3	-6,4	-	-
Rems-Murr-Kreis	818	16,6	1,9	29	26	24	-2,0	-10,5	-6,6	-	-
Region Rhein-Neckar											
Heidelberg	330	12,8	2,1	124	115	109	-3,1	-7,3	-5,2	70	42
Mannheim	840	13,9	2,7	143	138	129	-4,7	-3,5	-6,5	87	38
Ludwigshafen	473	4,0	2,7	28	26	25	-8,3	-5,5	-4,6	24	13
Freiburg	513	15,4	2,2	165	160	152	0,0	-3,0	-5,0	94	37
Karlsruhe	581	15,6	1,9	96	92	87	-6,8	-4,2	-5,4	59	38
Ulm	535	6,0	4,2	116	105	100	-3,3	-9,5	-4,8	50	34
Oberzentren Baden-Württemberg	2.800	12,8	2,7	130	123	117	-3,6	-5,0	-5,6	-	-
Bundesweite Oberzentren	10.557	15,0	2,1	129	123	118	-2,6	-4,1	-4,6	-	-
Top-Standorte	17.629	14,0	1,7	294	282	269	-1,4	-4,2	-4,4	-	-

Bundesweite Oberzentren (Regional-12): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
Top-Standorte (Top-7): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart
Die **Mittelwerte** sind bis auf die Einwohnerzahl flächengewichtet. Die angegebene **Spitzenmiete** von bulwiengesa repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass die angegebene Spitzenmiete nicht der absoluten Top-Miete entspricht. Daher stellen höhere Mietangaben für die einzelnen Standorte, die teilweise in alternativen Marktberichten genannt werden, grundsätzlich auch keinen Widerspruch dar.

Quelle: bulwiengesa, Scope, Statisches Bundesamt, DZ BANK

BÜROIMMOBILIEN

	Büroflächenbestand Daten (2020)			Spitzenmiete in Euro/m²			Spitzenmiete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m²	2010 bis 2020 in %	je Büro-beschäf-tigten in m²	2019	2020	2021e	2019	2020	2021e	2019	2020	2021e
Region Stuttgart												
Stuttgart	7.987	7,4	37,9	23,0	24,0	23,7	4,5	4,3	-1,5	1,9	3,0	3,5
LK Böblingen	1.937	13,0	24,8	14,3	14,5	14,3	2,1	1,4	-1,4	3,5	3,6	3,9
LK Esslingen	2.668	17,6	31,2	15,5	15,5	15,3	6,9	0,0	-1,3	6,0	6,1	6,5
LK Göppingen	1.038	13,8	35,2	11,5	12,1	12,0	7,5	5,2	-0,8	3,9	3,9	4,2
LK Ludwigsburg	2.129	9,8	26,5	13,3	13,3	13,3	3,9	0,0	0,0	4,1	4,2	4,5
Rems-Murr-Kreis	1.623	14,0	31,9	12,5	12,7	12,5	4,2	1,6	-1,6	3,8	3,9	4,3
Region Rhein-Neckar												
Heidelberg	1.050	16,9	24,2	16,5	16,5	16,3	3,1	0,0	-1,2	2,7	2,9	3,2
Mannheim	2.175	12,4	28,2	16,8	16,8	16,3	3,7	0,0	-3,0	4,2	5,1	6,2
Ludwigshafen	946	8,7	22,1	12,5	12,5	12,4	-3,8	0,0	-1,2	1,4	1,4	1,8
Freiburg	1.429	12,1	27,1	16,4	16,3	16,3	1,2	-0,6	0,0	1,2	1,4	1,7
Karlsruhe	2.577	13,2	29,1	14,5	14,5	14,3	2,1	0,0	-1,5	3,4	3,7	4,2
Ulm	895	11,8	22,1	16,0	16,0	15,9	3,2	0,0	-0,6	3,0	2,6	2,9
Oberzentren Baden-Württemberg	8.125	13,1	27,1	15,9	15,9	15,6	2,6	-0,1	-1,5	3,1	3,4	4,0
Bundesweite Oberzentren	31.313	6,5	28,8	15,3	15,3	15,1	4,7	0,0	-1,7	3,6	3,8	4,4
Top-Standorte	81.476	5,4	31,8	33,4	33,7	32,9	8,3	0,9	-2,4	2,9	3,4	4,1

