

Büro- und Wohnungsmieten im Südwesten bleiben im Aufwind

von Harald Alber



© Tiberius Gracchus – fotolia.com

Baden-Württemberg ist ein überdurchschnittlich erfolgreiches Bundesland. Mit einer Wirtschaftsleistung von rund 500 Milliarden Euro trägt das Land rund 15 Prozent zum deutschen Bruttoinlandsprodukt bei. Die Beschäftigung wächst kräftig, der Arbeitsmarkt weist praktisch Vollbeschäftigung auf. Die anhaltend positive Entwicklung hat außerdem einen Zuwachs der Bevölkerung zur Folge. Seit der Jahrtausendwende ist die Zahl der Einwohner um 5 Prozent auf erstmals über 11 Millionen gestiegen. Damit kann das mittelständisch geprägte Baden-Württemberg dem zunehmenden Fachkräftemangel am Arbeitsmarkt zumindest zum Teil begegnen.

Für den Immobilienmarkt sind das gute Rahmenbedingungen. Die Nachfrage nach attraktiven Gewerbe- und Wohnflächen ist anhaltend hoch. Die Dynamik der Mietsteigerungen für das laufende Jahr dürfte jedoch in den verschiedenen Immobiliensegmenten unterschiedlich ausfallen. Auf dem Wohnimmobilienmarkt sorgt ein Mangel an attraktivem Wohnraum für ein anhaltendes Mietwachstum. Für Büroimmobilien werden moderat steigende Mieten erwartet, während das im Einzelhandel bereits sehr hohe Mietniveau zu einer Seitwärtsbewegung der Spitzenmieten führt. Zu diesen Ergebnissen kommt eine aktuelle DZ-Hyp-Studie zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Baden-Württemberg. Neben der Lan-

deshauptstadt Stuttgart und den angrenzenden Landkreisen wurden die Segmente Wohnen, Büro und Einzelhandel in den Großstädten Freiburg, Karlsruhe und Ulm analysiert. Bundeslandübergreifend wird im dem Bericht zudem die Metropolregion Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen untersucht. In den betrachteten Städten und Landkreisen leben insgesamt 3,9 Millionen Einwohner, die etwa 35 Prozent der Bevölkerung des Bundeslandes ausmachen.

Anstieg der Wohnungsmieten setzt sich fort

Die Wohnungsmieten haben sich in Baden-Württemberg in den vergangenen Jahren auf hohem Niveau entwickelt. Dem anhaltenden Einwohnerwachstum steht an allen Standorten ein nicht ausreichender Bau von Wohnungen, knappes Bauland sowie eine ausgelastete Bauwirtschaft gegenüber. Dementsprechend hoch ist das Mietniveau. Mit durchschnittlich rund 12 Euro pro Quadratmeter liegt die Erstbezugsmiets in den untersuchten baden-württembergischen Oberzentren rund 1 Euro über dem bundesweiten Mittel. Vor allem die traditionell teuren Städte Heidelberg und Freiburg liegen mit 13 Euro beziehungsweise 14 Euro je Quadratmeter auf dem Niveau deutscher Metropolen. Karlsruhe, Ulm und Mannheim orientieren sich hingegen im Wesentlichen am bundesweiten Durchschnitt der Oberzentren. Für das laufende

AUTOR

Harald Alber
 DZ Hyp AG
 Leiter Gewerbekunden Mittelstand
 & Verbund im Regionalzentrum
 Stuttgart

Jahr ist an den untersuchten Standorten – ohne Stuttgart – ein Mietzuwachs von voraussichtlich rund 3 Prozent zu erwarten.