WOHNIMMOBILIEN

	Entwicklung (2010 bis 2020) in %			Miete Erstbezug Durch-schnitt in Euro/m²			Miete Erstbezug Durch-schnitt in % ggü. VJ			Miete Erstbezug Top-lage in Euro/m²		
	Ein-wohner	Haus-halte	Wohnungs-bestand	2019	2020	2021e	2019	2020	2021e	2019	2020	2021e
Region Stuttgart												
Stuttgart	10,1	10,9	5,0	15,9	16,5	16,8	2,6	3,8	1,8	21,1	21,7	22,0
LK Böblingen	8,4	9,8	-	12,8	13,1	13,4	4,1	2,3	2,3	17,0	17,5	17,7
LK Esslingen	6,6	9,0	-	11,9	12,1	12,4	2,6	1,7	2,3	16,5	16,7	16,9
LK Göppingen	4,1	6,6	-	10,2	10,3	10,6	2,0	1,0	2,5	12,7	12,8	12,9
LK Ludwigsburg	7,5	10,4	-	12,9	13,2	13,5	7,5	2,3	2,3	17,5	17,9	18,1
Rems-Murr-Kreis	5,0	7,6	-	11,7	11,8	12,1	2,6	0,9	2,5	15,2	15,5	15,7
Region Rhein-Neckar												
Heidelberg	10,5	11,3	8,6	13,5	14,0	14,2	1,5	3,7	1,5	18,3	18,5	18,7
Mannheim	7,4	8,1	4,5	12,5	12,5	12,6	6,8	0,0	1,0	16,0	16,5	16,7
Ludwigshafen	9,9	10,6	4,6	10,5	10,7	10,8	4,0	1,9	0,9	12,5	13,0	13,2
Freiburg	11,3	11,7	6,7	14,5	14,8	15,0	2,1	2,1	1,6	17,5	18,0	18,3
Karlsruhe	9,1	9,7	4,7	12,5	12,7	12,9	4,2	1,6	1,6	15,0	15,5	15,8
Ulm	9,3	9,6	8,3	12,3	12,5	12,7	4,2	1,6	1,5	14,6	15,0	15,2
Oberzentren Baden-Württem-berg	9,3	9,9	5,9	13,0	13,2	13,4	4,0	1,6	1,4	16,2	16,6	16,9
Bundesweite Oberzentren	9,2	11,2	4,4	11,9	12,1	12,3	4,3	1,9	1,8	14,9	15,4	15,6
Top-Standorte	11,1	13,0	6,5	15,0	15,7	16,0	2,8	4,5	1,8	22,5	23,4	23,2

Bundesweite Oberzentren (Regional-12): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
Top-Standorte (Top-7): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart
Die **Mittelwerte** sind bis auf die Einwohnerzahl flächengewichtet. Die angegebene **Spitzenmiete** von bulwiengesa repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass die angegebene Spitzenmiete nicht der absoluten Top-Miete entspricht. Daher stellen höhere Mietangaben für die einzelnen Standorte, die teilweise in alternativen Marktberichten genannt werden, grundsätzlich auch keinen Widerspruch dar.

Quelle: bulwiengesa, Scope, DZ BANK

GLOSSAR

Büroflächenumsatz
Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.

BW-Oberzentren
Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus fünf baden-württembergischen Oberzentren: Freiburg, Heidelberg, Karlsruhe, Mannheim und Ulm

Flächenneuzugang
Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.

Leerstandsquote
Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.

Kaufkraftkennziffer
Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.

Nettoanfangsrendite
Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt.

Reg-12/Regional-12 Bundesweite Ober-zentren
Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus 12 bundesweiten Oberzentren: Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.

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

Top-7/Top-Standorte
Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Top-Standorten: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Zentralitätskennziffer
Die Zentralität wird ermittelt, indem der Einzelhandelsumsatz an einem Standort durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert und anschließend mit 100 multipliziert wird. Ein Wert von mehr als 100 Punkten ergibt sich, wenn der Einzelhandelsumsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ausfällt und dem Standort demzufolge zusätzlich Kaufkraft zufließt.