Die Landeshauptstadt ist mit einer durchschnittlichen Erstbezugsrente von derzeit rund 15 Euro nach München und Frankfurt bundesweit der drittteuerste Wohnungsmarkt. Hier wurden über Jahre deutlich zu wenige Wohnungen fertiggestellt. Mitunter war die Stuttgarter Kessellage dafür verantwortlich, die eine Ausbreitung der Stadt erschwert. Zurzeit wird jedoch das Ziel von jährlich fertiggestellten 1.800 Wohnungen erreicht. Angesichts der bestehenden Knappheit und dem jährlichen Einwohnerzuwachs dürfte die Lage auf dem Wohnungsmarkt aber angespannt bleiben und zu einem fortgesetzten Mietwachstum von voraussichtlich rund 5 Prozent für das laufende Jahr führen. Davon profitieren auch die verkehrstechnisch gut angebundenen Landkreise der Region Stuttgart, deren Erstbezugsrenten – mit Ausnahme des günstigeren Göppingen – rund 2 bis 3 Euro pro Quadratmeter unter denen der Stadt Stuttgart liegen.

Niedrige Leerstände und anhaltende Nachfrage bei Büroflächen

Der prosperierende Arbeitsmarkt und ein wachsender Dienstleistungssektor wirken sich positiv auf den Bedarf an Büroflächen aus. An allen betrachteten Standorten wächst die Bürobeschäftigung seit 2008 kräftiger als die Büroflächen. Im Gegensatz zum Wohnungsbau hat sich der Neubau von Bürogebäuden nur verhalten beschleunigt, sodass die Bedarfslücke spürbar zunimmt. Mit rund 2 Prozent in Stuttgart und etwas über 3 Prozent in den sechs Oberzentren sind die Leerstandsquoten entsprechend gering. Die Städte Freiburg und Heidelberg mit jeweils 16 Euro Spit-

zenrente pro Quadratmeter sowie Mannheim mit gut 15 Euro zählen zu den teuersten regionalen Bürostandorten in Deutschland. Auch Ulm ist mit knapp 15 Euro hochpreisig. Lediglich Karlsruhe entspricht mit gut 13 Euro dem bundesweiten Durchschnitt.

Vor diesem Hintergrund werden die Spitzenrenten im laufenden Jahr weiter steigen, wenngleich auf einem insgesamt moderaten Niveau von 1 bis 2 Prozent in den Oberzentren. Der Stuttgarter Büromarkt weist seit langem ein im Umfeld der Top-Standorte vergleichsweise niedriges Mietniveau auf. Erst 2017 konnte die Bürospitzenrente mit einem großen Sprung von fast 9 Prozent die Marke von 20 Euro je Quadratmeter überspringen und dürfte 2018 um weitere 2 Prozent ansteigen. In den Landkreisen der Region Stuttgart haben die Industrie und das verarbeitende Gewerbe einen hohen Stellenwert. Dementsprechend entwickelt sich der Büromarkt in allen fünf Landkreisen wenig dynamisch und zeichnet sich durch niedrigen Leerstand und stabile Mieten aus. In den vergangenen zehn Jahren haben die Mieten hier durchschnittlich um lediglich 10 Prozent zugelegt. Hier sind auch für das laufende Jahr stabile Spitzenrenten zu erwarten.

Erfahrener Partner

Die DZ Hyp ist mit ihrer Expertise in den vier Geschäftsfeldern Gewerbekunden, Wohnungswirtschaft, Öffentliche Kunden und Privatkunden/Private Investoren ein erfahrener und verlässlicher Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken in Baden-Württemberg. Durch die dezentrale Ausrichtung der Bank mit Regionalzentren in den deutschen Wirtschaftsmetropolen, Regionalbüros in der Fläche sowie der intensiven Zusammenarbeit mit den Banken vor Ort verfügt die DZ HYP neben ihrem ausgeprägten Immobilienfinanzierungs-Know-how auch über die erforderlichen regionalen Marktkenntnisse. Die aktuelle Entwicklung deutet darauf hin, dass Immobilien als attraktive Anlageform gefragt bleiben. Dies bietet der Genossenschaftlichen FinanzGruppe aussichtsreiche Chancen, um weiterhin gemeinsam ertragreiches Geschäft abzuschließen. ■

Laut Erhebung der DZ Hyp werden in Baden-Württemberg zu wenig Bürogebäude neu gebaut.



© Abb. DZ Hyp

„Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2018“

Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2018“ steht unter www.dzhyp.de zum Download bereit oder kann bei der DZ Hyp angefordert werden. Grafiken werden gern zur Verfügung gestellt.