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

I. Impressum

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

Herausgeber:
DZ HYP AG

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

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

Homepage: www.dzhyp.de
E-Mail: info@dzhyp.de

Vertreten durch den Vorstand:
Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Sabine Barthauer, Jörg Hermes

Generalbevollmächtigte: Markus Wirsen

Aufsichtsratsvorsitzender: Uwe Fröhlich

Sitz der Gesellschaft:
Eingetragen als Aktiengesellschaft in Hamburg, Handelsregister HRB 5604 und Münster Handelsregister HRB 17424

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

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

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

Verantwortlich für den Inhalt:
Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation,
Marketing & Veranstaltungen

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

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

II. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

1. Verantwortliches Unternehmen

1.1 Diese Sonstige Research-Information wurde im Auftrag und in Kooperation mit der DZ HYP AG von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (DZ BANK) als Wertpapierdienstleistungsunternehmen erstellt.
Sonstige Research-Informationen sind unabhängige Kundeninformationen, die keine Anlageempfehlungen für bestimmte Emittenten oder bestimmte Finanzinstrumente enthalten. Sie berücksichtigen keine persönlichen Anlagekriterien.

1.2 Die Pflichtangaben für Research-Publikationen (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) sowie weitere Hinweise, insbesondere zur Conflicts of Interest Policy des DZ BANK Research sowie zu Methoden und Verfahren können kostenfrei eingesehen und abgerufen werden unter: www.dzbank.de/Pflichtangaben.

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

- **Europäische Zentralbank - www.ecb.europa.eu**
  Sonnemannstraße 20 in 60314 Frankfurt / Main bzw.
- **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht - www.bafin.de**
  Marie-Curie-Straße 24 - 28 in 60349 Frankfurt / Main

3. Unabhängigkeit der Analysten

3.1 Research-Publikationen (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) der DZ BANK werden von ihren angestellten oder von ihr im Einzelfall beauftragten sachkundigen Analysten unabhängig und auf der Basis der verbindlichen Conflicts of Interest Policy erstellt.

3.2 Jeder Analyst, der in die Erstellung dieser Sonstigen Research-Publikation inhaltlich eingebunden ist, bestätigt, dass
– diese Research-Publikation seine unabhängige fachliche Bewertung des analysierten Objektes unter Beachtung der Conflicts of Interest Policy der DZ BANK wiedergibt sowie
– seine Vergütung weder vollständig, noch teilweise, weder direkt, noch indirekt von einer in dieser Research-Publikation vertretenen Meinung abhängt.

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

4.1 Die Häufigkeit der Aktualisierung von Sonstigen Research-Informationen hängt von den jeweiligen makroökonomischen Rahmenbedingungen, den aktuellen Entwicklungen der relevanten Märkte, von Maßnahmen der Emittenten, von dem Verhalten der Handelsteilnehmer, der zuständigen Aufsichtsbehörden und der relevanten Zentralbanken sowie von einer Vielzahl weiterer Parameter ab. Die nachfolgend genannten Zeiträume geben daher nur einen unverbindlichen Anhalt dafür, wann mit einer neuen Anlageempfehlung gerechnet werden kann.

4.2 Eine Pflicht zur Aktualisierung Sonstiger Research-Informationen besteht nicht. Wird eine Sonstige Research Information aktualisiert, ersetzt diese Aktualisierung die bisherige Sonstige Research Information mit sofortiger Wirkung.
Ohne Aktualisierung enden / verfallen Bewertungen / Aussagen mit Ablauf von sechs Monaten. Diese Frist beginnt mit dem Tag der Publikation.

4.3 Auch aus Gründen der Einhaltung aufsichtsrechtlicher Pflichten können im Einzelfall Aktualisierungen Sonstiger Research-Informationen vorübergehend und unangekündigt unterbleiben.

4.4 Sofern Aktualisierungen zukünftig unterbleiben, weil ein Objekt / Aspekt nicht weiter analysiert werden soll, wird dies in der letzten Publikation mitgeteilt oder, falls eine abschließende Publikation unterbleibt, werden die Gründe für die Einstellung der Analyse gesondert mitgeteilt.

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

5.1 Das DZ BANK Research verfügt über eine verbindliche Conflicts of Interest Policy, die sicherstellt, dass relevante Interessenkonflikte der DZ BANK, der DZ BANK Gruppe, der Analysten und Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft und der ihnen nahestehenden Personen vermieden werden oder, falls diese faktisch nicht vermeidbar sind, angemessen identifiziert, gemanagt, offengelegt und überwacht werden. Wesentliche Aspekte dieser Policy, die kostenfrei unter www.dzbank.de/Pflichtangaben eingesehen und abgerufen werden kann, werden nachfolgend zusammengefasst.

5.2 Die DZ BANK organisiert den Bereich Research und Volkswirtschaft als Vertraulichkeitsbereich und schützt ihn durch Chinese Walls gegenüber anderen Organisationseinheiten der DZ BANK und der DZ BANK Gruppe. Die Abteilungen und Teams des Bereichs, die Finanzanalysen erstellen, sind ebenfalls mittels Chinese Walls, räumlichen Trennungen sowie durch eine Closed Doors und Clean Desk Policy geschützt. Über die Grenzen dieser Vertraulichkeitsbereiche hinweg darf in beide Richtungen nur nach dem Need-to-Know-Prinzip kommuniziert werden.

5.3 Insbesondere durch die in Absatz 5.2 bezeichneten und die weiteren in der Policy dargestellten Maßnahmen werden auch weitere, theoretisch denkbare informationsgestützte persönliche Interessenkonflikte von Mitarbeitern des Bereichs Research und Volkswirtschaft sowie der ihnen nahestehenden Personen vermieden.

5.4 Die Vergütung der Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft hängt weder insgesamt, noch in dem variablen Teil direkt oder wesentlich von Erträgen aus dem Investmentbanking, dem Handel mit Finanzinstrumenten, dem sonstigen Wertpapiergeschäft und / oder dem Handel mit Rohstoffen, Waren, Währungen und / oder von Indizes der DZ BANK oder der Unternehmen der DZ BANK Gruppe ab.

5.5 Die DZ BANK sowie Unternehmen der DZ BANK Gruppe emittieren Finanzinstrumente für Handel, Hedging und sonstige Investitionszwecke, die als Basiswerte auch vom DZ BANK Research gecoverte Finanzinstrumente, Rohstoffe, Währungen, Benchmarks, Indizes und / oder andere Finanzkennzahlen in Bezug nehmen können. Diesbezügliche Interessenkonflikte werden im Bereich Research und Volkswirtschaft insbesondere durch die genannten organisatorischen Maßnahmen vermieden.

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

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

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

6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

III. Rechtliche Hinweise

1. Dieses Dokument richtet sich an Geeignete Gegenparteien sowie professionelle Kunden. Es ist daher nicht geeignet, an Privatkunden weitergegeben zu werden, es sei denn, (a) es ist ausdrücklich als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (b) die ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Bewertung und / oder Empfehlungen verstehen und einschätzen zu können.

Es wurde von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Deutschland (‚DZ BANK') erstellt und von der DZ BANK für die ausschließliche Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den Mitgliedstaaten des EWR und der Schweiz genehmigt.

Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Finanzanalyse' bezeichnet, gelten für seine Verteilung gemäß den Nutzungsbeschränkungen in den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:

In die Republik Singapur darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK über die DZ BANK Singapore Branch, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚accredited investors', and / oder ‚expert investors'weitergegeben und von diesen genutzt werden.

In die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK und über Auerbach Grayson, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚major U.S. institutional investors' weitergegeben und von diesen genutzt werden. Auch diese Weitergabe ist nur erlaubt, sofern sich das Dokument nur auf Eigenkapitalinstrumente bezieht. Der DZ BANK ist es nicht erlaubt Transaktionen über Fremdkapitalinstrumente in den USA vorzunehmen.

Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Sonstige Research-Information' bezeichnet, gelten für seine Verteilung nach den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:

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

Dieses Dokument darf in allen zuvor genannten Ländern nur in Einklang mit dem jeweils dort geltenden Recht verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollen sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften informieren und diese befolgen.

2. Dieses Dokument wird lediglich zu Informationszwecken übergeben und darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, noch an andere Personen weitergegeben, noch sonst veröffentlicht werden. Sämtliche Urheber- und Nutzungsrechte, auch in elektronischen und Online-Medien, verbleiben bei der DZ BANK.

Obwohl die DZ BANK Hyperlinks zu Internet-Seiten von in diesem Dokument genannten Unternehmen angeben kann, bedeutet dies nicht, dass die DZ BANK sämtliche Daten auf der verlinkten Seite oder Daten, auf welche von dieser Seite aus weiter zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder gewährleistet. Die DZ BANK übernimmt weder eine Haftung für Verlinkungen oder Daten, noch für Folgen, die aus der Nutzung der Verlinkung und / oder Verwendung dieser Daten entstehen könnten.

3. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot, noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren, sonstigen Finanzinstrumenten oder anderen Investitionsobjekten dar und darf auch nicht dahingehend ausgelegt werden.

Einschätzungen, insbesondere Prognosen, Fair Value- und / oder Kurserwartungen, die für die in diesem Dokument analysierten Investitionsobjekte angegeben werden, können möglicherweise nicht erreicht werden. Dies kann insbesondere auf Grund einer Reihe nicht vorhersehbarer Risikofaktoren eintreten.

Solche Risikofaktoren sind insbesondere, jedoch nicht ausschließlich: Marktvolatilitäten, Branchenvolatilitäten, Maßnahmen des Emittenten oder Eigentümers, die allgemeine Wirtschaftslage, die Nichtrealisierbarkeit von Ertrags- und / oder Umsatzzielen, die Nichtverfügbarkeit von vollständigen und / oder genauen Informationen und / oder ein anderes später eintretendes Ereignis, das sich auf die zugrundeliegenden Annahmen oder sonstige Prognosegrundlagen, auf die sich die DZ BANK stützt, nachteilig auswirken können.

Die gegebenen Einschätzungen sollten immer im Zusammenhang mit allen bisher veröffentlichten relevanten Dokumenten und Entwicklungen, welche sich auf das Investitionsobjekt sowie die für es relevanten Branchen und insbesondere Kapital- und Finanzmärkte beziehen, betrachtet und bewertet werden.

Die DZ BANK trifft keine Pflicht zur Aktualisierung dieses Dokuments. Anleger müssen sich selbst über den laufenden Geschäftsgang und etwaige Veränderungen im laufenden Geschäftsgang der Unternehmen informieren.

Die DZ BANK ist berechtigt, während des Geltungszeitraums einer Anlageempfehlung in einer Analyse eine weitere oder andere Analyse mit anderen, sachlich gerechtfertigten oder auch fehlenden Angaben über das Investitionsobjekt zu veröffentlichen.

4. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich dieses Dokument stützt, aus Quellen entnommen, die sie grundsätzlich als zuverlässig einschätzt. Sie hat aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.

Weder die DZ BANK noch ihre verbundenen Unternehmen übernehmen eine Haftung für Nachteile oder Verluste, die ihre Ursache in der Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments haben und / oder mit der Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.

5. Die DZ BANK, und ihre verbundenen Unternehmen sind berechtigt, Investmentbanking- und sonstige Geschäftsbeziehungen zu dem / den Unternehmen zu unterhalten, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind. Die Analysten der DZ BANK liefern im Rahmen des jeweils geltenden Aufsichtsrechts ferner Informationen für Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebendienstleistungen.
   Anleger sollten davon ausgehen, dass (a) die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen berechtigt sind oder sein werden, Investmentbanking-, Wertpapier- oder sonstige Geschäfte von oder mit den Unternehmen, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind, zu akquirieren, und dass (b) Analysten, die an der Erstellung dieses Dokumentes beteiligt waren, im Rahmen des Aufsichtsrechts grundsätzlich mittelbar am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können.
   Die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen sowie deren Mitarbeiter könnten möglicherweise Positionen in Wertpapieren der analysierten Unternehmen oder Investitionsobjekte halten oder Geschäfte mit diesen Wertpapieren oder Investitionsobjekten tätigen.

6. Die Informationen und Empfehlungen der DZ BANK in diesem Dokument stellen keine individuelle Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Mit der Ausarbeitung dieses Dokuments wird die DZ BANK gegenüber keiner Person als Anlageberater oder als Portfolioverwalter tätig.
   Die in diesem Dokument enthaltenen Empfehlungen und Meinungen geben die nach bestem Wissen erstellte Einschätzung der Analysten der DZ BANK zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wieder; sie können aufgrund künftiger Ereignisse oder Entwicklungen ohne Vorankündigung geändert werden oder sich verändern. Dieses Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittenten beziehungsweise Investitionsobjekte durch die DZ BANK dar und alle hierin enthaltenen Bewertungen, Meinungen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.
   Eine (Investitions-)Entscheidung bezüglich Wertpapiere, sonstige Finanzinstrumente, Rohstoffe, Waren oder sonstige Investitionsobjekte sollte nicht auf der Grundlage dieses Dokuments, sondern auf der Grundlage unabhängiger Investmentanalysen und Verfahren sowie anderer Analysen, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf Informationsmemoranden, Verkaufs- oder sonstige Prospekte erfolgen. Dieses Dokument kann eine Anlageberatung nicht ersetzen.

7. Indem Sie dieses Dokument, gleich in welcher Weise, benutzen, verwenden und / oder bei Ihren Überlegungen und / oder Entscheidungen zugrunde legen, akzeptieren Sie die in diesem Dokument genannten Beschränkungen, Maßgaben und Regelungen als für sich rechtlich ausschließlich verbindlich.

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter übernehmen ausdrücklich oder stillschweigend irgendeine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der hierin enthaltenen Daten sowie der von den Empfängern der Daten zu erzielenden Ergebnisse. Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein Datenanbieter haften gegenüber dem Empfänger der Daten ungeachtet der jeweiligen Gründe in irgendeiner Weise für ungenaue, unrichtige oder unvollständige Informationen in den Markit-Daten oder für daraus entstehende (unmittelbare oder mittelbare) Schäden.
Seitens Markit besteht keine Verpflichtung zur Aktualisierung, Änderung oder Anpassung der Daten oder zur Benachrichtigung eines Empfängers derselben, falls darin enthaltene Sachverhalte sich ändern oder zu einem späteren Zeitpunkt unrichtig geworden sein sollten.
Ohne Einschränkung des Vorstehenden übernehmen weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter Ihnen gegenüber irgendeine Haftung – weder vertraglicher Art (einschließlich im Rahmen von Schadenersatz) noch aus unerlaubter Handlung (einschließlich Fahrlässigkeit), im Rahmen einer Gewährleistung, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder sonstiger Art - hinsichtlich irgendwelcher Verluste oder Schäden, die Sie infolge von oder im Zusammenhang mit Meinungen, Empfehlungen, Prognosen, Beurteilungen oder sonstigen Schlussfolgerungen oder Handlungen Ihrerseits oder seitens Dritter erleiden, ungeachtet dessen, ob diese auf den hierin enthaltenen Angaben, Informationen oder Materialien beruhen oder nicht.

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

ANSCHRIFTEN DER DZ HYP

Hauptstandort Hamburg
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-0

Hauptstandort Münster
Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Postadresse:
48136 Münster
Tel.: +49 251 4905-0

Gewerbekunden

Immobilienzentrum Berlin
Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 30 31993-5101

Immobilienzentrum Düsseldorf
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-30

Immobilienzentrum Frankfurt
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-21

Immobilienzentrum Hamburg
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-3778

Immobilienzentrum München
Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-10

Immobilienzentrum Stuttgart
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-0

Regionalbüro Hannover
Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel.: +49 511 866438-08

Regionalbüro Kassel
Postanschrift:
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-51

Regionalbüro Leipzig
Schillerstraße 3
04109 Leipzig
Tel.: +49 341 962822-92

Regionalbüro Mannheim
Augustaanlage 61
68165 Mannheim
Tel.: +49 621 728727-20

Regionalbüro Münster
Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel.: +49 251 4905-7314

Regionalbüro Nürnberg
Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg
Tel.: +49 911 940098-16

Institutionelle Kunden
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-2159

ANSCHRIFTEN DER DZ HYP FORTSETZUNG

Wohnungswirtschaft

DZ HYP Berlin
Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 30 31993-5080

DZ HYP Düsseldorf
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 251 4905-3830

DZ HYP Frankfurt
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 211 220499-5833

DZ HYP Hamburg
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-4705

DZ HYP München
Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-55

DZ HYP Stuttgart
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 89 512676-55

Privatkunden

DZ HYP Berlin
Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 40 3334-4706

DZ HYP Düsseldorf
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-5830

DZ HYP Frankfurt
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-12

DZ HYP Hamburg
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-4706

DZ HYP München
Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-41

DZ HYP Stuttgart
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-39

Öffentliche Kunden

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel.: +49 251 4905-3333

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

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de

Stand: Juli 2021